

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年六月三日 上午九時舉行的

第 443 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署

首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍  
林惠霞女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年五月二十日第 442 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」)二零一一年五月二十日第 442 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]

核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年五月三日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准三份分區計劃大綱草圖：

- (i) 山頂區分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H14/11)；
- (ii) 香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H15/27)；以及
- (iii) 屯門分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TM/28)。

核准上述分區計劃大綱圖一事於二零一一年五月二十日在憲報公布。

## 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/H10/6 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把香港田灣海旁道四號幹線預留地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以及把薄扶林分區計劃大綱圖並未涵蓋的用地納入分區計劃大綱圖和劃為「休憩用地」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/6 號)

---

3. 由於這宗申請由民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的一名成員提交，陳曼琪女士作為民建聯中央委員會的委員，已就此議項申報利益。方和先生是民建聯成員，亦已基於相同的理由而就此議項申報利益。小組委員會同意陳女士應暫時離席，並且留意到方先生並未到席。

4. 小組委員會備悉申請人在會議舉行前提交了一封信件，要求把申請地點改劃作休憩用地用途。該信已於會上呈閱。

#### 簡介和提問部分

5. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	港島規劃專員
伍家恕先生	高級城市規劃師／港島

6. 申請人的下列代表此時亦獲邀出席會議：

麥謝巧玲女士  
黃才立先生

7. 主席歡迎他們出席會議，並解釋進行聆訊的程序。伍家恕先生繼而獲邀向委員簡介這宗申請的背景。伍先生借助投影

片，按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景，並提出以下要點：

### 背景

- (a) 申請人建議修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把申請地點北面部分由顯示為「道路」的地方(四號幹線預留地)改劃為「休憩用地」地帶，以及把該地點現時未納入薄扶林分區計劃大綱圖的南面部分納入該分區計劃大綱圖並把該部分劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 申請地點包括東北部一塊空置的草地、一個足球場和一個籃球場，以及一段田灣海旁道。該地點大部分範圍屬房屋委員會管轄的園林地區；
- (c) 申請人已提交一份概括的園境設計總圖，顯示擬議休憩用地(即「奇力灣海濱公園」)的概念設計。闢設該休憩用地是為滿足區內居民的需要；
- (d) 運輸及房屋局表示四號幹線沒有即時需要，可延至二零二六年或以後才落實。即使日後建造四號幹線，也不會採用分區計劃大綱圖顯示的海岸路線。就此，堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖和香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖已於二零一零年修訂，以刪除過時的路線。當局將於二零一一年較後時間全面檢討薄扶林分區計劃大綱圖，並提出與刪除過時路線有關的合適土地用途建議；
- (e) 申請地點主要的部分會用作南港島線(東段)鐵路計劃的「臨時工地」。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)建議把該處用作臨時植物苗圃，以供移植受南港島線(東段)鐵路工程影響的樹木。港鐵公司會在臨時植物苗圃用地闢設設施，並把該用地改建為休憩地方，供公眾使用。港鐵公司也會負責該休憩地方的維修費用，為期十年。港鐵公司正着手處理休憩地方的初步設計工作；

相關政府部門的意見

(f) 相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段，主要意見撮載如下：

- (i) 房屋署署長表示申請地點包括田灣海旁道一部分(現為通往華貴邨的行車通道)。如落實改劃用途地帶的建議，則在改建工程進行期間及竣工後需維持通往華貴邨的公共車輛通道；
- (ii) 渠務署總工程師／香港及離島認為申請地點劃有渠務保留地。渠務保留地之內或其上不得栽種植物或搭建臨時或可移動構築物。渠務署必須時刻可自由進出該渠務保留地，以便為水渠及污水渠進行維修保養工作；以及
- (iii) 漁農自然護理署署長表示有關地點東部現種有樹木，因此園境設計總圖應顧及保護樹木；

區內人士的意見

(g) 南區民政事務專員表示在二零一零年十一月十八日第十九次南區區議會會議上，南區區議員對使用四號幹線預留地的問題深表關注。他們一致同意把該用地發展為「休憩用地」，並要求康樂及文化事務署申請撥款，以便在用地闢設公園，配合社區的需要。此外，南區區議員認為該用地應在獲批闢設文康設施的撥款前，盡早開放予公眾使用；

公眾意見

(h) 在法定公布期首三個星期內共接獲 762 份公眾意見，其中一份由創建香港提交，其餘的 761 份由區內居民提交，當中 755 份意見以標準信件形式提交，並支持申請。創建香港及區內居民均支持申請，主要因為改劃用途地帶的建議對居民和環境都有利，又可解決現有空地產生的問題。區內一名居民反對這宗申請，因為申請人沒有提供擬議休憩地方的詳細設計及資料，而在休憩地方進行的各種活

動會因管理不善而引致噪音滋擾。另一名區內居民認為應保持休憩地方現有的天然環境，並擔心施工期間會造成噪音滋擾及空氣污染；以及

規劃署的意見

(i) 規劃署基於文件第 10 段所載的評估，原則上支持這宗申請，但認為把有關建議納入分區計劃大綱圖實屬過早。有關評估現撮載如下：

(i) 分區計劃大綱圖顯示的四號幹線路線已經過時。規劃署會全面檢討薄扶林分區計劃大綱圖，並提出與刪除過時路線有關的合適土地用途建議，供小組委員會考慮；

(ii) 薄扶林區現有 23 公頃休憩用地，實足以應付該區的休憩用地需求(約 15.96 公頃)。倘改劃用途地帶的申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，則根據現時的建議，該區將額外提供約 11.9 公頃的已規劃休憩用地。不過，由於有關用地位處毗連西北面的瀑布灣公園的海旁範圍且地勢平坦，對於華富邨及華貴邨的居民來說，實在是方便易達，加上港鐵公司會把該用地主要的部分用作臨時植物苗圃和公眾休憩地方，因此規劃署贊成在該處闢設休憩地方；以及

(iii) 當局因刪除四號幹線的過時路線而須全面檢討分區計劃大綱圖，以便提出合適的改劃用途地帶建議。此外，申請人建議的「休憩用地」地帶涵蓋一段田灣海旁道(現為通往華貴邨的車輛通道)。當局在即將進行的檢討中須仔細審視該「休憩用地」地帶的確實界線。因此，在全面檢討土地用途前在現階段修訂分區計劃大綱圖，把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，實屬過早。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。麥謝巧玲女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 區內有六個公共屋邨及四個居者有其屋發展項目。提出這宗改劃用途地帶的申請，是爲了應付薄扶林區居民(特別是長者)的迫切需要，以及解決區內生活環境擠迫的問題；
- (b) 由於四號幹線的路線已經過時，建議把在分區計劃大綱圖上顯示爲「道路」範圍的四號幹線預留地局部改劃爲「休憩用地」地帶並發展爲「奇力灣海濱公園」，園內設有觀景台、兒童遊樂場、緩跑徑、多用途露天地方、健身設備和劇場等設施；
- (c) 就改劃用途地帶建議提出的理據如下：
  - (i) 有效運用土地資源——該用地已空置超過 20 年。由於政府已決定四號幹線不會採用分區計劃大綱圖所顯示的原來路線，該用地應盡快改劃爲「休憩用地」地帶，以配合區內居民的需要；
  - (ii) 奇力灣海濱綜合發展——該用地可與華富邨的瀑布灣公園連接起來。把該用地改劃爲「休憩用地」地帶，不但有助保存奇力灣的海岸環境，亦可爲區內居民營造綠色生活環境和提供休憩地方；
  - (iii) 區內居民的訴求——該區的居民非常關注社區生活環境。過去數年間，居民曾於二零零九年採取行動，反對興建混凝土配料廠和把鋼線灣用作南港島線(東段)鐵路的建築廢料傾卸區，而自二零一零起，居民亦要求興建「奇力灣海濱公園」；迄今已收集區內居民爲支持興建「奇力灣海濱公園」而提交的約 760 封信件；以及
  - (iv) 南港島線(東段)鐵路計劃——港鐵公司會把該用地主要的部分用作臨時植物苗圃，以供移植受南港島線(東段)鐵路工程影響的樹木。據悉，港鐵公司已同意在臨時苗圃用地提供



合適的設施，並把該用地改建為公眾休憩地方。港鐵公司也會承擔該休憩地方的維修費用，為期十年。就此，申請地點應在分區計劃大綱圖上改劃為「休憩用地」地帶，以反映已規劃的土地用途；

- (d) 由於港鐵公司將於今年六月中向南區區議會提交用地設計以諮詢區議員的意見，現時的改劃用途地帶申請在全面檢討土地用途前可獲小組委員會同意。

9. 區潔英女士在回應一名委員的問題時解釋，根據南港島線(東段)鐵路計劃，港鐵公司會把申請地點主要的部分用作臨時植物苗圃，以供移植前黃竹坑邨用地的樹木。港鐵公司除了把該用地用作臨時植物苗圃外，亦已應南區區議員的要求，同意在該用地上提供合適的休憩用地設施，供區內居民使用。

10. 一名委員備悉南港島線(東段)鐵路計劃於二零一零年十一月獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准，須視作已根據《城市規劃條例》獲批准。該名委員詢問有關地點具有什麼法律地位，以及港鐵公司是否擁有該塊政府土地的使用權。區潔英女士在回答時解釋說，申請地點已局部指定為南港島線(東段)鐵路經批准的計劃的「臨時工地」。港鐵公司建議把該處用作臨時植物苗圃，以供移植受計劃影響的樹木；亦會在臨時植物苗圃用地闢設合適的設施，並把該用地改建為公眾休憩地方。港鐵公司會承擔該休憩用地的維修費用，為期十年，之後會把休憩用地的管理和維修責任交回政府。

11. 一名委員考慮到現時通往華貴邨的行車通道被納入改劃用途地帶建議，詢問申請人是否擬建議封閉該通道。該名委員又詢問在分區計劃大綱圖上把申請地點改劃為「休憩用地」地帶是否具有迫切性。

12. 麥謝巧玲女士表示申請人並非擬封閉通往華貴邨的行車通道。提出改劃用途地帶建議的目的，是為了把已過時的四號幹線路線預留地及其毗連一帶發展為公眾休憩地方，並把公眾休憩地方與華富邨的瀑布灣公園連接起來，以配合區內居民的需要。該用地主要的部分現由房屋委員會負責管理，居民不得進入。除了用作植物苗圃外，該用地亦應用作有合適設施的休

憩地方，供區內居民使用。關於收納改劃用途地帶建議的迫切性，麥太表示區內居民希望可以盡早確定，該用地的長遠規劃意向是作休憩用地用途。倘若種於該處的樹木在南港島線(東段)鐵路計劃完成後須要移往別處，從環境角度而言並不可取。

13. 黃才立先生補充說，據悉南港島線(東段)鐵路工程將於今年六月中動工，而前黃竹坑邨用地上受影響的樹木即將移植到申請地點。區內居民欲明確知道該地點長遠的規劃意向。

14. 一名委員詢問現時申請地點是否開放給公眾使用。區潔英女士表示現時該地點已被圍封，由房屋委員會負責管理。不過，有人注意到，區內一些居民會於早上時分進入該地點做健身運動。由於該用地只會被港鐵公司用作植物苗圃，故應可開放給區內居民作休憩和康樂用途。對於該名委員就用地的管理和保養責任提出的問題，區女士表示該用地現由房屋委員會管理。當港鐵公司根據南港島線(東段)鐵路計劃把該用地用作臨時植物苗圃後，該用地的管理和維修責任大有可能會轉移至港鐵公司，但直到目前為止，仍未知道具體的安排。

15. 麥謝巧玲女士表示房屋委員會已把申請地點圍封，但一些居民仍會穿越圍欄，進入該地點做健身運動。這或會對區內居民造成危險，因此建議該地點應盡早改劃作休憩用地用途。

16. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

17. 一名委員原則上支持把申請地點改劃作休憩用地用途的意向，但認為現時同意改劃用途地帶的建議實屬過早，因為申請書內提供的資料不足。另一名委員表示，由於港鐵公司已同意把申請地點局部改建作供公眾使用的休憩地方，收納改劃用途地帶的建議並無迫切需要。規劃署在全面檢討該區的土地用途時應顧及這點。另一名委員亦認為在現階段收納改劃用途地帶的建議實屬過早。

18. 一名委員詢問港鐵公司是否需要就臨時工地用途申請規劃許可。秘書解釋說涵蓋市區的分區計劃大綱圖訂明，任何土地或建築物內為期不超過五年的臨時用途，以及休憩用地(包括植物苗圃)用途屬經常准許的用途，無需向城規會申請許可。

19. 主席總結說，委員原則上同意這宗申請，但認為在規劃署全面檢討土地用途前，把改劃用途地帶建議納入分區計劃大綱圖，實屬過早。此外，規劃署在即將進行的檢討中會仔細審視該「休憩用地」地帶的確實界線。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請，但認為把有關建議納入分區計劃大綱圖實屬過早，理由如下：

- 一 規劃署會全面檢討薄扶林分區計劃大綱圖，並提出與刪除四號幹線已過時的路線有關的合適土地用途建議。在全面檢討該區的土地用途前在現階段修訂分區計劃大綱圖，以便把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，實屬過早。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/7 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把香港田灣海旁道四號幹線預留地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以及把薄扶林分區計劃大綱圖並未涵蓋的用地納入分區計劃大綱圖和劃為「休憩用地」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/7 號)

---

21. 由於申請地點與會議較早前討論的另一宗申請(編號 Y/H10/6)的地點相若，而該宗申請由民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的一名成員提交，陳曼琪女士及方和先生作為民建

聯的成員，已就此議項申報利益。小組委員會留意到陳女士已暫時離席，而方先生則並未到席。

### 簡介和提問部分

22. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	港島規劃專員
伍家恕先生	高級城市規劃師／港島

23. 申請人的下列代表此時亦獲邀出席會議：

楊小壁女士  
柴文瀚先生

24. 主席歡迎他們出席會議，並解釋進行聆訊的程序。伍家恕先生繼而獲邀向委員簡介這宗申請的背景。伍先生借助投影片，按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景，並提出以下要點：

#### 背景

- (a) 申請人建議修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把申請地點北面部分由顯示為「道路」的地方(四號幹線預留地)改劃為「休憩用地」地帶，以及把該地點現時未納入薄扶林分區計劃大綱圖的南面部分納入該分區計劃大綱圖並把該部分劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 申請地點包括一塊空置的草地及一段田灣海旁道。該地點大部分範圍屬房屋委員會管轄的園林地區；
- (c) 運輸及房屋局表示四號幹線沒有即時需要，可延至二零二六年或以後才落實。即使日後建造四號幹線，也不會採用分區計劃大綱圖顯示的海岸路線。就此，堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖和香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖已於二零一零年修訂，以刪除過時的路線。當局將於二零一一年較後時間全

面檢討薄扶林分區計劃大綱圖，並提出與刪除過時路線有關的合適土地用途建議；

- (d) 申請地點主要的部分會用作南港島線(東段)鐵路計劃的「臨時工地」。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)建議把該處用作臨時植物苗圃，以供移植受南港島線(東段)鐵路工程影響的樹木。港鐵公司會在臨時植物苗圃用地闢設設施，並把該用地改建為休憩地方，供公眾使用。港鐵公司也會負責該休憩地方的維修費用，為期十年。港鐵公司正着手處理休憩地方的初步設計工作；

#### 相關政府部門的意見

- (e) 相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段，主要意見撮載如下：
  - (i) 房屋署署長表示申請地點包括田灣海旁道一部分(現為通往華貴邨的行車通道)。如落實改劃用途地帶的建議，則在改建工程進行期間及竣工後需維持通往華貴邨的公共車輛通道；
  - (ii) 渠務署總工程師／香港及離島認為申請地點劃有渠務保留地。渠務保留地之內或其上不得栽種植物或搭建臨時或可移動構築物。渠務署必須時刻可自由進出該渠務保留地，以便為水渠及污水渠進行維修保養工作；以及
  - (iii) 漁農自然護理署署長表示有關地點東部現種有樹木，因此園境設計總圖應顧及保護樹木；

#### 區內人士的意見

- (f) 南區民政事務專員表示在二零一零年十一月十八日第十九次南區區議會會議上，南區區議員對使用四號幹線預留地的問題深表關注。他們一致同意把該用地發展為「休憩用地」，並要求康樂及文化事務署申請撥款，以便在用地闢設公園，配合社區的需要。此外，南區區議員認為該用地應在獲批闢設文康設施的撥款前，盡早開放予公眾使用；

### 公眾意見

- (g) 在法定公布期首三個星期內接獲兩份支持申請的公眾意見。創建香港認為改劃用途地帶建議對華富邨及華貴邨的居民有所裨益，因為沿海一帶會提供怡人的步行環境，讓居民由香港仔徒步往堅尼地城。創建香港亦要求當局一併考慮這宗申請和另一宗性質相若並由另一位南區區議員提交的申請(編號 Y/H10/6)。華貴邨業主委員會支持這宗申請，但沒有述明理由；以及

### 規劃署的意見

- (h) 規劃署基於文件第 10 段所載的評估，原則上支持這宗申請，但認為把有關建議納入分區計劃大綱圖實屬過早。有關評估現撮載如下：
- (i) 分區計劃大綱圖顯示的四號幹線路線已經過時。規劃署會全面檢討薄扶林分區計劃大綱圖，並提出與刪除過時路線有關的合適土地用途建議，供小組委員會考慮；
- (ii) 薄扶林區現有 23 公頃休憩用地，實足以應付該區的休憩用地需求(約 15.96 公頃)。倘改劃用途地帶的申請獲城市規劃委員會批准，則根據現時的建議，該區將額外提供約 11.9 公頃的已規劃休憩用地。不過，由於有關用地位處毗連西北面的瀑布灣公園的海旁範圍且地勢平坦，對於華富邨及華貴邨的居民來說，實在是方便易達，加上港鐵公司會把該用地主要的部分用作臨時植物苗圃和公眾休憩地方，因此規劃署贊成在該處闢設休憩地方；以及
- (iii) 當局因刪除四號幹線的過時路線而須全面檢討分區計劃大綱圖，以便提出合適的改劃用途地帶建議。此外，申請人建議的「休憩用地」地帶涵蓋一段田灣海旁道(現為通往華貴邨的車輛通道)。當局在即將進行的檢討中須仔細審視該「休憩用地」地帶的確實界線。因此，在全面檢討土地用途前在現階段修訂分區計劃大綱圖，把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，實屬過早。

25. 主席繼而請申請人的代表柴文瀚先生闡述這宗申請。柴先生提出以下要點：

- (a) 提出這宗申請，是因為政府在申請地點的用途上並無清晰立場。在南區區議會港鐵南港島線計劃發展專責委員會二零一一年三月十日的會議上，運輸及房屋局的代表表示在申請地點現時所屬的地帶內，休憩用地用途可能不獲批准。申請人遂提交現時這宗申請，以便把申請地點改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 雖然申請人明白在申請地點現時所屬的地帶內，公眾休憩用地用途是經常准許的用途，但有必要把該地點改劃為「休憩用地」地帶，以確保在長遠的將來該地點必會用作休憩用地發展；
- (c) 由於分區計劃大綱圖是小比例圖，申請書所顯示的申請地點界線未必完全正確，因而涵蓋一小段田灣海旁道。他欲澄清這宗改劃用途地帶的申請只涉及四號幹線預留地；以及
- (d) 他提述文件第 11.1 和 11.2 段，認為委員可同意這宗申請的部分內容。就此，他請委員同意把四號幹線預留地改劃為「休憩用地」地帶，因為相關政府部門沒有提出負面或反對意見。

26. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有提問，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

27. 對於申請人代表引述運輸及房屋局的代表在南區區議會會議上提出的意見，一名委員提出問題。秘書在回應時解釋說，申請地點因顯示為道路用地而在分區計劃大綱圖上仍規劃作道路預留地。雖然休憩用地用途是經常准許的用途，但申請地點可能不會用作休憩用地用途。倘若在全面檢討土地用途後把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，該地點必會預留作休憩用地用途。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請，但認為把有關建議納入分區計劃大綱圖實屬過早，理由如下：

- 規劃署會全面檢討薄扶林分區計劃大綱圖，並提出與刪除四號幹線已過時的路線有關的合適土地用途建議。在全面檢討該區的土地用途前在現階段修訂分區計劃大綱圖，以便把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，實屬過早。

[林惠霞女士及方和先生此時到達參加會議，陳曼琪女士此時返回會議席上。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/228 擬略為放寬劃為「商業(6)」地帶的尖沙咀加連威老道 31 及 31A 號的非建築用地限制，以作商業發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/228 號)

---

29. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。

30. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。



## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/195 擬略為放寬劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)」地帶的油麻地白加士街 93 至 105 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的綜合商業／住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/195 號)

---

31. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理各政府部門的意見。

32. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳旭明先生此時返回會議席上，而曾裕彤先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/525 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角界限街 58 至 66 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/525C 號)

---

33. 秘書表示，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司提交。由於陳旭明先生目前與恒地有業務往來，他已就此議項申報利益。陳先生此時暫時離席。

#### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生告知委員，文件所載的規劃許可附帶條件(f)項有一個字打錯，應修訂為「落實上述規劃許可附帶條件(e)項所述排污影響評估中確定的區內排污改善／排污駁引工程……」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期(即截至二零一零年五月二十八日)的首三個星期內接獲兩份由兩名個別人士提交的公眾意見，其中一名提意見人反對申請，理由是有關用途可能會造成負面的視覺影響，而另一名提意見人則支持申請。在第二次法定公眾查閱期(即截至二零一零年八月十三日)的首三個星期內，當局接獲五份由個別人士提交和一份由碧柏苑業主立案法團提交的公眾意見，而碧柏苑是毗連申請地點的發展項目。在六名提意見人當中，有五名反對申請，主要理由是有關發展會造成負面的交通、景觀和視覺影響，在施工期間會引致的廢物和噪音滋擾，並會危及附近學生的安全，以及發展與附近住宅發展的土地用途不相協調。在第三次法定公眾查閱期(即截至二零一零年十月二十九日)的首三個星期內，當局接獲三份由個別人士提交和一份由油尖旺北分區委員會副主席提交的公眾意見。兩名提意見人反對申請，主要理由是擬議酒店會對該區造成負面的環境和視覺影響，而且有關申請並沒有全面評估有關用途對附近地區的影響。不過，另外兩名提意見人支

持申請，但認為當局亦應考慮發展可能對交通容量造成的影響。在第四次法定公眾查閱期(即截至二零一一年二月七日)的首三個星期內，當局接獲一份由環保觸覺提交的公眾意見，提意見人建議縮減酒店的上蓋面積，並設置向北且可開關的窗戶，以減少使用空調。油尖旺民政事務專員表示，油尖旺北分區委員會主席支持申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請涉及重建根據先前獲核准計劃(申請編號 A/K3/150)所興建的一間酒店。預計擬建的酒店不會對該區夾雜商業／住宅用途的性質造成重大影響。相較先前獲核准的計劃，客房數目由 176 間減少至 160 間(約 9%)，而地積比率則由 8.29 倍增至 9 倍(約 8.56%)，但增幅並不超過所涉「住宅(甲類)」地帶的上限。獲諮詢的相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見或反對。雖然擬議酒店發展的建築物高度為主水平基準上 95.8 米，較毗鄰的現有住宅樓宇(主水平基準上 21.5 米至主水平基準上 67.6 米)為高，但該高度並不超過分區計劃大綱圖就「住宅(甲類)」地帶訂定的建築物高度限制(即主水平基準上 100 米)。儘管如此，當局仍建議訂定規劃許可附帶條件，按規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的建議，要求申請人把建築物由面向界限街的用地界線後移，以便在地面栽種可美化環境的植物，並縮減擬議發展的天台構築物的體積。至於公眾認為擬議酒店可能會在景觀、視覺和空氣流通方面對附近地區造成負面影響，規劃署備悉擬議的建築物高度(主水平基準上 95.8 米)符合分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，從城市設計和景觀的角度而言，擬議發展可以接受。至於公眾認為有關用途可能造成交通影響，運輸署署長表示，擬議發展不會對附近地區的交通造成重大的負面影響，而有關發展會提供足夠的泊車位和上落客貨位。環境保護署署長沒有就可能造成環境滋擾的意見對申請提出負面意見。關於公眾提出應縮減酒店上蓋面積和提供可開關窗戶的

建議，當局認為涉及擬議發展詳情的問題可在提交建築圖則階段處理。

35. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

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。有關規劃許可的有效期至二零一五年六月三日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 把建築物從面向界限街的用地界線後移不少於 1.5 米，以便在地面栽種可美化環境的植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 降低擬議發展的天台構築物的高度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；
- (d) 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；
- (e) 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
- (f) 落實上述規劃許可附帶條件(e)項所述排污影響評估中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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所須排污工程需時，應盡早擬備並提交排污影響評估；

- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須實施綠化措施，例如為擬議發展進行天台綠化和垂直綠化；以及
- (d) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展擬為符合「可持續建築設計指引」而採用的建築設計元素，以及會就有關發展批出擬議的額外地積比率和批准總樓面面積寬免安排。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關的建築設計元素和總樓面面積寬免安排，而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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國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／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/357 擬在劃為「工業」地帶的  
葵涌葵喜街 1 至 11 號達利國際中心  
進行商業用途(包括商店及服務行業／食肆／辦公室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/357D 號)

---

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商業用途，包括商店及服務行業／食肆／辦公室；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期(即截至二零一零年六月十五日)的首三個星期內接獲一份由一間物業代理公司提交的公眾意見，表示只要擬議發展不會對區內的交通造成負面影響，便不反對申請。在第二次法定查閱期(即截至二零一零年七月三十日)的首三個星期內，當局沒有接獲公眾的意見。在第三次法定查閱期(即截至二零一零年九月十七日)的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見。提意見人與先前的提意見人為同一人，所提出的意見亦相若；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議發展與附近的用途並非不相協調。擬議發展項目位於現有工業區的外圍，亦可成為分隔葵涌現有工業區與區內主要體育和文化設施的緩衝區。此外，改建建議可改善該區的景觀。擬議發展符合政府鼓勵在「工業」地帶內整幢改裝工業樓宇的政策。為此，工業貿易署署長不反對申請。擬議發展不會在環境、排污、排水和交通方面對附近地區造成負面影響。有關用途大致符合城規會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，而獲諮詢的有關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見。

39. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

40. 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。這項許可的有效期至二零一五年六月三日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 設計並提供車輛通道、停車場和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 落實排水建議以及申請人提交的排水和排污影響研究報告所建議的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展擬為符合「可持續建築設計指引」而採用的建築設計元素，以及會就有關發展批出擬議的額外地積比率和批准總樓面面積寬免安排。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關的建築設計元素和總樓面面積寬免安排，而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) 留意荃灣葵青地政專員的意見，即須向地政總署重建及改裝工廈組申請修訂契約或契約的短期豁免書，以便落實建議。地政總署如批出上述修訂契約或豁免書，申請人須遵循政府認為適當的條款和條件，包括繳付行政費和地價(如適用)。地政總署不保證會批出修訂契約或豁免書。此外，地政總署留意到部分擬議泊車位會以堆疊形式運作的機械系統

提供。申請人在提交申請時須附上地政處作業備考編號 2/2000 所需的資料；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西關於「逃生途徑守則」第 11.2 段的內容(如情況適用)的意見，以及須提供殘疾人士使用的通道和設施(包括傷殘人士升降機)以及消防員升降機，而有關設施須符合現行的法定要求；
- (d) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即須就擬議排污改善工程的設計和落實事宜諮詢地政總署；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/KC/367 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌健全街 10 至 14 號萬利工業大廈地下 33 號工場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/367 號)

---

### 簡介及提問部分

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；



- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而葵青民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關處所的擬議用途與該工業大廈的用途並非不相協調。擬議用途的規模細小，不大會對附近地區的交通或環境造成負面影響。以消防安全、土地用途、交通及環境影響而言，有關用途也符合城規會規劃指引編號 22D。由於申請人表示，擬議用途的上落客貨活動會在有關工業大廈內進行，運輸署署長不反對這宗申請。雖然有關工業大廈地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，但消防處處長表示擬議快餐店用途只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照和經營，無須計入合計商用樓面面積，因此不反對這宗申請，但申請人須提供符合其要求的消防裝置。

43. 委員並無就申請提出問題。

#### 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。這項許可的有效期至二零一五年六月三日止。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(即在二零一一年十二月三日或之前)提交申請處所的消防裝置建議，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年三月三日或之前)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

- (c) 如在指明日期當日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下列事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照和經營，該處不得以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照和經營；
- (b) 留意荃灣葵青地政專員的意見，即須申請修訂契約或短期豁免書，以便在有關處所進行擬議用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西關於遵從《建築物條例》條文的意見；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，即上落客貨活動只可在有關大廈內進行，以確保擬議用途不會對附近道路網絡造成不可接受的交通影響。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[黃仕進教授此時暫時離席。]

## 港島區

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/244 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的香港仔田灣田灣街前房屋署職員宿舍地盤興建分層樓宇(政府員工宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/244 號)

---

46. 小組委員會備悉，申請人的代表已於二零一一年五月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理各個政府部門所提出的意見。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/173 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號工場經營臨時商店及服務行業(零售商店及照相館)(為期一年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/173 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士表示，文件第八頁的替代頁已於會前送交委員。她繼而借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時商店及服務行業(零售商店及照相館)，為期一年；

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而東區民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。申請的臨時用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。在有關工業大廈地面一層的其他單位及附近的其他工業大廈曾有同類申請獲得批准。有關商店及服務行業用途並非與同一建築物及附近發展的用途不相協調。申請處所位於現有工業大廈的地面一層，並在祥利街與翠杏街交界另設通道。倘申請處所（158.7 平方米）及在是次會議將考慮的申請編號 A/H20/174 的處所（15.8 平方米）均包括在內，合計商用樓面面積仍未超逾地面一層的最大准許合計商用樓面面積為 460 平方米的上限。該零售商店連照相館符合城規會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關建築物及毗鄰地區造成負面影響。所諮詢的相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

50. 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，為期一年，至二零一二年六月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月三日或之前)闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑和在有關處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向港島東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書，以准許在有關處所經營申請用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即申請人須根據《建築物條例》的規定，就關於申請用途的任何建築工程提交建築圖則，以供批准，並須提供殘疾人士設施；以及
- (c) 留意消防處處長關於遵從《耐火結構守則》的規定的意見。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/174 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 2B 工場經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/174 號)

---

### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士表示，文件第九頁的替代頁已在會前發給委員。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) 經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，東區民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請人先前曾提出申請(編號 A/H20/166)，以便就於申請處所內進行商店及服務行業(外幣兌換店)用途(為期三年)申請規劃許可，而該宗申請於二零一零年六月二十五日獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准。雖然該宗申請的許可其後因申請人無法履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人已完成若干消防裝置工程，包括安裝消防花灑及出口指示牌，以履行規劃許可附帶條件。所申請的臨時用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。就有關工業樓宇的其他地下單位及毗鄰工業樓宇的地下單位提出的類似申請亦曾獲批許可。擬議外幣兌換店與同一樓宇內的用途和附近發展並非不相協調。申請處所位於一幢介乎利眾街與翠杏街交界並設有獨立通道的現有工業樓宇地下。申請處所(15.8 平方米)和申請編號 A/H20/173(已安排在這次會議中考慮)的處所(158.7 平方米)的合計商用樓面面積，仍不會超出地面層訂為 460 平方米的最大准許合計商用樓面面積。擬議外幣兌換店符合城規會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關建築物及毗連地區造成負面影響。曾獲諮詢意見的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。然而，為確保消防裝置能早日妥為提供，當局建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限和訂定撤銷許可條款。

53. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年六月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月三日或之前)在申請處所關設與樓宇的工業部分分隔的逃生途徑並提供消防裝置，而有關情況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，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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須留意訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為瞭監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人再次無法履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，日後提出的規劃申請可能不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 須向港島東區地政專員申請修改契約或申請短期豁免書，以便就於申請處所內進行申請用途取得許可；
- (c) 須留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須根據《建築物條例》的規定，就與申請用途有關的建築工程提交建築圖則，以供核准，並為殘疾人士提供設施；以及
- (d) 須留意消防處處長的意見，即須遵從《耐火結構守則》所訂明的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/202

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍慈雲山慈雲山道 150 號慈雲閣 A 座(新九龍內地段第 6005 號及其增批部分(部分))闢設靈灰安置所

(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/202 號)

---

56. 秘書報告說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處在會前接獲一封反對這宗申請的請願信。由於該信件由陳曼琪女士提交，而陳女士是黃大仙區議員兼民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的成員，小組委員會遂同意她應暫時離席。方和先生是民建聯成員，亦已就此議項申報利益。小組委員會同意他亦應暫時離席。

[陳曼琪女士及方和先生此時暫時離席。]

57. 秘書報告說該信件顯示陳女士反對這宗申請，並關注擬議用途會對該區的車流人流造成影響和令附近地區出現空氣污染及環境衛生問題。該信件涵蓋慈愛苑三期居民就這宗申請提交的 382 份反對意見和 29 份支持意見。該信連同由區內居民提交的 411 份意見已於會上呈交，供委員參閱。

58. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月六日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理相關政府部門提出的意見。

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。小組委員會亦同意這宗申請應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。小組委員會並同意告知申請人，給



予兩個月時間是爲了讓申請人準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

[陳曼琪女士及方和先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K8/43                      擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的橫頭磡翠竹街 8 號翠竹花園商業大樓 3 樓、4 樓和 5 樓(天台)闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/43 號)

---

### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲由四名人士提交的四份公眾意見，內容皆反對這宗申請。提意見人認爲擬議教堂會造成噪音滋擾，令翠竹花園一帶的交通問題加劇，而申請處所應用作長者設施。黃大仙民政事務專員不反對這宗申請，但提出應避免在牆壁上豎設大型的「十字架」裝飾，以及所增加的車流不應令翠竹街出現交通擠塞；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請旨在修正申請處所的樓面面積，以便對先前根據申請編號 A/K8/41 而獲核准的擬議教堂方案作出技術修訂。把幼稚園改建作教堂的建議不會導致非住用總樓面面積增加。由於申請處所(即 3 至 5 樓)是一幢置於兩層停車場之上的獨立建築物，可以由翠竹街直接前往，故擬議教堂不大可能會對居民和毗連商場的使用者造成滋擾。申請人表示教堂活動主要在星期五(晚上)、星期六(下午)和星期日(早上)這三天舉行，而運輸署署長對這宗申請並無負面意見。曾獲諮詢意見的其他相關政府部門並不反對這宗申請。至於黃大仙民政事務專員及公眾人士就擬議教堂的交通影響所提出的意見，運輸署署長對申請沒有負面意見。對於提意見人建議把申請處所用作長者設施，須注意的是申請地點的用途屬商業決定，而毗鄰的公屋發展項目目前已有提供長者設施。

61. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按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。這項許可的有效期至二零一五年六月三日止。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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在擬議教堂投入運作前提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在申請用途展開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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或申請修改契約；
- (b) 須委聘認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是關設逃生途徑和為殘疾人士提供通道及設施；以及
- (c) 須留意環境保護署署長的意見，即在設計教堂布局時須顧及竹園道的潛在交通噪音影響，以及須遵從《香港規劃標準與準則》的規定，盡量採取切實可行的措施去緩減噪音影響。

### 議程項目 15、16 和 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/270 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B4 工場(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/270 號)

---

A/K13/271 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B5A 工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/271 號)

---

A/K13/272 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B5 工場(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/272 號)

---

64. 委員留意到這三宗申請的性質相若，而申請處所均位於同一工業樓宇內且相距甚近，加上其中兩宗申請(申請編號 A/K13/270 和 271)由同一名申請人提交，遂同意這三宗申請可一併予以考慮。

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在三個申請處所內經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對有關申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，並容許現有工業樓宇及工業－辦公室樓宇的用途具較大彈性。在三個申請處所內進行「商店及服務行業」用途大體符合上述規劃意向，而此項用途與同一樓宇內的其他用途並非不相協調。有關申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉樓宇內及毗連地區的發展造成重大負面影響。三宗申請所涉處所的合計商用樓面面積為 394.46 平方米，仍未超出地面層訂為 460 平方米的最大准許合計商用樓面面積。就此，相關政府部門對申請並無反對意見。先前的許可(申請編號 A/K13/257、258 和 260)因申請人無法履行關於消防安全措施的規劃許可附帶條件而全部於二零一一年一月三十日遭撤銷。現時提交的申請之中，申請編號 A/K13/270 和 271 的申請人表示已委聘認可人士及消防安全顧問擬備建築圖則，以供政府核准，而申請編號 A/K13/272 的申請人則表示已設置消防裝置，以供政府批准。就此，消防處處長原則上不反對有關申請。然而，當局仍建議就有關申請訂定為期三個月的較短履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。

66. 委員沒有就有關申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該三宗申請。每宗規劃許可須附加下列條件：

申請編號 A/K13/270

- (a) 在批給規劃許可之日起三個月內(即在二零一一年九月三日或之前)提交消防安全措施建議並落實有關措施，包括在申請處所內闢設與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑和提供消防裝置，而有關情況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，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。

申請編號 A/K13/271

- (a) 在批給規劃許可之日起三個月內(即在二零一一年九月三日或之前)提交消防安全措施建議並落實有關措施，包括在申請處所內闢設與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑和提供消防裝置，而有關情況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，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。

申請編號 A/K13/272

- (a) 在批給規劃許可之日起三個月內(即在二零一一年九月三日或之前)提交消防安全措施建議並落實有關措施，包括在申請處所內闢設與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑和提供消防裝置，而有關情況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，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有關申請人下述事宜：

申請編號 A/K13/270

- (a) 留意訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人再次無法履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，日後提出的規劃申請可能不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或申請修改契約；以及
- (c) 須委聘認可人士向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條的規定，闢設足夠的逃生途徑；
  - (ii) 依據《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》第 8.1 和 9 段的規定，以具有兩小時耐火時效的牆壁把申請處所與樓宇的餘下部分分隔；以及
  - (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》，爲殘疾人士提供通道及設施。

申請編號 A/K13/271

- (a) 留意訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人再次無法履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，日後提出的規劃申請可能不會獲小組委員會從寬考慮；

- (b) 須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或申請修改契約；
- (c) 須委聘認可人士向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 依據《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》第 8.1 和 9 段的規定，以具有兩小時耐火時效的牆壁把申請處所與樓宇的餘下部分分隔；以及
  - (ii) 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》，為殘疾人士提供通道及設施；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須拆除所有違例的建築工程／構築物，而批准這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可採取執行管制行動，拆除所有違例工程。

申請編號 A/K13/272

- (a) 留意訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人再次無法履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，日後提出的規劃申請可能不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或申請修改契約；以及
- (c) 須委聘認可人士向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條的規定，闢設足夠的逃生途徑；

- (ii) 依據《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》第 8.1 和 9 段的規定，以具有兩小時耐火時效的牆壁把申請處所與樓宇的餘下部分分隔；以及
- (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》，為殘疾人士提供通道及設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/104

擬把劃為「綜合發展區」地帶的油塘茶果嶺道 428 號的現有工業大廈整幢改建作酒店和商店及服務行業用途(在大廈的使用年限內)，並闢設公眾海濱長廊及登岸梯級(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/104B 號)

69. 秘書報告說黃仕進教授近期與奧雅納工程顧問有業務往來，而奧雅納工程顧問是申請人的顧問之一，故他已就這宗申請申報利益。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意黃教授可以留席。

70. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間與各政府部門磋商，解決擬議海濱長廊及登岸梯級日後的管理與維修保養問題。

71. 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。小組委員會亦同意這宗申請應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。小組委員會並同意告知申請人，給



予兩個月時間是爲了讓申請人準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 19**

**其他事項**

72. 餘無別事，會議在上午十時二十五分結束。