

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年一月二十二日上午九時舉行的
第 550 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

張孝威先生

林光祺先生

劉興達先生

運輸署助理署長(市區)
鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

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二零一六年一月八日第 549 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」)二零一六年一月八日第 549 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。

[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。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/251 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「體育及康樂會」地帶的九龍尖沙咀覺士道
九龍木球會的上蓋面積限制(由 15%放寬至 24%)，
以作准許的康體文娛場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/251B 號)

3. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來

林光祺先生 — 過往與雅邦公司和英環公司有業務往來

4. 由於劉文君女士和林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

5. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月二十一日提交進一步資料，澄清上落客貨的安排，有關資料已於會上呈閱。小組委員會亦備悉文件第 3 和第 22 頁的替代頁亦已於會上呈閱，其內容提及已接獲的進一步資料。

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬略為放寬上蓋面積限制(由 15%放寬至 24%)，以作准許的康體文娛場所用途；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務局局長支持這宗申請，而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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 155 份公眾意見書。公眾意見書所持的理由撮述如下：
- (i) 15 份意見書支持申請，理由是擬議發展可提供額外體育設施，促進本港社會的體育活動並供公眾使用，以及讓木球會有條件舉辦全天候的公眾活動；額外的體育設施可提高公眾參與時數，並可藉重置室內設施和利用地下空間善用土地；此外亦可促進少數族裔人士和兒童的體育活動；以及
 - (ii) 140 份意見書反對這宗申請，主要理由是違反「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向；要求放寬的程度並不輕微，而且現有會員已獲提供足夠設施；尖沙咀已有足夠的公共體育和康樂設施；帶來環境和交通問題；減少視覺和景觀上的開揚程度；有需要檢討私人遊樂場地契約；及立下不良先例；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。擬議康體設施發展連附屬停車設施，設於六層高的康樂設施大樓內(包括三層地庫)，以低矮建築模式提供需求殷切的體育設施。擬議發展不會帶來重大的不良影響。考慮到有關建議的個別優點和情況，略為放寬上蓋面積可以接受。所諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，民政事務局局長則支持這宗申請。相關政府部門所關注的技術問題可藉施加建議的規劃許可附帶條件予以解決。批准這宗申請不會立下不良先例。至於公眾意見，上述相關決策局和相關政府部門的規劃評估和意見亦相關。

九龍木球會的會員數目和運作

7. 副主席查詢九龍木球會的會員人數和會員名額是否有上限。他又詢問政府是否有機制監察康樂會所設施的規模和是否有其他會所提供室內草地滾球場。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應說，九龍木球會約有 2 000 名會員。按照私人遊樂場地契約，九龍木球會須就增加會員人數或設施取得民政事務局和地政總署的批准。她續說，本港有其他康樂會所設有草地滾球場，而該位於尖沙咀的草地滾球場是室內設施。

9. 主席詢問申請人有否就木球會內擬設室內保齡球設施提出理據。阮文倩女士在回應時表示，擬議建築物可容納室內草地滾球場、多用途戶外運動場、保齡球場、室內體育館和健身室各一個，以及設有露天運動場地和附屬停車場。按照尖沙咀分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的《註釋》，擬議用途可視為「康體文娛場所」用途，在該地帶內是經常准許的用途。

停車位

10. 副主席詢問九龍木球會有否為公眾提供收費停車位，以及木球會內現有停車位和在新體育及康樂大樓落成後新增停車位數目為何。阮文倩女士表示，就九龍木球會的停車位可否供一般市民使用，她並無相關資料。該會目前有 116 個泊車位。如按建議增加 60 個停車位和刪減 3 個現有停車位，日後的停車位總數是 173 個。運輸署認為增加 60 個附屬泊車位可以接受。

11. 主席查詢現有停車場的使用率。阮女士回答說，申請人所進行的交通影響評估顯示停車場的使用率已經飽和。主席再詢問九龍木球會有否採取任何措施來鼓勵會員使用公共交通設施。阮文倩女士在回應時表示，申請人未有提供這些資料，但指出在停車場客滿時，九龍木球會的空地會有地方容納等候的車輛，避免沿路出現車龍。

擬議布局設計和綠化

12. 主席請規劃署說明整個九龍木球會內的各個組成部分。阮文倩女士按文件的圖則 A-2 講述，申請地點現有四幢主要建築物，即(i)位於西面覺士道、屬二級歷史建築物的九龍木球會會所主樓；(ii)鄰接會所大樓的三層高停車場；(iii)位於東面佐敦里的會所擴建大樓；以及(iv)位於申請地點東南角的游泳池場館。北面有兩個戶外草地滾球場，而南面有一個木球場。有關建議提出把其中一個現有戶外草地滾球場重建為多用途體育及康樂大樓。主席再查詢發展大樓後會剩下多少露天場地。阮女士在回應時表示，兩個現有草地滾球場的大小為 36 米×36 米，在發展新大樓後會相應地減少一個草地滾球場所佔的露天場地。

13. 一名委員再請規劃署提供發展新大樓後綠化範圍淨增加或淨減少的資料，以及查詢九龍木球會的設施現時開放給公眾使用的時數。阮文倩女士說，由於新大樓會在現有綠化範圍興建，綠化範圍會淨減少，但有關發展會維持 20% 綠化率，10% 在地面，並同時進行水平和垂直綠化。此外，一如申請人所建議，兩棵樹會遭砍伐，而就擬砍伐的樹木會進行補償種植，種植的樹為八棵，比例不少於 1 對 1。在二零一三年上半年，公眾使用九龍木球會設施的時數遠超過私人遊樂場地契約規定的每月最少 50 小時。

設計和建築物高層限制

14. 一名委員備悉會所範圍內有一幢現有歷史建築物，並詢問私人遊樂場地契約是否訂有任何條件，管制會所內各項發展的設計和布局。阮文倩女士表示，九龍木球會須就增建大樓取得民政事務局和地政總署的批准。

15. 同一委員再詢問，鑑於會所範圍內一些現有建築物的高度已超出限制高度，申請人有否就建議新大樓的建築物高度為主水平基準上 15 米提供理據。阮女士回答說，擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖訂定的限制。

16. 阮女士回應主席的提問時，按文件的繪圖 A-12 講述，室內草地滾球場會鋪上人造草，而天台層設有圍欄的多用途戶外運動場會供進行戶外體育活動。

商議部分

17. 一名委員不反對這宗申請。鑑於民政事務局支持闢設需求甚殷的額外設施，副主席原則上亦不表反對。他並不把開放設施供公眾使用視為規劃優點，但對批准申請會導致九龍木球會的綠化範圍減少表示關注。另一名委員亦支持這宗申請，但認為新大樓的設計應顧及附近的歷史建築物。

18. 主席概述，申請人要求批給規劃許可，把擬議發展的上蓋面積限制由 15% 放寬至 24% (即+9 個百分點或 60% 增幅)。據申請人表示，擬議的上蓋面積 24% 亦相等於把九龍木球會現時上蓋面積 18.33% 提高 5.67 個百分點(或 31% 增幅)。小組委員會在考慮略為放寬限制的申請時，通常會參照分區計劃大綱圖所訂明的上蓋面積限制，而非現有發展的上蓋面積。秘書向委員提供補充資料，指出除分區計劃大綱圖所述限制外，小組委員會會按申請的個別情況作出評估。

19. 一名委員大體上不反對九龍木球會增加康樂設施，但關注到所要求的放寬，即較訂明限制高出 60%，可否視為略為放寬。委員備悉九龍木球會和九龍草地滾球會的整體上蓋面積為 14.66%，而單就九龍木球會而言則為 18.33%，此外《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》訂明這兩個會所的最大上蓋面積限制為 15%，以反映和保存其低矮建築、低密度和現有露天特色。然而，附近屬軍事用地的槍會山軍營內的三軍會則並無限制。至於在《油麻地分區計劃大綱圖編號 S/K2/22》上的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶內，位於加士居道與衛理道交界的各個體育及康樂會則只限定最高建築物高度為一至兩層，而該地帶的《註釋》並無訂明上蓋面積管制。

20. 主席和副主席均認為，委員在評估這宗申請時，除考慮所要求的上蓋面積百分率外，亦須注視擬議發展可能帶來的影響。主席又指出，由於其他在油麻地分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「康樂及體育會」地帶並無上蓋面積管制，批准這宗申請不會為附近的同類申請立下先例。

21. 一名委員認為，為方便增添康樂設施，要求略為放寬上蓋面積可以接受。然而，申請人未有提供補償綠化的詳情，令人關注擬議發展會導致綠化範圍減少。如批准申請，應施加須進行補償綠化的條件。

22. 就綠化範圍減少方面，委員備悉除美化環境建議提及一個擬議綠化天台外，並無任何天台層的種植詳情。秘書補充說，一如文件繪圖 A-7 所示，新大樓的天台層會有兩個網球場。主席表示，大樓的天台層很可能會鋪築混凝土地面。

23. 幾名委員認為，如大樓的整個天台層可鋪設天然草皮，失去的綠化範圍可減至最少。兩名委員認為在天台設天然草地在技術上可行。

24. 主席總結委員的意見，指出委員普遍不反對這宗申請。擬議用途符合「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向，而建築物高度沒有超出分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 15 米限制。然而，為確保可補償因略為放寬上蓋面積限制而失去的現有草地，委員同意應施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在擬議大樓整個天台層鋪設天然草皮。

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月二十二日止。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) 就建築和改建工程對九龍木球會二級歷史建築物、九龍佑靈堂一級歷史建築物和九龍佑靈堂牧師住宅三級歷史建築物造成的影響提交評估，並在展開工程之前落實該評估所建議的適當防護及／或監察措施(如有的話)，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，包括整個天台層草地種草的建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實擬議停車設施和交通安排建議，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實上述規劃許可附帶條件(d)項所述排污影響評估所指出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的渠務影響評估，而有關評估須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 落實上述規劃許可附帶條件(f)項所述渠務影響評估所建議的紓緩水浸措施和其他雨水排放設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[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，解答委員的查詢。阮女士此時離席。]

[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。]

[關偉昌先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/768 擬在劃為「綜合發展區」地帶的市區重建局九龍深水埗海壇街／桂林街及北河街發展計劃區進行綜合發展，包括住宅、商業及政府、機構或社區用途，並闢設公眾休憩用地(修訂核准總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/768 號)

27. 秘書報告，提交申請的 Swiss Investments Ltd.是長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司，以及申請與市區重建局(下稱「市建局」)一項核准重建計劃有關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和黃澤恩顧問工程師事務所(下稱「黃澤恩事務所」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 (主席) 以規劃署署長身分	}	為市建局董事會非執行董事
潘永祥博士		
李律仁先生	—	為市建局董事會非執行董事；以及現時與梁黃顧公司有業務往來
黃善永先生 以地政總署助理署長 (區域 1)身分	—	為代表一位市建局董事會非執行董事的候補委員
邱浩波先生	—	為市建局灣仔區諮詢委員會委員
何培斌教授	—	為市建局保育顧問；現時與長和公司和艾奕康公司有業

務往來

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與市建局、長和公司
和艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與艾奕康公司和英環公
司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 過往與艾奕康公司、英環公
司和黃澤恩事務所有業務往
來 |

28. 小組委員會備悉潘永祥博士、李律仁先生、何培斌教授和邱浩波先生因事未能出席會議。小組委員會認為凌嘉勤先生、黃善永先生和劉興達先生涉及直接利益，同意應請他們暫時離席。由於劉文君女士和林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員同意他們可以留在席上。副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生、黃善永先生和劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

29. 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：

有關建議

- (a) 這宗申請要求修訂有關在海壇街／桂林街及北河街進行綜合發展，包括住宅、商業及政府、機構或社區用途，並闢設公眾休憩用地的總綱發展藍圖。該項綜合發展的申請(編號 A/K5/680)最初於二零零九年十月二十三日獲小組委員會批准。其後申請人提交兩宗第 16A 條申請，一宗是要求修訂核准總綱發展藍圖，另一宗是要求延期展開發展。該兩宗申請獲規劃署副署長(地區)在城市規劃委員會(下稱「城規會」)授權下批准；以及

- (b) 申請地點在《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃核准圖編號 S/K5/URA2/2》上劃為「綜合發展區」地帶。申請地點涵蓋整塊「綜合發展區」用地(約 7 507 平方米)，並分為三個地盤，即地盤 A、地盤 B 和地盤 C。

擬議修訂上次的核准計劃

- (c) 與申請編號 A/K5/680-1 的上次核准計劃相比，擬議修訂主要針對地盤 C 的擬議發展。簡而言之，擬議重建計劃包括四幢建於平台上的多層住宅大廈、一幢作零售用途的低矮樓宇和主要位於北河街封閉路段地盤的公眾休憩用地。對上次核准計劃作出的主要修訂撮述如下：

- (i) 住宅大廈數目由五幢減至四幢；
- (ii) 住宅大廈的建築外形和建築物分布情況有重大改變；
- (iii) 建築物高度輪廓略有改變，但最高建築物高度維持不變(仍舊為主水平基準上 120 米)；
- (iv) 平台布局設計(特別是位於地盤 C 的部分)和公眾及私人休憩用地布局設計均作輕微修訂；
- (v) 住宅單位數目由 845 個增至 877 個(+32 個或 +3.78%)，平均住宅單位面積相應地由 58.8 平方米減為 57 平方米(-1.8 平方米或 -3.1%)；
- (vi) 調整停車位；
- (vii) 施工計劃有所改變；以及
- (viii) 海壇街兩旁前臨地盤 B 和 C 的行人路不予擴闊；

政府部門的意見

- (d) 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；

公眾意見

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 11 份公眾意見書。其中兩份對有關建議表示關注而 10 份表示反對。反對意見主要涉及休憩用地的供應量不足並欠缺動態康樂設施；綠化範圍減少；對空氣流通和視覺的影響加劇；以及建築物高度和發展密度過高；以及
- (f) 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。擬議計劃的主要發展參數大致上與上次的核准計劃相同。雖然住宅大廈數目減少，加上建築外形、建築物分布情況以至住宅單位和停車位的數目有所改變，但擬議計劃大體上符合二零零九年七月十日城規會所通過規劃大綱的規劃和設計規定。就擬議計劃的改變和有關的技術事宜方面，倘於批准這宗申請時施加適當的規劃許可附帶條件，則相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上文所述的規劃評估和政府部門意見亦相關。

30. 一名委員要求澄清擬議計劃與早前的核准計劃在非住宅用途層數方面的分別。沈恩良先生在回應時利用文件所夾附的繪圖解釋說，根據擬議計劃，地盤 C 有一幢獨立樓宇，地下會作零售用途，一樓和二樓會設置機電設施。至於地盤 A、B 和 C 的住宅大廈的非住宅樓層數目，核准計劃與擬議計劃大致相同。

31. 副主席請規劃署解釋交通噪音合格率為 83% 的涵義。沈先生解釋說，在擬議發展的全部單位中，有 83% 的交通噪音合乎標準。其餘 17% 的單位會受剩餘交通噪音影響。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月二十二日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文 (b)至(h)段所述的規劃許可附帶條件，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，而有關評估須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，設計並提供公眾休憩用地，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。公眾休憩用地應每天於合理時間內開放供公眾使用；
- (e) 就地盤 A 內的社會福利設施提交設計圖並提供該等設施，而有關情況須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (f) 提供並落實交通噪音影響評估所指出的消減噪音措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實排污影響評估所指出的所需改善工程，而落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設計並設置滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[副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，解答委員的查詢。沈先生此時離席。]

[凌嘉勤先生、黃善永先生和劉興達先生此時返回席上。]

[會議休會五分鐘。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/434 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌健全街 10 至 14 號萬利工業大廈
低層地下 15 號工場
經營商店及服務行業(藥業)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/434 號)

34. 秘書報告，申請地點位於葵涌，而梁宏正先生在葵涌擁有一個辦公室單位，因此已就議項申報利益。委員備悉梁先生因事未能出席會議。

35. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月五日要求小組委員會延期兩個星期才考慮這宗申請，讓政府部門有足夠時間就其於二零一六年一月五日所提交的進一步資料提出意見，以及讓其在有需要時補充其他資料。這是申請人首次要求把申請延期。

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，讓政府部門有足夠時間研究申請人所提交的進一步資料。小組委員會同意，倘申請人不再提交進一步資料，這宗申請須在二零一六年二月五日的下一次會議上提交小組委員會考慮；或在收到申請人的其他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，小組委員會已給其兩個星期時間準備所要提交的其他進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

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/H5/404 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔慶雲街 5 至 9 號(單數)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/404 號)

37. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 李律仁先生 | — 現時與梁黃顧公司有業務往來；與配偶在聖佛蘭士街附近共同擁有一個樓宇單位 |
| 劉興達先生 | — 現時與 LLA 公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 過往與 LLA 公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長身份 | — 在皇后大道東擁有一個樓宇單位 |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有兩個樓宇單位 |
| 梁宏正先生 | — 與配偶在皇后大道東共同擁有一項物業 |
| 邱浩波先生 | — 辦公室位於修頓中心 |

38. 小組委員會備悉李律仁先生、梁宏正先生和邱浩波先生因事未能出席會議。由於劉興達先生和林光祺先生沒有參與這宗申請，而從劉文君女士的物業不能直接看到申請地點，小組

委員會同意他們可以留在席上。雖然凌嘉勤先生的物業不能直接看到申請地點，但與申請地點十分接近，小組委員會同意應請凌先生暫時離席。副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生請委員注意，替代頁(文件第 8 頁)已於會上呈閱。

40. 高級城市規劃師／港島謝佩強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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 184 份意見書。公眾意見書所持的理由撮述如下：
 - (i) 兩份意見書支持申請，理由是擬議酒店可改善該區的市容；活化灣仔舊區；促進市區重建；增加房間供應和吸引遊客；以及擬議發展規模細小，不會影響附近一帶；
 - (ii) 167 份表示反對的意見書主要涉及擬議酒店欠缺足夠的技術評估；保存地區特色和歷史建築物；土地用途兼容性、發展規模和設計；對區內行人和居民造成交通、環境、視覺和空氣流通方面的影響；附近建築物的結構穩定程度；配合房屋需求和旅遊業；對

「藍屋建築羣」的影響；以及立下先例；以及

(iii) 15 份意見書未有表明對這宗申請的立場；

(e) 灣仔民政事務專員表示，申請地點涉及先前一宗作相同用途的第 16 條申請（即申請編號 A/H5/392），當時有數十份公眾意見書基於擬議發展所帶來的負面交通影響提出反對。就申請地點附近（慶雲街 17-19 號）一宗同類申請（編號 A/H5/387），交通問題亦是所接獲的公眾意見書甚為關注的事宜之一；以及

(f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點的規劃背景與二零一一年小組委員會首次批准擬議酒店用途時大致相同。附近地區主要為住宅發展，由低矮樓宇到高樓大廈都有，當中夾雜一些用作政府、機構或社區設施的獨立建築物。擬議酒店與附近環境並非不協調。考慮到附近住宅用地的發展密度和建築羣，12 倍的擬議地積比率並非不可接受。此外，建築物高度為主水平基準上 94 米的擬議 25 層高酒店未有超出灣仔分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制，即主水平基準上 100 米。旅遊事務專員整體上支持酒店發展，而其他相關政府部門在土地管理、交通、環境、文物保護、城市設計及視覺、空氣流通、景觀、消防安全、基建設施和運作方面對擬議發展不表反對或沒有負面意見。政府部門所提出的技術問題可透過施加規劃許可附帶條件來解決。由於申請地點先前獲批給規劃許可作酒店用途（申請編號 A/H5/392），這宗申請可予以特別考慮。至於公眾意見，上文所述的規劃評估和政府部門意見亦相關。

41. 副主席詢問，申請人為何就擬議酒店發展提交新的規劃申請。高級城市規劃師／港島謝佩強先生回答說，申請地點涉及二零一一年所批准的一宗先前申請（編號 A/H5/392）。其後土地業權於二零一二年六月轉讓給現時的申請人。由於土地業

權有所改變，申請人未能取得先前業權人的同意，就延期展開發展提交第 16A 條申請。據申請人所述，儘管花了不少工夫，四度提交建築圖則給屋宇署考慮，但所有提交的建築圖則均遭屋宇署拒絕，以致有關發展被視為未有在規劃許可有效期屆滿前展開。因此，申請人須提交新的申請，以繼續落實擬議酒店發展。

42. 運輸署助理署長鄧偉亮先生在回應副主席的提問時表示，鑑於申請地點面積細小和附近有公共交通服務，運輸署對擬議酒店發展未有提供停車和上落客貨設施不表反對。此外，如這宗申請獲得批准，運輸署建議施加規劃許可附帶條件，規定須把沿慶雲街路旁行人路擴闊至 2 米。

商議部分

43. 一名委員認為，擬議發展可能會令該區的現有交通擠塞加劇，而且其建築物高度可能與附近發展不協調。然而，考慮到申請地點先前獲批給規劃許可作相同用途，該名委員不反對這宗申請。

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年一月二十二日止。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) 酒店(以主屋頂計)的建築物高度不得超過主水平基準上 94 米；
- (b) 擬議酒店的客房數目不得超過 50 個；
- (c) 提交建築工程交通影響評估並落實當中所指出的所需措施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 把慶雲街路旁行人路擴闊至 2 米，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實上述規劃許可附帶條件(f)項所述排污影響評估所指出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

45. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議，解答委員的查詢。謝先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/9 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的以下地點作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號 A/HK/7)續期三年，至二零一九年三月二十七日止：

- (a) 北角模範邨停車場
 - (b) 鯗魚涌鯉景灣康東邨停車場
 - (c) 柴灣興華(二)邨停車場
 - (d) 柴灣翠樂邨停車場
 - (e) 柴灣漁灣邨停車場
 - (f) 柴灣山翠苑停車場
- (都會規劃小組委員會文件第 A/HK/9 號)
-

46. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會（下稱「房委會」）提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員；其兄弟在鰂魚涌擁有一項物業 |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；與配偶共同擁有兩個在鰂魚涌的樓宇單位 |
| 劉文君女士 | — 為房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 為房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來；其公司在柴灣祥利街擁有一個工場 |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 其妻子在提交申請的房屋署轄下的物業管理組工作 |
| 黃善永先生
以地政總署助理署長
(區域 1) 身份 | — 與配偶共同擁有一個在鰂魚涌的樓宇單位 |
| 何立基先生 | — 與配偶共同擁有一個在柴灣的樓宇單位和一個停車位 |

- | | |
|-------|--------------------|
| 陸觀豪先生 | — 擁有兩個在北角和鰂魚涌的樓宇單位 |
| 邱浩波先生 | — 擁有一個在北角的樓宇單位 |
| 李律仁先生 | — 其近親在北角居住 |
| 霍偉棟博士 | — 擁有兩個在北角和鰂魚涌的樓宇單位 |

47. 小組委員會備悉何培斌教授、潘永祥博士、何立基先生、邱浩波先生、李律仁先生和霍偉棟博士因事未能出席會議。小組委員會認為凌嘉勤先生、關偉昌先生、劉文君女士和劉興達先生涉及直接利益，同意應請他們暫時離席。由於從林光祺先生、黃善永先生和陸觀豪先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉凌嘉勤先生尚未返回席上。副主席繼續主持會議。

[關偉昌先生、劉文君女士、劉興達先生和黃耀光先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島何盛田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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號A/HK/7)續期三年，至二零一九年三月二十七日止；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲五份公眾意見書。四份表示反對的意見書主要涉及山翠苑，內容關乎居民保安問題、居民會更難尋找停車位和停車位的月租可能會增加。有一份意見書提供一般意見，主要是質疑有關建議能否善用珍貴的土地資源，以及認為剩餘的停車位應撥作闕設不足的社區設施。東區民政事務專員未有收到區內人士的反對意見；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。這宗申請大致上符合「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的規定，因為自先前批給臨時規劃許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變；為規劃許可續期不會在規劃上產生不良的影響，因為各申請地點的停車位總數沒有增加；擬把附屬停車位改為「公眾停車場」用途不會為附近地區帶來額外交通流量；以及擬議為期三年的臨時許可實屬合理，因為空置停車位可彈性地出租給非居民，期間可進一步檢討居民的停車需求。規劃署建議施加規劃許可附帶條件，讓居民優先租用月租停車位，以回應運輸署的關注。至於一名提意見人提出對山翠苑保安的關注，申請人表示已採取多項措施回應關注，包括分隔停車場與住宅樓宇的入口和分隔車輛通道與行人路的入口、編配保安員 24 小時當值，以及安裝閉路電視。此外，規劃署亦加入一項指引性質的條款，建議申請人考慮把剩餘的停車位撥作闕設不足的社區設施。

49. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一九年三月二十七日止。有關許可另須附加下列條件：

- 「(a) 應讓模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨和山翠苑的居民優先租用月租停車位，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 申請人應不時審視模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨和山翠苑的居民在租用月租停車位方面的需求，並按情況所需和適時調整會租予非居民的停車位數目，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的查詢。何盛田先生此時離席。]

[凌嘉勤先生、關偉昌先生、劉文君女士、劉興達先生和黃耀光先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/298 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍
九龍灣宏照道 25 號源發工業大廈地下 3B 號工場
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/K13/298 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——文件第 9 段已載述政府部門的意見。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見。觀塘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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請，在申請處所進行商店及服務行業(快餐店)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與該區轉變中的土地用途性質互相協調。在申請處所進行申請用途符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面，對所在樓宇和毗鄰地區內的發展項目造成負面影響。由於申請處所已用作申請用途，建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在獲批規劃許可之日起計六個月內，提交並落實消防安全措施建議。所有相關政府部門均對申請不表反對或沒有負面意見。

53. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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(即在二零一六年七月二十二日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置和設備，以及闢設與所在工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，而

有關建議及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 (a) 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。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙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/K14/731 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 28 號地下工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/731 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份公眾意見書。觀塘中分區委員會主席莊任明先生支持這宗申請，而他並未提供理由。觀塘民政事務專員沒有收到區內人士的反對；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。擬在申請處所進行的商店及服務行業用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與該區有所轉變的土地用途特色協調。有關處所的擬議用途符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 22D)的規定，因為擬議用途不會對所涉大廈和毗鄰地方的發展產生關乎消防安全、交通、環境和基建的負面影響。由於這宗申請要改動有關處所以作申請用途，規劃署建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人在申請用途開始運作之前提交並落實消防安全措施建議。所有相關政府部門對這宗申請均不表反對或沒有負面意見。

57. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一八年一月二十二日止。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) 提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置和設備，以及提供與所涉工業大廈的工業部分分隔開的走火通道，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 如申請人在申請用途開始運作之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的查詢。蘇女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

60. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。