

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年二月二十二日上午九時舉行的
第 622 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區
羅慶新先生

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)
張展華博士

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

何立基先生

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
唐家敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年二月一日第 621 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年二月一日第 621 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/TW/12 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》，把位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號及第 1229 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/12B 號)

3. 秘書報告，這宗申請涉及一個名為永盛園的現有骨灰安置所，以及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的顧問之一。申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|----------------------------|
| 何安誠先生 | — | 其公司過往與彼安托公司有業務往來； |
| 黃令衡先生
(副主席) | } | 為私營骨灰安置所上訴委員會委員； |
| 何立基先生 | | |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及 |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣擁有一個單位。 |

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請；何立基先生因事未能出席會議，而何安誠先生仍未到席。由於黃令衡先生涉及的利益屬間接性質，而伍灼宜教授配偶及蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸

署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括就部門意見作出的回應、食水及沖廁水需求評估報告、道路及路口的敏感度測試、澄清擬議骨灰安置所的運作資料，以及經修訂的交通影響評估。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[何安誠先生於此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/136 在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)

7. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

[港島規劃專員顧建康先生、高級城市規劃師／港島伍德華先生、發展局首席助理秘書長(海港)張敏宜女士及發展局助理秘書長(海港)黎旨軒先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/150 擬在劃為「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒以及與旅遊有關的用途」地帶及「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶的香港鰂魚涌海裕街內地段第 8590 號餘段(部分)及第 8723 號餘段(部分)和毗連政府土地，以及連接至海堤街的一塊狹長政府土地闢設酒店、辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所及高架行人走廊，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/150 號)

8. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌，而城市規劃顧問有限公司(城市規劃公司)及弘達亞洲有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 何安誠先生 | — 過往與城市規劃公司有業務往來，目前與弘達公司有業務往來，以及在鰂魚涌擁有物業； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與城市規劃公司及弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司有業務往來； |
| 關偉昌先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — 與配偶在鰂魚涌共同擁有物業；
以及 |
| 馮英偉先生 | } 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位。 |
| 黃善永先生
(地政總署助理署長
(區域 1)) | |

9. 小組委員會備悉，黎庭康先生、余烽立先生和馮英偉先生因事未能出席會議。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，以及何安誠先生、關偉昌先生及黃善永先生與人共同擁有或本身擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，文件第 19 頁的替代頁已在會上呈閱，供委員參考。該替代頁旨在更正第 11.1 段所出現一個編輯上的錯誤。

11. 秘書進一步報告，會前收到五封請願信，分別來自東區區議會議員趙家賢博士及陳寶琮(鰂魚涌海濱關注組成員)、新民黨、民主建港協進聯盟(民建聯)(東區)、香港經濟民生聯盟(港島東區辦事處)及香港嘉諾撒學校，全部反對這宗申請。由於請願信在法定公布期屆滿後才提交，因此不應視為根據《城市規劃條例》第 16(2H)(a)條提出的陳述。委員備悉，請願信內提出的意見／關注事項與文件所載的公眾意見相似。

簡介和提問部分

12. 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) 擬闢設的酒店、辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所和高架行人走廊，並把建築物高度限制由主水平基準上 35 米略為放寬至主水平基準上 39 – 41 米；

(c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局助理秘書長(海港)1 認為該建議值得支持，因為較原有的工業大廈發展有很大的改善，並與海濱環境更加協調。民政事務總署東區民政事務專員告知，東區區議會議員表示非常關注這宗申請的相關事宜，包括建築物高度、換地安排、交通及景觀影響以及重置現有的寵物公園。有一些東區區議會議員則歡迎發展局致力防止發展商繼續進行工

業大廈的發展。其他獲諮詢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，城市規劃委員會共接獲 1 782 份公眾意見書，當中一份來自個別人士，表示支持這宗申請；56 份來自香港中華煤氣有限公司、太古地產及區內人士，對這宗申請提出意見／表示關注。另有 1 725 份反對意見，分別來自民建聯(東區)、香港經濟民生聯盟(港島東區辦事處)、東區區議會議員、海濱事務委員會一名委員、香港嘉諾撒學校、嘉諾撒學校家長、鰂魚涌海濱關注組、附近住宅發展的業主立案法團、附近居民、區內人士和個別人士。主要的意見和反對理由載於文件第 11 段。申請人曾向海濱事務委員會簡介有關方案的內容，其意見載於文件第 10 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。擬議發展大致符合有關的規劃意向，與周邊的發展項目亦並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關方案納入了一些設計特色，包括建築物間距及高度差異，從而加強視覺通透度，令景觀更添趣味，並把沿海旁的建築羣及連續外牆分拆開；從城市設計和視覺影響的角度而言，這宗申請並無負面意見。放寬建築物高度限制的建議，亦可以接受，而有關方案符合分區計劃大綱圖《說明書》所訂有關放寬建築物高度的準則。擬議發展亦符合海港規劃原則，因為有關發展可增加海濱長廊的活力，而擬議行人通道和高架行人走廊可方便公眾前往享用海濱。與附有核准建築圖則的原本工業大廈發展相比，擬議發展可優化海濱長廊，又能早日提供毗連申請地點的公眾休憩用地和一條連貫的海濱長廊供公眾使用。預期有關申請不會對交通、環境、排水、視覺、空氣流通和景觀造成負面影響。相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以回應相關部門的技術要求／關注。關於高架行人走廊的詳細資料以及相關設施的設計、提供和落實事宜，則會在道路刊憲和換地階段與有關部門

進一步釐清。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

申請地點及其周邊地區

13. 主席和一些委員提出以下的問題：
- (a) 申請地點的背景以及鰂魚涌海濱用地所屬的用途地帶；
 - (b) 與區內最接近的住宅群的距離；以及
 - (c) 鰂魚涌公園現時的開放時間。
14. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：
- (a) 申請人的地段包括內地段第 8590 號餘段(部分)和第 8723 號餘段。在二零零一年，上述地段在當時的鰂魚涌分區計劃大綱草圖上劃為「工業」地帶時，當局批出一套建築圖則，以興建一幢樓高 25 層、主水平基準上約 80 米、地積比率約 15 倍(即總樓面面積約 37 158 平方米)的工業大廈；
 - (b) 二零零一年十二月，申請人提交一項改劃用途地帶申請，建議把申請人的地段及海裕街和鰂魚涌公園的毗連海旁用地改劃為「綜合發展區」，但小組委員會於二零零三年拒絕該申請。雖然小組委員會決定不接納申請人改劃用途地帶的要求，但原則上同意應檢討夾雜擬議工業、貨櫃裝卸區和政府、機構或社區用途的海濱用地，以作消閒及與旅遊有關的用途，包括提供一條連貫的海濱長廊。二零零三年，小組委員會同意分區計劃大綱圖的擬議修訂，把包括申請人地段及毗連土地的有關用地改劃為「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒以及與旅遊有關的用途」地帶、「其他指定用途(2)」註明「文化及／或商業、消閒以及與旅遊有關的用途」地帶及「休憩用地」地帶。這些修訂已

納入當時於二零零三於年刊憲的《分區計劃大綱圖編號 S/H21/18》，其後有關用途地帶維持不變；

- (c) 最接近的住宅群位於海澤街(離申請地點約 200 至 300 米)；以及
- (d) 鰂魚涌公園設施目前的開放時間為上午七時至晚上十一時。

擬議發展

15. 主席、副主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 分區計劃大綱圖有沒有就在發展內提供公眾休憩用地訂明任何要求，擬議發展內有什麼地方可讓公眾進入；
- (b) 有沒有機制可確保擬議發展內會提供公眾休憩用地，以供公眾享用；
- (c) 鑑於這宗申請涉及略為放寬建築物高度限制的建議，擬議發展有何規劃增益和設計優點；以及
- (d) 文件內繪圖 A-13 所示連接各幢擬議建築物樓宇的行人天橋，對空氣流通有沒有影響。

16. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 有關的分區計劃大綱圖沒有就「其他指定用途(1)」地帶內的發展項目所提供的公眾休憩用地訂明任何要求。雖然如此，申請人在目前這宗申請中建議把樓層 1 屬私人休憩用地的園景平台(約 3 780 平方米)，在合理的時段開放供公眾享用(即與擬議發展的零售設施的開放時間相若)。此外，申請人建議在地面闢設一條 12 米闊的公眾行人通道，經有關發展地下層連接海裕街和海濱長廊；另外亦建議闢設另一條公眾行人通道，連接樓層 1 的園景平台和擬議高架行人走廊。這些公眾行人通

道、通道空間及高架行人走廊在任何時間均會開放予公眾使用，並設有無障礙通道設施；

- (b) 倘這宗申請獲得批准，申請人須根據已提交的建議方案，落實有關發展，包括在樓層 1 提供園景平台。已建議加入一項關於園景美化的規劃許可附帶條件。有關園景平台，包括關於開放予公眾使用的時間等要求，則可在換地階段考慮；
- (c) 建議略為放寬建築物高度限制，可讓建築物有多樣化的高度輪廓，令海濱地區在視覺上更添趣味，而提供 15 米闊的建築物間距，有助改善視覺通透度和通風情況。放寬建築物高度限制，可讓發展的較高樓層容納更大的總樓面面積，從而減少建築物的覆蓋範圍，使平台層有更寬敞的園景美化環境供公眾享用；以及
- (d) 根據已提交的空氣流通評估所作出的結論，即使在建築物樓宇之間闢設擬議的连接行人天橋，擬議發展方案不會對空氣流通造成負面影響。

海濱長廊的設計

17. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 現有的海濱長廊可否延長至連接東面較遠的一些地方，以形成一條連貫的海濱長廊供公眾享用；以及
- (b) 為提升海濱長廊的暢達和方便使用程度，是否有一套準則以評估海濱長廊的設計建議。

18. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 申請人建議設計和落實有關地點毗連的公眾休憩用地，包括由海裕街西端和現有寵物公園至鰂魚涌公園海旁現有長廊的整段海濱長廊(即在文件繪圖 A-9 上以藍色點線區劃的範圍)。如申請獲批而建

議得以落實，便可提供一條接駁至西灣河屬永久性質的連貫海濱長廊；以及

- (b) 擬議公眾休憩用地／海濱長廊並非申請地點的一部分。申請人建議設計及興建公眾休憩用地／海濱長廊，作為一項規劃增益，使之與周邊環境更為融合，而有關詳情須與相關部門進一步磋商和取得同意，包括康樂及文化事務署(下稱「康文署」)。在進行詳細設計及落實計劃的階段，申請人亦會獲邀諮詢海濱事務委員會和東區區議會。概括而言，會鼓勵採用共融設計模式，尤其是擬議發展與公眾休憩用地／長廊的融合，以便提供優化的海濱，供公眾享用。

擬議高架行人走廊和通往海濱的通道

19. 主席、副主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 除擬議高架行人走廊外，由腹地通往海濱地區的其他替代通道；
- (b) 申請地點至渣華道及港鐵鰂魚涌站的距離，以及擬議高架行人走廊與香港嘉諾撒學校是否接近；
- (c) 擬議高架行人走廊是否設有上蓋，會否建議沿行人走廊闢設出入／着地處；
- (d) 是否須就擬議高架行人走廊取得規劃許可，以及如果申請人之前沒有建議根據現時的方案負責落實闢建該行人走廊，政府有沒有承諾興建有關行人走廊。

20. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 申請地點及海濱地區可由西面的渣華道經海裕街到達，或由東面的太古城第四期及鰂魚涌公園經一條行人天橋到達。擬議高架行人走廊可提供更直接的通道，讓公眾可由太古坊一帶通往海濱；

- (b) 申請地點所處位置由港鐵鰂魚涌站步行約 500 米便可到達，該段距離包括由申請地點經擬議高架行人走廊至海堤街約 350 米，以及由海堤街經地面過路處至港鐵站約 150 米。申請地點也可由港鐵鰂魚涌站另一個出口(即模範里出口)經渣華道及海裕街步行約 500 米到達。根據目前的走線，擬議高架行人走廊與香港嘉諾撒學校及嘉諾撒書院之間有一條約 15 米闊的現有通道分隔；
- (c) 雖然申請人沒有提供擬議高架行人走廊的詳細設計，但預計該行人走廊會設有上蓋。根據目前的方案，申請人擬建的高架行人走廊會採用分區計劃大綱圖所示的走線。雖然如此，擬議高架行人走廊的着地點／出入點及確實走線仍須視乎與相關政府部門討論並在詳細設計階段進一步檢討而定。此外，該高架行人走廊也要根據《道路(工程、使用及賠償)條例》刊憲，這些事宜會在道路刊憲階段進一步釐清；以及
- (d) 擬議高架行人走廊坐落在分區計劃大綱圖「其他指定用途(高架行人走廊)」地帶內。由於此用途在上述地帶屬經常准許用途，因而毋須取得規劃許可。根據運輸署提出的意見，擬議高架行人走廊對改善申請地點的行人暢達度實屬必要，並取決於該擬議發展項目。由於擬議高架行人走廊屬於擬議發展的一部分，因此會由發展商興建，其竣工亦會配合有關發展。

原址換地

21. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 闡釋原址換地以便進行擬議海濱發展的背後理據；
- (b) 留意到在原址換地的情況下，申請人會獲批一塊面積大很多的用地，則這對社會大眾有何規劃增益；以及

(c) 鑑於原址換地以土地價值而言並非「等價的交換」，是否須繳付十足市值地價。

22. 主席指出換地建議不屬於會議所涵蓋的範圍。雖然如此，這可提供有用的資料，讓委員從規劃角度考慮這宗申請。在這背景下，發展局首席助理秘書長(海港)張敏宜女士作出以下的回應：

- (a) 申請人現時擁有的地段包括文件圖 A-2 所顯示的粉紅色範圍。由於公眾非常關注原本獲批的工業大廈發展對海濱環境在土地用途和視覺上造成的影響，發展局已就此接觸申請人，以期探討與周邊環境更為協調及更能符合該區市民期望的其他發展方案。就此，申請人建議另一個方案，該方案已考慮海濱地區目前的土地用途區劃；
- (b) 為維持原本工業大廈發展的總樓面面積，申請人提出另一項替代方案，旨在運用整個劃為「其他指定用途(1)」的毗連用地，以便原本的總樓面面積可分布於較大的用地，從而降低建築物的高度；
- (c) 根據申請人最新的方案，在某方面會對公眾有增益。例如，一些高架行人走廊及接駁海濱的通道等設施會 24 小時開放給公眾使用，而發展項目的某些地方(例如平台層)會在合理時段開放給公眾使用；
- (d) 此外，申請人已提議設計和興建公眾休憩用地／海濱長廊，包括由海裕街西端開始的一段海濱長廊，當中包括申請人目前擁有的私人地段的一部分(即文件圖 A-2 上所示的分區計劃大綱圖內劃為「休憩用地」地帶的粉紅色範圍)，以便沿鰂魚涌海旁闢建一條連貫的海濱長廊。根據目前的計劃，政府會保留整個公眾休憩用地的擁有權，而一般的方向是由康文署繼續負責管理及保養其現時管理和保養的部分；

- (e) 如原址換地建議不能落實，申請人相當可能會行使其權利推展原本的工業大廈發展。至於「其他指定用途(1)」和「其他指定用途(2)」的用地，則相當可能會由其他發展商按照規劃意向來發展。在這個情景下，可能會建成一座龐大、樓高 25 層的工廈發展項目，與海濱環境並不協調，而且遮擋西面的長廊和東面同類的商業、休閒及旅遊發展項目。從優化海港的角度來說，這類發展不太理想，因為會導致發展密度更高，影響海濱的通透度和暢達程度。另一方面，由於現時沒有落實高架行人走廊的公共計劃，目前的方案可早日提供和改善腹地與海濱地區的接駁；以及
- (f) 如目前這宗申請獲得批准，發展局會就原址換地的細節與申請人進一步聯絡，以及就此提請行政會議批准。如換地獲得批准，申請人須交回目前擁有的地段，以及就政府重批的土地繳付十足市值地價。

商議部分

23. 就建議用途和放寬建築物高度方面，委員普遍原則上不反對這宗申請，認為與申請人地段上原本獲批的工業大廈發展相比，擬議發展與海濱環境較為協調，並有助於提供優化及連貫的海濱長廊供公眾享用。

24. 雖然大致上同意申請人的建議，例如改善海濱長廊、提供公眾休憩用地、闢設無障礙通道、24 小時開放的行人通道和高架行人走廊連接海濱與腹地，都可視為規劃上的優點，但副主席和一些委員均認為擬議發展和設施的設計應更方便公眾使用及更為暢達；擬議發展應提供更多規劃增益，令社會整體受惠，以及申請人應探討進一步優化發展方案，使之更符合公眾利益。若干委員認為提供不同設施供公眾享用的規定，包括開放時間和維修保養責任的細節，應在換地條件中清楚列明。

25. 由於海濱用地位置獨特，一些委員表示擬議發展連同樓層 1 的園景美化平台和公眾通道空間的設計，應更為吸引，與海濱長廊更加融合，以鼓勵市民前往及享用海濱地區。一名委員認為樓層 1 的平台應有更多地方開放給公眾使用，而公眾應

有更多機會從擬議園景平台眺望海港。另一名委員表示不可忽視園景平台及通道空間的設計質素，也應在進行詳細設計階段探討擬議高架行人走廊的適當緩解措施，以盡量減低對附近學校的影響。

26. 有委員備悉，擬議發展的主要特色，例如提供公眾行人通道、高架行人走廊、園景平台以及有關《可持續建築設計指引》的規定，可納入換地條件內。

27. 委員審視文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件，認為均屬恰當。委員亦同意加入一條指引性質的條款，告知申請人在設計擬議高架行人走廊時須考慮與毗鄰香港嘉諾撒學校及嘉諾撒書院的鄰接問題。

[何安誠先生在商議部分進行時離席。]

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。有關的規劃許可有效期至二零二三年二月二十二日止；除非在該日前，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) 設計及提供出入口、公眾行人通道系統，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供擬議發展的停車設施、上落客貨處及避車處設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估所確定的道路改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實園景美化建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供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。」

29. 小組委員會亦同意告知申請人留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款，以及下列新增的指引性質的條款：

「(j) 在設計擬議高架行人走廊方面，顧及與毗鄰香港嘉諾撒學校和嘉諾撒書院的鄰接問題。」

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生、高級城市規劃師／港島伍德華先生、發展局首席助理秘書長(海港)張敏宜女士及發展局助理秘書長(海港)1 黎旨軒先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議休會 5 分鐘。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/84 擬在劃為「具特殊科學價值地點」、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「電訊聯絡站」地帶的香港石澳鶴咀道香港大學太古海洋科學研究所及沿着鶴咀道闢設「郊野學習／教育／遊客中心」(擴建教育大樓)(地盤 A)、「住宿機構」(擴建住宿大樓)(地盤 F)，以及附屬私人發展計劃的公用設施裝置，並進行挖土工程
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/84 號)

30. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生 — 為港大商學院會計系顧問委員會主席；

伍灼宜教授 — 為港大城市規劃及設計系兼任教授；
以及

黎庭康先生 — 其公司目前與港大有業務往來。

31. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及馮英偉先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間從相關電訊經營者取得同意書。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

33. 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，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島周文康先生此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士於此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/12 為批給在劃為「住宅(甲類)地帶」的以下地點作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可續期三年

(a) 薄扶林華富(一)邨停車場

(b) 薄扶林華富(二)邨停車場

(c) 香港仔漁暉苑停車場

(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/12 號)

34. 秘書報告，申請地點位於薄扶林和香港仔，而這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 — 為房委會轄下策劃小組委員會和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(工程)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轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；
- 何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與房委會有業務往來；
- 潘永祥博士 — 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；
- 余烽立先生 — 過往與房委會有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員及總監(物業發展及市場事務)，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 廖迪生教授 — 目前與明愛薄扶林社區發展計劃中心在薄扶林村舉辦教育項目；以及
- 黃煥忠教授 — 有近親在薄扶林華富邨居住。

35. 小組委員會備悉黎庭康先生、余烽立先生及廖迪生教授因事未能出席會議。何安誠先生已離席，而潘永祥博士則暫時離席。由於主席及關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於黃煥忠教授涉及的利益屬間接性質，而劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。副主席此時接手主持會議。

[主席和關偉昌先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島周文康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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號 A/HK/11)續期三年至二零二二年四月十六日止；
- (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，城市規劃委員會共收到三份由個別人士提交的公眾意見書，當中一份就這宗申請提出意見，其餘兩份表達對重建華富邨的關注，與這宗申請無關。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。有關屋邨／屋苑有剩餘停車位，把剩餘停車位租予非住戶，有助更有效運用公共資源。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大的改變，周邊地區的土地用途亦無改變，以及這宗續期申請不會造成負面的規劃影響，所要求批給的許可年期亦屬合理。運輸署並不反對這宗申請，並建議加入一項規劃許可附帶條件，確保停車位優先租予住戶。至於公眾意見，上述評估亦適用。關於公眾對使用剩餘停車位作安老設施的關注，申請人表示會繼續檢討停車設施的租用率 and 需求，並會探討把停車位轉作其他用途的可行性。

37. 高級城市規劃師／港島周文康先生回應委員的提問說，剩餘月租停車位是滿足有關屋邨／屋苑住戶需求後可供出租予非住戶的停車位。

商議部分

38. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年四月十七日至二零二二年四月十六日止，並須附加下列條件：

「停車位應優先分別租予華富(一)邨、華富(二)邨及漁暉苑的住戶，而出租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。」

39. 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／港島周文康先生出席會議，解答委員的提問。周先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/13 為批給在劃為「住宅(甲類)地帶」及「政府、機構或社區」地帶的以下地點作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可續期三年

- (a) 北角模範邨停車場
- (b) 鯗魚涌鯉景灣康東邨停車場
- (c) 柴灣興華(二)邨停車場
- (d) 柴灣翠樂邨停車場
- (e) 柴灣漁灣邨停車場
- (f) 柴灣山翠苑停車場

(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/13 號)

40. 秘書報告，該等申請地點位於北角、鰂魚涌和柴灣，而這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 為房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員；與配偶在柴灣共同擁有物業，以及其配偶在柴灣擁有物業； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)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轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員，並與配偶在鰂魚涌共同擁有物業； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來，以及在北角及鰂魚涌擁有物業； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作； |
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員及總監(物業發展及市場事務)，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 何立基先生 | — | 在柴灣擁有及與配偶共同擁有物業； |

- 邱浩波先生 — 在北角擁有一個單位；以及
- 馮英偉先生
- 黃善永先生
(地政總署助理署長
(區域 1))
- } 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位。

41. 小組委員會備悉黎庭康先生、余烽立先生、何立基先生及馮英偉先生因事未能出席會議。何安誠先生已離席，而主席、關偉昌先生及潘永祥博士已暫時離席。由於劉竟成先生並沒有參與有關申請，而邱浩波先生及黃善永先生所擁有或與人共同擁有的物業並非直接望向該等申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。副主席繼續主持會議。

簡介和提問部分

42. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號 A/HK/9)續期三年至二零二二年三月二十七日止；
- (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，城市規劃委員會共收到三份分別由一名東區區議會議員及兩名個別人士提交的公眾意見書，當中兩份支持／表示不反對這宗申請，而其餘的一份則就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。有關

屋邨／屋苑有剩餘停車位，把剩餘停車位出租予非住戶，有助更有效運用資源。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大的改變，周邊地區的土地用途亦無改變，以及這宗續期申請不會造成負面的規劃影響，所要求批給的許可年期亦屬合理。為回應運輸署所關注的事宜，建議加入多項規劃許可附帶條件，確保停車位優先租予住戶，而申請人應不時監察住戶的需求，並按適當情況調整租予非住戶的停車位數目。至於公眾意見，上述評估亦適用。關於公眾對使用剩餘停車位作安老設施的關注，申請人表示會繼續檢討停車設施的租用率和需求，並會探討把停車位轉作其他用途的可行性。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年三月二十八日至二零二二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

「剩餘停車位應優先租予模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨及山翠苑的住戶，而出租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。」

45. 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。

[副主席多謝何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何先生於此時離席。]

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/18 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的以下地點作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的停車位)的規劃許可續期三年

- (a) 黃大仙區彩虹邨
- (b) 彩雲(二)邨
- (c) 富山邨，以及
- (d) 美東邨

(都會規劃小組委員會文件第 A/K/18 號)

46. 秘書報告，其中一個申請地點位於牛池灣區彩雲(二)邨，而這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為房委會轄下策劃小組委員會和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(工程)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轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；他的近親在彩雲彩峰苑擁有一個單位； |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作； |

- 余烽立先生 — 過往與房委會有業務往來；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員及總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；

47. 小組委員會備悉余烽立先生及黎庭康先生因事未能出席會議。何安誠先生已離席，而主席、關偉昌先生及潘永祥博士已暫時離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。副主席繼續主持會議。

48. 小組委員會亦備悉，一頁載述先前及同類申請的日期的替代頁(文件圖 A-1)已在會上呈閱，供委員參考。

49. 秘書進一步報告，會議前收到來自胡志健區議員辦事處的一封請願信，就有關出租彩虹邨停車位予非住戶的申請提出反對，以及來自彩虹邨服務聯會彩虹服務中心的一封信件。由於兩封信都是在法定公布期屆滿後才收到，因此不應視為根據《城市規劃條例》第 16(2H)(a)條提交的陳述。委員備悉，在公布期內提交的公眾意見已涵蓋類似的觀點。

簡介和提問部分

50. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只限空置停車位)的規劃許可(申請編號 A/K/14)續期三年至二零二二年三月五日止；
- (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，城市規劃委員會共收到 27 份分別來自黃大仙區議會議員、社區團體、互助委員會、彩虹邨居民組織及個別人士的公眾意見書，當中一份就這宗申請表達意見，一份沒有提出意見，而其餘 25 份則反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。有關屋邨有剩餘停車位，把剩餘停車位出租予非住戶，有助更有效運用公共資源。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大改變，這宗續期申請不會造成負面的規劃影響，而相關政府部門亦沒有負面意見。運輸署署長原則上不反對這宗申請，並已建議加入一項規劃許可附帶條件，確保住戶可優先租用月租停車位，而出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。有關負面的公眾意見，上述評估亦適用。至於多項關注事宜，包括提供予住戶的停車位供應不足、使用剩餘停車位作其他用途，以及目前收費制度下收費高昂，申請人表示會繼續檢討停車設施的租用率及需求，並會探討把停車位轉作其他用途的可行性，以及申請人會就停車場收費制度的基本理念，與屋邨管理諮詢委員會聯絡。

51. 副主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 剩餘停車位是按月還是按年出租；
- (b) 雖然申請人表示有關屋邨有空置停車位，但有公眾意見關注到為住戶提供的停車位不足夠，闡釋停車位現有的出租機制及所收取的租金；以及
- (c) 就停車位租用率較高的屋邨，所收取的租金是否較高。

52. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士作出以下的回應：

- (a) 剩餘的停車位是按月出租；
- (b) 根據現有的租金機制，有關屋邨的住戶可優先租用停車位。只有分配予住戶後剩餘的停車位才會租予非住戶。根據房屋署提供的資料，私家車停車位的月租收費有所不同，按照停車場租用率分為三個層級（即租用率達 90% 或以上收取第一層級收費、50% 至低於 90% 收取第二層級收費，而低於 50% 則收取第三層級收費）。以彩虹邨來說，由二零一七年十二月至二零一八年十一月，只租給住戶的月租停車位的租用率約為 57%，收費屬第二層級（有蓋停車位為 2 600 元）。把剩餘停車位出租予非住戶後，租用率增至 99%，收費因此調整至第一層級（有蓋停車位為 2 890 元）。根據現行收費制度，第二層級收費是按第一層級收費減少約 10%。在涉及這宗申請的四個屋邨中，彩虹邨和富山邨在把剩餘停車位租予非住戶後，收費由第二層級調整至第一層級。公眾所關注的事宜，主要是關於把剩餘停車位租予非住戶後，收費會因而調整並按收費制度第一層級向住戶收取較高的費用；以及
- (c) 整體上月租停車位租用率達 90% 或以上的屋邨，會收取十足的停車位月租收費。如租用率跌至較低層級，收費會相應下調。

商議部分

53. 一名委員大致上同意把剩餘停車位租予非住戶，因為更能善用公共資源，但對房委會目前的收費制度表示關注。另一名委員表示支持這宗申請，並認為收費機制屬房委會職權範圍內的事宜。

54. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年三月六日至二零二二年三月五日止，並須附加下列條件：

「剩餘的停車位應優先出租予彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨及美東邨的住戶，而擬出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。」

55. 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。

[副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。吳女士於此時離席。]

[主席、關偉昌先生及潘永祥博士於此時回到席上。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/328 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘
金巴倫道 63 號闢設社會福利設施(安老院)，
並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/328 號)

56. 秘書報告，申請的地點位於九龍塘，而這宗申請由中華海岸老人院提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與中華海岸老人院有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 現於九龍塘香港城市大學的宿舍居住；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶是一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有物業。 |

57. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於潘永祥博士的居所和蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介及提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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述事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的社會福利設施(安老院)，並把地積比率由 0.6 倍略為放寬至 0.8 倍；
- (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，城市規劃委員會共接獲四份公眾意見書，包括一份由省善真堂(位於律倫街的一所宗教機構)提交表示支持這宗申請，一份由香港鐵路有限公司提交表示關注這宗申請，以及兩份由個別人士提交表示反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。鑑於申請地點自一九七零年後期已用作安老院，加上附近地區有非住宅用途和區內有已獲批准作安老院的同類申請，故進行擬議重建以便繼續經營現有的安老院，與周邊的土地用途並非不相協調。如擬議的發展密度不超過分區計劃大綱圖所訂明的限制，則或可予以容忍。就目前這宗申請，為支持把地積比率由 0.6 倍略為放寬至 0.8 倍(即增加約 33%)，以增加六張床位(即由 39 張增至 45 張)，申請人聲稱為遵守相關規例和發牌規定，有關發展的淨作業樓面面積會因而增加；總樓面面積／地積比率增加只可符合最低的法定要求；申請人有需要維持目前的運作方式並同時符合優質設計標準；以及確保安老院的財政可行性。就此，社會福利署告知，在有關安老院完成所需修正工程並符合發牌規定後，申請人已在二零零零年四月一日獲發牌照。該署沒有要求申請人透過進行重

建來解決有關事宜。此外，申請人沒有提交視覺圖，以顯示總樓面面積／地積比率增加後會如何帶來設計及規劃增益。此外，擬議建築物某些部分會侵佔發展大綱圖上的非建築用地，但這做法並沒有明顯的理據支持。申請人沒有提出有力的規劃及設計優點，以支持放寬地積比率的建議。有關規劃區內放寬地積比率的所有其他申請均被拒絕。在沒有有力的規劃及設計優點支持的情況下批准這宗申請，會立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對區內的現有特色造成負面影響，亦可能會導致該區過度發展。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

59. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生回應委員的提問時表示，社會福利署收到牌照續期申請後會視察現有的安老院，並提出須特別注意或改善之處／設施，供申請人參考。社會福利署沒有表示遵守相關建議是續牌的強制規定。至於擬議重建項目，社會福利署原則上不反對擬議的設施明細表，也沒有要求須按標準設施明細表提供擬議設施。申請人提出理由，指重建現有的安老院，是處理所有技術事宜及規定的唯一可行方案，但這說法並無根據。

商議部分

60. 一名委員認為，鑑於進行重建並非處理社會福利署所提出事宜的唯一方案，因此並無有力的理由支持擬把地積比率限制略為放寬的申請；批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。其他委員表示同意。

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 發展建議沒有提供有力的規劃理據，以支持略為放寬地積比率限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「住宅(丙類)1」地帶內有關略為放寬地積比率限制的同類申請立下不良先例；倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會對區內

的現有特色造成負面影響，亦可能會導致該區過度發展。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/273 在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
九龍紅磡紅磡(北)碼頭下層 K6 舖經營食肆(餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/273A 號)

62. 秘書報告，申請處所位於紅磡，而新世界第一渡輪服務有限公司(新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來；
以及

蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

63. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於蔡德昇先生的物業並非直接望向申請處所，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 食肆(餐廳)；

(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，城市規劃委員會共收到兩份公眾意見書，包括一份來自九龍城區議會紅磡分區委員會表示反對的意見，另一份則來自個別人士，對這宗申請表達意見。主要的意見及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。所申請的用途與碼頭現時的用途並非不相協調。該餐廳在碼頭已經營了約 10 年，可繼續為渡輪乘客及附近居民和工人提供既便利又相宜的餐飲服務。小組委員會先前曾批給規劃許可予該處所及鄰近一間店舖作快餐店及食肆(餐室)用途。由於申請處所與碼頭的主要部分隔開，申請用途不大可能會對碼頭運作及乘客通道造成阻礙。這宗申請預期不會造成負面的交通及環境影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。如這宗申請獲批准，不需要加入任何規劃許可附帶條件，因為申請處所已提供了所需的消防裝置，而有關情況亦符合消防處處長的要求。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可沒有訂明展開發展時限的條款，因為申請所涉及的「食肆(餐廳)」已在申請處所營業。

67. 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/九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。麥先生於此時離席。]

議程項目 12

其他事項

68. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。