

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年二月三日上午九時

舉行的第 320 次會議記錄

出席者

伍謝淑瑩女士

主席

黃景強博士

副主席

趙麗霞博士

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

運輸署助理署長／市區
林漢先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

環境保護署助理署長(環境評估)
許一鳴先生

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳兆根博士

李王佩玲女士

K.G.McKinnell 先生

吳水麗先生

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張志強先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年一月十三日
第 319 次會議記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年一月十三日第 319 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

2. 秘書報告說，這次會議並無續議事項。

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

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/K12/34 擬把劃為「綜合發展區」地帶的牛池灣
清水灣道 35 號(測量約份第 2 約地段第 1904 號、
1905 號、1906 號 A 分段、1906 號餘段、
1907 號 C 分段、1907 號餘段、新九龍二號墳場及
毗連政府土地)
用作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校
(幼稚園)、社會福利設施(安老院)及公眾停車場
(輕型貨車)用途(對獲准計劃的擬議修訂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/34 號)
-

簡介和提問部分

3. 九龍規劃專員李啓榮先生以 Powerpoint 軟件輔助講解，簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

(a) 申請的背景；

[杜本文先生此時到達加入會議。]

(b) 這宗申請為對獲准計劃(申請編號 A/K12/32)的修訂，涉及的擬議綜合發展包括分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校(幼稚園)、社會福利設施(安老院)及公眾停車場(輕型貨車)用途；

(c) 政府部門的意見－有關政府部門(包括運輸署、環境保護署、消防處、屋宇署及康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處)對這宗申請並無反對或負面意見；

(d) 在這宗申請供公眾查閱期間，共接獲七份公眾意見書，主要是公眾擔心擬建的平定道延長段會對附近地區的環境及交通帶來不良影響。有意見認為發展商應利用清水灣道代替平定道延長段作為車輛進出通道。黃大仙民政事務專員亦接獲當地居民的意見，反對在附近清水灣道各路口的交通安排。黃大仙民政事務專員將會繼續與各有關人士聯絡，為該區的交通安排制訂細節；以及

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

(e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 段所載理由，不反對這宗申請，因為擬議修訂主要只是涉及取消興建戲院、把幼稚園遷往地下、刪除永定道延長段、改善現時清水灣道通往牛池灣街市的通道、重訂平定道延長段的路線及在該路段末端設立一個迴旋處，以及對獲准的總綱發展藍圖作出修訂，把規劃許可附帶條件納入於內。主要的發展規範與先前獲准計劃的一樣，而有關政府部門亦無提出反對或負面意見。

[夏鎂琪女士此時到達加入會議。]

4. 一名委員問及現時的計劃擬對交通安排作出的修訂。李啓榮先生回應說，由於區內一些人士擔心永定道延長段對鄰近地區的交通產生不良影響，當局已建議對獲准計劃作出修訂，刪除永定道延長段，並且擴闊牛池灣街市的運貨通道，以及在該處關設一個掉頭位。為改善原有的設計，當局將會設置一個迴旋處，以代替位於平定道延長段盡頭的 T 字型掉頭位。他表示在申請供公眾查閱期間所收到的公眾意見書，主要是反對當局因應有關發展的車輛經由平定道延長段進出的建議，而在附近清水灣道及牛池灣道路口所作的交通安排。

5. 關於區內居民對平定道延長段的疑慮，林漢先生解釋說，當運輸署諮詢區內居民時，有居民表示擔心倘若所有車輛均經由平定道延長段進出擬議發展，將會對上述路口的交通造成不良影響。他們建議所有車輛均須取道清水灣道前往擬議發展，並由平定道延長段駛出。夏鎂琪女士表示，黃大仙民政事務專員曾就平定道延長段的交通問題諮詢區議會及當地居民的意見，並已把當地居民對該區交通安排的疑慮轉達有關政府部門考慮。主席指出，有關發展的車輛經由平定道延長段進出一事，已在先前的計劃中獲得批准。黃大仙民政事務專員應繼續與運輸署及有關人士聯絡，務求為該區制訂出更佳的交通安排。

6. 李啓榮先生在回應一名委員的問題時表示，把牛池灣街市的運貨通道擴闊至 6 米，是為方便在該處進行上落貨活動。原本及經修訂的計劃均可達到同一目的。林漢先生說，現有的運貨通道僅闊 4.5 米，離開街市的司機需要把車輛倒後駛出清水灣道，影響交通安全，尤其是附近為巴士站，情況更為危險。原本擬建的永定道延長段可減少車輛爭路的情況，更能保障行人的安全。然而，區內居民及街市販商均反對興建該延長段，主要因為該延長段將會使交通流量增加，帶來安全、噪音及環境滋擾等問題，同時亦會影響街市的運作。經諮詢區內居民後，發展商在現時的計劃中建議刪除永定道延長段，並以擴闊上述運貨通道至 6 米及關設一個掉頭位作為替代。運輸署認為修訂計劃是一個可接受的折衷方案。

7. 委員對經修訂的交通安排提出以下問題：

- (a) 由於近牛池灣街市的一段清水灣道車輛及行人流量頗高，興建永定道延長段可解決該區的交通問題。擴闊現有運貨通道的建議是否能達到同一目的，實屬疑問；以及
- (b) 由於清水灣道為主幹道，而在該地點附近亦設有公共交通交匯處、巴士站及地鐵站，故此車輛及行人流量頗高。當局是否適宜採納現時的計劃，取消興建永定道延長段，以回應當地人士的反對意見，而非從公眾利益出發，以整體交通角度考慮事件。

8. 林漢先生回答說，雖然該段清水灣道的行人流量頗高，但現有的運貨通道主要是供街市販商使用。倘興建永定道延長段，車輛可經由平定道及永定道延長段進出街市，而分區計劃大綱圖亦已就該延長段作出規劃。在充分考慮區內人士的反對意見後，運輸署對該區進行了一次交通調查，發現經修訂的計劃可以接受。現時的計劃可在各項考慮因素中取得平衡。

9. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應主席的問題時解釋說，彩虹地鐵站與擬議發展以東的小巴總站之間的行人流量十分高。根據先前獲准的計劃，在擬議發展地庫與地鐵站大堂之間將會興建一條行人通道。行人可經由該通道及擬議發展的商場來往地鐵站與小巴總站，故此在該發展落成後，使用清水灣道行人路的行人數目很可能會減少。

10. 一名委員問及經修訂後的商場設計，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所指出，商場設計對歷史建築物的影響。李啓榮先生澄清表示，商場的布局設計曾作出輕微改動，零售地帶將會較為接近有關的歷史建築物，但康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處對此並無負面意見。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

商議部分

交通安排

11. 林漢先生在回應主席的詢問時表示，原本計劃興建的永定道延長段屬於較為理想的方案，因為可把運貨通道人車爭路的情況減至最少，亦可令汽車不用倒駛出清水灣道。在對區內居民及街市販商的反對意見作出充分考慮後，運輸署就擴闊現有運貨通道的修訂計劃進行了一次交通調查，發現有關計劃可以接受。此外，位於擬議發展對面的新公共交通交匯處將會於二零零六年三月啓用，有助於疏導人流，減少人車爭路的情況。

12. 主席問及永定道延長段是否有在分區計劃大綱圖上顯示。李啓榮先生回答說，現時永定道的盡頭位於消防已婚人員宿舍附近，而分區計劃大綱圖亦有顯示永定道延長段。

13. 一名委員問及永定道延長段將來是否會連接到清水灣道。林漢先生表示，根據分區計劃大綱圖，永定道延長段將來不會連接到清水灣道，因為當局並不希望再把新的道路接駁到清水灣道。永定道住宅用地的居民可經由斧山道出入。秘書補充說，永定道原本是用以服務該區「住宅(乙類)」地帶的居民，而先前獲准計劃所建議興建的永定道延長段，則主要是用以改善牛池灣街市的上落貨問題。

14. 部分委員認為即使小組委員會批准現時的計劃，將來仍需興建永定道延長段，因為該延長段可提供較為理想的交通安排。委員建議加入一項附帶條件，容許在將來興建永定道延長段。此外，由於擬議發展的規模頗為龐大，預期將會帶來十分高的行人及車輛流量，故此有需要減少人車爭路的情況。當局應要求申請人作出適當安排以疏導人流。

15. 李啓榮先生在回答主席的問題說，按照現有計劃的設計，將來仍可興建永定道延長段。此點可在稍後與申請人商議，納入土地契約內，因為該地點的修訂土地契約程序仍未完成。麥力知先生說，將來如要興建永定道延長段，政府將需要收回私人土地，未來的單位業主可能會反對有關安排。主席說，為提供彈性，如果申請獲得批准，城規會可加入一項適當

的附帶條件，保留興建永定道延長段的權利，而土地契約內亦可加入類似規定，使未來的居民知悉此事。為釋除委員對疏導人流安排方面的疑慮，文件第 10.8(f)段所載的附帶條件可作出適當修訂。小組委員會對此表示同意。

商場的設計

16. 因應一名委員的疑慮，委員對現時計劃中的商場設計及其對歷史建築物的影響進行了討論，並認同規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在文件第 8.1.13(b)段所提出的疑慮，即現時計劃中的商場布局設計較先前獲准計劃的為差，因為其零售部分太過接近位於中庭的歷史建築物。委員認為現時的布局設計不可接受，並且不滿意申請人在文件第 8.1.14 段所作的回應，因為申請人並無提出充分理據以支持有關的布局設計。委員議決申請人須按照先前獲准的布局設計，在零售部分與歷史建築物之間提供足夠的分隔。申請人如欲修訂獲准計劃的布局設計，可提交進一步申請予小組委員會考慮。

17. 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部分申請，但不包括對商場的修訂。這項規劃許可有效至二零一零年二月三日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 申請人須提交及切實執行加入以下規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(l)、(m)及(n)項的經修訂總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 按照申請人的建議，設計及興建由豐盛街至擬議發展的一段平定道、對牛池灣街市現有運貨通道及由清水灣道至擬議發展的通道進行改善工程，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 申請人須在申請地點內作出準備，以供將來興建通往牛池灣街市的永定道延長段，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求；

- (d) 按照申請人的建議，設計及進行清水灣道／龍翔道、清水灣道／新清水灣道、豐盛街／平定道及扎山道／清水灣道等路口的改善工程，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 按照申請人的建議，設計及興建在擬議發展以南的清水灣道及現有公共小巴總站前面的避車處，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 按照申請人的建議，設計、興建及維修通往彩雲邨的高架行人道及通往彩虹地鐵站的行人通道，以及於適當時間開放該等設施予公眾使用，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計及提供疏導行人和車輛的安排，以及泊車和上落客貨的設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 設計及提供不少於 2 200 平方米的公共休憩用地，並進行所需維修，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交及切實執行園景設計總圖(包括保護、種植及移植樹木的計劃)，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 按照申請人的建議，設計及進行毗鄰山坡(近彩雲邨)的美化環境工程，並進行所需維修，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 遷移和保護位於發展地點以內及／或毗鄰的現有水管、提供工作空間以供鋪設工程計劃編號 9090WC 中的水管，以及遵守當局因不同用途毗鄰而立所設的其他規定，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交及切實執行保護歷史建築物／構築物的計劃，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會

的要求；

- (m) 設計及提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (n) 提交及切實執行擬議發展的發展計劃，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 因應委員的疑慮，在經修訂的總綱發展藍圖中改善歷史建築物附近的扶手電梯的設計及位置；
- (b) 在進行擬議發展時，與民政事務總署黃大仙民政事務專員聯絡，就當地人士所關注的交通事宜／安排作出改善；
- (c) 留意水務署署長的意見，即申請人須在展開建築工程前，提交擬建的高架行人道的詳細資料，以及一份土力工程監測計劃，以監察附近的水管是否有出現移位的情況；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應研究各項設計上的措施，以減低擬議發展的平台對鄰近地區景觀的影響；
- (e) 留意屋宇署署長的意見，即關於根據《建築物條例》呈交建築圖則的細節；以及
- (f) 城規會主席將會核證獲准的總綱發展藍圖及規劃許可附帶條件，並會根據《城市規劃條例》第 4A(3) 條，把上述文件存放於土地註冊處。申請人須盡快把有關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便存放於土地註冊處。

19. 小組委員會亦決定拒絕修訂商場設計的申請，理由是現時計劃中的商場整體布局設計未能符合要求，而且有關設計亦

較先前獲准計劃的為差，因為其零售部分太過接近中庭內的歷史建築物。

[梁乃江教授及夏鎂琪女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/K13/209 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道 20 號
(新九龍內地段第 5836 號)
環球工商大廈地下 1A 號工場
用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/209 號)

(iii) A/K13/210 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道 20 號
(新九龍內地段第 5836 號)
環球工商大廈地下 1B 號工場
用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/210 號)

簡介和提問部分

20. 主席表示，這兩份申請(編號 A/K13/209 和 210)是由同一位申請人提交的。由於兩份申請涉及同一座工業大廈地面一層的兩個相連單位作商店和服務行業用途，因此可以一併考慮。委員同意。主席繼而邀請高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士向委員講述申請的背景。

21. 蘇麗梅女士簡介這兩宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

(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—有關政府部門包括消防處、運輸署和屋宇署不反對這兩宗申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，當局分別就這兩宗申請收到一份公眾意見書，同意申請的用途；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11.1 段的理由，不反對這兩宗申請。

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

22. 委員對這兩宗申請沒有提問。

商議部分

申請編號 A/K13/209 和 A/K13/210

23. 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這兩宗申請。這兩項規劃許可有效期至二零零八年二月三日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議的「商店及服務行業」用途開始運作前，就消防安全措施，包括以適當的抗火結構和設計把該用途與有關樓宇的工業部分完全分隔，以及在有關處所設置走火通道和消防裝置，提交建議和予以切實執行，而有關建議和執行情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在該用途開始運作前沒有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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就是否需要為擬議的「商店及服務行業」用途申請臨時豁免書或修訂契約，諮詢地政總署九龍東地政專員；
- (b) 就在申請處所與樓宇其他範圍之間裝置抗火分隔牆，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (c) 就設置傷殘人士通道和設施，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及
- (d) 所有裝卸貨物活動，均須符合現行的道路限制規定。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/497 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 H 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/K14/497 號)
-

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的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)；
- (c) 政府部門的意見—特別指出消防處反對這宗申請，因為申請所涉及擬議用途的樓面面積，超出全面裝設灑水系統工業樓宇的可容忍面積 460 平方米；

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

- (d) 在公眾查閱期內，收到三份公眾意見書，兩份意見書支持，一份反對這宗申請，而反對主要是基於環境衞生理由；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由不支持這宗申請，主要原因是消防處基於消防安全的理由反對申請。

26. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，這宗申請不可接受。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K15/74 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘東源街 5 號(油塘內地段第 4 號 A 分段)
進行住宅／商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/74 號)
-

28. 這宗申請由九龍倉集團有限公司(下稱「九倉」)的一家附屬公司提交。小組委員會獲悉，黃澤恩博士目前與九倉有業務往來，因此就這個項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席，而夏鎂琪女士則於此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議修訂先前已批准的住宅／商業計劃(編號 A/K15/71)；
- (c) 政府部門的意見－有關政府部門包括運輸署、消防處和屋宇署不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，收到一份公眾意見書，同意申請的用途；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段，即擬議修訂主要是涉及加入一小塊政府土地，地盤面積只會略為增加(184.7 平方米或 4.89%)，而建築樓面面積則相應增加 1 108 平方米左右，其他主要的發展規範則與先前批准的計劃相同。擬議的住宅／商業發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，逐步淘汰不協調的工業用途。擬議的紓緩措施經納入計劃後，擬議發展可以符合《香港規劃標準與準則》規定的相關空氣質素指標和噪音標準，不會對附近發展項目的交通和基礎設施有不良影響。

30. 委員提出以下問題：

- (a) 是否只憑申請人會負起美化環境和保養責任這個因素，便批准申請人把該塊政府土地計入地積比率，其實這樣亦會增加建築物的體積；
- (b) 根據圖 A-2，為何把 YTIL4 北面的一大塊政府土地包括在計劃之內；
- (c) 由於擬議的住宅發展四周有魚市場、混凝土配料廠和工業大廈，而且環境保護署署長亦不支持這宗申請，政府是否有任何措施，解決有關這些設施毗鄰而立所出現的協調問題；以及
- (d) 崇德圍中間部分的路面為何較窄，這樣是否會對交通有不良影響。

31. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應時提出下列要點：
- (a) 根據圖 A-2，在現行計劃加入的一塊政府土地，目前由政府保養。申請人答應負起管理和保養這塊政府土地的責任；
 - (b) 根據圖 A-4，北面的一大塊政府土地是一幅樹木茂盛的斜坡，已計入先前獲批准計劃的地積比率之內，但無論在先前或目前的計劃，均不得作建築發展之用；
 - (c) 設施毗鄰而立所出現的協調問題已經由小組委員會在二零零五年一月二十八日批准先前的申請時詳細討論過。雖然環境保護署署長不支持申請，但沒有技術上的理由，足以拒絕批准擬議的發展。小組委員會批准先前的申請，是由於考慮到「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是逐步淘汰不協調的工業用途，而且小組委員會亦可以規定適當的紓緩措施；以及
 - (d) 手邊沒有資料，可解釋為何崇德圍的中間部分會較窄。不過，現時沒有計劃加寬崇德圍。

商議部分

32. 一名委員關注把政府土地計入地積比率的政策問題，並特別提及該地點範圍內的斜坡地方。秘書解釋，為方便保養起見，可以把斜坡包括在私人發展用地內，但根據《香港規劃標準與準則》，這些斜坡不應計算入發展項目的地積比率。不過，《香港規劃標準與準則》只是指引，城規會可按個別情況批准申請，而且某一塊政府土地是否可以用作計算建築樓面面積，亦會在批地階段討論。就該地點而言，小組委員會在批准先前的計劃時，已經同意包括北面的斜坡，理由是考慮到所增加的建築樓面面積，不會對附近地區有不良影響。

[杜本文先生此時暫時離席。]

33. 另一名委員關注擬議的住宅發展四周有魚市場、混凝土配料廠和工業大廈。秘書說魚市場和混凝土配料廠均劃為「綜合發展區」地帶。目前，該地區正在轉型，一些發展商正在合力發展該「綜合發展區」用地。這名委員說，政府應加倍積極協助該區轉型。

34. 許一鳴先生在回應一名委員的詢問時表示，訂立附帶條件可能亦無助於解決環境有欠妥善的問題，因為這方面的規劃在現階段未如理想。既然環境保護署署長不支持這項申請，大概亦沒有圖則可以符合環境保護署署長的要求，因此他建議刪除「符合環境保護署署長的要求」這項附帶條件，或者代之以申請人實際上提出的建議，即廚房和浴室面向海景。秘書說有關建議是按照申請人提交申請時的內容獲准的，如果建築物布局設計有重大改變，申請人須要把修訂計劃重新提交小組委員會批准。

35. 主席說問題涉及如何處理香港的舊工業區。由於本港經濟結構轉變，不少工業用途均逐漸受到淘汰。規劃申請制度可以提供一個轉變的機會，協助舊工業區轉型作其他用途。轉型過程不免要經歷過渡期。領頭轉變者，例如提出這宗申請的人士必須克服住宅發展的種種環境問題，但申請首度獲批准後，申請者可能會陸續提交較理想的計劃。

36. 一名委員詢問，是否有可能進行非原地交換土地安排。麥力知先生回應說，這樣的建議須要提交行政會議批准。現行的計劃是把一塊政府土地加入發展計劃，由申請人負責美化環境和保養，他認為做法合理。

37. 一名委員認為，應該只把美化環境地帶的政府土地局部計入地積比率。另一名委員則說，雖然發展商會負起美化環境和保養的責任，但他對批給額外的建築樓面面積持保留態度，因為這個做法會影響建築物整體的體積。當局批准以加入政府土地形式，批給額外的建築樓面面積，是一個政策問題，有需要檢討。

38. 秘書在回應一名委員的詢問時說，有關的政府土地會用作私人休憩用地。這名委員認為，在這個情況下，不應批給額外的建築樓面面積。

[杜本文先生此時返回會議席上。]

39. 由於部分委員關注建築物體積會增加的問題，一名委員詢問這樣是否會增加發展的覆蓋率。李啓榮先生說，由於每個單位的面積平均會增加 3.6 平方米，因此覆蓋率和建築物高度均不會增加。根據申請人的建議，內部設計會加以修改，以配合額外的建築樓面面積。這名委員認為，由於擬議修訂先前獲批准的計劃不會有重大的不良後果，因此這名委員支持這宗申請。

40. 一名委員說，既然已經在先前的計劃加入一大幅斜坡，把一塊額外的政府土地計入地積比率亦不會受到反對。不過，日後考慮個案時，應採取更審慎的方法，尤以涉及大塊的政府土地為然，有部分委員亦有同感。

41. 主席說已經把斜坡加入先前獲批准的計劃內，而小組委員會和地契均訂明條件，確保切實執行美化環境建議和規限砍樹，以保障市容。以目前的計劃來說，加入該小塊土地作為崇耀街的景觀美化地方，有助改善街景，實屬規劃優點。主席備悉，大部分委員認為申請沒有負面影響，可予批准。不過，日後考慮同類個案時，應按照《香港規劃標準與準則》訂明的指引，採取更審慎的方法審批。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

42. 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這宗申請。這項規劃許可有效期至二零一零年二月三日止。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) 設計並提供擬議發展項目的泊車設施、上落客車位、車輛通道和車輛轉動空間，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 把沿東源街和崇德圍的擬議發展邊界向後退入，以便加寬行人徑，而範圍必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 按照申請人所建議，提供、管理和保養公眾樓梯，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 設計具備消滅噪音措施的建築布局，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並切實執行美化環境建議，而有關建議和執行情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設計並提供緊急車輛通道、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。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席回答委員的詢問。李先生和蘇女士此時離席。]

[邱小菲女士和黃澤恩博士此時返回會議席上，Mr. Erwin A. Hardy 此時暫時離席。此外，謝偉銓先生此時離席。]

[與會者小休五分鐘。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H3/369 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

上環荷李活道 30 號愛瑪大廈地下高層、1 樓至 12 樓

闢設酒店(賓館)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/369 號)

簡介及提問部分

43. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年一月十三日要求城規會延期考慮申請，以便有更多時間解決屋宇署所提出的技術事宜。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人所要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請應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。小組委員會又同意告知申請人，會給予兩個月時間讓申請人擬備進一步提交的資料，此外，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員顧建康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)]

- (i) A/K1/212 略為放寬劃為「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶的尖沙咀梳士巴利道 12 號(九龍內地段第 10978 號)的高度限制(由主水平基準上 13.2 米至主水平基準上 14.5 米)，設置廣告牌
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/212 號)
-

簡介和提問部分

45. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生請委員留意席上提交第 7 頁的替換頁，其後在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬高度限制以設置廣告牌的建議；

[Erwin A. Hardy 先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見—特別指出康樂及文化事務署署長對申請有所保留，因為擬設廣告牌太大，會嚴重影響該區和諧協調並具文化氣息的環境。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也反對這宗申請，因為設計上沒有明顯的優越之處，足以支持就設置商業廣告牌而略為放寬高度限制的建議。擬設廣告牌的結構，在視覺上與後面地下商場原來玻璃入口中庭結構不相協調，比例上亦不合適；

- (d) 在公眾查閱期內，城規會收到一份公眾意見書，提意見人表示對這宗申請沒有意見；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，不支持這宗申請，因為申請人建議把高度由主水平基準上 13.2 米放寬至主水平基準上 14.5 米，即高度會增加 14.4%，增幅並不輕微。此外，設計上沒有明顯的優越之處，足以支持小組委員會放寬高度限制以設置商業廣告牌，而且擬設廣告牌的結構亦與毗鄰環境不相協調。

46. 委員並無就申請提問。

商議部分

47. 一些委員認為，擬設廣告牌與毗鄰具文化氣息的環境和海旁並不協調。一名委員詢問，城規會可否規管廣告牌。秘書說，規管廣告牌一事，早於一九九一年進行城市規劃條例全面檢討時經徹底檢討。經過廣泛諮詢後，有關方面達成共識，同意其他法例已對廣告牌有足夠規管，無須在《城市規劃條例》訂定特別條文對廣告牌加以管制。規劃署對廣告牌的任何意見，可轉交其他相關部門考慮。

48. 同一名委員詢問，城市設計的考慮因素可否用於規管特別地區內(如這宗申請所涉地區)的廣告牌。秘書回應說，《城市設計指引》已納入規管廣告牌的相關規定。每當規劃署就廣告牌的事宜提出意見，均會參考《城市設計指引》。至於這宗申請，規劃署亦已表示不支持申請，因為所涉地點位處海旁上的策略位置，而廣告牌又與毗鄰環境不相協調。從政策的角度而言，在草擬《2004 年城市規劃(修訂)條例》過程中，當局在再次檢討規管廣告牌一事後，才作出政策上的決定，不在《城市規劃條例》訂定規管廣告牌的規定。

49. 一些委員詢問，如果改建現有廣告牌，而高度又符合分區計劃大綱圖所訂的限制，當局會否有所規管？批核當局為何？秘書說，有關人士須按照契約向地政總署提交申請，以供批核。地政總署會把有關申請的建議給其他部門傳閱，讓該等部門提出意見。屆時，規劃署便會參考《城市設計指引》，就

建議提出意見。地政總署如果認為須否決建議，則可從契約的角度考慮，拒絕有關申請。麥力知先生澄清說，如果私人地段內的土地或建築物的契約內訂有相關管制條款，就如這宗申請一樣，地政總署則有權管制該等土地或建築物上的廣告牌。不過，一些舊區(像灣仔和油麻地等)的契約如屬不限制土地用途契約，該署則或不能作出規管。秘書補充說，根據《建築物條例》，廣告牌也受屋宇署規管。

50. 一名委員詢問，地政總署能否規管伸展至道路和行人路的大型廣告牌。麥力知先生回應說，路政署可對此作出規管，確保有足夠通行高度，保障交通安全。

51. 一名委員建議多加一個拒絕申請的理由，即在有關位置不宜設置大型商業廣告牌。主席說，這宗申請只涉及略為放寬高度限制，加入這個理由可能並不合適。不過，委員的意見會記錄在會議記錄內，地政總署日後處理在有關地點設置廣告牌的資料時，可留意委員的意見。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 建議把高度由主水平基準上 13.2 米放寬至主水平基準上 14.5 米，即高度增加 14.4%，增幅並不輕微；以及
- (b) 設計上沒有明顯的優越之處，足以支持小組委員會放寬高度限制以設置商業廣告牌。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K3/476 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角鴉蘭街 7 號(九龍內地段第 8075 號)
興建分層樓宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/476 號)
-

[黃澤恩博士此時離席。]

簡介和提問部分

53. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一間附屬公司提交。小組委員會獲悉，黃澤恩博士、陳兆根博士和李王佩玲女士就此議項申報利益，表示目前與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。黃澤恩博士剛已離席，陳兆根博士和李王佩玲女士亦因未能出席會議表示歉意。

54. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門，包括運輸署、環境保護署、消防處和屋宇署均不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，城規會收到一份公眾意見書，提意見人表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段詳列的理由，不反對這宗申請，因為擬議住宅發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，逐步淘汰不符合規劃的工業用途；擬議發展相信不會對環境和交通造成不良影響。

55. 委員並無就申請提問。

商議部分

56. 一名委員提及文件第 1.3 段註腳的內容，詢問在計算總樓面面積時會否豁免有蓋園景公園的面積。秘書在回應委員的提問時解釋，一般來說，建築事務監督在計算總樓面面積時，會豁免有蓋園景公園的面積。規劃署通常會跟隨建築事務監督的做法。不過，規劃署會按每宗申請的個別情況來作出考慮。在一些個案中，建築事務監督如果認為有蓋園景公園範圍太

大，或者牽涉濫用的情況，則不會批准豁免有蓋園景公園某部分的面積。如果這宗申請出現上述情況，發展的整體總樓面面積則會增加，並超出相關分區計劃大綱圖訂定的最高地積比率，申請人便要修訂計劃，然後提交經修訂的計劃給小組委員會批核。

57. 至於圖 A-1 所示地下樓面平面圖，同一名委員表示關注升降機大堂南面範圍能否方便居民前往和使用。主席說，規劃署可把這個問題轉交建築事務監督，以便建築事務監督在建築圖則提交的階段作出考慮。

58. 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。這項規劃許可有效至二零一零年二月三日止。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。這項規劃許可須附加條件，即須為滅火和消防裝置供水，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

59. 城規會亦同意告知申請人留意下列事項：

- (a) 就有關地點擬議住宅發展契約修訂的規定諮詢地政總署署長；以及
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示申請內的擬議總樓面面積豁免會獲建築事務監督批准。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得所需批准。

[杜本文先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K5/605 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣道 828 號
香港紗廠工業大廈第四期
萬利中心地下 B3 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/K5/605 號)
-

[Erwin A. Hardy 先生此時離席。]

簡介和提問部分

60. 荃灣及西九龍規劃專員顧健康先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (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—有關政府部門，包括運輸署、環境保護署、消防處及屋宇署不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，共收到兩份公眾意見，而兩者均沒有就這宗申請提出反對或負面意見；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。

[杜本文先生此時返回會議席上。]

61. 委員並無就申請提問。

商議部分

62. 秘書就有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行發展的城規會規劃指引(規劃指引編號 22C)作出簡略解釋，指出按照消防處的準則，設有噴灑系統和沒有噴灑系統的現有工

業樓宇的合計商用樓面面積，分別不應超過 460 平方米和 230 平方米。此等準則適用於工業樓宇的地面一層。

63. 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。這項規劃許可有效至二零零八年二月三日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議的「商店及服務行業」用途開始運作前，就消防安全措施，包括以適當的抗火結構和設計把該用途與有關樓宇的工業部分完全分隔，以及在有關處所設置走火通道和消防裝置，提交建議和予以切實執行，而有關建議和執行情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在該用途開始運作前沒有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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請短期豁免書的事宜，諮詢地政總署九龍西區地政專員；以及
- (b) 就提交建築圖則的事宜，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TW/379 擬把劃為「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(3)」地帶及「綠化地帶」的荃灣第 447 約內多個地段及毗連政府土地用作靈灰安置所、商店及服務行業(只限零售商店)、宗教機構的通道及的士站用途(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/379 號)
-

簡介和提問部分

65. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年一月十三日要求城規會延期考慮申請，以便有時間擬備足夠的技術資料。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人所要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請應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。小組委員會又同意告知申請人，會給予兩個月時間讓申請人擬備進一步提交的資料，此外，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員顧健康先生出席會議，回答委員的詢問。顧先生此時離席。]

議程項目 6

其他事項

67. 餘無別事，會議於中午十二時結束。