

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年十一月十八日上午九時舉行的

第 454 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

環境保護署助理署長(環境評估)(署任)
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
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

劉文君女士

鄧淑明博士

李律仁先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
葉愛芳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年十一月四日第 453 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」)二零一一年十一月四日第 453 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，上次會議並無續議事項。

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K11/2 申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，把位於九龍新蒲崗采頤花園東面的土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/2 號)

簡介和提問部分

3. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。
4. 申請人李達仁先生及以下的申請人代表此時亦獲邀出席會議：

陳展鴻先生
林秀子女士

張瑞花女士
鄧景光先生
梁又生先生
蕭素蘭女士
鄭素琴女士
溫志榮先生
鄭寶銀女士
張麗香女士
趙卓盈女士
董燕卿女士
譚麗英女士

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生向委員簡介申請的背景。蕭先生報告說，文件第 10 頁的替代頁已於會前分發予委員參閱。蕭先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

改劃用途地帶建議

- (a) 申請人建議修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

背景

- (b) 申請地點介乎彩虹道、連接大老山隧道的天橋及太子道東，並位於采頤花園(屬私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)發展項目)和彩虹巴士總站之間；

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

- (c) 采頤花園用地位於申請地點以西，坐落在前彩虹軍營部分範圍，前彩虹軍營於一九九七年六月前在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「軍營」地帶。「九龍主要軍事用地重建」的規劃顧問研究於一九九五年進行，以確保各軍事用地的重建計劃與環境協調，並且不會對基建帶來過度負荷。當局建議在前彩虹軍營用地設置一所小學、一個巴

士總站、一個私人參建計劃發展項目，以及一個位於該私人參建計劃發展項目和新蒲崗工業區之間的緩衝區。前彩虹軍營用地東部則擬作住宅發展(如文件的附錄 II 所示)；

- (d) 根據「東南九龍發展計劃可行性研究」，建議興建一條主幹道 T1 天橋以連接大老山隧道及東南九龍。T1 的擬議路線途經前彩虹軍營用地東部(如文件的附錄 III 所示)；
- (e) 一九九七年六月，當局把顧問研究的結果收納於當時生效的分區計劃大綱圖編號 S/K11/8 內。前彩虹軍營用地由「其他指定用途」註明「軍營」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)」地帶。而該「住宅(甲類)」地帶是用以作私人參建計劃發展項目。由於當時尚未能決定擬議主幹道 T1 的施工時間表，有關用地東部的道路預留土地被納入於該「住宅(甲類)」地帶內；
- (f) 在擬備出售該「住宅(甲類)」用地以作私人參建計劃發展項目的招標文件時，房屋署要求把 T1 的道路預留土地從該私人參建計劃發展項目中剔除，以盡量減少不明朗因素。根據有關賣地條款，該道路預留土地指定為「黃色區域」，並由采頤花園的擁有人負責保養和管理，直至應政府要求把「黃色區域」的擁有權轉歸政府為止；
- (g) 申請地點包括現時由采頤花園的擁有人所管理及保養的「黃色區域」、一塊未批租政府土地和一塊批給路政署作電掣／變壓房之用的政府撥地(如文件的圖 Z-3 所示)；

政府部門的意見

- (h) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，有關要點載述如下：

- (i) 九龍東區地政專員表示，根據賣地條款，「黃色區域」現時由采頤花園的擁有人負責管理及保養(如文件的圖 Z-3 所示)。將之指定為黃色區域，是在需要展開道路工程時，政府可根據契約收回有關土地。考慮到申請地點可用作「住宅(甲類)」發展，他反對有關改劃用途地帶的建議；
- (ii) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，由於黃大仙的休憩用地的供應充足，增設更多休憩用地並非首要工作，也沒有迫切需要發展申請地點作休憩用地。鑑於改劃用途地帶建議會對區內康樂設施及住宅用地的供應構成深遠影響，應先取得黃大仙區議會的支持；
- (iii) 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，「東南九龍發展計劃可行性研究」先前建議興建主幹道 T1，但有關建議其後被撤銷；
- (iv) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3 表示，擬議的沙田至中環線(下稱「沙中線」)的隧道將穿越申請地點的地底範圍。由二零一三年二月至二零一六年第四季，當局須在申請地點興建沙中線隧道。視乎沙中線隧道的最終路線，部分申請地點日後或可用作發展；
- (v) 房屋署署長表示，儘管沙中線隧道將穿越申請地點的地底範圍，但申請地點仍有一半左右的土地(約 0.4 公頃)可以用作發展。由於興建公共房屋(下稱「公屋」)的土地嚴重缺乏，待解決主要的技術限制(包括毗鄰道路所產生的交通噪音／廢氣)後，位於住宅區內的申請地點可用作公屋發展；
- (vi) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點被多條繁忙的道路包圍，有嚴

重的交通噪音和廢氣問題。申請地點亦位於現有彩虹巴士總站旁(《香港規劃標準與準則》所確認的主要噪音排放源)，倘申請地點用作住宅發展，有可能因噪音滋擾而招致投訴。基於申請地點受到嚴重的交通噪音影響，又呈狹長狀，單靠把建築物後移難以緩解可能造成的噪音影響。即使同時採取多項可把噪音大為緩解的措施，仍難以符合《香港規劃標準與準則》所訂定的道路交通噪音標準(70分貝)。由於擬議沙中線隧道的路段將會穿越申請地點的地底範圍，這會令建築物的布局設計加添限制，或會令可選擇的緩解噪音措施進一步減少。從環境規劃的角度而言，把申請地點用作住宅用途極不理想，申請地點較適合發展作不易受影響用途；

公眾意見

(i) 在法定公布期內，當局共接獲 398 份公眾意見書，包括 395 份支持申請的意見、兩份反對申請的意見及一份與申請無關的意見。有關意見撮載如下：

(i) 支持意見之中，385 份來自采頤花園居民，以標準表格形式提交；10 份是個人意見，分別來自黃大仙分區委員會、萬義大廈業主立案法團、新蒲崗居民聯會、仁愛大廈業主立案法團、東九龍居民聯會主席、東九龍青年社主席及四名個別人士，他們支持申請的主要理由如下：

- 提供更多休憩用地供區內居民享用；
- 由於沙中線隧道將穿越申請地點的地底範圍，而且該地點太接近連接大老山隧道的天橋，申請地點不適宜作住宅發展；

- 把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，有助建立一條通往前大磡村用地的通風廊；
 - 避免在申請地點興建「屏風樓」；
 - 申請地點可用作提供社區設施，包括圖書館、市政大樓和單車公園；
 - 任何在申請地點的發展均會影響空氣流通和天然採光；
 - 應增加綠化，盡量減低污濁的空氣和塵埃所造成的影響；
 - 保護申請地點內的樹木；以及
 - 在采頤花園、連接大老山隧道的天橋和巴士總站之間提供緩衝區，以盡量減少車輛廢氣及噪音；
- (ii) 兩名個別人士反對申請，主要理由是市區的土地資源稀少，應保留申請地點作住宅用途。鑑於巴士總站和連接大老山隧道的天橋產生污濁的空氣，加上申請地點不容易到達，因此該地點不適宜作休憩用地；以及

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

規劃署的意見

(j) 規劃署基於文件第 11.2 段所作的評估，並不支持申請。有關評估內容撮載如下：

- (i) 九龍規劃區第 11 區(包括申請地點)和黃大仙區有充足的休憩用地。康文署署長指出，增設更多休憩用地並非首要工作，也沒有迫切需要發展申請地點作休憩用地。至於休憩用地的空間分布情況，在有關分區計劃大綱

圖上，采頤花園附近已劃設有數塊「休憩用地」，包括前新蒲崗分層工廠大廈用地的北部、東啓德遊樂場及沿四美街的休憩用地。根據房屋署於二零一零年完成的「新蒲崗分層工廠大廈規劃顧問研究」，這些「休憩用地」的發展可與前新蒲崗分層工廠大廈用地南部的已規劃公屋發展(在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶)一併進行(如文件的附錄 VI 所示)。因此，實無迫切需要額外劃設休憩用地；

- (ii) 申請地點已劃為「住宅(甲類)」地帶多時。根據規劃署於一九九五年進行的「九龍主要軍事用地重建」研究所建議，前彩虹軍營用地的東部適合作住宅發展，有關用地其後於一九九七年改劃為「住宅(甲類)」地帶。由於擬議主幹道 T1 的不明朗因素，申請地點並未有作任何發展；
- (iii) 申請地點受到若干發展限制，擬議沙中線的隧道將穿越申請地點的地底範圍，這或會對地面的建築工程構成限制。此外，申請地點會受到毗鄰道路的交通噪音和廢氣影響。儘管申請地點受到該等發展限制，在該處進行住宅發展並非不可行。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3 表示，在申請地點而並非直接位於隧道上面的用地仍可用作發展。地政總署九龍東區地政專員考慮到申請地點可用作住宅發展，因此反對有關改劃用途地帶的申請。房屋署署長亦表示有興趣在申請地點進行公屋發展，並會解決主要的技術限制，包括毗鄰道路所產生的交通噪音／廢氣。因此，除非有理據證明有關技術限制／問題嚴重得無法解決而需要檢討有關土地用途，否則，現時的「住宅(甲類)」地帶應予以保留；以及

- (iv) 至於有公眾意見提出把申請地點用作休憩用地及綠化用途，以及在申請地點作住宅發展會受到技術限制，上文第(i)至(iii)段已述明有關的規劃考慮因素。此外，由於申請地點並非位於空氣流通評估研究所確定的主要氣道上，市民所關注的通風及通風廊問題並不相關。至於有公眾擔心在申請地點興建樓宇會產生屏風效應及保護樹木的問題，當局會在申請地點進行住宅用途發展時會予以考慮。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

6. 九龍規劃專員余賜堅先生報告說，申請人在會前向城規會提交一封由 14 名黃大仙區議員聯署的信件，有關信件的副本已於會上呈交供委員參閱。相關的黃大仙區議員在信中表示支持申請，因為采頤花園附近的休憩用地供應不足。此外，前新蒲崗分層工廠大廈用地及前大磡村用地日後會用作住宅發展，令人口增加，對休憩用地的需求也會相應增加。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶可應付對休憩用地日增的需求。此外，康文署署長認為有關改劃用途地帶建議應先取得黃大仙區議會的支持，但由於黃大仙區議會在此期間不會召開會議，該封由相關黃大仙區議員簽署的信件可回應康文署署長所關注的事宜。

7. 主席繼而請申請人詳述有關改劃用途地帶申請。李達仁先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 為了避免美孚新邨事件(即有關發展商建議在現有住宅樓宇前面興建會阻礙通風的發展)在采頤花園重演，申請地點日後的土地用途實不應單由政府或有關發展商主導，區內居民須及早參；
- (b) 根據規劃署於一九九五年進行的「九龍主要軍事用地重建」研究，其中一項建議是把申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶。然而，該項研究大部分的建議已落實，餘下的建議已過時，如興建主幹道 T1 的建議已被撤銷；

- (c) 根據香港規劃及基建展覽館的啓德發展區模型，申請地點是樹木茂密的休憩用地；
- (d) 申請地點毗鄰巴士總站及交通繁忙的道路，而采頤花園多年來飽受嚴重噪音及空氣污染影響。有關環境緩解措施成效不高，亦未能符合《香港規劃標準與準則》所訂定的標準。環保署署長亦指出，申請地點不適合作住宅發展。運輸及房屋局建議把申請地點作公屋發展，實有違政府把香港發展成擁有優質生活的優質城市的施政原則；
- (e) 沙中線隧道將穿越申請地點的地底範圍，只有 0.4 公頃的土地可供使用，因此這塊狹長土地不可能發展成采頤花園般的規模。由於可供發展的用地呈狹長形狀，在申請地點興建樓宇會產生「屏風」效應；
- (f) 由於前新蒲崗分層工廠大廈用地及前大磡村用地日後將用作住宅發展，令人口增加，把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，將提供額外的休憩用地以應付需求，亦可在采頤花園及現有天橋／彩虹巴士總站之間提供緩衝區。此外，有關建議會帶來規劃增益，申請地點內的樹木亦可保留。環保署及規劃署城市設計及園境組亦認為申請地點應用作不易受影響用途，因此不反對有關改劃用途地帶的建議；
- (g) 規劃署在評估對休憩用地的需求時，並無考慮前新蒲崗分層工廠大廈用地及前大磡村用地日後作住宅發展所增加的人口；
- (h) 規劃署在考慮休憩用地供應及其空間分布情況時，並無考慮區內最新的發展建議。東華三院建議把前新蒲崗分層工廠大廈用地北部的一幅約 9 500 平方米的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展青少年全人成長中心，有關建議已獲黃大仙區議會支持。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶(佔地約 8 350 平方米)可彌補前新蒲崗分層工廠大廈用地內原本可提供的休憩用地；以及

- (i) 黃大仙約 86.2%的人口居於公屋、居者有其屋屋苑、私人參建計劃及夾心階層房屋，餘下的 13.8%則居於私人樓宇。規劃署為申請地點日後的土地用途進行評估時，只考慮房屋署提出的建議，忽略了區內公私營房屋人口不平衡的問題。倘加入彩虹邨、啓德發展區內正在施工的公屋、前新蒲崗分層工廠大廈用地已規劃的公屋發展及申請地點作公屋發展的人口，不平衡的問題將更為嚴重，這將增加對基建及社區設施的負擔。

8. 梁又生先生表示，他是采頤花園第二座的居民，受到嚴重的交通噪音問題影響。他支持申請人的改劃用途地帶建議。陳展鴻先生重申一點，香港規劃及基建展覽館的啓德發展區模型顯示，申請地點樹木茂密。余賜堅先生在回應時表示，有關模型只反映申請地點現時的狀況(空置及部分為樹木覆蓋)，但申請地點在有關分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。

9. 一名委員備悉文件的附錄 II 及 VI 有兩份顯示申請地點及附近地區的平面圖，於是詢問兩份圖則所顯示的背景及規劃建議。余賜堅先生解釋說，附錄 II 是前彩虹軍營用地重建項目的平面圖，摘錄自規劃署於一九九五年所進行的「九龍主要軍事用地重建」研究。有關研究建議把前彩虹軍營用地發展作住宅用途。該區的西部已發展成一個私人參建計劃發展項目(即采頤花園)，有關用地亦已興建了一所小學、一個巴士總站和一個分隔采頤花園和新蒲崗工業區的緩衝區。該區的東部(包括申請地點)則已規劃作住宅用途，在有關分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。然而，「東南九龍發展計劃可行性研究」所建議的主幹道 T1 的路線可能穿越這個部分。就此，當局把主幹道 T1 的道路預留土地劃為「黃色區域」，並將之從作私人參建計劃發展項目的「住宅(甲類)」用地的賣地條款中剔除。余先生繼續解釋說，附錄 VI 是前新蒲崗分層工廠大廈用地的概念圖，摘錄自房屋署所進行的「新蒲崗分層工廠大廈規劃顧問研究」。該圖顯示申請地點附近已劃設數塊「休憩用地」，包括前新蒲崗分層工廠大廈用地的北部、東啓德遊樂場及沿四美街的休憩用地。前新蒲崗分層工廠大廈用地的南部則劃為「住宅(戊類)」地帶，擬作公屋發展。把前新蒲崗分層工廠大廈用地改劃作「休憩用地」及「住宅(戊類)」地帶的建議，已於二零零八年八月十五日的小組委員會會議以及立法會個案會議上

進行討論。房屋署已同意這些休憩用地的發展將與已規劃的公屋發展一併進行。

10. 一名委員詢問擬議主幹道 T1 的背景及施工時間表。余賜堅先生解釋說，「東南九龍發展計劃可行性研究」建議興建主幹道 T1 時，東南九龍區(現名為啓德)的發展規模相對較大，計劃將有幾條幹道(包括 T1)穿越該區。隨着啓德的規劃及設計採取「零填海」政策，啓德的發展規模已縮小。土木工程拓展署表示，主幹道 T1 的建議已被撤銷。然而，路政署指沙中線的擬議鐵路隧道將穿越申請地點的地底範圍。

11. 一名委員備悉采頤花園的居民飽受現有天橋及巴士總站所產生的交通噪音及廢氣的影響。即使申請地點發展成休憩用地，亦未必可緩解現有的空氣及噪音污染問題。這名委員詢問申請人曾否考慮作其他土地用途，例如酒店或政府、機構或社區發展，因為該等用途設有中央冷氣系統，不會受到空氣及噪音污染的負面影響。申請人回應指他不曾考慮作其他用途，他的改劃用途地帶建議，是因應當局把申請地點用作房屋發展而提出的。然而，他認為在申請地點興建設有中央冷氣系統的酒店或政府、機構或社區發展，以解決現有天橋及巴士總站所產生的交通噪音及廢氣問題，實非環保的解決方案。

12. 另一名委員表示，當局會在申請地點作住宅發展前進行多項技術評估，包括環境影響評估及空氣流通評估。他想知道申請人是否覺得政府所採用的標準／準則不可接受。李達仁先生回應說，環保署考慮到有關交通噪音問題嚴重，已指出把申請地點作住宅用途並不理想。他擔心有否任何空氣及噪音緩解措施可有效緩解有關的負面影響。他曾於二零零一年要求環保署量度現有天橋所產生的交通噪音，以及考慮為天橋興建上蓋，以緩解有關空氣及噪音污染問題，但環保署未有跟進落實有關建議。

13. 一名委員留意到圖 Z-1 及 Z-3 所顯示的擬議沙中線隧道路線有差別。余賜堅先生回應說，圖 Z-1 所顯示的路線是根據現有分區計劃大綱圖而製訂，因而尚未更新，而圖 Z-3 所顯示的路線則是最近已刊憲的擬議沙中線隧道的路線。待沙中線計劃獲行政長官會同行政會議批准後，有關分區計劃大綱圖便會作出修訂，以收納最終的路線。余先生補充說，路政署指由二

零一三年二月至二零一六年第四季，當局須在申請地點興建有關隧道，申請地點在施工期間不可進行發展。同一名委員認為由於沙中線隧道的路線有待確實，加上申請地點的發展潛力會受到最終的路線影響，在現階段把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，實屬言之過早。當局應顧及隧道的最終路線及附近現有天橋和巴士總站所造成的環境影響，並就申請地點日後的土地用途進行全面的研究。其他委員持相同意見。

14. 因應申請人的簡介，主席詢問休憩用地的供應有否顧及該區日後的人口增長。余賜堅先生回應說，當局已顧及前新蒲崗分層工廠大廈用地及前大磡村用地日後用作住宅發展會令人口增加。前大磡村用地在有關分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。當局正進行規劃研究，以研究有關土地用途，並將擬備規劃大綱，以訂定各項規劃規定(包括提供休憩用地)。此外，前新蒲崗分層工廠大廈用地的南部現時在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶，房屋署計劃在該處進行公屋發展，並與附近「休憩用地」地帶的發展一併進行。房屋署已承諾在提交有關建議予城規會考慮之前，會先諮詢黃大仙區議會。

15. 主席詢問擬議東華三院青少年全人成長中心現時的情況，余賜堅先生回應說，有關用地在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。倘有關機構有意落實該建議，便須根據《城市規劃條例》第 12A 條提交申請，以供城規會考慮。余賜堅先生在回應主席的進一步提問時表示，為采頤花園所提供的休憩用地符合《香港規劃標準與準則》所訂定的標準。

16. 由於申請人及申請人的代表再沒有提出其他要點，委員亦再無提出問題，主席告知他們這宗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，稍後會把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

17. 主席概述委員於提問部分所表達的意見並總結說，為規劃區及黃大仙區居民提供的休憩用地已經足夠，而申請地點附

近亦有已規劃的休憩用地。把申請地點用作休憩用地的建議，或不適合用以緩解附近現有天橋和巴士總站所造成的環境影響。申請地點亦可考慮作其他不會受到負面空氣及噪音影響的用途(例如酒店或政府、機構或社區用途)。由於沙中線的擬議鐵路隧道將穿越申請地點的地底範圍，申請地點的發展潛力會受到尚待路政署確定的最終路線所影響。待擬議沙中線隧道的路線獲確定後，當局才會就申請地點的土地用途進行檢討，當中並會顧及附近現有天橋和巴士總站所造成的環境影響。委員表示同意。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並同意應作出適當修訂以反映委員在會議上所表達的意見。拒絕理由如下：

- (a) 沙田至中環線的擬議鐵路隧道將穿越申請地點的地底範圍，而其最終路線尚待確定。由於有關隧道的路線會影響申請地點的發展潛力，因此，待擬議沙中線隧道的路線獲確定後，當局才會就申請地點的土地用途進行檢討，當中並會顧及附近現有天橋和巴士總站所造成的環境影響。就此，當局須待有關土地用途檢討完成後，才可考慮是否有需要把申請地點改劃為其他用途；以及
- (b) 為規劃區及黃大仙區居民提供的休憩用地已經足夠，而申請地點附近亦有已規劃的休憩用地。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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/K5/711 擬在劃為「其他指定用途」
註明「商貿(3)」地帶的
九龍長順街 20 號時豐中心地下 1 號工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/711 號)

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業；
- (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；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而深水埗民政事務專員也沒有接獲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 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 擬議的商店及服務行業用途與有關的工業樓宇的其他用途並非不相協調，其他用途主要包括地下的工場和一間已取得規劃許可的地產公司，以及樓上與工業相關的辦公室和貿易公司。擬議用途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」的規定，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區造成重大的負面影響。獲

諮詢的相關政府部門沒有對這宗申請提出反對；

- (ii) 所涉工業樓宇地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。申請處所的樓面面積約為 11.65 平方米。如這宗申請獲得批准，有關樓宇地下獲小組委員會批准的合計商用樓面面積將為 50.48 平方米，仍低於最大准許上限。消防處處長並不反對這宗申請；
- (iii) 雖然申請處所與 1 號工場的餘下部分並非隔開，但有關處所面向長順街的出入口提供了逃生途徑。消防處處長及屋宇署總屋宇測量師／九龍不反對這宗申請。當局建議訂定適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以規定須用耐火物料把有關處所與 1 號工場餘下部分分隔。

20. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

21. 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。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(即在二零一二年五月十八日或之前)，提交並落實消防安全措施的建議，包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置，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。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關處所展開發展項目前，須事先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請短期豁免書，以及豁免書申請不一定獲批准；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定，在申請處所與樓宇餘下部分之間提供足夠的耐火分隔設施；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)取得牌照／許可證，才可開始經營食物業或其他須根據食環署所執行的相關法例經營的行業。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的詢問。沈先生此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/377 擬在劃為「綠化地帶」的
葵涌城門道近和宜合村擴展區
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/377 號)

23. 秘書報告說，申請人在二零一一年十月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間與有關人士和當局解決涉及申請地點位置的問題。

24. 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，否則不會批准再延期。

[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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/378 在劃為「工業」地帶的葵涌工業街 2 至 8 號
力豐工業大廈地下 B 工場(部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/378 號)

簡介和提問部分

25. 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) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗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任何公眾意見，而葵青民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請，有關評估撮載如下：
 - (i) 申請處所涉及小組委員會於二零一一年六月十七日批准的上一宗規劃申請(編號 A/KC/368)。地政總署表示在處理短期豁免書申請時，發現所涉處所的實際室內樓面面積是 18.471 平方米，較上一宗規劃申請訂明的面積(14.76 平方米)大 25%。因此，申請人必須重新提交申請，以修正所涉處所的實際室內樓面面積。自小組委員會批出先前的規劃許可以來，規劃情況並無改變；
 - (ii) 申請用途與有關工業大廈的用途(主要是工業用途和倉庫)並非不相協調。工業貿易署署長對這宗申請沒有負面意見。此外，有關處所的面積細小，不大可能對附近地區的交通、環境或基礎設施造成負面影響。相關的政府部門亦不反對這宗申請；以及
 - (iii) 有關工業大廈地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。先前獲批准申請的總樓面面積(約 121.14 平方米)與這宗申請的樓面面積(18.471 平方米)的總和是 139.611 平方米，少於最大准許面積上限。消防處處長不反對這宗申請，但前提是必須

關設消防裝置，而他所關注的問題亦可透過訂定適當的規劃許可附帶條件解決。

26. 李鑫生先生在回答一名委員的問題時表示，當局也就上一宗申請訂定同類的消防安全規劃許可附帶條件。

商議部分

27. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，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。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即申請人須就有關商店及服務行業(地產代理)用途申請短期豁免書。地政總署會以業權人的身分全權酌情考慮該短期豁免書申請，如申請獲得批准，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括繳付地政總署所准許的豁免書費用和行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須符合《建築物條例》的規定，特別是：

- (i) 申請處所與所涉建築物餘下部分必須隔開，而耐火時效不得少於兩小時；以及
- (ii) 必須委任一名認可人士統籌建築工程，但《建築物條例》第 41 條所訂明的豁免工程則除外；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

[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。他於此時離席。]

[主席因重要公務離席。副主席梁剛銳先生此時暫代主席主持會議。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/427 為批給在劃為「綜合發展區(6)」地帶的荃灣楊屋道 177 至 181 號東昌工業大廈地下 1 及 2 號舖作臨時「商店及服務行業(快餐店)」用途的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/427 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「商店及服務行業(快餐店)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲任何公眾意見，而荃灣民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 荃灣分區計劃大綱圖上所涉的「綜合發展區(6)」地帶是於二零一零年十二月由「工業」地帶所改劃。由於在所涉「綜合發展區(6)」地帶落實預定的綜合重建計劃需時，因此當局不反對把現有工業處所臨時用作其他互相協調的用途；
 - (ii) 擬議快餐店(1 及 2 號舖)(於文件的圖 A-2 顯示)位於現有建築物地下，該建築物可由橫窩仔街前往。有關快餐店規模細小(總樓面面積約為 14.3 平方米)，與所涉工業大廈和附近發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不相協調，且可為附近的區內工人提供重要的支援服務；以及
 - (iii) 這宗申請涉及為編號 A/TW/401 的申請的規劃許可續期，並符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃

許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定。雖然有關處所所在土地用途地帶由「工業」改為「綜合發展區(6)」地帶，但土地用途特色並無改變，即主要是工業用途。所諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。申請人亦已履行上一宗申請的規劃許可附帶條件。為規劃許可續期三年不大可能會妨礙落實「綜合發展區(6)」地帶的長遠規劃意向。

30. 吳國添先生在回應一名委員的提問時表示，設於所涉處所的快餐店領有食物環境衛生署所發的有效食物業牌照和非瓶裝飲品許可證。

商議部分

31. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年五月二十一日或之前)，提交並落實所涉處所內的消防裝置建議，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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須利用適當的抗火結構把申請處所與所涉工業大廈的餘下部分分隔、在 2 號舖內闢設通道以便維修保養沙井和地下排水渠，以及就未獲豁免的建築工程提交建築圖則；以及

- (b) 留意消防處處長的意見，即所涉快餐店用途只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照和經營，該處不得以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照和經營。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/394 擬在劃為「住宅(甲類)12」地帶的
香港上環士丹頓街 20、22、24 及 26 號
經營酒店及食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/394 號)

簡介和提問部分

33. 秘書報告說，這宗申請的其中一名申請人為 Jade Line Ltd.，該公司是信和置業有限公司（下稱「信和」）的附屬公司。由於陳旭明先生和方和先生近期與信和有業務往來，他們已就此議項申報利益。小組委員會同意陳先生和方先生涉及直接利益，因此他們應暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席，而方和先生則於此時離席。]

34. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

(b) 擬議酒店及食肆；

(c) 政府部門的意見——從交通的角度而言，運輸署署長對這宗申請有所保留。士丹頓街是區內一條狹窄的支路，是重量超過三公噸的汽車前往附近地區（遠至鴨巴甸街西面的必列啫士街）的唯一通道。由於士丹頓街是上述地區的主要通道，街道狹窄，交界處的角位緊貼，而且有一小段不合標準的避車處由旁邊的建築物及新發展共同使用，他擔心有關發展會吸引更多人流及車流，導致對路旁上落客貨設施的需求增加。交通影響評估內所顯示的資料未能證明附近的上落客貨區有剩餘的運作容量。此外，有關評估並沒有考慮緊鄰現有建築物日後重建所產生的使用量。有關申請如獲批准，或會為同類申請立下先例，累積影響所及，會對路旁的公用運輸設施造成負面的交通影響；

(d) 接獲的公眾意見撮載如下：

(i) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一零年八月二十七日，當局接獲 197 份意見書。當中有 180 份意見書分別由伊利近街 45 及 47 號的業主立案法團、萬城閣的居民、民主黨、一名中西區區議員、環保觸覺、創建香港、中西區關注組及市民大眾提交，其中 142 份意見書是以四款標準信件形式提交。他們反對或對申請深表關注。其餘 17 份意見書由市民大眾提交，表示支持申請；

(ii) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即分別截至二零一一年八月五日、二零一一年九月十六日及二零一一年十月二十八日，當局共接獲 232 份意見書，分別由伊利近街 45 及 47 號的業主立案法團、萬城閣的居民、民主黨、創建香港、中西區關注組及市民大眾提交，有 80 份意見書以四款標準信件形式提交。他們均反對這宗申請；

- (iii) 在接獲的 429 份公眾意見書中，17 份意見支持申請，412 份意見書反對或對申請深表關注。他們的意見撮載如下：

支持的意見

- 港鐵西港島線會刺激住宅發展及商業活動的需求，而擬議發展有助滿足需求；
- 有關地點適合作酒店發展，也與附近地區互相協調。擬議發展創造就業機會及吸引遊客到該區，因而會對社區有利，並促進區內經濟發展；
- 現有建築物已非常古舊及空置，而有關建議有助更妥善運用珍貴的土地資源及優化該用地的景觀；
- 從士丹頓街後移的建議可改善空氣流通及採光，並擴闊現有的行人路；以及
- 擬議酒店在建築物高度限制之內，並已一如分區計劃大綱圖所訂定，從士丹頓街後移兩米；

反對的意見

- 士丹頓街是一條狹窄的單程路，擬議發展會對交通造成負面的影響。該區／士丹頓街／伊利近街非常擠塞，不能應付酒店上落客貨的需求。此外，有關發展會對區內居民的安全及健康造成負面影響。一些提意見人建議把街道改為行人專用區；
- 擬議酒店發展違反住宅用途的規劃意向／政府活化舊區的政策。有關發展會破壞蘇豪區及「中區舊城」的區內環境／氛圍／獨有特色及影響區內旅遊業。批准這宗申請會立下不良先例；

- 在擬議發展的施工期間及落成後，萬城閣（非常接近申請地點）的生活質素、轉售能力及市價均會受負面影響。附近地區有很多高層大廈／酒店及餐廳，無須再興建高層酒店及餐廳；
 - 擬把緊鄰申請地點西南面的現有行車線改建為露天地方，會堵塞緊急車輛通道；
 - 與附近低層的唐樓比較，約為 100 米的擬議建築物高度及 12 倍的地積比率實屬過高。擬議高層建築物會令熱島／街道狹谷／擋風／屏風效應加劇，對公眾健康有負面影響。任何新發展不應超過該區現有建築物的高度；以及
 - 申請書內沒有資料證明擬議發展不會對環境、交通、供水、排污、排水、斜坡穩定性、景觀及視覺造成負面影響；
- (iv) 中西區民政事務專員表示，市民大眾和中西區區議會極為關注擬議酒店發展可能在交通、視覺及環境方面所造成的負面影響。中西區區議員以往曾對區內的酒店發展表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不支持申請。蘇豪區現有的街道及行人路狹窄，有人車爭路的情況。運輸署署長從交通的角度對這宗申請有所保留，所關注的事宜是士丹頓街狹窄，但卻是通往附近地區的主要支路。擬議酒店會吸引更多人流及車流，導致對路旁上落客貨設施的需求增加。此外，申請人所提交的交通影響評估並不理想，因為未能證明附近的上落客貨區有剩餘的運作容量，也沒有考慮緊鄰現有建築物日後重建所產生的使用量。批准有關申請或會立下不良先例，

倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通情況造成負面影響。

35. 一名委員詢問交通影響評估哪個部分未如理想。靳嘉燕女士回應表示，根據運輸署的意見，申請人已進行調查，以評估申請地點附近的上落客貨容量，但有關評估未能證明附近的上落客貨區有剩餘的運作容量。再者，在計算交通容量時，有關評估並沒有考慮緊鄰現有建築物日後重建所造成的影響。同一名委員詢問，倘若上述的交通事宜獲得解決，交通影響評估是否可以接受。靳女士回應表示，運輸署就申請人所提交的交通影響評估提出意見時，主要集中於申請書所包括的假設和分析。

36. 在回應副主席關於擬議酒店與附近地區的土地用途是否協調的詢問時，靳嘉燕女士表示，申請地點位於蘇豪區內，該區的住宅建築物地面一層有餐廳、酒吧及商店等商業活動。設有食肆的擬議酒店與附近的土地用途並非不相協調。

37. 一名委員備悉申請地點位於舊區，而附近現正進行重建。他要求運輸署解釋就評估緊鄰地區現有建築物重建的交通影響所作的規定。運輸署助理署長杜錦標先生回應說，士丹頓街是一條狹窄且陡斜的支路，現時的交通情況並非很理想。交通影響評估不應純粹評估擬議酒店發展對交通的影響，也應考慮已獲批准的申請及附近無須城規會批給規劃許可而可持續進行的古舊建築物重建／改建對交通的影響。由於現時的交通影響評估未能證明附近的上落客貨區有剩餘的運作容量，因此視為不可接受。

商議部分

38. 一名委員備悉申請地點位於古舊市區，街道狹窄又擠塞。從土地用途規劃的角度而言，辦公室及酒店發展與該區的現有住宅發展並非不相協調。不過，先前在申請地點作辦公室發展的申請遭小組委員會拒絕，其中一個理由是交通因素。這宗作擬議酒店的申請也不獲運輸署支持。這名委員詢問關於該區的理想土地用途。秘書回應表示，該區是舊住宅區，很久以前已在分區計劃大綱圖上劃為「住宅（甲類）」地帶。該區的住宅建築物的較低層作商業用途。在過去 20 年，該區已進行轉

型。除了住宅發展外，該區的小型辦公室及商業發展逐漸增加。以土地用途而言，酒店用途與附近地區互相協調，屬「住宅（甲類）」地帶的第二欄用途。關於這宗申請，擬議酒店發展從土地用途而言並非不可接受。不過，運輸署從交通的角度而言，對這宗申請有所保留。

[黃漢明先生此時到達參加會議。]

39. 秘書續指，「舊城」概念在一宗第 12A 條申請提出，於二零零九年五月經小組委員會考慮。「舊城」概念旨在保留中區（包括申請地點所在的蘇豪區）的獨特土地用途特色及街景。委員在考慮該宗 12A 條申請時，普遍明白這個概念的優點。不過，委員也認為有關概念有政策上的影響，會影響土地擁有人的發展權。因此，應在政策的層面上小心考慮，並應提交有關當局審議。此外，應進行全面研究，以檢討該區的土地用途，並在就該區提出任何建議前，充分諮詢公眾。秘書在回應一名委員的詢問時表示，「舊城」概念已於二零零九年提交發展局考慮。

40. 一名委員詢問如何評估該區的擬議發展對交通的影響，杜錦標先生在回應時表示，申請人必須在交通影響評估內證明附近有剩餘的上落客貨位容量以配合擬議酒店發展，而且不會對附近地區的交通造成負面影響。交通影響評估內須適當地建議妥善的交通紓緩措施或上落客貨設施。秘書又指出，由於申請地點面積細小，而且有發展限制，申請人或可考慮其他發展方法，例如減少有關方案的發展密度，或與毗鄰用地合併以增加擬議酒店的地盤面積。委員普遍同意應基於交通理由拒絕這宗申請。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展會吸引更多人流及車流，導致對路旁上落客貨設施的需求增加。所提交的交通影響評估未能解決擬議發展對該區所產生的交通影響；以及

- (b) 批准有關申請或會立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通情況造成負面影響。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[許國新先生此時離席，而陳旭明先生則於此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/126 擬把劃為「住宅(丙類)5」地帶的
香港淺水灣南灣道 15 號的上蓋面積
略為放寬至 29%，以作准許的屋宇發展
都會規劃小組委員會文件第 A/H17/126 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把「住宅(丙類)5」地帶內一項擬議住宅發展計劃(包括一幢樓高三層的住宅樓宇和一座樓高兩層(設於一層地庫機房上)的康樂樓)的上蓋面積限制由 25%略為放寬至 29%；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，南區民政事務專員亦無接獲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 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 小組委員會於二零一一年八月五日批准了一宗擬在申請地點上進行相同用途的先前申請（編號 A/H17/125）。建議把上蓋面積限制由 25% 放寬至 29%，並無超出城規會採用的一般指引所訂定的准許最大上蓋面積（即住宅發展密度第 3 區的准許最大上蓋面積為 50%），而該住宅樓宇的擬議地積比率（約 0.72 倍）和擬議建築物高度（三層），以及設於一層地庫機房上的康樂樓的擬議建築物高度（兩層），也沒有超出分區計劃大綱圖訂明的發展限制。先前計劃與這宗申請的主要分別在於住宅單位數目由一個增至兩個，但這項就核准計劃作出的修訂既非 A 類修訂亦非 B 類修訂；以及
- (ii) 建議略為放寬上蓋面積限制，主要是為了提供設計彈性，容許該住宅樓宇和康樂樓的高度有變化。在現有發展計劃下，該住宅樓宇和康樂樓的高度分別為主水平基準上 32.55 米和 29.38 米，但在放寬上蓋面積限制後，兩者的高度均有所減少，分別為主水平基準上 31.25 米和 28.6 米，而擬議重建計劃整體上造成的視覺影響也會減少。預計擬議重建計劃不會對景觀造成嚴重負面影響。規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。曾獲諮詢意見的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

43. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，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。有關許可的有效期至二零一五年十一月十八日止；除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示為符合「可持續建築設計指引」的規定而就擬議發展建議的建築設計元素，以及就擬議發展提出的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。倘建築設計元素和總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准，而現有計劃需要作出重大改變，便可能須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 須向地政總署港島西及南區地政專員申請修改契約；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島提出的以下意見：
 - (i) 在申請地點內會劃設鋪有 900 毫米 x 1 350 毫米和直徑為 600 毫米的雨水渠的渠務預留區，任何構築物(不論永久構築物或臨時構築物)均不得侵佔其範圍；以及
 - (ii) 至於受《建築物條例》管制的發展計劃，排水渠接駁圖則及詳情須收納在排水設施圖

內，並連同水力方面的佐證計算資料，一併提交建築事務監督核准；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即只有在提交建築圖則的階段方可就有關建議提出詳細意見。初步意見如下：
 - (i) 《1996 年提供火警逃生途徑守則》適用於該住宅樓宇和康樂樓。至於住宅樓宇的單位 B，一樓臥室與客廳之間的直接距離和直接距離與步行距離的總和，以及二樓臥室與浴室之間的直接距離和直接距離與步行距離的總和，均超出該守則所訂明的限制；以及
 - (ii) 須就使用申請地點車輛進出通道旁的政府土地作緊急車輛通道提出理據；以及
- (e) 須留意消防處處長的意見，即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擬定。緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的詢問。她於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/127

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的

香港淺水灣南灣坊 23 號

興建分層樓宇(員工宿舍)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/127 號)

46. 秘書報告說，黃仕進教授近期與這宗申請的其中一名顧問奧雅納工程顧問有業務往來，已就此議項申報利益。小組委

員會認為黃教授沒有參與這宗申請，只涉及間接的利益，故可留在會議席上。

47. 秘書繼而報告說，申請人於二零一一年十一月三日要求延期不超過兩個月考慮這宗申請，以便有更充裕時間準備和提交進一步資料／釐清技術方面的事宜，以處理有關政府部門提出的意見。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備提交進一步資料，除非情況極爲特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/156

擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
香港跑馬地黃泥涌道 25 號
略爲放寬建築物高度限制，
以作准許的綜合商業／住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/156 號)

49. 秘書表示，申請地點涉及提出反對意見的申述，而該等申述有待提交行政長官會同行政會議考慮。其中一份就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》提出反對意見的進一步申述由比華利山(物業管理)有限公司提交。秘書在比華利山擁有一個物業，已就此議項申報利益。委員認為由於秘書須要爲小組委員會提供服務，她基於運作上的理由而須留在會議席上。

50. 秘書報告說，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》於二零零八年一月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示給公眾查閱，該圖收納的修訂包括爲多個發展地帶訂定建築物高度限制，以及作出一些用途地帶修

訂。在為期兩個月的展示期內，共接獲 50 份申述，其中 24 份申述就多項事宜提出反對，包括反對在分區計劃大綱圖上為整區(包括申請地點)施加建築物高度限制。城規會於二零零八年八月八日考慮申述後，決定接納一些申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出若干修訂，包括把緊連黃泥涌道、山光道、景光街／載德街及藍塘道(包括申請地點)的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 85 米。建議修訂於二零零八年八月二十九日根據條例第 6C(2) 條展示，以供查閱。在為期三星期的展示期內，共接獲六份進一步申述，其中三份與申請地點有關；而在該三份申述之中，兩份反對把建築物高度限制修訂為主水平基準上 85 米，另一份申述則支持經修訂的建築物高度限制。二零零八年十一月十四日，城規會考慮進一步申述後決定不予接納，並確認分區計劃大綱圖的修訂。

51. 秘書繼續報告說，分區計劃大綱草圖涉及養和醫院於二零零八年十一月七日提出的司法覆核申請。二零一零年九月二十七日，法庭就養和醫院申請終止進行司法覆核批予許可。其後，黃泥涌分區計劃大綱草圖曾兩度作出修訂，並分別於二零一零年九月三十日及二零一一年八月二十六日根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。

52. 秘書表示申請地點涉及提出反對意見的申述，而該等申述有待提交行政長官會同行政會議考慮，其內容與這宗申請有關。基於兩份提出反對意見的進一步申述涉及申請地點所在「住宅(甲類)」地帶的修訂建築物高度限制(主水平基準上 85 米)，以及分區計劃大綱草圖連同申述和進一步申述須提交行政長官會同行政會議審議，小組委員會須考慮是否延期對這宗申請作出決定。

53. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定。這宗申請會在行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖作出最終決定後，提交小組委員會考慮。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/409

擬在劃為「商業／住宅」地帶的
北角英皇道 250 號北角城中心二樓
經營商營浴室及按摩院

(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/409 號)

54. 秘書報告說，陳旭明先生已就此議項申報利益，因為這宗申請的顧問 Charterwealth Professional Ltd. 正是其弟弟開設的公司。小組委員會認為由於申請人已要求延期考慮這宗申請，陳先生可留在會議席上。此外，副主席的辦事處及申請處所位於同一大廈內，亦已就此議項申報利益。小組委員會認為由於副主席須主持會議，他必須留在會議席上。

55. 秘書繼而報告說，申請人於二零一一年十一月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便處理環境保護署提出的意見。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/70

擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
香港白加道 47 號略為放寬地積比率限制
(由 0.5 倍至 0.545 倍)，以作住宅發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/70 號)

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 把劃為「住宅(丙類)3」地帶的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.545 倍，以作擬議四層住宅發展；

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

(c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

(i) 發展局文物保育專員及康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)支持這宗申請。他們表示，古物諮詢委員會於二零一零年九月二十日把現時位於申請地點的 **Villa Blanca** 評定為二級歷史建築。根據評級的定義，二級歷史建築是具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。現時申請書所提出的「寓保育於發展」方案切合有關歷史建築的評級和文物價值。他們並歡迎申請人有關推廣該已評級歷史建築的建議，包括記錄保育過程、為有關項目成立網站，以及在白加道申請地點的擬議入口附近豎立資料牌／板；

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，現有的 **Villa Blanca** 屬於二級歷史建築。申請人建議把具歷史價值的正面外牆保留一半，並把 **Villa Blanca** 的其餘部分以富當代建築特色的新建築物取代。在有關建議中，新建築物只保留極少部分的歷史風貌，她關注這是否足以維持整體的建築特色。擬議建築方案能否達致保育目標視乎建築設計而定；以及

(iii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請人所提出的設計模式並無特別意見。然而，申請書所提出的設計方案看來屬初步性質，他認為或有空間改善新舊建築部分之間的建築關係和協調度。

(d) 所接獲的公眾意見書現概述如下：

(i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年九月十六日止，當局共接獲五份公眾意見書。三份意見書來自市民，而其餘兩份則分別來自「關懷香港」及一名立法會議員。提意見人關注擬議住宅發展會對應予完全保留的現有歷史建築的完整性造成難以彌補的損害。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，並會鼓勵進行同類的重建計劃，即拆卸歷史建築以牟利。從文物保育角度而言，這是不可接受的；以及

(ii) 在進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年十月二十八日止，當局共接獲三份公眾意見書。其中兩份意見書來自先前的提意見人(即「關懷香港」及一名市民)。他們關注的問題相若，即擬議住宅發展會對應予完全保留的現有歷史建築的完整性造成難以彌補的損害；透過拆卸歷史建築以略為放寬地積比率的建議不可接受；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。第三份意見書來自一名市民，原則上支持這宗申請，但認為建築物外牆應全部保留。此外，提意見人促請政府在白加道 47 號對面的政府土地上闢設西班牙式的觀景台，以推廣該歷史建築(Villa Blanca)；以及

(e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。現將有關評估概述如下：

- (i) 現時位於申請地點的 Villa Blanca 屬於二級歷史建築。把地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.545 倍以進行擬議住宅重建的建議旨在推展一項文物保育計劃，即原址保留現有歷史建築的部分正面外牆。所增加的 0.045 倍地積比率(須計算入總樓面面積，約 32.4 平方米)旨在收納所保留的外牆部分，並提供外部構築物把所保留的外牆部分與住宅連接。該外部連接構築物是用以提供結構支援和作為維修外牆的通道；
- (ii) 發展局文物保育專員及古蹟辦支持這宗申請，因為此「寓保育於發展」方案切合有關歷史建築的評級和文物價值。為改善擬議發展新舊建築部分之間的建築關係和協調度，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實建築物外牆設計建議；
- (iii) 擬增加的 0.045 倍地積比率旨在保留部分正面外牆和提供外部連接構築物，不會對發展項目的整體規模造成重大影響。已諮詢的相關政府部門不反對這宗申請。為確保擬議發展不會對景觀帶來負面影響，可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和美化環境建議；以及
- (iv) 儘管有公眾意見認為須保留整個歷史建築或外牆，但有關保育計劃獲發展局文物保育專員及古蹟辦支持。至於建議於白加道 47 號對面的政府土地上闢設觀景台的建議(見文件的圖 A-5)，申請人已建議在白加道申請地點的入口附近豎立資料牌／板，用以介紹該歷史建築的重要性。由於觀景台的擬議位置位於申請地點外，因此並不屬於城規會的職權範圍。

58. 一名委員問及評審略為放寬地積比率限制的申請的準則。林樹竹女士在回應時表示，小組委員會會按個別情況考慮

每宗略為放寬地積比率的申請。至於這宗申請，現時位於申請地點的 Villa Blanca 屬於二級歷史建築。把地積比率由 0.5 倍略為放寬至 0.545 倍的建議旨在興建外部連接構築物，以提供結構支援和作為維修原址保育的正面外牆的通道。有關的保育建議獲發展局文物保育專員及古蹟辦支持。

商議部分

59. 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。這項許可的有效期至二零一五年十一月十八日止。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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實建築物外牆設計建議，以進一步改善擬議發展新舊建築部分之間的建築關係和協調度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交排污影響評估，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 落實排污影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及

擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即申請人須參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 有關總樓面面積寬免新政策適用範圍的內容；
- (c) 留意消防處處長的意見，即有關緊急車輛通道的安排須遵從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
- (d) 留意渠務署署長的意見，即發展商須自費落實排污影響評估及排水影響評估內所確定的工程，而有關情況必須符合渠務署的要求。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

九龍區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/277 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道 17 號順發工業大廈地下 2 號工場經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/277 號)

簡介和提問部分

61. 秘書報告，方和先生與申請人中國銀行(香港)有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生已離席。

62. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(銀行)；
- (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；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而觀塘民政事務專員也沒有接獲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 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 擬議銀行大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向。涉及把申請處所作同一用途的一宗先前申請(編號 A/K13/2)於一九八七年七月十日獲城規會批准，當時申請處所位於「工業」地帶內。與先前的申請比較，這宗申請涉及的樓面面積略為減少(由 248.5 平方米減至 240 平方米)，而用地布局亦有所不同。此外，在九龍灣商貿區的鄰近工業樓宇地下的工場單位曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准；
 - (ii) 擬議銀行為在該區經營業務及工作的人士提供支援服務，有關銀行與同一樓宇內的其他用途(主要為倉庫、辦公室及非污染工業用

途)並非不相協調，而與鄰近工業樓宇地下的工場、地產公司及食肆亦非不相協調；以及

- (iii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定。擬議銀行不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的其他用途造成重大的負面影響。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

63. 蕭爾年先生在回應一名委員的詢問時表示，先前申請(編號 A/K13/2)與這宗申請均由同一申請人提交，而該名申請人為有關處所的業主。

商議部分

64. 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。有關許可的有效期至二零一三年十一月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前並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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議改動工程向建築事務監督提交

改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：

- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 依據《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》的規定，以具有兩小時耐火時效的牆壁把申請處所與處所的餘下部分分隔；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；
- (c) 留意消防處處長的意見，即批予規劃許可不代表業主／佔用人無須按照香港法例第 502 章《消防安全(商業處所)條例》的規定，負責進行改善消防安全工程；以及
- (d) 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定。

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的詢問。蕭先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦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/K14/662 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 320 至 322 號的一幢現有工業樓宇改作酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/662 號)

簡介和提問部分

66. 秘書報告，Traces Ltd. 為這宗申請的其中一名顧問，而劉文君女士為該公司的董事，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士已就未能出席會議致歉。

67. 高級城市規劃師／九龍廖錦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；
- (b) 擬把一幢現有工業樓宇改作酒店用途；
- (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；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份支持該宗申請的公眾意見，其中一位提意見人士建議增加酒店外牆的綠化面積，以改善觀塘道的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 擬議酒店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶主要作一般商貿用途的規劃意向。這宗申請是原址改建一幢現有工業樓宇作酒店用途，地積比率為 8.88 倍，建築物高度為主水平基準上 47.556 米，並沒有超出分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明

「商貿」地帶的發展限制。小組委員會曾批准 23 宗在觀塘商貿區內作酒店發展的申請。其中一宗獲批准的申請為觀塘麗東酒店，該酒店位於申請地點東南面較遠處(如文件圖 A-1 所示)。旅遊事務專員亦支持這宗申請；

- (ii) 擬議酒店符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，即與四周的土地用途互相協調。這將有助改善現時的市區環境及鼓勵逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途；以及
- (iii) 申請人已提交環境評估、排污影響評估及交通綱領，以證明擬議酒店不會在環境、排污及交通方面對四周地區造成任何負面影響。擬提供的泊車設施符合《香港規劃標準與準則》就酒店發展項目所訂定的泊車要求，而運輸署署長亦認為有關設施可以接受。申請人亦已在環境評估中證明通過設置梗窗及中央空調系統，擬議的酒店發展項目將不會受到四周工業活動及道路網所帶來的負面空氣質素和噪音影響。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 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。有關許可的有效期至二零一五年十一月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計及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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議酒店用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或短期／特別豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的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) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
 - (i) 有關酒店寬免安排的申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則；
 - (ii) 根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；以及
- (d) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署牌照事務處總主任的意見。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/663 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 29 號海洋工業大廈地下 F 舖經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/663 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／九龍廖錦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；
- (b) 擬經營商店及服務行業(快餐店)；
- (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；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，表示支持這宗申請，但並沒有給予理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 位於申請處所的擬議快餐店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向；
 - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，即擬議的快餐店不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的其他用途造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門沒有對這宗申請提出反對；以及

- (iii) 小組委員會曾在一宗先前申請(編號A/K14/596)中就有關處所的快餐店批給規劃許可,但該項規劃許可已於二零一一年八月二十一日失效。自批給先前的規劃許可以來,該處的規劃情況並無改變。此外,申請人確曾盡力履行先前申請的規劃許可附帶條件,但他需要更多時間修改消防裝置建議,以配合消防處的要求。消防處處長並不反對這宗申請。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 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。有關許可的有效期至二零一三年十一月十八日止。除非在該日期前,現時批准的發展已經展開或許可已獲續期,否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件:

- (a) 在進行有關用途之前,提交並落實消防安全措施的建議,包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置,而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;以及
- (b) 如在進行有關用途之前並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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜:

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或短期豁免書;
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師/九龍的意見,即申請人須委任一名認可人士就擬議的用途改變/改動和加建工程向建築事務監督提交改動和加建工程建議,以證明符合《建築物條例》的規定,包括:

- (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《1996 年耐火結構守則》第 8 和第 9 段的規定，設置耐火時效達兩小時的分隔牆，把申請處所與現有建築物地下的其餘部分分隔；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；以及
 - (iii) 申請人亦須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。擬議的商店及服務行業(快餐店)用途只可用「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

議程項目 17

[閉門會議]

75. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 18

其他事項

76. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。