

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年七月八日上午九時舉行的

第 445 次會議記錄

出席者

規劃署署長
黃婉霜女士

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

方和先生

許智文教授

劉文君女士

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）
應芬芳女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
李志苗女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

何培斌教授

李偉民先生

鄧淑明博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

開會詞

1. 主席向香灼璣先生的家人致以慰問。香先生於二零一一年七月二日與世長辭。香先生曾於一九九零年至二零零一年期間擔任城市規劃委員會委員。
2. 主席恭賀李偉民先生和陳仲尼先生獲頒授銅紫荊星章，以表揚他們對社會作出的貢獻。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年六月十七日第 444 次會議
記錄草擬本
[公開會議]

3. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年六月十七日第 444 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]

4. 秘書報告說並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/198 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶的油麻地白加士街 91 至 105 號的地積比率限制，以作准許的綜合商業／住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/198 號)

5. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年六月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理多個政府部門提出的意見。

6. 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。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/370 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵榮路 30 至 34 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/370 號)

7. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年六月十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有更多時間擬備補充資料，以回應部門提出的意見。

8. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/371

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 57 至 61 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/371 號)

9. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年六月十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有更多時間擬備補充資料，以回應部門提出的意見。

10. 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。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

港島區

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議]

黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 8/11 號)

11. 下列委員已就此項目申報利益：

- 陳旭明先生 - 在有關的「綜合發展區」用地附近的一個發展項目中擁有權益；
- 梁剛銳先生 - 香港大學(下稱「港大」)僱員，港大先前曾表示有意收購該「綜合發展區」用地南面的一塊土地，但現已撤銷有關競投；以及
- 應芬芳女士 - 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 是香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)董事會成員。

12. 由於這個項目只關乎考慮規劃大綱，而考慮規劃大綱屬製圖程序一部分，因此委員同意上述委員只涉及間接利益，陳先生、梁先生及應女士可繼續留在會議席上。

13. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿：

該用地

- (a) 有關用地(下稱「該用地」)的面積約為 7.17 公頃，北面以香葉道為界，東面及南面以警校道為界，而西面則以南朗山道為界，原先為黃竹坑邨，其北部為一條現有明渠；
- (b) 該用地北面越過香葉道為黃竹坑工業區，該工業區已逐步轉型為商貿區。西面惠福道有兩個住宅發展項目及低至中層由政府、機構或社區設施，包括游

泳中心、安老院及復康設施。西南面沿南朗山道主要是低至中層由政府、機構或社區設施及高層住宅發展項目。南面是國際學校及其擴建部分、擬議的社區會堂用地及擬議的專上教育機構用地。該用地的東面為香港警察學院；

背景

- (c) 南港島綫(東段)是一條全長七公里並具有中等載客量的鐵路，行走金鐘至海怡半島，並設有三個中途站，分別位於海洋公園附近、黃竹坑及利東邨。擬設的黃竹坑站位於該用地的北部，而鐵路車廠則位於該用地的東南部。建造工程已於二零一一年五月展開，並預定於二零一五年完成；
- (d) 該用地於二零一零年七月十六日在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》上改劃為「綜合發展區」地帶，而大綱圖的《註釋》內亦訂明預定土地用途、最大住用及非住用總樓面面積和最高建築物高度。在分區計劃大綱草圖的展示期內，當局就涉及「綜合發展區」地帶的修訂項目共接獲 12 份申述和兩份意見。二零一零年十二月三日，城規會考慮有關的申述及意見後，備悉該十份表示支持的申述，並決定不接納表示反對的兩份申述。二零一一年五月三日，行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱草圖，而分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/27 則於二零一一年五月二十日展示，以供公眾查閱；
- (e) 二零一一年五月十七日，行政長官會同行政會議同意向港鐵公司批出該用地的物業發展權，作為對港鐵公司推行南港島綫(東段)項目的財政資助；

規劃大綱

- (f) 當局已制訂規劃大綱擬稿，以便申請人就「綜合發展區」用地的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。規劃大綱列明預定用途、發展參數和規劃及設計要

求；

- (g) 在該用地內進行發展，最大住用總樓面面積限為 357 500 平方米(即地積比率約為 5 倍)，最大非住用總樓面面積限為 121 800 平方米(即地積比率約為 1.7 倍)。擬議發展項目須包括高度上限為主水平基準上 35 米及最大上蓋面積為 95% 的平台，用作容納鐵路車廠及車站、公共交通設施、購物中心、政府、機構或社區設施和泊車設施。平台上會興建最高建築物高度限為主水平基準上 150 米的住宅大廈。分層單位總數不得超逾 4 700 個。在所提供的單位中，最少 850 個單位的實用面積不得超過 50 平方米；
- (h) 用作闢設購物中心的商業總樓面面積上限為 47 000 平方米，而其餘的非住用總樓面面積則須用作闢設鐵路及公共交通設施。擬議的購物中心包括一個不少於 300 平方米的表演場地。購物中心約 1 500 平方米的商業總樓面面積會預留給社會企業或其他政府、機構或社區設施(如未能物色適當的社會企業)。此外，亦會提供不少於 1 598 平方米(內部樓面面積)的社福設施；
- (i) 平台上的住宅大廈須採用建築物高度由主水平基準上 120 米至 150 米不等的梯級式高度輪廓。在該用地範圍內的建築物之間及其與毗鄰用地的建築物之間提供間隙的規定，以及台階式平台設計均須納入發展計劃內；
- (j) 發展項目須提供不少於 1 000 平方米的地面休憩用地，並開放予公眾使用。擬議住宅發展項目的每名居民須獲提供一平方米的私人休憩用地。至少 30% 的地盤面積須為綠化地方，以締造優質的綠化環境，而其中至少一半的綠化地方須位於地面或行人易於到達的樓層；
- (k) 申請人須設置最少三條通風廊／觀景廊，其中一條最少闊 30 米，橫越該用地東北及西南部，而另外

兩條通風廊／觀景廊則最少闊 20 米，屬南北向及東西向；

- (l) 申請人須在香港道關設公共交通交匯處，並分別在南朗山道及警校道設置巴士和公共小巴總站；
- (m) 在鐵路車站與公共交通交匯處及巴士和公共小巴總站之間須設有全天候的直接行人通道，以供公眾使用。行人通道的開放時間須配合港鐵及巴士服務的運作時間。此外，警校道及南朗山道沿路須設有最少闊四米的行人路；
- (n) 考慮到區內交通情況，當局有意盡量減少泊車位的數目，並鼓勵使用南港島綫(東段)及其他公共交通服務。為此，當局把擬議的泊車位供應量定為低於《香港規劃標準與準則》所建議的最低要求的水平。根據建議，就住宅及商業用途提供的泊車位總數不得超過 880 個，包括 730 個為住宅發展項目而設的車位，以及 150 個為購物中心而設的車位。泊車位的確實供應量必須在交通影響評估中有理據支持，並在提交總綱發展藍圖的階段獲得運輸署同意；
- (o) 城市設計建議、視覺影響評估及空氣流通評估須納入所提交的總綱發展藍圖內，以確保可改善通風及視野。在提交總綱發展藍圖時，亦須附加園境設計總圖，包括移植樹木及補種樹木建議。其他規定包括提交交通影響評估和排水及排污影響評估報告；以及
- (p) 倘委員同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢南區區議會。所蒐集的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

14. 一名委員詢問該用地的面積，以及是否有其他面積相若的空置「綜合發展區」用地。姚女士在回應時表示，該用地的面積約為 7.17 公頃，而黃竹坑區內並無其他空置的「綜合發展

區」用地。主席補充說，在香港其他地方有些面積相若的發展用地，例如將軍澳港鐵站及車廠上蓋的日出康城發展項目(面積超過 20 公頃)、大圍港鐵站及車廠上蓋的發展項目、西鐵站的擬議物業發展項目、將由房屋署發展的公屋用地，例如，面積超過四公頃的火炭公屋用地。這些用地正處於規劃及發展過程中的不同階段。

15. 同一名委員詢問有否計劃更改附近政府、機構或社區設施的用途或重建該等設施。姚女士在回應時表示，當局未有接獲有關該用地附近的現有政府、機構或社區設施的重建建議。該用地西面的復康中心、安老院及游泳中心與東面的香港警察學院全部均正在使用，沒有重建或搬遷的計劃。該用地南面兩塊土地已預留作新加坡國際學校的擬議擴建工程及擬議社區會堂發展項目之用。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

16. 姚女士在回應同一名委員的詢問時表示，該用地範圍內已預留樓面空間給社會企業及社福設施，而這些企業及設施會視作服務南區的政府、機構或社區設施。主席補充說，一般而言，任何為配合南區的需要而在該用地提供的政府、機構或社區設施，均計入該區的政府、機構或社區設施內。提供樓面空間予社會企業使用並非《香港規劃標準與準則》的規定。由於該用地的面積頗大，當局認為加入預留一些樓面空間供社會企業使用的規定是適當的做法。為社會企業提供樓面空間的規定最初是在市區重建局的重建項目(例如利東街重建項目)中推行。當局會否就其他「綜合發展區」用地附加這項規定將視乎個別情況而定。

17. 同一名委員詢問有關提供社福設施的標準，主席在回應時表示，《香港規劃標準與準則》就不同類別的社福設施訂有不同標準。有些社福設施的規定是根據人口水平而制定，另一些社福設施則並無既定標準，由社會福利署提供意見。大致來說，為該區而設的社福設施會計入所提供的政府、機構或社區設施內。

18. 該名委員繼續詢問在該用地內會提供多少休憩用地，以及所提供的休憩用地會否計入為符合《香港規劃標準與準則》

的規定而闢設的休憩用地內。姚女士在回應時表示，規劃大綱規定發展項目的每名居民須獲提供一平方米的私人休憩用地。此外，亦須提供不少於 1 000 平方米的地面休憩用地予公眾使用。主席表示，在該用地提供的私人及公眾休憩用地均會計入為南區而設的休憩用地內。

19. 姚女士在回應由誰負責發展該用地的詢問時表示，該用地仍是一塊政府土地，最初是以短期租約的方式批予港鐵公司作興建南港島綫(東段)的施工區及工地。鑑於行政長官會同行政會議同意把該用地預留作南港島綫(東段)的車廠連上蓋物業發展，因此運輸及房屋局一直就該用地的發展與港鐵公司聯絡。港鐵公司已於二零一零年五月二十四日向南區區議會提交初步的發展建議。行政長官會同行政會議於五月向港鐵公司批出該用地的物業發展權，作為對港鐵公司推行南港島綫(東段)項目的財政資助。主席補充說，該用地會於稍後撥予港鐵公司。有關的規劃大綱如獲批准，會成為港鐵公司在招標承投實施發展項目之前擬備總綱發展藍圖以供城市規劃委員會審批的基礎。

20. 一名委員對於在南區闢設樓面面積約為 47 000 平方米的大型購物中心表示歡迎。考慮到申請人會就零售設施提供 150 個泊車位(比例相等於每 300 平方米作零售用途的樓面面積設有大約一個泊車位)，該名委員詢問所提供的泊車位是否符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準。該名委員亦詢問若顧客由其他地區乘車前往購物中心，會否令該區的交通情況惡化。姚女士在回應時表示，由於該區現時缺乏大型的購物中心，因此當局的意向是為整個南區闢設擬議的購物中心。考慮到該用地與交通已經十分繁忙的香港仔隧道及黃竹坑商貿區頗為接近，相關政府部門(包括運輸署)認為應鼓勵市民使用公共交通工具前往該用地，以免令交通情況惡化。因此，當局把泊車位供應量定為低於《香港規劃標準與準則》所指明的最低要求的水平。申請人在提交總綱發展藍圖的階段，須同時提交交通影響評估，以證明擬議發展項目不會對交通情況造成負面影響。

21. 主席補充說，住宅及零售用途設有不同的泊車標準。根據《香港規劃標準與準則》，每 200 至 300 平方米作零售用途的總樓面面積須設有一個泊車位。因此，每 300 平方米作零售

用途的總樓面面積設有一個泊車位的建議大致符合《香港規劃標準與準則》的規定。只有擬在住宅部分設置的泊車位低於《香港規劃標準與準則》所規定的標準。為確保擬議發展項目不會對交通帶來負面影響，規劃大綱擬稿內清楚訂明，泊車位的確實供應水平必須在交通影響評估中有理據支持並獲得運輸署同意。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

22. 應芬芳女士表示，為零售設施提供的泊車位數量與《香港規劃標準與準則》所訂的標準相若，因此屬於可以接受。根據從其他零售設施(例如銅鑼灣時代廣場)所得的經驗，購物中心在周末或會令交通量增加。運輸署會特別留意在交通影響評估中的泊車設施的詳細設計，以確保因車龍及車輛輪候而造成的擠塞情況可局限於該用地的範圍內，不會引致公用道路擠塞。至於住宅部分，興建南港島綫(東段)在某程度上可能減輕香港仔隧道的交通擠塞問題。不過，由於香港仔隧道的交通情況亦受海底隧道的情況影響，南港島綫(東段)未必足以完全解決交通擠塞問題。因此，當局有需要推廣使用公共交通工具。

23. 一名委員詢問當局曾否就該用地的擬議發展項目進行評估。姚女士在回應時表示，在制訂規劃大綱擬稿時，當局已進行初步評估，並徵詢相關政府部門的意見。在擬定該用地的通風廊／觀景廊的規定時，當局亦已參考就分區計劃大綱圖的檢討工作而進行的空氣流通評估。申請人會根據規劃大綱擬備總綱發展藍圖及輔助評估，以供小組委員會考慮。主席補充說，在該用地改劃為「綜合發展區」地帶之前，相關政府部門已進行初步評估，以證明擬議發展項目不會引致無法克服的問題。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

24. 一名委員表示，由於香葉道及南朗山道均屬窄路，而黃竹坑道則經常因香港仔隧道的交通情況導致擠塞，故此令人關注擬議的「綜合發展區」發展項目會否使交通情況惡化。應芬芳女士在回應時表示，為防止交通情況惡化，最重要的是確保擬議發展項目的布局和設計可為進出該用地的車輛導向，使所有路口均妥善運作。主席備悉委員關注到擬議發展項目對交通所造成的影響。為解決交通問題，她表示申請人在擬備總綱發

展藍圖及交通影響評估時，須與相關政府部門(包括運輸署及規劃署)聯絡，確保泊車位的數目恰當，以及所實施的交通改善措施(如認為有需要)可有效解決交通影響。待申請人提交總綱發展藍圖及交通影響評估後，小組委員會可更詳盡地研究交通問題。

25. 曾裕彤先生詢問如何實施預留樓面空間供社會企業發展的規定。林惠霞女士在回應時表示，為配合規劃大綱的規定，當局會在契約條件內附加一項條款，確保提供樓面空間予社會企業使用。然而，關於如何物色社會企業及如何編配預留的樓面面積事宜，則須由港鐵公司作更詳細的考慮。主席表示，根據過往經驗，預留給社會企業的樓面空間很可能由港鐵公司進行公開招標。若未能找到合適的社會企業，則為社會企業而設的樓面空間會用作其他政府、機構或社區設施。

26. 鑑於香葉道近該用地有一個巴士車廠及數個車輛測試中心，一名委員詢問會否出現土地用途不相協調的問題。姚女士在回應時表示，申請人須在提交總綱發展藍圖的階段，評估擬議發展項目與附近的土地用途是否協調。

27. 同一名委員詢問擬議的社福設施與擬議的住宅項目為鄰會否產生問題。姚女士在回應時表示，社福設施有特定的設計要求，例如有些社福設施須設於地面。關於如何在「綜合發展區」的發展項目內提供這些社福設施的問題，將會在提交總綱發展藍圖的階段處理。主席補充說，港鐵公司須在提交總綱發展藍圖的階段與相關政府部門聯絡，以處理委員所關注的問題。

28. 主席總結就此項目進行的討論，並備悉委員普遍支持規劃大綱擬稿。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用作諮詢南區區議會。所蒐集的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的詢問。姚女士此時離席。]

[梁剛銳先生及陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/100 擬在劃為「綠化地帶」的西半山克頓道
一塊短期租約(NHX-717)土地及鄰近政府土地
開設郊野學習／教育／遊客中心(「愛心山莊」)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/100 號)

30. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年六月二十日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間處理各政府部門和公眾人士的意見。

31. 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，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/245 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶
的黃竹坑香葉道 43 號
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/245 號)

32. 秘書報告說，這宗申請原訂在是次會議上由小組委員會作出考慮，但申請人於二零一一年六月三十日和二零一一年七月四日提交了進一步資料，回應政府部門在建築、交通和景觀

方面的意見。由於最近提交的進一步資料在會議前四天才提交，相關政府部門沒有足夠時間提出進一步意見。鑑於政府部門的意見與考慮這宗申請有關，規劃署要求把這宗申請延期至下次會議考慮，以待各部門提出意見。

33. 經商議後，小組委員會決定延期至下次會議才對這宗申請作出決定。

[梁剛銳先生和陳旭明先生此時返回會議席上。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年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)]

A/K13/274 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏冠道 6 號
鴻力工業中心 B 座地下 B3 工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/274 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，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——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沒有接獲任何公眾意見，而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。擬在申請處所進行的「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，亦並非與同一建築物內的其他用途不相協調。申請用途符合城規會規劃指引編號 22D 的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該幢建築物內和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。目前這宗申請如獲批准，獲核准的總商用樓面面積會是 454.46 平方米，不會超過設有噴灑系統的工業樓宇地下的最大准許上限 460 平方米。

35. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

36. 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。有關規劃許可的有效期至二零一三年七月八日止。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) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施，包括在有關處所關設與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。

37. 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短期豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就改變有關用途／改動工程的建議向建築事務監督提交改動和加建工程建議，以證明符合《建築物條例》，例如：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《提供火警逃生途徑守則》第 14 段的規定，在申請處所和 B3 工場的其餘部分闢設逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條以及《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分隔牆，把申請處所與地下現有工場的其餘部分分隔；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；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/275 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍宏泰道 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/K13/275 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，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；
- (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沒有接獲任何公眾意見，而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。在申請處所進行的「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，亦並非與同一建築物內的其他用途不相協調。申請用途符合城規會規劃指引編號 22D 的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該幢建築物內和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。目前這宗申請如獲批准，獲核准的總商用樓面面積會是 35 平方米，不會超過設有噴灑系統的工業樓宇地下的最大准許上限 460 平方米。先前批給的規劃許可(編號 A/K13/262)因未有履行關於消防安全措施的規劃許可附帶條件而於二零一一年五月十二日遭撤銷。這宗申請如獲批准，申請人須留意，如因再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，當局未必會從寬考慮再提出的申請。規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限(即為期三個月)，以監察履行有關附帶條件的情況。

39. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

40. 一名委員詢問有關快餐店發牌當局的事宜，主席在回應時表示，當局會就快餐店的規劃申請諮詢食物環境衛生署，但相關牌照會由食物環境衛生署發出。

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，批准這宗申請。這項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(即在二零一一年十月八日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所關設與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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行有關附帶條件的情況。倘若申請人因再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，當局未必會從寬考慮再提出的申請；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (c) 委任一名認可人士就改變有關用途／改動工程的建議向建築事務監督提交改動和加建建議，以證明符合《建築物條例》，例如：
 - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條以及《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分隔牆，把申請處所與地下現有工場的其餘部分分隔；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和

《提供火警逃生途徑守則》第 14 段的規定，在申請處所和 4B 工場的其餘部分闢設逃生途徑；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；以及

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[方和先生此時暫時離席。]

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/243 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡漆咸道北
409 至 411 號
(九龍內地段第 7560 及 7561 號)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/243 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介申請，並按文件詳載的內容提出下列各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店（房間數目不多於 63 間）；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持申請，因為擬議酒店發展會增加酒店房間數目；擴闊旅客的住宿選擇；而且可支援急速發展的會議、展覽、旅遊和酒店業。規劃署總城市設計師／城市設計及園境並不反對申請，並建議申請人提交及落實美化環境建議，而有關情況必須符合她的要求；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 26 份公眾意見，當中 24 份反對申請，理由如下：酒店與附近的住宅用途不相協調；地積比率過高；建築物會對視覺及通風造成負面影響，而且會對附近建築物造成屏風效應；以及擬議酒店會在交通、空氣及噪音方面對附近建築物造成負面影響。一名提意見人關注到沒有擬議發展的泊車／上落客貨設施的資料，其餘的提意見人沒有提出任何意見；以及

[方和先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對這宗申請。擬議酒店用途與附近包括商住的發展並非不相協調。擬議地積比率為 9.0 倍（不包括支援設施），擬議建築物高度為主水平基準上 77.47 米（19 層）（主天台層水平），並沒有超過「住宅（甲類）」地帶的非住用建築物的最高地積比率（9 倍），而且遠低於該地帶的最高建築物高度限制（主水平基準上 120 米）。申請地點會受交通噪音影響。不易受噪音影響的用途，例如提供中央冷氣系統的酒店可把所受的噪音影響減至最低。擬議酒店不會對該區的交通、環境及基建設施造成重大影響。儘管有公眾意見反對申請，但所有相關政府部門原則上均不反對申請或沒有提出負面意見。

44. 一名委員詢問有關樓宇是否屬共有業權，如是的話，該樓宇是否透過重新發展而強制售賣土地的機制而購入。黎先生

回應說，申請人是申請地點的唯一土地擁有人。

商議部分

45. 一名委員支持酒店發展的申請，因為中央冷氣系統設施可保障日後酒店住客免受不可接受的噪音影響。該名委員留意到申請地點十分細小，並詢問是否需要為該地點附加關於美化環境的條件。黎先生回應說，根據規劃署總城市設計師／城市設計及園境的意見，機電房(二樓)外牆及三樓平台可栽種植物。副主席說，雖然備悉該名委員的意見，但仍值得在可行情況下栽種植物以美化環境。主席說，由於申請地點確很細小，須提醒規劃署總城市設計師／城市設計及園境有關美化環境建議的要求不應過於嚴苛。

46. 一名委員詢問是否因經濟誘因而在申請地點進行酒店發展而不是住宅發展。主席說，九龍的「住宅(甲類)」地帶內的非住用建築物和部分為住用及部分為非住用的建築物的最大地積比率均為 9 倍，因此，擬議酒店發展不會令總樓面面積增加。然而，由於申請地點細小而且接近天橋，進行酒店發展或許較進行住宅發展為佳。與最大上蓋面積為 33% 的住用樓宇比較，擬議酒店的最大上蓋面積可達 60%。因此，如發展為非住用樓宇，就可進一步加以善用細小的用地。正如圖 A-1 所顯示，紅磡區內有少數同類的酒店發展申請。從規劃的角度而言，這宗擬議酒店發展的申請不會對附近地區造成負面影響。

47. 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二零一五年七月八日止。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) 落實排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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) 提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實經批准的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 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豁免申請所包括的支援設施的總樓面面積。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 就擬議發展的契約事宜諮詢地政總署九龍西區地政專員；
- (c) 在擬議發展（包括二樓機電房外牆及三樓平台）栽種更多美化環境的植物，以盡量增加綠化機會；以及
- (d) 就酒店的發牌規定諮詢民政事務總署牌照事務處。

[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。他於此時離席。]

議程項目 12

其他事項

49. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。