

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年七月十七日上午九時舉行的
第 538 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

劉文君女士

梁宏正先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

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)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
杜景浩先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

何立基先生

列席者

規劃署助理署長／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

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年七月三日第 537 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」)二零一五年七月三日第 537 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. 秘書報告並無續議事項。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／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 3

[公開會議]

擬修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/26》
(都會規劃小組委員會文件第 9/15 號)

3. 秘書報告，對青衣分區計劃大綱圖作出擬議修訂，主要涉及房屋署擬進行的租住公屋發展項目。房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門。下列委員已就這議項申報利益：

[關偉昌先生此時暫時離席。]

凌嘉勤先生(主席) 一 房委會轄下策劃小組委員會及

以規劃署署長身分	建築小組委員會委員
關偉昌先生 以民政事務總署 總工程師(工程) 身分	— 民政事務總署署長的替補人員，而該署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員
何培斌教授	— 房委會轄下建築小組委員會委員
劉文君女士	— 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員
林光祺先生	— 現時與房委會有業務往來
劉興達先生	— 現時與房委會有業務往來
潘永祥博士	— 其妻是房屋署的僱員

4. 按照城市規劃委員會所採用的辦事程序與方法，由於擬議的租住公屋發展項目，是規劃署對有關分區計劃大綱圖擬作的修訂項目，因此只須記錄主席、關偉昌先生、何培斌教授、劉文君女士、林光祺先生、劉興達先生和潘永祥博士就這議項申報的利益，以及他們可留在會議席上。小組委員會備悉，何培斌教授因事未能出席會議，而劉文君女士尚未到席。由於潘永祥博士的妻子不涉及擬議的公共房屋發展項目，小組委員會認為潘博士的利益屬間接性質。

簡介和提問部分

5. 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文件詳載的擬議修訂，並陳述下列要點：

背景

- (a) 《二零一三年施政報告》公布，政府會多管齊下，建立土地儲備，以應付房屋和其他發展需要。《二零一四年施政報告》公布，政府認為，除了港島北

部及九龍半島人口比較稠密外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。在實施這些措施時，政府會適當考慮各項因素，例如交通和基礎設施容量、地區特性、現有的發展密度及有關地區擬議發展可能造成的各項影響。《二零一五年施政報告》公布，在下一個十年期的房屋供應目標為 480 000 個單位；以及

- (b) 一般而言，青衣的最高地積比率屬發展密度第 2 區（即地積比率為 5 倍）。如《施政報告》所公布，為善用房屋用地的發展潛力，當局擬把青衣區新房屋用地的地積比率訂為 6 倍（即增加 20%）。當局會進行技術可行性研究，從規劃方面確定增加的地積比率，而在改劃土地用途之前亦會諮詢相關的政府部門；

擬就分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

修訂項目 A1 及 A2 —— 為擬議的租住公屋發展改劃土地用途地帶

- (c) 項目 A1 —— 把介乎青衣路與青鴻路之間的一塊用地（約 4.13 公頃），由「休憩用地」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，以便進行擬議的租住公屋發展；
- (d) 項目 A2 —— 把介乎青衣路與青沙公路之間的兩塊細土地（約 0.16 公頃），由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）4」地帶，以便進行租住公屋發展；

修訂項目 B1、B2 及 C —— 改劃土地用途以反映青衣路現有的道路走線

- (e) 項目 B1 —— 把位於青衣路南端的一處地方（約 0.13 公頃），由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

- (f) 項目 B2 —— 把緊連項目 A1 用地以南的一處地方 (約 69 平方米)，由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (g) 項目 C —— 把近青衣路南端的一處地方 (約 76 平方米)，由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」的地方；

技術評估

- (h) 當局已就交通、環境及通風方面進行概括的技術評估，以確定擬議的租住公屋發展的可行性。此外，也已評估該區所提供的休憩用地，以及政府、機構及社區設施是否足夠：

- (i) 交通影響

有關的交通影響評估已獲運輸署署長接納，該評估的結論認為擬議租住公屋發展的交通影響可以接受。

雖然現有的公共交通服務能夠吸納擬議租住公屋發展所新增的需求，但仍建議在緊連擬議租住公屋發展的青衣路，預留路旁停車處以供日後可能增加巴士和公共小巴服務之用。此外，也建議在青衣路進行道路改善工程，以擴闊相關的行人路，以容納日後的乘客。運輸署署長會密切監察該區乘客對公共交通的需求，並會調整服務水平，以應付因擬議租住公屋發展而可能新增的乘客量。

[梁宏正先生及霍偉棟博士此時到席。關偉昌先生此時返回席上。]

- (ii) 環境影響

概括環境評估的結論是，並無負面的空氣質素影響。倘在詳細設計階段超出相關的氣

味／揮發性有機化合物標準，建議實施如進一步把建築物後移的緩解措施。倘超出相關的交通噪音標準，可實施相關的消減噪音措施。在詳細的設計階段，會進行環境評估研究，以評定和落實所需的緩解措施。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，預計不會有不可克服的噪音問題。

(iii) 視覺影響

視覺評核的結論是，擬議租住公屋發展的視覺影響並非不可接受。為保持視覺上開揚，現有的青鴻路遊樂場與擬議的球場之間，會形成一個南北軸的視覺走廊，而現有的渠務專用範圍，則會形成另一個東西軸的視覺走廊。在詳細的設計階段，會進一步探討額外的美化景觀措施(例如建築物間距、建築物高度差異、休憩用地、綠化覆蓋率及綠化措施)，以進一步減少擬議租住公屋發展可能造成的視覺影響。

[劉興達先生此時到席。]

(iv) 美化環境

初步的樹木調查顯示，在擬議的租住公屋發展用地，現約有 1 800 棵樹。估計現有樹木中超過八成主要是形態一般而美化市容價值低的普通品種，有些狀況欠佳，須予移除。用地上種有古樹名木或稀有品種。擬議的租住公屋發展與周圍環境的景觀特色並非不相協調。

(v) 通風影響

空氣流通評估的結論是，擬議的租住公屋發展對青衣路(下路)通風廊造成的影響極為輕微，但會影響青衣路(上路)通風廊的部分。

在可能的情況下，會採取適當的緩解措施，包括保留現有的通風廊、盡量加大通風廊的闊度及增加建築物的滲透度，以減少對通風表現及行人風舒適度的影響。

(vi) *基礎設施的影響*

擬議的租住公屋發展，對基礎設施的容量並無影響。

(vii) *提供休憩用地和政府、機構及社區設施*

實施擬議的租住公屋發展後，預計休憩用地和政府、機構及社區設施的提供不會出現不足的情況。房署會與社會福利署(下稱「社署」)會緊密聯繫，以確保擬議的租住公屋發展可容納所需的設施。

就分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的建議修訂

- (i) 為促進藝術發展，建議在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》附表 II 的第一欄用途內加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；
- (j) 《說明書》會予以修訂，以顧及上述的建議修訂、最新的狀況和規劃情況。

諮詢

- (k) 相關的政策局和部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及
- (l) 當局會在分區計劃大綱草圖的展示期，就擬議的修訂諮詢葵青區議會。

6. 主席備悉，葵青區議會關注擬議租住公屋發展對交通、環境及社區設施的提供方面可能造成的影響。荃灣及西九龍規

劃專員周日昌先生說，擬議租住公屋發展會令上午繁忙時間每小時產生 399 客車架次，而在非繁忙時間則每小時產生 292 客車架次，而葵青區議會是基於青衣其他地區遇到的問題而關注有關的交通服務。該社區包括擬議的租住公屋發展、長青邨、青俊苑(興建中)、美景花園及藍澄灣，人口有 38 000 人。這些屋苑可經由青衣路(上路)及一條幹路(與葵青路和青鴻路分開)到達。該處也有足夠的公共交通服務，包括服務青衣的 14 條九龍巴士線和七條綠色小巴線，以及接駁至區內鐵路站及其他地區(包括九龍和港島)的接駁服務。運輸署會繼續監察對公共交通服務的需求，以確保青衣有足夠的交通服務。運輸署助理署長／市區彭偉成先生補充說，該署會考慮任何交通轉變情況，繼續監察地區每年和長期的公共交通服務需求。由於擬議的租住公屋發展會容納約 11 000 名居民，該署會密切監察對公共交通服務的需求，並與持份者聯絡，確保擬議的租住公屋發展項目在二零二一年落成之前，可適時實施改善計劃。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說，根據設計人口 11 000 名居民，並假設在繁忙時間有 1 800 人使用交通工具，擬議的租住公屋發展將需要額外 15 輛巴士。此外，已在緊連擬議租住公屋發展的青衣路旁預留一個停車處，供日後巴士和小巴服務可能擴展之用。

7. 關於提供社區設施方面，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說，教育設施一般平均分布在青衣，而所提供的社區設施已符合《香港規劃標準與準則》的規定。一間社區會堂、中小學、街市、青年和長者中心及其他社區設施，位於擬議租住公屋發展附近。經諮詢社署和房屋署後，在擬議的租住公屋發展可提供更多社區設施。主席說，葵青區議會關注大部分現有社區設施位於青衣東北部，而在青鴻路區的社區設施較少，因此建議相關政府部門考慮在租住公屋用地提供更多社區設施的可行性，以滿足區內的需求。

8. 在環境方面，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說，鑑於已全面採用適當的空氣污染管制措施，預計位於青衣路的青衣基本污水處理廠和加油站不會造成負面的空氣質素影響。倘在租住公屋發展的詳細設計階段出現相關氣味／揮發性有機化合物超出標準的情況，會建議實施例如進一步後移建築物的緩解措施。至於因交通和與貨櫃相關的活動可能產生的噪音影響，周日昌先生說，藍澄灣實施消減噪音措施後，已可就擬議

的租住公屋發展發揮隔音屏障的功能。倘出現交通噪音超標的問題，可採取適當的消減噪音措施，例如豎設隔音屏障、建築簷片、減音窗和把建築物進一步後移。環保署署長表示，預計擬議的租住公屋發展不會造成不可克服的噪音問題。至於通風方面，空氣流通評估的結論是，擬議的租住公屋發展對青衣路(下路)通風廊的影響極為輕微，而青衣路(上路)通風廊則會部分受到影響。擬議的租住公屋發展對長青邨的區內風力情況也造成明顯的干擾。為解決通風的問題，擬議的租住公屋發展的建築物會設於遠離青衣路和藍澄灣的地方，以提供闊度分別為 145 米和 55 米的兩條通風廊，便利風滲透。建築物會作策略性分布，最少的分隔距離為 15 米，並且會在可能的情況下提供較闊的走廊。

9. 就主席對周圍土地用途的問題，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說，租住公屋用地以東的土地，主要用作發展住宅，而南面的土地則劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶，以供停泊車輛和貯存貨櫃。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)杜景浩先生補充說，擬議的租住公屋發展用地涵蓋的範圍面積約為 4.3 公頃，應有足夠的空間納入緩解措施，以盡量減少對空氣質素和噪音的影響。杜先生進一步說，概括環境評估的結論是，有關對環境的關注事宜，可藉技術措施來處理，而在詳細設計階段，會進行詳細的環境評估及建議進一步的緩解措施。

10. 一名委員問，由於擬議的租住公屋發展會令青鴻路區的人口增加約 33%，有關交通服務需求的增加，可否藉提供額外 15 輛巴士來應付。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說，新增的 11 000 名居民，表示青衣整體人口會增加約 5%，而對公共交通服務的額外需求，應由現有的服務水平來吸納。此外，在緊連青鴻路的租住公屋發展用地，已為公共交通預留一個路旁停車處，以應付日後對公共交通服務的需要。有關公共巴士的估計需求為 1 800 人次，這已顧及不同的年齡組別乘客和乘車的不同時間。另一名委員從文件中注意到，擬議的租住公屋發展可能會對周圍的發展造成環境影響，須實施緩解措施。該委員擔心，位於北面和西北面的美景花園和長青邨的通風情況，並指出藍澄灣也會對東南風造成負面影響。該委員續說，由於環境問題仍有待處理，現時考慮擬議的改劃土地用途事宜可能會過早。周日昌先生回應說，東北風是擬議租住公屋發展項目

的盛行風。雖然用地上現有的渠務專用範圍和水務專用範圍對有關發展構成限制，卻會成為東南風的風走廊。由於遵照《香港城市設計指引》不得在至少 30% 的地盤面積興建大廈，建築物的布局具高滲透度，也可讓風流通。

11. 主席說，在擬議的租住公屋發展地點闢設一個路旁停車處，未必足夠應付額外的人口。鑑於用地的面積龐大，可考慮在擬議的租住公屋用地闢設一個公共交通交匯處。關於對空氣質素和噪音影響的關注，主席說根據概括環境評估結果，在這方面沒有不可克服的環境問題，而在有關發展的詳細設計階段，可藉緩解措施來解決問題。至於通風方面，主席注意到東南風可繼續經「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶吹達用地，因此要求規劃署在日後的諮詢過程中，就這方面向持份者解釋。

12. 就一名委員對擬議租住公屋發展提供緊急通道的提問，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，已考慮把青衣路與青鴻路連接起來，藉以為擬議的租住公屋發展提供另一通道。不過，由於把道路連接起來會令青衣路出現與貨櫃車爭路的情況，有關建議已被擱置。運輸署助理署長／市區彭偉成先生說，由青衣路延伸出來的地區幹路，可在緊急情況下提供可替代的通道。

13. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對文件第 4 段、第 6 段及第 7 段所載的青衣分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂，而在文件附錄 I 的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/26A》(展示時會重新編號為 S/TY/27) 以及其載於文件附錄 II 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附錄 III 經修訂的《說明書》，用以述明城市規劃委員會就分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的；
- (c) 同意載於文件附錄 III 經修訂的《說明書》，適宜連同分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[劉文君女士此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/472 在劃為「綜合發展區(3)」地帶的
荃灣橫窩仔街 1 號 1 樓(部分)及 3 樓
作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/472 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美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) 這宗申請的背景；
- (b) 擬作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對有關申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲任何公眾意見，荃灣民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃申請。「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地及其他配套設施。由於在所涉的「綜合發展區(3)」地帶進行已核准的綜合重建計劃實施需時，利用現有工業樓宇作其他相協調的臨時用途不會妨礙落實有關地區的長遠規劃意向。所申請的資訊科技及電訊業用途坐落於一幢專用貨倉建築物內。該建築物的二樓為有效規劃許可所涵蓋，現作資訊科技及電訊業用途，其四至六樓亦已改作資訊科技及電訊業用途，在有關用地於二零一零年改劃為「綜合發展區(3)」地帶前屬於「工業」地帶經常准許的用途。擬議用途亦與該建築物內的其他用途及四周發展互相協調，並基本上與先前獲批的申請(編號 A/TW/424 及 456)屬同一用途。此用途對環境及交通造成的影響一般較其他工業用途為少。就此而言，環境保護署署長、運輸署署長及消防處處長均對這宗申請不表反對／沒有意見。自批給先前的規劃許可以來，小組委員會最近亦批准了一宗同類申請，於同一建築物的二樓作同類資訊科技及電訊業用途。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。批准這宗為期三年的臨時用途不會影響落實「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向。

[楊偉誠先生此時到席。]

15. 有委員備悉先前申請(編號 A/TW/456)的規劃許可有效期至二零一七年六月十六日止，並詢問倘這宗申請獲批，應遵照哪項規劃許可。高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士表示，申請人可選擇遵照任何一項規劃許可，並表示這宗申請涵蓋的面積大於先前的申請，以容納一個附屬辦公室。主席表示，倘這宗申請獲得批准，所涵蓋的年期應較先前規劃許可的年期長。

16. 主席在回應委員的提問時表示，在劃為「綜合發展區」的範圍內，所有用途均須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

商議部分

17. 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，至二零一八年七月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)為申請處所提交並落實消防裝置和滅火水源建議，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。」

18. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，於二零一三年三月二十二日批給的短期豁免書，准許有關處所共 4 284 平方米(即分別位於一樓的 1 762 平方米及三樓的 2 522 平方米)的面積作資訊科技及電訊業用途，為期三年，由二零一二年三月十六日起計，其後每年續期一次。然而，擬議設於一樓佔地約 86 平方米的附屬辦公室違反租契的用途限制，亦不為二零一三年三月二十二日批給的豁免書所涵蓋。倘這宗申請獲得城規會批准，處所的擁有人須向地政總署重新申請短期豁免書，或修訂涵蓋相關租契條款的現有短期豁免書。地政總署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施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用或行政費等；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，任何人士須先取得建築事務監督的批准及同意，才可開始或進行任何建築工程，除非有關工程獲《建築物條例》第 41 條豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所訂明的小

型工程。當局會在提交建築圖則階段詳細審核有關圖則。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/562 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角通菜街 59A 至 61C 號和奶路臣街
6A 至 6E 號交界德發大廈地下(部分)和 4 至 7 樓
經營商店及服務行業，以及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/562C 號)

19. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年七月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間就擬議發展與建築事務監督及其他政府部門聯絡。這是申請人第四次要求延期。

20. 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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而延期時間已合共八個月，因此這是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/124 擬在劃為「綜合發展區」地帶
及顯示為「道路」地方的
九龍深水埗西北九龍填海區第 6 號地盤
進行綜合公共租住房屋發展(包括闢設商業和政府、
機構及社區設施，以及公眾休憩用地和公共運輸
交匯處)，並略為放寬非住用地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/124 號)

21. 秘書報告，申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博公司」)、艾奕康顧問有限公司(下稱「艾奕康公司」)及 URS Hong Kong Limited(下稱「URS 公司」)分別為申請人的五間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| 凌嘉勤先生(主席)
規劃署署長 | — | 房委會轄下策劃小組委員會
及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
民政事務總署
總工程師(工程) | — | 替補民政事務總署署長擔任
房委會策劃小組委員會及資
助房屋小組委員會委員的人
員 |
| 何培斌教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會
委員 |
| | — | 現時與城市規劃公司、奧雅
納公司及艾奕康公司有業務
往來 |
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委
員會及投標小組委員會委員 |
| | — | 現時與艾奕康公司有業務往
來 |

- 林光祺先生 — 現時與房委會、城市規劃公司、奧雅納公司、雅博公司、艾奕康公司及 URS 公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與房委會、城市規劃公司、奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來
- 潘永祥博士 — 其配偶現時為房屋署僱員

22. 小組委員會備悉，何培斌教授因事未能出席會議。小組委員會認為主席、關偉昌先生、劉文君女士、林光祺先生及劉興達先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。由於潘永祥博士的配偶並無參與擬議公共房屋發展計劃，因此小組委員會同意他可以留在席上。副主席此時代主席主持會議。

[主席、關偉昌先生、劉文君女士、林光祺先生及劉興達先生於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

23. 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) 擬進行綜合公共租住房屋發展(包括闢設商業和政府、機構及社區設施，以及公眾休憩用地和公共運輸交匯處)，並略為放寬非住用地積比率限制；
- (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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人應探討是否可以在申請地點四周增加美化環境的設施，以進一步改善街道環境；部分指明作公眾休憩用地的地方(例如行人道)不應視作公眾休憩用地；露天泊車位所佔用的空間甚具價值，宜

作公眾休憩用地；以及公眾休憩用地的布局和功能可於提交園境設計總圖階段予以改善；

- (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。香港中華煤氣有限公司表示，申請地點附近有一條次高壓氣體管道，而一名公眾人士則反對這宗申請，主要原因是擬議綜合發展會造成屏風效應，嚴重影響該區的通風，並減少區內原已規劃的休憩用地和政府、機構及社區設施；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。擬議綜合公共租住房屋發展（包括闢設商業和政府、機構及社區設施，以及公眾休憩用地和公共運輸交匯處）大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，與附近以住宅為主的地區亦互相協調。有關發展亦大致上符合小組委員會於二零一三年十二月十三日通過的規劃大綱。該大綱訂明申請地點在各方面所須遵從的規劃和設計，包括主要發展參數、城市設計考慮因素、政府、機構及社區和社會福利設施的供應、公眾休憩用地、非建築用地、美化環境措施、行人流通情況、泊車位供應，以及須進行技術評估的要求。把非住用地積比率限制由 1.5 倍略為放寬至 1.6 倍的建議，有助於為附近社區提供更全面和多元化的社會福利設施，包括於社會福利設施大樓內加建可提供 100 個宿位的安老院舍。申請人已進行各項技術評估，以證明擬議發展及略為放寬非住用地積比率限制的建議不會對附近的環境、交通及污水處理造成負面影響。

24. 一名委員表示，由於擬議發展會令該區人口增加，因此可能需要增設綜合家庭服務中心。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生確認，小組委員會於二零一三年通過的規劃大綱並不包括綜合家庭服務中心，而目前的申請則包括於擬議發展內增設安老院舍。主席表示，增設綜合家庭服務中心的要求應轉達社會福利署考慮。

商議部分

25. 委員普遍認為擬議發展及略為放寬非住用地積比率的建議可以接受。至於增設綜合家庭服務中心的提議，秘書建議而委員亦同意要求規劃署審視現時綜合家庭服務中心在深水埗的供應，並向小組委員會報告。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七月十七日止。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) 就發展計劃提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文(b)至(i)項的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 設計並闢設車輛通道、公共運輸交匯處、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；
- (e) 設計並闢設行人天橋連接設施，以連接深旺道／興華街西交界及深旺道／東京街西交界的擬議行人天橋、以及橫跨西九龍公路的已規劃長跨距行人天橋及深旺道的已規劃行人天橋，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，設計並闢設社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；

- (g) 如申請人所建議，設計並闢設體育館及公共圖書館設施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，設計並闢設一塊不少於 0.15 公頃的休憩用地，用以重置一個五人足球場及相關園景區，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 如申請人所建議，闢設一間幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人須盡快把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便圖則可早日存放於土地註冊處；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載有關緊急車輛通道的規定；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請地點可能設有地下電纜／架空電纜，而申請人須確定擬議發展附近橫跨興華街西的現有／已規劃次高壓煤氣管道的位置，並確認最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離，以及遵照該署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (d) 這宗申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的要求而建議的建築設計元素，以及任何有關擬議發展額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議，均會獲得獨立審查組批准／批予。申請人須直接向獨立審查組提出申請，以取得所需的批准。倘獨立審查組不批准／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。」

[會議小休五分鐘。]

[主席、關偉昌先生、劉文君女士及林光祺先生於此時返回席上。張孝威先生於此時暫離會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/765 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 C 座地下 C2 工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/765 號)

簡介和提問部分

27. 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) 經營商店及服務行業；
- (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) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，而民政事務總署深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商

貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途。倘有關用途不會對消防安全和環境造成負面影響，該地帶容許現有工業或工業／辦公室樓宇在使用上更具彈性。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，與該工業大廈的其他用途亦並非不相協調。該工業大廈的地下一層主要為陳列室，而上層則為工業／貿易公司的辦公室。擬議用途亦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)的要求，即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樓宇內的用途和毗連地區造成重大負面影響。消防處處長對這宗申請不表反對，原因是倘申請獲得批准，設有噴灑系統的有關工業大廈在地面一層的合計商用樓面面積仍不會超出 460 平方米的准許上限。其他獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘小組委員會批准這宗申請，建議無須附加展開發展時限的條款，理由是申請處所現已經營商店及服務行業。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 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六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和設備，以及闢設與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，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。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須申請撤消現有豁免書，並就申請用途重新申請短期豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘在施工前未有事先獲得建築事務監督的批准及同意，任何人士不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第41條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請處所經營食物業(如有的話)，申請人須申領所需牌照。」

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/766 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A7 工場(部分)及 A8 工場(部分)
經營商店及服務行業(士多及／或快餐櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/766 號)

A/K5/767 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A8 工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/767 號)

31. 小組委員會備悉，由於兩宗申請性質相若，加上申請處所位於毗鄰，並坐落於同一「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內，因此同意把兩宗申請一併考慮。

32. 秘書報告，申請編號 A/K5/767 的文件的第六頁替代頁已加入地政總署九龍西地政專員的最新意見。該頁已於會上呈閱。

簡介和提問部分

33. 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兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬在各申請處所經營商店及服務行業(申請編號 A/K5/766 為士多及／或快餐櫃檯)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這兩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，當局就這兩宗申請各收到一份由同一名公眾人士提交的公眾意見書。該名公眾人士反對這兩宗申請，原因是把地下的工場改作經營商店及服務行業用途會對該工業大廈造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途。倘有關用途不會對消防安全和環境造成負面影響，該地帶容許現有工業或工業／辦公室樓宇在使用上更具彈性。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，與該工業大廈的其他用途亦並非不相協調。該工業大廈的地下一層主要為陳列室，而上層則為工業／貿易公司的辦公室。擬議用途亦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)的要求，即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樓宇內的發展和毗連地區造成重大負面影響。曾獲諮詢的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。消防處處長對這兩宗申請不表反對，原因是倘有關申請獲得批准，設有噴灑系統的有關工業大廈在地面一層的合計商用樓面面積仍不會超出 460 平方米的准許上限。至於反對申請的公眾意見，相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。

34. 委員並無就兩宗申請提出問題。

商議部分

35. 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，批准這兩宗申請。兩項規劃許可的有效期至二零一七年七月十七日止。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) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和設備，以及闢設與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開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。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

申請編號 A/K5/766

- 「(a) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須申請撤消現有豁免書，並就擬議用途重新申請短期豁免書；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 根據《建築物條例》，倘在施工前未有事先獲得建築事務監督的批准及同意，任何人士不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；
 - (ii) 倘擬議用途須領取牌照，申請人須遵照發牌當局對建築物安全及其他相關方面可能作出的要求；以及
 - (iii) 申請人須確保根據相關規例於申請處所或受影響工場內的其他範圍提供足夠的衛生設備；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請處所經營食物業(如有的話)，申請人須申領所需牌照。」

申請編號 A/K5/767

- 「(a) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須申請撤消現有豁免書，並就擬議用途重新申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 根據《建築物條例》，倘在施工前未有事先獲得建築事務監督的批准及同意，任何人士不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；以及
 - (ii) 申請人須確保根據相關規例於申請處所或受影響工場內的其他範圍提供足夠的衛生設備；以及

- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請處所經營食物業(如有的話)，申請人須申領所需牌照。」

[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。沈先生於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/127 擬在部分劃為「其他指定用途」註明
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶及
部分位於分區計劃大綱圖規劃範圍界線外的
新界青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及
第 15 號和毗連政府土地
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/127B 號)

37. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)分別為申請人的三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 何培斌教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來 |

38. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。由於劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

39. 小組委員會備悉申請人在二零一五年七月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料及澄清技術性資料以回應運輸署、環境保護署及海事處所提出的意見。這是申請人第三次要求延期考慮這宗申請。

40. 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，小組委員會已給其最多兩個月時間讓其準備所要提交的進一步資料。申請人須留意，由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給其六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。

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/99 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港堅尼地城爹核士街 1B 至 1C 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/99 號)

41. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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 — 現時與城市規劃公司有業務往來

劉文君女士 — 現時與弘達公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與城市規劃公司及弘達公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與城市規劃公司及弘達公司有業務往來

42. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。由於劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

43. 小組委員會備悉申請人在二零一五年七月九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間與運輸署聯繫並回應其意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

44. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/425 擬把劃為「商業／住宅」地帶的
香港鰂魚涌英皇道 704 至 730 號及
七姊妹道 201 至 227 號的建築物高度限制
(由主水平基準上 120 米略為放寬至 126 米)，
以作商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/425A)

45. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及奧雅納工程顧

問(下稱「奧雅納公司」)分別為申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 何培斌教授 | — | 現時與奧雅納公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與英環公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來 |

46. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。由於劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

47. 小組委員會備悉申請人在二零一五年七月九日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間提交資料以澄清政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期考慮這宗申請。

48. 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，小組委員會已給其最多一個月時間準備所要提交的進一步資料。申請人須留意，由於這是第二次延期，小組委員會已合共給其三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。

[張孝威先生於此時返回席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/75 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港筲箕灣阿公岩村道 3 號興建醫院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/75 號)

49. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)分別為申請人的三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授	—	現時與城市規劃公司及奧雅納公司有業務往來
劉文君女士	—	現時與弘達公司有業務往來
林光祺先生	—	現時與城市規劃公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來
劉興達先生	—	現時與城市規劃公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來

50. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。由於劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

51. 小組委員會備悉申請人在二零一五年七月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

52. 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／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/135 擬在劃為「其他指定用途」註明
「與海灘有關的休憩用途」地帶的
香港淺水灣海灘道 28 號 The Pulse 地庫一層 2 號舖
闢設社會福利設施(幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/135A 號)

53. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)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 — 現時與奧雅納公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與奧雅納公司及栢誠公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來

54. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議，而林光祺先生及劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 這宗申請的背景；
- (b) 擬闢設社會福利設施(幼兒中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關部門對有關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，當局共接獲兩份表示反對的公眾意見書。主要反對理據是淺水灣既是世界知名的遊客觀光景點，亦是全港市民的康樂設施。有關建築物應用以服務遊客及本地泳客，並只限作零售及相關用途，擬議用途並不適合。淺水灣一帶及海灘道的交通非常繁忙，預計擬議發展會對交通造成負面影響。一宗擬於鄰近建築物開設學校的規劃申請已被拒絕；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的規劃意向，是提高淺水灣作為康樂及旅遊區的功能，並且保持現時能配合泳灘的發展特色。該建築物為商業性質，內有多間商店、餐廳、超級市場及康樂設施。有關處所目前設有學前遊戲(須家長陪同)及音樂班。因此，擬議幼兒中心與規劃意向及建築物內的其他用途並非不相協調。此外，有關處所所坐落的商業樓宇可經海灘道前往。申請人已進行交通影響評估，以證明擬議幼兒中心不會對四周道路網絡的交通造成負面影響。申請人亦建議實行交通管制措施，包括把課堂安排於不同時段，以免與午膳繁忙時段重疊，並實行強制性措施，即只容許私家車(包括的士)及小巴在該建築物的指定停車位上落學童；該建築物已預留超過 20 個停車位供擬議幼兒中心專用。倘擬議交通管制措施得以有效落實，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。倘這宗申請獲批，建議加入擬議交通管制措施為規劃許可附帶條件。有關公眾對擬議發展的反對意見，文件第 10 段所載的規劃評估亦適用。提意見人所提及位於附近的擬議幼稚園

規模大於這項擬議發展，而且該宗申請被拒絕的原因是申請人並無提供內部交通設施及須收納緩解措施的交通影響評估。

56. 為回應一名委員對交通安排的提問，高級城市規劃師／港島李潔德女士表示，該商業樓宇的車輛通道設於海灘道，而運輸署對申請人提交的交通影響評估沒有負面意見。為盡量減少對海灘道的交通影響，申請人建議實施多項交通管制措施，包括把課堂安排於不同時段，以免與午膳繁忙時間的旅遊巴士上落客活動衝突；於該建築物的三號地庫劃設超過 20 個停車位供擬議幼兒中心專用；以及要求家長於入學時簽署協議，使用指定的停車場接送學童，違反有關政策將導致學生被開除學籍。

[霍偉棟博士此時離席。]

57. 對於有委員問及區內幼兒中心的供應情況，高級城市規劃師／港島李潔德女士在回應時表示，在該建築物附近的一間幼兒中心預計將於二零一五年九月開業。主席表示，淺水灣是一個低密度住宅區，有數幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶，而幼兒中心通常設於商業樓宇內。使用商業處所作幼兒中心應按個別情況考慮，並顧及其營運規模及該用途可能產生的影響。

58. 一名委員詢問交通影響評估有否評估在最差情況下的交通影響，即上落客活動在海灘道進行，而非在建築物內。李潔德女士表示，除上述交通管制措施外，擬議幼兒中心會委派職員於海灘道站崗，指導車輛前往建築物內的指定上落客區。該建築物亦會提供 15 分鐘免費泊車服務，以鼓勵家長遵從上落客的安排。秘書補充說，倘擬議交通管制措施得以有效落實，運輸署對這宗申請不表反對，並建議施加適當的規劃許可附帶條件，包括撤銷條款，以確保措施有效落實。小組委員會備悉，倘這宗申請獲批，規劃署已建議施加有關落實交通管制措施的規劃許可附帶條件及撤銷條款。

商議部分

59. 一名委員表示，位於渣甸山的一間有 120 名學生的幼兒園，其路旁上落客活動對睦誠道及春暉道造成嚴重的交通問題。就這宗申請而言，海灘道是一條狹窄的單程路，以夏天的交通最為繁忙。由於未能確定申請人所建議的交通管制措施能否有效落實，這名委員表示這宗申請應以最差的交通情況作為考慮基礎。

60. 一名委員表示，有關處所位於一座臨近海灘的商業大樓，因此該處所應用作提供與海灘有關的服務，而把有關處所用作幼兒中心只宜在區內幼兒設施短缺的情況下才予考慮。除非有該區幼兒設施的需求及供應資料可供參考，否則小組委員會應考慮延期考慮這宗申請。

[陳祖楹女士此時到席。]

61. 一名委員表示，倘幼兒中心不會嚴重影響與海灘有關服務的供應，可考慮批准這宗申請。區內現有幼兒設施供應的資料亦有助對這宗申請的考慮。高級城市規劃師／港島李潔德女士回應時表示，有關處所現已作幼兒學前遊戲及音樂班用途，而這宗申請是把幼兒中心包括在有關處所內。她進一步表示，小組委員會曾批准六宗擬於附近商業大樓開設幼稚園或幼稚園暨幼兒中心的申請；其中一宗於二零零八年獲批的幼稚園及幼兒中心申請與這宗申請性質相若，且於地面樓層劃設停車場，儘管該項申請規模較大及收取更多學生。小組委員會於二零一三年拒絕了一宗幼稚園申請，原因是申請人未有提交交通影響評估及交通設施詳情。

62. 運輸署助理署長(市區)彭偉成先生表示，交通影響評估顯示海灘道尚有剩餘交通容量，可應付擬議幼兒中心所新增的交通量；申請人建議的交通管制措施倘得以有效落實，實屬可行；以及三號地庫有足夠空間容納輪候的車輛，致使車龍不會伸延至海灘道。因此，預計交通影響極微。

63. 一名委員表示，該商業大樓現時已有餐廳及商店服務訪客。鑑於有關處所目前已設有學前遊戲班服務附近居民，預計增設一個幼兒中心不會產生嚴重的負面影響，因此這宗申請可予支持。

64. 主席表示，擬議幼兒中心規模不大，申請人所建議的交通管制措施的落實情況可透過建議的規劃許可附帶條件監察，因此這宗申請可予支持。主席同時表示，對於日後區內的同類申請，規劃署應向小組委員會解釋區內用途的規劃意向，以及如何在服務泳客的商業功能及申請用途之間取得平衡。

65. 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。這項許可的有效期至二零一九年七月十七日止；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) 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；
- (b) 如申請人所建議，幼兒中心的上課時間及上落學童安排不應與午膳繁忙時間旅遊巴士上落客活動有所衝突，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，於幼兒中心運作期間落實交通管制措施，包括「重新編排幼兒中心的運作時間」及「於指定停車位上落學童」，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘在幼兒中心的運作期間沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 即使申請獲得批准，亦不表示申請符合《建築物條例》及其規例。根據《建築物條例》的規定，申請人須委任一名認可人士向屋宇署提交建築圖則，以供審批；

- (b) 留意文件第 8.1.1 段地政總署港島西及南區地政專員的意見，申請人須向地政總署申請落實有關建議；
- (c) 留意文件第 8.1.4 段社會福利署署長有關幼兒中心註冊及發牌事宜的意見；以及
- (d) 留意文件第 8.1.5 段屋宇署總屋宇測量師／港島西有關擬議幼兒中心建築設計要求的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。李女士於此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及城市規劃師／九龍林芬佑女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 15

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮鑽石山「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 10/15 號)

67. 秘書報告，小組委員會於二零一五年五月八日考慮位於鑽石山「綜合發展區」用地的一個擬議公共房屋發展計劃(下稱「公屋發展」)。涉及直接利益的委員，包括現為香港房屋委員會(下稱「房委會」)或轄下小組委員會的委員，或與房委會有業務往來，均須就此議項暫離會議。然而，經仔細研究城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法後，備悉對規劃大綱的考慮可視為製圖程序的一部分。秘書建議，在日後考慮為房委會公屋發展所擬備的規劃大綱時，只須記錄相關委員的利益，並容許他們留在席上。主席補充道，在考慮房委會提交的規劃申請時，涉及直接利益的委員仍須暫離會議。一眾委員同意採納擬議安排。

68. 小組委員會備悉下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| 凌嘉勤先生(主席)
規劃署署長 | — | 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
民政事務總署
總工程師(工程) | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 何培斌教授 | — | 房委會建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — | 現時與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其妻現為房屋署僱員 |

69. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城規會採納的辦事程序與方法，由於對規劃大綱的進一步考慮可視為製圖程序的一部分，因此只須記錄主席、關偉昌先生、劉文君女士、林光祺先生及劉興達先生的利益，並容許他們留在席上。鑑於潘永祥博士的配偶並無參與這項擬議公屋發展，小組委員會同意潘永祥博士可以留在席上。

簡介和提問部分

70. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介就規劃大綱擬稿諮詢黃大仙區議會的結果，以及陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一五年五月八日，小組委員會考慮位於《慈雲山、新蒲崗及鑽石山分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》「綜合發展區」用地的公屋發展的規劃大綱擬稿，其中包括租住公屋及居者有其屋計

劃，並設有商業、政府、機構及社區設施、宗教設施，以及設有園景的公共交通交匯處。小組委員會同意規劃大綱擬稿適宜用以諮詢黃大仙區議會；

- (b) 二零一五年五月十九日，當局就規劃大綱擬稿諮詢黃大仙區議會；

黃大仙區議會對規劃大綱擬稿的意見

- (c) 黃大仙區議會對規劃大綱擬稿大致表示支持。區議員及東九龍居民委員會在會上陳述了以下意見：

- (i) 這幅用地的發展密度已非常高，區議員以交通及環境理由反對進一步提高用地的發展密度，亦有議員質詢為何有關地積比率由 7.3 倍(房屋署於二零一四年七月八日在黃大仙區議會會議上簡介的構思建議)增至現行建議的 7.7 倍；
- (ii) 為改善四周地區的通風情況，用地的主要氣道數目應一如先前構思建議所顯示，由三條增至五條；
- (iii) 應利用鄰近港鐵站及新蒲崗商貿區的優勢，考慮提供地下購物設施的機會；
- (iv) 應在該用地提供更多停車位，以應付新發展計劃對車位的需求，並解決區內現時面對的車位短缺問題。應考慮採取交通改善措施以應付區內長遠的交通需求，例如擴闊彩虹道。建議利用地下空間提供停車位；
- (v) 擬議幼稚園及濕貨市場的確實位置不詳；以及
- (vi) 這幅用地已閒置多時，有議員詢問用地的施工時間表。

就黃大仙區議會的意見所作的回應

- (d) 地積比率由 7.3 倍輕微增至 7.7 倍主要為技術修訂，涉及納入《建築物條例》下或不獲豁免計入總樓面面積的若干公用範圍，並不會增加擬建的單位數目(即 4 050 個單位)。關於進一步提高發展密度的可能性，擬議公屋發展的 7.7 倍最高地積比率是最恰當的，因已考慮各種限制／規定，包括梯級式建築物高度輪廓、地盤限制(道路／鐵路及渠務的專用範圍)、氣道、觀景廊、保存歷史建築物／構築物，以及交通和基建方面的限制；
- (e) 根據規劃署於二零零八年為該區進行的空氣流通評估，建議於該幅用地保留三條氣道以加強毗鄰地區的通風。三條氣道均連接主要街道及休憩用地，有助空氣流通。至於房屋署先前的構思建議所顯示於建築物之間新增的兩條氣道，則須視乎實際設計而定。為保留靈活性，在建築物之間所新增氣道的位置不會在規劃大綱擬稿中顯示。然而，規劃大綱擬稿已列明須於提交總綱發展藍圖階段的詳細設計中加入新增氣道的要求；
- (f) 關於闢設大型地下購物設施的建議，房屋署的零售業研究顯示，闢設伸延至啟德的地下購物街並不可行。然而，房屋署會於詳細設計階段進一步研究於該用地增設零售設施；
- (g) 如規劃大綱擬稿所訂明，擬議發展將根據《香港規劃標準與準則》及運輸署的規定提供足夠的附屬泊車設施。房屋署會於提交總綱發展藍圖階段進行交通影響評估。房屋署會根據交通影響評估的結果及諮詢運輸署後考慮實際提供的車位數目。至於擴闊彩虹道的事宜，該用地的南面邊界已被後移，以便提供空間進行日後的擴闊工程；
- (h) 擬議幼稚園及濕貨市場將設於擬議公屋發展的地面一層，這些設施的確實位置將於詳細設計階段訂明；以及

- (i) 根據房屋署的初步計劃，這幅用地將分期發展。首期發展預計於二零一六年動工，並於二零二零／二一及二零二二／二三年度完成；

規劃署的意見

- (j) 無須修訂規劃大綱擬稿。

71. 一名委員表示，這幅用地的北面景觀(面向南蓮園池及志蓮淨苑)比南面景觀(主要面向工業區)為佳，因此應該於發展的詳細設計階段加強用地南面的美化環境措施。委員認為，美化用地的環境有助活化南面的工業區。主席表示會把委員的意見轉達房屋署，供其在擬備發展項目的總綱發展藍圖時考慮。

72. 一名委員詢問，為何擬議公屋發展與擬議公共交通交匯處被擬議宗教用途分隔，並表示應於詳細設計階段進一步考慮相關設計，尤以擬議宗教用途及公共交通交匯處為然，以改善這幅用地與北面的志蓮淨苑及南蓮園池之間的視覺聯繫。主席表示，公共交通交匯處的擬議位置已顧及一條擬議天橋所施加的限制。小組委員會同意告知房屋署，應在詳細設計階段改善發展項目與周遭用途之間的視覺聯繫。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉黃大仙區議會及東九龍居民委員會的意見(概述於文件的第 3 段和分別詳載於附錄 IV 及 V)，規劃署的回應則概述於文件的第 4 段；以及
- (b) 通過規劃大綱擬稿(載於文件附錄 I)。

[梁宏正先生於此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/221 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍新蒲崗大有街 32 號
泰力工業中心地下 2 號工場
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/K11/221 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍林芬佑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(快餐店)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由申請地點所在樓宇的業主立案法團提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議用途違反其大廈公契，可能影響樓宇保險的保障範圍；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，旨在容許更多彈性安排，讓現有工業樓宇可同時作商業及非污染工業用途。擬議的快餐店用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與申請地點所在樓宇及附近樓宇的用途(主要包括工場、貨倉和辦公室)並非不相協調。在新蒲崗商貿區內已有其他工業樓宇和工業－辦公室樓宇(簡稱「工辦樓宇」)的地下單位，曾就擬作「商店及服務行業」用途提交同類申請，並獲批准。這宗申請所涉樓宇設有消防花灑系統保護裝置，而工業樓宇地下樓層的累計商業樓面總面積上限，並不適用於擬議

用途。該用途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)，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在樓宇和毗鄰地區的發展項目造成影響。至於擬議快餐店用途違反了大廈公契的公眾意見，應由有關樓宇的業主另行商討解決方法。當局建議加入適當的指引性質條款，以提醒申請人：須留意大廈公契的限制，並諮詢樓宇其他業主，以期釋除他們的疑慮；就改變用途的建議提交建築圖則；以及就擬議用途申請契約修訂／豁免書。

75. 九龍規劃專員葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，有關處所現時用作食肆，違反了契約條件，地政總署已就此用途採取執行契約條款行動。不過，這宗申請擬作快餐店用途，申請人亦已表明不會在處所內設置座位。

[劉興達先生此時離席。]

商議部分

76. 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二零一七年七月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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) 在進行擬議用途前提交並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
- (b) 倘在進行擬議用途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。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就申請處所擬作「商店及服務行業(快餐店)」用途，留意所在樓宇大廈公契的限制，並諮詢樓宇其他業主，以期釋除他們的疑慮；
- (b) 就申請處所擬作「商店及服務行業(快餐店)」用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或申領豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，這宗申請涉及的「商店及服務行業(快餐店)」用途，只能獲發「食物製造廠」或「工廠食堂」的牌照，並須遵照《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
- (d) 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和一名註冊結構工程師，就擬議的用途更改／改動及加建工程擬備並提交建築圖則，以證明符合現行《建築物條例》的規定，尤其包括：
 - (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》(下稱「消防安全守則」)的規定，為申請處所提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及消防安全守則的規定，把申請處所與樓宇的其餘部分，以具足夠抗火時效的隔火障分隔；
 - (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和設施；
 - (iv) 須遵從相關發牌當局所施加的發牌規定；
 - (v) 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；以及

- (vi) 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》編號 APP-4 所載，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同意書。」

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生和高級城市規劃師／九龍林芬佑女士出席會議，解答委員的提問。兩人此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/314 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的九龍九龍城東寶庭道 8 號的建築物高度限制(由五層放寬至七層)，以作擬議校舍用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/314 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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要點：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬略為放寬擬議校舍的建築物高度限制(由五層放寬至七層)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關各局及部門對有關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 192 份公眾意見書，其中包括 188 份表示支持的意見書，來自民生書院同學會、民生書院家長教師會、基督教香港潮人生命堂、民生書院、民生書院小學及民生書院幼稚園的學生、家長及舊生，以及公眾人士；另有兩份表示反對的意見書及兩份沒有表達立場的意見書。支持申請的主要理由為擬議發展可為民生書院現今及未來一代的學生帶來長遠的教育裨益；這宗申請不單可以改善舊樓質素、提供更多設施及提升整體學習環境，更容許學校可更好地為校園的全部三間學校安排課室及上課時間表。在進行擬議發展後，學生的整體人數將維持不變，而新建的 E 座將設有一個全新室內游泳池及數個多功能室，可基本上減輕現有學校行政人員的負擔，並令學校可為持份者提供更佳服務，而且這個重建項目可滿足學生及學校的需要，以及沒對四周的環境、交通、視覺及空氣流通造成影響。對這宗申請提出反對的主要理由是擬議重建項目的施工期長達數年。於重建期間，學生使用現有課室及設施會受影響。學校並無迫切重建需要。學校可轉而改變建築物用途，或重建禮堂。有意見關注到，倘重建後學生人數有所增加，會對附近道路的交通及學生的道路安全構成影響。
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。該建築物的高度擬由五層增至七層(由主水平基準上 36.7 米增至 46.2 米)，增幅為 40%，所要求放寬的幅度不大，因此這宗申請應按個別情況及其對四周環境的影響作評估。該用地位於現時民生書院的校園內，包括多座三至九層不等的校舍(主水平基準上 35.8 米至 49.7 米)。書院主要被中層至高層由政府／機構／社區及住宅建築物包圍，高度由主水平基準上 35 米至 70 米不等。加建兩層的建議不大可能會對四周環境造成嚴重的視覺影響。小組委員會備悉校舍一般為八層。擬議發展與現時主要為學校及政府／機構／社區用途的都市風貌並非不相協調。倘這宗申請獲批，建議加入提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條

件。這宗申請的優點，是能加以善用市區的有限資源，為一間非牟利學校提供更多教育設施。申請人表示將會提供美化環境機會，造福學校及四周環境，而新建的室內游泳池將於特定時間以低廉收費開放予社區使用。由於學生人數不會增加，因此擬議發展不大可能造成額外的交通影響。至於在視覺、交通及道路安全方面就申請提出反對的公眾意見，上文的觀點亦適用。

79. 為回應一名委員的提問，高級城市規劃師／港島林秀霞女士表示，《教育規例》訂明基於消防安全理由，學校發展項目的最高建築物高度為 24 米。任何高度超過 24 米的學校發展項目，均須取得教育局局長及消防處處長的同意。一名委員補充道，24 米的高度要求僅適用於提供教育設施的建築物。

商議部分

80. 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。這項許可的有效期至二零一九年七月十七日止；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) 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；以及

(b) 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。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

「(a) 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及一名註冊結構工程師，為擬議建築物的建築工程／改動和加建工程準備及提交圖則予屋宇署，以證明工程符合《建築物條例》的規定。申請人並須注意，對於在私人土地／建築物上進行的違例建築工程，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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所訂明有關緊急車輛通道的規定，並遵照《教育條例》／《教育規例》的相關規定，特別是高度限制；
- (c) 留意地政總署九龍東地政專員有關室內游泳池的意見，並須為擬議的 E 座及／或於特定時間以低廉收費開放室內游泳池予社區使用的建議，申請涉及相關契約限制的短期豁免書或契約修訂；
- (d) 留意教育局有關遵從《教育規例》的法定要求的意見；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，所有栽種植物均須種植於地下或固定花槽。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議，解答委員的提問。林女士於此時離席。]

議程項目 18

其他事項

82. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。