

限閱文件

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一五年三月十三日上午九時舉行的

第 530 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)

杜景浩先生

地政總署助理署長(區域 1)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會

曾志宗先生

1. 主席歡迎首次出席會議的潘永祥博士。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年二月二十七日第 529 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年二月二十七日第 529 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，二零一五年二月二十七日，小組委員會決定同意《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》(下稱「大綱圖」)的部分修訂建議。其後，當局發現提交予小組委員會考慮的大綱圖所夾附《註釋》內的「住宅(丙類)」地帶「備註」的第 4 段有手民之誤。上述「備註」的相關句子應修訂為：

「(4)為施行上文第~~(2)~~及第(3)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如建造為或擬用作…」。

4. 委員同意就該地帶的《備註》所作出的修訂。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/KC/5 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》，
把位於葵涌永基路 22 至 24 號的申請地點由
「工業」地帶改劃為「其他指定用途」
註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/5 號)

5. 秘書報告，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)為申請人的其中一名顧問。何培斌教授及林光祺先生已就此議項申報利益，因為他們現與奧雅納公司有業務往來。委員備悉他們沒有涉及這宗申請，因此同意他們可留席。委員亦備悉何教授尚未到席。

6. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士，以及下列申請人的代表和顧問於此時獲邀到席上：

蔡偉石先生)	
趙永雄先生)	申請人代表
歐陽錦蘭女士)	
楊詠珊女士	—	
梁銘茵女士	—	
黃楚婷女士	—	
朱家敏女士	—	申請人顧問
蘇海迪先生	—	
羅俊灝先生	—	
李琨先生	—	

7. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

建議

(a) 申請人建議把《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(提出申請時適用)上的用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，以便改裝整幢現有工業樓宇作靈灰安置所發展。擬議發展的主要發展參數如下：

地盤面積：	約 325.2 平方米
整體總樓面面積：	3 080 平方米
地積比率：	9.47 倍
建築物高度	42.45 米(主水平基準上 58.07 米)
樓層數目	13
上蓋面積：	80%
骨灰龕位數目：	23 000 個(每平方米約 7.5 個)
泊車設施：	
— 穿梭巴士泊車處：	2 個
— 傷殘人士私家車泊車位：	1 個

(b) 各樓層的擬議用途撮述如下：

地面層：	大堂、停車場、上落客貨區
1 樓及 2 樓：	紀念堂
3 至 12 樓：	存放骨灰龕

(c) 建議為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶制訂新一套《註釋》，把「靈灰安置所」用途列為第二欄用途，並在「備註」中註明骨灰龕位數目上限為 23 000 個；

(d) 申請人亦就擬議靈灰安置所的運作事宜提出以下主要建議：

- (i) 引入「網上拜祭系統」，鼓勵孝子賢孫利用電子儀器進行虛擬拜祭；
- (ii) 擬議靈灰安置所會於清明節及重陽節期間關閉；
- (iii) 不鼓勵在現場拜祭。訪客倘擬到紀念堂進行拜祭，必需事先預約，並須支付高昂租金。除非偶爾預約進行骨灰龕保養，否則訪客不得進入靈灰安置所樓層。申請地點內不得燃燒元寶香燭及紙祭品；
- (iv) 會為訪客提供穿梭巴士服務，不使用該項服務的訪客會被定額罰款；
- (v) 以假設情況(即容許訪客在節日期間進行拜祭)而言，建議為擬議穿梭巴士服務多加一個停車處及四個私家車上落客貨處；附近路口亦會進行道路改善工程；
- (vi) 靈灰安置所的作業時間為早上八時至傍晚六時，每個探訪時段限為 45 分鐘；以及
- (vii) 經營者及顧客之間會簽訂協議，訂明內部規則及規定。

[何培斌教授、梁宏正先生及霍偉棟博士此時到席。]

政府部門的意見

- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，並撮述如下：
 - (i) 地政總署荃灣葵青地政專員表示，根據契約，申請人所建議的運作安排在執行上並不可行；

- (ii) 工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為他擔心倘這宗申請獲批准，便沒有足夠的工業用地應付對工業樓面空間的需求；以及
- (iii) 運輸署署長對申請人所提交的交通影響評估沒有意見，前提是擬議道路改善工程及穿梭巴士服務在正常及假設情況下均予以落實。從交通及人潮管理角度而言，警務處處長對有關的交通影響評估沒有意見。然而，倘申請人未能確保在現行執法機制下，擬議道路重點改善措施及穿梭巴士服務在正常及假設情況下得以落實，他便對這宗申請有所保留；

公眾意見

- (f) 二零一四年四月十七日，由葵青區議會成立的監察葵青區骨灰龕設施工作小組(下稱「工作小組」)通過一項動議，反對這宗申請。工作小組成員在稍後的會議上重申，他們支持在葵涌關設公營靈灰安置所，但並不支持興建私營靈灰安置所。一些葵青區議員就這宗申請提出意見，表示關注到批准在葵涌興建私營靈灰安置所的累積影響所及，會令該區變成「骨灰龕城」；以及
- (g) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局共接獲 35 562 份公眾意見書，當中 35 505 份對申請表示支持(35 489 份以標準表格提交)，57 份表示反對。反對的主要理由是提意見人對多項問題表示關注，包括靈灰安置所政策；有關發展會對附近地區的交通造成影響、對附近工人造成心理影響、對附近的生意造成負面影響，以及葵涌的靈灰安置所發展會造成累積性影響。

規劃署的意見

- (h) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應充足。申請地點位於工業區的內部，四周是工業活動仍然活躍的工業樓宇。擬議靈灰安置所發展與附近主要是工業用途的發展不相協調；
- (ii) 除了三間擬議公營靈灰安置所外，葵涌的現有公營靈灰安置所還包括葵涌火葬場及靈灰安置所，以及荃灣華人永遠墳場；連同二零一四年獲小組委員會同意的申請編號 Y/KC/3 所涉的擬議私營靈灰安置所發展，葵涌區將有超過 156 180 個骨灰龕位。此外，公眾關注到批准在葵涌闢設私營靈灰安置所會造成累積性影響；
- (iii) 根據規劃署進行的「2009 年全港工業用地分區研究」（下稱「分區研究」），由於區內有普遍活躍及已確立的工業用途，當局建議保留涵蓋申請地點及毗鄰地區的「工業」地帶。由於所涉「工業」地帶內的工業活動蓬勃，實沒有充分理據犧牲工業用地，以在申請地點進行靈灰安置所發展。況且，靈灰安置所用途與附近的工業用途不相協調，而且葵涌亦已有大量公營及私營骨灰龕供應；
- (iv) 申請人未有證明可以適當的方式在申請地點闢設擬議 23 000 個骨灰龕位；以及
- (v) 並無有效的執行機制，以確保擬議運作安排得以落實及不會對交通造成負面影響。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。楊詠珊女士借助投影片陳述以下要點：

- (i) 二零一三年十二月十三日，對於在同一「工業」地帶內一宗作靈灰安置所用途的同類申請（編號 Y/KC/3），小組委員會表示同意其部分內容；

- (ii) 這宗申請與申請編號 Y/KC/3 有五個相類似的考慮因素，包括應付全港靈灰安置所需求的規模(兩者均提供 23 000 個骨灰龕位)；與最接近住宅發展的距離(兩者均與住宅用途相距約 400 米)；不會在交通、環境、景觀及視覺方面造成負面影響及消防安全問題；建築物體積恰當(這宗申請只涉及改裝整幢現有工業樓宇)；以及規劃管制事宜(兩者均需提交第 16 條申請)；

應付全港對私營靈灰安置所的需求

- (iii) 直至二零二九年為止，本港對私營骨灰龕位的需求約為 403 440 個。計及市場上的供應及已獲城市規劃委員會批准的骨灰龕位，預計到二零二九年，私營骨灰龕位將共欠 330 542 個。由二零三零年至二零四一年止，預計對私營骨灰龕位的總需求為 655 742 個。倘這宗申請獲得批准，葵涌區將分別有約 45% 及 25% 的公營及私營骨灰龕位。

10. 主席要求楊詠珊女士精簡其陳述，兩名委員亦要求她集中陳述有關支持擬議發展的理據上，而非提供詳細數字以證明骨灰龕位短缺，因為這是一個已知的事實。

11. 楊詠珊女士繼續陳述如下：

在「工業」地帶進行靈灰安置所用途是否合適

- (i) 擬議靈灰安置所與附近的土地用途互相協調，申請地點與最接近的住宅發展(即葵盛西村)相距超過 400 米；

[劉文君女士此時暫離會議。]

- (ii) 批准這宗申請不會影響葵涌的整體工業用地供應，因為申請地點面積約為 0.032 公頃，佔葵涌區總工業用地(41.33 公頃)不足 0.19%，或僅佔《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》上劃為「工業」地帶用地的 0.08%。估計葵涌有 8.4% 的工業用地不

是空置就是沒有盡用作工業用途。自一九六三年起，在有關「工業」地帶內的 11 塊政府土地當中，約有 3.46 公頃的土地一直未有永久發展作工業用途，這些用地主要用作公眾停車場、地盤辦公室或回收中心；

- (iii) 倘不計及西面已空置多年的一塊政府土地，申請地點可視為位於現有工業建築羣的邊緣。批准這宗申請對附近工業用地的影響輕微；

[張孝威先生及霍偉棟博士此時暫離會議。]

技術上的可行性

- (iv) 雖然工作小組對擬議靈灰安置所的交通及運作事宜表示關注，但須注意的是，運輸署署長及警務處處長對有關的交通影響評估並無意見。食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長均不反對這宗申請。在環境、建築事宜、消防安全、景觀及視覺方面，其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

建築物體積

- (v) 這宗申請擬建的靈灰安置所，地盤面積約為 0.032 公頃，總樓面面積及建築物高度分別約為 3 080 平方米及 42.45 米，與已核准的申請編號 Y/KC/3 相比，規模較小。以這宗申請而言，現時每平方米設 7.5 個骨灰龕位。申請人在會上建議把骨灰龕位總數由 23 000 個減至 11 088 個，以達至每平方米 3.6 個骨灰龕位的比例，與申請編號 Y/KC/3 相同；

規劃管制機制

- (vi) 建議把「靈灰安置所」用途納入「其他指明用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶的第二欄用途，並訂明骨灰龕位的數目上限；

滿足公眾期望

- (vii) 食物及衛生局於二零一零年進行「骨灰龕政策檢討公眾諮詢」，擬議靈灰安置所符合該項諮詢所提及的公眾期望，包括公眾及持份者普遍支持採取措施以增加骨灰龕設施供應；加快闢設骨灰龕位及興建多層式靈灰安置所；歡迎改建工業樓宇作骨灰龕設施；以及政府應繼續推動社會移風易俗，並鼓勵市民以可持續進行的方式處理先人骨灰及悼念先人；以及

符合食物及衛生局的指引

- (viii) 擬議靈灰安置所符合食物及衛生局於二零一一年發出的「有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引」，因其毗連現有墳場／靈灰安置所發展；位處工業區邊緣並遠離現有住宅發展；在通路／建築方面沒有重大限制；與附近一帶的現有特色互相協調；以及可改建未盡其用的工業樓宇。

12. 楊詠珊女士亦於會上播放一段影片，重述香港對私營靈灰安置所的需要，以及擬議發展的運作模式。

[劉文君女士及張孝威先生此時返回席上。]

13. 蔡偉石先生在回應一名委員的提問時表示，網上拜祭系統已發展成熟，隨時可供使用，並已在內地及香港為有關係統申請專利。

14. 楊詠珊女士備悉主席對網上拜祭系統表示關注，並表示在考慮為擬議發展進行交通影響評估時，他們假設了兩個情況，包括反映申請人不擬容許公眾在清明節及重陽節期間進行拜祭的一般情況，以及容許在節日期間進行拜祭的假設情況。運輸署署長及警務處處長均不反對有關的交通影響評估，但申請人在兩個情況下均須落實擬議交通措施。

15. 一名委員留意到有一宗在同一「工業」地帶作靈灰安置所的同類申請(編號 Y/KC/3)獲得批准，於是詢問為何以低空

置率作為對工業用地需求的指標。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應時表示，空置率低表示對使用區內現有工業處所的需求大，因此應盡量保留工業用地。政府最近出售了一些工業用地以應付對工業用途(包括物流、數據中心、貨倉及倉庫、工場等)的需求。至於該宗已獲准的申請，周先生指出，擬建靈灰安置所位於該「工業」地帶南緣，毗鄰火葬場，符合「有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引」所載的規定，因其並非處於仍然運作的現有工業區中心位置。至於這宗申請，申請地點位於工業區的中心部分。批准這宗申請，會造成與毗鄰工業發展的土地用途不相協調的問題。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

16. 楊詠珊女士在回應同一名委員的提問時確認，他們是首次於會上建議把骨灰龕位的數目減至 11 088 個。隨著規模縮小，預計人流和車流都會減少，因此，有關建議不會在交通、景觀、視覺、消防安全、環境及建築方面造成負面影響。

17. 一名委員詢問擬議發展的消防安全安排。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，消防處處長不反對這宗申請，但會在提交建築圖則階段進一步考慮有關的消防安全安排。至於擬議靈灰安置所產生的人流方面，消防處處長備悉申請人建議的運作安排，因此沒有特別提出意見。在訪客及人流管制方面，蔡偉石先生表示，他們不鼓勵訪客到現場拜祭，而靈灰安置所亦會於清明節及重陽節期間關閉，訪客需事先預約才可到訪紀念堂。楊詠珊女士表示，交通影響評估採納了兩個情況，就容許到現場拜祭的「假設」情況而言，警務處處長對有關的人流管制建議及交通影響評估並無意見。朱家敏女士補充說，即使擬議靈灰安置所根據「假設」情況開放，亦只需在清明節及重陽節期間對附近的交通燈作出少許特別安排及稍稍改變道路標誌。有關的交通影響評估已考慮節日期間的最高車輛流量。

18. 蔡偉石先生在回應一名委員的提問時表示，他們不容許訪客排隊至街上。朱家敏女士表示，在進行交通影響評估時，估計平日每天約有 500 名訪客或每小時有 50 名訪客，節日當天則每小時約有 2 800 名訪客。蔡偉石先生表示，把骨灰龕位數目由 23 000 個減至 11 088 個的建議，可減低訪客數目。

19. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應主席的提問時表示，「有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引」於二零一一年由食物及衛生局公布。高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士表示，就附近三塊擬進行靈灰安置所發展的用地而言，改劃有關「工業」地帶北部一塊用地的用途地帶一事，於二零一三年刊憲。至於南面兩塊用地，食物環境衛生署已委託顧問進行研究，探討利用其中一塊用地作靈灰安置所用途的可行性，而其餘一塊用地的可行性研究則尚未展開。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士在回應一名委員的提問時表示，申請編號 Y/KC/3 所涉用地位於有關「工業」地帶南緣，毗鄰現有葵涌火葬場及靈灰安置所。在申請編號 Y/KC/3 獲批准後，葵青區議會成立了一個工作小組，以監察區內私營靈灰安置所數目日益增加所造成的影響。工作小組支持闢設公眾靈灰安置所。在二零一四年四月的會議上，工作小組通過了一項動議，反對這宗申請，並關注到批准在區內闢設私營靈灰安置所的累積影響所及，會令該區變成「骨灰龕城」。

21. 由於申請人代表沒有進一步要點提出，而委員亦沒有提問，主席告知各代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

22. 一名委員表示，申請編號 Y/KC/3 是基於很特殊的考慮因素才獲得批准，因為該申請所涉地點位於「工業」地帶的邊緣，與這宗申請不同。副主席同意該名委員的意見，並質疑申請人不容許市民於重陽節及清明節期間到訪靈灰安置所的擬議安排是否可行。他進一步表示，申請人建議把骨灰龕位數目由 23 000 個減至 11 088 個，對於考慮這宗申請未必有很大分別，因為開放予公眾拜祭的紀念堂數目維持不變，同樣會導致交通問題。

23. 委員普遍不支持這宗申請，主要考慮因素包括，申請地點位於「工業」地帶的內部，與附近作業活躍的工業發展不相

協調；申請人所建議的運作安排的可行性未經試驗，能否有效地執行，實在值得商榷；該區已有大量現有／已規劃公營及私營靈灰安置所供應；應在葵青區保留足夠的工業用地；以及葵青區議會對區內日增的私營靈灰安置所表示關注。

24. 在執行申請人所建議的運作安排方面，地政總署助理署長／地區 1 鄒敏兒女士表示，擬議安排在執行上並不可行，亦不可加入契約內。

25. 一些委員對申請人初次在會上提出經修訂建議表示不滿，因為該修訂建議與所提交的建議有很大分別，骨灰龕位數目減少了一半左右。相關政府部門根本沒有機會評估經修訂建議所帶來的影響並相應向城規會提供意見，亦剝削了公眾就經修訂建議發表意見的機會。

26. 主席總結表示，委員普遍不同意有關改劃用途地帶的建議。他繼而請委員審閱文件第 16 頁所建議的拒絕理由。委員普遍認為應修訂拒絕理由(b)項，不用提述低空置率，並應刪除拒絕理由(d)項，因為這並非拒絕改劃地帶申請的理由。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應充足。申請地點位於工業區的內部，四周是作業仍然活躍的工業樓宇。擬議靈灰安置所發展與附近以工業用途為主的發展不相協調；
- (b) 葵涌區已有大量公營及私營骨灰龕位供應，加上申請地點附近的工業活動蓬勃，實無有力理據支持犧牲工業用地以作靈灰安置所發展；
- (c) 缺乏有效的執行機制，以確保申請人所建議的運作安排得以持續落實，因此亦未能確保在申請地點經營擬議靈灰安置所不會對交通造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為同一「工業」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會令損失工業用地的情況加劇，並會對區內的交通造成負面影響。」

[何培斌教授、梁宏正先生及霍偉棟博士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

港島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H24/6 申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》，把位於香港中環解放軍駐港總部(中環軍營)的申請地點由「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶改劃為「商業」註明「酒店」地帶及顯示為「道路」的地方
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H24/6 號)

28. 港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島何尉紅女士及申請人代表薛國強先生此時獲邀到席上。

29. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／港島何尉紅女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請

- (a) 這宗申請提出修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》，把位於中環解放軍駐港總部(下稱「解放軍駐港總部」)(中環軍營)的一塊用地(下稱「申請地點」)由「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶改劃為「商業」註明「酒店」地帶及顯示為「道路」的地方，以作酒店發展；
- (b) 申請人沒有提交任何發展建議／方案／參數或影響評估；

政府部門的意見

- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，並撮述如下：
 - (i) 保安局局長表示，申請地點是根據中英兩國政府於一九九四年就香港軍事用地未來用途的安排所互換照會而設立的其中一塊軍事用地，而且已根據《軍事設施禁區令》(第 245B 章)宣布為軍事設施禁區，以及根據《受保護地方令》(第 260A 章)宣布為受保護地方，以供解放軍駐港部隊作防務用途。把申請地點改劃作其他用途並不恰當。他又轉達解放軍駐港部隊對申請表示反對的意見；
 - (ii) 發展局局長贊同保安局局長的意見，即不宜把申請地點改劃作其他用途；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於未有就擬議「商業」註明「酒店」地帶說明及／或標示准許的建築物高度，亦沒有任何支持申請的資料，他對這項改劃建議或會影響設計概念的完整性，以及從通風及景觀規劃的角度，對申請有所保留；
 - (iv) 運輸署署長表示，申請人應提交交通影響評估，以評估預計改劃建議對附近道路造成的影響；以及

- (v) 旅遊事務專員對提供更多酒店設施表示歡迎，因為可加強香港作為國際會展和旅遊之都的吸引力。然而，由於解放軍駐港總部設於申請地點，因此應從擬議發展的土地行政、土地用途規劃、技術可行性、落實計劃等多個角度作出考慮。

公眾意見

- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局共接獲 30 份公眾意見書，當中 25 份就申請表示支持，三份反對及兩份提出一般意見：

- (i) 支持申請的主要原因包括無需把解放軍駐港總部設於中環商業區；改劃該用地可滿足對中環商業區商用地方的殷切需求；擬議酒店與附近環境互相協調，而且符合中區的整體規劃意向；可改善旅遊設施、支援本港旅遊業發展，以及使中環海濱更具朝氣；
- (ii) 反對申請的主要原因為申請地點是前駐港英軍回歸後移交中華人民共和國的其中一塊軍事用地；城市規劃委員會無權改變申請地點的軍事用途；香港已有足夠的酒店，而且擬議酒店用途會增加交通流量，對區內道路網和區內空氣流通造成負面影響；以及
- (iii) 有兩份意見書建議把申請地點改劃作政府、機構或社區用途，以提供一個青少年訓練及教育中心；亦可把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，供市民享用；

規劃署的意見

- (e) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮述如下：

- (i) 申請地點是根據中英兩國政府於一九九四年就香港軍事用地未來用途的安排所互換照會而設立的其中一塊軍事用地，而且已根據《軍事設施禁區令》(第 245B 章)宣布為軍事設施禁區，以及根據《受保護地方令》(第 260A 章)宣布為受保護地方，以供解放軍駐港部隊作防務用途。解放軍駐港總部的現有土地用途符合申請地點的「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶的規劃意向，亦符合第 245B 章及第 260A 章的規定；
- (ii) 擬議的改變土地用途會影響解放軍駐港部隊執行防務職責。該塊軍事用地應保留作防務用途；
- (iii) 申請人沒有提交任何發展建議／方案／參數或影響評估，以支持其建議。在缺乏輔助資料及／或影響評估結果的情況下，實無法確定申請人所聲稱改劃用途地帶建議所帶來的裨益，亦不能證明擬議酒店發展不會對附近地方造成負面影響；以及
- (iv) 批准這宗改劃用途地帶的申請，會為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會影響使用軍事用地作防務用途。

31. 主席繼而邀請薛國強先生闡述其申請。薛先生陳述下列要點：

- (i) 過往有兩宗改劃前軍事用地作其他用途的先例。位於九龍塘的用地現已作學校用途，而位於皇后山的一塊用地則已建議作住宅用途；
- (ii) 沒有必要在中環設置軍事設施。把有關設施遷往九龍，海軍基地則遷往昂船洲，會更為適合；

- (iii) 即使小組委員會同意這宗申請，申請地點仍可保留其現時供解放軍駐港部隊使用的用途，直至有關土地獲釋出作核准酒店用途為止；以及
- (iv) 規劃署沒有在文件第 13 段載述該署不支持申請的理由。

32. 港島規劃專員姜錦燕女士應主席要求作出澄清，署方提出不支持這宗申請的理由已載於文件第 12.1 段。

33. 由於申請人代表再沒有要點要提出，而委員亦無提出問題，主席告知申請人代表，這宗申請的聆聽程序已完成，小組委員會將於他離席後進行商議，並會在稍後把小組委員會的決定告知他。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

34. 副主席認為，解放軍駐港部隊須先把軍事用地交予香港特別行政區(香港特區)政府，香港特區政府才可考慮把有關用地改作其他用途。就這宗申請而言，申請人建議把申請地點改作酒店發展，但該用地現時仍用作軍事基地。主席說，至於申請人提到涉及兩塊前軍事用地的先例，前駐港英軍是因為不再需要該兩塊軍事用地而把用地交予香港政府。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 把申請地點劃為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶以反映其現有用途，是恰當的做法；
- (b) 申請書沒有提供有力的規劃理據或技術評估，以支持這宗改劃用途地帶的申請，也沒有提供資料以證明擬議發展不會對附近地方造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗改劃用途地帶的申請，會為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶的同類申請立下不良先

例，累積影響所及，會影響使用軍事用地作防務用途。」

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/428 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌梨木道 4 至 30 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/428 號)

36. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人其中一間顧問公司。林光祺先生和劉興達先生現時與 LLA 公司有業務往來，他們兩人已就此議項申報利益。委員備悉他們兩人並無參與這宗申請，並同意兩人可留在席上。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 13 份公眾意見書，其中 12 份支持這宗申請。餘下一份意

見書反對這宗申請，主要理據是擬議酒店發展與附近的工業發展並不協調，並會造成安全、健康及環境問題；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議酒店符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即擬議酒店與現時附近的發展並非不相協調，並透過重建現有工業樓宇以改善現時的都市環境。另外，有關發展亦可加快逐步取締「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。擬議地積比率為 6.516 倍，屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》所訂明的最高地積比率 9.5 倍的範圍內。擬議發展不會對附近地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。至於公眾的反對意見，環境保護署署長及運輸署署長對這宗申請不表反對。

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應副主席的提問時表示，現有的工廠大廈已盡用申請地點的地積比率。主席指出，申請地點的任何重建項目均不得超出現有建築物的體積。一名委員詢問，酒店發展的擬議地積比率是否須由建築事務監督批准。主席回應指，就規劃申請而言，小組委員會會根據申請人所建議的發展參數來考慮以計劃為本的發展項目。

39. 一名委員詢問，申請地點的擁有人是否支持這宗申請。高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士指出，現有工廠大廈屬多人共有，而在接獲的 13 份公眾意見書當中，有 12 份支持這宗申請的意見書是來自工廠大廈的擁有人。

[李律仁先生於此時離席。]

商議部分

40. 一名委員備悉，葵涌市地段第 302 號包含兩個部分：葵涌市地段第 302 號餘段(即申請地點，下稱「用地 A」)及葵涌

市地段第 302 號 A 分段(下稱「用地 B」)。根據《建築物條例》，用地 A 及 B 的地積比率最高為 15 倍。就葵涌市地段第 302 號整幅土地而言，用地 A 及 B 現有發展項目的地積比率分別為 2.9 倍及 12.1 倍。由於用地 A 的地積比率已轉移予用地 B，因此根據屋宇署的現行做法，在計算建築圖則的地積比率時，屋宇署會把兩處地點合併考慮。該名委員備悉，用地 A 的擬議發展的地積比率為 6.516 倍，並無超出分區計劃大綱圖所訂明的限制，但質疑倘把兩塊用地合併考慮，擬議酒店及現有工業樓宇的發展密度或會超出《建築物條例》所訂明的地積比率限制。

41. 秘書請委員注意文件第 5 頁，上面列明位處用地 A 及 B 的現有發展的地積比率計算方式。他指出，倘把用地 A 及 B 合併計算，兩塊用地的現有發展的地積比率為 15 倍，並無超出《建築物條例》的限制。他進一步指出，申請地點屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶，其最高地積比率限為 9.5 倍，或不得超出現有建築物的地積比率。根據分區計劃大綱圖所訂明的限制，主席指出由於用地 A 的擬議酒店的總樓面面積為 34 174 平方米，略低於現有建築物的總樓面面積 34 205 平方米，因此倘把兩塊用地合併計算，用地 A 的擬議酒店及用地 B 的現有工業樓宇的地積比率並無超出現有建築物的地積比率，因而並無違反分區計劃大綱圖所訂明的限制。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定按照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二零一九年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批予擬議酒店發展所建議的非住用地積比率和豁免把後勤設施計入總樓面面積。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准。另外，倘建築事務監督不批予總樓面面積寬免(尤以項目的非住用地積比率為然)，而目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，申請人須申請修訂契約，以進行擬議酒店發展；
- (c) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須委聘一名認可人士就擬議建築工程的許可提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的規定。申請人須留意根據《建築物(規劃)規例》第 30 和第 31 條所訂明的窗戶規格、《建築物(規劃)規例》第 28 條所訂明關設後巷的規定，以及《建築物(規劃)規例》第 23A 條及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 有關對酒店給予寬免的準則；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》第 VI 部的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。洪女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/122 擬在劃為「休憩用地(1)」地帶的西九文化區西部的擬議西九公園內經營商店及服務行業／食肆／娛樂場所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/122 號)

44. 秘書報告，這宗申請由西九文化區管理局(下稱「西九管理局」)提交，而劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)分別為申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 何培斌教授 | — | 香港中文大學建築學院院長，該學院曾接收劉榮廣公司的捐款 |
| 林光祺先生 | — | 現時與安誠公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與西九管理局及劉榮廣公司有業務往來 |
| 楊偉誠先生 | — | 西九文化區戲曲中心顧問 |

45. 小組委員會備悉何培斌教授已離席。委員備悉林光祺先生及楊偉誠先生並無參與這宗申請，並同意他們可留在會議席上。由於劉興達先生涉及直接利益，故須就此議項暫離會議。

[劉興達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營商店及服務行業／食肆／娛樂場所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲四份公眾意見書，其中兩份支持這宗申請。至於另外兩份公眾意見書，一份來自擎天半島業主委員會，一份則來自一名個別人士。擎天半島業主委員會建議，擬議零售、餐飲及娛樂設施應能融入四周的綠化環境，並盡量減少對附近居民的噪音滋擾，而該等設施應盡可能設施室內及經過適當設計。該名個別人士則主要就擬議公園的詳細設計和整體管理提出建議；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關申請符合劃為「休憩用地 (1)」地帶的規劃意向，即擬議的零售、餐飲和娛樂設施可提升西九公園的吸引力和活力。擬議發展亦符合核准發展圖則《說明書》所訂明的城市設計和美化環境原則。擬議零售、餐飲和娛樂設施的規模較小，預計對西九公園的整體設計並無重大負面影響。建議規劃許可施加一項附帶條件，確保擬議零售、餐飲及娛樂設施的美化景觀措施符合西九公園的休憩用地設計。

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應主席提問時指，擬議零售、餐飲和娛樂設施的總樓面面積已納入先前要求把總樓面面積略為放寬的申請(編號 A/K20/121)內，而有關申請已於二零一四年十一月十四日獲小組委員會核准。申請人於提交的建議內並無就各項零售、餐飲和娛樂設施列明總樓面面積的詳細分項。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按照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二零一九年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，申請人須向地政總署提交申請，修訂涵蓋申請地點的短期租約第 KX 2844 號的租約條件及租約圖則，以准許搭建零售、餐飲和娛樂設施，以及搬遷現有停車場(如適用)。申請人亦須注意，關於擬議西九公園的發展項目(包括在擬議西九公園內搭建零售、餐飲和娛樂設施)，倘短期租約第 KX 2844 號的租約範圍內的現有通行權受擬議西九公園所影響，申請人須就所涉短期租約的通行權條文向九龍西區地政處申請覆核租約條件及／或圖則。倘地政總署收到申請人以私人協約方式提交的正式批地申請後，該署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，並由上級當局批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／香港西的意見，該署會在正式提交建築圖則階段才給予詳細的意見；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議零售、餐飲和娛樂發展項目的設計和布局不應對西九公園的設計構成限制，而擬議雙層邊緣設計須融入西九公園的環境；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，應盡可能避免行人通道與車輛通道交匯，而申請人亦須考慮前期的垃圾收集安排，以及於零售、餐飲和

娛樂設施 1-1、1-2 及 1-3 建造綠化天台，並提供更多街道裝置給公眾使用；

- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 章的規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。」

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/122 擬在劃為「休憩用地(1)」地帶的西九文化區西部的擬議西九公園內經營商店及服務行業／食肆／娛樂場所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/122 號)

50. 秘書報告，這宗申請由西九文化區管理局(下稱「西九管理局」)提交，而劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)分別為申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 何培斌教授 | — | 香港中文大學建築學院院長，該學院曾接收劉榮廣公司的捐款 |
| 林光祺先生 | — | 現時與安誠公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與西九管理局及劉榮廣公司有業務往來 |
| 楊偉誠先生 | — | 西九文化區戲曲中心顧問 |

51. 小組委員會備悉何培斌教授已離席。委員備悉林光祺先生及楊偉誠先生並無參與這宗申請，並同意他們可留在會議席上。由於劉興達先生涉及直接利益，故須就此議項暫離會議。

[劉興達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (f) 申請的背景；

- (g) 擬經營商店及服務行業／食肆／娛樂場所；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲四份公眾意見書，其中兩份支持這宗申請。至於另外兩份公眾意見書，一份來自擎天半島業主委員會，一份則來自一名個別人士。擎天半島業主委員會建議，擬議零售、餐飲及娛樂設施應能融入四周的綠化環境，並盡量減少對附近居民的噪音滋擾，而該等設施應盡可能設施室內及經過適當設計。該名個別人士則主要就擬議公園的詳細設計和整體管理提出建議；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關申請符合劃為「休憩用地 (1)」地帶的規劃意向，即擬議的零售、餐飲和娛樂設施可提升西九公園的吸引力和活力。擬議發展亦符合核准發展圖則《說明書》所訂明的城市設計和美化環境原則。擬議零售、餐飲和娛樂設施的規模較小，預計對西九公園的整體設計並無重大負面影響。建議規劃許可施加一項附帶條件，確保擬議零售、餐飲及娛樂設施的美化景觀措施符合西九公園的休憩用地設計。

53. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應主席提問時指，擬議零售、餐飲和娛樂設施的總樓面面積已納入先前要求把總樓面面積略為放寬的申請(編號 A/K20/121)內，而有關申請已於二零一四年十一月十四日獲小組委員會核准。申請人於提交的建議內並無就各項零售、餐飲和娛樂設施列明總樓面面積的詳細分項。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照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二零一九年三月十三日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，申請人須向地政總署提交申請，修訂涵蓋申請地點的短期租約第 KX 2844 號的租約條件及租約圖則，以准許搭建零售、餐飲和娛樂設施，以及搬遷現有停車場(如適用)。申請人亦須注意，關於擬議西九公園的發展項目(包括在擬議西九公園內搭建零售、餐飲和娛樂設施)，倘短期租約第 KX 2844 號的租約範圍內的現有通行權受擬議西九公園所影響，申請人須就所涉短期租約的通行權條文向九龍西區地政處申請覆核租約條件及／或圖則。倘地政總署收到申請人以私人協約方式提交的正式批地申請後，該署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，並由上級當局批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／香港西的意見，該署會在正式提交建築圖則階段才給予詳細的意見；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議零售、餐飲和娛樂發展項目的設計和布局不應對西九公園的設計構成限制，而擬議雙層邊緣設計須融入西九公園的環境；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，應盡可能避免行人通道與車輛通道交匯，而申請人亦須考慮前期的垃圾收集安排，以及於零售、餐飲和

娛樂設施 1-1、1-2 及 1-3 建造綠化天台，並提供更多街道裝置給公眾使用；

- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 章的規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。」

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/565 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍旺角通州街 103 至 105 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/565 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書。第一份意見書反對略為放寬建築物高度限制的原有建議。第二份意見書反對這宗申請，理由是擬議發展可能會造成交通和環境影響，因而或會影響居民的生活質素；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議酒店的地積比率為 12 倍，建築物高度為主水平基準上 80 米，符合申請地點的地積比率和建築物高度限制。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。擬議發展亦大致符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即擬議發展與附近的工業及工業／辦公室發展協調。附近現時亦有酒店發展。擬議酒店有助改善現有的都市環境，加快逐步取締「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。相關政府部門在交通、環境和排水方面對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年三月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督曾就擬議發展批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批予總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求，以及建築事務監督曾就擬議發展批准／批予擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批予建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，附設餐廳／咖啡室的擬議酒店用途違反用途限制及厭惡性行業條款。根據規管有關地段的契約，這是不能接受的。地段擁有人須向地政總署申請修訂契約／換地，但不保證修訂契約／換地的申請會獲批准。地政總署在收到有關申請後，會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價及行政費等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
- (i) 倘擬議地積比率是根據獲給予總樓面面積寬免的假設而計算(即不把環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備計入總樓面面積)，則申請人必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)第 APP-151 號「優化建築設計締造可持續建築環境」所訂定的先決條件(如綠建環評認證)，以及作業備考第 APP-152 號「可持續建築設計指引」的要求；

- (ii) 當局會於正式提交建築圖則階段才根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條考慮旅館發展優惠的申請，而有關建議必須符合作業備考第 APP-40 號「旅館發展」所訂的準則，以及獲得相關部門的支持；
- (iii) 申請人須委聘認可人士及註冊結構工程師提交圖則，以證明符合《建築物條例》及相關規例的規定，包括(但不限於)：
- 根據《建築物(規劃)規例》第 28 條，建築物在背後或旁邊須設有一條通道巷。根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條，在計算地積比率及上蓋面積時，通道巷不應計入地盤面積；
 - 根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，每幢住用建築物，須在地盤範圍內有一幅空地，空地須位於建築物背後，或部分在背後部分在旁邊。根據《建築物(規劃)規例》第 25(2)條，任何住用建築物的任何部分不得建立在地盤的後面界線的 1.5 米範圍內；
 - 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B 及 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，申請人須提供足夠的逃生途徑及消防和救援進出途徑；
 - 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，申請人須提供足夠耐火結構(包括建築物之間的防火分隔)；
 - 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，申請人須為殘疾人士提供通道及設施(包括提供暢通易達的客房)；以及

- (iv) 當局在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處會在接獲正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定。申請人須遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第六章所訂定的緊急車輛通道要求；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，探討在三樓平台和屋頂平台進行美化種植和綠化天台的機會，以及探討在外牆進行垂直綠化的可行性，從而改善附近街景；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見；
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，必須提交擬議酒店的佔用許可證副本；
 - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相通；
 - (iii) 申請人須根據「最低限度之消防裝置及設備守則」提供消防裝置；以及
 - (iv) 該署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築安全組及消防安全分組會進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。阮女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/64 在劃為「住宅(丙類)6」地帶的九龍又一村
達之路 30 號地下 A 舖
關設社會福利設施(安老院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/64 號)

54. 張孝威先生和潘永祥博士已就此議項申報利益，張先生在申請地點附近擁有一個物業，而潘博士則在香港城市大學任職，並居於鄰近的大學宿舍。小組委員會認為，他們只涉及間接利益，因為張先生的物業和潘博士的辦公室及宿舍並未直接望及申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的社會福利設施(安老院)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見。深水埗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 10 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請所涉及的安老院屬住宅性質，大致符合「住宅(丙類)6」地帶的規劃意向。該安老院與四周主要屬住宅性質的土地用途並非不相協調，預計不會對四周的交通、環境、排水及排污造成負面影響。

56. 副主席留意到，社會福利署(下稱「社署」)曾就該安老院的經營發出牌照，儘管屋宇署指該安老院未有遵從《建築物(規劃)規例》的規定。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回答說，屋宇署在二零零零年十一月接獲申請人擬把有關處所用作安老院的查詢，並就該擬議安老院徵詢多個政府部門(包括規劃署)的意見。規劃署在回應中表示，在有關處所經營安老院，須獲得規劃許可。二零零零年十二月，屋宇署把政府部門就有關建議所提的意見轉告申請人。當社署在二零零一年八月向申請人發出牌照時，亦曾提醒申請人須跟進政府部門的要求，包括須按規劃署所述取得規劃許可。然而，申請人之後並無提交規劃申請或建築圖則。社署最近再提醒申請人須遵從政府部門的要求，申請人遂提交這宗申請以作回應。

57. 主席表示，有關安老院或已經營多時，現時的規劃申請或旨在把用途納入規範。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照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。這項規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)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) 倘在指明日期當日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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在有關處所展開發展項目前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書或修訂契約；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，當根據《建築物條例》申請審批圖則以進行建築工程時，或根據《建築物條例》第 25 條就用途的重大改變提交申請時，以及／或者根據《安老院條例》申請牌照時，申請人須留心所涉事項，包括須闢設休憩用地、設置訂明規格的窗戶，以及為殘疾人士提供無障礙通道，以遵從《建築物(規劃)規例》的規定，以及須按《建築物(建造)規例》第 90 條的規定，以具有足夠耐火結構的分隔牆，把安老院與建築物地面樓層的其餘部分隔開。」

[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。沈先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀出席會議。]

港島區

議程項目 9

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/76-1 擬對略為放寬地積比率限制
(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)
以進行擬議文物保育及屋宇發展的
已核准申請作出 B 類修訂
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/76-1 號)

60. 秘書報告，科進香港有限公司(下稱「科進公司」)是申請人的顧問之一。林光祺先生與科進公司現時有業務往來，因此已就這議項申報利益。由於林先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬對略為放寬地積比率限制(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)以進行擬議文物保育及屋宇發展的已核准申請作出 B 類修訂；
- (c) 部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組備悉，擬議的上蓋面積已超過建築事務監督在二零一四年一月二十一日接受的核准上蓋面積。獲授權人士須在正式提交圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 20 條及第 21 條，澄清擬議發展的住用和非住用上蓋面積以及地積比率。屋宇署對在擬議計劃內增加上蓋面積及地積比率保留其意見。其他政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署中西區民政事務專員指出，就這宗申請收到兩份反對書。一份來自一名區議員，表示關注將會損失現有的樹木及可能對周圍自然景觀造成影響；另一份反對書則關注擬議發展對區內交通造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 8 段作出的評估，規劃署對這宗申請不表反對。與先前的核准申請編號 A/H14/76 相比，擬議的 B 類修訂涉及增加上蓋面積；更改進出口的位置；以及更改種植花木／園景建築的設計，包括把一棵受影響的樹移植至申請地點的其他位置。自批出原先的許可以來，關乎申請地點的規劃情況並無改變。擬議修訂不會改變核准發展項目的性質。擬增建的康樂／機電設施大樓及建築設計的其他輕微改變，會使上蓋面積增加 6.93%。申請人則聲稱，增建的大樓可根據《建築物(規劃)規例》的規定獲豁免計算總樓面面積，而待屋宇署批准相關的建築圖則後，發展項目的整體地積比率會維持不變，與原先的核准計劃一樣，即

0.548 倍。擬議修訂不會影響擬保留的兩面外牆。雖然上蓋面積會增加，修訂計劃在規模和高度方面，會與四周環境協調。因而受影響的樹木，會移植至申請地點的其他位置。雖然公眾關注會損失現有樹木和可能對景觀及區內交通造成影響，相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見。

62. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生在回應委員的詢問時說，擬建康樂／機電設施大樓的總樓面面積約為 57 平方米，佔住用總樓面面積少於 5%，應可獲建築事務監督豁免計算總樓面面積。主席補充說，倘根據《建築物(規劃)規例》得以豁免計算擬增加的建築物體積，便無須計入總樓面面積內。不過，因擬議康樂設施而導致增加上蓋面積 6.39%，乃屬修訂原先的核准計劃。須獲小組委員會批准。

63. 謝先生在回應副主席的提問時說，在申請地點會有兩座獨立式屋宇，公共交通不能接達。

64. 一名委員詢問，在修訂計劃下，如何保護申請地點的現有樹木。謝先生回答說，現有的 12 棵將會原址保留。有一棵樹 (*Phoenix roebelenii*) 會受擬建的康樂／機電設施大樓影響，這棵樹會移植至申請地點的其他位置。新大樓的天台會設有園境，像原先核准計劃一樣，達致相同的綠化比例。

65. 一名委員詢問，為何古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)要求從擬議的規劃許可條件中，刪除就工程計劃提交文件的規定。謝先生回答說，申請人提交的文件已獲古蹟辦批准，因此無需把這項規定納入規劃許可條件內。

商議部分

66. 副主席關注是否需要只為兩座屋宇提供公用的康樂設施，因為這些設施可納入每座屋宇內。主席同意副主席的觀點，並說如無需另建一座大樓以容納公用的康樂設施，即使仍要為保留現有建築物外牆而要把 A 屋宇所需的灑水設施另設在 A 屋宇的範圍外，所導致的上蓋面積增幅也會較少。

[邱浩波先生和楊偉誠先生此時離席。]

67. 一名委員注意到，原先的核准申請(編號 A/H14/76)已獲批准略為放寬地積比率限制，以容納額外的樓面面積，藉此保留該現有歷史建築的兩面外牆。由於今次申請主要是提供一座康樂／機電設施大樓，並涉及增加樓面面積，該委員關注會否導致進一步放寬地積比率的限制。主席回應說，倘該等康樂及機電設施被視為附屬設施，建築事務監督可豁免計算相應增加的樓面面積，因此而與核准計劃相比，不會導致增加整體可計算的總樓面面積和地積比率。一名委員說，就康樂及機電設施要求豁免的總樓面面積，須待提交建築圖則階段由建築事務監督考慮批准。

68. 一名委員備悉，區內有人對這宗申請提出反對，認為會損失現有樹木及可能對四周自然環境造成影響。不過，申請人未有就此證明擬議計劃不會影響現有的綠化環境。

69. 委員普遍不支持這宗申請，因為申請人未能提供有力的理據，證明要為兩座屋宇設置公用的康樂設施。

70. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

「申請人未能提供有力的理據，證明要為兩座屋宇設置公用的康樂設施，這恐會影響現有的綠化環境。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[潘永祥博士此時暫時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/80 擬在劃為「綠化地帶」的
香港司徒拔道 46 號毗連的政府土地改善現有車輛通道
(包括擴闊道路及有關的土力工程)，以進行住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/80A 號)

71. 秘書報告，利比發展顧問有限公司(下稱「利比發展公司」)及 MVA Systra Group 是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 — 現時與利比發展公司及 MVA Systra Group 有業務往來

劉興達先生 — 現時與 MVA Systra Group 有業務往來

劉文君女士 — 現時與 MVA Systra Group 有業務往來

72. 申請人要求延期考慮這宗申請。因林先生、劉先生及劉女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

73. 秘書報告，申請人於二零一五年三月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料回應有關使用「綠化地帶」內的政府土地事宜。這是申請人第二次要求延期。

74. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給其四個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[潘永祥博士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/74 為批給在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
香港大潭大潭篤原水抽水站前水務署職員宿舍
作臨時「屋宇(改建現有建築物)」用途的
規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/74 號)

75. 秘書向委員報告，這宗申請由政府產業署(下稱「產業署」)提交，為作臨時「屋宇(改建現有建築物)」用途的規劃許可續期三年至二零一八年五月十一日。於二零一五年三月十二日，大潭篤基金會致函身為都會規劃小組委員會主席的規劃署署長，要求延期考慮這宗申請，以便探討以短期租約形式批出申請地點作社區用途。大潭篤基金會反對這宗申請的意見已收錄在文件中。

[劉興達先生於此時離席。]

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時「屋宇(改建現有建築物)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關各局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 16 份公眾意見書，其中兩份支持、14 份反對。主要的反對理據為擬議發展與現有土地用途地帶及規劃意向不相協調。劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點應保留作社區及更廣泛的公共用途；自批給先前的臨時規劃許可後，規劃情況已有重大改變，因為當時並無計劃把處所納入任何活化計劃內，而當地社區以至香港廣大市民對學校(幼稚園)存在需求；申請地點應予活化再用作公益用途，包括體育、康樂、文化、海事支援服務及餐飲等；而大潭篤基金會則建議申請地點作幼稚園用途。支持這宗申請的主要理據為擬議發展可以善用空置政府物業，並回應香港樓宇供應短缺的問題；延長住宅用途的年期是確保物業得以妥為保養的最佳方法；以及擬議用途符合這座文物建築的原先用途；
- (e) 民政事務總署南區民政事務專員表示，倘這座法定古蹟已可轉作私人住宅用途，則需要評估對環境及處所本身所構成的影響。儘管並無機構或建築物座落於申請地點的 100 呎範圍內，擬議發展可能造成的污染或仍會影響附近的居民、學校及非政府機構；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，即這宗申請的臨時「屋宇」用途與附近的土地用途並非不相協調；自於二零一二年三月十六日批給先前的臨時規劃許可後，規劃情況與附近地區的土地用途沒有重大改變；先前的規劃許可要求提供消防裝置的附帶條件已納入現有租約；以及就續期申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會影響文物保育及日後對法定古蹟的活化工作。至於公眾意見建議申請地點應予活化再用作社區及幼稚園用途，這些用途在「政府、機構或社區(1)」地帶屬經常准許用途。

77. 為回應一名委員的提問，高級城市規劃師／港島姚昱女士表示，申請地點於二零零二年前為水務署員工宿舍，自二零零四年起由產業署租出作私人住宅用途。

78. 一名委員詢問區內是否存在對幼稚園的需求。高級城市規劃師／港島姚昱女士回應說，教育局沒有就區內對幼稚園的需求提供任何數字。然而，根據《香港規劃標準與準則》，大潭及赤柱區均沒有出現幼稚園短缺的情況。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月十一日止，並須附加下列條件：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 根據《古物及古蹟條例》第 6 條，對古蹟展開任何工程之前，須經康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處，向古物事務監督取得許可；
- (b) 須讓古物古蹟辦事處職員進入處所，以便就有關古蹟進行實地視察、改善或發展；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)載於小組委員會文件第 9.1.4 段的意見，須於大潭篤原水抽水站範圍之內落實保安及安全措施；以及
- (d) 留意民政事務總署南區民政事務專員載於小組委員會文件第 9.1.7 段的意見，倘有關法定古蹟已可轉作私人住宅用途，便須進行環境影響評估。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/69 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的
香港赤柱赤柱大街 86 及 88 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/69 號)

81. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的其中一間顧問公司。劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生已離席。

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 31 份公眾意見書，其中 30 份反對，一份對申請提出意見。主要的反對理由包括：擬議發展與土地用途地帶及主要為住宅的四周環境不相協調；倘批准擬議發展，將導致住宅用地短缺；把現有的三層建築物重建為 10 層的酒店會構成負面的視覺及通風影響；擬議發展所引發的交通會引致交通擠塞及影響當區生活環境；批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例；申請地點並無必要發展酒店，因為南區已有／將有多間酒店落成；以及現有建築物饒具特色及歷史價值，應予保存。提出意見的人士指申請地點現有建築物的外牆應予保留；

- (e) 民政事務總署南區民政事務專員告知，一名南區東分區委員會委員支持這宗申請；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點劃為「住宅(甲類)1」地帶，主要是作中等密度的近郊住宅發展。在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。這宗申請值得特別考慮，因為申請地點為之前兩項酒店用途的規劃許可所涵蓋，以及申請人正積極籌劃其中一項酒店發展(即申請編號 A/H19/62)，該項發展位於赤柱大街 88 號，涵蓋部分申請地點。擬建酒店位於熱門旅遊區，零售商店及餐廳林立，赤柱東方酒店就位於申請地點以西，在土地用途方面與附近的發展並非不相協調。擬建酒店 10 層的高度亦符合分區計劃大綱圖中「住宅(甲類)1」地帶的建築物高度限制。擬建酒店的房間數目亦與之前兩項已核准發展計劃的總房間數目相同。由於現有建築物為三級歷史建築，倘擬議發展獲得批准，署方建議附加許可條件，要求申請人在展開任何工程之前，須知會古物古蹟辦事處，以便在不可原址保留的情況下，讓其視察建築物內外，並進行攝影和／及測繪記錄。至於有公眾意見認為可能對交通、視覺及通風造成負面影響，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

83. 為回應主席的提問，高級城市規劃師／港島姚昱女士表示，位於赤柱大街 86 號的申請編號 A/H19/47 擬闢建一間有 7 間客房的酒店，於二零零六年三月三日獲小組委員會在有附帶條件下批准。儘管申請人於二零一零年獲批延長展開發展的期限，這項酒店發展於二零一四年二月規劃許可有效期屆滿前仍未動工。位於赤柱大街 88 號(有部分為這宗申請所涉用地)的申請編號 A/H19/62 擬闢建一間有 6 間客房的酒店，於二零一零年三月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准。這項酒店發展的建築圖則於二零一三年三月獲建築事務監督批准，換地的申請正在處理中。

84. 主席詢問為何這宗申請所涉用地僅涵蓋赤柱大街 88 號的一部分。高級城市規劃師／港島姚昱女士回應說，這宗申請

不涵蓋整個赤柱大街 88 號是申請人的意願。為回應主席有關赤柱東方酒店的詢問，姚女士表示，該酒店用途的申請於二零零四年一月首次獲批，其後對獲核准計劃的修訂亦於二零零四年六月獲得批准。該酒店現已落成並正在營運。

85. 一名委員關注到，倘批准擬議發展，將令赤柱大街 88 號的餘下部分難以發展，並詢問申請人是否赤柱大街 88 號的擁有人。高級城市規劃師／港島姚昱女士表示，申請人並非申請地點的現行擁有人，但該地點的註冊土地擁有人已獲通知這宗申請。

商議部分

86. 副主席對申請地點不包括部分赤柱大街 88 號表示關注，認為這會令該地點日後難以發展。

87. 主席表示，申請地點於分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)1」地帶。不論「住宅(甲類)1」地帶內的用地如何劃分，住宅發展屬有當然權利進行的用途。

88. 一名委員表示，申請地點位於赤柱大街的一角，位置優越，應保留其景觀，並關注擬議的 10 層高酒店可能對該區環境構成不良影響。另一名委員發言稱，保存現有建築物可保持該處的景觀質素。然而，有見及分區計劃大綱圖容許最高 10 層的發展，以及先前兩宗作相同酒店用途的申請均獲批准，故不反對這宗申請。

89. 主席作出總結，表示這宗 10 層高酒店發展的建築物體積符合「住宅(甲類)1」地帶的發展限制。鑑於申請地點先前已獲批兩宗酒店發展申請，批准這宗申請亦與小組委員會之前的決定一致。委員同意這宗申請可予批准。

90. 經進一步商議後，小組委員會決定按照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二零一九年三月十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議酒店發展的客房數目不得超出 13 個；
- (b) 倘不可原址保留，申請人在展開任何工程之前，須知會康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處，讓其視察建築物內外，並進行攝影和／及測繪記錄；
- (c) 於申請地點的東南隅提供一斜角，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

91. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及土地契約的相關要求，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批給許可。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予建築物設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意運輸署署長就擬議酒店的交通事宜所提出的意見；

- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須向建築事務監督提交排水渠接駁圖則並輔以水流計算數據，以供審批；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，須挑選適當位置設置中央空氣調節系統的鮮風入口，以及盡早提交排污影響評估；
- (e) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合《2011年建築物消防安全守則》的規定；
- (f) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 有關建築物立視面，以及平台和水箱設計的意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，於天台栽種園景植物，以改善發展項目的景觀及視覺景象；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘申請地點內的水管改道實屬可行，則須向水務署提交建議，以供考慮及核准；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須與供電商聯絡，並遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (j) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關擬議酒店用途的發牌條件的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議，解答委員的提問。姚女士於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/76

擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的
香港銅鑼灣景隆街 7 號的後移規定，
以作准許的商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/76 號)

92. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授 — 現時與陳錦敏公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與宏基公司有業務往來

93. 小組委員會備悉何培斌教授及劉興達先生已離席。

94. 秘書報告，申請人於二零一五年二月二十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/77 擬在劃為「道路」地帶的現有銅鑼灣電車總站旁
伊榮街及怡和街交界的島形花槽
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/77 號)

96. 秘書報告，申請人於二零一五年二月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

97. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/169 擬在劃為「道路」地帶的
黃泥涌摩理臣山道堅拿道天橋(編號 H110)
橋底橋墩編號第 25 號及第 26 號之間的政府土地
闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(配電站、供電站及地下管道)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/169 號)

98. 秘書報告，申請人於二零一五年二月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/7
16 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 110 號興運工業大廈地下 A 號工場
經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/716 號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對申請不表反對，亦沒有提出負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對，並認為有關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；申請用途與該區轉變中的土地用途特色互相協調，而且符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響；以及有關樓宇地下獲核准商業樓面總面積為 156 平方米，符合城規會規劃指引編號 22D 所訂准許上限的規定。自先前的申請(編號 A/K14/699)因申請人沒有履行提供消防安全設施的規劃許可附帶條件而被撤銷後，申請人已證明他曾努力準備有關資料，以回應消防處處長所提出的意見，並且有信心可履行該項附帶條件。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議就提交消防安全措施建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限(三個月)，以監察申請人履行有關條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲從寬考慮。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)提交消防安全措施建議，包括闢設與所涉工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及在申請處所設置消防裝置，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)落實消防安全措施建議，包括闢設與所涉工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及在申請處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書，以便把申請處所作擬議商店及服務行業(便利店)用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須履行由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定，並遵守《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，所有建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動和加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其須闢設足夠的逃生途徑；設置具足夠抗火時效的隔火障，把該處所與建築物的其餘部分分隔；為殘疾人士提供通道和設施，以及提供足夠的衛生設備；豎設實心間隔牆須提供輔證結構安全的理據；以及通往停車場的擬議店舖後門

出口裝有保險連杆捲閘，不能用作逃生途徑。由於有關店舖只設有一個出口通道，因此申請人在店舖的設計上須作出安排，把可容納人數上限訂為 30 人。對於在已批租土地／私人建築物的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。此外，即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可。申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-47 號，即建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。屋宇署在申請人提交建築圖則的階段才會根據《建築物條例》提出詳細的意見。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/717 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 29 號海洋工業大廈地下 F 號單位經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/717 號)

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。觀塘中分區委員會主席表示支持這宗申請；但另一份意見書則表示，關注擬議用途似乎與大廈的工業用途不相協調，而且申請人應提供有關消防安全和土地用途方面的理據；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對，並認為在有關處所作申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向；與該區轉變中的土地用途特色互相協調；有關處所的申請用途符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉建築物和毗鄰地區的發展造成影響。先前的申請(編號 A/K14/663)因申請人沒有履行有關消防安全規定的規劃許可附帶條件而被撤銷。由於有關處所已設置消防安全裝置，預料可符合有關條件。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議就提交消防安全措施建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限(三個月)，以監察申請人履行有關條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲從寬考慮。關於有公眾人士對土地用途不相協調和消防安全事宜表示關注，消防處處長對這宗申請不表反對，並建議就消防安全事宜附加一項規劃許可附帶條件，以解決可能因擬議用途引致的消防安全問題。

105. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書，以便把申請處所作擬議商店及服務行業(快餐店)用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，擬申請的商店及服務行業(快餐店)用途必須以『食物製造廠』或『工廠食堂』的形式領取牌照，並遵照《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，以確保任何建築工程／改動及加建工程／改變用途均符合《建築物條例》的規定，包括(但不限於)提供足夠的逃生途徑、為殘疾人士提供通道及設施，以及申請處所與建築物的其

餘部分應以隔火障分隔。申請人亦須遵從有關發牌當局所訂的發牌規定。對於在私人土地／建築物的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而按照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可。申請人須留意，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。此外，屋宇署在申請人提交建築圖則的階段才會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

議程項目 18

其他事項

108. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。