

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年一月八日上午九時舉行的
第 549 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

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

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

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
李啟榮先生

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

楊偉誠先生

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
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十二月十八日第 548 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生表示在太古城的物業是他與其配偶共同擁有，並建議把會議記錄草擬本議程項目 10 第 48 段修訂如下：

第三行「……關偉昌先生……」應為「……關偉昌先生及其配偶……」

2. 在作出上文第 1 段所述的修訂後，都會規劃小組委員會二零一五年十二月十八日第 548 次會議記錄獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[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。]

[霍偉棟博士、林光祺先生及何立基先生此時到席。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/41 擬在劃為「綜合發展區」地帶的荔枝角寶輪街 9 號九龍巴士總部大樓地下(部分)作食肆、辦公室和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/41 號)

4. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。劉文君女士、張孝威先生及林光祺先生已就此議項申報利益，因為劉女士和張先生現時與英環公司有業務往來，而林先生則過往曾與英環公司有業務往來。由於林先生及張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。小組委員會備悉劉女士尚未到席。

簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉文件第 1 及 4 頁的替代頁已在席上提交。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) 擬議食肆、辦公室和商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是這宗申請純粹旨在謀取商業利益而非關乎實際運作需要。深水埗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 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬進行的改建只涉及 7 平方米的樓面空間，佔地下的總樓面面積 0.67%，因此不大可能對附近地方的交通及環境造成負面影

響。擬議用途與該樓宇地下的商業用途協調。至於公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生在回應副主席的提問時說，申請人表示有關處所有助於更有效地善用樓面空間，並會納入先前獲批准的商業用途，成為其業務營運的一部分。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展計劃一覽表，當中須包含在九龍巴士總部大樓地下的擬議食肆、辦公室和商店及服務行業用途，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

8. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[梁宏正先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/771 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 A 座地下 A4 工場經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/771 號)

9. 秘書報告羅迅測計師行有限公司(下稱「羅迅公司」)是申請人的顧問。陳祖楹女士已就此議項申報利益，因為她現時與羅迅公司有業務往來。小組委員會備悉陳女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

10. 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) 有關的商店及服務行業(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請。根據有關「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編號 22D(規劃指引編號 22D)，所涉樓宇(設有噴灑系統)地面一層的最大准許合計商用樓面面積為 460 平方米。從提交的規劃陳述文件得悉，有關的陳列室不僅與所涉樓宇上層的多間工業／貿易公司有關，亦與附近其他樓宇多間工業／貿易公司有關。消防處處長表示關注這些附屬陳列室是用以向公眾直接提供顧客服務或貨品，或吸引顧客前往該工業樓宇，而非支援同一樓宇的工業活動；此外，倘這宗申請獲批准，所涉工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積會超過 460 平方米。其他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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲任何公眾意見，深水埗民政事務專員亦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。消防處處長表示，由於申請人未能證明所申請的陳列室屬於與所涉樓宇的主要工業用途有關的附屬用途，所申請的陳列室應計入

在規劃指引編號 22D 訂明為 460 平方米的地面一層合計商用樓面面積。基於所涉樓宇地面一層總共有 459.224 平方米的商用樓面面積已獲小組委員會批准，倘這宗申請獲得批准，所涉的商用樓面面積便超出上述總樓面面積限制。從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生在回應主席的提問時說，設於所涉樓宇地下 A5、A6 及 A8(部分)工場的商業用途(面積總共為 459.224 平方米)計入了「460 平方米的總樓面面積限制」，而該等商業用途是在編號 A/K5/761 及 767 的申請中獲得批准。所涉樓宇地面一層有一些其他商業用途並沒有計入上述限制，當中包括陳列室、士多及快餐櫃檯。沈先生在回應主席的進一步提問時說，雖然這宗申請的用途屬於陳列室性質，但消防處處長認為應計入總樓面面積限制，因為申請人表示該陳列室不僅與所涉樓宇的工業／貿易公司有關，亦與附近其他樓宇的公司有關。秘書補充說，消防處處長的意見詳載於文件第 9.1.2(b)(ii)段。

12. 主席詢問消防處處長對同類申請的看法是否一致。沈先生回應說，有關在青山公路 688 至 690 號地下作陳列室用途的申請(編號 A/K5/737)，消防處處長認為所涉陳列室應計入總樓面面積限制，因為申請人未能證明該陳列室純粹與有關樓宇的主要工業用途有關。

13. 秘書在回應一名委員的提問時說，城規會在制訂規劃指引編號 22D 時，主要考慮的是消防安全風險的問題，並經考慮消防處的意見後，把設有及沒有噴灑系統的工業樓宇地面一層的最大合計商用樓面面積分別定為 460 平方米及 230 平方米。

[何培斌教授此時到席。]

商議部分

14. 一名委員說，豁免把工業樓宇地面一層的附屬用途計入總樓面面積的理由，是考慮到該等附屬用途的訪客只限於樓宇上層工業公司的準顧客。至於零售商店等非附屬用途則會吸引較多訪客(包括市民大眾)前往有關的工業樓宇，令訪客承受較

高的潛在火警風險。因此，有需要限制工業樓宇地面一層的非附屬商業用途的樓面面積，以盡量減低消防安全風險。

15. 一名委員留意到所涉工業樓宇地面一層的商業用途不少是經營零售商店而非附屬陳列室，因此表示或有濫用獲批准用途的情況出現，並要求相關部門採取適當的執法行動。

16. 一名委員說，倘只因超過規劃指引編號 22D 所訂明的總樓面面積限制便拒絕所有非附屬商業用途，或許約束過甚。火警風險應按每宗個案的情況評估，包括考慮實際的運作性質、有關處所的環境及附近用途，以及申請人建議的消防安全措施。據悉，該區的工業樓宇地面一層有不少部分已改作非工業用途。由於所涉處所位於地面一層，面向街道，而申請用途與附近用途並非不協調，因此申請用途的火警風險未必不可接受。

17. 副主席表示有所保留，並說規劃指引編號 22D 所採用的準則是在參考消防處的意見後訂定，而消防處是憑專業知識及經驗來評估所涉處所。規劃指引編號 22D 的準則及消防處的專業判斷兩者均不應隨便忽略。此外，消防處是根據申請人的陳述而認為有關陳列室不是附屬用途。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令更多市民在工業樓宇承受較高的潛在火警風險。

18. 小組委員會大致同意應根據規劃指引編號 22D 拒絕這宗申請，並有需要由相關部門，包括消防處、地政總署及屋宇署因應情況而對工業樓宇地面一層跟進有關的執法行動。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 所申請的商店及服務行業(陳列室)用途須計入所涉工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積，因而不符合有關「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(規劃指引編號 22D)，因為須計入合計商用樓面面積的樓面面積總數超出最大准許上限 460 平方米；以及

- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，因而對設有噴灑系統的該等工業樓宇的消防安全造成負面影響。」

[主席感謝高級城市規劃師／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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/474 為批給在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路－荃灣段 398 號愉景新城第 7 層停車場(部分)作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/474 號)

20. 秘書報告，愉景新城的購物中心由新世界發展有限公司(下稱「新世界」)擁有。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與新世界一間附屬公司及杜立基有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往曾與新世界及杜立基有業務往來；以及 |
| 李律仁先生 | — | 為慈善機構董事，該慈善機構曾接受新世界旗下另一慈善機構的捐獻。 |

21. 由於劉先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於林先生沒有參與這宗申請，而李先生只涉輕微的利益，小組委員會同意他們可留在會議席上。

[劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅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) 為臨時商店及服務行業(汽車陳列室)及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可(先前申請的編號為 A/TW/435)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。運輸署署長表示根據《香港規劃標準與準則》最新的規定，愉景新城應提供 817 個泊車位，其中 519 個供住客用，36 個供訪客用及 262 個供商戶用。該發展項目提供 1 000 個泊車位，而超額車位為數 183 個，多於擬用作有關汽車陳列室的 156 個泊車位之數。此外，地政總署荃灣及葵青地政專員於二零一六年一月七日表示其意見(載於文件第 10.1.1(c)段)應修訂如下：

「倘城市規劃委員會根據關於最少泊車位的建議規劃許可附帶條件(a)項(即 817 個泊車位，當中 519 個供住客用、36 個供訪客用及 262 個供商戶用)批准有關規劃許可申請，日期為二零一四年十二月二十二日的現有豁免書函件會作修改，以配合停車場的批准數目。有關處所的擁有人須向地政總署申請修訂該短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情處理及考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括須繳付豁免書費用及行政費等。」

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲 21 份公眾意見書。提交者為荃灣西分區委員會、兩名立法會議員、一名荃灣區議員、愉景新城(住宅部分)業主委員會、愉景新城居民及個別人士。所有意見書皆反對這宗申請，主要原因是荃灣泊車位供應不足、訪客大增(尤其是週

末)令時租泊車位的需求甚大、部分愉景新城居民難以租得泊車位、偏離住宅地帶的規劃意向、有關陳列室的規劃許可已多次續期、居民和陳列室使用者共用升降機的安排在行人流通及保安方面引起關注、對美環街造成不良交通影響、沒有證據顯示會至少提供 672 個泊車位給居民，以及擬議用途對發展商來說是一種優待；

- (e) 荃灣民政事務專員表示，由於數名荃灣區議員一直對荃灣停車場不足的情況表示關注，應就撥出該等停車場供公眾使用會否紓緩區內交通擠塞這一點，徵詢運輸署署長的專業意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。申請符合有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)，因為自先前批給臨時許可以來，規劃情況並無重大改變，以及規劃許可獲得續期在規劃上不會造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於接獲的公眾意見書，上述的規劃評估及政府部門的意見亦相關。

23. 鄭弘毅先生回應副主席的提問時表示，根據愉景新城核准總綱發展藍圖，所提供的 1 000 個泊車位中，住宅和商業用途的泊車位分別為 672 和 328 個。該臨時陳列室涉及改建第 7 層停車場的 156 個泊車位。因此，指定作商業用途的泊車位會減至 172 個。為滿足對商業泊車位的需求，申請人建議把超額的住客泊車位作商業泊車用途。據申請人所說，即使 156 個泊車位改建為臨時汽車陳列室，愉景新城仍餘下 844 個泊車位，符合《香港規劃標準與準則》最新的泊車規定。運輸署署長對這宗申請沒有意見，因為根據其評估，會有 183 個超額泊車位，多於用作臨時汽車陳列室的 156 個泊車位。對於申請人把超額的住客泊車位作商業泊車用途的建議，他亦沒有意見。

商議部分

24. 有關居民與其他人共用升降機的公眾關注，小組委員會得悉有某些升降機是專供居民使用的。此外，有四部升降機不但可達七樓的有關處所，亦可達八樓的住客平台、四樓至七樓的停車場，以及愉景新城平台一樓至三樓的購物中心。

25. 運輸署助理署長(市區)彭偉成先生回應主席的提問時表示，根據最新的《香港規劃標準與準則》，會有 183 個超額泊車位。此外，愉景新城停車場的實際使用率不高，申請人進行的停車設施需求研究結果亦證明情況如此。

26. 副主席表示從善用資源角度而言，他不反對把超額泊車位用作汽車陳列室，但小組委員會如多番批准續期，規劃許可或會變成永久性質，而且餘下的商業用途泊車位假如不足以滿足需求，情況亦不理想。主席回應說先前各許可及這宗申請全屬臨時性質。小組委員會將會根據最新的規劃情況及規劃指引編號 34B 所載的其他準則，適當地考慮每宗規劃許可續期申請。

27. 小組委員會同意批准有關的規劃許可續期。該規劃許可屬臨時性質，為期三年，以便小組委員會監測愉景新城泊車位的需求和使用率。

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，續期三年，由二零一六年一月十九日至二零一九年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 提供達最低限度數量的泊車位：519 個供住客用、36 個供訪客用及 262 個供商戶用，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年七月十九日或之前)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；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

(b)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。」

29. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生出席會議，解答委員的提問。鄭先生於此時離席。]

[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。]

[此時，潘永祥博士暫時離席，李律仁先生離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/433 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌德士古道的政府土地及接管令第 116 號所載範圍的住用地積比率，以作擬議的資助出售房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/433 號)

30. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。艾奕康顧問有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長的身分 | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工務)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員； |

- 現時與艾奕康公司有業務往來；
- 劉文君女士
 - 為房委會委員和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員；
 - 現時與艾奕康公司有業務往來；
- 劉興達先生
 - 現時與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 林光祺先生
 - 過往與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 潘永祥博士
 - 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作；以及
- 梁宏正先生
 - 在葵涌擁有一間辦公室。

31. 由於主席、關先生及何教授涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。林先生並無參與這宗申請，而從梁先生的辦公室不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。委員備悉劉女士尚未到席，而劉先生及潘博士已暫時離席。

[主席、關偉昌先生、何培斌教授及林光祺先生此時暫時離席。副主席此時代為主持會議。]

簡介和提問部分

32. 小組委員會備悉文件第 2 頁的替代頁已在席上提交。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) 擬略為放寬住用地積比率(由 5 倍放寬至 6 倍)，以作擬議的資助出售房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由為不應把斜坡範圍納入有關發展；建議提高地積比率會影響富德樓居民的視野；擬議發展會對附近地方的交通造成負面影響；擬議發展不符合《香港規劃標準與準則》有關鄰舍休憩用地供應量的規定，以及沒有兒童遊樂場及戶外休憩空間。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——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。略為放寬地積比率的建議符合政府把發展密度提高以增加房屋供應的政策。擬議的放寬幅度輕微，就申請地點和地盤環境而言可予接受，不會令當區特色有重大改變。有關建議不會在視覺、環境、排水、排污及交通方面造成負面影響。至於所接獲的公眾意見，上述規劃評估亦相關。就受關注的鄰舍休憩用地供應的問題，擬議發展會提供約 1 200 平方米的鄰舍休憩用地，符合《香港規劃標準與準則》的規定。此外，位於毗連大窩口邨的休憩處及兒童遊樂場分別只距離申請地點約 50 米及 100 米。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月八日止，除非在該日期前，所批准的發展已經展開或

有關許可已續期，否則有關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) 提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席、關偉昌先生、林光祺先生、潘永祥博士、何培斌教授及劉興達先生此時返回席上。主席此時重行主持會議。]

[劉文君女士此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/131 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
青衣長輝路的政府土地
開設動物福利中心(包括動物寄養所及附屬食肆)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/131 號)

36. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。劉文君女士、張孝威先生和林光祺先生已就此議項申報利益，因為劉女士和張先生現時與英環公司有業務往來，而林先生以往與英環公司有業務往來。由於劉女士、林先生和張先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

37. 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) 擬設的動物福利中心(包括動物寄養所及附屬食肆)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲 15 份公眾意見書，其中四份分別來自一名葵青區議員、創建香港有限公司和個別人士。他們對這宗申請表示支持，主要理由是申請地點有通道可達；有關用途與毗鄰的土地用途互相協調，並符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及可以紓緩本港缺乏動物福利中心的問題。另五份意見書對這宗申請表示反對，理由是青衣區泊車位短缺；無需提供動物福利中心；以及在所提交的技術評估報告忽略了區內人口增長和動物造成的噪音。另有五份提出的意見關乎泊車位不足；造成負面的交通影響以及擬議發展是否有用，並建議增闢一個停車場；要求提交美化環境建議以優化設計；以及把申請地點用作發展私人住宅。剩下的一份意見書建議在申請地點興建一間社區中心；
- (e) 葵青民政事務專員並無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 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並已獲得食物及衛生局在政策上予以支持。申請地點遠離附近的住宅發展，而擬議的發展與四周的非住宅用途(包括政府用途、貨物裝卸用途和公眾停車場)並非不協調。就所在的海濱位置而言，擬議發展密度可予接受。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議施加規劃許可附帶條件以解決部門關注

的技術問題。至於所接獲的公眾意見書，上述評估亦相關。關於公眾提出興建社區會堂的建議，葵青民政事務專員並無提出此要求，而申請地點位置頗為偏遠，亦非興建社區中心的適當地點。

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士在回應主席的提問時說，儘管申請人提交的環境評估報告並無就動物造成的噪音污染進行評估，申請地點被貨櫃碼頭和貨物裝卸區包圍，而最接近的住宅大廈(即長青邨的青桃樓)距離申請地點超過 100 米。

39. 洪女士在回應副主席的提問時說，申請人提交的交通影響評估報告參考香港愛護動物協會轄下位於何文田的另一間中心的交通模式。該交通影響評估報告並未特別提及對長輝路(一條掘頭路)的負面影響。長輝路是申請地點的唯一通路。運輸署署長對該交通影響評估報告並無負面意見。

商議部分

40. 一名委員認為，擬議建築物的建築設計單調，建議應改善建築物的外牆。小組委員會注意到建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核提出相若的意見，而且在一項建議訂定的指引性質的條款中，已指出申請人在詳細設計階段應注意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見。

41. 另一名委員認為，該建築物的設計須顧及人與動物之間互動的需要，以及照顧動物的特別需要。小組委員會備悉建築物的設計採用了一些設施促進人和動物之間的互動。不過，小組委員會同意加入一項指引性質的條款，要求申請人加倍注意須確保擬議動物福利中心的詳細設計和日後的維修保養可方便動物使用。

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年一月八日止，除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，提交並落實泊車和路旁停車處建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人，除下列條款外，也留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款：

- 「(j) 加倍注意須確保擬議動物福利中心的詳細設計和日後的維修保養可方便動物使用。」

[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。洪女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/90 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
薄扶林置富花園置富南區廣場 101 號店舖
開設學校(幼稚園暨幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/90A 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島謝佩強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) 擬設的學校(幼稚園暨幼兒中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見，而南區民政事務專員亦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 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議的用途大致符合有關的規劃意向，而且與該商場內其他商業用途以及附近的住宅用途並非不協調；

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關的規劃許可有效期至二零二零年一月八日止，除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「(a) 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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議，解答委員的提問。謝先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/264 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
黃竹坑香葉道 43 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/264A 號)

48. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。劉文君女士、張孝威先生和林光祺先生已就此議項申報利益，因為劉女士、張先生現時與英環公司有業務往來，而林先生以往與英環公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而劉女士、林先生和張先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月二十四日要求再延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

50. 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，小組委員會已給其最多一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已前後合共給其三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／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/266 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港仔田灣田灣街前房屋署職員宿舍地盤
興建分層樓宇(政府員工宿舍)及
略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/266 號)

51. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及泛亞環境有限公司(下稱「泛亞公司」)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 — 為泛亞公司董事局成員，現時與城市規劃公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往與城市規劃公司及泛亞公司有業務往來；以及
- 何培斌教授 — 過往與城市規劃公司有業務往來。

52. 由於劉先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。林先生及何教授並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 擬議分層樓宇(政府員工宿舍)及略為放寬建築物高度限制；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，規市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲五份公眾意見書，當中四份反對申請，一份就申請提供意見。公眾意見所關注的主要事項包括：政府的房屋政策是不應增加紀律部隊人員的房屋供應、懲教署對員工宿舍的需求不大、可考慮把附近空置的公屋單位改作員工宿舍、與工作地點距離很遠、擬議發展的建築物高度過高、沒有提供空氣流通評估報告、懲教署人員準備膳食時會對附近的老人中心做成嚴重干擾、對目前的社區及福利設施供應加重壓力、把申請地點用作休憩用地，在現有老人中心與田灣電力支站大樓之間形成緩衝區更為合適，或申請地點是關設殘疾人士住宿設施或青年旅舍的理想地點。南區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 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議員工宿舍大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。單就懲教署而言，尚未滿足的需求涉及 340 個單位，而已婚初級職員宿舍的平均輪候時間由結婚當日起計約為四年，由加入懲教署當日起計約為 11 年半。擬議發展與附近的政府、機構及社區用途和住宅發展並非不協調，其規模及密度亦與毗鄰發展相配合。申請人亦已盡力透過降低標準樓層及景觀平台的高度，把建築物高度的增幅減至最少。至於所接獲的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年一月八日止，除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有

關許可已續期，否則有關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) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實排污影響評估提出的區內排污設備改善／接駁工程，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) 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規會的要求。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/267 擬在劃為「休憩用地」地帶的香港仔海濱公園位於香港仔魚類批發市場以東旁邊的地點經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/267 號)

57. 秘書報告，申請由民政事務總署提交，而城市規劃顧問有限公司、建築署、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益。

關偉昌先生 一 為民政事務總署總工程師／工程；

- 劉興達先生 — 現時與民政事務總署、城市規劃顧問有限公司、建築署、彼安托公司及弘達公司有業務往來；
- 邱浩波先生 — 其任職的機構曾有項目由民政事務總署資助；
- 林光祺先生 — 過往與城市規劃顧問有限公司、建築署、彼安托公司及弘達公司有業務往來；
- 何培斌教授 — 現時與城市規劃顧問有限公司及建築署有業務往來；以及
- 劉文君女士 — 現時與弘達公司有業務往來。

58. 申請人要求延期考慮這宗申請。由於關先生及劉先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留席但不應參與討論。由於邱先生、林先生、何教授及劉女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留席。

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月三十日要求延期兩個星期才考慮這宗申請，讓其有時間就各項事宜與相關政府部門聯絡，並趕及向立法會申請項目撥款的期限。這是申請人首次要求延期。

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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星期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。

[會議小休 10 分鐘。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/23 進一步考慮擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的灣仔龍景街 1 號分域碼頭進行的發展(食肆、商店及服務行業和私人會所)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/23A 號)

61. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的三名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與城市公司和弘達公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — | 現時與城市公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達公司有業務往來；以及 |
| 林光祺先生 | — | 過往與城市公司、弘達公司和雅邦公司有業務往來； |

62. 由於劉先生、何教授、劉女士和林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

63. 秘書報告，港島區海濱發展專責小組的秘書於二零一六年一月六日來函對這宗申請表達意見，該來函在席上提交供委員參考。委員也備悉，文件第六頁的替代頁已在席上提交。

64. 高級城市規劃師／港島何盛田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：

背景

- (a) 二零一五年五月二十九日，申請人就分域碼頭現有設施的重建和翻新申請規劃許可；
- (b) 二零一五年九月四日，小組委員會考慮這宗申請，並決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就擬議發展的設計提交進一步資料。委員大致上對擬議用途、增加總樓面面積和建築物高度，以及把申請地點的西南角剔出地盤範圍不表反對，但關注供公眾使用的擬議休憩用地的設計，以及其與毗連土地用途的融合；

進一步資料

- (c) 申請人提交兩個設計方案以回應委員的關注。在這兩個方案中，建築物所佔部分維持不變，跟小組委員會在二零一五年九月四日所考慮的計劃一樣。擬議發展佔據的龍景街範圍盡量縮小。申請地點北部的擬議公眾休憩用地仍納入工程計劃的範圍，以便早日落實，但如有需要，申請人可把該公眾休憩用地交還政府。此外，如運輸署所要求，會增設三個泊車位，以及改良一個上落客貨車位以切合重型貨車的需要；

方案 1

- (d) 東面的地盤界線會後移約 1.4 米，以限制所佔據的龍景街範圍。如原先計劃所建議，會把西南角部分剔出該地盤，而目的主要是方便 D11 道路的行人流通。供公眾使用的擬議休憩用地總面積為 1 962 平方米，與原先計劃的 1 892 平方米比較，增加 34 平方米；

方案 2

- (e) 毗連龍景街的東面界線會後移約 4.4 米，以騰出寬闊的土地供行人前往海港方向，但用地的西南角須

保留在地盤範圍內，以供泊車之用。此外，北面界線須稍微後移，以騰出更大地方闢設公眾休憩用地。供公眾使用的擬議休憩用地總面積為 1 700 平方米，較原先計劃提供的面積少 192 平方米，因為西南角須用作泊車用途，以及須把北面界線後移；

(f) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段。政府部門就上述兩個方案提出的主要意見撮述如下：

(i) 發展局海港組表示，介乎申請地點與日後香港演藝學院擴展部分之間的狹長土地須發展為休憩用地，宜將之納入工程項目中，讓公眾早日享用，同時須確保行人通道有足夠闊度。在北面的公眾休憩用地應全日向公眾開放，供公眾享用；

(ii) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應指出，方案 1 建議把申請地點西南角剔出，有助保持景觀看透度及把行人接達海濱，並利便日後落實 D11 道路的建造；

(iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計和視覺角度而言，方案 1 佔據龍景街的範圍較少，而方案 2 建議在申請地點西南角闢設的兩個泊車位，會分隔開休憩用地與日後沿 D11 道路而建的「林蔭步行區」，因而與步行環境中的美化市容設施隔離。從保護樹木和景觀角度而言，在方案 2 中，供公眾使用的休憩用地會減少，影響上述休憩用地景觀設計的完整性。在該休憩用地之內及周圍的行人流通情況會受阻，而分域碼頭街與日後的「林蔭步行區」的連繫亦會中斷；以及

(iv) 建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，方案 2 較可取，因為經修訂的界線伸延至行人區的幅度較細。方案 2 也容許日後在規劃上的

靈活度較高，以及提升發展項目與海濱之間的行人連繫；

- (g) 在上述進一步資料的法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見；以及
- (h) 規劃署的意見——根據文件第 4 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請，並認為方案 1 較方案 2 可取。基於有需要在申請地點的東面提供一條緊急車輛通道，所以該地盤無可避免要佔據部分龍景街，申請人已建議把申請地點的東面界線後移 1.4 米(方案 1)或 4.4 米(方案 2)，讓申請地點東面有機會擴闊通往海濱的行人通道。然而，如要按照方案 2 後移 4.4 米，申請地點的西南角須保留，以容納被移走的泊車位。這樣會削弱擴闊 D11 道路行人門廊入口的原有設計優點。這兩個方案同樣會把申請地點的北部保留作公眾休憩用地，並且在有需要時交還政府。在方案 1 中，供公眾使用的休憩用地量會達到最高限度。

65. 主席回應一名委員的提問時說，申請人提交了兩個替代設計方案以回應委員先前提出的關注事項。小組委員會須考慮哪個方案可取。

商議部分

66. 小組委員會備悉，可在相應的批地契約條款中，訂明申請人須於政府提出要求時交還申請地點的北部。

67. 一名委員認為，申請地點位處維多利亞港沿岸的優越海濱位置，擬議發展的立面應予改善。小組委員會同意加入一項指引性質的條款，要求申請人進一步改善擬議發展的外部設計。小組委員會也備悉，運輸署對這兩個方案並無意見，但指出方案 1 較可取，因為有更佳的視線。

68. 小組委員會大致同意採用方案 1，理由是供公眾使用的休憩用地量會達到最高限度，而且在保留擴闊 D11 道路的行人

入口處這個設計優點之餘，又提供機會在申請地點的東面約 5 米處增設一條通道。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交載於方案 1 的申請內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年一月八日止，除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計和闢設供公眾使用的休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，以及樹木監察季度報告，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 闢設泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 落實上述規劃許可附帶條件(d)項所述的排污影響評估所指出的地區排污改善／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；以及
- (f) 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規會的要求。」

70. 小組委員會亦同意告知申請人，除下列條款外，也留意文件附錄 FA-VII 所載的指引性質的條款：

- 「(o) 由於申請地點位處維多利亞港沿岸的優越海濱位置，擬議發展的外部設計應予改善。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何盛田先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

[梁宏正先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/171 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
跑馬地黃泥涌道25號的建築物高度限制，
以作擬議住宅發展及地下的「食肆」
(都會規劃小組委員會文件第A/H7/171A號)

71. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益。

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 劉興達先生 | — | 為跑馬地居民協會主席，而且現時與宏基公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與宏基公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | — | 其父母於藍塘道擁有一個物業；以及 |
| 陳祖楹女士 | — | 其父母於藍塘道擁有一個物業。 |

72. 由於劉先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於林先生沒有參與這宗申請，而從霍博士父母所擁有的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉陳女士因事未能出席會議。

[劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

73. 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) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 85 米略為放寬至主水平基準上 88.85 米，以作擬議住宅發展及地下的「食肆」；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮述如下：
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，建築物高度限制是以全面的方式釐定，並採用梯級式規律。施加有關限制，旨在保存向黃泥涌峽附近山脊線眺望的景觀，以及維持梯級狀建築物高度概念。申請人未有提供有力的理據以支持增加建築物高度，亦未有說明放寬有關限制的建議對空氣流通所造成的影響；
- (ii) 建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，以單位的面積而言，原本的樓層高度在私營住宅用途當中屬合理水平和普遍。除了改善居住質素這一點，申請人應盡量提供進一步的理據，以說明放寬建築物高度限制的建議在環境方面有何優點，以及對公眾利益有何影響；以及
- (iii) 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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份公眾意見書，分別來自一名市民及附近一個住宅發展的業主立案法團。他們反對這宗申請，主要理由是施加建築物高度限制以確保生活環境得以改善的目的，會被該宗略為放寬建築物高度限制的申請損害；在空氣流通方面，放寬建築物高度限制會造成屏風效應；擬議餐廳會對環境衛生及公眾安全造成負面影響；以及跑馬地已有足夠的食肆；

(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，有關評估撮述如下：

- (i) 二零零八年，城規會決定對黃泥涌區谷底的用地採取較嚴格的規管，以保留該區的特色及保存向黃泥涌峽眺望的景觀；
- (ii) 申請地點位於主水平基準上 85 米高度級別的第一級，是梯級式建築物高度輪廓的最低點。主水平基準上 88.85 米的擬議發展，將超出有關高度級別的第一級，影響向黃泥涌峽眺望的景觀；
- (iii) 雖然申請人聲稱把層與層之間的高度增加至 3.15 米可改善居住質素，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，並無有力的理據支持偏離梯級式高度輪廓的概念，而建築署總建築師／管理統籌處 2 則認為，符合有關分區計劃大綱圖現有限制的計劃所訂定的 2.975 米層與層之間的高度，屬合理的高度。從申請人的建議未能看到任何規劃或設計優點；
- (iv) 雖然申請人聲稱基於地盤限制，須建議放寬建築物高度以增加層與層之間的高度至 3.15 米而不會令住用總樓面面積減少，但並無任何技術理據證明住用總樓面面積因何減少；以及
- (v) 就兩份反對這宗申請的公眾意見書，上述評估亦相關。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展建議中並無有力的理據或規劃及設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為區內涉及放寬建築物高度限制但沒有充分理據或規劃及設計優點的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會妨礙落實在黃泥涌區締造梯級狀高度輪廓的規劃意向。」

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/75 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
筲箕灣阿公岩村道 3 號興建醫院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/75C 號)

簡介和提問部分

76. 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) 擬建的醫院；
- (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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 14 份公眾意見書，分別來自東區區議員、筲箕灣崇真學校校長、附近工業樓宇的業主立案法團、區內居民及多名市民，當中一份意見書支持這宗申請，理由是東區需要一間良好的健康護理中心；七份提出反對，而五份對申請表示關注，所持意見／反對理由包括：擬議醫院

與阿公岩區不相協調，而且會造成嚴重交通擠塞；質子治療及其他放射治療會對健康造成潛在影響；沒有就風險、視覺、通風及景觀方面進行評估；應延長公眾諮詢期，而申請人亦應與區內人士保持良好溝通；擬議醫院大樓內的設施應一應俱全；使用汽車升降機或會導致車龍伸延至阿公岩村道；應減少泊車位數目或關設多一部汽車升降機，以縮短輪候時間；以及政府應就擴闊阿公岩村道和四周道路網的可行性進行研究，並在該區增設泊車位；

- (e) 東區民政事務專員表示，東區區議會轄下社區建設及服務委員會和規劃、工程及房屋委員會於二零一三年十月十日舉行的聯席會議席上曾討論有關建議。總的來說，東區區議員普遍支持養和醫院在阿公岩村道興建醫療中心，提供 24 小時門診服務和先進的醫療服務。他們認為擬議醫療中心有助減輕東區尤德夫人那打素醫院(下稱「東區醫院」)的醫療服務壓力，但對以下幾方面表示關注，包括收費是否訂於市民可負擔的水平、醫療廢物、輻射影響和交通影響。他們也關注輻射安全的標準、小巴士及的士站的位置和活化該區的措施。東區區議員又建議養和醫院調低服務收費和加強醫療人員的培訓；以及
- (f) 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。擬議醫院與附近地區並非不協調，申請人所提交的交通影響評估證明就交通方面而言，擬議發展可以接受，而運輸署對擬議交通措施沒有意見。申請人會定立並嚴格遵守符合《輻射條例》各項規定的安全運作程序。就這方面而言，衛生署對申請不表反對。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所接獲的公眾意見，上述評估亦相關。對於有市民認為有關建議缺乏公眾諮詢，並要求延長這宗申請的公眾查閱期，在此須指出，這宗申請是按照《城市規劃條例》的法定規定及城市規劃委員會規劃指引編號 30A 訂明的公眾諮詢行政措施來處理的。此外，申

請人表示曾舉辦一連串參與活動，一直與東區主要持份者保持溝通。

77. 副主席說，他估計擬議醫院的運作模式類似跑馬地養和醫院，因此兩者的交通模式亦會相若。由於不少醫生並非常駐擬議醫院，預計他們會駕車前往醫院看病人，因而令交通流量增加不少。據悉跑馬地養和醫院把大量泊車位預留給職員使用，這宗申請擬設的 10 個員工泊車位未必足夠。運輸署助理署長(市區)彭先生回應說，這宗申請擬提供的泊車設施是根據《香港規劃標準與準則》的要求而訂定的。提供員工泊車位的建議是由申請人提出，而有關使用這些泊車位的事宜應由擬議醫院處理。運輸署較為關注擬設的訪客泊車設施是否足夠。預計醫院的員工會選擇使用公共交通工具或的士往返擬議醫院。申請書已建議闢設的士停車灣。高級城市規劃師／港島盧玉敏女士在回應主席的提問時說，擬議醫院與港鐵站的距離在合理步程內。

78. 盧女士在回應主席的進一步提問時說，手上沒有關於跑馬地養和醫院如何分配員工與訪客泊車位的資料。

商議部分

79. 小組委員會備悉申請人已進行輻射影響評估，而該評估的結論是擬議醫院不會對市民及醫院員工的健康造成輻射影響。申請人亦須確保在擬議醫院投入服務前訂立及嚴格遵守符合《輻射條例》(第 303 章)各項規定的安全運作程序。

80. 一名委員擔心使用汽車升降機可能導致東旺道一帶的交通出現混亂，而且正如擬議停車位平面圖所顯示，部分救護車泊車位會被支柱阻塞。彭先生回應說，申請人已進行汽車升降機評估，結論是車輛在地下低層等候汽車升降機的可能性甚低，預計車輛不會排隊至公共道路。當局已要求申請人在鄰近汽車升降機的地方闢設車輛等候區。此外，預計汽車升降機不會令一些急症病人的治療受耽誤，因為急症病人會在擬議醫院入口下車。運輸署對申請人所提交的車輛迴轉範圍分析及停車位平面圖沒有負面意見。

81. 主席說，部分委員表示關注員工泊車位是否足夠、擬議醫院的停車位布局，以及是否需要參考跑馬地養和醫院的交通模式。由於擬議醫院接近港鐵站，因此應鼓勵訪客及員工使用公共交通工具。此外，運輸署對擬提供的泊車位及其設計沒有負面意見。

82. 由於已建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須設計和提供泊車位、上落客貨灣及車輛通道，而有關設計和設施必須符合運輸署署長的要求，因此，小組委員會同意部分委員所關注的交通問題，可在詳細設計階段處理。小組委員會亦要求運輸署日後考慮申請人就履行規劃許可附帶條件而提交的文件時，留意委員所關注的問題。

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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) 設計並提供泊車位、上落客貨灣及車輛通道，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交評估，以證明在供水點的剩餘水壓足以向擬議發展供水，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 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
- (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。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[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。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

[霍偉棟博士此時離席。]

九龍區

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/730 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘敬業街 69 至 71 號改裝整幢現有工業－辦公室
樓宇以作酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/730 號)

85. 秘書報告，奧雅納工程顧問是申請人的顧問。劉興達先生、何培斌教授及林光祺先生已就此議項申報利益，因為劉先生和何教授現與該公司有業務來往，林先生則曾與該公司有業務來往。由於劉先生、何教授及林先生均沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

86. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬改裝整幢現有工業－辦公室樓宇以作酒店發展；
- (c) 政府部門意見——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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份公眾意見書。一名個別人士表示支持這宗申請，但沒給予理由，麗港城一名居民則反對這宗申請，理由是觀塘商業區交通擠塞、

酒店住客深宵在附近休憩用地流連時發出噪音，以及酒店的招牌和燈光造成光污染；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議酒店符合有關「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編號 22D 的規定，因擬議發展與四周的土地用途協調。關於或會產生交通及噪音影響以及擬議酒店或會造成光污染的公眾意見，相關政府部門(包括運輸署署長及環境保護署署長)對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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) 為擬議發展設置泊車設施、貨物裝卸處、避車處、車輛通道及內部行車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置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；
- (c) 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；
- (d) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實上述(d)項條件所述的排污影響評估所指出的地區排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的查詢。蘇女士此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K7/111

擬在劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的何文田忠孝街／愛晨徑進行香港理工大學校園擴建計劃(包括住宿機構及教育機構)，並擬略為放寬 25 米闊的建築物間距位置及建築物高度限制，以容納梯級式的建築物設計
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/111 號)

90. 秘書報告，這宗申請是由香港理工大學(下稱「理大」)提出。杜立基規劃顧問有限公司是申請人的顧問。下述委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 何立基先生 | — 是理大的訪問學人； |
| 李律仁先生 | — 是理大校董會上任成員； |
| 劉興達先生 | — 現與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來；以及 |
| 林光祺先生 | — 曾與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來 |

91. 申請人要求延期考慮這宗申請。由於何先生牽涉直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於劉先生和林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦備悉李先生已經離席。

92. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月二十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間提供進一步資料，以回應運輸署、土木工程拓展署、環境保護署及規劃署的意見。這是申請人首次要求延期。

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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。

議程項目 17

其他事項

94. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。