

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年六月五日上午九時舉行的

第 397 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

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

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

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

李偉民先生

邱小菲女士

李慧琮女士

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年五月二十二日第 396 次會議記錄

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年五月二十二日第 396 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. 秘書報告說，二零零九年六月二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准了馬灣分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/I-MWI/14)和將軍澳分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/TKO/17)。核准圖則一事會於二零零九年六月十二日在憲報公布。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/105 略為放寬劃為「住宅(甲類)9」地帶的西九龍填海區海麗邨海雅樓地下 4 室的最大非住用總樓面面積限制，以便在海麗邨納入社會福利設施(社會服務中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/105 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告說，由於這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分	房委會策劃小組委員會委員
黃遠輝先生	房委會委員
林雲峰教授	} 近期與房屋署有業務往來
陳旭明先生	}
曾裕彤先生 以民政事務總署助理署長(2)身分	民政事務總署署長的候補委員(民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會委員)
林惠霞女士 以地政總署助理署長(九龍)身分	地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房委會委員)

4. 委員留意到曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，而林雲峰教授、陳旭明先生和林惠霞女士尚未到達參加會議。秘書表示，由於主席和副主席均就此項目申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席應出於必要而繼續主持會議。委員表示同意。

5. 陳家樂先生表示他在三年多前是房委會委員，詢問是否需要就此項目申報利益。秘書解釋，只有在過去三年內與房委會有往來的情況需要申報，就這宗個案而言，陳先生並沒有利益要申報。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 略為放寬最大非住用總樓面面積限制，以便納入社會福利設施(社會服務中心)的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份表示支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議社會服務中心是向區內居民提供社會福利服務，在分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶，是有當然權利進行的用途。擬議社會服務中心所涉總樓面面積僅約 50 平方米，規模細小。先前曾有就「住宅(甲類)9」地帶略為放寬非住用總樓面面積限制的建議獲得批准。把先前所有該等略為放寬限制的幅度加在一起後，整體額外非住用總樓面面積為 608 平方米，累積增幅約為 7.4%，可以接受。擬議放寬非住用總樓面面積，完全不會導致現有發展的規模或體積增加，亦不會對交通或環境造成任何負面影響。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 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二零一三年六月五日止。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。有關許可須附加以下條件：

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。

[方和先生此時到達參加會議。]

[黃遠輝先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/341 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
新界葵涌和宜合道 12 號(葵涌市地段第 224 號)
保基大樓地下 12 號鋪(部分)及一字樓全層
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/341 號)

簡介和提問部分

9. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年五月二十一日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間解決各政府部門所提出的疑問。

商議部分

10. 經進一步商議後，小組委員會決定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，否則當局不會批准再延期。

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

港島區

[港島區規劃專員區潔英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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/389 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港西營盤皇后大道西 338 至 346 號
關設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/389 號)

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士告知小組委員會，在會上呈閱了文件第 7 頁和第 13 頁的替代頁供委員參考，有關替代頁僅涉及一些數字方面的輕微修改。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

(b) 擬議酒店發展；

(c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為大樓部分(3 樓及以上)可從面向皇后大道西的地盤界線後移，而大樓外牆可使用更多垂直接合設計，以免對皇后大道西而言過於龐大，並配合鄰近建築物的建築規模。旅遊事務專員支持申請，因為擬議發展會令酒店客房數目增加，擴闊訪客的住宿選擇，並配合會議展覽業、旅遊業和酒店業迅速發展；

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

(d) 在法定公布期內接獲 23 份公眾意見書，其中 20 份是表示支持申請的標準信件。餘下的三份意見書若非反對申請便是對申請感到十分憂慮，理由是申請對交通造成負面影響及與該區特色不相協調。中西區民政事務專員報告說，相關選區的區議員認為該區的車輛流量不高，並不反對有關建議。然而，其他區議員先前曾表示關注酒店發展一般產生的交通

影響，並要求當局須就涉及酒店發展的申請徵詢區議會的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。自二零零七年年中以來，除了三宗涉及修訂先前核准計劃或原址改建現有商業／辦公室大廈的酒店申請外，港島區的「住宅(甲類)」地帶內並無地積比率 15 倍的擬議酒店發展曾獲得批准，主要理由是該等發展與毗連住宅發展在發展密度方面不相協調。在「住宅(甲類)」地帶內，地積比率約 12 倍的新酒店發展大致可以接受，因為其發展密度會與准許地積比率為 8 倍至 10 倍的住宅發展較為協調。雖然申請人聲稱建築物高度與先前核准計劃(編號 A/H3/385)的主水平基準上 105.926 米相比不會有所增加，但擬議發展密度相對於地積比率約在 3.1 倍至 10.5 倍的附近住宅發展而言則高出甚多。小組委員會一貫採用的做法，是就「住宅(甲類)」地帶內最高地積比率為 12 倍的新酒店發展批給規劃許可，批准這宗申請與這個做法並不一致，亦會為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構成負面影響。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

12. 主席詢問現時的計劃如何能令總樓面面積增加 25%，而建築物高度和上蓋面積與先前計劃相比並無增加。區潔英女士提述文件繪圖 A-10，解釋指與先前計劃相比，現時的計劃增加了兩層地庫，地面以上亦增加了兩層酒店客房，而每層的層高亦有所減低，因此大廈的絕對高度保持不變。

13. 一名委員詢問天台的電機房是否算作大廈的樓層。區潔英女士回應時解釋，倘有蓋構築物佔下一層的上蓋範圍達 50% 以上，所創造的空間會構成一個樓層。根據文件繪圖 A-9 所顯示，先前計劃和現時計劃的天台構築物均沒有超過 50% 覆蓋率這個準則，因此不視作樓層。

14. 秘書補充說，在先前的計劃，建築物頂闢設了一層六米高的空間供機電裝置使用，被計算為樓層，而現時的建議則把有關機電裝置堆疊成三層天台構築物。這亦解釋了為何現時的計劃能容納多兩層酒店客房，而從主屋頂量度，建築物高度並無增加。

15. 主席詢問發展項目天台有三層構築物的情況是否常見，區潔英女士回應指這類發展頗為罕見。

商議部分

16. 一名委員表示先前計劃和現時計劃的天台構築物均屬過高。

17. 另一名委員認為由於申請地點位於皇后大道西，而城規會就「住宅(甲類)」地帶內新酒店發展所採用的一般原則，是接受最高地積比率為 12 倍，因此除非有極為有力的理據，否則該名委員並不支持地積比率為 15 倍的酒店發展申請。

18. 主席表示有關地區以住宅為主，准許地積比率為 8 倍至 10 倍。鑑於附近住宅建築物的地積比率為 3.1 倍至 10.5 倍，先前核准計劃的發展密度為地積比率 12 倍，已是維持彼此協調的可接受最高幅度。擬議地積比率 15 倍實屬過高。

19. 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) 擬議酒店發展的發展密度為地積比率約 15 倍，遠高於附近的住宅發展的地積比率；以及
- (b) 批准地積比率約 15 倍的酒店發展申請，與城規會就新酒店發展批給規劃許可所採用的做法不一致，亦會為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構成負面影響。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/81 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的香港薄扶林道 128 號 Jessville(鄉郊建屋地段第 324 號)的上蓋面積限制由 15%略為放寬至不多於 26.17% (都會規劃小組委員會文件第 A/H10/81 號)

簡介和提問部分

20. 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—— Jessville 是三級歷史建築物。申請人先前曾根據《城市規劃條例》第 12A 條向城規會提交申請(編號 Y/H10/3)，擬把申請地點和毗鄰地區改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存歷史建築物」地帶，並提出四個發展方案，最高地積比率達 3 倍。由於政府並不支持任何建議，該宗申請其後被撤回。申請人繼而與相關政策局／部門就草擬適合申請地點的發展方案進行了數輪討論。申請人最終提交了現時這宗申請，是一項「寓保育於發展」計劃，地積比率為 2.1 倍，而 Jessville 會獲得保留；
- (b) 申請人建議把「住宅(丙類)」地帶的上蓋面積限制由 15%略放寬至不多於 26.17%，是為發展兩幢上蓋面積為 15%的住宅大樓，同時保留上蓋面積為 11.17%的歷史建築物。Jessville 會改建為住客會所，並有限地向公眾開放 Jessville 不多於 50%的範圍和建築物附近範圍(最少每月開放一日讓最多 50 人到訪)。此外亦可考慮作出特別安排，讓特殊團體以其他受管制方式到訪；
- (c) 政府部門的意見—— 文物保育專員支持擬議的「寓保育於發展」安排，這個安排在文物保育、尊重私人發展權和社區影響方面取得了妥當的平衡。古物古蹟辦事處歡迎保存 Jessville 的建議，表示新發展須與歷史建築物及附近一帶妥為融合。地政總署港島西及南區地政專員表示由於有關地段涉及「薄

扶林發展限制」，在行政上禁止售賣任何新土地以及修訂契約以進行更密集的發展；因此，如要修訂契約，須由行政長官會同行政會議局部撤銷「薄扶林發展限制」。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，擬議發展的規模看來與附近的其他住宅發展協調一致，但可透過 2 號大樓的設計，令有關發展相對於其他建築物和山脊線而言在視覺上不致太顯眼。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請地點範圍內會受干擾的樹木頗多。申請人並無證明已作出充分努力以盡量減低對有價值現有樹木的干擾。運輸署助理署長／市區表示，為配合擬議發展而擴闊現有通道的工程應由申請人自費進行，政府不會就通道的改善工程或管理／保養提供資金；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，提意見人是區內居民、南區西分區委員會副主席、南區區議員和附近住宅發展的發展商。四份意見書反對申請，理由是申請與附近環境不相協調、有負面交通影響、發展規模過大和不應為有關申請而撤銷「薄扶林發展限制」。餘下的意見由南區區議員提出，對保存 Jessville 表示歡迎，但表示擔心在施工階段會對交通造成負面影響及有潛在環境滋擾；以及

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。現時這宗申請涉及「寓保育於發展」計劃，是有關擁有人和相關政策局／部門進行了數輪討論的結果。鑑於鄰近發展的發展密度和 Jessville 造成的限制，擬議地積比率 2.1 倍（在 Jessville 現有總樓面面積之外）可以接受。根據分區計劃大綱圖，住宅樓層為 20 層或以上的發展的最高地積比率為 3 倍，而擬議地積比率在此範圍內。把上蓋面積限制由 15% 放寬至 26.17% 的建議，主要是為了保留本身上蓋面積為 11.17% 的 Jessville。建議把上蓋面積限制放寬至合共 26.17%，並沒有超過城規會就住宅發展密度第 3

區採用的最高准許水平 50%。申請人已設法盡量減低對歷史建築物和其布局的視覺干擾，把新發展限於申請地點西北部。雖然擬議發展因空間限制和現時的平台水平而難免較鄰近建築物為高，但其發展密度與附近在薄扶林道向陸地一邊的發展的密度相若。至於保護樹木問題引起的關注，看來對計劃作出輕微改動後，便有空間保留更多樹木。為了解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心的問題，並盡量減低對現有樹木的干擾，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議和園境設計總圖。對於公眾意見提及擬議發展在交通、視覺和環境方面的影響，擬議發展不大可能對該區造成任何重大的負面影響。相關政府部門並不反對申請。

21. 一名委員詢問，開放 Jessville 予公眾限於每日 50 人及每月僅一次，是用甚麼準則決定。區潔英女士回應時提述申請人規劃綱領(第一部)第 10.6 段，表示關鍵準則是要保護未來居民的私隱。不過她指出擬議向公眾開放 Jessville 的程度僅為最低限度，而申請人願意根據未來需求調整有關安排。按照現時建議，建築物範圍不超過一半的地方和建築物周圍會向公眾開放，亦會有一個特別房間用來展示 Jessville 及其擁有人的歷史。此外亦會考慮讓特殊團體以受管制方式到訪。

22. 一名委員詢問「薄扶林發展限制」有何限制，區潔英女士解釋，「薄扶林發展限制」是行政措施，用來凍結在薄扶林區售賣新土地以及修訂契約以進行更密集的發展。由於根據契約，申請地點限建一幢歐洲式屋宇，最高建築物高度為 35 呎，如要修訂契約，須由行政長官會同行政會議局部撤銷「薄扶林發展限制」。

23. 一名委員詢問申請是否涉及政府土地，以及有關建議能否在單幢住宅大樓進行；區潔英女士回應指現時這宗申請不涉及政府土地，而興建兩幢大樓的擬議計劃，能避免單幢大樓計劃所產生的過高建築物高度和過大建築體積。

商議部分

24. 三名委員表示即使考慮到未來居民的私隱，Jessville 向公眾開放的擬議安排仍然太多限制。委員認為，為了增加歷史建築物向公眾開放的程度，應每周至少向公眾開放一日，而開放日應該是公眾假期。區潔英女士解釋，申請人提出有關建議，是考慮到 Jessville 的位置並不便於前往，不大可能吸引很多訪客。然而，倘證明需求甚大，申請人願意放寬向公眾開放的安排。她表示委員關注的問題會轉知文物保育專員，以便在政府與申請人將簽立的合約內收納增加公眾開放安排的事宜。

25. 區潔英女士回應一名委員的詢問時表示，申請人較屬意為訪客安排導賞團。另一名委員補充指為訪客作出合理的安排至為重要。

26. 委員提出如何就 50 個名額選擇訪客及如何避免預留制度因預留者不出席而被濫用等事宜。主席建議小組委員會應向文物保育專員轉達委員主要擔心向公眾開放的安排問題，以便文物保育專員與申請人商討時能加入這些考慮。委員表示同意。委員就歷史建築物向公眾開放的問題進行了漫長的討論。

[杜本文博士此時暫時離席。]

27. 一名委員表示擔心 Jessville 與擬議住宅發展在設計上是否協調，並表示申請人沒有提交資料，以證明新的發展會配合 Jessville 的特色。雖然文件第 13.2(f)段建議了一項指引性質的條款，但該名委員認為應訂定條件，要求申請人提交一份視覺協調性評估，以確保擬議住宅大樓與 Jessville 在設計方面彼此協調。

28. 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二零一三年六月五日止。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) Jessville 應至少每周向公眾開放一日；

- (b) 就住宅大樓與歷史建築物在設計方面是否協調提交一份視覺協調性評估，而有關情況必須符合文物保育專員或城規會的要求；
- (c) 就保留歷史建築 Jessville 提交並落實詳細的保育計劃，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (d) 擴闊現有通道並提供泊車和上落客貨位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實保護樹木建議和經修訂的園境設計總圖連季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交天然山坡風險研究及落實其內所確定的必要鞏固／紓緩影響工程，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；
- (g) 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
- (h) 提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意委員的意見，即歷史建築物向公眾開放的日子應包括星期日及公眾假期。有關事宜的詳細安排會由文物保育專員及申請人商討；
- (b) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會就 Jessville 作為發展的康樂設施而豁免總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (c) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即落實擬議「寓保育於發展」計劃須申請修訂契約，而

行政會議須局部撤銷「薄扶林發展限制」才可修訂契約；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即應把現有通道改善至符合《建築物(私家街道及通路)規例》所載的標準；
- (e) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即申請人須自費擴闊、改善和保養現有通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即倘申請地點界線外的樹木會受擬議發展影響，則須徵詢地政總署的意見；
- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島關於排水建議內須提供的詳情的意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即有關發展在施工階段須符合「在水務設施附近工作的規定」。

[梁乃江教授和陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/57 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的
大潭大潭道 21 號的建築物高度限制，以容許一
層空中花園及兩層地庫
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/57 號)

簡介和提問部分

30. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年五月二十七日要求延期考慮其申請，以便有時間修訂擬議計劃，處理政府部門的意見。

商議部分

31. 經進一步商議後，小組委員會決定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。小組委員會亦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進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝港島區規劃專員區潔英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詢問。區女士和任女士此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

[公開會議]

進一步考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15》上延文禮士道「綜合發展區」地帶的擬議發展參數和規劃大綱擬稿(都會規劃小組委員會文件第 18/09 號)

32. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介延文禮士道「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿的擬議修訂：

- (a) 小組委員會於二零零九年三月二十七日考慮「綜合發展區」用地的修訂規劃大綱擬稿和住宅發展的擬

議發展參數，同意修訂規劃大綱擬稿適宜用來諮詢九龍城區議會。

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

- (b) 「綜合發展區」用地的綜合發展包括一個住宅發展和一間學校。規劃大綱擬稿就用地的住宅部分採用了以下的主要發展參數：

		「綜合發展區」用地的住宅部分
(a)	地盤面積(平方米)	7 046
(b)	住用地積比率	3.0
(c)	最大總樓面面積 (平方米)	21 138 (住用)
(d)	設計人口	738
(e)	單位數目	212 (假設平均單位面積為 100 平方米)
(f)	最高建築物高度	13 層(不包括地庫樓層)及主水平 基準上 67 米(主屋頂)

- (c) 爲了改善景觀和綠化市容，建議在住宅發展與東面和西南面的現有學校之間闢設闊度各不少於 10 米的非建築用地，以進行美化市容種植。延文禮士道沿路亦會闢設闊度不少於 4.5 米的非建築用地，以進行美化市容種植。
- (d) 二零零九年四月二十三日，當局就規劃大綱擬稿諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會。該委員會的委員對有關用地的擬議用途持不同意見，一些支持擬議私人住宅用途，另一些則認爲該用地應保留作學校用途或用以提供其他社區設施。此外，一名九龍城區議員表示最高建築物高度定爲 13 層屬於過高，與該區的學校不相協調，而另一名委員則認爲延文禮士道沿路闊 4.5 米的非建築用地應該擴闊。

[陳家樂先生和杜本文博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署徵詢相關政府部門的意見後，認為應維持擬議私人住宅用途，因為九龍塘區並不缺乏休憩用地和「政府、機構或社區」設施(包括學校和社區會堂)，而教育局亦確定並不需要額外的學校用地。康樂及文化事務署亦表示有關「綜合發展區」用地規模細小，不適宜發展運動場。
- (f) 該區最高的發展(嘉諾撒聖家書院)的建築物高度為主水平基準上 69.3 米，故 13 層(主水平基準上 67 米)的建築物高度對該區而言是適合的，建議保留。根據現時的建議所闢設的非建築用地，已佔去總地盤面積約 39%。由於有關用地呈不規則形狀，對設計造成限制，進一步降低建築物高度並不可取。

33. 一名委員關注 13 層的擬議建築物高度問題，因為會阻擋公眾從九龍仔公園眺望的景觀。該名委員認為私人住宅發展的擬議建築物高度應與鄰近學校協調，並不應在任何情況下超過毗鄰學校的高度，而用來分開住宅發展與毗連學校的擬議非建築用地則可能無絕對必要。

34. 主席詢問曾否就住宅發展進行任何視覺效果分析。黎定國先生提述小組委員會先前曾考慮的小組委員會文件第 10/09 號圖 6，表示有關方面擬備了電腦合成照片，顯示擬議發展從不同角度(包括東北面和東南面)眺望時造成的視覺影響。

35. 主席憶述，小組委員會於二零零九年三月二十七日考慮修訂規劃大綱擬稿時，認為 13 層(主水平基準上 67 米)的擬議建築物高度與附近發展相若，故表示同意。一名委員留意到有關地點與嘉諾撒聖家書院由延文禮士道分隔，因此兩塊用地可視為位於兩個不同的地區，而延文禮士道以東建築物的建築物高度普遍較低。

36. 黎定國先生回應主席的問題時表示，標準學校的建築物高度是八層。委員認為可考慮把私人住宅用地的最高准許建築物高度降至八層，以便與毗鄰學校協調一致。此外，毗連民生書院和香港兆基創意書院的非建築用地亦可縮窄，以免對有關

用地的整體可發展總樓面面積造成負面影響。為審慎起見，主席建議延期就此項目作出決定，並要求規劃署就擬議建築物高度進行進一步視覺效果分析，並須特別注意從毗連的九龍仔公園眺望時造成的視覺影響。

37. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就規劃大綱作出決定，並要求規劃署研究擬議住宅發展的視覺影響，特別是從九龍仔公園眺望的視覺影響，以及評估是否可把有關用地的最高建築物高度降至較為與毗連學校協調的高度。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的詢問。黎先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議]

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K 11/23》的擬議修訂項目
(都會規劃小組委員會文件第 17/09 號)

38. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助投影片簡介慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 分區計劃大綱圖有兩個擬議修訂項目，詳載於文件第 4 段及顯示於文件附件 II。修訂項目 A 是把橫跨太子道東的三塊狹長土地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。城規會於二零零九年三月二十日考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見時，對於一些申述人提出把新蒲崗和啟德之間的擬議車輛和行人連接設施收納在分區計劃大綱圖內的意見，認為可在該等連接設施有建議詳情時推行。修訂項目 A 是把該等路線收納在分區計劃大綱圖內。當局亦趁此機會，在分區計劃大綱圖上標示連

接啟德與新蒲崗的現有隧道，以及擬議下通道 L1 和擬議地下購物街的路線，作為參考資料；

- (b) 修訂項目 B 是把兩塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」，以及把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶。由於闢設蒲崗村道地區休憩用地的工程會於二零一零年年底完成，因此有必要調整涵蓋該地區休憩用地的「休憩用地」的地帶界線，以配合其撥地界線；
- (c) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂主要是為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶收納土地用途表；
- (d) 當局亦建議修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納分區計劃大綱圖和《註釋》的擬議修訂。當局會更新《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新發展和規劃情況；
- (e) 當局已徵詢相關政策局／部門的意見，並已按情況收納有關意見。當局並無接獲負面意見；以及
- (f) 倘小組委員會同意擬議修訂，建議當局在根據條例第 7 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23A(展示後將重新編號為 S/K11/24)以供公眾查閱之前或在展示期內，徵詢黃大仙區議會的意見，視乎區議會的會議時間表而定。

39. 一名委員詢問擬議下通路 L1 和擬議地下購物街的詳情。杜錦蕙女士回應時解釋，L1 道路是擬議車輛連接通道，而擬議地下購物街是供行人使用。兩者均會連接啟德區和新蒲崗。有關路線的詳情仍在規劃中，而與其他道路網的接駁點亦未有定案。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23A》及其《註釋》的擬議修訂；
- (b) 同意載於文件附件 II 的分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23A(展示後將重新編號為 S/K11/24)及其載於附件 III 的經修訂《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於附件 IV 的經修訂《說明書》乃闡述城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義公布；以及
- (d) 同意載於附件 IV 的經修訂《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/240 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈地下 2A
工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/240 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關商店及服務行業用途；
- (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的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

[陳旭明先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般商貿用途，現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇的用途可有較大的靈活性，條件是有關用途不會導致負面的消防安全和環境影響。申請處所的「商店及服務行業」用途大致符合規劃意向。該「商店及服務行業」用途符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引，因為有關用途不會對現有建築物的消防安全和車位供應造成重大負面影響。所申請的用途與同一大廈內的其他用途並非不相協調，預計不會在消防安全、交通、環境和基建方面對該大廈內和鄰近地區的發展造成重大負面影響。據申請人所述，違例的閣樓會在規劃申請獲得批准時移除。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)提交和落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (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。

44. 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臨時豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段，以抗火時效達兩小時的牆壁把有關處所與毗連處所分隔；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通；以及
- (d) 就根據《食物業規例》經營食物業的食物業牌照事宜徵詢食物環境衛生署的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。杜女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/231 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍九龍城太子道西 322 號
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/231 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)發展；

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (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，一名九龍城區議員支持申請，理由是擬議發展與附近地區彼此協調。另一名提意見人認為擬議發展可以接受，但其設計不應太新奇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點周圍的地區主要屬住宅性質，低層有一些商店及服務行業。擬議宗教機構用途與附近地區並非不相協調。申請地點的擬議重建亦符合馬頭角分區計劃大綱核准圖上對「住宅(乙類)」地帶訂定的發展限制。擬議教堂計劃按主屋頂水平計算的建築物高度不超過主水平基準上 53 米(高度約 43 米)。申請人已確認，仍待詳細設計的整體建築物高度(包括天台構築物和天台設施／十字架裝置)，不會超過分區計劃大綱圖所訂定的高度限制主水平基準上 80 米。此外，天台設施的光度不會過量或造成干擾。鑑於擬議發展的規模、地盤布局及與附近地區景觀的關係，預計不會

產生重大的視覺影響。擬議發展預計不會對區內的交通、環境和基建設施構成負面影響。

46. 一名委員詢問申請地點和附近地區的建築物高度限制，以及面向申請地點行人徑的闊度。朱霞芬女士答稱，有關「住宅(乙類)」地帶和其東面的「住宅(甲類)2」地帶以及太子道西以南的「住宅(乙類)」地帶，建築物高度限制全為主水平基準上 80 米。嘉林邊道以西「住宅(丙類)6」地帶位於《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15》的範圍內，建築物高度限制為 13 層。至於面向申請地點行人徑的闊度，估計行人徑在聯合道的相關路段闊 3.1 米，而在太子道西的相關路段則闊三米。

47. 同一名委員表示由於申請地點位於繁忙的交匯點，建築物應該後移，特別是聯合道沿路的建築物，讓行人有更多空間。朱霞芬女士表示聯合道／太子道西交界已提供了一個斜角。當局曾與申請人討論建築物後移的問題，申請人認為沒有多大空間作進一步後移安排，因為有關建議包括在二樓興建一個需容納約 500 人的教會禮堂，教堂建築物內亦有一個停車場，須有足夠闊度供車輛出入。

商議部分

48. 考慮到申請人的要求和停車場造成的技術困難，主席詢問能否僅在地面一層後移建築物，令行人徑可以擴闊。一名委員指出繪圖 A-1 所顯示，位於建築物角落的樓梯可以修改，以便擴大斜角而不會影響泊車位供應或教會禮堂的規模。另一名委員同意此建議。盧劍聰先生提述申請人規劃綱領內交通設計評估的圖表 2，表示可以藉調整樓梯而後移建築物的角落，以改善行人流通。

49. 主席提出應增加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供更大的斜角。委員表示同意。

50. 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二零一三年六月五日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 後移建築物，以便提供更大的面積作斜角之用，而有關情況必須符合運輸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) 設計並提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意九龍東區地政專員關於擬議發展的契約修訂事宜的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為了改善附近環境的街景，希望申請人能盡量作出後移安排，特別是在太子道西。為加強綠化，應在 3 樓天台和主天台種植植物；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即要遵從《香港規劃標準與準則》第九章的規定，所有固定噪音源頭(特別是中央空調機)的位置和設計均須避免對附近的易受噪音影響用途造成負面的噪音影響。此外，空調／機動通風系統的鮮風入口應設於適當的位置，以免因車輛排放物及／或煙囪排放物(倘有)而對空氣質素造成負面影響；以及
- (e) 留意渠務署的意見，即申請人須查明申請地點附近現有排污系統的容量足以應付擬議發展所增加的污水排放量，倘有必要，須自費實施區內污水收集系統改善工程。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/591 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 B1
舖(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/591 號)

簡介和提問部分

52. 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——申請處所涉及兩宗作商店及服務行業用途的先前規劃申請(編號 A/K14/544 和 564)，分別於二零零七年六月八日和二零零八年四月十八日獲小組委員會批准，但由於申請人未能在時限屆滿前履行關於消防安全措施的規劃許可附帶條件，城規會分別於二零零七年十二月八日和二零零八年十月十八日撤銷許可；
- (b) 有關商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示有關地段限作工業用途，而有關處所的擬議用途違反了契約條件。倘小組委員會批出規劃許可，他會着手處理申請人為在有關處所進行零售商店用途而提出的豁免申請。消防處處長原則上不反對申請，前提是須提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合其要求。當局並無接獲其他部門的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶容許現有工業樓宇或工業——辦公室樓宇的用途有較大的靈活性，前提是有關用途不會構成負面的消防安全和環境影響。有關的商店及服務行業用途大致符合這個規劃意向。該商店及服務行業用途符合城市規劃委員會關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引（城規會規劃指引編號 22D），因為不會對有關大廈和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。由於先前的兩項許可（申請編號 A/K14/544 和 564）因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行條件的進度。此外要告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再提出的申請不會獲從寬考慮。

53. 蘇麗梅女士回應一名委員的問題，表示現時這宗申請和先前申請沒有分別。主席補充指申請人提出現時這宗申請，只不過是由於先前的規劃許可被撤銷。

商議部分

54. 一名委員表示申請人重複提出規劃申請，其實是採用拖延策略，以獲得時間逃避履行規劃許可附帶條件。蘇麗梅女士回應指由於申請處所先前用作危險品貨倉，消防處對有關建議提出了一些額外的消防安全規定。申請人先前曾向消防處提交文件，但僅符合了部分要求。

55. 秘書表示未能在指定時限內履行規劃許可附帶條件是常見的情況，在鄉郊地區尤其如是。有鑑於此，當局研究出一個處理此類個案的標準做法以供兩個規劃小組委員會考慮。倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，其後規劃許可的履行規劃許可附帶條件期限會縮短，以密切地監察履行規劃許可附帶條件的情況，而且會向申請人清楚指出，再提

出的申請不會獲從寬考慮。倘規劃許可再次被撤銷，規劃署會向規劃小組委員會建議拒絕日後任何的規劃申請。

56. 蘇麗梅女士回應主席的問題時答稱，就上次的規劃許可而言，申請人既沒有提交亦沒有落實消防安全措施建議以符合消防處處長的要求。至於現時這宗申請，建議提出一項指引性質條款，告知申請人再提出的申請不會獲從寬考慮。上一次的規劃許可並沒有訂定這項指引性質的條款。

57. 一名委員留意到屋宇署總屋宇測量師／九龍在文件第9.1.3段中曾告知申請人須委任認可人士提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括耐火結構安排。這名委員擔心在三個月的履行規劃許可附帶條件期限內，申請人沒有足夠時間就建築圖則向屋宇署取得許可。蘇麗梅女士回應指申請人在必要時可申請延長履行規劃許可附帶條件的期限。

58. 主席表示由於上一次批給規劃許可時沒有以指引性質條款的方式預先警告申請人，故此這次應批給規劃許可，但履行規劃許可附帶條件的期限應縮短至三個月，並警告申請人，倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則不會給予從寬考慮。秘書表示給予三個月時間履行該規劃許可附帶條件是適當的，因為安全至為重要，而申請人須盡快履行這個條件。

59. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)提交和落實消防安全措施建議，包括設置走火通道分隔有關處所和工業部分，並在有關處所提供消防裝置，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。

60. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (b) 按消防處處長所建議，遵守《耐火結構守則》訂定的規定；以及
- (c) 留意總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是安排耐火結構並根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道和設施。

[方和先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/592 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘成業街 11 至 13 號華成中心地下 1 室(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/592 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬議商店及服務行業用途；

- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對申請，因為有關建築物地下的合計商用樓面面積會超過最高准許限制 460 平方米。地政總署九龍東區地政專員表示擬議商店及服務行業用途違反契約，須修訂契約才可落實改變用途的建議；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。現時這宗申請的樓面面積為 460 平方米，加上建築物地下現時的商用樓面面積 457 平方米，將會大大超過最大准許限制 460 平方米。因此，這宗申請不符合關於「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。

62. 一名委員詢問有關建議會超過最大准許限制 460 平方米多少。蘇麗梅女士表示，建築物地下現時的商用樓面面積已有 457 平方米。批准樓面面積為 460 平方米的申請，會導致整體商用樓面面積達 917 平方米，大大超過 460 平方米的限制。

63. 同一名委員詢問規劃署有沒有就申請處所與申請人討論可選擇的方案。蘇麗梅女士答稱已告知申請人，他可以使用申請處所作其他用途，例如貨倉或食堂，這些用途毋須申請規劃許可。蘇麗梅女士進一步解釋，由於並沒有緩衝樓層分隔高層的工業用途和地下的商業用途，故消防處處長認為有關建築物應維持 460 平方米的限制。

商議部分

64. 主席表示小組委員會一直有依從城規會規劃指引編號 22D 所訂的規定。這宗申請不能從寬考慮。

65. 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「商店及服務行業」用途不符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為合計商用樓面面積中不可扣減的整體樓面面積超過了最高准許限制 460 平方米；以及
- (b) 消防處處長從消防安全的角度對擬議「商店及服務」行業提出反對。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/593 擬在劃為「商業(1)」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 90 號 4 及 5 樓
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/593 號)

簡介和提問部分

66. 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) 擬議酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示，現時的契約條件並不准許作擬議酒店用途。倘小組委員會批准這宗申請，則他接獲有效的申請後可能會發出臨時豁免書。運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，因為申請地點規模細小，但他認為不能保證有關地段附近公共道路上的泊車和上落客貨設施不會改變。申請人應作出必要安排，以應付泊車和上落客貨的需要。旅遊事務專員支持申

請，因為會令酒店客房數目增加，擴闊訪客的住宿選擇，並配合會議展覽業、旅遊業和酒店業的發展；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份支持申請，另一份則認為在一幢不同樓層有不同用途的舊式建築物內，把兩層作酒店用途未必適合；以及

[黃遠輝先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，對支持這宗申請持保留態度。擬議酒店發展並不符合「商業(1)」地帶的規劃意見，即主要是作商業發展，提供商店、服務行業和食肆，應付觀塘商貿區內工人的需要。批准這宗申請或會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對觀塘商貿區的道路網構成負面交通影響。

67. 主席詢問《香港規劃標準與準則》有沒有任何關於就酒店發展提供泊車位和上落客貨位的規定。蘇麗梅女士提述文件第 8.1.2 段，答稱根據《香港規劃標準與準則》，應提供一個私家車泊車位、一個供貨車使用的上落貨處、兩個的士避車處和一個單層旅遊巴士避車處。

68. 然而，盧劍聰先生補充說，根據運輸署的內部指引，倘酒店客房數目少於 100 間，《香港規劃標準與準則》的規定可以豁免。由於擬議酒店僅提供 52 間客房，未必須嚴格遵從《香港規劃標準與準則》的規定。

商議部分

69. 一名委員留意到屋宇署總屋宇測量師／九龍載於文件第 8.1.3 段的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 30 條，客房須有自然採光和通風安排。他表示文件繪圖 A-1 顯示一些酒店房間並沒有窗戶，故他對申請有所保留。他亦關注到該區不適宜作酒店用途。

70. 一名委員表示擬議酒店僅建議提供兩部升降機，服務設施並不足夠。訪客和員工須與其他樓層的使用者共用升降機，而其他樓層設有餐廳和一間教堂。另一名委員表示酒店沒有獨立入口，因此有關設計並不令人滿意。

71. 主席表示除了建築設計和服務設施的問題外，擬在「商業(1)」地帶內進行改建以作酒店用途亦未必適合。秘書補充說，對於工業／商貿區內的小型「商業」用地，規劃意向是提供銀行和餐廳等服務以支援工業和商貿發展，因此酒店發展並不符合「商業(1)」地帶的規劃意向。雖然有其他先例是在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內批准佔用整幢大廈的酒店發展，但在現存工業區內的「商業」用地並無改建商廈一部分的項目曾獲批給規劃許可。

72. 一名委員表示由於該區轉型為商貿區，故「商業」用地的規劃意向可能已不合時宜，但零碎地改建建築物會導致不同樓層的用途不相協調，不應獲得支持。

73. 一名委員留意到由於運輸署對有關建議的交通事宜沒有負面意見，故關於累積交通影響的拒絕理由並不適用。

74. 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) 擬議酒店發展並不符合「商業(1)」地帶的規劃意向，即主要是作商業發展，提供商店、服務行業和食肆，應付觀塘商貿區內工人的需要；
- (b) 擬議酒店的布局不符合要求，因為一些客房沒有促進天然採光和通風的窗戶，而支援擬議酒店的服務設施並不足夠；以及
- (c) 批准這宗申請或會為觀塘商貿區內的其他同類申請立下不良先例。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/94 擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍何文田文福道 5 號(九龍內地段第 9182 號)
香港基督教女青年會九龍會所及柏顏露斯賓館
重建作社會福利及酒店(賓館)(附設食肆)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/94 號)

簡介和提問部分

75. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年五月二十七日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間向相關部門作出澄清。

商議部分

76. 經進一步商議後，小組委員會決定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，否則當局不會批准再延期。

[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。]

議程項目 16

其他事項

77. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。