

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年五月二十八日上午九時舉行的

第 419 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

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)

謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)

張耀敬先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

劉文君女士

李律仁先生

李行偉教授

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年五月七日第 418 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」)二零一零年五月七日第 418 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]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 8 號

在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段和 E 分段至 J 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)

(申請編號 A/YL-TT/248)

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 9 號

擬在劃為「綠化地帶」的大埔打鐵坳村第 20 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號 A/TP/436)

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)接獲兩宗上訴。上訴委員團收到一封日期註明為二零一零年五月二十日的信件，內附關於規劃申請編號 A/YL-TT/248 的上訴通知書。

3. 有關上訴反對城規會於二零一零年三月十二日駁回一宗覆核申請的決定。該申請擬在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》上「農業」地帶內的申請地點闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場。城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 預料有關發展會產生不良的噪音影響和構成滋擾。申請人沒有在申請書內提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (b) 沒有提交包括排水和消防裝置的技術評估，以證明申請用途不會在排水和消防安全方面對附近一帶造成負面影響。

4. 上訴委員團於二零一零年五月二十日接納第二宗上訴，上訴人反對城規會於二零一零年一月二十二日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬在《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/21》上的「綠化地帶」內興建「新界豁免管制屋宇——小型屋宇」。城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。現有申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的地點位於上段間接集水區內，該小型屋宇，如興建，未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷、對交通造成不良的影響，以及令該區天然環境的整體質素下降。

5. 兩宗上訴的聆訊日期尚待訂定，秘書處會按慣常做法在上訴委員團的聆訊程序中代表城規會。

(ii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告說，截至二零一零年五月二十八日，上訴委員會共有 27 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	137 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	302 宗

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/692 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
青山道 497 號時來工業大廈地下 B01 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/K5/692 號)

簡介和提問部分

7. 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) 商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對這宗申請，前提是申請所涉及的快餐店只應以「食物製造廠」或「工廠食堂」形式申領牌照及運作，而所提供的消防裝置應符合消防處的要求。待收到正式提交的整體建築圖則或發牌當局的轉介後，消防處便會制訂詳細的消防規定；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。快餐店大致符合「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有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為不會對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。有關工業大廈的用途主要包括地面一層的貨倉、管理處和上落客貨區以及上層的工業／貿易公司辦公室／貨倉，申請處所的快餐店與這些用途並非不相協調。小組委員會於二零零九年八月七日批准由同一申請人所提出涉及快餐店的先前申請(編號 A/K5/679)，但有關許可於二零一零年二月七日被撤銷，理由是申請人沒有履行關於提供和落實消防裝置的規劃許可附帶條件。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批予較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。另須並告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則任何再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 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三個月內(即二零一零年八月二十八日或之前)就有關處所提交及落實消防裝置建議，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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批給較短的履行期限，是爲了監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲從寬考慮；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請臨時豁免書，以准許所申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須確保申請處所的用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是要根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》在有關處所和建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須就申請所涉的快餐店申請食物業牌照；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請所涉的快餐店只可以「食物製造廠」形式申領牌照及運作。當局不接納快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」形式申領牌照及運作。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/693 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 4 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/K5/693 號)

簡介和提問部分

11. 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；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對這宗申請，前提是該工業大廈地下 1 號單位(申請編號 A/K5/654)的規劃許可有效期已屆滿；設有與工業部分完全分隔的逃生通道以及提供消防裝置，而有關情況須符合其要求；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，並不反對這宗申請。申請所涉的商店及服務行業用途大致符合「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有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為不會對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。由於涉及該工業大廈地下一個處所(1 號單位)的申請編號 A/K5/654 的許可有效期已經屆

滿，故此該工業大廈地下的合計商用樓面面積(包括這宗申請所涉的「商店及服務行業」用途)將為180.33平方米，沒有超過該工業大廈460平方米的最大准許限制。再者，該工業大廈的上層主要為工業和貿易公司的附屬辦公室，商店及服務行業用途與此用途並非不相協調。在有關處所作各種商店及服務行業用途的先前申請已獲小組委員會批准。自這些先前申請獲批給許以來，規劃情況並無重大轉變。

12. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所下稱「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五月二十八日止。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停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途投入運作前提交及落實消防安全措施，包括提供在有關處所內提供與工業部分完全分隔的逃生通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途投入運作前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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請臨時豁免書，以准許所申請的用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須確保申請處所的用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是要根據《建築物(建造)規例》第90條和《1996年耐火結構守則》在有關處所和建築

物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
以及

- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即就申請所涉的食物店申請食物業牌照。

[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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生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)]

A/KC/350 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌國瑞路 57 至 59 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/350 號)

15. 梁宏正先生已就此議項申報利益，因為其辦事處(屬其家族物業)正位於申請地點的對面。小組委員會同意他應暫時離席。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，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—運輸署助理署長／新界原則上不反對申請，認為倘若申請獲得批准，申請人須提交經修訂的交通影響評估，並附上泊車位和上落客貨位的平面圖，當中須包括擬議的士／私家車停車處的適當安排，而有關情況必須符合他的要求；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見，其中一名提意見人認為申請地點因有交通噪音，不宜作酒店用途，而且因申請地點與公共交通設施相距頗遠，質疑有關建議的經濟效益。另一名提意見的公眾人士擔心擬議發展會令交通擠塞的問題惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與附近的土地用途相協調。有關發展可作為緩衝區，把青山公路—葵涌段以南的住宅發展與現存的工業區分隔開，並有助改善現有的市區環境。此外，擬議發展可加快逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有的工業用途。擬議發展不會在環境、排污、排水和交通方面對附近地區造成負面影響。至於區內人士關注可能造成噪音和交通影響，環境保護署和運輸署等相關部門均不反對申請。

17. 李鑫生先生在回應主席的提問時表示，擬建的酒店並不太接近公共交通設施，但在該發展項目的範圍內會為旅遊車和的士提供上落客貨設施。

商議部分

18. 一名委員詢問擬議酒店的建築物高度是否符合分區計劃大綱圖上所訂的建築物高度限制，以及是否與附近建築物的高度相協調。李鑫生先生答稱，分區計劃大綱圖上現時並沒有為有關地帶訂定建築物高度限制，而擬議酒店的建築物高度為 22 層(主水平基準上 95.15 米)，與附近建築物的高度相協調。李先生在回應主席的提問時確定擬議酒店的建築物高度並非過高。

19. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。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) 提交經修訂的交通影響評估，並附上泊車位和上落客貨位的平面圖，當中須包括擬議的士／私家車停車處的適當安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；
- (c) 落實污水收集系統影響評估所指定的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把支援設施豁免計入所建議的總樓面面積內。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給總樓面面積寬免，尤其是有關發展的非住用地積比率，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會提交一份新的規劃申請；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即須申請修訂契約，以進行擬議酒店發展；
- (c) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；以及

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須根據《建築物(規劃)規例》以及設計手冊和《認可人士及註冊結構工程師作業備考》所載的相關規定，提供緊急車輛通道、後巷、天然照明和通風、可居住房間內的活窗，以及傷殘人士通道和設施。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/111 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的青衣青敬路 31 號青衣市地段第 135 號經營商店及服務行業，以及闢設食肆、娛樂場所及私人會所(修訂已核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/111 號)

21. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提出。盧劍聰先生是運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的候補委員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是港鐵董事會成員，故盧先生就此項目申報利益。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點涉及先前一宗作商店及服務行業、食肆、場外投注站、娛樂場所及私人會所(建築物高度為主水平基準上 26.5 米，整體總樓面面積不超過 21 562 平方米)的申請(編號 A/TY/97)，其部分內容(不包括場外投注站)於二

零零六年九月二十九日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准；

- (b) 對核准計劃(編號 A/TY/97)作出的修訂——擬議商店及服務行業、食肆、娛樂場所及私人會所的擬議建築物高度為主水平基準上 30.8 米(天台園景美化區的高度水平由主水平基準上 26.5 米增加 4.3 米至主水平基準上 30.8 米)，整體總樓面面積為 23 162 平方米(因加入了先前核准申請擬議豁免計算入總樓面面積內的 24 小時行人通道而增加 1 600 平方米)以及略為改變建築形式和更改購物廊的內部間格；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 45 份公眾意見，當中 21 份反對申請，主要理由為負面的環境、通風、交通影響；天台花園使用者造成的噪音影響以及現有的青衣城購物商場已可滿足青衣居民的需要。共有 12 名提意見人支持申請，理由是商店的種類會隨着商場擴展而增多，區內居民對此應表歡迎。餘下的 12 名公眾提意見人對發展方案的設計表示關注，理由是擬議的天台花園和青荃路及巴士總站相距太近；廢氣通風井的位置以及需要提供裝置以抑制廢氣口產生的噪音和油煙。提意見人認為申請人應裝設隔音屏障，並為巴士總站加裝上蓋以加強噪音緩解措施，同時應小心顧及施工期間對區內居民造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。由於擬議發展的主要部分仍會作政府、機構或社區用途(公眾貨車停車場和有蓋公共交通交匯處)，故此修訂計劃符合城規會規劃指引編號 16，未有偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。與先前的核准計劃(編號 A/TY/97)相比，現時的計劃主要涉及修訂整體總樓面面積、天台花園高度水平、停車場設計、運輸設施以及擬議

發展購物廊的設計和布局。商用總樓面面積(即 10 500 平方米)、供公眾使用的休憩用地面積(即不少於 5 070 平方米)以及樓層數目(即四層加一層閣樓)並無改變。主水平基準上 30.8 米的擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖的限制，可保存青衣東北面的觀景廊。雖然天台花園的高度水平有所增加，但公眾可經由升降機、斜道和樓梯到達，尚算方便。天台花園將用作靜態公眾休憩用地。申請人會採取合理措施以確保天台花園使用者不會對附近居民造成噪音滋擾。運輸署原則上不反對重整貨車車位、商業和電單車車位以及為 24 小時行人通道重新定線。雖然有公眾人士就擬議發展產生的交通、環境和視覺影響提出意見，但運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)和規劃署城市設計及園境組對這些事宜並無負面意見。小組委員會在二零零六年九月二十九日就先前申請(編號 A/TY/97)的部分內容批給許可時，已考慮發展密度、建築物高度和通風等其他因素。

23. 李先生在回應主席的提問時，提述文件繪圖 A-7 和 A-8，並解釋修訂計劃的園景美化區位於第 5 層，較核准計劃的第 4 層高一層。他接着提述用以顯示閣樓層停車位設計變更的繪圖 A-2。

24. 就繪圖 A-7 而言，一名委員詢問既然額外增加了一層，為何除 24 小時行人通道外，整體總樓面面積沒有增加。該名委員並詢問天台花園的面積有否增加。李先生回答說，整體總樓面面積以及開放給公眾使用的休憩用地面積並無改變。修訂只涉及第 3 層園景美化平台面積減少和天台花園同一面積(即 150 平方米)的增加，詳情載於文件第 1.4 段的表內。秘書提述文件附錄 1a 的表 1，並解釋修訂計劃內的樓層數目(連閣樓共五層)和整體總樓面面積並無改變。李先生並確定建築物的機電房位置已重新編排。

25. 一名委員得悉部分提意見人關注天台花園升高後所產生的噪音影響，因而詢問當局能否就此作出回應。李先生回答說，當局已徵詢環保署的意見，該署沒有提出反對。李先生並表示，天台花園和盈翠半島相距約 60 至 70 米，應不會對盈翠

半島造成負面的噪音影響。謝展寰先生表示，天台花園的高度水平增加 4.3 米，不致對附近居民造成負面的噪音影響。

26. 李先生在回應主席的提問時表示，天台花園不擬闢設露天食肆。

商議部分

27. 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二零一四年五月二十八日止。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停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 把申請地點現有污水渠的容量提升至足夠水平，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並切實執行交通改善計劃，包括運輸設施日後維修和管理的方案以及施工期內公共車輛總站的應變計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按照申請人的建議，在青敬路通往擔杆山交匯處一段設計並切實執行區內道路擴闊工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 按照申請人的建議，設計及提供連接擬議發展與牙鷹洲花園的行人天橋，並進行所需維修，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長和運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 按照申請人的建議，設計及提供連接通往長安邨現有行人天橋與青敬路西面行人路的樓梯，並進行所需維修，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 提交並切實執行美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 設計及提供 24 小時內部行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提供泊車和上落客貨位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展向地政總署荃灣葵青地政專員申請修訂契約；
- (b) 在正式提交建築圖則階段詳細考慮公用設施策略以及逃生途徑、進出途徑和抗火結構的提供時符合《建築物條例》的規定；
- (c) 確保擬議發展的鮮風入口適當地遠離可能會造成滋擾的地區；
- (d) 適當設計餐廳的排氣系統，在合宜的地點安裝風管，以免對擬議發展的天台花園等易受影響的地方造成空氣滋擾；
- (e) 依從環境保護署專業守則第 2/96 號有關停車場空氣污染管制的指引；
- (f) 就於申請地點外施行交通改善建議一事與運輸署署長和路政署署長聯絡；
- (g) 就建造樓梯連接通往長安邨的現有行人天橋與青敬路西面行人路的發展建議施行安排與區內居民，尤其是長安邨業主聯絡；
- (h) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後和經發牌當局轉介後制定。所提供的緊急車輛通道應符合根據《建

築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；以及

- (i) 採取合理措施，以確保主水平基準上 30.8 米的園景美化天台花園不會對附近居民造成噪音滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島李祖明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)]

A/H3/392 擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的西營盤第三街 17 至 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/392 號)

29. 黃仕進教授已就此議項申報利益，原因是申請地點鄰近其香港大學辦事處。小組委員會備悉黃教授並非涉及直接的利益，因此他應獲准留席。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 設有 46 個房間的擬議 21 層酒店；

- (c) 政府部門的意見——警務處處長原則上不反對申請，但對申請人在陳述書中表示無需提供停車位一事則有所保留。鑑於擬議酒店的規模細小，運輸署助理署長／市區原則上不反對擬議發展。不過，當局應告知申請人，政府保留實施所需交通措施以規管區內交通的權利。渠務署總工程師／香港及離島和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)規定申請人須就有關發展擬備詳細的排污影響評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請，並建議訂定一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議；
- (d) 在法定公布期內接獲 10 份公眾意見書。該等意見均反對這宗申請，理由是酒店發展項目與周圍的住宅發展互不協調，而第三街的現有特色應予保存；擬議發展會對交通造成負面影響，原因是擬議酒店的停車位／停車處不足；西營盤已有數間酒店，無需加設酒店；以及批准申請會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點所在之處夾雜着地下作商業用途的住宅發展。擬議酒店與附近發展在土地用途方面並非不相協調。擬議發展不大可能會對附近地區的環境、排污及岩土情況造成負面影響。雖然警務處處長對申請地點範圍內缺乏停車位及有關發展可能妨礙第三街的交通流量表示關注，但運輸署助理署長／市區原則上並不反對擬議的酒店發展項目，不過指出當局保留實施所需交通措施以規管區內交通的權利。儘管當局接獲負面的公眾意見，但獲徵詢意見的相關政府部門均不反對申請。至於公眾對附近建築物的結構安全表示關注，則會在提交建築圖則及施工階段由有關部門處理。

31. 一名委員詢問「酒店」用途在「住宅(甲類)8」地帶內是否屬於准許用途。李先生回答說，「酒店」在「住宅(甲類)」地帶內屬於第二欄用途，須獲城市規劃委員會批予規劃許可才能實施。

32. 一名委員詢問申請人有否提供任何關於擬議酒店發展項目的外牆或體積的資料。李先生根據繪圖 A-6 所示回答說，申請人已提供顯示擬議酒店發展項目的電腦合成照片。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核分別對申請表示不反對及沒有負面意見。主席表示除非擬議發展是位於海旁等易受影響的地方，否則小組委員會通常會把擬議發展的詳細設計事宜(例如外牆設計或色調等)留待申請人處理。

33. 一名委員詢問政府部門有否考慮擬議酒店所造成的交通影響，原因是可能有旅遊巴士進入位於第三街的擬議酒店，而第三街只是一條狹窄的單程路。李先生回答說，運輸署表示長度超過七米的車輛將不得轉入第三街。由於申請地點亦鄰近日後港鐵西港島線站一個出口，酒店旅客很可能乘搭港鐵、巴士或的士前往酒店。主席亦表示，鑑於酒店規模細小，只有 46 個房間，因此不大可能有供旅行團使用的旅遊巴士出入。

34. 鑑於港鐵西港島線尚未運作，一名委員詢問若酒店旅客倚賴的士出入，會否對交通造成負面影響。盧劍聰先生回答說，由於擬議酒店的規模細小，因此不大可能造成嚴重的交通問題。他指出第三街相關路段的闊度約為六米，所以即使有一部車輛停泊於該街道上落客，亦有足夠空間讓另一部車輛駛過。他亦確認長度超過七米的車輛將不得轉入第三街。

35. 一名委員詢問，附近地區其他同類申請所造成的累積交通影響是否可以接受。盧劍聰先生回答說，如再接獲酒店發展項目的規劃申請，運輸署會密切監察有關情況。他亦指出，根據運輸署的內部指引，設有超過 100 個客房的酒店必須提供內部交通設施，而房間數目少於 100 個的酒店則無須符合此項規定。李祖明先生根據文件圖 A-1 指出，小組委員會先前曾批准西營盤區兩個酒店發展項目，而每宗申請均是按個別情況予以考慮。

商議部分

36. 一名委員表示，申請地點所處的地區現時主要有低層及中層住宅發展，並具備獨有特色。這名委員認為酒店發展項目的設計與有關特色不相協調，並詢問可否保存該區現有特色及

環境。主席表示有關地區劃作「住宅(甲類)」地帶，任何重建作住宅用途的發展均無須取得規劃許可。委員應審慎考慮在確定規劃意向是保存整區特色之前，規定個別發展須依循該區現有特色的做法是否恰當。秘書請小組委員會留意二零零九年五月八日一項改劃用途地帶申請(Y/H3/3)，該項申請擬保存嘉咸街附近「舊城區」的特色。在審議申請時，小組委員會備悉若要釐定「舊城區」的規劃意向，必須進行一項綜合研究及制訂整體保育政策，不單要涵蓋有關地區，亦要涵蓋本港其他地區。考慮到公眾反應愈來愈強烈，小組委員會已向發展局轉達需要保存「舊城區」的信息。

37. 秘書進一步表示，就此項申請而言，委員須考慮擬議酒店發展項目與鄰近地方的特色是否互相協調，以及交通影響是否可以接受。

38. 主席在回應一名委員的詢問時表示，現時對於酒店房間面積並無標準規定。另一名委員表示，由於有關酒店的房間面積十分細小，酒店的服務對象可能是短期逗留的旅客。這名委員關注到該類酒店會否改變有關地區的現有特色。另一名委員對此有不同看法，並認為供短期逗留的自助旅客入住的酒店不一定會改變該區的特色。

39. 一名委員詢問若有關的酒店發展項目獲得批准，會否為同類的規劃申請立下先例，這樣可能會導致累積的交通影響。主席回答說這視乎日後的申請與是次申請相比有多類似。另一名委員亦同樣關注先例效應的問題，但備悉當局仍會按個別情況考慮每宗申請。

40. 副主席表示小規模的酒店不大可能對交通造成負面影響，並備悉當局會在有需要的情況下實施交通措施。此外，他認為不論旅客是長期還是短期逗留，擬議的酒店用途亦會與毗鄰住宅區互相協調。關於酒店設計與附近住宅發展是否協調的問題，副主席詢問可否訂定一項規劃許可附帶條件，規定酒店外牆須與附近的住宅樓宇互相協調。

41. 一名委員備悉沿第三街地下有一些商業活動(例如車房及店舖)，因此擬議酒店與周圍環境並非不相協調。不過，鑑於鄰近發展的外牆不斷改變，這名委員對酒店外牆須配合周圍環境

的規定存有疑問。另一名委員亦贊同這名委員對酒店用途是否協調的意見。

42. 一名委員認為擬議酒店不應使用幕牆，因為幕牆與周圍環境不相協調，並詢問可否訂定一項管制建築物設計的條件。秘書表示，小組委員會可考慮訂定一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交符合規劃署署長要求的外牆設計，或訂定一項禁止使用幕牆的條件。第二類條件不太普遍，可能只適用於具有特別設計問題的重要用地。另一名委員表示禁止使用幕牆未必有用，因為有其他方法亦可達致同一效果。另一名委員表示採用第一個方案較為恰當。

43. 經商討後，委員同意訂定一項條件，規定申請人須提交擬議酒店的外牆設計，而有關設計須符合規劃署署長或城規會的要求。在提交設計時，申請人須留意委員在會上表達的意見，特別是有關發展需要與鄰近住宅發展的特色互相協調的意見。

44. 秘書在回應一名委員的詢問時解釋，申請人須就酒店寬免安排向建築事務監督取得許可，以便可採用擬議酒店發展項目的非住用地積比率，以及令酒店支援設施可獲豁免計入總樓面面積。申請人獲得酒店寬免後，有關發展不得改作住用地積比率低得多的住宅用途。

45. 經進一步商議後，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二零一四年五月二十八日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議酒店發展項目的外牆設計須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 落實排污影響評估內確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展項目的非住用地積比率建議，以及支援設施可獲豁免計入總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准寬免總樓面面積(特別是有關發展的非住用地積比率)而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請牌照，以批准申請用途，並留意關於契約修訂及收回地底內層會影響有關地段的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即發展項目未有提供運輸設施；須提供足夠的中央空調和熱水系統的規定；以及根據《建築物條例》符合／不合作為可不計入總樓面面積的支援設施的用途；
- (d) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即政府保留實施所需交通措施以規管交通的權利，以及當局並不保證車輛可在有關用地前面進行上落客貨活動；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-1 的意見，即當局會在批地文件或契約內訂定標準鐵路保護條件。申請人須就有關的保護規定與路政署及港鐵有限公司聯絡；以及

- (f) 留意消防處處長有關遵守《消防和救援進出途徑守則》規定的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[陳曼琪女士此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍廖錦明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/K/10 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶和「休憩用地」地帶的觀塘坪石邨、雲漢邨、和樂邨、鯉安苑和鯉魚門邨的停車場闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(僅限剩餘泊車位)(申請編號 A/K/6)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/10 號)

47. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分	房委會轄下策劃小組委員會 委員
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長(2)身分	民政事務總署署長(房委會轄 下策劃小組委員會委員)的代 替成員

張耀敬先生
以地政總署
署理助理署長(九龍)身分

地政總署署長(房委會委員)
的代替成員

48. 委員備悉曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。由於主席必須離席，小組委員會同意應由副主席接手，代替主席主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士和張耀敬先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景－申請處所涉及兩宗擬作臨時公眾停車場的先前申請(編號 A/K/2 和 A/K/6)。上一宗規劃申請(編號 A/K/6)獲小組委員會於二零零七年五月二十五日批准，為期三年，至二零一零年五月二十八日止；
- (b) 九龍觀塘坪石邨、雲漢邨、和樂邨、鯉安苑和鯉魚門邨的停車場；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區從交通角度而言，原則上不反對這宗申請，前提是(i)在出租停車場的月租泊車位時，必須優先租予五個屋邨／屋苑的住戶；(ii)只可把空置的月租泊車位租予非住戶；以及(iii)必須定期檢討使用泊車位的情況，並保留記錄，以確保妥為管理公眾資源的運用，並避免剝削住戶租用停車場月租泊車位的權利。地政總署九龍東區地政專員認為必須申請契約修訂／臨時豁免書，以便落實坪石邨、和樂邨和鯉安苑停車場的改變用途建議；
- (d) 在法定公布期內接獲 585 份公眾意見，有關的公眾意見撮錄如下：

- (i) 兩份意見支持這宗申請；
- (ii) 一封由鯉安苑業主立案法團主席提交的信件(包括 550 封內容劃一的住戶信)和 27 名其他提意見人，主要提出他們因交通、環境、管理費用、保安、衛生和管理理由，反對在鯉安苑關設擬議臨時公眾停車場；
- (iii) 四名提意見人反對在上述五個屋邨／屋苑關設擬議臨時公眾停車場，他們主要認為把泊車位租予非住戶，會對屋邨／屋苑的保安和管理造成問題，以及住戶應可優先使用泊車位；
- (iv) 兩名提意見人就這宗申請提出意見。一名提意見人認為住戶應可優先使用泊車位、從非住戶的泊車費所得收入應由屋苑住戶平分，以及必須檢討保安安排。另一名提意見人認為私家車泊車位的供應量遠高於需求，與香港的交通需求管理政策有直接衝突，有關政策旨在根據香港有限的道路容量管制交通需求；
- (e) 觀塘民政事務專員報告接獲七份意見，五份支持這宗申請，兩份表示反對。其中一名反對者反對這宗申請，因為他認為把剩餘泊車位租予非住戶，會影響停車場的保安和管理；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所先前獲小組委員會於二零零四年五月二十八日(申請編號 A/K/2)和二零零七年五月二十五日(申請編號 A/K/6)批准，以作相同用途，為期共六年。這宗申請符合城市規劃委員會就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)，因為自批給先前的臨時許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變。這項建議不涉及在申請處所進行任何新發展或重建計劃，而且既不會產生額外的交通流量，也不會令區內的環境狀況惡化。由於只會把剩餘的月租

泊車位租予非住戶，住戶的泊車需要不會被忽略。對於有公眾意見反對這宗申請，申請人指出已實施了多項措施處理住戶關注的問題，包括把停車場大樓和住宅大樓的入口分開、調配保安員 24 小時當值，以及在每幢住宅大樓的入口大堂設置閉路電視和保安電鎖，並向住戶和非住戶收取相同的泊車費，不會有所偏袒。對於有關管理和保養問題的公眾意見，申請人的回應是現行建議不會改變管理和保養費用。對於有公眾意見指私家車泊車位過剩，必須留意的是這宗申請不會提供額外的泊車位。由於提意見人提出關注，建議申請人與鯉安苑業主立案法團和相關住戶聯絡，以處理他們關注的問題。

50. 一名委員詢問，與上一宗規劃申請比較，租予非住戶的泊車位數目會否改變。廖先生回答說，由於只會把剩餘的泊車位租予非住戶，剩餘泊車位的比率有變，出租泊車位的數目也有變。

商議部分

51. 副主席表示雖然接獲大量公眾意見，但申請人已採取多項措施，處理他們關注的問題。

52. 經進一步商議後，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，至二零一三年五月二十八日止，並須附加條件，即坪石邨、雲漢邨、和樂邨、鯉安苑和鯉魚門邨的住戶應可優先租用剩餘的停車位，而租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂／短期豁免書，以准許在坪石邨、和樂邨和鯉安苑進行擬議用途；以及
- (b) 與鯉安苑業主立案法團和相關住戶聯絡，以處理他們對把剩餘泊車位租予非住戶所關注的問題。

[伍謝淑瑩女士和張耀敬先生此時返回會議席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/236 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的九龍城太子道西 380 號(新九龍內地段第 2358 號)進行酒店(賓館)發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/236 號)

54. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年五月五日要求延期兩星期考慮這宗申請，以便有足夠時間就政府部門的意見擬備回應。

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

[陳旭明先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/254 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九

龍灣宏照道 25 號源發工業大廈地下 3 號工場 3 A
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/K13/254 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對這宗申請，前提是須關設一條與工業部分完全分隔的走火通道；以及提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處的要求；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一樓宇內的其他用途亦非不相協調。申請用途亦符合關於「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)，因為申請用途在消防安全、交通、環境和基礎設施方面均不會對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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。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(即二零一零年十一月二十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第72條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 進行所有上落客貨活動時均須遵守現行的道路限制規定；
- (d) 符合屋宇署負責執行的《耐火結構守則》內所訂的規定；以及

- (e) 倘申請處所有任何部分會作食物加工用途，必須確保申請處的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供申請處所使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/255 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏照道 17 號康大電業工業大廈地下大堂(部分)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/K13/255 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長不支持這宗申請，理由是作「商店及服務行業(快餐店)」用途的申請處所並沒有以具備抗火時效的牆壁，與地面一層由消防通道入口處通往消防員升降機的通道分隔；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持這宗申請的公眾意見，該份意見由一名觀塘區議員提出；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然申請處所的擬議「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，但申請處所並沒有以具備抗火時效的牆壁，與地面一層由消防通道入口處通往消防員升降機的通道分隔，而消防處從消防的角度而言反對申請。就此，擬議用途並不符合關於「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(城規會規劃指引編號 22D)，因為消防安全的問題未獲妥善解決。

61. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

(a) 申請處所的擬議「商店及服務行業(快餐店)」用途並沒有以具備抗火時效的牆壁，與地面一層由消防通道入口處通往消防員升降機的通道分隔。有關用途不符合關於「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)，因為消防安全的問題未獲妥善解決；以及

(b) 現時這宗申請從消防角度而言不獲支持。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。杜女士此時離席。]

議程項目 12

其他事項

63. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。