

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年九月二十二日上午九時舉行的
第 589 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

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

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)
黃傳輝先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

何立基先生

張國傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年九月八日第 588 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，運輸署建議修訂都會規劃小組委員會二零一七年九月八日第 588 次會議記錄草擬本第 20 段(第 頁)如下：

「20. 運輸署助理署長(市區)彭偉成先生表示，運輸署對這宗申請有保留，因為是申請人主要提供了屬於定性方面的資料，故運輸署缺乏足夠資料確定擬議用途產生的交通影響……」

2. 小組委員會同意，都會規劃小組委員會二零一七年九月八日第 588 次會議記錄在作出以上修訂後獲得通過。

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

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/12 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於葵涌永基路 22 至 24 號葵涌市地段第 274 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(2)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/12 號)

4. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人及其代表各自於二零一七年九月二十日去信城市規劃委員會要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間委託顧問回應政府部門的意見。申請人及其代表的信已在席上提交委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生此時獲邀到席上。]

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/K5/783 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣長順街 20 號時豐中心地下 2 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/K5/783 號)

A/K5/784 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣長順街 20 號時豐中心地下 4 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/K5/784 號)

6. 這兩宗申請性質相似，申請處所亦非常接近，都是位於同一幢樓宇和同一「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請處所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。相關政府部門對這兩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，規劃署不反對這兩宗申請。擬議商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的規劃意向，而且與有關工業樓宇內的用途並非不協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(規劃指引編號 22D)，因為不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對該工業樓宇之內和毗鄰一帶的發展造成重大負面影響。相關政府部門(包括消防處)對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。地面一層的合計商用樓面面積(包括這兩宗申請的擬議用途在內)，並不超出適用於設有噴灑系統工業樓宇 460 平方米的准許上限。

8. 一名委員提出以下問題：

- (a) 工業和商業樓宇的噴灑系統規定有何不同；以及
- (b) 據悉有關處所現時設有以工廠食堂牌照經營的食肆，有否機制確保該等食肆只作工廠食堂用途。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生作出以下回應如下：

- (a) 未能提供工業和商業樓宇噴灑系統規定的資料。關於在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇及工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)進行商業用途的規劃管制，可參閱規劃指引編號 22D 所載的指引；以及
- (b) 就最近一次實地視察所見，編號 A/K5/783 申請的處所現用作食堂，而編號 A/K5/784 申請的處所則用作經營食物業。就目前這兩宗作商店及服務行業用途的申請，在考慮時會按所提交的資料評估。

商議部分

10. 主席表示，工業和商業樓宇的消防裝置(包括噴灑系統)須符合《建築物條例》的規定。規劃指引編號 22D 就設有和沒有噴灑系統的工業及工辦樓宇的地面一層，訂明獲消防處同意的商用樓面面積准許上限。他又表示，在工業處所內經營的食堂設施須受工廠食堂牌照規管。他就文件內容澄清說，申請編號 A/K5/783 的處所已提交工廠食堂牌照的申請，而申請編號 A/K5/784 的處所則已提交食物製造廠牌照的申請。然而，目前這兩宗申請的用途是擬經營商店及服務行業用途。

11. 一名委員認為可支持這兩宗申請，因為有關申請符合規劃指引編號 22D，而且消防處不反對這兩宗申請。另一名委員雖支持有關申請，但表示工業樓宇內以工廠食堂牌照經營的食肆不應向公眾開放。然而，委員備悉這事項另有審議機制處理。

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年九月二十二日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始運作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，以及闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途開始運作前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。」

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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/785 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座
地下 C1 工場(部分)(稱為 C1-Q)
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/K5/785 號)

14. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。潘永祥博士及黃幸怡女士已就此議項申報利益，因他們與永利行的董事總經理相識。由於潘博士和黃女士並沒有討論或參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠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(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。擬議商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，而且與有關工業樓宇內的用途並非不協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對有關工業樓宇之內和毗鄰一帶的發展造成重大負面影響。相關政府部門(包括消防處)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地面一層的合計商用樓面面積(包括擬議用途在內)，並不超出適用於設有噴灑系統工業樓宇的 460 平方米准許上限。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)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設備，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議和落實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。」

18. 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。

[林光祺先生此時到席。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/786 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣長沙灣道 912 至 914 號
時信中心地下 4 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/K5/786 號)

A/K5/787 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣長沙灣道 912 至 914 號
時信中心地下 1 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/K5/787 號)

19. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質相似，申請處所亦非常接近，都是位於同一幢樓宇和同一「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠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) 擬在各申請處所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。相關政府部門對這兩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，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請的擬議商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，而且與有關工業樓宇內的用途並非不協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對有關工業樓宇之內和毗鄰一帶的發展造成重大負面影響。相關政府部門(包括消防處)對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。地面一層的合計商用樓面面積(包括這兩宗申請的擬議用途在內)，並不超出適用於設有噴灑系統工業樓宇的 460 平方米准許上限。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年九月二十二日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始運作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，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途開始運作前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。」

23. 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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/788 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
九龍長沙灣青山道 538 號半島大廈地下 1 號鋪
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/788 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠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) 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。擬議商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向，而且與有關工業樓宇內的其他用途並非不協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對有關工業樓宇之內和毗鄰一帶的發展造成重大負面影響。相關政府部門(包括消防處)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地面一層的 460 平方米商用樓面面積准許上限並不適用於這宗申請，因有緩衝樓層作為分隔，而且並無工業用途設於有關的非工業部分內。

25. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在有緩衝樓層分隔情況下，如地面一層只有部分範圍改作商業用途，460 平方米的準則是否適用；以及
- (b) 如何確保該數層停車場會一直設於申請處所樓上以發揮緩衝樓層的作用。

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生回應如下：

- (a) 在設有緩衝樓層的工業樓宇，緩衝樓層以下的全部地方一律不得有工場或其他工業活動，才能符合消防處的要求，獲豁免遵從 460 平方米的準則；以及
- (b) 根據《建築物條例》，停車場樓層若改變用途，有關建築圖則必須獲當局批准。

[余烽立先生此時到席。]

商議部分

27. 主席指出，有關處所在地面一層的面積約為 377 平方米，因此無論設有緩衝樓層與否，也不超出 460 平方米的准許上限。

28. 秘書補充說，就工業樓宇內作商業用途的申請，根據消防處的消防安全規定，若有關樓宇設有噴灑系統，地面一層的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米；若有關樓宇沒有噴灑系統，則不得超過 230 平方米。就這宗個案，由於一至三樓的停車場可發揮緩衝樓層的作用，而且地面一層並無工場或其他非工業用途，因此消防處不反對這宗申請。

29. 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二零一九年九月二十二日止；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) 在有關用途開始運作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，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途開始運作前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。」

30. 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／荃灣及西九龍吳敏誠先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧若薇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/K20/127 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的
九龍荔枝角道 875 至 877 號及毗連政府用地
作「分層住宅」、「辦公室」、「社會福利設施」
(特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心)、
「商店及服務行業」及「食肆」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/127D 號)

31. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人的顧問之一。劉興達先生已就此議項申報利益，因他目前與杜立基公司有業務往來。由於劉先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧若薇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) 擬議的「辦公室」、「分層住宅」、「社會福利設施」（特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心）、「商店及服務行業」及「食肆」用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請建議沿地盤周邊砍掉附近的一些樹，但沒有提交詳細的補償植樹建議。此外，擬議的園景設計圖、休憩用地圖及綠化覆蓋範圍圖太近似示意圖和概念圖，而社會福利大樓綠化天台的可計算綠化覆蓋面積亦應予檢視。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 77 份公眾意見書，包括一名區議員、附近住宅屋苑的業主委員會及個別人士提交的意見書。接獲的意見書中，有 43 份反對申請，有 34 份就這宗申請提出意見。主要的反對理由和意見載於文件第 11 段；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。擬議發展密度符合「住宅(甲類)3」地帶的地積比率限制，擬議辦公大樓與四周土地用途並非不協調，而擬議辦公室和社會福利設施對房屋土地供應影響不大。根據申請人提交的評估，在交通、環境、消防安全、排水和排污、廢物管理和定量風險評估方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，可於擬備園景設計總圖時詳細交代私人休憩用地和綠化地方的相關設計概念、空間布局和量化資料。這宗申請大致

符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，而擬議發展提供的社會福利設施和公眾停車場可視為規劃方面的益處。至於接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

與四周發展的鄰接問題

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點非常接近深旺道變電站和液化石油氣加氣站，擬議發展與這些設施有否規定最少相距多遠；
- (b) 擬議發展會否影響毗鄰的大專院校；
- (c) 辦公大樓、住宅大廈和社會福利設施的出入口和行人通道安排為何；以及
- (d) 鑑於有附近居民(包括一號·西九龍及泓景臺居民)反對擬議發展，擬議發展的設計布局有否顧及四周發展。

34. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應如下：

- (a) 申請人進行的定量風險評估結果顯示，根據《香港規劃標準與準則》所訂的「政府風險指引」，有關的石油氣加氣站所構成的風險屬於可以接受。至於有關變電站則無須進行定量風險評估。相關政府部門對申請人提交的定量風險評估報告沒有負面意見；
- (b) 毗鄰的香港專業教育學院使用同一條通往荔枝角道的現有通道。申請人已建議擴闊有關通道和掘頭路，以應付擬議發展帶來的需求。擬議發展不會對香港專業教育學院造成負面影響；
- (c) 文件繪圖 A-6 顯示，車輛可從荔枝角道經一條通道駛入有關發展的地庫停車場。居民可經該通道前往

住宅大廳的大堂，而辦公室用戶可經荔枝角道到達辦公大樓。社會福利設施的入口則設於深旺道；以及

- (d) 文件繪圖 A-1 的總綱發展藍圖顯示，申請地點中央部分較為開揚，把兩幢住宅大樓分隔開，與毗鄰一號·西九龍的樓宇布局相若。

提供的社會福利設施

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關發展落成後，擬議社會福利設施會否無償移交社會福利署(下稱「社署」)；以及
- (b) 區內有否任何「政府、機構或社區」設施出現短缺。

36. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應如下：

- (a) 據申請人稱，有關發展落成後，其自費興建的擬議社福設施會移交社署管理和日後進行維修保養。規劃署建議在有關規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人須自資設計和闢設符合社署要求的社福設施；
- (b) 深水埗區的「政府、機構或社區」設施並無短缺。社福設施的要求是根據各區人口的數字和狀況來釐定；以及
- (c) 申請人就這宗申請擬設的社福設施定案前已諮詢社署。

擬建的寫字樓

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於在「住宅(甲類)」地帶一般有當然權利在建築物的最低三層進行「辦公室」用途，有關發展是否主要因為擬議辦公室大樓樓高超過三層而須申請規劃許可；
- (b) 該區的寫字樓分布狀況；以及
- (c) 倘申請地點的寫字樓用地其後分拆出售，會否對整體發展造成影響。

38. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生提出以下要點：

- (a) 基於交通考慮，「辦公室」用途在有關「住宅(甲類)」地帶內列為第二欄用途，而「辦公室」用途即使設於住宅發展的最低樓層，也須向城市規劃委員會申請規劃許可；
- (b) 荔枝角道以北的地方主要為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，有多幢樓宇已改作商業用途，並有一幅出售作商業發展的用地。「其他指定用途」註明「商貿」地帶內至今約有十分之一的樓宇已改作商業／商貿用途；以及
- (c) 由於有關辦公大樓和住宅樓宇共用一個公用平台，故辦公室大樓用地不大可能會獨立出售。

批給政府土地和房屋土地供應

39. 一些委員提出以下問題：

- (a) 計算地積比率時是否把政府土地包括在內，如把政府土地剔出申請地點，會否影響整體房屋土地供應；

- (b) 申請地點內的政府土地有否已規劃的用途，該幅土地是否必須批予申請人；
- (c) 申請地點的住用地積比率是否已用盡；以及
- (d) 據悉所提供的房屋單位以開放式單位和一房單位為主，單位面積平均為何。

40. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生提出以下要點：

- (a) 計算地積比率時已把申請地點內的政府土地包括在內。申請地點面積約 2 980 平方米(包括約 406 平方米的政府土地)，最大住用地積比率為 7.5 倍，最大非住用地積比率為 1.5 倍。根據現有設計，有關發展的住用地積比率為 7.197 倍，非住用地積比率為 1.499 倍，並不超出准許上限，而住用地積比率略低於上限 7.5 倍；
- (b) 申請地點內的政府土地已劃為「住宅(甲類)3」地帶，可按相同發展參數作住宅發展。倘這宗申請獲小組委員會批准，土地擁有人須向地政總署申請換地；以及
- (c) 根據所提交的資料，單位面積平均約為 30 平方米。

41. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充說，倘土地擁有人向地政總署申請換地，地政總署可批給或不批給額外的政府土地。

商議部分

42. 委員普遍支持擬議發展，意見如下：

- (a) 擬議的各個用途中，只有「辦公室」用途須申請規劃許可。擬議辦公大樓位於荔枝角道附近，十分靠近申請地點北面劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地區，可予接受；

- (b) 申請人建議自資在擬議發展提供社福設施，值得讚賞。在詳細設計階段，應考慮改善社福設施(包括早期教育及訓練中心和特殊幼兒中心)的接駁通道。此外，當局應考慮在地契加入條文，規定須闢設擬議社福設施，確保可提供有關設施；以及
- (c) 有委員關注申請書建議興建的單位面積細小，無助提升宜居程度。在詳細設計階段，申請人應考慮提供較大面積的單位。

43. 就政府土地納入申請地點方面，委員備悉在這情況下地段擁有人的用地面積會增加，並有多一個臨街面，以及在設計上有更大靈活性。雖然一些委員認為此舉令地段擁有人受惠，對其他準發展商不公平，但委員普遍同意與換地相關的事宜應留待地政總署按政府政策考慮。

44. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生建議加入一項指引性質的條款，提醒地段擁有人當局不保證換地申請(包括批給額外的政府土地)會獲批准。

45. 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九月二十二日止；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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (b) 如申請人所建議，自資設計並闢設社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (c) 設計、闢設、管理和維修保養有關的公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施、上落客貨車位和路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，自資設計並進行擴闊掘頭路及相關工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 把在廣深港高速鐵路隧道三米之內的範圍闢作非建築用地，以及把深盛路的公路構築物、天橋和底座兩米之內的範圍騰空，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實當中提出的紓減噪音措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交土地污染評估報告，並落實當中就擬議發展提出的補救措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (i) 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。」

46. 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，以及以下條款：

- 「(d) 留意地政總署九龍西區地政處的意見，即地段擁有人須向地政總署申請換地。惟當局不保證換地申請(包括批給額外的政府土地)會獲批准。倘地政總署以業主身分不接納批給額外政府土地的建議，申請人便要修訂其規劃方案。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧若薇女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[霍偉棟博士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/434 擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的
香港西營盤第三街 15 至 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/434B 號)

47. 秘書報告，申請地點位於西營盤。宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)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：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與宏基公司有業務往來，過往與李景勳公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與李景勳公司有業務往來；以及 |
| 彭偉成先生 | — | 在西營盤擁有一個樓宇單位和一個車位。 |

48. 由於劉興達先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，而從彭偉成先生擁有的物業不能直接看到申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

49. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持擬議的酒店發展項目。民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議會過去對在區內寧靜的住宅區興建酒店有很大保留，主要是關注在交通、視覺和環境方面可能造成不良影響。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 280 份反對這宗申請的公眾意見書，來自一名立法會議員兼中西區區議員、一名中西區區議員、城西關注組(附有 291 個簽署)、創建香港有限公司、金高大廈及榮華大廈的業主立案法團、區內居民，以及個別人士等。主要的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。這宗申請主要涉及把多一個地段納入已核准的酒店發展計劃，使土地的運用更具效益。酒店發展的擬議地積比率和建築物高度與四周發展並非不協調，並符合「住宅(甲類)8」地帶的建築物高度限制。現時的計劃具額外的設計優點，包括自第三街後移 0.45 米以擴闊行人路，並在酒店內提供一個上落客貨車位和一個的士／私家車停車處。申請人提交的交通影響評估證明，擬增加的發展密度不會對交通造成不良影響。先前的規劃許可訂有申請人須提交擬建酒店外牆設計的附帶條件；這項附帶條件應予保留，以回應小組委員會先前對外牆設計能否與四周環境協調的關注。至於接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。就公眾有所關注的不良先例問題，每宗申請均會按個別情況考慮。

50. 一名委員提出以下問題：

- (a) 容許在「住宅(甲類)」地帶以高達 12 倍的地積比率興建酒店的理據為何；

- (b) 獲豁免計入總樓面面積的後勤設施所佔的樓面面積是多少；以及
- (c) 可否在擬議酒店較高樓層闢設園景美化區，以供市民享用。

51. 高級城市規劃師／港島何盛田先生回應如下：

- (a) 小組委員會於二零零七年考慮一宗在「住宅(甲類)」地帶興建酒店的規劃申請時，得出的結論是，經考慮四周發展屬住宅性質，以及《建築物(規劃)規例》規定酒店發展的准許地積比率為 15 倍，把「住宅(甲類)」地帶內的酒店發展項目的地積比率訂為 12 倍是恰當的。自此之後，城規會的一貫做法，是容許在港島「住宅(甲類)」地帶的合適地方以最高 12 倍的地積比率進行酒店發展；
- (b) 根據申請人提交的資料，約有 84 平方米(佔總樓面面積約 5%)的地方會作後勤設施之用，這些地方會豁免計入總樓面面積；以及
- (c) 根據申請人提交的計劃，三樓和天台會栽種植物以美化環境，或許沒有辦法提供更多綠化地方。

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點一帶的交通狀況及擬議發展的通道安排為何；
- (b) 鑑於周邊的交通擠塞，擬議發展對交通的影響是否可接受。

53. 高級城市規劃師／港島何盛田先生回應說，第三街是一條約六至七米闊的單程路，任何超過七米長的車輛不得駛進。申請人提交的交通影響評估證明，擬議發展不會對交通造成不良影響。運輸署認為該交通影響評估可以接受。相比地下為商店的先前發展計劃，現時的計劃擬在建築物範圍內提供上落客貨設施，有助減輕對交通造成的妨礙。

54. 在回應一名委員的提問時，運輸署助理署長(市區)彭偉成先生澄清，第三街是單程路，可由西邊街駛進，並通往東邊街。禁止長車駛入第三街是基於交通安全考慮，因為西邊街和東邊街均十分陡斜。雖然第三街的闊度足夠供車輛在路旁上落客貨，但現時的計劃擬在發展的範圍內提供上落客貨處和的士／私家車停車處，較先前的計劃為佳。此外，擬議酒店鄰近港鐵站，預料酒店使用者會乘港鐵或其他公共交通工具前往酒店。

[楊偉誠博士此時離席。]

55. 鑑於現有申請涉及先前一宗已核准的計劃，一名委員詢問先前的規劃許可是否仍有效。高級城市規劃師／港島何盛田先生回應說，先前已核准計劃的建築圖則於二零一四年獲建築事務監督批准，故擬議酒店發展應當作已展開。

56. 在回答同一委員的問題時，高級城市規劃師／港島何盛田先生表示，旅遊事務專員沒有提供關於酒店房間的預測需求／短缺的資料。

商議部分

57. 鑑於申請地點位於寧靜的住宅區，一名委員表示雖然申請地點有部分地方屬已核准計劃的範圍，但現時計劃的酒店房間有所增加，除非能以酒店房間的預測需求作為支持理據，否則應保留申請地點作住宅用途。

58. 一些委員雖贊同該委員的看法，但仍支持這宗申請，因考慮到申請地點有部分地方屬已核准酒店發展的範圍，而有關發展的建築圖則已獲批准。現有計劃涵蓋毗鄰地段，可使土地資源的運用更具效益。現時的計劃在交通安排方面較已核准的計劃為佳，而運輸署認為對交通的影響可以接受。此外，擬議酒店發展有助改善實際環境和促進市區重建。

59. 委員普遍支持這宗申請。鑑於小組委員會在考慮先前的申請時關注到酒店安裝幕牆對鄰近居民可能造成影響，委員同意現時的規劃許可，應保留先前規劃許可中有關申請人須提交擬建酒店外牆設計的附帶條件。

60. 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九月二十二日止；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) 建築物沿第三街後移 0.45 米，以便擴闊行人路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實內部交通設施建議，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；
- (c) 擬建酒店發展的外牆設計必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實獲接納的排污影響評估報告所提出的建議(如有的話)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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；以及
- (g) 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。」

61. 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／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 12

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」的地方的香港大坑道內地段第 7426 號(部分)及毗連政府土地關設連接大坑道 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/H6/82B 號)

62. 秘書報告，申請地點位於大坑，而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：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 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 | | |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與弘達公司有業務往來；以及 |
| 黃幸怡女士 | — | 在大坑擁有一個自住單位。 |

63. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。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，而從黃幸怡女士的物業不能直接看到申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

64. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一七年九月十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間完成技術評估報告，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自第一次延期後，申請人並無提交進一步資料，但曾聯絡相關政府部門以完成技術評估報告。

65. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予合共五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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/274 擬在顯示為「道路」的地方的
香港田灣田灣山道田灣電站對面的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)及防撞欄
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/274 號)

66. 秘書報告，申請地點位於田灣，這宗申請是由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交，而煤氣公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 劉興達先生 | — 目前與恒基公司有業務往來，並在香港仔田灣擁有一個樓宇單位； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與煤氣公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與恒基公司有業務往來； |

- 霍偉棟博士 — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻，而且他與配偶在鴨脷洲共同擁有一個樓宇單位；以及
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾接受恒基公司的贊助。

67. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士已離席。由於劉興達先生涉及直接利益，故小組委員會同意他須就此議項暫時離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，而馮英偉先生涉及的利益屬間接利益，故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

68. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室及防撞欄)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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 9 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的煤氣調壓室是為該區供應煤氣所必需的設施。該設施規模不大，不大可能對行人路的人流造成阻礙，亦不會對四周造成重大的環境、視覺和景觀影響。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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九月二十二日止；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。

71. 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／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[邱浩波先生及何安誠先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[劉興達先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/269 在劃為「綜合發展區(2)」地帶的九龍紅磡
紅鸞道 18 號 One Harbourgate 祥祺中心 B 座地下、
一樓及頂樓開設臨時學校(私立小學)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/269A 號)

72. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)為申請人的顧問之一，而劉興達先生已就此議項申報利益，因

他目前與宏基公司有業務往來。由於劉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

73. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 擬開設的臨時學校(私立小學)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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 19 份公眾意見書，當中 13 份表示支持，由香港英商會、英國駐港總領事館國際貿易部及個別人士提交；5 份表示反對，由個別人士提交，以及一份由一名九龍城區議員提交和提出意見。主要的支持意見、反對理由和其他意見載於文件第 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。雖然擬議學校用途並非完全符合「綜合發展區(2)」地帶的原有規劃意向，但有關申請屬為期五年的臨時用途，只涉及紅磡海濱長廊旁邊兩幢兩層高商業樓宇的其中一幢，而且擬議用途與四周並非不協調。申請人已建議多項紓解交通影響措施，而運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。從環境和基礎設施的角度而言，其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。對於公眾關注有關處所沒有足夠空間為學校提供適當的配套設施，當局會在學校註冊階段會審核有關詳情。有關紅磡小學需求的意見，教育局表示截至二零二四年九龍城區的公營小學學位大致供求平衡。

74. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士補充說，申請人於二零一七年九月十九日諮詢海濱事務委員會的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。發展局以專責小組秘書的身分告知申請人，專責小組在多方面對這宗申請表示關注，包括對海濱活力造成的影響、交通影響、學生安全、闢設學校設施的地方不足，以及擬議學校與附近土地用途並不十分配合。

申請處所

75. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請處所與四周環境；以及
- (b) 申請處所附近有否其他零售和餐飲設施。

76. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應如下：

- (a) 申請處所屬於一塊「綜合發展區(2)」用地內一項商業發展(One Harbourgate)的其中一部分，而該用地是於二零一一年售出。地契規定這幅用地限作非工業用途(住宅、貨倉、酒店及油站除外)；
- (b) One Harbourgate 包括紅鸞道兩幢 14 層高的寫字樓樓宇及在紅磡海濱長廊旁兩幢作商店用途的兩層高樓宇。目前，有關寫字樓樓宇並未全部租出，而那該兩幢兩層高的樓宇則仍空置；以及
- (c) 鄰近這部分海濱的酒店設有零售和餐飲設施。

擬議臨時學校

77. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人與擬議學校有何關係；
- (b) 入讀擬議臨時學校的學生人數，該校是否已取錄學生；

- (c) 鑑於這宗申請屬臨時性質，有關學校有否長遠計劃；
- (d) 申請人有否提供可能作為永久校舍選址的資料，倘臨時規劃許可期限屆滿後仍未覓得永久校舍地點，會為受影響學生作何安排；以及
- (e) 物色學校用地的既定程序為何。

78. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應如下：

- (a) 據申請人表示，Bewater Fitness Limited(申請人)與 Mount Kelly Hong Kong 分別以申請人和辦學機構的身份合伙；
- (b) 擬議臨時學校的六個小學班級會有約 300 名學生入讀，申請人並無提交資料顯示學校是否已取錄學生；
- (c) 申請人表示現正為學校安排永久校舍，以提供長遠的私立學校教育；
- (d) 申請人並無提交可能作為永久校舍選址的資料，亦沒有關於規劃許可期限屆滿後仍無永久校舍的應變安排；以及
- (e) 公營／資助學校一般設於「政府、機構或社區」地帶，並由教育局決定建校事宜。至於私校或國際學校，教育局亦訂有一套標準和程序處理有關學校用地／校舍的申請。

同類申請

79. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否以臨時規劃許可營辦的同類學校其後獲批准永久營辦有關學校，以及有否該等學校因未能覓得永久校舍而為臨時規劃許可申請續期的個案；

- (b) 就申請為臨時規劃許可續期的學校，有否被拒絕申請的數目，以及最多可獲續期多少次；以及
- (c) 有否商業樓宇改作小學用途的同類申請。

80. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應如下：

- (a) 九龍塘有多宗臨時學校用途的申請，惟這些申請是作幼稚園而非小學用途。到目前為止並無作幼稚園用途的臨時規劃許可其後獲批永久許可作有關用途。報稱難以覓得永久校舍的續期申請個案數字不詳；
- (b) 這些臨時規劃許可的續期次數並無規限，每宗申請會按個別情況和當時的規劃情況考慮。九龍塘曾有一間幼稚園的臨時規劃許可獲續期三次，惟有關規劃許可現已失效。另有兩宗個案的臨時幼稚園規劃許可獲續期一次，而有關規劃許可現仍有效；
- (c) 小組委員會考慮續期申請時，會顧及有關用地的長遠規劃意向，以及是否可基於情況特殊和個別原因而從寬考慮。此外，教育局處理學校註冊申請時，會提醒申請人訂定妥善的應變安排，確保一旦續期申請被拒絕時盡量減低對學生的影響；以及
- (d) 紅磡區沒有在商業處所作臨時小學用途的同類規劃申請。

商議部分

81. 數名委員表示關注這宗申請，所提出的要點如下：

- (a) 這宗申請並不符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，位於此地帶的申請處所應作零售和餐飲用途，以使海濱長廊增添吸引力和活力。有關處所應用作實現這意向的用途；

- (b) 在該部分的海濱只有 One Harbourgate 和鄰近酒店設有零售和餐飲設施。應把握機會在有關處所按規劃闢設零售和餐飲設施，使海濱增添活力。把該處兩幢低矮樓宇的其中一幢作擬議學校用途，不利於落實有關規劃意向，並可能對另一低矮樓宇的用途構成限制；
- (c) 有關處所的總樓面面積約 2 000 平方米，不適合作小學用途，因闢設小學所需的用地一般較大；
- (d) 鑑於擬議小學仍未覓得永久校舍，該校長遠有何計劃仍屬未知之數，以臨時性質批准有關申請並不理想，故不予支持。倘申請人在臨時規劃許可期限屆滿後仍未覓得永久校舍，會有很多學生受影響；
- (e) 雖然小組委員會過往也曾就並非完全符合規劃意向的臨時學校用途批給許可。例如，現有學校在學期中途被迫遷址，又或有關臨時學校已訂有關設永久校舍計劃，但永久校址尚未可供使用，則或可獲從寬考慮。然而，現時個案並不屬於該等可獲小組委員會從優考慮的情況；
- (f) 尊重專責小組的意見；以及
- (g) 雖然歡迎國際學校設於本港，但有關處所不適宜作學校用途。私校或國際學校的辦學團體應按既定機制，向教育局申請使用合適的校舍／校址或利用空置的校址。

82. 委員普遍不支持這宗申請。他們繼而考慮文件第 12.3 段所建議的拒絕理由，並認為有關理由恰當。

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合有關的「綜合發展區(2)」地帶作零售和辦公室用途的規劃意向，以及把有關處所作商店用途以增添紅磡海濱的吸引力和活力的意向，即使屬臨時性質也不應批准；以及

- (b) 批准這宗申請會為該區同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會影響紅磡海濱的吸引力和活力。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/307 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道 13 號景發工業中心地下 6A 室經營商店及服務行業(快餐暨零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/307 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 有關的商店及服務行業(快餐暨零售商店)；
- (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」)接獲一份個別人士提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，其支持理由載於文件第 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。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與四周環境並非不協調。有關用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會在消防安全、交通、

環境及基礎設施方面對有關樓宇之內和毗鄰一帶的發展造成負面影響。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)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設備，以及闢設與有關工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議和落實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。」

87. 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／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 16

其他事項

88. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。