

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年七月二十七日上午九時
舉行的第 354 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	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琼女士	
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

因事缺席

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

陳曼琪女士

黃遠輝先生

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

吳劍偉先生

議程項目 1

通過二零零七年七月十三日都會規劃小組委員會 第 353 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年七月十三日都會規劃小組委員會第 353 次會議記錄草擬本獲得通過，其中有關申請編號 A/K15/80 的第 35 段最後一句，已根據環境保護署的建議作出修訂，改為「因此，申請可能會對該區較廣層面的規劃意向和整體規劃造成影響」。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書表示上次會議並無續議事項。

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)]

- (i) Y/K18/2 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/13》，把九龍塘嘉林邊道 39 號基督教九龍城潮人生命堂由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以便重建現有的教堂建築物
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/2 號)
-

3. 秘書報告，林雲峰教授現時與申請人的一間顧問公司 AGC Design Ltd. 有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會留意到林教授已就無法出席會議致歉。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

4. 以下規劃署代表此時獲邀參加會議：

余賜堅先生 - 九龍規劃專員

劉長正先生 - 高級城市規劃師／九龍

5. 以下申請人代表此時獲邀參加會議：

何小芳女士

吳永順先生

林來慰牧師

吳加里先生

吳振義先生

許文彬先生

吳子維先生

區朗軒先生

郭家俊先生

江德豪先生

6. 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述這宗申請的背景。

[陳華裕先生和方和先生此時到達參加會議。]

7. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議修訂《九龍塘分區計劃大綱圖編號 S/K18/13》，把申請地點由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，即把最高建築物高度限制由五層(不包括地庫樓層)放寬至九層，以便重建現有的教堂建築物；
- (b) 《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》於二零零六年二月二十四日刊憲，收納了多個土地用途地帶的建築物高度限制，「政府、機構或社區」地帶亦包括在內。有關「政府、機構或社區」地帶的限制，主要是為了反映現有「政府、機構或社區」發展的建築物高度。在圖則展示期間，當局並無接獲就涵蓋申請地點的「政府、機構或社區(4)」地帶提出的申述；
- (c) 按照申請人就支持有關申請而提出的簡略發展計劃，新教堂建築物的地積比率為 6.4 倍，高度為九層或主水平基準上 50.05 米，建築物會由嘉林邊道後移六米，共提供五個停車位；
- (d) 建築事務監督於二零零七年五月二十三日批准了一批建築圖則，涉及在申請地點興建一幢五層高的教堂建築物，該計劃的地積比率為 3.39 倍，建築物高度達主水平基準上 50.67 米；
- (e) 申請人就申請提出的理據撮錄於文件第 2 段；
- (f) 相關政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署九龍東區地政專員指出，所涉契約中有關最高建築物高度為 119 呎的限制，適用的純粹是任何作教堂用途而包括傳道人和教堂職員辦公室的建築物；由於擬議的九層高發展並非純粹作教堂用途，違反了契約內所訂的高度不超過 35 呎的限制，因而須就該發展申請契約修訂。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，申請人應研究能否進一步後移上層部分，令有關建築物的視覺效果從側面看來不致太大；此外，活動室數目看來亦過多，若能減少活動室，建築物高度亦可下調。其他部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (g) 當局在法定公布期內接獲由兩幢毗連住宅建築物的業主立案法團和一名區內居民提出的意見，全部表示反對申請。有關人士認為新教堂建築物可能會對空氣流通、自然光、現有景觀和電視訊號的接收造成不良影響；新教堂建築物與毗連建築物相距甚短，可能會導致屏風效應。此外，教堂的活動可能會造成噪音和交通問題，而且這宗申請亦會為區內同類的申請立下先例；以及
- (h) 規劃署對這宗申請有所保留，理由詳載於文件第 11.1 段。申請地點所在之處是一個低層住宅發展區，西面是九龍仔公園。根據九龍塘分區計劃大綱圖，在有關街區的「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)」地帶內，所有建築物的高度均不得超過八層；相對於現有教堂建築物與建築事務監督所批准的建築圖則，現時這宗申請的擬議發展計劃的地積比率大幅增加。建築署表示擬議發展仍有下調高度和體積的空間。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的現有風貌、特色和視覺效果會受到不良影響。然而，小組委員會可以考慮規定申請地點的建築物高度不得超過八層及主水平基準上 50.05 米，以便容許教堂提供額外樓面和社區設施，並確保擬議建築物與毗鄰「住宅(丙類 9)」地帶和「政府、機構或社區(6)」地帶建築物高度不得超過八層的限制相協調；為免建築物體積過大，小組委員會亦可考慮訂出最高地積比率為 5 倍。

8. 主席繼而邀請申請人代表闡述有關個案。何小芳女士提出下列要點：

- (a) 申請地點上的現有教堂建築物於一九五二年興建，故現時狀況不佳，而九龍塘分區計劃大綱圖把建築物高度限於五層，僅是反映了現有建築物的高度；
- (b) 申請地點附近主要是住宅和機構發展；其中一些更高於擬議教堂；這些發展包括現正進行重建、位於延文禮士道的香港培道中學（八層／主水平基準上 55.45 米），以及在嘉林邊道 31 號（十一層／主

水平基準上 57.9 米)、衙前圍道 148 號(十七層／主水平基準上 82 米)和衙前圍道 51 號(三十層／主水平基準上 122.15 米)的現有住宅發展；

- (c) 嘉林邊道另一邊的用地，在馬頭角分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(乙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶，而該大綱圖並無對該兩個地帶訂立建築物高度限制；
- (d) 根據土地契約，建築物高度最高可達 119 呎，而申請人曾就把現有教堂重建為高度約 119 呎的五層建築物提交了一份建築圖則，該圖則已獲得批准；
- (e) 申請人建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶及把最高建築物高度限制設為九層，是為有效地使用(並非為盡量擴大)該處的發展潛力。擬議的教堂建築物高九層，並包括一個教堂禮堂的閣樓，整體高度低於契約所定的限制，地積比率為 6.4 倍，建築物會由嘉林邊道後移六米；
- (f) 現有教堂已十分古舊，而現時的建築物空間亦不足以應付教堂的需要，因此必須進行重建；以及
- (g) 有關的重建計劃最初於一九八一年提出，而教會委員會最後於二零零五年批准，申請人其後亦就重建計劃舉辦了建築設計比賽。然而，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》於二零零六年二月刊憲，為申請地點所在之處所訂的最高建築物限制為五層。

9. 林來慰牧師接著提出下列要點：

- (a) 有關教會於 70 年前在九龍城成立，已使用現有教堂建築物 55 年。由於保養費用高昂而空間不足，申請人決定進行重建，興建一座九層高的大樓。整個計劃的成本估計約為 7,000 萬元。直至目前為止，申請人已透過舉辦各類活動籌得超過 2,000 萬元；

- (b) 由於教會人數增加，九龍城社區因更多家庭遷入而發生變化，申請人因應現有活動和未來發展，有需要建造更大的空間。由於現有教堂禮堂的座位有限，申請人在星期日須舉行兩場崇拜，並在星期六黃昏另舉行一場。申請人曾租用兩間附近學校的教室以辦主日學班，但其中一間學校已經關閉，另一間即香港培道中學，則正進行重建。結果，主日學班數大為減少，一些現有主日學班甚至要安排在一名教友的藝術工作室內舉行。此外，教會亦沒有足夠房間舉行團契、合唱團等活動；以及
- (c) 申請人經進行全面性研究後，確定倘要應付教堂的基本需要，發展規模最小的重建計劃為地積比率 6.4 倍及樓高九層。

10. 吳永順先生就一些電腦合成照片和一個在會上呈上的實體模型，提出下列要點：

- (a) 申請地點面積細小，僅 555 平方米，根據馬頭角分區計劃大綱圖，嘉林邊道另一邊的「住宅(乙類)」地帶並無建築物高度限制，因此按建議把教堂重建為九層高的建築物，並不會對周圍環境造成嚴重的視覺影響；這個情況在毗鄰用地根據九龍塘和馬頭角的分區計劃大綱圖的最高發展密度限制進行重建後會更為明顯；
- (b) 擬議教堂建築物的外牆有綠化設計，平台和天台將會後移，令視覺上更為美觀；以及
- (c) 現時計劃的高度和體積，與建築事務監督於二零零七年五月二十三日批准的建築圖則所涉的計劃相似。根據《建築物(規劃)規例》，即使契約表明建築物高度不得超過 119 呎，有關用地仍可進行地積比率達 9.5 倍的發展，而現時計劃的擬議地積比率僅為 6.4 倍，申請人亦已建議把其發展由嘉林邊道後移六米，以符合有關發展大綱圖的規定。

11. 何小芳女士作出結論時表示，相關的政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在內，基本上對這宗申請均沒有負面意見或反對。她進一步指出，新教堂建築物規模較大，並不代表申請人會獲得更多利潤，申請人反而須為此項目籌更多款項。

12. 林來慰牧師在回應一些委員的問題時，表示在星期日舉行的兩場主日崇拜參加人數總共約 600 人，而現有教堂禮堂有座位約 500 個。由於教堂平日的活動主要涉及聖經班和婦女小組，產生的交通量並不多。申請人曾在樂華邨的一個長者中心提供社區服務，但該服務已於年初終止。教堂重建後，申請人會考慮在九龍城提供更多社區服務，服務對象可能包括學生、長者和婦女。申請人亦會考慮能否把新教堂建築物的房間出租予其他區內組織／機構舉行活動。

13. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應一些委員的問題時作出下述澄清：

- (a) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核並無詳述該署何以認為計劃所涉的活動室過多；
- (b) 有關分區計劃大綱圖就「政府、機構或社區(4)」地帶所訂的建築物高度限制並不包括地庫樓層；
- (c) 建築事務監督於二零零七年五月二十三日批准有關把教堂重建為五層高建築物的建築圖則時，距離分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12 就「政府、機構或社區(4)」地帶訂立建築物高度限制的時間約一年，而對分區計劃大綱草圖作出該修訂期間，當局並無接獲有關的申述；以及
- (d) 規劃署建議在最高建築物高度限於八層之外另就申請地點訂下地積比率 5 倍的限制前，已考慮多個因素，包括申請人要求增加樓面面積的問題、新教堂建築物與附近發展的協調問題、建築署對申請的意見，以及申請人的建築圖則已獲批准。

14. 在地積比率方面，吳永順先生表示擬議 6.4 倍的地積比率包括了一個側開懸臂下的樓面空間和一個有蓋遊樂場，而建

築事務監督會把有關部分計算在總樓面面積之內。倘限制有關發展最高八層，便無法達致同樣的樓面空間。他強調，建築事務監督所批准的計劃、規劃署提議的計劃及這宗申請建議的計劃三者的分別不會很大。提交建築圖則，是爲了示範在現有的法定管制下可達致的建築物高度。

15. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，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

16. 一些委員不支持這宗申請，他們的意見如下：

- (a) 在分區計劃大綱圖上爲不同的「政府、機構或社區」地盤訂立建築物高度限制的目的，是要維持區內的現有特色。現時教堂建築物的高度爲主水平基準上 34.5 米，擬議建築物的高度則爲主水平基準上 50.05 米，差不多是現時的兩倍，地政總署九龍東區地政專員指出，擬議建築物的高度在有關契約內並非經常准許的高度，而是須修訂契約；
- (b) 對於申請人爲了證明樓高五層的計劃可達致與樓高九層的計劃類似的體積和高度，便於提出這宗申請前先就建築圖則取得許可，一名委員表示並不認同這種做法；
- (c) 擬議樓高九層和地積比率 6.4 倍的計劃於同區環境屬規模過大。一名委員指出，擬議教堂禮堂的座位供應未必能充分利用，而申請人現時與九龍城社區的聯繫亦不算很密切；
- (d) 批准這宗申請會爲同區的的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署所建議的樓高八層和地積比率 5 倍計劃屬申

請地點可容許的最大規模發展。擬設於地面的機房和泵房可以改設於地庫，而根據分區計劃大綱圖，地庫不會被包括在層數的計算中。

17. 由於以下的考慮另有一些委員支持有關申請：

- (a) 申請人長久以來一直在九龍城區為潮州人士提供與教堂有關的服務，可能確實有需要取得更多樓面面積，以應付更大的需求；
- (b) 由於活動室將為教會的日常活動提供地方，申請人擬議的數目應不屬過多；
- (c) 有關申請涉及社區用途，批准有關申請應不會為其他商業發展立下不良先例；以及
- (d) 申請人的九層計劃與規劃署的八層計劃並沒有明顯分別。

18. 一名委員問及規劃署建議最高建築物高度八層和地積比率 5 倍的理據。秘書指出，在為《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》上的「政府、機構或社區」地帶訂立建築物高度限制時，最重要的考慮因素是要維持九龍塘的現有特色。因此，當局為不同的分區地帶訂下不同的建築物高度限制，既反映現有「政府、機構或社區」發展的高度，亦容許提出輕微放寬有關限制的申請，以便處理個別計劃的規劃和設計理據。另一方面，規劃署關注到擬議的教堂屬社區用途，因此，亦必須在滿足社區用途需要及維持現有地區特色的規劃意向上取得平衡。就申請地點而言，規劃署認為興建高八層、主水平基準上 50.05 米和地積比率 5 倍的教堂建築物是可以接受的，樓高八層是基於九龍塘分區計劃大綱圖上毗連的「住宅(丙類)9」地帶的建築物高度限制；至於 5 倍地積比率，則是根據馬頭角分區計劃大綱圖上適用於嘉林邊道對面毗鄰「住宅(乙類)」地帶的限制。

19. 委員在考慮到申請教堂發展的性質屬社區用途、規劃署計劃的背後理據及極輕微的不良先例影響，表示同意規劃署建議的發展限制。

20. 經商議後，小組委員會決定同意申請的部分內容，容許對九龍塘分區計劃大綱圖作出修訂，收納最高建築物高度八層（不包括地庫樓層）及主水平基準上 50.05 米的限制，並就有關地點訂下最高地積比率 5 倍的限制。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/K14N/1 申請修訂《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖
編號 S/K14N/9》，把寶琳路與秀茂坪道交界處
附近的政府土地，由「其他指定用途」註明
「美化市容地帶」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/K14N/1 號)
-

簡介及提問部分

21. 秘書表示這宗申請由房屋署提出，而房屋署負責香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政工作，故以下委員就此項目申報利益：

- | | |
|----------------------------|--|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身份 | - 房委會建築小組委員會和
策劃小組委員會成員 |
| 黃澤恩博士 | - 現時與房屋署有業務往來 |
| 林雲峰教授 | - 現時與房屋署有業務往來 |
| 黃遠輝先生 | - 房委會成員 |
| 陳家樂先生 | - 前房委會成員 |
| 麥力知先生
以地政總署助理署長身份 | - 地政總署署長(房委會成員)的助理； |
| 夏鎋琪女士
以民政事務總署助理署長
身份 | - 民政事務總署署長(房委會策劃
小組委員會和資助房屋小組委員會
成員)的助理。 |

22. 小組委員會留意到林雲峰教授、黃遠輝先生和夏鎋琪女士已就無法出席會議致歉。秘書表示由於副主席就此項目申報利益，主席可基於實際需要繼續主持會議，委員表示同意。

[黃澤恩博士、杜本文博士、陳家樂先生和麥力知先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

23. 以下規劃署代表此時獲邀參加會議：

余賜堅先生 - 九龍規劃專員

蘇麗梅女士 - 高級城市規劃師／九龍

24. 以下申請人代表此時獲邀參加會議：

黃鴻強先生

葉承添先生

盧瑞炘先生

曾銘光先生

25. 主席歡迎上述人士出席會議，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述這宗申請的背景。

26. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議修訂觀塘(北部)分區計劃大綱圖，把申請地點由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便遷移四間因安達臣道公屋發展的地盤平整工程而會受到影響的現有廟宇(包括天后娘娘廟、大聖廟、城煌廟和觀音廟)；
- (b) 該四間廟宇在政府於一九八二年進行寮屋管制登記前已經存在，是獲當局容忍的構築物，現行的土地政策並無直接的遷移安排；
- (c) 四間廟宇將各自遷移往申請地點的一個獨立平台，並有各自的出入口。每間廟宇均會進行代償性栽種等綠化措施；

- (d) 土木工程拓展署會負責申請地點的地盤平整工程，而新廟宇的興建工作則由有關的廟宇負責人處理。華人廟宇委員會原則上同意就遷移行動提供財務援助；
- (e) 申請書內載有多項評估以證明遷移建議不會對有關地區有不良影響；這些評估包括美化環境和視覺影響評估、環境影響評估、排水和排污影響評估以及對未來人流的評估；
- (f) 申請人的理據撮錄於文件第 2 段；
- (g) 相關政府部門和決策局的意見載於文件第 8 段。它們全部均對申請沒有反對或負面意見；
- (h) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (i) 規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

27. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請的理據。

28. 黃鴻強先生提出下列要點：

- (a) 安達臣道發展會提供約 20 公頃的土地平台，用來提供公共房屋、政府、機構或社區設施和休憩用地。有關合約會於二零零八年一月生效；
- (b) 安達臣道發展會影響工程範圍內的四間廟宇，而有關地點須於二零零七年年末前清理場地；
- (c) 雖然現行政策並無任何直接的遷移安排，但遷移該四間廟宇獲得大量信眾、當地社區、觀塘區議會、一些立法會議員和民政事務局的支持；
- (d) 申請人尋找可能合適的遷移地點時，作出了廣泛的研究；在進行所有技術評估後，確定申請地點為適當用地；

- (e) 觀塘區議會自二零零二年七月起一直密切監察遷移計劃。有關計劃於二零零六年十月獲當時的房屋、規劃及地政局通過，並於二零零七年三月向觀塘區議會報告；以及
- (f) 根據臨時計劃，有關地盤平整工程的資金安排將於二零零七年年底獲得通過，而重建廟宇的工程會於二零零九年年初開始，新廟宇預計於二零一零年年初開放。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

29. 黃鴻強先生在回應一名委員的問題時，表示其中三間廟宇(大聖廟、城隍廟和觀音廟)每年只有一日節日，而天后娘娘廟則每年有三至四日的節日，但各節日的日期並無重疊。節日期間人流最多為 200 至 300 人，供廟宇用地使用的 3.5 米闊行人徑足以應付人流。

30. 至於區內的交通基建資源，曾銘光先生表示在申請地點對面的秀茂坪和寶達邨均有公共停車位，可供將來前往該四間廟宇的信眾使用。秀茂坪路和寶林路交界處有過馬路設施；擬建於寶林路的觀音廟前亦有一個巴士站。

31. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應兩名委員的問題時，表示申請地點附近不會有任何其他新發展，而由於每間廟宇均位於獨立平台及各自有出入口，廟宇共用設施的空間並很大。

32. 一名委員詢問將來的廟宇會否放置祖先牌位。葉承添先生表示，正如載於文件附錄 Ia 的申請人報告第 6 頁的相片所顯示，目前只有天后娘娘廟內放置祖先牌位。九龍規劃專員余賜堅先生指出，四間未來廟宇的概念設計(文件的繪圖 Z-1、Z-3、Z-5、Z-6 和 Z-7)並無關於祖先牌位的建議。黃鴻強先生作出補充，表示地政總署九龍東區地政專員會就申請地點草擬短期租約協議的條件，禁止廟宇在申請地點內進行任何商業活動，因此廟宇不會從事向外人提供商業性質的祖先牌位活動。

33. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，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。

34. 陳旭明先生表示他應就此項目申報利益，因為他現時與申請人有業務往來。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

商議部分

35. 委員對申請有下列意見：

- (a) 雖然所有持份者，包括有關廟宇的負責人在內，均並不反對這項建議，但把四間廟宇遷往同一地點的建議十分罕見；
- (b) 根據申請人提出的概念設計，遷移活動涉及的廟宇並非四間而是九間，另外五間包括大聖廟內的三山國王廟和三山王廟以及觀音廟內的隆武廟、北帝廟和福德廟；
- (c) 鑑於香港其他華人廟宇的經驗，評估未來人流時，應考慮大批信眾在主要節日前往廟宇的情況，並根據此情況嚴格審理行人安全和該區交通基建容量(包括停車場、過馬路設施和乘客上落位)等問題。如有必要，亦須提出控制人流的建議措施。
- (d) 在申請地點內或可安排四間廟宇共用一些公用設施，如化寶爐和上落客貨設施。這樣可把對附近居民造成的滋擾減至最低，並可解決行人安全的問題；以及
- (e) 在短期租約內附加條件禁止商業用途，可能未足以防止將來廟宇出現向外人提供祖先牌位的情況。

36. 盧劍聰先生提及文件第 3 頁第 2(g)段，表示申請人評估未來人流時，是假設每間廟宇可容納約 100 名信眾，而每人會

在廟內逗留 10 至 20 分鐘。兩名委員認為運輸署應研究有關假設是否實際。

37. 對於廟宇可能被濫用作提供祖先牌位用途的問題，主席指出小組委員會應從規劃的角度考慮就這宗申請提交的內容，而廟宇未來的運作可由地政總署透過在短期租約內附加條件來監察。主席表示申請內容是有關持份者已進行了頗長討論之後提出的建議，倘委員認為一些事宜尚未處理，可考慮要求申請人提交進一步資料以解決該等問題。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料以處理委員在欠缺未來主要節日人流的評估、廟宇在申請地點內共用設施的可行性及防止廟宇向外提供祖先牌位的措施上表示關注的問題。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，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。

[黃澤恩博士、陳旭明先生、陳家樂先生和麥力知先生此時返回會議席上；李韓琇玲女士此時暫時離席而李慧琮女士此時離席。]

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／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/K10/219 在劃爲「住宅(戊類)」地帶的
馬頭角土瓜灣道 94 號美華工業中心地下 B2 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/K10/219 號)
-

簡介和提問部分

39. 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) 擬議的商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——除運輸署外，相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；運輸署從交通的角度而言不支持申請，因為申請書內未有提出足夠資料，以證明在應付有關陳列室造成的需求方面已有足夠的泊車和上落貨設施，可確保附近道路網的交通情況不會受到不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份基於交通理由反對這宗申請的公眾意見書；並在關於進一步資料的法定公布期內接獲另一名提意見人的兩份公眾意見書，亦表示反對申請，理由是該區的珠寶陳列室／工場／商店用途導致的旅遊巴和遊客活動已造成空氣污染和行人安全的問題；以及

[李韓琇玲女士此時返回會議席上。]

- (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 11.1 段。有關建築物的地面主要被珠寶陳列室／工場／商店所佔據，導致很多旅遊車前往該區。批准這宗申請，可能會令馬坑涌道的旅遊車非法停泊問題更加嚴重。申請人提出以私家車作為有關陳列室訪客／賓客的交通工具的建議，並不符合該區陳列室的一般運作。運輸署十分擔心陳列室正式運作時會使用旅遊巴。因此，在有關建築物內提供一個泊車位，並不足以應付有關陳列室所產生的潛在旅遊車停泊和上落貨的需求。

40. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內未有提供足夠資料，以證明已提供足夠泊車和上落貨設施支援陳列室用途，以及附近道路網的交通情況不會受到不良影響。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K13/221 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 5B 室部分經營臨時商店及服務行業(零售用途)，為期五年(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/221 號)
-

簡介和提問部分

42. 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) 擬議的臨時商店及服務行業(零售用途)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示同意這宗申請；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。然而，由於有關建築物地面的整體商業樓面面積已達到 460 平方米的最高限制，而申請處所亦是一宗先前申請(編號

A/K13/192)所涉的地點，現建議把許可期限於三年，以便密切監察在地面進行商店及服務行業的使用情況。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年七月二十七日止，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(即在二零零八年一月二十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在標題處所提供消防裝置，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。

45. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 當局批給為期三年的較短許可期，是為密切監察在有關工業大廈地面進行商店及服務行業的使用情況；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；以及
- (c) 委任一名認可人士提交建築圖則，以證明上述用途符合《建築物條例》的規定，特別是有關耐火結構及提供足夠走火通道方面的規定，並且按照《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》，為殘疾人士提供通道和設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K14/546 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 72 號溢財中心地下 B 廠房 B1 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/546 號)

(iv) A/K14/547 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 72 號溢財中心地下 B 廠房 B2 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/547 號)

(v) A/K14/548 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 72 號溢財中心地下 B 廠房 B4 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/548 號)

46. 小組委員會留意到編號 A/K14/546、A/K14/547 和 A/K14/548 的申請由同一申請人提交，而且性質類似，同意一併考慮三宗申請。

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

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) 三宗申請的擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對三宗申請均沒有反對或負面意見；
- (d) 在編號 A/K14/547 和 A/K14/548 的申請的法定公布期內分別就各申請接獲一份公眾意見書，表示支持有關申請；在編號 A/K14/546 申請的法定公布期內並無接獲任何公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署對三宗申請均沒有反對，理由詳載於文件第 11.1 段。

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，批准全部三宗申請。每項規劃許可的有效期至二零零九年七月二十七日止。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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途運作前提交並落實消防安全措施建議，包括提供走火通道把有關處所與工業部分隔開，以及在有關處所設置消防裝置，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。

50. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 符合《耐火結構守則》所訂的要求；
- (c) 委任一名認可人士提交建築圖則，以證明上述用途符合《建築物條例》的規定，特別是有關提供走火通道和設施方面的規定，並且按照《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道和設施；
- (d) 在現有水管和渠道設施附近進行工程時，須審慎行事，以免擾亂、干擾或損壞有關設施。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，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；以及

- (e) 在進行上落貨工作時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近的路邊活動已造成累積影響的時候。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/K15/82 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘崇信街 4 號油塘內地段第 20 號
興建分層樓宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/82 號)
-

限於簡介和提問部分

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) 擬議住宅發展，特別指出先前曾就同一用途於二零零三年二月七日獲得規劃許可，但有關許可於二零零七年二月七日失效；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請。提意見人亦認為應進行交通評估，以評估有關行人徑是否應該加闊，並要求擬議發展的設計須與鯉魚門的區內特色和環境相符；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。

52. 九龍規劃專員余賜堅先生在回答一名委員的詢問時指出，先前編號 A/K15/65 的申請的許可失效，但契約修訂尚未執行。麥力知先生加以補充，表示原因可能是就須支付政府地價金額的談判仍在進行中。

商議部分

53. 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。有關規劃許可的有效期至二零零一一年七月二十七日止。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) 就擴闊行人徑提交並落實後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落貨位和活動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

54. 小組委員會亦議決通知申請人，申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准申請書內有關豁免總樓面面積及／或額外地積比率的部分。申請人須直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的許可。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。余先生及蘇女士此時離席。]

[方和先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和莫炳超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/K3/497 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角廣東道 950 至 954 號
(九龍內地段第 8691 號、8758 號和 8757 號)
東成大廈地下及 1 至 3 樓 C 鋪
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/497 號)
-

簡介和提問部分

55. 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) 擬議酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局共接獲四份公眾意見，分別來自兩名區議員及該座大廈的業主立案法團、業主和居民。其中一份意見同意這宗申請，而其餘三份意見則表示反對，所持理由是擬議酒店會吸引色情事業，造成保安問題；該區對酒店的需求量低；擬議酒店會導致該座大廈的維修／管理成本增加；擬議酒店也會影響該座建築物的結構；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。有關保安問題，當局備悉擬議酒店的入口會通過位於廣東道的樓梯。在吸引色情事業方面，當局認為不反對申請的警務處處長當會維持公共治安。就對該座建築物結構的影響，須視乎在提交建築圖則階段是否符合《建築物條例》。關於區內對酒店的需求量，則須視乎市場需求。至於

維修和管理成本增加的問題，卻並非與土地用途相關的事宜。

56. 一名委員說在相關建築物內為申請處所提供一條與住宅部分分隔的通道是這宗申請的一個重要考慮。這名委員提述文件的圖則第 A-1 號，指出現時供住宅部分使用的豉油街入口內的樓梯理論上應通往申請處所的一樓部分，但根據同一圖則的擬議一樓設計，卻未有發現這條樓梯，這名委員因此質疑申請處所是否有分隔通道。高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧健康先生表示，提交的文件內沒有詳盡資料，以解答有關問題。在回應另一名委員的問題時，顧先生證實該建築物的住宅部分沒有設置升降機。

商議部分

57. 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，以澄清申請處所的入口是否與該建築物的住宅部分完全分隔。小組委員會同意，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擬提交的進一步資料。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/639 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣長沙灣道 796 號地下
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/639 號)
-

簡介和提問部分

58. 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用途；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而深水埗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；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。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按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；批給的許可有效至二零零九年七月二十七日止。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) 在相關處所提供消防裝置，而有關設置情況在該商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如未能在該商店／服務行業運作前履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

61. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書，以批准申請用途；
- (b) 在提交建築圖則時，就如何以適當的耐火結構分隔申請處所與同一建築物的其他現有用途、設計及提供走火通道、為殘疾人士提供通道及設施，以及衛生設備等事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/KC/328 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌健康街 2 至 6 號(葵涌內地段第 361 號餘段)飛亞工業中心地下 7 號工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/328 號)
-

簡介和提問部分

62. 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用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (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，理由載於文件第 11.1 段。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零零九年七月二十七日止。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) 提交和落實關於該處所的消防安全措施的建議，而

有關建議和落實情況在該商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如果未能在該商店／服務行業運作前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。

65. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署葵青地政專員申請臨時豁免書，以批准申請用途；
- (b) 在提交建築圖則時，就不獲豁免的建築工程徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，以便在展開建築工程前獲批准；以及
- (c) 遵守屋宇署所管理的《耐火結構守則》中有關耐火結構的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和莫炳超先生出席會議解答委員的問題。顧先生和莫先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) 進一步考慮申請編號 A/H12/20
建議略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的
東半山肇輝臺 6 號(內地段第 2302 號 B 分段
第 1 小分段及延展部分)的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/20 號)
-

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／港島任雅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；擬略為放寬建築物高度限制；小組委員會之前在二零零七年五月二十五日會議上所提出的關注事項；以及申請人就回應有關關注所提交的進一步資料；
- (b) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請人提供的進一步資料沒有負面意見；
- (c) 根據《城市規劃條例》相關條文，進一步資料可獲豁免，無須公布供公眾提出意見。灣仔民政事務專員並無接獲區內人士就進一步資料提出的反對／意見；以及
- (d) 規劃署的意見——就回應小組委員會的關注，申請人擬把頂層住宅樓層(15 樓)的高度，由 4 米高減至 3.5 米，並把天台構築物的高度由 7.5 米減至 6.2 米，令建築物高度整體降低 1.8 米。申請人也解釋平台樓層在技術及功能上需要為 6 米高的原因。有關砍伐樹木的建議，申請人表示申請地點上所有樹木(合共三棵)均會移植。擬議美化環境地帶會擴闊至 2 米，並會在二樓提供適當的綠化屋頂裝置。關於小組委員會要求提供進一步資料，以證明從三維顯示器的不同角度望向擬議發展的視覺影響，申請人已提供經修訂的電腦合成照片，但在擬備有關照片時，所依據的觀景點，與原本所提交的照片一樣。因此，申請人並沒有回應小組委員會在這方面

的要求。

67. 在回應一名委員的問題時，副主席解釋，在擬議發展的一樓和二樓之間的轉換板，是一塊 2 米厚的混凝土板，以分隔建築物的上層和下層部分。上層部分的主要設計有承重牆，使各個樓宇單位的設計更佳；而下層部分的主要設計為柱樑而非承重牆，以使用作停車場和行車道。轉換板的作用是把建築物樓層上層的承托力傳送至下層部分。

商議部分

68. 一名委員表示，申請人已解釋平台樓層的高度需要為 6 米高的原因；以及建議降低整體建築物高度。然而申請人沒有提供足夠資料，顯示行人／駕駛人士從司徒拔道方向觀望時，擬議發展會否阻礙視線。在備悉經修訂的電腦合成照片，所依據的觀景點，與原本所提交的照片一樣後，另一名委員表示這些照片主要顯示擬議發展與「住宅(乙類)」地帶以南的建築物協調，而並非與該「住宅(丙類)2」地帶內的建築物協調。為了進行全面的視覺影響評估，申請人應該利用三維顯示器，例如實物模型。

69. 委員認為申請人提交的進一步資料，並未能完全消除小組委員會之前所提出的疑慮，尤其以擬議發展對視覺效果可能造成的不良影響為然。

70. 經進一步商議後，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資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺效果造成不良影響；在規劃和設計方面所提出的好處，也不足以支持擬略為放寬建築物高度限制；以及
- (b) 批准這宗申請會為「住宅(丙類)2」地帶內及東半山「住宅(丙類)2」地帶其他支區內的日後發展／重建立下不良先例。如果同類申請均獲批准，累積影響所及，會影響該區的特色和美觀。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H8/383 在劃為「商業／住宅」地帶的
北角英皇道 318 至 328 號恒英大廈 3 樓全層
開設商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/383 號)
-

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／港島任雅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) 擬議的商營浴室及按摩院用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見。渠務署總工程師／港島及離島注意到該處所的私家污水渠體積較小，認為就擬議發展進行污水收集影響評估是恰當的做法；
- (d) 在法定公布期內，當局共接獲六份公眾意見，分別來自區內區民、該座建築物的業主立案法團、附近建築物的管理處及一名東區區議員。其中五份意見表示反對申請，所持理由主要是擬議發展會對鄰近地區造成不適當的滋擾(包括噪音、排水、空氣流通及安全問題)。先前在該處所經營的按摩院多年來涉及非法經營及不道德活動，同類情況會再度發生。也有意見關注就擬議發展設置一個複雜得多的排水系統，會影響該建築物的結構安全；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。關於區內人士的關注，當局認為擬議發展位於該建築物的商業部分內，不會對同一樓宇及附近樓宇的佔用人造成重大滋擾。有關政府部門對申請沒有負面意見。警務處處長會通過按摩院發牌制度，監察公共治安。

72. 一名委員提述有公眾意見指出，四樓的居民曾在深宵遭一些陌生人滋擾，這名委員詢問該處所是否可通往該建築物的住宅部分。主席進一步詢問建築物內是否有樓梯通往所有樓層。港島規劃專員謝建菁女士回答說，建築物的住宅部分在北景街另有入口，與申請處所的樓梯分隔。

73. 另一名委員詢問關於先前在該處所經營的按摩院干犯與色情事業有關罪行遭定罪的詳情。謝建菁女士表示她手上沒有該等資料。然而，警務處處長在決定是否批准在該處所發出新的按摩院牌照時，會考慮該因素。

商議部分

74. 一名委員在備悉警務處處長會根據按摩院發牌制度處理任何色情活動後，表示不反對申請。另一名委員表示擬議發展位於三樓，與現時在二樓經營的護老院不協調，即使它們均位於該建築物的商用部分亦然。

75. 在回應一名委員詢問申請是否符合城市規劃委員會指引時，秘書請委員參考文件第 4 段有關在城規會指引內的相關評估準則。她解釋其中一項準則是分隔入口，而其他準則，包括與同一樓宇內其他用途是否協調，以及區內居民對擬議發展的意見，也會予以考慮。

76. 其他委員考慮到北角一帶為混合土地用途。既然護老院和申請處所的入口分隔，而申請處所又位於該建築物的商用部分，可作各類商業用途，如果該處所用作其他商業用途，例如酒樓餐廳，聲稱擬議發展可能會造成的滋擾也可能出現。可能發生的色情活動可交由警務處處長監管。此外，該區有數宗同類申請之前已獲批准。

77. 在回應一名委員的提問時，港島規劃專員謝建菁女士澄清，該處所自一九九零年起已有超過 17 年用作商營浴室／按摩院。有關用途之前無須申請規劃許可，因為以往有關用途屬「商業／住宅」地帶經常准許的用途。

[陳旭明先生此時離席。]

78. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零一一年七月二十七日止。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) 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；以及
- (b) 就擬議發展提交排污影響評估，以及採取在排污影響評估中建議的紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向香港警務處牌照課申請按摩院牌照；以及
- (b) 與申請處所相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H15/224 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港仔黃竹坑道 18 號瑞琪工業大廈 1 樓 B 室(部分)經營商店及服務行業(珠寶陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/224 號)
-

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(珠寶陳列室)用途；

[盧劍聰先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份來自一名東區區議員的公眾意見，表示不反對申請；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。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按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六個月內，即在二零零八年一月二十七日或之前，在有關處所就陳列室用途提交和落實消防裝置建議，而有關設置必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。

83. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就陳列室擴展部分向地政總署香港西及南地政專員申請臨時豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即提供走火通道，以及須委聘一名認可人士進行所需的修葺工程；以及
- (c) 留意消防處處長就提供消防裝置的意見。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的問題。謝女士和任女士此時離

席。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H24/4 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》和《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，對中區海旁各用地的用途地帶及各地帶的「註釋」作出修訂(都會規劃小組委員會文件第 Y/H24/4 號)

簡介和提問部分

84. 小組委員會備悉申請人於二零零七年七月二十三日要求延期考慮有關申請，以便有時間提交補充資料，回應有關政府部門就申請提出的意見，並澄清改劃地帶建議的組成部分。

商議部分

85. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三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擬提交的進一步資料，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。

議程項目 8

其他事項

86. 議事完畢，會議於下午十二時五十分結束。