

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年九月十二日上午九時舉行的
第 519 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

李律仁先生

張孝威先生

霍偉棟博士

劉文君女士

梁宏正先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

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)

曹榮平先生

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(區域 1)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

謝建菁女士

秘書

因事缺席

林光祺先生

陳祖楹女士

何立基先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

曾志宗先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年八月二十二日第 518 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」)二零一四年八月二十二日第 518 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。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/H4/7 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》，
以在分區計劃大綱圖的《註釋》的說明頁
加入有關豁免總樓面面積的條文
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/7 號)

3. 港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島何尉紅女士及申請人代表薛國強先生於此時獲邀到席上。

4. 主席表示歡迎，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員姜錦燕女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

5. 港島規劃專員姜錦燕女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

建議

- (a) 這宗申請是要在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》《註釋》的說明頁加入一項條文：「倘規劃申請獲城市規劃委員會核准，建築物地面層之上一層可豁免計入總樓面面積，而該建築物地面層(最低淨空高度不少於 4.7 米)會用作行人及通風用途」；

政府部門的意見

- (b) 政府部門的意見載於文件第 8 段，並撮述如下：

- (i) 發展局局長表示，總樓面面積豁免屬於一種誘因。當局會否允許有關要求，須視乎有關申請是否配合規劃增益；
- (ii) 屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，《建築物條例》並無條文訂明可根據申請人的建議，考慮批給總樓面面積豁免或額外總樓面面積，而《建築物(規劃)規例》第 22 條亦不適用，因為當中不涉及撥地或交回土地以作公眾通道；以及
- (iii) 建築署總工程師／管理統籌處(2)表示，當局有一套既定的機制去評估總樓面面積豁免，所考慮的因素通常包括每宗個案的情況、理據及優點等。以這宗申請所建議的概括方式豁免整個樓層計入總樓面面積，是不常見的。

公眾意見

- (c) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名中西區區議員的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是在技術方面而言，擬議條款在目標及效用方面均不明確；

規劃署的意見

(d) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 這宗申請是要在中區分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁加入一項條文，以便提出豁免建築物地面層之上一層計入總樓面面積的規劃申請，前提是該建築物的地面層(最低淨空高度不少於 4.7 米)會用作行人及通風用途。然而，申請人並無提交特定用地或發展建議，亦沒有提及會否把地面層撥出或交回作行人及通風用途；

- (ii) 分區計劃大綱圖顯示一個地區內的概括土地用途地帶及主要道路網絡，以便根據法定限制規管各項發展／重建項目。《註釋》訂明各項規劃限制，例如最高地積比率、上蓋面積、建築物高度及其他特別規定，以反映有關規劃意向及擬議發展限制。根據《建築物條例》，發展密度(例如最大總樓面面積、上蓋面積、休憩用地、照明及通風)由《建築物(規劃)規例》規管，而根據《建築物條例》批給總樓面面積寬免，則由《建築物(規劃)規例》、由屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》，以及由屋宇署、地政總署及規劃署聯合發出的《聯合作業備考》規管。建築制度有條文處理撥供公眾作通道用途的土地／樓面的發展建議，即使有關條文與申請人的建議並不相同。一般來說，規劃署在計算總樓面面積及批給總樓面面積寬免／豁免時，均會遵從屋宇署的做法，但須視乎相關法定圖則的特定條文。根據此既定機制，申請人沒有充分理據支持就有關發展建議新增豁免總樓面面積的規劃管制，因為此舉會與建築制度的功能重疊；以及

- (iii) 中區分區計劃大綱圖上普遍沒有為各地帶訂定地積比率管制(一些特定用地除外)，因此，最高發展密度由《建築物條例》及《建築物(規劃)規例》規管。至於特定用地，一如上文第 5(d)(ii)段所述，規劃署會根據既定做法審核發展建議及建築圖則。在中區分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁加入擬議豁免總樓面面積條款實無必要。

[黃耀光先生、劉興達先生及霍偉棟博士此時到席。]

6. 主席繼而請薛國強先生闡述這宗申請。薛先生陳述以下要點：

- (i) 《建築物(規劃)規例》第 22 條與這宗申請的擬議總樓面面積豁免條款無關。文件第 8 段所述有關總樓面面積及地積比率豁免事宜不適用於現有建議，因為地面層仍由該建築物的擁有人管理，不會交回政府。現有建議與位於中環的香港上海匯豐銀行(下稱「匯豐銀行」)總行相似，可為建築物擁有人提供誘因，把地面層批放作行人通道及通風用途；以及
- (ii) 即使小組委員會同意把擬議總樓面面積豁免條款納入分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，有關建議的擁有人仍須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，當局會按個別情況作出考慮。加入該條款的目的是，是要讓中區各建築物的擁有人知道，開放建築物的地面層可改善行人環境及通風。

[梁宏正先生此時到席。]

7. 港島規劃專員姜錦燕女士在回應副主席的提問時表示，匯豐銀行總行因撥出地面層而獲批給總樓面面積豁免及額外地積比率一事，是由《建築物(規劃)規例》第 22 條及由屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-108 號「撥供公眾作通道用途的土地／樓面」規管。對於副主席問及審批總樓面面積豁免的規劃申請有何評估

準則，薛國強先生回應說，申請人須證明臨向街道的地面層最少有一半面積會開放供行人使用，並作緊急車輛通道及通風用途。

8. 姜女士在回應一名委員的提問時表示，由於中區的發展歷史悠久，中區分區計劃大綱圖並無就改善通風而規定現有發展須闢設非建築用地。然而，一些新落成的發展項目已提供空中花園及／或闢設建築物後移範圍，以改善行人環境和通風情況。

9. 由於申請人代表沒有進一步要點提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[葉德江先生此時到席。]

商議部分

10. 一名委員表示，就匯豐銀行總行個案而言，當局批給總樓面面積豁免及額外地積比率，是考慮到該銀行所實施的安排可方便行人往來皇后大道中及德輔道的規劃增益。這名委員認為現行申請有否規劃增益，是重要的考慮因素。闢設緊急車輛通道是法定要求，是否可視之為規劃增益，實在值得商榷。他不支持把擬議總樓面面積豁免條款納入分區計劃大綱圖。這名委員亦表示，由於中區分區計劃大綱圖並無地積比率管制，中區各用地的發展密度實際上由《建築物(規劃)規例》規管。

11. 一名委員同意把擬議總樓面面積豁免條款納入中區分區計劃大綱圖並不恰當，因為在決定規劃申請在高度發展地區是否有規劃增益時，須從較廣闊的層面考慮，而非只集中在個別用地。

12. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 《建築物條例》已有既定機制考慮是否就發展建議批給總樓面面積豁免。因此，無須在分區計劃大綱圖下容許提出豁免總樓面面積的規劃申請，以免令功能重疊；以及
- (b) 鑑於當局沒有為各地帶訂定地積比率管制(特定用地除外)，因此，實無須在中區分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁加入擬議豁免總樓面面積條款。」

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/8

申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》，把位於荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/8A 號)

13. 秘書報告，這宗申請由長興(香港)有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授	—	現時與陳錦敏公司有業務往來
林光祺先生	}	現時與彼安托公司有業務往來
劉興達先生	}	

14. 委員備悉林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於何培斌教授和劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

15. 秘書報告，這宗申請已延期一次，為期兩個月。自上次於二零一四年六月十三日延期後，申請人已提交經修訂的交通

影響評估。二零一四年八月十三日，申請人去信城市規劃委員會，要求再延遲兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間聯絡運輸署等相關政府部門，以解決擬議靈灰安置所可能對交通造成的影響。

16. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/244

擬在劃為「商業」地帶的尖沙咀
金巴利道 68、68A、70、70A、72、72A、
72B 及 72C 號興建分層住宅，以及作商店及
服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/244B 號)

17. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司千利有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是申請人的其中三家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

陸觀豪先生 — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻

何培斌教授 — 中大僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻

- 現與陳錦敏公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現與恒基公司、杜立基公司及莫特麥克唐納公司有業務往來
- 霍偉棟博士 — 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 梁宏正先生 — 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的私人捐獻
- 劉興達先生 — 現與恒基公司及杜立基公司有業務往來

18. 委員備悉林光祺先生因事未能出席會議。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，由於陸觀豪先生、何培斌教授、霍偉棟博士及梁宏正先生並無參與這宗申請，故他們可以留在席上；而由於劉興達先生現時與恒基公司有業務往來，故應避免參與討論。

19. 秘書報告，這宗申請已延期兩次，為期合共四個月。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括就政府部門所提意見的回應、經修訂的環境噪音影響評估及經修訂的環境空氣影響評估。二零一四年八月二十七日，申請人去信城市規劃委員會，要求再延遲兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應環境保護署的其他意見，並修訂排水及排污影響評估。

20. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給予六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/415 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的新界葵涌興芳路的政府土地的最高住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)，以作准許的住宅／商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/415 號)

簡介和提問部分

21. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。下列委員已就此議項申報利益：

鄒敏兒女士 — 地政總署助理署長(區域 1)

劉興達先生 — 現與地政總署有業務往來

22. 由於鄒敏兒女士和劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。

[鄒敏兒女士和劉興達先生此時暫離會議。]

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬「住宅(甲類)」地帶的最高住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)，以作准許的住宅／商業發展；

(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示,將來的發展商須進行噪音影響評估及排污影響評估。渠務署署長表示,將來的發展商須根據契約要求,為區內的排水系統進行改道、重新設計及重整。地政總署荃灣葵青地政專員表示,為回應政府部門所關注的事宜,申請地點的契約條款須加入有關進行美化環境、排水渠改道、噪音影響評估及排污影響評估等規定的相關條款;

- (d) 在法定公布期的首三個星期內,當局共接獲 36 份公眾意見書。當中兩份支持這宗申請,有兩份則反對申請,主要反對理由是該區的公共設施不足;擬議發展可能造成「屏風效應」,影響通風;並無進行相關調查,以評估環境、視覺、景觀或交通等方面的影響;以及擬議發展會對該區一帶的交通流量造成負面影響。另有 20 份意見書(以標準意見格式提交)沒有就申請提出任何意見;10 份則建議提供更多社區設施。至於其餘兩份,一份建議把有關用地用作發展公共房屋,另一份則建議把有關用地內的現有構築物用作劏房住戶的臨時居所;以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估,規劃署不反對這宗申請。這宗申請有助增加單位供應,達至增加房屋供應量以應付市民對房屋的殷切需求的政策目標,故符合公眾利益、與政府的政策相符,而且具有規劃優點。上調住用地積比率的建議,不會大幅改變樓宇體積。此外,有關建議除在視覺上不會對附近地區造成重大負面影響外,亦不會引致重大的通風問題。至於公眾提出把申請地點作社區設施用途的意見,根據《香港規劃標準與準則》,葵涌區已有足夠社區設施。有關用地面積細小,佔地僅約 810 平方米,在地下層闢設寬闊空間供公眾使用,似乎並不可行。至於公眾關注樓價和租金高企的問題,兩者均由多個市場因素決定。就公眾關注並無進行相關的調查,申請人已進行相關的技術評估,並已收納於申請書內。環保署署長表示,將來的發展商亦須根據契約條款,進行噪音影響評估及排污影響評估。

24. 洪鳳玲女士在回應主席的提問時說，環保署署長提出建築物後移 10 米的要求，只適用於平台上的住宅樓宇，以盡量減低源自興芳路的潛在空氣質素影響。

25. 副主席詢問，倘現行申請獲批給規劃許可，會否為葵青區略為放寬地積比率限制的同類申請立下先例。洪女士回應時表示，小組委員會會按個別情況考慮每宗申請，故批准現行申請，不會為該區的同類申請立下先例。就現行申請而言，擬議建築物高度並無超出有關分區計劃大綱圖上的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)，預期略為放寬地積比率限制的建議不會在視覺和通風上造成負面影響。

商議部分

26. 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二零一八年九月十二日止；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) 在出售土地的契約條款加入美化環境的規定，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在出售土地的契約條款加入進行噪音影響評估及排污影響評估的規定，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在出售土地的契約條款加入設置消防裝置和提供滅火水源的規定，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 就可持續建築設計所關注的事宜；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，將來的發展商須根據契約規定，為該區的排水系統進行改道、重新設計及重整；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，申請地點須根據屋宇署頒布的《建築物消防安全守則》闢設緊急車輛通道。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。洪女士此時離席。]

[主席因另有要事而於此時離席，改由副主席主持會議。鄒敏兒女士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

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/H12/28 擬在劃為「綠化地帶」的香港半山區東部
寶雲道 17 號毗連政府土地闢設住宅發展的
行車通道
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/28C 號)

簡介和提問部分

28. 秘書報告，這宗申請由 Sydney Fung & Son Limited 提交，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。劉興達先生與宏基公司有業務往來，並有參與這宗申請，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生已暫時離席。

29. 高級城市規劃師／港島謝佩強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) 擬為屋宅闢設行車通道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，現扼述重點如下：
 - (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為預計寶雲道會出現人車爭路的情況；而且在擬議行車通道的施工期間，如何保持寶雲道的行人及車輛通道暢通無阻，亦屬未知之數；
 - (ii) 路政署總工程師／港島表示，擬議工程會對由路政署港島區辦事處負責維修保養的斜坡編號 11SW-D/DT26 和 11SW-B/DT2 造成重大影響，並可能會影響現有的斜坡保護設施；而且未能確定擬議工程會否影響已列為法定古蹟的輸水道；
 - (iii) 環境保護署署長表示，申請人所提交的環境評估報告資料不足，包括對水質素的影響和廢物評估等方面；擬議發展是《環境影響評估條例》下的「指定工程項目」，申請人須取得環境許可證，方可展開有關工程；
 - (iv) 水務署總工程師／發展(2)表示，擬議行車通道可能會侵佔寶雲輸水道，故申請人須就擬議行車通道對輸水道和有關水管的結構完整性的影響提交評估，包括現有水管及擬議水管更換和修復工程；
 - (v) 康樂及文化事務署署長不支持這宗申請，因為申請人建議補種 54 棵樹的地方，已預留給其他項目作植樹之用，或擬議植樹與現有園景設計和場地運作需要並不協調。此外，並無有力理據支持移除現有樹木的建議，而砍伐樹木或補償植樹的建議亦未獲相關政府部門同意；

- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為地盤平整和建築工程無可避免會影響一大片天然山坡，並涉及大規模清除植被；未能確定擬議行車通道對景觀造成的負面影響，而相關資料亦不足；有關建議會大幅改變並干擾該「綠化地帶」的現有景觀特色和資源；以及在視覺上對該法定古蹟的影響仍屬未知之數；
 - (vii) 漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為闢設擬議行車通道涉及在該「綠化地帶」內移除大量樹木和雜草，合共 108 棵屬多個本地品種的樹木會被砍伐；以及
 - (viii) 康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，擬議行車通道會侵佔寶雲輸水道的 21 孔拱券段，該輸水道已根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)被列為法定古蹟。由於申請書並無提供有關擬議行車通道與該古蹟銜接的設計，故未能確切估計對該古蹟的影響；有關工程很可能間接導致該古蹟出現震動、沉降和傾斜等情況；興建擬議行車通道，會對該古蹟和附近地區的景觀造成負面影響；擬議行車通道建成後會增加交通負荷量，可能對該輸水道的結構有負面影響。此外，建議砍伐的樹木(特別是 T305)的部分樹根已嵌入該輸水道的結構；倘砍樹申請獲得批准，申請人須向古蹟辦提交有關砍樹和對該古蹟的相應保護措施的規格／施工說明書，以供進一步評估可能對文物造成的影響。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 567 份公眾意見書，當中一份支持這宗申請，其餘均反對申請。主要反對理由是該「綠化地帶」應予保留，因為寶雲道是熱門遠足徑，且該用地亦可作為分隔北面市區一帶的綠化緩衝區；有關建議對該法定古蹟有負面影響，並涉及砍伐樹木，故會對該區的景

觀和市容造成負面影響；對該區居民和步行者／緩跑人士帶來環境污染／滋擾；對生態造成負面影響；增加寶雲道的交通負荷和嚴重影響道路安全；導致寶雲道的康樂價值下降，以及影響斜坡安全；這宗申請不符合公眾利益；以及批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例；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。有關評估的內容概述如下：

(i) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育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，以及提供土地作額外的靜態康樂場地供市民享用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持把這塊政府土地作私人用途，令當局要偏離這規劃意向；

(ii) 擬議發展不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的規劃申請」，因為擬議發展涉及大規模清除現有天然植被，故會影響現有天然景觀，並對周圍環境的視覺景象造成負面影響；擬議行車通道佔地 1 700 平方米，僅供一間面積為 1 000 平方米的屋宇使用，但須為此而砍伐 108 棵樹木，規模實屬過大；申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對環境造成負面影響；以及並無有力的規劃理據支持有關建議；

(iii) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議行車通道不會影響行人使用寶雲道；

(iv) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對該法定古蹟造成負面影響；

- (v) 在現階段總結擬議行車通道不會產生任何不可接受或無法克服的環境影響，實屬言之過早；
- (vi) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體天然環境和市容質素下降；以及
- (vii) 共有 566 份公眾意見書反對這宗申請，主要理由是擬議發展可能會對天然植被、視覺景觀、環境質素、生態、道路安全和斜坡安全造成負面影響，並關注法定古蹟的保育事宜和擬議發展會令寶雲道的康樂價值下降。

30. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生在回應副主席的提問時說，由於行車通道其中一部分會侵佔該法定古蹟，故該古蹟或因此而受影響。謝先生在回應副主席的進一步提問時表示，申請人已考慮把該行車通道的闊度減至 4.5 米，但須就此重新提交規劃申請。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議行車通道不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是保育已建設地區或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及提供土地作額外的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，申請書並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議行車通道其中一部分可能會侵佔毗連法定古蹟所在之處。申請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對該法定古蹟造成負面影響；

- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議行車通道不會影響行人使用寶雲道；
- (d) 擬議行車通道不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的規劃申請」，因為有關建議涉及大規模清除現有天然植被、擬議行車通道的規模過大，而且申請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對環境造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類發展申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議解答委員的提問。謝先生於此時離席。]

[劉興達先生此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/77

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商場暨公共車輛總站、公眾休憩用地、政府和社區設施及公眾停車場」地帶的香港山頂道 118 號山頂廣場的總樓面面積及建築物高度限制，以在山頂廣場的天台樓層(部分)闢設臨時娛樂場所(空中飛索設施)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/77 號)

32. 秘書報告，這宗申請由 Greenheart Hong Kong Limited 提交，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。劉興達先生與宏基公司有業務往來，故已就此議項申報利益。由於劉先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

33. 秘書報告，申請人於二零一四年八月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門就申請提出的意見。這是申請人首次要求延期。

34. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[梁宏正先生此時暫離會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/400 第 16 條申請編號 A/H5/400(要求延期)
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔
皇后大道東 155 至 167 號進行商業發展
(包括闢設辦公室，以及經營食肆、
商店及服務行業)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/400 號)

35. 秘書報告，這宗申請由 Eldridge Investments Limited 提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是申請人的其中一家顧問公司。何培斌教授和林光祺先生現時與城市規劃公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生因事未能出席會議。由於何培斌教授並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

36. 秘書報告，申請人於二零一四年八月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間與相關政府部門商討，並回應有關部門就申請提出的意見。這是申請人首次要求延期。

37. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 10

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K13/2

申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》，把位於九龍九龍灣觀塘道 2 號新秀大廈的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(最高建築物高度限為六層)
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/2 號)

38. 秘書報告，申請人於二零一四年八月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間聯絡政府部門，並向有關部門作出詳盡的回應。這是申請人首次要求延期。

39. 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。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年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/K13/292 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣宏開道業安工廠大廈第一座地下(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/292 號)

簡介和提問部分

40. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------|---|
| 凌嘉勤先生(主席)
(以規劃署署長身分) | — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署總工程師身分) | — 替補民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 鄒敏兒女士
(以地政總署助理署長身分) | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 何培斌教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員及房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |

41. 委員備悉主席凌嘉勤先生已離席，而林光祺先生因事未能出席會議。由於曹榮平先生、鄒敏兒女士、何培斌教授、劉興達先生和劉文君女士涉及直接利益，小組委員會同意他們須就此議項暫離會議。

[曹榮平先生和劉興達先生於此時離席。鄒敏兒女士、何培斌教授和劉文君女士此時暫離會議。]

42. 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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見。民政事務總署觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；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。在所涉處所進行擬議的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即讓現有工業樓宇及工業／辦公室樓宇在使用上更具彈性；擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對所涉樓宇及毗鄰地區的發展造成負面影響；獲諮詢的政府部門，包括消防處、屋宇署及運輸署，對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及當局亦沒有接獲公眾反對這宗申請的意見。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年九月十二日止；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) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途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。」

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須留意《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》。」

[副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。蕭先生此時離席。]

[鄒敏兒女士、何培斌教授和劉文君女士此時返回會議席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/703 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 B1、B2 及 B3(部分)單位及一樓全層(不包括公用地方)經營商店及服務行業(銀行)並闢設辦公室(直接提供顧客服務)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/703A 號)

46. 秘書報告，這宗申請由達基發展有限公司及空間無限有限公司提交，而陳旭明測計師行有限公司(下稱「陳旭明公司」)是申請人的顧問。林光祺先生現時與陳旭明公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生因事未能出席會議。

47. 秘書報告，這宗申請已延期一次，為期兩個月。自上次於二零一四年七月二十五延期後，申請人已提交有關消防安全事宜的進一步資料，但從消防安全角度而言，消防處對這宗申請仍有所關注。二零一四年九月二日，申請人去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求再延遲兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有更多時間回應消防處的意見。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/704 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘興業街 16 至 18 號美興工業大廈地下 B 號工廠(部分)(B1 及 B2 單位)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/704 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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，當局接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但並無提出任何理由；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。在所涉處所進行擬議的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即讓現有工業樓宇及工業／辦公室樓宇在使用上更具彈性；擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對所涉樓宇及毗鄰地區的發展造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門，包括消防處、屋宇署及運輸署，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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二零一六年九月十二日止；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) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途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。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人須就申請處所擬進行的『商店及服務行業』用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》，並遵照《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》的要求；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，以評估有關建議的可行性，並按照《建築物條例》的規定落實擬議的用途更改／改建及加建工程，包括(但不限於)提供足夠的逃生途徑、為殘疾人士提供通道及設施、該處所與建築物的其餘部分應以隔火障分隔、提供足夠的衛生設備及裝置，並就將於該處所內搭建的任何實心間隔牆提交結構評估報告。對於在私人土地／建築物進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而按

照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可。此外，屋宇署在申請人提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[副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。林女士此時離席。]

議程項目 14

其他事項

53. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。