

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年十月二十一日上午九時舉行的

第 452 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)

曹榮平先生

環境保護署  
首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍  
林惠霞女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

邱麗萍女士

李偉民先生

李律仁先生

鄧淑明博士

陳曼琪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳嘉慧女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一一年十月七日第 451 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」)二零一一年十月七日第 451 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]

#### (i) 第 12A 條申請編號 Y/H24/3

建議修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》上皇后碼頭所在地帶的「註釋」，以加入「原址保留大會堂以北的皇后碼頭」的陳述

2. 秘書告知委員，保護維港行動於二零零七年一月十八日提交根據條例第 12A 條提出的規劃申請(編號 Y/H24/3)，以修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》的《註釋》，在分區計劃大綱圖上皇后碼頭所在用途地帶的「註釋」加入「原址保留大會堂以北的皇后碼頭」的陳述。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年四月十三日決定應規劃署和申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，直至政府對皇后碼頭提出更詳細的建議。由於「中環新海濱城市設計研究」已於二零一一年七月完成，當局就應於何時恢復辦理這宗申請徵詢申請人意見。二零一一年九月二十日，申請人去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處以恢復辦理這宗申請。秘書續指，由於保留皇后碼頭備受公眾關注而且對本港意義重大，建議由城規會而非小組委員會考慮這宗申請。如委員同意，這宗申請會提交城規會在二零一一年十一月二十五日的會議上考慮。委員均表同意。

(ii) 核准分區計劃大綱草圖／發展審批地區草圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年十月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下分區計劃大綱草圖和發展審批地區草圖，而核准以下分區計劃大綱圖和發展審批地區圖一事於二零一一年十月十四日在憲報公布：

- (a) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K8/21)；
- (b) 荃灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TW/28)；
- (c) 海下發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-HH/2)；以及
- (d) 白腊發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/SK-PL/2)。

(iii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年十月四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。有關發還分區計劃大綱圖一事於二零一一年十月十四日在憲報公布：

- (a) 葵涌分區計劃大綱圖編號 S/KC/25；以及
- (b) 牛池灣分區計劃大綱圖編號 S/K12/16。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生、城市規劃師／荃灣及西九龍湯潔薇女士及土木工程拓展署總工程師／九龍梁日池先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/25》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 16/11 號)

---

5. 秘書表示，分區計劃大綱圖的修訂建議所涉的兩塊筆架山用地屬可供售賣用地。林惠霞女士已因身為地政總署助理署長(九龍)而就此議項申報利益。由於此議項涉及考慮對分區計劃大綱圖的修訂建議，而且與製圖程序有關，小組委員會同意讓林女士留席。

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片簡介修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

##### *修訂建議的背景*

- (a) 為確保適合出售用地供應充足並適時供應，以應付私人房屋的需求，政府在大窩坪確定兩塊用地(用地 A 和 B)為可供售賣用地，以作私人住宅發展；
- (b) 用地 A 和 B 現時空置，並位於龍翔道以北的筆架山半山。該兩塊用地鄰近一個低層及低密度的私人住宅發展羣，西面為畢架山花園和帝景峰；南面為龍翔道；東面為豐力樓(懲教署中途宿舍)；以及北面為筆架山山坡；
- (c) 用地 A(約 1.07 公頃)包括三個已平整而水平不一的平台；用地 B(約 2.17 公頃)先前為前龍坪道臨時房屋區並包括一個已平整平台。自二零零二年三月以來，該兩塊用地在石硤尾發展大綱圖上一直預留作中小學用途。二零零五年，政府當局因得悉該區有剩餘的土地作學校用途，加上所涉兩塊用地可進行私人房屋發展，因此決定把該兩塊用地撥作低密度住宅發展；

- (d) 二零零八年六月，土木工程拓展署委聘顧問進行研究，以確定在有關用地上進行擬議住宅發展是否可行、可持續發展和獲公眾接納，並探討所需的基礎建設工程；
- (e) 研究結果顯示，有關用地上擬議住宅發展的發展密度主要受到龍翔道交通噪音影響所限制。因會嚴重影響龍翔道行車，所以在源頭實施緩減污染的措施並不可行，加上環境保護署(下稱「環保署」)規定擬議住宅用地的符合噪音規定比率為 100%，因此必須在所涉用地上的擬議住宅發展內關設隔音屏障，作為實地紓緩影響措施；
- (f) 研究訂出四個發展方案以作評估，其中一個發展方案是在「維持現狀」的情況下不設隔音屏障，而另外三個發展方案是在用地上關設不同高度的隔音屏障(分別高 2.5 米、5 米和 8 米)。研究根據以下準則評估這些方案：
- 善用土地資源；
  - 對住宅發展和附近地區景觀的影響最低；
  - 住宅發展內的空氣更為流通，讓更多日光進入；
  - 保留建築物較高樓層的開揚景觀；以及
  - 對區內環境的影響，以及與四周的現有住宅發展互相協調；
- (g) 文件第 4 段詳載四個發展方案的評估。在四個方案中，研究建議擬議住宅發展採用方案 2，總地積比率為 1.32 倍，用地 A 的最高建築物高度為主水平基準上 166.3 米，用地 B 為主水平基準上 162.7 米；
- (h) 研究亦就所建議的發展方案(即方案 2)進行交通影響評估、空氣流通評估和景觀及視覺影響評估。有關評估詳載於文件第 4.6 至 4.11 段，現撮載如下：

- 石硤尾區並不缺乏中小學，深水埗區亦不缺乏設於整塊用地的政府、機構或社區設施。此外，相關政府部門亦沒有建議把該兩塊用地作其他「政府、機構或社區」用途。該兩塊用地宜作擬議的低密度住宅用途，而此用途與毗連地區的土地用途互相協調；
- 由於龍翔道造成交通噪音滋擾，擬議住宅發展的建築物高度受兩塊用地的噪音輪廓所限。由於將闢設高 2.5 米的隔音屏障，而用地 A 和 B 的高度輪廓為主水平基準上 166.3 米和 162.7 米，擬議住宅發展可符合環保署的噪音標準。爲了讓日後的住宅發展的設計具有彈性，分區計劃大綱圖的《註釋》不會指定噪音消減措施的形式和確實的梯級狀高度輪廓。然而，賣地文件會加入適當條文，訂明必須提交交通噪音影響評估和提供消滅交通噪音措施；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- 可作住宅的用地的空氣流通專家評估結果顯示，預計所建議發展方案不會對盛行風造成任何負面影響。初步研究結果顯示擬議住宅發展不會對下坡風造成負面影響。然而，爲加強兩塊用地的內部空氣流通，房屋之間須有足夠距離，建築物亦須從隔音屏障後移。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》會加入相關規定，爲用地日後的發展提供指引；
- 由於兩塊用地的可建最高建築物高度較附近一帶住宅發展的建築物高度爲低，預計不會對附近一帶的景觀造成負面影響；

#### *分區計劃大綱圖的修訂建議*

- (i) A 項－把豐力樓以西的一塊用地(即用地 A)由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「住宅(丙類)11」地

帶，並訂明最大總樓面面積為 10 812 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 166.3 米，以進行低層及低密度的住宅發展(約 1.07 公頃)；

- (j) B 項－把畢架山花園以東的一塊用地(即用地 B)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶，並訂明最大總樓面面積為 31 844 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 162.7 米，以進行低層及低密度的住宅發展(約 2.17 公頃)；
- (k) C 項－把畢架山花園以東和兩塊擬議住宅用地四周的斜坡範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存現有草木茂生的地區和斜坡，並保護珍貴的景觀資產(約 5.62 公頃)；
- (l) D 項－把龍翔道與龍坪道交界處劃為「政府、機構或社區」地帶的一塊土地所訂定的最高建築物高度限制由八層修訂為一層，以保留該用地作政府、機構或社區用途，以應付日後未能預計的需求，並避免對附近一帶的景觀造成負面影響(約 0.44 公頃)；
- (m) E1 至 E4 項－把龍翔道北面和南面的數塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃作顯示為「道路」的地方，以反映兩塊擬議住宅用地的擬建新車輛通道的地面路段(約 0.69 公頃)；
- (n) E5 項－把連接龍坪道和龍翔道的一段現有公共道路及其緊連龍翔道的一塊毗連狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以反映現有公共道路的已建成情況和新車輛通道的地面部分(約 0.24 公頃)；

*分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》的修訂建議*

- (o) 修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以收納「住宅(丙類)11」地帶及「住宅(丙類)12」地帶的發展限制；
- (p) 當局已因應上述修訂建議修訂《說明書》，亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

*諮詢政府部門和公眾*

- (q) 相關政府政策局／部門對修訂建議沒有提出反對或負面意見，而部門的意見已適當地反映在修訂建議；以及
- (r) 由於深水埗區議會根據《區議會條例》第 28 條於二零一一年九月六日至十二月三十一日期間暫停運作，倘小組委員會同意對分區計劃大綱圖連同其《註釋》及《說明書》所作的修訂建議，當局會在展示用途地帶修訂建議以供公眾查閱時，透過深水埗區議會秘書處把諮詢文件送交深水埗區議員傳閱。此外，當局會在石硤尾分區計劃大綱草圖的兩個月公布期內諮詢深水埗東分區委員會，以收集公眾意見。

7. 一名委員備悉規劃署建議就擬劃為「住宅(丙類)11」和「住宅(丙類)12」地帶的兩塊住宅用地訂定最大總樓面面積和建築物高度限制。不過，兩個「住宅(丙類)」地帶的「註釋」並無訂明必須在兩塊用地的地段界線內闢設隔音屏障。由於沒有此項規定，兩塊用地日後的發展商或不會依照研究所建議闢設隔音屏障。此名委員詢問，日後的發展商可否採取其他紓緩措施以符合環保署的噪音標準。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生在回應時表示，由於環保署署長關注交通噪音影響，這兩塊用地的賣地文件會規定發展商必須提交噪音影響評估和採取消減噪音措施，而有關情況必須符合環保署署長的要求。屯門區另一塊住宅用地亦採用類似做法。

9. 秘書指出在兩塊用地上闢設隔音屏障作為消減噪音措施的規定，已在分區計劃大綱圖《說明書》(載於文件附件 III)的相關段落闡明。當局會向地政總署提出，在訂定兩塊用地的契約條款時，應加入在用地上闢設隔音屏障的規定，以消減龍翔道的噪音影響，而有關情況必須符合環保署的要求。

10. 環保署黃耀光先生表示所涉兩塊用地位於龍翔道以北。這些用地日後的住宅發展會受到龍翔道的負面交通噪音影響。為了在改劃設用途地帶前確立這些用地在環境方面可否接受，有關研究已制訂設計圖則和提出適合的消減噪音措施以作參考，為日後的住宅發展提供指引。不過，環保署署長亦可考慮能夠符合噪音標準的其他建築物設計和紓緩措施。在這方面，所涉用地的賣地文件會加入適當條文，規定必須提交噪音影響評估和採取消減噪音措施。

11. 一名委員問及擬議修訂項目 E2，即把一塊狹長土地由「綠化地帶」改劃作顯示為「道路」的地方，沈恩良先生在回應時表示，建議修訂項目 E2 連同 E1 及 E3 至 E5，是為反映通往兩塊住宅用地的新車輛通道的地面路段。

12. 主席表示，有關研究已就兩塊用地的住宅發展制訂設計圖則，圖則訂明闢設隔音屏障。如日後的發展商採納研究提出的建議，便可符合噪音標準。然而，發展商亦可採納隔音屏障以外而又可符合環保署噪音標準的其他消減噪音措施，以提供彈性。

13. 地政總署林惠霞女士就擬議隔音屏障的位置提出問題，土木工程拓展署梁日池先生在回應時表示，根據研究提出的設計圖則，所涉用地界線內須闢設隔音屏障，作為實地消減噪音措施。林惠霞女士表示，兩塊用地的賣地文件或可規定必須提交噪音影響評估，以評估龍翔道的噪音影響。有關方面須視乎評估結果，在擬議住宅發展採取適當的消減交通噪音措施。她補充說，為了讓日後發展具有彈性，賣地文件或不會指定須闢設隔音屏障或採取其他特定消減噪音措施。

14. 環保署黃耀光先生表示研究結果已顯示在噪音源頭採取消減噪音措施在技術上並不可行，因為會嚴重影響龍翔道行車。因此，日後的發展商必須在住宅用地採取噪音消減措施，

以符合環保署的規定，而賣地文件宜列明採取實地消滅噪音措施的規定，為日後的發展商提供一些明確指引。如賣地文件無此規定，日後的發展商在決定其投標價前不會知悉政府的規定。因此，相關的政府部門會進一步探討如何在賣地文件訂出此等規定。

15. 主席表示小組委員會應從土地用途規劃角度考慮兩塊住宅用地的擬議土地用途地帶劃分和發展密度。至於在賣地文件內就解決龍翔道交通噪音影響問題訂出詳細規定的問題，相關政府部門稍後會進一步研究。委員表示同意。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 5 及 6 段所述的《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/25》及其《註釋》的修訂建議；
- (b) 同意載於文件附件 I 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/25A》(展示時將重新編號為 S/K4/26) 及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 III 的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意文件附件 III 所載的《說明書》修訂本連同《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/25A》(展示時將重新編號為 S/K4/26) 適宜根據條例第 5 條一併展示。

[主席多謝土木工程拓展署總工程師／九龍梁日池先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/710 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
九龍長沙灣道 800 號香港紗廠工業大廈  
第 1 及 2 期地下 C2A 單位經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/710 號)

---

### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲任何公眾意見，而深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。現將有關評估概述如下：
  - 這宗申請的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，使現有的工業樓宇或工業一辦公室樓宇的用途更具靈活性，但有關用途不得對消防安全和環境造成負面影響；
  - 所申請的「商店及服務行業」用途與上述工業樓宇的用途並非不相協調，該樓宇主要包括位於地面的食堂、麵包店、電腦商店和辦公室，以及位於上層的工業和貿易公司的辦

公室。申請用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響；

- 相關政府部門並不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請，獲核准的合計商用樓面面積將為 223.698 平方米，低於沒有噴灑系統的工業樓宇地面一層的最大准許面積上限(230 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請；以及
- 由於先前申請(編號 A/K5/695)的規劃許可已於二零一一年三月二十四日被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，即沒有在批給規劃許可之日起計六個月內提交並落實消防裝置建議，因此對類似的附帶條件批予較短的履行期限，或許是適當的做法。不過，根據消防處處長的建議，履行期限應維持在六個月，讓申請人有足夠時間履行有關的附帶條件。然而，規劃署建議告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其後再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

19. 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(即在二零一二年四月二十一日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所關設與工業部分完全分隔的逃生途徑

和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人如再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的規劃申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供足夠的逃生途徑；
  - 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定，在申請處所與樓宇餘下部分之間設置足夠的耐火分隔牆；
  - 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
  - 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證，才可開始經營食物業或其他須根據食物環境衛生署所執行的相關法例經營的行業。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生和城市規劃師／荃灣及西九龍湯潔薇女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/196            擬在劃為「商業」地帶的  
九龍油麻地砵蘭街 54 至 60 號興建分層樓宇  
及經營商店及服務行業(零售商店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/196B 號)

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在砵蘭街 54 至 60 號興建 29 層的住宅發展(包括一層地庫)及於地庫和地下關設商店；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在進一步資料的法定公布期內，當局收到兩份公眾意見，其中一份由鄰近的綜合用途樓宇寶寧大廈的業主立案法團提出，他們基於景觀、視覺、通風、交通及排污的理由而反對申請。另一份意見由居住在附近的個別人士提交，基於交通理由反對申請；以及

[方和先生此時到達參加會議。]

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估不支持申請。有關評估撮述如下：

- 申請地點位於油麻地區，該區夾雜住宅、酒店及辦公室發展，而且樓宇的地面及低層普遍設有商店及食肆等商業用途。這樣的發展模式大致沿用申請地點及鄰近用地於一九九三年以前所屬的「商業／住宅」地帶的發展模式。當局因應「九龍建築物密度研究」的建議，不再在九龍的分區計劃大綱圖劃設「商業／住宅」用途地帶，並於一九九三年十二月二十四日把有關地帶改劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶，目的是避免在交通及基礎設施的需求方面出現不明確之處，以及更妥善反映個別地帶的規劃意向。具體來說，旺角及油麻地區沿彌敦道一帶的「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶作商業發展，以反映彌敦道一帶是主要的商貿和商業／購物中心。劃設「商業」地帶也有助逐步淘汰彌敦道一帶受到嚴重交通噪音影響的現有住宅樓宇；
- 申請地點位於內街，與較繁忙的彌敦道及窩打老道相隔一段距離，所受的交通噪音影響較輕微。擬議住宅發展及設於低層的商店與附近發展並非不相協調。根據申請人提交的多項評估，預計擬議住宅發展不會對該區的環境及基礎設施容量造成負面影響；
- 儘管有上述考慮因素，但申請地點在分區計劃大綱圖劃為「商業」地帶，該地帶的規劃意向主要是作商業發展。擬議住宅發展的商業樓面面積有限，不符合這個規劃意向。由於油麻地區先前沒有同類申請獲得批准，批准這宗申請會為「商業」地帶的同類住宅發展立下不良先例，令尤其像油尖旺等地區的

主要商貿和商業／購物區的合適商業樓面面積供應減少；以及

- 雖然小組委員會曾於一九九九年批准一宗在旺角一用地上進行住宅及零售發展的同類申請(編號 A/K3/348)，但擬議發展沒有進行，而規劃許可於二零零二年七月三十日停止生效。有關地點其後於二零零三年發展為商業樓宇。

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生根據文件的圖 A-4 在回應一名委員的提問時說，彌敦道(油麻地區內的主要商業地帶)兩旁的用地在分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶。位於這個「商業」地帶範圍以外及與彌敦道相隔一段距離的用地，在分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(甲類)」地帶。「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展，而在建築物的最低層，商業用途是經常准許的用途。

#### 商議部分

23. 主席說，雖然擬議住宅發展預計不會對該區的環境及基礎設施容量造成負面影響，但擬議發展不符合分區計劃大綱圖上的「商業」地帶的規劃意向，即主要作商業發展。

24. 一名委員說，海外一些城市有例子顯示把主要道路一帶的用地用作商業活動，而位於主要道路後方的內街則用作住宅用途。這類混合土地用途看來並非不相協調。此外，砵蘭街沒有受到嚴重的交通噪音影響，而且對在內街的用地進行商業用途的需求較低，因此，這名委員不反對這宗申請。

25. 然而，一名委員持不同意見。這名委員認為擬議住宅發展不可予以支持，理由是擬議住宅發展不符合「商業」地帶主要作商業發展的規劃意向。批准這宗申請會為區內同類住宅發展立下不良先例，減少區內可作商業用途的樓面面積的供應。

26. 另一名委員持相同意見，並說區內內街一帶建有如朗豪坊等新商業發展。面向砵蘭街的用地可滿足該區擴充商業發展

的需要。因此，這名委員認為面向砵蘭街的「商業」用地應保留作商業用途。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 11 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關理由如下：

(a) 擬議住宅發展不符合「商業」地帶主要作商業用途的規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請會為區內同類申請立不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的提問。蘇先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/425 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
荃灣上葵涌上葵涌村路第 451 約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/425 號)

---

### 簡介和提問部分

28 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議公用事業設施裝置(組合式變電站)；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到一份支持申請的公眾意見。當局曾徵詢有關選區的區議員、荃灣東分區委員會的主席和副主席，以及上葵涌村村代表的意見。四名提意見人均支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估不反對這宗申請。有關評估撮述如下：
- 擬議組合式變電站負責向現有村落(包括上葵涌村、打磚坪村及大白田村)和附近地區未來的村屋發展／重建項目提供足夠電力，是為該區供電的必要設施；
  - 根據申請人進行的選址工作，申請地點最適合興建擬議的組合式變電站。除了文件附錄 III 所顯示的申請地點(即選址 A)外，申請人也曾研究是否適合在上葵涌村路及大白田村路一帶，位於「鄉村式發展」地帶內的其他四個選址(即文件附錄 III 所顯示的選址 B 至 E)興建擬議的組合式變電站。在經研究的用地當中，只有申請地點在提供行車道、供電覆蓋範圍、用地的斜道及區內人士的支持幾方面均符合有關設施的規定；以及
  - 擬議的一層組合式變電站規模細小，佔地不足 12 平方米，與附近地區的鄉郊特色並非不相協調。由於擬議的組合式變電站規模細小，相信對附近地區的環境、景觀及交通造成嚴重負面影響的機會不大。有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生在回應一名委員的詢問時說，有關的組合式變電站的設計旨在容納 1 000

千伏安的變壓器、11 千伏特的電板、低壓配電箱及相關配件。興建擬議組合式變電站是爲了向現有村落的廣闊範圍及附近地方未來的村屋發展／重建項目提供足夠電力供應。該組合式變電站會接駁至設有 11 千伏特密封式環網絡的全地底系統，以及改善各村落電力供應的穩定和質素。

30. 吳先生在回應另一名委員的詢問時說，申請人曾研究是否適合在其他四個選址興建組合式變電站。就五個選址是否適合興建擬議組合式變電站發展而進行的評估詳載於文件附錄 III。選址 A 最適合興建擬議組合式變電站。

### 商議部分

31. 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。這項許可的有效期至二零一五年十月二十一日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即須在擬議工程動工前，根據相關的集體牌照的相關條款及條件，向地政總署產業管理組申請許可，以及有關申請不一定獲批准；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如獲批予租約，則有關工程須受《建築物條例》規管，並須根據該條例正式提交申請，以待批准。因此，申請人須留意以下事項：
  - 根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，或其他適當條文關設緊急車輛通道；

- 倘申請地點並非緊連一條指定街道，則建築物的最大上蓋面積及最高地積比率應根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條由建築事務監督釐定；以及
  - 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條闢設通往有關建築物的通道；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點的緊急車輛通道安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；
- (d) 留意衛生署署長的意見，即世界衛生組織認為遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(1998 年)，至為重要。如遵守該指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重負面影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在組合式變電站啓用後，項目擁有人或作為監管機構的機電工程署宜核實是否確有遵守防護委員會的指引；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。此外，有關遵守相關的設計及安全標準方面，申請人須就組合式變電站的設計和運作，遵守所有相關的法定規例和條例；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即非常建議為擬議發展栽種植物作為屏障，並建議申請人確保在公用事業設施裝置工程施工期間，不會令任何樹木受滋擾或受損。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。吳先生此時離席。]

### 港島區

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 17/11 號)

---

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片簡介修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

##### *修訂建議的背景*

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年九月十七日考慮「二零零九年全港工業用地分區研究」(下稱「分區研究」)。分區研究特別指出柴灣貨物裝卸區北面有多塊未開發用地，這些用地大部分作臨時用途。為配合需求提供新的全港／地區性政府、機構及社區設施，以及提供用地，用以遷移現時佔用主要市區優質地段的若干政府、機構或社區設施，分區研究建議可考慮把這些工業用地改劃作「政府、機構或社區」用途；

##### *分區計劃大綱圖的修訂建議*

- (b) 涉及改劃柴灣貨物裝卸區北面用地的用途地帶的修訂項目詳載於文件第 3 段，現概述如下：

A1 項 - 把八塊「工業」用地改劃為「政府、機構或社區」用地(約 6.7 公頃)

- 二號及四號用地現時分別為政府物料營運中心和 132 千伏特電力支站。為反映已落成的發展項目及長遠保留這些用途的規劃意向，當局建議把這兩塊用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- 一號、三號、六號及八號用地現時根據短期租約分別用作廢料回收工場、收費停車場，以及新世界第一巴士服務有限公司和城巴有限公司車廠。至於七號用地及九號用地的部分範圍，則屬於政府臨時撥用土地；
- 擬把八塊用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便在此海旁區形成一個低至中層政府、機構及社區設施羣組；

A2 項 - 把一塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶(約 1.2 公頃)

- 鑑於現時位於永泰道／常平街／常安街的「工業」用地(即十號用地)與附近翠灣邨的住宅發展項目十分接近，因此當局建議把該用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

B1 項 - 把一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(約 5 035 平方米)

- 當局建議把位於盛泰道／常茂街／常達街的用地(即五號用地)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，作擬議懲教署總部，該總部屬於擬議的低至中層政府、機構或社區發展羣組的一部分；

(c) 其他涉及改劃用途地帶的分區計劃大綱圖修訂項目詳載於文件第 4 及第 5 段，現概述如下：

B2 項 - 把小西灣道與新業街交界處一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(約 537 平方米)

- 擬把小西灣道與新業街交界處一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便與毗鄰的擬議救護站用地構成較大的用地，藉以設置救護站的擬議車輛出入口通道；

C 項 - 刪除一塊劃為「其他指定用途」註明「碼頭」的用地(約 1 771 平方米)

- 一個劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的海區自一九九三年起已納入分區計劃大綱圖內，該處當時擬用作改善小西灣填海區的對外交通。鑑於公共交通服務可藉藍灣半島發展項目的現有公共交通總站提供，運輸署署長表示無須再在該處實施渡輪服務。因此，當局建議從分區計劃大綱圖中刪除劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的海區；

D 項 - 把規劃區西面的一塊土地納入規劃區內(約三公頃)

- 現時柴灣分區計劃大綱圖的規劃區西面的一塊土地位於大潭郊野公園及分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍外。有關土地是長滿天然植物的斜坡上的一塊政府土地。為實施更妥善的規劃管制，藉以保存現有植物及天然地形，當局建議擴大分區計劃大綱圖的規劃區範圍，以納入上述土地並把其劃為「綠化地帶」。二零一零年四月二十三日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，指示城規會擴大柴灣分區計劃大綱圖的規劃區範圍，以納入該塊土地；

*分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的修訂建議*

- (d) 當局建議從分區計劃大綱圖的《註釋》中刪除有關「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地用途表。當局已因應上述修訂建議修訂《說明書》，亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

*諮詢政府部門和公眾*

- (e) 改劃各用地所屬用途地帶的建議已交由相關政府部門傳閱，以便提供意見，而相關政府政策局／部門的意見已獲得適當考慮；以及
- (f) 鑑於區議會選舉即將於二零一一年十一月六日舉行，東區區議會要到二零一二年年初才再舉行會議。因此，當局不可能在展示分區計劃大綱圖修訂項目期間正式諮詢東區區議會。修訂項目會在選舉後及展示期完結前交由東區區議員傳閱。當局亦可按要求安排地區諮詢論壇或簡報會。

34. 一名委員詢問當局建議對分區計劃大綱圖作出修訂時，曾否考慮在柴灣貨物裝卸區北面締造優質海旁環境的目標。高級城市規劃師／港島林樹竹女士在回應時表示，擬由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的用地會用以容納政府設施。當局就這些政府工程的發展限制及設計給予意見時，會建議相關的工程倡議人因應個別用地的特色提供措施，例如在用地內闢設後移範圍；實施適當的美化環境措施；以及採用優美的建築物外牆設計，從而改善海旁環境。

35. 林樹竹女士在回應另一名委員的詢問時表示，把貨物裝卸區北面的工業用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶不會對該區的貨物裝卸活動的運作造成影響。

36. 一名委員詢問當局是否有意把常茂街與常安街交界處的用地由「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。林樹竹女士在回應時表示，「其他指定用途」註明「加油站」地帶的規劃意向主要是設置加油站，以配

合該工業區內使用者的需要，而現時有一個加油站在該用地上運作。當局無意遷移該加油站，因此有關用地會保留為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。

37. 同一名委員提及小西灣海旁的現有休憩用地，並表示當局應考慮在柴灣關設類似的海旁休憩用地。這名委員建議在擬由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的用地內劃設闊 15 米的狹長土地，並把該等土地劃為「休憩用地」地帶。林樹竹女士在回應時表示，位於永泰道／常平街／常安街的現有「工業」用地(即十號用地)擬由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便為於該區居住及工作的人士提供鄰舍休憩用地。林樹竹女士亦指出，每塊政府、機構或社區用地的面積及地形都不同，實施有關規定會對政府、機構或社區用地日後的發展項目的設計構成限制。然而，林樹竹女士認為，在政府、機構或社區用地日後的發展項目內採用適當的美化環境措施及創新設計元素，將可改善海旁環境。

38. 秘書表示，與其把政府、機構或社區用地內的狹長土地劃為「休憩用地」，不如採取其他可行措施(如林樹竹女士所述者)，同樣可達到類似目的。為顧及委員所關注的問題，小組委員會可考慮在分區計劃大綱圖的《說明書》內列明有需要改善政府、機構或社區用地內的海旁環境。委員表示同意。

39. 林樹竹女士在回應另一名委員的意見時表示，規劃署會與海濱事務委員會秘書處聯絡，看是否需要就分區計劃大綱圖的修訂建議諮詢該會。

(會後補註：海濱事務委員會秘書處表示，柴灣不屬於該會的負責範圍。)

40. 民政事務總署曹榮平先生詢問有關諮詢東區區議會的時間表。他表示由於東區區議會要到二零一二年二月才再舉行會議，新任東區區議員不能在圖則展示期內就分區計劃大綱圖的修訂項目轉達其意見或提交申述。林樹竹女士表示，雖然在選舉期間，當局不能在圖則展示期內進行正式的諮詢工作，但修訂項目會在選舉後及圖則展示期完結前交由東區區議員傳閱。此外，當局亦可按要求安排地區諮詢論壇或簡報會。

41. 主席表示，當局應採取良好的行政措施，在分區計劃大綱圖刊憲期間諮詢區議會。如圖則展示期與區議會的會議日期不相配合，有關的規劃專員將會制定進行公眾諮詢的最佳策略，並蒐集區議員的意見。就此，主席建議規劃署與東區民政事務助理專員聯絡，以便安排諮詢東區區議會轄下的小組委員會或分區委員會委員。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18》的修訂建議；並且同意載於文件附件 I 的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18A》(展示時將重新編號為 S/H20/19)及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附錄 III 的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18A》的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標。《說明書》修訂本會連同圖則一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。林女士此時離席。]

[曹榮平先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/404 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的  
西營盤德輔道西 202 至 204 號  
經營酒店(改建現有辦公室大樓)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/404A 號)

---

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕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) 擬議酒店(改建現有辦公室大樓)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲七份主要基於交通理由而反對申請的公眾意見書。提意見人關注德輔道西的交通容量，並表示交通影響評估未有考慮區內已核准及獲准發展的累積影響。有關酒店並沒有建議闢設上落客貨設施，會對德輔道西／桂香街及該區帶來負面的交通影響。也有提意見人關注西營盤酒店過度發展的情況；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對申請。有關評估撮載如下：
  - 申請地點位於商業及住宅發展夾雜的地區內。擬議酒店與附近發展在土地用途方面並非不相協調；
  - 自二零零七年年中起，城市規劃委員會的慣常做法，是批准在港島「住宅(甲類)」地帶的合適地點進行最高地積比率達 12 倍的酒店發展申請，因為這個發展密度大致與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展互相協調。除了涉及修訂先前獲批准的計劃或原址改建現有商業／辦公室樓宇作酒店用途的一些個案外，要求在「住宅(甲類)」地帶進行地積比率高於 12 倍的酒店發展的申請一般都會被拒絕；

- 這宗申請涉及把總樓面面積約為 2 228.419 平方米(地積比率為 13.91 倍)的現有商業大廈原址改建作酒店用途。現有建築物的實際體積沒有改變。擬改建作酒店用途預計不會對附近地區的景觀造成任何負面影響。為確保擬議改建用途不會導致現有建築物的實際體積有所增加，倘若小組委員會批准有關申請，建議訂定文件第 12.2(a)段所載的規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積為 2 398.1 平方米(當中約 169.68 平方米的面積作支援設施及機房)；以及
  
- 擬議酒店只有 38 間客房，沒有停車場及上落客貨設施。從日後的西營盤港鐵站徒步可到達申請地點。為此，運輸署署長及警務處處長從交通的角度而言，對於申請沒有意見。此外，擬議酒店不大可能會對該區的景觀、環境及排污造成負面影響。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。至於市民關注擬議酒店發展的交通影響，運輸署署長從交通工程的角度而言，對交通影響評估及擬議酒店發展沒有意見。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 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。這項許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 2 398.1 平方米。任何建造或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的機房及支援設施的樓面空間，須計入總樓面面積內；

- (b) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交及落實美化環境建議，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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不寬免有關酒店的非住用地積比率，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於《認可人士作業備考－應用《建築物條例》及規例編號 40》(PNAP APP-40)所訂規定的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即政府保留施加所需交通管理措施的權利，亦不保證申請地點臨街面附近的公用道路可作上落客貨空間；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在地面水平及平台栽種植物美化環境，以及探討其他提供綠化的機會；
- (e) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於酒店用途的牌照規定的意見；以及

- (f) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[此時小休五分鐘。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/99 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的香港半山區西部羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.1 倍，以及把建築物高度限制由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 240.15 米  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/99C 號)

---

47. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的兩間附屬公司(Superich Consultants Ltd. 及 Express Hero Ltd.)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 陳旭明先生 | - | 現與恒基地產有業務往來；以及                        |
| 梁宏正先生 | - | 是一間非政府機構的董事，該機構先前曾接受恒基地產主席的一名家屬的私人捐獻。 |

由於申請人已要求當局延期考慮申請，因此委員決定陳先生和梁先生可留在會議席上。

48. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十月十七日致函城規會，要求城規會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間就運輸署提出重置擬議發展的出入口的建議進行評估。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間(連同先前兩次延期，即合共六個月)準備提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/69 擬在劃為「綠化地帶」的山頂白加道 47 號毗連政府土地為屋宇發展  
關設行車通道  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/69A 號)

---

50. 秘書報告，當局於二零一一年八月十九日接獲有關規劃許可申請，以便在申請地點關設行車通道，通往白加道 47 號毗連的擬議四層屋宇發展。同日，當局接獲另一宗規劃許可申請(編號 A/H14/70)，要求把上述屋宇發展的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.545 倍。兩宗申請原定於二零一一年十月七日由小組委員會考慮。申請人的代表於二零一一年九月二十三日來信，要求城市規劃委員會延至下次會議才考慮這兩宗申請，以便申請人有更多時間處理各個政府部門所提出的意見。二零一一年十月七日，小組委員會同意延期至二零一一年十月二十一日的會議才對申請作出決定。在提交不獲豁免遵守有關公布和重新計算的規定的進一步資料後，小組委員會把考慮有關申請(編號 A/H14/70)的日期改為二零一一年十二月二日。

51. 秘書表示，由於這宗申請的擬議行車通道主要是為申請編號 A/H14/70 所涉的毗連擬議屋宇發展而關設，規劃署建議，與其在是次會議考慮有關申請，小組委員會宜延期至考慮申請編號 A/H14/70 的同一會議(即二零一一年十二月二日)才對這宗申請作出決定，更為恰當。

52. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求延期對這宗申請作出決定，小組委員會亦同意這宗申請應於二零一一年十二月二日的會議提交小組委員會考慮。

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 11

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/12 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
九龍土瓜灣馬頭角道 116 號新寶工商中心  
第 2 期地下低層 5 號單位闢設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/12 號)

---

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／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) 擬議的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議「辦公室」用途與同一幢建築物內現有的工業相關辦公室及貨倉並非不相協調。此外，擬議用途與附近發展的商業／零售

用途(位於地面一層)亦非不相協調，因此預計不會對周圍環境帶來負面影響。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見。

54. 委員並無就申請提出問題。

#### 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，這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之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。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《提供火警逃生途徑守則》的規定，提供足夠的逃生途徑；
  - 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》，以具足夠耐火時效的牆壁和樓層把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；

- 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；
- 須根據《建築物(規劃)規例》第 30 條和第 31 條的規定，提供足夠的天然照明和通風設施；以及

(a) 向地政總署申請，確保有關處所的擬議用途符合契約條件。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/660 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘巧明街 97 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/660 號)

---

### **簡介和提問部分**

57. 高級城市規劃師／九龍廖錦明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) 擬議的酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。他們主要以交通為理由反對這宗申請。其中一名提意見人反對這宗申請，理由是申請人沒有提供資料顯示是否需要支付地價；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議酒店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵興建新建築物或重建／改建整幢建築物作商業和非污染工業用途。擬議發展涉及重建申請地點作酒店用途，其地積比率及建築物高度分別為 12 倍及主水平基準上 98 米，並無超出分區計劃大綱圖的限制。擬議酒店大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為擬議發展與附近土地用途互相協調。擬議發展有助改善現有的城市環境，並逐步取締「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。申請人已提交相關技術評估以支持申請，包括環境評估、排水、排污及水影響評估，以及交通影響評估，以證明擬議酒店發展不會對周圍地區的環境、排污及交通造成負面影響。申請人亦已在環境評估中證實，透過提供中央空調系統及安裝固定玻璃窗，擬議酒店發展便不會受附近工業活動、道路網絡及土地用途所引致的空氣質素下降及噪音影響。至於公眾意見指可能會造成交通影響，運輸署署長並不反對申請，而且沒有就申請人提交的交通影響評估提出負面意見。

58. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生在回應一名委員的問題時表示，把土地撥作公眾通道及交還土地以擴闊街道的建議，可根據《建築物(規劃)規例》要求享有額外總樓面面積，而建築事務監督會在提交建築圖則階段作出適當考慮。

#### 商議部分

59. 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。這項許可的有效期至二零一五年十月二十一日止。除非在該日期

前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文附帶條件(c)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就有關用地的擬議酒店用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂；
- (b) 就共用毗鄰地段(即觀塘內地段第 505 號餘段)的現有通行權與地政總署九龍東區地政專員聯絡；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：

- 屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，但有關申請必須符合《認可

人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；

- 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151《優化建築設計 締造可持續建築環境》及 APP-152《可持續建築設計指引》適用於所有在二零一一年四月一日或之後就發展方案提交建築事務監督審批的新建築圖則；

(e) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/661 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 119 至 121 號  
年運工業大廈地下 B1 及 B2 單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/661 號)

---

61. 秘書表示，申請由創施有限公司所代表的中華股份有限公司提交。劉文君女士是創施有限公司的股東，她已就此項目申報利益。小組委員會同意劉女士涉及直接利益，應暫時離席。

[劉文君女士此時離席。]

#### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬議的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人不反對申請，前提是申請用途與契約條件並無抵觸，以及申請人須遵守相關政府部門的規定。此外，如有需要，當局應批給屬臨時性質及有指定期限的規劃許可。另一名提意見人反對這宗申請，理由是擬議用途會導致交通流量和乘客量增加，使人車爭路的情況惡化；申請地點不應經營可能會帶來衛生問題的飲食行業，以及空調系統所排放的熱氣及可能出現的漏水情況，均會對其他人士造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般的商貿用途，使現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途更具靈活性，但擬議的「商店及服務行業」用途不得對消防安全和環境造成負面影響。擬在申請處所進行的「商店及服務行業」用途大致符合規劃意向。在附近其他工業樓宇地面的其他單位，亦曾有擬作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。擬在申請處所進行的「商店及服務行業」用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請，該樓宇地面一層的總商用樓面面積將為 216.43 平方米，低於設有噴灑系統的工業樓宇地面一層的最大准許面積上限(460 平方米)。因此，消防處處長不反對這宗申請。至於公眾意見所提及可能出現的交通影響和環境衛生問題，食物環境衛生署署長和運輸署署長均對這宗申請沒有意見。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 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，這項規劃許可的有效期至二零一三年十月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施，包括在申請處所關設與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所進行的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士就改變有關用途／改動和加建工程的建議向建築事務監督提交改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》，包括：
  - 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8 及 9 段，在申請處所與現有樓宇的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆／樓層；
  - 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及

- 申請人亦須留意，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號APP-47的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；

(c) 留意消防處處長的意見，即申請人須：

- 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定，以及
- 遵守由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/245 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
九龍紅磡機利士南路69號  
經營食肆、酒店、商店及服務行業  
(原址改建現有酒店)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/245號)

---

66. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年九月二十二日要求城規會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間預備補充資料，回應運輸署所提出的意見。

67. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩

個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

### **議程項目 15**

#### **其他事項**

68. 餘無別事，會議於上午十一時結束。