

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會 二零一三年九月六日上午九時舉行的 第 496 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

陸觀豪先生

張孝威先生

林光祺先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

何立基先生

劉興達先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

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

易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年八月十六日第 495 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」)二零一三年八月十六日第 495 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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/K1/239 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「渡輪碼頭廣場、公眾碼頭及文娛館包括太空館、演奏廳、藝術博物館、休憩用地及停車場」地帶、「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶及「休憩用地」地帶的尖沙咀梳士巴利道 10 號的建築物高度限制(由主水平基準上 30 米放寬至主水平基準上 37.5 米)，以進行擬議香港藝術館翻新工程(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/239A 號)
-

3. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環」)是申請人的顧問之一，而建築署為申請人提供服務。何培斌教授為博物館專家顧問的成員，現時與建築署有業務往來，他已就此議項申報利益。劉興達先生現時與建築署有業務往來，他已就此議項申報利益。林光祺先生現時與建築署及英環有業務往來，他亦已就此議項申報利益。

[何培斌教授、李偉彬先生及林光祺先生於此時到席。]

4. 小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉。由於何教授及林先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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；
- (b) 略為放寬建築物高度限制(由主水平基準上 30 米放寬至主水平基準上 37.5 米)，以進行擬議香港藝術館(下稱「藝術館」)翻新工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 申請人已就有關建議諮詢海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)，其主要意見包括：
 - (i) 重建藝術館較翻新該館原有建築物更具成本效益；
 - (ii) 尖沙咀海濱與西九文化區可發揮相若的功能。建議移走現時位於尖沙咀海濱的文化設

施，以騰出地方提供更多休憩用地和其他多元化的用途；以及

(iii) 應按《海港規劃原則》，從擬議用途及公眾享用的角度，提供擬略為放寬建築物高度的充分理據；以及

(e) 申請人已就專責小組的意見作出以下回應：

(i) 現有藝術館在建築物外牆及結構完整性方面仍屬狀況良好，而且翻新費用遠低於重建費用。擬議翻新工程有助提升藝術館設施，並盡量縮短封館期；

(ii) 藝術館同時着重古董與當代藝術收藏品，並特別着重本地藝術家，這使其定位有別於西九文化區的擬議 M+。M+着重二十世紀及其後的視覺文化，而且更為重視國際視野；以及

(iii) 擬議翻新工程符合《海港規劃原則》，因可藉以豐富海濱的文化氣息。新設的展覽廳及藝術設施可持續發展。經翻新的藝術館可配合申請人就尖沙咀海濱制訂的整體策略性計劃。此外，擬議的地標設施及創新建築設計可讓公眾體驗更具姿采的維港，並締造由主水平基準上 15 米至 37.5 米高低有致的建築物高度輪廓；

(f) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人關注到擬放寬建築物高度的安排，恐會妨礙尖沙咀區的視野，並影響區內現有建築物和海濱，以及擬在尖沙咀海濱提供整個政府設施羣的整體計劃。油尖旺民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對意見；以及

(g) 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。關於提意見人關注到擬議

建築物高度所造成的視覺影響問題，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展項目不會對附近地區造成負面影響。至於有需要在海濱提供政府設施而制定的整體計劃，申請人會分三期進行香港文化場館的活化工作：第一期是翻新藝術館前面的梳士巴利花園西部；第二期是翻新藝術館及梳士巴利花園東部；而第三期則是翻新香港文化中心。

6. 葉子季先生在回應一名委員的詢問時澄清，雖然申請人在所提交的申請書中把文件的繪圖 A-8 稱為「頂層圖則」，但其實該圖是擬新設於五樓的藝術館擴建部分的圖則。葉先生在回應同一名委員的進一步詢問時表示，新設的藝術館擴建部分的面積約為 1 000 平方米，建於現有藝術館的東座和中座之上，不會涉及西座。

7. 同一名委員根據文件繪圖 A-18 的電腦合成照片，詢問擬新設的推介展覽場地連出入口（名為「都市廳」（“Urban Room”））會否侵佔公眾休憩用地。葉先生解釋，該區的文化設施及休憩用地（包括藝術館、香港文化中心、香港太空館及梳士巴利花園）全部由康樂及文化事務署（下稱「康文署」）管理。擬議「都市廳」（“Urban Room”）的用地原先屬於梳士巴利花園一部分，現擬納入藝術館內，而「都市廳」（“Urban Room”）會是高度為主水平基準上約 13.2 米的玻璃構築物。

8. 葉先生在回應主席的詢問時表示，擬議「都市廳」（“Urban Room”）用地的面積約為 220 平方米，位於「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶內，而在該地帶內，被視為「康體文娛場所」的藝術館用途屬經常准許的用途。

商議部分

9. 一名委員支持這宗申請，因為藝術館在用途及外觀方面均須予以翻新。藝術館建於早期，已不符合現代標準及要求。該名委員支持把建築物高度放寬 7.2 米的建議，原因是需要增加淨空高度，以符合當代展示大型藝術作品的要求。同一名委員參考繪圖 A-18 的電腦合成照片，認為應考慮令「都市

廳」(“Urban Room”)的設計與四周地區更為融合，包括闢設有蓋行人道。正如電腦合成照片所示，外牆設計亦有空間作出改善。由於該建築物外牆面向維港，因此外牆有太多設計元素並不理想。葉先生回應說，由康文署管轄的尖沙咀設施及海濱地區現正分三期進行翻新。就第一期的翻新工程而言，有關工程會翻新梳士巴利花園，並拆卸有蓋構築物，讓訪客有更多地方使用，以及令由彌敦道眺望的維港景觀更為開揚。因此，電腦合成照片所顯示的有蓋行人道將予拆卸。日後可從彌敦道望見「都市廳」(“Urban Room”)所展示的藝術作品，這有助營造更朝氣蓬勃的街景。他表示藝術館外牆亦會予以翻新，並可向建築署轉達該名委員的意見，以供在詳細設計階段考慮。

10. 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二零一七年九月六日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實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。」

11. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在設計擬議發展項目時，考慮都會規劃小組委員會和海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組的意見；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須就其政府撥地範圍的工程條款所需的修訂，向地政處提出申請；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由建築事務監督執行的《建築物消防安全守則》D部的規定；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即頂層園景植物的土壤須具有足夠的深度和容量以供種植；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
 - (i) 在申請地點東座範圍內的現有水管會受到影響，而申請人不得進行任何須遷移水管的發展；
 - (ii) 在水管附近的地盤平整工程展開前，須向水務署署長提交該項工程的詳情，以供審批；
 - (iii) 不得在水務專用範圍或水管的中心線起計三米範圍內搭建構築物或存放物料。申請人須提供通道，以便水務署署長轄下人員或其承辦商可隨時自由進出上述範圍，進行水管建造、檢查、運作及維修保養工程；
 - (iv) 不得在水務專用範圍內或水管附近種植根部會伸入土層深處的樹木或灌木。除非事先取得水務署署長的同意，否則不得改變上述範圍內現有的土地狀況。倘擬議樹木與管道之間的淨距離不多於 2.5 米，可能有需要設置堅固的樹根護欄，而有關護欄須延伸至管道內底水平之下；
 - (v) 在閘蓋四周 1.5 米的地方或消防龍頭出口的一米範圍內不得有任何類別的植物或障礙物(鋪草皮除外)；以及
 - (vi) 倘水務署署長認為有可能令水管受損，便可禁止在水管附近植樹。」

12. 小組委員會亦要求規劃署把上文第 9 段所載一名委員就設計所提的意見，轉交建築署考慮。

[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。葉先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/733 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的
長沙灣福榮街 350 至 360 號地下(部分)
經營商店及服務行業(超級市場)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/733A 號)

13. 秘書報告，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。黃仕進教授是奧雅納公司的交通顧問，他已就此議項申報利益。此外，他是香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助。林光祺先生及劉興達先生現時與奧雅納公司有業務往來，他們亦已就此議項申報利益。

14. 小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉。由於黃教授及林先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

15. 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陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議商店及服務行業(超級市場)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。消防處處長反對這宗申請。有關工業樓宇沒有設置噴灑系統，因此地面一層的最大准許合計商用

樓面面積限為 230 平方米。只有在整幢工業樓宇設有噴灑系統的情況下，最大准許面積上限方為 460 平方米。擬議商店及服務行業(超級市場)的面積超出 230 平方米的准許上限，因此不能予以批准。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，深水埗民政事務專員亦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 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關工業樓宇所處的地區大多是住宅樓宇和工業樓宇(低層作商業和零售用途)，亦與元州邨位於同一街段。從土地用途是否協調的角度而言，擬議商店及服務行業(超級市場)用途與附近的土地用途並非不相協調。雖然城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有就在「住宅(戊類)」地帶內進行的用途或發展頒布具體的規劃指引，但可參考城規會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)所載的相關考慮因素，理由是這宗申請涉及在現有工業樓宇的地面一層作商店及服務行業用途。基於對消防安全的考慮，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米，而不設噴灑系統的合計商用樓面面積則不得超過 230 平方米。申請處所的面積為 460 平方米，位於現有工業樓宇的地面一層，可直接通往永隆街。由於有關工業樓宇沒有設置噴灑系統，因此消防處處長反對這宗申請，理由是擬議商店及服務行業(超級市場)所佔的面積逾 230 平方米。申請人建議在申請處所安裝噴灑系統，但消防處處長表示，只有在整幢工業樓宇設有噴灑系統的情況下，最大准許面積上限方為 460 平方米。雖然其他相關政府部門沒有就申請提出負面意見或反對，但消防安全不容忽視。此外，批准這宗申請可能會為同類申請立下不良先例。

16. 一名委員就文件第 8.1.2(b)段提出詢問，沈恩良先生在回應時表示，鑑於有關工業樓宇沒有設置噴灑系統，因此地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米。只有在整幢工業樓宇設有噴灑系統的情況下，最大准許面積上限方為 460 平方米。

17. 沈先生在回應另一名委員的提問時解釋，在沒有設置噴灑系統的工業樓宇上層進行工業用途，會構成消防安全問題。因此，即使地面一層設有噴灑系統，最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米的規定仍然適用。

商議部分

18. 考慮到附近為住宅區，一名委員認為從土地用途的角度而言，擬議超級市場用途可以接受。申請處所位於地面一層，並會安裝噴灑系統，因此火警風險未必是重大問題。該名委員詢問可否考慮在加入附帶條件下批准申請，以解決消防安全問題。

19. 秘書表示，正如規劃署所解釋，城規會規劃指引編號 22D 所載的規劃考慮因素與這宗申請有關。根據有關指引，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米，而不設噴灑系統的合計商用樓面面積則不得超過 230 平方米。當局只會在沒有消防安全問題的前提下，方會接受擬議用途。考慮到《城市規劃條例》的弁言，「安全」是重要的規劃考慮因素。倘申請未能符合消防安全規定，便不宜批准有關申請，以免危害消防安全。倘小組委員會拒絕這宗申請，申請人可根據《城市規劃條例》第 17 條提出覆核申請，並可證明是否可在該階段符合消防安全規定。此外，亦可邀請消防處的代表出席覆核聆訊。委員同意基於消防安全理由，不應批准這宗申請。

20. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 該不設噴灑系統的樓宇的最大准許面積上限為 230 平方米，由於擬議『商店及服務行業(超級市場)』

用途的總樓面面積超出此限，因此，消防處處長從消防安全的角度，認為有關用途不可接受；以及

- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，因而會對沒有設置噴灑系統的工業樓宇的消防安全造成負面影響。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/737 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣青山道 688 至 690 號
嘉名工廠大廈地下 A 室(部分)
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/737 號)

21. 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。小組委員會備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

22. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。有關的政府部門並無就這宗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，當局並無接獲公眾意見。深水埗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；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。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 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二零一五年九月六日止。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) 在進行有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在所涉處所提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行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。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委聘一名認可人士就用途更改提交建築圖則，以證明有關更改符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》闢設足夠的走火通道，以通往申請處所及地下 A 室餘下部分；

- (ii) 須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的消防障，把申請處所與樓宇的其餘部分(包括一樓以上的工場)分隔；以及
- (iii) 須根據《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，為殘疾人士提供通道和設施。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/738 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的長沙灣青山道 476 號經營酒店(改建現有辦公室樓宇)(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/738 號)

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年八月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應有關政府部門的意見。

27. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/739 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍通州西街1059至1061號新光工業大廈地下B室(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/739號)

簡介和提問部分

28. 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陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有對這宗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，當局接獲一份公眾意見書。提意見人關注到，除非申請人是有關工業大廈的擁有人，否則批准這宗申請可能會令申請人對報交當局的建築圖則有不切實際／合理的期望，這是由於申請人往往因未能提供業權證明，而令建築事務監督不會批准申請人所提交的改建及加建工程建議。深水埗民政事務專員沒有收到區內人士提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於接獲的公眾意見，據申請人提供的資料，申請人是申請處所的唯一「現有土地擁有人」。

29. 委員沒有對這宗申請提出問題。

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一八年九月六日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在展開申請用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和滅火水源，以及與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開申請用途前未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。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請臨時豁免書；
- (b) 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改變用途提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其：
 - (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》，在申請處所及地下 B 室餘下部分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》，須以具足夠耐火效能的消防障把申請處所與樓宇的其餘部分(包括一樓工場)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》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須申領所需的牌照(如有的話)，才可在申請處所經營食物業。」

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行臨時工業用途(食物加工用途)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門沒有對這宗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，當局沒有接獲公眾意見書。葵青民政事務專員也沒有收到區內人士提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。

34. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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，至二零一八年九月六日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(在二零一四年三月六日或之前)提交供滅火用的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(在二零一四年六月六日或之前)提供滅火用的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請人應向地政總署為擬議用途申請臨時豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關臨時豁免書申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署認為適當的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用。政府沒有承諾批准這宗臨時豁免書申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須設有不少於兩小時耐火時效的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人應先就擬議工業用途(食物加工用途)向食物環境衛生署申領適當的食物業牌照，然後才可經營業務；以及
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人應採取環境保護署的《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味小冊子》所載的措施，以控制煮食可能產生的油煙。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍邢江洲先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[林光祺先生此時返回席上。]

港島區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H8/6 申請修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/24》，把位於北角寶馬山校園徑的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(都會規劃小組委員會文件第Y/H8/6號)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年八月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間審視政府部門的意見，以及檢討這宗規劃申請與申請人向地政總署所提出的永久批地申請的關係。

38. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/104 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的半山區堅道48號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/H11/104號)

39. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司及英環香港有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動

何培斌教授 — 現與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來

林光祺先生 — 現與英環香港有限公司有業務往來

由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授、何教授及林先生可以留在席上。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年八月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間就運輸署及警務處的意見擬備回應。

41. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/H14/75 擬在劃為「住宅（丙類）2」地帶的

香港盧吉道 27 號經營文物酒店

（都會規劃小組委員會文件第 A/H14/75A 號）

42. 秘書報告，創智建築師有限公司、Adrian L. Norman Ltd. 及弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)

— 居住在山頂區的政府宿舍

劉文君女士

— 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來

林光祺先生

— 現時與 Adrian L. Norman Ltd. 及弘達交通顧問有限公司有業務往來

劉興達先生

— 現時與創智建築師有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來

小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉，而劉女士尚未到席。由於主席只涉及間接利益，而林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在會議席上。

43. 秘書報告，已把二零一三年八月二十九日及三十日收到的三封信件／電郵在會上呈閱，當中兩封內容相近的信件由白理桃先生及美港聯盟提交，而電郵則由 Mr Ronald Taylor 提交。由於這些信件／電郵在這宗申請的法定公布期首三個星期後才收到，根據《城市規劃條例》不應視作公眾意見處理。二零一三年九月四日收到的古物諮詢委員會來信亦在會上呈閱。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬議文物酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)支持這宗申請。文物保育專員辦事處和古蹟辦欣悉樓宇業主建議在進行擬議發展時保存整幢歷史建築物。他們認為有關建議與該歷史建築物的評級及文物價值相稱，亦在尊重私人產權的同時為文物保育作出適當安排，樓宇業主會提交保育管理計劃，並會為公眾及遊客提供免費導賞服務。運輸署署長不反對這宗申請，他指發展商已盡一切努力減輕對盧吉道沿線其他使用者的影響，而所使用濶度僅為 1475 毫米的小型電動車，實際行車次數會相對較少(按需要每小時最多兩架次)，以及在星期六、星期日和公眾假期設定限制行車時段。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 中西區民政事務專員表示中西區區議會議員關注／反對這宗申請，主要理由是限制公眾出入未來的文物酒店、對盧吉道的景觀、環境和交通造成不良影響，以及隨着房間和住客數目有所增加申請地點的電力供應是否足以應付；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 158 份公眾意見書，其中 6 份支持這宗申請，而其餘 152 份則反對這宗申請。支持意見指出這宗申請會在原地保育歷史建築物，而區內對交通負荷量上升的關注可藉推行適當的交通及運輸措施來解決。擬議酒店會讓本地公眾人士及外地遊客有機會體驗香港的文化及建築遺產。反對意見則包括該酒店與附近的土地用途不相協調；該酒店會對交通、景觀、環境及生態造成不良影響；這宗申請會為拆卸區內其他

古舊及漂亮的房舍立下先例；未有足夠資料來評估酒店用途對食水、煤氣、電力、污水收集系統、電訊服務及廢物處理會產生什麼的需求；以及過往沿盧吉道的山泥傾瀉事件顯示酒店住客會面對很大的風險和不便；以及

- (f) 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。把擬議二級歷史建築物改建為精品酒店，既可保存該歷史建築物，亦可活化再用。申請人會制訂保育管理計劃，並會為公眾提供免費導賞服務。文物保育專員辦事處和古蹟辦從文物保育的角度支持有關建議。擬議酒店發展的地積比率為 0.5 倍，建築物高度為三至四層，符合「住宅(丙類)2」地帶的發展限制。擬議發展位處山坡上，四面會被現有植物遮蔽，預期不致造成重大的視覺影響，而從盧吉道可見的發展部份着實有限。這宗申請已提出適當的保護樹木及美化環境建議。擬議發展不會帶來負面的環境及基建問題。交通方面，為盡量避免與盧吉道使用者人車爭路，申請人已建議使用小型電動車配合酒店運作，在星期六、星期日和公眾假期的日間大部分時間限制後勤支援車和載客車的架次，並在其他日子設定每小時最多兩架次。運輸署署長不反對這宗規劃申請，但認為須就提交並落實交通管理措施納入適當的規劃許可附帶條件。至於公眾就擬議酒店發展可能對附近地區造成不良交通、土力、環境、基建、景觀和視覺影響的關注，包括大部分中西區區議會議員所表達的關注，相關政府部門並無就這些技術事宜提出反對／重大的負面意見。就擬議二級歷史建築物的保育工作、公眾所關注的事項特別是擬議酒店發展對盧吉道使用者的影響，以及申請人所建議而運輸署署長予以接納的交通管理措施，規劃署在權衡各項因素後，不反對有關建議。

[劉文君女士此時到席。]

45. 一名委員詢問擬議小型電動車的尺寸及營運者是否須從政府取得營運許可證。高級城市規劃師／港島姚昱女士答說，

盧吉道是一條限制駛入道路，凡車輛使用該道路均須由運輸署發給許可證。擬議小型電動車濶 1.475 米。

46. 姚女士在回應主席有關執行申請人所建議交通管理措施的問題時表示，運輸署已表明會就盧吉道行車許可證訂定條件，以確保申請人落實擬議措施。李偉彬先生補充說，進入任何限制駛入道路，均須持有許可證。一般而言，會就這類許可證訂定適當條件。至於所涉地點，有關許可證會列明使用盧吉道的擬議限制行車時段，以及車速限制等其他必要條件，以確保不會對盧吉道其他使用者造成重大影響。與住宅用途相比，擬議酒店用途在中央及協調得宜的酒店管理下，會更有效地落實這些交通管理措施。有關的許可證條件會有助控制酒店所產生的交通流量，把對盧吉道的交通影響減至最少。運輸署會負責執行這些條件。

47. 李偉彬先生在答覆一名委員的查詢時表示，運輸署對人力車、單車或三輪車使用限制駛入道路並無許可證管制，而高爾夫球車並非電動車，未有計劃發出許可證供高爾夫球車使用公共道路。

48. 一名委員詢問，運輸署是否因申請人已建議交通管理措施而認為擬議酒店的交通影響可以接受。鑑於盧吉道是一條狹窄道路，這名委員又詢問批准這宗申請是否會為日後的同類商業發展立下不良先例。李偉彬先生解釋，擬議酒店發展所產生的交通流量，與申請地點倘重建作住宅用途所產生的交通流量相若。與發給住宅用途的許可證相比，就酒店用途發出的許可證可訂定更多限制，例如對週末及公眾假期營運時間的限制。此外，相對於一般居民，酒店營運者會更適宜管理交通措施，例如盡量減少盧吉道的對頭交通。

49. 李偉彬先生在答覆一名委員的查詢時表示，比較酒店發展與住宅發展的交通流量，是以假設在申請地點重建四座住宅樓宇為準則。雖然交通流量相若，但交通模式則有所不同。就住宅用途而言，行車架次會主要集中在早上及傍晚繁忙時段。至於酒店用途，則會因訪客登記入住／結帳離開及裝卸貨物而全日都產生架次。

50. 李偉彬先生在回應主席的查詢時表示，在使用盧吉道方面，目前未有就發給該處住宅發展的許可證設定限制行車時段。不過，運輸署會密切留意有關情況，如環境有所改變，會視乎情況需要檢討許可證條件。

51. 李偉彬先生在回應一名委員的提問時說，由於酒店房間數目不多，擬議的每小時架次應足以應付酒店住客的需求而不會造成重大的交通影響。此外，盧吉道的濶度可供酒店住客自行攜帶行李往酒店。在妥善的酒店管理下，應不會對盧吉道其他使用者造成滋擾。

52. 一名委員詢問，倘盧吉道沿線其他地段有類似發展，會否對交通帶來不良影響。李偉彬先生答說，擬議酒店發展的交通影響，即每小時兩架次，加上適當的交通管理措施，會與住宅發展的交通影響相若。擬議交通管理措施會有助減少酒店發展所構成的交通影響。目前只有兩個地段經盧吉道使用同一通道。倘另一地段的土地用途有所改變，盧吉道的交通影響仍然可以接受。

53. 鑑於盧吉道連接夏力道，一名委員詢問交通影響評估是否有顧及對鄰近地區的交通影響。李偉彬先生回應說，驅車前往夏力道沿線各地段，只准駛經夏力道而非盧吉道。因此，對使用盧吉道的交通可加以有效管制。

商議部分

54. 雖然運輸署認為沒有重大的交通影響，但一名委員仍對這宗作酒店用途的申請有所保留；盧吉道是山頂區一條很受歡迎的步行徑，公眾對擬議酒店發展的負面觀感會妨礙市民使用盧吉道，他認為當局須考慮這項因素。另一名委員有相同的看法。有另一名委員認為，申請人或須進一步回應各方的關注事項，例如為酒店採用低調的設計。

55. 一名委員從保存文物的角度支持這宗申請，並認為申請地點既已劃作住宅發展，把整幢歷史建築物保存作文物酒店同途的建議應予鼓勵。至於立下先例的問題，這名委員指現時盧吉道只餘下一、兩幢歷史建築物，值得保留。在考慮這宗個案時，應着眼於保存整幢歷史建築物的優點。

56. 另一名委員亦支持這宗申請，原因是從保存文物的觀點，擬議把該幢二級歷史建築物保留是理想的做法，並會為附近其他歷史建築物立下良好先例。這名委員認為運輸署已解釋，就住宅發展而言，在發出許可證供使用盧吉道方面不會管制架次數目，而進行酒店發展，則可訂定更嚴格的行車時段條件及其他限制。為此，與住宅發展比較，擬議酒店發展所產生的交通可獲更有效管理。此外，每小時兩班車的架次相信不會對盧吉道造成重大影響。使用電動車亦較私家車環保。考慮到文物酒店會對公眾開放，擬議的酒店車穿梭服務亦可方便公眾前往酒店。在權衡有關因素下，應較着眼於保存文物，況且交通影響並非不能接受。有另一名委員贊同上述意見。

57. 鑑於星期日和公眾假期從上午九時至正午十二時和下午一時至六時禁止載客架次，以及上午十時至下午六時禁止後勤支援架次，主席詢問可否把後勤支援架次的限制行車時段延長至由上午九時開始，以盡量減少對區內遠足人士的影響。一名委員亦詢問可否再延長後勤支援架次的限制行車時段，以避開區內遊客的繁忙時段。姚女士答稱，限制行車時段是由申請人經諮詢運輸署後所得建議。李偉彬先生說，運輸署已詳細研究過這宗個案。在星期日和公眾假期，只有介乎正午與下午一時之間的一小時會載客兩架次。至於後勤支援架次，運輸署認為在星期日和公眾假期上午十時之前多給一小時以供裝卸貨物可以接受，理由是上午十時之前區內只有 100 人左右。然而，該署對延長後勤支援架次的限制行車時段至由上午九時開始沒有特別意見，因為這對酒店營運者應不會有太大影響。

58. 李偉彬先生在回應主席的要求時表示，運輸署會與申請人磋商並進一步檢討有關情況，然後考慮會否在星期六也設定後勤支援架次的限制行車時段。

59. 另一名委員建議為回應公眾對執行擬議酒店限制行車時段的關注，可使用電子裝置來記錄行車架次，並由運輸署妥為監察。

[李偉民先生此時到席。]

60. 委員認為透過活化改作文物酒店以保存整幢二級歷史建築物，實在是一項規劃優點。鑑於酒店發展所產生的交通影響

可以接受，同時亦不會較申請地點重建為住宅發展後的情況為差，委員在權衡相關規劃因素並把公眾關注納入考慮後，大致支持這宗申請。

61. 鑑於這宗申請備受公眾關注，委員同意促請運輸署在處理擬議酒店日後提交的使用盧吉道行車許可證申請時，考慮把後勤支援架次的限制行車時段延長。就規劃署在文件第12.2(d)段所建議的規劃許可附帶條件(d)項，委員同意應把「如申請人所建議」的字句刪除，原因是經運輸署與申請人進一步商討後，對後勤支援架次的限制行車時段或會更改。

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，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年九月六日止。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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開任何工程前須提交保育管理計劃，就擬議發展提出詳細的保育建議，並按照保育管理計劃施工，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 每月提供免費導賞服務一次，以介紹有關建築物和文物徑，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 按康樂及文化事務署署長或城規會所批准或規定，在申請地點的顯眼位置設置關於建築物的資料板，並予以保養維修；
- (d) 提交並落實交通管理措施，包括對後勤支援和載客行車架次的限制，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交天然斜坡檢討報告，並在有需要時落實報告所建議的鞏固斜坡及緩解危險工程，而有關情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；

- (f) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實保護樹木及美化環境的建議和季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。」

63. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與運輸署商討交通管理措施，以期把星期六、星期日及公眾假期後勤支援架次的限制行車時段延長；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素已符合《可持續建築設計指引》的規定及土地契約的有關規定，亦不表示建築事務監督會就擬議發展的總樓面面積批准／批給寬免。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批給擬議中的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署地政專員／港島西及南的意見，即申請人須向其辦事處申請修訂契約條件以落實建議；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即未來發展對所涉地區野生生物的任何潛在影響應在切實可行範圍內予以避免／盡可能減至最少；
- (e) 留意警務處處長關於提供適當措施以確保盧吉道公眾安全的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，即關於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》App-40、App-151 及 App-152 所訂明的規定、須就擬更改現有建築物的用途為酒店用途和擬議改動及加建工程遵從最新的法例規定，以及提供緊急車輛通道以符合《建築物(規

劃)規例》第 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 條的規定；

- (g) 留意環境保護署署長關於落實適當的污染控制措施的意見，以便在施工期間把對附近居民所造成的滋擾減至最少。全份建築合約污染控制條款的建議，可於環境保護署的網頁瀏覽。此外，亦提醒申請人須於作業地方排放污水前取得《水污染管制條例》牌照；
- (h) 留意民航處處長的意見，即任何構築物和在施工期間所使用的設備或有關項目完成後所使用作保養維修的設備，均不得超逾機場障礙物高度管制的規限；以及
- (i) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於酒店用途發牌規定的意見。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/76 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的香港山頂普樂道8號的地積比率限制(由0.5倍放寬至0.548倍)，以進行擬議文物屋宇的重建項目
(都會規劃小組委員會文件第A/H14/76號)

64. 秘書報告，科進香港有限公司是申請人的顧問。林光祺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這宗申請，小組委員會同意林先生可以留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年八月三十日要求延期一次會議(即至二零一三年九月二十七日)才就這宗申請作出決定，以便申請人有足夠時間處理政府部門就申請提出的關注事宜。然而，倘須把進一步意見交予政府部門傳閱以

提出意見，便須有合理時間讓政府部門傳閱，否則或不可能在下次會議提交這宗申請考慮。

66. 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，這宗申請須在二零一三年九月二十七日提交小組委員會考慮，但須有充分時間把進一步意見交予政府部門傳閱。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/257 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
香港仔黃竹坑道 39 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/257 號)

A/H15/258 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
香港仔黃竹坑道 41 至 43 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/258 號)

67. 委員備悉該兩宗申請由同一申請人提交，並擬作相同用途，加上申請地點互相毗鄰，因此同意可一併考慮兩宗申請。

68. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基」)、LLA Consultancy Ltd(下稱「LLA」)和英環香港有限公司(下稱「英環」)是申請人的顧問。林光祺先生現時與杜立基、LLA 及英環有業務往來，已就此項目申報利益。劉興達先生現時與杜立基及 LLA 有業務往來，亦已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉。由於林先生沒有直接參與所涉申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關該兩宗申請的擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持擬議酒店發展，因為擬議發展會增加酒店房間數目、為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽、旅遊和酒店業。其他有關的政府部門並無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，當局並無接獲公眾就申請編號 A/H15/257 提出的意見，但接獲公眾就申請編號 A/H15/258 提出的一份意見書。有關的公眾意見認為擬議發展會令裝卸貨物活動本已頻繁的業勤街的交通流量增加；申請地點不適合作酒店用途，因為附近有很多工業活動，而且黃竹坑道的交通十分繁忙；以及城規會批准了多宗有關發展酒店的規劃申請，因此應檢討黃竹坑商業區的規劃意向。南區民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對有關申請。有關公眾就申請編號 A/H15/258 提出的意見，運輸署署長認為有關發展所帶來的交通流量不會令附近的路口不勝負荷。另外，擬議酒店發展內設有上落客貨設施。有關申請地點是否適合作酒店用途的問題，擬議酒店發展有助促使黃竹坑區轉型為商貿區。隨着新酒店及商業大廈陸續落成，黃竹坑區已逐漸轉型為商貿區。擬議酒店用途與附近的土地用途並非不相協調。至於有建議提出應檢討該區的規劃意向，應留意的是，該區的規劃意向是作商貿用途，酒店發展大致符合有關的規劃意向。

70. 高級城市規劃師／港島姚昱女士在回應一名委員的查詢時表示，雖然兩幢酒店樓宇在地面相連，但在毗鄰地點的兩間擬議酒店的申請是分別以兩份規劃許可申請提交。申請人須自行決定兩間酒店日後的運作模式。

商議部分

71. 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二零一七年九月六日止。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：

申請編號 A/H15/257

- 「(a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 8 273.54 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作加建的機房及《建築物(規劃)規例》第 23A(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) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估內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；
- (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；以及
- (f) 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。」

申請編號 A/H15/258

- 「(a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 7 969 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作加建的機房及《建築物(規劃)規例》第 23A(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) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估內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；
- (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；以及
- (f) 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。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

申請編號 A/H15/257

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的擬議非住用地積比率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。此外，如建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，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) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約／特別豁免書，以便把申請地點用作酒店發展；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西有關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂規定的意見(載於文件第 8.1.3 段)；
- (d) 留意環境保護署署長有關提供中央空氣調節系統，以及在詳細設計階段挑選適當位置以設置鮮風入口的意見(載於文件第 8.1.4 段)；
- (e) 留意消防處處長有關遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》所載規定的意見（載於文件第 8.1.5 段）；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關以垂直栽種方式綠化樓宇外牆，以及在平台／天台栽種植物美化環境的意見(載於文件第 8.1.8 段)；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關《旅館業條例》所訂酒店用途的牌照規定的意見(載於文件第 8.1.10 段)。」

申請編號 A/H15/258

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的擬議非住用地積比率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。此外，如建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，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) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約／特別豁免書，以便把申請地點用作酒店發展；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西有關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》

第 APP-40 號所訂規定的意見(載於文件第 8.1.3 段)；

- (d) 留意環境保護署署長有關提供中央空氣調節系統，以及在詳細設計階段挑選適當位置以設置鮮風入口的意見(載於文件第 8.1.4 段)；
- (e) 留意消防處處長有關遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》所載規定的意見(載於文件第 8.1.5 段)；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關以垂直栽種方式綠化樓宇外牆，以及在平台／天台栽種植物美化環境的意見(載於文件第 8.1.8 段)；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關《旅館業條例》所訂酒店用途的牌照規定的意見(載於文件第 8.1.10 段)。」

[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。她於此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/396 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔灣仔道 101 至 111 號關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/396A 號)

73. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 是奧雅納公司的交通顧問，亦是香

港大學交通運輸研究所所長，而奧雅納公司及陳錦敏公司曾贊助該研究所的一些活動

- 何培斌教授 — 現時與陳錦敏公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與英環公司及奧雅納公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來

74. 小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意黃教授、何教授及林先生可以留在席上。

75. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年八月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應地政總署及運輸署的意見。

76. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於合共已給予四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/214 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗爵祿街 33A 至 37A 號及三祝街 16 至 20 號
百勝工廠大廈地下 F 單位

經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/214 號)

簡介和提問部分

77. 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，特別指出該幢樓宇的地面一層涉及兩宗同類申請。申請編號 A/K11/36 擬在 A 單位(樓面面積為 218 平方米)售賣五金製品，並於一九八七年四月十日獲小組委員會在有附帶條件下批准。申請編號 A/K11/31 擬在 C 單位(樓面面積為 332 平方米)經營五金店，並供應電池及輪胎、工業製品包裝工具及文儀用具，於一九八六年十一月十四日獲小組委員會在有附帶條件下批准。該兩宗申請的總樓面面積須計入合計商用樓面面積內，而地面一層的合計商用樓面面積的最大准許上限為 230 平方米；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。消防處處長從消防安全的角度而言，不支持這宗申請，理由是該幢樓宇沒有設置噴灑系統，地面一層的合計商用樓面面積已超出 230 平方米的上限。鑑於申請編號 A/K11/36 及 A/K11/31 的規劃許可仍然有效，因此該兩宗申請的樓面面積須計入合計商用樓面面積內。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，黃大仙民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (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。擬在申請處所經營的臨時商店及服務行業(為期五年)大致符合「其他指定用

途」註明「商貿」地帶的規劃意向。然而，申請用途不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途會在消防安全方面對所涉樓宇及毗鄰地區內的發展造成負面影響。消防處處長從消防安全的角度而言，不支持這宗申請。消防處處長表示，有關樓宇沒有設置噴灑系統，因此地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米。由於在該樓宇地面一層 A 單位及 C 單位的兩宗獲批准同類申請(分別為申請編號 A/K11/36 及 A/K11/31)並無載有生效日期的條文，該兩宗申請的規劃許可仍然有效。因此，在該樓宇地面一層獲小組委員會批准作商店及服務行業用途的總商用樓面面積已達 550 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，所涉樓宇地面一層的總商用樓面面積會增至 670.764 平方米，超出沒有設置噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限(230 平方米)。

78. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「『商店及服務行業』用途不符合城規會就『在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展』所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，理由是計入合計商用樓面面積的總樓面面積，超出沒有設置噴灑系統的工業樓宇的准許上限(230 平方米)。從消防安全的角度而言，擬議商店及服務行業用途不可接受。」

[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。]

[高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士此時獲邀到席上。]

議程項目17

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/686 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道326號經營酒店
(整棟改裝現有空置工業大廈)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/686號)

80. 小組委員會備悉文件第7頁的替代頁(載有地政總署的附加意見)已於會議席上提交，供委員參閱。

81. 秘書報告，羅迅測計師行(下稱「羅迅」)、LLA Consultancy Ltd. (下稱「LLA」)及英環香港有限公司(下稱「英環」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

劉文君女士 — 現與土地擁有人有業務往來

陳祖楹女士 — 現與羅迅有業務往來

林光祺先生 — 現與LLA及英環有業務往來

劉興達先生 — 現與LLA有業務往來

小組委員會備悉陳女士及劉先生已就未能出席會議致歉。小組委員會認為劉女士涉及直接利益，故同意她應暫時離席。由於林先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

[劉文君女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店(整棟改裝現有空置工業大廈)；
- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第 10 段。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展會令酒店／旅館房間及旅客住宿的種類增加，亦可支援會議和展覽業、旅遊業及酒店業的迅速發展。其他相關政府部門沒有對這宗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，當局接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有述明理由。觀塘民政事務專員也沒有收到區內人士提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見－根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。

83. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

84. 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二零一七年九月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項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) 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；以及

- (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。」

85. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(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) 留意環境保護署署長的意見，即酒店發展一般須提供中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口，以免令未來佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響；
- (c) 向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書，以實行落實更改用途及改裝建議；
- (d) 留意消防處處長的意見，即關設緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》所訂明仍規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須在提交建築圖則的階段委任一名認可人士就改變用途及／或改建及加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特是是提供天然照明及通風設施、逃生途徑、緊急車輛通道、通道及殘疾人士專用設施；擬議酒店的地盤上蓋面積；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；如有需要，建築事務監督可根據屋宇署對違例建築工程的管制政策採取執法行動，清拆在私人大廈／已批租土地上搭建的違例建築物；以及即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可；地下男女均可使用的廁所須可從公眾走廊直達；以及根據《建築物條例》，在提交建築圖則的階段才給予詳盡意見；以及

- (f) 就擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任(牌照)。」

[劉文君女士此時返回席上。]

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/687 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘
開源道 72 號溢財中心地下 B1 舖經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/687 號)

A/K14/688 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘
開源道 72 號溢財中心地下 B2 舖經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/688 號)

86. 由於兩宗申請擬作相同用途，加上兩個申請地點互相毗連，位於同一大廈的地面一層，小組委員會同意應一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士借助投影片簡介兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 兩宗申請擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於兩宗申請文件的第 10 段。相關政府部門沒有對兩宗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，當局就兩宗申請分別接獲一份公眾意見書。有關公眾意見由觀塘中分

區委員會主席提交，對兩宗申請均表支持，但未有提出理由。觀塘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－規劃署根據兩宗申請文件的第 12 段所作的評估，不反對兩宗申請。

88. 委員並無就兩宗申請提出問題。

商議部分

89. 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，批准兩宗申請。兩項許可的有效期至二零一五年九月六日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所關設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開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。」

90. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人須向九龍東地政專員申請修訂契約或發出短期豁免書，以便在申請處所作「商店及服務行業」用途；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署監管執行的《建築物消防安全守則》的規定，並留意《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動和加建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別注意闢設足夠的逃生途徑以通往處所，並為殘疾人士提供通道和設施，以及設置隔火障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，把在私人建築物／已批租土地的違例建築工程清拆。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點內的任何違例建築工程。屋宇署會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》的規定提供詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士出席會議解答委員的提問。陳女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/250 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡馬頭圍道
54 及 56 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/250C 號)

91. 秘書報告，宏基測量師行有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 一 是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動
- 何培斌教授 一 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往

來

劉興達先生 — 現時與宏基測量師行有限公司有業務往來

小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議至歉。由於黃教授和何教授並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

簡介和提問部分

申請人要求延期

92. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士表示申請人的代表於二零一三年九月二日要求城規會再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間準備補充資料，以回應運輸署署長和警務處處長提出的進一步意見。這宗申請先前已按申請人的要求延期三次，加上自二零一二年十月五日首次延期以來，申請人已獲給予足夠時間回應運輸署署長和警務處處長的意見，因此，規劃署不支持延期的要求。儘管申請人多次提交進一步資料，但運輸署署長和警務處處長依然關注擬議發展不提供泊車及上落客貨設施，會對交通造成影響。

93. 經商議後，委員同意不應接納申請人的延期要求，並認為申請須於會議上考慮。

考慮申請

94. 林女士澄清而小組委員會備悉文件第 6 及 11.4 段所載的「A/K7/257」應為「A/K9/257」。

95. 林女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議酒店發展；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員支持擬議酒店發展，因為擬議發展會增加酒店／賓館的房間數目，為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽、旅遊和酒店業。運輸署署長對擬議酒店發展有保留，認為擬議發展沒有提供內部泊車設施、的士停車處或上落客貨設施，會令附近道路路旁的上落客貨活動增加，因此不可接受。擬議酒店確有需要進行上落客貨活動，但附近道路，包括馬頭圍道及佛光街設有「不准停車限制區」。運輸署署長對申請人建議在利工街上落客貨有保留，因為利工街是一條雙程行車的盡頭路，而且狹窄。警務處處長認為，除非申請人考慮採取其他紓減影響的措施，例如在擬議酒店內劃設上落客貨區，否則從交通管制的角度而言，他對申請有保留。佛光街、馬頭圍道和民裕街的交通本已十分繁忙，但上落客貨活動難免會在這些道路的路旁進行。有關建議沒有提出任何措施，以處理在上述地點可預見的交通影響。沙中線和觀塘線延線的建造工程即將動工，擬議酒店或會令交通擠塞的情況加劇。其他有關的政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份不支持申請的公眾意見，主要理由為：擬議酒店既不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向(即作住宅用途)，亦有違該區的整體土地用途規劃；由於可發展作住宅用途的土地現時短缺，因此應把申請地點發展作住宅用途；不提供內部上落客設施會導致交通繁忙的佛光街及馬頭圍道出現上落客活動；該區的交通擠塞情況會加劇；以及批准這宗申請會立下不良先例。在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一名提意見人沒有提出意見，另一名表示不支持申請，主要理由是附近消防局的火警警鐘會對酒店住客造成影響；的士或旅遊巴在交通燈前上落客會阻塞車輛交通，以及闢設 48 個客房的建議無助解決酒店房間不足的問題。九龍城民政事務專員並無接獲區內人士的反對；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。申請地點附近主要是住宅區，並劃為「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向主要是作高密度住宅發展。當局曾批准多宗在附近進行酒店／賓館發展的規劃申請，而且部分酒店／賓館已落成。因此，擬議酒店發展與附近的土地用途並非不相協調。擬議發展位於兩條繁忙街道的交界處，而且十分接近佛光街天橋，擬議發展裝置中央空調系統或可更有效地解決車輛交通對環境造成的潛在影響。然而，鑑於現時房屋土地短缺，把住宅用地改作非住宅用途，累積影響所及，或會導致房屋土地供應減少。此外，申請地點內不會闢設泊車及上落客貨設施。運輸署署長及警務處處長均對申請有保留，因為由於申請地點不會闢設上落客貨及泊車設施，擬議酒店須在附近繁忙的馬頭圍道、佛光街及民裕街上落客貨。雖然申請人建議可在距離申請地點 35 米外的利工街上落客貨，但運輸署署長對此建議有保留，因為利工街是一條雙程行車的盡頭路，而且十分狹窄，增加這狹窄街道的交通流量，特別是旅遊巴的交通流量，是不切實際的。警務處處長指出，有關建議沒有提出任何措施，以解決預見在路旁落客及上落貨所引致的交通影響。擬議酒店會令交通擠塞的情況加劇，特別是在附近的沙中線及觀塘線延線施工期間。因此，從交通和土地用途規劃的角度而言，擬議酒店發展不獲支持。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 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 12.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點附近主要是住宅區。鑑於現時房屋供應短缺，因此申請地點應發展作其所屬用途地帶的用途。擬議酒店發展會令可發展住宅的土地數量減少，因而影響房屋土地的供應，以至難以應付本港對房屋的殷切需求；

- (b) 擬議酒店發展不提供內部泊車及上落客貨設施，會對馬頭圍道和佛光街的交通造成負面影響，因此不可接受；以及
- (c) 批准這宗申請會對馬頭圍道和佛光街的交通造成負面影響，為區內的同類申請立下不良先例。批准該等沒有關設所須的內部泊車及上落客貨設施的申請，累積影響所及，會令附近道路的繁忙交通情況加劇。」

[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。她於此時離席。]

議程項目 21

其他事項

98. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。