

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一七年七月十四日上午九時舉行的  
第 584 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

霍偉棟博士

何立基先生

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

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

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
黃偉恩先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

林光祺先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

**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  
簡重思女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零一七年六月二十三日

第 583 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」)二零一七年六月二十三日第 583 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。

## 港島區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

##### [公開會議]

Y/H10/9 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把位於薄扶林置富花園東面的政府土地的申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態古蹟公園」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/9B 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月二十八日要求延期至二零一七年十一月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間完成申請地點內淡水生物的實地調查，並修訂擬議公園的落實計劃，以回應政府部門的意見。鑑於申請地點內有一些舊牛奶公司的歷史構築物有待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)進行評級，申請人認為延期考慮申請亦可讓城市規劃委員會在評級狀況明朗或古諮會確定結果後，才作出知情的決定。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括擬議地帶的經修訂土地用途表、經修訂的內部布局設計圖、成齡樹和動物物種的最新記錄、由學術界、專業人士及市民提交的支持信，以及就政府部門意見所作的回應。

4. 經商議後，小組委員會決定延期兩個月(而非按申請人要求延期至二零一七年十一月)才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(而非至二零一七年十一月的較長時間)準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予合共六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。

## 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/5 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃錦公路第 433 約地段第 385 號、第 386 號餘段、第 387 號、第 388 號、第 389 號、第 392 號、第 394 號、第 395 號、第 396 號、第 400 號及第 404 號(部分)和毗連政府土地進行低密度住宅發展、填土及挖土(都會規劃小組委員會文件第 A/DPA/TW-CLHFS/5B 號)

---

5. 秘書報告，毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因其公司目前與毅達公司有業務往來。小組委員會備悉張國傑先生尚未到席。

6. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年六月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料以回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括不同的技術評估，以回應政府部門提出的意見。

7. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予合共六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／荃灣及西九龍鄧敏儀女士此時獲邀到席上。]

[何立基先生此時到席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/781 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
長沙灣青山道 576 至 586 號  
製衣中心地下 D1B 單位(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/781 號)

---

### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀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) 商店及服務行業(地產代理)；
- (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」)並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的的規劃意向，而且與有關大廈內的現有用途並非不協調。這宗申請亦符合有關「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，因為不會對有關大廈內和毗鄰一帶的發展造成消防安全、交通、環境及基礎設施方面的負面影響。倘這宗申請獲批准，地面一層的合計商用樓面面積為 27 平方米(包括有關處所在內)，仍在 460 平方米

的准許面積上限之內。有關處所涉及先前一宗由同一申請人提交的規劃申請，惟因未能在限期內履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷。規劃署建議縮短履行期限，以監察有關規劃許可附帶條件的履行進度。

9. 一名委員備悉，有關處所現為一間地產代理公司所佔用，並在未取得有效規劃許可的情況下運作。

#### 商議部分

10. 鑑於申請用途現時是在未取得有效規劃許可的情況下運作，一名委員詢問小組委員會應否從寬考慮這宗申請。另一名委員詢問，這宗申請應否待申請人履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件後才批出規劃許可。

11. 主席作出回應，要點如下：

- (a) 每宗申請均會按個別情況予以考慮。至於這宗申請，據悉申請人已致力履行先前獲批給的規劃許可中有關消防安全措施的附帶條件。然而，申請人未能在指明限期內取得消防處的批准，以致規劃許可被撤銷。有見及此，規劃署建議縮短履行期限，以監察有關規劃許可附帶條件的履行進度；以及
- (b) 文件中建議，應在有多項附帶條件下批准這宗申請。申請人亦須向地政總署申請短期豁免書以獲准作申請用途。倘申請人未能履行豁免書所訂的條款和條件，地政總署可採取適當行動。

12. 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。有關規劃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(即在二零一七年十月十四日或之前)，提交消防安全措施建議，包括在有關處所設置消防裝置和滅火水源，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，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(即在二零一八年一月十四日或之前)，落實消防安全措施，包括在有關處所設置消防裝置和滅火水源，以及闢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
- (c) 如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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

13. 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／荃灣及西九龍鄧敏儀女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[張國傑先生此時到席。]

## 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/444A 號)

---

14. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與弘達公司有業務往來；

劉興達先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與弘達公司有業務往來。

15. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉余烽立先生尚未到席，並同意何安誠先生和劉興達先生可留在席上，因為他們沒有參與這宗申請。

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，就擬議總樓面面積的計算稍作澄清。

17. 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，而小組委員會已給予合共四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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

[霍偉棟博士此時到席，而潘永祥博士此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/447 擬略為放寬劃為「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶的葵涌荔景山路荔景邨樂景樓毗鄰的空置土地的住用地積比率限制以作公共房屋發展，並把部分「綠化地帶」用地(約 1%)納入為公共房屋發展的一部分(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/447 號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的行政機關。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- |   |  |
|---|--|
| 李啟榮先生<br>(主席)<br><i>以規劃署署長的身分</i>       | — 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<br><i>以民政事務總署<br/>總工程師(工程)的身分</i> | — 為民政事務總署署長的代表，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委員； |
| 劉興達先生                                   | — 目前與房委會和盧緯綸公司有業務往來；                             |
| 何安誠先生                                   | — 目前與房委會有業務往來；                                   |
| 張國傑先生                                   | — 其公司目前與房委會有業務往來；                                |
| 余烽立先生                                   | — 過往與房委會有業務往來；<br>以及                             |
| 潘永祥博士                                   | — 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作。                           |

19. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席，潘永祥博士則已暫時離席。由於主席、關偉昌先生、劉興達先生及何安誠先生涉及直接利益，故小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。副主席此時代為主持會議。

[楊偉誠博士此時到席，而主席、關偉昌先生、劉興達先生及何安誠先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

20. 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限制以作公共房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附錄 IV。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」)接獲一份個別人士提交的公眾意見書，其主要反對理由載於文件第 9 段；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。住用地積比率的 20% 擬議增幅，程度屬於輕微，並符合政府的政策。有關發展與四周主要為高層住宅樓宅的發展並非不協調。申請地點只佔據「綠化地帶」一小處，擬議發展不會對有關「綠化地帶」造成重大影響。現有籃球場會重置於申請地點內，擬議發展所提供的休憩用地和長者鄰舍中心可惠及附近和未來的居民。至於公眾意見，上述規劃評估及政府部門意見亦相關。

[余烽立先生此時到席。]

21. 副主席和一些委員提出以下的問題：
- (a) 怎樣才算是「略為放寬」；
  - (b) 葵涌區有否略為放寬住用地積比率以作住宅發展的同類申請被小組委員會拒絕；
  - (c) 鑑於有關的葵青區議員關注鄰近的貨櫃碼頭可能會對擬建公屋造成眩光影響，有否緩解措施以盡量減低眩光影響；
  - (d) 擬議的園景平台會否向公眾開放；
  - (e) 要闢設擬議社福設施，前提是否須把擬議公屋發展的地積比率放寬；以及
  - (f) 其他地區有否採用 6 倍的住用地積比率。
22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應如下：
- (a) 並無既定準則可供決定是否屬於「略為放寬」，每宗申請均會按個別情況考慮；
  - (b) 二零一四至一七年間，葵涌區有三宗同類申請，全部獲小組委員會批准，而所考慮的因素是擬議發展符合在可行地區把發展密度提高 20% 以增加房屋供應的政府政策，以及申請人提交了技術評估，以證明擬議發展可行；
  - (c) 雖然《環境影響評估條例》並無訂明評估眩光影響的標準，但申請人已致力解決葵青區議員關注的眩光問題。申請地點位於地勢較高的平台上，距離貨櫃碼頭約 200 米。擬建樓宇的座向已顧及貨櫃碼頭可能對其造成的眩光影響；
  - (d) 園景平台位於擬議公屋的一樓，只供未來居民使用；

- (e) 擬議公屋項目已規劃闢設社福設施，並無資料顯示提高地積比率是為了闢設有相關的社福設施；以及
- (f) 新市鎮的最大住用地積比率通常為 5 倍，而市區則會採用較高的住用地積比率。

### 商議部分

23. 鑑於新市鎮的最大住用地積比率一般為 5 倍，一名委員詢問可否把新市鎮的地積比率普遍訂為 6 倍，以充分利用土地資源和促進重建。秘書回應說，因應《二零一四年施政報告》提出按基建容量把發展密度提高 20% 以增加房屋供應的政策措施，最近就一些新市鎮和新發展區的分區計劃大綱圖建議作出的修訂已在適當情況下把住用地積比率訂為 6 倍。

24. 一名委員關注，地積比率擬由 5 倍提高至 6 倍(增幅為 20%)，幅度可否視為輕微。小組委員會備悉，略為放寬分區計劃大綱圖所訂的限制，旨在為發展提供彈性，而每宗申請均會按個別情況考慮。

25. 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。有關規劃許可有效期至二零二一年七月十四日止；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。規劃許可須附加以下條件：

「 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。」

26. 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。

[副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。她於此時離席。]

[主席、關偉昌先生、劉興達先生、何安誠先生及潘永祥博士此時返回席上。]

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/435 在劃為「綜合發展區」地帶的  
士丹頓街60至66號和88至90號；中和里4至6號；  
華賢坊東8號及13號；華賢坊西2至10號和16號；  
城皇街2至10號；內地段第3014號餘段(部分)、  
第3013號餘段(部分)、第3012號餘段(部分)、  
第3011號餘段(部分)、第94號(部分)(部分)及  
第94號E分段第1小分段A分段及餘段(部分)和  
毗連政府土地作綜合住宅、商店及服務行業及  
休憩用地發展用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/425號)

---

[申請已撤回]

議程項目 8A

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/82 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的  
大坑道內地段第 7426 號(部分)及毗連政府土地  
闢設連接大坑道 4 至 4C 號住宅發展的行車通道  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/82A 號)

---

27. 秘書報告，申請地點位於大坑。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市公司」)及弘達顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為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：

- |               |   |                                 |
|---------------|---|---------------------------------|
| 胡潔貞女士<br>(秘書) | } | 在大坑擁有一個樓宇單位；                    |
| 黃幸怡女士         |   |                                 |
| 劉興達先生         | — | 目前與弘達公司有業務往來，過往與城市公司有業務往來；      |
| 何安誠先生         | — | 其公司目前與弘達公司有業務往來，並曾與城市公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生         | — | 過往與弘達公司有業務往來。                   |

28. 小組委員會備悉，黃幸怡女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生、何安誠先生及余烽立先生並無參與這宗申請，而胡潔貞女士作為秘書不會參與這宗申請的討論，故小組委員會同意他們可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門和公眾提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人一直就擬議發展尋求解決方法，以回應政府部門和公眾的意見，並解決在土力、排水、交通、景觀及視覺方面的技術問題。

30. 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，而小組委員會已給予合共四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/H7/172 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的銅鑼灣禮頓道 8 號  
闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/172A 號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由合詠有限公司(下稱「合詠公司」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及弘達顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為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：

張國傑先生 — 其公司目前與合詠公司有業務往來；

劉興達先生 — 目前與杜立基公司及弘達公司有業務往來；

何安誠先生 — 其公司目前與弘達公司有業務往來；  
以及

余烽立先生 — 過往與弘達公司有業務往來。

32. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生、劉興達先生、何安誠先生及余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料以回應運輸署進一步提出的意見，並檢討擬議的泊車設施。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對各政府部門的意見所作的回應(連同現有和擬議發展的比較圖、截視圖及合成照片)、環境評估及輪候汽車升降機的分析。

34. 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，而小組委員會已給予合共四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／港島盧玉敏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/H9/77            擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
筲箕灣興民街68號海天廣場地庫一層2號商鋪  
關設臨時宗教機構(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H9/77號)

---

35. 秘書報告，有關處所位於筲箕灣。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」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

胡潔貞女士      一    在筲箕灣擁有一個樓宇單位；以及

張國傑先生      一    其公司目前與何顯毅公司有業務往來。

36. 由於張國傑先生並無參與這宗申請，而胡潔貞女士作為秘書不會參與這宗申請的討論，故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／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) 擬闢設的臨時宗教機構，為期三年；
- (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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與有關大廈的現有用途並非不協調，與附近住宅區(低層常為商業用途)亦非不協調。

38. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有否獨立出入通道和升降機通往申請處所；以及
- (b) 鑑於有關處所似已裝修完畢，為何仍給予申請人六個月時間以履行有關設置消防裝置和滅火水源的規劃許可附帶條件。

39. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應如下：

- (a) 文件繪圖 A-1 及 A-2 顯示，可經興民街前往有關大廈，並從地下兩個入口的獨立樓梯前往有關處所。有關大廈亦設有供殘疾人士使用的升降機，可通往地庫一層；以及
- (b) 申請人仍未在有關處所開展裝修工程，該處所現時的裝修是由大廈業主進行的。關於規劃許可附帶條件的履行期限，申請人須在履行所有消防規定並符合消防處的要求後，擬議發展才可開始運作。因此須有足夠時間供消防處審核申請人提交的資料，並檢查是否已妥為設置所要求的消防裝置。對於為期三年的臨時用途，履行期限一般建議為六個月。

商議部分

40. 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，有效期為三年，至二零二零年七月十四日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述的規劃許可附帶條件，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。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件第 11 段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。]

[馮英偉先生此時離席。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/744 為批給在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘駿業里 10 號業運工業大廈地下 C1 號車位作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期五年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/744 號)

---

簡介和提問部分

42. 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) 為擬議臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，因為有關樓宇倘設置擬議商店，其總樓面面積可能會超過《建築物條例》所准許的上限。運輸署署長認為申請人尚未履行重置一個私家車泊車位的附帶條件，而鑑於該區的泊車需求甚殷，臨時移除私家車泊車位未必合適。其他相關的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，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，由有關樓宇的一名個別業主提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然自二零一二年向同一申請用途批給規劃許可以來，附近地區的用途地帶及土地用途並無重大改變，但屋宇署就地積比率問題仍然維持與先前申請相同的反對意見。申請人仍未完全履行先前申請的所有附帶條件。在目前這宗申請中，申請人並無就申請續期提供資料或理據。這宗申請並不符合有關「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編號 22D 的規定，因為申請人未能證明擬議改裝泊車位作商業用途不會對所涉樓宇的泊車位供應造成不良影響。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「這宗申請並不符合有關「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編號 22D 的規定，因為申請人未能證明擬議改裝泊車位作商業用途不會對所涉樓宇的泊車位供應造成不良影響。」

[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。她此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/322 擬在劃為「政府、機構或社區(12)」地帶的  
九龍城嘉林邊道 45 至 47 號(部分)  
闢設宗教機構(伯特利神學院重建  
包括原址保留神學樓)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/322C 號)

---

45. 秘書報告，何田顧問工程師有限公司(下稱「何田公司」)為申請人的顧問之一。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他目前與何田公司有業務往來。由於劉興達先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

46. 九龍規劃專員葉子季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) 擬闢設的宗教機構(伯特利神學院重建包括原址保留神學樓)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請人未有就對樹木和景觀可能造成的影響、闢設的休憩地方及美化環境建議提供足夠資料。從交通政策角度而言，警務處處長對這宗申請表示關注，因為根據警務處日常觀察所得，毗鄰民生書院的往來交通是嘉林邊道和東寶庭道出現交通擠塞的主因。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」)共接獲 13 份反對這宗申請的公眾意見書。這些意見書來自申請地點對面位於東寶庭道的一個住宅屋苑的兩名居民、一名九龍城區議員、四名市民，以及中西區關注組。主要反對理由載於文件第 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。擬議神學院屬「宗教機構」，在該「政府、機構或社區(12)」地帶是經常准許的用途，而擬議的發展參數亦完全符合該地帶的發展限制。這宗申請的主要規劃考慮因素在於擬議新大樓的設計與原址保留的神學樓是否協調。建築署和規劃署均認為，擬建新大樓的設計可以接受。文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處則表示，擬建新大樓的概念設計已回應了他們先前就新大樓外牆以及新大樓與神學樓的融合所提出的意見。申請人亦已提交相關技術評估，以證明擬議發展不會造成無法克服的影響。雖然警務處處長對這宗申請有所保留，但運輸署署長認為申請人提交的交通影響評估恰當，並不反對這宗申請。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，規定要提交並落實保護樹木和美化環境建議。相關落實問題

會在修訂地契階段處理。至於負面的公眾意見，上述規劃評估及政府部門意見亦相關。

47. 一名委員詢問擬議發展是否須補地價。主席回應說，一般而言，用地將來的土地用途若有別於現有地契限定的用途，並會導致土地價值上升，發展商便須為擬議發展補付地價。九龍規劃專員葉子季先生補充說，地契訂明申請地點限作教育用途。

48. 葉子季先生回應主席的提問說，申請人於二零一二年提交了一宗第 12A 條申請，要求把嘉林邊道 45 至 47 號的地帶部分改劃作住宅用途。該宗申請獲小組委員會批准，而有關修訂亦已納入分區計劃大綱圖。申請人現時提交的資料包括擬議住宅發展的概略計劃，惟至今並未接獲任何建築圖則。

#### 商議部分

49. 主席表示，鑑於擬議神學院用途在該「政府、機構或社區(12)」地帶屬經常准許的用途，這宗申請的主要規劃考慮因素在於其設計是否與神學樓協調。

50. 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。有關規劃許可的有效期至二零二一年七月十四日止；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) 須在展開任何工程之前提交保育建議方案(包括對已評級建築物的詳細保育建議)，並按照該保育建議方案落實有關工程，而有關情況必須符合康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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；以及
- (c) 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。」

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

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

### **議程項目13**

#### **其他事項**

52. 餘無別事，會議於上午十時二十分結束。