

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年三月十七日上午九時舉行的
第 577 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

霍偉棟先生

何立基先生

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

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)
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

林光祺先生

何安誠先生

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年三月三日第 576 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」)二零一七年三月三日第 576 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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/KC/9 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，
把位於葵涌永立街 24 至 28 號的申請地點
由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」
註明「工業及靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/9 號)

簡介和提問部分

3. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上。

周日昌先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
洪鳳玲女士	—	規劃署高級城市規劃師/荃灣及西九龍

蘇駿賢先生]	
So Tze Kwan 先生]	
何小芳女士]	
張凱怡女士]	
鄭森興先生]	
葉國強先生]	申請人的代表
周經林先生]	
鄭心怡女士]	
梁思思女士]	
陳鴻先生]	
陳沛翔先生]	

4. 主席歡迎上述代表，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士向委員簡介這宗申請的背景。洪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) 為進行工業及靈灰安置所發展而提交的擬改劃用途地帶申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對這宗申請有保留，原因是申請人未能證明擬議發展不會對現有道路網造成負面的交通影響，而且擬議交通管理措施的成效不明。警務處處長反對這宗申請，因為大河道和擬議停車處一帶的交通流量頗大，在大河道關設停車處供業主／經營者所安排的巴士使用，並不合適。消防處處長反對這宗申請，因為在有關建築物的某些樓層會出現工業部分與靈灰安置所部分相連的情況，從消防安全角度而言不可接受。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(下稱「城規會」)共收到九份提出負面意見的公眾意見書，其中六份由三名葵青區議會議員提交，三份由個別人士提交。主要反對理由載於文件第 9 段；

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議靈灰安置所發展與以工業用途為主的四周發展不協調。2014 年全港工業用地分區研究(下稱「2014 年分區研究」)建議保留所涉「工業」地帶。鑑於葵涌區已供應大量公營和私營靈灰安置所龕位，把潛在的工業樓面空間讓出作擬議靈灰安置所用途，理據有欠充分。消防處處長反對這宗申請，原因是申請人未能證明申請地點的擬議混合用途可行和符合相關法例規定。申請人亦未能證明擬議靈灰安置所發展對於周邊地區，特別是在春秋二祭期間，不會造成負面的交通和人潮管理影響。批准這宗申請會立下不良先例，助長該「工業」地帶的同類申請。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會加劇該區的負面交通影響，並影響有關「工業」地帶的工業樓面空間供應。至於負面的公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦相關。

5. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表何小芳女士和鄭心怡女士借助投影片，提出下列要點：

背景

- (a) 申請地點位於葵涌工業區的邊緣，遠離住宅區。荃灣華人永遠墳場、荃灣靈灰安置所、葵涌火葬場及靈灰安置所、葵涌公眾殮房和一塊最近改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶的用地均位於申請地點附近；
- (b) 根據二零一五年十月發表的《審計署署長第六十五號報告書》的第四章，本港的靈灰安置所龕位需求龐大，而食物及環境衛生署和華人永遠墳場管理委員會的合計龕位供應未能應付持續的本地需求；
- (c) 雖然二零一四年分區研究揭示所涉「工業」地帶工業樓宇的空置率很低，但差餉物業估價署的數據卻顯示相反情況。此外，二零一四年分區研究亦揭示

西南葵涌工業樓宇的主要用途為貨倉／貯物室及辦公室，而非製造業；

有關建議

- (d) 擬議重建項目的用地面積為 929 平方米，由工業大樓和靈灰安置所大樓組成，兩者都是樓高十五層(不超過主水平基準上 105 米)，在地面層設有獨立入口分別通往兩幢大樓。整體總樓面面積為 8 810 平方米，約 4 954 平方米(56%)作靈灰安置所用途(可提供 20 000 個龕位)，約 3 856 平方米(44%)作工業用途；
- (e) 申請人建議在四樓至十四樓設圍邊花槽，種植樹木、灌木和藤蔓，從而使建築物的邊緣顯得悅目。此外，亦建議在天台層闢設園景花園，以美化景觀；

規劃理據

- (f) 擬把用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「工業及靈灰安置所」用途，以進行擬議重建項目，符合政府的靈灰安置所和工業用地政策，因為可同時提供更多龕位和工業樓面空間，以應付區內需求；
- (g) 擬議靈灰安置所發展符合食物及衛生局的提供骨灰龕設施指引；
- (h) 擬議工業及靈灰安置所發展與周邊地區的現有土地用途協調；
- (i) 由於申請地點原有的工業樓宇未有地盡其用，整體總樓面面積只為約 1 452 平方米，重建工業樓宇可增加該區的工業樓面空間供應；
- (j) 擬議靈灰安置所及工業用途採用協調的設計。兩幢建築物只在地庫、地面層和天台相連，而這些樓層

主要用作電機房(地庫及天台)和入口(地面層)；以及

- (k) 擬議改劃用途地帶為「其他指定用途」註明「工業及靈灰安置所」地帶，並把「靈灰安置所」用途納入第二欄，可確保工業樓面空間的供應和容許靈活地對靈灰安置所用途進行適當的規劃管制。

6. 申請人的代表陳沛翔先生借助投影片提出下列要點：

對交通方面的關注

- (a) 擬議的交通和人潮管理措施與較早前小組委員會所批准編號為 A/KC/437 的申請所建議的相若；
- (b) 永立街的擬議上落客點是在申請人的用地內，而旅遊車可沿永立街停泊。靈灰安置所大樓建議安裝電動扶梯(申請編號 A/KC/437 未有提供電動扶梯)，盡量減少訪客在地面層等候的時間；
- (c) 儘管運輸署署長表示大河道的停車處接近飽和，但這項意見是以平日繁忙時間為依據。在春秋二祭期間的交通情況與平日大有不同。就擬議靈灰安置所發展而言，估計沿停車處排隊輪候的訪客人數約 100 人，上落所需時間只會為五分鐘左右；
- (d) 為回應運輸署的意見，申請人建議在永立街申請地點前方闢設新停車處。雖然在春秋二祭期間香港警務處會進行人潮控制管理及封閉永立街，但據觀察所見，從二零一零年至今，旅遊車都獲准駛入永立街上落客；
- (e) 除永立街外，亦可考慮在永基路(現時在春秋二祭期間封閉)上落客；以及
- (f) 縱使有關申請人尚未解決交通問題，但申請編號 Y/KC/3 仍於二零一三年獲小組委員會同意部分內容。因此，小組委員會應同意這宗申請的改劃用途

地帶建議。由於靈灰安置所用途擬列為第二欄用途，因此須就靈灰安置所發展提交第 16 條申請。申請人可就建築物設計、技術詳情，以及運輸、交通和人潮管理措施進一步修訂有關建議，以供小組委員會考慮。

7. 何小芳女士總結如下：

- (a) 雖然兩幢建築物在某些樓層相連，但並無消防安全問題；
- (b) 把一幢未有地盡其用的工業樓宇改為進行工業及靈灰安置所用途，可帶來多項規劃增益，包括應付社會對工業樓面空間和靈灰安置所龕位的迫切需要，而且擬議重建項目可令該區的市容和景觀大為改善；
- (c) 葵涌區已有大量的靈灰安置所供應，足證該區適宜進行靈灰安置所發展；以及
- (d) 參照申請編號 Y/KC/3，小組委員會可原則上同意這宗申請的改劃用途地帶建議，而技術事宜可在第 16 條申請階段解決。如小組委員會同意這宗申請，申請人會繼續與相關政府部門聯絡，解決技術事宜。

8. 一些委員提出下列問題：

- (a) 小組委員會在考慮申請編號 Y/KC/3 時主要關注的事項；
- (b) 未來十年計劃提供的靈灰安置所、相對於本港的整體靈灰安置所供應葵涌的供應情況，以及日後的靈灰安置所供應能否應付《審計署署長第六十五號報告書》所估計的全港需求；
- (c) 擬議建築物高度是否符合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制；以及

(d) 就擬議靈灰安置所發展而言，是否有任何宗教和文化考慮因素。

9. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應如下：

(a) 雖然小組委員會決定同意申請編號 Y/KC/3 的部分內容，但並不同意按申請人所建議設大量龕位，而且對靈灰安置所發展擬議建築物高度所造成的負面視覺影響表示關注。經規劃署進一步審視後，小組委員會認為發展規模應減至主水平基準上 50 米的高度，所提供的龕位應為 23 000 個，方為合適；

(b) 根據食物及衛生局於二零一六年五月向立法會食物安全及環境衛生事務委員會提交的文件，在 18 區共物色了 24 塊適合進行靈灰安置所發展的用地。在該 24 塊用地中，食物及衛生局就八塊用地的工程計劃諮詢了相關區議會，而所有相關區議會都支持或不反對有關工程計劃。該八項工程計劃合共會提供超過 450 000 個新龕位。該八塊用地有兩塊（共有約 90 000 個龕位）位於葵涌區。至於葵涌已規劃的靈灰安置所供應，估計可提供約 195 000 個龕位，包括就申請編號 A/KC/437 批准的 23 000 個龕位，以及葵泰路各焚化爐舊址和青荃路用地的新靈灰安置所發展。連同葵涌現有的 82 000 個龕位，區內已有大量靈灰安置所供應；以及

(c) 這宗申請的擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖所訂的主水平基準上 105 米建築物高度限制。

10. 何小芳女士回應說，雖然在擬議靈灰安置所發展內不准燃燒香燭冥鏹等物品，但訪客的宗教信仰和文化差異會獲充分尊重，靈灰安置所內會設私人房間供訪客向先人致祭之用。

11. 副主席和一些委員提出下列問題：

(a) 附近地區的現有交通情況，特別是在春秋二祭期間；

- (b) 申請編號 A/KC/437 所建議的交通安排；
- (c) 這宗申請的建議發展，連同葵涌已規劃和先前批准的靈灰安置所發展所產生的累積交通影響；以及
- (d) 倘若香港警務處不准擬議由業主／經營者安排的旅遊車在春秋二祭期間駛入永立街，申請人是否有替代建議。

12. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應如下：

- (a) 借助投影片向委員展示，就申請編號 A/KC/437 而言的大河道擬議輪候區(約 50 米)和貨櫃碼頭路的已規劃公共交通交匯處；以及
- (b) 一如運輸署署長所指出，考慮到申請編號 A/KC/437 的已規劃發展和其他已規劃的靈灰安置所發展，大河道的擬議停車處會接近飽和。同樣地，貨櫃碼頭路的擬議停車處會帶來交通和輪候問題。貨櫃碼頭路的已規劃公共交通交匯處，由於只建議闢設一個停車位，亦無足夠空間供進行上落客活動。永立街兩個業主／經營者所安排巴士的上落客車位未能提供足夠空間供進行上落客活動，而且在春秋二祭期間香港警務處會封閉永立街。

13. 申請人的代表陳沛翔先生回應如下：

- (a) 雖然永立街會在春秋二祭期間封閉，但據他們自二零一零年以來觀察所見，旅遊車仍獲准駛入永立街上落客。倘若香港警務處不准由業主／經營者安排的旅遊車駛入永立街，可以永基路作為代替。據觀察所見，在春秋二祭期間永基路封閉時，九龍巴士第 38S 線和綠色專線小巴第 404M 線會獲准駛入永基路。如果小組委員會批准這宗申請，申請人會就使用永立街或永基路作為業主／經營者所安排旅遊車的上落客點與香港警務處和運輸署聯絡。若然香港警務處和運輸署認為兩個方案都不可接受，葵喜街可以是另一選擇；

- (b) 鑑於申請編號 A/KC/437 建議使用公眾地方上落客並獲小組委員會批准，申請人不明白小組委員會因何不批准這宗申請，因為業主／經營者所安排的兩部旅遊車的擬議上落客點只需有 30 米長的路緣便可；以及
- (c) 所進行的交通影響評估涵蓋該區所有道路交界處。為減輕可能造成的交通影響，已建議採取交通燈安排和更改路緣線等緩解措施。由於經永立街和葵喜街的擬議路線相似，這兩項建議的交通影響預期相若。

14. 副主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 為何規劃署所引述的工業用地整體空置率（即 1.6%）與申請人的代表所引述的（即 3.9%）有差異；
- (b) 消防處處長主要關注的事項；擬議工業及靈灰安置所發展是否符合消防處通函第 4/96 號；以及
- (c) 鑑於每層樓有超過 1 000 個龕位，而目前每層樓只建議設一個廁所，設於靈灰安置所大樓的廁所是否足夠，尤其是在繁忙時間；以及是否有為殘疾人士而設的廁所。

15. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應時提出論點如下：

- (a) 根據 2014 年分區研究（包括實際進行實地視察），葵青／荃灣區的工業用地整體空置率約為 1.6%，而申請人的顧問所引述的數字是以差餉物業估價署的原始數據計算所得；兩者建基於截然不同的假設；以及
- (b) 工業部分與靈灰安置所部分在建築物的某些樓層相連，違反消防處通函第 4/96 號所訂明的佔用用途相容性。鑑於擬議靈灰安置所發展會吸引包括長者

和兒童在內的大量訪客前往該建築物，消防處處長甚為關注對使用者構成的潛在火警危險。

16. 申請人的代表鄭心怡女士和何小芳女士回應時提出論點如下：

- (a) 消防處通函第 4/96 號只列出相容和不相容的用途。事實上，由閣樓到頂樓，工業大樓與靈灰安置所大樓都是分隔開，而且各自設有獨立走火通道。如小組委員會同意改劃用途地帶建議，技術問題可在第 16 條規劃申請階段解決；
- (b) 現時的建議只是一項概略擬議計劃。除在閣樓和一樓提供足夠的廁所外，每層樓都會設有廁所。另會提供足夠的走火通道、樓梯和殘疾人士通道；以及
- (c) 申請人曾就技術問題諮詢建築署。此外，擬議設計符合屋宇署所發出有關靈灰安置所設施設計規定的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》。

17. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應一名委員的查詢時表示，申請在同一地點進行工業及靈灰安置所用途在過往並無先例。另一名委員詢問擬議靈灰安置所發展每個龕位的意向售價。鄭心怡女士回應說，申請人尚未決定每個龕位的售價。不過，申請人承諾從出售龕位所得利潤撥出某個百分比的金額，用以成立管理及營運基金，以供靈灰安置所發展日後進行維修和翻新工程。

18. 由於申請人和申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的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，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

19. 一名委員對交通和消防安全事宜表示關注。由於荃灣大河道和貨櫃碼頭路的擬議停車處接近飽和，運輸署署長認為申請人所建議的交通安排不可接受。再者，這宗申請連同葵涌區已規劃靈灰安置所發展，可能會產生相當大的累積交通影響。此外，兩幢擬議大樓相連的設計不符合消防處的消防安全規定。申請人的代表聲稱這些技術問題可在第 16 條規劃申請階段解決。然而，小組委員會應依據現有的建議，考慮這些技術問題是否無法克服。

20. 一些委員認為，葵涌區已有大量靈灰安置所供應，日後應考慮在其他地區提供靈灰安置所來應付全港的需要。由於工業及靈灰安置所用途在性質上大有分別，擬議靈灰安置所發展與同一地點的擬議工業用途和附近的現有工業發展並不協調。申請地點應保留作工業用途。鑑於申請編號 Y/KC/5 因類似關注事項而遭拒絕，小組委員會不應同意這宗改劃用途地帶以進行工業及靈灰安置所發展的申請。

21. 鑑於葵涌區已有多項靈灰安置所發展，而且公眾對這宗申請不甚關注，一名委員認為申請地點適宜進行靈灰安置所發展。然而，該名委員認為，如小組委員會同意改劃用途地帶建議，龕位數目應予減少。

22. 運輸署助理署長(市區)彭偉成先生回應主席的提問，表示運輸署對申請人所提交的交通影響評估有保留，原因是申請人未能證明擬議發展不會對附近的道路網造成負面的交通影響。申請人所進行的交通影響評估是以一項概念計劃為依據，其方法和假設與申請編號 Y/KC/3 的類似，但結果大不相同。由於就這宗申請所進行的交通影響評估須兼顧申請編號 Y/KC/3 所帶來的額外交通，大河道承受的累積交通影響大為增加。如申請人能建議其他地點供業主／經營者所安排的巴士上落客，運輸署可在收到申請人的有關建議時予以考慮。至於現時的建議，運輸署認為擬議交通管理措施未如理想。

23. 委員普遍認為擬議靈灰安置所用途與附近的工業用途並不協調。申請人在會上建議的其他上落客地點是否可予接受也成疑問。由於對交通方面的關注尚未解決，批准這宗申請會立

下不良先例，倘有關申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的負面交通影響加劇。

24. 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，是預留土地主要作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足夠。申請地點位於主要工業區，周邊是仍然活躍運作的工業樓宇。擬議靈灰安置所發展與附近以工業性質為主的發展並不協調；
- (b) 所涉「工業」地帶內的工業樓宇空置率很低。2014年全港工業用地分區研究建議保留所涉「工業」地帶。鑑於葵涌已有大量公營和私營靈灰安置所龕位供應，而且申請地點附近一帶工業活動興旺，把潛在的工業樓面空間讓出作擬議靈灰安置所用途，理據有欠充分；
- (c) 申請人未能證明申請地點的擬議混合用途可行及符合相關法例規定，例如《建築物條例》下的消防安全守則；
- (d) 申請人未能證明擬議靈灰安置所發展對於該區，特別是在春秋二祭期間，不會造成負面的交通和人潮管理影響；以及
- (e) 批准這宗申請會立下不良先例，助長該「工業」地帶的同類申請。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會加劇該區的負面交通影響，並影響有關「工業」地帶的工業樓面空間供應。」

[關偉昌先生此時離席，鄧建輝先生此時暫時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/443 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌健全街 10 至 14 號萬利工業大廈
低層地下 15 號工場
經營商店及服務行業(藥業)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/443 號)

簡介和提問部分

25. 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) 經營商店及服務行業(藥業)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；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。有關處所的申請用途於二零一六年二月五日獲小組委員會批准，並藉臨時豁免書獲得許可。申請用途規模細小，不大可能會為周邊地區帶來負面的交通或環境影響。申請用途在消防安全、土地用途、交通和環境影響方面亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 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。規劃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(即在二零一七年九月十七日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 如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。」

28. 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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

[鄧建輝先生此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/TW-CLHFS/3 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃灣市地段第 389 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)及挖土(都會規劃小組委員會文件第 A/DPA/TW-CLHFS/3D 號)

29. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、何顯毅建

築師樓有限公司(下稱「何顯毅公司」)和科進栢誠(亞洲)有限公司(下稱「科進栢誠公司」)為擔任申請人顧問的四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與何顯毅公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與雅邦公司有業務往來，以及過往與蘇振顯公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與雅邦公司和科進栢誠公司有業務往來 |

30. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

31. 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) 擬議住宅發展(屋宇)及挖土；

[楊偉誠博士和余烽立先生此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署荃灣及葵青地政專員表示，申請地點的擬議發展(屋宇)違反新批土地契約的批地條件。水務署總工程師／建設反對這宗申請，原因是申請人就使用現有／擬議渠務署排污系統收集來自擬議發展的污水的建議，未獲渠務署確認。因此，從擬議發展排出的污水很有機會對集水區造成污染。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請大有保留，因為批准這宗申請或會立下不良先例，助

長附近的同類住宅發展，累積影響所及，會導致附近大欖郊野公園和大帽山郊野公園整體的鄉郊景觀質素下降。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(下稱「城規會」)共收到 53 份公眾意見書。其中 52 份反對這宗申請，分別來自一名立法會議員、兩名荃灣區議員、川龍鄉公所、一名荃灣西分區委員會委員、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、一名可觀自然教育中心暨天文館職員和個別人士。主要反對理由載於文件第 10 段。餘下由香港中華煤氣有限公司提交的意見書建議申請人在設計和施工階段諮詢該公司；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議住宅發展不符合該區的整體規劃意向，亦與附近自然環境和郊野公園不協調。批准這宗申請或會立下不良先例，助長附近的同類住宅發展，累積影響所及，會導致附近郊野公園整體的鄉郊景觀質素下降。申請地點位於上段間接集水區，水務署總工程師／建設反對擬議發展，原因是未能消除集水區的污染風險。至於表示反對的公眾意見，上文所述的相關政府部門意見和規劃評估亦相關。

32. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點的背景，包括土地契約所訂明的土地類別和歷來規劃用途地帶的詳情；
- (b) 高爾夫球會發展的核准建築圖則是否涵蓋一個高爾夫球場和為何高爾夫球會發展尚未完成，以及申請地點的現有建築物是否正在運作；
- (c) 於建築圖則獲批准時，高爾夫球會發展是否第一欄用途；以及

- (d) 《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》(下稱「該分區計劃大綱草圖」)的狀況。

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生回應如下：

- (a) 申請地點涵蓋荃灣市地段第 389 號的一部分及毗連政府土地，於二零零三年以換地方式批地，以興建康樂會所大樓和高爾夫球練習場。按照批地條件，該地段可進行康樂用途，但會所大樓不得作住宅用途，員工宿舍除外；
- (b) 在公布川龍及下花山發展審批地區草圖的申述書時，申請人提交了一份意見書，建議把會所及酒店納入為「非指定用途」地帶的第一欄用途。城規會在考慮申述書後，認為由於在擬備分區計劃大綱圖時會對該地帶(包括申請地點在內)的土地用途建議進行詳細分析和評估，實不宜把會所及酒店列為「非指定用途」地帶的准許用途；
- (c) 申請地點鄰近大欖郊野公園和大帽山郊野公園，因此在該分區計劃大綱草圖上劃為「康樂」地帶。該區的整體規劃意向是保護天然生境和鄉郊景致，使其能與附近郊野公園的整體天然環境和自然美景互相輝映，並防止出現雜亂無章的發展；
- (d) 依據二零零八年的核准建築圖則，有關的高爾夫球會發展包括一座高爾夫球會大樓和一個高爾夫球練習場。儘管高爾夫球會大樓已落成並於二零零九年獲發入伙紙，但高爾夫球練習場尚未興建，而申請地點的其餘地方仍被植物覆蓋；
- (e) 規劃署在擬備分區計劃大綱圖階段進行了實地視察，最近發現申請地點現有的三層高高爾夫球會大樓是空置的；
- (f) 由於批准建築圖則時申請地點不屬任何法定圖則的涵蓋範圍，因此無須提出第 16 條申請；以及

- (g) 該分區計劃大綱草圖的展示期於二零一七年二月九日屆滿時，城規會共收到 259 份申述書，當中沒有一份申述書與申請地點有關。

商議部分

34. 委員普遍認為沒有充分理由批准這宗申請。
35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：
- 「(a) 擬議住宅發展不符合川龍及下花山區的整體規劃意向，即保護天然生境和鄉郊景致，使其能與附近郊野公園的整體天然環境和自然美景互相輝映；
- (b) 擬議住宅發展與附近自然環境和郊野公園不協調。批准這宗申請或會立下不良先例，助長附近的同類住宅發展，累積影響所及，會導致附近郊野公園整體的鄉郊景觀質素下降；以及
- (c) 申請人未能證明擬議住宅發展不會對集水區造成負面影響。」

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/5 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃錦公路第 433 約地段第 385 號、第 386 號餘段、第 387 號、第 388 號、第 389 號、第 392 號、第 394 號、第 395 號、第 396 號、第 400 號及第 404 號(部分)和毗連政府土地進行低密度住宅發展、填土及挖土(都會規劃小組委員會文件)

第 A/DPA/TW-CLHFS/5A 號)

36. 秘書報告，毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)為申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，原因是其公司目前與毅達公司有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，同時張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一七年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了涵蓋各項技術評估的進一步資料，以回應政府部門的意見。

38. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 6A

[公開會議]

擬修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》

(都會規劃小組委員會文件第 1/17 號)

39. 秘書報告，由於其中一個擬議修訂項目涉及改劃宏照道一塊用地的用途地帶以供房屋署進行租住公屋發展，而房屋署

是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 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
以民政事務總署
總工程師(工程)
身分 | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 劉興達先生 |] | |
| |] | 現時與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | |
| |] | 過往與房委會有業務往來 |
| 余烽立先生 |] | |
| 潘永祥博士 | — | 其妻子在房屋署工作，但並無參與擬議租住公屋發展 |

40. 小組委員會備悉何安誠先生和林光祺先生因事未能出席會議。按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於擬供房屋署進行租住公屋發展的改劃用途地帶用地所涉及的分區計劃大綱圖修訂項目，是由規劃署所建議，小組委員會同意只須把有關委員涉及房委會的利益記錄在案，有關委員可留在席上。

41. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介擬議修訂項目，要點如下：

背景

宏照道用地

- (a) 宏照道一塊政府土地被揀選作興建租住公屋和一間中學的用地。該宏照道用地座落於一個面積較其大

的「休憩用地」地帶內。該地帶擬用作地區休憩用地，但目前並無發展計劃。由於九龍灣和牛頭角區已有足夠的休憩用地供應，康樂及文化事務署署長不反對把宏照道用地撥作其他用途；

啟德大廈用地

- (b) 施加於啟德大廈用地的建築物高度、非建築用地和建築物間距限制，曾面對多宗司法覆核。依據法庭的判決，啟德大廈用地的上述三項限制被推翻，有關的分區計劃大綱圖須發還城規會重新審議。規劃署隨後根據有關法庭判決所述的相關原則和考慮因素，檢視上述用地；
- (c) 經檢視規劃區的梯級狀建築物高度輪廓和地盤限制，並考慮用地的准許發展密度後，規劃署認為有必要對用地施加建築物高度限制，以免出現不協調的發展。然而，鑑於可藉各種不同的緩解措施來紓緩可能對附近地區造成的負面視覺和空氣流通影響，規劃署沒有建議施加非建築用地或建築物間距限制，以便未來的發展商可在詳細設計階段，因應建築物本身的設計，靈活地採用適當務實的措施來紓緩影響；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目

- (d) A 項——把宏照道用地內的兩塊土地(約 2.68 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)地帶」，建築物高度限制為主水平基準上 120 米；
- (e) B 項——把宏照道用地內的一塊土地(約 0.7 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為八層；
- (f) C 項——對啟德大廈用地(約 0.57 公頃)施加主水平基準上 140 米的建築物高度限制；

- (g) D1 項——把現有的九龍灣旱流污水截流泵井(約 0.05 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為一層；
- (h) D2 項——把分布於不同道路的四塊土地(約 0.6 公頃)由「政府、機構或社區(2)」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

技術評估

宏照道用地

- (i) 房屋署所進行的空氣流通專家評估研究建議採取一些特色設計和緩解措施，以紓緩對附近地區的潛在負面空氣流通影響。在詳細設計階段會進行量化空氣流通評估研究；
- (j) 按照房屋署所進行的視覺評核，擬議租住公屋發展不會對附近地區造成重大的視覺影響；
- (k) 申請地點有大約 470 棵樹木，其中無一屬於古樹名木。估計有 206 棵樹木會受影響。房屋署會按照發展局有關保護樹木的技術通告 10/2013 號進行詳細的樹木調查及提交補償建議；
- (l) 由房屋署進行的交通影響評估所得的結論是，擬議租住公屋和學校發展不會對附近道路網造成負面的交通影響；
- (m) 房屋署對申請地點附近麗晶花園的石油氣貯存庫進行了量化風險評估。有關評估的結論是，石油氣貯存庫所構成的風險符合《香港風險指引》所訂明的準則；
- (n) 基督教勵行會的現址新秀大廈須予拆卸，以便在宏照道用地進行擬議租住公屋和學校發展。勞工及福利局(下稱「勞福局」)會就重置安排與基督教勵行會聯絡；

啟德大廈用地

- (o) 規劃署已就該用地進行視覺影響評估和空氣流通評估。主水平基準上 140 米的擬議建築物高度限制會與附近發展和分區計劃大綱圖就該區所訂明的梯級狀建築物高度輪廓協調；
- (p) 在進行重建計劃時，會就對毗鄰一級歷史建築物(即前英國皇家空軍基地(啟德)總部大樓)的潛在影響諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)；
- (q) 在詳細設計階段須進行量化空氣流通評估，以定出有效的緩解措施，並會在契約修訂階段考慮加入有關規定；

建議對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂項目

- (r) 建議在「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；

諮詢政府部門

- (s) 相關政府決策局和部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；

諮詢觀塘區議會

- (t) 二零一七年一月十日，規劃署就分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目諮詢觀塘區議會。關於宏照道用地，觀塘區議會對擬議發展的交通影響和政府、機構及社區設施不足以應付當地社區需要的情況表示關注，並認為應妥善處理基督教勵行會的重置事宜。關於啟德大廈用地，一些區議員就擬議建築物高度限制提出意見；以及

- (u) 立法會議員、觀塘區議會議員、基督教勵行會、麗晶居民權益關注組和一些市民提交了書面意見。此外，規劃署和房屋署派代表於二零一七年一月二十日出席由有關觀塘區議會議員舉辦的區內論壇。整體來說，上述人士全都對宏照道用地的擬議發展表示反對或關注。

修訂項目 A 項和 B 項

42. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 所提供的休憩用地和主要政府、機構及社區設施是否足以應付當地需求，以及政府、機構及社區設施的供應是按當地抑或整個地區的情況估計。如果供應足夠，為何當地居民仍提出投訴；
- (b) 該等現有的休憩用地和政府、機構及社區設施的位置對當地居民來說是否很方便；以及
- (c) 規劃署以什麼準則選取視覺影響評估的觀景點及如何劃定評估範圍。

43. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖規劃區的休憩用地和主要政府、機構及社區設施的供應表和位置圖，分別載於文件附件 VIII 和圖則編號 14。在分區計劃大綱圖規劃區的現有及計劃闢設的休憩用地和主要政府、機構及社區設施，大致上符合《香港規劃標準與準則》所訂的要求。一般來說，大型的政府、機構及社區設施(例如運動場)是按整個地區的情況提供，而其他政府、機構及社區設施的供應則主要按當地情況評估。舉例來說，按照《香港規劃標準與準則》，以觀塘區 700 000 人的現有人口而言，應提供三間圖書館，而區內目前有六間圖書館。教育局亦建議在宏照道用地開辦一間中學，以配合該地區的需要。此外，擬議租住公屋發展附近現時有三個街市，最就近的為啟業街市；

- (b) 一般來說，區內的政府、機構及社區設施的位置對當地居民而言很方便。此外，宏照道用地的公共交通服務妥善，步程範圍內有大型政府、機構及社區設施。當地居民的關注事項部分涉及所提供的服務而非地點，例如有人投訴難以在麗晶花園附近的一間政府診所預約診症；以及
- (c) 視覺影響評估的評估方法和選取觀景點的準則是以城市規劃委員會規劃指引編號 41(下稱「規劃指引編號 41」)為依據。按照規劃指引編號 41，保護公眾享有的景觀比保護私人享有的景觀更為重要，而視覺影響評估的觀景點應易於前往和受公眾歡迎。有關的評估同時選取了策略性觀景點(即供評估山脊線保護的港島鰂魚涌策略性觀景點)和區內熱門觀景點(休憩用地和主要行人走廊)，以便從不同方向和距離評估可能造成的視覺影響。劃定初步評估範圍的界線時，採用了相等於三倍擬議發展建築物高度的距離。

44. 一些委員提出下列問題：

- (a) 鑑於規劃區被觀塘道分割，有何建議改善觀塘道兩邊近宏照道用地和啟德大廈用地的行人接駁；以及
- (b) 在拆卸宏照道用地的新秀大廈後，如何安排重置基督教勵行會。

45. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 在宏照道用地和啟德大廈用地附近，目前有一條隧道和一條行人天橋供行人往來觀塘道兩邊。運輸署未有建議第三條橫過這段觀塘道的通道；以及
- (b) 現為新秀大廈所在地的宏照道用地，自一九九八年起由基督教勵行會根據短期租約佔用。新秀大廈須予拆卸，以便在該用地進行擬議租住公屋和學校發展。過去兩年多以來，勞福局一直與相關決策局和部門聯絡，以物色適當的臨時處所來重置基督教勵

行會的再培訓設施。新秀大廈用地已納入擬議租住公屋發展的第二期計劃內。最近，地政總署九龍東地政專員把現時批予基督教勵行會的新秀大廈臨時撥地年期延長至二零一八年六月三十日。此外，勞福局會繼續就重置安排與基督教勵行會聯絡。

[霍偉棟博士此時離席。]

修訂項目 C 項

46. 副主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 在啟德大廈用地發展限制的司法覆核中，法院所作判決的主要考慮因素為何；
- (b) 規劃署對發展限制進行檢討的詳情為何，以及所建議的主要管制為何；
- (c) 現時的修訂項目因何未有建議訂立非建築用地和建築物間距的限制，以及在何種情況下分區計劃大綱圖會訂明非建築用地和建築物間距限制；
- (d) 如沒有分區計劃大綱圖的管制，有甚麼機制可確保發展會採取適當的設計和緩解措施來紓緩可能造成的視覺和空氣流通影響。以契約規定予以管制的情況，過往是否有先例；以及
- (e) 就規劃區決定建築物高度輪廓和對個別用地施加建築物高度限制的考慮因素。

47. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 依據法庭的判決，啟德大廈用地的原先建築物高度限制可視為符合分區計劃大綱圖就該區所訂明的梯級狀建築物高度輪廓，但因為未能證明該項建築物高度限制可讓有關發展得以容納緊急車輛通道，以及因後移地盤建築物以擴闊道路而獲批的額外總樓面面積，所以有關限制被推翻。就非建築用地和建

築物間距限制方面，法庭認為未能證明城規會在接納規劃署所建議的方案之前，曾考慮紓緩視覺和空氣流通問題的其他方案。法庭認為如要對用地施加發展限制，應有確實證據支持有關措施可合理地視為達到某個規劃目的所必需的措施；

- (b) 規劃署根據判決檢討有關用地的適當發展限制，包括進行視覺影響評估和空氣流通評估，以及擬備概念計劃，以證明可符合有關用地的准許發展密度。評估結果顯示，就主水平基準上 140 米的建築物高度限制而言，該用地的發展仍能配合分區計劃大綱圖就該區訂明的梯級狀建築物高度輪廓，在符合准許發展密度的情況下，加入緊急車輛通道、額外總樓面面積和紓緩空氣流通和視覺影響的設計措施；
- (c) 所進行的視覺影響評估和空氣流通評估證實，有很多方案可紓緩可能出現的視覺和空氣流通影響。因此，現時的分區計劃大綱圖修訂項目沒有建議施加非建築用地和建築物間距限制，讓未來的發展商在設計上可享彈性，擬訂能配合其設計的措施。啟德區有一些用地採用類似方式，透過契約條件，規定須在詳細設計階段提交詳細評估，包括空氣流通評估；
- (d) 在詳細的設計階段須進行量化空氣流通評估，以定出有效的緩解措施。此外，亦鼓勵未來的發展商採用適當的設計措施，以盡量減少對周邊用地的視覺影響，並就發展建議諮詢古物古蹟辦事處，以盡量減輕對前英國皇家空軍大樓的視覺影響。在契約修訂階段會考慮有關規定；
- (e) 一般來說，非建築用地和建築物間距限制如能帶來明顯的空氣流通效益，可考慮在分區計劃大綱圖施加該等限制。舉例來說，若個別用地位處某個地區的已確定風道，而根據空氣流通評估的建議，該風道應予保留，以促進區域或地區的空氣流通，則可考慮施加非建築用地和建築物間距限制；以及

- (f) 施加建築物高度限制方面，已考慮多項規劃因素，包括現有發展的建築物高度、地形、附近土地用途、策略性和區內觀景點，以及城市設計考慮因素。有關用地的擬議建築物高度限制為主水平基準上 140 米，與二零二零年制訂的分區計劃大綱圖上該區的梯級狀建築物高度輪廓協調。按獲法院接納的梯級狀建築物高度輪廓，建築物高度由西面的觀塘道沿路的較低部分朝東面的山坡地區遞增，大致上依循該區的地形。

48. 一些委員提出下列問題：

- (a) 除了從前英國皇家空軍大樓用地可見的景觀外，應否考慮其他區內觀景點(例如觀塘道的另一邊)，來評估對前英國皇家空軍大樓可能造成的視覺影響；
- (b) 擬議把建築物高度限制定為主水平基準上 140 米，能否讓有關發展在設計上享有彈性，並達致有關用地准許的發展密度；
- (c) 規劃署所進行的視覺影響評估顯示有關用地上的擬議建築物有一幅密封外牆，這情況既不切實際，亦可能引致錯誤解讀視覺影響；以及
- (d) 鑑於有關用地附近的三山國王廟屬三級歷史建築物，當局會否為此徵詢古蹟辦的意見。

49. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 規劃署所進行的視覺影響評估旨在評定建築物高度為主水平基準上 140 米的擬議發展會否與附近的發展協調，以及會否對選定的公眾觀景點造成負面的視覺影響。一如若干電腦合成照片所顯示，前英國皇家空軍大樓是低矮構築物，因此從觀塘道另一邊望向該大樓的現有景觀大部分被茂密林木、三山國王廟和面向觀塘道的幾間學校所遮擋；

- (b) 規劃署在視覺影響評估所採用的概念計劃，包含多項設計特色，計有在東南面界線的 20 米闊非建築用地、在東北面界線的 10 米闊非建築用地、降低的上蓋面積和設於擬議建築物 4 樓至 19 樓的 15 米闊城市窗口。概念計劃顯示主水平基準上 140 米的擬議建築物高度限制，可讓未來的發展商在設計上靈活地採取有效的緩解措施來改善通風和視覺滲透度，並達致有關用地的准許發展密度；
- (c) 視覺影響評估研究採用了密封建築物外牆，旨在顯示有關的建築規模可能造成的視覺影響，而未來的發展商可在詳細設計階段自行設計外牆和進行綠化，以進一步紓緩視覺影響；以及
- (d) 三山國王廟方面，當局會鼓勵啟德大廈用地未來的發展商就其發展項目的詳細設計諮詢古蹟辦。

50. 主席和副主席查詢，就區域／地區層面的空氣流通所考慮的因素，會否就某特定用地所考慮的有所不同，並查詢空氣流通評估的主要結果。九龍規劃專員葉子季先生回應說，就區域或地區層面進行的空氣流通評估，著眼點是保留主要的風道，而就某特定用地而言，則較著重考慮如何採用良好的設計，以促進區內的空氣流通。因此，通常做法是要求在詳細設計階段就特定用地進行量化空氣流通評估，以定出良好的設計措施來促進空氣流通。為此，規劃署已委託空氣流通評估顧問就啟德大廈用地進行空氣流通專家評估，以確定該區的盛行風環境和該區的主要風道。評估顯示，有關用地位處較為開闊的風環境，盛行風可沿主要風道例如觀塘道流動。雖然擬議發展可能會阻擋某些方向的盛行風，並在其正下方的下流範圍形成尾流區，但空氣流通評估的結果顯示，如在擬議發展的詳細設計中加入適當的緩解／改善措施，便可紓緩對行人通風環境的潛在負面影響。

51. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目，以及《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28A》（展示時重新編號為

S/K13/29)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第7條展示；以及

- (b) 採納《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/28A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併公布。

[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。吳女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/17 略為放寬劃為「休憩用地(1)」地帶、
「休憩用地(2)」地帶、「休憩用地」地帶、
「其他指定用途」註明「體育館」地帶及
顯示為「道路」的地方的九龍啟德體育園
(啟德發展區北停機坪)內啟德體育園南面部分
擬作主場館的建築物高度限制，
並擬經營酒店及食肆。
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/17 號)

52. 秘書報告，這宗申請是由民政事務局提交，而擔任申請人顧問的六間公司是利安顧問有限公司(下稱「利安公司」)、科進栢誠有限公司(下稱「科進栢誠公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 關偉昌先生 | — 為民政事務總署的總工程師(工程)，而民政事務總署是民政事務局的執行機關 |
| 劉興達先生 | — 現時與民政事務總署、彼安托公司、弘達公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與利安公司有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 邱浩波先生 | — 所任職的機構有一項計劃獲民政事務總署資助；是香港足球總會的其中一名董事，而該總會獲民政事務總署資助 |
| 楊偉誠博士 | — 是民政事務總署幾個小組委員會的主席和副主席，但並無參與這宗申請 |
| 何安誠先生 | — 其公司現時與雅邦公司和弘達公司有業務往來，過往與彼安托公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 黃幸怡女士 | — 是民政事務總署一個小組委員會的委員，但並無參與這宗申請 |
| 余烽立先生 | — 過往與科進栢誠公司、雅邦公司、弘達公司和艾奕康公司有業務往來，而其公司過往與民政事務總署有業務往來 |

53. 小組委員會備悉林光祺先生和何安誠先生因事未能出席會議，而關偉昌先生已離席。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他暫時離席。由於余烽立先生所涉及的屬間接利益，而邱浩波先生、楊偉誠博士和黃幸怡女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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) 擬把主場館的建築物高度限制由主水平基準上 55 米略為放寬至主水平基準上 70 米(+15 米)，並擬在主場館西面經營酒店及擬經營食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持擬議酒店發展，原因是可增加酒店房間數目、擴闊旅客的住宿選擇，以及支持展覽、旅遊業及酒店業的快速發展。獲諮詢的海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組在不反對這項建議的同時，就技術事宜表示關注，而工程計劃倡議人答允在詳細設計階段考慮該等受關注事項。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署在考慮地盤限制、視覺影響和環境／運作要求後，認為從規劃角度而言，擬把主場館的建築物高度限制由主水平基準上 55 米略為放寬至主水平基準上 70 米(+15 米)，可以接受。擬議酒店與附近用途協調，並可視為啟德體育園的配套和輔助用途。技術評估顯示擬議酒店不會對附近地區造成負面的交通、環境、空氣流通、排水和供水影響。鑑於擬議食肆可視為直接有關並附屬於休憩用地的用途，以其性質和細小規模

而言，無須就這用途申請規劃許可。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

55. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關主場館的詳細建議；
- (b) 現有的道路網如何對主場館的覆蓋範圍造成限制；以及
- (c) 啟德區的酒店供應。

56. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 主場館可容納 50 000 名觀眾(原先建議為 45 000 名)，擬作為香港最大的體育館，可用作舉行大型國際體育賽事及文娛盛事；
- (b) 主場館的覆蓋範圍受擬議的 D2 道路和中九龍幹線限制；以及
- (c) 雖然有五間擬議酒店分布於啟德發展區內的跑道區、第 1 區和旅遊中心，但這宗申請擬經營的酒店的市場定位有所不同，主要擬為參與啟德體育園活動的運動員、官員和職員提供住宿地方。

[張國傑先生和楊偉誠博士此時離席。]

商議部分

57. 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十七日止；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：

「須就擬議酒店發展提交並落實車輛通道、泊車設施、上落客貨車位和停車處的設計，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求。」

58. 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。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的提問。葉先生此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/268 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍紅磡馬頭圍道21號義達工業大廈1樓
A單位和B單位經營私人會所
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/268號)

59. 秘書報告，擔任申請人顧問的兩間公司是杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現時與杜立基公司有業務往來

張國傑先生 — 其公司現時與聯協公司有業務往來

60. 小組委員會備悉劉興達先生和張國傑先生已離席。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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) 擬議私人會所；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。消防處處長反對這宗申請，原因是訪客要承受並不察覺及預計不到的風險。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(下稱「城規會」)收到來自一名市民的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第10段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然所涉處所的申請用途大致上符合有關的規劃意向，但擬議私人會所用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的要求，原因是會引致負面的消防安全影響，而且未能向消防處處長證明擬議用途不會引起或增加火警危險。

62. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「從消防安全的角度而言，在工業樓宇經營擬議私人會所不可接受。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/322

擬在劃為「政府、機構或社區(12)」地帶的
九龍九龍城嘉林邊道 45 至 47 號

闢設宗教機構

(伯特利神學院重建包括原址保留神學樓)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/322 號)

64. 秘書報告，何田顧問工程師有限公司(下稱「何田公司」)是申請人的顧問之一。劉興達先生因現時與何田公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生已離席。

65. 小組委員會備悉申請人於二零一七年三月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便其回應建築署和運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，涵蓋空氣流通評估、噪音影響評

估、經修訂建築圖則和樓面平面圖，以及與交通影響評估有關的技術說明和闡釋。

66. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月的時間準備所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 10

其他事項

[公開會議]

A/K5/777-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
 所涉地點位於九龍長沙灣青山道 576 至 586 號
 製衣中心地下 D1B 單位(部分)

67. 秘書報告，申請編號 A/K5/777 於二零一六年六月十日獲小組委員會在有附帶條件下批准，而履行附帶條件(a)項的期限是二零一七年三月十日。城市規劃委員會於二零一七年三月三日(即履行附帶條件(a)項的指明期限屆滿前六個工作天)，收到一宗申請，要求把履行附帶條件(a)項的期限延長三個月，至二零一七年六月十日。

68. 經商議後，小組委員會同意未能考慮這宗延長期限的申請，理由是履行附帶條件(a)項的期限已於二零一七年三月十日屆滿，因此這宗申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會不能考慮這宗申請，因為在考慮之時有關規劃許可已不再存在。

69. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。