

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零零八年八月一日上午九時舉行的
第 378 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

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

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)
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

梁乃江教授

李偉民先生

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎰琪女士

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
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二零零八年七月十八日第 377 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」)二零零八年七月十八日第 377 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 上次會議並無續議事項。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H15/4 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖
編號 S/H15/24》，把黃竹坑香葉道 41 號
由「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶
改劃為「住宅(戊類)2」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/4A 號)

簡介和提問部分

3. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

林智文先生 - 高級城市規劃師／港島
雷裕文先生 - 城市規劃師／港島

4. 下列申請人代表此時亦獲邀出席會議：

何小芳女士
康冠偉博士
潘偉麟先生
梁善姮女士
姚志偉先生
蘇凱欣女士

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席接着請高級城市規劃師／港島林智文先生向委員簡介申請的背景。林先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議把申請地點由《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》上的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，最高住用地積比率為 5 倍，以作住宅用途，並就「住宅(戊類)2」地帶採用現有「住宅(戊類)」地帶的同一套「註釋」另加一項新備注，以限制其發展密度。申請人的建議和理據載於文件第 1 及 2 段；
- (b) 申請地點位於黃竹坑商貿區的西南邊緣，於二零零一年六月由「工業」地帶改劃為主要作一般商貿用途的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並於二零零六年三月進一步改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，訂定的最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米；
- (c) 申請地點目前空置，北鄰和西鄰是一些工業樓宇和一個巴士廠，南面是溝渠和一些「政府、機構或社區」用途；
- (d) 正如文件第 5 段所詳載，申請地點涉及一宗先前被拒絕的改劃地帶要求(編號 Z/H15/7)，有關建議是把一個較大的地盤改劃為住用地積比率為 5 倍的「住宅(戊類)2」地帶；申請地點亦涉及另一宗獲

批准作酒店用途的申請(編號 A/H15/202)，該許可已於二零零八年四月十六日失效；

- (e) 相關政府部門的意見撮錄於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為可能會因工業與住宅為鄰而產生問題。申請地點毗鄰工業發展，與最接近的煙囪相距約 40 米，居民可能會因工業排放物而受到空氣質素影響。此外，由於申請地點毗鄰南港島綫(東段)沿南面溝渠的未來路線，而該處擬設置高架／地面路段，故申請地點亦要面對潛在的鐵路噪音影響。運輸署助理署長／市區對申請有所保留。黃竹坑商貿區內有大量路旁上落客貨活動，毗鄰巴士廠亦有巴士作業。南港島綫(東段)並不能如申請人所聲稱，可紓緩附近關鍵路口和香港仔隧道的負荷；批准同類申請對黃竹坑區道路網造成的累積交通影響亦受到關注。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

- (f) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲五份公眾意見書。三名提意見人支持申請，主要理由是對房屋的需求有所增加，擬議發展的規模和高度合理，以及有足夠的運輸和社區設施。此外，擬議住宅用途可以改善殘舊工業區的外觀，因此從視覺和環境的角度而言是理想的。一名提意見人反對申請，主要理由是申請與把黃竹坑商貿區轉型為商業樞紐的規劃意向不相協調；申請對南區的旅遊發展有負面影響；批准申請會立下不良的先例；以及區內人士擔心人口會湧入該區。一名提意見人對容許小型住宅發展位於工業區表示關注；
- (g) 南區民政事務專員表示，南區區議會反對申請，認為申請不符合一項由該會委託進行，名為「促進南區的可持續旅遊發展：黃竹坑及其周邊地區的角色」的研究所載的建議，即黃竹坑的未來發展須以旅遊為主，及透過更多商業用途活化該區；以及

- (h) 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 段。黃竹坑商貿區正逐漸轉型為作非污染工業和商貿用途的地區。海洋公園的重建計劃和南港島綫(東段)的落實，可能會加快轉型速度。就此，保留黃竹坑商貿區作為就業中心的整體規劃意向應當沿用，而該區(包括申請地點)現時劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，對實現該規劃意向是適合的。「其他指定用途」註明「商貿」地帶，令土地用途得以有足夠彈性以利便轉型，同時確保土地用途和諧協調。目前仍然有工業活動和一個巴士廠十分接近申請地點，因此擬議住宅用途與附近用途不相協調，而零碎地改劃申請地點的用途地帶，會因工業與住宅為鄰而產生問題。正如文件第 8 段所詳載，運輸署助理署長／市區和環保署署長分別對申請提出了交通和環境方面的問題。批准這宗申請會立下不良先例。至於支持申請的公眾意見，申請地點附近有工業活動，並非作住宅用途的理想地點。

6. 主席接着請申請人代表闡述這宗申請。何小芳女士、康冠偉博士和潘偉麟先生借助投影片作出簡報，並提出以下要點：

- (a) 申請地點已空置一段時間，現正等待重建。然而，該區的辦公室或工業－辦公室用途空置率甚高，反映該等用途需求不足。黃竹坑商貿區自二零零一年改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，在 13 宗獲批准作酒店發展的申請中，僅一宗獲申請人展開落實工作。相反，南區的房屋需求則甚高；
- (b) 對於就申請編號 A/H15/202 的獲批准酒店發展申請延長展開發展的時限，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年四月十一日拒絕該申請，主要理由是獲批准酒店發展的建築物高度為主水平基準上 135 米，超過於獲得規劃許可後，在申請地點所施加的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)；

- (c) 小組委員會於二零零六年九月一日拒絕的先前改劃地帶要求(編號 Z/H15/7)，涉及的申請地點較大，而其內的現有巴士廠將會保留，因而與擬議住宅發展為鄰而產生問題。就現時這宗申請而言，在擬議住宅發展和巴士廠之間的土地已有一項辦公室發展取得規劃許可；獲批准的辦公室發展會成為巴士廠和擬議住宅發展之間的緩衝區；
- (d) 與根據「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶現時的限制所批准的辦公室發展相比，擬議住宅發展的地積比率、上蓋面積、總樓面面積和建築物高度均較低，泊車和上落客貨設施亦會較少，因此在申請地點興建的建築物體積、高度和所產生的交通量會較低；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

對環保署署長意見的回應

- (e) 若根據現有的工業運作模式，工業噪音和空氣的評估已確定申請可完全符合《香港規劃標準與準則》和《香港空氣質素指標》的相關標準；
- (f) 香葉道是主要的交通噪音源頭，現建議採用單方向的建築物設計，作為減低交通噪音影響的一項紓緩措施。緊貼申請地點西面的現有工業樓宇僅在屋頂有三個小型冷卻塔，而該樓宇面向擬議發展的為一幅空白面牆；
- (g) 距離申請地點約 40 米的兩個煙囪是作洗衣用途，其擁有人表示在日常運作中只會使用其中一個，另一個僅作後備用途。雖然如此，進行工業空氣評估時已採用「最壞情況」，即假設在日常運作中兩個煙囪均會使用；
- (h) 是否須根據《香港規劃標準與準則》的規定，在工業和住宅用途之間劃設 100 米的緩衝區，視乎煙囪的燃料使用率。相對於排放率為每秒 0.2 至 0.5 升

的大型工業煙囪，附近兩個煙囪的燃料使用率不超過每秒 0.125 升，相對較低；

- (i) 除了擬議住宅發展外，南港島綫(東段)路線沿途亦有其他易受噪音影響設施，有關方面須就所有確定的易受噪音影響設施提供適當的紓緩噪音影響措施。根據過往經驗，為解決潛在的鐵路噪音影響，可在高架道路的邊緣提供約 2 米至 4 米的邊緣屏障；
- (j) 環保署署長並無質疑環境評估的結果，其主要關注的，是該區的工業活動將來會否進一步增加，導致從環境規劃的角度而言，令在申請地點進行擬議住宅發展變得不可接受。然而，根據現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的區劃機制，只有非污染工業用途是經常准許的。據此，該區的工業活動水平預計在未來將會下降。在一九九五年和二零零五年間，該區的煙囪數目由 23 個減至 6 個，而餘下的六個煙囪中，只有兩個仍在運作，其餘四個的情況，則由於擁有人未有回應或其他理由而尚未肯定；

對運輸署助理署長／市區意見的回應

- (k) 居民出入的高峰期並非工業發展通常的運作時間(上午九時至下午五時)。就此，擬議住宅發展所產生的交通量和該區工業發展所產生的交通量不會有所衝突；
- (l) 正如政府文件所指出，南港島綫(東段)有助減少道路交通，特別是香港仔隧道的交通。然而據交通影響評估所確定，無論有沒有南港島綫(東段)，附近路口至二零一六年，即擬議住宅發展入伙後，仍會有充裕的容量；

規劃效益和考慮因素

- (m) 擬議住宅發展除了提供居所外，其發展密度較低，可帶來較佳的城市設計形式，亦可為黃竹坑商貿區的轉型提供動力。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／城市設計及園境均對這些好處表示贊同；
- (n) 改劃地帶申請符合逐步淘汰現有工業用途的現時規劃意向，可令土地用途多樣化，為該區增添活力。工業與住宅為鄰而產生問題屬因果問題，批准現時這宗申請，可以帶動該區轉型，令市場更具推動力，最終可達致完全解決工業與住宅為鄰所產生的問題；以及
- (o) 在黃竹坑商貿區內，並非每塊用地均適合作住宅發展。然而，申請地點的擬議住宅發展並不會造成任何負面影響，亦不會立下不良先例，因此適宜改劃為所建議的「住宅(戊類)2」地帶。改劃地帶後，城規會仍可對未來發展實施管制，因為在擬議「住宅(戊類)2」地帶內作住宅用途，須提出第 16 條規劃申請，以處理工業與住宅為鄰所產生的問題或解決環境問題。

7. 對於申請人表示進行環境評估時採用了「最壞情況」，而該區根據現時劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的情況，工業活動在將來只會有所減少；一名委員詢問規劃署和環保署署長的意見。林智文先生答稱，在附近地區仍有工業樓宇，包括一些現時空置的處所，可以用作「其他指定用途」註明「商貿」地帶所准許的工業活動，從而可能會令該區的工業活動增加。環境保護署助理署長(環境評估)李韓琇玲女士則表示，附近的煙囪會耗用燃料，釋放排放物，包括二氧化硫。根據現時的工業運作模式所預計的每小時最高二氧化硫濃度，已接近《香港空氣質素指標》的上限。二氧化硫本身是會危害健康的空氣污染物，而該區還可能有其他空氣污染物。根據《香港規劃標準與準則》，在沒有煙囪的工業發展和易受影響用途之間，應提供至少 100 米的緩衝距離。就此個案而言，申請地點距離附近煙囪僅約 40 米，十分不理想。根據過往經驗，由於申請地點與煙囪之間距離甚近，不大可能解決空氣質素問題，而天氣不佳或該區工業活動或會增加，亦可能會令情況惡化。

她亦指出環保署署長不會支持完全使用中央空調系統的住宅發展，較可取的一向是設有活窗的住宅發展。

8. 雖然擬議住宅發展的建築物高度為較低的主水平基準上 56 米，視覺影響較小，但一名委員關注可能會出現「屏風效應」，因而詢問申請人有沒有研究其他計劃，例如增加建築物的高度令空氣污染物較易擴散，以及增加從香葉道後移的程度。康冠偉博士答稱，擬議的建築物高度為主水平基準上 56 米，乃用來盡量減低可能對上層住宅樓層造成氣流衝擊的紓緩措施之一。鑑於地盤限制，由毗鄰工業用途提供 100 米的緩衝區並不可能。雖然如此，根據「最壞情況」所作的工業空氣評估，雖然近乎上限，但預計可完全符合《香港空氣質素指標》。至於住宅樓宇應面向何處，相信未來居民一般會情願面海(向南)而非面向工業發展(向北)。

9. 一名委員表示，平日香港仔隧道沿線通常是上午八時至九時的北行線交通最為繁忙。與預計會吸引前往黃竹坑商貿區的南行交通的商業／工業發展不同，擬議住宅發展可能會在早上的繁忙時段產生更多北行交通，令香港仔隧道的交通擠塞問題進一步惡化。就此，該名委員詢問申請人代表，有沒有具體數據，比較現時建議的住宅用途和大綱圖所准許的工業／商業用途的交通影響。潘偉麟先生答稱，辦公室和住宅用途在早上繁忙時段所產生的交通量大致相若，但手頭上並沒有具體的數據。

[方和先生此時暫時離席。]

10. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示，運輸署最擔心的，是批准現時這宗申請的先例效果，可能會導致該區同類住宅發展產生的累積交通影響；但申請人並無回應此問題。何小芳女士回應指先例效果不應是考慮因素之一，因為小組委員會須按個別情況考慮每宗個案，而批准現時這宗申請，並不表示小組委員會須批准其他同類申請。

11. 一名委員留意到申請人聲稱黃竹坑商貿區轉型緩慢，缺乏動力，故詢問該處自二零零一年改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後轉型的進度。林智文先生提及文件第 4.3 段，表示雖然轉型過程是逐步進行，但該區有一些辦公室和工

業－辦公室發展已經完成，亦有一些作酒店用途的規劃／契約修訂申請已獲得批准。規劃署於二零零六年的最新評估，仍建議保留黃竹坑商貿區為就業中心；預計南港島綫(東段)和海洋公園的重建計劃落實後，轉型過程會加快。

12. 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，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，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

[方和先生此時返回會議席上。]

13. 一名委員表示，黃竹坑商貿區(包括申請地點)現時劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，對於實現把黃竹坑商貿區轉型作一般商貿用途的長遠規劃意向而言，仍然適當。申請人並無提供足夠資料，以支持把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，以作住宅用途。因此，小組委員會不應支持申請。

14. 主席表示，在工業區轉型至商業用途的過渡期間，往往未能一次過淘汰所有會造成污染的現有工業用途。就考慮在未完成轉型的工業區內的改劃地帶作住宅用途的要求時，須確保不會產生無法解決的環境問題，以及其後在第 16 條規劃申請的階段可以解決潛在的環境問題。過往經驗顯示，在現有工業發展未淘汰之前，零散的住宅發展／重建在其間所產生的工業與住宅為鄰問題，要採取紓緩影響措施順利解決這些問題並不容易。委員大致同意主席的意見，並同意鑑於工業與住宅為鄰產生的問題，小組委員會不應支持申請。

15. 一名委員表示，擬議住宅發展的單方向設計並不理想，應該在最後別無他法時才採用。該名委員詢問能否在申請地點採用其他方法處理環境問題。李韓琇玲女士重申，雖然有很多因素影響空氣污染物擴散，但預計的二氧化硫濃度已接近《香港空氣質素指標》的上限，一般而言亦應有安全幅度。此外，附近的工業處所隨時可作准許的工業用途。雖然在煙囪方面有

發牌規定，但若符合發牌規定，則現有煙囪會得以繼續運作，亦會簽發新牌照。鑑於上述各點，從環境規劃的角度而言，申請地點並不適宜作住宅用途。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

16. 一名委員詢問，考慮到黃竹坑商貿區已改劃為主要作非污染工業用途的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，環保署署長可否就該區的新租客收緊煙囪發牌規定。李韓琇玲女士表示這超出了現有的法定框架，故不可行。主席作出補充，表示管制黃竹坑商貿區內現有工業樓宇的租約或運作模式的改變並不容易。

17. 另一名委員表示觀塘的麗裕大廈和裕民中心十分接近有煙囪的工業大廈和港鐵高架道路，一直面對同類的環境問題。這些問題很難解決，因此認為應避免容許住宅用途十分接近工業用途。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定不批准這宗申請，理由如下：

- (a) 現時「其他指定用途」註明「商貿」地帶的區劃，適合旨在作就業中心的黃竹坑商貿區(包括申請地點)；並沒有有力理據支持改變該規劃意向；
- (b) 目前「其他指定用途」註明「商貿」地帶的區劃，令土地用途有足夠彈性，促使該區轉型作商貿用途，同時確保土地用途互相協調。申請地點附近有工業發展，零碎地把申請地點改劃作住宅用途可能會因工業與住宅為鄰而產生問題；以及
- (c) 批准申請會為區內同類申請立下不良先例。申請書內並無足夠資料，以證明批准同類申請的累積影響，不會導致該區的基建設施、政府、機構或社區設施和休憩用地的供應不足。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇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)]

A/TWW/91 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣汀九
第 399 約地段第 414 號餘段及第 415 號
以 1.2 倍地積比率進行屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/91 號)

19. 秘書報告說，下列委員已就此項目申報利益：

- 鄧淑明博士 - 在蕙荃路附近擁有一個物業；
- 林雲峰教授 - 先前曾在一個項目小組與這宗申請的一名顧問共事；
- 杜本文博士 - 認識這宗申請的一名顧問；以及
- 陳弘志先生 - 在香港園境師學會與這宗申請的一名顧問共事。

20. 一名委員要求澄清可能會構成潛在利益衝突的情況。秘書表示根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，委員倘於近期與申請人有業務往來，或身為公司的經營者或合夥人，而該公司是所考慮申請的申請人或顧問，該名委員便須申報利益並避席。過往與申請人的業務往來倘不涉及所考慮的申請地點，則有關委員只須申報過去三年內的業務往來，亦可以留席；涉及所考慮申請地點的過往業務則須全部申報並避席。倘一名委員曾是有關申請的顧問的僱主/僱員，則鑑於「無愧測試」，該委員最好申報利益。委員若認識有關申請的申請人或顧問，視乎關係有多密切，可能需要申報利益；作出

此類申報與否由個別委員決定，因為有關委員最適合判斷所構成的利益是否須申報。小組委員會／城規會則會決定有關利益是否直接及重要，而足以導致有關委員須避席。與有關申請的顧問在同一個項目小組或機構共事，不會構成任何潛在利益衝突，委員並不需要申報此類利益。

21. 陳旭明先生備悉秘書的解釋後就此項目申報利益，因為其公司先前曾聘請這宗申請的一個顧問。小組委員會備悉鄧淑明博士就無法出席會議致歉，並認為其他就此項目申報利益的委員，由於所涉的利益疏隔而屬間接性質，可以留席參加討論。

簡介和提問部分

22. 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，指出申請地點涉及四宗獲批准的先前申請（編號 A/TWW/73、A/TWW/73-2、A/TWW/73-4 和 A/TWW/86），一宗被拒絕的申請（編號 A/TWW/88）和一宗關於另一宗被拒絕申請（編號 A/TWW/89）的第 17 條覆核申請；城市規劃委員會（下稱「城規會」）於二零零八年六月十三日延期對該宗覆核申請作出決定，以待相關政府部門就申請人的美化環境建議提出意見。有關申請全部擬作屋宇發展，其主要發展參數撮錄於文件第 5 段和附錄 II；
- (b) 地積比率為 1.2 倍的擬議屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——地政總署荃灣及葵青地政專員表示，加上擬議的 1.1 米高護牆後，建築物高度會超過契約限制，因此擬議發展（包括建築物高度）須進行契約修訂。黃少薇女士表示，申請人回應指可能會用透孔物料建造護牆，以便獲豁免計算建築物高度；這點會於提交建築圖則的階段處理。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃和城市設計的角度而言並不反對申請。美化環境設計與先

前申請相比已有所改善。擬議發展的發展密度為 1.2 倍地積比率，可進一步改善美化環境設計的空間有限。現時計劃與先前獲批准計劃的視覺影響相若。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在申請的法定公布期內接獲一份來自第 399 約地段第 416 號餘段的擁有人的公眾意見書，就美化環境建議、擬議排水和排污安排，以及為盡量減低擬議發展屋頂停車場所產生環境影響的可行紓緩措施提出意見／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 段。擬議屋宇發展的地積比率為 1.2 倍，只要可以減低來自青山公路的噪音影響至符合城規會的要求，即符合有關「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向。申請人已證明可以落實此等適合的紓緩影響措施，而環境保護署署長並不反對申請。此外，擬議發展密度與附近發展的規模和體積是協調的。為了解決小組委員會在拒絕編號 A/TWW/89 的先前申請時關注的問題，申請人已修訂了有關布局，把景觀美化地方的面積由 1 020 平方米增加至現時計劃的 1 437 平方米，把擬議綠化比率由 38% 增至 54%。散佈的休憩用地亦已合併為較大幅的土地，以便能提供更多實用和實際的景觀美化地方。此外，屋宇數目已由 11 間減至六間，令屋宇之間的距離及上層屋宇後方從護土牆後移的幅度有所增加，從而可改善通風和照明情況。至於公眾對排水、排污和環境問題的意見，相關政府部門並不反對申請。至於有關政府部門提出的技術問題，可以在提交建築圖則的階段解決，或透過提出適當的規劃許可附帶條件來解決。

23. 一名委員提及文件第 7 段，詢問何以在申請地點發現多個違例建築和土力斜坡工程。黃少薇女士表示現時計劃的契約修訂尚未辦理，因此進行涉及現時計劃的工程也許並不符合現行的契約條件。地政總署助理署長／九龍麥力知先生確定，其辦事處並無就現時計劃接獲任何契約修訂申請。申請人曾在地

政總署發出警告信後停止進行違例工程，但近期進行的實地視察發現，違例工程已重新展開。倘小組委員會不批准申請，地政總署會要求申請人終止違例工程，並把申請地點恢復原狀。

商議部分

24. 一名委員認為現時計劃比先前計劃優勝，包括個別屋宇之間的距離增加令通風情況較佳，屋宇亦採用了創新的曲線設計。該名委員留意到有一道大型混凝土護土牆毗連申請地點的南部邊緣，建議申請人研究是否可沿南部邊緣進行垂直綠化，以幫助綠化該護土牆。主席表示要落實此建議，可如文件第12.2(d)段所建議，提出規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的園景設計總圖；委員的建議會告知申請人。麥力知先生補充說有關的護土牆屬路政署的管轄範圍，因此須就任何可能會影響該護土牆的垂直綠化建議徵詢路政署的意見。視乎路政署的意見，委員同意應該落實綠化建議。

25. 經進一步商議後，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八月一日止。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) 落實申請所建議的紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 設計、提供並於日後保養排放管，從場內排污處理廠沿青山公路接駁至青朗公路下的現有箱形暗渠作為擬議發展的臨時措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供駁引設施，從擬議發展接駁至公共污水收集系統(可供使用時)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 設計並作出上落客貨安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供緊急車輛通道和滅火設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 設計、提供及在日後保養經青山公路的一段區內通道 R3，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提供並落實地盤平整圖則，包括調查所有土力斜坡和有豎柱的排水明渠的穩定性，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦議決通知申請人下列事項：

- (a) 研究是否可一如小組委員會的建議，沿申請地點的南部邊緣進行垂直綠化，以幫助綠化毗連的護土牆，並就此徵詢路政署的意見；
- (b) 從擬議的場內污水處理和排放設施排放污水前，向環境保護署的相關地區污染管制分區辦事處申請排污牌照；
- (c) 倘發現擬議發展違反契約條件，向地政總署署長申請修訂契約；以及
- (d) 就住宅大廈的詳細設計和地盤平整事宜徵詢屋宇署署長的意見，以符合《建築物條例》及附屬法例的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的詢問。黃女士此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/85 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
堅尼地城德輔道西 454 至 462A 號及長庚里 3 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/85 號)

簡介和提問部分

27. 小組委員會備悉，申請人代表已於二零零八年七月二十四日要求延期考慮申請，以便申請人有一個月時間回應相關政府部門的意見。

商議部分

28. 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提交的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予一個月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，否則小組委員會不會再批准延期。

[黃遠輝先生和陳旭明先生此時離席。]

[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)]

A/H3/383 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
西營盤皇后大道西 338 至 346 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/383 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士表示在會上呈閱了第 14 頁的替代頁，而文件第 1.4 段內擬議酒店的絕對建築物高度應為「約 117 米」。她接著簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從視覺的角度而言不支持申請，因為擬議酒店的地積比率為 15 倍，建築物高度達主水平基準上 130 米，與附近發展密度和建築物高度較低的大廈不相協調。運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，條件是擬議酒店內的健身室和咖啡店只會向酒店客人提供服務，並因而不會產生額外的交通流量；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書；三名提意見人反對申請，主要反對理由是交通擠塞、泊車和上落客貨設施不足、對生活環境造成負面影響及擬議酒店設於非旅遊區實無需要。餘下的一份意見書表示關注交通擠塞問題；以及

[陳弘志先生此時暫時離席。]

- (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 9 段。過去一年，除了三宗或涉及修訂核准計劃，或涉及原址改建現有商業／辦公室大廈的酒店申請外，港島區在「住宅(甲類)」地帶內並無任何地積比率達 15 倍的擬議酒店發展曾獲小組委員會或城市規劃委員會批准，理由是該等發展在建築物體積和發展密度上與毗連住宅發展不相協調。地積比率約 12 倍的新酒店發展，在「住宅(甲類)」地帶內大致上可以接受，因為發展密度與附近准許地積比率 8 倍至 10 倍的住宅發展較為協調。

擬議酒店位於商業和住宅發展夾雜的地區，與附近土地用途並非不相協調；但其地積比率達 15 倍，建築物高度約主水平基準上 130 米，與附近住宅發展不相協調，該等發展的建築物高度大致在 10 層以下，最高不超過 32 層(約主水平基準上 107 米)，地積比率為 3.1 至 11.7 倍。此外，亦沒有足夠資料證明擬議酒店不會造成負面的視覺影響。批准這宗申請會立下不良先例。有關運輸署助理署長／市區的意見，並沒有機制確保擬議酒店內的健身室和咖啡館不會開放予公眾使用。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店發展地積比率達 15 倍，在建築物體積和發展密度方面而言，與毗連住宅發展不相協調；
- (b) 申請書內並無足夠資料，以證明擬議發展不會對四周造成負面的視覺影響；以及
- (c) 批准申請會為區內的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的整體市容造成負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的詢問。任女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生及譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/82 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
中環五號碼頭下層
經營快餐店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/82 號)

簡介和提問部分

32. 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；
- (b) 擬議快餐店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門(包括運輸署助理署長／市區和政府產業署)對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持申請，理由是擬議用途會帶來活力，以及改善為乘客所提供服務的水平；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。擬議快餐店用途與碼頭用途並非不相協調，亦可為使用碼頭和海濱區的乘客、區內訪客和遊客提供便利的服務，並且不大可能會干擾碼頭的運作和乘客的流通。為了不會妨礙有關「綜合發展區(2)」地帶的長遠綜合發展，建議批出為期三年的臨時許可。

33. 一名委員提及文件圖 A-4，表示擔心擬議快餐店會阻擋景觀，並影響碼頭的空氣和乘客的流通。就繳費轉閘機前的範圍而言，申請處所同一邊和另一邊已有便利店，倘再加設擬議快餐店，該處在碼頭兩邊均會被阻擋。

34. 譚燕萍女士答稱碼頭的下層是作上落渡輪用途，而文件圖 A-3 已顯示餘下可供乘客流通的範圍。運輸署助理署長／市

區表示擬議快餐店並不會影響渡輪服務的運作。碼頭兩邊基本上是開放式的。因此，碼頭的餘下邊緣空間仍可作通風和提供開揚的海港景觀。此外，市民亦可在碼頭的上層觀看海港。

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

商議部分

35. 一名委員表示並不反對申請，但對碼頭入口處的乘客流通問題亦表示關注。該名委員表示港鐵車站亦有類似問題。碼頭或港鐵車站內的商業用途雖然一般而言規模不大，並可為乘客提供便利的服務，但關注到這類用途如繼續增加，累積影響所及，或會干擾乘客的流通情況。就此，城市規劃委員會或相關政府部門需要小心考慮該等建議。另一名委員表示，港鐵很多車站內均有商業用途產生類似的乘客流通問題。由於港鐵車站內的商業用途一般並不需要規劃許可，主席建議把委員關注的問題轉達給運輸署考慮。秘書作出補充，表示就港鐵車站內的擬議商業用途徵詢規劃署時，該署會就上述方面提出意見。

36. 在處理會上較早時提出的通風問題時，一名委員建議把申請處所北移，以便在擬議快餐店及同一邊的毗鄰便利店之間提供空間。主席表示鑑於有柱礮存在，這樣可能會令申請處所部分範圍無法使用。由於碼頭兩邊並非密封，應有足夠空間作通風用途。

37. 經進一步商議後，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，即有效至二零一一年八月一日止；條件是申請人須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦議決通知申請人下列事項：

- (a) 留意政府產業署的意見，即需根據租賃合約就給予特許作擬議快餐店，先取得土地業權人的書面同意；

(b) 就於申請處所經營飲食業務向食物環境衛生署署長取得食物業牌照；以及

(c) 未來的租客須留意在繁忙時間以外的時段進行上落客貨活動，以盡量善用民光街的上落客貨設施。

[杜本文博士此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/372 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

灣仔軒尼詩道 24 至 34 號

關設辦公室

(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/372 號)

簡介和提問部分

39. 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，特別是申請地點現時有一幢地積比率 19.3 倍，於一九七七年落成的 29 層現有辦公室大廈；

(b) 擬議辦公室；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，但表示交通影響評估報告須加以修訂，以包括擬議辦公室 1 樓的商店及服務行業用途和有關文件第 9.1.3(b)段所詳載的其他技術事宜；

(d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，理由是擬議辦公室在重建期間會產生環境和震

邊問題，重建後亦會導致行人流量增加。灣仔民政事務專員不反對申請，但提醒須注意擬議辦公室為該區帶來的額外交通負荷問題；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 11 段。擬議辦公室與附近軒尼詩道和莊士敦道的商業及混合商業／住宅發展並非不相協調。雖然擬議辦公室的地積比率和上蓋面積均低於現有大廈，但「住宅(甲類)」地帶內住宅發展的准許地積比率約為 8 倍至 10 倍，擬議辦公室的地積比率達 15 倍，並不符合相關意向，亦實屬過高。批准這宗申請會立下不良先例。鑑於該區對辦公室發展／重建的需求有所增加，解決有關問題的較適合做法，是透過綜合規劃及就該區進行綜合土地用途檢討，以研究是否有適合的用地可改劃為「商業」地帶或其他合適的地帶，以作辦公室用途。

40. 關於文件附錄 II 所載的三宗灣仔區的「住宅(甲類)」地帶內作辦公室用途的先前獲批准申請(編號 A/H5/311、322 和 334)，一名委員詢問有關的地積比率，以及綜合土地用途檢討的進度。譚燕萍女士提及文件圖 A-1，答稱該三宗申請涉及同一申請地點，並已按 15.59 倍地積比率發展為太古廣場第 III 期。規劃署已現正進行綜合土地用途檢討，待有建議後會提交予小組委員會考慮。

商議部分

41. 一名委員留意到灣仔區的「住宅(甲類)」地帶內已有地積比率為 15 倍或以上的已落成辦公室發展／重建，質疑是否有充分理據拒絕批准這宗涉及地積比率同為 15 倍的擬議辦公室申請。譚燕萍女士回答時重申擬議辦公室用途與附近的土地用途並非不相協調。儘管如此，正在進行的綜合土地用途檢討會研究該區的發展潛力，在考慮所有相關因素，包括基建設施是否足夠、土地用途的是否協調和環境影響後，會鑑定適宜改劃作商業用途的用地。可能收納在分區計劃大綱圖的地帶修訂和高度限制會提供清晰的框架，就該區未來的私人發展／重建項目提供指引；亦可為重建提供彈性，倘申請所涉的計劃於重建過

程需要作出更改而無需提出申請。綜合土地用途檢討完成前，不應支持以第 16 條規劃申請提出的個別發展建議，例如現時這宗申請的發展建議。

42. 另一名委員認為灣仔佔有接近中環的商業中心區的地利，對住宅和商業用途均有需求，故須小心謹慎地考慮如何平衡灣仔區就不同用途的需求。一名委員表示在灣仔已進行的很多重建項目漸漸侵蝕了灣仔的舊區特色。兩名委員均同意須先進行並完成綜合土地用途檢討，才考慮作辦公室用途的個別規劃申請；因此該兩名委員不支持這宗申請。其他委員表示同意。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是批准申請會為「住宅(甲類)」地帶內地積比率較高的發展立下不良先例，而有關的累積影響並未曾評估。

44. 小組委員會亦議決通知申請人規劃署會就該區進行綜合土地用途檢討。此外，小組委員會要求規劃署盡快完成土地用途檢討和向小組委員會匯報。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/373 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
灣仔萬茂臺 4 號

興建酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/373 號)

簡介和提問部分

45. 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；

- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言並不支持申請，因為擬議酒店的地積比率為 12 倍，並不符合有關「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，批准申請會立下不良先例。康樂及文化事務署署長表示申請地點範圍內或附近有幾棵成齡樹。由於申請人並無提供樹木影響評估及保護措施，須建議申請人盡量保留和保護所有現有樹木。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份表示反對申請的公眾意見書，主要反對理由是會立下不良先例、吸引外人前往該區、出現泊車問題，並會對環境、交通、保護樹木和住宅社區的安寧環境有負面影響。此外，擬議酒店與公眾對較低發展密度的訴求背道而馳。灣仔民政事務專員表示有關社區屬純住宅性質，擬議酒店會破壞社區的安寧環境。附近居民已關注到堅尼地道交通狀況欠佳及擬議 Mega Tower 酒店可能會產生的影響，該區出現任何進一步改變，均不會獲區內人士支持；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 段。擬議酒店並不符合有關「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展的規劃意向，而且並沒有充分理據支持偏離該規劃意向。申請地點所在之處主要是住宅社區，附近有一些學校，與灣仔區由混合商業和商業／住宅發展構成的密集建設區分隔。擬議酒店與該處獨特的住宅特色不相協調。此外，擬議酒店的 12 倍地積比率過高，與附近的中密度住宅發展亦不相協調。批准申請會立下不良先例。

46. 譚燕萍女士回應主席詢問時表示，根據相關的分區計劃大綱圖，有關「住宅(乙類)」地帶並無地積比率管制。

商議部分

47. 委員大致同意擬議酒店與附近主要為住宅的土地用途不相協調，因此不支持申請。

48. 由於有關「住宅(乙類)」地帶並無地積比率管制，而申請人按地積比率 7.998 倍和建築物高度主水平基準上 134.65 米在申請地點興建 28 層住宅發展的建築圖則，亦已獲得批准，主席認為可能不適宜把該區視為一個中等密度的住宅區。委員贊同主席的意見，並同意須就此情況修訂拒絕理由。

49. 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) 擬議酒店發展不符合位於「住宅(乙類)」地帶的住宅社區發展的規劃意向。申請書內並無有力理據，支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議酒店發展與附近主要屬住宅性質的地區不相協調，而擬議的地積比率達 12 倍，與該區的住宅發展亦不相協調；以及
- (c) 批准申請會為住宅社區內的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，該區的整體市容會受到負面影響。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/57 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
赤柱崗道 12 號
略為放寬上蓋面積至不超過 35%

(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/57 號)

簡介和提問部分

50. 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) 把上蓋面積限制由 25% 略為放寬至不超過 35%；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。屋宇署總屋宇測量師／港島西原則上不反對申請，但提出了關於技術方面的意見，包括將於提交建築圖則的階段處理，根據《建築物條例》就擬議住宅發展的各項設施計算總樓面面積的事宜；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，南區民政事務專員亦沒有接獲由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 11 段。擬略為放寬的上蓋面積限制，並不超過城市規劃委員會於二零零零年三月二十四日所同意，用來作為一般指引的准許住用上蓋面積 50%。有關建議主要是為了透過就擬議住宅發展採用梯級式的高度概念，令設計可較具彈性。擬議住宅發展的總樓面面積／地積比率和建築物高度並無超出分區計劃大綱圖的相關限制；擬議建築物高度(10.6 米)亦與現有大廈的高度(10.4 米)大致相同，並符合契約限制。略為放寬限制的建議不會造成任何負面影響，包括伐樹方面的影響。至於屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，倘擬議住宅發展在提交建築圖則的階段發現有任何設施的總樓面面積不可扣減，導致擬議地積比率超過分區計劃大綱圖的限制，申請人須重新提出申請。

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八月一日止。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
- (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。

53. 小組委員會亦議決通知申請人下列事項：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准附屬設施豁免計算總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可。倘建築事務監督不批准豁免附屬設施的總樓面面積，以致擬議地積比率超出相關分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制，申請人須就略為放寬地積比率限制向城規會提出規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於通行權、發展密度、有蓋景觀美化地方、附屬公用設施、緊急車輛通道和停車場層高的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守《消防和救援進出途徑守則》及提供加強的消防安全措施；以及
- (d) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何與擬議發展有關的土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問，林先生此時離席。]

[李慧琼女士、陳弘志先生和林雲峰教授此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/6-4 就獲批在劃為「休憩用地」地帶的灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場大樓地庫 B1 層闢設臨時汽車展覽廳(為期三年)的申請編號 A/H25/6，再延長該申請所附加的規劃許可附帶條件(c)項的履行時限六個月，直至二零零九年二月三日止
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/6-4 號)

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士表示，在會上呈閱了一份關於申請人在二零零八年七月二十四日所提交進一步資料及政府部門相關意見的補充文件。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，並指出申請處所涉及兩宗獲批准作臨時汽車展覽廳(為期三年)的先前申請(編號 A/H25/2 和 A/H25/6)。小組委員會考慮編號 A/H25/6 的申請時，對於先前申請編號 A/H25/2 的申請人未能履行就消防安全附加的規劃許可附帶條件一事表示不滿，因此就消防安全提出了有時限的規劃許可附帶條件(c)項；申請人須於六個月內(即在二零零七年五月三日或之前)履行該附帶條件，否則許可會被撤銷。其後，履行規劃許可附帶條件的期限延期了三次，共延期 21 個月，直至二零零八年八月三日止，有關的申請編號為 A/H25/6-1、A/H25/6-2 和 A/H25/6-3；
- (b) 有關就申請編號 A/H25/6 再申請延長所附加規劃許可附帶條件(c)項的履行時限六個月，直至二零零九年二月三日止；

- (c) 政府部門的意見——包括消防處處長在內的相關政府部門對申請並無反對或負面意見。消防處處長無法確定規劃許可附帶條件(c)項是否已履行，因為申請人並無提交任何證明文件，證明已落實擬議的消防安全措施；

[李慧琼女士和陳弘志先生此時返回會議席上。]

- (d) 灣仔民政事務專員就申請接獲了七份區內人士的意見書，其中一份以違反消防安全規例為理由反對申請，兩份表示支持申請，其餘四份則沒有就申請提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持延長時限的申請，理由詳載於文件第 8 段和補充文件第 3 段。履行規劃許可附帶條件(c)項的時限已延期三次，共 21 個月。小組委員會上一次考慮編號 A/H25/6-3 的延長時限申請時，已清楚指出該次是最後一次延長履行規劃許可附帶條件(c)項的時限，將來不會再批准延期；申請人亦已於二零零八年二月二十二日獲告知小組委員會的決定。關於現時這宗延長時限申請，申請人聲稱一直致力履行規劃許可附帶條件(c)項，包括關於改建和加建工程的建築圖則已獲建築事務監督批准，已提交排水和結構(改建和加建)圖則，並將於二零零八年十月初取得展開地盤工程的同意書。然而，並沒有資料證明落實提供消防裝置的情況在 21 個月的履行規劃許可附帶條件時限內有任何進展。此外，運輸署助理署長／市區在提交建築圖則的階段曾表示，受擬議樓梯和升降機影響的泊車位必須在這項臨時許可屆滿前重置。並無資料證明申請人可在再延期的六個月內如何能落實改建和加建工程，並提供消防裝置，以及證明有充足時間，其後能在這項臨時許可屆滿前重置受影響的泊車位。

55. 主席詢問，申請人有否按規劃許可附帶條件(c)項所要求，向消防處處長提交任何資料。譚燕萍女士回應時表示，申請人必須先在申請處所落實相關的改建和加建工程及提供消防

裝置，才能自行核證，向消防處處長證明已落實消防安全措施。然而，申請人至目前為止並沒有進行任何工程。

商議部分

56. 主席詢問，申請人是否有足夠時間按規劃許可附帶條件(c)項提供消防裝置。譚燕萍女士回應時表示，據屋宇署總屋宇測量師／港島東指出，處理已提交的排水和結構(改建和加建)圖則的工作將於二零零八年八月到期；因此，倘當局批給必需的許可，則申請人聲稱可於二零零八年十月初取得展開地盤工程的同意書，看來是合理的說法。然而，落實所需的地盤工程可能需時數個月，而申請人還須在這項臨時許可屆滿前重置受影響的泊車位。

57. 一名委員表示，在履行提供消防裝置的條件方面，無論時間是否足夠，現時這宗延長時限的申請均不應支持；因為小組委員會上一次考慮編號 A/H25/6-3 的延長時限申請時，已清楚指出不會再批准延期。其他委員表示同意。

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗要求延長履行規劃許可附帶條件(c)項時限的申請，理由如下：

- (a) 並無足夠理據可說明申請人為何不能在所訂明的期限內履行有關的規劃許可附帶條件；以及
- (b) 申請人並無證明已採取合理行動，以履行規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

九龍區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/227 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡蕪湖街 84 至 102 號
興建酒店(賓館)暨分層住宅
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/227 號)

簡介和提問部分

59. 秘書表示，申請人建議保留在蕪湖街 84 至 86 號的一幢現有五層高住宅大廈，把有關分區計劃大綱圖所准許的餘下地積比率轉移給同一申請地點上(蕪湖街 88 至 102 號)的擬議新酒店。由於申請人的建議涉及轉移地積比率，規劃署要求小組委員會延期考慮有關申請，以便有時間就申請人建議產生的影響向律政司尋求法律意見。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定因應規劃署的要求延期對申請作出決定。小組委員會亦同意當局應在兩個月內把申請提交小組委員會考慮，以便有時間向律政司尋求法律意見。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/228 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡蕪湖街 105 至 113 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/228 號)

簡介和提問部分

61. 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，並指出申請地點涉及一宗擬作同一酒店用途的先前申請(編號 A/K9/225)，該宗申請於二零零八年三月二十八日獲小組委員會批准；
- (b) 擬議酒店；
- (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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城民政事務專員亦沒有接獲由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 段。擬議酒店位於紅磡具活力的主要商業／住宅區，與附近發展並非不相協調。與先前獲批准的申請相比，現時這宗申請主要是略為減低了建築物高度及改變了內部布局、樓層用途、酒店客房總數及客房的平均大小；至於主要的發展參數，包括整體總樓面面積、地積比率和泊車及上落客貨設施的供應，並無改變。擬議酒店的擬議地積比率和建築物高度並無超過分區計劃大綱圖內的相關限制。就此，該酒店不會對該區的環境、交通和基建設施造成嚴重的負面影響。

62. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生提及文件繪圖 A-1，詢問有沒有任何由泊車處和上落客貨處直接通往酒店地下大堂的通道；倘沒有該通道，酒店客人便需要使用申請地點外的行人徑前往酒店大堂。劉長正先生表示酒店並無所述通道，如小組委員會批准這宗申請，這個問題可以透過文件第 11.2(a)段的建議來解決，即提出一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實泊車布局建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。

商議部分

63. 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八月一日止。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) 提交並落實泊車布局建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (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。

64. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免申請所涉支援設施的總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可；
- (b) 就擬議發展的契約事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見；以及
- (c) 就酒店的發牌規定徵詢民政事務總署牌照事務處的意見。

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/252 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的
九龍塘劍橋道6號地下D舖、E舖及地庫全層
經營學校(補習學校)

簡介和提問部分

65. 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) 可容納 165 名學生的擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示，根據現有的契約條款，擬議的補習學校不能接受。根據地政總署對於 Kowloon Tsai Garden Estate 的政策，凡契約修訂和臨時豁免要求均不會獲得同意。運輸署助理署長／市區不支持這宗申請，因為擬議補習學校並沒有根據城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 40 所訂，為有 120 名學生或以上的補習學校提供泊車及上落客貨設施。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，對申請表示反對，主要理由是泊車位不足、交通擠塞和安全問題、噪音滋擾及區內已提供足夠學校；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持申請，理由詳載於文件第 11 段。擬議補習學校位於非住用建築物內，有通道通往公共道路，因此學生不會對有關建築物居民造成滋擾問題。不過，擬議補習學校一般倚賴區外人士惠顧，會影響附近主要屬住宅性質的寧靜居住環境。擬議補習學校的營業時間為上午九時至下午九時，可能會對附近地區的居民造成滋擾。再者，擬議補習學校可容納的學生人數達 165 名，卻未有提供泊車及上落客貨設施。由於有關地點已被現有建築物完全佔用，故此無法在該地點提供泊車及上落客貨設施。就此而言，擬議補習學校

不符合現行城市規劃委員會規劃指引的規定。申請處所位處九龍塘窩打老道以東地區，該處並無獲批給規劃許可的補習學校。批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 一名委員表示，在地庫開辦補習學校並不恰當，因此不支持申請。

68. 一名委員表示，未有提供泊車及上落客貨設施固然屬技術問題，但最重要的是擬議補習學校是否符合有關「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。就此而言，同一名委員詢問，擬議補習學校可否視為「住宅(丙類)」地帶規劃意向所訂明為住宅區一帶地方提供服務的商業用途。主席在回答時表示，擬議補習學校可容納 165 名學生，與城市規劃委員會以往曾處理的其他補習學校相比較具規模。擬議補習學校亦與附近主要屬低密度的住宅區不相協調。委員對此表示贊同，並同意擬議補習學校並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。因此，對申請不表支持。委員並同意應適當修改拒絕理由，以反映委員的主要關注，即擬議補習學校與「住宅(丙類)」地帶的規劃意向不相協調。

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- (a) 擬議補習學校並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，該地帶主要是作低至中層的低密度住宅發展。擬議補習學校與附近主要屬低密度的住宅區亦不相協調；
- (b) 擬議補習學校並不符合就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 40 有關該等規模補習學校的規定，因為並無提供泊車及上落客貨設施；以及

- (c) 批准這宗申請，會為同一住宅區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會改變附近主要屬住宅區的獨特面貌。

[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詢問。劉先生於此時離席。]

議程項目 15

其他事項

70. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。