

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年五月九日上午九時
舉行的第 372 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

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

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

鄧淑明博士

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)
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

方和先生

劉月容博士

李偉民先生

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

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年四月十八日

第 371 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」)二零零八年四月十八日第 371 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]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零八年五月六日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下兩份分區計劃大綱草圖，而核准分區計劃大綱圖一事將於二零零八年五月十六日於憲報公布：

(a) 大潭及石澳分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H18/10)；以及

(b) 油麻地分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K2/20)。

(ii) 放棄向城市規劃上訴委員會作出上訴

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 9 號(9/07)

擬在劃為「農業」地帶的

元朗厦村第 128 約地段第 384 號餘段

闢設臨時貨倉(存放和銷售有機食品和園藝植物)

(為期三年)

(申請編號 A/YL-HT/471)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年五月二十八日接獲標題上訴個案，有關上訴人反對城市規劃委員會在二零零七年三月三十日駁回一宗覆核申請

(編號 A/YL-HT/471)的決定。有關申請擬在厦村分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊土地闢設臨時貨倉(存放和銷售有機食品和園藝植物)，為期三年。上訴人於二零零八年三月二十八日自願放棄上訴。上訴委員會於二零零八年四月二十二日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，確認上訴人已放棄上訴。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零八年五月九日，上訴委員會共有 12 宗個案有待聆訊。有關上訴個案的統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	107 宗
放棄／撤回／無效	:	129 宗
有待聆訊	:	12 宗
有待裁決	:	1 宗
總數		<hr/> 272 宗

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)]

Y/K22/1 申請修訂《啓德分區計劃大綱核准圖
編號 S/K22/2》，把九龍宋皇臺道 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)

5. 陳旭明先生就此項目申報利益，因為他在土瓜灣擁有一個物業。由於他的單位不會直接看到申請地點，委員同意他可以留席，並參與此議項的討論。

6. 李慧琼女士亦就此項目申報利益，因為她是九龍城區議會議員，並且擁有一個可直接望見申請地點的物業。委員備悉李女士尚未到達出席會議。

[陳華裕先生和林雲峰教授此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

7. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 九龍規劃專員
袁承業先生 - 高級城市規劃師／九龍

8. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

Danny Patterson 先生) 申請人代表
吳樹強先生)
黃珮婷女士)
陳炳釗先生 - 顧問

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／九龍袁承業先生向委員簡介這宗申請的背景。

10. 袁承業先生借助 PowerPoint 簡報工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 有關申請是把《啓德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》上劃為「休憩用地」地帶的申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 申請地點(約 4 200 平方米)連同毗連的「政府、機構或社區」用地(總面積約 10 300 平方米)，是由政府以短期租約的形式租予香港飛行總會有限公司(下稱「飛行總會」)(即這宗申請的申請人)，以作非牟利的飛行訓練學校、附屬工場和會所用途；
- (c) 申請地點於一九九八年納入《啓德(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K19/1》，並劃為「政府、機構或

社區」地帶。二零零一年，當局根據「東南九龍發展修訂計劃的整體可行性研究」的建議，把申請地點連同毗連供飛行總會使用的範圍在《啓德(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K19/2》上改劃為「休憩用地」地帶。二零零六年，「啓德規劃檢討」擬備的初步發展大綱草圖中顯示，飛行總會用地的南面部分，指定為「機構或社區」用地，以作體育設施用途；而北面部分(即申請地點)，則劃為「休憩用地」，以發展計劃中的宋皇臺公園。在現行的《啓德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》上，申請地點是劃為「休憩用地」地帶；而以短期租約租予飛行總會使用的餘下部份，則劃為「政府、機構或社區」地帶；

[陳弘志先生和杜本文博士此時到達參加會議。]

- (d) 民政事務局局長和康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)均對改劃地帶建議有所保留，因為有關建議會影響已規劃宋皇臺公園的發展。康文署署長亦表示飛行活動會對公園使用者構成噪音滋擾和安全風險。民航處處長表示，當附近地區的發展全部完成後，申請地點便不再適宜繼續進行直升機飛行活動。環境保護署署長並不支持改劃地帶建議，因為附近的住用物業會受到直升機的噪音影響，並指出申請人所提交的直升機噪音評估低估了直升機實際產生的負面噪音影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為有關建議會減少劃為「休憩用地」地帶的面積，損害啓德發展項目已規劃休憩用地框架的完整性；
- (e) 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區內人士提出的反對；以及
- (f) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。有關地點劃為「休憩用地」地帶是恰當的，以提供土地予具備歷史和文物價值的已規劃宋皇臺公園之用。有關申請會限制宋皇臺公園的發展，損害啓德發展項目已規劃休憩用地框架的完整性。此

外，並沒有足夠資料可以證明繼續進行現有的飛行活動，不會對附近地區的已規劃發展造成負面影響或構成安全風險。從直升機噪音的角度而言，使用有關地點作直升機的升降活動，與附近的土地用途並不協調。當啓德區全面發展後，申請地點將不再適宜繼續進行直升機飛行活動。

11. 主席繼而請申請人代表闡述支持這宗申請的理據。Danny Patterson 先生借助 PowerPoint 簡報工具，並提出以下要點：

- (a) 飛行總會及其前身(即香港飛行協會和遠東航空訓練學校)設於申請地點，已有超過 80 年歷史，比前啓德機場的歷史更加悠久；
- (b) 飛行總會是香港唯一獲民航處認可的飛行訓練學校，代表香港參加國際體育組織和飛行比賽。飛行總會是非牟利組織，一直致力於推廣香港的航空教育和文化。除了舉辦講座和探訪外，飛行總會亦提供機會，讓香港的年青人和弱勢團體免費參與飛行活動。此外，飛行總會還透過與香港航空青年團和香港童軍總會協辦一般的航空活動，支持青少年發展；以及
- (c) 若把申請地點納入宋皇臺公園發展內，公園面積僅會由 6.0 公頃略增至 6.4 公頃，而此額外面積對公園使用者而言，步行只需兩分鐘。然而，把申請地點從飛行總會分割出來，即代表現時的飛行活動會終止，而啓德歷史悠久的飛行訓練活動亦將不再存在。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

12. 陳炳釗先生借助 Powerpoint 簡報工具作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 改劃地帶建議並非爲了進行任何新發展，而是爲了延續申請地點的現有用途，包括直升機飛行、熱氣

球飛行和訓練。如 Danny Patterson 先生在簡介中所詳述，這宗申請旨在保育飛行總會用地的文物，繼續服務社區；

- (b) 對於文件第 11.1 段所載的拒絕理由(c)及(d)項，即在申請地點進行直升機飛行活動是否適合及噪音影響的問題，須注意的是民航處關注的並非目前的情況，而是附近地區按規劃發展後，在申請地點繼續進行飛行活動的情況。他澄清指飛行總會一旦接獲民航處通知，便會即時停止直升機飛行。因此，考慮這宗申請時無須關注安全和噪音方面的影響。此外，民航處表示，雖然不能保證將來可以繼續使用有關地點作直升機升降活動，但當局可以考慮容許作其他用途，並鑑於具歷史價值的理由保留有關地點；
- (c) 皇后碼頭和景賢里個案，反映社會普遍認同文物保育的重要性。政府對保育該等文物作出的正面回應和努力獲得了公眾支持。在啓德分區計劃大綱圖的《說明書》中，飛行總會獲確定為具歷史價值的建築物／構築物之一，任何建議倘會影響申請地點及其毗鄰範圍，須事先徵詢古物古蹟辦事處的意見。根據《說明書》的精神及應用文物保育的原則，即有關文物地點的完整性及文物地點的傳統功能／用途的重要性，申請地點不應從飛行總會分割出來；
- (d) 啓德分區計劃大綱圖涵蓋的休憩用地總面積約為 98 公頃，而宋皇臺公園的面積約為 6 公頃，把申請地點(約 0.4 公頃)從「休憩用地」地帶分割出來，應不會對該區整體休憩用地的供應有所影響。他強調飛行總會並非建議就一個現有休憩用地改劃地帶；申請地點是飛行總會的特色，是無法取代的；
- (e) 申請地點並非位於已規劃宋皇臺公園的關鍵位置。此外，從城市設計的角度而言，如文件第 8.1.13 段所述，申請地點現有和擬議用途與附近的「休憩用地」地帶亦不會不相協調；以及

- (f) 申請人支持宋皇臺公園發展及保育宋皇臺石刻，但並不同意有關保育安排須犧牲另一個文物地點。飛行總會的存護不應僅適用於有關的建築物／構築物，亦應適用於該等建築物／構築物的周邊環境(包括申請地點)。公園可採用收納申請地點現有用途的設計，從而藉提供多元化的趣味性項目和增加群聚效應來增加公園的吸引力。

13. 一名委員詢問，申請地點除了飛行或訓練活動外還有甚麼其他用途。Danny Patterson 先生表示，在飛行方面有四種飛行器，即飛機、直升機、滑翔機和熱氣球。就宋皇臺區而言，熱氣球活動與附近環境是協調的；民航處亦認為該項活動與申請地點互相協調。

14. 一名委員詢問有關申請地點的歷史價值是否有進一步的資料。九龍規劃專員余賜堅先生參考《啓德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》《說明書》的圖 5，表示宋皇臺石刻和飛行總會均被認定為具歷史價值的地點，它們會與其他歷史用地連接，形成啓德文物徑。陳炳釗先生亦請委員留意於會上展示的一封信由古物古蹟辦事處於二零零五年給飛行總會的信件。信中表示，飛行總會所在的地點先前被遠東航空訓練學校使用，而該校曾是蘇伊士以東最大的航空訓練機構。古物古蹟辦事處認為申請地點具備歷史價值，現有建築物應原址保留。

15. Danny Patterson 先生回應一名委員的提問時表示，申請地點的直升機停機坪日後倘不能再有直升機飛行，可用來進行熱氣球活動。他澄清指飛行總會所組織的熱氣球活動是獲民航處認可的持牌飛行活動，涉及飛行技巧訓練，與海洋公園的熱氣球消閒活動並不相同。至於是否有其他用地可作飛行活動，申請人自二零零年起已在物色土地，但所有建議因種種理由不獲政府部門支持。

16. 余賜堅先生回答一名委員的詢問時，確認《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》於二零零六年十一月刊憲，以供公眾查閱時，申請人並無就有關地點提交任何申述。然而，在啓德發展規劃研究的公眾參與過程中，申請人曾提出意見。余賜堅先生回應另一名委員的詢問時，表示並無就改劃地帶建議接獲公眾意見。

17. 一名委員詢問，現時這宗申請有否涉及規劃問題或土地行政／管理問題，並建議宋皇臺公園的設計大綱可包括一項要求，令飛行總會可以在公園內使用申請地點進行熱氣球活動。余賜堅先生表示飛行總會據以佔用有關地點的現有短期租約，在相關部門沒有反對的情況下，地政總署會每季續期。在規劃角度而言，有關地點劃為「休憩用地」地帶，意向是發展為宋皇臺公園的一部分。康文署署長對改劃地帶建議提出反對，因為有關地點在設置宋皇臺石刻和作為該公園觀景點方面對已規劃的公園發展十分重要。吳樹強先生指出，由於在「休憩用地」地帶內不得進行飛行活動，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，可較有彈性以進行飛行活動。

18. 一名委員留意到，申請人日後倘不能使用申請地點進行直升機飛行活動，便會進行熱氣球活動，而康文署署長在文件第 8.1.2(f)和(g)段曾提及關注景觀設計和直升機飛行產生的噪音／安全問題，故詢問有關意見是否適用於熱氣球活動。陳炳釗先生重申，民航處關注的是直升機飛行而非熱氣球活動，而且亦支持飛行總會繼續使用申請地點進行其他飛行活動。吳樹強先生作出補充，指熱氣球是民航處認可的持牌飛行器，而熱氣球活動早於二零零零年已經開始。余賜堅先生澄清指，根據申請人所提交的資料，改劃地帶建議是為了可在申請地點繼續作直升機飛行。因此，政府部門的意見集中在直升機飛行所造成的影響。余賜堅先生回答此委員的進一步問題時，表示宋皇臺公園是已承諾項目，而康文署署長建議把宋皇臺石刻設置於申請地點。

19. 陳炳釗先生表示文件第 1.1 段並不正確，因為擬議航空文科教育中心不會設於申請地點。余賜堅先生指出，第 1.1 段所載的擬議用途是以申請人原本的申請書為依據，但申請人在回應政府部門的意見時，澄清指擬議教育中心和航空博物館會設於劃為「政府、機構或社區」地帶的現有處所內。

20. 黃珮婷女士作出補充，指申請人早在一九九八年已着手物色其他用地。民航處曾建議三個地點，但地政總署分別以物業發展利益、環境問題和未決定土地用途為由不予支持。

21. 申請人回應主席的詢問時，確認申請地點的現有用途包括直升機升降、熱氣球活動和作為香港航空青年團的集會／訓練場。

22. 余賜堅先生回答一名委員的問題時，表示除了公布有關申請以供公眾提出意見外，當局亦經由民政事務處收集區內人士的意見，而民政事務處對現時這宗申請並無意見。規劃署亦向附近居民法團發出信件，邀請他們對改劃地帶建議提出意見。

23. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表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，稍後會把決定通知申請人。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

24. 委員大致上並不支持這宗申請，因為直升機飛行與啓德的已規劃土地用途不相協調，而且會對附近居民構成噪音滋擾。把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶供飛行總會專用，會限制公眾的使用權。委員同意保留有關地點的「休憩用地」地帶區劃，以進行已規劃的公園發展，並認為申請人應與康文署署長探討共用申請地點的可能性。共用概念有助活化具歷史價值的飛行總會大樓，使公園更添趣味性。

25. 一名委員支持公園使用者和飛行總會共用有關地點的意念，認為康文署署長應就公園採用較創新的設計，發展公園本身的主題，讓市民可同時欣賞宋皇臺石刻和瀏覽啓德航空史。主席請秘書處把委員的意見轉達康文署署長，以供考慮。

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

26. 經商議後，小組委員會決定不同意對分區計劃大綱圖進行修訂的申請，理由如下：

- (a) 申請地點劃為「休憩用地」地帶實屬恰當，以提供土地發展已規劃並具備歷史價值和文物價值的宋皇臺公園；
- (b) 使用申請地點作直升機飛行活動，與附近地區的現有和已規劃的發展不相協調，並會對已規劃的宋皇臺公園發展造成限制；以及
- (c) 並沒有足夠資料，證明擬議用途不會對附近地區的已規劃發展造成負面的環境影響和構成安全風險。

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／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

[李慧琼女士和鄧淑明博士此時返回會議席上。杜本文博士此時暫時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/103 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的
九龍海輝道 8 號
九龍內地段第 11152 號浪澄灣平台一樓(部份)
設置辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/103 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議辦公室；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示強烈反對這宗申請，理由涉及海輝道的交通擠塞和非法泊車問題及該區的罪案問題；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 段。擬議辦公室用途與浪澄灣商業平台內的現有／已規劃教育和零售用途並非不相協調。申請人的評估已證明附近地區的交通和環境不會受到負面影響。相關政府部門對擬議辦公室用途沒有反對／意見。至於區內人士對罪案的關注，當局認為警務處處長會執行職務，維持整體治安。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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二零一二年五月九日止。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。

30. 小組委員會亦同意告知申請人就重新規劃辦公室布局設計及／或縮減辦公室房間大小的事宜，與總屋宇測量師／九龍聯絡。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的問題。陳女士和蘇先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島葉子季先生及高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 A/H21/128 的申請

擬把劃為「商業(2)」地帶的鰂魚涌英皇道 863-865 號

(內地段第 8687 號及第 7737 號)的建築物高度限制略為放寬，

以作擬議的商業／辦公室發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/128A 號)

簡介和提問部分

31. 秘書請委員留意兩封於會上呈閱的申請人信件，日期為二零零八年五月八日；其中一封信要求延期一個月考慮有關申請，以便申請人有時間徵詢規劃署的意見，以解釋和解決與申請有關的主要技術事宜。另一封信來自申請人的法律顧問，內容是澄清文件內的多個論點。

32. 秘書表示，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引編號 33，由申請人或規劃署提出的延期申請，城規會一般會最多延期兩個月。城規會考慮進一步延期要求時，會考慮所有相關因素，包括要求是否合理、延期時限，以及其他相關當事人的權利或權益會否受到影響。港島規劃專員區潔英女士回應秘書的詢問時，證實這是申請人所提交的第一次延期要求，所要求的延期時間為一個月。

商議部分

33. 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資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充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一個

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。

[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問題。葉先生此時離席。]

[杜本文博士此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H1/83 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
堅尼地城山市街 32 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/83 號)
-

簡介和提問部分

34. 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；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，五名提意見人反對這宗申請，而一份由一名中西區區議員提出的意見，則要求提供更多資料，以徵詢區內居民的意見。其餘的意見書由另一名中西區區議員提交，內附 36 份問卷，其中 24 份反對申請，12 份則支持申請。反對理由主要是西區為住宅區，無須興建酒店；有關地盤劃為「住宅(甲類)」地帶，應作住宅用途；擬議酒店的地積比率是 12 倍，實屬過

高，會在山市街範圍內形成一幢「屏風樓宇」；附近停泊的旅遊巴士會對山市街造成負面交通影響及令石山街的交通擠塞情況惡化；現有的狹窄行人徑不能應付擬議酒店的額外遊客和運作需要；擬議的 22 層酒店會影響申請地點毗鄰翠珊園 A 單位和 D 單位的空氣流通；擬議酒店的空調機會產生噪音和影響空氣質素；以及擬議酒店會破壞山市街現有的安寧環境。支持申請的主要理由是可以吸引遊客，促進該區的商業發展；營造新氣氛並改變該區過時的形象；以及擬議酒店會較現有工業大廈為佳；

- (e) 民政事務專員表示，中西區區議會非常關注區內的酒店發展，特別是酒店發展會否帶來負面交通影響；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9 段。附近的土地用途主要混合了新住宅發展和舊住宅發展(低層有商業／零售用途)，擬議酒店與該等用途並非不相協調。堅尼地城區內的同類申請曾獲小組委員會批准。擬議酒店的發展密度和建築物高度與附近地區的現有發展並非不相協調，這些發展的地積比率在四倍和 11 倍之間，大部分建築物高於 22 層，一些高於 35 層。從景觀和城市設計的角度而言，擬議發展的影響不大，亦未必會對附近地區的環境、交通、排污和排水造成負面影響。至於市民擔心交通和環境問題，申請人已建議在發展範圍內提供內部交通設施，並進行了交通影響評估，而有關評估亦為運輸署所接受。就此，相關政府部門並不反對這宗申請。

35. 一名委員留意到擬議酒店的地積比率是 12 倍，較申請地點所准許的最高住用地積比率八倍高出甚多，擔心酒店與住宅發展在地積比率上的差別，會令該區「住宅(甲類)」地帶的同類酒店發展申請增加。這名委員亦擔心該等酒店發展將來會作住宅用途。港島規劃專員區潔英女士表示，堅尼地城區內已有九宗作酒店發展的同類申請獲得批准。小組委員會在批准申請時已考慮每宗個案的個別情況。雖然一些酒店的真正用途未能完全確定，但其他政府部門會實施管制。她表示建築事務監

督在決定是否就酒店發展批給酒店優惠和非住用地積比率時，會顧及相關考慮因素，例如酒店會否由酒店經營者經營，是否有妥當的支援設施、提供中央空調系統和中央熱水供應等。區女士進一步表示，擬議酒店發展會有公共交通工具前往，包括未來的港鐵西港島線，或能應付低消費遊客的需要。

商議部分

36. 主席憶述，委員曾就「住宅(甲類)」地帶內的酒店發展可能作住宅用途提出類似的關注。由於酒店提供長期出租房間服務的情況日漸普遍，要判斷擬議發展是否以酒店發展之名以取得較高地積比率，會出現困難。秘書作出補充，指先前曾就禮頓道的酒店發展申請徵詢法律意見。律政司表示《城市規劃條例》會處理土地用途的部分，而管制該等用途則由其他部門負責，例如屋宇署和地政總署。城規會不應基於懷疑而拒絕申請。

37. 一些委員指出，雖然擬議酒店用途與該區的其他發展並非不相協調，但申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，加上地盤面積細小(約 300 平方米)，擬議的 12 倍地積比率實屬過高。秘書表示，根據《建築物(規劃)規例》，港島區酒店發展先前所准許的最高非住用地積比率為 15 倍。鑑於委員關注酒店發展，而且留意到九龍「商業」地帶的酒店發展的最高地積比率為 12 倍，為了保持一致，港島近期的酒店發展只可採用最高地積比率 12 倍。一名委員認為應該有一些標準和指引，避免在細小的地盤上興建體積過大的建築，並認為值得研究酒店房間數目和支援服務的合理比例，為酒店發展的整體地積比率提供理據。主席表示規劃署已着手檢討酒店發展，完成後會把有關結果和建議提交城規會考慮。

38. 副主席表示在沒有任何標準或理據的情況下，並不適宜隨意修訂酒店發展的地積比率。一名委員亦表示，這宗申請的擬議酒店在建築物高度和建築物體積方面與附近發展並非不相協調。

39. 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五月九日止。除非在該日期

前，獲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) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所載排污影響評估內提出的地區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估並落實評估提出的紓緩影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。；
- (b) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率，以及豁免支援設施的總樓面面積。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而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即有關計算入總樓面面積及／或上蓋面積的設施或範圍；
- (d) 向地政總署港島西及南區地政專員申請牌照，以准許申請用途，並留意其關於契約修訂的意見；

- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即倘因要處理擬議發展所排放的額外污水而須改善現有公共排水系統，申請人須負責有關費用和相關改善工程；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即須盡早擬備及提交排污影響評估，因為落實任何所需的排污工程需時；以及
- (g) 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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H3/380 擬在劃為「綜合發展區」地帶的市區重建局卑利街／嘉咸街發展計劃的三個地盤進行綜合住宅及商業發展附設政府、機構及社區設施及公眾休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/380A 號)
-

簡介和提問部分

41. 主席表示，由於有關申請涉及市區重建局(下稱「市建局」)卑利街／嘉咸街發展計劃，以下委員已就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士) 市建局非執行董事
以規劃署署長身分
- 林惠霞女士)
以地政總署助理署長／
九龍身分
- 陳家樂先生)
- 李偉民先生)
- 夏鎋琪女士 - 市建局規劃、拓展及文物保
以民政事務總署 護委員會增選委員
助理署長(2)身分
- 林雲峰教授 - 目前與市建局有業務往來

42. 小組委員會備悉，李偉民先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，林雲峰教授已離席，而陳家樂先生、陳旭明先生、陳華裕先生及鄧淑明博士已暫時離席。由於主席已申報利益，委員同意副主席應主持會議。

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時暫時離席。]

43. 李慧琼女士表示，她最近答應擔任市建局九龍城分區諮詢委員會的委員，詢問是否須就此項目申報利益。委員留意到該委員會並不涉及與這宗申請有關的事宜，同意她可以留席，並參與此項目的討論。

44. 陳弘志先生表示他的同事是 **Urban Design and Planning Consultants Limited** 的董事，而該公司是這宗申請的顧問。委員備悉兩人的關係並不十分密切，在這宗申請中沒有直接利益，同意陳先生可以留席，並參與此項目的討論。

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) 擬進行的綜合住宅及商業發展附設政府、機構及社區設施及公眾休憩用地；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區對擬把吉士笠街和士他花利街改善為行車道以應付擬議計劃有所保留，並表示有關計劃並無就住宅發展建議設置泊車處和上落客貨處，而這些設施對未來居民至為重要。警務處處長表示，由於擬議發展位於擠塞的地區，會增加車流和人流，須實施紓緩交通影響的措施。渠務署總工程師／香港及離島反對這宗申請，因為封閉吉士笠街的建議沒有充分考慮該處現有公共箱形雨水暗渠的安排，是不能接受的。民政事務總署署長表示，擬議社區會堂的規模遠小於標準；

- (d) 在法定公布期內共接獲 984 份公眾意見書，其中 905 份支持申請，四份反對，74 份提出意見，一份則對申請沒有意見。在 905 份支持申請的公眾意見書中，521 份是標準信件，15 份載有 904 個市民的簽名。至於其餘 463 份為非標準形式的意見書，三份載有 152 個市民的簽名。支持申請的主要理由是，可保留和活化現有濕貨市場，讓小本經營者得以維持生計；市建局的計劃會產生龐大的交通量，令該區無法負荷；以及以拆卸舊樓再興建巨型高樓大廈的方法來重建市區應予以停止。反對理由主要是很多人贊成市建局的計劃；濕貨市場並無值得保留的特色或文化價值；發展有關地點不應延遲；以及不應以「屏風」效應為藉口來減少市區房屋供應，推高樓價。市建局作為提意見人之一，反對這宗申請，理由是有關建議不符合規劃大綱內所規定的發展參數；有關建議並不清晰，因為沒有提供發展數據和建築形式的資料；使用後巷作車輛通道的交通影響尚未確定；以及擬議布局會對空氣流通有重大影響；
- (e) 民政事務專員同意民政事務總署署長就擬議社區會堂提出的意見，即擬議社區會堂僅 610 平方米，規模遠低於標準的 1 260 平方米；以及
- (f) 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 段。申請書內並無提供有關建議的詳細資料，以及地積比率和建築物高度等主要發展參數。擬議公眾休憩用地和社區會堂的規模未能符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年通過的規劃大綱的規定。申請人並無提供技術評估以支持擬議計劃，而這是「綜合發展區」地帶「註釋」所指明的要求。有關的「綜合發展區」地帶已有一份將由市建局落實的核准總綱發展藍圖，而《城市規劃條例》內並無機制，讓城規會取消許可並要求市建局採用另一個核准計劃。有關建議內關於建築形式、道路擴闊建議和車輛通道安排等事宜能否落實，尚未確定。

46. 委員留意到申請人提交了一些卑利街／嘉咸街現有市場的照片，有關照片按申請人要求在會上傳閱。

47. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

48. 港島規劃專員區潔英女士回應一名委員的詢問時，表示這宗申請與市建局所提交的核准總綱發展藍圖有很大出入。申請人雖然並無提交技術評估以支持擬議計劃，但聲稱由於擬議計劃的發展密度遠低於市建局計劃，應不會對交通和環境造成負面影響。然而，對於把吉士笠街和士他花利街改為行車道的建議，以及吉士笠街現有公共箱形雨水暗渠所受的影響，運輸署助理署長／市區和渠務署總工程師／香港及離島均表示關注，而申請人並沒有解決該等問題。

49. 一名委員留意到市建局根據規劃大綱的規定就這個「綜合發展區」地點提交的總綱發展藍圖，已於二零零七年五月四日獲城規會通過。這名委員詢問，就同一用地批准兩份不同的總綱發展藍圖是否可行。秘書表示，根據先前的法律意見，城規會可以批准兩份不同的總綱發展藍圖，無須考慮哪一份藍圖會落實。秘書亦表示，市建局就灣仔利東街和麥加力歌街發展計劃核准的總綱發展藍圖，亦涉及一宗同類申請，申請規劃許可以修訂該藍圖。該宗申請被城規會拒絕，其後亦被城市規劃上訴委員會否決，其中一個理由是擬議發展計劃的可行性成疑。另一名委員指出，即使這宗申請或有一些不錯的、值得考慮的發展概念，卻在市建局的計劃獲城規會通過後才提交。委員知悉《城市規劃條例》下並無條文，讓城規會取消許可並要求市建局採用另一個核准計劃。

50. 一名委員指出，擬議計劃的發展參數並不符合規劃大綱的要求，而申請人沒有就不符合有關要求提出理據。一些委員認為，發展建議在沒有詳細資料和影響評估支持的情況下，即使申請獲得批准，亦不能確定市建局會如何按照申請人的建議落實計劃。

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有足夠資料，以證明有關建議可以落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建及提供公眾休憩用地以改善環境；
- (b) 申請人沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」所要求，提交任何技術評估以證明擬議計劃是可行的；以及
- (c) 擬議發展計劃的可行性成疑。

[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問題。任女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H15/228 把劃為「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)
用作商店及服務行業(珠寶陳列室)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/228 號)
-

簡介和提問部分

52. 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(珠寶陳列室)；
- (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；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 段。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 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三個月內(即在二零零八年八月九日或之前)就標題處所的陳列室用途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；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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 聯絡地政總署港島西及南區地政專員有關為陳列室延展部分申請短期豁免書的事宜；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於提供逃生途徑的意見。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的問題。區女士和林先生此時離席。]

56. 委員同意先考慮議程項目 8 的第 12A 條申請，因為申請人代表已到達。

[杜本文博士此時離席。]

九龍區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/4 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號
S/K9/20》，把紅磡蕪湖街 83 號
由「住宅(甲類)」地帶改劃為
「其他指定用途」註明「酒店」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/4A 號)

簡介和提問部分

57. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 — 九龍規劃專員
劉長正先生 — 高級城市規劃師／九龍

58. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

李耀聲先生) 申請人代表
吳家霖先生)
李建華先生] 顧問
徐炳權先生]

59. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／九龍劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。

60. 劉長正先生借助 PowerPoint 簡報工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

(a) 這宗申請擬把在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》上劃為「住宅(甲類)」地帶的申請地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便把

一幢高 25 層(包括一層地庫)的現有商業／辦公室樓宇原址改建為酒店；

- (b) 其後，在二零零八年二月二十九日刊憲的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》上，有關用地和區內其他用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並加入主水平基準上 80 米的建築物高度限制(或就超過 400 平方米的用地而言，限制為主水平基準上 100 米)。在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》的展示期內，當局並無接獲任何涉及有關用地的申述或特別關於該「住宅(甲類)4」地帶的申述；
- (c) 同一申請人先前提出的第 16 條申請(編號 A/K9/206)，同樣涉及原址改建有關建築物作酒店用途，地積比率為 12.033 倍。該宗申請分別於二零零六年九月八日經覆核後遭城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕，以及於二零零七年七月三十一日遭城市規劃上訴委員會駁回。此外，同一申請人先前又提出一宗第 12A 條申請(編號 Y/K9/2)，把有關用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶，以便進行同一項酒店發展計劃；該申請於二零零七年六月二十二日遭小組委員會拒絕；
- (d) 旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關建議會令新酒店房間的供應量增加，為旅客提供更多住宿方面的選擇；
- (e) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是重建計劃可能會產生建築廢料，而該區已有一些酒店發展；
- (f) 規劃署同意申請的部分內容，理由詳載於文件第 11 段。酒店發展一般被視為商業發展，在「商業」地帶內通常採用的地積比率為 12 倍。這宗申請的擬議地積比率與一般商業發展的地積比率一致。與先前遭否決的計劃相比，現時的計劃顯示，現有建築物 20 樓至 24 樓不會有實質的擴展，故不會增加樓

面面積，因此不會造成負面的景觀影響。先前的第 12A 條申請涉及傳統「商業」地帶，該地帶涵蓋的用途與四周住宅區不相協調；而這宗申請則涉及「其他指定用途」註明「酒店」地帶，在此地帶內，「酒店」用途是唯一經常准許的用途，其他商業用途均歸入第二欄用途。從土地用途的角度而言，酒店用途與四周的商業／住宅區並非不相協調。然而，為確保對改建現有商業／辦公室樓宇為酒店的建議能作出充分的法定規劃管制，當局認為須修訂「其他指定用途」註明「酒店」地帶的擬議「註釋」，詳情載於文件第 11.7 段：

- (i) 在分區計劃大綱圖及「其他指定用途」註明「酒店」地帶的「註釋」內加入有關建築物高度限制的規定，訂明最高建築物高度為主水平基準上 80 米或現有建築物的高度。城規會可根據《城市規劃條例》第 16 條，考慮略為放寬建築物高度限制；
- (ii) 在「註釋」內訂明現有建築物的外牆及地庫不得有實質擴展；
- (iii) 從「註釋」的「備註」(1)內刪除「或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準」的條款；
- (iv) 指明最高地積比率限制 12 倍須計及支援設施的面積；以及
- (v) 在第二欄用途內加入「娛樂場所」用途。

61. 主席繼而請申請人代表闡述他們就這宗申請提出的理據。李建華先生借助 Powerpoint 簡報工具，提出以下要點：

- (a) 有關建議是在不涉及任何拆卸工程的情況下，把現有的商業／辦公室樓宇改建為酒店。因此，現有建築物體積不會有所改變；

- (b) 紅磡區已有一些酒店。擬議酒店不會對交通、景觀和基建造成任何負面影響，而由於不會進行任何拆卸工程，因此在環保方面可符合可持續發展的原則；
- (c) 擬議酒店符合政府打算把紅磡發展為主要旅遊樞紐的意向，也可滿足旅客對酒店的需求，特別是對廉價酒店的需求；
- (d) 有關建築物自一九九三年獲得批准以來，一直存在於住宅建築群之中，而申請地點附近亦有一些小型酒店獲得批准；
- (e) 由於在擬議的「其他指定用途」註明「酒店」地帶內，「酒店」用途是唯一經常准許的用途，而其他與酒店用途及／或附近地區互相協調的用途屬第二欄用途，政府對新的用途分區可實施全面管制；
- (f) 「其他指定用途」註明「酒店」地帶的「註釋」的擬議修訂對申請人來說是可以接受的，但申請人不同意在決定最高地積比率 12 倍時把支援設施包括在內。他解釋現有建築物不可扣減的地積比率為 12.033 倍，而現有泊車樓層在計算總樓面面積時是可以扣減的。申請人建議把現有的商業／辦公室樓面面積改作酒店用途，把一些泊車樓層改作支援設施、機械房和內部運輸設施。倘計算總樓面面積時把支援設施的面積包括在內，現有建築物外殼範圍內便會出現多餘的樓面面積，大大影響內部設計和翻新工程，浪費資源，亦可能對酒店經營者在應付運作需要方面造成限制；以及
- (g) 他總結時重申，政府和城規會對新的用途分區可作出全面管制；這宗申請的性質獨特；擬議酒店的建築物體積和現有建築物體積相同；以及批准這宗申請不會立下先例。

62. 九龍規劃專員余賜堅先生回答一名委員的問題時表示，在「住宅(甲類)4」地帶內，超過 400 平方米的用地的最高建築

物高度限制為主水平基準上 100 米；倘有關用地改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，上述建築物高度限制便不適用。一如文件第 11.7(a)段所提及，在「其他指定用途」註明「酒店」地帶內的發展，最高建築物高度為主水平基準上 80 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。假使有關用地將來重建作住宅用途，便須作出土地用途改劃，而是否採用較高的建築物高度限制的問題，可在改劃土地用途時考慮。

63. 余賜堅先生回應一名委員的詢問時表示，建議把支援設施納入 12 倍地積比率的限制內，是爲了確保擬議酒店的地積比率與「商業」地帶內的一般發展一致。余賜堅先生提及文件第 11.7(d)段所載的附表，並指出根據申請人的指示性計劃，倘支援設施的面積不計算在內，擬議地積比率是 11.821 倍。倘根據申請人所建議，計算地積比率時不包括支援設施的樓面面積，有關用地的發展密度可增加至 12.6 倍(假設支援設施的樓面面積相等於整體總樓面面積最多 5%)。對於該名委員進一步提出的問題，余賜堅先生在提及文件第 4.2 段時表示，在分區計劃大綱圖的展示期內，當局並無接獲任何涉及申請地點或該「住宅(甲類)4」地帶的建築物高度限制的申述。由於這宗申請主要涉及土地用途修改，而申請人亦曾表示接納最高建築物高度為主水平基準上 80 米的建議，因此城規會在考慮這宗申請前，無須先考慮爲反對分區計劃大綱圖的建築物高度限制而提出的申述。

64. 主席詢問，倘 12 倍地積比率限制要計及支援設施的樓面面積，對建築設計會有甚麼影響。徐炳權先生說，現有商業／辦公室樓宇改建作酒店後，附屬泊車位的數目會由 54 個大幅降至九個。進行酒店發展後不再需要的 45 個泊車位所佔樓面面積估計爲 562 平方米。「多出」的樓面面積主要會改裝爲支援設施，以便向酒店使用者提供適當的服務。倘若把支援設施的面積計入 12 倍的最高地積比率，建築設計須有重大改變：須增加空間面積或移走地台，以減少現有建築物外殼範圍內不可扣減的總樓面面積。然而，建築事務監督未必會批准該等建造工程。余賜堅先生補充說，規劃署建議的 12 倍地積比率(包括支援設施)會比申請人的建議(即地積比率 11.821 倍加支援設施的指示性計劃)少約 300 平方米，兩者的差距可透過減少支援設施的樓面面積或酒店用途面積來抵銷。

65. 一名委員詢問增加泊車位能否解決問題。徐炳權先生表示，提供九個泊車位的建議是按照《香港規劃標準與準則》提出的。倘若提供更多泊車位，便須重新進行交通影響評估。

66. 李建華先生留意到委員關注擬議酒店不可扣減的整體總樓面面積，他建議在「註釋」中加入一項略為放寬地積比率限制的條款。然而，他表示須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會取得許可，方可略為放寬地積比率的限制，因此這個方法並不理想。

67. 由於申請人代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表這宗申請的聆訊程序已經完成，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。

[鄧淑明博士此時離席。]

商議部分

68. 一名委員認為，原址改建酒店的建議不會改變申請地點的現有建築物體積，然而，該名委員同意在計算地積比率時須包括支援設施的面積，以實施擬議的管制措施，因為在改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶後，申請地點最終可能會重建為新建築物。

69. 秘書表示，擬議酒店的建築設計應有改善空間，例如可以提供較大的酒店大堂，令相差的 300 平方米樓面面積可納入可以扣減的總樓面面積內。但為了更具靈活性，可加入略為放寬地積比率限制的條款，在具有設計優點的理據支持下，通過規劃申請以略為放寬有關限制。

70. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的申請地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，但須按文件第 11.7 段所載的詳情及上文所載的討論內容，修訂擬議的「註釋」。根據《城市規劃條例》的規定，分

區計劃大綱圖的任何修訂均會提交小組委員會批准，然後才可刊憲。

[陳家樂先生、李慧琼女士和梁乃江教授此時離席。]

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍劉長正先生和高級城市規劃師／九龍杜錦蕙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/K7/89 在劃為「住宅(乙類)」地帶的
何文田界限街 144 號地下(東面部分)
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/89 號)
-

簡介和提問部分

71. 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) 學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以交通和安全為主要理由，強烈反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。補習學校符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為前往申請處所的主要通道直接取道界限街，與有關發展的住用部分分隔，不應對

區內居民造成嚴重的負面影響及干擾或滋擾，亦不會與有關發展項目的居民出現極不協調的問題。至於區內人士以交通和安全為理由反對申請，運輸署和警務處處長並不反對申請。然而，當局會建議申請人與標題處所的其他相關擁有人／佔用人解決有關發展所涉及的任何土地問題；

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 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六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，就所申請的補習學校提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月九日或之前)，在公用停車場的緊急出口設置警鐘系統，開啓緊急門時會觸動警鐘，而有關情況必須符合規劃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上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

74. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (b) 留意申請獲得批准，不代表符合《建築物條例》和《建築物規例》的任何規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；

- (c) 就修正和澄清建築事宜和移除違例建築工程徵詢屋宇署的意見；
- (d) 遵守《香港規劃標準與準則》第九章，盡量實施可行的紓緩噪音影響措施及／或採用「最後的辦法」，以《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4 內所述連密封墊窗戶的形式提供隔音設備，並提供空調設備，減低學校受影響的課室受到過高道路交通噪音干擾；以及
- (e) 與標題處所的其他相關擁有人／佔用人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K13/229 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 2 室(部分)用作商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/229 號)
-

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見 — 消防處處長反對這宗申請，因為現有的合計商用樓面面積為 467.265 平方米，已超逾准許上限的 460 平方米；
- (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；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 段。須計入合計商用樓面面積的現有整體總樓面面積已超逾准許上限的 460 平方米。就此，消防處處長從消防安全的角度反對擬議「商店及服務行業」用途。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議「商店及服務行業」用途不符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(編號 22D)，因為須計入合計商用樓面面積的現有整體總樓面面積超逾准許上限 460 平方米；以及
- (b) 這宗申請從消防安全的角度而言不獲支持。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的問題。杜女士此時離席。高級城市規劃師／九龍蘇麗梅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/K14/566 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 54 號(前稱 52-54 號)
豐利中心地下 2 室
用作商店及服務行業(銀行)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/566 號)
-

簡介和提問部分

78. 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) 擬議商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，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 段。

79. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

80. 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二零一零年五月九日止。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) 在有關用途開始運作前提交並落實消防安全措施建議，包括把標題處所和其他工業部分完全分開，方法是採用適當的抗火時效和設計，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途開始運作前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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 遵守《耐火結構守則》內訂立的規定；
- (c) 委任認可人士就擬議改變用途提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》；以及

- (d) 進行上落貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，尤以附近路旁活動對上落貨活動構成累積影響的情況為然。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K18/250 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘雅息士道 14 號
開設學校(幼稚園)及社會福利設施(幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/250 號)
-

簡介和提問部分

82. 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) 擬開設的學校(幼稚園)及社會福利設施(幼兒中心)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，一名提意見人不反對這宗申請，但擔心車輛會阻塞通往其居所的行車道。另外六名提意見人對申請提出反對，主要理由是私家車和學校巴士會阻塞街道；該區的交通情況會因學校／幼稚園過多而惡化；額外交通量會影響空氣質素，而學生、家長和司機會導致噪音滋擾；以及影響該區的物業價值；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 段。有關建議符合城市規劃委員會就「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心，而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 23，即附近的住宅區設有幼稚園、幼兒中心和小學，擬議用途與該住宅區並非不相協調；在申請地點設置的泊車和上落貨設施及相關的

擬議布局可以接受；以及預計不會對該區的交通、環境和基建造成嚴重的負面影響。至於區內人士以交通問題和該區學校過多提出反對，雖然相關政府部門並不反對申請，但建議給予為期三年的臨時許可，以便監察有關情況。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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，為期三年，至二零一一年五月九日止，並須附加下列條件：

- (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) 就擬議發展項目設計並提供泊車設施、上落客貨處、避車處和停車場布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向教育局註冊組和學前服務聯合辦事處分別查詢擬議幼稚園及幼兒中心的註冊程序；
- (b) 向教育局註冊組和學前服務聯合辦事處分別查詢擬議幼稚園及幼兒中心的設計和內部布局；

- (c) 留意申請獲得批准，不代表符合《建築物條例》和《建築物規例》的任何規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (d) 就建築物安全規定，包括結構性安全和提供逃生途徑的事宜，徵詢屋宇署的意見；以及
- (e) 與標題處所的其他相關擁有人／佔用人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的問題。劉先生此時離席。]

備註

86. 主席表示，由於分區計劃大綱圖的擬議修訂將根據未修訂的《城市規劃條例》處理，因此餘下的議程項目不會公開讓公眾觀看。