

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年二月十七日上午九時
舉行的第 321 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

趙麗霞博士

吳水麗先生

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

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／市區盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)區偉光先生

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

Keith G. McKinnell 先生

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

梁乃江教授

民政事務總署助理署長(2)夏鏊琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會陸國安先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年二月三日 第 320 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，環境保護署的許一鳴先生建議修訂會議記錄草擬本第 34 段。擬議修訂和秘書處就同一段所建議的相關修訂於會上提交委員考慮。

[邱小菲女士和杜本文先生此時到達加入會議。]

2. 關於擬議修訂的第三行，一名委員認為不適宜把個案形容為錯誤的規劃，而應就個案的整體情況來考慮。部分委員詢問“錯誤的規劃”是否許先生在會上所用的字眼。一名委員記起有部分委員表示考慮到周圍環境的情況，認為擬議住宅發展並不理想。秘書表示，申請地點上的住宅發展在過渡期來說可能並不理想，但長遠的規劃意向是把該區的工業用途取締，作為住宅發展。秘書核對過會上所作記錄後，表示許一鳴先生所用的字眼是“該地點在現階段不是進行住宅發展的理想地點”。經討論後，委員同意可用“規劃在現階段未如理想”取替“錯誤的規劃”。

3. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年二月三日第 320 次會議記錄草擬本就第 34 段作出以下修訂後獲得通過：

“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。”

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准三份分區計劃大綱圖

4. 秘書報告，二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/9A》(重新編號為 S/YL-TYST/10)、《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/4A》(重新編號為 S/SK-TLW/5)和《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/2A》(重新編號為 S/I-CC/3)。核准這三份分區計劃大綱圖一事，將於二零零六年二月十七日在憲報上公布。

(ii) 發還一份分區計劃大綱圖

5. 秘書報告，二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/21》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖以作出修訂一事，將於二零零六年二月十七日在憲報上公布。

港島區

[規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(整個議程項目)]

擬修訂《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》內的用途地帶
以重建加路連山道的用地

(都會規劃小組委員會文件第 5/06 號)

6. 秘書就此項目申報利益，因其住所俯瞰申請地點。委員認為秘書並非小組委員會的委員，不會參與這項目的討論，故此可在會議進行時留下來。

簡介部分

7. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 有關加路連山道用地(下稱「該用地」)的用途地帶擬議修訂和草擬規劃大綱的背景；
- (b) 發展建議，其內容包括用途、發展規範、公共車輛總站和公眾休憩用地的提供，以及關於保存樹木和石牆的建議；以及
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門所提出的負面意見。不過，環境運輸及工務局、路政署及地政總署建議在重建計劃定案前，先確定該公共車輛總站、行人隧道及公眾休憩用地的管理經費／保養責任應由誰負責。

討論部分

擬議用途及發展密度

8. 一名委員表示支持把該用地改劃為「綜合發展區」地帶以方便進行重建。另一名委員表示，以該區現有的稠密發展而言，擬議的 3.4 或 3.8 倍地積比率(包括擬議的公共車輛總站)，是適當的發展密度。

9. 一名委員詢問，是否會把整塊用地發展作純住宅用途，以保持該處一帶主要由學校、住宅及政府、機構和社區用途所構成的寧靜環境。港島規劃專員謝建菁女士回應說，由於該用地位於銅鑼灣商業區的邊緣，故該用地的北部建議發展作商業用途以支持鄰近商業區的人流。商用部分亦可發揮緩衝作用，分隔開禮頓道所產生的交通滋擾。該用地的南部則建議作住宅用途。至於商業與住宅用途的總樓面面積分配，則須按日後的市場需求而定。

公共車輛總站的提供及有關的行人和交通事宜

10. 多名委員對提供該公共車輛總站的事宜表示關注，並要求澄清下列各點：

- (a) 該公共車輛總站是否會在計算地積比率時計算在內；
- (b) 是否有需要在這個位處銅鑼灣邊緣的地點提供公共車輛總站；
- (c) 該公共車輛總站所產生的額外交通是否會把該區的特性改變成近似怡和街一帶地區的商業特性；
- (d) 由於該處並沒有為進入該公共車輛總站的巴士和小巴提供路旁的輪候區，擬議的公共車輛總站是否會令區內現時的交通擠塞情況加劇，特別是在禮頓道與加路連山道的交界處；
- (e) 由於銅鑼灣已有多個公共車輛總站，例如設於摩頓臺及天后地鐵站的栢景臺地底等地點，是否還有需要在該區關設另一個公共車輛總站；以及
- (f) 由於擴闊恩平道沿路行人道的可能性不高，擬議的5米闊行人隧道是否足以應付由該公共車輛總站前往銅鑼灣中部的行人流量。

11. 麥力知先生亦質疑是否有需要提供一個公共車輛總站，因為該區的交通已非常擠塞，而在香港大球場舉行大型活動時情況尤甚。

12. 謝建菁女士及麥黃潔芳女士在回應時提出下列要點：
- (a) 該項公共車輛總站的發展已計算在 3.8 倍的總地積比率之內；
 - (b) 該公共車輛總站包括巴士、小巴及的士的總站，是根據運輸署的要求而建議提供的。若推行規劃署制備的銅鑼灣行人環境規劃圖則中建議的銅鑼灣行人專用區計劃(例如將啓超道關設為全日行人專用區)，該公共車輛總站將可提供補充設施。如要順利實行人專用區計劃，一些路旁巴士站便須遷往設於該區各個公共車輛總站；
 - (c) 銅鑼灣的購物活動集中在怡和街一帶。把公共車輛總站設於銅鑼灣邊緣，有助於把交通轉移到該繁忙購物區以外。銅鑼灣行人環境規劃圖則還建議另外兩個在該區邊緣範圍的可能關設公共車輛總站位置，包括鵝頸街市附近及維多利亞公園之下的地點；以及
 - (d) 運輸署完成了一項交通影響評估，而該項評估已對該公共車輛總站、貫穿禮頓道再通往恩平道的擬議行人隧道，以及銅鑼灣的行人專用區計劃和道路改善計劃加以考慮。該交通影響評估確定，從交通角度而言，若實施該交通影響評估所建議的迴旋道路網，有關的規劃計劃將會是可行的。正如文件附件 I 所示，該迴旋道路網伸延至恩平道，而該用地之內和周圍的交通會以順時針方向行駛。該迴旋道路網只是其中一個可採用的交通管理計劃，日後發展商可能會提出另一些解決交通問題的方法。
13. 在回應委員的問題時，盧劍聰先生提出下列要點：
- (a) 銅鑼灣現有的各個公共車輛總站面積細小，而且已關設多時，以摩頓臺的公共車輛總站為例，其面積細小，是數條巴士線的總站。由於銅鑼灣的一些街道已於過往數年間轉為行人優先使用區，故有需要增闢公共車輛總站以應付銅鑼灣在公共運輸方面的

持續需求。從運輸的角度而言，提供單一個大型公共車輛總站代替數個細小的公共車輛總站可能並不理想，因為會導致太多人集中在單一個地點；

- (b) 運輸署知悉該區目前的行人流通情況並不全然令人滿意，特別是當香港大球場舉行大型活動之時。除迴旋道路網以外，與該公共車輛總站一併實施的還有一個全面交通管理計劃，其中包括路口改善、公共運輸工具(包括專利巴士、綠色專線小巴、居民接駁巴士及的士)的改道，以及在多個地點提供其他行人設施如梯級、斜路、過路線及下斜路緣等；
- (c) 該交通影響評估已考慮香港大球場舉行大型活動時的交通情況；以及
- (d) 該公共車輛總站的面積和行人隧道的闊度僅屬概念性質。運輸署將會進一步檢討其規模及港島的公共運輸服務。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

休憩用地

14. 一些委員要求澄清下列各點：

- (a) 是否所有公眾休憩用地都設於地面及公眾可到達的地點；
- (b) 由於該地點朝加路連山道輕微向上傾斜，是否可在規劃大綱內指明休憩用地的位置，以確保它們會設於地面；以及
- (c) 按《香港規劃標準與準則》所訂明的標準，該區的休憩用地是否有所短缺。

15. 謝建菁女士提出下列要點：

- (a) 提供的公共休憩用地面積合共約為 11 500 平方米。約 4 500 平方米會設於住宅發展之內及附近的地面水平。由於該公共車輛總站佔用約 11 380 平方米在地面水平的地盤淨面積，故很難把全部公眾休憩用地設於地面。因此，一塊面積為 7 000 平方米的公眾休憩用地須設於商業發展的平台層，公眾須以扶手電梯或載客升降機前往；
- (b) 文件圖 6 及 7 的概念總綱發展藍圖所顯示的公眾休憩用地的設計和地點僅屬參考性質。當總綱發展藍圖提交小組委員會考慮時，委員將有機會再次考慮公眾休憩用地的設計和位置，以及
- (c) 與《香港規劃標準與準則》的標準相比，黃泥涌區現時欠缺 1.6 公頃的鄰舍休憩用地。若不計算擬議在該用地提供的 1.15 公頃公眾休憩用地，預計短缺會輕微上升至 1.7 公頃。然而，該區的現有及預計地區休憩用地會有 5.7 公頃的剩餘，因為跑馬地運動場會提供一塊很大的休憩用地。

保存樹木和石牆

16. 三名委員要求澄清下列各點：

- (a) 由於有一些樹木品種不大可能會生長至樹幹直徑達一米粗，大部分樹木最終是否都會被清除，以致對該區的景觀和特性造成影響；
- (b) 若舊石牆須予保存，是否會影響該公共車輛總站的提供及公眾使用休憩用地的情況；以及
- (c) 是否可以採用建築物後移的方法來保存樹木和石牆，並可以此作為設計特色來襯托擬議的商用平台。

17. 謝建菁女士回應如下：

- (a) 就決定保存樹木而言，樹幹直徑一米並不是絕對標準。在該用地邊緣及之內，樹幹直徑不足一米的現有樹木，若具有高美化價值，則應盡量予以保存。未來發展商必須進行樹木勘察及提出保護樹木措施的建議；
- (b) 康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處認為必須就現有的護土石牆／石圍牆的歷史價值進行一項詳細研究。當局會根據古物古蹟辦事處的研究結果決定保留全部或部分現有石牆。現時生長於圍牆上的樹只有一株，其餘的樹只是生長於圍牆附近；以及
- (c) 文件夾附的概念總綱發展藍圖是根據擬議發展規範而擬備，並僅屬參考性質。由於該用地只建議進行中等密度的發展，未來發展商在提交總綱發展藍圖時，會有很大的靈活性，在對古物古蹟辦事處的研究結果及樹木勘察結果作出考慮後提出更佳的设计建議。

18. 主席在回應一名委員的問題時澄清，不論石牆的歷史價值為何，小組委員會亦可基於美化環境的理由，訂定條件以規定未來發展商須保留石牆。委員大致上認為應盡可能保存石牆。規劃大綱將會作出相應修訂。

高度限制

19. 謝建菁女士在回應一名委員的問題時表示，為了提供設計上的彈性，可能不適宜指定一個絕對的建築物高度，而現時的建議是把最高建築物高度限為 30 層(包括開敞式停車間但不包括該公共車輛總站)。與比華利山(約 188 米)相比，該用地的住宅樓宇的高度只是大約 105 米至 110 米(假設每層高度為 3 米)。由於一個公共車輛總站的發展已計算在 3.8 倍的總地積比率之內，故該公共車輛總站不會對最終的建築物高度造成太大影響。文件圖 9 至 11 的電腦合成照片顯示擬議發展所造成的視覺影響。

20. 一名委員認為，保存樹木和石牆只是技術事宜，可透過建築設計來解決，但考慮到這部分銅鑼灣的區內交通情況，擬議提供的一個公共車輛總站則似乎是一個重大事項，可能不易處理。主席表示，當規劃署把有關計劃提交灣仔區議會進行諮詢時，區議會亦會關注擬議的公共車輛總站及有關的交通事宜。盧劍聰先生表示，該公共車輛總站的面積及擬議的交通管理措施，包括該迴旋道路網均為初步概念，有需要時可予修訂。

21. 一名委員認為，該地點目前並非向市民大眾開放，日後如闢設休憩用地，則可供公眾享用。因此，可視為對現時情況的一項改善。委員大致上接受以擬議的發展密度作為公眾諮詢的基礎。

22. 經商議後，小組委員會決定同意規劃署就擬議的用途地帶修訂及規劃大綱(作出修訂以反映上文第 18 段所記錄的委員意見後)諮詢灣仔區議會，隨後才把用途地帶的修訂收納於黃泥涌分區計劃大綱圖。

[吳水麗先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(整個議程項目)]

擬修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/21》
(都會規劃小組委員會文件第 6/06 號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士在簡介擬議修訂時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 對該分區計劃大綱草圖作出擬議修訂的背景—修訂項目 A 項是用以反映小組委員會於二零零五年十一月二十五日所同意的改劃地帶要求。該改劃地帶要求是由海洋公園公司提出，以方便進行其重建計劃。修訂項目 B 項是有關把兩塊狹長的沿海土地改

劃為「休憩用地」地帶，以組成連續不斷的海濱長廊。修訂項目 C 項至 G 項則主要是用以反映現有用途或使地段／撥地界線與土地用途地帶的區劃相符。此外，當局亦藉此機會刪除分區計劃大綱圖中第八十一號幹路的擬議路線；

- (b) 對該分區計劃大綱圖的《註釋》作出擬議修訂的背景—對該分區計劃大綱圖的《註釋》的擬議修訂，是爲了配合城規會於二零零六年一月六日所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本所載的最新修訂。修訂項目 A 項對「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的土地用途表所作的修訂，是爲了方便在新海洋公園內關設擬議的公共車輛總站和旅遊車／汽車停車場；以及
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門及政策局的負面意見。

[吳水麗先生此時返回會議席上。]

24. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

25. 主席表示，擬議修訂只是反映小組委員會先前的決定，或是只屬技術性質。

26. 盧劍聰先生說，第八十一號幹路是於七十年代納入分區計劃大綱圖內。該幹路屬於長遠的道路計劃，並無確切的興建時間表。運輸署不反對把該幹路從分區計劃大綱圖中刪除。然而，這並不表示將來無需興建該幹路，但會視乎綜合研究的結果而定，因此文件第 7.1 段所載的運輸署立場須予修訂。

27. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 文件第 3 段所載有關對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/21》的擬議修訂；

- (b) 文件附件 II(A) 所載的分區計劃大綱草圖編號 S/H15/21A (在刊登憲報時將會重新編號為 S/H15/22) 及附件 II(B) 所載的《註釋》可根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登；以及
- (c) 採納文件附件 II(C) 所載的經修訂《說明書》，以表明分區計劃大綱圖內多個土地用途地帶的規劃意向及目的，而《說明書》將會連同分區計劃大綱圖及《註釋》一起付印。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/149 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
柴灣祥利街 29 號國貿中心地下 1 號工場
用作商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/149 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／港島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) 在公布期間接獲兩份公眾人士的意見，其中一份表示對這宗申請沒有意見，另一份表示關注處所不應作場外投注中心用途。民政事務專員接獲一份區內

人士的意見，表示支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

29. 港島規劃專員謝建菁女士在回應主席詢問公眾人士意見的性質時表示，「商店及服務行業」用途並不包括場外投注中心。

商議部分

30. 主席表示，消防處不反對這宗申請。

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。這項規劃許可會有效至二零零八年二月十七日止。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) 提供抗火結構和設計、走火通道和消防裝置，而有關設施、通道和裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作前未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。

32. 小組委員會亦同意促請申請人留意地政總署港島東地政專員、消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／港島東的意見，詳情分別載於文件第 9.1.1、9.1.2 和 9.1.3 段。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席回答委員的詢問。謝女士和麥太此時離席。]

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

33. 會議於上午十時四十五分休會片刻。

34. 會議於上午十時五十五分恢復進行。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/479 在劃為「商業」地帶的旺角彌敦道 607 號
(九龍內地段第 7335 號)新興大廈 10 樓
開設商營浴室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/479 號)
-

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商營浴室；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內，當局接獲一份公眾意見；提意見人表示對這宗申請有所保留，但未有進一步闡述細節；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

36. 委員並無就申請提問。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按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十七日止。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) 提交一份污水評估報告，並實行有關報告內提出的緩解措施，而有關報告和實行情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；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。

38. 小組委員會亦同意促請申請人聯絡食物環境衛生署署長，以查詢有關在處所經營商營浴室的發牌條件。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TWW/81 擬把劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣西部汀九第 390 約地段第 414 號餘段
和 415 號的屋宇發展地積比率提升至 1.2 倍
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/81 號)

簡介和提問部分

39. 小組委員會留意到申請人於二零零六年一月二十四日要求城規會延期考慮其申請，以便有時間回應各政府部門所提出的意見。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同

意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定促請申請人留意，由於已經有兩個月的時間給申請人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再延期考慮這宗申請。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K2/172-1 申請更改劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地上海街 279-283 號(九龍內地段第 9224 號餘段和 10131 號餘段)的擬議賓館的平均房間面積，由 14.57 平方米減至 13.65 平方米(即 6.3% 的減幅)(修訂獲准計劃)(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/172-1 號)
-

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件所載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) B 類修訂—第 4 類：更改平均房間面積，由 14.57 平方米減至 13.65 平方米，即 6.3% 的減幅；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 民政事務專員接獲區內人士基於環境和法律及治安問題而提出的兩份反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 8.1 段。關於區內人士的反對，環境保護署署長不反對這宗申請，而警務處處長會盡其責任維持治安。

42. 委員並無就申請提問。

商議部分

43. 主席表示，擬議修訂是爲了符合屋宇署的要求，而改變賓館的平均房間面積。

44. 經商議後，小組委員會決定按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二零零九年六月二十四日止。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) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交污水評估報告，並實行有關報告內提出的緩解措施，而有關報告和實行情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事宜：

- (a) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准把旅館優惠和支援設施豁免不計入總樓面面積內。申請人須直接向屋宇署申請所需許可；以及
- (b) 必須向民政事務總署總主任／牌照查詢擬議賓館發展的發牌條件。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TW/284-1 申請把獲准發展(位於劃爲「綜合發展區」地帶的荃灣西鐵荃灣西站九廣鐵路公司第 TW6 號地盤，申請編號 A/TW/284)的展開發展期限延長三年至二零零九年三月三十一日
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/284-1 號)

46. 這宗申請由九廣鐵路有限公司(下稱「九鐵」)提出。運輸署助理署長／市區盧劍聰先生是環境運輸及工務局副秘書長

的代替成員，而環境運輸及工務局副秘書長是九鐵董事局的代替成員，因此他就此議項申報利益。黃澤恩博士就此議項申報利益，原因是他現時與九鐵有業務往來。吳水麗先生就此議項申報利益，原因是他服務的機構正為九鐵提供職員輔導和培訓服務。委員備悉黃博士因事無法出席會議。

[吳水麗先生和盧劍聰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/TW/284 的獲准發展申請延長展開發展期限三年，至二零零九年三月三十一日止；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 民政事務專員接獲一份區內人士的反對，而反對理由是延長有關期限會導致申請地點上的康樂設施延遲啓用；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 7.1 段。關於區內人士的反對，據知九鐵已就興建公眾室內康樂中心的事宜聯絡康樂及文化事務署。九鐵表示這宗申請的目的，是延長規劃許可的有效期，以便及早落實有關發展和康樂中心。

48. 一名委員要求澄清小組委員會過往對同類申請的處理方法，以及把有效期延長至二零零九年(即與首次申請相隔幾乎十年)的話，規劃情況會否改變。

49. 秘書回應說，經修訂的條例第 16A 條是關於對核准發展計劃的修訂，而修訂分為 A 類和 B 類修訂。延長展開發展的期限屬於 B 類修訂。根據城規會規劃指引編號 35，把展開發展的

期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展期限。文件第 7.5(e)段建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人進一步延長這項規劃許可的有效期會超出 B 類修訂的範圍；如申請人需進一步延長展開發展的期限，須重新提出申請。

50. 主席補充說，發展項目受到暫停賣地影響。申請人已採取文件第 7.1 段所述的合理行動，以落實核准發展。

商議部分

51. 主席表示，申請人對落實核准發展的態度認真，而有關發展若未能在延長期內展開，這項規劃許可便會失效。

52. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容批准把核准發展的展開發展期限延長三年至二零零九年二月十七日止。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) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以納入以下(b)至(h)條所述的規劃許可附帶條件，並切實執行經修訂的總綱發展藍圖上的建議，而有關圖則及執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點內預留土地以發展一個公眾室內康樂中心，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；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，並提供車輛通道、泊車和上落貨設施，而有關報告和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供連接毗鄰土地的行人天橋和行人通道的設計，並建造有關設施；所涉費用由申請人負擔，而有關設計和設施必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (e) 設計及建造接駁至現有設施的新雨水和污水系統，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計及建造緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的景觀大綱圖，並切實執行圖則上的建議，而有關圖則和執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交標明綜合發展的時間和階段的經修訂發展計劃，並切實執行該計劃，而有關計劃和執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事宜：

- (a) 根據條例第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便有關圖則能盡快存放於土地註冊處；
- (b) 就於申請地點內興建的公眾室內康樂中心的設計和建造事宜，聯絡康樂及文化事務署署長和建築署署長；
- (c) 就擬議發展向屋宇署署長查詢履行《建築物條例》的事宜；
- (d) 聯絡荃灣民政事務處以安排會見荃灣區議會議員，向他們解釋發展計劃／總綱發展藍圖；以及
- (e) 延長展開發展的期限屬於城規會所指明的 B 類修訂。如欲進一步延長展開發展的期限，申請人須根據條例第 16 條重新提出申請。有關詳情可參閱城規會規劃指引編號 35 和 36。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的問題。陳女士和黃女士此時離席。]

[吳水麗先生和盧劍聰先生此時返回會議席上。]

[黃景強博士和謝偉銓先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K13/211 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏開道 19 號(新九龍內地段第 5831 號)
健力工業大廈地下 2 號工場(部分)
用作「商店及服務行業」
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/211 號)

簡介及提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見—並無收到相關政府部門的負面意見；
- (d) 接獲一份公眾人士的意見，對有關建議表示同意；
以及

(e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

55. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應主席的問題時表示，申請人申請進行商店及服務行業用途，但計劃在申請處所經營快餐店。商店及服務行業用途包括快餐店。

56. 李啓榮先生在回應一名委員的問題時表示，申請處所只屬於上述工業大廈 2 號工場的一部分，連申請處所在內的全個工場現時空置，或須設置間隔。

商議部分

57. 主席表示，消防處不反對這宗申請。申請地點擬用作商店及服務行業用途，倘獲小組委員會批准，會是上述大廈第一間作此用途的處所。

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可會有效至二零零八年二月十七日止。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) 必須使用適當的抗火結構和設計，把擬用作「商店及服務行業」用途的申請地點與上述大廈的工業部分完全分隔，而該等結構和設計必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 必須在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關通道和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交及切實執行消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在有關用途進行運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)項，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。

59. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 就擬議的「商店及服務行業」用途是否需要申請臨時豁免書和契約修訂徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；
- (b) 所有裝卸貨物活動應遵守現行的道路限制規定；以及
- (c) 就根據《食物業規例》把申請處所用作「快餐店」是否需要申領有效的食肆牌照徵詢食物環境衛生署署長的意見。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K15/75 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘草園街 6 號(油塘內地段第 38 號)
進行住宅／商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/75 號)

60. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)轄下的發時發展有限公司提交。秘書報告，謝偉銓先生已就本議項申報利益，因為謝先生是恒基公司的僱員。委員注意到謝先生已經離席。

簡介及提問部分

61. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年二月八日要求延期考慮這宗申請，以便給予時間解決規劃署城市設計小組所提出的意見。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會議

定，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。小組委員會亦議定促請申請人留意，由於已經有兩個月的時間給申請人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再延期考慮這宗申請。