

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零零八年十月二十四日上午九時舉行的  
第 383 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

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

運輸署助理署長(市區)

林漢先生

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

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

林雲峰教授

李慧琼女士

劉月容博士

李偉民先生

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(署任)

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十月十日第 382 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」)二零零八年十月十日第 382 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]

#### (i) 新接獲的城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 5 號(5/08)  
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區  
進行綜合發展，包括政府、機構設施或社區  
和公共交通交匯處  
(申請編號 A/ST/658)

---

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會於二零零八年十月三日接獲上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回編號 A/ST/658 申請的決定。有關申請擬在於沙田分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處。城規會於二零零八年七月二十五日駁回覆核申請，理由如下：

- (a) 「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，是為整個地區進行綜合發展／重建。申請人沒有提交足夠資料，以證明建議的分期發展不會偏離以綜合形式發展整塊用地的規劃意向；
- (b) 擬議發展的設計和布局均不理想。申請人沒有提供足夠資料，以證明擬議發展在整體布局、通道安

排／行人流通和關設政府、機構或社區和交通設施方面，可以完全融合。住宅大廈的分布過於稠密，體積也過大。申請人沒有提交足夠資料，以證明擬議發展不會對該區造成「屏風效應」；

- (c) 申請人沒有提交足夠資料，以證明擬議發展不會對東鐵火炭站、毗連路軌和貨運場的運作造成負面影響；
- (d) 申請人沒有提交足夠資料，以證明擬議發展不會對附近發展的視覺、環境、交通、景觀和空氣流通造成負面影響；以及
- (e) 擬議政府、機構或社區及公共交通交匯處設施的設計和位置均不理想。申請人沒有提交足夠資料，以證明擬議政府、機構或社區及公共交通交匯處設施可按計劃如期落實。

(ii) 上訴統計

3. 秘書報告說，截至二零零八年十月二十四日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有 14 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	14
有待裁決	:	0
合計	:	275

(iii) 核准草圖

4. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年十月二十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准元朗分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/YL/18)，核准圖則一事會於二零零八年十月三十一日在憲報公布。

(iv) 發還核准圖

5. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年十月二十一日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/20》發還給城市規劃委員會修訂。發還圖則一事會於二零零八年十月三十一日在憲報公布。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

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/H4/3            申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，擬在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第二欄加入「電訊無線電發射站」用途  
(都會規劃小組委員會文件第Y/H4/3號)

---

簡介和提問部分

6. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司數碼通電訊有限公司提出。秘書報告說，陳旭明先

生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生和方先生均尚未到席。

7. 秘書告知委員，會上呈閱了一份申請人的來信(日期為二零零八年十月二十日)，以供委員參考。申請人在信中要求延期一個月對其申請作出決定，以便申請人有更多時間處理規劃署提出的問題。

8. 秘書表示延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 內所載的準則，因為申請人是第一次提出這個要求，提出此要求的原因與規劃有關，擬議延期時限明確，而且不會影響第三者的權益。

#### 商議部分

9. 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。

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/1 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/25》，建議把荃灣西鐵荃灣西站港鐵公司地盤 TW7 的「綜合發展區」地帶的「註釋」作出修訂，包括修訂地積比率限制，以及加入非建築帶和空氣流通評估的規定  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/1 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

10. 秘書表示，申請地點是荃灣西鐵荃灣西站港鐵公司地盤TW7，而有關地點發展經公開招標後，標書已批給長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司。由於方和先生現與長實有業務來往，而林漢先生是港鐵公司非執行董事運輸署署長的助理，他們均就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生尚未到達出席會議。

[林漢先生此時暫時離席。]

11. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士 — 荃灣及西九龍規劃專員  
吳國添先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

12. 申請人的代表何嘉寶女士此時亦獲邀出席會議。

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼而邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生向委員簡介這宗申請的背景。

[杜本文博士此時到達加入會議。]

14. 吳國添先生告知委員，文件第4.2段第一行有關城市規劃委員會(下稱「城規會」)於一九九八年接獲就有關「綜合發展區」地帶的反對書的數字，出現印刷錯誤，有關數字應為180而非170。

15. 吳國添先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 有關地點位於《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/25》(下稱「圖則」)的「綜合發展區」地帶內。申請人建議就該「綜合發展區」地帶的「註釋」作出下列修訂：

- (i) 訂定最高總地積比率為 3 倍，以及把有關地點的建築物由七幢減至四幢；
  - (ii) 把地點西北部約 1 700 平方米範圍指定為非建築帶；
  - (iii) 把地點中部闊 20 米的範圍指定為非建築帶；  
以及
  - (iv) 要求政府進行空氣流通評估。
- (b) 申請人並未就其申請提交任何作指示用途的擬議發展計劃。申請人所提出的理由於文件第 2 段概述；
- (c) 當時的九廣鐵路有限公司分別於二零零一年、二零零四年和二零零五年就有關地點提交三個規劃申請。申請編號 A/TW/373 為最新的總綱發展藍圖，於二零零五年九月九日獲得核准。二零零八年九月，港鐵公司宣布向私人發展商批出標書，以落實獲批計劃；
- (d) 有關政府部門對這宗申請的意見載於文件第 9 段。地政總署總產業測量師(鐵路發展)不支持有關申請，因為申請人對分區計劃大綱圖內《註釋》作出的建議修訂，會使發展限制較諸地政總署向港鐵公司提出的具約束力基本條款更加嚴苛。規劃署總城市設計師／城市設計及園境認為，從視覺影響和通風角度而言，在這塊長形的用地內，在各大廈之間以非建築帶形式提供適當的間距是有效益的。其他有關政府部門對這宗申請並無負面意見／提出反對；
- (e) 在法定公布期內，當局接獲共 11 份公眾意見，分別來自立法會議員、區議員、分區委員會委員、海濱花園業主委員會、港鐵公司和個別人士。在這 11 份意見中有六份支持申請，一份反對申請。至於其餘四份意見，兩份局部支持和局部反對申請，一份就申請編號 A/TW/373 下最新批核的總綱發展藍



圖提出意見，餘下一份沒有意見。主要支持理由是建議修訂可避免荃灣產生熱島效應；海旁的建築物密度和高度不應無故高於荃灣市中心其他建築物；以及政府當局不應陷荃灣居民於絕境。主要反對理由是有需要善用鐵路沿線的稀有土地資源；申請編號 A/TW/373 下的最新核准總綱發展藍圖已在計劃設計過程中收納了有關環境考慮因素，並適當顧及區內情況；以及有關地點的發展規範在交通、環境和基建方面可以持續；

- (f) 規劃署基於文件第 11 段詳述的評估，不支持這宗申請，因為把總地積比率由 9.5 倍降至 3 倍，既不能盡用申請地點，亦不能充分善用毗鄰申請地點的西鐵線所提供的服務。當局決定把申請地點劃定為「綜合發展區」地帶前，曾進行各項技術評估，確保日後發展的密度在交通、環境和基建設施方面均可以接受。當局通過所有法定規劃程序，方把申請地點劃為「綜合發展區」地帶，和制訂准許發展地積比率。申請人並未提供充分理據，以證明建議發展限制能夠發揮成效。申請人沒有提交任何技術評估，以支持其建議，即在申請地點劃定兩塊非建築帶，以提供通風廊和景觀廊。詳細的建築設計事宜已涵蓋在《建築物條例》的範圍內，可以在提交建築圖則的階段處理。根據申請編號 A/TW/373 最新核准的總綱發展藍圖顯示，多層住宅大廈 T3 和 T4 之間會預留約闊 20 米的建築物間距。《城市規劃條例》並無規定城規會有權撤銷核准總綱發展藍圖的規劃許可。至於公眾關注三塊港鐵用地(包括申請地點、地盤 TW5 和地盤 TW6)的核准發展密度及建築物高度，規劃署已把上述關注告知港鐵公司，讓他們在落實核准發展計劃時加以考慮。

16. 主席繼而請申請人代表陳述論據。

17. 何嘉寶女士利用投影片作出簡介，當中包括申請人另一名代表譚凱邦先生的錄音。譚先生在錄音中提出以下要點：

- (a) 譚先生熟悉荃灣市中心區的情況；

- (b) 荃灣市中心過往有兩條通風廊，把風由海旁引進內陸地區，這兩條風廊為川龍街和眾安街；
- (c) 市區重建局楊屋道項目(名為御凱)快將竣工，該項目包括兩幢超過 60 層的住宅大廈。有關發展完全阻擋川龍街的通風廊，導致附近居住環境質素嚴重下降，尤以只有五至六層高的舊式住宅樓宇為甚；
- (d) 根據核准總綱發展藍圖，申請地點的發展將包括七幢 44 至 49 層高的住宅大廈。在西北端的一幢將阻擋眾安街的通風廊。因此，申請人建議在申請地點西北部約 1 700 平方米範圍指定為非建築帶；

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

- (e) 為確保有關地點住宅大廈之間有足夠建築物間距，以及盡量減低對海灣花園發展的影響，申請人亦建議在申請地點中部指定另一塊闊 20 米的非建築帶；
- (f) 最近在楊屋道附近落成的大型高層發展(包括萬景峯、爵悅庭、御凱和如心廣場)引致荃灣市中心出現熱島效應。根據申請人於二零零八年七月進行的研究，荃灣市中心日間溫度高達 38 度，較附近一帶和海旁用地的溫度高出約三至四度；
- (g) 所有現有發展和三塊港鐵用地(即申請地點、地盤 TW5 和地盤 TW6)已批准的大型發展會在荃灣市中心海旁一帶造成屏風效應，使問題更趨嚴重。因此，申請人建議把三塊港鐵用地的九幢住宅大廈剔除(申請地點三幢、地盤 TW5 五幢和地盤 TW6 一幢)，以減低發展密度。在申請地點剔除三幢樓宇，使有關發展的總地積比率減至 3 倍；以及
- (h) 申請人亦要求政府進行空氣流通評估，以確保荃灣市中心的日後發展不會使區內通風問題惡化。

18. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應一名委員的問題時說，最近有公眾人士關注三塊港鐵用地的發展密度和建築物高度，當局於二零零八年五月把上述關注轉告港鐵公司。港鐵公司暫未就如何處理這些關注作出回應。

19. 另一名委員問及有關三塊港鐵用地發展的進度。陳月媚女士回答說，申請地點的標書已於二零零八年九月批給一個私人發展商。地政總署現正就其餘兩塊用地擬備批地文件。

20. 由於委員並無提出問題，而申請人代表亦沒有其他意見，主席告知申請人代表聆訊程序已經結束，小組委員會會在她離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表、荃灣及西九龍規劃專員和高級城市規劃師／荃灣及西九龍出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

21. 一名委員留意到《城市規劃條例》並無規定城規會有權撤銷向申請地點建議發展批給的規劃許可。秘書解釋說落實獲批的計劃不會受現時第 12A 條申請影響。即使分區計劃大綱圖的《註釋》按申請人的建議作出修訂，也只會影響該地點日後重建，但該地點在短期內應不會進行重建。

22. 一名委員問及是否有任何就該三塊港鐵用地的獲批計劃作出改善。就有關申請地點而言，主席說以獲批計劃為基礎的標書已於二零零八年九月批給私人發展商，雖然如此，主席表示仍可要求規劃署將委員所關注的問題轉告發展商。至於地盤 5 及地盤 6，林惠霞女士表示地政總署將根據城規會批核的計劃擬備批地文件。秘書說這兩個地點的總綱發展藍圖於二零零五及二零零六年獲小組委員會批核，而小組委員會的最新意見仍可轉交港鐵公司考慮。

23. 另一名委員認為申請人建議把總地積比率由 9.5 倍減至 3 倍，減幅過多。至於把用地中部闊 20 米的範圍劃為非建築帶的建議，這名委員得悉在停車場平台上的多層住宅大廈 T3 和 T4 之間約 20 米的間距，已包括在申請編號 A/TW/373 最新核准的計劃內。主席建議告知申請人核准總綱發展藍圖已有類似建議，以改善視覺滲透度及加強通風，委員亦同意這個安排。

24. 同一名委員得悉關乎已有核准發展計劃或總綱發展藍圖用地的第 12A 條申請日益增加，問及會否檢討有關的法定程序，以考慮在提出第 12A 條申請時已有核准計劃的用地，是否仍能提出申請。主席說現時的《城市規劃條例》必須予以修訂，才可防止第三者就修改已核准的計劃提出申請，但此事將須作長遠考慮。

25. 另一名委員說，由於公眾期望發展密度較低，政府政策局和部門應考慮可否作出一些改善措施，以解決公眾關注的問題。主席說政府得悉公眾關注的問題，因此已承諾檢討西鐵南昌和元朗站的發展密度和建築物高度。但是，有關改變必須與物業市場所需的明確信息取得平衡。

26. 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) 當局是在進行各項技術評估後，才決定把申請地點劃為「綜合發展區」地帶和施加最大程度的發展密度管制。上述用途地帶亦已通過所需的一切法定圖則制訂程序。申請地點位處重要交通樞紐的主要沿線地點。「綜合發展區」地帶的「註釋」所訂明的現有發展規範實屬恰當，可盡用申請地點的發展潛力，並充分善用設於毗鄰地點的西鐵服務；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請地點的擬議發展限制有助改善該區的空氣流通、景觀及環境。

27. 小組委員會亦同意告知申請人留意申請編號 A/TW/373 核准的總綱發展藍圖中，已在停車場平台上的多層住宅大廈 T3 和 T4 之間提供約 20 米間距。

28. 小組委員會亦同意要求規劃署將委員於上述第 22 段就三塊港鐵用地提出的關注轉告港鐵公司。

[林漢先生此時重返會議席上，而方和先生此時到達加入會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/399 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
荃灣青山公路 398 號愉景新城第 6 層停車場的  
部分位置經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)  
和臨時略為放寬非住用總樓面面積限制  
(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/399 號)

---

29. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十七日要求延期一個月對其申請作出決定，以便有時間擬備進一步資料，回應規劃署所提出的問題。

### 商議部分

30. 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，給予一個月時間是為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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/662 在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍深水埗東沙島街163-167號五樓  
關設宗教機構  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/662號)

---

31. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月六日要求延期兩個月對其申請作出決定，以便有更多時間擬備進一步資料，處理相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。

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生和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)]

A/K 7/91 擬在劃爲「住宅(乙類)1」地帶的  
九龍何文田何文田街 15 號地下  
經營食肆(餐廳)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 7/91 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 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) 擬議食肆(餐廳)；
- (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 135 份公眾意見書，提意見人是 10 名九龍城區議員、有關大廈的業主／居民、區內居民和何文田街大廈的業主立案法團；他們全部反對申請，主要理由是擬議餐廳會對區內居民造成負面影響，包括導致空氣和噪音污染，環境衛生質素下降，泊車和交通問題及干擾和滋擾，以及有關建築物的大廈安全問題。位於何文田街 19 號的現有餐廳已對該區造成很多問題和滋擾，同一街道實無須增設餐廳，因為窩打老道和旺角區已有很多其他餐廳；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。擬議餐廳看來與附近的住宅環境不相協調，亦不配合有關地點的「住宅(乙類)1」地帶。根據核准建築圖則，申請處所是住用單位，須與該大廈其他單位共用通道。倘申請處所改建為餐廳，有關公用通道便要供該建築物的居民和餐廳的顧客和員工使用。申請人的申請書內並無足夠資料，以證明擬議餐廳不會對該建築物的居民造成干擾或滋擾。批准申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的住宅特色會受到負面影響。

34. 劉長正先生回應一名委員提出的問題時，借助一份圖則，解釋該區現有商業用途的分布。窩打老道和何文田街交界處有一間超級市場，申請處所對面有一間地產代理，南鄰有一間補習學校和一間咖啡室。該咖啡室於一九九九年經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後獲得批准。該宗申請的申請人聲稱有關咖啡室能改善環境，因為有關處所先前用作冷氣機工場。

35. 另一名委員問及於一九九九年獲城規會批准的咖啡室的通道。劉長正先生解釋指有關咖啡室有獨立通道，與同一大廈內居民所使用的通道分開。此外，有關處所前面的植物會有助作為從街道望向咖啡室的屏障。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

## 商議部分

36. 主席表示擬議餐廳用途與附近環境不相協調。一名委員表示須維持「住宅(乙類)1」地帶的寧靜生活環境。這名委員認為應拒絕申請，以免商業用途在該區激增。

37. 劉長正先生回應主席的詢問時，確定該處所的餐廳用途尚未獲發出食物業牌照。

38. 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) 擬議食肆(餐廳)不符合有關地點擬作中密度住宅發展的規劃意向；
- (b) 申請書內並無足夠資料，以證明位於無獨立專用通道住宅發展的擬議食肆(餐廳)，不會對區內居民造成干擾或滋擾；以及
- (c) 批准申請會為在該區住宅大廈住用部分內作食肆(餐廳)用途的同類申請立下不良先例。給予許可的累積影響所及，該區的住宅特色會改變。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/227 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
紅磡蕪湖街 84-102 號  
經營酒店(賓館)連分層住宅  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/227 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 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) 擬議酒店(賓館)連現有分層住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店會促進新酒店房間的供應，擴闊訪港旅客的住宿選擇，並有助會議展覽業、旅遊業和酒店業的快速發展；其他相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城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——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。根據律政司提供的法律意見，蕪湖街 84 至 86 號現有五層高建築物用地的面積，不能計入擬議新酒店的地盤面積內，主要原因是酒店建築物不會，事實上亦不能實際建於現有五層高建築物的地盤之上。就此，擬議酒店的地積比率應該是 10.315 倍，超逾《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》就「住宅(甲類)4」地帶非住用發展所訂定的最高地積比率 9.0 倍。由於《城市規劃條例》第 16(4)條指明，城市規劃委員會可批給的許可，範圍以分區計劃大綱圖所顯示或預定或指明者為限；因此，並沒有條文讓小組委員會就擬議酒店批給規劃許可。

40. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

41. 一名委員知悉律政司對計算地積比率的意見後，同意拒絕申請。這名委員根據文件第 1 頁所述，進一步詢問何以紅磡內地段第 529 號(即蕪湖街 84 至 86 號)的契約設有一項特別的限制。林惠霞女士解釋指紅磡內地段第 529 號的契約涉及一項限制，即承批人須保留現有建築物，不得進行重建。她表示舊契約根據當時通行的土地政策，原本是不能續期的，而「不得

重建」的條文，是在舊契約屆滿而把土地批給承批人時，就有關地段的新契約所施加的。

42. 另一名委員詢問，倘現有的五層高住宅建築物將會拆卸，則根據分區計劃大綱圖，擬議酒店的整體地積比率是否可以接受。主席答稱從規劃角度而言，只要整個申請地點用作一個發展地盤，整體地積比率 9 倍便符合分區計劃大綱圖的限制。

43. 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) 擬議酒店建築物建於蕪湖街 88 至 102 號，位於蕪湖街 84 至 86 號的毗連地盤的面積計算，不能計入擬議酒店的面積內以計算地積比率，因為擬議酒店建築物不能實際建於現有建築物的地盤之上。根據蕪湖街 88 至 102 號的地盤面積，擬議酒店的地積比率是 10.315 倍；以及
- (b) 根據紅磡分區計劃大綱圖關於「住宅(甲類)4」地帶的「註釋」，非住用建築物的最高地積比率不得超過 9.0 倍。擬議酒店屬非住用建築物，其地積比率是 10.315 倍，超過了 9.0 倍，因此並沒有條文讓城市規劃委員會就擬議酒店批給規劃許可。

[梁乃江教授此時暫時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/254 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍九龍塘窩打老道 117 及 119 號  
開辦學校(小學)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/254 號)

---

### 簡介和提問部分

44. 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) 擬議學校(小學)用途；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然認為擬議學校發展與現有景觀並非不相協調，但鑑於保留兩棵現有樹木的問題和移植建議，從景觀的角度而言對申請有所保留。其他相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城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——規劃署根據文件第 10 段所詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議學校用途及其發展密度和建築物高度與附近發展並非不相協調。擬議學校不會對該區的交通、環境和基建造成嚴重的負面影響。然而，當局留意到擬議用途的建築物和平台會侵佔相關發展大綱圖所規定的非建築用地(即毗連窩打老道和雅息士道有關地點內的六米闊範圍，擬移植的兩棵現有樹木目前位於該處)。就此，倘申請獲得批准，建議附加關於後移建築物和美化環境建議(包括保留樹木計劃)的規劃許可附帶條件。

45. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

46. 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十月二十四日止。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) 就擬議發展設計並提供車輛通道、泊車設施及上落客貨位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展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；
- (c) 提交排污影響評估和實施其內所確定的污水改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 擬議發展的建築大樓和平台須由毗連窩打老道和雅息士道的地盤界線後移六米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交美化環境建議(包括保留樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 實施獲批准的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 就契約修訂規定徵詢地政總署的意見；
- (c) 遵照《香港規劃標準與準則》第 9 章所述提供切實可行的紓緩噪音影響措施；以及
- (d) 與申請地點的其他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 10**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/235 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍九龍灣臨興街 19 號同力工業中心 B 座地下 1B 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/235 號)

---

簡介和提問部分

48. 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用途；
- (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——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。申請處所的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而有關建築物內其他工場單位曾有作商店及服務行業用途的同類申請獲批給規劃許可。

49. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

50. 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十月二十四日止。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) 在有關用途運作前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所設置消防裝置及與工業部分完全分隔的走火通道，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。

51. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (b) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，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 條及《耐火結構守則》第 8.1 段，以抗火時效達兩小時的分隔牆分隔有關處所和毗連處所；以及
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道；以及
- (c) 進行所有上落客貨活動時均須遵守現行的道路限制規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生和杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。劉先生和杜女士此時離席。]

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島葉子季先生和任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 11

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/3 修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》及《土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC4/2》，擬將大概介乎鴨巴甸街、威靈頓街、閣麟街、擺花街、荷里活道、奧庇利街和伊利近街之間的申請地點由「住宅(甲類)」、「商業／住宅」及「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「特別設計區」及「其他指定用途」註明「市集街」  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/3 號)

---

#### 簡介和提問部分

52. 秘書表示這宗申請涉及市區重建局卑利街／嘉咸街的發展計劃圖，以下委員就此項目申報了利益：

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 主席<br>以規劃署署長身分 | - 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          | - 現為市建局非執行董事          |

- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 李偉民先生                  | - 現為市建局非執行董事                    |
| 林惠霞女士<br>以地政總署助理署長身分   | - 市建局非執行董事(地<br>政總署署長)的助理       |
| 夏鎋琪女士<br>以民政事務總署助理署長身分 | - 市建局非執行董事(民<br>政事務總署署長)的助<br>理 |

53. 小組委員會備悉，林雲峰教授、李偉民先生和夏鎋琪女士已就無法出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，主席可繼續主持會議，而陳家樂先生和林惠霞女士則可以留席。

54. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月三十日要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間回應多個部門對申請提出的意見。

#### 商議部分

55. 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 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/376 擬在劃為「其他指定用途」註明

「休憩用地及歷史建築物保存作文化及商業用途」地帶  
的茂蘿街 1 至 11 號、巴路士街 6 至 12 號

及毗鄰政府土地進行部份拆卸、加建及改建工程

(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/376 號)

---



### 簡介和提問部分

56. 秘書表示這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，以下委員就此項目申報了利益：

主席 以規劃署署長身分	- 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	- 現為市建局非執行董事
李偉民先生	- 現為市建局非執行董事
林惠霞女士 以地政總署助理署長身分	- 市建局非執行董事(地政總署署長)的助理
夏鎂琪女士 以民政事務總署助理署長身分	- 市建局非執行董事(民政事務總署署長)的助理

57. 小組委員會備悉，林雲峰教授、李偉民先生和夏鎂琪女士已就無法出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，主席可繼續主持會議，而陳家樂先生和林惠霞女士則可以留席。

58. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十日要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間回應政府部門對申請提出的意見。

### 商議部分

59. 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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/150 擬在劃爲「住宅(乙類)」地帶的  
樂活道1A號及黃泥涌道93、93A、93B、95、  
95A、95B及95C號銀禧大廈地下7號舖  
開辦學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H7/150號)

---

#### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／港島葉子季先生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) 擬議學校(補習學校)用途；
- (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兩份公眾意見書，提意見人是一名灣仔區議員及附近一幢住宅建築物的管理公司；前者支持申請，條件是沒有交通方面的問題；後者則反對申請，理由是擬議用途會對寧靜和舒適的生活環境造成干擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並反對這宗申請。有關申請大致符合相關的城市規劃委員會規劃指引編號 40 內的評估準則。至於公眾的意見，擬議補習學校規模細小(最多 13 名學生)，而且會設置與有關大廈住用部分分隔的入口，因此不大可能會造成負面的交通影響或對區內居民的生活環境造成干擾／滋擾。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 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十月二十四日止。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，即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。

63. 小組委員會亦議決通知申請人留意文件第 9.1.1 段所詳載，教育局局長關於遵守《教育條例》和《教育規例》的意見。

[黃遠輝先生和陳華裕先生離席。]

#### 議程項目 14

##### 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」地帶及顯示為「道路」的域多利道及薄扶林道交界處開辦學校  
(都會規劃小組委員會文件第A/H10/80號)

---

#### 簡介和提問部分

64. 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) 擬議學校發展；
- (c) 政府部門的意見——就有否足夠的場內停車位和裸母車避車處以應付上下課需要這方面，警務處處長對申請有所保留。渠務署署長認為倘申請獲得批准，須格外小心，以免擾亂、干擾或損壞擬議用途附近的排水設施。其他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三份公眾意見書，提意見人是一名南區區議員和南區西分區委員會的副主席。其中一名提意見人支持申請，但要求有關方面採取措施，以解決擬議學校可能產生的負面交通影響，並確保區內學生和行人的安全。餘下的兩份意見書反對申請，理由是擬議學校會影響該區的綠化和交通，而南區亦未必需要興建新學校；以及

[林惠霞女士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。該「政府、機構或社區」地帶自二零零三年以來已預留作學校發展。為了避免影響有關地帶東部分薄扶林道沿路的現有草木茂盛山坡，申請人已把發展地盤稍為南移，導致侵佔了面向域多利道顯示為「道路」用地的一小塊狹長土地。運輸署助理署長／市區並不反對批出該塊狹長土地供擬議學校發展使用，因為並無任何道路改善計劃須使用該塊土地。擬議學校發展不大可能會對附近地區的交通、環境或基建造成負面的影響。雖然警務處處長和公眾對擬議學校可能產生的交通影響表示關注，但運輸署助理署長／市區對申請沒有負面意見。在景觀方面，申請人已提交了保留樹木計劃和美化環境建議，而並無政府部門提出負面意見。透過附加適當的規劃許可附帶條件，還可作出進一步的改善。至於公眾意見提及是否需要興建新學校，教育局局長表示擬議學校是直資小學，會從全港招生，不會對南區的小學學位供應有影響，或只會造成輕微影響。

65. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

66. 一名委員表示域多利道和薄扶林道交界處的交通頗為繁忙，尤以繁忙時段為然。然而，擬議學校發展仍可接受，因為有關用地上會設置足夠的泊車和上落客貨設施。至於在申請地點範圍外的「政府、機構或社區」地帶部分，同一名委員建議把其改劃為「休憩用地」地帶或「綠化地帶」，目的是保留有草木覆蓋的斜坡。主席表示，須要求規劃署在有機會時考慮訂定適當的用途地帶，以保留有草木覆蓋的斜坡，並建議對分區計劃大綱圖作出修訂。

67. 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十月二十四日止。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) 提交並落實保留樹木計劃和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

68. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向政府產業署提交發展建議，以供該署就根據既定政府程序使用地盤的事宜提出意見；
- (b) 就擬議學校向地政總署港島西及南區地政專員申請永久撥出政府土地；
- (c) 留意警務處處長的意見，即提供足夠泊車位以應付上課前及下課後交通流量增加的情況(特別是為短時間停留以接載下課學生的車輛提供泊車位)；
- (d) 在任何涉及行人徑及／或行車道工程的臨時交通安排實施前，就行人和駕車人士的安全和流通問題徵詢警務處處長的意見；
- (e) 留意南區民政事務專員的意見，即在學校展開運作時，學校經營者為處理區議員關注的交通影響而提出的適當行政措施和交通安排，應予落實；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即樹木測量圖內應收納更多相關資料，如樹木大小、樹木健康狀況、美化市容價值和相片，以及在擬備樹木測量圖和美化環境文件時，應參考專業人士作業備考第 1/2004 期「審批及審查與規劃申請有關的園景方案」；
- (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；

- (h) 留意水務署的意見，即為有關地點範圍內的現有水管設置水務專用範圍，並在有需要時進行改道工程；以及
- (i) 留意渠務署署長的意見，即不擾亂、干擾或損壞擬議學校附近的排水設施。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H12/22 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的香港肇輝臺12號的建築物高度限制(增加三層)，以進行准許的「分層樓宇」發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/H12/22號)

---

### 簡介和提問部分

69. 這宗申請由 Stable Castle Ltd.提出，而創智建築師有限公司(下稱「創智」)是該公司的顧問之一。秘書報告說，林雲峰教授近期與創智有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉林教授已就無法出席會議致歉。

70. 秘書告知委員，秘書處接獲兩封反對申請的呈請信，其中一封的提意見人是一名區內居民，另一封則由肇輝臺關注組提出，內附共 262 個簽名。會上呈閱了兩封信的副本，以供委員參考。

71. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，由一層開敞式停車間上加 12 層改為四層平台上加 12 層，以進行擬議住宅發展；

[林惠霞女士此時返回會議席上，杜本文博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展比該區同一「住宅(丙類)2」地帶內的現有和已批准的發展高得多。建築署署長認為，較理想的安排是把住宅大樓由平台外牆後移，以免擬議發展對肇輝臺和附近建築物而言過於龐大。其他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 181 份公眾意見書，提意見人為區內居民、附近建築物的業主立案法團、一名灣仔區區議員和一個關注環保團體；他們全部反對申請，理由是申請所建議放寬的建築物高度限制，幅度並不輕微；擬議計劃與附近發展不相協調；而且有關申請會對該區的交通、環境、空氣流通、景觀、斜坡安全、排水和物業價值造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。同一「住宅(丙類)2」地帶內肇輝臺現有和已批准發展的高度都在主水平基準上 115.55 米以下，擬議發展比該等發展高得多；建議放寬建築物高度限制的幅度並不輕微；肇輝臺的視覺開揚度會受到影響；擬議計劃的設計和規劃優點不足以支持放寬建築物高度限制的建議；批准申請會為「住宅(丙類)2」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的現有市容和特色會受到負面影響。

72. 任雅薇女士回應主席關於後移安排的詢問時，向委員提及文件繪圖 A-7，解釋指申請人建議把住宅大樓由面向肇輝臺的地盤界線後移六米，並在後移區作出美化環境安排。實施擬議後移安排後，行人道並不會擴闊。

#### 商議部分

73. 一名委員表示鑑於肇輝臺的交通擠迫情況，發展密度完全不應增加。同一委員詢問運輸署是否認為申請可以接受。林漢先生回應指擬議發展內的泊車位供應符合《香港規劃標準與準則》內訂定的泊車要求。主席表示這宗關於略為放寬建築物高度限制的申請，並不涉及增加有關發展的地積比率。

74. 另一名委員認為，建議放寬建築物高度限制的幅度並不輕微，而擬議發展計劃內沒有足夠理據支持放寬限制的建議。

75. 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) 擬議發展會比「住宅(丙類)2」地帶的其他發展高得多，建議放寬建築物高度限制的幅度不可視為輕微；
- (b) 擬議建築物會對肇輝臺的視覺開揚度造成負面影響，並沒有足夠的設計和規劃優點支持放寬建築物高度限制的建議；以及
- (c) 批准申請會為「住宅(丙類)2」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的現有市容和特色會受到負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生和任雅薇女士出席會議解答委員的詢問。葉先生和任女士此時離席。]

[邱小菲女士此時暫時離席。]

[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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/14 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「碼頭及有關設施」地帶的中環七號碼頭  
連接大樓地下(部分)闢設展覽廳  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/14 號)

---

### 簡介和提問部分

76. 秘書告知委員，會上呈閱了一份申請人發出的電郵副本(日期為二零零八年十月二十三日)，以供委員參考。申請人在電郵中要求小組委員會延期考慮其申請，以便有更多時間與有關人士解決受到關注的問題。



## 商議部分

77. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/9 擬在劃爲「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道  
1 號香港會議展覽中心停車場地庫 B1 層  
關設臨時汽車展覽廳(至二零零九年十一月)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/9 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 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) 擬議臨時汽車展覽廳(至二零零九年十一月)；

[杜本文博士和邱小菲女士返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，灣仔民政事務專員表示區內人士不支持申請，因爲申請人沒有履行關於消防安全的規定。一些區內人士建議把有關處所批出作泊車用途，以紓緩附近交通擠塞的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不支持這宗申請。自當局於二零零三年十月

就有關處所的另一用途批給首個許可以來，有關的臨時汽車展覽廳已運作五年。在這些年間，申請人未能履行關於提供消防裝置的規劃條件。自當局於二零零六年十一月批准臨時展覽廳用途的第二次申請以來，履行關於提供消防裝置的條件的期限已延長了三次，由六個月延長至 21 個月。申請人在現時的申請書中並無提供資料，以證明曾就提供消防裝置進行了任何實際的建築工程。申請人表示提供消防裝置的相關改建和加建工程會於二零零九年七月，即在臨時許可期結束前四個月完成。這是不能接受的，因為在申請人所申請的許可期內，申請處所將會有很多時間沒有消防裝置提供。

79. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

80. 一名委員詢問申請處所的最新情況。譚燕萍女士請委員留意文件圖 A-4 的照片，表示有關的臨時汽車展覽廳仍在運作。她亦指出，近期進行一次實地視察時，文件繪圖 A-1 所顯示為走火通道的一些範圍被圍板包圍。林惠霞女士表示地政總署已就有關處所的擬議用途批出了臨時豁免書，由二零零三年十月十日開始，為期三年，其後每季續期。倘申請被拒絕，有關豁免書會被終止。

81. 另一名委員認為，鑑於申請人在履行提供消防裝置的條件方面延誤甚久，當局應該拒絕申請。

82. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有足夠資料，以證明申請人會早日就臨時展覽廳提供消防裝置。

#### 議程項目 18

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/158 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 29 號國貿中心地下 1 號工場經營商店及服務行業(地產代理及電腦零售商店)(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/158 號)

---

### 簡介和提問部分

83. 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) 擬議商店及服務行業(地產代理及電腦零售商店)用途；
- (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，提意見人是怡灣分區委員會主席，表示對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。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，與同一建築物內及附近發展的用途並非不相協調，因為附近建築物的地面一層有零售商店和食肆。有關發展不大可能會產生負面的環境滋擾或交通影響。大致來說，有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。由於在有關處所作同一用途的上一個許可因申請人未能履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，建議提出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便密切監察履行該條件的情況，同時告知申請人，倘這宗申請的規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮。

84. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

85. 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(即在二零零九年一月二十四日或之前)為有關處所的商店及服務行業

用途提交並落實消防安全措施建議，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。

86. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 在有關處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察在申請地點履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；
- (c) 向地政總署香港東區地政專員申請臨時豁免書；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東的意見，即需要根據《建築物條例》向屋宇署提交建築工程圖則，以供批准；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。申請人在擬備有關文件時，須符合《耐火結構守則》內訂立的規定。

## 議程項目 19

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/206-1 申請延遲四年(至二零一二年十一月五日)展開獲核准的酒店發展(申請編號 A/H15/206)，申請地點位於劃爲「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶的香港鴨脷洲怡雅路 2 號(鴨脷洲內地段 83 號和增批部分餘段及鴨脷洲內地段 90 號和增批部分 B 分段餘段)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/206-1 號)

---

簡介和提問部分

87. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司香港電燈有限公司提出。秘書報告說，方和先生近期與長實有業務往來，已就此項目申報利益。

[方和先生此時離席。]

88. 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) 擬延遲四年(至二零一二年十一月五日)展開獲核准的酒店發展(申請編號 A/H15/206)；
- (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) 南區民政事務專員表示，在徵詢南區區議會、相關分區委員會委員和區內代表的意見後，接獲了兩份反對申請的反對書，主要反對理由是申請人須在規劃許可失效前展開核准發展，倘沒有即時需要進行核准的發展，則須撤回申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段詳載的評估，並不反對這宗申請。有關申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引編號 35A 內的準則。自批出規劃許可後，該區(包括申請地點)的規劃意向和土地用途地帶沒有重大改變。申請人已申請契約修訂及提交建築圖則，證明已努力落實核准酒店發展。對於規劃許可附帶條件(e)項，即關於防止干擾供電的安全預防措施和工作程序的事宜，申請人已履行了提交文件的部分。至於兩份區內人士提出的反對，須留意的是該地點根據相關分區計劃大綱圖是劃為擬作酒店用途的地帶，而申請人已證明作出了合理努力實施核准計劃。

89. 委員詢問申請人可申請的最長延長期、鴨脷洲規劃情況近期的轉變，以及該地點的區劃歷史。林智文先生回應時提出以下各點：

- (a) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 36，對於延長展開核准發展的期限，累積的總延長期不應超過核准發展計劃原來的展開發展期限。就這宗個案而言，原本的期限為四年，申請人可以申請延期達四年；
- (b) 由於近年沒有重大發展或重建計劃，鴨脷洲的人口頗為穩定。此外，自原本的申請於二零零四年獲得批准後，分區計劃大綱圖並無就鴨脷洲施加新的發展限制；以及
- (c) 該地點原本劃為「其他指定用途」註明「香港電燈公司電力裝置、操作總部及停車場」地帶。二零零二年，一個關於把有關地點改劃為「綜合發展區」地帶的要求(編號 Z/H15/4)有部分獲得批准，有關地點其後於同年改劃為現時的「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶。

#### 商議部分

90. 一些委員對詳載於文件第 3 段，申請人提供的理據有所關注。近幾年的情況出現了變化，因為黃竹坑一帶批准了很多酒店許可，而海洋公園亦有酒店發展。這些委員質疑有關地點是否適合作酒店發展。一名委員認為申請人與政府之間關於二零零八年後的新管制計劃協議與現時這宗申請無關。另一名委員留意到契約修訂申請是在二零零八年四月，即在六個月前才提出的，亦即是在擬議酒店發展獲批准後近三年半才提出。一名委員表示延遲展開發展並不是基於技術理由。

91. 經過一番討論後，委員大致同意應就申請給予兩年的較短延長期，以便更具靈活性，應付規劃情況或社會訴求日後的轉變。

92. 經進一步商議後，小組委員會決定批准把編號 A/H15/206 申請的許可有效期延長兩年，至二零一零年十一月五日止。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) 實施所提交環境評估內建議的紓緩影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；

- (b) 設計並提供緊急車輛通道、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；
- (c) 為現時的電力開關站提交並落實美化計劃，而有關情況必須符合建築署署長或城規會的要求；
- (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；
- (e) 實施獲接納的安全預防措施和工作程序，以免干擾供電，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交更新的交通影響評估，並且設計和落實其內確定的道路改善工程(倘有)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 較短的有效期，是為更具靈活性，應付規劃情況或社會訴求日後的轉變；
- (b) 與規劃署聯絡，以便改善擬議發展的設計和建築物的密集程度，盡量減低對附近地區的視覺影響；
- (c) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免支援設施的擬議總樓面面積，申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需許可；以及
- (d) 留意地政總署港島西及南區地政專員、機電工程署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／香港及離島、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見。有關意見載於原本的都會規劃小組委員會文件編號 A/H15/206 的第 7.1.1 至 7.1.3 段、第 7.1.8 至 7.1.10 段、第 7.1.12 和 7.1.13 段。

[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。譚女士和林先生此時離席。]

[杜本文博士此時離席。]

94. 主席表示議程項目 20 是機密議項，不會開放予公眾觀看。

議程項目 20

[閉門會議]

95. 此議項的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 21

其他事項

96. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。