

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年九月十八日上午九時舉行的

第 404 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

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

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)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

梁剛銳先生

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

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年九月四日 第 403 次會議記錄

[公開會議]

1. 秘書報告說，二零零九年九月十七日，運輸署助理署長／市區盧劍聰先生建議修訂都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年九月四日第 403 次會議記錄草擬本的第 24 段和第 31 段的最後一句，分別改為「運輸署已有計劃改善英皇道和電氣道之間的油街行人路，以紓緩行人路擠塞的問題」及「鄭鴻亮先生在回應主席的提問時，確認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。」由於委員並不反對擬議修訂，小組委員會同意在作出有關修訂後通過會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 北角京華道 14 至 30 號「綜合發展區(1)」用地的規劃
大綱擬稿

2. 秘書報告，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，而杜本文博士是東區區議員，東區區議會先前曾就這個議項通過動議；兩人已就此項目申報利益。小組委員會備悉杜本文博士已就無法出席會議致歉，而陳先生則尚未到席。

3. 秘書表示小組委員會於二零零九年九月四日要求規劃署研究有關地點地面水平的最低綠化比率 10% 能否提高。規劃署已擬備文件就此作出報告，文件於二零零九年九月十六日發給委員。規劃署的城市設計及園境組考慮到有關地點北部和西部分別有 15 米和 10 米的非建築用地，而南部的建築物須後移六

米，可作綠化用途，表示地面水平的最低綠化比率可提高至 15%，而整個地點的總綠化比率則繼續維持在 20%。經商議後，小組委員會認為經修訂的綠化比率可以接受，同意通過文件附件 I 所載規劃大綱經修訂的第 4 頁。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信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/K3/516 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角角祥街 11 至 15 號(九龍內地段第 9706 號和增批部分)用作加油站、准許的商店及服務行業(零售商店)和准許的辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/516 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點先前劃為「工業」地帶，過往是一幢工業樓宇，在地下有一個加油站。該工業樓宇已根據小組委員會於一九九三年九月批准的第 16 條申請(編號 A/K3/248)改裝為商業／辦公室發展，地下則保留加油站；
- (b) 擬議加油站的樓面面積約 375 平方米，位於一幢擬議的 30 層商業／辦公室樓宇的地下(部分)。在現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，「商店及服務行業」和「辦公室」用途屬經常准許的用

途，但擬議加油站須取得規劃許可；

- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請。從消防安全的角度而言，擬議加油站位於一幢商業／辦公室樓宇之下是不能接受的；制定這樣的現行政策，是考慮到加油站的潛在消防安全問題十分嚴重，以及公眾愈來愈期望生活或工作地點能遠離高度潛在危險設施。不論申請人能否完全或局部履行《香港規劃標準與準則》第十二章第 3.8 段所訂定的相關要求，根據現時的標準，擬議加油站與擬議商業／辦公室樓宇不相協調。為了反映現行政策，當局已着手就《香港規劃標準與準則》的相關章節擬備修訂建議。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示根據《香港規劃標準與準則》第九章，擬議加油站是潛在的發出噪音設施，其現時布局是出入口在角祥街，直接面向角祥街對面約 15 米以外的住宅發展福群樓，從噪音規劃的角度而言並不理想；
- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 10 份公眾意見書，詳載於文件第 10.1 和 10.2 段。一名提意見人表示對申請沒有意見，而九名提意見人則對申請提出反對，主要理由是擬議加油站接近住宅發展，而擬議的 30 層重建發展會產生屏風效應及對空氣質素、空氣流通、天然光線、環境和衛生方面造成負面影響。油尖旺民政事務專員表示，一些油尖旺區議員認為擬議加油站應位於露天地方而非在一幢樓宇內；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。擬議加油站是原址重建在申請地點的現有加油站，涉及一宗先前獲批准的申請（編號 A/K3/248）。雖然該大廈重建後的地積比率和建築物高度會分別由 10.66 倍增加至 12 倍及由主水平基準上約 51.5 米增加至 131.05 米，但申請地點的土地用途性質並無改變（即地下為加油站，上層為商店／辦公室用途）。擬議加油站不大可能對附近地區的交通造成負面影響。然而，消防處

處長反對申請，因為擬議加油站位於一幢商業／辦公室樓宇的地下，從現時的消防安全角度而言不能接受。就載於文件附錄 1h，申請人註明日期為二零零九年九月十五日的進一步資料，當局再次徵詢消防處處長的意見，而消防處處長維持不支持申請的立場。經營加油站須根據《危險品條例》(第 295 章)取得危險品牌照，而是否批出危險品牌照由消防處處長根據火警風險評估決定。根據規管加油站的現行消防安全規定，加油站的選址位於一幢商業／辦公室樓宇之下及在該處興建是不能接受的。環保署署長表示擬議加油站目前的布局是出入口直接面向福群樓，從噪音規劃的角度而言並不理想。

[陳旭明先生和林惠霞女士此時到達參加會議。]

5. 陳偉信先生回應主席的詢問，表示申請人在註明日期為二零零九年九月十五日的信件中，主要指出擬議加油站符合現行《香港規劃標準與準則》第十二章第 3.8.4 段所載關於商業樓宇地下沒有石油氣加氣設施的加油站的要求。擬議加油站之上會闢設三層停車場，把加油站與上面的商業／辦公室用途分隔。當局就進一步資料再次徵詢消防處處長的意見，而消防處處長重申，根據現行政策，擬議加油站位於一幢商業／辦公室樓宇之下是不能接受的。倘上層沒有商業／辦公室樓層，消防處不會反對加油站。為了反映現行政策，當局現正就《香港規劃標準與準則》的相關章節擬備修訂建議。

6. 一些委員對《香港規劃標準與準則》所列出的標準與消防處現行政策之間的差異表示關注。擬議加油站已符合《香港規劃標準與準則》內列出的要求，但消防處處長根據現行政策不能接受。委員提出以下問題和意見：

- (a) 過往有沒有任何同類規劃申請，涉及加油站在地下而上層有其他用途；
- (b) 消防安全法例和《香港規劃標準與準則》有甚麼關係；
- (c) 《香港規劃標準與準則》第十二章第 3.8.4(f)段述

明在沒有石油氣加氣設施而上層有其他商業用途的加油站，或會獲得批准；就消防處處長現正對《香港規劃標準與準則》進行的擬議修訂中，這些上層有其他用途的加油站是否不會再獲容許；

- (d) 由於消防處處長表示相關《香港規劃標準與準則》仍待修訂，看來消防處處長的意見中提及的相關政策仍在制定中。在此情況下，一名委員認為該政策仍須經過諮詢程序及須由相關批核當局通過；以及
- (e) 修訂《香港規劃標準與準則》相關部分的程序及現時的進度為何。

7. 就委員載於上文第 6(d)段的意見，環保署助理署長(環境評估)謝展寰先生表示根據文件第 9.1.4(b)段，消防處處長表示現行政策已經制定。他繼而詢問現行政策是否已向公眾公布。

8. 陳偉信先生回應上文第 6 和第 7 段提出的問題，並提出以下要點：

- (a) 過去五年並沒有加油站在地下而上層有其他用途的同類申請；
- (b) 《香港規劃標準與準則》是用來決定各種用途的規模、位置和用地要求的政府準則手冊，屬行政指引。雖然《香港規劃標準與準則》第十二章第 3.8.4(a)至(g)段訂定的要求表示商業樓宇的地下或可作沒有石油氣加氣設施的加油站，但加油站的運作受《危險品條例》規管。換句話說，不論加油站是否須取得規劃許可，加油站的經營者仍須根據上述條例申請危險品牌照，而是否批出危險品牌照由消防處處長決定；
- (c) 這宗個案比較特別，因為於一九八三年落成的先前工業樓宇地下已有一個加油站，而小組委員會於一九九三年批准了一宗編號 A/K3/248 的先前申請，把該工業樓宇改裝為商業／辦公室樓宇，地下設有

加油站。然而，消防處處長表示現時這宗申請涉及一個位於商業／辦公室樓宇地下的擬議加油站，根據現行政策是不能接受的；

- (d) 對於消防處處長的意見中提及的現行政策是否已向公眾公布，目前並無有關資料。然而，據消防處處長所述，消防處處長已採用了該政策。一般來說，消防處處長可透過修訂《香港規劃標準與準則》的相關章節及／或擬備／修訂由消防處處長發出的指引，把有關加油站的政策向公眾公布；以及
- (e) 據消防處處長所述，對《香港規劃標準與準則》相關章節作出擬議修訂一事現正全力進行。擬議修訂會提交規劃及土地發展委員會的規劃標準小組委員會，以供考慮和批准。修訂獲批准後，規劃標準小組委員會秘書會發出並頒布經修訂的《香港規劃標準與準則》。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

商議部分

9. 一些委員認為現時這宗關於擬議加油站的申請不能接受。以觀塘裕民坊附近的現有加油站為例，加油站會對附近居民構成噪音和氣味滋擾，因此不應太接近住宅發展。就現時這宗申請而言，擬議加油站距離角祥街對面的福群樓僅約 15 米，並不理想。另一方面，符合《香港規劃標準與準則》第十二章第 3.8.4 段訂定的要求，不一定代表現時關於擬議加油站的申請可以接受。消防安全是重要的考慮因素，在審理加油站用途的申請時不應妥協。就現時這宗申請而言，消防處處長是根據消防安全政策而對擬議加油站提出反對。其他委員表示同意。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

10. 一名委員詢問何以申請地點會容許有現時的加油站。主席回應時表示，地下設有加油站的有關建築物於一九八三年落成，而小組委員會於一九九三年根據編號 A/K3/248 的申請批出規劃許可，把建築物由工業用途改裝作商業／辦公室用途。

其他現有加油站亦有位於建築物之下的例子，例如灣仔軍器廠街沿路的加油站。與該等多年前落成的加油站相比，現時這宗申請涉及的是根據重建建議興建新的加油站。就此，消防處處長根據現行的消防安全標準評估擬議加油站並非不合理。

11. 雖然委員普遍同意拒絕申請，但同意增加一項拒絕理由，即擬議加油站十分接近住宅發展，特別是角祥街對面約 15 米外的福群樓。

12. 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) 擬議加油站位於一幢商業／辦公室樓宇之下，從現時的消防安全角度而言不能接受；

(b) 擬議加油站十分接近住宅發展，特別是角祥街對面約 15 米外的福群樓；以及

(c) 批准申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

13. 小組委員會亦同意要求城規會秘書處把委員關注的問題轉達消防處處長，以從速把與加油站有關的現行政策向公眾公布。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/517 擬把劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀欖樹街 37 號地下和一樓
用作商店及服務行業和辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/517 號)

14. 秘書報告說，文件第 7 頁的替代頁已於二零零九年九月十七日發給委員，並在會上呈閱，以供委員考慮。

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，包括申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/K3/286)，擬把申請地點的現有工業樓宇重建為綜合工業——辦公室樓宇，並在地下闢設零售商店；申請於一九九四年十月七日被小組委員會拒絕；
- (b) 分別在現有工業樓宇地下和一樓的擬議商店及服務行業和辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人對申請沒有意見，另一名提意見人建議須解決小組委員會拒絕先前編號 A/K3/286 的申請時所提出的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議商店及服務行業和辦公室用途符合有關「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即淘汰現有的工業用途。有關用途與該樓宇上層的工業相關辦公室和貨倉用途及附近發展地下的用途並非不相協調，預計不會對附近地區造成負面影響。在公眾意見方面，先前的申請被拒絕，主要是由於沒有提供場內上落客貨設施。至於現時這宗申請，申請人已解釋擬議用途的上落客貨活動會少於原本的工業用途。運輸署助理署長／市區原則上亦不反對申請。

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。這項規劃許可的有效期至二零一三年九月十八日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)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(a)項，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. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所的擬議商店及服務行業和辦公室用途向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書；
- (b) 就申請處所根據《耐火結構守則》須符合的耐火結構規定及根據《建築物(規劃)規例》須符合的天然光線和通風規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 留意運輸署署長有權在欖樹街及其他區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制等，以配合不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府會提供這類設施，以供有關處所使用。倘於任何公共街道進行貨車上落貨活動，須限於非繁忙時間。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/518 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角新填地街 423 至 425 號(九龍內地段第 1166 號
A 分段第 1 小分段和第 1166 號 B 分段)
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/518 號)

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生簡介這宗申請，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——警務處處長反對申請，因為並沒有街道以外的泊車設施應付擬議酒店產生的上落客貨活動。這樣會導致新填地街和附近街道一帶出現非法泊車問題，對區內的交通網絡造成負面影響。警務處處長不支持放寬附近道路的泊車限制以應付擬議酒店的泊車需要，因為這樣會對交通造成負面影響。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議酒店與附近的土地用途並非不相協調，這些用途主要為商業／住宅發展，下層有商業用途。擬議發展密度為地積比率約 9 倍，建築物高度是主水平基準上 61.135 米，與建築物高度為主水平基準上 24.2 米至 77.4 米的附近發展並非不相協調。有關發展不大可能會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響。所申請的擬議酒店與先前的酒店計劃類似，而該計劃(申請編號 A/K3/500)於二零零八年一月四日獲小組委員會批准。由於規劃情況並無改變，擬議發展可以接

受。至於警務處處長關注的問題，擬議發展僅有 50 間客房，預計不會對交通造成重大問題。運輸署助理署長／市區原則上亦不反對申請。

20. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

21. 一名委員詢問警務處處長何以會提出泊車的問題，以及這個問題由哪個政府部門負責。主席表示雖然泊車事宜由運輸署負責，但香港警務處負責執行交通法例和規例，包括處理違例泊車事宜。運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示，新填地街一帶的交通並不繁忙，街道兩旁均有路旁泊車處供進行上落客貨活動。根據運輸署的內部指引，酒店客房倘僅有 50 間，可獲豁免提供泊車和上落客貨設施。因此，運輸署原則上並不反對所申請的擬議酒店。

22. 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十八日止。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) 闢設按規劃許可附帶條件(b)項的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。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請牌照，以准許擬議酒店用途；

- (b) 申請獲得批准並不代表建築事務監督會批准豁免與酒店優惠、支援設施和其他設施有關的總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (c) 就擬議酒店發展的建築規定，包括根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部作出緊急車輛通道安排，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (d) 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；
- (e) 留意環境保護署排污基建組的意見，即由於實施所需排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估；以及
- (f) 留意警務處處長的意見，即擬議酒店可能對交通流量和行人流通情況造成影響。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。陳先生此時離席。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/681 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣青山道 688 至 690 號
嘉名工廠大廈地下 A 單位部分(A1)
用作臨時商店及服務行業(快餐店)用途(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/681 號)

簡介和提問部分

24. 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) 一幢現有工業大廈地下的臨時商店及服務行業(快餐店)用途(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，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，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關的臨時快餐店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D 列出的要求。有關大廈的用途主要包括位於地下的香港郵政的一間派遞郵局、根據編號 A/K5/666 申請獲批准的陳列室、工場，以及位於上層的工業／貿易公司的辦公室／倉庫，擬議用途與這些用途並非不相協調，預計不會對該大廈內及毗鄰地區的發展造成重大負面影響。

25. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

26. 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，有效期為五年，至二零一四年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意在展開發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，為申請用途取得准許；
- (c) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保改變用途符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》，在有關處所和有關建築物的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
- (d) 就申請食物業牌照事宜徵詢食物環境衛生署署長的意見。

[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／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/341 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

葵涌和宜合道 12 號保基大樓地下 12 號舖(部分)及一樓全層
開設酒店

簡介和提問部分

28. 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) 擬議酒店有 28 間客房，位於一幢綜合用途大廈(即保基大樓)1 樓，在地下 12 號舖(部分)會提供獨立的入口和接待處；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界無法同意申請，因為申請處所沒有提供泊車和上落客貨設施供擬議酒店使用。毗連的和宜合道和青山公路是 24 小時禁止停車的。在沒有街道以外設施供上落客的情況下，擬議酒店會導致大量非法路旁泊車活動，影響和宜合道和青山公路的交通。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書。提意見人或反對申請，或不支持申請，主要理由是申請違反公契；擬議酒店倘為時鐘酒店，會產生安全／保安問題；以及附近已有服務式住宅，並無需要開設擬議酒店。包括保基大樓業主立案法團在內的兩名提意見人各自進行了調查，兩個調查的結果均顯示超過 95% 受訪者反對申請；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。擬議酒店與有關大廈 2 樓至 22 樓的住宅用途不相協調。雖然酒店位於綜合用途大廈的非住用部分，有與住宅部分入口分隔的獨立入口，但包括保基大樓業主立案法團在內的所有提意見人均以上述理由反對申請或不支持申請。除了盈豐商業大廈、聖公會麥理浩夫人中心、雍雅軒和雍澄軒酒店之外，毗鄰的建築物主要屬住宅性質。該大廈及其附近一帶於二零零三年由「商業／

住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該區的土地用途特色。批准申請會立下不良先例，令賓館式酒店滲入主要屬住宅性質的社區。

29. 一名委員留意到就會上較早前考慮的議程項目 5(申請編號 A/K3/518)，運輸署並不反對設有 50 間客房的擬議酒店，因此詢問何以運輸署助理署長／新界不支持現時這宗申請。運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示，雖然編號 A/K3/518 申請的擬議酒店有更多客房，但該宗個案所涉的新填地街一帶交通並不繁忙，而且街道兩旁均有路旁泊車處可供進行上落客貨活動。至於這宗申請，毗連申請處所的和宜合道和青山公路交通繁忙，而且 24 小時禁止停車。倘擬議酒店沒有泊車和上落客貨設施，酒店訪客便須由大隴街步行約 70 至 80 米前往申請處所，這容易導致和宜合道和青山公路一帶有非法上客／落客／泊車問題。因此，運輸署不支持這宗申請。李鑫生先生補充指規劃署曾與運輸署商議，研究可否訂定規劃許可附帶條件，要求申請人闢設泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署的要求。然而，運輸署經考慮用地限制和區內的交通狀況後，認為提供所需的泊車和上落客貨設施並不可行。就此，批准申請並訂定這方面的規劃許可附帶條件，會令申請人有錯誤期望。

商議部分

30. 一些委員表示客房數目僅為 28 間，質疑擬議酒店是否會造成嚴重的交通問題，而且假定沒有泊車和上落客貨設施便可能導致該區有非法泊車問題，亦未必合理。另一名委員留意到附近有空置的處所，擬議酒店能增加該區的活動，有助活化該區。由於附近有住宅和商業發展，該區或會有泊車或上落客貨設施。主席提述文件圖 A-2，詢問申請處所以南大隴街沿路的一幅用地是否公眾停車場。李鑫生先生表示確實如是，並表示該公眾停車場有設有收費錶的停車位。

31. 秘書表示這宗個案的用地情況與編號 A/K3/518 申請的情況並不相同，因為毗連道路交通繁忙，而且 24 小時禁止停車。因此，運輸署認為就這宗個案而言，沒有泊車和上落客貨設施不能接受。盧劍聰先生重申，基於用地限制，按文件第 12.2(a)段所載規劃許可附帶條件(a)項所建議提供泊車位和上

落客貨設施並不可行。

32. 主席詢問有關「住宅(甲類)」地帶有哪些經常准許的第一欄用途。李鑫生先生回應指在該「住宅(甲類)」地帶內，在建築物的最低三層或特別設計的非住宅部分，有一系列非住用用途是經常准許的，例如商店及服務行業、食肆、娛樂場所、私人會所等。主席表示倘小組委員會拒絕申請，申請處所仍可作上述的第一欄用途而無須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。在土地用途是否協調方面，一名委員表示申請處所經營時鐘酒店會影響該建築物的形象及對居民造成滋擾。主席表示現時申請涉及的擬議酒店，假設擬議酒店會以時鐘酒店形式經營未必恰當。然而委員留意到，規劃署認為容許在商業部分開設酒店，會為主要屬住宅性質的社區立下先例。

33. 副主席提述文件附錄 II 所載保基大樓業主立案法團提交的公眾意見書，表示公契條款(n)項述明「業主不得使用或導致或容許使用該建築物或其任何部分作……賓館、酒店、旅舍、公寓、旅館……的用途」。即使小組委員會批准申請，根據公契，申請人亦未必能經營擬議酒店。地政總署助理署長／九龍林惠霞女士表示，公契是大廈的共同業主、管理人和發展商之間的私人合約協議。倘有違反公契的情況，申請人可尋求私人法律顧問的意見，查詢能否採取法律行動。一名委員詢問違反公契是否審理規劃申請的相關考慮因素之一，秘書回應指就當局所接獲的公眾意見而言，以違反公契為理由反對規劃申請的情況並不罕見。然而，鑑於公契乃私人合約協議，城規會的做法是不把公契視為相關的考慮因素。此外，即使申請人獲城規會批給規劃許可，仍須符合公契或對公契作出適當修訂才可落實核准用途。每宗規劃申請僅會根據規劃方面的理據考慮。

34. 一些委員認為，違反公契雖然並非相關的考慮因素，但在考慮申請時應考慮區內人士的反對意見，而區內人士就反對這宗申請提出的問題並非不合理。保基大樓的公契在不容許建築物的任何部分作酒店用途方面十分明確。保基大樓的居民在購買或租用單位時可能會期望大廈不會容許這類用途。委員認為，保基大樓的居民倘要就擬議酒店違反公契而自行採取可能既昂貴且耗時的法律行動，情況值得同情。此情況有違城規會在行使職權時採用的「以人為本」原則。

35. 主席作出總結，表示委員認為擬議酒店用途不可如文件第 12.1(a)段所建議，與該大廈上層的住宅用途不相協調。由於毗鄰的大廈主要屬住宅性質，而該區並沒有同類的賓館式酒店，委員認為較適宜在拒絕理由中指出批准申請會造成不良先例效應，即會導致酒店用途滲入毗鄰住宅大廈的商業部分。委員同意對拒絕理由作出相應修訂。

36. 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) 申請人並沒有在申請中證明擬議酒店不會對附近地區的交通造成負面影響，亦沒有提出可行的措施解決有關影響；以及
- (b) 批准申請會立下不良先例，導致酒店用途滲入毗鄰住宅大廈的商業部分。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/345 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌大連排道 162 至 170 號金龍工業中心第 2 座地下 C2 室用作商店及服務行業(地產代理)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/345 號)

簡介和提問部分

37. 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) 一幢現有工業大廈(金龍工業中心)地下的商店及服

務行業(地產代理)用途；

- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門，包括消防處處長，對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲九份公眾意見書，一名提意見人對申請沒有意見。八名提意見人支持申請，其中三名為金龍工業中心第 1 座和第 2 座的業主立案法團及金龍工業中心業主立案法團聯會，另有一名為毗鄰的東方工業大廈的業主立案法團。他們支持申請的主要理由是申請用途可以服務社區。申請用途展開後，毗鄰申請處所的行人徑的照明和清潔情況亦獲得改善；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。地產代理符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D 列出的要求，而且與有關建築物的用途並非不相協調。地產代理的樓面面積約 21 平方米，規模細小，因此預計不會對附近地區的交通或環境造成負面影響。

38. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

39. 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(即二零一零年三月十八日或之前)提交消防裝置建議並在申請處所提供消防裝置，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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請用途的短期豁免書徵詢地政總署荃灣及葵青地政專員的意見；
- (b) 對於落實任何未獲豁免的建築工程，以及提供把申請處所與有關工業大廈的工業部分完全分隔的走火通道事宜，須就提交建築圖則一事徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；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／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。]

備註

41. 小組委員會留意到議程項目 11 的各政府政策局／部門的代表及顧問全部均已到達，同意先考慮議程項目 11。

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生；高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士；旅遊事務專員的代表崔瑞華女士、梁昭怡女士和屈志雄先生；土木工程拓展署代表唐成基先生；建築署代表馬傑華先生和陳國藩先生；邁進中國的代表郭凱倫女士及周德年建築設計公司的代表吳傑華先生和李賜豪先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

[公開會議]

有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖

編號 S/K15/17》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 27/09 號)

42. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助投影片簡介《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17》的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

背景

- (a) 爲了加強鯉魚門的吸引力，並回應區內居民和商戶的訴求，旅遊事務署就鯉魚門村海旁提出了改善計劃，包括興建一條有公眾登岸設施的海濱長廊、一個連接公眾登岸設施的防波堤、一個觀景台和街景改善工程；
- (b) 改善計劃會涉及在維多利亞港範圍外填海約 1 000 平方米。律政司表示相關的填海工程不會違反《保護海港條例》；
- (c) 土木工程拓展署就改善計劃進行了一項研究，結論是擬議改善工程不會對附近環境造成負面影響，而且能符合各項技術和環境方面的要求。在可以配合擬議公眾登岸設施(在鯉魚門航道範圍以外)運作要求的情況下，所需的填海範圍已是最小規模的。改善計劃預計於二零一零年施工，於二零一三年完成；
- (d) 一些擬議改善工程(包括觀景台、防坡堤和部分海濱長廊)不屬分區計劃大綱圖的涵蓋範圍。二零零九年五月八日，發展局局長根據行政長官所授予的權力發出，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)把分區計劃大綱圖的規劃區範圍擴展至涵蓋有關範圍；

擬議修訂

- (e) 爲了促進落實改善計劃，當局對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17》建議了以下修訂，有關擬議修訂詳載於文件第 4 段：

- (i) 把鯉魚門村南部海岸約 3 701 平方米的範圍由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶，主要是為了進行街景改善工程，作為擬議海濱長廊的一部分及反映現有的康樂用途，包括一個休憩花園和一個籃球場；
 - (ii) 把一幅約 943 平方米的土地(包括 489 平方米將會填海而得的土地)納入分區計劃大綱圖的規劃區範圍，並指定為「休憩用地」地帶，作為擬議海濱長廊、觀景台和公眾登岸設施的一部分；以及
 - (iii) 把約 157 平方米將會填海而得的土地納入分區計劃大綱圖的規劃區範圍，並指定為「其他指定用途」註明「防波堤」地帶，以反映規劃用途；
- (f) 為擬議「其他指定用途」註明「防波堤」地帶建議了一套新的「註釋」，該「註釋」詳載於文件附件 C；
- (g) 正如文件附件 D 所詳載，當局會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納擬議修訂，以及反映該區的最新情況；

諮詢

- (h) 相關政府部門並不反對擬議修訂，他們的意見已適當地收納在分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》內；以及
- (i) 在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/17A》(展示後會重新編號為 S/K15/18)根據《城市規劃條例》第 5 條展示期間，當局會就有關修訂諮詢觀塘區議會及共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會。

43. 主席繼而請建築署的研究顧問周德年建築設計公司的代

表吳傑華先生闡述改善計劃的設計詳情。吳先生闡述改善計劃，並提出以下要點：

- (a) 正如文件附件 E 附錄 4 所載，改善計劃會包括對由海濱學校附近的一個籃球場通往天后廟的現有行人徑沿線進行街道改善工程。行人徑沿路會提供五個擬議觀景處，讓訪客拍照及欣賞海濱。乘搭陸路交通的訪客可經現有「牌樓」和海鮮酒家到達第一個觀景處，沿路會有指示牌指引訪客前往該區不同的觀景點，這有助加強不同地點之間的連接；
- (b) 除陸路交通外，建議沿鯉魚門燈塔附近的海岸線設置附有公眾登岸設施的海濱長廊，以提供更直接的通道前往海鮮酒家；以及
- (c) 改善計劃的設計概念是尊重該區的現有特色，同時改善鯉魚門村的海濱。因此，項目設計會盡量減少人造工程，並盡量增加植樹。他借助透視圖和電腦合成照片，顯示擬議改善工程的景觀。例如，在現有海灘附近會設置一個呈鯉魚狀的觀景台，這有助訪客前往沙灘，繼而前往鯉魚門燈塔這個受歡迎的觀光點。

4.4. 委員對改善計劃提出以下意見和問題：

- (a) 委員極為支持尊重該區現有特色這個整體方向，但有一名委員表示改善計劃亦應引入新的元素，以吸引更多本地居民前往該區；
- (b) 改善計劃是否包括改善受訪客歡迎的現有海鮮酒家的環境；一些已知問題亦必須加以處理，例如行人徑又濕又窄，並有臭味；
- (c) 訪客是否主要會以海路交通經擬議公眾登岸設施前往鯉魚門村。一名委員亦表示擔心新的公眾泊岸設施會促使訪客前往近新登岸設施的海鮮酒家，較遠海鮮酒家的業務會受到影響；

- (d) 應在適當地點提供支援設施，如座位、遮蔭處和咖啡店，為訪客營造更舒適的環境；
- (e) 鑑於公眾對公共空間質素的期望日益增加，項目範圍內的公共空間應收納藝術作品；
- (f) 根據文件圖 6，改善計劃完成後，由海上觀看，最突出的設施是現有的公廁，情況有欠理想；
- (g) 鑑於擬議防波堤會向外往海洋伸展，是否需要沿海濱興建新的防波堤；以及
- (h) 文件圖 6 所顯示的現有寮屋會否受改善計劃影響。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

海鮮酒家

45. 就上文第 44(b)段關於海鮮酒家環境的問題，建築署代表馬傑華先生和旅遊事務專員的代表崔瑞華女士表示改善計劃並不包括海鮮酒家的範圍。然而，旅遊事務署曾於二零零三年完成了小型改善工程，包括重鋪海鮮酒家使用的行人徑，興建一個「牌樓」及在海鮮酒家的入口區設置一個的士站和旅遊車避車處，並翻新一個休憩處。根據現時的改善計劃，新的公眾登岸設施會設於距離海鮮酒家較近的位置，以提供更直接的通道前往海鮮酒家。

該區的通達性

46. 就上文第 44(c)段關於通達性的問題，九龍規劃專員余賜堅先生和崔瑞華女士表示，訪客目前可經陸路或海路前往鯉魚門區，而旅遊事務署已於二零零三年改善了與陸路交通有關的設施和海鮮酒家使用的行人徑。在海路交通方面，三家村的現有登岸設施距離海鮮酒家約 0.5 公里。根據現時的改善計劃關設的新公眾登岸設施落成後，前往海鮮酒家的步程會縮短至 0.1 公里，估計新的公眾登岸設施每月約會吸引 10 000 名訪客前往有關地區。

計劃設計

47. 就上文第 44(a)、(d)和(e)段關於改善計劃設計詳情的問題，吳傑華先生借助圖則，顯示會在不同地方設置座位和遮陰處，為訪客提供怡人的環境。此外，為了與海港對岸的筲箕灣香港海防博物館的帳篷式構築物互相呼應，海濱長廊亦會設置一個規模較小的同類帳篷式構築物。

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

48. 崔瑞華女士表示由於當局的意向是尊重該區的現有特色而非發展主題公園式的景點，因此改善計劃會盡量減少使用雕塑等人工裝飾。觀塘區議會、共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會、該區的居民和商戶已就改善計劃獲得諮詢。觀塘區議會表示一致支持改善計劃，而共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會則大致同意應該尊重該區現有的天然布局，原則上亦不反對改善鯉魚門海濱。

49. 就上文第 44(f)段提及的兩層高公廁，吳傑華先生表示會使用樹木而非人造工程減少該廁所的視覺影響。吳先生回應主席的詢問，表示文件圖 6 顯示的小型白色構築物是擬議避雨亭。

擬議防波堤

50. 就上文第 44(g)段關於是否需要擬議防波堤的問題，土木工程拓展署的代表唐成基先生表示，鯉魚門海岸區在十一月至一月的冬季期間風力很強，因此有必要建造防波堤，以保護使用根據改善計劃興建的公眾登岸設施的船隻。

現有寮屋

51. 就上文第 44(h)段提及的現有寮屋，余賜堅先生表示受改善計劃影響的寮屋不會超過 14 間，而合資格的居民會根據政府的現行安置政策獲得安置。

52. 委員沒有對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17》的擬議修訂提出問題，但認為相關政府政

策局／部門及他們的顧問須留意委員就改善計劃設計提出的意見。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意分別載於文件附件 B 和 C 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17》的擬議修訂及其經修訂的《註釋》；
- (b) 同意分別載於文件附件 B 和 C 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/17A》(展示後將重新編號為 S/K15/18)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 同意載於文件附件 D 的最新《說明書》乃闡述城規會擬備《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/17A》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意載於文件附件 D 的最新《說明書》適宜連同《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/17A》一併展示，並以城規會名義公布。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生；高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士；旅遊事務專員的代表崔瑞華女士、梁昭怡女士和屈志雄先生；土木工程拓展署代表唐成基先生；建築署代表馬傑華先生和陳國藩先生；邁進中國的代表郭凱倫女士及周德年建築設計公司的代表吳傑華先生和李賜豪先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[會議於上午十一時小休五分鐘。]

[李偉民先生此時離席。]

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/384 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
灣仔巴路士街 29 號華都樓戲院
(部分地下、地下高層及一樓至四樓)
開設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/384 號)

簡介和提問部分

54. 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) 擬議宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組表示申請人並無提供申請地點的總地積比率計算數字。根據申請人的申請書，初步評估顯示一樓新樓面涉及的擬議建築工程會超過《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率。就此，除非申請人在現階段作出澄清或在提交建築圖則的階段遵守《建築物條例》的規定，否則他原則上反對申請。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示對申請沒有意見的公眾意見書。灣仔民政事務專員表示，所徵詢的大部分區內人士對申請沒有意見，但有些則擔心擬議宗教機構會導致訪客增加，對有關大廈保安人員的工作量有影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關大廈目前被混合商業／住宅用途佔用，包括在大廈非住用部分內的其他現有宗教用途。大廈所處的地區劃為「商業／住宅」地帶，混合有商業大廈和綜合商業／住宅大廈。就此，擬議宗教機構與該大廈的現有用途和附近發展並非不相協調，不大可能會對附近地區的交通和基建造成負面影響。至於屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，倘小組委員會決定批准申請，會告知申請人，倘擬議發展的額外總樓面面積在提交建築圖則的階段不獲建築事務監督接受而要對現時計劃作出重大改變，則或須重新提出規劃申請。對於區內人士擔心的保安問題，該大廈的非住用部分和住宅部分有不同的通道。

55. 主席詢問文件圖 A-2 上申請處所對面的建築地盤的用途，譚燕萍女士回應指該建築地盤是要興建一個綜合商業／住宅發展，低層是非住用用途，高層是住宅用途。

商議部分

56. 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十八日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 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；
- (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) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項的排污影響評估所確定的必要紓緩影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署港島東區地政專員關於就用途限制進行契約修訂的意見；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組關於《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率的意見。倘擬議發展的額外總樓面面積在提交建築圖則的階段不獲建築事務監督接受而要對現時計劃作出重大改變，則申請人或須重新向城規會提出規劃申請。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/10 在劃為「休憩用地」地帶的
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(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/10 號)

58. 秘書表示，於二零零九年九月十四日發出都會規劃小組委員會文件第 A/H25/10 號及於二零零九年九月十六日發出首份補充文件後，申請人於二零零九年九月十七日提交了進一步資料。就此，當局就註明日期為二零零九年九月十七日的進一步資料另擬備了補充文件 II，並於會上呈閱，以供委員考慮。在進行簡介和提問部分前，委員獲給予時間閱讀補充文件 II。

簡介和提問部分

59. 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：

背景

- (a) 申請的背景，包括申請處所涉及三宗先前的第 16 條申請(編號 A/H25/2、A/H25/6 和 A/H25/9)及

四宗先前的第 16A 條申請(編號 A/H25/6-1 至 A/H25/6-4)，要求把履行一項關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件的期限，由原本的六個月延長至共 30 個月(直至二零零九年五月十四日)。正如都會規劃小組委員會文件第 A/H25/10 號第 5 段所詳載，由於申請人未能履行規劃許可附帶條件，在指明日期當日或之前提供消防裝置，故上一次根據編號 A/H25/6-4 申請而獲批的規劃許可於二零零九年五月十四日被撤銷；

這宗申請

- (b) 申請人申請規劃許可，以闢設臨時汽車展覽廳，為期三年。根據申請人註明日期為二零零九年九月十七日的進一步資料，申請人建議採用新的運作模式，申請處所的現有泊車範圍會用來停泊銷售車輛，另劃出一個銷售辦事處進行銷售活動。訪客會在銷售辦事處初步揀選汽車，倘提出要求，可由銷售人員陪同前往泊車區視察個別車輛。申請人表示，泊於泊車區的車輛總數和前往該區的訪客總數在任何時間分別不會超過 400 輛和 300 名。申請人會聘請第三者專業人士監察運作，每隔一段時間提交報告；
- (c) 倘根據新運作模式所建議，臨時展覽廳的銷售活動限於銷售辦事處，則申請處所現時的走火通道已足以符合屋宇署對走火通道的要求。為了充分符合消防處對消防裝置的要求，申請人建議在銷售辦事處與泊車區之間設置抗火時效達四小時的分隔設備；

政府部門的意見

- (d) 根據申請人註明日期為二零零九年九月十七日的最新進一步資料，屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組原則上不反對申請，前提是要落實適當的條件而符合小組委員會的要求，以確保遵守運作模式及限制同一時間前往泊車區的人數；

- (e) 消防處處長原則上不反對申請，前提是申請人要提供消防裝置，而有關情況必須符合其要求。雖然涵蓋銷售辦事處的消防證書已經發出，但現時這宗申請涵蓋銷售辦事處和泊車區，因此申請人可能須就整個範圍設置大型的消防裝置，包括排煙系統。詳細的消防安全規定會在提交建築圖則的階段制定；
- (f) 運輸署助理署長／市區對申請人所提交的泊車位需求研究沒有意見，該研究顯示灣仔北地區的泊車位一直過剩；

公眾意見和區內人士的意見

- (g) 在法定公布期內接獲一份表示反對申請的公眾意見書，提意見人詢問何以公眾停車場一直用作申請用途，以及該區的未來基建發展會否受到影響；
- (h) 灣仔民政事務專員表示，在所徵詢的相關區議員和區內人士中，很多回應人士並不同意申請。他們關注安全問題，亦擔心申請處所的設計不適合作展覽用途；以及

規劃署的意見

- (i) 規劃署根據補充文件 II 第 4 段所載的評估，並不反對以臨時性質批准這宗申請，為期三年。就用途而言，臨時汽車展覽廳與附近的土地用途，包括毗鄰的香港會議展覽中心，並非不相協調；先前曾有同一臨時用途獲批給規劃許可；倘申請人可以妥為解決相關政府部門提出的所有技術問題，便沒有有力的理由拒絕就這宗申請批給許可。考慮到過往的記錄和部門對申請的意見，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議附加詳載於補充文件 II 第 5.2 段的各項規劃許可附帶條件，包括：
 - (i) 規劃許可附帶條件(b)項和(c)項，把在任何時間泊於申請處所泊車區的車輛數目和前往該區的訪客人數，分別限於 400 輛和 300

名，以確保妥為處理消防安全的問題；

- (ii) 規劃許可附帶條件(d)項，要求申請人聘請第三者專業人士監察運作模式，並確保符合規劃許可附帶條件(b)項和(c)項關於車輛和訪客數目的限制，以及每月向屋宇署署長提交報告；以及
- (iii) 規劃許可附帶條件(g)項，就申請人未能履行規劃許可附帶條件訂定撤銷許可條款。

60. 委員對申請提出以下意見和問題：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組原則上不反對申請，「前提是要落實適當的條件而符合小組委員會的要求」，而申請人在註明日期為二零零九年九月十七日的進一步資料中亦表示「申請人亦願意聘請第三者專業人士進行監察，每隔一段時間向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交報告」。就此，屋宇署提出有關意見的前提，可能是由第三者專業人士每月提交的報告會由城規會而非屋宇署監察；
- (b) 對於能否按申請人所建議實行新的運作模式及限制泊於申請處所泊車區的車輛數目和前往該區的訪客人數，有委員表示擔心。現引述其中一些問題如下：
 - 鑑於人流會在該地點周圍流動，如何能計算在同一時間前往泊車區的訪客數目；
 - 在周末和展覽會等高峰期，前往申請處所的訪客可能會較多；以及
 - 第三者專業人士由何人擔任，以及會如何執行監察工作，特別是考慮到第三者專業人士與申請人有合約關係；

- (c) 申請人以甚麼基礎得出擬議的車輛和訪客數目限制。據申請人所述，申請處所現時的泊車位僅 305 個，而申請人於二零零九年九月十七日提交的經修訂平面圖，則顯示泊車位僅約 260 個。申請人註明日期為二零零九年九月十七日的進一步資料則進一步指出，根據過往經驗，申請處所在同一時間的最多人數僅為 200 名；以及
- (d) 對於先前的規劃許可要求申請人就臨時展覽廳提供消防裝置及走火通道，申請人聲稱已設法符合要求。有關許可最終因申請人未能履行相關的規劃許可附帶條件而被撤銷。一名委員詢問先前規劃許可所涉的走火通道和消防裝置要求在技術上是否無法落實。

61. 在回應委員就上文第 60 段所提出的問題，譚燕萍女士提出以下要點：

- (a) 對於能否實行新的運作模式及限制泊於泊車區的車輛數目和前往該區的訪客人數，申請人願意接受小組委員會提出的任何規劃許可附帶條件。就此，規劃署在補充文件 II 第 5.2 段建議附加適當的規劃許可附帶條件，無法履行該等條件會導致規劃許可被撤銷。申請人亦建議聘請第三者專業人士負責監察工作及每月提交報告；
- (b) 城規會的既定做法是確定適合的政府部門監察履行規劃許可附帶條件的情況。監察履行規劃許可附帶條件情況的工作一向由相關政府部門負責。然而，倘履行規劃許可附帶條件有困難，有關方面可向城規會提交文件以供考慮；
- (c) 根據地政總署發出的短期豁免書，申請處所不能用作展覽會或展覽中心或一般展覽廳以展示任何具特殊性質的車輛，因為會吸引大量訪客前往申請處所，從而增加發生火警時的人命風險；以及
- (d) 據了解，申請人在計算泊於泊車區車輛和前往該區

人數的建議限制時，是以申請處所現時的走火通道的容量為基礎。根據先前的規劃許可，泊車區範圍會設置不同的銷售櫃位。訪客可隨意檢視泊於泊車區的汽車，銷售活動亦在該處進行。因此，評估走火通道和消防裝置要求是以使用整個申請處所展示車輛為基礎，要求亦因而比採用現時建議的運作模式更為嚴格。擬議消防安全措施包括增設五條設有消防裝置的走火通道樓梯，由申請處所通往天台的休憩用地。載有先前運作模式要求的走火通道和消防裝置建議的建築圖則已獲屋宇署批准，但申請人尚未落實。根據現時建議的運作模式，銷售活動會限於銷售辦事處，前往泊車區的訪客人數亦會有限制。因此建議的消防安全措施僅涉及銷售辦事處。據申請人所述，根據現行的走火通道和消防安全規定，擬議銷售辦事處與泊車區之間會設置抗火時效達四小時的分隔設備，以及無須加設走火通道樓梯；以及

- (e) 倘泊車區僅作泊車用途，一些現有的通道可能不再需要。所騰出的範圍或可改建作泊車處，令可泊於泊車區的車輛數目比目前所能容納的更多。

商議部分

62. 對於落實申請人所建議新的運作模式及限制泊於申請處所泊車區的車輛數目和前往該區的訪客人數的擬議規劃許可附帶條件，委員普遍關注執行上會有困難。除了在上文第 60(b) 段所引述的問題外，銷售活動會否限於銷售辦事處亦引起疑問。申請處所或會容許不同公司進行銷售活動，而在同一時間可前往泊車區的訪客僅 300 人，申請人如何分配名額給個別公司會是個問題。一名委員認為宜使用機械裝置計算車輛和訪客數目。委員認為必須考慮有何種方式可確保申請人履行擬議規劃許可附帶條件或檢測違反條件的情況。倘擬議規劃許可附帶條件無法執行，便不應批准申請。

63. 對於擬議規劃許可附帶條件(d)項，委員亦關注屋宇署會否願意負責監察第三者專業人士每月提交的報告，因為申請人註明日期為二零零九年九月十七日的進一步資料及屋宇署的意

見均表示每月報告會提交予城規會而非屋宇署。監察的責任會由城規會承擔，而城規會從未涉及實際監察履行規劃許可附帶條件的工作。主席表示既定做法是由相關政府部門而非城規會監察履行規劃許可附帶條件的情況。對於主席詢問地政總署能否負責監察工作，地政總署助理署長／九龍林惠霞女士的回應是否定的。經討論後，委員認為審慎的做法是延期考慮申請，以便有時間與屋宇署澄清該署會否就擬議規劃許可附帶條件(d)項，負責監察第三者專業人士每月提交的報告。

64. 委員表示關注的另一個問題，涉及泊於申請處所泊車區車輛數目和前往該區的訪客人數在任何時間分別不得多於400輛和300名的擬議限制。一名委員認為，根據申請人載於都會規劃小組委員會文件第A/H25/10號附錄1a的申請書，泊車區現時有305個泊車位，估計已就此提供足夠的消防裝置和走火通道。既然如此，較適當的做法是僅容許在泊車區最多停泊305輛汽車，而非申請人現時提出的較高限制400輛。至於前往泊車區的訪客數目，亦應相應地減至約200名，考慮的是可泊於泊車區的車輛數目減少，以及根據申請人的過往經驗，前往申請處所的訪客最多僅為200人。另一名委員同意這個看法，因為容許在泊車區停泊的車輛倘多於現時所能容納的數目，只會吸引更多訪客前往申請處所。譚燕萍女士回應主席的問題，表示當局批出先前的規劃許可時，並沒有限制泊於泊車區的車輛和前往該區的訪客的數目。一名委員留意到根據申請人於二零零九年九月十七日提交的平面圖所顯示，泊車位數目僅約260個，故建議要求申請人提交經修訂的平面圖，以證明能在泊車區停泊400輛汽車，而同時又符合相關政府規例和規定的要求。這會有助小組委員會評估泊車區的擬議限制定於400輛汽車是否適當。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待申請人就經修訂的平面圖提交進一步資料，以支持在申請處所停泊400輛汽車的擬議限制；並待屋宇署澄清該署會負責監察相關規劃許可附帶條件的履行情況，包括擬議規劃許可附帶條件(d)項的要求，即申請人須聘請第三者專業人士每月所提交的報告。

[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。]

[陳家樂先生此時離席。]

九龍區

[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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/601 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈 2 座地下 D2 舖(部分)
用作商業及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/601 號)

簡介和提問部分

66. 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，包括消防處處長，對申請沒有反對或負面意見；
- (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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，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，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所列出的要求。擬議商店及服務行業用途不會對有關大廈和毗鄰地區的發展造成重大負面影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 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二零一一年九月十八日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請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) 如在展開有關用途前未能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. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請處所作擬議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) 根據消防處處長的意見，遵守《耐火結構守則》內訂定的規定；以及
- (c) 根據屋宇署總屋宇測量師／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 D2 號舖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。

[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。]

[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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/94 擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的
何文田文福道 5 號(九龍內地段第 9182 號)
香港基督教女青年會九龍會所及柏顏露斯賓館
重建作社會福利及酒店(賓館)(附設食肆)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/94 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生表示，地政總署九龍西區地政專員提出應刪除文件第 9.1.1(b)段的第一部分，即「倘擬作體育館以外的個別用途，……無須就用途限制進行契約修訂。然而，」。黎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；
- (b) 擬把香港基督教女青年會九龍會所及柏顏露斯賓館重建作社會福利及酒店(賓館)(附設食肆)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括勞工及福利局局長和社會福利署署長，對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份支持申請，一份提出交通問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議重建大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 16「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請」。擬議重建不會妨礙在該區提供「政府、機構或社區」設施。申請人表示會提供更多經改善的社會福利服務，包括一間長者日間護理中心、安老院舍照顧服務和一間家庭健康促進中心。重建後，有關發展的總地積比率會由 3.66 倍增加至 5.996 倍，主要是由於「政府、機構或社區」部分的地積比率由 1.31 倍增加至 2.998 倍所致。賓館部分的地積比率只會增加 0.648 倍，即由 2.35 倍增加至 2.998 倍。擬議重建項目所在地區的發展為高密度和中密度發展，地積比率限制介乎 5 倍至 9 倍，故擬議重建的總地積比率 5.996 倍屬低水平。擬議重建項目的建築物高度為主水平基準上 90 米，並沒有超過法定圖則對有關「政府、機構或社區」地帶訂定的最高建築物高度限制。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核分別從城市設計和景觀的角度而言對申請沒有負面意見。擬議重建不大可能對附近地區的環境、污水處理、排水和交通造成負面影響。至於公眾關注的問題，運輸署助理署長／市區並不反對申請。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示並不反對申請，但留意到毗連申請地點的文福道是斜路，而重建建議包括提供長者設施。為了方便長者，他建議申請人研究能否擴充升降機服務以連接窩打老道。一名委員表示支持盧先生的建議。由於申請地點並非直接面向窩打老道，黎定國先生表示有關連接須經過並非由申請人擁有的毗連加油站。另一方面，主席詢問能

否經九龍公共圖書館把申請地點連接培正道。黎定國先生表示這要視乎相關政府部門是否同意。委員普遍同意運輸署的建議，認為可以方便長者前往申請地點的擬議長者設施。就此，委員同意訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人擴充升降機服務以連接窩打老道或培正道，為擬議長者設施提供服務。申請人可根據《城市規劃條例》第 17 條提出申請，以覆核小組委員會訂定該項規劃許可附帶條件的決定。

73. 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十八日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (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) 提供車輛通道和車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供升降機服務以連接窩打老道或培正道，以促進長者服務，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

74. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可；
- (b) 就擬議重建的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 由於實施所需排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即種樹花槽至少須闊一米，淨土壤深度亦應至少一米；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即須在詳細設計的階段為鮮風入口挑選適當的位置，以免令未來佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響；以及
- (g) 與相關政府政策局／部門解決涉及這項發展的任何土地問題。

[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。]

[黃遠輝先生此時離席。李慧琮女士和林惠霞女士此時暫時離席。]

特別職務組

[總城市規劃師／特別職務龍小玉女士和高級城市規劃師／特別職務李志煊先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/16 擬把劃為「政府、機構或社區(4)」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」用地的香港中環添馬艦用地用作政府用途(政府總部大樓及立法會綜合大樓)和休憩用地(修訂核准計劃)(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/16 號)

75. 陳旭明先生表示他曾與申請人金門——協興聯營在投標添馬艦發展工程時的競爭對手有業務往來。就此，他在考慮涉及這項添馬艦發展工程的先前申請(編號 A/H24/10)時申報了利益。由於競投程序已完成，而過往的業務往來不涉及申請人，小組委員會備悉陳先生就這宗申請已無利益衝突。

76. 秘書表示她與林雲峰教授已就此項目申報利益。她作為規劃署副署長／地區，是這項添馬艦發展工程評審委員會技術委員會的成員。林雲峰教授在二零零二年至二零零三年有數個月時間獲立法會委任為一個關於添馬艦發展工程建築事宜的特殊委員會的顧問，主要工作是徵詢立法會議員對內部空間需求的看法，但他並沒有涉及標書甄選程序。小組委員會備悉林教授已就無法出席會議致歉。由於標書甄選程序已完成，小組委員會同意秘書可以留席。

77. 秘書表示由於這宗申請涉及擬議立法會綜合大樓，李慧琼女士作為立法會議員，已就此項目申報利益。小組委員會備悉李女士已就此項目暫時離席。

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／特別職務李志煊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：

背景

- (a) 申請的背景，包括申請地點涉及一宗第 16 條申請(編號 A/H24/10)，擬作政府用途(包括政府總部大樓及立法會綜合大樓)和休憩用地，並涉及一宗第 16A 條申請(編號 A/H24/10-1)，擬略為修訂核准

計劃。兩宗申請分別於二零零七年十月五日及二零零九年三月二十七日，在有附帶條件的情況下獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)和規劃署署長根據城規會的獲授權力批准；

申請

(b) 現時這宗申請是作相同的擬議用途，主要涉及對核准計劃(編號 A/H24/10)作出詳載於文件第 1.2 段的以下修訂：

- (i) 建議在立法會綜合大樓的兩層閣樓增設公用設施(包括憲制圖書館和立法會資料室、手語傳譯錄播室和新聞圖片室)，以支援立法會的運作；另建議增加 1 樓至 9 樓的樓面面積及增加五層樓(即 10 樓至 14 樓)，用以應付立法會議員數目最多可能增加至 120 名的情況。因此，立法會綜合大樓的整體總樓面面積和建築物高度會分別增加 17 382 平方米(由 29 460 平方米增加至 46 842 平方米)及主水平基準上 21.58 米(構築物最高點由主水平基準上 63.15 米增加至主水平基準上 84.73 米)；
- (ii) 建議在政府總部辦公大樓東翼 2 樓及毗鄰的公眾休憩用地邊緣區設置一所整體總樓面面積為 265 平方米(包括 69 平方米戶外有蓋範圍)的茶座，為訪客提供服務，讓他們享受公眾休憩用地時更為舒暢；
- (iii) 整個添馬艦發展的整體總樓面面積會增加 14 829 平方米(由 129 160 平方米增加至 143 989 平方米)。在增加的 14 829 平方米總樓面面積中，用來應付立法會議席可能增加的 12 465 平方米總樓面面積會視乎未來的實際需要，在較後的階段興建；
- (iv) 核准計劃(編號 A/H24/10)和現時計劃的概

括總綱發展藍圖透過輔助圖則加以比較，另外亦展示了立法會綜合大樓擬議擴建的立視圖和電腦合成照片。添馬艦發展工程發展參數的其他改動摘錄於文件第 1.3 段；

- (c) 立法會綜合大樓未來擴展計劃的圖則已載於在二零零六年五月提交財務委員會轄下工務小組委員會的文件。由於擴展建議沒有包括在添馬艦發展工程的設計與建造合約內，故沒有包括在先前的核准計劃內。在二零零九年年初，立法會表示有需要提供額外的公用設施和額外的辦公室空間，因此申請人提出了現時這宗申請；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。行政署長支持申請，以便應付立法會對額外設施／空間的需求及開設咖啡室供公眾享用。運輸署助理署長／市區和環境保護署署長均不反對申請，並分別表示現時的計劃不會對交通和環境造成負面影響。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示擬議擴建與附近的其他發展協調一致，不會對附近地區造成重大的視覺影響。其他相關政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，對申請沒有反對或負面意見；

公眾意見和區內人士的意見

- (e) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人反對申請，主要理由是會阻擋天然陽光和海景，並令發展所產生的屏風效應加劇。另一名提意見人支持擬議茶座，並建議在公眾休憩用地範圍指定戶外座位間。然而，同一名提意見人反對連接金鐘和添馬艦用地的擬議高架行人路，認為該擬議高架行人路沒有直接連接通往金鐘附近商業大廈的現有高架網絡。提意見人建議以隧道連接取代相關的高架行人路；

- (f) 中西區民政事務專員表示當局須適當地告知中西區區議會有關情況並徵詢區議會的意見，因為區議員普遍關注區內海濱一帶的發展及相關的環境和交通影響；以及

規劃署的意見

- (g) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議修訂主要涉及擴建立法會綜合大樓及收納茶座。除了總樓面面積和建築物高度略為增加外，政府總部大樓的發展參數、添馬艦發展的設計目標、原則和概念，連同建築大樓的配置，擬議「綠地毯」平台的大小和布局等主要特色，均與核准計劃大致相同。因擴建立法會綜合大樓和收納茶座而增加的總樓面面積，部分會因政府總部大樓的總樓面面積減低而被抵銷，令添馬艦發展的整體總樓面面積與核准計劃相比增加 14 829 平方米(或 11%)。雖然立法會綜合大樓的建築物高度會增加至主水平基準上 84.73 米，但仍低於主水平基準上 128.83 米的政府總部辦公大樓。立法會綜合大樓的擬議擴建不會對附近地區、山脊線和海港景色造成嚴重的負面視覺影響，預計附近地區的交通、空氣流通、環境和基建不會受到負面影響。擬議的茶座會向公眾開放，加強擬議「綠地毯」的活力。擬議的「綠地毯」概念會維持不變，而就茶座戶外有蓋座位間所涉的 69 平方米總樓面面積，亦不會影響添馬艦發展工程為公眾休憩用地所預留的總面積 21 020 平方米，因為測定用地界線令總地盤面積略有增加。由於須修訂園境設計總圖以收納擬議修訂，建議保留原本的規劃許可附帶條件，倘小組委員會批准申請，要求申請人須提交並落實園境設計總圖。至於公眾的意見，茶座已包括了近公眾休憩用地邊緣區的 69 平方米戶外座位間。行政署長表示擬議隧道連接既不可行亦不實際，需要長期封閉部分夏慤道及在施工階段作出重大交通改道安排，而夏慤道是主要的主幹路。高架行人路的相關工程已於二零零九年八月獲得批准，以擬議隧道取而代之，不能配合添馬艦發展工程於二零一一年完成的

時間表。

79. 一名委員留意到一名提意見人提出阻擋景觀的問題，詢問現時的計劃有沒有收納任何紓緩視覺影響的安排，以盡量減低擬議發展的視覺影響。總城市規劃師／特別職務龍小玉女士表示根據現時的計劃，立法會綜合大樓的擬議建築物高度為主水平基準上 84.73 米，已遠低於有關的「政府、機構或社區(4)」地帶所准許最高建築物高度的主水平基準上 180 米。雖然個別發展的景觀可能會受現時計劃影響，但申請人已進行視覺評核，證明從選定的瞭望點眺望，公眾景觀不會受到負面影響。

80. 同一名委員詢問擬議茶座外會否提供座位讓公眾使用。龍小玉女士表示會有此安排，並表示這點會在設計添馬艦發展工程的公眾空間時充分考慮。

商議部分

81. 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十八日止。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，即申請人須提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即倘有需要，須為擬議發展提供水務專用範圍和實施改道工程；
- (b) 留意消防處處長關於消防規定的意見；以及
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 9.1.7(b)段的意見。

[主席多謝總城市規劃師／特別職務龍小玉女士和高級城市規劃

師／特別職務李志煊先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[李慧琼女士和林惠霞女士此時返回會議席上。]

[陳旭明先生和謝展寰先生此時離席。]

議程項目 15

[閉門會議]

83. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 16

其他事項

84. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。