

城市規劃委員會

都市規劃小組委員會二零零五年十月二十八日

第 314 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生	主席
黃景強博士	副主席
李王佩玲女士	
Keith G. McKINNELL 先生	
黃澤恩博士	
Erwin A. Hardy先生	
謝偉銓先生	
陳華裕先生	
林雲鋒教授	
杜本文先生	
邱小菲女士	
運輸署助理署長(市區)譚澄邦先生	
民政事務總署助理署長(2)夏鎂琪女士	
環境保護署首席環境保護主任(市區評估) 李韓琇玲女士	
地政總署副署長(一般事務)郭理高先生	
規劃署副署長／地區黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳兆根博士

趙麗霞博士

吳水麗先生

陳弘志先生

梁乃江教授

黃遠輝先生

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潘念雪女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年十月十四日
第 313 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零零五年十月十四日第 313 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) 新接獲的規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 21 號(21/05)
擬在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山深灣路第 129 約
地段第 212 號 B2 分段(部分)
關設臨時貨倉(為期三年)
(申請編號 A/YL-LFS/130)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年十月三日接獲一宗上訴，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/YL-LFS/130)的決定。這宗申請擬在《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》上劃為「綠化地帶」的地方關設臨時貨倉，為期三年。有關上訴個案的聆訊日期尚未訂定。

(ii) 上訴數據

3. 秘書說，截至二零零五年十月二十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 24 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	24
有待裁決	:	1
<hr/>		
合計	:	231

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍區長明先生此時應邀出席會議。]

[夏鎂琪女士此時到席。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/471 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角櫟樹街 45 號其士工業大廈
10 樓 A 工場(九龍內地段第 6353 號)
開設訓練中心
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/471 號)
-

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍區長明先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬建的訓練中心；
- (c) 各部門的意見—特別指出，消防處反對該申請，理由是擬議用途會使身處工業樓宇的使用者受到火警

威脅。其他有關政府部門對該申請則沒有負面意見；

(d) 並無收到市民的意見及區內人士的反對；以及

(e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段所述的理由，不支持該申請。有關理由是該工業樓宇現時所作用途，絕大部分與工業作業有關，擬議用途與此並不協調；以及消防處反對該申請。

5. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生在回應主席的查詢時表示，他們已與申請人的顧問接觸，但該顧問未有就擬議用途為何設於一幢工業樓宇 10 樓，提供解釋。

商議部分

6. 主席重申消防處因關注消防安全問題，反對有關申請。

7. 經商議後，小組委員會決定拒絕該宗申請，理由如下：

(a) 該工業樓宇現時主要用作工業工場及倉庫，擬議訓練中心與此並不協調；以及

(b) 擬議訓練中心設於工業樓宇的較高樓層，該中心的使用者很可能會受到高度火警威脅。從消防安全角度而言，這是不可接受的。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/KC/314 擬在劃為「工業」地帶的
葵涌大連排道 45 至 51 號
金星工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/314 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍區長明先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(快餐店)用途；
- (c) 各部門的意見—有關政府部門對申請並無負面意見；
- (d) 收到三名市民的意見，反對該宗申請，所持理由是未經授權佔用公用地方、對排污系統造成污染及帶來消防安全和衛生方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段所述的理由，即擬議用途規模細小及可為區內工人提供支援服務，而沒有對該宗申請提出反對。根據土地註冊處的資料，申請處所由一名業主擁有，相信不會牽涉該建築物的公用地方。雖然區內人士提出反對，但有關政府部門(包括消防處)對該宗申請並無反對。食物環境衛生署亦表示該署已簽發食物製造廠牌照給該申請用途，並會定期檢查食物和環境衛生情況。

9. 委員提出以下問題：

- (a) 既然文件圖則 A3 及 A4 顯示申請處所內並無擺放桌子，為何會阻塞公用地方；
- (b) 過往有否在公用地方擺放桌子的記錄；
- (c) 有關政府部門曾否確認，透過簽發食物製造廠牌照，便有措施阻止油脂倒入排水系統；以及
- (d) 大連排道有否其他同類用途。

10. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生在回應時提出以下要點：

- (a) 根據文件圖則 A-3，有關人員在進行實地視察時，並無發現阻塞公用地方的情況。當局確認所發的食物製造廠牌照只適用於申請處所；
- (b) 在這宗申請獲批准後，申請人須就佔地 16 平方米的申請處所，申領短期豁免書。如未有履行豁免書所述條件，當局可採取強制執行行動；
- (c) 該建築物並無同類用途，而該規劃區亦沒有同類申請。

商議部分

11. 主席表示，佔用處所外的公用地方，是令人關注的問題，但可透過在短期豁免書附加相關條件來解決。如未有遵照有關條件，地政總署可採取強制執行行動。不過，為針對區內人士所關注的問題，應提醒申請人不可佔用建築物的公用地方及行人路範圍。小組委員會表示同意。

12. 經商議後，小組委員會決定根據提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)的申請書所載條件，批准該宗申請，但申請人須提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；

13. 小組委員會亦同意告知申請人向屋宇署署長查詢有關按照《建築物條例》及相關規例的要求設置耐火結構裝置的事宜，以及不得佔用該建築物的公用地方和處所外的行人路範圍。

[李王佩玲女士此時到席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/KC/315 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌和宜合道 63 號
麗晶中心 A 座地下 G01 室
經營商店及服務行業
(第 444 約地段第 299 號(餘段))
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/315 號)
-

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍區長明先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 各部門的意見—有關政府部門對該申請並無負面意見；
- (d) 並無收到市民的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段所述的理由，對該申請並無反對。

15. 委員並無就該申請提問。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定根據提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)的申請書所載條件，批准該宗申請，但申請人須提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。規劃許可的有效期至二零零九年十月二十八日為止；除非在該日之前，現時批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後終止有效。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍區長明先生出席回答委員的提問。馬先生和區先生此時離席。]

九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (i) A/K14/479 進一步考慮申請 - 擬把劃為
「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下
A、B 及 C 室用作商店及服務行業用途
(銀行、零售、陳列室、超級市場等)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/479 號)
-
- (ii) A/K14/481 擬把劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號
毅力工業中心地下 Q 室
用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/481 號)
-
- (iii) A/K14/482 擬把劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號
毅力工業中心地下 M 室
用作商店及服務行業用途
(銀行／零售／陳列室／超級市場／
快餐店／照相館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/482 號)
-
- (iv) A/K14/483 擬把劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號
毅力工業中心地下 N 室及貯物室
用作商店及服務行業用途
(銀行／零售／陳列室／超級市場／
快餐店／照相館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/483 號)
-

- (v) A/K14/484 擬把劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號
毅力工業中心地下 L 室
用作商店及服務行業用途
(銀行／零售／陳列室／超級市場／
快餐店／照相館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/484 號)
-

17. 九龍規劃專員李啓榮先生、高級城市規劃師／九龍伍家恕先生，以及下列消防處代表此時獲邀出席會議：

周榮德先生
何乃海先生

18. 主席歡迎上述人士出席會議。他表示，這五宗申請(編號 A/K14/479、481、482、483 和 484)都是擬在同一工業樓宇地面一層的不同處所作商店及服務行業用途，會一併作出考慮。他繼而邀請伍家恕先生向委員簡述這些申請的背景。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生借助 PowerPoint 軟件，根據文件詳載的內容簡介這些申請。就編號 A/K14/479 的申請而言，申請人申請許可，以便在一幢現有工業樓宇地下 A、B 及 C 室作商店及服務行業用途。在觀塘分區計劃大綱草圖上，該樓宇位於一個劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地範圍內。其後，有四宗同類申請(編號 A/K14/481 至 484)分別擬在同一工業樓宇地下 Q 室、M 室、N 室及貯物室、L 室作商店及服務行業用途。小組委員會於二零零五年十月十四日決定延期考慮編號 A/K14/479 的申請，以待消防處澄清 460 平方米的合計商用樓面面積是指「實用」樓面面積，還是「出售」樓面面積。

20. 伍家恕先生續稱，在徵詢消防處的意見時，消防處表示已採納總面積概念(即覆蓋處所內所有範圍(包括洗手間和支柱))為可接受的樓面面積標準。規劃署在核對申請所涉及的工業樓宇於一九八七年獲核准的建築圖則時，查知申請編號

A/K14/479 所涉及的處所(即 A、B 及 C 室)的總樓面面積為 475 平方米。

21. 伍家恕先生告知委員，小組委員會過去處理同類申請時，都會在作出決定前審慎考慮有關政府部門的意見，特別是消防處的意見。根據記錄，小組委員會從未批准任何不獲消防處接受的申請。

22. 主席接着邀請消防處代表闡述其考慮因素。周榮德先生提出了下列要點：

- (a) 有關指引涉及消防處限制工業樓宇地面一層作商業用途的方法。消防處採納總樓面面積的概念，而該概念與地政總署計算地價時所採用的樓面面積相類似。消防處根據其他國際消防安全標準及其過往經驗，制定標準，訂明在沒有裝置噴灑系統和有裝置噴灑系統的工業樓宇內，合計商用樓面面積分別不得超過 230 平方米和 460 平方米，而消防處認為不超過此規限者是可以接受的；
- (b) 對於一些商用樓面面積只是略為超過有關規限的個案，消防處會同時考慮其他因素，包括申請用途的性質和附近地區的情況。先前也有這類臨界個案的申請獲消防處接納；
- (c) 理想的安排應該是根據有關樓宇的核准建築圖則以核對合計樓面面積。不過，礙於就這類申請提交意見的時間緊迫，消防處往往只是參照申請人所提交文件的資料，然後提出意見；以及
- (d) 就編號 A/K14/479 的申請而言，申請表格中列明申請處所(A、B 及 C 室)的總面積為 495 平方米。不過，規劃署在核對有關核准建築圖則後，澄清有關處所的實用樓面面積實際上只有 475 平方米。經進一步查證，消防處認為申請處所的擬議商業用途可以接受。

23. 周榮德先生回應主席的查詢時，確認上述標準中的 230 平方米和 460 平方米規限指的是實用樓面面積。他並表示，如果城規會決定批准編號 A/K14/479 的申請，接納其商用樓面面積為 475 平方米，則其他四宗申請(編號 A/K14/481 至 484)的樓面面積便會超過上述標準的規限，就消防安全而言，消防處並不接受這些申請。

24. 周榮德先生續稱，如果同一樓宇內的商業和工業用途中間有一層作低風險用途(如機房、停車場等)的隔火層把兩者完全隔開，則消防處可接受把全層樓作商業用途。消防處旨在安全的環境下協助商業發展。根據實地調查，申請所涉及的工業樓宇地面一層，差不多全層已改作商業用途，只有 H 室仍用作工場；而一樓則主要指定作停車場用途，並設有一個工場。倘若這些單位可由工業用途改作其他低風險的用途，而其上可有一層隔火層，則或許可以把地面全層改作商業用途。若果可以關閉地下兩部載貨升降機，情況便更為理想，因為這樣可以更徹底地把上述兩類用途隔開。不過，至今尚未接獲有關這些工場的改變用途申請，因此在現階段改建地面全層的可能性不大。

[林雲鋒教授此時到達，加入會議。]

25. 主席表示，根據周先生的解說，如果工業樓宇內能提供一層隔火層，消防處也可能接受面積超過 230 平方米／460 平方米標準的商業用途。周榮德先生確認了這一點。他解釋說，工業用途的火警風險固然比商業用途為高，但消防處關注到商業活動會帶來更多人流。即使樓面面積相同，商業用途也可比工業用途容納更多人。由於商業活動會吸引大批人，包括長者、兒童和病患者，因此一旦發生火警，群眾將更難疏散。

26. 委員提出了以下問題：

230 平方米／460 平方米的標準

- (a) 有關標準是否只供內部使用？是否可以向公眾公布？

- (b) 在彈性處理超過有關標準的個案時，可達至什麼程度？在什麼情況下可作彈性處理？
- (c) 得悉消防處在處理臨界個案時，除了訂明的 230 平方米／460 平方米標準，也會考慮其他因素。請說明是否可以讓公眾知道這些其他因素，以提供更清晰的指引？
- (d) 消防處就這類申請提出建議時，是否會考慮到同一工業樓宇內其他已獲批准的同類申請？
- (e) 有關標準是適用於一層樓，還是適用於整幢樓宇？
- (f) 請說明在發生火警時，如何迅速疏散地面一層的人群？

現時的申請

- (g) 雖然申請編號 A/K14/479 的擬議商用樓面面積略為超過 460 平方米的規限，但請確定消防處在考慮區內情況和審慎顧及其他申請後，是否認為這宗申請可以接受？
- (h) 關閉兩部載貨升降機以便把地面一層完全改建作商業用途是否可行？以及

有關規例

- (i) 得悉在二零零三年有一關於消防裝置及設備的新消防法例頒布。要求澄清這條法例是否與現時這宗個案有關。

27. 周榮德先生回應時提出了下列要點：

230 平方米／460 平方米的標準

- (a) 有關標準現時只供內部使用，但同意可公布有關標準；

- (b) 在處理臨界個案時，也會考慮其他因素。申請用途的性質是重要的考慮因素，因為不同行業的樓面可容納人數的水平均有所不同。舉例來說，工業用途的樓面面積系數為每一個人 4.5 平方米、零售商店為 3 平方米、超級市場為 2 平方米、食肆用途為 1 平方米。此外，有關處所在工業樓宇內的位置也是重要的考慮因素，例如處所是否可直達街道會影響火警發生時的疏散情況。不過，在處理臨界個案時並沒有硬性的規則；
- (c) 消防處會就臨界個案進行三重的查核程序，在行使這類酌情權時也會非常審慎。一般來說，在應用有關標準時，可作彈性處理的幅度為 5%；
- (d) 訂明的標準容易應用和理解，但消防處也知道有關標準不足以協助商貿活動發展。在這方面，屋宇署已委聘顧問進行「樓宇的防火工程方法及消防安全研究」。防火工程方法涉及模擬火警發生時可能出現的情況，然後因應不同的情況，就疏散、防火和煙霧控制等事宜，作特定的設計。在設計大型工程項目(如赤鱗角機場)時已採用這方法，其中探討了人群行為和人流方向；
- (e) 不過，規定小型作業進行這類顧問評估並不切實可行，而申請人唯有徵詢消防處和屋宇署的意見。消防處現正與消防工程學會(香港分會)及香港工程師學會合作，探討是否可以加入註冊消防工程师這個新的專業類別，由這類工程師代表個別申請人提交火警風險評估。這樣，公眾在提交申請時可有更多選擇和更有彈性；
- (f) 現時要得一幢工業樓宇內現有作業的完整資料是有困難的。由於規劃署在傳閱規劃申請以徵求意見的時間緊迫，因此不可能詳盡地檢查同一樓宇內先前批給的許可。此外，根據規劃署的資料，部分申請在獲批給規劃許可後不一定落實發展。消防處亦需要更多時間，與地政總署核對有關樓面面積的資料。小組委員會若認為這類資料是必要的話，有關

部門便應提供時間和更詳細的資料，以便消防處進行評審；

- (g) 230 平方米／460 平方米的標準適用於工業樓宇地面一層。消防處不會接受任何改建地面以上樓層個別單位用途的建議。不過，只要商業和工業用途是設於不同樓層，並有一層隔火層把兩者完全隔開，消防處或會接受把隔火層以下較低樓層改建作商業用途的申請；
- (h) 工業活動的工序可能牽涉化學品或危險品，會有較高的火警風險。就商業用途而言，消防處主要關注到處所內將會容納多少人。發生火警時的反應是會因人而異的。即使是位於地面一層的處所，能否迅速疏散，也要看火警源頭的位置、樓宇的設計及處所在樓層內的位置。舉例來說，在申請所涉及的工業樓宇內，如果火警源頭位於走廊其中一邊盡頭附近，人群便無法從這邊走廊疏散，只可通過長長的走廊撤離，這對於長者來說實有一定困難；

現時的申請

- (i) 在規劃署澄清 A、B 及 C 室的樓面面積後，消防處覆核了編號 A/K14/479 的申請，認為就消防安全而言，申請是可以接受的，但條件是申請人須提交並落實消防安全措施以符合消防處的要求；
- (j) 關閉地下兩部載貨升降機只是在觀察後提出的可能方案；
- (k) 在工業樓宇內有商業用途，是香港獨有的情況。消防處所考慮的因素，旨在安全的環境下協助商業活動；

有關規例

- (1) 《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)在二零零三年通過，規定在一九八七年前建造或建築圖則在一

九八七年前獲核准的綜合用途或住用樓宇，均須提升其消防安全裝置，達至一九九四年的標準。至於在一九九八年頒布的《消防安全(商業處所)條例》，則適用於商業樓宇。現時並無適用於工業樓宇的同類法例。消防處的計劃是首先處理商業及舊住宅樓宇，但已開始考慮把有關係文的適用範圍涵蓋工業樓宇，以及更新消防安全條例；以及

- (m) 告知委員備考，涉及新落成樓宇的「最低限度之消防裝置及設備守則」更新版本將於今年年底開始生效，但未有包括現有的工業樓宇在內。

28. 主席解釋稱，有關就規劃申請向部門徵詢意見的時間安排，受到《城市規劃條例》訂明有關處理申請的兩個月法定時限所規限。不過，他同意部門之間的溝通應可再作改善。

29. 一名委員詢問關於關閉兩部載貨升降機的詳細操作安排。主席回應時表示，這只是一個假設方案，而有關安排並非由申請人提出，因此與現時考慮的申請無關。

30. 一名委員查詢申請所涉及的工業樓宇一樓工場的面積和確實用途。九龍規劃專員李啓榮先生回應時表示，根據有關樓宇於一九八七年獲核准的建築圖則，樓宇一樓主要用作停車場，其中一個單位原先指定作食堂用途，其後屋宇事務監督核准了把食堂改作工場用途的改建圖則。據實地調查所得，該單位現時用作存放貨物，面積約為 200 平方米。

31. 主席表示，現行的 230 平方米／460 平方米標準容易明白和應用。不過，亦關注到若同一樓宇內有多宗申請，便要採取先到先得的原則來處理。周榮德先生回應時表示，消防處只會從消防安全的角度來考慮申請，因此未能就優先次序的問題提出任何意見。

商議部分

32. 主席指出，在規劃署澄清有關處所的總樓面面積為 475 平方米後，消防處改變了對編號 A/K14/479 的申請所提出的建議，認為申請可以接受，但附加了一些條件。小組委員會若批

准這宗申請，其他申請(編號 A/K14/481 至 484)的樓面面積便會超過許可的合計樓面面積，而基於消防安全的考慮，這些申請都不能被接受。

33. 一名委員表示，申請所涉及的樓宇地面一層的工場仍在運作中，因此在考慮現時的申請時，改建地面全層的方案並非相關的因素。基於消防安全的考慮，編號 A/K14/479 的申請可獲批給許可，但其後提交的其他申請則須被拒絕。其他委員均表同意。

34. 一名委員表示，應告知其他申請人有關消防處的建議、小組委員會的考慮因素，以及在地面一層之上提供一層隔火層，便有可能把地面全層改建作商業用途。主席同意，其他申請人可從會議記錄得知有關資料，而規劃署亦應聯絡這些申請人，向他們解釋有關情況。

35. 同一名委員表示，應向消防處提供已獲核准同類申請的資料及有關的落實情況，以便消防處審議這類申請。秘書回應時表示，規劃署已答允日後就個別個案徵詢有關部門的意見時，向消防處提供這類資料。

36. 另一名委員表示，須就工業樓宇內的商業用途所考慮的消防安全因素，向公眾提供更清晰的指引。主席同意應及早修訂現行有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的城規會規劃指引編號 25B。秘書表示，城規會規劃指引編號 25B 已列明，提供一層緩衝樓層或可解決所關注的消防安全問題，以及需要徵詢消防處的意見。基於會上與消防處達成的協議，有關 230 平方米／460 平方米的標準將會收納在上述規劃指引內。此外，有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的城規會規劃指引編號 22B 也要相應修訂。

37. 一名委員關注到，部分已獲批准的申請一直未有落實發展，礙於樓面面積標準的考慮，這情況對同一樓宇內其他同類申請並不公平。該委員建議訂明展開申請用途的時限，或訂明履行有關提交和落實消防安全措施的規劃許可附帶條件的時限。

38. 秘書回應時表示，就擬議用途而言，通常會規限在四年內展開發展。為解決該委員所提出的問題，可批給較短的展開發展時限。不過，在現時這些申請中，各申請處所均已用作商店及服務行業用途，時限條件並不適用。一名委員建議，就現有作業而言，可考慮附加有關消防安全要求的規劃許可附帶條件，而履行時限為六個月。

39. 主席詢問，申請人如要向消防處提交建築圖則以作批核，通常需多少準備時間。周榮德先生回答說，擬備時間視乎每宗個案的個別情況而定，因此無法在一般需要的時間上提供意見。

40. 主席表示，根據周先生的意見，為履行規劃許可附帶條件而擬備建築圖則時，所需的時間可能受到不同的因素影響。在未作詳細研究之前，不宜偏離現行做法和訂明一個時限；但可要求秘書處探討有關事宜，然後提議一個合適的時限(如適當者)。委員均表同意。

41. 主席總結說，根據會中的討論，小組委員會決定批准編號 A/K14/479 的申請，但拒絕編號 A/K14/481、482、483 和 484 的申請。小組委員會同意。

申請編號A/K14/479

42. 小組委員會決定按照申請人提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)的申請書所載的內容，批准這宗申請，同時附加一項有關提交和落實消防安全措施以符合消防處處長或城規會要求的條件。許可有效期至二零零九年十月二十八日止，除非在該日之前，現時批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後終止有效。

43. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員查詢是否需要就擬議的商店及服務行業用途申請短期豁免書，包括申請所涉及處所的面積；以及

- (b) 根據《食物業規例》(第 132 章)，凡經營食物業均須向食物環境衛生署申請相關的牌照／許可。

申請編號 A/K14/481、482、483 及 484

44. 小組委員會決定拒絕這些申請，理由是從消防安全的角度來看，這些申請並不可以接受。

[主席多謝周榮德先生和何乃海先生出席會議，以回答委員的查詢。周先生和何先生此時離席。]

[Erwin A. Hardy 先生、杜本文先生和邱小菲女士此時暫時離席。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (vi) A/K14/485 擬把劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 44 至 46 號
世紀工商中心地下 1D 室
用作商店及服務行業用途(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/485 號)
-

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生介紹有關申請，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用途(便利店)；
- (c) 各部門的意見－觀塘民政事務處指出，根據過往經驗，市民足關注觀塘工業區的交通問題的；其他有關政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 收到兩份支持申請的公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不反對這宗申請。

46. 委員並無就申請提問。

討論部分

47. 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申請，但須附加下列條件：

- (a) 利用適當的耐火結構和設計，把申請處所與有關大廈的工業部分完全分隔，而申請處所的走火通道亦須與大廈的工業部分完全分隔。有關結構和設計須符合消防處處長或城規會的規定；以及
- (b) 提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意促請申請人就是否需要為所申請的商店及服務行業(便利店)用途(包括申請處所的面積)申請短期豁免書，諮詢地政總署九龍東區地政專員。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (vii) A/K13/205 擬把劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍灣宏開道 13 號
景發工業中心地下 7 及 8 號工場
用作商店及服務行業用途(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/205 號)
-

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生介紹有關申請，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用途(快餐店)；
- (c) 各部門的意見－有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 收到一份同意申請建議的公眾意見；亦收到一份區內人士的反對，理由是申請用途與工業大廈的規劃意向不相協調，而且對於商業大廈內作商業用途的商戶也不公平；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不反對這宗申請。

[Erwin A. Hardy 先生此時返回會議席上。]

50. 委員並無就申請提問。

討論部分

51. 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申請，條件是有關處所內必須設置消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可有效至二零零九年十月二十八日止。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終止有效。

52. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 就是否需要為所申請的快餐店用途申請短期豁免書或修訂契約(包括有關處所的面積)，諮詢地政總署九龍東區地政專員；
- (b) 向食物環境衛生署署長申領有效的食肆牌照；
- (c) 所有貨物裝卸活動均須符合現行道路限制的規定；以及

- (d) 來自擬議快餐店的污水，會排放至有關處所的內部污水系統。

[夏鎂琪女士此時暫時離席。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (viii) A/K10/209 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
土瓜灣旭日街 5 及 9 號
建造屋宇及用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/209 號)
-

簡介和提問部分

53. 小組委員會備悉，申請人提交註明日期為二零零五年十月十四日的信件，要求城規會延期考慮申請，以便有更多時間研究環境保護署所提出的意見。

討論部分

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人所提交進一步資料當日起計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，他可以有兩個月時間擬備進一步提交的資料。此外，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍伍家恕先生出席回答委員提問。李先生和伍先生此時離席。]

[K.G. Mckinnell 先生此時離席。]

[休會五分鐘]

港島區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

Z/H8/2 申請修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》把劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的北角油街前政府物料供應處倉庫的西面及北面部分改劃為「休憩用地」地帶，以及修訂「綜合發展區」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第 Z/H8/2 號)

55. 小組委員會備悉，下列委員已就即將討論的議項申報利益：

- (a) 黃澤恩博士 - 其辦公室非常接近申請地點；
- (b) 郭理高先生，代表地政總署署長 - 申請地點包括在「供申請售賣土地一覽表」(下稱「勾地表」)內；
- (c) 謝偉銓先生 - 他現在的僱主及他本人在申請地點附近擁有物業；
- (d) 李王佩玲女士 - 為恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基地產」)的非執行董事，而恆基地產在申請地點附近擁有物業；以及
- (e) 杜本文先生 - 為東區區議會議員，而東區區議會轄下工務建設及發展委員會曾通過動議支持這宗申請。

小組委員會備悉，黃博士涉及的是間接利益，因此應可讓他繼續參與會議及商議這宗申請。

[李王佩玲女士、謝偉銓先生、杜本文先生和郭理高先生此時離席。]

56. 秘書接着說，根據申請人發出的新聞稿中文本，由 Sujata S. Govada 博士代表的「想創維港」是申請人之一。然而，這項資料與新聞稿的英文本有所出入。申請表亦顯示申請人為「共創我們的海港區」。由於林雲峰教授是「共創維港」的成員，可能需要申報利益，因此應請申請人的代表澄清此事。小組委員會對此表示同意。

57. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

蔡素玉議員

Ian Brownlee 先生

Paul Zimmerman 先生

趙承基先生

許清安先生

Sujata S. Govada 博士

Adrian Zimmerman 先生

Jessica lam 女士

林少平先生

58. 主席歡迎上述人士出席會議。據知申請人會以英語和廣東話作出簡介，但申請人不反對此議項的簡介及提問部分以廣東話作為主要語言。申請人代表同意此安排。

59. 主席要求澄清這宗申請的申請人。Ian Brownlee 先生在回應時說，這宗申請是由領賢規劃顧問有限公司代表唯一申請人「共創我們的海港區」所提出的。不過，這宗申請得到地方社區支持，當中包括 Sujata S. Govada 博士以城市設計師的個人名義作為申請人的小組成員。

60. 林雲峰教授表示，他雖然是「想創維港」的成員，但他不知道 Sujata S. Govada 博士有參與這宗申請，而他本人亦

沒有在任何方面參與這宗申請。小組委員會同意讓林教授繼續參與會議及商議此議項。

61. 在回應秘書的問題時，Paul Zimmerman 先生澄清，新聞稿的中英文本在參與建議的各團體的角色上有不符，並確認英文版的資料正確無誤。

62. 主席繼而向與會人士簡略解釋聆訊程序。小組委員會備悉，蔡素玉議員因有要事需要先行離席，因此同意她的要求，先讓她作出簡介。

簡介及提問部分

63. 蔡素玉議員說，作為民主建港聯盟的成員及代表港島區選民的立法會議員，她支持申請人的建議，把位於油街的申請地點的部分劃作「休憩用地」地帶。她的主要論點現撮錄如下：

- (a) 申請人的建議得到很多東區區議員及北角居民的支持。部分支持者在會議舉行前，更自發地於地下大堂表達支持有關建議的意向；
- (b) 在會上提供給委員參考的兩封信件，信上有二、三十個團體簽署表示支持有關建議。此外，亦有不少人/團體口頭表示支持；
- (c) 公眾越來越關心居住環境和海旁區的規劃。社會對於城市規劃事宜亦越發有興趣。例如，最近灣仔的 Mega Tower 酒店發展及擬就鴨脷洲住宅發展改劃地帶等發展項目，因不少市民提出強烈反對，結果須延遲進行或作出修訂。公眾要求城市規劃程序有更高透明度；
- (d) 對位於油街的申請地點在目前地帶劃分下所准許的高地積比率，北角區內所有居民均表關注。為支持申請人的建議而進行的簽名運動，在兩小時之內已收集得超過一千個簽名。這些簽名已提交秘書處；

- (e) 東區區議會亦表示支持，並已通過一項動議，強烈要求政府檢討申請地點目前的地積比率及建築物高度，以及預留足夠地方發展海濱長廊；
- (f) 私人發展商已明白到區內人士強烈不滿申請地點目前的地帶劃分和發展規範。這樣使情況顯得不明朗，而且售賣土地的價錢可能會被拖低。反之，申請人的建議為附近一帶提供更多休憩用地，有助改善區內環境，因而得到區內人士熱烈支持。如建議獲得認同，有意參與發展的發展商便能肯定申請地點的發展潛力，因而願意出較高的價錢。改劃地帶的建議不會減少政府的賣地收入；以及
- (g) 她請求小組委員會在顧及「以人為本」的方針及公眾意願下作出獨立決定，不要受政府不合時宜的決定所影響。申請地點對居於東區的百萬名市民來說甚為重要。她促請小組委員會從優考慮申請人的建議。

[主席多謝蔡素玉議員出席會議，蔡議員此時離席。]

64. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士接着根據文件詳載的內容，簡介這宗申請。她提及文件內圖 Z-1，表示這次申請涉及約 1.6 公頃的土地，而該塊土地在北角分區計劃大綱核准圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，「綜合發展區」地帶的總樓面面積不得超過 123 470 平方米，當中最多 18 180 平方米的總樓面面積須作辦公室用途。在「綜合發展區(1)」地帶內，建築物高度不得超過東區走廊的平均水平度。城規會於一九九七通過載於文件附錄 II 的規劃大綱，列明申請地點的重要發展規範及其他規定。自一九九九年，申請地點已包括在勾地表內。

65. 麥黃潔芳女士說，申請人建議把申請地點西面部分由「綜合發展區(1)」地帶(4 400 平方米)及「綜合發展區」地帶(4 000 平方米)改劃為「休憩用地」地帶，以建造一個公共海濱公園，並納入規定在「綜合發展區」地帶餘下的部分(7 700 平方米)沿北面界線提供一條至少闊 20 米的公共散步長廊，以及把餘下的「綜合發展區」地帶的中部及南面部分發展的高度作

梯級式限制，分別訂為主水平基準上 100 米及 140 米。申請人提出的理據詳載於文件第 2 段。申請人亦提出按建議修訂規劃大綱，以顧及共建維港委員會的海港規劃原則及香港規劃標準與準則所列明的城市設計指引。

66. 麥黃潔芳女士表示收到 16 份公眾意見書，所有意見書都是支持這宗申請的，當中包括兩名立法會議員——馬力議員和蔡素玉議員。他們附上超過一千個市民簽名。共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會亦表明支持這宗申請，並要求政府檢討申請地點的地積比率和規劃大綱。此外，東區區議會熱切要求政府檢討申請地點的地積比率及建築物高度，以及預留足夠地方發展海濱長廊。當局在公布文件後收到十二份遲交的意見書，而會議舉行前亦收到一封請願信。

67. 麥黃潔芳女士接着請委員留意各政府部門的意見，包括地政總署的強烈反對。她說，自一九九九年起，申請地點已包括在勾地表內，因此地政總署反對這宗申請。此外，規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由不支持這宗申請，原因是「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶目前的地帶劃分已有足夠管制，規定申請人提交總綱發展藍圖供城規會審批。城規會可透過規劃許可制度審核就申請地點提交的任何擬議計劃。根據申請人的建議，「綜合發展區」地帶餘下的範圍在地盤面積減少五成下，會嚴重限制日後發展的布局及設計。此等限制並不理想，特別是考慮到申請地點位於東區走廊旁邊，受到不良的空氣及噪音影響。當局應提供足夠彈性讓日後的發展者處理這些問題。不過，規劃大綱可作修訂，以反映建議內的部分原則，包括建築物的高度分級概念及提供更多休憩用地(包括海濱長廊)。日後的發展須符合規劃大綱的規定，因此並無需要作出建議修訂，即把申請地點部分範圍改劃作「休憩用地」地帶及納入針對餘下範圍的指定限制。

68. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

69. Ian Brownlee 先生說，這次提交的建議代表廣泛的社會共識，而這個共識反映了不同人士對位於油街的申請地點的懇切關注。這亦是來自社會的建議，是因應政府未有準備重新考慮申請地點的規劃準則時提出的。他利用圖則和照片為輔助，提出下列要點：

分區計劃大綱圖及規劃大綱下的管制

- (a) 申請地點是北角區該部分的最後一塊政府土地，是少有而重要的公眾財產，應用作應付長遠的公眾需要。由於申請地點仍屬政府所擁有，因此申請人的建議不會限制私人發展權利；
- (b) 沿海旁應有一條連貫的行人通道。雖然規劃大綱規定要有一條闊 10 米的長廊，但該地點並無足夠地方可發展一條連貫的行人通道，而目前的地帶劃分亦未能達到此目標；
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「綜合發展區(1)」地帶限制建築物高度不超過東區走廊構築物的高度，並須沿海旁提供一條闊 10 米的長廊。劃作「綜合發展區」地帶的部分不設高度限制。在該部分可容許超過 55 層而整體總樓面面積有 123 470 平方米(相等於 10.5 倍地積比率)的發展。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，有關規劃意向是建築物高度須與附近地區的建築物高度相若，即大約主水平基準上 165 米；
- (d) 申請地點的規劃大綱於一九九七年由城規會通過，既無法定效力且已過時。同時，規劃大綱並無包括申請地點劃作「綜合發展區(1)」地帶的部分在內，但該部分為臨海土地，被視為最重要的部分。規劃大綱和擬議契約並無訂明公共休憩用地的規定。唯一的城市設計考慮，是城市花園道的延長部分須提供闊三米的美化市容地帶。至於設計及使用海旁方面，則沒有規定；

評估目前的情況

- (e) 在「綜合發展區(1)」地帶內，為了維持通往東區走廊構築物的通路，東區走廊之下的准許發展將受到嚴格限制，使發展變得不可行。有關地點最好是用作公共休憩用地；

- (f) 在申請地點及附近地區拍攝所得的各幅照片顯示「綜合發展區(1)」用地是唯一可通往能瀏覽海港景色的海旁的通道。有關建議是爲了重新提供香港遊艇會會所舊址的文物建築與海旁的連接，同時亦提供連接至內陸地區的通道；
- (g) 該區嚴重缺乏公共休憩用地，即使包括維多利亞公園在內，倘欠缺三公頃的休憩用地。申請地點是提供重要休憩用地的“最後機會”。若干市民認爲整塊土地應改劃爲「休憩用地」地帶；
- (h) 根據一九九七年通過規劃大綱後的事件摘要，公眾、城規會及規劃署對於沿海旁發展的態度和處理已重大地改變，而分區計劃大綱圖上的現有管制已不合時宜；

理想宣言及海港規劃原則

- (i) 城規會對於維多利亞港的理想宣言是促使海港成爲富吸引力、交通暢達及象徵香港的海港，並使之成爲港人之港和活力之港。理想宣言的目標一至四特別適用於這宗申請。此外，共建維港委員會的海港規劃原則列明要使維港成爲朝氣蓬勃及交通暢達的海港，在既能平衡和滿足現代各階層人士的經濟、社會和環境需要，又不會損及後代人滿足其需求的能力下，盡量增闢公眾可以享受的地方，並容許可持續發展。他請求城規會落實其理想及回應市民的意願；

建議

- (j) 申請人在建議中提出把發展密度降低約五成、提供8 400 平方米的休憩用地、在「綜合發展區」地帶餘下的範圍發展一條闊 20 米的海濱長廊，以及對日後沿海旁的發展採用城規會對觀塘區的做法，即採用主水平基準上 100 米及 140 米的高度梯級式輪廓；

部門意見

- (k) 地政總署是反對申請人的建議的唯一政府部門。城規會與地政監督在功能上有著明顯分別，前者着眼於公眾利益，而後者則盡量增加政府收入；
- (l) 房屋及規劃地政局認為，申請地點自一九九九年已包括在勾地表內；這是對有意參與發展的發展商作出承諾，並不容許作修改。房屋及規劃地政局亦論證，有關分區計劃大綱圖已經過製圖程序，並由行政長官會同行政會議所核准。不過，這宗申請是根據《城市規劃條例》的規定而提出，應按照其個別優越之處來考慮。共建維港委員會亦否定了房屋及規劃地政局的做法，原因是當局在未曾落實任何合約前，不應作出任何承諾；
- (m) 目前，勾地表內共有 32 塊土地，因此當局不乏可增進賣地收益的土地。在該 32 塊土地中，有 11 塊（包括申請地點）是多年前開始已在勾地表內，而申請地點的情況自一九九九年停滯不前，是因為賣地條件太繁複，而且要提交總綱發展藍圖供城規會審批，對發展商來說風險太大。在公眾的強烈反對下，目前的風險更大；以及
- (n) 規劃大綱並非法定文件，如進行修改，公眾並無提交意見及評估的空間。申請人的建議為日後發展商和公眾提供確定性及取得公共規劃增益之間取得平衡。

70. 趙承基先生說，東區區議會非常關注在申請地點的擬議發展。二零零五年七月二十一日，東區區議會轄下工務建設及發展委員會舉行會議就這宗申請進行詳細討論。委員取得共識，而有關要點如下：

- (a) 契約所訂明目前的建築物高度不得超過主水平基準上 165 米屬過高。根據此限制下的高層發展會形成牆壁效應，對沿海旁的公眾景觀及內陸建築物的通風情況會造成不良影響；

- (b) 北角嚴重缺乏休憩用地和康樂設施。東區居民希望能享用由小西灣伸延至銅鑼灣的連貫長廊。因此，政府應在申請地點的批地條款內納入預留地方發展海濱長廊，以及增加供發展休憩用地及康樂設施的用地的規定；以及
- (c) 在工務建設及發展委員會會議中，委員通過動議“強烈要求政府檢討油街發展高度限制及地積比率，預留足夠地方發展海濱長廊。”

71. 許清安先生接着提出下列要點：

- (a) 根據康樂及文化事務署的記錄，在北角提供的休憩用地只能符合標準規定的三分之一。由於沒有理想的聚會場地，長者被迫坐在城市花園道沿路或糖水道高架行人道的梯級上消磨時間；
- (b) 北角已有很多土地進行了高層發展，包括正在於一個前足球場所在地興建中的廉政公署總部，以及擬在未來兩年於一塊臨時籃球場用地開始興建的海關總部大樓。區內缺乏休憩用地的問題會更趨嚴重。因此，居民希望當局能預留更多恰當的地點發展休憩用地；以及
- (c) 環繞申請地點的現有發展均為高層建築物，包括樓高超過 60 層的友邦廣場、超過 40 層的宏利保險中心、海峯園，以及位於京華道一間酒店。這些高樓發展連同申請地點的日後發展會降低區內的空氣質素。

72. Sujata S. Govada 博士說，她曾積極參與香港的海旁規劃，並全力支持這個得到地方社區、立法會議員及東區區議會熱烈支持的建議。她表示，城規會可選擇作可持續的發展，這樣不單是為北角區，更是顧及全港市民，以及未來的後代。城規會對申請人建議的決定非常關鍵 — 要不油街臨海地區的重要公眾財產得以保存，要不便會永遠消失。她接着從城市設計的角度提出下列要點：

- (a) 根據城市設計指引，公眾應享有朝氣蓬勃的海港，而且必須促進前往海旁的通道及視覺連接到海港。公眾亦應享有連貫的海濱長廊，並經休憩用地連接到內陸。所有新發展須確保功用多樣化，並避免沿海旁地區出現牆壁效應；
- (b) 根據空氣流通評估研究，海旁用地是海風和陸風的門廊，而海旁區的建築物應避免阻隔微風和盛行風；
- (c) 申請人的建議是以社會為本，在設計上巧妙地作出配合，促使環境質素得到重大改善。方法是提高前往海旁區的通達程度及改善與海港的視覺連接，同時發展高質素的休憩用地及連貫的海濱長廊；
- (d) 北角有密集的發展，申請地點是這裡最後一片空間作區中的「綠肺」。申請人的建議可解決休憩用地短缺的問題，同時改善通風情況；
- (e) 目前的地帶劃分容許密集發展，但忽略了上述考慮因素，與城市設計指引的建議相違背；以及
- (f) 總城市規劃師／城市設計及園境甚至認為，申請人建議的建築物高度對申請地點來說似乎太高。

73. Paul Zimmerman 先生提出下列要點：

- (a) 參與這宗申請的所有人並無個人利益，卻都為了香港的利益而努力；
- (b) 除地政總署外，所有政府部門對於申請人的建議均表示熱烈支持；
- (c) 規劃署建議只對規劃大綱作出修訂，而不修改分區計劃大綱圖的地帶劃分。此做法使規劃大綱的規定無法完全反映在分區計劃大綱圖上，令發展商及市民感到混淆及不清晰；

- (d) 改劃申請地點的用途地帶是清楚及簡單的做法，可完全反映城規會的規劃意向及公眾意願，並因此為發展商確定情況；以及
- (e) 建議按公眾所同意提出減低建築物高度及密度，同時提供公眾渴求的休憩用地。他促請城規會還港於民。

74. 一名委員問及地政總署及政府的立場。主席回應說，地政總署只按其盡量提高土地的價值的角色及功能提供意見。該署並不一定代表政府整體立場。不過，土地亦是具價值的社會資源，地政總署的立場及原則也應被尊重。一如慣常的做法，城規會會考慮所有部門的意見和概括的規劃情況。

75. 同一名委員詢問毗鄰「綜合發展區(1)」地帶西面的土地的類別，以及文件內圖 Z-1 上顯示的「已清理的地盤」的用途。港島規劃專員謝建菁女士在回應時說，緊接位於海旁的申請地點西面是劃作「綜合發展區(1)」地帶的土地。小組委員會已批准一宗作酒店發展的申請。根據已核准的計劃，酒店發展的高度為主水平基準上 165 米，而該計劃亦包括一條闊 10 米、有景觀區的長廊及一幢沿海旁的低層建築物。西面較遠處是一塊私人土地。當局先前批給作辦公室發展的規劃許可已失效。建築物不得超過東區走廊的平均水平和必須提供一條闊 10 米的長廊的規定亦適用於此。

76. 謝建菁女士繼續說，「已清理的地盤」坐落在劃為「政府、機構或社區」地帶的土地上。根據賣地條款，發展商必須平整地盤。規劃署正考慮把這塊土地改劃作休憩用地，以結合香港遊艇會會所舊址的歷史建築物，成為一個考古資源中心。此「已清理的地盤」的部分範圍會用作城市花園道的擴展部分。

77. Ian Brownlee 先生在回應時說，契約並無訂明這個「已清理的地盤」應用作休憩用地。日後的發展商只須把土地清理後交還政府。該塊土地亦大可用作其他政府、機構或社區用途。許清安先生補充說，據他理解該「已清理的地盤」會有一個垃圾收集站，取代油街現有的垃圾收集站。謝建菁女士澄清有關垃圾收集站只佔該塊土地一小部分。

78. 一名委員留意到除地政總署外，各政府部門及市民大眾普遍支持這宗申請，因此詢問規劃署不支持這宗申請的理據。另一名委員提出一條相關的問題，詢問規劃署在考慮到公眾意願下，有沒有任何計劃檢討申請地點的土地用途及規劃規範。謝建菁女士回應說，規劃署同意應遵照城規會的理想宣言、城市設計指引和海港規劃原則。不過，要達到這些目標及遵守這些原則的方法有很多。雖然申請人的建議提供了一個方法，但那可能不是最好的方案。例如，建議的建築物高度在主水平基準上 100 米及 140 米，及建築物的位置或許不太理想，也未能確定建議的發展限制是否恰當。「綜合發展區」地帶餘下的範圍能否容納建議的總樓面面積亦是未知之數。另一方面，目前的「綜合發展區」地帶劃分是較靈活的做法，可符合申請人建議內的規劃原則。在經修訂的規劃大綱可納入規定，提供休憩用地和長廊，以及定出較低的建築物高度，方便作為日後申請人提交總綱發展藍圖的指引。根據經修訂的規劃大綱，日後的發展商可提交更理想的建議供小組委員會考慮。與建議的地帶劃分相比，「綜合發展區」地帶劃分更能促使附連休憩用地的發展與附近地區整合。因此，實無需要如申請人所建議，修改申請地點的地帶劃分。

79. 一名委員詢問休憩用地短缺的問題。謝建菁女士回應說，除了維多利亞公園這塊區域休憩用地之外，規劃區缺少了約九公頃的休憩用地。當局同意需要多提供休憩用地，因此申請地點以南的「已清理的地盤」有部分會作休憩用地發展。經修訂的規劃大綱可納入規定，在日後的發展提供更多公共休憩用地。

80 委員要求申請人代表澄清以下事項：

- (a) 委員留意到有關建議提出把發展密度降低，而建築物高度訂為兩幢塔式大廈在主水平基準上 100 米及 140 米。申請人對於發展是否能達到有關總樓面面積及遵照有關條例，有沒有進行過任何研究；
- (b) 考慮到望向內陸和綠化山坡的景觀會被其他現有的高層發展(包括麗東酒店、富澤花園和康澤花園)所阻擋，把建築物高度降低至主水平基準上 100 米及 140 米是否有好處；以及

(c) 東區走廊對其底下的休憩用地造成的環境影響。

81. 在回應上述問題時，Ian Brownlee 先生提出下列要點：

- (a) 建議的基本綱領是海旁不會有發展，而在「綜合發展區」地帶內供發展的部分會採用高度梯級式概念。申請人建議分區計劃大綱圖只納入建築物高度限制，而對總樓面面積則不定出任何規定。估計如實行建議，最大總樓面面積可達到 68 800 平方米，而當中最多會有 15 400 平方米作為辦公室用途。雖然申請人未有進行詳細評估，但建議旨在令日後發展(包括純住宅發展)能更具靈活性。總樓面面積的數據在申請地點內是可行的；
- (b) 小組委員會在為觀塘區定出建築物高度指引時，曾對於與海港之間有不同距離的發展採用主水平基準上 100 米、140 米及 160 米的建築物高度。申請地點的建議計劃亦同樣採用了這個高度梯級原則。不過，如小組委員會同意採納總城市規劃師／城市設計及園境的意見，進一步降低建築物高度，申請人不會反對；以及
- (c) 擬議休憩用地由東區走廊底下的海旁區伸延至內陸。申請人提交的文件內照片 1 及 2 顯示，東區走廊底下望向海港的視野會開放，以容許更遼闊的景觀。擬議休憩用地的中樞會連接散步長廊。申請地點不會受東區走廊上的交通噪音影響。此外，根據環境保護署的規定，在東區走廊 20 米範圍內不能進行動態的康樂活動，而在目前的計劃內沒有這種建議。

82. 謝建菁女士在回應主席的問題時說，在決定如何修訂規劃大綱前，當局須進行一項詳細的研究。考慮到申請地點的規劃目標，當局會檢討發展規範，包括發展密度、建築物高度限制及休憩用地的提供。在未有進行詳細的研究下採用申請人的建議是不恰當的做法。

[休會五分鐘。]

83. Ian Brownlee 先生總結說，申請人的建議符合公眾的共識，是明智及可以接受的，應轉化為法定規定。如當局隨後修改地帶劃分，公眾可在圖則修訂程序中進一步提供意見。相反，規劃署建議的規劃大綱並無法定地位可作為落實規劃原則的工具。規劃署沒有向小組委員會提出任何其他建議。他要求小組委員會為了公眾利益，大膽地把申請地點部分範圍改劃作「休憩用地」地帶，以解決休憩用地短缺的問題。

84. Paul Zimmerman 先生補充說，基於多項就申請地點進行的研究及個人經驗，東區走廊底下的範圍不會受到交通噪音影響，原因是噪音是向上升的。擬議休憩用地促使空氣較流通，而空氣污染物會隨微風吹走。如視野能變得更廣闊及暢通程度得到改善，東區走廊底下的休憩用地理應不會構成環境問題。事實上，在著名的悉尼達令港，動態活動更在一條環繞悉尼港的公路底下進行。

85. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

86. 委員對於申請人的改劃地帶建議的意見現撮錄如下：

- (a) 申請人在提交改劃地帶建議所付出的努力值得欣賞。建議大致上符合城規會的理想宣言，而且有關計劃的優點在於提供更多休憩用地、改善往海港的通道及採用建築物高度梯級概念的意向；
- (b) 地政總署的立場是盡量提高賣地收益，而在香港的主要收入為賣地收益下，這一點是可以理解的。然而，賣地收益不是規劃考慮因素。一項主要關注是規劃區內嚴重缺乏休憩用地，而申請地點正好提供

一個發展更多休憩用地的機會。在一幢文物建築前建造一片通往海旁的休憩用地是一個好提議；

- (c) 公眾熱烈支持把一塊海旁用地改劃為休憩用地是自然的事。不過，申請人提交的文件未有提供技術上的細節。小組委員會不能在未有考慮細節下，單憑公眾支持而同意這宗申請。申請人的建議會限制日後發展的布局及設計，因此對這塊海旁用地來說，可能不是最好的方案。要達到建議中的良好意向及原則可以有其他辦法。例如，部分總樓面面積可設於地庫樓層，以在盡量減低建築物高度下，同時善用土地資源，在規劃休憩用地時，亦可更有彈性處理。就這方面，一名委員認為有需要發展一條更寬闊的長廊，但不贊成在東區走廊底下設置休憩用地。對長者來說，從內陸貫穿擬議休憩用地而步行至海旁的路程遙遠，要完成並非易事。如在內陸提供休憩用地，對地方社區應有更大好處；
- (d) 申請地點被認定為重要地點，須予慎重考慮。現有的規劃大綱於一九九七年製備，無法反映城規會對維多利亞港的規劃理想和目標、近期的海港規劃原則和城市設計指引，以及公眾意願。因此，規劃署理宜進行詳細研究，以檢討該區的發展密度和土地用途意向；
- (e) 與申請人改劃地帶的建議相比，修改規劃大綱應是較可取的做法，因為這樣可提供較大靈活性，以設計出一個更理想的計劃；
- (f) 主席說，「綜合發展區」的地帶劃分足以讓小組委員會審議任何建議的發展計劃。日後的發展商須提交總綱發展藍圖供小組委員會考慮，而該等申請會根據《城市規劃條例》的規定公布，以便市民提交意見。在回答一名委員的問題時，主席說經修訂的規劃大綱無須提交行政長官會同行政會議同意。在修訂規劃大綱時，當局會先諮詢公眾，然後才把規劃大綱提交小組委員會通過。

87. 主席繼而總結小組委員會的意見。雖然申請人建議內的一般原則及目標得到廣泛支持，但要達到申請人的良好意願其實有別的可行方法。小組委員會的共識，是規劃署應進行詳細研究，以定出適當的發展規範，包括發展密度、建築物高度及休憩用地的提供，以便修改規劃大綱。當局可探討納入地庫範圍及整合申請地點以南的「政府、機構或社區」用地的可能性。小組委員會同意。

88. 一名委員指申請人的建議得到市民大眾的支持。小組委員會認為建議雖有某些不足之處，申請人的意願和規劃概念仍值得欣賞，這個信息應妥為傳遞。此外，小組委員會認為規劃署的研究應包括多個方案，以及適當地把這些方案與三維模塊研究作比較，以闡述不同的發展密度的程度。小組委員會同意秘書處應擬備新聞稿，以便向公眾解釋小組委員會的意見。

89. 經商議後，城規會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 目前的「綜合發展區」及「綜合發展區(1)」的地帶劃分下，申請人須就任何擬議發展提交總綱發展藍圖供城規會批准。城規會會有機會以規劃大綱列明的有關規劃規定及現行的規劃環境評估擬議計劃。有關地帶劃分亦容許申請地點日後的發展能採用整合的公共休憩用地設計，無需作出分區計劃大綱圖的建議修訂；以及
- (b) 分區計劃大綱圖的建議修訂會限制申請地點日後發展的布局及設計，特別是申請地點受到來自東區走廊的不良空氣和噪音影響。申請人未有提供足夠資料，以證明建議修訂對這塊海旁用地來說是最好方案。

[Erwin A. Hardy 先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (i) A/H3/365 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
上環皇后大道西 335 至 339 號
崑保商業大廈 19 樓
開設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/365 號)
-

簡介及提問部分

90. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作宗教機構用途；
- (c) 各部門的意見－中西區民政事務處認為，倘這宗申請獲批准，應附加嚴格限制的條件，以減少對環境造成的影響、火警危險及與擬議用途相關的其他問題。其他有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 收到三項公眾意見反對這宗申請，理由是宗教祭祀和儀式會構成噪音滋擾、在人口密集的市區中的一座建築物內作擬議用途並不協調、區內人士長期投訴該用途及燒香所造成的滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於詳載於文件第 11.1 段的理由不反對這宗申請，因為整體上擬議用途並非與該建築物的現有商業用途不相協調，同時不會帶來重大的滋擾；申請處所並無進行任何焚化活動，而燒香數量亦有限，也不會舉辦宗教儀式，不大可能對環境造成不良影響；建議設置煙霧過濾系統；以及有關政府部門，包括消防處及環境保護署，不反對這宗申請。

91. 委員提出下列問題：

- (a) 擬議用途會否放置盛載骨灰的骨灰甕；
- (b) 出席儀式的人數會否有限制；以及
- (c) 就火警疏散有否作出任何評估。

92. 主席及港島規劃專員謝建菁女士在回應時提出下列要點：

- (a) 根據申請人所述，擬議用途只涉及祭祀活動，不會舉辦宗教儀式活動；
- (b) 根據提述文件圖 A-1，申請人已估計在特別節日的高峰時間，訪客人數最多達每小時 30 人。申請處所的樓面面積約 157 平方米，而有關運作屬於小規模。要對訪客的人數設定確切的限制是有困難的，亦難以執行這個限制。主要考慮因素應是在申請處所內是否適合作擬議用途；以及
- (c) 按照載於文件第 9.1.2 段的屋宇署的意見，申請人應委任一名認可人士，證明排煙口的煙霧量和建造會符合毗鄰建築物所需的耐火分隔要求。

商議部分

93. 主席表示，這宗申請涉及編號 A/H3/354 申請的擴展，該宗申請先前於二零零四年十一月獲小組委員會批給許可，條件是在申請處所內不論任何時間都不得進行焚化活動。秘書在向委員提述文件圖 A-5 時指出，焚化爐已被拆除。不過，由於委員及區內人士表示關注，主席建議，倘這宗申請獲批准，對申請附加同類的附帶條件。秘書補充說，也應促請申請人按這宗申請所述，設定最高人數限制。小組委員會表示同意。

94. 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申請。這項規劃許可會有效至二零零九年十月二十八日止。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終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在申請處所內不論任何時間都不得進行焚化活動；以及
- (b) 遵守改善消防安全指示及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 按申請書所述在申請處所內設定人數限制；以及
- (b) 留意分別載於文件第 9.1.2 段及 9.1.3 段屋宇署總屋宇測量師／港島西和消防處處長的意見，以及載於文件第 10 段公眾人士的意見。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (ii) A/H8/374 擬把劃為「住宅(戊類)」地帶的北角七姊妹道 206 至 208 號昌利大廈地下單位 1 號、2 號(部分)、3 號及 4 號(部分)用作商店及服務行業用途
(都市規劃小組委員會文件第 A/H8/374 號)
-

簡介及提問部分

96. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作商店及服務行業用途；
- (c) 各部門的意見－有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 收到三項公眾意見，一項意見表示不反對這宗申請，另一項反對這宗申請，理由是非法佔用及阻礙

行人路，其餘一項公眾意見則關注到，倘申請處所改為零售商店，會收取多少差餉和費用；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署按詳載於文件第 10.1 段的理由不反對這宗申請，因為擬議用途與附近的發展互相協調，並符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過重建或改建取締現有工業用途；擬議用途不大可能對交通和環境造成不良影響；有關政府部門，包括運輸署和警務處處長，不反對這宗申請。差餉物業估價署署長表示，正在檢討申請處所的應課差餉租值。

97. 委員並無就申請提問。

商議部分

98. 小組委員會回應區內人士對非法佔用行人路所表示的關注，同意促請申請人不得佔用或阻礙在申請處所外的行人路。

99. 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申請，條件是申請人必須在上述處所提供消防裝置作擬議用途，而有關情況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十月二十八日止。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終止有效。

100. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 不得佔用或阻礙在申請處所外的行人路；以及
- (b) 留意文件第 8.1.1 段、8.1.2 段、8.1.3 段、8.1.5 段和 8.1.6 段所分別載述地政總署地政專員／港島東、消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／港島東、警務處處長和差餉物業估價署署長的意見。