

## 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年二月二日上午九時  
舉行的第 343 次會議記錄

---

### 出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

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

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

林群聲教授

李慧琮女士

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

李韓琇玲女士

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林雲峰教授

陳旭明先生

方和先生

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張志強先生

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年一月十九日  
第 342 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 麥力知先生建議把上述會議記錄草擬本第 46 段第三行「僅為(only)」一字刪去，以及把倒數第二行「批准(approved)」和「根據建築圖則(in accordance with the building plans)」刪去。委員同意上述建議。

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零七年一月十九日第 342 次會議記錄草擬本按上文第 1 段所述修訂後，獲得通過。

## 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 2007 年第 2 號(2/07)  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村  
第 119 約地段第 287 號(部分)、296 號(部分)、298 號  
(部分)、301 號(部分)、302 號 A 分段、302 號餘段、  
303 號、304 號、306 號及 307 號(部分)  
設置臨時循環再造物料轉運站(為期三年)  
(申請編號 A/YL-TYST/331)

---

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年一月十七日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請(申請編號 A/YL-TYST/331)的決定。該宗申請擬在元朗山下村「鄉村式發展」地帶內，設置臨時循環再造物料轉運站，為期三年。上訴聆訊

的日期待定。秘書處會如常代表城規會處理所有關於上訴的事宜。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號 2005 年第 22 號(22/05)  
在劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶的  
元朗錦田第 107 約地段第 1303 號(部分)、  
1305 號(部分)、1308 號(部分)、1311 號(部分)、  
1317 號(部分)、1318 號(部分)、1319 號(部分)和  
1320 號(部分)及毗連政府土地  
關設臨時外展訓練中心(為期三年)  
(規劃申請編號 A/YL-KTN/223)

---

4. 秘書報告已接獲上訴委員會對上述上訴的決定。有關上訴反對城規會在覆核後駁回一宗申請(申請編號 A/YL-KTN/223)的決定。該宗申請擬在《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/5》上劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶的用地關設臨時外展訓練中心，為期三年。

5. 秘書說，上訴委員會於二零零六年十一月九日聆訊上訴，並於二零零七年一月二十三日駁回上訴，理由如下：

- (a) 該宗申請、覆核申請和目前的上訴，內容實質上與先前申請一樣；而先前申請的用途，由上訴人於二零零三年六月提交；
- (b) 城規會拒絕先前申請時所提出的關注，上訴人從沒有處理過。上訴人應在提出這宗申請前，提供城規會指先前申請所欠缺的資料；
- (c) 申請用途所涉活動，不符合「自然保育區」地帶和「農業」地帶的規劃意向，與附近和林村郊野公園四周的鄉郊特色不相協調；

- (d) 有關新界地區是行山人士常到之處，特別是在周末和公眾假期而言。上訴委員會不相信戰爭遊戲活動不會對行山人士構成滋擾；以及
- (e) 在所有情況下，城規會駁回覆核申請的理由不會有問題。

(iii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零零七年二月二日，上訴委員會有 27 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	95 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	260 宗

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

Y/H4/1 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，擬就中環三號碼頭第二層的發展把「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「註釋」第二欄的「銀行」、「快餐店」、「零售商店」、「服務行業」和「陳列室(汽車陳列室除外)」用途由「商店及服務行業(汽車陳列室除外)」用途取代(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/1 號)

---

### 簡介及提問部分

7. 秘書請委員留意席上提交的申請人信件，信上註明日期為二零零七年二月一日，要求延期考慮這宗申請，以便有時間回應規劃署和屋宇署的意見。

8. 小組委員會留意到，這宗申請由香港興業(物業)有限公司的附屬公司提出。黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與該公司有業務往來。不過，申請人要求延期考慮這宗申請，因此黃澤恩博士可獲准留在會議席上。

### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

進一步考慮編號 A/H15/216 的申請  
擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
黃竹坑黃竹坑道 34 號(香港仔內地段第 350 號)開設「酒店」  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/216 號)

---

## 簡介及提問部分

10. 這宗申請由嘉華地產(集團)有限公司的附屬公司提出。小組委員會留意到，陳旭明先生就此議項申報利益，因為他近期與該公司有業務往來。陳旭明先生已就未能出席會議致歉。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

11. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，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於二零零六年六月二日決定延期對申請作出決定，因為申請地點所涉的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，屬香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖擬議修訂的申述事項，而有關申述的法定規劃程序仍未完成。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》於二零零七年一月十九日刊憲。鑑於該分區計劃大綱圖申述事項的法定規劃程序已經完成，因此這宗申請在這次會議上重新獲小組委員會考慮；
- (b) 擬議酒店用途的擬議建築物高度為主水平基準上 119.97 米；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲三份公眾意見，表示關注過高的建築物高度、對附近地區造成不良的交通和環境影響，以及在擬議發展施工期間可能對毗鄰香港電燈有限公司(下稱「香港電燈」)電力支站造成的影響；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 2.1 段。區內人士表示關注過高建築物高度方面，擬議發展的高度，並不超過分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。至於交通和環境方面的關注，運輸署和環境保護署均沒有提出反對。再者，申請人同意與香港電燈密切聯絡來釋除區內人士的疑慮；屋宇署則表示申請人有責任確保毗鄰物業的穩定性也不會受到建築工程影響。

12. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

13. 主席表示，擬議發展符合分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。該分區計劃大綱圖於二零零六年十二月十九日獲行政長官會同行政會議核准。

14. 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二零一一年二月二日止。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) 擬議發展內部交通設施的設計和提供，必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展沿黃竹坑道和香葉道分別退入 3.5 米和 3 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 滅火和消防安全裝置水源的設計和提供，必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實美化環境建議，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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意批准這宗申請，並不代表擬議酒店發展的擬議非住用地積比率、因應擴闊香葉道和黃竹坑道行人路向後退入的額外地積比率／總樓面面積，以及就支援設施而建議豁免的總樓面面積，會獲建築事務監督批准。申請人如要取得所需批准，應直接聯絡屋宇署；
- (b) 為准許進行申請用途，向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；
- (c) 留意環境保護署署長關於日後接駁污水渠時須與渠務署聯絡的意見；
- (d) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即須符合酒店發展優惠；地下一層、一樓和二樓的額外樓層高度和酒店擬議窗台面積的所有準則；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即須與香港電燈緊密聯絡，確保施工期間產生的振動不會影響毗鄰香葉道電力支站的運作；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於擬議發展美化環境的意見。

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

進一步考慮編號 A/H15/217 的申請  
擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
黃竹坑業發街 1 號(香港仔內地段第 309 號)  
開設「酒店」  
都會規劃小組委員會文件第 A/H15/217 號)

---

### 簡介及提問部分

16. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，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於二零零六年六月十六日決定延期對申請作出決定，因為申請地點所涉的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，屬香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖擬議修訂的申述事項，而有關申述的法定規劃程序仍未完成。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》於二零零七年一月十九日刊憲。鑑於該分區計劃大綱圖申述事項的法定規劃程序已經完成，因此這宗申請在這次會議上重新獲小組委員會考慮；
- (b) 擬議酒店用途的擬議建築物高度為主水平基準上 119.7 米；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見，表示關注過高的建築物高度；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 2.1 段。區內人士表示關注過高建築物高度方面，擬議發展的高度，並不超過分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。

17. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

18. 主席表示，擬議發展符合分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。該分區計劃大綱圖於二零零六年十二月十九日獲行政長官會同行政會議核准。

19. 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二零一一年二月二日止。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) 擬議發展內部交通設施的設計和提供，必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展沿香葉道退入 3 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 滅火水源和消防安全裝置的設計和提供，必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實美化環境建議，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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意批准這宗申請，並不代表擬議酒店發展的擬議非住用地積比率、因應擴闊香葉道行人路向後退入的額外地積比率／總樓面面積，以及就支援設施而

建議豁免的總樓面面積，會獲建築事務監督批准。  
申請人如要取得所需批准，應直接聯絡屋宇署；

- (b) 為准許進行申請用途，向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；
- (c) 留意環境保護署署長關於日後接駁污水渠時與渠務署聯絡的意見；
- (d) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (e) 留意屋宇署關於符合酒店發展優惠所有準則的意見；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於擬議發展美化環境的意見。

## **議程項目 6**

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

進一步考慮編號 A/H15/220 的申請  
擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
黃竹坑黃竹坑道 55 至 57 號(香港仔內地段第 283 號)  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/220 號)

---

### **簡介及提問部分**

21. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，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於二零零六年十月二十日決定延期對申請作出決定，因為申請地點所涉的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，屬香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖擬議修訂的申

述事項，而有關申述的法定規劃程序仍未完成。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》於二零零七年一月十九日刊憲。鑑於該分區計劃大綱圖申述事項的法定規劃程序已經完成，因此這宗申請在這次會議上重新獲小組委員會考慮；

- (b) 擬議酒店用途的擬議建築物高度不超過主水平基準上 140 米；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局沒有接獲公眾意見，也沒有接獲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，理由載於文件第 2.2 段。雖然這宗申請是修訂一份核准計劃，但目前這宗申請與先前的核准計劃非常不同，房間數目由 300 間增至 450 間，因此當局視這份計劃為一份新的申請。

22. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

23. 主席表示，擬議發展符合分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶所訂的建築物高度限制(主水平基準上 140 米)。該分區計劃大綱圖於二零零六年十二月十九日獲行政長官會同行政會議核准。

24. 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二零一一年二月二日止。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) 擬議發展內部交通設施的設計和提供，必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展沿黃竹坑道退入 3.5 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 滅火和消防安全裝置水源的設計和提供，必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實美化環境建議，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。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意批准這宗申請，並不代表擬議酒店發展的擬議非住用地積比率、因應擴闊黃竹坑道行人路向後退入的額外地積比率／總樓面面積，以及就支援設施而建議豁免的總樓面面積，會獲建築事務監督批准。申請人如要取得所需批准，應直接聯絡屋宇署；
- (b) 為准許進行申請發展，向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；
- (c) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (d) 留意屋宇署關於符合酒店發展優惠所有準則的意見；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於擬議發展美化環境的意見。

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

進一步考慮編號 A/H15/221 的申請

略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑香葉道 2 號(香港仔內地段第 374 號)的建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/221 號)

---

26. 這宗申請由會德豐地產(香港)有限公司的附屬公司提出。小組委員會留意到，黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與該公司有業務往來。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

### 簡介及提問部分

27. 秘書告知委員收到申請人的來信，信上註明日期為二零零七年一月三十一日，就申請提交進一步資料。一份補充文件連同申請人的信件，已於二零零七年二月一日以傳真方式送交各委員，並於會議席上提交。港島規劃專員會向委員簡介文件和補充文件的內容。

28. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，按文件和補充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於二零零六年十二月一日決定延期對申請作出決定，因為申請地點所涉的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，屬香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖擬議修訂的申述事項，而有關申述的法定規劃程序仍未完成。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》於二零零七年一月十九日刊憲。鑑於該分區計劃大綱圖申述事項的法定規劃程序已經完成，因此這宗申請在這次會議上重新獲小組委員會考慮；

- (b) 把擬議非污染工業發展的建築物高度限制，由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 134.7 米；
- (c) 政府部門的意見——從交通工程的角度而言，運輸署不支持這宗申請，因為這項發展的擬議內部交通設施不符合《香港規劃標準與準則》的規定。建築署對這宗申請有保留，因為有關設計上的優越之處或不足以大幅減低擬議發展在視覺上的體積；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲兩份公眾意見，表示反對這宗申請，理由是申請與附加高度限制的目標相違背，而且會為其他同類申請立下不良先例；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 4.4 段，因為申請人沒有證明在規劃和設計上的優越之處，足以支持放寬建築物高度限制的建議。申請書內也沒有提出充分理據，來說明不能採用較低樓層高度的理由。此外，倘批准這宗申請，則會為區內同類申請立下不良先例。

29. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

30. 一名委員請地政總署澄清，如果按照《香港規劃標準與準則》的規定增加停車位的數目，是否須按申請人所說修訂契約。麥力知先生回答說，申請地點的契約屬一份舊契約，當中一項條款只訂明停車位的最少數目。按照契約所訂，如果停車位的供應較契約所訂的最低數目為多，也無須修訂契約。主席回應另一名委員提問說，擬議發展的停車位數目須符合《香港規劃標準與準則》的規定。

31. 一名委員表示對申請有所保留，而且認為放寬建築物高度限制的建議，不能令公眾獲益。

32. 委員普遍認為申請書內就設計提出的優越之處，不足以支持放寬建築物高度限制的建議；申請人也應考慮其他的設計，例如把發展更為移後或縮減發展在外觀上的規模。

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 在規劃和設計上的優越之處，不足以支持放寬建築物高度限制的建議；
- (b) 工業發展的停車位和上落客貨位的數目，不符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (c) 倘批准這宗申請，則會為略為放寬黃竹坑商貿區建築物高度的同類申請立下不良先例。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 **A/H15/222** 的申請  
擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
黃竹坑黃竹坑道 38 號(香港仔內地段第 352 號)  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 **A/H15/222** 號)

### 簡介和提問部分

34. 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，特別指出小組委員會在二零零六年十二月十五日決定延期就申請作出決定，因為申請地點所涉的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地

帶，屬《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖》擬議修訂的申述事項，而有關申述的法定規劃程序仍未完成。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖》，而《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》於二零零七年一月十九日刊憲。鑑於該分區計劃大綱圖申述事項的法定規劃程序已經完成，因此這宗申請在這次會議上重新獲小組委員會考慮；

- (b) 擬議酒店用途，而其建築物高度限制不得超過主水平基準上 120 米；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，亦無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，理由載於文件第 2.1 段。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 主席表示，擬議發展符合二零零六年十二月十九日行政長官會同行政會議核准的分區計劃大綱圖上訂明的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的建築物高度限制，即主水平基準上 120 米。

37. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一一年二月二日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供擬議發展的內部運輸設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展沿黃竹坑道和香葉道分別退入 3.5 米和 3 米，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供滅火水源和消防安全裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批准申請並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率；就香葉道及黃竹坑道擴闊行人道而規定退入後所得的額外地積比率／總樓面面積；以及支援設施擬議可獲豁免的總樓面面積。申請人應直接聯絡屋宇署，以便取得所需的批准；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約，以批准申請用途；
- (c) 留意消防處處長就遵守《消防及救援進出途徑守則》而提出的意見；
- (d) 留意屋宇署就符合酒店優惠所有準則而提出的意見；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就擬議發展的美化環境事宜所提出的意見。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H7/146 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
禮頓道 4 至 20 號(雙數門牌號數)  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/146 號)
- 

39. 盧劍聰先生由於是一所位於申請地點對面的 Craigengower Cricket Club(下稱「該會」)的會員，因此就本議項申報利益。小組委員會知悉盧先生並非該會的執行委員，而且沒有接獲該會就申請提出的意見，因此認為盧先生只有間接利益，可以留在會議席上，參與這宗申請的商議部分。

### 簡介和提問部分

40. 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) 擬議酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，兩份均不反對這宗申請；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 段。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

42. 主席在回應一名委員的詢問時說，目前這項計劃與上次核准計劃相比較，房間的面積減少而房間數目則增加。

43. 一名委員提述文件附錄 Ia 所載的附表 1，並要求澄清房間平均面積的計算方法。港島規劃專員謝建菁女士回答說，房間平均面積的計算方法，是把整體總樓面面積除以房間的數目。秘書指出，除非部分擬議設施可以豁免計入總樓面面積內，否則同一附表所載第[b]欄的總和並非 14 946 平方米。經進一步查核後，得悉 745 平方米的平台花園／走火層可能豁免計入總樓面面積內，因此，應在這個數字旁加上「#」號，註明「豁免計入總樓面面積」。

44. 一名委員留意到，目前這項計劃(禮頓道 4-20 號)的用地面積，較以往的核准計劃(禮頓道 6-20 號)略大，他關注目前這項計劃的建築物高度和建築物體積有所增加，尤其是有關增加對附近地區的影響。謝建菁女士回答時請委員參考文件的圖則 A-3，並說與以往的核准計劃相比，除了建築物高度增加了大約 4 米外，目前這項計劃的擬議酒店大樓在平台以上的設計沒有重大的改變。另一方面，一名委員卻認為，目前這項計劃，在建築物高度和建築物體積方面的增幅微不足道。

45. 主席表示，以現時情況來看，目前這項計劃的建築物高度和建築物體積的增幅微不足道。不過，在顧及委員對建築物高度的關注和申請地點的位置後，她建議不應准許以 A 類修訂方式再增加建築物高度。因此，應訂立規劃許可附帶條件，把建築物高度限制在目前擬議的水平，規定建築物高度不得進一步增加，即使屬 A 類修訂亦然。委員同意這點。

46. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一一年二月二日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的最高建築物高度須限定為 114.925 米 (或主水平基準以上 119.7 米)；

- (b) 設計並提供擬議發展的內部運輸設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供滅火水源和消防安全裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批准申請並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率，包括豁免計入(如申請的話)總樓面面積的支援設施。申請人應直接聯絡屋宇署，以便取得所需的批准。此外，如建築事務監督不批准酒店優惠，特別是這項發展的非住用地積比率，而目前這項發展須作出重大改變，則申請人可能須重新向城規會提交規劃申請；
- (b) 向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約，以批准申請用途，並留意他的意見，詳情載於文件第 9.1.11 段；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東就酒店優惠提出的意見，詳情載於文件第 9.1.1 段；
- (d) 就擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任／牌照事務處；
- (e) 留意文件第 9.1.4 段所載環境保護署署長的意見，即就有關中央空調系統的新鮮空氣進氣口位置的意見，以確保擬議酒店的空氣質素可以接受；以及
- (f) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展有關的土地問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H10/78 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
薄扶林道 145 號薄扶林訓練中心綜合大樓 6 樓  
開設酒店(訓練酒店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/78 號)
- 

簡介和提問部分

48. 小組委員會得悉申請人於二零零七年一月十七日要求延期考慮其申請，以便有時間就有關政府部門的意見準備補充資料。

商議部分

49. 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。除非情況極為特殊，否則小組委員會將不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H14/53 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的  
山頂文輝道 4 號天台  
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/53 號)
- 

簡介和提問部分

50. 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) 擬議的公用事業設施裝置(無線電發射站)；
- (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六份公眾意見，反對這宗申請，理由為公眾衛生和對視覺有不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。有關區內人士關注的公眾衛生和對視覺有不良影響的問題，衛生署署長表示，並無可信的科學證據，證明無線電發射站發出的射頻電磁輻射訊號和無線電網絡會對健康有不良的影響。此外，無線電話營運商亦須遵守電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》的規定。在視覺影響方面，擬議的器材箱和天線體積細小，在視覺上不會對附近地區造成不良影響。有關的政府部門，包括電訊管理局總監、衛生署署長和環境保護署均不反對這宗申請。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 秘書在回應一名委員的詢問時說，秘書處已去信電訊管理局和衛生署，向委員講解無線電發射站發出的射頻電磁輻射訊號和無線電網絡對健康的影響。

53. 一名委員要求港島規劃專員澄清擬議無線電發射站的所在位置。港島規劃專員謝建菁女士在回答時請委員參考文件所載繪圖 A-1，並說擬議的無線電發射站包括一個 2 米×0.75 米×1.5 米的器材箱和六條天線。有關地點涉及一宗同一用途的過往規劃申請(編號 A/H14/25)，目前這宗申請是由於遷置該無線電發射站而提交的。

54. 同一名委員支持這宗申請，理由是對視覺的影響甚微，而且沒有證據，證明該無線電發射站會對健康有不良影響。

55. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一一年二月二日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止有效。

56. 小組委員會亦同意促請申請人留意衛生署署長的意見，即擬議無線電發射站必須符合電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，並須在無線電發射站啓用時，在現場直接作量度，藉以核實申請人是否遵守電訊管理局的守則。

[陳華裕先生、梁乃江教授和杜本文博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/H17/118 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
淺水灣道 101 和 109 號(淺水灣地段  
第 167 號和第 142 號)改建及  
增建淺水灣道 109 號現時的商業部分，  
用作食肆、商店及服務行業、學校和娛樂場所(戲院)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/118 號)

---

#### 簡介和提問部分

57. 小組委員會得悉申請人於二零零七年一月十九日要求延期考慮其申請，以便有時間就屋宇署的意見準備補充資料。

#### 商議部分

58. 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。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[陳華裕先生和梁乃江教授此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/H19/51 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的

赤柱赤柱大街 90 號 3 樓至 9 樓

經營食肆和商店及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/51 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 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) 在申請地點現有建築物的 3 樓至 9 樓的擬議食肆，以及商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見，其中一份表示不反對這宗申請，其他三份則提出反對／關注，理由是對居民造成滋擾；對該地方的治安有不良影響，可能會排放氣味和油煙；以及對視覺有不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。有關區內人士的關注，該署認為對居民可能造成的影響微乎其微，因為該地區是旅遊熱門地方，沿該段赤柱大街的食肆和商店位於樓宇低層。至於所關注可能排放的氣味和油煙，可以由食物環境衛生署藉發牌制度監管。環境保護署不反對這宗申請。有關治安的問題，警務處處長不反對這宗申請。有委員關注在外牆加裝污水渠會對視覺有影響，這問題則與擬議的改建工程有關，可以在詳細設計階段解決。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

61. 一名委員詢問，「住宅(甲類)1」地帶是否適當地反映該區現有的區內特色，港島規劃專員謝建菁女士解釋，赤柱大街的部分範圍正在轉型，由大部分是住宅的地區轉變為商業主導的地區，這點從最近批准的兩項位於申請樓宇附近的酒店發展可以證明。謝建菁女士補充說，當局將會密切監察區內特色的改變，並在適當時檢討該區的土地用途。

62. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一一年二月二日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置，而情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排污和排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約，以准許在申請樓宇進行擬議用途；
- (b) 委任認可人士或註冊結構工程師澄清屋宇署在文件第 8.1.3 段列明的項目。如須進行建築工程，則須向建築事務監督提交建築圖則，以供批准；
- (c) 根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，就擬議食肆申請相關的牌照，並向酒牌局申請簽發酒牌(如屬適當)；

- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議申請用途日後的改動工程(在該建築物 3 樓至 9 樓)如獲批准的話，不應影響赤柱大街酒樓食肆在行人專用區時間的營業情況；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即應適當地改裝該樓宇，並安裝適當的器材，以配合用途的改變；並應妥為控制可能產生的污染，例如廚房油煙、空調機或其他機房的噪音，以及排放的污水／油脂，以符合不同的污染管制條例；以及
- (f) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即所提交的排污和排水建議應包括水力計算詳情，以證明擬議接駁水管的大小和斜度的理據，以及可接駁往赤柱大街南面的 400 毫米或較大直徑的公共排污主渠；應向建築事務監督提交包括水力計算詳情在內的排水接駁圖則，以供批准；以及由地段擁有人妥為保養樓宇內往下流向的管道和 U 形渠道，該等管道接駁編號 15NE-C/CR112(2)及(3)斜坡腳的排水系統與赤柱大街公共雨水疏導網絡，而情況須符合渠務署署長的要求，有關費用須由該擁有人自行負擔。

## 議程項目 10

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/39-1 申請對許可作出 B 類修訂－  
改變劃為「休憩用地」地帶的  
赤柱赤柱灣填海區的議定美化環境建議中  
種植花卉樹木／園景建築設計，  
減少 11 棵擬議種植的樹木和改變樹木品種的組合  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/39-1 號)

---

簡介和提問部分

64. 以下政府部門代表獲邀出席會議：

建築署代表

朱琰光先生

鄭偉雄先生

馮永基先生

梅冬景先生

溫灼均先生

旅遊事務署代表

梁乃倫先生

何艷芳女士

食物環境衛生署代表

沈南龍先生

楊玉葉女士

65. 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) 改變議定的美化環境建議中種植花卉樹木／園景建築設計，減少 11 棵擬議種植的樹木和改變樹木品種的組合(規劃許可 B 類修訂)；

(c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境認為不宜刪除沿緊急車輛通道(約 120 米長)的所有植物。毗鄰屋宇的空氣調節設備和存放場地將會面向新改善的海濱，這樣會對靜態康樂設施的休憩用地環境有不良影響，並會把該處變成純粹供緊急車

輛通道專用的地方。其他有關政府部門不反對這宗申請。

- (d) 當局接獲區內人士就議定的美化環境建議提出的強烈反對，表示關注沿着住宅屋宇毗鄰的緊急車輛通道植樹，會吸引雀鳥和蚊蟲；增加禽流感、登革熱和日本腦炎的傳播風險；令區內居民面對潛在的衛生危機；阻礙居住單位的景觀和火警逃生路線。居民強烈要求刪除擬議沿緊急車輛通路栽種的一列樹木。根據二零零六年九月十四日南區區議會會議席上的投票結果，17名南區區議員當中，有15名支持刪除擬議沿緊急車輛通道栽種的樹木；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對申請，理由載於文件第10.1段。擬議的經修訂美化環境建議涉及減少沿緊急車輛通道的39棵樹木、在海旁範圍加種28棵樹木，以及改變樹木品種的組合，最終令樹木總數由107棵改為96棵(減少11棵樹)。規劃署雖然理解總城市規劃師／城市設計及園境就目前這項計劃所提的意見，但仔細考慮附近居民的強烈反對意見後，認為經修訂的美化環境建議，可以在綠化環境與配合區內人士期望方面取得合理的平衡。當局應考慮設置花槽栽種植物，取代沿緊急車輛通道的樹木，以解決各方對美化環境關注的問題。

[杜本文博士此時返回議席。]

66. 委員提出的多個問題撮錄如下：

諮詢區內人士

- (a) 以花槽栽種植物的建議是否獲南區區議會認為可予接納；

美化環境建議

- (b) 擬議沿緊急車輛通道栽種的樹木是否會阻擋住宅樓宇的海景；

- (c) 是否考慮過其他可作替代的美化環境建議；
- (d) 根據目前這項計劃，由於刪除原本擬議沿車輛緊急通道近住宅建築物一邊種植的樹木，現在是否可以沿車輛緊急通道另一邊，即離住宅樓宇較遠處的小賣亭背面的牆種植樹木；
- (e) 有鑑於總城市規劃師／城市設計及園境表示持保留態度，規劃署基於甚麼理據不反對目前這項計劃；
- (f) 根據議定的美化環境建議，擬議沿緊急車輛通道種植的一列樹木距離住宅建築物的背面有多遠；
- (g) 會否建議特別設計緊急車輛通道的行人路，以增添姿采，彌補沿緊急車輛通道所減少的擬議栽種樹木；

其他

- (h) 有關的小賣亭是否已在經營中；以及
- (i) 有關的住宅建築物背面的地面一層是否可以作商業用途。

67. 馮永基先生、沈南龍先生和梅冬景先生在回答時提出以下各點：

諮詢區內人士

- (a) 當局仍未就設置花槽栽種植物的建議諮詢南區區議會，但已在一次聯合實地視察中向區內居民表達這項意見；
- (b) 栽種樹木建議已在二零零六年九月南區區議會會議席上討論，南區區議員對該建議提出強烈反對，並要求把擬種植的樹木遷往海旁範圍。為回應區內居民強烈的反對，席上建議應減少沿車輛緊急通道種植的樹木；反之，應在目前這項計劃的海旁範圍多栽種樹木；

美化環境建議

- (c) 根據文件圖 A-5，擬議沿緊急車輛通道種植的樹木會生長至大約五至七米高，在小賣亭背後形成翠綠的背景，並綠化緊急車輛通道範圍；
- (d) 根據目前這項計劃，並沒有緊急車輛通道的美化環境替代建議；
- (e) 有關方面考慮過在小賣亭背後的牆附近栽種樹木，但發現並不可行，因為這樣會妨礙小賣亭的上落貨活動；
- (f) 根據議定的美化環境建議，住宅建築物的背面普遍距離緊急車輛通道的一列樹木約一至兩米。不過，在緊急車輛通道較深入的部分，一些建築物可能會離開該列樹木大約四至五米；

68. 有關第 66 段第(e)、(h)及(i)項，港島規劃專員謝建菁女士作出以下的回應：

美化環境建議

- (a) 規劃署雖然理解總城市規劃師／城市設計及園境就目前這項計劃的意見，但經仔細考慮附近居民的強烈反對意見後，規劃署不反對經修訂的美化環境建議，以便在綠化環境與配合區內人士期望方面取得合理的平衡。不過，應考慮以花槽栽種植物，取代沿緊急車輛通道栽種樹木，以解決各方對美化環境關注的問題；

其他

- (b) 小賣亭的興建工程最近剛完成；以及
- (c) 住宅樓宇背面的地面一層可以用作商店用途。

69. 梁乃倫先生在回應一名委員的詢問時說，從旅遊業角度來看，刪除目前這項計劃中擬議沿緊急車輛通道栽種的樹木所引致的影響微乎其微。

#### 商議部分

70. 委員普遍認為，刪除目前這項計劃中沿緊急車輛通道栽種的樹木，而又沒有可作替代的美化環境建議是不可接受的，同時提出以下意見：

- (a) 雖然區內人士的意見十分重要，但亦須從較廣闊的社會角度，考慮有關的建議。擬議發展是一項旅遊計劃項目，而美化環境建議則是整體發展中不可分割的部分，因此應適當地考慮廣大市民的利益；
- (b) 申請人應擬備一份可作替代的美化環境建議，進一步與區內居民和南區區議會議員聯絡，以便擬備一份各方均接受的美化環境替代建議；
- (c) 區內居民認為沿緊急車輛通道栽種樹木的規劃建議會增加傳播禽流感、登革熱、日本腦炎的機會，並會令區內居民面對潛在衛生危機，這些憂慮缺乏理據。現時並無科學根據，證明種植樹木與禽流感兩者有關連。如接受這個論據，會立下不良先例，成為不栽種樹木的藉口；以及
- (d) 應堅持美化環境的原則，而改變沿緊急車輛通道栽種樹木的品種組合，亦是一個可供選擇的替代方法。

[溫灼均先生此時離席。]

71. 梁乃倫先生請委員參考文件附錄 I 第 4.2 段，並說已提出沿緊急車輛通道提供樹蔭的三個選擇方案，但沒有一個獲區內居民接納。主席表示，三個選擇全部均以種植樹木為重點，應考慮不同形式的美化環境方法。

72. 主席總結委員的意見，並說申請人應擬備可供替代的美化環境建議，包括其他栽種樹木的建議，例如設置花槽等，並進一步聯絡區內居民和南區區議會議員，以訂出一個有關各方均接受的美化環境建議。這宗個案應予延期考慮，以等待申請人提交另一項美化環境建議。委員同意這點。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

73. 經討論後，小組委員會決定延期就申請作出決定，以待申請人提交另一項美化環境建議。

[主席多謝梁乃倫先生、何艷芳女士、沈南龍先生、楊玉葉女士、朱琰光先生、鄭偉雄先生、馮永基先生和梅冬景先生出席會議，回答委員的詢問。梁先生、沈先生、朱先生、鄭先生、馮先生和梅先生，以及楊女士和何女士此時離席。]

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議，回答委員的詢問。謝女士和林先生此時離席。]

### 特別職務組

#### 議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮荷李活道前已婚警察宿舍的  
規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 2/07 號)

---

74. 秘書告知委員，根據條例第 12A 條提出申請(編號 Y/H3/2)，以把該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶的申請人分別於二零零七年一月三十一日、二零零七年二月一日和二零零七年二月二日致函要求小組委員會延期考慮規劃大綱擬稿，同時把該地點剔除於賣地表以外。

[陳曼琪女士此時返回會議席上。]

考慮延期的要求

75. 主席向委員簡介規劃大綱擬稿的背景資料，並特別提述下列事項：

- (a) 該地點自一九九九年起在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖》中被劃為「住宅(甲類)」地帶；並自二零零五／零六年度起列入供申請售賣土地一覽表(下稱「申請表」)；
- (b) 小組委員會於二零零五年十一月二十五日拒絕一宗編號 Y/H3/1 的第 12A 條申請。該宗申請由四名區內人士提出，擬把該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。小組委員會議決當局須擬備規劃大綱，為該地點日後的發展訂定指引，藉以回應區內人士的訴求，包括保留該地點的文化遺產和歷史特色；避免侵佔古牆和樹木的範圍；訂定最高發展密度；以及闢設更多公眾休憩用地。當局隨後修訂二零零六／零七年度申請表，加入一項備註，以告知準買家當局正就該地點擬備規劃大綱；
- (c) 規劃署執行小組委員會的決定，經諮詢有關部門和古物諮詢委員會後，已完成規劃大綱的草擬工作；
- (d) 小組委員會於二零零六年十一月十七日考慮規劃大綱擬稿，並同意擬稿中發展該地點所採納的發展密度為可以接受，並同意擬稿適合進行公眾諮詢；
- (e) 二零零六年十二月十三日，規劃署就規劃大綱擬稿諮詢中西區區議會轄下食物環境衛生及工務委員會；
- (f) 二零零七年一月二十二日，三名居民根據條例第 12A 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請(編號 Y/H3/2)，把該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地

帶。該宗申請尚在處理，並會於四月份提交小組委員會考慮；以及

- (g) 提出第 12A 條申請的人士現要求小組委員會延期考慮規劃大綱擬稿，以待小組委員會於四月份考慮他們提出的第 12A 條申請。

76. 因應這項延期的要求，主席請委員討論應否繼續考慮規劃大綱擬稿。

77. 秘書在回應委員的查詢時解釋，一般而言，根據《城市規劃條例》第 12A 條，任何人士均可隨時向城規會提出申請，要求修訂任何土地的地帶區劃。第 12A 條申請是根據法定規劃程序作出考慮；規劃大綱擬稿的草擬工作則是一項行政措施，以便為該「住宅(甲類)」地帶的發展提供指引。因此，處理第 12A 條申請和規劃大綱擬稿的工作是按照不同程序獨立進行的。秘書補充時指出，倘若城規會在四月份的會議上批准有關的第 12A 條申請，把該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶，則即使就該「住宅(甲類)」地帶擬備的規劃大綱擬稿獲得批准，亦不再適用，因此，小組委員會對規劃大綱作出考慮，將不會妨礙其對有關第 12A 條申請作出決定。

78. 主席指出，第 12A 條申請和規劃大綱擬稿是兩項不同的工作，小組委員會須按照不同程序和做法處理。除非小組委員會已批准就該地點提出的第 12A 條申請，否則小組委員會負責的所有其他規劃工作，即擬備和修訂規劃大綱的工作仍須按照該地點現時「住宅(甲類)」的地帶區劃進行。

79. 委員提出以下問題：

- (a) 擬備規劃大綱的工作是否有急切性；
- (b) 延期考慮規劃大綱會否造成嚴重時間損失；
- (c) 最近有人聲稱發現城隍廟遺址和其他遺址是否足以支持延期對規劃大綱作出考慮；以及

- (d) 倘若在考慮第 12A 條申請前該地點已經出售，會造成什麼影響。

80. 主席和秘書回答委員的問題如下：

- (a) 第 12A 條的申請可於任何時間提出，倘若小組委員會同意因應所接獲的第 12A 條申請而暫停其有關工作，小組委員會須考慮有關決定所造成的影響；
- (b) 倘若規劃大綱獲得批准，地政總署便會根據經核准的規劃大綱修訂有關的賣地文件，而有關修訂工作需時；
- (c) 可能發現更多遺址主要關乎規劃大綱的內容，當局可因應所發現的新證據在規劃大綱中加入新條款；以及
- (d) 賣地事宜概由地政總署負責。據了解，三名申請人的顧問已去信地政總署，要求延期批地。

81. 秘書在回答一名委員的問題時指出，小組委員會曾就另一出售地點涉及的同類問題，徵詢律政司的意見，律政司當時表示，考慮改劃地帶要求和賣地是兩項獨立事宜，有關土地是否剔除於賣地表以外須由地政監督決定。

#### 商議部分

82. 小組委員會其後花了不少時間討論應否延期對規劃大綱作出考慮、在哪些情況下應延期作出考慮，以及延期會帶來什麼影響。討論內容撮錄如下：

- (a) 假若同意作出延期後陸續接獲多宗第 12A 條申請，則擬備規劃大綱以便為有關發展提供指引的工作將無限期拖延；
- (b) 《城市規劃條例》的條文不應援引作停止行政措施（例如賣地）的工具。市民如希望政府暫停賣地，有關要求應直接向地政總署提出，而不應向城規會提出；以及

(c) 倘若批准這宗延期要求，會為其他同類要求立下不良先例。

83. 基於上述各項意見，委員普遍認為小組委員會應繼續對規劃大綱作出考慮。

[陳弘志先生此時離席。]

84. 一名委員表示市民未必理解城規會的辦事程序和方法以及作出有關決定的理據所在，他擔心城規會繼續考慮該規劃大綱會令市民產生誤解。主席回答時表示，小組委員會或城規會在會議完結後一般會舉行新聞簡報會，城規會發言人可藉機向市民解釋小組委員會就這宗個案進行的討論和所作決定。

85. 主席就委員提出的意見作出總結，表示處理規劃大綱和第 12A 條申請是兩項獨立的工作，小組委員會應分開考慮。小組委員會對規劃大綱作出考慮，不會妨礙其對第 12A 條申請作出決定，因此，主席建議小組委員會繼續對規劃大綱作出考慮，委員表示同意。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

#### 考慮規劃大綱修訂本

86. 秘書告知委員，中西區關注組就該地點的文物價值提交兩頁資料，有關資料已在會議席上提交委員參考。

87. 總城市規劃師／特別職務李志苗女士和城市規劃師／特別職務陳巧賢女士此時應邀出席會議。主席歡迎她們出席會議，並繼而請總城市規劃師／特別職務李志苗女士向委員簡述規劃大綱擬稿的背景資料。

88. 李志苗女士借助 Powerpoint 軟件簡介該規劃大綱擬稿，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 規劃大綱擬稿的背景資料：小組委員會於二零零六年十一月十七日考慮規劃大綱擬稿，並同意擬稿中發展該地點所採納的發展密度為可以接受，同時亦

同意規劃大綱擬稿適合進行公眾諮詢。二零零六年十二月十三日，規劃署就規劃大綱擬稿諮詢中西區區議會轄下食物環境衛生及工務委員會；

- (b) 當局共接獲三份意見，包括來自食物環境衛生及工務委員會、一些中西區區議員和其他有關人士，以及中西區關注組的意見，他們主要反對把該地點劃為住宅地帶。提意見人要求把該地點改劃為「政府、機構或社區」或「休憩用地」地帶，部分人士同時反對規劃大綱擬稿。提意見人亦提出對古蹟保護，在區內提供公眾休憩用地和社區設施，以及對交通和環境問題的關注；
- (c) 當局已就接獲的公眾意見諮詢政府相關政策局和部門，規劃署和相關政策局及部門對有關意見作出如下回應：

#### 土地用途地帶區劃

- (d) 該地點在《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》中被劃為「住宅(甲類)」地帶，由一九五一年至一九九七年多年來一直用作已婚警察宿舍的住宅用途。該地點是於一九九八年由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，該地點的「住宅(甲類)」地帶區劃自此維持不變；
- (e) 小組委員會於二零零五年十一月二十五日拒絕一宗編號 Y/H3/1 的第 12A 條申請。該宗申請由四名區內人士提出，擬把該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。小組委員會議決當局須擬備規劃大綱，為該地點日後的發展訂定指引，藉以回應區內人士的訴求，包括保留該地點的文化遺產和歷史特色；避免侵佔古牆和樹木的範圍；訂定最高發展密度；以及闢設更多公眾休憩用地。規劃大綱擬稿乃據此擬備；

[李慧琼女士此時重返會議席上。]

### 古蹟保護

- (f) 對於公眾意見認為當局未能充分保存沿士丹頓街和鴨巴甸街的古圍牆，古物古蹟辦事處的意見是，只有圍牆的花崗岩柱腳和石柱是中央書院遺迹，部分牆身結構更是其後重建的。因此，民政事務局局長建議保存沿士丹頓街和鴨巴甸街圍牆的原花崗岩柱腳和石柱(不論是否在原位保存)，以便為未來發展在設計方面提供靈活性。不過，規劃署對這方面的要求更為嚴格，要求盡量整體保存所有四堵圍牆，以反映其歷史價值；
- (g) 規劃大綱擬稿訂明建築物結構的最少退入範圍，以免侵佔歷史構築物範圍和生長在牆上的樹，或對其造成其他不良影響。有關規定將載入契約條件內，以確保古牆和生長在牆上的樹得到保存和保護；
- (h) 規劃大綱擬稿在保留該地點長期以來的住宅用途之餘，亦訂明該地點內所有歷史特色均須保留，包括保留整個下層平台作公眾休憩用地，並須長期加以保養。該地點的保留價值將會隨着未來發展而提升；

### 提供休憩用地

- (i) 由於分區計劃大綱圖範圍內的鄰舍休憩用地不足，加上市民強烈要求在該地點闢設更多公眾休憩用地，規劃大綱擬稿規定須在下層平台提供 1 200 平方米公眾休憩用地。與現時的賣地條款比較，擬增加的公眾休憩用地為 200 平方米，增幅達 20%，不單可以紓緩公眾休憩用地不足的問題，亦可保留整個下層歷史平台。此外，當局亦計劃在該地點附近增設鄰舍休憩用地。由於中西區內有約 13 公頃過剩的鄰舍／地區休憩用地，應可解決分區計劃大綱圖範圍內鄰舍休憩用地不足的問題。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長明確表示，日後待發展商完成建築工程後，該 1 200 平方米公眾休憩用地會交由康文署管理和保養；該公眾休憩用地亦會開放予市民使用；

### 提供社區設施

- (j) 在分區計劃大綱圖範圍內提供的社區設施大致足夠，區內對安老院的需求最大。在該地點範圍內將會設置一個垃圾收集站和設立一所安老院，有關規定已載入規劃大綱擬稿；

### 交通和環境事宜

- (k) 運輸署認為直至二零一一年，中區的道路網絡可應付區內所有已知發展所產生的交通流量。當局已就規劃大綱擬稿諮詢運輸署，而該署並無提出任何負面意見。由於規劃大綱建議削減可建總樓面面積，與現時賣地條款比較，減幅達 34%，故此，該地點的擬議發展對交通造成的影響會相應減少；
- (l) 對於噪音和空氣污染等環境問題的關注，環境保護署認為規劃大綱提出的住宅和休憩用途均與區內住宅用途在性質上相互協調。規劃大綱擬稿建議大幅削減可建總樓面面積(-34%)及降低建築物高度(-20米)，以保存山脊線和海港的景觀；

### 臨時收容無家可歸租戶

- (m) 一些中西區區議員及相關人士建議把前宿舍用作臨時的調遷地點，以收容區內受取消租金管制影響變成無家可歸的租戶，政府產業署署長的意見是，前宿舍破舊不堪，不符標準，並不適合任何人居住；
- (n) 規劃大綱擬稿在保護古蹟之餘，亦容許在該地點進行合適的發展；

### 建議略為修訂規劃大綱擬稿

- (o) 在食物環境衛生及工務委員會會議上，有與會人士關注沿士丹頓街和鴨巴甸街的圍牆將不獲妥善保存，民政事務局局長的意見是，只要保存原花崗岩柱腳和石柱，不論是否在原位保存，有關圍牆均可修

建，例如為該地點闢設汽車和行人通道出入口。不過，規劃署建議採取更嚴格規定，要求盡量整體保存所有護土牆和圍牆，以充分反映該地點的歷史價值；以及

- (p) 建議略為修訂規劃大綱擬稿第 5.2 段，以清晰明確表達有關規定：

「5.2 日後發展必須遵守民政事務局局長和古物諮詢委員會於上文提出的建議，以保存該地點的文化遺產和歷史特色。此外，根據上文第 5.1(a)和(b)段所述，必須盡量確保護土牆和圍牆整體得以保存，以反映其歷史價值。在該地點進行任何發展工程之前，必須諮詢古物古蹟辦事處。」

[林群聲教授此時離席。]

89. 委員提出的多個問題撮錄如下：

- (a) 在修訂規劃大綱時，是否已考慮到近期對古蹟保護的關注，以及有否就這方面的關注進一步諮詢古物古蹟辦事處和地政總署；
- (b) 政府會否在批地前清拆現有建築物，以便進一步調查該地點的考古潛藏；
- (c) 該地點範圍內所有已知的文化遺產和歷史特色是否悉數載於規劃大綱；以及
- (d) 該四堵圍牆是否得以保存。

[梁乃江教授此時離席。]

90. 李志苗女士回答如下：

- (a) 古物古蹟辦事處指出，中央書院大部分校舍已於第二次世界大戰期間遭破壞，至於最近有人指稱該地點是城隍廟遺址，古物古蹟辦事處現正進行有關評

估，以確定該指稱屬實與否及其保存價值(如有的話)；

- (b) 委員認為可能有需要在批地前於該地點作進一步調查和發掘，這方面的意見會向古物古蹟辦事處轉述；
- (c) 古物古蹟辦事處指出，規劃大綱所訂的古蹟保護要求涵蓋所有已知文化遺產和歷史特色；以及
- (d) 民政事務局局長的意見是，只要保存原花崗岩柱腳和石柱，不論是否在原位保存，有關圍牆均可修建，例如為該地點闢設汽車和行人通道出入口。不過，現時建議採取更嚴格的規定，要求盡量整體保存所有護土牆和圍牆，以充分反映該地點的歷史價值；

91. 麥力知先生說，政府無意在批地前清拆現有構築物及在該地點進行發掘，而是把該地點連同現有構築物一併出售，但出售土地必須符合規劃大綱列明的保育規定。

92. 秘書告知委員，根據條例第 12A 條提出申請的申請人曾向城規會要求參與討論規劃大綱的會議。主席說，城規會辦事程序與方法並無條文規定城規會必須受理這種要求。秘書在回應一名委員的問題時表示，城規會秘書處已告知申請人有關資料。然而，申請人希望小組委員會備悉這項要求。

93. 在回應麥力知先生的問題時，李志苗女士指古物古蹟辦事處已就該地點的歷史構築物進行施工前測量。

94. 一名委員對規劃大綱沒有特別意見，但建議該區的鄰舍休憩用地既然不足夠，當局可考慮把該地點用作休憩用地用途。主席回應說，規劃大綱已建議把可建總樓面面積和公眾休憩用地較目前的賣地條款所規定的，分別減少 34% 和增加 20%。考慮到因應人口集中程度現有和計劃的休憩用地分布情況，很多方法都能夠解決休憩用地不足的問題。因此，在有關地點提供休憩用地與進行適度發展之間，規劃大綱已取得平衡。是否把該地點完全發展為休憩用地一事，屬於修訂用途地帶事宜，會於處理第 12A 條申請時考慮。

95. 兩名委員認為，當局應制訂補救措施，以保護日後發展在平整土地時可能發現的文物。一名委員提到規劃大綱第 5.1(f) 段，建議把「歷史構築物」改作「歷史特色」，以擴闊對該地點古蹟保護要求的詮釋。

96. 麥力知先生關注批地後若在該地點發現文物而須進行發掘工作，延誤日後發展，或會導致該地點日後的買家提出索償。李志苗女士回應說，規劃署可與古物古蹟辦事處進一步磋商，把可能再發現文物的安排包括在規劃大綱規定提交的保育計劃內。另一名委員則認為，由於規劃大綱和賣地文件已清楚列明古蹟保護的要求，因此發展者在計算地價時必須顧及潛在風險。

[黃遠輝先生此時離席。]

97. 主席說，鑑於委員關注到進行發展期間可能發現文物，規劃大綱第 5.1(f) 段提及的保育計劃必須引申至「將來可能發現的歷史特色... 須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求」。委員贊同此看法。

[邱小菲女士此時離席。]

98. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 留意在文件第 3 部分所撮錄及附件 III 至 V 詳載有關公眾對規劃大綱擬稿的意見；
- (b) 同意文件第 5.1 段所述及附件 VII 所載有關略為修訂規劃大綱擬稿的建議；以及
- (c) 通過文件附件 VII 所載的規劃大綱修訂本，把規劃大綱第 5.1(f) 段略為修訂為「發展商日後須就保存和保養已在／將來可能在該地點發現的歷史特色提交一份保育計劃，而有關計劃須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

[麥力知先生此時暫時離席。]

[主席多謝總城市規劃師／特別職務李志苗女士和城市規劃師／特別職務陳巧賢女士出席會議解答委員的問題。李女士和陳女士此時離席。]

### 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 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/493 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角花園街 94 至 96 號  
(九龍內地段第 3333 號餘段和 3334 號餘段)  
經營「商店及服務行業」和開設「辦公室」  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/493 號)
- 

#### 簡介和提問部分

99. 申請地點位於一項核准的市區重建局(下稱「市建局」)發展建議地盤範圍內(即「波鞋街」)，因此下列委員就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 為市建局的非執行董事；
- 夏鎂琪女士 - 為市建局規劃、拓展及文物保護委員會  
(因事缺席) 的增選委員；
- 麥力知先生 - 為地政總署署長的助理，而該署署長是  
市建局的非執行董事；
- 陳家樂先生 - 為市建局的非執行董事；

黃澤恩博士 - 近期與市建局有業務往來；以及  
林雲峰教授 - 近期與市建局有業務往來。  
(因事缺席)

100. 由於主席和副主席已申報利益，須在討論時避席，因此主席建議延期考慮申請，並把申請提交城規會考慮。委員贊同此建議。

101. 秘書告知小組委員會，洗衣街、花園街及奶路臣街重建行動組於會議當日提交的請願信已在會上供委員參考。行動組請城規會拒絕有關申請及盡快落實市建局發展建議。

#### 商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，並把申請轉介城規會考慮。

[杜本文博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/K4/49 擬放寬劃為「政府、機構或社區(5)」地帶的石硤尾歌和老街和達康路交界處的建築物高度限制，由主水平基準上 112 米放寬至主水平基準上 130 米，以便發展香港城市大學多媒體大樓  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/49 號)

---

103. 這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提出，而由於林群聲教授和陳曼琪女士分別是城大的講座教授和校董會成員，因此他們就此議項申報利益。不過，申請人已要求城規會延期考慮其申請，故林教授和陳女士可繼續參與會議。

#### 簡介和提問部分

104. 小組委員會備悉申請人於二零零七年一月二十五日要求城規會延期考慮其申請，以便預備擬提交的背景資料。

## 商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意提醒申請人，給予兩個月的時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[陳曼琪女士此時暫時離席；杜本文博士此時重返會議席上。]

## 議程項目 13

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/73-4 擬對劃爲「住宅(丙類)2」地帶的荃灣西汀九  
第 399 約地段第 414 號餘段和 415 號的核准計劃  
作出修訂，以進行擬議低層和低密度住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/73-4 號)

---

### 簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生請委員留意會上提交的替代頁第 4 頁，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) 擬議低層和低密度住宅發展，以 1.2 倍爲最高地積比率(對核准計劃的修訂)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 荃灣民政事務專員接獲兩份區內人士的反對，表示對申請作出太多修訂有所憂慮；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 10.1 段，即這項計劃是對先前核准計劃的修訂，但主要發展規範(包括擬議用途、地盤面積、地積比率和總樓面面積)並無改變。此外，當局認為可以接受因增加游泳池深度以及重新分配停車場與地面住用部分之間的樓層高度，而把上排屋宇進一步提高至 16.65 米。至於區內人士的反對，值得注意的是現行的《城市規劃條例》並無限制修訂的次數。

[麥力知先生此時重返會議席上。]

107. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

108. 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二零零八年十月十五日止；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) 計劃並實行申請所建議的噪音紓解措施，而有關措施和實行情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 在公共污水收集系統未啓用前，設計場內污水處理廠與青山公路沿途擬議污水渠之間的排水渠、建造該排水渠及負責日後的保養，而有關安排必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在公共污水收集系統啓用後，設計並建造擬議發展與該系統之間的接駁設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 設計並提供緊急車輛通道和落實消防設施，而有關通道和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，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。

109. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 在擬議場內污水處理廠和排水設施排放污水前，向環境保護署轄下有關的地區污染管制辦事處申請排水的牌照；
- (b) 聯絡路政署署長以查詢配合連接 R3 路的通道路線，以及確保毗連的護土牆不會承受額外荷載；
- (c) 聯絡地政總署署長，以便在落實擬議發展前完成換地程序；
- (d) 向屋宇署署長查詢符合《建築物條例》及附屬法例的住宅建築物設計細節；以及
- (e) 向土木工程拓展署署長查詢有關提交和落實天然山坡災害研究的事宜。

[陳曼琪女士此時重返會議席上。]

[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問題。陳女士和顧先生此時離席。]

### 九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/80 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
何文田太子道西 268A 號 E 座地下  
(九龍內地段第 2135 號 A 分段第 5 小分段)  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/80 號)
- 

### 簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 12 份公眾意見，表示反對這宗申請，理由是土地用途不協調，對居民造成滋擾並帶來交通影響；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 至 10.3 段，即當局認為擬議用途與有關建築物和附近的發展並非不相協調；有關處所有獨立通道直達，而且建築物亦有專用入口供居民進出，理應不會造成滋擾；以及運輸署對於申請的交通事宜沒有反對。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附加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。這項規劃許可的有效期至二零一一年二月二日止；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。

113. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就《教育條例》和《教育規例》訂明的學校註冊程序，徵詢教育統籌局學校註冊小組的意見；
- (b) 留意當局批准這宗申請不表示有關發展符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人必須直接向屋宇署總屋宇測量師／九龍取得所需的許可；以及
- (c) 與上述建築物的有關擁有人解決涉及這項發展的土地問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/522 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 Q 室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/K14/522 號)
- 

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K14/523 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 H 室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/K14/523 號)
- 

114. 小組委員會留意到編號 A/K14/522 和 523 的兩宗申請是爲了在同一工業大廈地下經營商店及服務行業(陳列室)而提出的，因此同意把這兩宗申請一併考慮。

### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門(包括消防處、屋宇署和運輸署)的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份支持申請的公眾意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對有關申請。

116. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

117. 主席表示，這兩宗申請符合有關「城市規劃委員會規劃指引」的規定。

118. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零零九年二月二日止；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) 提交並落實申請處所消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途展開前未有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，並於同日撤銷，不再另行通知。

119. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就申請的擬議商店及服務行業用途(陳列室)，包括申請處所的面積，向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書；
- (b) 就擬議更改用途事宜，委任認可人士提交建築圖則，證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (c) 在公共排水渠和污水渠附近施工時，工作人員必須極為審慎，以免騷擾、干擾或損壞排水渠和污水渠。如因擬議發展的工程而引致公共排水渠／污水渠出現任何淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的問題。陳先生和蘇女士此時離席。]

## **議程項目 15**

### **其他事項**

120. 議事完畢，會議於下午十二時五十分結束。