

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年九月十八日上午九時舉行的
第 542 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

張孝威先生

霍偉棟博士

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)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
任雅薇女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年九月四日第 541 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」)二零一五年九月四日第 541 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 16 條申請

[公開會議]

A/K1/251 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「體育及康樂會」地帶的尖沙咀覺士道九龍木球會的上蓋面積限制以作准許的康體文娛場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/251 號)

3. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)均為申請人的顧問公司。林光祺先生現時與雅邦公司及英環公司有業務往來，而劉文君女士現時與英環公司有業務往來，故此兩人已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並無參與這宗申請，故此小組委員會同意林先生可以留在席上。小組委員會備悉劉文君女士尚未到席。

4. 小組委員會備悉申請人在二零一五年九月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

5. 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。

[黃耀光先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/567 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的大角咀角祥街 25 至 29 號闢設辦公室，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/567 號)

6. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人的顧問公司。劉興達先生與林光祺先生現時與杜立基公司有業務往來，故此兩人已就此議項申報利益。陳祖楹女士亦已就此議項申報利益，原因是其父於大角咀槐樹街一幢物業內擁有數個單位。申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生與林光祺先生並無參與這宗申請，故此小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉陳祖楹女士因事未能出席會議。

7. 小組委員會備悉申請人在二零一五年九月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間與運輸署商討並回應其意見。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／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

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/473 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
荃灣海盛路 11 號 One Midtown 地下第 3 號室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/473 號)

簡介和提問部分

9. 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) 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，而荃灣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 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。當局建議無須附加有關展開發展時限的條款，原因是申請所涉的「商店及服務行業」用途已在經營。由於先前獲准的規劃許可(申請編號 A/TW/460)因申請人未有履行相關附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以便密切監察申請人履行有關附帶條件的情況。

[霍偉棟博士此時到席。]

10. 梁美玲女士在回應副主席的提問時表示，有關處所現時為一間物業代理公司，並無有效的規劃許可。申請人未有履行先前申請(編號 A/TW/460)所訂明在有關處所設置消防安全措施的規劃許可附帶條件。

商議部分

11. 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，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月十八日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所關設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，並提供消防裝置，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)落實消防安全措施建議，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。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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，則其再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，在申請處所經營的「商店及服務行業」用途違反兩個地段的地契條款。地段擁有人須向地政總署申請短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關豁免申請。倘予批准，申請人須履行政府認為合適的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，他原則上不反對申請，但申請人須在現時第 3 號室的出口方向提供兩道出口門；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》，並遵照《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》所載的規定。」

[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，解答委員提問。梁女士於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/130 為批給在劃為「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 98 號青衣市地段第 102 號(部分)作
臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/130 號)

13. 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」)的附屬公司香港小輪(集團)有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及萬隆工程顧問有限公司(下稱「萬隆公司」)均為申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與恒基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與恒基公司、英環公司及萬隆公司有業務往來 |
| 陸觀豪先生 | — | 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家人的捐獻 |
| 霍偉棟博士 | — | 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 何培斌教授 | — | 中大僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| | — | 現時與陳錦敏公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與英環公司有業務往來 |

14. 申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意劉興達先生及林光祺先生可以留在席上，但應避免參與討論。由於

陸觀豪先生及霍偉棟博士並無直接利益，故此小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉，劉文君女士尚未到席，而何培斌教授因事未能出席會議。

15. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給擬作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可(申請編號 A/TY/108)續期，惟所涉混凝土配料廠尚未於相關地點興建。申請人在二零一五年八月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備和提交進一步資料及技術澄清，以回應接獲的政府部門意見。這是申請人首次要求延期。

16. 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。

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/89 擬略為放寬薄扶林薄扶林道 138 至 138A 號劃為「住宅(丙類)」地帶的上蓋面積限制 (由 22.5% 放寬至 34.83%) 以作准許的屋宇用途，並擬在該地點顯示為「道路」的地方作屋宇用途 (都會規劃小組委員會文件第 A/H10/89 號)

17. 小組委員會備悉申請人在二零一五年九月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應政府部門對這宗申請的意見。這是申請人首次要求延期。

18. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/263 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑黃竹坑道 48 號聯合工業大廈地下貯存單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/263 號)

19. 小組委員會備悉申請人在二零一五年九月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

20. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/142 擬在劃為「綠化地帶」的鰂魚涌英皇道 986 號西北面的政府土地闢設宗教機構(廟宇重建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/142 號)

21. 秘書報告，霍偉棟博士就此議項申報利益，因他在太古城道 39 號匯豪峰擁有一個單位。由於申請人只是要求延期考慮這宗申請，以及霍偉棟博士的物業並未直接望及申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

22. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間擬備進一步資料，以就政府部門的意見作出回應。這是申請人首次要求延期。

23. 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 10

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/H3/424A 號)

24. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)及奧雅納工程顧問(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：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現與杜立基公司、雅博奧頓公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 現與奧雅納公司有業務往來 |
| | — | 其配偶在第三街及居仁里各擁有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — | 其母在西營盤擁有一個單位 |

25. 申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生及林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉何培斌教授及梁宏正先生因事未能出席會議。

26. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所作出的意見。這是申請人第二次要求延期。

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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給予三個月時間(包括先前批予的延期時間)讓其準備所要

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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/425 擬略為放寬劃為「商業／住宅」地帶的鰂魚涌英皇道 704 至 730 號及七姊妹道 201 至 227 號的建築物高度限制(由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 126 米)，以作商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/425B 號)

28. 秘書報告，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：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 何培斌教授 | — | 現與奧雅納公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現與英環公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現與杜立基公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來 |

29. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生及劉興達先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉劉文君女士尚未到席，而何培斌教授則因事未能出席會議。

30. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就相關部門所提出而尚未處理的意見擬備回應。這是申請人第三次要求延期。

31. 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。由於這已是第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給予五個月時間(包括先前批予的延期時間)讓其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／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

[劉文君女士此時到席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/74 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為
「道路」的地方的筲箕灣東大街 6 號
興建分層樓宇，以及經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/74B 號)

32. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問，劉興達先生、劉文君女士及林光祺先生現時與該公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於他們不涉及這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

簡介和提問部分

33. 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) 擬興建分層樓宇，以及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 8 段，有關意見撮述如下：
 - (i) 屋宇署總建築測量師／港島東及文物建築不反對這宗申請，但有關發展需符合《建築物(規劃)規例》及《2011年建築物消防安全守則》所載的各項規定。在提交建築圖則階段時，屋宇署會詳細核實擬議發展是否符合《建築物條例》的規定。屋宇署會就各關注事項的範疇，把有關計劃轉交相關政府部門考慮。倘有關計劃符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，屋宇署須根據《建築物條例》批准有關計劃；否則便須根據《建築物條例》第 16 條拒絕有關計劃；
 - (ii) 建築署總工程師／管理統籌處 2 表示，擬議發展或會阻擋毗鄰建築物窗戶的景觀，而擬議建築物及現有毗鄰建築物的光線、通風及衛生情況可能引起關注。申請人應在詳細設計階段進一步檢討有關布局，以盡量減少眺望到現有建築物內部情況的問題。申請人亦應檢視擬議開放式住宅單位的面積和間隔，以證明其適合或較宜作住宅用途；
 - (iii) 運輸署署長表示，有關發展規劃細小，估計所涉交通流量不大可能會對附近道路的交通造成不可接受的影響。運輸署並無任何在鄰近地區進行道路擴闊工程的建議；
 - (iv) 路政署總工程師／港島表示，筲箕灣東大街的道路擴闊工程已於二零零零年十一月十三日完成；

- (v) 消防處處長表示，應提供消防裝置及滅火水源；以及
 - (vi) 其他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，當局共接獲 144 份表示反對的公眾意見書，分別來自東區區議員、毗鄰東寶大廈的擁有人、區內居民及市民大眾。當中 124 份以五種標準問卷形式提交。反對的主要理由撮述如下：
- (i) 申請地點太細、太窄，又被毗鄰建築物所包圍，因此不適合作商業及住宅發展；
 - (ii) 擬建的建築物細小，不宜居住；
 - (iii) 擬議發展的單位數目不多，對應付本港的房屋供應，實屬微不足道；
 - (iv) 申請地點太接近毗鄰的東寶大廈，可能會在消防安全、公眾安全及建築物結構穩定方面，對該大廈造成負面影響；
 - (v) 擬議發展會阻擋毗鄰東寶大廈的景觀，亦會影響通風，因而對該大廈居民的生活環境和安康構成影響，亦會造成不便；以及
 - (vi) 擬議發展會對筲箕灣東大街的交通造成負面影響，危害行人，亦會對視覺、空氣流通及環境方面造成負面影響；
- (e) 東區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所詳載的評估，規劃署並不反對這宗申請，有關評估撮述如下：

- (i) 筲箕灣東大街的「道路」地方旨在預留土地作道路擴闊工程之用。申請地點內屬「道路」的地方已沒有需要用作擴闊工程，因此，擬議發展不會影響現有或已規劃的公共道路。落實擬議發展後，仍會維持現有行人路的闊度；
- (ii) 申請地點是發展毗鄰東寶大廈時的剩餘地段，根據契約，該土地具發展權。擬議發展能與附近的土地用途協調，而擬議建築物高度則低於分區計劃大綱圖所定的最高建築物高度(主水平基準上 100 米)。從實際及視角角度而言，擬議發展構成「住宅(甲類)」地帶經常准許發展的一部分；
- (iii) 申請人需在詳細設計階段處理建築物設計及與毗鄰東寶大廈的接鄰問題，並須在提交建築圖則階段，決定擬議發展可否符合《建築物條例》及其附屬規例的規定；
- (iv) 所有相關政府部門對這宗申請原則上不表反對或沒有負面意見；以及
- (v) 至於公眾關注擬議發展與毗鄰東寶大廈的接鄰問題，以及在行人及道路安全、視覺景象、通風、消防安全、排污容量、環境衛生及公眾安全方面可能構成的負面影響，上文各部門的意見及評估適用。

34. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士在回應副主席的提問時表示，東寶大廈於一九八四年興建，而申請地點上的戰前建築物其後於一九九三年拆卸。根據東寶大廈的核准建築圖則，毗連東寶大廈的戰前建築物樓高兩層，高度與東寶大廈的兩層高平台相若。盧女士回應一名委員的提問說，一如建築圖則所顯示，毗連申請地點的東寶大廈的外牆設有窗戶，而較低的兩層高平台外牆部分則沒有窗戶。東寶大廈的設計似乎只顧及申請地點有兩層高的戰前建築物。

35. 盧玉敏女士回應一名委員的提問時說，根據申請人提交的申請書，每個擬議開放式住宅單位的總樓面面積約為 23.92 平方米(包括樓梯)，以可售樓面面積計算，則約為 14.66 平方米(不包括樓梯)。申請人已提交擬議開放式住宅單位的示意內部設計圖，以證明該等單位適合居住。

36. 一些委員留意到擬議發展會阻礙東寶大廈的低層單位，例如面向申請地點的窗戶、冷氣機及公用喉管，於是詢問可否妥善解決申請地點與東寶大廈的鄰接問題，包括與東寶大廈消防安全、建築設計、居住環境，以及公用設施保養維修有關的事宜。盧玉敏女士回應說，這些事宜須在根據《建築物條例》提交建築圖則的階段予以解決。

37. 盧玉敏女士回應主席的提問時表示，擬議發展的非住用部分(即地面層及閣樓)與東寶大廈分開，西面相隔九呎，北面及南面相隔一呎。上層的住宅部分與東寶大廈之間間距則較闊(即西面相隔 5.5 米)。擬議發展不會侵進現有行人路，政府部門亦沒有要求擬議發展須從筲箕灣東大街後移。

商議部分

38. 主席表示，相關部門指出，申請地點內屬「道路」的部分已無須使用，因此，規劃署會根據現有已擴闊的筲箕灣東大街，在分區計劃大綱圖上更新顯示為「道路」的地方的範圍。倘該劃為「道路」的地方日後改劃為「住宅(甲類)」地帶，則無須就擬議發展申請規劃許可。主席留意到公眾提出多項與擬議發展有關的技術方面的關注事宜，於是詢問在根據《建築物條例》提交建築圖則階段處理該等事宜是否適當，還是在現階段考慮拒絕這宗申請，因為申請地點可能不適合該等發展。

39. 一名委員表示，在東寶大廈的消防安全問題上，並無妥協餘地。倘有關建議從消防安全角度而言是不可接受的，便應拒絕這宗申請。該委員認為在申請地點發展擬議七層高建築物，會造成很多負面影響，而單位數量不多，並不值得。反而可考慮在申請地點發展建築物高度較低的其他用途(例如購物中心)。

40. 一名委員表示，消防安全、建築設計及衛生方面的技術問題，並非不可解決，可在根據《建築物條例》提交建築圖則階段以各項技術措施予以處理。在有技術困難的用地進行發展，可以消防工程方式來處理消防安全事宜。此外建築物之間因間距太窄而造成衛生問題，在本港並不罕見，通常可透過相關土地擁有人合作加入一些建築設施來解決。另一名委員表示同意，並指申請人須在提交建築圖則階段提供創新的措施，以解決該等技術方面的關注事宜。

41. 主席表示，既然一些委員對擬議發展的技術事宜表示關注，小組委員會應考慮，該等事宜能否在根據《建築物條例》提交建築圖則階段予以處理，並考慮可否在施加規劃許可附帶條件的情況下批准這宗申請。

42. 委員普遍認為，雖然擬議發展的布局及建築設計並不理想，但亦應尊重申請地點的發展權，而相關政府部門亦不反對這宗申請。此外，建築事務監督昔日在核准東寶大廈的建築圖則時，應已考慮申請地點的發展權。東寶大廈的發展商早應預計到，該大廈會與申請地點日後的發展項目出現鄰接問題，而這個問題實涉及各土地擁有人之間的私人磋商。因此，這並非一個拒絕這宗申請的有力理由。雖然擬議單位細小，內部布局效益不高，但這些亦非拒絕這宗申請的有力理由。

43. 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九月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所述排污影響評估內建議的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。
- (c) 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；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。」

44. 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》所訂的要求，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議額外地積比率及／或總樓面面積寬免。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總署不批准／批予有關的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意文件第 8.1.1 段地政總署港島東區地政專員的意見，倘當局有所規定，須就地面層及閣樓層的商店及服務行業用途申領牌照，為契約所禁止的行業取得許可；
- (c) 留意文件第 8.1.2 段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，擬議發展須符合《建築物(規劃)規例》所載的相關規定。在提交建築圖則階段時，屋宇署會詳細核實擬議發展是否符合《建築物條例》的規定；
- (d) 留意文件第 8.1.3 段運輸署署長的意見，應提供安全及臨時交通措施，以保障行人的道路安全，另須就挖土和施工階段的交通安排取得運輸署的許可；
- (e) 留意文件第 8.1.5 段消防處處長的意見，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。緊急車輛通道安排須符合《建築物消防安全守則》的規定；
- (f) 留意文件第 8.1.6 段環境保護署署長的意見，擬議發展須有適當的設計，以確保擬議發展所發出的噪

音，符合《香港規劃標準與準則》的相關噪音標準；

- (g) 留意文件第 8.1.9 段建築署總建築師／管理統籌處 2 就擬議發展的詳細設計所提出的意見；
- (h) 留意文件第 8.1.10 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須在一樓平台種植園景植物，以改善擬議發展的景觀及視覺景象；以及
- (i) 留意文件第 8.1.11 段食物及環境衛生署署長的意見，申請人須預留足夠的建築物間隔，或採取其他可保持環境衛生和作清潔及防蟲用途的長遠措施。」

[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。她此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

[張孝威先生及楊偉誠先生此時到席。]

[劉興達先生此時離席。]

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/K14/724 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 F 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/K14/724 號)

簡介和提問部分

45. 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(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，當局接獲兩份支持這宗申請的公眾意見書，分別由觀塘中分區委員會主席及海洋工業大廈管理委員會主席提交。前者並未提出任何支持這宗申請的理由，而後者則表示擬議快餐店可配合區內人士在午膳方面的需要。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，規劃署不反對這宗申請。由於該快餐店已投入運作，而上次批給的許可被撤銷，因此提議縮短提交有關消防安全措施建議的履行期限(至三個月)，以便監察履行進度。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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) 在批給許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月十八日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申

請處所提供消防裝置，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)落實消防安全措施建議，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。」

48. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在處所展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意當局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，則其再提出的進一步申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 向地政總署九龍東區地政處申請修訂契約或短期豁免書，以便處所可用作擬議「商店及服務行業(快餐店)」用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，擬申請的「商店及服務行業(快餐店)」用途必須以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照，並須遵照《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》所載的要求；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》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，處所內的違例建築工程亦獲許可。申請人須留意，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。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／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/316 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的九龍塘聯福道 30 號(部分)的建築物高度限制(由 13 層放寬為 15 層)，以作擬議教育機構用途(大學宿舍和綜合教學大樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/316 號)

49. 秘書報告，這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 邱浩波先生 | — | 浸大社會工作系社會工作顧問委員會主席 |
| 李律仁先生 | — | 浸大諮議會前榮譽委員 |
| 梁宏正先生 | — | 在對衡道及喇沙利道交界處附近擁有一項物業 |

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 劉文君女士 | — | 在禧福道及窩打老道交界處附近擁有一項物業的部分業權 |
| 潘永祥博士 | — | 現居於九龍塘 |
| 林光祺先生 | — | 現與城市規劃公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現與城市規劃公司及創智公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 現與城市規劃公司有業務往來 |

50. 申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意邱浩波先生可以留在席上，但應避免參與討論。由於劉文君女士的物業及潘永祥博士的居所並非直接望向申請地點，而林光祺先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉何培斌教授、梁宏正先生及李律仁先生因事未能出席會議，而劉興達先生則已離席。

51. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

52. 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 15

其他事項

53. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。