

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年一月十一日上午九時舉行的
第 481 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

許智文教授

李律仁先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

劉文君女士

梁宏正先生

陳祖楹女士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

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
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年十二月二十一日第 480 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」)二零一二年十二月二十一日第 480 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. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/206 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地廟街 46 至 54 號
賢昆商業大廈經營酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/206 號)

3. 秘書報告，阿特金斯顧問有限公司是這宗申請的顧問之一。林光祺先生現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於林先生沒有參與擬議發展項目，小組委員會同意林先生可留在會議席上。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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) 擬經營酒店(改建現時樓高 17 層的商業／辦公室綜合大樓，以提供 99 間客房)，並把地積比率限制由 9 倍略為放寬至 10.516 倍；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，而油尖旺民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。

5. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年一月十一日止。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；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (c) 就上文(b)項而言，落實排污影響評估中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。

7. 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) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即改建為設有餐廳和酒吧的酒店的建議不符合規管該用地的契約條件。申請人須向九龍西區地政處申請，以牌照或修訂書撤銷相關的厭惡性行業限制，以便可在擬議改建項目的四樓經營餐廳和酒吧。倘申請獲得批准，申請人須遵行政府認為適合的條款及條件，包括繳付行政費用及將評定的地價；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即該署在申請人提交建築圖則後，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《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-40 所訂的準則。有關建議或有違《建築物(規劃)規例》第 25 條、第 30 條及第 72 條等的規定；
- (d) 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執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即鑑於落實所需排污工程需時，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；

- (f) 留意運輸署助理署長的意見，即運輸署有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留供擬議發展專用；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見：
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須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) 擬獲發牌照的範圍必須相連；以及
 - (iii) 該署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/543 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角西洋菜南街 74 至 84 號
旺角城市中心七樓至十一樓
經營酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/543 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生表示，文件第 13 頁所載的指引性質條款(e)及(g)項的字眼須予修訂，以收納政府部門最新的意見。因此，文件第 13 頁的替代頁已經備妥並在會上提交供委員參考。葉先生繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議酒店(改建樓高 13 層的現有商業樓宇的七樓至十一樓)及把地積比率限制由 9 倍略為放寬至 9.393 倍；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在這宗申請及申請人提交的進一步資料的法定公布期內，當局共接獲五份公眾意見，這些意見均反對申請，由所涉樓宇(即旺角城市中心)其他處所的業主、關注團體(即創建香港)及毗鄰住宅樓宇(即聯興大廈)的業主立案法團提交。這些意見提出的主要反對理由詳載於文件 9.3 段，並撮述如下：
 - (i) 擬議發展違反旺角城市中心的公契及管理協議，該公契及管理協議表明禁止把樓宇用作酒店、供膳寄宿處及旅館用途。略為放寬地積比率等同容許侵佔所涉樓宇的公共地方及侵犯樓宇其他業主的私人權利；
 - (ii) 在有關樓宇七樓至十一樓闢設 91 間酒店房間的建議會對樓宇的消防安全、升降機載客量及發電用量、排水和供水造成負面影響，如因擬議酒店增加負荷而令排水設施爆裂和淤塞，則樓宇其他處所的業主尤其會受到負面影響；
 - (iii) 擬議酒店會對樓宇三樓現有學校的學生及樓宇其他使用者造成滋擾，因為整幢大廈只有兩部小型升降機及面積細小的地下大堂可供使用。等候升降機的人會沿樓宇外的公共通道排隊，對在公共通道附近的店舖及人流造成嚴重影響；
 - (iv) 旺角已飽受交通擠塞之苦，在擬議酒店毗鄰設置酒店賓客上落點會令情況進一步惡化，也會對生活環境、生活質素，以及路過的小孩及長者的安全造成負面影響；以及
 - (v) 擬議發展可能會引起噪音及保安問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，並不反對這宗申請。從土地用途的角度而言，擬議發展與樓宇的其他商業用途並非不相協調。至於公眾意見認為擬議酒店會對樓宇的消防安全、升降機載客量、供水及排水造成負面影響，有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。至於有意見擔心會對附近地方造成負面的交通影響，運輸署署長不反對申請，並表示鑑於用地的限制，有關發展規模細小及申請地點交通方便，他對擬議酒店不提供內部泊車設施沒有負面意見。至於公眾意見指所涉樓宇的公契禁止把樓宇用作酒店用途，公契屬樓宇業主之間的協議，當中列明用以規管業主的權利和責任的規定。有關問題應由樓宇業主另行處理。有關這方面，文件第 11.2(a)段建議附加指引性質的條款，規定申請人留意公契列明的限制，以及諮詢樓宇的其他業主，以解決他們所關注的問題。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

9. 一名委員詢問擬議酒店客房的面積。葉子季先生回應說，申請人沒有在申請書提供這項資料。鑑於所涉處所的整體總樓面面積為 1 778.7 平方米，可容納 91 間客房，估計這些客房的平均面積約為 19.5 平方米或 200 平方呎。然而，這只是粗略估計，因為在估計房間面積時尚未減去擬議酒店的公共地方，例如入口大堂、走廊及樓梯的總樓面面積。

10. 一名委員備悉擬議酒店的賓客須與同一樓宇的其他使用者共用入口、地下大堂、升降機及樓梯。這名委員擔心擬議酒店會對其他使用者，尤其是所涉樓宇三樓學校的學生造成滋擾。在這方面，這名委員詢問有關學校的性質及所提供的課程。葉先生回應說，該學校提供多項持續教育課程及職業訓練課程，包括主要為成人學生而設的商業英語、會計及簿記課程。由於學校全日舉辦這些課程，學生不會在同一時間抵達樓宇，也不會與酒店賓客爭用升降機。另外也備悉，佔用樓宇地下至二樓的電器商店本身設有樓梯供其顧客使用。葉先生又指出，他最近到訪該樓宇時留意到雖然樓宇目前有數個樓層空置，但升降機服務足以應付使用者的需要。

11. 一名委員詢問擬議酒店如何違反旺角城市中心的公契。葉先生回應說，其中兩名提意見人在其就申請提出的意見夾附樓宇公契的副本(文件附錄 IV)。葉先生借助實物投影機向委員顯示有關公契第 3.22 段，當中述明「任何人不得使用或致使或准許把樓宇任何部分或任何單位用作工業用途或酒店、供膳寄宿處及旅館用途……。」他說有關公契是樓宇業主訂立的私人合約協議，並不是這宗申請的規劃考慮因素。因此，倘小組委員會決定批准申請，建議附加指引性質的條款，提醒申請人須留意樓宇公契所載的限制，並諮詢樓宇的其他業主，以解決他們對改建樓宇的建議所關注的問題。

12. 一名委員表示，城規會通常不會支持在住宅樓宇內進行酒店發展，除非酒店發展另設獨立通道，令酒店使用者無需與居民共用通道／升降機，以免對他們造成滋擾則作別論。這名委員認為，同一規定亦應適用於在商業樓宇進行的酒店發展，因為酒店訪客如須與樓宇的其他使用者共用同一通道／升降機／樓梯，亦會對他們造成滋擾。葉子季先生回應說，商業樓宇的使用者不會居住在該樓宇，但住宅樓宇的居民則須經常使用入口、通道及樓梯，因此，如酒店不設置獨立通道，會對居民造成負面影響。因此，有關「指定『其他指定用途』註明『混合用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『混合用途』地帶內進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引述明混合用途的發展／樓宇應透過適當的建築設計，包括設置獨立的入口／電梯大堂／樓梯，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔。

商議部分

13. 一名委員表示原則上不反對申請，然而，這名委員認為樓宇其他業主所提出的關注事項不無道理，申請人應在開展酒店用途前解決有關問題。因此，這名委員認為與其附加指引性質的條款，規定申請人須留意公契的限制，較適當的做法是訂明規劃許可附帶條件，規定申請人在開展酒店用途前必須解決有關公契的問題。此舉可保障樓宇其他業主的權益。另一委員贊同上述意見。

14. 一名委員以酒牌局為例，指酒牌局考慮酒牌申請時，會顧及公契在發出酒牌方面的限制。這名委員認為城規會在考慮

這宗申請時，須顧及酒店用途違反公契的意見。為了保障樓宇其他業主的權益，訂明規劃許可附帶條件，規定申請人在開展酒店用途前必須履行公契的規定較為恰當。

15. 秘書說，城規會接獲公眾意見指因未能符合公契的規定而反對規劃許可申請的情況並非罕見。然而，城規會通常不會把公契視作規劃考慮因素，因為公契屬樓宇業主訂立的私人合約協議。如城規會決定批准申請，應告知申請人留意公契的限制，以及與樓宇的其他業主聯絡，以解決有關紛爭。因此，文件第 11.2(a)段建議訂定指引性質條款與城規會的既定做法一致。

16. 一名委員對於應否訂明規劃許可附帶條件，規定申請人在開展酒店用途前，必須解決公契的問題沒有強烈意見。然而，若這做法成為城規會日後考慮同類申請的做法，則不表贊同。這名委員認為由一個法定委員會批給許可，而有關許可卻須取決於另一政府部門／法定委員會是否批准，實屬不當。批予許可須視乎另一方是否批准，會令申請人難以落實獲核准的計劃。這名委員又說，公契可能牽涉十分複雜的條件，城規會不應涉及公契的詮釋。這名委員認為訂明指引性質的條款實屬恰當。

17. 主席說，城規會的做法是不會把公契視作規劃考慮因素，因為公契是樓宇業主的私人合約協議。從土地用途規劃的角度而言，擬議酒店用途與同一樓宇的其他商業用途並非不相協調。即使須共用入口、升降機及樓梯，但與住宅樓宇相比，酒店訪客對商業樓宇的使用者所造成的影響較輕微。此外，學校的學生主要是成人，會在不同時間抵達樓宇，酒店用途對學生造成的影響很微。

18. 一名委員備悉所涉樓宇的公契清楚述明禁止作擬議酒店用途。這名委員詢問政府部門可否採取行動阻止改作酒店用途。地政總署助理署長(港島)鄒敏兒女士解釋，公契是樓宇的共同擁有人訂立的私人合約協議，政府並非締約方，因此不會參與執行公契的事宜。如有違反公契的情況出現，業主可就違反公契可採取的行動徵詢其法律顧問的意見。

19. 一名委員認為訂明有關公契事宜的指引性質條款已足夠，因為城規會不應牽涉在私人合約的事宜內。這名委員也指出，比方建築事務監督根據《建築物條例》審批建築圖則時，也不會考慮業主訂立的任何私人合約。

20. 一名委員也同意公契是樓宇業主的私人合約協議，城規會不應視之為這宗申請的規劃考慮因素。然而，這名委員詢問樓宇的其他業主是否獲悉有關的擬議酒店用途。這名委員認為城規會應考慮其他業主所提出的意見。另一名委員贊同上述意見。

21. 葉子季先生在回應以上詢問時說，申請人是所涉樓宇七樓至十一樓處所的業主，為符合提出規劃申請必需取得業主的同意及通知業主的規定，申請人已去信通知樓宇其他業主，因此，同一樓宇的業主應知悉這宗申請。規劃署已在樓宇張貼告示及致函樓宇的業主立案法團，告知他們有關申請。事實上，就申請提出的一些公眾意見是由地下至三樓處所的業主提交。葉先生也補充說，申請處所的總樓面面積約佔所涉樓宇整體總樓面面積的 36%。

22. 副主席贊同上述意見，並備悉申請獲小組委員會批准後，申請人必須申領酒店牌照。副主席詢問有關酒店用途的發牌當局在處理發牌申請時，會否考慮區內人士的意見及／或有關公契。葉子季先生回應說，他手頭上沒有這方面的資料。然而，他指出當局曾就這宗申請諮詢民政事務總署總主任(牌照)。雖然民政事務總署總主任(牌照)不反對申請，但他提醒申請人根據《旅館業條例》提出申請時，必須提交擬議酒店的佔用許可證副本。

23. 鄒敏兒女士說，如違反有關契約的擬議發展獲城規會批准，當局會提醒申請人須向地政總署申請修改契約，以落實擬議發展。地政總署會以私人業主身分處理擬議修改契約的申請。倘申請獲批准，申請人須遵守地政總署酌情附加的條款或條件。

24. 主席總結說委員普遍原則上不反對申請，因為擬議酒店與商業樓宇內的其他商業用途並非不相協調。委員備悉提意見人的意見，即擬議酒店會對消防安全、升降機載客量、供水、

交通及排水量造成負面影響。然而，有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。至於擬議酒店違反公契方面，委員認為公契是樓宇業主的私人合約協議，有關問題應由申請人與其他業主另行解決。因此，委員普遍同意城規會應按慣常做法處理這宗申請，即就公契的問題訂明指引性質條款而不是規劃許可附帶條件。

25. 秘書說，在考慮這宗申請時，委員會曾提出一般性的問題，即小組委員會在考慮規劃申請時應否考慮公契的問題。日後如有同類申請提交城規會考慮，這些一般性問題或許會再出現。為解決這些問題，秘書提議要求秘書處處理以下工作：(i) 徵詢民政事務總署(酒店及賓館的發牌當局)就有關當局在發牌時會否考慮公契事宜的意見；以及(ii)就履行公契的規定應否屬規劃申請的規劃考慮因素徵詢律政司的法律意見。秘書接獲民政事務總署及律政司的意見後便會告知委員。委員同意秘書建議的跟進工作。

26. 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二零一七年一月十一日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目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) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)項所述的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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須留意所涉樓宇的公契及管理協議，並諮詢樓宇其他業主，以便解決他們就改建樓宇的建議所關注的問題；

- (b) 申請獲得批准，並不表示就擬議發展所建議的總樓面面積寬免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。如建築事務監督不批准有關總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早預備及提交排污影響評估；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制等，以應付不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府提供這類設施供申請處所使用；
- (e) 留意消防處處長的意見，即有關處所須受到消防設施保護，以符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請；須遵守《建築物(規劃)規例》第 25、30 及 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定；以及中央熱水供應及空調系統尚未設置；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即：
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；
 - (ii) 通過同一宗申請而獲發出牌照的範圍必須相連，以及
 - (iii) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/545 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」用地的
大角咀角祥街 25 至 29 號
興建分層住宅、經營商店及服務行業以及
略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/545 號)

28. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、栢誠亞洲有限公司(下稱「栢誠公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是這宗申請的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基公司及栢誠公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來 |

29. 黃仕進教授是香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由陳錦敏公司贊助，因此他已就此議項申報利益。此外，何培斌教授是香港中文大學建築學院院長，該學院曾接受劉榮廣伍振民公司的捐款，因此他已就此議項申報利益。儘管如此，由於規劃署要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意已申報利益的委員可以留席。

30. 秘書表示，申請地點涉及就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》(下稱「大綱圖」)中所收納的修訂(即為有關地點施加建築物高度限制)提出 10 個申述的其中一個。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年四月考慮有關申述後，決定不接納有關申述。旺角分區計劃大綱草圖涉及兩宗司法覆

核申請，都是關於反對城規會不接納有關申述的決定。其中一宗司法覆核由 Lindenford Ltd.提出。原訟法庭於二零一二年九月駁回 Lindenford Ltd.的司法覆核，而 Lindenford Ltd.已就原訟法庭的判決向上訴法庭提出上訴。法庭頒令暫緩把大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准，以待法庭就有關司法覆核作出裁決。就此，當局暫緩把旺角分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。由於旺角分區計劃大綱草圖及有關申述尚未呈交行政長官會同行政會議考慮，根據城市規劃委員會規劃指引編號 33 有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，則城規會便應延期作出決定。由於尚有特別就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，因此建議延期就這宗申請作出決定。

31. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待呈交旺角分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議作出最終決定。

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/441 擬在劃為「工業」地帶的荃灣沙咀道 57 號及
大涌道 30 至 38 號荃運工業中心(第二期)地下 B3-2 室
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/TW/441 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生告知委員文件第 12.2 段的指引性質條款(b)項第一行有字打錯，該行應修訂為“to note the comments of the District Lands Officer/Tsuen Wan

and Kwai Tsing”。吳先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期，當局接獲四份公眾意見，其中一份由一名個別人士提交，表示反對申請，理由是所涉樓宇的地下應用作與工業相關的用途，以促進該區的工業作業。另一份意見也是由一名個別人士提交，該名人士認為荃灣的地產代理已過多，無需增加。其餘兩份意見分別由荃運工業中心(第二期)(所涉工業樓宇)的業主立案法團及一名個別人士提交，該業主立案法團對申請沒有意見，而該名人士則同意進行擬議用途；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請：
 - (i) 建議批給為期三年的臨時許可，以免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況；以及
 - (ii) 有一份公眾意見認為地下的處所應用作與工業相關的用途，以促進該區的工業作業。有關這方面，這宗申請大致符合城市規劃委員會就「在『工業』地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)中，就於工業樓宇進行商業用途所訂的規劃準則，而且相關的政府部門，包括工業貿易署署長沒有對建議提出反對／負面意見。該樓宇附近的其他地下工場單位亦曾有

經營「商店及服務行業(地產代理)」的同類申請獲得批准。此外，由於擬議「商店及服務行業(地產代理)」用途規模細小，因此不會令地下的工業樓面空間大幅減少。正如上文所述，建議批給為期三年的臨時許可。長遠來說，屬臨時性質的「商店及服務行業」用途不會對該區的工業作業有重大影響。另外，擬議的地產代理可為該區的業主、準買家及工業處所租戶提供服務。至於有公眾意見指該區的地產代理過多，規劃署認為商業服務的供求息息相關，屬於市場的決定。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 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，至二零一六年一月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交在申請處所設置消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)在申請處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即有關契約不容許進行擬議「商店及服務行業(地產代理)」用途，有關業主須向地政總署申請豁免書及修訂日期爲二零零七年十月八日的「食堂」豁免書。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關的豁免書申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵循政府認爲適當的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，任何人事先未獲建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須在所涉處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即只要申請人遵守《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定，他對建議沒有意見；以及
- (f) 參閱《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》所載的資料，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

[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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/408 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港干諾道西 181 至 183 號
經營酒店(改建整幢現有商業大廈)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/408A 號)

36. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是這宗申請的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃公司及弘達公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達公司有業務往來 |

37. 小組委員會備悉，劉文君女士已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林先生及劉先生可以留席。

38. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月二十八日要求再延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間回應運輸署就關設內部交通設施提出的意見。

39. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共三個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/242 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
馬頭角土瓜灣道 84 號
興建分層住宅以及經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/242E 號)

40. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及新鴻基建築設計有限公司(新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)是這宗申請的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與英環公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與盧緯綸公司、艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來 |

41. 小組委員會備悉，劉文君女士已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林先生及劉先生可以留席。

42. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月二十日再次要求城市規劃委員會(「城規會」)延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間擬備進一步資料，回應就危險評估所提出的意見。

43. 秘書表示，自二零一一年十二月至今，城規會已延期五次考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備補充資料／文件，回應相關政府部門就噪音、交通、建築物外牆及危險評估所提出的意見。

44. 秘書續指，申請人的代表於二零一二年十二月二十日的信件中解釋，申請人已盡力聯絡煤氣公司，就擬備所需的危險評估報告尋求協助。申請人現時與煤氣公司保持緊密溝通，並安排與煤氣公司進行會議，討論如何協助申請人提交資料。由於申請人需要更多時間與煤氣公司進一步聯絡，因此再次要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定。

45. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共 12 個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞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/K18/295 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘根德道 15 號開設學校(小學)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/295A 號)

46. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是這宗申請的顧問之一。劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生現與弘達公司有業務往來。小組委員會備悉劉文君女士已為未能出席會議致歉。由於林先生和劉先生並無直接參與擬議發展項目，小組委員會同意他們可留在會議席上。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小學；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門就這宗申請提出的意見詳載於文件第 8 段。運輸署署長和警務處處長不支持這宗申請，因為擬議學校會令根德道和鄰近道路現有的交通問題惡化。民政事務總署九龍城民政事務專員考慮到該區的居民反應強烈，而且區內交通情況惡劣，因此對申請有所保留。
- (d) 當局在這宗申請和申請人所提交的進一步資料的法定公布期內共接獲 1 263 份公眾意見書，當中 1 253 份提出反對／負面意見，四份支持／贊成申請，六份就申請提出意見。提出意見的理由詳載於文件第 9.1 段，並撮述如下：

支持／贊成申請

- (i) 開辦擬議學校將有助應付對學額日益增加的需求，並可提升區內服務水平；
- (ii) 擬議學校可以為學生提供較佳的學習環境；
- (iii) 可鼓勵家長早些到達學校，從而解決對交通造成影響的問題；

就申請提出反對／負面意見

- (iv) 九龍塘花園洋房區主要是低密度住宅區，而擬議學校不符合該區的規劃意向。任何改變土地用途的建議也得顧及整區的情況和居民的共同利益；
- (v) 九龍塘已有過多學校(包括幼稚園)，足以應付該區居民的需要有餘。倘落實有關建議，擬議學校與毗鄰一帶的其他國際學校將會出

現競爭，而現有學校營辦者的收入也會減少；

- (vi) 根德道的交通已過度飽和。該處的交通情況本來已經惡劣，而擬議學校會在一天之內的不同時間令交通情況進一步惡化。此外，亦會對該區的居民和道路使用者造成不利影響，並於繁忙時間對行人(特別是學生)的安全構成潛在風險／危險。預期擬議學校的學生會乘坐私家車往返學校，所涉及的上落客活動會令交通情況惡化；
- (vii) 擬議學校建議採取的交通管理措施不能緩解該學校所引起的交通及相關問題。申請人提交的交通影響評估未有處理擬議學校所引起的交通問題，而該評估作出的一些假設更是不切實際；
- (viii) 擬議發展會造成空氣污染及噪音，損害附近一帶的學生和居民的健康；
- (ix) 批准這宗申請會為區內其他同類的申請立下不良先例，累積影響所及，會破壞毗鄰住宅區的特色；

沒有表明支持或反對申請的意見書

- (x) 沿根德道和多實街劃設更多供校巴使用的限制區和上落客區，只容許校巴／保母車上落客；以及
 - (xi) 警方應加強監察附近地區的交通情況；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

規劃意向

- (i) 「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。這宗申請旨在

把申請地點現有的兩層建築物改建為小學。不過，此項用途既不符合規劃意向，亦與附近的土地用途不相協調。雖然擬議發展密度低於「住宅(丙類)1」地帶所准許的地積比率和建築物高度，但擬議學校用途可能造成的負面交通影響才是問題所在；

交通

- (ii) 申請地點位於根德道，並鄰近根德道與森麻實道交界處和香港鐵路(下稱「港鐵」)九龍塘站。現時，根德道是由窩打老道及歌和老街前往九龍塘公共交通交匯處的唯一車輛通道，而根德道已設有五間學校。申請人已提交交通影響評估，並建議採取多項交通緩解措施，包括：(1)乘坐私家車／保母車的學生於上下課時間只可在有關處所內上落車；(2)於下課時間容許私家車優先接載學生，其次是保母車；以及(3)安排員工於上課時間前後的合理時間內落實有關措施。此外，申請人亦建議把上課時間提早至上午七時三十分，至下午三時十五分，而課餘活動時間則由下午三時十五分至四時三十分；
- (iii) 不過，運輸署署長認為，交通影響評估的結果不可接受，並指出從申請地點可見，根德道其中一條行車線於繁忙時間內完全被停泊於該處讓學生上落車的車輛佔用。根德道亦出現嚴重擠塞的情況，車龍由下游交界處延伸。大量車輛在根德道(即前往港鐵九龍塘站的主要上下班路線)輪候，以便讓擬議學校的學生上落車，會令該道路的交通出現嚴重擠塞。交通影響評估就交界處容量作出的評估，未能反映根德道的大量上落客活動令行車線容量減少，因而高估了交界處的實際表現，尤以歌和老街及根德道交界處為然。此外，根據交通影響評估所預測的交界處容量，當擬議學校啓用後，歌和老街及根德道交界處於二零一八年的備用能力會降至

0%，從交通角度而言，並不可取。更糟糕的是，該交界處的表演實際上會因根德道有大量路旁活動而減弱；

- (iv) 對於申請人建議把歌和老街現時由交通燈控制的行人過路處改為分段橫過馬路處，並調整讓行人橫過馬路的時間，運輸署署長認為根據現行標準，有關安排並不可取。再者，如有人提出強烈反對，改裝計劃不一定能夠實行。至於申請人建議的交通管理安排，運輸署署長考慮到學生不一定會使用校巴服務或徒步上學，故質疑有關安排能否實行；
- (v) 劃設供上落客用途的擬議停車處是基於一項假設，即只有 25% 的學生乘坐私家車前往學校。運輸署署長質疑停車處的實際效用會否較交通影響評估所預計為差，因為私家車的實際數目被低估了，因而導至根德道路旁出現車龍，造成交通擠塞。根據所提交的車輛迴轉車身所需範圍分析，私家車／的士停車處的擬議布局設計有諸多限制，而且在以下兩方面並不可取：(1) 避免進出校園的車輛有所衝突；以及(2) 避免根德道出現車龍。擬議的內部的士上落客活動和保母車掉頭活動均接近擬設車輛入口，會妨礙車輛駛進學校和令根德道出現車龍；
- (vi) 警務處處長指出，由於有乘坐私家車的學生於根德道上落車，加上根德道已有五間學校，故該道路於學校繁忙時間非常擠塞，無法應付擬設學校所帶來的上落客活動。由於根德道也是從窩打老道及歌和老街往九龍塘公共交通交匯處的唯一車輛通道，因此車流相當頻繁。擬議學校肯定會令根德道的路旁活動進一步增加。雖然有關學校擬於校內闢設供私家車使用的上落客車位，但實際上私家車不一定會於校內上落客。再者，區內已有大量涉及違例泊車和車輛阻塞街道的投

訴，尤以在學校繁忙時間為甚。根德道的私家車上落客活動如進一步增加，其擠塞程度將令人無法容忍。警務處處長亦對歌和老街／根德道交界處的擬議交通改善計劃有保留；

不良先例

- (vii) 由於九龍塘花園洋房區的車流頻繁，而為了避免令該區現時的交通情況進一步惡化，城市規劃委員會（「城規會」）於二零一一年三月同意修訂城市規劃委員會規劃指引編號 23 「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，規定九龍塘花園洋房區內涉及幼稚園／幼兒中心用途的新申請須輔以交通影響評估。此項評估須審視該幼稚園／幼兒中心可能造成的交通問題，並提出有助解決問題的紓緩措施。雖然這宗申請擬開設小學而非幼稚園／幼兒中心，但所造成的交通影響相近。在未有充分解決交通問題的情況下批准這宗申請，會為區內涉及學校／幼稚園／幼兒中心的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞情況惡化；

- (viii) 一宗擬開辦幼稚園／幼兒中心而非小學的申請（編號 A/K18/294）於二零一二年六月十五日遭小組委員會拒絕，而城規會於二零一二年十月二十六日經覆核後亦駁回該申請，理由是擬議用途預計會對交通造成負面影響，而申請人並無提出有效的紓緩交通影響措施，以及批准申請會為同類申請立下不良先例；以及

公眾意見

- (ix) 對於有公眾人士認為擬議學校用途會對交通造成負面影響，運輸署署長和警務處處長同樣關注此問題。運輸署署長認為，一名提意見人提出於根德道劃設更多供校巴使用的限制區和上落客區的建議未必有助改善根德道的交通情況，因為有關設施可能為現有學校的上落客活動帶來困難，以致該等活動或會改在根德道附近的其他道路進行，因而令該等道路出現類似的交通問題。至於引起競爭和影響其他學校營辦者的收入的問題，則不是主要的規劃考慮因素。

48. 林秀霞女士在回應一名委員的詢問時表示，申請人沒有在申請書中表明會否拆除擬議學校與毗連現有學校(即耀中國際學校(小學部))之間的牆壁，以改善內部車輛轉動安排。

49. 林女士在回應另一名委員的詢問時表示，申請地點附近有另外三間耀中國際學校(小學部)。

50. 鄒敏兒女士指出而委員備悉文件第 8.1.1(a)段有手民之誤，即申請地點的地段編號應是新九龍地段第 871 號。

51. 副主席留意到運輸署有強烈的反對意見，遂詢問申請人曾否就建議為擬設學校採取的交通緩解措施與該署進行磋商。林女士在回應時表示，規劃署已將相關政府部門(包括運輸署)提出的所有意見轉知申請人。申請人於接獲運輸署的意見後已提交進一步資料(包括經修訂的交通影響評估)，並承諾會採取交通管理措施。不過，運輸署署長和警務處處長對這宗申請仍有負面意見。

52. 副主席又詢問教育局有否就國際學校的用地需求頒布任何指引；若然是有，則這宗申請所涉及的擬議學校是否符合有關規定。林女士在回應時表示，《香港規劃標準與準則》已列明中小學最起碼的用地需求，但她手上並無教育局有否就國際學校的用地需求頒布指引的資料。林女士繼續表示，教育局認為擬議學校有助紓緩國際學校名額不是的情況。

商議部分

53. 運輸署助理署長(市區)李偉彬先生表示，運輸署不支持這宗申請，因為現時根德道和附近道路的交通問題嚴重，而擬議學校會令問題進一步惡化。運輸署認為申請人提交的交通影響評估不可接受，而擬議的交通緩解措施不能有效紓緩擬議學校對交通造成的負面影響。

54. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人提交的交通影響評估不可接受；
- (b) 擬議發展鄰近交通繁忙的根德道與森麻實道交界處及港鐵九龍塘站。預計擬議發展會對交通造成負面影響，但申請人未能證明會採取有效的措施，以紓緩對交通所造成的影響；以及
- (c) 在未有充分解決交通問題的情況下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令九龍塘花園洋房區的交通情況惡化。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞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/K18/297 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶及顯示為「道路」用地的九龍塘窩打老道 147 號及毗連政府土地進行酒店發展，並略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位、一個上落客車位及兩個附屬機房
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/297 號)

55. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月二十四日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間回應相關政府部門進一步提出的意見。

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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一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。

議程項目 11

其他事項

57. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。