

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年一月二日上午九時舉行的
第 526 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
姜培潤先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

陳祖楹女士

張孝威先生

葉德江先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年十二月十二日第 525 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」)二零一四年十二月十二日第 525 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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/761 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A5 及 A6 工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/761 號)

3. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司(下稱「羅迅公司」)是申請人的顧問公司，陳祖楹女士目前與羅迅公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳女士因事未能出席會議。

4. 秘書報告，小組委員會文件的替代頁(第 4 頁)已於會上呈閱。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見；而深水埗民政事務專員亦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，規劃署對這宗申請不表反對。有關的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向。申請用途與所涉工業樓宇的其他用途並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即有關申請不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉樓宇及毗鄰地區內的發展造成嚴重的負面影響。申請處所涉及先前三宗在有附帶條件下獲小組委員會批准的規劃申請(編號 A/K5/501 獲准在 A5 工場作「附屬辦公室及陳列室」用途、編號 A/K5/719 獲准在 A6 工場作「商店及服務行業(陳列室)」用途，以及編號 A/K5/752 獲准在 A6 工場作「商店及服務行業」用途)。提交現行申請，目的是使涵蓋 A5 及 A6 工場的有關處所合併為一個獨立單位，以便完全作「商店及服務行業」用途。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。從土地用途規劃的角度而言，申請用途可予接納。由於申請處所的「商店及服務行業」用途已經運作，因此並不建議施加展開有關發展的時限條款。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 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(即在二零一五年七月二日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在所涉處所內提供消防裝置和設備，以及與工業部分完全分隔的逃生途徑，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。」

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在所涉處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須就所涉處所進行的『商店及服務行業』用途申請短期豁免書；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘擬在所涉處所經營食物業(如有的話)，須申領所需牌照。」

[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提問。沈先生此時離席。]

議程項目 4 及 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/425 擬把劃為「工業」地帶的
新界葵涌貨櫃碼頭路 77 至 81 號整幢改裝
以闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/425 號)

A/KC/426 擬把劃為「工業」地帶的
新界葵涌葵豐圍 38 至 42 號整幢改裝，
以闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/426 號)

9. 小組委員會備悉，這兩宗擬闢設辦公室並經營食肆和商店及服務行業的第 16 條申請性質相似，加上申請地點十分接近，並位於同一「工業」地帶內，小組委員會同意一併考慮申請。

10. 秘書報告，宏基測量師行有限公司為申請人的顧問公司之一。劉興達先生就此議項申報利益，因為他目前與該公司有業務往來。梁宏正先生亦就此議項申報利益，因為他在葵涌有一家辦公室。委員備悉劉先生沒有參與這兩宗申請，而梁先生的辦公室不能直接看到申請地點。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意他們可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人就政府部門的意見擬備回應。這是申請人首次要求延期申請。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上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。

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/77 擬略為放寬劃為「其他指定用途」地帶的香港山頂道 118 號山頂廣場的發展限制，以在山頂廣場的天台樓層(部分)闢設臨時娛樂場所(空中飛索設施)(為期 5 年)(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/77 號)

13. 秘書報告，宏基測量師行有限公司為申請人的顧問公司。劉興達先生就此議項申報利益，因為他目前與該公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，以及劉先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意劉先生可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年十二月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間提供進一步資料，回應由政府部門提出而申請人尚未處理的意見。這是申請人第二次要求延期。

15. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於這是申請人第二次要求延期，小組委員會已給其四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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/79 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
香港山頂盧吉道 27 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/79 號)

16. 秘書報告，二零一四年十二月五日，申請人的代表致函城規會秘書，要求延期一個月才考慮這宗申請，有待申請人提供進一步資料，以處理政府部門提出的意見。二零一四年十二月二十四日，申請人提交進一步資料，以回應政府部門的意見及公眾對交通和環境事宜的關注。二零一四年十二月三十一日，秘書獲城規會授權接受該等進一步資料，因為不會令該申請的性質有重大改變，但決定不豁免須履行有關公布和重新計算法定時限的規定。

17. 經商議後，小組委員會同意今次會議無須討論有關的延期要求。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/80 擬在劃為「綠化地帶」的香港司徒拔道 46 號
毗連的政府土地改善現有車輛通道(包括擴闊道路
及有關的土力工程)，以進行住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/80 號)

18. 秘書報告，利比發展顧問有限公司為申請人的顧問公司之一。林光祺先生就此議項申報利益，因為他目前與該公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，以及林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年十二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間就申

請準備岩土規劃檢討報告，以回應有關部門的意見。這是申請人首次要求延期申請。

20. 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。

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/400 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔皇后大道東155至167號
闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/400A號)

21. 秘書報告，小組委員會文件的替代頁(第 12 及 13 頁)涉及修訂屋宇署的意見，已於會上呈閱。

22. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現與城市規劃公司、LLA 公司及安誠公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — | 現與城市規劃公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 現與 LLA 公司有業務往來； |

- 凌嘉勤先生 (規劃署署長) — 擁有一個位於皇后大道東的單位
- 劉文君女士 — 擁有兩個位於星街的單位
- 李律仁先生 — 與配偶共同擁有一個位於聖佛蘭士街附近的單位
- 梁宏正先生 — 共同擁有一個位於皇后大道東的物業
- 邱浩波先生 — 其辦公室位於修頓中心

23. 小組委員會備悉，凌嘉勤先生及何培斌教授因事未能出席會議。由於林光祺先生和劉興達先生不涉及這宗申請，以及劉文君女士及李律仁先生的物業和邱浩波先生的辦公室並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們應可留在會議席上。至於梁宏正先生，由於其興建中的處所位於申請地點對面，小組委員會認為梁先生涉及直接利益，並同意他應暫時離席。

[梁宏正先生此時暫離會議。]

[劉文君女士此時到席。]

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬進行商業發展(包括闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業)；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，有關內容撮錄如下：
- (i) 地政總署港島東地政專員表示，並無契約條文規定把樓宇後移／撥出土地作公眾通道；
 - (ii) 運輸署署長對按申請人所建議，擬議發展會使用現時合和中心的上落客貨設施沒有意見，但認為應制訂一套機制以經常容許擬議發展使用合和中心的上落客貨設施；否則，倘沒有提供任何上落客貨設施，則會對這宗申請有所保留。他亦認為有必要使用申請地點擬議公眾通道的一部分(即在皇后大道東南面行人路申請地點闊 4 米的臨街部分)，以及沿申請地點北面邊界的相關避車處擴展部分，因為兩者均有助疏導皇后大道東的人流。然而，他對日後緊連申請地點的行人路及在公眾通道關設的行人設施保留意見，待日後在提交建築圖則階段接獲詳細設計時才作評論；
 - (iii) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築表示，鑑於沒有豁免總樓面面積建議的詳情，因此，在提交建築圖則階段前對申請仍有保留意見。她亦對擬議共用安排可能對合和中心總樓面面積的影響保留意見；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請，但建議申請人須進一步擴闊緊連皇后大道東的擬議公眾通道，以改善行人環境；以及研究增加專用通道的通行高度範疇，從而為行人營造更具吸引力的有蓋廣場；以及
 - (v) 其他政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 997 份公眾意見書，當中 943 份支持申請，以及 13 份沒有表示支持或反對申請。在 943 份表示支持申請的意見書中，872 份沒有提供理由，而其他支持申請的主要理由包括：擴闊行人路建議會利便該區的人流及加強行人安全；擬議發展會有助市區重建和改善古舊市區的環境；加強灣仔南的商業發展；紓緩灣仔區寫字樓不足的問題；提供更多就業機會；為區內居民及僱員提供食肆及零售商店；以及擬議發展造成的視覺影響有限。餘下 41 份意見書來自保護堅尼地道小組、創建香港、中西區關注組、關注基層住屋聯席、灣仔基層住屋組、堅尼地道居民及個別市民，表示反對這宗申請。有關的反對意見撮錄如下：

- (i) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，並會減少該區房屋用地的供應；漠視適用於「住宅(甲類)」地帶內的發展項目中有關公眾休憩用地的要求；城市規劃委員會就「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」發出的指引(城規會規劃指引編號 5)已過時；
- (ii) 把擬議地積比率訂為 18 倍實是前所未見，也違反《建築物(規劃)規例》所訂明「住宅(甲類)」地帶地積比率上限為 8 至 10 倍的規定；
- (iii) 擬議上蓋面積百分率接近 100% 是不可接受的；後移範圍應納入擬議發展以改善通風和緩減屏風效應；以及擬議發展的建築物高度過高；
- (iv) 沿皇后大道東南面的行人路並非過度擁擠；以及闢設公眾通道旨在提供通往商業處所的通道；

- (v) 擬議發展對交通造成更大影響，但申請人沒有提供交通影響評估報告；該區對泊車位的需求甚殷，但擬議發展範圍內卻不設泊車位；擴展避車處會導致車輛流量增加和違例泊車情況加劇；以及申請人沒有就改建行人路以擴展避車處的建議諮詢公眾及區議會；
 - (vi) 擬議發展會與合和中心連接，並會完全阻擋後巷的通風；以及合和中心前面現有的避車處是環境污染的源頭，因為該處常有空轉引擎的車輛佔用；以及
 - (vii) 應考慮在天台加強綠化和設置一個公眾花園。
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議商業發展與毗鄰四周的土地用途及發展特色並非不相協調。由於房屋用地嚴重短缺，因此擬作住宅用途的用地一般應保留作住宅發展。不過，申請地點位於商業建築羣內，位置優越，對商業發展大有幫助。擬議公眾通道可為區內行人提供較佳的步行環境和其他替代路線。基於整體建築物高度為主水平基準上 94.85 米，低於分區計劃大綱圖所訂明的法定建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，以及考慮到附近商業發展的建築物體積，按 18 倍地積比率發展的擬議商業發展，其建築物體積並非不可接受。擬議商業發展符合城規會規劃指引編號 5 所訂明的相關評估準則。相關政府部門(包括運輸署、路政署、屋宇署及地政總署)不反對擬議公眾通道及擴展避車處。關於公眾關注的土地用途協調、房屋土地供應、發展密度、建築物設計、公眾通道是否必要，以及擬議商業發展可能對交通、環境、通風及日光的影響，上述政府部門的規劃評估及意見亦適用。

25. 副主席要求規劃專員闡釋總城市規劃師／城市設計及園境就文件第 15 頁所載的擬議公眾通道所提出的意見。高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應解釋，擬議建築物後移及撥出地

下一層的土地旨在利便該區行人路的連接，以及優化行人路的環境，而申請人擬根據《建築物(規劃)規例》第 22 條要求額外積比率及上蓋面積。由於申請人擬把現有公眾行人路的一部分改作公眾避車處，因此有需要把地面一層的建築物後移，以便在申請地點內重置行人通道。據申請人所稱，所淨增加的公眾通道面積將不多於 278 平方米。為此，總城市規劃師／城市設計及園境建議申請人提供更多地方供闢建擬議公眾通道。

行人路連接及撥地範圍

26. 副主席詢問公眾通道的作用會否取決於落實興建由申請地點經囂匯至港鐵灣仔站的擬議行人隧道。高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應說，據運輸署署長所述，只有擬議撥地範圍的一部分(在皇后大道東南面行人路申請地點闊 4 米的臨街部分(即約 118 平方米))對疏導皇后大道東的人流至關重要。申請人擬按其建議把撥地範圍經皇后大道東底下的日後行人隧道連接至囂匯，以順應灣仔區議會在二零零八年提出的要求。該隧道的原先設計是把囂匯與合和中心而非申請地點連接起來。至於由囂匯收納從合和中心伸延的行人隧道，當局已作出相關的契約修訂。由申請地點至囂匯的擬建行人隧道須另作契約修訂。鑑於囂匯屬於共有業權，倘日後難以修訂契約，擬建行人隧道便不能連接至申請地點，但仍可與合和中心連接，然後經合和中心的現有露天廣場至申請地點。不過，擬建行人隧道並非申請的一部分。運輸署署長表示，公眾通道的位置相當重要，既是闢設日後行人隧道出入口的位置，亦是讓行人往來合和中心露天廣場及擬議發展的位置。運輸署助理署長(市區)李偉彬先生補充說，只有擬議公眾通道的一部分(即申請地點闊 4 米的臨街部分(約 118 平方米))及相關避車處的擴展部分才是必要的，因為兩者有助疏導人流。

共用內部交通設施

27. 關於這一點，李律仁先生就有關囂匯的事宜申報利益，因為他是市區重建局(下稱「市建局」)董事局非執行董事，而囂匯是市建局的項目之一。由於申請與囂匯並非直接相關，小組委員會同意李先生可留在會議席上。

28. 副主席關注到共用合和中心上落客貨設施的建議，並詢問是否有同類安排的先例。高級城市規劃師／港島盧女士回應表示，合和中心的土地擁有人已原則上同意讓申請人的擬議商業發展永久使用該處的上落客貨設施。擬議發展會與合和中心二樓至九樓連接。盧女士續說，申請編號 A/K14/684 亦有同類建議，涉及兩個發展項目共用內部交通設施；有關申請擬整幢改裝兩幢位於觀塘鴻圖道的工業及辦公室兩用樓宇，以進行商業及酒店用途，於二零一四年四月二十五日獲城規會批准。擬議酒店發展的內部交通設施設於毗鄰商業發展。有關建議可通過契約修訂，以及《建築物條例》下的提交建築圖則機制付諸實行。至於現行申請，已建議加入規劃許可附帶條件，訂明為擬議發展提供上落客貨設施的要求。

29. 一名委員關注到擬議商業用途造成的交通影響及其對四周地區造成的累積交通影響。高級城市規劃師／港島盧女士回應說，申請人已提交一份連同行人交通評估的交通影響評估。交通影響評估已考慮到區內現有／施工中／計劃進行的商業發展，所得結論是擬議發展不會對區內道路網造成不良的交通影響，以及擬議發展是可以接受的。運輸署助理署長(市區)李偉彬先生補充說，交通影響評估連同有關車流及人流的評估是可以接受的。

綠化市區

30. 一名委員詢問擬議方案是否可加強綠化市區。高級城市規劃師／港島盧女士解釋說，由於地下一層的公眾通道須保持暢通以供行人使用，因此建議在申請地點西面邊界的地下一層豎設垂直綠化牆。在擬議發展的不同樓層(包括地面、五樓平台及天台)亦會栽種植物，以及建議加入有關提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。

建築物體積

31. 主席回應委員的提問時表示，擬議地積比率訂為 18 倍(包括申請人所要求的額外地積比率約 3 倍)，須在提交建築圖則階段由建築事務監督作決定。

32. 一名委員關注到擬議商業發展的體積及地積比率訂為 18 倍，並詢問是否已評估其對通風及城市設計等方面的影響。這名委員亦關注到申請人擬透過撥地以換取額外地積比率的建議或會立下先例，並詢問區內是否有其他同類個案，以及在公眾通道是否有柱樑。高級城市規劃師／港島盧女士表示，從視覺及城市設計角度而言，擬議商業發展的規模比住宅發展的規模為大，而因其處於商業帶的優越位置，與附近的商業發展亦非不相協調。盧女士進一步表示，區內亦有同類申請獲得批准。舉例來說，一九九三年就胡忠大廈地下一層的公眾休憩用地批給額外地積比率 0.3 倍；二零零七年就 QRE Plaza 地下一層的公眾休憩用地批給額外地積比率 0.4 倍；以及一九九四年就關設順豐國際中心的斜角批給額外地積比率 0.8 倍，以批撥部分用地為車輛使用者及行人提供更佳視野。目前，當局並無有關公眾通道設計的詳盡資料，有關設計會在提交建築圖則階段才予考慮。

33. 副主席要求澄清申請人撥地建議的理由和理據。高級城市規劃師／港島盧女士回應說，申請人建議擴展臨向合和中心的現有避車處供市民使用，此乃考慮到現有避車處並不足夠，難以提供上落客貨設施，致使該區出現交通擠塞問題。運輸署認為擬議公眾通道的一部分(約 118 平方米)和相關避車處擴展部分是必要的，因為兩者有助優化街道環境，以及加強行人路與合和中心、施工中的合和中心二期、申請地點及囃匯的連接。

商議部分

34. 主席建議考慮申請時可集中以下兩方面：(i)把申請地點的用途由住宅改作商業發展是否恰當；以及(ii)倘申請獲得批准，是否可透過規劃許可附帶條件而審視落實建議的詳情。

35. 一位委員表示，因應政府目前的房屋政策，當局應盡量保留指定作住宅用途的土地，以應付住屋需求。然而，申請地點位於皇后大道東的商業帶，而該處的擬議商業用途與四周的用途並非不相協調。至於有關發展的地積比率擬訂為 18 倍，主席請委員注意就撥地而獲取額外地積比率須經建築事務監督批准。一名委員支持擬議用途，並指出批予額外地積比率以換取

撥地並非鮮見。副主席不反對有關商業發展，但關注到如何落實擬議交通安排，包括共用合和中心的上落客貨設施。

36. 一名委員認為，任何擬議商業發展會無可避免地對該區的道路網造成一些交通影響。就現行申請來看，擬議避車處會供公眾和擬議發展使用。另一名委員指出，擬議避車處會帶來日後擴闊皇后大道東的機會。委員從運輸署備悉，現有和擬議避車處全長 40 米，乃供公眾使用。目前，現有避車處常有的士、私家車、貨車、巴士和小巴使用，而延長避車處會有助緩減交通流量問題。儘管如此，相關政府部門須負責管理及執法工作，確保交通暢順。委員亦備悉，運輸署不反對擬議發展不設上落客貨設施，但須確保合和中心的上落客貨設施可供擬議發展使用。

37. 一名委員關注到擬議發展的體積，因其低層的上蓋面積接近 100%。這名委員詢問是否可透過訂明相關要求，包括闢設 4 米建築物後移範圍或非建築用地、在地下一層預留 6 米通行高度或為公眾通道採用無柱設計，從而為途經該處的行人營造更開揚和具吸引力的露天地方。一名委員質疑申請人提出在申請地點加強市區綠化的建議，因為申請地點對出的現有露天地方會被覆蓋。這名委員認為較可取的做法是，把擬議發展的地下一層後移以提供更多綠化機會。委員備悉，規劃署已在小組委員會文件中建議加入規劃許可附帶條件，以規管公眾通道的設計、供應、管理和維修保養。

[楊偉誠先生此時到席。]

38. 主席總結各委員的意見，表示不反對在皇后大道東的商業帶進行擬議商業發展，因其與四周用途並非不相協調。委員亦認為，施加規劃署所建議的規劃許可附帶條件，以審視落實發展的細節，尤其是公眾通道及避車處的設計，實屬恰當的做法。申請人應考慮委員就履行規劃許可附帶條件提出的意見和建議。

39. 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。這項規劃許可的有效期至二零一九年一月二日止。除非在該日期

前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，為臨向皇后大道東申請地點擬議發展的地下一層設計、提供、管理及維修保養公眾通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，為緊連皇后大道東的申請地點設計和設置公眾避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，為擬議發展設置上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 提交排水影響評估並落實評估所確定的紓緩影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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；以及
- (h) 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。」

40. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 關於上文規劃許可附帶條件(a)項，留意文件第10.1.2段有關運輸署署長的意見，擬撥地供在申請地點關設公眾通道的部分(即皇后大道東南面行人路

申請地點闊 4 米的臨街部分)是必要的；以及留意文件第 10.1.4 段有關屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，任何把地下一層撥地作公眾通道的建議，以及按《建築物(規劃)規例》第 22 條提出有關額外地積比率及上蓋面積的申請，相關政府部門在考慮這宗申請前須就撥地建議是否必要提出意見或作出確認，以及保留就問題提出進一步意見；

- (b) 關於上文規劃許可附帶條件(c)項，留意文件第 10.1.2 段有關運輸署署長的意見，如申請人所建議，須為擬議發展制訂一套機制以確保可使用合和中心的現有上落客貨設施；以及留意文件第 10.1.1 段有關地政總署港島東地政專員的意見及文件第 10.1.4 段有關屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，共用上落客貨設施的建議或會對釐定現有合和中心的總樓面面積有所影響；
- (c) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合《可持續建築設計指引》的要求而建議的建築設計元素，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批准擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (d) 留意文件第 10.1.1 段有關地政總署港島東地政專員的意見，包括為擬議發展申請撤銷五類厭惡性行業；須確保申請地點的範圍及邊界恰當；申請契約修訂，以履行申請人的建議，把申請地點地下一層撥作公眾通道；倘申請人有意把皇后大道東底下的擬建隧道連接至申請地點，則須修訂內地段第 9018 號的契約並取得該地段所有擁有人的同意；不保證任何契約修訂會獲得批准，以及地政總署署長會以業主身分酌情考慮有關申請，倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署署長施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (e) 留意文件第 10.1.2 有關運輸署署長的意見，在日後提交建築圖則階段接獲詳細設計後才就緊連申請地點的日後行人路及在公眾通道闢設的行人設施提供意見；以及擬議行人指示牌的詳細設計須在落實前提交相關政府部門，供其提出意見；
- (f) 留意文件第 10.1.4 段有關屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，該署會在提交建築圖則階段仔細審視履行《建築物條例》的情況、豁免總樓面面積建議，以及總樓面面積和上蓋面積的詳細分項數字；
- (g) 留意文件第 10.1.5 段有關環保署署長的意見，須在詳細設計階段挑選適當位置以設置鮮風入口，以免日後令佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響。此外，由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (h) 留意文件第 10.1.6 段有關渠務署總工程師／香港及離島的意見，任何排污改善工程須由有關地段擁有人自費設計和建造；
- (i) 留意文件第 10.1.7 段有關消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定。有關設置緊急車輛通道的安排須符合建築物消防安全守則的規定；
- (j) 留意文件第 10.1.8 段有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應考慮增加擬議公眾通道的闊度及通行高度，並採取設計措施以提高視覺質素，以及減輕擬議發展所予人的龐大感覺；以及
- (k) 留意文件第 10.1.9 段有關建築署總建築師／管理統籌分處 2 就擬議發展詳細設計所提出的意見。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/403 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的灣仔堅尼地道及船街內地段第 8715 號經營酒店、商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/403 號)

41. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司的附屬公司韋安投資有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司、地利環境顧問有限公司、LLA 顧問有限公司、栢誠(亞洲)有限公司及安誠工程顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------|---|--|
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司、地利環境顧問有限公司、LLA 顧問有限公司、栢誠(亞洲)有限公司及安誠工程顧問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 |
| 劉興達先生 | — | 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — | 在皇后大道東擁有一個住宅物業 |
| 劉文君女士 | — | 在星街擁有一個住宅物業 |
| 李律仁先生 | — | 與配偶共同擁有一個位於聖佛蘭士街附近的住宅物業 |

梁宏正先生 — 與他人共同擁有一個位於皇后大道東的物業

邱浩波先生 — 辦公室位於修頓中心

42. 小組委員會備悉，凌嘉勤先生和何培斌教授因事未能出席會議，以及梁宏正先生已離席。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生和劉興達先生沒有參與這宗申請；劉文君女士及李律仁先生的物業及邱浩波先生的辦公室不能直接看到申請地點，他們可以留在席上。

43. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一四年十二月十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

44. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時期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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/73 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
香港筲箕灣道 225 至 227 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/73 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬經營的酒店；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 398 份公眾意見書。當中，一份沒有表示意見；一份並不相關，因為其內容是關於灣仔另一宗酒店申請；一份表示支持，因為擬議項目有助推廣旅遊業；另有兩份表示支持，但沒有提供任何理由。餘下 392 份表示反對的公眾意見書，分別由兩名立法會議員、一名東區區議員、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)、創建香港、區內居民及市民提交。他們反對這宗申請，主要理由是：擬議酒店發展與周圍地區不相協調；無需在住宅區興建酒店；該區亦沒有足夠基建設施，以支援酒店發展。擬議酒店會影響該住宅社區的居住和寧靜環境，並令租金上升，因而影響區內商店的經營。擬議酒店發展會造成負面的交通、環境、景觀及通風影響。有提意見人關注擬議酒店施工期間會造成空氣／噪音污染，以及對周圍住宅樓宇構成通風問題。煤氣公司認為，由於擬議發展鄰近一條現有的中壓管道，因此須進行風險評估以評定潛在風險，並因應需要制訂所需的緩解措施。兩名立法會議員及一些反對人士則指這宗申請為期三周的諮詢期太短，向區內居民進行的公眾諮詢亦不足；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。由於申請地點涉及一宗仍然有效的先前規劃許可(作酒店用途)，這宗申請或可獲特別考慮。就這宗申請而言，申請人擬修改上蓋面積，並略為增加總樓面面積。當局認為，擬議酒店與其周圍的發展並非不相協調。此外，擬議建築物的高度低於分區計劃大綱圖所訂主水平基準上 100 米的最高建築物高度。在現行方案中，申請人

建議把樓宇沿筲箕灣道作全高度後移，所涉面積達總地盤面積的 8% (約 13.6 平方米)，從而減少平台體積佔去的上蓋面積。申請人表示，後移所騰出的土地會予以美化，亦有助鋪築較闊的行人路，以便行人來往，從而改善步行和生活環境。相關政府部門從交通、環境、消防安全、基建和運作的角度，對擬議酒店發展不表反對或沒有負面意見。鑑於擬議酒店規模不大，只有 61 間客房，對於申請人沒有增闢內部交通設施，運輸署署長從交通工程的角度沒有表示意見。

46. 一名委員問及當局有否時間表落實毗連的「休憩用地」地帶，以及現時地盤狀況為何。高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應說，對於落實該休憩用地的時間表，康樂及文化事務署仍未有定案。該休憩用地現時作臨時用途，包括一個收費公眾停車場和供復康巴士停泊的車位。鑑於圖 A-2 顯示的用途地帶界線及地盤界線存在差異，上述委員就此事提出疑問。盧女士解釋，分區計劃大綱圖上的用途地帶界線是以 1:5000 的比例劃定，與小型地段的地段界線或未能完全一致。然而，視乎情況所需，此等差異會在日後修訂分區計劃大綱圖時予以修正。盧女士在回應該名委員的提問時表示，申請人是申請地點唯一的「現行土地擁有人」。在先前獲核准作酒店發展的申請編號 A/H9/68 中，以及在二零一四年七月就該核准計劃略作修改的申請編號 A/H9/68-1 中，他亦是申請地點的擁有人。在今次的申請中，申請人仍是申請作相同的酒店用途，但提交了替代的建築設計方案。二零一四年十一月，申請人就先前的計劃提交了一套建築圖則，建築事務監督仍在處理該套圖則。無論這宗申請會否獲小組委員會批准，申請人仍可根據先前已核准的計劃，落實其酒店發展項目。

商議部分

47. 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。這項規劃許可的有效期至二零一九年一月二日止。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。這項許可另須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (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；
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項有關排污影響評估所建議進行的區內排污設備改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

48. 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，並不表示建築事務監督會批予酒店寬免或豁免後勤設施計入總樓面面積內。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督不批予擬議酒店寬免或不豁免後勤設施計入總樓面面積內，致令目前的發展計劃的非住用地積比率超過 12 倍或須予作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求，以及建築事務監督會就擬議發展批准／批予所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政總署不批准／批予擬議建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃又須予作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 須向地政總署香港東地政專員提交牌照申請，以獲准在擬議酒店地下經營咖啡店；

- (d) 留意文件第 8.1.2(a)至(e)段有關屋宇署總屋宇測量師／新界東和文物建築的意見，即申請人須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-132 號所訂的準則，以便根據《建築物(規劃)規例》修改上蓋面積；在該建築物後方闢設一條通道巷，而在計算地積比率及上蓋面積時，該部分的面積應從地盤面積剔除；遵從《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號訂明有關酒店寬免及總樓面面積豁免的準則；按《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號第 13 段所訂明，把一樓咖啡店的入口和二樓的樓梯、升降機槽及垂直槽管的空隙地方計入總樓面面積內；擬議發展須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號新頒布的總樓面面積寬免政策；以及在提交建築圖則階段，當局會詳細查核遵從《建築物條例》的情況；
- (e) 留意文件第 8.1.4(b)及(c)段有關消防處處長的意見，即待收到正式提交的建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防規定；以及緊急車輛通道的安排須符合《建築物消防安全守則》的規定；
- (f) 留意文件第 8.1.5(a)及(c)段有關環保署署長的意見，即申請人就擬議項目作詳細設計時，須挑選適當的位置設置中央空調系統的鮮風入口，以免對日後佔用人造成不能接受的環境影響；以及由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (g) 留意文件第 8.1.6(b)段有關渠務署總工程師／香港及離島的意見，倘擬議發展會對現有公共排污系統造成不良的影響，有關地段擁有人應自費制訂並落實緩解措施，以減少對排污造成的負面影響，而有關情況必須符合政府現時所訂的標準；
- (h) 留意文件第 8.1.7(a)至(c)段有關機電工程署署長的意見，即申請人須與香港中華煤氣有限公司保持

聯絡，確定申請地點附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置，並詢問在擬議發展的設計及施工階段，是否須就該等氣體喉管／氣體裝置預留最少的後移距離；以及須遵從機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定；

- (i) 留意文件第 8.1.8(c)及 8.1.10(d)有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即加強沿東北面界線的地面及地面以上樓層的環境美化工作，以配合申請地點旁的已規劃休憩用地；並且在地面層的後移範圍及在不同樓層的蓋面栽種植物以美化環境，從而改善擬議酒店的環境及景觀；
- (j) 留意文件第 8.1.9(c)段有關建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，即應予考慮在一整排無窗外牆(附連玻璃幕牆)增添適當的建築特色，使建築物外牆設計不致流於單調呆板；以及
- (k) 留意文件第 8.1.11(b)至(e)段有關民政事務總署總主任(牌照)的意見，申請人須根據《旅館業條例》就擬議酒店申請牌照；擬獲發牌的範圍必須相通；所提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；以及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會進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

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

[霍偉棟博士此時離席。]

九龍區

議程項目 12

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/311 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
九龍九龍塘打比道 4 號
闢設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/311 號)

49. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司是申請人其中一位顧問。下列委員已就這項目申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 家庭成員住在九龍塘 |
| | — | 擔任一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業 |
| 梁宏正先生 | — | 現時住在九龍塘 |

50. 由於申請人已要求延期審議這宗申請，而林光祺先生和劉興達先生不涉及這宗申請；劉文君女士家人和公司的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意應讓他們留在席上。小組委員會也知悉梁宏正先生已離席。

51. 小組委員會知悉申請人的代表在二零一四年十二月十二日要求延期審議這宗申請，為期兩個月，以便申請人有足夠時間就部門意見擬備回應。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

52. 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。小組委員會也同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給予兩個月時期讓其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。

[劉文君女士於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/312 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍九龍塘根德道 15 號闢設學校(小學活動室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/312 號)

53. 申請人要求延期考慮這宗申請。劉文君女士和梁宏正先生就此議項申報利益，因為劉女士的家人居於九龍塘，以及劉女士也是一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有一項物業；而梁宏正先生現居於九龍塘。小組委員會備悉兩人已離席。

54. 秘書報告，在發出該申請的小組委員會文件後，申請人於二零一四年十二月三十一日來信要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期申請。規劃署不反對這宗延期申請，因為延期的理由符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「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」所訂明的延期準則，即申請人需要額外時間回應部門意見、押後期限並非無限期，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

55. 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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要

的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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 14

其他事項

56. 議事完畢，會議於上午十一時十分結束。