

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零七年十一月十六日上午九時舉行的

第 361 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

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

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

林漢先生

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

因事缺席者

梁乃江教授

林雲峰教授

林群聲教授

陳曼琪女士

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
莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年十一月二日第 360 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」)二零零七年十一月二日第 360 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]

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

2. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士告知委員，會上呈閱了文件替代頁第 2 頁以供委員考慮。她接着按文件詳載的內容陳述有關項目的背景。自《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/1》於一九八六年公布以來，位於堅道 38 至 44 號的有關地盤所在的較大範圍，在分區計劃大綱圖上已劃為「住宅(甲類)」地帶，該地帶並無訂明發展限制。根據「重建沿階梯狀街道的地盤」研究的建議，小組委員會於一九九五年同意把沿階梯狀街道的地盤由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，範圍包括有關地盤後面的梁輝台 4 至 5 號。因供服務和消防用的通道不足，「住宅(丙類)7」地帶的發展的最高地積比率限為 5 倍，而最高建築物高度是 12 層。就有關地盤提交的一份建築圖則，地盤內約有 145.65 平方米或 17.6% 的範圍(包括一條約六尺闊的小巷和有關地盤建築物後面一塊面積小而狹長形的土地)被發現納入「住宅(丙類)7」地帶內。

3. 任雅薇女士續說，規劃署認為有關地盤侵佔「住宅(丙類)7」地帶的部分，可以根據《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》的《註釋》說明頁第 5 段，被視為用途地帶界線的輕微改動，理由詳載於文件第 4.2 段。該土地屬有關地盤所在地段的一部分，而有關地盤與梁輝台的水平差距達五

米。與位於階梯狀街道的梁輝台不同，有關地盤可經由一條車輛通道直達堅道。考慮到分區計劃大綱圖採用 1：5000 的細小比例，有關用途地帶界線所涉的輕微改動並不重大。倘小組委員會同意，有關用途地帶界線會在下一次修訂《半山區西部分區計劃大綱圖》時修正。

4. 一名委員留意到有關方面已就該地盤提交建築圖則，因而詢問擬修訂有關分區計劃大綱圖的時間表。任雅薇女士回應說，倘小組委員會同意有關用途地帶的侵佔情況可被視為用途地帶界線的輕微改動，整個地盤會被視作分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的一部分，並即時生效。遇有適當的機會，當局會對該分區計劃大綱圖作出修訂，以整理相關用途地帶的界線。

5. 另一名委員詢問有關地盤後面的窄巷有何功能。任雅薇女士答稱，該後巷屬有關地段的一部分，主要供堅道 38 至 44 號的有關地盤使用。

6. 經商議後，小組委員會同意有關土地侵佔「住宅(丙類)7」地帶的情況，可根據《半山區西部分區計劃大綱圖》的《註釋》說明頁所訂明有關輕微改動用途地帶界線的條文，被視作「住宅(甲類)」地帶的一部分。小組委員會亦同意有關土地的用途地帶界線，應在下一次修訂《半山區西部分區計劃大綱圖》時修正。

[主席多謝高級城市規劃師 / 港島任雅薇女士出席會議，並且解答委員的詢問。任女士此時離席。]

港島區

議程項目 3

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「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」內的第二欄，以「商店及服務行業(汽車陳列室除外)」取代「銀行」、「快餐店」、「零售商店」、「服務行業」和「陳列室(汽車陳列室除外)」(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/1C 號)

7. 秘書報告說，這宗申請由香港興業國際集團有限公司(下稱「香港興業」)的一間附屬公司提交。黃澤恩博士目前與香港興業有業務往來，就此項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

8. 申請所涉的中環三號碼頭提供往返中環和愉景灣的渡輪服務。由於秘書在愉景灣擁有物業，而地政總署助理署長(九龍)麥力知先生居住在愉景灣，他們分別就此項目申報利益。小組委員會認為他們的利益屬間接性質，同意讓他們留席。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

曾思蒂女士

呂德成先生

高月華女士

許敬畧先生

李克正先生

蔡玉娟女士

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請譚燕萍女士向委員簡介這宗申請的背景。譚女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 中環三號碼頭第二層的申請處所自二零零三年起一直用作經營醫護中心。碼頭內其他與碼頭無關的用途包括第一層的商店和天台的咖啡室和園景花園；
- (b) 申請人擬就《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》上「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」內的第二欄，以「商店及服務行業(汽車陳列室除外)」取代「銀行」、「快餐店」、「零售商店」、「服務行業」和「陳列室(汽車陳列室除外)」。這樣，申請人便可向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請，以便繼續使用申請處所作醫護中心。申請人提出的理據重點載於文件第 2 段；
- (c) 並無接獲相關政府部門(包括運輸署)的反對；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內共接獲六份公眾意見書，其中一份不反對申請，兩份反對申請，三份就申請提出意見。有提意見人認為碼頭是否適宜作醫護中心，實屬疑問，亦有建議應把碼頭開放予公眾使用。由於碼頭和海濱位於海港範圍，其用途亦必須予以審慎考慮。中西區民政事務專員表示，中西區區議會文化康樂及社會事務委員會部分委員促請當局盡量把中環碼頭的平台作公眾觀景平台，以供公眾享用；以及
- (e) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。就「商店及服務行業」用途而言，該概括用途名稱下所容許的用途十分多樣化，其中一些可能與碼頭用途和中區海濱的位置不相協調。申請處所應該作其他合適的用途，讓公眾更能享用海濱，而該醫護中心可以遷往設計合適的商業大廈內。然而，一如文件第 11.3 段所述，規劃署日後修訂《中區分區計劃大綱圖》的《註釋》以反映《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)修訂本時，會因應「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向和中區海濱的位置，檢討概括的「商店及服務行業」用途中被認為適合收納於「其他指定用途」註明

「碼頭」地帶第二欄的用途範圍。

11. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。曾思蒂女士借助 PowerPoint 簡報軟件作簡介，並提出以下要點：

- (a) 在技術方面而言，有關政府部門對這宗申請沒有反對意見。有見及此，簡介內容會集中在以下三方面，即有需要在申請處所內進行帶來收入的用途、可實現「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向的規劃機制，以及合適的海濱用途；

有需要進行帶來收入的用途

- (b) 一如文件第 9.1.3 段所述，運輸署支持這宗申請，並認為提供機會讓渡輪營辦商獲取非船費收益，包括以商業特許權的形式分租碼頭地方，實屬重要，因為這樣可以交叉補貼渡輪服務，從而減少調高收費或削減渡輪服務的壓力。因此，把申請處所用作不帶來收入的用途是不切實可行的；
- (c) 現時在同一碼頭的第一層和天台都有零售及咖啡室用途，這些用途是先前獲批給許可的申請用途。中環四號至八號碼頭亦有零售商店、餐廳、快餐店、服務行業等用途獲批給規劃許可。目前只有中環三號、六號和七號碼頭落實了獲批准的餐廳和咖啡室用途。鑑於日後在市場上將有這些獲批准用途的供應，申請處所在短期內有否零售和餐廳用途方面的需求實屬疑問；
- (d) 申請處所在設計上受到各方面的限制，包括兩旁設有登岸的斜路及升降機槽；為了阻隔渡輪操作所產生的煙氣，必須安裝人工通風設備；以及必須把處所的一邊完全分隔，以符合有關設置逃生通道的規定。基於以上原因，申請處所不可能作戶外用途；

可實現「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向的規劃機制

- (e) 城規會會檢討和適當地修訂所有法定圖則，以反映註釋總表修訂本；這是一項持續進行的工作。一如文件第 11.1(a)段所述，規劃署同意有關的擬議修訂(即把概括的「商店及服務行業」用途收納在有關的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄內)是符合註釋總表修訂本；
- (f) 即使對分區計劃大綱圖的《註釋》作出擬議的修訂，城規會仍可透過第 16 條的規劃申請機制對「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的未來發展維持管制。這個做法符合城規會目前在區劃用途地帶方面的慣常做法；
- (g) 在作出擬議的修訂後，申請人可以提交第 16 條規劃申請，以便在短期內可繼續經營該醫護中心，但如將來申請處所有其他商業用途方面的需求，這亦不會阻礙在長遠而言將申請處所發展作該等用途。此舉對所有相關人士均有所裨益，即落實可引入活動的海濱用途的規劃意向；容許在申請地點進行可行的用途，以補貼渡輪運作的開支；由於「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向不會受到影響，批准這宗申請不會立下不良先例；
- (h) 有 15 份分區計劃大綱圖已予修訂，以便在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄內收納「商店及服務行業」用途；有關擬議修訂與上述分區計劃大綱圖的修訂一致。修訂後，倘根據分區計劃大綱圖的條文向城規會提出申請，收納在概括的「商店及服務行業」用途下的「診症室」用途可能會獲得批准。中環四號至六號碼頭在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》上劃為「綜合發展區(2)」地帶，該地帶的「註釋」第二欄亦收納了「診療所／分科診療所」用途。因此，若假設就申請處所可同樣地提出有關醫護中心的第 16 條規劃申請，實屬合理；

合適的海濱用途

- (i) 政府產業署已就北角(東)渡輪碼頭部分地方的租用權發出招標書。「診症室」是招標書所容許的用途之一；加上上文第 11(h)段所述的例子，可以顯示「診症室」用途與碼頭用途甚為協調，設於海濱位置亦實屬恰當；
- (j) 有關醫護中心向離島居民提供多種專科門診服務，病人主要包括長者、慢性病患者和渡輪乘客(如有需要)。由於離島的醫生主要提供全科醫療服務，居於該處的病人需前往位於市區的專科醫療中心就醫；而中區最接近的專科醫療中心與碼頭距離至少 800 米。南丫島全科醫生李慈慧在二零零七年十一月十五日的來信中提及她的年長病人需要該醫護中心提供的服務，該信已於會上提交予委員參閱；
- (k) 海港規劃原則 3 和 4 提出以可持續發展的原則和綜合規劃來應付社區的需要，當中包括社會方面的需要。有關醫護中心向居民提供所需的服務，以方便居民，完全符合以上的原則。該醫護中心的功能與在同一碼頭第一層提供洗衣／乾洗業務的送貨及收貨服務的現有商店類似，該商店於二零零五年三月四日在有附帶條件的情況下獲批給許可(先前申請編號 A/H4/73)；
- (l) 有關醫護中心不能如文件第 11.1(b)段所述般遷往商業大廈內經營，因為遷離碼頭即不能達到服務離島居民的目的。中心的樓面面積約為 10 000 平方尺，在一般商業大廈內難以覓得相應的場所。一些商業大廈的租約不容許把處所作診所用途。此外，醫護中心安裝的設備十分龐大，拆裝困難，不能另遷他處；

對公眾意見的回應

- (m) 根據文件第 9.1.3(c)段所載，運輸署認為把申請處所的用途限作讓非牟利機構提供服務，實有違交叉

補貼安排的目的。該署又贊成把申請處所用作可行的用途，以補貼渡輪業務的開支；

- (n) 申請人提交有關醫護中心詳情的進一步資料後，當局並無接獲有關這宗申請的進一步意見。一名區議會議員其實亦不反對這宗申請；以及

延期要求

- (o) 根據文件第 11.3 段所載，規劃署建議檢討概括的「商店及服務行業」用途下所容許的用途範圍，以便日後把被認為適合的用途納入《中區分區計劃大綱圖》內。倘小組委員會贊同規劃署的建議，申請人建議延期就這宗申請作出決定，以便申請人可與規劃署合作，共同商定解決此個案的適當方法。

12. 一名委員詢問有關醫護中心的病人數目及居住地點。許敬畧先生答稱並無這方面的準確數據，但大多數病人均來自愉景灣、長洲和南丫島，部分則來自港島。該醫護中心向患有癌症和糖尿病等慢性疾病的病人提供專科醫療服務，致力為病人締造一個輕鬆的就醫環境。

13. 譚燕萍女士在回應一名委員的詢問時提出以下要點：

- (a) 一些分區計劃大綱圖的內容，已予以檢討並作出適當的修訂，以便因應個別地區的情況收納概括的「商店及服務行業」用途。就這宗個案而言，由於中區海濱的位置特殊，加上備受公眾人士關注，認為海濱用途應開放予公眾人士享用，因此當局必須審慎考慮中區海濱的土地用途。當局認為在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄內收納概括的「商店及服務行業」用途並不適當，因為這項概括用途下所包括的一些用途可能與碼頭用途不相協調和不適宜在中區海濱這個地點內進行；
- (b) 倘在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄內收納「商店及服務行業」用途，這項概括用途下所包括的個別用途仍須向城規會申請規劃許可；以及

- (c) 對於申請人代表於會上建議延期考慮這宗申請，規劃署並不反對。

14. 一名委員備悉，現時這宗申請有利補貼渡輪運作的開支。他詢問在中環三號碼頭(政府土地)實施交叉補貼安排，從社會的角度而言有何支持理據。運輸署助理署長(市區)林漢先生答稱，根據交叉補貼的安排，任何可以達到交叉補貼的目的而不會影響渡輪運作的用途，一般都會視為可以接受。主席表示交叉補貼安排屬運輸政策事宜，不屬於城規會的職權範圍；城規會應從規劃角度而言，考慮申請處所是否適宜用作經營醫護中心。

15. 就該名委員詢問從社會的角度而言實施交叉補貼安排有何理據，曾思蒂女士說申請人須繳付租金和承擔營運成本，以便在中環三號碼頭經營渡輪服務。就社會方面的影響而言，如果沒有交叉補貼安排，渡輪收費便會向上調整。高月華女士補充說，由於油價大幅上升和其他的經營困難，渡輪業在過去十多年一直面對很多困境。一直以來，中環三號碼頭的渡輪服務都在虧蝕的情況下經營。此外，申請人屬意把申請處所分租予一個單一的租客，而非拆分為多個較小型的單位出租，一如商場的出租單位，因為這可能會導致管理上的問題。一名委員認為愉景灣有別於其他離島，因為它的發展只涉及一個發展商。若把愉景灣渡輪的收費維持在合理水平，或會吸引更多人士置業，從而為發展商帶來裨益。高月華女士答稱，中環三號碼頭提供公共渡輪服務而非私人渡輪服務，每年租金約為 200 萬元，遠較其他碼頭為高。

16. 由於申請人代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們有關這宗申請的聆訊程序已經結束。小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。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

17. 一名委員說，渡輪服務的商業運作和交叉補貼安排與這

宗申請無關。然而，小組委員會應考慮這宗申請，即在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄內收納「商店及服務行業」用途，是否可以接受。此外，小組委員會須留意在作出擬議的修訂後，有關用途仍須取得規劃許可。該名委員補充說，即使小組委員會批准這宗第 12A 條申請，有關決定並非暗示小組委員會認為有關醫護中心是可以接受的。小組委員會仍會按個別情況考慮日後就申請處所用作該用途而提出的第 16 條規劃申請。另一名委員補充說，鑑於有關碼頭坐落於中區海濱，小組委員會應考慮醫護中心用途是否符合該碼頭的規劃意向，這點實屬重要。此外，倘「診療所」用途在北角分區計劃大綱圖上屬「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的第二欄用途，可能須要檢討其他海濱地區的分區計劃大綱圖，以確保法定規劃管制趨於一致。

18. 主席說雖然擬議修訂是符合註釋總表修訂本，而在作出擬議修訂後有關用途仍須取得規劃許可，但「商店及服務行業」用途涵蓋多元化的用途。鑑於申請處所坐落於中區的顯要位置，小組委員會或適宜採取一個審慎的做法，先仔細研究在概括的「商店及服務行業」用途中有哪些用途是適合這個顯要的海濱地點，然後才就有關的分區計劃大綱圖提出修訂建議。

19. 秘書補充說，城規會於二零零三年同意把註釋總表修訂本，包括引入概括用途名稱，納入所有法定圖則內。概括用途名稱旨在把性質類似和有類似規劃影響的用途歸納起來，以便讓土地或建築物的用途更具彈性，即一旦就概括用途獲得規劃許可，在同一概括用途下的各項用途可以互相轉換，無須提出進一步的規劃申請。舉例說，「商店及服務行業」用途包括的用途有「銀行」、「零售商店」、「診症室」等。然而，概括用途名稱只提供一般性指引。規劃署在修訂法定圖則時，會參考概括用途名稱，並按個別地區的需要提出合適的擬議修訂。因此，在一份分區計劃大綱圖第二欄獲容許的用途，並非一定在其他分區計劃大綱圖的同一地帶下亦獲容許。當局已就多份法定圖則進行檢討以反映註釋總表修訂本，然而有關的《中區分區計劃大綱圖》仍未就此修訂。當局日後會檢討《中區分區計劃大綱圖》，以反映註釋總表修訂本。一俟完成這項工作，便會把擬議修訂提交城規會考慮。

20. 一名委員指出，有關醫護中心自二零零三年起已在申請

處所內運作，但並未獲得許可。就此，該名委員詢問政府產業署有否採取任何強制執行行動。秘書說政府產業署在文件第 9.1.2 段中指出，申請人就分租申請處所作醫護中心用途向該署提出申請，倘小組委員會批准這宗申請，政府產業署會繼續處理該商業特許權的申請。

21. 委員接着進行了詳細的討論，個別委員提出的論點撮錄如下：

- (a) 有別於其他海港地區，申請處所坐落於中區海濱的顯要位置，可獲考慮的用途應限於與該地點互相協調的用途；
- (b) 概括的「商店及服務行業」用途涵蓋多元化的用途，部分用途可能與位於中區海濱顯要位置的碼頭用途不相協調。審慎的做法是要求規劃署仔細研究概括的「商店及服務行業」用途中適宜收納於有關的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄內的用途範圍，然後才就分區計劃大綱圖提出修訂建議；以及
- (c) 根據海港規劃原則，海濱區應盡量保留給公眾人士享用。儘管委員認同可以在有關碼頭進行其他合適用途，但申請處所的擬議醫護中心既未能符合上述目的，亦並不合適。

22. 經商議後，小組委員會決定否決是項修訂分區計劃大綱圖的申請，理由如下：

- (a) 申請處所坐落於中區海濱的顯要位置，可獲考慮的用途應限於與該海濱互相協調的用途。擬議的「商店及服務行業」用途涵蓋多元化的用途，部分用途可能與位於中區海濱顯要位置的碼頭用途不相協調；以及
- (b) 申請處所如無須用作碼頭，便應用作其他合適的用途，以方便公眾人士更能享用海濱地區。擬議的醫護中心用途不能符合上述目的。該中心可設於毗鄰

地區其他設計合適的商業大廈內。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[陳華裕先生此時暫時離席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K20/2 申請修訂《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19》，
把西九龍填海區海輝道九龍內地段第 11146 號
由「住宅（甲類）1」地帶改劃為
「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K20/2 號)

簡介和提問部分

23. 小組委員會備悉，申請人已於二零零七年十一月十三日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備支持其申請的進一步資料及回應有關政府部門的意見。

商議部分

24. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則

小組委員會不會再批准延期。

25. 秘書報告說，申請人要求在小組委員會拒絕其延期要求的情況下出席會議。小組委員會備悉正在會議轉播室等候的申請人已獲告知小組委員會上述的決定。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/182 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地上海街 391 至 393 號 1 樓和 2 樓
關設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/182 號)

簡介和提問部分

26. 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)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，理由是擬議賓館會吸引更多色情行業在該區經營；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 10.1 段。擬議賓館沒有獨立的出入口，

其運作亦可能會為居民帶來滋擾。因此，該署認為擬議賓館與同一樓宇 4 樓至 24 樓的佔用許可證所核准的住宅用途不相協調。先前有 13 宗申請獲得批准，以便在油麻地區的「住宅(甲類)」地帶內經營酒店／賓館。上述申請與現時這宗申請不同，該等申請若非涉及整幢樓宇重建／改建，就是涉及將現有商業／辦公樓宇局部改建。倘批准這宗申請，會立下不良先例。

27. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

28. 就這宗申請只接獲一份反對的意見書，一名委員詢問是否有任何原因。顧建康先生答稱，這可能是由於申請處所仍在裝修階段及擬議賓館尚未開始營業。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議賓館沒有提供獨立的出入口，與所涉樓宇內的核准住宅用途不相協調；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，導致賓館用途侵佔「住宅(甲類)」地帶內沒有獨立出入口的綜合用途樓宇。

[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，並且解答委員的詢問。顧先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]
進一步考慮申請編號 A/KC/331
擬在劃為「休憩用地」地帶的
葵涌第 37 區醉酒灣堆填區低層平台
闢設 BMX 單車公園連附屬設施
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/331A 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 小組委員會和運輸署在二零零七年八月二十四日舉行的會議上所提出的關注，即保障公園使用者安全的措施，以及申請地點部分範圍可否開放予公眾使用；
- (c) 一如文件第 2 段所述，申請人於二零零七年十月十二日提交進一步資料，以回應小組委員會和運輸署的關注。特別值得一提的是，申請人澄清由於 BMX 單車有不同的規格，加上申請地點與該區的住宅用途相距甚遠，相信公園使用者不會於街道上騎 BMX 單車前往擬建的公園。公園內會提供可存放約 300 輛 BMX 單車的設施，場內更有 BMX 單車可供租用。此外，申請人亦會制定公園管理計劃和場地規則，禁止公園使用者騎 BMX 單車前往公園，違規者不得進入公園。擬議公園在夜間和周末均會開放予公眾使用。凡使用該公園的人士，均須繳付費用，並參加一個為期半天的訓練課程，考試合格者可獲發給一張單車徑通行證；
- (d) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不反對這宗申請，但他建議申請人須提交和落實交通管理計劃，而有關情況必須符合該署的要求。其他相關政

府部門對所提交的進一步資料沒有負面意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署維持先前提出的意見，即不反對這宗申請，理由詳載於文件第 5.1 段。申請人已就小組委員會和運輸署對安全措施及開放擬議公園予公眾使用的關注提交進一步資料。關於運輸署助理署長／新界的意見，要求申請人提交和落實交通管理計劃，可透過附加規劃許可附帶條件解決。擬議的動態康樂用途大致符合該「休憩用地」地帶的規劃意向。該用途既可提供一項專門的康樂設施以應付全港需要，亦可更有效地使用目前空置的申請地點，同時不會對附近地區的景觀和環境造成不良影響。

31. 一名委員認為，由於申請地點的面積廣闊(約 3.9 公頃)，應考慮開放其邊緣地區，讓市民大眾踏騎一般單車，或觀看 BMX 單車賽事或訓練活動。九龍城和九龍灣現有的單車設施規模細小而使用者甚多。另一名委員持相同意見，並且補充說，申請人未必會全日使用擬議的 BMX 單車公園。

32. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士答稱，擬建的 BMX 單車公園基本上是一項集訓練場和競賽場於一身的設施，園內設有供 BMX 單車使用的跳台和特別設計的單車徑。擬議公園的設計和設施並非供一般單車使用。根據文件的圖 FA-2，陳月媚女士表示附近已預留用地作休憩用地用途，包括位於申請地點東北面的葵涌公園和北鄰一塊約 4 100 平方米的擬議休憩用地。葵涌公園目前並無任何發展計劃，而康樂及文化事務署(下稱「康文署」)現正積極地進行規劃，將申請地點北鄰的土地發展為一個鄰舍休憩用地。主席詢問擬議 BMX 單車公園和申請地點北鄰的休憩用地會否同時完成。陳月媚女士回應說，BMX 單車公園會在二零零九年左右完成，而有關休憩用地的落實計劃尚未確定，工程可能會稍遲完成。

33. 主席說應充分考慮申請地點是否適宜一般單車使用，以及 BMX 單車和一般單車活動在申請地點內共同進行所涉及的安全問題。如須在該區設立一般單車設施，規劃署可與康文署聯絡，尋找其他適合地點，例如葵涌公園及申請地點北鄰的擬議休憩用地，以作該項用途。

34. 一名委員不反對於申請地點興建擬議的 BMX 單車公園，但考慮到附近的土地用途，加上需經由工業區前往有關地點，該名委員關注有關地點是否適宜一般單車使用。

35. 另一名委員詢問香港單車聯會(下稱「單車聯會」)的會員人數、擬議 BMX 單車公園的預計使用率及香港其他地方有沒有同類設施。根據文件 F-附錄 I 所載的上份都會規劃小組委員會文件第 8.1.5 段，環境保護署(環保署)助理署長(環境評估)區偉光先生稱康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示香港目前並沒有 BMX 單車設施，而擬議的 BMX 單車公園與政府有關發展公共康樂設施或已修復堆填區的政策一致。陳月媚女士補充說，根據上一份都會規劃小組委員會文件附錄 1a 所載有關申請人提交的補充規劃綱領，擬議的 BMX 單車公園每天可訓練約 400 人；但她手上並沒有關於單車聯會會員人數的資料。該名委員進一步詢問，擬議 BMX 單車公園會否由政府負責發展，以及公園的收費是否政府收入。陳月媚女士答稱，擬議 BMX 單車公園會由單車聯會負責發展、經營和維修。秘書表示根據進一步資料，BMX 單車公園的入場費約為每人 30 元，收入應撥歸單車聯會。

商議部分

36. 一名委員贊成興建擬議的 BMX 單車公園，但該名委員表示荃灣和葵涌區人口稠密，區內缺乏休憩用地供居民使用。因此，可藉此機會充分利用面積廣闊的申請地點，提供一般單車設施讓公眾享用，特別是附近地區的居民。

37. 一名委員認為，若要求申請人在申請地點提供一般單車設施，可能缺乏理據，因為提供一般康樂設施，以滿足公眾或附近居民的需要，應是政府的責任。此外，由於申請人資源有限，若要求申請人提供該等設施，可能會妨礙擬議 BMX 單車公園計劃的落實。該名委員建議，土地租用牌照可規定申請人必須預留申請地點部分地方，以便政府日後有需要時提供一般單車設施。另一名委員持相同的意見，認為土地租用牌照也可訂明申請人須擬備和提交一份平面圖，並且彈性地預留申請地點部分土地，作闢設一般單車設施之用，而有關情況必須符合康文署署長的要求。

38. 地政總署助理署長(九龍)麥力知先生詢問，環保署是否土地租用牌照的簽發當局，即負責向申請人簽發所需的土地租用牌照，以便申請人在申請地點興建擬議的 BMX 單車公園。區偉光先生表示確實如此，因為有關用地是以臨時政府撥地的形式批予環保署。

39. 秘書說雖然申請地點佔地約 3.9 公頃，但約有 1.9 公頃土地是不能使用的斜坡。關於提供一般單車設施的建議，陳月媚女士表示政府正進行一項研究，把單車徑網絡由荃灣的海濱長廊延伸至屯門。根據初步研究結果，該單車徑沿途會設有休憩處和單車租用設施。

40. 主席總結說，委員不反對在申請地點興建擬議的 BMX 單車公園。至於提供一般的單車設施，她說單車徑網絡應有良好的連接，沿途並設有所需的輔助設施，例如休憩處、單車租用設施等。有見及此，可要求康文署署長充分考慮在該區，例如葵涌公園和申請地點北鄰的擬議休憩用地，提供一般單車設施。另一方面，在有關的土地租用牌照亦可訂明申請人須在申請地點內提供連接點，以接駁至區內的一般單車設施(如政府日後興建的話)。委員對此表示同意，並建議秘書處把上述意見轉達康文署署長及環保署署長考慮。

41. 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二零一一年十一月十六日止。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) 設計和落實提供停車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交詳細的定質沼氣危險評估報告並落實沼氣保護

措施，而有關情況必須符合環境保護署署長(環保署署長)或城規會的要求；

- (e) 設計並提供排水和污水處理設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在落實擬議 BMX 單車公園計劃前向環保署署長申請土地租用牌照；
- (b) 向建築事務監督提交地盤平整圖以供批准；以及
- (c) 就擬議食堂是否須要申領食物牌照徵詢食物環境衛生署的意見。

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/KC/333 在劃為「工業」地帶的
葵涌大連排道 35 至 41 號
金基工業大廈 25 樓 A 和 B 室
關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/333 號)
-

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門(包括消防處處長)對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由申請處所同一樓層的 C 室和 D 室業主提交。提意見人反對這宗申請，理由是整幢樓宇是作工業用途，不應把其中一兩個單位改裝作其他用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，為了不損害把申請處所作工業用途的長遠規劃意向，可就這宗申請批給臨時性質的許可，為期三年，理由詳載於文件第 11.2 段。申請用途與有關樓宇和附近地區的工業和相關用途並非不相協調，同時符合有關「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D。至於公眾人士提出的意見，以臨時性質批准這宗申請只會對工業樓面面積的供應帶來輕微影響；此項安排也可讓小組委員會監察該區工業樓面面積的供求情況。

44. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

45. 主席表示這宗申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引。

46. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零二零年十一月十六日止，並須附帶一項條件，即申請人必須提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就利用適當的抗火結構把申請處所與相關工業樓宇

其餘部分分隔，提供足夠自然光和通風，為殘疾人士提供足夠通道，落實未有獲得豁免的建築工程及清除申請處所所有違例建築工程／構築物(倘有)等事宜提交建築圖則，徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；以及

- (b) 在申請處所展開申請用途前應先取得規劃許可。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TWW/88 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣汀九第 399 約
地段第 414 號餘段及第 415 號
進行地積比率為 1.2 倍的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/88 號)
-

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出關於申請地點的擬議屋宇發展，兩宗申請(編號 A/TWW/73 和 A/TWW/86)及兩宗輕微修訂核准計劃的申請(編號 A/TWW/73-2 和 A/TWW/73-4)先前在有附帶條件的情況下獲小組委員會或規劃署署長根據獲授權力批給許可；
- (b) 擬議屋宇發展的地積比率為 1.2 倍；
- (c) 政府部門的意見——從環境角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，但他認為可以要求申請人尋求較佳的設計，或把停車處遷往別處，以免對附近易受影響的設施構成環境滋擾，從而釋除公眾疑慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請，他指出擬議的美化環境地方十分狹窄(由 1 米至 2.5 米)，在妥為栽種景觀植物方面既不能發揮功用，亦

不切實可行。現有計劃較先前的核准計劃遜色，由於美化環境地方的面積減少，布局設計亦較為擠迫；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由第 399 約地段第 416 號餘段的擁有人提交。一如文件附錄 IV 所載，提意見人關注擬議的排水和排污安排是否可行，以及擬議的天台停車場所引致的環境影響和滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署對這宗申請有所保留，理由詳載於文件第 11.1 段，即主要是環保署署長認為申請人可研究採用一個較佳的設計，或把停車處遷往別處；一如文件第 9.1.2 段所載，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於景觀理由反對這宗申請；與先前的核准計劃比較，現時建議的上蓋面積大幅由 40% 增至 60%，布局設計亦較為擠迫。

49. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應一名委員的詢問時答稱，根據《荃灣西分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》的《註釋》，有關「住宅(丙類)2」地帶並無上蓋面積的限制。雖然屋宇發展在該地帶內屬准許的用途，但規劃署對現時的建議有所保留，因為根據先前獲批准的申請，在申請地點內可以進行更佳的計劃。

50. 主席表示，倘不計算供訪客使用的五個停車位，現時的建議僅會為 19 幢房屋的居民提供 15 個停車位。她詢問鑑於擬議屋宇發展的性質和申請地點的位置，擬提供的停車位比例是否足夠。運輸署助理署長／市區林漢先生答稱，根據《香港規劃標準與準則》的相關標準，擬議停車位的供應是足夠的。

商議部分

51. 根據文件第 9.1.8 段，一名委員說運輸署表示現時建議的部分停車位不大可能作泊車用途；這可能會導致在申請地點範圍內作緊急車輛通道的有關通道出現非法泊車情況。該名委員不支持這宗申請。

52. 一名委員對這宗申請有所保留。他同意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議的美化環境地方過於狹窄，不能讓景觀植物健康地生長。另一名委員亦表示同意。

[陳旭明先生此時離席。]

53. 主席表示，關於部分擬議停車位設於擬建房屋的天台，其位置可能並不理想。環境保護署助理署長(環境評估)區偉光先生補充說，擬建的天台停車場可能會對附近易受影響的設施構成滋擾。為此，申請人可研究採用一個較佳的設計或把該停車處遷往別處，以免對附近的易受影響設施構成環境滋擾。

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是現有計劃的布局設計和擬議停車位安排並不理想；擬議的美化環境地方十分狹窄，在妥為栽種景觀植物方面既不能發揮功用，亦不切實可行；以及申請人可以改善現時的設計或把擬議停車處遷往他處，以免對附近的易受影響設施構成環境滋擾。

[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／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議，並且解答委員的詢問。陳女士和李先生此時離席。]

[方和先生和杜本文博士此時暫時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和城市規劃師／九龍鍾漢光先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/222 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
紅磡民裕街 41 號
凱旋工商中心 1 期地下 B2 室
經營臨時商店及服務行業(麵包店)(為期四年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/222 號)

簡介和提問部分

55. 城市規劃師／九龍鍾漢光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時商店及服務行業(麵包店)(為期四年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門，包括消防處處長，對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；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 11.1 段。申請所涉用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D。

56. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

57. 主席表示這宗申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引。

58. 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

規劃許可屬臨時性質，有效期為四年，即有效至二零一一年十一月十六日止，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(即在二零零八年五月十六日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請處所展開申請所涉用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請處所的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 就申請所涉用途(即經營商店及服務行業(麵包店))向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書；
- (d) 委任一名認可人士提交建築圖則，以證明申請用途符合《建築物條例》的規定，特別是提供足夠的走火通道和採用耐火結構，以及按照《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (e) 經營食物業須獲食物環境衛生署發給食物業牌照。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和城市規劃師／九龍鍾漢光先生出席會議，並且解答委員的詢問。余先生及鍾先生此時離席。]

港島區

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H5/363 擬在劃為「休憩用地」地帶的
灣仔皇后大道東 196-206 號 8 樓至 10 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/H5/363 號)
-

60. 秘書報告說，這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和」)的一間附屬公司提交。方和先生現與合和有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已暫時離席。

簡介和提問部分

61. 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) 擬議食肆／商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——警務處處長關注一如登龍街和灣仔道的一些個案，倘若零碎地將有關樓宇改裝作娛樂用途，可能會導致服務設施(如升降機、緊急樓梯、儲物室和廁所)不足、梯間阻塞、顧客衝突、醉酒客人聚集，以致對該區居民構成噪音滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份並不反對申請，另一份則反對申請，理由是有關辦公室樓宇內不應供應食物和酒類。申請亦會引致升降

機和廁所設施不足、更多酒牌申請、更多醉酒人士聚集，以及衛生、環境、保安、火警危險和交通方面等問題。灣仔民政事務專員亦基於警務處處長和提意見人所提出類似的關注，對這宗申請有所保留；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。有關商業／辦公室樓宇發展先前曾獲批給規劃許可；擬議用途與同一樓宇內的零售和辦公室用途並非不相協調，亦不會對附近地區造成不良影響。至於警務處處長、灣仔民政事務專員和公眾人士對這宗申請提出的反對，這宗申請並不包括被視為「娛樂場所」的娛樂用途，使用申請處所作該項用途須另行提出規劃許可申請。至於簽發酒牌事宜和有關服務設施、衛生、環境和火警危險等其他問題，會根據相關的規例和牌照規定予以規管。就交通影響方面，運輸署助理署長／市區表示當有關樓宇內的電梯及連接該樓宇與合和中心的行人天橋開放後，現時街道上的擠迫情況應會有所改善。

62. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

63. 主席說在同一樓宇內的其他樓層，先前曾有食肆和商店及服務行業用途獲批給規劃許可。一名委員詢問日後修訂有關的灣仔分區計劃大綱圖時，所涉用地會否由「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶，以反映現有用途。主席答稱的確如此。另一名委員詢問有關警務處處長提出的登龍街個案；譚燕萍女士答稱有關個案所涉地點在灣仔分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶，「娛樂場所」在該地帶屬第一欄用途，無須申請規劃許可。

64. 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二零一一年十一月十六日止。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。另有關許可須附加一項條件，即申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

[黃澤恩博士此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H14/54 把劃為「住宅(丙類)2」地帶的
香港山頂道 77 號
的地積比率限制由 0.5 倍
略為放寬至 0.55 倍，以作屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/54A 號)
-

65. 秘書報告說，這宗申請由九龍倉集團有限公司(下稱「九倉」)的一間附屬公司提交。黃澤恩博士日前與九倉有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉黃博士已經離席。

簡介和提問部分

66. 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於二零零七年三月二十三日拒絕了一宗先前的申請(編號 A/H14/52)，該項申請涉及把申請地點的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.6 倍，以作屋宇發展；
- (b) 現時這宗申請建議把地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.55 倍，以作屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份反

對申請，認為會向公眾傳達一個錯誤的信息，令公眾以為建築物高度限制可以輕易放寬。另一名提意見人贊成把土地交還作擴闊道路之用，並要求落實申請人的美化環境和設計建議，以盡量減低景觀和視覺方面的影響。中西區民政事務專員指出，基於視覺和交通理由，半山和山頂的居民對放寬地積比率和建築物高度限制表示關注。此外，一名區議會議員十分關注略為放寬地積比率可能暗示建築物高度限制可以輕易更改。一些地區人士可能亦有類似的關注；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 11.2 段。運輸署已確定基於道路安全和交通流通的理由，有需要把山頂道擴闊。該署支持申請人提出有關擴闊路線的建議。申請人自願把申請地點往後移和交還部分申請地點，以作擴闊道路之用，可被視作一項規劃增益。因擴闊路線和擬議住宅發展而須砍伐的樹木數量已盡量減低，而擬砍伐的樹木是常見品種，狀況普通至差劣。擬議發展採用分級式高度設計，與該區特色協調。擬議發展在視覺、交通、基建和環境方面亦不會造成不良影響。至於有關反對這宗申請的意見，擬議發展與有關「住宅(丙類)2」地帶所訂明的四層(包括開敞式停車間)的建築物高度限制是相符的。

67. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

68. 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二零一一年十一月十六日止。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。另有關許可須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議交還土地並落實山頂道的道路擴闊工程，使該道路能拓寬至 7.3 米至 7.9 米，以及可提供一條毗連申請地點的兩米闊行人徑，而有關情

況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 提交擬議道路擴闊工程計劃的詳細設計，以證明有關計劃在技術上是可行和現有擋土牆結構完整，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交美化環境和保護樹木建議並落實經核准的建議，在建築工程進行期間每月提交保護樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 設計、建造和保養排水改道／修改工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在擬議發展可以落實前就花園的地方向港島西及南區地政專員申請修訂契約；
- (b) 緊急車輛通道的安排應符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號和地政處作業備考第 8/2002 號所載的規定，向地政總署提交正式的伐樹申請和最終的樹木調查報告，以供考慮和批准；
- (d) 擬議行人徑擴闊工程的結構設計須符合根據認可人士註冊結構工程師作業備考(PNAP)92 的道路及鐵路結構設計手冊；
- (e) 確保植樹工程符合「集水區施工條款」，而且事先未取得水務署同意，不得在集水區使用化學品，包括肥料；以及

- (f) 在進行發展期間必須格外小心謹慎，並落實足夠保護措施，以免破壞已記錄為具歷史價值地點的何東花園牌樓。另須考慮讓建築車輛使用其他出入口。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議，並且解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士和林智文先生此時獲邀出席會議。]

[方和先生此時離席。]

[杜本文博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H3/377 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
中環士丹頓街 20-26 號
經營辦公室、商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/377B 號)
-

70. 秘書報告說，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的兩間附屬公司提交。黃澤恩博士目前與信和有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉黃博士已經離席。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議辦公室、商店及服務行業和食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區不支持這宗申請，並指出擬議發展的擬議地下布局有牆壁／構築物靠近擬議的車輛進出口通道，會對離開申請

地點的駕車人士的視線構成不良影響。擬議轉車台與士丹頓街的行人路太接近，可能會影響使用轉車台的車輛和行人，從交通安全和運作的角度而言，確屬十分不理想。至於該轉車台能否應付擬議發展所帶來的交通需求，仍有待證明；

- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 415 份公眾意見書，其中兩份支持申請，一份不反對申請，14 份就申請提出意見，398 份反對申請。提意見人的意見重點載於文件第 10.3 段。中西區民政事務專員認為，提意見人對不良交通影響的關注是具備理據的；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。擬議發展並不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要作住宅用途。申請人沒有提出有力的理據，足以讓當局偏離該規劃意向。擬議的 25 層高商業樓宇的地積比率達 15 倍。規劃署認為，該商業樓宇與附近住宅區及毗連住宅發展的樓宇體積和發展密度不相協調。運輸署助理署長／市區基於交通理由(文件第 9.1.4 段)不支持這宗申請。先前獲批准的三宗申請(編號 A/H3/63、A/H3/87 和 A/H3/149)與現時這宗申請不同；該三宗申請涉及位於申請地點附近的兩塊土地進行低層為商店用途的商業／辦公室樓宇發展，其所在之處面臨荷李活道，亦非主要作住宅用途的地區。批准這宗申請會立下不良先例。

72. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

73. 主席表示申請地點的面積較小，會導致「鉛筆」型發展，而擬議發展亦引起了交通方面的關注。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，

即主要作住宅用途。申請書內沒有提出有力的理據，足以讓小組委員會偏離該規劃意向；

- (b) 擬議發展與附近一帶的住宅區不相協調。此外，其地積比率(15 倍)亦與毗連住宅發展的樓宇體積和發展密度不相協調；
- (c) 擬議的車輛進出口通道和轉車台安排並不理想，從交通安全和運作的角度而言，不能予以接受；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類重建發展作辦公室／商業用途入侵住宅區，累積影響所及，該區的整體市容會受到不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H15/227 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
鴨脷洲利南道
設置公用事業設施管道(電訊線路管道裝置)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/227 號)
-

簡介和提問部分

75. 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) 擬設置的公用事業設施管道(電訊線路管道裝置)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (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介的區內人士反對意見；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。擬設置的公用事業設施管道是重要的基建項目，有助改善南丫島的電訊服務。該區的現有景觀和風景質素不會受到不良影響。

76. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

77. 一名委員詢問如何確保擬議的公用事業設施管道不會產生不良的生態影響。林智文先生答稱，漁護署署長原則上不反對這宗申請。倘小組委員會批准這宗申請，建議附加一項附帶條件，要求申請人在工程完成後在申請地點內重置海床和其他海岸天然景觀，一如文件第 10.2 段所述者。

78. 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二零一一年十一月十六日止。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。另有關許可須附加一項條件，規定申請人在工程完成後須在申請地點內重置海床和其他海岸天然景觀，直至恢復原來的水平和狀況，而有關情況須符合漁護署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須符合《前濱及海床（填海工程）條例》（第 127 章）的規定，並在進行擬議電纜工程前向地政總署申請許可；以及
- (b) 留意環境保護署署長（下稱「環保署署長」）關於《環境影響評估條例》的意見，並就此與環保署署長聯絡。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士和林智文先生出席會議，並且解答委員的詢問。任女士和林先生此時離席。]

議程項目 10

其他事項

80. 秘書告知委員，由於當局正就灣仔北和北角分區計劃大綱圖的事宜尋求法律意見，為此，就有關進一步反對修訂及申述舉行的聆訊已改在二零零七年十二月七日舉行。基於以上的安排，原訂定二零零七年十一月二十一日舉行的城市規劃委員會特別會議無須舉行。

81. 餘無別事，會議於下午十二時二十五分結束。