

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年六月二日上午九時
舉行的第 327 次會議記錄

出席者

規劃署署長
馮志強先生

主席

Erwin A. Hardy 先生

陳華裕先生

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

李慧琮女士

梁剛銳先生

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

黃澤恩博士

副主席

林雲峰教授

陳弘志先生

陳家樂先生

署理民政事務總署助理署長(2)
羅荔丹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

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
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五月十九日

第 326 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」)二零零六年五月十九日第 326 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]

(a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零零六年五月三十日，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)條核准以下的分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖，並會於二零零六年六月九日在憲報上公布核准有關圖則一事：

(a) 清水灣半島南分區計劃大綱圖
(重新編號為 S/SK-CWBS/2)

(b) 市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃大綱圖
(重新編號為 S/H5/URA1/2)

(b) 發還三份分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下的分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂，並會於二零零六年六月九日在憲報上公布發還有關圖則一事：

(a) 觀塘北分區計劃大綱圖編號 S/K14N/9

(b) 何文田分區計劃大綱圖編號 S/K7/18

(c) 將軍澳分區計劃大綱圖編號 S/TKO/15

[麥力知先生此時到達加入會議。]

(c) 接獲的新市鎮規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006年第9號(9/06)
在劃為「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P室
經營商店及服務行業
(申請編號 A/K14/488)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年五月二十二日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會於二零零六年三月十日以消防安全理由駁回一宗覆核申請(編號 A/K14/488)的決定。有關申請涉及在《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/12》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一塊土地，經營商店及服務行業。聆訊日期待定。

(d) 上訴個案統計數字

5. 秘書再報告，截至二零零六年六月二日，城市規劃上訴委員會有30宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	16宗
駁回	:	83宗
放棄／撤回／無效	:	113宗
有待聆訊	:	30宗
有待裁決	:	2宗
總數	:	244宗

[陳華裕先生和方和先生此時到達加入會議。]

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／荃灣及西九龍李佩良先生此時應邀出席會議。]

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/K5/613 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣道 883 號億利工業中心地下 4 號單位(部分)用作商店及服務行業(快餐檔位)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/613 號)
-

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 經營商店及服務行業(快餐檔位)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，反對這宗申請，理由是申請用途會導致毗連上述處所的行人道擠塞情況惡化；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，即申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行一般商貿用途的規劃意向，而且與上述工業大廈地下的其他商業用途並非不協調。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 主席表示，消防處不反對這宗申請，原因是全面裝設花灑系統的工業樓宇地面一層的商業用途不得超過 460 平方米，而有關快餐檔位是不受此準則規限的用途之一。

9. 主席認為，申請用途可以接受，但區內人士所關注的問題，即文件內圖 A-3 的照片顯示可能阻礙行人的情況，亦須得到妥善解決。他建議若當局批准這宗申請，應提醒申請人不得把貨物擺放在毗連有關處所的行人道上。委員對此建議表示同意。

10. 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，批准這宗規劃許可申請，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十二月二日或之前)提交並落實消防安全措施的建議，包括利用合適的抗火結構和設計把有關大廈用作現有「商店及服務行業」用途的部分與工業部分完全分隔，以及在上述處所提供走火通道和消防裝置，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之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。

11. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意不得在毗連上述處所的行人道上擺放貨物，以免阻礙行人；
- (b) 就申請用途向地政總署九龍西地政專員申請短期豁免書；
- (c) 就提供通道和設施供傷殘人士使用而諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及

(d) 就申請食物業牌照諮詢食物環境衛生署署長。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/KC/321 在劃為「工業」地帶的
葵涌葵德街 16 至 26 號金德工業大廈
第二座地下 1 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/KC/321 號)

簡介和提問部分

[Erwin A. Hardy 先生此時到達加入會議。]

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，要求取得更多有關這宗申請的資料，而當局已通知提意見人，這宗申請的詳情會公布予公眾查閱；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。

13. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

14. 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，批准這宗規劃許可申請，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十二月二日或之前)提交並落實消防安全措施的建

議，包括利用合適的抗火結構和設計把有關大廈用作現有「商店及服務行業」用途的部分與工業部分完全分隔，以及在上述處所提供走火通道和消防裝置，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指定日期或之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。

15. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就申請用途向荃灣葵青地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍有關處所內任何違例構築物；以及
- (c) 就任何未有獲得豁免的建築工程提交建築圖則諮詢屋宇署總屋宇測量師／新界西。

[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／荃灣及西九龍李佩良先生出席會議解答委員的詢問。陳女士和李先生此時離席。]

[邱小菲女士此時到達加入會議。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生此時獲邀加入會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K10/209 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
土瓜灣旭日街 5 及 9 號
進行樓宇單位、商店及服務行業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/209 號)
-

16. 李慧女士就這個議程項目申報利益，因為她是代表土瓜灣選區的九龍城區議員。由於李女士在本個案審議前沒有發表意見，小組委員會認為她只涉及間接利益，因此可繼續留在會議席上，參與討論這宗申請。

簡介和提問部分

17. 九龍規劃專員李啓榮先生借助 Powerpoint 軟件簡介申請，並按文件詳載內容陳述以下要點：

- (a) 申請的背景，並指出小組委員會先前曾分別在一九九九年就旭日街 5 號和在二零零零年就旭日街 9 號批給住宅發展規劃許可。目前這宗申請建議在旭日街 5 號和 9 號進行綜合住宅發展。本個案於二零零五年十二月十日獲延期給予考慮，讓申請人有時間提交修訂計劃，處理小組委員會對建築物高度和空氣流通的關注；
- (b) 擬議樓宇單位、商店和服務行業發展；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對申請並不反對，亦沒有提出負面意見；

- (d) 在法定公布期接獲一份公眾意見，指出某些用途如酒吧、網吧、遊戲機中心等不適合設立在該區。不過，一些用途如書店、室內遊戲中心、藝術／文化中心則可以考慮在區內設立，原因是申請地點接近中、小學；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，原因載於文件第 6.1 段，即擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，鼓勵透過重建計劃逐步淘汰區內工業用途，使改作住宅用途。申請人提交了一份修訂設計，建築物高度減至主水平基準上 146.2 米，與先前在旭日街 9 號的獲准計劃相若(建築物高度為主水平基準上 145.8 米(或 141.1 米))。此外，申請人亦提交了一份空氣流通評估。結果顯示，除其他事項外，在空氣流通效能方面，探測不到較高的發展計劃與較矮的發展計劃有任何分別。有關政府部門對申請不反對或沒有意見。

18. 委員提出以下的關注和問題：

- (a) 安排就規劃申請諮詢區議會議員；
- (b) 是否提交過交通影響評估，以支持申請；
- (c) 建議發展的建築物樓高約 50 層，坐落的地區大部分建築物約為 10 層高，而該區亦沒有高度限制，因此評估申請的一般準則是甚麼；以及
- (d) 除了旭日街 5 號和 9 號獲批給的兩宗規劃許可作住宅發展外，沿旭日街是否曾批出其他規劃許可，作住宅和酒店發展之用。

19. 李啓榮先生回答時提出以下要點：

- (a) 根據《城市規劃(修訂)條例》，有關方面會在報紙刊登通告和在申請地點張貼告示，告知市民可供公眾查閱的規劃申請相關資料，並會把每一宗申請的通告和摘要，送交相關區議會內表示關注的議員，

有關的分區委員會和在申請地點界線起計 30 米內所有樓宇的業主立案法團和互助委員會等；

- (b) 小組委員會在二零零五年十二月十日的會議席上討論過有關的交通影響。運輸署認為申請人提交的交通影響評估可以接受，並認為應該訂立有關的規劃許可附帶條件，以解決車輛上落貨問題；
- (c) 小組委員會在二零零五年十二月十日的會議席上，表示關注建築物會太高。申請人因此提交了一份修訂建議，把建築物高度減少至主水平基準上 146.2 米。修訂計劃與旭日街 9 號先前獲准的計劃相若；以及
- (d) 在旭日街並沒有規劃許可供酒店發展。除了批給在旭日街 5 號和 9 號兩項規劃許可外，小組委員會亦批給旭日街 15 號一項規劃許可，擬議建築物高度改為 46 層(約主水平基準上 140 米)，這項許可視為與目前的計劃相若。

20. 秘書在回應主席的詢問時，澄清規劃申請的公眾諮詢安排會分兩方面進行。第一方面的安排載於文件第 5.1 段，這是法例規定的安排，訂明所有申請均會在報紙刊登通告，如當地情況許可，亦會張貼場地告示。申請通知書亦會送往在申請地點界線以外 100 呎(約 30 米)範圍內的業主立案法團、業主委員會或其他管理委員會。第二方面的安排載於文件 4.1.9 段，這是一項行政安排。規劃署會與有關的民政事務處一起諮詢相關的區議會議員和分區委員會議員的意見，以收集區內人士的意見。就這宗個案而言，民政事務處沒有接獲任何區內人士反對申請的意見。

21. 一名委員表示認同小組委員會一如文件第 1.3 段所載，在過往對空氣流通問題的關注，但認為目前的計劃雖然可以盡量善用旭日街的臨街範圍，但卻會產生牆壁效應，因而對內陸地域的建築物的空氣流通有不良影響。同一名委員提述文件 F-附錄 XI 所載規劃署顧問的專家意見，認為申請人提交的空氣流通評估並不全面，因為該空氣流通評估只把一個較高的發展計劃與一個較矮的發展計劃的空氣流通效能作比較。李啓榮先生

回答說，根據規劃署顧問的意見，擬議的平台式發展會影響行人道水平高度的空氣流通量，並妨礙東風吹送。不過，該空氣影響評估比較了較高的發展計劃與較矮的發展計劃，並顯示兩者沒有分別。

22. 主席說，文件圖則 A-1 所載的申請地點，在當局批准兩宗先前的申請時是在內陸地域，當時東南九龍地區擬進行填海。根據終審法院對《保護海港條例》的詮釋，檢討東南九龍發展，並以不填海作為起點。李啓榮先生應主席邀請，引用文件圖則 A-1 解釋，在開始時申請地點及其附近地區在一九九九年由「工業」用地改劃為「住宅(戊類)」用地，規劃意向是鼓勵透過重建計劃逐步淘汰工業用途，使改作住宅用途。曾經有建議在申請地點東南面較遠處填海，該擬議填海地區訂有建築物高度限制。

23. 主席認為，在審議這宗申請時，應充分考慮該地區過往的規劃歷史和這宗個案的背景。

商議部分

24. 委員提出以下意見：

- (a) 小組委員會先前批給旭日街 5 號和 9 號的兩項規劃許可應予尊重。不過，這宗申請的擬議建築物高度，相對周圍現有的低至中層數建築物高度已算過高。由於申請地點位處海旁要衝，建築物高度是一個重要的考慮因素；
- (b) 文件 F-附錄 IV 的附錄 2 圖 5.3 和 5.4 的電腦合成照片顯示，擬議發展會破壞山脊線，因此應考慮訂立建築物高度限制，而且必須全面檢討該區的建築物高度；
- (c) 如申請獲批准，將會為區內更多高樓大廈立下先例，令海旁的牆壁效應更為惡劣。此外，社會人士對這方面的城市設計和整體生活環境的期望愈來愈高，小組委員會未必須要跟隨先前的決定，墨守成規；

- (d) 有鑑於申請地點過往獲批准的記錄，審議這項建議時應着重考慮申請人是否解決了小組委員會在二零零五年十二月十日會議上提出的關注；以及
- (e) 由於擬議發展會產生牆壁效應，並會對空氣流通有不良影響，因此如批准申請，申請人應改良建築物設計，以消除該等疑慮。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

25. 主席說由於情況有所改變，申請地點目前依舊位於海旁，因此小組委員會將須考慮擬議發展的高度、建築物設計和空氣流通情況。在建築物高度方面，申請人已依照小組委員會較早前的要求，減為主水平基準上 146.2 米，與旭日街 9 號早前獲批准的計劃高度相若。委員關注這宗申請對將來同類發展有影響，亦言之成理，故應考慮對該區，特別是海旁多塊用地的建築物高度加以檢討。一名委員建議，應以較全面的形式進行這項檢討。秘書表示，檢討分區計劃大綱圖的高度管制，需要大約兩年才可以完成。礙於資源有限，當局應優先檢討較易受影響地區，即有迫切需要重建高層大廈的地區，例如觀塘、九龍塘和黃竹坑。

26. 一名委員提及文件第 6.2 段，並詢問如修改規劃許可附帶條件(e)項，規定申請人不但要提交建築物設計圖，更要提交更多資料，是否可以解決小組委員會關注的問題。主席表示，可以要求申請人提交建築物設計修訂圖，以減少牆壁效應和改善空氣流通情況。小組委員會在回覆申請人時，應促請他留意規劃署顧問的意見，詳見文件 F-附錄 XI。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

27. 至於如何監察委員所關注的建築物設計，秘書指出，小組委員會可以延期作決定以待申請人提交進一步資料；或者批准申請，但訂立適當的附帶條件。監察規劃許可附帶條件的方式有二，其一是由規劃署代表城規會諮詢各政府部門後，審核建築物設計；其二是直接提交建築物修訂設計予小組委員審批。主席補充說，小組委員會已把申請延期一次，再延期會對申請人不公平。

28. 委員普遍支持批准申請的方式，但須就建築物設計和規劃署監察有關設計，訂立適當的附帶條件。主席表示，文件第6.2段最後一項條件應予修改，以強調小組委員會希望減少牆壁效應和改善空氣流通情況的意向。

29. 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，規劃許可有效至二零二零年六月二日止。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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交土地污染評估報告，並履行報告所提出的抗土地污染工程，而履行情況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) 設計並提供泊車位、電單車泊車位、上落客貨車位、通道、旅遊車和貨車使用地面層擬議上落客貨車位時迴轉車身所需範圍，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 修訂建築物設計，以減少牆壁效應並改善空氣流通，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

30. 委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (b) 向九龍西區地政專員申請修改租約，以批准所申請的用途；
- (c) 留意申請即使獲批准，並不代表建築事務督會批准擬議發展向後退入以設置後巷所引致的擬議額外地積比率。申請人應聯絡屋宇署以取得所需批准，並

安排提供緊急車輛通道，以符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及

- (d) 在建設任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，並遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K10/214 把劃為「住宅(戊類)」地帶的
土瓜灣貴州街 6 號
東方報業大廈地下(部分)
用作商店及服務行業(本地報紙廣告分銷處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/214 號)
-

簡介及提問部分

[陳華裕先生此時暫時離席。]

31. 九龍規劃專員李啓榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 用作商店及服務行業(本地報紙廣告分銷處)；

[Erwin A. Hardy 先生及陳曼琪女士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾人士的意見，涉及沒有繳付管理費；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。

[陳華裕先生此時返回議席。]

32. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

33. 主席表示，申請用途並非與該區附近用途不相協調，而且消防處不反對這宗申請。

34. 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，這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月二日或之前，提交和落實消防安全措施，包括把作商店及服務行業(本地報紙廣告分銷處)申請用途與有關建築物的工業部分完全分隔，以及在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關措施、通道和裝置須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在指定日期內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。

35. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍西地政專員申請短期豁免書，以獲批准作申請用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見(載於文件第 9.1.2 段)，並證明已符合《建築物條例》；以及
- (c) 留意消防處處長的意見(載於文件第 9.1.5 段)，即有關申請處所的抗火時效規定的事宜。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生出席答覆委員的詢問，李先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員任雅薇女士及高級城市規劃師／港島吳曙斌先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H13/25 擬在劃為「政府、機構或社團」地帶的
黃泥涌峽道 137 號
開設私人會所(增設一層提供康樂設施)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H13/25 號)
-

簡介及提問部分

[陳曼琪女士此時返回議席。]

36. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作私人會所用途(增設一層提供康樂設施)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到三份公眾人士的意見，一份表示對申請沒有意見，一份不反對申請，餘下一份對環境、視覺及景觀方面表示關注；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。公眾人士就這宗申請可能對申請地點的環境、視覺及景觀造成影響所提出的意見，相關政府部門包括環境保護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及建築署總建築師／技術諮詢

及圖則審核不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見。

37. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

38. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年六月二日止。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。

39. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意香港女童軍新德倫山莊的意見，並採取標準的污染管制措施或施工階段其他所需管制，紓緩對環境的影響，以便符合《空氣污染管制條例》及《噪音污染管制條例》的規定；
- (b) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見（載於文件第 9.1.4 段），即關於網球場、樓梯及所增設一層的圍牆所使用的物料；以及
- (c) 就擬議發展向地政總署港島東地政專員申請契約修訂。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H15/216 擬在劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的
黃竹坑道 34 號—香港仔內地段第 350 號
進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/216 號)
-

簡介及提問部分

40. 這宗申請由嘉華地產有限公司的附屬公司提交，陳旭明先生現時與嘉華地產有限公司有業務往來，他就此議程項目申報利益。

[陳旭明先生此時離席。]

41. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景，着重提述這宗個案於二零零六年三月十七日獲小組委員會延期，以給予申請人時間與運輸署解決尚待處理的事宜。二零零六年三月十七日，小組委員會同意擬議對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》所作的修訂，將黃竹坑區內的「其他指定用途」註明「商貿」地帶分為兩個小區，即「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶及「其他指定用途」註明「商貿 2」地帶，並對有關小區分別附加主水平基準上 120 米及 140 米的建築物高度限制。在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖》展示期內，收到七份申述書，六份申述書反對在黃竹坑商貿區附加建築物高度限制，僅有一份申述書建議附加較低的高度限制(主水平基準上 100 米或以下)。有關申述的聆訊編排於二零零六年八月進行。申請地點坐落於劃為「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的地區內，在展示期內是有關申述的所在地；
- (b) 擬進行酒店發展，最高建築物高度不超過主水平基準上 120 米；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾人士的意見，表示擬議酒店高度超過主水平基準上 100 米不可接受。在就這宗申請所提交進一步資料的法定公布期內，收到兩份公眾人士的意見，關注到這宗申請對交通及環境造成不良影響，以及在擬議發展的建造期間，可能對毗連電力分站帶來影響；以及

[Erwin A. Hardy 先生此時返回議席。]

- (e) 規劃署的意見——因應《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》作出的修訂，在展示期內收到有關申述書，而在「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的申請地點就是有關申述的所在地。由於城市規劃委員會(下稱「城規會」)還沒有就有關申述進行聆訊程序，在聆訊申述前批准這宗申請，會妨礙城規會作出決定，因此，建議延期考慮申請，以待城規會對申述作出決定。不過，倘城規會決定考慮申請，規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.2 段。

42. 小組委員會獲悉，一名委員關注到擬議發展對交通所造成的影響。

商議部分

43. 主席表示，在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的展示期內，收到有關申述書，而在「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的申請地點是有關申述的所在地，主要的考慮因素是在申述聆訊還沒有完成前考慮或批准申請是否適當。

44. 秘書在回應主席的詢問時解釋，根據現行的城規會規劃指引，應延遲考慮規劃申請，直至申述的聆訊程序完畢。例子之一是在等候完成反對聆訊程序時，城規會延遲考慮擬在將軍澳第 86 區進行綜合住宅發展的申請。秘書接著向委員提述文件第 11.1 段，並表示申請人所建議的建築物高度主水平基準上 120 米較一份申述書所建議(即主水平基準上 100 米或以下)的

為高。主席表示，在聆訊申述前批准這宗申請，會妨礙城規會就申述作出決定。

45. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待城規會就香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的擬議修訂，對有關申述作出決定。

[主席多謝港島規劃專員任雅薇女士及高級城市規劃師／港島吳曙斌先生出席回覆委員的詢問，任女士及吳先生此時離席。]

議程項目 6

其他事項

46. 議事完畢，會議於上午十一時零五分結束。