

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年七月二十一日上午九時
舉行的第 330 次會議記錄

出席者

規劃署署長
馮志強先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

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
關才貴先生

秘書

因事缺席

Erwin A. Hardy 先生

林雲峰教授

陳曼琪女士

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

潘念雪女士

致謝

1. 主席告知委員，這是他退休前主持的最後一次會議。他多謝各委員過去多年來支持都會規劃小組委員會的工作。副主席代表全體委員向主席深致謝意。

[杜本文博士和盧劍聰先生此時到達加入會議。]

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年七月七日
第 329 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 二零零六年七月七日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 329 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]

3. 並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

[李慧琼女士此時到達加入會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/485 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的埃華街 35 至 43 號和大角咀道 88 號(九龍內地段第 8050 號)闢設酒店(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/485 號)
-

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，其中一份表示對申請沒有意見，而另一份則提出應在擬議發展地面一層預留泊車區，以免阻礙公用道路，同時應加闊行人路；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。關於區內人士認為公用道路或會受阻及行人道有需要加闊，運輸署不反對這宗申請，並建議除其他規劃許可附帶條件外，可附加條件規定申請人須設計並提供泊車設施和加闊行人路，以釋除有關人士的憂慮。

5. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

6. 主席說，小組委員會先前就該地點的同類酒店發展批給規劃許可，而且擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。

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，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零一零年七月二十一日止；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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨區、停車處和車輛進出口，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬議發展臨街面、沿大角咀道南行車線的行人路加闊，而有關安排必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就埃華街與大角咀道交界處設計並提供一個斜角，而有關安排必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交經修訂的污水影響評估，並切實執行該評估所建議的紓解措施，而有關評估和措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

8. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意批准這宗申請不表示建築事務監督會准予豁免酒店發展優惠和支援設施所佔的總樓面面積。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可；
- (b) 就擬議酒店發展向地政總署署長申請契約修訂；
- (c) 向民政事務總署總主任／牌照查詢有關擬議酒店的發牌規定；以及

- (d) 遵守《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部有關緊急車輛通道的安排。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/616 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 576 至 586 號製衣工業中心地下 D1 單位(部分)及 D2 單位(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/616 號)
-

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門，包括消防處的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介的區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

10. 一名委員詢問上述處所是否涉及先前申請。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應說，單位 D1 和 D2 是兩宗有關商店及服務行業用途的先前申請的所在地點。申請編號 A/K5/581 涵蓋單位 B、C1、C2、C3、E 和 F 連單位 D1 和 D2，而擬議商業樓面面積有 1 520 平方米。二零零五年一月二十八日，小組委員會基於消防安全理由拒絕該宗申請。另一宗申請(編號 A/K5/588)涵蓋單位 B 和單位 D2 部分範圍，於二零零五年五月二十七日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。主席補充

說，先前提及的第一宗申請被拒絕是因為在上述工業樓宇地面一層的擬議商業樓宇面積，超出了消防處所規定的最大准許面積 460 平方米。

商議部分

11. 主席說，根據文件第 6.1 段所述有關上述樓宇曾有同類先前申請獲批給許可的資料，若加上這宗申請的擬議商店及服務行業用途，上述樓宇地面一層的整體商業樓面面積會相等於 460 平方米。小組委員會備悉，消防處並不反對這宗申請。

12. 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，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零零八年七月二十一日止；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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在上述處所提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途前，未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。

13. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 為申請用途向地政總署九龍西地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 就利用適當的抗火結構把擬議商店及服務行業與上述處所的工業部分分隔、設計及提供逃生出路、設置供殘疾人士使用的通道和設施，以及提供衛生設備，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交建築圖則的事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TWW/84 擬在指定為「道路」用地的
荃灣西青龍頭第 387 約的政府土地
設置公用事業設施裝置(污水抽水站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/84 號)
-

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(污水抽水站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介的區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.2 段詳載的理由，不反對這宗申請。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

16. 委員備悉申請已包括在申請地點進行環境美化的建議，藉以美化污水抽水站。

17. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零一零年七月二十一日止；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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 實行消減噪音措施及設置防臭設備，而有關措施和設備必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並提供滅火設施，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 為申請用途向地政總署荃灣及葵青地政專員申請永久撥地；以及
- (b) 就設計和建築緊急車輛通道的事宜，聯絡消防處處長。

[方和先生此時到達加入會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TWW/85 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶和「綠化地帶」的荃灣西汀九第 399 約地段第 387 號餘段和 417 號餘段興建屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/85 號)
-

簡介和提問部分

19. 這宗申請由新鴻基地產有限公司的附屬公司 Citijoy Limited 提出。由於黃澤恩博士和陳旭明先生目前與新鴻基地產有限公司有業務往來，因此他們就此議項申報利益。不過，小組委員會備悉申請人於二零零六年七月十三日要求延期考慮其申請，以便有時間為支持其申請而準備進一步資料。因此，黃博士和陳先生可繼續參與會議。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，

把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月的時間擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TY/94 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
青衣楓樹窩路青輝村
設置公用事業設施裝置(組合式變壓器)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/94 號)
-

簡介和提問部分

21. 小組委員會備悉，申請人於二零零六年六月三十日要求延期考慮其申請，以便有時間解決水務署所關注的事宜。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月的時間擬備提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧健康先生出席會議解答委員的問題。陳女士和顧先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/210 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
紅磡蕪湖街 69A 號南安商業大廈 5 樓 A 辦公室
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/210 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介的區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗規劃許可申請，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年一月二十一日或之前)，提供消防裝置和設備，而有關裝置和設備必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指定日期前未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，不作另行通知。

26. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向教育統籌局註冊組查詢有關《教育條例》／《教育規例》所規定的學校註冊程序；以及
- (b) 就設置供殘疾人士使用的通道和設施，徵詢屋宇署的意見。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/475-1 申請修訂核准發展計劃——擬修訂
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘偉業街 223 至 231 號(單數)和
敬業街 39 號(觀塘內地段第 744 號)
一項核准商業／辦公室發展計劃
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/475-1 號)

27. 這宗申請由恆基兆業地產有限公司的附屬公司 Profit System Development Ltd. 提出。陳旭明先生目前與恆基兆業地產有限公司有業務往來，因此就此議項申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

28. 九龍規劃專員李啓榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 就一項核准商業／辦公室發展計劃提出的建議修訂；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見。最初接獲兩份經由民政事務專員轉介的區內人士的反對，其中一份的理由是改變建築形式可能會提高地積比率，而另一份的反對者則認為，沒有足夠資料可比較核准計劃和目前計劃的分別。其後，第二份的反對者改變其看法，支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 8.3 段，即與核准計劃(編號 A/K14/475)比較，擬議的用途性質與主要發展規範並無改變。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。其餘的區內人士反對是基於對建議修訂的誤解。

29. 一名委員說，城規會在覆核後批准申請編號 A/K14/475，是考慮到擬議計劃會在地面一層建設一個廣場和園景區，以改善街景。這名委員留意到規劃署的城市設計及園境組不反對這宗申請，因此詢問這宗申請擬提供的廣場和園景區及有關位置是否較核准計劃為佳。李啓榮先生在回應時請委員留意文件第 1.3(e)段和繪圖 A-2。他說，若與核准計劃相比，這宗申請所建議於地面一層建設的廣場和園景區面積會略為增加，分別由 200 平方米增至 215 平方米，以及由 230 平方米增至 378 平方米。該等改變屬經常准許的 A 類修訂。主席說，從繪圖所見，建築物群自偉業街進一步後移。整體來說，目前的計劃擬建的廣場和園景區會有輕微改善。

[區偉光先生此時暫時離席。]

30. 另一名委員說，核准計劃牽涉兩幢 L 形的建築物，而該兩幢建築物的高度超出了相關分區計劃大綱圖所規定的高度限制。申請人在這宗申請建議維持塔式大廈在相同主水平基準的高度，但把大廈的外形由 L 形改為兩幢長方形建築物。這名委員詢問城規會批准先前的申請時，有多少程度是認為 L 形的建築物設計是優越之處。

31. 李啓榮先生在回應時說，申請地點過去涉及眾多規劃申請，而有關記錄的撮要載於文件第 4.1 段。他說，在二零零三年五月，小組委員會批准申請編號 A/K4/414 的兩幢作辦公室和酒店用途的 L 形建築物，以主水平基準以上 105.55 米和 138.95 米的高度興建。二零零五年二月，城規會公布《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/11》以供公眾查閱，而該圖收納了觀塘商貿區的建築物高度限制。在申請地點進行的發展，以主水平基準以上 100 米為建築物高度上限。不過，小組委員會在討論分區計劃大綱草圖的建議修訂時，已獲告知部分已計劃的發展，包括申請地點的核准發展的建築物高度超出了高度限制。申請編號 A/K14/475 所涉的兩幢辦公室大廈，建築物高度分別是主水平基準以上 105.55 米和 138.95 米，雖然是超出了建築物高度限制，但該宗申請於二零零五年十二月十六日經覆核後獲得批准，主要原因是城規會考慮到地面一層的園景區面積擴大，而且會有一個廣場供公眾使用。這宗申請所涉的建議修訂主要是加入連接兩幢大廈的行人天橋，以及改變大廈的外形。

[區偉光先生此時重返會議席上。]

32. 主席說，先前的計劃超出了申請地點的建築物高度上限，即主水平基準以上 100 米，而城規會在考慮該計劃時，已顧及長遠的規劃歷史，即在觀塘商貿區實施高度管制前，建議的建築物高度已獲批准，而當時城規會主要是考慮到地面一層建設的廣場和園景區是規劃優點，而這宗申請中有關的廣場和園景區的面積會稍為擴大。

33. 一名委員詢問把建築形式由 L 形改為長形會否增加樓宇體積。據悉，有關修訂亦包括把兩幢大廈的樓層高度增加。若以相同的總樓面面積進行發展，則樓宇體積可能會較大。李啓榮先生在回應時說，根據申請人所提交的文件，核准計劃和這宗申請的計劃所涉發展的擬議覆蓋率均不會超過 62.5%，符合《建築物條例》就覆蓋率所訂的限制。主席說，考慮到地積比率／總樓面面積和建築物高度(以主水平基準計算)維持不變，而建築物層數減少，這宗申請的樓宇體積應較 L 形建築物為大。不過，申請人並無建議對覆蓋率參數作任何改變。

商議部分

34. 主席說，這宗申請牽涉對核准計劃作出 A 類和 B 類修訂，但只有 B 類修訂須取得許可。B 類修訂包括加入兩幢辦公室大廈之間的行人天橋連接，以及改變有關發展的建築形式。小組委員會應顧及先前所批准的建築物高度。

35. 主席在回應一名委員有關 B 類修訂的問題時，澄清城規會已授權規劃署署長考慮根據《城市規劃條例》第 16(A)2 條所提出的規劃申請。根據城規會規劃指引編號 36，任何不獲有關政府部門接納及／或引起區內人士反對的該等申請，會提交城規會考慮。

36. 一名委員建議訂明擬議園景區和廣場必須 24 小時開放予公眾使用的規定。李啓榮先生在回應時說，開闢該等地區以供公眾使用是申請人的意向。契約可訂明有關設施必須 24 小時開放予公眾使用的規定。主席同意可在提交建築圖則的階段及透過契約修訂確保申請人履行該等規定。

37. 麥力知先生說，廣場和園景區必須 24 小時開放予公眾使用的特別規定可納入土地契約。他繼續說，目前的契約條款內包括必須提供行人天橋連接申請地點與觀塘渡輪碼頭的規定。不過，此行人天橋並不包括在這宗申請內。李啓榮先生在回應時解釋，有關行人天橋是包括在先前的核准計劃（編號 A/K14/451）內，而契約則已作出相應修訂。然而，有關行人天橋其後在最近期的核准計劃（編號 A/K14/475）被刪除，原因是有關政府部門認為申請人就相關路口的設計所提出的改善建議，已足夠解決交通問題，因此不必建造行人天橋。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零零九年十二月十六日止；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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨區、車輛轉動空間、車輛通道和停車處，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 把擬議發展沿偉業街和敬業街後移，而有關安排必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬議發展沿申請地點東北界線的后巷後移，而有關安排必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為偉業街設計並提供交通燈控制的行人過路處，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實雨水疏導設施建議，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會要求。

39. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准這宗申請所包括的總樓面面積豁免及／或額外地積比率。申請人必須向屋宇署直接取得所需的許可；以及
- (b) 改善整體的街道環境，並盡量實施有助美化整體街景的措施，例如在街道栽種樹木、在路旁種植灌木及提供其他設計富吸引力的設施。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的問題。李先生和劉先生此時離席。]

[陳旭明先生此時重返會議席上。]

備註

主席說，議程內其餘的項目不會公開予公眾觀看，因為該部分是有關《2004年城市規劃(修訂)條例》生效前提出的一宗申請。