

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一七年四月二十八日上午九時舉行的

第 579 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 1)
李建毅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年四月七日第 578 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一七年四月七日第 578 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。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K11/5

申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》，把位於九龍黃大仙沙田坳道 99 號和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/5 號)

3. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益。

劉興達先生 — 現時與景藝公司有業務往來，並曾與彼安托公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 其公司過往與彼安托公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於劉興達先生及何安誠先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就增設政府、機構或社區設施諮詢相關政府部門。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自對上一次延期以來，申請人一直在修訂附設福利設施的不同方案，並與有關政府部門磋商。

6. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已合共給予六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/6 擬在劃為「非指定用途」地區的荃灣
下花山第 359 約地段第 10 號、第 11 號、
第 12 號、第 13 號、第 14 號、第 15 號、
第 16 號、第 17 號及第 135 號
闢設康體文娛場所
(都會規劃小組委員會文件
第 A/DPA/TW-CLHFS/6A 號)

7. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。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；
以及
- 張國傑先生 — 其公司現時與聯協公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於劉興達先生和張國傑先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

10. 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，由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月的時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/488

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣
沙咀道 381 至 389 號榮亞工業大廈地下 B 及
C 室，一樓 A 及 B 室和二樓 A 及 B 室
闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/488 號)

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/444

擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的葵涌昌榮路 1 至 7 號葵涌市地段第 432 號和毗連政府土地進行分層住宅、食肆、商店及服務行業和辦公室綜合發展，並將建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 145 米
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/444 號)

13. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

14. 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/H5/407

擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「混合用途」地帶的香港灣仔摩理臣山道
25 及 27 號和寶靈頓道 37 號的
建築物高度限制，由主水平基準上 110 米
放寬至主水平基準上 116.075 米，
以作酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/407A 號)

15. 小組委員會備悉，申請人已撤回這宗申請。

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/224

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍新蒲崗五芳街 26 號
榮盛工業大廈地下 1A 及 1B 室
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/K11/224 號)

16. 小組委員會備悉，一頁替代頁(文件附錄 III)已於席上呈交委員參閱，該替代頁是關於加入指引性質的條款(a)項及修改指引性質的條款的編號。

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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(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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份對申請提出關注的公眾意見書，該意見書由有關樓宇的業主立案法團提交。主要的關注事項載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一樓宇內的用途和周圍的發展亦非不相協調。有關樓宇設有噴灑系統，而對工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積的限制並不適用於擬議用途。擬議用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為擬議用途不大可能對有關樓宇內及毗鄰地區的發展產生負面的消防安全、交通、環境或基建影響。為回應消防處處長的意見，規劃署建議施加有關提供消防安全措施的規劃許可附帶條件。至於公眾意見書所提出的關注，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

18. 部分委員提出以下問題：

- (a) 在有關樓宇內、同一街道上，以及附近地區，是否有其他食肆；

- (b) 若同一樓宇內已有其他食肆，則有關樓宇的業主立案法團就擬議用途與同一樓宇內其他工業用途在土地用途上不相協調的關注為何；
- (c) 是否曾收到任何關注或投訴，指申請處所的現有食肆引致阻塞入口通道；以及
- (d) 規劃署在進行實地視察時，有否發現任何阻塞有關樓宇的入口通道的情況。

19. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應如下：

- (a) 在有關樓宇的地面一層、同一街道上，以及附近地區，均有其他食肆，當中位於申請處所對面的快餐店已獲批規劃許可，但有關規劃許可已在二零一七年三月屆滿；
- (b) 有關樓宇的業主立案法團關注，在繁忙時段其他於同一樓宇工作的人會遇上滋擾或入口通道阻塞的情況；
- (c) 沒有收過有關阻塞入口通道的投訴或關注；以及
- (d) 在實地視察期間，有關處所用作設有桌椅的食肆。雖然處所外有員工在工作，但未發現阻塞通道的情況。

商議部分

20. 秘書在回應副主席的提問時解釋「食肆」和「快餐店」在「法定圖則所採用的詞彙釋義」中的定義，前者包括食堂和酒樓餐廳，涉及售賣食物或飲品，主要供人在其內進食或飲用；而後者則歸屬「商店及服務行業」用途，涉及售賣快餐，而所售餐食主要供人在其處所以外的地方食用。

21. 秘書進一步解釋，根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」中有關工業樓宇或工業－辦公室樓宇的附表II，歸屬「商店及服務行業」用途的「快餐店」屬第二欄用

途，須向城規會取得規劃許可，但被視為「食肆」的一般酒樓餐廳用途則不會獲得批准。文件擬議的指引性質的條款(a)項旨在提醒申請人，規劃許可不會涵蓋申請處所的現有「食肆」用途。

22. 一名委員對這宗申請不表反對，但關注有關樓宇的入口通道不應被阻塞。同一名委員建議要求食物環境衛生署(下稱「食環署」)在處理食品業牌照時，考慮提醒經營者把員工的工作場地限制在申請處所範圍內。其他委員表示同意。

23. 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二零二一年四月二十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始營運前提交並落實消防安全措施建議，包括在處所內設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途開始營運當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

24. 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，以及要求食環署在處理食品業牌照時，考慮提醒經營者把員工的工作場地限制在申請處所範圍內。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/301 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍九龍灣宏茂街 7 號地下、一樓、二樓及三樓(部分)
闢設汽車修理工場
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/301 號)

25. 秘書報告，這宗申請由萬泰控股有限公司(下稱「萬泰公司」)的附屬公司鋒業有限公司提交。宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及許李巖建築師有限公司(下稱「許李巖公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與萬泰公司及弘達公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 目前與宏基公司、弘達公司及許李巖公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司有業務往來。 |

26. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意他應在討論此議項時暫時離席。由於劉興達先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[何安誠先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 擬闢設汽車修理工場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。機電工程署署長(下稱「機電署署長」)建議把處所的用途維持為石油氣汽車修理工場，或改為同時維修一般車輛及石油氣車輛的汽車修理工場，以維持市場上有一定數量的石油氣汽車修理工場。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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。該處所為一項綜合發展的一部分，已根據獲批准的規劃申請闢設石油氣汽車修理工場，而擴充汽車修理工場的服務至一般車輛的建議，符合「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不太可能對周邊地區造成負面的環境、消防安全或交通影響。機電署署長對這宗申請不表反對，因為該汽車修理工場會同時為石油氣車輛及一般車輛提供維修服務。相關政府部門的關注或技術要求可藉施加適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款來解決。

[楊偉誠博士此時到席。]

28. 一名委員詢問申請處所先前獲批准的規劃申請是石油氣汽車修理工場抑或一般汽車修理工場。倘為後者，似乎提交這宗申請並無必要，因為該大廈專門設計為汽車修理工場用途。高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應指，先前批准的申請(編號 A/K13/157)為石油氣汽車修理工場用途。對先前獲批准的用途而言，闢設一般汽車修理工場屬於擴充用途，因此須重新提交第 16 條申請。主席回應同一名委員的跟進提問時表示，在「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的「註釋」中，附表 I 的第二欄訂有關於申請作汽車修理工場的條文。在批准先前的申請時，小組委員會是根據申請人當時提交的規劃申請，批准闢設石油氣汽車修理工場。

商議部分

29. 主席表示，申請處所位於專門為用作工場而建的大廈，而機電署署長認為在申請處所同時為一般車輛及石油氣車輛提供維修服務可予接受。

30. 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

一年四月二十八日止；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) 在有關用途開始營運前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所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) 倘在有關用途開始營運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。」

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

[何安誠先生此時返回席上。]

[余烽立先生此時到席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/304 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的九龍九龍灣宏泰道 12 號榮發工業大廈地下
第 6 號工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/304 號)

32. 秘書報告，何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與何顯毅公司有業務往來。小組委員會同意，由於張國傑先生並無參與這宗申請，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件於第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與附近地區並非不相協調。所涉工業大廈地面一層的合計商用樓面面積，沒有超出 460 平方米的准許上限。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為擬議用途不大可能會對該大廈內的發展及毗鄰地區的消防安全、交通、環境及基礎設施造成負面影響。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 鑑於所涉大廈的地面一層有多個單位，一名委員詢問所涉工業大廈地面一層的合計商用樓面面積會否超出 460 平方米的准許上限，以及規劃署會否就地面一層其他不符合規劃的用途採取糾正行動。主席回應時表示，倘小組委員會批准這宗申請，所涉大廈地面一層的合計商用樓面面積仍未超出 460 平方米的准許上限。地政總署會視乎情況所需採取適當的執行管制行動。

36. 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二零一九年四月二十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始營運前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內設置消防裝置及設備，以及在該工業大廈關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) 倘在有關用途開始營運當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 11

其他事項

38. 餘無別事，會議於上午九時五十分結束。