

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年一月十八日上午九時
舉行的第 366 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	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳曼琪女士	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估) 謝展寰先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

林雲峰教授

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

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

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年一月四日

第 364 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」)二零零八年一月四日第 364 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) 核准發展審批地區圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零七年十二月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准深涌發展審批地區草圖。該發展審批地區圖獲核准的公告，將於二零零八年一月二十五日在憲報公布。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

(b) 分區計劃大綱圖的修訂建議

3. 秘書報告，小組委員會於二零零八年一月四日同意就觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖所作的修訂建議。為了明確訂定規劃意向，即那些未賦與發展權的地方，例如用作花園及限於用作斜坡維修和通道的地方，不應計入地積比率，建議分區計劃大綱圖的《說明書》加入新的第 3.3 段，詳情如下：

「3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發

展權的屋地內，以避免使觀塘(北部)的道路網絡負荷過重。」

4. 秘書在回應一名委員的問題時澄清，指定為渠務專用範圍的土地可計入地積比率。秘書說，新的第 3.3 段是一般條款，旨在澄清那些限於用作花園、斜坡維修和通道用途的地方，不應計入地積比率／覆蓋率。如有需要，所有分區計劃大綱圖的《說明書》會收納這項一般條款。委員同意在《說明書》加入新的第 3.3 段，並同意進一步修訂的《說明書》連同小組委員會於二零零八年一月四日同意的其他修訂建議適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

荃灣及西九龍區

[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。]

議程項目 3

[公開會議]

《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/21》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 7/08 號)

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生借助 Powerpoint 軟件簡介石硤尾分區計劃大綱圖的修訂建議，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 文件第 3 段及附件 B 詳載該分區計劃大綱圖的修訂建議。修訂項目包括把位於海棠路 62 號的前海棠路兒童院由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，並訂明有關發展限制，即最高地積比率為 1.65 倍、最高覆蓋率為 55% 和最高建築物高度為主水平基準上 46 米；以及把大坑東邨以東一幅狹窄的斜坡由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，使「住宅(甲類)」用途地帶的界線配合現有歸屬令所訂明的界線，屬於一項技術修訂；

[杜本文博士此時到達參加會議。]

- (b) 文件第 4 段詳載分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議，即加入「住宅(丙類)10」地帶的「註釋」，以及修訂各用途地帶「Flat」用途的中文譯本；
- (c) 文件附件 E 詳載分區計劃大綱圖的《說明書》的修訂，以反映該圖則的最新狀況和規劃情況；以及
- (d) 有關政府部門沒有提出反對或負面意見。倘小組委員會同意有關修訂建議，當局會在分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱期間，諮詢深水埗區議會。

6. 委員並無就分區計劃大綱圖的修訂建議提出問題。

7. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 段和第 4 段所載有關《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/21》及其《註釋》的修訂建議；
- (b) 同意文件附件 B 所載的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/21A》(在展示後重新編號為 S/K4/22)及文件附件 D 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納文件附件 E 所載的《說明書》修訂本，述明城規會在審批分區計劃大綱圖時就各用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意《說明書》修訂本適宜連同《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/21A》(在展示後重新編號為 S/K4/22)一同展示，並以城規會的名義公布。

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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/102 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
西九龍填海區柯士甸道西 1 號
機場鐵路九龍站 Union Square 上蓋天台
闢設露天飲食設施
(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/102 號)

8. 這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提出。黃澤恩博士在地下鐵路有限公司與九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)於二零零七年十二月合併前乃九鐵轄下基建工程委員會成員，他詢問是否有需要就此議項申報利益。他告知小組委員會，與港鐵並沒有業務往來，而上述基建工程委員會在兩鐵合併後亦不再存在。委員認為黃博士並無涉及這宗申請的直接利益。

9. 秘書報告，運輸及房屋局副秘書長(運輸)¹ 是港鐵董事局成員，而運輸署助理署長盧劍聰先生是該副秘書長的候補委員，因此已就此議項申報利益。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

10. 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) 擬議露天飲食設施(修訂已核准的總綱發展藍圖)；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 23 份公眾意見書。有六份強烈反對這宗申請，理由是區內居民會因顧客、酒吧／食肆的運作和戶外表演受到滋擾；為實行額外的保安措施，居民須支付額外的管理和保養維修費用；居民會受到噪音滋擾，尤其以晚上為然；衛生和治安問題，特別是因醉酒顧客而引致的；在未經諮詢下，把平台的原來設計由非商用的休憩用地改為商營酒吧和食肆。12 名提意見人支持這宗申請，理由是擬議發展提供舒適和高檔的露天餐飲環境；商場的食肆和平台的露天餐飲設施已領取酒牌；餐飲區範圍細小，而且遠離住宅樓宇；以及有效的商場管理應可解決滋擾問題。三名提意見人關注到擬議發展對區內居民造成的滋擾、干擾和治安問題，建議管理機構須確保能安排足夠人手和實行有效措施，以處理潛在的滋擾，以及露天餐飲區每日作業時間必須限制在晚上十一時以前。至於餘下兩名提意見人，一位建議餐飲區須符合有關政府部門的要求，並提供廁所和育嬰室，而另一位則對這宗申請沒有意見；
- (e) 民政事務專員表示，油尖旺南分區委員會三名副主席沒有意見，主席則關注到露天餐飲設施對區內居民的影響；
- (f) 以進一步資料形式提交，由商場管理公司所做的問卷調查顯示，大部分的受訪者(過半數為區內居民)同意在露天廣場設置食肆連戶外地方；以及
- (g) 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。擬設的露天餐飲設施符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即作綜合住宅和商業發展以及提供休憩用地和配套設施。擬議的餐飲區只有 321 平方米，相對於佔地約 1 761 平方

米的整個文娛廣場(在總綱發展藍圖上劃為私人休憩用地)相比，範圍細小；擬議的餐飲區與毗連兩層高的涼亭構築物互相協調，而根據核准總綱發展藍圖，有關構築物准用作開設食肆和商店。當局認為私人休憩用地縮減 321 平方米(即 0.6%)可以接受，因為餘下的私人休憩用地範圍有 5.63 公頃，超出所規定提供的 1.3 公頃；以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議用途不會影響在核准園景設計總圖上所示的任何園林種植。擬議餐飲區的位置較接近辦公室和酒店／附服務設施住宅等並非易受噪音影響的發展，而且與平台上在其附近的休憩用地之間有兩層高的涼亭構築物作為屏障。最接近擬議發展西面的住宅暨酒店和附服務設施住宅(即天璽、港景匯和 W-Hotel)約在申請處所 30 米外，而所有其他住宅發展則位於至少 87 米以外。申請人提交的噪音影響評估證明擬議發展不會帶來不良影響，而環境保護署署長表示在露天餐飲區進行的個別嘈吵活動所產生的噪音，須受《噪音管理條例》所規管。不過，為回應公眾關注，以及盡量減少在晚上可能對區內居民的滋擾，當局建議訂明一項規劃許可附帶條件，規定露天餐飲設施的作業時間限於早上七時至晚上十一時。至於區內人士擔心擬議發展會引起保安和治安問題，申請人表示會安排足夠的物業管理人手，避免有關發展對毗連發展造成滋擾，特別是位於露天廣場的露天餐飲區與平台花園核心部分之間的通道，會有保安員當值，指示食肆顧客使用露天廣場的扶手電梯和升降機前往商場／停車場。此外，須留意的是平台的兒童遊樂場在申請處所約 130 米外，申請人亦確認擬議餐飲區是嚴禁吸煙的。關於有些公眾意見曾指出油尖旺區議會在二零零四年就九龍站發展所作的討論，申請人解釋商業涼亭所在的地方屬於「零售地帶」，這個劃分大致上反映商業涼亭為商場的一部分，但當時並無清楚指明商業涼亭不設餐飲區。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 一名委員詢問，平台底下的商場已有不少食肆，是否需要在平台闢設餐飲區。另一名委員表示商業涼亭已有數家食肆和酒吧，並領有酒牌，這宗申請是要把食肆外面的露天範圍用作餐飲區。

13. 一名委員留意到擬議露天餐飲設施會佔用露天廣場商舖前面的範圍，詢問這些設施會否阻礙通道。顧健康先生說區內居民在平台位置步出機場鐵路九龍站後，是無須穿過露天廣場前往住宅樓宇的。露天廣場只會被那些需前往位於平台西南角、與住宅樓宇有一段距離的辦公室／酒店發展(即環球貿易廣場和麗嘉酒店)的行人使用。

14. 有些委員關注到對區內居民帶來的潛在滋擾。一名委員建議對擬議用途的營業時間實施較嚴峻的管制，例如由星期日至星期四准許較短的營業時間，而周末則延長至晚上十一時，以盡量減低對區內居民的潛在噪音影響。另一名委員却認為，若由城規會訂明指定的營業時間，會造成太大限制，營業時間應由有關部門監管和執行。主席詢問是否有任何準則限制晚上的營業時間。環境保護署助理署長(環境評估)謝展寰先生說，根據《噪音管制條例》的規定，進行建築工程一般限於早上七時至晚上七時，但已獲噪音許可證者除外。雖然該條例並無訂明限制食肆的營業時間，但對於晚上十一時以後產生的噪音訂有較嚴格的規定，藉以施行管制。倘露天餐飲設施的運作產生噪音滋擾，區內居民可向警方或環境保護署投訴。

15. 委員不反對擬議用途，但普遍擔心會如公眾意見所指，對區內居民造成噪音滋擾。委員同意把作業時間限於早上七時至晚上十一時的建議有助解決噪音滋擾問題，但一名委員認為只應批給為期三年的臨時許可，以便監察擬議用途的運作。委員對此表示同意。

16. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第4A條及第16條，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，核准總綱發展藍圖及批准這宗申請；這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效至二零一一年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，擬議的露天餐飲設施每日的營業時間必須限制在早上七時至晚上十一時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零八年七月十八日或之前提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 批給為期三年的臨時許可是為了監察擬議露天餐飲設施的運作，以及申請人履行有關規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 這宗申請的批核信件，會夾附於依據《城市規劃條例》第 4A(3)條存放在土地註冊處的核准總綱發展藍圖；以及
- (c) 申請人須聯絡區內居民，以解決他們對擬設於平台的露天餐飲設施的憂慮。

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/172-3 申請作出 B 類修訂——
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地上海街 279 至 283 號
(九龍內地段第 9224 號餘段和
10131 號餘段)闢設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/172-3 號)

簡介和提問部分

18. 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) 申請作出 B 類修訂 —— 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見—— 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員並無接獲區內人士的反對；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 9.1 至 9.3 段。根據這宗申請的法律意見，對於在「住宅(甲類)」地帶內進行非住用建築物發展，其地積比率如超過該地帶內非住用建築物的最高准許地積比率(即 9.0 倍)，城規會是無權批給規劃許可的。雖然這宗申請的修訂建議會使有關發展的非住用地積比率降為 9.0 倍，但城規會無權批給規劃許可予這宗根據並非依據法律批准的核准計劃(申請編號 A/K2/172)而提出的申請。如申請人欲繼續進行申請地點的擬議酒店發展，須提交新的申請。

19. 顧建康先生在回應一名委員的問題時說，這宗申請所得的法律意見是由律政司提供，並非來自法庭的裁決。他又表示先前核准的計劃(即申請編號 A/K2/172 和 A/K2/172-1、地積比率為 10.49 倍)仍然有效。

商議部分

20. 秘書告知，曾有一宗位於紅磡蕪湖街 83 號的同類申請(編號 A/K9/206)，擬把現有商業／辦公室樓宇改作酒店用途。小組委員會於二零零六年四月二十八日拒絕該宗申請，理由是沒有條文容許城規會可就擬議酒店發展批給規劃許可，因其非住用地積比率達 12.033 倍，超過「住宅(甲類)」地帶內非住用建築物的最高地積比率限制(即 9.0 倍)。申請人提出的上訴於二零零七年七月三十一日遭城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)駁回。二零零七年十一月十五日，申請人循司法覆核的方式，針對城規會和上訴委員會的決定展開法律程序，而法庭尚未聆訊有關的司法覆核。文件第 9.3 段的建議是根據這宗申請的法律意見和上訴委員會就申請編號 A/K9/206 作出的決定而擬定。

21. 秘書續說，《城市規劃條例》(下稱「條例」)並無條文撤銷已批准的規劃申請。雖然根據《釋義及通則條例》(第 1 章)或可撤銷規劃許可，但沒有任何先例。

22. 由於有數宗同類個案，主席認為應採取相同方法處理這些申請。條例第 16(4)條訂明城規會可批給規劃許可，但範圍以分區計劃大綱圖所顯示或規定或指明者為限，因此並無條文授權城規會可就這宗申請批給規劃許可。

23. 經商議後，小組委員會決定告知申請人，並無條文授權城規會可以批給規劃許可予根據並非依據法律批准的核准計劃而提出的第 16A 條修訂申請。如申請人欲繼續進行申請地點的擬議酒店發展，須提交新的第 16 條申請。

[主席多謝顧建康先生出席會議解答委員的問題。顧先生此時離席。]

[梁乃江教授和陳曼琪女士此時暫時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生和朱霞芬女士以及高級城市規劃師／次區域方心儀女士此時應邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議]

《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 8/08 號)

24. 李慧琼女士就此議項申報利益，因為她是九龍城區議會議員，而且她在土瓜灣擁有一個物業。由於此議項是考慮分區計劃大綱圖的修訂建議，以及與製圖過程有關，因此委員同意根據城規會的既定做法，李女士可繼續留在會議席上及參與此議項的討論。

25. 高級城市規劃師／朱霞芬女士借助 Powerpoint 軟件，簡介紅磡分區計劃大綱圖的修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 文件第 4 段和附件 II 詳載的分區計劃大綱圖修訂建議，是把位於紅鸞道的「綜合發展區」用地改劃為「綜合發展區(1)」(東面部分)和「綜合發展區(2)」(西面部分)，並且訂明這兩塊「綜合發展區」用地的地積比率和建築物高度限制；以及為位於紅鸞道的「住宅(甲類)2」用地訂明地積比率、覆蓋率和建築物高度限制，並且在這塊「住宅(甲類)2」用地劃出「A 區」及把該區內的建築物高度限制訂為主水平基準上 15 米。擬議修訂是為了採納「紅磡地區研究」所提出的建議，而有關建議已分別在二零零七年九月七日和十月二十六日向城規會作出簡介；

[梁乃江教授和陳曼琪女士此時重返會議席上。]

- (b) 文件第 6 段詳載分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議，加入「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)2」用地的規劃意向和發展限制；
- (c) 分區計劃大綱圖的《說明書》已作修改，詳情載於文件附件 IV。有關修改旨在反映圖則的最新狀況和規劃情況；以及
- (d) 當局並無接獲有關政府部門的負面意見。倘小組委員會同意有關修訂建議，當局會在分區計劃大綱圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱期間，諮詢九龍城區議會。

26. 朱霞芬女士說，為訂定「綜合發展區」用地日後發展的指引，當局會擬備規劃大綱，列明規劃參數、高度輪廓須有所變化的規定、觀景廊、建築物後移、供公眾享用的休憩用地、美化環境、配合毗連海濱長廊的設計和地庫停車場。規劃大綱亦會訂明須重置「綜合發展區(1)」用地的公共交通交匯處，以及在「綜合發展區(2)」用地劃定非建築用地。在考慮圖則公布期間所接獲的申述和意見後，當局會提交規劃大綱，以供小組委員會考慮和審批。

27. 會上借助一個實體模型向委員簡述有關紅鸞道的「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)2」用地的擬議發展計劃，利用建築物高度限制締造富有層次的輪廓，高度由半島豪庭向海濱南岸至紅鸞道用地遞減，繼而降低至海濱長廊的水平。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

28. 一名委員提述實體模型和文件圖 Z-1B，指出「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)2」用地均有一個把上蓋面積盡用的 15 米高平台。由於「綜合發展區(2)」用地的「註釋」訂明有關用地旨在提供沒有平台的零售用途，以及停車場須設於地庫，因此這名委員要求澄清該用地的規劃意向，及表示零售用途應可設於樓宇的地面一層及／或一樓，無須有大型平台構築物。高級城市規劃師／次區域方心儀女士解釋，「綜合發展區(2)」用地的發展概念是避免建造涵蓋整塊用地的大型平台。從

鳥瞰角度來看，「綜合發展區(2)」用地的發展計劃有四座獨立的辦公室樓宇，零售用途設在較低樓層及其覆蓋面積稍大。方女士指出，由於在各幢樓宇之間建造有蓋行人道，因此令整塊用地看來被大型平台遮蓋。她進一步表示，發展計劃只是「紅磡地區研究」顧問提出的模擬計劃，就「綜合發展區」用地擬備的規劃大綱會訂明詳細的設計要求。朱霞芬女士在回應這名委員的問題時表示，「綜合發展區(2)」用地的規劃意向是建造一種「無單一平台」的發展。這名委員建議適當地修訂「綜合發展區(2)」用地「註釋」內「沒有平台的零售用途」的提述，以清楚反映其規劃意向是避免建造涵蓋整個發展的單一平台。

29. 這名委員亦留意到「住宅(甲類)2」用地的「註釋」訂明最高非住用地積比率為 0.5 倍，而泊車位會盡量設於地庫。不過，文件圖 Z-1B 顯示一個高度在主水平基準上 15 米而上蓋面積盡用的平台，該平台應足夠用作設置泊車位而無須闢建地庫停車場。主席問及「綜合發展區(2)」用地的規劃意向，朱霞芬女士回應說，據「紅磡地區研究」顧問表示，有關的平台構築物是爲了把海濱南岸和半島豪庭目前的高架行人通道伸延至海旁。爲盡量降低平台的高度，泊車設施宜設於地庫。考慮到規劃意向，秘書說在「住宅(甲類)2」用地「註釋」內「泊車位會盡量設於地庫」的提述表達得不夠具體，建議修訂「註釋」以訂明泊車設施必須設置在地庫。秘書又建議「綜合發展區(2)」用地「註釋」內「沒有平台的零售」一詞如上文所述作出修訂。委員對此表示同意。

30. 朱霞芬女士在回應一名委員的問題時說，「綜合發展區」用地的規劃大綱會清楚列明須提供觀景廊的規定，亦會包括其他規定，例如有關建築物後移、非建築用地、休憩用地等的規定。當局會把規劃大綱擬稿提交予小組委員會考慮，然後再諮詢九龍城區議會和共建維港委員會。

31. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 在作出上文第 29 段所載對分區計劃大綱圖《註釋》所作修訂後，同意載於文件附件 II 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/20A》(在展示後重新編號爲 S/K9/21)及載於附件 III 的《註釋》適宜

根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 採納文件附件 IV 所載的《說明書》修訂本，述明城規會在審批分區計劃大綱圖時就各用地地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/20A》(在展示後重新編號為 S/K9/21)展示，並以城規會的名義公布。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士和高級城市規劃師／次區域方心儀女士出席會議解答委員的問題。朱女士和方女士此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K13/230 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 19 號健力工業大廈地下 2 號工場及天井經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/230 號)

簡介和提問部分

32. 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的反對；

- (d) 在法定公布期內，接獲一份公眾意見，表示並不反對這宗申請，但建議政府部門應評估該區的排水、交通、行人流量和衛生狀況等基礎設施問題；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。擬議用途符合城規會有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行發展的規劃指引，即擬議發展不會對有關樓宇及毗鄰地區的發展造成重大不良影響；而且亦符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即在擬議用途不會造成不良的消防安全和環境影響的情況下，使現有工業樓宇及工業／辦公樓宇的使用能有較大彈性。至於公眾意見，應留意的是擬議用途不會對有關樓宇及毗鄰地區的消防安全、交通、環境和基建造成重大不良影響。

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一月十八日止。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) 在有關用途展開前，提交並落實消防安全措施的建議，包括提供走火通道把有關處所與樓宇的工業部分完全分隔，以及在有關處所提供消防裝置，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) 如在有關用途展開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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 擬議用途須符合《耐火結構守則》所訂明的規定；
- (c) 委任一名認可人士提交有關擬議用途更改的建築圖則，以證明更改符合《建築物條例》，尤其是設置《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》所規定供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (d) 進行上落客貨時遵守道路限制要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/557 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘觀塘道 398 至 402 號
樂基大廈(又名嘉域大廈)地下 B 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/557 號)

- (iii) A/K14/558 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的觀塘觀塘道 398 至 402 號
樂基大廈(又名嘉域大廈)地下 A 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/558 號)

簡介和提問部分

36. 鑑於申請編號 A/K14/557 和 558 的性質類似，而且申請處所位於有關樓宇同一樓層，小組委員會同意把兩宗申請一併考慮。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

37. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 在各申請處所擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見 —— 並無接獲有關政府部門的反對。消防處處長表示，雖然兩宗申請的整體商業樓面面積會稍為超過有關工業樓宇地面一層可容忍限度(即 460 平方米)，但考慮到申請處所的位置和用途、處所和有關工業樓宇的布局、附近租用率、走火通道、提供的消防裝置和耐火結構等各項因素，認為兩宗申請均可接受；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，表示支持申請編號 A/K14/557，另接獲一份公眾意見表示支持申請編號 A/K14/558；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。兩宗申請各自的擬議用途符合城規會規劃指引編號 22D，即不會對有關樓宇及毗鄰地區的發展造成重大不良影響；而且亦符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即在擬議用途不會造成不良的消防安全和環境影響的情況下，使現有工業樓宇及工業／辦公樓宇的使用能有較大彈性。

38. 考慮到兩個申請處所均涉及同一申請人提出的先前已核准申請(編號 A/K14/510 和 511)，主席詢問為何該申請人提出這次的申請。劉長正先生說，城規會就申請編號 A/K14/510 和 511 訂明規劃許可附帶條件，規定申請人在二零零七年三月二十九日或之前提交並落實消防安全措施的建議；其後亦批准延長條件履行時限六個月，至二零零七年九月二十九日止。然而，申請人未有在二零零七年九月二十九日前履行規劃許可附帶條件，因此申請編號 A/K14/510 和 511 的規劃許可被撤銷。申請人因規劃許可已撤銷，於是就擬議用途提出這次的申請，以取得規劃許可。

39. 主席詢問申請人是否遇到任何特別困難，以致無法履行先前核准申請的規劃許可附帶條件。劉長正先生請委員參閱文件第 2 段，表示申請人聲稱先前的規劃申請獲批准後，已向地政總署申請契約修訂。由於地政總署仍在考慮契約修訂申請，

因此申請人無法落實在兩個申請處所的擬議發展，亦未能履行有關附帶條件。

40. 一名委員擔心申請人在這次的申請可能不當地延遲履行規劃許可附帶條件。劉長正先生在回應時說，當局建議就兩宗申請訂明規劃許可附帶條件，規定申請人須在擬議用途展開前，提交並落實消防安全措施的建議，以及訂明可撤銷規劃許可的條款。秘書補充說，根據城規會規劃指引編號 22D，有關工業樓宇地面一層的擬議商店及服務行業須遵守 460 平方米的準則，而有關申請的考慮會以先提出者為優先。因此，若這次申請獲得批准，而許可再次因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，整體商業樓面面積 460 平方米的上限可能會被其他申請佔用。

商議部分

41. 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二零二零年一月十八日止。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) 在有關用途展開前，提交並落實消防安全措施的建議，包括提供走火通道把有關處所與樓宇的工業部分完全分隔，以及在有關處所提供消防裝置，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) 如在有關用途展開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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須符合《耐火結構守則》所訂明的規定；
- (b) 委任一名認可人士提交有關擬議用途更改的建築圖則，以證明更改符合《建築物條例》，尤其是設置

《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》所規定供殘疾人士使用的通道和設施；

- (c) 在現有排水渠和排污渠附近進行工程時，必須謹慎行事，以免騷擾、干擾或破壞排水渠和排污渠。如申請人在該區進行活動時對上述工程造成淤塞或破壞，則必須自資修理妥當，而有關安排必須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 在上落客貨時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通(巧明街和觀塘道)，尤其是附近路旁活動已有累積影響。

[李慧琼女士此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K18/248 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的
九龍塘劍橋道 6 號
(新九龍內地段第 4926 號)
經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/248 號)
-

43. 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) 擬議的食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見 —— 地政總署九龍東區地政專員反對這宗申請，理由是有關地段是 Kowloon Tsai Garden Estate 所劃出地段之一，而擬議的酒樓餐廳並非該地段現有契約條款所准許進行的用途。根據地政總署對於 Kowloon Tsai Garden Estate 的政策，凡更改現有契約使用者限制的契約修訂要求均不會獲得同意。建築署總建築師／技術諮詢及圖則

審核表示，申請書內沒有提供足夠資料，以評估擬議酒樓餐廳的視覺影響；

- (d) 在法定公布期內接獲 41 份公眾意見，反對這宗申請，主要理由是擬議發展與四周的住宅用途不相協調，並會造成不良的交通影響，以及產生環境、衛生、滋擾和保安問題；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。申請人沒有提供足夠資料，以證明擬議的酒樓餐廳與四周的低密度住宅發展互相協調，而且不會對附近居民造成滋擾或產生不良的視覺影響。申請人亦沒有建議緩解措施，以解決潛在的衛生、保安和環境問題。小組委員會和城規會曾拒絕四宗同類申請，拒絕的理由列於文件附件 II。批准這宗申請會為住宅區內的同類申請立下不良先例。

44. 劉長正先生在回應主席的問題時說，曾被拒絕的四宗同類申請旨在於九龍塘區的「住宅(丙類)」地帶經營酒樓餐廳或快餐店。申請地點先前用作商店用途，是符合屋宇署就有關建築物批出的佔用許可證的准許用途。目前，有關建築物大致上空置，正進行翻新。

商議部分

45. 主席認為，擬議的酒樓餐廳與四周的低密度住宅用途不相協調。

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的酒樓餐廳與鄰近／毗連的低密度住宅用途不相協調；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議酒樓餐廳不會對有關地點和附近地區造成不良的視覺影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為同一住宅區的其他同類申請立下不良先例；若同類申請均獲批准，累積影響所及，會改變該區的特色。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K18/249 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘金巴倫道 51 號
(新九龍內地段第 745 號)
開設學校(幼稚園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/249 號)
-

47. 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) 擬議的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見 —— 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見，表示支持這宗申請，理由是擬議幼稚園與四周土地用途互相協調，並且有助解決九龍塘學位不足的問題；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。申請符合城規會規劃指引編號 23，因為擬議幼稚園與附近學校和幼兒中心林立的住宅區並非不相協調。預計擬議發展不會對該區的環境和基礎設施造成不良影響。有關建築結構、消防安全和內部布局等問題可於學校註冊階段處理。

48. 劉長正先生在回應主席的提問時說，申請地點現有的兩層高空置建築物正在拆卸，以進行重建。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年一月十八日止，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，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 設計並落實新車輛通道，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木計劃和美化環境建議，而有關計劃／建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交季度樹木監察進度報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意當局批准這宗申請，並不等於申請已符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須向屋宇署直接取得所需許可；
- (b) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (c) 就課室的設計和布局諮詢教育局局長；
- (d) 降低擬議的整體建築物高度，例如把地面一層的樓層高度(5.25米)降低；
- (e) 遵照《香港規劃標準與準則》關於環境的章節設計有關發展，把易受噪音影響用途(如課室)的外牆，盡可能不面向鐵路，以及為可能受東鐵產生的噪音影響的課室裝設隔音設備；以及

- (f) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的問題。劉先生此時離席。]

港島區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/2 申請修訂

《中區分區規劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」訂為「註釋」第一欄用途；或改劃為「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」訂為「註釋」第二欄用途；或改劃為「休憩用地」地帶，而「宗教機構」訂為「註釋」第二欄用途

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2A 號)

簡介和提問部分

51. 小組委員會得悉，申請人於二零零七年十二月十一日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間與規劃署園境組商討有待處理的技術問題，以及待中西區區議會重新召開會議後諮詢該會。

商議部分

52. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H8/385 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
銅鑼灣銅鑼灣道 98 至 100 號及
蓮花宮西街 8 至 12 號
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/385 號)

簡介和提問部分

53. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年一月十日和一月十五日要求延期考慮其申請，以等候申請人擬在二零零八年一月底提交經修訂酒店計劃的新規劃申請的結果。

商議部分

54. 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，以等候申請人提交的新規劃申請的結果。小組委員會同意，這宗申請須在小組委員會就申請人提出的新申請作出考慮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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H25/8 擬在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「消閒及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶、「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶及顯示為「道路」用地的銅鑼灣敬記船廠舊址(內地段第 8407 號餘段)及毗連政府土地
關設酒店、康樂文娛場所(藝術場地)
和展覽及會議廳
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/8 號)
-

簡介和提問部分

55. 秘書報告，九龍倉集團有限公司轄下九龍倉置業發展有限公司是這宗申請的申請人之一。黃澤恩博士近期與九龍倉集團有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於規劃署已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此無須就此議項作出討論和決定，委員同意他可繼續參與會議。小組委員會備悉黃博士已暫時離席。

56. 杜本文博士是東區區議會議員，而當局曾徵詢該會對這宗申請的意見，因此杜博士就此議項申報利益。小組委員會認為他並非涉及直接利益，同意在討論此議項時，他可繼續參與會議。

簡介和提問部分

57. 秘書報告，申請地點是針對二零零二年四月十九日根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)第 5 條刊憲的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的四份反對的反對地點，亦與二零零七年七月二十七日根據未修訂條例第 6(7)條刊憲的灣仔北分區計劃大綱草圖修訂建議所收到的進一步反對有關。由於灣仔北分區計劃大綱草圖、反對和進一步反對尚未提交行政長官會同行政會議核准，因此須先待行政長官會同行政會議作出決定後才考慮有關申請。根據城規會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引編號 33，倘第 16 條規劃申請所涉地點的用途地帶仍有尚未提交行政長官會同行政會議考慮的反對

和進一步反對，以及反對和進一步反對的內容與申請有關，則城規會須延期對申請作出決定。因此，規劃署建議等候行政長官會同行政會議就反對和進一步反對作出決定後，才考慮有關申請。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以等候行政長官會同行政會議就灣仔北分區計劃大綱草圖的反對和進一步反對作出決定。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

議程項目 10

其他事項

[閉門會議]