

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一八年三月二日上午九時舉行的  
第 599 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

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長／市區  
黃伯周先生

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  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

楊偉誠博士

何安誠先生

**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  
靳嘉燕女士

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二零一八年二月九日第 598 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一八年二月九日第 598 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 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/13 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》，把位於新界葵涌永立街 24 至 28 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/13A 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請擬把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶。下列委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生  
(副主席)

何立基先生

} 為私營骨灰安置所上訴委員會  
委員團成員。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於副主席及何立基先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月十二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運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括新的園境設計總圖、經修訂的電腦模擬圖、交通影響評估的修訂數字及對政府部門意見的回應。

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，可在較短的時間內處理，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，小組委員會已給予兩個月時間讓其準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給其四個月時間準備所要提交的進一步資料，故此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/TW-CLHFS/5 擬在劃為「非指定用途」地帶的新界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/5C 號)

---

### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬進行的低密度住宅發展、填土及挖土；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請人提交的園境及保護樹木建議不能接受，以及批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在取得規劃許可前便進行類似的地盤平整工程，而零散式發展的累積影響所及，會令該區現有的林地景觀特色下降。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，並關注到在建築及運作階段會對天然河溪有潛在負面影響。荃灣民政事務專員留意到不同的區內人士對這宗申請提出反對，而荃灣區議會的地區設施管理委員會及文娛康樂及體育委員會的部分委員對擬議發展所造成的負面交通影響提出關注。在水務署署長最新提出的意見中，並沒有就這宗申請提出反對，但鑑於環境保護署(下稱「環保

署」)及渠務署的意見，水務署正檢討這宗申請。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 53 份表示反對的公眾意見書，分別來自川龍村公所、一名荃灣西分區委員會委員、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、創建香港、土地正義聯盟、可觀自然教育中心暨天文館及個別人士。主要的反對理據載於文件第 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。在提交這宗申請的時候，擬議的發展不符合列於發展審批地區圖上川龍及下花山區的整體規劃意向，同時亦不符合現行分區計劃大綱圖「綠化地帶」的最新規劃意向。這宗申請並沒有特殊情況，以支持偏離此規劃意向。擬議的發展與周邊的自然環境及郊野公園並不協調。倘若這宗申請獲得批准，或會立下不良先例，鼓勵附近同類的住宅發展，累積影響所及，將導致周邊郊野公園的鄉郊景觀質素普遍下降。申請人未能提供足夠資料支持在申請地點進行擬議發展密度的發展。鑑於申請地點位於上段間接集水區易受影響的地點，申請人應證明擬議的發展不會對該集水區造成任何負面影響。雖然申請人建議在申請地點的東北面闢設出入口以提供前往位於其東部私人地段的通道，但是擬議的出入口並非與那些私人地段的現有通道連接，並且只作行人通道。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。鑑於水務署的最新意見及基於載於文件第 12.1(a)及(b)段的首兩項拒絕理由，規劃署建議拒絕這宗申請。

[余烽立先生此時到席。]

8. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點的區劃背景；

- (b) 申請地點內的停車場及露天貯存場是城市規劃條例所容忍的「現有用途」或須申請規劃許可；
- (c) 地盤平整工程或為安裝管道而進行的挖掘工程，是否被視為填土或挖土；
- (d) 是否有屬於其他部門職權範圍的規例，可管制「綠化地帶」或生態上易受影響地區內的用途；以及
- (e) 會否邀請申請人出席這個會議。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出以下的回應：

- (a) 在二零一三年之前，並沒有法定圖則涵蓋川龍及下花山區。在發現有填土及傾倒廢料的情況下，規劃署於二零一三年十二月制定發展審批地區圖並將之刊憲，以便把該區列入城市規劃條例的管制範圍。申請地點在該發展審批地區圖上被劃為「非指定用途」地區，有待在製訂分區計劃大綱圖的過程中進一步研究其適當的土地用途地帶。「非指定用途」地區內的大多數用途須申請規劃許可。該發展審批地區圖於二零一六年十二月由分區計劃大綱圖取代，申請地點自此便劃為「綠化地帶」，而發展屋宇、填土及挖土均須申請規劃許可；
- (b) 根據二零一三年該發展審批地區圖刊憲時的凍結登記調查，當局發現申請地點的南部有車輛貯存用途，其後該類用途的發展密度增加。如果有足夠的證據證明該類用途構成違例發展，當局會採取執法行動；
- (c) 根據詞彙定義，填土是指在土地上放置或堆放泥土、碎石或任何其他物質，因而引致地面升高。在處理規劃申請時，與住宅發展相關的填土及／或挖土一般會與擬議的發展一併考慮；

- (d) 有屬其他部門職權範圍的規例，可管制環境易受影響地區內的用途。與集水區相關的污染管制條例及規例均適用；以及
- (e) 在第 16 條申請階段，並沒有邀請申請人出席會議的條文。倘若小組委員會拒絕這宗申請而申請人提出第 17 條覆核申請，申請人將會獲邀出席覆核會議。

10. 秘書在回應委員的詢問時解釋，考慮這宗申請，應基於提交這宗申請時申請地點的土地用途區劃，即發展審批地區圖上的「非指定用途」地帶，同時亦應考慮現行分區計劃大綱圖上現時所劃設的用途地帶(即「綠化地帶」)的最新規劃意向。

11. 伍家恕先生回應副主席的詢問說，水務署的最新意見是該署仍在覆檢這宗申請，並覆實可不理會該署之前就這宗申請所提供的技術性意見。不過，在考慮目前這宗申請時，除了政府部門對擬議發展技術可行性的意見外，亦應評估該區的規劃意向及土地用途地帶區劃。在這方面，即使水務署對這宗申請不表反對，規劃署仍會建議拒絕這宗申請，因為擬議的發展不符合該區及「綠化地帶」的規劃意向。

#### 商議部分

12. 委員普遍不支持這宗申請。鑑於水務署最新的意見，委員同意，應不考慮文件第 12.1(c)段關於對集水區的負面影響的擬議拒絕理由(c)項。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合川龍及下花山地區的整體規劃意向，有關意向是保護天然生境及鄉郊景致，使其能與附近郊野公園的整體天然環境及自然美景互相輝映；以及
- (b) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的最新規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以及提供靜態康樂用地。根據一



般推定，此地帶不宜進行發展；而且沒有特殊情況支持偏離此規劃意向。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀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/K1/257            擬在劃為「商業(6)」地帶的九龍  
尖沙咀赫德道 5 至 9A 號德裕中心 2 樓  
經營商營浴室及按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/257 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠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) 擬經營的商營浴室及按摩院；
- (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由個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理據載於文件第 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。擬議的用途不違反「商業」

地帶的規劃意向，並且符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B，因為擬議的用途與周邊的發展及同一商業樓宇內的現有非住用用途並非不相協調；該處所位於有關樓宇的低層以及在該樓宇設有兩條只供低層(包括有關處所)使用的獨立樓梯。預計對同一樓宇內佔用人所造成的滋擾減至最低。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而擬議的用途須符合警務處處長及食物環境衛生署署長的相關發牌要求。規劃署建議施加一項提交及落實消防裝置及滅火水源的規劃許可附帶條件，以回應消防處處長的意見。小組委員會曾批准同一樓宇內及位於尖沙嘴的同類申請，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

14. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 建議施加一項提交及落實消防裝置及滅火水源的規劃許可附帶條件的理由，因為注意到這些設施向來都屬必要的；以及
- (b) 需要向警務處處長申領牌照的理由。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士作出以下的回應：

- (a) 施加此項規劃許可附帶條件以確保有關商營浴室及按摩院在營運前提供消防安全設施，是消防處處長的一般要求；以及
- (b) 根據按摩院條例(第 266 章)，如果有由與有關顧客不同性別的人為該顧客進行全身按摩，便須向發牌當局(即警務處處長)申請按摩院牌照。

#### 商議部分

16. 一名委員指出，在對商營浴室及按摩院的經營沒有認識及經驗的情況下，實難以提供意見。另一名委員則擔憂該擬議

用途可能會造成滋擾，並導致區內同類商營機構數目及犯罪率增加。

17. 一名委員指出，過去在考慮同類申請時，小組委員會把附近是否有住宅用途、是否有獨立通道以便將對同一樓宇其他使用者的影響減至最低，以及附近居民及業主委員會的意見等因素列入考慮。該委員不反對這宗申請，因為有關的處所並非位於住宅樓宇內，且沒有收到區內人士的反對或相關政府部門的負面意見。

18. 主席表示，小組委員會在評估商營浴室及按摩院的申請時可聚焦於土地用途是否協調及對周邊用途的影響。委員對其日常運作及公共秩序的關注事宜，應根據發牌管制來規管及由警務處處長處理。

19. 一名委員建議，就日後同類申請，規劃署可在相關的文件中提供一幅圖則以顯示申請地點／處所附近同類用途的位置，以供小組委員會參考。

20. 總括來說，委員普遍對這宗申請不表反對，因為這宗申請大致符合有關的城市規劃委員會規劃指引。委員審閱文件第12.2段所建議的規劃許可附帶條件，並表示同意。

21. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年三月二日止；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) 在展開有關用途之前，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 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/451 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的新界葵涌葵涌醫院路 3 至 15 號的建築物高度限制，以重建葵涌醫院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/451A 號)

---

23. 秘書報告，這宗申請由建築署提交，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與建築署有業務往來；

余烽立先生 — 過往與雅邦公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 其公司目前與雅邦公司有業務往來。

24. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，余烽立先生並無參與這宗申請，故他可留在席上。

[劉興達先生此時暫時離席。]

25. 小組委員會備悉，文件的一張修訂葵青民政事務專員意見的替代頁(第 12 頁)已於會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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) 擬略為放寬建築物高度限制，以重建葵涌醫院；
- (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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份表示支持的公眾意見書，分別來自葵青區議會副主席及一名議員。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議的葵涌醫院重建項目，旨在提升醫療設施以應付社區對健康護理服務不斷增加的需求，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。擬議重建項目大致上能與該「政府、機構或社區」地帶內附近的低至中層建築羣的現有建築物高度輪廓協調，而放寬後的建築物高度為主水平基準上 120 米，在視覺上可以接受，亦與周圍的發展協調。擬放寬的建築物高度輕微，不會造成重大的負面視覺及景觀影響。有關的空氣流通評估已建議採取各種緩解措施，亦已建議加入相關的指引性質的條款。申請地點的邊界有大範圍是現存斜坡及有需要在申請地點騰出土地興建新的道路網，因此受到一定的發展限制。把建築物高度放寬，可達致一些規劃優點，例如更佳的建築物／布局設計以促進內部空氣流通並改善病房和治療環境，而病床數目可由 920 張增加至 1 000 張。擬議重建項目符合該分區計劃大綱圖《說明書》中所列的作為考慮略為放寬建築物高度限制的相關標準。已建議

施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門提出的技術性要求。

### *用地優化*

27. 一名委員詢問，是否可以進一步探討擴建葵涌醫院：(i) 把在同一「政府、機構或社區」地帶內在葵涌醫院北面目前由荔枝角貯放場所佔的用地納入擬議的重建計劃；以及(ii) 進一步增加擬議重建計劃的建築物高度，這樣可提供更多病床。

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，就(i)而言，建築署尚未考慮有關建議，該建議將牽涉大量的挖土工程，因為其位置處在被高低不平的斜坡圍繞的岬角，而且亦會涉及現有貯存用途的搬遷；就(ii)而言，建築署表示把建築物高度由主水平基準上 110 米增加至主水平基準上 120 米，已足夠應付葵涌醫院目前的擴建計劃。

### *葵涌醫院及瑪嘉烈醫院的重建及交通可達性*

29. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否有任何替代建議重建葵涌醫院；
- (b) 瑪嘉烈醫院是否有任何重建計劃；以及
- (c) 就葵涌醫院的重建項目而言，有否考慮改善行人從港鐵站前往葵涌醫院及瑪嘉烈醫院的可達性。

30. 陳宗恩先生作出以下的回應：

- (a) 申請人並沒有提供葵涌醫院的替代重建方案；
- (b) 雖然最新的預算案演辭中有提及瑪嘉烈醫院的重建計劃，但是他現時並沒有關於該重建計劃的資料；以及

- (c) 葵涌醫院及瑪嘉烈醫院距離港鐵站超過 500 米，而接達主要依靠公共交通工具。運輸署署長對這宗申請不表反對，並建議提供 10 個訪客泊車位。

#### 提供醫療服務

31. 副主席及一名委員提出以下的問題：

- (a) 葵涌醫院是否一家只以精神科為專科的醫院；以及
- (b) 參照《香港規劃標準與準則》的要求，葵涌的醫院病床是過剩還是短缺；

32. 陳宗恩先生作出以下的回應：

- (a) 葵涌醫院是一間只提供精神科服務的醫院，亦提供精神科支援予九龍西醫院聯網的普通科醫院；以及
- (b) 參照《香港規劃標準與準則》的要求，葵涌區的醫院病床並無短缺。

#### 建築物高度

33. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 計算建築物高度增幅百分比的基礎；以及
- (b) 瑪嘉烈醫院的重建會否會受分區計劃大綱圖所規定的主水平基準上 125 米的建築高度限制所限，而瑪嘉烈醫院現有的一座大樓的建築物高度為主水平基準上 147 米。

34. 陳宗恩先生作出以下的回應：

- (a) 9.1% 的建築物高度增幅，是基於擬議的重建高度至主水平基準上 120 米對比分區計劃大綱圖所規定的主水平基準上 110 米的建築物高度限制；以及

- (b) 有關的瑪嘉烈醫院大樓是在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制之前已落成。參照葵涌分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶《註釋》的備註部分，將會准許重建至現有建築物的高度。

### 商議部分

35. 一名委員雖然同意葵涌醫院的重建應盡快進行，但關注原址重建可能對病人造成滋擾。該委員認為倘若可以在別處興建新醫院，可避免重建時造成滋擾，將會是較好的安排，同時應預留醫院附近的土地供日後擴建之用。

36. 一名委員留意到葵涌現有及已規劃的醫院病床供應分別為 2 490 及 2 970(沒有各類型病床分項數字)以及同區內的病床供應沒有短缺，該委員認為即使葵涌的醫院病床供應符合《香港規劃標準與準則》的要求，但是鑑於全港醫院病床的整體短缺，仍有需要檢討不同專科的醫院服務的整體供應情況。該委員建議在日後的同類申請文件中包括更廣泛地區內所提供的政府、機構或社區設施的資料，以供委員參考。

37. 主席請委員留意政府最新的財政預算案提到政府將增加醫療方面的經常性開支。委員得悉，現時總共提供 27 000 張病床，即比例為每一千人提供 3.8 張病床。政府的目標是在二零三六年提供總共 35 000 張病床，即每一千人提供 4.3 張病床，並於二零四六年進一步提升至 40 000 張，縱然這仍未能達到《香港規劃標準與準則》的每一千人提供 5.5 張病床的標準。

38. 一名委員指出，香港精神科服務的輪候隊很長，為精神科病人提供一個有足夠空間及陽光充足的醫療環境旨為重要。該委員建議研究進一步擴建葵涌醫院，把同一「政府、機構或社區」地帶內的周邊地區納入醫院範圍，同時改善由附近港鐵站接達葵涌醫院及瑪嘉烈醫院的行人通道及指示牌。

39. 一名委員支持這宗申請並認為擬增加的建築物高度可改善有關設計及採光，並且提供一個較大的平台花園，為精神科病人提供一個較佳的治療環境。然而，該委員指出，就該等建築物的絕對建築物高度而言，擬增加的建築物高度可能不小。



40. 主席回應說，申請地點的建築物高度限制在分區計劃大綱圖上以米(主水平基準上)來規定。每宗略為放寬建築物高度限制的申請會以其個別情況予以考慮。

41. 一名委員建議進一步增加擬議的葵涌醫院重建計劃的建築物高度，俾能提供更多的病床。另一名委員表示贊同，並建議進一步增加部分葵涌醫院大樓的建築物高度。

42. 總括而言，委員普遍對這宗申請不表反對。主席表示，委員的建議(i)把同一「政府、機構或社區」地帶內的周邊地區納入擴建範圍；(ii)進一步增加建築物高度以善用申請地點；以及(iii)改善行人通道的接達事宜可轉達給相關的政府部門，以供在詳細設計階段或日後規劃時考慮。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年三月二日止；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) 提供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) 設計及落實車輛通道、提供泊車位、上落客貨安排，包括的士排隊安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

44. 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。

[劉興達先生此時返回席上。]

## 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/452 在劃為「住宅(甲類)」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界葵涌梨木道 103 號作臨時政府用途(駕駛考試中心)(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/452 號)

---

45. 秘書報告，這宗申請由運輸署的駕駛事務組提交，而安保工程有限公司(下稱「安保公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

黃伯周先生 — 為運輸署的代表；以及  
(運輸署助理署長／  
市區)

張國傑先生 — 其公司目前與安保公司有業務  
往來。

46. 由於黃伯周先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[黃伯周先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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) 有關的臨時政府用途(駕駛考試中心)，為期三年；

(c) 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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員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，規劃署對這宗為期三年的臨時申請不表反對。申請地點約有一半坐落在一個顯示為「道路」的地方，該處擬建一條連接大白田街及和宜合道的道路。有關的臨時用途(即石蔭駕駛考試中心)不會妨礙落實已規劃的道路，因為運輸署表示該路段未有發展時間表。申請地點約有 42% 土地坐落在「住宅(甲類)」地帶內，該處是一幅狹長的土地，不適宜作住宅發展。申請地點約有 7% 的土地坐落在「綠化地帶」內，但預期不會造成嚴重的負面景觀影響。有關用途與周邊的用途並非不相協調。自二零零七年四月起，該地點使用作私家車及輕型貨車的駕駛考試中心，而自從上次批給規劃許可後，申請地點的規劃情況沒有改變。鑑於運輸署正在探討是否可以把石蔭駕駛考試中心永久重置在和宜合道的上葵涌驗車中心，可考慮准許所申請的用途繼續運作三年，以便繼續為公眾提供服務。

48. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 鴨脷洲的香港駕駛學院的遷置是否與這宗申請有關，及其重置地點是否已找到；以及
- (b) 申請地點劃作「住宅(甲類)」地帶的部分，其區劃是否恰當，因為該部分不適宜作住宅發展，以及有否任何計劃要在該部分的申請地點發展住宅。

49. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出以下的回應：

- (a) 鴨脷洲的香港駕駛學院的遷置與這宗申請無關，而他並無關於香港駕駛學院的重置安排的資料；以及
- (b) 擬議的道路工程分開了兩個「住宅(甲類)」地帶的用地(即東面的石蔭東邨及西面的寧峰苑)。如果運

輸署不落實該已規劃的道路，便可以探討可否把申請地點的「住宅(甲類)」地帶部分與同一「住宅(甲類)」地帶內的毗鄰地方合併作住宅發展。然而，這塊剩餘的土地既狹長亦被斜坡圍繞，這塊剩餘土地的目前狀況未必適宜發展住宅。

### 商議部分

50. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

「在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黃伯周先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／港島伍德華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/H8/428 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的香港北角  
七姊妹道 204 號駱氏工業大廈 9 樓闢設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/428 號)

---

51. 秘書報告，申請處所位於北角區。下列委員已就此議項申報利益：

邱浩波先生	}	於北角區擁有一個單位；以及
何安誠先生		
霍偉棟博士	-	與其配偶於北角區共同擁有一個樓宇單位。

52. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於邱浩波先生及霍偉棟博士的物業非直接望向申請處所，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島伍德華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) 擬闢設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段。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，規劃署不反對這宗申請。有關的工業樓宇並非完全符合該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，該意向是透過進行重建作住宅用途而逐步淘汰現有的工業用途。然而，這宗申請是要把位於 9 樓的申請處所改建為辦公室用途，而該用途不會妨礙該「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。擬議的用途與有關工業樓宇內的其他用途並非不相協調。鑑於該用途只佔有關工業樓宇約 253 平方米，亦不會直接提供顧客服務或貨品，故不大可能會造成負面的交通、環境及消防安全影響。

54. 高級城市規劃師／港島伍德華先生回應一名委員的提問說，根據申請人所提交的資料，申請處所只會用作一般辦公室，不會直接向公眾提供顧客服務或貨品。只要擬議的辦公室將用作一般辦公室以及不會涉及直接提供顧客服務或貨品，消防處處長原則上不反對這宗申請。

#### 商議部分

55. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年三月二日止；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) 在展開有關用途之前，提交並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

(b) 倘在展開有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

56. 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／港島伍德華先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/270 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍紅磡漆咸道北 270 至 274 號 5 樓至 14 樓經營酒店(局部改建現有非住用樓宇)，並略為放寬地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/270 號)

---

57. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	}	過往與城市規劃公司有業務往來； 以及
何安誠先生		
張國傑先生	—	其公司目前與城市規劃公司有業務往來。

58. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生因事未能出席會議。由於劉興達先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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，可在較短的時間內處理，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。

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩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/K14/755 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘大業街 1 號禧年大廈地下經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/755 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員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，規劃署不反對這宗申請。擬議的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及與觀塘商業區正在改變的土地用途特色並非不相協調。有關樓宇設置花灑滅火系統，擬議的用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會造成負面的消防安全及環境影響。倘若這宗申請獲得批准，有關大廈地面一層的核准總商用樓面面積為



292.9 平方米，仍低於 460 平方米的最高准許面積上限。建議施加一項要求申請人提交並落實消防安全措施建議的規劃許可附帶條件，以處理消防處處長所提出的意見。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

63. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年三月二日止；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) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，並提供與該工業樓宇工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

64. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

### 議程項目 11

#### 其他事項

65. 餘無別事，會議於上午十一時結束。