

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年三月二十三日上午九時舉行的

第 346 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

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

陳家樂先生

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

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

陳曼琪女士

邱小菲女士

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
莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年三月九日 第 345 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年三月九日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 345 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]

(i) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 11 號(11/06)
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 75 號業發工業大廈第 II 期 6 樓單位 G 及 H
作臨時批發貿易用途(為期三年)
(申請編號 A/K14/473)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年六月二十一日接獲標題的上訴個案，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請(編號 A/K14/473)的決定。該宗申請涉及把一塊位於觀塘(南部)分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地作臨時批發貿易用途，為期三年。上訴人於二零零七年三月十三日主動放棄有關上訴。上訴委員會於二零零七年三月二十日正式確認有關上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條予以放棄。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零零七年三月二十三日，共有 24 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17
駁回	:	95
放棄／撤回／無效	:	121
有待聆訊	:	24
有待裁決	:	5
總數	:	262

一般事項

[港島規劃專員謝建菁女士、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、九龍規劃專員余賜堅先生、總城市規劃師／特別職務李志苗女士和高級城市規劃師／都會及市區更新葉子季先生此時獲邀出席會議。]

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(整個議程項目)]

二零零六／零七年度對都會區法定圖則上

指定為「綜合發展區」用地的檢討

(都會規劃小組委員會文件第 3/07 號)

簡介及提問部分

4. 高級城市規劃師／都會及市區更新葉子季先生說，對於在都會區法定圖則上劃為「綜合發展區」地帶為期超過三年的用地，不論是否有核准總綱發展藍圖，小組委員會一向有進行年度檢討的做法。該檢討有助小組委員會考慮個別「綜合發展

區」用地的地帶應予以保留或修訂，以及監察有關「綜合發展區」發展計劃的進度。葉子季先生按文件詳載的內容簡介有關檢討的結果，並提出下列要點：

- (a) 這次檢討共涉及 51 塊「綜合發展區」用地，其中 30 塊用地已有核准總綱發展藍圖，其餘的 21 塊用地則尚未有核准總綱發展藍圖；

尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 對於 21 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，當局建議保留其中 20 塊，主要原因是該等用地已納入批地計劃，或現正進行規劃研究／檢討，或在落實發展方面已有一定進度，或有些受關注的問題(例如對交通、環境和視覺所造成的影響)尚待解決。保留這些用地地帶的理據詳載於文件附錄 I；
- (c) 在灣仔港灣道以北和灣仔運動場以西的「綜合發展區」用地(編號 H38)有潛力改劃作其他地帶，以反映根據現正進行檢討的灣仔發展計劃第 II 期工程，涉及該用地的擬議用途，即重置一個室內運動場／訓練池及灣仔北公共運輸交匯處；

已有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 在 30 塊已有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地當中，有七塊須改劃地帶，另有三塊用地也有潛力改劃作其他地帶。其餘的 20 塊用地或在落實執行方面已有進展，或發展處於不同階段，因此建議保留現有的「綜合發展區」地帶，以確保有關發展會按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實。保留這些用地地帶的理據詳載於文件附錄 III；
- (e) 至於七塊建議改劃地帶的「綜合發展區」用地，小組委員會先前已同意改劃其中四塊用地的地帶，而影響這些用地但尚未解決的問題現在亦已圓滿解

決。有關用地包括介乎堅彌地城新海旁、爹核士街、吉席街和加多近街之間的「綜合發展區」用地(編號 H12)；位於油麻地公主道／衛理道交界的「綜合發展區」用地(編號 K20)；以及分別位於荃灣荃灣市地段第 373 號和第 406 號的兩塊「綜合發展區」用地(編號分別為 TW24 和 TW31)。另外，當局最新建議改劃三塊「綜合發展區」用地的地帶，包括位於西九龍填海區機鐵奧運站的「綜合發展區」用地(編號 K10D)和位於荃灣荃灣市地段第 398 號和 407 號的兩塊「綜合發展區」用地(編號分別為 TW10 和 TW25)，有關發展已經／接近完成。小組委員會將在這次會議考慮有關地盤編號 K20 的改劃地帶建議，以反映其現有用途。當局亦建議改劃地盤編號 H12、K10D 和 TW10 的地帶，以反映它們的現有用途。至於地盤編號 TW25 的改劃地帶事宜，則會與地盤編號 TW24 和 TW31 的改劃地帶事宜一併考慮；以及

- (f) 三塊「綜合發展區」用地有潛力改劃作其他地帶，包括位於中環機場鐵路香港站的「綜合發展區」用地(編號 H20)、位於荔枝角寶輪街的「綜合發展區」用地(編號 K17)及位於葵涌和宜合道 25-51 號的「綜合發展區」用地(編號 TW22)。這些用地的發展已經／接近完成，並只有為數不多的規劃許可附帶條件尚待履行。

[陳旭明先生和夏鎂琪女士此時到達參加會議。]

商議部分

5. 小組委員會知悉這次檢討的結果；倘委員同意，有關「綜合發展區」用地的改劃地帶建議詳情，將會提交予小組委員會考慮。

6. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 原則上同意改劃文件第 4.2.5 段所述的「綜合發展區」用地地帶(編號 K10D、TW10 和 TW25)的建議(有關詳情載於文件附錄 V)；以及
- (b) 支持保留文件第 4.1.1 及 4.2.2 段所述的「綜合發展區」用地地帶(有關詳情載於文件附錄 I 和 III)。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、九龍規劃專員余賜堅先生、總城市規劃師／特別職務李志苗女士和高級城市規劃師／都會及市區更新葉子季先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

港島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

Y/H9/1 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》
把筲箕灣阿公岩東健道一塊政府土地由「休憩用地」地帶
改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
以興建一座附連公眾休憩用地的電力支站，
並為擬議的「政府、機構或社區」地帶
施加主水平基準上 63 米的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/1A 號)

7. 秘書報告，這宗申請由香港電燈有限公司(下稱「香港電燈」)提出。黃澤恩博士近期與香港電燈有業務往來，而杜本文博士是東區區議會議員，已就這宗申請提交公眾意見書。他們就此議程項目申報利益。小組委員會留意到黃澤恩博士尚未到達參加會議。

[杜本文博士此時暫時離席。]

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

簡介及提問部分

8. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

孫知用先生

吳曉鳴先生

曹志華博士

李偉雄先生

簡智雯女士

勞潤富先生

孔健同先生

吳小龍先生

Peter Austin 先生

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序，其後邀請麥黃潔芳女士向委員簡介這宗申請的背景。麥黃潔芳女士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，根據文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

申請地點和建議

(a) 申請人的建議和理據詳載於文件第 1 和第 2 段。申請地點是一個荒廢的石礦場，位於阿公岩工業區以南，面積為 4 800 平方米；申請人建議把申請地點在《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》上的「休憩用地」地帶，改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以興建一座電力支站，應付未來直至二零一二年東區的電力需求。申請人亦建議修訂該分區計劃大綱圖的《註釋》，指定擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶的最高建築物高度限制為主水平基準上 63 米；

- (b) 爲了補償因擬議電力支站而損失的已規劃公眾休憩用地，申請人建議把位於申請地點範圍內一塊不小於 500 平方米的土地、一塊位於廟東街不少於 1 800 平方米而在分區計劃大綱圖上現時劃爲「休憩用地」地帶的土地，以及一塊位於海澄街面積約 2 100 平方米而現時劃爲「綠化地帶」和「道路」用地的土地，發展爲公眾休憩用地。後者須改劃爲「休憩用地」地帶，以促成早日落實擬議的公眾休憩用地；

政府部門的意見

- (c) 有關各政策局／政府部門的意見載於文件第 9 段。特別值得注意的是，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)對這宗申請有強烈的保留意見，主要理由如下：

- 劃爲「休憩用地」地帶的總面積會有所減少；
- 位於廟東街的擬議公眾休憩用地的通道有限，對區內人士亦不大吸引；
- 康文署署長不會承擔三塊擬議公眾休憩用地的管理和保養責任；以及
- 不支持將海澄街一塊土地改劃爲「休憩用地」地帶的建議，因爲該地盤可使用的面積不大，通道陡斜，有潛在的墜石危險，毗鄰的耀東邨亦可能有外來物墜下；

- (d) 運輸署助理署長／市區表示，須在東健道末端提供一個迴車處／區；路政署總工程師／港島對敷設電纜時可能引致的潛在交通影響表示關注，因爲申請地點與油街和前北角邨的大型新發展距離甚遠。地政總署港島東區地政專員認爲須澄清三塊擬議公眾休憩用地的未來管理和保養責任誰屬；

公眾意見和區內人士的意見

- (e) 區內人士的意見撮錄於文件第 9.1.20 至 9.1.25 段。當局曾三次徵詢東區區議會的工務建設及發展委員會對這宗申請的意見。在二零零六年七月七日和二零零六年十月十九日舉行的會議上，工務建設及發展委員會委員普遍不支持這宗申請，主要理由是該區的休憩用地供應會有所減少。在二零零七年三月九日舉行的會議上，該委員會大部分委員支持把海澄街的一塊土地改劃為「休憩用地」地帶。然而，一些委員認為應要求康文署署長發展休憩用地，以及有關擬議電力支站和位於海澄街的公眾休憩用地的改劃地帶申請應分開考慮。因此，委員會通過動議，擱置海澄街的改劃地帶建議，直至有關政府部門承諾就休憩用地的落實負起財政責任；
- (f) 當局在有關申請和其後的進一步資料的法定公布期內共接獲 278 份公眾意見書；其中 276 份反對申請，兩份對申請提出意見。他們主要關注休憩用地會有所減少、荒廢石礦場的歷史價值、電力支站是否符合「休憩用地」地帶的規劃意向、在視覺、環境、健康風險和交通方面的影響、電力支站接近住宅區而規模過大，以及海澄街的擬議休憩用地與阿公岩距離甚遠。提意見人的看法撮錄於文件第 10 段；

規劃署的意見

- (g) 規劃署並不反對把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，理由詳載於文件第 11.1 段，主要是因為經濟發展及勞工局局長和機電工程署署長均認同需要興建一個新的電力支站，認為申請可以接受；一個涉及 15 塊用地的選址研究，顯示只有申請地點適宜用作擬議的電力支站；擬議電力支站與附近的土地用途並非不相協調；即使落實改劃地帶建議，筲箕灣區的休憩用地供應亦符合《香港規劃標準與準則》的供應標準；早日落實提供三塊擬議的公眾休憩用地，在規劃方

面會有得益；運輸署助理署長／市區認為擬議的電力支站僅會產生很少交通量，因此不會令區內的交通情況惡化；以及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不反對這宗申請；

- (h) 然而，規劃署並不支持把「政府、機構或社區(1)」地帶的最高建築物高度限制為主水平基準以上 63 米的建議，理由詳載於文件第 11.2 段。根據申請人的建議，擬議電力支站的最高建築物高度僅是主水平基準以上 48.75 米(主要頂層)。申請人並無提供資料以支持更高的建築物高度限制確有需要。因此規劃署建議把「政府、機構或社區(1)」地帶的最高建築物高度限制，訂定為主水平基準以上 50 米，並加上可略為放寬該限制的條文，以便在詳細設計階段時可提供彈性；以及
- (i) 倘小組委員會同意這宗改劃地帶建議，應在《註釋》部分加入適當的備註，清楚說明最高建築物高度的限制為主水平基準以上 50 米，並須在「政府、機構或社區(1)」地帶提供不小於 500 平方米的公眾休憩用地。

10. 主席接著邀請申請人代表闡述這宗申請。曹志華博士和孫知用先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 東區現有電力支站的總負荷量為 820.8 兆伏安，而最新建造的電力支站大約於八年前建於杏花邨。在一九九五年至二零零六年之間，東區的電力需求由 450 兆伏安增加至 628 兆伏安，至二零零九年和二零零一二年更會分別增至 735 兆伏安和 805 兆伏安。在二零零一二年，東區所剩餘的電力負荷量僅為 15 兆伏安是不足夠的。申請人已就提升現有電力支站的負荷量作出研究，認為並不可行。因此新的電力支站是有需要興建；
- (b) 當局與規劃署合作進行了一個選址研究；除申請地點外，所有覓得的用地都因各種原因而不適合；

- (c) 擬議的電力支站會備有多種設施，包括 132 千伏特電力開關站、275 至 132 千伏特的超高壓變壓器、132 千伏特至 11/22 千伏特的分區變電站和其他附屬設施。根據《香港規劃標準與準則》，擬議電力支站所需的地盤面積約為 5 030 平方米。由於用地的限制，申請地點可用的面積僅有 2 670 平方米。透過創新的建築設計，申請地點內可設置擬議的電力支站、一條緊急車輛通道和一幅不小於 500 平方米的公眾休憩用地；
- (d) 申情人研究了不同的土地用途方案，以決定申請地點內擬議電力支站、緊急車輛通道和公眾休憩用地的最佳配置。根據現時的建議，擬議的公眾休憩用地將位於申請地點東部，面向東健道，可提供較為直接和開放的通道。緊急車輛通道的設計會與擬議的公眾休憩用地融合；
- (e) 「政府、機構或社區(1)」地帶的擬議建築物高度限制設在主水平基準以上 63 米，與「其他指定用途」註明「商貿」地帶相同。決定申請地點合適的最高建築物高度時所採用的基本原則，是可容納擬議電力支站的所有必要設施；
- (f) 影響評估顯示擬議的電力支站不會引致噪音、土力工程、交通、景觀和視覺方面的不良影響。即使擬議電力支站設在主水平基準以上 63 米，仍會較其南面的山頂為低。運輸署助理署長／市區所關注在東健道末端設置迴車處／區的問題，主要是設計方面的問題，可以在設計階段解決；
- (g) 為了解決區內人士的疑慮，申情人於二零零六年九月為工務建設及發展委員會成員安排了一次實地視察，讓他們得以對電力支站的運作增加了解；以及
- (h) 這宗申請會促成三塊擬議的公眾休憩用地得以早日落實。一些歷史古蹟，例如位於廟東街用地的過去石礦工人所住木屋的平台和一塊石磨，會與擬議公眾休憩用地的設計結合。至於位於海澄街的擬議公

眾休憩用地，可為附近的區內居民提供半個籃球場大小的場地及太極區。

11. 委員對這宗申請有下列問題／關注：

- (a) 有關區內電力支站的數目和規模；
- (b) 擬議電力支站規模龐大的理據；因為委員留意到筲箕灣耀興道一個現有電力支站的地盤面積僅約 1 711 平方米，而另一個在柴灣祥利街的電力支站的地盤面積則約為 4 65 平方米；
- (c) 預計用作支援設施的擬議電力支站，其負荷量的理據為何；
- (d) 其他地區的電力支站是否有剩餘的負荷量可以供應東區的電力需要；
- (e) 除了在繪圖中顯示有關用途的一般描述，例如擬議電力支站每層的用途為「相關電力設備房和走廊」外，申請人應在申請書內提交有關的設備分布圖；
- (f) 委員留意到擬議電力支站高七層，地下的樓高為 10 米，上層的樓高則約為 4.3 米；未知擬議電力支站的建築物覆蓋範圍和高度是否已減至最低。委員認為擬議電力支站的直牆和空牆設計亦不妥當；
- (g) 當局有否就申請地點的文物價值徵詢古物諮詢委員會的意見；
- (h) 如果海澄街的用地沒有改劃為「休憩用地」地帶，公眾休憩用地的供應會否未達《香港規劃標準與準則》的供應標準；以及
- (i) 申請地點何時在分區計劃大綱圖上被劃為「休憩用地」地帶，以及康文署署長是否有任何計劃落實申請地點的公眾休憩用地。

12. 曹志華博士、簡智雯女士、孔健同先生和孫知用先生回應委員的問題／關注時，提出下列各點：

- (a) 申請人共有 26 個電力支站，而位於杏花邨的電力支站負荷量為 212 兆伏安。申請人可於會後把該等用地規模的資料提交予小組委員會，而一個電力支站的地盤面積一般約為 0.2 公頃；
- (b) 有關位於東區和其他地區的電力支站的剩餘負荷量的資料，可於會後提交小組委員會。由其他地區輸送電力往東區可能需要敷設極長的電纜；
- (c) 2 x 365 兆伏安為超高壓變壓器的負荷量，該超高壓變壓器的用途是把電壓由 275 千伏特降低至 132 千伏特。電力輸往用戶前，須由四個 60 兆伏安的變壓器將電力進一步降低至 11/22 千伏特。因此，擬議電力支站的負荷量應為 4 x 60 兆伏安，即 240 兆伏安，該負荷量已平衡不同的考慮因素，包括提供全新供電基建的規模經濟效益以及對土地的需求；
- (d) 擬議電力支站是為應付東區的預計電力需求，而在過去十年，東區的電力需求每年增加約 20 兆伏安。假設這個增長率持續，擬議電力支站於二零一二年落實後，可應付東區約十年的電力需求。位於杏花邨的最新電力支站約於八年前興建，而發展一個新的電力支站約需四年時間籌備，故此必須早作安排；
- (e) 有關擬議電力支站布局和高度的繪圖載於申請書附件 2。申請人在規劃階段並未提交擬議電力支站的設施的詳細資料。然而，在落實階段，申請人須向有關政策局／部門提交擬議電力支站的詳情，以確保不會提供／設置過多的負荷量或設施；以及
- (f) 與其他現有電力支站相比，擬議電力支站所需的地盤面積較大，因為如上述第 10(c)段所指，此電力支站需容納不同的設施。在設計階段時，申請人會

致力把擬議電力支站的地盤面積、覆蓋範圍和建築物高度盡量減低。事實上，擬議電力支站的確實高度為 36.5 米。此外，由於東健道末端並無迴車處，申請地點內須提供一條緊急車輛通道。申請人亦提出了一系列紓緩措施，例如綠化擬議電力支站的頂層，以減少該電力支站對景觀和視覺的影響。申請人答應會在落實階段，研究是否可進一步改善擬議電力支站的設計，例如將邊界後移。

[夏鎂琪女士此時暫時離席。]

13. 港島規劃專員謝建菁女士作出補充，提出下列各點：

- (a) 機電工程署署長如文件第 9.1.2 段所述，原則上不反對申請。規劃署於二零零六年年底徵詢古物古蹟辦事處的意見，其意見是位於阿公岩的申請地點既非法定古蹟，亦非獲評級的歷史建築物(載於文件第 9.1.15 段)。規劃署並沒有徵詢古物諮詢委員會的意見；
- (b) 根據文件附錄 VII，按《香港規劃標準與準則》的供應標準，即使位於海澄街的用地不被改劃為「休憩用地」地帶，筲箕灣區的鄰舍休憩用地供應仍比供應標準多了 0.34 公頃。由於地盤的限制，海澄街的擬議公眾休憩用地需作特殊設計。對於康文署署長關注到海澄街潛在的墜石問題，相信有關政府部門會進行斜坡鞏固工程。而擬議公眾休憩用地的管理和保養責任誰屬，可在處理批地申請的階段解決；以及
- (c) 自一九七八年起，申請地點大部分地方在分區計劃大綱圖上已劃為「休憩用地」地帶，另有一小部分於二零零二年改劃為「休憩用地」地帶。康文署署長並沒有計劃在申請地點和位於海澄街的用地落實公眾休憩用地。

14. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生詢問東健道末端設置迴車處／區的有關評估。吳小龍先生回答指有關範圍涉及陡削

斜坡，並須砍伐／移植約 20 棵樹木。此外，有關方面進行了交通調查，顯示在兩個不同的日子分別只有 35 架和 13 架車輛需要在東健道末端調頭行走。然而，申請人可以進一步考慮在東健道末端提供迴車處／區的事宜。

15. 曹志華博士在回應主席的詢問時，證實東區各現有電力支站不能爲了應付預計的電力需求而提升負荷量，亦沒有任何計劃把任何現有電力支站或香港電燈的建築物改裝／重建作其他用途。

16. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[夏鎂琪女士此時返回會議席上。]

商議部分

17. 委員進行了長時間的討論，他們的意見撮錄如下：

- (a) 康文署署長並無資源可以如分區計劃大綱圖所載，落實位於申請地點和廟東街的擬議公眾休憩用地。雖然分區計劃大綱圖上劃爲「休憩用地」地帶的用地會因擬議電力支站而略爲減少，但可供區內居民享用的公眾休憩用地，其實會因這宗申請而提早落實該三塊擬議的公眾休憩用地；
- (b) 有關當局，即經濟發展及勞工局局長和機電工程署署長，最適宜研究和確認是否需要一個新的電力支站。然而，申請人須提供進一步資料，以證明並無就電力支站建議過大的負荷量和過多設施，因爲這會對地盤面積和建築物高度有所影響。申請人亦須提供資料以支持其聲稱，即東區的預計電力需求不能由其他電力支站的剩餘負荷量應付，以及必須依仗一如建議設於申請地點的一個大型電力支站，而不能在不同地點設置幾個較小的電力支站代替；

- (c) 擬議電力支站的地盤面積、覆蓋範圍和建築物高度必須盡量減低。從所提交資料所見，擬議電力支站看來仍有空間減少覆蓋範圍和每層之間的樓層高度。申請人須提交進一步資料，以支持所擬議電力支站的地盤面積和建築物高度。缺乏這方面的資料，小組委員會無法決定就申請地點的擬議最高建築物高度限制設在主水平基準以上 63 米是否適當。此外，申請人亦須就提供同類設施的現有電力支站的地盤面積要求和設備分布圖，提供參考資料；
- (d) 申請人須進一步研究措施，例如垂直式的綠化設計和階梯式高度設計，以盡量減低視覺影響，以及改善擬議電力支站的直牆和空牆設計；以及
- (e) 雖然位於阿公岩的申請地點既非法定古蹟亦非獲評級的歷史建築物，但其現時的文物價值也許有所不同，因為社會上就保存文物方面的觀念已擴大至把集體回憶等因素亦包括在內。因此，當局應就申請地點最新的文物價值徵詢古物諮詢委員會的意見。

18. 此外，運輸署助理署長／市區盧劍聰先生建議申請人應進一步研究在東健道末端提供迴車處／區的可行性，以釋除運輸署的疑慮。

19. 主席作出總結，表示鑑於委員對這宗申請所關注的事宜，小組委員會不宜在未取得申請人和其他人士提交的進一步資料前作出決定。主席建議延期考慮這宗申請，委員表示同意。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，待申請人提交以下的進一步資料：

- (a) 如第 12(a)段所述，有關申請人所經營現有電力支站的規模和土地需求的資料；

- (b) 如第 12(b)段所述，有關在東區和其他地區的電力支站剩餘負荷量的資料，以及能否使用該等剩餘負荷量應付東區的電力需求；
- (c) 如第 17(b)段所述，與相關的政策局／政府部門商討，提供資料以證明擬議電力支站並無提供過大的負荷量和過多設施；
- (d) 如第 17(c)段所述，提供資料以證明已就擬議電力支站建議最小的地盤面積、覆蓋範圍和建築物高度；
- (e) 如第 17(c)段所述，提供有關同類設施的現有電力支站的地盤面積需求和設備分布圖的資料；
- (f) 如第 17(d)段所述，進一步研究減低擬議電力支站的視覺影響並改良其直牆／空牆設計的措施；以及
- (g) 如第 18 段所述，進一步研究在東健道末端提供迴車處／區的可行性，以釋除運輸署的疑慮。

21. 小組委員會亦同意港島規劃專員應如上述第 17(e)段所述，就申請地點最新的文物價值徵詢古物諮詢委員會的意見。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

[方和先生此時暫時離席。]

[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/H14/52 略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的山頂道 77 號的地積比率限制由 0.5 倍至 0.6 倍，以作屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/52A 號)

22. 秘書報告，這宗申請由九龍倉集團有限公司的一間附屬公司提出，而黃澤恩博士近期與該公司有業務往來，就此議程項目申報利益。小組委員會留意到黃澤恩博士尚未到達參加會議。

23. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士在簡介這宗申請前，特別提及文件附錄 II，指出毗鄰申請地點北面的史超域台的業主委員會代表提出要求，以把申請人於二零零七年一月三十日、二零零七年二月十六日、二零零七年二月二十一日和二零零七年二月二十六日所提交的進一步資料公布，供公眾提出意見。她表示根據城市規劃委員會規劃指引編號 32「就修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」，上述的進一步資料已獲得豁免公布及重新計算考慮申請的法定時限的規定。然而，公眾人士可在規劃署的規劃資料查詢處查閱有關的進一步資料。委員知悉有關要求，並無提出意見。

簡介及提問部分

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

- (a) 把地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.6 倍以作屋宇發展的建議，可令申請地點在進行重建而交還部分土地予政府作擴闊道路之用時，得以根據《建築物(規劃)規例》的條文而獲准採用額外地積比率；
- (b) 政府部門的意見－屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，當局只會在申請人正式提交建築圖則後，才考

慮根據《建築物(規劃)規例》第 22(2)條的條文而獲准採用額外地積比率的事宜。運輸署助理署長／市區從交通工程的角度，支持擴闊山頂道的建議。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從保育植物的角度而言，認為有關建議並不可取，因為將須砍伐／移植大量屬本地品種的現有成長樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不支持擬議的道路擴闊工程，因為很多路邊的現有植物會受到不良影響。此外，倘山頂道沿線的一棵成長樹木必須砍伐，他亦不支持加設額外的車輛進出通道；

[方和先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲五份公眾意見書，四份反對這宗申請，一份表示支持。反對和支持意見的摘要載於文件第 10 段。民政事務總署中西區民政事務專員並無接獲任何區內人士的意見，但他指出半山區和山頂的居民對放寬地積比率和建築物高度的限制表示關注，主要基於視覺和交通理由。一些中西區區議會的議員亦可能關注同類問題而反對放寬有關限制的建議；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，主要理由是放寬有關限制的建議會令整體總樓面面積增加 20%，有關增幅並非輕微的改變；批准這宗申請會立下不良先例，影響該區的規劃意向(即保留該區的現有特色和景觀狀況)；此外，在規劃和設計的層面上並無足夠理據支持有關建議，景觀方面亦會受到不良影響。

25. 委員並無就申請提出意見。

[林群聲教授此時離席。]

商議部分

26. 經商議後，小組委員會認為從規劃角度而言並無理據支持放寬有關限制的建議，決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 放寬有關限制的建議在規劃和設計的層面上並無足夠理據支持；
- (b) 把地積比率限制由 0.5 倍放寬至 0.6 倍的建議並非輕微的改變；
- (c) 並無足夠資料證明擴闊道路建議的優點足以抵消景觀方面的不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區其他發展／重建計劃的同類申請立下不良先例；倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的特色和景觀狀況會受到不良影響。

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

[黃澤恩博士此時到達參加會議。]

[方和先生此時離席。]

[黃遠輝先生、盧劍聰先生和區偉光先生此時暫時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

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

27. 秘書報告，古物諮詢委員會已同意把申請地點範圍內的龍圍列為二級歷史建築物，而黃澤恩博士、林雲峰教授和陳弘志先生是古物諮詢委員會的成員。小組委員會認為他們所涉及的利益屬間接性質，並同意讓他們留下參與這宗申請的討論和決定事宜。

28. 梁剛銳先生留意到龍圍的土地擁有人是 Lee Shiu 先生，而 Lee Shiu 先生最近曾捐款予香港大學專業進修學院。梁先生指出自己是香港大學專業進修學院院長的顧問。委員備悉他已申報利益，認為他所涉及的利益屬間接性質，並讓他留下參與這宗申請的討論和決定事宜。

29. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士和以下申請人代表此時獲邀出席會議：

何少芳女士

李少文先生

簡介及提問部分

30. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序，其後邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士向委員簡介這宗申請的背景。黃少薇女士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，根據文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

[黃遠輝先生此時返回會議席上。]

申請地點和建議

- (a) 申請人的建議和理據詳載於文件第 1 和第 2 段。申請地點包括龍圍和毗連草木茂密的土地。申請人建議把整個申請地點在《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16》上，由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或改劃為其他小組委員會認為適合的地帶。申請人亦為該「綠化地帶(1)」建議一套《註釋》，並為該地帶定下清晰的規劃意向，以保存在申請地點範圍內所有的自然環境、文化、歷

史和建築特色，以及與申請地點有關的集體回憶。申請人其後提交進一步資料，把「食肆」和「商店及服務行業」用途包括在擬議「綠化地帶(1)」的第二欄內；

[盧劍聰先生和區偉光先生此時返回會議席上。]

政府部門的意見

- (b) 有關決策局／政府部門的意見載於文件第 9 段。特別值得注意的是，古物古蹟辦事處表示有關擁有人正在考慮是否不會把龍圍所在的青龍頭地段第 1 號餘段全部交回政府，而有關交回土地的邊界事宜正在進行磋商中。古物古蹟辦事處尚未決定龍圍未來的具體用途，但原則上是把農圃改作公眾休憩用地，讓公眾享用。康樂及文化事務署署長於二零零六年九月一日暫時接管龍圍，並提供基本服務，以維持該塊土地的狀況，待交回有關土地的法律程序完成；
- (c) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請書內並無足夠資料，以證明在「綠化地帶(1)」內作「食肆」和「商店及服務行業」用途並不會對自然環境有潛在影響，而「郊野學習／教育／遊客中心」較適宜列入有關地帶內的第二欄用途；
- (d) 水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請，條件是擬議「綠化地帶(1)」內的第二欄用途下不會刪除「配水庫」用途；

公眾意見和區內人士的意見

- (e) 當局在法定公布期內接獲 40 份公眾意見書，其中 37 份表示支持這宗申請，兩份反對，一份對申請提出意見。提意見人的看法摘要載於文件第 10 段。在進一步資料的法定公布期內則收到兩份公眾意見書，其中一份支持這宗申請，另一份由龍圍土地擁有人的代表律師提出，表示反對這宗申請，理由是

太早提交這宗申請，而所涉範圍過大。有關土地擁有人要求延期九個月考慮這宗申請，以待自願交回龍圍的土地予政府的事宜完成；

- (f) 民政事務總署荃灣民政事務專員對這宗申請沒有意見，條件是有關土地在改劃地帶後，穿越龍圍到現有墓地的通道可予保留；以及

規劃署的意見

- (g) 規劃署原則上支持申請人建議的規劃意向，即保存有關地點的自然環境，以及文化、歷史和建築特色。然而，申請人擬把整個申請地點劃為「綠化地帶(1)」的建議及有關土地用途表的建議，規劃署並不支持，理由詳載於文件第11.2段，即有關保存龍圍範圍的邊界和擬議用途未有定案；漁護署署長認為沒有足夠資料以證明在「綠化地帶(1)」內作「食肆」和「商店及服務行業」用途並不會對自然環境有潛在影響；以及在現時的「綠化地帶」內，按一般推定，是不宜進行發展，這已為申請地點提供充份的法定管制。因此，目前並沒有迫切需要改變申請地點的地帶區劃。一旦古物古蹟辦事處與土地擁有人就龍圍的用途和開放予公眾享用的範圍達成協議，規劃署會重新進行評估，並與有關部門商討，以決定是否有需要提出修訂分區計劃大綱圖，以強化有關的管制。

31. 主席接著邀請申請人代表闡述這宗申請。李少文先生和何小芳女士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 申請地點被高樓大廈所圍繞，與龍圍這座二級歷史建築物不相協調；這顯示在保存歷史建築物本身之餘，保存附近地區的特色亦相當重要；
- (b) 申請人於去年十月往申請地點進行一次實地視察時，發現龍圍附近的志地草木茂密；因此該處應與龍圍一併保留；

- (c) 雖然在現時「綠化地帶」內，按一般推定，該處是不宜進行發展，但擬議的「綠化地帶(1)」提出了更清晰的規劃意向，以便更有效地保護並保存自然環境、文化、歷史和建築特色，以及與申請地點有關的集體回憶；
- (d) 至於漁護署署長的關注，擬議的「食肆」和「商店及服務行業」用途在「綠化地帶(1)」中屬第二欄用途，必須先向城規會取得規劃許可；
- (e) 對於規劃署認為現在批准這宗申請是言之過早，把龍圍和附近草木茂盛的地方一併保存的意向，是不會因土地擁有人交回多少土地給政府及交回土地後龍圍未來的具體用途而受到影響；以及
- (f) 既然規劃署原則上支持有關的規劃意向，即保存在申請地點範圍內的自然環境及文化、歷史和建築特色，倘小組委員會認為現在考慮這宗申請是言之過早，可以考慮延期對申請作出決定，以待申請人自願交回龍圍予政府的事宜有所定案。拒絕這宗申請可能會讓社會產生錯誤的印象，以為小組委員會並不同意保存龍圍和其附近草木茂盛的土地。

32. 一名委員提及文件附錄 IV，內容是這宗申請的公眾意見書，由龍圍土地擁有人的代表律師所提出反對；該委員要求澄清土地擁有人的意願。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答時指出，在一次土地擁有人、荃灣及西九龍規劃專員和申請人代表共同參與的會議中，龍圍的土地擁有人確認其意願是保存龍圍，這點與申請人的建議相符。然而，該土地擁有人尚未決定自願交回土地予政府的細節，因此認為現時提出改劃地帶的申請是言之過早，而所涉的土地亦過多。何小芳女士指出，倘有關方面是同意保留龍圍和附近草木茂盛的土地的規劃意向，改劃地帶事宜是無須先待完成交回有關土地。

33. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並在稍後把決定通知申請

人。主席多謝申請人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

34. 一些委員認為既然土地擁有人已清楚表明保存有關地點的意向，而現有「綠化地帶」按一般推定是不宜進行發展的，因此現時並無需要改變申請地點的土地用途地帶。主席表示有關申請於二零零六年七月提出，而有關情況已有所改變，政府原則上同意保存龍圍。然而，由於土地擁有人在自願交回部分土地予政府的邊界範圍和交回土地後有關地點未來的具體用途未有定案，現時很難決定擬議的「綠化地帶(1)」區劃、其範圍以及擬議的土地用途表是否最適用於申請地點。她建議延期對申請作出決定，委員表示同意。秘書在回應一名委員的問題時，建議按照龍圍土地擁有人所建議，延期九個月考慮這宗申請，委員表示同意。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定延期九個月考慮這宗申請，以待有關土地擁有人自願交回龍圍予政府一事有所定案。

[梁乃江教授、李慧琼女士和陳弘志先生此時離席。]

[杜本文博士、夏鎋琪女士、陳旭明先生和陳華裕先生此時暫時離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

擬修訂《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/17》
(都會規劃小組委員會文件第 4/07 號)

簡介及提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士根據文件詳載的內容，簡介《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/17》的擬議修訂項目，並提出以下要點：

- (a) 把公主道／衛理道交界處的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶和「道路」用地，以反映現有的中密度住宅發展用途及其根據契約的地段邊界；
- (b) 把位於廣東道 855 至 865 號的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現有的綜合商業／政府、機構或社區／住宅發展；
- (c) 把位於廣東道的一處地方由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的 400 千伏特電力支站；
- (d) 按上文第 36(a)段所述，刪除「綜合發展區」地帶的「註釋」，並修訂「住宅(乙類)」地帶的「註釋」，就擬議的「住宅(乙類)2」地帶加入最大總樓面面積 84 000 平方米、最高建築物高度為主水平基準以上 130 米及需就小型巴士闢設路旁停車處；
- (e) 根據城規會於二零零三年二月二十八日通過的法定圖則註釋總表修訂本，修訂「休憩用地」地帶的規劃意向；
- (f) 根據城規會於二零零四年五月二十一日和二零零五年二月四日通過的《註釋》說明頁，修訂「現有用途」和「現有建築物」的釋義；以及
- (g) 修訂《說明書》以包括上述擬議修訂，並反映最新的規劃情況。

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士表示有關政府部門就分區計劃大綱圖所擬議的修訂項目並無意見。倘小組委員會同意，有關修訂將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾提出意見，而在展示期間，當局會徵詢油尖旺區議會的意見。

38. 委員並無就擬議修訂提出意見。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 詳載於文件第 3 及第 4 段，擬對《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/17》及其《註釋》所作的修訂；
- (b) 分別載於文件附件 A 和附件 C 的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/17A》(將於展示後重新編號為 S/K2/18)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；
- (c) 採納文件附件 D 所載的經修訂的《說明書》，以說明在分區計劃大綱圖上，城規會就各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及
- (d) 經修訂的《說明書》連同《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/17A》(將於展示後重新編號為 S/K2/18)適宜根據條例第 5 條展示。

[陳華裕先生和夏鎂琪女士此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K3/495 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀欖樹街 39-41 號
(九龍內地段第 6351 號和 6352 號)
業廣工商大廈地下 B 舖
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/495 號)
-

簡介及提問部分

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的批發用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處處長)的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見。其中一份的提意見人對於申請用途的上落貨活動表示關注，認為有關活動會阻塞行人道，對行人構成安全問題。另一名提意見人則反對這宗申請，主要理由為有關用途會對交通和環境造成不良影響。民政事務總署油尖旺民政事務專員表示，該區的區議員及油尖旺西分區委員會的主席原則上不反對這宗申請，但他們擔心申請處所的建築物料會放置在行人道，構成阻塞；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，即申請用途與有關工業大廈的現有用途和鄰近建築物地下的現有用途並非不相協調，亦不會對附近一帶的發展造成不良影響。雖

然公眾和區內人士擔心行人道可能會受到阻塞，以及交通和環境可能會受到影響，但運輸署助理署長／市區及環境保護署署長均不反對這宗申請。運輸署或會改動／取消位於櫟樹街申請處所外的泊車及／或上落貨設施，以配合交通狀況和需求上的轉變。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)，提供消防裝置和走火通道，而有關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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的批發用途向地政總署九龍西區地政專員申請修訂土地契約／豁免書；
- (b) 對於為殘疾人士提供設施，以及根據《耐火結構守則》為申請處所提供耐火結構的事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 根據最後核准的建築圖則把現時所有的走火通道恢復原狀。

[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/K4/49 在劃為「政府、機構或社區(5)」地帶的石硤尾歌和老街與達康路交界處擬議把建築物高度限制由主水平基準上 112 米放寬至 130 米以發展香港城市大學多媒體大樓
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/49A 號)
-

44. 秘書報告說，這宗申請是由香港城市大學(下稱「城市大學」)提出。林群聲教授及陳曼琪女士已就此議程項目申報利益，因為他們分別為城市大學的講座教授及校董會成員。小組委員會備悉林群聲教授已經離席，而陳曼琪女士亦已就未能出席會議致歉。

45. 陳旭明先生及梁剛銳先生表示，他們分別是城市大學建築科技學部和公共及社會行政學系的諮詢委員會成員，但他們所屬的部／學系與申請中的多媒體大樓並無關連。小組委員會認為他們與這宗申請並無直接利益關係，故此同意他們可留下參與這宗申請的討論和決定。

簡介及提問部分

46. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請人建議把建築物高度限制由主水平基準上 112 米放寬至主水平基準上 130 米，以便興建城市大學多媒體大樓；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)的負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲任何公眾意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；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 12.1 段，包括擬議發展與有關的規劃意向相符，即主要是提供政府、機構及社區設施，以配合公眾的需要；申請人已提交景觀及視覺影響評估以支持其申請；有關政府部門(包括建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請沒有提出負面意見；當局並無接獲區內人士就這宗申請所提出的反對；以及放寬建築物高度限制的建議與該區的已建設環境並非不相協調。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 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。這項規劃許可有效至二零一一年三月二十三日止，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停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 落實美化環境、保護樹木及代償性植樹的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議的總樓面面積及建築物高度，向地政總署九龍西區地政專員申請修訂批地條款；以及
- (b) 遵守《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部中有關緊急車輛通道的安排。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K5/631 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 B 座地下 B7 工場
經營商店及服務行業(成衣陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/631 號)
-

簡介及提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業(成衣陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處處長)的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲任何公眾意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；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；符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的規定；與有關工業大廈的用途並非不相協調；以及對附近地區的交通或環境產生不良影響的機會甚微。自一九九四年起，小組委員會批准了三宗作同樣用途的先前申請。在小組委員會於二零零四年一月九日批准了最後一宗有關臨時陳列室用途的申請(編號 A/K5/552)(為期三年)後，規劃情況並無發生任何重大改變。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 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以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)，提交並落實有關該處所的消防裝置的建議，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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 在提交建築圖則時，就如何以適當的耐火結構及設計分隔申請處所與有關建築物的其他現有用途、提供走火通道、衛生設備，以及為殘疾人士提供通道及設施等事宜，徵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)]

- (iv) A/K5/632 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣青山道 646、648 及 648A 號
豐華工業大廈地下 C2 工場
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/632 號)
-

簡介及提問部分

54. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(快餐店)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門(包括消防處處長)的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，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；符合城市規劃委員會規劃指引編號22C的規定，與有關工業大廈的用途並非不相協調；以及對附近地區的交通和環境造成不良影響的機會甚微。有關大廈地下的其他工場，曾有作快餐店用途的同類申請(編號A/K5/483和A/K5/522)獲小組委員會批給許可；而自編號A/K5/522的同類申請於二零零三年三月二十一日獲批給許可後，規劃情況並無重大改變。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二十三日或之前)，提交並落實有關處所的消防裝置的建議，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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 在提交建築圖則時，就如何以適當的耐火結構及設計分隔申請處所與地下的剩餘部分、提供走火通道、為殘疾人士提供通道和設施等事宜，以及提供衛生設備，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及
- (c) 就申請食物業牌照事宜，徵詢食物環境衛生署署長。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/TWK/3 就澤安邨、南山邨、白田邨、石硤尾邨及蘇屋邨停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可
(申請編號 A/TWK/1)(為期三年)
申請續期(由二零零七年四月十六日起至二零一零年四月十六日)(出租剩餘的停車位予非居民)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/3 號)
-

簡介及提問部分

58. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)所提出，以下委員就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 為房委會策劃小組委員會成員；
以規劃署署長身份
- 麥力知先生 - 為擔任房委會成員的地政總署署長的候
以地政總署助理署 補委員；
長／九龍身份
- 夏鏐琪女士 - 為擔任房委會策劃小組委員會成員的民
以民政事務總署 政事務總署署長的候補委員；
助理署長(2)身份

- 黃遠輝先生 - 為房委會策劃小組委員會成員；
- 陳家樂先生 - 為前房委會成員；
- 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。

59. 由於主席和副主席均就此項目申報利益，委員同意基於實際需要，主席可繼續主持會議。

[黃澤恩博士、麥力知先生、黃遠輝先生和陳家樂先生此時暫時離席。]

[夏鎂琪女士和林雲峰教授此時離席。]

60. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就澤安邨、南山邨、白田邨、石硤尾邨及蘇屋邨附屬停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號A/TWK/1)(為期三年)申請續期(由二零零七年四月十六日起至二零一零年四月十六日)，以出租剩餘的停車位予非居民；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區並不反對這宗申請，但要求申請人就出租予非居民的車位數目取得運輸署的同意；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，要求澄清所申請停車場的位置，並表示澤安邨內有大量空置停車位，有關停車場或許不宜作公眾停車場。當局其後與提意見人澄清有關事宜後，提意見人表示對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第11.1段，即在先前申請獲批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變；相信交通不會受到不良影響；就規劃許可續期三年可容許彈性地出租空置車位予非居民，亦可以進一步檢討居民的泊車需要，是合理的年期；以及有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號34A「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」。至於運輸署助理署長／市區所關注的問題，可以透過附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人就出租予非居民的停車位數目取得他的同意來解決。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 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，由二零零七年四月十六日至二零一零年四月十六日止，條件是申請人須就擬出租予非居民的停車位數目取得運輸署署長的同意。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 當局批給為期三年的臨時許可，是為彈性地出租空置車位予非居民，同時可以進一步檢討居民的泊車需要；以及
- (b) 須採取足夠的保安措施，以有效地監察車輛出入停車場的情況。

[黃澤恩博士、麥力知先生、黃遠輝先生和陳家樂先生此時返回會議席上。]

議程項目 9

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/TW/383-1 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
荃灣國瑞路 152 至 160 號(荃灣市地段第 410 號)
(前為第 450 約地段第 736 號和毗鄰的政府土地)
作樓宇、食肆和商店及服務行業用途(修訂核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/383-1 號)

簡介及提問部分

64. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零七年三月十二日要求延期一星期考慮這宗申請，以給予申請人時間擬備進一步資料，以回應有關政府部門所提出的意見。

商議部分

65. 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六個星期內，把申請提交規劃署署長考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予一星期時間是為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及高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的詢問。陳女士及黃女士此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

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/K9/216 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡鶴翔街 8 號維港中心第 2 座地下 1 號工場及海旁裝卸貨物用地(九龍海旁地段第 113 號餘段)關設貨物處理及運送設施(分銷中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/216 號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的貨物處理及運送設施(分銷中心)；
- (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，其中四份主要基於交通和環境理由而反對申請，餘下的三名提意見人表示支持這宗申請，理由是申請用途可改善就業機會，促進該區的經濟活動，以及增加區內工業樓面面積的需求和土地價值；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即申請用途與有關大廈的工業用途和附近地區的工業和商業用途並非不相協調；而且既符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的規定；至於公眾所擔心的問題，環境保護署署長和運輸署助理署長／市區並無基於環境和交通理由而反對申請。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 九龍規劃專員余賜堅先生在回答一名委員的問題時，指出擬議發展僅涉及面對海濱的現有裝卸區，該處大部分地方將設有上蓋，而且有關運作亦會全部在封閉的空間內進行。因此，當局並無就這宗申請徵詢共建維港委員會的意見。

69. 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二零一一年三月二十三日止，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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加條件，即申請人須提交並落實消防安全建議，包括提供消防裝置，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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不表示申請符合建築物條例及規例的規定。申請人須直接聯絡屋宇署總屋宇測量師／九龍，以取得所需許可；
- (b) 與有關的土地擁有人解決任何與發展有關的問題；
以及
- (c) 須就擬議發展的契約問題徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K10/217 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
土瓜灣貴州街 6 號東方報業大廈地下部份
經營商店及服務行業(零售店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/217 號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(零售店)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處處長)的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見。民政事務總署九龍城民政事務專員表示應就這宗申請徵詢九龍城區議會議員、土瓜灣分區委員會主席及申請地點附近大廈的業主委員會／互助委員會／管理委員會的意見，並須考慮所接獲的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第11.1段，即申請用途與該區的附近用途並非不相協調，而先前申請(編號A/K10/214)在二零零六年六月二日獲批給許可作「商店及服務行業」用途後，規劃情況並無改變；此外，有關政府部門，包括消防處處長，對這宗申請並無反對或負面意見。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 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(即在二零零七年九月二十三日或之前)提交並落實消防安全建議，包括提供一條消防通道，將申請處所與工業部分分隔，以及提供消防裝置，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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就所申請的商店及服務行業用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；以及
- (b) 委聘一名認可人士提交建築圖則以證明符合《建築物條例》的規定，特別是在耐火結構和設計方面符合《耐火結構守則1996》的規定，並且根據《建築物(規劃)規例》第72條提供殘疾人士使用的通道和設施。

公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K14/531 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道44至46號世紀工商中心地下1B號室
(前為地下2號室)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/531號)
-

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業的用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處處長)的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份表示支持這宗申請的公眾意見書。然而，其中一名提意見人關注繳付豁免費用的規定會令擬議用途在財務上不可行。此外，民

政事務總署觀塘民政事務專員指出，市民對觀塘工業區的交通問題表示關注。倘在申請處所從事商貿業務須涉及上落客貨活動，便應把行人安全和交通因素考慮在內。區內領袖亦曾要求政府協助把區內工業大廈轉型為商業／商貿／商店用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，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，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的規定。至於民政事務總署觀塘民政事務專員就交通方面的關注，運輸署助理署長／市區從交通的角度而言，並不反對申請。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項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(即在二零零七年九月二十三日或之前)提交並落實消防安全建議，包括提供一條與標題處所的工業部分分隔的消防通道和消防裝置，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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就所申請的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 委聘一名認可人士提交建築圖則以證明符合《建築物條例》的規定，特別是在耐火結構和設計方面符

合《耐火結構守則 1996》的規定，並且根據《建築物(規劃)規例》第 72 條提供殘疾人士使用的通道和設施；

- (c) 留意從申請處所產生的污水必須妥為排往附近的公共污水收集系統；以及
- (d) 留意經營快餐店須向食物環境衛生署申請食物業牌照。此外，經營超級市場，視乎所售賣產品而定，亦可能須向食物環境衛生署取得許可／牌照。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K15/77 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油塘高翔苑及油美苑停車場
闢設公眾停車場(只適用於剩餘的泊車位)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/77 號)
-

簡介及提問部分

79. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)所提出，以下委員就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 為房委會策劃小組委員會成員；
以規劃署署長身份
- 麥力知先生 - 為擔任房委會成員的地政總署署長的候
以地政總署助理署 補委員；
長／九龍身份
- 夏鏊琪女士 - 為擔任房委會策劃小組委員會成員的民
以民政事務總署 政事務總署署長的候補委員；
助理署長(2)身份
- 黃遠輝先生 - 為房委會策劃小組委員會成員；
- 陳家樂先生 - 為前房委會成員；

- 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。

80. 小組委員會留意到夏鎂琪女士和林雲峰教授已經離席。由於主席和副主席均就此項目申報利益，委員同意基於實際需要，主席可繼續主持會議。

[黃澤恩博士、麥力知先生、黃遠輝先生和陳家樂先生此時暫時離席。]

81. 秘書報告，申請人於二零零七年三月十六日提交的進一步資料在會上呈閱，以供委員考慮。有關資料澄清了擬議的非住用地積比率，納入這宗申請中屬房委會所擁有的所有月租泊車位的面積後，非住用地積比率為 0.59 倍。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公眾停車場，以出租剩餘泊車位予非居民；
- (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 11 份公眾意見書。其中九份表示反對申請，主要理由是現時住客使用停車場的權利會受到影響，而特別鑑於油美苑第 3 期的四座住宅大樓即將落成並入伙，現有的停車場或不能應付居民日後的需求。兩名提意見人並不反對這宗申請，其中一名表示不反對的條件是有關的用途改變僅屬臨時性質；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即有關建議並不會令該區產生額外的交通量或令環境惡化；有關政府部門對這宗申請並無負面意見；以及車位會優先出租予居

民使用。至於提意見人關注未來車位需求的問題，油美苑第3期的範圍將有車位供應。鑑於區內人士的關注，以及並沒有指定出租予非居民的車位限額，這宗申請應獲批臨時性質的規劃許可，為期三年，以便房委會彈性地出租車位，同時亦可定期檢討居民的泊車需求並與運輸署取得同意。這個安排與油塘區一些公共屋邨(申請編號A/K/2)的安排類似，小組委員會就該申請批出為期三年的臨時許可，直至二零零七年五月二十八日止。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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，至二零一零年三月二十三日止，條件是申請人須就擬出租予非居民的車位數目取得運輸署署長的同意。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 當局批給為期三年的臨時許可，是為可彈性地出租車位予非居民，同時亦可定期檢討居民的泊車需求；
- (b) 出租的剩餘車位應優先供應給有關屋邨的居民；以及
- (c) 向高翔苑及油美苑的居民以及有關屋邨管理諮詢委員會解釋有關建議。

[黃澤恩博士、麥力知先生、黃遠輝先生和陳家樂先生此時返回會議席上。]

備註

86. 主席表示餘下的議程項目是在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的，因此該議程項目不會公開讓公眾觀看。