

## 城市規劃委員會

### 都會規劃小組委員會

二零零八年二月一日上午九時舉行的

### 第 367 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

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

林群聲教授

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)

謝展寰先生

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**

陳弘志先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

李慧琼女士

梁剛銳先生

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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

吳劍偉先生

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年一月十八日  
第 366 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」)二零零八年一月十八日第 366 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) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 5 號

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1008 號餘段(部分)、1012 號、1013 號、1014 號(部分)、1015 號 A 分段、1015 號 B 分段、1015 號餘段(部分)、1016 號、1017 號(部分)、1018 號(部分)、1022 號餘段(部分)、1023 號、1024 號、1026 號餘段(部分)、1028 號 A 分段(部分)、1028 號 B 分段(部分)、1029 號(部分)、1030 號(部分)、1031 號、1032 號、1033 號、1034 號(部分)、1035 號(部分)及 1038 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)

(申請編號：A/YL-KTS/385)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年三月二十三日接獲標題上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)否決一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/385)的決定，而該申請涉及將在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊土地用作臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)。

3. 二零零八年一月七日，上訴人自願放棄上訴。上訴委員會於二零零八年一月二十四日根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條確定該上訴已被放棄。

(b) 城市規劃上訴數據

4. 秘書亦報告，截至二零零八年二月一日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 12 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	20
駁回	:	106
放棄／撤回／無效	:	127
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	5
<hr/>		
合計	:	270

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/K3/502 在劃為「住宅(戊類)」地帶的旺角弼街9-15號恆利中心地下1號單位(部分)(九龍內地段第3569號、第3570號、第3571號、第3572號及第3573號)經營商店及服務行業(零售)和批發行業(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/502 號)
- 

5. 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) 擬議商店及服務行業(零售)和批發行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對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的意見，旺角民政事務專員亦沒有接獲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 段。

6. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

7. 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。有關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

年八月一日或之前)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) 提交排污影響評估，並實施評估報告提出的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行規劃許可附帶條件(a)項，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。

8. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書，以便在標題處所進行商店及服務行業(零售)和批發行業用途；
- (b) 就根據《耐火結構守則》處理申請處所的耐火結構規定方面徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 留意運輸署署長的以下意見：
  - (i) 倘涉及貨車在公共街道裝卸貨物，應限於非繁忙時間進行；
  - (ii) 在申請處所建築界線外不得有舖面擴建物，以盡量減低廣東道和弼街沿線行人流量所受的不良影響；以及
  - (iii) 運輸署署長有權在廣東道和弼街實施、改變或取消任何泊車上落貨設施及／或任何禁止停車限制等，以應付不斷轉變的交通狀況和需要。申請人不應期望政府就其用途提供該等設施。

[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。]

[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。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/650 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
長沙灣通州街 500-502 號 L5 樓(部分)  
經營私人會所和商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/650 號)
- 

9. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提出。秘書報告，陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就無法出席會議致歉。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

#### 簡介和提問部分

10. 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) 擬議私人會所和商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對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的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲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 12 段。

[陳華裕先生此時到達參加會議]

11. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

12. 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二零一二年二月一日止。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) 提交並落實發展計劃經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文(b)項至(g)項的許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供泊車和上落貨車位及車輛轉動設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 把發祥街的現有路邊線後移，並沿發祥街、通州街和申請地點西北界線沿線道路提供行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就發祥街在通州街和怡高工業中心南部界線之間的部分沿線設計並提供一條長 13.5 米的行車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交落實計劃時間表，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) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發



展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；

- (b) 就鹹水管工程的接界問題徵詢水務署署長的意見；
- (c) 就為提供訪客泊車位和電單車泊車位而申請契約修訂方面的事宜聯絡地政總署九龍西區地政專員；
- (d) 就更新自我評估表徵詢環境保護署署長的意見；
- (e) 就港鐵防護邊界的事宜聯絡港鐵公司；
- (f) 告知渠務署署長預計的污水排放量；以及
- (g) 向建築事務監督提交建築修訂圖則，根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》提供足夠的逃生途徑；並根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》第 5 條提供衛生設備。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K5/651 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 478 號百欣大廈地下 G1 號經營臨時商店及服務行業(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/651 號)
- 

#### 簡介和提問部分

14. 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) 擬議臨時商店及服務行業用途(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或

負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲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 段。

15. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，有效期為五年，即有效至二零一三年二月一日止，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(即在二零零八年八月一日或之前)在標題處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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。

17. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請豁免書；以及
- (b) 就提交關於改建和加建的建議徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以便提供足夠的逃生途徑，供傷殘人士使用的通道和設施，以及分隔有關處所及同一大廈地下的其他現有用途和地下現有的消防升降機的抗火建築。

[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解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生和蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K22/1 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》，  
把宋皇臺道 31 號由「休憩用地」地帶  
改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K22/1 號)

---

#### 簡介和提問部分

18. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年一月十八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，處理申請所涉而尚未解決的問題。

#### 商議部分

19. 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。

## 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/K9/223 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
紅磡蕪湖街 84-102 號  
興建酒店(賓館)及分層住宅  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/223 號)
- 

### 簡介和提問部分

20. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年一月十八日要求延期考慮其申請，以便有時間提交進一步資料，供城市規劃委員會考慮。

### 商議部分

21. 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/K15/83 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
油塘四山街 8 號(油塘內地段第 36 號)  
興建分層住宅  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/83 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區留意到擬議車位供應為 86 個，根據《香港規劃標準與準則》屬較高的供應量，考慮到該區的總體泊車需求，應採用《香港規劃標準與準則》就車位供應所訂立的建議範圍的平均值(即住宅單位和零售部分共提供 70 個車位)。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在技術方面並無反對申請的理由，但若考慮更佳的环境規劃，他認為容許把住宅發展建於一群工業發展之間，會造成環境接界問題，因此並不適當。過往有一些其他的規劃個案，結果顯示單方向式建築物或不能開啓的窗戶設計是不成功／不現實／不可行的。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內就申請和進一步資料共接獲 10 份公眾意見書，六份表示支持申請，餘下的四份則表示反對。反對理由主要是擬議的建築物高度過高，會產生屏風效應，阻礙山脊線／風景的景觀，並會影響空氣流通和從內陸地區觀看海港的視覺滲透性；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 段。擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的整體規劃意向。擬議住宅和商業發展不會對該區的交通和基建造成任何不良影響。包括地政總署九龍東區地政專員、消防處處長、運輸署助理署長／市區和路政署總工程師／九龍在內的相關政府部門並不反對封路建議，環保署署長則表示並無技術理由反對申請。規劃署認為擬議建築物高度與該區先前獲批准計劃的建築物高度水平相若，可以接受。

23. 一名委員就封路建議提出詢問，高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士回應時，確定受影響範圍屬崇耀街的一部分，根據申請人的發展計劃，會收納以計算地積比率；所有相關政府部

門均不反對該建議。另一名委員問及交還申請地點的部分地方以擴闊行人徑的建議，蘇麗梅女士回應時向委員表示，進一步詳情見載於文件附錄 Ib 的申請人信件和文件附錄 Ia 的規劃申請附帶資料圖 7。簡而言之，申請地點共有 210 平方米的土地會交還政府，以便把四山街行人路擴闊至 3.5 米。

24. 一名委員留意到申請地點鄰近海濱，詢問規劃署對該區未來發展的建築物高度有沒有甚麼概念。蘇麗梅女士提及文件圖 A-3，回應指該區關於數個「住宅(戊類)」地帶的先前規劃許可所涉的建築物高度，在主水平基準上 102.5 米和主水平基準上 149.85 米之間；而所申請的擬議發展，高度為主水平基準上 148.92 米，屬同一水平範圍。直至目前為止，在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖》內並無就「住宅(戊類)」地帶提出建築物高度限制。

25. 一名委員留意到申請地點呈長形，面積為 5 200 平方米，擔心擬議發展可能會產生屏風效應。蘇麗梅女士請委員留意文件繪圖 A-1，表示擬議發展涉及的住宅大樓的坐向，集中在申請地點中間部分。

26. 另一名委員留意到兩幢擬議住宅大樓十分接近，詢問是否與環境有關，以及申請人有沒有進行任何氣流評估。這名委員同意環保署署長所提出的意見，即縱使擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而且在環境方面沒有技術理由反對申請，然而，批准申請而容許住宅發展建於一群工業發展之間，會造成工業／住宅接界問題，從環境規劃角度而言值得關注。蘇麗梅女士回應時表示，申請人既沒有提交任何空氣流通評估，亦沒有提供任何理由，解釋何以兩幢擬議大樓如此接近；她同意兩幢住宅大樓的擬議坐向和布局並非香港常見的設計。蘇女士提及文件繪圖 A-7，指出直接面對現有工業大廈的所有外牆均會使用密封牆壁，而整個發展不會有很多可開啓的窗戶。

27. 就在深井和青衣已經有兩個單方向式建築物／不能開啓窗戶設計不成功的例子，以及政府最近就強制實施《建築物能源效益守則》的建議展開了公眾諮詢，一名委員質疑擬議發展能否符合涉及光線的相關政府規定。主席表示屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對申請。

28. 謝展寰先生回應委員的意見時，表示環保署署長認為從技術的角度而言，申請人的環境評估是可以接受的；空氣質素方面，兩幢擬議住宅大樓位於申請地點中間，可能是由於接近一幢現有工業大廈樓頂的煙囪；在噪音方面，擬議大樓採用單方向建築物設計，以密封牆壁面向工業噪音的源頭。然而，從環境規劃的角度而言，批准申請仍然會造成工業／住宅接界的問題。

### 商議部分

29. 主席表示油塘工業區內的「住宅(戊類)」地帶，旨在鼓勵逐步淘汰不協調的工業用途，長遠的目標是把整區發展成住宅區。在過渡期間，凡在該地帶內進行任何住宅發展，均須先取得城市規劃委員會的規劃許可，以確保有關建議從環境的角度而言是可以接受的，而工業／住宅接界的問題亦已獲得充分考慮。

30. 委員就申請提出以下意見：

- (a) 申請人並沒有進行任何評估，以支持兩幢擬議住宅大樓相距甚短的安排；委員現擔心該兩幢大樓會產生屏風效應，對整個油塘工業區內空氣污染物消散和空氣流通造成影響；
- (b) 一名委員提及文件繪圖 A-7，留意到擬議發展主要建議採用密封牆壁設計的是面向三家村遊樂場和油塘中心的東面外牆。另一名委員留意到由申請地點觀看，往西北面和西面可以觀賞海景，但該兩個方向亦是環境滋擾的源頭；
- (c) 現時，崇耀街為申請地點與西北面的工業大廈之間提供分隔，封路建議會令這個緩衝區消失。根據文件圖 A-4 的照片，在其中一幢工業大廈(寶城工業大廈)的樓頂共有多個煙囪。有鑑於此，一些委員認為應保留崇耀街作緩衝區，特別留意到相關地方佔申請地點較大的部分，因此對擬議發展的總樓面面積和布局會有一定影響；以及

- (d) 一些委員對建築物高度表示關注，他們認為擬議的主水平基準上 149.82 米在該區屬於高，這個高度，連同草園街和崇信街其他「住宅(戊類)」用地的先前許可，會使三家村遊樂場被高的住宅發展包圍，造成不良的視覺影響。由於申請地點鄰近海濱，該區日後的發展宜採用漸進式建築物高度輪廓。一名委員認為縱使擬議發展的建築物高度和該區先前許可所涉發展的建築物高度彼此協調，並不代表會接受有關申請的建築物高度。每宗個案應按個別的用地考慮因素進行評估。

31. 謝展寰先生表示，環保署署長原則上同意逐步淘汰油塘工業區內的工業用途。申請人建議採用單方向建築物設計和建築物位於有關地點中間部分的坐向安排，可能是為了解決與附近工業大廈的煙囪有關的潛在空氣污染問題。然而，這樣的建築物設計和坐向，可能會對該區的空氣流通造成不良影響。有鑑於此，一些委員認為須要求申請人就擬議發展進行空氣流通評估。

[林雲峰教授此時離席。]

32. 對於標題申請倘獲得批准而要實施封路建議，麥力知先生應主席的要求闡述這方面的程序。一般來說，與封路建議有關的工程圖則及計劃會根據《道路(工程、使用及補償)條例》在政府憲報公布。任何人士倘有意就工程提出反對，可向運輸及房屋局局長提出。已刊憲的工程圖則及計劃最後會連同收到的反對一併提交行政長官會同行政會議，並要請授權進行。一名委員表示，倘四山街和崇耀街的整體街景均可以改善，則就標題申請封路的建議可以接受。

33. 秘書表示油塘工業區的「住宅(戊類)」地帶旨在鼓勵逐步淘汰該區不協調的工業用途。基於這個意向，如擬議發展在環境方面能符合相關的標準及規定，確實有困難否決有關申請。在這方面，雖然環保署署長認為申請人的環境評估在技術方面可以接受，然而，他並不完全滿意擬議發展，因為該住宅發展會坐落在有待淘汰的工業發展中間。此外，除了環境方面的考慮因素外，擬議發展的空氣流通及建築物高度和坐向亦值得關注。就封路建議，秘書留意到有關範圍在標題發展計劃中



約佔擬議總樓面面積的三分之一，會嚴重影響擬議發展的高度和規模，她建議規劃專員擬備一些構思中的發展計劃，以便小組委員會討論適用於這宗個案的總樓面面積，委員同意秘書的這項建議。另外，委員亦同意要求規劃專員根據油塘工業區高度限制檢討的結果，進一步研究適合有關發展的建築物高度。

34. 經一些討論後，主席進行總結，決定否決有關申請。就否決的理由，小組委員會認為應包括擬議發展的設計、坐向和高度為其中一個理由。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 就該區的情況，擬議發展的布局、設計、坐向和高度並不恰當；以及
- (b) 申請書內未能提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的空氣流通和視覺質素造成不良影響。

[黃遠輝先生和謝展寰先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K15/85 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
九龍油塘四山街 28 號(油塘內地段第 27 號)  
興建分層住宅  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/85 號)
- 

#### 簡介和提問部分

36. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年一月十日要求延期考慮其申請，以便有時間提交補充資料，處理相關政府部門的意見。

商議部分

37. 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。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/K18/245 擬把劃爲「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地的九龍塘聯福道 36 號(新九龍內地段第 6127 號)聯校運動中心停車場的建築物高度限制由三層略爲放寬至四層，以作准許的大學教育用途，包括教學及運動場設施(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/245 號)

---

38. 這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提出，涉及的地點由浸大、香港理工大學(下稱「理大」)和香港城市大學(下稱「城大」)共同持有，以下委員就此項目申報了利益：

林雲峰教授 - 近期與理大有業務往來  
陳曼琪女士 - 城大校董會成員  
陳旭明先生 - 城大建築科技學部學部諮詢委員會的成員。  
林群聲教授 - 城大講座教授  
梁剛銳先生 - 理大兼職講師

39. 小組委員會備悉林雲峰教授已經離席，而陳曼琪女士、陳旭明先生和梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。

[林群聲教授此時暫時離席。謝展寰先生此時返回會議席上。]

## 簡介和提問部分

40. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把建築物高度限制由三層略為放寬至四層，以作准許的大學教育用途，包括教學及運動場設施和停車場的建議；

[方和先生此時到達參加會議。黃遠輝先生此時返回會議席上。]

(c) 政府部門的意見——相關政府部門對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的意見，九龍城民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 11 段。就訂立略為放寬建築物高度限制的規劃意向，是鼓勵以地庫形式提供停車場、機房和其他附屬用途，以確保發展與九龍塘的獨特風貌相配。除了成本因素外，申請人並沒有提供有力理據，解釋何以停車場應設於地面。擬議發展仍有降低建築物高度的空間；而擬議發展的整體高度為 2.5 米，高於同一「政府、機構或社區(2)」地帶內毗鄰的觀眾看台(約 12.9 米)，故亦沒有規劃理據支持批准申請。現時浸大校園約為 5.3 公頃，在現有校園或聯校運動中心的其他部分收納擬議發展的一些用途也許可行。批准這宗申請，會為在九龍塘區放寬建築物高度限制以收納地面或地面以上停車場的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區現有的建築物高度輪廓會受到不良影響。

41. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生回應一名委員的問題時，表示對於在地庫重置停車場所涉的額外管理和保養成本，

申請人沒有提供任何詳情。劉先生回應另一名委員的問題時，向委員提及一幅顯示浸會大學道聯校運動中心現有車輛入口的地盤照片，解釋指申請地點的地盤平整水平比浸會大學道的街道水平約高出 5.5 米。因此，就擬議發展闢設任何地庫層，有關水平應與浸會大學道相若。直至目前為止，對於在申請地點內闢設地庫所涉的掘土工程會否對港鐵隧道及／或地下現有設施造成不良影響，申請人並無提交任何評估。

42. 主席指出，雖然申請地點位於港鐵防護區內，但倘申請人就所有細節徵詢港鐵的意見，並符合港鐵在鐵路線運作和安全方面的所有規定，則掘土工程是可能獲得批准的。

### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 由於在決定標題「政府、機構或社區(2)」地帶的最高建築物高度限制時並沒有把地庫包括在內，申請書內沒有有力理據，以支持就擬議發展放寬建築物高度限制，因為停車場應可設於地庫；
- (b) 申請書內沒有足夠的規劃和設計理據，以支持就擬議發展放寬建築物高度限制；以及
- (c) 批准申請會為其他擬放寬建築物高度限制的同類申請立下不良先例。

[黃澤恩博士和林群聲教授此時返回會議席上。]

### 議程項目 6

[閉門會議]

要求修訂《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱  
草圖編號 S/K15/15》，把油塘內地段第 4 號 B 分段和第 9 號  
以及油塘海旁地段第 57 號由「綜合發展區」地帶  
改劃為「住宅(戊類)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 9/08 號)

---

#### 備註

44. 主席表示有關項目是閉門會議項目，不會開放予公眾觀看，因為所涉的改劃地帶要求是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》實施前提出的。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生及蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。劉先生及蘇女士此時離席。]

[盧劍聰先生此時返回會議席上。杜本文博士此時暫時離席。]

#### 港島區

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

#### 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/H3/379 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
西營盤第二街 110、112 及 114 號  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/379 號)
- 

簡介和提問部分

45. 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) 擬議酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見，只有警務處處長認為擬議酒店的交通影響仍然值得關注，因為周圍道路(即第二街、西邊街和薄扶林道)是狹窄而傾斜的道路；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，提意見人是一名市民和兩名中西區區議會議員；其中一人反對申請，其餘兩人對申請有負面意見，主要問題涉及交通和環境可能會受到不良影響，擬議發展的泊車／交通安排不當，潛在屏風效應及該區商業化會影響區內居民的生活質素；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 10 段。對於擬在同一地點作酒店發展而被拒絕的先前申請(編號 A/H3/376)，委員作出考慮時，認為申請地點並非完全不適合作酒店發展。與先前申請相比，標題申請擬議酒店的發展密度已減低至相信該區並非不能接受的規模。相關政府部門從交通、環境和城市設計的角度而言，對申請沒有反對或負面意見。

46. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

47. 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二零一二年二月一日止。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) 提交排污影響評估並落實評估報告內確定的排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合環境保護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。

48. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的非住用地積比率建議，以及在接獲申請時會批准就支援設施豁免總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准酒店優惠(特別是有關發展的非住用地積比率)，而現時計劃須有重大改變，則申請人可能須向城規會提出一份全新的規劃申請；
- (b) 留意地政總署署長關於契約修訂的意見，即從厭惡性行業條款中取消「食物供應」和「旅館」的部分，以及在修訂獲得批准後施加限制；
- (c) 留意牌照事務處總主任關於牌照申請和規定的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於酒店優惠、消防員升降機設計及提供逃生途徑和後巷的意見；

- (e) 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；
- (f) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；以及
- (g) 由於落實任何所須進行的排污工程需時，應盡早擬備並提交排污影響評估。

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

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H7/147 就劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
跑馬地山光道 48 號內地段第 3054 號  
經營臨時私人會所(康樂設施)用途的規劃許可  
(申請編號 A/H7/139)續期五年，  
至二零一三年五月一日止  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/147 號)
- 

49. 這宗申請由香港賽馬會(下稱「馬會」)提出。梁乃江教授、黃遠輝先生、邱小菲女士、陳家樂先生和方和先生是馬會普通會員，已就此項目申報利益。秘書表示根據城市規劃委員會辦事程序與方法所涉的指引，城規會只會視馬會的行政會員為在此項目有直接和重要利益，須在項目的討論和作出決定部分離席；普通會員則在申報利益後應可留席。主席作出補充，表示在考慮同一申請人提交的先前申請時，亦採用了同類做法。委員表示同意。

#### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：



(a) 申請的背景；

[陳家樂先生此時暫時離席。]

(b) 就臨時私人會所(康樂設施)用途的規劃許可(申請編號 A/H7/139)續期五年的建議；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門對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的意見，灣仔民政事務專員亦沒有接獲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 10 段。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 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，有效期為五年，即有效至二零一三年五月一日止，條件是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。

53. 小組委員會亦議決通知申請人：

(a) 緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西載於文件第 8.1.2(b)段的意見。

[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。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/H5/366 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
灣仔皇后大道東 196-206 號 23 樓及 25 至 27 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/H5/366 號)

---

54. 這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和」)的一間附屬公司提出。秘書報告，方和先生近期與合和有業務往來，已就此項目申報利益。

[方和先生此時暫時離席。]

55. 委員備悉有一份有關申請人於二零零八年一月二十五日所提交進一步資料的補充文件，內容是申請人對相關政府部門(特別是警務處處長)就申請提出的意見所作的回應。

#### 簡介和提問部分

56. 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——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；只有警務處處長反對申請，理由是他留意到大廈業主有意把整幢標題大廈改為娛樂場所。在灣仔區先前所進行的同類改建計劃中，升降機、緊急樓梯、儲物室和廁所等供娛樂場所使用的設施均不足夠，導致樓梯常作儲物區用途，倘發生火

警，時常會構成阻礙和危險。此外，顧客之間的糾紛亦往往導致暴力事件，有關建築物外醉酒顧客聚集則經常招致關於噪音滋擾徹夜不停的投訴。就標題建築物而言，每層面積超過 3 000 平方呎，但只有兩個較小型的升降機。申請人以應付大廈佔用者和附近居民需要的商店及服務行業用途不足作為理據，並不充分，因為標題大廈共有八層樓已就該等用途取得相關的規劃許可。為了避免標題大廈內及附近的治安問題進一步惡化，警務處處長表示會反對就該大廈發出任何酒牌；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但灣仔民政事務專員表示灣仔區議會議員非常擔心商業大廈內「樓上」餐廳和酒吧激增的情況，因為這種情況已對附近居民構成很多涉及交通、公眾安全和滋擾等方面的問題；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 段。擬議用途與同一大廈內的零售和辦公室用途並非不相協調。擬議用途亦不會對附近地區造成任何不良影響，而有關政府部門對申請沒有負面意見。卡拉 OK 酒廊等娛樂用途屬「娛樂場所」，須另行向城市規劃委員會提出規劃申請。發出酒牌的事宜有關當局實施發牌管制。在大廈內就申請用途提供設施，須受制於相關的建築物及消防安全規例，而在該兩方面，屋宇署總屋宇測量師／港島東及消防處處長對申請並沒有負面意見。

57. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

58. 就載於文件和補充文件中警務處處長對申請的意見，一名委員表示，雖然灣仔區大廈高層改為食肆和娛樂場所的問題在商業樓宇的情況沒有在混合商業和住宅用途的樓宇般嚴重，但警方和區內居民均十分擔心這個問題。警方認為改裝的處所倘作出售酒精的商業用途(如酒吧和卡拉 OK 酒廊)，會容易成為罪案的溫床。主席澄清表示發出酒牌事宜屬酒牌局的管轄範

圍。高級城市規劃師／港島譚燕萍女士回應同一委員的問題時，表示應視標題大廈內的「私人會所」為須另行向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可的不同用途。

59. 譚燕萍女士回應另一名委員的問題時表示，根據規劃署就灣仔分區計劃大綱圖所有未實施的「休憩用地」地帶所作的檢討，發現城規會已經改劃了大部分涉及私人土地的用地的地帶區劃，而餘下的兩三塊用地則直接或間接地與 Mega Tower 個案(包括標題申請的用地)有關。這些用地已列於下一輪檢討的名單中，當局在不久將來便會作出檢討。

60. 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二零一二年二月一日止。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。有關許可的條件是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。

[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)]

- (iv) A/H24/11 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「碼頭及有關設施」地帶的中環 7 號碼頭上層  
開設銀行(自動櫃員機)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/11 號)
- 

61. 這宗申請由九龍倉集團有限公司(下稱「九倉」)的一間附屬公司提出。秘書報告，黃澤恩博士近期與九倉有業務往來，已就此項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

62. 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) 擬議銀行(自動櫃員機)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對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的意見，中西區民政事務專員亦沒有接獲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 10 段。

63. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

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二零一二年二月一日止。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。

65. 小組委員會亦議決通知申請人須根據專營權合約就銀行用途向發展局局長取得許可。

[黃澤恩博士和杜本文博士此時返回會議席上。]

### 議程項目 8

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/6-3 延長已獲批准的申請編號 A/H25/6 的規劃許可附帶條件的履行時限，把批准在劃為「休憩用地」地帶的灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場大樓地庫 B1 層作臨時汽車展覽廳(為期三年)所附加的規劃許可附帶條件(c)項的履行時限再延長六個月，直至二零零八年八月三日為止  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/6-3 號)

---

### 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；
- (b) 把批准作臨時汽車展覽廳的申請編號 A/H25/6 的規劃許可附帶條件(c)項的履行時限再延長六個月，直至二零零八年八月三日為止的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 灣仔民政事務專員表示相關管理公司、業主委員會／管理委員會和區內人士就這宗申請獲徵詢意見；當局共接獲三份意見書，兩份支持申請，餘下的一份反對申請而沒有提出任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對申請，理由詳載於文件第 8 段。延長時限的建議不會產生任何關於規劃的負面影響。申請人聲稱已聘請一名專業顧問重新設計有關計劃，並確定了一個消防工程方案，可以大大減低其餘樓層停車位所受的影響，而同時符合消防安全規定，有關改建和加建工程的一般建築圖則亦剛剛提交。包括屋宇署總屋宇測量師／港島東和消防處處長在內的相關政府部門對申請沒有意見。然而，由於標題申請涉及第三次延長時限，應強烈向申請人表明規劃許可附帶條件(c)項必須在所

延長的六個月內履行，而且當局不會再批准進一步延期。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 一名委員對批准申請有所保留，因為當局總共已給予 15 個月的時間讓申請人履行有關的條件，而申請人在這次延長時限的申請中所提出的理據與前兩次類似。小組委員會考慮上一次延長時限申請(編號 A/H25/6-2)時，已經表明不會再批准延長時限。一名委員留意到有關的汽車展覽廳仍在運作，關注涉及申請的臨時展覽廳的消防安全。

69. 秘書表示申請處所內有關的汽車展覽廳用途已向地政總署取得短期豁免書，倘拒絕標題申請，該短期豁免書便不會獲續期。秘書提及載於文件附錄 V，上一次延長時限申請(編號 A/H25/6-2)的批准書，指出並無清楚告知申請人當局不會再批准延長時限。

70. 委員同意這次是最後一次就履行規劃許可附帶條件(c)項延長時限。

71. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 標題處所內不得進行汽車展或汽車交易會或任何相關活動；
- (b) 提供逃生途徑，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的 21 個月內(即在二零零八年八月三日或之前)提供消防裝置並提交文件證明，以顯示已經遵守所通過的消防安全規定；
- (d) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(c)項，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。

72. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 經營者只應在有必要時開啓汽車引擎，並在使用後即時關閉引擎，以盡量減低標題處所的空氣污染物；
- (b) 參考載於環境保護署網站的有關停車場空氣污染管制的第 2/96 號專業人士環保事務諮詢委員會專業守則。有關守則提供了關於停車場空氣質素的資料；以及
- (c) 申請人須在六個月的延長時限內履行規劃許可附帶條件(c)項；當局不會再就履行此規劃許可附帶條件進一步延長時限。

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

## 議程項目 9

### 其他事項

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/224-1 延長已獲批准的申請編號 A/H15/224 的規劃許可附帶條件的履行時限，把批准在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港仔黃竹坑道 18 號瑞琪工業大廈 1 樓 B 室(部分)經營商店及服務行業(珠寶陳列室)所附加的規劃許可附帶條件(a)項的履行時限延長六個月，直至二零零八年七月二十七日為止(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/224-1 號)

---



### 簡介和提問部分

73. 秘書報告，當局於二零零八年一月二十五日接獲申請，要求延長申請編號 A/H15/224 的規劃許可附帶條件的(a)項的履行時限。由於申請人未能於時限在二零零八年一月二十七日屆滿時履行該條件，有關的規劃許可已於同日撤銷，故規劃許可可在小組委員會作出考慮時已不存在，當局因此不能考慮標題申請。

### 商議部分

74. 經商議後，小組委員會 同意不能考慮關於延長時限的標題申請，因為履行規劃許可附帶條件(a)項的時限已於二零零八年一月二十七日屆滿，標題申請的規劃許可已停止生效並於同日撤銷，故規劃許可可在小組委員會作出考慮時已不存在，當局因此不能考慮標題申請。

75. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。