

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年一月二十八日上午九時舉行的

第435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

許智文教授

劉文君女士

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)

杜錦標先生

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

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

鄧淑明博士

李行偉教授

李偉民先生

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

高級城市規劃師／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二零一一年一月十四日第 434 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」)二零一一年一月十四日第 434 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[黃仕進教授及陳曼琪女士此時到達參加會議。]

## 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：2011 年第 1 號  
在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村第 125 約  
地段第 908 號餘段臨時露天存放建築材料(為期兩年)  
(申請編號 A/YL-HT/674)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接獲一宗日期為二零一一年一月十七日的上訴，該上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年十一月五日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請涉及在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「休憩用地」地帶的申請地點臨時露天存放建築材料(為期兩年)。城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給任何規劃許可，政

府部門亦有提出負面意見，並且有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及

- (b) 批准這宗申請會為有關「休憩用地」地帶內的同類露天貯物用途立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

3. 這宗上訴的聆訊日期待定，秘書將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2008年第12號  
在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉粉錦公路第111約  
地段第582號餘段(部分)及毗連政府土地  
經營臨時私家車買賣(為期兩年)  
(申請編號A/YL-PH/563)

---

4. 秘書報告，上訴人於二零零八年十二月十六日提出上訴，反對城規會經覆核後駁回一宗擬經營臨時私家車買賣(為期兩年)(編號：A/YL-PH/563)的申請的決定。上訴所涉地點在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶。上訴委員會在二零一零年十一月二十四日聆訊這宗上訴，並在二零一一年一月十七日駁回上訴，主要理由如下：

上訴理由：有關地點只用作左軚私家車輛的陳列室和銷售處，並非用作露天貯物場

- (a) 上訴委員會認為有關地點實質被用作露天存放左軚私家車輛，而非用作陳列室和銷售處；

上訴理由：有關地點坐落於粉錦公路旁，沒有人會想在公路旁建屋。有關地點旁邊有一條大水管，因此不可能在該處建屋。此外，區內對房屋用地似乎沒有需要

- (b) 上訴委員會發現粉錦公路各路段旁均建有許多村屋，並認為即使有一條大水管，但仍有可能在有關地點興建一兩間村屋。此外，有需要在區內闢劃更多房屋用地；

上訴理由：上訴人已嘗試另覓地方營業，但不成功

- (c) 上訴委員會並不信服上訴人確曾落力另覓地方營業；

其他原因

- (d) 最重要的是，上訴委員會認為有關的申請用途不符合所涉「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即進行村屋發展；

- (e) 根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，有關地點位於第 4 類地區內。除非情況特殊，否則第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決；以及

- (f) 上訴人先前曾申請(申請編號 A/YL-PH/541)在有關地點臨時露天存放待售私家車，但該宗申請經城規會覆核後駁回。他之後提出這宗在有關地點進行「臨時私家車買賣用途」的申請。這樣做只不過是將申請改頭換面。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

(iii) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一一年一月二十八日，上訴委員團(城市規劃)共有 24 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	115 宗
放棄／撤回／無效	:	147 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	0 宗
總數	:	313 宗

### 荃灣及西九龍區

[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 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/194 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍砵蘭街 109 至 113 號偉華商業大廈 12 樓  
經營按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/194 號)

---

#### 簡介和提問部分

6. 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) 擬議按摩院；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由砵蘭街 104 號、104A 號和 106 號業主立案法團的代表提交的公眾意見書。該名提意見人反對這宗申請，因為有關用途可能會滋擾附近的居民，亦會對鄰近地區的治安造成負面影響；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。申請處所位於商業／住宅、商業／辦公室和其他商業發展夾雜的地區，而在現時用作商業／辦公室大樓的同一大廈內，亦有六宗同類申請獲小組委員會批准。擬議按摩院與附近的發展和同一大廈內的現有用途並非不相協調，而且符合城規會規劃指引編號 14B 所載的規劃準則。至於公眾意見認為可能會造成滋擾和對公眾安全造成負面影響，須留意的是，申請處所位於商業和住宅夾雜的社區，在同一大廈內和附近一帶亦有同類用途和其他商業用途。

7. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

8. 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。這項許可有效至二零一五年一月二十八日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人須留意：
- (a) 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；以及
  - (b) 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。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/535 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的旺角鴉蘭街 7 號(九龍內地段第 8075 號)興建分層住宅  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/535 號)

---

10. 秘書表示，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司 Hambrook Investments Limited 提交。方和先生及陳旭明先生近期與新鴻基有業務往來，已就這宗申請申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月受僱於新鴻基，亦就此議項申報利益。委員備悉方先生及劉女士尚未到達。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

##### 簡介和提問部分

11. 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) 擬建的分層住宅；



- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份意見書由油尖旺北分區委員會副主席提交。他支持這宗申請，理由是擬議發展有助滿足小型單位的需求。另一份由創建香港提交的意見書則反對申請，理由是這宗申請並不符合該區的規劃意向；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。擬議住宅發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即鼓勵透過重建而逐步淘汰工業用途，並改作住宅用途。小組委員會先前曾批准一宗涉及住宅發展的申請(編號 A/K3/476-2)。擬議發展與申請編號 A/K3/476-2 的核准計劃類似，只有單位數目、單位面積、建築物高度及布局有所修改。相信這些改變不會對四周環境造成重大的負面影響。儘管接獲一份反對申請的公眾意見書，理由是擬議發展並不符合該區的規劃意向，但須留意的是，擬議住宅發展其實正符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即鼓勵透過重建而逐步淘汰工業用途，並改作住宅用途。

12. 蘇先生在回應一名委員的提問時表示，先前規劃許可的有效期已經屆滿，理由是擬議發展並沒有於規劃許可的有效期內展開。這可能是由於市況的轉變，以致先前的核准計劃並無進行。

13. 該名委員詢問為何與先前的核准計劃比較，擬議發展的建築物高度可以減少而整體總樓面面積沒有改變。蘇先生表示，其中一個理由是申請人已降低樓底高度，因此擬議發展的整體建築物高度可以減少而沒有影響總樓面面積。

### 商議部分

14. 根據文件第 1.3 段，秘書表示除降低樓底高度外，申請人亦從現有計劃中刪除空中花園，因此整體建築物高度已進一步減少，符合分區計劃大綱圖上「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制。

15. 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二零一五年一月二十八日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提供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。

16. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准申請內的擬議總樓面面積寬免。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) 留意地政總署署長的意見，即擁有人須查核擬議發展會否違反現有契約條件。任何擬修訂契約以落實城規會所批給許可的申請將由地政總署以業主身分全權酌情處理。倘申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或行政費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：

- (i) 申請人須確保根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為整幢建築物提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
  - (ii) 須提醒申請人，設於地面一層的康樂設施應僅供業主和住戶及他們的訪客專用。在未得建築事務監督同意前，這些場地不得用作其他用途或供其他人使用。該處亦須在大廈公契內列為公用地方；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面將不會預留供擬議發展專用；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即申請人須比較因改變土地用途而對產生廢水所造成的改變，以及評估污水對上游及下游管道的影響。

[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。他於此時離席。]

[方和先生此時到達參加會議。]

[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 5**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/701 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的深水埗永康街 111 號明愛醫院西翼懷愛樓地下經營食肆(酒樓餐廳)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/701 號)

---

簡介和提問部分

17. 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) 擬經營的食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由深水埗區議員提交的公眾意見書。他不反對申請，但認為建議的酒樓餐廳的油煙及環境衛生問題不應影響醫院的其他使用者；以及
- (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。這宗申請擬把現有職員食堂改建為酒樓餐廳，以便可以接待醫院員工及公眾人士。申請人所提出的理據之一為改建是應訪客及病人親友的要求而作出。由於建議的酒樓餐廳可以支援醫院服務，因此大致符合規劃意向。把職員食堂改建為酒樓餐廳的建議與明愛醫院懷愛樓的用途並非不相協調，懷愛樓主要用作護士培訓學校、醫院辦公室及護士宿舍。至於提意見人並不反對申請但關注擬議酒樓餐廳的環境衛生問題，相關政府部門

(包括食物環境衛生署、環境保護署及渠務署)並不反對申請。

18. 沈先生在回應一名委員的提問時表示，現有食堂主要接待醫院員工，而建議的酒樓餐廳則接待醫院員工及公眾人士。

### 商議部分

19. 經商議後，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二零一五年一月二十八日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 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。

20. 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或契約修訂，以獲准作申請用途；以及

(b) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須就經營有關食物業取得相關的食物業牌照／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。他於此時離席。]

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/420 擬在劃為「休憩用地」地帶的荃灣上葵涌上葵涌村路第 451 約政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/420 號)

---

21. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年一月十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間應規劃署的要求準備補充資料。

22. 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的資料。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 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/TWW/101 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的荃灣汀九第 399 約地段第 253 號 A 分段餘段、第 261 號及第 388 號進行屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/101 號)

---

23. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年一月十三日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間準備進一步的資料，以回應所接獲的意見。

24. 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的資料。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。

## 港島區

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/93 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
石塘咀日富里 10 至 12 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/93 號)

---

25. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一一年一月二十日要求延期至二零一一年二月十八日(即小組委員會下次會議)考慮申請，讓申請人有足夠時間擬備回應有關政府部門意見的綜合答覆。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/398 擬在劃為「商業」地帶的  
干諾道西 119 至 120 號地下、地下上面部分、  
1 樓至 6 樓(4 樓除外)及 29 樓興建分層住宅

---

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/398 號)

---

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建分層住宅；
- (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的意見。中西區民政事務專員報告，中西區區議會普遍關注到區內的發展密度，特別是高密度發展對交通流量及通風可能帶來的影響；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。申請處所位於地下作商業用途的商住混合發展區內。這宗申請旨在取得規劃許可，把最低七層改作住宅用途，而下面四層(2樓、3樓、5樓和6樓)及在現有建築物頂部加建的樓層將會作「分層住宅」用途。擬議改建工程就用途而言與附近發展項目並非不相協調。雖然建議會令建築物高度由主水平基準上 75.85 米增至主水平基準上 78.65 米，但有關高度仍遠低於分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)，而且不會導致建築物的實際體積大大增加。擬議發展不大可能會對附近地區的環境、交通及排污產生負面影響。關於中西區民政事務專員的意見，有關部門(包括運輸署及環境保護署)原則上並不反對這宗申請。

28. 一名委員詢問為何把樓層改作分層住宅用途的建議會導致整體總樓面面積減少。靳女士提述繪圖 A-3，表示有關建築



物 2 樓至 6 樓的現有構築物先前用作食肆，但現時已經空置，該構築物將予拆卸，因此整體總樓面面積亦會減少。

### 商議部分

29. 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二零一五年一月二十八日止。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) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實評估所確定的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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
- (d) 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。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據《建築物條例》，申請所涉及的計劃下的擬議總樓面面積和上蓋面積未必可行。申請人須聯絡屋宇署，以取得所需的許可。如現有計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會提出新的申請；以及
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在文件第 9.1.7 段內提出的意見，即須提供更多綠化地帶；改善區內景觀質素；以及在平台或天台栽種植物美化環境。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的詢問。靳女士此時離席。]

[劉文君女士此時到達參加會議。]

[高級城市規劃師／港島顧建康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)]

A/H5/391 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
灣仔軒尼詩道 8 至 12 號  
經營酒店(改裝現有商業大廈)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/391 號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由陳旭明測計師行有限公司所代表的 Timing Land Ltd. 提交，而該公司與信和置業有限公司(下稱「信和」)有關連。方和先生目前與信和有業務往來，已就此議項申報利益。陳旭明先生亦已就此議項申報利益，因為他目前與信和有業務往來，而且是陳旭明測計師行有限公司的董事。

[方和先生及陳旭明先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島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) 擬經營酒店(改裝現有商業大廈)；

- (c) 政府部門的意見——運輸署署長並不反對這宗申請，但前提是客房數目限為 88 間；上落客貨活動須在晏頓街進行；以及日後任何更改交通安排的要求均不會獲得批准。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為應在切實可行範圍內建議沿平台及天台的邊緣栽種植物美化環境，為有關建築物增添綠化景致及改善區內環境的景觀質素；
- (d) 在法定公布期內，接獲三份公眾意見書。這些意見書由一名灣仔區議員、創建香港及一名市民提交。創建香港及該名市民反對這宗申請，理由是有關發展的規模過大，而且會令該區的交通擠塞情況進一步惡化。有關的灣仔區議員關注到擬議發展會否導致總樓面面積及交通量增加。他建議闢設一些街道以外的上落客貨及停車區；進行包括就地泊車設施或在附近地區闢設泊車位在內的交通評估；以及評估把有關用途由商業用途改為酒店所需的補地價。灣仔民政事務專員報告，雖然大部分獲諮詢的地區人士均支持或不反對這宗申請，但少數人則擔心改裝工程會令該區現時的交通擠塞問題惡化；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。與先前獲核准的計劃(申請編號 A/H5/368)相比，擬議酒店發展項目的建議上蓋面積、地積比率及建築物高度維持不變。是次申請主要涉及更改內部間隔，以提供 88 個酒店房間(而先前獲核准計劃提供的房間數目則為 68 個)；以及把客房的平均面積由 36 平方米減至 28 平方米。雖然擬議酒店的地積比率為 15 倍，但該項目只涉及原址改裝現有的商辦樓宇，而所有支援設施均計入總樓面面積內，因此不大可能對附近地區的環境、交通、排污及排水產生負面影響。為確保擬議改裝工程不會導致現有建築物的體積增加，當局建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明最大總樓面面積。為盡量減低擬議酒店對交通的影響，當局亦建議附加一項把客房數目上限定為 88 間的附

帶條件。至於市民關注到發展項目的規模過大一事，請注意，現有建築物的實際體積並沒有改變。對於公眾關注到該項發展可能對交通造成負面影響，有關方面已進行交通影響評估，以證明擬議發展不會造成負面的交通影響。有關評估補地價的問題，這並非規劃事宜，並會在契約修訂階段處理。

33. 一名委員詢問 15 倍的地積比率對作酒店用途的重建項目而言是否可以接受。顧先生回答說，擬議酒店的地積比率達到 15 倍可以接受，原因是該項目只涉及原址改裝地積比率相同的現有商辦樓宇。就作酒店用途的新發展或重建項目而言，小組委員會只會批准在灣仔區實施最高地積比率達 12 倍的發展項目。

34. 杜錦標先生在回應同一名委員所提出的另一問題時表示，運輸署在文件第 9.1.3(c)段所述的意見，旨在提醒申請人須按其交通影響評估報告所載，在晏頓街上落客及起卸貨物，而日後任何在軒尼詩道上落客貨的要求均不會獲運輸署批准。

#### 商議部分

35. 一名委員詢問是否應把運輸署署長的意見收納為規劃許可附帶條件或指引性質意見。主席表示，運輸署署長的意見已收納為指引性質條款(d)。

36. 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二零一五年一月二十八日止。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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 5 695.4 平方米。任何樓面空間如為用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條指明的支援設施而興建或擬作該項用途，均須計入總樓面面積內；

- (b) 擬議酒店發展的客房數目不得超過 88 間；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (f) 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。

37. 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的非住用地積比率。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酒店發展寬免，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新的規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須遵守《建築物(規劃)規例》第 72 條有關為殘疾人士提供通道和設施的規定；
- (c) 向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約，以批准任何違反有關契約所載非厭惡性行業條款的擬議用途(例如食肆)，以及藉改裝現有建築物方式把其改作酒店用途；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須在申請地點附近上落客和起卸貨物，以及不得更改申請地點附近的交通安排；

- (e) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》發牌規定的意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，即須安排闢設緊急車輛通道，以符合《消防和救援進出途徑守則》的規定；以及
- (g) 由於實施所需排污工程需時，申請人須盡快擬備並提交排污影響評估。

[方和先生及陳旭明先生此時返回會議席上。]

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的詢問。顧先生此時離席。]

[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 11**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/407 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
北角長康街 11 號略為放寬建築物高度限制，  
以作擬議教堂發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/407 號)

---

### **簡介和提問部分**

38. 高級城市規劃師／港島葉子季先生告知委員，主要有關修訂發展參數的兩張替代頁(文件第二及第十頁)已於會上呈交委員作參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以作擬議教堂發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對放寬建築物高度限制不予以支持，理由是擬議發展並無提供上落客貨設施。長康街是堡壘街及建華街一帶唯一的出口，路旁上落客貨活動增加或會對該區的車流造成更大影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議額外樓層不會對景觀造成不可接受的影響，但市區已建設地區內的「政府、機構或社區」用地可提供視覺調劑及歇息空間。任何放寬建築物高度限制的申請均須有充分的理據支持；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 730 份公眾意見書。兩名提意見人對申請沒有意見。721 份公眾意見書由北角衛理堂及市民大眾提交，表示支持或贊成申請。他們認為有關教堂須更多空間去延續其優質服務，缺乏空間會損害兒童的健康，而且擬議發展在視覺、環境、燈光及交通方面均不會對周圍地區造成負面影響。一些提意見人更表示倘這宗申請被拒絕，便會要求城規會在鄰近地區或前北角邨用地撥出另一塊用地予有關教會使用。另外七名提意見人，包括創建香港、毗鄰住宅大廈的業主立案法團及市民大眾反對／對申請有保留。他們認為擬議放寬建築物高度限制不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。擬議發展會對區內的景觀及空氣流通造成負面影響。批准申請會令學生及前往教堂的人數增多，導致現有道路網負荷過重；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。有關評估撮載如下：
- (i) 擬議略為放寬建築物高度  
一如有關分區計劃大綱圖的《說明書》所載，略為放寬建築物高度限制的條文是為了鼓勵進行具設計／規劃增益的發展／重建項目，而「政府、機構或社區」地帶的規劃意

向也是為區內的高密度環境提供視覺調劑和緩衝空間。任何超過所訂建築物高度限制的發展均須有充分的理據支持。不過，雖然有關用地有其限制，教堂亦有其運作需要，但申請人沒有證明擬議計劃具任何設計優點及規劃增益來支持放寬建築物高度限制。因此，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令發展密集的市區陸續失去甚為需要的歇息空間；

(ii) 交通影響

至於交通影響，運輸署指出進行任何額外的路旁上落客貨活動或會對該區的交通造成更大影響。除非擬議發展提供適當的上落客貨設施，否則運輸署對擬議擴建項目不予以支持。預計主要用作活動室及聚會禮堂的擬議六層建築物會令活動增多，令區內道路網的交通更繁忙；以及

(iii) 公眾意見

至於支持申請的公眾意見，須留意教堂雖有擴建的需要，但亦須衡量有關建議在規劃及交通角度而言是否可接受。規劃署同意一些意見指有關用地現有的低層建築物為該區提供視覺調劑，以及有關建議會造成先例效應。至於撥出另一塊土地作擬議擴建項目的要求，須留意區內並無可用的「政府、機構或社區」用地作該等用途。

39. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

40. 杜錦標先生在回應主席有關擬議發展可能對車流造成什麼負面影響時表示，擬議教堂擴建項目的總樓面面積將增加逾4 000平方米，主要用作教堂的聚會禮堂及活動室，會令來往



教堂的交通流量增加。雖然他認為單是增加總樓面面積不會導致交通情況變得不可接受，但現有教堂建築物缺乏上落客貨設施或會造成路旁上落客貨活動，對區內的交通造成負面影響，特別是長康街是一條單行傾斜街道。因此，他認為交件所載的擬議拒絕原因(b)項實屬恰當。

41. 副主席表示申請人進行的調查顯示大部分人步行或乘坐公共交通工具前往教堂。然而，由於公共交通工具包括的士，因此擬議教堂擴建或會帶來更多路旁上落客貨活動。

42. 一名委員問及申請人與政府部門對擬議發展樓層數目有不同詮釋，葉子季先生回應說擬議擴建項目涉及在現有第一期大廈上面加建一幢六層的構築物(第三期)。雖然申請人聲稱擬議第一連第三期只有九層，但屋宇署指出整幢教堂發展應視為一幢建築物，共有 14 層(即由低層三樓至低層一樓及地下至十樓)。

43. 秘書表示當局在決定有關建築物的樓層數目時已諮詢屋宇署的意見。然而，在決定擬放寬的建築物高度限制是否屬於「略為」時，委員不應只考慮所涉的絕對樓層數目，更須考慮擬議放寬建築物高度限制會造成的影響、後果和連帶關係。此外，評估該等申請的主要準則在於有否規劃及設計優點以支持擬議放寬建築物高度限制。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。理由如下：

- (a) 所提交的文件中並無提供充分的理據，特別是擬議發展的規劃及設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；
- (b) 擬議發展會令長康街沿路的路旁上落客貨活動增加。缺乏上落客貨設施會對區內的交通造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘該申請獲得批准，會對該區的交通造成負面影響，令發展密集的地區陸續失去甚為需要的歇息空間和視覺調劑。

[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提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/242 擬在劃為「綠化地帶」的  
黃竹坑業興街 11 號附近一塊政府土地  
闢設地面煤氣調壓室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/242 號)

---

45. 秘書表示申請由香港中華煤氣有限公司提交，該公司與恆基兆業發展有限公司(下稱「恆基」)有關。陳旭明先生近期與恆基有業務往來，已就此項目申報利益。梁宏正先生是一個非政府組織的董事，該組織近日獲得恆基主席一名家庭成員的捐款，因此他亦已就此項目申報利益。由於梁先生所屬的非政府組織曾獲多方的私人捐款，因此城規會先前已同意他不涉及重大或直接利益，委員同意梁先生可繼續留在會議席上。

[陳旭明先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

46. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議地面煤氣調壓室；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。兩位提意見人均反對申請，理由是擬議煤氣調壓室會對附近物業造成危險、影響現有情況、造成負面的景觀影響及破壞樹木；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。擬議煤氣調壓室是維持區內穩定氣體供應的重要設施，而為了方便運作，遷置地點須鄰近現有的煤氣調壓室。由於遷往黃竹坑道南面須進行挖掘工程，而葉興街沿途主要為山坡、行人路及私人地段，因此申請人已表示沒有合適的替代用地。擬議煤氣調壓室規模細小，並會設置在現有行人路圍欄背後的一塊已平整土地上，因此不大可能會對四周地區的自然景觀、鄰近山坡、市容及人流造成負面影響。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 10。至於反對申請的公眾意見，須留意有關政府部門並不反對申請。機電工程署署長表示，設置擬議煤氣調壓室時須遵守《氣體安全條例》。建議附加美化環境的規劃許可附帶條件，以提高植物遮蔽及綠化效果。申請人亦建議設置防撞屏障，避免車輛可能造成的破壞。

47. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

48. 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。有關規劃許可有效期至二零一五年一月二十八日止，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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 提供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；

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意機電工程署署長的意見，即須為擬議煤氣調壓室提供保護措施及挑選植物；
- (b) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即進行挖坑工程時須避免對毗鄰山坡造成負面影響；以及
- (c) 須向地政總署香港西及南區地政專員申請挖掘許可證，以鋪設氣體喉管及設置地面煤氣調壓室。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H15/243 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的  
香港仔香港仔大道 150 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/243 號)

---

50. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年一月十三日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間預備補充資料，以回應建築署所提出的意見。

51. 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的資料。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

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/64 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的山頂道 77 號  
略為放寬地積比率限制(由 0.5 倍放寬至 0.55 倍)，  
以作屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/64 號)

---

52. 秘書報告說申請由 HKRT Peak Properties Ltd. 提交，該公司為九龍倉集團有限公司的附屬公司。陸觀豪先生是九倉電訊有限公司的董事及會德豐地產有限公司的前董事。由於兩間公司均與九龍倉集團有限公司有關，因此他已就此項目申報利益。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

53. 秘書指申請人代表於二零一一年一月十一日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間處理有關政府部門所提出的意見。當局向委員發出延期文件後收到兩封反對延期要求的信件。第一封日期為二零一一年一月二十四日的信件由 Mr. Paul Carolan 代史釗域臺業主立案法團提交，而另一封日期為二零一一年一月二十六日的信件由 Professional

Property Services Limited(下稱「PPS」)代史釗域臺眾業主提交。Mr Carolan 和 PPS 均為提意見人，他們反對申請。有關信件已於會上呈交委員參考。

54. 秘書續指 Mr. Carolan 及 PPS 均反對有關延期要求，理由是任何延期都可能影響史釗域臺眾業主集體出售物業的利益。Mr. Carolan 指根據城規會規劃指引編號 33，申請只有在所涉各方的權利或利益不受影響的情況下才可以延遲，而史釗域臺眾業主正是會因申請延期而受到負面影響的直接有關人士。PPS 表示史釗域臺眾業主正就集體出售物業進行協商，把有關申請延期會帶來負面影響及不明朗情況，有可能影響協商的結果。

55. 秘書進一步解釋說，根據城規會規劃指引編號 33 第 2.2 段，考慮延期的先決條件是申請人須提供合理的理由支持有關要求，以及建議延期時限並非無限期。城規會在考慮延期的要求時會考慮所有有關因素，包括其他所涉各方的權利或利益會否受到影響。規劃署在評估這宗延期要求時，認為已符合延期的兩個先決條件。經備悉史釗域臺眾業主聲稱把申請延期會影響他們的利益後，小組委員會須考慮是否同意延期要求。

56. 一名委員表示，根據 PPS 提交的信件，這宗申請涉及一條為新發展而設，經史釗域臺的緊急車輛通道。由於尚未得到史釗域臺眾業主的同意，因此這宗申請的擬議計劃未必可行。鑑於有關計劃的問題尚未解決，這名委員對有關延期要求不予以支持。秘書表示，小組委員會在考慮有關規劃申請時須顧及提供緊急車輛通道的事宜。然而，委員在是次會議上只須考慮延期的要求，而非規劃申請本身的情況。

57. Mr. Carolan 及 PPS 聲稱有關擬議計劃的緊急車輛通道會影響史釗域臺，一名委員詢問是否真確。秘書指出這宗申請的擬議計劃的確包括一條經史釗域臺的緊急車輛通道。

58. 秘書在回應同一名委員的提問時表示，倘小組委員會同意應申請人的要求，延期兩個月才對這宗申請作出決定，則申請人須在兩個月內提交進一步的資料。當局會在收到申請人提

交的進一步資料當日起計兩個月內，把有關規劃申請提交小組委員會考慮。

59. 主席表示倘小組委員會決定不同意延期，則會在下一次的會議上(二零一一年二月十八日)考慮有關規劃申請。倘小組委員會同意延期，則可在認為恰當的情況下容許延期少於兩個月，以便申請人提交進一步的資料。

60. 一名委員詢問倘小組委員會同意延期要求，是否違反城規會規劃指引編號 33。秘書表示根據城規會規劃指引編號 33，延期的先決條件是申請人須提供合理的理由支持有關要求，以及建議延期時限並非無限期。在評估延期要求時，其他所涉各方的權利或利益會否受到影響並非先決條件而是考慮因素。

61. 秘書在回應一名委員的問題時表示，先前有一些延期要求也收到反對有關申請的公眾意見。近期的一宗個案是申請改劃心光盲人院暨學校所在用地的用途地帶。就該個案而言，雖然有公眾意見反對改劃用途地帶的申請，但小組委員會仍同意有關延期要求。

62. 秘書在回應一名委員的問題時表示這是申請人首次要求延期對有關申請作出決定。另一名委員詢問為何申請人要求延期。秘書回應指申請人須更多時間處理有關政府部門，包括規劃署城市設計及園境組的意見。

63. 一名委員支持延期的要求，理由是這是申請人首次要求延期，而申請人表示須更多時間處理政府部門所關注的問題的理據屬有效。另一名委員也支持延期的要求，並認為申請人須在延期時限內跟史釗域臺眾業主聯絡，以解決他們對緊急車輛通道的疑慮。

64. 兩名委員認為來自史釗域臺眾業主的信件並無清楚表明為何延期的要求會影響他們集體出售物業。副主席詢問小組委員會是否可延遲考慮擬議延期要求，以便史釗域臺眾業主提交

更多證據。秘書表示，倘委員認為在作出決定前需要更多資料，則小組委員會可延遲考慮有關延期要求。

65. 一名委員表示支持有關延期要求，並認為由於只要有合理原因，小組委員會通常會同意接受首次的延期要求，因此有關延期要求與小組委員會的慣例一致。另外兩名委員持相同意見，並同意應答允延期要求。

66. 一名委員備悉有關信件只表明有關延期「可能」會影響集體出售史釗域臺物業的協商結果，而經衡量申請人的延期理由，以及史釗域臺眾業主所關注的問題後，該名委員認為小組委員會並無充分的理由去拒絕有關延期要求。

67. 主席總結說備悉委員普遍同意有關延期要求，理由是有關要求符合城規會規劃指引編號 33 的準則。他表示申請人須留意除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

68. 經進一步商議後，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的資料。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。

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

[陳曼琪女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/170 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的



柴灣祥利街 29 號國貿中心地下 1 號工場經營商店及  
服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/170 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而東區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。「商店及服務行業」用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一幢樓宇及四周發展的用途亦非不相協調。申請處所位處地下，於祥利街和吉勝街交界處設有獨立出入口。由於有關樓宇地下並無其他處所，而申請處所的面積約為 88.4 平方米，因此並沒有超過地下合計商用樓面面積的准許上限(460 平方米)。有關發展亦符合城規會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關樓宇及毗鄰地區的發展造成負面影響。

70. 委員沒有對申請提出問題。

### 商議部分

71. 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(即二零一一年七月二十八日或之前)在有關處所提供與工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的申請用途向地政總署港島東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即申請人須根據《建築物條例》的規定，就與申請用途有關的任何建築工程提交建築圖則，以供批准。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 16

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/7 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》，把紅磡鶴園街 9 至 13 號、民樂街 18 至 28 號及民裕街 37

---

至 53 號由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為  
「其他指定用途」註明「混合用途」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/7 號)

---

73. 秘書表示申請由 Global Coin Ltd. 提交，該公司是長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司，而奧雅納工程顧問則為該公司的顧問。何培斌教授近日與長實有業務往來，已就此項目申報利益。方和先生近日與和記黃埔有限公司(與長實有關)有業務往來，亦已就此項目申報利益。黃仕進教授近日與奧雅納工程顧問有業務往來，已就此項目申報利益。何培斌教授已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期對有關申請作出決定，因此方先生和黃教授可留在會議席上。

74. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年一月十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間處理有關政府部門，特別是環境保護署及運輸署所提出的意見。

75. 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的資料。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三個月內，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。

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/276 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘林肯道 6 號(新九龍內地段第 703 號)略為放寬建築物高度限制，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/K18/276 號)

---

## 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／九龍黎定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) 擬略為放寬建築物高度限制，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；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對申請。由於略為放寬建築物高度限制的建議是為闢設一層地庫，因此不大可能會對附近地區的景觀造成負面影響。有關整體發展與現有景觀環境並非不相協調，加上擬議綠化措施，預計不會造成嚴重的景觀影響。然而，倘小組委員會批准這宗申請，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書。一名提意見人支持申請，但要求申請人遵守建築物安全規定。另外兩名提意見人反對申請，主要理由是會令生活環境質素降低、造成負面的景觀影響及砍伐樹木；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。有關分區計劃大綱圖的《註釋》容許略為放寬「住宅(丙類)1」地帶的建築物高度限制，以闢設一層地庫作停車場及／或附屬機房用途，有關條文是為讓具特別設計優點／規劃增益的發展在設計上更具靈活性。擬議屋宇已加入建築物後移及特別的設計元素，包括「綠化」屋頂、垂直綠化屏障及把雨水收集再用，因此擬議發

展將有助改善街景及區內市容。現有樹木不會受到影響，而落實美化環境建議也將改善區內市容及環境。雖然當局收到兩份反對申請的公眾意見書，理由是會令生活環境質素降低；造成負面的景觀影響及砍伐樹木，但有關政府部門並沒有對這些方面提出負面意見。

77. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

78. 一名委員表示必須確保地庫層的樓面空間不會改作停車場及機房以外的用途。秘書表示，在考慮地庫層的規劃申請時，小組委員會已審慎考慮濫用及其後進行改裝的可能性。當局會就用作停車場及／的或機房的樓面空間是否過多諮詢屋宇署。小組委員會過去曾拒絕同類申請，理由是地庫層的樓面空間過多。主席表示這宗申請的擬議布局及樓面空間屬可接受。

79. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年一月二十八日止，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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准申請中豁免計算總樓面面積的擬議安排。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須許可；

- (b) 申請地點內的現有樹木或會受到建築及挖掘工程影響。申請人須採取適當的設計及建築措施，以免對申請地點上的現有樹木造成破壞；以及
- (c) 除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/277 擬在劃為「住宅(丙類)6」地帶的九龍塘何東道 2 至 8 號(新九龍內地段第 2506 號 A 分段)把車庫改建為學校(補習學校)及略為放寬地積比率  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/277 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍黎定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) 擬把車庫改建為學校(補習學校)及略為放寬地積比率；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長反對申請，理由是於一九五九年獲批准的建築圖則內的現有住宅停車位將會被刪去。地政總署九龍東區地政專員表示，擬把車庫改建為補習學校不可接受，理由是這違反契

約規定的基本用途限制，也會令現有建築物違反其他契約條件；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲 14 份公眾意見書。意見書由有關建築物的業主、法案法團、有關建築物的業主、毗鄰住宅大廈的物業管理公司、九龍城區議員、毗鄰學校以及附近居民／市民大眾提交，全部均反對申請，理由是會導致交通擠塞；住宅停車位不足；對居民造成滋擾；對行人安全、建築物安全、保安、電力供應及私人利益／物業權造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持申請。把車庫改建為學校用途的建議會令有關住宅發展失去 11 個停車位。運輸署署長及有關建築物的業主均因為這些停車位會被刪去而反對申請。擬議補習學校並不符合城規會規劃指引編號 40 的主要評估準則，因為擬議發展與周圍環境不相協調，區內人士亦反對申請。沒有規劃及設計優點支持放寬地積比率限制的建議。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會改變該區的住宅特色。

82. 委員沒有對申請提出問題。

### 商議部分

83. 黎先生在回應主席的問題時表示，申請處所為申請人所擁有，規劃歷史漫長。有關用地先前在九龍塘分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶。小組委員會／城規會曾於一九八零年至一九九二年間，就於「住宅(乙類)」地帶內的申請處所作多種商店及服務行業用途(包括快餐店，理髮店，零售商店，陳列室及美容院等)考慮過 11 宗申請。當中 10 宗申請由這宗申請的其中一名申請人(Rotary Enterprises Limited)提交，全被小組委員會／城規會拒絕，理由是擬議商業用途與區

內的整體特色不相協調、失去停車位不可接受、以及批准申請會為其他申請立下不良先例。

84. 黎先生續稱，於一九九三年十二月二十四日及二零零六年二月二十四日，涵蓋有關建築物的街區由「住宅(乙類)」地帶分別改劃為「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丙類) 6」地帶。自一九九三年起，有兩宗涵蓋申請處所／申請用地的先前申請。第一宗申請(編號 A/K18/230)由現時這宗申請的申請人提交，擬把申請處所的車庫改建為醫務所，並於二零零五年九月九日遭小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展與四周環境不相協調、失去停車位不可接受、以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例。第二宗申請(編號 A/K18/273)由不同的申請人提交，涉及略為放寬地積比率限制，以便在申請地點地下的住宅單位進行擴建。小組委員會於二零一零年十月十五日拒絕申請，理由是沒有規劃及設計優點支持放寬地積比率限制的建議，以及批准申請會為同類申請立下不良先例。

85. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議補習學校並不符合城規會規劃指引編號 40，即擬議發展與四周主要是低密度住宅區的環境不相協調；
- (b) 從交通角度而言，刪去住宅停車位屬不可接受；
- (c) 沒有規劃及設計優點支持放寬地積比率限制以作擬議發展的建議；以及
- (d) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，批准同類申請的累積影響所及，會改變附近主要是住宅區的住宅特色，以及違反施加地積比率限制的意向。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/635 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
觀塘物華街 24 至 40 號光輝大樓地下 4A 號舖  
經營臨時食肆(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/635 號)

---

86. 秘書報告說，申請地點位於市區重建局(下稱「市建局」)觀塘市中心一主地盤發展計劃圖的範圍內。以下委員已就此項目申報利益：

- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| 規劃署署長<br>梁焯輝先生      | - 為市建局的非執行董事                   |
| 李偉民先生               | - 為市建局的前非執行董事，任期於二零零八年十一月三十日屆滿 |
| 陳旭明先生               | - 為自置居所津貼上訴委員會的委員              |
| 陳曼琪女士               | - 為自置居所津貼上訴委員會的委員              |
| 地政總署助理署長<br>林嘉芬女士   | - 為地政總署署長(市建局的非執行董事)的助理        |
| 民政事務總署助理署長<br>曾裕彤先生 | - 為民政事務總署署長(市建局的非執行董事)的助理      |

何培斌教授

- 現時與市建局有業務往來

87. 小組委員會備悉曾裕彤先生和何培斌教授已就未能出席會議致歉，而李偉民先生則尚未到達參與會議。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局任命或隸屬於市建局，因此小組委員會同意陳旭明先生和陳曼琪女士所涉的利益屬間接性質，可留在會議席上。由於主席已就此項目申報利益並須離席，因此小組委員會同意應由副主席就此項目主持會議。副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生及林嘉芬女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

88. 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) 臨時食肆(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請。另一名提意見人不反對申請，前提是(i)申請用途須符合契約條件；(ii)申請人須遵守有關政府部門，包括屋宇署及消防處的規定；以及(iii)為迎合居民的期望，加快落實觀塘市中心重建項目，應加入提早終止契約的條款，規定兩年的固定期限加一年選擇性契約條款；以及
- (e) 市建局的意見——申請處所位於擬議發展計劃的第三發展區內，預期於二零一二年進行地盤清拆工作，並於二零一七至二零一九年間完工。為了配合觀塘市中心重建項目的收地及清拆時間表，市建局

不反對有關處所用作臨時食肆至二零一二年十二月三十一日；

- (f) 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。申請處所位於觀塘市中心，而擬議食肆用途與周圍的商業用途協調。爲了在市建局分期進行觀塘市中心重建項目之前保持市中心的活力，闢設擬議臨時食肆實屬恰當。然而，由於把申請處所作臨時食肆用途爲期三年(至二零一四年一月)的建議有可能影響市建局落實觀塘市中心重建項目的計劃，建議就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，有效期至二零一二年十二月三十一日而非申請人所建議的三年。

89. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

90. 一名委員支持申請，但認爲應按照申請人的要求，批給屬臨時性質的規劃許可，爲期三年，以便申請人有更多時間收回投資成本。這名委員表示，可在市建局要求收回有關用地時要求申請人關閉食肆。就此，批給爲期三年的臨時規劃許可將不會影響市建局的地盤清拆時間表。

91. 另一名委員認爲必須尊重觀塘市中心重建項目的推行計劃，因爲這是觀塘區的大型重要項目。另一名委員持相同意見，並認爲臨時規劃許可的有效期應在二零一二年十二月三十一日屆滿，以免影響市建局的落實計劃。

92. 副主席表示應批給屬臨時性質的規劃許可，有效期至二零一二年十二月三十一日，以減低影響落實市建局觀塘市中心重建項目的風險。倘有關推行計劃未能如期進行，申請人可隨時向小組委員會申請延長規劃許可的期限。小組委員會曾批准一宗作臨時高爾夫球練習場的規劃許可延長期限兩個月，以配合交還政府土地以發展廣深港高速鐵路西九龍總站的時間表。

93. 秘書表示，對於與永久用途的推行計劃有衝突／有影響的規劃申請，小組委員會一般不會批給屬臨時性質的規劃許可，更遑論已批准的基建項目或發展計劃。

94. 一名委員表示，由於為臨時食肆批給規劃許可，是為了在落實觀塘市中心重建項目前保持市中心的活力，因此臨時規劃許可的終止時間應配合有關項目的時間表。倘觀塘市中心重建項目未能如期落實，則申請人可申請延長有關規劃許可的期限。

95. 副主席總結說委員普遍同意批給屬臨時性質的規劃許可，有效期至二零一二年十二月三十一日。

96. 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，至二零一二年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提交並落實消防裝置，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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 為申請批給較短的許可期限，是為配合市區重建局有關用地重建項目的推行計劃；以及
- (b) 留意渠務署的意見，即倘有關商店將用作食物加工用途，須確保個別單位／商店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，並須提供合適的隔油池／隔油井供該商店使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定。

[梁焯輝先生及林嘉芬女士此時返回會議席上。]

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/638 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 A2 單位  
經營商店及服務行業(銀行)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/638 號)

---

98. 申請由大新銀行有限公司(下稱「大新」)提交。梁宏正先生的父親為大新的獨立非執行董事，已就此項目申報利益。陳旭明先生涉及與有關大廈相關的一項計劃，亦已就此項目申報利益。

[梁宏正先生及陳旭明先生此時暫時離席。]

**簡介和提問部分**

99. 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——先前一宗作商店及服務行業(銀行)用途的申請(編號 A/K14/553)於二零零七年九月二十八日獲小組委員會批准。然而，由於申請人未能履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件，有關規劃許可於二零零九年九月二十八日被撤銷；
- (b) 商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對意見；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人不反對申請，前提是(i)申請用途須符合契約條件；以及(ii)申請人須遵守有關政府部門，包括屋宇署、消防處及香港金融管理局的規定；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。把申請處所作商店及服務行業(銀行)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，也符合城規會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關大廈及鄰近地區內的發展造成負面影響。有關大廈地下獲小組委員會批准作商店及服務行業用途的總商用樓面面積為 469.84 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，總商用樓面面積亦不會改變，因為商店及服務行業(銀行)用途附屬於工業／工業一辦公室樓宇的工業活動，並不計算入最大准許商用樓面面積。先前的規劃許可(編號 A/K14/553)因申請人未能履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷。倘這宗申請獲得批准，申請人須留意，如他再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請。現建議批給較短(三個月)的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的情況。

100. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

101. 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三個月內(即二零一一年四月二十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供合適的耐火結構和設計，把擬議銀行和工業用途完全分隔，以及提供消防裝置

及設備，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。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察有關條件的履行情況。倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 就申請處所的商店及服務行業(銀行)用途向九龍東區地政專員申請臨時豁免書；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就改變用途／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是：(i)根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條提供足夠的走火通道；(ii)根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁／樓板，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及(iii)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。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/639 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 L 單位  
經營商店及服務行業(陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/639 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 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) 擬議商店及服務行業(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請。當局應可准許闢設並非附屬於有關樓宇主要工業用途的陳列室，但從消防安全的角度而言，這些陳列室須受到限制，即每幢工業樓宇(設有噴灑系統)地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。即使申請人沒有提出這宗申請，現有的商用樓面面積已超過最大准許面積上限，因此消防處不會進一步放寬限制；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，並不支持申請。由於申請人未有證明擬議陳列室是附屬於有關樓宇的工業活動，擬議商店及服務行業(陳列室)用途的樓面面積會計入最大准許面積上限。總商用樓面面積(即核准總樓面面積與這宗申請的樓面面積的總和：475 平方米+71.64 平方米=546.64 平方米)會超過最大准許面積上限 460 平方米。擬議商店及服務行業(陳列室)不符合城規會規劃指引編號 22D 的規定。消防處處長反對擬議的商店及服務行業(陳列室)用途，因為現時已超過



有關工業樓宇的最大准許商用樓面面積，並認為不應進一步放寬限制。

104. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議商店及服務行業(陳列室)用途不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，因為可計入合計商用樓面面積的總樓面面積已超過最大准許面積上限 460 平方米；以及
- (b) 從消防安全的角度而言，消防處處長反對擬議商店及服務行業(陳列室)用途。

[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。]

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

#### 議程項目 22

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/105

在劃為「鄉村式發展」地帶的  
鯉魚門鯉魚門海傍道 41 號地下及 1 樓  
經營食肆(酒樓餐廳)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/105 號)

---

106. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年一月十三日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間確認有關排水系統接駁點的事宜。

107. 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提交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，否則不會批准再次延期。

### 議程項目 23

#### 其他事項

108. 餘無別事，會議於上午十一時結束。