

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年八月二十一日上午九時舉行的
第 653 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)

邱國鼎先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

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

龍小玉女士

秘書

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

張翠盈女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告下列事項：
 - (a) 因應二零一九冠狀病毒病的疫情和政府部門的特別工作安排，原訂於二零二零年七月二十四日和二零二零年八月七日舉行的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)例會已改期；
 - (b) 二零二零年七月二十二日和二零二零年八月三日，委員以傳閱方式，同意根據《城市規劃條例》第12A(20)條的規定，延期考慮三宗第12A條申請(編號 Y/TW/13、Y/TWW/5 及 Y/K9/13)，並把11宗第16條申請(編號 A/TW/517、A/K3/589、A/K5/816、A/K5/817、A/K11/236、A/TW/511、A/TY/143、A/TY/144、A/K13/319、A/K14/783 及 A/K18/337)延至另一日期才作出考慮。有關申請人／申請人的代理人已獲告知小組委員會的決定。小組委員會將於稍後另訂會議日期，考慮上述申請。小組委員會把原訂於二零二零年七月二十四日考慮的申請編號 Y/TWW/5、A/K5/816、A/K5/817 及 A/K11/236 改期至是次會議考慮；以及
 - (c) 第652次會議記錄草擬本無須修訂，於二零二零年七月二十四日以傳閱方式獲得通過。

九龍區

議程項目2

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K10/3 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》，把位於九龍九龍城賈炳達道 128 號的申請地點由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K10/3 號)

3. 秘書報告，申請地點位於九龍城。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、王董建築師事務有限公司(下稱「王董公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與奧雅納公司和王董公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 謝祥興先生 | — 與配偶在九龍城共同擁有一個泊車位。 |

4. 由於何安誠先生、黎庭康先生及余烽立先生並無參與這宗申請，而謝祥興先生所涉利益間接，因此小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會得悉余烽立先生尚未到席。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀到席：

規劃署

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

麥仲恒先生 — 高級城市規劃師／九龍

Good Focus Holdings Limited

余杰恒先生]

黎裕宗先生]

奧雅納公司

楊詠珊女士]

朱家敏女士]

陳嘉琪女士] 申請人的代表

鄭嘉欣女士]

趙天宇先生]

陳楚盈女士]

呂鄧黎建築師有限公司

黎紹堅先生]

范家華先生]

鄧文傑先生]

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

7. 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) 這宗申請的背景；

(b) 建議把位於《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》的申請地點由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以進行擬議私人住宅發展項目(附設零售設施及一個公眾停車場)。就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率訂為 7.5 倍，總地積比率則訂為 9 倍，而最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 321 份公眾意見。當中，33 份意見主要來自公眾人士(包括區內商戶)，表示支持這宗申請；其餘 288 份意見來自一名九龍城區議會龍城選區的區議員、在九龍城營運的行業／組織及個別人士，表示反對這宗申請。他們的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，規劃署原則上不反對這宗申請。小組委員會於二零一九年十一月十一日考慮先前的改劃申請(編號 Y/K10/2)後，雖然原則上大致不反對擬議改劃，但決定不同意申請，認為申請地點原本已按規劃興建一個公眾停車場(連商業用途)，以應付區內需求，但申請人沒有就拆卸和建造階段提供切實可行的措施，處理該區的公眾泊車位需求，故不宜過早改劃申請地點。根據現時這宗申請，除了重建後所提供的公眾泊車位數目(即 449 個)與現有公眾停車場所提供的車位數量相同外，申請人還建議在拆卸和建造階段提供不少於 60 個公眾泊車位，以回應小組委員會先前提出的關注。運輸署署長不反對這宗申請(包括臨時泊車安排)。然而，建議在分區計劃大綱圖的《註釋》(而非如申請人所建議在《說明書》內)述明必須在申請地點提供一個公眾停車場。此外，關於申請人建議在《註釋》加入有關地下停車場的豁免條款一事，此做法並無必要，這方面事宜會根據建築制度考慮。應在《說明書》內清楚述明必須闢設臨時公眾停車場，而非接受申請人的建議，即臨時公眾停車場只有「在技術可行情況下」才會提供。申請人已進行相關技術評估，證明擬議發展在技術上可行，亦不會帶來無法克服的問題。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黃幸怡女士在規劃署作出簡介時到席。]

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士、黎紹堅先生及鄧文傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 改劃建議涉及一個住宅發展項目(附設零售設施及一個公眾停車場)，最高住用地積比率訂為 7.5 倍，總地積比率則訂為 9 倍，而最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；
- (b) 申請人先前提交的改劃申請(編號 Y/K10/2)所述的發展參數及擬議劃作的地帶與現時這宗申請相同。小組委員會不同意先前的申請，理由是申請地點已按規劃興建一個公眾停車場(連商業用途)，以應付區內需求，但申請人沒有就拆卸和建造階段提供切實可行的措施，處理該區的公眾泊車位需求，故不宜過早改劃申請地點。就此，顧問檢討了改劃建議，在現時這宗申請中加入了臨時公眾停車場的建議；

臨時公眾停車場建議

- (c) 為了向鄰近社區提供一個臨時公眾停車場，申請人提出了一個三階段的重建計劃，以期在拆卸及建造階段持續不間斷地提供公眾泊車位。申請人建議把九龍城廣場的現有建築物分成兩部分(即東翼及西翼)；
- (d) 在第一階段，申請人會保留 5 樓及天台的現有 449 個公眾泊車位，同時會進行改動及增建工程，以在西翼 B3 層興建一個獨立的公眾停車場，以及安裝兩部臨時汽車升降機，方便車輛進出該臨時停車場。在第二階段，申請人會在西翼 B3 層提供有 60 個泊車位的臨時公眾停車場，而整個東翼則會清拆和動工重建(包括興建一個位於地庫樓層的永久公眾

停車場)。在第三階段，申請人會在東翼新發展項目的地庫提供不少於 60 個公眾泊車位，而西翼的現有建築物則會清拆及重建。重建後，會提供一共 449 個公眾泊車位；

- (e) 運輸署署長對這宗申請及臨時公眾停車場建議沒有負面意見。此外，在過渡期內提供 60 個泊車位的建議回應了小組委員會先前提出交通方面的關注；

增加泊車位數目

- (f) 申請人除了會重置現有的 449 個公眾泊車位外，亦會為零售用途提供 45 個附屬泊車位，以及為發展項目的住宅部分提供 139 個附屬泊車位；

加強與公園的融合

- (g) 如概括方案所顯示，擬議發展會通過以下措施改善行人連接、視覺美感及建築物通透度：(i)會沿申請地點西面界線緊鄰一條延伸至福佬村道北端的未命名小巷設 4.45 米闊，街道水平以上 15 米高的後移範圍，以改善該小巷的步行環境和通風；(ii)在地面層關設一條不少於 6 米闊的內部公眾走廊，連接賈炳達道及賈炳達道公園；(iii)在兩幢住宅大樓地面層以上的地方關 15 米闊的建築物間距，以加強通風及視覺通透度；(iv)從東面界線設 9.5 米闊的後移範圍，當中包括一條不少於 7.3 米闊的內部車道；(v)在 3 樓關 30 米闊的建築物間距；以及(vi)面向賈炳達道公園的北面外牆設計將會變化多端，1 樓及 2 樓會設綠化平台，並從用地界線後移 1 至 3 米，以改善擬議發展與賈炳達道公園的銜接，並模擬舊九龍寨城的建築結構；以及

多用途

- (h) 擬議發展將會是一個混合用途發展項目，除了提供公眾停車場外，亦會提供住宅單位及零售設施，以配合鄰近社區的需要。擬議發展亦會與附近的現有

公園更為融合。相關政府部門原則上不反對這宗申請。

[余烽立先生在申請人的代表陳述期間到席，楊偉誠博士在申請人的代表陳述期間參與視像會議。]

9. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

停車場

10. 部分委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點闢設公眾停車場的原意為何；
- (b) 臨時公眾停車場建議能否有效緩解交通問題，例如區內的違例泊車問題；
- (c) 有何機制確保落實興建該臨時公眾停車場；
- (d) 有何機制確保擬提供的公眾泊車位可供公眾人士而非日後的居民使用；
- (e) 在臨時公眾停車場闢設汽車升降機會否對賈炳達道的交通造成影響，以及申請人提出會無間斷地提供臨時公眾停車場，此事在技術上是否可行；
- (f) 現時經常有車龍排隊至賈炳達道，擬議停車場設計能如何改善這情況；
- (g) 倘臨時公眾停車場未能取得臨時入伙紙，那會怎麼辦；
- (h) 臨時公眾停車場會運作多久，以及在清拆及建造階段，區內是否有其他的泊車位供應；以及
- (i) 所提供的 139 個附屬泊車位就住宅用途而言是否足夠。

11. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 自一九八二年起，相關的發展大綱圖已訂明須在申請地點闢設一個公眾停車場。其後在一九八七年的分區計劃大綱圖上，當時的「政府、機構或社區」地帶亦反映了該規定。在申請地點闢設公眾停車場，旨在配合鄰近社區的停車需求。因此，申請地點其後改劃為「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶；
- (b) 對於申請人提出興建一個不少於 60 個泊車位的臨時公眾停車場建議，運輸署署長沒有負面意見。申請人進行了一項有關泊車位的調查，結果顯示約 20% 的泊車位(即大約 89 個泊車位)使用人沒有使用商場的免費停車卷。鑑於九龍城廣場將被拆卸，該 89 個泊車位須予重置。由於附近有約 40 個公眾泊車位，運輸署署長認為，提供 60 個臨時公眾泊車位已經足夠；
- (c) 任何清拆及建造工程均須提交建築圖則，至於需要提供臨時公眾停車場一事，則會轉交屋宇署跟進。此外，由於擬議發展包含現時的契約並未准許的住宅用途，因此須進行契約修訂。對於落實該公眾停車場的詳細規定，包括適用的臨時安排，當局會在契約修訂階段加以處理；以及
- (d) 當局可在《註釋》中訂明須提供公眾停車場，而有關情況須符合運輸署署長的要求。當局亦可在分區計劃大綱圖的《說明書》述明最少須提供的公眾泊車位數目。此外，亦可在契約中訂明該公眾停車場的泊車位數目。例如，在現時的契約條款中，有一條訂明時租泊車位最少須佔百分比(80%)，該條款通常適用於公眾停車場。

12. 申請人的代表黎紹堅先生、楊詠珊女士和朱家敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 車輛從賈炳達道駛入建築物後，會有足夠空間輪候汽車升降機前往臨時公眾停車場，而汽車升降機的設計亦會便利車輛順暢行駛，不會出現須讓路予對頭車的情況。申請人已進行交通影響評估，確定臨時公眾停車場的建議可行，並證明落實緩解措施後，車龍不會排出賈炳達道。運輸署對有關建議沒有負面意見；
- (b) 現時九龍城廣場的斜路是雙向行車，車輛出入需要互相讓路，設計欠佳。此外，現有的吊閘太過靠近賈炳達道，或會導致賈炳達道出現車龍。根據申請人的臨時公眾停車場建議，車輛從賈炳達道駛進申請地點後，會有更多空間在內等候，而使用汽車升降機亦會令車輛不再需要讓路予對頭車。另外，擬議發展完成後，吊閘將會設於地庫低層，令擬議發展內部的行車道、上落客貨區和斜路有足夠寬闊度，讓車輛可在內排隊，不會需要排出賈炳達道。此外，可用的公眾泊車位數目亦會顯示於運輸署的智慧泊車平台上，實時反映場內的公眾泊車位是否已滿；
- (c) 倘若東翼未能取得臨時入伙紙，西翼便不會拆卸，意即西翼的公眾停車場仍會繼續運作。西翼只會在東翼的公眾停車場完工並獲發臨時入伙紙後，才會拆卸；
- (d) 整個重建項目的建造工程需時約 70 個月，其間會無間斷地提供 60 個臨時公眾停車場泊車位。至於擬議發展項目建造期間區內的車位供應，市建局啟德道／沙浦道發展計劃將提供約 300 個公眾泊車位，而啟德發展區內亦會有公眾停車場。根據申請人所進行有關泊車位的調查，由於九龍城廣場將會拆卸，該 60 個臨時公眾泊車位應足以應付九龍城的泊車需求；以及

- (e) 根據交通影響評估，擬議發展項目會為住戶提供 139 個附屬泊車位，這是根據《香港規劃標準與準則》所訂定的最高要求計算出來。運輸署對有關建議不表反對。

建築設計、中庭廣場及與周圍環境的銜接

13. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人在設計平台的北面外牆時，除了參照九龍寨城的建築風格外，有否考慮其他設計元素；
- (b) 擬設於中庭的內部走廊會否每日 24 小時開放予公眾使用，以及這個公共空間的管理責任誰屬；
- (c) 公眾有否要求申請地點闢出地方作為公眾聚腳點／表演場地，申請地點有否預留這類地方以滿足公眾需要；
- (d) 在有關建議下，賈炳達道的路面會否擴闊；
- (e) 賈炳達道公園和九龍寨城公園的開放時間為何；以及
- (f) 擬建的住宅大廈與毗連學校毗鄰而立，會否產生不協調問題(例如私隱問題)。

14. 申請人的代表鄧文傑先生和楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議計劃除了會在設計上向九龍寨城的文化和歷史背景致敬外，亦會透過把平台從用地北面界線局部後移和進行垂直綠化，以及在中庭闢設內部走廊連接賈炳達道和賈炳達道公園以改善行人連接，優化與毗鄰公園的融合；

- (b) 該內部走廊將每日 24 小時開放予公眾使用，並會由商場日後的營運商負責管理。故此，有關的管理及維修責任將由商場營運商承擔；
- (c) 現時九龍城廣場並沒有用作社區會堂或公眾設施場地，亦無規定要求須在九龍城廣場內提供這些設施。東頭社區中心和啟德社區會堂分別距離九龍城廣場約 500 米及 900 米，兩者均設有表演台、可容納 450 人的多用途廳／室。根據擬議計劃，內部走廊中庭的面積約為 600 至 700 平方呎，可用作表演(例如歌唱比賽和音樂表演)場地，有望成為新的聚腳點。內部走廊的設計亦會加強九龍城核心區與兩個公園的連繫和融合。申請人會考慮更多關於利用中庭作集會／表演場地的方案；以及
- (d) 雖然賈炳達道的行人路闊度不會改變，但擬議計劃採用了三項設計措施，包括：(i)沿緊連一條未命名小巷(由福佬村道向北伸延)的申請地點西面界線進一步後移 4.45 米，以將後移闊度增至 15 米；(ii)在地面層闢設一條闊度不少於 6 米的內部公眾走廊連接賈炳達道和賈炳達道公園；以及(iii)在入口廣場的位置從東面界線後移 9.5 米。這些設計措施將改善行人環境，並締造可作為聚腳點的公共空間。

15. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 賈炳達道公園為每日 24 小時開放，九龍寨城公園每日由上午 6 時半至晚上 11 時開放，公園內的展覽廳則閉館時間較早；以及
- (b) 住宅發展與學校用途一般視為互相協調。至於目前這宗申請，毗連學校並沒有就擬議發展項目提出反對。

規劃標準、評估及其他

16. 一些委員提出以下問題：
- (a) 審批第 12A 條申請時，有何主要的規劃考慮因素；
 - (b) 擬議住宅發展會令人口增加，是否需要根據《香港規劃標準與準則》增加社區設施；
 - (c) 先前的申請編號第 Y/K10/2 與現時這宗申請有何不同；
 - (d) 政府是否有任何準則或指引規管擬重建的建築物樓齡下限；
 - (e) 規劃署為何建議小組委員會「局部同意」這宗申請；
 - (f) 現時九龍城廣場的使用率為何，以及現時的九龍城廣場與擬議發展在零售設施供應方面有何不同；以及
 - (g) 擬議住宅發展項目所提供的單位，平均面積為何。
17. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：
- (a) 考慮關於改劃某用地的第 12A 條申請時，相關的規劃考慮因素包括擬議土地用途、擬議土地用途與周邊土地用途是否協調、主要的發展參數(包括地積比率和建築物高度)、獨有的要求(例如在有關用地重置公眾停車場)。現時九龍城廣場的地積比率為 8.08，而擬議發展項目的總地積比率會達 9，即地積比率會增加約 1。此外，目前的建議在保留公眾停車場之餘，更提供住宅單位以增加房屋供應，能更充分地利用土地。當局已進行相關的技術評估，證明擬議發展項目在技術上可行，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，包括視覺和空氣流通兩方面。雖然相比現時的九龍城廣場，作零售用途的樓面空間會有所減少，但市建局啟德道／

沙浦道項目和啟德發展區的發展項目亦會為附近一帶提供更多零售設施；

- (b) 擬議發展項目提供 850 個住宅單位，可容納約 2 000 人居住。按照《香港規劃標準與準則》，這樣的人口水平無須增加社區設施。在分區計劃大綱圖的規劃區範圍內，安老設施和幼兒中心設施目前確有短缺。根據《香港規劃標準與準則》該區所需的政府、機構及社區設施，會在下一修訂分區計劃大綱圖階段提交小組委員會考慮；
- (c) 與編號 Y/K10/2 的先前申請比較，主要發展參數和擬議用途相若，但目前這宗申請建議闢設臨時公眾停車場，以解決在清拆和建造兩個階段的泊車需求，並提出一些措施，以改善申請地點與其北面公園的銜接；
- (d) 九龍城廣場於一九九三年落成，至今 27 年。目前並沒有規例限制樓宇必須達一定樓齡才可清拆，清拆與否純屬商業決定。從環保角度而言，環境保護署署長已提議申請人循環再用，盡量減少產生拆建的物料；
- (e) 就擬議土地用途地帶和主要發展參數而言，規劃署原則上不反對這宗申請。建議「局部同意」這宗申請是因為若批准這宗申請，申請人建議的《註釋》和《說明書》所納入的細節須予檢討，並提交小組委員會考慮，然後才在憲報公布；以及
- (f) 根據現時九龍城廣場的核准建築圖則，該處作零售用途的總樓面面積約有 40 000 平方米，但據申請人所述，使用中的商業用總樓面面積只有 9 000 平方米。擬議計劃的商業用總樓面面積會有 8 100 平方米，另外，市建局啟德道／沙浦道發展計劃的非住用總樓面面積會有約 8 000 平方米，以及啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶和「商業(6)」地帶作

零售用途的總樓面面積分別約有 65 000 平方米和 88 000 平方米。

18. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 由於去年社會動盪，加上自今年初新冠狀肺炎疫情，沒有九龍城廣場最新的使用率數據。現時九龍城廣場的使用率已相當低。在九龍城廣場作零售用途的總樓面面積中，只有約 9 000 平方米有商戶使用(例如有一間超級市場和一間中式餐廳)；以及
- (b) 擬議住宅單位平均面積約為 50 平方米。

19. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

20. 其中一位申請人的代表黎紹堅先生是香港理工大學(下稱「理大」)和香港浸會大學(下稱「浸大」)的校董會成員。馮英偉先生(副主席)、蔡德昇先生和黃幸怡女士就此議項申報利益。馮先生和蔡先生是理大校董會成員，而黃女士是浸大校董會成員。由於他們沒有與申請人的代表討論過這宗申請，而且他們所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

21. 委員察悉，與先前的申請比較，目前這宗申請建議提供臨時泊車安排，並提出經改良的發展計劃。委員普遍同意改劃用途地帶的建議。擬議住宅用途能善用土地以增加房屋供應之餘，與四周環境並非不相協調。擬議發展參數(即地積比率和建築物高度)符合九龍城區「住宅(甲類)2」地帶所准許的水平。擬議發展在技術上可行，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。委員備悉運輸署認為臨時泊車建議可接受，而且建議的計劃將有助改善行人步行環境，並加強與毗連的賈炳達道公園的連接。就此，委員讚賞申請人致力修訂建議以回

應委員先前關注的臨時泊車問題，並改善建築設計措施，比起先前的申請，可為公眾帶來更多益處。

22. 一名委員注意到申請人改善了設計，把擬議發展項目與公園和周邊的發展項目相結合。該委員建議申請人可在詳細設計階段，根據九龍城的獨有特色，進一步加強設計概念。委員認為，擬議發展項目中央位置的中庭可用作公眾聚腳點或非正式的表演場地，以配合市民大眾所需。購物商場亦可預留一些地方供設置社區設施之用。這不但能惠及公眾，亦有助加強該區的地方氣息。

23. 雖然申請人已提議在申請地點安排臨時泊車，並在重建後維持現有的公眾泊車位數目，但一名委員認為，政府有責任探討其他措施，解決區內的泊車需求。應主席邀請，運輸署助理署長／市區邱國鼎先生解釋指，繁忙時段或會有些路口交通擠塞。舉例說，九龍城迴旋處便有這情況，車輛進出九龍城，加上巴士駛入附近巴士站，造成交通擠塞。運輸署會繼續在該區進行地區交通改善工程，並探討如何改善該區交通。隨着宋皇臺港鐵站在二零二一年啟用，前往該區的交通運輸將大為改善。由於接駁新港鐵站的行人隧道會改善九龍城與啟德發展區的連繫，啟德發展區所設的泊車設施亦能為九龍城地區服務。

24. 為了加深委員對九龍城區和啟德發展區規劃的了解，一名委員建議，在城規會處理一些新發展項目或重建項目時，如有機會，可向委員提供該區的整體規劃資料。主席表示同意。

25. 主席總結，分區計劃大綱圖的擬議《註釋》和《說明書》作出一些修訂後，委員普遍在原則上不反對這宗改劃申請。申請人亦應考慮開放中庭，作為公眾聚腳點／表演場地，免費供公眾使用，同時在購物商場預留一些空間作社區用途。

26. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點改劃為適當的「住宅(甲類)」支區，而當中一幢住用與非住用各佔部分的建築物，其最大住用地積比率限為 7.5，總地積比率限為 9.0，最高建築物高度限為主水平基準以上 100 米，或現有建築物的地積比率／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。對《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》所

作的修訂會提交小組委員會考慮，然後按《城市規劃條例》在憲報公布。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TWW/5 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》，把位於新界荃灣西深井第 390 約地段第 99 號、第 100 號、第 101 號餘段、第 110 號餘段、第 171 號 C 分段及第 183 號和毗鄰政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TWW/5 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月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進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

28. 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。

[黎庭康先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/816 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣瓊林街 121 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/816 號)

29. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與奧雅納公司和梁黃顧公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — 過往與奧雅納公司有業務往來。 |

30. 小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。由於何安誠先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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公眾意見，分別來自一名個別人士，以及泰昌工廠大廈和恒昌工廠大廈業主立案法團的代表，他們對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 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。擬議重建項目大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而主水平基準上 130 米的擬議建築物高度亦符合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持，以期更有效地運用現有工廈，善用珍貴的土地資源。除了按照發展大綱圖的規定把建築物從瓊林街後移 2 米外，申請人亦自願把建築物後移多 0.5 米。因此，建築物會從瓊林街全高度後移共 2.5 米，以改善行人流通情況。此外，申請人自願把擬議發展項目從申請地點東面界線沿現有通行權的地方作全高度後移 1.5 米，以便為車輛提供迴轉空間，駛往擬議發展項目和鄰近工廈。申請人建議在 3 樓闢設平台花園，以及在地面層、3 樓和天台提供綠化設施，使綠化範圍達 76.75 平方米(即約為 15% 的綠化覆蓋率)。關於環境保護署署長對排污方面的影響和土地污染的關注，可透過施加規劃許可附帶條件處理。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應一名委員的提問表示，擬議計劃已顧及《可持續建築設計指引》有關建築物間距、建築物後移及綠化設施的要求。申請人擬申請採用建築環境評審法(下稱「建築環評」)進行評估，以達到建築設計可持續發展的目標，使周邊環境的通風情況有所改善。她進一步解釋，根據申請人的建議，位於地面層及平台花園的綠化設施和花槽以及設有垂直綠化設施將有助改善行人環境，使

建築物的線條變得柔和，並可美化街景。垂直綠化設施會每天由自動灑水系統灌溉兩次，並會每三個月進行例檢保養一次。申請人沒有提供資料關於擬議項目會否使用用過的水進行灌溉。

商議部分

33. 一名委員認為申請人應採取更多綠色建築設計的措施，例如在重建計劃中使用循環再造物料及循環再用水。該名委員亦認為政府應該在香港的回收方面做更多工作。主席表示，環境保護署將會為委員舉辦簡介會，介紹該署各項環保措施。

34. 小組委員會備悉，申請人擬申請進行建築環評，但事實上該擬議計劃尚未達到認可水平，而且有關申請亦沒有提供足夠資料，說明擬議計劃的建築設計擬在建築環評中於哪一範疇或類別達致可持續發展的目標。關於這一點，小組委員會認為申請人單純表示有意申請進行建築環評，無助證明擬議計劃符合綠色建築物設計措施，除非申請人在建築環評中符合最少一項先決條件。不過，委員普遍不反對這宗申請。

35. 一名委員詢問倘小組委員會批准這宗申請，有何機制確保申請人會落實後移建築物及提供綠化設施的建議。秘書回應時解釋，由於這宗申請涉及工廈重建，申請人須向屋宇署提交建築圖則，而規劃署在審閱該建築圖則時，會確保申請人已按照已批准的規劃申請方案作出後移安排和提供綠化設施。倘提交的建築圖則與核准計劃不符，規劃署便會建議援引《建築物條例》第16(1)(d)條，拒絕該建築圖則。

36. 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。有關的規劃許可有效期至二零二四年八月二十一日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述附帶條件(b)項就擬議發展提交的最新排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

37. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，回答委員的提問。馮女士此時離席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/817 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 B 座地下 B3 及 B4 工場(部分)經營商店及服務行業(成衣陳列室及附屬貯物處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/817A 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月十五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，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已就消防處的意見與該處進行磋商。

39. 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時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K4/71 擬在劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍石硤尾達康路關設住宿機構(學生宿舍)，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/K4/71A 號)

40. 秘書報告，申請地點位於石硤尾，以及這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與理大有業務往來；以及 |
| 潘永祥博士 | — | 居住在位於九龍塘的香港城市大學宿舍內。 |

41. 小組委員會備悉申請人的代表要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生和何安誠先生並無參與這宗申請，以及潘永祥博士的住所並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月五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，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人於二零二零年七月三日提交了進一步資料。

43. 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時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，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/H20/193

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的香港柴灣利眾街 18 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/193B 號)

44. 秘書報告，申請地點位於柴灣。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和凱達環球有限公司(下稱「凱達環球

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：

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 其配偶擁有柴灣工廈內的一個工場； |
| 何安誠先生 | — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與凱達環球公司有業務往來。 |

45. 小組委員會備悉申請人的代表要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於何安誠先生並無參與這宗申請，而李啟榮先生的配偶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。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月二十八日和二零二零年八月十三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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人一直檢討擬議發展的設計優點，包括內部間隔和配套設施、泊車位和上落客貨車位的設置，以及其他相關要求。

47. 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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間，讓其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。

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/236

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍新蒲崗大有街 20 至 24 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/236A 號)

48. 秘書報告，申請地點位於新蒲崗。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶擔任董事的一間公司在黃大仙擁有物業。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶任職的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月七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，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應、經修訂的圖則和技術評估(包括交通影響評估、排污影響評估和空氣質素評估)，以回應政府部門的意見。

51. 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時間準備所要提

交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/266 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍土瓜灣
旭日街 17 號興建分層住宅和經營食肆及／或
商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/266 號)

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十三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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 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，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/K18/335 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道 14 號的建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作准許的屋宇用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/335A 號)

54. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 潘永祥博士 | — | 居住在位於九龍塘香港城市大學的宿舍；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。 |

55. 由於潘永祥博士的居所和蔡德昇先生配偶公司所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。

簡介和提問部分

56. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作准許的屋宇用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲五份公眾意見。這些意見分別來自附近地段的

居民，其中兩份表示反對這宗申請，三份提供意見。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，規劃署不反對這宗申請。建議加設一層地庫用作闢設三個泊車位、一個上落客貨處和一些附屬機房，而該建築物的地面層以上部分則維持在三層，這與毗鄰發展項目的整體建築物高度輪廓一致，不會對現有樹木造成任何不良影響，也不會削弱九龍塘作為花園洋房區的特色。申請人建議把屋宇從根德道後移 6 米，以符合發展大綱圖訂明的非建築用地的要求。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。城規會曾批准了涉及 13 幅用地的 14 宗具備規劃和設計優點的同類申請，但拒絕了四宗涉及一幅用地的同類申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 美化環境建議(包括將會移植或砍伐樹木的數目)的詳情為何，這些樹木的現況如何，以及有何機制確保這些建議得以落實；
- (b) 如何根據略為放寬建築物高度限制的考慮準則來評估闢設一層地庫的擬議發展申請；以及
- (c) 在地庫闢設的輕型貨車上落客貨處和花灑水缸等設施是否屬必須的。

58. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人所提交的文件的繪圖 A-4 和 A-5，在申請地點現有的八棵樹中，西北角的兩棵將原地保留，沿北面界線種植的五棵將被移植，而位於南面界線的一棵(T8)將被砍伐，申請人將會在申請地點的東北角補種三棵新樹。建議植樹區的泥土深度為 1.2 米。有關樹木的現況和位置在文件的圖則 A-3

中顯示。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境考慮申請人提交的樹木調查和園境設計總圖後，表示不反對這宗申請。一般而言，砍伐和移植樹木受契約內的保護樹木條款適當規限；

- (b) 對比先前獲批的眾多同類申請，目前這宗申請的擬議地庫面積(佔地面以上部分的總樓面面積的比率為104%)屬最高限。在14宗獲批的同類申請中，其相對的地庫面積比率由26%至104%不等。至於四宗被拒絕的同類申請涉及一幅用地，其相對的地庫面積比率約為112%至141%，地庫面積過大。此外，有一些同類申請會在2樓和3樓或露台／平台範圍進行綠化。然而，目前這宗申請僅建議在地面層的露天範圍進行綠化。建築事務監督於二零一八年八月批准的該份建築圖則已容許申請人利用准許的地積比率在申請地點興建擬議的三層高獨立屋(包括一層地庫)。申請人提出目前這宗興建一幢四層高屋宇(包括一層地庫)的申請只是設計上的選擇，而並非因為特定的用地限制去盡用准許的地積比率而提出；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，擬議的發展項目需要闢設一個輕型貨車上落客貨處，但並無要求該上落客貨處須設於室內範圍。至於其他附屬設施，例如停車場和機房，也沒有具體訂明須設於何處。

商議部分

59. 主席覆述相關的用地情況，以便委員考慮。他說，申請地點位於九龍塘窩打老道以西，最高地積比率限為0.6倍，最高建築物高度則為三層(即包括設於地庫的任何樓層)。由於這宗申請擬在地面上興建三層及加建一層地庫，因此必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，以略為放寬建築物高度限制，而地積比率並無超過分區計劃大綱圖訂明的0.6倍的規定。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，就考慮加建一層地庫的申請而言，興建地庫不可導致現有樹木遭受不良影響，或削弱九龍塘作為花園洋房區的特色。

60. 委員備悉，建築事務監督於二零一八年八月批准了一份符合分區計劃大綱圖限制的建築圖則。不過，申請人所提交的文件並未包括有關獲批准建築圖則的詳細資料，故委員無法對比獲批准建築圖則與目前這宗申請的擬議方案之間有何差異。

61. 一名委員認為，把停車場和機房等附屬設施設於地庫是申請人的選擇，而不是法定要求或基本需要。一名委員注意到擬議的上蓋面積約佔 45%，而地庫將覆蓋幾乎整個申請地點，該名委員關注擬議方案有否善用地面以上的樓層，並認為這些附屬設施或者可以設在地面以上樓層。委員普遍認為，申請人沒有提供有力的理據以支持這宗申請的擬議地庫面積。此外，一些委員認為，與區內先前獲批准的同類申請相比，目前這宗申請的規劃增益(即綠化設施)即使有亦不多。一名委員進一步指出，申請人擬砍伐 T8 樹木，但沒有提出充分理由。而美化環境建議可能仍有優化的空間。委員普遍認為，申請人尚未提供足夠資料以支持有關建議，並認為在申請人提交補充資料之前延期就這宗申請作出決定，屬審慎的做法。

62. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，該等資料包括擬興建大面積的地庫的理據、建議可能帶來的規劃增益(例如更佳的美化環境建議)，以及獲批准建築圖則的詳情，以供小組委員會作進一步考慮。

[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。他此時離席。]

[羅淑君女士和黃煥忠教授此時離席。]

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/791 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 44 至 46 號世紀工商中心地下 3A 鋪
經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/791 號)

簡介和提問部分

63. 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) 商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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；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，並與觀塘商貿區正在轉變的土地用途特色互相協調。申請用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(下稱「規劃指引編號 22D」)，因為申請用途在消防安全、交通和環境方面，不會對所涉樓宇內的發展項目造成負面影響。申請用途亦不受規劃指引編號 22D 就地面一層所訂明的合計商用樓面面積准許上限所限。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於申請用途已在該處所內營業，而先前獲批准作相同用途的規劃許可因為申請人未有在指明限期之內履行有關提交並落實消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行

期限(即在三個月內提交建議及在六個月內落實措施)，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

66. 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。她此時離席。]

議程項目12

其他事項

67. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。