

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年九月二十三日上午九時舉行的

第 450 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

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

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

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)(署任)
曹榮平先生

環境保護署
首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

陳曼琪女士

李偉民先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
葉愛芳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年九月二日第 449 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」)二零一一年九月二日第 449 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，上次會議並無續議事項。

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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/538 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍福全街 46 至 48 號(九龍內地段
第 10360 號及第 10418 號)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/538 號)

簡介和提問部分

3. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書。第一名提意見人認為應在有關發展內提供足夠的泊車設施，以及應保留申請地點上的現有建築物。第二名提意見人擔心擬議酒店會對四周地區的交通造成影響。第三名提意見人認為擬議酒店可為附近地區帶來更多商機及工作機會。然而，這名提意見人亦擔心有關發展可能會令價格水平上升；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。有關評估內容撮載如下：
 - (i) 擬議酒店的地積比率為九倍，並沒有超出為「住宅(甲類)」地帶內的非住用建築物所訂定的最高地積比率限制。擬議酒店與四周的土地用途(主要是商住混合性質)亦非不相協調；
 - (ii) 預計擁有不多於 50 個房間的擬議酒店不會對附近地區的特色或現有基建設施帶來嚴重的負面影響。鑑於擬議酒店鄰近各項公共交通服務，運輸署署長對有關發展不會提供泊車或上落客貨設施並不表示反對。其他相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
 - (iii) 擬議酒店的整體建築物高度為主水平基準上 68.2 米，並沒有超出「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)，與四周的現有建築物(主水平基準上 23.2 米至 146.7 米)亦非不相協調。規劃署總城市規劃師／設計及園境從城市設計及園境規劃角度而言沒有對擬議酒店發展提出負面意見；以及

- (iv) 至於有公眾意見關注到擬議酒店可能對交通造成負面影響，運輸署署長不反對申請。就公眾認為應保留現有建築物而言，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，該等建築物既非已評級的歷史建築，亦非擬評級的歷史建築，古物古蹟辦事處亦沒有對申請提出負面意見。康文署署長建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人如在進行挖掘工程期間發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處。

4. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

5. 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。有關規劃許可有效期至二零一五年九月二十三日止，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) 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；
- (b) 落實上文附帶條件(a)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即有關地段擁有人須查核擬議發展會否違反任何契約條件，例如擬議酒店發展或會違反契約中的用途及建築物高度條款。倘申請人向地政總署提出申請(如有需要)，以符合有關契約條件，則地政總署會以土地業權人的身分酌情考慮該等申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即他有權在任何公共道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或不准停車限制，以迎合不斷轉變的交通情況及需要；申請人不應期望政府提供這類設施供有關發展使用。
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即有關酒店寬免安排的申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則，並得到相關政府部門支持；

- (f) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (g) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即：
 - (i) 在進行工程期間，申請人須採取所須措施，以保護位於福全街及菩提街交界的已評級洪聖廟；以及
 - (ii) 如在進行挖掘工程期間發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處；
- (h) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即：
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；
 - (ii) 獲發牌照的範圍必須相連；
 - (iii) 須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定提供消防裝置；以及
 - (iv) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[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提問。他此時離席。]

九龍區

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/655 擬把在劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的
觀塘偉業街 133 號的現有工業大廈改裝為酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/655 號)

7. 秘書報告說，陳旭明測計師行有限公司是這宗申請的顧問。由於陳旭明先生是該公司的董事，他已就此項目申報利益。小組委員會同意陳先生涉及直接利益，應暫時離席。

[陳旭明先生及林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生表示，文件第 12 頁的替代頁已於會上呈交供委員參閱。他借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把現有工業大廈改裝作酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年七月十五日，當局接獲三份公眾意見書。第一名提意見人支持申請；第二名提意見不反對申請；第三名提意見人反對申請，理由是區內有多幢建築物正進行重建／改裝，勞動人口正上升。擬議酒店會令交通流量增加，對區內交通造成負面影響，亦會對公眾構成危險，須作出適當的交通管理，以確保公眾安全。城規會應考慮有關酒店發展對交通所帶來的影響。在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年八月二十六日，當局接獲一

份公眾意見書。提意見人支持申請，但沒有說明理由；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。有關評估概述如下：
- (i) 擬議酒店符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議酒店是把現有工業大廈原址改裝，地積比率及建築物高度分別為 11.6 倍及主水平基準上 61.304 米，並沒有超出有關分區計劃大綱圖的限制。小組委員會曾批准 20 宗在觀塘商貿區內作酒店發展的申請，其中的觀塘麗東酒店位於申請地點東南面較遠處偉業街對面(如文件的圖 A-1 所示)。
 - (ii) 擬議酒店符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為與四周的土地用途互相協調，將有助改善現時的市區環境及鼓勵逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途；
 - (iii) 申請人已提交環境評估、排污影響評估及交通影響評估，以證明擬議酒店不會在環境、排污及交通方面對四周地區造成任何負面影響。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；以及
 - (iv) 至於有公眾意見認為有關發展對交通造成影響，申請人已採取適當的交通安排，包括把地下部分範圍改裝作上落客貨區兼旅遊巴及私家車／的士停車處，以及分別在後巷及偉業街設置出入口(如文件的繪圖 A-1 所示)。有關內部交通設施及交通安排將改善申請地點的車流，並減低對公眾造成的潛在威脅及不便。雖然服務酒店客人的旅遊巴會增加，

但服務現有工業大廈的貨車將減少。運輸署署長對有關交通影響評估沒有意見。

9. 一名委員詢問申請地點位於啓德區的哪一方。廖錦明先生在回應時指出，啓德區位於申請地點的西面較遠處，啓德河的對面。

10. 同一名委員詢問這宗申請的測量師行有否提交在申請地點附近作酒店用途的其他同類申請。廖錦明先生回答有，但他補充說，除了該測量師行外，亦有由不同的申請人提交及由不同的測量師行代表作酒店用途的其他申請。

11. 廖錦明先生進一步告知委員，在有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 15 個地點內有 20 宗作酒店發展的申請獲批准。申請地點附近的觀塘麗東酒店已落成，另有兩塊用地正在施工，六塊用地尚未重建或改裝。餘下六塊作酒店發展的用地重建作辦公室／商業用途，包括城東誌、創紀之城六期、宏利金融中心及絲寶國際大廈。該 20 宗獲批准的申請的擬議酒店房間總數約為 6 000 個，但只會提供約 3 000 個酒店房間。

[方和先生此時到達參加會議。]

商議部分

12. 有關同一名委員先前對獲城規會批准的各項酒店發展的落實事宜表示的關注，秘書回應說，秘書處現正諮詢相關部門，並編制有關資料，待完成後將會提交給委員參閱。

13. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年九月二十三日止，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) 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；

- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 落實上文附帶條件(c)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議酒店用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時／特別豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
 - (i) 有關酒店寬免安排的申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；
 - (ii) 根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；以及
 - (iii) 根據於一九六四年六月十四日獲批准的建築圖則，現有建築物是根據舊有「監管建築物體積」的規例興建，而根據補充規劃文件所提供的資料，申請地點只緊連勵業街及偉業街，並非現行《建築物條例》下的丙類地

盤，就此，擬議地積比率及上蓋面積超出現行《建築物(規劃)規例》所准許的限制。擬議不可扣減及可扣減總樓面面積／地積比率及上蓋面積須在提交建築圖則階段取得建築事務監督的許可；

(d) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；以及

(e) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即發展商須自費進行擬議污水渠改善工程。

[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提問。他此時離席。]

[陳旭明先生及林惠霞女士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年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/K11/202 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍慈雲山道 150 號慈雲閣 A 座
闢設靈灰安置所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/202 號)

15. 秘書報告，陳曼琪女士以黃大仙區議員身分提交一份公眾意見書，就申請提出反對。委員備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

[何培斌教授此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

(b) 擬議靈灰安置所涉及使用樓高三層的慈雲閣 A 座 (申請處所)來容納 30 388 個骨灰位。A 座是慈雲閣現有九幢建築物的其中一幢。慈雲閣 B 座和 E 座現有 49 410 個骨灰位 (分別涉及編號為 A/K11/137 及 A/K11/147 的兩宗先前申請) (如文件的圖 A-1 所示)，而 A 座的 30 388 個擬議骨灰位是新增的骨灰位；

(c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

(i) 運輸署署長對在現有 49 410 個骨灰位以外另加 30 388 個骨灰位的建議有所保留。估計擬議的 30 388 個骨灰位會額外增加 51 600 名掃墓人士及 1 690 部車輛，而合共 79 798 個骨灰位可能會把掃墓人士及車輛的數目分別增至 135 600 人及 4 400 部。此外，估計在清明節期間慈雲閣旁的慈雲山道將有 1 100 至 3 300 部的士。由於慈雲山道屬於單線雙程行車道，的士及私家車的上落客活動將對這段道路造成影響。建議所產生的行人及車輛流量會導致該區的交通網在清明節期間陷入癱瘓。因此，申請人須提交一份交通影響評估，以確定建議的可行性；

(ii) 警務處處長表示，慈雲閣現時使用兩條狹窄樓梯作為出入口，實不足以應付大幅增加的人流。儘管申請人建議以其他設施取代現有樓梯，但所提供的資料並不足夠，因此他未

能提供意見。此外，擬議的交通及行人紓緩措施不足以應付預計在清明節及重陽節期間所增加的拜祭人士和交通。慈雲山一帶的道路陡峭，難以應付在節日期間所增加的私家車、的士及公共交通數量。慈雲山道沿路的行人路及過路設施亦不足以應付在節日期間所增加的使用量。因此，申請人須提交一份交通影響評估，以確定建議的可行性；

(iii) 屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，因為根據《建築物條例》，位於慈雲閣內的申請處所屬違例建築物。雖然申請人曾於二零零三年十二月聲稱會提交一項建築物取締計劃，但屋宇署至今並未接獲任何有關取締現有違例建築物的實質計劃／時間表。倘若這宗申請獲城規會批給許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築物。對於在根據契約持有的土地搭建的違例建築物，建築事務監督可根據管制違例建築物的政策，採取執行管理行動，移除這些違例建築物；以及

(iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去數年曾接獲多宗證明屬實的投訴，涉及在慈雲閣內因燃燒香燭冥鏹等而產生臭味和煙灰。曾進行的實地視察發現，現有的化寶爐及煙囪的設計並不理想。須留意的是，申請人已承諾關閉現有的焚化爐或以新款且不會產生煙灰的焚化爐取代，藉以改善現行情況。申請人並承諾涉及這宗申請的30 388個骨灰位不准燃燒香燭冥鏹。倘若申請人能落實和執行有關限制，以及申請並無增加空氣污染物排放，從技術角度而言，環保署署長原則上不反對這宗申請；

(d) 當局在法定公布期內共接獲 413 份公眾意見書，其中 384 份反對申請，而支持申請的則有 29 份。有 273 份意見書是內容劃一的信件，而 140 份則是個

別人士提交的意見書。所接獲的意見書現概述如下：

- (i) 在 384 份反對意見書中，380 份來自慈愛苑的業主／居民，其餘四份則來自慈愛苑三期業主立案法團、中華基督教會基慈小學營辦機構、一名黃大仙區議員及一名市民。提意見人反對這宗申請，主要理由是附近的易受影響人士(包括居民和學生)會被擬議靈灰安置所所產生的空氣和噪音污染嚴重影響。所排放的煙灰會危害羣眾的健康和影響衛生。此外，車流及人流大幅增加會令區內的道路網產生擠塞和違例泊車問題。在節日期間前往慈雲閣所增加的人數亦會造成社會滋擾，而附近已有太多地方作靈灰安置所用途；以及
 - (ii) 29 份支持申請的意見書來自慈愛苑的業主／居民。提意見人支持這宗申請，主要理由是擬議靈灰安置所能滿足香港骨灰位嚴重不足的需求。增加靈灰安置所用途不會對附近地區的環境造成重大影響。他們歡迎擬議的靈灰安置所，但前提是採取有效的紓緩措施，例如改善燃燒香燭冥鏹的通風系統和提供公共交通設施以應付訪客的增加。此外，靈灰安置所的位置亦方便區內居民前往；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請。現將有關評估概述如下：
- (i) 這宗申請不符合城市規劃委員會就『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』頒布的規劃指引編號 16(城規會規劃指引編號 16)，即現有和已計劃的基礎設施的容量不足以應付擬議發展的需要。大幅增加骨灰位的數目(30 388 個)會產生額外的行人

及車輛流量，使現時的地區道路網及泊車設施超出負荷；

- (ii) 基於慈雲山一帶的道路陡峭，運輸署署長擔心附近的道路網難以應付新增 30 388 個骨灰位所大幅增加之掃墓人士及車輛數目。由於慈雲閣並無為車輛提供進出通道，而慈雲山道屬於單線雙程行車道，的士及私家車的上落客活動將對這段慈雲山道造成影響。此外，擬議靈灰安置所所產生的行人及車輛流量將會導致該區的交通網及路口陷入癱瘓，尤以在清明節及重陽節為然。警務處處長亦關注擬議人流管制措施的可行性。慈雲山道沿路的行人路及過路設施並不足以應付在節日期間所大幅增加的人流。有鑑於此，運輸署署長及警務處處長均認為申請人須進行交通影響評估，以確定建議在交通層面的可行性，並證明擬議靈灰安置所不會對該區道路網的交通造成負面影響(尤其在清明節及重陽節)，以及擬議交通安排切實可行；
- (iii) 屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，因為位於慈雲閣內的申請處所屬違例建築物。當小組委員會分別於二零零一年及二零零三年批准先前申請(編號 A/K11/137 及 A/K11/147)時，認為即使申請獲批給許可，也不表示政府會給予有關發展所需的其他批准。因此，當局告知申請人，須就取締現有違例建築物諮詢屋宇署，並提交一項建築物取締計劃。然而，自批出規劃許可後，申請人並無採取任何行動。申請人未能證明確曾盡力回應違例建築物的事宜，也未能從建築物安全角度證明申請處所宜作擬議靈灰安置所用途；以及
- (iv) 由於申請人已承諾關閉現有的焚化爐或以新款的焚化爐取代，以及承諾禁止新增的骨灰位燃燒香燭冥鏹，以回應空氣質素問題，因

此從環境角度而言，環保署署長原則上不反對這宗申請。然而，環保署署長表示，過去數年曾接獲多宗涉及在慈雲閣內因燃燒香燭冥鏹而產生臭味和煙灰的投訴。曾進行的實地視察亦發現，現有的化寶爐及煙囪的設計並不理想。申請人是否會落實擬議紓緩措施，實屬疑問。

17. 一名委員備悉，一如申請人所建議，購買骨灰位的人士須簽署一份同意書，同意不可燃燒香燭冥鏹。然而，申請人的申請書內亦表示慈雲閣內只有三個現有焚化爐會被關閉，而其餘兩個將會以新款焚化爐取代，並繼續使用。蕭爾年先生在回應時表示，根據申請人的建議，只有購買這宗申請涉及的 A 座骨灰位的人士才須簽署同意書。其餘兩個焚化爐將會更換，並保留供現有骨灰位的掃墓人士使用。蕭爾年先生在回應另一名委員的提問時表示，兩個焚化爐位於慈雲閣 B 座和 E 座。一名委員認為簽署同意書以禁止燃燒香燭冥鏹的做法並不可行和難以執行，因為除簽署同意書的購買人士外，亦有其他家人朋友前往骨灰位拜祭。

18. 蕭爾年先生在回應同一名委員的提問時表示，慈雲閣內的所有構築物均為違例建築物。B 座和 E 座涉及兩宗先前申請(編號 A/K11/137 及 A/K11/147)，分別於二零零一年和二零零三年獲批給許可，作靈灰安置所用途。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

商議部分

19. 同一名委員詢問，城規會可否就涉及違例建築物的規劃申請批給許可。秘書在回應時表示，這宗申請和兩宗先前作靈灰安置所用途的申請(編號 A/K11/137 及 A/K11/147，分別於二零零一年及二零零三年獲批給許可)均涉及違例建築物。屋宇署就兩宗先前申請提出意見時，亦因違例建築物而反對申請。然而，在考慮該兩宗申請時，小組委員會認為違例建築物事宜應根據《建築物條例》處理，而小組委員會應從土地用途規劃的角度考慮申請。在考慮各項規劃因素後，小組委員會在有附帶條件下批准該兩宗申請，並分別就該兩項規劃許可附加

一項指引性質條款，要求申請人就取締現有違例建築物諮詢屋宇署，並提交一項建築物取締計劃。然而，自批給規劃許可後，申請人並無採取任何跟進行動。隨後，當局就違例建築物徵詢法律意見。有關法律意見認為，根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第 2 段，涉及違例建築物的申請不應獲批給許可，因為第 2 段訂明獲批准的用途或發展必須同時遵守其他相關法例、土地契約條款及其他政府規定。基於有關法律意見，城規會的立場是，即使申請涉及違例建築物，城規會仍可批准，但前提是屋宇署和相關政府部門並無就可予糾正的違例建築物提出反對。當局可就規劃許可附加一項規劃許可附帶條件／指引性質條款，要求申請人在諮詢屋宇署後糾正違例建築物。然而，倘若屋宇署及相關政府部門就違例建築物提出反對，城規會不會批准涉及違例建築物的申請。

20. 秘書亦請委員留意，這宗申請與兩宗先前申請並不相同。兩宗先前申請的骨灰位在申請人提交有關申請時已經存在和使用。然而，這宗申請涉及擬擴展靈灰安置所用途。

21. 秘書在回應一名委員的提問時表示，屋宇署會對違例建築物採取執行管制行動，但須視乎人力資源及工作優先次序而定。

22. 一名委員關注到，由於申請處所(即 A 座)已經落成，有關方面或會在涉及違例建築物和沒有取得規劃許可的情況下把該處作靈灰安置所用途和出售骨灰位。秘書在回應時表示，發展局已編製兩份私營靈灰安置所名單(即表一和表二)，並已上載於其網站，供市民查閱。表一內的私營靈灰安置所符合法定城市規劃規定和土地契約，以及未有非法佔用政府土地。表二內的私營靈灰安置所是規劃署及地政總署已獲悉但不屬表一內的靈灰安置所。市民可根據發展局所提供的資料，自行決定向哪些私營靈灰安置所購買骨灰位。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 擬議靈灰安置所不符合城市規劃委員會就『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政

府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』頒布的規劃指引編號 16(城規會規劃指引編號 16)，即現有和已計劃的基礎設施的容量不足以應付擬議發展的需要。現有地區道路網及停車設施不足以應付所增加的汽車及行人流量。申請人未能證明擬議靈灰安置所不會對該區道路網的交通造成負面影響，尤以在清明節及重陽節為然，也未能證明擬議交通安排切實可行；以及

- (b) 申請人未能從建築物安全角度證明申請處所宜作擬議靈灰安置所用途。

議程項目 6

[公開會議]

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 15/11 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片簡介背景和修訂建議，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

分區計劃大綱圖的情況

- (a) 二零一零年十一月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為九龍灣商貿區外的各發展地帶制訂建築物高度限制；在各用途地帶內劃設非建築用地和建築物間距；以及改劃一些用地的用途地帶。當局接獲共 1 313 份申述和一份意見；

- (b) 城規會於二零一一年五月二十七日和六月一日考慮有關的申述和意見後，決定順應一些申述的部分內容(涉及「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶和啓德大廈所在的「住宅(甲類)」地帶)。二零一一年六月三十日，城規會公布修訂建議，以供作出進一步申述。當局接獲共 286 份有效的進一步申述；
- (c) 香港地產建設商會(申述人編號 R2)和東展有限公司(申述人編號 R6)分別於二零一一年七月二十五日和八月五日針對城規會不接納其對有關分區計劃大綱圖所作申述的決定，提出司法覆核申請。司法覆核申請人亦提出暫緩把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議，以待法院就司法覆核程序作出最終裁決。法院於二零一一年七月二十七日和八月八日先後就相關的司法覆核申請批予許可，並於二零一一年八月二十二日和九月七日批准就相關的司法覆核發出暫緩呈交圖則的命令；
- (d) 當局藉此機會收納用途地帶的修訂，以反映已建成的情況和已落成的發展；

分區計劃大綱圖的修訂建議

把沿大業街和偉業街的三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (e) 該三塊用地位於大業街和偉業街，總面積約為 508.3 平方米，現於有關分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地，佔新九龍內地段第 5591 號、新九龍內地段第 5594 號和新九龍內地段第 5595 號的小部分，建有福和工業大廈、楊耀松第五工業大廈和英倫倉。把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，旨在反映已建成的情況和私人地段的用地界線；

把彩禧路的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶

- (f) 彩禧路的用地佔地約 1 280.6 平方米，是毗連彩霞邨和彩福邨的新近落成彩禧路公園的一部分。為配合公園的已建成的情況和撥地界線，彩禧路公園部分範圍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》的修訂建議

- (g) 分區計劃大綱圖的《註釋》並無修改；

- (h) 當局已因應修訂建議修訂《說明書》；

諮詢政府部門和公眾

- (i) 相關的政府政策局／部門對修訂建議沒有提出反對或負面意見，而修訂建議已適當考慮他們的意見；以及
- (j) 由於觀塘區議會因即將舉行的區議會選舉而於二零一一年九月十五日起停止運作，因此當局未能正式諮詢該區議會。有關的修訂建議刊憲時，將存放於觀塘民政事務處，以供公眾查閱。當局將根據條例第 7 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26A》(展示時將重新編號為 S/K13/27)的修訂建議，以供公眾查閱。

25. 委員對修訂建議並無提問。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件第 4 段的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的建議修訂；並且同意載於文件附件 I 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱

草圖編號 S/K13/26A》(刊憲時將重新編號為 S/K13/27)及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附件 III 的《說明書》修訂本，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的，而《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/392 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14 至 30 號(內地段第 7106 號
B 分段、C 分段、餘段及餘段增批部分)
闢設辦公室、食肆以及經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/392 號)

27. 秘書報告，這宗申請由遠高發展有限公司(恒基兆業地產有限公司的附屬公司)提交。陳旭明先生已因現時與恒基兆業地產有限公司有業務往來而就此議項申報利益。小組委員會考慮到陳先生所涉利益，加上規劃署不支持申請人提出再次延期考慮申請的要求，因此同意陳旭明先生必須暫時離席。秘書續指，黃仕進教授已因現時與這宗申請的顧問之一奧雅納工程顧問有業務往來而就此議項申報利益。小組委員會認為黃教授沒有參與這宗申請，並無涉及直接利益，因此可以留席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

28. 秘書報告，申請人於二零零八年九月十九日提交這宗申請。申請人於二零零八年十月二十四日要求延期考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署的意見。由於有關方面已就有關用地提交不同用途和密度的發展計劃，而且公眾關注到該用地的發展密度問題，小組委員會於二零零八年十一月七日同意必須擬備規劃大綱，以便為該用地的發展提供指引。小組委員會亦同意延期就申請作出決定，以待小組委員會通過規劃大綱。小組委員會於二零零九年九月四日通過規劃大綱。其後，申請人先後於二零零九年九月十一日和十二月十八日再提交兩宗申請，編號分別是 A/H8/398(進行住宅發展)和 A/H8/400(進行辦公室發展)。小組委員會於二零零九年十二月十八日批准編號 A/H8/398 的申請，但申請人就其中一項規劃許可附帶條件申請覆核。二零一零年一月二十七日，申請人要求再次延期就這宗申請作出決定，以待上述兩宗申請的結果。申請人於二零一零年二月四日要求延期考慮編號 A/H8/400 的申請，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。小組委員會於二零一零年二月十二日決定延期就編號 A/H8/400 的申請作出決定。小組委員會亦同意延期就這宗申請作出決定，並同意應在城規會／小組委員會考慮上述兩宗申請後，才把這宗申請提交小組委員會考慮。申請人其後於二零一一年一月五日和五月十三日撤銷該兩宗申請。二零一一年五月二十日，秘書處通知申請人這宗申請會在稍後提交小組委員會考慮。

29. 秘書表示，二零一一年九月十五日，申請人的代表要求再次延期對這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間因應當局成功出售毗連的油街「綜合發展區」用地而檢討空氣流通評估。如有需要修訂空氣流通評估，申請人會在兩個月內提交空氣流通評估的修訂本。

30. 秘書續說，規劃署不支持再次延期的要求，因為當局已用超過三年時間處理這宗申請。規劃署最初於二零零八年十一月三日告知申請人空氣流通評估有欠周全，包括有需要考慮油街「綜合發展區」用地的重建計劃。油街「綜合發展區」用地是所賣出土地的基本部分，其規劃大綱獲小組委員會於二零零九年一月二十三日通過。規劃署因應申請人於二零零八年十二月提交的進一步資料，於二零零九年三月二十日通知申請人空氣流通評估仍不周全。申請人在兩年多來仍未解決空氣流通評

估的問題。由於當局已給予申請人充分時間解決技術問題，因此並無充分理據支持再次延期考慮這宗申請。

31. 一名委員詢問，如小組委員會同意延期考慮這宗申請，小組委員會考慮這宗申請的時間表為何。秘書在回應時表示，這須視乎申請人在兩個月時間內檢討有關情況後會否提交進一步資料(例如經修訂的空氣流通評估)而定。如申請人提交的進一步資料涉及大幅修訂，便須予以公布，以供公眾查閱。如須釐清經修訂的空氣流通評估，或須更長時間處理。秘書進一步指出，東區區議會和各個相關團體已表示極力反對申請和延期就這宗申請作出決定。

32. 一名委員詢問，如小組委員會決定不延期考慮這宗申請，申請人可否要求覆核。秘書表示，一如南生圍的個案，申請人在接獲小組委員會不應允其延期要求的決定後，可提交進一步資料／理據，並要求城規會進一步考慮其延期要求。

33. 秘書在回應同一名委員的問題時表示，如申請人提交新的申請，有關申請須根據《城市規劃條例》公布，以供公眾查閱。當局會就這宗申請再諮詢有關方面(包括東區區議會)。

商議部分

34. 一名委員認為小組委員會已於二零零九年一月(即超過兩年前)通過油街「綜合發展區」用地的規劃大綱，而規劃署亦已公布規劃大綱以供公眾參閱，申請人以因應當局賣出油街「綜合發展區」用地而檢討空氣流通評估為理由，並無理據支持，因此並無充分理由支持再次延期考慮這宗申請。委員表示同意。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定不延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意這宗申請必須於二零一一年十月七日下一次會議上提交小組委員會考慮。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島姚昱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/H15/246 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的
香港仔香港仔大道 150 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/246 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島姚昱女士表示，文件第 11 頁的替代頁已於會上呈交委員參閱。她借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自附近安輝大廈的居民及一名市民。他們均反對申請，理由是擬議發展會加重區內交通的負擔，以及沒有充足的空間泊車及進行落客活動。安輝大廈的居民亦擔心在施工階段進行的工程會影響毗鄰建築物的安全。此外，南區民政事務專員表示，這宗申請已於二零一一年七月十九日南區北分區委員會的一般分區委員會會議上討論。一名委員反對申請，因為擬議發展會令區內的車流增加。當局處理這宗申請時應考慮區內居民的意見；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。有關評估概述如下：
 - (i) 申請地點涉及一宗經營酒店的先前申請(編號 A/H15/243)。該酒店樓高 24 層(包括屋頂四層作機房及水缸)，地積比率為 11.486

倍。該宗申請於二零一一年五月二十日獲小組委員會批准。至於現有申請，申請人建議把地積比率略為提高至 11.495 倍，擬議發展的整體建築物高度(以樓頂高度計算)則由主水平基準上 70.3 米降低至不多於主水平基準上 67.2 米。略為增加地積比率屬可接受，擬議建築物高度並沒有超出「住宅(甲類)3」地帶的最高建築物高度(主水平基準上 85 米)。擬議酒店與四周的建築物亦非不相協調。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為與先前的計劃相比，降低有關酒店發展的建築物高度的建議是一項改進；

- (ii) 「住宅(甲類)3」地帶的「註釋」訂明須從毗連香港仔舊大街的地段界線(平均街道水平 15 米以上的位置)後移最少兩米，以改善該區的通風情況。申請人在現有方案中建議從有關地段界線(主水平基準上 12.6 米以上的位置)後移兩米，符合有關分區計劃大綱圖所訂定的後移規定；
- (iii) 擬議發展在環境、交通及基建設施方面屬可接受，相關政府部門亦沒有對申請提出反對或負面意見；以及
- (iv) 至於有公眾意見認為擬議發展可能會對交通造成負面影響，運輸署署長認為擬議發展所帶來的額外車流屬可接受，警務處處長亦沒有對申請提出負面意見。至於公眾對結構安全表示關注，屋宇署總屋宇測量師／港島西不反對申請，並表示根據《建築物條例》及有關附屬規例，在進行地基工程及可能展開建築工程之前，須先取得建築事務監督的同意及就圖則取得許可，以免影響任何建築物、構築物、土地、街道或設施的安全。

37. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

38. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年九月二十三日止，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) 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；
- (b) 落實上文附帶條件(a)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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) 提交並落實施工期間的臨時交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西區地政專員的意見，即補充規劃文件第 6.2 部所提及的地盤面積為 90.696 平方

米(約 976.24 平方呎)，略為大於有關契約所訂的地段面積(976 平方呎)。申請人須在提交建築圖則階段釐清及修改有關地盤面積；

- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即新酒店的設計須能夠容納為美化環境而栽種的樹木，例如在外牆進行垂直綠化；在每層的露台放置盆栽；盡量在平台／樓宇天台栽種植物以美化環境等，從而提高區內市區環境的綠化及景觀價值；
- (d) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；擬獲發牌照的範圍必須相連。從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。此外，須根據現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定提供消防裝置。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；以及
- (e) 由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮筲箕灣分區計劃大綱核准圖上劃為「綜合發展區」地帶的阿公岩道明華大廈的重建項目的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 14/11 號)

40. 秘書表示，規劃大綱擬稿涉及由香港房屋協會(下稱「房協」)進行的明華大廈重建項目，由於規劃署署長及地政總署署長為房協監事會委員，因此他們已就此議項申報利益。小組委員會備悉梁焯輝先生及林惠霞女士已離席，副主席此時暫代主席主持會議。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會的背景及結果：

背景

- (a) 二零一一年五月二十日，小組委員會考慮明華大廈重建項目的規劃大綱擬稿，並同意適宜就該規劃大綱擬稿諮詢東區區議會；
- (b) 小組委員會於二零一一年五月二十日考慮規劃大綱擬稿期間，一名委員建議規劃署應就應否保存上世紀六十年代建成的一些現有建築大樓，諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。古蹟辦表示，明華大廈並非法定古蹟或已評級／擬議評級的歷史建築。然而，古蹟辦歡迎提出任何有關明華大廈的文物價值的資料，以及任何有關其評級的建議，以供進一步研究；
- (c) 當局於二零一一年六月二日諮詢東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會；

東區區議會對規劃大綱擬稿的意見

- (d) 東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會大致上對規劃大綱擬稿並無負面意見，他們主要關注房協所提出的安置及補償方案。委員會對重建項目的規劃事宜的意見概述如下：
- (i) 重建項目的設計和布局應旨在提供綠化的環境；確保空氣流通、斜坡穩固及視野通透；
 - (ii) 擬議重建項目應容許柴灣道南行的車輛轉入阿公岩道。當局亦應考慮擴闊阿公岩道，並在重建項目內設置避車灣；
 - (iii) 當局應藉此機會改善有關用地與四周發展項目之間的行人通道；
 - (iv) 當局應闢設公用地方讓居民聚會及交流，從而保存地方特色；
 - (v) 鑑於重建後人口會有所增加，當局應提供足夠設施，例如綜合交通設施、環保設施、休憩用地和社區設施；以及
 - (vi) 當局應在規劃大綱內納入進行樹木評估的規定，並保留具特殊價值的樹木；
- (e) 東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會通過下列三項動議：
- (i) 要求香港房屋委員會在東區的公共屋邨內為受影響住戶提供調遷單位；
 - (ii) 要求有關政府當局及房協考慮受影響住戶在調遷安排方面的訴求，包括提供同區安置的機會；以及

- (iii) 日後的綜合發展計劃的建築物高度、發展密度及布局必須符合通風、景觀、環境和交通方面的規定；

規劃署對東區區議會就規劃大綱擬稿提出的意見所作的回應

- (f) 規劃大綱擬稿載列發展參數及規劃與設計規定，為該用地日後的發展提供指引。房協提交總綱發展藍圖時，須同時提交空氣流通評估及視覺影響評估，以確保空氣流通及視野開揚。規劃大綱擬稿亦訂明須提交土力工程研究報告，以評估俯瞰該用地的陡坡可能構成的天然災害風險；
- (g) 關於該用地的綠化工作，房協須在規劃申請階段提交園境設計總圖，列明綠化建議並同時納入樹木調查報告及保護樹木建議。當局建議把至少 30% 的地盤面積用作綠化地方，以營造優質的綠化環境；
- (h) 關於交通方面，規劃大綱擬稿訂明須把該用地的東南角後移，以便日後可改善柴灣道與阿公岩道交界處。房協須提交交通影響評估，以證明擬議發展項目不會對交通流量造成負面影響，並收納交通改善措施。房協亦須在所提交的總綱發展藍圖上，顯示該用地與四周發展項目之間已規劃的行人連接路；
- (i) 地方特色可通過適當設計重建項目及設立樞紐地點加以保存。規劃大綱擬稿已訂明須提供社區設施及休憩用地供日後居民使用的相關規定；以及
- (j) 至於東區區議會提出動議，要求日後的綜合發展計劃必須符合通風、景觀、環境和交通方面的規定一事，房協提交總綱發展藍圖時，須同時提交各項技術評估，以確保有關規定獲得遵從。另外兩項有關調遷安排的動議不屬城規會的職權範圍。規劃大綱擬稿無須作出修訂。

42. 秘書備悉東區區議會就明華大廈重建項目的規劃事宜提出的其中一項意見，是當局應闢設公用地方讓居民聚會及交流，從而保存地方特色。她詢問這項意見是否已納入規劃大綱擬稿內。林樹竹女士在回應時表示，類似的規定(如「營造鮮明的地方特色」)已納入規劃大綱擬稿的「美化環境及保護樹木」項下。就此，秘書建議把東區區議會的意見納入規劃大綱擬稿「城市設計考慮因素」項下的「備註」欄內。委員表示同意。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉文件第 3 段所概述及文件附件 IV 所詳述的東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會的意見；以及
- (b) 通過載於文件附件 I 的規劃大綱擬稿，惟須納入上文第 42 段所述的修訂。規劃大綱會轉交房協，以便為日後的發展提供指引，並作為就該用地提交規劃申請時的參考。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的詢問。林女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

44. 餘無別事，會議於上午十時零五分結束。