

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年三月二十八日上午九時舉行的

第 370 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

林群聲教授

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)
許一鳴先生

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

梁乃江教授

黃遠輝先生

方和先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

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
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會
莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年三月七日第 369 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」)二零零八年三月七日第 369 次會議記錄草擬本獲得通過，其中第 48 段第二行進行了修訂，改為「盧劍聰先生解釋申請的酒店發展規模細小」。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年三月十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准了大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/SK-TMT/4)。核准分區計劃大綱圖一事於二零零八年三月二十日的憲報內公布。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

一般事項

[港島規劃專員區潔英女士、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、九龍規劃專員余賜堅先生、總城市規劃師／特別職務李志苗女士和高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(全部議程項目)]

二零零七年／零八年度對都會區法定圖則上
指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(都會規劃小組委員會文件第 16/08 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生表示，小組委員會每年均會檢討一些在都會區的法定圖則上劃為「綜合發展區」地帶達三年以上(不論是否有核准總綱發展藍圖)的用地。有關檢討有助小組委員會考慮個別「綜合發展區」用地應予保留或需要進行修訂，亦有助監察「綜合發展區」發展的進度。任先生接著根據文件詳載的內容簡介檢討結果，並陳述下列要點：

- (a) 倘不計算位於市區重建局或昔日土地發展公司所擬備發展計劃圖範圍內的用地，是次檢討共涵蓋 44 塊「綜合發展區」用地，其中 20 塊並沒有核准總綱發展藍圖，其餘 24 塊則有核准總綱發展藍圖；

沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 對於 20 塊並沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，建議保留其中 18 塊，主要理由是該等用地已納入批地計劃，或現正進行規劃研究／檢討，或在落實方面已有一定進度，或有些受關注的問題(例如對交通、環境和視覺所造成的影響)尚待解決。「綜合發展區」地帶的區劃對於提供指引，以便恰當地發展有關用地而言十分重要。有關保留該等用地的「綜合發展區」地帶區劃的詳細理據載於文件附錄 I；
- (c) 一如文件附錄 II 所詳載，有兩塊沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有潛力改劃作其他地帶。第一塊位於柴灣的柴灣地鐵站西鄰(編號 H36)，涵蓋現時的柴灣分層工廠大廈地盤及毗連的

露天公共交通總站。房屋署表示由於附近的工業用途和道路交通所產生的環境污染問題，因此當局不會於該地盤進行公屋發展。第二塊用地位於堅尼地城的科士街(編號 H37)，香港房屋協會不再需要把該地盤作為西區市區重建的安置用途；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 對於 24 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，建議保留其中 19 塊，因為該等用地或在落實方面已有進展，或有關發展處於不同階段，因此建議保留現有的「綜合發展區」地帶，以確保有關發展會按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件會妥為落實。有關保留該等用地的「綜合發展區」地帶區劃的詳細理據載於文件附錄 III；以及
- (e) 五塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地被視為有改劃地帶的潛力，包括中環機鐵香港站(編號 H20)、荔枝角寶輪街地盤(編號 K17)、長沙灣通州街 500 至 502 號的地盤(編號 K46)、尖沙咀河內道地盤(編號 K53)及葵涌和宜合道 25 至 51 號的地盤(編號 TW22)。該等用地的發展或已經完成，或接近完成階段。待有關核准總綱發展藍圖／規劃許可附帶條件已妥為落實或完工證已發出的情況下，該等用地有潛力改劃作其他地帶，以反映個別用途。有關該等用地的改劃地帶的建議和理據詳載於文件附錄 IV。

[邱小菲女士和李慧琮女士此時到達參加會議。]

4. 一名委員憶及油塘有一塊指定作「綜合發展區」的用地也許須要進行檢討，以解決有關落實方面的事宜，並詢問該地盤有否收納在是次檢討內。九龍規劃專員余賜堅先生提及文件附錄 I，答稱有關地盤位於油塘工業區(編號 K38)，其落實計劃因土地徵集問題而受到阻礙。就此，有關方面一直在與相關土地擁有人進行商討，並一直在研究不同的方案，包括把「綜

合發展區」用地細分為兩塊或較小的用地，以處理土地業權的分布問題。有關該「綜合發展區」用地的檢討，待有結果時會向小組委員會報告，以供考慮。

5. 同一名委員詢問政府有否就其他「綜合發展區」用地提供協助，以解決如油塘工業區個案的落實問題。余賜堅先生表示政府是有提供協助，例如城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年九月七日經考慮後，認為就油塘灣另一塊「綜合發展區」用地(編號 K13)先前提提交的發展計劃不能接受。規劃署按城規會的要求，就該「綜合發展區」用地擬備了規劃評估報告，而小組委員會在二零零八年三月七日舉行的會議上，同意該報告所載的擬議發展參數可作為擬備規劃大綱的基礎，以便為該「綜合發展區」用地的未來發展提供指引。至於港島區的情況，港島規劃專員區潔英女士表示，一如文件附錄 I 所詳載，並沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地在落實方面已有一定的進度，而在落實方面並未遭遇同類的問題。同一名委員表示，當局就解決油塘兩塊「綜合發展區」用地的落實問題而提供的協助，亦應適用於其他面對嚴重落實問題的「綜合發展區」用地。由於把土地指定為「綜合發展區」用地是基於公眾的利益，以促進有關地區綜合發展／重建，主席同意政府應主動地提供類似的協助，以便早日落實「綜合發展區」發展。

6. 秘書作出補充，表示根據城規會就「指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度」所頒布的規劃指引編號 17，當局會優先檢討沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，或未能確定落實執行機構的用地。倘「綜合發展區」用地的土地擁有人或發展商在落實計劃時遭遇任何嚴重困難，可聯絡規劃署以尋求意見或協助。至於是次檢討，一些有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地於今年雖然未必可提交改劃地帶的建議，但這些用地在落實方面已有一些良好的進度。至於沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，當局現正進行規劃的工作，以促進該些用地的綜合發展可早日落實，例如北角油街(編號 H23)及鑽石山的「綜合發展區」用地(編號 K19)，當局已擬備或正擬備規劃大綱，為該等用地的未來發展提供指引。當局稍後亦會就司徒拔道前嶺南校園的另一塊「綜合發展區」用地(編號 H29)擬備規劃大綱。此外，當局亦現正檢討位於油塘的「綜合發展區」用地。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

7. 另一名委員對指定「綜合發展區」用地以便進行綜合發展／重建表示支持，但留意到檢討所涉的一些「綜合發展區」用地所佔面積頗大，擔心大型地盤或會妨礙落實計劃或導致只有大發展商能成為執行機構。為了促進早日落實計劃，並容許小發展商參與其中，也許適宜把大型「綜合發展區」用地細分為較小的地盤，同時保留須要提交總綱發展藍圖的安排，以確保可進行綜合規劃和設計。

8. 主席表示，有很多大型「綜合發展區」用地(如黃埔花園)的計劃已經落實。此外，「綜合發展區」的地帶區劃已容許分期發展；倘申請人能提出理據，分期建議亦可予修訂。秘書作出補充，表示城市規劃委員會規劃指引編號 17 已就指定「綜合發展區」用地列出考慮因素，其中包括土地業權、落實發展的機會等。另外，只要為整塊用地擬備了總綱發展藍圖，並有相關發展商根據核准總綱發展藍圖落實部分計劃，則一塊「綜合發展區」用地可由一個或多個發展商進行落實事宜。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉二零零七年／零八年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
- (b) 同意保留文件第 4.1.1 段和 4.2.2 段所提及並詳載於附錄 I 和 III 的用地的「綜合發展區」地帶區劃；以及
- (c) 備悉文件第 4.1.2 段和 4.2.3 段所提及並詳載於附錄 II 和 IV 的有潛力改劃作其他地帶的用地。

10. 小組委員會亦備悉，就有潛力改劃作其他地帶的「綜合發展區」用地的改劃地帶建議詳情，將會向小組委員會作出簡介，以供考慮。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、九龍規劃專員余賜堅先生、總城市規劃師／特別職務李志苗女士和高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

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)]

Y/K14S/1 申請修訂《觀塘南部分區計劃大綱核准圖
編號 S/K14S/15》，把觀塘駿業街 67 號
駿業熟食市場由「政府、機構或社區(1)」地帶
改劃為「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K14S/1B 號)

簡介和提問部分

11. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零八年三月五日和二零零八年三月七日要求延期兩個月考慮其申請，以便申請人有時間徵詢相關政府部門的意見，以解決懸而未決的事宜。據申請人所述，駿業熟食市場的臨時和長遠重置計劃方案正在擬備中，並將會與規劃署就此舉行會議。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，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提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/87 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
何文田界限街 144A 號地下
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/87 號)
-

簡介和提問部分

13. 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，特別指出位於界限街／太子道西社區內的「住宅(乙類)」地帶，有 24 宗作同類用途的申請獲批規劃許可，其中三宗申請所涉處所位於是次申請的住宅發展內；有關許可全部在城市規劃委員會規劃指引編號 40 就「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」於二零零八年二月十五日頒布前獲得批准；
- (b) 擬議學校(補習學校)用途；
- (c) 政府部門的意見-相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份表示反對申請的公眾意見書，主要反對理由包括對區內居民構成滋擾，交通安全、非法泊車、噪音、衛生、環境及治安的問題，該住宅發展缺乏康樂活動的空間，以及有關該住宅發展的居民、前往該住宅發展的公用停車場的司機和擬議補習學校的使用者的糾紛會惡化；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 11 段。擬議補習學校並不符合城市規劃委

員會就「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引。申請處所位於有關住宅發展的內部，並毗連一個公用停車場和一道通往該住宅發展高層住用單位的樓梯。此外，申請處所只能經該發展位於界限街的大閘前往，該大閘同時亦供該住宅發展的居民和前往公用停車場的車輛使用。就此，擬議補習學校並無專用的獨立通道，而申請人未有提供實用而可行的建議，以證明擬議補習學校不會對該住宅發展的居民構成滋擾。批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。

14. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

15. 小組委員會備悉，城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引已經頒布，而擬議補習學校並不符合該指引所訂明的規定。

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請處所位於有關住宅發展的內部，並無專用的獨立通道，而擬議補習學校可能會對有關住宅發展的居民構成干擾或滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請，會就該區位於住宅樓宇內而沒有由公共道路通往申請處所的獨立通道的同類補習學校申請，立下不良先例。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K9/224 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的紅磡老龍坑街 1-11 號長樂大廈地下 E 及 F 室、閣樓 E 及 F 室和 1 樓 A 至 V 室開設商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/224 號)
-

簡介和提問部分

17. 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) 擬議商營浴室及按摩院，特別指出前往該擬議商營浴室及按摩院的入口會經一道將設於地下和閣樓的兩個商舖單位的獨立樓梯；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／九龍，對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 41 份表示反對這宗申請的公眾意見書，主要反對理由是擬議用途會導致有陌生訪客、引致涉及黑社會的罪案、影響該區的寧靜環境，以及導致物業價值下降。亦有提意見人擔心擬議用途會對區內居民構成人身安全的問題和滋擾。其中一名提意見人表示，倘小組委員會批准這宗申請，應給予不超過五年的較短許可期，並須訂明營業時間。在申請人所提交進一步資料的法定公布期內接獲五份公眾意見書，四份以類似的理由反對申請，餘下的一份則支持申請，表示擬議用途可提供按摩服務和就業機會，改善區內經濟，亦會帶來收入以維修有關樓宇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對以臨時性質批准這宗申請，為期三年，理由詳載於文件第 11 段。擬議用途符合城市規劃委員會關於「擬作商營浴室及

按摩院用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引編號 14B。擬議用途位於一幢現有商業／住宅建築物的非住用部分，而該建築物所在地區有商業／住宅發展的混合用途，故擬議用途與其所在樓宇的附近發展和同一樓宇的商業用途並非不相協調。申請處所在地下和閣樓有獨立的入口，與通往有關樓宇的高層住宅用途的入口分開。雖然會有共用電梯和緊急樓梯，但申請人建議設置保安警示系統，以防止有人士不必要地由擬議用途前往有關樓宇的其他部分。至於提意見人的反對意見，擬議用途的運作會受到警務處處長和食物環境衛生署署長的發牌制度所管制。此外，當局建議批出為期三年的臨時許可，以監察擬議用途的運作情況，並附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在位於 1 樓用作緊急出口的共用樓梯和電梯設置保安警示系統。

18. 一名委員留意到申請地點劃為「住宅(甲類)4」地帶，而根據文件第 4(a)段所載的城市規劃委員會規劃指引編號 14B 的內容，擬議用途在住宅區內一般而言是不獲准許的；故該委員詢問申請處所所在社區的土地用途。劉長正先生答稱，申請處所並非位於一個純住宅社區，該區有很多商業／住宅樓宇，而其低層是用作商業／零售用途的。由於鄰近殯儀館，在樓宇地面一層作與殯儀相關的用途，如棺木、花圈和花牌商店十分普遍。據文件第 7.2 段和圖 A-3 至 A-5 所顯示，標題樓宇的地面一層或被空置，或被棺木和花牌店所佔用。另一名委員詢問該區有沒有其他類似個案，即在同一樓宇的低層為商營浴室及按摩院用途，而高層則為住宅用途。劉長正先生答稱手頭上並沒有這方面的資料；但他提及文件圖 A-1，指小組委員會先前曾分別就劃為「住宅(甲類)」地帶／「住宅(甲類)4」地帶的新柳街和蕪湖街批准了兩宗作相同用途的申請(編號 A/K9/103 和 162)。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

19. 文件第 11.4 段指出，往申請處所的通道並非與標題樓宇的住用部分完全分隔，主席就此提出詢問。劉長正先生回應時，表示申請處所經位於地下和閣樓的獨立通道出入，但於 1

樓有共用的電梯和樓梯可通往標題樓宇高層的住宅單位。申請人表示該共用電梯和樓梯僅會用作緊急出口用途，並建議設置保安警示系統，以連接標題樓宇的緊急出口和管理處。先前就新柳街和蕪湖街的另一用途批給許可時，亦附加類似的規劃許可附帶條件，要求申請人在緊急樓梯設置保安警示系統。一名委員留意到，根據申請人的申請書，標題樓宇有四條樓梯和兩部電梯經 1 樓通往高層的住宅單位。雖然開啓保安門時可觸動保安警示系統，但該委員關注保安警示系統可如何設於共用電梯的問題。

商議部分

20. 一名委員亦擔心在共用電梯設置保安警示系統的可行性。從消防安全的角度而言，將位於 1 樓的電梯門堵塞或並不可行。雖然如此，該委員表示可安排共用電梯(消防電梯可能因相關政府規例而基於消防安全理由要通往所有樓層除外)不停在 1 樓。就此，該委員並不反對申請，條件是附加一項規劃許可附帶條件，禁止共用電梯(消防電梯除外)停在 1 樓。另一名委員並不反對申請，但留意到消防電梯必須連接樓梯及提供大堂，故擬議用途的布局也許須要作出修訂。

21. 一名委員表示，商營浴室及按摩院用途與同一樓宇地下及附近發展的與殯儀相關用途未必協調。擬議用途的營業時間由中午十二時至翌日早上七時，可能會對區內居民構成滋擾。

22. 然而，一些其他委員則認為可以從寬考慮以臨時性質就這宗申請批給許可，理由如下：

- (a) 擬議用途位於一幢商住樓宇的非住用部分，並有獨立通道，符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B。申請人已建議在緊急出口設置保安警示系統，以防有人士不必要地由擬議用途前往樓宇的其他部分，以盡量減低對區內居民的潛在滋擾。一如會上較早前曾討論，可附加一項規劃許可附帶條件，禁止共用電梯(消防電梯除外)停在 1 樓；
- (b) 在有關的「住宅(甲類)4」地帶內，一系列用途包括商店及服務行業和食肆，在建築物的最低三層或

特別設計的非住宅部分是經常准許的。倘小組委員會拒絕這宗申請，申請處所仍可作第一欄用途而毋需取得規劃許可。這些其他的商業／零售用途，亦可能如擬議的商營浴室及按摩院般會吸引外人前往；

- (c) 標題樓宇和附近發展的低層有與殯儀相關用途，難免會限制申請處所可以經營的用途範圍；以及
- (d) 標題樓宇所在的社區在夜間非常寂靜，擬議商營浴室及按摩院的運作可能會為該區帶來活動，情況未必不理想。擬議用途的運作會受到警務處處長和食物環境衛生署署長的發牌制度所管制。

23. 經討論後，小組委員會同意可從寬考慮這宗申請，以臨時性質批給為期三年的許可，並適當地修訂規劃許可附帶條件，以反映委員在會上討論時提出的意見。

24. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就於申請處所主要入口為殘疾人士提供獨立通道和設施提交建議並加以落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在共用樓梯 1 樓的緊急出口設置保安警示系統，開啓保安門時會觸動該保安警示系統，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 不得經共用電梯(消防電梯除外)前往擬議的商營浴室及按摩院。

25. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 當局批出為期三年的臨時許可，是為監察擬議商營浴室及按摩院的運作情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 委任認可人士提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)規例》第 72 條提供殘疾人士的通道和設施；
- (d) 經營商營浴室須向食物環境衛生署取得牌照；以及
- (e) 經營按摩院須向香港警務處取得牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K9/225 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的紅磡蕪湖街 105-113 號(單數)
(紅磡內地段第 395、402、410、459 及 475 號)
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/225 號)

26. 黃澤恩博士的公司曾就申請地點接獲報價要求，就此項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

27. 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) 擬議酒店；

- (c) 政府部門的意見——警務處處長表示蕪湖街是繁忙的主幹道，有關用途與現時用途相比，申請地點內對上落客的需求會有所增加，故須謹慎考慮這宗申請，以免導致不良的交通影響。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店會增加酒店房間的供應量，擴闊訪客的住宿範圍，並有助旅遊業和酒店業快速發展。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；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 段。申請地點位於紅磡具活力的主要商業／住宅區。擬議酒店與附近發展並非不相協調。擬議建築物的高度為主水平基準上 71 米，並沒有超出申請地點根據現時分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 80 米的建築物高度限制。此外，擬議酒店相信不會對該區的交通、環境和基建設施造成嚴重的不良影響。

28. 一名委員就警務處處長關注交通問題提出詢問；劉長正先生回應時表示，警務處處長主要是關注來往申請地點的旅遊車／車輛可能引致車龍問題。擬議酒店的入口和出口分別位於觀音街和蕪湖街，運輸署助理署長／市區認為可以接受。運輸署助理署長／市區盧劍聰先生作出補充，指擬議酒店的擬議入口位於觀音街而非蕪湖街，而觀音街是一條橫街。此外，擬議酒店有 120 個房間，規模不大，預計不會對交通造成嚴重的不良影響。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

商議部分

29. 一名委員詢問擬議的旅遊車停車處能否容納大型旅遊車。劉長正先生答稱，運輸署助理署長／市區表示按《香港規劃標準與準則》的規定，擬議酒店應提供一個單層旅遊車的停車處。盧劍聰先生作出補充，指文件第 11.2(a)段建議了一項

規劃許可附帶條件，要求申請人提交泊車布局的建議並落實有關的安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。同一名委員不反對這宗申請，但要求運輸署確保擬議酒店的上落客設施可容納大型旅遊車。盧劍聰先生表示同意。

30. 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二零一二年三月二十八日止。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) 提交泊車布局的建議並落實有關的安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請獲得批准，不代表建築事務監督會批准申請所包括的豁免支援設施總樓面面積安排。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需許可；
- (c) 就擬議發展的租契事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見；以及
- (d) 就酒店的發牌規定徵詢民政事務總署牌照事務監督的意見。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[林雲峰教授和陳旭明先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K13/231 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣臨興街 19 號
同力工業中心 B 座地下 B2B 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/231 號)
-

簡介和提問部分

32. 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) 有關的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門(包括消防處處長)對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一名提意見人表示同意申請，另一個沒有意見；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 段。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引編號 22D。申請用途不會對標題樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的不良影響。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 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。有關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(即在二零零八年九月二十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在標題處所提供走火通道，把其與樓宇的工業部分分開，並提供消防裝置，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。

35. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 符合《耐火結構守則》所訂的規定；
- (c) 委任一名認可人士就擬議更改的用途提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是以抗火時效為兩小時的牆壁把有關處所和毗連處所分開，並提供殘疾人士的通道；以及
- (d) 在進行所有上落貨活動時遵守現行的道路限制規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K22/3 擬在劃為「休憩用地」和「休憩用地(2)」地帶的前**啟**德機場跑道末端
關建公用事業設施裝置
(豎井通道／通風井、地下通道及電纜隧道)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/3 號)
-

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公用事業設施裝置(豎井通道／通風井、地下通道及電纜隧道)，特別指出擬議發展主要涉及地下構築物，包括約長 300 米，連接南面一個已規劃電力支站(即東南九龍‘D’支站)的電纜隧道構築物，以及一條約長 50 米的地下通道連樓梯。唯一露出地面的構築物為建築範圍約 13 平方米，建築物高度為 2.75 米／主水平基準上 9.25 米的豎井通道／通風井，該設施會設置於已規劃道路 D3 迴旋處的中央分隔島，其上面為已規劃的園景行人天橋；
- (c) 政府部門的意見——環境局局長在政策上支持擬議發展。土木工程拓展署九龍拓展處處長表示準時完成擬議發展甚為重要，因為有關發展屬於將於二零一一年年底開始供電的基建設施的一部分，用以配合於二零一二年年初及時開放的新郵輪碼頭。康樂及文化事務署署長不反對這宗申請，條件是通風井須要兼設美化效果，以能融入該區的設計。其他相關政府部門，包括建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核，對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展可能會對海港規劃原則所提倡的優化海濱造成限制，除非另有證據證明不會造成有關限制；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 段。擬議發展擬供東南九龍‘D’支站使用，主要是計劃用來應付啟德區及新郵輪碼頭的未來電力需求，而所涉及的主要為地下構築物，唯一露出地面的構築物為擬議的豎井通道／通風井，

該設施規模甚小並會謹慎地設於已規劃道路 D3 的迴旋處，其上面為已規劃的園景行人天橋。經小心設計和美化環境後，擬議發展相信不會造成不良的視覺和景觀影響，預計亦不會有環境、交通、排水、污水和土力方面的重大不良影響。至於一名提意見人提出的反對，整個電纜隧道和地下通道構築物會埋在海濱的跑道公園之下。就此，在興建、運作和保養的階段，跑道公園所受的影響會減至最低。往海濱區的通達程度和公眾享用海濱的機會亦不會受到影響，這符合海港規劃原則及指引。

37. 委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展的地下部分是否須取得規劃許可；
- (b) 隧道構築物之上一般不容許進行打樁工程，擬議地下電纜隧道構築物之上的已規劃土地用途會否受到影響；
- (c) 假設電纜不限於這宗申請所涉的範圍，該區電纜網絡的其他部分將來會否須另行申請規劃許可，以及它們會否亦收納在隧道構築物內；
- (d) 何以其他設施不採用／使用電纜隧道構築物；
- (e) 當局有否考慮擬議豎井通道／通風井的設計／外觀，以盡量減低對附近已規劃作旅遊樞紐地區的視覺影響；以及
- (f) 擬議電纜隧道構築物與跑道公園邊沿相距多遠。

38. 朱霞芬女士回應時提出以下要點：

- (a) 擬議發展，包括豎井通道／通風井、地下通道及電纜隧道，在有關的分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」和「休憩用地(2)」地帶內，而「公用事業設施裝置」屬該些地帶的第二欄用途，故須向城市規劃委員會申請規劃許可；

- (b) 現時建議採用的電纜隧道構築物來容納在已規劃跑道公園之下的電纜，其優點是電纜未來的運作和保養及敷設新電纜工程，全部會在隧道構築物內進行，上述工程無須進行挖土工程，故擬議發展對跑道公園的影響會減至最低；
- (c) 對於圖 A-2，電纜會由所申請的擬議電纜隧道構築物，沿已規劃道路 D3 和道路 L14 分別伸延至九龍灣和新郵輪碼頭。該等公用事業設施管道根據相關分區計劃大綱圖是經常准許的。跑道公園之下的電纜會置於電纜隧道內，令跑道公園所受的影響減至最低，但對於該區電纜網絡的其他部分，會按一般安排，把地下電纜敷設於道路或行人街道之下；
- (d) 對於繪圖 A-2，擬議豎井通道／通風井會採用斜坡式設計，這個設計形式已考慮了擬議豎井通道／通風井同時亦是緊急通道和走火通道，在入口處使用樓梯而非垂直梯，是較理想的安排，讓保養人員或消防員在緊急情況下能迅速地經擬議豎井通道／通風井離開或前往電纜隧道。申請人建議採用周全的面牆設計及裝飾，以確保擬議豎井通道／通風井的外觀能完全融入附近環境。另建議提出一項規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議發展提交並落實美化環境建議；以及
- (e) 就繪圖 A-1，有關方面已謹慎地安排擬議電纜隧道構築物的路線，將該電纜隧道構築物沿跑道公園南部邊沿伸延。爲了進一步把 80 米闊跑道公園所受的影響減至最低，跑道公園的緊急車輛通道會設於擬議電纜隧道構築物之上。

39. 主席作出補充，表示以隧道構築物容納電纜的現行政策尚未安排於其他設施採用。

商議部分

40. 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二零一二年三月二十八日止。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) 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) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，包括消防員通訊系統，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表已符合《建築物條例》和相關規例的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (b) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即迴旋處休憩用地的豎井須兼設美化效果，以便融入綠化的設計效果；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長有關擬議隧道工程所涉的潛在土力風險及限制的意見；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須考慮就電纜隧道採用特別設計，在構造上能容許在其上種植樹木／灌木；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點的任何排水均會受《水污染管制條例》管制，申請人須符合有關排水的規定。申請人亦須調查建築工程進行期間所取出的地下水會否受到污染，並因應情況設計合適的處理／排放方法；
- (f) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人在評估污水隧道因擬議工程而受到的影響時，須符合屋宇署認可人士作業備考 165；以及

- (g) 就及時完成電纜隧道工程事宜與土木工程拓展署署長聯絡。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

港島區

議程項目 6

第12A條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」屬註釋第一欄用途；或「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬註釋第二欄用途；或「休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬註釋第二欄用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2B 號)

簡介和提問部分

42. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年三月七日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間就未解決的技術事宜聯絡規劃署的園景小組，並徵詢中西區區議會的意見(初步定於二零零八年五月或六月進行)。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議

定通知申請人，於二零零八年五月／六月與中西區區議會進行商討後，須即時提交進一步資料，無論如何不得遲於二零零八年六月底。此外，小組委員會已給予時間讓申請人與中西區區議會進行商討，並預備於二零零八年六月底前提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H10/3 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把薄扶林薄扶林道 128 號由「住宅(丙類)」地帶或「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存歷史建築物」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/3 號)
-

簡介和提問部分

44. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年三月十三日要求延期至二零零八年五月中以後才考慮其申請，以便申請人有時間因應撤回宣布 Jessville 為暫定古迹而就申請地點考慮其發展方案。申請人在隨後數星期亦不在香港。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人進一步考慮有關地點的發展方案；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生和譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

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/H7/148 在劃為「綠化地帶」的
毗連跑馬地樂活道 12A 及 12B 號
(即內地段第 2132 號)的政府土地
闢建住宅發展的私人花園
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/148 號)
-

46. 秘書在申請地點附近居住，就此項目申報利益。由於所涉的利益屬間接性質和與申請關係不大，小組委員會同意她可以留席。

簡介和提問部分

47. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 毗連住宅地段(即內地段第 2132 號)的住宅發展的私人花園；特別指出申請地點涉及由同一名申請人所提出的兩宗先前的第 12A 條申請(編號 Y/H7/2 和 Y/H7/3)，該兩宗申請擬把有關地點由「綠化地帶」分別改劃為「住宅(丙類)1」地帶和「住宅(丙類)1」地帶／「住宅(丙類)11」地帶(擬議的「住宅(丙類)11」地帶涉及申請地點和內地段第 2132 號)，以作私人花園用途。小組委員會分別於二零零七年一月十九日和二零零七年九月十四日以類似理由拒絕了該兩宗申請，有關理由詳載於文件第 5 段。小組委員會拒絕兩宗先前的第 12A 條申請時，曾擔心轉移地積比率的問題，亦擔心申請人會否落實妥當的美化環境建議，以改善申請地點當時的欠佳狀況。此外，亦指出申請人可就擬議私人花園提出第 16 條規劃申請，無須申請改劃地帶；

- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島東原則上不反對這宗申請，但指出地積比率可能會由申請地點轉移至毗連住宅地段。其他相關政府部門，包括環境保護署署長、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以及土木工程拓展署土力工程處處長，對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲 20 份公眾意見書。一名提意見人表示，倘申請地點僅作私人花園用途而不作泊車和住宅用途，則並不反對這宗申請。餘下的 19 名提意見人表示反對這宗申請，主要理由是申請違反「綠化地帶」的規劃意向，導致損失寶貴的「綠化地帶」，侵犯了市民享用天然環境的權利，小組委員會曾拒絕先前的同類申請，以及該區會蒙受噪音、空氣質素、斜坡穩定、「風水」、生態和景色方面的不良影響。此外，亦有提意見人擔心，倘申請獲得批准，申請人可合法地要求政府批出申請地點，與毗連的住宅地段組合。灣仔民政事務專員表示，很多居民認為「綠化地帶」用地應保留給公眾享用；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 段，即可從寬考慮這宗申請。申請地點自一九七六年以來，一直以短期租約形式用作私人花園用途。對於小組委員會拒絕先前的第 12A 條申請時的擔憂，申請人已建議原址保留或移植申請地點上的所有現有樹木，並落實妥當的美化環境建議，以改善申請地點的景觀質素。採用擬議措施後，擬議的私人花園不會產生不良的景觀和視覺影響。另建議提出一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議和美化環境建議。前往申請地點必須經過內地段第 2132 號，市民是無法進入申請地點。擬議私人花園並不涉及任何建築構築物，與附近環境和「綠化地帶」並非不相協調。對於轉移地積比率的問題，內地段第 2132 號劃為「住宅(丙類)1」地帶，根據相關的分區計劃大綱圖的「註釋」，其最大地積比率為 5 倍；而申請地

點是政府土地，並非內地段第 2132 號的一部分，因此不能把申請地點收納在內地段第 2132 號之內以計算地積比率。至於提意見人所關注的其他問題，擬議私人花園並不涉及清除現有天然植物，相關政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見。

48. 委員就申請提出以下問題：

- (a) 申請地點將來發展成私人花園後，公眾能否進入；
- (b) 倘申請獲得批准，申請地點會否以永久而非臨時性質批給申請人；
- (c) 把毗連住宅地段以短期租約形式批給土地擁有人作私人花園用途是否普遍；以及
- (d) 根據短期租約，申請地點的現時租金為多少；以及倘申請獲得批准，申請人是否仍然需要繳付短期租約租金。

49. 葉子季先生回應委員載於上文第 48(a) 段的問題時，表示除了通過申請人所擁有的毗連住宅地段外，並無往申請地點的通道。就此，即使申請地點將來發展成私人花園，公眾亦不能進入。

50. 地政總署助理署長(九龍)麥力知先生回應委員載於上文第 48(b)、(c) 和 (d) 段的問題時，提出以下要點：

- (a) 申請地點是現時以短期租約形式而用作私人花園用途的政府土地，其政府土地的性質不會因批准這宗申請而受到影響。申請人要繼續使用申請地點作私人花園用途，仍須就短期租約續期及繳付短期租約租金；
- (b) 把毗連住宅地段以短期租約形式批給土地擁有人作私人花園用途，在新界區並不罕見，但在市區的個案則並不多。所有相關考慮因素，包括有關土地的通達程度、已規劃長遠土地用途的發展計劃和政府

部門的意見，在批出短期租約時均會考慮在內。如已規劃長遠用途將會落實，則申請新的短期租約或就現有短期租約續期，一般不會獲得批准；以及

- (c) 短期租約的租金按市場價值釐定，一般而言，每三年會檢討一次，有關地點限作私人花園用途的情況會考慮在內。

51. 麥力知先生回應主席的詢問時，表示申請地點自一九七六年以來，一直根據短期租約批作私人花園用途。申請人目前並無申請換地或修訂契約，以把申請地點收納在毗連住宅地段之內，但申請人是可以這樣做的。地政總署將來倘接獲這類申請，將會徵詢相關政府部門(包括規劃署)的意見。由於申請地點是劃為「綠化地帶」，倘地政總署批准換地或修訂契約，申請地點僅會作私人花園用途，並指定作非建築用地。

商議部分

52. 一些委員對批准這宗申請有所保留，並提出以下意見：

- (a) 由於申請人仍可使用申請地點作私人花園用途，並根據短期租約進行改善工程，委員甚為關注申請人其後或會申請換地或修訂契約，以把申請地點收納在毗連住宅地段之內，並以規劃許可作為申請理據；
- (b) 在內地段第 2132 號未來住宅發展的售樓說明書內，申請人可能會表示申請地點會提供附屬私人花園供居民使用，從而單位售價可能上升而申請人可以獲利。此外，倘地政總署批准把申請地點收納在毗連住宅地段之內，申請人亦可因土地升值而獲利；以及
- (c) 申請地點劃為「綠化地帶」；批准現時這宗申請的先例作用可能會甚為深遠。西貢鷓鴣山先前曾有作臨時私人花園用途的申請經城規會覆核後被駁回。

53. 對於立下不良先例的問題，秘書表示先前兩宗作私人花園用途的申請(編號 A/SK-TLS/32 和 A/H18/53)，分別於二零零七年六月一日經城市規劃委員會覆核後被駁回及於二零零八年一月四日被小組委員會拒絕。編號 A/SK-TLS/32 的申請在劃為「自然保育區」地帶的西貢鷓鴣山的一塊用地作臨時私人花園用途，為期三年，以供麗沙別墅 8 號住宅使用。地政處在進行常規巡邏時，發現該地盤被非法佔用作私人花園用途。由於緊連有關地點的地方較平坦，公眾應該可以進入，但該地點並無車輛通道。此外，由於麗沙別墅內有其他房屋，特別是與 8 號同一行的 5 號至 7 號住宅，因此批准該申請會起先例作用。編號 A/H18/53 的申請擬於劃為「綠化地帶」的石澳大浪灣道的一塊用地作私人花園用途，以供毗連住宅地段的房屋使用。該地點只能經毗連住宅地段前往，曾被毗連住宅地段的房屋非法佔用作多項附屬用途，例如羽毛球場、景觀斜坡和休憩處。現時這宗申請與該兩宗被拒絕的先前申請不同，申請地點已有超過 30 年的時間根據短期租約形式合法地批作私人花園用途。

54. 一些委員認為應從寬考慮現時這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點根據短期租約形式合法地作私人花園用途已超過 30 年，歷時甚久；
- (b) 申請地點只能通過申請人所擁有的毗連住宅地段前往，公眾不能進入；
- (c) 申請編號 A/SK-TLS/32 和 A/H18/53 的私人花園用途均僅供一間房屋使用，但現時這宗申請的私人花園用途會供毗連地段將發展的整個住宅發展使用，涉及較大的「公眾層面」；
- (d) 小組委員會於考慮先前的第 12A 條申請時，確曾指出申請人可就擬議私人花園提出第 16 條規劃申請；
- (e) 申請人已提出建議改善申請地點的景觀質素，會有助改善該區的整體市容；

- (f) 倘地政總署批准把申請地點收納在毗連住宅地段之內，申請人會因土地可能升值而須繳付土地補價。內地段第 2132 號未來住宅發展的售樓說明書內的資料，不應是小組委員會關注的範圍；以及
- (g) 市區土地資源缺乏，申請地點將來或須用作可實現其長遠規劃意向的用途。就此，以臨時性質批准這宗申請會較為適合，可容許彈性檢討申請地點的土地用途，亦可讓小組委員會得以監察申請人有否落實申請地點的保護樹木建議和美化環境建議。

55. 主席留意到委員對申請地點可能會收納在毗連住宅地段之內十分關注，詢問地政總署將來倘處理有關的修訂契約或換地申請，會否考慮委員所提出上述有關問題的強烈關注。麥力知先生確定，將來倘接獲任何換地或修訂契約的申請，以把申請地點收納在毗連住宅地段之內，當局在考慮其他因素之餘，會考慮到委員十分關注申請地點可能會收納在毗連住宅地段之內的問題及規劃署的意見。秘書表示，當局將來倘接獲有關的換地或修訂契約的申請，規劃署會因應申請地點是劃為「綠化地帶」，以及委員拒絕兩宗先前第 12A 條申請和考慮現時這宗申請時所表達的強烈意見，強烈反對有關申請。

56. 一名委員表示，申請地點和附近地區同時劃為「綠化地帶」，詢問有關的地形特色會否如申請人在申請書所述般獲得保留。主席確定會這樣做，因為這宗申請倘獲批許可，會基於申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容。

57. 經討論後，小組委員會同意以臨時性質批准這宗申請，為期五年，以容許彈性地檢討申請地點的土地用途，並監察落實保護樹木建議和美化環境建議的情況。對於委員強烈關注申請地點或會收納在毗連住宅地段之內，小組委員會亦要求秘書處向地政總署表達相關意見。

58. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，即有效至二零一三年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點不得有建築構築物；以及
- (b) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即倘申請地點進入發展階段，須研究／調查申請地點範圍內或附近所有可能會影響發展項目或受發展項目影響的現有斜坡／護土牆，以查核它們的穩定性。倘有必要，須採用合適的補救／預防措施，作為發展項目的一部分。此外，申請地點任何擬議建築工程的設計和興建，必須確保在工程進行中和之後，工程和有關地點餘下部分有足夠的安全度。擬議建築工程不應令任何建築物、構築物、土地、街道或服務有安全性不足的問題或受到損害；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響，並須在主水管中心線 1.5 米範圍內提供符合他要求的水務專用範圍。水務專用範圍之上不得搭建構築物，該範圍亦不得作貯物用途。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便鋪設及維修保養有關水管。所有跨過、穿越水務專用範圍或在專用範圍之下進行的其他服務須取得水務監督的批准。如需改道，則有關發展商須支付所有有關改道工程的費用。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H14/55 在劃為「道路」用地及「綠化地帶」的山頂白加道 28 號
闢建為房屋發展而設的前院／地下車房／
行車道／樓梯通道構築物
-

60. 秘書報告說，申請由 Minto Properties Ltd. 提出，該公司是和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)轄下 Hutchison Whampoa Properties Ltd. 的附屬公司。黃澤恩博士和方和先生近期與和黃有業務往來，就此項目申報利益。委員備悉方和先生已就無法出席會議致歉。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

61. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為房屋發展而設的前院／地下車房／行車道／樓梯通道構築物；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，擔心擬議發展所引致的斜坡穩定性問題。中西區民政事務專員表示，由於申請地點位於斜坡之上，區內人士可能會同樣的關注；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 段。申請地點位於一個建屋地段的增批部分，作前院／停車間和通道用途。一如文件第 7.1 段所詳載，申請地點目前被毗連「住宅(丙類)3」地帶的住宅發展佔用作同類的附屬用途。就此，有關申請僅是重設現有用途，作為位於毗連「住宅(丙類)3」地帶的住宅大廈重建的一部分。雖然擬議發展會侵佔「綠化地帶」，但有關土地已經平整。根據申請人的申請書，擬議用途無須伐

樹，亦不會影響現有樹木。至於提意見人關注的斜坡穩定性問題，土木工程拓展署土力工程處處長表示會根據《建築物條例》對斜坡工程作全面的土力管制。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 一名委員對約有 22% 的申請地點會侵佔「綠化地帶」表示關注。鑑於「綠化地帶」的規劃意向是保存現有的天然環境，而委員在同一會議上考慮一宗於「綠化地帶」作私人花園用途的申請(編號 A/H7/148)時，十分關注申請地點可能會收納在毗連住宅地段之內的問題，該委員表示必須審慎考慮現時這宗申請。譚燕萍女士答稱，編號 A/H7/148 申請的申請地點位於政府土地，但這宗申請的地點完全位於一個建屋地段的增批部分，情況並不相同；至於申請地點侵佔「綠化地帶」的問題，有關的「住宅(丙類)3」地帶和顯示為「道路」範圍的界線並非完全符合地段界線和現有行車道，這可能是由於相關的分區計劃大綱圖採用了 1:10 000 的小比例所引致。

64. 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二零一二年三月二十八日止。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，要求申請人提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 一如康樂及文化事務署所建議，在興建工程的早期設計階段，應盡量保存和保護申請地點周圍的現有樹木；以及
- (b) 根據屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》的現行規定提供緊急車輛通道。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[黃澤恩博士和林雲峰教授此時返回會議席上。]

荃灣及西九龍區

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/654 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣道 883 號億利工業中心地下 1 號單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/654 號)

簡介和提問部分

66. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途(實用面積約 425.67 平方米)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，對這宗申請沒有反對或負面意見；消防處處長表示標題工業樓宇地下所容許的最大合計商用樓面面積為 460 平方米，而擬議用途的面積須計算在上述限制之內；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是標題樓宇地下 4 號單位的業主，表示反對這宗申請，主要理由是擬議用途會接近用盡標題工業樓宇 460 平方米的合計商用樓面面積上限。倘小組委員會批准申請而申請人無法把整個處所出租作商業用途，已獲批的商用樓面面積會被凍結而浪費；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 段，主要是申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引編號 22D。此外，申請用途與標題工業樓宇的用途並非不相協調，亦應該不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。小組委員會於二零零四年五月十四日曾就一宗作臨時批發行業(批發中心)的先前申請(編號 A/K5/562)批給為期五年的許可，而其後規劃情況並無重大改變。為了解決提意見人所關注的問題，小組委員會對於涉及在工業／工業-辦公室樓宇的地面一層作商業用途而須受商用樓面面積限制的申請，會給予較短的兩年限期，以展開有關的發展，這樣能預防申請人持有許可而不落實發展。此外，小組委員會會要求申請人就現有和擬議的商業用途，分別於六個月內或用途展開前履行與消防安全有關的規劃許可附帶條件。不符合與消防安全有關的規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 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二零一零年三月二十八日止。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) 在申請用途展開前於標題處所提供消防裝置，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。

69. 小組委員會亦議決通知申請人向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，以准許申請用途。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[陳旭明先生和杜本文博士此時離席。]

議程項目 9

閉門會議

70. 此議項的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 10

其他事項

71. 主席表示，行政長官已委任六名官方及 31 名非官方人士，為城市規劃委員會(下稱「城規會」)的成員，任期為兩年，由二零零八年四月一日開始，而城規會的新成員名單刊於今日的政府憲報。黃澤恩博士獲委任為副主席，而黃遠輝先生和葉天養先生分別獲委任為都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的副主席。在 31 名非官方成員中，六名為新獲委任人士，包括陳漢雲教授、陳仲尼先生、劉月容博士、李偉民先生、馬錦華先生和鄧淑明博士。由於是次都會規劃小組委員會是現行會期內最後一次會議，主席藉此機會多謝所有委員在過去兩年克盡厥職，支持城規會的工作。

72. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。