

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年十月十三日上午九時舉行的
第 590 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

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

黃幸怡女士

余鋒立先生

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

黃令衡先生

副主席

何立基先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖廸生教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉榮想先生

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

規劃署城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年九月二十二日第 589 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」)二零一七年九月二十二日第 589 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]

Y/KC/13 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「靈灰安置所(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/13 號)

3. 秘書報告，這宗申請擬把「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶。副主席黃令衡先生為私營骨灰安置所上訴委員會成員，他已就此議項申報利益。

4. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而副主席因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年九月二十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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 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。若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，否則不會批准再次延期。

港島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H10/9 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》，把位於薄扶林置富花園東面的政府土地的申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態古蹟公園」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/9C 號)

7. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年九月十八日要求延期至二零一七年十一月才考慮這宗申請，讓申請人有時間完成申請地點的淡水生物實地勘查，以及在聯繫一些非政府機構後修訂擬議公園的實施計劃。由於該地點內有一些舊牛奶公司歷史構築物，而古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)正處理其評級，申請人認為延期亦可讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)在知悉所有 63 個歷史構築物(包括申請地點內兩個已確定及三個擬議的三級構築物)有明確的評級或獲古諮會確認的結果後才作出決定。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已進行了七輪實地勘查，並就其送交古諮會的舊牛奶公司構築物評級建議詳情，提交進一步資料。

8. 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的資料。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。若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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，日後將不會批准再次延期。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H11/1 申請修訂《半山區西部分區計劃大綱核准圖
編號 S/H11/15》，把位於香港半山區些利街 29 號的
申請地點由「住宅(丙類)7」地帶改劃為
「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H11/1 號)

9. 秘書報告，該地點位於半山區西部。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|---|
| 黃令衡先生
(副主席) | — 與配偶共同擁有干德道一個分層住宅單位，並為一家擁有羅便臣道一個樓宇單位的公司的股東和董事； |
| 楊偉誠博士 | — 與配偶共同擁有干德道一個分層住宅單位；以及 |
| 張國傑先生 | — 與配偶共同擁有堅道一個分層住宅單位。 |

10. 小組委員會備悉，副主席因事未能出席會議，楊偉誠博士則尚未到席。小組委員會同意，由於從楊偉誠博士及張國傑先生的物業不能直接看到申請地點，他們可留在席上。

11. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 港島規劃專員；

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島；以及

姚偉祥建築師事務所有限公司

羅啟源先生 }
姚偉祥先生 } 申請人的代表

簡介和提問部分

12. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。規劃署高級城市規劃師／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) 擬把「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；

[霍偉棟博士此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第9段，要點撮錄如下：

(i) 地政總署地政專員／港島西及南指出，有關地段的政府租契訂有條款，當中包括非厭惡性行業條款及一般設計及用途條款；

(ii) 屋宇署總屋宇測量師／港島西指出，些利街29號地下的核准用途，已根據日期為一九六三年七月二十四日的核准建築圖則更改為「商店」；

(iii) 運輸署署長表示，擬議的改劃用途地帶讓該地段的擁有人可在申請地點最低三層發展更

多商業用途，而且建築物高度限制會較寬鬆，這或會促使該地段的未來發展密度增加，令該區的交通需求擴大。鑑於該地點四周被樓宇包圍，沒有直通公共行車道的臨街面，闢設車輛通道在技術上並不可行。申請人須進行交通影響評估，以確定擬把「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶可能帶來的交通影響；

- (iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)收到酒牌局轉介的一宗涉及申請地點的酒吧／食肆的噪音投訴。在過往三年也曾有中西區區議員及市民對在申請地點一帶以及在蘇豪區營業的酒吧／食肆作出類似的噪音投訴；
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的改劃用途地帶會為地面帶來更密集的發展和商業活動，或會為該「住宅(丙類)7」地帶立下不良先例。由於該「住宅(丙類)7」地帶沒有足夠的通道，加上街道狹窄，上落客貨活動如再增多，會令區內行人環境惡化；
- (vi) 食物環境衛生署(下稱「食環署」)署長表示，些利街 29 號地下目前既無有效的食肆牌照，亦沒有申領食物牌照。至於民政事務總署總主任(牌照)則指出，些利街 29 號地下的會所現持有根據《會社(房產安全)條例》簽出的有效合格證明書；
- (vii) 中西區民政事務專員表示，相關選區的中西區區議員關注有關申請或會對附近一帶的交通及環境帶來負面影響；以及
- (viii) 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，城規會接獲 11 份公眾意見書，分別由區內居民、金莉大廈業主立案法團及市民提交，對這宗申請提出反對或表示關注。主要反對理由／關注事項載於文件第 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。在沒有任何發展建議和技術評估下，不可能確定擬議改劃用途地帶是恰當及不會對周邊地區構成負面影響。該地點面向些利街，而些利街是一條梯狀街道，沒有直接的車輛通道。在有關分區計劃大綱圖上，鄰接梯狀街道的地點(包括申請地點)現時只限作純住宅用途，以避免因進行商業用途而須闢設上落客貨設施。因此，該地點現時劃為「住宅(丙類)7」地帶實屬恰當。由於運輸署署長及環保署署長對這宗申請提出負面意見／關注，這宗申請如獲批准，會為「住宅(丙類)7」地帶內的其他同類申請立下不良先例，此等申請的累積影響所及，會對附近一帶造成負面交通及噪音影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

13. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表羅啟源先生及姚偉祥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據一九六三年批准的建築圖則，申請地點地下獲准作商業用途，准許的地下用途為「商店(非住用用途)」。申請人雖沒有這方面的證明，但該處自一九九五年已用作食肆。不過，在一九九七年曾有報章提及該食肆用途，其名稱為 **Café Gypsy**。該樓宇地下於二零零四年及二年一一年根據《會社(房產安全)條例》獲發合格證明書，二零一二年獲酒牌局發給會社酒牌；
- (b) 申請地點現有建築物所設的階梯只有 950 毫米闊，這闊度不符合相關政府部門所規定的最低標準。因此，樓宇一樓和二樓不會獲准作任何擬議的食肆用途；

- (c) 申請地點面積只有 108.83 平方米。重建潛力有限，申請人無意重建整幅用地。不過，除「住宅(甲類)」地帶外，其他地帶並未訂有關於作食肆用途的條文。擬議改劃用途地帶純粹為了把申請地點現有的食肆用途規範化；
- (d) 擬議改劃用途地帶不會令食肆的數目增加，而且食肆經營者須遵守相關的環境規例，因此不會構成負面的交通及環境影響。劃為「住宅(甲類)」地帶的周邊地區也有一些食肆用途；以及
- (e) 地段擁有人有經營食肆及把食肆用途規範化的權利。

14. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

申請地點的歷史／背景

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 進行「梯狀街道一帶的重建研究」(下稱「該項研究」)時，中環至半山自動扶梯是否已經啟用；
- (b) 備悉一九六三年核准的建築圖則顯示，現有建築物地下的用途當時已更改為「商店(非住宅)」用途，而現有的食肆則據稱由申請人自一九九五年開始經營至今，就一九六三年至一九九五年間，申請地點是否為任何分區計劃大綱圖所涵蓋。如有的話，其地下是否准許作非住用用途；
- (c) 申請人是否有任何意圖把申請地點連同鄰接的些利街 27 號一起重建，以及是否有任何意圖把申請地點一樓及二樓的用途亦改為非住用用途；以及
- (d) 申請地點地下自一九六三年以來的用途為何。

16. 港島規劃專員顧建康先生陳述如下：

- (a) 該項研究於一九九一年進行時，中環至半山自動扶梯還未啟用；以及
- (b) 首份涵蓋半山區西部的分區計劃大綱圖於一九八六年刊憲。申請地點當時劃為「住宅(甲類)」地帶，樓宇地下獲准作非住用用途。申請地點於一九九五年改劃為「住宅(丙類)7」地帶。

17. 申請人的代表姚偉祥先生陳述如下：

- (a) 提出這宗申請純粹是為了把位於申請地點的該幢樓宇地下的食肆用途規範化，以應對地政總署就違反非厭惡性行業條款而採取的執行契約條款行動；以及
- (b) 據知申請地點自一九六三年起便用作商業用途。該地點於一九六三年至一九八五年間用作零售用途，一九九五年後用作食肆。

申請地點地下及周邊地區的准許用途

18. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點於一九九五年改劃為「住宅(丙類)7」地帶時，是否有任何記錄載述申請地點及周邊地區的用途；
- (b) 同一「住宅(丙類)7」地帶內的其他發展的地下、一樓及二樓的用途詳情；以及
- (c) 些利街沿路(界乎堅道與摩羅廟街之間)地下的現有用途。

19. 顧建康先生回應如下：

- (a) 並無記錄載述申請地點及其周邊地區於一九九五年的用途；
- (b) 有關的批准建築圖則記錄顯示，在同一「住宅(丙類)7」地帶內，些利街 15 號的地下、一樓及二樓和些利街 17-17A 及 29 號的地下，以及太子台 1、3、5 至 7、8、10、17 及 19 號的地下准許作非住用用途；以及
- (c) 就規劃署最近進行實地視察時所見，些利街 15、17-17A 及 27 號地下分別設有辦公室及地產代理，而 21 及 23-25 號地下並無其他非住用用途，至於位處「住宅(甲類)」地帶的些利街 31 號地下則有一家咖啡室。

批准的建築圖則

20. 顧建康先生回應主席和一些委員的查詢時表示，申請地點的建築物於一九五五年落成，當時的批准建築圖則顯示其地下作住用用途。從一九六三年的批准建築圖則摘要可以看到，地下用途已改為「商店(非住用)」用途。由於當時未有任何分區計劃大綱圖涵蓋申請地點，有關的建築圖則不受任何法定規劃約束。

[余鋒立先生此時到席。]

租契

21. 顧建康先生回應一些委員的查詢時說，申請地點的租契包含一項非厭惡性行業條款，須申請修訂契約才可獲准作食肆用途。如地政總署就刪除非厭惡性行業條款一事徵詢規劃署意見，規劃署會反對違反分區計劃大綱圖規定的用途。

現有用途狀況和用途的規範化

22. 一些委員提出以下問題：

(a) 申請地點於一九九五年由「住宅(甲類)」地帶改為「住宅(丙類)7」地帶，會否影響申請地點的現有用途狀況；以及

(b) 有否其他方法可把食肆用途規範化。

23. 顧建康先生回應如下：

(a) 如申請人可提供足夠證據，證明申請地點於一九九五年改劃為「住宅(丙類)7」地帶之前，該食肆用途已經存在，而且自展開以來一直持續進行，申請地點的現有用途狀況便不會因用途地帶改變而受影響。然而，申請人未有提供足夠證據，證明有關的現有用途狀況；以及

(b) 申請人可考慮提交第 12A 條申請，建議把「食肆」用途列入「住宅(丙類)7」地帶的「註釋」的第二欄，從而可根據第 16 條規劃申請的機制，就食肆用途申請許可。不過，鑑於該申請或會對「住宅(丙類)7」地帶內的所有發展造成重大影響，在考慮該申請時須顧及潛在的累積交通影響。

[楊偉誠博士此時到席。]

24. 姚偉祥先生就委員的觀察回應說，申請人不曾為證明該現有食肆的現有用途狀況，而嘗試向屋宇署查明已批准的建築圖則所顯示的「商店(非住用)」用途的定義為何，即食肆用途可否視為一種「商店(非住用)」用途。申請人或可考慮這樣做，藉以解決有關地政總署執行契約條款的問題。

其他

25. 一些委員提出以下問題：

(a) 食環署是否因申請地點劃為「住宅(丙類)7」地帶而不能發給食物業牌照，食環署會否採取任何執法行動；以及

(b) 該食肆是否根據《會社(房產安全)條例》發給的合格證明書經營。

26. 姚偉祥先生回應說，他不知道不獲食環署發出食物業牌照的理由。他理解申請人在未能取得食物業牌照後，是根據獲發的會所牌照來經營該食肆。

27. 顧建康先生補充說，食環署對任何並無有效食物業牌照的食肆均有執法權力。再者，沒有任何條文訂明「住宅(丙類)7」地帶內可進行「私人會所」用途。

28. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，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告知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

29. 委員備悉，申請人提交現時的改劃用途地帶申請，是由於地政總署因申請地點地下現有的食肆用途違反租契所訂的非厭惡性行業條款，而對該處所採取執行契約條款行動。申請人聲稱該食肆自一九九五年起營業。「住宅(丙類)7」地帶並未訂有條文可供申請作「食肆」用途。該食肆是根據《會社(房產安全)條例》發給的合格證明書以私人會所的形式經營。

30. 有幾名委員對申請人表示同情，因申請人只是設法把食肆用途規範化。他們的意見如下：

(a) 一九六三年的批准建築圖則在申請地點地下標示「廚房」，這可能表示已批准的建築圖則所標示的「商店(非住用)」用途或許包含食肆用途；以及

(b) 該樓宇地下作食肆用途可以接受，因為該處一帶行人流量高，而且食肆用途與鄰近地區其他商店和食肆並非不協調。當局可考慮把申請地點劃為「住宅(丙類)」地帶之下一個新的支區，並把「食肆」用

途列入該支區在分區計劃大綱圖的「註釋」的第二欄。

31. 秘書回應主席說，根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁第(3)段，「現有用途」指：(i)首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及(ii)在首份圖則公布之後，首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。城市規劃委員會規劃指引編號 24C 詳細闡述現有用途的定義。任何人士如要求享有「現有用途」權利，便須提供足夠證據，以證明確有資格享有這項權利。

32. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生說，申請地點地下的食肆用途違反租契所訂的非厭惡性行業條款，申請人要求就食肆用途享有「現有用途」權利時，必須提供足夠證據。

33. 委員普遍不支持這宗把申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶的申請，並有以下意見：

- (a) 申請人沒有提交發展建議及技術評估，以證明擬改劃為「住宅(甲類)」地帶不會對周邊地區構成負面交通及噪音影響；以及
- (b) 由於申請地點面積細小和臨街面狹窄，故不宜作高密度住宅用途。此外，該地點亦位處梯狀街道，沒有車輛通道直達。

34. 委員備悉，申請人如能提供足夠證據證明現有用途狀況，即使「住宅(丙類)7」地帶並未訂有關於作食肆用途的條文，申請地點亦無須改劃用途地帶。如上文第 31 段所述，申請人應考慮依據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，證明該現有用途狀況。

35. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請。委員接着細閱文件第 12.1 段所述的建議反對理由，並認為有關理由恰當。

36. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明，在申請地點沒有足夠通道的情況下，擬把該地點改劃為「住宅(甲類)」地帶是恰當的；
- (b) 申請人未能證明建議不會對周邊地區構成負面交通及噪音影響；以及
- (c) 這宗申請如獲批准，會對該「住宅(丙類)」地帶及其支區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，可能會對附近一帶產生負面的交通及噪音影響。」

荃灣及西九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/129 在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍海輝道 8 號
浪澄灣商業平台的二樓(部分)
闢設臨時辦公室(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/129 號)

37. 秘書報告說，這宗申請是由恒隆集團的附屬公司恒隆地產代理有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 目前與恒隆集團有業務往來；以及
- 劉興達先生 — 目前與杜立基公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於張國傑先生涉及直接利益，他可留在席上但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於劉興達先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

39. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年九月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步的資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。若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／荃灣及西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/KC/449

在劃為「工業」地帶的葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B7 號鋪
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/KC/449 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西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) 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 9 段。工業貿易署署長表示，倘批予為期三年的臨時規劃許可以致申請用途不會妨礙落實把有關處所長期作工業相關用途，他對這宗申請沒有意見。消防處處長不反對這宗申請，因為根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D(下稱「規劃指引編號 25D」)，有關用途(即快餐店)不會計入現有工業樓宇地下的合計商用樓面面積。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，城市規劃委員會並沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可。申請用途與所涉工業樓宇的其他用途，包括地面一層的飯堂、商店及服務行業、貨倉連辦公室，以及上層與工業機構或貿易公司相關的工業及辦公室用途，並非不相協調。所涉樓宇沒有設置噴灑系統，因此工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積必

須符合 230 平方米的最大可准許上限。消防處處長不反對這宗申請，並表示有關用途不會計入地面一層的合計商用樓面面積。建議施加規劃許可附帶條件，以符合消防處處長提出的技術要求。有關用途規模細小，不大可能會對周邊地區造成負面的交通或環境影響，亦大致符合規劃指引編號 25D 的規定。小組委員會曾批准所涉樓宇地面一層及附近地方的同類申請，而自批給上一宗臨時規劃許可以來，規劃情況沒有重大轉變。為免妨礙落實所涉處所作工業用途的長遠規劃意向，以及為了監察區內工業樓面面積的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可，這與小組委員會先前就同一幢建築物及「工業」地帶內的同類申請所作出的決定一致。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 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，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業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) 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。」

44. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/84

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港銅鑼灣禮頓道 119 號
中華基督教會公理堂大樓 8 樓
經營食肆(餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/84 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片就這宗申請作出陳述，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆(餐廳)；
- (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) 在法定公布期首三個星期內，城規會共接獲 29 份意見書，由中華基督教會公理堂教友及個別人士提交，表示支持申請或贊同申請的意見。主要的支持或贊同意見載於文件第 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。擬議用途只佔有關樓宇整體樓面總面積的 4.4%，對在同一樓宇內提供其他「政府、機構或社區」設施不會構成影響；因而並不影響該樓宇所在的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且有關申請大致符合城規會規劃指引編號 16。擬議用途與該樓宇內的其他「政府、機構或社區」用途及四週的商業及綜合用途樓宇並非不協調。由於擬議用途規模細小，故不會干擾及滋擾該樓宇的其他用途。擬議餐廳的運作須受發牌限制及相關規劃許可附帶條件規管，而且規劃署已建議訂定指引性質的條款，以處理相關政府部門的技術要求及潛在的噪音及煮食油煙滋擾。

46. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士回應一名委員的詢問表示，擬議餐廳將會開放給中華基督教會公理堂的教友及公眾使用。

商議部分

47. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年十月十三日止；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) 在擬議用途開始運作前，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；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項的排污影響評估所確認的排污設備改善／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。」

48. 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。她於此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 9

[公開會議]

擬修訂《觀塘南分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/20》
(都會規劃小組委員會文件第7/17號)

49. 秘書報告，建議對《觀塘南分區計劃大綱核准圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)所作的修訂項目，是為香港房屋協會(下稱「房協」)進行一項擬議公營房屋發展。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及利比有限公司(下稱「利比公司」)，是擔任房協顧問(規劃顧問服務)的其中四間公司。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) | — 為房協監事會的當然委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司現時與房協、雅邦公司及毅達公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 過往與房協有業務往來；其公司現時與雅邦公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 是房協的前僱員； |

劉興達先生 — 現時與利比公司有業務往來及
過往與周余石公司有業務往
來；以及

余烽立先生 — 過往與雅邦公司有業務往來。

50. 委員備悉何安誠先生因事未能出席會議。根據城規會的辦事程序與方法，由於是規劃署建議對分區計劃大綱圖作出該項涉及房協擬議公營房屋發展的修訂項目，該等委員就此議項所涉及的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。小組委員會同意此項安排。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 當局就沒有指定用途的「政府、機構或社區」用地進行的可能用途檢討中，物色到一塊位於觀塘定安街的「政府、機構或社區」用地(下稱「該用地」)適宜作公營房屋發展，以應付對房屋土地的逼切需求。運輸及房屋局已原則上對房協使用該用地作擬議公營房屋發展給予政策支持；
- (b) 距離該用地約 50 米的房協觀塘花園大廈第二期(下稱「花園大廈第二期」)於一九六六／六七年落成，已日漸殘舊，並須早日策劃重建。該用地適合用作調遷受花園大廈第二期重建影響的住戶，以符合原區或原址安置的強烈意願。房協將諮詢相關方面，以制訂花園大廈第二期的詳細重建計劃；

發展建議

- (c) 根據房協的概念規劃，擬議公營房屋發展包括一座在 4 層高的平台之上建 27 層住用樓層的住宅大廈，住用／總地積比率為 7.017／8.134 倍，建築

物高度不超過主水平基準上 110 米。擬議公營房屋發展可提供約 378 個單位，預計人口約 1 058 人。現有的不合標準垃圾收集站將在擬議發展的地下重置，而平台則會闢設零售商店及「政府、機構或社區」設施(一間長者鄰舍中心)、園景美化區、一個面積縮減一半的籃球場／多用途遊樂場及一個有蓋活動區。定安街及牛頭角道之間會闢設無障礙行人連接道(包括接駁升降機)。擬議設施會供居民使用及向公眾開放；

- (d) 關於重置現有籃球場方面，擬議發展包括一個面積縮減一半的永久籃球場／多用途遊樂場，供區內居民使用，並會向公眾開放。擬議發展動工前，房協會把花園大廈第二期內的現有籃球場改裝為一又二份一個籃球場、一個太極場及一個憩坐處，供公眾享用。該等臨時設施由房協自資建造、管理及維修保養，直至在日後重建的花園大廈第二期內重置永久籃球場為止；

就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

- (e) 修訂項目 A——把位於定安街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶(約 0.22 公頃)，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 110 米。「住宅(甲類)3」地帶的地積比率會與分區計劃大綱圖的其他「住宅(甲類)」用地相同，即住用建築物的最大地積比率為 7.5 倍，而住用與非住用各佔部分的建築物的整體地積比率則為 9 倍；

技術評估

- (f) 擬議發展已完成各項技術評估，包括空氣流通評估、環境評估、供水影響評估、排水影響評估、排污影響評估、土力影響評估、視覺影響評估、交通影響評估及樹木調查；

- (g) 鑑於某些地方在空氣流通方面出現輕微的不良影響，較後設計階段應進行進一步定量空氣流通評估，以發掘更多改善計劃的機會；
- (h) 該用地內有 37 棵樹木會被砍掉，而擬議發展將補償種植 39 棵樹木，以符合《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－樹木保育》的準則。擬議發展的一樓及二樓將提供 1 090 平方米休憩用地，並會開放給市民使用；
- (i) 評估結果推斷擬議發展不會對區內交通及基礎設施容量(供水、排水、排污)構成任何不良影響，並在土力技術方面可行。評估報告建議實施一些紓緩措施，以減低景觀受阻程度及提升視野穿透度；減少空氣流通方面及交通、工業、鐵路噪音及空氣污染方面的負面影響，以及處理有關該用地的新垃圾收集站的噪音及氣味問題；

對分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂項目

- (j) 建議僅限於就「住宅(甲類)3」地帶把「政府垃圾收集站」列為第一欄用途，以容許在該用地重置垃圾收集站；亦建議修訂「住宅(甲類)」地帶「註釋」的備註，以納入與該用地有關的發展限制；
- (k) 建議把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」列為「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途，藉以支持藝術發展。同時亦作出相應修訂，以「康體文娛場所(未另有列明者)」取代同一附表第二欄內的「康體文娛場所」；

部門諮詢

- (1) 相關政府決策局／部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢觀塘區議會及區內持份者

- (m) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目於二零一七年三月二日提交觀塘區議會以作諮詢，而房協亦在二零一七年七月十八日就花園大廈第二期重建建議諮詢觀塘區議會轄下房屋事務委員會。在二零一七年五月十五日及二零一七年五月二十二日房協分別為定安街居民及花園大廈第二期租戶舉辦兩場簡介會。一名立法會議員及一名觀塘區議會議員亦提交了書面意見。觀塘區議會議員普遍支持重建花園大廈第二期，但有些觀塘區議會議員及區內人士對擬議發展的交通及環境影響、籃球場的重置、區內是否有足夠「政府、機構或社區」設施及休憩用地、花園大廈第二期的重建計劃及有關安置安排表示關注。收到的公眾意見及房協對特定議題的回應的摘要詳載於文件附件 X。

52. 一些委員提出以下問題／建議：

- (a) 是否有機會將擬議發展的發展密度(即住用／整體地積比率 7.017／8.134 倍)增加至「住宅(甲類)3」地帶的最高准許住用／整體地積比率 7.5／9 倍；
- (b) 是否有機會將目前毗鄰該用地北面的三層高公廁佔用的「政府、機構或社區」用地納入擬議的公營房屋發展，令該用地可根據《建築物(規劃)規例》被視為有較高准許地積比率的乙類地盤，以享有擬議「住宅(甲類)3」地帶所准許最高為 9 倍的地積比率；
- (c) 現有籃球場的擬議重置安排及臨時重置地點的目前用途和易達程度；以及
- (d) 現有垃圾收集站的擬議重置安排，以及是否有機會在擬議發展地庫重置現有垃圾收集站，藉以減低潛在的氣味滋擾及可在擬議發展地下闢設其他「政府、機構或社區」設施。

53. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 該用地屬於《建築物(規劃)規例》所指的甲類地盤，若其住用地積比率為 7.5 倍，則其整體地積比率最高可達到約 8.4 倍。房協提交作指示用途的擬議發展計劃所顯示的擬議地積比率略低於分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率，主要是因為存在地盤限制，例如樓宇須自定安街及牛頭角道後移，以處理環境問題及在該用地闢設「政府、機構或社區」設施及休憩用地。儘管如此，鑑於概念計劃現時建議的最高建築物高度為主水平基準上 106.6 米，在詳細設計階段應有機會把擬議發展的層數增加一層，以盡用分區計劃大綱圖及《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率；
- (b) 如將該塊設有公廁的「政府、機構或社區」土地納入該用地，由於該公廁毗連一現有樓梯，因此不能肯定該用地會否獲接納為《建築物(規劃)規例》所指的乙類地盤。此外，按照食物環境衛生署(下稱「食環署」)的要求，有關建議屆時便須重置公廁，而加入如此細小的一塊土地未必對地盤形狀及發展潛力帶來太大改善。因此，房協認為目前的擬議計劃在現階段是最理想的；
- (c) 在擬議發展施工期間，房協會把花園大廈第二期內可經由牛頭角道前往的現有籃球場，改裝為一又二分一個籃球場、一個太極場及一個憩坐處，供公眾享用。臨時重置籃球場的設計獲康樂及文化事務署接納。日後重建的花園大廈第二期內會重置一個永久籃球場，而擬議發展則會提供一個面積縮減一半的永久籃球場／多用途遊樂場；以及
- (d) 現有的垃圾收集站將繼續運作至將來發展的永久垃圾收集站可投入運作為止。鑑於該用地的兩個臨街面處於不同水平(定安街的一邊為主水平基準上 7.2 米，牛頭角道的一邊為主水平基準上 17.2 米)，垃圾收集站會在擬議發展地下向定安街的一邊重置，位於較低水平，並與住用部分隔開。重置的垃圾收

集站屬於封閉式，其設計會依照食環署擬備的《垃圾收集站標準規格手冊》，並會裝設氣味控制設備及消除氣味通風系統，藉以減少對四周地區的潛在環境影響。基於該用地的坡度、細小的面積及狹窄的臨街面，在擬議發展地庫重置垃圾收集站即使可行，費用亦可能甚高，而且在設計方面或有困難，例如須確定在地庫提供相當面積的斜道供垃圾收集車進出的技術可行性。

54. 運輸署助理署長(市區)彭偉成先生補充說，鑑於該用地的面積較細及在提供斜道和車輛轉動空間方面有限制，要加以研究才知道在擬議發展地庫重置現有垃圾收集站是否可行。關於目前建議在擬議發展地下建造的垃圾收集站的設計，已預留足夠地方供闢設採用旋轉台的垃圾收集車轉動空間。

55. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《觀塘南分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂項目，並同意載於文件附件 II 的《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/20A》(展示時重新編號為 S/K14S/21)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/20A》的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員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。

議程項目 10
第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/745

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的九龍觀塘市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃區(介乎觀塘道、康寧道、物華街和協和街之間的地方)進行綜合重建，以作住宅(分層樓宇)發展及商業用途(包括酒店、辦公室、零售、小販市場)、教育機構、公眾休憩用地、公共交通交匯處、其他政府、機構或社區設施(政府用途)及配套設施)(修訂已核准的總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/745 號)

56. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。艾奕康亞洲有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一。以下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) | — 為市建局非執行董事及市建局轄下規劃、拓展及文物保護委員會成員； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員團副主席； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局非執行董事、市建局轄下土地、安置及補償委員會和規劃、拓展及文物保護委員會成員，以及市建局市區更新基金董事會董事； |
| 劉興達先生 | — 現時與市建局及艾奕康公司有業務往來； |

- 何安誠先生 — 現與市建局有業務往來；以及
過往與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司現與市建局及艾奕康公
司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為市建局市區更新基金董事會
董事；
- 邱浩波先生 — 曾擔任市建局灣仔分區諮詢委
員會成員；以及
- 余烽立先生 — 過往與艾奕康公司有業務往
來。

57. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及副主席、何安誠先生及馮英偉先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於潘永祥博士及劉興達先生涉及直接利益，他們可以留在席上但不應參與討論。小組委員會亦同意由於邱浩波先生涉及的屬間接利益，以及張國傑先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，他們可以留在席上。小組委員會亦備悉主席涉及直接利益，惟副主席因事未能出席會議。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘若考慮有關事項的工作必須在法定時限內完成，則在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席，但他必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。小組委員會同意這安排。

58. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料以回應公眾意見，包括觀塘區議會對擬議發展的詳細設計提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應連同技術評估及電腦合成照片。

59. 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。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/750 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第一座地下 A2 單位(部分)及 B3 單位(部分)經營商店及服務行業(外幣兌換店)及擬議銀行(自動櫃員機)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/750 號)

60. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現時與杜立基公司有業務往來；以及

張國傑先生 一 其公司現與聯協公司有業務往來；

61. 小組委員會同意由於劉興達先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士請委員留意申請人顧問二零一七年十月十二日的來信，信中表示如申請獲小組委員會批准，申請人可接受文件第 12.2 段所載的擬議規劃許可附帶

條件(a)至(c)項。該信於席上呈交委員參閱。她繼而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) 位於 A2 單位(部分)(下稱「處所 1」)的擬議商店及服務行業(外幣兌換店)及位於 B3 單位(部分)(下稱「處所 2」)的擬議銀行(自動櫃員機)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並摘錄如下：
 - (i) 地政總署地政專員／九龍東不反對這宗申請，並指出處所 1 已獲發不反對通知書，獲准作非住宅用途，而該通知書在有關的現有工業樓宇的整段使用期內適用。根據該不反對通知書，擬議商店及服務行業(外幣兌換店)屬准許用途。處所 2 已獲發豁免書，准作商店及服務行業(零售商店)用途，由二零一一年一月八日起生效，為期六個月，之後按季續期。然而，擬議銀行用途(自動櫃員機)違反有關的租契條件及該豁免書的條件。申請人須向九龍東區地政處申請臨時豁免書／契約修訂，令建議得以實行；
 - (ii) 消防處處長表示，由於該樓宇設有噴灑系統，根據《城規會規劃指引編號 22D》(下稱「規劃指引 22D」)，該樓宇的最大准許合計商用樓面面積為 460 平方米。擬議外幣兌換店應計入合計商用樓面面積內，但擬議自動櫃員機則不應計算入。他只會該樓宇的最大合計商用樓面面積仍舊維持在 469.84 平方米的情況下，才不反對這宗申請。如這宗申請導致超出該上限，他便不會支持；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。只有位於處所 1 的擬議外幣兌換店是須取得規劃許可的用途，而這用途普遍符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議用途與觀塘商貿區轉變中的土地用途特色並非不協調。然而，有關樓宇地面一層的合計商用樓面面積已是 469.84 平方米，超出規劃指引 22D 就設有噴灑系統的工業樓宇訂明的 460 平方米正常上限。如申請導致合計商用樓面面積進一步超出上述上限，便不獲消防處處長支持。為解決上述問題，申請人建議將目前申請的處所 2(目前為現有零售商店的一部分及與處所 1 的面積相同，即約 10 平方米)改作自動櫃員機用途(屬不計入合計商用樓面面積內的經常准許用途)，藉以抵銷位於處所 1 的擬議外幣兌換店所產生的新增商用樓面面積。然而，申請人並無提供任何資料，保證如何在申請獲得批准後把處所 2 改為自動櫃員機。如位於處所 2 的現有零售商店最終沒有改為自動櫃員機，但處所 1 卻已闢作擬議外幣兌換店，則該樓宇地面一層的整體合計商用樓面面積便超過目前批准的 469.84 平方米，而消防處處長對此並不支持。

63. 九龍規劃專員葉子季先生回應一些委員的詢問時解釋說，規劃署不支持這宗申請，主要是考慮到無法保證處所 2 必定會改作自動櫃員機用途，因為處所 2 目前用作零售商店，並已獲地政總署發給豁免書，准許作商店及服務行業(零售商店)用途。雖然屋宇署及地政總署分別可在審批相關建築圖則或豁免書申請時監察處所 2 的實際用途，但仍無法保證處所 2 會轉作所申請的自動櫃員機用途。

64. 葉子季先生回應另一位委員的詢問時說，在考慮該樓宇地面一層另一單位的申請時(編號 A/K14/624)，消防處處長指出可容許略為超出最大准許上限，因為合計商用樓面面積在考慮該宗申請之時低於准許上限。該宗申請因而在有附帶條件下在二零一零年獲小組委員會批准，而該樓宇地面一層的合計商

用樓面面積於是增至 469.84 平方米。涵蓋該樓宇地面一層不同部分(所涉的商用樓面面積已計入根據規劃指引 22D 訂明上限的合計商用樓面面積內)的有效規劃許可的所有附帶條件均已履行。

商議部分

65. 委員備悉，倘目前這宗申請獲批許可，隨後在落實申請用途時須修訂建築圖則及申請契約修訂／臨時豁免書。根據不反對通知書，處所 1 准許作擬議商店及服務行業(外幣兌換店)用途，但處所 2 的自動櫃員機用途則須申請契約修訂／臨時豁免書。

66. 一些委員對建議的規劃許可附帶條件是否可以執行表示關注，並建議方法以確保在處所 1 的擬議外幣兌換店營運前，處所 2 已改作自動櫃員機用途，建議的方法包括由規劃署定期實地視察，以及由申請人呈交保證書和執行時間表或作出法定聲明。

67. 其他委員一般認為可對申請從寬考慮，並提出以下要點：

- (a) 鑑於該處所面積細小及該樓宇地面一層的合計商用樓面面積仍舊維持在 469.84 平方米，擬議用途可以容忍；
- (b) 該處所位於現有工業樓宇地面一層，本身的出口面向開源道，而且前臨該樓宇通往開源道的一道露天通道。消防安全問題(如有的話)應不會無法克服；
- (c) 擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；
- (d) 申請人已在來信中表示，如申請獲得批准，願意遵從規劃許可附帶條件；以及

- (e) 有方法監察規劃許可附帶條件的履行情況。可批給臨時規劃許可，以密切監察處所的用途及規劃許可附帶條件的履行情況。

68. 主席總結，大多數委員認為可對申請從寬考慮。委員備悉工業樓宇內須密切監察的用途通常會獲批給為期三年的臨時規劃許可，並同意就這宗申請批給為期三年的規劃許可，以監察規劃許可附帶條件的落實及履行情況。委員繼而審閱載於文件第 12.2 段的建議規劃許可附帶條件，並認為該等條件大致恰當。

69. 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，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在兩項擬議用途開始運作前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與有關工業樓宇的工業部分完全分隔開的逃生途徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在 B3 單位(部分)(即處所 2)的擬議銀行(自動櫃員機)投入運作前，A2 單位(部分)(即處所 1)不得展開擬議的商店及服務行業(外幣兌換店)用途；以及
- (c) 倘在兩項擬議用途開始運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

70. 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。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 12

其他事項

71. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。