

## 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年九月二十三日

### 第312次會議記錄

#### 出席者

規劃署署長馮志強先生

主席

李王佩玲女士

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲鋒教授

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

運輸署助理署長(市區)譚澄邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)區偉光先生

規劃署副署長／地區趙達萊先生

秘書

#### 因事缺席

黃景強博士

陳兆根博士

趙麗霞博士

Mr. K. G. McKinnell

吳水麗先生

Dr. Pamela R. Rogers

黃澤恩博士

Mr. Erwin A. Hardy

謝偉銓先生

地政總署副署長（一般事務）郭理高先生

民政事務總署助理署長(2)李百全先生

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

城市規劃委員會總城市規劃師區潔英女士

城市規劃委員會城市規劃師胡耀聰先生

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零零五年九月九日第 311 次會議 記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會二零零五年九月九日第 311 次會議  
記錄草擬本無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (i) 新接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 18 號  
擬在土地發展公司灣仔利東街及麥加力歌街發展計劃圖  
地區的「綜合發展區」地帶內作綜合住宅／商業發展  
附連政府、機構或社區設施及休憩用地用途  
(規劃申請編號：A/H5/349)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)  
於二零零五年九月十五日接獲這宗上訴，反對城市規劃委員會  
(下稱「城規會」)於二零零五年七月二十二日駁回一宗覆核申  
請(編號 A/H5/349)的決定。這宗覆核申請擬在土地發展公司  
灣仔利東街及麥加力歌街發展計劃圖地區的「綜合發展區」地  
帶作綜合住宅／商業發展附連政府、機構或社區設施及休憩用  
地用途。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 19 號  
擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗屏山第 122 約地段第 120 號(部分)、第 121 號、  
第 122 號、第 246 號餘段(部分)、第 247 號、  
第 248 號 A 分段、第 248 號 B 分段、第 248 號餘段  
(部分)、第 249 號餘段、第 250 號餘段和第 254 號餘段  
關設臨時貨櫃車及貨車停車場(為期三年)  
(規劃申請編號 A/YL-PS/206)
- 

3. 秘書報告，上訴委員會於二零零五年九月十六日接獲這宗上訴，反對城規會於二零零五年七月八日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PS/206)的決定。這宗覆核申請擬在屏山分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的地方關設臨時貨櫃車及貨車停車場(為期三年)。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

(iii) 上訴數據

4. 秘書說，截至二零零五年九月二十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 22 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	12
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	22
有待裁決	:	3
合計	:	229

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍伍家恕先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3  
第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/73 在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
何文田界限街 144 號 F 地下  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/73 號)
- 

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的補習學校用途；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見 - 接獲兩份公眾人士的意見，其中一名提意見人支持這宗申請，另一名則基於交通理由，認為有關地點不宜再增設任何補習學校。關於第二份公眾人士的意見，助理運輸署長／市區不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見 - 該署不反對這宗申請，因為有關補習學校用途與附近地區的其他用途並非不相協調，預料不會對該區造成不良影響，有關政府部門亦不反對這宗申請。

6. 委員並無就申請提問。

## 商議部分

7. 主席指出，所申請的補習學校用途規模細小，有關政府部門亦無負面意見。

8. 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申請，條件是該補習學校須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦同意促請申請人：

(a) 就教育條例／規例訂明的學校註冊程序，徵詢教育統籌局學校註冊小組的意見；以及

(b) 就建築工程事宜徵詢屋宇署的意見。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

(ii) A/K13/203 擬把劃為「商業」地帶的  
九龍灣啓祥道與宏光道交界作酒店用途  
(新九龍內地段第 6314 號 - 擬議)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/203 號)

---

10. 由於這宗申請是由地政總署九龍東區地政專員提交，因此地政總署副署長(一般事務)郭理高先生在本議項申報利益。小組委員會備悉，郭理高先生已就因事不能出席會議致歉。

## 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議的酒店用途，是用以提高出售用地的市場價值及土地用途的彈性，以便日後進行發展；

- (c) 政府部門的意見 - 沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見 - 接獲兩份公眾人士的意見，其中一名提意見人認同擬議的酒店用途，另一位則提出，城市規劃委員會(城規會)能否憑申請人所提供的有限資料考慮這宗申請，以及倘申請人並非政府部門，該申請會否仍然會得到類似的考慮；以及
- (e) 規劃署的意見 - 該署不反對這宗申請，因為擬議的酒店用途與附近的發展並非不相協調，預計不會對該區造成重大的不良影響，有關的政府部門亦不反對這宗申請。就上述第二份公眾人士的意見，政府會在該塊用地的賣地章程內加入有關的發展要求，因此，在現階段無須提供擬議酒店用途的詳細發展規範和建築物布局等細節。

12. 九龍規劃專員李啓榮先生補充，在三個星期的公眾查閱期屆滿後，第二名提意見人於二零零五年九月二十一日發信給城規會，闡述她關注的事項。由於該信件是在法定公眾諮詢期屆滿後才收到，故該意見須視為不曾提出。李先生回應該名提意見人於二零零五年九月一日的信件(文件附錄 II(a))所提出的關注事項時表示，城規會考慮其他作酒店發展的申請時，曾關注到發展商可能會把酒店房間改成為住宅單位，以及是否有足夠管制措施防止濫用。為釋除對這方面的疑慮，城規會曾要求有關申請人提交詳細發展規範和建築物布局等細節，以證明其建議是真正作酒店用途。現時考慮的申請的情況有所不同，因為有關問題可透過在賣地章程中加入不得轉讓條款解決，而且為配合牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的限制，地契上會訂明日後發展的最高地積比率限定為 12 倍及高度限制是主水平基準上 140 米。小組委員會曾以這種方式批准兩宗同類申請。該兩宗申請是有關在九龍灣商貿區作酒店用途，申請人同樣是地政總署(申請編號 A/K13/177 及 197)。

13. 委員提出的主要問題如下：

- (a) 申請如獲批准，申請人可否進行其他商業發展，而非發展酒店項目，以及倘日後的土地業權人決定發

展酒店，其是否需要提交擬議酒店的其他詳情，供城規會考慮；

- (b) 倘在其他土地申請發展酒店，而該土地的地契中附有不得轉讓條款，申請人所須提供予城規會考慮的詳細資料的多寡，是否跟地政總署所須提交的相同；
- (c) 參照文件圖 A3 的照片 1，在有關地點進行地積比率為 12 倍的發展，會否阻擋沿毗鄰休憩用地至海港從北向南的景觀走廊；以及
- (d) 考慮到區內已有多個作酒店發展的申請獲城規會批給許可，日後會否出現酒店住宿設施供過於求的情況。

14. 李啓榮先生回應委員提問時提出下列各點：

- (a) 這宗申請旨在增加土地用途的彈性，把酒店納入有關地點賣地章程內的其中一項准許用途。由於該地點劃為「商業」地帶，而在該地帶內有多項商業用途為經常准許的用途，故實際上有關土地並不一定用作發展酒店。倘日後的土地業權人選擇發展酒店，無須向城規會提出進一步的申請；
- (b) 須提供的詳細資料的多寡，視乎個別個案而定；以及
- (c) 圖 A-3 的照片 1 實際上是由西至東的方向拍攝。有關的休憩用地位處申請地點北面。根據有關分區計劃大綱圖，該地點的高度限制定在主水平基準上 140 米，跟其西北面現有建築物的規定一樣。南面其他土地的高度限制則定在主水平基準上 120 至 170 米不等，而劃為「政府、機構及社區」地帶用地的地高度限制較低，定在主水平基準上 15 至 60 米。就九龍灣商貿區建築物高度訂出管制，是爲了保存公眾的視野和改善市區環境。



15. 主席亦提出下列各點：

- (a) 小組委員會先前曾要求秘書處擬備一套指引，以便考慮作酒店用途的申請。該指引應加入小組委員會考慮酒店項目規劃申請時採納的原則和做法，包括在不同情況下須提交詳細資料的數量；以及
- (b) 關於可能出現酒店住宿設施供過於求的問題，城規會實難以平衡有關供求情況，最好還是交由市場需求決定。然而，秘書處將會整理關於獲城規會批給許可的酒店發展項目的申請宗數及真正落實個案數目的統計數據，供委員參考。主席促請秘書處加快進程，擬備有關準則和整理統計數據。

#### 商議部分

16. 主席指出，就擬議的酒店用途與附近的發展是否相互協調方面，有關政府部門及公眾人士均沒有對這宗申請提出負面意見。一名提意見人主要關注的是，就須提交的資料數量而言，當局對政府部門和其他申請人的要求是否有雙重標準。小組委員會先前要求一些申請人提交其酒店發展項目的詳情，以確保建議是真正作酒店用途，特別就涉及市區無限制批約的個案而言。須考慮的是，同樣的要求應否適用於地政總署就供出售土地而提交的申請。

17. 然後，委員就這宗申請進行了冗長的討論。委員提出的主要意見如下：

#### 須提交資料的數量

- (a) 一名委員說，無論申請人是否政府部門，也應得到一視同仁的對待。該名委員詢問，可否在批給作酒店用途的規劃許可後，在發展落實前，要求日後的發展商提交詳細的酒店發展項目建議。主席回應說，倘擬議酒店用途落實，該用途的發展詳情不用提交城規會，而是在提交建築圖則和檢查有否違反地契條款規定的階段，由有關政府部門審核。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (b) 委員原則上同意應避免出現雙重標準，並須澄清這宗申請與先前申請的分別。主席指出，就這宗申請而言，由於有關地點屬尚未出售的政府土地，故可在賣地章程中加入適當的條款，以免在批給規劃許可後土地被濫用，以及對未來的酒店用途的發展規範作出管制。故此，所需資料的數量可比涉及私人土地的少。為了給日後的申請人就出售土地及私人土地之間的分別有較清晰的概念，秘書處正擬備的指引應訂明有關的準則。

[李王佩玲女士此時到達參加會議。]

#### 酒店發展的統計數據

- (c) 部分委員關注到，城規會已批准多項作酒店發展的申請。一名委員同意酒店住宿設施供求可由市場需求決定，但認為城規會亦應留意供應的情況，以免供過於求。因此，秘書處應整理有關資料，包括獲城規會批准的酒店申請宗數、擬建酒店房間數目及項目落實情況，以供委員參考。秘書補充，有些建於商業用地上的酒店無須規劃許可，以及旅遊事務署應就日後酒店的供應掌握更完備的資料。一名委員就此回應時提議，秘書處整理的統計數據應加入那些資料。主席認同這做法，並指出雖然城規會已批准多個酒店申請，但只有很少個案能真正落實，這樣顯示市場自會尋求達至供求平衡；
- (d) 一名委員說，為了更準確預測酒店的供應量，當局應為已獲批給許可的計劃設定執行時限。主席回應時表示，根據現時慣例，訂明展開經批准的發展的期限是四年，該期限可獲延續最多四年；以及

#### 土地作酒店用途的適合性

- (e) 主席說，考慮申請時的重點應放在該土地是否適合作酒店用途。就其他涉及重大土地限制，例如地盤

細小及與不相協調的用途為鄰的酒店申請，申請人應提供更多詳情，以證明其計劃可行或有關限制可予消除。就目前這宗申請而言，申請地點位處九龍灣商貿區，該區陸路交通便利，其他基礎設施亦充足。該地點的面積亦足夠作出合適的酒店設計和提供支援及起卸設施，也不會產生嚴重的毗鄰地帶問題。藉地積比率和建築物的高度限制，及在地契中加入不得轉讓條款，在該地點進行的擬議酒店用途可受到適當的監管，及不會對附近地區造成任何不良影響。正在擬備的指引可加入考慮酒店申請的有關評估準則。一名委員亦認為，該地點適宜作酒店用途，有關發展對九龍灣商貿區有利。

18. 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申請。這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日止。除非在該日期前，現時所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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交排污影響評估，並落實評估內列明的污水處理改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供泊車設施及上落客貨地方，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交交通影響評估，並落實評估所提出的改善工程，而有關細則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，包括美化市容及／或街道植樹建議，以改善街景，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (f) 擬議發展的建築物設計與布局，必須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 申請地點的賣地章程中應加入適當的不得轉讓條款，以免日後的發展被改為住宅用途；
- (b) 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宅地積比率，以及把支援設施豁免計入總樓面面積內。日後的發展商應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；以及
- (c) 在地下供電電纜附近進行工程時，須遵守《供電電纜(保護)規例》訂明的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (iii) A/K14/476 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘偉業街、順業街與海濱道交界(新九龍內地段第 6269 號－建議)用作酒店用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/476 號)
- 

20. 由於這宗申請是由地政總署九龍東區地政專員提交，因此地政總署副署長(一般事務)郭理高先生就本議項申報利益。小組委員會備悉，郭理高先生已就因事不能出席會議致歉。陳華裕先生由於早前曾就這宗申請提出意見，因此亦就本議項申報利益。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

## 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店用途，是用以提高出售用地的市場價值及土地用途的彈性，以便日後進行發展；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見－接獲七份公眾人士的意見，當中主要是對擬議酒店用途可能引起的環境與噪音滋擾、交通影響、設計與布局及泊車與上落客貨設施等問題的相關意見。一名提意見人(文件附件 III(g))提出，城規會能否憑申請人所提供的有限資料考慮這宗申請，以及倘申請人並非政府部門，該申請會否仍然會得到類似的考慮；以及
- (e) 規劃署的意見－該署不反對這宗申請，因為擬議的酒店用途與附近的發展並非不相協調，預計對該區不會造成重大的不良影響。有關的政府部門亦不反對這宗申請。就上文所述的文件附件 III(g)的公眾人士意見，政府會在該用地的賣地章程內加入有關的發展規定。因此，在現階段無須提供擬議酒店用途的詳細發展規範及建築物布局等細節。

22. 九龍規劃專員李啓榮先生補充說，文件附件 III(g)的公眾人士意見亦有就申請編號 A/K13/203 提出，而該宗申請剛由小組委員會考慮。提意見人在三個星期的公眾查閱期屆滿後，於二零零五年九月二十一日去信城規會，闡述就兩宗申請提出的意見。由於城規會在公眾諮詢法定限期過後才收到該信，因此該信須視為不曾提出。

23. 委員對申請並無提問。

## 商議部分

24. 主席說小組委員會考慮申請編號 A/K13/203 時採用的原則，對這宗申請也應適用。

25. 一名委員提述公眾人士對這宗申請的意見，並就擬議酒店用途對交通及景觀可能造成的影響表示關注。李啓榮先生回應說，如果批准申請的話，可以訂明泊車與上落客貨設施的設計與提供、交通影響評估，以及建築物設計與布局等方面的適當條件，以解決所關注的問題。該用地的賣地章程亦可加入相應的條文，確保符合規劃條件。

26. 一名委員說，為確保擬議酒店用途在落實時不會有難以克服的交通限制，地政總署應聘請顧問或要求有關的政府部門就這宗申請進行交通影響評估，此舉亦可回應公眾人士就當局是否有使用雙重標準的意見。主席回應說，當局是否有使用雙重標準的問題，已經在審議申請編號 A/K13/203 時詳細討論。至於現時考慮的申請，有關的政府部門包括運輸署均沒有提出反對。酒店發展的細節可以在落實階段擬訂。

27. 同一名委員建議，由於用地位於海旁，申請人應要求建築署協助並研究日後發展的建築物排列，然後訂立若干設計規定，加入規劃大綱內，為未來發展作指引。主席說規劃署可以將建議轉達申請人，而有關設計的事項則可從地契方面處理。

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容批准申請，這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供泊車設施及上落客貨地方，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 把沿海濱道及順業街的用地邊界向後退入，而範圍必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交交通影響評估，並落實評估所提出的改善工程，而有關細則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，包括美化市容及／或街道植樹建議，以改善街景，而建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 擬議發展的建築物設計與布局，必須符合規劃署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 申請地點的賣地章程中應加入適當的不得轉讓條文，以免日後的發展被改為住宅用途；以及
- (b) 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宅地積比率，以及把支援設施豁免計入總樓面面積內。日後的發展商應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。

[梁乃江教授此時暫時離席，陳華裕先生此時返回議席。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/477 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 64 號源成中心地下(部分)用作商店及服務行業(銀行)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/477 號)
- 

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生按文件詳載的內容簡介下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(銀行)用途；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見－收到四份公眾人士的意見，對申請均沒有反對或負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見－該署不反對這宗申請，因為擬議用途符合城規會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所製訂的規劃指引，而且不會對消防安全及環境有不良的影響，有關政府部門原則上對申請沒有反對或負面意見。

[梁乃江教授此時返回議席，杜本文先生此時暫時離席。]

31. 主席備悉在收到的四份公眾人士的意見書當中，有兩份支持申請。

#### 商議部分

32. 主席指出，擬議銀行規模細小，公眾人士及有關政府部門，包括消防處及運輸署對申請均沒有負面意見。

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容批准申請，這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在有關大廈內使用適當的抗火結構和設計，把擬在申請處所開設的銀行與工業部分完全分隔，而有關結構及設計必須符合消防處處長或城規會的要求；以及



- (b) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (v) A/K14/478 略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘偉業街 223 至 231 號和敬業街 39 號(觀塘內地段第 744 號)的建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/478 號)
- 

34. 這宗申請是由 Profit System Development Limited 提交，該公司是恒基兆業地產有限公司(恆基)的附屬公司。謝偉銓先生及李王佩玲女士分別是恒基營業部的總經理及恒基的非執行董事；Dr.P.R.Rogers 目前則與恒基有業務往來，他們均就本議項申報利益。謝先生及 Dr.Rogers 已就因事缺席致歉。由於申請人要求延期審議申請，李女士可以留在會議席上。

35. 小組委員會備悉，申請人在二零零五年九月十六日要求把審議申請的日期延期兩個月，以便有更多時間準備補充資料，處理有關政府部門對擬議的寫字樓／零售業發展所提出的關注事宜。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員決定按申請人所要求，延期對申請作決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗申請必須在收妥申請人的進一步資料後的兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，最多只可以給予兩個月的寬限期，準備須提交的進一步資料。除非有極其特別的情況，否則不會再批准延期。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (vi) A/K18/231 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 16 號(新九龍內地段第 882 號)開設學校(美容專業中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/231 號)
-

37. 由於申請是由香港明愛提交，而黃景強博士是明愛白英奇專業學校校董會成員，因此他就本議項申報利益。黃博士已就因事缺席致歉。黃遠輝先生由於是明愛籌款委員會主席，因此亦就本議項申報利益。委員認為黃先生的利益是間接性質，因此黃先生可以留在議席。

[杜本文先生此時返回議席。]

### 簡介及提問部分

38. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的學校(美容專業中心)用途；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見－收到三份公眾人士的意見，當中一名表示對申請沒有意見，其他兩份則提出反對，理由是可能會對交通有不良影響、引起噪音及空氣污染、滋擾生活環境，以及區內學校太多；以及
- (e) 規劃署的意見－該署不反對申請，因為擬議用途與周圍住宅區並非不協調，而且不會對區內交通、環境及基本設施有不良影響。就公眾人士對申請提出的反對，有關政府部門表示並不反對申請。

39. 委員並無就申請提問。

### 商議部分

40. 一名委員詢問，文件第一頁所載，「朝向與排列」地契條文的意思。九龍規劃專員李啓榮先生回答說，條文見於一些舊的政府地契，規定建築物的朝向與排列必須與緊接為鄰或同

一街的建築物一致。該條文常見於九龍塘區地段的地契，該區過往為花園式屋苑區。

41. 主席說九龍塘區備受關注的兩大問題為交通與樹木保護，他詢問該等問題有否在這宗申請受到正視。李啓榮先生回答說，據運輸署助理署長／市區表示，擬議用途不會對周圍的道路網引起不良的交通影響，以及申請人建議提供的泊車設施可以接受。由於擬議用途只涉及改建現有建築物，用地內現有的樹木不會受影響。

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容批准申請，這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保存樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 應就有關建議向建築事務監督提交負荷量的結構計算／評估；
- (b) 申請獲批准並不表示已經符合《建築物條例》或《建築物規例》的任何條文；
- (c) 應就美容專業中心自動灑水系統、消防龍頭／喉轆系統、煙霧偵測裝置及應急照明系統的發牌規定，諮詢消防處處長；以及
- (d) 應就《教育條例》／《教育規例》的註冊規定，諮詢教育統籌局註冊組。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍伍家恕先生出席會議回答委員詢問。李先生及伍先生此時離席。]

[區偉光先生此時暫時離席。]

### 港島區

[港島規劃專員李志煊先生此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

A/H5/352 擬在劃為「商業／住宅」地帶的灣仔洛克道  
126 至 128 號 7 樓開設按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/352 號)

---

#### 簡介及提問部分

44. 港島規劃專員李志煊先生簡介申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的按摩院用途；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見－收到兩份公眾人士的意見，當中有一項意見是由申請處所同一座樓宇內的一名租戶提出，他對申請提出強烈反對，他相信如果申請獲得批准，會引來更多按摩院陸續遷入，嚴重影響該樓宇及他的公司的形象。另一項意見則由同一座樓宇的管理公司提出，當中既沒有提出反對，亦沒有支持這宗申請，只表示持開放態度；以及

- (e) 規劃署的意見－該署並不反對這宗申請，因為擬設的按摩院與周圍發展及同一座樓宇內的既有用途並非不相協調。這宗申請大致符合城規會的「擬作商營浴室及按摩院用途而提出規劃申請」規劃指引所載的規劃準則。

45. 委員提出的主要問題如下：

- (a) 有關樓宇是否有成立業主立案法團或大廈管理委員會。申請人曾否就這宗申請諮詢他們；以及
- (b) 該樓宇內的餐廳及酒吧位於何處，是否有其他按摩院在該樓宇內經營。

46. 李志煊先生在回應委員的詢問時提出以下各點：

- (a) 根據文件第 9.1.5 段所載灣仔民政事務專員的意見，沒有資料顯示該樓宇有成立任何業主立案法團或大廈管理委員會。為通知該樓宇的業主／租戶這宗申請，及邀請他們提出意見，規劃署已經在該樓宇張貼有關這宗申請的通告。該樓宇的管理公司對申請持開放態度；以及
- (b) 現有的餐廳及酒吧位於該樓宇最低的三層。該樓宇其他單位主要用作寫字樓。

#### 商議部分

47. 主席說對於開設按摩院的申請，如果有關建議與同一座樓宇內的其他用途及周圍發展互相協調，通常會獲從寬考慮。他表示申請處所位於灣仔洛克道一座商業大廈，小組委員會以往亦曾批准該區不少類似的申請。

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容批准申請，但須附加條件，即提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日，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。

49. 小組委員會亦同意促請申請人留意屋宇署總屋宇測量師／港島東、消防處處長、警務處處長及灣仔民政事務專員，以及公眾人士的意見(內容分別載於文件第 9.1.1、9.1.3、9.1.4、9.1.5 及 10 段)。

[主席多謝港島規劃專員李志煊先生出席會議回答委員的詢問。李先生此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍麥黃潔芳女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (i) A/K5/601 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 658 號福至工業大廈地下 A 廠進行商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/601 號)
- 

#### 簡介及提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 公眾人士的意見 - 沒有收到意見；以及

- (e) 規劃署的意見 - 該署並不反對這宗申請，因為擬議的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與該工業樓宇的用途並非不相協調。

51. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

52. 主席指出，擬議的商店及服務行業用途規模細小，有關的政府部門均不反對這宗申請。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容批准申請，但須加入附帶條件，即提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日，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。

54. 小組委員會亦同意促請申請人就提交建築圖則以糾正與擬議的商店及服務行業用途有關的違例事項，諮詢屋宇署總建築測量師／九龍。

[陳弘志先生此時暫時離席。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/602 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 485 號九龍廣場地下 2 號室用作臨時商店及服務行業用途(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/602 號)
- 

55. 申請是由 Multipurpose Investment Limited 提交，該公司是信和置業有限公司(信和)的附屬公司。黃澤恩博士及李王佩玲女士由於目前與信和有業務來往，因此就本議項申報利益。黃博士已就因事缺席致歉。由於申請人要求延期審議申請，李女士可以留在議席。

56. 小組委員會備悉，申請人在二零零五年九月六日要求延期審議申請，以便申請人有足夠時間澄清申請處所的界線，並處理屋宇署提出的一些問題。

[陳弘志先生此時返回議席。]

#### 商議部分

57. 經商議後，小組委員決定按申請人所要求，延期對申請作決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗申請必須在收妥申請人的進一步資料後的兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，最多只可以給予兩個月的寬限期，準備須提交的進一步資料。除非有極其特別的情況，否則不會再批准延期。