

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年八月十八日上午九時
舉行的第 332 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
林群聲教授	
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	
地政總署助理署長(九龍)	
麥力知先生	
規劃署副署長／地區	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

Erwin A. Hardy 先生

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

方和先生

李慧琮女士

環境保護署助理署長(環境評估)

李韓琇玲女士

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年八月四日

第 331 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年八月四日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 331 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]

- (a) 就已獲通過的二零零六年七月七日第 329 次會議記錄提出建議修訂

2. 秘書報告，民政事務總署署長於二零零六年八月十五日來信澄清，已獲通過的二零零六年七月七日第 329 次會議記錄第 10(e)段須作修訂，把該段第一行的“油尖旺區議會”改為“油尖旺北分區委員會”。由於這項屬事實修訂，因此小組委員會同意應接納建議修訂。

- (b) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案第 15/2006 號(15/06)
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾
竹攸路第 104 約多個地段及毗連政府土地
臨時存放耐用和消費品(為期三年)
(申請編號 A/YL-NTM/187)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年八月四日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年五月二十六日在覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-NTM/187)的決定。該宗申請是關於在牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的一塊土地，臨時存放耐用和消費品，為期三年，而被拒絕的理由是擬議發展與附近地區的住宅和鄉村不相協調，而且申請人所提交的文件內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環

境、交通和排水造成不良影響。上訴聆訊的日期待定。秘書處會如常代表城規會處理這宗上訴個案。

(c) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案第 23/2005 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田
第 102 約地段第 145 號(部分)、147 號 A 分段、
147 號 B 分段、147 號 C 分段、147 號餘段、
148 號、149 號 A 分段、149 號 B 分段、
149 號 C 分段、149 號 D 分段、149 號餘段(部分)、
151 號(部分)和 3405 號及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(申請編號 A/YL-ST/284)

4. 秘書報告，上訴委員會於二零零五年十一月二十一日接獲有關上訴，反對城規會於二零零五年十月二十一日在覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-ST/284)的決定。該宗申請是關於在新田分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊土地，闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年。二零零六年八月十一日，上訴人自願放棄有關上訴，而上訴委員會於二零零六年八月十四日確認，按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條有關上訴已被放棄。

(d) 上訴個案統計數字

5. 秘書說，截至二零零六年八月十八日止，共有 30 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	85 宗
放棄／撤回／無效	:	117 宗
有待聆訊	:	30 宗
有待裁決	:	1 宗
合計	:	250 宗

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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K1/215 擬在劃為「商業」地帶的尖沙咀
加連威老道 100 號港晶中心地庫
經營商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/215 號)

簡介及提問部分

6. 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) 擬議商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見。該份意見由一名區議員提出，表示同意這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

7. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零一零年八月十八日止；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終止有效。這項許可須附加條件，規定申請人提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 與上述處所的有關擁有人解決涉及擬議發展的土地問題；
- (b) 就遵守《建築物條例》和規例的事宜諮詢屋宇署署長；
- (c) 就申請處所的消防安全規定諮詢消防處處長；以及
- (d) 就按摩院和商營浴室的發牌規定分別諮詢警務處處長和食物環境衛生署署長。

[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回答委員的問題。陳女士和顧先生此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K18/238 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘窩打老道 109 號地下
(新九龍內地段第 710 號餘段)
開設學校(幼稚園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/238 號)

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議幼稚園；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲兩份公眾意見，表示憂慮該區的環境和交通可能會受到不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議幼稚園大致上符合適用於擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心而提出規劃申請的城規會規劃指引編號 23。預期擬議發展不會對該區的環境和交通造成不良影響，而有關政府部門對申請亦無負面意見。

11. 一名委員詢問申請是否需要砍伐樹木。劉長正先生回答說，根據申請人所提交的文件，申請地點的現有樹木會保留。總城市規劃師／城市設計及園境建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木的建議，而這項建議載於文件第 11.2(b)段，以供委員考慮。

商議部分

12. 主席說，對於在九龍塘開辦幼稚園的同類申請，主要考慮的是有關用途對交通可能帶來的不良影響。關於這宗申請，運輸署認為擬議泊車和上落客貨設施及車輛通道安排均可以接受。

13. 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，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零一零年八月十八日止；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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木的建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意若有關建築物的一樓用作上述幼稚園的教師工作間，則必須向城規會申請規劃許可；
- (b) 留意當局批准這宗申請，並不表示申請人已履行《建築物條例》和規例。申請人須直接向屋宇署申請所需的許可；
- (c) 向教育統籌局註冊組查詢有關《教育條例》和規例所規定的學校註冊程序；
- (d) 遵守《香港規劃標準與準則》第 9 章，為建議中易受噪音影響地區實行有效的噪音紓緩措施，以消減道路交通所造成的過量噪音滋擾；以及
- (e) 與申請地點的有關擁有人解決涉及擬議發展的土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議回答委員的問題。劉先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

進一步考慮申請編號 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 號長江中心(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/H4/78A 號)

15. 小組委員會備悉，長江實業(集團)有限公司的附屬公司和黃地產代理有限公司是這宗申請的顧問之一。黃澤恩博士與長江實業(集團)有限公司目前有業務往來，因此他就此議項申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

16. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出小組委員會曾於二零零六年四月二十八日考慮這宗申請和決定延期作出決定，以等候申請人就更改申請處所作擬議用途而提出進一步理據，以及提供有關餘下的通道地方在更改後的大小和安排的資料；
- (b) 根據申請人於二零零六年六月二十三日所提交的補充資料，擬議銀行、快餐店、酒樓餐廳或陳列室用途將會附屬於同一建築物地庫的准許用途。地庫目前用作快餐店，而申請人擬把申請處所用作外賣服務櫃枱。申請人提出不同用途的規劃許可申請，目

的是在地庫用途更改時，可更靈活地使用地面一層。此做法對於現有政府、機構或社區用途的提供應該不會造成不良影響，亦不會提高有關發展的准許商業總樓面面積。此外，申請人聲稱擬議用途不會阻塞處所的人流，原因是一條如文件繪圖 FA-1 至 FA-3 所顯示的闊 1.5 米的通道路線會予保留；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 中西區民政事務專員表示，中西區區議會食物環境衛生及工務委員會未有撤回先前就申請提出的反對。該委員會認為，由於上述處所坐落在「政府、機構或社區」地帶，因此區內團體和政府部門所提供的政府、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，理由詳載於文件第 4.1 段，即擬議用途不會影響在申請地點的綜合發展提供政府、機構或社區設施，與地庫的准許用途並非不相協調，而且會為在長江中心和附近一帶上班的人帶來方便。預期擬議用途不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。藉着保留一條闊 1.5 米的通道路線，擬議用途應該不會阻礙申請處所範圍內的人流。

17. 委員就申請提出下列問題：

- (a) 申請人所建議闊 1.5 米的通道路線是否足以作為通道；
- (b) 申請處所劃為「政府、機構或社區」地帶，而且區內人士認為有關處所應優先考慮用作政府、機構或社區用途，倘批准這宗申請會否影響政府、機構或社區用途的提供；
- (c) 既然申請人擬把上述處所用作地庫快餐店的外賣服務櫃枱，為何同時申請作銀行、酒樓餐廳和陳列室用途的規劃許可；

- (d) 有否關於申請人提交的文件第 MLP-1.4 頁所顯示的重置公廁的細節；以及
- (e) 倘申請獲得批准，申請人是否需要就擬議用途而補地價。

18. 港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士在回應委員的問題時，提出下列要點：

- (a) 在小組委員會於二零零一年批准的計劃中(申請編號 A/H5/58)，申請處所被指定為通道地方，該通道只通往地庫。正如圖 A-3 的照片所顯示，該通道不會通往上述建築物的其他部分，故維持 1.5 米的闊度大致上應已足夠。有關政府部門對擬議安排並無負面意見；
- (b) 包括長江中心的綜合發展，部分坐落在「商業」地帶，其餘部分則坐落「政府、機構或社區」地帶。該「政府、機構或社區」地帶涵蓋先前的花園道多層停車場、一個公廁、一個加油站和拱北行。現已納入為包括長江中心和一些政府、機構或社區設施的綜合發展，當中有郵政局、公廁、公眾停車場和公眾休憩用地。根據先前的核准計劃，發展地盤已提供各項所需的政府、機構或社區設施。申請處所位於長江中心，而該處所已計入有關發展的商業總樓面面積。擬議用途不會影響政府、機構或社區設施的提供。契約亦無規定申請處所須作政府、機構或社區用途；
- (c) 根據核准計劃，上述建築物的地庫可用作食肆和商店及服務行業用途，包括零售商店、酒樓餐廳、快餐店、銀行和陳列室(汽車陳列室除外)。申請人已解釋，申請不同用途的規劃許可是為了在地庫的用途在更改時，能更靈活地使用申請處所；以及
- (d) 申請人提交的文件第 MLP-1.4 頁所顯示的重置公廁是長江中心綜合發展的一部分，而有關發展已完成。該公廁不會受這宗申請的擬議用途影響。

19. 麥力知先生在回應委員提出是否需要補地價的問題時說，發展商已為長江中心的綜合發展補地價，視乎先前的整體地價計算的方法，擬議更改申請處所的用途或需再補地價。按文件第 3.1.1 段所載，港島西及南地政專員已表示有關建議可能需補地價。地政總署會另外研究有關事宜。

商議部分

20. 兩名委員認為，鑑於輪候使用擬議用途的服務的人或會阻塞通道，申請人建議提供的 1.5 米闊通道可能不足夠。

21. 另一名委員預期有關的商戶和長江中心的管理處會採取適當的措施，防止有關通道被阻塞，以免影響大廈的形象和地庫的業務。不過，這名委員認為申請人所申請的用途太廣泛。考慮到申請人是為了方便地庫的快餐店而提出申請，把申請處所限作快餐店用途可能較為恰當。

22. 一名委員認為若所有申請用途均獲批准，申請處所和地庫可能會出現不同的用途和經營者，這會造成管理問題及引致通道阻塞。另一名委員認為陳列室用途有別於其他三個擬議用途，陳列室並非為方便在該區上班的人而設。

23. 麥力知先生在回應一名委員的問題時說，由於小組委員會批給規劃許可而需要補地價的情況是常有的。倘申請獲得批准，地政總署便會接着評估申請人是否需要補地價。然而，這一點並非規劃考慮。委員對此大體上同意。

24. 委員繼而進行長時間的討論，研究是否需要限制申請處所的准許用途。委員考慮了兩個實行限制的做法，即只批准作快餐店用途，或者附加一項規劃許可附帶條件，規定申請處所的用途必須與地庫相同。經討論後，委員認為申請處所既然屬於長江中心的商業部分，而且申請用途與地庫的獲批准用途相同，因此應可容許申請人更多彈性以便按商業考慮作出決定。部分委員亦認為，由於申請處所與地庫在布局和位置上有所不同，因此不適宜把兩個地點的用途掛鈎。

25. 委員接着討論有關申請人建議提供的 1.5 米闊通道路線。在回應主席的問題時，謝建菁女士指出申請處所目前用作

通道，是基於申請人所提交及小組委員會所批准的總綱發展藍圖而定的，並不涉及任何規劃許可附帶條件或政府部門的規定。主席認為，由於擬議通道只連接通往地庫的一部傷殘人士升降機和一組扶手電梯，該通道大致上不是通往有關發展其他部分的共用通道。同時，申請處所亦須受到相關的政府規例，如走火通道規定所規管。在這情況下，當局或者不需要就通道的大小和設計而附加規劃許可附帶條件，但應提醒申請人需確保擬議通道路線足以疏導申請處所的人流。

26. 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，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零一零年八月十八日止；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終止有效。這項許可須附加條件，規定申請人提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 確保申請處所的擬議通道路線足以疏導人流；
- (b) 向地政總署申請修訂已核准的總綱發展藍圖，以收納建議更改的契約用途；以及
- (c) 在有關處所經營食物業前，依據《食物業規例》(第132章附屬法例)向食物環境衛生署署長申請相關的食物業牌照／許可證。

[黃澤恩博士此時重返會議席上。]

議程項目 6
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H3/371 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
中環嘉咸街 26A 至 26C 號
進行住宅發展附設零售商店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/371 號)
-

28. 由於這宗申請的地點位於卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖內，下列委員已就此議程項目申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|-------------------------------|
| 規劃署署長
伍謝淑瑩女士 | - | 市區重建局(下稱「市建局」)
非執行董事； |
| 民政事務總署
助理署長(2)
夏鎋琪女士 | - | 市建局規劃、拓展及文物保護
委員會增選委員； |
| 地政總署
助理署長(九龍)
麥力知先生 | - | 地政總署的助理署長，而該署
署長是市建局非執行董事； |
| 黃澤恩博士 | - | 現時與市建局有業務往來；以
及 |
| 林雲峰教授 | - | 現時與市建局有業務往來。 |

29. 委員獲悉，林教授因事未能出席會議。由於副主席黃澤恩博士須避席，因此小組委員會同意主席有必要繼續主持會議。

[黃澤恩博士、夏鎋琪女士及麥力知先生此時暫時離席。]

30. 秘書報告，數位中西區區議員及卑利街／嘉咸街及士丹頓街／永利街重建區關注組於會議日上午就這宗申請進行請願，對申請表示反對。請願者向小組委員會遞交了一封公開信，該信已於會議席上提交委員省覽。請願者在公開信中要求

小組委員會採取「市區重建策略」中「土地發展公司尚未完成的二十五個項目應獲得優先處理」的原則，另促請市建局加快落實卑利街／嘉咸街重建項目，以及立即對卑利街／嘉咸街及士丹頓街／永利街發展計劃進行物業收購及安置／遷徙租客。

簡介及提問部分

31. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅附設零售商店發展；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署署長表示，申請人應進行文化遺產影響評估，以解決擬議發展對申請地點內三間戰前商舖及嘉咸街街市所造成的影響。其他有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間共接獲五份公眾意見。一名提意見人支持這宗申請，而三名提意見人表示反對，原因是零碎的重建計劃會再度拖慢該區的綜合重建計劃。餘下的意見由市建局提交，主要認為擬議發展會妨礙市建局所規劃的發展計劃的整體性。同時，有關建築物是主要街景設計區的一部分，建議予以保存；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即申請人並沒有按卑利街／嘉咸街發展計劃圖所規定，提交總綱發展藍圖或擬議發展的詳細資料／評估，而零碎的重建計劃會妨礙該區綜合重建的整體性。

32. 一名委員提述請願者在公開信上提出的最後兩項要求，並詢問城市規劃委員會(下稱「城規會」)有否權力令市建局加快其發展計劃的物業收購及安置／遷徙租客的工作。秘書答覆，市建局的運作由《市區重建局條例》規管，並沒有法定條文列明城規會可對市建局的運作作出指示。

33. 另一名委員詢問，市建局有否任何落實卑利街／嘉咸街重建計劃的時間表。港島規劃專員謝建菁女士答覆，市建局預計於二零零六／零七年度完成這項計劃的規劃程序，包括提交這項計劃的規劃大綱草稿及總綱發展藍圖，以供城規會審批。市建局正透過社區參與工作坊及與中西區區議會的討論，就這項計劃徵詢公眾意見。然而，手頭上並沒有關於收地及建造時間表的資料。

商議部分

34. 一名委員注意到，申請地點已包括在卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖內，並詢問倘若這宗申請獲得批准，在法律方面會否有任何影響。主席表示，申請地點在發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶，而「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建改善環境。委員應考慮擬議發展是否符合該規劃意向。秘書補充說，根據《市區重建局條例》第 25(4)條及已撤銷的《土地發展公司條例》的同類條文，城規會可根據發展計劃圖批予規劃許可，而發展計劃圖亦可用作禁止任何與根據《市區重建局條例》擬備的發展計劃不相容的發展。根據先前取得的法律意見，市建局可向法院申請禁制令，執行有關條文。

35. 一名委員表示，申請地點及其毗連土地的重建必須以綜合重建的方式進行，這是唯一可有效解決各種與重建有關事宜的方法，例如有關保存文物古迹的規定及改善環境及交通的事宜。另一名委員同意這項意見，並認為申請人沒有提交足夠資料，證明擬議計劃會與綜合重建的規劃意向互相協調。

36. 一名委員認同區內人士就市建局卑利街／嘉咸街及士丹頓街／永利街的重建計劃的延誤的關注，並建議小組委員會應促請市建局加快落實這些計劃。小組委員會請秘書處向市建局轉達委員的要求。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 卑利街／嘉咸街發展計劃圖上「綜合發展區」地帶的《註釋》規定，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，該圖須包括

相關資料及評估，不過，申請人並沒有提交總綱發展藍圖；以及

- (b) 該發展計劃圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，是透過綜合重建改善該計劃區的環境。市建局現正積極推行重建計劃，申請人的零碎發展計劃會妨礙市建局計劃的整體性。

[黃澤恩博士、夏鎂琪女士及麥力知先生此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H5/353 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
灣仔謝斐道 52-58 號、芬域街 17-21 號
金鐘大廈 3 樓及 4 樓
設置商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/353 號)
-

簡介及提問部分

38. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間共接獲九份公眾意見。兩名提意見人表示支持這宗申請，而一名提意見人認為，倘若批准這宗申請，應採取措施確保不會對附近的居民帶來滋擾。餘下六名提意見人反對這宗申請，理由是擬議用途與附近的商業樓宇不相協調，並會影響該等樓宇及當地社區的保安；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議用途與同一幢商業樓宇

的用途及附近主要是商業樓宇及商業／住宅綜合用途樓宇的發展並非不相協調，而且擬議用途符合城市規劃委員會就「擬作商營浴室及按摩院用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(規劃指引編號14B)。就公眾人士對按摩院可能會對當地社區帶來滋擾的關注，警務處處長會透過按摩院發牌制度監察治安。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 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二零一零年八月十八日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加的條件，規定申請人提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

41. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 向警務處牌照課申請按摩院牌照；以及
- (b) 向食物環境衛生署申請商營浴室牌照。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/H21/127 擬在劃為「商業」地帶的鰂魚涌英皇道 865 號內地段第 8687 號及第 7737 號
商業／辦公樓宇最高一層
進行「分層樓宇」用途
(供公司一名高級行政人員居住)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/127 號)
-

簡介及提問部分

42. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議於商業／辦公樓宇最高一層進行頂層寓所用途，着重提述只是頂層寓所須申請規劃許可，而商業／辦公樓宇是「商業」地帶內經常准許的用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對擬議頂層寓所用途沒有負面意見。然而，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到，擬建的四十五層高的商業／辦公樓宇遠較附近主要是少於三十層的中等高度樓宇的發展為高；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即擬議頂層寓所規模細小，與同一幢樓宇主要作商業／辦公室用途這個情況並非不相協調，而且不大可能會對附近地區的交通及基礎設施造成不良影響。就對有關發展的總高度的關注，規劃署會在契約修訂階段聯絡有關政府部門，以考慮把建築物高度限制於較低水平。

43. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 申請人有否提交合成照片，以顯示將於申請地點發展的商業／辦公樓宇與附近地區之間的關係；
- (b) 是否只是位於有關商業／辦公樓宇最高一層的頂層寓所須申請規劃許可；
- (c) 按文件第 2(d)段所載，申請人同意在經修訂的契約加入一項限制條款，訂明不得把擬議頂層寓所與有關建築物的商業／辦公室部分分開轉讓。規劃署是否由於申請人的這個承諾而認為可接受這宗申請。如是這樣的話，其他規模相若的「分層樓宇」用途申請，在沒有分開轉讓限制條款的情形下，會否亦可接受；

(d) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)有否採納任何規劃指引以考慮商業／辦公樓宇作「分層樓宇」用途的申請；以及

(e) 城規會先前有否考慮其他同類申請。

44. 港島規劃專員謝建菁女士在回應委員的問題時提出下列要點：

(a) 申請人沒有提交顯示日後商業／辦公樓宇的合成照片。不過，申請人提交了一幅截面圖，見於文件繪圖 A-5。申請人表示，在繪圖上所示四十五層的建築物高度是暫定的，在這項發展的詳細設計中或會更改；

(b) 上述地點劃為「商業」地帶，如作商業／辦公樓宇用途不必申請規劃許可；而擬議頂層寓所則視作「分層樓宇」用途，因此須根據「商業」地帶的規定申請規劃許可；以及

(c) 每宗申請均會根據所有相關的規劃因素，按個別情況考慮。就這宗申請而言，規劃署認為擬議頂層寓所可予接受，主要因為該寓所規模細小，並非與商業／辦公室用途不相協調，而對附近地區亦沒有不良影響。在經修訂的契約內附加一項限制分開轉讓的條款，有助確保擬議頂層寓所的業權與該幢樓宇的商業／辦公室的運作日後仍可互相關連。

45. 秘書在回應上述第(d)及(e)項的問題時表示，城規會並沒有特定規劃指引適用於有關商業／辦公樓宇作「分層樓宇」用途的申請，而過往城規會並沒有考慮過同類申請。每宗申請均應根據所有相關的規劃因素，並按個別情況考慮。

商議部分

46. 委員普遍認為，考慮到擬議用途規模細小，不大可能會對附近地區造成不良影響。不過，委員關注到下列事宜：

- (a) 頂層寓所相關的住用活動可能會影響同一幢樓宇日常商業／辦公室運作。商業／辦公樓宇的個別部分，例如天台的機械機房亦可能會對頂層寓所的住戶帶來噪音滋擾。倘不知道樓宇內商業／辦公室部分的有關細節，很難確定擬議用途可否接受；
- (b) 批准這宗申請，可能會為商業／辦公樓宇作同類「分層樓宇」用途立下不良先例。小組委員會必須先訂立一些普遍原則，決定應否鼓勵把商業／辦公樓宇作「分層樓宇」用途，並須訂立機制，確保規劃許可即使批出，亦不會遭濫用；以及
- (c) 申請人公司的高級行政人員是否確有運作上的必要在擬議商業／辦公樓宇居住，這點還不可以確定。

47. 主席表示，在商業／辦公樓宇設置頂層寓所並不是嶄新意念，在某些其他國家已非常普遍。在沒有特定的指引以評估這些申請的請況下，委員可集中考慮擬議用途是否符合所涉地點的規劃意向，以及與該座樓宇內的其他擬議用途和附近地區的土地用途是否互相協調。

48. 一名委員在提述文件圖 A-1 時指出，申請地點位於「商業／住宅」地帶的毗鄰，該地帶包括混合商業及住宅用途的發展，把擬議商業／辦公樓宇作「分層樓宇」用途並非與附近用途不相協調，因此可就這宗申請批給許可。主席補充說，申請地點並非位於工業用途附近，因此沒有工業區與住宅區為鄰所產生的問題。委員注意到環境保護署署長不反對這宗申請。

49. 秘書表示，商業／辦公樓宇其他部分的有關細節，包括地下及一樓的通道安排及整幢樓宇的截面圖，雖然並非申請的內容，卻可見於文件繪圖 A-1 至 A-5。謝建菁女士表示，按照申請人所述，所提供有關商業／辦公樓宇的細節屬暫時性質，會在設計詳圖時更改。然而，申請人提交的資料應足以作為評審這宗申請之用。

50. 主席表示，由於最高准許非住用地積比率大於住用地積比率，從增加發展樓面面積角度來說，並沒有誘因鼓勵這類申請，因此過去很少有同類建議。一名委員贊同主席的意見，認

為由於准許的地積比率不同，擬議頂層寓所的用途應該不會有商業上的增益。倘若對附近地區沒有負面影響，這宗申請應可予接受。

51. 一名委員表示，倘批准這宗申請，應要求申請人履行承諾，將頂層寓所僅用作高級行政人員的住所，而不會把頂層寓所分開轉讓，這對於確保不會濫用有關規劃許可非常重要。該委員建議應為此訂立規劃許可附帶條件。其他委員贊同這個意見。

52. 麥力知先生表示，在商業／辦公樓宇用途的修訂契約一般不會加入限制分開轉讓的條款，禁止分開轉讓的規劃許可附帶條件，只有憑藉契約內規定遵守《城市規劃條例》的標準條款來執行。

53. 一名委員詢問有關混合用途發展的構思，秘書在回應時表示，根據「其他指定用途」註明「混合用途」地帶所指的發展類別，與上述主要作商業／辦公室用途的發展不同。她補充說，秘書處現正擬備一份「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃指引，會在適當時候提交城規會考慮。

54. 關於商業／辦公樓宇的總高度，委員同意規劃署的意見，認為上述樓宇擬建四十五層是過高，考慮因素是申請地點與海旁相鄰、該區樓宇的一般高度，以及可能會阻擋山脊線的視線。一名委員獲悉商業／辦公樓宇不必申請規劃許可，詢問在契約修訂階段可否在契約內附加適當的限制建築物高度的條款。

55. 麥力知先生表示，由於分區計劃大綱圖並無限制上述地點的建築物高度，地政總署不會在契約加入有關限制建築物高度的條款。

[夏鎂琪女士此時離席。]

56. 秘書表示，政府部門間已有既定機制，處理有關在分區計劃大綱圖上沒有建築物高度的地點的契約內施加建築物高度限制的事宜。主席表示，由於委員關注到商業／辦公樓宇的建築物高度，而這項發展必須對契約作出修訂，規劃署會進一步

與地政總署聯絡，以便在契約內附加對上述地點的適當建築物高度限制。小組委員會表示同意。

57. 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八月十八日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 申請處所應只作為申請人公司的高級行政人員的居所，並且不得把處所與同一幢樓宇的商業／辦公室部分分開轉讓；
- (b) 提供滅火及消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即盡量令已建設地區有較高的綠化機會，同時，應考慮在地面、平台及屋頂平台進行環境美化，以改善這項發展的綠化環境；以及
- (b) 考慮減低擬議建築物的高度，因為從鯪魚涌公園及九龍遠望，擬建四十五層高的建築物遠較附近普遍少於三十層的中等高度建築物為高。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士，以及高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席回覆委員的詢問。謝女士及譚女士此時離席。]

議程項目 7
其他事項

59. 議事完畢，會議於上午十一時四十五分結束。