

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年四月二十八日上午九時
舉行的第 325 次會議記錄

出席者

規劃署署長
馮志強先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)
區偉光先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

Erwin A. Hardy先生

林群聲教授

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

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
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會
李潔德女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年四月七日

第 324 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」)二零零六年四月七日第 324 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]

2. 秘書提醒委員，如果仍未把申報利益的登記表格交回秘書處，則應盡快交回表格。

(i) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 8 號(8/06)

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段

第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放汽車玻璃

(包括停車及上落貨)(為期三年)

(申請編號 A/YL-KTN/239)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年四月二十日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年二月十日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/239)的決定。有關申請涉及在錦田北分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊土地，臨時露天存放汽車玻璃(包括停車及上落貨)，為期三年。聆訊日期待定。

(ii) 統計數字

4. 秘書再報告，截至二零零六年四月二十八日，城市規劃上訴委員會有 30 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	16 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	113 宗
有待聆訊	:	30 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	243 宗

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍陳國榮先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 A/K9/206 的申請
擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的
紅磡蕪湖街 83 號一幢現有商業／辦公室樓宇
改建為酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/206 號)

簡介和提問部分

5. 副主席就此議項申報利益，表示他與申請人目前有業務往來。

[副主席此時暫時離席。]

6. 九龍規劃專員李啓榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[陳旭明先生在簡介部分進行期間加入會議。]

- (a) 申請的背景，特別指出這宗個案在二零零六年三月十七日延期，以就申請人對《註釋》詮釋再提交的資料徵詢法律意見；

- (b) 擬把一幢現有商業／辦公室樓宇(下稱「商辦樓宇」)改建為酒店的用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲三份公眾意見，其中一份意見基於發展的規模、環境和廢物處理的問題而提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署認為並無條文容許小組委員會就擬議酒店批給規劃許可，理由載於文件附件 I 第 11.1 段至第 11.3 段。尤其是就「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(2)段，把現有建築物改作酒店發展項目後，會導致非住用構築物的最高地積比率超過 9 倍。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 一名委員同意規劃署和律政司對這宗申請的意見，並詢問是否有需要檢討「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(1)段和第(2)段的詮釋。秘書回覆說，由於相關「註釋」的「備註」自一九九三年以來沿用至今，而律政司的意見也很清楚指出擬議發展須受「備註」第 2 段的規定管制，當局可考慮發出作業備考，以助向建築業界澄清有關事宜和相關「註釋」的詮釋。

9. 另一名委員詢問，有關「註釋」的詮釋先前曾否受到同樣的質疑。秘書說，這是首宗遭受質疑的個案，並補充說有關「註釋」的「備註」為大多數九龍區的分區計劃大綱圖採用，如建議對有關「註釋」作出修訂，則會對九龍其他地區的「住宅(甲類)」地帶造成深遠的影響。

[陳弘志先生此時加入會議。]

10. 主席考慮到有關的法律意見和上述的討論，總結說小組委員會沒有條文可循，不能按建議就這項酒店發展批給規劃許可，並表示當局宜頒布一份作業備考，以助向建築業界澄清有關事宜和詮釋。秘書在回應主席詢問時說，這項結論不可根據《城市規劃條例》第 17 條作出覆核。

11. 小組委員會同意告知申請人，並無條文容許小組委員會就擬議酒店發展批給規劃許可，而擬議發展的非住用構築物地積比率，超過「住宅(甲類)」地帶非住用構築物的最高地積比率限制。

[副主席此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K9/207 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
紅磡內地段第 484 號老龍坑街 1 至 11 號
長樂大廈地下 E 及 F 鋪連閣樓
及一樓 A 至 V 鋪
設置宗教機構(商營紀念場所)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/207 號)
-

簡介和提問部分

12. 李慧琼女士就此議項申報利益，表示她是民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的會員，而民建聯是其中一名反對申請的提意見人。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

[邱小菲女士此時加入會議。]

13. 九龍規劃專員李啓榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的宗教機構(商營紀念場所)，供存放 8 100 名先人的名牌和相片；
- (c) 政府部門的意見 —— 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲共 116 份公眾意見反對這宗申請，當中包括超過 1 000 個簽名。反對的理由主要是擬議用途與住宅用途不相協調；對交通和環境造成不良影響；以及

會立下不良先例。一羣由民建聯蔡榮輝先生帶領的區內居民在會議舉行當日進行請願。此外，席上亦有兩封反對這宗申請的請願信提交，分別來自民建聯和長樂大廈業主立案法團；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 段和 10.2 段，即擬議發展與有關大廈的住宅用途不相協調，會對大廈居民造成滋擾，以及批准這宗申請會立下不良先例。

[梁剛銳先生暫時離席，並在提問部分進行期間返回會議席上。]

[杜本文先生在提問部分進行期間加入會議。]

14. 委員提出下列問題：

- (a) 區內是否有用作宗教機構(商營紀念場所)用途的同類申請；
- (b) 在「商業」地帶或「工業」地帶等其他地帶內的擬議宗教機構(商營紀念場所)用途是否要申請規劃許可；
- (c) 哪個政府部門負責規管私人商業／住宅處所的佛堂，如有關佛堂存放骨灰龕或骨灰；以及
- (d) 由於這宗申請涉及約 8 100 名先人的名牌和相片，有關大廈的走火通道、現有結構和區內道路的容量，是否足以應付申請處所帶來的訪客，特別是就主要節日而言。

15. 李啓榮先生回應如下：

- (a) 根據申請人的資料，申請處所內不會焚燒祭品、不會進行任何祭祀儀式，也不會存放骨灰龕或骨灰。申請人認為申請用途的性質，即「紀念先人的商營場所」，與「宗祠」較為相似，可視為「宗教機構」用途；
- (b) 一般而言，「宗教機構」用途在「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶屬有當然權利進行的用途，但在「住宅(甲類)」地帶和「工業」地帶則屬第二欄的用途，須向城規會申請規劃許可；

- (c) 在紅磡分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶內，有兩宗同類申請(編號 A/K9/108 和 185)分別於一九九八年和二零零四年獲得批准。前者申請把一幢綜合用途樓宇非住用部分的戲院改建為教堂，後者則申請把整幢住用樓宇改建為佛教的宗教機構。不過，在紅磡區「住宅(甲類)」地帶內沒有擬議宗教機構(商營紀念場所)的同類申請；
- (d) 如要運作佛堂，可能需要根據《華人廟宇條例》向民政事務局長註冊。如果業務涉及承辦一切或任何與埋葬人類遺體(如有需要)有關的工作，擬議用途則須申領由食物環境衛生署署長簽發的殮葬商牌照。任何可能對居民造成的噪音和空氣方面的滋擾，均屬環境保護署署長的管轄範圍；以及
- (e) 申請處所地下和一樓會有一條獨立的樓梯連接。申請人聲稱，這條獨立的樓梯為申請處所的訪客提供專用的通道，而有關大廈本身有四條公用樓梯可供使用。屋宇署指出，該四條公用樓梯是規定設置的走火通道，不得禁止申請處所的訪客使用。當局預料在主要的節日期間，申請處所會有大批訪客聚集，他們屆時或會使用有關大廈的公用樓梯，對居民造成影響。此外，屋宇署亦表示有關大廈的走火通道和結構狀況，會在提交正式建築圖則的階段詳細考慮。申請人應就申請處所的訪客人數和人口密度提供資料和理據，以供屋宇署考慮。運輸署表示，附近公用道路的容量，足以應付擬設宗教機構所造成的行人和車輛交通的需求。警務處處長認為，老龍坑街既非主要道路，亦非交通意外或違例停車投訴的黑點。二零零五年九月一日至二零零六年二月二十七日期間，警務處處長接獲 10 宗車輛阻塞有關大廈附近道路的投訴。

16. 秘書補充說，上環區商業樓宇內有兩宗關於宗教機構(華人廟宇)用途的申請，於二零零四年和二零零五年獲得批准。不過，該兩宗申請的處所面積和運作規模，均較這宗申請為小。在其他地帶或地區內，均沒有同類的宗教機構(商營紀念場所)的申請。根據「詞彙釋義」所訂，任何地方或處所如提供設施存放靈灰龕容器／骨灰，均屬「殯儀設施」或「殯儀服務中心」。一般而言，「殯儀設施」、「殯儀服務中心」和其他相關的附屬用途均會歸屬為「其他指定用途」地帶內，以反映土地用途的規劃意向。

17. 盧劍聰先生補充說，預計擬議用途帶來的交通不會對現有道路網絡造成不良影響。如在主要節日期間有大量交通使用附近道路，警方屆時可作出特別的交通安排。

商議部分

18. 主席表示，對這宗申請所作出的主要考慮，是有關大廈主要用作住宅用途，擬議發展是否與此用途協調。

19. 委員普遍不支持這宗申請，並關注下列問題：

- (a) 擬議用途與有關大廈的住宅用途不相協調；
- (b) 在有關處所存放約 8 100 名先人的名牌和相片，會對有關大廈的居民造成負面的心理影響；
- (c) 擬議的宗教機構(商營紀念場所)用途會對居民造成嚴重滋擾，應與有關大廈的住用部分完全分隔；
- (d) 申請人提交的文件內，訪客人數、有關大廈的走火通道和結構狀況等資料並不足夠，不足以支持這宗申請；以及
- (e) 倘批准這宗申請，則會立下不良先例，令同類用途滲入四周的住宅區。

20. 關於文件第 10.5 段，主席建議修訂其中一項拒絕理由，清楚說明有關大廈主要用作住宅用途，但擬議發展與該用途不相協調。委員同意這項建議。

21. 秘書說，申請人已多次嘗試修改擬議的「商營紀念場所」用途，以切合「宗教機構」用途的釋義，因此有需要檢討「詞彙釋義」就宗教機構所訂的釋義。

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關大廈主要用作住宅用途，擬議發展與該用途不相協調；

(b) 擬議發展會吸引大批公眾前往申請處所，特別是在節日期間為甚，會對有關大廈的居民造成滋擾；以及

(c) 倘批准這宗申請，則會為紅磡「住宅(甲類)」地帶內的同類申請立下不良先例。

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

[林雲峰教授此時加入會議。]

[梁乃江教授、夏鎂琪女士和方和先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K10/209 擬把劃為「住宅(戊類)」地帶的
土瓜灣旭日街 5 號和 9 號
(九龍內地段第 9677 號和第 9220 號及增批部分)
用作分層樓宇和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/209 號)
-

簡介和提問部分

23. 小組委員會知悉，申請人於二零零六年四月二十日提交進一步資料以修訂計劃，並就擬議的住宅重建提供理據。規劃署建議延期對申請作出決定，以便當局有時間把經修訂的計劃和進一步的理據交給其他部門傳閱／考慮。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待其他部門就申請人提交的額外資料提供意見。小組委員會亦同意，這宗申請應在下次會議(二零零六年五月十九日舉行)提交給小組委員會考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K10/212 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍城城南道 43 至 47 號 1 樓
開設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/212 號)
-

簡介和提問部分

[梁乃江教授和夏鎡琪女士在簡介部分進行期間到達參加會議。]

25. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在有關樓宇一樓開設酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲五份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括有關樓宇的保安、潛在的賣淫活動、消防安全、大廈管理、現有污水處理系統會負荷過重及衛生情況會惡化；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 和 10.2 段，其中值得注意的是，申請書內沒有提供資料，以證明擬設酒店(賓館)的運作不會對有關樓宇的居民造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

26. 小組委員會知悉，申請人曾於二零零六年四月二十七日來信，提供補充資料，以供小組委員會考慮。來信副本已於會上呈交。

27. 一名委員詢問，擬設酒店(賓館)是否屬於有關樓宇公契所准許的用途。九龍規劃專員李啓榮先生回應，表示現時未能提供有關資料。根據土地契約條件，申請處所受院宅及物業條款、建築外觀設計及用途條款和非厭惡性行業條款限制。擬議的酒店(賓館)用途違反有關厭惡性行業條款，申請人須向地政總署提出土地契約修訂申請。

28. 另一名委員留意到，有關樓宇附近的商住樓宇一樓有些運作中的賓館尚未取得規劃許可，遂詢問這些賓館是否已獲發牌營業。陳國榮先生表示現時未能提供有關資料。李啓榮先生補充說，申請人如欲經營酒店／賓館，均須根據《旅館業條例》，向民政事務總署牌照事務處總主任申領牌照。主席指出，牌照事宜應由相關發牌當局另行處理。

29. 陳國榮先生回應一名委員的問題時表示，申請處所先前用作辦公室，但現時空置，並正進行翻新。該委員詢問是否可以從寬考慮這宗申請，以改善城南道一帶的經濟環境。

商議部分

30. 主席表示不應批准這宗申請，因為有關樓宇內並無獨立通道／樓梯通往擬設的賓館，所以賓館的運作很可能會對居民造成滋擾；而且已接獲區內人士的反對。此外，該區內並無任何擬把現有商住樓宇部分的樓面空間改作賓館用途的同類申請獲得批准，批准這宗申請會立下不良先例。

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供資料，以證明擬設酒店(賓館)的運作不會對有關樓宇的居民造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會立下不良先例，以致賓館用途在九龍城住宅區現有商住樓宇內擴展。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K13/215 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 3 室部分用作商店及服務行業(便利店)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/215 號)
-

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(便利店)用途；
- (c) 政府部門的意見－消防處反對這宗申請，因為有關工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積會超出可容忍的 460 平方米限度；

(d) 在公布期內並無接獲公眾的意見；以及

(e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 及 11.2 段，其中值得注意的是，就消防安全而言，這宗申請不可以接受。

33. 陳國榮先生回應副主席的問題時作出補充，指出申請人聲稱消防處在評估這宗申請時應把 5 室餘下未用的樓面計算在內，因為 5 室部分樓面已被佔用作地產代理辦公室。委員應注意，小組委員會曾批准一宗規劃申請(編號 A/K13/192)以使用整間 5 室作商店及服務行業(快餐店及零售商店)用途，有關規劃許可有效期至二零零九年一月二十八日。雖然 5 室部分樓面已被佔用作地產代理辦公室，但申請人仍可在規劃許可有效期屆滿前，使用整間 5 室作核准的商店及服務行業(快餐店及零售商店)用途。

[方和先生此時返回參加會議。]

34. 主席回應一名委員的問題時表示，小組委員會先前曾批准數宗申請，其中的合計樓面面積稍微超出可容忍的限度，而有關申請人須證明可妥善解決消防安全問題。小組委員會會按每宗個案的優越之處作出考慮。

35. 另一名委員引述文件第 2(g)段，並就申請人提出的理據提問，即 5 室的註冊業主於二零零五年八月有變，申請人是否須就該處所重新提交第 16 條申請。九龍規劃專員李啓榮先生作出回應，表示即使 5 室的註冊業主有變，申請人仍可在規劃許可有效期屆滿前，使用整間 5 室作核准的商店及服務行業(快餐店及零售商店)用途。

商議部分

36. 一名委員留意到申請處所現時用作便利店，故詢問是否可以從寬考慮這宗申請。主席指出，就消防安全而言，這宗申請不可以接受。申請人有責任在有關便利店開始營業之前，提交規劃申請。

37. 另一名委員詢問，合計商用樓面面積的可容忍限度是否會因不同的工業樓宇而有所差異。主席表示，小組委員會曾多次討論有關事宜，而消防處亦曾作出簡報。關鍵在於當局的原意並不容許在工業樓宇內進行商業用途，但礙於營商環境改變，當局才容許在工業樓宇內進行商業活動，但條件是必須確保消防安全，以保障訪客的安全。有見及此，消防處遂採納了一套樓面面積限制，把商業用途規限在工

業樓宇地面一層；而就合計商用樓面面積而言，在現有工業樓宇／工辦樓宇地面一層，設有灑水系統的樓層和沒有灑水系統的樓層分別不得超過 460 平方米和 230 平方米。在這方面，當局會按先到先得的原則處理。

38. 一名委員表示關注到，部分申請人在取得許可後並無落實有關發展。就樓面面積限制而言，這情況對同一樓宇內其他同類申請人不公平。秘書回應時表示，為免權利可能被濫用，小組委員會在批准工業處所改作商業用途的申請時，會給予較短的時限，規定在兩年（一般為四年）內展開有關發展。此外，就現有作業而言，小組委員會將會制定規劃許可附帶條件，訂明履行消防安全措施的時限為六個月，並訂明如果沒有遵守有關條件，便會撤銷許可。

39. 一名委員認為，既然大家認同上述的指定限制易於明白和遵守，規劃署和消防處可以在 230 平方米／460 平方米的指定限制以外，考慮實施其他限制，例如採納消防工程方面的方法，讓公眾有更多選擇和更大彈性。該委員並表示，當局應公開有關獲批准同類申請及其實施情況的資料，以便公眾查核合計樓面面積的限度。

40. 秘書回應時表示，規劃署與消防處作出多次討論後，已於二零零六年一月頒布經修訂的城市規劃委員會規劃指引（下稱「城規會規劃指引」）編號 22C 及 25C，為有意申請的人士提供指引和闡明如何應用樓面面積限制。有意申請的人士可向規劃署查核有關工業樓宇的合計商用樓面面積。在現時這宗申請中，申請人不同意消防處所作的評估。正如九龍規劃專員所言，雖然 5 室部分樓面已被佔用作地產代理辦公室，但申請人仍可在規劃許可有效期屆滿前，使用整間 5 室作商店及服務行業（快餐店及零售商店）用途。至於消防工程方面的要求，消防處現正與消防工程學會（香港分會）及香港工程師學會合作，探討是否可以編訂一份名冊，列明可代表個別申請人提交火災風險評估的消防工程師名單。在消防工程方面的要求有最後定案時，城規會便會進一步修訂城規會規劃指引編號 22C 及 25C。不過，如規定申請人須進行火災風險評估，或會對小型作業的成本有所影響。

41. 主席補充說，消防處關注到工業樓宇內進行商業活動存在火災風險，這點不容忽視。只有在商業用途與同一樓宇內其他工業用途之間有一層作低火災風險用途（例如停車場）的緩衝樓層可把兩者完全分隔的情況下，消防處才會接受把整層樓由工業用途改作商業用途。鑑於經修訂的城規會規劃指引編號 22C 和 25C 剛於二零零六年一月頒布，主席指出，城規會可在汲取更多經驗後，在適當的情況下才檢討有關的樓面面積限制和先到先得的原則。

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，因為就消防安全而言，這宗申請不可以接受。

[陳曼琪女士和區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K14/502 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 44 至 46 號地下 1A 室用作臨時商店及服務行業(地產代理)用途(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/502 號)
-

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(地產代理)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請；
以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 和 11.2 段所載的理由，不反對這宗申請。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 主席指出，現時這宗申請只是稍微超出合計商用樓面面積的可容忍限度，加上消防處不反對這宗申請，因此委員可給予從寬考慮，批准這宗申請。

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，為期三年，有效期至二零零九年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月二十八日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括在有關樓宇內使用適當的抗火結構和設計，把現有的地產代理用途與工業部分完全分隔，以及在有關處所提供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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人留意下列事項：

- (a) 諮詢地政總署九龍東地政專員，查明是否需要就申請所涉及的商店用途(包括申請處所的尺寸)申請短期豁免書；以及
- (b) 委聘一名獲授權人士提交建築圖則，以證明有關用途符合《建築物條例》，特別是針對消防安全，把申請處所與樓宇的其餘部分隔開。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/K18/236 擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍塘羅福道 3A 號的建築物高度限制由主水平基準上 51 米略為放寬至主水平基準上 54 米以便為學校天台現有游泳池加建上蓋
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/236 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 51 米略為放寬至主水平基準上 54 米；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，有關人士並不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 段所載的理由，不反對這宗申請。

49. 陳國榮先生回應一名委員的問題時作出補充，表示有關建議是在現有露天游泳池加建上蓋，免受天氣影響。擬建上蓋會使最高建築物高度增至主水平基準上 53.82 米，或與法定建築物高度限制(主水平基準上 51 米)比較，增幅約為 5.88%。規劃署認為有關建議可以接受。

商議部分

50. 鑑於擬建上蓋會呈拱形，而邊緣高度為主水平基準上 51 米，加上天台游泳池會採用玻璃物料作圍牆，一名委員認為擬議的發展計劃在設計上有其可取之處，預計不會對附近地區造成重大的視覺影響。

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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四月二十八日止。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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請並不表示有關建議已符合《建築物條例》及其規例；以及
- (b) 就擬建上蓋和圍牆的設計、色調和表面物料，徵詢建築署署長的意見。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍陳國榮先生出席會議解答委員的詢問。李先生和陳先生均於此時離席。]

[休會五分鐘。]

[陳曼琪女士及區偉光先生此時返回參加會議。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康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/K2/177 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地砵蘭街 61 至 63 號
偉來商業大廈地下、1 樓、
2 樓至 4 樓(部分)和 5 樓至 14 樓
(九龍內地段第 9346 號和第 9862 號)
開設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/177 號)

簡介和提問部分

53. 提交這宗申請的公司委聘馬方則師樓為顧問之一。杜本文先生目前與馬方則師樓有業務往來，因此就此議項申報利益。

[杜本文先生與方和先生此時暫時離席。]

54. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍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) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持有關申請；
以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署認為並無條文容許小組委員會就擬議酒店批給規劃許可，有關理由載於文件第 11.1 至 11.3 段，尤其是就「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(2)段，把現有建築物改作酒店發展項目後，會導致非住用構築物的最高地積比率超過 9 倍。

55. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

56. 主席指出，這宗申請與小組委員會較早前在會上考慮的申請(編號 A/K9/206)類似，有關的法定圖則並無條文容許小組委員會就擬議酒店(賓館)批給規劃許可。

57. 小組委員會同意告知申請人，並無條文容許小組委員會就擬議酒店(賓館)發展批給規劃許可，而擬議發展的非住用構築物地積比率，超過「住宅(甲類)」地帶非住用構築物的最高地積比率限制。

[杜本文先生與方和先生此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K3/482 把劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀洋松街 64 至 76 號
長發工業大廈地下 6A 號工場
(九龍內地段第 6306 號、第 7644 號、
第 7645 號、第 7646 號、第 7647 號、
第 7648 號和第 7649 號)
用作工業用途(機械維修工場)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/482 號)
-

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍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) 工業用途(機械維修工場)；

- (c) 政府部門的意見－沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，對申請並無意見。油尖旺民政事務專員接獲一宗區內人士提出的反對，基於交通和環境理由反對有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 和 10.2 段所載理由，不反對這宗申請，因為有關政府部門並無基於交通和環境理由反對有關申請。

59. 一名委員參照文件圖 A-3 所示申請處所天花裝設的工字樑，詢問機械維修工場的運作會否對區內居民造成任何滋擾。陳月媚女士回應時說，區內人士提出反對，與申請中的機械維修工場並無直接關係。委員應留意，這項申請的用途與先前獲批准的計劃(編號 A/K3/467)相同，只是這宗申請所涉的樓面面積略為增加(由 57.8 平方米增至 68 平方米)。規劃情況並未出現任何改變，足以偏離小組委員會先前的決定。

60. 另一名委員查詢環境保護署(下稱「環保署」)有否接獲有關申請中的工場的投訴。區偉光先生回答時表示目前並無有關資料。由於申請中的機械維修工場位於一幢現有工業樓宇內，因此環保署對申請沒有意見。

61. 一名委員留意到，由於有關地點劃為「住宅(戊類)」地帶，而有關地帶的規劃意向尚未落實，故詢問倘這宗申請獲小組委員會批准，可否考慮附加一項有時間限制的條款，相信這樣有助有關的工業樓宇發展作住宅用途。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士說，把有關工業樓宇重建作住宅用途與否，應由市場決定。目前，有關樓宇和毗鄰建築物絕大部分仍為工業用途所佔用，有關機械維修工場與有關工業樓宇內的現有用途並非不相協調。由於這宗申請要求在現有工業樓宇內繼續作有關工業用途，因此不建議加入有時間限制的條款。有關建築物地下有六宗其他作工業用途的同類申請，均獲批准並沒有附加有時間限制條款。

62. 另一名委員認為，申請中的工業用途不符合該區作住宅用途的規劃意向。主席解釋說，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建而逐步淘汰現有的舊工業樓宇，使改作住宅用途。當局預計現有的工業用途最終會被淘汰，而重建過程卻會是循序漸進，視乎市場需求而定。就目前這宗申請而言，該區「住宅(戊類)」地帶的規劃意向尚未落實，當局應靈活處理，在工業樓宇進行重建前，容許

現有的工業用途繼續進行作業。秘書補充說，雖當局可容許現有工業用途，但在「住宅(戊類)」地帶進行工業用途(非污染工業用途除外)前，仍須向城市規劃委員會取得規劃許可。

商議部分

63. 一名委員參照文件第 8.1.4 段，留意到區內人士反對這宗申請，是因為洋松街一帶工場的活動導致行人路出現阻塞。主席參照文件第 10.4(c)段，當局已提議附加一項建議條款，告知申請人工場的上落客貨活動不得導致行人路出現阻塞。

64. 另一名委員就申請人提出的理據查詢。陳月媚女士回應時說，地政總署指出，擬議機械維修工場屬於「銅工」和「打鐵」的行業，違反了有關厭惡性行業條款。申請人應就撤銷相關的厭惡性行業條款提交申請，以供地政總署考慮。

65. 一些委員認同重建過程應由市場需求決定，並詢問可否考慮批准這宗申請作臨時性質的運作，相信這可有助加快有關工業樓宇重建作住宅用途的步伐。

66. 其他委員指出，由於落實該區「住宅(戊類)」地帶的規劃意向需時，以及有關機械維修工場與有關工業樓宇的現有用途並非不相協調，因此，容許現有工業用途在該工業樓宇內繼續運作，直至有關工業樓宇進行重建，亦屬恰當。這宗申請應獲得批准，無須附加有時間限制的條款。

67. 秘書回應一名委員的查詢時說，把現有運作納入規管的申請，一般會獲批准，無須附加有時間限制的條款。陳月媚女士指出，有關樓宇地下有六宗作工業用途的同類申請獲得批准，無須附加有時間限制的條款。陳月媚女士亦指出，有數宗獲得批准的住宅用途申請位於必發道和鴉蘭街一帶「住宅(戊類)」地帶內，惟沿洋松街一帶「住宅(戊類)」地帶內則未有獲得批准的住宅用途申請。

68. 副主席認為小組委員會在處理這宗申請時，應採用一致的做法。在沒有進行詳細的研究前，小組委員會偏離一貫的做法，批給有特定許可有效期的規劃許可，並不恰當。由於沿洋松街一帶「住宅(戊類)」地帶內的住宅用途申請從未獲得批准，因此可理解為有關的重建過程尚未展開。一名委員對此表示同意並補充說，倘有關工業樓宇其後被拆卸／重建，有關樓宇內的有關機械維修工場所佔用的單位

亦會相應淘汰。有見及此，有關申請應獲批准，無須附加有時間限制的條款。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就處所內工業用途的消防安全事宜徵詢消防處處長的意見；
- (b) 就處所內工業用途的土地契約事宜徵詢地政總署九龍西地政專員的意見；以及
- (c) 工場的上落客貨活動不得導致行人路出現阻塞。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/KC/320 把劃為「工業」地帶的
葵涌葵豐街 41 至 45 號
安福工業大廈地下 B 室 B1 前部分
作商店及服務行業(地產代理)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/320 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍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) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲消防處和其他政府部門的反對；
- (d) 在公布期內沒有接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所載理由不反對這宗申請。

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在二零零六年十月二十八日或之前，提交和落實消防安全措施，包括使用適當的抗火結構和設計，把處所與有關建築物的工業部分完全分隔，以及提供走火通道和消防裝置，而有關措施、通道和裝置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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就是否需要為申請的用途申請短期豁免書徵詢荃灣及葵青地政專員的意見；以及
- (b) 就於處所及有關建築物其餘部分之間建造一道抗火分隔牆，以及就是否符合《建築物條例》一事徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議解答委員的詢問。陳女士和顧先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島吳曙斌先生此時應邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬議修訂

《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10》
(都會規劃小組委員會文件第 12/06 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介擬議修訂渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖(下稱「該圖」)的內容，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 對該圖《註釋》的擬議修訂 - 主要就「商業(1)」地帶的總樓面面積施加限制；
- (b) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的反對；
- (c) 灣仔民政事務專員接獲一份區內人士的反對，反對者要求有更多時間進行諮詢。當局認為反對者可在為期兩個月的圖則展示期內提交申述。

76. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意擬對《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10》的《註釋》所作的修訂；
- (b) 同意《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10A》及其《註釋》修訂本適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (c) 通過《說明書》修訂本乃闡述城市規劃委員會擬備該圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並會把該《說明書》修訂本連同分區計劃大綱草圖一併公布。

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/H4/78 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的中環皇后大道中 2 號
(內地段第 8887 號餘段)
長江集團中心(第 1B 期)地下
開設銀行、快餐店、酒樓餐廳
或陳列室(汽車陳列室除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/78 號)
-

簡介和提問部分

78. 這宗申請由一家公司提出，而該公司的顧問之一是和黃地產代理有限公司(下稱「和黃地產代理」)。副主席現時與和黃地產代理有業務往來，故就此項目申報利益。

[副主席此時暫時離席。]

79. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的銀行、快餐店、酒樓餐廳或陳列室(汽車陳列室除外)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲五份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關處所的所在之處劃為「政府、機構或社區」地帶，因此，區內團體和政府部門擬進行的政府、機構或社區用途應獲優先考慮；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 和第 12.2 段，尤其是擬議的用途改變，可為區內的文職人員提供便利服務。由於申請處所位於長江集團中心的商用部分，故擬議的用途改變不會令現時提供的「政府、機構或社區」設施蒙受任何不良影響。

80. 一名委員提及文件第 1.2 段，詢問有關申請處所的問題。港島規劃專員謝建菁女士提及文件圖 A-3，表示根據核准的總綱發展藍圖，申請處所乃長江集團中心附屬大樓地下指定的通道地方，現時作座位區和通道地方用途，公眾人士可取道前往同一大廈地下低層的快餐店。

商議部分

81. 委員對下述事項表示關注：

- (a) 由於有關處所的所在之處劃為「政府、機構或社區」地帶，故應作「政府、機構或社區」用途，為該社區提供服務。批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (b) 申請人建議使用現時的通道地方作銀行、快餐店、酒樓餐廳或陳列室(汽車陳列室除外)，這樣會影響有關處所內用作通道的地方。

[方和先生此時離席。]

82. 謝建菁女士指出，申請處所位於長江集團中心的商用部分。申請人打算把該位於地下的處所作「外賣服務處」用途，以支援在同一大廈地下低層的現有快餐店。由於有關建議主要是把現有的座位區改作「外賣服務處」，因此不會影響有關處所內用作通道的地方及緊急通道。鑑於大廈的地下低層長遠而言獲准作同類用途，為了讓申請處所的用途更具靈活性，申請人申請規劃許可，以便把申請處所作「銀行、快餐店、酒樓餐廳或陳列室(汽車陳列室除外)」的用途。

83. 主席詢問土地租契方面的規定。秘書引述申請人所提交的發展附表(載於文件附錄 Ia 圖 6)，表示由於申請處所在核准的總綱發展藍圖上指定作通道地區，申請人須就擬議的用途改變和因此對核准的總綱發展藍圖所作的修訂向地政總署提交申請，有關事宜可能涉及地價問題。謝建菁女士補充說，根據核准的總綱發展藍圖，計算商業總樓面面積時，已包括申請處所在內，故整項發展的整體總樓面面積並無增加。

84. 一名委員認為，位於長江集團中心地下低層現有快餐店的服務對象，並非僅限該大廈內的文職人員，亦包括附近地區的文職人員。擬議的「外賣服務處」有助紓緩現有快餐店顧客人流擠塞的問

題，擠塞情況在午膳時間和天氣惡劣時尤為嚴重。當局可從寬考慮批准這宗申請。

85. 另一名委員認同，申請處所作「外賣服務處」用途的建議，可為該區的文職人員提供便利服務，但指出申請書所載的擬議用途與申請人所聲稱的擬議用途並不相同。申請人須就兩者之間的明顯分別作出澄清。

86. 主席建議延期考慮申請，以待申請人提交進一步資料。申請人須就把通道地方改作擬議的「銀行、快餐店、酒樓餐廳或陳列室(汽車陳列室除外)」用途，以及作出改變後通道地方的大小和安排方面，提供進一步理據。委員表示同意。

87. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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所提交的進一步資料。

[休會五分鐘。]

[黃遠輝先生和梁剛銳先生此時暫時離席。]

[副主席此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H17/115 擬把劃為「住宅(丙類)3」地帶的
赫蘭道 14 號(鄉郊建屋地段第 693 號)
上蓋面積限制由 25% 略為放寬至 35%
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/115 號)
-

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關上蓋面積限制由 25% 略為放寬至 35% 的要求；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，提及對交通和環境問題表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 至第 11.3 段。至於區內人士提出的關注事項，任何潛在的環境滋擾均可透過有關法例加以管制，而申請人亦同意採取所需措施，以盡量減低對毗鄰住宅發展的滋擾。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 鑑於先前有一宗要求把上蓋面積限制略為放寬至 39% 的申請獲批給許可，主席表示可以考慮批准現時這宗可令有關設計更具創意的申請。

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，條件是申請人須提交並落實一項保護樹木計劃和一份美化環境建議，而計劃及建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年四月二十八日止。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。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H20/152 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
柴灣康翠臺 7 座地下低層部分及平台部分
設置臨時宗教機構(教堂)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/152 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[黃遠輝先生在簡介部分進行期間返回會議席上。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時宗教機構(教堂)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公開查閱期內接獲 110 份公眾意見書，其中有一份是載有 615 個簽名的反對書，有 107 份表示支持這宗申請，另有一份對申請表示憂慮和一份表示對申請沒有意見。反對者認為有關教堂會令有關住宅發展的訪客人數驟升，造成保安、噪音和衛生問題。支持者則認為教堂可為社區內的長者、兒童和有需要人士提供支援和服務；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 和第 10.2 段。尤其是申請人表示在一星期的大部分時間，訪客人數一般不足 70 人，而通往住宅大樓和擬議教堂的入口和通道是分別不同。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 主席回應一名委員就有關發展的公契提出的詢問時，表示委員考慮這宗申請，應着眼於土地用途規劃的事宜。至於大廈合約的問題，應由申請人和所涉發展的相關擁有人另行處理。

95. 主席回應另一名委員的詢問時指出，申請為期五年屬臨時性質的許可，是申請人的個人決定。秘書補充說，申請人要求批給屬臨時性質的規劃許可，以期申請豁免書，因為倘批給永久許可，或需進行契約修訂。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一一年四月二十八日止，條件是申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會接納申請處所內的金屬框架和預製構築物。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 就為把申請處所作教堂用途申請豁免書一事徵詢地政總署港島東區地政專員的意見；以及
- (c) 與申請處所的有關擁有人解決與發展有關的土地事宜。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H8/373-2 擬輕微修訂北角油街 15 至 17 號擬議綜合發展
(包括酒店、食肆、商店及服務行業和
康體文娛場所)的核准計劃
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/373-2 號)

簡介及提問部分

98. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)轄下的附屬公司提交，副主席現時與長實有業務往來，因此就本議程項目申報利益。

[副主席此時離席。]

99. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 「B 類修訂」－將平台的建築物高度由三層增至不超過六層，園景設計總圖在種植花卉樹木／園景建築設計上有所改變，以及改變東區走廊停車場、上落客貨區及旅遊巴士落客區的布局位置；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的反對；

- (d) 並無收到由東區民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 段及 10.2 段。小組委員會在二零零五年六月十日考慮先前的核准計劃時，關注到酒店平台的設計，並促請申請人改善平台的設計及通風情況，以免擋住吹向東區走廊內街的海風。在這項計劃中，平台的高度會增加 7.25 米(或三層)，申請人並未證明確曾盡力改善平台的設計，以解決小組委員會先前關注的事宜。

商議部分

100. 一名委員獲悉申請地點海旁的位置後，認為社會人士日漸關注在海旁範圍進行高層建築發展對空氣流動帶來的影響。而且申請人沒有在申請書內提供足夠資料，以證明確曾盡力改善酒店平台的設計及通風情況，以免擋住吹向東區走廊內街的海風。因此這宗申請不應予以支持。

[邱小菲女士此時離席。]

101. 港島規劃專員謝建菁女士表示，申請人在詳細設計這項發展時獲悉，在樓高三層的平台內設置所有機房並不可行，因為該等層數已由各項酒店設施，例如宴會廳、活動室及餐飲設施所佔用。申請人建議將平台的高度增加至不多於六層，以便可在進行詳細設計時更加靈活處理。申請人於二零零六年四月二十六日提交的信件內提供補充資料，供小組委員會考慮，信件的副本已於會上提交。申請人聲稱，總建築物高度及建築物所覆蓋的面積(包括平台結構)維持不變。平台佔全個地盤約 40% 面積及離海邊約 86 米，故海風可由海岸飄送到內陸，取道油街及京華道。至於沿着油街，平台亦作雙層後移，海風可更廣泛地飄送至內街。即使沒有平台，該座 L 形酒店仍須沿着油街及京華道佔據申請地點的外圍，而增加平台的高度結構不會在視覺方面有所分別。地基工程既已完成，故無法對地面一層的設計作出重大的改變，以進一步改善通風情況。同時，通風評估工作需時超過三個月，費用約為 600,000 港元。

102. 委員普遍不支持這宗申請，並提出下列關注事宜：

- (a) 申請人沒有證明擬議增加的平台高度在規劃及設計上有任何益處；

- (b) 擬議增加的平台範圍，很可能導致視覺影響情況變壞，尤以從東區走廊沿線／旁邊觀看為然；
- (c) 申請人沒有提供資料，述及在整體總樓面面積及建築物高度沒有變更下，增加樓高三層的平台會對總樓面面積分布有何改變；以及
- (d) 共建維港委員會先前向城市規劃委員會所作的簡介曾提及，接連擬議中環至灣仔繞道與東區走廊的通道，很可能位於擬議酒店北面的地區，這或許會對申請地點有所影響。

103. 謝建菁女士在回覆一名委員的詢問時表示，申請人聲稱會在提交建築圖則階段制訂詳細的設計，而現時還沒有附加設施總樓面面積的資料。

104. 據主席所理解，擬議接連中環至灣仔繞道與現有東區走廊的通道或許會令申請地點受到影響，而當局仍正在檢討灣仔發展計劃第二期計劃時考慮此事。不過，申請地點過往有很長的規劃歷史，同時擬議發展已於二零零零年獲批給許可。主席同意擬議增加平台的高度會增加對視覺造成的影響，而申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請人已改善酒店平台的設計及通風情況，從而解決小組委員會先前關注的事宜。

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供足夠資料，以證明酒店平台的設計不會擋住海風吹向東區走廊的內街。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島吳曙斌先生出席會議回覆委員的詢問，謝女士及吳先生此時離席。]

議程項目 9

其他事項

106. 議事完畢，會議於中午十二時四十五分結束。