

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年五月二十三日上午九時舉行的

第 373 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

李偉民先生

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

地政總署助理署長(九龍)

林惠霞女士

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

梁剛銳先生

劉月容博士

鄧淑明博士

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年五月九日第 372 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」)二零零八年五月九日第 372 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]

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/15》的建議修訂

2. 秘書報告說，小組委員會在二零零八年五月九日考慮有關的分區計劃大綱草圖的建議修訂項目時，備悉分區計劃大綱圖和《註釋》的建議修訂項目稍有出入。經秘書處進一步審閱，《註釋》中兩項輕微不一致之處已作更正，包括「政府、機構或社區」地帶的「備註」，以及「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶的土地用途表。有關更正屬技術性質。經修訂《註釋》的相關摘要已於會上呈交，以供委員參閱。委員備悉建議的更正。

[李偉民先生此時加入會議。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/505 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的大角咀欖樹街 39 至 41 號業廣工商大廈地下 B 舖(九龍內地段第 6351 號及 6352 號)經營工業用途(五金工場)及附屬辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/505 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議工業用途(五金工場)及附屬辦公室；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名油尖旺區議員提交的公眾意見。提意見人對擬議工業用途提出反對，理由是擬議用途會對環境造成負面影響，以及阻塞行人和影響其安全。油尖旺民政事務專員表示，該處接獲同一名區議員提交的同一封反對信；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述的評估，並不反對申請。申請處所的擬議工業用途，與有關工業大廈內現有的工業相關辦公室及貨倉用途和附近發展地下的現有用途，並非不相協調。擬議用途不會對附近發展造成負面影響，而所有相關政府部門亦不反對申請。至於區內人士關注到對環境可能造成的影響，以及阻塞行人和影響其安全的問題，環境保護署署長不反對申請。申請人亦表示，在地下提供了泊車及上落客貨設施，以供有關工業大廈（包括申請處所）使用。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 小組委員會備悉，先前曾有一宗就同一申請處所提出的申請，而該區的「住宅(戊類)」地帶內的其他現有工業大廈，亦有一些類似的工業用途申請獲得批准。

6. 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五月二十三日止。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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 在有需要時落實進行污水排放改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意促請申請人：

(a) 向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書，以准許申請處所的擬議用途；

(b) 就根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》提供殘疾人士通道和設施一事，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及

(c) 備悉運輸署署長有權在任何道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制等，以迎合不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府提供或修改這類設施，以供他本人使用。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/658 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 4 號單位(部分)經營商店及服務行業(快餐店／士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/658 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景，特別指出申請人目前在沒有取得規劃許可的情況下，在申請處所部分範圍經營快餐店，而其他範圍則空置；
- (b) 商店及服務行業用途(快餐店／士多)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，深水埗民政事務專員也沒有接獲區內居民提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。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，均符合有關『在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展』的城規會規劃指引。申請用途並非與所涉工業樓宇的用途不相協調及不大可能對附近地區的交通

和環境造成負面影響。經諮詢的有關政府部門均沒有對申請提出反對。

9. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

10. 小組委員會備悉，這宗申請符合有關『在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展』的城規會規劃指引，而且所涉工業樓宇地下，也有多宗商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。

11. 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，並附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月二十三日或之前)提交和落實申請處所的消防裝置建議，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。

12. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書，准許進行申請用途；
- (b) 就闢設殘疾人士通道和設施事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 就申請食物牌照事宜，徵詢食物環境衛生署署長的意見。

13. 小組委員會亦議定提醒申請人，在申請處所開始進行申請用途之前，應先取得規劃許可。

[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回答委員問題。莫先生此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍黃旭森先生於此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/181 在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍黃大仙
黃大仙道 8 號黃大仙上邨多層停車場
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於
剩餘的泊車位)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/181 號)

14. 小組委員會備悉，主席（以規劃署署長的身分）、林惠霞女士（以地政總署署長助理的身分）和副主席均為香港房屋委員會（下稱「房委會」）或其轄下小組委員會成員；陳家樂先生為前房委會成員；而陳旭明先生現時與房委會有業務往來。然而，由於有關申請由領匯房地產有限公司而非房委會提交，委員認為所涉利益屬間接性質，並且與申請關係不大，同意他們可以留席。

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／九龍黃旭森先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——特別指出申請地點涉及一宗把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場的先前申請，該宗申請於二零零四年三月二十六日獲小組委員會批准，為期三年，至二零零七年三月二十六日止；

- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門就申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾的意見，黃大仙民政事務專員沒有得悉任何區內人士提出的反對，但表示一些區內人士認為應讓居民優先使用有關泊車位；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所述的評估，不反對這宗申請。當局認為有關建議可更有效運用資源，而規劃情況自先前的申請獲批准後並沒有改變。把附屬停車場改作公眾停車場不會增加交通流量或使環境狀況惡化。相關政府部門對申請沒有提出負面意見；亦沒有接獲區內人士提出的反對。由於居民可優先租用泊車位，他們的權利並無受損，而且自先前的申請獲批准後，沒有接獲任何投訴。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 小組委員會備悉，在其他公共屋邨／居者有其屋計劃發展項目內把剩餘的附屬泊車位改作臨時公眾停車場的先前申請，均獲批准。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效期至二零一一年五月二十三日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目須徵得運輸署署長的同意。

19. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就這項建議向地政總署九龍東區地政專員申請豁免；以及

- (b) 注意在出租剩餘的泊車位時，必須給予相關公共屋邨的居民優先權。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/232 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏照道 18 號(新九龍內地段第 5856 號)略為放寬建築物高度限制，以作准許的發展(包括辦公室及商店及服務行業)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K13/323 號)

20. 秘書報告，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)旗下的一間附屬公司提交，由於陳旭明先生及方和先生近期與信和有業務往來，故此已就本議項申報利益。

[林雲峰教授此時加入會議；陳旭明先生及方和先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

21. 高級城市規劃師／九龍黃旭森先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，並特別指出，建築事務監督於二零零八年二月二十七日核准一批建築圖則，准許興建一幢樓高 27 層(主水平基準上 120 米)的商辦樓宇。建築物標準樓層的樓層高度為 4.18 米；最高兩層樓層高度則為 5.14 米；
- (b) 擬把准許發展(包括辦公室和商店及服務行業)的建築物高度，由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 126 米，以便在擬議 27 層高的商辦樓宇闢設 6 米的空中花園；

- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人宜盡力避免偏離限定的建築物高度。舉例來說，申請人可研究能否降低擬議發展樓面至樓面的高度及／或把停車場樓層設於地庫；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，觀塘民政事務專員也沒有接獲區內居民提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所述的評估和第 12.1 段所提出的理由，不支持這宗申請。申請人擬略為放寬建築物高度限制以闢設空中花園，但規劃署認為，申請人是可以在闢設擬議空中花園的同時，維持分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度，例如可考慮略為降低樓面至樓面的高度及／或把停車場設施設於地庫樓層。申請書內沒有提出充分理據和設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制。先前一宗同類申請（編號 A/K13/212），擬把擬議商辦發展的建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 126 米，以闢設一層高 6 米的公用空中花園，該項擬議發展設有三層地庫停車場，而辦公室樓層的樓面至樓面高度介乎 4.05 米至 4.20 米，較這宗申請為低。

22. 一名委員詢問，申請人有沒有提供任何數據，證明為擬議發展提供空中花園有助改善通風和區內環境，以及申請人提出的建議有沒有規劃優點，可以令社區受惠。黃旭森先生在回答時表示，申請人主要指出，擬議空中花園完全符合《聯合作業備考》所訂準則，但沒有提供任何技術評估，說明闢設空中花園有助改善環境。

23. 一名委員指出，申請書附件 B（載於文件附錄 1b）就本港其他辦公室發展的樓層高度作一比較。該名委員查詢，現時有沒有指引訂明辦公室發展的合理樓面至樓面高度。黃旭森先生在回答時指出，根據二零零八年九龍灣區內辦公室發展的核准建築圖則所載資料，小組委員會先前批准的兩宗規劃申請

(編號 A/K13/212 和 A/K13/217)，有關的擬議商辦發展標準樓層的樓面至樓面高度，分別為 4.05 米和 3.97 米。至於申請地點附近的宏光道 1 號地盤，雖然擬議商辦樓宇的樓面至樓面高度為 4.465 米，但分區計劃大綱圖把該地盤的建築物高度限為主水平基準上 140 米，較這宗申請為高。

24. 黃旭森先生在回答另一名委員的查詢時證實，這次提交的擬議計劃內容與另一項計劃大致相同，而該計劃的建築圖則於二零零八年二月獲核准，不同的是，這次提交的計劃會在建築物九樓關設高 6 米的空中花園。他重申略為放寬建築物高度的申請必須具備優勝之處，才會獲得批准，並認為申請人可研究其他方法，在擬議發展中關設空中花園而無須增加整體的建築物高度。

商議部分

25. 一名委員認為，當局有需要在九龍灣地區訂定建築物高度限制，因為建築物高度輪廓有助保存整體的城市景致。除非申請的理據非常充分且別具優勝之處，否則分區計劃大綱圖現時所訂的建築物高度限制不應放寬。擬於建築物九樓關設空中花園，優點不足以支持放寬建築物高度的建議。

26. 另一名委員看法相近，認為是否批准略為放寬建築物高度限制，應視乎每宗申請的情況而定。該名委員對這宗申請有所保留，認為申請人可研究採用其他設計，關設擬議空中花園而無須增加建築物高度，例如把停車場設於地庫。

27. 一名委員表示，申請人沒有提供足夠資料，證明關設空中花園的建議可以改善區內整體環境。這宗申請亦沒有任何規劃優點（例如建議把建築物退入），可以令社區受惠。

28. 一名委員認為，在建築物九樓關設擬議空中花園可能並非理想設計。秘書解釋說，擬議空中花園的位置和美化環境設施必須符合《聯合作業備考》的準則。主席補充時指出，這份建議的規劃優點，不足以支持放寬建築物高度限制的建議。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提出充分理據和設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黃旭森先生出席會議解答委員的詢問。黃先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

[陳旭明先生及方和先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/85 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍油塘四山街
28 號(油塘內地段第 27 號)興建分層住宅
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/85C 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的分層住宅；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示，從環境噪音的規劃角度而言，難以支持這宗申請，因為申請地點會因工業區與住宅區為鄰而受到嚴重的噪音影響，而且與附近的工業用途不相協調。當局不宜批准在貼近工業用途的用地進行住宅發展，否則會因不相協調的用途為鄰而產生環境問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，於二零零三年

頒布的《都會計劃檢討第二期研究》的海旁建築物高度概念，以及《香港規劃標準與準則》城市設計指引，均建議海旁的發展應較為低矮。擬議的建築物高度達主水平基準上 139.725 米，他認為不宜建於海旁位置。由於從申請地點東南面的鯉魚門現有及可能優化的旅遊景點可看到申請地點，因此擬議發展的外觀必須美觀；

- (d) 在申請及其進一步資料的法定公布期內，當局分別接獲 18 份和六份公眾意見。在最初接獲的 18 份意見中，一份支持申請，八份反對申請。反對的主要理由是，擬議的建築物高度過高，擬議發展接近毗鄰建築物(鯉灣天下)而造成屏風效應，以及在重建過程中會造成環境上的滋擾。其他提意見人認為，海旁用地的建築物高度，應限於主水平基準上 80 米至 100 米，而申請地點應用作非住用的用途、興建學校或海事博物館。就進一步資料而提交的六份意見中，三份意見主要因為建築物高度過高而反對申請，其他三份則表示建築物高度過高，應降至 20 層或低於 100 米。此外，擬議發展太接近現有住宅樓宇鯉灣天下，可能會阻擋東南風；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述的評估，及第 12.1 段所載理由，不支持這宗申請。雖然擬議的住宅用途大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即鼓勵逐步淘汰過時的工業用途，但油塘工業區的規劃狀況有變。二零零八年五月九日，小組委員會考慮規劃署擬備的「油塘工業區建築物高度檢討」文件，同意油塘工業區日後的發展，應採用明顯的高度輪廓，建築物高度逐漸向海旁遞減。由於申請地點坐落在油塘工業區靠近海旁的位置，小組委員會同意，申請地點的最高建築物高度應為主水平基準上 100 米。油塘工業區(涵蓋申請地點)的高度限制，已收納在分區計劃大綱圖內。該圖亦已於二零零八年五月二十三日刊憲。因此，小組委員會認為主水平基準上 139.725 米的擬議建築物高度過高。雖然申請人已建議多項環境緩解措施，但環境保護署署長難以支持這宗申請，因為當

局不宜批准在貼近工業用途的用地進行住宅發展，否則會因不相協調的用途為鄰而產生環境問題。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 一名委員說，「住宅(戊類)」地帶內的擬議分層住宅用途符合規劃意向；不過，申請不應獲得支持，因為工業區與住宅區為鄰所產生的問題，未能圓滿解決。

33. 同一名委員詢問，有關分區計劃大綱圖於會議舉行當日才刊憲，應否基於建築物高度超過分區計劃大綱圖所訂的主水平基準上 100 米的限制，拒絕這宗申請。

34. 秘書說，這宗申請不獲支持，理由有二。第一，擬議發展與工業用途為鄰，可能造成工業區與住宅區為鄰的問題；第二，建築物高度過高。小組委員會通過的「油塘工業區建築物高度檢討」，採納梯級式的建築物高度概念，建築物高度遂漸向海旁遞減。小組委員會同意，有關高度級別的最高建築物高度，應為主水平基準上 100 米。這個高度級別適用於位處海旁的申請地點。油塘工業區的建築物高度限制，已收納在分區計劃大綱圖內。她請小組委員會留意，這宗申請應按照申請提交時有效的分區計劃大綱圖來作出考慮，但也可同時參考申請地點最新的規劃意向。然而，如果小組委員會拒絕這宗申請，拒絕理由應為海旁建築物高度過高，而非超過現有分區計劃大綱圖所訂的高度限制。

35. 一名委員批評，由於申請地點位處海旁，其建築物高度不應太高。批准在該處興建高廈，會與在油塘工業區採用梯級式高度輪廓所持的理據背道而馳。這名委員亦備悉，擬議計劃的地積比率、總樓面面積和上蓋面積，基本上與先前獲批准的申請相同，只是增加了樓層以闢設那些不用計入總樓面面積的空中花園、停車場、機電設施和車輛流通地方的用途，而整幢樓宇的高度也因而增加。

36. 另一名委員說，爲了保存鯉魚門這個重要旅遊樞紐所看到的景色，沿這海旁而建的建築物不應太高。現有住宅樓宇鯉灣天下緊接申請地點東面，對景觀造成負面影響。

37. 鑑於上文的商議內容，主席建議修訂文件第 12.1 段的拒絕理由，清楚說明申請不獲支持，是由於規劃優點不足以支持擬議的海旁建築物高度。委員同意這項建議。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 申請人未有提出足夠的規劃優點，以支持在海旁進行樓高 41 層的擬議發展，其建築物高度達主水平基準上 139.725 米，實屬過高；以及
- (b) 申請人未能證明，擬議發展符合環境方面的要求，以及工業區與住宅區爲鄰所產生的問題可以圓滿解決。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議回答委員問題。蘇女士此時離席。]

[林雲峰教授此時暫時離席。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和葉子季先生此時獲邀出席會席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/84 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
香港堅尼地城厚和街2號及4號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/84 號)

簡介和提問部分

39. 港島規劃專員區潔英女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——地政總署港島西及南區地政專員從契約的角度而言，並不反對有關建議，條件是申請人須就擬議酒店獲發牌照，以准許進行該用途。運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，因為據他了解，申請人的目標顧客並非須使用旅遊巴士上落客設施的團體遊客，而申請人建議把有關發展後移，會令公眾行人道更為寬闊；
- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲三份意見，一名中西區區議會議員和一名區內居民主要以交通擠塞、行人安全及空氣和噪音污染為理由，反對有關申請。一個環保團體表示，酒店須在客房設置活窗，以改善冬季的空氣流通情況。中西區民政事務專員對申請並沒有特別意見，但表示中西區區議會一直頗為關注該區的酒店發展，區議員特別擔心擬議酒店會對交通造成負荷及對環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所述的評估，對申請有所保留。擬議酒店的用途、發展密度和建築物高度與附近地區的現有發展未必不相協調，也不大可能會對附近地區的景觀、環境、交通、排污和排水造成負面影響。獲徵詢意見的相關政府部門對申請並無負面意見。然而，小組委員會於二零零八年五月九日考慮該區另一個獲批酒店發展的同類申請時，曾指出申請地點的地盤面積頗為細小(310 平方米)，對 12 倍的擬議地積比率表示關注。這宗申請的擬議地積比率亦是 12 倍，但地

盤面積還遠較上述申請細小，僅為 109.4 平方米，而客房平均面積僅為 12.5 平方米。規劃署擔心有關地盤面積細小，未必便於設計有適當配套設施的酒店發展。至於公眾擔心的交通影響方面，據運輸署了解，有關酒店並非以團體遊客為目標，因此無須設置上落客貨設施供旅遊巴士使用，因而並不反對申請；然而，現時並無機制確保酒店不會招待團體遊客。對於一名提意見人關於提供活窗的建議，《建築物條例》等現有的法定規定，足以管制新建築物提供活窗的安排。

[李慧琼女士此時加入會議。]

40. 委員對申請提出以下問題／意見：

- (a) 已規劃的港鐵西港島線堅尼地城站何時投入運作；
- (b) 鑑於後移申請地點及提供斜角以改善未來路口的規定，擬議酒店的地盤面積會有所縮減，可能會影響建築形式和布局。地盤面積減少後，擬議地積比率會否改變；
- (c) 擬議計劃中，位於 2 樓的擬議景觀美化地方(空中花園)和 1 樓的機電和支援設施，是否已包括在目前的 12 倍擬議地積比率內。如果不是，委員擔心擬議發展的實際建築體積會超過申請人所聲稱的 12 倍地積比率；
- (d) 申請地點上住宅發展的最高准許地積比率將會是多少；以及
- (e) 堅尼地城地區有多少間酒店。

41. 區潔英女士回應時提出以下要點：

- (a) 將位於現時堅尼地城公眾游泳池用地的已規劃堅尼地城站，將於二零一三年左右投入運作；

- (b) 申請人作出現時的設計時，已考慮了後移規定的影響；而提供斜角，只會影響行人徑。後移範圍是申請地點的一部分，在計算地積比率時，已計入酒店的地盤面積內；
- (c) 根據屋宇署總屋宇測量師／港島西所指出，擬議酒店 2 樓的空中花園的總樓面面積是不可扣減。根據申請人所提交的規劃申請附帶資料圖 15 顯示(載於文件附錄 1a)顯示，計算地積比率時並無包括 1 樓的支援和機電設施的總樓面面積，以及 2 樓空中花園的總樓面面積在內。倘申請人在提交建築圖則的階段未能取得建築事務監督的許可，以豁免計算支援和機電設施及空中花園的總樓面面積，則擬議發展的整體總樓面面積會超過 12 倍的地積比率；
- (d) 由於根據現行的分區計劃大綱圖，「住宅(甲類)」地帶並無地積比率和建築物高度限制，申請地點上住宅發展的最高准許地積比率需要符合《建築物(規劃)規例》的規定。由於申請地點屬乙類地盤，倘擬議建築物的高度超過 61 米，住宅建築物可發展的最高住用地積比率為 9 倍；以及
- (e) 該區獲城市規劃委員會批准的酒店發展數目已載於文件圖 A-1，但並非所有酒店計劃均已落實。簡而言之，該區現有兩間酒店，即世紀海景酒店和中遠酒店，另有兩間獲批准酒店在興建中，另有一間酒店剛獲批准。

商議部分

42. 一名委員表示不反對酒店用途和所涉地盤細小，但對擬議酒店的整體建築體積則十分保留，因為豁免的總樓面面積(擬議支援和機電設施及空中花園的總樓面面積)甚多，而入口大堂(高 5.5 米)和屋頂構築物(高 6.3 米)過高，對比有關發展目前的規模，實屬不合比例。

43. 三名委員提出類似的意見，即對於把申請地點作酒店發展用途並無異議，但擬議發展的建築體積和設計則值得關注。其中一名委員進一步表示，申請地點的小型酒店可以發展為精品酒店，而非現時建議的廉價酒店。當局須考慮引入一些規劃獎勵，促使發展商較注重酒店的設計而非用盡申請地點的發展潛力。政府須考慮牽頭促使市場上發展不同種類的酒店，以應付有關的需求。

44. 主席表示鼓勵興建精品酒店的事宜，較適宜由旅遊事務專員在制定旅遊政策時加以考慮。主席同意可把該委員的意見轉達旅遊事務署，以供進一步考慮。

45. 一名委員參照申請人所提交的規劃申請附帶資料圖 16 和 17(載於文件附錄 Ia)，表示從厚和街觀看，細長的建築形式與附近地區的其他發展在規模上不合比例；而從士美菲路觀看，有關發展遠高於毗連發展。擬議發展對景觀產生的影響並不理想。

46. 一名委員留意到申請地點並無任何上落客貨設施，表示擔心擬議酒店會對區內的道路網造成負荷。

47. 盧劍聰先生作出回應，表示由於酒店僅有 46 個客房，繁忙時間交通量點算為每小時 70 輛車的厚和街，其現時的容量應可承受擬議酒店產生的交通量。即使有旅遊巴士，厚和街仍可以在不影響整體交通狀況的情況下，容納上落客貨活動。由於申請地點位於厚和街／士美菲路交界處，因此也不宜加設出入口。

48. 主席留意到委員大致上並不強烈反對把申請地點作酒店用途，但對整體建築體積則表示關注。她請委員留意該區近期獲批准的酒店申請，在不包括支援設施總樓面面積的情況下，地積比率亦是 12 倍。

49. 一名委員對設在 2 樓的空中花園是否便於酒店住客進入表示懷疑。另一名委員對擬議酒店發展採用鉛筆型設計有所保留，因為會影響景觀。

50. 主席詢問先前有沒有其他地盤面積細小的酒店發展獲批給許可，區潔英女士回應時表示，在過去五年，小組委員會就赤柱區批准了兩宗酒店申請，地盤面積分別為 92 平方米和 150 平方米，就油麻地區批准了四宗申請，地盤面積由 110 平方米至 147 平方米不等。

51. 一名委員認為，須關注的重點並非地盤面積，而是沒有足夠資料，足以證明以擬議酒店的整體規模而言，支援設施的總樓面面積所佔的比例合理。小組委員會應小心謹慎，避免在批准支援設施過多的酒店發展方面立下不良先例。

52. 另一名委員表示，批准小型地盤作酒店發展，不應作為現時申請的先例，每宗個案須按個別情況考慮。

53. 主席歸納委員的意見，認為把申請地點作酒店用途是可以接受的；主要問題是沒有足夠資料，以證明支援設施的總樓面面積與整體發展的比例相符，亦沒有足夠資料證明有關酒店的建築體積與附近地區互相協調。委員須考慮應就申請作出延期安排還是拒絕申請。

54. 一名委員詢問能否批准申請但附加條件，要求申請人提供進一步的理據和資料。秘書表示，倘提出的條件會令原本計劃須大幅修訂，則不適宜建議在有條件的情況下批准申請。

55. 主席解釋說，倘就申請作出延期安排，將會要求申請人就小組委員會關注的問題提交進一步資料。倘拒絕申請，申請人可在第 17 條覆核聆訊中向城市規劃委員會陳述其論點，或另行就全新的計劃提出新申請。

56. 兩名委員認為，倘現時的建議不能接受，則拒絕申請會較為恰當。另一名委員表示，應給予申請人清晰的信息，促使申請人研究一個在規劃和設計方面均有優勢的修訂計劃，以提交給城市規劃委員會考慮。

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是並沒有足夠資料證明擬議發展的整體建築體積與附近發展互相協調。

[陳華裕先生和方和先生此時暫時離席。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/381 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃的地盤
闢設綜合住宅及商業發展附連政府、機構或社區
設施及公眾休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/381號)

58. 秘書報告說，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|------------------|---|-------------|
| 伍謝淑瑩女士 |) | 市建局非執行董事 |
| 以規劃署署長身分 | | |
| 林惠霞女士 |) | |
| 以地政總署助理署長／九龍身分 | | |
| 陳家樂先生 |) | |
| 李偉民先生 |) | |
| 夏鎂琪女士 | - | 市建局規劃、拓展及文物 |
| 以民政事務總署助理署長(2)身分 | | 保護委員會增選委員 |
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局有業務往來 |

59. 小組委員會備悉夏鎂琪女士已就不能出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間就政府部門的意見擬備回應，小組委員會同意上述委員可以留席。

商議部分

60. 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，以等候申請人提交補充資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，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，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的補充資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[陳旭明先生此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/368 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔軒尼詩道8至12號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/368號)

61. 秘書報告說，有關申請由授權代理人爲陳旭明測計師行有限公司的申請人提出。陳旭明先生已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已經離席。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

62. 小組委員會備悉，申請人提交了一封日期爲二零零八年五月二十二日的信件，信中澄清現有商業／辦公室大樓的建築物高度應爲主水平基準上 94.08 米，而非規劃說明書所載的主水平基準上 86 米。申請人的信件，以及修正文件第 1.4 段列表所載擬議酒店建築物高度的替代頁於會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[方和先生此時返回會議席上。]

(b) 涉及改建一幢 27 層現有商業／辦公室大樓的擬議酒店；

(c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區並不反對酒店建議，條件是(i)客房數目限於 68 個；(ii)按交通影響評估報告的補充資料所述，上落客貨活動須在非繁忙時間於晏頓街進行；以及(iii)當局日後不會批准任何涉及改變擬議發展地點或附近交通安排的要求。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

[杜本文博士此時暫時離席。]

(d) 在有關申請的法定公布期內接獲兩份意見，一名市民表示支持申請，因為擬議發展可以紓緩對酒店房間的強烈需求。環保團體則認為酒店須設置活窗，以改善冬季的空氣流通情況。灣仔民政事務專員並不反對申請，但表示該區交通已非常擠塞，居民甚為擔憂可能出現的交通問題；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 9 段所述的評估，並不反對申請。附近的發展屬商業和混合商業／住宅性質，與擬議酒店發展並非不相協調。擬議改建工程不會損害社區特色。原址改建現有商業／辦公室大樓，不會令有關建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度有所增加，不大可能會對附近地區的環境、交通、排污和排水造成負面影響。獲徵詢意見的相關政府部門對申請沒有負面意見。至於提意見人關注提供活窗的問題，《建築物條例》等現有的法定規定，足以管制新建築物提供活窗的安排。為了確保擬議改建工程不會導致現有建築物的實際規模有所增加，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積必須包括支援設施的面積在內。

64. 對於倘批准申請，將會收納一項指引性質的條款，以盡量減低擬議酒店可能會對交通造成的影響，一名委員對這個安排是否有效表示關注。盧劍聰先生答稱，擬議酒店外的軒尼詩道沿線為禁止停車地帶，不得進行上落客貨活動。

65. 一名委員留意到有關地區的交通非常繁忙，詢問該區現時有沒有其他酒店是臨街面沿線禁止上落客貨活動。

66. 區潔英女士表示附近有另一間酒店(衛蘭軒)，酒店內設有上落客貨設施。在灣仔分區計劃大綱圖上，該區一些其他的現有酒店位於「商業／住宅」地帶內，酒店用途是經常准許的用途。當局並無該等酒店上落客貨活動安排的具體資料。

商議部分

67. 盧劍聰先生回應主席的詢問時表示，雖然擬議酒店內沒有任何上落客貨設施，但考慮到客房數目為 68 個，而且申請地點十分接近港鐵車站和巴士站，公共交通便利，因此申請在交通方面是可以接受的。由於軒尼詩道沿線的交通非常繁忙，沿該道路設置出入口來便利即場上落客貨活動並不可取。酒店的所有上落客貨活動均需在晏頓街進行。

68. 一名委員對酒店發展可能對交通造成的影響極為關注，因為該發展可能會導致該區繁忙道路沿線出現非法的上落客貨活動，以及行人亂過馬路的情況。

69. 主席詢問該區有沒有不設內部上落客貨設施的酒店。區潔英女士表示，酒店發展是否需要內部上落客貨設施由運輸署決定。

70. 盧劍聰先生表示，運輸署的意見在文件第 7.1.3 段已清楚說明。主席詢問運輸署是否有內部指引，豁免客房數目少於 50 間的酒店發展履行關於內部上落客貨安排的規定；盧先生回應時表示，當局決定酒店發展是否須有現場運輸設施時，會考慮客房數目和個別地盤的交通狀況。

71. 對於潛在的交通影響，兩名委員認為，考慮酒店發展申請時須根據可獲得的客觀資料。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

72. 另一名委員支持在申請地點進行酒店發展，因為有關酒店設於商業中心區金鐘附近，而該區因需求量增加而需要有更多酒店。此外，有關建議僅涉及原址改建一幢現有辦公室大樓作酒店用途，建築體積不會改變。在潛在交通影響方面，為了釋除疑慮，該名委員詢問擬議酒店發展所產生的交通量，是否一如申請人所聲稱，較現有辦公室發展為少。

73. 盧劍聰先生答稱，酒店在繁忙時間所產生的交通量，一般會少於辦公室大樓，因為酒店所產生的交通活動並非集中於個別時段。

74. 另一名委員亦支持申請，因為可以配合金鐘的酒店。一名委員亦認為應該批准申請，因為所申請的發展規模不大，只有 68 間客房，而擬議酒店所產生的交通影響亦未必會比現有辦公室發展嚴重。

75. 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五月二十三日止。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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積為 5 695.4 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 實施上文規劃許可附帶條件(b)項排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

76. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批給擬議酒店發展的非住用地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須許可。此外，倘建築事務監督不批給酒店優惠，特別是發展的非住用地積比率，而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意運輸署助理署長／市區的意見，包括客房數目、乘客上落、起卸貨物，以及不得改變申請地點附近的交通安排；
- (c) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》發牌規定的意見；
- (d) 留意消防處處長關於緊急車輛通道安排要符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (e) 由於實施所需排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/63 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
 香港筲箕灣興民街68號
 興建酒店
 (都會規劃小組委員會文件第A/H9/63號)

77. 秘書報告說，有關申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司提出，而其授權代理人為陳旭明測計師行有限公司。陳旭明先生和方和先生近期與信和有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已經離席。

[方和先生此時離席。]

78. 小組委員會備悉，申請人提交了一封日期為二零零八年五月二十二日的信件，信中澄清現有商業／辦公室大樓的建築物高度應為主水平基準上 66.92 米，而非規劃說明書所載的主水平基準上 86 米。申請人的信件，以及修正文件第 1.4 段列表所載擬議酒店建築物高度的替代頁於會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[陳華裕先生此時暫時離席。]

(b) 涉及改建一幢 23 層現有商業／辦公室大樓的擬議酒店；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

(d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見。一名提意見人(市民)表示，擬議發展可以應付東區酒店住宿需求日漸增加的情況，故表示支持。兩名提意見人(一名區議會議員和一名市民)擔心擬議發展的泊車和上落客貨設施不足會影響毗鄰道路的交通。一名提意見人(環保組織)認為，擬議酒店須在客房設置活窗，以改善室內的空氣流通情況。另一名提意見人(商業／辦公室大樓的租戶)詢問實施改建工程的時間；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。附近的發展主要為低層作商業用途的住宅大樓，與擬議酒店發展並非不相協調。擬議改建工程不會令有關建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度有所增加，在環境、交通和基建方面可予接受。相關政府部門對申請沒有反對或負

面意見。對於公眾所擔心的問題，運輸署表示有關酒店的泊車和上落客貨設施的供應量，符合《香港規劃標準與準則》的規定，酒店無須使用毗鄰道路作泊車和上落客貨活動。對於一名提意見人建議提供活窗，建築署表示《建築物條例》等現有的法定規定，足以管制新建築物提供活窗的安排。為了確保擬議改建工程不會導致現有建築物的實際體積有所增加，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積必須包括支援設施的面積在內。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

80. 一名委員詢問擬議酒店的級別屬幾星級，港島規劃專員區潔英女士表示有關申請並無包括該等資料。申請人聲稱酒店提供住宿的對象是商務旅客。區潔英女士回應主席的詢問時表示，客房的平均面積約為 18 平方米。

商議部分

81. 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五月二十三日止。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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積為 10 498.9 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 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；
- (c) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (d) 實施上文規劃許可附帶條件(c)項排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批給擬議酒店發展的非住用地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須許可。此外，倘建築事務監督不批給酒店優惠，特別是發展的非住用地積比率，而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即實施擬議酒店發展需要進行契約修訂；
- (c) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》發牌規定的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東關於《建築物條例》涉及酒店發展規定的意見；以及
- (e) 由於實施所需排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和葉子季先生出席會議解答委員的詢問。區女士、譚女士和葉先生此時離席。]

議程項目 12

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/56 擬在劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶的
香港赤柱環角道89號及毗連政府土地
闢設宗教機構(觀音寺包括附設的圖書館、博物館、畫廊、公園及花園)
(都會規劃小組委員會文件第A/H19/56號)

簡介和提問部分

83. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年五月六日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，以處理政府部門和公眾提出的意見。

商議部分

84. 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文件。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兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會議定通知申請人，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；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

議程項目 13

其他事項

85. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。