

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年九月二十六日上午九時舉行的
第 520 次會議記錄

出席者

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

楊偉誠先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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
李啓榮先生

秘書

因事缺席

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

林光祺先生

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年九月十二日第 519 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」)二零一四年九月十二日第 519 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]

有關考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排

2. 秘書報告，由於劉文君女士就粉嶺北分區計劃大綱草圖提交了一份申述及一份意見書，她已就此議項申報利益。委員備悉劉女士尚未到席。

3. 秘書報告，二零一四年七月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)審議有關考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排(城規會文件第 9685 號)。城規會同意按這兩份分區計劃大綱草圖的申述和意見所提出的主要事宜把這些申述和意見分成四組予以聆聽。第 1 組為鐵路、道路基礎設施或交通事宜；第 2 組為保育事宜；第 3 組為個別土地用途建議；以及第 4 組為一般事宜。規劃署進一步處理這些申述和意見後，建議稍為改動這些申述和意見的分組，把第 3 組的四份申述書(古洞北分區計劃大綱圖的 R27、31、32 及 73)撥入第 1 組，因為這些申述書的主要理據與交通事宜相關。秘書表示，已於二零一四年九月二十五日經電郵把上述重組建議發給委員。

4. 委員同意重組建議，以及正在擬備的第 1 及第 3 組的聆聽會文件會作出相應修訂。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K3/6 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》，把位於大角咀角祥街 25 至 29 號的申請地點由「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(4)」地帶，並修訂有關的《註釋》以作辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/6 號)

5. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 何培斌教授 | — | 現與陳錦敏公司有業務往來；並任職香港中文大學建築學院院長，而該學院曾接受劉榮廣伍振民公司的捐款 |
| 林光祺先生 | — | 現與杜立基公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現與杜立基公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來 |
| 陳祖楹女士 | — | 其父親在槐樹街一幢物業內擁有數個單位 |

6. 委員備悉林先生及陳女士因事未能出席會議。委員亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而何教授沒有參與這宗申請，劉先生則尚未到席。委員同意何教授可以留席。

7. 秘書報告，申請人於二零一四年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

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。

[劉興達先生此時到席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/5 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》，把位於葵涌永基路 22 至 24 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」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/5A 號)

9. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生] 現與奧雅納公司有業務往來

劉興達先生]

梁宏正先生 — 在葵涌擁有一個辦公室

10. 委員備悉林先生因事未能出席會議。委員亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而劉先生沒有參與這宗申請，梁先生則尚未到席。委員同意劉先生可以留席。

11. 秘書報告，申請人於二零一四年八月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/6 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於葵涌永建路 19 至 21 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」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/6 號)

13. 秘書報告，梁宏正先生在葵涌擁有一個辦公室，已就此議項申報利益。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及梁先生尚未到席。

14. 秘書報告，申請人於二零一四年九月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應部門及公眾所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

15. 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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/K3/561 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角大南街 11 至 25 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/561A 號)

16. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。林光祺先生、劉興達先生及陳祖楹女士已就此議項申報利益，因林先生及劉先生現與奧雅納公司有業務往來，而陳女士的父親在槐樹街一幢物業擁有數個單位。委員備悉，林先生及陳女士因事未能出席會議。委員亦備悉劉先生不涉及這宗申請，並同意他可留在會議席上。

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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：

(a) 申請的背景，特別提到申請地點的一部分涉及由同一申請人提交的一宗先前申請編號 A/K3/544，而小組委員會在二零一二年十二月二十一日在有附帶條件下批准申請；

(b) 擬建酒店；

[梁宏正先生此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內，當局共接獲三份公眾意見書。創建香港及 Tsim Sha Tsui Residents Concern Group 反對這宗申請，主要理由是擬議發展對住宅用地供應有負面影響，並可能會對行人安全及交通造成負面影響。餘下一份意見書由申請地點的其中一名擁有人提交，就申請人遵從有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定提出意見。油尖旺民政事務專員並無接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估的內容撮錄如下：
- (i) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。儘管擬議酒店發展與附近地區的發展在土地用途上並非不相協調，以及現時區內亦有酒店發展，但鑑於現時房屋用地嚴重短缺，除非有關用地適合作酒店用途，或發展酒店可達到特定的規劃目標，否則應把已規劃作住宅用途的用地保留作住宅發展；
- (ii) 現時這宗申請涉及收納先前已核准酒店計劃(編號 A/K3/544)中劃為「住宅(甲類)」地帶的兩個毗連地段。此舉會令可作住宅發展的用地減少，因而影響房屋用地供應，以致難以應付本港對房屋殷切的需求。申請人未能提供有力理據，證明申請地點十分適合發展酒店，或擬議發展可達到特定的規劃目標；以及
- (iii) 至於申請人指稱，旺角分區計劃大綱圖先前曾有在「住宅(甲類)」地帶發展酒店的同類申請獲小組委員會批准，小組委員會在最近的會議上曾深入討論批准在「住宅(甲類)」用地發展酒店的申請所造成的影響，並同意鑑於現時房屋用地短缺，以致難以應付社會對房屋的殷切需求，除非有關用地十分適合

發展酒店，並具非常有力的理據，否則在主要為住宅發展的地區作非住宅用途(包括酒店及寫字樓)的申請一般不會獲得支持。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應短缺的問題加劇。在評估現時這宗申請時，應參照最新的規劃情況及現時社會對房屋用地的需要。

[劉文君女士此時到席。]

18. 一名委員詢問有關申請地點的土地擁有權問題。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應說，申請地點涉及大南街 11 至 25 號。根據申請人提供的資料，申請人是 大南街 11 至 21 號的唯一現行土地擁有人，而大南街 23 至 25 號則由 28 名其他不同擁有人擁有。

19. 該名委員問及先前獲批准計劃的有效期限。阮文倩女士表示，小組委員會於二零一二年十二月二十一日在有附帶條件的情況下批准涵蓋大南街 11 至 21 號的先前申請，有效期至二零一六年十二月二十一日。阮女士在回應另一名委員的提問時表明，即使現時這宗申請被拒絕，申請人仍可在大南街 11 至 21 號繼續推展其獲批准的酒店發展計劃。

20. 副主席詢問擬議發展是否會為該區帶來增益。阮文倩女士回應說，申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，主要擬作高密度住宅發展。擬議擴大酒店用途的計劃會令區內可作住宅發展的用地減少，因而影響房屋用地供應，以致難以應付本港對房屋的殷切需求。

21. 一名委員問及其中一名土地擁有人(提意見人 C3)所關注的事宜，即有關申請人遵從「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。阮文倩女士表示，在申請期間，申請地點共有 29 名現行土地擁有人，當中包括申請人。申請人已遵從城市規劃委員會規劃指引編號 31「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的要求，向其餘 28 名現行土地擁有人發給通知書。各份通知書(包括發給提意見人 C3 的一份)的派遞通知書已呈交和予以檢查。城市規劃委員會秘書處亦在公眾查閱期後接獲提意見人 C3 就

上述事宜提出的書面查詢。為此，秘書處已向該名提意見人作出回覆和解釋。

商議部分

[楊偉誠先生此時到席。]

22. 一名委員表示，擬議計劃旨在新增地段以提高酒店的經濟效益和推動活化舊區。擬議方案對該區住宅用地供應的影響不大。另一名委員亦表贊同，並對申請沒有強烈意見。有委員認為，擬議酒店在土地用途方面與附近地區的發展並非不相協調，而區內現時亦有酒店發展項目。鑑於大南街 11 至 21 號亦曾獲批發展酒店，這名委員質疑在考慮這擬議計劃時，現時房屋發展用地短缺的情況應否屬凌駕性因素。

23. 一名委員贊同規劃署的意見，指出鑑於目前房屋用地供應嚴重短缺，既然該用地已規劃作住宅用途，因此應保留作住宅發展。這與小組委員會在考慮「住宅(甲類)」地帶的酒店申請時所採納的原則及做法一致。另一名委員也持相同意見，並表示申請人未能證明為何把大南街 23 至 25 號毗連地段重建為獨立的住宅大廈所帶來的效益會偏低。

24. 秘書補充說，自二零一三年以來，鑑於現時房屋用地短缺，難以應付社會對房屋的殷切需求，城規會已同意，除非申請人具有力理據證明申請地點十分適合發展酒店，或擬議發展可達到特定的規劃目標，否則在主要為住宅發展的地區作非住宅用途(例如酒店)的規劃申請一般不會獲得支持。委員應考慮小組委員會在處理這宗申請時應否採取一貫的做法。

25. 副主席備悉，申請人尚未獲得申請地點內的所有土地擁有權，以及增加土地供應以應付房屋需求是政府奉行的政策。由於自二零一三年後採用較嚴格的準則來審批住宅用途地帶的非住宅用途申請，小組委員會在考慮申請時應採取一致的做法。倘申請具凌駕性的理據及規劃優點，才可獲從優考慮。兩名委員對申請沒有強烈意見。一名委員補充說，這宗申請不屬特殊情況或並非具有力理據而應予以從寬考慮。

26. 委員詢問在考慮申請時，衡量土地擁有權的比重為何。秘書在回應時解釋，委員在考慮申請時或應顧及土地擁有權，但這不應是決定性因素。秘書請委員參閱文件第 10.3 段，並表示小組委員會最近在考慮「住宅(甲類)」用地內的酒店發展申請時所採納的主要準則，即除非申請地點非常適合發展酒店，並具有力的理據，否則在主要為住宅發展的地區作非住宅用途(包括酒店及寫字樓)的申請一般不會獲得支持。據文件圖 A-4 所示，申請地點位於主要為住宅發展的地區。委員應考慮申請人是否具非常有力的理據以證明這宗申請應予以批准。

27. 副主席表示，文件第 11.1 段所載的拒絕理由實屬恰當，而土地擁有權不應是拒絕理由之一。一名委員建議在拒絕理由中強調，與先前核准計劃相比，現時房屋發展用地不足的情況已為現時這宗申請的重要考慮因素。副主席表示，這宗申請對房屋用地供應的影響已納入作拒絕理由之一。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 申請地點所處地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會令住宅發展用地減少，因而影響房屋用地供應，以致難以應付本港對房屋的殷切需求；以及

(b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。阮女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席。]

議程項目 7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/756 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的長沙灣荔枝角道及東京街交界的建築物高度限制，以作擬議的公共房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/756 號)

29. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，並由奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)擔任申請人的顧問。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 |
| 鄒敏兒女士
(以地政總署
助理署長(區域1)身分) | — | 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)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 |
| 何培斌教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 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及投標小組委員會委員 |
| 林光祺先生 |]] | 現時與房委會及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |]] | |

30. 委員備悉凌先生及林先生因事未能出席會議。由於鄒女士、曹先生、何教授、劉女士及劉先生涉及直接利益，委員同意他們應暫離會議。

[鄒敏兒女士、何培斌教授、劉文君女士及劉興達先生於此時暫離會議，曹榮平先生則於此時離席。]

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至 120 米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期及進一步資料的公布期的首三個星期內，當局共接獲 11 份公眾意見書。當中 10 份由個別人士提交，反對擬議公共房屋(下稱「公屋」)發展，主要理由是有關發展或會對附近地區造成環境、交通及視覺影響。一名提意見人建議把申請地點一半範圍用作室內康樂中心、街市、熟食中心及圖書館。餘下一份意見書由旅港開平商會學校校長提交，建議闢設一條隧道，以連接港鐵長沙灣站 B 出口及申請地點的擬議房屋發展；
- (e) 深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會轄下房屋事務委員會於二零一三年十月十日第 11 次會議上商議有關公屋項目。深水埗區議會原則上支持整個發展計劃，包括放寬建築物高度限制的建議。然而，一些關注特別提到施工期間及之後區內的通風及空氣質素問題，並認為在進行相關評估時，應考

慮擬議發展及區內其他房屋項目所造成的累積影響；

- (f) 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。有關評估概述如下：
- (i) 就分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制而言，申請地點位於長沙灣區中部的高層發展羣內。增加申請地點建築物高度的建議(由主水平基準上 100 米增加至 120 米)，與分區計劃大綱圖上位處其附近的高層住宅發展並非不相協調。申請人透過技術評估證明放寬建築物高度限制可達至多項規劃優點，包括擴闊建築物間距；擴闊風廊及觀景廊；新增兩條風廊及觀景廊；以及縮減建築物的覆蓋範圍。有關建議符合分區計劃大綱圖《說明書》第 7.6 段所述考慮略為放寬建築物高度的第(d)及(e)項準則；
 - (ii) 有關視覺影響評估所得結論是，與基準方案相比，略為放寬建築物高度限制的建議，不會帶來重大的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從大部分觀景點眺望，擬議方案(主水平基準上 120 米)造成的整體視覺影響與基準方案(主水平基準上 100 米)的相若。因此，從城市設計及視覺角度而言，他對有關視覺影響評估沒有負面意見；
 - (iii) 待把緩解影響措施納入擬議方案後，申請地點的滲風情況及局部地區的通風情況將有所改善。然而，與基準方案比較，發祥街的通風表現會稍為變差。就這些方面而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，加入緩解影響措施的擬議方案不會造成嚴重的通風影響，因此，從通風角度而言，他不反對這宗申請；以及

- (iv) 申請人所進行的其他技術評估，顯示略為放寬建築物高度限制的建議，不會對附近地區的環境、交通、排水及排污造成負面影響。相關政府部門亦對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見，上文的評估亦適用。

32. 副主席詢問擬議發展所造成的通風影響。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應說，根據申請人所提交的空氣流通評估，申請地點的滲風情況及局部地區(例如長沙灣遊樂場、長沙灣邨及幸祥街)的通風情況將有所改善，但發祥街的通風表現會稍為變差。然而，整體的通風表現將有所改善。

33. 一名委員詢問略為放寬有關限制的定義。沈恩良先生在回應時表示，小組委員會曾批准一宗同類申請，略為放寬白田邨的建築物高度限制約 20%。秘書補充說，先前的白田邨個案只屬參考性質，略為放寬有關限制並無一個絕對百分比，須按實際情況和程度而定。擬略為放寬高度限制所造成的影響是相關的考慮因素。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年九月二十六日止。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) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》；以及

- (b) 留意運輸署署長的意見，由於近日區內人士關注到深水埗區對泊車位的需求，因此，申請人應檢討並尋求機會，提供內部運輸設施，以符合相關設計規定的上限，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。此外，運輸署署長有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留供這項擬議發展專用。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生解答委員的提問。沈先生於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/461 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的荃灣德士古道 62 至 70 號寶業大廈 B 座天台 B5 單位闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/461 號)

36. 秘書報告，申請人於二零一四年九月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應相關政府部門及公眾所提出的意見。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。

[何培斌教授及劉興達先生此時返回席上。]

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/125 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的青衣担杆山路的政府土地進行政府用途(便攜式廢氣測量系統實驗室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/125 號)

38. 秘書報告，這宗申請由環境保護署(下稱「環保署」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的其中三名顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 黃耀光先生 | — | 環保署首席環境保護主任(市區評估) |
| 何培斌教授 |] | 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | 現時與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |

39. 委員備悉，林先生因事未能出席會議。由於黃先生涉及直接利益，委員同意他應就此議項暫離會議。委員亦備悉，何教授、劉女士及劉先生並無參與這宗申請，因此同意他們可留在席上。

[此時，黃耀光先生及梁宏正先生暫離會議，而鄒敏兒女士則返回席上。]

簡介和提問部分

40. 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) 擬議政府用途(便攜式廢氣測量系統實驗室)；

[此時，梁宏正先生及劉文君女士返回席上；劉興達先生暫離會議；張孝威先生到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由東義造船業總商會有限公司提交的公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議發展會佔用部分現有臨時停車場，導致附近地區的停車位出現緊絀情況，最終造成更多車輛隨街停泊，對行人及車輛安全構成潛在影響。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。至於公眾以該區停車位數量不足而反對這宗申請，當局認為現有停車位尚未悉數盡用，仍有空置的停車位。申請地點東北方稍遠處亦有兩個臨時停車場，有助應付區內對停車位的需求。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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二十六日止。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及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人應就擬議用途申請永久政府撥地。倘該申請獲得批准，其許可仍須受相關政府部門可能施加／同意的工程條款所約束；
- (b) 留意運輸署署長的意見，項目倡議人應按照運輸署及路政署所訂相關標準，在担杆山路進行擬議的道路標記修改工程；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應就申請地點南面界線沿線的樹木提供樹木保護措施，亦應考慮沿申請地點界線闢設植樹帶，以作為屏障及緩衝。申請人亦應考慮是否有水源及足夠深度的土壤，以進行栽種；是否能夠負荷有關的綠化工程；是否有通道可接達天台等，並須就此等事宜提供足夠的安全措施，以便進行維修保養。申請人應在日後的美化環境及保護樹木建議中表明栽種區的擬議土壤深度；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則或相關發牌當局的轉介後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜。根據所得的電纜圖則和相關繪圖，倘申請地

點或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物之前，須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[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。洪女士於此時離席。]

[此時，黃耀光先生返回席上，何立基先生暫離會議。]

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/133 擬在劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的淺水灣海灘道 28 號 The Pulse 地庫一層 2 號舖闢設社會福利設施(幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/133A 號)

44. 秘書報告，申請人於二零一四年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

45. 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。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H25/16 擬為劃為「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶的沙田至中環線會展站(位於灣仔菲林明道及會議道交界的用地)的西面通風塔進行外部設計
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/16 號)

46. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

李偉彬先生 (以運輸署助理署長 (市區)身分)	—	運輸署署長的助理，而運輸署署長為港鐵公司非執行董事
-------------------------------	---	---------------------------

林光祺先生 劉興達先生]]	現與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來
----------------	-----	-------------------

47. 委員備悉林先生因事未能出席會議。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意李先生及劉先生可以留席，但應避免參與討論。

48. 秘書報告，申請人於二零一四年九月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

49. 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。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/401 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的灣仔堅尼地道及船街的內地段第 8715 號經營酒店(包括食肆／商店及服務行業)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/401 號)

50. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司的附屬公司韋安投資有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)、栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)是申請人的其中四間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------|----------------------------------|
| 何培斌教授 | — 現與城市規劃公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現與城市規劃公司、LLA 公司、栢誠公司及安誠公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現與 LLA 公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生(主席) | — 在皇后大道東擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有兩個單位 |
| 梁宏正先生 | — 在皇后大道東與他人共同擁有一項物業 |

李律仁先生 — 在聖佛蘭士街附近與配偶共同擁有一個單位

邱浩波先生 — 其辦公室位於修頓中心

51. 委員備悉林先生及凌先生因事未能出席會議。委員亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而何教授及劉先生沒有參與這宗申請，以及劉女士、梁先生、李先生及邱先生各人的物業並沒直接望向申請地點。委員同意他們可以留席。

52. 秘書報告，申請人於二零一四年九月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

[劉興達先生此時返回席上。]

53. 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。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/707 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘大業街 29 號海洋工業大廈地下 C、D 及 E 號單位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/K14/707 號)

[何立基先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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(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。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，當局接獲三份公眾意見書。觀塘中分區委員會主席莊任明先生表示支持這宗申請，但沒有說明理由。一名個別人士亦表示支持申請，認為擬經營的快餐店有助配合觀塘商貿區轉型。其餘一份意見書由一名個別人士提交，擔心擬議用途可能會對快餐店顧客的安全構成威脅，理由是申請處所附近主要是工業經營場所及汽車修理店舖。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)。至於有公眾人士對擬議用途表示關注，消防處處長從消防安全的角度，對這宗申請不表反對，並建議就消防安全事宜附加一項規劃許可附帶條件，以解決可能因擬議用途引致的消防安全問題。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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二十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括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
- (b) 倘在展開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。」

57. 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(快餐店)」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，擬議「商店及服務行業(快餐店)」用途只可作為「食物製造廠」或「工廠食堂」以申領牌照。申請人須遵從《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

- (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，確保建築工程／改建及加建工程／用途更改符合《建築物條例》的規定，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，以及申請處所與建築物的其餘部分應以隔火障分隔。申請人亦須遵從有關發牌當局所訂的發牌規定。對於在私人土地／建築物的違例建築工程，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的階段才會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目14

其他事項

58. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。