

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一二年七月二十日上午九時舉行的
第 470 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

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(港島)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

李志苗女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

李律仁先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年七月六日第 469 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」)二零一二年七月六日第 469 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. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/3

申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》，把葵涌永立街 2 至 6 號由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/3 號)

3. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。劉文君女士現時與英環公司有業務往來，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士尚未到達出席會議。

4. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年六月二十八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應相關政府部門所提出而申請人尚未解決的排水及交通問題，以及公眾提出的意見。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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/K1/232 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的佐敦德成街 2 號
略為放寬建築物高度限制，以作准許的
分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/232 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生利用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，特別指出有兩宗同類規劃申請(即申請編號 A/K1/226 及 A/K1/227)要求把尖沙咀分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米分別略為放寬至主水平基準上 85.6 米及 86.9 米，均在有附帶條件下獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准；
- (b) 申請人申請規劃許可，要求把建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 91.6 米(從主水平基準起計增加 11.6 米／14.5%)，以作擬議住宅發展及位於地下的商店用途。申請地點現時的地盤水平為主水平基準上 13.1 米，高於德成街兩端的「住宅(甲類)」用地的地盤水平(即主水平基準上 10.7 米至 12.1 米)及德興街北端的地盤水平(即主水平基準上 8 米)(文件附錄 Ia 的圖 3)。擬議發展的絕對建築物高度是 79.1 米。申請地點重建後

的地基平均水平線會降至主水平基準上 12.5 米。在建築物高度上限為主水平基準上 80 米的情況下，申請地點的建築物高度只可達至 67.5 米，會妨礙達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率。把建築物高度限制放寬 11.6 米的建議容許有關發展達至 3.15 米的合理住用樓底高度。三個建築物後移範圍(包括南面面向德成街闊三米的建築物後移範圍、位於北面的後巷闊 11 米的建築物後移範圍、申請地點西南隅部份平台的闊兩米後移範圍(文件的繪圖 A-3 及 A-5))是規劃優點，可改善市景，以及加強空氣流通及景觀開揚度；

- (c) 位於申請地點的擬議發展的絕對建築物高度為 79.1 米，與兩宗獲批准的同類申請(申請編號 A/K1/226 及 A/K1/227)的高度(分別為 79.1 米及 80.6 米)相若，主要是由於地盤水平有所不同；
- (d) 政府部門的意見——一如文件第 8 段所詳載，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (e) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲五份公眾意見書。一名提意見人支持申請，理由是改善街道環境，而日後的居民可以享有更高的生活質素。另外四名提意見人反對申請，理由是放寬建築物高度限制的建議會造成屏風發展，阻礙空氣流通，減低風速，以及對空氣質素、透光及附近的居住環境造成負面影響。屏風建築物會削弱毗鄰較低層住宅建築物所接收的電視及流動電話信號。倘擬議發展落成，德興街 1 號會夾在兩幢高層建築物(即恒豐中心及擬議發展)之間，會受不流通的廢氣及噪音回聲影響，因而影響德興街 1 號的居民及工人的健康。油尖旺民政事務專員並無接獲區內居民的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所詳載的理由，不反對這宗申請。關於市民關注對附近發展的景觀及空氣流通的負面影響，以及阻擋光線，擬議發展會在不同方位納入三個後移範圍，以擴闊與

毗連發展的間距。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀及空氣流通的角度對擬議發展沒有負面意見。關於環境方面，環境保護署署長從環境保護的角度不反對這宗申請。至於對德興街 1 號的影響，位於申請地點南面及西南面的擬議後移範圍可擴闊擬議發展及德興街 1 號之間的間距。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

7. 在回應一名委員提出關於德成街及後巷的擬議建築物後移範圍的規劃優點(特別是可否供公眾享用)的問題時，葉子季先生解釋，德成街的建築物後移範圍可容許行人路擴闊至六米，可供市民前往。後巷的擬議後移範圍只供擬議發展的居民使用，該範圍會鋪築路面，並栽種植物以美化市容和改善景觀，令環境更優美，也會有足夠照明，以改善附近地區的保安。葉子季先生補充說，申請人已建議在上述後移範圍種植樹木，令街景更優美，而規劃署已訂定規劃許可附帶條件，要求提交並落實美化環境建議，以確保該建議可妥為落實。上述後移範圍也可擴闊與毗連建築物之間的間距，從而改善景觀開揚度及區內通風。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

8. 另一名委員詢問為何建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算而非以米為單位的絕對建築物高度計算，葉子季先生在回應時表示，在大部分分區計劃大綱圖，建築物高度限制都是以米為單位從主水平基準起計算。由於以米為單位從主水平基準起計算的數字有一個共同基準點，可易於比較不同用地的建築物高度限制，使該區擬締造的建築物高度輪廓更容易理解。倘建築物高度限制是以米為單位的絕對建築物高度訂定，由於不同用地有不同的地盤水平，因此該區不同的高度級別便難以理解。

9. 葉子季先生在回應一名委員提出的問題時表示，根據發展建議，申請人已盡用申請地點根據《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積，因而未能進一步增加以容納較低矮建築物高度的准許地積比率。同一名委員指出，沿德成街一帶劃設的擬議後移範圍所帶來的好處有限，因為沿德成街一帶的其他建築

物沒有同類的後移範圍，特別是位於德成街及德興街交界處的建築物。葉子季先生回答說，德成街的擬議後移範圍會擴闊與毗連建築物之間的建築物間距，並且改善申請地點面向的一段德成街(長約 20 米)的步行環境、景觀開揚度及通風。雖然沿德成街一帶的其他建築物的後移範圍在申請人的控制範圍以外，德成街擬議發展的後移範圍會鼓勵毗鄰發展日後重建時劃設同類後移範圍。

商議部分

10. 主席表示，建築物後移範圍令景觀更開揚及改善通風情況，為這宗申請帶來規劃增益。考慮到申請地點的地盤水平較高，以及樓底高度為 3.15 米並非不合理，放寬建築物高度限制的建議屬可以接受。

11. 葉子季先生在回應一名委員的問題時解釋，建築物高度限制旨在對該區的整體建築物高度輪廓作出監控，以便締造梯級式高度輪廓，加強視覺和空氣滲透度。分區計劃大綱圖的《註釋》已訂有略為放寬建築物高度限制的條款，以便在考慮個別用地的地盤限制或情況時，可按個別情況彈性處理。因此不會與施加建築物高度限制的規劃意向有所抵觸。主席表示，略為放寬限制條款也為具設計優點或規劃增益(包括合併細小用地以達至更佳設計及改善區內環境)的發展提供誘因。

12. 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。這項許可的有效期至二零一六年七月二十日止。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) 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
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議總樓面面積寬免。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給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 和 APP-152 所載的準則；以及
- (c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即擬議發展沒有提供泊車及上落客貨處，不符合規管有關地段的契約條件。倘申請人向地政總署提交申請以便符合契約條件，地政總署會以土地業權人的身分酌情處理申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署所施加的條款及條件，其中包括繳付地價及費用。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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/K5/720 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
荔枝角永明街 1 號恒昌工廠大廈地下 A 鋪
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/720 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期，當局接獲一份公眾意見，表示關注配製食物時會產生油煙及煮食氣味和消防安全的問題。深水埗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。至於所接獲的公眾意見，環境保護署署長及消防處處長均不反對申請。若申請獲批准，可透過附加規劃許可附帶條件，規定申請人關設消防裝置以解決提意見人所關注的問題。此外，會提醒申請人須遵守《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味小冊子》所載的切實可行控制措施，以免排放的油煙及煮食氣味造成空氣污染。

15. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交和落實消防安全措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請短期豁免書或申請修改契約；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》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《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的耐火分隔設施，把有關處所與樓宇內用途分類及／或佔用性質不同的部分分隔；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施。
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須遵守《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味小冊子》所載的切實可行控制措施，以免油煙及煮食氣味造成空氣污染；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須向食物環境衛生署申領適當的牌照／許可證。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的詢問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/390 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌和宜合路 119 號(葵涌市地段第 167 號)
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/390 號)

簡介和提問部分

18. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司是申請人的顧問。林光祺先生和劉興達先生現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於林先生和劉先生並無直接參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可以留在會議席上。

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士說，在文件發出後，當局於二零一二年七月十八日接獲申請人提交的進一步資料，當中澄清擬議的整體總樓面面積不包括停車場及機電房的總樓面面積。有關的進一步資料已於會上呈交，供委員參閱。她借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景，特別指出有關的工業大廈涉及建築事務監督於一九七三年(那時申請地點在分區計劃大綱圖上沒有地積比率限制)批准的一套一般建築圖則，所涉總樓面面積約為 14 591.937 平方米(相等於 11.12 倍地積比率)及建築物高度為 14 層。申請地點目前劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度為主水平

基準上 130 米；或現有建築物的地積比率／建築物高度，以數目較大者為準；

- (b) 擬議酒店(房間數目不超過 427 間，整體總樓面面積為 12 691.94 平方米)是原址改建現有工業大廈，地積比率為 9.68 倍，而建築物高度則為主水平基準上 87.93 米／14 層。建築物的高度及體積不會增加。雖然擬議地積比率超過「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 9.5 倍地積比率限制，但根據上述經批准建築圖則，會低於現有建築物 11.12 倍的地積比率；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持申請，其他有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在首個和第二個法定公布期的首三個星期內沒有接獲意見；
- (e) 在第三個法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見，其中一份擔心可能會對附近地區造成負面的交通影響，另一份則支持申請，因為可增加就業機會及改善經濟；
- (f) 在第四個法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見，其中一份反對申請，但沒有指明原因，另外一份則擔心擬議發展會對附近居民造成光污染。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。至於因交通及光污染理由而反對申請的公眾意見，運輸署署長及環境保護署署長均沒有就交通及環境方面對申請提出反對。

20. 洪鳳玲女士在回應一名委員的提問時說，運輸署署長認為有關建議提出的泊車安排可以接受。

商議部分

21. 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二零一六年七月二十日止。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) 擬議發展的最大總樓面面積為 12 691.94 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23 A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 設計並提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把支援設施豁免計入總樓面面積內。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請人須就改裝整幢大廈申請所需的修訂／特別豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價／豁免費用和行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須委任一名認可人士就擬議用途更改／改動工程

提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的現有條文；

- (d) 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執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6段的規定；以及
- (e) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即由於有關建築物原先獲建築事務監督批准作非住宅用途，因此，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連，而從發牌角度而言，有關建議的地點可以接受。由於資料不足，因此現階段未能就提供消防裝置提供意見。申請人須參閱《最低限度之消防裝置及設備守則》第4.28段的規定。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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的詢問。她此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/435 為批給在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
荃灣青山公路 398 號愉景新城第 7 層停車場部分範圍的
臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途及
臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/435 號)

23. 秘書報告，這宗申請與新世界發展有限公司(下稱「新世界發展」)有關，因為申請處所所在的愉景新城購物中心由新世界發展擁有。林光祺先生現與新世界發展有業務往來，已就此議項申報利益。此外，杜立基規劃顧問有限公司是申請人的顧

問。林光祺先生和劉興達先生現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，因此小組委員會同意林先生和劉先生可以留在會議席上。

24. 秘書報告，這宗申請涉及一宗先前申請(編號A/TW/407)，該申請於二零零九年八月二十一日獲小組委員會批准，而規劃許可於二零一二年八月二十一日失效。二零一二年七月六日，申請人的代表要求城規會延期至二零一二年八月十日的下一次會議才對這宗申請作出決定，以便擬備進一步資料以支持申請。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在二零一二年八月十日(即先前的申請(編號A/TW/407)的規劃許可於二零一二年八月二十一日屆滿前)的會議上提交小組委員會考慮。

港島區

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H12/26 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
半山區東部司徒拔道 18 號及毗連政府土地
進行綜合住宅發展(「分層住宅」和「屋宇」用途)
連配套商業用途(「食肆」和「商店及服務行業」用途)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/26 號)

簡介和提問部分

26. 秘書報告，這宗申請與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)，即所涉發展的發展商有關。此外，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸有限公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公

司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。以下委員已就這宗申請申報利益：

- 林光祺先生 - 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來
- 劉興達先生 - 現時與新鴻基公司、盧緯綸有限公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來
- 黃仕進教授 - 現時與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來
- 劉文君女士 - 現時與英環公司有業務往來

27. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)認為林先生和劉先生涉及直接利益，因此同意他們應被邀離席。由於黃仕進教授及劉女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留席。

[林光祺先生和劉興達先生此時暫時離席。]

28. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士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，特別指出申請地點為前嶺南書院，現正拆卸。小組委員會於二零零九年十月九日通過的規劃大綱(文件附錄 II)載列位於有關「綜合發展區」地帶的發展的主要設計原則及參數；
- (b) 擬議綜合住宅發展涵蓋五幢樓高七層的住宅大廈和 19 間樓高四至五層(包括兩層地庫)的屋宇(住用總樓面面積為 16 780 平方米)及配套商業用途(非住用總樓面面積不超逾 20 平方米)，整體總樓面面積為 16 800 平方米(地積比率約為 1.051 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 120 米(包括天台構築物)。申請人會在司徒拔道分支出來的現有通道闢設車輛通道，並改善位於東面界線旁一段在司徒拔道

與嶺南小學暨幼稚園之間的現有樓梯。申請地點的東北隅會闢設公眾上落客貨區(文件的圖 A-2)。擬議發展會坐落在兩個不同平台水平，令建築物高度輪廓層次分明。在毗連司徒拔道的範圍會闢設闊 10 米的非建築用地。申請地點的綠化覆蓋率最少達 30%，包括垂直綠化。位於公用地方的綠化區最少有 20%是在地面水平或行人專區；

- (c) 政府部門的意見——一如文件第 11 段所詳載，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲共 16 份公眾意見，大部分由附近的豐景園的居民提出。一名提意見人建議在擬議發展增設車輛通道，以紓緩可能引起的交通擠塞，而餘下提意見人則反對申請。他們的主要意見撮載如下：
 - (i) 擬議車位數目及發展布局(包括通道／緊急車輛通道的路線)、停車場入口及機電工程設施會對附近的住宅發展產生負面的交通及環境影響(包括空氣、噪音及眩光滋擾)。申請人必須進行影響評估及落實適當的緩減措施；
 - (ii) 擬議公眾上落客貨區應讓公眾專用而不是租給發展商以興建擬議發展的入口，因為會引致交通擠塞、行人安全問題及令附近發展的樓價下跌；
 - (iii) 擬議商業設施規模細小，不方便市民前往，不足以配合該區的住宅發展所需；以及
 - (iv) 申請地點應發展作社區設施，包括遊樂場、社區會堂及圖書館，以服務市民。擬議住宅發展會令市民無法享用該等社區設施。此外，申請地點在一九九九年十月二十九日刊憲的《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/3》上由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶時欠缺公眾諮

詢。爲此，政府應就區內居民所失去的社區設施作出補償。

- (e) 灣仔民政事務專員沒有接獲區內居民的反對意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 13 段所詳載的理由，不反對這宗申請。擬議綜合發展符合已通過的規劃大綱所載的規劃和設計原則及發展參數。對於公眾關注擬議發展在交通方面所造成的負面影響、車輛入口的位置及行人安全問題，運輸署署長不反對這宗申請，亦對已提交的交通影響評估沒有負面意見。擬議車輛入口的位置大致符合已通過的規劃大綱。對於公眾關注擬議通道／緊急車輛通道的路線，有關通道會位於毗鄰住宅發展(豐景園)的水平以下六至八米，並設有不少於 10 米的平面緩衝距離(文件附錄 1e)。運輸署署長表示，擬議發展所產生的交通量非常低，因此車輛交通不大會對環境造成滋擾。對於公眾關注機電設備所排放的廢氣，環境保護署署長表示這些排放源頭不大會造成負面影響，並且對所提交的環境評估(證實沒有負面的環境影響)沒有意見。對於公眾關注把公眾上落客貨區出租予發展商，地政總署港島東區地政專員已確認，擬議公眾上落客貨區只會臨時出租予地段擁有人，以進行所需的平整工程，政府及市民可以隨便使用該範圍。平整工程完成後，該範圍會交還政府，以便日後進行管理及維修。至於對配套商業設施的意見，擬議商業用途並非不可接受，因為契約沒有規定關設該等設施供公眾使用，而規劃大綱也沒有訂明關設該等設施的最低總樓面面積要求。關於公眾意見所建議關設的社區設施，分區計劃大綱圖、已通過的規劃大綱及契約均沒有訂明該等要求。當申請地點於一九九九年由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「綜合發展區」地帶時，並沒有接獲任何反對。當局亦已於二零零九年七月二十一日就規劃大綱諮詢灣仔區議會，而灣仔區議員對於在「綜合發展區」地帶內關設社區設施的需要並沒有意見。

29. 在回應主席對於嶺南小學暨幼稚園的通道安排及沿東面地盤界線的交叉線部分(文件繪圖 A-1 所顯示)的問題時，林樹竹女士表示，嶺南小學暨幼稚園可經東山臺的道路或經沿申請地點東面界線連接嶺南小學暨幼稚園至司徒拔道的行人通道(這宗申請建議改善該行人通道，並加上上蓋)前往。她補充說，申請地點東北隅會闢設公眾上落客貨區，方便行人來往嶺南小學暨幼稚園及司徒拔道。她又解釋繪圖的交叉線部分是顯示契約內訂明的建築物後移要求。

商議部分

30. 委員備悉市民所關注的各項事宜已予以澄清及處理。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定按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二零一六年七月二十日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 因應以下的規劃許可附帶條件(b)及(c)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，並提供季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設公眾上落客貨區及行人樓梯連接路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 落實排污影響評估中確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議發展的總樓面面積寬免建議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。如建築事務監督不就總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署港島東區地政專員的意見(文件第 11.1.1(b) (i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vi)、(ix)及(x)段)，有關意見是關於總樓面面積寬免、運輸要求、樹木砍伐及保育和美化環境，以及契約所訂的土力事宜；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見(文件第 11.1.7(b)及(c)段)，有關意見是關於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 和 APP-152 的總樓面面積寬免新政策，以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 的總樓面面積計算方法；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見(文件第 11.1.6(b)段)，即受擬議發展影響的樹木數目應盡量減至最少；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組關於擬議發展內上落客貨車位的意見(文件第 11.1.7(d)段)；
- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島有關改善現有污水渠的意見(文件第 11.1.8(b)段)；

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見(文件第 11.1.10(b)及(c)段)，即關於在政府土地進行的緩解及鞏固工程；以及擬議斜坡改善工程；
- (i) 留意消防處處長的意見(文件第 11.1.11(b)段)，即緊急車輛通道的安排必須符合《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見(文件第 11.1.12(a)及(b)段)，即申請地點附近有現有及擬議水管，在施工時必須遵守「在水務設施附近工作的規定」。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/73 擬在劃為「綠化地帶」的
山頂山頂道 20 號毗連政府土地
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(公用設施管道連集水井)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/73 號)

[林光祺先生及劉興達先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

33. 秘書報告，奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。黃仕進教授、林光祺先生及劉興達先生現時與奧雅納公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於黃教授、林先生及劉先生並非直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

34. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(公用設施管道、集水井及梯級渠)，以供毗鄰的擬議住宅發展項目使用。有關建議包括維修及改良現時受損毀的排污設施，並敷設新的梯級渠。所涉範圍相對較小，不會對附近環境造成負面影響；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而灣仔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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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二零一六年七月二十日止。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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向港島東區地政專員申請許可，以便在政府土地上進行擬議的公用設施裝置工程；以及
- (b) 留意機電工程署署長的意見，並與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如有需要，應要求中電改變其他地下電纜及／或架空電纜的走線，使之遠離擬建的構築物。此外，申請人須遵守機電工程署根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[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提問。她於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/70 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶及「綠化地帶」的石澳石澳道 17 號
略為放寬上蓋面積限制以作擬議屋宇重建，
以及為相關擬議屋宇關設附屬花園及公用設施裝置
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/70 號)

38. 秘書報告，Adrian L. Norman Ltd.是申請人的顧問。林光祺先生現時與該公司有業務往來，他已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林先生可留在會議席上。

39. 小組委員會備悉申請人於二零一二年七月五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應各相關政府部門的意見。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/160 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
跑馬地山村臺 7 號略為放寬建築物高度限制，
以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/160 號)

41. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年七月九日要求延期一個月至二零一二年八月二十四日才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應相關政府部門的意見。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請應在小組委員會於二零一二年八月二十四日舉行會議時，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人約有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 12

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/6 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖
編號 S/K18/16》，把九龍城嘉林邊道 45 至 47 號
(新九龍內地段第 1382 號)
由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為
「政府、機構或社區(6)」地帶(東部)及
「住宅(丙類)9」地帶(西部)
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/6D 號)

43. 秘書報告，申請地點現為伯特利神學院(下稱「神學院」)、伯特利幼稚園及弘爵國際學校，整體總樓面面積約為 6 090 平方米。神學院主樓(下稱「神學樓」)列為二級歷史建築。有關申請涉及把申請地點東部由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，以重建神學院(並保存神學樓)，以及把申請地點西部由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以作住宅發展。每部

分各佔申請地點一半面積。申請人建議把建築物高度限制由四層放寬至八層。在擬設的「政府、機構或社區(6)」地帶內，神學院重建項目包括保存樓高三層、列為二級歷史建築的現有神學樓，以舉行講座／會議或用作輔導室／辦公室；以及在神學樓後方興建一幢樓高八層的新擴建大樓(在兩層地庫之上)，以容納其他設施，包括圖書館、課室、食堂、學生宿舍、神學院宿舍(即職員宿舍)、健身室及小教堂。

44. 秘書報告，規劃署現正聯絡相關政策局，以確定相關政策局會否在政策上支持改劃用途地帶的建議，而取得有關支持對小組委員會考慮這宗申請十分重要。因此，規劃署建議小組委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便規劃署有時間處理在政策上取得支持的事宜。

45. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期對這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 13

第 16 條申請

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/674 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘駿業里 10 號業運工業大廈地下 C1 號車位經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/674A 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景，特別指出有關的「其他指定用途」註明「商貿」地帶受制於 12 倍的最高地積比率，主

水平基準上 200 米的最高建築物高度；或現有建築物的地積比率及建築物高度，以數目較大者為準。小組委員會於二零零二年五月十日在有附加條件的情況下，批准一宗同類申請(編號 A/K14/400)，該申請要求把在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的另一幢工業大廈地下的輕型貨車車位(22.9 平方米)改作零售商店用途。小組委員會於二零零三年八月十五日批准另一宗同類申請(編號 A/K14/421)，該申請要求把位於所涉工業大廈地下的工場(126.9 平方米)改作零售商店用途；

- (b) 在所涉工業大廈地下 C1 號車位進行擬議用途，即經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期五年)。擬議用途更改會令現有工業大廈的總樓面面積增加約 11.98 平方米，即由 8 174.08 平方米增至 8,186.06 平方米，相等於地積比率 11.02 倍。申請處所曾作商店用途，目前空置；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／九龍根據《建築物條例》原則上反對這宗申請，因為擬議申請涉及增加總樓面面積 11.98 平方米。如把該面積計算入總樓面面積，則建築物的整體總樓面面積及地積比率或會超過《建築物(規劃)規例》附表一所准許的上限。其他有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期，當局接獲 20 份公眾意見。17 名提意見人支持申請，主要理由是對行人來說，擬議用途較泊車用途安全、可提高該區的整體形象及可為該區提供方便且區內缺乏的物業代理服務。兩名提意見人反對申請，其中一份意見由觀塘中分區委員會主席提出，但當中沒有說明反對的理由。另一份意見由所涉大廈的業主立案法團提出，主要是以消防安全及保安為理由而提出反對。該意見也轉達了個別業主所關注的問題，包括涉嫌佔用公用地方、申請處所建有違例覆蓋物、經申請處所前往有關樓宇的通道沒有管制，以及人流增加會引致交通意外。一名提意見人要求申請人確保把

車位改作商店用途不會違反申請地點的公契。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的理由，並不反對這宗申請。該署備悉屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上反對這宗申請，理由是擬議用途會令有關建築物超出《建築物(規劃)規例》准許的整體總樓面面積。擬議用途雖然令總地積比率達至 11.02 倍，但並未超過有關分區計劃大綱圖的 12 倍地積比率限制。申請人須與屋宇署聯絡，以澄清擬增加的總樓面面積會否超過《建築物(規劃)規例》所准許的上限。至於公眾意見，申請人解釋，申請地點先前的食檔所佔用的面積較實際的車位為大，申請處所的面積只限於泊車位範圍(約 11.98 平方米)，而涉嫌的違例覆蓋物在申請人購買該處所前已經存在。申請人只擬在駿業里闢設一個入口，不可經該處所進出停車場。所涉地點位於駿業里盡頭，沒有任何直達交通，而運輸署署長對擬議用途沒有負面意見。倘申請獲批准，會附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實消防安全措施，而有關情況須符合消防處處長的要求。

47. 一名委員備悉屋宇署原則上反對這宗申請，因為所涉樓宇超過《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率，而且地政總署表示未必會批准就擬議用途更改而提出的修訂契約申請。該名委員詢問為何規劃署建議批准申請。王鳳兒女士回答說，最終的地積比率並沒有超過分區計劃大綱圖的 12 倍地積比率限制，因此，申請不會基於這個原因而被拒絕。她說據屋宇署表示，雖然有關建議令總樓面面積／地積比率超過《建築物(規劃)規例》所准許的水平，但屋宇署不排除申請人可修訂建議，透過減少樓宇的某些設施(例如機電工程設施)的總樓面面積，以符合《建築物(規劃)規例》的規定。至於地政總署的意見，她說地政總署告知申請人該署不一定批准修訂契約的申請的做法並不罕見。城規會批准擬議發展後，申請人需與屋宇署及地政總署跟進此個案，以便符合土地行政及建築物事宜的規定。她補充說，屋宇署反對申請的意見確已轉達申請人，儘管屋宇署反對，申請人仍決定繼續提出申請。主席說，就擬議發展提出的規劃申請獲得批准，並不代表其他有關部門也會批准／給

予許可。這宗申請的申請人仍須履行屋宇署和地政總署的規定。

48. 王鳳兒女士在回應一名委員的提問時表示，擬議用途更改令總地積比率由 11 倍增至 11.02 倍，會違反《建築物(規劃)規例》的地積比率規定而不是分區計劃大綱圖所訂的 12 倍地積比率限制。同一名委員表示，鑑於不能確定申請人會否為符合《建築物(規劃)規例》的總樓面面積規定而作出所需安排，即使批予規劃許可作擬議用途，有關用途也不能在符合屋宇署的規定下合法開展。王鳳兒女士回答說，屋宇署不排除可透過重新安排現有設施以調整所涉樓宇的總樓面面積分布，從而符合《建築物(規劃)規例》。

49. 王鳳兒女士在回應主席的提問時說，由於所涉樓宇的現有高度約為主水平基準上 50 米，因此，根據《建築物(規劃)規例》，所涉樓宇的准許地積比率上限為 11 倍。

50. 一名委員詢問申請人是否所涉樓宇的大業主，可調整樓宇的總樓面面積分布。王鳳兒女士回應說，申請人是申請處所的擁有人，沒有資料顯示申請人是否大業主。另一名委員表示，申請人是大學主的機會不大，因為所涉樓宇的業主立案法團反對這宗申請。

51. 一名委員表示，發展項目開展前原則上須符合《城市規劃條例》及《建築物條例》的地積比率限制。該名委員說，擬議用途更改會違反《建築物(規劃)規例》的地積比率限制，而且沒有資料顯示這類問題可以得到解決。

商議部分

52. 主席備悉委員主要關注的問題是擬議用途更改可否落實，因為現階段未能確定能否符合屋宇署及地政總署的規定。他說規劃申請是按規劃考慮因素而評估，根據目前的做法，其他政府規定可在批給規劃許可後才履行。王鳳兒女士在回應主席就上述同類申請(把輕型貨車車位改作商店及服務行業用途)提出的問題時說，她沒有資料顯示該個案的擬議地積比率是否已超過《建築物(規劃)規例》的限制。

53. 一名委員從規劃署的簡介得悉申請處所先前有一段長時間用作商店，即是說所涉樓宇的總地積比率一直超過《建築物(規劃)規例》所訂的限制，而有關問題長時間仍未解決。該名委員說，申請人只是車位的擁有人，未必能調整所涉樓宇的總樓面面積以符合《建築物(規劃)規例》的規定。該名委員說，雖然就土地用途是否協調及其他規劃考慮因素而言，擬議用途可以接受，但批准這宗申請未必適當，因為或會為日後的同類申請立下不良先例。

54. 一名委員表示，如小組委員會在屋宇署原則上反對，同時又不能確定申請人能否符合屋宇署的規定的情況下批准申請，會令公眾覺得部門之間缺乏協調。有些委員表示同意。同一名委員表示，雖然超出的地積比率很少，但有關的發展建議的確違反《建築物(規劃)規例》，而且除非所涉樓宇的整體總樓面面積可以減少以符合《建築物(規劃)規例》，否則屋宇署很大機會不批准有關發展。該名委員留意到申請人難以調整所涉樓宇的總樓面面積分布，因此詢問能否規定申請人先取得屋宇署原則上的同意，然後才重新提交申請予小組委員會考慮。

55. 主席表示，要求申請人取得其他政府部門的批准後才向城規會提交規劃申請的做法未必恰當。王鳳兒女士說，不應排除申請人可為符合《建築物(規劃)規例》而與大業主進行磋商以調整所涉樓宇的總樓面面積分布。

56. 一名委員詢問屋宇署原則上反對申請是否基於根本的問題，以及可否找出合理的補救措施。王鳳兒女士說，屋宇署提出反對是與不符合《建築物(規劃)規例》的法定規定有關。根據《建築物(規劃)規例》，所涉樓宇的准許地積比率上限水平較低，主要是因為現有建築物高度較低。

57. 委員詢問分區計劃大綱圖內有關符合其他法定或政府規定的條款。秘書回應說，正如觀塘(南部)分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁第(2)段所述，「在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。」

58. 主席說，委員可拒絕申請，或在附加規劃許可附帶條件，規定申請人須履行屋宇署的規定的情況下，批准申請。他表示僅以屋宇署原則上反對為理由而拒絕申請並不恰當，而且從規劃角度而言，沒有充分理由拒絕申請。一名委員亦同樣對此表示關注。

59. 一名委員認為較恰當的做法是把屋宇署的規定訂明為規劃許可附帶條件而不是指引性質條款，以確保有關建議符合《建築物(規劃)規例》。另一名委員表示同意。然而，另一名委員認為文件第 13.2(c)及(d)段所載的指引性質條款已經足夠，因為在規劃方面而言，申請可以接受，至於履行其他部門的規定，則由申請人負責。

60. 主席總結說委員普遍同意批准申請，以及訂明規劃許可附帶條件，規定申請人須履行屋宇署的規定及遵守《建築物(規劃)規例》，以解決屋宇署原則上反對的問題。

61. 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，有效期為五年，至二零一七年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在所涉地段重置一個私家車車位或落實其他紓減影響的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 所涉工業大廈的整體總樓面面積，當中包括擬議用途的總樓面面積，必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (c) 在擬議用途開始運作前提交和落實消防安全措施，包括在申請處所關設與工業部分完全分隔的逃生途徑和提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在有關用途開始運作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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意九龍東區地政專員的意見，即需就申請處所進行的「商店及服務行業」(地產代理)用途申請契約修訂或豁免書，但該署不保證申請會獲得批准；
- (b) 留意屋宇署署長載於文件第 10.1.3 段的意見，以及留意批准這宗申請，並不代表申請人已符合《建築物條例》和規例。申請人須直接向屋宇署申請所需的許可；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即需符合由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的詢問。她於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/675 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 53 號(前稱鴻圖道 53 號 A)
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/675 號)

63. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及LLA顧問有限公司是這宗申請的顧問。林光祺先生和劉興達先生現與上述顧問公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意林先生及劉先生可以留席。

64. 小組委員會備悉申請人於二零一二年六月二十九日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應運輸署所關注的問題。

65. 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兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/293 擬在劃為「住宅(丙類)6」地帶的
九龍界限街 181 號地下車房(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/293A 號)

簡介和提問部分

66. 秘書報告，羅迅測計師行是這宗申請的顧問，而陳祖楹女士現時與該公司有業務往來，她已就此項目申報利益。由於陳女士並非直接涉及這宗申請，小組委員會同意陳女士可以留席。

67. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士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) 把界限街 181 號整個車房(包括四個泊車位)改裝作擬議商店及服務行業用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——從交通工程角度而言，運輸署署長不支持申請。儘管把有關的樓面用途改裝後，餘下的泊車位數目仍然符合《香港規劃標準與準則》的現有規定，但這宗申請涉及取消住宅泊車位，實有違有關泊車的契約條款(即每個單位有一個泊車位)。雖然申請人表示並非整個車房都用作泊車

用途，但在已核准的建築圖則上，地下的餘下地方仍劃作車房，隨時可用來泊車。申請人未有證明改裝樓面用途會否令車輛難以進出停車場，以及／或會否令擬議商店／服務行業的上落客貨活動和進出停車場的車流之間出現不適當的衝突。其他相關的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 14 份公眾意見書。提意見人包括兩名九龍城區議員、毗鄰華興大廈的業主委員會，以及所涉樓宇和區內鄰近樓宇的居民。除了一名提意見人提出建議外，所有提意見人均反對申請。他們反對的主要理由是擬把泊車位改裝作商業用途會影響該區的住宅性質；帶來更多噪音和車流；以及影響衛生、公眾安全和生活環境，繼而影響附近居民的生活質素。有關建議亦對附近其他泊車位和商店的擁有人不公平。一些提意見人認為該區缺乏停車場，有關建議會影響區內的泊車位供應。一名九龍城區議員在提交的意見書中建議，擬議商店及服務行業用途的上落客貨活動應只限於在所涉地段內進行，以盡量減低對界限街交通的影響。九龍城民政事務專員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 10 段所詳載的理由，並不支持申請。有關理由概述如下：
 - (i) 所涉「住宅(丙類)6」地帶在九龍塘分區計劃大綱圖上位於界限街以北，仍然主要屬住宅區(文件的繪圖 A-1)。城市規劃委員會(下稱「城規會」)從未曾在九龍塘區的「住宅(丙類)6」地帶批給許可作商店及服務行業用途。擬議商店及服務行業用途與現有樓宇所指定的純住宅用途，以及該區整體的住宅特色不相協調。此外，擬議商店及服務行業用途的使用者會與居民共用車輛及行人通道。所涉樓宇和附近樓宇的居民提出反對，

因為這宗申請可能會對該處的生活環境造成滋擾及負面影響。

- (ii) 擬把泊車位改裝作商店及服務行業用途，便須取消所涉住宅發展的四個泊車位。從交通角度而言，運輸署署長不支持申請。他認為須遵守訂明每個單位有一個泊車位的契約條款，即 20 個泊車位應全數保留。雖然申請人表示並非整個車房現時都用作泊車用途，但根據已核准的建築圖則，界限街第 181A 號、第 181B 號及第 181C 號地下餘下的地方仍可用來泊車，可隨時用作泊車用途。此外，申請人未有證明把泊車位改裝作商店及服務行業的建議會否令車輛難以進出現有發展內的停車場，以及／或會否令擬議商店／服務行業的上落客貨活動和進出現有發展內停車場的車流之間出現不適當的衝突。
- (iii) 申請地點位於純住宅區，所涉「住宅(丙類)」地帶內從沒有這類同類用途曾獲得批准。批准這宗申請會為區內其他作非住宅用途的同類申請立下不良先例，導致泊車位減少；商業用途入侵純住宅區，以及令住宅區的生活環境質素下降。
- (iv) 有公眾意見表示有關改裝的建議會影響區內的交通及泊車位供應。大部分公眾意見均反對申請，因為所涉用途可能會造成滋擾，以及對該區的交通和生活環境造成負面影響。所涉樓宇的一名業主亦因為住宅泊車位會被取消而表示反對。

68. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議商店及服務行業用途與該區整體的住宅特色不相協調；
- (b) 取消所涉住宅樓宇的現有泊車位並不可接受；
- (c) 申請人未有證明改裝泊車位的建議不會令車輛難以進出現有發展內的停車場，以及不會令擬議商店／服務行業的上落客貨活動和進出現有發展內停車場的車流之間出現不適當的衝突；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內其他作非住宅用途的同類申請立下不良先例，導致泊車位減少；商業用途入侵純住宅區，以及令住宅區的生活環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/248

擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡馬頭圍道 8 號及差館里 7 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/248 號)

70. 小組委員會備悉申請人於二零一二年六月二十八日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間進行交通影響評估，以回應運輸署所提出的意見。

71. 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

兩個月時間預備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 17

其他事項

72. 餘無別事，會議於上午十一時結束。