

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一零年四月九日上午九時舉行的
第 416 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

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

方和先生

劉文君女士

李行偉教授

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

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

新一屆任期展開

[公開會議]

1. 主席表示，這是新一屆都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的首次會議。她恭賀梁剛銳先生獲委任為小組委員會副主席，並歡迎小組委員會九位新委員，分別為何培斌教授、許智文教授、劉文君女士、李行偉教授、梁宏正先生、李律仁先生、陸觀豪先生、黃仕進教授及邱麗萍女士。

議程項目 1

通過小組委員會二零一零年三月十九日第 415 次會議記錄草擬本 [公開會議]

2. 小組委員會二零一零年三月十九日第 415 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告說，上次會議並無任何事項需要續議。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

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參加會議。]

議程項目 3
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/690 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣青山道 646、648 及 648A 號豐華工業大廈地下 C2 單位經營商店及服務行業(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/690 號)

4. 鄧淑明博士的公司位於申請地點附近，可從其公司望到申請地點，因而就此項目申報利益。由於這宗申請只關乎該建築物地下一個單位的商店及服務行業用途，故此小組委員會認為鄧博士不涉及重大的利益，同意她可留在席上。

簡介和提問部分

5. 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) 豐華工業大廈地下的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲豐華工業大廈業主立案法團提交的一份公眾意見。提意見人表示，業主立案法團大多數成員均反對申請；以及

[陸觀豪先生此時到達參加會議。]

- (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。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，即容許現有工業樓宇或工業-辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)在使用上具有更大彈性，前提是有關

用途不會造成消防安全及環境問題。這宗申請亦符合關於「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(下稱「城規會」)規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。該建築物地下作商店及服務行業用途的有效核准申請的合計商用樓面面積(包括申請處所)為 230 平方米，並未超出最高准許限制。就此而言，消防處處長不反對這宗申請。該工業大廈的高層主要為工業／貿易公司的附屬辦公室和工場，商店及服務行業用途與該大廈的用途並非不相協調。至於公眾意見方面，提意見人並未提出反對理據，而獲諮詢的相關政府部門在消防安全、交通、環境和環境衛生方面均沒有對申請表示反對或提出負面意見。在有關處所分別作零售商店、快餐店和一般商店及服務行業用途的先前申請(編號 A/K5/558、A/K5/632 和 A/K5/678)已獲小組委員會批准。不過，對上一次批出的許可(編號 A/K5/678)於二零一零年一月十日被撤銷，理由是申請人沒有履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批予較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度，並告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則任何再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 主席指出，在工業大廈內進行非工業用途的申請並非罕見。城規會已就考慮「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「工業」地帶內的用途及發展分別擬備和頒布兩份指引(編號 22D 和 25D)。城規會規劃指引編號 22D 適用於這宗申請。

8. 一名委員希望當局澄清文件第 4(c)段提及用以管制合計商用樓面面積限制的機制，並詢問申請人能否在履行城規會所訂的規劃許可附帶條件前落實核准用途。

9. 在回應該名委員提出的第一條問題時，莫炳超先生表示，基於消防安全起見，消防處認為現有工業／工辦樓宇地下的合計商用樓面面積一般不應超過 460 平方米(設有花灑系統)和 230 平方米(沒有花灑系統)。作該等用途的申請會按先到先得的原則考慮。規劃署會保存城規會所核准現有工業／工辦樓宇地下合計商用樓面面積及許可屆滿日期的記錄。準申請人可向規劃署查詢有關工業／工辦樓宇的合計商用樓面面積數字。任何申請如會導致略為超出相關的樓面面積限制，申請人必須證明能妥善解決消防安全問題。當局會就申請徵詢消防處等相關政府部門的意見，而城規會會按個別情況考慮每宗個案。秘書補充說，230 平方米／460 平方米的準則是根據消防處的內部指引(並非《消防條例》的規定)擬訂，並已納入城規會規劃指引編號 22D 和 25D 內。

10. 在回應該名委員提出的第二條問題時，秘書表示，申請人能否在履行規劃許可附帶條件前落實核准用途，視乎城規會所訂規劃許可附帶條件的類別而定。舉例說，城規會可施加負面條件，規定在某些工程完成前不得入伙。此外，亦可施加撤銷條款，以確保一旦申請人未能在訂明時限內履行規劃許可附帶條件，規劃許可將予撤銷，不再另行通知。由於消防安全是備受關注的問題以及批准工業／工辦樓宇改作商業用途的先決條件，故此城規會會就該等核准申請施加有時限的條件和撤銷條款，以確保申請人會適時採取消防安全措施。就擬議商業用途而言，履行消防安全條件的時限將設於落實用途之前。就申請納入規管的現有商業用途而言，城規會通常會批予六個月的履行期限。至於這宗個案，主席表示對上一次批給的許可(編號 A/K5/678)已遭撤銷，因此規劃署建議批予較短的三個月履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

11. 在回應另一名委員的提問時，秘書表示，根據撮錄於文件第 4 段的城規會規劃指引編號 22D，商用樓面面積限制不適用於工業／工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途。這些用途包括銀行、快餐櫃檯、電氣工程店、士多及與主要工業用途有關的陳列室。

12. 一名委員提述文件第 6 段，詢問何以申請編號 A/K5/669 涉及的快餐櫃檯計入限為 230 平方米以下的商用樓面面積。莫炳超先生在回應時表示，根據相關的城規會規劃指

引，230 平方米／460 平方米的準則不適用於快餐櫃檯。至於申請編號 A/K5/669，申請處所的整體樓面面積為 105 平方米，所申請的用途為商店及服務行業(快餐櫃檯、果汁店和五金店)。由於申請人並無開列 105 平方米樓面面積內各申請商店用途的分項數字，故此 105 平方米的整體樓面面積被視作限為 230 平方米以下的商用樓面面積的一部分。

13. 秘書表示，相關的城規會規劃指引已夾附於席上提交的文件夾內，以便委員參閱。載述指引背景的相關會議文件和記錄可送呈委員參閱。如有需要，日後亦可邀請消防處代表出席城規會會議，進一步解釋 230 平方米／460 平方米的準則。

[會後註：相關的城規會規劃指引、會議文件和記錄已於二零一零年四月二十二日送交委員。]

14. 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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月九日或之前)，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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意小組委員會批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行附帶條件的情況。倘申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須爲申請用途申請短期豁免書；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須確保用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建築)規例》第 90 條及《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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWK/5 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的深水埗澤安邨、南山邨、白田邨、石硤尾邨和蘇屋邨的停車場大樓和露天停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租空置月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號A/TWK/3)續期三年(都會規劃小組委員會文件第A/TWK/5號)

16. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，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 |
| 林惠霞女士
以地政總署助理
署長身分 | - | 房委會候補委員，可以代替作為房委會委員的地政總署署長；以及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - | 房委會轄下策劃小組委員會候補委員，可以代替作為策劃小組委員會委員的民政事務總署署長 |

17. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們須就此項目暫時離席。

18. 此外，秘書表示香港城市大學(下稱「城大」)就這宗申請提交了一份公眾意見。梁剛銳先生是城大公共及社會行政學系諮詢委員會的成員，陳旭明先生是城大建築科技學部諮詢委員會的成員，而陳曼琪女士是城大校董會成員，他們已就此項目申報利益。小組委員會認為陳曼琪女士的利益屬直接性質，她須就此項目暫時離席。由於梁剛銳先生和陳旭明先生所屬的兩個委員會涉及課程事宜而僅屬諮詢性質，故小組委員會認為他們的利益屬間接性質，兩人均可留席。

19. 由於主席須要離席，小組委員會同意應由副主席接手處理，代替主席主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士、林惠霞女士、曾裕彤先生和陳曼琪女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生表示文件第9頁的替代頁已於二零一零年四月七日發給委員以供考慮。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給在澤安邨、南山邨、白田邨、石硤尾邨和蘇屋邨的申請地點作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租空置月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號 A/TWK/3)續期三年，由二零一零年四月十七日至二零一三年四月十六日；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見。賽馬會新生精神康復學院對申請沒有反對意見，而石硤尾邨第22座互助委員會對申請沒有意見。一名提意見人支持申請，認為能紓緩區內停車位不足的問題及提供額外收入。另一名提意見人城大對申請沒有意見，但提出倘南山邨停車場大樓的使用率不能改善，其中

一些樓層或全部樓層應以較低的租金出租予城大，以紓緩因落實四年學制的樓面空間不足所造成的壓力；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。有關建議不涉及新的發展或重建申請地點。據申請人所述，在二零零八年十二月至二零零九年十一月，相關屋邨內月租停車位的平均空置率為 57% 至 87%。就此，出租空置停車位予非住戶的建議可容許更有效地運用資源。申請人表示出租停車位時，分配的優先權會繼續給予相關屋邨的住戶，而住戶和非住戶的月租費用會一樣。由於可以維持足夠的泊車設施，為相關屋邨的住戶提供的泊車設施不會受到影響。由於每個相關屋邨的停車位總數不會增加，有關建議不會導致交通量大幅增加。運輸署助理署長／市區和警務處處長亦不反對申請。這宗申請為期三年，屬臨時性質，被視為合理，可以容許彈性地把空置停車位出租予非住戶，而住戶的泊車需求可予以檢討。申請地點涉及兩宗作同一用途的先前申請（編號 A/TWK/1 和 A/TWK/3），分別於二零零四年和二零零七年獲小組委員會批給為期三年的臨時許可。自此之後，規劃情況沒有重大改變，附近地區的土地用途亦沒有改變。當局接獲了四份公眾意見，一份支持申請，三份並不反對申請或對申請沒有意見。至於其中一名提意見人城大建議租用南山邨停車場大樓，城大可與申請人直接聯絡。

21. 莫炳超先生回應一名委員的問題，表示據申請人所述，相關屋邨內月租停車位的平均空置率為 57% 至 87%。由於空置率甚高，申請人建議出租空置月租停車位予非住戶，以便更有效地運用資源。然而，申請人表示空置月租停車位會繼續優先出租予相關屋邨的住戶。就此，文件第 12.2(a) 段已提出，倘小組委員會決定批准這宗申請，應訂立一項規劃許可附帶條件，要求出租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。副主席補充說，這宗申請僅涉及空置的月租停車位而非時租停車位。莫炳超先生回應另一名委員的問題，表示提供訪客停車位的要求可能會在公共屋邨的接管令或規劃大綱內訂立。

商議部分

22. 副主席表示這宗申請是為一宗先前獲批准申請的規劃許可續期，而有關屋邨內月租停車位的空置率亦甚高。

23. 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，至二零一三年四月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 出租空置停車位時，優先權應給予澤安邨、南山邨、白田邨、石硤尾邨和蘇屋邨的住戶，而出租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年一月九日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，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。

[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。]

[伍謝淑瑩女士、林惠霞女士、曾裕彤先生和陳曼琪女士此時返回會議席上。]

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/107 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
青衣長發邨長發商場多層及露天停車場作
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/TY/107A號)

簡介和提問部分

24. 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) 在長發邨多層及露天停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途，以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／新界原則上並不反對申請，前提是因應長安、長發一帶嚴重缺乏電單車停車位，相關停車場的部分剩餘停車位應改為電單車停泊處。此外，出租剩餘停車位時優先權應給予長安邨和長發邨的住戶；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲 65 份公眾意見，其中 62 份反對申請，兩份對申請表示關注，一份對申請提出意見。一名葵青區議員對申請提出反對，主要理由是供住戶使用的月租停車位不足，住戶要等很長時間才能獲分配月租停車位。青雅苑和長發邨的業主立案法團以及青泰苑、長發邨和附近住宅發展的住戶對申請提出反對／表示關注。他們的主要反對理由，是在使用月租停車位方面優先權應給予長發邨的住戶。倘停車位要出租予非住戶，則只應簽定臨時合約。該區缺乏泊車設施，批准申請會令停車位供應有限的問題更嚴重，對長發邨和

青泰苑的居民不公平。停車位供應緊絀時，停車場收費會增加。領匯應考慮預留停車位作時租停泊服務。此外，有關建議會令交通擠塞問題惡化，而車輛發出響號已對居民構成滋擾。非住戶使用者對泊車設施不熟悉，狹窄的行車道很容易引致意外。此外，停車場保養欠佳，倘不作出改善及讓更多人士使用停車場，問題會更趨嚴重。申請人提供的理據有誤導性，空置數據亦不準確。由於保養不善，很多停車位或則長期被封鎖以進行保養，或則已經殘破。另外 55 名居民亦以在標準表格上簽名的形式反對申請。他們認為應保留現有服務供區內居民使用；

- (e) 在進一步資料的法定公布期內接獲了三份公眾意見。同一名葵青區議員以類似的理由反對申請。長發邨一名居民以停車場管理不善為理由反對申請，並認為剩餘停車位在停車場的狀況有所改善前不應出租。長發邨的業主立案法團提交了一份意見，主要表示出租停車位時優先權應給予長發邨的住戶，以及倘停車位要出租予非住戶，則只應簽定臨時合約；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。當局為長發邨地區規劃的泊車設施並非僅供公共屋邨使用，亦供毗鄰的居者有其屋發展使用。地政總署荃灣葵青地政專員表示，根據長發邨的租契，邨內 537 個停車位(電單車和貨車除外)中，402 個應供毗鄰青泰苑和青雅苑的住戶使用。雖然申請人聲稱長發邨內相關停車場的空置率為 22%，但 68 份公眾意見中，大部分均反對申請，主要理由是供住戶使用的月租停車位不足。由此看來，停車位的供應量並不能滿足需求，而申請人未能證明已充分滿足住戶的泊車需求。一如運輸署助理署長／新界指出，長安、長發一帶的電單車停車位嚴重不足。他原則上不反對申請，前提是相關停車場的部分剩餘停車位會改為電單車停泊處。由於相關停車場的空置率僅為 22%，情況不算嚴重，而電單車停車位則嚴重缺乏，故倘有剩餘

停車位，可改為電單車停車位，以應付區內居民的需要。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

25. 一名委員詢問應如何界定屋邨停車位的空置率屬於「高」或「低」，李鑫生先生回應時表示並沒有這方面的定義。一如文件第 1.6 段所載，長發邨相關停車場的空置率在二零零九年三月和八月之間僅為 18% 至 26%。運輸署助理署長／新界亦表示長安、長發一帶嚴重缺乏電單車停車位。主席補充說，在決定停車場空置率的高低方面並無任何量化基準。此外，除了停車場的空置率，其他相關考慮因素還包括導致空置的原因，以及申請人建議向非住戶出租空置停車位的理據。

26. 一名委員留意到有公眾意見指相關停車場有很多停車位被封鎖及申請人提供的空置數據不準確，詢問在界定「空置」停車位的定義方面有否任何準則。李鑫生先生回應時指出根據最近進行的實地視察，相關停車場有約五個停車位被封鎖而不能使用。秘書表示「空置」停車位並沒有定義。然而，委員倘對申請人所提交的資料有疑問，可以考慮延期考慮申請，並要求申請人提交進一步資料以解決委員關注的問題，然後才作出決定。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

27. 另外兩名委員留意到，一些提意見人基於區內居民要等很長時間才能租用相關停車場的停車位而反對申請。有關委員認為上述意見與申請人的資料似乎有矛盾；根據申請人的資料所顯示，相關停車場的空置率為 22%。對於提意見人聲稱等候租用停車位的時間甚長，他們詢問規劃署能否加以核實。副主席又詢問申請人有否對公眾的意見作出回應。李鑫生先生回應時表示申請人已獲悉公眾的意見。公眾人士亦可在規劃署規劃資料查詢處和荃灣規劃處查閱公眾的意見。然而，申請人並沒有對公眾的意見作出回應。主席留意到申請人已就文件附錄 1e 所載政府部門的意見作出回應，但申請人並沒有回應公眾對申請的意見。

28. 秘書表示相關停車場旨在應付長發邨、青泰苑和青雅苑住戶的泊車需求。雖然申請人聲稱相關停車場的空置率為22%，但所接獲的68份公眾意見中，大部分均反對申請，主要理由是供住戶使用的停車位不足。由此看來，停車位的供應量並不能滿足住戶需求。因此，規劃署並不支持申請，因為申請人未能證明已充分滿足住戶的泊車需求。倘小組委員會決定拒絕申請，申請人可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第17(1)條申請覆核。為支持覆核申請，申請人可提交進一步資料，以處理公眾的意見和委員在這次會議上表達的意見。進一步資料會根據條例和相關的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引公布，以供公眾提出意見。申請人亦會獲邀出席覆核聆訊，向城規會委員陳述理據。

商議部分

29. 一名委員表示停車場有剩餘停車位可能是由各種原因所致。一些停車場因管理不善而令人們望而卻步。一些停車場有剩餘停車位，是因為停車位供過於求。該名委員認為，申請人必須能證明停車位的供應量超出住戶的泊車需求，這宗申請才能獲得批准。對於提意見人聲稱有很多人正輪候租用相關停車場的停車位，該名委員補充說要求規劃署加以核實並不恰當。相反，申請人應有責任令城規會／小組委員會信納確有剩餘停車位。其他委員同意上述意見。

30. 委員大致同意不應支持這宗申請。委員繼而審視文件第11.1段所載的拒絕理由，認為有關理由恰當。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是相關停車場旨在應付長發邨、青泰苑和青雅苑住戶的泊車需求。鑑於相關停車場的空置率不高而停車位需求殷切(從大量反對書中可見)，把供住戶使用的停車位出租予非住戶並無規劃理據。

[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詢問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國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/K2/187 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地廟街3和5號(九龍內地段第1089號A分段
第4小分段和第1089號A分段餘段和增批部分)
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/K2/187號)

簡介和提問部分

32. 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。申請地點涉及一宗作同一用途的先前申請(編號 A/K2/181)，該宗申請於二零零七年十月十二日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。文件第 1.4 和 1.5 段載有現時計劃與先前核准計劃(編號 A/K2/181)的對比摘要；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (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 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。與先前的核准計劃(編號 A/K2/181)相比，現時這宗申請的地盤面積由 137.774 平方米增至 145.24 平方米，即略為增加了 7.466 平方米(5.42%)，原因是一條後巷的部分範圍已包括在申請地點內，以便把申請地段的後面界線與毗鄰地段並排連成一條闊 3.05 米的標準後

巷。擬議酒店的整體總樓面面積(支援工作區不計算在內)因而由 1 239.821 平方米增至 1 302.044 平方米，即增加 62.223 平方米(5.02%)，但客房數目維持不變。與先前的核准計劃相比，現時計劃對附近地區造成的影響相信不會有很大差別。該區附近現時已有酒店發展，亦有獲批准作酒店／賓館發展的規劃申請。擬議酒店與附近主要屬商住混合性質的土地用途並非不相協調。此外，預期擬議酒店不會對該區的特色造成負面影響。相關政府部門沒有對申請提出負面意見，當局亦沒有接獲公眾的意見。

33. 蘇震國先生回應一名委員的詢問時表示，現時計劃涉及的事宜包括地盤面積有所增加，而面積增加並非由處理批地事宜時劃定地盤界線所導致。申請人須就現時計劃向城市規劃委員會(下稱「城規會」)重新提出規劃許可申請。倘小組委員會決定批准這宗申請，申請人可向地政總署提出申請，建議把相關後巷(一塊政府土地)收納在發展計劃的界線內。申請人亦可向屋宇署提交建築圖則，以供批准。

34. 秘書進一步解釋，收納了相關後巷後，發展計劃的地盤面積會增加，按擴大地盤面積計算的准許總樓面面積亦會增加。申請人取得規劃許可後，可向地政總署提出申請，建議把相關政府土地收納在發展計劃的界線內。倘地政總署拒絕把相關政府土地批給申請人，擬議酒店的核准發展計劃便須因應地盤面積／總樓面面積有所減少及其他發展參數可能要修改的情況，進行修訂。就核准發展計劃的擬議修訂而言，申請人可參考城規會規劃指引編號 36A「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」，以決定擬議修訂屬 A 類還是 B 類修訂。倘屬前者，則無須再向城規會提出申請；倘屬後者，則要根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16(A)2 條提出申請並獲城規會批准。城規會已根據條例第 2(5)(b)條，授予規劃署署長權力考慮涉及 B 類修訂的申請，除非申請被相關政府部門視為不能接受(包括有區內人士提出反對)，或涉及刪除由政府部門提出的政府、機構或社區設施。在 A 類或 B 類修訂範圍外的修訂須向城規會重新提出第 16 條規劃申請。秘書表示減少總樓面面積屬 A 類修訂，無需城規會批准。為了落實擬議酒店發展，申請人亦須向屋宇署提交建築圖則以供批准。在提交建築圖則的階段，規

劃署會就建築圖則向屋宇署提出法定規劃和地區規劃方面的意見。對於違反了相關法定圖則及／或城規會所批准的發展計劃的建築圖則，規劃署會建議建築事務監督根據《建築物條例》第 16(1)(d)條或第 16(1)(da)條拒絕批准建築圖則。簡而言之，香港主要是由負責規劃、地政和建築事務的監督，透過分別根據《城市規劃條例》、土地契約和《建築物條例》處理發展建議，行使發展管制。雖然他們的職能互有關連，但每個監督會根據各自的職權範圍及／或規例獨立地行使權力。

商議部分

35. 秘書回應同一名委員的問題，進一步指出若把相關後巷收納在發展計劃的界線內，擬議酒店的地盤面積和整體總樓面面積會分別增加 7.466 平方米和 62.223 平方米。就此，倘地政總署批准把政府土地收納在發展計劃界線內的申請，政府可以獲得土地方面的收益。主席表示，即使現時的計劃取得規劃許可，地政總署亦會另行處理把政府土地收納在發展計劃界線內的申請。

[鄧淑明博士此時離席。]

36. 蘇震國先生回應另一名委員的問題，表示將收納在擬議酒店發展計劃界線內的後巷部分不會被覆蓋，但會用來計算總樓面面積。此外，後巷的闊度會劃一為 3.05 米，而不會影響人流。

37. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，規劃許可的有效期至二零一四年四月九日止。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，否則許可會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) 提交排污影響評估並落實其內所確定的排污改善和提升工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦議決告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免計算酒店和支援設施的總樓面面積。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條所提出豁免計算酒店(包括支援設施)總樓面面積的申請，會在申請人正式提交建築圖則後考慮，但須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-40 的準則；
- (c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即他並不反對申請，前提是：
 - (i) 在九龍內地段第 1089 號 A 分段第 4 小分段和第 1089 號 A 分段餘段的增批部分，地面水平以上要有五米的淨空高度；以及
 - (ii) 增批範圍內不得設置酒吧和酒樓餐廳，除非土地擁有人已向其辦事處取得牌照，在進行酒吧和酒樓餐廳業務前撤銷五類厭惡性行業；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見：
 - (i) 酒店建議須獲建築事務監督接納。根據《旅館業條例》提出申請時，應向其辦事處提交由建築事務監督發出的佔用許可證；以及
 - (ii) 一宗申請的領有牌照範圍必須實際上是相連的，而不應被其他私人住宅或與經營者所進行酒店業務無關的用途分隔；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即發牌當局接獲根據《旅館業條例》提出的正式牌照申請及其後派員進行實地視察後，會訂定發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島李祖明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/H11/94 擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的香港堅道38、40、42、42A及44號的建築物高度限制由主水平基準上170米略為放寬至主水平基準上180米(都會規劃小組委員會文件第A/H11/94B號)

39. 主席和秘書就此項目申報利益，因為她們是嘉諾撒聖心學校的畢業生，而嘉諾撒聖心學校就申請提交了一份公眾意見書。副主席表示根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，只有會所／組織／工會／其他團體的常務委員會、董事局或管理委員會的執委應被視為就有關議項涉及直接利益而須離席。倘相關委員僅為上述機構的普通會員，可在申報利益後留席。主席和秘書是有關學校的畢業生，他認為並不涉及直接而重大的利益，因此她們應可以留席。小組委員會在考慮由教育機構提出的申請時已採用了類似的做法。其他委員表示同意。秘書補充，曾有先前個案是秘書在申報利益後可以留席，考慮的因素是秘書並非城規會委員。

40. 何培斌教授詢問他是否需要申報利益，因為他認識李景勳、雷煥庭建築師有限公司的首席合夥人李景勳先生和凱達環球有限公司的董事總經理 Keren Sze 女士，而兩間公司是這宗申請的顧問。秘書解釋，委員須根據「無愧測試」的原則申報利益，即有關利益會否令公眾覺得該名委員向城規會／小組委員會提出的意見可能會因該利益而有所偏差或受到影響。委員須盡其所知申報利益。倘委員有一些交情深厚的朋友，容易令公眾相信這份交情會影響該委員所提出的意見，則為避免這個

情況出現，委員便應申報利益。申報利益是個別委員的責任，他們最能夠判斷甚麼利益須申報，而有關利益是否直接／重大則由城規會／小組委員會決定。倘涉及直接／重大的利益，該名委員須離席。倘不涉及直接／重大的利益，委員可繼續參與討論有關事項及就該事項作出決定。小組委員會認為何教授並不涉及直接而重大的利益，因此他應可以留席。

41. 秘書進一步指出，近期與申請人有業務往來的委員，不論有關業務是否涉及申請地點，均須離席。倘委員過往曾與申請人就申請地點有業務往來，所有該等過往業務往來均須申報利益。倘有關事項涉及已完成的項目，該名委員應可留席。倘有關事項涉及正在進行的項目，該名委員便須離席。對於過往與申請人有不涉及申請地點的業務往來，則僅須申報過去三年內的業務往來，而委員應可留席。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，包括建築事務監督已於二零零八年四月二十九日批准了一套建築圖則，涉及在申請地點上興建一幢 34 層(主水平基準上 169.9 米或 103.5 米)的擬議綜合商業／住宅建築物；
- (b) 擬把申請地點上一幢擬議 34 層綜合商業／住宅發展的建築物高度限制由主水平基準上 170 米略為放寬至主水平基準上 180 米。擬議發展包括三層平台(作商業用途和會所)上加 30 層住用樓層及一個平台花園。根據該「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，「商店及服務行業」用途在建築物的最低三層及「分層住宅」用途在「住宅(甲類)」地帶是經常准許的。然而，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 180 米(113.6 米)，較相關分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制主水平基準上 170 米高出 10 米(按主水平基準計算超出約 5.9%，按「米」計算超出 9.65%)，因此須取得規劃許可，以略為放寬建築物高度限制；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 124 份公眾意見書，其中 110 份反對申請，13 份支持申請，一份對申請提出意見：
- (i) 由中西區區議員提交的反對意見書，主要理由是放寬建築物高度限制的建議會令半山區的屏風效應惡化及阻擋附近建築物的景觀、天然光線和空氣流通。梁輝臺的居民強烈反對申請。半山區的發展密度十分高，而擬議發展會對該區的交通狀況、空氣質素和生活環境造成負面影響；
 - (ii) 由嘉諾撒聖心商學書院、嘉諾撒聖心學校私立部、嘉諾撒聖心學校津貼部和香港嘉諾撒仁愛會提交的反對意見書，主要理由是堅道建有很高的建築物，現時空氣污染十分嚴重，容許在該區興建更高的建築物會令情況惡化；
 - (iii) 由附近建築物的業主立案法團／管理處和區內居民提交的反對意見書，主要理由是容許放寬建築物高度限制的建議，與政府關於防止屏風效應、提倡綠化和紓緩半山區交通擠塞的政策背道而馳。建築物高度可以透過降低樓底高度、樓層數目或平台高度而減低。堅道由於自然地理和地形方面的限制，不能容納更多人口。人口密度增加會對生活環境和社區設施造成負面影響。擬議發展過高，與附近的建築物不相協調，會對交通及區內寧靜、古雅和真實的風貌造成負面影響，亦會產生屏風效應及阻擋景觀、天然光線和空氣流通，因而危及居民的健康，並影響大廈的物業價值。現有的行人路狹窄，不能應付行人增加的情況，梁輝臺 4 號和 5 號的建築物並沒有緊急車輛通道，擬議發展會進一步

阻擋後方建築物的緊急出口，發生火警時會妨礙消防車和救護車執行任務。打樁工程可能會影響附近建築物的結構和完整性，而在施工期間區內居民會受空氣污染和噪音滋擾影響。申請人並沒有提交建築圖則、平面圖、立體模型及關於空氣質素、交通、空氣流通、土力情況和屏風效應的影響評估，以證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響；

- (iv) 至於支持申請的意見書，主要理由是擬議發展的創新和環保建築設計有助改善街景和擴闊行人路。擬議計劃會融入附近地區。由於區內高樓大廈林立，建築物高度略為增加並不會對區內的梯級式高度輪廓或對保護山頂的山脊線造成負面的視覺影響。擬議後移安排和高淨空高度的平台花園會有助改善街道水平的空氣質素和空氣流通。擬議計劃能吸引年輕而富裕的人士入住，為該區增添生氣及增加該區商店的商機。擬議建築物高度比原本的建議有所降低，而東面地盤界線會進一步後移，這樣已解決了公眾和政府關注的問題；以及
 - (v) 一名提意見人認為堅道狹窄而兩邊均有高層建築物，發生火警時消防車和救護車會難以執行任務；
- (e) 中西區民政事務專員表示，中西區區議員關注區內屏風式建築物的發展和新項目的發展密度。在二零零八年五月十五日舉行的中西區區議會會議上，區議員表達了類似的憂慮。一些區議員認為必須限制發展密度，以保存港島的山脊線，另一些區議員則留意到高密度發展可能會對交通流通、空氣流通和空氣質素、陽光和山泥傾瀉造成負面影響。有關方面必須在物業發展商和區內居民的利益之間取得平衡；以及

- (f) 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。略為放寬限制的條文是爲了鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目，以及容許因應用地情況和限制而必須放寬限制的安排。正如分區計劃大綱圖的《說明書》指出，每宗申請會根據《說明書》第 7.6 段所載的準則，按個別情況獲得考慮，其中包括有關發展會否因交還／撥出土地以供闢設公眾通道／擴闊街道而獲得額外地積比率，會否提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間，以及會否在建築物之間保持距離以改善空氣和視覺滲透度。就這宗申請而言，申請人建議交還面向堅道的一塊土地，以擴闊道路和行人通道，從而換取 962.35 平方米的額外總樓面面積，並已獲建築事務監督批准。交還土地以擴闊道路和行人通道會提供機會改善街景和地面公共市區空間的質素。運輸署助理署長／市區表示交還土地以擴闊道路的建議是必要的。申請人亦已建議把平台和住宅大樓從東面地盤界線後移兩米(相對於核准建築圖則的 1.5 米)，這樣能進一步增加與毗鄰學校的距離，改善空氣和視覺滲透度。鑑於建築物高度限制爲主水平基準上 170 米及需要容納准許總樓面面積，擬議發展在核准建築圖則上的住用樓層高度僅爲 2.85 米。現時這宗申請建議把住用樓層高度增加至 3.15 米，有助改善未來居民的生活質素，並非不合理。三層平台(總高度爲 12.35 米，其中 4.65 米爲地下的商店和入口大堂；3.7 米爲 1 樓的商店和機電設施；四米爲 2 樓的會所和機電設施)加平台花園(淨空高度爲 4.5 米)亦非不能接受。根據申請人提交的電腦合成照片，擬議發展不會對望向山頂山脊線的景觀(從尖沙咀和西九龍填海區的公眾瞭望點眺望)和望向維多利亞港的景觀(從山頂獅子亭眺望)造成負面影響。此外，擬議發展不會妨礙城市設計指引內建議的建築物高度概念，亦不會在區內產生嚴重的視覺問題。就此，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從城市設計和視覺的角度而言，並無對有關建議提出負面意見。至於涉及建築物高度、空氣質素和空氣流通、天然光線、視覺影響、

發展密度和交通擠塞的公眾意見書，相關政府部門對該等問題並沒有提出負面意見。現時這宗申請的擬議地積比率為 9.68 倍，略低於核准建築圖則的擬議地積比率 9.72 倍。至於施工期間的公眾安全、空氣污染和滋擾問題，相關政府部門會在提交建築圖則和進行建造工程的階段處理。

43. 李祖明先生回應一名委員的問題，請委員留意文件圖 A-5，該圖顯示了附近地區現有建築物的高度，地勢大致朝南面進升。秘書補充，整體而言，該區較舊建築物的高度相對較低，其中很多低於主水平基準上 100 米。較新的發展相對較高，例如御景臺的建築物高度為主水平基準上 187 米，而嘉兆臺的建築物高度為主水平基準上 193 米至主水平基準上 216 米。至於擬議後移安排的位置，李祖明先生提述文件繪圖 A-1，表示擬議後移地點位於申請地點東面界線沿線，而擬議後移區的闊度已由核准建築圖則的 1.5 米增至這宗申請的兩米。擬議後移安排並不涉及申索額外總樓面面積。李先生借助文件附錄 If 所載的圖 B，指出申請人已提出交還面向堅道的一塊面積 192.47 平方米的土地，以擴闊道路和行人通道，換取 962.35 平方米的額外總樓面面積，並已獲建築事務監督根據核准建築圖則批准。

44. 副主席詢問在分區計劃大綱圖制定建築物高度限制時有否考慮個別用地的後移要求，李祖明先生答稱沒有。秘書表示在分區計劃大綱圖制定建築物高度限制屬概括性質。然而，為了配合個別用地的情況，該「住宅(甲類)」地帶的「註釋」已收納略為放寬限制的條文，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目(例如合併用地以達致較佳的城市設計及改善該區環境，在建築物之間保持距離以改善空氣／視覺滲透度，以及因應交還／撥出土地／範圍以闢設公眾通道／擴闊街道而根據《建築物條例》獲得額外地積比率)及配合受到用地限制的個案。考慮略為放寬建築物高度限制申請的準則，載於分區計劃大綱圖《說明書》第 7.6 段。

45. 李祖明先生回應兩名委員的問題，表示交還面向堅道土地的建議是由申請人主動提出的。運輸署助理署長／市區從交通工程的角度而言對申請沒有意見，和表示交還土地以擴闊道路的建議是必要的。交還面向堅道土地的建議及從東面地盤界

線後移 1.5 米的建議均已收納在建築事務監督於二零零八年四月二十九日批准的建築圖則內。發展計劃在核准建築圖則內的主要發展參數摘錄於文件第 1.6 段。不論小組委員會批准還是拒絕這宗申請，申請人仍可選擇根據核准建築圖則落實發展計劃。

46. 主席表示相關建築圖則獲建築事務監督根據《建築物條例》批准。這宗申請是申請人首次向城規會申請規劃許可，以期把建築物高度限制由主水平基準上 170 米略為放寬至主水平基準上 180 米。申請人須提出這宗申請，是因為修訂計劃的擬議建築物高度為主水平基準上 180 米，超過了現存分區計劃大綱圖主水平基準上 170 米的建築物高度限制。秘書提供背景資料，表示申請人可就同一用地的不同發展計劃取得規劃許可，即「多重規劃許可」。只要相關規劃許可的有效期尚未屆滿，申請人可選擇落實其中一個計劃。

47. 一名委員表示，這宗擬把建築物高度限制由主水平基準上 170 米略為放寬至主水平基準上 180 米的申請看來是必要的，以配合交還堅道沿線一幅土地而獲取的額外總樓面面積。然而，文件第 1.6 段顯示，這宗申請所涉擬議發展的地積比率和整體總樓面面積少於核准建築圖則的地積比率和整體總樓面面積。李祖明先生回應時表示，交還面向堅道土地的建議及從東面地盤界線後移 1.5 米的建議已收納在核准建築圖則內。根據這宗申請，前者維持不變，而沿東面地盤界線後移的建議幅度則由 1.5 米增加至兩米。這宗申請所涉擬議發展的整體總樓面面積為 7 551 平方米，略低於核准建築圖則的整體總樓面面積(減少 28.6 平方米或 0.38%)；單位數目由 90 個增至 130 個，而單位面積則由 75 平方米減至 52 平方米。這宗申請所涉的主要分別是擬議發展的建築物高度有所增加，而住用樓層的高度由 2.85 米增加至 3.15 米(增加 0.3 米)；平台高度由 11.4 米增加至 12.35 米(增加 0.95 米)；以及平台花園的淨空高度由 4.1 米增加至 4.5 米(增加 0.4 米)。據申請人所述，住用樓層高度增加，是為了改善未來居民的生活質素，而平台花園高度增加亦可提供額外淨空高度以供植樹並改善該區的景觀。

48. 一名委員表示交還土地和後移的建議已收納在核准建築圖則內，而交還面向堅道土地的建議則會獲批給額外總樓面面

積。換句話說，有關用地可容納准許總樓面面積(包括額外總樓面面積)，而仍然符合主水平基準上 170 米的建築物高度限制，這點可由核准建築圖則所反映。這宗申請提出的略為放寬建築物高度限制建議，實質上是為了應付住用樓層、平台和平台花園的較高樓層高度。該名委員認為單位的準買家相信會歡迎住用樓層高度增加的建議。申請人屆時可把單位的售價調高，故申請人可因略為放寬建築物高度限制的建議而得益。另一名委員認為擬議發展的住用樓層高度應否由 2.85 米增至 3.15 米屬商業決定。倘申請人認為住用樓層高度 3.15 米可取／可獲盈利，可減少樓層數目而仍然符合主水平基準上 170 米的建築物高度限制。

49. 李祖明先生回應時表示，該「住宅(甲類)」地帶的「註釋」訂明可透過規劃申請制度申請略為放寬建築物高度限制，以配合個別用地的情況。每宗申請會根據分區計劃大綱圖《說明書》第 7.6 段所載的準則，按個別情況考慮。就這宗申請而言，申請人建議交還面向堅道的一塊土地，以擴闊道路和行人通道，這會提供機會改善街景和地面公共市區空間的質素。申請人亦已建議從東面地盤界線後移兩米，這樣可進一步增加與毗鄰學校的距離，以改善空氣和視覺滲透度。建議增加住用樓層、平台和平台花園的高度並非不合理。規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可支持申請。

50. 秘書補充說，申請地點的准許總樓面面積(包括額外總樓面面積)在主水平基準上 170 米的建築物高度限制下亦可達到，這點可由核准建築圖則所反映。就此，這宗申請的關鍵在於住用樓層、平台和平台花園高度的擬議增幅有沒有理據支持。她提供背景資料，指出典型的住用樓層高度以往是 2.85 米。太古城的住用樓層高度約 2.7 米。當局近年制定多份分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，一般假設住宅發展的住用樓層為較高的 3.15 米，這是考慮到公眾日益期望有較高的生活質素。在提交建築圖則時，一般會容許平台花園高 4.5 米。

51. 一名委員詢問就該區(包括申請地點)制定建築物高度限制時所考慮的因素，以及建議略為放寬申請地點的建築物高度限制會否與該等考慮因素有衝突。另一名委員詢問是否要嚴格遵守主水平基準上 170 米的最高建築物高度限制。李祖明先生回應時表示，制定建築物高度限制時已考慮了多個因素，例如

保護山脊線、空氣流通等。獲諮詢的相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。主席表示建築物高度限制是相關分區計劃大綱圖上訂明的法定要求，已通過應有程序，獲行政長官會同行政會議核准。雖然主水平基準上 170 米的建築物高度限制是法定規定而必須遵守，但卻屬概括性質。分區計劃大綱圖的相關《註釋》已訂明可透過規劃申請制度申請略為放寬建築物高度限制，而每宗申請必須按個別情況考慮。

[林惠霞女士和謝展寰先生此時暫時離席。]

52. 李祖明先生回應兩名委員的問題，表示申請人就該區提交的建築物高度輪廓載於文件繪圖 A-8，看來可以接受，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言對申請沒有負面意見。申請人在這宗申請中，曾三度降低擬議發展的建築物高度，以處理政府部門的意見。文件附錄 Ia 圖 7 顯示的擬議發展建築物高度主水平基準上 186.8 米，只是申請人原本建議的高度。根據申請人提交的最新進一步資料，擬議發展的建築物高度已修訂為主水平基準上 180 米。主席留意到平台和平台花園的高度亦已由原本建議分別為 14.5 米和六米減至現時建議的 12.35 米和 4.5 米。對於一些提意見人提出的「屏風效應」問題，李祖明先生表示申請人已建議從東面地盤界線後移兩米(相對於核准建築圖則的 1.5 米)，以便改善景觀和空氣流通。

商議部分

53. 副主席表示分區計劃大綱圖的建築物高度限制屬概括性質。為了配合個別用地的情況，該「住宅(甲類)」地帶的「註釋」已訂明可透過規劃許可制度申請略為放寬建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。鑑於建築物高度限制為主水平基準上 170 米及需要容納准許總樓面面積(包括額外總樓面面積)，根據核准建築圖則可達致的住用樓層高度僅為 2.85 米。雖然住用樓層高度為 2.85 米並非不可接受，但當局近年制定多份分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，一般假設住用樓層高度為較高的 3.15 米。正如申請人所指出，擬議住用樓層高度為 3.15 米亦可改善居民的生活質素。因此，容許申請提出的擬議住用樓層高度 3.15 米並非不合理。然而，鑑於在街道水平對行人造成的負面視覺影響，副主席對擬議平台高度 12.35 米

(與核准建築圖則相比增加 0.95 米)有所保留。此外，申請書內沒有提供理據以支持擬議平台高度 12.35 米。

[林惠霞女士和謝展寰先生此時返回會議席上。]

54. 一名委員同意擬議平台高度 12.35 米並無理據支持。然而，由於堅道狹窄而行人流量高，應鼓勵交還土地以擴闊道路及改善行人通道。這名委員最關注的，是倘小組委員會拒絕申請或批准申請的部分內容，申請人也許不再交還相關土地的全部或部分，以擴闊道路和行人通道，而兩者對於堅道一帶是十分重要的。主席指出，申請人會否交還私人土地以換取額外總樓面面積，是申請人所作的商業決定，因為交還土地可換取額外總樓面面積，而這並不在城規會控制之內。無論如何，每宗申請必須根據所有相關規劃考慮因素考慮。鑑於上述意見，這名委員認為應遵從主水平基準上 170 米的建築物高度限制，除非申請人可提供充分理據以支持略為放寬建築物高度限制的建議。

55. 主席進一步詢問交還堅道沿路土地是否運輸署的要求。李祖明先生表示交還面向堅道土地是申請人主動提出的。運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示，長遠而言，擴闊堅道的這個路段是必要的。申請地點毗鄰的地段已從堅道後移。倘申請地點亦可按申請人所建議從道路後移，會為落實堅道的長遠改善計劃再踏出一步。

[曾裕彤先生此時離席。]

56. 另一名委員認為，如樓底高度較高，申請人便可提高住用單位的售價。由於涉及私人商業利益，申請人倘認為這樣做能賺取收益，便應為此付出代價，其中一個方法是按一名委員先前在會上所提出般減少層數。對於一名委員擔心申請人或會決定不交還私人土地或交還較少私人土地以供擴闊道路及作行人通道用途，這應由市場決定。此外，雖然在制定建築物高度限制時一般會假設住用樓層高度為 3.15 米，但注意到住用樓層高度 2.85 米並非不能接受，3.15 米的住用樓層高度不應視作所有個案均適用的規範。

57. 一名委員對已建議交還位於堅道沿路的土地及從東面地盤界線後移的申請人表示同情。只是由於申請人已向建築事務監督提交建築圖則而核准建築圖則已包括了交還土地和後移的建議，一些委員認為這宗申請是爲了盡量增加私人商業利益而沒有帶來很多公眾利益。

58. 主席表示擬議發展所帶來的公共利益，主要是建議交還堅道沿路 192.47 平方米土地以便擴闊道路和作行人通道，以及建議沿東面地盤界線後移兩米。副主席表示住用樓層高度增至 3.15 米亦可以改善未來居民的生活質素，鑑於公眾日益期望有較佳的生活質素，這個安排是可取的。主席進一步指出，倘小組委員會決定批准申請，公眾的損失會是申請地點增加的 10 米建築物高度。一名委員表示批准申請可能會立下不良先例，因爲該區其他發展商或土地擁有人可能亦會申請略爲放寬建築物高度限制。另一名委員有同樣的憂慮。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

59. 秘書提供背景資料，表示城規會曾於二零一零年二月五日經覆核後就一宗申請(編號 A/K 7/92)，批准把申請地點用作住宅用途的建築物高度由主水平基準上 80 米放寬三米至主水平基準上 83 米。該宗申請的擬議住用樓層高度爲 3.15 米。然而，編號 A/K 7/92 申請的規劃情況與這宗個案不同。由於地盤面積細小，編號 A/K 7/92 的申請有需要建議略爲放寬建築物高度限制，以便能充分按相關分區計劃大綱圖所容許的發展潛力(即地積比率 5 倍)進行住宅發展。申請並不涉及任何額外總樓面面積申索。對於這宗個案而言，一些委員較早時曾於會上表示擬議平台高度 12.35 米並沒有理據支持，而委員亦需要考慮現時這宗申請的擬議住用樓層高度 3.15 米是否有理據支持和合理。

60. 兩名委員認為沒有足夠理據支持略爲放寬建築物高度限制的建議。此外，倘小組委員會決定拒絕申請，申請人仍可根據核准建築圖則或另一個符合建築物高度限制(主水平基準上 170 米)的計劃進行擬議發展。一名委員表示申請人可以申索較小的額外總樓面面積或減少層數，而仍然維持住用樓層高度 3.15 米並符合主水平基準上 170 米的建築物高度限制。另一名委員認為申請人可研究能否把一些總樓面面積容納於地庫。就

申索額外總樓面面積而言，同一名委員留意到申請人將交還的私人土地似乎多於擴闊道路和行人通道所需，因為並不配合現有街道格局。委員認為擬議的住用樓層高度 3.15 米並非規範，申請人可採用低於 3.15 米但高於 2.85 米的住用樓層高度。

[陳曼琪女士此時離席。]

61. 總括來說，主席表示大部分委員的意見是不支持申請，因為並沒有足夠理據支持略為放寬建築物高度限制的建議。申請人可根據《城市規劃條例》第 17(1)條申請覆核，或重新提出申請以處理委員於會上提出的問題。委員繼而審視文件第 12.3 段所載的拒絕理由，認為有關理由恰當。

62. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內並沒有有力的規劃理據支持略為放寬建築物高度限制的建議。批准申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會損害就該區訂定建築物高度限制的規劃意向。

[此時小休三分鐘。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/6 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)3」地帶的堅尼地城西環邨停車場、薄扶林華富(一)邨停車場、薄扶林華富(二)邨停車場、香港仔漁暉苑停車場及赤柱龍德苑停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(申請編號 A/HK/4)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/6 號)

63. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，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
- 林惠霞女士
以地政總署助理署長
身分
- 房委會候補委員，可以代替作為
房委會委員的地政總署署長；以
及
- 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分
- 房委會轄下策劃小組委員會候補
委員，可以代替作為策劃小組委
員會委員的民政事務總署署長

64. 小組委員會得悉曾裕彤先生已離席。由於其他委員的利益屬直接性質，他們須就此項目暫時離席。由於主席須要離席，小組委員會同意應由副主席接手處理，代替主席主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

65. 李祖明先生表示文件第 11 和 12 頁的替代頁已於二零一零年四月七日發給委員以供考慮。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給在西區和南區的西環邨、華富(一)邨、華富(二)邨、漁暉苑和龍德苑的申請地點作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(申請編號 A/HK/4)的規劃許可續期三年，由二零一零年四月十七日至二零一三年四月十六日；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲 10 份對申請提出反對的公眾意見。八份公眾意見(包括由龍德苑業主立案法團提交的一份意見)與龍德苑有關，主要的反對理由／受

關注問題是在公眾假期沒有足夠停車位。有關建議會令情況惡化，損害住戶的泊車權益及侵犯他們的業權。相關停車場應供龍德苑住戶使用。此外，有關建議會產生污染、滋擾、盜竊、道路安全、保安、管理和擁有權的問題。根據公契，在進行契約修訂前必須先取得業主立案法團的批准。一份公眾意見來自百年大樓的業主東華三院，與西環邨有關，主要的反對理由／受關注問題是擬議公眾停車場會增加域多利道／加惠民道的交通負荷，破壞百年大樓第一座及第二座的寧靜環境。一份公眾意見來自漁暉苑業主立案法團(有 17 個業主簽名)，與漁暉苑有關。提意見人對申請提出反對，但沒有給予理由；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。這宗申請擬繼續進行先前獲批准申請(編號 A/HK/4)的用途，把相關停車場內的剩餘停車位出租予非住戶。自該宗申請以來，規劃情況並沒有重大改變。這宗申請大致符合城市規劃委員會編號 34A「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」內列明的規劃準則。據申請人所述，相關屋邨／屋苑內停車位的空置率約為 33%至 70%，與考慮編號 A/HK/4 申請時 14%至 73%的空置率相若。出租剩餘停車位予非住戶的建議有助更有效地運用資源。這宗申請為期三年，屬臨時性質，被視為合理，可以容許彈性地把空置停車位出租予非住戶，而住戶的泊車需求可予以檢討。有關建議不涉及申請地點的新發展。由於每項發展內停車位的總數不會增加，續期申請不大可能會對附近地區的交通和環境造成負面影響。公眾的意見主要涉及公眾停車場用途的保安、交通和環境問題。申請人表示已實施了多項措施處理居民關注的問題，包括設置閉路電視，把停車場大樓和住宅大樓的入口分開，以及調配保安員 24 小時當值。出租空置停車位予非住戶的制度一直運作順暢。雖然有關建議不大可能會在交通、環境和安全方面造成負面影響，但倘續期申請獲得批准，建議告知申請人按文件第 12.2(b)

段所述，就為保障住戶安全而要實施的管理和保安措施聯絡受影響發展項目的互助委員會／業主立案法團。為了確保會預留足夠停車位供相關屋邨／屋苑的住戶使用，文件第 12.2 段建議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相關屋邨／屋苑的住戶優先權，以及出租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。申請人在申請書中亦已承諾遵從這項政策。

66. 高級城市規劃師／港島李祖明先生回應一名委員的問題，表示這宗申請僅涉及相關屋邨／屋苑的剩餘月租停車位。

商議部分

67. 一名委員詢問，出租剩餘停車位予非住戶會否增加相關停車場的泊車需求，進而可能導致停車位的租金水平上升。租金水平上升可能會對租用相關停車場內停車位的住戶造成負面影響。李祖明先生回應時表示手頭上並沒有關於停車位租金水平的資料。然而，規劃署所進行的實地視察顯示相關停車場的空置率甚高。秘書補充說，房委會在釐定停車位租金水平方面有既定政策，不能輕易改變。

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」)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，至二零一三年四月十六日止，並須附加下列條件：

- 出租剩餘停車位時優先權應給予西環邨、華富(一)邨、華富(二)邨、漁暉苑和龍德苑的住戶，而出租予非住戶的擬議停車位數目須獲運輸署署長同意。

69. 小組委員會亦議決告知申請人下述事宜：

- (a) 須向地政總署港島西及南區地政專員申請臨時豁免書，以准許華富(二)邨、龍德苑和漁暉苑的擬議用途；

- (b) 須向相關公共屋邨和居者有其屋發展的住戶解釋有關建議，並就出租空置停車位予非住戶的管理和保安事宜聯絡受影響房屋發展的互助委員會／業主立案法團；以及
- (c) 須與漁暉苑和龍德苑的其他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／港島李祖明先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時返回會議席上。]

特別職務組

[高級城市規劃師／特別職務李志焯先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/18 擬在中信大廈以北劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途(2)」地帶及「休憩用地」地帶的中環填海工程第三期土地關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力供應站)(修訂已核准計劃)(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/18 號)

70. 秘書表示這宗申請涉及一項核准計劃的擬議修訂，主要與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)和太古公司旗下一家附屬公司太古地產管理有限公司(下稱「太古地產」)的兩個擬議電力供應站有關。盧劍聰先生是運輸署署長之下的助理署長，而運輸署署長是港鐵非執行董事；陳旭明先生近期則與太古公司有業務往來，兩人已就此項目申報利益。小組委員會認為他們的利益屬直接性質，他們須就此項目暫時離席。

71. 黃仕進教授表示他是共建維港委員會(下稱「建港會」)的委員之一。副主席表示他亦是建港會灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會的前主席。秘書表示由於建港會並非這宗申請的申請人或提意見人，故上述委員的利益屬間接性質，他們應可留席。小組委員會在考慮海旁沿線用途的同類申請時已採用了類似的做法。小組委員會表示同意。

[盧劍聰先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／特別職務李志煊先生簡介這宗申請，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獲批准的申請(編號 A/H24/8)，一如文件的圖 A-1 所顯示，該宗申請涉及中環填海工程第三期土地上多個地點共五個電力供應站和一個地下泵房；
- (b) 這宗申請是就核准計劃(編號 A/H24/8)的擬議修訂尋求規劃許可，主要涉及把港鐵和太古地產的兩個擬議電力供應站作 90 度重新定向，以配合中環填海工程第三期和灣仔發展計劃第二期交界處的修訂填海範圍。此外，建議在擬議電力供應站周圍闢設面積 431.3 平方米的園景區，以紓緩視覺影響，令電力供應站更能融入中環新海濱城市設計研究(下稱「新海濱研究」)所建議的毗鄰海濱長廊。為此，擬議電力供應站的地盤面積由約 301.7 平方米增加至約 733 平方米，即增加了 431.3 平方米。擬議電力供應站的基本參數與核准計劃相比維持不變。申請人亦建議擬議電力供應站在設計上採用現代化和保養成本低的建築材料。使用用於人造合成木條的塗料和用於鏡面混凝土表面的塗料，能避免一般設施大樓的單調效果，有助與毗鄰海濱長廊保持協調一致；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)並不反對申請，但提出把擬議電力

供應站剔出休憩用地的界線，以便將來可實施更佳的管理和保養。運輸署助理署長／市區從交通工程的角度考慮，亦不反對申請。倘小組委員會批准申請，他建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人設計並提供通道、泊車設施和上落客貨設施，而有關情況必須符合他的要求；

- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見，反對理由是擬議電力供應站在地面以上的擬議構築物會遮擋海濱，局限行人眺望海景的視野。提意見人建議把擬議構築物設於地面以下，並提供有助優化海濱用途的康樂設施，如小食亭；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。填海範圍經修訂後，擬議電力供應站和海堤之間的距離會由約 40 米減至約 16 米，在興建海堤期間擬議電力供應站的穩定性可能會受影響。電力供應站的擬議重新定向會令電力供應站和海堤之間的距離由約 16 米增加至 30 米，大大減少海堤興建期間所需的保護工程。擬議電力供應站的用途、建築物高度和規模與核准計劃相同。此外，由於填海範圍有所減少，與海旁有關的商業及休憩用途發展的先前設計概念已修訂。核准計劃的擬議電力供應站倘維持不變，會成為海濱長廊之上一項獨立的發展。電力供應站根據現時計劃的建議重新定向後，海濱長廊在海旁沿線供行人流通及作康樂設施的空間可由約 16 米增加至約 30 米。在電力供應站周圍闢設園景區，亦有助把擬議電力供應站融入海濱長廊及紓緩其潛在的視覺影響。在這方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和景觀的角度而言並不反對申請，但認為可在擬議電力供應站四周和屋頂盡量做好綠化，因此建議保留文件第 12.2(c)和(d)段所載關於提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。康文署署長建議把擬議電力供應站剔出休憩用地的界線，屬土地分配事宜，可在落實的階段處理。為了令擬議電力供應站能達至局部隱蔽效果，申請人建議更改一條行人天橋的擬議走線，該條行人天橋把

海濱長廊連接至 P2 路以南的五號用地。倘小組委員會決定批准申請，會對相關行人天橋的走線作出相應修訂。電力供應站的擬議重新定向不會對附近地區的交通、環境或基建造成負面影響。擬議電力供應站的詳細通道安排和其他運輸設施可在較後的階段處理，方法是如文件第 12.2(e) 段所載，按照運輸署助理署長／市區的建議，訂定關於設計和提供通道、泊車和上落客貨設施的規劃許可附帶條件。小組委員會於二零零六年三月十七日考慮先前申請(編號 A/H24/8)時，委員同意修改該宗申請的規劃許可附帶條件，讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)可以直接審視擬議地下泵房的通風塔及擬議電力供應站的外牆設計，以及提交美化環境建議的情況。倘小組委員會決定批准這宗申請，文件第 12.2(a) 和(c) 段亦提出外牆設計及提交美化環境建議的情況必須符合城規會的要求。至於公眾的意見，擬議電力供應站是必要的設施，用來支援冷卻水泵水站的運作，而該泵水站的服務範圍涵蓋中環一些現有的發展。擬議電力供應站已獲小組委員會根據編號 A/H24/8 的申請批給規劃許可。電力供應站重新定向後，海旁會有更多供行人流通和作康樂設施的空間，比先前的核准計劃有所改善。香港電燈有限公司並不准許在地面以下設置電力供應站，因為地下電力供應站要面對嚴重和切實的水浸風險，更會造成滅火難題。此外，根據於二零零九年十一月十三日就新海濱研究向城規會提交的優化設計概念，在擬議電力供應站周圍會有幾幢小型的低層獨立建築物作商業及休憩用途，以增強海旁的活力。

73. 一名委員表示，由於申請人提出修改在海濱長廊和跨越 P2 路的五號用地之間一條擬議行人天橋的走線，以期令擬議電力供應站能達至局部隱蔽效果，擬議電力供應站的設計看來未臻完善，因而須實施額外的措施，在行人天橋下把設施局部遮蔽。該名委員亦關注擬議電力供應站上設置重設走線的行人天橋會否對電力供應站的美化環境安排造成限制，例如行人天橋下可能無法種植樹木。就此，該名委員詢問申請人有沒有提供

關於擬議電力供應站設計的資料，以及相關行人天橋的走線和設計何時會有定案。

74. 李志焯先生展示文件繪圖 A-4 至 A-8 所載由申請人提交的透視影像，以說明現時計劃下擬議電力供應站的設計和新海濱研究的擬議行人天橋。除了擬議電力供應站有局部隱蔽效果外，行人天橋的擬議重設走線亦有助盡量減少行人天橋和電力供應站之間的剩餘空間，以便更善用土地資源。電力供應站周圍的擬議美化環境工作可以視作臨時措施，以待海濱長廊有最終設計及興建行人天橋。他進一步指出，相關行人天橋並非現時這宗申請所涉的事項。當局現正根據新海濱研究，就中環新海濱的主要發展用地(包括五號用地)擬備規劃／設計大綱。根據相關規劃／設計大綱，五號用地的發展商須提供相關行人天橋以接駁海濱長廊。在現階段，相關行人天橋並沒有確實的落實計劃，而文件繪圖 A-2 所顯示的行人天橋的擬議重設走線僅屬參考性質。相關規劃／設計大綱會訂明須提供相關行人天橋，其實際走線和設計會在落實階段由相關發展商決定。

75. 李志焯先生回應另一名委員的問題，表示在考慮先前獲批准的計劃(編號 A/H24/8)時，委員曾表示關注擬議設施構築物會造成視覺影響，因為該等構築物位於海旁易受影響而突出的位置。就此，申請人在這宗申請中提出在擬議電力供應站周圍闢設 431.3 平方米的園景區，以盡量減少其潛在的視覺影響。此外，文件第 12.2(c)和(d)段建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實美化環境建議。

商議部分

76. 主席表示相關行人天橋的實際走線和設計在現階段尚未有定案。倘相關行人天橋的走線將來須要修改，附近有空間作為行人天橋的上落處。她進一步指出，現時計劃主要涉及擬議電力供應站重新定向及在其周圍闢設園景區，比先前的核准計劃有所改善。委員表示同意。

77. 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二零一四年四月九日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計外牆美化安排，而有關情況必須符合城規會的要求；
- (b) 落實外牆美化安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交美化環境建議，而有關情況必須符合城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 設計並提供通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦議決告知申請人下述事宜：

- (a) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核載於文件第 9.1.6(b)段的意見，即須向設計諮詢小組提交擬議電力供應站的設計以供考慮；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 9.1.5(b)和第 9.1.7(b)段的意見；以及
- (c) 留意消防處處長載於文件第 9.1.10(b)和(c)段有關消防規定的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／特別職務李志煊先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[盧劍聰先生和陳旭明先生此時返回會議席上。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

[公開會議]

進一步考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》上的油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第8/10號)

79. 秘書報告，有關的油塘灣「綜合發展區」地帶涉及一些由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)和新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)擁有的土地。陳旭明先生近期與恒基和新鴻基有業務往來，方和先生近期與新鴻基有業務往來，他們已就此項目申報利益。方先生已就無法出席會議致歉，而小組委員會同意陳先生的利益屬直接性質，他應就此項目暫時離席。

80. 梁宏正先生表示恒基李氏家族一名成員曾承諾向他出任董事的非政府機構作出私人捐款。小組委員會同意梁先生所涉的利益與此事關係不大，他應可以留席。

[陳旭明先生此時離席。]

81. 高級城市規劃師／九龍廖錦明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主要事宜：

背景

- (a) 小組委員會於二零零九年十一月六日通過了《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》上有關「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿，以便作為根據該「綜合發展區」地帶「註釋」的規定擬備總綱發展藍圖的指引，而總綱發展藍圖須提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)考

慮。當局分別於二零零九年十一月二十四日和二零一零一月二十日就規劃大綱擬稿諮詢觀塘區議會和共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會(下稱「建港會檢討委員會」)；

觀塘區議員的主要意見

- (b) 大致上支持規劃大綱，而政府應加快該「綜合發展區」地帶的重建過程；
- (c) 規劃大綱應反映業主擬把榮山工業大廈原址改建作酒店和商業用途的意向；
- (d) 有關地點的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米是不能接受的，因為高層發展會阻擋藍田邨和油塘邨的景觀，造成「屏風效應」。有關地點的建築物高度應降低；
- (e) 區議員擔心申請地點的重建／發展會產生「發水樓」／「屏風樓」，和對附近居民構成噪音／塵埃滋擾；
- (f) 把商業活動設於港鐵油塘站附近的要求會與興建中的油塘邨第四期商場造成惡性競爭，商業活動不應靠近港鐵油塘站；
- (g) 擬議公眾海濱長廊應全日 24 小時向公眾開放，並以便利的通道接駁內陸區；
- (h) 應於休憩用地內闢設一些停車位方便居民和訪客使用；

建港會檢討委員會委員的主要意見

- (i) 規劃大綱內訂定的擬議限制符合優化海港的目標，但太多限制會局限創新和創意設計的空間。當局需要確保該等限制／要求能容許進行合理的發展計劃；

- (j) 有關地點擬議的建築物間距會減低使用土地的效率；
- (k) 應訂定可扣減／可獲豁免總樓面面積的上限，因為發展商會傾向根據現時豁免計算總樓面面積的慣例盡量擴大總樓面面積；
- (l) 興建和保養地庫停車場會耗用更多能源。由於有關地點靠近港鐵油塘站，應考慮減少未來發展內的停車位數目；
- (m) 應安排用膳設施面向海港，而擬議公眾海濱長廊露天用膳的戶外座位區應在規劃大綱上清楚指定；
- (n) 該「綜合發展區」用地毗連一個半密閉式水體，可免受大浪影響，位置獨特，可推廣海上活動。除了登岸梯級外，亦應考慮闢設公眾遊艇會連支援設施（如下水滑道），並指定油塘灣一半水體作公共繫船和靠泊用途；
- (o) 現有渡頭應該保留，因為一旦拆卸，便難以恢復原狀。此外，舊鋸木廠是有趣的建築，值得保留以活化再用；
- (p) 應多考慮公眾參與的安排，因為社會共識對成功落實大型項目至為重要；
- (q) 建港會檢討委員會於二零一零年一月二十日舉行會議後，當局接獲建港會檢討委員會秘書註明日期為二零一零年二月二十六日的信件，表示建港會檢討委員會的委員普遍同意：
 - (i) 建港會檢討委員會應向城規會清楚表明，倘規劃大綱沒有利用油塘灣的獨特配置，將會浪費資源。必須取消任何長遠而言會妨礙公眾使用油塘灣的不能逆轉措施；

- (ii) 闢設海濱長廊並不足夠。有關地點必須特別處理，讓公眾將來能使用油塘灣進行水上康樂活動。應相應地設計海陸的銜接事宜；
- (iii) 為確保公眾將來可使用油塘灣，沿海堤的一些土地可從私人發展用地分割出來；以及
- (iv) 適當的海上用途和陸上支援設施需要進一步研究；

對觀塘區議員的意見作出的回應

- (r) 規劃署和相關政府部門對觀塘區議員提出的意見作出的回應詳載於文件第 4.1 段，現撮錄如下：

加快重建過程

- (s) 當局得悉觀塘區議員支持規劃大綱。擬備和公布規劃大綱，是為方便根據該「綜合發展區」地帶「註釋」的規定擬備和提交總綱發展藍圖，以便早日落實重建計劃。由於該「綜合發展區」地帶內的土地大部分屬私人擁有，發展速度會由土地擁有人決定；

現有榮山工業大廈

- (t) 城規會經考慮編號 A/K15/70 的申請及相關業主對分區計劃大綱圖的擬議修訂提出的反對後，已完全知悉有關業主的意向。雖然城規會並不反對擬議酒店和商業用途，但認為擬議發展應融入「綜合發展區」發展，並在建築物的海旁提供休憩用地，作為海濱長廊的一部分。倘業主打算自行發展，他可以因應經通過規劃大綱的規定提交第 16 條申請連同總綱發展藍圖，以供小組委員會考慮；

主水平基準上 120 米的建築物高度限制不能接受

- (u) 規劃大綱要求發展商採用層次分明的高度輪廊，建築物高度朝海旁下降，並作出創新設計及適當的布局，以免海旁形象單調乏味和產生屏風效應。此外，油塘邨前方建築大樓的高度應盡量保持在最低水平，以盡量減低用地發展產生的負面視覺影響。另外，在提交總綱發展藍圖的階段須進行視覺影響評估；
- (v) 主水平基準上 120 米是該「綜合發展區」地帶的最高建築物高度，而且分區計劃大綱圖《說明書》第 7.2.5 段提出了參考安排，建議西端兩塊土地的最高建築物高度為主水平基準上 60 米，使發展與海濱更為融合。此外，用地的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，較藍田邨的現有建築物高度(約主水平基準上 200 米)和油塘邨的現有建築物高度(約主水平基準上 140 米)為低；

「發水樓」／「屏風樓」和環境滋擾的問題

- (w) 根據規劃大綱，所提交的總綱發展藍圖必須包括城市設計建議和一份環境評估報告。發展計劃的設計亦要考慮規劃大綱中的城市設計考慮因素，包括採用更多創新設計及提供至少闊 25 米的非建築用地／通透地帶，後者可確保發展計劃不會產生「發水樓」／「屏風樓」及可改善該區的空氣流通；

遷移商業活動

- (x) 建議把商業／零售樓面面積分布於十分接近現有港鐵油塘站的地方，以便在便利的位置形成商業樞紐。實際數量和位置會在提交總綱發展藍圖的階段決定；

海濱長廊的通達性

- (y) 公眾海濱長廊的設計須符合康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)的要求，康文署署長在海濱長廊落成後會承擔未來的管理／保養責任。康文署

署長表示倘觀塘區議會同意，公眾休憩用地將全日 24 小時開放。規劃大綱已訂明海濱長廊的設計須與行人通道融合，提供 24 小時開放而便利的地面公共通道，由港鐵油塘站通往海旁。建議修訂規劃大綱，訂明海濱長廊的設計應能 24 小時開放予公眾；

在公眾休憩用地內提供訪客停車位

- (z) 康文署署長認為可於公眾休憩用地內設置收費錶停車場。就此，建議收納於公眾休憩用地內提供訪客停車位的規定。該等停車位的實際數目和位置會在提交總綱發展藍圖的階段收納在交通影響評估內；

對建港會檢討委員會委員提出的意見作出的回應

- (aa) 規劃署和相關政府部門對建港會檢討委員會委員所提出意見的回應詳載於文件第 4.2 段，現撮錄如下：

發展限制太嚴格

- (bb) 規劃大綱旨在列出未來發展的概念大綱和主要要求，以便擬備總綱發展藍圖。規劃大綱列出的發展限制有酌情規定和法定規定。酌情規定包括擬議建築大樓的數目、大小、布局和位置、建築物之間的距離及住用和非住用總樓面面積的分布。設計如偏離規劃大綱，發展商可在提交總綱發展藍圖的階段向城規會提供理據以供考慮。法定規定包括最高建築物高度和地積比率限制，並訂有略為放寬限制條款，以便供根據第 16 條申請制度申請略為放寬該等限制。當局已提供足夠彈性以便放寬發展限制而不妨礙創新和創意設計；

建築物間距規定影響土地使用

- (cc) 根據於二零零九年就茶果嶺、油塘、鯉魚門區進行的空氣流通評估的結果，申請地點住宅大樓之間的

非建築用地應至少闊 25 米，以確保氣流會經申請地點吹往內陸區；

訂定可扣減／可獲豁免總樓面面積

- (dd) 目前已有一些作業備考和指引為批出可扣減／可獲豁免總樓面面積提供指引，而可持續發展委員會正檢討「可持續樓宇設計指引」，以發展優質而可持續的建設環境。由於檢討正在進行，故不適宜在此時為規劃大綱訂定可扣減／可獲豁免總樓面面積；

在地庫提供停車位

- (ee) 在地庫提供停車位是重要的設計元素，用以避免興建停車場平台並減低申請地點的建築體積／高度。提供泊車設施會根據《香港規劃標準與準則》進行，而運輸署會在提交總綱發展藍圖的階段按規定評估交通影響評估內關於泊車設施的要求和供應；

提供露天用膳設施

- (ff) 在公眾海濱長廊為露天用膳收納戶外座位區屬詳細設計，會在提交總綱發展藍圖的階段考慮。該等設施的種類和數量會由康文署署長在提交總綱發展藍圖的階段研究；

推廣海上活動

- (gg) 規劃大綱已訂明海濱長廊的設計應容許提供多類活動以促進活力。發展商亦須沿海旁闢設康樂設施，以富趣味的設計重建及美化海堤，並按情況提供登岸梯級，以便推廣水上康樂活動；
- (hh) 至於擬議公眾遊艇會，海事處處長表示發展商應進行綜合海上交通影響評估，以充分評估擬議公眾遊艇會可能造成的潛在上海上交通影響。由於海床污染，該「綜合發展區」用地未必適宜推廣海上活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在

解決潛在海床污染問題前，不應考慮在油塘灣進行海上活動。發展商應遵從《香港規劃標準與準則》第九章所訂關於船隻停泊處和遊艇會的指引，並委託顧問公司全面地評估有關地點是否適合作公眾遊艇會。此外，船隻停泊處倘設計成供不少於 30 艘主要作遊樂或康樂用途的船繫泊或作乾式貯存，則屬於《環境影響評估條例》的指定工程。倘擬議遊艇會屬指定工程，則須遵從《環境影響評估條例》的法定程序。海事處處長和康文署署長均表示不會負責公眾遊艇會日後的管理和保養。由於公眾遊艇會的建議要先研究才能進一步處理，故並不適宜納入規劃大綱。然而，規劃大綱不會排除發展公眾遊艇會；

保留現有渡頭和鋸木廠

- (ii) 近期的實地視察發現油塘海旁地段第 27 號的鋸木廠已騰空，而油塘灣的兩個渡頭已拆卸。目前只有一條臨時浮躉供現有工業作業使用。建議修訂規劃大綱，要求發展商檢討是否需要保存浮躉；

有關重建項目的公眾諮詢

- (jj) 收納包括該「綜合發展區」地帶經修訂地盤界線和主要發展參數等事宜的分區計劃大綱圖已於二零零八年五月二十三日根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。當局於二零零八年六月三日就擬議修訂徵詢了觀塘區議會轄下觀塘區發展及重建專責小組的意見。當局已就規劃大綱諮詢觀塘區議會和建港會檢討委員會，而且公眾在提交總綱發展藍圖的階段會有進一步機會對擬議發展提出意見；

建港會檢討委員會委員的一般意見

- (kk) 環保署署長表示在解決潛在海床污染問題前，不應考慮在油塘灣進行海上活動。然而，按照規劃大綱的規定，海濱長廊的設計應能容許提供多元化活

動，包括水上康樂活動，以確保海旁的活力。公眾海濱長廊和海陸銜接設施會由發展商設計及建造，而有關情況必須符合政府的要求及由政府日後進行管理／保養。海上用途和相關陸地支援設施的可行性，連同淨化海床後水質評估，會一併由發展商在提交總綱發展藍圖的階段評估；

對規劃大綱擬稿的擬議修訂

(11) 經考慮觀塘區議會和建港會檢討委員會的意見後，建議對規劃大綱擬稿作出以下修訂：

(i) 在規劃大綱擬稿關於休憩用地供應的項目 4 收納規定，要求在公眾休憩用地內提供訪客停車位，並把海濱長廊設計成可供公眾 24 小時使用；

(ii) 在規劃大綱擬稿關於交通規定的項目 12 的交通影響評估收納規定，要求為前往公眾休憩用地的訪客提供停車位；以及

(iii) 在規劃大綱擬稿關於其他技術要求的項目 17 收納規定，要求檢討有沒有需要保留現有臨時浮躉；以及

(mm) 此外，當局趁此機會按照機電工程署署長的建議，就關於現有政府、機構或社區設施的規劃大綱擬稿項目 5 修訂有關遷移現有煤氣檢管站的段落。

82. 一名委員問及有關地點與鯉魚門地區之間的連接。九龍規劃專員余賜堅先生借助圖則，表示規劃大綱要求發展商沿有關地點的海旁提供公眾海濱長廊。鯉魚門區位於有關地點東南面，步後前往約需 10 分鐘。在鯉魚門區入口，三家村避風塘沿岸建設了一條公眾海濱長廊，在相關分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。訪客可從該處前往鯉魚門的多個景點。在有關地點和三家村現有海濱長廊之間有油塘污水抽送站、一塊劃為「住宅(戊類)」地帶的用地及東源街沿路的油塘工業區「綜合發展區」地帶。當局正就油塘工業區「綜合發展區」地

帶擬備規劃大綱，作為擬備總綱發展藍圖的指引。為了讓公眾前往海旁及連接三家村的現有海濱長廊，預計油塘工業區「綜合發展區」地帶的規劃大綱亦會要求發展商在用地內提供公眾海濱長廊。

83. 同一名委員認為規劃大綱內所載的「綜合發展區」地帶的整體規劃考慮周詳，已顧及綠化、屏風效應、行人連接等不同因素，故表示欣賞。該名委員認為鯉魚門區有獨特的區內特色／文物，是維多利亞港僅存具舊魚港特色的地方，而且歷史悠久。此外，鯉魚門與南丫島和西貢不同，位於市區的便利位置，訪客前往該處的海鮮酒家和其他景點十分容易。就此，在規劃有關地點時，必須確保有關用地是具備鯉魚門獨特地區特色／文物的地方。小組委員會於二零零九年九月十八日考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/17》的擬議修訂時，建築署的設計顧問曾表示會提供一個呈鯉魚狀的觀景台，作為旅遊事務署提出的鯉魚門村海旁優化工程的一部分。該名委員認為值得研究能否在有關地點的公眾海濱長廊沿路設置類似的公眾藝術作品，並以具備鯉魚門獨特區內特色／文物的特別主題為基礎。這樣能加強鯉魚門與有關用地之間的連繫，沿維多利亞港關設優質的海濱長廊，設置公共藝術作品，這正是目前所缺乏的。隨着公眾對公共空間質素的期望日益提升，在公共空間設置藝術作品越來越受歡迎。該名委員建議沿海濱長廊指定特別區域以設置公眾藝術作品。

84. 另一名委員同意上述委員的意見，詢問政府內部哪個機構負責處理在有關用地的海濱長廊提供公眾藝術作品一事。該名委員亦詢問有關地點南面的「住宅(戊類)」用地是否私人土地。

85. 余賜堅先生同意鯉魚門有獨特的區內特色和文物。當局於二零零九年十月九日根據《城市規劃條例》第5條把相關分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲，以便落實鯉魚門村海旁的優化計劃。他進一步表示，規劃大綱項目7(vi)要求發展商採用創新的海旁建築物設計，使海濱地帶在視覺上別具趣味，有助加強海旁作為城市「窗櫺」的作用。當局希望在有關用地關設公眾海濱長廊能營造協同效應。正如規劃大綱所載，油塘灣「綜合發展區」用地的公眾海濱長廊會由發展商興建，有關情況必須符合康文署署長的要求，而康文署署長會在長廊落成後負責

未來的管理和保養。規劃大綱已就發展商闢設公眾海濱長廊訂定了多項要求。當局考慮發展商提交的擬議總綱發展藍圖時，須諮詢相關政府部門，包括康文署署長。擬議總綱發展藍圖亦會根據《城市規劃條例》第 16 條提交予小組委員會考慮。倘委員認為擬議總綱發展藍圖不符合要求，可要求申請人提交進一步資料以解決委員關注的問題。對於毗鄰的「住宅(戊類)」用地，余先生表示有關用地屬私人擁有。

86. 主席表示規劃署在進行該區的詳細地區規劃時會考慮委員的意見。對於負責安排公眾藝術作品的機構，她建議規劃署把委員的意見轉達康文署署長考慮。委員表示同意。

87. 一名委員詢問發展商能否彈性地調整長廊闊度，以便提供廣場等設施以進行各類活動。余賜堅先生答稱是有這方面的彈性安排。考慮到用地限制及為了容許設計上的彈性，規劃大綱提出海濱長廊至少闊 15 米。然而，海濱長廊的總面積不應少於 24 700 平方米，相當於長廊總長度乘闊度 20 米。在提交總綱發展藍圖的階段，提交予小組委員會考慮的總綱發展藍圖上須標明海濱長廊的詳細設計和不同的闊度。除 24 700 平方米的海濱長廊外，發展內的私人休憩用地會根據《香港規劃標準與準則》每人一平方米的標準提供。規劃大綱亦訂明發展商在制定有關地點的發展計劃時要考慮的城市設計考慮因素。

[李偉民先生此時離席。]

88. 同一名委員同意應要求發展商檢討是否有需要保留現有的臨時浮臺，並詢問毗連的船廠(部分或全部)能否亦保留，因為下水滑道對訪客而言可能是有趣特色。余賜堅先生表示有關地點所有的現有下水滑道會被拆卸，以確保公眾能安全地使用水域和有關地點海旁一帶將提供的海濱長廊。然而，規劃大綱已要求發展商以有趣的設計重新建造並美化海堤。海濱長廊沿路亦會提供公眾登岸梯級，以便在油塘灣推廣水上康樂活動。至於毗連船廠，余先生指出有關的工業活動並不符合該「綜合發展區」地帶的長遠規劃目標，即逐步淘汰現有工業作業，解決環境問題及改善海旁以供公眾享用。要達到有關目標，必須全面重建該「綜合發展區」地帶，以作住宅及／或商業用途並提供休憩用地及其他社區和支援設施。

[邱麗萍女士此時離席，李律仁先生此時暫時離席。]

89. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉觀塘區議會和建港會檢討委員會委員撮錄於文件第 3 段及詳載於文件附錄 III 和 IV 的意見；以及
- (b) 通過文件附錄 V 的經修訂規劃大綱擬稿，其中已收納了相關的擬議修訂。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙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/K13/253 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
牛頭角彩盈邨停車場
闢設公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租
停車位予非住戶)
(都會規劃小組委員會文件第A/K13/253號)

90. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，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 |
| 林惠霞女士
以地政總署助理署長
身分 | - 房委會候補委員，可以代替作為房委會委員的地政總署署長；以及 |

- | | |
|----------------------------|---|
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理
署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會候補委員，可以代替作為策劃小組委員會委員的民政事務總署署長 |
|----------------------------|---|

91. 小組委員會得悉曾裕彤先生已離席。由於其他委員的利益屬直接性質，他們須就此項目暫時離席。由於主席須要離席，小組委員會同意應由副主席接手處理，代替主席主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時暫時離席。李律仁先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

92. 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) 彩盈邨內申請處所的擬議公眾停車場(貨櫃車除外)用途，以出租剩餘月租停車位予非住戶；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區從交通的角度而言，原則上不反對有關建議，前提是出租停車位時優先權應給予彩盈邨住戶；只能出租空置的月租停車位予非住戶；停車位的使用情況應定期檢討，並保留記錄，確保公共資源的使用有良好管理，同時避免剝奪住戶租用停車位的權利；以及訂定一項規劃許可附帶條件，要求出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人支持向非住戶出租部分月租停車位(30%至55%)以盡用資源及增加財政收入，但認為必須預留一定數量的時租停車位。觀塘民政事務專員表示一名觀塘區議

員提出可把一些剩餘停車位改作電單車停車位；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。這宗申請擬把彩盈邨停車場改作公眾停車場(貨櫃車除外)，以出租剩餘月租停車位予非住戶，並不涉及新發展或重建申請處所。申請人表示出租停車位時優先權會給予彩盈邨的住戶。由於只有剩餘月租停車位才會出租予非住戶，彩盈邨住戶的泊車需要不會被忽略。由於屋邨內停車位的總數不會增加，這宗申請不會令該區的交通量增加或令區內的環境狀況惡化。相關政府部門，包括運輸署助理署長／市區，原則上不反對申請。倘小組委員會決定批准申請，建議批出為期三年的臨時許可，以便彈性地把空置停車位出租予非住戶，而住戶的泊車需求可以進一步檢討。因應一名觀塘區議員建議把一些剩餘停車位改作電單車停車位，已徵詢運輸署助理署長／市區的意見，並獲告知有關更改停車位的數目須獲運輸署同意。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 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，有效期為三年，至二零一三年四月九日止，並須附加下列條件：

- 出租剩餘停車位時，優先權應給予彩盈邨的住戶，而出租予非住戶的私家車停車位、貨車停車位和電單車停車位的擬議數目應獲運輸署署長同意。

95. 小組委員會亦議決告知申請人下述事宜：

- (a) 批出為期三年的臨時許可，是爲了能彈性地把停車位出租予非住戶，而住戶的泊車需求可以定期檢討；以及

- (b) 停車位的使用情況應定期檢討，並保留記錄，確保公共資源的使用有良好管理，同時避免剝奪住戶租用月租停車位的權利。

[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。]

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時返回會議席上。]

議程項目 12

其他事項

96. 餘無別事，會議於下午一時結束。