

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年十二月一日上午九時

舉行的第 339 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
梁乃江教授	
杜本文博士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
林群聲教授	
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) 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

陳弘志先生

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

邱小菲女士

李慧琮女士

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十一月十七日 第 338 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」)二零零六年十一月十七日第 338 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) 新接獲的司法覆核個案

HCAL 12/2006

司法覆核城市規劃委員會就

《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》
反對個案所作的決定

2. 秘書報告，收到一宗司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)不支持申請人反對的決定。申請人反對當局把《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》上第 227 約申請人的地段劃為「自然保育區」地帶。二零零六年十一月八日，高等法院許可該宗司法覆核。有關的資料文件在會前發給各委員。提出司法覆核的理由，除其他理據外，包括在程序上不公平；沒有履行作決定時應盡的責任；城規會超逾權限；以及合法期望。秘書將會如常代表城規會處理司法覆核的一切相關事務，並會把司法覆核的最新情況向各委員匯報。

(b) 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：2006 年第 9 號(9/06)
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 P 室
用作商店及服務行業用途
(規劃申請編號 A/K14/488)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零六年五月二十二日接獲一宗上訴，要求推翻城規會經覆核後駁回申請(編號 A/K14/488)的決定，該宗申請擬在觀塘南分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一塊用地經營商店及服務行業。

4. 二零零六年十一月二十四日，上訴人自願放棄上訴。二零零六年十一月二十七日，上訴委員會正式確定，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(c) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零六年十二月一日，上訴委員會有 28 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	87 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	28 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	256 宗

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。]

[杜本文博士和陳華裕先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K3/489 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角大角咀道 84 號(九龍內地段第 8051 號) 闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/489 號)
-

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，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲兩份公眾意見，對這宗申請不表反對或沒有意見，不過其中一名提意見人對擬議發展可能影響交通及提供一個旅遊車車位的事宜表示關注。當局亦接獲由油尖旺民政事務專員轉交的區內人士意見，對這宗申請表示支持，但同時亦表達了與公眾意見相同的關注；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。就區內人士關注擬議發展可能對

交通造成不良影響及提供一個旅遊車車位的事宜，申請人已提交交通影響評估，當中顯示擬議酒店發展不會對交通造成不良影響，同時申請人亦會設置一個小型巴士泊車位。運輸署在考慮地盤的限制和擬議客房的數目後，認為設置一個小型巴士泊車位代替一個單層旅遊車車位是可以接受的。

7. 一名委員詢問小組委員會在考慮這宗規劃申請時，應否考慮申請內建議的額外地積比率。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在答覆時澄清，根據《旺角分區計劃大綱圖》的《註釋》，申請地點 12 倍的最高地積比率可提高；提高的幅度為根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率可能超過該圖所規定的最高地積比率亦可。主席補充指出該圖的《註釋》訂明，《建築物(規劃)規例》下容許批給的總樓面面積優惠可免計算在內。

商議部分

8. 主席指出，申請地點以北的兩塊土地已獲批給規劃許可，用作酒店發展。

9. 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，但申請人須提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年十二月一日止。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。

10. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意批准這宗申請不表示建築事務監督會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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K5/621 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489-491 號
香港工業中心 B 座 1 樓 B5、B6、
B7(部分)、B8、B9、B10、B12 及 B13 工場
經營臨時商店及服務行業
(成衣、皮鞋及飾物附屬陳列室)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/621 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景，特別指出根據申請人所述，申請的附屬陳列室用途是附屬在同一大廈經營工場，辦公室和貨倉的 Trinity Commerce Limited(TCL 公司)。然而，該附屬陳列室現已劃分成 181 個單位；
- (b) 臨時商店及服務行業(成衣、皮鞋及飾物附屬陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署指出申請處所已劃分成 181 個單位，其布局設計與購物廊相近似，但購物廊用途並非契約核准的用途；

- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見。深水埗民政事務專員指出，根據傳媒的兩宗報導，申請處所未經政府許可私下改建成約 180 間陳列室，再出租予不同的經營者；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即申請人未能提供充分證據，以證明把申請處所劃分成 181 個單位是有確實需要，而規劃署最近進行實地視察所見，部分單位已用作成衣及皮鞋批發中心。雖然申請人聲稱以不同的品牌銷售產品是 TCL 公司的商業和市場推廣策略，但申請書內沒有提供足夠的資料，以證明劃分出來的全部 181 個單位均確實用作在同一樓宇或同一處所經營的工業公司（即 TCL 公司）的附屬陳列室。此外，申請開設的附屬陳列室總室內樓面面積約 1 654 平方米，比主要工業業務所佔面積 1 407 平方米還要大，規劃署認為附屬陳列室的規模過大，而申請書內沒有提供足夠的資料，以證明附屬陳列室的規模是合理的。批准這宗申請亦會為附屬陳列室用途的同類申請立下不良先例。

[方和先生此時到達參加會議。]

12. 委員提出下列問題：

- (a) 從文件圖 A-5 照片 3 所見，申請處所內豎立了「招租」廣告牌，究竟出租的單位是否仍然用作 TCL 公司的附屬用途；
- (b) TCL 公司的業務性質為何；
- (c) 規劃署不支持這宗申請的原因；
- (d) 根據文件繪圖 A-1，部分商店已然營業，究竟消防規定中有否對樓面面積作出任何管制；
- (e) 當局曾否就未獲規劃許可的非附屬陳列室用途採取執行管制行動；以及

- (f) 商業登記證所載資料，是否包括附屬陳列室與主要工業公司之間的關係。

13. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士答覆如下：

- (a) 申請處所內曾豎立「招租」廣告牌，但在規劃署最近進行實地視察時，有關廣告牌已被移走；對於申請處所內的單位是否曾經出租，規劃署並無有關資料；
- (b) 根據申請人的資料，TCL 公司在國內經營製造業務，而在同一幢樓宇的五個單位則經營主要工業用途，其中兩個單位主要用作成衣製造，其餘單位用作貨倉和附屬辦公室；
- (c) 申請開設的附屬陳列室的總室內樓面面積約 1 654 平方米，比主要工業業務所佔面積 1 407 平方米（位於同一樓宇內其他五個單位）還要大，從位於同一樓宇的主要用途的面積和比例來看，附屬陳列室的規模過大。此外，申請處所已劃分成 181 個單位，難以令人相信確實用作附屬陳列室；
- (d) 根據文件第 4(c)段，消防處表示工業樓宇商業用途 230 平方米／460 平方米的準則不適用於申請處所，因為申請處所是用作同一樓宇內主要商業用途的附屬陳列室，因此，消防處不反對這宗申請；
- (e) 地政總署指出，申請的附屬陳列室用途並非契約核准的用途，該署已接獲豁免書申請，以便進行有關的陳列室用途。豁免書的申請會待這宗申請獲小組委員會批准後才處理；以及
- (f) 提供資料以證明有關陳列室是附屬於主要用途的責任在於申請人，不過，申請書內並無提供商業登記證的資料，以顯示附屬陳列室與主要工業公司的關係。

商議部分

14. 一名委員留意到與附屬陳列室用途比較，申請處所現時的用途更像是一所購物廊，他不支持這宗申請，並認為批准這宗申請會為該工業樓宇內同類申請立下不良先例。

15. 另一名委員有相同的看法，他要求荃灣及西九龍規劃專員澄清申請處所是否涉及任何違例用途。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在答覆時表示，根據地政總署的意見，申請的附屬陳列室用途並非契約核准的用途，而根據《城市規劃條例》，在未取得規劃許可前，不得在申請處所從事商業用途。

16. 麥力知先生在答覆主席有關執行契約條款行動的查詢時表示，申請用途並非契約核准的用途，倘這宗申請遭小組委員會拒絕，地政總署會按工作的優先次序，採取合適的執行契約條款行動。

17. 主席總結指出，委員在考慮文件第 12.5 段詳載的拒絕理由後，普遍不支持這宗申請。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明申請處所確實會用作在同一處所或同一樓宇內經營的工業公司的附屬陳列室；
- (b) 申請開設的附屬陳列室規模過大，而申請書內沒有提供足夠的資料，以證明附屬陳列室的規模是合理的；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先例。

[會後補註：小組委員會考慮這宗個案後，於二零零六年十二月一日接獲申請人顧問公司來函指出申請處所是劃分成 153 個單位，而非 181 個單位。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K16/28 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
荔枝角月輪街 4 號
(新九龍內地段第 5934 號)5 樓
關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/28 號)
-

19. 梁剛銳先生曾任香港電訊有限公司(現稱「電訊盈科 - 香港電訊有限公司」)總物業經理，並於二零零一年十月離職，他就本議項申報利益。小組委員會認為梁先生離職已久，不涉直接利益，故此可繼續參與會議，並就這宗申請進行商議。

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署指出，在申請處所開設辦公室並非契約核准的用途，但獲得地政總署批准則除外，不過有關批准亦僅屬臨時性質。電訊管理局總監認為，申請書內沒有提供足夠的資料，以便作出全面評估，同時亦關注在沒有充分理據下批准這宗申請會令電話機樓大廈的同類用途紛紛倣效；
- (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反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。地政總署指出，有關地段不得用作電話機樓和附屬設施以外的用途，這幢高 15 層的電話機樓大廈內，其中 6 層分別透過申請臨時豁免書／同意書作辦公室用途，但有關豁免書／同意書的期限已屆滿，而根據契約，申請處所不得永久用作辦公室。這幢大廈內除申請處所外，亦有多層

樓層用作辦公室，因此，批准這宗申請會令這幢電話機樓大廈內辦公室用途的比例進一步增加，既違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，亦不符合城規會就在「政府、機構或社區」地帶內發展所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 16）。況且，申請書內沒有提供足夠的資料，以證明申請的辦公室用途必須位於這幢電話機樓大廈內。電訊管理局總監亦認為，在沒有充分理據下批准這宗申請會令電話機樓大廈的同類用途紛紛倣效，換言之，批准這宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 主席關注到當局對申請處所的辦公室用途採取的執行管制行動，麥力知先生在答覆時表示，這幢電話機樓大廈部分單位以往曾獲發臨時豁免書／同意書，以便從事辦公室用途，但有關臨時豁免書／同意書的期限已經屆滿，必須重新申請，否則並非契約核准的辦公室用途須予終止。地政總署倘接獲新的臨時豁免書申請，會諮詢規劃署有關規劃許可的要求。

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明申請開設的辦公室必須位於上述處所內；以及
- (b) 批准這宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (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(荃灣市地段第 361 號)的第 7 層停車場部分地方經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)及要求暫時略為放寬對非住用總樓面面積的限制(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/388 號)
-

24. 這宗申請由香港興業(物業)有限公司(下稱「香港興業」)的附屬公司提出。小組委員會備悉黃澤恩博士和陳旭明先生與香港興業有業務往來，故就此議程項目申報利益。

[黃澤恩博士和陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

25. 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(臨時汽車陳列室)用途及要求暫時略為放寬對非住用總樓面面積的限制，為期三年；
- (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，當局接獲五份公眾意見，其中一份意見由 57 名人士簽署，反對這宗申請，理由是這項發展造成不便之餘，對愉景新城的居民亦不公平，且會減少可供居民使用的泊車位。這項發展亦會影響停車場的保安，同時對停車場內及附近地方的環境和交通造成不良影響；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 12.1 段，即先前獲准的規劃申請編號 A/TW/346 的規劃許可續期申請和要求放寬對非住

用總樓面面積的限制，均屬臨時性質，故此可以接受。運輸署表示，即使把愉景新城其中 177 個車位用作擬議臨時汽車陳列室，愉景新城及荃灣區仍有剩餘的私家車車位，受擬議臨時汽車陳列室影響的車位數目並未超出剩餘的車位數目。對於區內人士關注到擬議發展對交通和環境造成影響，有關政府部門如運輸署和環境保護署均不反對這宗申請。至於對停車場的管理和愉景新城保安方面的關注，申請人應與愉景新城管理處商討解決方法。

26. 一名委員詢問這宗申請是否先前獲批申請的規劃許可續期申請。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在答覆時指出，擬在上述處所從事相同臨時用途(為期三年)的規劃申請編號 A/TW/346，於二零零四年六月二十五日獲小組委員會批准，由於該項許可的有效期限將於二零零七年屆滿，申請人有意就該項臨時規劃許可申請續期。

商議部分

27. 主席指出，這宗申請是先前一項臨時規劃許可的續期申請。

28. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年十二月一日止，並須附加條件，即申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意這宗申請獲得批准，並不表示同時可取得任何政府部門所需的批准。申請人應直接聯絡有關政府部門，以取得所需批准；
- (b) 就擬議臨時用途向地政總署署長申請臨時豁免書；
- (c) 向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例；

- (d) 就居民對停車場的管理和保安事宜的關注聯絡愉景新城管理處；
- (e) 與申請處所的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；以及
- (f) 留意擬議臨時汽車陳列室的核准總樓面面積 4 841.27 平方米乃包括《建築物條例》及其規例下擬議用途全部應計算樓面面積。

[黃澤恩博士和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)]

- (v) A/TY/99 擬在青衣楓樹窩路青輝村一塊劃為
「鄉村式發展」地帶的政府土地
關設公用事業設施裝置(組合式變壓器)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/99 號)
-

簡介及提問部分

30. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零六年十一月二十七日要求延期考慮其申請，以便解決擬議發展所在位置的一些潛在技術限制。

商議部分

31. 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文件。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。

[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會議解答委員的詢問。陳女士及莫先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K9/212 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
紅磡蕪湖街 70-74 號
(紅磡內地段第 342 號、355 號及 404 號)
潤達商業大廈 3 樓 A 室
闢設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/212 號)
-

簡介及提問部分

32. 九龍規劃專員陳國榮先生請委員注意文件第 5 頁的替代頁。高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助 PowerPoint 幻燈片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作學校(補習學校)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間接獲一份公眾意見，對消防安全問題表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。雖然區內人士對消防安全問題表示關注，但有關政府部門，包括消防處、屋宇署和教育統籌局對申請不表反對。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 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(即在二零零七年六月一日或之前)提交並落實在上述處所提供消防安全措施包括消防裝置的建議，而有關建議和落實情況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。

35. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向教育統籌局註冊組查詢有關《教育條例》／《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (b) 與申請地點的有關業權人解決涉及這項發展的土地事宜；以及
- (c) 注意批准這宗申請，並不表示符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人應直接與屋宇署總屋宇測量師／九龍聯絡，以取得所需的許可。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K9/213 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
紅磡蕪湖街 100-102 號
闢設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/213 號)
-

簡介及提問部分

36. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年十一月十五日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間提交補充資料供小組委員會考慮。

商議部分

37. 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，小組委員會亦議定告知申請人，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)]

- (iii) A/K13/217 要求把建築物高度限制略爲放寬至主水平基準上 174 米，以便在九龍灣常悅道、宏泰道及宏茂街交界處一塊劃爲「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的土地(新九龍內地段第 6280 號)進行獲准發展項目(包括辦公室和商店及服務行業(零售))
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/217 號)
-

38. 這宗申請由 Manhattan Realty Limited 提交。小組委員會得悉黃澤恩博士目前與 Manhattan Realty Limited 有業務往來，因此他就此議項申報利益。不過，申請人要求延期考慮這宗申請，黃澤恩博士仍可繼續參與會議。

簡介及提問部分

39. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年十一月三十日要求延期考慮這宗申請，以給予其時間就規劃署所提出的意見，擬備和作出進一步回應。

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其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。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/K14/515 擬在劃爲「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 N 室的部分地方(以及貯物室)
經營商店及服務行業(附屬陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/515 號)
-

簡介及提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助 PowerPoint 幻燈片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作商店及服務行業(附屬陳列室)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) 在法定公布期間接獲兩份公眾意見，均支持這宗申請，不過其中一份意見對豁免費的規定表示關注，認爲會令擬議用途在經濟上變得不可行。區內人士經由觀塘民政事務專員對行人安全問題和交通影響表達關注；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 11.1 段。申請人建議有關處所總樓面面積約 80% 用作附屬陳列室，餘下的 20% 作主要工

業用途，但未有指明陳列室展示的產品類別以「避免重覆規劃申請」，申請人所持理由是陳列的產品會不時改變，這可能導致處所被濫用作非附屬陳列室用途。此外，擬議附屬陳列室的面積相當於工業部分面積的四倍，其規模不合比例。申請人未有就申請用途所佔樓面面積不合比例的情況提出充分的理據。

42. 一名委員詢問申請處所樓面面積的計算方法。九龍規劃專員陳國榮先生在回應時指出，據申請人表示，貯物室不計入樓面面積內。

43. 陳國榮先生在回應主席對貯物室所作的提問時，請委員參閱文件的圖 A-3，並表示貯物室的樓底高度為 0.64 米。這宗申請並不包括用作貯存雜物的貯物室。

商議部分

44. 主席表示，就有關處所而言，附屬陳列室用途與主要工業用途所佔的面積並不相稱。

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是同一處所擬作附屬陳列室用途的面積與工業部分的面積不成比例。就此而言，不能視之為附屬陳列室。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的問題。陳先生和杜女士此時離席。]

港島區

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H15/221 要求把劃為「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的黃竹坑香葉道 2 號(香港仔內地段第 374 號)的建築物高度限制，由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 134.7 米
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/221 號)

46. 這宗申請由會德豐地產(香港)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會德豐地產(香港)有限公司有業務往來，因此他就此議程項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

47 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，着重提述小組委員會曾於二零零四年十二月十七日批准一宗在有關地點發展酒店(最高建築物高度為主水平基準上 134.7 米)的規劃申請。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)。申請地點在展示期內是有關申述的所在地。二零零六年八月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮過有關申述和意見後，決定不建議對分區

計劃大綱草圖作出任何修訂以順應任何申述。根據《城市規劃條例》第 8 條，城規會應在圖則展示期屆滿前的九個月內(即二零零七年二月二十四日前)，把分區計劃大綱草圖連同申述一覽表和關於申述的意見，一併呈交行政長官會同行政會議批准；

- (b) 申請人建議——建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 134.7 米；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾人士的意見，反對這宗申請，所持的理由是申請違反施加高度限制的目標，以及降低黃竹坑區建築物高度水平的意願，並會為其他類似申請立下先例；以及
- (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》作出的擬議修訂，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。由於有關的分區計劃大綱圖連同其未被撤回的申述尚未呈交行政長官會同行政會議批准，在此之前批准這宗申請，會妨礙行政長官會同行政會議作出決定，因此，根據城規會規劃指引編號 33，同時基於文件第 4.1、4.2 和 11 段所載的理由，規劃署建議延期考慮這宗申請。小組委員會在二零零六年六月和十月已基於類似的因素延期考慮黃竹坑商貿區內三宗規劃申請(編號 A/H15/216、A/H15/217 和 A/H15/220)。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖作出決定。

[黃澤恩博士此時重返會議席上。]

議程項目 6

50. 此議項的會議記錄另外以機密文件方式記錄。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席回覆委員的詢問，謝女士及麥太此時離席。]

議程項目 7

其他事項

51. 議事完畢，會議於上午十一時三十分結束。