

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一五年十月九日上午九時舉行的

第 543 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

陳祖楹女士

張孝威先生

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)

鄧偉亮先生

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)

鄧建輝先生

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

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

霍偉棟博士

**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  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
湯月琮女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年九月十八日第 542 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」)二零一五年九月十八日第 542 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。

## 港島區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H24/7

申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖  
編號 S/H24/8》，把位於香港中環人民解放軍  
駐港部隊總部(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/H24/7 號)

---

3. 港島規劃專員姜錦燕女士及申請人的代表薛國強先生，在此時獲邀到席上。
4. 主席歡迎兩人出席會議，並解釋會議的程序。他繼而邀請姜女士向委員簡介這宗申請的背景。

## 簡介和提問部分

5. 港島規劃專員姜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》，把位於中環人民解放軍駐港部隊(下稱「解放軍駐港部隊」)總部的一塊用地(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；

[鄧建輝先生此時到席。]

- (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) 政府部門的意見載於文件第 9 段，並重點陳述如下：

- (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，由於未有擬議「商業」註明「酒店」地帶任何相關說明及／或標示准許的建築物高度，亦沒有任何支持申請的資料，因此從城市設計及景觀的角度，她對擬議改劃用途地帶有所保留；
- (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) 渠務署總工程師／香港及離島表示，申請人應向渠務署提交排污影響評估，讓該署提供意見，以及把上述排污影響評估提交環境保護署審批，從而證明有關集水區內的現有公共污水系統不會因改變用途而受到負面影響；

#### 公眾意見

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 15 份公眾意見書，當中 3 份就申請表示支持、8 份反對申請，以及 4 份就申請提出意見。其主要理由撮述如下：
  - (i) 表示支持的意見－無需把解放軍駐港部隊總部設於商業中心區；申請地點作酒店用途更為合適，因為將有助中環海濱更具朝氣；
  - (ii) 表示反對的意見－申請地點及其四周長期以來均用作軍事和其他政府用途；有關建議有違規劃意向，亦可能會影響解放軍駐港部隊的防務安排；擬議酒店用途會增加交通流量，對區內道路網造成負面影響，亦會對維多利亞港的景觀造成影響；以及
  - (iii) 其餘意見書就這宗申請提供一般的意見；

規劃署的意見

- (e) 規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 有關用地作為解放軍駐港部隊總部的現有用途，符合申請地點劃作「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶的規劃意向，亦符合香港法例第 245B 章及第 260A 章的規定；
  - (ii) 這宗申請所提的建議，與同一申請人在之前提交的另一宗申請編號 Y/H24/6 相同。該宗申請在二零一五年三月十三日被小組委員會否決，而至今規劃情況未有改變；
  - (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，亦無法確定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。

6. 主席繼而邀請薛國強先生闡述這宗申請。薛先生陳述下列要點：

- (i) 國務院已決定裁軍 30 萬人，意味着對軍事用地的需求會有所下降；
- (ii) 縱使規劃情況確已改變，但對於這宗申請，規劃署仍提出與之前申請相同的拒絕理由；
- (iii) 在處理這宗申請時，不應諮詢申請地點的現時使用者；以及

(iv) 沒有必要在中環設置軍事設施。申請地點現時的軍事用途與周圍地區不相協調，應予遷移。

7. 副主席問，在申請地點未經同意改變原有用途並予批放之前，便把其用途地帶改劃，這個做法在規劃程序上是否恰當。姜女士回應說，根據一般的做法，倘相關政策局或部門同意批放某塊用地作其他用途，規劃署才會就合適的土地用途作出評估，然後視乎情況而建議修訂分區計劃大綱圖，並提交城市規劃委員會考慮。

8. 有委員問，申請人有否任何資料指國務院的裁軍決定會牽涉香港的軍事設施。薛先生回應說，他沒有這方面的資料。

9. 由於申請人代表再沒有要點要提出，而委員亦再無提出問題，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申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

10. 主席表示，由於這宗申請的建議與之前的申請相同；因此，政府部門的意見基本上也和以前一樣。至於有委員就規劃程序提出的問題，眾委員備悉，對於某塊已在使用中的政府用地，除非有政策支持把其批放作其他用途，否則規劃署不會着手改劃用地的用途地帶。鑑於申請地點現時的用途地帶反映着現作軍事用途的規劃意向，以及符合香港法例第 245B 章及第 260A 章的規定，保安局局長和發展局局長均反對擬議的改劃用途地帶。改劃申請地點作其他用途，並不恰當。

11. 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。經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。拒絕理由如下：

「(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／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/248                      擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍尖沙咀柯士甸道 5 至 7 號地下(部分)及 7 至 12 樓經營酒店(賓館)，並略為放寬地積比率限制以作酒店(賓館)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/248 號)

---

12. 小組委員會備悉，載有申請行政摘要的文件附錄 I 補充頁已於二零一五年十月八日送呈各委員。

#### 簡介和提問部分

13. 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(賓館)，並把地積比率限制由 9 倍略為放寬至 10.72 倍；



- (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 12 份公眾意見書，分別來自創建香港、尖沙咀居民關注組、區內居民及公眾人士，表達對這宗申請的關注及反對，主要理由涉及「住宅(甲類)」用地的規劃意向；對同一建築物內其他使用者所造成的滋擾及保安風險；對區內居民造成的負面交通及噪音影響；以及為同類申請立下不良先例。油尖旺民政事務專員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 10 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。把現有商業樓宇部分改作酒店(賓館)用途的擬議申請不會增加該樓宇的體積及總樓面面積／地積比率，亦不會影響本港的房屋土地供應，且與同一樓宇內現有的商業用途並非不相協調。至於公眾意見方面，預計這項發展不會對同一建築物內其他使用者造成滋擾及保安風險，而相關政府部門並無在交通、環境、排污及排水方面對這宗申請提出反對及／或負面意見。批准這宗申請不會立下不良先例。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

15. 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十月九日止。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) 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；

- (b) 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；以及
- (c) 就上述(b)項條件而言，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。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 建議的各方面均須符合《建築物條例》的規定；
  - (ii) 當局會於接獲正式提交的建築圖則後，審批根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提交的酒店寬免申請，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂的準則，並獲得相關部門的支持；
  - (iii) 酒店的運作須符合《旅館業條例》(第 349 章)的發牌規定；
  - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B 和 41C 條、《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》，申請人須提供足夠的逃生途徑、消防及救援進出通道和耐火結構；
  - (v) 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》，提供無障礙通道及設施；
  - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 25 條提供休憩用地；以及

- (vii) 屋宇署會於提交建築圖則階段，才根據《建築物條例》提供詳細意見。
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人／認可人士須於詳細設計階段挑選適當位置設置鮮風入口，以免對日後的佔用人造成不可接受的環境滋擾／影響。由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早準備及提交排污影響評估；
- (c) 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》D部第6章所訂明有關緊急車輛通道的規定。消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：
- (i) 由於有關建築物原先獲建築事務監督批准作非住宅用途，因此，申請人在根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以顯示擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可；
- (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相通；
- (iii) 由於建議並無提供有關消防裝置的資料，現階段無法就設置消防裝置事宜提供意見。申請人須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；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／荃灣及西九龍邢江洲先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/KC/430           擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
葵涌國瑞路 45 至 51 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/430A 號)

---

[林光祺先生於此時到席。]

17. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 劉興達先生 何培斌教授	} 現時與城市規劃公司有業務往來
-------------------------	------------------

梁宏正先生           — 在葵涌擁有一個辦公室

18. 小組委員會備悉何培斌教授及梁宏正先生因事未能出席會議。由於林光祺先生及劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

### 簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲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要點：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的酒店；

(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，當局接獲三份公眾意見書，其中兩份支持這宗申請，餘下一份反對這宗申請，理由是擬議酒店與周邊地區不相協調，繁忙時間可能會造成交通影響。葵青民政事務專員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(城規會規劃指引編號 22D)，擬議酒店與附近的現有發展並非不相協調，而且改裝整幢現有工廈有助改善現時的城市環境。擬議發展不會對周圍地區的交通、環境、排污及排水造成負面影響。至於就交通方面提出反對的公眾意見書，運輸署署長及警務處處長對這宗申請都不表反對。

20. 主席請規劃署闡述申請地點與周圍地區的行人通道情況。邢先生提述文件的圖 A-2，指出有關道路之下有行人隧道穿過，連接申請地點的北部和南部。

21. 一名委員詢問區內先前獲批許可的酒店申請，其進展如何，以及當中涉及改裝現有建築物的申請有多少宗。邢先生回應說，獲小組委員會批給許可的酒店申請有 17 宗，當中 12 宗申請(涉及 10 個申請地點)為改裝現有建築物。根據其辦事處所得的資料，10 個申請地點之中，有一個的建築圖則已獲批准可作酒店用途；另外五個的建築圖則及特別豁免書申請獲得批准；一個正處於提交建築圖則階段；兩個的特別豁免書申請獲批准作非酒店用途；最後一個於二零一五年三月獲小組委員會批給許可。

#### 商議部分

22. 委員對批准這宗申請表示支持，因為擬議酒店與有關的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內周圍的發展能互相協調。

23. 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十月九日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實車輛通道、停車場及上落客貨處的布局設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實設置消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

24. 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會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及豁免把支援設施計入所建議的總樓面面積。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不寬免有關發展的總樓面面積，尤其是非住用地積比率，以致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) 留意地政總署荃灣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提交建築圖則，證明完全符合《建築物條例》的規定，以供當局審批；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SC/9                      擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的九龍昂船洲興華街西 85 號新九龍內地段第 6370 號(部分)作臨時工業用途  
(石油氣車輛燃料缸覆檢及修理工場)(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/SC/9 號)

---

25. 小組委員會備悉席上提交了有關文件的兩頁替代頁，該兩頁載有經修訂的地政總署意見。

### 簡介和提問部分

26. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時工業用途(石油氣車輛燃料缸覆檢及修理工場)；
- (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，當局接獲信德中旅船務管理有限公司提交的一份公眾意見書。該公司的船廠位於緊鄰申請地點東北的地方，反對這宗申請的主要理由是有洩漏易燃氣體的風險，以及興華

街西擠塞路段載有危險物品的車輛增加，倘發生意外和危險，會對疏散和救援工作造成負面影響。深水埗民政事務專員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 10 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議臨時工場屬一種工業用途，與有關地段的工業用途(即船廠)以及附近地區的船廠／依靠海運之工業用途並非不相協調。擬議發展不大可能會對交通和環境造成負面影響。自小組委員會先前批准一宗同類申請後，規劃情況及附近地區的特色沒有重大改變。至於公眾關注建議用途帶來相關風險及交通影響，相關政府部門，包括機電工程署署長、消防處處長及運輸署署長，均對這宗申請不表反對。

27. 主席詢問小組委員會先前於二零一二年批給同類申請規劃許可，該申請是否由同一申請人提交。沈先生給予肯定的回答。他續說該宗申請的規劃許可被撤銷，因為申請人未能履行設置消防裝置的規劃許可附帶條件，主要因為船廠內沒有足夠空間提供緊急車輛通道。這宗申請的地點位於船廠的西北部分，接近面向興華街的船廠大閘，可解決緊急車輛通道的問題。消防處處長對這宗申請不表反對。

28. 一名委員詢問申請地點目前用作申請用途還是停車場。沈先生回應說申請地點的現有構築物用作船廠的停車場。倘申請獲批給許可，該構築物將會拆卸。

29. 副主席詢問擬議工場的營運，沈先生回應說只有覆檢的石油氣燃料缸(而不是石油氣車輛)才會運往申請地點。

#### 商議部分

30. 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屬臨時性質，為期五年，有效期至二零二零年十月九日止，並須附加下列條件：



- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)提交消防安全措施建議，包括設置消防裝置及滅火水源，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在擬議發展開始作業前，落實消防裝置建議，包括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；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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；以及
- (d) 倘在擬議發展開始作業前仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。」

31. 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地政專員就申請短期豁免書的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該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。倘擬議用途須申領牌照(根據《氣體安全條例》及其規例)，申請地點上任何擬作有關用途的構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，這宗申請屬於《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的

修訂本(二零零五年八月)內載列的精簡安排。申請人處理上述涉及臨時用途的申請時須遵照該作業指引。此外，申請人須確保擬議用途的營運符合相關污染管制條例，包括《噪音管制條例》；以及

- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。有關設置緊急車輛通道，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。」

[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 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的  
新界荃灣川龍荃灣市地段第 389 號  
進行住宅發展及挖土工程  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/TW-CLHFS/2 號)

---

32. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一五年九月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

33. 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。

[鄧建輝先生及劉興達先生此時暫離會議。]

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

## 港島區

### 議程項目 8

[公開會議]

擬修訂《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》  
(都會規劃小組委員會文件第 11/15 號)

---

34. 秘書報告，林光祺先生和劉興達先生已就此議項申報利益。林光祺先生的妻子在接近中華基督教會閩南堂的地方擁有一個物業；鄧建輝先生與配偶共同擁有位於跑馬地的一個物業，而劉興達先生是跑馬地居民協會的主席。小組委員會備悉，鄧先生和劉先生已暫時離席。小組委員會認為，林先生涉及直接利益，並同意他須暫時離席。

[林光祺先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士借助投影片簡介在文件中詳載的《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》的擬議修訂，並陳述下列要點：

#### 對分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (a) 擬議修訂主要關乎修訂兩塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以便進行相關的擴建／重建建議。該兩塊用地分別位於山村道的中華基督教會閩南堂(修訂項目 A)和位於禮頓道的保良局總部(修訂項目 B)；

修訂項目 A——把位於山村道 9 號的「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度由 5 層修訂至 11 層

- (b) 中華基督教會閩南堂用地(約 331 平方米)，位於山村道和宏德街的交界，目前由教會五層高的大樓(主水平基準上 34 米)佔用，其附屬設施包括辦公室、牧師宿舍和課室；
- (c) 在二零零八年一月十八日展示的《分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》，中華基督教會閩南堂用地的建築物高度限制最初訂為四層。城規會聆聽有關申述(包括由中華基督教會閩南堂提交的申述)和相關意見後，在二零零八年十一月十四日決定修改中華基督教會閩南堂用地的建築物高度限制，由四層改為五層；
- (d) 二零一四年十月，中華基督教會閩南堂確定其擴建建議，並就其教會會員所採用的交通模式提交更新的調查，以支持其擴建建議；

#### 擴建建議

- (e) 中華基督教會閩南堂的擴建建議涉及在現有的教會大樓之上增設六層樓層，令建築物總樓宇高度變為 11 層(即主水平基準上 55 米)。擬議的擴建計劃落實後，教會大樓的總樓面面積將由 1 147 平方米增加至 2 179 平方米；

#### 部門諮詢

- (f) 民政事務局在政策上支持擴建建議的宗教設施；
- (g) 就擴建建議對周圍地區造成的交通、環境及基礎設施的影響方面，其他獲諮詢的相關部門對擴建建議不表反對；

### 技術評估

- (h) 把教堂大樓的建築物高度，由 5 層增至 11 層，會與周圍發展項目的建築物高度相稱；在有關用地內及其附近沒有顯眼的怡人景觀或景觀特點，因此預計不會對四周的視覺和園景造成重大的負面影響；
- (i) 中華基督教會閩南堂的用地，不在任何風道範圍，而擴建建議的規模細小，預計不會對四周造成重大的通風影響；
- (j) 根據中華基督教會閩南堂提供的調查資料，大部分到該教會的成員都是步行前往或使用公共交通工具。為回應環境保護署署長的要求，可把有關污水收集系統影響評估的規定納入為日後修訂地契的一項條件；

修訂項目 B：把位於禮頓道 66 號的「政府、機構或社區」部分地帶的最高建築物高度由 3 層修訂為 13 層即主水平基準上 80 米

- (k) 禮頓道 66 號的保良局用地(約 12 272 平方米)，目前是由保良局總部及其社會福利和教育設施佔用；
- (l) 保良局的建築物高度限制，最初在二零零八年一月十八日展示的《分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》訂明。自二零一零年九月起，保良局已表明有意把保良局用地的一部分重建為一座新大樓，以應付公眾對社區和社會福利服務不斷增加的需求。除重置現有的設施外，保良局認為有強烈需要為年輕人和長者擴展服務；

### 重建建議

- (m) 保良局社區書院和主樓會保持不變，而用地的餘下部分(即重建用地)(約 3 765 平方米)會重建為一座新大樓，以提供教育設施、社會福利設施、行政辦公室和輔助設施；

- (n) 新綜合大樓的總樓面面積為 18 780 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米(樓高 21 層，包括兩層地庫層)。落實重建建議後，保良局整體發展的總樓面面積會由 30 016 平方米增加至 37 725 平方米，而地積比率則由 2.45 倍增加至 3.07 倍；
- (o) 在概略擬議計劃中，所採用的梯級式建築物高度介乎主水平基準上 42 米至主水平基準上 80 米，並建議在不同水平闢設天台花園和進行垂直綠化，以增加新大樓的視覺美觀。為尊重歷史建築的相鄰環境，介乎主樓(一座二級歷史建築物)和新大樓之間建議保留至少 10 米闊的全高度建築物間距，而該處會成為種植樹木的園景區。新大樓也會從連道後移約 9.5 米，以提供一個緩衝區；

#### 部門諮詢

- (p) 勞工及福利局原則上對擬議的社會福利設施大致給予政策上的支持，而教育局不反對在重建建議中重置現有的教育設施，條件是室外操場的可用面積不會少於 400 平方米；
- (q) 獲諮詢的其他相關部門對重建建議不表反對，或沒有負面意見；

#### 技術評估

- (r) 新大樓的規模將能配合鄰近的樓宇，不會對主樓的視覺環境造成不當的影響；一項視覺評核顯示，採取擬議的緩解措施後(其中包括廣泛進行垂直／外部花草種植；設置地面層的園景緩衝區；採納梯級式建築物高度，以及從歷史建築物往後移)，擬議重建發展在視覺上不會與周圍環境不相協調；
- (s) 在重建用地內共有 34 棵樹，當中四棵(包括兩棵普通品種和兩棵枯樹)將會被砍伐。保良局擬用七棵新樹補償失去的樹木。同樣，在新大樓不同水平的樓層會提供園景和綠化設施，為周圍地方提供綠化環

境和紓緩視覺效果。因此，預計不會對景觀造成重大影響；

- (t) 保良局用地不在任何主要風道內。鑑於重建用地被高層發展項目所包圍，並位處在盛行風的順風位置；連同採取設計措施(包括沿連道往後移；在重建用地的南、北部分分隔建築物；設梯級式建築物高度，並在新大樓的中間部分闢設較低的天台花園)，預計不會大幅阻擋氣流的流通情況；
- (u) 已進行交通影響評估，並更新交通路口情況分析。重建建議擬在連道新增的一條車輛通道及新增的交通量(鑑於辦公室地方和社會福利服務增加)，不會對連道和附近道路網造成負面的交通影響；

#### 公眾諮詢

- (v) 二零一五年九月十五日，規劃署就擬議修訂諮詢灣仔區議會。灣仔區議會在原則上對擬議修訂表示支持；以及
- (w) 倘小組委員會同意有關建議修訂，則分區計劃大綱草圖會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

36. 委員對修訂項目 A 並無提問，並同意建議的修訂。

37. 至於修訂項目 B，主席要求規劃署進一步解釋在保良局整塊用地內不同組成部分。港島規劃專員姜錦燕女士提述文件的圖 6，指出藍線圍起的地方是重建用地，而紅線圍起的地方是改劃用地，即在分區計劃大綱圖內擬放寬建築物高度限制的地方。目前的保良局發展項目由北至南包括社區書院(建築物高度限為主水平基準上 90 米及樓高 19 層)、主樓(一座兩層高的二級歷史建築物，建築物高度限為四層)，主樓的延伸翼(即朱李月華幼稚園暨幼兒園大樓，建築物高度限為四層)；保良局郭羅桂珍兒童服務大樓(建築物高度限為八層)；保良局莊啟程大廈(建築物高度限為 13 層)及保良局莊啟程幼稚園暨幼兒園大樓(建築物高度限為三層)。現時為朱李月華幼稚園暨幼兒園大樓

所佔用的範圍會重建為一個花園，在介乎主樓和新大樓之間提供一個緩衝區，而社區書院和主樓會維持不變，用地南部餘下的土地(即重建用地)會重建為新大樓，最高的建築物高度限為主水平基準上 80 米(21 層大樓連兩層地庫層)。在重建用地內的操場和學校禮堂，現時是與毗連的小學(即保良局金銀業貿易場張凝文學校)共用。該小學與保良局同意，將會在重建用地內重置這些用途。操場會在保良局莊啟程幼稚園暨幼兒園大樓現時佔用的地方重建。

38. 副主席對保良局用地的擬議重建計劃所引致的交通安排表示關注，尤其是在連道會有一個新的車輛出入口，在周末時該處的交通已是十分擠迫。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生回應說，運輸署會就交通管理措施的詳細安排，與保良局進一步聯絡，以避免可能對連道一帶的交通造成干擾。委員同意有關事宜可在詳細設計階段處理。

39. 主席留意到主樓是一座樓高兩層的二級歷史建築物，並詢問可否修訂在分區計劃大綱圖上現時樓高四層的建築物高度限制，以反映保護該建築物的意向。姜女士說，保良局已表示，主樓會維持不變。為尊重該歷史建築物的布局設計，保良局建議主樓須與新大樓完全分隔。在分區計劃大綱圖的《說明書》內已訂明這個要求。保良局也同意，任何影響主樓的擬議工程在施工前會先提交康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處，以徵詢其意見。委員大致認為，應把主樓樓高四層的建築物高度限制修訂為兩層。姜女士借助實物投影機，指出保良局在二零一五年十月六日提交的一封信件中，表示其保育主樓的意向。保良局不大可能會反對把主樓的建築物高度限制修訂為兩層。

40. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》的擬議修訂，包括修訂覆蓋主樓和其毗鄰地區的「政府、機構或社區」地帶部分的建築物高度限制，由四層改為兩層；而修訂圖則編號 S/H7/17A(展示時將重新編號為 S/H7/18)及該圖的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及



- (b) 採納《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/17A》經修訂的《說明書》，該《說明書》須妥為修訂，以納入最新的修訂本，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，經修訂的《說明書》將會連同分區計劃大綱圖一併公布。

41. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士和高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

[會議休會 5 分鐘。]

[陳祖楹女士和楊偉誠先生於此時到席。]

[劉興達先生、林光祺先生和鄧建輝先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/222 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 2 至 4 號  
旺景工業大廈地下 B 室(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/222 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 擬在申請處所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 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，當局沒有接獲任何表示反對的公眾意見書。黃大仙民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及

[張孝威先生於此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途與附近的發展並非不相協調，亦符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(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造成負面影響。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

44. 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十月九日止。除非在該日期前，現時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) 在有關用途開始運作之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置及設備，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途開始運作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。」

45. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)，並留意《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
- (b) 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，以確保所有建築工程／改動和加建工程／用途更改符合《建築物條例》的規定，特別是：
- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條，以及消防安全守則闢設足夠的逃生途徑；
- (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及消防安全守則，以具足夠耐火時效的隔火屏障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
- (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和設施；
- (iv) 對於在私人土地上／建築物內的違例建築工程，如有需要，建築事務監督可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，申請處所的違例建築工程亦獲許可；

- (v) 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 號的規定，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；以及
- (vi) 倘所涉處所是從已獲准的原有 B 室分隔出來，則餘下部分的逃生途徑及殘疾人士設施等措施不應受到影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/722 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘鴻圖道 79 號  
嘉士亞洲工業大廈 1 樓及 2 樓  
闢設康體文娛場所(體育訓練場)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/722A 號)

---

46. 小組委員會備悉在發出有關文件後，申請人於二零一五年十月五日提交進一步資料，以回應消防處的意見。申請人的信件已在席上提交。

### **簡介和提問部分**

47. 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) 在申請處所闢設康體文娛場所(體育訓練場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長反對這宗申請。在工業樓宇內作所申請的用途，是不可接受的，因為該用途所吸引的人流，可能會暴露於一些他們未能察覺或未能預計須面對的風險。這些人包括長者、病人、兒童，以及其工作性質與該樓宇內的活動不相關的人士。其他相關政府部門對申請不表反對，或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 14 份表示支持的公眾意見書。他們支持這宗申請的主要理由是批准這宗申請，可為專業運動員提供專業培訓設施／訓練及適當的場地，亦可供市民大眾使用；這宗申請可為專業培訓員／導師創造就業機會，亦會惠及其他相關行業；以及位於所涉工業樓宇的處所，是最適合供室內體育訓練場的所需設備運作的地方。觀塘民政事務專員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 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請處所的申請用途並不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為從消防安全角度而言，消防處處長反對這宗申請。小組委員會曾於二零零九年二月二十七日拒絕一宗同類申請(編號 A/K14/583)，主要理由是從消防安全角度而言，擬議畫廊與工業樓宇不相協調。

48. 一名委員要求高級城市規劃師／九龍澄清消防處不支持這宗申請的理由，並詢問地政總署曾否向該樓宇內其他樓層的不符合規定用途發出任何警告信。蘇女士回應說，消防處主要關注到體育訓練場的使用者只是偶爾到訪而非在該工業大廈日常工作的人士。倘發生火警，他們會不熟悉該處的環境和逃生途徑。地政總署助理署長黃善永先生補充說，把申請處所用作體育訓練場，是違反契約條件的。土地註冊處已有關於向申請

處所發出警告信的記錄。他手頭上沒有該署曾否向該樓宇內其他不符合規定的用途發出警告信的資料。一般而言，地政總署會根據投訴採取執法行動。

49. 副主席詢問，申請人有否建議任何逃生途徑，或消防處曾否提出任何這方面的建議。蘇女士表示，申請人在申請文件中曾解釋難以在申請處所至地面層增設獨立通道，而消防處則沒有建議可能關設的逃生途徑。

50. 一名委員留意到申請人提交了一份圖則，說明最高訪客人數在任何時候，均少於一九七二年九月二十七日已核准建築圖則上所示的最多可准許工人數目。蘇女士回應說，已核准建築圖則只供工廠使用。消防處處長的主要關注問題，並非可容納的人數，而是該等人士在發生火警時是否熟悉該樓宇的環境。

51. 另一名委員要求規劃署澄清申請人本身可如何處理消防處的關注問題。蘇女士在回應時說，申請人建議在申請處所使用特別的防火物料；而由於三樓有一間工廠，申請人亦建議使用耐火時效為四小時的物料來加強天花板。蘇女士提述文件繪圖 A-1 及 A-2，指出一樓及二樓有兩條樓梯直通地面層，該兩條樓梯亦供整幢樓宇使用，但這些措施均未能解決消防處的關注問題。

52. 蘇女士回應一名委員的提問時表示，她沒有黃竹坑區內改裝工業樓宇作其他用途(包括畫廊)的資料。秘書補充說，一般而言，倘整幢工業樓宇已改裝作非工業用途，若用作畫廊，不會擔心有火警風險。規劃署已完成「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 研究」)，以檢討現有工業用地的用途。規劃署將進行 2014 研究的跟進工作，檢討是否可容許在工業樓宇內進行更多用途，而該等用途是不會滋擾樓宇內的其他現有使用者，以及不會令火警的風險增加。

53. 主席留意到申請處所位於有關樓宇的一及二樓，於是詢問消防處在評估發生火警的風險時，有否予以特別考慮。蘇女士表示沒有。

54. 一名委員認為，由於工業樓宇的消防安全是主要關注事宜，因此，在從寬考慮是否可對其他用途給予許可前，實有需要考慮樓宇內可能有存放危險物品的情況。

#### 商議部分

55. 秘書表示，2014 研究建議，或可容許在工業樓宇內進行不會對樓宇內其他現有使用者造成滋擾及增加消防安全風險的用途。例如，不涉及直接提供顧客服務的藝術工作室，已納入沙田分區計劃大綱圖上的「工業」及「其他指明用途」註明「商貿」地帶的第一欄用途。當局正逐步建議為其他分區計劃大綱圖作出同類修訂。

56. 副主席表示，由於申請用途並非工業用途，因此或不能參考一九七二年九月二十七日的已核准建築物圖則上所示的可准許人數。由於申請人尚未解決對消防安全的關注問題，消防處不支持這宗申請。

57. 一名委員表示，由於樓宇內的其他非工業用途可隨時用作工業用途，故消防處擔心的是整幢工業樓宇內而非申請處所內的活動所造成的火警風險，因此，申請人不能控制申請處所可能面對的火警風險水平。

58. 一名委員認為，申請處所位於現有工業樓宇的 1 及 2 樓，訪客在前往通向地面一層的樓梯方面，不大可能會有困難。由於整幢樓宇正在轉型，不大可能把非工業用途改回作工業用途。就此而言，發生火警的風險相對會較低。倘認為在有關工業樓宇內作申請用途是可以接受的，則在規定申請人須履行落實消防安全措施的規劃許可附帶條件下，這宗申請應可獲批給許可。

59. 主席表示，消防安全是相關的規劃考慮因素，他建議委員可考慮以下方案：(i) 拒絕申請；(ii) 就這宗申請批予臨時規劃許可，為期三年，並施加一項額外的規劃許可附帶條件，要求申請人在擬議用途開始運作前，落實適當的消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長的意見；或(iii) 批准申請，並施加文件所建議的附帶條件。

[張孝威先生於此時離席。]

60. 一些委員支持方案(ii)，一些則擔心難以處理對消防安全問題的關注。一些委員認為，由於地面層現時為泊車位、上落客貨區及其他公共設施所佔用，落實關設由申請處所至地面層的獨立逃生途徑的機會極微。一名委員認為不應忽略公眾安全。

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「從消防安全角度而言，在工業樓宇內關設體育訓練場是不可接受的。」

[關偉昌先生於此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/K14/725 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘海濱道 167 至 169 號地下  
關設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/725 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在有關處所關設擬議汽車修理工場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，撮述如下：
  - (i) 運輸署署長對有關申請表示關注。申請人須就遷移用地內的受影響上落客貨設施及車位



提交建議，以及就每個泊車位及上落客貨車位及進出大廈的車輛提供車輛迴轉車身所需範圍分析，包括海濱道的現時交通及詳情資料；提供海濱道沿路一帶路邊活動的調查結果，並評估上落客貨區相關的交通影響；證明上落客貨區的用途不會受擬議的車輛進出點所影響；澄清究竟市民可否駕車進入處所；評估對海濱道和處所附近路口造成的交通影響；就現有和擬議用途產生的交通提供一個比較表；以及查核載於初步布局設計圖和樓宇平面圖所示的擬議交通方向；

- (ii) 路政署總工程師／九龍表示，由於擬議汽車修理工場的車輛進出口通道直接面向海濱道，工場運作可能產生的滑機油或會污染擬議新建的行人路面，留下難以清除的污漬。因此應要求申請人檢視其申請；以及
- (iii) 起動九龍東專員不支持這宗申請，因為處所內的擬議汽車修理工場會面向海濱道，這會令車輛流量增加，影響擬提升海濱道街景的起動九龍東計劃，而且有關申請亦不符合促進海濱道一帶的「易行」目標；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲三份反對申請的公眾意見書，以及一份支持申請的公眾意見書。反對的理由涉及土地用途的協調性，以及對交通及環境的影響和安全的關注。觀塘民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據「起動九龍東計劃」，觀塘商貿區正轉型為香港另一個核心商業區。因此，擬議用途不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向是作一般商業用途，並逐漸把觀塘商貿區轉型作商業用途。擬議用途不符合在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的城市規劃委員會指引(城規

會規劃指引編號 22D)的規定，因為擬議用途會對有關大廈和周圍地方的發展造成負面的交通影響。運輸署署長已對有關申請表達關注。當局並無就過去觀塘商貿區內的汽車修理工場所提出的同類申請批予許可。批准這宗申請，會為汽車修理工場的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會與觀塘商貿區的轉型有所抵觸。

[何立基先生於此時離席。]

63. 副主席詢問擬議的汽車修理工場可提供哪種服務。蘇女士回應說，擬議服務主要包括裝配汽車硬件、清洗汽車、汽車噴油和貯存汽車。

#### 商議部分

64. 主席說，大廈上層作為貨倉用途；大廈現有的上落客貨設施，仍須供貨倉用途使用，即使拒絕擬議汽車修理工場的申請，也無法避免車輛進出有關用地。由於有關申請只涉及小規模的車輛修理服務，主席詢問就擬議發展可否批給臨時許可，以監察有關情況。

65. 一名委員認為，可就這宗申請批給臨時性質的許可，而申請人須遵守《水污染管制條例》及《廢物處置條例》的規定。倘該區會轉型為商業和清潔的工業用途，申請的用途會逐步並最終取締。

66. 委員同意，可就這宗申請批予臨時規劃許可，有效期為三年，以監察擬議用途會否對周圍地方造成交通和環境影響。

67. 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，至二零一八年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，提交交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，落實獲接納的交通影響評估所建議的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)至(d)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。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時許可，以監察擬議用途對交通和環境造成的影響；
- (b) 就申請處所的擬議「汽車修理工場」，向地政總署九龍東地政專員申請契約修訂或短期豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，須就擬議的汽車修理工場提供無障礙通道和暢通易達廁所，為此，申請人或須根據《建築物條例》提交圖則，以供審批；以及該署只會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》提供詳細的意見；以及
- (d) 留意環境保護署署長的意見，擬議用途的運作，須遵守現行有關污染管制條例的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/317      擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍九龍塘雅息士道 2 號  
開設學校(社區職業進修補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/317 號)

---

69. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生                    } 現時與宏基公司有業務往來  
劉興達先生

劉文君女士                    — 其家人居於九龍塘；她本人是一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有一個物業

梁宏正先生                    — 現時居於九龍塘

潘永祥博士                    — 居於九龍塘城市大學的職員宿舍

70. 小組委員會備悉，劉文君女士和梁宏正先生因事未能出席會議。

71. 小組委員會備悉，林光祺先生和劉興達先生沒有涉及這宗申請，而潘博士所涉利益並非直接，因此同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 擬開設的學校(社區職業進修補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為泊車位或路旁停車處位於西南角，靠近一棵現有樹木，或會與該樹有不協調的情況。擬開設的學校會有超過 250 名學生，但未有提供園景美化建議，亦未有為學生闢設戶外座位區。其他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 198 份公眾意見書，當中 142 份支持這宗申請，而 56 份則表示反對：
  - (i) 支持申請的主要理由是擬開設的社區職業進修補習學校對該區而言是合適的用途，可為年輕人創造教育機會和提供職業培訓；擬開設的學校不會引致交通問題，因為學生上學的時間不一，以及會乘坐公共交通工具上學；擬議用途會使九龍塘區受益，因為該區的發展會變得更多樣化，以及該區的文化和教育環境會進一步獲得提升；以及
  - (ii) 反對申請的主要理由是擬議學校用途會進一步加劇附近地區的交通擠塞情況，並對行人(尤其是學生)的安全構成潛在威脅／危險；這宗申請不符合該區以低密度住宅發展為主的規劃意向，而該區亦已被非住宅用途侵進，造成負面的交通和環境影響；九龍塘的教育設施已遠超區內人口的需要；擬開設的

學校並不符合城市規劃委員會關於作補習學校用途而提出申請的規劃指引編號 40(下稱「城規會規劃指引編號 40」)，因為仍未確知天台樓層會否作住宅用途；

- (e) 九龍城民政事務專員表示，區內居民和有關的九龍城區議員一向關注九龍塘區的交通擠塞問題。他得悉，規劃署已就這宗申請直接徵詢關注此事的九龍城區議員、龍塘分區委員會，以及申請地點附近樓宇的業主委員會、互助委員會、管理委員會和居民的意見。在考慮這宗申請時，亦應顧及他們的意見(倘有的話)；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬開設的學校符合城規會規劃指引編號 40，因為建築物內的唯一用途只作學校，以及沒有土地用途不相協調的問題，而該建築物內亦沒有共用通道方面的問題。在其附近地方，有住宅用途及其他學校、幼兒園、宗教機構和酒店用途，因此擬開設的學校與周圍地區並非不相協調。擬開設學校的上課時間(上午十時至晚上八時三十分)與毗鄰學校的上午繁忙時段不會有衝突。運輸署署長對這宗申請不表反對。至於表示反對的公眾意見，上述規劃評估和政府部門的意見亦適用。

73. 副主席問該學校會提供哪類課程。鄭女士表示，擬開設的學校是一所社區職業進修補習學校，會為年輕人和離校生提供職業及個人技能的課程。擬提供的課程包括餐飲管理、公司秘書、瑜伽指導員培訓、珠寶估價、水療、美容培訓、婚宴化妝、商業攝影、商務英語及商務普通話。

74. 一名委員詢問該樓宇天台樓層的天台屋的用途，以及申請人是否學校負責人，因為教育局並未接獲在申請地點開設新學校(即社區職業進修補習學校)的註冊申請。鄭女士表示，據申請人所稱，現有天台屋會空置，而位於 1 字樓樓層通往天台的現有樓梯則會用板封閉。目前並沒有資料顯示該天台屋現時的用途。在先前兩宗與幼稚園用途有關的規劃申請中，申請人表示他們只會使用 1 字樓和地面樓層，而天台屋則會空置和封

閉。擬開設的學校會由名為 Holy Trinity Institute of Communication 的機構營運，該機構有天主教背景，在廣州開設了兩所學校，一所是商科學校，另一所是職業訓練學校。申請人必須向教育局申請註冊開辦新學校，而教育局則會徵詢規劃署的意見。倘這宗申請獲得教育局批准，可在許可信中訂明，除非獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給許可作其他用途，否則有關處所只可作補習學校用途。

75. 一名委員認為，有關方面不大可能會讓該天台屋空置。該委員問，倘該天台屋日後用作職員宿舍或住宅用途，政府可採取什麼行動。鄭女士回應說，申請人聲稱該天台屋會空置並封閉。申請人必須向地政總署申請短期豁免書，有關用途才或會在豁免書中訂明。

76. 副主席認為，擬開設學校所提供的課程並不似一所補習學校會提供的。鄭女士回應說，當局先前批准了九龍塘多間補習學校。當局在二零零五年批准了一宗擬開設學校的同類申請(編號 A/K18/231)，該擬開設的學校(美容專業學校)由香港明愛營運，所提供的一些課程與申請人所建議的相似。主席補充說，若有人擬開設補習學校，他們須向教育局申請牌照；而教育局在處理有關的牌照申請時，會考慮擬議用途是否已取得城規會的規劃許可。

77. 主席回應一名委員的提問說，申請人就擬開設學校向城規會提交申請以供考慮之前，無須先取得教育局的批准。

#### 商議部分

78. 一名委員表示，擬在申請地點開設學校有點不尋常。鑑於現時房屋供應短缺，在「住宅(丙類)」地帶的非住宅用途申請不應予以支持。

79. 主席建議委員在審批這宗申請時，或可集中考慮這宗申請是否符合有關土地用途地帶的規劃意向，以及從交通角度而言是否可以接受。

80. 副主席認為，由於這宗申請符合城規會規劃指引編號 40，因此沒有充分理由予以拒絕。雖然有需要檢討長遠而言在

九龍塘花園洋房區進行非住宅用途是否適合，但他並不反對以臨時性質批准這宗申請。委員同意規劃署應評估九龍塘花園洋房區的現有用途及已批准的規劃申請，從而更全面掌握該區的土地用途情況。

81. 主席建議委員或可考慮以下方案：(i) 拒絕這宗申請，因為這宗申請違反該地區的規劃意向；(ii) 批准這宗申請，並施加所建議的附帶條件；或(iii) 就這宗申請批予臨時規劃許可，並施加附帶條件，以監察擬開設學校的運作情況。

82. 小組委員會同意批給臨時許可，為期三年，以免妨礙落實該地區的長遠規劃意向。

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一八年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在學校運作期間，學校的上課時間應限為上午十時至晚上八時三十分；
- (b) 在學校開始運作前，為擬議發展設計和提供泊車設施和路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在學校開始運作前，為擬議發展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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)落實獲批准的美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (f) 倘在學校運作期間沒有履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (d) 或 (e) 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。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 批給為期三年的臨時許可，以監察擬開設學校的運作；
- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬設學校符合《建築物條例》及規例。申請人應根據《建築物條例》的規定委聘認可人士和註冊結構工程師，向屋宇署提交建築圖則，以供審批；
- (c) 就《教育條例》及規例下的學校註冊事宜徵詢教育局學校註冊組的意見；
- (d) 申請人須遵照由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所載有關緊急車輛通道的規定；
- (e) 申請人須就擬議改建向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免契約限制或按契約規定修訂契約。倘地政總署以業主身分批准短期豁免書或修訂契約申請，申請人須履行地政總署全權酌情施加的條款和條件，包括繳付豁免費或地價等；以及
- (f) 探討沿申請地點南面界線提供綠化和路面植樹的可行性，以美化附近地區的街景。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

**議程項目 13**

**其他事項**

85. 餘無別事，會議於下午一時五分結束。