

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年四月七日上午九時舉行的
第 578 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

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

廖迪生教授

黃幸怡女士

運輸署助理署長(市區)
麥志光先生

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)
黃偉恩先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

林光祺先生

馮英偉先生

何安誠先生

余烽立先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年三月十七日第 577 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」)二零一七年三月十七日第 577 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。

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/485

擬在劃為「工業」地帶的荃灣灰窰角街 8 號
地下工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/485A 號)

3. 秘書報告，中原地產代理有限公司(下稱「中原地產」)是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現與中原地產有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

4. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月十七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，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人於二零一七年二月二十二日提交進一步資料，以回應運輸署的意見。

5. 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。由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給予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／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

[劉興達先生及何立基先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/487 擬在劃為「綠化地帶」的荃灣老圍第 453 約地段第 1212 號和毗連政府土地
關設宗教機構(紀念堂)連附屬花園
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/487 號)

6 小組委員會備悉，在發出文件後收到申請人於二零一七年四月三日就美化環境及交通方面提交的進一步資料。有關該等進一步資料的政府部門最新意見已於會上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

7 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺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) 擬闢設宗教機構(紀念堂)連附屬花園；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有保留，因為擬議發展會令交通量增加，申請人應進行交通影響評估。環境保護署署長不支持這宗申請。雖然申請人聲稱所有污水會排放至公共污水渠，但他未有提供潛在排污影響的資料，亦未有就可考慮的污水渠接駁點及擬議污水渠接駁工程成效提供資料。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對橫跨狹窄鄉村道路並連接西方寺及申請地點的擬議行人天橋有保留。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點邊界之間的傾斜度超過 15 度，而擬議發展有部分位於陡峭的天然山坡之下。申請人須提交土力規劃檢討報告以支持這宗申請。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(下稱「城規會」)共收到 44 份公眾意見書，當中一份由顯達鄉村俱樂部提交，表示不反對這宗申請；43 份表示反對這宗申請，分別由流芳園、上角山及老圍的居民，以及個別人士提交。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，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於芙蓉山的廟宇／寺院群範圍內，四周是現有廟宇／寺院，包括西面的西方寺。從土地用途的角度而言，擬議發展或許並非與四周的發展完全格格不入。然而，申請人沒有提供有力的理據，以證明為何不能把紀念堂設於西方寺本身的範圍內，也沒有有力的理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請人亦未有提供所需資料，以證明有關建議在技術上可行。從排污角度而言，環保署署長不支持這宗申請；而從交通角度而言，運輸署署長亦有保留。土木工程拓展署土力工程處處長亦表示，申請人須提交土力規劃檢討報告以支持這宗申請。擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議發展不會對環境、交通、斜坡穩定性及基礎設施

供應造成負面影響。批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令鄉郊環境的整體質素下降，以及對該區的環境、交通、斜坡穩定性及基礎設施供應造成負面影響。至於負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

8 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生在回應主席及一名委員的提問時解釋說，根據契約，有關的私人地段限作農業用途。據他的實地視察所得，申請地點的現有構築物似乎用作住宅用途，地政總署可以為此採取執行契約條款行動。

商議部分

9 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並無有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為申請人未能證明擬議發展不會對現有的天然景觀、環境、交通、斜坡穩定性及基礎設施供應造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令鄉郊環境的整體質素下降，以及對該區的環境、交通、斜坡穩定性及基礎設施供應造成負面影響。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/112 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的
荃灣汀九第 399 約地段第 425 號的
地積比率限制，以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/112B 號)

10 秘書報告，啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)是申請人的顧問之一。張國傑先生就此議項申報利益，因為他的公司現時與啓傑公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

11 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自從上一次延期後，申請人在二零一七年二月二十三日和二零一七年三月三十日提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

12 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。由於這已是第三次延期，以及小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/113 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的荃灣深井第 390 約地段第 100 號(部分)、第 101 號餘段及第 110 號餘段作臨時「商店及服務行業(零售商店)」用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/113 號)

簡介和提問部分

13 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) 為批給作臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期三年，至二零二零五月二十七日止；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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」)共接獲 14 份公眾意見書，當中有一份表示支持、有 11 份表示反對及有兩份就於申請地點提供政府、機構及社區設施提供意見。這些意見書分別來自一名荃灣區議員、深井商會有限公司及個別人士。有關意見提出的主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。申請地點坐落在一處劃為「政府、機構或社區」地帶及沒有任何指定用途的地方。經營的臨時商店及服務行業自二零零七年起營運，而樓高一層設有零售商店的現有商用建築

物與附近住宅及商業發展並非不相協調。相關部門對這宗續期申請不表反對或沒有負面意見，而申請地點目前並無提供任何政府、機構或社區設施的方案或已知計劃。就此，有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 所載的相關評審準則，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而且若這項規劃許可獲續期，並不會在規劃上帶來不良的影響。至於公眾意見，有關政府部門的意見及上文的評估亦相關。

14 在回應一名委員的提問時，高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生按一幅政府、機構或社區設施圖所示，指出深井區已設有各項政府、機構或社區設施，包括學校及幼兒中心。待深井污水處理廠搬遷後，可在騰空的用地增闢政府、機構或社區設施。相關部門在規劃及闢設政府、機構或社區設施時，會顧及《香港規劃標準與準則》所訂的要求，以及該區的實際需求。鄺弘毅先生進一步闡述，雖然深井西地區的學校課室及醫院病牀供應不足，但現行申請地點的地盤面積為 400 平方米，未能容納一間標準小學或中學(分別佔地約 4 000 平方米及 7 000 平方米)。深井區現時由荃灣及葵青區的醫院提供服務，而醫院病牀的供應是從較闊的角度按地區層面考慮。就同一名委員的後續提問，鄺弘毅先生回應說，根據《香港規劃標準與準則》，以荃灣西地區的人口水平計算，該區並不需要闢設綜合家庭服務中心。就另一名委員的提問，鄺弘毅先生回應說，碧堤半島商場內已設有綜合青少年服務中心，作為綜合發展的一部分。

15 一名委員查詢申請地點可否用作幼稚園發展。鄺弘毅先生表示，幼稚園通常設於發展項目內的處所，而非單獨佔用整幅用地。

16 一名委員問及把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶是否合適，以及申請地點的長遠用途。鄺弘毅先生解釋，申請地點為一間餐廳所佔用，並在一九八九年刊憲的首份荃灣西分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)上預留作救護站發展。有關土地擁有人對此提出反對，但小組委員會決定維持把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶。然而，救護站其後設於另一

用地。現時相關部門並無計劃在申請地點發展任何政府、機構或社區設施。鄭弘毅先生進一步指出，現行續期申請為期三年。根據申請人所提供的資料，申請地點可望進行永久重建。小組委員會將來可按最新的規劃情況，考慮會否再次批給規劃許可。

商議部分

17 一名委員表示，雖然就《香港規劃標準與準則》的要求而言，該區無須闢設綜合家庭服務中心，但隨着該社區持續發展，日後或會出現對這類設施的需求。另一名委員認為，在規劃該些設施時，亦應考慮往返該些設施的路程，讓較小的社區亦可在合理的路程內到達該些設施。主席指出，待深井污水處理廠搬遷後，該污水處理廠的現址或可提供地方增闢政府、機構或社區設施。

18 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，續期三年，由二零一七年五月二十八日起至二零二零年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 申請地點所有現有消防裝置和設備必須時刻維持良好的操作性能；
- (b) 在規劃許可有效期內，妥為護理現有樹木和為美化環境而栽種的植物；以及
- (c) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

[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。鄭先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/137 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港淺水灣
淺水灣道 109 號影灣園地下 G106A 及 G107A 舖
關設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/137A 號)

19 小組委員會備悉，一頁替代頁(文件附錄 IV)已於會議前分發予各委員，以修正有關指引性質的條款的編輯錯誤。

簡介和提問部分

20 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) 申請的背景；
- (b) 擬關設學校(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。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」)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，規劃署對這宗申請不表反對。擬議補習學校位於影灣園的非住宅部分，與同一樓宇內的零售和食肆等其他非住宅用途並非不相協調。由於影灣園商場與住宅部分分隔，預計擬議補習學校不會對居民造成滋擾。補習學校的規模細小，不大可能對該區造成重

大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

21 高級城市規劃師／港島李潔德女士在回應兩名委員的查詢時說明，在有關的分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)首次公布之前，影灣園商場已經存在。根據大綱圖的《註釋》，在「住宅(乙類)」地帶內進行擬議的學校用途，必須先取得城規會的規劃許可。她繼而按文件圖 A-5 的實地照片所示，指出有關處所現為書店，正翻新作補習學校用途。

商議部分

22 小組委員會備悉，擬議學校須符合教育局及其他相關政府部門的發牌要求，才可開始營運。

23 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四月七日止；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。規劃許可須附加以下條件：

「在學校開始營運前設置滅火消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

24 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／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/78 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)4」地帶的香港石澳(鄉郊建屋地段第 282 號)大浪灣道 16 號的上蓋面積限制(由 22.5%放寬至 36%)，以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/78A 號)

25 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 現時與雅邦公司有業務往來，以及過往曾與城市規劃公司有業務往來；
- 劉興達先生 — 過往曾與城市規劃公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往曾與雅邦公司有業務往來。

26 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

27 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月八日及二零一七年三月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備《土力規劃檢討報告》，以及改良重建計劃。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自從上一次延期後，申請人已委聘一名顧問擬備《土力規劃檢討報告》，但有關報告仍在擬備當中。

28 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，以及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，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/145 為批給在劃為「休憩用地」地帶的香港西灣河
太康街西灣河渡輪碼頭(部分)
經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/145 號)

29. 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 — 在太古城擁有一個住宅單位；以及

關偉昌先生 — 與配偶在太古城共同擁有兩個住宅單位。

30. 小組委員會同意，由於霍偉棟博士及關偉昌先生的物業並非直接望向申請地點，故他們可以留在席上。

簡介和提問部分

31. 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) 為批給規劃申請編號 A/H21/138 經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年，至二零二零年四月八日止；
- (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，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，即自上次於二零一四年二月七日批給臨時規劃許可以來，規劃情況及附近的土地用途並無改變。申請人已遵從先前批給的規劃許可附帶條件。相關部門對這宗續期申請不表反對或沒有負面意見。

32. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士在回應兩名委員的提問時表示，有關碼頭屬運輸署的管轄範圍，而根據現行機制，碼頭的營運者可向政府提出申請使用碼頭內未被使用的地方作商業用途，以補貼碼頭的營運成本。小組委員會曾於二零一七年三月三日批准一宗關於在同一碼頭內作「商店及服務行業」用途的同類申請。

商議部分

33. 一名委員表示，位於灣仔天星碼頭內的餐廳便是餐廳的收入所得有助紓緩渡輪的加價壓力的一個例子。而現時亦有既定機制由相關政府部門審核營運成本及收入數字。

34. 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，為期三年，由二零一七年四月九日起至二零二零年四月八日止，並須附加下列條件：

「設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/146 為批給在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港
鰂魚涌街 121 號太就樓地下 7 及 9 號
經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/146 號)

36. 秘書報告，該申請地點位於鰂魚涌，而黃善永先生已就此議項申報利益，因為他與其配偶在鰂魚涌共同擁有一個物業。小組委員會同意，由於黃先生的物業並非直接望到申請地點，故他可以留在席上。

簡介和提問部分

37. 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) 為批給規劃申請編號 A/H21/139 經營的臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年，至二零二零年四月二十五日止；
- (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，城市規劃委員會收到來自太隆樓業主立案法團的一份公眾意見書，反

對這宗申請。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，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，即自上次於二零一四年四月二十五日批給臨時規劃許可以來，規劃情況及附近的土地用途並無改變，而相關的政府部門對這宗續期申請不表反對或沒有負面意見。申請人已遵從先前規劃許可涉及消防裝置的附帶條件。至於表示反對的公眾意見，上述的規劃評估亦相關，而申請人須遵守各項污染管制條例和《公眾衛生及市政條例》。酒樓也須受食物環境衛生署的發牌管制。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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，由二零一七年四月二十六日起至二零二零年四月二十五日止；並須附加下列條件：

- 「(a) 除緊急情況外，只有餐廳員工才可使用通往太就樓地下內走廊的門；
- (b) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)，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。」

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

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

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/432 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港上環
些利街 2 至 4 號關設辦公室，
以及經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/432 號)

41 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與宏基公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來；

42 由於劉興達先生和張國傑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

43 高級城市規劃師／港島何盛田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) 關設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業；

(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(下稱「城規會」)收到 39 份的公眾意見書，分別來自中西區關注組、創建香港、莉景閣業主立案法團和個別人士，當中 24 份表示支持、14 份表示反對、一份提出意見。意見書提出的主要理由載於文件第 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。與先前涉及同一申請地點作同類用途的批准計劃(編號 A/H3/402)比較，目前的申請主要是把「食肆」、「商店及服務行業」及「辦公室」用途的總樓面面積重新分配；在擬議發展增設一層作走火層；以及把建築物高度增至主水平基準上 124.495 米(仍符合分區計劃大綱圖的建築物高度限制)。申請人提交的技術評估已證明，擬議的發展不會對交通、環境、視覺和消防安全造成負面影響。申請人也確定，在先前申請中就擬議的貨物裝卸活動所採納的緩解措施，在目前申請會繼續採納。相關的政府部門不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 5。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

44 高級城市規劃師／港島何盛田先生回應一名委員的詢問時以文件繪圖 A-1 作參考，該繪圖顯示先前批准的計劃和目前計劃的地下層圖則的分別。他指出申請人建議把建築物進一步從些利街後移，以回應部門的意見，並已就此向屋宇署提交建築圖則。申請人無需進一步修訂契約，以推行擬議的發展。關於委員對污水處理事宜的提問，何盛田先生解釋，由於現行建議涉及增加「食肆」的樓面空間，渠務署署長已要求申請人提交一份經修訂的排污影響評估。

45 一名委員備悉，該區有頗多餐廳，遂詢問在該區提供的「食肆」和「辦公室」樓面比例有否限制。何盛田先生說，申請人可按市場情況，自行決定有關發展最理想的擬議樓面空間組合。如該組合大幅改變，便須向城市規劃委員會提交新的申請，而每宗申請會按其個別情況考慮。

46 副主席備悉，先前的申請編號 A/H3/402 經覆核後獲批准，而運輸署對有關的上落客貨安排表示關注。何盛田先生解釋，在先前的申請中，運輸署主要關注經奧卑利街進行的上落客貨活動，而申請人已就此提交交通影響評估連擬議緩解措施，以作回應。申請人已就目前的申請提交經修訂的交通影響評估，而運輸署沒有負面的意見。申請人會繼續採納經同意的緩解措施，包括設置矮柱以控制申請地點的上落客貨活動。

商議部分

47 主席回應一名委員對消防安全的關注，表示如所需的消防裝置未能符合消防處的要求，擬議發展的建築圖則將不能根據《建築物條例》獲批准。

48 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。這項規劃許可有效期至二零二一年四月七日止，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：

- 「(a) 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；
- (b) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，落實為上落客貨活動而採取的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，沿些利街把有關建築物的較低部分後移不少於 1.75 米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供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」

49 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／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何盛田先生此時離席。]

[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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/303 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 1C 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/303 號)

簡介和提問部分

50. 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) 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——根據文件於第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。申請處所的擬議用途

與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向普遍一致，亦與附近地區並非不相協調。至於所涉樓宇，其地下層曾有 24 宗作「商店及服務行業」用途的申請獲得批准，當中 14 項許可仍有效。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對該大廈內的發展及毗鄰地區的消防安全、交通、環境及基礎設施造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會倘決定批准這宗申請，建議無須附加展開有關用途運作的時限條款，因為這宗申請涉及的「商店及服務行業」用途已經存在。

51. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士在回應一名委員的提問時表示，該工業大廈已安裝灑水系統，倘這宗申請獲得批准，地下層的合計商業樓面面積仍少於 460 平方米，因此，消防處處長不反對這宗申請。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。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(即在二零一七年十月七日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內設置消防裝置及設備，以及在該工業大廈關設與該大廈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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[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。她此時離席。]

[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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/18 擬在劃為「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶的九龍馬頭角新碼頭街 3 至 5 號幸福大廈二樓闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/18 號)

54 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與與杜立基公司和呂元祥公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 現時與呂元祥公司有業務往來，以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司過往與呂元祥公司有業務往來。 |

55 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，並同意由於劉興達先生和張國傑先生並無參與這宗申請，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

56 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) 擬闢設辦公室；

- (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(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；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。有關處所位於「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶內一幢現有工業大廈的二樓。由於申請地點不再需要按原來計劃用作中九龍幹線的隧道通風塔，申請地點的長遠用途稍後會再作檢討。規劃署認為，在二樓的擬議辦公室用途與同一大廈的貨倉，以及附近發展項目地面層的現有商業及零售用途並非不相協調。擬議用途不會對所在大廈及鄰近地區的發展造成消防安全、交通、環境及基礎設施方面的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

57 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生回應主席和兩名委員的查詢時表示，如中九龍幹線項目的撥款獲通過，工程可於二零一七年展開。申請地點先前由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶，以用作中九龍幹線的擬議隧道通風塔，但其後確定再無此需要。在中九龍幹線落成後，毗鄰申請地點的九龍城碼頭公共運輸交匯處將會重置，屆時或有機會把各工廈大廈與毗鄰的公共運輸交匯處全面重建，當局現正研究其可行性。

商議部分

58 一名委員認為，有關該區長遠用途的檢討結果或可為相關土地擁有人提供有用的參考，以決定會否繼續推展重建計劃。主席表示，有關分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶的《註釋》，已為土地擁有人提供彈性，可在過渡期內善用現有處所。鑑於申請地點已不再需要用作隧道通風塔，當局會在有關檢討完成後，為申請地點建議適當的土地用途地帶。

59 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四月七日止；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。規劃許可須附加以下條件：

「(a) 提交並落實消防安全措施的建議，包括在處所設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在有關用途開始運作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。」

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

[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。他於此時離席。]

[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 14

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/317-5 申請延長履行批准作臨時學校(社區職業進修補習學校)(為期三年)的規劃許可附帶條件(d)和(e)項的期限，所涉地點位於九龍九龍塘雅息士道 2 號
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/317-5 號)

61 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 目前與宏基公司有業務往來；

潘永祥博士 — 居於九龍塘。

62 由於劉興達先生並無參與這宗申請，而從潘永祥博士的住所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

63 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) 自上次就申請編號 A/K18/317 批給許可後，擬議第五次就批准作臨時學校(社區職業進修補習學校)(為期三年)的規劃許可，再延長履行附帶條件(d)和(e)項(有關美化環境和保育樹木建議)的期限三個月至二零一七年七月九日；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗延長履行附帶條件期限的申請；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。在二零一七年一月六日批准第四次延長履行規劃許可附帶條件期限的申請時，已告知申請人其在履行規劃許可附帶條件(d)項方面的進展不大，並且已給予其額外 12 個月(即合共 18 個月)來履行該附帶條件，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。在目前的延長履行規劃許可附帶條件期限的申請中，並無提出理據解釋為何(d)項和(e)項條件不能在過去十八個月履行。申請人未能證明已採取合理行動及確曾作出努力履行規劃許可附帶條件。申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定。

64 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 申請人未能就進一步延長履行規劃許可附帶條件(d)項和(e)項的期限提出充分理據；以及
- (b) 申請人未能證明已採取合理行動，在訂明期限內履行規劃許可附帶條件。」

[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。鄭女士此時離席。]

議程項目 15

其他事項

[公開會議]

A/KC/441-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於葵涌貨櫃碼頭路 77 至 81 號大鴻輝(葵涌)中心第一期地下 B 號貨倉(B 部分)

66 秘書報告，小組委員會在二零一六年九月三十日在有附帶條件下批准這宗申請。履行有關提交並落實消防安全建議(包括設置消防裝置及設備)的規劃許可附帶條件(a)項的期限為二零一七年三月三十日。

67 小組委員會備悉，城市規劃委員會(下稱「城規會」)是在二零一七年三月十七日收到延長履行規劃許可附帶條件(a)期限項的申請，即在規劃許可附帶條件(a)項的指明期限屆滿前的十個工作天內。建議不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(a)項的期限已於二零一七年三月三十日屆滿，而就申請批給的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。

68 委員同意小組委員會不能考慮這宗第 16A 條的申請，因為在考慮這宗申請時，規劃許可已不再存在。

69 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。