

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年七月三十日上午九時舉行的

第 423 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱麗萍女士

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)
黃偉康先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
劉星先生

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

何培斌教授

李行偉教授

黃仕進教授

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
朱慶然女士

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二零一零年七月十六日第 422 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」)二零一零年七月十六日第 422 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[陳旭明先生和劉文君女士此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)收到一份日期註明為二零一零年七月十日的上訴通知書，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年四月三十日就一宗第 17 條覆核申請(編號 A/YL-NSW/189)所作的決定。該宗申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地點關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場，為期三年。

3. 城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，該意向旨在促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。此外，並沒有有力的規劃理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E 的規定，理由是有關地點先前並無同類用途獲批給規劃許可；有政府部門提出負面意見及有公眾

人士提出反對；以及預計有關發展會對環境造成滋擾；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內的同類申請立下不良先例。批准這類申請的累積影響所及，該區環境的質素會普遍下降。

4. 有關上訴的聆訊日期尚待訂定，秘書處會按慣常做法代表城規會處理有關上訴。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5 秘書報告說，載至二零一零年七月三十日，上訴委員團(城市規劃)共有 25 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	25 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	139 宗
有待聆訊	:	25 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	304 宗

(iii) 此議項另行以機密形式記錄。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/6 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》，把紅磡紅鸞道與華信街交界(九龍內地段第 11205 號)、紅鸞道與建灣街交界(九龍內地段第 11111 號)、紅鸞道與愛景街交界(九龍內地段第 11120 號)由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「住宅(甲類)2」地帶改劃為「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/6 號)

6. 秘書報告說，陳旭明先生和李偉民先生已就此議項申報利益，原因是陳先生在海逸豪園擁有一個單位及李先生在寶其利街擁有一個鋪位。委員備悉李先生尚未到席。

7. 秘書又表示，由於申請地點是有待出售用地，林惠霞女士身為地政總署的代表，已就此議項申報利益。委員備悉林女士尚未到席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 — 九龍規劃專員；以及

黎定國先生 — 高級城市規劃師 / 九龍。

9. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

吳永輝先生

陳家偉先生

李禮賢先生

何艷芳女士

凌潔德女士

涂謹申議員

劉志強先生

馮穎洵先生

羅慧茵女士
馮滿倫先生
黃健偉先生

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介申請的背景。余先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

擬議修訂項目

- (a) 申請人(黃埔花園第 9 期業主委員會)建議把紅磡灣三塊有待出售用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶改劃為「休憩用地」地帶及公共交通交匯處。「綜合發展區(1)」地帶現時空置，而「綜合發展區(2)」地帶及「住宅(甲類)2」地帶正用作臨時露天停車場；
- (b) 申請人建議公共交通交匯處應屬擬議「休憩用地」地帶「註釋」的第二欄用途，但對公共交通交匯處的位置沒有意見。申請人亦屬意地下交匯處，但表示地面方案也會考慮。申請人並沒有提供任何「休憩用地」地帶設計的詳情，但建議參閱上載至地產建設商會(下稱「建設商會」)網站的繪圖；

紅磡分區計劃大綱圖的背景

- (c) 二零零八年二月，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》，以供公眾查閱。該圖收納了修訂「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的發展參數的修訂項目。在法定展示期屆滿後，當局收到 105 份申述和五份公眾意見。二零零八年八月，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮有關申述和公眾意見後，決定不接納提出反對意見的申述。當局把分區計劃大綱草圖連同有關申述和公眾意見一併呈交行政長官

會同行政會議核准。二零零九年五月五日，該分區計劃大綱草圖獲行政長官會同行政會議核准，而《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/22》於二零零九年五月十五日刊憲；

政府部門的意見

- (d) 地政總署九龍西區地政專員反對這宗申請。該「綜合發展區(1)」用地、「綜合發展區(2)」用地及「住宅(甲類)2」用地是擬出售用地，分別作公共交通交匯處、酒店、辦公室及零售發展，以及住宅發展。申請人建議把這些用地改劃為「休憩用地」地帶，會影響旅遊業、地產市場及置業人士所需的合適土地供應；
- (e) 運輸署署長不贊同刪除有關「綜合發展區(1)」用地的擬議交匯處，除非紅磡渡輪碼頭旁現有的臨時露天交匯處能永久保留，則作別論。他認為把交匯處列為擬議「休憩用地」地帶「註釋」的第二欄用途不可接受，理由是會令闢設公共交通交匯處一事變得不明朗；
- (f) 旅遊事務專員表示，改劃用途地帶建議或會導致本港的酒店土地供應量減少。保留有關的「綜合發展區(1)」用地作酒店、零售及公共交通交匯處發展，有助增加酒店房間的數目，擴闊旅客的住宿選擇，並可支援會展、旅遊和酒店業的迅速發展；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為：
 - (i) 考慮到發展需要；市區的土地資源稀少；紅磡區的休憩用地供應充足，符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及在有關「綜合發展區」用地和「住宅(甲類)2」用地旁的已規劃海濱長廊及數塊休憩用地，她從城市設計角度來看，並不反對保留申請地點作綜合發展和住宅用途；

- (ii) 從園境規劃層面來看，擬議「休憩用地」地帶有助加強東九龍整體的海旁休憩用地架構。該建議是可供考慮的方案之一；以及
 - (iii) 當局在二零零八年根據《紅磡地區研究》所進行的空氣流通評估，所得結論是按照現有地帶劃分，所涉用地的擬議發展不大可能影響紅磡研究區及其附近地區內的行人水平風環境；
- (h) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，現行計劃是把現有的公共交通交匯處遷往「綜合發展區(1)」用地，而現有的公共交通交匯處用地會騰出來作休憩用地發展。公共交通交匯處如未能在「綜合發展區(1)」用地上重置，毗連的休憩用地便不能發展。她又指出附近地區有大量現有和已規劃的休憩用地；
- (i) 九龍城民政事務專員表示，九龍城區議會最近於二零零九年七月二日就「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地進行討論，並通過一項動議，促請政府考慮進一步降低該等用地的地積比率等事宜；
- (j) 當局在法定公布期內接獲 1 049 份公眾意見。在所接獲的 1 049 份公眾意見中，一份由一名九龍城區議員提交，另一份由海濱南岸管理服務有限公司提交，而餘下的意見則由區內居民和市民提交。除了有一份意見指出擬議休憩用地的面積過大外，其他所有意見均支持這宗改劃用途地帶申請。有關理由撮載如下：
- (i) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地的總面積應最少達 207 000 平方米。紅磡區的休憩用地面積較所規定的少近五成；
 - (ii) 紅磡和黃埔均沒有足夠的地方可供用作發展新休憩用地。只有佛光街紅磡消防局旁一塊與佛

光街公園羣連接的用地尙未被佔用，可供重新發展；

- (iii) 政府不大會支持透過重建其他現有發展來闢設公園。海心公園及其南面連接至海心廟的伸延部分與紅磡和黃埔相距太遠。長途跋涉對長者來說並不適合；
- (iv) 基於《保護海港條例》和相關的政府政策，維多利亞港不得進行填海。因此，透過填海來提供休憩用地並不可能；
- (v) 「綜合發展區(1)」用地、「綜合發展區(2)」用地和「住宅(甲類)2」用地的高層發展會造成負面影響。有關發展會遮擋內陸地區居民可享有的海景和九龍山脈的山脊線；以及
- (vi) 有關用地的發展會造成屏風效應和熱島效應，令內陸地區的氣溫不斷上升和出現通風不足。擬議「休憩用地」地帶將有助改善該區的空氣質素和通風。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

- (k) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 4 段所載的評估及附件 I 第 11 段，並不支持這宗申請，有關理由撮載如下：

- (i) 當局已就紅磡海旁用地的規劃進行深入研究和廣泛諮詢。政府透過《紅磡地區研究》進行全面的公眾諮詢，諮詢活動包括集思會、簡介會和公眾論壇。當局根據《紅磡地區研究》的建議及因應公眾對較佳生活環境的期望，把申請地點的發展參數，例如地積比率、上蓋面積及建築物高度大大降低。這些修訂已收納在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》內，並已進行了適當的公眾申述和意見程序，最終獲行政長官會同行政會議核准。因此，申請

地點的規劃用途和發展參數已在公眾期望和發展需要之間取得平衡；

- (ii) 區內的休憩用地相當充足。在紅磡分區計劃大綱圖上，合共有 13.4 公頃土地劃為「休憩用地」地帶，包括 3.44 公頃的鄰舍休憩用地及 9.96 公頃的地區休憩用地。不過，鄰舍休憩用地的實際供應(14.48 公頃)遠超這個面積，因為在分區計劃大綱圖上，很多鄰舍休憩用地(11.04 公頃)並沒有劃為「休憩用地」地帶，而是在私人發展(例如黃埔花園)及其他地方內予以提供。與《香港規劃標準與準則》所規定的 12.41 公頃比較，紅磡的鄰舍休憩用地有 2.07 公頃的餘額。地區休憩用地方面，九龍城區二零二一年的地區休憩用地規定和供應量分別為 46.4 公頃和 70.45 公頃，致令有 24.05 公頃的餘額；
- (iii) 紅磡的休憩用地的位置已有全面計劃。由紅磡海濱至內陸沿著紅磡南道及紅樂道兩條綠化走廊形成兩個「休憩用地」地帶。在分區計劃大綱圖上靠近申請地點也有預留約 3.3 公頃的已規劃地區休憩用地，包括海濱長廊(1 公頃)及新都市公園(面積 2.3 公頃)，日後供區內居民享用；
- (iv) 雖然申請人爭論沿紅磡南道一帶的「零散園景區」應視為「美化市容地帶」而非「休憩用地」地帶，但那些休憩用地的面積均超過 500 平方米，符合《香港規劃標準與準則》就鄰舍休憩用地的要求。該等休憩用地也可保護由海旁伸延至腹地的氣道和綠化走廊；
- (v) 當局已根據《紅磡地區研究》和紅磡分區計劃大綱圖檢討進行空氣流通評估研究。有關研究顯示，申請地點的擬議發展不大可能會對通風造成負面影響；

- (vi) 有必要確保有限的土地資源得到善用，以配合經濟發展等社會需要。九龍西區地政專員反對申請，因為會影響地產市場和旅遊業發展所需的合適土地供應。旅遊事務專員亦表示，保留「綜合發展區(1)」用地有助增加酒店房間數目，擴闊旅客的住宿選擇，並可支援會展、旅遊和酒店業的迅速發展；
- (vii) 根據現行計劃，現有的公共交通交匯處將遷往「綜合發展區(1)」用地，從而騰出現有公共交通交匯處作休憩用地發展。現有公共交通交匯處如未能遷往「綜合發展區(1)」用地，已規劃的休憩用地便無法闢設；
- (viii) 小組委員會先前於二零一零年一月二十九日不同意一宗把「綜合發展區(1)」用地改劃為「休憩用地」地帶的第 12A 條申請(編號 Y/K9/5)。該宗申請的性質和地點與現時這宗申請相若，而規劃情況其後並無改變；以及
- (ix) 提出公眾意見的人士所關注的事項已在上文第 (i) 至 (viii) 段予以處理。

11. 主席繼而邀請申請人代表闡述有關申請。吳永輝先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 根據近年國際及本地機構進行的研究，香港的宜居程度並不理想。城規會在改善香港宜居程度方面扮演重要角色。《城市規劃條例》並無規定城規會須考慮諸如賣地安排和賣地收益等因素；
- (b) 從國際角度而言，闢建更多優質公園會提高香港在亞洲其他主要城市當中的競爭力。此外，為了減低市區密度及紓緩「熱島效應」，城規會須符合的不僅是《香港規劃標準與準則》的最起碼規定，這樣才可創造良好的居住環境。就紅磡區而言，所涉用地是僅餘可發展公園的用地，因為再沒有未開發土地，以及海旁一帶不得進行填海；

- (c) 他質疑紅磡 19 塊休憩用地(約佔休憩用地總面積 22%)能否符合《香港規劃標準與準則》所述的標準。在 22% 中，19% 左右的休憩用地總面積(48 790 平方米)是不完備的休憩用地，而約 3%(7 310 平方米)則不可接受。這些休憩用地的位置見文件附件 VI。這些休憩用地的問題概述如下：
- (i) 五塊休憩用地並未符合面積最少達 500 平方米的規定；
 - (ii) 兩塊位於佛光街分岔出來的迴旋處內；
 - (iii) 兩塊休憩用地部分範圍為斜坡；
 - (iv) 一塊休憩用地位於沿佛光街的天橋下；
 - (v) 一塊休憩用地被一條道路穿過；
 - (vi) 兩塊休憩用地被圍封；
 - (vii) 一塊已規劃的休憩用地坐落在房屋委員會的建築地盤內；
 - (viii) 沿海旁的長廊狹窄，似一條通道；
 - (ix) 和黃公園沒有足夠的動態康樂設施；
 - (x) 沿紅磡南道的休憩用地非常狹窄；
 - (xi) 在半島豪庭和海濱南岸等私人發展內所提供的休憩用地在管理和容許市民出入方面有問題；以及
 - (xii) 沿紅磡南道的兩塊休憩用地部分範圍被行人天橋上落處佔用。

12. 李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 根據香港天文台提供的資料，市區的熱島效應對香港造成影響。沿岸或市中心的建築物阻擋風和陽光，在相互影響下改變市區氣候，不利健康生活，長者和貧困人士尤其受到威脅；
- (b) 根據正進行的都市氣候環境圖可行性研究，使現時的樓宇密集情況不再惡化和提供更多綠化至為重要。擬在「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)2」地帶進行的發展會對附近地區造成負面影響；
- (c) 已進行的空氣流通評估研究有不足之處，因為並沒有以有關地點現時的空置情況為基線作出比較。相反，該等研究把修訂建議和現行分區計劃大綱圖所准許的發展作出比較，並作出結論指從空氣流通的角度而言，後者的發展更能發揮作用。申請地點現時的空置環境十分重要，因為空置環境構成空隙，

讓夏季風吹進紅磡區，以及讓冬季風吹進尖沙咀區；

- (d) GHK(香港)有限公司就休憩用地價值所進行的研究顯示，廣大市民屬意把中環海旁作休憩用地用途而非興建建築物，他們對休憩用地的估價是所涉土地可能售價的兩倍。此外，公眾已準備就休憩用地支付 730 億元。由於公眾極力支持有關申請，紅磡區也可得出類似結論；
- (e) 雖然有運動的人口愈來愈多，但區內極度缺乏適合的體育休憩用地，而體育設施(包括草地球場)的使用率幾近 100%或已達 100%。如申請地點保留作休憩用地，而部分用作體育設施，會有助改善公眾健康。必須留意的是康文署署長對申請人提出發展休憩用地的建議沒有意見；
- (f) 建設商會最近進行的研究已評估「申請售賣土地一覽表」(下稱「勾地表」)的所有出售用地，建議爲了向下一代提供優質環境，應把三個申請地點改劃爲「休憩用地」地帶。建設商會亦建議從勾地表剔除該三塊用地，並以其他更適合的用地代替。事實上，現時並不缺乏供發展(包括酒店和辦公室)的土地，但缺乏作休憩用地的土地。不過，如城規會決定保留該等用地作發展，建設商會的個別公司將考慮是否競投；
- (g) 近年來，公眾期望大大改變，他們要求改善環境，綠化意識有所提高和更積極參與體育活動。當局不應只計算可作休憩用地用途的用地總面積，而是有需要探討所提供休憩用地的質素和地點。當局必須靈活施行標準和提供康樂設施，以符合使用者的特定需求。同時，休憩用地供應的規劃標準必須予以更新；
- (h) 當局先前在製圖程序中接獲多份公眾意見和申述，當中顯示社會極力支持改善市區環境，但卻沒有向城規會提出其他建議或申請地點的用途受到關注的

問題。就這宗申請而言，1 048 名提出公眾意見的人士表示支持；以及

- (i) 至於政府部門的意見，必須留意的是運輸署署長不反對把現有的公共交通交匯處保留在現址。旅遊事務專員並沒有考慮其他私人土地上進行的其他酒店發展，並認為只要保留「綜合發展區(1)」地帶，便不反對把其他用地改劃為「休憩用地」地帶。不過，地政總署的意見不能認同，因為勾地表上有 56 幅可供申請出售土地，相當於八年的賣地數量。至於規劃署的評估，評估並沒有探討是否有其他地點(例如啟德)作辦公室和酒店發展。

13. 何艷芳女士提出下列要點：

- (a) 她是黃埔花園第 9 期業主委員會副主席；
- (b) 二零一零年一月，他們接獲區內居民的 1 235 個簽名和 1 014 封信件，支持把申請地點改劃為「休憩用地」地帶。他們的理據撮載如下：
 - (i) 紅磡區缺少休憩用地。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，可減少屏風效應和進行更多綠化；
 - (ii) 紅磡的屋邨數目日增，但沒有相應增加社會和社區設施(例如圖書館、老人中心和體育設施)的數量。改劃用途地帶的建議為闢設這些設施提供良機；
 - (iii) 由於連接紅磡的新港鐵線將於二零一五年完工，改劃用途地帶的建議可吸引更多人到紅磡進行消閒康樂活動；以及
 - (iv) 由於不能通過填海獲得新土地，該三塊用地是在紅磡提供足夠休憩用地以符合《香港規劃標準與準則》的規定的最後機會；

(v) 不合標準的休憩用地(例如在天橋下和路旁闢設的休憩用地)不應計算在休憩用地供應量內；以及

(vi) 必須為區內居民提供高質素的海濱公園。

14. 凌潔德女士提出以下要點：

(a) 她是黃埔花園第9期第2座的居民；

(b) 紅磡沒有足夠的休憩用地。居民對可以使用某些私人住宅發展內的休憩用地並不知情。部分休憩用地並非隨時可讓公眾進入；

(c) 申請地點的擬建發展會造成「屏風效應」，阻擋風吹進內陸地區和由黃埔花園眺望的海景。她詢問有關的空氣流通評估研究有否包括年內各個季節的評估；以及

(d) 由於紅磡部分現有休憩用地不合標準，影響區內居民的生活質素，對他們並不公平。

15. 涂謹申議員提出以下要點：

(a) 一如吳永輝先生和李禮賢先生指出，根據《香港規劃標準與準則》所訂的規定，紅磡部分休憩用地並不符合標準。他備悉其中一個拒絕理由是區內的現有和已規劃休憩用地充足，因此把申請地點改劃為「休憩用地」地帶並無充分理據支持，但認為小組委員會必須小心考慮，把部分不合標準的休憩用地計入休憩用地供應量，會否使採用這個拒絕申請理由變為不恰當；

(b) 即使小組委員會信納根據《香港規劃標準與準則》的規定，區內有足夠休憩用地，但從規劃角度而言，把劣質休憩用地計入紅磡的休憩用地總面積內，又是否合理；以及

(c) 如申請被拒絕，申請人保留向法庭提出上訴的權利。

16. 一名委員詢問，計算紅磡休憩用地供應的標準是否與香港所有其他地區所採用的標準相同。余賜堅先生回答說，每區所採用的標準相同。在計算紅磡區的公眾休憩用地時，綜合發展(例如黃埔花園)內的休憩用地亦計算在內，因為這些空間可供公眾使用。

17. 一名委員詢問在計算休憩用地供應量時，申請人認為不合標準的休憩用地有否計算在內。余先生回答說，所有可以看見、設於交通方便的地點和可以使用的休憩用地均會計入休憩用地供應量。他表示雖然休憩用地質素有別，但質素較遜的休憩用地(例如天橋下的休憩用地)只佔休憩用地總面積的很小百分比。

18. 一名委員詢問規劃署是否同意申請人就附件 VI 一覽表所列的休憩用地問題進行的評估，以及如從休憩用地總面積中減去該等不合標準的休憩用地，餘下面積是否仍能符合《香港規劃標準與準則》的規定。余先生表示他不同意申請人的評估，因為一覽表內部分休憩用地(例如和黃公園)是優質休憩用地。雖然他同意部分休憩用地的設計有待改善，但申請人援引公眾可否進入部分私人住宅發展內的休憩用地問題，實屬管理問題，可由有關私人住宅發展的物業管理公司解決。

19. 吳永輝先生表示不合標準的休憩用地佔休憩用地總面積的 22%。不過，如果把這些休憩用地從休憩用地供應表中剔除，情況將會更壞，因為有關範圍或會用作其他用途(例如垃圾收集站)。改善這個情況的適當方法是把該三個申請地點改劃為「休憩用地」地帶。吳先生請委員參考《香港規劃標準與準則》第四章，該章顯示休憩用地的供應標準，例如須採用斜坡修正系數和地區休憩用地的動態與靜態比率。他認為和黃花園雖然是可接受的休憩用地，但地區休憩用地的動態與靜態比率則不足。吳永輝先生在回應主席的問題時表示，其投影片簡報所顯示 7 310 平方米的數字代表他認為不能接受的休憩用地面積。

20. 李禮賢先生表示休憩用地的供應量並非單純是數字的計算。提供休憩用地讓公眾享用的目標能否達到亦很重要。申請地點為公眾提供市區公園，可發揮與維多利亞公園相同的作用。根據他計算所得，紅磡缺少約 15.5 公頃休憩用地，即使佔地 3.7 公頃的申請地點用作公園，仍尚欠約 11.8 公頃的休憩用地。

21. 一名委員備悉同一會議上會考慮觀塘「其他指定用途」註明「商貿」地帶內兩宗酒店發展的申請，詢問新酒店發展的需求如何訂定。余先生表示旅遊事務專員負責預測酒店的需求，但他手頭上沒有相關資料。根據旅遊事務專員的意見，把「綜合發展區(1)」地帶用作酒店發展，對旅遊業有利。城規會不時接獲有關酒店發展的建議，但獲批准的計劃會否推行，須視乎市場情況和私營機構的計劃而定。

22. 李禮賢先生表示文件第 3.1.3 段旅遊事務專員的意見並非根據事實提出。在有關「綜合發展區(1)」地帶發展酒店並無理據支持，而且並無評估如把有關「綜合發展區(1)」地帶的擬建酒店從整體酒店發展供應中剔除會對旅遊業有何影響。必須留意的是，現有其他用地(例如啟德的未開發用地)可供發展酒店。

23. 副主席詢問紅磡區的鄰舍休憩用地供應量是否符合《香港規劃標準與準則》的規定。余先生表示根據《香港規劃標準與準則》，紅磡區須闢設約 12.4 公頃的鄰舍休憩用地。在這方面，區內現有和已規劃的休憩用地約有 14.48 公頃。這 14.48 公頃的鄰舍休憩用地包括約 3.44 公頃劃為「休憩用地」地帶的土地，以及 11.04 公頃位於某些綜合住宅發展(例如黃埔花園和海逸豪園)的鄰舍休憩用地。

24. 副主席繼而詢問有關紅磡海旁區規劃的背景。余先生表示紅磡海旁用地的規劃已作深入研究和廣泛諮詢。政府已透過「紅磡地區研究」進行全面的公眾諮詢，諮詢形式包括集思會、簡介會和公眾論壇。「紅磡地區研究」已檢討有關用地的發展參數，並建議把原來的「綜合發展區」地帶分為兩塊用地，以減少日後發展的體積。地積比率則由 6.0 倍降至 4.0 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 75 米。有關建議已收納在二零零八年刊憲的紅磡分區計劃大綱圖內。城規會已就所

接獲的 105 份申述進行聆訊，但不支持有關申述。紅磡分區計劃大綱圖連同有關申述和意見已呈交行政長官會同行政會議考慮，該圖於二零零九年五月獲行政長官會同行政會議核准。當局亦已為「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地擬備了規劃大綱，以便為上述用地的詳細設計和發展提供指引。此外，亦指定了一些非建築用地。兩塊「綜合發展區」用地已採用了梯級狀建築物高度輪廓，面向海旁的建築物較低，以便在兩個發展之間形成一道通風廊和預留視覺空隙，同時避免對鄰近的黃埔花園造成負面視覺影響。當局已就規劃大綱的內容諮詢共建維港委員會和九龍城區議會。規劃大綱其後於二零零九年六月十九日獲小組委員會通過。由於該兩塊用地均劃為「綜合發展區」地帶，日後的發展商須以規劃申請形式提交總綱發展藍圖，並輔以技術評估，以供小組委員會考慮，而市民將有機會就申請提出意見。

25. 李禮賢先生表示，「紅磡地區研究」並沒有探討有關用地可否進行其他土地用途。他提述投影片簡介中分別顯示按分區計劃大綱圖規定把申請地點作商業及住宅用途的方案，以及顯示把有關地點作休憩用地發展的另一方案的電腦合成照片，表示用地上擬議的商業及住宅發展會對附近地區造成負面影響。申請人要求採用「不進行發展」方案，但分區計劃大綱圖和就有關用地擬備的規劃大綱所訂的發展限制未能解決申請人所關注的問題。

26. 涂謹申議員表示問題的關鍵並非在於日後發展的規劃管制，而是在於應如何計算所提供的休憩用地面積。倘「可以看見、設於交通方便的地點和可以使用」這三項準則用以釐定個別休憩用地應否包括在已計算休憩用地面積的準則，則小組委員會應考慮要求規劃署證明所涵蓋的每塊休憩用地如何能符合以上準則和《香港規劃標準與準則》的規定。小組委員會亦應留意私人發展內休憩用地的管理問題可能影響其易達程度。該等休憩用地可能不符合余先生所提及的準則，故不能視作正式的休憩用地。

27. 一名委員詢問涂謹申議員是否申請人的法律顧問，以及有否任何法律文件支持其意見。涂議員答稱他是九龍西選區(包括紅磡區)的立法會議員。雖然他並非申請人的法律顧問，但他是為幫助申請人而提出法律意見，以供小組委員會考慮。

28. 余先生回應主席的詢問，表示佛光街天橋對下的休憩用地在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地。吳永輝先生提述文件附件 VI 的圖表，表示有關休憩用地已包括在規劃署的已計算休憩用地面積內，但他認為這個做法並不恰當。

29. 一名委員提及同一份圖表，表示留意到有一些面積少於 500 平方米的休憩用地，並詢問該等休憩用地是否已包括在所提供的已計算休憩用地內。余先生表示《香港規劃標準與準則》訂明在可能範圍內，市區鄰舍休憩用地的面積最少為 500 平方米。在這方面，紅磡現有少量面積少於 500 平方米的休憩用地，但由於紅磡是舊區，區內的土地資源稀少，少於 500 平方米的用地亦會用作鄰舍休憩用地，以應付區內居民的需要。然而，所有新發展均會符合《香港規劃標準與準則》的規定。

30. 涂謹申議員表示從法律角度來看，小組委員會在決定這宗改劃地帶申請應否獲得批准時，應顧及相關的考慮因素。事實上，申請地點是在紅磡區關設休憩用地的最後機會，以助符合《香港規劃標準與準則》的規定，這應是相關的考慮因素。

31. 由於申請人沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘，於上午十一時五十分恢復進行。]

商議部分

32. 主席特別談及這宗申請所涉及的主要事項，包括紅磡海旁規劃的背景、所提供的休憩用地是否足夠、提供「政府、機構或社區」設施、為解決公眾關注的問題而在設計方面須予考慮的因素，以及有關香港土地供應和宜居程度的意見。他歡迎委員提出其他相關事項，然後才作出決定。

33. 主席表示有關用地的規劃已通過全面的規劃研究和公眾諮詢程序。當局為分區計劃大綱圖擬定土地用途地帶和發展限制時，已顧及「紅磡地區研究」提出的建議。有關用地現時的

地帶劃分(「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「住宅(甲類)2」)繼而已按照《城市規劃條例》的規定，通過正式的法定製圖和聆訊申述程序，而紅磡分區計劃大綱圖已於二零零九年獲行政長官會同行政會議核准。

34. 主席表示這宗申請涉及的主要問題在於提供休憩用地。申請人表示有 7 310 平方米(相當於紅磡區休憩用地總面積的 3%)的休憩用地不能接受。雖然當局不一定認同申請人代表就休憩用地的可接受程度提出的意見，但即使減去該 7 310 平方米的休憩用地，紅磡仍有足夠的休憩用地。至於私人住宅發展內的公眾休憩用地，應設法解決管理上的問題，而不應把該等公眾休憩用地從已計算的總休憩用地面積中剔除。由於每個地方都有其本身的特色與情況，將《香港規劃標準與準則》與其他地方的標準比較，也許並不恰當。

35. 一名委員同意該區有足夠的休憩用地，而申請人未有提出充分理據，支持推翻城規會和行政長官會同行政會議先前就申請地點地帶規劃所作的決定。

36. 同一名委員詢問進行酒店發展是否有迫切需要。主席表示須確保把有限土地資源用以應付經濟發展的需要。已獲小組委員會批准的酒店發展項目未必付諸實行，而一些現有酒店亦已拆卸，以便進行其他發展項目。為確保酒店供應量穩定，必須預留一些指定作酒店發展的新用地。由於香港的遊客數目不斷迅速增加，預期酒店需求會持續增長。

37. 一名委員備悉城規會先前就「綜合發展區(1)」用地的改劃地帶申請所作的決定，表示並無特殊情況支持更改小組委員會先前的決定。主席表示現時確需要新土地供應以應付本港的發展需要。由於維多利亞港內的填海工程須受《保護海港條例》規管，加上市民為保育具生態景觀價值的新界地方的訴求與日俱增，當局正面對要更善用現有有限土地作發展用途的巨大壓力。應留意的是，紅磡的規劃已顧及居民對增加休憩用地的需要。舉例說，毗連黃埔花園第 9 期的土地已預留作興建一個逾兩公頃的大型公園。

38. 一名委員表示有關用地也許較宜作休憩用地用途而非辦公室發展，因為現時在觀塘和九龍灣可以每平方呎 15 至 20 元

的租金租用辦公地方。主席表示規劃署進行的一項研究結果顯示，跨國企業將在本港設立不同的地區總部和地區辦事處，而這些地區總部和辦事處將須佔用位於本港不同地點且不同種類的辦公地方，故必須確保本港的甲級寫字樓供應充足，以維持香港在亞太區的競爭力，否則，香港將不敵亞太區的其他城市。儘管啟德將提供一些作商業用途的新用地，但該等用地只能滿足本港中期至長期的需要。有關發展也可在區內創造就業機會。

39. 一名委員表示根據申請人提供的資料，不獲申請人接受的休憩用地約佔紅磡休憩用地總面積的 3%。主席表示紅磡整體的休憩用地供應量充足，但某些休憩用地在設計上仍有改善空間。

40. 主席表示這宗申請涉及的另一個問題，是在有關用地上提供政府、機構或社區設施。申請人的其中一名代表聲稱，紅磡的社區設施(例如長者中心)並沒有隨人口增長而增加。在這方面，委員備悉戴亞街現已設有一間長者社區中心，而庇利街則有一幢政府聯用辦公大樓在興建中。

41. 主席續說有關用地已訂有多項限制以管制日後的發展，從而解決居民所關注的問題。該區的設計概念包括闢設一道由「黃埔號」船型商場伸延至海旁的觀景廊；沿兩塊「綜合發展區」用地(緊連作海濱長廊的擬議休憩用地)南面闢設一塊闊 10 米的非建築用地；闢設兩塊由紅鸞道伸延至海旁且分別闊 30 米和 10 米的園景非建築用地，以分隔用地上的建築物和加強通風及視覺開揚度；以及兩塊「綜合發展區」用地會採用「梯級狀建築物高度輪廓」，面向海旁的建築物較低，盡量減少對附近地區所造成的影響。

42. 關於香港是否適宜居住的問題，主席表示辦公室和酒店發展既可創造就業機會，也可推動經濟發展。至於香港在宜居程度方面的排名，應注意的是目前有不同類型的調查，其中一些調查的資料是供跨國企業在擬定員工薪酬方案時參考的。一個城市的宜居程度取決於多項因素，例如經濟競爭力、生活質素、環境的可持續發展及良好管治等。這是一個複雜的課題，並非只涉及環境質素或休憩用地的供應。

43. 一名委員表示申請人提出的論據頗為主觀。該名委員認為根據《城市規劃條例》進行的正式製圖程序應獲尊重，而規劃情況並無重大改變，足以支持推翻城規會先前就有關用地將來用途所作的決定。

44. 副主席表示於二零零八年完成的「紅磡地區研究」旨在探討優化紅磡海旁區規劃的機會。當局曾在二零零六年和二零零七年進行廣泛的公眾參與活動，活動對象包括市民、區內居民和共建維港委員會等組織。倘現時這宗申請獲得批准，則整個製圖和諮詢程序便會徒勞無功。

45. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請。然而，他建議要求相關政府政策局／部門跟進非居民進入紅磡私人住宅發展內公眾休憩用地所遇到的問題。委員表示同意。

46. 一名委員詢問可否為城規會委員另行安排簡介會，介紹香港各類土地用途的長遠需求。主席表示於二零零七年完成的《香港 2030 研究》已涵蓋該方面的資料，並已向委員簡介有關資料。他建議為委員(特別是新近獲委任並關注這課題的委員)安排非正式的討論會。該名委員又建議要求旅遊事務專員提供關於酒店發展需求預測的資料，以便委員評估相關的規劃申請。秘書會跟進該名委員的要求。

47. 委員繼而審視都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/6 號第 12.1 段所載不同意申請的理由，同意有關理由恰當。

48. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 紅磡海旁用地(包括申請地點在內)的規劃已作深入研究和廣泛諮詢。申請地點現時的「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)2」地帶規劃實屬恰當，並已在公眾期望與發展需要之間取得平衡；以及
- (b) 區內現有和已規劃的休憩用地充足，申請地點附近亦有大量休憩用地。把有關用地改劃為「休憩用地」地帶，並無充分的理據支持。

[方和先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/527 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
旺角洋松街 88 號科興中心地下 1 號工場進行商店及
服務行業用途(擬議零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/527 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬議商店及服務行業用途(擬議零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而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 段所作的評估，並不反對申請。擬設的零售商店大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。該商店與所涉工業樓宇的用途並非不相協調，有關用途主要包括工業和貿易公司在較高樓層附設的辦公室。該商店亦符合城規會規劃指引編號 22D 的規定，不會對所涉樓宇和附近地區的發展造成重大的負面影響。科興中心地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，而獲核准的商用樓面面積則為 77.77 平方米(申請編號 A/K3/455)。倘若這宗申請獲得批准，該工業樓宇地下作商店和服務行業用途的合計商用樓面面積會增加 55.3 平方米至 133.07 平方米，並未超過最大准許面積上限 460 平方米。為此，消防處處長原則上不反對申請。

50. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

51. 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。這項許可的有效期至二零一二年七月三十日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所內提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須視乎情況為擬議「商店及服務行業」用途申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即把有關處所獲核准的出入斜路恢復原狀，供殘疾人士使用；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守《耐火結構守則》所訂的規定；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即當局須告知申請人有關建議會對排污情況造成的改變，而在必要時，申請人須落實區內的排污改善工程。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/357 擬在劃為「工業」地帶的葵涌葵喜街 1 至 11 號達利國際中心進行商業用途(包括商店及服務行業／食肆／辦公室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/357 號)

53. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年七月十四日要求當局延期一個月考慮申請，以便申請人有時間處理有關政府部門所提出的意見。

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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提問。他此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島伍家恕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/H11/96 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的半山麥當勞道 11 號五樓平台(部分)(總樓面面積：45.4 平方米)的地積比率由 5 倍略為放寬至 5.046 倍
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/96 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.046 倍，以便把五樓平台的部分範圍改為住宅用途；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為並沒有任何理據足以支持放寬地積比率限制。運輸署署長對申請極有保留，因為有關申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對區內的交通造成負面影響；
- (d) 當局在法定公布期內接獲五份反對申請的公眾意見，其中一份由申請地點的物業管理公司代表所涉樓宇的業主提交，認為大廈公契已訂明，就該幢樓宇現有的設計或外牆或外部的外觀而言，業主不得

進行、允許或容受他人進行任何改建，亦不得在樓宇天台及／或平台搭建或允許他人搭建任何構築物。其他提意見人認為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令本已人口過多的麥當勞道的人口進一步增加。此外，有關建議只會令某一特定住宅單位受惠，亦有問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不支持申請。這宗申請旨在讓申請人把五樓的一個住宅單位擴建至平台作私人用途。雖然擬議擴建工程在視野上造成的影響不大，但在規劃和設計上並沒有任何優點足以支持放寬地積比率的建議。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，批准這類申請的累積影響所及，會有違訂定地積比率限制的原意。

56. 一名委員詢問這宗申請如獲批准，申請人在大廈公契所訂明的地段份數會否增加。伍家恕先生答覆說，提意見人指根據大廈公契的規定，業主不得在樓宇的天台及／或平台搭建任何構築物。主席表示，申請人的處所的同等不分割份數極不可能會改變，因為大廈公契已訂明有關份數。

商議部分

57. 委員普遍同意拒絕這宗申請。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員繼而審視文件第 11.1 段所述的拒絕理由，並同意有關理由恰當。

58. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 在規劃和設計上沒有任何優點足以支持放寬擬議發展的地積比率的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。批准這類申請的累積影響所及，會有違訂定地積比率限制的原意，可能會對區內的交通造成負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

九龍區

[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 7、8 和 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/257 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B5 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/K13/257 號)

A/K13/258 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B4 工場(部分)經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/258 號)

A/K13/260 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B5A 工場經營商店及服務行業(士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/260 號)

59. 委員備悉這三宗第 16 條申請的性質相近，而且申請地點均位於鴻力工業中心地下，因此同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這些申請，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」用途(編號 A/K13/257)、「批發行業」用途(編號 A/K13/258)和「商店及服務行業(士多)」用途(編號 A/K13/260)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門對有關申請提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而觀塘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 段所作的評估，並不反對申請。「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。「商店及服務行業」用途、「批發行業」用途和「商店及服務行業(士多)」用途大致上符合規劃意向，而且與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調，亦符合城規會規劃指引編號 22D 的規定，因為有關用途在消防安全、交通、環境和基建設施方面均不會對所涉樓宇和鄰近地區的發展造成重大的影響。

61. 委員沒有對這些申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這些申請。申請編號 A/K13/257 和 258 的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(即在二零一一年一月三十日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，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。

63. 申請編號 A/K13/260 的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(即在二零一一年一月三十日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供消防裝置，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。
64. 小組委員會同意告知申請編號 A/K13/257 的申請人：
- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
 - (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及增建建議，以證明符合《建築物條例》，特別是：
 - (i) 按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關處所的其餘部分分隔；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
 - (c) 在進行上落客貨活動時，必須遵守現行的道路限制規定。
65. 小組委員會同意告知申請編號 A/K13/258 的申請人：
- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約，並留意即使就「批發行業」用途而提出的

短期豁免書／修訂契約申請其後獲得批准，申請處所也不可經營零售行業；

- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及增建建議，以證明符合《建築物條例》，特別是：
 - (i) 按照《建築物(規劃)規例》第 41(1)條的規定提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關處所的其餘部分分隔；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (c) 在進行上落客貨活動時，必須遵守現行的道路限制規定。

66. 小組委員會同意告知申請編號 A/K13/260 的申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 清除申請處中的所有違例建築工程／構築物；
- (c) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及增建建議，以證明符合《建築物條例》，特別是：
 - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的牆壁，把申請處所與有關處所的其餘部分分隔；

(ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；以及

(d) 在進行上落客貨活動時，必須遵守現行的道路限制規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的提問。杜女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/611 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 28 號 A 經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/611 號)

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／九龍廖錦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；

(b) 設有 110 個客房的擬議酒店；

(c) 政府部門的意見——運輸署署長對於這宗申請有強烈保留，理由是這宗申請在提供車位和上落客貨設施方面未能符合《香港規劃標準與準則》的最低要求，也不符合「在改裝工廈內提供泊車位及上落客

貨設施」，即沒有提供最起碼數目的上落客貨車位。利用後巷範圍作上落客貨車位和旅遊巴士停車處並不理想。地政總署九龍東區地政專員認為在另一幢大廈(志成工業大廈)闢設兩個車位不可接受。屋宇署總屋宇測量師／九龍不反對這宗申請，但認為擬在地下設置的走火通道不符合《提供火警逃生途徑守則》，而且根據《建築物(規劃)規例》第41(1)條不可接受。旅遊事務專員支持這宗申請，因為可增加酒店房間數目，擴闊旅客的住宿選擇，並可支援會展、旅遊和酒店業的迅速發展；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見，所有意見均支持或不反對這宗申請，並表示在巧明街及鴻圖道的交界有交通擠塞問題，申請人須審視在擬議酒店發展闢設一個旅遊巴士停車處是否足夠。當局應考慮提供更多照明和加強警方巡邏，以確保酒店賓客和職員的個人安全；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不支持這宗申請。由於擬議酒店發展不能闢設足夠的車位和上落客貨車位，這宗申請不符合城規會規劃指引編號22D。在另一幢工業大廈闢設場外泊車設施也是不可接受。批准這宗申請會為沒有足夠支援泊車、上落客貨、路旁停車處設施的同類酒店發展申請立下不良先例，累積影響所及，會對觀塘商貿區早已擠塞的道路網絡造成負面影響。擬議上落客貨車位暨旅遊巴士停車處位於後巷會堵塞有關建築物後巷的主要通道入口及樓梯。屋宇署認為根據《建築物(規劃)規例》第41(1)條及《提供火警逃生途徑守則》第8.2段，達至地下的樓梯不可接受。因此，申請人未能證明擬議酒店發展不會對所涉建築物及附近地方的消防安全造成負面影響。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 主席備悉消防處不反對這宗申請，因而詢問擬議拒絕理由(c)項表示消防安全造成負面影響是否恰當。廖先生回答說，擬議發展有潛在消防安全問題，因為屋宇署認為關設的走火通道不可接受。

70. 運輸署認為申請人提交的交通影響評估可以接受，而該署主要關注的是關設上落客貨設施。主席詢問是否一如擬議拒絕理由(d)項所預料會有累積交通影響。盧劍聰先生回答說，運輸署主要關注的是倘沒有妥善關設上落客貨設施，上落客貨活動便會在路旁一帶進行，此舉對區內交通流通有負面影響。

71. 一名委員詢問申請地點是否接近任何港鐵站。廖先生在回應時提述文件圖 A-1，表示牛頭角港鐵站距離申請地點約 300 米。

72. 一名委員表示，在後巷範圍關設上落客貨設施並不理想，存在消防安全問題。並無妥善停泊在上落客貨車位的車輛不僅可能會影響所涉建築物的安全，而且也會影響附近建築物。

73. 委員普遍同意應拒絕申請。主席邀請委員考慮拒絕申請的理由。委員繼而審視文件第 12.1 段所述拒絕申請的理由，並同意應適當地修訂理由，以反映委員於會上所表達的意見。

74. 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) 擬議酒店不符合有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬提供的車位和上落客貨車位及路旁停車處的數目未能符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (b) 在另一幢工業大廈關設場外泊車設施實不可接受；
- (c) 申請人未能在申請書證明擬議酒店發展會關設可接受的走火通道，而且不會對所涉建築物及附近地方的消防安全造成負面影響；以及

- (d) 沒有關設足夠的上落客貨設施會導致在街上進行上落客貨活動，對區內交通流通造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對觀塘商貿區的道路網絡造成負面交通影響。

[許智文教授此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/612 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘巧明街 97 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/612 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／九龍廖錦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；
- (b) 設有 118 個客房的擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不反對這宗申請，並表示雖然非法泊車是已確認的問題，但申請人已提供所需的最少車位和上落客貨設施。地政總署九龍東區地政專員不反對這宗申請，但關注出入口違反所涉地段的契約條件。旅遊事務專員支持這宗申請，因為可增加酒店房間數目，擴闊旅客的住宿選擇，並可支援會展、旅遊和酒店業的迅速發展；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見，其中三份支持或不反對這宗申請，一份提出反對，而另一名提意

見人表示關注這宗申請。三名「表示支持」的提意見人認為由於巧明街一帶有交通擠塞問題，申請人須進行正式的交通影響評估。毗連電話機房建築物的現有行人天橋應擴展至擬議酒店發展。一名提意見人反對這宗申請，理由是擬議酒店發展會令巧明街／駿業里／駿業街一帶的擠塞情況惡化。另一名提意見人則關注擬議酒店發展所產生的交通流量問題；

- (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。擬議酒店用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並符合城規會規劃指引編號 22D，即與附近發展互相協調。擬議酒店發展不會對附近地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。對於有公眾意見認為可能造成交通影響，運輸署署長不反對這宗申請，並對交通影響評估沒有意見。至於可否擴展現有行人天橋，須注意的是沒有足夠空間容納擬議行人天橋的擴展部分。出入口的問題屬土地行政事宜，可由申請人及地政總署解決。當局應告知申請人，須與地政總署九龍東區地政專員聯絡，以解決這項事宜。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 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二零一四年七月三十日止。除非在該日期前，現時所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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計及提供走火通道，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；

- (b) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交及落實經修訂的排污影響評估，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
- (d) 設計及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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就所涉用地的擬議酒店用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 就共用所涉建築物的現有通行權及出入口與九龍東區地政專員聯絡；
- (c) 備悉消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排必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) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即在符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 111 所訂標準的情況下，根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，會於建築圖則正式提交後考慮；
- (e) 就所涉處所的擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任／牌照；以及
- (f) 在擬議酒店發展栽種植物以美化環境。

議程項目 12 及 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K14/616 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 G2 單位經營商店及服務行業(銀行／陳列室／快餐店／士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/616 號)

A/K14/617 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 G3 單位(包括貯物室)經營商店及服務行業(銀行／陳列室／快餐店／士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/617 號)

79. 委員得悉兩宗第 16 條申請的性質相似，而且申請地點均位於毅力工業中心地下，因此同意可一併考慮兩宗申請。

簡介及提問部分

80. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(銀行／陳列室／快餐店／士多)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門對兩宗申請提出的反對；
- (d) 在法定查閱期內，當局就每宗申請接獲兩項公眾意見，表示支持／不反對申請。一名提意見人認為每宗申請的申請人應確保提供符合相關政府部門要求的消防裝置及走火通道；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。「其他指定用途」註明「(商貿)」地帶擬作一般商貿用途，而擬在申請處所進行的商店及服務行業(銀行／陳列室／快餐店／士多)用途大致符合規劃意向。有關申請亦符合城規

會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會對有關大廈內和鄰近地區的發展造成負面的消防安全、交通、環境和基建影響。

81. 一名委員詢問擬議發展需否取得豁免。廖先生說據九龍東區地政專員表示，落實擬議的改變用途前必須修訂契約或取得臨時豁免書。該委員繼而詢問豁免書的期限為多久。林惠霞女士回答說，豁免書給予的許可一般為期一年，之後每季續期。豁免書也可能涉及城規會的規劃許可附帶條件。

商議部分

82. 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。兩項規劃許可的有效期至二零一二年七月三十日止。除非在該日期前，現時獲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。兩宗許可須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交和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；以及
- (b) 如在展開有關用途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。

83. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/K14/616 的申請人：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業(銀行／陳列室／快餐店／士多)用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交改建和加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：(i)根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 及 9 段的規定，以耐火時效達兩小時的牆壁把申請處所與有關處所的其餘部分分

隔；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；

- (c) 與食物環境衛生署署長聯絡，以申請食物業牌照；
- (d) 留意消防處處長的意見，即(i)利用適當的耐火結構及設計，把擬議銀行和工業用途完全分隔；(ii)擬議陳列室的用途應與主要工業用途有關；以及(iii)擬議「快餐店」應申領「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照；以及
- (e) 倘有關商店有任何部分會作食物加工用途，須確保商店的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供該商店使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定。

84 小組委員會亦同意告知申請編號 A/K14/617 的申請人下述事宜：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業(銀行／陳列室／快餐店／士多)用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交改建和加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：(i)根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條提供足夠的走火通道；(ii)根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 及 9 段的規定，以耐火時效達兩小時的牆壁把申請處所與有關處所的其餘部分分隔；以及(iii)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；

- (c) 與食物環境衛生署署長聯絡，以申請食物業牌照；
- (d) 留意消防處處長的意見，即(i)利用適當的耐火結構及設計，把擬議銀行和工業用途完全分隔；(ii)擬議陳列室的用途應與主要工業用途有關；以及(iii)擬議「快餐店」應申領「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照；以及
- (e) 倘有關商店有任何部分會作食物加工用途，須確保商店的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供該商店使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K14/618 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 2 座地下 D1 單位經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/618 號)

85. 秘書報告說，有關申請是由陳旭明測計師行有限公司代表達基發展有限公司提出。陳旭明先生是陳旭明測計師行有限公司的董事，故他已就此項目申報利益。

[陳旭明先生此時離席。]

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍廖錦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；

- (b) 商店及服務行業(零售商店)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兩份對申請表示支持／不反對的公眾意見，其中一名提意見人認為申請人應確保提供符合相關部門要求的消防安全裝置及走火通道；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。「其他指定用途」註明「(商貿)」地帶擬作一般商貿用途，而在申請處所進行的商店及服務行業(零售商店)用途大致符合規劃意向。有關申請亦符合城規會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會對有關大廈內和鄰近地區的發展造成負面的消防安全、交通、環境和基建影響。

87. 一名委員留意到目前批予的許可屬永久性質，並詢問在什麼情況下申請會獲批予臨時許可。廖錦明先生解釋，在現時屬於「工業」地帶的工業大廈進行擬議用途，應批予臨時許可，而在屬於「其他指定用途」註明「(商貿)」地帶進行的用途，則應批予永久許可。秘書說，申請屬臨時還是永久性質的許可，須由申請人自行決定，而城規會會按照申請人所提交申請的內容考慮申請。主席補充說，由於租約的關係，有些租戶可能認為申請臨時性質的規劃許可較為合適。秘書在回應一名委員的問題時解釋，在消防安全方面，當局有需要查核已獲批准的有效用途的數目及所涉面積，確保不超過城規會規劃指引編號 22D 所規定的最大准許合計商用樓面面積。如申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而且相關的樓面空間不會再用來計算合計商用樓面面積，而新提交的申請可獲批准至最大樓面面積。同一名委員留意到展開發展方面設有期限，因此詢問申請人如在落實獲批准的用途數月後便停止其業務，能否維持已批給他的規劃許可有效。主席說，制訂時限條文的目的是要確保已批准的計劃會在規定的時間內落實。核准用途一經展開，規劃許可便會視作終止。因此，申請人其後如

停止核准用途一段相當長時間，便須向城規會重新提交規劃申請。

商議部分

88. 秘書在回應一名委員的問題時說，施加城規會規劃指引編號 22D 訂明的工業樓宇地下最大准許合計商用樓面面積條件，是基於消防安全的考量。一般來說，如擬議發展會導致商用樓面面積超過工業樓宇地下的最大准許面積，消防處便不會支持申請。

89. 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(即二零一一年一月三十日或之前)提交和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) 如在指定日期或之前沒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。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 就有關處所的商店及服務行業(零售商店)用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 委任一名認可人士就改變用途及／或改建工程提交圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：(i)根據《建築物(建造)規例》第 90 條的規定，以耐火時效達兩小時的牆壁／厚板把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

議程項目 15

其他事項

91. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。