

## 城市規劃委員會

### 都會規劃小組委員會

二零零九年九月四日上午九時舉行的

### 第 403 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
黃婉霜女士

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署總工程師／港島

鄭鴻亮先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

李韓琇玲女士

地政總署助理署長／九龍

林惠霞女士

規劃署副署長／地區  
劉星先生

秘書

**因事缺席**

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

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**

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  
梁偉翔先生

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零零九年八月二十一日 第 402 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」)二零零九年八月二十一日第 402 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，二零零九年八月二十五日，市區重建局(下稱「市建局」)企業傳訊總監邱松鶴先生告知規劃署，關於規劃申請編號 A/K14/590(由市建局提交，並由小組委員會於二零零九年八月七日作出考慮)，就該議項申報了利益的李慧琮女士自二零零八年四月起已不再是市建局九龍城分區諮詢委員會的成員。為更正記錄，秘書建議修訂已獲通過的小組委員會第 401 次會議記錄第 17 段和第 18 段，指明李女士為九龍城分區諮詢委員會的前任成員。委員並不反對修訂建議。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/677 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍長沙灣青山道 576 至 586 號  
製衣工業中心地下 C1 及 C2 舖位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/677 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，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用途；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而深水埗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——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。申請處所的擬議商店及服務行業用途與該幢工業樓宇的用途並非不相協調，該幢樓宇地面一層主要是測試實驗所和空置處所，而樓上主要是辦公室和貿易公司。申請用途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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對該幢樓宇內和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。據消防處處長所述，該幢樓宇地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。由於申請編號 A/K5/586 和 A/K5/588 的規劃許可已遭放棄／有效期已屆滿，該幢樓宇地面一層獲核准作為「商店及服務

行業」用途的申請(包括這宗申請)的合計商用樓面面積達 471.525 平方米，略為超過 460 平方米的最大准許上限(多出 11.525 平方米或 2.4%)。然而，消防處處長不反對有關面積略為超過最大准許上限 460 平方米，故此不反對申請。

4. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

5. 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二零一一年九月四日止。除非在該日期前，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) 在進行有關用途之前，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) 如在進行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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業用途，向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》提供抗火時效達兩小時的分隔牆，把有關處所與樓宇的餘下部分分隔，以及根據《建築物(規劃)規例》為殘疾人士提供通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議

解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/107 為批給在劃為「綜合發展區(1)」地帶和顯示為「道路」地方的西九龍填海區匯翔道 8 號作臨時高爾夫球練習場及高爾夫球學院的規劃許可續期六個星期(即至二零零九年十二月十二日)(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/107 號)

---

7. 主席回應一名委員的詢問時澄清說，根據城規會的辦事方法，只有一個會所的執行董事有需要申報利益，而普通成員則無須申報利益。

##### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——二零零七年六月二十二日，小組委員會批准申請編號 A/K20/100，為批給作臨時高爾夫球練習場及高爾夫球學院的規劃許可續期，至二零零九年十月三十一日止；
- (b) 擬為批給作臨時高爾夫球練習場及高爾夫球學院的規劃許可續期六個星期，由對上一次批給的規劃許可的有效期限屆滿後起計(即至二零零九年十二月十二日止)；

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，油尖旺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——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。該高爾夫球會自一九九九年四月營辦以來，至今未曾接獲附近住宅／商業發展項目的投訴。這宗申請的發展規範與先前的計劃(編號 A/K20/100)相同。有關規劃許可只長達六個星期，而九龍西區地政專員表示，有關用地的短期租約將於二零零九年十二月十三日終止。就此，有關用途不會妨礙該塊用地的規劃意向，即綜合發展作廣深港高速鐵路西九龍總站、辦公室／商業發展和相關道路工程。這宗申請亦符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)。

9. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

10. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六個星期，至二零零九年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 保養及維修消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

11. 小組委員會亦同意告知申請人須就設計、建造、管理和發展該學院的事宜徵詢有關當局的意見(例如香港職業高爾夫球協會和香港高爾夫球總會)，特別是適合兒童、殘疾人士和學生使用的附屬設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士出席會議解答委員的詢問。趙女士此時離席。]

### 港島區

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 5

[公開會議]

進一步考慮北角京華道 14 至 30 號

「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 25/09 號)

---

12. 秘書報告說，有關地點由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司擁有。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。杜本文博士是東區區議員，而東區區議會先前已就此項目通過議案，因此他亦就此項目申報利益。

[陳旭明先生及杜本文博士此時暫時離席。]

[邱小菲女士及方和先生此時到達參加會議。]

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助投影片簡介此議項，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：



## 背景

- (a) 有關地點面積 3 490 平方米，位於《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》劃為「綜合發展區(1)」地帶的海旁範圍。用地南部(涵蓋總地盤面積 80%)的最高建築物高度為主水平基準上 165 米，而最高地積比率為 15 倍。用地北部的最高建築物高度不得高於東區走廊的底面水平；
- (b) 二零零九年四月十七日，小組委員會考慮規劃大綱擬稿，並同意規劃大綱擬稿適宜向立法會個案會議、共建維港委員會及東區區議會進行簡介／諮詢。規劃大綱擬稿所訂定的最高建築物高度為主水平基準上 110 米，而根據發展地盤面積計算的住宅或辦公室發展的最高地積比率分別為 8 倍及 12 倍。住宅發展採用的最大上蓋面積為 60%(15 米以下)和 33.33%(15 米以上)，而辦公室發展採用的最大上蓋面積為 60%；以及
- (c) 在五月至八月期間，規劃署提交了規劃大綱擬稿予立法會個案會議、共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會及東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會考慮。此外，當局也接獲「關注北角京華道發展大聯盟」(下稱「大聯盟」)，以及民主黨一名立法會議員和部分東區區議員的書面意見。

## 就規劃大綱擬稿所接獲的意見

就規劃大綱擬稿所接獲的意見撮載如下：

### (d) 發展密度

- 鑑於公眾利益和區內居民的訴求，發展密度應進一步降低；
- 發展密度應配合前北角邨用地，即最高地積比率和建築物高度，分別降低至 3 倍(相等於淨地積比率 5.6 倍)及主水平基準上 80 米

或該用地前倉庫的高度(10層)；

- 根據《香港規劃標準與準則》，「綜合發展區」用地的最高住用地積比率為 6.5 倍，而非建議的 8 倍；

(e) 景觀和空氣流通

- 根據《香港規劃標準與準則》，較高的建築物應建於內陸地區，而較低矮的建築物則在海旁地區；
- 該區的景觀質素和空氣流通會受到影響，特別是南面的住宅發展(富利來大廈)；

(f) 非建築用地

- 有關用地西南面 8 米的「非建築用地」應擴闊至 10 米或 12 米，以配合福蔭道；
- 讓公眾使用北面闊 15 米的非建築用地，以及南面 6 米的後移範圍；

(g) 交通

- 政府應自行進行交通影響評估，或要求發展商使用政府指定的顧問公司。應定期在區內進行交通影響評估，以更新交通情況；
- 發展建議令車輛及行人的交通惡化；

(h) 綠化比率

- 應訂明綠化比率；

(i) 額外地積比率

- 有人關注建築事務監督如批給額外地積比

率，規劃大綱所訂的地積比率便會被超逾；  
以及

(j) 休憩用地

- 有關用地應改劃為「休憩用地」地帶，因為區內缺乏休憩用地。

[陳華裕先生此時離席。]

規劃大綱擬稿的擬議修訂

當局曾就規劃大綱所接獲的意見諮詢有關政府部門。為回應所提出的意見，建議對規劃大綱作出以下修訂：

(k) 發展密度

- 建議淨住用地積比率由 8 倍降低至 7.5 倍，相等於把總地積比率由 6.38 倍降低至 5.98 倍。經修訂的地積比率與北角「其他指定用途」註明「綜合重建區」的前用地(例如城市花園、和富中心及海峰園)的 6 倍總住用地積比率相若。同樣建議辦公室發展的最高淨地積比率會由 12 倍相應地降低至 11 倍；
- 規劃大綱會訂明，即使獲建築事務監督批給額外地積比率，也不得超逾規劃大綱所訂的地積比率限制；

(l) 建築物高度

- 分區計劃大綱圖已採用梯級式的建築物高度概念。有關用地附近的地方(包括現有建築物高度分別為主水平基準上 120 至 123 米及 68 米的海峰園和富利來大廈)，以及英皇道北面(用地南面較遠處)的用地)，建築物

高度限制為主水平基準上 110 米，而在英皇道以南的地方，建築物高度限制為主水平基準上 120 米及 130 米，並附加條文，容許重建至現有建築物高度，兩者以數目較大者為準；

- 並無建議改變規劃大綱所訂的最高建築物高度，因為規劃大綱擬稿所訂主水平基準上 110 米的最高建築物高度，與毗鄰用地的主要建築物高度限制和分區計劃大綱圖上的整體梯級式建築物高度概念一致。規劃大綱建議的最高建築物高度適合用地的環境；

#### (m) 非建築用地

- 已採納立法會個案會議的建議，把有關用地西南面 8 米的非建築用地擴闊至 10 米，以配合福蔭道，並在建築物的地面水平增加 2 米的後移範圍；以及

#### (n) 綠化比率

- 根據地盤總面積計算，建議最低綠化覆蓋率訂為 20%，地面水平的最低覆蓋率訂為 10%。餘下的綠化面積可位於地面、平台和天台水平。

葉子季先生向小組委員會展示電腦合成照片，照片顯示經作出上述修訂的建議發展。

#### 規劃署對其他事宜的回應

規劃署對其他事宜的回應撮載如下：

#### (o) 發展密度

- 對於擬議發展密度不符合《香港規劃標準與準則》的規定，須注意雖然「綜合發展區」

地帶的最高住用地積比率一般為 6.5 倍，但地積比率可能會獲准提高，視乎區內的情況，包括基礎設施的可容量而定。此外，可加入非住宅部分的地積比率，其與住宅部分的地積比率的總和，可達致《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》所准許的最高水平。例如：甲類地盤的綜合發展，住用地積比率為 6.5 倍，可根據《建築物(規劃)規例》的綜合用途計算程式，再獲批非住用地積比率 2.8 倍，使總地積比率達到 9.3 倍，較原來規劃大綱擬稿就住宅發展所建議的 8 倍地積比率為高；

- 至於降低發展密度和建築物高度至與前北角邨用地一致的要求，有關用地的特色和附近環境與前北角邨用地不同。考慮到附近商業及住宅發展的發展密度與經修訂的規劃大綱擬稿所建議的相若，把最高地積比率和建築物高度進一步降低至前北角邨用地的水平並不恰當；

#### (p) 景觀和空氣流通

- 對於擬議發展參數不符合《香港規劃標準與準則》的原則，即「較高的建築物應建於內陸地區，而較低矮的建築物則在海旁地區」，須注意《香港規劃標準與準則》內有其他原則，包括發展多元化的建築群和在沿岸發展出一個高低有致的建築物高度輪廓。當局是在仔細考慮這些指引和其他相關規劃因素後，才建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米；
- 至於屏風效應和空氣流通的影響，規劃大綱已訂明上蓋面積、非建築用地和後移範圍的限制，以盡量減少對景觀的影響和改善空氣流通。當局在修訂北角分區計劃大綱圖以收納建築物高度限制時，也已進行空氣流通評

估。空氣流通評估的結果顯示，北角海旁有關部分大致上通風良好；

(q) 非建築用地

- 關於讓公眾使用位於有關用地北面的 15 米非建築用地和南面 6 米的後移範圍的要求，規劃大綱已訂明這些地方須進行適當的環境美化，以美化該區市容，而沿西南邊界的 10 米非建築用地必須開放給公眾。由於有關要求會進一步縮減可予私人使用的範圍，當局認為在規劃申請階段評估這個建議的可行性，更為恰當；

(r) 交通

- 對於交通影響評估可能並非獨立擬備，運輸署表示已有既定的指引規管如何進行和評核交通影響評估。由政府釐定可接受的交通影響評估顧問公司名單也不恰當，因為發展商未必認同有關名單，而名單上的顧問公司和發展商也可能就費用和工作安排發生爭議；
- 有關定期在區內進行交通影響評估的要求，運輸署會定期檢討不同地區的交通情況，並在顧及交通情況和資源許可下，按需要為個別地區進行區內交通影響評估。至於有關用地的擬議發展所產生的交通影響，發展商須在規劃申請階段進行交通影響評估，以審視擬議發展對區內車輛交通和人流的影響；以及

(s) 休憩用地

- 關於建議把有關用地改劃為「休憩用地」地帶，須注意計及北角規劃區所有現有及已規劃的供應後，該區整體有 6.6 公頃過剩的休憩用地。此外，用地以北的海旁有 3 公頃土

地已規劃為休憩用地，而前政府物料供應處倉庫用地和毗鄰油街用地也建議提供共 6 400 平方米的公共休憩用地。因此，有關用地無須改劃為「休憩用地」地帶。

14. 一名委員在備悉「綜合發展區(1)」地帶可作住宅或商業發展後，詢問可如何鼓勵發展商發展建築物體積較小的住宅大廈。區潔英女士解釋，規劃大綱訂明鼓勵住宅發展，而規劃署也已經與發展商進行討論，發展商也表示在這階段傾向住宅方案。無論如何，有關建議會在第 16 條規劃申請階段提交小組委員會考慮。主席表示，發展商有權決定建議進行住宅或商業發展，而規劃大綱只訂明每一個發展方案的發展參數。

15. 一名委員詢問，基於用地在海旁位置，地面水平的最低綠化比率 10% 可否提高，使行人受惠。區潔英女士回答說，在釐定地面水平的最低綠化比率時，已顧及須為人流提供空間。由於有關發展須提交第 16 條申請，當局把最低比率訂為 10%，發展商須向小組委員會證明可否在地面水平提供更多綠化範圍。

16. 一名委員表示，綠化範圍也可供市民通過。這名委員詢問沿用地西南面的公共行人通道可否用作綠化。區潔英女士回答說，最大上蓋面積為 60%，利用非建築物覆蓋的範圍(即約 40% 的地盤面積)，包括該公共行人通道，或可提高綠化比率，但有需要平衡日後發展的設計彈性。主席表示，可考慮把公共行人通道的部分範圍作綠化用途，以免影響人流。

17. 主席請委員留意於會上呈交的兩份文件(分別由一組東區區議員和大聯盟提交)，並請港島規劃專員作出介紹。區潔英女士解釋，文件內所提出的重點與小組委員會文件及附件內所涵蓋的相若，而規劃署的回應已在文件和先前的陳述中說明。

18. 主席請委員考慮應否在規劃大綱維持彈性，容許有關用地發展作住宅或辦公室用途。委員普遍同意給予發展商彈性，在兩個方案中作出選擇。

19. 主席繼而請委員考慮擬議發展參數(即地積比率、上蓋面積和建築物高度)是否恰當。一名委員詢問把辦公室發展的最高

地積比率降低至與住宅發展同一水平以減少建築物體積，是否恰當。區潔英女士回答說，擬議 11 倍的地積比率與附近發展(包括海峰園和城市花園)的地積比率(介乎 9.75 倍至 11 倍)相符，把辦公室發展的地積比率降低至 7.5 倍未必恰當。此外，由於發展商須就有關發展提交第 16 條申請，委員可在申請階段考慮地積比率為 11 倍的辦公室發展是否可以接受。

20. 主席表示非住用建築物的最高地積比率(最高為 15 倍)一般較住用建築物(最高介乎 8 至 10 倍)為高。由於根據分區計劃大綱圖，有關用地的最高地積比率訂明為 15 倍，以及降低所提交建議的地積比率涉及漫長的規劃歷史，委員須為用地釐定適當的地積比率，但須注意再降低地積比率會進一步削減有關用地的價值，必須在兩者之間取得平衡。

21. 一名委員表示，並無強烈理由偏離非住用建築物的地積比率較住用建築物為高的慣常做法。委員普通同意建議的地積比率。

22. 主席要求委員考慮最大上蓋面積和建築物高度是否恰當。委員普通同意這兩個發展參數。

23. 主席於是請委員考慮最低綠化比率是否恰當。一名委員表示，如果地面水平的最低綠化比率可以提高，例如至 15%，則更為理想。副主席同意讓有關發展彈性決定作住宅或辦公室發展會更為恰當。關於綠化比率，他詢問可否參考毗鄰酒店的綠化比率。區潔英女士表示她手上沒有資料，但按她的印象，該酒店的綠化比率並不高。她也表示辦公室發展可達致的綠化比率較住宅發展為低。主席請規劃署研究提高地面水平綠化比率的可行性，並在小組委員會下次會議報告結果。

24. 主席請鄭鴻亮先生就擬議發展所產生的交通影響提供意見。鄭先生表示，辦公室發展所產生的交通量會較住宅發展為多，根據發展商較早前提交的交通影響評估，兩個方案所產生的交通影響均可接受，對附近地區人流的影響也可接受。運輸署已有計劃改善英皇道至電氣道之間的油街行人路，以舒緩行人路擠塞的問題。

25. 委員也同意擬議的非建築用地，並認為擬議發展對景觀



和空氣流通的影響可以接受。

26. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉立法會個案會議、共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會、東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會、大聯盟、民主黨的立法會議員和東區區議員對規劃大綱擬稿的意見。有關意見撮載於擬稿第 3.1 至 3.6 段，並詳載於文件附件 IV 至 VII；
- (b) 通過載於文件附件 I 的經修訂規劃大綱擬稿，該擬稿已收納相關的擬議修訂，地面水平的最低綠化比率除外；以及
- (c) 要求規劃署報告提高地面水平綠化比率的可行性。

[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詢問。葉先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李祖明先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/89 擬在顯示為「道路」範圍的摩星嶺  
域多利道的行人路(鄰近 Villa Primavera)  
關設公用事業設施裝置(微型基站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/89 號)

---

27. 秘書報告，這宗申請由數碼通電訊集團有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司的附屬公司。陳旭明先生和方和先生就此議項申報利益，因為他們近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。小組委員會備悉陳先生已經暫時離席。

[方和先生此時離席。]

[鄭鴻亮先生和陳家樂先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議的公用事業設施裝置用途(微型基站)；

[林惠霞女士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——運輸署和路政署不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬設的微型基站會令現有行人道可用的闊度收窄，妨礙行人流動。申請人應盡量縮減基站的體積及／或另覓地點，盡量避免妨礙行人流動。衛生署署長表示，根據世界衛生組織的資料，只要擬設基站的運作符合國際非電離輻射防護委員會建議的暴露限值，則至今也沒有具說服力的科學證據顯示，無線基站的低無線電頻率信號會危害人類健康；

[杜本文博士、陳家樂先生和鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

(d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見。中西區民政事務專員表示，根據他先前就同類申請諮詢石塘咀及堅尼地城分區委員會的結果，區內居民最為關注的事宜，是微型基站會否佔用大部分的行人路而對行人造成不便，以及基站會否釋出有害波段；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 9 段所作評估，不反對這宗申請。根據申請人的資料，擬設的微型基站須於域多利道行人路現有的電燈柱頂安裝一個設備箱和一條天線，以改善摩星嶺和附近地區

的流動電話覆蓋範圍。申請人先前已考慮過區內另外四個安裝微型基站的位置，而擬議位置是唯一符合運輸署和路政署要求的位置，並可以向公眾提供最佳的信號覆蓋範圍。再者，設備箱的體積已是最小，而且也遠離路邊，行人路的淨闊度為 1.54 米，較路政署指引所訂的 1.5 米為闊。域多利道的行人路也遠離人口稠密的地區，人流相對較少。至於公眾關注有害波段的問題，按照衛生署署長的意見，擬設的微型基站相信不會危害域多利道行人的健康。

29. 一各委員得悉行人道可用闊度會收窄後，詢問擬設的微型基站可否設於摩星嶺徑。區潔英女士參照繪圖 A-3，回覆指選址符合改善該區信號覆蓋範圍的需要。

30. 一名委員詢問可否在一個升高的平台上安裝設備箱，以免佔用行人道。歐潔英女士回覆說，由於設備箱須連接地下的公用設施管道，因此設備箱與地下之間的連接或會造成負面的視覺影響。此外，由於平台本身也會佔用一定空間，可節省的空间有限。她指最終的行人道闊度為 1.54 米，較路政署 1.5 米的最低要求為闊。

### 商議部分

31. 一名委員說，域多利道的另一邊有巴士站，摩星嶺道的行人較域多利道擬設微型基站的一邊為多。鄭鴻亮先生在回應主席的提問時，確定由於區內行人流量低，路緣線與擬設設備箱之間的行人道淨闊度為 1.54 米可以接受。

32. 一名委員詢問，申請人有否考慮於行人較少的摩星嶺徑設置微型基站。歐潔英女士回覆說，申請人曾考慮毗鄰摩星嶺徑斜坡的位置，但結論是覆蓋信號範圍並不理想。

33. 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二零一三年九月四日止，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。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署總產業測量師／產業管理的意見，即倘申請獲得批准，則須申請集體短期租約以安裝擬議裝置，並須繳付相應的行政費用；
- (b) 留意運輸署助理署長／市區和路政署總工程師／港島的意見，即其辦事處保留權利，日後可要求申請人就所需的道路擴闊工程／改善工程而自費拆卸／遷置擬議設施；
- (c) 留意路政署總工程師／港島的意見，即應把建議通知相關的公用事業公司，以供提出意見；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即應聯絡供電商以取得電纜圖則，以便查明申請地點內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)，如有需要則採取相應的措施。

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/390 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港士丹頓街 20 至 26 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/390 號)

---

35. 秘書報告，這宗申請由 King Century Ltd 和 Jade Line Ltd 提交，兩間公司均為信和置業有限公司(下稱「信置」)的附屬公司。陳旭明先生和方和先生就此議項申報利益，因為他們近期與信置有業務往來。小組委員會備悉陳先生已經暫時離席，而方和先生則已經離席。

[李韓琇玲女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區不支持這宗申請，因為從交通的角度而言，擬議的發展密度過高。用地面積細小，不足以闢設符合《香港規劃標準與準則》規定的內部運輸設施，而用地臨街面的車路與行人路也太狹窄，未能配合擬議發展所帶來的街道活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬建酒店的發展規模和密度過大和過密，從景觀角度而言，與該區現有的人本比例和區內特色不相協調；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 177 份公眾意見，其中一份支持申請，認為該區須闢設酒店以滿足需求；其餘 176 份公眾意見均對申請提出負面意見，當中 168 份反對申請，主要理由包括負面的交通和環境影響、與區內特色不相協調和對結構安全造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作評估，不支持這宗申請。自二零零七年年中以來，除了三宗酒店申請(修訂先前的核准計劃或把現有商業／辦公室樓宇原址改建作酒店)外，港島「住宅(甲類)」地帶內並沒有地積比率為 15 倍的擬議酒店發展獲得批准，主要理由是這些發展在建築體積和發展密度方面，均與毗鄰住宅發展不相協調。在「住宅(甲類)」地帶內，新酒店發展一般可接受的地積比率約為 12 倍，因這與准許地積比率多為 8 至 10 倍的住宅發展較為協調。運輸署助理署長／市區不

支持這宗申請，因為擬議的發展密度過高。用地面積細小，不足以闢設符合《香港規劃標準與準則》規定的內部運輸設施，而用地臨街面的車路與行人路也太狹窄，未能配合擬議發展所帶來的街道活動。倘批准這宗申請，會為區內同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。

37. 委員對這宗申請沒有提問。

### 商議部分

38. 主席說，用地涉及先前一宗規劃申請，擬用作辦公室、商業及服務行業用途和食肆，地積比率為 15 倍，建築物高度為 25 層（絕對高度為 113.23 米）。該宗申請於二零零八年三月十四日經城規會覆核後駁回，其中一個理由是擬議的商業用途、地積比率和建築物高度與附近一帶的低層住宅性質不相協調。這宗申請的擬議建築物高度為 33 層，較先前遭駁回申請的高度更高。

39. 區潔英女士在回應主席查詢時解釋，擬建的酒店在發展密度和高度上與附近發展不相協調，而非用途本身。

40. 一名委員備悉大量公眾意見反對這宗申請，並指出基於用地前方路面狹窄和所造成的負面交通影響，這宗申請不應被支持。另一名委員說，擬議發展的建築物高度與附近發展不相協調。

41. 委員普遍同意不應支持這宗申請，因為擬議的酒店發展與區內特色和附近發展的密度與建築物高度均不相協調。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店發展的地積比率為 15 倍，建築物高度為主水平基準上 175.85 米，實屬過高，與區內特色和附近發展的密度與建築物高度均不相協調；

(b) 擬議發展會對該區交通造成負面影響；以及

(c) 倘批准這宗申請，會為同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員提問。李先生此時離席。]

[會議於早上十時三十五分休會五分鐘。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島林智文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/H15/234 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
香港黃竹坑香葉道 41 號(香港仔內地段第 354 號)  
興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/234 號)

---

43. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司 Wide Global Investment Ltd. 提出。方和先生目前與長實有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已離席。

### **簡介和提問部分**

44. 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) 擬議的酒店用途；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區表示，倘擬議發展如期於二零一四年落成，他原則上不反對這宗申請。申請獲批准後，申請人如申請延長規劃許可的有效期，便須提交最新的交通影響評估供他考慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請，但建議附加規劃許可附帶條件，藉此保存樹木、美化環境以及把擬議發展平台的西南部後移以配合毗鄰建築物；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份由新世界第一巴士服務有限公司提交，表示巴士晚上須在香港道排隊進入黃竹坑車廠。擬議酒店發展會令該區的交通惡化，因此對這宗申請甚有保留。另一份意見書由創建香港有限公司提交，對這宗申請表示反對，理由是擬議酒店發展所產生的交通量，令日後須延伸四號幹線的機會增加，因而需要進行不恰當的填海；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。擬議的酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，可推動黃竹坑轉型為商貿區。擬議酒店發展亦有助增加酒店客房的供應。為解決運輸署助理署長／市區和總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議委員考慮附加適當的指引性質條款和附帶條件。至於公眾對交通影響的關注，應注意運輸署助理署長／市區原則上不反對這宗申請，並認為不宜把有關申請與四號幹線的延伸建議扯上關係，因為後者仍處於極初步的階段。

45. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

46. 主席備悉申請人建議把緊連香葉道的一塊狹長土地交回政府，以便把現有行人路擴闊至三米。她詢問後移區會否進行任何環境美化以及後移區的闊度是否足以植樹。林智文先生回答說，當局已建議附加附帶條件，要求提交並落實保護樹木計



劃和美化環境建議。部門內部大綱圖已訂明香葉道沿路的發展須有後移規定，以提供闊三米的行人路。緊貼申請地點西部的用地上的核准酒店計劃亦有類似的後移規定。

47. 一名委員表示支持後移規定，同時認為應沿香葉道的行人路植樹。他進一步詢問附近巴士車廠會否產生噪音。李韓琇玲女士回答說，擬議酒店發展設有中央空調系統，因此噪音不會成為嚴重問題。

48. 副主席備悉自二零零三年以來，當局在黃竹坑共批出 14 項作酒店發展的規劃許可。他詢問這些核准計劃中有多少已經落實。區潔英女士回答說有兩項核准計劃已經展開。有九塊用地仍具有效的規劃許可作酒店發展之用。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

49. 一名委員詢問當局能否就申請地點訂明美化環境規定，以便與毗鄰休憩處的園景地帶或明渠前的地方連貫起來。區潔英女士回答說，可要求申請人在明渠前的地方進行環境美化，以便與緊貼申請地點西部的核准酒店發展所擬設的園景地帶連接起來。

50. 區潔英女士在回應主席的提問時表示，繪圖 A-4 所示明渠前的非建築用地為渠務保留地，公眾不能內進。主席表示，由於公眾不准進入毗鄰酒店的園景地帶，即使讓公眾進入申請地點亦沒有意義。

51. 主席建議應在規劃許可附帶條件中訂明須在香葉道沿路植樹，並須在明渠前的非建築用地進行環境美化。委員表示同意。

52. 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二零一三年九月四日止，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) 擬議發展須沿香葉道後移三米，而有關情況須符合

運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 擬議發展的車輛通道和內部運輸設施的設計及提供須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 擬議發展平台的西南部須後移以配合毗鄰建築物，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實保護樹木計劃和美化環境建議，包括香葉道沿路的植樹建議以及明渠前非建築用地的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批給酒店發展的擬議非住用地積比率、豁免與其支援設施有關的總樓面面積以及批給額外地積比率和上蓋面積。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給酒店優惠，特別是發展的非住用地積比率，而現時計劃必須作出重大的改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於額外地積比率、計算和豁免總樓面面積以及建築設計規定的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即申請人如申請延長規劃許可的有效期，便應隨申請書附上最新的交通影響評估；
- (d) 就申請地點上的酒店發展向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；

- (e) 留意消防處處長關於符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (f) 留意在擬備於香葉道植樹的美化環境建議時，或須把建議發展進一步後移。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/237 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港黃竹坑黃竹坑道 64 號  
興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/237 號)

---

54. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年八月二十一日要求延期一個月考慮申請，以便有時間擬備額外資料，以處理政府部門所關注的問題。

55. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待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。小組委員會又同意告知申請人，給予一個月時間是為讓申請人擬備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[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詢問。區女士和林先生此時離席。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/97 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的

九龍何文田太子道西 211 至 215C 號(九龍內地段第 2340 號  
餘段)的建築物高度限制由主水平基準上 80 米

略為放寬至主水平基準上 84.5 米，以作准許的住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/97 號)

---

### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／九龍黎定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) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至 84.5 米，以作准許的住宅用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 12 份公眾意見書。當中四份以對視覺有正面影響和環境舒適為理由支持這宗申請。其餘八份公眾意見書反對這宗申請，理由是申請人並無提供充分理由支持略為放寬限制、空中花園的位置不當、環境滋擾、對市容和通風有負面影響、侵犯私隱權以及令附近物業的價值受壓；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，不支持這宗申請。申請文件內沒有足夠資料，以證明如不略為放寬建築物高度限制，便不能完成擬議附有高 4.5 米的空中花園的重建項目。申請人沒有證明曾研究其他替代設計，可在符合法定建築物高度限制的情況下，闢建擬議高 4.5 米的空中花園。申請文件內沒有足夠資料，顯示建於太子道西半空約 18 米處的空中花園如何改善申請地點和附

近地區的街景和地面的公共空間。批准這宗申請會為「住宅(乙類)」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙在區內施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制的目的。

57. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

58. 主席請委員考慮闢設空中花園本身是否一項可用以支持放寬建築物高度限制建議的規劃優點。一名委員表示，似乎另有一些設計可在無須放寬建築物高度限制的情況下闢建空中花園。該名委員認為放寬建築物高度限制的建議並無規劃理據支持。

59. 一名委員提及第 8.1.6 段所載環境保護署署長關於噪音問題的意見，並詢問能否採取任何措施以紓緩噪音影響。李韓琇玲女士回答說，應促請申請人採取噪音緩解措施以盡量減輕交通噪音的影響。主席表示，委員可考慮促請申請人改善建築物設計，以盡量減輕交通噪音的影響。

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) 申請文件內沒有足夠的規劃理據和設計優點支持放寬建築物高度限制的建議；
- (b) 申請文件內沒有足夠資料，證明如不略為放寬建築物高度限制，便無法進行擬議的重建項目；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。

61. 小組委員會並議決促請申請人改善建築物的設計，以盡量減輕交通噪音的影響。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的詢問。黎先生此時離席。]

[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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/598 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
九龍觀塘輔仁街 87、87A、89A、91、91A、93、  
93A、95、95A、97 及 99 號輔仁大樓地下 B 舖  
闢設臨時食肆(為期兩年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/598 號)

---

62. 秘書表示，有關地點位於市區重建局(下稱「市建局」)觀塘市中心——主地盤發展計劃圖的範圍內，以下委員已就此項目申報利益：

黃婉霜女士	] 市建局非執行董事
以署理規劃署署長身分	]
陳家樂先生	]
李偉民先生	- 市建局的前非執行董事(任期於 二零零八年十一月三十日屆滿)
林雲峰教授	- 近期與市建局有業務往來
陳華裕先生	- 市建局觀塘分區諮詢委員會成員
李慧琮女士	- 前市建局九龍城分區諮詢委員會成員
陳旭明先生	- 自置居所津貼上訴委員會成員
林惠霞女士	- 地政總署署長(市建局非執行董事)
以地政總署助理署長 身分	的助理；以及
曾裕彤先生	- 民政事務總署署長(市建局非執行 董事)的助理
以民政事務總署助理	

署長身分

董事)的助理

63. 小組委員會同意李慧琼女士應可以留席，因為她以往所屬的分區諮詢委員會是市建局的諮詢機構，工作範圍並不涉及這宗申請。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，小組委員會同意陳旭明先生的利益屬間接性質，他可以留席。小組委員會備悉李偉民先生、林雲峰教授和曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，而陳華裕先生已經離席。由於主席已申報利益並需要離席，小組委員會同意副主席應接手主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[黃婉霜女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

64. 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) 擬闢設臨時食肆(為期兩年)；
- (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支持申請的公眾意見書。此外，市建局表示，小組委員會於二零零九年一月二十三日批准了觀塘市中心——主地盤的總綱發展藍圖(申請編號 A/K14/576)。輔仁大樓須於二零一二年或之前重建，以配合發展區 3 於二零一七至二零一九年的預定竣工時間；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，並不反對這宗申請。擬議食肆用途與附近的商業用途相互協調。擬議的臨時食肆不大可能影響市建局觀塘市中心發展的推行計劃，而且在觀塘市中心重建計劃推行前，有助維持市中心的朝氣。

65. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

66. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一一年九月四日止，並須附加下列條件：

提交並落實有關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。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (d) 留意運輸署的意見，即申請人在裝卸貨物時，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。

[黃婉霜女士及陳家樂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/K14/599 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘觀塘道 436 至 446 號  
觀塘工業中心第 4 座地庫 B4、C4 及 D4 室  
經營批發行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/599 號)

---



## 簡介和提問部分

68. 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) 擬議批發行業用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請，理由是擬議批發行業用途會吸引非常大量的人流，他們在工業樓宇內可能會承受尚未察覺或尚未預知的更高風險。地庫較易發生火警，而且一旦發生火警亦會帶來更嚴重的危險。地政總署九龍東區地政專員認為根據契約條件，擬議批發行業是不能接受的。申請人須修訂契約以落實擬議更改；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人是觀塘中分區委員會主席，他表示支持申請。另一名提意見人對這宗申請有所保留，並認為如果申請處所改建作批發行業用途，會有更多貨車進出有關工業中心，對建築物的其他單位做成不便，也會令有關建築物外的觀塘道交通情況更形惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請涉及把一幢工業樓宇地庫部分範圍的用途由工業改為「批發行業」用途。消防處處長反對這宗申請，理由是擬議批發行業用途會吸引非常大量的人流，他們在工業樓宇內可能會承受尚未察覺或尚未預知的更高風險。此外，擬議批發行業位於工業樓宇較易發生火警的地庫，一旦發生火警會構成更大的危險。該工業樓宇內的相鄰危險，包括貯存／處理危險品、處理危害物料、貯存大量高度易燃物料，是申請處所的業主／用戶無法控制的。在這情況下，從消防安全的角度而言，在有關工業樓宇的地庫作擬議批發行業用途不

獲支持。

69. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

70. 主席詢問申請處所是於何時開始作批發行業用途。蘇麗梅女士回答說她手頭上沒有有關資料，但在先前申請於二零零七年經覆核後遭城規會駁回時，有關地點是空置的。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，在工業樓宇的地庫經營擬議批發行業不能接受。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/600 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘開源道 60 號駱駝漆大廈第 3 座地下工場 1 號  
經營商店及服務行業(銀行)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/600 號)

---

72. 陳旭明先生在申請地點附近正進行一項工程，故就此項目申報利益。委員認為他的利益並非直接，他可以就此項目留席。

#### 簡介和提問部分

73. 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)用途；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書；  
以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，是作一般商貿用途，在擬議用途不會對消防安全和環境造成負面影響的情況下，現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途可以具有較大靈活性。申請處所的擬議商店及服務行業（銀行）用途大致上符合規劃意向，而且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」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 22D），因為有關用途不會對現有大廈和毗鄰地區的消防安全和泊車設施造成負面影響。

74. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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二零一一年九月四日止。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) 在進行有關用途前，提交並落實申請處所的消防裝置，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尚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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的擬議商店及服務行業（銀行）用途向九

龍東區地政專員申請修訂契約；

- (b) 根據消防處處長的意見，遵守《耐火結構守則》內所訂定的規定；以及
- (c) 根據總屋宇測量師／九龍的意見，委任一名認可人士就擬議用途更改提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是根據《建築物(建造)規例》第90條在申請處所和工場1號的其餘部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及根據《建築物(規劃)規例》第72條為殘疾人士提供通道和設施。

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/89      擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
九龍油塘崇信街4號興建分層樓宇  
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/89號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年八月十七日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備環境評估，以處理環境保護署所關注的事宜。

78. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局須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。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是為準備所提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[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 15**

其他事項

79. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。