

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零七年十一月三十日上午九時舉行的

第 362 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

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

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

因事缺席

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳旭明先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年十一月十六日第 361 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」)二零零七年十一月十六日第 361 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. 秘書報告說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參加會議。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K5/645 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣道 883 號億利工業中心地下 4 號單位(部分)經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/645 號)
-

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十一月十四日要求延期考慮其申請，以便有時間解決消防安全的問題。

商議部分

4. 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兩個月內，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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TW/395 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
荃灣川龍街 118 號(荃灣市地段第 320 號)
開設酒店及公眾停車場(貨櫃車除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/395 號)
-

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少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) 涉及改建一幢現有商業大廈的擬議酒店及公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在有關申請和於二零零七年十月十二日提交的進一步資料的法定公布期內分別接獲兩份公眾意見書，分別就交通事宜表示關注及強烈反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.2 段。擬議酒店及公眾停車場(貨櫃車除外)用途與附近主要為商業／住宅綜合性發展的用途並非不相協調；有關發展不會造成不良影響，而相關政府部門對申請並沒有反對或負面意見。至於區內人士擔心的交通問題，交通影響評估確定社區的道路網可以應付擬議用途。運輸署助理署長／新界和警務處處長對經修訂的泊車和上落安排沒有反對。

[邱小菲女士、杜本文博士和方和先生此時到達參加會議。]

6. 黃少薇女士在回應一名委員的詢問時，答稱現有商業大廈的地積比率為 9.5 倍。

7. 另一名委員詢問，倘一批批賓客乘坐大型旅遊車前往酒店，該區的繁忙街道能否容納額外的交通量。黃少薇女士在回應時表示，申請人在交通影響評估內建議使用長度八米或以下(座位不超過 29 個)的中型旅遊車。盧劍聰先生補充說，對於申請人提出僅使用中型旅遊車的經修訂建議，運輸署助理署長／新界和警務處處長並不反對。有關酒店規模不大，僅提供 140 個房間，不大可能會使用大型旅遊車。

商議部分

8. 就旅遊車讓酒店賓客下車所涉的交通問題，委員進行了長時間的討論；有關意見／問題撮錄如下：

- (a) 委員原則上並不反對擬議發展；
- (b) 雖然經修訂的交通影響評估建議使用中型旅遊車，但強制執行這個規定並不容易，仍然可能出現大型旅遊車在申請地點以外的街道讓酒店賓客下車的情況；
- (c) 鑑於該區的街道繁忙而狹窄，道路網上增加了旅遊車行使，可能會對行人構成不便和安全問題；

- (d) 兩名委員表示禁止在酒店及／或鄰近街道前使用大型旅遊車可以紓緩有關的問題，詢問設置相關標誌是否可行。另一名委員認為這個做法未必有效，因為只會導致大型旅遊車在較遠的街道讓酒店賓客下車，對搭客構成安全問題。正如文件繪圖 A-2 關於地面部分的圖則所顯示，轉車台和現有貨車／汽車升降機足以容納頗大型的旅遊車；以及
- (e) 該區的小巴士站會否遷移，或政府會否採取任何改善措施，以減輕社區街道擠塞的問題。

9. 黃少薇女士在回應時表示，有關的交通影響評估已顧及現有小巴士站的情況及街道(包括川龍街)的交通狀況。雖然有關地點可以容納較大型的旅遊車，但運輸署助理署長／新界和警務處處長反對使用大型旅遊車，建議改用中型和小型旅遊車。

10. 對於委員擔心使用大型旅遊車的問題，盧劍聰先生表示運輸署可與申請人作出跟進，並且在審批申請人就履行提供泊車和上落設施的規劃許可附帶條件(b)項所提出的未來建議時，考慮委員的意見。委員考慮到酒店規模不大，而現有商業大廈已經產生了一定的交通量，表示同意有關建議。

11. 對於現時這宗申請可以容許地積比率達 9.5 倍，而紅磡一項涉及改建的酒店發展的地積比率則限於 9 倍，一名委員提出詢問。秘書在回應時指出，現時這宗申請的申請地點屬荃灣分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，地積比率管制與涵蓋九龍的分區計劃大綱圖有所不同。荃灣分區計劃大綱圖的最高非住用地積比率為 9.5 倍，最高住用地積比率為 5 倍。有關上訴的決定涉及擬把在紅磡分區計劃大綱圖上位於「住宅(甲類)」地帶的一幢現有商業／辦公室大樓改建作酒店用途；而存在的爭論是該分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的「註釋」中，是「備註」第(1)還是第(2)段應適用於改建作酒店用途的建議。城市規劃上訴委員會已確認「備註」第(2)段涵蓋擬議改建工程，須受 9 倍地積比率限制。因此，並無依據可讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)就申請中的發展給予許可，因有關許可會導致落成後的大廈的地積比率超過容許的 9 倍。

12. 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十一月三十日止。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) 設計並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；
- (b) 提供泊車和上落設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 批准這宗申請並不表示任何政府部門會給予所須取得的許可。申請人須直接聯絡有關政府部門，以獲得相關許可；
- (b) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會按建議豁免把酒店支援設施計入總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以獲得須取得的許可；
- (c) 就申請地點上的酒店和公眾停車場向地政總署署長申請契約修訂；
- (d) 就發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見，並就擬議酒店申請牌照；以及
- (e) 向建築事務監督提交建築圖則以獲得批准，並遵守《消防和救援進出途徑守則》

14. 小組委員會亦要求運輸署，在審批申請人就履行規劃許可附帶條件(b)項方面提交的建議時，留意委員對可能使用大型旅遊車所涉的上落活動所關注的問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TW/396 擬在劃為「綠化地帶」的
荃灣和宜合鄰近城門道的政府土地
興建公用事業設施裝置(泵房)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/396 號)
-

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少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) 由漁農自然護理署建議的公用事業設施裝置(泵房)，以便供應食水至城門郊野公園的公廁、郊野公園遊客中心和管理中心；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

16. 黃少薇女士在回應主席和一名委員的詢問時，表示興建泵房並不會導致伐樹活動；而文件圖 A-3 底部的照片所顯示，目前在申請地點毗鄰政府土地發現的貨櫃，現時可能被城門道對面的修理汽車工場用作存貨地點。

17. 同一名委員認為毗連地點的大小足以作泵房用途。由於有關貨櫃在政府土地上無人打理，政府可以把其移走，然後在該處發展泵房。這樣便可避免影響毗連申請地點樹木的根部。

18. 黃少薇女士在回應另一名委員的詢問時，表示有關地點既位於城門郊野公園，在荃灣分區計劃大綱圖上亦位於「綠化

地帶」。根據分區計劃大綱圖的「註釋」，在「綠化地帶」內建設公用事業設施裝置須提出規劃申請。

商議部分

19. 黃少薇女士在回應主席的詢問時，表示對於毗連政府土地是否適宜及能否撥出作發展擬議泵房用途，她並沒有相關資料。

20. 主席建議延期就申請作出決定，以便與相關政府部門(包括申請人)確定能否在申請地點西面的毗連政府土地建造泵房。委員表示同意。

21. 經商議後，小組委員會決定延期就申請作出決定，以便與相關政府部門(包括申請人)確定能否另行使用在申請地點西面的毗連政府土地建造泵房，以免影響毗連申請地點的樹木。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的詢問。黃女士此時離席。]

[陳弘志先生此時到達參加會議，李慧琮女士則此時離席。]

九龍區

[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 4

[公開會議]

《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/9》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 20/07 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／蘇麗梅女士借助 PowerPoint 簡報軟件，簡介觀塘(北部)分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳

載的內容陳述下列事宜：

- (a) 載於文件第 3 段的擬議修訂背景；
- (b) 載於文件第 4 至 6 段的擬議修訂詳情，摘要指出就小組委員會於二零零七年十一月二日批准的第 12A 條申請(編號 Y/K14N/1)，建議重整「政府、機構或社區(1)」用地的不規則形態，並對邊界作出輕微修訂；
- (c) 並無接獲相關政府部門對擬議修訂的負面意見；以及
- (d) 在二零零六年一月和二零零七年三月舉行的觀塘區議會會議期間，當局一直有知會觀塘區議會把四間廟宇遷往有關地點的建議。在城規會批准擬議修訂後及在根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱圖的修訂項目期間，當局會徵詢觀塘區議會的意見。

23. 蘇麗梅女士在回應主席的詢問時，指出按先前的建議邊界，四間廟宇的北部位於斜坡上，而且呈不規則形狀。有關邊界調整主要涉及重整分區計劃大綱圖上的北部界線。

24. 主席詢問邊界修訂會否影響斜坡上的樹木。蘇麗梅女士在回應時表示，鑑於安達臣道整個公共房屋發展地盤的地盤平整工程及北面的道路興建工程，有關斜坡和其上的樹木一定會受到影響。有關斜坡其後會由路政署負責保養。

25. 一名委員認為分區計劃大綱圖上現時顯示的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」亦應修訂邊界，以免侵佔南面的道路和行人徑。

商議部分

26. 經商議後，小組委員決定延期就擬議修訂作出決定，以待規劃署重新考慮「政府、機構或社區(1)」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的邊界。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和林智文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/H5/364 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
禮頓道 1 至 7 號、堅拿道西 26 至 30 號
愉景樓 1 字樓後座、1 字樓簷篷部分及
地下後座
開設商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/364 號)
-

簡介和提問部分

27. 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) 擬議商營浴室及按摩院
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對申請，理由是用途不相協調及申請對治安有不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議用途與「商業／住宅」地帶內混雜有商業和綜合性商業／住宅大廈的附近發展並非不相協調。擬議用途位於標題大廈的非住用部分，與上層的住宅部分分隔，可經獨立入口直接進入，不大可能會對同一大廈內的居民造成不便和滋擾。雖然有一份意見書以治安問題和用途不相協調為理由提出反對，但相關政府部門並無提出負面意見。警務處處長會透過按摩院發牌制度監察公共治安的情況。

商議部分

28. 委員備悉申請處所位於有關大廈的非住用部分，有獨立入口，而有關「商業／住宅」地帶內的同類申請一般均獲得批准。

29. 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三十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可的條件是申請人須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向警務處牌照課申請按摩院牌照；以及
- (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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H8/385 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
銅鑼灣銅鑼灣道 98 至 100 號及
蓮花宮西街 8 至 12 號
開設酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/385 號)

簡介和提問部分

31. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十一月二十八日要求延期兩星期考慮其申請，以便有時間回應有關政府部門所提出的問題。

商議部分

32. 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，給予兩個星期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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H19/54 擬在劃爲「住宅(甲類)1」地帶的
赤柱赤柱大街 90 號
經營食肆和商店及服務行業(重建現有建築物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/54 號)
-

簡介和提問部分

33. 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) 經營食肆和商店及服務行業的重建建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

商議部分

34. 委員備悉赤柱大街的土地大致上已改作食肆和娛樂用途，認為申請可以接受。

35. 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三十日止。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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排污和排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實關於大廈外部設計的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署地政專員(港島西及南區地政處)申請契約修訂，以批准在把申請地點作申請用途；
- (b) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即提交排污和排水建議，以及須向建築事務監督提交排水接駁圖則，並保養有關處所內的排水系統；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即就申請的擬議用途進行的興建工程不得影響行人專用時段內赤柱大街餐廳的運作；

- (d) 根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)就擬議食肆申請相關牌照，以及申請由酒牌局發出的酒牌(倘適用)；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於擬議商業大廈設計的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和林智文先生出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

議程項目 6

其他事項

37. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。