

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年二月七日上午九時舉行的
第 505 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

劉文君女士

梁宏正先生

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)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

區潔英女士

秘書

因事缺席

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

李偉文先生

陳祖楹女士

陸觀豪先生

李律仁先生

張孝威先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

曾志宗先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年一月十七日第 504 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一四年一月十七日第 504 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／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/243 擬在劃為「商業」地帶的九龍尖沙咀加連威老道 96 號
希爾頓大廈三樓經營商營浴室／按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/243 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的商營浴室／按摩院；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，但當中並未就這宗申請提出任何意見；
- (e) 油尖旺民政事務專員沒有收到區內人士就這宗申請提出的反對意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 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。這項規劃許可有效期至二零一八年二月七日止。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以下條件：

「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。」

6. 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：

- (i) 各項擬議建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定；
- (ii) 申請人須委聘一名認可人士評估擬議改動及加建工程／用途更改的可行性，並確保擬議改動及加建工程／用途更改(包括提供逃生途

徑、耐火結構、殘疾人士通道和設施等)，均按照《建築物條例》的規定而落實；

- (iii) 根據《2011年建築物消防安全守則》第B8.2條，任何一道規定的樓梯的使用者應可在任何時間通往至少另一道規定的樓梯，而無須穿過其他人的私人處所。這條通道應以下列方式設置：(a)設於每一樓層；(b)如屬從最低地面層起計不多於15層高的住用建築物或綜合用途建築物，則至少每五層設一條通道；或(c)如屬避火層平均設於不同樓層之間的建築物，該通道應設於避火層及天台。在火警警報啟動或電力故障時，防止通往規定的樓梯的保安措施必須自動失效；
 - (iv) 根據《2011年建築物消防安全守則》第B13.2條，倘需要防止他人經太平門從外進入，所安裝的門鎖裝置應可隨時從室內開出，而無需鎖匙開啟。倘有安裝推動盤、推動杆或單一動作手掣，則該等裝置不應被圍封。當熱力或煙霧自動探測系統被觸動或警鐘響起時，或中央手動超控系統啟動時，該電力運作的門鎖裝置應可自動打開，而有關設置情況須符合消防處處長的要求。當電力出現故障時，該電子門鎖應可自動打開。對於通往規定的樓梯或其防護門廊的門，有關的保安機制不應抵觸《2011年建築物消防安全守則》第B8.2條的要求；
 - (v) 當局會在提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》的規定提出詳細的意見；以及
 - (vi) 申請人須遵守相關發牌當局所訂的發牌規定。
- (b) 留意環境保護署署長的意見，經營者須確保擬議發展的運作符合相關環境污染管制條例的規定；

- (c) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到建築圖則或發牌當局的轉介後才制定詳細的消防規定；
- (d) 留意警務處處長的意見，申請人須就擬議發展向適當的發牌當局提交正式申請；以及
- (e) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，倘擬議發展的運作模式符合《會社(房產安全)條例》所述「會社」的定義，則牌照事務處在接獲申請人根據該條例提出的申請後，便會訂定發牌規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議解答委員的詢問。阮女士此時離席。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/H12/28 擬在劃為「綠化地帶」的香港半山區東部
寶雲道 17 號毗連政府土地闢設住宅發展的行車通道
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/28A 號)

7. 秘書報告，劉興達先生現時與申請人的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生未有涉及這宗申請。因此，小組委員會同意他可留在席上。

8. 秘書進一步報告，這宗申請已應申請人的要求延期了一次，為期兩個月。繼上一次的延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人在二零一四年一月十日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應相關政府部門的意見。

9. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於已給予合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/397 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔莊士敦道
130 至 136 號、138 號及 140 至 142 號 26 樓(部分)
經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/397A 號)

簡介和提問部分

10. 秘書報告，劉興達先生及林光祺先生現時與申請人的其中一名顧問杜立基規劃顧問有限公司有業務往來。他們已就此議項申報利益。梁宏正先生和主席在申請地點附近各持有一個物業，而邱浩波先生的辦公室也在申請地點附近，他們三人已就此議項申報利益。小組委員會備悉，邱浩波先生、梁宏正先生及主席的辦公室／各人物業並未直接望及申請地點，而劉興達先生及林光祺先生則未有直接涉及這宗申請。因此，小組委員會同意他們可留在席上。

11. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議食肆；

- (c) 政府部門的意見——部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，以及在申請人提交進一步資料的法定公布期內，當局沒有收到公眾意見；
- (e) 灣仔民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請地點坐落「住宅(甲類)」地帶，該地帶主要用作高密度住宅發展，而樓宇的最低三層或現有樓宇的特設非住宅部分向來獲准作商業用途。擬議食肆坐落在該綜合發展的 26 字樓，與住客專用泳池同處一層，或會為住客帶來不便及滋擾。申請人提議了若干保安措施，包括把地面樓層的升降機大堂分成住客區及外來顧客區，以及在擬議食肆的營業時間(下午六時至凌晨二時)內指定一部升降機作直達食肆之用，但這些措施仍無法令人釋懷，因為住客及外來顧客會共用地面樓層的入口，以及在擬議食肆的營業時間內，住客將無法使用其中一部升降機。至於申請人所建議的其他保安措施，包括事先訂座、清晰的指示牌，以及為外來顧客領路，亦都難以強制執行。擬議食肆會為同一發展項目內的住客帶來滋擾。倘批准這宗申請，會為同類申請(即在「住宅(甲類)」地帶內發展項目的住用部分經營食肆／作商業用途)立下不良先例。累積影響所及，會妨礙落實「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。

12. 盧玉敏女士在回應主席的提問時解釋，擬議食肆的顧客進出安排會導致住客及外來顧客共用地面樓層的同一個入口，以及在擬議食肆的營業時間內，該發展的兩部升降機將有一部無法供住客使用。

[劉文君女士此時到席。]

13. 盧玉敏女士在回應委員的提問時表示，倘申請獲得許可，擬議食肆會開放予公眾人士。

商議部分

14. 一名委員同意規劃署的建議，並提議日後倘有同類申請（即在綜合發展內指定一部升降機作相關用途）擬要求獲批許可，當局應首先要求申請人提交一份升降機使用評估，以證明住客有足夠的升降機可用。

15. 委員一般認為，申請人所建議的保安措施無法完全分隔外來顧客和住客，以及在擬議食肆的營業時間內，有一部升降機將無法供住客使用。倘申請獲得許可，擬議食肆會為同一發展項目內的住客帶來滋擾及不便。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關的理由是：

「(a) 擬議食肆位處綜合發展的住用部分，會為同一大廈的住客帶來滋擾及不便，因此並不適宜；以及

(b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的詢問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/256 擬在劃為「工業」地帶的
鴨脷洲鴨脷洲海旁道以東的政府土地
進行遊艇中心混合發展(包括遊艇中心、航海展覽館、
商店及服務行業和船廠)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/256B 號)

17. 秘書報告，這宗申請由嘉里物業管理服務有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司、衛慶華(國際)有限公司、優斯(香港)有限公司及戴德梁行有限公司是其顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 林光祺先生 | — 現時與嘉里物業管理服務有限公司、城市規劃顧問有限公司及優斯(香港)有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 現時為香港大學交通運輸研究所所長，而嘉里物流(與嘉里建設有限公司相關)曾贊助研究所的一些活動 |
| 劉興達先生 | — 現時與嘉里物業管理服務有限公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 現時與城市規劃顧問有限公司有業務往來 |

18. 小組委員會備悉黃仕進教授只涉及間接利益，而何培斌教授並無直接參與這宗申請。委員同意他們可留在會議席上。小組委員會認為林光祺先生及劉興達先生涉及直接利益，並同意他們應暫時離席。

[林光祺先生及劉興達先生此時暫時離席。]

19. 秘書續報告，文件第 3、7、16 及 21 頁的替代頁已在會議席上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

20. 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) 擬進行遊艇中心混合發展(包括遊艇中心、航海展覽館、商店及服務行業和船廠)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，重點如下：
- (i) 運輸及房屋局不支持這宗申請，理由是有需要保留船廠用地，以便為區內的漁船及遊艇提供必要的維修保養服務；業界對在區內提供有關設施的需求甚殷；鴨脷洲海旁道的船廠用地大部分已被佔用，以進行船廠作業，為區內的漁船及遊艇提供必要的支援服務；以及這宗規劃申請並無提供具體資料，證明有需要在區內闢設航海展覽館、遊艇中心和經營商店及服務行業；
- (ii) 海事處處長表示，二零零九年至二零一二年期間，領有牌照的小型船隻及遊艇數目有所增加；當中大部分船隻會以香港仔避風塘為基地，因此有需要保留申請地點的修船廠；以及擬議發展會阻礙航道，並會妨礙使用擬議船塢以南的公眾登岸梯級；
- (iii) 地政總署港島西及南區地政專員表示，申請地點獲批的 16 份短期租約已重新招標作船廠及相關用途。申請人並無提供詳細資料，說明如何落實擬議計劃，以及申請地點如何兼容現有及日後獲批的短期租約用途。此外，只有在運輸及房屋局發出政策指令的情況下，方可把申請地點招標，以便進行擬議發展；
- (iv) 工業貿易署署長表示，業界實有需要繼續在申請地點進行船廠作業，並關注擬議發展會

對現有的經營者造成影響，因為把船廠遷往其他用地可能會出現困難；

- (v) 漁農自然護理署署長表示，申請書內有關漁業基線資料及海洋生態影響評估的資料不足；
 - (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請人提交的園境設計總圖有所保留，並表示申請書內並無現有樹木的資料；
 - (vii) 環境保護署署長表示，擬議發展可能須受《環境影響評估條例》規管；以及
 - (viii) 民政事務總署南區民政事務專員表示，南區區議會同意鴨脷洲海旁道的船廠用途應予以保留，並對長遠作船廠發展及船廠環境得以改善表示歡迎，前提是不會對現有船廠業務造成影響或犧牲其利益。此外，又促請相關部門考慮把該用地長遠發展為船廠用地。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 4 799 份公眾意見書，當中 269 份支持這宗申請，主要理由是擬議發展有助解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題，並活化香港仔海旁。反對申請的公眾意見書有 3 927 份，主要理由是業界在鴨脷洲經營船廠已有百多年，因此有關行業應予以保留；區內漁船對船隻維修保養服務的需求日益增加；倘擬議發展獲小組委員會批准，會對現有船廠經營者以至船隻維修和相關行業的生計造成影響；至於工業區與住宅區為鄰所產生的問題，則可藉由毗鄰住宅發展的設計得以解決；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：

- (i) 申請地點在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。此外，「工業」地帶亦反映申請地點長遠作船廠的既定用途；
- (ii) 運輸及房屋局不支持這宗申請，理由是有需要保留鴨脷洲海旁道一帶的船廠用地，以便為區內的漁船及遊艇提供必要的維修保養服務。其他相關政府部門(包括海事處處長、工業貿易署署長、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和民政事務總署南區民政事務專員)對這宗申請表示關注／有所保留；
- (iii) 倘這宗申請獲小組委員會批准，並無其他合適用地可取締現有船廠用地；
- (iv) 這宗申請所涉的擬議航海展覽館、遊艇中心和商店及服務行業用途並無明確的執行機構及落實機制；
- (v) 申請人未能證明擬議發展不會造成負面影響，包括阻礙航道及影響使用登岸梯級。此外，申請書並無提供充分及準確的漁業基線資料，以便準確預測及評估對漁業的影響，亦沒有對現有樹木影響的資料；
- (vi) 申請人以工業區與住宅區為鄰所產生的問題，作為支持這宗申請的理據。然而，有關問題已獲解決，理由是當局已就「住宅(戊類)1」發展採取噪音消減措施，並就船廠用地批出的短期租約加入其他嚴厲的措施；
- (vii) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所

及，會對區內需求甚殷的船廠作業造成影響；以及

- (viii) 雖然大部分公眾意見基於環境理由支持這宗申請，但亦有公眾意見反對申請，理由是有需要保留現有船廠。

21. 主席詢問有關申請地點對面的「住宅(戊類)1」發展的背景資料。姚昱女士在回應時表示，小組委員會就「住宅(戊類)1」用地的住宅發展(即南灣)批出規劃許可時，已考慮申請人就該項擬議發展建議採取的噪音消減措施，包括採用不可開關的窗戶、隔聲簷及護牆設計，以解決現有船廠的噪音影響。環境保護署認為有關紓減影響措施切實可行，並已納入擬議「住宅(戊類)1」發展的規劃許可附帶條件。此外，「住宅(戊類)1」發展的售樓說明書已簡介有關紓減影響措施及噪音事宜的重點。

22. 姚昱女士在回應一名委員的提問時表示，涵蓋部分申請地點的 16 份短期租約最近已重新招標作船廠用途，而申請地點自一九八六年開始已作船廠及相關用途。姚女士在回應另一名委員的提問時表示，船廠位於香港仔避風塘內，為使用避風塘的船隻提供緊急維修服務。倘申請獲得批准，香港仔並無合適用地可供遷移現有船廠。

商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.9 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 有需要保留該「工業」地帶內的船廠，以便為區內的漁船及遊艇提供所需的維修保養服務。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 申請書沒有證明擬議發展在技術上可行；

- (c) 申請人並無就擬議發展提供落實機制，而能否落實擬議發展亦屬疑問；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會對區內需求甚殷的船廠作業造成影響。」

[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提問。姚女士於此時離席。]

[林光祺先生及劉興達先生此時返回會議席上，而何培斌教授暫時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/138 為批給在劃為「休憩用地」地帶的
香港西灣河太康街西灣河渡輪碼頭(部分)
經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可(申請編號
A/H21/133)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/138 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 為批給經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可(申請編號 A/H21/133)續期三年；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，當局沒有收到公眾意見，民政事務總署東區民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。

25. 黎惠珊女士在回應一名委員的提問時表示，東區區議會經諮詢後並無就這宗申請表示反對。

商議部分

26. 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，至二零一七年四月八日止，並須附加以下條件：

「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。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

「(a) 留意環境保護署署長在文件第 8.1.3(e)段的意見，須符合相關污染管制條例的規定，以及需根據《水污染管制條例》申請牌照；以及

(b) 妥為保持有關處所的衛生。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議解答委員的詢問。黎女士此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/415 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港半山堅道 73 至 73E 號的建築物高度限制，由主水平基準上 160 米增加至主水平基準上 165 米，以作准許的分層住宅用途 (都會規劃小組委員會文件第 A/H3/415A 號)

28. 秘書報告，這宗申請曾一度延期兩個月。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，回應相關部門的意見。申請人於二零一四年一月二十七日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注事宜，並評估擬議發展可能達致的通風效能。

29. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於已給予合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/288 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道15號九龍灣工業中心地下5B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/K13/288號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該份意見書關注附近道路的泊車問題。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於有公眾意見關注附近道路的泊車問題，申請處所內的商店及服務行業用途佔地少，所造成的交通影響輕微。運輸署署長亦對這宗申請沒有意見。

31. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)提交並落實消防安全措施，包括闢設與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及在申請處所設置消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘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。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 在申請處所進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意九龍東地政專員的意見，申請人須就申請處所的「商店及服務行業」用途申請契約修訂或臨時豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由建築事務監督監管執行的《建築物消防安全守則》，並參閱《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》；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，確保任何改變用途建議及／或改動及加建工程完全符合《建築物條例》的規定，尤其是：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》，為申請處所及有關單位的其餘部分提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的隔火障，把有關處所與樓宇的其餘部分分隔；
 - (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；

- (iv) 對於在已批租土地／私人建築物進行的違例建築工程，屋宇署可按需要根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；以及
- (v) 屋宇署在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/690 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘成業街20號怡生工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(零售)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/690號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 改建現有六個私家車及輕型貨車泊車位，以經營擬議的商店及服務行業(零售)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署九龍東地政專員表示，申請處所的擬議用途違反契約的用途限制和泊車規定。運輸署署長表示，申請人已證明，現有私家車／輕型貨車及上落客貨泊車位的數目高於契約的規定。根據現行《香港規劃標準與準則》，所涉地段原本所多出的

私家車／輕型貨車及上落客貨泊車位數目，已可符合擬議零售用途對私家車及上落客貨車位的需求。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲九份公眾意見書。一份意見書表示支持申請，另一份則建議應在所涉建築物內為上落客貨車輛提供足夠的轉動空間，以免該等車輛在街上停泊。其餘七份公眾意見書均反對這宗申請，主要理由是所涉建築物的泊車位短缺；縮減所涉建築物的泊車位會令觀塘區的泊車問題更為嚴重；擬議零售用途會令交通擠塞和人車爭路的問題惡化；以及泊車位之間的範圍是所涉工業大廈的共用範圍，並不屬於申請人；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。在該處所作的擬議零售用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與區內正在轉變的土地用途互相協調。雖然經擬議改建後，私家車／輕型貨車的泊車位供應仍符合契約的規定，而且相關政府部門(包括運輸署及消防處)不反對申請，但所涉地段現有的 50 個泊車位遠比《香港規劃標準與準則》的規定少 54%。倘與《香港規劃標準與準則》的現有規定比較，把六個泊車位改作零售用途的建議會令該地段泊車位短缺的問題惡化，也可能會令區內的路旁泊車問題加劇。

35. 一名委員詢問相關政府部門對所涉地段的泊車位規定有什麼不同意見，王鳳兒女士回應說，運輸署不反對這宗申請，因為根據申請人所計算，所涉地段的泊車位供應，在改建後仍可符合契約的規定。然而，地政總署認為改建六個泊車位的建議違反契約的用途限制和泊車規定。雖然地政總署不會於現階段確認申請人所計算的泊車位數量，是否符合契約的規定，但該署已指出，倘申請獲得批准，申請人可就所涉地段申請契約修訂／豁免書。規劃署則認為所涉地段的現有泊車位數量低於《香港規劃標準與準則》的現行規定，改建泊車位的建議會令

泊車位短缺的問題進一步惡化。運輸署助理署長(市區)李偉彬先生在回應主席的提問時證實，根據已提交的資料，所涉地段的泊車位供應在改建六個泊車位後，仍能符合契約的規定。由於所涉建築物現位於舊有地段，此舉並非不可接受。至於有關契約，主席表示，一如地政總署於文件第 9.1.1 段所述，改建六個泊車位的建議會違反契約的用途限制和泊車位的已註冊布局。

36. 王鳳兒女士在回應副主席的提問時表示，根據規劃署實地視察所得，在六個泊車位當中，有一些現時正為人使用，但不清楚這些泊車位的實際使用率。

37. 王鳳兒女士在回應主席的提問時表示，有關契約於一九五零年代簽定，所涉建築物是根據該契約於一九六零年代建成。當時的泊車位規定遠低於現行標準，尤其因為該建築物是作工業用途。然而，申請地點現時劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而且所涉建築物的一些處所已改作辦公室用途，預計對泊車位的需求會上升。

38. 一名委員詢問是否有其他個案顯示《香港規劃標準與準則》的現行規定適用於現有發展項目。王鳳兒女士回應說，就該區而言，她沒有處理過該等個案，但在一些其他同類申請中，受影響的泊車位可由申請人重設。申請人在現有申請中建議在同一地段內採用雙層泊車，以重設泊車位，運輸署不予接受。倘這宗申請獲小組委員會批准，改建六個泊車位的建議，會令泊車位出現淨損失，令泊車位供應短缺情況惡化。

商議部分

39. 李偉彬先生在回應主席的提問時表示，觀塘區舊工業大廈的泊車位，普遍是根據一九五零年代的契約規定闢設。一般而言，要現有建築物符合《香港規劃標準與準則》的現行規定是困難的。然而，倘整幢改建現有工業大廈，運輸署會要求項目倡議人盡量根據《香港規劃標準與準則》的現行規定，為改建後的建築物提供足夠的泊車位。倘部分改建現有工業大廈，運輸署會參考有關工業大廈的泊車位使用率，以及區內的非法泊車問題，並根據個別情況決定有關的規定。由於這宗申請並

非整幢改建有關建築物，加上區內的非法泊車問題亦非十分嚴重，因此，運輸署接受申請人根據契約規定提供泊車位。

40. 主席表示，有關工業大廈按一九五零年代的契約規定闢設泊車位，數量不多。然而，觀塘區工業大廈的發展趨勢，是改建作辦公室用途，對泊車的需求亦增加。至於所涉建築物，倘更多處所改裝作辦公室用途，預計會有泊車位不足的情況。這宗申請涉及把現有泊車位改作其他用途，倘獲小組委員會批准，便會為同類申請立下不良先例。批准該等申請，會令正轉型地區內的泊車位短缺情況惡化。

41. 一名委員認為觀塘區的工業大廈普遍缺乏泊車位，因此他支持規劃署的建議。

42. 一名委員詢問運輸基於什麼理由拒絕申請人的雙層泊車建議，李偉彬先生回應說，雖然雙層泊車在技術上是可行的，但主要問題涉及該等設施的管理事宜。倘管理不善，便會堵塞停車場入口並引起車龍，而此個案有可能會出現這個問題，因此該署認為有關建議不可接受。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 12 段的拒絕理由，並認為有關理由恰當。拒絕理由如下：

「有關地段所涉工業大廈的現有泊車位供應，已低於《香港規劃標準與準則》的現行標準。把六個私家車／輕型貨車泊車位改作零售用途的建議，會令該地段泊車位的短缺情況惡化。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令觀塘商貿區內的路旁泊車問題更為嚴重。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的詢問。王女士於此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/262

擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的九龍紅磡
必嘉街 92 至 112 號紅磡灣中心 G、H 及 J 座
商業平台地下(部分)、一樓及二樓經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/262 號)

44. 秘書報告，這宗申請由和記黃埔有限公司的附屬機構滄源發展(中國)有限公司提出，其顧問為亞洲先創有限公司、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司、LLA 顧問有限公司和達威設計顧問有限公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現時與和記黃埔有限公司和 LLA 顧問有限公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來

何培斌教授 — 現時與和記黃埔有限公司有業務往來

45. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於林光祺先生並無參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。小組委員會亦同意，劉興達先生及何培斌教授可以留在席上，但應避免參與討論。

46. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

47. 秘書進一步報告，西九龍新動力、工黨及紅磡居民關注組提交了三封請願信。西九龍新動力支持紅磡灣中心的業主所提出的反對，並表示只長三個星期的法定公布期不夠時間讓業主提交意見。西九龍新動力要求小組委員會延期考慮這宗申請，讓九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會在其訂於二零一四年三月六日舉行的會議上，可先考慮紅磡灣中心的業主的意見。工黨亦反映業主的關注，並指公眾諮詢期的時間不足，他們建議應以工作天為準計算三個星期的法定公布期。紅磡居民關注組反對這宗申請，他們擔心擬議酒店會增加區內本已繁忙的交通。該三封請願信已在會上呈閱，供委員參閱。秘書表示，由於申請人要求延期兩個月考慮其申請，倘小組委員會同意申請人的要求，則這宗申請會在九龍城區議會於二零一四年三月六日舉行有關會議後，才提交小組委員會考慮。

48. 主席表示，申請人延期考慮申請的要求可予應允，他亦已備悉該等請願信所表達的意見。有關意見會在適當時候連同這宗申請在會上呈閱，供委員考慮。

49. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

其他事項

50. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。