

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年九月二十九日上午九時
舉行的第 335 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
林雲峰教授	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳旭明先生	
梁剛銳先生	
李慧琮女士	
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)	
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	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

Erwin A.Hardy 先生

陳弘志先生

梁乃江教授

黃遠輝先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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九月十五日
第 334 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年九月十五日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 334 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]

2. 秘書報告，上次會議並無任何事項需要續議。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 號和 7 號
(新九龍內地段第 865 號、866 號和 867 號)
由「住宅(丙類)1」地帶改劃為
「綜合發展區(1)」地帶和「道路」用地
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/1 號)

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

3. 九龍規劃專員李啓榮先生、高級城市規劃師／九龍劉長正先生及以下的申請人代表此時獲邀出席會議：

Phill Black 先生
Veronica Luk 女士
Yu Pang Lin 先生
Dennis Pang 先生
Brian Dechant 先生
Eddie Lee 先生
Yan Lei 女士

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／九龍劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。

5. 劉長正先生借助 PowerPoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請是要求把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶和「道路」用地，以便把三幅私人地段(即新九龍內地段第 865、866 及 867 號)合併，重新發展為一間設有不多於 299 個客房的酒店。申請人同時建議利用毗鄰真光里的一塊狹長私人土地以擴闊道路，並把真光里指定為「道路」用地，以作為盡頭路；
- (b) 根據申請人所擬備的供參考用計劃，在擬議的「綜合發展區(1)」地帶內將會興建一幢六層高的酒店建築物(位於停車場及設置公用設施的地庫之上，主要天台部分的高度為主水平基準上 45.275 米)，非住用總樓面面積約為 10 652 平方米。為便於進行酒店發展，申請人建議在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，「綜合發展區(1)」地帶內的「酒店」用途，最大總樓面面積為 10 652 平方米(相等於在該「綜合發展區(1)」地帶以 3.1 倍地積比率進行發展)，最高建築物高度為主水平基準上 45.275 米。申請人將會在擬議酒店啓用前，為毗鄰多段區內公共污水渠(共 1.4 公里長)進行改善工程；
- (c) 地政總署認為根據現行的批地條件，包含酒樓餐廳的擬議發展不可接受，並且違反土地用途。該署亦

擔心該計劃首先要落實的工程(即對 1.4 公里長的污水收集系統進行改善工程)是否可行，同時有關工程亦可能會對該區的現有住戶帶來不便。路政署認為把申請地點部分地方改劃為「道路」用地的建議不可接受，因為擬議酒店將會在「綜合發展區(1)」地帶內興建，而在該地帶內「道路」是屬於經常准許的用途。雖然運輸署不反對這宗申請，但警務處處長則極為關注該區可能出現的交通管理問題。教育統籌局局長亦表示，九龍真光中學對有關計劃甚感憂慮，因為一旦發生緊急事故，將會沒有緩衝區可供該校的學生及職員走避；

- (d) 在法定公布期內，城規會共接獲 17 份公眾意見，其中 11 份反對這宗申請，因為有關計劃會危及道路安全、引起交通擠塞、對環境及基建設施帶來不良影響。此外，提意見人認為零碎地改變土地用途不可接受，同時認為有需要保護該住宅區；以及
- (e) 規劃署基於文件第 11.2 段所載的理由，不支持這宗申請，因為根據「住宅(丙類)1」地帶現行容許的 0.6 倍地積比率，可建的總樓面面積約為 2 557 平方米，而在申請人建議劃設的「綜合發展區(1)」地帶內，對酒店發展的擬議總樓面面積限制為 10 652 平方米，增幅約為 300%。改劃用途地帶的建議只是為了使「酒店」用途可作更高密度的發展，並不恰當。批准這宗改劃地帶的申請，將會為同類申請立下不良先例，而倘若同類申請均獲得批准，累積影響所及，將會破壞九龍塘花園洋房區的完整性，對現有基建設施造成負面影響。

6. 主席請申請人的代表闡述這宗申請的理據。

7. Phill Black 先生以 PowerPoint 軟件輔助講解，提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以改變九廣鐵路車站對面三幅相連地段的未來用途。擬議修訂涉及把現有的時鐘酒店及住宅屋宇改建作旅遊酒店，建築物高度將

會由 3 層增至 6 層，而發展密度亦會提高，地積比率將會由 0.6 倍增至 2.5 倍(以申請地點的總面積而言)。擁有該三幅地段的申請人有意在申請地點興建一幢酒店，作為其在深圳所擁有的另一酒店的姊妹酒店；

- (b) 申請地點位於九龍塘花園洋房區內。該區以前為兩層高的歐陸平房區，現時已演變為混合用途的地區，內有住宅、學校、宗教及社會機構；
- (c) 申請地點位處「住宅(丙類)1」地帶邊緣，為九龍塘已發展的「商業／機構樞紐」不可分割的部分。申請地點四周為又一城商業中心、教育機構辦事處及不同的社區／商貿設施，全部均位於九廣鐵路及地下鐵路車站 200 米範圍內，在該處興建酒店，與四周用途並無不協調之處；
- (d) 有關政府部門亦認為在該區興建六層高的建築物並無不當之處。建築署認為擬議的建築物高度與該區的環境匹配，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關計劃不會在視覺上產生顯著的影響，總城市規劃師／次區域亦認為從都會計劃檢討(二零零三年)所建議的策略性土地用途觀點來看，上九龍塘區有潛質可成為一個新的「高科技商貿樞紐」；
- (e) 該酒店發展計劃在規劃上的優點包括有：擴闊真光里和關設一個新的迴旋處以方便汽車調頭和減少人車爭路的情況；封閉根德道的車輛出入口以改善交通流動的情況；清拆該地點的時鐘酒店以解決不協調用途毗鄰而立的問題；消除火車噪音影響的問題；合併該三幅地段可提供更為全面的設計；以及提高該區污水渠的容量；以及
- (f) 由於擬議酒店發展對該區具有規劃上的優點，Phill Black 先生促請小組委員會全盤接納修訂申請。倘小組委員會對建議的發展規範存有疑慮，可原則上同意這宗修訂用途地帶的申請，再要求規劃署與申請人聯絡，為申請地點制訂適當的發展規範。當局

可把經修訂的建議再提交予小組委員會考慮，然後才在憲報公布對用途地帶的修訂，以供公眾查閱。

8. 一名委員要求運輸署澄清，擴闊真光里的計劃是否具有任何優點。盧劍聰先生回答表示，他不反對這宗申請，並認同申請人就擬議發展在交通安排方面的意見。

9. 委員提出多項問題及意見，內容撮錄如下：

- (a) 上述「商業／機構樞紐」南面部分主要為「政府、機構或社區」設施，如教育機構及巴士總站，擬議酒店發展與該處的用途是否協調；
- (b) 由於擬議酒店發展可能會對該「住宅(丙類)1」地帶內的鄰近居民造成影響，擬議酒店發展有甚麼理據可獲得批准；
- (c) 由於路政署認為改劃申請地點部分地方為「道路」用地的申請不可接受，擴闊道路的計劃會由誰人負責；
- (d) 九龍真光中學是否接受擴闊真光里的建議及迴旋處的設計；以及
- (e) 有關計劃對九龍真光中學的學習氣氛是否有所影響。

10. Phill Black 先生在回答時提出以下要點：

- (a) 雖然在該「商業／機構樞紐」南面部分主要為「政府、機構或社區」設施，但由於申請地點與又一城商業中心、九廣鐵路及地下鐵路車站十分接近，實在是於非商業中心區興建酒店的理想地點。擬議酒店將會在辦公時間以後為該區帶來活動，增添該區的活力；

- (b) 雖然申請地點現時被劃為「住宅(丙類)1」地帶，但由於其位置獨特(即鄰近主要的交通交匯處)，在策略性發展上更適合興建酒店；
- (c) 申請人將會全面負責擴闊和維修在申請地點內的擬議道路；
- (d) 擴闊真光里及闢設新迴旋處的計劃，可有助改善車輛調頭的情況，並可讓車輛作非正式的停泊及上落客貨。如果申請獲得批准，申請人將會與九龍真光中學聯絡，解釋擴闊道路的細節及益處；以及
- (e) 擬議酒店發展與有關學校並無相衝突之處，因為倘若建議獲得批准，現時學校附近的時鐘酒店將會拆卸。

11. Phill Black 先生在回答麥力知先生的問題時表示，倘若在進行換地時路政署拒絕負責維修真光里，申請人將會承擔有關責任。

12. 由於申請人的代表並無進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知申請人的代表，申請的聆訊程序已經完成，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。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

13. 鑑於九龍真光中學提出強烈反對，一名委員表示對這宗申請有所保留，因為該學校將會與酒店共用擬議的公共通道，面對因計劃而增加的交通流量及引起的道路安全問題。

14. 另一名委員對該「商業／機構樞紐」概念有所懷疑，因為除了又一城商業中心及巴士總站外，樞紐其他地方主要為政府、機構或社區設施，環境相對較為寧靜。因此，該名委員不支持這宗申請。

15. 其他委員普遍認為「酒店」用途可以接受，但申請人所建議的地積比率及建築物高度則屬過高。他們同時表達了以下意見：

- (a) 同意擬議酒店發展具有一些規劃上的優點，例如把建築物退入的建議(可減少人車爭路的情況)，以及封閉根德道車輛出入口的建議；
- (b) 正式的酒店發展比現時在申請地點運作的時鐘酒店較為可取；
- (c) 擬議的酒店發展可在交通交匯處與附近住宅屋宇之間提供一個緩衝區；
- (d) 擬議的酒店發展規模(特別是在地積比率上)應大幅度削減；以及
- (e) 批准這項改劃地帶的要求，會為同類申請立下不良先例。

16. 秘書在回應委員的詢問時指出，根據九龍塘分區計劃大綱圖內「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，「酒店」屬於第二欄內的用途，最高地積比率為 0.6 倍，最高建築物高度為三層。因此，申請人可根據分區計劃大綱圖的規定，就酒店用途申請規劃許可，但地積比率及建築物高度必須受到上述限制。這宗修訂用途地帶的申請，只是為了提升擬議酒店發展的地積比率及建築物高度。

17. 主席表示，申請地點坐落於原意用作低層住宅發展的九龍塘花園洋房區內，但由於該區的土地用途及特色因市場力量而不斷改變，小組委員會或許需要因應都會計劃檢討(二零零三年)的建議，從較宏觀的角度考慮這宗申請。

18. 一名委員表示不同意這宗申請，但卻認為擴闊真光里的建議值得跟進，故此請運輸署及路政署研究是否需要擴闊及改善該路。主席澄清說，由於涉及私人土地，須由私人地段的擁有人決定是否交回土地作擴闊道路之用。基於擬議的道路擴闊

計劃只屬十分細小的地區工程，當局未必會透過收地方式優先落實有關計劃。

19. 主席總結表示，委員普遍不同意批准這宗改劃地帶的申請，以便擬議的酒店以建議的密度和建築物高度發展。此外，在「住宅(丙類)」地帶的《註釋》中，「酒店」用途已列於第二欄內，如果向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。因應主席的評語，秘書提出修訂文件第11.4(a)段所建議的拒絕理由，改為『「住宅(丙類)1」地帶主要是作低層和低密度的住宅發展。這規劃意向整體上恰當』。委員表示同意。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 「住宅(丙類)1」地帶主要是作低層和低密度的住宅發展。這規劃意向整體上恰當。在「住宅(丙類)1」地帶的《註釋》中，「酒店」用途已列於第二欄內，如果向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准；
- (b) 申請人就「綜合發展區(1)」地帶內的「酒店」用途所建議的總樓面面積及建築物高度限制，會令發展密度大幅增加，與「住宅(丙類)1」地帶內其他發展的特色不相協調；
- (c) 在申請人提交的文件中，並未有足夠資料證明擬在申請地點外進行的污水渠改善工程可行；以及
- (d) 批准這宗改劃地帶的申請，將會為同類申請立下不良先例，而倘若同類申請均獲得批准，累積影響所及，將會破壞整個範圍及毗鄰「住宅(丙類)1」地帶的完整性，並會對現有基建設施造成負面影響。

[李慧琼女士此時離席。]

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/K14/510 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 398 至 402 號
Lucky (Kwun Tong) Industrial Building
(又稱嘉域大廈)地下廠房 A
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/510 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/511 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 398 至 402 號
Lucky (Kwun Tong) Industrial Building
(又稱嘉域大廈)地下廠房 B
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/511 號)
-

21. 由於上述兩宗個案(編號 A/K14/510 及 511)是申請在同一工業大廈的地下經營商店及服務行業，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生借助 PowerPoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處)的反對；

(d) 在法定公布期內，當局接獲一份支持申請的公眾意見；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。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 主席表示，上述兩宗申請均符合有關的城市規劃委員會指引。

25. 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，批准這兩宗申請，但須附加下列條件：

(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零七年三月二十九日或之前，提交關於消防安全措施(包括有關處所的消防裝置)的建議及落實有關措施，而有關情況必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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 就有關商店及服務用途向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；

(b) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明有關申請符合《建築物條例》的規定，特別是《耐火結構守則》中有關耐火結構的條文，同時按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《提供火警逃生途徑守則》第 10.1 段的條文提供足夠的逃生途徑，以及按照《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手

冊：暢通無阻的通道 1997》的條文，為殘疾人士提供通道和設施；

- (c) 在公共排水渠及污水渠附近施工時，認可人士須極度小心，以免擾亂、干擾或損毀有關渠道。公共設施如因擬議發展的工程而受到任何阻塞或損毀，申請人須承擔維修的費用，而有關維修情況須符合渠務署署長的要求；
- (d) 經營《食物業規例》(第 132 章)所載的任何食物業，均須向食物環境衛生署申請有關許可／牌照；以及
- (e) 在上落客貨時，應嚴格遵守交通規定及留意當時的交通情況，以免阻塞主要通道的交通。

[主席感謝九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議，解答委員的查詢。李先生和劉先生此時離席。]

港島區

[總城市規劃師／特別職務李志苗女士及高級城市規劃師／特別職務李志煊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/H24/9 擬在中環 7 號和 8 號碼頭天台觀景平台
關設非附屬於「其他指定用途」註明
「碼頭及有關設施」地帶的指定用途的
酒樓餐廳和公用設施裝置
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/9 號)
-

27. 這宗申請由九龍倉集團有限公司的附屬公司提出。黃澤恩博士近期與九龍倉集團有限公司有業務往來，因此就此議項申報利益。小組委員會備悉黃澤恩博士此時暫時離席。

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／特別職務李志煊先生借助 PowerPoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 非附屬於指定用途的擬議酒樓餐廳和公用設施裝置，所涉總樓面面積約為 276.3 平方米；
- (c) 政府部門的意見——地政總署認為現行的建議不可接受，因為會令最大的商業分租面積超出政府與申請人先前協議的 604 平方米。環境運輸及工務局局長、房屋及規劃地政局局長和其他有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份支持這宗申請的公眾意見；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。至於地政總署的疑慮，環境運輸及工務局局長和運輸署已澄清表示，申請人將來可獲准作商業分租的面積並無上限。環境運輸及工務局局長、房屋及規劃地政局局長和運輸署建議，對於將來要求把中環 7 號和 8 號碼頭的地方作進一步商業分租的申請，有關方面應考慮每宗個案的理據，按既定政策處理。商業分租的問題應由一個適當的機構獨立處理。

29. 一名委員問及如果批准申請人把更多地方分租作商業用途，當局會有甚麼安排。總城市規劃師／特別職務李志苗女士請委員參閱文件第 9.4(a)段的內容，並指出倘若申請獲得批

准，當局將會促請申請人與地政總署聯絡，解決申請處所在維修、管理及租務安排方面的細節。

商議部分

30. 麥力知先生在回答一名委員的問題時表示，中環 7 號和 8 號碼頭為政府碼頭，地政總署是根據政府與申請人先前協議的最大商業分租面積(604 平方米)來評估這宗個案。然而，倘若小組委員會認為可批准這宗申請，地政總署將會對這宗申請重新作出考慮，並會與申請人磋商有關商業分租的事宜。

31. 一名委員表示支持這宗申請，並認為有關項目可促進本地的經濟。另一名支持這宗申請的委員詢問，當局可否檢討在政府碼頭提供商業設施的政策，為該等設施的面積定出上限。主席回答說，這事涉及平衡主要用途及附屬用途的問題。在這個案中，主要用途為碼頭用途。根據既定政策，當局會就申請諮詢負責碼頭運作的運輸署及海事處的意見。對於碼頭附屬用途以外的用途，如果不影響碼頭的運作，當局會對有關申請作出適當考慮。盧劍聰先生補充說，當局應根據每宗申請的理據作出評估。雖然中環 7 號和 8 號碼頭是由土木工程拓展署設計，但運輸署一般會鼓勵渡輪營運商利用碼頭可分租作商業用途的地方，締造非船費方面的收入，以紓緩船票加價的財政壓力。

32. 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二零二零年九月二十九日止。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。有關許可須附加一項條件，即申請人須設計及提供符合消防處處長或城市規劃委員會要求的消防裝置。

33. 小組委員會亦同意告知申請人留意以下事項：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不代表政府接納申請中就商用範圍所建議的經營、管理及維修責任。有關處所在管理及租務安排方面的細節，須於稍後澄清及確定；

- (b) 申請人須妥善地安排空氣調節系統及新鮮空氣入口在設計、位置、安裝及運作方面的事宜，確保擬議酒樓餐廳內的公眾不會受到嚴重的空氣污染影響；
- (c) 因擬議的酒樓餐廳及公用設施裝置而須在已竣工的碼頭處所進行的改動工程，須由申請人及／或未來的營運商自行負責；
- (d) 碼頭的租客／擁有人在經營食物業前，須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證；以及
- (e) 有關碼頭並未設有花灑系統。倘若擬闢設的酒樓餐廳的總樓面面積超出230平方米，則須按照英國防損委員會制定的自動花灑裝置規則裝設自動花灑系統。

[主席感謝總城市規劃師／特別職務李志苗女士及高級城市規劃師／特別職務李志焯先生出席會議，解答委員的查詢。李女士及李先生此時離席。]

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

21/06 建議修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/23》
(都會規劃小組委員會文件第 21/06 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介擬對灣仔分區計劃大綱核准圖作出的修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 把萬茂徑與星街交界處顯示為「道路」用地及劃為「住宅(甲類)」地帶的一塊土地，改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有的公眾休憩用地用途；
- (b) 把星街 9 號一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現有的住宅用途；
- (c) 把萬茂台 1 號及 3 號和堅尼地道 9M 號的兩塊土地，由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以反映現有用途和符合現有住宅發展的地段界線；
- (d) 把聖佛蘭士街與星街交界處的一塊土地，由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以反映現有用途和符合撥地的界線；
- (e) 把石水渠街兩塊土地分別由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有的社區和公眾休憩用地用途；
- (f) 把聯發街 4-10 號一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以反映該塊土地的現有住宅用途及所提供的公眾休憩用地；
- (g) 把廈門街 30-34 號一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以反映該塊土地的現有住宅用途及所提供的公眾休憩用地；
- (h) 把廈門街 30-34 號毗鄰的一塊土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。該塊土地現時為空置的政府土地，可在附近的土地重新發展時闢作公眾休憩用地；

- (i) 把春園街與三板街交界處的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有用途；
- (j) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」內，加入兩個支區，即「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」；以及
- (k) 根據城市規劃委員會所通過對《法定圖則註釋總表》修訂本的輕微修訂，修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」。

35. 一名委員詢問，當局為何仍然建議保留春園街一塊正在興建商業／寫字樓大廈的土地作為「休憩用地」地帶。港島規劃專員謝建菁女士在回答時解釋說，當局建議把春園街的土地以及船街和三板街的兩塊土地保留作為「休憩用地」地帶，是因為城市規劃委員會曾於一九八五年至一九九四年間，因應擬議的 Mega Tower 酒店發展項目，批准了多項計劃，其中並建議把有關土地闢作公眾休憩用地。為反映闢設公眾休憩用地的規劃意向，即使城市規劃委員會曾於一九八一年向春園街一個商業／寫字樓發展項目批出規劃許可，該些土地仍於一九九四年由「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。由於該些土地長遠而獨特的歷史背景，當局建議保留該些土地為「休憩用地」地帶，以反映原本闢設公眾休憩用地的規劃意向。

商議部分

36. 謝建菁女士在回應主席的問題時表示，由於灣仔區大部分地方已經發展，故此無論落實擬議的改劃地帶修訂與否，該區均嚴重缺乏鄰舍休憩用地及地區休憩用地。為解決這個問題，在市區重建局現時進行的灣仔重建計劃，以及在未來的灣仔北海旁地區發展計劃中，將會闢設更多休憩用地。

37. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/23》及其《註釋》的擬議修訂(載於文件第 5 及 6 段)；

- (b) 同意文件附件 II(A)所載的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/23A》(在展示時將重新編號為 S/H5/24)，以及文件附件 II(B)所載的該圖《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (c) 採納文件附件 II(C)所載的《說明書》修訂本，以闡明城市規劃委員會在擬備灣仔分區計劃大綱草圖時就各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而《說明書》修訂本將會連同圖則以城市規劃委員會的名義發出。

[區偉光先生此時暫時離席。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/H6/1 要求修訂《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/14》，把大坑道 56 號(內地段第 8832 號餘段及毗連政府土地)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H6/1 號)
-

簡介和提問部分

38. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年九月二十六日要求延期考慮這宗申請，以給予其時間就交通影響評估及擬議發展的設計擬備進一步資料，回應有關政府部門所關注的問題。

商議部分

39. 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的資料。小組委員會亦同意，當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，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，現給予其兩個月時間以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(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H18/1 要求修訂《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/8》，把四塊毗連大潭香港國際學校的土地(鄉郊建屋地段第 1079 號(部分)、1108 號(部分)及政府土地)由「綠化地帶」和顯示為「道路」用地的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H18/1 號)
-

簡介和提問部分

40. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年九月七日要求延期考慮這宗申請，以給予其時間擬備有關現有學校設施的進一步資料，回應規劃署所關注的問題。

商議部分

41. 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的資料。小組委員會亦同意，當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，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，現給予其兩個月時間以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。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H4/62-1 申請修訂規劃許可——略為修訂
劃為「綜合發展區」地帶和「道路」用地的
中環金融街 8 號地鐵香港站
(內地段第 8898 號)的機場鐵路香港站
綜合發展核准總綱發展藍圖
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/62-1 號)
-

42. 這宗申請由地下鐵路有限公司(地鐵)提交。小組委員會得悉代替環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 的候補委員盧劍聰先生是地鐵董事局的成員，並就本議項申報利益。小組委員會並得悉盧劍聰先生已暫時離席。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議對核准發展作出修訂，包括把五塊公眾休憩用地(總面積 670 平方米)改為私人休憩用地用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 中西區民政事務專員接獲四份區內人士的反對意見，認為申請地點應保留作公眾休憩用地用途。因此，中西區民政事務專員對這宗申請有保留；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 8.1 段。公眾休憩用地縮減 670 平方米的建議會令公眾可享用的公眾休憩用地範圍減少，而申請人又未有提出任何方案，另覓方便的地點補償公眾休憩用地的喪失。再者，把公眾休憩用地改作

私人休憩用地的建議，會不利公眾前往海濱，欣賞海港景色，與暢通無阻及便利前往海濱的海港規劃原則不相符。

[區偉光先生此時返回會議席上。]

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 委員大體上不支持這宗申請，並提出下列意見：

- (a) 申請的平台範圍在中區提供優越的海港景觀。由於公眾可到達的臨海地段會受到不良影響，故此擬議的變更被認為不恰當；以及
- (b) 改作戶外憩坐處用途的私人休憩用地建議，會偏離關設更多通道讓公眾前往海濱欣賞海港景色的規劃意向。

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 公眾休憩用地縮減 670 平方米的建議會令公眾可享用的公眾休憩用地範圍減少；以及
- (b) 把公眾休憩用地改作私人休憩用地的建議，會不利公眾前往海濱，欣賞海港景色。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議，解答委員的查詢。謝女士和譚女士此時離席。]

[陳華裕先生此時暫時離席。]

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

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獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TWW/1 申請修訂《荃灣西分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16》，把荃灣西青龍頭地段第 1 號餘段和 3 號餘段由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(第 1 類)」(都會規劃小組委員會文件第 Y/TWW/1 號)

簡介和提問部分

47. 小組委員會得悉申請人在二零零六年九月十一日要求當局延期對這宗申請作出考慮，以給予其更多時間擬備進一步資料，其所持的理由是業權合併以及政府同意為龍圍提供公用設施。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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三個月內，提交予小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，現給予其兩個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 10
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K1/216 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
尖沙咀科學館道 17 號
(九龍內地段第 10644 號)
興建酒店和分層樓宇(員工宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/216 號)
-

49. 這宗申請由香港理工大學(理大)提交。小組委員會得悉梁剛銳先生是理大的兼任講師，並就本議項申報利益。林雲峰教授現時與理大有業務上的往來，亦就本議項申報利益。為符合法定人數規定，小組委員會同意麥力知先生就本議項暫時離席。小組委員會得悉梁剛銳先生、麥力知先生和林雲峰教授暫時離席。

簡介和提問部分

50. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士請委員注意建築署於其二零零六年九月二十八日所發便箋內提出的意見。該便箋於席上提交。她借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請的背景、對先前獲批准計劃(申請編號 A/K1/213)的擬議修訂。現有計劃的變更，當中包括建築物高度增加 21.3%(即由主水平基準上 98.5 米增至 119.5 米)；
- (b) 擬建酒店和分層樓宇(員工宿舍)；

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——建築署認為申請人應更深入探討各種設計方案，以確定建築物高度能否進一步降低。其他有關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期間內，當局接獲兩份公眾意見，均對申請表示贊同／支持；以及
- (e) 規劃署的意見——正如申請人所述，修訂計劃內的建築物高度會增加 21.3% (即由主水平基準上 98.5 米增至 119.5 米)，旨在於區內創造一個市區地標。考慮的重點，在於申請地點的原址風貌是否適合該等高度及具獨特建築形式的建築物。與獲批准的計劃相比，規劃署有若干意見，詳情載於文件第 11.2 段。整體建築物高度擬增加 20%，增幅相當大，以現時的計劃內主水平基準上 119.5 米的建築物高度來說，將成為附近一帶最高的建築物。雖然申請地點並非緊靠海傍，但位於海底隧道入口外，和海傍相當接近。倘批准擬議的發展，會為其他地點的發展／重建項目立下先例。此外，現時的計劃把地庫由一層增至四層，應有空間把部分設施移往地庫，以降低整體建築物高度。不過，小組委員會如認為現時的計劃在設計方面有過人之處及增加建築物高度的建議有充分理據支持，可特別考慮批准這宗申請。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 一名委員認為擬議的建築物高度過高，贊同建築署所提出要求申請人更深入探討各種設計方案的意見，以降低建築物高度，因為建築地標未必一定要採用高聳的建築物設計。同一名委員補充說，申請地點確實位於海傍地區，因此應符合高度分級的原則。

53. 其他委員亦不支持這宗申請，其意見如下：

- (a) 理大校園本身在區內已屬地標，因此現時的計劃要為大學的某一學院闢設建築地標，實在欠缺有力的理據；

- (b) 擬議的發展很可能在視覺和空氣質素方面對周圍地區(特別是海底隧道一帶)產生不良影響；
- (c) 若僅為教育用途，實無須建造如此龐大的建築物；
- (d) 擬議的發展並無過人之處；以及
- (e) 如批准這宗申請，會在該區立下不良先例。

54. 主席接着提出下列問題：

- (a) 申請人就闢建地標一事提出了甚麼理據，與教學用途又有何關係；以及
- (b) 從文件圖 A-15 所見的背景中，市區重建局(市建局)正進行的河內道重建項目的建築物是否已建至頂層。

55. 陳月媚女士在回應時提出以下各點：

- (a) 文件第 2 段載有有關理據的撮要，指現時的計劃由國際知名兼曾獲獎的建築公司設計，從市區設計的層面來說，可帶來重大的改善。現時的計劃亦有較大的設計靈活性，可因應不同教學課程的需要，重整和翻新教學設施。再者，擬議的發展會為酒店及旅遊業管理學院的學生提供更佳的教育資源，令該學院成為世界級的教學機構；以及
- (b) 目前從文件圖 A-15 的照片所見，施工中的建築物高度與康宏廣場相若，並已建至頂層。

56. 主席隨而總結各委員的意見，表示即使該區沒有建築物高度限制，但現時的計劃所提出建築物高度增加 21.3% 的建議亦不可接受。秘書補充說，由於荃灣及西九龍規劃專員指出地庫已由一層(原先獲批准的計劃)增至四層(現時的計劃)，故此應有空間把部分設施移往地庫，以降低整體建築物高度。

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內並沒有提供足夠資料，以證明主水平基準上 119.5 米的擬議建築物高度(在區內被認為過高)是恰當的；以及
- (b) 倘若批准這宗申請，會為尖沙咀東部其他地點的發展／重建項目立下不良先例。

[梁剛銳先生、麥力知先生和林雲峰教授此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K3/487 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角大角咀道 86 號
(九龍內地段第 8170 號)興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/487 號)
-

簡介和提問部分

58. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店用途；
- (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，當局接獲兩份表示支持的公眾意見；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。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一零年九月二十九日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火的水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交經修訂的排污影響評估及落實該項評估所確定的紓緩措施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批准這宗申請不表示建築事務監督會准予豁免酒店發展優惠和支援設施所佔的總樓面面積。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可；
- (b) 就擬議酒店發展的後移規定和支援設施向建築事務監督提出修正；
- (c) 就擬議酒店發展向地政總署署長申請契約修訂；
- (d) 向民政事務總署總主任／牌照查詢有關擬議酒店發展的發牌規定；
- (e) 遵守《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部有關緊急車輛通道的安排；以及
- (f) 就排污影響評估所確定的擬議污水渠改善工程徵詢渠務署署長的意見。

[邱小菲女士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K20/96 擬在西九龍填海區海輝道九龍內地段
第 11158 號地下(部分)和地下高層(部分)
興建酒店(修訂核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/96 號)
-

62. 這宗申請由信和置業有限公司的附屬公司提交。小組委員會得悉黃澤恩博士現時與信和置業有限公司有業務上的往來，並就本議項申報利益。然而，申請人要求當局延期對這宗申請作出考慮，因此黃澤恩博士可留在會議席上。

簡介和提問部分

63. 小組委員會得悉申請人於二零零六年九月二十二日要求當局延期對這宗申請作出考慮，以給予其更多時間擬備進一步資料，回應規劃署的意見。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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，提交予小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，現給予其兩個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TW/388 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
荃灣青山公路 398 號愉景新城停車場
7 樓部分(荃灣市地段第 361 號)
經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)，
以及暫時略為放寬該地點的
非住用總樓面面積限制，為期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/388 號)
-

簡介和提問部分

65. 小組委員會得悉申請人於二零零六年九月十九日要求當局延期對這宗申請作出考慮，以給予其更多時間擬備進一步資料，回應運輸署的意見。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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，提交予小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，現給予其一個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TWW/85 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶和
「綠化地帶」的荃灣西汀九第 399 約
地段第 387 號餘段和 417 號餘段
興建屋宇及進行附屬用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/85 號)
-

67. 這宗申請由新鴻基地產有限公司(新鴻基)的附屬公司提交。小組委員會得悉黃澤恩博士與陳旭明先生現時與新鴻基有業務上的往來，並就本議項申報利益。為符合法定人數規定，小組委員會同意盧劍聰先生就本議項暫時離席。小組委員會並得悉黃澤恩博士、陳旭明先生和盧劍聰先生已暫時離席。

簡介和提問部分

68. 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) 擬議的房屋發展和附屬用途；

- (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。儘管環境保護署(環保署)不反對這宗申請，但該署表示文件第 11.2(a)和(b)段所述申請人須根據環保署的要求履行兩項環境(即噪音及污水處理)規劃許可附帶條件的規定無須保留。不過，規劃署認為該等規劃許可附帶條件與噪音及污水排放管制有關，而環保署又是專門處理噪音和排污的部門，因此這宗申請如獲批准，應維持該等規定。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 秘書在回應區偉光先生就環境規劃許可附帶條件所提的意見時，指出城規會向來均有施加附帶條件，規定申請人提交並切實執行消滅噪音以及場內污水處理措施，而有關情況須符合環保署的要求。區先生澄清他對文件第 11.2(a)所述與消滅噪音措施有關的規劃許可附帶條件並無特別意見，但他認為無須保留文件第 11.2(b)段所述的場內污水處理附帶條件，因為《水污染管制條例》已訂有相同的條文。

71. 主席總結時表示，考慮到區偉光先生的澄清，關於場內污水處理的附帶條件可予刪除。委員表示同意。

72. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一零年九月二十九日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 按照申請人的建議，切實執行消滅噪音措施，而有關情況須符合環保署署長或城規會的要求；

- (b) 設計及提供由場內污水處理廠沿青山公路伸展至青朗公路下現有箱形暗渠作為擬議發展臨時措施的污水排放管，日後並進行所需維修，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供擬議發展與公共污水渠系統之間的接駁渠管，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供並切實執行園景設計總圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並提供消防裝置和緊急車輛通道，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交土力規劃檢討報告以應付擬議發展可能會面對的潛在天然地勢風險，而有關情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並切實執行通風研究，而有關情況須符合建築署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 從擬議的場內污水處理廠及排污設施排放污水前，向環保署的地區污染管制分區辦事處申請排污牌照；
- (b) 在擬議發展被發現違反契約條款的情況下，向地政總署署長申請契約修訂；
- (c) 就停車層的提供與運輸署署長聯絡；
- (d) 就沿青山公路連接擬議發展和青朗公路下現有箱形暗渠的污水渠與青山公路改善計劃之間的界面與路政署署長聯絡；

- (e) 就住宅建築物的詳細設計徵詢屋宇署署長的意見，以符合《建築物條例》及其附屬法例的規定；以及
- (f) 確保建築負荷量和擬議發展的負荷量不會影響申請地點內現有護土牆、混凝土牆及斜坡的穩定性，以及確保申請地點南面現有石坡的穩定性不致因這項發展而受到影響。

[黃澤恩博士、陳旭明先生和盧劍聰先生此時返回會議席上。]

[林雲峰教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/TWW/86 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣西汀九第 399 約地段第 414 號餘段和
415 號興建地積比率為 0.8 倍的屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/86 號)
-

簡介和提問部分

74. 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) 擬議地積比率為 0.8 倍的屋宇發展；
- (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。與是次會議中考慮的編號 A/TWW/85 申請相似，環保署表示文件第 11.2(a) 和(b)段所述申請人須根據環保署的要求履行兩項環境(即噪音及污水處理)規劃許可附帶條件的規定無

須保留。不過，規劃署認為該等規劃許可附帶條件與噪音及污水排放管制有關，而環保署又是專門處理噪音和排污的部門，因此這宗申請如獲批准，應維持該等規定。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 主席表示，小組委員會就關乎是次會議所考慮的編號 A/TWW/85 申請的規劃許可附帶條件所作的決定，亦將適用於本個案，即刪除文件第 11.2(b)段所述的場內污水處理附帶條件。委員表示同意。

77. 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。這項規劃許可會有效至二零一零年九月二十九日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或規劃許可已獲續期，否則規劃許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 按照申請人的建議，切實執行消滅噪音措施，而有關情況須符合環保署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供由場內污水處理廠沿青山公路伸展至青朗公路下現有箱形暗渠作為擬議發展臨時措施的污水排放管，日後並進行所需維修，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供擬議發展與公共污水渠系統之間的接駁渠管，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供並切實執行美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交天然地勢風險研究，以應付潛在的天然地勢風險並切實執行該研究所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；

- (f) 設計並提供起卸貨物安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並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；以及
- (h) 設計及提供經青山公路的一段區內通道 R3，日後並進行所需維修，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 從擬議的場內污水處理廠及排污設施排放污水前，向環保署的地區污染管制分區辦事處申請排污牌照；
- (b) 在擬議發展被發現違反契約條款的情況下，向地政總署署長申請契約修訂；以及
- (c) 就住宅建築物的詳細設計徵詢屋宇署署長的意見，以符合《建築物條例》及其附屬法例的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/TY/97 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
青衣青荃路青衣市地段第 135 號
經營商店及服務行業、食肆、
場外投注站、娛樂場所和私人會所
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/97 號)
-

79. 這宗申請由地鐵提交。小組委員會得悉代替環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 的候補委員盧劍聰先生是地鐵董事局的成員，並就本議項申報利益。小組委員會並得悉盧先生已暫時離席。

簡介及提問部分

80. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業、食肆、場外投注站、娛樂場所和私人會所用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局共接獲 85 份公眾意見，既有反對，亦有支持申請的意見。提意見人主要擔心擬議的場外投注站會影響公共治安，並與青衣城內現有投注站的功能重疊，同時亦對擬議發展造成的交通、環境、視覺和施工期影響表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——鑑於公眾對擬議的「場外投注站」用途表示強烈反對，加上青衣城內已設有場外投注站，規劃署認為不宜在申請地點批准開設新的場外投注站。除了擬議的「場外投注站」用途外，規劃署不反對這宗申請建議的其他用途，理由詳載於文件第 12.3 段。雖然區內人士對交通、環境、視覺和施工期的影響表示關注，但運輸署、環保署和總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並無負面意見。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 一名委員詢問反對擬議「場外投注站」用途人士所持的理由。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應時表示，灝景灣業主立案法團就這宗申請進行了一次居民意見調查。調查結果顯示，84.5%居民反對擬議的「場外投注站」用途。雖然申請人指在申請內加入這項用途，是為了提高靈活性，以備青衣城現有投注站可能搬遷的需要，但若批准申請，則兩間投注站

可能會同時存在。秘書補充說，即使申請地點獲准開設新的投注站，但目前分區計劃大綱圖的《註釋》並無條文規定在此情況下禁止繼續使用青衣城內現有的投注站。

83. 一名委員詢問是否有任何其他管制機制。秘書在回應時表示，過往雖曾考慮採用承諾書，但未有作進一步的研究，因為律政司表示在執行方面可能會遇到困難。

84. 麥力知先生對貨車泊位的提供表示關注，因為申請地點批予地鐵時原擬用作解決機場鐵路東涌線貨車泊位不足的問題。主席在回應時表示，由於環境和泊車需求方面有改變，故此現時運輸署對取消 50 個公共貨車泊位的建議不表反對。該處仍會保留 60 個貨車泊位供公眾使用。

85. 一名委員得悉區內人士對擬議的「場外投注站」用途極表反對，因而認為這宗申請如獲批准，便應剔除擬議的「場外投注站」用途。同一名委員詢問減少公共貨車泊位是否有充分的理據支持，秘書在回覆時請委員參閱載於文件附錄 1a 的交通影響評估附錄 A 表 4.2，並指出當中包括了貨車停泊需求的評估。根據交通影響評估內的貨車停泊需求預測，至少會有 64 個過剩的貨車泊位。因此，運輸署對交通影響評估並無負面意見，亦不反對取消 50 個公共貨車泊位的建議。

86. 主席總結時表示，這宗申請如獲批准，擬議的「場外投注站」用途應予剔除。委員表示同意。

87. 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部分申請，但不包括申請所建議的「場外投注站」用途。這項規劃許可有效至二零二零年九月二十九日止。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) 提供緊急車輛通道、供滅火之用的水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 把申請地點現有污水渠的容量提升至充裕的水平，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並切實執行交通改善計劃，包括運輸設施日後維修和管理的方案以及施工期內公共車輛總站的應變計劃，而有關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，在青敬路通往擔杆山交匯處一段設計並切實執行區內道路擴闊工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 按照申請人的建議，設計及提供連接擬議發展與牙鷹洲花園的行人天橋，並進行所需維修，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長和運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 按照申請人的建議，設計及提供連接現有通往長安邨行人天橋與青敬路西面行人路的樓梯，並進行所需維修，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並切實執行美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展向地政總署荃灣及葵青地政專員申請契約修訂；
- (b) 在正式提交建築圖則階段當局詳細考慮公用設施策略以及逃生途徑、進出途徑和抗火結構的提供時符合《建築物條例》的規定；
- (c) 留意在正式提交建築圖則時建築事務監督會考慮有關 24 小時行人通道豁免計算入總樓面面積內的申請；

- (d) 確保擬議發展的鮮風入口適當地遠離可能會造成滋擾的地區；
- (e) 適當設計餐廳的排氣系統，在合宜的地點安裝風管，以免對擬議發展的天台花園等易受影響的地方造成空氣滋擾；
- (f) 依從環保署專業人士作業備考 ProPECC PN 2/96 有關停車場空氣污染管制的指引；
- (g) 就申請地點外施行交通改善建議一事與運輸署署長和路政署署長聯絡；以及
- (h) 就建造連接通往長安邨的現有行人天橋與青敬路西面行人路的樓梯的發展建議施行安排與區內居民，尤其是長安邨業主聯絡。

89. 小組委員會亦決定拒絕這宗申請所建議的「場外投注站」用途，原因是並無理據支持把擬議用途納入發展中。

[主席感謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師李佩良先生出席會議，解答委員的查詢。陳女士和李先生此時離席。]

議程項目 11

其他事項

90. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。