

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年十月十七日上午九時舉行的
第 521 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

林光祺先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

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

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

張孝威先生

何立基先生

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
簡重思女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年九月二十六日第 520 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」)二零一四年九月二十六日第 520 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(限於簡介和提問部分)]

Y/K15/3

申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》，把位於茶果嶺永福街測量約份第 3 約地段第 859 號 A 分段、第 859 號餘段、第 860 號及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/3 號)

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司及 LLA 公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與奧雅納公司、英環公司及 LLA 公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來
- 李律仁先生 — 其配偶在油塘擁有一間工廠

4. 委員備悉劉女士因事未能出席會議，而劉先生尚未到席。委員又備悉林先生及劉先生沒有參與這宗申請，而李先生配偶的物業並非直接望向申請地點。委員同意他們可留在席上。

5. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

- 葉子季先生 — 九龍規劃專員
- 王鳳兒女士 — 高級城市規劃師／九龍

6. 下列申請人代表此時亦獲邀到席上：

- 王家寶女士
- 楊詠珊女士
- 梁銘茵女士
- 梁萃熹先生
- 梁世雄先生
- Jun Garces** 先生
- 吳小龍先生
- 鄭志明先生
- 羅霖先生

7. 主席歡迎上述人士，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士，向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

8. 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：

有關建議

- (a) 這宗申請要求把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶，以便進行擬議酒店發展；
- (b) 申請地點面積約為 1 068 平方米，私人及政府土地分別佔 22.7% (即 242 平方米) 及 77.3% (即 826 平方米)；
- (c) 擬議酒店發展為一座大樓，整體總樓面面積為 12 816 平方米(即地積比率不超過 12 倍)，建築物高度不超過主水平基準上 90 米(26 層，當中包括地庫停車場樓層)；
- (d) 擬在擬議酒店項目一樓闢設面積為 670 平方米的公眾休憩用地(位於主水平基準上 11 米)，其中 461 平方米(69%) 為有蓋座位間，其餘 209 平方米(31%) 為露天部分；
- (e) 擬在申請地點外面進行一系列道路改善措施，其中包括把永福街由闊 3.6 米擴至整體上闊 7.7 米，以及更改附近兩個路口的走線；
- (f) 遠在一九九八年，當局建議把申請地點由「休憩用地」地帶及「道路」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶。聆訊反對小組委員會考慮到申請地點的所在位置、面積及有需要增加區內的公眾休憩用地供應量，同意順應部分的反對意見，把申請地點及其毗連地區改劃為「休憩用地」地帶。從二零零零年起，申請地點一直維持為「休憩用地」地帶；

- (g) 申請人所提出用以支持其申請的理據，詳載於文件第 2 段；

[梁宏正先生、霍偉棟先生及曹榮平先生此時到席。]

政府部門的意見

- (h) 政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮述如下：

- (i) 地政總署九龍東區地政專員表示，三個私家地段合共只佔申請地點整體面積不足 23%，因此該署不能保證在現階段可辦理有關換地申請(必須由各相關地段業權人共同提出)，也不保證申請可獲政府批准；亦未知可否根據土地契約加入條款，要求在申請地點範圍外進行道路／路口改善工程。九龍東區地政專員又認為，申請人須證明如何得以清理土地(包括交回私家地段)而不致造成產權負擔，便能實施擬議的私營發展計劃；
- (ii) 運輸署署長及路政署署長認為，申請人必須在擬議酒店項目施工前，完成擬議道路／路口改善工程及所有其他附屬工程的融資、設計及建造，有關發展才可視作符合技術標準。運輸署署長及路政署署長均表明，不會就酒店發展進行有關的改善工程；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對改劃用途地帶的建議有所保留，原因是擬議計劃只進行有限度的綠化，局限於有蓋公眾休憩用地的兩邊，而該範圍只適宜種植遮蔭能耐灌木及地被植物，景觀價值實在有限。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境又認為，擬議公眾休憩用地基於所在位置及設計，會主要用作酒店的客人流通範圍和大堂，而非作公眾康樂用途。擠迫的城市環境十分需要休憩用地，而

原有的「休憩用地」地帶可充當重要的緩衝空間、視覺調劑及通風口；

- (iv) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 指出，申請人仍須改善擬議酒店發展與周圍地方的視覺協調；
- (v) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長指出，未有計劃在申請地點的已規劃公眾休憩用地進行發展；
- (vi) 旅遊事務專員支持改劃用途地帶的建議，而其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；以及

[劉興達先生此時到席。]

- (vii) 民政事務總署觀塘民政事務專員表示，麗港城(第三期)的居民反對擬議酒店發展。二零一三年十月七日，麗港城(第三期)業主委員會召開了居民大會，約有 300 名居民出席，大多數出席者均反對這宗申請，理由是擬議酒店發展會吸引大量訪客，以致可能會對麗港城的現有交通、環境和保安情況造成負面影響。麗港城(第三期)業主委員會已直接向城市規劃委員(下稱「城規會」)會提出反對。

公眾意見

- (i) 在這宗申請和有關進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到合共 87 260 份公眾意見書，當中 48 662 份(約 55.9%)支持申請，38 486 份(約 44.1%)對申請表示反對／有負面意見；
- (j) 支持意見的主要觀點，撮述如下：

- (i) 申請地點已閒置多年，現為寮屋所在。改劃用途地帶的建議可改善環境，為附近居民提供公眾休憩用地；
 - (ii) 申請地點位於私人土地上，而透過私人參與，進行酒店發展可落實休憩用地用途；
 - (iii) 隨着起動九龍東計劃的開展，觀塘區將會是未來發展的焦點。擬議酒店發展與政府的規劃意向相符；
 - (iv) 擬議酒店發展會帶來更多社區設施，既可優化運輸基礎設施以解決交通擠塞問題，亦可改善寮屋居民的生活環境；以及
 - (v) 擬議酒店發展的建築物高度與周圍地方互相協調；
- (k) 反對意見的主要觀點，撮述如下：
- (i) 擬議酒店發展涉及很大範圍的政府土地。批准這宗申請，會導致官商勾結的質疑，亦要大幅減損政府土地以推展私人項目，以致立下不良先例；
 - (ii) 改劃用途地帶的建議偏離「休憩用地」地帶的規劃意向，酒店用途亦會與區內的住宅發展不相協調；
 - (iii) 擬議酒店發展會帶來眩光／噪音滋擾及保安問題，而超過十棵樹會受影響，對生態環境造成損害。位於景觀廊和通風廊沿線的擬議發展，亦會對視覺質素和空氣流通造成負面影響；
 - (iv) 麗港城購物中心的商店及服務行業用途，不足為擬議酒店發展提供配套設施；

- (v) 永福街及茶果嶺道的交通已經非常繁忙，未能應付擬議酒店發展的交通／行人流量和上落客貨活動。公共交通設施早已達到飽和，無法承受擬議發展所帶來的額外需求。茶果嶺道狹窄的行人路亦不足以容納攜帶行李的酒店訪客，而且會影響附近幼稚園學童的安全；
- (vi) 酒店發展商須負責道路／路口改善工程的費用；
- (vii) 擬議的公眾休憩用地不利便公眾使用。此外，倘失去申請地點現時的已規劃公眾休憩用地，或會導致不能符合《香港規劃標準與準則》的休憩用地面積要求；
- (viii) 批准這宗申請會立下不良先例，導致休憩用地不斷減少，令居民的生活質素轉差；以及
- (ix) 認為支持意見的收集方式不當，支持者只獲諮詢有關交通改善和休憩用地供應量的事宜，而未獲告知擬議酒店發展的事宜；

規劃署的意見

- (1) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，現撮述如下：

擬議發展計劃能否落實推行

- (i) 擬議酒店發展及道路擴闊工程涉及很大範圍的政府土地。把大幅度擬作公眾休憩用途的政府土地撥作私營發展計劃，既無有力理據，亦無規劃優點。此外，雖然申請人已通知私家地段的土地業權人，並聲稱已就落實擬議發展事宜與現有寮屋使用人達成初步協議，但並無證據顯示申請人已向當局提交所述協議。扼要來說，擬議發展可否落實推行

非常不明確。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，導致預留作公共用途的政府土地大幅減少；

擬議酒店連公眾休憩用地的初步計劃

- (ii) 由於酒店用途會是擬議「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶的經常准許用途，改劃用途地帶後，會難以規管申請人須按計劃落實某些設計特色；

該區的規劃意向

- (iii) 申請地點位於住宅區內，預算作康樂用途，以配合當區居民的需要，並充當中密度至高密度住宅大廈羣的視覺／通風調劑。一如上文所述，申請地點曾一度改劃為「住宅(甲類)」地帶，但其後由聆訊反對小組委員會恢復為「休憩用地」地帶。由於規劃情況並無改變，申請人須提供有力的理據，以示為何應偏離聆訊反對小組委員會的決定；

土地用途是否協調

- (iv) 申請地點位於純住宅區內，並非鄰近主要運輸樞紐或旅遊點。此外，亦沒有規劃及設計優點以支持在申請地點進行擬議酒店用途；

提供休憩用地還是酒店

- (v) 擬議酒店發展須佔用整個「休憩用地」地帶。公眾休憩用地的面積會合共減少 1 617 平方米，而申請人只會闢設 600 平方米公眾休憩用地作為補償，遠較已規劃公眾休憩用地的原先面積為小。雖然分區計劃大綱圖地區內有過剩的休憩用地，而目前亦未有計劃在申請地點進行已規劃的公眾休憩用地發展，但有關「休憩用地」地帶是預算作為康

樂用途及視覺／通風調劑。此外，當局過往從未批准同類申請，批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令「休憩用地」地帶的面積減少；

交通方面

- (vi) 申請人所建議的道路／路口改善工程，對能否落實擬議酒店用途至為關鍵。運輸署署長及路政署署長認為，在能落實擬議道路／路口改善工程的前提下，擬議酒店發展才可符合技術標準。此外，在規劃制度下，並無機制可確保申請人落實在申請地點範圍外擬進行的道路／路口改善工程。九龍東區地政專員表示，該署不保證可根據土地契約施加條件，規定在申請地點範圍外進行改善工程，而運輸署署長及路政署署長已表明不會進行有關的改善工程；

休憩用地及景觀的設計

- (vii) 擬設的公眾休憩用地，有很大範圍位於地下與二樓之間，而酒店建築物的支柱結構和升降機機樓，會把休憩用地分割成細小的碎塊。此外，來自茶果嶺道的市民須乘搭升降機或步行長樓梯，而來自麗港城後巷的市民則須步行上斜路，才可到達擬設的公眾休憩用地，以致大大降低了該用地的通達程度，有礙公眾人士享用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，亦對改劃用途地帶的建議有所保留；

城市設計及空氣流通

- (viii) 空氣流通方面，申請人所建議的緩解措施未能顯著改善行人通風環境。建築署總建築師／管理統籌分處²和規劃署總城市規劃

師／城市設計及園境均表示，擔心擬議酒店發展可能造成視覺影響；以及

公眾意見

- (ix) 有關土地用途是否協調；休憩用地供應量；擬議酒店發展對交通、空氣流通和視覺造成負面影響；以及《香港規劃標準與準則》的休憩用地面積規定的公眾關注意見，在上文及文件第 11 段的評估已有述及。關於對環境方面的關注意見，環境保護署署長對擬議酒店用途沒有負面意見。至於認為部分支持意見的收集方式不當的關注意見，當局亦已備悉；然而，規劃評估只着眼於支持／反對理由的實質內容。

[陳祖楹女士及楊偉誠先生此時到席。]

9. 申請人代表楊詠珊女士應主席的邀請進行簡介，並陳述下列要點：

- (a) 從二零零零年起，申請地點已劃為「休憩用地」地帶。過去 14 年，該塊已規劃公眾休憩用地，未有任何發展計劃。申請地點現時是寮屋區，並未反映「休憩用地」地帶的規劃意向，而寮屋區的居住環境惡劣；
- (b) 區內的休憩用地供應量有過剩的情況，而把申請地點闢作規劃的公眾休憩用途並非易事，因為須為此收回私人土地和徙置現有的寮屋使用人。申請地點坐落東九龍區，是珍貴的土地資源，應改劃作有助推動區內旅遊業發展和本土經濟的用途；
- (c) 擬議酒店發展可為區內居民提供公眾休憩用地及其他設施，例如零售商店、咖啡店和酒樓餐廳。除了在一樓闢設公眾休憩用地外，還可提供設有升降機和斜路的暢通無阻通道，讓行人往來茶果嶺道與茜

發道之間。「休憩用地」地帶從未落實，改劃用途地帶的建議可有助增加 600 平方米公眾休憩用地；

- (d) 擬議酒店發展有助改善區內的安全和衛生情況，可用作市區轉型的催化劑；亦可啟動私人資源投放，逐步淘汰現有寮屋，從而減少政府在清理土地方面所需的時間和費用。最重要的是，改劃用途地帶的建議可落實公眾休憩用地用途，為社區帶來裨益，並且確切符合政府的土地用途檢討政策，把未發展的「休憩用地」地帶改作其他用途，以便應付更迫切的社會需要；
- (e) 根據商務及經濟發展局所完成的「香港承受及接待旅客能力評估報告」，預期到二零二三年，本港旅客人數會增至大約一億人。因此，已獲旅遊事務專員支持的這項擬議酒店發展，既可增加酒店房間的數目、為旅客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援展覽及會議、旅遊業和酒店業的迅速發展；
- (f) 把「休憩用地」地帶改劃作其他用途，已有一些良好先例。在未來五年(即二零一四／一五年至二零一八／一九年)，合共會有 16 塊「休憩用地」改劃或擬改劃作房屋發展，其中 11 塊用地作公共房屋發展，另有 5 塊用地作私人房屋發展；
- (g) 從上述先例中可得知一系列考慮因素，而擬議酒店發展能符合所有這些因素，其中包括；休憩用地多出 4 公頃；現有／已規劃政府、機構及社區設施不會受影響；會就受影響樹木進行代償性植樹；擬議建築物高度與毗鄰發展互相協調；以及可施加契約條件以落實樹木建議和道路／路口改善工程；以及
- (h) 除上述正面因素外，規劃署對擬議酒店發展的關注事宜，亦已獲得解決，包括已取得私家地段業權人就擬議酒店發展的同意信；相關政府部門對視覺和空氣流通事宜並無負面意見；發展商設計及落實道路／路口改善工程的規定，可納入契約條件內；以及可在分區計劃大綱圖的《註釋》內加入「備

註」，訂明須在遞交建築圖則之前，向相關政府部門提交道路／路口改善建議，以供審批。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

休憩用地計劃

10. 一名委員查詢，除康文署外，其他政府部門會否涉及申請地點的發展計劃。九龍規劃專員葉子季先生回應說，由於申請地點劃為「休憩用地」地帶，而康文署現時並無發展計劃，因此理應未有公眾休憩用地發展，亦未有清拆寮屋的計劃。

11. 一名委員詢問，申請地點的步程範圍內現時是否有公眾休憩用地，以及為何申請地點宜作公眾休憩用地發展，卻未有已規劃公眾休憩用地的發展計劃。葉先生在回應時表示，目前只有一塊位於申請地點以南的公眾休憩用地，而啟德區偉業街的另一邊，則有一個臨時足球場和幾塊已規劃公眾休憩用地。至於已規劃公眾休憩用地的發展計劃，葉先生解釋，計劃的進程須視乎有關政府部門的工作優次和資源分配而定。

寮屋

12. 主席詢問，寮屋區的位置是否跨越私人和政府土地。葉先生回應說，寮屋區部分位於私人土地，部分則位於政府土地。

13. 就現有寮屋使用人的遷徙安排，一名委員要求申請人提供更詳細的資料。楊詠珊女士說，申請人與使用人已就賠償及徙置安排達成協議。

改劃用途地帶的先例

14. 一名委員詢問，施政報告所述的土地用途檢討，是由政府還是私營機構主導，以及規劃署是否同意申請人所提出改劃「休憩用地」地帶及「綠化地帶」的一系列考慮因素。

[梁宏正先生此時返回席上。]

15. 葉先生在回應時表示，土地用途檢討是由政府進行，目的是把不須用作原先預定用途的用地，改劃作房屋發展用途，但前提是不會對各方面例如視覺和交通造成負面影響。至於申請人所提出的先例，葉先生說，審批每宗個案須按當區及整個地區層面的情況考慮有關地帶的角色和功能，以及改劃用途地帶的建議是否與附近發展互相協調及會否帶來負面影響。只引用其他地區的幾個先例來證明這宗改劃申請可行及合適，並不恰當。除申請人所提出的一系列考慮因素外，當局亦有需要從地區規劃的角度，考慮保留申請地點為「休憩用地」地帶的需要。葉先生補充說，申請地點位處的地區以住宅用途為主，其主要功能是提供鄰舍休憩用地，以配合茶果嶺道唐樓一帶居民的需要。申請地點在二零零零年被恢復為「休憩用地」地帶時，亦旨在提供視覺調劑和緩衝空間。在申請地點進行酒店發展，會影響為附近居民而設的已規劃公眾休憩用地。

16. 主席詢問，申請地點是否政府物色到擬在未來五年內(即二零一四／一五年至二零一八／一九年)用作房屋發展的其中一塊用地。葉先生回應說，申請地點未有包括在內。

17. 一名委員詢問申請人代表，在其簡介中所述物色到作房屋發展的 16 塊「休憩用地」的落實計劃內容，以及會否有「休憩用地」最終改劃作房屋以外的用途。楊女士在回應時表示，根據《二零一四年施政報告》，政府有意檢討及改劃土地用途，以供除了進行房屋發展外，亦可應付社會較殷切需要的用途。至於 16 塊「休憩用地」的落實計劃，該等用地已改劃土地用途或將會在未來五年內(即二零一四／一五年至二零一八／一九年)改劃土地用途。該名委員再詢問，酒店是否社會殷切需要的其中一項用途。葉先生回應說，房屋已獲確認為須最先處理的項目，而辦公室和酒店用途亦屬重要；不過，申請地點的位置是否適宜作酒店用途是主要考慮因素。

進行酒店發展的適當位置

18. 主席問及小組委員會先前曾批准區內酒店申請的位置，以及這宗申請的地點是否發展酒店的適當位置。葉先生借助實物投影機回應，有幾宗獲批准的酒店申請位處觀塘商貿區，該區鄰近港鐵站，現正進行轉型，商業設施有所增加。在核准總綱發展藍圖上的油塘灣「綜合發展區」地帶(靠近鯉魚門旅遊

點)，亦擬發展另外四間酒店。至於申請地點是否進行酒店發展的適當位置，葉先生重申，申請地點坐落於以住宅用途為主的地區，被麗港城、唐樓和茶果嶺村圍繞，並非毗鄰任何港鐵站和旅遊點，亦須用作提供視覺調劑和緩衝空間；因此，申請地點並非進行酒店用途的適當位置。

擬議休憩用地

19. 葉先生指出，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「休憩用地」地帶的規劃意向是提供戶外露天公共空間，而《香港規劃標準與準則》亦載明，休憩用地應容易到達並能為區內居民提供露天戶外康樂設施。然而，申請人酒店建議的擬議公眾休憩用地，在設計和交通方便程度方面均並不理想，因為擬議公眾休憩用地超過一半的範圍設有上蓋，同時酒店的支柱會把該公眾休憩用地分割為細小的碎塊。此外，在地面一層並無通道直達擬設的公眾休憩用地，附近居民只能經斜路或升降機前往該用地。

20. 一名委員請申請人代表解釋，為何擬於一樓而非地面一層闢設公眾休憩用地。梁世雄先生回應說，通往麗港城(第三期)後巷的現有樓梯，現時的行人使用率甚高；擬設公眾休憩用地可取代現有樓梯，提供更方便的暢通無阻通道，把後巷與茶果嶺道連接。由於申請地點面積細小，而且有需要為旅遊車和輕型貨車提供上落客貨區，地面一層未有足夠空間闢設公眾休憩用地。楊女士補充說，倘小組委員會認為有需要，申請人願意修改擬議酒店發展的設計，研究在地面一層闢設擬議公眾休憩用地的可行性。

21. 葉先生在回應主席的問題時表示，後巷的使用率偏低，原因是麗港城居民通常會選擇沿茶果嶺道步行。申請人代表吳小龍先生補充說，該後巷連接茜發道並通往藍田港鐵站；因此，主要由區內唐樓及茶果嶺村的居民而非由麗港城居民使用。由於前往港鐵站要步行頗遠，擬設的公眾休憩用地可為往返港鐵站的行人提供歇息地方。

22. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員也再沒有其他問題，主席告知他們，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定告知申請

人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

23. 主席知悉，當局就這宗申請收到了大量公眾意見書，但有人擔心其中一些支持意見書的收集方式可能不當。他認為公眾意見書只是其中一項考慮因素，況且意見書的實質內容而非數目才是考慮重點。

24. 一名委員詢問，為何不把申請地點納為適宜改劃作房屋發展的其中一塊用地。主席表示，正如九龍規劃專員所解釋，申請地點是用作住宅區的歇息空間，因此申請地點不宜作酒店或任何商業用途。該名委員擔心申請地點未能地盡其用，空置了 14 年而仍未就已規劃公眾休憩用途訂出發展計劃。另一名委員贊同這個看法，並表示由於申請人建議書中的擬設公眾休憩用地會開放給公眾使用，可為社區帶來裨益。主席回應說，把申請地點改劃作酒店用途是否適當，亦應予以考慮。

25. 由於申請人簡介中所述的 16 塊「休憩用地」，有 5 塊會用作私人房屋發展，一名委員詢問，私人發展商可否主動改劃用地的用途以進行私人發展。主席在回應時表示，在土地用途檢討下處理的所有改劃個案，都是由政府主導的，而當中擬作私人房屋發展的用地，會透過公開招標出售。至於私人發展商會否主動改劃土地用途，他表示根據現行的規劃機制，私人發展商可透過第 12A 條申請要求改劃土地用途，又或透過第 16 條申請要求進行第二欄用途。

26. 部份委員不支持改劃申請地點的用途，原因是應予保留作「休憩用地」地帶，以便在擠迫的城市環境提供歇息空間。然而，他們認為申請地點不應空置。一名委員認為，由於申請地點是已規劃公眾休憩用地，旨在照顧公眾利益，把用地改劃作商業用途須予以慎重考慮。即使這宗申請獲得批准，也應把「酒店」用途納入第二欄，以確保透過規劃申請機制對擬議酒店發展的設計和發展參數加以適當的規劃管制。為落實提供公

眾休憩用地，該名委員建議研究可否加強申請地點與啟德未來公眾休憩用地發展的連通性。

27. 秘書在述及文件第 4 段申請地點的規劃歷史時表示，申請地點連同毗鄰的茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場用地，於一九九八年改劃為「住宅(甲類)」地帶，但當局收到來自麗港城居民的 70 份反對書。聆訊反對小組委員會在考慮反對書後，同意把申請地點及毗鄰地區改劃為「休憩用地」地帶。從二零零零年起，該「休憩用地」地帶便在分區計劃大綱圖上顯示。

28. 地政總署助理署長(區域 1)鄒敏兒女士在回應主席的問題時表示，根據擬議酒店發展的土地契約，該署不保證可規定在申請地點範圍外進行擬議道路／路口改善工程。

[楊偉誠先生此時暫時離席。]

29. 主席總結認為不應支持這宗申請，委員表示同意。至於文件第 12 段所載的拒絕理由，委員認為述及擬議發展計劃可行性的理由(a)或許不適用，原因是申請人聲稱已取得其他私家地段擁有人的同意；此外，應強調理由(b)的重要性，以及適當修改理由(c)。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。有關理由如下：

「(a) 「休憩用地」地帶的規劃意向是提供戶外露天公共空間以配合當區居民和公眾的需要，以及在毗鄰中等至高密度住宅發展之間提供視覺調劑和緩衝空間。把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶的建議，會導致休憩用地供應量有所減少和令附近地區失去視覺調劑和歇息空間。鑑於申請地點的規劃歷史，改劃用途地帶的建議實在欠缺有力理據和規劃優點；

(b) 申請人未能證明可實施有效的機制以確保在進行酒店發展的申請地點範圍外，落實申請人所建議的道路／路口改善工程；以及

- (c) 批准這宗改劃用途地帶的申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，可能會導致該區的休憩用地和用於私人發展計劃的政府土地顯著減少。」

[楊偉誠先生此時返回席上，而李律仁先生此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/245 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍官涌街 9 至 13 號
經營酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/245 號)

簡介和提問部分

31. 秘書報告，申請人於二零一四年九月二十三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。

32. 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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/757 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 C 座地下 C7 工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/757 號)

33. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司是申請人的顧問公司。陳祖楹女士現與該公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉陳女士沒有涉及這宗申請，並同意她可以留席。

簡介和提問部分

34. 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，當局並無接獲公眾意見。深水埗民政事務專員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，規劃署對這宗申請不表反對。申請經營的商店及服務行業用途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」。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

[陳祖楹女士此時暫離會議。]

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。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(即在二零一五年四月十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內設置消防裝置及設備，以及提供與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，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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書或修訂契約；
- (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就用途更改提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)，在申請處所提供足夠的逃生途徑；

- (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和消防安全守則，須以具足夠耐火效能的消防障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；以及
- (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，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。沈先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/758 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 790 號地下經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/758 號)

簡介和提問部分

38. 秘書報告，申請人於二零一四年九月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備一份關於消防安全事宜的補充文件，以支持這宗申請。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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/417 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌永建路 16 至 20 號
高威工業中心 B 座 11 樓 8 號工場單位闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/417 號)

簡介和提問部分

40. 秘書報告，梁宏正先生在葵涌擁有一個辦公室，因此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，以及梁先生的物業並非直接面向申請地點。委員同意他可以留席。

41. 秘書報告，申請人於二零一四年十月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備報告，以及回應環境保護署及消防處所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

42. 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。

[城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生此時獲邀到席上。]

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/418 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B5 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/418 號)

43. 秘書報告，由於梁宏正先生在葵涌擁有一個辦事處，他就這議項申報利益。委員備悉梁先生的辦事處不能直接看到申請地點，因此同意他可留在席上。

[何培斌教授於此時到席。]

簡介和提問部分

44. 城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲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，當局接獲一份公眾意見書。美華工業大廈業主關注小組反對這宗申請，主要因為擬議商店及服務行業用途違反有關工業大廈的公契。葵青民政事務專員並無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，規劃署對申請不表反對。擬議「商店及服務行業」用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」。為免妨礙把申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並容許小組委員

會監察區內工業樓面的供求，因此建議批給為期三年的臨時許可。至於就公契事宜表示關注的公眾意見，建議申請人尋求法律意見，以便與公契所涵蓋地段的其他擁有人解決糾紛。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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，至二零一七年十月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交消防安全措施建議，包括提供消防裝置及設備，並闢設與申請工業大廈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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)落實消防安全措施建議，包括提供消防裝置及設備，並闢設與申請工業大廈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
- (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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓城規會轄下都會規劃小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況，以及區內工業樓面的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，申請人應尋求法律意見，以便與公契所涵蓋地段的其他擁有人解決糾紛；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，倘這宗規劃申請獲城規會批准，相關擁有人須為商店及服務行業用途向地政處提出修訂契約／臨時豁免書申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須設置耐火效能達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。此外，須根據《建築物條例》第4(1)(a)條的規定，委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第41條所訂明的豁免工程除外)；以及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，屋宇署保留採取執法行動的權利；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。申請人須注意，必須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》；
- (f) 留意城規會發出的《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》。

[主席多謝城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生出席會議，解答委員的查詢。邢先生於此時離席。]

[陳祖楹女士返回席上，梁宏正先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》

(都會規劃小組委員會文件第 16/14 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士借助投影片簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

擬議修訂

- (a) 擬議修訂主要是把阿公岩村道的一塊用地(下稱「申請地點」)(1 240 平方米)，由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並把建築物高度限為主水平基準上 80 米(修訂項目 A)；

申請地點及附近地區

- (b) 申請地點位於筲箕灣東面阿公岩工業區內。根據於二零零二年二月八日刊憲的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/11》，所有位於阿公岩工業區內的工業用地(包括申請地點)，均由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (c) 申請地點先前為一所八層高的工業大廈佔用，現已空置。附近一帶夾雜工商業大廈、政府、機構或社區用途及休憩用地；

擬議修訂的背景

- (d) 二零一四年五月二十三日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮由養和醫院提交的第 12A

條申請(編號 Y/H9/3)。申請人申請規劃許可，擬把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展養和東區醫療中心(下稱「醫療中心」)；

- (e) 擬議醫療中心樓高 23 層，地積比率不超過 12 倍，建築物高度不超過主水平基準上 80 米。這中心可提供最多 100 張病牀，並提供各類設施／服務，包括 24 小時門診服務、日間醫療護理、基層醫療護理、癌症護理、放射診斷、專科和腫瘤科診所、化療、多模式放射治療、質子治療、外科手術室、藥房、實驗室及其他必要的臨牀支援服務；
- (f) 小組委員會委員大致上支持在申請地點興建醫院。不過，他們曾詳細討論申請地點的合適地帶，以及「醫院」用途應列於第一欄用途還是第二欄用途。在商議後，小組委員會決定同意申請的部分內容，把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並把「醫院」列為第二欄用途，以協助落實養和醫院的建議，以及同時確保可通過規劃申請機制，對擬議發展施加適當的規劃管制；

申請地點的擬議用途地帶及《註釋》

- (g) 建議把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並把「醫院」納入第二欄用途；
- (h) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的現有發展限制(最高非住用地積比率為 12 倍，最高建築物高度為主水平基準上 80 米)，適用於「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶；

部門意見

- (i) 食物及衛生局局長原則上對擬議醫院發展給予政策支持；

- (j) 衛生署署長會根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)，通過註冊制度規管私營醫院；
- (k) 其他相關政府部門對擬議醫院發展不表反對或沒有負面意見；以及

[霍偉棟先生於此時離席。]

公眾諮詢

- (1) 養和醫院已在二零一三年十月十日諮詢東區區議會的社區建設及服務委員會和規劃、工程及房屋委員會。儘管委員大致上支持擬議醫療中心，因這中心可紓緩東區尤德夫人那打素醫院在提供醫療服務方面的壓力，但他們關注收費、醫療廢物、放射影響和交通影響的問題。

49. 委員並無就擬議修訂提出問題。

50. 在商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》作出的擬議修訂，以及載於小組委員會文件附件 II(A)的修訂圖則編號 S/H9/16A(展示時將重新編號為 S/H9/17)，以及載於小組委員會文件附件 II(B)的《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於小組委員會文件附件 II(C)有關《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/16A》的經修訂《說明書》，以闡明城規會對分區計劃大綱圖上各項土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。盧女士於此時離席。]

[劉興達先生於此時離席。]

議程項目 10

第 12A 條申請

[公開會議]

A/H5/402 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔灣仔道 209 至 219 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/402 號)

簡介和提問部分

51. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------|---|---------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與宏基測量師行有限公司有業務往來，該公司是申請人的顧問公司； |
| 凌嘉勤先生
(主席) | — | 與配偶在灣仔共同擁有一項住宅物業； |
| 邱浩波先生 | — | 在灣仔擁有一個辦公室； |
| 劉文君女士 | — | 在灣仔擁有兩項住宅物業；以及 |
| 李律仁先生 |] | 在灣仔擁有一項住宅物業。 |
| 梁宏正先生 |] | |

52. 委員備悉劉女士因事未能出席會議，以及李先生、劉先生和梁先生已離席。委員亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而主席及其配偶的物業，以及邱先生的物業並非直接面向申請地點。委員同意他們可以留席。

53. 秘書報告，申請人於二零一四年九月二十三日及二零一四年九月二十五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，包括交通影響評估及電腦合成照片，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

54. 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。小組委員會回

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/293 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣宏泰道 12 號
榮發工業大廈地下第 6 號工場
經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/293 號)

A/K13/294 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘大業街 31 號
協發工商大廈地下 A 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/294 號)

55. 小組委員會備悉兩宗申請的性質相似，而且申請地點均接近及位於同一土地用途地帶(即「其他指定用途」註明「商貿」地帶)，故同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

56. 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) 擬議商店及服務行業(兩宗申請均申請經營商店及服務行業，申請編號 A/K13/293 指明擬經營的商店及服務行業類別為「零售商店」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對兩宗申請不表反對，亦無提出負面意見；
- (d) 在這兩宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無就申請編號 A/K13/293 接獲公眾意見，但就申請編號 A/K13/294 接獲兩份公眾意見書。有關該兩份公眾意見書，觀塘中分區委員會主席同意該宗申請，而一名觀塘區議員則關注擬議用途會對交通造成影響。觀塘民政事務專員並無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 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議「商店及服務行業」用途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(城規會規劃指引編號 22D)。至於公眾關注到申請編號 A/K13/294 所涉擬議用途會對交通造成影響，運輸署署長預計擬議用途對交通造成的影響輕微，而且沒有對申請提出負面意見。

57. 一名委員詢問有關申請編號 A/K13/294 所申請的商店及服務行業用途的類別。高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生回應說申請書內並沒有加以說明。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照各申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這項許可的有效期至二零一六年十月十七日止。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。各項申請的許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開申請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) 倘在展開申請用途前未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。」

59. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 就擬在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短期豁免書或修訂契約；
- (b) 留意消防處處長的意見，必須遵從由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》所載的要求，並留意《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》所載的資料；
- (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，以確保所有建築工程／改動及加建工程／改變用途均符合《建築物條例》的規定，以及委聘一名認可人士，以確保任何建築工程／改動及加建工程／改變用途均符合《建築物條例》，包括(但不限於)以下規定：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》，為申請處所及有關單位的其餘部分提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》，以具足

夠耐火效能的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；

- (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》，為殘疾人士提供通道和設施；
- (iv) 對於在已批租土地／私人樓宇進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (v) 申請人須留意《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-47 號的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程給予具追溯力的批准或施工同意書；以及
- (vi) 屋宇署會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》的規定提供詳細意見。」

[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。蕭先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/708 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道 54 號(前稱 52 至 54 號)
豐利中心五樓 7 號工場及其附屬平台
經營私人會所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/708 號)

簡介和提問部分

60. 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) 這宗申請所涉的私人會所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長從消防安全角度反對這宗申請，因為訪客會未能察覺也未有預計須面對火警風險。屋宇署總屋宇測量師／九龍對這宗申請有保留，因為消防處處長從消防安全角度不支持申請。食物環境衛生署署長亦表示，申請人就私人會所申請公眾娛樂場所牌照前，須先徵得消防處處長的允許；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲五份由所涉樓宇的個別人士／公司提交的公眾意見書。他們對這宗申請提出反對／表示關注的主要理由為 (i) 所涉樓宇現有的設施，包括防火設備、照明及升降機等，均無法應付私人會所新增客流的需要，因而或會導致安全問題；以及 (ii) 這類行業會吸引外來人士前往所涉大廈，從而造成治安問題。觀塘民政事務專員並無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 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的「私人會所」用途與所涉工業大廈的任何工業用途無關。私人會所的使用者只偶爾到訪，並非在所涉工業大廈工作的長工。消防處處長從消防安全角度反對申請，因為訪客會未能察覺也未有預計須面對火警風險。有關的「私人會所」用途亦不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(城規會規劃指引編號 22D)，即消防安全問題未獲適當的處理。有關公眾就消防安全提出的意見，消防處處長反對申請，文件第 11 段所述的評估也適用。至於有公眾提出治

安問題，這些問題屬於大廈管理事宜，並非規劃考慮因素。

61. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 從消防安全角度而言，這宗申請所涉的私人會所用途不可接受；以及

(b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，並會吸引訪客，而他們會未能察覺也未有預計須面對火警風險。」

[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詢問。王女士於此時離席。]

議程項目 14

其他事項

63. 餘無別事，會議於上午十一時四十三分結束。