

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零零八年八月十五日上午九時舉行的
第 379 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

方和先生

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)
麥力知先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李慧琼女士

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
謝建菁女士

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八月一日第 378 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」)二零零八年八月一日第 378 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. 上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K5/1 申請修訂《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/30》以把九龍長沙灣青山道 412 至 420 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/K5/1 號)

簡介和提問部分

3. 這宗申請由永倫策略有限公司提出，而陳旭明測計師行有限公司是該公司的顧問之一。秘書報告說，陳旭明先生是陳旭明測計師行有限公司的董事之一，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生尚未到席。

4. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生和申請人代表謝志堅先生此時獲邀出席會議。

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席接著請高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生向委員簡介申請的背景。

6. 莫炳超先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議把位於長沙灣青山道 412 至 420 號，在長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「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，最高非住宅用地地積比率限於 12 倍，而高度則限於現有建築物的高度；
- (b) 申請地點目前為樓高 26 層的金城商業中心，該建築物是於一九八三年落成的商業／辦公室大廈。現有建築物的地積比率和總樓面面積分別為 14.999 倍和 7,775.777 平方米。為方便把大廈原址改建作酒店用途，申請人建議把有關地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，將「酒店」列為唯一的經常准許用途；
- (c) 申請人就改劃地帶建議提出了一個擬議發展計劃。有關建築物改建後，地積比率和總樓面面積(不包括支援設施)會分別減至 11.995 倍和不超過 6,218.2 平方米。而大廈的樓層數目和實際建築物高度(即主水平基準上 83.49 米)則維持不變。擬議酒店的客房數目最多為 187 個，房間平均面積約為 20 平方米；
- (d) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；

[陳弘志先生和杜本文博士此時到達參加會議。]

- (e) 相關政府部門對申請沒有反對或沒有意見；

- (f) 在法定公布期內從毗連秋創商業大廈的管理公司接獲一份公眾意見書。提意見人並不反對申請，但對於擬議酒店興建期間所產生的影響表示關注，要求政府就這方面向發展商提供更多指引；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

- (g) 規劃署同意申請的部分內容，所根據的評估詳載於文件第 11 段，即酒店發展與毗鄰的商業／住宅社區並非不相協調。而擬議酒店不大可能會對環境、區內交通和基建供應造成嚴重的負面影響。二零零八年五月，小組委員會曾就紅磡一宗同類的第 12A 條申請(編號 Y/K9/4)批准申請的部分內容，而該宗申請獲得批准後，規劃情況並無重大改變。至於施工期間可能會產生的負面影響，環境保護署署長和屋宇署署長均會監察有關情況。規劃署建議對新的「其他指定用途」註明「酒店」地帶的擬議「註釋」作出以下修訂，以確保可對改建現有建築物為酒店的建議實施充分的法定規劃管制：

- (i) 有關地帶准許的最高建築物高度應定為現有建築物至建築物頂主要水平的建築物高度(即主水平基準上 83.49 米)，並附加一項條文，容許透過向城市規劃委員會提出第 16 條申請，略為放寬建築物的高度限制；以及

- (ii) 12 倍地積比率限制須包括支援設施，以配合「商業」地帶的限制。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

7. 主席接着請申請人代表闡述這宗個案。

8. 謝志堅先生提出以下要點：

- (a) 這宗申請僅涉及原址改建一幢現有商業／辦公室大廈為酒店；

- (b) 現時建築物是丙級商業／辦公室大廈，主要被低檔次的商業用途(如娛樂場所和功夫學院這兩個對社區有負面影響的用途)所佔用。由於現時「住宅(甲類)」地帶所准許的地積比率較低，不能鼓勵申請人重建申請地點。由於酒店與住宅用途相若，改建現有建築物的建議會與附近主要為住宅發展的用途彼此協調；
- (c) 擬議酒店將會以內地和海外遊客／訪客為服務對象，符合行政長官在施政報告中所述，要加強香港作為國際會展和旅遊之都的吸引力。平均而言，訪港旅客的數目以每年 8%的幅度增長；
- (d) 申請人就擬議酒店發展所進行的交通影響評估已獲運輸署接納。運輸署建議申請人把該大廈的地下改建作上落客貨和泊車用途，因此預計該區的交通不會受到負面影響；
- (e) 擬議酒店亦可有助活化更新深水埗舊區；以及
- (f) 對於提意見人關注到施工期間所產生的影響，擬議發展完全不會涉及拆卸大廈的工程，只會改建現有建築物的內部布局。申請人會採取適當措施，盡量減低該等改建工程進行期間可能會對附近地區的環境造成的影響；

9. 就主席提出的詢問，謝志堅先生表示他知悉規劃署就「其他指定用途」註明「酒店」地帶所建議的 12 倍地積比率的限制要包括支援設施在內。

10. 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，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在他離席後商議這宗申請，並在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

11. 主席回應一名委員的詢問時，確定根據規劃署的建議，有關申請的任何未來發展／重建均須限於最高地積比率12倍。

12. 經商議後，小組委員會決定同意申請的部分內容。小組委員會會要求行政長官會同行政會議將《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/31》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。就分區計劃大綱圖所作修訂須提交城規會或其小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第5條在憲報公布。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

議程項目 4 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/659 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣長沙灣道782號香港中心地下(部分)用作商店及服務行業用途(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/659號)

簡介和提問部分

13. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月三十一日要求延期兩個月對其申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，處理政府部門提出的意見。

商議部分

14. 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。

[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。]

議程項目 5
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/217 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍油麻地吳淞街169至189號地庫、一樓及二樓
開設商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第A/K1/217號)

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (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——相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (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，所根據的評估詳載於文件第 12 段，即擬議商營浴室及按摩院與該大廈內的現有酒店用途及附近地區的商業／辦公室和商業／住宅發展並非不相協調。申請處所位於地庫、一樓及二樓，有與通往該大廈上層的主要入口分開的通道。相關政府部門，包括消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／九龍，原則上不反對申請。當局並無接獲由區內人士提出的反對。大致說來，申請符

合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 內訂明的所有規劃準則。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 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(即在二零零九年二月十五日或之前)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；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。

18. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就申請處所內消防安全設施的規定徵詢消防處處長的意見；以及
- (b) 就按摩院的發牌規定徵詢警務處處長的意見。

議程項目 6 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/184 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
九龍油麻地漆咸道南與公主道交匯處
開設教育機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/184 號)

簡介和提問部分

19. 這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提出。秘書報告說，林雲峰教授和梁剛銳先生已就此項目申報利益，因為林教授近期與理大有業務往來，而梁剛銳先生是理大的兼職講師。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，林教授和梁先生均可以留席。

20. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月八日要求延期對其申請作出決定，以便有時間處理多個政府部門提出的意見。

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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/507 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

九龍大角咀福全街 31 號

開設酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/507 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

(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沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由油尖旺西分區委員會主席提交的公眾意見書，表示對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，所根據的評估詳載於文件第 10 段，即擬議酒店與附近土地用途並非不相協調。而擬議的酒店用途預計不會對社區的特色以及附近地區的環境、交通和排水造成任何負面影響。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 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八月十五日止。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，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) 就上文規劃許可附帶條件(b)項而言，實施排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

25. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，內容包括酒店優惠和擬議酒店的特定窗戶，以及

根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所作的緊急車輛通道安排；

- (b) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；以及
- (c) 由於實施所需排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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/TW/398 擬為闢設准許的社會福利設施(安老院)而把劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的荃灣老圍路 33 號的建築物高度限制略為放寬
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/398 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為闢設准許的社會福利設施(安老院)而把建築物高度限制由四層略為放寬至五層(包括停車場)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或沒有意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。荃灣民政事務專員徵詢了荃灣鄉事委員會主席、荃灣東分區委員會主席和老圍村村代表的意見，他們全部不反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，所根據的評估詳載於文件第 11 段，即建議增加一層四米高樓層，旨在令更多天然光可照入深入建築物內部的宿舍房間，改善通風情況，令長者居所設計更環保，生活環境更健康。與小組委員會於二零零六年七月批准的先前計劃(申請編號 A/TW/385)相比，現時計劃僅涉及整體建築物高度略為增高一米(由主水平基準上 137.16 米增加至主水平基準上 138.16 米)。這個增幅對附近地區不會有嚴重的視覺影響，而先前申請獲批准後，整體規劃情況並無改變。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 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八月十五日止。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。有關許可附加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。

29. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請修訂契約，以准許申請用途；以及
- (b) 確保有關發展在施工期間對現時長者居民產生的干擾會減至最低。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問。吳先生此時離席。]

議程項目 9
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/103 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
新界青衣青敬路77號海悅花園商場一樓
關設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/103號)

簡介和提問部分

30. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月三十日要求延期對其申請作出決定，以便有時間預備足夠的補充資料和文件來支持其申請。

商議部分

31. 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。

[方和先生此時到達參加會議。]

港島區

[高級城市規劃師／港島葉子季先生和林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10
第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號

S/H4/12》把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地，由「道路」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」屬註釋第一欄用途；或「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬註釋第二欄用途；或「休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬註釋第二欄用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2 號)

簡介和提問部分

32. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月三十日要求再延期兩個月對其申請作出決定，以便有時間就申請提供額外資料和理據，進一步徵詢中西區區議會的意見。

商議部分

33. 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，以等候申請人進一步徵詢中西區區議會的意見後提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在城規會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，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人進一步徵詢中西區區議會的意見及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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/66 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
香港銅鑼灣維園道與告士打道交匯處
闢設政府垃圾收集站
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/66 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八月十一日要求延期對其申請作出決定，以便有時間擬備額外資料，處理政府部門和公眾所表示關注的問題。

商議部分

35. 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。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/391 擬在劃爲「商業／住宅」地帶的
香港北角英皇道 14 號僑興大廈 1 字樓 C、D 及
E 單位開設商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/391 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助 Powerpoint 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) 擬議商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 25 份公眾意見書，提意見人是區內居民、一名立法會議員和附近一幢大廈的業主立案法團。他們全部反對申請，理由是天后乃寧靜宜

人的住宅區，附近有學校、圖書館和休憩用地。擬議用途不但會滋擾該區的兒童、婦女和學生，還會影響居住在該大廈 2 字樓安老院的長者。該舊式大廈的公用設施亦可能會不勝負荷，對居民構成火警威脅。灣仔、銅鑼灣和北角已有很多夜間娛樂場所，必須阻止這類活動擴散至港島區的其他部分；以及

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，所根據的評估詳載於文件第 10 段，即天后主要是住宅區，目前並無商營浴室及按摩院。有關大廈以南和以西的土地用途主要是休憩用地、學校和文化發展，包括維多利亞公園和香港中央圖書館。因此，擬議用途與這些用途／發展及附近的住宅發展並不協調。就該大廈本身而言，擬議用途與同一大廈內包括安老院和住宅的現有用途亦不相協調。由於區內居民對擬議用途提出強烈反對，這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 14B 所載的其中一項規劃準則(即區內居民對擬議用途的意見會被考慮在內)。

37. 一名委員問及該區的犯罪率，葉子季先生表示手頭上並無該等資料，但指出按摩院的發牌當局(即警務處處長)在發出按摩院牌照前，會要求每個新牌照申請人符合指定規定。同一名委員亦詢問，擬議商營浴室及按摩院內最多可容納多少顧客，以及在為每名顧客提供的空間方面有沒有任何標準。葉先生回應指在這方面並無規劃標準，而申請人並沒有在申請中提供顧客人數的資料。然而，申請處所的大小及擬議平面圖所顯示的按摩椅和房間數目可以作為參考。他進一步指出，除了取得規劃許可外，按摩院在經營前亦需要取得牌照，以及透過向建築事務監督提交建築圖則以供批准，符合消防安全的規定。

38. 另一名委員提及文件第 11.1(a)段，詢問既然 1 字樓有一家足部按摩院，擬議用途是否與同一大廈內的現有用途彼此協調。葉子季先生回應指根據城規會採用的詞彙釋義，足部按摩院與按摩院並不相同。前者被視為在「商業／住宅」

地帶內經常准許的「商店及服務行業」用途，而後者在「商業／住宅」地帶內則屬於須取得規劃許可的用途。

39. 葉子季先生回應另一名委員關於 2 字樓賓館和安老院的問題時，表示兩項用途在「商業／住宅」地帶均屬經常准許的用途，但他對於有關用途何時開始在該大廈出現則並無資料。

商議部分

40. 一名委員認為可以批准申請，因為申請處所位於有關大廈的非住用部分，並有獨立通道。就此，擬議商營浴室及按摩院不大可能會對上層居民構成滋擾，治安問題則應透過發牌制度監管。

41. 一名委員留意到有一些作同一用途的先前申請，在有區內人士提出反對的情況下獲得批准，詢問應否對這宗申請作出不同處理。一名委員認為區內人士的反對只應是這宗申請的考慮因素之一。另一名委員表示，考慮這宗申請不應僅根據是否有區內人士提出反對，而是要考慮反對理由是否合理。就這宗申請而言，這名委員表示反對者認為擬議用途與住宅社區不相協調，看來是合理的。另一名委員表示，在應如何評估按摩院的規劃申請方面應該有清晰指引，區內居民的意見應僅為考慮因素之一。秘書表示，城規會規劃指引編號 14B 中列出需要考慮區內居民的意見，是頗為獨特的規劃準則，在其他指引中很少出現。她同意根據該指引，須考慮的應該是區內人士提出反對的理由。她亦指出至目前為止，在炮台山和摩頓台之間的天后區內，並無商營浴室及按摩院曾獲批給規劃許可。委員大致同意區內居民的意見應僅為這宗申請的考慮因素之一。

42. 一名委員詢問一宗涉及申請地點對面留仙街的獲批准申請(編號 A/H8/312)的詳情。葉子季先生答稱，該宗申請的擬議用途是設有按摩設施的護理中心，於一九九七年十月三日獲小組委員會批給臨時許可，為期三年，即至二零零零年十月三日止。葉先生在回應主席的問題時表示，第一份關於按摩院的城規會規劃指引編號 14 是於一九九五年頒布的。

43. 一些委員注意到有關大廈緊連英皇道及天后廟道，後者主要作住宅發展，而有關申請的附近地區相對而言較為寧靜，社區內的用途主要為住宅、學校、文化和休憩用地，故擬議用途與附近環境不相協調。這些委員亦注意到在有關大廈非住用部分內的小零售商店主要服務附近的居民及學生。一名委員進一步指出，擬議用途與該區主要是服務當地社區的現有商業用途亦不相協調。

44. 另一名委員表示香港對按摩服務(包括水療等較優質服務)的需求正在增加。若干按摩院造成令人關注的治安問題，更適當的處理方法，是透過由警務處處長所實施的按摩院牌照制度進行管制和監察。

45. 主席作出總結，表示應該拒絕申請，因為擬議用途與該區的發展和同一大廈內的現有用途不相協調，當局不應支持按摩院用途擴散至該區。考慮到上文第 41 段所述，委員對區內人士意見的看法，文件第 11.1(b)段所建議的拒絕理由應加以闡述，以涵蓋區內人士提出反對的相關內容。委員表示同意。

46. 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) 擬議用途與附近的住宅發展和同一大廈內包括一所安老院和住宅在內的現有用途不相協調；
- (b) 擬議用途不符合城規會規劃指引編號 14B 所載的規劃準則，因為區內人士提出強烈反對，認為擬議用途與附近和同一大廈內的現有用途不相協調，會對該區的寧靜環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區的此類用途立下不良先例。

議程項目 13
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/80 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和「道路」
用地的香港域多利道與薄扶林道交匯處
關設學校
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/80 號)

簡介和提問部分

47. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月八日要求延期一個月對其申請作出決定，以便有時間就規劃署對有關申請景觀規劃事宜所提出的意見作出澄清和回應。

商議部分

48. 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，按其要求給予一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 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/120 在劃為「商業」地帶的
香港淺水灣海灘道 35 號 2 樓 A2-H 單位
開設學校(幼稚園及幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/120 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬議學校(幼稚園及幼兒中心)用途；
- (c) 政府部門的意見——除了屋宇署總屋宇測量師／港島西表示擬議學校用途會妨礙毗連申請處所的店舖設置走火通道外，相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書；提意見人是毗鄰發展的物業經理和一名個別人士，他們均表示反對申請；前者認為擬議學校用途具侵擾性，與淺水灣的熱門遊客區不相協調，後者則擔心海灘道的交通會受到負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，所根據的評估詳載於文件第 10 段，即擬議學校用途大致符合「商業」地帶的規劃意向，與有關購物中心內的其他商業用途和附近住宅區彼此協調。有關學校不大可能會對該區的環境和交通造成負面影響。屋宇署總屋宇測量師／港島西所擔心的走火通道設置問題，可以透過提出一項符合屋宇署要求的相關規劃許可附帶條件來解決。至於公眾人士的意見，當局留意到申請處所位於一個區內購物中心之內，而擬議學校用途的服務對象主要是區內居民。批准這宗申請，不大可能會對前往淺水灣的遊客造成負面影響。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 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八月十五日止。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) 提供走火通道，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

52. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於提供抗火裝備的意見；以及
- (b) 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。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/55 擬把劃為「綠化地帶」毗連鶴咀鶴咀海底電纜站的土地用作政府用途(輻射監測站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/55 號)

簡介和提問部分

53. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年七月月三十日要求延期對其申請作出決定，以便有時間擬備額外資料，處理政府部門表示關注的事宜。

商議部分

54. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生及林智文先生出席會議解答委員的詢問。葉先生及林先生此時離席。]

九龍區

議程項目 16

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K18/3 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/13》把九龍九龍塘聯合道 322 號的用地由「商業(1)」地帶[最高建築物高度為 6 層(不包括地庫樓層)及最高地積比率為 5.8 倍]改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶[最高建築物高度為 10 層(不包括地庫樓層)及不設最高地積比率]以重建作醫院用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/3 號)

簡介和提問部分

55. 這宗申請由香港浸信會醫院提出。秘書報告說，梁乃江教授可能會在香港浸信會醫院向病人提供服務，已就此項目申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，梁教授可以留席。

56. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月五日要求延期至二零零八年九月才對其申請作出決定，以便有時間處理政府部門對申請提出的意見。

商議部分

57. 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 17
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/227 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
九龍譚公道 105 至 107 號(九龍內地段第 4167
號 A 分段及 4167 號餘段)開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/227 號)

簡介和提問部分

58. 小組委員會備悉，規劃署建議小組委員會延期對申請作出決定，因爲有負面申述涉及包括申請地點在內的整份《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的擬議建築物高度限制。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)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。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以等候行政長官會同行政會議就《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的相關負面申述作出決定。

[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 18
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/570 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 48 號威利廣場地下 2 室部分用作商店及服務行業用途(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/570 號)

簡介和提問部分

60. 秘書表示這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的一間附屬公司提出。陳旭明先生及方和先生近期與信和有業務往來，已就此項目申報利益。

[陳旭明先生及方和先生此時暫時離席。]

61. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 Powerpoint 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(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，所根據的評估詳載於文件第 11 段，即擬議商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，預計不會對該大廈內的用途／發展和毗鄰地區造成嚴重的負面影響。大體來說，有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 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二零二零年八月十五日止。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) 在進行有關用途前提交並實施消防安全措施，包括在該處所設置與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行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。

64. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就該處所的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (b) 遵守《耐火結構守則》內訂立的規定；
- (c) 委任一名認可人士就擬議建築工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處所和 2 室的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條，在 2 室的餘下部分重置通往開源道的出口門；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士重置一條通往 2 室餘下部分的通道；以及

- (d) 在裝卸貨物時，特別是當附近的路旁活動已造成累積影響時，必須嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通。

[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。]

[陳旭明先生及方和先生此時返回會議席上。]

65. 主席表示議程項目 19 乃機密議項，不會公開予公眾觀看。

議程項目 19

[閉門會議]

66. 此議項的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 20

其他事項

67. 餘無別事，會議於下午十二時正結束。