

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年一月十三日上午九時
舉行的第 319 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生	主席
黃景強博士	副主席
Mr. K.G. McKinnell	
吳水麗先生	
黃澤恩博士	
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
杜本文先生	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估及噪音) 區偉光先生	
地政總署助理署長(九龍) 麥力知先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳兆根博士

趙麗霞博士

李王佩玲女士

Mr. Erwin A. Hardy

謝偉銓先生

林雲峰教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

李潔德女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年十二月二十三日

第 318 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」)二零零五年十二月二十三日第 318 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 25 號(25/05)

擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的

打鼓嶺第 83 約地段第 506 號餘段及毗連政府土地

臨時露天存放汽車以供展銷(為期三年)

(申請編號 A/NE-TKL/272)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年十二月三十日接獲這宗上訴，反對城規會在二零零五年十月二十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-TKL/272)的決定。該宗申請擬在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/10》上劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的土地臨時露天存放汽車以供展銷，為期三年。有關聆訊日期尚未訂定。

(ii) 上訴數據

3. 秘書說，截至二零零六年一月十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 26 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	83
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	1
合計	:	235

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島李志煊先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H7/1 申請修訂《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》
擬在香港跑馬地加路連山道 88 號的
「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的
「註釋」內第一或第二欄加入「酒店」及「住宿機構」用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H7/1 號)

簡介和提問部分

4. 二零零六年一月五日，申請人要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對該申請作出決定，以便有時間解決就運輸署所提出的問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定延期對該申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[黃景強博士此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/76 擬把劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環二號碼頭二樓部分用作辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/76 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／港島李志煊先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議辦公室用途並非附屬於碼頭用途；
- (c) 政府部門的意見—鑑於出口安排欠佳，屋宇署反對有關申請。運輸署亦同樣就出口安排的安全問題，表示關注；
- (d) 在公眾查閱期內收到兩名公眾人士的意見，反對該申請；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段所述理由，不支持該申請。有關原因是申請處所應用作與碼頭有關的用途或其他實益用途，以便提供利便，讓市民更可享受海旁地帶；以及申請書未有提供足夠資料，證明有關安全問題可予解決。

[陳華裕先生此時到席。]

7. 有委員注意到屋宇署反對該申請，而消防處處長則沒有提出反對，因此詢問該兩個政府部門是否提出相逆的意見。李志煊先生表示，該兩個政府部門所提出的意見着眼於該申請的不同事宜。屋宇署的意見主要與《建築物(規劃)規例》所訂規定及相關逃生途徑守則有關，而消防處處長的意見則是針對消防裝置及防火規定。

8. 盧劍聰先生表示，現時提供往來中環與愉景灣的小輪服務的三號碼頭，亦用作同類的辦公室用途。港島規劃專員謝建菁女士解釋，三號碼頭的辦公室用途因附屬於碼頭用途，故無須申請規劃許可。

[邱小菲女士此時到席。]

商議部分

9. 主席表示，鑑於出口安排的安全問題，小組委員會不應批准該申請。副主席對此表示同意。

10. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 長遠來說，申請處所應用作與碼頭有關的用途或其他實益用途，以便提供利便，讓市民更可享受海旁地帶。擬議辦公室用途不可達至上述目的。該用途可移往其他具有妥善辦公室設施的辦公樓宇；以及
- (b) 鑑於安全問題，小組委員會認為擬議辦公室用途的出口安排欠佳。申請書並無提供足夠資料，證明有關問題可予解決。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島李志煊先生出席回答委員的查詢。謝女士和李先生此時離席。]

[陳弘志先生此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Z/TW/11A 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/22》
把荃灣德士古道 150-164 號由「工業」地帶
改劃為「其他指定用途」地帶並附連擬議「註釋」
(都會規劃小組委員會文件第 Z/TW/11A 號)

11. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士和以下申請人／申請人的代表此時應邀出席會議：

Ms. Keren Seddon

楊款興先生

蕭嘉莉女士

梁世雄先生

張煒綸先生

趙家輝先生

Mr. Severino Garces

甄威麟先生

12. 主席多謝上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席表示，據他所知，申請人會以英語作出簡介，並且不反對提問部分以廣東話進行。申請人／申請人的代表表示同意。

簡介和提問部分

13. 黃少薇女士隨即向委員簡述申請的背景。她借助 Powerpoint 簡報軟件，根據文件的內容作出介紹，並提出下述各點：

- (a) 申請人申請規劃許可，建議修訂荃灣分區計劃大綱草圖，以便把有關用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，並建議一套「註釋」，把「酒店」及其他相關設施，包括「商店及服務行業」、「食肆」及「私人會所」納入第二欄用途。根據該指標計劃，擬建的 41 層高酒店會提供 768 間客房，總樓面面積約為 43 261 平方米，而地積比率為 16.36 倍；
- (b) 有關用地位於發展已頗具規模的荃灣東部工業區，現時在該處的建築物是用作工業及貨倉用途。根據城規會在二零零零年審議及原則上同意的全港工業用地分區研究，荃灣東部工業區的工業用地應保留作工業用途，主要原因是區內活動暢旺，工業樓宇普遍維持良好狀況，主要從事傳統的工業生產活動，而該區亦應保留作僱傭

中心；

- (c) 規劃署曾在二零零五年八月至九月，就荃灣分區計劃大綱草圖的「工業」地帶內個別工業單位的用途進行詳細實地調查。該項調查顯示，荃灣東部工業區私人工業樓宇的空置率約為 9.5%，這些樓宇主要從事製造業及用作貨倉(約佔 80.9%)。有見及此，當局認為區內工業活動依然活躍，把這些工業用地改作其他用途，並不恰當；
- (d) 當局認為擬建酒店的發展密度過高。荃灣分區計劃大綱圖內其他地帶(例如「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶)訂明酒店用途的最高地積比率不得超過 9.5 倍，相比之下，擬議的地積比率超出該限制。據屋宇署所示，《建築物條例》批准非住宅的最高地積比率不得超過 15 倍，而擬議的地積比率亦超出該限制；
- (e) 工業貿易署署長反對該申請。他指出，批准申請會破壞該工業用地的完整；鼓勵在區內進行零碎的發展項目，以及為進一步侵佔區內現有的工業用途用地立下先例。運輸署表示不支持關設直接往來德士古道的車輛通道，但在荃業街關設進出車輛通道，則可予考慮；
- (f) 雖然當局在二零零三年已把荃灣分區計劃大綱圖內一些工業用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但在落實這些「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃時，仍須進一步進行評估及監察。在落實這些「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地的規劃前，鼓勵進行零碎的重建項目，把其他工業用地改作非工業用途，並不恰當；以及
- (g) 規劃署現正進行更新全港工業用地分區研究，有關研究訂於二零零六年年初完成。在完成研究前批准這宗申請，時機尚未成熟。

14. 主席接着請申請人的代表闡釋有關申請。Ms. Keren Seddon 借助 Powerpoint 簡報軟件，提出以下要點：

- (a) 有關用地位於荃灣東部工業區南面邊緣，現時該處為一幢 25 層高的工業樓宇。該處交通相當便利，附近主要為

一些殘舊分層廠房，缺乏工業支援設施。因此，該用地所在位置，是該工業區最被忽略的部分；

- (b) 荃灣正持續更改土地用途，並淘汰過時的工業用途。關於這點，可從獲准的第 16 條申請及有關改劃區內工業用地，特別是荃灣東部工業區北面周邊的工業用地作商業發展／酒店用途的申請(例如編號 A/TW/131、157、181、340、363 及 369)反映出來；
- (c) 進行擬議發展，可印證城規會先前就北面周邊的申請所批給的許可；進一步帶來刺激作用，鼓勵及加快更改土地用途進程，以及創造優質並擁有完善設施的現代化工業環境。該處交通便利，四通八達，有助滿足荃灣東部工業區對工業支援設施及社區設施的需求；
- (d) 建議把有關用地由「工業」地帶更改為「其他指定用途」地帶，並在第二欄用途加入酒店及急需的工業支援用途(即「商店及服務行業」及「食肆」)，確保須就有關用途向城規會申請規劃許可。改劃作「其他指定用途」地帶，是恰當的做法，原因是《說明書》內可明確訂明規劃意向，以及在維持合理靈活性的同時，提供機制，對重建該用地全面作出管制。申請人建議在擬議「其他指定用途」地帶的「註釋」加入地積比率限制，規定非住宅的最高地積比率不得超過 9.5 倍或現有建築物的地積比率(兩者以數目較高者為準)。另外，申請人建議訂定一項條文，准許略為放寬有關地積比率的限制；
- (e) 擬議發展會提供 768 間客房，總樓面面積約為 43 262 平方米，而建築物高度為 144 米。該擬議酒店用途同時包括提供商業設施、一個公共園景美化區及一個共用平台花園；
- (f) 由於工業結構不斷轉變，工業樓宇樓面面積的需求大幅減少。政府及私人發展商均同意本港的工業用地有過剩情況。因此，擬議土地用途對工業樓宇樓面面積的供應不會構成負面影響；
- (g) 近年香港的旅遊業有明顯增長跡象，擬建酒店可有助增

加荃灣及全港的廉價住宿供應，以配合愈來愈多消費能力較低的旅客的需求。此外，由於該用地與機場相當接近，加上現有及日後發展的旅遊樞紐及景點，擬議酒店用途可促進旅遊業的增長；

- (h) 擬建酒店的外牆可大為美化區內的景觀。此外，在公眾利益方面，擬建酒店可提供公共園景美化區及公用平台花園，以供公眾享用。擬議公共園景美化區及公用平台花園可有效發揮「綠肺」作用，對酒店使用者、附近的工人和區內旅客均有裨益；

[梁乃江教授此時暫時離席。]

- (i) 擬建酒店會提供足夠的泊車位及上落客貨區設施，而路旁所有泊車位及上落客貨區設施均會置於兩層高的地庫內。擬議酒店用途不會對附近環境造成不良影響，反而可大大改善區內交通情況及環境質素。有關政府部門，例如運輸署、環境保護署、渠務署及土木工程拓展署原則上不反對該申請；
- (j) 至於運輸署所提出的意見，申請人已在二零零六年一月四日提交進一步資料，以解決有關問題。運輸署對申請人提出的經修訂建議並無意見；

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

- (k) 批准這宗申請不會對其他有關「工業」地帶的申請立下不良先例，原因是這宗個案情況特殊，有足夠理據把有關用地改劃為擬建「其他指定用途」地帶。擬議酒店用途可按本身的情況，以及可達至的公共規劃效益來決定是否批給許可；
- (l) 至於規劃署及工業貿易署署長就發展密度過高及對工業用地供應的影響而提出反對，必須注意的是，該發展計劃只屬指標性質，因此日後須提出申請，以待城規會批准。當局應着眼於改變土地用途是否可以接受。由於申請人打算按現有總樓面面積發展該用地，而屋宇署對申請人所建議採用的現有總樓面面積並無提出反對，有關發展密度事宜可在規劃申請和進行詳細設計的審議階段

處理；

- (m) 至於對工業用地的供應所造成的影響，必須注意的是，現址工業樓宇 81% 的用戶從事物流業，其餘則是貨倉公司，並無進行生產運作。物流業及貨倉業務需要貨櫃車 24 小時在場內上落貨，並會導致該地點 24 小時有車輛出入，這正是導致交通問題的原因。擬議酒店用途會令區內交通顯著改善；以及
- (n) 社區影響評估資料顯示公眾對在區內提供工業支援設施，例如參已餐廳、美食坊、零售店及休憩用地，十分支持。

15. 一名委員提到文件圖 Z-2，並詢問編號 A/TW/131 的規劃申請的背景，以及三個位於馬頭壩道及楊屋道交界的「綜合發展區(1)」地帶的資料。顧建康先生回應表示，編號 A/TW/131 有關附屬辦公室用途的申請在一九九一年獲得批准，規劃許可屬臨時性質，為期三年。該三個「綜合發展區(1)」地帶位於荃灣東部工業區北面周邊，同時在劃為「住宅(甲類)」地帶的商業住宅區南面。有關地帶擬作非住宅發展用途，作為工業及商業住宅區的「土地用途緩衝區」，以便紓緩因工業樓宇與住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題。

16. 在回應主席的查詢時，顧建康先生表示，最新的全港工業用地分區研究會在下次會議提交城規會考慮。

17. 一名委員提到申請人提交的規劃綱領第 5.1.1(i)段，並詢問該申請所述的規劃意向。主席指出，就擬議「其他指定用途」地帶來說，申請人應清楚述明其擬作用途。Ms. Keren Seddon 解釋，申請人建議把有關用地發展作酒店用途，並附設諸如「商店及服務行業」、「食肆」及公共園景美化區的工業支援及社區用途。在擬議「其他指定用途」地帶，酒店及其他支援用途會納入第二欄用途，這樣，擬議發展項目可透過申請規劃許可制度，由城規會進行監察。另外，申請人就「其他指定用途」地帶提出一套擬議「註釋」並無附加特定註明。倘小組委員會同意有關土地用途地帶區劃，可在稍後階段審議和決定擬議「其他指定用途」地帶的特定註明。

18. 另一名委員詢問運輸署和環境保護署，在進行擬議發展會否對附近的交通及環境造成不良影響。盧劍聰先生回應說，關於文件第 9.1.4 段所載運輸署的意見，申請人已有解決方法，相信擬議發展對

區內道路網不會造成不良影響。區偉光先生回應說，相對於現有工業樓宇，擬議發展對附近環境不會造成顯著的不良影響。

19. 主席詢問發展密度，Ms. Keren Seddon 在回應時解釋，申請人建議把用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，並根據現行荃灣分區計劃大綱圖內其他地帶所定的非住宅最高地積比率不得超過 9.5 倍或現有建築物的地積比率(兩者以數目較高者為準)。即申請人要求現有建築物的發展密度。顧建康先生指出，擬議地積比率已超過現有工業樓宇的樓宇體積，即相等於 15.3179 倍的地積比率(根據屋宇署的資料，以總樓面面積為 43 261.739 平方米包括額外總樓面面積，而地盤面積為 2 824.255 平方米作為基礎計算出來)。

20. 關於屋宇署就地盤面積及額外總樓面面積所提出的意見，一名委員注意到規劃署／屋宇署與申請人在計算現有地積比率／總樓面面積持有不同可能的意見。主席提到申請人的敘述(本文第 14(1)段)，並詢問申請人是否只集中申請更改土地的用途，而把發展密度事宜擱置，留待稍後階段處理。Ms. Keren Seddon 與申請人及其代表進行討論後，回答表示贊同這個做法，並表示申請人同意接納屋宇署就擬議發展項目所釋義的現有地積比率／總樓面面積計算方法。

21. Ms. Keren Seddon 在回應一名委員的提問時表示，該工業樓宇的佔用率約為 99%，而 81% 的用戶為物流業公司，其他則為貨倉，並無進行生產運作。

22. 另一名委員則詢問全港工業用地的整體供求情況。主席指出，最新的全港工業用地分區研究會在下次會議提交城規會考慮。至於荃灣區的工業用地情況，顧建康先生答稱，有關荃灣東部工業區工業樓宇的空置率，二零零零年與二零零五年的情況相若。

23. 由於委員沒有提出其他問題，主席告知申請人及其代表聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會通知他們該會所作的決定。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

24. 主席指出，最新的全港工業用地分區研究會在下次會議提交城規會考慮。如小組委員會認為現時尚未是考慮該申請的成熟時機，可延遲作出考慮，以待城規會考慮有關研究。

25. 在回應一些委員的查詢時，秘書解釋，申請人建議把用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，及非住宅最高地積比率不得超過 9.5 倍或現有建築物的地積比率(兩者以數目較高者為準)。因為現有樓宇體積已超過 9.5 倍的地積比率，申請人實質上要求按現有建築物的地積比率而發展該用地。然而，規劃署／屋宇署與申請人對計算現有地積比率／總樓面面積持不同意見。而且，規劃署認為擬議地積比率過高，已超出荃灣分區計劃大綱圖內其他地帶的非住宅用途(包括酒店)所訂的 9.5 倍最高地積比率。

26. 有委員注意到該工業樓宇是較新的建築物，加上大多數用戶為物流公司，因此認為該樓宇的工業活動興旺，不宜拆毀作其他用途。另一名委員表示，本地的工業活動日趨蓬勃，應保留該用地以應付其中一項增長中工業活動(即貨物處理及轉運設施)的需求，而不應鼓勵在工業區進行零碎的重建項目。其他委員則關注到荃灣分區計劃大綱圖內已有不少獲批准的酒店發展項目。

27. 一些委員認為應延遲進行考慮，以待更新全港工業用地分區研究。一名委員補充說，應要求申請人提交補充資料，以表明其意向，即純粹申請更改土地用途，抑或申請更改土地用途並附連建議的特定地積比率。

28. 主席指出，委員在考慮到某些工業區的相關個案時，曾索取全港工業用地供求研究的最新資料。由於工業用地的供應情況是該申請的基本問題，小組委員會在有關全港的研究完成前考慮該申請，則時機並非成熟。主席建議延期考慮該申請，委員表示同意。

29. 經商議後，小組委員會決定延期對該申請作出決定，以待更新全港工業用地分區研究。小組委員會亦要求秘書處向申請人澄清其規劃申請是否純粹更改土地用途，抑或申請更改土地用途並附連建議的特定地積比率。

[主席此時離席，由副主席暫代主席一職。]

[陳華裕先生、杜本文先生、盧劍聰先生、區偉光先生及邱小菲女士此時暫時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時應邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/475 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的大角咀槐樹街 5-13 號一樓(部分)(九龍內地段第 9999 號)開設賓館(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/475 號)
-

簡介和提問部分

30. 二零零六年一月四日，申請人要求城規會延期對申請作出決定，以便有時間處理就屋宇署所提的意見。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定延期對該申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[邱少菲女士及盧劍聰先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/603 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489-491 號香港工業中心 C 座地下 C3 工場(部分)用作臨時商店及服務行業(成衣陳列室)用途(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/603 號)
-

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／荃灣黃少薇女士在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為期三年的臨時商店及服務行業(成衣陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，城規會並無接獲公眾的意見，而民政事務處也沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所列的理由，不反對這宗申請。

33. 委員並無就申請提問。

商議部分

34. 秘書表示，城規會於二零零六年一月六日同意經修訂的城規會規劃指引編號 22C 和 25C，就更改工業處所用途為商業用途的特定規定，向日後的申請人提供指引，以解決消防安全方面的問題。城規會除了同意經修訂的指引外，亦同意日後批准更改工業處所用途為商業用途的申請時，附加合適而有時限的條件。

35. 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申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年一月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年七月十三日前)提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有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。

36. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 就申請短期豁免書諮詢地政總署九龍西區地政專員；以及
- (b) 就提供耐火結構的事宜諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K5/604 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
深水埗九江街 170-172 號開設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/604 號)
-

簡介和提問部分

37. 二零零五年十二月二十二日，申請人要求城規會延期對申請作出決定，以便諮詢區內人士和相關團體。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人所提交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，他可以有兩個月時間擬備進一步提交的資料。此外，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／荃灣黃少薇女士出席回答委員的提問。顧先生和黃女士均於此時離席。]

[陳華裕先生和杜本文先生此時返回會議席上。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生、高級城市規劃師／九龍劉長正先生和城市規劃師／九龍謝佩強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)]

- (i) A/K7/74 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
何文田界限街 188 號地下低層(地庫)(部分)
(九龍內地段第 1959 號 A 分段)
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/74 號)
-

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，城規會收到兩份公眾意見書，提意見人表示關注消防安全、樓宇管理和保安的問題；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 和 10.2 段所列的理由，不反對這宗申請，同時亦知悉擬議補習學校須根據《教育條例》的規定註冊，有關事宜將在申領牌照的階段由有關政府部門進一步詳細考慮。

40. 委員並無就申請提問。

商議部分

41. 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申請，條件是擬議補習學校內必須設置消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可有效至二零一零年一月十三日止。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終止有效。

42. 城規會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 就《教育條例》或《教育規例》訂定的學校註冊程序，諮詢教育統籌局註冊組；以及
- (b) 就建築工程事宜諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K9/206 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 83 號進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/206 號)

簡介和提問部分

43. 二零零六年一月五日，申請人要求城規會延期對申請作出決定，以便有足夠時間處理相關政府部門提出的意見。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人所提交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，他可以有兩個月時間擬備進一步提交的資料。此外，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K10/211 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
馬頭角馬坑涌道 1 號(九龍內地段第 3879 號)
進行分層樓宇、商店及服務行業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/211 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的「分層樓宇」和「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，城規會並無接獲公眾的意見，而民政事務處也沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 和 12.2 段所列的理由，不反對這宗申請。

46. 委員並無就申請提問。

商議部分

47. 九龍規劃專員李啓榮先生回應一名委員的查詢說，申請地點先前由一個電力分站佔用，而該電力分站後於一九九二年拆毀。申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，原指定用作電力分站；其後，兩宗先前申請分別於一九九六年和一九九七年獲批准用作住宅用途，理由是申請地點無須用作電力分站用途，而住宅用途亦與附近的住宅用途相協調，並且不會對附近地區造成不良影響。

48. 副主席表示，這項計劃擬發展的密度，看來比先前核准的計劃為高。李啓榮先生說，這項擬議發展的住用和非住用地積比率，分別不超過 7.5 倍和 1.5 倍，符合九龍區「住宅(甲類)」地帶地積比率的限制。

49. 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申請。這項規劃許可須附加下列條件，並會有效至二零一零年一月十三日止。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終止有效：

- (a) 就滅火和消防裝置供水，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 就發展提交並切實執行美化環境建議，而有關建議和執行情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

50. 城規會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展的擬議豁免。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得批准；
- (b) 由於申請地點位處三條道路交匯處，擬議住宅發展必須有良好的外觀；
- (c) 申請人必須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/97 號的規定，填妥「自行評估表格」(Self Assessment Form)，表明擬議住宅發展會否按照《香港規劃標準與準則》第九章的規定裝設隔音設備；
- (d) 緊急車輛通道的安排必須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及

(e) 文件第 10.1.7 段所詳載的機電工程署署長的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K15/73 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍油塘四山街 13 號(油塘內地段第 23 號)
進行商業／住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/73 號)
-

簡介和提問部分

51. 二零零五年十二月二十二日，申請人要求城規會延期對申請作出決定，以便處理就環境保護署提出的意見。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人所提交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，他可以有兩個月時間擬備進一步提交的資料。此外，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K18/233 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘森麻實道 4 號(新九龍內地段第 862 號)
的建築物高度限制以便在擬議的住宅發展
興建一層地庫作附連機房用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/233 號)
-

53. 這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基兆業」)的一間附屬公司提出。李王佩玲女士和謝偉銓先生就這項目申報利益，因為他們目前與恒基兆業有業務來往。小組委員會備悉兩位委員均因不能出席會議致歉。

[區偉光先生此時返回席上參加會議，麥力知先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介這宗申請時，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以便在擬議的住宅發展興建一層地庫作附連機房用途；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，接獲三份公眾意見書，其中兩份以環境、外觀和建築物安全理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 至 11.4 段所述的理由，並不反對這宗申請，因為擬議機房位於地庫，預料不會對附近地區造成重大不良影響。

55. 副主席詢問，位於德雲道的同類申請(編號 A/K18/229)遭拒絕的原因。九龍規劃專員李啓榮先生說，申請編號 A/K18/229 遭拒絕，是因為擬議地庫面積過大，約佔地段 67% 的面積；反觀現時的申請，地庫約佔地段的 15.6% 面積，而設於擬議住宅樓宇的覆蓋範圍內。根據目前的設計，在地面一層將會有較多地方，供植樹和美化環境之用。副主席在提述文件第 11.2 段時表示，在提交圖則的階段，如果有關政府部門認為地庫面積過大，申請人將須要重新提交擬議發展的規劃申請。

[麥力知先生此時返回席上參加會議。]

商議部分

56. 部分委員提出下列事宜：

- (a) 地庫機房，包括電力房和電話機房是否需要興建，以及建成後是否附屬於擬議的發展；以及
- (b) 地庫一層的面積是否有上限。

57. 一名委員指出，批准申請會為涉及地庫層的其他擬議發展立下先例，當局應嚴格監控該地點的實際發展情況，以避免日後該處可

能遭濫用作其他用途。

58. 秘書表示，根據有關政府部門的意見，在提交建築圖則階段，會仔細審閱機房的設計布局，以確保擬議機房是附屬性質，而且面積不會過大。如在提交圖則的階段時，有關政府部門認為地庫面積過大，申請人將須要重新提交擬議發展的規劃申請。至於地庫面積何謂適當，秘書回答說，每宗申請應按個別情況予以考慮。

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容批准申請。這項規劃許可會有效至二零一零年一月十三日止。除非在該日期前，現時所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終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 為滅火和消防裝置提供水源，而有關設計和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

60. 小組委員會同意提醒申請人注意下列事項：

- (a) 地政總署九龍東地政專員指出，根據文件第9.1.1(d)(iii)段所述，過大的機房樓面面積是須計入總樓面面積內，而安裝的機器／裝置須接受檢查，以取得入伙紙；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會准許把申請書所載的建築樓面面積豁免計入總樓面面積內。申請人應直接向屋宇署申請所需的許可；
- (c) 在提交圖則的階段，如果有關政府部門認為地庫面積過大，申請人將須要重新提交擬議發展的規劃申請；以及
- (d) 申請人應與環境保護署和運輸署聯絡，商議應採取的適當措施，以免擬議發展在建築期間，對附近環境造成負面影響。

[與會者小休五分鐘。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/K18/234 擬把劃為「住宅(丙類)7」地帶的
九龍塘畢架山道 2 號(新九龍內地段第 5271 號)
的建築物高度限制
由五層略為放寬至七層作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/234 號)
-

61. 提交這宗申請的公司聘用了創智建築師有限公司作為顧問。林雲鋒教授目前與創智建築師有限公司有業務往來，因此就這項目申報利益。小組委員會備悉林教授因不能出席會議致歉。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介這宗申請時，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把擬建的建築物高度限制由五層略為放寬至七層；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，接獲五份公眾意見書，其中三份主要以外觀理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 至 11.3 段所述的理由，並不支持這宗申請，因為申請書並無提出足夠資料，證明在設計上有需要按建議放寬建築物高度限制。

63. 委員並沒有就申請提問。

商議部分

64. 副主席表示，擬議發展的設計顯示不出有充分理由須要放寬建築物高度限制。

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書並無提出足夠資料，證明擬議發展在設計上有需要輕微放寬建築物高度限制；以及
- (b) 批准申請會為其他同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) 履行申請編號 A/K14/470 的規劃許可附帶條件(f) 以便略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘巧明街 102 號(九龍內地段第 242 號)的建築物高度限制 (都會規劃小組委員會文件第 2/06 號)
-

簡介和提問部分

66. 九龍規劃專員李啓榮先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 履行申請編號 A/K14/470 的規劃許可附帶條件(f)的建議 - 設計和設置地面的公用廣場；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 4 段所列的理由，不反對這宗申請。

67. 委員提出下列問題：

- (a) 公用廣場會否開放給公眾使用；
- (b) 會否影響根據《建築物條例》所批給的額外地積比率，以及擬議發展的整體樓宇體積；以及
- (c) 除了減少擬議公用廣場面積外，是否有其他方案？例如減少地下商用樓面面積。

68. 李啓榮先生回應如下：

- (a) 在申請編號 A/K14/470 的核准計劃中，申請人建議設置

面積不少於 3 300 平方米的公用廣場。露天公用廣場設於地面一層，並會開放給公眾使用。根據契約條件，擬議發展須於巧明街(3 米)和駿業街(2 米)後移；

- (b) 在提交建築圖則階段，運輸署認為，擬議發展倘沿巧明街後移 3.8 米和沿駿業街後移 5.4 米會較為適合，以預留土地供日後進行道路擴闊及改善工程。根據申請人於二零零五年十二月提交給建築事務監督的最新建築圖則，佔用面積為 3 300 平方米的公用廣場範圍，已包括擬議發展沿巧明街進一步後移 0.8 米和沿駿業街進一步後移 3.4 米的範圍(即文件附錄 B-1 地下樓面平面圖虛線劃分的粉紅色範圍)。即擬議發展進一步後移而交還土地給政府後，公用廣場的面積則減至約 3 019 平方米(即減少 305 平方米)；
- (c) 發展商因為把擬議發展進一步後移而交還／撥出土地作公用通道／擴闊街道用途，可根據《建築物條例》申請額外地積比率。由於現階段並不知道所批給額外地積比率(如有的話)的實際分布情況，其後對核准計劃作出的修訂，包括因為把擬議發展進一步後移而交還／撥出土地所獲批給的額外地積比率，則會在提交建築圖則的階段按照 A 類／B 類修訂而作出考慮。不論任何情況，擬議的辦公室發展仍須符合核准計劃內最高建築物高度為主水平基準上 187 米的限制；以及
- (d) 根據申請人在文件附錄 B-3 所述，所涉地點的鑽孔樁地基建築工程已經展開，現階段不可能更改地下樓面設計，否則工程會嚴重延誤，也會令發展商的財政承擔大大加重。

69. 李啓榮先生回應副主席提問說，由於擬議發展進一步後移而交還／撥出土地作公用通道／擴闊街道用途，以至公用廣場目前的面積較核准計劃的為小，但仍可設置面積合理的公用廣場(約 3 019 平方米)。當局認為，減少公用廣場面積的建議，對設置公用廣場來改善區內行人流通情況，不會造成重大影響。

商議部分

70. 委員普遍關注到，把擬議發展進一步後移而交還／撥出土地

作公用通道／擴潤街道用途，發展商因而可根據《建築物條例》獲批給額外地積比率，以至減少公用廣場的面積。如果發展商欲以交還／撥出土地而申請額外地積比率，則應修訂地下樓面設計，而非縮減公用廣場的面積。委員獲悉，原計劃的公用廣場是供公眾使用，為公眾帶來規劃增益。委員認為，一方面發展商可獲額外地積比率，另一方面則影響到公眾設施的設置，這並不可以接受。

71. 秘書說，申請人目前提交的圖則與核准計劃的大致相同。由於委員對額外地積比率有所關注，如果小組委員會同意所建議的履行規劃許可附帶條件(f)，可考慮把擬議發展的最高總樓面面積，限制為小組委員會於二零零五年五月十三日所核准計劃內擬議的110 236.79 平方米的總樓面面積(包括額外地積比率在內)；此外，即使擬議發展沿巧明街進一步後移 0.8 米和沿駿業街進一步後移 3.4 米(即文件附錄 B-1 地下樓面平面圖虛線劃分的粉紅色範圍)，也不建議批給額外地積比率。小組委員會同意秘書的建議。

72. 經商議後，小組委員會決定同意申請人履行申請編號 A/K14/470 附帶條件(f)，條件是擬議發展的總樓面面積不能(因交還／撥出沿巧明街進一步後移 0.8 米和沿駿業街進一步後移 3.4 米的土地作公用通道／擴潤街道用途而獲批給額外的地積比率)有所增加。

[Mr. K.G. McKinnell 此時離席。]

備註

73. 副主席說，由於會議議程其餘項目的申請均於《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，因此不會轉播該等項目的會議給市民觀看。