

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年六月二十二日上午九時
舉行的第 352 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	
林雲峰教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
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	
環境保護署首席環境保護主任(市區評估) 李韓琇玲女士	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

林群聲教授

地政總署副署長(一般事務)

梁玉書先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年六月八日
第 351 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年六月八日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 351 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. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

[陳華裕先生和盧劍聰先生此時到達加入會議。]

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/K9/2 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》，
把紅磡蕪湖街 83 號
由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/2A 號)
-

簡介和提問部分

3. 規劃署九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九

龍劉長正先生及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

李頌熹先生
呂立基先生
楊詠珊女士
谷祖安先生
潘啓文先生
莫家樑先生
李茵女士

[陳弘志先生和梁剛銳先生此時到達加入會議。]

4. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請九龍規劃專員陳國榮先生向委員簡介這宗申請的背景。

5. 陳國榮先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並按文件詳載的內容陳述了下列要點：

(a) 申請人擬把申請地點在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶，以便把一幢現有的 25 層商業／辦公室樓宇(連地庫一層)改建為一所酒店，地積比率為 12.033 倍。在紅磡分區計劃大綱圖的「商業」地帶內，「酒店」是經常准許的用途，而准許的地積比率是 12.0 倍。根據申請人提交模擬計劃，擬議酒店發展的地積比率和建築物高度會與現有商業／辦公室樓宇相同，而且會提供合共 398 個客房，房間面積由 13.2 平方米至 26.14 平方米不等；

(b) 一九九三年十一月，小組委員會批准位於申請地點的現有商業／辦公室樓宇，地積比率為 12.0 倍。其後，建築事務監督就現有建築物批給 0.033 倍的額外地積比率，以便為申請地點兩個斜角撥供公眾。有關的商業／辦公室樓宇於一九九六年落成。二零零六年九月八日，城市規劃委員會(下稱「城規

會」)在覆核後駁回擬在申請地點興建酒店的先前規劃申請(編號 A/K9/206)，而該項酒店發展建議與目前的模擬計劃相同。城規會拒絕申請的理由是基於有關酒店發展建議的非住用地積比率超過「住宅(甲類)」地帶內非住用建築物的最高地積比率限制，故沒有條文訂明城規會可就該酒店發展批給規劃許可。申請人其後向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴，而有關上訴已訂於二零零七年七月初考慮；

- (c) 申請地點位處紅磡商業／住宅區，區內建有高層為住宅樓宇和低層為商業／零售用途的綜合用途建築物。附近發展以住宅為主，同時亦有少數商業／辦公室樓宇；
- (d) 已諮詢的政府部門包括運輸署在內，不反對這宗申請，或沒有提出負面意見；
- (e) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。在「住宅(甲類)」地帶內，最高非住用地積比率為 9.0 倍。在分區計劃大綱圖訂明地積比率限制前，申請地點有一宗商業／辦公室樓宇的規劃申請曾獲批准，地積比率為 12.0 倍。若申請地點為進行酒店發展而由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶，可能被視作為酒店取得額外地積比率的「另類」途徑。批准這宗申請可能會為其他同類申請立下不良先例。若同類申請獲得批准，累積影響所及，會改變該區的「住宅(甲類)」地區特色，同時對區內交通和基建造成不良影響。

6. 李頌熹先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並提出了下列要點：

- (a) 有關上訴已訂於二零零七年七月四日由上訴委員會考慮。倘這宗申請獲得批准，雙方便無須進行這種

消耗時間和資源的上訴聆訊程序，而且對這宗個案實在是毫無必要進行上訴的；

- (b) 這宗申請涉及技術問題而非規劃問題。各政府部門對於這宗申請均無負面意見，當局亦未有接獲公眾意見，顯示有關建議在基建和交通影響方面都可以接受，同時亦為公眾所接受。此外，屋宇署會根據《建築物(規劃)規例》考慮酒店發展優惠的申請及是否接納支援設施，而旅遊事務專員亦非常支持這宗申請；

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

- (c) 規劃署是唯一反對這宗申請的部門，而該署提出「住宅(甲類)」地帶的最高非住用地積比率為 9.0 倍是上訴事項。在九龍實行地積比率管制前，規劃署進行了一項名為《九龍建築物密度研究》的綜合研究。該項研究已顧及各項因素，包括交通和基建容量及現有建築物的發展密度，以及所有核准發展建議(包括地積比率為 12.033 倍的現有商業／辦公室樓宇)。改劃地帶的申請不涉及額外地積比率，對上述各方面應該不會有不良影響；
- (d) 申請人並無要求額外地積比率，因此改劃地帶申請被視為「另類」途徑是不能接受的事。申請人先前循適當途徑提出規劃申請，而改劃地帶申請只是達到目的的另一方法；
- (e) 就市區更新而言，城規會應該鼓勵建築物擁有人翻新及修葺現有建築物，以配合轉變的情況，而不是進行清拆或重建。此外，城規會應推動良好規劃；
- (f) 把辦公室樓宇改建成一所酒店能符合該區對酒店的需求，有助旅遊業的發展。酒店提供住宿安排，與「住宅(甲類)」用途地帶的特色相似；
- (g) 這宗個案情況較為特別，令人懷疑是否會成為先例。至於規劃署擔心該區交通和基建可能會受到累

積的不良影響，每宗申請的申請人須提交交通影響評估及其他影響評估，而當局會按個別情況考慮該等評估；

- (h) 當局若拒絕這宗申請，擬在紅磡車站附近興建 400 個房間的酒店計劃便會告吹，同時令附近商店失去商機，區內交通亦不能得到改善。再者，為符合現行的法定限制而減低現有地積比率，整幢建築物有需要清拆以進行重建，或拆去現有建築物五層半樓層，這並非良好規劃；以及
- (i) 城規會對申請作出的決定須平衡各項考慮因素。申請人願意尋求可達到相同目標的其他方法。

7. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有沒有同類申請，即把紅磡分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶的修訂用途地帶申請；
- (b) 現有商業／辦公室樓宇的佔用率；以及
- (c) 蕪湖街已非常擠塞，酒店用途是否能改善該區的交通情況。

8. 根據一份於會議上顯示的圖則，陳國榮先生回答說，在分區計劃大綱圖訂明地積比率管制前，紅磡區共有 11 幢商業／辦公室樓宇先前獲得建築事務監督或城規會批准，地積比率由 11.0 倍至 14.97 倍不等。李頌熹先生回應說，現有建築物約有九成的佔用率，顯示該區雖劃為「住宅(甲類)」地帶，但區內對商業用途的需求甚殷。不過，在「住宅(甲類)」地帶以超過 9.0 倍的地積比率重建那些現有商業／辦公室樓宇作其他用途，須徵得所有業主的同意。有關建築物可能是唯一涉及單一業權的建築物，重建／改建機會較大。根據連同申請提交的交通影響評估報告所載，酒店帶來的交通會較辦公室帶來的交通為少，特別是在早上的繁忙時間。盧劍聰先生補充說，酒店每天在不同時段都會有車輛進出，而酒店發展帶來的交通及繁忙時間的交通，一般會較商業或住宅發展的為少。

9. 主席詢問為酒店特別劃設的用途地帶，會否較「商業」地帶更能符合申請人的意向。李頌熹先生在回應時確定把有關用地改劃作「商業」地帶的修訂建議是為進行酒店用途。他說為進行酒店用途，申請人過去已考慮「商業」地帶以外的其他用途地帶建議。然而，考慮到新的用途地帶建議難以實行，因此沒有作進一步研究。但若小組委員會建議其他做法，申請人願意考慮，以免進行不必要的上訴程序。

10. 主席詢問在一九九三年，土地擁有人曾否反對用途地帶限制。陳國榮先生回應說，申請人提出的反對是針對把申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，以及在先前的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/7》的《註釋》所訂明的地積比率限制；申請人反對的主要理由是有關修訂會有效地避免申請人對地積比率為 12.0 倍的核准發展作出重大改變。城規會決定不順應反對而對分區計劃大綱圖作出修訂，理由是有需要保留「住宅(甲類)」用地，以確保申請人履行規劃許可附帶條件；地積比率已按現有和計劃基建容量訂於相應的水平；以及對核准計劃的所有重大改變須當作第 16 條申請重新向城規會提出。李頌熹先生說，不接納反對的主要理由是申請地點已獲批給規劃許可，以確保申請人履行規劃許可附帶條件。

11. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，因此主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後會進一步商議申請，並於稍後通知申請人有關小組委員會的決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

商議部分

12. 方和先生說，他是申請人宏豐佳有限公司的控股公司莊士集團主席的普通朋友。小組委員會認為方先生所涉的並非直接利益，並同意他可繼續參與會議及此議項的討論。

13. 一名委員說，在分區計劃大綱圖訂明的用途地帶及有關的地積比率限制為日後發展提供清晰的指引，因此應該保留。申請人聲稱申請不是規劃問題而是技術問題的說法有所誤導，

因為這宗個案會有廣泛的規劃影響。幾名委員同意並補充說，當局應從多方面考慮這宗申請包括規劃意向和整個地區的整體規劃，而規劃方面的累積影響亦應予考慮。

14. 秘書在回應主席時，澄清分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶的「註釋」訂明，任何新發展或現有建築物的重建，不得引致整幢為住用建築物的地積比率超過 7.5 倍，或一幢建築物內住用與非住用各佔部分的地積比率超過 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。至於純粹為非住用的建築物，最高地積比率不得超過 9.0 倍。秘書請委員留意先前的法律意見已確定坐落在「住宅(甲類)」地帶內申請地點的擬議酒店發展，最高地積比率不得超過 9.0 倍。

15. 秘書在回應一名委員的問題時說，「住宅(甲類)」地帶先前有規劃申請獲批准作商業用途。批准改劃用途地帶的申請，會為「住宅(甲類)」地帶內製造零碎的「商業」地帶，而且會為區內其他同類申請立下不良先例。

16. 另一名委員詢問考慮申請時，不良先例有多大關係。主席解釋，先前個案是重要的考慮因素之一。儘管如此，當局仍會就每宗申請的個別情況作出考慮。秘書補充說，在上訴委員會考慮的數宗上訴個案中，已確定在考慮規劃申請時考慮先例的影響是合理做法。

17. 一名委員不支持這宗申請，理由是酒店會帶來大量旅遊車，使該區的交通情況，特別是蕪湖街的情況惡化。盧劍聰先生說，個別酒店發展若設有足夠的泊車及上落客貨設施，會較辦公室或住宅發展帶來較少交通。若把酒店集中同一街道／地區，有需要對交通影響作個別評估。現時沒有足夠資料，證明批准同類申請的累積影響會對該區的交通造成不良影響。

18. 一名委員說，沒有足夠資料／優越之處支持把有關用地改劃為「商業」地帶，以便給予酒店發展較高的地積比率。另一名委員同意並認為在以住宅為主的地區劃設「商業」用途地帶的建議並不適當。

19. 一名委員說，酒店用途會為住宅區帶來生氣，而且大致上與住宅用途為主的地區互相協調，但發展密度須符合目前的

用途地帶限制。

[陳家樂先生此時離席。]

20. 主席說，批准這宗申請會給予申請地點整體批准，發展「商業」地帶內經常准許的其他用途，但部分商業用途與住宅區可能不相協調。此外，把現有商業／辦公室樓宇改建成一所酒店尚有其他方法，例如清拆數層樓層或修改內部布局以減低地積比率，便可符合「註釋」訂明的限制。申請人未有證明曾尋求其他方法在申請地點進行酒店發展。

21. 考慮到委員普遍不支持這宗申請，小組委員會同意委員的意見應適當地在反對理由反映出來。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂分區計劃大綱圖的申請，理由如下：

- (a) 申請書沒有提出充分理據或規劃優點，以支持改劃用途地帶的建議，以便為該區的酒店發展取得較高的地積比率；
- (b) 批准這宗申請會令「住宅(甲類)」地帶中出現一塊單獨的「商業」用地，與區內整體特色不相協調。此外，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。若同類申請獲得批准，累積影響所及，會改變該區的「住宅(甲類)」地帶的特色，同時對區內基建造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為申請地點批給整體的許可，發展「商業」地帶內經常准許的其他用途。部分商業用途可能不符合住宅區的特色。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/K9/3 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》，把紅磡鶴園街 9 至 13 號、民樂街 18 至 28 號和民裕街 37 至 53 號由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/3 號)
-

23. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司一所附屬公司所提交。黃澤恩博士與長江實業(集團)有限公司近期有業務往來，因此就此議項申報利益，並已暫時離席。

簡介和提問部分

24. 規劃署九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

陳炳釗先生

何廣毅先生

盧建業先生

康冠偉博士

25. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請九龍規劃專員陳國榮先生向委員簡介這宗申請的背景。

26. 陳國榮先生向小組委員會簡介，在當局發出文件後，接獲環境保護署就申請人提交的進一步資料所表達的詳細意見，而有關意見已於會上提交供委員參閱。陳國榮先生借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列要點：

- (a) 申請人建議把在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便把該處重建作商業／住宅發展；申請地點目前有四幢多層工業樓宇，包括康力投資大廈和凱旋工商中心一期、二期及三期)。建議把「住宅(戊類)」地帶

內整幢為住用建築物的最高地積比率訂為 7.5 倍，以及一幢建築物內住用與非住用各佔部分的地積比率訂為 9.0 倍。為確保當局能夠對重建施以足夠的管制，同時妥善地解決任何環境界面問題，在「住宅(戊類)」地帶內進行住宅發展必須取得規劃許可；

- (b) 根據模擬計劃，申請地點目前是申請人擁有的康力投資大廈的所在地點，會發展一幢 47 層高的綜合商業／住宅樓宇，住用及非住用地積比率分別為 7.5 倍及 0.9375 倍，建築物高度訂於主水平基準上 150 米，共提供 440 個單位。擬議計劃的布局細節載於文件繪圖 Z-9 和 Z-10；
- (c) 申請地點所在範圍以北、東及南，主要為工業 - 辦公室樓宇，目前劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。緊接西面的是劃為「商業」用途地帶的紅磡商業中心，而西面較遠處是劃為「住宅(甲類)」地帶的已建設住宅區。毗連申請地點南面於民裕街是一條高架道路；
- (d) 馬頭圍道以西的現有工業 - 辦公室樓宇樓齡大多超過 30 年，而東面近海旁的樓宇則較新，樓齡介乎 11 至 30 年。申請地點附近的建築物羣多數是已落成 21 至 30 年的樓宇。由於該區先前受到機場高度限制所規限，現有建築物主要在主水平基準上 50 至主水平基準上 60 米，夾雜若干較新的住宅發展（最高建築物高度約為主水平基準上 104 米）；
- (e) 政府部門對這宗申請沒有特別的負面意見，只有環境保護署基於環境噪音的規劃事宜不支持申請。由於申請地點南面毗鄰民裕街天橋，道路交通噪音水平可能超出《香港規劃標準與準則》訂明的有關噪音標準，而且亦沒有實際途徑確保噪音緩解措施得以實行。此外，局部批准進行重建可能會引致工業／住宅用途毗鄰而立所產生的問題，同時局限了日後的晚間工業工序。再者，申請人的工業噪音影響評估並非評估最壞的情況，而所提交的污水影響評

估報告亦不令人滿意；

- (f) 在法定公布期內，當局接獲 12 份公眾意見，其中 10 份反對申請，主要理由是該區適宜用作工商業用途；擬議用途地帶會對本地工業和經濟造成不良影響；該區交通繁忙，就環境而言不宜用作住宅用途；以及紅磡區內有足夠土地發展住宅用途。其餘兩份意見則支持申請，理由是申請可解決重型車輛造成的交通擠塞問題；以及
- (g) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.2 段，即該區是發展已久的商業和工業區，經濟發展蓬勃。除康力投資大廈外，另外三幢大廈的空置率較全港平均空置率為低，而建築物均處於合理和良好的狀況。香港 2030 研究預計長遠而言，「其他指定用途」註明「商貿」地帶必須有額外樓面空間，以維持香港的經濟增長，而擬議改劃用途地帶會減少日後可作商貿用途的土地供應。擬議的「住宅(戊類)」地帶與附近發展不相協調，而局部重建會帶來工業／住宅用途毗鄰而立所產生的問題。此外，批准這宗申請會為該區其他同類的改劃用途地帶申請立下不良先例，導致「其他指定用途」註明「商貿」地帶樓面空間的累積損失，以及對區內的交通、基建、休憩用地和政府、機構或社區設施的提供造成不良影響。

[杜本文博士此時暫時離席。]

27. 陳炳釗先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並按文件詳載的理由陳述了下列要點：

- (a) 二零零六年十一月就所涉的四幢工業樓宇空置率進行的一項調查，結果顯示該四幢樓宇的空置率介乎 16% 至 38%，遠高於規劃署調查所得的結果。調查報告的三份副本已於會上提交供委員參閱；
- (b) 根據文件第 8.1.5(b)和(c)段所詳載環境保護署署長的意見，於土地界線量度的道路交通噪音水平預計會過高，而且沒有實際措施可確保建築物布局和

噪音紓解措施得以實行。申請人就此澄清擬議住宅發展不會發展至地盤邊緣，而噪音影響方面，亦會實行適當的噪音紓解措施，以便完全遵守《香港規劃標準與準則》的噪音標準。把有關用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，有助日後把土地重建作住宅用途時，仍須受城規會的管制所規限，及須訂明適當的規劃條件以確保發展者遵守限制；

- (c) 申請人對文件第 8.1.1 段所詳載總城市規劃師／策略規劃的意見沒有異議；意見指長遠而言，預計「其他指定用途」註明「商貿」地帶會有額外的土地需求。不過，需求並不在紅磡區。紅磡區已逐漸由一九六零年代的工業區轉變為今天以住宅為主的地區。自二零零一年把紅磡過剩的工業用地改劃為其他用途，包括「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，該地帶沒有任何重建作商業／辦公室樓宇或酒店用途的個案。紅磡區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的樓面空間空置率，已由二零零一年的 2.8% 提升至二零零四年的 5.3%，而樓面空間佔用率已由二零零一年年底的 1 799.5 平方米降低至二零零四年年底的 - 11 836.1 平方米。與九龍其他地區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的空置率和佔用率的改變比較，紅磡的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的空置率最高，而且佔用率為負數。在現有工業樓宇維持不變的情況下，這些建築物內已有不少非法改作其他用途。因此，「其他指定用途」註明「商貿」地帶只會繼續是名義上的用途地帶，會因財務上不可行而難以落實；

[林雲峰教授此時離席。]

- (d) 另一方面，住宅發展因越來越多人選擇搬往接近就業中心的都會區而出現額外需求，特別是在紅磡落成已久的住宅屋苑，因年青一代希望住在父母附近而有額外的住宅單位需求；

[杜本文博士此時重返會議席上。]

- (e) 紅磡區的現有「其他指定用途」註明「商貿」地帶可概括地分為兩個部分。民樂街以東的範圍是較現代和較新的建築物，街道亦較闊，而整個街區亦被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，因此維持「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用途地帶較為合適。相反，民樂街以西的範圍有較舊的工業樓宇位於住宅發展附近，而且街道狹窄而擠塞，街上有上落客貨活動，適宜改劃為住宅用途，以便土地用途模式變得較為合理。這樣有助推動分階段進行重建；
- (f) 雖然另外三幢工業樓宇涉及共有業權，重建前景可能令人憂慮，但這不應是無法解決的事宜，原因是城規會把有關用地改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶時已考慮這一點。若以重建作其他用途作為推動力，便有可能重新發展該區，而且現行法例亦有助徵集土地；
- (g) 根據顯示該區夜間情況的錄像，現有的「其他指定用途」註明「商貿」地帶並無優美街景，亦無甚生氣，而緊接申請地點西面的紅磡商業中心則顯得孤立。批准這宗申請以把有關地點重建為擬議的綜合商業／住宅發展，會為該區增添生氣，使之發展成為一個新樞紐地點。區內環境和交通情況會得到改善，而市景和街景亦得以美化；以及
- (h) 這宗申請帶來重新發展工業用地的機會。在世界各大城市亦有不少成功例子。批准這宗申請會令土地資源得到善用，同時改善市區景觀。

28. 李韓琇玲女士澄清，環境保護署就土地界線錄得過高噪音水平的意見，是根據申請人提交的噪音評估。陳炳釗先生在回應時確定對評估方法和結果沒有異議，但重申在實行適當的噪音紓解措施下，擬議住宅發展可完全符合有關噪音的標準。

29. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，因此主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後會進一步商議申請，並於稍後通知申請人有關小

組委員會的決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

30. 一名委員認為不應支持這宗申請，因為會帶來工業／住宅用途毗鄰而立所產生的問題，而該等問題是無法妥善地解決的。擬議住宅發展的建築物高度為主水平基準上 150 米，將會是除海名軒外區內最高的建築物，實在是過高。批准這宗申請可能會導致出現其他同類的工業 - 辦公室樓宇重建計劃，令屏風壁效應惡化。另外兩名委員亦有類似看法，並補充說申請地點面積廣闊，擬議住宅發展若建為主水平基準上 150 米高的建築物，將會變成一幢大型而與其他毗連發展完全不協調的建築物。根據文件圖 Z-9 所顯示，該等毗連發展的建築物高度少於主水平基準上 60 米。

31. 一名委員關注如何達到「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及當局會否為該區制訂建築物高度管制。主席在回應時說，城規會已對「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇用途施以靈活性，這些建築物的重建須視乎市場需求和私人計劃。考慮到公眾關心建築物高度，規劃署考慮建議在分區計劃大綱圖訂明建築物高度限制，以及按緩急次序分階段實施建築物高度管制。

32. 一名委員表示，當局收到不少毗連工業 - 辦公室樓宇的業主提出反對，理由是該區適宜作工商業用途，而改劃用途地帶會對本地工業和經濟造成不良影響，導致失去就業機會。這證明了該區對工業／辦公室空間有需求。

33. 一名委員詢問「住宅(甲類)」地帶與「住宅(戊類)」地帶的分別。秘書解釋說，「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是在市區和新市鎮地區進行綜合住宅發展，而最低三層用作商業用途。至於「住宅(戊類)」地帶，為解決工業與住宅用途毗鄰而立可能生的問題及環境問題，長遠的規劃意向是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，而這類計劃須向城規會提出申請。

34. 一名委員認為雖然申請的建議能為該區帶來新面貌，但

考慮到所涉的面積廣大及其相當高的地積比率和過高的建築物高度，批准這宗申請可能會對該區造成廣泛影響。因此，當局應全面地考慮這宗申請，顧及其他考慮因素。另一名委員說，申請人只擁有申請地點四幢建築物之一，但另外三幢建築物涉及分散業權。重建計劃可能難以實行，結果引致工業／住宅用途毗鄰而立所產生的問題。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂分區計劃大綱圖的申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於發展已久、商貿活動頻繁的紅磡商業和工業區。現有的「其他指定用途」註明「商貿」地帶適合該區；
- (b) 長遠來說，預計「其他指定用途」註明「商貿」地帶的樓面空間需求會增加，而且需要有額外的「其他指定用途」註明「商貿」用地，以維持香港的經濟增長。改劃用途地帶建議會減少商貿土地供應，影響香港長遠的經濟增長；
- (c) 擬議的「住宅(戊類)」地帶與鄰接地區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶不相協調；
- (d) 申請書沒有提供足夠資料，以證明申請地點內及申請地點與附近發展之間的工業／住宅用途毗鄰而立所產生的問題可得到解決；以及
- (e) 批准這宗申請會為該區其他同類的改劃地帶申請立下不良先例，導致「其他指定用途」註明「商貿」地帶樓面空間累積損失，以及對區內交通、基建、休憩用地和政府、機構或社區設施造成不良影響。

[九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／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(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K10/221 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭角九龍城道 42 至 46 號
(九龍內地段第 6274 號、6072 號和 4324 號)
進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/221 號)
-

簡介和提問部分

[黃澤恩博士此時重返會議席上。]

36. 九龍規劃專員陳國榮先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並按文件詳載的內容陳述了下列事項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 酒店發展建議；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共三份公眾意見，其中兩份反對這宗申請，理由是該區交通已非常繁忙，而且違例泊車及旅遊巴士上落乘客已令下鄉道和四川街出現嚴重擠塞。其他反對理由包括公安、公共衛生和溫室效應。另一名提意見人不反對這宗申請，但表示關注擬議發展可能造成的交通影響。九龍城民政事務專員說，小組委員會應考慮諮詢期內收集的所有意見；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，即與申請地點根據申請編號 A/K10/207 開設酒店(賓館)的先前核准計劃相比，這次的計劃只涉及輕微改變，而自先前申請獲

批准後，規劃情況沒有改變。擬議發展所在地區混合着住宅、零售和政府、機構或社區用途，建築物高度介乎 6 至 15 層，就用途和建築物高度而言並非與附近發展不相協調。此外，考慮到擬進行的是廉價酒店發展，以及區內有公共交通設施和街道泊車位，區內交通預計不會受到不良影響。關於這方面，運輸署不反對這宗申請。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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) 為有關發展設計並提供上落客貨區、旅遊車停車處和行人徑，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 提交排污影響評估報告並落實報告所提出的改善排污及加固工程，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 這宗申請獲得批准，不表示建築事務監督亦會批准發展者就擬議酒店發展提出的非住用地積比率建議及酒店支援設施的總樓面面積豁免。申請人應直接向屋宇署取得所需的許可。再者，若建築事務監督

不批給酒店發展優惠，特別是有關發展的非住用地積比率，而這次的計劃涉及重大改變，申請人或須向城規會提出新申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即遵守「認可人士註冊結構工程師作業備考編號 111」所訂明有關酒店發展優惠的條件，以及「認可人士註冊結構工程師作業備考編號 207」所訂明有關升降機槽位置的豁免的條件；
- (c) 向地政總署申請契約修訂；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點位處東九龍走廊沿途，擬議酒店必須有良好的外觀；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即平台必須提供美化環境設施，藉以提升有關發展的綠化質素；
- (f) 向民政事務總署總主任／牌照查詢為擬議酒店發展領取牌照的要求；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排必須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[黃澤恩博士和黃遠輝先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K15/79 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘油塘邨第四期和新九龍內地段第 6459 號(部分)最低三層以上的樓層進行商業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/79 號)
-

40. 秘書說，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)

提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|--|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 |) 房委會轄下建築小組委員會和
策劃小組委員會成員 |
| 黃澤恩博士 |) 近期與房委會有業務往來 |
| 林雲峰教授 |) 近期與房委會有業務往來 |
| 黃遠輝先生 |) 房委會成員 |
| 陳家樂先生 |) 前房委會成員 |
| 梁玉書先生
地政總署副署長 |) 擔任房委會成員的
地政總署署長的副手 |
| 夏鎡琪女士
民政事務總署助理署長(2) |) 擔任房委會轄下策劃小組委員會和
資助房屋小組委員會成員的
民政事務總署署長的助理 |

41. 小組委員會備悉，梁玉書先生和夏鎡琪女士已就未能出席會議致歉。林雲峰教授和陳家樂先生已離席，而黃澤恩博士和黃遠輝先生已暫時離席。由於副主席已就此議項申報利益並暫時離席，因此委員同意主席基於情況所需可繼續主持會議。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的理由陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在最低三層以上的樓層進行商業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共兩份公眾意見，其中一份來自一名觀塘區議會議員，表示同意這宗申請，而另一份則來自地鐵公司，指乘客流通設施和顯示界面安排的修訂平面圖應予檢討，並於設計階

段提交給地鐵公司以徵詢意見；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，即擬議發展是設計作地區購物中心，服務油塘區的屋宇發展。油塘邨的總非住用地積比率在「住宅(甲類)」地帶訂明的非住用地積比率 1.5 倍的法定限制之內。擬議發展不會對附近地區造成不良影響。另建議訂明一項指引性質的條款，要求申請人諮詢地鐵公司，以便在設計階段檢討有關乘客流通的安排。

43. 一名委員表示，留意到擬議發展包括一大塊公眾休憩用地，原則上支持這宗申請。不過，當局同時應考慮把擬議發展與高超道南面毗連的油塘中心合併，以便為區內居民帶來更大好處。劉長正先生回應說，擬議發展與毗連的鯉魚門中心之間有兩條行人天橋連接，而擬議發展位處地鐵油塘站附近的便利位置。陳國榮先生補充說，在油塘中心這個私人住宅發展與擬議商業中心之間提供行人天橋／連接道，需要申請人與土地擁有人進行磋商。規劃署會向申請人轉達這項關注，以供申請人考慮，從而進一步改善擬議發展與毗連地區的連接通道。

商議部分

44. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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) 提交並落實園景設計總圖和保護樹木建議，而有關圖則和建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交季度保護樹木監測報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 在設計階段諮詢地鐵公司，以便檢討有關的乘客疏導安排；以及
- (b) 與申請地點其他有關擁有人解決與這項發展有關的任何土地事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K18/243 擬在劃為「綠化地帶」和「休憩用地」地帶的九龍塘富安街部分範圍及毗連斜坡和該處一塊空置政府土地關設公用事業設施裝置(電力支站)及進行有關的道路和斜坡改善工程
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/243 號)
-

[黃澤恩博士和黃遠輝先生此時重返會議席上。]

簡介和提問部分

46. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公用事業設施裝置(電力支站)及有關的道路和斜坡改善工程；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見。九龍城民政事務專員表示已就擬議的道路和斜坡改善工程諮詢九龍城區議會轄下文化、康樂及體育事務委員會，委員會支持有關建議；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，即電力支站的設計和建造為公

眾而設的休憩用地及觀景台與先前核准計劃所涵蓋的設施相同。自先前的申請編號 A/K18/228 獲批准後，規劃情況沒有改變。有關的道路和斜坡改善工程應該不會對該區的環境、排水、交通和基建造成不良影響，而景觀影響絕對不算嚴重。

47. 一名委員詢問公眾是否能前往擬議的休憩用地。劉長正先生請委員留意文件繪圖 A-2，表示該處會設觀景台，讓公眾前往享用有關設施。自先前的申請獲批准後，休憩用地的建造和設計並無改變。

48. 另一名委員詢問進行道路改善的需要及該等道路工程對公眾有何好處。劉長正先生在回應時說現有的富安街並非標準道路，有必要進行改善工程，以便消防車能到達擬議的電力支站。為盡量減低對公眾及四周環境的影響，富安街只會進行局部加闊工程。在完成道路加闊工程後，公眾可繼續使用該路。

商議部分

49. 主席表示，擬議的電力支站位處極為重要的地段，設計和景觀處理必須非常良好。一名委員指出該路是晨運和行山人士前往九龍仔公園的常用路線，因此擔心在道路改善工程完成後，通道沿途的行人安全會受影響。劉長正先生說，有關通道會是限制使用道路，必須有許可才能進出。雖然通道沿途不會有行人徑，但路段的闊度足以讓人車共用，未致與服務車輛有所抵觸。電力支站的運作所需交通，預計只是每天一架次。

50. 一名委員認為擬議電力支站的休憩用地和觀景台的設計有必要作出改善，令有關設施更具吸引力。為鼓勵公眾使用觀景台，該處應建造適當的行人徑和路旁美化環境設施。另一名委員認為，由於有關建議會導致失去公眾休憩用地，卻只有擬議電力支站內一塊面積較小的休憩用地作為補償，因此應在規劃許可附帶條件內特別聲明公眾休憩用地必須時刻開放予公眾享用。此外，在進行道路改善工程期間，必須提供臨時行人設施，以確保行人通道暢通和安全，否則預期公眾會大表不滿。

51. 另一名委員有類似看法，認為無須為進行道路改善工程而把富安街完全封閉兩年。在施工期間，必須保留行人設施，

方便行人前往公眾休憩用地。同一名委員又表示通往觀景台的擬議路線並不直接，只能由南面經車輛通道進入。當局應認真考慮沿申請地點東面界線或申請地點內其他方便的位置提供另一個入口，以便進一步改善景觀和暢達程度。該處必須設有適當的標誌，同時休憩用地的設計亦應有所改善，務求使有關設施變得更為顯眼及更具吸引力和姿采。另一名委員表示，該處應設兩個路口，方便公眾享用休憩用地。

[盧劍聰先生此時離席。]

52. 小組委員會備悉，已就擬議道路和斜坡改善工程諮詢九龍城區議會轄下文化、康樂及體育事務委員會。為解決區內人士對於失去公眾休憩用地和行人安全的憂慮，建議附加一項指引性質的條款，要求申請人定期與九龍城區議會會面，商討有關事宜。考慮到委員的憂慮，小組委員會亦同意附加額外的規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實路旁美化環境設施的建議、訂明公眾休憩用地的開放時間、就公眾休憩用地的設計和暢達程度作出改善、以及在進行道路改善工程時提供行人安全設施。

53. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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) 提交和落實擬議電力支站發展的外牆設計和色調，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；
- (b) 提交和落實美化環境和保護樹木建議，包括路旁園境設施／樹木移植建議和提交季度保護樹木監察報告，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；
- (c) 提交和落實車輛和行人通道安排(包括在施工階段闢設安全行人通道設施)，以及落實道路改善工程，而有關安排和落實情況必須符合運輸署署長或城規會

的要求；

- (d) 設計、闢設和落實申請地點的擬議公眾休憩用地，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 關於上文附帶條件(d)，應在申請地點東面界線或其他位置方便的地點闢設額外出入口，方便公眾前往公眾觀景台。此外，也應在顯眼位置提供適當的指示牌；
- (f) 申請地點擬設的公眾休憩用地，必須時刻妥為保養、管理和開放給公眾使用，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提供緊急車輛通道、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。

54. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批准這宗申請，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》，申請人應就申請所需許可直接聯絡屋宇署；
- (b) 在正式提交建築圖則的階段，申請人須證明擬議的道路擴闊工程，符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條和《建築物(私家街道及通路)規例》的規定；
- (c) 須根據《建築物條例》的規定，經由屋宇署向土力工程處提交土力工程資料，包括現有人造及天然斜坡及／或擬議施工地點內或其附近護土牆穩定性的勘察報告；
- (d) 與地下鐵路有限公司聯絡，磋商擬議電力支站發展及附連道路／斜坡改善工程的細節；另須符合該公司對鐵路隧道和通風塔在運作、保養和安全方面的要求；

- (e) 就影響樂富公園和聯合道公園的任何道路和斜坡改善工程，徵詢康樂及文化事務署署長的意見；
- (f) 就富安街日後的保養和管理工作，聯絡地政總署署長、康樂及文化事務署署長和路政署署長；
- (g) 就電力支站及附連道路／斜坡改善工程施工期間的交通安排，聯絡水務署署長和香港天文台台長；以及
- (h) 就公眾休憩用地的設計，以及道路／斜坡改善工程施工期間和運作階段的行人安全事宜，定期聯絡九龍城區議會。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。陳先生和劉先生此時離席。]

[梁乃江教授此時離席。]

荃灣和西九龍

[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/K2/179 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地廣東道 890 至 892 號
(九龍內地段第 1099 號 A 分段第 2 小分段餘段)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/179 號)
-

簡介和提問部分

55. 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) 擬議單層商業發展，擬用作商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或沒有提出負面意見；

[方和先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見，由一名油尖旺區議員提出，表示同意這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即擬議用途並非與附近土地用途不相協調，該等用途主要是商業／住宅發展，低層樓層設有商業用途。擬議發展不會對附近發展的交通造成不良影響。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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) 提交排污影響評估，並落實當中所訂定的緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合渠務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。

58. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就申請地點擬議的商店及服務行業用途的契約規定諮詢地政總署九龍西區地政專員；以及
- (b) 就按照《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部在申請地點關設緊急車輛通道諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K3/496 在劃為「位宅(戊類)」地帶的
大角咀欖樹街 39 至 41 號業廣工商大廈地下 B 鋪
(九龍內地段第 6351 號和第 6352 號)
經營批發行業和商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/496 號)
-

簡介和提問部分

59. 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) 批發行業和商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或沒有提出負面意見；

[方和先生此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見，由一名油尖旺區議員提出，表示同意這宗申請。油尖旺民政事務專員說，相關區議會議員與油尖旺西分區委員會主席均不反對這宗申請，只是擔心可能會造成

行人路受阻的問題；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，即處所的用途並非與所涉工業樓宇和附近發展地下的現有用途不相協調。再者，有關用途不會對附近發展造成不良影響。關於區內人士擔心行人路可能受阻方面，運輸署可能更改／取消處所外櫟樹街的泊車位及／或上落客貨設施，以配合交通情況的轉變和需要。運輸署並無對申請提出反對。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 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，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零零七年十二月二十二日或之前），提供消防裝置和走火通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

62. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就處所的申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書；以及
- (b) 就提供傷殘人士出入口和設施，以及移除處所後門走火通道未經許可而裝設的鐵閘，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議回答委員的問題。顧先生此時離席。]

[李慧琼女士此時暫時離席，而杜本文先生亦於此時離席。]

香港區

[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 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/H4/1B 號)

簡介和提問部分

63. 這宗申請由香港興業國際集團有限公司(下稱「香港興業」)的附屬公司提交。黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與香港興業有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意黃博士無須離席。

簡介和提問部分

64. 小組委員會留意到，小組委員會分別於二零零七年二月二日和四月十三日，決定按申請人的要求延期對申請作出決

定，以待申請人提交進一步的資料，以及有時間解決屋宇署所提意見。申請人已於二零零七年六月七日去信城市規劃委員會秘書，要求再次延期考慮申請，以便有足夠時間繼續與屋宇署商議，解決主要的技術事宜。

商議部分

65. 秘書請委員留意，規劃署不反對這宗延期申請，但認為這已是申請人提交的第三度延期申請，倘這次申請獲得批准，便不會再獲批准延期考慮申請，因為申請人應已有足夠時間擬備和提交進一步資料。

66. 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的進一步資料當日起計三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，而且這次已是第三度延期對申請作出決定，申請人已經有足夠時間擬備和提交進一步資料，故小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

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/H4/80 擬把劃為「綜合發展區(2)」地帶的中環四號至六號碼頭上層及天台用作「零售商店」、「服務行業」、「酒樓餐廳」、「快餐店」、「陳列室(汽車陳列室除外)」、「美容院」及「公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/80 號)
-

67. 這宗申請由運輸署提交。運輸署助理署長盧劍聰先生就此議項申報利益。小組委員會備悉盧先生已經離席。

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

簡介及提問部分

68. 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) 擬議的「零售商店」、「服務行業」、「酒樓餐廳」、「快餐店」、「陳列室(汽車陳列室除外)」、「美容院」及「公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)」用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或沒有提出負面意見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言，表示不支持這宗申請，理由是申請地點所處位置顯眼，但申請人沒有提交資料，證明建議的設計與規模已經顧及海旁環境。再者，規劃署總城市規劃師／特別職務認為，這宗申請的規劃許可應只屬臨時性質，以免影響申請地點長遠的綜合發展；
- (d) 在法定公布期間，當局沒有接獲公眾意見，而民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即擬議商業用途並非與現有碼頭用途不相協調，而且可向碼頭和海旁用地的乘客、本地訪客和遊客提供方便的服務。擬議用途相信不會妨礙碼頭運作和乘客流動。不過，申請地點坐落在海旁顯眼的位置，但申請人沒有提交天台擬議用途的設計和布局資料，有關政府部門對此均表示關注，因此建議只批准渡輪碼頭上層部分的擬議用途。另一方面，為免影響申請地點長遠的綜合發展，同時在等待「中環新海濱城市設計研究」(下稱「城市設計研究」)就申請地點日後發展的建議期間，當局只可以批准臨時性質的用途，為期三年，由二零零八年七月一日起至二零一一年六月三

十日，以便讓運輸署有足夠時間完成出租處所的招標程序。

69. 一名委員備悉規劃署就臨時性質的規劃許可所建議的生效日期，詢問可否批准為期四年的臨時許可，由二零零七年七月一日起生效，使靈活度更大。譚燕萍女士回覆說，規劃署建議的生效日期，旨在配合申請人於二零零八年年中就碼頭營運專營權續約的時間。

70. 一名委員問及「綜合發展區(2)」用地日後發展的問題，譚燕萍女士回覆說，規劃署現正進行的「城市設計研究」，正就申請地點日後的發展進行檢討，並會制定詳細的設計規定，「城市設計研究」預計於二零零七年年底或二零零八年年初完成。

71. 一名委員關注，如果遇有緊急情況，或因不可預計的需要而要增加樓面空間來配合特別的營運需求，目前是否有機制讓申請人收回已出租的地方。譚燕萍女士在回應時指出，運輸署(即運輸主管當局)是申請人，所有確保渡輪服務在任何情況下均可有效運作的相關規定，可清楚列明在招標文件中。因此，碼頭日常運作的效率不會受到影響。

商議部分

72. 一名委員提出意見，指由於沒有關於天台設計和布局的資料，因此不宜批准碼頭天台的商業用途。不過，申請所涉碼頭的現有天台，從國際金融中心二期眺望，實在是有礙觀瞻。當局應考慮把這些碼頭的天台用作合適的用途，以改善其外觀。

73. 秘書說，中區分區計劃大綱核准圖上的「綜合發展區(2)」地帶涵蓋有關地點，最大總樓面面積為 55 740 平方米，方便日後進行發展。申請地點內的擬議發展，現正由「城市設計研究」進行檢討。目前這宗申請，建議把現有碼頭上層和天台用作擬議的商業用途。申請人擬在進行「綜合發展區(2)」地帶永久發展前善用現有碼頭的空間。規劃署對批准天台的商業用途有所保留，因為該處位處顯眼的海濱位置，但卻沒有天台用途的設計和布局資料。

74. 一名委員提出意見，指目前批准這個顯眼位置任何的發展必須謹慎，因為包括申請地點日後設計和發展的「城市設計研究」公眾諮詢尚未進行。如果這個地點的城市設計指引在年底備妥，則申請人便可有充分時間為碼頭天台的商業用途擬備規劃申請，以及完成下次專營權的招標工作。

75. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提出的要求，批准這宗申請的部分要求，把四號、五號和六號碼頭上層用作擬議用途。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零零八年七月一日起至二零一一年六月三十日，並須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 如果有關處所用作經營食物業，則須向食物環境衛生署署長申領食物牌照／許可證；以及
- (b) 確保空調系統和新鮮空氣入氣口妥為設計、設置、裝設和運作，渡輪在附近排出的廢氣，不會對公眾造成不能接受的空氣污染物影響；此外，另須符合相關的環境污染管制條例。

77. 小組委員會決定不批准申請的餘下部分，理由是申請人沒有提供資料，證明渡輪碼頭天台擬議用途的設計和布局皮可以接受。

[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/H5/360 擬在劃為「休憩用地」地帶的
灣仔皇后大道東 196 至 206 號 2 樓
經營食肆／商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/360 號)
-

78. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和」)一家附屬公司提交。方和先生就此議項申報利益，因為他近期與合和有業務往來。小組委員會備悉方先生已經暫時離席。

簡介及提問部分

79. 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) 擬議的食肆／商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門沒有提出負面意見，或不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期間，當局收到一份公眾意見，由一名東區區議員提交，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議用途並非與同一幢建築物的零售商店和辦公室用途不相協調。擬議用途不會對附近地區造成不良影響。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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。有關許可須附加條件，規定申請人須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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H10/79 把劃為「住宅(丙類)」地帶的薄扶林美景徑 2 至 28 號美景臺的上蓋面積限制由 15% 略為放寬至 15.1%，以作附屬垃圾收集站
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/79 號)
-

[方和先生此時返回會議席上，主席此時則暫時離席。]

82. 秘書報告，這宗申請由美景臺業主立案法團提交。主席擁有美景臺一個單位，因此就此議項申報利益。小組委員會備悉主席已經暫時離席，改由副主席主持會議。梁剛銳先生和陳弘志先生留意到香港大學對申請提出的公眾意見，鑑於他們均為香港大學僱員，因此就此議項申報利益。委員認為，他們所涉利益並不直接，因此他們獲准留下，參與商議此議項。

簡介及提問部分

83. 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) 把上蓋面積限制由 15% 略為放寬至 15.1%，以供用作附屬垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——政府部門沒有提出負面意見，或不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期間，當局收到一份公眾意見，由香港大學提出，表示關注擬議的垃圾收集站會否採取預防氣味的措施，以免臭氣薰天，影響附近員工宿舍的住客；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，即放寬上蓋面積的建議，只是用作闢設擬議的垃圾收集站，幅度不大，亦沒有超過城規會所採納一般指引 50% 的最高許可水平，而且現有住宅發展的地積比率／總樓面面積也沒有改變。擬議的垃圾收集站可改善住宅發展整體的衛生情況和視覺效果，同時不會對交通造成不良影響。至於提意見人關注是否有「預防氣味措施」，擬議的垃圾收集站規模細小，會取代現有的露天垃圾收集站，從而改善環境。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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。有關許可須附加條件，規定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。

86. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意地政總署港島西及南區地政專員關於有關地段面積的意見；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於豁免計算擬議垃圾收集站地積比率／上蓋面積的意見。

[主席此時返回會議席上，黃澤恩博士則於此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H19/52 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的赤柱赤柱灘道 6 號(鄉郊建屋地段第 204 號 A 分段)的上蓋面積限制由 25% 略為放寬至不超過 33% (都會規劃小組委員會文件第 A/H19/52A 號)
-

簡介及提問部分

87. 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) 建議把上蓋面積限制由 25% 略為放寬至不多於 33%，以便申請地點進行重建，進行新的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門沒有提出負面意見，或不反對這宗申請；屋宇署和港島西及南區地政專員對住客會所超額提供的面積表示關注，而他們的職權範圍或許並不能豁免把該會所的面積計入總樓面面積；
- (d) 在法定公布期間，當局就申請和申請的進一步資料，分別收到 17 份和九份公眾意見。26 份意見均由附近住宅發展的居民和管理公司提交，全部表示反對申請，主要理由是擬議建築物建於升高的平台上，其建築物高度和密度，與該區寧靜和低層建築的特色不相協調。重建後住宅樓宇幢數有所增加，會對環境造成嚴重的不良影響，居民的景觀也受到遮擋。此外，放寬的幅度並不輕微，批准申請便會為附近其他發展立下不良先例，以致有更多建築物的高度和體積有所增加。當局進行的公眾諮詢不足。和違反《基本法》第一百零五條就保護私人財產使用的權利所作規定；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 12.1 段，即略為放寬上蓋面積的建議，只是讓設計上更具彈性，而且放寬的幅度並不超過城規會所採納一般指引 50% 的最高許可水平；擬議的地積比率／總樓面面積和建築物高度，均符合分區計劃大綱圖所訂限制。再者，擬議發展不大可能會對該區的交通和基礎設施容量造成不良影響，而且從城市設計和景觀的角度而言也可接受。是否有設施可豁免計入總樓面面積，不屬申請的事宜，應在提交建築圖則的階段由有關政府部門考慮。有鑑於此，當局已就此加入指引性質的條款。

88. 有公眾意見指這宗申請違反《基本法》第一百零五條，因為申請地點現有升高的平台及擬議的住宅發展，違反規劃守則和法例。港島規劃專員謝建菁女士補充說，當局已就此取得法律意見，指有關物業現有升高的平台和擬議發展如果並不違反條例和其他法定條文，則違反《基本法》的指稱並不成立。屋宇署先前亦已確定，該署於一九八一年批准現有建築物建於目前升高的平台上。再者，擬議住宅發展的建築物高度和地積比率，符合根據條例所擬備分區計劃大綱圖的法定規定。分區計劃大綱圖亦訂有申請略為放寬上蓋面積的條文。提意見人提出的其他關注，例如對附近居民的環境和景觀造成不良影響，以及施工期間造成滋擾等，當局認為，這宗略為放寬上蓋面積的申請，讓擬議住宅發展在設計上更具彈性，一方面符合地積比率和建築物高度的法定規定，另一方面亦符合城規會所採納相關的指引，因此不會對附近地區造成重大的不良影響。

89. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

90. 為回應一名委員的提問，港島規劃專員謝建菁女士回覆說，雖然申請人並非申請地點現有的土地擁有人，但已採取合理步驟，通知註冊土地擁有人有關申請。

91. 委員留意到，所申請的上蓋面積放寬幅度，符合城規會先前所採納相關指引 50% 的最高許可水平。他們亦注意到對附近地區造成的影響並不嚴重。

92. 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；批給的許可有效至二零一一年六月二十二日止。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；以及
- (b) 提交和落實保護樹木和美化環境建議，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；

93. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批准這宗申請，並不表示豁免計入設施總樓面面積和地積比率的建議，必然獲得相關政府部門接納，申請人須就此聯絡有關部門；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西根據《建築物條例》而對計算總樓面面積的意見，特別是對會所和泊車位方面的意見；
- (c) 留意地政總署港島西及南區地政專員對契約內所訂會所大小、豁免計入總樓面面積和上蓋面積的意見；
- (d) 就准許放寬上蓋面積向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；
- (e) 留意消防處處長對符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對保護樹木和景觀方面的意見；以及
- (g) 留意渠務署總工程師／港島及離島對提交排水圖則的意見。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。謝女士和譚女士此時離席。]

議程項目 8

其他事項

94. 議事完畢，會議於下午十二時三十五分結束。