

# 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零零九年三月二十七日上午九時舉行的  
第 393 次會議記錄

---

## 出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳華裕先生

陳弘志先生

杜本文博士

邱小菲女士

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

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)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

梁乃江教授

林雲峰教授

陳家樂先生

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)

曾裕彤先生

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二零零九年三月十三日第 392 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」)二零零九年三月十三日第 392 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]

- (a) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 2 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路  
龍尾村第 28 約地段第 392 號 A 分段及  
第 393 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/258)

---

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 3 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路  
龍尾村第 28 約地段第 771 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/263)

---

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年三月十七日接獲兩宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回兩宗覆核申請的決定。該兩宗申請擬在《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》劃為「綠

化地帶」的地方分別興建一幢新界轄免屋宇(小型屋宇)。城規會於二零零九年一月二日駁回兩宗申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請書並無提供足夠資料，支持偏離該規劃意向；以及有關申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，原因是砍伐天然的樹木，影響附近地區現有的天然景觀。

3. 上訴的聆訊日期尚未確定。秘書會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零九年三月二十七日，上訴委員會有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	130 宗
有待聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	286 宗

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/H3/3 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》(分區計劃大綱圖)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》(發展計劃圖)，把大概介乎鴨巴甸街、威靈頓街、閣麟街、擺花街、荷李活道、奧卑利街和伊利近街之間的土地，由「住宅(甲類)」地帶、「商業／住宅」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」地帶；把發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶的土地重新納入分區計劃大綱圖，並把「綜合發展區」地帶修訂為「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶；把申請地點內一些街道的「商業／住宅」地帶修訂為「其他指定用途」註明「市集街」地帶；以及把「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」地帶的「註釋」和「說明書」納入分區計劃大綱圖  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/3 號)

---

5. 秘書報告，下列委員已就此項目申報利益：

規劃署署長	]
伍謝淑瑩女士	] 市區重建局(下稱「市建局」)
陳家樂先生	] 非執行董事
地政總署助理署長	] 身為市建局非執行董事的
林惠霞女士	] 地政總署署長的助理
民政事務總署助理署長	] 身為市建局非執行董事的
曾裕彤先生	] 民政事務總署署長的助理
李偉民先生	] 市建局前非執行董事(任期於
	] 二零零八年十一月三十日屆滿)

林雲峰教授

] 目前與市建局有業務往來

6. 小組委員會得悉林雲峰教授、陳家樂先生、李偉文先生和曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。秘書表示，主席已就此項目申報利益，但副主席亦因未能出席會議而致歉。根據「城市規劃委員會辦事程序與方法」（下稱「辦事程序與方法」），主席在必要時可繼續主持會議。委員表示同意。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

7. 下列規劃署和食物環境衛生署(下稱「食環署」)的代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員
- 伍雅薇女士 - 規劃署高級城市規劃師／港島
- 梁永康先生 - 食環署總衛生督察

8. 下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

- 百德約翰先生
- 羅雅寧女士
- 林麗蓮女士
- 鄭敏華女士
- Mr. Amil Khan**
- 李禮賢先生
- 黃愛珠女士

9. 主席歡迎申請人的代表及規劃署和食環署的代表出席會議。她解釋由於她是市建局非執行董事，她已就此項目申報利益，但副主席因未能出席會議，她有繼續主持會議的必要。她詢問申請人是否有任何意見。

[邱小菲女士及方和先生此時到達參加會議。]

10. 就副主席已致歉不能出席主持會議，而主席有必要繼續主持會議，李禮賢先生反對這樣安排，因為主席身為規劃署署長，也是市建局的非執行董事，在考慮有關申請時會有偏頗的情況。就主席詢問何以申請人會覺得當局對其申請抱有偏見。李禮賢先生表示，申請地點涵蓋卑利街／嘉咸街的市建局 H18 發展計劃。市建局曾向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交長達八頁的意見，反對有關申請。李禮賢先生表示，他明白城規會有關申報利益的做法，但為公平起見，他認為沒有理由不把會議押後至副主席可主持會議的日期。

11. 委員並無提出問題。主席告知申請人代表，小組委員會將於他們離席後就她能否主持涉及有關申請的會議進行商議。她請申請人代表及規劃署和食環署代表等暫時離席。他們均於此時離席。

#### 商議部分

12. 主席澄清，根據「辦事程序與方法」，一旦主席和副主席均須申報利益，為了實際需要，主席可繼續主持會議。就有關申請而言，由於副主席已就未能出席會議致歉，故此主席在徵得委員同意後可繼續主持會議。不過，申請人就這樣的安排提出反對。主席表示，不管她如何盡力在會議過程中保持中立，申請人仍可能會認為所作的決定有偏頗。由於申請人要求延期考慮有關個案，故此主席請委員考慮應否答允其要求。

13. 一名委員同意延期考慮有關申請，因為有關要求是由申請人提出的。另一名委員表示贊同，但詢問此決定會否為日後的同類個案立下先例。另一名委員進一步詢問城規會在必要時由主席主持會議的既定做法會否因此決定而受到影響。秘書解釋說，秘書處已徵得法律意見，確定城規會在必要時由主席繼續主持會議的做法是合法的。她進一步解釋，城規會應在《城市規劃條例》(下稱「條例」)所訂的時限內(即接獲第 12A 條申請後的三個月內)考慮所有規劃申請，以保障申請人及時獲知決定的權益。在目前情況下，並不存在申請人及時獲知決定權益的問題，因為延期要求是由申請人提出的。除此以外，秘書表示，在考慮申請人的延期要求時，尚須考慮另外兩項因素，包括答應有關要求會否影響任何第三者的利益，以及有關決定

是否只適用於與這宗申請有關的特定情況，而不會為日後的個案立下先例。

14. 鑑於有關申請地點涵蓋卑利街／嘉咸街的市建局 H18 發展計劃，主席表示市建局是有關個案的主要受影響一方。儘管如此，主席表示市建局就 H18 項目所取得的規劃許可不會受有關申請影響。秘書表示由於延期申請由申請人提出，加上有關申請只屬第 12A 條申請，故此延期考慮申請不會令土地用途劃分有變以及影響區內的土地擁有人，但延期或會在心理上產生不明朗因素。

15. 一些委員備悉城規會在必要時由主席主持會議的做法。不過，他們傾向於答應申請人的延期要求，以顯示城規會對公平聆訊的要求有正面回應，以防日後受到法律挑戰。不過，委員關注有關個案只屬特殊個案，不應為日後的其他申請立下先例。

16. 一名委員得悉申請人在會議上才提出延期申請，因此詢問是否符合既定做法。秘書回答說，根據城市規劃委員會的規劃指引編號 33，若是在關乎該申請的會議議程及有關文件發出之前收到延期要求，規劃署會擬備一份簡單的文件，就該要求徵求城規會的同意。若要求是在議程發出後才收到，規劃署會在按編定日期舉行的會議上報告該要求。秘書進一步說，以後亦有同意申請人在會議上提出的要求延期個案。就有關申請而言，申請人在出席會議前並不知道副主席缺席。如第三者的利益沒有受到影響及具備充分理由，延期要求通常會得到批准。

17. 一名委員詢問在主席和副主席均須申報利益的情況下，委員之間能否互選主席。秘書解釋，條例只授權行政長官委任城規會及其轄下兩個規劃小組委員會的主席。因此，委員之間如要互選主席，便須修訂條例。該名委員要求秘書在日後修訂條例時一併考慮此事。

18. 總括而言，委員同意目前城規會在必要時由主席主持會議的做法並無不妥。委員考慮到延期考慮申請的要求是由申請人提出，而且對第三者的利益並無重大影響，因此同意延期的要求，但他們強調此個案屬特殊個案，不應為日後的申請立下先例。

19. 主席此時請申請人代表及規劃署和食環署代表返回會議席上，以便告知他們城規會的決定。代表返回會議席上，會議餘下的部分以公開會議形式進行。

20. 主席告知雙方小組委員會同意延期考慮申請。主席表示，城規會的做法已訂明主席可在必要時繼續主持會議，而這項安排亦屬合法。不過，鑑於申請人認定有不公平的情況存在，因為主席既為規劃署署長，亦屬市建局非執行董事，而市建局則反對有關申請，故此小組委員會同意在第三者利益並無受到重大影響的情況下，按申請人的要求延期考慮申請。申請將留待下次會議時加以考慮，並由副主席主持該會議。

21. 李禮賢先生歡迎小組委員會的決定。至於考慮有關申請的會議日期，他表示部分申請人代表未來數週會離港。他要求小組委員會讓他聯絡秘書處以定出方便舉行會議的日期。委員表示同意。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就申請作出決定。小組委員會並同意與申請人協商，擇日再提交申請予小組委員會考慮。

23. 主席多謝申請人代表及規劃署和食環署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 一般事項

[港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員余賜堅先生、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士以及高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

[公開會議(所有部分)]

二零零八年／二零零九年度對都會區法定圖則上

指定為「綜合發展區」的用地的檢討

[都會規劃小組委員會文件第 9/09 號]

---

#### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士借助投影片簡介有關檢討，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 一九九九年五月，城規會同意每年檢討法定圖則上已劃定超過三年的「綜合發展區」用地。檢討旨在考慮把合適的「綜合發展區」用地改劃為其他適當地帶，並監察「綜合發展區」發展的進度；
- (b) 截至二零零九年三月底，都會區共有 42 塊已劃定超過三年的「綜合發展區」用地。該數字不包括屬市區重建局或前土地發展公司所擬備發展計劃圖內的「綜合發展區」用地。在這 42 塊用地中，有 21 塊並無核准總綱發展藍圖，而餘下的 21 塊則有核准總綱發展藍圖；

#### 並無核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 在 21 塊並無核准總綱發展藍圖的用地中，有 17 塊擬作保留，原因包括土地將予出售、正進行規劃研究／檢討、在推行上有若干進展及／或有交通、環境和視覺影響等問題有待解決。保留「綜合發展區」地帶的規劃有助為這些用地的妥善發展提供指引。文件附錄 I 載列了保留用地的詳細理據；
- (d) 據文件附錄 II 所載，下列四塊並無核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有改劃地帶的潛力：
  - (i) 緊貼香港鐵路柴灣站西面的用地(第 H36 號)，包括現有的柴灣分層工廠大廈用地和毗

鄰的露天公共車輛總站。房屋署最近表明基於鄰近工業用途和道路交通產生的空氣和噪音污染，無意把該用地重建作公共房屋之用；

- (ii) 堅尼地城科士街的用地(第 H37 號)，香港房屋協會再無意用作住宅發展。由於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖所示途經該用地的西港島線路線已不合時宜，故此待今年稍後西港島線計劃獲批准後，當局將作出用途地帶修訂，以反映受影響地區，包括有關的「綜合發展區」用地在土地用途方面的相關轉變；
- (iii) 油塘工業區南部的用地(第 K38 號)。小組委員會部分委員先前在二零零八年二月考慮局部改劃該「綜合發展區」用地的要求時，認為規劃署或可考慮因應現有土地擁有權模式把該用地細分為兩塊或更多的用地，以便盡早落實重建計劃；以及
- (iv) 介乎宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道的地區的東部(第 K40 號)，現有六幢工廠大廈和兩項政府、機構或社區設施。該用地面積龐大，並涉及若干私人地段和政府土地，因此徵集土地是妨礙重建的問題。當局會考慮把該用地細分成較細的「綜合發展區」用地；

有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 在 21 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，有 15 塊擬作保留，因為在發展上已有若干進展，又或正處不同的推行階段。保留「綜合發展區」的規劃，可確保用地按核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥善地落實發展項目。文件附錄 III 載列了保留這些用地的詳細理據；以及

- (f) 當局認為六塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有改劃地帶的潛力，當中包括北角京華道與油街交界處已落成的酒店發展項目(第 H14B 號)、中區機場鐵路香港站已落成的發展項目(第 H20 號)、預計於二零零九年第二季落成的尖沙咀梳士巴利道前水警總部用地的發展項目(第 K14 號)、荔枝角寶輪街已落成的綜合商住發展項目(名為曼克頓山)(第 K17 號)、長沙灣通州街 500 號已落成的綜合商住發展項目(名為星匯居)(第 K46 號)，以及荃灣汀九荃灣內地段第 5 號和第 399 約地段 429 號已落成的酒店發展項目(第 TW26 號)。文件附錄 IV 詳載改劃這些用地的理據。

[林惠霞女士此時返回會議席上而盧劍聰先生則暫時離席。]

25. 主席詢問十塊有改劃地帶潛力的「綜合發展區」用地日後的情況。高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士在回應時表示，規劃署會詳細研究這些用地的適當地帶劃分和發展限制，並會在有關分區計劃大綱圖的擬議修訂向公眾展示前，把修訂提交小組委員會考慮。

26. 一名委員詢問改劃地帶工作有否時間表。秘書表示，規劃署的檢討工作，將以在未來 12 個月逐步提交改劃地帶建議供小組委員會考慮作為目標。她解釋，並非所有具改劃地帶潛力的用地均會在檢討後進行改劃，因為可能尚有其他因素需要考慮。

#### 商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉二零零八年／二零零九年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
- (b) 同意按文件第 4.1.1 和 4.2.2 段所述及附錄 I 和 III 所詳載，保留有關用地的「綜合發展區」規劃；以及

(c) 備悉文件第 4.1.3 和 4.2.3 段所述及附錄 II 和 IV 所詳載具改劃地帶潛力的用地。

28. 小組委員會並備悉這些具改劃地帶潛力的「綜合發展區」用地的改劃地帶建議詳情，將於稍後提交小組委員會考慮。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員余賜堅先生、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士，以及高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們均於此時離席。]

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

### 港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島林智文先生和張華安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/H15/235 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
香港仔黃竹坑道 39 至 43 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/235 號)

---

#### 簡介和提問部分

29. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展可增加酒店客房數目，擴闊旅客的住宿選擇，並有助會議展覽業、旅遊業和酒店業迅速發展。其他相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，表示支持申請，理由是擬議酒店發展可促進南區的旅遊發展和香港的經濟發展；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段的評估，並不反對申請，理由是擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合涵蓋申請地點的「其他指定用途」註明「商貿(2)」支區所訂定的建築物高度限制（主水平基準上 140 米）。擬議發展不會造成負面的交通和環境影響。為落實發展大綱圖所示的一些相關道路擴闊建議，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，規定須把申請地點後移，沿黃竹坑道和業勤街分別闢設最少闊 3.5 米和闊 3 米的行人路。

30. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。這項規劃許可有效至二零一三年三月二十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供擬議發展的內部交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 擬議發展須沿黃竹坑道退入 3.5 米，以及沿業勤街退入 3 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的污水收集系統影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 根據規劃許可附帶條件(c)項的污水收集系統影響評估，落實所指定的污水系統改善／接駁工程（如有的話），而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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；以及
- (f) 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. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須留意這宗申請獲得批准，並不代表擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及就支援設施而建議豁免的總樓面面積，均會獲建築事務監督批准。申請人如要取得所需許可，應直接聯絡屋宇署；
- (b) 須留意屋宇署總屋宇測量師／港島西在總樓面面積的計算和豁免事宜、地面一層的空間，以及走火層設計方面的意見；
- (c) 須留意環境保護署署長和渠務署總工程師／香港及離島有關污水收集系統影響評估的意見；
- (d) 為准許有關發展，須向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；以及
- (e) 須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。

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

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/159 擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道 391 號前巴士車廠、常安街的一段及毗連的巴士總站關建分層樓宇和公共車輛總站，以及經營商店及服務行業(對核准計劃所作的擬議修訂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/159 號)

---

33. 秘書表示太古公司(下稱「太古」)涉及所申請的擬議發展。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此項目申報利益。秘書進一步指出，由於東區區議會的規劃、工程及房屋事務委員會已通過動議反對擬議發展，故杜本文博士身為東區區議員，亦應就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生尚未到達。

[杜本文博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島張華安先生表示文件第 5 頁的替代頁改正了第 2(f)段的一個打印錯誤，已於會上呈閱，以供委員參考。張先生繼而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，特別指出申請地點涉及一宗作同樣用途的先前申請(編號 A/H20/119)，小組委員會於二零零二年二月八日批准了其總綱發展藍圖。其後，當局分別於二零零四年十二月十日和二零零八年一月十六日批准了兩宗延長許可有效期的申請。最新的許可會有效至二零一一年二月八日；

- (b) 位於申請地點劃為「綜合發展區(1)」地帶部分的擬議綜合住宅發展連零售店及有蓋公共車輛總站，以及位於申請地點劃為「休憩用地」地帶的餘下部分的擬議公眾休憩用地。文件第 1.4 和 1.5 段詳載了核准許劃和現時計劃的比較；
- (c) 政府部門的意見——地政總署港島東區地政專員認為，並沒有理據容許發展商在公共車輛總站範圍和常安街之上進行建造工程或行使該區的發展權，除非規劃意向是這樣做。他亦表示關注擬議公共設施，包括有蓋公共車輛總站、常安街的覆蓋部分和公眾休憩用地未來的管理和保養責任。路政署總工程師／港島表示，現有道路將因應常安街擬議覆蓋安排而進行改建工程，但申請人並沒有描述工程的性質和規模。運輸署助理署長／市區並不支持申請，因為交通影響評估不符合要求，特別是有關路口的分析。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組對於容許平台伸出公共街道的一些部分，看不出涉及公眾利益，而現時的計劃可能會在提交建築圖則的階段因違反《建築物條例》第 31(1)條而不獲批准。此外，擬議平台構築物距離地面水平超過 15 米，看來超過了《建築物(規劃)規例》第 20 條所准許的非住用上蓋面積。機電工程署署長從氣體安全的角度而言不支持申請，因為申請人並無提交全面的量化風險評估，以證明附近的石油氣加氣站和加油站產生的風險不會超過「政府風險指引」的規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為雖然擬議計劃已經修改，以紓緩先前核准計劃所產生的屏風效應，但擬議發展的高度和規模仍會對該區造成莫大影響。此外，平台構築物覆蓋大量地面，超過一公頃，對該區在行人水平的風環境而言並不理想。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示申請人可以檢討能否進一步減低建築物高度，或進一步把高度輪廓調低，令有關發展在視覺上與附近建築物的規模更為協調一致。他認為申請人可研究方法，以改善平台所覆蓋的一段常安街的通風。東區民政事務專員報告說，東區區議會議員對擬議發展令交通量上升表示關注，並反對覆蓋常安

街的安排及建築物高度與附近地區不相協調。東區區議會規劃、工程及房屋事務委員會於二零零八年十一月十二日舉行的會議上通過了反對擬議發展的動議。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 14 份公眾意見書，提意見人是附近居民，附近建築物的業主立案法團、一個環保關注組織和個別人士。13 份公眾意見書反對申請，餘下的一份則表示支持。反對意見的要點涉及擬議發展的建築物體積及其對區內交通、環境、空氣流通和視覺質素有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然當局先前於二零零二年批給規劃許可，以便在申請地點進行擬議綜合發展，但現時這宗申請建議對核准計劃作出的修訂涉及多方面的重大改變。因此，這宗申請應被視為全新的申請，要妥為考慮現時的規劃情況。該區的現有發展主要是中層建築物，高度由主水平基準上 49 米至主水平基準上 93 米。擬議發展的高度是該等建築物的兩倍以上，與附近地區的發展不相協調。平台構築物伸展至常安街，覆蓋大量地面，對該區在行人水平的環境而言並不理想。所提交的交通影響評估報告並沒有證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響。申請人並無提交全面的量化風險評估，以證明有關風險不會超過「政府風險指引」的規定；機電工程署署長亦從氣體安全的角度而言不支持申請。

35. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

36. 一名委員詢問，倘小組委員會拒絕這宗申請，申請人能否落實核准計劃。主席答稱，無論這宗申請獲批准與否，申請人也可落實有效期至二零一一年二月八日的先前核准計劃。她

進一步指出，這宗申請被視為全新的第 16 條申請，因此考慮申請時要充分顧及現時的規劃情況，雖然有關個案個歷史背景也是考慮的其中一個因素。主席表示住宅大樓數目雖然減至三幢，但擬議設計仍然不能接受。她亦表示按照現今的標準，計算擬議發展的地積比率和總樓面面積時把「休憩用地」地帶及部分常安街包括在內是不能接受的。港島規劃專員區潔英女士解釋指當擬議發展於二零零二年獲得批准時，整體總樓面面積是根據「綜合發展區(1)」用地(包括部分常安街)和毗鄰「休憩用地」地積比率為 6 倍計算的。至於現時的計劃，在計算地積比率時僅包括「綜合發展區(1)」用地(包括部分常安街)，得出的地積比率是 8.025 倍。然而，先前和現時發展計劃的整體總樓面面積相同(即 86 268 平方米)，即柴灣分區計劃大綱圖內「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」所訂定的最大總樓面面積時。區潔英女士回應主席詢問住宅大樓的上蓋面積時，表示申請人並無在申請書內提供有關資料。

37. 一名委員詢問兩宗延長先前規劃許可有效期的申請有否提交小組委員會考慮。秘書解釋指延長展開發展的期限屬對核准發展建議作出 B 類修訂，須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A(2)條提出申請，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准。根據城市規劃委員會規劃指引編號 36，城規會已授權規劃署署長考慮根據條例第 16A(2)條提交的規劃申請。然而，對於相關政府部門認為不能接受的申請，則仍會提交城規會以供考慮。秘書表示由於東區區議會曾對先前建議提出反對，延長許可有效期的申請應已提交小組委員會以供批准。

38. 一名委員留意到根據附於文件附錄 Ia，城規會關於第二宗延長許可有效期申請的許可通知書，有關申請是規劃署署長根據城規會的授權批准的。區潔英女士澄清指第二宗延長許可有效期的申請是規劃署署長根據城規會的授權批准的，文件第 4.2 段最後一句並不正確。區女士表示，在考慮該第二宗申請時，雖然東區區議會和當地社區非常關注擬議發展計劃，但有關事宜在處理二零零四年第一宗延長許可有效期的申請時亦有提出。當時，城規會留意到規劃情況自批出原本許可以來並無重大改變，而城規會須留意有關發展已獲批給許可，必須公平合理地處理該個案。倘隨意地重新考慮較早的核准計劃，不但會造成不明朗情況，亦可能招致法律挑戰。區女士進一步表示，東區區議會的規劃、工程及房屋事務委員會是於二零零八

年十一月通過反對擬議發展計劃的動議，即在第二宗延長許可有效期申請獲批准後約 10 個月。

39. 兩名委員就第 16 條申請和第 16A(2)條申請的公眾諮詢程序提出詢問。其中一名委員指出當局並無就延長先前許可有效期的第 16A(2)條申請徵詢區議員的意見，而區議會很少在區議會會議中討論該等申請。秘書解釋指第 16 條申請和第 16A(2)條申請的諮詢程序並不相同，前者是申請規劃許可，後者則是申請修訂先前的許可，有可能包括延長展開核准發展的期限。擬議的延長展開核准發展屬一項 B 類修訂，並根據條例第 16A(2)條處理。就第 16 條申請而言，城規會建立了詳細的法定和行政程序，就每宗個案邀請公眾給予意見，包括在報章刊登通知，張貼地盤通知，把通知上載城規會網頁，把通知發給所涉及區議會的議員和分區委員會主席，並發給申請地點／處所 100 呎範圍內的附近居民組織。至於第 16A(2)條申請，由於僅涉及修訂核准發展建議，立法意向是要簡化處理程序，因此條例並無條文要求城規會公布第 16A(2)條申請，但這並不代表城規會不會參考公眾意見而考慮這些申請。因此，當局會要求相關民政事務專員適當地徵詢區議員的意見。

[陳弘志先生此時離席。]

40. 一名委員詢問，對於一些涉及大型發展或超高建築物的延長許可有效期的第 16A(2)條申請，是否應考慮要求提交小組委員會考慮。主席表示城市規劃委員會規劃指引編號 36 已列出提交第 16A(2)條申請供城規會考慮的準則。她認為倘改變有關準則，申請人可能會表示關注，因此必須保持適當的平衡。為了進一步處理委員關注第 16A(2)條申請公眾諮詢的事宜，主席建議與民政事務專員聯絡，以考慮可如何進一步改善諮詢程序。委員表示同意。

41. 主席表示，考慮到現時這宗申請在多方面均有重大改變，應視作全新的申請。委員認為現時的建議在現今的社會期望下並不可以接受。委員繼而討論規劃署在文件第 12.1 段建議的拒絕理由。就理由(a)項，主席同意建築物高度在該區看來過高。秘書補充指即使把現時的計劃與先前的核准許劃相比，鑑於最高的大樓增加了 13.65 米，計劃亦不能視為有改善。

42. 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) 擬議發展的建築物高度在該區實屬過高，而且與附近發展不相協調。考慮到擬議建築物高度對附近地區造成負面視覺影響，在規劃和設計方面並沒有足夠的理據以支持有關高度；
- (b) 擬議發展的平台構築物規模過大，對該區在行人水平的環境而言並不理想；
- (c) 交通影響評估報告並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的交通造成任何負面影響；以及
- (d) 申請書內並無足夠資料，以證明附近的石油氣加氣站和加油站對擬議發展構成的風險沒有超過「政府風險指引」的規定。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。區女士和張先生此時離席。]

[杜本文博士和陳旭明先生此時分別返回會議席上及到達參加會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/128 擬在劃為「商業(2)」地帶的鰂魚涌英皇道  
863 至 865 號內地段第 7737 號及第 8687 號  
略為放寬建築物高度限制，以作建議的  
商業／辦公室發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/128 號)

---

### 簡介和提問部分

43. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年三月九日要求再延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間擬備一份能夠在運作要求、建築設計意向和改善公共空間方面取得平衡的發展計劃。

### 商議部分

44. 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，以等候申請人提交補充文件。小組委員會亦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；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/13 擬在劃爲「政府、機構或社區(3)」地帶的  
龍匯道和演藝道交界處  
興建紅十字會總部及商業辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/13 號)

---

### 簡介和提問部分

45. 秘書表示這宗申請由香港紅十字會(下稱「紅十字會」)提交，而創智建築師有限公司(下稱「創智」)是顧問之一。梁乃江教授和林雲峰教授均已就此項目申報利益，因爲梁教授是紅十字會的董事會成員，而林教授近期與創智有業務往來。小組委員會備悉梁教授和林教授均已就無法出席會議致歉。

46. 秘書表示小組委員會於二零零八年九月十九日同意按規劃署建議，延期對申請作出決定，以待爲重置紅十字會總部覓得更適合的地點，並就所確定的重置地點是否適合與申請人進

一步討論。二零零八年十一月，有關方面在九龍確定了一個重置用地，申請人認為可以接受。申請人繼而申請在政策上獲當局支持，相關各局現正作出考慮。二零零九年三月二十四日，申請人發電郵給規劃署，表示由於未肯定所確定重置地點會否批給紅十字會，故他們目前不會撤回這宗申請，直至取得有關當局在政策上予以支持及取得許可為止。

### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定再延期對申請作出決定，以待申請人就重置地點取得有關當局在政策上予以支持及取得許可。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

### 九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍陳偉信先生及城市規劃師／九龍鄧翠儀女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 9

[公開會議(整個議程項目)]

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》上延文禮士道「綜合發展區」地帶的擬議發展規範和規劃大綱修訂本擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 10/09 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／九龍陳偉信先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 有關「綜合發展區」用地位於九龍塘區的東面外圍，特色是以低至中層及低密度發展為主；至於用

地周圍，北面是兩所中學和一所小學(興建中)；南面是民生書院和延文禮士道和嘉林邊道沿路的一些低密度住宅發展；西面是九龍仔公園；東南面是一塊擬議休憩用地；東面則是正在東頭興建的公共房屋發展和華人基督教墳場；

- (b) 有關用地於一九九七年十二月由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行中密度的公共房屋發展。二零零二年七月，小組委員會批准了該用地的規劃大綱，提供框架以便根據分區計劃大綱圖《註釋》的規定擬備總綱發展藍圖；
- (c) 小組委員會於二零零三年二月就有關用地批准了公共房屋和學校發展的總綱發展藍圖，其後分別在二零零四年三月和二零零五年四月批准了兩項修訂。根據最新批准的總綱發展藍圖，擬議公共房屋和學校發展會分別位於「綜合發展區」用地的西部和東部；前者包括兩幢 38 層的租住公屋大樓，住用地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 145 米；後者包括一幢六層的非標準中學，非住用地積比率為 2.45 倍，建築物高度為主水平基準上 47.61 米；
- (d) 有關用地的學校部分其後發展為一所學校，即香港兆基創意書院，於二零零七年十一月落成；
- (e) 房屋發展委員會於二零零八年年中同意把「綜合發展區」用地的住宅部分交還給政府，以進行私人住宅發展。就此，當局認為有必要修訂規劃大綱，以反映擬議發展由公共房屋改為私人住宅的情況；

### 發展密度

- (f) 根據《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》，該區住宅用地現時的地積比率限制是 0.6 倍至 3 倍。為了保持一致，建議有關用地住宅部分的最高住用地積比率為 3 倍，以助保留九龍塘區的特色和獨特市景；

### 建築物高度

- (g) 附近發展的高度為主水平基準上 35.8 米至主水平基準上 69.3 米，或三層至九層。由於有關用地住宅部分的地盤平整水平會由主水平基準上 22.6 米至主水平基準上 26 米，估計地積比率 3 倍的擬議住宅發展會產生三幢高 13 層樓，最高建築物高度為主水平基準上 67 米的住用建築物。這個建築物高度實屬恰當，因為擬議私人住宅發展可以與附近的低至中層發展彼此協調，亦能令區內的景觀保持一致；

### 用地規劃和城市設計

- (h) 用地住宅部分毗連兩所中學(即東面「綜合發展區」用地範圍內的香港兆基創意書院和西南面「綜合發展區」用地外的民生書院)。為了改善兩所學校的景觀，擬議住宅發展東面和西南面界線沿線會以「非建築用地」的形式闢設至少闊 10 米的後移區。這些「非建築用地」會令發展商有機會透過植樹或美化環境安排，配合東南面的擬議鄰舍休憩用地及該區的整體綠化設施。擬議住宅發展亦會以「非建築用地」的形式，沿延文禮士道的用地界線後移不少於 4.5 米，以使設置美化市容種植地帶，改善街景；
- (i) 當局會鼓勵闢設地庫以容納泊車設施、機房和其他附屬設施，以盡量縮減地面上的建築體積；
- (j) 應避免平台設計，以改善街道水平的空氣流通情況。建議闢設的「非建築用地」亦能改善擬議發展和毗鄰地區的空气流通情況，令行人水平通風的環境較佳；

### 文物

- (k) 用地東南面的擬議鄰舍休憩用地內有一間可能建於一九五三年和一九五七年間的兩層歷史石屋，是何

家園地區僅存的構築物。因此，須盡可能顧及附近一帶的整體布局。康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處已要求在擬議發展施工期間不要干擾石屋；

- (1) 以擬議發展規範為基礎的規劃大綱修訂本擬稿載於文件附件 1。除了提交總綱發展藍圖外，「綜合發展區」用地上的擬議住宅發展必須有一系列技術評估支持，包括交通影響評估、環境評估及排水和排污影響評估；以及
- (m) 如獲小組委員會同意，當局會就規劃大綱修訂本擬稿諮詢九龍城區議會。收集所得的意見會在規劃大綱修訂本公布前提交小組委員會考慮。

49. 一名委員留意到該區現有發展的特色是以低層為主，詢問有關「綜合發展區」用地的最高建築物高度能否降低。這名委員表示最近在「綜合發展區」用地學校部分落成的香港兆基創意書院及用地以北的嘉諾撒聖家學校，已令建築環境比以前更擠迫，特別是從九龍仔公園眺望。這名委員擔心用地學校部分的 13 層擬議發展會令情況惡化，亦對擬議「非建築用地」改善該區風環境的成效有所保留。

50. 九龍規劃專員余賜堅先生回應時解釋，規劃署決定把該「綜合發展區」用地的最高建築物高度限為 13 層時，已考慮了該區現有的低至中層市景和梯級式高度概念。該高度限制與九龍塘區很多其他住宅用地一致。擬議沿該用地東面、西南面和北面界線闢設的「非建築用地」，已佔地盤面積 40%，因此倘進一步降低建築物高度限制，將難以維持該等「非建築用地」的闊度。此外，擬議最高建築物高度限制為主水平基準上 67 米，仍較北面嘉諾撒聖家學校現時的建築物高度低 2.3 米。余先生請委員參閱文件圖 5，解釋指現時的賈炳達道公園、聯合道的擬議休憩用地以及有關「綜合發展區」用地西南界線沿線的擬議闊 10 米「非建築用地」，會在該區形成觀景廊。

51. 一名委員詢問下一個步驟，主席在回應時解釋，小組委員會同意規劃大綱修訂本擬稿後，當局會就其諮詢九龍城區議會。所收集的意見會在規劃大綱修訂本公布前提交小組委員會考慮。

52. 一名委員參閱文件圖 5，留意到圖則的地帶界線和現有建築物／道路的界線有一些差異。這名委員詢問該等差異會否影響有關用地發展密度的計算。余賜堅先生答稱該等差異只是把小比例的分區計劃大綱圖放大後在界線出現的輕微不協調。秘書解釋，把紙品分區計劃大綱圖改為電子格式時，地帶界線和底圖可能會有一些差異，如分區計劃大綱圖是小比例圖(1：5 000、1：7 500 或 1：10 000)，更會有此情況。有鑑於此，所有分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁均已有條文容許略為調整地帶界線。秘書表示規劃署會不時對分區計劃大綱圖提出修訂建議，以便在必要時糾正差異之處。主席補充說，該「綜合發展區」用地的確實面積，由地政總署在準備批地階段會進行詳細測量。由於規劃大綱會指明用地的地積比率，用地的准許總樓面面積會根據地政總署在詳細測量地盤面積而計算得來。

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

53. 主席表示該「綜合發展區」用地住宅部分的最高地積比率已由 6 倍減至 3 倍，減幅為 50%。至於一名委員提出減低 13 層的最高建築物高度的意見，她表示有關建築物高度與九龍塘的建築物限制一致。她建議維持載於規劃大綱修訂本擬稿的發展規範，用來徵詢九龍城區議會的意見，而小組委員會會考慮九龍城區議會收集的意見，才作出最終決定。委員表示同意。

#### 商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 通過有關「綜合發展區」用地住宅部分的擬議發展規範；
- (b) 通過文件附件 1 所載有關「綜合發展區」用地的規劃大綱修訂本擬稿；以及
- (c) 同意規劃大綱修訂本擬稿適宜用來徵詢九龍城區議會的意見。所收集的意見會在規劃大綱修訂本公布前提交小組委員會考慮。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍陳偉信先生及城市規劃師／九龍鄧翠儀女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士和蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/192 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新蒲崗大有街 36 號及爵祿街 21 至 25 號  
華興工業大廈地下 E7 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/192 號)

---

#### 簡介和提問部分

55. 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——相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，黃大仙民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對申請，理由是擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，

亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。在消防安全、交通、環境和基礎建設方面，估計擬議用途不會對有關建築物和鄰近地區範圍內的用途／發展造成重大的負面影響。相關政府部門並沒有對這宗申請提出負面意見。

56. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

57. 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。這項規劃許可有效至二零一一年三月二十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的走火通道，以及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途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。

58. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明有關用途符合《建築物條例》的規定，設置足夠的衛生設備、通道和設施供傷殘人士使用，以及在有關處所與毗連處所之間闢設耐火分隔結構；
- (c) 遵守《耐火結構守則》內訂定的規定；以及

- (d) 根據《食物業規例》之規定，經營食物業須申領食物業牌照，申請人須就此徵詢食物環境衛生署的意見。

議程項目 11  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/238 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣臨興街 32 號美羅中心地下 3 號室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/238 號)

---

59. 秘書表示，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司提交。陳旭明先生及方和先生近期與信和有業務往來，已就此議項申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席，而方和先生亦於此時離席。]

簡介和提問部分

60. 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，特別指出城市規劃委員會於二零零九年一月二日撤銷先前的一項規劃許可。該項許可涉及在 3A 室開設地產代理辦事處，以及在 3B 室經營銀行，而撤銷理由為申請人未有履行規劃許可附帶條件，即在展開有關用途之前提交並落實消防安全措施建議；
- (b) 擬議商店和服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對申請並沒有提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見書，而觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對申請，理由是擬議商店和服務行業用途大致上符合「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。有關用途不會對現有建築物的消防安全和泊車安排造成重大影響。相關政府部門不反對申請，而當局亦沒有接獲公眾或區內人士就申請提出的反對意見。儘管先前的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人解釋說，他並不熟悉有關履行規劃許可附帶條件的程序。他曾提交消防裝置圖則予消防處處長存檔，但沒有提交建築圖則予建築事務監督。就此，規劃署建議給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察落實這項條件的情況。

61. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 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。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(即在二零零九年六月二十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的走火通道，以及設置消防裝置，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。

63. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 留意給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 確保用途的改變符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條，在申請處所與現有建築物地面一層的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
- (c) 在進行所有上落客貨活動時，遵守現行的道路限制規定。

[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。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 12  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/88 在劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘嘉榮街 2 至 4 號  
油塘中心二期地下 32 號  
闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/88 號)

---

簡介和提問部分

64. 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) 擬議宗教機構(教堂)；

- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾的意見。提意見人詢問有關申請用途會否違反相關公契的規定，而城市規劃委員會是否有任何權力修改公契；現時嘉榮街已有一間教堂，是否有必要闢設另一所新教堂；以及有關政府部門是否留意到銀行、電影院和保齡球場搬離該屋邨後，區內的城市規劃因而有所改變；以及
- (e) 規劃署的意見—— 基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請，理由是擬議用途與有關樓宇範圍內的其他非住宅用途互相協調，與附近的土地用途亦並非不相協調。前往申請處所時需穿越該屋邨第一和第二期之間的一條公眾巷，經由該處的一個現有入口到達，而該出入口與樓上住宅大廈的入口大堂是分開的。因此，擬議用途不大可能會對居民造成滋擾。相關政府部門對申請並無提出反對或負面意見。據悉，在有關公契內，教堂用途並非受限制的用途。銀行、電影院和保齡球場搬離屋邨屬市場的商業決定。

65. 一名委員詢問，該屋邨先前的電影院和保齡球場用途是否得到政府優待。高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士回答說，根據土地契約，申請處所按相關的總綱圖則指定作「商店(銀行)」用途，但該銀行已於二零零零年搬走。她手頭上並沒有就銀行用途而繳付土地補價的資料。

66. 蘇麗梅女士就公契限制回應另一名委員的詢問，她解釋說，有關公契對這宗申請而言，並不是相關的規劃考慮因素。委員反而需考慮擬議用途是否與該「住宅(甲類)」地帶內附近的地區互相協調。

## 商議部分

67. 一名委員獲悉有關公契並不屬於城市規劃委員會的管轄範圍，表示小組委員會不需要就該名提意見的市民所提出的有關事宜作出回應。

68. 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」)提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起六個月內(即在二零零九年九月二十七日或之前)提交並落實申請處所的消防裝置建議，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。

69. 小組委員會亦議決告知申請人須委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明有關用途符合《建築物條例》的規定，特別是須闢設走火通道，以及設置供傷殘人士使用的通道和設施。

[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 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/4 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啓興道 1 至 5 號  
(新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號)  
興建分層單位及屋宇連附屬碼頭(登岸梯級)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/4 號)

---

## 簡介和提問部分

70. 小組委員會獲悉申請人於二零零九年三月五日要求再次延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間檢討建築物密度和擬議發展的建築形式，以解決有關政府部門所關注的問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，再次延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並議決，有關申請應在收到申請人提交補充資料日期起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦議決告知申請人有兩個月的時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會再次批准延期考慮申請。

#### 議程項目 14

##### 其他事項

72. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。