

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年十二月四日上午九時舉行的

第 409 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

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)

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

李偉民先生

李慧琼議員

林雲峰教授

鄧淑明博士

黃遠輝先生

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

何盛田先生

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十一月二十日第 408 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」)二零零九年十一月二十日第 408 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) 城市規劃上訴個案編號：2009年第9號(9/09)

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第122約地段第894號餘段(部分)、第895號(部分)、第967號、第968號、第969號、第970號、第971號餘段(部分)、第973號餘段(部分)、第1299號餘段(部分)及第1302號餘段和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/290)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年十一月二十四日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年九月十一日駁回一宗覆核申請的裁決。該宗申請擬在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的申請地點關設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料。城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近地區的用途(特別是鄰近的住用構築物)不相協調；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成

不良影響，同時有政府部門對這宗申請持負面意見，並有區內人士提出反對；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶東部內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素下降。

3. 這宗上訴的聆訊日期尚待訂定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理上訴。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書表示，截至二零零九年十二月四日，上訴委員會共有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	134 宗
有待聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	0 宗
總數：		292 宗

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀參加會議。]

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 32/09 號)

5. 秘書報告說，鄧淑明博士已就此議項申報利益，因為她是葵青區議員。鄧淑明博士已就未能出席會議致歉。

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生按文件詳載的內容，簡介葵涌分區計劃大綱草圖的修訂建議：

- (a) 分區計劃大綱圖的兩項修訂建議詳載於文件第 3 段，並顯示於文件附件 B。修訂項目 A 涉及調整九華徑四塊政府土地的用途地帶界線，把各用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。其中三塊用地現時由水務署持有，主要用作主配水庫、抽水站和宿舍，而餘下的用地則由社會福利署持有，由前坳背山男童院佔用。改劃上述地帶的目的是使有關「政府、機構或社區」地帶的界線配合撥地界線，以便管制「政府、機構或社區」地帶內的發展；
- (b) 修訂項目 B 涉及修正用途地帶的界線，主要是把九華徑的山坡範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (c) 建議就最高地積比率的豁免條文，修訂「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶「註釋」的「備註」，以澄清豁免計算管理員宿舍的情況只適用於住用建築物或建築物的住用部分；
- (d) 當局亦已更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新發展和規劃情況；
- (e) 當局已徵詢相關政策局／部門的意見，並沒有接獲負面意見；以及
- (f) 倘小組委員會同意作出擬議修訂，建議當局在分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22A(展示後將重新編號為 S/KC/23)的展示期內，就此徵詢葵青區議會的意見。

7. 委員並沒有就修訂建議提出問題。
8. 經商議後，小組委員會決定：
 - (a) 同意《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》及其《註釋》的修訂建議(載於文件第 3 及第 4 段)；
 - (b) 同意載於文件附件 B 的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22A》(展示後將重新編號為 S/KC/23)及其載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
 - (c) 同意採納載於文件附件 D 經修訂的《說明書》，以闡述城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義公布；
 - (d) 同意載於文件附件 D 經修訂的《說明書》適宜根據條例第 7 條，連同《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22A》(展示後將重新編號為 S/KC/23)一併展示；以及
 - (e) 同意載於文件附件 D 經修訂的《說明書》連同《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22A》(展示後將重新編號為 S/KC/23)適宜在該份草圖的展示期內一併徵詢葵青區議會的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀參加會議。]

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/684 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 C 座地下 C2 工場
經營商店及服務行業(成衣陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/684 號)

簡介和提問部分

9. 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) 商店及服務行業(成衣陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上並不反對申請，前提是陳列室的用途應與主要工業用途有關，並且必須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處的要求；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，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 11 段所載的評估，並不反對申請。該署認為商店及服務行業(成衣陳列室)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。該幢工業樓宇的用途與陳列室並非不相協調，樓宇的地面一層主要是成衣及配飾陳列室，上層則主要是製衣／貿易公司。申請用途亦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」所訂的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對該幢樓宇和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。

先前有一宗申請擬作相同用途，屬臨時性質(為期三年)(申請編號 A/K5/618)，於二零零六年九月一日獲小組委員會批准，申請人亦已履行了相關的規劃許可附帶條件。自批准該宗先前申請以來，規劃情況並沒有重大改變。

10. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

11. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年六月四日或之前)，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。

12. 小組委員亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 倘申請用途的規模超過涵蓋有關處所的現有豁免書所准許的程度，須就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；以及
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保改變用途符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建築)規例》及《1996年耐火結構守則》，在有關處所與樓宇的其餘部分之間設置耐火時效達兩小時的分隔牆。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/685 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣道 883 號
億利工業中心地下 4C2 及 4D 單位
經營商店及服務行業
(士多／五金電氣工程店／快餐櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/685 號)

簡介和提問部分

13. 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) 商店及服務行業(士多／五金電氣工程店／快餐櫃檯)用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上並不反對申請，前提是必須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處的要求；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，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 11 段所載的評估，並不反對申請。該署認為商店及服務行業(士多／五金電氣工程店／快餐櫃檯)用途大致符合「其他指定用途」註用「商貿」地帶的規劃意向，與該幢工業樓宇主要作工業及貿易公司附屬辦公室的用途並非不相協調。申請用途亦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」而訂定的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對該幢樓宇和鄰近

地區的發展造成重大的負面影響。先前擬在有關處所經營商店及服務行業(士多及五金電氣工程店)的申請(申請編號 A/K5/612)，於二零零六年四月七日獲小組委員會批准，申請人亦已履行了規劃許可附帶條件。自批准該宗先前申請以來，規劃情況並沒有重大改變。

14. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年六月四日或之前)，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。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，為申請用途取得許可；以及
- (b) 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(建築)規例》及《1996年耐火結構守則》，在有關處所與樓宇的其餘部分之間設置耐火時效達兩小時的分隔牆。

[方和先生及杜本文博士此時到達參加會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/686 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍深水埗怡閣苑多層停車場
進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/686 號)

17. 秘書報告說，由於這宗申請由領匯物業有限公司(下稱「領匯」)提交，陳家樂先生已因身為香港房屋委員會前委員和曾參與二零零六年領匯上市的事宜申報利益。不過，委員備悉陳先生沒有參與領匯的營運工作，因此同意陳先生沒有利益需要申報。

簡介和提問部分

18. 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——申請處所涉及一宗擬作公眾停車場(貨櫃車除外)的先前申請(編號 A/TWK/1)，該宗申請於二零零四年四月十六日獲小組委員會批准，許可期為三年，至二零零七年四月十六日止；
- (b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——房屋署署長不反對這宗申請，但在出租有關停車位時，必須優先租予麗閣邨和怡閣苑的居民。運輸署助理署長／市區不反對這宗申請，但認為停車位應以短期形式租予非住戶，而且申請人應就租予非住戶的確實停車位數目，徵得運輸署同意；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲共三份公眾意見。怡閣苑業主立案法團強烈反對這宗申請，而怡閣苑管業處和怡閣苑一名居民不支持這宗申請，理由是駛經怡閣苑私家路前往停車場大樓的車輛增加，會使怡閣苑業主負上更多管理、維修保養和保險責任。把停車位租予非住戶，將對怡閣苑的保安、環境和衛生造成負面影響，使居民負擔的開支增加。有意見亦關注，在剩餘的停車位租出後，申請人或會進一步增加居民停車場的租金。此外，申請人向小組委員會提交申請前，並沒有諮詢居民；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請屬臨時性質，為期三年，實屬合理，因為空置的停車位可靈活地租予非住戶，亦可繼續檢討泊車需求。由於怡閣苑的停車位總數沒有增加，批准這宗申請，預計不會使交通量大增。怡閣苑停車場大樓涉及一宗先前申請（編號 A/TWK/1），該宗申請獲小組委員會於二零零四年四月十六日批准。自當局批出先前的許可後，規劃情況並沒有重大改變。為處理公眾所關注的問題，當局建議加入一項相關的規劃許可附帶條件，規定申請人給予麗閣邨和怡閣苑的居民優先權，以及加入一項指引性質的條款，要求申請人向怡閣苑的居民解釋有關安排。以臨時性質批給規劃許可，可讓當局進一步檢討建議可能帶來的影響。

19. 一名委員詢問，上次規劃許可於二零零七年四月十六日失效後，剩餘的停車位有否租予非住戶。莫先生在回應時表示，他沒有相關資料，但根據傳媒報道，規劃許可失效後，剩餘的停車位仍繼續租予非住戶。

20. 該名委員問及停車場的租金。莫先生回答說，申請人並沒有提交任何有關租金的資料。由於租金並非規劃考慮因素，規劃署並沒有要求申請人提供有關詳情。

商議部分

21. 一名委員表示，雖然租金並非規劃考慮因素，但所收取的租金可決定停車位的需求，從而決定有關停車場的空置率。由於這宗申請涉及出租剩餘停車位，所收取的租金屬相關事宜。

22. 一名委員認為是否有效運用資源是確切的考慮因素。另一名委員認為由於申請人屬私人公司而非政府部門，是否有效運用公共資源的問題與這項申請無關。

23. 一名委員關注這項建議可能使管理費增加，而有關費用或須由怡閣苑的居民負擔。該名委員認為必須制訂一個機制，規定把公眾停車場的部分收益用作減低居民停車場的管理費用。另一名委員認為向公眾停車場批給許可，只會增加收入，有關方面可從而運用這些收入來減低整體管理費用，對居民有利。

24. 一名委員關注出租剩餘停車位，只會吸納附近其他停車場的生意，以致其他停車場空置率上升。該名委員質疑把停車位租予非住戶，是否就能善用現有設施。為了有效使用現有設施，有關方面應考慮把剩餘的停車位改作其他政府、機構或社區用途，例如社區中心。另一名委員憶及以往有把剩餘停車位改作其他社區用途的先例。

25. 一名委員擔心這項建議會導致有關停車場與附近地區的其他停車場惡性競爭。林惠霞女士在回應主席的問題時表示，申請人必須向地政總署繳付豁免費用，即提供公眾停車場須付出成本，因此不會涉及不公平競爭。

26. 一名委員留意到，有關方面所提供的停車位數目，是根據進行發展時適用的《香港規劃標準與準則》而訂定。為更善用剩餘停車位，香港房屋委員會向小組委員會提交先前的申請，並獲得批准。該名委員認為這宗申請不應只因申請人由政府部門改為私人公司而遭當局以不同方式處理。

27. 秘書建議小組委員會應只集中討論規劃考慮因素，而租金水平、管理費和各停車場經營者之間的競爭等問題，均非相

關的考慮因素。有關處所原規劃作泊車用途，亦已視作適合作泊車之用。小組委員會須處理的問題，是把部分剩餘的怡閣苑附屬停車位改作公眾停車位並租予非住戶，是否可以接受。

28. 主席總結說，委員從規劃角度而言，普遍支持這宗申請，而委員提出的其他關注事項應轉告申請人。主席建議申請人應留意小組委員會就租金和管理費所作的討論，並加強與區內居民溝通，委員亦表示同意。

29. 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，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加下列條件：

在出租剩餘停車位時，必須優先租予麗閣邨和怡閣苑居民，而且租予非住戶的建議停車位數目必須徵得運輸署署長同意。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就有關建議向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 就因進行申請用途而把剩餘停車位租予非住戶的安排、足以有效監察保安和衛生及停車場車輛出入口的措施，加強與怡閣苑居民溝通；以及
- (c) 留意小組委員會因應把剩餘停車位租予非住戶而對居民停車場的租金和管理費問題所提出的關注。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/111 擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的
西九龍填海區海麗邨海信樓地下 10 號、
海智樓地下 10 號及海賢樓地下 4 號
闢設兩個立法會／區議會議員辦事處及一個屋邨
貯存庫，以及略為放寬非住用總樓面面積限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/111 號)

31. 秘書報告說，由於這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分	-	房委會轄下策劃小組委員會 委員
黃遠輝先生	-	房委會委員
林雲峰教授	}	近期與房屋署有業務來往
陳旭明先生		
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長(2)身分		房委會轄下策劃小組委員會 委員(民政事務總署署長)的 代替成員
林惠霞女士 以地政總署 助理署長(九龍)身分		房委會委員(地政總署署長) 的代替成員

32. 陳旭明先生亦表示，他不再與房屋署有業務往來，而他以往與房屋署的往來亦與所考慮的處所無關。委員同意他沒有利益需要申報。委員備悉黃遠輝先生和林雲峰教授已就未能出席會議致歉。秘書表示，由於副主席未能出席會議，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席有必要繼續主持會議。委員表示同意。

[曾裕彤先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

33. 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) 擬議的兩個立法會／區議會議員辦事處及一個屋邨貯存庫，以及建議略為放寬非住用總樓面面積限制；
- (c) 政府部門的意見——當局並沒有接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份支持這項申請的公眾意見；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。擬議的立法會／區議會議員辦事處和附屬屋邨貯存庫是為區內居民提供服務，符合公屋發展所在的「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。擬議用途與附近用途(主要屬學校用途)並非不相協調。自二零零五年以來，數宗涉及同一「住宅(甲類)9」地帶的同類申請獲得批准，此後規劃情況並沒有重大改變。有關處所的擬議改動只涉及約 110 平方米(增幅 1.34%)，規模很小。計及先前和這宗擬略為放寬非住用總樓面面積限制的申請，累積的額外非住用總樓面面積為 718 平方米，即累積增幅為 8.74%，並非不能接受。擬議放寬非住用總樓面面積限制，不會導致現有發展的規模或體積增加，對交通或環境亦不會造成任何負面影響。

34. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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十二月四日止。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。有關許可須附加以下條件：

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。

[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。]

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生和城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

[公開會議]

進一步考慮有關《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》上西九龍填海區廣深港高速鐵路總站「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 33/09 號)

36. 秘書匯報說，盧劍聰先生申報利益，因為他是運輸署署長的代替成員，而運輸署署長是港鐵公司董事局成員，該公司日後會提交總綱發展藍圖。梁剛銳先生亦申報利益，因為他曾代表其專業機構就高速鐵路總站的選址向立法會提交意見書。陳旭明先生亦申報利益，因為他是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人，並曾召開聆訊聽取反對人士的意見(包括對上蓋發展的意見)。由於本議項只關乎考慮規劃大綱的事宜，屬於

制訂圖則過程的一部分，委員同意並不涉及直接利益衝突，盧先生、梁先生和陳先生均可留席。

[曾裕彤先生此時返回會議席上。]

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助投影片簡介有關議項，並按文件詳載的內容陳述下列各點：

背景

- (a) 有關用地位於西九龍南部，佔地約 5.88 公頃，位於《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》上劃為「綜合發展區(1)」地帶的範圍內。該用地的最高建築物高度限制介乎主水平基準上 90 米至 115 米，最高地積比率為 5.0 倍；
- (b) 二零零九年五月二十二日，小組委員會同意規劃大綱擬稿適宜用來徵詢油尖旺區議會和共建維港委員會的意見。當局其後分別於二零零九年六月二十五日和二零零九年七月二十二日諮詢油尖旺區議會和共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會(下稱「海港計劃檢討小組委員會」)；
- (c) 有關文件旨在匯報油尖旺區議會和共建維港委員會的意見、小組委員會先前的意見和一份就分區計劃大綱圖提出的相關申述的意見，以及呈示經參考所蒐集的意見後修訂的規劃大綱，以供小組委員會考慮；

對規劃大綱擬稿的意見

油尖旺區議會

- (d) 油尖旺區議員歡迎並大致上同意規劃大綱擬稿所訂的規劃原則和規定。部分油尖旺區議員亦提出以下要點：

- 公眾休憩用地必須方便公眾前往，而且必須連接西九文化區；
- 欣悉當局擬闢設闊 40 米的南北向通風廊，但東西向的通風同樣重要；以及
- 必須避免進行屏風式發展，而且用地上的發展必須配合西九文化區和九龍站的發展；

海港計劃檢討小組委員會

(e) 海港計劃檢討小組委員會欣悉規劃大綱擬稿所訂的地積比率和建築物高度限制有所降低，並提出以下要點：

- 不應在用地上興建大型平台式構築物；
- 必須適當地處理用地日後的發展與用地附近發展的銜接問題(包括整個西九龍地區的交通安排和行人連接設施)；以及
- 必須就日後的發展進行城市設計研究，全面探討所有範疇(包括發展密度、建築物高度和密集程度、綠化空間、公眾空間等)；

小組委員會先前的意見

(f) 小組委員會於二零零九年五月二十二日考慮規劃大綱擬稿時，要求規劃署把以下規定加入規劃大綱擬稿：

- 在規劃有關用地的零售設施時，應考慮盡可能提供不同形式的零售設施，例如戶外購物街；
- 公眾休憩用地的設計和管理應方便公眾前往；
- 應強調需要加強東西向的通風；以及

- 應刪除附件 A (泊車位的規定)；

就《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/22》所作修訂而提出的申述

(g) 當局考慮一份就分區計劃大綱圖而提出的申述(申述編號 1)時，申述人亦提出與規劃大綱擬稿相關的特定意見，包括：

- 廣深港高速鐵路的目的地是番禺(而非廣州)；
- 通風設施的位置應遠離地面；
- 展覽和會議設施應納入為「綜合發展區(1)」地帶的准許用途；
- 應提供方便的連接通道；
- 應刪去把交通、上落貨設施和上落客設施分隔的規定，這些設施宜融為一體；
- 應訂明地面及以上建築物的間距；
- 露天休憩用地應在竣工後交回政府；以及
- 應訂明建築物的布局與內部車輛和行人道路網絡須設有通風廊，以配合東面的毗鄰用地；

規劃大綱的擬議修訂

(h) 海港計劃檢討小組委員會和小組委員會的意見已適當地納入經修訂的規劃大綱。油尖旺區議會所提的意見是對規劃大綱的一般意見。這些意見本身已納入規劃大綱，因此無須作出修訂；

(i) 至於申述人編號 1 的意見，經修訂規劃大綱已指明高速鐵路沿線兩個車站為福田和石壁的廣州新客站。此外，撤銷規劃大綱擬稿內就「辦公室」用途

所訂的 4.5 倍最低地積比率，可使日後的發展組合具有更大彈性，以進行其他用途(包括興建「會議、展覽及獎勵旅遊」設施)；以及

- (j) 已加入其他技術修訂，包括修訂「非上蓋發展地帶」以改善東西向的通風和行人隧道設施。

38. 一名委員詢問，如把經修訂規劃大綱的泊車規定刪除，能否對泊車設施施加足夠的管制。陳偉信先生說，由於日後的申請人必須根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位，當局仍可管制所提供的泊車設施。此外，有關方面必須進行交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署的要求。秘書說在規劃大綱內刪除泊車規定的建議由運輸署的代表提出，並獲小組委員會於二零零九年五月二十二日同意，理由是參照《香港規劃標準與準則》的規定，較在規劃大綱內列出每項特定要求更具彈性。

39. 該名委員表示有關用地會進行多項用途(包括火車總站、辦公室和購物設施)，規劃大綱如不提供指引，日後的發展商可能難以估計泊車設施的需求。另一名委員對有關問題同表關注，並表示必須審慎進行交通影響評估，以處理泊車問題。盧劍聰先生表示，在進行交通影響評估後，便可訂定確實的泊車規定。因此，在這階段參照《香港規劃標準與準則》的規定，或會更具彈性。

40. 一名委員認為把有關用地批給發展商進行上蓋發展前，必須訂定泊車規定。陳偉信先生在回應時解釋說，規劃大綱一經批准，港鐵公司便會就有關用地擬備總綱發展藍圖。當局在批出有關用地前，有關方面將提交規劃申請供小組委員會批准。擬議總綱發展藍圖將清楚註明泊車設施，以供小組委員會考慮。

41. 一名委員問及有關計劃的進度。陳偉信先生表示，路政署和港鐵公司一直與規劃署和運輸署緊密合作，以落實有關計劃，稍後會提交規劃申請。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉油尖旺區議會和共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會對規劃大綱擬稿的意見(撮錄於文件第 3.3 至 3.4 段；詳情載於文件附件 4 和 5)，以及規劃署對這些意見所作的回應(載於文件第 4.2 至 4.3 段)；
- (b) 備悉文件第 4.4 段所詳載，因應申述編號 1 對西南九龍分區計劃大綱圖所提出意見而作出的修訂；
- (c) 備悉文件第 5 段所詳載，因修訂西九龍總站的詳細設計而對規劃大綱擬稿所作的其他修訂；以及
- (d) 通過文件附件 1 所載的規劃大綱擬稿，而規劃大綱擬稿已納入相關的擬議修訂。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/109 為在劃為「綜合發展區(1)」地帶和「道路」用地的
西九龍填海區匯翔道 8 號
經營臨時高爾夫球練習場及高爾夫球學院的
規劃許可續期兩個月(即至二零一零年二月十二日)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/109 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震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——申請地點涉及五宗作高爾夫球練習場／高爾夫球學院的先前規劃申請，有關申請全部獲小組委員會以臨時性質批准。最後一宗申請於二

零零九年九月四日獲小組委員會以臨時性質批准，許可期至二零零九年十二月十二日；

- (b) 擬為經營臨時高爾夫球練習場及高爾夫球學院的規劃許可續期兩個月(即至二零一零年二月十二日)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，油尖旺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。高爾夫球會於一九九九年四月開始運作以來，一直沒有接獲投訴。現時這宗申請的發展參數與小組委員會所批准的先前計劃(編號 A/K20/107)相同。由於規劃許可僅會為期兩個月，故並不會妨礙有關用地的規劃意向，即綜合發展高速鐵路的西九龍總站及上蓋辦公室／商業發展連相關道路工程。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 34A)。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 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，有效至二零一零年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 保養消防裝置，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未能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，並會即時撤銷，不再另行通知。

46. 小組委員會亦同意告知申請人，應就高爾夫球學院的設計、建造、管理和發展，特別是為兒童、殘疾人士和學生提供適當的附屬設施方面，徵詢香港職業高爾夫球協會和香港高爾夫球總會等相關機構的意見。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/110 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍海庭道 2 號海富苑商業樓宇停車場部分
進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/110 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區並不反對申請，但表示向非住戶出租的實際停車位數目須獲運輸署同意；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，海富苑的業主立案法團和一名區議員反對申請。該名區議員反對這宗申請，並指出停車場應繼續作原本的用途，

供海富苑居民使用。公眾意見書則表示對這宗申請「沒有意見」；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，並不反對這宗申請。據申請人所述，海富苑停車位在過去六個月的空置率約為 42%。這宗申請屬臨時性質，為期三年，實屬合理，因為既可以靈活地把空置的停車位出租予非住戶，又可進一步檢討住戶對泊車的需求。海富苑內的停車位總數不會增加，而向非住戶出租剩餘車位的建議，亦不會導致交通量大幅增長。為了處理公眾關注的問題，應訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人在出租剩餘停車位時給予海富苑居民優先權。此外亦應告知申請人，須向海富苑居民解釋向非住戶出租剩餘停車位的安排。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 主席表示，委員在考慮議程項目 6 的同類申請(編號 A/K5/686)時表達的意見亦適用於現時這宗申請。

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，有效期為三年，至二零一二年十二月四日止，並須附加以下條件：

在出租剩餘停車位時須給予海富苑居民優先權，而擬向非住戶出租的停車位數目須獲運輸署署長同意。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就有關建議向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 就向非住戶出租剩餘停車位的安排加強與海富苑居民溝通；以及

- (c) 小組委員會根據同一會議的議程項目 6 考慮編號 A/K5/686 的同類申請時，對向非住戶出租剩餘停車位有關的居民停車場租金及管理費用曾表示關注。申請人須留意小組委員會提出的問題。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生和城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生出席會議解答委員的詢問。陳先生、蘇先生和麥先生此時離席。]

港島區

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/395 進一步考慮申請——
擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及「道路」用地的
北角繼園上里、繼園下里及繼園街
進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/395 號)

52. 秘書報告說，主席已就此項目申報利益，因為她在富麗園擁有一個單位，而富麗園的業主立案法團曾就這宗申請提交公眾意見書。然而，由於副主席已就未能出席會議致歉，故秘書請委員考慮，是延期考慮這宗申請還是讓主席出於必要而繼續主持會議。秘書提供背景資料，告知委員有關的公眾意見書主要與原本建議的最高建築物高度有關，而由於在申請人的修訂計劃中，建築物高度已不會超過分區計劃大綱圖的限制，故最高建築物高度不再是要考慮的問題。委員認為既然有關的公眾意見主要涉及已不再相關的建築物高度問題，而有關文件旨

在報告小組委員會在先前會議提出的要求，故主席所涉的利益與申請關係不大，她應可以出於必要而繼續主持會議。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景：

- 小組委員會於二零零九年十月二十三日考慮有關申請。委員普遍不反對擬議的第一期發展，但大部分委員認為申請書內沒有提供足夠的技術分析，以顯示建築物高度限制對擬議發展造成的影響及證明需要把建築物高度限制放寬 6.5 米；
- 應該修訂擬議布局，以增加擬議住宅大樓和「綜合發展區(2)」地帶外的毗鄰現有建築物之間的距離；以及
- 小組委員會決定延期對申請作出決定，以待申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，以遵從分區計劃大綱圖對「綜合發展區(2)」地帶東部訂定的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)；

(b) 擬議綜合住宅發展：

- 申請人建議把第一期發展的建築物高度由主水平基準上 126.5 米減至主水平基準上 120 米，以遵從分區計劃大綱圖的建築物高度限制。因此，略為放寬建築物高度限制已不再是規劃申請的事項之一；

- 爲了彌補取消一層住宅樓層而失去的總樓面面積，第 3 座的 1 樓和 24 樓之間每層增加了一個單位；以及
 - 第 3 座的布局已經修訂，把擬議建築物和最近近的現有建築物(百福花園百利閣)之間的分隔距離增加至最少 14 米。就申請地點而然，擬議建築物和地段界線的最接近點(文件繪圖 FA-11 所顯示的 C 點)相距五米；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門(包括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)的反對；
- (d) 在原本計劃的法定公布期內接獲 435 份公眾意見書，其中 432 份以對交通、環境和景觀有負面影響爲理由反對申請；以及

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 4 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請人已應小組委員會的意見，把第一期發展的建築物高度降低至主水平基準上 120 米，以遵從分區計劃大綱圖的限制。第 3 座的覆蓋範圍亦已調整，令大樓與百福花園最近近的現有建築物至少相距 14 米。規劃署認爲經修訂的總綱發展藍圖改善了原本的建議，而爲了確保發展符合建築物間距的要求，已建議另訂一項關於最小分隔距離的規劃許可附帶條件。落實了道路改善措施後，擬議綜合住宅發展大致上符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向。相關政府部門並沒有就申請提出負面意見。當局先前於二零零九年十月二十三日考慮申請時已處理了公眾意見的細節，而公眾關注的略爲放寬建築物高度限制事宜亦不再相關。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 委員備悉第 3 座和百福花園百利閣之間的距離已由七米增加至 14 米，而第一期發展的三座大樓之間的分隔距離為 20 米。一名委員表示歡迎對計劃所作出的改善。

56. 經進一步商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條，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，核准總綱發展藍圖及批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月四日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)和(i)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展設計及提供車輛通道、泊車設施、上落客貨處和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實繼園街的道路改善建議，包括按申請人所建議，擴闊繼園街上段，並把第一期發展中經擴闊的繼園街所涵蓋的私人土地交還給政府，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 就擬議發展的未來階段提交天然山坡災害研究報告，並落實其內建議的紓緩影響措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；

- (g) 落實排污影響評估內確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在完成第一期發展的擬議道路改善工程前，第一期發展不得入伙；以及
- (i) 擬議第一期發展的三座大樓之間至少要有 20 米的分隔距離，而第一期發展的第 3 座和東面地段界線最內的角落(文件繪圖 FA-11 所顯示的 C 點)之間至少要有五米的分隔距離。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意文件第 A/H8/395 號第 10.1.1(c)(iii)段所載運輸署助理署長／市區的意見，即需要就建築車輛使用繼園街取得運輸署的許可；
- (d) 留意文件第 A/H8/395 號第 10.1.3(f)段所載地政總署港島東區地政專員的意見，內容涉及土地行政對保護樹木的要求；
- (e) 留意文件第 A/H8/395 號第 10.1.4(b)段所載屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即根據《建築物條例》的規定，就計算地積比率和上蓋面積而言，申請地點的東部和西部屬獨立用地；
- (f) 留意文件第 A/H8/395 號第 10.1.8(g)(i)段所載環境保護署署長的意見，內容涉及爲了盡量減低繼

園街對擬議發展造成的交通噪音影響而須實施的進一步紓緩影響措施；

- (g) 留意文件第 A/H8/395 號第 10.1.10 段所載香港鐵路有限公司鐵路保護及土地測量經理的意見，內容涉及保護申請地點之下的港鐵港島線隧道；
- (h) 留意文件第 A/H8/395 號第 10.1.11(b)至(d)段所載規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，內容涉及移植樹木 T5 及保留申請地點以外的樹木；以及
- (i) 留意載於文件第 A/H8/395 號第 10.1.13(b)段所載水務署總工程師／發展(2)的意見，內容涉及在申請地點關設水務專用範圍。

[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。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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
關設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/237 號)

58. 秘書報告說，這宗申請由裕力置業有限公司提出。陳旭明先生由於認識申請地點的擁有人而申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，委員同意他可以留席。

59. 小組委員會備悉，申請人已於二零零九年十一月二十六日要求延期兩個月考慮其申請，以便處理消防處的意見。

60. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，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，否則當局不會批准再延期。

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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/602 擬在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 40 號豐明大廈地下 A 號工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/602 號)

簡介和提問部分

61. 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；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示擬議的商店及服務行業用途違反了契約條件，須進行契約修訂或取得豁免書，爲建議用途改變取得許可。消防處處長原則上不反對申請，前提是有關範圍內要有一條與工業部分完全分隔的走火通道，

並須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處的要求；

- (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「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對有關樓宇和毗鄰地區內的發展造成重大負面影響。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年十二月四日止。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) 在進行有關用途之前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供一條與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；

- (b) 按消防處處長所建議，符合《耐火結構守則》內所訂的規定；以及
- (c) 按照總屋宇測量師／九龍的意見，委任一名認可人士向建築事務監督提交改建及加建的建議，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 41(1)條提供足夠的走火通道；根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段，以抗火時效達兩小時的分隔牆分隔有關處所和餘下部分，而任何通往走廊的出口門的抗火時效不得少於分隔牆的一半；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／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

[方和先生此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/235 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍馬頭圍譚公道 103 至 107 號
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/235 號)

65. 陳旭明先生在申請地點附近有一個物業，故申報利益。委員同意他應該在此項目的討論和決定部分暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關建議會增加酒店客房數目，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援快速發展的會議及展覽業和旅遊及酒店業。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從城市設計的角度而言，有關建議可以接受，但強烈建議申請人在地面水平把有關發展由譚公道後移及作美化環境／植樹安排，並把大樓部分(1 樓及以上)由譚公道後移及在後移區美化環境，在 1 樓之上的平台範圍美化環境，以及避免面向譚公道的外牆呈密封而毫無裝飾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示反對申請的公眾意見書，反對理由是該區沒有足夠需求要開設另一間酒店。提意見人提出應把申請地點作停車場用途；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。擬議酒店符合非住用建築物的最高准許地積比率及「住宅(甲類)」地帶內的最高建築物高度限制。擬議酒店發展與包括地面商店及服務行業在內的附近用途並非不相協調，而小組委員會已批准了另外兩宗酒店申請。至於所接獲的公眾意見書，應留意該區的酒店需求屬申請人的商業考慮。對於提意見人指出有關地點應作停車場用途，運輸署認為該區並不缺少泊車位。

67. 一名委員詢問機房和水缸設於酒店發展的 2 樓和 3 樓會否令「屏風效應」加劇。朱霞芬女士答稱當局已就擬議計劃徵詢了相關部門的意見，而部門對建議沒有負面意見。然而，為了減輕擬議發展產生的效應，總城市規劃師／城市設計及園境

建議要避免面向譚公道的外牆密封而毫無裝飾，有關發展亦應在地面水平由譚公道後移及作美化環境／植樹安排。

68. 同一名委員詢問是否可遷移酒店發展較低樓層的公用設施，以改善計劃。朱霞芬女士答稱有關計劃由申請人擬備，而設計詳情由申請人提出。公用設施的位置與小組委員會於二零零八年十二月十九日批准的先前計劃(編號 A/K10/227)類似。

商議部分

69. 主席表示現時的設計與先前申請的設計類似，因為花灑水缸和機房亦位於較低樓層，而先前的計劃已獲小組委員會批准。為處理委員擔心的問題，可以另訂關於後移和美化環境的規劃許可附帶條件，以改善外觀。

70. 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十二月四日止。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) 把有關發展在地面水平及把大樓部分(1 樓及以上)由譚公道後移，以改善擬議發展及其附近行人環境的景觀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，包括在後移區及在 1 樓之上的平台範圍美化環境，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 在酒店大堂和將於申請地點範圍內闢設的停車場之間提供避車處、泊車位和行人走廊，以供行人和輪椅使用者使用，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 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
- (f) 落實上述規劃許可附帶條件(e)項的排污影響評估內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。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，內容涉及把擬議酒店 4 樓的景觀花園豁免計入總樓面面積；根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店優惠申請，包括申請把支援設施豁免計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則時獲得考慮，但須符合《建築物條例》、《建築物規例》及相關的聯合作業備考和《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 111 的準則；
- (b) 就擬議酒店的契約修訂事宜徵詢九龍西區地政專員的意見；
- (c) 就擬議酒店發展的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (d) 由於實施必需的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排要符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

[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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/266 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍九龍塘林肯道 5 號(新九龍內地段第 714 號)
關設學校(幼稚園暨幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/266 號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬議學校(幼稚園暨幼兒中心)發展；
- (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九份表示反對申請的公眾意見書，反對理由是該區已有太多學校；擬議學校不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；以及擬議發展會導致進一步的交通擠塞問題、道路安全問題、噪音和空氣污染、公眾安全問題和基建限制；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。擬議的幼稚園暨幼兒中心大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心，而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 23)，因為與附近發展並非不相協調，而且預計不會對該區的交通、環境和所設的基建造成嚴重的負面影響。至於反對申請的公眾意見，要留意相關部門對申請沒有反對／負面意見。

73. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

74. 一名委員留意到一名提意見人夾附了一份理學碩士論文，詢問論文的研究結果可否應用於九龍塘的規劃。黎定國先生答稱該篇論文於一九八六年寫成，追溯了九龍塘花園的歷史，並研究了該區的規劃問題。主席表示，政府對於九龍塘不斷變化的特色及該區自上世紀七十年代後期以來的變化十分清楚，有關資料在都會計劃檢討中已有載述。對於該區的幼稚園申請日益增加，城規會已擬備指引，以便考慮於該區闢設學校／幼兒中心的規劃申請。

75. 一名委員留意到已有很多學校於該區成立，詢問會否對該區造成任何累積性的交通影響。盧劍聰先生表示根據《香港規劃標準與準則》，每間學校應有足夠的上落客貨設施。然而，當局並無研究該區面對的累積性交通影響。倘街道上有非法泊車，會由警務處處長負責採取管制行動。

76. 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十二月四日止。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) 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；以及
- (b) 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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可。申請人亦須確保擬議用途符合《建築物條例》的規定，特別是要提出理據以證明現有建築物結構能承受擬議幼稚園暨幼兒中心的活荷載；

- (b) 就擬議幼稚園暨幼兒中心向教育局註冊組和學前服務聯合辦事處查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；以及
- (c) 與申請地點的相關擁有人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。]

議程項目 16

其他事項

78. 餘無別事，會議於上午十時五十分結束。