

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年六月十六日上午九時
舉行的第 328 次會議記錄

出席者

規劃署署長
馮志強先生

主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

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

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

李韓琇玲女士

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

Mr Erwin A Hardy

方和先生

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
胡耀聰先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年六月二日

第 327 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」)二零零六年六月二日第 327 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 放棄向城市規劃上訴委員會作出上訴

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 7 號

在劃為「海岸保護區」地帶和「綜合發展區」地帶的

新界十四鄉第 218 約地段第 100 號及 109 號

關設臨時的小食亭、廁所和憩坐處(為期三年)

(規劃申請編號 A/NE-SSH/38)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)曾於二零零五年三月二十九日收到上訴人提出的上訴，要求推翻城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零五年二月四日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-SSH/38)的決定。該宗申請是要求在十四鄉分區計劃大綱圖內一塊劃為「海岸保護區」地帶和「綜合發展區」地帶的土地關設臨時小食亭、廁所和憩坐處(為期三年)。其後，上訴人自願放棄上訴，而上訴委員會已於二零零六年六月七日正式確定，上述人已根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零零六年六月十六日，上訴委員會有 27 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	:	115 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	244 宗

(iii) 二零零五年十一月十一日小組委員會批准的規劃申請編號 A/K1/206

4. 秘書表示，這項目涉及一宗於《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前遞交的規劃申請，故此不會公開讓公眾觀看。委員同意在「其他事項」中閉門討論這項目。

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／荃灣及西九龍莫炳超先生此時應邀出席會議。]

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

Y/K1/1 申請修訂《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21》，把尖沙咀新世界中心及星光大道之間的三角形海區納入大綱圖的規劃區內，以及把申請地點劃為「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K1/1 號)

5. 由於申請人已表明不會出席聆訊，故此小組委員會決定在其缺席的情況下考慮這宗申請。

簡介及提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並提出下列要點：

申請

- (a) 申請人建議把尖沙咀新世界中心及星光大道之間的三角形海區納入尖沙咀分區計劃大綱圖的規劃區內，以及把申請地點劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 申請人預期擬議的「休憩用地」地帶可為尖沙咀區提供約 2 400 平方米的地區休憩用地，供康樂及文化事務署闢作尖沙咀海濱長廊的其中一部分。由於可利用桁架支撐，把擬議的休憩用地橫跨現有的水面，故此無需在海床植入樁柱。然而，申請人在建議中並無提供任何具體細節；
- (c) 申請人認為擬議的休憩用地不會在地區基礎設施或行人流通方面帶來負面影響，不會涉及保護海港條例。

政府部門的意見

- (d) 律政司表示，申請人的建議不大可能會違反《保護海港條例》中有關保存和保護維多利亞港的法定原則。然而，倘若關注點是公眾能否通往有關水域，則建議便涉及有關水域從海港分隔後的用途，這是一個規劃事項，關乎建議是否有規劃上的優點。
- (e) 多個政府部門(包括康樂及文化事務署署長、環境保護署署長及運輸署助理署長／市區)均表示，申請人須提供更多資料，以便他們評估建議的可行性及影響；

公眾意見

- (f) 在這宗申請的法定公布期內，城規會共收到九份公眾意見，其中有兩名提意見人(包括一名油尖旺區議員及星光大道管理有限公司)支持這宗申請。星光大道管理有限公司同時表示，他們願意考慮以自資形式，承擔擬議休憩用地的設計、建築及管理。其他提意見人(包括 Intercontinental Hong Kong Limited 及新世界酒店式公寓的六名住客)則反對這宗申請，因為有關建議並不符合因應《保護海港條例》而就填海工程所設定的「凌駕性公眾需要」測試準則，而且在擬議休憩用地舉行活動，將會造成噪音滋擾、交通擠塞，同時會危及公眾的安全；

規劃署的意見

- (g) 規劃署認為申請人的建議與附近的土地用途並非不相協調，而且整體上亦與城規會就維多利亞港所樹立的理想和目標並無衝突。然而，基於下列原因，規劃署不支持這宗申請：
- 油尖旺區未來將會有 21 公頃的休憩用地過剩，故此並無足夠理據，在海面範圍上闢設額外的休憩用地；
 - 申請地點的露天水域是新世界的發展的一項設計特色，為建築物與海濱長廊及海港之間保留了天然的距離。申請人的建議並未在設計上具有足夠優點，支持覆蓋申請地點；
 - 在缺乏具體細節的情況下，當局很難評估申請人的建議的可行性及可能產生的影響；以及
 - 批准這宗申請將會為該區的同類申請立下不良先例。

7. 委員對這宗申請有以下問題：

- (a) 在設計尖沙咀海濱長廊時，當局是否有考慮到申請地點及沿海濱長廊的露天水域的未來用途；
- (b) 在現時油尖旺區的休憩用地仍然不足的情況下，文件第 10.2(a)段所提及的 45 公頃已規劃休憩用地，是否位於申請地點附近；
- (c) 當現時位於尖沙咀碼頭的巴士總站遷離後，該地點是否會轉作公眾休憩用地；以及
- (d) 申請人的建議會否影響申請地點下的水流。

8. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回答委員的問題時，提出以下要點：

- (a) 尖沙咀海濱長廊是連同附近的新世界的發展一併設計及興建的。保留一段露天海面的目的，是爲了在酒店與海濱長廊之間保留一個天然的距離，以作爲海旁的一項設計特色；
- (b) 已規劃的 45 公頃休憩用地，是供油麻地、尖沙咀及旺角區使用，其中約有 20 公頃的休憩用地是位於西九龍文娛藝術區內。至於尖沙咀區，已規劃的休憩用地已足以應付該區的需求；
- (c) 根據將由建築署進行的尖沙咀海濱長廊美化計劃第 2 期工程，位於尖沙咀碼頭的現有巴士總站將會遷離，該地點將會轉作公眾休憩用地，與附近的文化設施融合，構成一個文化及娛樂中心。該計劃預計將於二零零八至零九年度完成；以及
- (d) 如果申請人所建議以桁架支撐休憩用地跨越海面的方法可行，海床將無需進行任何地基工程，申請地點下的水流應不會受到影響。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

9. 由於委員再無提出其他問題，主席表示小組委員會將會以閉門會議的形式商議這宗申請。主席多謝陳月媚女士和莫炳超先生出席會議。陳女士和莫先生此時離席。

商議部分

10. 一名委員問及「休憩用地」地帶內是否容許發展建築物。主席表示，根據「休憩用地」地帶的「註釋」，某些發展可能獲准在「休憩用地」地帶內進行，但必須先取得規劃許可。秘書補充說，小組委員會在二零零二年時曾批准了一宗在毗鄰新世界中心的「休憩用地」地帶關設餐廳的申請(申請編號 A/K1/183)。

11. 另一名委員說，從共建維港委員會最近在灣仔發展計劃第二期的討論中顯示，公眾希望海港可保留更多的水面，故此有關覆蓋海面的建議，並不符合公眾的期望。由於缺乏具體建議，而相關政府部門亦未有承諾會落實擬議的休憩用地，申請人的建議是否可使海港更富吸引力、更朝氣蓬勃及交通更暢達，從而帶來規劃上的增益以抵銷海面的減少，實屬疑問。上述委員因此不支持這宗申請。

12. 一名委員表示，現有的海濱長廊是由橋樑組成，為該區海旁一項設計特色。如果容許在沿海濱長廊的海面興建上蓋，現有設計可能會受到影響。該名委員對申請人的建議持開放態度，但認為有需要對擬議休憩用地的詳細設計作視覺和環境上的評估後，才作出決定。在缺乏該等資料的情況下，批准這宗申請實在言之過早。

13. 一名委員引用文件圖 Z-1 表示，擔心批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，要求在沿申請地點以西的海濱長廊海面興建上蓋，進一步減少海港的水面面積。

14. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關地點的水域使建築物與海濱長廊及海港保持一個天然距離，亦是該區海旁一項設計特色。這宗申請未有足夠理據，支持覆蓋申請地點；

- (b) 申請內未有具體發展建議，顯示如何落實「休憩用地」地帶；以及
- (c) 倘若批准這宗申請，將會為附近其他具有類似特色的地區立下不良先例，這會引致尖沙咀海旁永久損失一片具有設計特色的水域。

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

[公開會議(整個議程項目)]

擬對《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/28》作出修訂
(都會規劃小組委員會文件第 15/06 號)

簡介及提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介對分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 因應城規會於二零零六年一月六日批准進一步輕微修訂「法定圖則註釋總表」修訂本的決定，規劃署建議修訂「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，把工業樓宇／工業-辦公室樓宇的地面一層可申請用作「宗教機構」、「教育機構」及「娛樂場所」的條文，以及該等樓宇可申請用作「訓練中心」的條文刪除，以保障消防安全，以及避免讓有關用途的申請人錯誤期望申請可獲得批准；
- (b) 城規會於二零零五年二月四日考慮對 11 份分區計劃大綱草圖的反對時，要求規劃署個別檢討涉及私人土地的「休憩用地」地帶。倘若當局長遠而言亦無意把有關「休憩用地」發展作公眾休憩用地，應把有關用地改劃作其他更適合的用途地帶。規劃署已完成對長沙灣區「休憩用地」地帶的檢討，並建

議保留有關土地的「休憩用地」地帶，理由詳列於文件第 6 段；以及

- (c) 當局亦藉此機會按文件附錄 I(b)所詳載的內容，修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映對《註釋》的擬議修訂，以及分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況。

16. 一名委員問及是否有任何規劃標準，列明須為每人提供多少面積的休憩用地。秘書回答說，根據《香港規劃標準與準則》，每人應享有一平方米的地區休憩用地和一平方米的鄰舍休憩用地。

17. 另一名委員詢問，長沙灣區在提供休憩用地方面是否達到標準。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答說，長沙灣區欠缺約 18 公頃的休憩用地，但以深水埗區議會的選區而言，休憩用地在完全發展後，將會超額 2.1 公頃。

18. 主席說，由於人口密度高及缺乏適當的用地，提供休憩用地的標準未必可以經常達到，尤其是在長沙灣一類的市區舊區。雖然政府會把握每個機會以提高休憩用地的供應量，例如要求重建計劃提供公眾休憩用地，但不足之數往往需要由鄰近地區填補。委員大致上接受這種務實的解決休憩用地不足的方式。

19. 麥力知先生詢問，有關的「休憩用地」地帶檢討有否建議把政府土地改劃為「休憩用地」地帶。主席表示，有關檢討只涉及位於私人土地上的「休憩用地」地帶，政府土地不會受到影響。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 I(c)的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/28A》(在展示時將會重新編號為 S/K5/29)及其經修訂的《註釋》(載於文件附錄

I(a))適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納文件附錄I(b)所載的最新《說明書》，以闡明城規會在擬備長沙灣分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而最新的《說明書》將會連同圖則以城規會的名義發出。

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/K5/614 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣道889號華創中心地下1 號工場經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/614號)
-

簡介及提問部分

21. 荃灣及西九龍規劃處高級城市規劃師莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士的反對；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 11.1 段，即申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及城市規劃委員會就在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內

進行的發展而頒布的規劃指引編號 22C，而且有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 主席表示，消防處處長不反對這宗申請，但須落實載於文件第 9.1.2 段的消防措施。

24. 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十六日或之前就申請處所提交並落實消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

25. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向地政總署西九龍地政專員申請臨時豁免書，以獲准作申請用途；以及
- (b) 就提交建築圖則一事，包括使用適當的抗火結構和設計，將現有商店及服務用途與有關建築物的工業部分分隔，以及提供走火通道等事項，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TW/379 擬在劃為「政府、機構或社區(3)」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶及「綠化地帶」的荃灣第 447 約多個地段及毗連政府土地
關設靈灰安置所、商店及服務行業
(只限零售店)，以及宗教機構的通道及的士站
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/379B 號)
-

簡介及提問部分

26. 小組委員會獲悉，申請人曾於二零零六年五月及六月向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步的資料，而運輸署仍未就該進一步提交的資料作出回應。申請人於二零零六年六月十日去信城規會，表示不反對延遲一次會議考慮這宗申請，以給予運輸署更多時間考慮所提交的資料。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待收到政府部門就申請人所提交的進一步資料給予的意見。小組委員會並同意，這宗申請須在收到政府部門的意見後，或無論如何在收到申請人於二零零六年六月九日所提交最近期的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/TW/382 擬在劃為「工業」地帶的
荃灣德士古道 72-76 號
(第 443 約地段第 462 號)
關設「辦公室」及「商店及服務行業」
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/382 號)
-

簡介及提問部分

28. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年五月三十日要求延期考慮這宗申請，以便給予申請人時間擬備進一步資料，以處理相關政府部門的意見。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/TW/383 擬在劃爲「住宅(戊類)」地帶的
荃灣國瑞路 152 - 160 號(荃灣市地段第 410 號)
闢設「分層樓宇」、「食肆」及
「商店及服務行業」
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/383 號)
-

簡介及提問部分

30. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景——着重提述申請地點是三宗先前規劃申請的所在地，有關申請(編號 A/TW/315、350 及 366)分別於二零零三年、二零零四年及二零零五年獲小組委員會批准進行商業及住宅發展。編號 A/TW/366 的申請是對根據申請編號 A/TW/350 獲批准的計劃作出輕微的修訂；
- (b) 擬議的商業及住宅發展——按文件第 1.3 段的圖表及繪圖 A-7 及 A-8 所示，着重比較這個計劃與先前根據申請編號 A/TW/350 獲批准的計劃。就這個計劃而言，建議的主要更改包括減少地盤面積及單位數目、增加住宅樓宇的座數及更改有關樓宇的布局、減少砍伐現有樹木、增加所保留樹木的數目、從毗連的鹹田村作更大範圍的後移及採取梯級式高度設計；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界就擬議的殘疾人士泊車設施及車輛出入口、在相鄰公用道路造成的車龍，以及長車迴轉時進入相鄰行車線的範圍等事項提出關注。環境保護署署長不反對這宗申請，並認為無須附加環境方面的規劃許可附帶條件。其他相關部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲一份公眾意見。提意見人要求保留一條接連她位於申請地點北面的一個蕉園與傅屋路的現有路徑，方便她以手推車將香蕉運往市場；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 11.1 段，即擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；擬議地積比率不超過相關限制；以及這個計劃的設計較先前獲批准的計劃有較多優點，包括採取梯級式高度設計、從鹹田村作更大範圍的後移、採取單方向設計以更有效解決沿傅屋路工業用途與住宅毗鄰所產生的問題、砍伐較少樹木及保留更多樹木。至於運輸署助理署長／新界所關注的事宜，可透過附加適當的規劃許可附帶條件來解決。雖然環境保護署署長認為無須附加環境方面的規劃許可附帶條件，但規劃署建議應附加一項落實紓緩環境影響措施的附帶條件，以確保這個計劃所建議的紓緩措施會妥為落實。就公眾意見而言，荃灣及葵青地政專員表示，在上文(d)段所提及的路徑並非正式通道，而他在辦理申請地點的換地事宜時，已拒絕保留該通道的要求。規劃署建議應促請申請人與提意見人直接聯絡，以解決她所關注的事宜。

31. 一名委員詢問，可否在申請地點的北面與南面之間保留一條通道。陳月媚女士在提述文件圖 A-2 時表示，申請地點的西面有一條現有的梯級，可作為國瑞路與申請地點北面的斜坡之間的行人通道。該行人通道位於申請地點範圍以外，故此不會受擬議發展的影響。

32. 陳月媚女士在回應一名委員的詢問時表示，手頭沒有關於提意見人的蕉園面積及生產規模的資料。陳女士並說，經梯級以手推車運送貨品的困難，會同樣在現有的兩條行人通道遇到，因該兩條通道均有梯級。

33. 李韓琇玲女士表示，先前的申請已就擬議發展進行環境評估，包括荃灣瀘水廠的危險評估，而環境保護署署長已接納評估的結果。由於這個計劃所涉及的居民數目較少，預計不會造成額外的環境或危險影響，因此，無須就規劃許可附加環境或危險方面的附帶條件。此外，所需的危險紓援措施應在瀘水廠而非在擬議發展落實。陳月媚女士在回應時表示，文件第11.6(a)段所建議的規劃許可附帶條件，可確保申請人會妥為落實環境評估中所建議的環境及危險紓緩措施。在先前的規劃許可亦附加了同一附帶條件。

商議部分

34. 主席表示，在「住宅(戊類)」地帶內進行發展的其中一個主要關注事項是如何解決有關環境的事宜，尤其是工業用途與住宅毗鄰所產生的潛在問題。申請人已在環境評估中證明，倘有適當的紓緩環境影響措施，擬議發展是可予接受的。為確保申請人會妥為落實評估中所建議的紓緩措施，在規劃許可附加有關附帶條件並非不合理。

35. 陳月媚女士在回應一名委員的詢問時澄清，提意見人的蕉園位於申請地點以北的斜坡，基於地形所限，難以劃定該蕉園的界線。提意見人所要求保留的路徑，事實上侵入了申請人的土地，而提意見人是未經取得許可擅自闢設該路徑的。荃灣及葵青地政專員在辦理上述地段的換地事宜時曾向提意見人發出警告信，促請她終止在未經許可的情況下使用該片土地。

36. 一名委員在提述文件繪圖A-1時表示，擬議住宅樓宇並列的情況，會形成牆壁效應，影響該區的通風情況。對鹹田村及申請地點東面的日後發展的居民的影響尤其嚴重。這名委員認為，可更改各座樓宇的布局設計，使樓宇之間有更多的空間。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

37. 另一名委員表示，在評估視覺影響時，亦應考慮附近地區的實質環境及發展。就現時這宗申請而言，擬議發展與「鄉村式發展」地帶相鄰，而該地帶主要有低建發展及天然斜坡。由於申請地點的環境較為開揚，會大大紓緩擬議發展可能造成的牆壁效應。主席補充說，申請地點以南的「休憩用地」地帶亦有助保持該區的環境開揚，並紓緩擬議發展的牆壁效應。為進一步改善擬議發展的設計，主席建議應附加一項指引性質的條款，即促請申請人更改住宅樓宇的布局及設計，在各座樓宇之間提供更多空間。委員表示同意。

[陳曼琪女士此時返回議席。]

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年六月十六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按環境評估報告所確定，落實包括危險評估的紓緩措施，而有關措施須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估及落實經修訂的交通影響評估的建議，而有關評估及建議須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供泊車和裝卸貨物設施及車輛通道，而有關設施及通道須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按岩土評估報告所確定，對相鄰申請地點的斜坡，包括天然地形，進行調查及鞏固評估，並落實所需的鞏固／紓緩工程，而有關情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (e) 提交及落實園景設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (f) 提供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。

39. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批給這宗申請，並不表示須向政府部門取得的許可，均會獲得批給。申請人必須就所需取得的許可與相關政府部門直接聯絡；
- (b) 根據契約向地政總署署長提交砍伐樹木／樹木移植的建議，並在有必要時，就進入政府土地對斜坡進行調查及鞏固工程與他聯絡；
- (c) 更改擬議住宅樓宇的布局及設計，使各座住宅樓宇之間有更多空間，從而減少牆壁效應及改善通風情況；
- (d) 向建築事務監督提交建築圖則，以證明住宅樓宇的詳細設計符合《建築物條例》及其附屬法例，並符合有關設置緊急車輛通道的《消防和救援進出途徑守則》；
- (e) 就可能會對路政署現正進行維修的毗連斜坡造成影響的斜坡加固工程與路政署署長聯絡；以及
- (f) 應這宗申請的提意見人的要求與她聯絡。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K20/43-1 申請延長展開獲批准發展的期限—
擬在長沙灣新九龍內地段第 6003 號餘段及 6052 號
進行綜合住宅及零售發展，
附設私家車／貨車公眾泊車位
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/43-1 號)

簡介及提問部分

40. 高城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，指出申請編號 A/K20/43 在二零零一年七月獲批准，而該獲准計劃的展開時限在二零零四年七月獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)延長兩年，至二零零六年六月二十八日；
- (b) 擬議延長展開獲批准的計劃的時限兩年，至二零零八年六月二十八日；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 深水埗民政事務專員表示，已就這宗申請進行區內諮詢，並接獲三份回應，其中兩份同意申請；另一位回覆者是附近基督教崇真中學的校長，他關注獲批准計劃的九座建築物均樓高 188 米，會阻礙天然光線照射和空氣流通，影響學生的健康和學習；而封閉荔發街則會引起不便，並會影響空氣流通；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 8.2 段。自從批准申請編號 A/K20/43 以來，規劃情況沒有重大改變。申請人已採取合理行動，展開該項獲批准計劃，因此擬議延長兩年亦屬合理，而且有關的政府部門不予反對。至於深水埗民政事務專員反映的區內關注事項方面，這宗申請只涉及延長經批准計劃的展開時限，並沒有提議更改經批准的規劃規範。此外，經批准的發展會取代

該處現有的貨倉／工業大廈，從而改善區內環境。關於封閉荔發街一事，地政總署表示，該署二零零三年八月二十五日在憲報刊登公告，以及在諮詢相關的區議會、分區委員會和地方團體時，沒有接獲公眾人士反對封閉道路的建議。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 秘書在回應一名委員的詢問時說，《2004年城市規劃(修訂)條例》在二零零五年六月十日生效後，延長展開發展期限的時間，總計不得超過獲批准計劃的原本展開期限。如果原本的規劃許可是在修訂條例生效前批出，發展的原本展開期限應當作最近一次由城規會或規劃署署長按城規會授權而批准的限期。就這宗已獲准的計劃而言，由於城規會最近一次(即二零零四年)批給的展開發展期限為兩年，因此是次可獲准延長的期限最長亦應為兩年。

[陳家樂先生此時返回議席。]

43. 一名委員關注荔發街遭封閉並納入發展計劃會引致更密集的發展。該名委員詢問，決定封閉該條街道是否基於交通或其他規劃考慮因素。主席說，公共道路是否封閉並納入發展計劃，一般應該按個別情況而決定，並考慮一切相關的規劃因素。就這宗個案而言，荔發街位於有關的「綜合發展區」地帶內，把荔發街封閉作發展之用，符合綜合發展的規劃意向。陳月媚女士在提述文件圖則 AA-2 時補充說，除了把荔發街納入「綜合發展區」地帶，有關的私人地段的界線亦已合理釐定，以便重新發展「綜合發展區」地帶內現存的工業／貨倉建築物。

44. 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。這項規劃許可的有效期為兩年，至二零零八年六月二十八日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並切實執行一份經修訂的總綱發展藍圖，把下文(b)、(c)、(e)和(f)項的規劃許可附帶條件，以及擬議發展的發展項目納入其中，而有關內容和執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供停車位、上落客貨設施和私家車／貨車公眾停車場，而有關設計和提供情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 按照申請人的建議，設計並提供行人天橋橫過深旺道，把申請地點接駁到該地點南面的「綜合發展區」，所涉費用政府無須承擔，而有關設計和提供情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按照申請人的建議，設計、提供並切實執行交通影響評估所鑑定的交通／道路改善計劃，所涉費用政府無須承擔，而有關設計、提供和執行情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交並切實執行園景設計總圖，而有關內容和執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 把沿荔發街的現有雨水渠改道，費用由申請人承擔，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 把沿荔發街的現有主水管改道，費用由申請人承擔，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦議決促請申請人：

- (a) 應儘快把相關的附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供城規會主席會根據《城市規劃條例》第4A(3)條核證，乃將其存放在土地註冊處；

- (b) 應就荔發街現有和擬議總水管的情況，諮詢水務署總工程師／九龍和總工程師／設計；
- (c) 應就侵佔水務署臨時工程區事宜，諮詢地政總署西九龍地政專員；
- (d) 應就荔發街現有和擬議的雨水渠情況，諮詢渠務署總工程師／新界南；以及
- (e) 如希望再延期展開有關發展，可以根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請，詳情可參考《城規會規劃指引》編號 35A 和 36 號。

[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／荃灣及西九龍莫炳超先生出席回答委員提問。陳女士和莫先生此時離席。]

[梁乃江教授此時暫時離席。]

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 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) Y/K9/1 要求修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》，把紅磡鶴園街 9-13 號、民樂街 18-28 號及民裕街 37-53 號由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/1 號)
-

簡介及提問部分

46. 小組委員會知悉申請人在二零零六年五月二十九日要求延期考慮申請，以便有時間準備進一步資料，處理有關政府部門的意見。小組委員會亦知悉，文件第 2.2 段的內容應根據席上提交的替代頁修改，以修正該段的印刷錯誤，即把該段第 4 行的「3 個月」改為「2 個月」。

商議部分

47. 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。小組委員會亦議定，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，因此除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) Y/K18/1 要求修訂《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》，把九龍塘根德道 3 號、5 號及 7 號
(新九龍內地段第 865 號、866 號及 867 號)
由「住宅(丙類)1」地帶改劃為
「綜合發展區(1)」地帶及「道路」用地
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/1 號)
-

簡介及提問部分

48. 小組委員會知悉申請人在二零零六年六月一日要求延期考慮申請，以便有時間準備進一步資料，處理環境保護署署長的意見。

商議部分

49. 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，因此除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

進一步考慮編號 A/K13/212 的申請

擬對劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

九龍灣常悅道與宏照道交界處的土地略為放寬建築物高度限制
(由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 126 米)，

以闢設一層公用的空中花園

(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/212A 號)

50. 小組委員會知悉，這宗申請是由信和置業有限公司(信和)的一家附屬公司提交。黃澤恩博士由於目前與信和有業務往來，因此就本議程項目申報利益。黃博士因事未能出席會議。

簡介及提問部分

51. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，指出小組委員會曾在二零零六年三月十七日考慮這宗申請，並決定延期作出決定，以待申請人提交進一步資料，證明擬議的空中花園會符合相關的「聯合作業備考」所載的標準，並提出理據支持擬議的每層樓高；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至 126 米，指出申請人分別在二零零六年四月十八日、二零零六年六月六日和二零零六年六月十三日提交進一步資料，以修訂擬議空中花園的花槽和

玻璃幕牆安排，並提出每層擬議樓高的理據，以及標準辦公室樓層淨空高度的設計詳情；

- (c) 政府部門的意見—— 並無接獲有關政府部門對申請的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾人士的意見。提意見人同意有關建議；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 6.1 和 6.2 段，包括有關建議符合相關的「聯合作業備考」所載的標準，並可以促進自然通風、改善擬議發展的視覺質素，而且擬議放寬的建築物高度限制預計不會對周圍地區有不良影響；有關政府部門亦不反對這宗申請。

52. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

53. 一名委員說，考慮過擬議空中花園在設計上的優點，以及申請人回應小組委員會的關注而提交的進一步資料後，認為批准申請的做法可以接受。不過，當局應該繼續嚴格管制九龍灣整體發展的建築物高度。

54. 另一名委員說，文件繪圖 A18 的圖 B.2 顯示的模型圖例，令人覺得被紅磡現有的高樓大廈所阻擋的任何發展項目，均不會有視覺上的負面影響。該名委員關注到其他申請會利用這個觀感作理據，申請略為放寬該區的建築物高度限制。另一名委員亦有相同的看法，雖然擬放寬的幅度輕微，但仍對批准申請有所保留。

55. 主席說九龍灣地區的建築物高度限制是根據一項詳細的研究所得的結果而釐定的，該研究亦建議可按情況略為放寬建築物高度限制。就這宗申請而言，委員應考慮申請人提交的資料是否足以證明有關建議有其優點，並可消除小組委員會的疑慮。委員大致同意這個處理方法，並認為可從寬考慮這宗申請，理由載於文件第 6.1 和 6.2 段。

56. 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，但有一項附帶條件，即擬議發展必須提供滅火水源和消防裝置與設備，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二零一零年六月十六日止。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。

57. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 研究是否可以減少擬議發展每層的樓高，盡量令建築物高度不偏離限制；以及
- (b) 就租契事宜聯絡九龍東區地政專員。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K9/209 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 53-59 號(紅磡內地段第 340 號、352 號、422 號及 487 號)金輝行 5 樓 1 號單位開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/209 號)

簡介及提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，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) 擬開設的補習學校；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳述的理由，不反對該申請；原因是擬議補習學校與有關建築物現有的辦公室和商業用途及附近地區的商業／住宅發展項目並非不協調，對區內交通、環境及基礎設施，亦不會造成不良影響。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 主席指出擬開設的補習學校與附近地區的用途協調，而在同一幢建築物內，過往亦有四宗同類申請獲小組委員會批准。

61. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年六月十六日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。不過，這項規劃許可須附帶條件，即申請人須提供消防裝置及設備，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就《教育條例》／《教育規例》內所載的學校註冊程序，徵詢教育統籌局學校註冊組的意見；以及
- (b) 與申請處所的業主解決與發展有關的土地問題。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K10/215 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭角宋皇臺道 14-18 號
改建一幢九層高的現有樓宇為酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/215 號)
-

簡介及提問部分

63. 小組委員會知悉申請人在二零零六年五月三十日要求延期考慮有關申請，以便有時間準備關於該申請的進一步資料。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K14/503 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的
觀塘成業街 11-13 號地下 1 號及 2 號工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/503 號)
-

簡介及提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，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) 擬議商店及服務行業用途；

- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對該申請，理由是該建築物的商用樓面面積超出 460 平方米的可接受水平，而擬議的 1 500 毫米氣隙不可視作城市規劃委員會就在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所訂立的規劃指引編號 22C 所規定設置的緩衝樓層；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩名提意見者支持該申請，另一名提意見者則詢問申請人是否須繳付暫准費，才可申領開業臨時許可；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，不支持該申請，原因是從消防安全角度而言，擬議用途不可接受。

66. 一名委員詢問申請人有否提供建議的 1 500 毫米氣隙的詳情。九龍規劃專員李啓榮先生藉文件繪圖 A-2 指出，申請人建議的氣隙是在原有天花板下用混凝土加建一塊 100 毫米厚的天花板而形成的。申請人擬把氣隙用作消防緩衝區，但消防處處長認為該做法不可接受。

商議部分

67. 麥力知先生回應一名委員就公眾所提出的意見作出的查詢時說，徵收暫准費可視為對違反批租條件的土地擁有人施加的一項懲罰。根據一貫做法，地政總署在發現違反批租條件的情況時，會給予土地擁有人一段時間，以便採取適當行動，就違反事項作出補救，有關行動可包括向城規會申請規劃許可，而該土地擁有人在該段期間須向政府繳付暫准費。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由是從消防安全角度而言，有關申請不可接受。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K14/504 擬在劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 63 號福昌大廈地下工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/504 號)
-

簡介及提問部分

69. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，其中兩名提意見者支持該申請，另外五名提意見者則提出反對，理由是該處所現時設有餐室，其運作已造成衛生及保安方面的問題；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，不反對該申請。有關原因是擬議商店及服務行業用途，不會對該建築物內及附近地區的發展造成嚴重的不良影響。該用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及城市規劃委員會就在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所訂立的規劃指引編號 22C 的規定。至於公眾所關注的衛生及保安問題，現時設於該處所的餐室是一家食肆，而獲准的商店及服務行業用途並不包括經營食肆。申請人亦無表示擬在該處所經營食肆。

商議部分

70. 主席指出，擬議商店及服務行業用途符合有關城市規劃委員會規劃指引所訂定的要求，而有關政府部門並無對該申請提出負面意見。

71. 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。這項規劃許可的有效期至二零零八年六月十六日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。不過，這項許可須附加以下條件：

- (a) 在該用途進行運作前，須提交及落實在該處設置消防裝置的建議，而有關情況須符合消防處處長及城規會的要求；以及
- (b) 如未有在該用途進行運作前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。

72. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就申請中的商店及服務行業用途(包括申請處所的面積)，向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委任認可人士，以便提交顯示符合《建築物條例》規定的建築圖則，特別是利用耐火時限超過兩小時的防火間隔牆把擬議商店及服務行業用途與一樓現有的工場分隔開、設置走火通道，以及提供殘疾人士通道及設施；
- (c) 注意若要經營任何受《食物業規例》(香港法例第132章)規管的食物業，須向食物環境衛生署申請有關牌照／許可證；以及
- (d) 起卸貨物時，須嚴格遵照規管限制，並須顧及當時的交通情況，以免妨礙主要道路的交通。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/K21/12 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
九龍灣啓興道(新九龍內地段第 5805 號、
5806 號及 5982 號)
進行住宅發展，附設零售商店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K21/12 號)
-

73. 小組委員會知悉該申請由九龍倉置業有限公司(下稱「九龍倉」)的附屬公司提交，而黃澤恩博士因現時與九龍倉有業務往來，已就此議項申報利益。黃博士因事未能出席會議。

簡介及提問部分

74. 小組委員會知悉申請人在二零零六年六月十日要求延期考慮有關申請，以便有時間準備進一步資料，回應有關政府部門所提出的意見。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[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會議回答委員的詢問。李先生和蘇女士於此時離席。]

[林群聲博士此時暫時離席。]

港島區

[港島規劃專員吳曙斌先生此時應邀出席會議。]

議程項目 10
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H15/217 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑業發街 1 號－香港仔內地段第 309 號
關設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/217A 號)
-

76. 這宗申請由嘉華地產有限公司的附屬公司提交。陳旭明先生由於與嘉華地產有限公司現時有業務往來，因此就此議項申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

77. 港島規劃專員吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——這宗申請於二零零六年二月二日提交。二零零六年三月十七日，小組委員會決定應申請人的要求，延期考慮這宗申請，以便申請人有時間與運輸署解決尚未處理的事項。同日，小組委員會同意對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖作出修訂，把黃竹坑區內的「其他指定用途」註明「商貿」地帶劃分為「其他指定用途」註明「商貿」1 和「其他指定用途」註明「商貿」2 兩個支區，並在該兩個支區納入分別為主水平基準上 120 米和 140 米的建築物高度限制。《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》收納了有關修訂項目，在草圖展示期間，共接獲七份申述，全部均與黃竹坑區的建築物高度限制有關。除了有一宗申述，申述人建議實施較低高度的限制(主水平基準以上 100 米或以下)外，其餘六宗申述均反對實施建築物高度限制，或認為有關限制太嚴厲。申請地點位於劃為「其他指定用途」註明「商貿」1 地帶內，是上述申述所涉的地點；

- (b) 擬議的酒店發展，其建築物高度不多於主水平基準以上 120 米；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，表示擬議酒店的高度超過主水平基準以上 100 米，不可接受。此外，就申請人提交的進一步資料的法定公布期內，並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署建議延期對申請作出決定，以待城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的申述作出決定。由於申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿」1 地帶內，是該等申述所涉的地帶，在該等申述的聆訊程序尚未進行的情況下，倘批准這宗申請，會架空城規會就申述作出的決定。

78. 秘書說，申請人曾就規劃署延期考慮申請的建議，於二零零六年六月八日致函城規會，對申請會受到不當的拖延表達關注，申請人的信件載於文件附錄 1e。吳曙斌先生接着向委員簡介申請人所提出的要點。概括來說，申請人認為由於這宗申請提交時，有關地點被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，因此，申請應根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的條文考慮。由於「其他指定用途」註明「商貿」地帶未有訂明建築物高度限制，因此延期考慮這宗申請，以待考慮就「其他指定用途」註明「商貿」1 地帶的建築物高度限制作出的申述，並不合理。

79. 秘書澄清說，雖然在申請提交時，有關的分區計劃大綱圖並無就申請地點訂明建築物高度限制，但根據城規會於二零零五年六月就黃竹坑商貿區建築物臨時高度限制所頒布的規劃指引編號 37，有關地點的建築物高度是受限於不超過主水平基準以上 120 米的臨時限制的。自《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》展示以來，有關的臨時限制已經收納在該分區計劃大綱圖內。

80. 委員就申請提出下列問題：

- (a) 這宗申請應根據提交時適用於申請地點的先前土地用途地帶區劃考慮，還是應根據現時的土地用途地帶區劃考慮；
- (b) 小組委員會是否有權延期考慮規劃申請；
- (c) 過往是否有申請人就規劃署建議延期考慮申請而提出反對的先例；以及
- (d) 城規會何時會考慮就有關草圖作出的申述。

81. 秘書回應委員的提問時提出下列要點：

- (a) 根據相關的法律意見，這宗申請應根據在提交時適用於申請地點的土地用途地帶區劃的條文考慮。然而，小組委員會考慮這宗申請時，可參照最新的相關規劃情況，包括有關地點現時的土地用途地帶區劃的規劃意向。
- (b) 倘具合理的理由，小組委員會有權延期考慮規劃申請。城規會規劃指引編號 33：「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」載列了延期考慮申請的一般原則和做法；以及
- (c) 並無有關申請人就規劃署建議延期考慮申請而提出反對的先例。

82. 吳曙斌先生回答問題(d)時說，城規會暫定於二零零六年八月十一日於城規會會議上進行聆訊，以考慮該等申述。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

商議部分

83. 主席說，「其他指定用途」註明「商貿」1 地帶涵蓋申請地點，是《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號

S/H15/23》展示期間接獲的申述所涉的地帶。主要的考慮點是，在有關申述未完成聆訊前考慮這宗申請是否恰當。他說，小組委員會的一般原則，是在考慮規劃申請時，應顧及所有相關的規劃因素。就這宗申請而言，城規會把有關地點劃為「其他指定用途」註明「商貿」1 並訂定建築物高度限制的最新規劃意向，以及城規會就「其他指定用途」註明「商貿」1 地帶的申述而作出的決定，均會是相關的規劃因素。

84. 委員接着展開詳細的討論，有關要點撮錄如下：

- (a) 考慮這宗申請時，既要參照有關先前「其他指定用途」註明「商貿」地帶的條文，亦要顧及適用於有關地點的最新規劃情況；
- (b) 小組委員會先前已同意延期考慮一宗同類申請(編號 A/H15/216)，以待城規會就有關分區計劃大綱草圖的申述作出決定。為求一致，小組委員會處理這宗申請時，應採取同一方法；
- (c) 就有關分區計劃大綱草圖內訂明的建築物高度限制所接獲的申述中，由於同時有表示支持和反對兩種意見，因此，城規會就申述所作的決定，不一定對這宗申請不利。延期考慮這宗申請，不會對申請人不公；
- (d) 在申請提交時，雖然申請地點並無訂明法定建築物高度限制，但有關地點受臨時限制規管；以及
- (e) 申述的聆訊已定於二零零六年八月進行，因此，延期考慮這宗申請的日期並不會押得太後。

85. 秘書補充說，延期對申請作出決定符合城規會規劃指引編號 33。該指引清楚載列，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。

86. 一名委員問及應延長多久才對申請作出決定。秘書回答說，申請應延至行政長官會同行政會議就申述作出最後決定。

根據《城市規劃條例》，城規會須在有關的分區計劃大綱草圖法定展示期屆滿後九個月內，把有關的分區計劃大綱草圖連同詳列有關申述／對申述的意見的附表呈交行政長官會同行政會議考慮。由於有關的分區計劃大綱草圖的展示期於二零零六年五月屆滿，預料行政長官會同行政會議會於二零零七年年初作出決定。主席說，申述的聆訊完畢後，應儘快把草圖呈交行政長官會同行政會議，以免申請被不恰當地延遲考慮。

87. 秘書回答委員的查詢時說，並無條文訂明申請人可就小組委員會延期考慮申請的決定提出覆核。由於申請人不是有關分區計劃大綱草圖的申述人，因此無權在城規會對申述作出考慮時出席聆訊。

88. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的申述作出的最後決定。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H15/218 擬在劃為「綠化地帶」的南朗山
關設地下電纜車系統
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/218 號)
-

簡介及提問部分

89. 港島規劃專員吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的地下電纜車系統；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。就申請人提交的進一步資料的法定公布期內，則接獲兩份意見，分別由一名東區區議員和文麗雙築的業主立案法團提出。該名東區區議員表示不反對申請。文麗雙築的業主立案法團關注到電纜車系統的建築工程會對文麗雙築的現有引路造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段詳載的理由，不反對這宗申請，因為擬建電纜車系統會建於地底，因此不會對附近地區的景觀、視覺和交通造成不良影響。儘管這樣，與該項建議有關的所有環境事宜，會在根據《環境影響評估條例》申請環境許可證時進一步處理。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 主席指出，由於擬議的電纜車系統會建於地底，因此不會對附近地區(包括通往文麗雙築的引路)造成不良影響。他亦注意到，文麗雙築的業主立案法團致函南區民政事務專員，信中建議把文麗雙築所在地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現有發展。秘書說，文麗雙築發展項目涉及一九七七年批給的一項規劃許可(申請編號 H15/4P)，而該地點的土地用途規劃地帶可在適當時候更改，以反映現有發展。主席說，有關改劃地帶的建議與這宗申請沒有直接關係，應分開考慮。

92. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年六月十六日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加條件，即申請人須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。

93. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署港島西區及南區地政專員證明文麗雙築的通行權不會受到纜索鐵路系統的不良影響；以及

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西就為殘障人士提供消防安全設備的意見。

[主席多謝港島規劃專員吳曙斌先生出席會議解答委員的詢問。
吳先生此時離席。]

[陳曼琪女士此時暫時離席。]