

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一二年八月十日上午九時舉行的  
第 471 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

何立基先生

許智文教授

劉興達先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長(港島)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

張孝威先生

林光祺先生

劉文君女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一二年七月二十日第 470 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年七月二十日第 470 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/721 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的  
九龍北河街 183 號富匯居地下 1 號舖、一樓及  
二樓經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/721 號)

---

3. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間修改擬議布局及回應公眾關注的事宜。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/722 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
九龍汝州街 66 至 70 號興業大廈二樓 B 室  
闢設宗教機構(基督教教會)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/722 號)

---

##### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生表示，文件附錄 I 的替代頁（詳述申請人提出的理據）於會上呈閱，供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設宗教機構(基督教教會)；
- (c) 政府部門的意見——如文件第 8 段所詳載，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲由興業大廈業主立案法團及一名個別人士提交的兩份公眾意見書。提意見人就這宗申請提出反對／表示關注，理由是批准這宗申請可能會導致陌生人擅自進入該大廈、唯一的載客升降機會出現超載，以及造成火災風險；以及

[劉興達先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：

- (i) 擬議教堂與有關綜合用途大廈的非住宅用途並非不相協調。然而，擬議教堂可容納 100 人，卻沒有獨立通道與樓上的住宅部分分隔，而是與住宅部分共用兩道樓梯及一部升降機。申請人沒有提供資料，說明如何保障上層居民免受共用有關大廈的樓梯及升降機影響；
- (ii) 自一九九零年以來，長沙灣分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶內有五宗作宗教機構的同類規劃申請獲小組委員會批准。四宗申請獲得批准的主要理由是有關宗教機構位於商業大廈／辦公樓宇(編號 A/K5/539 及 606)或獨立式建築物(編號 A/K5/141)，或設有獨立通道與綜合用途大廈的住宅部分分隔(編號 A/K5/688)，因此不會對住宅用途造成滋擾。另一宗申請(編號 A/K5/665)獲得批准，主要理由是有關宗教機構已設於申請處所 30 多年，而公眾不反對該宗申請。不過，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；以及
- (iii) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，對這宗申請表示反對／關注，理由是消防安全問題、共用樓梯及升降機會造成滋擾及不便，以及陌生人可能會擅自進入有關大廈。

6. 主席詢問申請處所會否舉辦補習班。沈恩良先生回應說，據申請人表示，旺角基督教會於七年前在旺角道成立一間鄰舍教育中心，該中心為單親家庭及內地新移民的子女舉辦英語及補習班，並定期舉辦茶會，為這些家庭提供家長支援。旺角基督教會在過去數月來一直物色新的永久處所作教會用途，並於最近確認有關處所為合適地點。倘申請獲小組委員會批准，申請處所或會提供相若的社區服務。不過，沈先生表示，申請書內並沒有包括擬議教堂特定用途的資料。

7. 一名委員表示，擬議教堂可容納 100 人，並會與有關大廈的所有居民及使用者共用樓梯及升降機，因此詢問該等安排是否符合《建築物條例》所訂明的消防安全及逃生途徑規定。

8. 沈恩良先生回應表示，已就這宗申請徵詢消防處處長及屋宇署署長的意見。消防處處長不反對這宗申請，但申請人須設置足夠消防裝置，而消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。屋宇署署長也不反對這宗申請，並表示申請人須根據《建築物條例》，委聘一名認可人士／註冊地盤工程師就擬議用途更改擬備及提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，當中包括提供逃生途徑的規定。

#### 商議部分

9. 一名委員認為不應批准這宗申請，因為擬議宗教機構並無設有獨立通道與綜合用途大廈的住用部分分隔，而且申請人沒有提供資料，說明如何避免擬議教堂的運作對有關大廈的居民造成滋擾及不便。

10. 沈恩良先生在回應主席的詢問時表示，文件圖 A-4 所顯示的樓梯是通往有關大廈的二樓及雙數樓層，另有一道樓梯可供單數樓層使用。有關大廈每層也設有後門連接地下，作為走火通道，但甚少人使用。

11. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由為：

- (a) 擬議宗教機構沒有獨立通道與有關綜合用途大廈上層的住用部分分隔。申請書沒有提供資料，說明如何確保擬議宗教機構不會對同一幢大廈的居民造成滋擾及不便；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他作宗教機構的同類申請立下不良先例，令宗教機構用途滲入一些與其他樓層住宅用途共用現有通道的綜合用途大廈內。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/723 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿 3」地帶的  
九龍長沙灣道 889 號華創中心地下 1 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/723 號)

---

12. 秘書報告，劉興達先生及林光祺先生現時與申請人的顧問杜立基規劃顧問有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。由於劉先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見，建議申請處所可用作花卉設計培訓及工場用途，以便在本港推廣花卉藝術；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。當局在法定公眾查閱期內所接獲的公眾意見並不反對這宗申請。

14. 一名委員根據圖 A-2a 備悉該大廈地下有一間並未取得規劃許可的酒舖。該名委員詢問該酒舖的樓面面積是否須計入合計商用樓面面積內，而現有工業大廈地下的合計商用樓面面

積的最大准許上限為 460 平方米。沈恩良先生在回應時表示，該酒舖的面積細小，即使把其樓面面積計算在內，該大廈地下的合計商用樓面面積亦不會超出 460 平方米。

### 商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的耐火分隔設施，把有關處所與樓



宇內用途分類及／或佔用性質不同的部分分隔；

- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道及設施；以及

- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/389 擬在劃為「工業」地帶的  
新界葵涌永立街 8 至 14 號  
榮來工業大廈 20 樓 A 及 B 工場  
經營厭惡性行業(生產皮革)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/389B 號)

---

17. 秘書報告，申請人於二零一二年七月十九日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間就生產皮革的氣味及污水處理問題擬備技術資料，以支持這宗申請。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。此外，小組委員會同意告知申請人再有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於已合共給予六個月時間，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/431 擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣德士古道  
150 至 164 號(第 446 約地段第 285 號餘段)關  
設辦公室，以及經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/431A 號)

---

### 簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把現有的 26 層工業大廈整幢改裝作辦公室，並附設商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 72 份反對這宗申請的公眾意見書。在這些公眾意見書當中，兩份由有關大廈的租戶提交；68 份由在該大廈工作的人士提交；一份由一間貿易公司提交；而餘下一份則由一名人士提交。所接獲的公眾意見書概述於文件第 11 段，其重點如下：
  - (i) 供物流業使用的倉庫不足，擬議發展項目對物流業不利；
  - (ii) 把該大廈改裝作辦公室和商店及服務行業用途的建議，會在建築工程進行期間造成重大滋擾和環境影響。此外，在擬議發展項目提供超過 160 個私人停車位會增加交通流量，並對附近地區造成負面的交通影響；

- (iii) 倘發展建議獲得批准，有關租戶便須結業，其所有僱員將會失業，他們的家人亦會受到影響；
  - (iv) 活化工業大廈的概念不錯，但應只限於空置或使用率低的工業大廈，而非沒有足夠地方使用的工業大廈；以及
  - (v) 該工業大廈位於荃灣工業區的中心，不宜作商店或非工業用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不反對這宗申請。關於因申請地點的現有僱員會失業而反對這宗申請的公眾意見書，需要注意的是，擬議的辦公室和商店及服務行業發展項目同樣可製造就業機會，儘管種類有所不同。至於地區人士關注擬議發展項目對該區的貨倉樓面面積供應造成負面影響、發展項目構成負面的環境影響，以及擬議發展項目與附近地區不相協調的問題，工業貿易署署長、運輸署署長及環境保護署署長對這宗申請沒有反對／負面意見。在改裝整幢大廈的機制下，申請地點的「工業」地帶區劃會予以保留，而有關契約內作工業及／或倉庫用途的限制並無改變。此外，這宗申請的許可有效期只以該大廈的使用期為限。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 主席表示，位於申請地點的現有工業大廈是一幢專作倉庫用途的建築物，並用作物流用途。該大廈保養完善，幾乎全部單位租出。鑑於其位置靠近葵涌貨櫃碼頭，可減少在道路運送貨物的需要，令環境更可持續發展，因此該大廈適合作物流用途。此外，據知工業貿易署署長表示，當局須確保可滿足對荃灣東工業區工業樓面面積的需求，而運輸及房屋局局長則表示，物流業界一直要求當局提供物流用地以興建現代化的物流設施，而現有的工業及貨倉空間水平亦應予以維持。此外，規

劃署進行的《二零零九年全港工業用地分區研究》並未建議把有關用地由「工業」地帶改劃作其他用途。有見及此，主席認為這宗申請屬於邊緣個案。

22. 一名委員表示，物流業及辦公室行業均需要土地發展。近年，辦公室土地供應匱乏，辦公室發展項目的租金水平大幅上升。把該貨倉大廈改建作辦公室發展項目，可增加辦公室總樓面面積的供應，從而降低辦公室總樓面面積的租金水平。鑑於現時已有高效率的道路網絡，物流業無須鄰近葵涌貨櫃碼頭。此外，由於葵涌工業土地的租金水平大幅增加，部分物流業營運者已將其業務由葵涌遷往新界地區，例如工業土地的租金水平較低的屯門區。這些地區亦較鄰近其客戶在內地的生產基地。不過，這名委員認為葵涌／荃灣鄰近貨櫃碼頭，仍是經營物流業的合適地點，但此項因素的重要性近年已降低。

23. 主席表示，政府的活化工業大廈政策旨在訂定措施，以便加快重建或改裝整幢空置及／或使用率低的工業大廈作其他用途。然而，有關的貨倉大廈單位幾乎全部租出作多樣化的物流用途。鑑於申請人在所提交的文件中提及曾同意收取較低租金，以免該大廈的單位出現空置情況，主席詢問該貨倉大廈現時的租金水平。吳國添先生在回應時表示，他手頭上並無關於申請人就該大廈所收取的租金水平的資料。

24. 吳國添先生在回應主席的詢問時表示，關於運輸及房屋局局長和工業貿易署署長關注對工業土地(包括供物流業使用的土地)供應量造成影響一事，為免妨礙落實申請地點可作工業用途的長遠規劃意向，倘若小組委員會決定批准這宗申請，建議告知申請人有關許可的有效期以該大廈的使用期為限。一旦進行重建，申請地點必須符合重建時有效的分區計劃大綱圖所載的用途地帶及發展限制。此外，有關許可亦會就此加入指引性質的條款。

25. 主席表示，該貨倉大廈在整幢改裝後，會變成純辦公室大樓。由於該大廈保養完善，他認為擬議發展項目會導致長時間失去貨倉樓面面積，因而對本港的倉庫供應量造成影響。鑑於該大廈鄰近貨櫃碼頭，而荃灣東工業區仍是蓬勃的工業區，因此他對批准這宗申請有所保留。

26. 一名委員表示，荃灣東工業區仍是蓬勃的工業區，而該大廈的單位幾乎全部租出，顯示對貨倉樓面面積的需求甚殷。運輸及房屋局局長亦認為，物流業界近年一直要求當局提供物流用地以發展現代化的物流設施，這對業界轉而提供高增值服務及處理貴價貨物十分重要。有見及此，這名委員不支持批准申請。

27. 吳國添先生在回應一名委員的詢問時表示，要符合政府的活化工業大廈政策，工業大廈的樓齡須為 15 年或以上，並位於分區計劃大綱圖上的「工業」地帶、「商業」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶。該大廈於一九九一年落成，並在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，因此擬議發展項目符合有關的活化政策。

28. 一名委員表示，活化工業大廈政策旨在善用空置及使用率低的工業大廈。該貨倉大廈並不符合政府的要求，因其單位幾乎全部租出，對本港的物流業而言發揮重要作用。此外，申請地點鄰近葵涌貨櫃碼頭。保留該大廈作物流用途有助盡量減少因貨車往來貨櫃碼頭而產生的交通流量，對保護香港的環境有利。

29. 秘書備悉二零一一年有兩宗遭小組委員會拒絕的同類申請(編號 A/TW/410 及 415)擬把荃灣分區計劃大綱圖「工業」地帶內的工業大廈整幢改作非住宅用途，並詢問其性質與這宗申請涉及的貨倉大廈是否相若。吳國添先生在回應時表示，該兩宗被拒絕的個案涉及位於荃灣東工業區灰窰角街和柴灣角工業區大涌道的兩幢工業大廈而非倉庫。兩宗個案被小組委員會拒絕的主要理由是停車建議及／或交通影響評估不可接受；以及批准有關個案會為同類申請立下不良先例。

30. 主席總結時表示，委員普遍認為申請地點的貨倉大廈應保留作倉庫／物流營運用途，因此應拒絕這宗申請。為反映委員關注可能失去用作支持本港物流業發展的貨倉樓面面積的問題，這一點亦應列為拒絕申請的理由，委員表示同意。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.3 段所載的拒絕理由，並同意應適當修訂有關理由，以反映委員在會上表達的意見。拒絕申請的理由是：

- (a) 有關大廈是一幢專作倉庫用途且幾乎全部單位已租出的建築物，位於葵涌貨櫃碼頭附近的有利位置，可提供貨倉樓面面積以支持本港物流業的發展；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。

[何培斌教授此時暫時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/435 為批給在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
荃灣青山公路 398 號愉景新城第 7 層停車場  
其中部分作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途及  
臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可  
續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/435A 號)

---

32. 秘書報告說，申請處所所在的愉景新城商場由新世界發展有限公司(下稱「新世界」)擁有，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基規劃顧問」)是申請人的顧問。林光祺先生現與新世界和杜立基規劃顧問有業務往來，已就此議項申報利益。劉興達先生現與杜立基規劃顧問有業務往來，亦已就此議項申報利益。由於劉先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。此外，小組委員會備悉林先生已為未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出愉景新城用地先前在荃灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。愉景新城是綜合商業／住宅發展項目，於一九九七至九八

年間落成，包括 3 360 個建於特別設計的非住用平台上的單位。涉及此發展項目的申請編號 A/TW/167 於一九九三年二月十九日獲小組委員會批准，而根據發展項目的總綱發展藍圖，必須提供 672 個供住宅用途和 328 個供非住宅用途使用的泊車位。申請地點其後於二零零一年改劃為「住宅(甲類)6」地帶。申請處所涉及先前三宗與這宗申請所申請的用途相同的規劃申請(編號 A/TW/346、388 和 407)，而該等申請分別於二零零四年、二零零六年和二零零九年獲小組委員會批准／批准續期作相同用途；

(b) 為批給作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可續期三年；

(c) 政府部門的意見——運輸署署長從交通工程角度而言，不支持這宗申請：

(i) 愉景新城有 1 000 個泊車位，其中 672 個劃作住宅用途，而餘下的 328 個則作商業用途。若把第 7 層的 156 個商業泊車位改作汽車陳列室，則餘下的 172 個泊車位便不能應付現時的商業泊車位需求。此外，據悉申請人已把大量住用泊車位供商業用途使用；

(ii) 申請人於二零一二年七月十六日提交的進一步資料的表 3.5 顯示，申請人根據《香港規劃標準與準則》的中度需求標準而得出有關發展項目的一般泊車需求為 770 個泊車位，包括 575 個住用泊車位、36 個訪客泊車位和 159 個商業泊車位。不過，運輸署署長因應愉景新城發展項目的特殊情況和《香港規劃標準與準則》的規定，並考慮到附近地區的發展密度和交通狀況、有關發展項目與主要交通走廊或行人通道的距離和可達性、附近一帶有否足夠公眾泊車位，以及附近地區的違例泊車情況嚴重，認為住用泊車需求應

根據綜合泊車位標準來訂定，即每八個住宅單位提供一個泊車位。至於商業泊車需求，《香港規劃標準與準則》容許每 200 至 300 平方米總樓面面積提供一個泊車位。由於荃灣區內類似商場的泊車位需求殷切，加上申請地點位於市鎮邊陲和距離港鐵車站超過 500 米，以及附近一帶並無公眾泊車位，故應採用每 200 平方米商業總樓面面積提供一個泊車位的較高標準。若按照此標準計算，則所需闢設的泊車位數目應為 920 個，包括 645 個住用泊車位、36 訪客泊車位和 239 個商業泊車位。因此，運輸署署長認為申請人根據《香港規劃標準與準則》計算出來的泊車位數目確實低估了泊車位需求；以及

(iii) 此外，根據申請人提交的泊車需求研究，商業泊車位的實際使用量可能高達 421 個(或如把日間泊車列為商業泊車，更高達 452 個)，遠較現時提供的泊車位數目(172 個)為高；

(d) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；

[何培斌教授此時返回會議席上。]

(e) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲九份公眾意見，其中一份意見由有關汽車陳列室的經營者提交，並附上租戶的簽名和信件，表示支持申請。另一份意見由一名荃灣區議員提交，表示對申請沒有意見。另外七份公眾意見分別由愉景新城業主委員會的主席(附上 459 個居民的簽名)、另一名荃灣區議員、愉景新城一名居民和個別人士提交，表示反對申請，主要理由是申請用途不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向；居民對泊車位存在需求，但停車場的收費高得不合理；汽車陳列室會對附近地區的交通造成負面影響，並可能對居民構成保安和消防安全問題；以及住宅大廈的業主被迫補貼汽



車陳列室的營運。荃灣民政事務專員表示，愉景新城商場的管理處支持這宗申請，但有關的荃灣區議員和愉景新城業主委員會的主席基於相若理由而表示關注／反對這宗申請；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：

(i) 雖然所申請的臨時用途不會導致該綜合商業／住宅發展項目的建築體積或密度有任何實質增加，而且與其平台的零售用途並非不相協調，但運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人已把大量住用泊車位供發展項目的商業部分使用。考慮到荃灣區內類似商場的泊車位需求殷切，加上申請地點位於邊陲和遠離港鐵車站，而且附近一帶並無足夠的公眾泊車位，根據《香港規劃標準與準則》的最新規定，所需闢設的商業泊車位數目應為 239 個。若把 156 個商業泊車位(總數為 328 個)改作汽車陳列室用途，餘下的商業泊車位數目便只有 172 個，與《香港規劃標準與準則》所要求闢設的 239 個商業泊車位比較，尚欠 67 個商業泊車位，故未能符合《香港規劃標準與準則》的現行規定；

(ii) 運輸署署長又指出，根據申請人提交的泊車需求研究，商業泊車位的實際使用量可能高達 421 個(或如把日間泊車列為商業泊車，更高達 452 個)，遠較現時提供的泊車位數目(172 個)為高。根據總綱發展藍圖、契約和就於申請處所進行汽車陳列室用途而發出的現有臨時豁免書，申請人必須提供 672 個住用泊車位。雖然申請書內述明愉景新城的管理處已預留 672 個泊車位給居民，而且沒有就向居民簽發的每月泊車許可證數目設定限額或上限，以及過去 12 個月實際上向居民簽發的泊車許可證數目僅介乎 271 至 314 個，但在所提供的 672 個住用泊車位當中，

顯然有部分被用作應付高峰時段商業泊車位的實際使用需求(421 個車位)；

- (iii) 這宗續期申請不符合城規會規劃指引編號 34B，即若規劃許可獲續期，會在規劃上帶來不良的影響，因為把商業泊車位改作陳列室用途，會令根據《香港規劃標準與準則》提供用以服務申請地點發展項目的商業部分的商業泊車位數量減少；以及
- (iv) 規劃署備悉公眾人士擔心申請用途會損害居民的利益和資源、引起保安和管理問題、偏離規劃意向和臨時許可，以及帶來交通和火警風險。

34. 一名委員問及現有住用泊車位的使用率，吳國添先生表示規劃署人員於二零一二年八月一日進行實地視察時發現，第 3 層的泊車位是按月租形式出租予居民，而第 4 和第 5 層的泊車位則是按時出租。根據申請人提供的資料，過去 12 個月曾向愉景新城停車場的使用者發出約 271 至 316 張每月泊車許可證。

35. 吳國添先生在回應一名委員的詢問時表示，停車場第 3 層只限居民使用，而愉景新城的管理公司會向住用泊車位的使用者發出每月泊車許可證。

36. 對於同一委員提出的跟進問題，吳國添先生在回應時表示，到愉景新城購物的人士會使用第 4 和第 5 層的泊車位，但他們須駕車穿越第 3 層，才可到達位於該兩個樓層的泊車位。吳先生又確認租用愉景新城停車場的居民和購物者須使用位於美環街的同一出入口。

#### 商議部分

37. 愉景新城業主委員會認為住用泊車位的使用率低，主要是由於收費高得不合理。就此，主席詢問愉景新城的泊車位收費為何。吳國添先生提述文件附錄 III-2 所載由愉景新城業主委員會提交的資料，表示愉景新城的固定和非固定泊車位的月

租分別是 3,300 元和 2,800 元，較毗鄰的住宅發展項目為高(固定月租泊車位的收費約為 2,200 元至 2,500 元，而非固定月租泊車位的收費約為 1,300 元至 2,400 元)。

38. 一名委員表示，根據有關發展項目的核准總綱發展藍圖，在所提供的 1 000 個泊車位之中，有 672 個是供住宅用途使用，而 328 個則供非住宅用途使用。愉景新城的管理公司把非固定泊車位租予居民，做法實屬罕見，因為只有辦公室發展項目才會採納此種做法，把辦公室員工的泊車位和訪客泊車位混合，以充分利用所提供的泊車位。

39. 同一名委員又表示，申請人提交的泊車需求研究顯示在高峰時段，愉景新城商業泊車位的實際使用量可能高達 421 個。在這方面，運輸署署長指出，申請人把部分住用泊車位用作應付商業泊車位的實際需求。該名委員又認為愉景新城的泊車位收費高得不合理，可能導致住用泊車位的使用率偏低。就此，該名委員表示，申請人如認為住用和商業泊車位的需求因情況改變而可能並非那麼高，便應按照契約條件向地政總署申請改變停車位供應的組合。

40. 李偉彬先生應主席的邀請解釋說，運輸署就有關規劃申請提供意見時已參考多項因素，包括附近地區的發展密度和交通狀況、申請地點的位置及申請地點與鄰近主要交通走廊或行人通道的距離和可達性、附近一帶是否有足夠公眾泊車位，以及附近地區的違例泊車情況。運輸署因應有關發展項目的特殊情況和《香港規劃標準與準則》的規定，認為住用泊車需求應根據綜合泊車位標準訂定，即每八個住宅單位提供一個泊車位；至於商業泊車位，則應採用每 200 平方米商業總樓面面積提供一個泊車位的較高標準。因此，運輸署認為申請人根據《香港規劃標準與準則》計算出來的泊車位數目確實低估了泊車位需求。

41. 秘書備悉有關申請涉及三宗先前的申請，而小組委員會曾於二零零六年和二零零九年兩度批准就有關申請的許可提出的續期申請。就此，她詢問規劃情況是否有任何收變，致使小組委員會拒絕批准現行的規劃許可續期。

42. 李偉彬先生在回應時表示，自二零零九年批出對上一次規劃許可以來，申請地點附近的交通情況確已改變，尤其是公眾泊車位的供應量不足，以及過去數年附近一帶的違例泊車情況日趨嚴重。此外，近年該區的交通量和發展密度亦有所增加。

43. 一名委員認為根據契約條件和經城規會批准的總綱發展藍圖，有關發展項目應提供 672 個供住宅用途和 328 個供非住宅用途使用的泊車位。不過，申請人已利用部分住用泊車位來應付高峰時段商業泊車位的實際使用需求(421 個車位)。該名委員表示，此舉違反了原來的規劃意向，即提供足夠的商業和住用泊車位來應付愉景新城的需要。雖然城規會曾於二零零四年、二零零六年和二零零九年三度批准擬作相用用途的申請，但由於規劃情況自二零零九年批出對上一次許可後已改變，這宗續期申請不應獲得批准。另一名委員表示同意。

44. 一名委員表示由於把泊車位改作汽車陳列室用途的建議不符合愉景新城居民的利益，有關規劃申請不應獲得批准。

45. 主席總結說，委員普遍對這宗個案不持諒解的態度，並認為應拒絕申請，因為規劃情況已有改變，而申請書內沒有提供足夠資料，證明把商業泊車位改作汽車陳列室用途後，會有足夠的商業泊車位應付泊車需求。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- 申請書內沒有提供足夠資料，證明按申請人的建議把 156 個商業泊車位改作汽車陳列室用途後，會有足夠的商業泊車位供申請地點上現有發展項目的商業部分使用，從而符合《香港規劃標準與準則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[劉興達先生此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/437 擬在劃為「工業」地帶的  
新界荃灣大涌道 22 至 28 號  
合福工業大廈(荃灣市地段第 332 號)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/437 號)

---

47. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間處理運輸署署長提出的交通問題。

48. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

## 九龍區

## 議程項目 10

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/7 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號  
S/K18/16》，把九龍九龍塘聯合道 300 號  
由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為  
「政府、機構或社區(6)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/7A 號)

---

49. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間進行額外的交通調查，以回應運輸署及香港警務處就這宗申請提出的意見。

50. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/242 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
九龍馬頭角土瓜灣道 84 號  
興建分層住宅及經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/242C 號)

---

51. 這宗申請由 Tsi Mai Co. Ltd. 提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及新鴻基建築設計有限公司(新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)是其顧問。秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來             |
| 劉文君女士 | — 現時與英環公司有業務往來              |
| 林光祺先生 | — 現時與艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來       |
| 劉興達先生 | — 現時與盧緯綸公司、艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來 |

52. 小組委員會備悉林先生及劉女士已就未能出席會議致歉，而劉先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授可以留席。

53. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年八月一日再次要求延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間就危險評估擬備進一步資料，以回應機電工程署署長就這宗申請提出的意見。

54. 秘書表示，自二零一一年十二月至今，這宗申請已先後延期三次，原因是申請人需要擬備進一步資料，以回應相關政府部門就噪音、交通、建築物外牆及危險評估問題所提出的意見。申請人已盡力提交進一步資料，以回應有關政府部門就這宗申請提出的意見。

55. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共八個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/K15/96 擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多個海旁地段及毗連政府土地進行綜合發展，包括住宅、商業、酒店及政府、機構或社區用途，以及略為放寬建築物高度及地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96J 號)

---

56. 這宗申請由滿偉發展有限公司(是申請地點擁有人的合資企業，該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆地產有限公司、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐

地產有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Ltd.及富輝發展有限公司)提交，而劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來                                     |
| 梁宏正先生 | — 是一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒基公司主席家人的私人捐獻                      |
| 陸觀豪先生 | — 是會德豐公司的前董事局成員   |
| 林光祺先生 | — 現時與新鴻基公司、恒基公司、會德豐公司、弘達公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來               |
| 劉興達先生 | — 現時與新鴻基公司、恒基公司、太古公司、會德豐公司、劉榮廣伍振民公司、弘達公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來 |

57. 小組委員會備悉梁先生及林先生已就未能出席會議致歉，而劉先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授及陸先生可以留席。

58. 秘書表示，申請人已九度要求城規會延期對這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應相關政府部門關注的事宜。申請人已修訂總綱發展藍圖，並於二零一一年十一月十六日向城規會提交有關圖則，以便在「綜合發展區」地帶的兩塊政府用地加入遊艇中心發展項目的陸上設施。其後，申請人發現一些與闢設遊艇中心有關的技術問題，因而須要把遊艇中心



從「綜合發展區」地帶的建議中刪除，而先前擬用作闢設遊艇中心陸上設施的兩塊政府用地則會改作酒店用途。據悉申請人很快會與相關政府部門會面，商討上述事宜。申請人的代表於二零一二年七月二十六日要求再延期三個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間擬備經修訂的建築方案及相關技術評估，包括交通影響評估、空氣流通、環境、景觀及視覺影響評估，以支持有關申請。

59. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有三個月時間準備擬提交的進一步資料，由於這已是申請人第十次要求延期，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

### 議程項目 13

#### 其他事項

60. 餘無別事，會議於上午十時二十分結束。