

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年十一月十二日上午九時舉行的

第 430 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署總工程師／交通工程(港島)
鄭鴻亮先生

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
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

劉文君女士

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
錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年十月二十九日第 429 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」)二零一零年十月二十九日第 429 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) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書表示，行政長官會同行政會議於二零一零年十一月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准大嶼山南岸分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/SLC/16)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零一零年十一月十二日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書表示，行政長官會同行政會議於二零一零年十一月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把下列分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂：

- (a) 《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》；
- (b) 《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/10》；
- (c) 《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24》；以及
- (d) 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》。

4. 秘書亦表示，發還這些分區計劃大綱核准圖一事於二零一零年十一月十二日在憲報公布。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號 2009 年第 5 號
擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」用地的
元朗南生圍凹頭第115約地段第999號E分段、
第1001號A分段餘段、第1002號A分段餘段和
第1327號餘段以及毗連政府土地闢設加油站
(申請編號 A/YL-NSW/182)

5. 秘書報告，上訴人於二零零九年五月十五日提出上訴，反對城規會經覆核有關擬作加油站的申請（編號 A/YL-NSW/182）後所作的決定，即批給為期 10 年的臨時許可，有效期至二零一九年三月六日止，而非上訴人申請的永久許可。該宗上訴所涉的地點於《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」的用地。

6. 上訴委員團（城市規劃）（下稱「上訴委員團」）於二零一零年五月十九日聆訊上訴，並於二零一零年十月二十八日駁回上訴。上訴人的論據如下：

(a) 一九九七年六月二十七日，城規會經覆核後批准上訴人提交擬闢設加油站的申請（編號 A/YL-NSW/17），有關加油站涵蓋所涉用地及毗鄰範圍，有關加油站的規劃許可期限屬永久性質（下稱「一九九七年許可」）。一九九七年許可是基於申請人（即上訴人）向城規會所提交的保證書而批給，有關保證書說明上訴人會停止經營並拆卸加油站以便騰出土地進行排洪道工程。加油站其後興建，並根據上述保證書的規定拆卸；以及

(b) 上訴人的論據是，即使根據一九九七年許可而興建的加油站遭拆卸後，一九九七年許可仍然生效。由於一九九七年許可屬永久性質，而許可仍然生效，上訴人辯稱無需就所涉加油站提交新申請。即使需要，城規會的做法也應一致和合理，一如一九九七年般批給永久許可；

7. 上訴委員團駁回上訴，主要理由如下：

- (a) 上訴委員團認為，《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》《註釋》說明頁第 6 段「除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效」適用於有關申請。事實上，加油站已根據一九九七年許可興建。因此，直接援引上述段落應理解為一九九七年許可已經失效，必須提交新申請；
- (b) 上訴委員團又認為，有關申請與一九九七年許可涉及的先前核准計劃有實質不同，這也應理解為必須提交新申請；以及
- (c) 上訴委員團認為，有關申請與一九九七年許可在規模、設計及發展參數方面頗為不同；而目前的情況與一九九七年的情況相比，也有重大改變，特別是博愛醫院(位於有關用地附近)在一九九七年許可批出後已進行擴建，如批給永久許可，則食物及衛生局局長所提出，擬議加油站對醫院的運作及病人的健康的影響會持續。因此，上訴委員團同意城規會的決定合理，並符合該地帶的規劃意向。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

(iv) 上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零一零年十一月十二日，上訴委員團共有 25 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	25 宗
駁回	:	113 宗
放棄／撤回／無效	:	142 宗
有待聆訊	:	25 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	308 宗

9. 主席表示，關於兩宗上訴(申請編號 A/ST/630 及 658)的上訴裁決的文本已於會上呈交，供委員參閱。由於有關上訴得直而且並無訂定條件，現正與律政司、上訴委員團及上訴人聯絡。由於上訴委員團的裁決篇幅頗長，而且涵蓋數個將由城規會考慮的要點，委員可先參閱裁決，稍後會就上訴裁決作出簡介。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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/K5/698 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿 3」地帶的
長沙灣長順街 20 號時豐中心地下 4 號工場
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/698 號)

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業用途，為期五年。擬議用途會佔用長沙灣時豐中心地下 4 號工場約 38.83 平方米樓面面積；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。消防處處長表示，所涉工業樓宇

地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，因為該幢樓宇已全面裝設花灑系統；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；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。為期五年的擬議臨時商店及服務行業用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即在有關用途不會對消防安全和環境造成負面影響的情況下，現有工業樓宇或工辦樓宇的用途可較具彈性。所申請的擬議臨時商店及服務行業用途符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)的規定，因為有關用途不會對所涉樓宇和附近地區的發展造成重大的負面影響。此外，申請處所面積為 38.83 平方米，沒有超過有關工業樓宇地下限為 460 平方米的最大准許合計商用樓面面積。有關政府部門(包括消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／九龍、食物環境衛生署署長、環境保護署署長和運輸署署長)原則上不反對申請。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生在回應一名委員的提問時表示，同一工業樓宇地下的 1 號工場涉及兩宗獲小組委員會批准的同類規劃申請(編號 A/K5/620 和 A/K5/652)作擬議商店及服務行業用途。然而，編號 A/K5/620 的申請許可於二零零七年三月十五日被撤銷，而編號 A/K5/652 的申請擬作陳列室和附屬辦公室用途，並不計入合計商用樓面面積，故申請處所面積為 38.83 平方米，沒有超過有關工業樓宇限為 460 平方米的最大准許面積。

商議部分

12. 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，有效期為五年，至二零一五年十一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之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。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即有必要申請短期豁免書，以獲准作申請用途；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須確保改變用途須符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若申請處所預算用作經營食物業／其他行業，而有關行業的運作須根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)所執行的相關法例獲簽發牌照／許可證，則須向食環署取得相關牌照／許可證。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/113 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的青衣第 434 約地段第 537 號重建宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/113 號)

14. 小組委員會備悉申請人於二零一零年十月二十六日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間處理和解決相關政府部門提出的問題。

15. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的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。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/525 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角界限街 58 至 66 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/525B 號)

16. 小組委員會備悉申請人於二零一零年十一月三日要求延期一個月考慮申請，以便申請人有更多時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。

17. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的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有一個

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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/532 擬在劃為「商業」地帶的九龍彌敦道 603 至 609 號
新興大廈 9 樓 901 至 910 室
經營商營浴室和按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/532 號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商營浴室和按摩院，總樓面面積約為 1 100 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，該份意見由一名區議員提交，表示新興大廈的業主向他作出投訴及申請作出反對；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。申請處所位於商業／辦公室、商業／住宅和其他商業發展夾雜的地區。同一

大廈涉及兩宗獲小組委員會批准的同類申請(編號 A/K3/410 和 A/K3/479) 擬作商營浴室和按摩院用途。此外，申請處所位於 9 樓，是在該幢商住樓宇的非住用部分內。由彌敦道和豉油街的正門入口可經大廈大堂的兩部電梯前往有關處所，而該處所與同一大廈內住宅單位的出入口分隔開。預計擬議商營浴室和按摩院的運作與上層的住宅部分並沒有連繫。因此，擬議用途與該大廈內的現有用途並非不相協調。有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。此外，擬議商營浴室和按摩院符合城市規劃委員會就「擬作商營浴室及按摩院用途提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 14B)內所載的規劃準則。文件第 12.2(a)段建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人須提供消防裝置和滅火水源。至於該大廈業主表示反對申請的公眾意見，並沒有交代反對理由等任何詳情。須留意的是，有關處所設有與該大廈住宅部分分開的出入口，而在該大廈內和附近一帶亦有同類用途和其他商業用途，屬商業／住宅夾雜的地區。

19. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

20. 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。這項許可有效至二零一四年十一月十二日止。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：

- 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意警務處處長的意見，即在取得規劃許可後，須向警務處提交按摩院牌照的申請，以供考慮；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即擬議用途的經營者須確保符合相關環境污染管制條例所訂的規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，即進行擬議發展時須參閱按摩院的消防安全標準 MAS/101；以及
- (d) 留意屋宇署署長的意見，即：
 - (i) 須由認可人士／註冊結構工程師提供結構理據，證明現有樓面足以承受擬議熱／冷水池的外加荷載；以及
 - (ii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》提供殘疾人士使用的通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

港島區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H10/5 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 131 號心光盲人院暨學校(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，最高地積比率為 1.9 倍及最高建築物高度為主水平基準上 151 米，或現有地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/5C 號)

22. 小組委員會備悉黃仕進教授因有一名近親擔任心光盲人院暨學校董事會成員而就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員認為黃教授可留在會議席上。

23. 秘書說，申請人於二零零九年三月二十四日遞交第 12A 條申請，要求把位於薄扶林道 131 號的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶。小組委員會於二零零九年六月十九日考慮申請時，委員普遍不反對申請地點上的擬議低層低密度住宅發展，並認為基於擬議發展不會超過學校大樓現時的發展密度和高度(地積比率為 1.9 倍，最高建築物高度為主水平基準上 151 米)的前提下，有關建議的詳情可進一步考慮。雖然委員對心光需要新校舍表示體諒，但部分委員擔心有關用地一旦改劃作住宅用途，便沒有機制可確保現時為視障人士提供的服務不會受到干擾，因為有關用地屬無限制批約，而進行擬議住宅發展無須修訂契約。有些委員認為如沒有機制保證申請地點只會在心光遷至新校舍後才會進行重建，就不應支持這宗申請。經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待規劃署與相關政策局／部門研究一個機制，確保能持續為視障人士提供學校和社會福利設施，同時維持對重建建議施加足夠的規劃管制。

24. 秘書續說，申請人於二零一零年年中向城規會提交兩封信，述明他們正繼續與相關政策局解決各項事宜，並認為讓小組委員會重新考慮申請言之尚早。申請人要求再延期兩個月才重新考慮申請。二零一零年六月二十五日，小組委員會決定應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。申請人亦獲告知有兩個月時間以預備擬提交的進一步資料，以及當局不會批准再次延期。自此之後，規劃署及申請人一直持續討論有關申請地點的發展密度及建築物高度，以及確保申請地點只會在心光遷至新校舍後才會進行重建的執行機制等問題。當局曾就申請人建議的執行機制尋求法律意見，並且把有關的法律意見轉告申請人，以便在擬備進一步資料時作參考。二零一零年九月九日，申請人提交進一步資料和擬議住宅發展的經修訂假設計劃。小組委員會原訂於二零一零年十一月二十六日考慮這宗申請。

25. 二零一零年十一月八日，申請人基於下述理由要求延期兩個月考慮這宗申請：(a)申請人目前就重置心光恩望學校的問題等候相關政府部門的具體回覆；(b)申請人已在本報刊登廣告，邀請有興趣人士或捐贈者出售或捐贈土地作學校發展之用，並已收到各方面的正面回應，而購買重置學校用地的磋商一直在進行，在數星期內不大可能完成相關的合約洽談及安排事宜；以及(c)需要更多時間處理規劃署所提出的意見。

26. 一名委員說，重置心光恩望學校的相關問題不大可能應申請人的要求在兩個月之內得以解決。委員備悉小組委員會曾於二零一零年六月二十五日考慮申請人先前的延期申請時，認為不會批准再次延期。然而，根據申請人提交的資料，委員留意到申請人已致力解決有關重置學校的問題，而延期時限也非無限期。委員認為可准予進一步延期。鑑於重置學校的問題未必會在兩個月內解決，這名委員也建議刪除文件第 3.2 段內「因此不會批准再次延期」的句子。

27. 一名委員詢問，在明知申請人不大可能在兩個月內解決有關土地問題的情況下，准予把這宗申請的延期時限無限期押後會否有任何影響。秘書回應這名委員說，如把延期時限無限期押後，其他各方的權益很可能會受到影響。秘書也指出，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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂準則，城規會在考慮延期要求時，會考慮所有相關因素，以及其他相關各方的權利或權益是否受到影響。城規會也可指明其認為恰當的最長延期時限。

28. 一名委員認為為協助小組委員會考慮規劃申請，申請人應在提交改劃用途地帶申請前解決所有尚未解決的問題。倘申請人未必可在兩個月內解決這些根本問題，這名委員建議申請人在解決所有尚未解決的問題後才重新提交申請。

29. 秘書說，委員在小組委員會先前的會議上普遍不反對改劃用途地帶的要求。雖然委員對心光需要新校舍表示體諒，但部分委員關注到沒有機制可確保現時為視障人士提供的服務不會受到干擾。經商議後，小組委員會決定延期就申請作出決定，以待當局研究一個能確保持續提供學校的機制。自此之

後，申請人已作出多方面的努力，以解決小組委員會所關注的問題，申請人亦表示不打算撤回改劃用途地帶的申請。

30. 一名委員詢問可否批予這宗申請一個較長的延期時限，例如六個月。秘書說，申請人只要求小組委員會延期兩個月。另一名委員說，小組委員會沒有理據批予更長的延期時限。

31. 主席總結說，由於申請人曾致力解決委員所關注的問題，委員普遍同意延期的要求，延期時限為兩個月，而第三方的權益不大機會因延期而受影響。即使申請人未能在兩個月之內解決問題，委員認為訂明延期時限是適當的做法。如有需要再延期，可提交申請供小組委員會考慮。

32. 經商議後，小組委員會決定應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的資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把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，最多給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況特殊，否則當局不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H8/408 在劃為「住宅(戊類)」地帶的北角英皇道 499 號
和馬寶道 78 號北角工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(書店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/408 號)

簡介及提問部分

33. 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要點：

- (a) 申請的背景。申請處所的大部分範圍涉及一宗小組委員會於二零零三年七月二十五日批准進行辦公室(地產店舖)用途的先前規劃申請(編號 A/H8/363)；
- (b) 擬議商店及服務行業(書店)位於北角工業大廈地下，樓面面積為 454 平方米；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。消防處處長表示，由於已全面裝設灑水系統，因此有關工業大廈地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份支持申請的意見，理由是擬議書店可提升閱讀風氣；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。申請處所的擬議商店及行業服務(書店)用途符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建或改建逐步淘汰現有的工業用途。擬議書店會為該區居民提供服務。擬議用途佔用的總樓面面積為 454 平方米，沒有超出地下的最大准許合計商用樓面面積(即 460 平方米)。此外，擬議用途與附近的發展(主要是附有商業和「政府、機構及社區」設施的住宅發展)互相協調，在消防、交通及環境方面造成負面影響的機會不大。消防處處長、運輸署署長及環境保護署署長等有關政府部門都不反對這宗申請。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 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申請，這項規劃許可會有效至二零一二年十一月十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或規劃許可已獲續期，否則規劃許可會在該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議用途運作前，提供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) 如在有關用途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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請的擬議用途向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即在遞交建築圖則的階段須符合提供走火通道、以分隔牆將不同的用途分隔和提供殘疾人士設施的規定；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守《耐火結構守則》所訂的規定。

[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。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

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)

簡介及提問部分

37. 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要點：

(a) 申請的背景，包括：

- 申請地點涉及同一申請人就進行 20 層酒店(賓館)發展而提交的一宗先前規劃申請(編號 A/K10/222)。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年十月五日經覆核後駁回有關申請，理由是擬議酒店不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要作住宅發展用途；現時考慮該宗申請未免過早，因九龍城區的土地用途須進行檢討；批准這宗申請會為九龍城住宅區的同類酒店發展申請立下不良先例，以及累積影響所及，會對該區的交通情況和整體特色造成負面影響；
- 二零零七年十一月二十日，申請人根據《城市規劃條例》第 17B 條對城規會的決定提出上訴。二零一零年二月九日，上訴人自行放棄上訴；以及
- 當局已就九龍城區進行土地用途檢討，結果詳載於文件附錄 IV；

(b) 擬議酒店(賓館)發展的整體總樓面面積為 1 176.006 平方米，建築物高度(主屋頂)為主水平

基準上 63.3 米(連上蓋構築物在內為主水平基準上 75.25 米)。遭拒絕計劃及目前計劃的主要發展參數及樓層用途的比較載於文件第 1.6 段。與先前的申請相比，目前建議的客房平均面積由 7.87 平方米增至 9.4 平方米。因此，在保持客房數目(即 48 間)不變的情況下，樓層數目由 20 層增至 24 層。此外，建議在地下高層、一樓、二樓和天台層種植美化環境的植物，以進行綠化；

- (c) 政府部門意見——旅遊事務專員支持申請，因為擬議酒店會增加酒店房間的供應，擴闊旅客的住宿選擇，並可支援急速發展的旅遊和酒店業。其他有關的政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，該份意見反對申請，理由是擬議酒店(賓館)並不鄰近港鐵站，預計旅客很大機會會乘搭的士或巴士，而的士和巴士會在太子道西的擬議發展前停車。貨車也會沿太子道西停泊，以便上落酒店用品，導致交通更為擠塞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載評估，並不反對申請。土地用途檢討所得結果顯示，九龍城區的發展組合多樣化，並不是寧靜的純住宅區。除了作住宅用途(大部分在較高樓層)外，區內涵蓋多元化的用途。這些用途主要可分為食肆、服務行業(包括酒店／賓館)、零售用途、辦公室及宗教機構。此外，預期九龍城區會變為一個富趣味及具吸引力的旅遊點。因此，規劃署認為擬議酒店(賓館)與附近地區的用途並非不相協調。擬議發展的地積比率約為 9 倍(不包括支援設施)，建築物高度為主水平基準上 75.25 米，符合《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K 10/20》上「住宅(甲類)2」地帶的發展限制。有關的政府部門並不反對申請。為解決政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及消防處處長所提出的問題，文件第 12.2(a)至 12.2(e)段建議附加適當的規劃許可附加條件。至於提意見人因擬議酒店(賓館)會對太子道西的交通

造成阻塞而反對申請方面，運輸署署長並不反對申請，因為擬議發展的規模很小，不會對附近的道路網絡造成重大影響。

商議部分

38. 對於為九龍城進行的土地用途檢討，一名委員提出以下問題：

- (a) 九龍城區進行土地用途檢討的原因；
- (b) 會否定期進行土地用途檢討研究；以及
- (c) 會否公開土地用途檢討研究的結果及建議。

39. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士向委員簡介土地用途檢討研究的背景。城規會於二零零七年十月覆核一宗擬議酒店(賓館)發展的申請(編號 A/K10/222)後，駁回有關申請。駁回申請的其中一個理由是九龍城區的土地用途檢討尚未完成，現時考慮這宗申請屬言之尚早。規劃署其後進行了一項土地用途檢討研究，檢討結果附於文件附件 IV。正如土地用途檢討研究所顯示，九龍城區的發展組合十分多樣化，並不是寧靜的純住宅區。此外，大廈上層大部分是作住宅用途。該區設有各類用途，這些用途可分為食肆、服務行業、零售用途、辦公室和宗教機構。研究也探討了現有發展的樓齡／建築物高度、該區的重建步伐和與啓德新發展的融合。由於研究並沒有建議對馬頭角分區計劃大綱圖作出修訂，因此當局沒有公開研究的結果。

40. 秘書說，規劃署曾經／會按需要進行土地用途檢討，舉例來說，委員在考慮一些規劃申請或對分區計劃大綱圖的修訂所提出的申述時關注到一些規劃／土地用途的問題，並要求規劃署進一步研究。此外，規劃署也曾經為處於轉型階段的地區進行土地用途檢討，以便檢討有關地區所適合的土地用途。當局已適當地把土地用途檢討的結果呈交城規會或相關區議會考慮。至於這宗申請，規劃署進行的檢討顯示九龍城區已由住宅區改變為商業、住宅混合區，具龐大重建潛力，更能與啓德的新發展融合起來。規劃署基於這些結果不反對擬議酒店發展。擬議發展與附近地區並非不相協調。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

41. 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申請，這項規劃許可會有效至二零一四年十一月十二日止。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，否則許可會在該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實建築物設計建議，以進一步改善擬議發展的設計，特別是處理外牆方面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 落實上文條件(d)項所述排污影響評估內確定的區內排污改善／污水渠接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍關於酒店優惠的意見。酒店優惠申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第23A條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但要符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第111號；
- (b) 就擬議酒店發展的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照的意見；
- (c) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即申請人須查核申請地點附近的現有污水收集系統有足

夠容量應付因擬議發展而增加的污水排放量，如有必要，申請人須自費進行區內排污改善工程；以及

- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。

[主席多謝高級城市規劃師朱霞芬女士出席會議解答委員的問題。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄧翠儀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/K18/275 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘施他佛道 4 號(新九龍內地段第 785 號)的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作兩個私家車停車位及附屬機房用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/275 號)

簡介及提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫，其發展限制規定最高地積比率為 0.6 倍，最高建築物高度為三層；

- (c) 擬略為放寬建築物高度限制是為闢設一層面積約 410 平方米(約佔用地總面積 44%)和高 3.6 米的地庫，以容納兩個私家車停車位及附屬機房；
- (d) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的園境組表示，擬議用途與附近發展並非不相協調。此外，這宗申請已收納概念景觀美化建議，以改善擬議發展的景觀質素。因此，預計擬議用途不會對附近地區造成重大的負面影響；
- (e) 當局在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，理由是沒有理據支持放寬地積比率及上蓋面積，以及沒有帶來規劃增益；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。根據《九龍塘分區計劃核准圖編號 S/K18/16》內「住宅(丙類)」地帶「註釋」的「備註」，在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，城規會如接獲申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制，從而容許闢設一層純粹建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。有關條文是為了在設計上提供彈性讓發展得以加入設計優點／規劃增益。此外，闢設地庫不可導致現有樹木遭受負面影響，或削弱該區作為花園洋房區的特色。根據景觀設計圖，內院及位於不同水平位置的其他戶外園景地方佔用地面積逾 80%。此外，申請地點將闢設有蓋園景地方，以提供遮蔭和各式園景設施。因此，落實美化環境建議可改善九龍塘一帶的市容。履行非建築用地規定（即由施他佛道後移六米），並在較高位置提供戶外和有蓋園景地方及獨特的建築物設計，有助改善區內的通風和視野。由於擬議停車位及機房用途全部位於地庫，對附近地區的環境、排水、交通、景觀和已計劃提供的基礎設施造成的影響(如有的話)應不大。有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。當局只接獲一份公眾意見書，但提意見人

所列舉的反對理由並不相關，因為這宗申請不涉及放寬申請地點的地積比率或上蓋面積。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

44. 高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士在回應一名委員的提問時表示，根據《九龍塘分區計劃核准圖編號 S/K18/16》內「住宅(丙類)」地帶「註釋」的「備註」，在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制，從而容許闢設一層純粹建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。有關條文是為提供彈性讓發展得以加入設計優點／規劃增益。此外，闢設地庫不可對現有樹木或區內的地方特色造成任何負面影響。

商議部分

45. 經進一步商議後，小組委員會決定按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十一月十二日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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) 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。

46. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准申請書內有關豁免總樓面面積的建議。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 留意當局如在建築圖則提交階段認為地庫面積過大，則須就擬議發展重新提交一份規劃申請；以及

- (c) 留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定申請地點附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/102 在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍茶果嶺道 88 號
麗港城商場 2 樓 S3A 室闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/102 號)

簡介和提問部分

47. 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；
- (b) 在一個商場(即麗港城商場)的 2 樓設置宗教機構(教堂)並進行附屬機構用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書。三名提意見人支持申請，當中一份意見書包括 28 個簽名。有關意見詳載於文件內，並撮載如下：

支持意見

- 於麗港城商場設置教堂不會對居民及商場本身造成負面影響；
- 申請處所過去經常空置，設置教堂對商場的生意有正面影響；
- 更方便麗港城的居民參與宗教活動；
- 教堂得到麗港城居民歡迎和廣泛接受；以及
- 教堂提供的服務對麗港城及附近地區的居民甚具裨益；

負面意見

- 商業樓面面積會減少，供求情況可能因此受影響，令麗港城商場的租金上升；
- 此宗申請可能導致其他宗教機構提出同類申請，令商場變成一個宗教場所；
- 教堂日後或會以擴充為由，要求佔用麗港城商場更多的空間；以及
- 或會令有其他宗教信仰或無宗教信仰的居民感到不安；

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。有關教堂位處一個特別設計的獨立商場內。此用途跟商場內其他商業用途，例如零售商店，銀行，餐廳和補習學校等協調一致。通往申請處所的通道與住宅大廈的入口大堂分隔，因此有關申請不大可能會對麗港城居民造成滋擾。考慮到教堂的規模和性質，申請不大可能會在交通、環境和消防安全方面對四周地區造成負面影響。有關政府部門，包括運輸署署長、環境保護署署長及消防處處長，均沒有對申請提出反對或負面意見。為了解決有關政府部門所關注的問題，文件第 11.2 段建議附加相關的規劃許可附帶條件及指引性質條款。對於公眾關注麗港城商場的商業樓面面積會減少，規劃署備悉麗港城的整體總樓面面積為

15 162 平方米，而有關教堂只佔用該樓宇的一小部分，即約為其整體總樓面面積的百分之四。

48. 對於一名委員所關注的問題，秘書表示當局建議提意見人提供個人資料，只是為方便與城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書處聯絡，以處理有關申請。條例並無條文規定提意見人可出席城規會的會議。就此，城規會應主要考慮意見書的內容，而非個人資料。秘書告知委員，在法定製圖過程中，提出申述／意見者均有權出席城規會的會議和在會議上陳詞，因此獲取申述人／提意見人的聯絡資料是必需的，以便城規會秘書處為聆訊的申述／意見會議作出安排。

49. 主席補充說，公眾意見應與申請的規劃背景有關，並根據條例的相關條文提交。小組委員會考慮這宗規劃申請時會考慮所有相關事項，包括所接獲的公眾意見。城規會一般會考慮公眾意見中涉及擬議計劃的內容。

商議部分

50. 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，這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月十二日或之前)提交消防裝置及滅火水源措施建議，並在申請處所內提供消防裝置及滅火水源，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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人須就《建築物條例》的規定，特別是提供走火通道及殘疾人士使用的通道和設施，諮詢認可人士的意見，確保符合該條例的規定。

[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

的提問。他此時離席。]

[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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/262 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏泰道 12 號榮發工業大廈地下 4B 工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/262 號)

簡介和提問部分

52. 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) 在九龍灣榮發工業大廈地下經營商店及服務行業，樓面面積約為 30.6 平方米；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。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」地帶擬作一般商貿用途的規劃意向。該地帶容許現有工業或工業—辦公室樓宇的用途更具靈活性，前提是有關用途不會在消防安全及環境方面造成負面影響。申請處所的「商店及服務行業」用途跟同一樓宇內

的其他用途並非不相協調，也符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對有關樓宇和周圍地區的發展造成嚴重的負面影響。有關政府部門，包括消防處、地政總署、屋宇署及運輸署對申請均沒有提出反對或負面意見。

53. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

54. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月十二日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或申請修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 依據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段，申請處所須以耐

火時效達兩小時的牆壁，與有關處所的其餘部分分隔；

(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》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；

(c) 須遵守由屋宇署執行的《耐火結構守則》的規定；以及

(d) 依循城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所訂程序。

[謝展寰先生此時暫時離席。]

[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提問。她此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/200 擬在劃為「綠化地帶」的慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺毗連的政府土地闢設宗教機構(寺院擴建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/200 號)

56. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十月二十八日要求當局延期考慮申請，以便申請人有時間諮詢中華電力有限公司的意見，並向機電工程署作出澄清。

57. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意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，否則當局不會批准再延期。

議程項目 14

[閉門會議]

58. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

[陳曼琪女士此時返回會議席上。]

議程項目 15

其他事項

第 16A 條申請編號 A/H15/200-2

[公開會議]

A/H15/200-2 就劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的黃竹坑業勤街 23 號(香港仔內地段第 399 號)的核准酒店發展(申請編號 A/H15/200)申請延長展開發展的期限 12 個月，至二零一一年十一月七日止
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/200-2 號)

59. 秘書報告說於二零一零年十一月五日接獲一宗有關要求延長展開發展期限的申請。有關申請於二零零三年十一月七日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件下批准。二零零七年十月二十三日，規劃署署長在城規會的授權下批准要求延長規劃許可有效期三年至二零一零年十一月七日的申請(編號 A/H15/200-1)。由於要求延長展開發展期限的申請於二零一零年十一月五日才收到(即展開發展的限期前僅兩天)，而這宗申請獲考慮時，有關的規劃許可已停止生效，城規會遂無權延長展開發展的期限。

60. 經商議後，小組委員會同意無法考慮延長展開發展期限的申請，理由是展開發展期限已於二零一零年十一月七日屆滿，而有關申請的規劃許可已停止生效，即這宗第 16A 條申請

獲考慮時，有關的規劃許可已停止生效，故小組委員會無法考慮申請。

61. 餘無別事，會議於正午十二時結束。