

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年十月十五日上午九時舉行的

第 428 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
黃婉霜女士

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署首席環境主任(市區評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／九龍

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

**因事缺席**

鄧淑明博士

李行偉教授

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

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二零一零年九月二十四日

第 427 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，地政總署助理署長／九龍林惠霞女士建議對在二零一零年九月二十四日舉行的第 427 次都會規劃小組委員會會議記錄草擬本第 13、14 及 34 段作出修訂。有關修訂已在會議席上提交，修訂內容撮述如下：

13. 一名委員詢問...。林惠霞女士表示，用地如以私人協約方式批出，契約條件內或有條款訂明如用地停止作特定用途，政府可依法重收該地段。

14. 在回應同一名委員的問題時，林惠霞女士回答，在當時來說，學校用地以公開招標形式出售並非不常見。然而，她手頭上沒有毗連的「政府、機構或社區」用地如何出售的資料。如果非牟利機構已在政策上獲支持使用政府土地作特定非牟利用途，則土地或可以私人協約方式批出。

34. 一名委員表示...。林惠霞女士回答說政府保留重收用地的權利，但地段擁有人也可就政府的決定提出上訴。此外，當局設有既定的契約修訂機制，可就先前以私人協約方式批出的用地作出修訂。

2. 小組委員會同意有關的建議修訂，並在收納有關修訂後通過都會規劃小組委員會第 427 次會議記錄。

[盧劍聰先生和劉文君女士此時到達參加會議。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書表示行政長官會同行政會議於二零一零年十月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准紅磡分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/K9/24)、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/NE-FTA/12)及長洲分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/I-CC/5)。核准這些分區計劃大綱圖一事於二零一零年十月十五日在憲報公告。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書表示，行政長官會同行政會議於二零一零年十月五日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》及《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》發還城規會以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖以作出修訂一事於二零一零年十月十五日在憲報公布。

## 荃灣及西九龍區

## 議程項目 3

### 第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/K3/2 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》，把旺角弼街 18 號九龍內地段第 2789 號 D 分段餘段由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/2 號)

---

5. 下述規劃署代表此時獲邀出席會議：

蘇震國先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

6. 下述申請人代表此時也獲邀出席會議：

張冠寰先生  
文傑標先生  
陳傑康先生  
孫駿偉先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。秘書說由於申請人的授權代理人康柏斯專業顧問有限公司（下稱「康柏斯」）是新鴻基地產發展有限公司（下稱「新鴻基」）的附屬公司，下述委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生和方和先生近期與新鴻基有業務往來；以及
- 劉文君女士是新鴻基前僱員。

8. 小組委員會備悉陳旭明先生和方和先生尚未到達參加會議。

9. 文傑標先生說，雖然康柏斯是新鴻基的附屬公司，但康柏斯向申請人提供的顧問服務與新鴻基無關。申請人九龍企業有限公司與新鴻基也無關係。在這方面，小組委員會認為上述委員在此議項並不涉及利益。

#### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生告知委員，申請人代表已在會議上提交補充資料。蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介申請的背景及提出下列各點：

#### 申請

- (a) 申請人建議在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K 3/28》上把申請地點由「住宅(戊類)」地帶改

劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便把現有樓高六層的工業大廈(九龍企業有限公司大廈)改作辦公室和商店及服務行業用途。有關樓宇現時空置；

- (b) 申請地點呈狹長的長方形形狀，面向弼街的臨街面闊 4.5 米。毗連申請地點南面及東面和申請地點以北橫過弼街現建有多幢工業大廈。申請地點以西有一條闊 4.5 米的後巷及數幢工業大廈；
- (c) 根據申請人提交的申請書，擬議改建不會改變現有樓宇的層數、總樓面面積及地積比率。改建後，有關樓宇的地面會用作商店，而較高層(即一至五樓)會用作辦公室。申請人的理據撮載於文件第 2 段；

#### 相關政府部門的意見

- (d) 相關政府部門的意見詳載於文件第 8 段。鑑於申請地點在布局上有限制，運輸署署長原則上不反對擬議用途不提供泊車位及上／落客貨設施。然而，他對由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議有保留，因為申請書並沒有提供有關交通影響的資料／評估供當局考慮。有關後巷擬作清理垃圾之用。如申請人希望沿後巷設置臨街商店，他須找出及落實適當的改善及管理措施。因此，申請人應就這方面提供進一步資料供當局考慮；

#### 公眾意見

- (e) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，其中一份由一名區議員提交，該名區議員因交通及街道管理問題而不支持申請。另一名提意見人支持申請，理由是擬議發展會振興該區的零售業；以及

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

規劃署的意見

- (f) 規劃署基於文件第 10 段所載的評估不支持這宗申請。申請地點位於一些工業發展所在的「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶之間。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過重建(或改建)而逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途，而在申請地點整幅改裝現有建築物作擬議辦公室和商店及服務行業用途有助逐步淘汰該區的工業用途。因此，在規劃土地用途的角度來看，擬議用途並非不可接受。然而，申請人並沒有提交詳細資料／評估以證明有關的改劃地帶建議和擬議用途不會對附近地區的交通造成負面影響。由於沒有這方面的評估，運輸署署長對改劃地帶的建議有所保留。一名提意見人也表示鄰近道路經常出現交通和街道管理問題。此外，辦公室和商店及服務行業用途屬於有關的「住宅(戊類)」地帶的第二欄用途。申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條連同所須的技術評估(包括交通評估)提交規劃申請，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。這樣做可讓城規會對擬議發展施加更妥善的規劃管制。

[何培斌教授此時到達參加會議。]

11. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。文傑標先生借助投影片、實體模型及圖則陳述以下要點：

- (a) 申請地點及位於弼街 2 至 12 號的另一幢九龍企業有限公司大廈的擁有人是一名退休教授。這些樓宇是他的祖業；
- (b) 涵蓋申請地點的街段部分劃為「住宅(戊類)」地帶，部分則劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的東面界線是一條闊 4.5 米的後巷。附近地區的居民及工人日間主要使用這條後巷作主要通道；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (c) 申請地點的狹長長方形形狀令有關樓宇難以重建。清拆／重建申請地點可能會對鄰近大廈造成影響，而清拆／重建的過程也會產生建築廢物及對附近地區造成環境滋擾；
- (d) 把「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議旨在把有關樓宇的較高樓層改作辦公室之用，以及把地面改作商店及服務行業用途(例如零售商店、便利店或自動櫃員機)。這些用途可為「住宅(戊類)」地帶及鄰近的其他用地提供服務。相對於清拆／重建的做法，改裝樓宇的做法也有助把建築廢物及環境滋擾減至最少；
- (e) 如小組委員會批准這宗申請，申請人會與相關政府部門聯絡，以改善後巷現時的情況，例如鋪設優質路面及改善街道照明。該區人流目前主要集中在塘尾道及廣東道，改善後巷的建議也有助把行人分流和改善該區的行人流量；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (f) 附近工業大廈的地面主要用作鐵器或木料工場，這些用途因需大量工作空間而佔用處所外行人路的情況並不罕見。然而，申請地點的擁有人是一位守法者，他寧願空置自己的樓宇也不願租給違法或違反政府規例的租客。事實上，有關樓宇改裝後在地面引入商店及服務行業，有助避免上述阻塞行人路的問題；

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

- (g) 申請地點可發展樓面總面積只約為 12 000 平方呎。由於發展項目的規模細小，改劃地帶的建議不會對附近地區的交通、環境及排污設施造成負面影響；

- (h) 申請地點設有完善的公共交通服務，包括巴士、小巴及港鐵。有關樓宇沒有泊車設施。此外，在申請地點進行擬議辦公室和商店及服務行業用途的目的是要為鄰近的居民及工人提供服務，因此，預計有關樓宇的使用者使用私家車的機會不大。與工業用途相比，擬議辦公室和商店及服務行業用途對附近地區交通產生的影響較少。基於上述理由及發展項目規模細小，申請人沒有提交交通影響評估；以及
- (i) 有關的工業大廈已空置多年，建議改劃地帶旨在把現時空置的工業大廈改作辦公室和商店及服務行業用途。因此，改劃地帶符合政府當局最近透過鼓勵重建和改裝整幢大廈以善用工業大廈的措施，也會增加鄰近地區的就業機會。

12. 張冠寰先生補充說，大廈擁有人擬在大廈改裝後把有關樓宇的處所出租予中小型企業及創業人士。

13. 運輸署助理署長(市區)盧劍聰先生說，毗連申請地點的後巷是該區常用的通道，而根據申請人代表簡介的資料及在會議上提交的補充資料，有關樓宇的地面會改作食肆、快餐店等用途。盧先生就這方面詢問申請人是否有任何防止這類用途佔用毗鄰後巷的措施。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

14. 文傑標先生回應時說，有關樓宇的地面不會限於食肆及快餐店等用途。由於改建樓宇旨在為鄰近地區的居民及工人提供服務，因此會提供洗衣店、便利店及自動櫃員機等不同種類的商店及服務行業用途。此外，食肆經營者必須向食物及環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)申領食肆牌照。如食肆作業侵佔公共地方，食環署署長不會批准有關食肆牌照的申請。食環署的職員會實地視察情況，如發現食肆作業侵佔公共地方，該署有可能撤銷食肆牌照。此外，有關樓宇的擁有人是一名守法者，他寧願空置樓宇也不願租予違反法例及政府規例的租客。

15. 一名委員詢問申請人為何不根據第 16 條提出規劃申請

以進行辦公室和商店及服務行業用途。張冠寰先生說，為回應政府當局推出善用工業大廈的措施，申請人不希望繼續空置和閒置有關的工業樓宇，並因此提交這宗改劃地帶申請，以便善用空置的工業大廈以改裝作擬議辦公室和商店及服務行業用途。

16. 文傑標先生在回應一名委員的問題時說，位於弼街 2 至 12 號的另一幢九龍企業有限公司大廈在分區計劃大綱圖劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

17. 申請人代表沒有提出進一步意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們聆訊申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定通知申請人。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

18. 一名委員說，申請地點面積細小，擬議改劃地帶可能對交通造成的影響不會很大。此外，申請地點呈狹長的長方形形狀，礙於地形所限，除非與毗連的用地合併，否則申請地點難以用作具經濟效益的用途。

19. 主席說，根據申請地點現時的「住宅(戊類)」地帶劃分，如向城規會申請規劃許可，或可獲准進行住宅用途。申請地點也可與毗連的「住宅(戊類)」用地合併及重建作住宅用途。

20. 盧劍聰先生說，申請人代表在會議上已解釋過沒有提交交通影響評估以支持其改劃地帶申請的理由，以及有關樓宇地面會提供的各類商店及服務行業用途。運輸署雖然原則上不反對這宗申請，但較早前曾提到在有關樓宇地面進行食肆等擬議商店及服務行業用途可能會出現侵佔毗鄰後巷的情況。除了倚賴食環署外，申請人並沒有提供其他防止這類用途侵佔後巷的措施。儘管如此，由於擬議發展規模細小，預計侵佔問題不會令後巷阻塞至無法接受的情況。

21. 除了侵佔問題外，一名委員也關注到申請人沒有提交任

何評估，證明有關樓宇改作擬議辦公室和商店及服務行業用途後，後巷可應付增加的人流。此外，位於弼街 2 至 12 號的另一幢九龍企業有限公司大廈目前劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，位於該地帶的一些商店及服務行業用途屬於「註釋」附表 II 的第一及第二欄用途。換言之，該大廈的地面也可在取得／無需取得城規會的許可下改裝作商店及服務行業用途，令後巷的人流進一步增加。另一名委員也持相同意見。

22. 一名委員說，批准這宗申請會為「住宅(戊類)」地帶其他同類的規劃申請立下不良先例，亦可能會導致在同一街段出現「住宅(戊類)」用地和「其他指定用途」註明「商貿」用地混雜的不當情況。

23. 主席在回應一名委員查詢申請地點的規劃歷史時說，小組委員會於二零零一年一月十二日考慮對《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/15》作出的建議修訂，當中包括把大致介乎塘尾道、廣東道、鴉蘭街及旺角道之間的範圍(包括申請地點)由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便逐漸淘汰主要被住宅包圍的工業大廈，同時也容許當局對新住宅發展項目施加足夠的規劃管制，以解決工業／住宅用途鄰接的問題。委員於會上同意上述改劃地帶建議，但不包括緊連塘尾道的工業用地，因為該等用地受交通噪音問題影響，因此不宜改劃為「住宅(戊類)」地帶作住宅用途。委員改而同意把該等用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，因為此地帶的商業用途較容易避免交通噪音的影響。

24. 主席在回應另一名委員的問題時說，根據政府當局最近推出的善用工業大廈措施，業主可在無須繳付豁免費的情況下，申請在現有工業大廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿前，改變整座大廈用途，兩個日期以較早者為準。免付豁免費用這項寬免措施只適用於符合指定準則的申請，包括有關的工業大廈必須位於「工業」地帶、「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶。然而，有關樓宇能否享用上述寬免則另屬地政總署職權範圍下的土地問題。

25. 一名委員原則上支持活化再用現有大廈。然而，在本個案來說，該名委員認為申請人可根據第 16 條提出規劃申請作擬議辦公室和商店及服務行業用途，而不是申請把有關用地由

「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。透過第 16 條規劃申請機制，申請人須提交所有必需的技術評估供小組委員會考慮，這樣做也可讓小組委員會對擬議發展作出較妥善的規劃管制。

26. 主席在回應一名委員的問題時說，倘申請地點按這宗申請所提出改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，則該地帶的第一欄用途均為有當然權利進行的用途，無需向城規會申請規劃許可。

27. 主席撮述委員的意見，並表示不支持這宗申請。委員繼而審視詳載於文件第 11.1 段拒絕申請的理由，並同意適當地修改拒絕理由的字眼，以反映委員在會上提出的問題。委員也同意告知申請人可以根據《城市規劃條例》第 16 條就擬議辦公室和商店及服務行業用途提出規劃申請，供城規會考慮。

28. 經進一步商議後，小組委員會基於以下理由決定不同意這宗申請：

- 申請書內沒有提供足夠資料，以證明在作出擬議的地帶修訂後，擬議發展不會對毗連的後巷造成任何負面影響。

29. 小組委員會也同意告知申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條就擬議辦公室和商店及服務行業用途提出規劃申請，供城規會考慮。

[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 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/191 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
油麻地上海街391至393號地下(部分)、  
1樓和2樓(九龍內地段第1175號A分段餘段)  
經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/191 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 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，包括申請處所的部分範圍(即限於 1 樓和 2 樓)涉及先前一宗擬作相同用途的申請(編號 A/K2/182)，而該宗申請於二零零七年十一月十六日遭小組委員會拒絕批給許可，理由是擬議賓館沒有提供獨立的出入口，與所涉樓宇內的核准住宅用途不相協調，而且批准申請會為其他同類申請立下不良先例；
- (b) 擬議酒店(賓館)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府決策局／部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而油尖旺民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；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。擬議賓館與附近主要為商業／住宅夾雜的土地用途並非不相協調。附近一帶現時有酒店發展，亦涉及已獲批給許可作酒店／賓館發展的規劃申請。相較先前遭拒絕批給許可的申請(編號 A/K2/182)，這宗申請的地點已涵蓋地下的

部分樓面面積，為擬議賓館關設賓館大堂和新的升降機，以作為獨立的出入口。由於這項發展建議會提供獨立的出入口，預計不會對所涉樓宇上層的住宅用途造成負面影響。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，當局亦沒有接獲公眾對申請提出的意見。

31. 委員沒有對申請提出問題。

### 商議部分

32. 主席總結說，擬進行的賓館用途並非與附近的土地用途不相協調。由於這項發展建議會提供獨立的出入口，預計亦不會對所涉樓宇上層的住宅用途造成負面影響。委員表示同意。

33. 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。這項許可的有效期至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即該署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第23A條提出的酒店寬免申請，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及

註冊岩土工程師作業備考 APP-40》所訂的準則，而且所有相關的政府部門均無異議。此外，建築(改動和加建)圖則應根據《建築物條例》提交屋宇署考慮；

- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即在擬議發展項目內經營任何酒吧和餐廳均違反契約所訂定的非厭惡性行業條款；
- (c) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即有關處所原先獲建築事務監督批准作非住宅用途，申請人根據《旅館業條例》申領牌照時，應提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可。此外，擬議發牌範圍實際上必須相連；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》的現行版本提供消防裝置及設備，亦可能須提供樓梯增壓和排煙系統；以及
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即由於實施所需的排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/192 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
油麻地窩打老道 23 號城景國際酒店 7 樓(部分)  
(九龍內地段第 1483 號及增批部分)  
經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/192 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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，包括所涉樓宇(稱為城景國際酒店)現時是一幢樓高 25 層的綜合用途大廈，設有 420 間客房連附屬設施、青年中心和持續進修設施；
- (b) 把所涉樓宇 7 樓的部分範圍由酒店辦公室和員工宿舍改建為九間客房，以作擬議酒店(賓館)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府決策局／部門沒有對申請提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而油尖旺民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬在現有發展項目中加建九間客房的工程規模細小，不大可能會對附近地區的交通和環境造成負面影響。為此，相關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。有關建議與附近主要夾雜商業／住宅和政府、機構或社區用途的土地用途並非不相協調。此外，附近一帶現時已有酒店發展，亦涉及獲批准作酒店／賓館發展的規劃申請。

36. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

37. 主席總結說，擬在現有發展項目中加建九間客房的工程規模細小。有關建議與附近的土地用途並非不相協調，不大可能會對交通和環境造成負面影響。委員表示同意。

38. 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。這項許可的有效期至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否

則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (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；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即承租人如確認有必要興建擬議客房，而且僅用作契約所准許的用途，以鼓勵青年人培養基督徒的品格和建立基督服務的精神，把所涉樓宇 7 樓的部分範圍改建作客房的建議便可接受；
- (b) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：
  - (i) 由於有關處所原先獲建築事務監督批准作非住宅用途，申請人根據《旅館業條例》申領牌照時，應提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可；
  - (ii) 有關處所位於酒店(牌照編號為 H/0954)外，擬擴建的部分實際上必須與該持牌酒店相連；以及
  - (iii) 該署收到根據《旅館業條例》正式提出的申請後，便會制定詳細的發牌要求；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排必須符合《消防和救援進出途徑守則》的規定；以及

- (d) 留意環境保護署署長的意見，即由於實施所需的排污工程需時，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提問。蘇先生此時離席。]

[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。]

## **議程項目 6**

[公開會議]

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 23/10 號)

40. 秘書表示，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23》的修訂建議涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)所興建的安蔭邨，以下委員已就此項目申報利益：

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 黃婉霜女士<br>以規劃署署長身分          | - 房委會轄下策劃小組委員會和<br>建築小組委員會委員；                                |
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署助<br>理署長身分 | - 為民政事務總署署長的助理，<br>而該署署長是房委會轄下策劃<br>小組委員會和資助房屋小組委<br>員會委員；以及 |
| 林惠霞女士<br>以地政總署助理署<br>長身分   | - 為地政總署署長的助理，而該<br>署署長是房委會委員                                 |

[黃婉霜女士和林惠霞女士此時暫時離席。]

41. 小組委員會備悉曾裕彤先生已就未能出席會議致歉，而黃婉霜女士和林惠霞女士已就此議項暫時離席。由於主席已離

席，副主席代為主持會議。副主席此時主席會議。

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生借助圖則，按文件詳載的內容簡介《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/23》的修訂建議，並陳述下列要點：

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (a) A1 項：擬把象鼻山路與兩間現有學校(即聖公會李炳中學和喬色園主辦可風中學)之間的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，令用途地帶的界線配合兩間學校的地段界線。擬設的「綠化地帶」亦可作為兩間學校與象鼻山路之間的緩衝區；
- (b) A2 項：擬把一塊主要由進水塔佔用的土地和毗鄰的斜坡土地(並已撥予渠務署和水務署)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映有關地點的現有用途；
- (c) B1 和 B2 項：擬把安蔭邨北面、東面和東南面界線一帶的多塊狹長土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綠化地帶」，並把安蔭邨東面界線一帶的細小狹長土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，令用途地帶的界線配合安蔭邨的地段界線；
- (d) C1 項：擬把一塊現時由大窩村食水配水庫(有蓋)佔用的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映有關地點的現有用途；

分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》

- (e) 儘管當局沒有對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，但會藉此機會更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映該區最新的狀況和規劃情況；

徵詢政府部門和公眾的意見

- (f) 獲徵詢意見的相關政府決策局／部門沒有對分區計劃大綱圖的修訂建議提出反對或負面意見；以及

- (g) 經小組委員會同意後，分區計劃大綱圖的修訂建議會根據《城市規劃條例》第 7 條公布，供公眾查閱。在《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23A》(展示時將重新編號為 S/KC/24)的展示期內，當局會就有關修訂徵詢葵青區議會的意見。

43. 一名委員詢問分區計劃大綱圖的背景，李鑫生先生在回應時表示，行政長官會同行政會議於二零零七年六月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條把《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/21》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。自此之後，當局曾兩度修訂分區計劃大綱圖。於二零零九年二月二十日刊憲的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》主要涉及把位於葵義路的前葵涌已婚警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以作出租公屋發展，以及其他改劃用途地帶的修訂，以反映有關地點現有的用途。當局共接獲 765 份申述和 39 份意見。經考慮有關申述和意見後，城規會於二零零九年八月二十八日決定延期就涉及前葵涌已婚警察宿舍用地的申述作出決定，而且並不接納涉及石籬天主教小學的申述。《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23》於二零零九年十二月二十四日刊憲，涉及對用途地帶的界線作出多項調整，以及釐清多個地帶的「註釋」內的「備註」，而有關事項均屬技術性質。當局並無接獲申述。秘書說，當局會持續檢討分區計劃大綱圖，並會提出修訂建議，以反映該區最新的建議和規劃情況。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 段所載有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23》的修訂建議，並同意分別載於文件附件 B 和附件 C 的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23A》(展示時將重新編號為 S/KC/24)及其《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 同意採納載於文件附件 D 的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會

就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/23A》(展示時將重新編號為 S/KC/24)一併展示。

[副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提問。李先生此時離席。]

[黃婉霜女士和林惠霞女士此時返回會議席上。]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/416 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
荃灣傅屋路 13 至 17 號(葵涌市地段第 169 號)  
興建分層住宅  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/416 號)

---

45. 秘書表示，由於這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，下述委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來；  
以及
- 劉文君女士為新鴻基前僱員。

46. 小組委員會備悉陳旭明先生尚未到達參加會議。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意已申報利益的其他委員可留在會議席上。

47. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十月六日要

求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間準備額外的技術資料，處理有關政府部門所提出的意見。

48. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/TWW/99 擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(丙類)3」地帶的荃灣西汀九第 399 約地段第 495 號進行住宅發展並略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/99 號)

---

49. 秘書表示，由於這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，下述委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來；以及
- 劉文君女士為新鴻基前僱員。

50. 小組委員會備悉陳旭明先生尚未到達參加會議。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意已申報利益的其他委員可留在會議席上。

51. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十月四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有足夠時間擬備進一步的資料和回應，處理有關政府部門所提出的意見。

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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

## 港島區

### 議程項目 9

#### 第 12A 條申請

##### [公開會議]

Y/H15/7 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖  
編號 S/H15/26》，把鴨脷洲鴨脷洲海旁道東面  
一塊狹長的土地由「工業」地帶改劃為  
「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/7A 號)

---

53. 秘書表示，由於這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，下述委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來；  
以及
- 劉文君女士為新鴻基前僱員。

54. 小組委員會備悉陳旭明先生尚未到達參加會議。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意已申報利益的其他委員可留在會議席上。

55. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年九月十四日要求當局延期兩個月考慮申請，因為需要更多時間處理有關政府部門和公眾人士所提出的意見。

56. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／香港伍家恕先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/91 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶  
和顯示為「道路」用地的  
堅尼地城青蓮臺 10 號  
關設住宿機構(研究生宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/91A 號)

---

57. 秘書表示，這宗申請由香港大學提交。由於梁剛銳先生、李行偉教授及黃仕進教授均為香港大學的僱員，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉李教授已就未能出席會議致歉。委員會並認為梁先生及黃教授涉及直接利益，須就此項目暫時離席。

[梁剛銳先生及黃仕進教授於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／香港伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬議的住宿機構(研究生宿舍)是把前漢華中學校舍改建為香港大學研究生宿舍，以提供不多於 127 個宿舍房間供約 140 名研究生使用；
- (c) 政府部門的意見——有關政府決策局／部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在這宗申請及進一步資料的法定公布期內合共接獲 17 份公眾意見書，其中 14 份表示支持、一份反對及兩份就申請提出意見。各項意見現撮錄如下：
  - (i) 中西區區議會、中西區區議會主席、副主席及一名區議員支持申請，主要理由包括有關建議與四周環境互相協調；可保留建築物的歷史價值及集體回憶；可解決學生宿舍不足情況；可減少施工期間對環境造成的滋擾；可保護建築物前的古樹；計劃已作修訂以符合相關法例／規定；以及地下的多用途禮堂擬開放給公眾人士使用。此外，當局應設立有效機制，確保在批出規劃許可後校舍不會被拆卸；
  - (ii) 創建香港及長春社從可持續發展及歷史保育的角度而言，支持活化再用該校舍。倘若申請獲得通過，當局須對建築物及平台訂定有關文物影響評估及保育建議方案的嚴格條件。在符合規劃許可附帶條件的情況下，《建築物(規劃)規例》下的地積比率及上蓋面積限制應可獲豁免；
  - (iii) 其他支持申請的提意見人認為，該校舍具有社會／歷史價值，因此支持活化再用該校舍的建議。採用改建方式有助於施工期間減少製造建築廢料和對當地居民造成滋擾。此外，部分前學校設施曾開放供社區使用。通過保留建築物作研究生宿舍，可為當地居民提供使用宿舍設施的機會。這項建議亦有助香港發展成為高等教育的地區樞紐；

- (iv) 一名提意見人希望享有清靜的環境而反對申請；以及
  - (v) 兩名提意見人表示建議或可接受，但必須盡量減少學生所造成的滋擾、妥善維修護土牆、保護樹木，以及確保建築物的外觀與四周環境互相協調。此外，提意見人希望可以保留校舍，以保存歷史。然而，現有設計未能達致該目的和配合環境／鄰近建築物。一如文件第 8.3(i) 段所詳載，有提意見人建議改善建築物的設計，例如把庭院遷至前方；
- (e) 中西區民政事務專員表示，於二零一零年三月十八日舉行的中西區區議會會議上，區議員支持保留前漢華中學校舍及原址改建為研究生宿舍。小組委員會在考慮申請時應顧及當地人士的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 9 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請旨在把前校舍改建為香港大學的研究生宿舍，並不涉及擴展現有建築物。由於建築物的現有形式及結構將會大部分保留，而宿舍用途屬住宅性質，擬議發展與附近私人住宅發展並非不相協調，而且大致符合該「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向。擬議的 5.02 倍地積比率亦大致與「住宅(丙類)1」地帶的 5 倍地積比率限制一致。青蓮臺的地方特色將大部分得以保存完好。由於建議有助解決研究生宿位不足的情況，教育局局長從教育政策的角度而言支持申請。土地及建設諮詢委員會成員亦支持建議，因為建議可通過更環保的方式提供需求甚般的大學學生宿位，並有助延續毗連歷史建築物的歷史氣氛。現時建築物的高度(30.94 米)將維持不變，申請人亦已建議提供垂直綠化及天台花園，藉以美化市容、增加天然光線和改善通風。另一方面，建築物面向桃李臺的部分後方範圍會拆卸以闢設庭院。雖然並無行車通道直達用地，但卑路乍街及薄扶林道已設有公共交通服務。香港大學的本部校園及學生康樂設施亦可由用地步行前往。擬議發展不大可能會對該處的環境

及基建構成重大的負面影響。公眾普遍支持擬議發展，包括中西區區議會。在接獲的公眾意見書中，有提意見人建議訂定有關文物影響評估及保育建議方案的條件。在這方面，根據發展局發出的技術通告(工務)第 6/2009 號的規定，政府基本工程項目須進行文物影響評估。此外，保育建議方案(如需要的話)一般適用於涉及古蹟／經評定等級的建築物的工程。至於這宗申請，擬議發展並非政府項目，而前漢華中學亦非古蹟／經評定等級的建築物。儘管如此，文件第 10.2(c)段已建議加入一項指引性質的條款，建議申請人應持謹慎態度和採取適當的預防／監管措施，確保附近的歷史建築物不受擬議發展工程的影響。至於公眾就建築物設計及保護樹木所提出的意見，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議的後院屬景觀設計優點，並對微氣候和環境帶來裨益。於前方闢設前院的建議或不合適，因為有違盡量保留原先建築物外牆的目的。此外，根據申請人所提交的電腦合成照片，青蓮臺的現有樹木將獲原址保留，而文件第 10.2(b)段已就提交並落實保護樹木及美化環境建議訂定規劃許可附帶條件。

59. 伍家恕先生在回應兩名委員的問題時表示，前漢華中學約於二零零六年遷離該用地，而申請人已購入該用地作擬議的研究生宿舍。該用地在相關分區計劃大綱圖上部分劃為「住宅(丙類)1」地帶，部分則顯示為「道路」用地。然而，他手頭上並無資料顯示用地於何時劃為「住宅(丙類)1」地帶。由於該用地原先作學校用途，一名委員詢問為何用地在分區計劃大綱圖上沒有劃為「政府、機構或社區」地帶。主席表示，分區計劃大綱圖上的土地用途地帶劃分一般屬概括性質。該學校用地因處於適合作住宅用途的範圍，所以在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)1」地帶。

60. 鑑於用地位於青蓮臺而沒有行車通道直達，一名委員詢問如何就擬議用途進行上落客貨活動。伍家恕先生在回覆時表示，車輛可停於山市街，讓人經青蓮臺步行前往該用地。

61. 同一名委員詢問，除文件第 7.1.5(d)段所述向古物古蹟

辦事處匯報發展規劃進度外，是否還有其他措施用以保留前漢華中學的建築價值。伍家恕先生表示，前漢華中學校舍並非經評定等級的建築物，而且在古物諮詢委員會為 1 444 幢歷史建築物進行的評估工作中，亦非獲建議評定等級的建築物。儘管如此，文件第 10.2(c)段已建議加入一項指引性質的條款，建議申請人須審慎規劃建築物的設計，以盡量保留重要的建築特色。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

### 商議部分

62. 主席作出總結，表示擬議發展大致符合該「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，而且不大可能會對該處的環境及基建成重大的負面影響。此外，文件第 10.2(c)段已建議加入一項指引性質的條款，建議申請人須審慎規劃建築物的設計，以盡量保留重要的建築特色，並採取適當的預防／監管措施，確保附近的歷史建築物不受擬議發展工程的影響。委員表示同意。

63. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 落實排污影響評估中所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示放寬一至七樓的上蓋面積以超逾核准住用上蓋面積及因應更改用途建議而在一至七樓減少提供休憩用地的修訂，可獲建築事務監督核准。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如修訂建議不獲建築事務監督接納，而現行計劃須作出重大更改，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須根據契約條件提供用地前方的通行權；
- (c) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，即申請人須審慎規劃建築物的設計，以盡量保留重要的建築特色，並應持謹慎態度和採取適當的預防及監管措施，確保附近的歷史建築物不受擬議發展工程的影響。申請人並須在適當時候向古蹟辦匯報發展規劃的進度；
- (d) 留意警務處處長就涉及行人路及／或行車道工程而須作出的臨時交通安排所提出的意見；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定及詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。

[主席多謝高級城市規劃師／香港伍家恕先生出席會議解答委員的提問。伍先生此時離席。]

[梁剛銳先生及黃仕進教授此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/68 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶及  
「道路」用地的香港大坑道 15A 號  
虎豹別墅用地及毗連政府土地  
經營食肆、酒店、私人會所、商店及服務行業、  
訓練中心、娛樂場所及康體文娛場所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/68 號)

---

65. 秘書表示何培斌教授是香港中文大學建築文物研究中心主任，而該中心為申請人的顧問，他已就此議項申報利益。小組委員會同意他涉及直接利益，須就此項目暫時離席。

66. 李律仁先生為古物諮詢委員會委員，由於虎豹別墅由古物諮詢委員會評估和評級，因此他也就此議項申報利益。由於這宗申請與虎豹別墅的文物價值無關，小組委員會認為李先生並無涉及直接利益，可以留在會議席上。

[何培斌教授此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

67. 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，由於虎豹別墅為政府的文物保育政策的重要項目，因此申請人計劃邀請有興趣的私人企業就虎豹別墅活化項目提交收入報價投標。這個項目包括為虎豹別墅用地(包括虎豹別墅大樓及其花園)進行修復，改善和翻新工程，使其成為當地的名勝古蹟，並附設商業用途。為了讓未來投標者更明確知道在申請地點上可獲准的用途，以及為此項目的

多元化用途提供靈活性，申請人在爲此項目進行招標前提交這宗申請；

- (b) 擬在虎豹別墅用地(主用地)及毗連政府土地(附屬用地)經營食肆、酒店、私人會所、商店及服務行業、訓練中心、娛樂場所及康體文娛場所。根據申請人的建議，主用地會用作任何或任何組合的擬議用途，而附屬用地則會用作附屬停車場；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 13 份公眾意見書，分別來自灣仔區議員、香港真光中學、名門業主委員會及管理公司、創建香港及市民大眾。他們對申請均表示反對或有保留，有關內容撮載如下：

#### 灣仔區議員

- 虎豹別墅是屬於公眾的重要文物用地，其規劃須進行仔細的公眾諮詢，惟現時缺乏公眾諮詢；
- 申請用地免費開放予公眾參觀，應保留予公眾而非私人使用；
- 公眾曾建議申請地點應用作亞洲文化博物館，惟當局沒有聽取這項建議；

#### 香港真光中學

- 在上學放學時段接送學生已引起交通擠塞。隨着數個新的私人住宅發展落成，大坑道的交通流量將會進一步增加。申請地點日後如進行商業活動將進一步增加區內的交通流量；
- 附近的泊車位經常全被佔用，不足以應付需求，特別是在上學放學時段；
- 活化工程會影響環境和增加噪音污染；

#### 名門業主委員會及管理公司

- 擬議發展會對名門帶來噪音污染及衛生和安全問題，應在事前就招標事宜，交通安排，行人

流量，經營方法，活動／設施性質和目標人口諮詢名門；

- 至於擬議的娛樂場所用途，應嚴禁經營酒吧及色情場所和進行賭博活動；

### 創建香港

- 申請地點會成為高級娛樂場所，減低公眾享用申請地點的歷史建築物的機會；

### 市民大眾

- 有關建議會加劇大坑道的交通問題，增加區內的空氣污染和污水渠的負荷；
- 進行擬議用途可能會令現有的虎豹別墅失去其文物吸引力；
- 商業用途會破壞毗鄰純住宅區的寧靜，對居民和附近學校造成空氣、噪音和臭味滋擾。此外，有公眾反對酒店用途，因為較高的建築物會損害保持區內低矮建築特色的規劃意向；以及
- 古蹟應為公眾而非少數付擔得起的特權階級所享用。較適當的做法是在申請地點設置博物館或展覽中心，以推廣中國藝術和工藝。此外也須諮詢灣仔區議會；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，並不反對擬議食肆、酒店、商店及服務行業、訓練中心、娛樂場所及康體文娛場所用途，但不支持擬議私人會所用途。評估內容撮載如下：

### 規劃意向

- 有關「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向，是方便保存、修復和改建虎豹別墅及其花園，使其成為當地的名勝古蹟，並提供文化設施及多項商業設施，以供公眾享用。為了讓未來投標者更明確知道在申請地點上可獲准的用途，同時容許在決定發展組合上有合理的靈活性，申請中包括多項用途，以便申請人可以落實任何一個或任

何組合的用途；

- 在眾多擬議用途中，「娛樂場所」，「康體文娛場所」和「商店及服務行業(零售商店)」為虎豹別墅用地所屬「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的第一欄用途。其他用途包括「食肆」、「酒店」、「訓練中心」、「私人會所」和「商店及服務行業(未另有列明者)」為該「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的第二欄用途。在「道路」用地內的所有擬議用途均須取得規劃許可，而分別坐落於「道路」用地和該「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的附屬用地則只會用作附屬停車場；
- 雖然虎豹別墅用地鄰近名門，但位處鄰近住宅區的外圍。擬議發展的總樓面面積為 1 900 平方米(包括 40 平方米的傳譯室)，規模細小。就此，雖然就虎豹別墅用地所申請的第二欄用途屬商業性質，會吸引外人，但不大可能會為附近居民帶來不可接受的滋擾或引起土地用途不協調的問題；
- 雖然以上提及的第二欄用途可能屬繳費設施，但仍可供大眾使用，惟「私人會所」除外。至於「酒店」用途，可有開放予非酒店客人的餐飲和其他設施。就此，各項擬議用途(「私人會所」除外)均大致符合申請地點的規劃意向，即提供文化設施及多項商業設施，以供公眾享用。此外，將提供一個不少於 40 平方米的傳譯室，也將安排在合理時段提供免費和定期的虎豹別墅導賞團；
- 由於「私人會所」屬會所會員專用的用途，倘整塊虎豹別墅用地用作私人會所，或不能達到「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向。就此，實不宜批准

現時申請的這項用途。倘未來經營者構想出一個計劃，既有少量私人會所用途，又不會過分剝奪公眾享用虎豹別墅的機會，則將來可透過特定計劃形式提交規劃申請，供小組委員會考慮；

#### 技術方面

- 擬議用途規模細小。運輸署署長原則上不反對申請，而文件第 11.2(b)及(c)段已建議附加兩項規劃許可附帶條件，包括提交交通影響評估，並落實所確定的改善措施；以及設計和提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，以及採取交通管制及管理措施。有關政府部門從視覺、環境，排污和供水方面也不反對申請；

#### 公眾意見

- 有關公眾諮詢方面的意見，申請人及古物古蹟辦事處曾於二零零九年一月二十日就藍屋建築群、虎豹別墅及景賢里活化項目諮詢灣仔區議會。公布這宗申請也容許公眾就申請地點的擬議用途表達意見；
- 至於虎豹別墅用地應保留予公眾使用的意見，規劃署不支持擬議「私人會所」用途，理由是這項用途只限會所會員專用。然而，規劃署並不反對這宗申請的其他擬議用途，因為該等用途不會妨礙公眾享用虎豹別墅。此外，也會為公眾提供傳譯室及免費導賞團。建議的亞洲文化博物館屬「康體文娛場所」用途，即其中一項申請用途，可根據有興趣人士的建議於投標階段推行；
- 至於對交通、污水收集系統的容量、環境及衛生方面所關注的問題，有關政府部門對申請沒有負面意見。環境保護署署長表示，申請人須在建築及經營階段遵守所有相關的污染管制條例；

- 至於可能對附近居民造成滋擾，申請地點位處住宅區的外圍，而擬議發展的規模亦細小。此外，擬議商業用途只限在現有建築物內經營，因此不會容許興建高樓；
- 香港警務處灣仔指揮官表示，可由相關發牌部門及警方負責管制非法活動。他預計把虎豹別墅用作擬議用途不會引起非法活動，以及並不反對申請；以及
- 至於對文物的關注，虎豹別墅大樓的現有布局、外牆和高度不會受擬議用途影響。倘現有大樓有重大改動，便須提交新的規劃申請，供小組委員會考慮。

68. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

69. 葉子季先生在回應一名委員的提問時指出，附屬用地現時為渠務署佔用，屬落實一個排污項目的工程區。待排污工程完成後(大約於二零一二年六月)，用地將交由申請人接管。

70. 一名委員關注到這宗申請並未獲交通影響評估支持，將來才由中標者進行評估。另一名委員對此同樣表示關注，因為大坑道的交通流量甚高，而虎豹別墅經活化後會吸引訪客。然而，擬議發展的唯一泊車區位於面積細小的附屬用地，而鄰近申請地點的一段大坑道狹窄，沒有供車輛轉向的空間。就這方面而言，在招標前進行交通影響評估是較審慎的做法。交通影響評估的結果可讓有關方面知悉任何一個或數個擬議用途(例如酒店)從交通角度而言是否可行。

71. 葉子季先生表示，這宗申請是要申請規劃許可，以作一系列用途，以便就虎豹別墅活化項目進行招標。申請地點的確實用途將視乎中標者的建議而定。由於申請地點現時尚未有特定發展計劃，因此現階段並未進行交通影響評估。然而，由於擬議申請規模細小，總樓面面積只有 1 900 平方米，預計不會對該區的交通造成嚴重的負面影響。就此，運輸署認為在落實

階段由中標者進行交通影響評估屬可接受。此外，倘小組委員會批准這宗申請，建議根據文件第 11.2(b)段所載，附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實交通影響評估。申請人曾表示會把小組委員會附加的規劃許可附帶條件納入招標文件內。未來投標者須就申請地點擬備發展建議，包括泊車及出入口安排。申請人將根據有關政府部門的要求，包括交通方面的要求，為提交的標書進行評估。

72. 主席表示運輸署曾對擬議發展的潛在交通影響進行概括評估。就此，運輸署表示擬議發展不會在區內造成難以克服的交通問題，並認為可於落實階段進行交通影響評估。

73. 運輸署助理署長(市區)盧劍聰先生在回應主席的提問時表示，擬議發展的規模細小，預計不會在區內造成難以克服的交通問題，因此中標者在制訂虎豹別墅的詳細活化計劃時才為擬議發展進行交通影響評估屬可接受，而其提交並落實交通影響評估的有關情況須符合運輸署的要求。

74. 主席在回應一名委員的提問時表示，為了讓未來投標者更明確知道在申請地點上可獲准的用途，並在決定發展用途的組合方面提供合理的靈活性，申請中包括多項用途，以便申請人可以落實任何一個或任何組合的用途，因此這宗申請沒有包括一個特定的發展計劃。小組委員會曾批准其他沒有包括特定發展計劃的第 16 條規劃申請，例如由地政總署提交，為拍賣有關地點以作酒店用途的申請。根據有關分區計劃大綱圖，該酒店用途屬於須取得城規會規劃許可的第二欄用途。

75. 葉子季先生在回應另一名委員的提問時表示，現有申請只涉及申請地點的擬議用途。根據有關「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的「註釋」，任何現有建築物或附連花園／特色的拆卸、加建、改動及／或修改(《註釋》的說明頁所經常准許的輕微改動及／或修改工程除外)或重建，仍須取得城規會的規劃許可。

76. 至於兩名委員早前在會議上提出的交通問題，一名委員表示，擬議發展的規模細小，不會對交通造成嚴重的負面影響。

77. 一名委員支持活化作爲一級歷史建築物的虎豹別墅，並將之開放予公眾享用。擬議發展規模細小，預計不會造成難以克服的交通問題。因此，要求中標者在活化項目的詳細設計階段進行交通影響評估的擬議安排屬可接受。這名委員也認爲不應批准擬議「私人會所」用途，因爲這違反「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向。其他委員亦持相同意見。

78. 葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，據他所知，申請人爲申請地點的用途作出建議時已考慮到「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向，以及有需要讓申請人靈活地組合各種有潛在市場需求的可能用途。一如文件第 10.6 段所詳載，由於私人會所只可讓有限數量的使用者享用，倘整塊虎豹別墅用地用作私人會所，則違反「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向。因此，從規劃角度而言不予以支持。倘未來經營者在構想活化計劃的詳細用途時希望加入少量「私人會所」用途，可透過特定計劃形式提交第 16 條規劃申請，供小組委員會考慮。

79. 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，批准申請的部分內容，但不包括申請中的擬議「私人會所」用途。有關規劃許可至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實爲虎豹別墅用地進行保育及管理的保育計劃，包括爲公眾提供虎豹別墅導賞團，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；
- (b) 提交交通影響評估，並落實評估內確定的改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供車輛通道、泊車位和上落客貨設施，以及交通管制及管理措施，而有關情況必須符合運輸

署署長或城規會的要求；

- (d) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意載於文件第 8.1.1 段地政總署港島東區地政專員的意見，即申請人同意接管內地段第 8972 號餘段(名門)內、虎豹別墅以西的現有涼亭的管理及保養工作；
- (b) 留意載於文件第 8.1.5 段食物環境衛生署署長的意見，即有關進行擬議食肆和娛樂場用途的發牌規定；
- (c) 留意載於文件第 8.1.6 段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須就擬議娛樂場用途遵守《建築物條例》對走火通道訂明的規定；
- (d) 留意載於文件第 8.1.8 段環境保護署署長的意見，即須遵守相關污染管制條例；以及
- (e) 留意載於文件第 8.1.13 段水務署總工程師／發展(2)的意見，即須在申請地點內提供水務專用範圍。

81. 小組委員會亦同意拒絕申請中的擬議「私人會所」用途，理由如下：

- 擬議私人會所只可以讓有限數量的使用者享用，違反「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向，即旨在保育、修復和改建虎豹別墅用地，使其成為當地的名勝古蹟，並提供文化設施及多項商業設施，以供公眾享用。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的提問。葉先生此時離席。]

[何培斌教授此時返回會議席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/407 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的北角長康街 11 號的建築物高度限制，以作擬議的教堂發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/407 號)

---

82. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年九月二十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間預備額外的技術資料，以處理有關政府部門對申請所提出的意見。

83. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/152 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的黃泥涌毓秀街 29 至 31 號及山村道 21 至 23 號的建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 108 米，以作擬議住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/152B 號)

---

84. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十月十三日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間處理尚未解決的技術事宜，特別是可否設置地庫停車場。

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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/62 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)4」地帶的香港大潭道 45 號的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/62 號)

---

#### 簡介和提問部分

86. 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，包括申請地點涉及一宗由同一名申請人提出的先前申請(編號 A/H18/61)，涉及略為放寬上蓋面積至不超過 33%，以作擬議住宅重建，包括兩幢樓高四層的屋宇，地積比率為 0.9 倍。該宗申請(編號 A/H18/61)於二零一零年七月十六日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。已核准計劃和這宗申請的擬議計劃的比較詳載於文件第 1.2 段；
- (b) 擬把地積比率和上蓋面積分別放寬至不超過 0.9 倍及 33%，以作擬議住宅重建，包括兩幢樓高三層的住用屋宇及一層地庫開敞式停車間；
- (c) 政府部門的意見——建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核從視覺影響的角度而言對申請沒有意見，但他指出先前的已核准計劃用來支持放寬上蓋面積的設計優點，例如後移、外部及內部銜接、設置綠化庭院和台階在現有計劃中已被削減；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自附近一個住宅發展浪琴園的物業管理處和一名浪琴園的居民。兩者均反對申請，理由是關注到在建築期間有可能造成環境影響和滋擾，以及擬議發展可能對環境易受影響的地區、集水區和郊野公園造成影響。他們要求發展商每月為附近地區作進度匯報，並在申請地點的重新植樹計劃中加入本地樹木品種；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。有關分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，城規會可透過規劃許可制度考慮略為放寬地積比率和上蓋面積，讓申請人可更有彈性地就特定地點的特色採取創新設計。每宗申請會按個別規劃情況考慮。申請人聲稱與已核准計劃(編號 A/H18/61)相比，現時已減低的建築物高度(地面以上部分由 15 米減至 11.5 米)和已減少の上蓋面積(取消三樓)是一項改進，具規劃增益。然而，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核指出先前的已

核准計劃用來支持放寬上蓋面積的設計優點，例如後移、外部及內部銜接、設置綠化庭院和台階在現有計劃中已被削減。現有計劃地面以上的樓層數目由四層減至三層，地面以上部分的絕對建築物高度減低了 3.5 米，而整體上蓋面積仍是 33%。然而，一樓和二樓的上蓋面積則分別相應地由 24% 增加至 31.83%，以及由 23% 增加至 26.9%。由於該兩個樓層的上蓋面積增加，因此現有計劃要達到台階式屋宇設計的空間有限。就此而言，現有計劃並非先前已核准計劃的一大改進，現有建議沒有足夠的優點支持擬議略為放寬地積比率和上蓋面積限制。

87. 林智文先生在回應一名委員的問題時表示，這宗申請中擬議住宅重建的整體總樓面面積為 2708 平方米，跟已核准計劃(編號 A/H18/61)的相同，而合計整體總樓面面積寬免將會由已核准計劃的約 97 平方米增加至現有計劃的約 634.27 平方米，當中包括 71.64 平方米用作機房和 562.63 平方米用作開敞式停車間。此外，已核准計劃的四個擬議泊車位位於露天地方，並不涉及任何總樓面面積。然而，現有計劃的四個擬議泊車位位於地庫的開敞式停車間，因此在計算總樓面面積寬免時須計算在內。

#### 商議部分

88. 林智文先生在回應主席問及為何只有四個泊車位卻需要一個 562.63 平方米的開敞式停車間時，根據文件繪圖 A-2 表示，除了擬議的四個泊車位外，地庫的開敞式停車間還要設置一條佔用該樓層大量空間的行車道。

89. 主席總結說，現有計劃地面以上的樓層數目由四層減至三層，地面以上部分的絕對建築物高度減低了 3.5 米，而整體上蓋面積仍是 33%。然而，一樓和二樓的上蓋面積則分別相應地由 24% 增加至 31.83%，以及由 23% 增加至 26.9%。就此，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為用來支持先前已核准計劃的設計優點，例如後移、外部及內部銜接、設置綠化庭院和台階在現有計劃中已被削減。委員對此表示同意。委員接着審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，認為實屬恰當。

90. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- 沒有足夠的優點支持就擬議發展而略為放寬地積比率和上蓋面積限制。

[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提問。林先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李祖明先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 15

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/20 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「碼頭及有關設施」地帶的  
中環 7 號及 8 號碼頭連接大樓 1 樓商舖 1、2 及 3 號  
經營銀行、零售商店、快餐店、酒樓餐廳及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/20 號)

---

#### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景。申請處所為一項先前申請(編號 A/H24/7)中一個較大申請處所的一部分，涉及零售及展覽廳／酒樓餐廳用途。該宗申請於二零零二年九月十三日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准；
- (b) 擬議銀行、零售商店、快餐店、酒樓餐廳及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府決策局／

部門提出的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，提意見人支持擬議用途，因為可吸引更多遊客到訪該區，從而增加區內的經濟活動；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請是擴展申請處所經先前申請(編號 A/H24/7)所核准的用途種類，即在零售用途之上加入銀行、快餐店、服務行業和酒樓餐廳用途。該等用途大致符合所涉「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向，即旨在於中環新海濱重塑現有天星小輪的標誌和形象，並提供綜合零售／酒樓餐廳／旅遊業相關設施和碼頭天台休憩用地供公眾享用。一宗擴展編號 A/H24/7 的已核准用途的同類申請(編號 A/H24/15)，涉及把中環碼頭連接大樓 1 樓的其他商店處所用作銀行、零售商店、快餐店、服務行業和酒樓餐廳用途，於二零零九年四月十七日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。這宗申請的擬議用途跟整個碼頭構築物的其他用途協調一致，也不大可能會干擾碼頭運作、乘客流通和通往碼頭上公眾觀景台的通道。

92. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

93. 委員備悉紅磡至中環及紅磡至灣仔的現有航線的渡輪牌照續期與這宗申請無關。

94. 主席總結說擬議用途大致符合所涉「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向，也跟整個碼頭構築物的其他用途協調一致，委員對此表示同意。

95. 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。有關規劃許可有效期至二零一四年十月十五日止。除非在

該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (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；
- (b) 提交評估以證明擬議用途不會對現有公共污水設施帶來負面影響，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上文規劃許可附帶條件(b)項所確定的排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 在中環 8 號碼頭外進行的上落客貨活動須在繁忙時間以外進行，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須就經營食物業取得適當的食物業牌照／許可；以及
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即須確保空調系統和鮮風入口會妥為設計、放置、裝置和運作，以確保不會因附近渡輪所排放的氣體而對公眾造成不可接受的空氣污染物影響，並須遵守相關的環境污染管制條例。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

[梁剛銳先生、陳旭明先生和陸觀豪先生此時暫時離席，方和先生亦於此時離席。]

[此時小休三分鐘。]

九龍區

議程項目 16

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/7 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》，把紅磡鶴園街 9 至 13 號、民樂街 18 至 28 號及民裕街 37 至 53 號由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶（都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/7 號）

---

97. 秘書表示申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提交，而奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納」)為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 方和先生近期與長實有業務往來；
- 黃仕進教授為奧雅納的交通顧問；以及
- 陳旭明先生在申請地點附近擁有一個物業。

98. 小組委員會備悉陳旭明先生已就此議項暫時離席，而方和先生亦已離席。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意黃仕進教授可留在會議席上。

99. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年九月二十八日要求當局延期一個月考慮申請，以便申請人有更多時間處理有關政府部門對改劃用途地帶的建議所提出的意見。

100. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

[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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/199 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新蒲崗彩虹道 210 至 212 號及五芳街 15 至 17 號  
栢盛大廈經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/199 號)

---

101. 秘書表示卓劃建築專業有限公司(下稱「卓劃」)為申請人的顧問，由於卓劃為陳旭明先生的兄弟所擁有，他已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳旭明先生已就此議項暫時離席。

### 簡介和提問部分

102. 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) 擬議酒店用途，把現有的 14 層工業大廈原址改建為 19 層的酒店。根據這宗申請的建議加建五層後，該大廈的建築物高度便會增加 17.27 米，即由主水平基準上 54.8 米增加至主水平基準上 72.07 米(兩者均為主屋頂水平)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府決策局／部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，來自一間管理公司。提意見人反對申請，理由是五芳街

是一條被工業及工業一辦公室大廈包圍的單程路，已達到其最大的交通容量。擬議酒店會進一步增加該條街道的交通流量。黃大仙民政事務專員明白到改建大廈不會令其建築物高度大增，因此對申請沒有負面意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店用途大致符合所涉「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵在該地帶內進行一般就業用途，以及進行整幢大廈的發展或重建／改裝，以作商業及非污染工業用途。擬議酒店也符合所涉「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率限制(12 倍)及最高建築物高度限制(主水平基準上 120 米)，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所列明的規定，即申請用途與四周的發展並非不相協調。此外，亦有助改善工業區內的現有已建設環境及作為逐漸淘汰現有工業用途的催化劑。擬議酒店不大可能會對周圍地區的環境、排污和交通造成負面影響。就這方面而言，有關政府部門對申請沒有負面意見。由於擬議酒店會提供中央空調系統，因此不大可能容易受到附近工業活動所帶來的負面環境影響。鮮風入口的位置可在詳細設計階段處理。至於排污方面，文件第 12.2(c)及(d)段建議附加兩項規劃許可附帶條件，包括提交排污影響評估，以及落實區內排污改善／排污駁引工程。至於公眾的意見，運輸署署長估計擬議酒店在繁忙時段會有約 50 輛客車出入。根據估計的車流數目、擬議酒店內設有泊車位，以及在五芳街和彩虹道不會設有路旁上落客貨車位這幾方面而言，他認為擬議酒店對五芳街現時的交通情況影響輕微。從交通角度而言，擬議發展屬可接受。

103. 杜錦蕙女士在回應一名委員的提問時，根據文件繪圖 A-1 和 A2 說，擬議酒店的車輛進出口通道將取道五芳街，而擬議泊車、上落客貨和避車設施則會安排在地下。酒店客人可經地下兩部升降機前往一樓的酒店大堂。

## 商議部分

104. 主席總結說擬議酒店用途大致符合所涉「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦不大可能會對周圍地區的環境、排污和交通造成負面影響，委員對此表示同意。

105. 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。有關規劃許可有效期至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提供泊車位，車輛通道及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；
- (d) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就契約修訂事宜聯絡地政總署九龍東區地政專員；
- (b) 留意消防處處長的意見，即須根據現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》提供消防裝置及設備，也可能須提供樓梯增壓和排煙系統；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即鑑於落實所需的排

污工程需時，因此須盡早預備及提交排污影響評估；

- (d) 留意文件第 9.1.7 段所載有關屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，特別是須遵守《建築物(規劃)規例》第 23A 條及《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 111 號(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 40 號)有關地積比率、上蓋面積和酒店寬免的規定；《建築物(規劃)規例》第 V 部有關照明和通風的規定，以及《建築物(規劃)規例》第 30 和第 31 條所訂明的窗戶規格；以及
- (e) 就於申請處所經營擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任／牌照的意見。

[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提問。杜女士此時離席。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K15/100 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
九龍油塘四山街 8 號(油塘內地段第 36 號)  
興建分層住宅以及進行商店及服務行業發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/100 號)

---

107. 秘書表示，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納」)為申請人的顧問。在奧雅納擔任交通顧問的黃仕進教授已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意黃教授可留在會議席上。

108. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年九月二十八日要求當局延期考慮申請，以便申請人有時間進一步徵詢環境保護署的意見，解決涉及噪音和空氣質素評估的技術事宜，以

及修訂已提交的環境評估。

109. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[梁剛銳先生及陳旭明先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96 擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多幅海旁地段和毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途)及略為放寬建築物高度及地積比率限制(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96B 號)

---

110. 秘書表示，這宗申請由油塘海旁地段擁有人合組的聯營公司(包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)、恒隆發展有限公司、太古地產有限公司、會德豐地產有限公司、中建企業有限公司、Moreland Ltd.及富輝企業有限公司)提交。此外，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生近期與新鴻基、恒基及太古地產有限公司有業務往來；
- 方和先生近期與新鴻基有業務往來；
- 陸觀豪先生為會德豐地產有限公司的前獨立非執行董事；

- 劉文君女士為新鴻基前僱員；
- 梁宏正先生為非政府機構香港精神大使的董事，而李氏家族的成員是該機構的捐款人；以及
- 黃仕進教授為奧雅納的交通顧問。

111. 小組委員會備悉方和先生已經離席。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意已申報利益的其他委員可以留席。

112. 主席在回應一名委員的問題時表示，申請地點涵蓋整個油塘灣「綜合發展區」地帶。根據該「綜合發展區」地帶「註釋」的規定，就區內發展提出規劃申請的申請人須就整塊「綜合發展區」用地提交總綱發展藍圖，以供小組委員會考慮。油塘灣「綜合發展區」用地的部分範圍涉及另一宗申請(編號 A/K15/98)。該宗申請涉及把現時的榮山工業大廈改建為酒店和商業及服務行業用途，並於二零一零年九月十日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，在該大廈的使用年限內作有關用途。有別於這宗申請(重建油塘灣「綜合發展區」用地)，該宗申請(編號 A/K15/98)涉及改建現有工業大廈。然而，該宗申請(編號 A/K15/98)的申請人在提出改建計劃時已顧及這宗申請的申請人所提交的發展建議，用以確保改建計劃可配合油塘灣「綜合發展區」用地的其餘地區的重建。

113. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年九月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間處理各部門就沿茶果嶺道加設隔音屏障的建議的技術須知所提出的意見。

114. 經進一步商議後，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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/273 擬把劃為「住宅(丙類)6」地帶的  
九龍塘何東道 2 至 8 號地下(部分)的地積比率限制  
由 3 倍略為放寬至 3.28 倍  
(新九龍內地段第 2506 號 A 分段)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/273 號)

---

115. 秘書表示，梁宏正先生居於申請地點附近，他已就此議項申報利益。然而，由於梁先生所居住的單位不能望見申請地點，小組委員會認為他並不涉及直接利益，因此可以留席。

### 簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／九龍黎定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，包括該幢地積比率為 3.22 倍(有待評估)的十層建築物(連一層開敞式停車間)於一九六零年落成。申請地點先前在當時的九龍塘分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶，並不受任何地積比率管制。一九九三年十二月二十四日，申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 3 倍或現有建築物的地積比率。二零零六年二月二十四日，申請地點再改劃為「住宅(丙類)6」地帶，其建築物高度限制為 13 層或現有建築物的高度；
- (b) 把地積比率限制由 3 倍略為放寬至 3.28 倍的建議旨在擴展位於建築物地下的住宅單位，以闢設起居室、飯廳及附設遮光裝置的有蓋平台。申請人並建議在申請地點的地下預留 0.36 平方米的地方，用以安裝監測路邊空氣質素的設備，為期十年，其後可予續期，作為一項規劃增益。擬議擴展部分涉及增加總樓面面積 64.93 平方米(或地積比率 0.06

倍)，致使整體總樓面面積為 3 707.68 平方米及總地積比率為 3.28 倍；

- (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，擬加建部分規模細小，因此預計不會構成重大的景觀影響。不過，申請人所持的理據，指「以植被蓋建的環保屋頂可為社區帶來不少益處，例如使環境更為悅目」，或是言過其實。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對申請有所保留。申請處所的南面界線種有一株成齡白蘭，為用地提供重要的景觀資源。根據記錄，現有白蘭的樹冠直徑約十米，遠超申請人於申請書上所述。鑑於資料存在差異，因此不能評估發展建議與現有樹木之間是否有直接抵觸；
- (d) 當局在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書。兩份來自該建築物的業主立案法團、六份來自該建築物的業主、一份來自毗連住宅發展(即根德閣)的物業管理公司(夾附 23 個簽名)、一份來自區議員，以及兩份來自附近居民／公眾人士。他們全部反對有關申請，主要是擔心結構安全、行人安全、潛在火災危險、景觀影響、違例建築工程、施工期間所產生的滋擾、土地用途是否協調、欠缺規劃優點及造成不良先例效益。在進一步資料的法定公布期內接獲兩份分別由同一物業管理公司及個別公眾人士提交的公眾意見書。他們重申於早前法定公布期內所表達的反對意見；以及

[李偉民先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。根據該「住宅(丙類)」地帶「註釋」的規定，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在接獲申請後，可按個別發展／重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率的限制，以在設計／建築方面提供彈性。施加有關限制旨在保存附近一帶的特色和市容，並避免在道路不足的地區過度發展

／重建。在這宗申請的擴展建議下，該建築物的地積比率將增至 3.28 倍，即較現時 3.22 倍的地積比率增加 0.06 倍(約 1.9%)，以及較分區計劃大綱圖所訂的 3 倍最高地積比率限制增加 0.28 倍(約 9.3%)。這宗申請旨在擴展地下的住宅單位作私人用途。申請人指以植被蓋建的環保屋頂可為社區帶來不少益處，例如使環境更為悅目。不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這項理據或是言過其實。從景觀規劃的角度而言，他亦對申請有所保留。儘管擴展建議不會對景觀構成重大影響，但申請並無規劃及設計方面的理據支持略為放寬地積比率的建議。環境保護署署長證實，該署並無計劃設立路邊空氣質素監測系統，並認為申請人建議在該處預留 0.36 平方米的地方，用以安裝監測路邊空氣質素的設備，並無需要。因此，預留地方的建議並非規劃增益。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害施加地積比率限制的規劃意向。當地人士亦對申請提出反對，尤以該建築物的業主立案法團及居民為甚。

117. 一名委員從文件圖 A-3 得悉申請處所位於開敞式停車間之上，並詢問申請處所實際上是否位於該建築物的一樓而非地下。黎定國先生回應說，根據於一九五九年十一月二十五日核准的建築圖則，開敞式停車間稱為地庫樓層，而申請處所則位於地下。

#### 商議部分

118. 對於一名委員的提問，黎定國先生回應說，申請處所由申請人擁有。

119. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任黃漢明先生表示，環保署並無要求在該建築物的地下預留地方，用以安裝申請人所建議的路邊空氣質素監測系統。所建議的 0.36 平方米地方亦不足以容納有關系統。

120. 主席作出總結，表示並無規劃和設計方面的理據支持為

擬議發展放寬地積比率的建議，因此不支持申請。委員表示同意。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。

121. 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) 並無規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害施加地積比率限制的規劃意向。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/242 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
紅磡蕪湖街 84 至 102 號(雙數)  
(紅磡內地段第 508 號、第 511 號、第 512 號、  
第 513 號、第 516 號、第 519 號、第 520 號及  
第 529 號)興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/242 號)

---

### 簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生告知委員申請地點為《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》所涵蓋，該核准圖於二零一零年十月十五日根據《城市規劃條例》第 9(5)條展示，以供公眾查閱。他其後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，包括申請地點的部分範圍涉及三宗用作酒店(賓館)用途的先前申請(編號 A/K9/197、217 和 232)，該等申請分別於二零零六年二月十

七日、二零零七年八月二十四日及二零零九年十月九日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准；

- (b) 擬議酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然從景觀規劃的角度而言不反對申請，但表示以申請地點的布局來看，擬議酒店將無可避免地呈長條形。爲了改善擬議酒店的視覺效果，特別是沿蕪湖街長約 50 米的延綿外牆及其四周步行環境以造福公眾，申請人應考慮設法減低建築物在視覺上的笨重感，並盡可能提供適當的綠化／美化環境設施。擬議酒店的擬議建築物高度爲主水平基準上 51.748 米(主屋頂水平)，遠低於有關「住宅(甲類)4」地帶的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。三樓有一個平台面向後巷。因此，擬議酒店在建築物外形和布局，以及在融入適當的綠化／美化環境設施方面仍有進一步的改善空間；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書。兩名提意見人反對申請，理由是紅磡區已有充足的酒店發展項目，有關建議會對蕪湖街的人流車流帶來負面影響。另一名提意見人支持申請，理由是刺激舊市區重建；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，並不反對申請。申請處所位於紅磡的主要商業／住宅區。擬議酒店用途與周圍的發展並非不相協調。擬議地積比率爲 8.999 倍(不包括後勤設施)，擬議建築物高度爲主水平基準上 51.748 米(主屋頂水平)，分別沒有超過有關「住宅(甲類)4」地帶的非住用建築物的最高地積比率(9 倍)和最高建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。與上一項先前已核准的計劃(編號 A/K9/232)相比，整體總樓面面積(不包括後勤設施)增加 1 278.82 平方米(26.16%)，即由 4 889.382 平方米增加至 6 168.202 平方米，申請地點的界線亦伸延至包括蕪湖街 84 號。擬議酒店的房間數目從 434 個減至

433 個，房間的平均面積則由 6 平方米至 9 平方米增加至 7.8 平方米至 11.7 平方米，以提供更寬敞的住宿環境。酒店大樓的高度減少了一層至 16 層，但主屋頂水平的高度相若。擬議酒店二樓全層為餐廳及酒廊。預計擬議酒店不會對區內的交通，環境和基建設施造成嚴重的負面影響。運輸署署長也認為擬議車輛出入口，停車場布局和上落客貨車位屬可接受。其他有關政府部門原則上不反對申請。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的建議，當局建議加入規劃許可附帶條件(c)項，要求申請人提交並落實美化環境建議，以及加入指引性質的條款(d)項，建議申請人為擬議發展的外部採用巧妙的設計和美化方法，以減低建築物在視覺上的笨重感。

123. 一名委員表示擁有 433 個房間的擬議酒店規模並不小，因此詢問有否為擬議酒店提供充足的泊車及上落客貨設施。這名委員也關注到擬議酒店對蕪湖街交通的影響，因為該條街道經常為巴士及小巴使用，有交通擠塞的問題。黎定國先生根據文件第 1.4 段內的比較表回應說，雖然這宗申請的地盤面積較之前已核准的計劃(編號 A/K9/232)大，但之前已核准的計劃與現有計劃的房間數目(編號 A/K9/232 的申請有 434 個，現有計劃有 433 個)和所提供的泊車及上落客貨設施相若。運輸署署長曾獲諮詢，他並不反對申請。

124. 運輸署助理署長(市區)盧劍聰先生表示，擬議酒店的泊車位，旅遊巴車位和上落客貨車位符合《香港規劃標準與準則》的有關規定，此外，擬議車輛出入安排(入口設於獲嘉道，出口設於蕪湖街)屬可接受，有助避免車輛等候進入申請地點時在蕪湖街造成車龍。鑑於以上各項，從交通角度而言，擬議發展屬可接受。

125. 黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，有關用作酒店用途的申請，申請人須提交擬議樓面平面圖，供小組委員會考慮。不過，該名委員所問及的擬議酒店的建築物設計，例如外部和外牆設計一般並沒有規定需要提交，以便讓申請人在設計上更具靈活性。然而，倘小組委員會批准這宗申請，文件第 11.2 段已建議加入規劃許可附帶條件(c)項，要求申請人提交

並落實美化環境建議，以及加入指引性質的條款(d)項，建議申請人為擬議發展的外部採用巧妙的設計和美化方法，以減低建築物在視覺上的笨重感。主席補充說，申請人須提交的資料有多詳細要視乎個別個案情況而定。至於這宗個案，擬議酒店並非位處視覺上易受影響的地區，她請委員考慮擬議酒店的建築物設計是否須呈交予小組委員會考慮。

126. 同一名委員解釋說根據申請人提交的標準樓面平面圖，酒店房間的洗手間將面向蕪湖街。在這種布局下，擬議酒店面向蕪湖街的窗戶面積細小，令面向該條街道的外牆看上去十分擠迫。此外，擬議酒店地下主要為泊車及上落客貨設施，會影響蕪湖街該路段的行人活動。就此，這名委員認為為了公眾利益起見，擬議酒店的外部和外牆設計須考慮其對行人及街道環境(特別是蕪湖街)所造成的影響。

127. 黎定國先生在回應另一名委員的提問時，根據文件圖 A-1 及附錄 III 表示，小組委員會先前已批准 10 宗在紅磡分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶內作酒店用途的同類申請。

#### 商議部分

128. 對於一名委員早前在會議上對交通表示關注，盧劍聰先生表示，紅磡區交通繁忙，主要是因為鄰近紅磡海底隧道，這個全區性的交通問題須在策略層面予以解決。擬議酒店用途跟住宅用途不同，大部分車輛只會在繁忙時段以外的時間進出酒店，因此不會令該區在繁忙時段的交通擠塞情況惡化。此外，申請地點有多種公共交通工具往返，預計擬議酒店所產生的交通流量不大。

129. 一名委員表示蕪湖街的交通擠塞問題是紅磡區的全區性交通問題，要求特定發展計劃的申請人去解決一個全區性的交通問題並不公平。此外，根據有關「住宅(甲類)4」地帶的規定，申請地點有當然權利發展為住宅用途，也會在區內產生交通流量，因此主要關注事項是擬議酒店會否對四周環境造成負面的交通影響。就此，申請人已提交為擬議酒店進行的交通影響評估，該份評估從交通角度而言獲運輸署署長接受，評估的總論是附近路口仍有備用容量可供酒店使用。運輸署署長亦證實擬議酒店的泊車位、旅遊巴車位和上落客貨車位符合《香港

規劃標準與準則》的有關規定。另外兩名委員也贊同此項意見。

130. 至於另一名委員早前在會議上表示關注擬議酒店發展對其周圍環境所造成的視覺影響，主席表示小組委員會先前已批准三宗在部分申請地點作賓館用途的申請。小組委員會在考慮該等申請時並沒有對擬議賓館的建築物設計表示關注，也沒有要求申請人提供該等資料。現有計劃基本上是修訂上一項已核准的計劃，並把蕪湖街 84 號納入申請地點的界線以內。儘管如此，小組委員會可把申請個案延期，並要求申請人提供擬議酒店外部和外牆設計的進一步資料，在作出決定前解決小組委員會關注的事項。反之，委員亦可考慮加入適當的規劃許可附帶條件，要求申請人提供該等資料，而有關情況必須符合有關政府部門的要求。

131. 兩名委員支持延期考慮申請及要求申請人提交擬議酒店發展外部和外牆設計的詳情，但其他委員不同意把這宗個案延期。他們認為申請地點位處景觀並非易受影響的市區，小組委員會不需要直接審議擬議酒店發展的詳細設計。反之，解決此關注事項的較適當做法是加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實擬議發展的外部和外牆設計。

132. 主席總結說大部分委員認為擬議酒店發展對其四周環境造成視覺影響的問題，可以藉加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實擬議發展的外部和外牆設計得以解決。文件第 11.2 段詳載的規劃許可附帶條件將會作出相應修訂，委員對此表示同意。主席回應一名委員的提問時表示，負責確保申請人履行以上規劃許可附帶條件的有關政府部門將會是規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

133. 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。有關規劃許可至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供由擬議酒店出口至蕪湖街的交通措施，而有關

情況必須符合運輸署署長的要求；

- (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
- (d) 提交並落實擬議酒店的外部和外牆設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

134. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准豁免申請所包括的後勤設施的總樓面面積。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准；
- (b) 就擬議發展的契約事宜諮詢地政總署九龍西區地政專員；
- (c) 就酒店的發牌規定諮詢民政事務總署牌照事務處；以及
- (d) 為擬議發展的外部採用巧妙的設計和美化方法，以減低建築物在視覺上的笨重感。

[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提問。黎先生此時離席。]

## 議程項目 22

[閉門會議]

135. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

**議程項目 23**

**其他事項**

136. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。