

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年六月二十日上午九時舉行的

第 375 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

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

梁剛銳先生

李偉民先生

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)

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

方和先生

李慧琮女士

劉月容博士

鄧淑明博士

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

劉榮想先生

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六月六日第 374 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」)二零零八年六月六日第 374 次會議記錄草擬本無須修訂，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。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

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/H5/1 申請修訂灣仔灣仔道／太原街市區重建局發展
計劃區的《土地發展公司灣仔道／太原街發展
計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/1 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 秘書表示，由於有關申請涉及灣仔道／太原街市區重建局發展計劃區，故以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身份 | - 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事 |
| 林雲峰教授 | - 近期與市建局有業務往來 |
| 陳家樂先生 | - 市建局非執行董事 |
| 李偉民先生 | - 市建局非執行董事 |
| 麥力知先生
以地政總署助理署長
身份 | - 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理 |
| 夏鎡琪女士
以民政事務總署助理
署長身份 | - 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理 |

[杜本文博士此時到達參加會議。]

4. 小組委員會備悉夏鎡琪女士已就無法出席會議致歉，林雲峰教授尚未到席。秘書表示由於主席已就此項目申報利益，會議須由副主席主持。

[主席、陳家樂先生、李偉民先生和麥力知先生此時暫時離席。]

5. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士——港島規劃專員
- 譚燕萍女士——高級城市規劃師／港島

6. 申請人代表何嘉寶女士此時亦獲邀出席會議。

7. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。副主席繼而請高級城市規劃師／港島譚燕萍女士向委員簡介申請的背景。

8. 譚燕萍女士借助投影片作出簡報，並按文件詳載的內容陳述這宗申請及提出以下要點：

(a) 申請人建議把土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖上的灣仔灣仔道／太原街市區重建局發展計劃區地盤 C(即灣仔街市)，由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「原址整座保留灣仔街市，不得加建任何建築物」地帶。申請人亦建議，在擬劃設「其他指定用途」地帶的「註釋」加入以下條文：

(i) 灣仔街市的活窗是特別的建築特色，不得加以密封；以及

(ii) 灣仔街市結構上的任何修改，必須得到城市規劃委員會的規劃許可；

(b) 申請人並無就擬議的「其他指定用途」地帶提出任何第一欄或第二欄用途，但建議灣仔街市應保留街市功能。為尊重發展商的發展權，申請人提出了兩個發展方案；其一是撥出附近的呂祺教育服務中心現址作重置用途，其二是把發展權轉移給其他市建局項目；

(c) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；

(d) 灣仔街市建於一九三七年，屬三級歷史建築物，目前仍然運作，四周是灣仔道、皇后大道東、律敦治醫院和香港賽馬會公園，北面和西面毗鄰是灣仔道／太原街發展計劃區的地盤 A 和地盤 B；

- (e) 該發展計劃區在土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃圖編號 S/H5/LDC1/2 上，劃為「綜合發展區」地帶。小組委員會於一九九八年一月十六日批准了涵蓋整個發展計劃區(即地盤 A、B 和 C)的第一份總綱發展藍圖，而地盤 A 和 B 的核准發展已經完成。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零四年二月二十日批准的修訂總綱發展藍圖，位於地盤 C 的灣仔街市將會拆卸重建，於四層平台上興建 42 層住宅大廈，並設商業設施；
- (f) 鑑於公眾要求保留灣仔街市，市建局與聯營發展商共同研究了「主體保育」方案，原址保留現有建築物的主要具代表性部分。先前獲批准計劃下的住宅發展將會建於獲保留建築物之上。當局就該方案徵詢了古物諮詢委員會、立法會民政事務委員會文物保護小組委員會及灣仔區議會的意見，他們均對政府、市建局和聯營發展商的努力有正面回應，並大致上同意「主體保育」方案在文物保育和發展之間取得了良好的平衡。因此，市建局提交了第 16 條申請(編號 A/H5/369)，以修訂核准總綱發展藍圖，從而落實該方案。小組委員會將於同一會議上考慮該宗申請。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (g) 相關政府部門對申請的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持保留灣仔街市，但對於把地積比率轉予毗鄰呂祺教育服務中心現址的建議是否切實可行表示懷疑。地政總署港島東區地政專員表示從土地使用的角度而言，不支持申請，因為有關建議不能符合契約規定的最小總樓面面積。其他相關政府部門對申請沒有負面意見／反對；

- (h) 在法定公布期內共接獲 19 份公眾意見書，15 份支持申請，一份反對，其餘則對申請提出意見／建議。支持的意見由市民、長春社及一名灣仔區議員提出，而反對意見則由市建局提出。支持申請的主要理由，是需要保留歷史建築物及減低該區的建築密度，反對的主要理由，是任何涉及改變重建界線或轉移發展權的建議，均會對所有相關人士造成重大的法律和合約影響，而「主體保育」方案已在保育和發展之間取得平衡；以及
- (i) 規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即《城市規劃條例》內並沒有訂立機制，讓城規會可以撤銷已批出的規劃許可。按申請所建議改劃有關地盤的地帶，並不恰當，因為會令地盤 C 不能有任何進一步發展。市建局曾表示申請會導致重大的法律和合約影響。就此，所申請的保育建議能否實行實成疑問。鑑於公眾對保留歷史建築物的訴求日漸增加，市建局已提出「主體保育」方案，令現有灣仔街市和新發展得以融合。在這方面，有關申請並沒有就保留整座灣仔街市提供足夠理據，而改劃地帶建議亦不應視為保留該歷史建築物的唯一方案。

9. 副主席繼而請申請人代表陳述其理據。

10. 何嘉寶女士借助投影片作出簡報，並提出以下要點：

- (a) 有關地盤位置空曠，同區有數個市建局的重建項目，其中一些已經完成，其餘仍在施工；
- (b) 現有的灣仔街市具包浩斯現代主義特色，主題概念是「形式源於功能」。活窗和開放式布局設計引進天然光線，促進空氣流通。因此，街市無須安裝空調。相反，設於「綜合發展區」用地的新街市與購物中心相似，各

攤檔之間設分隔牆，樓底相對較低，室內範圍被密封，安裝空調無可避免；

- (c) 市建局在第 16 條申請(編號 A/H5/369)中提出的建議，對灣仔街市而言，並非真正「主體保育」，因為現有街市大樓會局部拆卸，其上會興建樓高 39 層的住宅發展。最重要的是，獲保留的大樓不會再作街市用途；
- (d) 申請人亦建議在「其他指定用途」地帶加入兩個限制，包括街市的活窗不得密封；以及街市結構上的任何修改，必須得到城規會的規劃許可；
- (e) 為補償發展商的發展權，申請人亦提出了兩個發展方案，包括撥出附近的呂祺教育服務中心現址作重置用途，或把發展權轉移給市建局的其他重建項目；
- (f) 香港共有五個具歷史價值的街市。上環街市已列為歷史建築物，並已改建作購物中心。九龍街市地盤已重建為商業大樓。中央街市已列入勾地表，其餘兩個為灣仔街市和銅鑼灣街市；以及
- (g) 申請人所提出的建議，主要旨在保留灣仔街市的街市功能，希望城規會可加緊檢討現有的市區重建政策，真正致力於保存香港餘下的歷史建築物。

11. 一名委員詢問根據市建局的擬議「主體保育」方案，灣仔街市將來會作何用途。港島規劃專員區潔英女士回應指獲保留的街市會作購物中心用途，設有零售商店和食肆。

12. 兩名委員詢問灣仔街市屬哪一級別的歷史建築物，何嘉寶女士答稱，申請人從未與古物古蹟辦事處商討有關事宜，亦從未提出任何申請以提升該歷史建

築物的級別。區潔英女士作出澄清，表示根據《古物及古蹟條例》，古物事務監督負責評估香港歷史建築物的級別，而根據《城市規劃條例》，城規會並不涉及這方面的事宜。

13. 兩名委員問及把發展權轉移給呂祺教育服務中心用地的建議。何嘉寶女士表示，使用該地盤的建議由一些區內居民、組織和區議員提出，所考慮的是呂祺教育服務中心目前使用率低，而且位於有關地盤附近，皇后大道東對面。雖然該用地比有關地盤細小，但仍可容納有關地盤擬建的住宅發展。有關方面已就該發展方案進行初步評估，發現在該地盤及在呂祺教育服務中心用地進行住宅發展，可能造成的影響相若。

14. 對於市建局的意見提及的重大法律和合約影響，副主席要求區潔英女士進一步解釋。區女士表示，小組委員會於一九九八年首次批准有關「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖。到目前為止，地盤 A 和 B 的核准計劃已經完成，而有關單位亦已經出售。至於地盤 C，政府已於二零零三年批出土地，市建局與聯營發展商的所有合約協議亦已簽署。據市建局表示，根據第 16 條申請(編號 A/H5/369)所建議的修訂，已經是市建局與聯營發展商可以達致的最佳折衷方案；聯營發展商不會接受該建議再出現任何重大改變，因此修訂計劃並不可行。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

15. 由於委員再無提出其他問題，申請人代表亦沒有進一步意見，副主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在她離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人代表出席會議。她於此時離席。

16. 小組委員會備悉將於同一會議上考慮一宗亦涉及灣仔街市的第 16 條申請(編號 A/H5/369)，並同意一併商議兩宗申請。因此，副主席請規劃署代表留席，以便簡介有關的第 16 條申請(編號 A/H5/369)。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/369 擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港灣仔
灣仔道／太原街市區重建局發展計劃區進行
住宅／商業發展附連政府、機構及社區設施
(只涉及修訂核准計劃中的地盤 C)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/369 號)

簡介和提問部分

17. 秘書表示，由於這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，涉及灣仔道／太原街的發展計劃區，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身份	-	市區重建局非執行董事
林雲峰教授	-	近期與市建局有業務往來
陳家樂先生	-	市建局非執行董事
李偉民先生	-	市建局非執行董事
麥力知先生 以地政總署助理署長身份	-	地政總署署長(市建局非執行董事)的助理
夏鎡琪女士 以民政事務總署助理署長身份	-	民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理

18. 小組委員會備悉夏鎡琪女士已就無法出席會議致歉，林雲峰教授尚未到席，而主席、陳家樂先生、李偉民先生和麥力知先生已於就議程項目 3 第 12A 條申請(編號 Y/H5/1)進行的聆訊開始時暫時離席。秘書

表示由於主席已就此項目申報利益，副主席須繼續主持會議。

19. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 對綜合住宅／商業發展附連政府、機構及社區設施的核准計劃作出修訂；
- (c) 政府部門的意見——地政總署港島東區地政專員留意到擬議修訂會導致一些未能符合契約要求的情況。因此，倘申請獲得批准，須進行契約修訂。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核建議申請人研究其他方案，以便盡量讓住宅大樓與街市在視覺上分開，從而使街市更顯特色且更為獨立。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，必須適當地使用獲保留歷史構築物的內部空間，以造福社區。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)提出要求，表示倘保留街市大樓，則街市大樓天台的現有遊樂場須保持原狀。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 19 份公眾意見書，其中一份表示對申請沒有意見，另一份就有關地點的發展提出意見／建議，其餘 17 份由附近居民和市民提交；他們表示反對申請，主要理由涉及高發展密度、負面交通影響，以及有需要保留灣仔街市；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議發展大致符合有關「綜合發展區」地帶的規劃意向，而地盤 A 及 B 的核准發展已經完成。根據先前核准計劃(申請編號 A/H5/337)的

建議，灣仔街市會被拆卸；而根據現時的建議，街市的部分地方將會保留，其上將興建住宅大樓；這是市建局盡力保留該三級歷史建築物的成果，而「主體保育」方案的建議亦已在文物保育和發展之間取得了平衡。聯營發展商不會接受核准總綱發展藍圖在設計上出現任何重大改變，故修訂計劃並不可行。與先前的核准計劃相比，這宗申請的擬議發展在主要發展參數(包括整體總樓面面積和建築物高度)方面並無改變。大部分相關政府部門(包括運輸署助理署長／市區)對申請沒有反對或負面意見。因應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注獲保留大樓未來的社區用途，當局建議附加一項指引性質的條款，容許公眾使用並欣賞歷史構築物。至於康文署署長就灣仔街市天台現有公眾休憩用地所提出的意見，先前的核准計劃其實並無規定拆卸街市大樓後要重置休憩用地。

20. 副主席告知委員，申請人就擬議發展提交了一個實體模型，該模型已放置於會議室，供委員參考。

21. 兩名委員就於有關「綜合發展區」地盤設置街市提出問題，港島規劃專員區潔英女士回應時表示，灣仔街市仍作街市用途。有關方面已根據核准總綱發展藍圖，在地盤 A 建成樓高三層的街市(地下低層、地下和 1 樓)，地下一層用來遷移灣仔街市的攤檔，1 樓用來遷移太原街的攤檔。由於當局已放棄太原街市集的遷移計劃，食物環境衛生署(下稱「食環署」)已取得規劃許可，把新街市的 1 樓改建為食環署辦公室。至於地下低層，目前尚未確定用途，但很可能會供公眾使用。至目前為止，地盤 A 的整個街市仍然空置。

22. 對於一名委員問及擬議發展的交通安排、天然光線、活窗和休憩用地，區潔英女士提出以下各點：

- (a) 鑑於核准計劃的發展參數並無改變，並因為保留灣仔街市而對設計造成的限制，運輸署助理署長／市區並不反對申請人關於修訂所提供泊車和上落貨設施的建議，而所提供的設施屬《香港規劃標準與準則》所規定數量的低水平；
- (b) 由於留意到保留灣仔街市會令先前的道路擴闊建議變得不可行，運輸署助理署長／市區亦不反對申請人關於改善路口措施的建議；
- (c) 擬議發展的天然光線須符合《建築物(規劃)規例》的規定；
- (d) 根據申請人的建議，保留現有街市後，活窗將會封閉，而擬議購物中心會使用空調；以及
- (e) 根據先前的核准計劃，地盤 C 並無公眾休憩用地；而根據現時的計劃，灣仔街市的天台會成為未來住宅發展的平台屋頂的一部分，而該平台屋頂會成為居民的私人休憩用地。

23. 盧劍聰先生應副主席的要求作出補充，表示由於根據先前的核准計劃拆卸灣仔街市後，擬議發展將會後移，故申請人原本計劃藉此機會擴闊灣仔道和皇后大道東的現有路口，讓灣仔道的車輛得以左轉及右轉往皇后大道東，並擬在皇后大道東增設行人過路設施。鑑於保留灣仔街市的計劃，申請人建議了另一些改善路口措施。運輸署原則上並不反對該等改善措施，但建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人就路口的設計和布局提出的建議必須符合該署的要求。

[副主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

申請編號 Y/H5/1 的商議部分

24. 秘書回應一名委員的詢問時，澄清小組委員會會於一九九八年就有關「綜合發展區」地盤首次批出規劃許可，而於二零零四年批出的許可，僅為對核准計劃作出若干修訂。直至目前為止，聯營發展商已投入資金，並完成了地盤 A 和 B 的核准發展。《城市規劃條例》並沒有訂立關於撤銷先前規劃許可的機制。一名委員建議，倘拒絕申請，須以沒有機制撤銷先前的規劃許可，作為不批准申請的理由之一；其他委員表示同意。

25. 一名委員對申請有所保留，因為城市規劃委員會並無法定權力決定灣仔街市的級別。另一名委員亦不支持申請，因為灣仔街市並非法定歷史建築物，區內居民會情願使用地盤 A 的新街市，因為地方較大並設有空調。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 改劃地帶的申請並無提供足夠理據，以支持保留整座灣仔街市。改劃地帶的建議不應視為保留歷史建築物的唯一方案；以及
- (b) 由於《城市規劃條例》並沒有機制撤銷先前就有關地盤作綜合重建而批出的規劃許可，改劃地帶建議下的保育方案，可行性成疑。

申請編號 A/H5/369 的商議部分

27. 秘書指出，申請人建議的「主體保育」方案，目的是在文物保育和發展之間取得平衡。改變重建界

線或把發展權轉移，不但會影響申請人和聯營發展商的權益，亦會有重大的法律和合約影響。倘當局拒絕這宗申請，申請人和發展商可能會按先前核准的計劃，拆卸灣仔街市。對於申請人和發展商致力修訂先前核准的計劃，以回應市民對保留灣仔街市的訴求，兩名委員表示欣賞；他們同意目前的計劃是申請人和發展商之間可以達致的最佳折衷方案。

28. 一些委員關注獲保留灣仔街市的用途。經過一番討論，委員大致同意應在街市的未來用途方面容許更大彈性。然而，委員向申請人提出以下建議：

- (a) 獲保留街市的未來用途須配合建築物的包浩斯特色；
- (b) 須研究有關建築物能否用作有特別主題的街市；以及
- (c) 倘情況許可，應避免封閉活窗，以期更能保留建築物的原有特色。

29. 在公眾休憩用地方面，副主席詢問能否在獲保留街市天台重置休憩用地。秘書表示，整個平台屋頂的樓面空間將須用作擬議發展的居民的私人休憩用地，該地盤內將無剩餘空間可用來重置公眾休憩用地。她建議把重置問題交由規劃署與康樂及文化事務署跟進。委員表示同意。

30. 一名委員詢問擬議發展能否設置兩層休憩用地，上層供居民使用而下層供公眾使用。秘書表示有關建議在技術上可行，但下層的使用者可能無法享受天然光線。此外，在私人發展的上層設置公眾休憩用地，在公眾通道、管理和保養方面可能會有問題。兩名委員對於在私人發展的上層設置公眾休憩用地有所保留，理由是使用率低，而且可能會對居民構成滋擾。

31. 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六月二十日止。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) 提交並實施經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)至(g)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就地盤 C 提交並實施園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 保留灣仔街市部分地方，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供地盤 C 的泊車和上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就皇后大道東和灣仔道的路口改善事宜作出設計和布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並實施紓緩噪音影響措施，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
- (g) 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。

32. 小組委員會亦議決通知申請人以下事宜：

- (a) 城規會主席會根據《城市規劃條例》第 4A(3) 條核證經核准的總綱發展藍圖，而該圖會連同整套規劃許可附帶條件存放於土地註冊處。申請人須盡快把有關規劃許可附帶條件

納入經修訂總綱發展藍圖，以便存放於土地註冊處；

- (b) 考慮城規會委員就獲保留街市提出的以下意見／建議：
 - (i) 未來用途須配合建築物的包浩斯特色；
 - (ii) 研究有特別主題的用途；以及
 - (iii) 保持活窗開放，以更能保留建築物的原有特色；
- (c) 向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約，以配合經修訂的總綱發展藍圖；
- (d) 考慮盡量把街市的泊車用途改為可供市民使用和欣賞歷史建築物的用途；
- (e) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即規管轉入／轉出上落貨位的貨車及等候和進入汽車升降機的车輛，以免車龍伸延至公共行車道；
- (f) 留意環境保護署署長對空氣質素評估的意見，以及向未來買家和佔用者披露所有單位的噪音情況和紓緩噪音影響措施，讓他們得以在知情的情況下作出決定；以及
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即在詳細設計的階段處理擬議發展對廢置隧道的影響。

[主席、陳家樂先生、李偉民先生和麥力知先生此時返回會議席上。林雲峰教授此時到達參加會議。杜本文博士此時暫時離席。]

33. 會議於上午十時四十五分小休五分鐘。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/3 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖
編號 S/H10/15》，把香港薄扶林道 128 號由
「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」
註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/3A 號)

簡介和提問部分

34. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年六月二日要求再延期就其申請作出決定，因為申請人與政府仍在討論申請地點的發展方案，而預計在今後數周內會有結論。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求再延期對其申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的補充資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是為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 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H21/1 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》，把鰂魚涌西灣臺 1-10 號（筲箕灣內地段第 761 號(部分)）由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/1 號)

簡介和提問部分

36. 秘書表示申請地點由太古股份有限公司(下稱「太古」)的一間附屬公司所擁有。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此項目申報利益。由於規劃署要求小組委員會延期考慮這宗申請，陳先生可以留席。

37. 小組委員會備悉，規劃署建議小組委員會延期兩個月，即到二零零八年七月十八日才就申請作出決定，原因是當局接獲另一宗涉及同一「住宅(乙類)」地帶的同類第 12A 條申請(編號 Y/H21/2)，而該申請被安排於二零零八年八月一日由小組委員會作出考慮。為了盡量減少處理這宗申請的延誤，亦為了避免後一宗申請受制於小組委員會的決定，規劃署建議小組委員會於二零零八年七月十八日舉行的會議上一併考慮該兩宗申請。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定延期兩星期就申請作出決定，並於二零零八年七月十八日在同一會議上考慮該兩宗第 12A 條申請。

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/370 擬在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔皇后大道東 196-206 號 6 樓、7 樓及 20 至 22 樓經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/370 號)

39. 這宗申請由合和實業有限公司的一間附屬公司提出。秘書報告說方和先生已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，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——屋宇署總屋宇測量師／港島東認為，改變有關處所用途的建議，可能會影響該大廈地下和 2 樓專用公共通道中公眾和大廈使用者所產生行人流量的比率。除此之外，相關政府部門對申請沒有反對或意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由新春園大廈業主立案法團提出的公眾意見書，以油煙和噪音問題為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途與同一大廈內的零售商店和辦公室用途並非不相協調，不會對附近地區造成任何負面影響。相關政府部門(包括環境保護署署長)對申請沒有負面意見。

41. 就商業大廈主要被食肆佔用，一名委員詢問垃圾車的上落貨安排。譚燕萍女士表示《建築物條例》對商業大廈的垃圾收集安排有一些規定，但該等規定並不涉及為垃圾車提供上落貨位。

42. 對於有關申請所建議的商店及服務行業，一名委員詢問其具體種類；對於當局先前就該大廈不同樓層批出關於食肆／商店及服務行業用途的規劃許可，該委員亦詢問所有相關許可對行人流通和升降機服務所造成的累積影響。譚燕萍女士回應時提出以下各點：

- (a) 申請人並無說明有關處所會作任何具體商店及服務行業用途；
- (b) 對於先前的許可對行人流通的累積影響，屋宇署總屋宇測量師／港島東所關注的，是地下和2樓公共通道專用範圍內公眾和大廈使用者所產生的人流，而根據認可人士先前提交並獲運輸署同意的交通評估，該處並不計算在總樓面面積之內。申請人因應此問題，已進行另一次交通評估，把該大廈不同樓層所有獲得批准的食肆／商店及服務行業用途全部考慮在內。更新的評估報告已提交相關政府部門傳閱，以便部門提出意見；以及
- (c) 至於先前的許可對升降機服務的累積影響，當局過往處理同一大廈內一宗同類申請時，已徵詢屋宇署總屋宇測量師／港島東的意見。他答稱對該事宜沒有特別意見，除非所提交的相關建築圖則不能符合《建築物條例》對升降機服務的規定。

同一名委員備悉屋宇署和機電工程署均沒有責任確保大廈內有足夠的升降機服務後，認為小組委員會有責任考慮此問題。就此，該委員詢問申請人有否就有關申請進行任何升降機使用量分析。譚燕萍女士答稱申請人所提交的文件中並無包括該等分析。另一名委員

同意該委員的意見，表示任何大規模改建現有辦公室大樓為食肆的工程，通常都會對大廈內的其他使用者構成不便；特別是在午飯和晚飯時間，食肆使用升降機的需求特別大；銅鑼灣的金百利商場正是典型例子。

43. 主席表示，對於位於「商業」地帶的商業大廈而言，辦公室、食肆和商店及服務行業是經常准許的用途，因此，在該情況下，把其中一個用途改變為另一個用途無須申請規劃許可。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

商議部分

44. 主席回應一名委員關於廁所規定和地價的問題，表示根據《建築物條例》，辦公室和食肆的廁所規定並不相同，而麥力知先生表示，由於該地點以無限制的契約持有，擬議用途改變無須支付地價。

45. 一名委員表示由於該大廈很多樓層已批准作食肆用途，須進行升降機使用量分析，以便評估該等許可對餘下辦公室用途的累積影響，該分析可由一名升降機工程師根據國際標準進行。一些委員認為要求進行有關分析可能對申請人不公平，因為在劃為「商業」地帶內的辦公室大廈，同類改變用途是當然准許的。

46. 一名委員表示，由於香港環境密度高，而且有大量各式各樣的食肆，升降機服務供應的國際標準通常不能完全應用於本地的情況。該委員進一步指出，由於該大廈並無任何上落貨位，申請人與合和中心達成協議，在合和中心內提供五個上落貨位，專供大廈內的零售／食肆租客使用。就此，運送新鮮食物和蔬菜往該大廈的食肆，須與大廈的其他使用者共用 2 樓的行人天橋和升降機（主要為辦公室人士和食肆顧客）。當有越來越多樓層改建為食肆後，用途的密度會增加，便可能產生滋擾，並影響公眾使用行人天橋。委員大致同意該委員的意見。

47. 經過一番討論後，委員同意要求申請人評估該大廈內所有食肆和商店及服務行業用途(包括相關的送貨活動)對地下和 2 樓專用範圍的行人流量，以及對整幢大廈的升降機服務所造成的影響。

48. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料，解決委員所關注的問題，即該大廈內所有食肆和商店及服務行業用途(包括相關的送貨活動)，對地下和 2 樓專用範圍的行人流量，以及對整幢大廈的升降機服務所造成的影響。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/56 擬在鄰近聶高信山現有電視轉播站的「綠化地帶」設置雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置(新設備和機電大樓以提供數碼地面電視廣播服務)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/56 號)

49. 這宗申請由電視廣播有限公司提出。秘書報告說，梁乃江教授有家庭成員在該公司工作，已就此項目申報利益。麥力知先生亦就此項目申報利益，因爲地政總署在該地點有一個會受擬議發展影響的調查點。

[梁乃江教授此時離席。麥力知先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置(新設備和機電大樓以提供數碼地面電視廣播服務)；
- (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) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示並不反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即必須進行擬議發展，以便提供基本支援設施，根據政府政策展開數碼地面電視廣播服務。申請人已獲得電訊管理局支持。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。該地點毗鄰聶高信山現有電視轉播站和港燈微波通訊站，在遠離已發展地區的山頂。有關發展不會對附近地區造成嚴重的視覺和環境影響。

51. 因應一名委員的詢問，譚燕萍女士表示電訊管理局負責統籌本港所有廣播公司設置數碼地面電視廣播設施的事宜。擬議發展項目會由申請人和亞洲電視有限公司共同使用。

52. 一名委員詢問可否要求申請人改善擬議發展的設計，以期更能融入附近環境。主席答稱倘小組委員會認為有必要，可以在規劃許可附加相關條件。

53. 另一名委員同意該地點適宜作擬議發展。然而，由於有關地點位於山頂，很容易從銅鑼灣區看到，故須確保擬議發展的輪廓與毗鄰現有發展和天然環境互相協調。就該地點西南鄰的港燈微波通訊站而言，特別的建築設計令其輪廓與天然環境甚為協調，從市區觀看，減低了突兀的視覺效果。由於公眾近年日益關注山脊線問題，設計位於山頂的公用設施／電訊建築時須致力處理這方面的問題。有關申請所涉的擬議建築高五米，頂部設有天線，由銅鑼灣區觀看，建築物並非不顯眼。然而，申請人未能提供足夠資料，以顯示擬議發展如何與現有環境協調。兩名委員同意這名委員的意見；其中一名委員指出，擬議發展只是用來容納機電器材的建築物，而毗鄰申請地點的現有電視轉播站將會改建，以便設置數碼地面電視廣播器材。該名委員提及文件圖 A-4 的照片 A，表示從視覺效果的角度而言，電視轉播站頂部的現有微波天線的設計亦不理想。

54. 因應主席提出的詢問，譚燕萍女士確認繪圖 A-2 和 A-3 是申請人就擬議發展提交的唯一設計文件。擬議建築物基本上呈長方形，但並沒有外牆的相關詳情。

55. 一名委員反對遷移現有的地政總署大地測量控制站，因為這類調查點須置於山頂的地面水平。譚燕萍女士確認地政總署港島東區地政專員並不反對遷移建議，條件是申請人可根據其要求重置大地測量控制站。

商議部分

56. 一名委員強調，所涉山頂範圍乃香港的重要山脊線，公用設施／電訊建築在其上的輪廓會對更廣泛的市區造成嚴重的視覺影響；因此，從視覺的角度而言，擬議發展的設計會有深遠影響。就此，這名委員建議要求申請人提供補充資料，以證明擬議發展與附近環境互相協調；其他委員表示同意。

57. 委員繼而討論是否容許擬議發展佔用現有的大地測量控制站用地。一些委員認為擬議建築會作發電機房用途，可設於其他水平較低的地方。另一些委員考慮到數碼地面電視廣播站的地盤要求和現時有一個電視轉播站毗連申請地點，認為該地點是擬議發展的合理地點；把擬議發展設於另一個地點，會破壞聶高信山一個新綠化地點。地政總署作為設置調查點的監督機構，已表明並不反對遷移大地測量控制站。

58. 經進一步討論後，委員大致同意應該拒絕申請，理由是申請未能提供足夠資料，以支持該地點是該區最適合作擬議發展的地點，亦未能證明擬議發展(包括微波天線)的設計會與附近地區互相協調，以及從城市設計的角度而言，在視覺上可以接受。

59. 對於數碼地面電視廣播站的一般地盤要求及會否有更多此類申請，主席應一名委員的要求，同意要求規劃署徵詢電訊管理局的意見。規劃署亦須定出維多利亞港兩岸易受視覺影響的山頂／山脊線，以便讓業界提交同類規劃申請時作為參考。

60. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 並無足夠資料，以支持該地點是該區最適合作擬議發展的地點；以及
- (b) 並無足夠資料，以證明擬議發展(包括微波天線)的設計會與附近地區互相協調，以及從城市設計的角度而言，在視覺上可以接受。

[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。]

[麥力知先生此時返回會議席上。陳弘志先生此時暫時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/335 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌梨木道32-50號金運工業大廈第一座低層地下A1工場經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/335號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬議商店及服務行業(地產代理)用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署荃灣及葵青地政專員認為，擬議用途從契約的角度而言不可接受，倘當局批准申請，申請處所的擁有人須就該用途申請短期豁免書。除此之外，相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由該大廈業主立案法團提交的公眾意見書，表示反對申請，理由是擬議用途會影響大廈業主的權益和大廈保安；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第11段，即擬議用途與該大廈的用途並非不相協調，而且不大可能會影響附近地區

的交通和環境。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。至於業主立案法團提出反對，但並沒有提供資料，以闡述該大廈業主的權益和大廈保安已經或將會如何受擬議用途所影響。申請人曾表示，地產代理的員工一直有依從正當程序行事，包括在帶客戶進入該大廈前先查核身份並簽署地產代理協議。

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

62. 一名委員詢問把有關處所改作擬議用途所涉的費用。李鑫生先生回應時表示，申請人毋須就提出有關申請支付任何費用，但倘申請獲得批准，地政總署會收取豁免書費用。麥力知先生作出補充，表示擬議用途違反了有關地點的契約條件。因此，倘申請獲得批准，申請人須申請短期豁免書或契約修訂，而當局會相應徵收豁免書費用或契約修訂補價。

63. 另一名委員詢問，該大廈的業主立案法團在就申請提出反對前，曾否舉行會議討論有關事宜。李鑫生先生答稱並沒有這方面的資料。

商議部分

64. 一名委員認為，倘業主立案法團提出反對，是舉行業主大會後業主們所作的決定，則小組委員會須尊重業主立案法團的決定。由於並沒有曾否召開該會議的資料，該委員對有關申請並無強烈意見。主席表示，《城市規劃條例》並無明文規定，要求業主立案法團提出申述／意見時，須表明有關申述／意見是否與業主舉行業主大會後所作的決定。

65. 一名委員詢問，既然擬議用途符合相關的城規會規劃指引，為何仍須提出申請。秘書解釋說，透過規劃申請，相關政府部門得以審核擬議用途是否可以接受；亦可建議提出規劃許可附帶條件，以便按情況紓緩擬議發展的負面影響。就有關申請而言，最重要的問題是消防處處長對消防安全的意思見，以及是否須附加有關消防裝置的規劃許可附帶條件。

66. 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(即在二零零八年十二月二十日或之前)就有關處所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) 如在指明日期或之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。

67. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就申請用途向地政總署荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書；
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，以便就提供走火通道及利用適當的耐火結構把申請處所與有關工業大廈餘下部分分隔的事宜提交建築圖則；以及
- (c) 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/336 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 659 號陶比工業大廈
(葵涌市地段第 193 號)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/336 號)

簡介和提問部分

68. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年五月三十日要求延期兩個月就其申請作出決定，以便有足夠時間擬備「風險評估報告」，解決水務署和環境保護署就申請地點附近一個潛在危險裝置(即荃灣濾水廠)所關注的問題。

商議部分

69. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，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，給予兩個月時間是為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。

九龍區

議程項目 11

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K14S/1 申請修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖
編號 S/K14S/15》，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/1C 號)

簡介和提問部分

70. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年五月二十九日要求再延期至少兩個月就其申請作出決定，以便有足夠時間進一步徵詢相關政府部門和有關人士的意見，解決與申請直接有關的問題，以及就申請尋求觀塘區議會的支持。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求再延期對其申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的補充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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/90 擬略爲放寬劃爲「住宅(乙類)」地帶的
九龍何文田太子道西 211-215C 號的
建築物高度限制，由主水平基準上 80 米放寬
至主水平基準上 86 米，以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/90 號)

簡介和提問部分

72. 小組委員會備悉，規劃署建議小組委員會延期就申請作出決定，因為有人就整份《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》(下稱「圖則」)多個地帶的建築物高度限制建議提出申述，其中三項申述反對就「住宅(乙類)」地帶訂定主水平基準上 80 米的建築物高度限制。根據城市規劃委員會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述，所涉草圖須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。就此，規劃署建議小組委員會暫不考慮該申請，直至行政長官會同行政會議就圖則的相關負面申述作出決定為止。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》的負面申述作出決定。

[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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/182 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗五芳街 12 號利景工業大廈地下 A 號工場(部份)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/182 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助投影片簡介這宗申請，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。地政總署九龍東區地政專員表示，就容許於有關處所作零售商店用途而建議的短期豁免書，已獲得有關業主接受(於二零零七年二月六日起生效)。倘小組委員會拒絕該申請，有關豁免書可能會被終止；
- (d) 在法定公布期內，該大廈的業主立案法團提交了一份公眾意見書，表示該大廈的業主並不反對申請，條件是有關處所經營的業務須與飲食業有關，而且僅限該大廈的員工和業主使用。對於有關處所將經營何種業務，該大廈的業主和業主立案法團應有最終決定權；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 內列出的要求，而相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。自當局先前於二零零七年四月就有關處所作同一用

途批出規劃許可(申請編號 A/K11/178)後，
規劃情況並無改變，亦沒有公眾提出投訴。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 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(即在二零零八年十二月二十日或之前)提交並落實消防安全建議，包括在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期或之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。

77. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 委任認可人士提交樓宇改建及增建圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》第90條，以抗火時效至少兩小時的牆壁把有關處所與其他處所分隔；
- (b) 就根據《食物業規例》申請食物業牌照一事徵詢食物環境衛生署的意見；以及
- (c) 留意車輛不得經公共道路前往有關處所。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/233 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 5A 室經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/233 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助投影片簡介這宗申請，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(地產代理)用途(為期三年)；
- (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，觀塘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——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 內列出的要求，而相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。由於先前就有關處所作同一用途取得的兩項規劃許可(申請編號 A/K13/213 及 A/K13/218)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，現建議就該申請訂定較短的履行規劃許

可附帶條件期限，以便密切監察履行附帶條件的情況。

79. 一名委員詢問能否簡化處理這類較不重要申請的程序。主席回應指根據法定圖則「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，任何在現有工業大廈地下的擬議臨時商店及服務行業用途，須取得城市規劃委員會的規劃許可。《城市規劃條例》並沒有相關條文，可讓城規會把考慮這類規劃申請的權力轉授予公職人員。同一名委員進一步詢問可否更改現時的安排，豁免這類建議提出規劃申請。秘書答稱，提出規劃申請的規定，能讓相關政府部門得以就每項建議提出意見，以及建議附加所需的規劃許可附帶條件。主席補充說，擬備城市規劃委員會規劃指引編號 22D 實際上是為了以更集中及簡化的方式處理這類申請。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年六月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年九月二十日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供走火通道，把有關處所與建築物的工業部分分隔，並在有關處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期或之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. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 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》的規定，特

別是作出抗火分隔安排及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》為殘疾人士提供通道和設施的事宜；以及

- (b) 在進行所有上落貨活動時遵守現行道路限制的規定。

[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詢問。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。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/567 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘興業街 20 號聯合興業工廠大廈地下警衛／管理員室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/567 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助投影片簡介這宗申請，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) 在法定公布期內共接獲三份公眾意見書，由觀塘中分區委員會主席提交的意見書支持申請，由私人公司提交的則並不反對申請。餘下的意見書由該大廈的管理公司代表業主立案法團提交，表示反對申請，理由是擬議用途會違反該大廈的公契，影響為整幢大廈提供的服務。此外，有關處所通往該大廈泊車處的出入口可能會對出入處所的顧客構成潛在危險；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 內列出的要求。至於該大廈業主立案法團的意見，包括地政總署九龍東區地政專員、屋宇署總屋宇測量師／九龍和運輸署助理署長／市區在內的相關政府部門，對申請均沒有反對或負面意見。

83. 一名委員詢問會否重置該大廈的警衛／管理員室；蘇麗梅女士答稱，根據申請人的申請書，有關處所對面的一個房間現正用作警衛／管理員室，而根據該大廈的入伙紙，該房間是指定作「急救室」用途的。另一名委員詢問，申請人曾否與該大廈業主立案法團及／或管理公司商討所申請的擬議用途；蘇女士答稱，申請人並未在申請書中提供有關資料。

84. 主席請委員留意，根據申請人的申請書，有關處所自該大廈入伙後一直空置。

商議部分

85. 一名委員反對申請，理由是以擬議用途取代原本的警衛／管理員室，而以警衛／管理員室取代原本的急救室，會影響該大廈個別業主的權益。從樓宇安全的角度而言，有關的用途更改亦不妥當。此外，擬

議用途可能會違反該大廈的公契，相關業主立法法團已透過管理公司反對申請。

86. 一名委員表示，有關處所雖然在核准建築圖則上顯示為「警衛／管理員室」，但卻是私人物業而非供所有大廈佔用人的公用地方；即使擬議用途可能違反公契，業主在法律上有權申請把該處所改建作該用途。申請人指出，有關處所從未用作為警衛／管理員室。由於申請符合規劃要求，小組委員會難以拒絕申請。另一名委員表示，倘有關處所用作擬議用途違反公契，業主立法法團可考慮對相關擁有人提出法律行動。經一番討論後，委員大致同意，根據《城市規劃條例》考慮規劃申請時，公契的問題不應考慮在內。

87. 主席補充說，拒絕申請未必表示有關處所會用作警衛／管理員室，因為有關處所由私人擁有，並非該大廈的公用地方。

88. 經進一步商議後，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六月二十日止。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) 在經營有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括提供與工業部分完全分隔的走火通道，並在有關處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在經營有關用途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。

89. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就把有關處所作商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (b) 遵守《耐火結構守則》所訂的規定；
- (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》的規定，特別是：
 - (i) 以抗火時效兩小時的牆壁把毗連停車場分隔；在這方面須參考《1996年耐火結構守則》第8.1段；以及
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第72條和《設計手冊：暢通無阻的通道1997》為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (d) 留意該大廈的業主立案法團和管理公司所關注的問題。

[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。]

議程項目 16

其他事項

90. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。