

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年十一月二日上午九時
舉行的第 360 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
林雲峰教授	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
林群聲教授	
李慧琮女士	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(市區評估) 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

陳弘志先生

梁乃江教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

丁雪儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年十月十二日

第 359 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年十月十二日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 359 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[邱小菲女士此時到達加入會議。]

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裁決

城市規劃上訴個案第 10/2006 號

在劃為「綠化地帶」的屯門老虎坑第 130 約

地段第 867 號 A 分段、867 號 B 分段、

867 號 C 分段餘段、2057 號 A 分段餘段

和 2057 號 B 分段

闢設臨時貨車、旅遊車和貨櫃車停車場(為期三年)

(申請編號 A/TM-LTY Y/129)

2. 秘書報告，已接獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對這宗上訴個案的裁決。這宗上訴個案關於一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/129)，目的是在《藍地及奕園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」的一塊土地，闢設臨時貨車、旅遊車和貨櫃車停車場，為期三年。

3. 秘書說，上訴委員會於二零零七年五月十日進行聆訊，並於二零零七年十月十五日駁回有關上訴個案，主要考慮因素如下：

- (a) 上訴委員會接納分區計劃大綱草圖的規劃意向和城規會就「擬在『綠化地帶』進行發展而提出規劃申請」所頒布的規劃指引，為決定第 16 條申請的有關考慮因素。上訴人沒有爭辯或提供證據，證明有關發展符合規劃意向，亦沒有證據顯示擬議發展實際上已符合有關指引和規劃意向；
- (b) 上訴委員會接納規劃意向是討論上訴時須顧及的重要因素；
- (c) 沒有證據顯示擬議發展不會對附近地區的環境、運輸和排水造成不良影響。上訴委員會同意，按照有關指引，上訴人有責任確定有關發展不會對附近地區造成不良影響，而上訴人卻未能履行此責任；以及
- (d) 從規劃署證人陳述書所載的圖片和圖則所見，現有通道不足以容納擬議發展提供的泊車設施所服務的車輛類別，而且擬議發展亦接近住宅地區。環境保護署署長認為交通量提高必然會帶來更多噪音，對環境造成滋擾，而且妨礙附近地區物業住戶的生活。沒有證據證明該塊農地在非法轉變為停車場後，不會出現水浸。再者，過去數年沒有出現水浸，不表示將來不會出現這種情況。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零七年十一月二日止，有 13 宗個案有待上訴委員會進行聆訊。上訴個案統計數字的資料現開列如下：

得直	: 20 宗
駁回	: 104 宗
放棄／撤回／無效	: 125 宗
有待聆訊	: 13 宗
有待裁決	: 5 宗

合計	: 267 宗

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 Y/H9/1

申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》

把筲箕灣阿公岩東健道一塊政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便興建擬議電力支站連公眾休憩用地，以及為擬議「政府、機構或社區」地帶加入主水平基準上 63 米的建築物高度限制

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/1C 號)

5. 秘書報告，這宗申請由長江集團成員香港電燈有限公司(下稱「港燈」)提出。黃澤恩博士和方和先生近期與長江集團有業務往來，已就此議項申報利益。此外，杜本文博士是東區區議會議員，曾就這宗申請提出公眾意見，所以亦已申報利益。委員備悉他們尚未到達出席會議。

簡介和提問部分

6. 規劃署高級城市規劃師／港島葉子季先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

曹志華博士

孫知用先生

簡智雯女士

李偉雄先生

勞潤富先生

孔健同先生

吳曉鳴先生

吳小龍先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序，繼而請葉子季先生向委員簡介這宗申請的背景。

8. 葉子季先生借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 這宗申請是關於把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便興建擬議電力支站連公眾休憩用地。擬建的電力支站樓高七層，建築物高度上限為主水平基準上 63 米。申請地點佔地約 4 800 平方米，是位於阿公岩工業區以南的棄置石礦場地盤。為補償損失了的計劃休憩用地，申請人擬在申請地點闢建面積不少於 500 平方米的公眾休憩用地，以及在廟東街和海澄街分別闢建面積不少於 1 800 平方米和面積約有 2 100 平方米的兩塊公眾休憩用地；
- (b) 小組委員會於二零零七年三月二十三日考慮這宗申請，並決定延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，回應文件第 1.2 段所列明的問題。小組委員會亦請規劃署徵詢古物諮詢委員會對申請地點最新文物價值的意見；
- (c) 文件第 2 段概述申請人於二零零七年五月二十九日提交的進一步資料。完成文物評估後，古物古蹟辦事處不反對這宗申請，因為前石礦場切削斜坡不會受到不良影響。不過，申請人應盡量在公眾休憩用地進行園景美化，以顯示該塊用地的歷史。二零零七年十月十日，古物諮詢委員會備悉文物評估的結果；
- (d) 政府部門對進一步資料的意見詳載於文件第 3 段。從供電的角度考慮，環境局局長和機電工程署署長認同有需要興建新的電力支站，並支持這宗申請。康樂及文化事務署署長對這宗申請非常有保留，而且不會負責三塊擬議休憩用地的管理和保養維修工作。港島東區地政專員表示，管理和保養維修擬議休憩用地的責任必須在落實批地申請前解決。運輸

署助理署長／市區亦對這宗申請有保留，原因是申請人沒有為東健道實行改善措施，以解決貨車可能需要掉車而引起的安全問題。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境留意到建築外牆已有改進，但視覺影響仍可再作改善；

- (e) 在進一步資料的法定公布期內，當局接獲來自區內居民的 174 份公眾意見，當中有 128 份反對這宗申請，46 份則表示支持。反對者主要是憂慮申請會導致損失公眾休憩用地；對視覺和環境造成不良影響；危害區內居民的健康；以及對富有歷史價值的棄置石礦場造成不良影響。支持者主要是認為申請能盡早落實擬議公園，以及擬議電力支站能應付區內居民長遠的需要；
- (f) 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 5.1 段。為應付區內長遠的電力需求，進行擬議發展實為必須。申請人就改善視覺影響提出緩解措施，以及可在擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」加入一項備註，訂明發展的外部設計必須取得規劃許可。擬議發展與附近土地用途並非不相協調。當局認為及早落實擬議休憩用地可帶來規劃好處。在改劃用途地帶後區內仍會有 0.34 公頃盈餘的計劃休憩用地，而連同擬於海澄街關建的休憩用地，盈餘的面積會增至 0.55 公頃；以及
- (g) 促請申請人與康樂及文化事務署再作磋商，以解決擬議休憩用地的管理和保養維修安排。在東健道末端關設迴車處／區一事，與有關發展並無直接關係，運輸署和申請人可另行解決此事。由於文件提及擬建的電力支站的高度在主水平基準上 48.75 米（至主天台），因此當局建議把「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 50 米，並附帶可略為放寬限制的條款，以便發展者可採用靈活的設計。「註釋」亦可收納適當的備註，清楚說明會在申請地點關建不少於 500 平方米的公眾休憩用地。

9. 曹志華博士和李偉雄先生借助 Powerpoint 軟件，就二零零七年五月提交的進一步資料提出下列要點：

現有電力支站的面積／土地需求

- (a) 爲了符合有關消防救援樓梯、緊急車輛通道和噴灑系統方面已提高的法定規定和指引標準，電力支站的面積和體積在近年已作相當增加。在一九九二年以後完成的九個電力支站，地盤面積介乎 1 500 平方米至 3 269 平方米，視乎地盤布局和所提供的設施。平均面積大約有 2 278 平方米；

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

東區及其他地區電力支站的剩餘可用容量

- (b) 東區六個電力支站的剩餘可用容量會由二零零七年的 158.1 兆伏安下降至二零一一年的 62.8 兆伏安。到了二零一二年和二零一五年，會分別出現 1 兆伏安和 76.3 兆伏安的不足，導致無法應付油街和前北角邨地盤的綜合發展帶來的額外需求。這個預測於二零零六年已提交予當時的經濟發展及勞工局和機電工程署審核；
- (c) 銅鑼灣電力支站的預留可用容量是用以應付該區需求增長的。如暫時借用銅鑼灣的預留可用容量，不會帶來成本效益，卻會造成嚴重交通擠塞；
- (d) 機電工程署認爲上述解釋並非不合理；

比較設有同類設施的擬議和現有電力支站

- (e) 擬議電力支站的地盤面積、建築體積和總樓面面積較附設同類設施的同等現有電力支站(即摩星嶺和筲箕灣兩個電力支站的總和以及添馬站)爲小／低；

擬議電力支站的地盤面積、覆蓋範圍和建築物高度

- (f) 雖然申請地點的面積有 4 800 平方米，但減去斜坡(2 130 平方米)、斜坡的維修通道(350 平方米)和公眾休憩用地(至少 500 平方米)後，實用面積只有 1 820 平方米。這個實用地盤面積只相等於同類現

有電力支站所需地盤面積的七成，以及《香港規劃標準與準則》列明標準（即 5 030 平方米）的 36%。若地盤面積較小，擬議電力支站便需建得較高，以及包括更多服務基本設施，如樓梯、升降機和電線槽；

- (g) 六個高壓變壓器會密集於地面一層，共用滅火服務設施、樓梯和提升井等設施，以便提供更多地面休憩用地。在剔除緊急車輛通道後，有關建築物的上蓋面積只有大約 1 200 平方米。為盡量降低建築物高度，四樓或以上樓層的淨空高度會由一般其他電力支站的 4.5 米降低至 4.3 米，。機電工程署認為擬議電力支站的設施布局在技術上可以接受；

擬議電力支站的視覺和設計事宜

- (h) 把建築物東面部分和西面部分四至六樓，以及地盤西面角落的樓梯後移，以縮減平面牆的範圍及提供園境美化。並會加入建築鱗片和建築特色來緩減視覺影響；

在東健道關設迴車處／區是否可行

- (i) 據調查所得，每天最多只有 35 輛汽車在東健道掉車，因此無需在這個地點關設迴車處。再者，從工程和保護樹木的角度考慮，這樣的迴車處並不可取，因為需進行大量削坡、砍伐／移植 22 棵樹木和大幅度縮減計劃休憩用地。擬議電力支站在一個工作天只會涉及少於五架次的車輛，而且這些車輛會在申請地點掉車和迴轉。

10. 委員對這宗申請有以下問題／關注：

預測電力需求

- (a) 為何二零一一年和二零一二年間電力需求會大幅度上升？人口和電力需求增長的預測有何假設？雖然前北角邨地盤的重建已計入預計人口，但該地盤先前是有實際人口的。預測需求是否合理？

- (b) 考慮到剩餘可用容量的不足，低於擬議電力支站可提供的 240 兆伏安的容量，該區的供電會否過剩？機電工程署對於剩餘可用容量的合理水平有否標準？
- (c) 有否提交現有和預計電力需求和供應的資料給有關政府部門，以及該等資料是否已獲接納？

在東健道末端關設迴車處

- (d) 鑑於運輸署關注到車輛在該處迴轉，須考慮提供其他可行的改善措施，例如加闊區內道路、實行減速措施和豎設交通標誌，以解決有關事宜；

休憩用地的設計和不良的視覺影響

- (e) 為顧及該地盤的歷史，擬議發展的設計須融合區內特色。發展需要與保留棄置石礦場，兩者須取得平衡；
- (f) 擬議休憩用地的管理和保養維修責任尚未解決。申請人是否願意負責上述工作；
- (g) 擬議電力支站的修訂設計只是把建築外牆作若干後移，仍然不可接受。應考慮採納更具創意的設計，例如提供更多更闊的平台作綠化設施和視覺觀景廊之用，以便景觀通向前石礦場斜坡，盡量緩減大型電力支站造成的不良視覺影響。整體高度似乎有可能再降低，因為四樓以上的樓層高度為 4.3 米，實際上可能並無需要。其他布局亦可考慮；

擬議電力支站的建築設計和高度

- (h) 有沒有提供資料證明已盡量縮減／降低擬議電力支站的地盤面積、覆蓋範圍和建築物高度。機電工程署對此沒有提供明確的答案；

區內人士的反對

- (i) 考慮到不少反對是來自區內居民，包括東區區議會轄下工務建設及發展委員會和毗連擬議休憩用地的

明華大廈(A座)互助委員會，區內人士對擬於廟東街關建的擬議休憩用地有何反應；

其他

(j) 有需要澄清文件第 5.1(f)段所述，即古物諮詢委員會已留意到文物評估的結果，原因是該委員會於二零零七年十月十日的會議並無討論這個問題。

11. 葉子季先生在回應上述部分問題時，提出以下事宜，：

(a) 根據筲箕灣分區計劃大綱核准圖，筲箕灣區現有人口為 113 600 人，計劃人口則會增加至 127 500 人。申請人是針對整個東區包括北角和鰂魚涌區的計劃人口來進行電力消耗預測；以及

(b) 從古物古蹟辦事處所理解，已有一份進度報告，內有可能影響文物保育的發展一覽表(包括上述電力支站建議)，提交古物諮詢委員會於二零零七年十月十日的會議上省覽。進度報告載述小組委員會關注這個棄置石礦場地盤的文物價值，以及文物評估結果。古物諮詢委員會成員沒有提出意見。

12. 在回應委員提出的上述問題時，曹志華博士、李偉雄先生、孫知用先生、吳小龍先生和簡智雯女士澄清了下列事宜：

預測電力需求和消耗

(a) 在一九九九年完成位於杏花村的最新興建電力支站後，東區現有總供電大約是 820.8 兆伏安。電力消耗由一九九五年的 450 兆伏安增加至二零零六年的 628 兆伏安；預計到了二零零九年在區內 16 個擬議發展／重建計劃完成後，電力消耗會進一步增加至 735 兆伏安。再加上油街和前北角邨的綜合發展需要額外的 70 兆伏安，總電力消耗會達 805 兆伏安，到了二零一二年，現有 820 兆伏安的供電量已差不多用盡。申請人已研究是否能夠加裝設施以擴大現有電力支站的可用容量，但認為並不可行，原因是有需要確保區內有持續而可靠的電力供應；

- (b) 電力消耗的需求預測是以整個東區計算，並非純粹針對住宅發展，同時亦包括其他擬議商業發展／重建計劃(包括太古坊的發展／重建計劃)。機電工程署和當時的經濟發展及勞工局已深入分析申請人所提交文件，並認為需求預測和電力消耗的計算可以接受；
- (c) 鑑於東區發展迅速，為應付未來十至十五年等較長遠需求，有需要興建可用容量達 240 兆伏安的電力支站。電力支站的規劃必須審慎處理，因為選址和建築的籌建時間甚長，以及有需要預留若干可用容量備用，以便進行例行維修和遇有突發系統故障時，仍能保持不間斷的供電。不過，電力支站的變壓器會分階段裝設，以符合日漸上升的需求；

在東健道末端關設迴車處

- (d) 在東健道末端關設迴車處實無必要，因為擬議發展設有泊車位、上落客貨設施和迴轉空間，不會造成不良的交通影響，而且會在東健道掉頭的車量很少。不過，港燈願意進行運輸署規定的若干區內道路改善工程，促進善交通安全，及令公眾更接受擬議發展；

休憩用地的設計和不良的視覺影響

- (e) 經土木工程拓展署進行斜坡鞏固工程後，現有切削斜坡與棄置石礦場的原來外形不再相同。儘管如此，仍會考慮在擬議休憩用地豎設一些平板，介紹石礦場的歷史。除此之外，在廟東街地盤以前供石礦場工人居住的寮屋和磨石等歷史遺跡，可結合擬議休憩用地的設計和展示該區歷史的主題；
- (f) 申請人並無管理和保養維修擬議休憩用地所需的專業知識，倘須承擔此責任，則這些工作須作外判。申請人正積極與康樂及文化事務署磋商這個問題，在休憩用地未曾交還政府管理前，申請人會承擔這個責任；

- (g) 進一步改善擬議電力支站的設計和美化環境設施的方案會於詳細設計階段提出；

擬議電力支站的建築涵蓋面積和高度

- (h) 據文件 F-附錄 IV 所載進一步資料，阿公岩擬議電力支站的涵蓋範圍在現有電力支站中是面積第二最小的，而面積最小的是設施較少的銅鑼灣電力支站。此外，擬議電力支站的體積較所有電力支站的平均體積為小。同時，考慮到設備高度、結構和屋宇裝備的規定和維修空間等因素，擬議電力支站每層的淨空高度已降低至盡可能最小。可以的話，可考慮在詳細設計階段進一步減低淨空高度；
- (i) 擬議電力支站在地面一層的涵蓋範圍已減至最小，以便盡量增加供公眾享用的休憩用地；
- (j) 申請人先前已提交六個不同的布局供小組委員會考慮。經研究最適當的土地用途、在申請地點盡量提供公眾休憩用地，以及盡量減少對附近一帶造成不良的視覺影響等考慮因素後，目前的布局是在各地盤限制下最適當的布局；以及

區內人士的反對

- (k) 已知區議會議員原則上不反對及早落實廟東街的擬議休憩用地。由於擬議休憩用地尚未有落實時間表，因此在現階段直接諮詢互助委員會或區內居民實是言之過早。

13. 秘書詢問申請人會否考慮在兩塊較小的用地興建獨立的電力支站來避免建築體積過大，以及採用這個方案的話，地盤面積縮小令選址較易時，最小地盤面積會有多大。李偉雄先生在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，主要地區電力支站和 132 千伏電力開關站的地盤面積要求分別是 1 600 平方米和 2 550 平方米。興建兩個較小的電力支站而取代一個大型電力支站就規模經濟而言，並不化算，因為無論電力支站會裝設多少變壓器，某些設施(緊急車輛通道、水箱及其他服務設施)仍有最低要求。

14. 由於申請人代表再無意見，委員亦無其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已完成，小組委員會會在他們退席後進一步商議這宗申請，並於稍後通知申請人小組委員會的決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 主席表示，由有關政府當局來評論電力需求預測會較為恰當。

16. 一名委員說，雖然機電工程署署長曾指擬議布局在技術上可行，但沒有獨立專業意見可評論擬議電力支站如須容納相關的設施時，其涵蓋範圍和建築物高度是否已減至實際最小。申請人未有妥善處理小組委員會要求盡量減低建築體積的關注。當局應考慮檢討《香港規劃標準與準則》列明的電力支站土地需求，以便把地盤要求減至實際最小。再者，不宜在文件表明古物諮詢委員會備悉申請地點的棄置石礦場的文物評估結果，因為古物諮詢委員會的會議沒有特別討論這件事情。該名委員對擬議電力支站的單調設計非常有保留，認為設計沒有仔細考慮前石礦場斜坡的文物價值，而且對附近地區造成不良的視覺影響。

17. 另一名委員有類似意見，認為有關建議不能解決公眾期望，即建造一個規模及設計體積較小的電力支站。申請人沒有顯示充分承擔，以釋除區內人士對於擬議休憩用地的管理和保養維修的憂慮。鑑於機電工程署署長認為申請人提出有需要興建這個規模的電力支站的解釋為「非不合理」，因此小組委員會難以接納申請人的理據。

18. 兩名委員認為申請人只強調沒有需要而且在技術上不宜在東健道末端闢設迴車處，卻沒有研究在該處實行其他改善道路安全的措施而感到失望。不過，應留意的是申請人承諾會實行若干區內道路改善措施，以符合運輸署的要求。

19. 一名委員表示，雖然擬議電力支站旨在為東區帶來公眾利益，較長遠來說是為日後發展提供足夠電力，但有關建議受到東區區議會和區內居民的反對。再者，申請人沒有提供足夠

資料，以證明設於電力支站較高樓層的附屬設施的樓面面積要求。因此，小組委員會在現階段難以支持這宗申請。

20. 麥力知先生重申，申請人須在土地契約落實前，與康樂及文化事務署署長解決擬議休憩用地日後的管理和保養維修責任。

21. 主席留意到委員對申請非常有保留，因而總結說在現階段不能從優考慮這宗申請。有關政府當局／部門沒有清楚說明涵蓋範圍、建築物高度和內部布局／設施是否已減至最低／少。考慮到擬議電力支站可能對附近地區造成不良的視覺影響，其設計不可接受。擬議休憩用地日後的管理和保養維修責任則有待解決。這宗申請亦引起區內人士強烈反對。主席考慮到尋找適當地點興建電力支站並非易事，而且這宗申請尚有未能妥善處理的問題，因此建議進一步延期考慮申請，以便與有關當局／部門進一步澄清上述事宜，以及由規劃署再進行另一輪電力支站選址活動。委員對此表示同意。

22. 經商議後，小組委員會決定進一步延期對這宗申請作出決定，待有關政府當局／部門澄清東區電力需要預測；地盤面積、涵蓋範圍、建築物高度和內部布局／設施是否已減至最低／少；以及規劃署在諮詢申請人的情況下，進行另一輪電力支站選址(包括面積較小的用地如電力支站的規模可縮小)的結果。

[區偉光先生離席，陳旭明先生和麥力知先生此時則暫時離席。方和先生和杜本文博士此時到達加入會議。]

休會五分鐘。

九龍區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 **Y/K14N/1**

申請修訂《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號

S/K14N/9》，把寶琳路與秀茂坪道交界處附近的
政府土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」

改劃為「政府、機構或社區」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 **Y/K14N/1A** 號)

23. 秘書說，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門房屋署提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | - | 房委會轄下建築小組委員會
和策劃小組委員會成員 |
| 麥力知先生
地政總署助理署長 | - | 擔任房委會成員的
地政總署署長的助理 |
| 夏鎂琪女士
民政事務總署助理署長(2) | - | 擔任房委會轄下
策劃小組委員會和資助
房屋小組委員會成員的
民政事務總署署長的助理 |
| 黃澤恩博士 |] | |
| 林雲峰教授 |] | 近期與房委會有業務往來 |
| 陳旭明先生 |] | |
| 黃遠輝先生 | - | 房委會成員 |

陳家樂先生

- 前房委會成員

24. 小組委員會備悉，夏鎂琪女士和黃遠輝先生已就未能出席會議致歉，黃澤恩博士則尚未到達會議室。陳旭明先生和麥力知先生已暫時離席。由於主席和副主席已申報利益，因此委員同意主席基於情況所需可繼續主持會議。

[林雲峰教授和陳家樂先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

25. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

黃鴻強先生

葉承添先生

李潤祥先生

曾銘光先生

26. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序，繼而請蘇麗梅女士向委員簡介這宗申請。

27. 蘇麗梅女士借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人擬把申請地點由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便重置受安達臣道擬議公營房屋發展地盤平整工程所影響的四間現有廟宇，即天后娘娘廟、大聖廟、城隍廟和觀音廟；
- (b) 小組委員會於二零零七年七月二十七日考慮這宗申請，並決定延期作出決定，以待申請人提交額外資料交代以下事宜：評估日後在重要節日的行人流量；在申請地點提供各廟宇可共用的設施是否可行；以及禁止廟宇代設祖先靈位牌的措施；

- (c) 申請人於二零零七年九月六日提交針對小組委員會關注事項的進一步資料，詳載於文件第 2.3 段；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲來自一名觀塘區議會議員的公眾意見，表示支持這宗申請。觀塘民政事務專員不反對這宗申請，並認為在租約訂明不得代設祖先靈位牌(重置現有的靈位牌除外)的條款是可接受的做法；
- (e) 當局已進一步徵詢有關政府部門對於申請人所提交進一步資料的意見；有關意見詳載於文件第 3 段。運輸署助理署長／市區和警務處處長對行人和交通影響評估均沒有負面意見，並認為管制人羣的應變計劃可以接受。民政事務局轄下華人廟宇委員會十分支持闢設獨立焚化爐，以清楚界定保養維修和管理責任。環境保護署署長不反對這宗申請，因為廟宇營運者必須遵守所有相關的環保條例；
- (f) 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 5.1 段。當局認為擬議發展的規模並非與附近地區的特色不相協調，而且不會對該區的排水、污水系統基礎設施、視覺和景觀造成不良影響。有關政府部門不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見。此外，在申請地點和寶琳路行人徑沿途栽種樹木的建議，以及在天后娘娘廟前闢設兩個休憩處，可以改善該區的綠化設施。鑑於區內和公眾有祭祀需要，因此小組委員會可從寬考慮這宗申請。

28. 黃鴻強先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並提出有關進一步資料的下列要點：

行人和交通影響評估

- (a) 根據這兩方面的評估，申請地點附近的現有行人徑和行人過路處的備用容量仍足夠，分別有 59% 和 159%；有關數據已顧及重要節日的最多行人流量；

- (b) 為釋除小組委員會的疑慮，申請人已於重陽節在天后娘娘廟(唯一設有祖先靈位牌的廟宇)進行一項訪客調查，結果顯示一整天只有 21 個訪客；
- (c) 廟宇營運者會在大量致祭者前往廟宇的大型節日，實行管制行人流量的措施，包括在擬議廟宇前沿現有行人徑劃出一米闊的排隊區；利用兩個休憩處作為緩衝區；暫時移走活動花槽；以及租用區內的露天空間；
- (d) 據廟宇營運者提供的資料，大部分致祭者會乘搭公共交通工具或步行至廟宇。由於申請地點位於公共交通車站附近的主要交通走廊，而且寶達邨和秀茂坪邨購物商場已設有停車場，申請地點在重要節日的泊車設施需求甚低；

設置供有關廟宇共同使用的設施

- (e) 在申請地點西北面約 100 米以外的秀茂坪道，其路旁准作上落客貨。由於申請地點北面已有巴士避車處，該處的路旁沒有空間可加設避車處，因此不建議在申請地點附近沿公共道路設置上落客貨設施；
- (f) 宗教有別，加上崇拜不同的神祇，有關的廟宇營運者需要提供獨立的焚化爐，而且共用設施的管理和保養維修責任會不清晰；

環境影響緩解措施

- (g) 預期在廟宇焚燒的衣紙和香燭所造成的滋擾，會在申請地點與最接近易受影響用途之間 75 米的距離內消散，故滋擾應不會太嚴重。廟宇營運者會使用環保的衣紙和香燭，並裝設空氣過濾系統(洗滌器)，以進一步減輕可能產生的不良影響；

禁止有關廟宇代設置祖先靈位牌

- (h) 租約會訂明禁止代設置祖先靈位牌或進行其他商業活動的條款。至於天后娘娘廟目前已有的祖先靈位牌(約 100 個)，租約會訂明祖先靈位牌的數目上限，以免日後在廟宇設置的靈位牌過多；

總結

- (i) 與廟宇經營者進行多番討論後，認為從交通、環境、排水、視覺和工程角度而言，申請地點是最適合重置現有廟宇的地方。鑑於區內現有廟宇有很長歷史，觀塘區議會和有關的立法會議員十分支持這宗申請。再者，提出這宗申請是爲了在安達臣道進行擬議公營房屋發展的地盤平整工程。有關的公營房屋發展會建造合共 16 000 個單位，供大約 50000 人居住，以及帶來超過 1 000 個就業機會。

29. 一名委員讚賞申請人盡力提供足夠資料，以釋除小組委員會的疑慮。這名委員詢問重置的預計完成日期。黃鴻強先生在回應時說，考慮到分區計劃大綱圖修訂項目和考慮申述(如有的話)的法定刊憲程序，以及地盤平整和工程所需的時間，預計重置會於二零一零年年中完成。

30. 一名委員留意到前往這些廟宇致祭者的人數相當多，因此詢問可否在申請地點或附近提供泊車位和上落客貨設施。路旁上落客貨區約在申請地點 100 米以外，對前往這些廟宇的長者並不方便。另外，廟宇營運者必須盡力避免焚燒衣紙和香燭可能對環境帶來的不良影響。

31. 黃鴻強先生說，這些廟宇在節日最多會有大約 600 人前往致祭。現有行人和過路設施的備用容量已足以容納前往致祭者，而且附近位於寶達邨和秀茂坪邨的兩個停車場已提供了泊車位。最接近的易受影響用途位於 75 米以外，實行適當的環境影響緩解措施，例如栽種樹木和裝設空氣過濾系統，有助減少可能產生的不良影響。

32. 黃鴻強先生進一步解釋，運輸署表示有關廟宇附近的交界處必須限制上落客貨設施，以免影響交通暢達度。盧劍聰先生說，爲平衡交通流動與行人方便，可考慮縮短在這個地點上落客貨禁區的長度。

33. 盧劍聰先生詢問行人徑沿途的活動花槽屬誰。黃鴻強先生回應說，它們是由康樂及文化事務署管理，而民政事務處會與康樂及文化事務署磋商，在有需要時臨時移走花槽，以管制人流。

34. 余賜堅先生在回應一名委員的問題時，澄清擬議建築物高度限制訂於主水平基準上 132 米，是爲了反映位於介乎主水平基準上 120 米至主水平基準上 124.5 米平整水平的平台上的重置廟宇的最高建築物高度(即位於主水平基準上 131.04 米的觀音廟主天台)*。

35. 由於申請人代表再無意見，委員亦無其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已完成，小組委員會會在他們退席後進一步討論這宗申請，並於稍後通知申請人小組委員會的決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

36. 一名委員不反對這宗申請，但重申申請人應考慮改善上落客貨安排，方便前往廟宇致祭的長者。此外，廟宇營運者須確保焚燒衣紙和香燭不會對環境造成不良影響。主席說，當局可向申請人轉達這些意見。

37. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點改劃爲「政府、機構或社區(1)」地帶，並於分區計劃大綱圖訂明最高建築物高度爲主水平基準上 132 米，以免廟宇建築物會建得過高，因而可能對附近地區造成不良的視覺影響。小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 改善申請地點的上落客貨安排，方便前往廟宇致祭的長者；以及
- (b) 提醒廟宇營運者須確保焚燒衣紙和香燭不會對環境造成不良影響。

38. 小組委員會亦議定促請地政總署九龍東區地政專員在廟宇的租約加入以下條文：

- (a) 除天后娘娘廟目前已有的祖先靈位牌外，禁止再加設靈位牌，以及靈位牌數目的上限不得超過 100 個；以及

(b) 必須遵守有關的環保條例及任何其他的修訂法例。

[林雲峰教授、麥力知先生和陳家樂先生此時重返會議席上，李慧琼女士則暫時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士和葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(整個議項)]

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 **S/H1/14**》
的修訂建議

(都會規劃小組委員會文件第 18/07 號)

39. 秘書報告有一項修訂建議(修訂項目 B)是爲了重置預計會受地鐵公司進行的西港島線工程影響的現有堅尼地城公眾游泳池。運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是地鐵公司董事局成員，而運輸署助理署長盧劍聰先生是運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的代替成員，因此須就此議項申報利益。不過，由於考慮修訂建議屬製圖過程一部分，盧先生可繼續留在會議席上及參與此議項的討論和決定。委員對此表示同意。

40. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介分區計劃大綱圖的修訂建議，並請委員特別留意下列要點：

- (a) 文件第 4 段及附錄 II(A)詳載的圖則修訂建議主要是把一九九六年完成的卑路乍灣填海區納入規劃範圍，以及劃設適當的用途地帶，從而反映卑路乍灣填海區的現有和擬議土地用途，包括現有的公眾貨物裝卸區、卑路乍灣公園及道路、重置現有堅尼地城公眾游泳池的擬議地點，以及擬建的海濱長廊／休憩用地。此外，該區有若干塊土地擬改劃用途地

帶來反映現有或已落成的發展，包括名為泓都和采逸軒的兩個住宅發展；

[陳旭明先生此時重返會議席上。]

- (b) 城規會於二零零五年二月四日考慮就十一份分區計劃大綱圖提出的反對時，要求檢討在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的用途(若該等用地涉及私人土地)。檢討結果詳載於文件第 5 段；

[李慧琼女士此時重返會議席上。]

- (c) 《註釋》的修訂建議詳載於文件第 6 段及附錄 II(B)；
- (d) 分區計劃大綱圖的《說明書》已作修改，詳情載於文件附錄 II(C)。修改該份《說明書》旨在反映分區計劃大綱圖的最新環境和規劃情況；以及
- (e) 當局沒有接獲政府部門的負面意見，而且在修訂建議的展示期內，會通知中西區區議會個別議員，因為中西區區議會自二零零七年十一月已暫時休會，以便進行區議會選舉。

41. 一名委員同意有需要興建公眾貨物裝卸設施，但認為公眾貨物裝卸區應盡快在其他合適地點重置，以便騰出海旁區供市民享用。任雅薇女士在回應時說，運輸及房屋局局長表示目前沒有計劃重置公眾貨物裝卸區，而且在短至中期內必須保留此設施。較長遠而言，在公貨物裝卸區可遷往其他地區時，當局可檢討該塊用地的用途地帶。

42. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 段和第 6 段列明《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/14》的修訂建議，以及分別載於附錄 II(A)和附錄 II(B)的經修訂圖則編號 S/H1/14A(在展示後重新編號為 S/H1/15)

及其《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 採納附錄 II(C)所載的《說明書》修訂本，述明城規會擬備經修訂圖則編號 S/H1/14A 時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義公布；以及

(c) 同意《說明書》修訂本適宜連同經修訂圖則編號 S/H1/14A 一同展示，以供公眾查閱。

[林群星教授此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 **A/H13/26**

擬在劃為「商業(2)」地帶的渣甸山春暉道 9 號

春暉中心 1 樓開設「學校」(幼稚園暨幼兒園)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H13/26A 號)

簡介和提問部分

43. 秘書報告這宗申請由和記黃埔地產(管理及物業)有限公司(下稱「和記黃埔」)的附屬公司提出。黃澤恩博士和方和先生近期與和記黃埔有業務往來，已就此議項申報利益。盧劍聰先生居於申請地點附近，亦須就此議項申報利益。委員備悉黃博士尚未到達會議室。

[方和先生和盧劍聰先生此時暫時離席。]

44. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景 —— 應特別留意小組委員會於二零零六年十二月十五日延期考慮這宗申請，以等候行政長官會同行政會議就分區計劃大綱圖的申述作出決定。由於有關分區計劃大綱圖的申述的法定規劃程序已完成，而且行政長官會同行政會議於二零零七年十月二日核准分區計劃大綱圖，因此當局可繼續處理這宗申請；
- (b) 擬議學校用途(幼稚園暨幼兒園)；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，當局接獲共 23 份公眾意見，當中有 21 份主要基於交通和環境問題而反對這宗申請，一份支持這宗申請，餘下一份則要求當局容許多點時間以便提出意見。民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 4.1 段。擬議發展並非與購物中心其他用途和附近住宅區不相協調，而且不會對毗鄰道路網絡的交通造成不良影響，亦非造成污染的用途。至於公眾憂慮到擬議發展會對交通和環境造成不良影響，運輸署和環境保護署確認擬議發展不會造成嚴重的不良影響，而且他們不反對這宗申請。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效期至二零一一年十一月二日止。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。有關許可須附加條件，規定申請人提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

46. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意載於文件 F-附錄 I 第 9.1.1 段港島東區地政專員的意見，即申請人須在更改停車場的布局，以及把有關地段任何部分轉讓或轉租前，先取得書面許可；
- (b) 留意載於文件 F-附錄 I 第 9.1.3 段屋宇署總屋宇測量師／港島東的意見，即申請人須根據《建築物條例》的規定提交建築圖則；以及
- (c) 留意載於文件 F-附錄 I 第 9.1.4 段和第 9.1.5 段教育局局長和社會福利署署長的意見，即擬議幼稚園暨幼兒園須根據《幼兒中心條例》和《教育條例》辦理註冊手冊。

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/H1/80 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
堅尼地城德輔道西 454A 至 462A 號
和長庚里 3 號關建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/80 號)
-

簡介和提問部分

47. 小組委員會備悉申請人於二零零七年十月二十四日要求延期考慮有關申請，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門的意見。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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有兩個月時間

準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士和葉子季先生出席會議回答委員的問題。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和林智文先生此時獲邀出席會議。]

[方和先生和盧劍聰先生此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H20/155 在劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的柴灣祥利街 18 號
祥達中心地下 2C 和 2D 單位
經營商店及服務行業(物業代理辦公室)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H20/155 號)
-

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(物業代理辦公室)；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，當局接獲共四份來自兩名東區區議會議員的公眾意見。一名提意見人支持這宗申請，另一名則對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 小組委員會備悉這宗申請符合有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的城規會規劃指引。

52. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請，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(即在二零零八年五月二日或之前)，提交並落實有關處所物業代理辦公室用途的消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之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，並於同日撤銷，不再另行通知。

53. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請處所的相關土地擁有人解決關於這宗申請的土地事宜；
- (c) 留意地政總署港島東區地政專員對於契約和豁免事宜的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東的意見，即申請人須根據《建築物條例》向屋宇署提交建築圖則，以供屋宇署批核；以及

- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處會於申請人正式提交一般建築圖則後制定詳細的消防安全規定。申請人在製備圖則時，必須遵守《耐火結構守則》訂明的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H25/7 擬在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「消閒及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶、「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶和「道路」用地的銅鑼灣敬記船廠舊址(內地段第 8407 號餘段)及毗連政府土地闢建酒店、康樂文娛場所(藝術場地)和展覽及會議廳
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/7A 號)
-

54. 秘書報告，九龍倉置業發展有限公司(下稱「九龍倉」)是這宗申請的申請人之一。黃澤恩博士近期與九龍倉有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉黃博士尚未到達會議室。

簡介和提問部分

55. 委員備悉會上提供的替代頁 22 和 23。秘書說，申請地點是二零零二年四月十九日刊憲的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的受反對地點，亦是根據未修訂條例第 6(7)條於二零零七年七月二十七日刊憲的分區計劃大綱草圖修訂建議所引起的進一步反對所涉的地點。城市規劃委員會(城規會)尚未考慮進一步反對。分區計劃大綱草圖、反對和進一步反對亦未曾提交行政長官會同行政會議考慮。根據城規會就「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」所頒布的規劃指引，假如有關地盤的用途地帶涉及仍未提交行政長官會同行政會議的反對，則城規會會延期考慮第 16 條申請。同時，秘書繼續說申請人於二零零七年十月二十四日要求延期考慮有關申請，直至提交進一步資料。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定不同意申請人提出的進一步延期要求，原因是申請人提交的進一步資料可能不符合向行政長官會同行政會議提交有關灣仔北分區計劃大綱草圖的反對和進一步反對的時間表。小組委員會亦同意延期考慮這宗申請，因為申請地點是仍未提交予行政長官會同行政會議考慮的反對和進一步反對所涉的地點。根據城規會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，城規會須延期考慮申請，以等候行政長官會同行政會議就有關灣仔北分區計劃大綱草圖的反對和進一步反對作出最後決定。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/6-2 延長已獲批准的申請編號 A/H25/6 的規劃許可附帶條件的履行時限，把批准在灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場大樓地庫 B1 層作臨時汽車展覽廳(為期三年)所附加的規劃許可附帶條件(c)的履行時限延長三個月，至二零零八年二月三日為止
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/6-2 號)

58. 小組委員會備悉，林雲峰教授居於申請處所附近，須就此議項申報利益。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬延長規劃許可附帶條件(c)項的履行時限三個月，至二零零八年二月三日為止。有關條件是規定申請人提供消防裝置，以及提交文件證明，表示已履行當局通過的消防安全規定；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 民政事務專員接獲針對這宗申請的一份反對，反對理由是交通問題；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 8.3 段。申請人稍後重新提交建築圖則後，會設置已修改的消防裝置。有關政府部門，包括消防處和屋宇署不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見。這宗申請亦沒有不良的規劃影響。至於區內人士的反對，小組委員會於二零零六年十一月三日批准這宗申請時，已考慮到臨時用途的交通影響。運輸署對這宗延長時限的申請沒有意見。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定批准延長規劃許可附帶條件(c)項的履行時限申請，把時限由 12 個月延長至 15 個月，至二零零八年二月三日止。委員可參考以下批准條件：

- (a) 有關處所不得進行汽車展覽、汽車展銷會或同類活動；
- (b) 闢設走火通道，而有關通道必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的 15 個月內(即在二零零八年二月三日或之前)，提供消防裝置，以及提交文

件證明，表明已履行當局所通過的消防安全規定，而有關設施和情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (d) 如在指定日期或之前未有履行上述規劃許可附帶條件(c)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。

62. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意經營者只應在有需要時啓動汽車引擎，並於使用後立即關掉引擎，以盡量減少擬議展覽廳的空氣污染物；
- (b) 參照環境保護署網頁所載《管制停車場的空氣污染專業守則 2/96》。該守則提供有關停車場空氣質素標準的資料；以及
- (c) 留意除非情況十分特殊，否則小組委員會不會再批准延長規劃許可附帶條件(c)項的履行時限。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生和譚燕萍女士出席會議解答委員的問題。他們均於此時離席。]

[林雲峰教授此時重返會議席上，陳家樂先生則離席。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍陳國榮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/85 在劃為「住宅(乙類)」地帶的
何文田太子道西 268B 號
(九龍內地段第 2135 號 A 分段
第 5 小分段)H 座地下
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/85 號)
-

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，一份來自上述建築物的居民，另一份則來自附近住宅發展的業主立案法團。兩份公眾意見均反對這宗申請，主要理由是有關用途帶來保安和交通擠塞問題，而且與住宅區不相協調；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。補習學校與上述建築物的居民共用通道，可能對居民造成滋擾。小組委員會曾拒絕在附近相同處所開設補習學校的兩宗同類申請。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。

64. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

65. 秘書詢問文件第 5.2 段和第 10.1(a)段所載在「相同處所」開設補習學校的兩宗同類申請遭拒絕一事。余賜堅先生澄清，兩宗同類申請與申請處所無關，只是文件圖 A-1 所顯示附近的另一處所。

66. 小組委員會備悉，按照既定做法，設於住宅建築物的補習學校如沒有獨立通道由公共道路通往申請處所，不會獲得接納。

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書沒有提供足夠資料，以證明補習學校不會對在同一發展的現有住宅處所造成滋擾；以及
- (b) 申請開設的補習學校沒有獨立通道由公共道路通往申請處所；若批准這宗申請，會為其他同類的補習學校申請立下不良先例。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K9/221 在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的紅磡(北)渡輪碼頭下層 K2、K3、K4 和 K5 鋪開設食肆(茶座)和經營商店及服務行業(小食店及附屬儲物室及打印機店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/221 號)
-

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設食肆(茶座)和經營商店及服務行業(小食店及附屬儲物室及打印機店)；

- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，反對這宗申請，但無提出理由；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。申請用途與渡輪服務並非不相協調，而且或可方便乘客。小組委員會於二零零二年曾批准同一碼頭下層的一宗同類申請。申請用途應該不會干擾碼頭運作和乘客流通情況，而且有關政府部門不反對這宗申請。

[邱小菲女士此時重返會議席上。]

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附帶條件規定申請人提交並落實消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意經營食物業必須向食物環境衛生署申領食物業牌照；
- (c) 留意申請人須繼續負責紅磡(北)碼頭污水系統的保養維修安排，並支付有關費用；
- (d) 留意除非事先取得建築署署長同意，否則不得對碼頭結構進行改建或裝置工程；以及

- (e) 參閱《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段有關「低層商業樓宇」的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K13/228 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 8A 工場部分(8A1、8A2、8A3、8A4、8A5 和 8A6)經營商店及服務行業(零售商店和地產物業代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/228 號)
-

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景 —— 應特別留意申請處所是同一申請人就相同用途提出的一宗先前申請所涉的地點。該宗申請獲批給臨時許可，為期三年，至二零零八年三月十八日止；
- (b) 經營申請的商店及服務行業(零售商店和地產物業代理)；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份支持這宗申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月二日或之前)，提交並落實消防安全措施的建議，包括提供把有關處所與工業部分分隔的走火通道，以及在該處所設置消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之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。

75. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 遵守《耐火結構守則》的規定；
- (b) 委任認可人士提交有關擬議更改的建築圖則，以證明更改符合《建築物條例》，尤其是採用抗火時效不少於兩小時的牆把 8A 工場的其他部分分隔，以及設置《建築物(規劃)規例》第 72 條規定供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (c) 在上落客貨時遵守現行的道路限制規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/555 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 號和 2 號單位的 A、B 和 C 工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/555 號)
-

76. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 這些申請的背景 —— 應特別留意申請處所是先前三宗獲批准申請的所在地點，而該等申請是同一申請人就相同用途提出的；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份支持這宗申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 小組委員會認為這宗申請符合有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的城規會規劃指引，可以接受。

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效期至二零零九年十一月二日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行申請用途前，提交並落實消防安全措施的建議，包括闢設把有關處所各單位與工業部分分隔的走火通道，以及在該處所設置消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之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。

80. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 遵守《耐火結構守則》的規定；
- (c) 委任認可人士提交有關擬議用途更改的建築圖則，以證明更改符合《建築物條例》，尤其是採用抗火時效不少於兩小時的牆把坐標線 2-3/D-E 附近 A 工場的其他工場範圍分隔，以及設置《建築物(規劃)規例》第 72 條所規定供殘疾人士使用的通道和設施；
- (d) 在現有排水渠和排污渠附近進行工程時，必須謹慎行事，以免騷擾、干擾或破壞排水渠和排污渠。如申請人在該區進行活動時對上述工程造成淤塞或破壞，則必須作出補償，而有關安排必須符合渠務署署長的要求；以及
- (e) 在上落客貨時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，尤其是附近路旁活動已對主流交通產生累積影響。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍陳國榮先生出席會議解答委員的問題。他們均於此時離席。]

[杜本文博士和盧劍聰先生此時離席，方和先生則暫時離席。]

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／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/498 在劃為「住宅(戊類)」地帶的旺角廣東道 1145 至 1153 號(九龍內地段第 2931 號 A 分段餘段、2931 號 B 分段、2931 號 C 分段、2931 號 D 分段和 2931 號餘段)名駒工業大廈地下 A 至 F 單位經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/498 號)
-

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請的商店及服務行業用途(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，一份來自一名油尖旺區會議員，表示同意這宗申請，另一名提意見人則表示沒有足夠資料，所以無法提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

[方和先生此時重返會議席上。]

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 小組委員會備悉申請處所位於工業樓宇，與上述建築物的現有用途並非不相協調。

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月二日或之前)，設置消防裝置和走火通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之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。

85. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 為有關處所的零售商店用途向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書；以及
- (c) 向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關處所抗火結構的規定；設置抗火時效不少於一小時的抗火牆以分隔各單位；把上落客貨區の間隔牆恢復原狀；以及設置供殘疾人士使用的設施的事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K4/52 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的石硤尾丹桂路 16 號的建築物高度限制，以進行核准分層住宅樓宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/52 號)
-

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由 10.67 米略為放寬至 13.2 米，以便把現有建築物重建為開敞式停車間之上建三層的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見 —— 地政總署九龍西區地政專員反對這宗申請，因為有關建議違反契約所訂明高度不得超過 35 呎(即 10.668 米)的建築物高度限制，而且申請地點屬於又一村花園屋宇建築計劃，不會批准作契約修訂。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，結構地板的一般厚度為 0.1 米至 0.125 米，與申請人對結構和屋宇設備分別要求的 0.5 米和 0.3 米有所不同；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共六份來自區內居民的公眾意見，當中五份反對這宗申請，一份對這宗申請有強烈意見，主要理由是有關申請會立下不良先例、對毗鄰發展的業主不公平，以及對毗連建築物造成不良的視覺和通風影響；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。申請人沒有提供足夠資料，證明建議較高的樓層高度是合理的；申請書沒有提供資料，證明放寬建築物高度的建議在設計上有可取之處；以及批准這宗申請會為獨特的又一村花園屋苑範圍的其他同類申請立下不良先例。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 一名委員說，小組委員會不應支持這宗申請，因為申請沒有設計上的優點以支持放寬建築物高度限制超過 20%。考慮到屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人針對地板厚度提出的理由並不令人信服。這名委員表示，整體來說，小組委員會可考慮檢討分區計劃大綱圖目前訂明的建築物高度限制，即 10.67 米，因為以現在的標準來說該高受限制局限性頗大。不

過，略為放寬建築物高度限制的規劃申請須以其個別優點來考慮，以待檢討得出結果。

89. 小組委員會同意目前的建議在設計上並無優點，而且資料不足，難以支持放寬建築物高度限制的建議。

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關申請在設計上並無優點，而且無提供足夠資料以支持放寬有關地點的建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為區內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)]

(iii) A/K5/643 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的深水埗長沙灣道 828 號萬利中心地下 B1 和 B2 單位經營商店及服務行業(送遞服務櫃台)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/643 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景 —— 應特別留意小組委員會曾向申請人批給兩項臨時規劃許可，每項為期三年，以便使用申請處所作相同用途，；
- (b) 申請經營商店及服務行業(送遞服務櫃台)；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 小組委員會備悉這宗申請符合有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的城規會規劃指引。

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(城規會)所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月二日或之前)，提交並落實有關處所的消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指定日期或之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。

95. 小組委員會亦議定促請申請人就提供供殘疾人士使用的通道，以及把申請處所與同一建築物現有用途隔開的抗火結構，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交改建和加建建議的資料。

[黃澤恩博士此時到達加入會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/KC/332 擬在劃為「工業」地帶的葵涌貨櫃碼頭路 77 至 81 號豐裕中心地下貨倉 B(將命名為 B1)部分經營商業及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/332 號)
-

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件的第 11.2 段。當局認為可考慮就這宗申請批給臨時許可，以免影響申請處所長遠作工業用途的規劃意向。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 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；有關許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一零年十一月二日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年五月二日或之前)，提交並落實有關處所的消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指定日期或之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。

99. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書，以便進行申請用途；以及
- (b) 就採用適當的抗火結構分隔申請處所與上述工業樓宇其餘部分；進行不獲豁免的建築工程；以及清除申請處所一切違例建築工程／結構(如有的話)，向屋宇署總屋宇測量師／新界西查詢有關提交建築圖則的資料。

[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／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的問題。他們此時離席。]

議程項目 11

其他事項

100. 議事完畢，會議於下午十二時四十五分結束。