

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年十二月十五日上午九時
舉行的第 340 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

陳華裕先生

陳弘志教授

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

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

黃婉霜女士

因事缺席

黃澤恩博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年十二月一日
第 339 次會議記錄草擬本

1. 二零零六年十二月一日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 339 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K1/2 申請修訂《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21》和《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》
把位於紅磡九廣鐵路貨運碼頭九龍永久碼頭第 91 號、九龍內地段第 11077 號(部分)和歸屬九廣鐵路的毗連土地的「其他指定用途」註明「九廣鐵路總站、巴士總站、多層停車場、室內運動場、商業設施及九廣鐵路之碼頭」地帶和「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶，以及把最高地積比率、最高建築物高度和最大覆蓋率分別訂為 1.0 倍、四層和 50%
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K1/2 號)

2. 梁剛銳先生和李慧琼女士申報利益，因為他們都是共建維港委員會的成員，而申請人曾向共建維港委員會簡介有關建議。不過，他們在共建維港委員會的會議上沒有對建議提出任何意見。委員認為梁先生和李女士所涉利益並不直接，他們應可繼續參與會議及商議此議項。秘書報告說，黃澤恩博士亦曾就此議項申報利益，因為申請地點所涉土地歸屬九廣鐵路，而他近期與該公司有業務往來。黃澤恩博士就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

3. 下列規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士- 荃灣及西九龍規劃專員

顧建康先生- 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

4. 以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

Paul Zimmerman 先生

Ian Brownlee 先生

Kira Brownlee 小姐

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生向委員簡介這宗申請的背景。

6. 顧建康先生借助 powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容講述下列要點：

地盤和建議

- (a) 申請人提出修訂建議，把位於尖沙咀分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「九廣鐵路總站、巴士總站、多層停車場、室內運動場、商業設施及九廣鐵路之碼頭」地帶和紅磡分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶的上述地盤，改劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶，以及把最高地積比率、最大覆蓋率和最高建築物高度分別訂為 1.0 倍、50% 和四層。申請人提交了一個概念計劃，內容包括採用梯級式高度設計的低層發展，面積約為 2 000 平方米的公眾廣場，以及連接自紅鸞道伸延的維修設施及緊急通道的行人專區；

- (b) 申請地點目前用作貨運碼頭，供起卸貨櫃和處理貨物連附屬貨櫃貯存之用。根據規劃署於二零零三年進行的《海港及海旁地區規劃研究》(下稱「海港研究」)，現有貨運場在這塊優越的海旁用地是主要的不協調用途，長遠目標是終止現有的貨櫃處理用途，以及遷走和重置毗鄰的國際郵件中心，從而改善該區的整體海旁環境；

政府部門的意見

- (c) 經濟發展及勞工局局長不支持這宗申請，而環境運輸及工務局局長考慮到港口及物流發展亦表示關注，理由是改劃用途地帶會對現有鐵路-海上多元貨運業造成不良影響。規劃署總城市規劃師／策略規劃認為，貨運場是較為常用的路面貨物處理以外的選擇，而規劃署總城市規劃師／次區域認為在紅磡整個海旁區，除其他用途之外，國際郵件中心和九廣鐵路貨運場必須作綜合考慮。城規會正檢討海港研究內有關紅磡海旁地區的計劃土地用途和發展規範，而申請地點亦包括在內。進一步研究(下稱「研究」)已於二零零六年十一月展開，並會於二零零七年年年底完成。地政總署九龍西地政專員表示，申請地點歸屬九廣鐵路。任何偏離原來計劃用途的發展會帶來政策上的影響。政府必須評估和確定現有鐵路設施是否必需，以及決定日後的批地。此外，位於申請地點的九龍內地段第 11077 號涉及共有業權，欲修訂土地契約條款，必須顯示和列出理由證明法律身分，使更改土地契約的建議能生效。運輸署助理署長／市區表示，申請人必須提交詳細的交通影響評估報告。其他有關政府部門對於這宗申請沒有反對或意見；

公眾意見

- (d) 九廣鐵路反對這宗申請，主要是因為紅磡貨運場及碼頭目前是唯一的鐵路-海上多元貨運設施，對香港特別行政區與內地之間的鐵路貨運和物流業務非常

重要。這宗申請會局限九廣鐵路長遠的集體運輸中心綜合發展建議。綜合發展該區亦必須把毗鄰的國際郵件中心重置。申請人須解決車輛和行人通道安排，以支持申請。海港研究確認申請地點是設置新設施和發展旅遊點的地方，但九廣鐵路先前曾以同類理由提出反對；

- (e) 另外兩份公眾意見由一名區議會議員和一名市民提出，他們均贊同這宗申請。該名市民指出，建議中與海旁有關的商業用途應幫助該區發展為旅遊點，而並非重要地產發展；以及
- (f) 雖然該地帶長遠的規劃意向是終止申請地點現有不協調的用途，締造更具活力的海港，但規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。若改劃申請地點的用途地帶來進行其他發展，便須重置運作中的現有貨運和物流設施。考慮到港口及物流發展，以及欠缺重置這些設施的明確安排，當局不宜在現階段改劃用途地帶。由於申請地點位於優越的海旁用地，因此該處日後的土地用途和發展形式必須與紅磡整個海旁區的發展作整體考慮。關於重置國際郵件中心一事，目前尚未有實質建議。當局在現階段贊同有關重整申請地點土地用途的概念建議，實是言之過早。申請人未有提交建議細節和技術文件，亦沒有提供資料釋除政府部門的憂慮，以證明改劃用途地帶建議可以接受。

7. Paul Zimmerman 先生和 Ian Brownlee 先生借助 powerpoint 軟件作出簡介，並講述下列要點：

- (a) 申請地點及附近一帶正在轉型，公共躉船碇泊處、貨櫃和新住宅樓宇不適當地並列而立。貨櫃用途阻擋景觀，製造噪音，而且妨礙該區與尖沙咀之間的高架行人天橋。該處不但沒有公共通道，亦沒有休憩用地，是一處需要審慎規劃的優越海旁用地，但同時亦提供良好發展條件；

- (b) 申請人的改劃用途地帶要求，促使該地點用作躉船碇泊處和貨運裝卸以外的其他用途，而用意是令海港活動變得多元化，增添生氣、魅力和動感；
- (c) 申請人認為小組委員會是時候為申請地點決定規劃意向。海港研究已訂明該地盤的長遠綜合規劃，利用與旅遊業有關的用途取締貨運作業。此建議須透過改劃用途地帶來實行。擬議「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶不會影響現有的貨運作業，只會清楚列明該地盤的長遠規劃意向，日後可將之付諸實行。此用途地帶與規劃署訂明的「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶同樣只是意向的提述，訂明有關地點不再適宜用作工業用途，但仍然准許現有用途繼續進行。在展開重建之前，當局不會強制有關人士遷走該等用途；
- (d) 九廣鐵路曾於二零零四年向小組委員會提交改劃用途地帶要求，以作「集體運輸中心綜合發展」，當中包括酒店、零售、辦公室、住宅及其他用途。貨運作業不會保留在該地盤。在諮詢商界和公眾，以及於香港總商會會議發表行政總裁演辭時，九廣鐵路亦曾多次提及因面對珠三角陸路貨運的激烈競爭，貨運作業已不再有必要保留。他們的主要業務是鐵路客運，鐵路貨運只佔作業一小部分；
- (e) 九廣鐵路提交的上述建議，在土地用途組合上與這宗申請類似，但就密度而言則遠較這宗申請為高。城規會拒絕該項建議，理由是有關發展的規模和面積過大，而且會侵佔這塊優越的海旁用地，亦無充分理據把建議付諸實行。二零零四年四月，九廣鐵路提交經修訂的計劃，建議降低碼頭的密度，亦刪去貨運作業；
- (f) 政府部門對於申請人的改劃用途地帶申請，都表示支持或不反對。地政總署的意見其實是指在用途地帶有定案後，他們會考慮何時批出該地盤。運輸署助理署長／市區不反對改劃用途地帶，只要求申請

人提交交通影響評估報告。至於公眾意見，只有九廣鐵路反對這宗申請；以及

- (g) 關於規劃署拒絕申請的理由，Brownlee 先生回應說，在現階段改劃該地盤的用途地帶時，無須提交發展建議的細節和技術文件。該區日後的土地用途是規劃原則和政策問題。待當局同意用途地帶的修訂並把有關修訂納入分區計劃大綱圖，以及考慮過公眾提出的申述和意見後，發展建議的細節會在提交規劃申請時提交。九廣鐵路可用申述方式，提交他們的其他建議。貨運作業可繼續進行，而且只會在九廣鐵路願意下終止和重置。沒有計劃重置國際郵件中心，但把該中心維持原狀亦無不可。國際郵件中心並非佔用重要的海旁地區，因此無須設置行人連接道。

8. 委員提出下列問題：

- (a) 當局有否與相關人士／團體(如九廣鐵路)討論重置貨物處理用途，以及釋出土地作其他較理想的用途；規劃署是否有意改劃該地盤的用途地帶；
- (b) 此貨物處理區的吞吐量在香港整體貨物吞吐量所佔的比率；以及
- (c) 緊接申請地點北面的商業發展的密度。

9. 陳月媚女士在回應時說，申請地點位於優越的海旁用地，日後用途正在檢討中，而研究會於二零零七年年底完成。有關不同土地用途組合及執行機構的其他發展計劃將會確定。規劃署會根據研究結果和結論，檢討該地盤的用途地帶。貨物處理區的吞吐量只佔香港整體貨運吞吐量非常小的部分。

10. 秘書補充說，根據分區計劃大綱圖，毗鄰商業發展以 107 444 平方米為最大總樓面面積，即大約相等於地積比率 5.0 倍。

11. Paul Zimmerman 先生在回應一名委員的問題時說，共創我們的海港區是由 1 500 人左右組成的機構，透過共同進行有關香港海濱的持續研究，探討如何改善規劃。

12. 由於申請人代表沒有進一步補充，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

13. 委員經過長時間討論所得的意見，現撮錄如下：

- (a) 申請地點現有的貨物處理及附屬貨櫃貯存用途，與附近一帶的發展和海旁長遠的規劃不相協調。沿海港東面海旁的不協調用途必須取締以發展消閑和康樂用途，而西面部分則必須用作設有通道接駁至海旁的不同作業，包括供貨運業使用的設施；
- (b) 委員欣賞申請人提出建議的努力，但在欠缺綜合評估和詳細研究下決定申請地點的用途，實是言之過早。此外，九廣鐵路貨運碼頭和毗鄰的國際郵件中心仍然運作。規劃署的持續研究結果會包含若干發展方案，須進行公眾諮詢，待研究結果得出後才處理有關問題會較為恰當。當局會以研究為規劃申請地點日後用途的依歸；
- (c) 申請地點日後土地用途和發展形式必須與紅磡整個海旁區作整體考慮，而決定發展密度時，則必須顧及該地點位處海旁這個考慮因素；
- (d) 貨物處理是重要經濟活動。雖然貨運吞吐量只佔香港總貨物吞吐量大約 0.1%，但仍然是以鐵路運作的作業。申請地點的日後用途不應由九廣鐵路決定，而應從宏觀考慮，包括長遠發展港口鐵路的可能性。有關政府決策局／部門必須從香港的長遠物流發展政策，來考慮申請地點的日後發展；以及

- (e) 雖然委員在現階段不贊同改劃用途地帶的申請，但同意申請人提出的建議有若干可取之處，值得在規劃申請地點的日後用途時列為考慮因素。這些因素包括改善連接海港的通道，降低海旁發展的密度，以及採納梯級式高度輪廓。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意申請，理由如下：

- (a) 九廣鐵路貨運碼頭和國際郵件中心仍會進行貨物處理。申請人提交的文件中，沒有足夠資料證明擬議發展不會對現有貨運和物流作業造成不良影響；
- (b) 由於紅磡海旁區的規劃檢討尚未完成，而香港的物流發展政策亦有待落實，因此在現階段檢討申請地點的土地用途建議，實是言之過早；以及
- (c) 申請人提交的文件中，並沒有就概念土地用途建議各項技術事宜，例如建議的落實、停車設施、上落客貨設施和緊急車輛通道等，提供足夠資料。

[陳弘志教授和方和先生此時暫時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/490 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角界限街 16-18 號 1 樓
(九龍內地段第 4195 和 4196 號)
開設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/490 號)
-

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見 —— 屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，理由是申請違反《建築物條例》，主要是地積比率和上蓋面積超出規限；未有提供足夠的空地；未有為大部分客房提供訂明的窗；未有為房內的廁所提供天然照明與通風；以及未有為殘疾人士提供適當的進出通道和設施。此外，建議亦未有遵守《建築物(規劃)規例》有關逃生途徑的規定；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見，分別由兩名油尖旺區議會議員和有關樓宇的業主立案法團提出。其中一名議員和業主立案法團以消防安全和滋擾為理由，反對這宗申請；另一名議員則沒有意見。民政事務專員收到兩份同類的區內反對，分別是油尖旺北分區委員會主席和業主立案法團提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不支持這宗申請：擬議賓館所在的樓宇上層主要為住宅用途，與賓館共用一道樓梯，而賓館與住宅用途不相協調；區內有人反對這宗申請；城規會曾拒絕兩宗同類申請和一宗先前申請；以及批准這宗申請，會立下不良先例，讓擬作賓館用途的同類申請(位於以住宅為主的建築物而不設獨立通道)加以引用。

16. 委員並無就申請提出問題。

[陳弘志教授和方和先生此時重返會議席上。]

商議部分

17. 委員不接受擬議賓館沒有獨立通道，而且認為擬議用途與所在樓宇上層的住宅用途不相協調。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 由於擬議賓館與有關樓宇的住用部分共用一條通道，經營賓館可能會對該幢住宅樓宇的住客帶來滋擾，因此小組委員會認為賓館運作與樓宇上層的住宅用途不相協調；
- (b) 擬議賓館違反《建築物條例》的規定；以及
- (c) 對於不設賓館專用獨立通道、以住宅為主的建築物，批准這宗申請，會為該類建築物的同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/623 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
深水埗九江街 170-172 號
開設酒店
(小組委員會文件第 A/K5/623 號)
-

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，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；
- (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，當局接獲兩份公眾意見，分別來自附近的樂年花園和僑輝大廈的業主立案法團。僑輝大廈業主立案法團反對的理由是有關發展與附近住宅區不協調，對環境造成不良影響(特別是噪音和交通方面)，以及影響區內治安和安全。至於樂年花園的居民，部分人反對的理由與僑輝大廈業主立案法團提出的理由相似，但亦有部分人支持這宗申請，認為可改善經濟、就業情況和區內形象；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 10.1 段，即擬議酒店與附近住宅區寧靜的特色不相協調，而且申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議酒店不會對附近一帶造成滋擾。此外，自當局拒絕兩宗先前的申請後，規劃情況並無改變。

20. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

21. 委員認為擬議酒店與附近住宅區寧靜的特色不相協調，而且有區內人士提出反對。

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議酒店與附近住宅區寧靜的特色不相協調，而且申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議酒店不會對附近一帶造成滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K5/624 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣長義街 10 號昌隆工業大廈地下 1、2、3A 和 3B 號室經營商店及服務行業 (在 1、2 和 3B 號室經營商店及服務行業以及在 3A 號室經營電器及維修店) (小組委員會文件第 A/K5/624 號)
-

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見 —— 並無接獲有關政府部門，包括消防處處長的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份由個人提交的公眾意見，反對這宗申請，理由是商店及服務行業用途可包括食物業，而此用途有通往大廈停車場的入口，對大廈的交通、環境和消防安全造成不良影響；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，在消防安全、土地用途、交通和環境影響方面，亦符合有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的發展的城規會規劃指引編號 22C，而且與主要為工業和貿易公司附屬辦公室的附近土地用途互相協調。雖然區內人士表示憂慮，但有關政府部門不反對這宗申請。

[麥力知先生此時離席，而陳旭明先生則暫時離席。]

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 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，即在二零零七年六月十五日或之前，提交有關上述處所的消防裝置建議，並落實建議，而有關建議和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，並於同日撤銷，不再另行通知。

26. 小組委員會亦議定促請申請人向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交建築圖則的事宜，而所須提交的圖則是關於利用適當的防火結構和設計把現有商店及服務行業用途隔開，以及提供走火通道、衛生設備及供殘疾人士使用的通道和設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K20/97 擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的
西九龍填海區海麗邨
海慧樓和海健樓地下單位
設立居民協會辦事處及略為放寬該地帶的
非住用總樓面面積限制
(小組委員會文件第 A/K20/97 號)
-

簡介和提問部分

27. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，而以下委員就此議項曾申報／須申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 為房委會策劃小組委員會成員
規劃署署長

- 麥力知先生 為擔任房委會委員會成員的
地政總署助理署長／九龍 地政總署署長的代替成員
- 夏鎂琪女士 - 為擔任房委會策劃小組委員會成員的
民政事務總署 民政事務總署署長的代替成員
助理署長(2)
- 黃遠輝先生 為房委會財務小組委員會的成員；
- 陳家樂先生 為房委會前成員；
- 黃澤恩博士 - 近期與房委會有業務往來；以及
- 林雲峰教授 - 近期與房委會有業務往來。

28. 委員備悉，麥加知先生已離席，而黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士就無法出席會議致歉。由於副主席曾就此議項申報利益，亦沒有出席會議，委員同意基於情況所需，主席可繼續主持會議。

[林雲峰教授和陳家樂先生此時暫時離席。]

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生請委員留意，文件第 6 頁的取代頁包括有關抗火的規劃許可附帶條件。他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設立居民協會辦事處，以及略為放寬非住用總樓面面積；
- (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，而民政事務專員亦無收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由不反對這宗申請。

30. 一名委員詢問一般來說非住用總樓面面積的輕微放寬程度。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應說，這方面沒有確實數字，會按每宗申請的個別情況考慮，並顧及放寬有關限制帶來的影響和後果。不過，10%以下的放寬一般視作輕微放寬。

[陳旭明先生此時重返會議席上。]

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規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十二月十五日止；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。有關許可須附加條件，規定申請人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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TY/96 在劃為「工業」地帶的
青衣西草灣路
青衣市地段第 108 號餘段(部分)
興建混凝土配料廠
(小組委員會文件第 A/TY/96 號)
-

簡介和提問部分

32. 秘書報告，黃澤恩博士和陳旭明先生申報利益，因為他們近期與申請人有業務往來。黃澤恩博士已就無法出席會議而致歉。由於申請所建議的是延期考慮有關申請，此議項不涉及討論和決定，因此陳旭明先生可繼續參與會議。

33. 小組委員會備悉，規劃署要求延期考慮這宗申請，原因是在公布規劃申請期間接獲一份公眾意見，質疑根據《城市規劃條例》第 16 條，城規會考慮有關瀝青廠的規劃申請的權限，並提出應根據該條例第 12A 條考慮瀝青廠的許可申請。對於提意見人的意見，規劃署認為應審慎處理，尋求法律意見。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以等候有關瀝青廠用途的法律意見。

[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／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議回答委員的問題。陳女士和顧先生此時離席。]

35. 休會五分鐘。

[林雲峰教授和陳家樂先生此時返回會議席。]

九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K15/1 要求修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/15》以便把劃為「綜合發展區」地帶的油塘高輝道 42、44、46 及 48 號(油塘海旁地段第 1 至 4 號)改劃為「住宅(戊類)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/1 號)

簡介和提問部分

36. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

陳國榮先生	-	九龍規劃專員
蘇麗梅女士	-	高級城市規劃師／九龍

37. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

梁悅強先生

梁永熙先生

陳劍安先生

李家琪女士

38. 主席歡迎上述人士參加會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士向委員簡介這宗申請的背景。

39. 九龍規劃專員陳國榮先生促請委員留意文件第 4 頁的更換頁已於會上呈交。

40. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士使用 Powerpoint 簡報軟件協助，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人建議在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖上，把申請地點由「綜合發展區」改劃為「住宅(戊類)」地帶，最高住用地積比率為 5 倍，非住用地積比率為 1 倍。有關發展建議涉及在一層高的園景平台和三層高作商業和泊車場用途的平台上，興建 25 層高的住宅大廈(包括一層走火層)，該住宅大廈會提供 384 個住宅單位；
- (b) 申請地點位於油塘灣的「綜合發展區」地帶內，有關地帶涵蓋約 22 公頃土地(包括 12 公頃填海所得的土地)。有關分區計劃大綱圖於二零零三年四月呈交行政長官會同行政會議，以待核准。由於有關分區計劃大綱圖上所涵蓋的土地涉及填海工程，核准有關分區計劃大綱圖一事遭擱置，以待終審法院就灣仔北分區計劃大綱草圖作出裁決；
- (c) 二零零四年一月，終審法院作出裁決，表明如要推翻《海港保護條例》第 3(1)條訂明有關不准進行填海工程的推定，必須證明填海工程有凌駕性的公眾需要。鑑於有關判詞，城規會於二零零四年二月二十日同意，檢討油塘灣日後的發展之先，應採取「不填海」的立場；

- (d) 二零零六年五月四日，代表油塘灣各業主的財團呈交了一份規劃報告，內載三份有關油塘灣「綜合發展區」地帶的發展方案。二零零六年九月二十二日，有關報告提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)，城規會要求規劃署把城規會委員的意見向財團轉達，以便財團擬備一個較可接受的計劃，同時，城規會要求規劃署在完成對「綜合發展區」地帶的檢討後向其作出匯報；
- (e) 申請人就改劃地帶申請提出的理據，詳載於文件第2段；

有關政府部門的意見

- (f) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為在沒有「綜合發展區」地帶所帶來好處的情況下，這項零散的住宅發展並不可取，而且會產生工業和住宅用途毗鄰的問題，包括在過渡期內產生工業和道路交通噪音，造成不良影響。擬議噪音紓緩措施和空氣質素評估不能接受或有欠詳盡；
- (g) 總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為該區在城市設計方面並無獨特優異之處，以支持改劃地帶的要求。擬議總樓面面積太大，建築物高度亦太高。其他有關政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有意見；

公眾意見

- (h) 觀塘民政事務專員告知，區內人士整體關注到發展項目對附近地區在交通和環境方面可能造成的影響。此外，發展項目整體高度不應阻擋望向山脊線的視線；
- (i) 當局共接獲五份公眾意見書，其中一份支持有關申請，兩份提出了關注事項，其餘兩份則反對有關申請。兩份公眾意見書提出的關注事項和其中一份反對書提出的反對事項與下列事項有關：對環境和視覺效果的潛在影響，有關發展造成牆壁效應，影響

內圍地區的空气流通情况，以及阻擋望向山脊線的視線。代表油塘灣 37 名土地擁有人的財團提出反對，認為申請人建議把有關土地改劃為「住宅(戊類)」地帶，過於草率，令油塘灣無從展開綜合重建，枉費所有先前所做的功夫，並為同類零散的發展立下不良先例，以及最終會導致企業合資項目分拆。由於申請地點位處油塘灣西南面入口，亦是位於通往該區的沿海要道，因此有關發展會對綜合發展造成嚴重的影響；以及

- (j) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。這個「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把油塘灣進行綜合重建，以作住宅和商業用途，並設有社區設施。訂立這個規劃意向，有助解決工業和住宅用途毗鄰所造成的問題、改善海旁一帶環境以供公眾享用、發揮油塘灣的發展潛力並同時確保政府、機構或社區設施供應充足。在這個具有策略性的位置進行擬議的零散重建項目，會妨礙落實有關的規劃意向，導致住宅／商業發展呈現多樣化和綜合設計的構思，以及海濱長廊連接另一長廊的建議無法實現。環境保護署署長、總城市規劃師／城市設計及園景和區內人士基於環境、城市設計、視覺效果、空氣流通和妨礙綜合發展理由，不支持這宗申請。

41. 主席繼而邀請申請人代表闡述申請的理據。

42. 陳劍安先生和梁悅強先生使用 Powerpoint 簡報軟件協助，提出下列要點：

劃作「綜合發展區」並不合適

- (a) 油塘灣的「綜合發展區」地帶原本規劃作綜合住宅／商業發展，附設政府、機構或社區設施，包括八間學校。終審法院作出裁決，限制填海，「綜合發展區」地帶的規劃頓成不合時宜。該地帶會作 75 米闊和 1 300 米長的街區發展。倘扣除榮山工業大廈和其西面的地區，這塊狹長土地的長度會縮短至只有 1 000 米。由土地的一端徒步往另一端，只需

12 至 15 分鐘。當局不會興建擬議政府、機構或社區設施，而修訂有關分區計劃大綱圖地帶亦在所難免。規劃署認為現時「綜合發展區」地帶的規劃更可取，因此拒絕有關申請，這說法是沒有根據的。此外，當局應就「綜合發展區」地帶的規劃進行檢討；

- (b) 申請地點劃作「綜合發展區」地帶，會影響土地擁有人進行重建的權利，而財團不斷尋找可進行更高發展密度的土地，只會延遲重建的過程。申請地點劃作有關地帶，會窒礙設計創意，而進行所謂綜合重建，只會令設計單調乏味；
- (c) 申請人曾就修訂分區計劃大綱圖編號 S/K15/9 的建議提出進一步反對。該建議涉及把申請地點南面越過高輝道的油塘工業區劃為「住宅(戊類)」地帶。申請人的目的是就一併把其申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶一事徵求城規會的同意。規劃署於二零零零年一月四日把文件提交城規會，供城規會就該進一步反對作出考慮。文件述明把油塘工業區改劃為「住宅(戊類)」地帶，是促使早日進行重建。申請人對其申請地點所持觀點相同。由於他們已等候多年，在申請地點落實進行重建實在刻不容緩；
- (d) 一九九七／一九九八年，擁有油塘灣的「綜合發展區」地帶的財團邀請他們參與發展合資企業項目，惟由於雙方對把海床權利轉換作土地權益一事上意見分歧，因此拒絕透過合資方式發展。合資企業可取得的發展成果，個別土地擁有人並非不可獲得。財團反對申請的意見(載於都會規劃小組委員會文件附錄 IIIe)是荒謬的。申請人認為，分拆合資企業是無可避免的。該私人機構與土地擁有人有利益衝突，讓該私人機構決定是否進行重建，在法律上是錯誤的。財團所提交的 Sunshine Island 發展方案沒有包括申請地點在內，因此，把申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶，不會影響財團的發展建議；

適宜劃作「住宅(戊類)」地帶

- (e) 申請地點闊度僅為 75 米，發展形式可仿效高輝道以南一帶的發展項目。由於在提出規劃申請的階段時，可對詳細的規劃和設計要求(包括任何所需環境或交通措施)進行評估，因此，把申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶，會是一個較積極進取的選擇方案；
- (f) 委員亦可把整個「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並把有關地帶訂明為特別設計區，以便對這部分狹長的海旁地區的設計進行管制。個別土地擁有人亦可擬備各項發展建議和進行設計；
- (g) 改劃地帶的建議，會為社會、環境和經濟帶來效益，其中包括為油塘灣增添活力；保護海旁並提高和加強海旁的吸引力，以供公眾享用；刺激該區經濟發展，以及加快重建過程，以期能更加善用地鐵將軍澳支線和油塘地鐵站；

杜絕工業與住宅用途鄰接的情況

- (h) 正如工業區內其他「住宅(戊類)」地帶和高輝道南面「住宅(戊類)」地帶的情況一樣，工業與住宅用途鄰接造成種種問題，究竟孰因孰果，應在進行詳細設計的階段解決。油塘灣大部分工業運作均屬臨時性質。城規會應率先展開重建過程，這樣，市場便會趁勢推出重建項目，最後便可杜絕工業與住宅用途接鄰的情況；

就擬議設計布局和高度作出回應

- (i) 長廊的闊度應由政府於詳細設計的階段，而並非在這個改劃地帶階段時訂定和確定。提意見人會確保提供充足的地方；以及
- (j) 建議興建的 29 層高建築物屬於低層發展項目，比油塘灣外觀上的擬議高度低約 20 至 30 米(比財團建議興建的 36 至 57 層高建築物的層數為少)。在個別發展中依據《城市設計指引》進行設計，會令城市景致枯燥乏味和單調重複。海旁區上矗立一幢

較高的建築物，也可作為地標，這樣的例子在海外遍拾即是。每一個案應按個別優點作出考慮。

[方和先生和杜本文先生此時離席。]

43. 一名委員詢問油塘灣「綜合發展區」檢討的進度。陳國榮先生告知，財團正改良發展建議，預料有關檢討會於二零零七年三月前完成。

44. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出問題，主席告知申請人代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後進一步商議申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

45. 委員進行了詳細的討論，他們的意見撮錄如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是促進綜合發展／重建，以及促使不相協調的發展和不符合規劃意向的用途逐步淘汰，並提供休憩用地和政府、機構或社區設施。指定作「綜合發展區」地帶區劃，不是偏袒大財團，亦不會漠視個別土地擁有人的權利。提交有關「綜合發展區」地帶發展建議的人士可多於一人；
- (b) 根據「城市規劃委員會規劃指引編號 18A」，申請人就「綜合發展區」用地呈交總綱發展藍圖時，應包括整個發展計劃整體布局設計，包括土地用途、擬議發展參數、樓宇的排列分布和政府、機構或社區設施的供應和休憩用地的建議。應要求申請人證明，分階段進行擬議發展，已充分顧及並非由申請人擁有的地段的發展潛力。在「綜合發展區」地帶分階段進行發展是可行的，而相應的總樓面面積和政府、機構或社區設施和休憩用地，應在每一階段按比例供應。因此，「綜合發展區」地帶已提供足

夠彈性，讓不同土地擁有人提出綜合發展計劃建議；以及

- (c) 把申請地點和油塘灣海旁劃作「綜合發展區」地帶，份屬恰當，不會對申請人進行重建的權利有負面影響。

46. 經進一步商議後，小組委員會基於下列理由，決定不同意這宗申請：

- (a) 改劃地帶的要求並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。該規劃意向是逐步淘汰現有工業運作、解決環境問題，並透過把油塘灣區進行綜合重建，以作住宅和商業用途，從而加強海旁的吸引力，以供公眾享用；以及
- (b) 申請人未能證明擬議紓緩措施可充分解決工業和道路交通噪音的不良影響；此外空氣質素評估報告有欠詳盡，不足以證明有關地點的空氣質素可以接受。

[梁剛銳先生和陳曼琪女士此時離席，李慧琼女士此時暫時離席。]

[九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時應邀出席會議。]

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/K10/216 把劃為「住宅(甲類)」地帶的馬頭角天光道 28 號曉暉華庭 2 樓部分的五個泊車位用作公眾停車場(貨櫃車除外)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K10/216 號)
-

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區反對有關申請，原因是這會導致住宅樓宇泊車位供應量低於《香港規劃標準與準則》所訂規定，而附近公眾泊車位亦沒有供不應求的情況。路政署總工程師／九龍擔心天光道會出現車龍而引致交通擠塞。教育統籌局局長轉達區內一所小學基於交通理由(特別是針對交通擠塞及學童安全問題)所提出的反對。屋宇署總屋宇測量師／九龍指出，申請人按比例計算公眾停車場範圍，該計算方法不可接受；
- (d) 當局在這宗申請及進一步提交的資料的法定公布期內，分別收到 21 份及 6 份公眾意見書，所有意見書都是基於交通、行人安全、樓宇保安、消防安全、影響環境及衛生等理由反對這宗申請。曉暉華庭業主立案法團是反對者之一，基於同類理由及樓宇管理問題提出反對。反對者亦質疑有關計算公眾停車場總樓面面積的方法是否欠妥；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，不支持這宗申請。設置擬議公眾停車場，會導致該住宅發展項目的泊車位供應量不符合《香港規劃標準與準則》所定的標準。申請人並無提供足夠資料，說明住宅發展項目與公眾停車場會妥為分隔，確保保安及安全不受威脅。區內人士及政府部門亦提出反對。擬議有關計算總樓面面積的方法不可接受，可能會導致地積比率超出分區計劃大綱圖限定的法定地積比率。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 委員認為申請人建議將住宅發展項目的五個泊車位改建為公眾停車場並無充分理據支持，而該建議亦沒有可取之處。

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 批准設置公眾停車場會導致住宅樓宇的泊車位供應量低於《香港規劃標準與準則》所訂規定；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明公眾停車場的運作不會對該發展項目的居民造成不良影響；以及
- (c) 公眾停車場範圍包括二樓的五個泊車位、附連車道、樓梯、升降機大堂及升降機(包括升降機內部)，以及地下的附連車道及升降機內部，須根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條計入總樓面面積。因此，在計入「公眾停車場」的額外總樓面面積後，該發展項目的整體地積比率可能會超出分區計劃大綱圖限定的地積比率。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/516 擬在劃為「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 H 室的部分範圍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/K14/516 號)
-

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(附屬陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——若該陳列室與主要的工業用途有關，則消防處處長不會反對；
- (d) 當局在這宗申請及進一步提交的資料的法定公布期內，分別收到兩份及一份公眾意見書，表示支持有關申請。其中一份意見書同時詢問為何在批給規劃許可後，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內從事商業用途仍須繳付暫准費。民政事務總署觀塘民政事務專員指出，根據過往經驗，公眾擔心觀塘工業區的交通及行人安全問題；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，不支持這宗申請，原因是陳列室過大，所佔面積約為主要工業用途的四倍，而申請人亦沒有提供充分理據。

52. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

53. 委員認為該陳列室與同一處所內的工業用途不成比例，因此不可視為附屬用途。

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議附屬陳列室的地點與同一處所內的工業用途部分不成比例，因此不可視作附屬陳列室。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K14/517 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 19 至 21 號地下 4 號室的部分範圍經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/517 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內收到四份公眾意見書，其中兩份支持這宗申請，另外兩份則沒有表態，只提出一些疑問。民政事務總署觀塘民政事務專員指出，根據過往經驗，公眾擔心觀塘工業區的交通及行人安全問題；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，不反對這宗申請，原因是用作經營商店及服務行業，符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶

的規劃意向，並遵照城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22C(在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展)的規定。關於觀塘民政事務專員的意見，有關政府部門並無提出反對。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 委員注意到這宗申請符合城規會規劃指引編號 22 C 的規定。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附加以下規劃許可附帶條件：

- (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十五日或之前)，提交消防安全措施建議以及落實有關措施，包括提供與申請樓宇工業用途部分分開的走火通道，並在該處所提供消防裝置，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就現時申請的商業及服務行業用途，向地政總署九龍東區地政專員申領短期豁免書；
- (b) 就擬議更改用途事宜，委任認可人士提交建築圖則，證明符合《建築物條例》的規定，特別是提供足夠走火通道、採用符合《耐火結構守則》所規定的耐火結構，以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供出入通道和設施；

- (c) 在排水渠及污水管附近進行工程時，須審慎行事，以免對排水渠及污水管造成騷擾、干擾或損壞。如有任何損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 經營食物業須持有食物環境衛生署簽發的食物牌照／食物製造廠牌照。如經營超級市場，可能亦須持有食物環境衛生署簽發的食物牌照／食物製造廠牌照，但須視乎所售貨物種類而定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/518 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘駿業街 54 號安建大廈地下工場的部分範圍經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/518 號)
-

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，支持有關申請。民政事務總署觀塘民政事務專員指出，根據其過往所得經驗，公眾擔心觀塘工業區的交通及行人安全問題；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，不反對這宗申請，原因是用作經營商店及服務行業，符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶

的規劃意向，並遵照城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22C(在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展)的規定。關於觀塘民政事務專員的意見，有關政府部門並無提出反對。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 委員注意到這宗申請符合城規會規劃指引編號 22 C 的規定。

63. 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十二月十五日止。除非在該日期前，經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。這項許可須符合以下條件：

- (a) 在該用途開始運作前，提交消防安全措施建議以及落實有關措施，包括在該處所提供走火通道及消防裝置，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在該用途開始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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就現正申請的商店及服務行業用途(包括申請處所的面積)，向地政總署九龍東區地政專員申領短期豁免書；
- (b) 委任認可人士提交建築圖則，證明符合《建築物條例》的規定，特別是提供耐火裝置，將申請處所與該建築物餘下部分分隔開；

- (c) 在現有排水設施附近進行工程時，須審慎行事，以免對有關設施造成騷擾、干擾或損壞。如因申請人在附近範圍進行活動而導致有關設施淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 經營食物業須持有食物環境衛生署簽發的食物牌照／食物製造廠牌照。如經營超級市場，可能亦須持有食物環境衛生署簽發的食物牌照／食物製造廠牌照，但須視乎所售貨物種類而定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K14/519 擬在劃為「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 D 和 E 室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/K14/519 號)
-

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，支持有關申請。民政事務總署觀塘民政事務專員指出，根據其過往所得經驗，公眾擔心觀塘工業區的交通及行人安全問題；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，不反對這宗申請，原因是用作經營商店及服

務行業(陳列室)，符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並遵照城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22C(在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展)的規定。關於觀塘民政事務專員的意見，有關政府部門並無提出反對。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 委員注意到這宗申請符合城規會規劃指引編號 22 C 的規定。

68. 83.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十二月十五日止。除非在該日期前，經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。這項許可須符合以下條件：

- (a) 在該用途開始運作前，提交消防裝置建議以及提供有關裝置，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在該用途開始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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就現正申請的擬議商店及服務行業(陳列室)用途(包括申請處所的面積)，向地政總署九龍東區地政專員申領短期豁免書；
- (b) 就擬議更改用途事宜，委任認可人士提交建築圖則，證明符合《建築物條例》的規定；以及

- (c) 在現有排水設施附近進行工程時，尤其須審慎行事，以免對有關設施造成騷擾、干擾或損壞。如因申請人在附近範圍進行活動而導致有關設施淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況須符合渠務署署長的要求；

[林雲峰教授此時離席。]

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/225-3 申請對開設宗教機構(神學院及禮拜場所)的核准發展計劃(九龍塘多實街 10 和 12 號的「住宅(丙類)1」地帶)的許可作出 B 類修訂
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K18/225-3 號)

簡介和提問部分

70. 陳弘志教授及陳家樂先生均就此議項申報利益，理由是前者在 10 年前曾從事涉及申請地點的工作，後者則是申請人(中國神學研究院)的董事會成員。委員認為陳教授所涉及的是間接利益，因此可以繼續參與會議。

[陳家樂先生暫時離席，而李慧琼女士此時則返回會議席上。]

71. 高級城市規劃師 / 九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜。

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬放寬有關開設宗教機構(神學院及禮拜場所)的核准發展計劃內規定的上蓋面積；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 九龍塘民政事務專員告知，接獲一項以口頭方式及兩項以書面方式提出的意見，反對這宗申請，理由是這宗申請不符合規劃意向，對交通、環境及公眾秩序會造成不良影響；破壞該區居民寧靜及和諧的生活；並且違反租約。反對者即反對原有計劃的人，而有關計劃先前已獲小組委員會核准；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由詳載於文件第 9.1 段，即擬議增加上蓋面積屬於對已獲核准的計劃作出技術修訂，而且只涉及輕微調整，過往同類修訂亦獲批准，以及有關政府部門沒有提出反對。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 有委員詢問 B 類修訂容許放寬上蓋面積的上限是多少，高級城市規劃師 / 九龍蘇麗梅女士回應時指出，根據城市規劃委員會就「對核准發展計劃作 A 類及 B 類修訂」所頒布的規劃指引編號 36，凡涉及上蓋面積增加，而且不超過核准上蓋面積的 10%，而法定圖則並沒有訂明上蓋面積限制，屬於 B 類修訂。規劃署署長已獲城規會授權考慮這些根據第 16A 條提出的規劃申請。由於有區內居民提出反對，所以現時這宗申請便須提交小組委員會考慮。九龍規劃專員陳國榮先生補充說，擬放寬的上蓋面積會用作擴建樓梯及入口大堂，以確保通道暢通。

74. 一名委員參閱申請書內夾附的立視圖及剖面圖後，指出獲核准的發展項目原本已屬於大型項目。倘增加上蓋面積，便會進一步擴大該發展項目的規模，令有關發展與附近的發展不相協調。另一名委員表示同意，並指出把平台的上蓋面積由 75.2% 增加至 81.312% 屬於過量，與其他在「住宅(丙類)」地帶內的住宅發展比較，增幅特別明顯，因為有關住宅發展的上蓋面積只有 20%。

75. 主席回應委員的詢問時解釋，小組委員會經考慮後，可以批准或拒絕這宗根據第 16A 條提出的申請。倘委員拒絕這宗申請，申請人便須尋求其他方法以擴建樓梯，避免上蓋面積有所增加。

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是為擬增加上蓋面積而提出的理據並不充分，而且與區內住宅發展比較，擬增加的上蓋面積會導致建築物體積太大。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師 / 九龍蘇麗梅女士出席回答委員的詢問。陳先生和蘇女士此時離席。]

[梁乃江教授此時暫時離席，而陳家樂先生此時則返回會議席上。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師 / 港島吳曙斌先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H1/78 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的堅尼地城爹核士街 12 至 22 號開設酒店(修訂核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/78 號)
-

簡介和提問部分

77. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬修訂獲核准的酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 11 份公眾意見書，當中有一份表示支持、六份提出反對、三份表示關注，並有一份表示不反對這宗申請。公眾關注這宗申請會對交通、基礎設施、透光度、附近長者中心的長者及其他居民造成不良影響。中西區民政事務專員對這宗申請有所保留，因為公眾及區內居民提出反對。中西區區議會亦關注傳統住宅區是否設有足夠配套設施以供酒店使用；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由詳載於文件第 10.1 段。擬議酒店(包括建築物高度)與附近的用途並非不相協調。雖然接獲公眾意見及區內居民提出反對，不過，就交通、環境、排污及排水而言，有關政府部門並沒有提出負面意見。與先前獲核准的計劃比較，主要的發展規範並無改變。

78. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

79. 委員考慮到修訂項目只涉及把高度增加兩米及增設 99 間房間，因此認為可以接受。

80. 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二零一零年十二月十五日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並進行排污及排水改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供滅火用的供水設施及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，亦不代表批准有關把支援設施豁免計入總樓面面積內的建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的許可。另外，倘酒店豁免優惠(特別是有關發展項目的非住用地積比率)不獲建築事務監督批准，以致現有計劃須作出重大修改，則或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西就為擬議發展提供支援設施、客房、走火通道、電機房及地下淨空高度所提出的意見；
- (c) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核就擬議發展的建築物高度所提出的意見；
- (d) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即有關為擬議發展進行契約修訂的要求；以及
- (e) 留意民政事務總署中西區民政事務專員的意見，即申請人須盡力減少對環境及交通造成任何不良影響，並避免對區內居民造成滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H13/26 擬在劃為「商業(2)」地帶的渣甸山春暉道 9 號春暉大廈 1 樓開辦「學校」(幼稚園暨幼兒園)(都會規劃小組委員會文件第 A/H13/26 號)
-

簡介和提問部分

82. 秘書報告，黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與申請人有業務往來。黃博士已就缺席會議致歉。盧劍聰先生亦就此議項申報利益，因為他在申請地點附近居住。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

83. 小組委員會獲悉規劃署建議延期考慮這宗申請，因為申請地點位於「商業(2)」地帶，有關地帶涉及就《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/9》的修訂項目所作出的申述，有關修訂是把「學校」及「社會福利設施」列為「商業(2)」地帶的第二欄用途。由於有關的分區計劃大綱圖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。

商議部分

84. 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渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖的申述作出最後決定。

[盧劍聰先生此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H15/222 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑道 38 號(香港仔內地段第 352 號)開設酒店
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H15/222 號)
-

簡介和提問部分

85. 小組委員會獲悉規劃署建議延期考慮這宗申請，因為申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，有關地帶涉及就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》的修訂項目所作出的申述。由於有關的分區計劃大綱圖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。

商議部分

86. 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草圖的申述作出最後決定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H17/117 略為放寬在劃為「住宅(丙類) 3」地帶的淺水灣道 38 號(淺水灣地段第 380 號)的覆蓋率限制，把覆蓋率由 25% 放寬至不超過 40%
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H17/117 號)
-

簡介和提問部分

87. 秘書報告，黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與申請人有業務往來。黃博士已就缺席會議致歉。

88. 小組委員會獲悉申請人要求延期考慮這宗申請，讓申請人有較多時間擬備進一步資料，以處理政府部門提出的意見。

商議部分

89. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/H18/51 擬在劃為「商業」地帶的大潭紅山道 3 號紅山廣場地下 22 號鋪開辦「學校」(補習中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/51 號)

簡介及提問部分

90. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開辦學校(補習中心)；
- (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，當局接獲位於申請地點附近的香港國際學校提出的一份公眾意見；民政事務專員亦接獲由紅山半島業主委員會主席提出的區內人士反對。兩者均關注到交通問題；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 10.1 段，即擬議補習中心並非與附近用途不相協調。雖然區內人士提出關注，但這宗申請規模細小，不會對交通和環境造成不良影響，而有關政府部門亦沒有負面意見。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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十二月十五日止。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。這項許可另須附加條件，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。

93. 小組委員會亦議定促請申請人與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌先生出席會議解答委員的詢問。謝女士及吳先生此時離席。]

議程項目 9

94. 此議項的會議記錄以機密形式記錄。

議程項目 10

其他事項

95. 議事完畢，會議於下午一時十五分結束。主席表示這次會議是聖誕節和新年前的最後一次會議，她謹祝各委員聖誕和新年快樂。