

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年四月二十七日

上午九時舉行的第 348 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	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
方和先生	
林群聲教授	
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 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

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

潘念雪女士

議程項目 1

通過二零零七年四月十三日都會規劃小組委員會 第 347 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年四月十三日都會規劃小組委員會第 347 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 5 號(5/07)
在劃為「農業」地帶的元朗錦田南
第 113 約地段第 1008 號餘段(部分)、1012 號、
1013 號、1014 號(部分)、1015 號 A 分段、
1015 號 B 分段、1015 號餘段(部分)、1016 號、
1017 號(部分)、1018 號(部分)、1022 號餘段
(部分)、1023 號、1024 號、1026 號餘段(部分)、
1028 號 A 分段(部分)、1028 號 B 分段(部分)、
1029 號(部分)、1030 號(部分)、1031 號、
1032 號、1033 號、1034 號(部分)、1035 號(部分)及
1038 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及機器(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/385)

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 6 號(6/07)
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨凹村
第 10 約地段第 329 號 B 分段第 1 小分段及
第 330 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號 A/NE-LT/365)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接獲兩宗規劃上訴個案。就上訴委員會於二零零七年三月二十三日接獲的上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年一月十二日在覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-KTS/385)的決定。該宗申請涉及把錦田南分區計劃大綱圖上一塊劃為「農業」地帶的土地作臨時露天存放建築材料及機器用途，為期三年。當局駁回申請，是由於有關用途不符合「農業」地帶的規劃意向；與附近的土地用途不相協調；不符合城規會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所載的要求；沒有足夠資料證明排水、景觀和環境不會受到不良影響；以及會立下不良先例。

3. 秘書繼續指出，就上訴委員會於二零零七年三月二十六日接獲的另一宗上訴個案，上訴人反對城規會於二零零七年一月二十六日在覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LTS/365)的決定。該宗申請擬在林村分區計劃大綱核准圖上一塊劃為「農業」地帶的土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)。當申請被駁回，是由於有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」所載的要求。兩宗上訴的聆訊日期待定。秘書處會如常代表城規會處理這兩宗上訴個案。

(ii) 上訴數據

4. 秘書報告，截至二零零七年四月二十七日，上訴委員會有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17
駁回	:	96
放棄／撤回／無效	:	121
有待聆訊	:	23
有待裁決	:	7
總數	:	264

荃灣及西九龍區

[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 3

第 16 條申請

公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/KC/325 在劃為「工業」地帶的葵涌葵德街 16-26 號
金德工業大廈 2 座地下 1 號工場(部份)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/325 號)
-

簡介及提問部分

5. 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) 所申請的商店及服務行業的用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，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。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 主席指出，這宗申請符合城市規劃委員會有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的規劃指引。

8. 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。有關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(即在二零零七年十月二十七日或之前)就標題處所建議並設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

9. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請臨時豁免書，以批准申請用途；
- (b) 留意這宗申請獲批給規劃許可，不應被視為當局根據《建築物條例》接納任何在有關處所的違例構築物；以及
- (c) 就任何未獲豁免建築工程的提交建築圖則事宜徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/634 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 座一樓 B5(部分)、B6(部分)、B7(部分)、B8(部分)、B9(部分)、B10(部分)、B12(部分)及 B13(部分)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/K5/634 號)
-

簡介和提問部分

10. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年四月十一日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，以支持這宗

申請。

商議部分

11. 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，小組委員會亦議定通知申請人，給予申請人兩個月時間預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會再批准延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

九龍區

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K10/220 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的馬頭角浙江街 18 號
開設社會福利設施(安老院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/220 號)

簡介和提問部分

12. 小組委員會備悉，申請人於二零零七年四月十八日及二零零七年四月二十日要求延期考慮其申請，以便有時間回應有關政府部門所提出的問題。

商議部分

13. 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，小組委員會亦議定通知申請人，給予申請人兩個月時間預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/532 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 84 號(觀塘內地段第 162 號)
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/532 號)
-

簡介和提問部分

14. 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) 擬建酒店；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份內容為支持這宗申請的公眾意見書；觀塘民政事務專員表示，公眾擔心觀塘工業區的交通問題。此外，該區一些領袖要求政府加快把區內工業大廈轉型作商業／商貿／商店用途的進程；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 9.1 段。至於觀塘民政事務專員表示關注的交通問題，運輸署從交通的角度而言並不反對申請。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 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四月二十七日止。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) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨位，車輛活動空間、車輛通道和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實排污改善工程建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意這宗申請獲批給許可，並不代表建築事務監督會批准申請中所提及的總樓面面積豁免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂，以批准申請用途；以及
- (c) 審慎設計平台及／或發展，以盡量減低對街道水平空氣的流通可能造成的不良影響。申請人可以參考《香港規劃標準與準則》內的城市設計指引。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文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/H5/358 擬在劃為「休憩用地」地帶的
灣仔皇后大道東 196-206 號 5 樓
經營食肆／商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/358 號)
-

18. 這宗申請由 Hopewell 108 Ltd. 提出，該公司是合和實業有限公司(下稱「合和」)的附屬公司。小組委員會留意到方和先生現在與合和有業務往來，已就此項目申報利益。

[方和先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆／商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份表示不反對這宗申請，另一份則就申請處所可提供的各類食肆業務提出建議；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。

20. 委員接著提出下列問題：
- (a) 從有關大廈延伸的行人天橋是否向公眾開放，以及是否由發展商負責保養；
 - (b) 標題地點現時在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，該地點長遠的規劃意向為何；
 - (c) 標題地點並非位於東區區議會的管轄範圍，何以有一名東區區議會議員就申請提出意見；以及
 - (d) 有關大廈其他樓層的擬議用途是甚麼。
21. 港島規劃專員謝建菁女士回應時提出下列要點：
- (a) 根據文件圖 A-2，有關的行人天橋橫跨皇后大道東，把有關大廈與現有行人道連接起來，可通往合和中心和胡忠大廈。小組委員會曾於一九八一年就一宗涉及商店和辦公室用途的申請（編號 A/H5/64P）批給許可，行人天橋是該建議的一部分，會由發展商負責保養，並開放予公眾使用；
 - (b) 小組委員會於一九八一年批准有關商業發展時，標題地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶；而發展商曾為 Mega Tower 酒店計劃而建議把該用地交還政府，作「休憩用地」用途。一九九四年，當局為了應付灣仔區休憩用地嚴重不足的問題，把灣仔分區計劃大綱圖上的數塊用地，包括標題地點，改劃為「休憩用地」地帶，以便建設一個策略性的休憩用地網。該規劃意向至今仍然有效，但先前在標題地點進行商業發展的規劃許可並無屆滿日期。當局鑑於要興建辦公大樓，將會檢討標題用地的土地區劃。任何擬議的修訂均會在適當時候提交小組委員會考慮；
 - (c) 根據現行的安排，倘有區議員表示對某地區的情況感到興趣，便可收到與該區相關的申請資料。就此

個案，該名提出意見的區議員曾要求取得有關灣仔區申請的資料；以及

- (d) 根據文件附錄 Ia 表格 4.1，現時的擬議用途會設於有關大廈的 5 樓；大廈地下是大堂，2 樓和 3 樓有辦公室和機械房。6 樓至 24 樓主要為辦公室，有關大廈並沒設有 4 樓。

商議部分

22. 主席指出小組委員會於一九八一年批准的辦公大樓，建築工程已接近完成階段。標題地點不大可能會作休憩用地的用途，當局會就適當的土地區劃作出檢討。

23. 秘書向委員提供有關背景以供參考，表示發展商在一九八零年代向城規會提出申請，以便毗鄰的一塊主要劃作「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶、部分地方被劃為「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶的用地興建 Mega Tower 酒店發展。雖然城規會於一九八五年原則上批准有關計劃，但決定把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展區」地帶，以便綜合發展酒店項目。發展商其後就酒店發展提出的規劃申請中，建議把包括標題地點在內的土地交還給政府作公眾休憩用地的用途。提出該建議，主要是為了符合當時的換地政策；根據該政策，對於新批地段與「其他指定用途」註明「綜合發展區」地帶內將交還政府的私人土地在面積方面的差距，發展商須把附近的其他私人地段交還政府，以作補償。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

24. 秘書繼續指出，在一九九零年代，政府修訂換地政策，放棄了「一呎換一呎」的原則，規定倘有政府土地未能合理地獨立轉讓和發展，可作出換地安排而批出土地。一九九四年一月，城規會批准了 Mega Tower 酒店發展的申請，該申請刪除了先前有關交還土地作休憩用地的建議。當時的許可只有一項指引性質的條款，建議申請人就交還土地的事宜與政府進行磋商。然而，城規會於一九九四年六月，同意把標題地點連同其他用地改劃為「休憩用地」地帶，以處理灣仔區缺乏休憩用地的問題，並促進對該區進行綜合性重建的計劃。標題地點的區劃維持不變，以反映原有的規劃意向，但並沒有發展休憩用地

的計劃，而於一九八一年就標題地點發展辦公大樓批出的許可亦沒有屆滿日期。

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。這項規劃許可的有效期至二零一一年四月二十七日止，條件是申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。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。

26. 小組委員會亦議決通知申請人向港島東區地政專員申請契約修訂，以刪除關於非厭惡性行業的條款。

[方和先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H8/380 在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
北角渡輪碼頭(西)上層
關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/380 號)
-

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署從公共運輸的角度而言支持這宗申請，因為申請的辦公室用途所獲得的收入，可以用來資助渡輪服務，此外運輸署亦沒有從交通工程和渡輪運作的角度提出的反對意見。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提出申請處所應該作餐廳用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。當局認為所申請的辦公室用途既與碼頭無關，亦沒有向乘客提供服務。有關處所應作其他有益的用途，進一步促進讓公眾享受海濱的目標。申請人並無提交足夠資料，以證明在申請處所內有需要作辦公室用途。然而，倘小組委員會決定從寬考慮這宗申請，可以考慮批出臨時性質的許可。

28. 委員接著提出下列問題：

- (a) 現有辦公室用途屬甚麼性質，以及是否在沒有規劃許可的情況下運作；
- (b) 在標題碼頭下層的海鮮攤檔是否在沒有規劃許可的情況下運作；以及
- (c) 規劃署為何建議拒絕這宗申請，但先前卻批准了兩宗在標題碼頭作同樣用途的申請。

29. 港島規劃專員謝建菁女士提出下列要點：

- (a) 申請處所現時出租予香港 611 靈糧堂作辦公室用途，而該用途尚未取得規劃許可；
- (b) 在標題碼頭下層的海鮮攤檔是小組委員會下一個要考慮的申請項目。它們大多是「現有用途」，在北角渡輪碼頭於一九八六年首次被納入北角分區計劃大綱圖時已經運作；以及
- (c) 小組委員會先前分別於一九八九年和一九九一年批准兩宗涉及在標題碼頭上層部分地方作辦公室用途的申請(編號 A/H8/151 和 A/H8/176)，當時是考慮到辦公室用途與碼頭運作並非不相協調，而所產生的收入可以資助渡輪服務，又不會妨礙行人出入碼頭。然而，現時所涉的規劃意向，是公眾碼頭應作與渡輪有關的用途，或作其他更能促進公眾享用海濱的用途。當局作出考慮時所採用的原則，與對中環和北角其他碼頭的同類申請所採用的概括性原

則相同。

30. 麥力知先生表示，有關的渡輪碼頭由政府所擁有，渡輪服務則由個別經營者負責。根據文件第 8.1.4 段所載的運輸署意見，北角碼頭的新世界渡輪服務多年以來一直處於虧損情況，必須有非船費收益以確保財政狀況能支持繼續經營業務。他表示把碼頭的這些其他用途納入規管，是政府產業署而非地政總署的責任。

31. 秘書表示，根據「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「註釋」的「備註」，當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途，無須申請規劃許可。然而，這並不適用於這宗作辦公室用途的申請。

32. 主席在回應委員就公眾碼頭管理提出的進一步查詢時，表示運輸署負責渡輪服務的運作，而政府產業署則負責碼頭的管理。

商議部分

33. 麥力知先生表示，雖然碼頭範圍可以向公眾開放，但有些碼頭的設計未必能作出這樣的改動，因此應個別考慮每宗個案。一名委員表示同意，因為任由所涉的地方棄置反會浪費資源。

34. 然而，其他委員持不同意見，並提出下列要點：

- (a) 十多年前，渡輪服務較受歡迎，容許在碼頭設置小食亭可為公眾提供便利的服務。但現在渡輪乘客減少，渡輪服務要面對減少班次和財政壓力的惡性循環。一般人同意渡輪服務獲利不高，因此把碼頭區出租作商業用途以資助渡輪服務是可以容許的；
- (b) 然而，經營者與政府簽署協議以承擔渡輪業務時，對可能出現的財政狀況應十分清楚。由於有關碼頭屬政府所有，而毗鄰地區的長遠目標是建造海濱長廊讓公眾使用，故較適合的做法，是保留碼頭用地作與渡輪有關的用途，和其他可讓公眾使用及方便

公眾人士的有益用途；以及

- (c) 有鑑於此，委員不支持在碼頭作所申請的辦公室用途；委員亦不鼓勵在沒有規劃許可的情況下進行有關用途。

35. 經過一番討論後，主席作出總結，指出雖然先前曾批准在標題碼頭進行辦公室用途，但這些碼頭現時的規劃意向與先前並不相同。特別是基於海港規劃原則，海濱範圍和公眾碼頭應盡可能保留供公眾使用。小組委員會意識到標題碼頭現時使用率不足，並同意批准在碼頭作其他有益的用途以作財政支援，甚至發揮活化該區的功能。然而，小組委員會認為現時這宗申請所涉的私人辦公室用途並非適合的用途。委員表示同意。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請處所長遠而言應作與碼頭有關的用途或作其他更能促進公眾享受海濱的有益用途。申請人未有提供足夠資料，以證明有需要在申請處所進行辦公室用途。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H8/381 在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的北角渡輪碼頭(西)下層經營商店及服務行業(只限零售商店和快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/381 號)
-

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議作零售商店和快餐店的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署從公共運輸的角度而言支持這宗申請，因為擬議辦公室用途所獲得

的收入，可以用來資助渡輪服務，此外運輸署亦沒有從交通工程和渡輪運作的角度提出的反對意見。當局並無接獲其他相關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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 10.1 段。當局認為擬議用途與現有碼頭用途並非不相協調，並可向使用碼頭的乘客、該區訪客和遊客提供便利的服務；此外，擬議用途亦不會對碼頭運作和乘客的流動情況造成干擾。

38. 委員接著提出下列問題：

- (a) 現有的海鮮攤檔和零售店舖是否在沒有規劃許可的情況下運作，以及為何要提出現時這宗申請；
- (b) 所涉地點，特別是有關海鮮攤檔，現時的衛生情況如何，有否造成任何滋擾或干擾；以及
- (c) 按圖 A-3 所顯示，大部分海鮮攤檔均向前伸展至攤檔邊界以外；為何現時這宗申請的邊界並沒有包括這部分範圍。

39. 港島規劃專員謝建菁女士回應時提出下列要點：

- (a) 現時這宗申請所涉的一些店舖，在北角渡輪碼頭首次被納入北角分區計劃大綱圖之前已經開始營業，因此被視為「現有用途」。小組委員會先前曾於二零零三年九月十九日批准一宗把現有海鮮攤檔伸展達四呎的申請(編號 A/H8/364)。相比之下，現時這宗申請所涉的商店和服務行業(零售商店和快餐店)用途屬性質較為概括，在批准用途種類時可以更為靈活；
- (b) 根據現場觀察所得，海鮮店周圍的地方整齊而不太濕滑。雖然第一間和最後一間店舖都佔用了少許通道範圍，但並無造成衛生問題。在法定公布期內，

當局並無接獲有關現時這宗申請的公眾意見書或區內人士的反對；以及

- (c) 圖 A-1 所顯示的申請地點界線是由申請人所提供的。

商議部分

40. 一名委員表示，渡輪服務以往較受歡迎時，有關攤檔確實對乘客的流動造成了一定的妨礙，但現時乘客減少，問題看來不大。申請用途可向公眾、渡輪乘客和所屬社區提供服務，因此他表示支持。

41. 另一名委員擔心有關店舖伸展至超出界線以外，會對通道造成阻礙，而上落貨活動亦會對當地社區構成滋擾。

42. 主席在回應委員所關注的事項時表示，把經營的店舖伸展至邊界以外，是應由政府產業署處理的管理問題。秘書補充說，根據「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」的「備註」，當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為經常准許的「碼頭」附屬用途；現時這宗申請僅涉及 14 個面積均約 15 平方米的商店。倘委員對申請用途可能造成的不良影響表示關注，可以考慮就申請給予臨時許可，以便監察碼頭的管理。

43. 一名委員表示，北角區正處於轉型階段，前北角邨用地會進行重建，而該區亦會有海濱發展。申請用途長遠而言可能未能配合社區的未來用途。因此他建議就申請給予臨時許可。然而，另一名委員認為標題碼頭的用途類別，將取決於市場情況和商業決定，轉型進程會自然地發展。

44. 經過一番討論後，主席作出總結，指出雖然委員支持申請用途，但對可能出現的管理問題表示關注。她建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人，申請的用途不應妨礙碼頭運作和乘客流動。委員表示同意。

45. 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，條件是申請人須提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

46. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 有關的商業及服務行業用途不應妨礙碼頭運作和乘客流動；以及
- (b) 參考《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段關於低層商業樓宇的資料。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H17/118 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的淺水灣道 101 和 109 號
(淺水灣地段第 167 號和第 142 號)
改建和加建於淺水灣道 109 號現有的商業部份，以作食肆、商店及服務行業、學校和娛樂場所(戲院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/118 號)
-

簡介和提問部分

47. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年四月十八日要求延期考慮其申請，以待屋宇署的防火委員會就申請中的消防安全措施建議是否可以接受作出決定。

商議部分

48. 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，以等候防火委員會有所決定及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，小組委員會亦議定通知申請人，在防火委員會有所決定後應盡快提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/H19/52 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的赤柱赤柱灘道 6 號(淺水灣地段第 240A 號)的上蓋面積，由 25% 放寬至不多於 30% (都會規劃小組委員會文件第 A/H19/52 號)
-

簡介和提問部分

49. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年四月十八日要求延期考慮其申請，以便有時間準備進一步資料，以回應有關政府部門所提出的問題。

商議部分

50. 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，小組委員會亦議定通知申請人，給予申請人兩個月時間預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會再批准延期。

議程項目 6

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/H15/214-2 修改許可申請—修訂劃為「住宅(戊類)1」地帶的鴨脷洲海旁道鴨脷洲內地段第 129 號的核准住宅發展 (都會規劃小組委員會文件第 A/H15/214-2 號)
-

51. 這宗申請由 Cheerjoy Development Ltd 提出，該公司是新鴻基地產發展有關公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司。黃澤恩博士和陳旭明先生現時與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會留意到陳先生已就無法出席會議致歉。

[黃澤恩博士此時離席。]

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 修訂核准住宅發展的申請；
- (c) 政府部門的意見——特別指出雖然城規會先前在覆核後批准了有關的住宅發展，但環境保護署(下稱「環保署」)堅持不支持申請的立場，表示「工業／住宅」用途可能會引致接界問題，鴨脷洲船廠維修鋼船活動產生的噪音，會超過《香港規劃標準與準則》所定的限制。環保署亦表示不適宜加入條件，要求申請人提交符合環保署要求的經修訂噪音影響，因為有關的噪音問題根本就無法解決。環保署不會接納噪音影響評估；並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；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 8.1 段。減少單位數目的建議會令擬議發展的居住人口下降；當局認為整體建築物高度輪廓的改變十分輕微，加建一座大樓亦不會令視覺特色出現重大的改變；而其他相關政府部門，包括建築署和運輸署，並不反對這宗申請。至於環保署的意見，當局應留意到城規會在二零零四年一月十六日的會議上首度在覆核後批准有關計劃時，噪音問題已經過充分討論。城規會認為，以執行對違例鋼船維修活動的管制有困難為由拒絕申請並不合理。對於申請人要求取消提交經修訂的噪音影響評估的條件，規劃署認為可以接受，因為申請人在修訂計劃內已經提交了一份噪音影響評估以處理減低噪音的問題。當局建議修訂有關條件，要求申請人按有關建議落實紓緩噪音措施，以盡量減低噪音影響。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 歐偉光先生表示，雖然城規會先前曾決定批准擬議的住宅發展，但環保署維持不支持申請的意見。在二零零四年一月的城規會會議上，已詳細討論到擬議住宅發展與現有船廠相距僅 30 米，導致環境方面的不協調。根據現時這宗申請的內容，九座大樓中仍有三座的噪音水平會超過《香港規劃標準與準則》所定的限制。根據環保署的專業判斷，技術上並無紓緩措施可以導致符合有關條件。這宗個案的情況與青衣島船廠的事件類似，在該個案中，有關船廠最終必須遷址。因此環保署認為，提出規劃許可附帶條件，要求申請人提交符合環保署要求的經修訂噪音影響評估，並非有用和適當的做法。鑑於環保署不會接納噪音影響評估，最終可能須由城規會決定有關評估是否符合此規劃許可附帶條件。

55. 一名委員留意到城規會事實上已經批准了擬議的住宅發展，詢問環保署是否有其他建議以解決噪音問題。歐偉光先生表示，申請人在過去三至四年已致力採用紓緩措施解決噪音問題，有關措施包括把大樓後移、使用平台、在建築上採用垂尾式的設計及不能開啓的窗戶。然而，只要船廠的鋼船維修活動持續，第 1 至 3 座大樓的噪音就仍會超過《香港規劃標準與準則》所定的限制。由於有船廠在十分接近有關發展的附近運作，因此並沒有任何其他方法可以解決噪音問題。

56. 另一名委員詢問青衣船廠個案的情況，歐偉光先生回應時表示，區內有極多關於船廠噪音的投訴。他可以預見，這宗個案會導致同樣的情況。

57. 一名委員表示有關船廠在該區存在已久，對香港仔漁業提供了支援服務，限制其維修活動其實並不切合實際，擬議住宅發展和船廠是不相協調的用途。另一名委員表示同意，指出由於所有船隻均可能有鋼鐵部分，修船活動無論如何會產生噪音，要限制鋼船維修，執行上可能會有困難。

58. 麥力知先生表示，雖然有關船廠的短期租約對鋼船修理活動有所限制，但在執行管制上會有困難。然而，他承諾會提醒有關的地政專員採取強制執行行動。

59. 一名委員詢問船廠作業倘遷走，有關的用地會有何規劃

意向。秘書回應時表示，標題用地劃為「工業」地帶，但在分區計劃大綱圖的《說明書》上，則提及長遠的意向是移除有關作業，實際的土地用途須進行檢討。主席補充說，根據香港仔港灣專題研究的建議，船廠用地可作與旅遊業有關的用途。

60. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，船廠數目曾有約 30 間，但現時仍在運作的有多少則不清楚。秘書提出一些資料供委員參考，表示申請地點先前劃為「工業」地帶。一九九九年，小組委員會在考慮一項改劃地帶要求後，同意把該地點由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。同時，小組委員會因擔心申請地點與船廠會出現「工業／住宅」用途接界的問題，決定把船廠由「工業」地帶改劃為「未決定用途」地帶。經考慮船廠經營者的反對後，城規會決定把船廠重新劃為「工業」地帶，而申請地點就繼續劃為「住宅(戊類)1」地帶。自二零零二年起，當局在船廠的短期租約內加入一項禁止鋼船修理活動的條款，以期解決噪音問題。

61. 秘書繼續指出，二零零四年，申請人就小組委員會對申請地點住宅發展所作的決定提出覆核申請(申請編號 A/H15/189)。就船廠活動的噪音進行長時間的討論後，城規會從寬考慮有關申請，因為以執行對違例修船活動的管制有困難為理由反對有關申請，可能不大合理。然而，城規會亦擔心噪音的不良影響，因此在當時的環境保護署副署長提議下，認為申請人應盡量安排更多紓緩措施，以進一步減低噪音影響。過去多年來，申請人確曾作出很大的努力解決噪音問題。然而，環保署認為有關的紓緩措施並不符合要求。

62. 一名委員表示，經詳細討論噪音問題後，擬議的住宅發展已獲城規會批准。這次會議的討論重點，應該是現時這宗申請就核准計劃作出的修訂。這名委員並不反對現時這宗申請。

63. 主席表示，雖然大多數委員均不反對現時這宗申請，但委員應考慮究竟是保留先前的規劃許可附帶條件，要求申請人提交一項經修訂的噪音影響評估，並落實評估報告所提出的紓緩措施，還是按規劃署在文件第 8.3(a)段的建議作出修訂。港島規劃專員謝建菁女士回應時指出，現在已確定噪音影響評估無法作出符合環保署要求的修訂，因此建議修訂規劃許可附帶條件，要求申請人按所提出的建議落實紓緩措施，而有關情況必須符合環保署或城規會的要求。

64. 歐偉光先生重申，由於環保署認為紓緩措施的建議及落實情況不會符合要求，因此按規劃署所建議修訂規劃許可附帶條件(a)項不會有用。他表示，按所提交的建築圖則對比核准計劃和有關措施，並不需要任何環保署的專業意見；因此他建議要求申請人把紓緩措施建議提交予城規會核准，或者建議申請人聘請獨立的專家，以證明所有紓緩措施建議均已納入所提交的建築圖則之內。

65. 一名委員表示，城規會在二零零四年是經認真考慮噪音問題後批准有關計劃，刪除或修訂任何相關的規劃許可附帶條件，會讓申請人誤以為無須再採取行動解決問題。這名委員建議保留原本的規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估報告提出的紓緩措施，從而使申請人繼續尋求更佳的方法以解決問題。經過就規劃許可附帶條件的多個方案進行討論後，委員同意維持先前的條件。

66. 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二零零九年十一月二十五日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交經修訂的噪音影響評估研究報告，並落實報告內確定的紓緩措施建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 就擬議發展設計和提供內部的運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

67. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意環境保護署署長對噪音問題提出的意見；
- (b) 在提交建築圖則的階段就消防方面的要求徵詢消防處處長的意見；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即申請人須符合天然照明和空氣流通方面的規定，並且提供內街和走火天台；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就景觀事宜提出的意見。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。謝女士和林先生此時離席。]

議程項目 7

其他事項

68. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。