

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一二年三月三十日上午九時舉行的
第 463 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

李偉民先生

陳曼琪女士

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)(署任)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)(署任)

姜培潤先生

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

鄧淑明博士

黃仕進教授

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會(署任)

謝建菁女士

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

葉愛芳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年三月十六日第 462 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」)二零一二年三月十六日第 462 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. 秘書報告說並無續議事項。

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/541 擬在劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的九龍大角咀必發道
118 號茂盛中心地下 A 號工場
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/K3/541 號)

簡介和提問部分

3. 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提出以下各點：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議商店及服務行業(零售商店)；

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年三月十三日，當局並無接獲公眾意見，民政事務總署油尖旺民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 這宗申請的擬議零售商店與所涉工業樓宇的用途並非不相協調，有關用途主要包括設於較高樓層的工業和貿易公司的附屬辦公室；
 - (ii) 所涉處所面積細小，而所申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，即不會對所涉樓宇的現有用途及毗鄰地區的發展造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門沒有就申請提出反對；
 - (iii) 所涉工業樓宇地下的合計商用樓面面積的最大准許上限為 460 平方米。由於所涉樓宇地下現時沒有其他商業用途，因此，樓面面積約為 113 平方米的所涉處所沒有超出最大准許面積上限。在這方面，消防處處長沒有對申請提出反對；以及
 - (iv) 在旺角的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的其他工業大廈地面的單位有同類經營「商店及服務」行業的申請，而所有申請均獲小組委員會批准。自這些同類申請獲批准以來，規劃情況沒有改變。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 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二零一四年三月三十日止，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的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和提供消防裝置，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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須按情況所需，就擬議「商店及服務行業」用途向九龍西區地政處申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守《耐火結構守則》的規定；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留供所涉發展專用；以及
- (d) 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更改用途和改建工程提交建築圖則，以證明工程符合《建築物條例》的規定，特別是須在所涉處所提供：

- (i) 《建築物(建造)規例》第 90 條所述的耐火結構；以及
- (ii) 《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所規定供殘疾人士使用的通道和設施。

[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。他於此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/370 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵榮路30至34號葵涌市地段第136號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/370號)

7. 秘書報告說，梁宏正先生由於在申請地點附近擁有一間辦公室，已就此議項申報利益。小組委員會認為梁先生涉及直接利益，但備悉他仍未到達參加會議。

8. 秘書繼續報告說，小組委員會已按申請人的要求，兩度延期考慮這宗申請。申請人於二零一二年一月及二月提交進一步資料，包括一份經修訂的交通影響評估，以回應政府部門的意見。就進一步資料提出的相關意見已轉達申請人，以供參考。申請人其後於二零一二年三月十六日及三月二十日提交進一步資料，包括回應運輸署就經修訂交通影響評估提出的意見，並承諾在申請地點外的路口進行改善工程。運輸署就進一步資料提出的意見已於二零一二年三月二十二日轉達申請人。申請人其後於二零一二年三月二十七日提交進一步資料，包括回應運輸署的意見，並就路口改善工程提出修訂建議。當局目前正等待運輸署提出意見。由於運輸署的意見與考慮這宗申請有關，規劃署要求延期考慮這宗申請，以待運輸署提出意見。

9. 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。小組委員會同意，這宗申請須在下次會議上提交小組委員會考慮。

[陳曼琪女士及梁宏正先生此時到達參加會議。]

[陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/373 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街 26 至 38 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/373 號)

10. 秘書報告說，陳旭明測計師行有限公司是這宗申請的顧問之一，而陳旭明先生是該公司的董事，他已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生已暫時離席。

11. 秘書繼續報告說，申請人於二零一二年三月二十八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間預備進一步資料，以回應一份與交通影響評估有關的公眾意見書。

12. 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。由於這已是第三次延期考慮申請，而小組委員會亦已批准延期共六個月，因此不會批准再延期。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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/SC/6 在劃為「其他指定用途」註明
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的
九龍興華街西 85 號新九龍內地段第 6370 號(部分)
進行臨時工業用途
(石油氣車輛燃料缸覆檢及修理工場)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/SC/6 號)

簡介和提問部分

13. 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) 臨時工業用途(石油氣車輛燃料缸覆檢及修理工場)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年二月二十八日止，當局接獲一份由財利船廠有限公司提交的公眾意見書。該公司的船廠正位於申請地點的西南面。該公司表示申請地點非常接近船廠內的持牌危險品貯存地方(第 2 類、第 5 類及第 10 類危險品)；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。有關評估內容撮錄如下：

- (i) 申請用途可視為工業用途，與有關地段的工業用途(即船廠)以及附近地區的船廠／依靠海運之工業用途並非不相協調；
- (ii) 申請用途不大可能會在交通及環境方面造成負面影響，而運輸署署長及環境保護署署長並沒有對這宗申請提出負面意見。機電工程署署長並不反對這宗申請，而且認為覆檢工場及倉庫的運作以及石油氣燃料缸的燃料輸送符合安全標準，並符合《氣體安全條例》及其規例所訂的法定要求；以及
- (iii) 就財利船廠有限公司對位於申請地點西南鄰的船廠內有持牌危險品貯存地方所提出的公眾意見，消防處處長認為該危險品倉庫與申請地點有足夠的分隔距離。此外，機電工程署署長沒有因申請地點附近有危險品倉庫而對申請提出負面意見，並表示有關地段的船廠與財利船廠之間有一道堅固的牆分隔。

14. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一七年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實消防安全措施，包括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) 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。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員有關申請短期豁免書的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即所有臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，未經建築事務監督批准而在申請地點上搭建的現有構築物均屬違例構築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，有關設置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 部所訂定的標準。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 7、8 及 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/117

擬在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/117 號)

A/TY/118 在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)
關設臨時瀝青廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/118 號)

A/TY/119 在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)
關設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/119 號)

17. 秘書報告說，上述三宗申請的申請人香港聯合船塢集團有限公司是和記黃埔有限公司及太古地產有限公司的附屬公司。方和先生現時與和記黃埔有限公司有業務往來，而陳旭明先生現時與太古地產有限公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。小組委員會認為由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此方先生及陳先生可留在會議席上。

18. 秘書繼續報告說，上述三宗申請由同一名申請人提交，涉及類似的臨時用途，而申請地點位於同一「工業」地帶內，彼此相鄰。二零一二年三月十三日，申請人要求小組委員會延期兩個月考慮上述三宗申請，以便有時間預備補充資料，以回應政府部門的意見。編號 A/TY/117 的申請是第二次要求延期，而編號 A/TY/118 及 A/TY/119 的申請是首次要求延期。小組委員會同意可一併考慮有關要求。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這些申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的補充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，否則小組委員會不會批准再次延期。

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/252 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的香港黃竹坑惠福道 4 號賽馬會復康中心略為放寬建築物高度限制(由六層放寬至七層)，以闢設准許的社會福利設施
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/252 號)

20. 秘書報告說，申請人於二零一二年三月十九日要求小組委員會延期至二零一二年五月四日舉行小組委員會會議時才考慮這宗申請，以便申請人有更多時間解決環境保護署提出的噪音問題。

21. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在二零一二年五月四日舉行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有一個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/70 擬在劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的銅鑼灣摩頓臺 7 號略為放寬建築物高度限制，以作准許的酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/70 號)

22. 秘書報告說，申請人於二零一二年三月二十三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應相關政府部門提出的意見。

23. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交補充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，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/413 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港銅鑼灣銅鑼灣道98至100號及蓮花宮西街8至12號
經營酒店(包括商店及服務行業／食肆)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/413 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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(包括商店及服務行業／食肆)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即分別截至二零一二年一月二十日及二零一二年三月二日止，當局接獲共 44 份公眾意見書。有關意見書由中西區關注組及市民大眾／區內居民提交。在 44 份意見書中，有 21 份是以兩款標準信件

形式提交。所有提意見人均反對這宗申請，只有一人就申請提出意見。有關意見撮載如下：

- (i) 擬議發展與該區的規劃意向不相協調，會影響寧靜的環境。擬議酒店會為在住宅區的同類申請立下先例；
 - (ii) 擬議發展與毗鄰古色古香的蓮花宮的建築及宗教用途不相協調；
 - (iii) 以發展密度及建築物體積而言，擬議酒店與附近建築物不相協調。擬議建築物高度應限為 10 層；
 - (iv) 擬議發展會令該區交通擠塞及車位不足的情況惡化。該區的行人路狹窄，不足以讓攜帶行李的遊客進出，對區內居民構成不便。也有意見關注節日期間所進行的交通管制。作為商業用途的酒店發展應位於港鐵站附近，或應設有足夠的車位及上落客貨車位；以及
 - (v) 該區已有數間酒店，在該區加建酒店會對附近住宅區的空氣及噪音造成影響。也有意見關注在該用地展開的工程。擬議酒店／食肆會有排放物，對區內居民構成衛生問題及滋擾。玻璃幕牆會構成光污染及熱效應；
- (e) 民政事務總署灣仔民政事務專員表示，區內居民對於在該區進行酒店發展意見分歧。部分人士歡迎進行酒店發展，而其他人士則反對申請，並關注可預見的交通影響；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 申請地點位於蓮花宮範圍內，該範圍以住宅特色為主，夾雜一些商業及政府、機構或社

區用途和休憩用地。擬議酒店與附近的土地用途並非不相協調；

- (ii) 小組委員會曾於二零零八年三月七日批准一宗先前申請(編號 A/H8/388)，涉及在申請地點興建一幢樓高 29 層、有 105 間客房的酒店，地積比率為 12.35 倍，建築物高度為主水平基準上 113.45 米。現時這宗申請涉及一幢有 83 間客房、不高於 25 層(包括三層用作附屬商店及服務行業／食肆)的酒店。這宗申請的地積比率與先前的申請相同，但建築物高度則降至主水平基準上 103.6 米。酒店客房的平均面積增加，客房淨面積介乎 33.835 平方米至 75.139 平方米不等。擬議建築物高度沒有超出分區計劃大綱圖所訂定的最高建築物高度(主水平基準上 120 米)；
- (iii) 由於沒有車位供應，建議在酒店的地面一層關設上落客貨的轉車台。申請人也建議關設斜角，以改善銅鑼灣道／禮賢里／蓮花宮西街的路口，使交通及行人的流通更為暢順。運輸署署長不反對這宗申請；以及
- (iv) 關於市民關注土地用途不相協調及發展密度，擬議酒店並非與附近住宅發展不相協調。擬議酒店也與蓮花宮互相協調，而古物古蹟辦事處對這宗申請沒有意見。至於交通影響問題，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。就環境方面而言，建議訂定適當的條款，告知申請人在構思詳細設計的階段處理玻璃幕牆在光污染及熱效應方面的環境影響。

25. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

26. 一名委員備悉擬議酒店毗連銅鑼灣道的彎位。這名委員表示，申請人應考慮改良酒店的設計，使酒店可與道路的彎度融合。秘書建議加上指引性質的條款，要求申請人考慮修改建築設計，以顧及道路的彎位。委員同意。

27. 主席備悉，一如附近數個先前獲批准的計劃，酒店客房的平均面積有所增加。一名委員表示，據他理解，有頗多訪港旅客是為商務／展覽的目的而來，他們通常攜帶展品及產品樣本，因此需要較大的房間。他們逗留的時間亦會較長。在離市中心較遠的酒店(如申請地點的酒店)會有較大的客房供應，以配合該等需求。委員普遍認為有關申請可予支持。

28. 經進一步商議後，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二零一六年三月三十日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 上落客貨區和轉車台應予以保留，並時刻開放予所有車輛；
- (b) 在銅鑼灣道／蓮花宮西街／禮賢里路口落實擬議改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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) 落實上文規劃許可附帶條件(c)項所載排污影響評估所確定的區內排污改善／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；
- (e) 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；以及

- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 修改擬議酒店的設計，以顧及銅鑼灣道的彎度；
- (b) 在構思擬議酒店的詳細設計時，申請人須顧及蓮花宮的傳統特色；
- (c) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及就擬議酒店所建議的總樓面面積寬免、酒店寬免、非住用地積比率，以及額外地積比率的建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需許可。如建築事務監督不批准／批出擬議建築設計元素、總樓面面積寬免、酒店寬免、非住用地積比率及額外地積比率，而現時的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (d) 留意文件第 8.1.1(a)段地政總署港島東區地政專員的意見，即申請人須申請牌照，令申請地點可根據契約准許作擬議酒店用途；
- (e) 留意文件第 8.1.2(b)及(c)段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即後巷須計入地盤面積，而《建築物(規劃)規例》第 23A 條的規定只適用於真正的酒店；
- (f) 留意文件第 8.1.4(b)段路政署總工程師／港島有關擬交回斜角的意見；
- (g) 留意文件第 8.1.6(c)段環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；

- (h) 留意文件第 8.1.7(b) 段消防處處長有關緊急車輛通道安排的意見；
- (i) 留意文件第 8.1.12 段民政事務總署總主任(牌照)有關酒店用途須根據《旅館業條例》申領牌照的意見；
- (j) 留意文件第 8.1.13 段康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即須採取預防措施及安裝監察系統以保護蓮花宮結構的完整性，並須就可能影響蓮花宮的工程建議徵詢古物古蹟辦事處的意見；以及
- (k) 留意文件第 9.2(e) 段所載區內人士關注擬議酒店的環境影響，並於構思詳細設計階段處理有關關注事項。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議解答委員的詢問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀出席會議。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/13 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍
九龍灣啓興道 7 號(新九龍內地段第 5813 號)
興建住宅發展，並略為放寬地積比率限制
以容納住宅發展的附屬住客會所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/13 號)

簡介和提問部分

30. 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提出以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建住宅發展，並把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.12 倍，以容納住宅發展的附屬住客會所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：
 - (i) 地政總署九龍東區地政專員不反對這宗申請，並表示在處置地段的不分割份數前，須把地段內將歸還供公眾人士使用的闊 20 米海濱長廊從地段中剔出；
 - (ii) 康樂及文化事務署署長（下稱「康文署署長」）並無就發展建議提出負面意見。她保留對海濱長廊的設計提出意見的權利，而該海濱長廊在歸還政府前應全日 24 小時開放，在沒有任何限制下供公眾人士使用；
 - (iii) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不反對這宗申請，但必須設有機制確保申請人落實擬議紓緩措施並實踐以下承諾：
 - 申請人所進行的環境評估顯示，只有在毗連九龍貨倉用地的住宅發展可阻隔觀塘繞道的交通噪音而廢金屬場會連同九龍貨倉一起拆卸的情況下，才能符合有關的交通／工業噪音準則。須備悉申請人於申請書內承諾在提交並落實噪音紓緩措施／建議以符合環保署署長的要求前，不會銷售樓花／現樓，亦不得安排入伙；
 - 申請人並無建議任何紓緩措施，以解決啓德明渠進口道及附近水域所出現的臭

味問題。須備悉申請人在申請書內承諾在擬議發展入伙前進行臭味影響評估；以及

- 至於因申請地點附近有氬氣轉運站運作而導致的場外風險影響，申請人承諾在氬氣轉運站遷置前不會銷售樓花／現樓，亦不得安排入伙；

(iv) 海事處處長關注擬議發展或對啓德的現有機場地面探測儀雷達站的覆蓋範圍造成不能接受的影響。啓德的現有機場地面探測儀雷達站將於二零一三年年中停用，而擬議發展的拆卸工程則於二零一三年年底或之後展開，兩者須予以配合。由於申請人承諾在現有雷達停用前，不會在申請地點高於主水平基準上 40 米的位置進行建築工程，他對申請沒有進一步意見；

(v) 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，啓德分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍的綠化率不得少於 30%。位於申請地點西南面的 T2 主幹道路的落實計劃正進行檢討。申請人須審慎考慮 T2 主幹道路對申請地點的影響。當局仍在研究環保運輸系統的可行性和路線，而有關系統或沿擬議海濱長廊行走；以及

(vi) 其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見。

(d) 這宗申請及進一步資料已公布三次。在各個法定公布期的首三個星期內，當局接獲合共 13 份來自九名提意見人的公眾意見書。在九名提意見人中，三名(包括創建香港)支持這宗申請，三名表示反對，以及三名(包括觀塘區議會主席)就申請提出意見。該等意見現概述如下：

表示支持的意見

- (i) 重建將提供優質房屋單位，以解決區內大型單位供不應求的情況；
- (ii) 現時位於申請地點的危險品貨倉會對鄰近用地的住宅發展構成危險。重建項目會消除危險，並配合海濱長廊的發展和政府的「起動九龍東」計劃；

表示反對的意見

- (iii) 面向長廊的地面一層應包括零售、飲食及游艇會服務，並附設露天座位。申請地點應保留作商業用途，而外部及內部的詳細設計須反映工業樓宇的細節；
- (iv) 住宅樓宇連會所的發展有違「商業(2)」地帶的規劃意向；
- (v) 會所只供住客使用。申請人應透過降低住宅單位的樓面面積以提供有關設施。增加總樓面面積會導致建築物體積龐大，對景觀造成負面影響。採用兩個不同的地積比率(把「會所」和「住宅單位」分開計算)的理據和因而造成的影響並不明確；
- (vi) 不清楚把建築物後移是爲了公眾利益，或是爲了可豁免計算總樓面面積或闢設另一類別的土地，以便可根據《建築物(規劃)規例》提高地積比率和上蓋面積；
- (vii) 屋宇署或消防處或不會接受以裝飾鋪砌面鋪砌緊急車輛通道；
- (viii) 根據屋宇署發出的《提供火警逃生途徑守則》，樓高 31 層的住用樓宇無須提供走火層，但這個高度的建築物既高聳又體積龐大；

意見

- (ix) 在准許把地積比率由 5 倍放寬至 5.12 倍前，必須確定發展建議實有需要闢設會所；
 - (x) 應在住宅區的海濱範圍增加露天茶座等用途，以促進活力；
 - (xi) 申請人應考慮海濱事務委員會專責小組會議所提出的建議，即於第二座和第三座之間提供闊六米的間距；
 - (xii) 申請地點位於海濱和啓德發展區內，並屬於政府的「起動九龍東」計劃的範圍。因此，應審慎考慮建築物的高度和位置；以及
 - (xiii) 應加緊發展公眾海濱長廊；
- (e) 民政事務總署觀塘民政事務專員表示，公眾海濱長廊應在沒有任何限制下開放供公眾人士使用；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。現將有關評估概述如下：
- (i) 該區劃為「商業(2)」地帶旨在延續九龍灣及觀塘商貿區的現有和已規劃商業發展。儘管「商業(2)」地帶的商業發展經常獲准發展至 9.5 倍的最高地積比率，但《註釋》亦提供彈性，倘若向城規會申請，住宅發展的發展密度可較低(5 倍地積比率)；
 - (ii) 「商業(2)」地帶的《註釋》並無條文豁免把住宅發展的附屬康樂設施計入總樓面面積內。然而，現時的慣常做法，以及屋宇署的《認可人士作業備考》(APP-104)所准許的安排，是容許佔整體住用總樓面面積不超過 5% 的住宅發展附屬康樂設施豁免計入總樓面面積內。擬議會所約佔整體住用總樓面面積的 2.33%，因此並非不可接受；

- (iii) 儘管擬議住宅發展(包括附屬康樂設施)的整體地積比率是 5.12 倍，但發展的住用部分的 5 倍地積比率符合「商業(2)」地帶的規劃意向和擬議發展密度。主水平基準上 100 米的擬議建築物高度亦符合「商業(2)」地帶的建築物高度限制；
- (iv) 現有方案已收納用以改善視野／通風的設計特色，包括闢設兩條分別闊 6 米和 4.5 米的觀景／通風廊、天台／平台花園和走火層。發展項目擬設兩層地庫，以容納所有泊車位，從而減少擬議發展的整體建築物高度和體積。申請地點的整體綠化率達 30.13%，亦符合啓德發展區的預定綠化率；
- (v) 申請人建議於申請地點內提供闊 20 米的海濱長廊，面積約 1 050 平方米(佔用地面積 24.5%)，並會在政府提出要求時把海濱長廊歸還政府。此舉符合分區計劃大綱圖的規劃意向，並有助沿觀塘海濱發展連貫的長廊，以供公眾人士使用。康文署署長不反對海濱長廊的擬議安排；
- (vi) 環保署署長所關注的問題可通過附加規劃許可附帶條件予以處理，確保在提交並落實噪音紓緩措施／建議和提交臭味影響評估以符合其要求前，以及在氬氣轉運站遷置前，不得銷售樓花／現樓，亦不得安排入伙。海事處處長所關注的問題亦可通過附加規劃許可附帶條件予以處理，即在啓德現有雷達停用前，不得在申請地點高於主水平基準上 40 米的位置進行建築工程；以及
- (vii) 至於公眾所提出的意見(涉及「商業(2)」地帶的規劃意向、豁免把附屬康樂設施計入地積比率、建築設計事宜和提供公眾海濱長廊)，有關回應已收納於上文第(i)至(v)段。

至於消防安全問題，消防處及屋宇署並無特別意見。

31. 一名委員問及位於申請地點西面的擬議煤氣檢管站。陳宗恩先生在回應時表示，有關項目不會於短期內落實，並有待相關政府部門進行檢討。對於另一名委員詢問這塊土地的土地類別，陳先生回應說這是一塊政府土地。

32. 一名委員問及申請地點東鄰廢金屬場的土地業權問題，以及廢金屬場會否對擬議住宅發展的通風造成負面影響。陳宗恩先生在回應時表示，廢金屬場屬於毗連九龍貨倉用地的一部分。根據小組委員會於二零一零年九月十日批准的申請(編號A/K22/9)，九龍貨倉用地將重建作住宅用途。該廢金屬場將於用地進行重建時拆卸。一名委員問及該用地上擬議住宅發展的進度，陳先生表示屋宇署已批准建築圖則。

商議部分

33. 主席備悉申請人擬於申請地點內提供闊 20 米的海濱長廊，並在政府提出要求時把海濱長廊歸還政府。陳宗恩先生在回應主席的提問時表示，根據分區計劃大綱圖「商業(2)」地帶的《註釋》，一塊緊連海濱且劃作「海濱長廊」的闊 20 米狹長土地，應供公眾人士使用。申請的擬議地積比率是按地段的地盤總面積(包括相關的海濱長廊)計算。由於「商業(2)」地帶的《註釋》並無條文豁免把住宅發展的附屬康樂設施計入總樓面面積內，申請人申請略為放寬地積比率，以容納住客會所。根據屋宇署的《認可人士作業備考》(APP-104)，佔住用總樓面面積不超過 5% 的住宅發展附屬康樂設施可獲豁免計入總樓面面積內。

34. 一名委員認為申請地點鄰近舊啓德機場跑道，預計該區未來十年會進行大量建築工程。屆時，擬議住宅發展的居民會深受建築地盤的噪音和臭味影響。倘若申請地點作商業用途(例如辦公室和酒店)，則以建築地盤的負面影響而言，商業用途所受的影響會較住宅用途輕微。該名委員進一步表示，以住宅樓面面積而言，5 倍或 5.12 倍的地積比率並無明顯分別，而申請人須繳付較高地價。申請人申請略為放寬地積比率的理據並不明確。

35. 主席指出，根據政府的「起動九龍東」計劃進行的公眾參與活動顯示，不少市民認為除把該區發展成為新的核心商業區外，多樣化的土地用途(包括住宅發展)有助提高該區的多元發展和活力。主席進一步表示，市區土地資源匱乏，大部分發展商都會盡用用地的發展潛力。就這宗申請而言，申請人選擇繳付較高地價以換取較高地積比率。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

36. 一名委員表示，申請地點距離舊啓德機場跑道約 400 米，並為啓德明渠進口道分隔。預計來自跑道的建築地盤的噪音影響並不嚴重。此外，由於申請地點位於九龍貨倉用地發展的背面，與觀塘繞道相隔一段距離，因此預計道路的交通噪音影響並不嚴重。該名委員亦指出，正在研究中的沿海濱長廊的環保運輸系統或會對整個海濱地區造成噪音影響，而非只是申請地點。

37. 秘書指出，儘管該「商業(2)」地帶的規劃意向主要是作商業發展，但啓德規劃檢討亦建議「商業(2)」地帶適宜作商業或住宅用途，並建議該區的商業發展和住宅發展的地積比率分別為 9.5 倍和 5 倍。然而，與住宅用途地帶不同，「商業(2)」地帶的《註釋》並無條文豁免把住宅發展的附屬康樂設施計入總樓面面積內。因此，申請人須申請略為放寬地積比率。「商業(2)」地帶的擬議住宅發展的發展密度大致與啓德的其他住宅發展相若。委員普遍同意把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.12 倍以容納住宅發展的附屬住客會所的建議可以接受。

38. 經進一步商議後，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二零一六年三月三十日止。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) 設計並提供公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (b) 按申請人所建議，在政府提出要求時把海濱長廊歸還政府。在政府提出歸還要求前，海濱長廊須由申請人負責管理和維修，並在沒有任何限制下全日開放供公眾人士使用；
- (c) 提交並落實包括綠化覆蓋圖在內的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在啓德南面停機坪的現有雷達停用前，不得於申請地點高於主水平基準上 40 米的位置進行建築工程；
- (e) 按申請人所建議，在氬氣轉運站遷置之前不得銷售樓花／現樓，亦不得安排入伙；
- (f) 按申請人所建議，在提交臭味影響評估和提交並落實噪音紓緩措施／建議以符合環境保護署署長或城規會的要求前，不得銷售樓花／現樓，亦不得安排入伙；以及
- (g) 提供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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就規劃許可附帶條件(d)至(f)項而言，申請人須充分注意所涉的延期風險，包括氬氣轉運站遷置計劃、鄰近九龍貨倉用地的住宅發展、啓德明渠進口道及附近水域的消滅臭味計劃，以及停用雷達可能延遲。有關事宜非申請人可以控制，但會直接影響申請地點的發展；
- (b) 留意地政總署九龍東區地政專員的意見，即申請人須就擬議住宅發展申請契約修訂或換地，而當局只會在決定性因素，包括氬氣轉運站遷置及啓德南面停機坪的現有雷達停用等計劃明朗化／獲肯定後才處理契約修訂的申請；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率及總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素(包括闢設後巷)和總樓面面積寬免批給許可，而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；
- (d) 須與土木工程拓展署九龍拓展處處長聯絡，確保擬議發展不會影響日後可能於申請地點擬議海濱長廊沿岸設置的環保運輸系統及毗連申請地點的 T2 主幹道路，以及盡量減少在施工期間對景觀造成的影響；
- (e) 須就公眾海濱長廊的建造及移交時間表與康樂及文化事務署署長聯絡；以及
- (f) 須就申請地點的直立式海堤的管理和維修責任與土木工程拓展署總工程師／海港工程聯絡。

[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。他此時離席。]

[方和先生此時暫時離席。]

[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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/673 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍藍田興田邨興田商場一樓 202、203、
204 及 205 號舖闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/673 號)

簡介和提問部分

40. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

[陳旭明先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年三月二日，當局接獲一份由興田邨業主立案法團提交的公眾意見。興田邨業主立案法團曾就於申請處所闢設宗教機構(教堂)的建議進行調查，以收集區內居民的意見，共收集到 300 個回應，當中 52.67% 反對有關建議，並認為申請處所應保留作零售用途，以便為區內居民提供服務；44% 支持申請，而 0.33% 無效；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 擬議教堂位於特別設計的獨立商業大樓，實際上與住宅大樓分隔，而且面積細小，約為 250 平方米，對興田邨居民造成滋擾的機會

不大。擬議教堂與四周的住宅及商業用途並非不相協調；

- (ii) 據申請人表示，預計平日及星期日早上的會眾分別約有 15 至 35 人及 200 人。擬議教堂對附近地方的交通、環境及消防安全造成嚴重影響的機會不大。有關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；以及
- (iii) 有關興田邨業主立案立團提出保留申請處所作商業用途的意見，區內居民在有關提供零售設施的問題上意見分歧，而且同一樓層有兩個空置單位。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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二零一六年三月三十日止，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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議教堂投入運作前，提交並落實於申請處所提供消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在擬議教堂投入運作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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須就擬議宗教機構(教堂)向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；

- (b) 留意房屋署署長的意見，即任何擬議建築工程須符合《建築物條例》及其相關規例的規定。如有關建議涉及任何非豁免建築工程，則這類建築工程動工前，必須根據《建築物條例》事先取得批准及同意；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須就擬議宗教機構(教堂)與樓宇餘下商業用途之間的耐火分隔結構，徵詢屋宇署的意見。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/674 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍駿業里 10 號業運工業大廈地下 C1 號車位經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/674 號)

44. 秘書報告說，申請人於二零一二年三月十九日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間解決各政府部門所關注的問題。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會同意這宗申請應在收到申請人提交的額外資料當日起計兩個月內提交給其考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/107 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
九龍油塘茶果嶺道 428 號
把現有的工業大廈整幢改建作酒店和商店及
服務行業用途(在樓宇的使用年限內)
連公眾海濱長廊及登岸梯級
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/107 號)

簡介和提問部分

46. 秘書報告說，申請地點位於油塘灣「綜合發展區」地帶內，涉及由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)擁有的土地。陳旭明先生現與恒地及新鴻基有業務往來，而方和先生現與新鴻基有業務往來，他們已就此議項申報利益。小組委員會認為陳先生及方先生涉及直接的利益，並備悉他們均已暫時離席。

47. 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) 申請人申請規劃許可，擬把一幢現有的工業大廈(榮山工業大廈)整幢改建作酒店和商店及服務行業用途(在樓宇的使用年限內)連公眾海濱長廊及登岸梯級。申請人建議於有關工業大廈改建後，在其營運期內保留海濱長廊及登岸梯級的土地業權與管理及保養責任。申請人不反對在政府提出要求及已改建的大廈重建時，把已建成的海濱長廊及登岸梯級連同其管理與保養責任歸還政府。此外，倘政府在申請地點進行重建時提出要求，申請人願意沿海濱長廊恢復設置登岸梯級；

(c) 相關政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點撮載如下：

- (i) 發展局從優化海濱的角度而言支持申請人的建議，前提是海濱長廊會每日 24 小時開放給公眾享用，而日後的管理建議獲康樂及文化事務署(下稱「康文署」)接納。此外，當局曾於二零一零年一月向立法會發展事務委員會提交文件，公布有關在未來私人發展項目內闢設公眾休憩用地的改良安排。按照有關安排，如在私人土地或毗連政府土地上就地闢設公眾休憩用地有明顯規劃增益，發展局可作出彈性處理，同意在商業發展項目內闢設公眾休憩用地。就此，由於有關發展是作商業用途，而海濱長廊位於私人土地上，故無須把海濱長廊歸還政府；
- (ii) 對於申請人建議於榮山工業大廈改建後，在其營運期內保留海濱長廊(包括海堤及登岸梯級)的土地業權與管理及保養責任，康文署署長並不反對。該大廈改建時，海濱長廊的設計應獲政府同意。長遠來說，沿油塘灣綜合發展區而建的整條海濱長廊應在政府提出要求時移交康文署，使長廊能夠保持完整；
- (iii) 水務署總工程師／發展(2)表示，一如申請人提交的實地試驗報告所載，有關試驗是在安裝了淤泥隔柵的情況下進行，而水樣本是取自淤泥隔柵圍封的水域。倘淤泥隔柵在啓德發展項目完成後被移除，申請人須進行另一次實地試驗，以證明茶果嶺海水抽水站的海水進水口的海水水質符合其要求。此外，申請人須就日後的靠泊活動提交管理計劃，以供水務署提出意見。申請人亦須作出承諾，在擬議登岸梯級建成後，倘發現靠泊活動會對海水進水口的水質造成不可接受的負面影響，會適當調節或中止相關的靠泊活動；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境頗為關注美化環境建議是否可行。申請人沒有提

供足夠資料，以證明泥土量及深度足以落實栽種樹木和其他綠化植物的建議；以及

- (v) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三星期內，即截至二零一二年三月十三日止，當局接獲三份公眾意見。一名觀塘區議員同意相關設施應由申請人建造、管理及保養。海濱長廊及登岸梯級的土地業權應歸政府所有，以便政府日後發展海濱長廊，供市民享用。觀塘區議會主席認為，擬議登岸梯級及海濱長廊應開放給公眾使用，而登岸梯級可供酒店及非酒店船隻使用。創建香港支持這宗申請，並促請城規會支持把所涉大廈前方的海濱長廊一半範圍用作設置露天食肆的露天座位。民政事務總署觀塘民政事務專員表示，擬議登岸梯級及海濱長廊應在不設任何限制的情況下開放給市民前往；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮載如下：
 - (i) 現時這宗申請與先前獲核准並擬把現有的工業大廈原址改裝作酒店和商店及服務行業用途(在樓宇的使用年限內)連公眾海濱長廊的計劃(編號 A/K15/98)相同，唯一的分別在於這宗申請的申請人亦建議沿擬議的闊 20 米海濱長廊設置登岸梯級；
 - (ii) 申請人承諾管理及保養闊 20 米的公眾海濱長廊，把長廊全日 24 小時開放給市民享用，並建議在政府提出要求和申請地點重建時，把海濱長廊歸還政府。就此，當局建議訂定規劃許可附帶條件，確保申請人會落實上述建議；
 - (iii) 擬改建的大廈並無確實的重建時間表，但這不會妨礙落實長遠的規劃意向，即由康文署

接管該塊作海濱長廊用途的狹長土地，以承擔日後的管理與保養責任。至於管理及保養海濱長廊的細節安排，則可於實施階段在諮詢康文署署長的意見後訂定；以及

- (iv) 關於擬議登岸梯級，當局建議訂定相關的規劃許可附帶條件，要求申請人設置登岸梯級供公眾使用；就日後的靠泊活動提交並落實管理計劃；倘淤泥隔柵被移除，須進行另一次實地試驗；以及在政府要求時恢復設置登岸梯級，而有關情況須符合相關政府部門的要求。至於管理登岸梯級的細節安排，則可於實施階段經諮詢觀塘民政事務專員和海事處的意見後訂定。

48. 一名委員備悉毗鄰發展現時的情況，詢問把現有大廈整幢改建作酒店和商店及服務行業用途後，公眾可如何前往申請地點上擬設的闊 20 米海濱長廊。高級城市規劃師／九龍廖錦明先生在回應時表示，申請地點位於油塘灣「綜合發展區」地帶內。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，在「綜合發展區」地帶內須關設一條闊度不少於 15 米的公眾海濱長廊。因此，當「綜合發展區」地帶內的地段重建後，沿油塘灣便會有一條連綿的海濱長廊。不過，在現階段而言，毗連申請地點的地段(包括西面的水務署抽水站用地和東面一些由私人擁有的空置用地)均未進行重建，以致公眾無法經由該等地段前往申請地點的海濱長廊。同一委員詢問，既然申請人已承諾把海濱長廊全日 24 小時開放給公眾享用，公眾可否經由擬建酒店前往海濱長廊。廖先生在回應時表示，申請人須提供申請地點的擬議海濱長廊的設計，以供康文署考慮，而管理海濱長廊的細節安排會在諮詢康文署和相關政府部門後訂定。

49. 廖錦明先生在回應一名委員的詢問時表示，申請地點劃為「綜合發展區」地帶，而改建有關工業大廈的建議不屬於政府推出的活化工廈新猷的範圍。據他了解，根據先前獲核准的計劃(申請編號 A/K15/70)而就原址改建現有工業／貨倉大廈為零售及餐廳用途提交的建築圖則於二零零五年獲通過，而申請人已繳付地價。

50. 同一委員詢問「在樓宇的使用年限內」是否有任何特殊含意，以及何以申請人在申請地點進行重建時須歸還海濱長廊，因為考慮到附近一帶的發展進度，由政府決定何時歸還海濱長廊會較為合理。廖先生在回應時表示，現時的申請擬原址改建現有的工業大廈。倘申請地點進行重建，申請人須在「綜合發展區」地帶內闢設一條海濱長廊，以符合分區計劃大綱圖所訂明的規劃要求。主席補充說，何時歸還海濱長廊涉及土地問題，應由地政總署決定。

51. 廖錦明先生在回應同一委員的跟進問題時表示，一如申請書所建議，申請人會在政府提出要求和申請地點進行重建時歸還海濱長廊。廖先生續說海濱長廊會免費歸還政府。

52. 同一委員繼續詢問擬議登岸梯級有何功用。廖先生在回應時表示，按照申請人所建議，沿申請地點的海堤的現有海事通道權會獲保留，而擬議登岸梯級主要預算供乘坐遊船出海的酒店賓客使用。

53. 主席表示，申請人先前已就申請編號 A/K15/70(擬原址改建現有工業大廈為零售／餐廳用途)獲小組委員會批給規劃許可，而先前的申請沒有規定須闢設海濱長廊。根據現時的申請，申請人會闢設一條闊 20 米的公眾海濱長廊，此計劃從規劃角度而言較先前獲核准的計劃為佳。主席告知委員，擬議海濱長廊下面的空間是現有大廈的停車場，故有關土地會在所涉地段重建時歸還政府。

54. 一名委員關注擬議發展項目的落實情況可如何配合「綜合發展區」整體的發展。廖錦明先生在回應時表示，有關「綜合發展區」地帶規定，發展／重建計劃的最高地積比率限為 4.5 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，並須闢設一條闊度不少於 15 米的公眾海濱長廊。申請地點重建時也須符合核准總綱發展藍圖就「綜合發展區」地帶訂明的規定。廖先生補充說，一個包括油塘灣大部分地段擁有人的財團已就擬於油塘灣「綜合發展區」用地進行綜合重建計劃提交規劃申請(編號 A/K15/96)。不過，有關申請已按該財團的要求延期予以考慮。

55. 廖錦明先生在回應同一名委員的詢問時表示，該財團擁有「綜合發展區」地帶內逾八成的土地，但申請人並不屬於該財團。就此，該委員關注如何確保申請人建造的公眾海濱長廊可與有關財團於「綜合發展區」地帶內建造的海濱長廊餘下部分相融合。廖先生在回應時表示，申請地點的重建計劃須符合總綱發展藍圖就「綜合發展區」用地訂明的規定，而公眾海濱長廊的設計、提供、管理及保養會通過訂定規劃許可附帶條件予以監察。此外，對於擁有「綜合發展區」地帶內逾八成土地的財團而言，城市規劃委員會就「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」頒布的規劃指引編號 17 訂明，城規會可考慮容許「綜合發展區」用地的發展計劃分期推行。

商議部分

56. 一名委員認為「綜合發展區」地帶的綜合重建計劃往往受土地業權分散影響，並欣悉申請人已承諾於申請地點關設闊 20 米的海濱長廊。另一名委員有相同的看法，並補充說現時這宗申請與先前獲核准的計劃(A/K15/98)相同，唯一的分別在於這宗申請的申請人亦建議沿申請地點的擬議海濱長廊設置登岸梯級。拒絕批准這宗申請並無充分理由支持。

57. 一名委員表示，由於在毗連申請地點的用地尚未進行重建時，公眾必須取道申請地點前往擬議的海濱長廊，故應作出規定，確保公眾可經由有關地點前往海濱長廊。主席表示規劃署須仔細審核建築圖則，確保為公眾提供前往海濱長廊的通道。為解決委員所關注的問題，秘書建議訂定指引性質的條款，要求申請人在申請地點內為公眾提供前往海濱長廊的通道。委員表示同意。

58. 委員普遍認為這宗申請可以獲批准，而擬議海濱長廊及登岸梯級的管理與保養問題可通過訂定適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款解決。

59. 經進一步商議後，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二零一六年三月三十日止；除非於上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，或有關許可已獲

續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計及提供泊車位、上落客貨設施及運轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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；
- (c) 提交並落實設計措施，以減低擬議發展在視覺上的笨重感及改善景觀，特別是沿海濱長廊的一面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及提供公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 一如申請人所建議，在政府提出要求和申請地點進行重建時將公眾海濱長廊歸還政府，而在政府要求歸還前，海濱長廊將由申請人負責管理及保養，並全日 24 小時開放予公眾使用；
- (f) 設置供公眾使用的登岸梯級，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (g) 在政府提出要求和申請地點進行重建時，沿海濱長廊恢復設置登岸梯級，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長及康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (h) 倘淤泥隔柵在啓德發展項目完成後被移除，申請人須進行實地試驗，以證明茶果嶺海水抽水站的海水進水口的海水水質符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實述明擬議登岸梯級日後的靠泊活動將如何受管制的管理計劃，而有關計劃必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (j) 在登岸梯級建成後，倘發現靠泊活動會對海水進水口的水質造成不可接受的負面影響，申請人須適當調節或中止相關的靠泊活動，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (k) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 為擬議發展進行詳細設計時，須確保申請地點會提供暢通無阻的通道，讓公眾前往海濱長廊；
- (b) 就申請地點的擬議發展向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (c) 緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 委任一名認可人士向屋宇署提交圖則，以正式取得許可，並證明完全符合《建築物條例》的規定；
- (e) 就申請地點的擬議酒店申領牌照的規定，諮詢民政事務總署牌照事務處總主任；
- (f) 留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡或協調，以確定擬議施工範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管；
- (g) 留意海事處處長就海事通道訂定的以下標準條件：
 - (i) 樓宇營運者／擁有人沒有進出申請地點的海事通道權，但擬議登岸梯級除外；

- (ii) 海堤及登岸梯級於任何時候均不得有超過一層的船隻停靠；
 - (iii) 任何船隻在等候泊位期間均不得沿海堤停靠；
 - (iv) 任何船隻均不得阻礙前往毗鄰海事設施的海事通道；
 - (v) 登岸梯級只可供乘客上落船之用；
 - (vi) 樓宇營運者／擁有人須自行斥資挖掘申請地點前方的海床並負責其日後的保養工作，以配合服務申請地點的船隻的運作需要；以及
 - (vii) 樓宇營運者／擁有人須自行斥資進行維修保養工程、管理登岸梯級的海上交通，以及根據安全標準保養登岸梯級；
- (h) 注意幕牆的選料與接合，以免對附近地區及鄰近建築物造成強光；
- (i) 為擬議發展盡量拓展綠化機會，以改善景觀，並確保泥土量及深度足以栽種樹木及其他綠化植物；以及
- (j) 在提交建築圖則的階段提交登岸梯級的設計，以供土木工程拓展署提出意見。

[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詢問。他於此時離席。]

[何培斌教授此時離席，陳旭明先生及方和先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/291 擬在劃為「政府、機構或社區(11)」地帶的九龍九龍塘聯合道 322 號香港浸信會醫院 E 座略為放寬地積比率限制(由 7.5 倍放寬至 7.96 倍)，以作醫院發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/291 號)

簡介和提問部分

61. 秘書報告說，梁宏正先生已因其家庭在申請地點附近擁有一家餐廳而就此議項申報利益。小組委員會同意梁先生涉及直接利益，須就此議項暫時離席。

[梁宏正先生此時離席。]

62. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把醫院發展的地積比率由 7.5 倍略為放寬至 7.96 倍；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，有關要點載述如下：
 - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，略為放寬地積比率的建議會令醫院的發展密度提高，並增加建築物體積。由於所增加的建築物體積相對較小，預計不會對附近地區的景觀造成重大負面影響。不過，根據申請人提交的文件，從城市設計角度而言，這宗申請並無設計優點支持；

- (ii) 食物及衛生局局長(下稱「食衛局局長」)不反對這宗申請。他表示總樓面面積增加 343 平方米的建議或可優化設計，從而提高營運效益和標準。這宗申請可改善醫院的運作和服務，使病人受惠。食衛局局長在考慮私家醫院重建計劃時，主要關注計劃可否改善服務以配合社會需要。不過，對於有關申請所增加的床位數目，食衛局局長並沒有特定的政策規定；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年二月二十八日止，當局接獲一份公眾意見，支持提高地積比率的建議。提意見人認為九龍塘的發展的高度和地積比率以往因機場障礙物高度限制而受嚴格管制，在機場搬遷後應放寬此等管制。民政事務總署九龍城民政事務專員表示，規劃署已就這宗申請諮詢有關的九龍城區議員、龍塘分區委員會主席和申請地點附近大廈的業主委員會、互助委員會、管理委員會及居民。規劃署和城規會在決策過程中必須考慮諮詢工作期間收集的所有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估內容撮載如下：
- (i) 有關「政府、機構或社區(11)」地帶的規劃意向是作醫院用途。這宗申請擬把申請地點的地積比率限制由 7.5 倍略為放寬至 7.96 倍(總樓面面積增加 343 平方米)，旨在改善申請地點擬議醫院擴建部分(即香港浸信會醫院 E 座)的運作和效益。在所增加的總樓面面積中，約 41%(141.9 平方米)將位於地庫，而餘下的 59%(200.6 平方米)則位於 4 樓至 9 樓，使這些樓層北面的外牆出現輕微改變，建築物的覆蓋範圍和建築物高度則沒有改變；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，雖然這宗申請預計不會對附近地區的景觀造成重大負面影響，但並無設計優點支持。不過，申請人已提出有關運作需要和效益的理據，而食衛局局長亦表示建議可改善醫院運作和使病人受惠。考慮到有關發展將提供 102 張醫院病床和醫療專業人員訓練，以應付社區的迫切需要，而且只有較高樓層的體積會稍為增加，因此不反對這宗申請；以及
- (iii) 總樓面面積擬增加 343 平方米，而床位數目不會增加，對區內交通、環境質素、污水收集和基礎設施供應量不會造成負面影響，而獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

63. 一名委員詢問有關「政府、機構或社區(11)」用地的地積比率限制訂為7.5倍的背景。林秀霞女士在回應時表示，二零零八年五月二十一日，申請人提交第12A條申請(編號Y/K18/3)，擬把申請地點由「商業(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以便把商業大廈重建為醫院的擴建部分(即香港浸信會醫院E座)。根據當時的九龍塘分區計劃大綱圖，在「政府、機構或社區(7)」地帶內，發展項目的最高建築物高度限為10層，但地積比率並無限制。不過，申請人在就第12A條申請所提交的概念圖中，建議醫院擴建部分採取7.5倍的地積比率，建築物高度為10層。二零零九年一月九日，小組委員會決定同意申請的部分內容，把申請地點改劃為「政府、機構或社區(11)」地帶，而最高地積比率為7.5倍，最高建築物高度為10層(不包括地庫樓層)和主水平基準上70米。

64. 另一名委員詢問新增的總樓面面積如何分配，林秀霞女士在回應時表示，在新增的總樓面面積中，約41%(141.9平方米)將位於地庫樓層原先作機電房但不計入總樓面面積的範圍。4樓平台園景花園的面積略為減少3.2平方米。約59%(200.6平方米)的新增總樓面面積將位於4樓至9樓，使這些樓層的北面外牆出現輕微改變。

65. 同一名委員詢問，如在第12A條申請時建議採取7.96倍的地積比率，是否可以接受。這名委員亦表示，除在申請地點進行醫院用途外，這宗申請並無設計優點以支持放寬地積比率。林秀霞女士在回應時表示，小組委員會會按個別情況考慮每宗申請，並會顧及政府部門的意見和各項規劃考慮因素。以這宗申請而言，擬議增加的總樓面面積只會令建築物體積稍為增加，不會對附近地區的景觀造成重大負面影響。由於醫院床位並無增加，預計不會對交通和環境造成負面影響，而相關的政府部門亦不反對這宗申請。食衛局局長表示有關建議可改善醫院的運作，使病人受惠。林女士進一步指出，申請地點現時的地積比率訂為7.5倍，在九龍塘區屬於頗高，而批准同類申請，或會對該區造成累積影響。

[林惠霞女士此時離席。]

商議部分

66. 一名委員認為申請地點現時的地積比率訂為7.5倍，實屬偏高。申請人可考慮減少醫院床位數目，以期騰出更多樓面空間改善運作效率和醫院服務。由於這宗申請並無設計優點支持，批准這宗申請會立下不良先例。另一名委員持相同意見，認為可減少醫院床位以增加樓面空間。

67. 主席問及附近土地用途現時的地積比率，林秀霞女士在回應時根據文件的繪圖A-2表示，香港浸會大學主校園現時的地積比率約為2.3倍，香港浸信會醫院A座至C座約為3.8倍，香港浸會大學聯福道校園約為4.8倍，而九龍國際浸信會約為2.9倍。毗連用地(即香港浸信會醫院D座)不受地積比率限制，該用地在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，現時地積比率約為9.6倍。

68. 一名委員同意在考慮略為放寬地積比率限制的申請時，必須考慮有關建議是否有規劃或設計優點。以這宗申請而言，這名委員備悉新增的總樓面面積用作改善內部流通、擴大護士當值處的訓練範圍和提供容納新設備的配套地方，有助改善醫院職員的工作環境，因此可從寬考慮這宗申請。

69. 秘書指出，大部分「政府、機構或社區」地帶均沒有地積比率限制，只有建築物高度限制。在有關的第 12A 條申請（編號 Y/K18/3）的原有建議中，申請人就有關用地建議較高的地積比率。經規劃署和申請人再三討論後，申請人決定把地積比率降至 7.5 倍。其後，小組委員會決定同意申請的部分內容，把有關用地改劃為「政府、機構或社區(11)」地帶，最高地積比率訂為 7.5 倍，最高建築物高度為 10 層（不包括地庫樓層）和主水平基準上 70 米，這些修訂已收納在分區計劃大綱圖內。與香港浸信會醫院 E 座已獲建築事務監督批核的建築圖則比較，這宗申請的擬議計劃的總樓面面積只是稍為增加，對景觀影響不大。由於醫院床位並無增加，因此不會帶來額外的交通量。然而，這宗申請旨在略為放寬地積比率，而是否有規劃或設計優點是重要考慮因素。

70. 另一名委員認為有關醫院是私家醫院，可視作商業發展。由於申請人未能證明有關計劃有設計優點以支持放寬地積比率限制，因此不應支持這宗申請。批准這宗申請會立下不良先例。

71. 由於委員對支持或反對申請意見不一，主席要求舉手表決。由於六名委員反對批准這宗申請，四名支持批准這宗申請，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.3 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 在以低密度為特色的九龍塘區而言，申請地點上的發展項目的地積比率已甚高，進一步提高地積比率並不可取，而且亦無設計優點支持這宗申請；以及
- (b) 批准這宗申請會立下不良先例。批准放寬發展密度的同類申請，累積影響所及，會對九龍塘的市容和基礎設施供應量造成負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/247 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
九龍紅磡紅鸞道九龍內地段第 11111 號
進行綜合辦公室、食肆、商店及服務行業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/247 號)

72. 秘書報告說，黃仕進教授現與這宗申請的顧問之一奧雅納工程顧問有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉黃教授已就未能出席會議致歉。

73. 秘書續報告說，這宗申請原訂於二零一二年一月二十日由小組委員會考慮。小組委員會於二零一二年一月二十日決定應申請人的要求延期對申請作出決定，並讓申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料。申請人於二零一二年二月十七日提交進一步資料，而申請重訂於這次會議考慮。二零一二年三月二十六日，申請人再提交進一步資料，就相關政府部門的意見作出回應。有關進一步資料於二零一二年三月二十七日向相關政府部門傳閱以徵詢意見，現有待有關政府部門提出意見。由於在考慮這宗申請時須顧及政府部門的意見，規劃署要求延至下次會議才考慮這宗申請。

74. 經商議後，小組委員會決定按規劃署提出的要求，延期對申請作出決定，亦同意這宗申請應於下次會議提交小組委員會考慮。

[陳曼琪女士此時離席。]

議程項目 19

75. 此議項的會議記錄另以機密形式記錄。

議程項目 20

其他事項

76. 由於這次小組委員會會議是今屆會期內最後一次會議，主席藉此機會多謝委員在過去兩年來全力支持小組委員會的工作。

77. 餘無別事，會議於下午十二時二十五分結束。