

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年十月二十九日上午九時舉行的

第 429 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

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

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／九龍

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄧淑明博士

何培斌教授

李行偉教授

黃仕進教授

李偉民先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年十月十五日第 428 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」)二零一零年十月十五日第 428 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，上次會議並無任何事項需要續議。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/223 擬在劃為「商業」地帶和顯示為「道路」用地的尖沙咀柯士甸道 114 及 116 號(九龍內地段第 8877 號)進行住宅兼商業發展(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/223 號)

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年十月十五日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理相關政府部門提出的意見。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/361 擬在劃為「工業」地帶的葵涌業成街 16 至 18 號
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/361 號)

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年十月十三日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理政府部門的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/387 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔慶雲街 17 及 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/387 號)

7. 秘書報告說，申請人於二零一零年四月十三日提交上述申請，而小組委員會於二零一零年六月十一日按申請人的要求，同意延期對申請作出決定。二零一零年九月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱，爲期兩個月。該圖收納多項修訂，當中

包括為申請地點所在的「住宅(甲類)」地帶制訂主水平基準上 100 米的建築物高度限制。根據城規會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，則會延期對該申請作出決定。由於灣仔分區計劃大綱圖的展示期將於二零一零年十一月二十四日屆滿，當局會否就有關地點接獲表示反對的申述，在此階段尚屬未知之數。當局如就有關地點接獲表示反對的申述，必須延期考慮這宗申請，直至行政長官會同行政會議作出決定為止。因此，規劃署建議小組委員會延期考慮這宗申請，以待分區計劃大綱圖的展示期屆滿。

8. 秘書進一步報告說，當局於二零一零年十月二十八日接獲申請人來信，信中申請人強烈反對延期考慮申請。該封函件在會上提交委員考慮。她表示申請人認為申請於二零一零年四月十三日提交，但城規會於二零一零年六月決定按申請人的要求延期考慮，理由是申請人需要處理政府部門關注的問題。申請人於二零一零年八月十日、九月七日和十月十五日提交進一步資料，而有關申請訂於二零一零年十月二十九日由小組委員會考慮。申請人表示所有規劃申請必須根據提交規劃申請時的相關分區計劃大綱圖考慮。因此，有關申請必須根據分區計劃大綱圖的先前版本考慮，而城規會規劃指引編號 33 亦因而不應適用於這宗申請。城規會如接納規劃署提出延期就申請作出決定的建議，對申請人是一種懲罰，既不公平也不合理。申請人要求小組委員會於這次會議上考慮這宗申請。

9. 主席詢問是否有任何先例可援。秘書回應說，城規會在擬備城規會規劃指引編號 33 時已諮詢相關人士，而指引在公布前亦已在立法會討論。自規劃指引於二零零五年公布以來，城規會一直遵行指引所訂的做法。最近城規會曾決定延期考慮一宗有關毓秀街發展的第 16 條申請，當局曾就該個案徵詢法律意見。法律意見表示雖然必須遵從城規會規劃指引編號 33，但城規會應按個別情況考慮每宗個案。

10. 一名委員參考城規會規劃指引編號 33，詢問當有關地點涉及尚待考慮的反對申述時，會否延期考慮該宗申請。這名委員亦問及延期多久，以及申述如提出一般意見，即為分區計劃

大綱圖所涵蓋的整個地區所制訂的建築物高度限制太過寬鬆，會否視為就申請地點作出表示反對的申述。秘書表示，根據城規會規劃指引編號 33 第 3.3(b)段，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期就該第 16 條申請作出決定。雖然當局至今尚未接獲與該申請地點相關的申述，但分區計劃大綱圖的展示期尚未屆滿，是否有與該地點相關的申述尚屬未知之數。她進一步回應說，如就該地點接獲表示反對的申述，則須延期考慮這宗申請，直至把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議作出最終決定為止。根據《城市規劃條例》，分區計劃大綱圖連同所有申述必須在分區計劃大綱圖展示期屆滿後九個月內呈交行政長官會同行政會議作出決定。至於申述內容的問題，她告知委員根據先前就毓秀街個案向律政司徵詢的意見，會否把就所制訂的建築物高度限制提出的一般意見視為表示反對的相關申述，須視乎該特定申述的內容而定。至於毓秀街的個案，律政司表示申述人的意見(即建議收緊整個地區的建築物高度限制)與申請地點的用途地帶限制有關，因此城規會在決定是否延期考慮有關的規劃申請時考慮此點，實屬恰當。

11. 一名委員詢問秘書處為何發信通知申請人，小組委員會將於二零一零年十月二十九日考慮該宗申請。秘書解釋說，由於申請人所提交進一步資料不獲豁免公布，以致考慮第 16 條規劃申請的兩個月法定期限必須重新開始，因此秘書處通知申請人該宗申請改訂於二零一零年十月二十九日由城規會考慮。考慮每宗申請包括考慮延期考慮申請。這名委員亦詢問，申請人如提早提交所有進一步資料，則這宗申請會否根據城規會規劃指引編號 33 延期考慮，以及申請人是否得悉灣仔分區計劃大綱圖將會作出修訂。秘書回應說，灣仔分區計劃大綱圖於二零一零年九月二十四日刊憲，申請人目前應已獲悉。不過，申請人在提交有關申請時，應未獲悉灣仔分區計劃大綱圖的修訂項目會於二零一零年九月二十四日刊憲。

12. 秘書在回應同一名委員的進一步提問時澄清說，如在二零一零年十一月二十四日或之前沒有接獲反對該地點的建築物高度限制的申述，有關申請將在十二月初下一次小組委員會會議上提交小組委員會考慮。如在二零一零年十一月二十四日或之前接獲反對該地點的建築物高度限制的申述，則會在行政長

官會同行政會議就分區計劃大綱圖作出最終決定後(即二零一一年八月／九月左右)把申請提交小組委員會考慮。

13. 一名委員根據城規會規劃指引編號 33 第 3.3(c)段，表示小組委員會或可考慮灣仔分區計劃大綱圖的展示期尚未屆滿一事是否延期考慮這宗申請的合理理由。這名委員亦詢問規劃署是否已完成這宗申請的規劃評估；如評估尚未完成，會否是延期考慮這宗申請的合理理由。主席表示，城規會規劃指引編號 33 第 3.3(b)段應已涵蓋有關申請現時的情況。秘書補充說，這宗申請已經公布以供公眾提出意見，以及提交相關政府部門傳閱以供提出意見。規劃署應已蒐集足夠資料，以便就申請作出評估。

14. 秘書在回應同一名委員的問題時表示，並沒有與這宗申請相同的先例，即城規會由於分區計劃大綱圖的展示期尚未屆滿而延期考慮有關申請。主席表示由於沒有先例，小組委員會可考慮就規劃署提出延期考慮申請的建議在法律上是否恰當徵詢法律意見。秘書補充說，由於得悉申請人已提交信件，表示反對延期考慮申請，徵詢法律意見是審慎的做法。

15. 一名委員認為在考慮是否延期考慮申請時，應先考慮城規會規劃指引編號 33 第 3.3(a)及(b)段。如兩個情況均不合適，城規會應考慮引用規劃指引第 3.3(c)段。這名委員支持徵詢法律意見的建議，以澄清規劃指引第 3.3 段所訂明的相關準則在何種情況下適用。這名委員認為批准申請，會對正進行製圖程序的分區計劃大綱圖有影響。

16. 另一名委員支持徵詢法律意見。這名委員對於申請人於發信日期為二零一零年十月二十八的信件上表示，「所有規劃申請應根據提交申請時生效的相關分區計劃大綱圖考慮」，詢問所說是否屬實，以及如沒有延期考慮申請，會否對製圖程序造成任何影響。秘書解釋說，在考慮是否須要向城規會提交規劃申請時，必須根據提交申請時生效的分區計劃大綱圖的條文考慮。然而，在考慮規劃申請時，城規會可考慮最新的規劃意向和情況。至於上述個案，雖然在提交申請時有效的分區計劃大綱圖版本並未制訂建築物高度限制，但城規會在考慮申請時，必須考慮已制訂的建築物高度限制。至於第二個問題，秘書解釋說，根據有關規劃指引第 3.3(b)段的精神，在製圖過程

中批准申請，會影響城規會和行政長官會同行政會議就分區計劃大綱圖所作的決定，對提交申述的人士或會造成不公。

[劉文君女士此時抵達參加會議。]

17. 一名委員亦支持徵詢法律意見。這名委員體恤申請人的情況，因為申請是在現行分區計劃大綱圖刊憲前提交，而申請人在提交申請時，不知道現行分區計劃大綱圖的規劃意向。此外，擬議計劃主水平基準上 93.875 米的建築物高度，實際上符合現行分區計劃大綱圖主水平基準上 100 米的建築物高度限制。秘書解釋說，主水平基準上 100 米的建築物高度限制尚未作實，因為製圖程序仍在進行。當局或會修訂建築物高度限制，視乎是否接獲申述而定；而如接獲申述，則視乎城規會對申述的決定和行政長官會同行政會議對這些申述的最終決定而定。因此，城規會應延期就這宗申請作出決定，以免影響行政長官會同行政會議就可能所接獲的申述作出最終決定。這是城規會規劃指引編號 33 第 3.3(b)段背後的精神。

18. 另一名委員認為雖然城規會規劃指引編號 33 第 3.3(b)段不完全關乎現時情況，其背後精神是要合理地考慮有關個案。根據城規會規劃指引編號 33 第 3.3(c)段，小組委員會即使沒有徵詢法律意見，也可在這次會議上決定延期考慮這宗申請。此外，這名委員不同意申請人發信日期為二零一零年十月二十八日的信件中第 2(a)段所提出的意見，即延期考慮這宗申請是懲罰申請人行動未夠迅速。申請人有責任向城規會提交足夠資料以供考慮，並應接納在有需要時，城規會可以修訂相關的分區計劃大綱圖。

19. 主席總結說，委員普遍同意在展示有關分區計劃大綱圖以接收申述的期限尚未屆滿，而未知會否就申請地點接獲表示反對的申述的情況下，就城規會延期考慮申請是否恰當徵詢法律意見。如取得法律意見，這宗申請將提交小組委員會考慮。小組委員會同意必須延期考慮這宗申請，以待取得法律意見。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/406 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
北角興發街 88 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/406 號)

20. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間改良擬議內部運輸設施和酒店布局，以符合運輸署的要求。

21. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的補充資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/240 擬在劃為「工業」地帶的香港仔田灣海旁道 9 號
把整幢現有工業大廈改裝為辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/240 號)

22. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理運輸署所提出的意見。

23. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時

間準備所提交的補充資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/237 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的馬頭角浙江街 18 號
興建分層住宅和經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/237 號)

簡介和提問部分

24. 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) 擬興建分層住宅和經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門對這宗申請提出的反對／負面意見；
- (d) 九龍城民政事務專員表示，在考慮先前區內諮詢的結果後，預計區內有關居民可能會因景觀或空氣流通理由而反對建議。城規會在作出決定的過程中，必須考慮在諮詢活動中收集到的所有意見。不過，在法定公布期間，並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(戊

類)」地帶的規劃意向，因為有關發展鼓勵逐步淘汰區內的工業用途，以及重建殘舊工業大廈。擬議發展密度(即 7.5 倍的住用地積比率及 1.5 倍的非住用地積比率)及主水平基準上 99.725 米的建築物高度也符合分區計劃大綱圖所訂定的限制。雖然擬議發展短期內未能與附近的工業用途互相協調，但申請人進行的環境評估已斷定，工業及車輛排放預計不會對擬議發展的空氣質素造成不可接受的影響。至於交通噪音影響，申請人建議落實例如建築物平台、露台及後移範圍、平板玻璃起碼厚六毫米的連密封墊窗戶、空調系統及擴展的結構轉換層等消滅措施。建議附加規劃許可附帶條件，以確保落實環境評估內所確定的消滅交通噪音措施。因此，環境保護署署長不反對這宗申請。位於區內同一「住宅(戊類)」地帶的旭日街 5 號、9 號及 15 號作住宅發展的同類申請，先前已獲小組委員會批准。建議就提供運輸設施和提交並落實美化環境建議附加規劃許可附帶條件，以處理運輸署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。至於九龍城民政事務專員的意見，即區內居民可能基於景觀或空氣流通的理由，關注／反對擬議高層發展，但在法定公布期間，並無接獲關於這宗申請的公眾意見書。此外，擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制。

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。這項規劃許可的有效期至二零一四年十月二十九日止。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；

- (b) 提供泊車位及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 落實環境評估內所確定的消滅交通噪音措施，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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人留意下述意見：

- (a) 地政總署九龍西區地政專員表示，須提交修訂契約申請，以供考慮。不過，該署只會在接獲申請後才考慮修訂契約，但不保證批准；
- (b) 消防處處長表示，緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (c) 運輸署署長表示，擬議發展的汽車升降機必須起碼可容納尺寸為 2.5 米(闊)x 5.0 米(長)x 2.4 米(高)的私家車；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，必須委任認可人士提交建築圖則，以便正式批准；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，在設計園境時，平台花園起碼須提供 20%的綠化覆蓋範圍。沿平台邊緣須提供植物，以加強屏障效果；以及
- (f) 警務處處長表示，在施工階段，必須就如何確保其他道路使用者的安全；以及自行作出安全安排，以確保有關設備妥為裝置，諮詢道路安全主任(調查及支援組)(九龍西交通部)。

[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。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/101 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
鯉魚門鯉魚門海傍道 48 號
經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/101 號)

簡介和提問部分

28. 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) 擬議食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對／負面意見。環境保護署署長及渠務署總工程師／九龍及新界南表示，申請地點所產生的髒水或污水須妥為排放至敷設在鯉魚門海傍道一帶近擬議酒樓餐廳的公共污水渠。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計不會對視覺及景觀有重大影響。不過，申請地點內有雜草、灌木及一棵重型洋紫荊，因此建議附加規劃許可附帶條件，規定提交並落實美化環境及保護樹木的建議；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，第一份意見書由一羣住在申請地點附近的居民提出，他們對申請表示擔憂，例如顧客及空調會發出噪音滋擾、對衛生及環境造成深遠影響、阻擋景觀、減慢空氣流通、光污染、保安情況轉壞，以及增加火警風險。第二及第三份意見均由創建香港提交，有關意見支

持申請，但關注污水處理及污水排放問題。觀塘民政事務專員並無接獲區內的反對意見；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。申請地點位於鯉魚門海傍道一帶，有商店及服務或酒樓餐廳用途。擬議發展與附近的商店及服務或酒樓餐廳用途等商業發展互相協調，為區內居民及鯉魚門的訪客提供服務。此外，兩層(七米)的擬議建築物高度也與附近的兩至三層村屋互相協調。鯉魚門海傍道一帶近擬議酒樓餐廳敷設有公共污水渠。由於擬議酒樓餐廳自設排水系統接駁至公共污水渠，因此可處理公眾對污水處理及污水排放的意見，以及環境保護署署長及渠務署署長關注的事宜。建議附加規劃許可附帶條件，以確保申請地點的污水渠妥為接駁至公共污水渠。關於其他公眾意見／關注事宜，可通過相關法例、牌照及其他政府規定(適用的話)適當處理。因此，所諮詢的部門對申請並無意見或並不反對。

29. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

30. 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十月二十九日止。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) 提交並落實美化環境及保護樹木的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交將提供的消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實把申請地點的污水渠妥為接駁至鯉魚門海傍道一帶的現有公共污水渠的建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排必須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／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。他於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

32. 餘無別事，會議於上午十時零五分結束。