

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年八月七日上午九時舉行的
第 539 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

梁宏正先生

李律仁先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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

陳祖楹女士

霍偉棟博士

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年七月十七日第 538 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」)二零一五年七月十七日第 538 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，上次於二零一五年七月十七日舉行的小組委員會會議中，小組委員會曾審議一項由香港房屋委員會根據第 16 條提交的申請，所涉地區在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/30》上劃為「綜合發展區」地帶。有關申請擬在「綜合發展區」地帶進行綜合公共租住房屋(下稱「公屋」)發展，並提供商業和政府、機構及社區設施，以及公眾休憩用地和公共運輸交匯處，並略為放寬非住用地積比率限制。鑑於擬議公屋發展會導致深水埗區的人口增加約 9 800 人，因此一名委員詢問發展項目是否須增設一間綜合家庭服務中心。經商議後，小組委員會同意規劃署須向其報告現時深水埗區提供綜合家庭服務中心的資料。

3. 秘書續稱，規劃署表示於編製擬議綜合發展的規劃大綱時，已就社會福利設施的要求諮詢社會福利署的意見。由於深水埗區本身已有五間綜合家庭服務中心，早已符合《香港規劃標準與準則》的規定，其中最近的一間與申請地點只是相隔一條街，因此社會福利署認為擬議發展無須再增設綜合家庭服務中心。委員備悉規劃署的報告。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

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/TW/469 擬在劃為「工業」地帶的荃灣灰窰角街 6 號
DAN6 地面層單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/469 號)

4. 秘書報告，申請由 Hong Kong Health Resort Limited 提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]	
]	
林光祺先生]	現時與奧雅納公司有業務往來
]	
何培斌教授]	

5. 小組委員會備悉劉興達先生、林光祺先生及何培斌教授並無參與這宗申請，故此同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美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) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別支持和反對這宗申請。公眾意見的理據詳載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。「商店及服務行業」用途與所涉工業樓宇內的工業用途及附近的發展項目並非不相協調，亦大致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」所訂的相關考慮因素(包括消防安全及交通方面的因素)。基於消防安全理由，所涉工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積的最大准許上限為 460 平方米。倘這宗申請獲得批准，合計商用樓面面積將為 199 平方米，低於准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請，但為了回應其關注的問題，建議施加一項有關消防安全措施的規劃許可附帶條件和一項關於闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑的指引性質條款。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議批給為期三年的臨時規劃許可而非所申請的永久許可，以免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。小組委員會之前曾就一項同類申請(編號 A/TW/377)批給為期三年的臨時規劃許可。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可與小組委員會先前的決定一致。關於所涉工業大廈懷疑有非法住宅單位的負面公眾意見與這宗申請無關。

7. 梁美玲女士回應一名委員提問時表示，擬經營的商店及服務行業會用作闢設如便利店等零售商店。

商議部分

8. 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，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交申請處所的消防裝置建議，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九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)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
- (c) 倘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。」

9. 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，是為了讓小組委員會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，有關地契並無准許作擬議「商店及服務行業」用途。申請人須就相關地契條款向地政總署申請豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關豁免申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付豁免書費用及行政費。地政總署亦會以業主身分全權酌情考慮隨後的豁免申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能決定附加的條款及條件，涵蓋豁免書所覆蓋的範圍。倘申請人未能或疏忽遵從地契的任何條件，政府會對違反條件的情況採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關處所須設有與工業部分完全分隔的逃生途徑，而消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；以及
- (d) 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》，以了解在遵從有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士出席會議，解答委員的提問。梁女士於此時離席。]

[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 4 及 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/128 在劃為「工業」地帶的新界青衣西草灣路青衣市地段第 108 號餘段(部分)興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/128 號)

A/TY/129 在劃為「工業」地帶的新界青衣西草灣路青衣市地段第 108 號餘段(部分)興建臨時瀝青廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/129 號)

10. 小組委員會備悉，兩宗申請均由同一申請人提交，性質相若(即臨時混凝土配料廠及臨時瀝青廠)，而且兩個申請地點互相毗鄰，並位於青衣分區計劃大綱圖上的「工業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

11. 秘書報告，申請由香港聯合船塢集團有限公司提交，而 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)為申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此兩項議項申報利益：

劉興達先生 一 現時與 LLA 公司有業務往來

林光祺先生 一 現時與申請人及 LLA 公司有業務往來

12. 小組委員會備悉，劉興達先生並無參與這兩宗申請，故此同意他可留在席上。由於林光祺先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他須就此兩項議項暫時離席。

[林光祺先生於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士提醒委員注意，文件第 8.1.8 段的藍澄灣業主立案法團及管理處應為藍澄灣業主委員會及屋苑管理處。洪女士借助投影片簡介這兩宗申請，並按兩份文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 於兩個申請地點分別興建臨時混凝土配料廠及臨時瀝青廠，為期五年；

[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的第 8 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局就兩宗申請及兩項進一步資料接獲多份公眾意見書，當中編號 A/TY/128 的申請共接獲 12 份意見書(11 份支持及 1 份反對該宗申請)，而編號 A/TY/129 的申請則接獲一份反對意見書；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對批給這兩宗申請為期五年的臨時規劃許可。臨時混凝土配料廠及瀝青廠與附近的工業相關發展並非不相協調。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。兩個申請地點涉及兩宗由同一申請人提交並已獲批准的先前申請，分別為編號 A/TY/119 的申請(興建臨時混凝土配料廠)及編號 A/TY/118 的申請(興建臨時瀝青廠)。兩個申請地點自二零零八年起已開始用作獲批用途。自先前的規劃許可獲批以來，附近地區的規劃狀況和特色並無重大改變，而之前獲批的兩項規劃許可的附帶條件亦獲得遵從。至於消防處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所分別提出的消防安全和園景問題，可透過施加相關的規劃許可附帶條件解決。

14. 一名委員詢問有否關於擬議用途在香港的分布資料。高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士表示，現時手上並無有關資料。主席表示，兩宗申請應按當區情況考慮，並請洪女士講解青衣地區的情況。洪女士指出，編號 A/TY/129 的申請所涉地盤有一間營運中的瀝青廠。文件圖 A-6 顯示了在青衣分區規劃大綱圖上的「工業」地帶內有八宗興建混凝土配料廠的同類申請(編號 A/TY/32、A/TY/58、A/TY/59、A/TY/85、A/TY/112、A/TY/117、A/TY/123 及 A/TY/126)，分別位於以下六塊用地：

- (a) 位於青衣南端鄰近青強街埃克森美孚油庫的三塊用地涉及三宗興建永久混凝土配料廠的申請(編號 A/TY/32、A/TY/58 及 A/TY/59)。三宗申請於二零零三年之前已獲批准，但從未落實，而相關規劃許可已失效；
- (b) 位於清甜街的用地涉及兩宗申請。編號 A/TY/85 的申請關乎興建永久混凝土配料廠，於二零零三年獲批，但現時已失效。編號 A/TY/123 的申請關乎興建臨時混凝土配料廠，申請已獲批准，為期三年，至二零一七年十一月二十八日止；
- (c) 位於香港聯合船塢碼頭(青衣市地段第 108 號餘段)南面的一塊用地涉及一宗於二零一零年在有附帶條件下獲得批准的申請(編號 A/TY/112)，但由於申請人未有遵從規劃許可附帶條件，因此有關許可已被撤銷；以及
- (d) 位於這兩宗申請所涉用地西南面的一塊用地涉及兩宗規劃許可申請。編號 A/TY/126 關乎興建臨時混凝土配料廠的申請已獲批准，為期五年，而規劃許可將於二零一九年十一月二十八日屆滿。編號 A/TY/117 有關在該用地興建臨時混凝土配料廠的先前申請已於二零一五年七月屆滿。

因此，除了目前兩宗申請所涉現有的混凝土配料廠及瀝青廠外，該區有兩塊用地是具有有效的規劃許可作混凝土配料廠用途(申請編號 A/TY/123 及 A/TY/126)。

15. 一名委員詢問，擬興建的混凝土配料廠和瀝青廠與位於申請地點西北面劃為「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的已規劃用途是否並不協調。該名委員亦查詢該「其他指定用途」地帶的擬議用途及落實時間表。洪女士表示，該地區是興建青嶼幹線時填海所得，屬政府土地。該用地並無任何車輛通道，現時被路政署用作臨時工地。該用地並無計劃發展作康樂及與旅遊業有關的用途，而就兩個申請地點的用途批給臨時規劃許可，不會與上述「其他指定用途」地帶的現有用途有所舐觸。

16. 同一委員亦對混凝土配料廠產生的空氣污染／灰塵表示關注。環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應指出，根據混凝土配料廠建議的生產量，《環境影響評估條例》的規定並不適用。不過，根據《空氣污染管制條例》，經營者須就混凝土配料廠的運作向環保署申請牌照，而申請地點現有的混凝土配料廠已取得有關牌照。環保署日後審視牌照續期申請時，會考慮申請地點附近有否任何易受影響用途。現有混凝土配料廠／瀝青廠的運作主要依靠由海路運送原材料，並由混凝土車運送混凝土／瀝青製品，而倘若輸送帶有適當遮蓋，應該不會造成嚴重的環境問題。過去數年，兩個申請地點的混凝土配料廠／瀝青廠的運作狀況令人滿意。

商議部分

17. 委員普遍同意就這兩宗申請批予臨時規劃許可。一名委員表示，從實地照片可見，根據先前批准的申請而栽種的美化環境植物似乎並未獲得妥善護理。該名委員建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人須每季提交樹木監察報告，確保所栽種的美化環境植物得到妥善護理。委員備悉，據規劃署實地視察所見，現有的美化環境植物大致上會定期獲得護理。委員亦得悉，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，位於瀝青廠以北的現有樹木當中，有一棵樹的狀況並不理想，應予以重新栽種。有鑑於此，建議在編號 A/TY/129 的申請(瀝青廠)加入規劃許可附帶條件(b)及(c)項，要求申請人提交並落實美化環境建議。小組委員會亦備悉，建議就編號 A/TY/128 的申請(混凝土配料廠)加入規劃許可附帶條件(b)項，以要求申請人須在規劃許可有效期內，妥善護理申請地點內栽種的所有美化環境植物。上述的規劃許可附帶條件應足以回應委員的關注。經進一步商議後，小組委員會

認為無須額外加入要求申請人每季提交樹木監察報告的規劃許可附帶條件。

18. 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，批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質，有效期為五年，至二零二零年八月七日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/TY/128

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不得引致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在規劃許可有效期內，須妥為護理申請地點的所有園景植物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)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；
- (d) 在展開船隻／駁運活動之前提交躉船轉運方案，而有關方案必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)及(b)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；
- (f) 倘在指明日期仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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；以及
- (g) 倘在展開船隻／駁運活動之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，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，混凝土配料廠違反地契條款，而相關集結區被視為附屬於生產混凝土用途，因此亦可能會違反地契條款。青衣市地段第 108 號餘段的擁有人須就混凝土配料廠連同相關集結區(視乎是否適用，並須清楚述明)申請短期豁免書，但有關申請未必會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關短期豁免書的申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費等；
- (c) 留意環保署署長的意見，營運混凝土配料廠須持有指明工序執照，並須依循《水泥工程(混凝土配料廠)最好的切實可行方法指引》BPM3/2 號所載的規定；
- (d) 留意海事處處長的意見，躉船轉運方案須包含以下作業安排：
- (i) 遠洋輪船不得使用申請地點所指明海旁的海道或泊位；
 - (ii) 不得有超過兩項船隻／駁運活動使用申請地點所指明海旁的海道及泊位；
 - (iii) 只有單層的船隻或駁船獲准於申請地點的指明海旁停泊，而附近不得進行離岸繫泊；以及
 - (iv) 於申請地點海旁或其四周進行的任何船隻／駁運活動，不得妨礙申請地點的直達交通，亦不得影響附近其他用地的作業；

- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章有關緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

申請編號 A/TY/129

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，瀝青廠的運作不得引致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)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；
- (e) 在展開船隻／駁運活動之前提交躉船轉運方案，而有關方案必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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；

- (g) 倘在指明日期仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)、(c) 或 (d) 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；以及
- (h) 倘在展開船隻／駁運活動之前仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e) 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。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，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，瀝青廠違反地契條款，而相關集結區被視為附屬於生產瀝青用途，因此亦可能會違反地契條款。青衣市地段第 108 號餘段的擁有人須就瀝青廠連同相關集結區(視乎是否適用，並須清楚述明)申請短期豁免書，但有關申請未必會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關短期豁免書的申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費等；
- (c) 留意環保署署長的意見，營運瀝青廠須持有指明工序執照，並須依循《焦油及瀝青工程(瀝青混凝土廠)最好的切實可行方法指引》BPM15 號所載的規定；
- (d) 留意海事處處長的意見，躉船轉運方案須包含以下作業安排：
 - (i) 遠洋輪船不得使用申請地點所指明海旁的海道或泊位；
 - (ii) 不得有超過兩項船隻／駁運活動使用申請地點所指明海旁的海道及泊位；

- (iii) 只有單層的船隻或駁船獲准於申請地點的指明海旁停泊，而附近不得進行離岸繫泊；以及
 - (iv) 於申請地點海旁或其四周進行的任何船隻／駁運活動，不得妨礙申請地點的直達交通，亦不得影響附近其他用地的作業；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章有關緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

[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，解答委員提問。洪女士於此時離席。]

[林光祺先生此時返回席上。]

港島區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H20/2 申請修訂《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21》，把位於柴灣嘉業街 50 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/H20/2A 號)

21. 秘書報告，這宗申請由嘉里建設有限公司的附屬公司嘉里貨倉(柴灣)有限公司(下稱「嘉里公司」)提交，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。

22. 林光祺先生就此議項申報利益，因為他現時與申請人、雅邦公司及莫特公司有業務往來，亦於柴灣祥利街擁有一個工場。

23. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生可留在席上，但須避免參與此議項的討論。

24. 秘書報告，兩名立法會議員黃國興先生及郭偉強先生聯同三名東區區議員及善終設施關注組於會議即將舉行前提交了一封請願信，表示申請人在首次延期後所提交的進一步資料，基本上與原先的申請所提供的資料相同，因此要求小組委員會不要同意其延期要求，以及應拒絕這宗申請。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年七月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備技術評估，就政府部門的意見作出回應(尤其是涉及交通的事宜)。這是申請人第二次要求延期。小組委員會先前於二零一五年五月八日同意延期就這宗申請作出決定，而申請人則於二零一五年七月八日提交進一步資料。

26. 主席請委員審議申請人要求延期的理由，以及於會議當天提交的請願信，從而考慮有關的延期申請。委員備悉申請人一直主動回應政府部門所關注的事宜，因此普遍認為城規會可同意該類似的延期要求。

27. 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，並已給其合共四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島 [盧玉敏女士](#) 此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/77 擬略為放寬劃為「其他指定用途」地帶的香港山頂道 118 號山頂廣場天台樓層(部分)的總樓面面積及建築物高度限制，以闢設臨時娛樂場所(空中飛索設施)(為期 5 年)(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/77C 號)

28. 秘書報告，這宗申請由綠心集團有限公司提交，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------|---|-------------------------------|
| 劉興達先生 |] | |
| |] | 現時與艾奕康公司有業務往來； |
| 劉文君女士 |] | |
| 林光祺先生 | — | 現時與宏基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — | 現時與艾奕康公司及陳錦敏公司有業務往來； |
| 凌嘉勤先生
(主席) | — | 於山頂區由政府員工宿舍居住，在物業價值方面並無金錢上的利益 |

29. 由於主席不涉及直接利益，小組委員會同意他可繼續主持會議。小組委員會備悉劉興達先生、林光祺先生和何培斌教

授並無參與這宗申請，故此同意他們可留在席上。小組委員會亦備悉劉文君女士尚未到席。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬略為放寬總樓面面積及建築物高度限制，以闢設臨時娛樂場所(空中飛索設施)，為期 5 年；
- (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) 在這宗申請及三份進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 241 份公眾意見書，當中 223 份支持有關申請，餘下 18 份則反對有關申請。公眾意見書的理據載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議符合「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」地帶的規劃意向，而空中飛索設施屬「娛樂場所」，是該地帶的經常准許用途。臨時略為放寬總樓面面積(起飛塔及降落塔分別增加 200.69 平方米的總樓面面積)及建築物高度(起飛塔增加 4.11 米)限制的建議，並非不可接受。旅遊事務專員認為，擬議空中飛索設施可令旅遊活動更多元化，從而提高本港旅遊業的整體吸引力。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為了解決環境保護署(下稱「環保署」)的關注事宜，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人在有關項目運作前提交噪音審核報告，並落實當中所確定的建議，以確保在該處提供適當的緩解噪音影響措施。擬議空中飛索設施將設於山頂廣

場的天台，不會計入分區計劃大綱圖或契約中所涉「其他指定用途」地帶所要求的最低公眾休憩用地供應內，因此，有關建議不會影響公眾休憩用地的供應。至於對公眾意見書的回應，上文的評估適用。

31. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應一名委員的提問說，山頂廣場最高建築物的高度為主水平基準上 420 米，而山頂道的平均街道水平約為主水平基準上 398 米。山頂廣場的絕對建築物高度約為 22 米。現擬把涵蓋空中飛索設施起飛塔的有關部分的建築物高度，由主水平基準上 420 米放寬至主水平基準上 424.11 米(即放寬 4.11 米)，或由 22 米放寬至約 26.11 米(以絕對建築物高度計算)。降落塔和起飛塔所在的範圍，以及四個空中飛索下面的範圍約佔 852 平方米，相等於天台總面積大約 14%。

32. 同一委員指出，申請人就空中飛索設施所提供的說明很少，亦有需要確保有關設計可把視覺影響減至最少。盧女士回應說，空中飛索設施的規模細小，在視覺上體積有限，不會對附近地區造成重大的負面視覺影響。

33. 同一委員表示，擬議空中飛索會跨過天台，而該設施將吸引每小時 120 名空中飛索的參與者及大量觀眾，因此續問，這會否影響前往天台花園的通達程度。盧女士回應說，有足夠的途徑可前往天台花園，包括使用升降機由山頂道直接前往，山頂廣場內亦有多部自動扶梯可供使用。空中飛索操作員將會為空中飛索的參與者作出特別通道安排，亦會進行人群管理，尤其是在起飛塔附近的範圍。天台花園是私人花園，山頂廣場的管理處可在決定通道安排及人群管制措施方面行使酌情權。

34. 兩名委員關注到空中飛索設施的運作安全。盧女士回應說，空中飛索設施屬於機電工程署(下稱「機電署」)的職權範圍。當局已諮詢機電署，該署表示對這宗申請沒有意見。一名委員說，應為這類型的機動遊戲設施在地面層劃設專用／限制區，但申請人在申請書中未有提供該等資料。盧女士回應說，擬議空中飛索會跨過現有天台層一些不可進入的範圍，包括天台結構、花槽、機電設施和機房。由於這宗申請主要涉及略為放寬總樓面面積及建築物高度限制，申請人未有就該項設施的

運作提供詳細資料。然而，倘申請獲得批准，申請人須在詳細設計階段諮詢相關政府部門，包括機電署。

35. 主席請盧女士解釋，擬議空中飛索設施會否影響山頂廣場的公眾休憩用地供應。盧女士說，根據山頂分區計劃大綱圖的《註釋》，在所涉「其他指定用途」地帶內，應提供不少於 4 000 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 2 500 平方米須設於山頂道水平。分區計劃大綱圖所規定餘下的公眾休憩用地，已用作山頂廣場第一及第二層的梯台式休憩用地。山頂廣場的天台花園是私人花園，其面積不計入分區計劃大綱圖所規定的公眾休憩用地供應。因此，擬議空中飛索設施不會令分區計劃大綱圖的公眾休憩用地供應減少。

36. 主席請盧女士澄清康樂及文化事務署(下稱「康文署」)所提出的意見。該署指空中飛索設施有部分會懸垂在山頂道公園之上，可能造成影響。盧女士回應說，只有降落塔一小部分會超出現有建築界線，成為位於地面水平的山頂道公園上面一個懸垂部分。申請人會在施工前的最後設計階段進一步徵詢康文署的意見，以確保擬議空中飛索設施不會影響山頂道公園。

37. 一名委員詢問，有沒有關於空中飛索的參與者如何沿空中飛索滑下的資料。盧女士回應說，申請人未有提供該等資料。

38. 盧女士回應一名委員的提問時說，這宗申請旨在以臨時性質放寬總樓面面積及建築物高度限制，為期五年。倘申請人欲繼續經營有關設施，便須在相關規劃許可有效期屆滿前，為規劃許可申請續期。

39. 一名委員詢問，為山頂廣場訂定主水平基準上 420 米的建築物高度限制，理據為何。盧女士回應說，當局為山頂分區計劃大綱圖上各個發展地帶施加建築物高度限制，旨在避免出現過高或不協調的建築物；保存區內一些主要的城市設計特色，以及更有效地監控該區的建築物高度輪廓。當局是根據山頂廣場最高建築物的高度，為該處施加主水平基準上 420 米的建築物高度限制，以反映為分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時，發展完成後的情況。這宗申請旨在略為放寬小部分地方的建築物高度限制，以建造起飛塔。

40. 盧女士回應一名委員的提問說，申請人所建議的作業時間為早上十時至晚上十時。一名委員詢問，空中飛索設施會否對鄰近山頂廣場的兩幢住宅建築物造成任何負面影響。盧女士回應說，該兩幢住宅建築物的佔用人，可能會看見部分擬議空中飛索設施，但由於有關構築物規模細小，看上來的體積亦有限，因此不會造成重大的視覺影響。至於可能造成的噪音影響，申請人已於加拿大進行一項噪音影響評估，模擬擬議空中飛索設施所會造成的噪音，包括機械運作的噪音，空中飛索的參與者發出的噪音，以及觀眾歡呼的噪音。有關噪音影響評估的結果顯示，空中飛索設施造成的噪音，將會符合《香港規劃標準與準則》對噪音所定的標準。申請人亦已承諾落實噪音影響評估所建議的緩解噪音影響措施，包括在空中飛索設施運作時遵守《噪音管制條例》的規定；在空中飛索設施運作之前進行噪音測試，以及向環保署提交噪音審查報告，以證明在加入噪音影響評估報告所載緩解噪音措施後，不會違反有關標準。

商議部分

41. 一名委員認為擬議空中飛索設施與山頂其他旅遊景點互相協調；以山頂區的環境來看，有關設計及略為放寬建築物高度，在視覺上不會太龐大。然而，該委員對降落塔的懸垂部分表示關注，並表示申請人應修改有關設計，把擬議構築物局限於山頂廣場的建築界線以內。主席表示，倘小組委員會決定批准這宗申請，或可藉著加入規劃許可附帶條件未解決這項關注事宜。

42. 一名委員對這宗申請沒有強烈意見，但指出擬議空中飛索設施或會改變山頂景點的性質。現時山頂的景點屬靜態性質，遊人可於寧靜中欣賞美景，而空中飛索設施則較屬動態性質，可提高本港旅遊資源的質素。

43. 一名委員支持闢設擬議空中飛索設施，以作為本港新的旅遊設施，但他認為山頂廣場的天台可能不是闢設該等設施的理想位置。若要成為本港的地標，則有關設施應有更完善的設計。

44. 兩名委員重申他們對安全方面的關注，並指機電署須在詳細設計階段嚴加審核，以及應繼續監察設施的運作，確保公眾安全。

45. 一名委員表示，當局沒有充分的理由拒絕這宗擬以臨時性質略為放寬總樓面面積及建築物高度以作准許用途的申請，並認為擬議空中飛索設施對周圍環境造成的影響不大。然而，該委員關注到該項設施或會對附近居民造成噪音滋擾，尤以晚上為甚；這將須透過相關機制及由相關各局管制其作業詳情。

46. 環保署助理署長(環境評估)鄧建輝先生在回應主席的要求時解釋說，由於擬議空中飛索設施與山頂區的其他景點並非不相協調，而申請人又承諾在有關設施開始運作前提交噪音審計報告，因此，環保署認為這項建議可以接受。他建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在有關項目運作前提交噪音審計報告，並落實報告中所載的建議。

47. 一名委員表示應對有關設施的作業時間施加更嚴格的管制，以減低夜間可能造成的噪音滋擾，但另一名委員則認為沒有此需要，因為噪音可根據《噪音管制條例》加以管制。一名委員表示，空中飛索的參與者的尖叫聲，不論任何時間都是噪音滋擾。鄧先生回應說，《噪音管制條例》內有條文管制造成噪音的活動，包括或會對附近居民造成滋擾的空中飛索設施(尤以夜間為甚)。由於該天台花園由私人管理，由經營者以適當的緩解噪音措施(包括人群管制之類的管理措施)來管制噪音滋擾，會比較容易。

48. 主席作出總結，而委員亦備悉擬議空中飛索設施屬「娛樂場所」，是所涉「其他指明用途」地帶內的經常准許用途。他們普遍認為這宗臨時略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的申請所造成的影響甚微。安全及噪音影響方面的關注事宜，可藉著施加規劃許可附帶條件或指引性質的條款予以處理。他繼而請委員審視文件第 11.2 段所建議施加的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。為處理對降落塔懸垂部份的關注，小組委員同意多加一項規劃許可附帶條件，要求申請人改善降落塔的設計，使空中飛索設施不會有任何部分超出山頂廣場的建築界線。至於安全及噪音事宜，小組委員會同意加入兩項指引性質的條款，要求申請人就擬議空中飛索設施的運作及詳細設計諮

詢機電署的意見，以及空中飛索設施在運作期間須符合《噪音管制條例》的規定。

49. 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，有效期為五年，至二零二零年八月七日止，並須附加下列條件

- 「(a) 改善降落塔的設計，使空中飛索設施不會有任何部分超出山頂廣場的建築界線，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在有關項目運作前提交噪音審計報告，並落實當中所載的建議，而有關報告及情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》或契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會就擬議發展項目批准／給予建議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／給予有關的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西及南地政專員有關修改地契條款的意見，以落實有關建議；

- (c) 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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須在展開建築工程前，提交擬議空中飛索設施的最終設計，而有關設計必須符合康樂及文化事務署的要求；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，擬議空中飛索設施的運作將受《噪音管制條例》管制。倘噪音是煩擾的根源，或噪音不符合《噪音管制條例》下相關技術備忘錄所載的標準或限制，當局或會根據《噪音管制條例》向申請人發出消滅噪音通知書，或採取其他執法行動；以及
- (f) 就擬議空中飛索設施的詳細設計及運作徵詢機電工程署的意見。

[會議小休五分鐘。]

[此時，劉文君女士到席，李律仁先生則離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/81 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的香港山頂加列山道 34 號毗連的政府土地
關設私人發展計劃的公用設施裝置(公用設施管道)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/81 號)

51. 秘書報告，這宗申請由萬順達有限公司和懋基實業有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)和阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)則為擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與杜立基公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與杜立基公司、雅邦公司、栢誠公司和阿特金斯公司有業務往來
- 李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司有業務往來
- 凌嘉勤先生(主席) — 於山頂區的政府員工宿舍居住，在物業價值方面並無金錢上的利益

52. 由於主席不涉及直接利益，小組委員會同意他應繼續主持會議。小組委員會備悉劉興達先生和林光祺先生並無參與這宗申請，故此同意他們可留在席上。小組委員會亦備悉，李律仁先生已離席。

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬闢設公用設施裝置(公用設施管道)，以供屋宇發展之用；

[楊偉誠先生於此時到席。]

- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由中西區區議員提交的意見書，就移除樹木和補償種植提出關注；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。這宗申請涉及鋪設管道，以便就毗連「住宅(丙類)1」地帶內的核准私人住宅重建項目提供電力、通訊、氣體及食水，以及排放污水和雨水。擬議闢設工程規模不大，不會涉及廣泛清除現有天然植被，不會對現有的自然景觀和當區特色造成任何重大的影響，亦不會對基建或斜坡穩定性造成負面影響。有關建議大致上符合規劃指引編號 10《擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請》的規定。至於公眾對於移除樹木方面的關注，該處有四棵狀況屬尚可至惡劣的常見品種樹木，會予砍伐。申請人會根據相關政府部門的要求，以林地混合種植的形式進行樹苗或幼苗的補償種植。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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二零一九年八月七日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- 「(a) 向地政總署港島西及南地政專員申請許可，以便在政府土地進行擬議公用設施裝置工程；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，根據《建築物條例》第 14(1)條，建築事務監督未獲授權處理就《岩土規劃檢討報告》所提及的擬議岩土工程而提交的建築圖則，有關的岩土工程在毗鄰住宅重建項目的地段界線之外進行；
- (c) 留意運輸署署長的意見，倘公眾行人路／分隔車道會受到影響，申請人須向警務處和運輸署提交所需的臨時交通安排，以便該兩個部門提供意見；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章有關緊急車輛通道的規定，並確保有關建議不會影響附近建築物的現有緊急車輛通道的闊度；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在集水區內進行建造工程時，須遵從相關的建築物規例、《集水區施工條款》、《水污染管制條例》及水務署的其他要求。」

[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。她於此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/424

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)7」地帶的香港西營盤忠正街 6 至 18 號進行綜合商業／住宅發展(「分層樓宇」、「食肆」和「商店及服務行業」用途)，並略為放寬建築物高度限制

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/424 號)

57. 秘書報告，這宗申請由錦樂發展有限公司(下稱「錦樂公司」)提出，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生]
] 現時與杜立基公司有業務往來
林光祺先生]
何培斌教授 — 其配偶在第三街和居仁里各擁有一個單位
梁宏正先生 — 其母親在西營盤擁有一個單位

58. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生和林光祺先生並無參與這宗申請，而何培斌教授的配偶和梁宏正先生的母親的物業並非直接望向申請地點，故此小組委員會同意他們可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年七月二十九日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有時間修訂擬議發展計劃，以優化地面層的布局設計。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/424

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港北角渣華道 1 號及 1A 號進行綜合發展(包括學校、機構及辦公室用途)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/424A 號)

61. 秘書報告，這宗申請由旅港福建商會教育基金有限公司提出，而 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中一家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 劉興達先生 |] | |
| |] | 現時與 LLA 公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 陸觀豪先生 | — | 在北角城市花園擁有一個單位 |
| 邱浩波先生 | — | 在北角擁有一個單位 |
| 李律仁先生 | — | 其近親在北角居住 |
| 霍偉棟博士 | — | 在北角雲景道擁有一個單位 |

62. 小組委員會備悉，劉興達先生和林光祺先生並無參與這宗申請，而陸觀豪先生和邱浩波先生的物業則並非直接望向申請地點，故此小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦備悉李律仁先生已離席，而霍偉棟博士則因事未能出席會議。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 擬議綜合發展(包括學校、機構及辦公室用途)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見列於文件第 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 150 份公眾意見書，分別由 14 名東區區議員、創建香港和 135 名個別人士提交。當中，132 份公眾意見書支持擬議發展；16 份公眾意見書提供了類似

的意見，但沒有表明支持或反對；其餘兩份公眾意見書則反對這宗申請。公眾意見書的理據載於文件第 10 段；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。雖然擬議綜合發展(包括學校、機構及辦公室用途)並非完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但申請地點現時由福建中學佔用，該校在一九六零年代建成，並未達到現行建築標準。重建可視為延續申請地點的學校功能，並能讓申請人通過辦公室租金收入維持其社區和教育服務。就土地用途而言，擬議發展與渣華道沿路的現有發展並非不相協調。擬議發展中層建築物，建築物高度較分區計劃大綱圖上所訂的限制為低，不會導致其與附近現有發展有視覺上不相協調的情況。建議闢設路旁停車處，以配合上落客貨活動。有關的建築物後移可改善步行環境。運輸署對於這宗申請不表反對。由於申請地點已作學校用途接近 50 年，批准這宗申請，對現有房屋單位總數毫無影響。申請人亦已證明，申請地點過於細小，無法設計具效率的住宅用途布局。擬議的辦公室部分符合城市規劃委員會規劃指引編號 5《擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請》的要求。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；而政府部門提出的技術關注，可通過施加相關規劃許可附帶條件來解決。至於有公眾意見指擬議重建會阻擋吹向天宮台的氣流，總城市規劃師／城市設計及園境指出，鑑於盛行風向，擬議重建對於天宮台的空氣流通不會造成可察覺的影響。至於其他的公眾意見，上述的評估亦適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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。這項規劃許可的有效期

至二零一九年八月七日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，把擬建樓宇從沿渣華道的地段界線後移，以便擴闊道路，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計和闢設在渣華道的路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 落實上述規劃許可附帶條件(c)項有關排污影響評估所建議進行的區內排污設備改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 設置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市規劃委員會的要求；以及
- (f) 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市規劃委員會的要求。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督和地政監督會批准／給予建議的總樓面面積寬免及／或額外的地積比率／上蓋面積。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／給予有關的建築設計元素、總樓面面積寬免及／或額外的地積比率／上蓋面積，而目前的計劃須作出重大修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意地政總署港島東地政專員有關契約中的非厭惡性行業條款的意見(載於文件第 9.1.1 段)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築有關收回部分地段作擴闊街道用途、相關要求和消防安全守則、走火通道出口以及《教育條例》的意見(載於文件第 9.1.2 段)；
- (d) 留意教育局港島東區學校發展組有關「為新來港兒童而設的『啟動課程』」的意見(載於文件第 9.1.4 段)；
- (e) 留意路政署總工程師／港島有關擬議路旁停車處(包括公用事業設施的遷移工程)、路政署的標準、地區諮詢以及砍伐／移植樹木的意見；申請人亦須留意渣華道 3 至 5 號正在興建的行人過路處(載於文件第 9.1.6 段)；
- (f) 留意環境保護署署長有關擬議發展的中央空調系統的輸入鮮風的意見(載於文件第 9.1.7(b)段)；
- (g) 留意消防處處長有關緊急車輛通道安排的意見(載於文件第 9.1.9 段)；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關在 4 字樓平台和天台樓層栽種園景植物以改善擬議發展的景觀和視覺景象的意見(載於文件第 9.1.12 段)；
- (i) 留意康樂及文化事務署署長有關移走樹木以闢設擬議路旁停車處的意見(載於文件第 9.1.13 段)；以及
- (j) 留意發展局項目經理(海港)有關《海港規劃原則》和面向海港的建築物正面外牆設計的意見(載於文件第 9.1.14 段)。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

九龍區

議程項目 11

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K8/1 申請修訂《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/21》，把位於東隆道 9 號(前至德公立學校)及毗連地方的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K8/1 號)

67. 秘書報告，申請人的代理於二零一五年七月九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間徵詢相關政府部門的意見，以及擬備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 12

其他事項

69. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。