

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零七年十月十二日上午九時舉行的

第 359 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

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

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

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

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
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九月二十八日第 358 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」)二零零七年九月二十八日第 358 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) 接獲的城市規劃上訴個案的決定

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 18 號(18/06)
擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 539 號 C 分段及
541 號 B 分段第 8 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/343)

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 19 號(19/06)
擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 535 號 A 分段
第 3 小分段及 539 號 D 分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/344)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年九月十九日接獲兩宗上訴。該兩宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年七月十四日就兩宗申請(編號 A/NE-KLH/343 和 A/NE-KLH/344)所作的決定。有關申請擬在各自的申請地點(在九龍坑分區計劃大綱草圖上劃為「農業」地帶)興建一幢小型屋宇。上訴人在上訴中反對

規劃許可指引性質條款(a)項，即擬議小型屋宇的實際工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開。上訴人聲稱規劃許可會於完成履行該指引性質條款前屆滿；而且區內其他已完成的小型屋宇僅須提供化糞池以排放污水，有關條款對上訴人不公平。

3. 上訴委員會在二零零七年四月二十五日一併就該兩宗上訴進行聆訊，並在二零零七年八月二日駁回上訴，理由如下：

- (a) 當局於二零零二年八月修訂「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，以解決因近年小型屋宇發展大幅增加而導致集水區範圍內水質惡化的嚴重問題。上訴委員會認為城規會附加有關的規劃許可附帶條件實屬合理；

[邱小菲女士和陳旭明先生此時到達參加會議。]

- (b) 上訴人聲稱由於延遲建設公共污水收集系統，故規劃許可會於完成履行指引性質條款(a)項前屆滿；然而，《城市規劃條例》第 16A(2)條表明上訴人可以申請延長規劃許可的有效期；以及
- (c) 就對上訴人不公平的聲稱，上訴委員會留意到附近的其他小型屋宇發展其實是在經修訂的臨時準則生效前獲得批准的，因此該等發展無須待公共污水收集系統完成後才展開。

4. 秘書表示有關上訴的撮要和上訴委員會的決定已發給委員，以供參考。

(b) 上訴數據

5. 秘書亦報告說，截至二零零七年十月十二日止，共有 17 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	:	20
駁回	:	103
放棄／撤回／無效	:	124
尚未進行聆訊	:	17
有待裁決	:	3
<hr/>		
合計		267

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/K11/1 申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/21》，以修訂黃大仙親仁街 3 號新九龍內地段第 6309 號有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/1 號)
-

6. 申請地點現時擁有人 Bethan Co. Ltd. 是嘉里建設有限公司的附屬公司。小組委員會知悉，黃澤恩博士曾參與嘉里建設有限公司競投申請地點的準備工作，就此項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

7. 九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

譚凱邦先生) 環保觸覺的代表
何嘉寶女士)
周志堅先生 - 毗鄰嘉諾撒小學校長

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士向委員簡介申請的背景。

9. 杜錦蕙女士借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請地點在《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用和非住用地積比率分別為 7.5 倍和 1.5 倍，而租契條件所載的最高建築物高度限制則為主水平基準上 140 米；
- (b) 申請人擬對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出以下修訂：
 - (i) 把准許的最高住用地積比率由 7.5 倍減低至 6.5 倍，以及把最高非住用地積比率由 1.5 倍減低至 1 倍；
 - (ii) 就申請地點的西北部分訂立 25 米的建築物高度限制；
 - (iii) 就各建築物大樓之間訂立 15 米間距；以及
 - (iv) 沿申請地點邊界把建築物由毗鄰的嘉諾撒小學後移五米。
- (c) 申請地點的背景詳載於文件第 3 段。申請地點最初於一九六零年劃為「政府、機構或社區」地帶，現時由前黃大仙警察宿舍所佔用，有四幢高 13 層的空置住宅大樓。一九九八年，申請地點被選定作「居者有其屋」發展；經進行技術評估而確定技術

上可以接受後，該地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率為 7.5 倍，最高非住用地積比率為 1.5 倍。地帶修訂於一九九九年三月五日刊憲，以供公眾查閱，並無接獲反對。一九九九年三月二十三日，當局徵詢昔日的黃大仙臨時區議會的房屋事務委員會對地帶修訂的意見，委員會並無對有關修訂提出反對；

- (d) 由於房屋政策有所改變，房屋署於二零零二年批放申請地點作私人住宅發展。申請地點其後在 2006/07 年度和 2007/08 年度被納入「供申請售賣土地表」內，並於二零零七年七月三十一日在政府土地拍賣會上賣出；

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，另摘要指出地政總署反對這宗申請，理由是賣地條件所准許的發展密度已於售價中反映出來；批准這宗申請會影響准許的發展密度，發展會進一步受到限制，故買家可能會要求賠償損失。當局並無接獲其他相關政府部門的負面意見；
- (f) 在法定公布期內共接獲 126 份公眾意見書，其中 122 份支持申請，一份表示反對，另外兩份對申請並無意見／表示關注。申請地點的現有擁有人是提意見人之一，認為有關申請欠缺理據。對申請的反對／支持／意見所持的理由詳載於文件第 9 段。黃大仙民政事務專員表示黃大仙區議會的房屋事務委員會支持這宗申請，而區內人士，例如嘉諾撒小學，則擔心興建工程進行期間可能會造成滋擾，以及有關發展可能會產生潛在的交通影響；以及
- (g) 規劃署的意見-規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 至 10.4 段。申請地點在分區計劃大綱圖的用途和發展參數是根據技術評估而訂立的，而分區計劃大綱圖已經過所有的法定製圖程序，當時當局並無接獲反對。申請地點的准許地積比率與

附近住宅發展(如黃大仙下邨和上邨、龍蟠苑、新光中心和豪苑)的地積比率相若。申請地點已根據分區計劃大綱圖的准許發展密度售出，而申請地點附近的低層「政府、機構或社區」用途和休憩用地會促進該區的通風情況；並無足夠資料證明擬議修訂會改善該區的空氣流通和視覺問題或提出具體的改善程度。

10. 主席繼而請申請人闡述有關申請。譚凱邦先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介有關建議，並提出以下要點：

- (a) 近期在香港特別是東涌、荃灣和西九龍一帶出現了多項涉及「屏風樓宇」的新發展，這種情況並不理想。然而，位於沙田的河畔花園由五座分段的建築大樓所組成，而各大樓之間亦有足夠空間，被視為優良規劃的例子；
- (b) 就分區計劃大綱圖所訂立的限制和賣地條件而言，申請地點上甚有可能會興建「屏風樓宇」。例如，大角咀曾有兩塊已售土地被發展商合併發展為在高七層的平台上加四座高 60 層建築物；這會令大角咀區的空氣流通和視覺受到不良影響。標題第 12A 條申請的目的是改善申請地點的規劃，盡量減少擬議發展對毗鄰嘉諾撒小學、黃大仙下邨和慈雲山區的環境和空氣流通所造成的不良影響；最重要的，是防止申請地點出現屏風效應。在這方面，政府應考慮提出清晰的指引和法例，以防出現「屏風樓宇」；
- (c) 考慮到內地採用的樓宇分隔標準和香港的密集式建築物環境，建議規定建築大樓之間須相距 15 米；
- (d) 把建築物由嘉諾撒小學後移五米，可在未來發展和該校之間提供緩衝區；而就申請地點的西北部分訂立 25 米建築物高度限制的建議，則可以促使形成一個風廊，令東風或東南風可以吹往黃大仙和慈雲山區；

- (e) 申請人由於資源有限，未有進行技術評估。即使提交了技術評估，借助模型亦清楚顯示採用建築物有適當間距的布局，比建築物之間沒有間距較佳；地政總署應在所有待售土地的賣地條件中收納關於建築物距離的限制；
- (f) 解決「屏風樓宇」問題應由地政總署和屋宇署負責。然而，該兩個部門均未能透過審核建築圖則及確保賣地條件內關於設計形式及布局的條款獲得履行而實施適當的管制；
- (g) 地政總署於二零零七年三月十七日頒布 2007/08 年度「供申請售賣土地表」後，申請人在該表中確認了 12 塊用地可能會出現「屏風樓宇」。包括申請地點在內的一些地點已在政府土地拍賣會上售出。申請人曾努力游說相關部門／決策局和香港地產建設商會商討及尋求支持，卻未有成果。向城規會提出申請看來是解決「屏風樓宇」問題的唯一辦法；以及
- (h) 申請人向城規會提交申請一事，已在土地拍賣會期間通知發展商，故發展商應知道減低密度的風險。因此小組委員會在考慮申請時，應適當地考慮附近居民和毗鄰嘉諾撒小學學生的福祉，發展商承受的風險不應在考慮之列。

11. 周志堅先生借助 PowerPoint 簡報軟件提出以下要點：

- (a) 嘉諾撒小學於一九六八年興建，最近完成了擴展部分的工程。雖然該校被前黃大仙警察宿舍和香港聖公會護養院包圍，但目前環境幽靜，空氣亦算流通；
- (b) 嘉諾撒小學和申請地點之間的現有邊界牆，多年以來供該校和前黃大仙警察宿舍共同使用。然而，邊界牆與該校建築物之間卻相距不足五米。由於邊界牆位於待售地盤邊界之內，可能會被拆除及被新建建築物取代，形成有建築物甚為鄰近該校。因此，嘉

諾撒小學十分擔心興建工程進行期間和未來的房屋發展會產生的不良影響。沿申請地點邊界把建築物由嘉諾撒小學後移五米，可在申請地點上的未來房屋發展和嘉諾撒小學之間提供所需的緩衝區；

- (c) 嘉諾撒小學範圍內種植了一些伸延往待售地盤的高樹，這些樹木應該保留。嘉諾撒小學亦支持就申請地點西北部分訂立 25 米擬議建築物高度限制作風廊用途的建議；
- (d) 嘉諾撒小學曾向學生指出，阻止在申請地點進行房屋發展是不可能的，亦開辦了一些針對社區、地點和精神的短期課程，鼓勵學生參與社會上關於屏風樓宇的討論；
- (e) 由於資源有限，嘉諾撒小學把地下與現有邊界牆十分接近的有上蓋範圍作學校禮堂用途。學生亦會在近邊界牆的地方度過小息。申請地點的新發展會如何影響該校，是該校應當關注的問題；以及
- (f) 在黃大仙區議會房屋事務委員會於二零零七年八月七日舉行的會議上，區議員支持嘉諾撒小學的意見，還建議減低申請地點的發展密度，以改善空氣流通及避免建築物使用幕牆設計。

12. 譚凱邦先生作出結論時，提及一個涉及高度限制、地積比率和建築物布局的矩陣，指北角和富中心是高度限制和地積比率適當而建築物布局不理想的發展例子，而標題地點則是一項設有高度限制卻沒有適當地積比率和布局的發展。

13. 個別委員提出以下問題：

- (a) 屋宇署何以沒有對申請提出意見；
- (b) 就文件第 10.3 段，保留現有邊界牆和樹木是否可行；

- (c) 嘉諾撒小學有沒有可以採取的臨時措施，以紓緩學校在建築工程進行期間可能受到的滋擾；以及
- (d) 按照賣地條件內關於設計形式及布局的條款實施管制由誰監督。

14. 九龍規劃專員余賜堅先生有以下回應：

- (a) 屋宇署對申請沒有意見，只會在提交建築圖則的階段給予意見；
- (b) 現有的邊界牆是與前黃大仙警察宿舍一同興建的。由於邊界牆位於申請地點邊界以內，發展商可決定是否保留該牆。至於保留申請地點內的現有樹木，地政總署表示賣地條件已收納了有關「保護樹木」和「美化環境」的條款，而地政總署會繼續監察地盤狀況以確保條款獲得履行；以及
- (c) 地政總署負責監督關於設計形式及布局的條款獲得履行的事宜。

15. 周志堅先生亦提出以下各點：

- (a) 相關政府部門表示，在建築工程進行期間，噪音和空氣質素的情況會受到監察；
- (b) 嘉諾撒小學並無資源在建築工程進行期間採取紓緩措施；以及
- (c) 黃大仙區議會的房屋事務委員會八月舉行會議後，成立了一個包括發展商和嘉諾撒小學代表的工作聯絡小組，以監察擬議發展所產生的影響。

16. 主席請區偉光先生闡述環保法例，以解決建築工程進行期間的噪音滋擾問題。區偉光先生答稱根據《噪音管制條例》，打樁工程是有時間限制的，而學校區的限制會更大。此外，亦有良好管理業務守則，向建築業提供行政指引，以防違反《噪音管制條例》的情況出現。

17. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府部門代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

18. 一些委員對嘉諾撒小學表示同情，特別是該校十分鄰近待售土地及關注保留申請地點現有邊界牆和樹木。一名委員留意到申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，發展商無須向小組委員會提交總綱發展藍圖以供批准，詢問地政總署可否採取一些措施解決該校關注的問題。麥力知先生答稱，地政總署只可根據經徵詢相關政府部門意見後擬備的賣地條件採取行動。然而，擬議發展的發展商亦須符合分區計劃大綱圖和其他有關條例所訂立的規定。

19. 主席詢問，租契條件內關於設計形式及布局的條款，能否用來解決把新建築物由嘉諾撒小學後移五米的問題。麥力知先生答稱，在有關設計形式及布局的條款中，並沒有對非建築區作出規定，或如申請人所建議般對申請地點西北部分設下 25 米的建築物高度限制。地政總署只可確保租契條件內所提出的條件獲得履行。

20. 主席表示，申請地點的賣地條件於數年前擬備，反映了當時採取的政策和考慮因素。由於社會的訴求有所改變，採用密集式建築布局及建築物過高的發展已不再可以接受。

21. 委員就申請進行了長時間的討論，個別委員的意見和所關注的問題撮錄如下：

- (a) 申請人關於降低地積比率及就申請地點西北部分訂立 25 米建築物高度限制的建議不獲支持，因為申請地點最近已根據分區計劃大綱圖和賣地條件售出；
- (b) 申請並沒有包括技術文件，以支持大樓之間相隔 15 米的建議；

- (c) 由於現有邊界牆位於申請地點範圍內，要保留會有困難；
- (d) 嘉諾撒小學的校鐘聲等會對附近建築物構成噪音滋擾；這點在申請地點的詳細設計階段亦須納入考慮；以及
- (e) 擬議發展的布局和設計應與嘉諾撒小學和鄰近建築物互相協調。

22. 秘書在回應一名委員的詢問時，澄清屋宇署負責根據《建築物條例》的規定監管建築物的安全事宜。就此個案而言，屋宇署無法強制執行申請人所建議關於大樓相隔 15 米規定，因為《建築物條例》內並無這項規定。在租契管制方面，地政總署負責監管履行租契條件的事項，而有關係是在徵詢相關政府部門的意見後根據分區計劃大綱圖內所訂規定而擬備的。地政總署並不能就租契條件以外的事宜行使權力。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

23. 秘書繼續指出，就規劃管制而言，分區計劃大綱圖的限制可以凌駕租契內准許的權利。城規會獲《城市規劃條例》授權，即使土地已售出，亦可以在分區計劃大綱圖上訂立發展限制，此外亦可發出行政建議，供政府部門在按照職權範圍行使職能時作出考慮。在就規劃申請作出決定方面，小組委員會須在公眾權益和社區訴求方面保持平衡。秘書憶述近期考慮西九龍一宗同類的第 12A 條申請時，主席曾促請小組委員會留意，讓發展商和市民大眾確保發展會得以進行十分重要，以及有需要在考慮公眾權益時著眼於更大的層面。委員一般同意就此個案而言，更改已於分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內訂立的發展限制是不適當的做法，因為已完成正式的公眾諮詢程序，申請地點亦已售出。

24. 一名委員詢問是否有需要檢討分區計劃大綱圖，以訂立更嚴格的發展限制；主席在回應時表示，城規會過去擬備分區計劃大綱圖時，主要處理的是廣泛性質的發展參數，如地積比率和建築物高度限制。由於社區有越來越大的訴求，而城規會委員對建築環境亦提出關注，一些待售土地進行了詳細的技術

評估，如空氣流通評估和視覺影響評估。分區計劃大綱圖會訂立進一步的發展限制，如建築物後移和非建築區，並會持續進行檢討，還會把有關限制納入新待售土地的賣地條件內，以進行發展管制。

25. 秘書表示，雖然分區計劃大綱圖處理的是概括的土地用途地帶區劃，但構成規劃管制制度的部門內部圖則／平面圖亦會顯示詳細的規劃和發展限制。規劃署配合行政長官會同行政會議的施政報告，現正檢討分區計劃大綱圖，會訂立有關的發展參數和限制。就啓德等新發展區，分區計劃大綱圖和《說明書》訂立了非建築區、建築物高度和特別設計準則。由於資源有限，完成檢討多份分區計劃大綱圖需要一段時間。在這段期間，規劃署會與地政總署合作，在未來待售土地的賣地條件內制訂有關的發展限制，例如建築物後移和非建築區。

26. 主席作出總結，指出委員並不支持申請的擬議修訂。就解決小組委員會對未來發展與附近環境互相協調所表示的關注，較適當的做法是檢討分區計劃大綱圖，以便有必要時在大綱圖上訂立建築物後移和非建築區等更詳細的發展參數，讓相關政府部門可以對發展作出有效的管制。至於申請地點，委員關心嘉諾撒小學與申請地點的有關發展在建築工程進行和發展期間的接界問題；當局會要求地政總署向發展商表達有關意見。

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕修訂申請，理由如下：

- (a) 有關地點劃為「住宅(甲類)」地帶，是在政府所進行的多項技術評估完成後所作的決定，而且經過了所有必需的法定製圖程序。就有關地點的住宅用途和最高發展密度管制，環境、交通和基建看來是適合而可以接受的；以及
- (b) 申請書內並無提出足夠資料，以證明有關地點的擬議發展限制可以改善該區的空氣流通、視覺和環境影響。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) Y/K7/3 申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖
編號 S/K7/18》，以修訂何文田佛光街與忠孝街交界處
九龍內地段第 11175 號有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K7/3 號)

28. 小組委員會留意到九龍城區議會議員李慧琼女士曾就與申請地點有關的事宜提出個人觀點，故就此項目申報利益。

[李慧琼女士此時離席。]

簡介和提問部分

29. 九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍劉長正先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

譚凱邦先生

何嘉寶女士

30. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／九龍劉長正先生向委員簡介申請的背景。

31. 劉長正先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請地點及附近地區的情況詳載於文件第 6 段，即申請地點主要包括兩個平台，形狀不規則；

(b) 申請地點在《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用和非住用地積比率限制分別為 7.5 倍和 1.5 倍。申請地點在 2007/08 年度被納入「供申請售賣土地表」(下稱「勾地表」)內，賣地條件收納的最高住用地積比率限制為 5.0 倍，(兩個平台的)最高建築物高度限制分別為主水平基準上 130 米和主水平基

準上 150 米；

- (c) 申請人建議對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出以下修訂：
 - (i) 規定大樓之間相隔 15 米；
 - (ii) 把申請地點分爲兩幅面積大致相同的地段作賣地用途，土地賣出後不得合併；以及
 - (iii) 就兩個分割地段共用邊界沿線兩邊各把建築物後移 10 米；
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，另摘要指出地政總署對申請有所保留，因爲毗連發展是低層發展，而擬議發展不會阻礙通往該區的氣流。就視覺影響而言，賣地條件內訂立了建築物高度限制，故無須訂立進一步發展限制。房屋署反對這宗申請，理由是有關建議無視交通噪音、高度差別及申請地點形狀不規則等設計限制因素，亦妨礙申請地點的綜合規劃，分散了有關設施的供應。當局並無接獲其他相關政府部門的負面意見；
- (e) 在法定公布期內共接獲兩份公眾意見書，其中一份反對這宗申請，因爲減少住宅單位並無有力理據；另一份意見書則關注到人口增加及公共交通和康樂設施供應的問題；以及
- (f) 規劃署的意見-規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 至 10.3 段。申請地點形狀不規則，有發展上的限制。申請書內並無資料可以證明倘申請地點有兩項個別的發展，會比綜合發展整個地點更佳。附近地區劃爲「綠化地帶」、「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶，作配水庫和低層的運動中心用途。擬議發展的地積比率爲 5.0 倍，較分區計劃大綱圖上准許的最高住用和非住用地積比率 7.5 倍和 1.5 倍爲低。擬議發展設有高度分級輪廊，與附近地區彼此協調。擬議的發展限制能否有

效地控制空氣流通和視覺影響，則無從確定。

32. 主席繼而請譚凱邦先生闡述有關申請。譚凱邦先生借助 PowerPoint 簡報軟件提出以下要點：

- (a) 在有關土地按勾地表安排出售前作出擬議修訂是有迫切的需要；
- (b) 建議把申請地點分成兩個地段，將來不得合併，目的是減少一個較大的單一發展會造成的影響。大角咀兩塊毗連的已售土地合併發展為在高七層的平台上加四座高 60 層建築物，便是這樣的例子；
- (c) 按文件第 8.1.5 和 8.1.7 段所載，建築署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均認同申請的理據；
- (d) 地政總署在賣地條件中訂立的地積比率低於分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制，並管制建築物高度，是值得欣賞的做法，但卻並無規定大樓之間須有距離。據估計，在申請地點上可興建八幢高 30 層的住宅大樓。倘不對申請地點提出設計形式及布局方面的限制，則八幢大樓可能會被連接起來，以便有關發展獲得最大的景觀；
- (e) 就文件圖 Z-4 而言，雖然申請地點附近目前並無建築物，但申請地點的未來發展和毗鄰公共屋邨的重建會造成屏風效應。鑑於申請地點處於策略性位置，在大樓之間設下適當距離，會有助該區的空氣流通和環境質素；
- (f) 既然荷李活道的前黃大仙警察宿舍已被抽出勾地表，為期一年，地政總署應據此對中央市場地點和申請地點作出同樣的處理；以及
- (g) 由於香港土地資源有限，故需要有更多公共空間。

33. 個別委員提出以下問題和意見：

- (a) 澄清申請地點有關設計形式及布局的條款；
- (b) 鑑於申請地點形狀不規則及高度水平不同，把申請地點橫向分割為兩幅地段有何理據；
- (c) 建議大樓之間相距 15 米有何理據；
- (d) 在申請地點南北向建設一座呈細長形狀的大廈可能會造成的影響；以及
- (e) 在申請地點擬議興建的建築物數目。

34. 九龍規劃專員余賜堅先生在回答時提出以下各點：

- (a) 賣地條件第 9(e)段顯示條件中訂立了一個有關設計形式及布局的條款。該條款是標準條款，最終的設計布局必須獲得地政總署批准；
- (b) 由於地積比率降低至 5.0 倍、訂立了高度分級限制及附近的配水庫和休憩用地等露天用途，未來發展對空氣流通造成的影響會十分輕微；以及
- (c) 在規劃署就申請地點所作的技術評估和電腦合成照片中，可能會出現線狀發展的情況已納入考慮。

35. 譚凱邦先生亦提出以下各點：

- (a) 爲了避免出現有屏風效應的建築物而把申請地點南北向分割看來並不適當，小組委員會可以決定分割申請地點的方式；
- (b) 鑑於內地採用的 20 米標準建築物距離、香港建築物的密集式環境及規劃師和建築師的意見，建議規定各建築大樓相距 15 米；

- (c) 在申請地點設計呈細長形狀的大廈，在視覺和空氣流通影響方面而言並不適當。有關土地位於黃金地段，要求建築物相隔 15 米，可以改善該區的環境；以及
- (d) 並無資料顯示屋宇署會否接受一個長型大廈的設計。相關政府部門如地政總署、屋宇署和規劃署應按各自的職權範圍作出適當管制。城規會有責任提醒該等部門，以防止出現「屏風樓宇」。

36. 對於地政總署就有關設計形式及布局條款作出的管制，主席請麥力知先生加以澄清。麥力知先生答稱，發展商提交的建築圖則會由屋宇署根據《建築物條例》核實及由規劃署確保圖則符合分區計劃大綱圖的規定。地政總署會根據有關設計形式及布局的條款確保發展商會履行租契條件。

37. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府部門代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

38. 委員普遍認為申請的擬議修訂不能接受，但對建築物之間需要有距離則表示關注。委員接著就未來發展的建築物距離問題進行討論，一些委員提出以下各點：

- (a) 長型大廈設計會產生屏風效應，對該區的空氣流通和視覺方面造成不良影響。未來發展在視覺上須與附近地區互相協調；對於申請地點而言，較佳的設計是至少設有兩組建築物，建築物之間有合理的距離；
- (b) 能否在租契內明確提出建築物距離的限制，以防止出現「屏風樓宇」；以及

(c) 既然賣地條件內提出了有關設計形式及布局的條款，地政總署應該透過該條款實施關於建築物距離的管制。

39. 小組委員會對透過有關設計形式及布局的條款作出管制一事表示關注；麥力知先生在回應時表示，規劃署可以在建築圖則提交時提出意見供地政總署考慮。然而，地政總署不一定會接受規劃署的意見，因為該條款僅容許地政總署確保有關發展不會違反租契條件。

40. 秘書詢問地政總署會否因應小組委員會所關注的問題而修改賣地條件，在有關設計形式及布局的條款內收納關於至少要提供兩組建築物的規定。麥力知先生答稱這與土地政策有所矛盾，在賣地條件中訂立此條件的機會不大。

41. 一名委員留意到申請地點被一個斜坡分為兩個平台，詢問倘預留該斜坡作美化環境地帶和非建築區，可否修訂有關設計形式及布局的條款。麥力知先生答稱在此情況下，申請地點須暫時從勾地表中抽出，以便在賣地條件有關設計形式及布局的條款中收納此規定。麥力知先生補充說，申請地點已列於勾地表內，隨時可以安排出售。他並不同意有關建議，表示須先在更高層次作出決定，才可作這類安排。

42. 一名委員建議在分區計劃大綱圖內就建築物之間距離訂立更清晰的限制。其他委員認為小組委員會對該問題的關注應轉交地政總署考慮。賣地條件內有關設計形式及布局的條款會否進行修訂，以收納關於建築物之間距離的限制，會由地政總署決定。主席請秘書處把委員的建議轉交地政總署考慮。

43. 主席作出總結，指出委員認為申請的擬議修訂不可接受。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕修訂申請，理由如下：

(a) 申請地點呈不規則形狀，有不少發展限制。鑑於這些發展限制，申請書內並無資料可以證明在申請地點進行兩個個別的發展，會比綜合發展整個地點更佳；

- (b) 擬議發展的地積比率較分區計劃大綱圖上准許的最高地積比率為低，而設有高度分級輪廊，會與附近的茂密山坡、休憩用地和低層「政府、機構或社區」設施等用途彼此協調；
- (c) 申請書內並無提出足夠資料，以證明申請人所建議的發展限制可以有效地改善該區的空氣流通和視覺影響情況；以及
- (d) 申請地點的處理模式屬土地行政事宜，並非城規會的職權範圍。

45. 小組委員會亦同意讓秘書處把委員關注的問題轉交地政總署考慮。

[麥力知先生此時離席。盧劍聰先生、陳家樂先生、陳旭明先生、陳弘志先生和陳華裕先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) Y/K14S/1 申請修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/14》，把觀塘駿業街 67 號駿業熟食市場由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K14S/1 號)

簡介和提問部分

46. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十月九日要求延期考慮其申請，以便有時間進一步徵詢有關政府部門的意見，以解決與申請直接有關的問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。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。

[九龍規劃專員余賜堅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/K14/554 在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座地下 B3 鋪經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/554 號)
-

[區偉光先生此時暫時離席，而陳華裕先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門(包括運輸署、消防處和屋宇署)的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，亦無接獲民政事務專員轉介的區內人士的反對；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 11.1 段。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 主席表示有關申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引。

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二零零九年十月十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年四月十二日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供把有關處所與工業用途部分完全分隔的走火通道及在該處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

52. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可。

53. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士提交建築圖則，以證明有履行《建築物條例》，特別是抗火結構和根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 在任何現有排水設施附近進行工程時，務須審慎行事，以免對排水設施造成騷擾、干擾或損壞。如導致堵塞或造成任何損壞，申請人須自費作出修補，

而有關情況必須符合渠務署署長的要求；以及

- (d) 在進行上落貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近的路邊活動已造成累積影響的時候。

[陳家樂先生此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K15/84 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
藍田碧雲道廣田邨停車場
關設臨時公眾停車場(只適用於剩餘的泊車位)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/84 號)
-

54. 這宗申請由領匯物業有限公司(下稱「領匯」)提出。小組委員會備悉黃澤恩博士近期與領匯有業務往來，故就此項目申報利益。小組委員會亦備悉陳家樂先生是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的前成員，曾參與領匯上市事宜，故就此項目申報利益。

[黃澤恩博士和陳家樂先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，摘要指出申請地點是一宗先前於二零零四年五月二十八日獲小組委員會批准的申請(編號 A/K/2)所涉的地點，該申請擬把現有附屬泊車位改變作臨時公眾停車場用途，為期三年，至二零零七年五月二十八日止；
- (b) 關設臨時公眾停車場(只適用於剩餘的泊車位)，把有關車位按月出租予非居民；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門(包括運輸署)並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 11 份公眾意見書，表示擔心可能會產生噪音滋擾及吸引陌生人前往該區；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上並不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 和 11.2 段，即有關建議只是把剩餘的泊車位改為公眾停車場，優先租用權給予該處居民。由於附屬泊車位的需求因時而異，建議就申請批給臨時許可，為期三年，以便申請人可以靈活地出租泊車位，而居民的泊車需求可以定期檢討。就區內人士所關注的問題，應通知申請人採取適當措施，以防止噪音滋擾及陌生人闖入該區。

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

56. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

57. 主席表示由領滙提出的現時這宗申請，是就房委會先前給予的臨時規劃許可續期，而小組委員會亦批准了很多同類申請。

58. 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，有效期為三年，即有效至二零一零年十月十二日止，條件是須就擬出租予非居民的車位數目取得運輸署署長的同意。小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意給予為期三年的臨時許可期，是為了可以靈活地向非居民出租泊車位，而且可以定期檢討居民的泊車需求；
- (b) 留意出租剩餘泊車位時，優先權應給予鄰近屋邨的居民；

- (c) 就出租剩餘泊車位給非居民向九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (d) 有必要時採取適當措施控制噪音滋擾和外人闖入；以及
- (e) 向鄰近屋邨居民和屋邨管理諮詢委員會解釋有關建議。

[黃澤恩博士和陳家樂先生此時返回議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K18/244 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘多實街 14、16 及 18 號及歌和老街 1B 號
設立宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/244 號)
-

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的宗教機構(教堂)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示擔心附近地區的環境、交通和視覺質素所受到的影響；以及

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.2 段，即現時的申請只是一項技術修

訂，以便把有關梯級、電梯大堂、儲物室和洗手間的總樓面面積計入住用總樓面面積，而非根據先前獲批准計劃(編號 A/K18/240)般計入非住用總樓面面積。現時計劃的整體總樓面面積、建築物高度和發展密度，與先前獲批准計劃完全一樣。至於區內人士擔心的問題，相關的政府部門(包括環境保護署、運輸署和建築署)，均沒有反對這宗申請。

[杜本文博士此時暫時離席。]

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 主席表示與先前的許可相比，現時這宗申請僅涉及在計算住用和非住用總樓面面積方面有所改變，是一項技術修訂。

62. 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十月十二日止。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) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意申請人須就擬議發展向地政總署九龍東區地政專員徵詢契約修訂方面的意見；以及

- (b) 留意這宗申請獲得批准，並不表示申請符合《建築物條例》或規例的規定。申請人應直接向屋宇署總屋宇測量師／九龍申請所需的許可，以獲得批准。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。余先生及劉先生此時離席。]

[梁乃江教授此時暫時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超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/K2/181 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地廟街 3 和 5 號
(九龍內地段第 1089 號 A 分段第 4 小分段及
第 1089 號 A 分段餘段)
發展酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/181 號)
-

簡介和提問部分

64. 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) 擬議酒店用途；

(c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；

[區偉光先生此時返回參加會議。]

(d) 在法定公布期間，當局收到三份公眾意見，其中兩份意見表示不同意／反對這宗申請，但沒有提出理由，另一份意見不反對這宗申請；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 10.1 段。

65. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

66. 主席指出，區內先前有同類申請獲小組委員會批給規劃許可。

[杜本文博士此時返回參加會議。]

67. 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十月十二日止。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，否則這項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，並切實執行當中提出的污水系統改善及提升工程，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) 在拆卸廟街 3 及 5 號現有建築物前，提交該建築物的詳細攝影測量記錄，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意這宗申請獲批給規劃許可並不表示屋宇署會批准把酒店優惠和支援設施豁免計入總樓面面積。申請人應直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可；
- (b) 就擬議酒店的樓宇規定諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (c) 就擬議酒店的契約規定諮詢地政總署九龍西區地政專員；
- (d) 就擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任／牌照。

[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解答委員的詢問。顧先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K4/51 在劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的
石硤尾達之路 72 號創新中心地下及一樓(部分)
開設食肆並擬經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/51 號)
-

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景
- (b) 食肆和擬議商店及服務行業用途；

[陳旭明先生和梁乃江教授此時返回參加會議。]

- (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，當局收到一份公眾意見，關注擬議發展會對附近地方造成噪音，污染空氣及影響治安；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 段。雖然有區內人士表示關注，但有關政府部門包括食物環境衛生署、環境保護署及警務處處長均不反對這宗申請。

70. 委員並無就申請提出問題。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

商議部分

71. 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十月十二日止。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，否則這項許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，訂明商店及服務行業用途僅限於零售與創新中心有關的附設產品，包括大廈租戶製造或發明的設計和商品及陳列相關的產品。

72. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請處所開展申請用途前，理應已取得規劃許可。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 就所申請的食肆、商店及服務行業用途，向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士提交建築圖則，證明已遵守《建築物條例》的規定；以及
- (c) 告知渠務署署長受擬議發展影響而須更改排污系統；如有需要，申請人亦應進行區內排污系統提升工程。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議回答委員的問題。莫先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島葉子季先生和高級城市規劃師／港島林智文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)]

《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 17/07 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介黃泥涌分區計劃大綱草圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 把香港足球會曲棍球場用地，由「其他指定用途」註明「馬場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，以反映現有用途，並符合地段的範圍界線；
- (b) 把位於成和道 50 號現有加油站的部分土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以反映現有用途；以及

[黃遠輝先生此時重返會議席上。]

- (c) 把桂成里由「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為一塊顯示為「道路」的用地，以反映現有用途。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 主席稱有關建議只屬技術修訂，以反映現有用途。
77. 經商議後，小組委員會決定：
- (a) 同意文件第 3 段所載對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》作出的擬議修訂，並同意附件 II(A)的修訂圖則編號 S/H7/12A（在展示時重新編號為 S/H7/13）及附件 II(B)圖則的《註釋》，適宜根據條例第 7 條展示；
 - (b) 採納附件 II(C)所載《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12A》的《說明書》修訂本。該《說明書》旨在闡述城規會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
 - (c) 同意《說明書》修訂本應連同分區計劃大綱圖一併以城規會名義公布。

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/H21/128 擬就劃為「商業(2)」地帶的
鯽魚涌英皇道 863-865 號
(內地段第 8687 號及第 7737 號)
略為放寬建築物高度限制，
以進行准許的商業／辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/128 號)
-

- (ii) A/H21/129 擬就劃為「商業(2)」地帶的
鯽魚涌英皇道 863-865 號
(內地段第 8687 號及第 7737 號)
略為放寬建築物高度限制，
以進行准許的商業／辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/129 號)
-

78. 杜本文博士就此議項申報利益，因為他是東區區議會議員，曾就「老香港」個案的有關事宜發表意見。小組委員會認為，「老香港」個案是關於城規會把鰂魚涌分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的程序問題，而杜本文博士不涉及直接利益，故此可留在會議席上，參與商議這兩宗申請。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

79. 由於申請編號 A/H21/128 和 A/H21/129 由同一名申請人提出，申請地點相同，所涉計劃相若，只是建議就准許的商業／辦公室發展實施不同的建築物高度限制，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／港島葉子季先生說，申請人是《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/23》的其中一名反對者，反對事項是分區計劃大綱草圖中有關申請地點的建築物高度限制。二零零七年十月五日，城規會聆訊就《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/23》提出的兩宗反對，並決定不接納有關反對。

81. 秘書說，申請人於二零零七年十月六日要求延期考慮這兩宗申請四個星期，但規劃署不支持延期要求，因為關於申請地點建築物高度限制的一宗反對尚未呈交行政長官會同行政會議考慮。因此，規劃署改為建議延期考慮這兩宗申請，以待行政長官會同行政會議對鰂魚涌分區計劃大綱草圖的反對意見作出最終決定。

82. 秘書在回應主席的詢問時指出，雖然與申請地點有關的反對的聆訊程序已經完成，但當局尚未把鰂魚涌分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，以待終審法院對鰂魚涌海旁「老香港」用地的司法覆核作出決定。有關上訴會於二零零八年年中進行，而當局只能待司法覆核完成處理後，才可把鰂魚涌分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。主席說根據上述情況，城規會或可在二零零八年再考慮這兩宗申請。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署所建議，延期對這兩宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對涉及鰂魚涌分區計劃大綱草圖的反對作出最終決定。小組委員會亦決定拒絕申請人提出把作出決定日期延期四個星期的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

[陳旭明先生於此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H14/54 就劃為「住宅(丙類)2」地帶的
香港山頂道 77 號(鄉郊建屋地段第 836 號)
把地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.55 倍，
以進行准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/54 號)
-

84. 這宗申請由九龍倉集團有限公司旗下一間附屬公司提出。小組委員會備悉，黃澤恩博士近期與九龍倉有業務往來，故就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此黃博士無須離席。

簡介和提問部分

85. 小組委員會備悉，申請人於二零零七年八月三十一日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應政府部門關注的問題。小組委員會亦備悉，申請人是首次提出延期申請。

商議部分

86. 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文件。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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H20/156 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 29 號國貿中心地下 1 號工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/156 號)
-

簡介和提問部分

87. 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) 商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局收到三份公眾意見，其中一份意見表示支持，其餘兩份則對這宗申請沒有意見；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。申請處所是先前一宗獲批准的規劃申請（編號 A/H20/149）的所在地，該項規劃許可附帶一項條件，規定申請人在經營核准的用途前提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處的要求。由於該名申請人未有履行附帶的條件，先前批給的規劃許可遭撤銷。因此，規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關附帶條件的履行情況。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 主席表示，這宗申請符合有關的城市規劃委員會指引。

90. 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。這項規劃許須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年一月十二日或之前)，為在申請處所經營商店及服務行業用途提交並落實消防裝置建議，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。

91. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請處所開展申請用途前，理應已取得規劃許可。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察在申請地點履行附帶條件的情況；
- (b) 向地政總署港島東地政專員申請短期豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東的意見，即根據《建築物條例》，申請人須向屋宇署提交建築工程圖則，以供審批；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即詳細消防安全規定會在收到申請人正式提交的一般建築圖則後制定。在擬備建築圖則時，申請人應遵守《耐火結構守則》所載的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

議程項目 8

其他事項

93. 議事完畢，會議於下午十二時二十分結束。