

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年十一月十四日上午九時舉行的

第 523 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

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

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

何培斌教授

陳祖楹女士

張孝威先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

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
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年十月三十一日第 522 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」)二零一四年十月三十一日第 522 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，希慎集團反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》和《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》所作的決定，分別提出兩宗司法覆核申請後再提出上訴(案件編號 CACV 232 及 233/2012)，上訴法庭於二零一四年十一月十三日裁定這兩宗上訴得直。上訴法庭亦於同一日駁回城規會就東展有限公司(下稱「東展公司」)提出的另一宗上訴(案件編號 CACV 127/2012)，該上訴涉及東展公司就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》和《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》所提出的三宗司法覆核申請。有鑑於此，上訴法庭認為無須就東展公司提出的交相上訴(案件編號 CACV 129/2012)批予許可。有關判詞的詳情，將在稍後的城規會會議上匯報。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士、民政事務局工程策劃總監李關小娟女士和民政事務局高級城市規劃師／西九文化區陳卓玲女士此時獲邀到席。]

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/K20/121 擬略為放寬劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「電力支站」地帶、「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」地帶及「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」地帶的九龍西九文化區的總樓面面積及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/121B 號)

3. 秘書報告，香港盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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 | — | 與盧緯綸公司及弘達公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 與莫特麥克唐納公司及弘達公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 與弘達公司有業務往來 |
| 楊偉誠先生 | — | 是西九文化區戲曲中心的顧問 |

4. 小組委員會備悉，劉先生因事未能出席會議，而楊先生尚未到席。由於林先生及劉女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士報告，文件(英文版)第 9.1.16 段(第 20 頁)有打字錯誤。當中載述在油尖

旺區議會討論有關建議的日期，應是二零一四年二月二十七日而非二零一四年十二月二十七日。

6. 阮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) 申請人提出這宗申請，擬根據發展計劃圖就各個「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及其支區所訂明的限制，把西九文化區的整體總樓面面積上限由 740 350 平方米放寬至 851 400 平方米(約+15%)(相等於把地積比率由 1.81 倍增至 2.08 倍)，以及把主水平基準上 50 米和主水平基準上 70 米兩個高度級別內的建築物高度限制放寬 7 至 14 米(+10%至+20%)，以期充分發揮西九文化區用地的發展潛力；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (b) 在西九文化區內的不同用途，包括藝術文化、零售／飲食／娛樂和政府、機構或社區用途(+15%)，以及酒店／辦公室／住宅用途(+15%)，均會按比例增加總樓面面積，各支區的建築物高度會因而增加。所增加的總樓面面積，較高的百分比會分配給鄰近西九龍總站的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途 3」地帶(+36.7%)及「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途 4」地帶(+45.9%)。在西九文化區較中心的位置，住宅總樓面面積亦會有所增加，包括「其他指定用途」註明「混合用途 2」地帶(+23.3%)、「其他指定用途」註明「混合用途 3」地帶(+33.2%)、「其他指定用途」註明「混合用途 4」地帶(+17.6%)及「其他指定用途」註明「混合用途 7」地帶(+39.2%)；

- (c) 是次申請亦建議按二零一四年二月所公布《香港規劃標準與準則》第八章的新標準，把停車位的數目由 2 885 至 3 613 個修訂為 2 175 至 2 845 個，並落實擬議共用停車位的策略；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (d) 23 公頃的公眾休憩用地，以及整個西九文化區及西九公園的最低綠化覆蓋率分別為 30% 和 60%，還有城市設計的概念，全部維持不變。在發展計劃圖上沿西九文化區北面界線預留的「露天環保運輸系統」走廊擬予取消，並建議改用屬適當環保運輸系統形式的「公共電動巴士」服務取代。在預留的「露天環保運輸系統」走廊沿線的發展項目，其覆蓋範圍會擴大(主要位於柯士甸道西下通道沿線)，至涵蓋所騰出的部分空間；

[劉文君女士此時到席。]

- (e) 這宗申請順應文化藝術界所主張提供更多藝術文化設施，充分發揮西九文化區的潛力，以及增加西九文化區住宅和商業用途的樓面面積。這樣可為西九文化區帶來足夠的遊人流量和改善西九文化區的財政狀況。申請人支持這宗申請的理據，詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮述如下：

- (i) 這宗規劃申請獲民政事務局支持，原因是可按本地藝術界人士一直所要求，為藝術文化設施提供更多空間；
- (ii) 運輸署署長原則上不反對這宗申請。申請人應制訂落實及運作安排，包括確立法律依據及組織架構，以確保在有關地段落實共用停車位的策略；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，就與現時市區環境的視覺協調而言，建築物高度的擬議增幅並非不可接受。建築物高度的擬議增幅，可能會影響從中環七號碼頭眺望的 20% 無建築物遮擋地帶；然而，根據有關電腦合成照片，就視覺方面而言，略為放寬建築物高度限制的建議對山脊線保持完整／連貫的直接影響看來不大。不過，電腦合成照片顯示的高度，只反映在主天台層所容許的建築物高度。為確保妥為保護餘下山脊線的完整，尤以從七號碼頭眺望而言，應考慮設立機制，防止易受影響支區內與未來發展有關的屋頂突出物會超越建築物高度限制。此外，從景觀規劃和空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦不表反對；
- (iv) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，申請人應密切監察和推動未來發展，以便在詳細的設計階段引進更多建築物高度變化。西九文化區西部在西九公園附近的擬議發展，或會對使用西九公園和往來維多利亞港的人士造成視覺影響。申請人應確保在詳細的設計階段妥善處理和議決有關事宜；
- (v) 環境保護署署長從環境的角度而言，不反對這宗申請，原因是所提交的文件顯示，擬議發展對環境影響的改變不大，甚或較西九文化區的核准環境影響評估報告(《環境影響評估條例》登記冊編號 AEIAR-178/2013)所預測為少；以及
- (vi) 油尖旺民政事務專員表示，在油尖旺區議會會議和簡報會上，眾區議員和相關住宅樓宇的業主對有關建議的擬議建築物高度，以及所引致的交通影響和空氣流通問題表示關注；

公眾意見

- (g) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局合共收到 610 份公眾意見書，大部分表示反對申請；
- (h) 反對意見的主要觀點，現撮述如下：
- (i) 公眾未有參與制訂有關建議。此外，增加建築物高度上限的建議會影響相鄰建築物及從尖沙咀或港島望向山巒背景的景觀；
 - (ii) 應包括、澄清和闡述根據交通影響評估行車量預測的基線假設，以及未來 20 年尖沙咀和西九文化區的交通需求量；
 - (iii) 應提供證據，以證明提高西九文化區發展密度的建議不會有損附近地區以空氣流通表現計算的設計質素；
 - (iv) 應提供技術理據，以證明開通柯士甸路西下通道建議所引致的交通量增加，不會影響附近住宅項目的噪音量和空氣質素；
 - (v) 有關建議會令附近物業的樓價下跌；以及
 - (vi) 發展密度提高，會令九龍站公共交通交匯處、柯士甸道西下通道和附近住宅項目的火警危險增加，並會令廣深港高速鐵路站的地基規定有所增加；
- (i) 五名對這宗申請表示關注的提意見人(包括香港西區隧道有限公司)，關注到西區海底隧道的隧道構築物和地底設施所受到的影響、提高地積比率的理據未獲社會人士贊同，以及額外的總樓面面積會對周圍環境產生累積影響；

- (j) 當局收到兩份支持這宗申請的意見書。中西區關注組認為正確的處理方式是修訂分區計劃大綱圖，並給予公眾較多時間和法定機會去表達意見。另一份支持意見書來自個別人士，指出高密度可令該區更具生氣和活力；
- (k) 三份來自個別人士的公眾意見書，不反對這宗申請。他們指出增加總樓面面積的建議可促進本地的文藝發展，並期待有關工程計劃可盡快展開；

海濱事務委員會的意見

- (l) 除非能提供有力的理據，否則西九文化區管理局應避免偏離社會共識；
- (m) 略為放寬建築物高度限制主要是為了增加住宅和商業總樓面面積，但公眾休憩用地的面積未有按比例增加。總樓面面積的擬議增幅並不輕微，西九文化區管理局應提供更多資料，以證明其理據充分；
- (n) 要落實增加總樓面面積的建議，不一定要放寬建築物高度限制。西九文化區管理局可考慮善用地底空間；以及

規劃署的意見

- (o) 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。現概述如下：
 - (i) 西九文化區的整體規劃及設計概念不會受損，而技術評估的結論是對基建容量、城市設計及空氣流通方面不會有負面影響。從土地用途規劃的角度而言，整體總樓面面積的擬議增幅(+15%)可視為輕微及可予接受；
 - (ii) 這宗申請的優點是新增的藝術文化設施可有助回應公眾的期望和區內藝術團體及社區的

需求。擬增加的總樓面面積亦可提供更多辦公室和住宅，以協助應付當務之急；

- (iii) 因應各項規劃和城市設施考慮因素，整體總樓面面積的 15% 增幅會合理地分配給西九文化區各支區。較高的百分比會分配給鄰近西九龍總站的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途 3」地帶(+36.7%) 和「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途 4」地帶(+45.9%)。在這兩個支區增加總樓面面積，可與西九龍總站上蓋的未來商業、辦公室和零售用途產生更佳的協同效應。在西九文化區較中心位置的住宅總樓面面積亦會增加，包括「其他指定用途」註明「混合用途 2」地帶(+23.3%)、「其他指定用途」註明「混合用途 3」地帶(+33.2%)、其他指定用途」註明「混合用途 4」地帶(+17.6%)和「其他指定用途」註明「混合用途 7」地帶(+39.2%)；因此，可在日間和夜間促進及加強藝術文化區的活力，從而提高藝術文化設施以至零售和飲食設施的使用量，有助維持西九文化區的穩妥運作；
- (iv) 建議增加建築物高度的支區，大部分遠離海旁，只有一些「其他指定用途」註明「混合用途」支區除外。建築物高度的擬議增幅，整體上與區內的鄰近發展並非不相協調，亦非幅度過高，例如西九文化區北鄰西九龍總站綜合發展的最高建築物高度(由主水平基準上 76.55 米至主水平基準上 119.05 米不等)和柯士甸站住宅發展的最高建築物高度(由主水平基準上 83.85 米至主水平基準上 114.8 米不等)，均較這部分西九文化區的擬議最高高度(即主水平基準上 84 米)為高；
- (v) 在放寬總樓面面積和建築物高度限制後，西九文化區的公眾休憩用地(23 公頃)，以及整

個文化區和西九公園分別提供的最低綠化覆蓋率(30%和60%)，均會維持不變；

- (vi) 相關的技術評估已證明，總樓面面積和建築物高度的增幅在空氣流通表現、環境、交通、排水和排污以至供水等方面，不會造成負面影響或只會造成輕微及可應付的影響；以及
- (vii) 就公眾對視覺影響的關注，視覺評核已證明，朝向海旁的山巒背景及視覺通透度普遍獲得保留。公眾對基礎設施容量、交通、空氣質素、噪音、城市設計和空氣流通事宜的關注方面，相關技術評估亦證明，有關建議在這幾方面不會有重大影響。至於海濱事務委員會的意見，即總樓面面積的擬議增幅並非輕微，應予注意的是，15%增幅適用於西九文化區整體而言，而其分布已顧及相關的規劃和城市設計考慮因素。

略為放寬限制的理據

7. 一些委員質疑整體總樓面面積是否有需要增加15%。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，所增加的總樓面面積將會分布於西九文化區不同的地帶，以反映西九文化區內藝術文化設施、零售／飲食／娛樂和酒店／辦公室／住宅用途的相應增加。就主席的查詢，周先生證實，核心藝術文化設施的原有發展規模會維持不變，而總樓面面積的擬議增幅主要是供發展更多輔助藝術文化設施，以促進西九文化區的整體發展，而文化藝術界主張採用這個做法。周先生補充說，在不同地帶的總樓面面積增幅分布，已考慮各項因素，例如利用西九文化區設有廣深港高速鐵路西九龍總站的有利位置，發揮更佳的協同效應和增添西九文化區的活力。較高的百分比會分配給鄰近西九龍總站的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途3」地帶和「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途4」地帶，以及在西九文化區中央部分的「其他指定用途」註明「混合用途2」支區、「其他指定用途」註明「混合用途3」支區和「其他指定用途」註明「混合用途4」支區。

8. 民政事務局工程策劃總監李關小娟女士跟進解釋說，總樓面面積的擬議增幅旨在回應公眾對提供更多藝術文化設施的期望，包括提供更多排練設施／藝團辦公室、青年藝術家創意空間和訪港藝術家負擔得來的旅舍。這些措施有助進一步提升西九文化區作為藝術文化樞紐的形象。新增的總樓面面積亦可配合西九文化區管理局的辦公室樓面空間需求，以進行實地管理及行政用途；這可令西九文化區管理局更行之有效地管理各個藝術文化場地，並降低營運開支。此外，由於西九文化區已採納均衡的發展組合，實有需要相應增加零售／飲食／娛樂和酒店／辦公室／住宅用途的總樓面面積，從而發揮協同效應，並為西九文化區增添活力。再者，零售／飲食／娛樂設施的額外租金收益亦可為西九文化區管理局提供經常收入，以彌補藝術文化設施的營運開支。一如西九龍文化區核准發展計劃圖編號 S/K20/WKCD/2 的《說明書》所載，藝術文化設施和零售／飲食／娛樂／酒店／辦公室／住宅用途所增加的總樓面面積，會與發展的組合成比例。李太又表示，整體總樓面面積的 15% 增幅，已考慮到用地上的限制、城市設計因素和不同政府部門的技術規定。

9. 兩名委員問及擬增加藝術文化設施總樓面面積的詳細分項數字。民政事務局高級城市規劃師(西九文化區)陳卓玲女士回應說，約 45 000 平方米的額外總樓面面積會用於其他藝術文化設施，其中約 26 000 平方米會用作藝術家旅舍，約 5 000 平方米會用作西九文化區管理局辦公室，而餘下總樓面面積會用作工場、藝團排練設施／工作室和青年藝術家創意空間。此外，零售／飲食／娛樂用途約會增加 17 000 平方米，政府、機構或社區用途約會增加 1 100 平方米，而酒店／辦公室／住宅用途則約會增加 48 000 平方米。住宅及辦公室總樓面面積的按比例增幅，可維持均衡的發展組合，以確保西九文化區無論日夜均充滿活力。

10. 鑑於西九文化區 1.81 倍的地積比率是經長期社區參與過程諮詢所得的結果，而海濱事務委員會對之表示關注，一名委員詢問，透過第 16 條規劃申請而非第 12A 條申請，以提出放寬總樓面面積和建築物高度限制的要求，是否適當。主席表示，這方面可由委員在商議部分進一步討論。

城市設計、空氣流通和視覺影響

11. 主席詢問，西九文化區核准發展計劃圖編號 S/K20/WKCD/2 所採納的西九文化區發展城市設計概念，特別是闢建綜合地庫以分隔行人和車輛並在各支區內闢設通道，會否納入現行建議。周先生在回應時證實，發展計劃圖所公布的所有設計概念已獲顧及，並納入有關建議。西九文化區在地面層為行人營造無車輛環境的主要規劃和設計原則會維持不變，而出入口通道和停泊與上落客貨設施會設於兩層地庫內。闢設通道和非建築用地以改善空氣流通和行人流通情況，不會受到只涉及增加總樓面面積和建築物高度的現行建議所影響。為顧及可促進西九文化區內連繫的通道，有關建議已保留原先城市設計概念中的正交城市網絡系統。

[曹榮平先生此時暫時離席。]

12. 主席備悉，建築物高度擬議增幅的負面影響備受公眾關注；他要求進一步闡述視覺評核的情況。阮女士回應說，整體而言，西九文化區的建築物高度擬增加 7 至 14 米，不會破壞眺望九龍山脊線的公眾景觀。一如大部分電腦合成照片所顯示，公眾從主要瞭望點例如孫中山紀念公園和中環七號碼頭，以及地區瞭望點例如九龍公園(廣東道入口)和圓方購物商場平台望向九龍山脊線所見的景觀，普遍獲得保存。在西九文化區的東部，大部分山脊線已被西九文化區北面或東北面的現有／新近發展項目(例如朗豪坊和御金·國峰)所阻擋。雖然有幾幢建築物會輕微破壞 20% 無建築物遮擋地帶，但從中環七號碼頭望向凱旋門與朗豪坊之間的山巒背景剩餘部分，以及港景峰與 Grand Austin 之間的山巒背景部分，按現行建議會維持不變。整體的視覺影響，相對上極為輕微及可以接受。

[曹榮平先生此時返回席上。]

13. 主席再詢問，廣深港高速鐵路西九龍總站擬議上蓋發展的建築物高度是否較西九文化區的擬議最高建築物高度為高，以及會否影響山脊線。阮女士在回應時表示，廣深港高速鐵路西九龍總站上蓋發展的最高建築物高度，會較這宗申請的擬議建築物高度為高。秘書補充說，廣深港高速鐵路西九龍總站用地在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶，建築物高

度限制為主水平基準上 90 米至主水平基準上 115 米。較低的主水平基準上 90 米建築物高度限制，是為鄰近西九文化區的地區而設。周先生再補充表示，納入廣深港高速鐵路西九龍總站用地的建築物高度限制，旨在保存望向山脊線的景觀。由於西九文化區建築物高度的擬議增幅仍較廣深港高速鐵路西九龍總站上蓋發展建築物高度的擬議增幅為少，為公眾保存望向山脊線所見景觀的設計概念得以維持。

14. 兩名委員詢問，當局會否考慮採用梯級式建築物高度輪廓，為西九文化區締造更具變化的輪廓線，而非採用電腦合成照片所顯示的單調建築物高度輪廓。另一名委員詢問，為何在一些支區所建議放寬的建築物高度限制會較其他支區為高，有關建議背後的理據為何。一名委員亦詢問，是否有先例可援，略為放寬建築物高度限制而破壞山脊線 20% 無建築物遮擋地帶的個案，也可獲城規會批准；以及這宗申請有否提供足夠資料以支持破壞 20% 無建築物遮擋地帶。周先生回應說，就這宗申請而言，西九文化區的發展項目仍會維持梯級式建築物高度輪廓(主水平基準上 57.5 米、主水平基準上 77 米、主水平基準上 84 米和主水平基準上 100 米)，而建築物高度級別之間約有 15 至 20 米的差距。此外，周先生引述文件繪圖 A-12，闡釋擬議發展不會破壞山脊線，而只會輕微破壞 20% 無建築物遮擋地帶。再者，當局又建議設定規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的建築物高度輪廓建議，以保護山脊線和引進更多建築物高度變化。

15. 一名委員認為，由於山脊線有多個部分已被西九文化區北面和東北面的現有／新近擬議發展破壞，幾幢建築物輕微破壞 20% 無建築物遮擋地帶，應不會引起重大關注。

環境和技術影響

16. 鑑於環境評審認為即使總樓面面積和建築物高度有所增加而空氣質素仍會改善，主席詢問是如何得出這個結論，因為通常都會認為，增加總樓面面積和建築物高度會引發更多人類活動及交通，可能令區內的空氣質素日趨惡劣。周先生在回應時表示，二零一三年所核准的西九文化區環境影響評估(下稱「環評」)已採用二零一五年就空氣質素影響評估所估計的最差排放情況，作為保守的模式。就這宗規劃申請而言，按申請人

所述，提高西九文化區發展密度的建議，會在二零二零年甚至以後才落實。因此，由於擬提高西九文化區的發展密度令道路交通有所改變，須評估可能對附近空氣污染敏感受體的預測空氣質素影響有何變化的關鍵發展前景年是二零二零年。周先生進一步解釋，就這宗申請的環境審查而言，在根據核准環評把二零二零發展前景年的空氣污染物排放量，與二零一五最差情況年的空氣污染物排放量相比，已得悉由於較舊和造成較多污染的車輛逐步淘汰，相對於二零一五年，二零二零年的道路交通和背景排放物會有所減少，而對空氣污染敏感受體的相關空氣質素影響，亦會相應減輕。對二零二零年發展密度擬議增幅的累積影響，會較核准環評就二零一五年和二零二零年所預測發展密度擬議增幅的累積影響為低。因此，核准環評所得的結果，即預期在西九文化區計劃的營運期間對附近空氣污染敏感受體不會造成負面空氣質素影響的結論，仍然適用於這宗申請。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

車輛和行人通道

17. 就一名委員問及交通安排事宜，李太回應說，西九文化區的規劃概念是在地面層營造方便行人和無車輛的環境，而西九文化區會有完善的道路和鐵路網絡。她就西九文化區的交通安排引述文件繪圖 A-8 時重點說明，西九文化區地面層並無車輛(緊急車輛通道除外)；上落客停車處會位於柯士甸道西沿線；西區海底隧道入口的外圍擬闢設行車道，以配合酒店使用者和大型表演場地／展覽中心使用者的需要。地庫第一層會有內部道路系統連貫西九文化區的東部和西部。西九文化區的車輛出入口會設於廣東道(地面)、連翔道(地底)和雅翔道(地面及高架)，而柯士甸道西沿線會在東閘(廣深港高速鐵路西九龍總站對面)和西閘(九龍站對面)設有上落客停車處。西區海底隧道繳費處上方會加設一條通道(橋樑)，以便為往返大型表演場地提供第二條通道。內部運輸設施方面，李太表示，停車位主要會設於地庫第二層。乘車人士可在地庫道路沿線的停車處下車，並經由備有縱向通道設施(包括樓梯、扶手電梯和升降機)的公用大堂前往位於地面層的藝術文化場地。

[梁宏正先生此時返回席上。]

18. 同一名委員認為，作為世界級的綜合藝術文化區，每個藝術文化場地均應有上落客設施，特別是供貴賓使用的上落客設施，並詢問有關規定會否納入設計大綱內。李太回應說，上落客處會分布設於西九文化區內多個地點，而核心藝術文化設施會為貴賓規劃指定的上落客點。

19. 李太和周先生引述文件繪圖 A-5，進一步闡釋西九文化區的行人通道網。他們表示，西九文化區內會設有覆蓋範圍全面的行人通道，並把西九文化區與附近地區連接。已規劃及擬議的行人通道，例如行人天橋(連接九龍站的行人天橋、連接藝術廣場的行人天橋等)、行人隧道(例如現有柯士甸道行人隧道的延展部分)和平台連接路(例如柯士甸站綠化平台連接路)，可方便往返西九文化區與附近地區。至於西九文化區內的行人通道網，會有通道連接西九文化區的北部和南部，而林蔭大道、柯士甸道西和海濱長廊將會是西九文化區的東西走廊。

交通影響

20. 主席備悉當局收到大量關乎這宗申請會造成交通影響而來自九龍站發展項目居民／租戶的公眾意見，並詢問為何西九文化區發展密度的擬議增幅不會導致交通情況惡化。周先生在回應時說，一如申請人提交的交通影響評估顯示，核准發展計劃圖所展示的西九文化區規劃道路網，可應付額外總樓面面積可能會帶來的交通量。他引述文件繪圖 A-8，進一步闡釋西九文化區車輛通道(附有方向指示標誌)、地底道路(劃上黃線)和地面道路(劃上紫線)，並表示西九文化區亦有各類公共交通工具例如巴士和鐵路提供服務。

21. 委員問及西九文化區停車位的供應。周先生回應說，這宗申請建議按照《香港規劃標準與準則》所公布的新標準，修訂停車位的數目，並實施共用停車位策略，以便更為善用停車位。這宗申請提出了更為善用停車位的方法，以期因應額外進行的交通需求狀況調查，把西九文化區表演藝術場地／零售／飲食／娛樂設施／與藝術相關設施、西九文化區辦公室發展項目，以及廣深港高速鐵路西九龍總站上蓋辦公室發項目可共用停車位的數目，加以修訂。根據共用策略和更為善用停車位的方法，相對於發展計劃圖所述的 2 885 至 3 613 個停車位，現合共只提供 2 175 至 2 845 個停車位。交通影響評估亦證實，

各主要路口預計不會超出負荷。此外，亦建議設定規劃許可附帶條件，規定須就擬議共用停車位概念的落實和運作安排提交研究，並實行所確定的措施。

22. 副主席問及在減少停車設施後騰出空間的用途。李太回應說，隨着總樓面面積按有關建議增加，要使用所騰出空間的支援設施(如機電機房)亦會相應增加。她進一步解釋，得知綜合地庫的設計已受到規限。有見及此，而且可提供停車位和上落客貨設施的地庫範圍現況不明確，申請人認為，各項土地用途共用停車和維修設施的策略實屬可行，因為一整天在各時段的有關需求並不相同。

[陸觀豪先生和黃耀光先生此時暫時離席。]

23. 一名委員詢問擬議電動巴士是否會在地面行駛。周先生在回應時表示，擬議電動巴士仍在研究中，申請人未有提供詳細資料。李太補充說，雖然電動巴士的路線仍在研究中，但電動巴士可能會在第一層地庫和沿柯士甸道西行駛，以方便公眾前往西九文化區各藝術文化場地。主席備悉當局已提議施加規劃許可附帶條件，規定提交研究以評估對環保運輸系統建議的需求，並落實所確定的措施。

[陸觀豪先生和黃耀光先生此時返回席上。]

24. 由於委員再無問題要提出，主席表示問答部分已經完成。主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士、民政事務局工程策劃總監李關小娟女士和民政事務局高級城市規劃師(西九文化區)陳卓玲女士出席今次會議，並解答委員的提問。他們各人此時離席。

[小休五分鐘，而劉文君女士此時暫時離席。]

商議部分

略為放寬限制的理據

25. 主席就這宗申請備悉，整體總樓面面積的擬議 15% 增幅，旨在為藝術文化設施提供額外樓面空間，以配合對更多排

練設施／藝團辦公室、青年藝術家創意空間和到訪藝術家負擔得來的旅舍的需求，並順應公眾的期望。一名委員在回應主席的要求時表示，根據他的經驗，現時欠缺的是辦公室用地以及小型和中型劇團的排練和貯物設施。該名委員認為，本港對這些設施普遍有需求，而他支持這宗申請。一名委員則認為，理應在西九文化區較早的規劃階段考慮此等需求，並質疑為何需要 15% 增幅。另一名委員亦認為，鑑於西九文化區的發展密度（即整體地積比率為 1.81 倍）是經多輪公眾諮詢後所達成的共識，申請人未有就增加不同用途，包括藝術文化、零售／飲食／娛樂、政府、機構或社區和酒店／辦公室／住宅用途的總樓面面積而整體增幅達 15% 的理據，特別是建議提供 5 000 平方米樓面空間作為西九文化區管理局辦公室的理據，提供足夠資料。

26. 主席指出，自西九文化區管理局成立以來，曾進行多輪讓持份者參與的活動，有關活動仍在進行。為回應文化藝術界和公眾除核心藝術文化設施外提供更多藝術文化設施的意願，申請人建議增加總樓面面積作有關用途。主席表示，一如民政事務局代表較早時所述，西九文化區採取了均衡發展組合的方式，把各種零售／飲食／娛樂設施和酒店／辦公室／住宅發展與藝術文化設施融合。因此，實有需要相應增加零售／飲食／娛樂和酒店／辦公室／住宅用途的總樓面面積以便產生協同效應和為西九文化區增添活力；與此同時，零售／飲食／娛樂設施亦可為西九文化區管理局提供額外的租金收入，以彌補藝術文化設施的營運開支。這宗申請的目的，是要充分發揮西九文化區用地的發展潛力。兩名委員知悉確有需要略為放寬總樓面面積和建築物高度限制，用以提高西九文化區的發展密度，因此原則上支持這宗申請。

27. 另一名委員支持這宗申請，認為可充分發揮西九文化區用地的發展潛力和更為善用本港稀有的土地資源。與附近地區的發展密度相比，西九文化區的發展密度仍相對較低。此外，鑑於西九文化區位於鄰近廣深港高速鐵路西九龍總站的有利位置，而本港普遍缺乏土地，提高西九文化區的發展密度從而增加辦公室和房屋土地的供應可以接受，而增加零售／飲食／娛樂樓面空間，亦可進一步增添西九文化區的活力，以及提升西九文化區管理局的融資穩定性和可持續性。

[劉文君女士此時返回席上，而霍偉棟博士此時離席。]

28. 雖然大多數委員不反對略為放寬總樓面面積限制的建議，以配合對更多排練設施／藝團辦公室、青年藝術家創意空間和到訪藝術家負擔得來的旅舍的需求，但委員認為申請書沒有載述足夠資料，以說明新增的總樓面面積如何使用和提供其他藝術文化設施的總樓面面積分項數字。

29. 主席總結表示，儘管委員普遍同意略為放寬總樓面面積限制以提供其他藝術文化設施的建議，卻對這些設施所涉及額外總樓面面積的分布表示關注。然而，由於西九文化區的發展計劃圖是採用總綱圖形式，只會列明按不同土地用途類別和不同支區提供的總樓面面積。當局或須給予申請人一些彈性，在相同土地用途類別內分配總樓面面積，以便對擬議發展進行詳細設計。與會者建議增訂指引性質的條款，要求申請人待有資料後提交西九文化區藝術文化設施、零售／飲食／娛樂設施和酒店／辦公室／住宅用途各類總樓面面積分項數字的詳情。一名委員亦建議制訂措施，以確保藝術文化設施的額外總樓面面積會用於申請人在這宗申請的理據內所詳述的設施。此外，主席建議增訂另一指引性質的條款，要求申請人留意部分委員的關注事宜，須使用藝術文化設施的額外總樓面面積為相關團體提供可負擔的設施。其他委員表示同意。

根據《城市規劃條例》第 16 條考慮這宗申請是否恰當

30. 早前一名委員問及，是否應透過第 12A 條規劃申請而非第 16 條申請，以提出放寬西九文化區的總樓面面積和建築物高度限制的要求。就此，秘書請委員留意，按文件第 2(b)段所述，略為放寬限制的建議乃符合增加酒店／辦公室／住宅發展項目以應付迫切需要的政府政策。西九文化區管理局主席(亦即政務司司長)已於二零一三年六月宣布，在政府的支持下，西九文化區管理局可申請略為放寬西九文化區用地的 1.81 倍整體地積比率。秘書繼續說，按文件第 2(k)段所述，當局曾與不同的主要持份者舉行諮詢會議，其間提交了有關建議的主要規劃參數。這些會議包括於二零一四年一月二十四日與立法會監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會、二零一四年二月十二日與海濱事務委員會的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組、

二零一四年二月二十七日與油尖旺區議會和二零一四年三月十四日與區內居民代表舉行的會議。

31. 主席表示，在考慮略為放寬西九文化區總樓面面積和建築物高度限制的建議時，應把規劃考慮因素着眼於以總綱圖形式制訂的發展計劃圖，而非着眼於個別用地或建築物。他又指出，既定的做法是，在審批略為放寬總樓面面積和建築物高度限制的建議時，不僅應考慮擬議的增幅，亦應考慮所產生的影響。委員普遍認為，所作放寬而造成的影響輕微，透過第 16 條申請略為放寬限制實屬恰當。

城市設計、建築物高度輪廓和視覺影響

32. 一名委員認為，西九文化區海濱位置優越，應在建築物高度輪廓方面營造更具特色及有所變化的建築物高度輪廓。這宗申請雖然不會破壞山脊線，但未有營造別具特色的建築物高度輪廓。在善用發展密度和保存山脊線兩者之間，有需要取得平衡。另一名委員表示，電腦合成照片未能清楚展示擬議發展的視覺影響，特別是未能反映不同的建築物設計和立面外牆處理，足以避免帶來單調的建築物高度輪廓。

33. 部分委員關注到放寬西九文化區建築物高度限制的建議，會導致山脊線的 20% 無建築物遮擋地帶被輕微破壞。儘管與會者備悉所作放寬的整體視覺影響相對較為輕微，而且當局已建議施加規劃許可附帶條件以要求申請人進一步修訂建築物高度輪廓，但委員仍普遍認為，除非理據非常有力，否則不應破壞 20% 無建築物遮擋地帶。

34. 一名委員問及保存 20% 無建築物遮擋地帶的要求，以及有否豁免這項規定的先例。主席回應說，保存無建築物遮擋地帶的需要並非法例規定，而是《香港規劃標準與準則》內城市設計指引的一部分。根據城市設計指引，當局在過去幾年已視乎情況需要，在法定圖則上施加建築物高度限制。然而，亦有會破壞 20% 無建築物遮擋地帶的例外情況，地標建築物即屬一例。就這宗申請而言，主席表示已建議設定規劃許可附帶條件，要求申請人就西九文化區發展項目提交經修訂的建築物(包括天台搭建物)高度輪廓方案、保護餘下山脊線的完整和引進更多建築物高度變化，而有關情況須符合規劃署署長的要求。委

員同意設定規劃許可附帶條件可有助釋除他們的疑慮。經商議後，委員同意修訂規劃許可附帶條件(b)項，要求申請人盡可能保持建築物高度低於山脊線的 20% 無建築物遮擋地帶。

停泊車輛設施、通道和上落客安排

35. 一名委員認為在每個主要藝術文化場地均提供上落客設施十分重要，原因是如果這些措施欠妥／不足，會對訪客造成不便和影響西九文化區作為世界級綜合藝術文化區的形象。主席回應說，由於這宗申請是要求略為放寬總樓面面積和建築物高度的限制，並以總綱圖的形式提交，未必會載有很多關於上落客設施的詳細資料。

36. 主席從申請人的申請資料中得悉，共用停車位的建議旨在容許有效運用資源，把一些在晚上會關閉的文化設施(如 M+) 的相關停車位，供晚上表演藝術場地停車高峰時段使用。部分委員贊同共用停車位的建議，因為可更有效使用停車位。不過，未知悉共用概念是否只適用於西九文化區內的停車位，還是亦適用於西九文化區外的停車位。運輸署助理署長／市區李偉彬先生在回應時表示，在發展計劃圖階段已提及共用停車位的策略。運輸署原則上不反對這宗申請，並備悉申請人會作出落實和運作安排，包括確立法律依據和組織架構，以確保在有關地段落實共用停車位。此外，亦備悉當局已建議施加規劃許可附帶條件，規定須就擬議共用停車位概念的落實和運作安排提交研究，並實行所確定的措施，而有關情況須符合運輸署署長的要求。

37. 李先生在回應一名委員就環保運輸系統的詢問時表示，西九文化區所採用環保運輸系統的模式仍待決定。為確保擬議環保運輸系統在技術上可行，當局已建議施加規劃許可附帶條件，規定須提交研究以評估對環保運輸系統的需求並落實所確定的措施(如有的話)，而有關情況須符合運輸署署長的要求。

38. 經過漫長的討論後，主席總結認為，委員普遍同意批准這宗申請。然而，須施加下列指引性質的條款：(i) 待有資料後，提交西九文化區不同土地用途類別總樓面面積分項數字的詳情；(ii) 留意委員關注到須在西九文化區每個主要場地鄰近地方提供上落客設施；以及(iii) 留意委員關注到須使用藝術文

化設施的額外總樓面面積，為相關團體提供可負擔的設施。此外，須修訂提交建築物高度輪廓方案的規劃許可附帶條件，以確保西九文化區的建築物高度會盡可能保持低於山脊線的 20% 無建築物遮擋地帶。

[楊偉誠先生此時離席。]

39. 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「城市會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可的有效期至二零一八年十一月十四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，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) 提交經修訂的景觀概念圖，以說明設計及提供公眾休憩用地和綠化覆蓋率的事宜，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就西九文化區發展項目提交經修訂的建築物(包括天台搭建物)高度輪廓方案、保護餘下山脊線的完整、盡可能保持建築物高度低於山脊線的 20% 無建築物遮擋地帶和引進更多建築物高度變化，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的空氣流通評估並落實所確定的設計措施以改善空氣流通表現，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議共用停車位概念的落實和運作安排提交研究並落實所確定的措施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交研究以評估對環保運輸系統建議的需求並落實所確定的措施(如有的話)，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 為滅火及消防裝置提供水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 待有資料後，提交西九文化區藝術文化設施、零售／飲食／娛樂設施及酒店／辦公室／住宅用途各類總樓面面積分項數字的詳情，並留意委員的關注事宜，應使用藝術文化設施的額外總樓面面積為相關團體提供可負擔的設施；
- (b) 留意委員的關注事宜，應在西九文化區每個主要場地鄰近地方提供上落客設施；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即在收到認可人士所提交的建築圖則後，會考慮申請地點內個別發展項目的建築物安全規定是否足夠。除非根據《建築物條例》和《2011年建築物消防安全守則》所訂，關乎建築物安全的設施(包括建築物內的逃生途徑和消防進出通道)已屬足夠，否則圖則不會獲得批准；
- (d) 留意運輸署署長的意見，須提供充分的理據，以支持更改通往西九文化區附近巴士路線的建議、增加班次的建議和新增巴士路線的建議，以及就有關建議提出的要求，並須獲巴士營運商的同意。申請人須確保西區海底隧道的安全和有效運作，而且不受西九文化區發展項目影響。申請人亦須留意附錄 III 所載運輸署署長的詳細意見；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即有關發展不應影響西九文化區的備置工程和廣深港高速鐵路工程計劃下現正興建的廣深港高速鐵路搭建物／設施；
- (f) 留意警務處處長的意見，即申請人應繼續監察交通情況，並在有需要時建議改善措施。此外，應持續與廣深港高速鐵路當局作出協調，以盡量減輕施工期間和之後的交通影響；

- (g) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，即優化連接附近地區的擬議行人天橋接駁處和園景平台的設計，使之盡可能細緻美觀，並設有輕質上蓋，令有關接駁處與鄰近環境相互協調，以及盡量減輕可能對周圍環境造成的視覺影響。在其後的落實階段，申請人應就這些事宜與相關部門和各方保持密切聯絡；
- (h) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展 2 的意見，即現有水管和水務設施如因有關發展而受影響，申請人須承擔所需進行水管改道／遷置工程的費用。」

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/212 擬在劃為「休憩用地」地帶的
九龍油麻地砲台街的政府土地
闢設多元文化活動場所
(康體文娛場所及經營食肆和商店及服務行業)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/212 號)

41. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提出，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。民政事務總署總工程師(工程)曹榮平先生就此議項申報利益。林光祺先生和劉興達先生亦就此議項申報利益，他們目前與杜立基公司有業務往來。小組委員會備悉劉先生因事未能出席會議，並認為曹榮平先生涉及直接利益，同意曹先生須暫時離席。由於林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[曹榮平先生此時離席。]

簡介和提問部分

42. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景，並特別指出擬議多元文化活動場所是根據《二零一三年施政報告》，在油尖旺區「社區重點項目計劃」下推展的重點項目；
- (b) 擬闢設的多元文化活動場所(康體文娛場所及經營食肆和商店及服務行業)內將設有一個多用途禮堂、一間咖啡店、一間小型超市及六間商店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對擬議發展，但他對美化環境建議有保留，理由包括建議沒有就申請地點現有樹木的損失作出補償；彌償所失去的公眾休憩用地和綠化地帶的環境美化設施有限；以及擬議垂直綠化有待商榷。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，當中兩份支持這宗申請，兩份則反對。表示支持的其中一份意見書由獲選的伙伴合作機構(即新家園協會)提交，並夾附 20 封來自個別人士的支持信件，表示擬議發展可以推廣社區的多元文化特色。另一份支持這宗申請的公眾意見書，表示有不少不同族裔人士在油尖旺區居住。餘下兩份意見書分別來自 **Tsim Sha Tsui Residents Concern Group** 和一名市民，反對這宗申請的主要理由包括失去現有休憩用地、沒有提供泊車位和損失現有樹木會造成重大影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所詳載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。有關評估撮述如下：

- (i) 擬議多元文化活動場所是根據《二零一三年施政報告》，在油尖旺區「社區重點項目計劃」下推展的重點項目，以協助區內的地方社區團體(包括族裔羣體)。該項計劃由油尖旺區議會提出，並已顧及該區的特色；
- (ii) 從土地用途的角度來說，擬議發展並非不可接受。雖然油麻地區的鄰舍休憩用地尚欠約1.21公頃，但可透過區內多出的地區休憩用地供應彌補不足；
- (iii) 擬議多元文化活動場所規模較小，而申請地點並非位於規劃署先前進行的空氣流通評估所確定的任何氣道範圍內。因應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對美化環境建議有所保留，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議；
- (iv) 擬議小型超市及商店規模不大，屬支援性質，這些用途在交通、排水及環境方面可能造成的負面影響微不足道；以及
- (v) 關於反對這宗申請的公眾意見，運輸署署長對發展建議和申請地點不設泊車設施沒有意見。至於休憩用地供應，第2(e)(ii)段適用。康樂及文化事務署亦指現有砲台街休憩處的使用率相對較低，亦可在附近西貢街遊樂場找到類似設施。

43. 主席詢問建築物外牆是否仍有空間設置更多垂直綠化。阮女士在回應時表示，申請人建議在面向廣東道的建築物外牆設置垂直綠化，但申請人還可在面向西貢街和後巷的其他外牆加設垂直綠化。

44. 一名委員提問，會否在擬議多用途禮堂使用天然照明。阮女士在回應時表示，申請人在建議書中沒有表明會否在擬議多用途禮堂設置天窗。

45. 同一名委員問到區內是否有其他類似的多元文化場所，及由誰負責管理。阮女士在回應時表示，旺角有一間名為旺角街坊會陳慶社會服務中心的場所，該中心設有多用途禮堂，由一間非政府機構經營。民政事務總署會挑選一間非政府機構，負責擬議多元文化場所日後的管理工作。

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。這項許可的有效期至二零一八年十一月十四日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則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) 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；以及

(b) 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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意九龍西區地政專員的意見，有關項目倡議人須向康樂及文化事務署(下稱「康文署」)查核確認釋出申請地點作擬議發展，並須向地政總署申請新的政府撥地。倘撥地申請獲得批准，須受新一套的工程條款規限，而該套工程條款將會交予相關政府部門傳閱，並加入這些部門所提出的意見及要求。有關項目倡議人亦須與康文署直接商討移植工程，並須完成工程，而有關工程必須符合康文署的要求；

(b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點內現時有一條直徑 150 毫米的污水渠。申請人須作出必要安排，把該污水渠改道。此外，申請人亦須評估擬議發展對現有渠務署排污設施可能造成的影響；

- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道須符合《2011年建築物消防安全守則》D部第6段的規定；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌分處2的意見：
- (i) 建議在設計階段再檢討建築物的主要入口設計，以增抵步之感。申請人可考慮在入口設置簷篷；
 - (ii) 建議檢討靠近入口的圓柱位置，原因是圓柱背後的空間用處不大，而且難以進入其狹窄的空間作保養維修；
 - (iii) 應考慮設置充足的維修通道，例如通往洗手間的管槽；
 - (iv) 應在多用途禮堂內闢設充足的暢通無阻的通道通往舞台；
 - (v) 建議申請人查核是否需要在舞台後方保留一些空間，以安裝背景幕或後台裝置；
 - (vi) 在同一空間(尤其在看台的地方)使用方柱及圓柱，在視覺上似乎有點古怪；
 - (vii) 申請人可考慮在天台的升降機門口之上加裝一些遮蔭擋雨設施；
 - (viii) 申請人應查核多用途禮堂的淨空高度會否受到天花裝置(例如屋宇裝備和維修保養平台，如有的話)的影響；
 - (ix) 建議申請人檢討是否有必要為屋宇裝備機房預留如此高的樓底，以及是否有必要在天台設置樓梯；

- (x) 在西立視面上的鋁鱗片可能阻礙外牆的維修保養；
 - (xi) 申請人須確保擬議發展符合法定要求，例如《建築物條例》及其附屬規例、《2011年建築物消防安全守則》和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》等；
 - (xii) 申請人可徵詢建築署有關設計方面的一般圖則審核的意見；以及
 - (xiii) 擬議發展的緊急車輛通道安排須獲消防處接納；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。由於建築設計(例如花槽的負荷量和泥土深度)會影響天台綠化的可行性，申請人應在建築設計階段初期，考慮加入在天台種植樹木／灌木的安排。」

[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／荃灣及西九龍吳國添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/TW/462 為批給在劃為「綜合發展區(6)」地帶的
新界荃灣楊屋道 177 至 181 號
東昌工業大廈地下 1 及 2 號舖作臨時「商店及
服務行業(快餐店)」用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/462 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並陳述以下要點：

- (a) 申請的背景——這宗申請是要為第 16 條規劃申請編號 A/TW/427 的規劃許可續期，該宗申請於二零一一年十一月十八日獲小組委員會批准；
- (b) 臨時「商店及服務行業(快餐店)」用途，為期三年；

[黃耀光先生此時暫離會議。]

- (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意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾意見書。荃灣民政事務專員也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。由於擬在「綜合發展區(6)」地帶(此地帶於二零一零年十二月由「工業」地帶改劃而成)所進行的綜合重建項目落實需時，當局不反對把現存工業處所暫時用作其他協調的用途。

[黃耀光先生此時返回席上。]

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十一日或之前)提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘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。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，用適當的耐火結構把申請所涉處所與工業樓宇的餘下部分加以分隔；在 2 號舖內闢設通道以便維修保養有關的沙井及地下排水管，以及提交不獲豁免建築工程的建築圖則；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，所涉快餐店應領取「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照，另須留意《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》。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/109 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的
新界深井第 390 約的政府土地的前九龍家庭
紡織宿舍關設住宿機構(可負擔的租住房屋)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/109A 號)

52. 秘書報告，申請由要有光(深井社會房屋)有限公司提交，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、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」)為申請人的顧問。下列委員就這議項申報利益：

- 張孝威先生 — 以個人身分向申請人提供專業意見
- 李律仁先生 — 要有光(社會地產)有限公司主席，亦與梁黃顧公司有業務往來；
- 劉興達先生 — 現時與 LLA 公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 現時與英環公司及 LLA 公司有業務往來；以及
- 劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來

53. 小組委員會備悉劉興達先生和張孝威先生因事未能出席會議。此外，小組委員會認為李律仁先生有直接利益，同意他應暫時離席。另由於林光祺先生和劉文君女士不涉及這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[李律仁先生於此時離席。]

簡介和提問部分

54. 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) 建議在原址改裝現有的前九龍家庭紡織宿舍(下稱「前宿舍」)，成為住宿機構(可負擔的租住房屋)；
- (c) 部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政務司司長私人辦公室已初步給予政策上的支持，而條件是應有妥善安排，以確保申請人把擬議發展的餘額(如有)加以調配，以作有意義的非牟利用途。此外，政務司司長私人辦公室建議簽立一份為期六年的租約，視乎申請人能否提供進一步資料，證明需時最少六年才可達致收支平衡。相關的部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在申請書和進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局接獲 23 份公眾意見書，分別來自荃灣區議員、長遠房屋關注組和個別人士。在 23 份公眾意見書中，有 14 份反對申請，認為在深井區內缺乏政府、機構及社區設施，亦關注交通、環境衛生、保安方面的影響，以及擔心成本效益和政府與申請人之間利益輸送的問題。另有八份意見書支持申請，而其餘的意見書保持中立；雖然這些意見書支持申請或表示中立，但仍關注建築物的結構和毗鄰的斜坡是否安全、基礎配套設施、七個受影響住戶的房屋安排、政府、機構及社區設施的提供(包括救護車的泊車設施，以及消防車能否通往申請地點等)。荃灣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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，理由撮述如下：
 - (i) 前宿舍經進行翻新工程後，擬議的總樓面面積不會超過現有的總樓面面積，而前宿舍的現有樓宇高度和建築形式，也不會改變。擬議的住宿機構與「住宅(丙類)4」地帶的規劃意向，並無牴觸；

- (ii) 申請旨在充分使用前宿舍現有的 38 個空置住宿單位，有助向有需要家庭提供可負擔的房屋；
- (iii) 申請不會對附近地區造成基建方面的影響。至於技術要求，可在批予規劃許可時施加規劃許可附帶條件和指引性質的條款，或在審批短期租約申請時作出規定；以及
- (iv) 關於收到的公眾意見書，獲諮詢的有關政府部門已證實，目前並無計劃在土地上增闢政府、機構及社區設施，而在用地附近已有一些政府、機構及社區設施。目前，用地可經一道樓梯通往可供車輛行駛的鄉村道路－深康路，而消防處處長對公眾所關注消防車與用地的接達及救護車的泊車設施問題，並無表示意見。至於對建築物結構和斜坡的安全，以及前宿舍內七個受影響住戶的房屋安排的關注，地政總署荃灣及葵青地政專員已證實，在審批短期租約申請時，會進一步研究和處理這些事宜。至於對環境衛生和安全的關注，食物環境衛生署署長會針對非法傾倒廢物採取所需的執法行動，而申請人已提出建議，會提供物業管理服務和設置閉路電視系統，以回應此項關注。

55. 一名委員詢問為何由政務司司長私人辦公室而非相關的決策局給予政策上的支持。主席在回應時說，有關建議歸屬政務司司長私人辦公室轄下政策及項目統籌處所監督的工程項目。

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。規劃許可的有效期至二零一八年十一月十四日止。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，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 設計和提供由擬議發展連接至公共污水收集系統的駁引設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意政務司司長私人辦公室政策及項目統籌處處長就擬議發展申請短期租約提出的意見；
- (b) 留意荃灣及葵青地政專員就審批擬議發展短期租約的技術事宜提出的意見，包括申請地點毗鄰護土構築物和斜坡的未來維修保養責任誰屬、非法建築工程、前宿舍建築物的結構安全和毗鄰斜坡的安全，以及七個受影響的現有住戶的房屋安排；
- (c) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 就前宿舍立面顏色提出的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西就無障礙通道、自然光線和通風規定提出的意見；
- (e) 就使用深康路上落客貨，徵詢荃灣民政事務專員的意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂明《2011 年建築物消防安全守則》所載第 25 款的規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，沿申述地點及在申述地點範圍內擬進行的修復工程「更換及修復水管工程第 1 階段第 2 期－合約編號

11/WSD/11」，與擬議發展的工程會產生鄰接問題，以及在展開擬議的污水渠工程前，須就深康路水管敷設工程的開展時間諮詢水務署總工程師／發展(2)；以及

- (h) 留意機電工程拓展署土力工程處處長的意見，在展開擬議的污水渠工程前，有關在申請地點內／附近進行的天然山坡災害緩減工程竣工日期。

[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。吳先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士於此時獲邀到席。]

[梁宏正先生於此時暫離會議。]

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/H3/415 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶及
顯示為「道路」的地方的
香港半山堅道 73 至 73E 號的建築物高度限制，
以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/415D號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 160 米略為放寬至主水平基準上 164.35 米，以作准許的「分層住宅」用途；

[梁宏正先生於此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，有關建議在視覺上與附近的已建設環境並非不相協調，而且只要增加住用大樓的上蓋面積，在較現有建議(主水平基準上 164.35 米)為低的建築物高度下容納額外的總樓面面積，並同時提供擬議視覺優點，在技術上是可行的。他亦表示，申請人提交的空氣流通專家評估報告不足以證明附近地區的通風情況會有所改善。其他有關部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 25 份公眾意見書，當中五份表示支持申請、20 份表示反對。意見書分別來自中西區區議員、創建香港、附近樓宇的居民及管理處，以及市民大眾。表示支持的意見主要認為擬議發展擬略為放寬建築物高度及把建築物後移，可改善堅道的行人安全；締造更理想的街景及增加房屋供應。表示反對的提意見人主要認為擬議發展擬略為放寬建築物高度，與附近建築物不相協調，亦會令屏風效應加劇；阻擋天然光及影響附近建築物的通風；對區內的交通及人流造成負面影響；以及沒有規劃優點支持這項建議；
- (e) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議員一直關注區內的屏風樓發展及增加地積比率／建築物高度事宜。一些區議員表示，為發展密度訂定限制以保存港島的山脊線至為重要；另一些則關注高密度樓宇對交通、通風及採光的影響；以及

[李偉彬先生於此時暫離會議。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。三套核准建築圖則及一套假定方案均證明可在主水平基準上 160 米的建築物高度限制下，容納准許的整體總樓面面積(包括因交回土地以擴闊公共通道／街道而獲得的額外總樓面面積)。即使申請人取得額外地積比率，分區計劃大綱圖上的現有限制，亦容許申請人彈性地就擬議發展的設計參數行使商業決定。申請人聲稱，與核准建築圖則相比，這宗申請在擬議發展與毗鄰建築物(即愛迪樓)之間的東面界線平台層所提供的建築物間距較闊，有助改善區內的通風情況。然而，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請人提交的空氣流通專家評估報告不足以證明附近地區的通風情況會得以改善。申請人亦未能證明為何不能在現有建築物高度限制下達至類似的良好設計特色。批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實在該區施加建築物高度限制的規劃意向。此外，當局接獲公眾反對略為放寬建築物高度建議的意見。

[李偉彬先生於此時返回席上。]

59. 一名委員詢問在考慮略為放寬建築物高度限制的規劃申請時，申請人建議的規劃及設計優點，還是符合分區計劃大綱圖的限制較為重要。秘書回應說，規劃及設計優點是小組委員會應考慮的其中一個因素，其他因素(包括會否為「住宅(甲類)」地帶內的同類申請立下不良先例)亦應納入考慮之列。

商議部分

60. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請書沒有提供充分的規劃理據，支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及

- (b) 批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實在該區施加建築物高度限制的規劃意向。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/74

擬在劃為「休憩用地」地帶的
香港灣仔摩頓臺的政府土地
闢設康體文娛場所(表演及活動場地)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/74 號)

61. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、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。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 曹榮平先生 | — | 民政事務總署總工程師(工程)； |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及 LLA 公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基公司、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；以及 |
| 陸觀豪先生 | — | 其配偶在大坑光明台擁有一個住宅單位。 |

62. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議，而曹榮平先生已離席。由於申請人要求延期考慮申請，而林光祺先生及劉文君女士並無參與這宗申請，陸觀豪先生配偶的住宅單位

亦非直接面向申請地點，因此，小組委員會同意他們可留在席上。

63. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有更多時間預備進一步資料，以回應相關政府部門(即環境保護署及規劃署城市設計及園境組)及公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

[劉文君女士於此時離席。]

64. 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，小組委員會已給其一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／九龍蘇月仙女士於此時獲邀到席上。]

[李偉彬先生於此時暫離會議。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/709 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘巧明街 119 至 121 號
年運工業大廈地下 B3 工廠單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/709 號)

65. 秘書報告，創施有限公司是申請人的顧問。劉文君女士已就此議項申報利益，因為她是該公司的執行董事及股東。小組委員會備悉劉文君女士已離席。

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 經營商店及服務行業；

[李偉彬先生於此時返回席上。]

- (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意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自觀塘中分區委員會主席的公眾意見書，表示支持申請，但沒有提供理由。觀塘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 段所詳載的評估，規劃署並不反對這宗申請。由於申請處所一直經營

快餐店，而先前就批給的許可，因為未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此，建議就提交消防安全措施建議方面訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限(三個月)，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，申請人須留意，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，其日後再提出的申請，或不會獲從寬考慮。

67. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，提交消防安全措施建議，包括在申請處所提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置及設備，而有關建議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六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在上述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。」

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 留意批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。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，其日後再提出的申請，或不會獲城規會轄下都會規劃小組委員會從寬考慮；
- (c) 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，以便在有關處所內進行擬議「商店及服務行業」用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須履行由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載的規定，並遵守《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》的規定；以及
- (e) 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／用途更改符合《建築物條例》的規定，包括闢設足夠的逃生途徑、設置隔火障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔，以及為殘疾人士提供通道及設施。對於在私人建築物進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據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，有關處所的任何違例建築工程亦獲許可。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》的規定提供詳細意見。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/710 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘成業街 16 號怡生工業中心
G 及 H 座地下 A、B 及 C 號工場
經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/710 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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(銀行)；
- (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意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份表示支持申請的公眾意見書，分別來自觀塘中分區委員會主席及一名市民。前者沒有說明支持理由；後者表示擬議銀行有助觀塘商貿區轉型，又可改善街景及行人環境，令區內景觀更添趣味。觀塘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 段所詳載的評估，規劃署並不反對這宗申請。

71. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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。這項許可的有效期至二零一六年十一月十四日止。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) 在進行擬議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所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在進行擬議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。」

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 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，以便在有關處所進行擬議「商店及服務行業(銀行)」用途；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須履行由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載的規定，並遵守《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》的規定；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評估有關建議的可行性，以及落實擬議用途更改／改動及加建工程，以證明符合《建築物條例》的規定，包括(但不限於)闢設足夠的逃生途徑、為殘疾人士提供通道及設施，以及設置隔火障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔。對於在私人建築物進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據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，有關處所的任何違例建築工程亦獲許可。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》的規定提供詳細意見。」

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

議程項目 11

其他事項

74. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。