

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年十月三十一日上午九時舉行的
第 522 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

劉文君女士

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
李啟榮先生

秘書

因事缺席

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

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十月十七日第 521 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」)二零一四年十月十七日第 521 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。

[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。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/K5/759 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的長沙灣青山道 646、648 及 648A 號豐華工業大廈地下 C1 工場(B 部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/759 號)
-

簡介和提問部分

3. 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；

[楊偉誠先生於此時到席。]

- (b) 申請經營的商店及服務行業；
- (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，深水埗民政事務專員亦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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 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三十日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在所涉處所設置消防裝置及設備，以及闢設與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。」

6. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在所涉處所展開有關發展前，必須先取得規劃許可；

- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，任何人事先未獲建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向該署申領適當的牌照／許可。」

[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。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/760 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的長沙灣荔枝角道
344 及 346 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/760 號)

7. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。劉興達先生現與宏基公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉先生則仍未到席。

8. 秘書報告，申請人於二零一四年十月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

9. 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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5、6 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/419 在劃為「工業」地帶的葵涌華星街 1 至 7 號美華工業大廈地下 B3 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/419 號)

A/KC/420 擬在劃為「工業」地帶的葵涌華星街 1 至 7 號美華工業大廈地下 B6 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/420 號)

A/KC/422 在劃為「工業」地帶的葵涌華星街 1 至 7 號美華工業大廈地下 B4 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/422 號)

10. 秘書報告，梁宏正先生在葵涌擁有一間辦公室，因此已就上述議項申報利益。委員備悉梁先生因事未能出席會議。

11. 小組委員會備悉三宗經營商店及服務行業的申請性質相似，而且申請地點均位於同一幢樓宇(美華工業大廈)地下，故同意應一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

12. 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；

[劉興達先生此時到席。]

(b) 申請編號 A/KC/419 及 422 所涉的商店及服務行業，以及申請編號 A/KC/420 所涉的擬議商店及服務行業；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在申請的法定公布期的首三個星期內，當局就每宗申請接獲一份由美華工業大廈業主關注組提交的公眾意見書，就申請提出反對，主要理由是有關的商店及服務行業用途違反所涉工業大廈的公契。葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這三宗申請為期三年的臨時規劃許可。有關的商店及服務行業用途大致符合城市規劃委員會就有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的相關考慮因素。為免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，以及可讓小組委員會監察該區對工業樓面空間的供求情況，建議批給每宗申請為期三年的臨時規劃許可。就公眾意見而言，申請人須自行徵詢法律意見，以便根據公契與所涉地段的其他擁有人解決紛爭。至於申請編號 A/KC/419，有關處所涉及先前一宗申請(編號 A/KC/412)，該申請於二零一三年獲小組委員會在有附帶條件的情況下批給規劃許可，但因申請人未能履行有關防火安全的規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷。就此而言，倘小組委員會決定批准申請編號 A/KC/419，建議批給較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

13. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

14. 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，就這三宗申請批給為期三年的臨時許可，有效期至二零一七年十月三十一日止。各項規劃許可須附加下列條件：

只適用於申請編號 A/KC/419

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交消防安全建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業大廈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) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實消防安全建議，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。」

只適用於申請編號 A/KC/420

- 「(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三十日或之前)提交消防安全建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業大廈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) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實消防安全建議，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。」

只適用於申請編號 A/KC/422

- 「(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三十日或之前)提交並落實消防安全建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業大廈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。」

15. 小組委員會亦同意告知每宗申請的申請人下述事宜：

只適用於申請編號 A/KC/419

- 「(a) 在有關處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給三年的臨時許可，是為了讓城規會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實所涉處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察申請人履行有關條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的規劃申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人應徵詢法律意見，以便根據公契與所涉地段的其他擁有人解決紛爭；

- (e) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，有關擁有人須就商店及服務行業用途向地政處申請修訂契約／短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費用等；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須設有不少於一百二十分鐘耐火時效的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)；即使獲批給規劃許可，也不應視作在申請地點的違例建築工程亦獲許可；以及屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防規定。申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定；以及
- (h) 留意城規會所發出的《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》。

只適用於申請編號 A/KC/420 及 422

- 「(a) 批給三年的臨時許可，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及區內工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實所涉處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人應徵詢法律意見，以便根據公契與所涉地段的其他擁有人解決紛爭；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，有關擁有人須就商店及服務行業用途向地政處申請修訂契

約／短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費用等；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須設有不少於一百二十分鐘耐火時效的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)；即使獲批給規劃許可，也不應視作在申請地點的違例建築工程亦獲許可；以及屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；
- (e) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防規定。申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定；以及
- (f) 留意城規會所發出的《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》。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/421 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌圳邊街 1 號南華工業大廈地下 4 號工廠單位(部分)(包括一個廁所)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/421 號)

16. 秘書報告，梁宏正先生由於在葵涌擁有一個辦公室，已就此議項申報利益。委員備悉梁先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

17. 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) 申請經營的商店及服務行業；
- (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，當局接獲一份來自所涉工業樓宇的管理公司的公眾意見書，表示這宗申請會影響現有樓宇的整體完整性，而且申請用途亦不符現有租戶的需要，並可能引起公共安全問題，或甚至對現有租戶構成危險。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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(即城規會規劃指引編號 22D)所載的相關考慮因素。至於所接獲的公眾意見，申請用途與所涉工業樓宇的用途並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請並沒有意見。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 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三十日或之前)提交並落實消防安全建議，包括

設置消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業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。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在所涉處所展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，相關擁有人須向荃灣葵青地政處申請修訂契約／短期豁免書，以便作商店及服務行業用途。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付豁免書費用和行政費等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須設有不少於一百二十分鐘耐火時效的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)；即使獲批給規劃許可，也不應視作在申請地點的違例建築工程亦獲許可；以及屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後制訂詳細的消防規定。申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》所載的規定；以及
- (e) 留意城規會所發出的《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》。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/KC/423 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 63 至 75 號冠和工業大廈地下 B2、B3、B6、B7、B8、B9、B10、B11 及 B12 號工場單位(部分 B 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/423 號)

21. 秘書報告，梁宏正先生由於在葵涌擁有一個辦公室，已就此議項申報利益。委員備悉梁先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士說，文件第一頁有打字錯誤。有關租契的地段編號應為「第 444 約地段第 277 號 E 分段第 2 小分段及其延展部分；第 444 約地段第 277 號餘段及其延展部分」。洪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，當局接獲五份來自個別公司的公眾意見書，表示支持這宗申請，因有關申請可擴闊土地用途，從而為區內工商業活動提供支援，並促進競爭。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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(即城規會規劃指引編號 22D)所載的相關考慮因素。

23. 副主席詢問位於地面一層在申請處所後方的單位現作何用途，高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應時表示，該單位內的鏡廠仍然繼續營運。

商議部分

24. 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三十日或之前)提交並落實消防安全建議，包括設置消防裝置及設備，以及關設與所涉工業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。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在所涉處所展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，相關擁有人須向荃灣葵青地政處申請修訂契約／短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付豁免書費用和行政費等；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須設有不少於一百二十分鐘耐火時效的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)；即使獲批給規劃許可，也不應視作在申請地點的違例建築工程亦獲許可；以及屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後制訂詳細的消防規定。申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (e) 參閱《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，以了解在履行設置消防裝置的規劃許可附帶條件時所須依循的步驟。」

[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。]

港島區

議程項目 10

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H21/6 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》，把位於鰂魚涌民新街 15 至 19 號及 21 至 39 號和英皇道 842 至 850A 號及 852 至 858 號的申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/6 號)

26. 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」)的附屬公司仲光有限公司提交，而 LLA 顧問有限公

司(下稱「LLA 公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 陸觀豪先生
(副主席) | — | 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一名家屬的捐獻 |
| 何培斌教授 | — | 中大職員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 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一名家屬的捐獻 |
| 霍偉棟博士 | — | 香港大學職員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 林光祺先生 |] | 現與恒基公司及 LLA 公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |

27. 委員備悉，梁先生、霍博士及林先生因事未能出席會議。此外，委員備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於陸先生及何教授並無參與這宗申請，故他們可以留在席上。現與恒基公司有業務往來的劉先生亦可留在席上，但應避免參與討論。

28. 秘書報告，申請人於二零一四年十月十日要求延期三個月考慮這宗申請，以便有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。然而，當局建議按照有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(即城規會規劃指引編號 33)所訂明的一般處理方法，只批准延期兩個月，而非申請人所要求的三個月。

29. 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。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11

[公開會議]

擬修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》
(都會規劃小組委員會文件第 17/14 號)

30. 秘書報告，議項涉及修訂何文田分區計劃大綱圖，而其中一個擬議修訂項目關乎擬作為香港鐵路(下稱「港鐵」)何文田站出入口的用地，以及納入沙田至中環線(下稱「沙中線」)的獲核准路線。下列委員就這議項申報利益：

李偉彬先生 運輸署助理署長(市區)	—	運輸署署長的助理，而運輸署署長為香港鐵路有限公司非執行董事
林光祺先生]	現時與香港鐵路有限公司有業務往來
劉興達先生]	

31. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採納的辦事程序與方法，由於擬議的修訂項目只是規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，李先生、林先生和劉先生的利益只需予以記錄，以及他們可留在席上。

32. 秘書報告，在二零一四年十月三十日，城規會的秘書接獲由歐華律師事務所代表迦密中學提交的信件，表達對分區計劃大綱圖修訂項目 C 的關注。該信件已在會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助投影片簡介文件所詳載的擬議修訂，並陳述下列要點：

- (a) 擬議修訂關乎把一塊現劃為「休憩用地」地帶的用地改劃作私人住宅用途(項目 A)；改劃兩塊用地以執行都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就兩項第 12A 條申請所作的決定(項目 B 和 C)；改劃三塊用地以反映港鐵站一個已規劃的出入口(項目 D)，以及兩項已完成的發展(項目 E 和 F)；以及在分區計劃大綱圖內納入港鐵沙中線的路線；

修訂項目 A(約 0.91 公頃)

- (b) 把常盛街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，以便作擬議私人住宅發展。香港警務處正使用該用地作汽車扣留中心，該中心將於二零一五年年中遷往九龍灣常怡道，而康樂及文化事務署無計劃在該用地發展休憩用地設施。現建議把該用地的最高地積比率訂為 6 倍，而這地積比率與附近現有和已規劃發展的地積比率協調。建議採納兩級的建築物高度限制，把用地南部訂為主水平基準上 100 米，以及把北部訂為主水平基準上 120 米，以締造高低有致的建築物高度輪廓。此外，在用地的中部會劃設 15 米的非建築用地。估計用地可提供約 910 個單位，估計可容納人口約 2 300 人；

[劉文君女士於此時到席。]

- (c) 運輸署認為，預計擬議發展不會造成重大的交通影響。環境保護署對擬議住宅發展並無負面意見，但要求日後的發展商根據批租條件，進行噪音影響評估和排污影響評估；

修訂項目 B(約 0.22 公頃)

- (d) 把常盛街與佛光街交界的一塊用地，由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以反映小組委員會對香港公開大學就校園發展提交的第 12A 條申請所作的決定(編號 Y/K7/10)。現建議最大總樓面面積為 18 680 平方米，建築物高度限為主水平基準上 86 米，以及在地面一層闢設不少於 500 平方米的園景露天廣場；

修訂項目 C(約 1.2 公頃)

- (e) 把忠孝街的一塊用地，由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以反映小組委員會對香港理工大學(下稱「理大」)就附設學生宿舍的校園發展提交的第 12A 條申請所作的決定(編號 Y/K7/9)。建議最大總樓面面積為 43 400 平方米，以及用地東部的建築物高度限為主水平基準上 69 米，而用地西部的建築物高度限為主水平基準上 87 米。另建議在用地西面緊連迦密中學之處劃設 12 米闊的非建築用地，並把中部一塊 25 米闊的土地劃為建築物間距，其最高建築物高度為主水平基準上 45 米。「政府、機構或社區(3)」地帶的《註釋》也會訂明在用地內設有不少於 3 250 平方米的園景休憩用地，供公眾使用，以及須就新發展或重建提交規劃申請的規定；

修訂項目 D(約 0.03 公頃)

- (f) 把忠孝街的一塊用地由「其他指定用途」註明「火水貯藏庫」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶，並把建築物高度限制訂為一層，以反映擬議何文田港鐵站出入口的規劃用途；

修訂項目 E(約 0.43 公頃)

- (g) 把忠孝街一塊覆蓋現時公開大學校園發展的用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」

地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以反映已竣工的發展；

修訂項目 F(約 0.23 公頃)

- (h) 把太子道西一塊覆蓋現有住宅發展的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，以符合區內「住宅(乙類)」地帶主水平基準上 80 米的高度級別；

納入沙中線的獲核准路線

- (i) 把行政長官會同行政會議在二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)核准的港鐵沙中線鐵路計劃的路線，納入圖則內；以及

公眾諮詢

- (j) 當局在二零一四年九月二十五日就改劃常盛街用地的建議諮詢九龍城區議會。有些九龍城區議員反對常盛街的擬議私人住宅用地(修訂項目 A)，因為會使該區本已十分擠塞的交通情況加劇。有意見建議該用地可用作高密度的公屋發展，或把用地保留作「休憩用地」。在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，當局會再就擬議修訂諮詢九龍城區議會。

34. 關於歐華律師事務所就修訂項目 C 所提交的信件，九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介用地的背景，並陳述以下要點：

- (a) 當小組委員會考慮第 12A 條申請(編號 Y/K7/9)時，迦密中學是提意見人之一，對理大的建議提出強烈反對。迦密中學主要關注擬議學生宿舍會產生噪音，影響迦密中學的學生，而在迦密中學操場進行的活動，亦會對理大宿舍的學生造成滋擾。此外，迦密中學也關注理大擬議發展的建議最高建築

物高度，會對迦密中學造成負面的視覺和通風影響；

- (b) 當局在當時曾諮詢教育局和環境保護署署長，他們不反對這宗申請。為處理對迦密中學可能造成的影響，申請人建議從學校邊界後移 12 米，並訂定較低的建築物高度和闢設開放式綠化平台，以處理有關方面對視覺和通風影響的關注。此外，在用地的中央部分會提供 25 米闊的建築物間距(主水平基準上 45 米)。鑑於上述情況，儘管小組委員會知悉擬議發展可能會影響附近地區的視覺質素，但仍同意擬議發展須根據《城市規劃條例》第 16 條的規定提出規劃申請；
- (c) 歐華律師事務所在提交的信件中指出，小組委員會的決定「不恰當、會造成既定事實、不合邏輯及不合理，可能會受到法律挑戰」，並要求小組委員會暫停考慮擬議修訂，以待當區持份者(尤其是迦密中學)和理大進行磋商後，由理大擬備一份可接受的發展計劃；以及
- (d) 須注意，任何人士，包括迦密中學，均可在當局展示分區計劃大綱草圖的擬議修訂時提出申述。此外，須就用地的發展取得規劃許可，而迦密中學可在規劃申請階段就理大的擬議發展計劃提交意見。

35. 在回應委員對理大用地建築物高度的查詢時，葉子季先生說用地的平均街道水平約為主水平基準上 30 米至 50 米，而擬議約主水平基準上 87 米的較高大樓相等於約樓高 18 層。葉先生借助實物投影機所顯示的電腦合成照片，指出在用地中央部分劃設的 25 米闊建築物間距(主水平基準上 45 米)會為教學大樓的平台。主席備悉迦密中學的正面外牆並非面向理大的擬議發展，葉先生亦指出迦密中學的正面外牆和操場均面向公主道。

36. 主席總結說，在第 12A 條的申請階段，迦密中學曾就申請提交意見，小組委員會在決定同意申請的其中部分時曾予以充分考慮。在申請人的建議中，「教育機構」列在第一欄用

途。不過，小組委員會認為擬議發展須取得規劃許可，從而讓公眾(包括迦密中學)，可在第 16 條的規劃申請階段就發展計劃提出意見。主席重申，迦密中學可在分區計劃大綱草圖的展示期內提交申述，供城規會考慮。因此，迦密中學可根據法定規劃程序在兩個階段就擬議發展提出意見。委員大致同意修訂項目 C。

37. 至於修訂項目 A，一名委員詢問可否保留在常盛街用地的現有樹木。葉子季先生說，在用地的樹木並非已編入古樹名木冊內的樹木或珍貴品種。不過，地政總署會就用地進行詳細的樹木調查，並會在批租條件中納入一項保護樹木條款，規定日後發展商保留獲確認須保留的樹木。此外，用地中央部分的擬議非建築用地可用作露天場地。

38. 在回應另一名委員對在非建築用地內可容納的用途種類時，葉子季先生說非建築用地擬用作改善通風情況。美化環境設施、設計上容許透氣度高的邊界圍欄／圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可設於非建築用地內。在《說明書》中已清楚訂明准許的用途。

39. 委員大致同意對何文田分區計劃大綱圖作出的擬議修訂。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22A》(展示時將重新編號為 S/K7/23)的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採用載於文件附件 III 的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/22A》(展示時將重新編號為 S/K7/23)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意文件附件 III 的經修訂《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併展示。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的提問。葉先生於此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/310 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的九龍塘劍橋道 31 號開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/310A 號)

41. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司(下稱「羅迅公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 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：

- | | |
|-------|---|
| 劉文君女士 | — 現時與英環公司有業務往來；其家人居於窩打老道；以及現為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有一項物業 |
| 梁宏正先生 | — 現時居於喇沙利道 |
| 林光祺先生 | — 現時與英環公司及 LLA 公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與 LLA 公司有業務往來 |
| 陳祖楹女士 | — 現時與羅迅公司有業務往來 |

42. 委員備悉梁先生、林先生及陳女士因事未能出席會議，亦備悉劉女士及劉先生不涉及這宗申請，而劉女士的物業並非直接面向申請地點。因此，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

43. 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以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設臨時學校(幼稚園)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長認為學校的運作不大可能會對交通造成重大影響。然而，為擬議學校闢設的三個相連路旁停車處或會對學生構成潛在危險。為保護學生，校方有需要調派交通服務員管理交通情況。教育局轄下學校註冊及監察組建議，倘這宗申請獲得批准，規劃許可的年期應與學年的時間(通常在七或八月完結)一致，以免學校在學年中途關閉，對學生及家長造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 13 份公眾意見書，當中 11 份表示支持，兩份表示反對。支持這宗申請的 11 份意見書，主要認為申請地點適合進行學前教育；擬議學校有助應付九龍塘區對學位的需求；以及擬議學校規模細小，不會對附近地區造成負面的交通影響或不便。餘下兩份意見書的反對理由，主要是該區屬住宅區，開設幼稚園會對鄰近地區造成交通、安全及噪音方面的問題；
- (e) 民政事務總署九龍城民政事務專員表示，區內居民及相關的九龍城區議員一直關注九龍塘的交通擠塞問題，並建議小組委員會考慮他們在諮詢會上表達的意見；

- (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。為解決運輸署署長對擬議路旁停車處的關注，建議加入一項指引性質的條款，要求校方調派交通服務員管理交通情況，以保護學生。鑑於幼稚園用途會對交通造成影響，尤其是在學校繁忙時段對住宅區造成的影響，因此，批給臨時性質的許可，以便相關政府部門監察交通情況，實屬恰當。倘申請人在規劃許可有效期屆滿後為有關許可申請續期，當局會按個別情況考慮每宗申請，以顧及在考慮申請之時的規劃情況，包括交通情況及擬議幼稚園所造成的交通影響。此外，一如教育局局長所說，建議批給為期兩年十個月的臨時許可，而非所申請的三年，以便配合學年。至於公眾就負面交通影響、行人／學生安全及對居民造成滋擾所提出的意見，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

44. 對於主席詢問區內有否任何同類申請，高級城市規劃師／九龍林秀霞女士根據文件圖 A-1 表示，除了申請地點曾於一九九一年獲批給許可(現已失效)之外，近年窩打老道以東並無作幼稚園用途的先前或同類申請。

45. 一名委員詢問這宗申請所涉建築物的現有狀況，林秀霞女士表示該建築物現時空置，先前用作安老院，而該建築物的內部樓層設計或已有所改變。

商議部分

46. 副主席指出，倘批准這宗申請，或會令幼稚園用途擴散至窩打老道以東地區，因此應小心考慮會對附近地區可能造成的交通影響。

47. 主席根據文件圖 A-2 的地盤平面圖表示，窩打老道以東地區主要是住宅區，附近有些先前獲批准的非住宅用途，包括學校和安老院。須注意的是，申請地點先前曾獲批作非住宅用途的許可，而且這一帶沒有非住宅用途激增的趨勢。即使這宗申請獲得批准，都不應視之為批准在區內作其他非住宅用途的先例。當局需按個別情況小心評估同類申請。

48. 副主席留意到，該地區並非位處九龍塘花園洋房區的範圍內，因此不受城市規劃委員會規劃指引編號 23A「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所規管，而考慮因素理應與窩打老道以西地區的情況不同。由於申請地點先前曾獲批作非住宅用途的許可，而區內亦有其他非住宅用途，因此可特別考慮批准這宗申請。然而，須強調的是，不應視這宗申請為同類申請的先例。至於副主席關注到倘獲批給的臨時規劃許可不獲續期，學生的學位安排將有何應變計劃，委員備悉文件第 11.2(e) 段已建議加入一項指引性質的條款。

49. 對於一名委員詢問該區的規劃意向，主席表示，申請地點位於「住宅(丙類)4」地帶，即主要擬作低層低密度住宅發展。然而，規劃申請制度亦有為非住宅用途提供彈性。由於運輸署署長及警務處處長均沒有就交通情況提出技術問題，因此沒有理由以交通為由而拒絕這宗申請。

50. 經進一步商議後，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，有效期為兩年十個月，而非所申請的三年，至二零一七年八月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在學校運作之前關設上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在學校運作之前設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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
- (d) 倘在學校運作之前沒有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，並會即時撤銷，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) 倘申請人為規劃許可申請續期，當局會按個別情況考慮有關申請，並顧及在考慮續期申請之時的規劃情況，包括交通情況及擬議幼稚園所造成的交通影響，但不保證有關許可會獲續期；
- (b) 留意運輸署署長的要求，申請人須聘請交通服務員，以督導校巴在校園內的運作及調動情況；
- (c) 這宗申請獲批給許可，並不表示有關發展符合《建築物條例》及有關規例的規定。申請人必須委聘認可人士及註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以證明有關發展符合《建築物條例》的規定；
- (d) 就《教育條例》(第 279 章)所訂的發牌規定諮詢教育局；
- (e) 有待徵得相關政府部門的許可，以及齊備學校註冊的所需文件後，申請人須提交詳細的應變計劃，以示規劃許可在有效期屆滿後倘不獲續期的處理方案。應在計劃內列明擬議學校各級收生人數，以及其他學校各級空出學位的分項數字，並須提交予相關的區域教育服務處，以提供意見及作出考慮；
- (f) 須向地政總署九龍東地政專員為擬議學校申請豁免契約限制或契約修訂，以及為現有建築物申請所需的加建及改動工程。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付豁免書費用或地價等；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關盡量把握綠化機會的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士解答委員的提問。
林女士於此時離席。]

議程項目 13

其他事項

52. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。