

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一七年三月三日上午九時舉行的  
第 576 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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)  
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

何立基先生

**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  
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
唐家敏女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一七年二月十七日第 575 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生建議修訂都會規劃小組委員會二零一七年二月十七日第 575 次會議記錄草擬本第 47 段(第 29 頁)第一句，即

「47. 民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生在回應主席的提問時表示，~~申請人未向區議會陳述這宗申請，因此區議會就這宗申請沒有意見當局未有就這宗申請諮詢區議會。~~」

2. 小組委員會同意在納入上述修訂後通過都會規劃小組委員會二零一七年二月十七日第 575 次會議記錄。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，並無續議事項。

## 九龍區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K11/5

申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》，把位於九龍黃大仙沙田坳道 99 號和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/5 號)

---

4. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與彼安托公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 過往與彼安托公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生及何安誠先生可留在席上，因為他們沒有參與這宗申請。

6. 小組委員會備悉在發出文件後，申請人的代表於二零一七年二月二十七日去信城市規劃委員會，要求延期一個月才考慮這宗申請，因為申請人需要較多時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。申請人代表的來信已在會上呈交委員參閱。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

7. 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三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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間，讓

其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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

### 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/K5/779 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗  
通州街 270 至 286 號及桂林街 1 至 5 號的  
擬議綜合商業／住宅發展的三樓及四樓  
作商業用途(包括食肆和商店及服務行業)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/779 號)

---

8. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                   |   |                                   |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| 李啟榮先生<br>(主席)<br><i>以規劃署署長的身分</i> | — | 為市建局董事會非執行董事；                     |
| 黃令衡先生<br>(副主席)                    | — | 為市建局上訴委員團的副主席；                    |
| 劉興達先生                             | — | 目前與市建局有業務往來；                      |
| 潘永祥博士                             | — | 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下的土地、安置及補償委員會委員； |

- 張國傑先生 — 其公司目前與市建局有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為市建局市區更新基金董事會成員；以及
- 邱浩波先生 — 曾為市建局前灣仔分區諮詢委員會成員。

9. 由於主席、副主席、劉興達先生、潘永祥博士及張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席或副主席應繼續擔任本職。由於副主席涉及的直接利益較主席小，小組委員會同意有必要由副主席代為主持會議，但須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。由於馮英偉先生沒有參與這宗申請，而邱浩波先生涉及的是間接利益，因此小組委員會同意他們可留在席上。副主席此時代為主持會議。

[主席、潘永祥博士、劉興達先生及張國傑先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

10. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在擬議綜合商業／住宅發展的三樓及四樓作商業用途；
- (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，城規會接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。在擬議綜合發展的三樓及四樓擬作的商業用途，旨在緩解西九龍走廊造成的噪音影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)經考慮所提交的環境評估報告後，並不反對這宗申請。所提交的技术評估顯示，有關建議不會對周邊地區的交通、環境、視覺及通風造成負面影響，而相關政府部門對這宗申請原則上不表反對或沒有負面意見。擬議綜合發展的總地積比率為 9 倍(即根據概念計劃，住用地積比率為 6.1 倍，非住用地積比率為 2.9 倍)，符合分區計劃大綱圖所訂明的發展限制。在擬議綜合發展的三樓及四樓擬作的商業用途，與樓上的住宅用途並非不相協調，而且落成後樓高 5 層的商業平台與周邊發展亦並非不相協調。關於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

[余烽立先生此時到席。]

11. 一名委員詢問，沿西九龍走廊是否還有其他重建項目受交通噪音問題影響，並須採取類似的噪音緩解措施。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應說，申請地點附近一帶是舊社區，而沿西九龍走廊的發展項目主要是住宅用途。申請地點東南面為市建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃項目，在發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶。城規會在批准該申請時已適當地審視該發展項目的建築物設計及噪音緩解措施。至於沿西九龍走廊的其他私人住宅發展項目，除非可在土地契約條件中訂明相關要求，否則目前並無機制，要求提交和落實噪音影響緩解措施或達至可接受的符合噪音標準比率。發展商會否就建築物的布局和座向採取適當的措施，以緩解可能出現的交通噪音問題，純粹出於其本身意願。

12. 至於同一名委員查詢有關沿西九龍走廊加設隔音屏障，從源頭解決噪音問題的可行性，環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張偉雄先生解釋，根據《環境影響評估條例》，新

的道路和主要行車道(例如與西九龍走廊規模相若者)，須進行環境影響評估，並通常會在沿道路的噪音源頭採取緩解交通噪音的措施。鑑於西九龍走廊早於多年前建成，而這宗申請屬市建局的新發展項目，故沒建議沿西九龍走廊加設隔音屏障以保護這個新項目。關於政府在切實可行情況下為現有道路加設隔音屏障的政策，張偉雄先生表示路政署曾就這段西九龍走廊加設隔音屏障的建議曾進行評估，但認為在技術上並不可行。不過，他指出當局設有機制為現有道路釐定加裝隔音屏障的先後次序，而所依據的準則，包括受影響民居的數目及所受噪音最高達到哪個聲級。

13. 一些委員關注到，擬增加商業樓面面積會導致分層住宅單位供應量減少，並質疑在申請地點及一帶地區增加商業樓面空間是否可持續的做法。他們提出以下要點／問題：

- (a) 把申請地點的五個樓層闢作商業用途是否可持續的做法；倘沿西九龍走廊的所有重建項目均採取相若措施，在平台最低三層之上提供額外商業樓層以緩解噪音問題，當地社區是否可消化這些額外商業樓面面積；
- (b) 建築物設計是否可予修改，例如在較低樓層闢設空中花園，藉以減少提供額外商業樓面空間以代替住宅樓面空間的需要；
- (c) 減少作住宅用途的樓層數目可能不是緩解噪音影響的唯一方案。借鑑青衣另一住宅發展項目的經驗，是否可透過提供其他合適的緩解措施來處理負面的噪音影響問題；
- (d) 沿西九龍走廊一帶現有發展項目的商業活動類型；以及
- (e) 如何計算出這個市建局「需求主導」項目的分層住宅單位供應量目標是 200 個。



14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，多個商業用途，包括「食肆」和「商店及服務行業」，在建築物最低三層，包括地庫，屬經常准許的用途。這亦適用在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)6」地帶的申請地點及毗鄰大廈。就現時這宗申請而言，申請人擬在擬議綜合發展的三樓及四樓作商業用途，主要是為了緩解西九龍走廊的交通噪音影響。至於是否在建築物的最低三層作商業用途，或在其上提供額外商業樓層，則會取決於個別發展商經考慮市場狀況和財務可行性後作出的決定；
- (b) 根據所提交的資料，住用地積比率會由核准上限的 7.5 倍降至約 6.1 倍，非住用地積比率則會由 1.5 倍增至 2.9 倍。儘管作住宅用途的樓面空間減少，預計提供的分層住宅單位為 209 個，與根據《市區重建局條例》向發展局局長提交的方案相符。現時這宗申請會大大降低有關住宅單位所受噪音的聲級，尤以較低樓層為然；
- (c) 申請人已提出多項環境影響緩解措施，以期消減噪音的影響。這些措施連同在三層高商業平台之上另闢兩個額外商業樓層，既可發揮有效的隔音功能，又可令該項發展達至更理想的整體符合噪音標準比率；
- (d) 儘管沿西九龍走廊的發展項目主要是住宅大廈，但在一些發展項目的較低樓層也發現零星的商業活動，如海鮮批發；以及
- (e) 「需求主導」重建項目乃市建局因應有意重建建築物／地段的業主的訴求而推展的項目，會按照現行的收購、賠償及安置政策進行。

[楊永誠博士此時到席。]

## 商議部分

### 減少住用地積比率

15. 鑑於建造兩個額外商業樓層會令住用總樓面面積減少，加上住屋單位需求殷切，因此部分委員對這宗申請有保留。儘管單位數目維持在原先建議的 200 多個，但有委員關注到單位平均面積會減少，不利推廣優質生活，也不應鼓勵興建小型單位。

### 對沿西九龍走廊其他重建項目造成的影響

16. 考慮到很多直接面向西九龍走廊的用地很可能要面對西九龍走廊所帶來的類似交通噪音問題，一名委員認為，城規會應較宏觀角度考慮這宗申請。另一名委員亦持類似意見，並關注到這宗申請會為沿西九龍走廊的其他申請立下先例。

17. 另一名委員支持這宗申請，並認為鑑於擬議發展貼近西九龍走廊，增建兩個商業樓層，不但可緩解噪音影響，還可避免把住宅單位置於直接面向高速公路的高度水平，有助於營造更理想的居住環境。

[霍偉棟博士此時離席。]

### 替代的噪音緩解措施／建築物設計

18. 有委員認為申請人應探討其他替代的噪音緩解措施及建築物設計，以應對西九龍走廊的噪音影響。再者，申請人並無提供足夠資料，以證明這兩個額外商業樓層非建不可。秘書請委員細閱表 1 的「採取的創新噪音緩解設計與措施清單」，以及文件附錄 Ia 的隔音窗戶及露台參考設計，當中詳載擬議發展所採取的各項噪音緩解措施。委員可考慮申請人在制訂現有發展方案時已考慮和採納多項緩解措施。

19. 一名委員對這宗申請沒有強烈意見，但請委員細閱文件附錄 Ia 圖 4.4。他質疑可否藉着採取加強的噪音緩解措施，而做到既可提供更多住宅單位，又可達至相若的符合噪音標準比率，例如可把建築鱗片加長，從申請地點延伸至通州街，或採

用更理想的建築設計，例如把三樓及四樓自通州街後移，並修改內部布局。另一名委員認為，由於西九龍走廊是主要的噪音來源，所以應考慮採用針對源頭的緩解措施，即沿西九龍走廊裝設面向住宅發展項目的隔音屏障，以解決噪音問題。

20. 環保署首席環境保護主任／市區評估張偉雄先生表示，已提交的方案未能完全符合噪音標準，因該方案的符合噪音標準比率僅達 84%。申請人須在詳細設計階段與環保署進一步聯絡，以探討其他切實可行的噪音緩解措施，從而提升擬議發展在消減噪音方面的表現。張偉雄先生表示，就新發展區而言，新的道路和發展項目可全面地進行規劃以解決道路交通噪音問題，但多年前建成的西九龍走廊的情況並不同，在技術上難以採取從源頭消減噪音的措施。考慮到該處有多個噪音源頭，包括來自西九龍走廊及附近道路(例如通州街和桂林街)的噪音影響，實有需要進行交通噪音模擬試驗，以確定在擬議發展的較低樓層加強消減噪音措施，是否有助發揮相若的隔音效果和功能。

21. 秘書提醒各委員，申請人提交的概念計劃屬參考性質。日後發展商在發展該用地時或會擬訂另一方案。不過，申請人須根據批地申請的要求提交噪音影響評估，並實施當中提出的噪音緩解措施。

#### *較低樓層的替代用途*

22. 有委員認為，申請人應研究擬議發展的較低樓層的替代用途，例如青年旅舍或安老院舍，從而更適切地滿足社會的需要。秘書向委員指出，青年旅舍或安老院舍分別視作「住宿機構」及「社會福利設施」，與申請的用途有別。

23. 總括而言，副主席表示，小組委員會可延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交附加資料，包括替代建築物設計或緩解措施，以處理交通噪音問題，或在施加相關的規劃許可附帶條件及指引性質的條款下批准申請。相關政府部門可能還要從較宏觀的角度審視現有公路對四周易受影響用途所造成的交通噪音問題。

24. 經進一步討論後，大多數委員表示不反對這宗申請，並同意另加入指引性質的條款，告知申請人須探討其他噪音緩解措施，以期在日後發展項目中盡量提高住用總樓面面積，並考慮在擬議發展的較低樓層闢設其他商業用途，從而更適切地滿足社會的需要。一名委員補充說，批准這宗申請，不應視作沿西九龍走廊其他同類發展在處理交通噪音問題方面的先例。

25. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年三月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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：

「設置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。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下條款及文件附錄 IV 所載的指引性質的條款：

「(g) 申請人應探討其他替代的噪音緩解措施，以期盡量提高擬議發展的住用總樓面面積；以及

(h) 申請人應考慮在擬議發展的較低樓層闢設其他商業用途，從而更適切地滿足社會的需要。」

[副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，解答委員的查詢。他於此時離席。]

[此時，主席、潘永祥博士及劉興達先生返回席上；高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/486 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的荃灣老圍老圍路  
關設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/486 號)

---

27. 這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中華電力」)提交，中華電力是中電控股有限公司的附屬公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與中華電力有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生已暫時離席。

### 簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅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) 擬關設公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的支持理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議組合式變電站屬必要設施，可為申請地點附近現有及日後的發展項目供應電力，亦符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議變電站佔地不足 12 平方米，規模細小，與「鄉村式發展」地帶周圍的鄉郊環境及鄉村式發展並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

29. 副主席詢問不向這宗申請施加有關美化環境的附帶條件的理據。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生提到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，表示由於擬議建築物的覆蓋範圍已涵蓋整個申請地點，該用地並無可增設美化環境設施的空間，因此沒有建議施加美化環境方面的規劃許可附帶條件。

30. 就文件繪圖 A-1 所顯示，一名委員留意到擬議構築物的體積約為 5 米 x 2.4 米 x 3 米(長 x 闊 x 高)，擬設於交通安全島上，位置顯眼。該委員認為，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議採用賞心悅目設計的意見尤其相關，應在指引性質的條款中妥為反映。

#### 商議部分

31. 一名委員認為，由於申請地點位於當眼位置，有需要確保擬議組合式變電站的設計可以接受。

32. 另一名委員雖表示不反對這宗申請，但認為該等公用事業設施裝置不時佔用細小的公共空間，故應採用更優良的設計以美化景觀。該委員亦認為，公用事業設施裝置應盡可能設於新發展的範圍內，為附近地區提供服務。

33. 一名委員同意有關意見，認為鑑於擬議發展佔用了美化市容地帶，會令區內的景觀質素下降，因此有需要改良設計。

34. 主席向委員指出，關於擬議變電站應採用賞心悅目設計的意見，已納入文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。倘這宗申請獲批准，申請人會獲告知須留意夾附於批准信件的指引性質的條款。要不然，倘委員認為應當施加關於設計方面的指引性質的條款，則會要求申請人提交並落實設計建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

35. 經進一步商議後，委員大致不反對這宗申請，並認為無須就擬議變電站的設計施加規劃許可附帶條件。主席說，有關會議記錄會反映委員對擬議變電站設計的意見，而申請人會獲有關會議記錄。

36. 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二零二一年三月三日止；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。規劃許可須附加以下條件：

「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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

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

[張國傑先生於此時返回席上。]

## 港島區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/74 擬略為放寬香港赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號及赤柱地段第 427 號和第 428 號)劃為「商業(1)」地帶的建築物高度限制以作准許的酒店發展，並擬在上述地點顯示為「行人專用區／街道」的地方作「酒店」用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/74A 號)

---

38. 秘書報告，何周禮建築設計事務所有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與該公司有業務往來。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意張國傑先生可留在席上，因為他沒有參與這宗申請。

39. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間進行技術評估及擬備文件，以回應相關政府部門及公眾所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人的代表提交了進一步資料，包括對意見作出的回應及經修訂的技術評估。

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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間，讓其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。

[何安誠先生此時離席。]

[高級城市規劃師/港島黎慧珊女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/144      擬在劃為「休憩用地」地帶的  
香港西灣河太康街西灣河渡輪碼頭(部分)  
經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/144 號)

---

41. 秘書報告，申請地點位於西灣河，下列委員已就此議項申報利益：

霍偉棟博士      一      與其配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位；



- 馮英偉先生 — 與其配偶在太古城共同擁有一個單位；
- 何安誠先生 — 在太古城擁有一個單位；以及
- 關偉昌先生 — 與其配偶在太古城共同擁有兩個單位。

42. 小組委員會備悉，霍偉棟博士和何安誠先生已離席。由於馮英偉先生和關偉昌先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 擬經營的商店及服務行業(零售商店及快餐店)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。經諮詢的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，城市規劃委員會收到來自公眾的四份公眾意見書。當中三份意見書反對這宗申請，另一份對這宗申請沒有意見。主要的反對理由載於文件第 9 段；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。處所位於現有的西灣河渡輪碼頭內。儘管擬議用途未必完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但碼頭仍在營運中，且尚未有落實已規劃休憩用地的計劃。擬議用途的樓面面積為 17.44 平方米，規模細小，與四周的住宅區並非不相協調。運輸署署長支持這宗申請，因為擬議用途有助減輕加價壓力，亦不會影響渡輪的營運。關於

表示反對的公眾意見書，上述的評估也相關。至於對環境衛生和行人路阻塞的關注，擬議用途須受食物環境衛生署的牌照規管，而擬議商店不會影響人流，因為有欄杆把該商店與太康街的行人路分隔。

44. 一名委員提出下列問題：

- (a) 位於大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的西灣河渡輪碼頭是否屬於現有用途；
- (b) 使用現有的西灣河渡輪碼頭的一部分作商店及服務行業用途是否需要申請規劃許可；以及
- (c) 一般而言，在渡輪碼頭處所內可否進行商業活動。

45. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士作出下列回應：

- (a) 西灣河渡輪碼頭建於一九八五年。該海旁地區在分區計劃大綱圖上被改劃為「休憩用地」地帶，有待附近的水警港口分區總部搬遷後，在該處興建一條海濱長廊。該渡輪碼頭在進行有關改劃時已在申請地點營運；
- (b) 「商店及服務行業」用途屬「休憩用地」地帶的《註釋》中第二欄用途，須向城規會申請規劃許可；以及
- (c) 根據現有機制，渡輪營辦商可把渡輪碼頭的剩餘地方分租作商業零售活動，只要擬議分租不會影響渡輪的營運便可。儘管如此，處所的用途仍須符合分區計劃大綱圖的規定。

#### 商議部分

46. 一名委員質疑為何似乎屬碼頭附屬用途的小型商業用途須申請規劃許可。主席回應說，渡輪碼頭一般劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，而在該地帶內，當局視面積不超過10平方米及不超過指定數目的商店及服務行業攤檔為「碼頭」

的附屬用途。小組委員會最近亦考慮了兩宗擬議在東涌碼頭和北角碼頭作「商店及服務行業」用途及「食肆」用途的申請，有關申請涉及較大的樓面面積。至於目前這一宗申請，申請處所在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，因此須就擬議的「商店及服務行業」用途申請規劃許可。

47. 同一名委員備悉擬議的「商店及服務行業」用途是為了配合渡輪碼頭的營運，但關注批准這宗申請會否鼓勵在「休憩用地」地帶進行不符合規劃的用途。主席解釋，該區在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，待水警港口分區總部搬遷後，該處將可興建一條連貫的海濱長廊。鑑於渡輪碼頭仍在營運，而目前尚未有落實「休憩用地」地帶的計劃，主席說任何擬議用途均會根據分區計劃大綱圖的規定按個別情況來考慮。

48. 另一名委員對這宗申請不表反對，並表示休憩用地內經常設有攤擋，以作為休憩用地的配套設施，而擬議的「商店及服務行業」用途也可服務毗連休憩用地的使用者。

49. 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二零二一年三月三日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

50. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/H6/81 擬略為放寬顯示為「道路」的地方及劃為「商業」地帶的香港銅鑼灣介乎利園二期(恩平道 28 號)及利園五期(希慎道 18 號)之間的恩平道的非建築用地限制，以興建擬議行人天橋連接利園二期及利園五期(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/81A 號)

---

51. 秘書報告，這宗申請是由 Minsal Ltd. 和 Barrowgate Ltd. 提交。該兩間公司是希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)的附屬公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、第一太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「第一太平公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與希慎公司和弘達公司有業務往來；          |
| 劉興達先生 | — | 目前與弘達公司和奧雅納公司有業務往來；            |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司、第一太平公司及王歐陽公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司和奧雅納公司有業務往來；            |
| 林光祺先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來。                 |

52. 小組委員會備悉，何安誠先生已離席。由於劉興達先生、張國傑先生、余烽立先生及林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島黎慧珊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) 擬略為放寬非建築用地限制，以興建擬議行人天橋連接利園二期及利園五期；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。倘施加相關的規劃許可附帶條件，以確保擬議行人天橋的建築工程不會對附近的公共行車道和行人路造成負面的交通影響，運輸署署長便不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計建議不會造成重大的景觀和通風影響。其他相關的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，城市規劃委員會收到三份表示反對的公眾意見書，來自毗鄰一幢商業樓宇的管理處和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的行人天橋會伸進一幅從面向恩平道的地段界線闊 2 米的非建築用地的部分地方，該用地目前大部分已被現有的利園二期佔用。擬議的行人天橋會為往來利園二期和五期的行人提供全天候的替代通道，讓他們無需橫過恩平道。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見，上述的評估也相關。在施工階段產生的任何影響，會受相關條例所管制。

54. 一些委員提出下列要點／問題：

- (a) 倘申請獲批准，擬議行人天橋是否須依照提交的擬議方案興建；
- (b) 在行人天橋坐落於顯示為「道路」地方的部分，是否容許進行商業活動；
- (c) 關於擬議行人天橋的施工方法，申請人有否就如何在施工平台豎設保護棚架及採取甚麼安全預防措施提供任何進一步資料；以及
- (d) 鑑於在分區計劃大綱圖上劃定闊 2 米的非建築用地，旨在於利園二期重建時，沿恩平道後移建築物，倘批准有關申請，日後對落實非建築用地會否有影響。

55. 高級城市規劃師／港島黎慧珊女士回應如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖，在顯示為「道路」的地方興建行人天橋是經常准許的。不過，由於申請的擬議行人天橋會伸進分區計劃大綱圖上訂明的非建築用地，因此需要略為放寬非建築用地的限制。城市規劃委員會是根據擬議方案來考慮有關申請，並以申請人提交申請的內容為準。倘申請獲批准，擬議行人天橋設計上的任何改變均會按相關指引予以評估；
- (b) 在顯示為「道路」的地方進行商業用途時，須先獲得城市規劃委員會批給的規劃許可；
- (c) 申請人已提供進一步資料，以顯示各階段的施工方法(見文件附錄 Ie)。施工階段的工程(包括採取的工地安全預防措施)，會受《建築物條例》管制；以及
- (d) 日後利園二期重建時，新的樓宇須從沿恩平道的非建築用地後移。倘發展商有意在日後發展中在 2 米闊的非建築用地之內豎設一條行人天橋，須向城市規劃委員會申請規劃許可。

## 商議部分

56. 一名委員表示支持這宗申請，因為擬議的行人天橋有助改善該區的行人流通，並認為應在夜間施工，尤其是在永久的施工平台豎設保護棚架及採取相關措施，以免危害道路使用者和行人的安全。

57. 關於擬議行人天橋的設計方面，一名委員表示，擬議行人天橋不應圍封，以減少可能造成的視覺和通風影響。不過，一些委員持不同看法，認為圍封的設計會為行人提供一條更安全、全天候和更舒適的連接道。

58. 主席請委員注意，在顯示為「道路」的地方，行人天橋是經常准許的用途，而申請人提交有關申請，只因擬議行人天橋有一小部分佔據非建築用地，故須取得規劃許可，以放寬非建築用地的限制。儘管對擬議行人天橋設計的意見不一，委員普遍不反對這宗申請。

59. 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。這項規劃許可有效期至二零二一年三月三日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 不得在公共道路或街道上，為建造擬議行人天橋而進行橋墩及地基工程；以及
- (b) 提交和落實施工交通管理計劃，而有關計劃和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求」

60. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎慧珊女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士於此時獲邀到席上。]

## 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/K14/742 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘開源道63號福昌大廈一樓經營私人會所  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/742號)

---

61. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他目前與杜立基公司有業務往來。小組委員會同意劉興達先生可留在席上，因為他沒有參與這宗申請。

#### 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營私人會所；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長從消防安全的角度反對這宗申請。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，城市規劃委員會收到三份表示反對的公眾意見書，分別由有關樓宇的業主立案法團及兩名個別擁有人／使用者提交，主要的反對理由列於文件第 10 段；以及



- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，但會造成不可接受的消防安全影響。消防處處長從消防安全的角度反對這宗申請。擬議用途亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(規劃指引編號 22D)，因為會造成負面的消防安全影響。自從先前的申請被拒絕後，規劃情況沒有重大改變。三宗在觀塘商業區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內作相同用途的同類申請，亦被小組委員會以消防安全為理由拒絕。至於負面的公眾意見，上述評估和文件第 9.1.1 段所載的地政總署意見亦相關。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 委員備悉，消防處處長從消防安全的角度反對這宗申請，因為擬設於工業樓宇內的用途會引來訪客，令他們有可能承受不察覺或未有準備面對的火警風險。委員亦備悉，有關樓宇的大部分地方已改裝作非工業用途，以及擬議私人會所用途與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向沒有抵觸，而且有助該樓宇從工業用途轉型至一般的商貿用途。就此，部分委員提出以下要點／建議：

- (a) 消防處的消防安全規定或許太嚴格。在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇內，有很多商業用途，例如陳列室及辦公室(直接提供服務或貨品者除外)，屬經常准許的用途，而且該現有工業樓宇已不再用作工業用途或已大部分改裝作非工業用途，因此擬議「私人會所」用途的訪客所承受的火警風險或許並非那麼高。所以，消防處處長對這宗申請的消防安全關注或沒有充分理據支持；
- (b) 是否可就這宗申請批予臨時許可(例如兩年)而非永久許可，以監察情況。小組委員會日後可考慮規劃情況是否有變，才檢討是否就規劃許可給予續期；以及

- (c) 若申請涉及在工業樓宇地面樓層以上的處所，而申請人又妥為證明已提供直接到達地面的逃生途徑，則這些申請是否可以獲得從優考慮。有需要聯絡消防處，就涉及工業樓宇內處所的同類申請，探討更務實和具彈性的處理方式。

65. 主席憶述，小組委員會過往曾考慮一些同類申請，就當中一些個案，委員當時普遍認為在土地用途規劃的角度而言可從寬評估有關申請，但最終這些申請仍因消防安全方面的關注而被拒絕。

66. 主席續說，規劃署與相關政府部門，包括消防處，一直以來都有商討如何擴闊工業樓宇內的可准許用途。近期的進展是在某些地帶把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」列為第一欄用途。主席在回應一名委員的提問時表示，對於解決有關消防安全規定的事宜，並沒有與相關部門就達成共識定出時間表。然而，得悉有關修訂《消防條例》及由註冊消防工程專業人士就消防裝置發出證明書的條例草案，最近已提交立法會考慮。相關部門會深入討論，以找出善用現有工業樓宇的良策。

67. 副主席和一名委員認為，消防處在評估有關消防安全的潛在影響時，應考慮擬議用途的運作和性質、所涉及的樓宇種類，以及樓宇的實際使用情況。例如，就「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業樓宇，只有「非污染工業用途」會有當然權利進行，而火警風險應以該基礎進行考慮。該委員亦建議，日後在考慮同類申請時，應邀請一名消防處的代表出席會議，闡述該部門對於與申請用途相關的潛在火警風險的立場。小組委員會同意把委員的意見轉達消防處處長。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「在消防安全的角度而言，在工業樓宇內經營擬議私人會所不可接受。」

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

**議程項目 10**

**其他事項**

69. 餘無別事，會議在上午十一時三十五分結束。