

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年十二月十六日上午九時舉行的

第 457 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

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

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)

許國新先生

環境保護署高級環境保護主任(市區評估)  
姜培潤先生

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**

鄧淑明博士

陳曼琪女士

李偉民先生

許智文教授

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  
錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳嘉慧女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年十二月二日第 455 次及二零一一年十二月六日第 456 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」)二零一一年十二月二日第 455 次及二零一一年十二月六日第 456 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，上次會議並無任何事項需要續議。

### 荃灣及西九龍區

[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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/201 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍廣東道 831A 至 831H 號及 831J 至 831L 號，碧街 24、26 及 26A 號金華大廈地下 D1 鋪及一樓全層經營商營浴室／按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/201 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景：有關處所並不涉及任何先前申請。不過，自一九九五年起，位於油麻地區內的「住宅(甲類)」地帶內有 14 宗涉及「商營浴室」及／或「按摩院」用途的同類申請。所有申請均在有附帶條件的情況下獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准；
- (b) 擬經營商營浴室／按摩院；
- (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；
- (i) 在法定公布期內，當局收到由區內持份者及居民提交的 143 份公眾意見書(包括在提意見人 C11 的意見書內的 938 個簽名)。該等意見書由有關大廈(金華大廈)業主立案法團、附近樓宇的業主立案法團及油麻地居民權益關注會提交。此外，油尖旺區議會主席及一名區議員表示曾接獲附近業主立案法團提交的多份意見書。提意見人強烈反對這宗申請，主要理由為—
- 擬議商營浴室／按摩院與四周的住宅發展不相協調；
  - 該項建議會帶來負面的治安問題；
  - 該項建議會增加火災風險；
  - 該項建議會帶來光污染，因而對居民構成滋擾；以及
  - 該項建議會為有關大廈的同類用途申請立下不良先例；
- (d) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 有關處所位於內街(即廣東道與碧街交界處)，遠離較繁忙的彌敦道，該處主要屬於住宅區，樓宇低層作區內零售商店用途。商業用途(例如商店和食肆)常見於樓宇地下／低層。有關大廈附近並無商營浴室及／或按摩院。雖然油麻地「住宅(甲類)」地帶內先前曾有「商營浴室／按摩院」用途的規劃申請獲得批准，但這些申請涉及的處所均位於純商業大廈或油麻地較繁忙的地區內(例如砵蘭街、廟街及佐敦道一帶)；
- (ii) 擬議商營浴室／按摩院附近主要是住宅區，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 「擬作商營浴室及按摩院用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 14B)，因為擬議商營浴室／按摩院一般不准設於一個周圍是住宅的地區。根據城規會規劃指引編號 14B，城規會須顧及該處居民對擬議商營浴室／按摩院的意見。就此，當局注意到有 143 份公眾意見書(包括由區內持份者提交的意見書)反對設立擬議商營浴室／按摩院；以及
- (iii) 批准申請會立下不良先例，令同類的商營浴室及／或按摩院侵佔住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響。

4. 一名委員備悉有關處所先前曾作酒樓餐廳用途。這名委員詢問酒樓餐廳用途是否與住宅用途互相協調。高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生表示，在分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內，視作「食肆」用途的酒樓餐廳在特別設計的住宅樓宇的最低三層屬經常准許的用途，但商營浴室／按摩院則屬於須向城規會取得規劃許可的第二欄用途。蘇震國先生亦表示，供區內居民光顧的酒樓餐廳與住宅用途互相協調。

5. 蘇震國先生在回應同一名委員詢問有關獲城規會批准的同類申請時表示，城規會先前曾批准附近 14 宗涉及「商營浴室」及／或「按摩院」用途的申請。蘇震國先生藉文件的圖

A-1 解釋，這 14 間商營浴室及／或按摩院設於純商業大廈或商住混合發展內，而且位處油麻地砵蘭街、廟街及佐敦道一帶較繁忙的地區內。至於有關大廈，其所在位置主要屬於住宅區，樓宇低層設有零售商店。擬議商營浴室及按摩院與住宅發展不相協調，或會對大廈居民構成滋擾。就此，當局收到由區內持份者及居民提交的 143 份公眾意見書，他們因擬議用途可能產生滋擾而強烈反對這宗申請。此外，批准申請亦會立下不良先例，令同類的商營浴室及／或按摩院侵佔住宅區。

### 商議部分

6. 主席表示，雖然有關處所位於綜合用途樓宇的非住用部分，而且可由面向廣東道的地下鋪面的主要入口直達，但區內人士強烈反對這宗申請，主要是由於擬議商營浴室／按摩院會對居民構成滋擾。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

7. 一名委員認為不應支持這宗申請，原因是有關處所位於主要設有住宅發展的地方。擬議商營浴室／按摩院可能會對附近一帶的居民構成滋擾。先前獲城規會批准設立的商營浴室／按摩院主要位於商住混合用途樓宇或純商業大廈內。

8. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

(a) 擬議商營浴室及按摩院位於住宅區內，與該區的住宅用途不相協調；以及

(b) 批准申請會為附近的同類申請立下不良先例。

[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詢問。蘇先生此時離席。]

[梁宏正先生及杜錦標先生此時到達參加會議。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 5/714 擬在劃為「其他指定用途」  
註明「商貿(2)」地帶的  
九龍青山道 479 至 479A 號  
麗昌工廠大廈地下 5B 號單位(部分)  
經營商店及服務行業(為期四年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 5/714 號)

---

##### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業，為期四年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見，主要理由是擬議「商店及服務行業」用途會使交通情況惡化，對道路使用者和行人帶來更多不便，也可能構成危險。由於所涉建築物於二零一零年八月三日發生火警，造成一死數傷，提意見人亦關注該建築物的消防安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶是作一般商貿用途，容許現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的使用更具彈性，前提是有關用

途不會對消防安全和環境造成負面影響。申請的擬議「商店及服務行業」用途並非與同一工業樓宇內的其他用途不相協調，亦符合城市規劃委員會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引編號 22D，因為有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成負面影響。小組委員會如批准這宗申請，有關建築物地下獲小組委員會核准的合計商用樓面面積會是 46.94 平方米，低於最大准許上限 460 平方米。申請處所與現時空置的 5B 號單位餘下部分並無分隔。不過，有關處所面向青山道的入口提供了逃生途徑。消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／九龍均不反對這宗申請，但告知申請人須用耐火物料把有關處所與所涉建築物的餘下部分分隔。在這方面，文件第 12.2 段已建議附加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。此外，關於提意見人關注交通情況的問題，運輸署署長認為擬議「商店及服務行業」用途不會使現時的交通情況惡化，因為擬議用途的規模細小。

10. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 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，有效期為四年，至二零一五年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施的建議，包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前沒有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。



12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請短期豁免書或修改契約；
- (b) 留意消防處處長的意見，即須符合由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂的規定；
- (c) 留意由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括須：
  - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》的規定，在申請處所與樓宇餘下部分之間提供足夠的耐火分隔設施；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和設施。

[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提問。他於此時離席。]

[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。]

[姜培潤先生此時暫時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/360 擬在劃為「綠化地帶」的  
葵涌毗鄰新九龍內地段第 5980 號  
(荔枝角 400 千伏變電站)的政府土地  
闢設公用事業設施裝置  
(高架石屎平台連鋼質電纜支架及地面石屎槽)，  
以便把 400 千伏電纜連接至  
荔枝角 400 千伏變電站  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/360 號)

---

13. 秘書報告說，這宗申請由中華電力有限公司提交，金門建築有限公司則為顧問。陳旭明先生與金門建築有限公司有業務往來。由於陳先生並非直接涉及這宗申請，委員同意陳先生可以留席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

14. 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) 擬議公用事業設施裝置(高架石屎平台連鋼質電纜支架及地面石屎槽)，以便把 400 千伏電纜連接至荔枝角 400 千伏變電站(下稱「荔枝角變電站」)。有關建議涉及砍伐 54 棵樹和栽種 129 棵樹以作補償，其中 17 棵樹將在申請地點內栽種，五棵樹在毗連的荔枝角變電站栽種，而 107 棵樹則在四周是道路的路旁政府土地栽種；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內和其後申請人提交的進一步資料的法定公布期內，當局並無接獲公眾意見；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，有關評估撮載如下：
- (i) 雖然根據「綠化地帶」的規劃意向，該地帶一般不宜進行發展，但擬議發展實屬必要的公用事業設施計劃。擬議發展是元朗至荔枝角 400 千伏二號線路的一部分。由於預計由二零一五年起，荔枝角和葵涌的電力供應將不敷應用，擬議發展可提供額外電力供應以作紓緩，並應付新增人口、經濟活動、瑪嘉烈醫院和貨櫃碼頭等重要設施的需求。因此，擬議發展實屬必要，以確保日後的電力供應保持穩定；
- (ii) 擬議發展符合城市規劃委員會就「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 10，因為申請人曾盡力物色其他地點以進行擬議發展，但只有一塊位於申請地點北面的用地或會適合進行擬議發展。申請人曾就可否使用此地點進行技術評估，並發現如擬議電纜支架遷往另一個地點，則必須加強電塔編號 4CPH2，而此項工程會使元朗至荔枝角 400 千伏一號線路停電 16 個月。在這方面，機電工程署署長表示，在電力安全和穩定方面，為免影響香港的電力供應和穩定性，現有元朗至荔枝角 400 千伏一號線路不宜停電，亦不應干擾電力供應。基於上述理由，把擬議電纜支架由申請地點遷往另一個地點並不可行，申請地點是唯一適宜進行擬議發展的地點；
- (iii) 擬議發展不會對附近地區的交通、環境和景觀造成負面影響。在這方面，相關的政府部

門(包括運輸署署長、環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請均無負面意見；

- (iv) 至於重植 129 棵樹的建議，申請人承諾永久護理所有補種的樹木。漁農自然護理署署長、康樂及文化事務署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對伐樹建議和補種樹木均無負面意見。文件建議附加適當的規劃許可附帶條件，規定在執行擬議電纜支架的增補許可證協議前必須落實補種所有樹木的建議，以及在土地交易期間加入擬議電纜支架增補許可證協議和加入有關規定。此外，為確保在泥釘工程地區的現有樹木不會受上述工程影響，文件第 12.2(a)段建議附加一項規劃許可附帶條件。

15. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

16. 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十二月十六日止，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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議(包括補種樹木建議和減少對泥釘地區內現有樹木的負面影響的建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在履行規劃許可附帶條件(a)而履行情況符合規劃署署長或城規會的要求前，任何為進行擬議電纜支架發展所需的土地交易，即使獲地政總署署長審議及批准，也不得執行；

- (c) 提交詳細的天然山坡風險研究，並在該處落實擬議斜坡鞏固工程，而有關研究及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即如城規會批准這宗申請，申請人必須向地政總署申請進行全部所需的土地交易以落實建議。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。如有關申請獲得批准，地政總署或會附加合適的條款和條件，包括繳付地價／費用及行政費用。至於在申請地點內補種樹木的事宜，在申請人視乎情況根據所屬契約正式提交申請地點和九龍內地段編號 5980 的種植建議，當局會作出考慮並予以核准。至於申請人在兩個擬議補種樹木地點美化環境和日後進行護理的責任，地政總署會在土地文件內加入適當條文。政府並沒有承諾會批准申請。此外，如須清理土地，申請人須承擔全部所涉費用(包括清理費用、賠償費、間接費用等)；
- (b) 一如申請人所建議，提交補種樹木的永久護理建議並落實永久護理這些樹木，而有關情況必須符合地政總署署長的要求；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如在未批租的政府土地進行工程，有關工程則免受《建築物條例》的條文規管。如在地政總署已批租的土地上進行工程，有關工程則受《建築物條例》的條文規管，而申請人亦須留意以下事宜：
  - (i) 如申請地點並非毗連一條指定街道，則《建築物(規劃)規例》第 19(3)條適用；
  - (ii) 闢設緊急車輛通道；以及

- (iii) 根據《建築物條例》正式提交申請，以供核准；
- (d) 留意機電工程署署長就電力安全提出的以下意見：
- (i) 在 400 千伏架空電纜導線最低點與毗連發展的建築物／構築物之間，四周均須保留至少 5.5 米的安全距離；
  - (ii) 不得進入有關發展的頂部；
  - (iii) 任何時間均不得在 400 千伏架空電纜導線的六米範圍內，蓋搭棚架或操作起重機和吊機。如有需要，中華電力有限公司須在 400 千伏架空電纜附近採取進行工程所須的安全預防措施；
  - (iv) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
  - (v) 申請人須注意，400 千伏架空電纜所產生的電磁場，可能會對位於架空電纜下的部分電子儀器造成不正常干擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即有關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；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須妥為考慮日後的水務設施，並遵守以下規定：
- (i) 不得在擬議水管中線起計的 1.5 米範圍(下稱「該範圍」)內進行永久工程；
  - (ii) 不得在該範圍上搭建構築物，而該範圍亦不得作貯物用途；

- (iii) 水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及其他水務設施；以及
- (iv) 擬議泥釘地區的邊緣侵佔該範圍，因此須調整泥釘範圍以免有所衝突；
- (g) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即私人計劃的移除樹木工作受地政處作業備考編號 7/2007 而非環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號的規定規管。此外，日後護理補種樹木的責任會由申請人承擔；以及
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須進行詳細的天然山坡災害研究，並在有需要時評估／加固該等斜坡，使之符合現行安全標準。申請人須留意上述規定，並按《建築物條例》的規定向建築事務監督提交天然山坡災害研究、穩定性評估和鞏固工程建議，以供批核。如須進行鞏固工程，有關工程會在發展計劃中進行和支付費用。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/373

擬在劃為「其他指定用途」

註明「商貿」地帶的

葵涌打磚坪街 26 至 38 號經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/373A 號)

---

18. 秘書報告說，這宗申請由 CRM One Ltd. 提交，陳旭明測計師行有限公司則為顧問。陳旭明先生已因擔任該公司董事而就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生已暫時離席。

19. 小組委員會備悉申請人於二零一一年十二月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理警務處處長的意見。

20. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間(連上次延期即共四個月時間)準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[姜培潤先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/381 擬在劃為「其他指定用途」  
註明「商貿」地帶的  
葵涌和宜合道 75 至 87 號  
經營酒店及闢設公眾停車場(貨櫃車除外)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/381 號)

---

21. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年十一月二十八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理渠務署和環境保護署就排污影響評估和空氣質素影響評估提出的部門意見。

22. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。



[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/TY/114 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
青衣青衣路 20、20A 及 22 號  
香港專業教育學院(青衣分校)  
(青衣市地段第 123 號)  
闢設住宿機構(重建霍英東樓)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/114A 號)

---

23. 這宗申請由職業訓練局提交，奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納」)則為顧問。以下委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生 — 其父為職業訓練局主席

黃仕進教授 — 現與奧雅納有業務往來

24. 小組委員會備悉黃教授尚未到達參加會議，並認為由於梁先生涉及直接利益，因此請梁先生就此議項暫時離席。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

**簡介和提問部分**

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把香港專業教育學院(青衣分校)(下稱「專業教育學院」)南部樓高四層的現有霍英東樓重建為 15 層的學生宿舍(總樓面面積約 15 700 平方米；地積比

率為 0.26 倍)，為專業教育學院共 1 004 名學生提供夜宿服務；

- (c) 政府政策局／部門的意見——相關政府政策局和部門沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見，其中一份由附近一名居民提交，其餘兩份則由美景花園的居民提交。他們主要以交通、環境、居住人口增加、設施不足、擬議建築物高度等理由，反對這宗申請。文件第 8.1 段詳載他們的意見，現撮載如下：
  - (i) 專業教育學院只在早上提供穿梭巴士服務，而且班次不足，學生會改搭巴士和小巴，因而加重屋邨交通的負擔，增加居民輪候小巴的時間，對居民造成不便；
  - (ii) 昂船洲大橋和附近建築物已影響青衣的景觀，而擬議宿舍會進一步破壞青衣的景觀；
  - (iii) 職業訓練局／專業教育學院的學生大部分在青康路上落公共巴士和小巴，而青衣的專業教育學院學生乘搭巴士或小巴來往學校時，一直使用美景花園第 3 層的私人台階，令第 3 層台階的地面受到嚴重破壞，變得凹凸不平；
  - (iv) 由於校園不設餐廳和超級市場，擬議宿舍會嚴重影響該區餐廳和超級市場的使用量，對美景花園的居民造成嚴重滋擾；以及
  - (v) 附近康樂設施(如籃球場或網球場)不足，人口增加會使情況進一步惡化，對居民造成負面影響；
- (e) 在進一步資料公布期內，當局接獲五份公眾意見，其中一份由一名美景花園居民提交，該份意見反對

這宗申請，理由與文件第 8.1(b) 段所載的理由相近，涉及擬議發展可能造成的滋擾(包括美景花園內行人路的使用、對交通和環境可能造成的影響和餐廳的使用)。四份由青衣居民(包括一名美景花園居民)提交的意見則支持這宗申請，理由是擬議學生宿舍可提高學生的居住和教育水平、透過減少跨區交通需求改善香港整體環境、對景觀沒有負面影響，以及對附近地區的環境沒有負面影響；

(f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 9 段所載的評估，並不反對申請，有關評估撮載如下：

- (i) 重建霍英東樓的建議旨在應付專業教育學院學位課程的運作需要。教育局局長亦支持擬議學生宿舍計劃，以配合將要提供的學位課程。從土地使用角度而言，擬議的 391 個住房為 1 018 人(1 004 名學生和 14 名導師)提供住宿，地積比率為 0.26 倍(整個校園的總地積比率為 1.12 倍)，實屬可以接受，而且擬議用途沒有違反分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (ii) 擬議學生宿舍與附近土地用途並非不相協調，因為把現有霍英東樓重建為學生宿舍的計劃是在青衣專業教育學院校園內進行，主要是作教育用途；
- (iii) 擬建的 15 層學生宿舍的建築物高度為 45 米(主水平基準上 86.2 米)，四周是人造斜坡，西面是青衣草木茂生的山巒背景，並在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從建築、景觀影響和城市設計角度而言，對這宗申請並無負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注申請地點現時為美化環境而栽種的植物，文件第 10.2(a) 段已建議附加一項規劃許可附帶條件；

- (iv) 獲諮詢的政府部門(包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」、運輸署署長和渠務署總工程師／九龍及新界南)均不反對這宗申請。文件第 10.2(b)段建議按申請人所提出，附加關設內部交通設施的規劃許可附帶條件。此外，文件第 10.2(d)段亦建議按申請人所提出附加規劃許可附帶條件，規定落實所有消減噪音措施和安裝隔音窗，以確保申請人妥為落實消減噪音措施；以及
  
- (v) 至於文件第 8 段提及兩個法定公布期內由公眾提出的意見，運輸署署長備悉毗連的公共道路路口有足夠的預留道路容量應付交通增長。擬議發展對受影響的公共道路網的交通影響極微。運輸署署長會不時檢討該區的公共服務，並會在有需要時採取行動改善服務。至於擬議學生宿舍產生的噪音對居民造成影響，環保署署長認為根據《香港規劃標準與準則》，學生宿舍一般並非噪音來源，擬議學生宿舍不大可能對美景花園居民造成重大噪音滋擾，因為擬議重建項目與美景花園之間的緩衝距離超過 300 米。此外，專業教育學院校園提供室內外康樂和飲食設施，服務職員和學生。至於擬議學生宿舍的建築物高度，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從建築、景觀影響和城市設計角度而言，對這宗申請沒有負面意見。

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生在回應一名委員就文件第 2b 段提出的問題時澄清，擬議宿舍是在霍英東樓為青衣校園的學生提供留宿設施。

#### 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年十二月十六日止，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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，闢設內部交通設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 一如申請人在經修訂的環境評估研究報告所建議，採取消滅噪音措施和安裝隔音窗，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即根據契約，地段擁有人必須向地政總署提交反映核准計劃的經修訂概念圖，以便該署審批；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人必須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道，以及根據《建築物(規劃)規例》第 29、30、31 和 32 條在住房和廚房提供天然照明和通風設施。在經認可人士正式提交一般建築圖則以供建築事務監督核准後，當局會進行法定審查；
- (c) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的一般建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防規定。有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意土木工程拓展署土木工程處處長的意見，即申請人須根據《建築物條例》的規定，向建築事務監督提交地盤平整的資料，以待審批，其中倘申請地

點內或附近的岩土狀況可能影響擬議發展項目或將會受擬議發展項目影響，則須勘察所有岩土狀況是否穩定。如須進行鞏固工程，有關工程會在發展計劃中進行和支付費用；

- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／承辦商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，便須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使之遠離擬建構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。至於鄰近煤氣輸送管道和設施的發展，在有關發展項目的設計及施工階段，項目倡議人／顧問必須獲得資料和與香港中華煤氣有限公司保持緊密聯絡／互相協調，以確定擬議工程範圍附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及詢問該公司有關發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。項目倡議人／顧問必須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (f) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即申請人須留意《旅館業條例》的相關條文，其中「旅館」指任何可向到臨該處所的任何人士提供住宿地方的處所，而該人看似是有能力並願意為所提供的服務及設施繳付合理款項，而租出期少於連續 28 天。倘擬議宿舍的運作模式符合《旅館業條例》(第 349 章附屬法例 C)第 2 條所述旅館的定義，則須根據該條例申領牌照。申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議重建項目的佔用許可證的副本；擬獲發牌照的範圍必須相連。此外，申請人須留意《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消

防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；以及

- (g) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須闢設恰當的污水收集系統，把從擬重建學生宿舍產生的污水駁引至公共污水收集系統。

[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。]

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮荃灣前大窩口工廠大廈

「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿

(都會規劃小組委員會文件第 20/11 號)

---

29. 秘書報告，該用地是出售用地，涵蓋前大窩口工廠大廈。身為地政總署代表的林惠霞女士已就此議項申報利益。由於此議項關於擬備規劃大綱，屬於製圖程序的一部分，小組委員會同意林女士可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片簡介該份規劃大綱擬稿，並按文件詳載的內容陳述下列重點：

#### *背景*

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年八月十九日考慮前大窩口工廠大廈用地(下稱「用地」)的規劃大綱擬稿，並同意有關規劃大綱擬稿適宜用以諮詢荃灣區議會；

荃灣區議會的主要意見

- (b) 二零一一年九月二日，規劃署就用地的規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會轄下社區建設、規劃及發展委員會。該委員會大致歡迎該規劃大綱擬稿，並認為已充分考慮他們先前所提出的意見和要求。他們亦支持盡早推出用地以滿足公眾需要。該委員會委員的意見及對有關意見的回應概述於文件第 3 和 4 段，重點如下：

提供中小型單位

- (i) 用地須提供中小型單位。用地的投標條件須訂明單位面積和單位數目的限制。最重要是確保用地不會用以興建附設豪華會所的豪宅；

居者有其屋計劃(下稱「居屋」)

- (ii) 兩名區議員認為用地(或至少部分用地)須作居屋發展。因此，一名區議員不同意該規劃大綱擬稿；

提供更多社區設施

- (iii) 須於用地及該區的其他綜合發展區用地提供更多社區設施(例如圖書館、自修室及社區會堂)，以滿足日後居民的需要；

環保和節能措施

- (iv) 應鼓勵於擬議發展中採用環保和節能措施；

交通安排及緊急車輛通道

- (v) 擬議發展須提供足夠交通設施，以解決荃灣區的交通問題。此外，亦須提供足夠的電單車泊車位。由於該區仍主要作工業用途，緊急車輛通道須予審慎設計；



### 技術評估

- (vi) 倘若相關政府部門不接受其中一項技術評估，用地的發展項目會否被擱置；

### 進一步諮詢荃灣區議會

- (vii) 用地的發展計劃一經制定，便須就擬議計劃進一步諮詢荃灣區議會；

### *就荃灣區議會的意見所作出的回應*

- (c) 對於荃灣區議員提出的意見，規劃署回應如下：

### 提供中小型單位

- (i) 用地的規劃意向是提供中小型住宅單位。契約條件會收納有關單位面積及單位數目的限制；

### 居屋

- (ii) 用地獲甄選發展新居屋，由房屋委員會(下稱「房委會」)／房屋署(下稱「房署」)負責進行；

### 提供更多社區設施

- (iii) 現時用地須提供的社區設施已獲社會福利署署長(下稱「社署署長」)同意。社署署長亦同意為所需的長者日間護理中心的長者親友、護老者及其他家庭為本服務提供義工培訓。儘管如此，規劃署將繼續監察社區設施的需求並與相關政府部門緊密聯絡。倘若荃灣東工業區需要更多社區設施，當局仍可於區內的其他綜合發展區提供所需設施；

### 環保和節能措施

- (iv) 申請人在提交總綱發展藍圖時須一併提交環境評估，以評估對環境的影響，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。此外，發展商須於施工階段遵守相關的環境指引／法例。擬議發展的設計亦須遵從相關環保條例下的法定要求；

#### 交通安排及緊急車輛通道

- (v) 規劃大綱擬稿訂明，申請人須進行全面的交通影響評估，而有關情況須符合運輸署署長的要求。有關評估並須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。緊急車輛通道的設計(須反映於總綱發展藍圖內)及所須提供的附屬停車位(包括電單車位)必須參照《香港規劃標準與準則》所訂的規定，而有關情況須符合運輸署署長的要求；

#### 技術評估

- (vi) 把用地改劃為「綜合發展區(2)」前，規劃署已就改劃用途地帶建議(包括用地及區內其他綜合發展區用地的界線和發展參數)進行概括評估，並諮詢相關政府部門。評估所得的結論是改劃用途地帶建議可以接受，而擬議發展不會令荃灣區的現有／已規劃基本附屬設施不勝負荷。在提交總綱發展藍圖方面，用地的發展商須向城規會證明用地的擬議住宅發展不會對附近地區的環境及基礎設施造成影響；

#### 進一步諮詢荃灣區議會

- (vii) 當用地的發展商向城規會提交總綱發展藍圖時，當局會按照《城市規劃條例》規定的既定程序進一步諮詢荃灣區議會；

#### *規劃大綱擬稿的修訂建議*

- (d) 荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會所提出的意見大部分已反映於該規劃大綱擬稿，並已顧及(i)用地的最新情況是作新居屋計劃；(ii)小組委員會所提出的意見(即擬議發展須提供不設平台構築物的方案)；以及(iii)最新的政府部門意見。規劃大綱擬稿建議作出以下主要修訂：
- (i) 提供不設平台構築物的方案(載於文件附錄 I 第 5 段下的「最高建築物高度」、「最大上蓋面積」及「城市設計考慮因素」)；
  - (ii) 用地指定由房委會／房署發展新居屋(載於文件附錄 I 第 1.1 及 2.2 段)；
  - (iii) 公眾休憩用地及闊 15 米的非建築用地將由房委會／房署提供經費、設計和興建，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長的要求(載於文件附錄 I 第 4.2 段及第 5 段下的「非建築用地」和「提供休憩用地」)；
  - (iv) 長者日間護理中心將由社署署長提供經費，並由房委會／房署設計和興建(載於文件附錄 I 第 5 段下的「政府、機構或社區設施」)；以及
  - (v) 新居屋發展項目的停車位及上落客貨車位的最新要求(載於文件附錄 I 第 5 段下的「提供停車位及上落客貨車位」)；
- (e) 當局已諮詢相關政府部門，並把有關意見適當地收納於經修訂的規劃大綱擬稿內。荃灣民政事務專員認為經修訂的規劃大綱擬稿仍然有效，而且與擬議的新居屋發展互相協調，因此無須就經修訂的規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會；以及
- (f) 委員備悉荃灣區議會的意見，並通過該規劃大綱擬稿。

[黃仕進教授及方和先生此時到達參加會議。]

31. 一名委員備悉經修訂的規劃大綱擬稿已收納用地不設平台構築物的方案。這名委員表示，發展商日後如決定為發展興建平台，便須把有關發展計劃提交小組委員會考慮。

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生在回應該名委員的提問時表示，由於用地現擬發展新居屋，當局已促請房委會／房署備悉小組委員會所提出的意見(即用地不設平台構築物)。在任何情況下，發展商均須提交總綱發展藍圖，以供小組委員會考慮。

33. 秘書補充說，小組委員會於二零一一年八月十九日會議上同意須修訂規劃大綱，以反映委員對「綜合發展區(2)」用地不設平台構築物的方案提出的意見。秘書指出，委員所關注的事宜已予以考慮，並納入於經修訂的規劃大綱擬稿第 5 段(見文件附錄 I)。經修訂的規劃大綱擬稿訂明，如須興建平台，便須採用梯級式台階設計，以減少平台面積。委員備悉這一點。

34. 小組委員會備悉荃灣區議會的意見，並決定通過經修訂的規劃大綱擬稿和擬稿內所訂定的發展參數，作為房委會／房署就用地的新居屋計劃擬備總綱發展藍圖的基礎，以提交小組委員會考慮。規劃大綱定稿將提交房委會／房署，作為日後發展的指引。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/428      擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的  
荃灣沙咀道 364 至 366 號  
萬象工業大廈五樓全層工場  
闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/428 號)

---

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請。從消防安全的角度而言，有關工業大廈的擬議宗教機構(教堂)用途不可接受，理由是擬議用途會引致非常大量的人流在該工業大廈長期逗留，包括老弱與兒童，以及參與活動性質與該大廈的預定用途無關的人士。他們可能會在尙未察覺或毫無準備的情況下蒙受火警威脅；
- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見。一名提意見人支持這宗申請，另一名提意見人是該大廈毗鄰全發商業大廈的業主立案法團主席，他反對這宗申請，理由是該大廈只有一部載客升降機，未能應付擬議教堂的人流，並會造成火警危險。第三名提意見人是該工業大廈的業主立案法團，亦反對這宗申請，理由是該大廈的公契不容許單位作「宗教機構(教堂)」用途，否則不受第三者保險保障，屆時需要承擔一切法律責任，後果嚴重。此外，該大廈只有一部載客升降機，而且保安員人手有限，因此未能應付人流增加。提意見人亦關注該工業大廈現時的消防系統是否與擬議教堂互相配合；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
  - (i) 「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。可是，由於在「綜合發展區(3)」地帶(於二零一零年十二月由「工業」地帶改劃而成)進行預定的綜合重建需時，因此當局不反

對把現有工業處所臨時用作其他相協調的用途；

- (ii) 該大廈仍有不少活躍的工業用途，包括位於不同樓層的貨倉及四樓的一間織造廠。擬議教堂與該大廈的工業用途不相協調；以及
- (iii) 擬議「宗教機構(教堂)」用途會引致非常大量的人流在該工業大廈長期逗留，包括老弱與兒童，以及參與活動性質與該工業大廈的預定用途無關的人士。他們會在尙未察覺或毫無準備的情況下蒙受火警威脅。因此，消防處處長從消防安全的角度反對這宗申請。

36. 對於申請人認為當局沒有考慮申請地點已由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，而且拒絕申請並不公平(載於文件第 2b 段及附件 1c)，一名委員就此詢問重建「綜合發展區」地帶內的工業大廈是否符合政府部門規定的唯一方法。該名委員又詢問這宗規劃申請是否符合活化工業大廈的政策。

37. 吳國添先生回答說，「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。由於在申請地點進行預定的綜合重建需時。當局不反對把現有工業處所或整幢工業大廈臨時用作其他相協調的用途。在考慮相關的規劃考慮因素及政府部門的意見後，城規會或會批准在現有工業大廈進行相協調用途的規劃申請。然而，這宗申請涉及零碎地把工業大廈五樓改作擬議教堂用途，而工業大廈內仍有活躍的工業活動。工業活動一般會帶來較高風險，容易引起火警及造成其他危險，為同一大廈的非工業用途帶來不可接受的風險。擬議教堂用途會吸引大量參加教堂活動的人士(約 100 至 200 人)，包括長者及小童，他們會在工業大廈逗留一段長時間。因此，消防處處長反對這宗申請。吳國添先生又解釋，如把整幢工業大廈改裝作非工業用途，便可避免同一大廈夾雜工業及非工業用途的問題出現。

38. 有關政府提出「活化工業大廈」的政策，主席說，推行該政策旨在訂定措施，以便加快重建和改裝整幢工業大廈作其

他用途。如改裝整幢工業大廈，業主可在無須繳付豁免費的情況下，申請在現有工業大廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿前，改變整座大廈用途，兩個日期以較早者為準。然而，該政策並不適用於改變個別工業處所的用途。

39. 吳國添先生在回應一名委員有關「綜合發展區(3)」地帶界線的問題時根據文件的圖 A-2 說，該「綜合發展區(3)」地帶涵蓋五幢工業大廈，包括萬象工業大廈、王子工業大廈、安泰工業中心、亞洲脈絡中心及全發商業大廈。他說相關的用地於二零一零年十二月由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。當局至今沒有接獲重建該「綜合發展區(3)」用地的規劃申請。

40. 另一名委員認為有關大廈是特別為進行工業用途(例如工場、倉庫及工業用途的附屬辦公室)而建。這名委員認為擬議教堂與大廈現有的工業用途不相協調。其他委員表示同意。

#### 商議部分

41. 一名委員建議當局與申請人釐清其意見(即申請地點已改劃為「綜合發展區」地帶，而且拒絕申請並不公平)，秘書回應說，城規會或荃灣及西九龍規劃專員應與申請人釐清有關問題。經商議後，委員同意荃灣及西九龍規劃專員應與申請人釐清有關問題。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議發展與該工業大廈現時的用途不相協調，理由是有關大廈以工業用途為主，仍有不少活躍的工業用途；
- (b) 從消防安全的角度而言，申請處所的擬議發展不可接受；以及

- (c) 批准這宗申請，會為把「綜合發展區(3)」地帶的現有工業大廈作宗教機構用途的其他同類申請立下不良先例，從消防安全的角度而言，不可接受。

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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/429

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路 398 號愉景新城第六層停車場其中部分(荃灣市地段第 361 號)經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/TW/429 號)

---

43. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十一月二十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備進一步的資料及回應有關政府部門所提出的意見。

44. 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，否則當局不會批准再延期。



港島區

議程項目 12

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H13/1

申請修訂《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12》，把香港金文泰道內地段第 7883 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並加入(1)建築物高度、(2)總樓面面積或地積比率以及(3)上蓋面積的發展限制，以反映申請地點現時的发展參數，以及為所涉「政府、機構或社區(1)」地帶的發展限制加入略為放寬限制條款  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H13/1 號)

---

45. 秘書報告，陸觀豪先生已就此議項申報利益，因為他在跑馬地嘉雲臺擁有一個單位，該單位鄰近申請地點，從單位可能會看到申請地點。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意陸先生可以留席。

46. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十二月二日要求當局延期兩個月考慮申請，理由是政府現正就香港聖公會就申請地點提出的重建計劃進行諮詢。

47. 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三個月內，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／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

**議程項目 13**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/248 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用地  
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/H15/248 號)

---

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島姚昱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。申請地點涉及一宗擬興建分層樓宇(員工宿舍)(地積比率為 5.53 倍，總樓面面積為 3 950 平方米)的先前申請(編號 A/H15/244)，該宗申請獲小組委員會於二零一一年八月五日在有附帶條件的情況下批給許可；
- (b) 與先前的發展計劃相比，擬議分層樓宇(員工宿舍)的總樓面面積約為 4 315 平方米(增加 9.2%)，地積比率約為 6.04 倍(增加 9.2%)。總樓面面積及地積比率增加，主要原因是把護衛員室、一些工作房(例如垃圾及物料回收房、電掣房)、公用設施管道等以及有蓋景觀美化地方計入總樓面面積內。至於核准布局及其他發展參數則沒有改變；
- (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) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展產生的交通流量會令南區的交通擠塞問題惡化，而且城規會在信納日後的運輸及交通情況可持續發展之前，應限制新發展及不應容許港島南區的密度及交通流量進一步增加；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。與先前的發展計劃(申請編號 A/H15/244)相比，申請人建議把地積比率增加至 6.04 倍，並把總樓面面積增加至 4 315 平方米，理由是文件第 2(a)段詳載的護衛員室和一些工作房以及有蓋景觀美化地方須計入總樓面面積內，以符合發展計劃的相關規定。地積比率及總樓面面積增加只涉及技術修訂。與核准的計劃相比，這宗申請的整體發展規模及其他發展參數並沒有改變。相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見。至於有公眾意見認為擬議發展可能會產生負面交通影響，運輸署署長認為有關的交通影響評估及擬議的用地內交通設施均可以接受。就此而言，運輸署署長及警務處處長對這宗申請均沒有提出負面意見。

49. 委員沒有對申請提出問題。

#### 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年十二月十六日止，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) 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；
- (b) 提交排水及排污渠接駁圖並輔以水流計算數據，並落實區內排污改善／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；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議連保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意文件第 9.1.2 段運輸署署長有關在施工階段管控建築車輛，以免公共道路出現車龍的意見；
- (b) 留意文件第 9.1.6 段消防處處長有關符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (c) 留意文件第 9.1.11 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對綠化及保護現有樹木的意見。

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/68            擬在劃為「綠化地帶」的  
石澳大浪灣道 13 號(花園部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電錶及水錶房)及擴闊現有的通行權通道  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/68 號)

---

##### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島姚昱女士表示，文件第 8 至 12 頁的替代頁已於會前送交各委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用設施裝置，以容納電纜和電錶及水錶房，並擴闊現有的通行權通道(由 3.5 米擴闊至 4.5 米)，以配合毗鄰石澳大浪灣道 13 號的屋宇重建項目；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內，以及其後的申請人提交的進一步資料的公布期內均沒有接獲公眾意見；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。擬闢設的電錶及水錶房以及擬擴闊的通行權通道位於「綠化地帶」內，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。然而，擬闢設的電錶及水錶房旨在取代現有設施，以符合現行的標準及規定，而涉及的面積相對較小(約 7.81 平方米)。把通行權通道由大約 3.5 米擴闊至 4.5 米的建議基本上依循現有路線，只有約 135.5 平方米的額外面積會受影響，擴闊通道不會影響任何樹木。至於在花園地段內受擬闢設的電錶及水錶房影響的四棵樹，申請人建議移植其中兩棵樹，並砍伐其餘兩棵狀況欠佳的樹及另外補種三棵樹。有關發展不會對現有的自然景觀造成重大影響。漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並無對有關建議提出負面意見。闢設電錶及水錶房以及擴闊通行權通道的建議大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的相關規定，即有關建議的規模細小，而且與附近地區的特色並非不相協調。擴闊通行權通道的建議旨在符合為毗鄰屋宇重建項目提供緊急車輛通道的最低要求。由於申請地點已被植物遮擋，預計有關發展不會對該區的景觀造成重大負面影響。從景觀、視覺、環境及交通的角度而言，相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見。

53. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

54. 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十二月十六日止，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：

- 一 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬闢設的電錶及水錶房向地政總署港島西及南區地政專員申請許可／同意；
- (b) 留意文件第 9.1.3 段屋宇署總屋宇測量師／港島西對緊急車輛通道設計的意見；
- (c) 留意文件第 9.1.4 段消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合屋宇署負責執行的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定，而在通道上裝設的任何閘口須 24 小時有人駐守；
- (d) 留意文件第 9.1.5 段土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須提醒申請人在落實擬闢設的公用設施裝置及擴闊有關通道前，須向屋宇署及／或其他相關政府部門／辦事處提交有關建議的詳情，以供批准；以及
- (e) 留意文件第 9.1.11 段機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，並採取所需措施保護現有的地下電纜(如有的話)。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱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／港島黎惠珊女士此時獲邀出席會議。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/410 擬在劃為「商業／住宅」地帶的  
北角英皇道 278 至 288 號  
新時代廣場一樓(部分)及二樓(部分)  
關設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/410 號)

---

簡介和提問部分

56. 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) 擬關設的宗教機構(教堂)；
- (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) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見。提意見人指出北角中心大廈東面有一條獨立樓梯用作走火通道，可供申請處所使用；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。擬議教堂位於「商業／住宅」地帶內，該地帶混雜商業、住宅及綜合商業／住宅樓宇。由於附近地區現有的發展屬混合性質，擬議教堂在用途方面與附近地區的發展並非不相協調。擬議教堂佔用新時代廣場一樓及二樓部分地方，而新時代廣場位於一幢樓高 28 層的綜合商業／住宅樓宇(即北角中心大廈)特別設計的非住用部分(即地下至二樓)。擬議教堂與有關發展的非住用部分內的其他用途(即商店)並非不相協調。有關發展的住用部分設有獨立出入口。擬議教堂的運作

預計不會對樓上的住用部分造成滋擾。相關政府部門(包括消防處及屋宇署)並不反對申請。此外，上述綜合樓宇備有完善的公共交通設施，包括港鐵及位於樓宇三樓至五樓的停車場(有 60 個時租泊車位)。擬議發展不大可能會對附近地區造成負面交通影響。運輸署署長從交通工程的角度而言，對這宗申請沒有意見。

57. 委員沒有對申請提出問題。

### 商議部分

58. 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十二月十六日止，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：

- 一 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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意文件第 8.1.2(b)、(c)及(d)段屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即須就擬議用途改變提交改動及加建工程圖則、提供逃生途徑，以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (b) 留意文件第 8.1.3(b)段消防處處長有關緊急車輛通道安排的意見。

[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。]

[梁宏正先生此時離席。]



九龍區

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/246 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
九龍紅磡寶其利街 179 至 181 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/246 號)

---

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，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。民政事務總署九龍城民政事務專員表示，規劃署及城規會應在決策過程中考慮在諮詢工作期間收集的所有意見。倘城規會批准這宗申請，申請人須採取適當的措施，以解決居民關注的問題；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點位於紅磡一個夾雜商業用途的住宅區。擬議酒店與附近發展並非不相協調。擬議酒店的地積比率為 7.1875 倍，建築物高度為主水平基準上 39.654 米，並沒有超過現時紅磡分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)4」地帶的

非住用建築物的最高地積比率(9 倍)及最高建築物高度限制(主水平基準上 80 米)。小組委員會已批准 16 宗涉及紅磡區「住宅(甲類)」地帶的酒店發展申請。由於擬議酒店發展的規模相對較小(涉及 50 間客房)，加上附近設有公共交通及上落客貨設施，運輸署署長並不反對這宗申請，亦不反對擬議發展不會提供車輛通道、停車場及上落客貨設施。此外，運輸署署長對申請人提交的交通影響評估並沒有意見。擬議酒店發展不會在環境、排污及排水方面對附近地區造成負面影響。相關政府部門(包括消防處處長、渠務署總工程師／九龍及新界南、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)以及屋宇署總屋宇測量師／九龍)並沒有就這宗申請提出反對或負面意見。一如消防處處長及環保署署長所建議，文件第 11.2 段已建議附加與消防裝置、排污影響評估及區內排污工程相關的規劃許可附帶條件。

61. 委員並無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，這項規劃許可的有效期至二零一五年十二月十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並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；
- (b) 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；
- (c) 落實排污影響評估內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；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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須向九龍西區地政處申請撤銷涉及擬議酒店內的茶座及酒吧連廚房的厭惡性行業限制，而當局並不保證根據第 16 條申請提交的大綱設計可根據契約獲得批准；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人可考慮在二樓平台進行綠化／美化環境工程，並在一樓外牆進行垂直綠化，以改善擬議發展及四周步行環境的景觀；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條就酒店寬免安排和豁免把支援設施計入總樓面面積提交的申請，會在正式提交建築圖則後獲得

考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則，而所有相關政府部門均沒有提出負面意見；

- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 30 條及第 31 條的規定，客房須裝有可開啓的窗戶。此外，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》的規定，擬議酒店須提供暢通易達的客房；以及
- (iii) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-151 所訂明有關總樓面面積寬免的規定適用於這宗申請；
- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3 的意見，即申請地點位於「沙田至中環線」及「觀塘線延線」的行政保護地帶內。申請地點的重建工程與鐵路工程可能產生銜接問題，有關情況須符合《工務局技術通告第 19/2002 號》及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-24 訂明的規定(視乎何者適用而定)；以及
- (h) 留意民政事務總署總主任／牌照有關擬議酒店的發牌規定的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/205 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 29 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/205 號)

---

64. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的一間附屬公司(日冠發展有限公司)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| 陳旭明先生 | — | 現與恒基地產有業務往來                         |
| 梁宏正先生 | — | 是一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基地產主席一名家屬的私人損獻 |

小組委員會備悉梁先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意已申報利益的陳先生可留在會議席上。

65. 小組委員會備悉申請人於二零一一年十二月七日要求當局延期一個月考慮申請，以便有時間處理環境保護署所提出的意見。

66. 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一個月時間準備提交進一步資料。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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/666 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘偉業街 139 及 141 號兆發工業大廈  
地下 1 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/666 號)

---

67. 秘書報告，這宗申請由創施有限公司所代表的俊盛企業有限公司提交。劉文君女士是創施有限公司的股東，她已就此

項目申報利益。小組委員會同意劉女士涉及直接利益，應暫時離席。

[劉文君女士此時離席。]

### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的「商店及服務行業」用途；
- (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) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。該名提意見人不反對申請，前提是(i)申請用途與契約條件並無抵觸；以及(ii)申請人須遵守相關政府部門的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般的商貿用途，使現有的工業大廈或工業－辦公室大廈的用途更具靈活性，但有關「商店及服務行業」用途不得對消防安全和環境造成負面影響。在附近其他工業大廈地面的其他單位，亦曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。在申請處所進行「商店及服務行業」用途大致符合規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該大廈和毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請以及另外兩宗涉及在 2 號和 3A 號工場經營商店及服務行業的同類申請(申請編號分別為 A/K14/667 及

A/K14/668)，該大廈地面一層的合計商用樓面面積將為 459.998 平方米(即 190.23 平方米 + 207.38 平方米 + 62.388 平方米)，低於設有噴灑系統的工業大廈地面一層的最大准許面積上限(460 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 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(即在二零一二年六月十六日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所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；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。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所進行的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士向建築事務監督提交改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》，包括：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及相關守則闢設足夠的逃生途徑；

- (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及相關守則，在申請處所與現有大廈的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆／樓層；
- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (iv) 申請人亦須留意，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/667 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘偉業街 139 及 141 號兆發工業大廈  
地下 2 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/667 號)

---

72. 秘書報告，這宗申請由創施有限公司所代表的時匯有限公司提交。劉文君女士是創施有限公司的股東，她已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉文君女士已離席。

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的「商店及服務行業」用途；



- (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) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。該名提意見人不反對申請，前提是(i)申請用途與契約條件並無抵觸；以及(ii)申請人須遵守相關政府部門的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般的商貿用途，使現有的工業大廈或工業－辦公室大廈的用途更具靈活性，但有關「商店及服務行業」用途不得對消防安全和環境造成負面影響。在附近其他工業大廈地面的其他單位，亦曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。在申請處所進行「商店及服務行業」用途大致符合規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該大廈和毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請以及另外兩宗涉及在 1 號和 3A 號工場經營商店及服務行業的同類申請(申請編號分別為 A/K14/666 及 A/K14/668)，該大廈地面一層的合計商用樓面面積將為 459.998 平方米(即 207.38 平方米 + 190.23 平方米 + 62.388 平方米)，低於設有噴灑系統的工業大廈地面一層的最大准許面積上限(460 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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(即在二零一二年六月十六日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所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；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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所進行的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士向建築事務監督提交改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》，包括：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及相關守則關設足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及相關守則，在申請處所與現有大廈的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆／樓層；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
  - (iv) 申請人亦須留意，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/668 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘偉業街 139 及 141 號兆發工業大廈地下 3A 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/668 號)

---

77. 秘書報告，這宗申請由創施有限公司所代表的時匯有限公司提交。劉文君女士是創施有限公司的股東，她已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉女士已離席。

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業；
- (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) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。該名提意見人不反對申請，前提是(i)申請用途與契約條件並無抵觸；以及(ii)申請人須遵守相關政府部門的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般的商貿用途，使現有的工業大廈或工業－辦公室大廈的用途更具靈活性，但擬議的「商店及服務行業」用途不得對消防安全和環境造成負面影響。在附近其他工業大廈地面的其他單位，亦曾有擬作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。擬在申請處所進行的「商店及服務

行業」用途大致符合規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該大廈和毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請以及另外兩宗涉及在同一幢工業大廈地下 1 號和 2 號工場經營商店及服務行業的同類申請(申請編號分別為 A/K14/666 及 A/K14/667)，該大廈地面一層的合計商用樓面面積將為 459.998 平方米(即 62.388 平方米 + 190.23 平方米 + 207.38 平方米)，低於設有噴灑系統的工業大廈地面一層的最大准許面積上限(460 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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，這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施，包括在申請處所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；以及
- (b) 如在進行有關用途之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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所進行的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士向建築事務監督提交改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》，包括：
- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及相關守則闢設足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及相關守則，在申請處所與現有大廈的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆／樓層；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
  - (iv) 申請人亦須留意，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/669 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘鴻圖道 80 號鴻圖工業大廈地下 1 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/669 號)

---

82. 秘書報告，這宗申請由創施有限公司所代表的中華股份有限公司提交。劉文君女士是創施有限公司的股東，她已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉女士已離席。

### 簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的「商店及服務行業」用途；
- (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) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人表示支持這宗申請，但沒有說明理由。另一名提意見人不反對申請，前提是(i)申請用途與契約條件並無抵觸；以及(ii)申請人須遵守相關政府部門的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般的商貿用途，使現有的工業大廈或工業－辦公室大廈的用途更具靈活性，但有關「商店及服務行業」用途不得對消防安全和環境造成負面影響。在附近其他工業大廈地面的其他單位，亦曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。在申請處所進行「商店及服務行業」用途大致符合規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該大廈和毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請，該大廈地面一層的合計商用樓面面積將為 208.526 平方米，低於設有噴灑系統的工業大廈地面一層的最大准許面積上限(460 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

85. 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(即在二零一二年六月十六日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所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；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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所進行的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士向建築事務監督提交改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》，包括：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及相關守則關設足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及相關守則，在申請處所與現有大廈的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆／樓層；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
  - (iv) 申請人亦須留意，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號

APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

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

## 議程項目 22

### 其他事項

87. 餘無別事，會議於上午十一時結束。