

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年五月二十二日上午九時舉行的
第 534 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

梁宏正先生

何立基先生

林光祺先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

1. 主席歡迎首次出席會議的運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年五月八日第 533 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年五月八日第 533 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]

3. 秘書報告，並無續議事項。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、港島規劃專員姜錦燕女士、九龍規劃專員葉子季先生、總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應卓巧坤女士及高級城市規劃師／都會及市區更新關婉玲女士於此時獲邀到席上。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

二零一四／二零一五年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(都會規劃小組委員會文件第 4/15 號)

[劉興達先生此時到席。]

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／都會及市區更新 3 關婉玲女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 城市規劃委員會在一九九九年五月七日通過城市規劃委員會規劃指引(指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度)，並在一九九九年五月二十一日進一步同意，指定為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，應每年檢討一次；
- (b) 有關的檢討涵蓋合共 55 塊「綜合發展區」用地，該些用地已劃為「綜合發展區」超過三年，其中 24 幅尚未有核准總綱發展藍圖，而 31 幅則有核准總綱發展藍圖；

24 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 在 24 幅尚未有核准總綱發展藍圖中，20 幅建議繼續保留作「綜合發展區」地帶，理由包括：(i) 規劃大綱最近獲得核准、正在擬備或將會擬備；(ii) 部分用地的交通、環境及／或景觀受到影響，須妥為處理；(iii) 一塊用地涉及保存歷史建築物；以及(iv) 一塊用地擬保存該區的現有特性和氛圍。把這些用地指定為「綜合發展區」，以便為有關用地的發展提供指引，實屬必要。詳情載於文件附錄 I；
- (d) 小組委員會在上一輪檢討中同意把其中一塊用地改劃為適當的用途地帶。這塊「綜合發展區」用地位於宋皇臺道、土瓜灣道及木廠街所包圍的地區的東部。該用地目前為六幢工廠大廈、兩項政府、機構或社區設施和香港盲人輔導會工廠暨庇護工場。為提高落實重建的機會，現建議改劃政府土地的部分作公共房屋發展，並把香港盲人輔導會的用地改劃作「政府、機構或社區」設施，以便利原址重建。有關分區計劃大綱圖的擬議修訂部分涵蓋上述用地，而小組委員會在二零一五年四月十七日同意有

關修訂並在二零一五年五月十五日刊憲。詳情載於文件附錄 II；

- (e) 尚未有核准總綱發展藍圖的餘下三塊「綜合發展區」用地，當局須就其用途地帶、土地界線／發展密度進行檢討。其中一塊「綜合發展區」用地緊貼西南九龍的荔康街，包括荔發街兩邊的兩座貨倉。小組委員會在上一輪「綜合發展區」用地的檢討中認為適宜就該「綜合發展區」用途地帶進行規劃檢討，以確定地段擁有人就綜合重建的計劃，以及可否就有關用地的用途進行重新規劃以加快重建進度。其中一位地段擁有人強烈希望重建該地段以作住宅用途。為便利重建貨倉及維持足夠的規劃管制，以協調用地的重建工作，現建議保留作「綜合發展區」地帶。另一塊「綜合發展區」用地位於九龍城道和馬頭角道交界處，俗稱為「十三街」，以共有業權持有。為便利該區的重建，九龍城市區更新地區諮詢平台擬將該「綜合發展區」分割為兩或三個「綜合發展區」，以減少徵集土地以進行重建的困難。當局正評估推展有關建議的適當落實機制。餘下的「綜合發展區」用地位於馬頭角道與土瓜灣道交界，也屬共有業權。為便利該區的重建，九龍城市區更新地區諮詢平台已建議把「綜合發展區」用地分割為兩個「綜合發展區」用地。現建議把涵蓋現有住宅部分的「綜合發展區」地帶的地積比率放寬，由 5 倍放寬至 6.5 倍，以提供重建的誘因。當局正制訂發展建議的詳情，並且在落實用途地帶修訂前擬備所需的評估。詳情載於文件附錄 III。

31 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (f) 建議把 23 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地保留為「綜合發展區」地帶，因為該些用地在建築工程方面取得一些進展或處於不同的施工和進行階段。把該等用地保留為「綜合發展區」，可確保有關用地的發展計劃會按照核准總綱發展藍

圖和規劃許可附帶條件推行。詳情載於文件附錄 IV；

- (g) 關於三塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，小組委員會早前已同意予以改劃。位於北角油街 23 號的用地，屬一塊較大的「綜合發展區(1)」用地的一部分，小組委員會先前已同意該用地適合改劃作「商業」地帶，以反映該用地的規劃意向和現有的酒店用途。鑑於地區規劃工作的首要工作是涉及房屋用地的用途地帶修訂，而在同一塊「綜合發展區(1)」地帶餘下部分的毗連用地，其建議發展項目正持續進行，當毗連的發展完成時，即可以綜合形式一次過改劃整個「綜合發展區(1)」地帶。至於涵蓋機場鐵路九龍站的「綜合發展區」用地已完成的綜合發展項目方面，由於對面的西九龍總站，及在「綜合發展區(1)」地帶、橫跨連翔道的廣深港高速鐵路香港段的上蓋發展仍在施工階段，當局認為兩塊用地的「綜合發展區」地帶可作綜合檢討，以改劃作適當的用途地帶。關於涵蓋前水警總部的「綜合發展區」用地，當局建議把該用地改劃作其他適當的用途地帶，以反映下一輪分區計劃大綱圖修訂中已完成的酒店和商業發展項目。詳情載於文件附錄 V；
- (h) 當局認為五塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地具改劃用途地帶的潛力，但申請人須全面履行規劃許可附帶條件，以及該等用地上的發展項目完全落成。這包括：(i)「曼克頓山」的住宅發展，以及位於前九巴荔枝角巴士廠房用地的九龍巴士公司總部大樓的擬議發展；(ii)位於長沙灣大埔道在施工中的住宅發展(曉尚)；(iii)位於九龍塘延文禮士道與聯合道交界處正在興建的住宅發展；(iv)位於紅磡紅鸞道與建灣街交界的擬議商業發展項目；以及(v)荃灣汀九的酒店發展項目。詳情載於文件附錄 VI；以及
- (i) 總括而言，在 55 塊經檢討的「綜合發展區」用地中，43 塊用地建議保留；四塊用地先前獲小組委員

會同意改劃為其他用途地帶；三塊用地須視乎檢討而定；以及五塊用地具改劃用途地帶的潛力。規劃署會逐步把有關「綜合發展區」用地的改劃用途地帶修訂提交小組委員會考慮。

5. 至於根據核准建築圖則完成的發展個案，副主席詢問為何要保留其「綜合發展區」用途地帶。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，有一些個案在履行規劃許可附帶條件方面的情況，未能在建築圖則上反映。他以汀九的酒店發展項目(帝景酒店)為例，指出該酒店已落成並於二零零六年十月十日獲發入伙紙，而其中一項規劃許可附帶條件與行人通道的設計和設置有關，該行人通路位於麗都灣旁，由酒店通往填海區。為履行行人通道的規劃許可附帶條件，申請人已完成了相關斜坡的岩土工程勘探，並提交了行人通道路線的詳細設計。行人通道的短期租約亦會呈交相關的地政處以供審批。在履行尚未遵守的規劃許可附帶條件時，有關用地可重新改劃以反映酒店用途。

6. 周日昌先生回應另一名委員的查詢說，就大部分的個案而言，為已完成的發展簽發入伙紙或完工證之前，申請人應已履行規劃許可附帶條件。

[霍偉棟博士此時到席。]

7. 以荔康街「綜合發展區」用地為例，該用地一個貨倉的擁有人不打算進行重建，一名委員詢問有否修訂「綜合發展區」用地的規劃大綱(例如增加發展密度)是否能夠協助落實「綜合發展區」用地的發展。秘書回應說，指定為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，每年會檢討一次。在 55 塊已檢討的「綜合發展區」用地中，有 31 塊用地有核准總綱發展藍圖，另外 24 塊則沒有。為便利落實該些「綜合發展區」用地，可考慮採用不同方法，包括把「綜合發展區」用地分割成較細小的用地、修訂相關的規劃大綱或增加「綜合發展區」用地的發展密度。事實上，有一塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地已被分割為較細小的用地，部分已改劃作其他用途，而三塊「綜合發展區」用地的用途地帶、土地界線及／或發展密度則有待檢討。保留指定有關用地為「綜合發展區」地帶，可容許密切監察「綜合發展區」發展的進度。

[劉文君女士此時到席。]

8. 主席說，檢討「綜合發展區」用地的主要目的，是監察「綜合發展區」發展的進度，並尋找方法協助發展／重建。有人認為把一些用地指定作「綜合發展區」發展可能阻礙重建的程序，因為在徵集土地上會有困難，但有些個案必須作綜合發展，例如預計會有工業／住宅鄰接問題的地區。「綜合發展區」用途地帶會確保可按照核准總綱發展藍圖落實有關發展。至於已有發展項目完成的「綜合發展區」用地，把土地用途改劃為合適的用途地帶或許可能，但這樣的修訂可能不被區內居民接受，這從先前黃埔「綜合發展區」用地的改劃土地用途建議便可見到。鑑於分區計劃大綱圖有其他更迫切的修訂項目，改劃「綜合發展區」用地的用途地帶以反映已完成的發展項目，所享優次會較低。

9. 副主席說，改劃已完成的「綜合發展區」用地的土地用途地帶，未必是具成本效益的方法。至於那些有核准總綱發展藍圖但在落實發展時遇到困難的「綜合發展區」用地，當局應考慮檢討機制以便利「綜合發展區」用地的發展。至於那些尚未有核准總綱發展藍圖但卻已指定用途為「綜合發展區」一段長時間(例如超過 10 年)的用地，當局須制訂一些指引，以檢討指定「綜合發展區」用地對便利發展的效益。

10. 主席說，對於已指定為「綜合發展區」地帶一段長時間但卻在實施方面沒有進展的用地，當局須嚴格檢討每個個案，並找出便利實施的解決方案。明白到各規劃專員會在其日常工作中密切監察「綜合發展區」發展的進度，他詢問與去年相比，今年的檢討結果是否有重大差別異。高級城市規劃師／都會及市區更新關婉玲女士說，這一年內，檢討結果的一般模式沒有太大的分別。

11. 由於這一年「綜合發展區」發展的實施進度並不顯著，主席建議「綜合發展區」用地的檢討可以每兩年進行一次，而非每年一次，以簡化工作流程，並先優先處理其他更迫切的規劃工作，例如修訂用途地帶作房屋發展。儘管如此，各規劃專員仍會在其日常工作中繼續密切監察「綜合發展區」用地的發展進度。他也會在下午的會議向鄉郊及新市鎮規劃小組委員會提出相同事宜，以供考慮。委員備悉所建議的改變會涉及有需

要修改相關的城市規劃委員會指引，並請秘書處採取適當的跟進行動。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
- (b) 同意按文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述及文件附錄 I 和 IV 所詳載，保留把有關用地指定為「綜合發展區」地帶；以及
- (c) 備悉小組委員會同意按文件第 4.1.3 和 4.2.2 段所述及文件附錄 II 和 V 所詳載，改劃有關用地的用途地帶；備悉文件第 4.1.4 段所述及附錄 III 所詳載的須予檢討的用地；以及備悉文件第 4.2.3 段所述及文件附錄 VI 所詳載具改劃用途地帶潛力的用地。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生；港島規劃專員姜錦燕女士；九龍規劃專員葉子季先生；總城市規劃師／中央執行管制及兼任規劃署助理署長／特別職務卓巧坤女士及高級城市規劃師／都會及市區更新關婉玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/244 擬在劃為「商業」地帶的九龍尖沙咀金巴利道
68、68A、70、70A、72、72A、72B 及 72C 號
興建分層住宅，以及作商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/244D 號)

13. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司千利有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「麥克唐納公司」)則為申請人的其中三家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 梁宏正先生 | — 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的私人捐款 |
| | — 在尖沙咀擁有一個單位 |
| 劉興達先生 | — 現時與恒基公司和杜立基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與恒基公司、杜立基公司和麥克唐納公司有業務往來 |
| 陸觀豪先生 | — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 何培斌教授 | — 中大僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| | — 現時與陳錦敏公司有業務往來 |

霍偉棟博士 — 香港大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐款

14. 小組委員會備悉梁宏正先生、林光祺先生和何培斌教授因事未能出席會議。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於陸觀豪先生和霍偉棟博士沒有涉及這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[劉興達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬興建分層住宅，以及作商店及服務行業／食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書。天文臺道 18 至 20 號的居民關注擬議食肆用途在光污染、噪音、煮食油煙、蟲鼠和環境衛生方面所造成的負面影響。尖沙咀居民關注組支持申請，但關注擬設在地面層的內部運輸設施會阻礙行人出入，並對使用公共行人路的行人安全造成影響。創建香港指出，有需要沿有關發展項目的正面和走廊加大後移範圍，以闢設行人路；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。申請地點位於尖沙咀內部，遠離漆咸道南和彌敦道等最繁忙的街道。擬議綜合用途發展與周圍地區的特色(主要屬住宅／商業混合發展)並非不相協調。擬議發展可增加主要都會區需

求甚般的住宅單位供應。擬議綜合用途發展的總地積比率為 8.149 倍，符合分區計劃大綱圖上「商業」地帶的地積比率(即 12 倍)和建築物高度(即主水平基準上 90 米)的限制。城市規劃委員會批准了三宗油尖旺區的同類申請，但須履行所施加的附帶條件，主要的理由是擬議發展與周圍地區的混合用途特色並非不相協調。所有相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見或不表反對。就公眾意見書方面，相關政府部門的規劃評估和意見也適用。

16. 一名委員問，若按建議把樓宇正面從金巴利道後移，會否導致有關建築物背後的後巷闊度減小。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士請委員參閱文件的繪圖 A-4，並指出租契規定須沿東面界線後移 1.184 米，以擴闊現有後巷(面積為 36 平方米)，因此上述後巷的闊度不會減小。

17. 一名委員關注擬議發展 8.149 倍的地積比率未達分區計劃大綱圖的准許發展密度。阮文倩女士表示，在分區計劃大綱圖的「商業」地帶，申請地點的最高地積比率限為 12 倍；最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，而根據租契，高度限制則訂為主水平基準上 60.5 米。申請人已表示有意遵守租契所訂定的主水平基準上 60.5 米的高度限制，因此地積比率會較分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率為低。

商議部分

18. 主席詢問，擬議綜合用途樓宇的住宅和商業部分會否隔開。阮文倩女士回應說，住宅和商業部分在地面層會有各自的入口，並分別設有升降機和扶手電梯。然而，申請人並未就通往較高樓層的樓梯提交詳細資料。有關關注認為，前往商業部分的顧客或可能進入高層的住宅部分。為回應這方面的關注，主席建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人落實措施，以確保提供分別通往擬議發展非住用部分和住用部分的獨立通道，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。對於主席的上述建議，委員表示同意。

19. 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二零一九年五月二十二日止。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；
- (b) 在展開擬議發展前，提交經修訂的排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在展開擬議發展前，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(下稱「環保署署長」)或城規會的要求；
- (d) 落實上述規劃許可附帶條件(b)和(c)項有關排水影響評估和排污影響評估所載的區內排水和排污設備改善及／或接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 設計和提供內部運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 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
- (g) 落實措施，以確保提供分別通往擬議發展非住用部分和住用部分的獨立通道，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，根據厭惡性行業限制，B2 層至 3 字樓的餐廳未獲批准。申請人須向地政總署申請，以牌照或修訂書的方式撤銷相關的厭惡性行業限制。倘申請獲該部門以業主身分批准，申請人須繳付費用，並遵行當局認為適合的其他條款及條件。已提交的繪圖上所顯示的發展

設計詳情(包括建築物高度等)，尚待當局考慮。九龍西地政處會在提交建築圖則階段給予進一步的意見，但並不保證所建議的大綱設計會根據租契獲得批准；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的下列意見：
- (i) 須委聘一名認可人士向屋宇署提交建築圖則，以待當局審批，並須證明全面符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 《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-151 號所載有關「優化建築設計締造可持續建築環境」的措施及第 APP-152 號所載的「可持續建築設計指引」，均適用於申請地點的發展；
 - (iii) 為配合政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計的政策，應盡可能在規劃許可中加入可持續建築設計的規定，包括樓宇間距、樓宇後移及綠化率；
 - (iv) 建築物的上蓋面積不可超過《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂標準；
 - (v) 根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，建築物的住用部分須在地盤範圍內有一幅空地；
 - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，須提供無障礙通道和設施；
 - (vii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B、41C 及 41D 條、《建築物(建造)規例》第 90 條，以及《2011 年建築物消防安全守則》，須提供足夠的逃生途徑、供滅火和救援用途的進出途徑、緊急車輛通道和耐火結構；

- (viii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 30、31、32 及 36 條的規定提供天然照明及通風；以及
 - (ix) 當局會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》給予詳細意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須在建築物設計中顧及區內人士的關注，即地面層的內部運輸設施對使用公共行人路的行人安全造成影響；
- (d) 留意環保署署長的意見，鑑於落實所需排污工程需時，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的下列意見：

排污影響評估

- (i) 在評估和設計渠管時，通常會加入高峰因素(包括雨水流量)，作為一項顧及水管日益老化的措施；
- (ii) 除了住戶，其他會產生污水的設施，例如會址(健身室、游泳池和水療保健中心等)及屋苑管理處等，亦應列入流量預算之中；
- (iii) 據悉現有下游渠管擬進行改善工程，以供有關發展使用。申請人應查詢有關發展商會否負責改善現有的渠管；
- (iv) 申請人應查核並證實，天文臺道 2 至 12 號的集水區 S4 的最高流量是否已包括入擬議渠管的液壓測試之中。申請人亦應告訴當局其發展項目的接駁點；以及
- (v) 申請人應就假設的水管粗糙情況提供支持理據；

排水影響評估

- (vi) 申請人應標明擬議發展的排水量及擬接駁至公共系統的管道的尺寸；以及
 - (vii) 應在進行排水影響評估時進行測試，以確定倘有關排水集水區的現有毗鄰建築物同時排水，在擬議接駁處下游的現有雨水管能否同時應付累積的排水量；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。緊急車輛通道的安排須遵照《建築物消防安全守則》所載規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須沿西面界線的後移區(並在可行的情況下於平台上)盡量進行綠化及栽種園景植物，以加強擬議發展的視覺和景觀美感；
- (h) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，倘擬議住宅會址的運作模式符合《會社(房產安全)條例》有關「會社」的定義，則申請人須在有關會址進行運作前，向牌照事務處申領「會址合格證明書」。牌照事務處會在接獲根據上述條例提出的申請後，會訂定發牌規定。然而，倘住客會社及其會址的運作模式符合二零一一年八月四日公布的《根據《會社(房產安全)條例》(第 376 章)為住客會社申請「合格證明書」的補充指引》第 2(a)至(d)段所訂的要求，則不屬於《會社(房產安全)條例》的規管範圍，無須領取合格證明書；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：
- (i) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓

架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排；

- (ii) 在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《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》。」

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/564 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角弼街 18 號
經營食肆、商店及服務行業，並闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/564A 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬經營食肆、商店及服務行業，並闢設辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；

- (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，表示支持這宗申請。油尖旺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－根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管城市規劃委員會(下稱「城規會」)最近致力推廣避免在住宅地帶進行非住宅發展的政策，藉以增加房屋供應，但鑑於申請地點呈狹長形狀，且面積細小，加上四周被工業大廈包圍，因此用作經營食肆、商店及服務行業及辦公室用途會較用作住宅用途合適。擬議發展涉及把整幢現有工業大廈改裝，惟不涉增加額外樓層，而改裝規模亦較小。所有相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 一名委員憶述，旺角有一宗同類的規劃申請曾獲批准，並詢問有關申請的最新情況。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應指出，手上並無有關申請的詳情。相關資料會另行呈交小組委員會。

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一九年五月二十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 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

- (c) 就上述(b)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，地段擁有人須向地政總署申請契約修訂／豁免書，但不保證有關申請會獲批准。地政總署在接獲申請後，會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價／豁免書費用及行政費等；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘認可人士及註冊結構工程師提交建築圖則，以證明擬議發展符合《建築物條例》及其相關規例，包括(但不限於)：根據《建築物(規劃)規例》第41(1)條及《2011年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)的規定，提供足夠的逃生途徑；根據《建築物(規劃)規例》第41A、41B和41D條及消防安全守則的規定，提供足夠的消防和救援進出途徑；根據《建築物(建造)規例》第90條及消防安全守則的規定，提供足夠的耐火結構；以及根據《建築物(規劃)規例》第72條的規定，提供殘疾人士所需的通道及設施。屋宇署會在提交建築圖則階段提供詳細意見；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當位置以設置中央空氣調節系統的鮮風入口，以免日後令佔用人面對不能接受的环境滋擾／影響。此外，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；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定。申請人須遵照由屋宇署監管執行的消防安全守則D部第6章有關設置緊急車輛通道的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。阮女士於此時離席。]

[高級城規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/123 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)12」地帶的九龍深水埗連翔道用地第三及第五號地盤的建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/123 號)

26. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分 | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 劉文君女士 | — 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房委會及杜立基公司有業務往來 |

- 劉興達先生 — 現時與房委會及杜立基公司有業務往來
- 潘永祥博士 — 其配偶現時為房屋署員工

27. 小組委員會備悉，何培斌教授及林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會認為主席、關偉昌先生、劉文君女士及劉興達先生涉及直接利益，應暫時離席。由於潘永祥博士的配偶沒有參與這宗申請，小組委員會認為他並無直接利益，因此同意他可以留在席上。副主席此時代主席主持會議。

[主席、關偉昌先生、劉文君女士及劉興達先生於此時暫離會議。]

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) 擬略為放寬擬議公營房屋發展的建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份由個人所提出的公眾意見書，全部反對這宗申請，主要理由是第一座(公共租住房屋(下稱「公屋」))的建築物高度並未充分利用、相同數目的單位應透過增加上蓋面積提供而非透過提升建築物高度，以及建議並無遵從「可持續建築設計指引」的規定；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。把建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 125 米

(+4.17%)的建議涉及三幢建築物，即把第二座(公屋)放寬至主水平基準上 125 米及把第三及第七座(居者有其屋(下稱「居屋」))放寬至主水平基準上 123 米，目的是於考慮地盤限制後，可善用申請地點的發展潛力，以及容許於連翔道地盤彈性採用可持續的無壓污水渠系統。為應付目前公眾對可負擔公屋及資助房屋的強烈需求，善用申請地點的發展潛力以提供更多房屋單位是必需的。把申請地點的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 125 米後，相關公營房屋與附近的高層住宅發展並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，略為放寬建築物高度的建議只會令近距離和中距離的觀景點損失小部分天空景觀，並認為相對於原先規劃，有關建議只對附近地區構成極為輕微的視覺影響。所有相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於公眾意見方面，相關政府部門的規劃評估及意見亦適用。

29. 對於一名委員就發展項目的擬議地積比率作出查詢，高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應指出，申請地點的最大住用總樓面面積為 205 000 平方米、最大非住用總樓面面積為 16 000 平方米，以及建築物高度限制為主水平基準上 120 米。擬議住用總樓面面積為 205 000 平方米，剛好達至分區計劃大綱圖所准許的最高水平，但擬議非住用總樓面面積為 8 420 平方米，則較其准許的最高水平為低，原因是申請地點內的非建築用地、渠務專用範圍、環境緩衝區及水務專用範圍嚴重限制其規劃，同時亦難以擴建最低兩層以容納額外的非住宅用途。

30. 副主席憶述，西南九龍分區計劃大綱核准圖的用途地帶修訂曾於二零一三年提交予小組委員會審議，遂詢問為何當時房屋署並無提出有關設置無壓污水渠系統須提高地盤平整水平的事宜。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應指出，當時房屋署未能確認安裝無壓污水渠系統是否可行。最近，環境保護署(下稱「環保署」)向土木工程拓展署(下稱「拓展署」)及房屋署提出建議，為避免抽水站帶來潛在的環境影響，較為合適的做法是，長遠應於已規劃的道路 A 底下鋪設新的污水渠，以收集整個連翔道地盤所產生的污水，並透過引力

作用把污水引導至興華街西附近的公共污水渠。根據環保署的建議，房屋署主動修改設計，以提高公屋地盤的平整水平，以便日後容許在連翔道彈性安裝可持續的無壓污水渠系統。

商議部分

31. 副主席關注到，當有關修訂於二零一三年提交小組委員會審議時，房屋署並無充分考慮公屋發展項目的污水渠系統，而打樁工程亦已於二零一四年十月展開。倘房屋署於二零一三年告知小組委員會有關擬議無壓污水渠系統的初步評估，小組委員會或能提出其他方案，為建議計劃加強靈活性，例如為發展項目預留更多土地或增加其他樓宇的建築物高度。秘書引述文件第 8.3 段，表示拓展署會負責設計及興建已規劃的道路 A 及連接港鐵南昌站的行人道，以及相關基礎設施(包括研究安裝永久性排污系統如無壓污水渠系統或／及設置污水泵房)，而房屋署則在規劃發展項目時採用污水泵房的設計。副主席指出，倘相關部門之間能夠在早期就上述無壓污水渠系統的工程進行磋商，則建築物的設計便可更為靈活，亦可避免須向小組委員會提交經修訂建議以供考慮，從而為相關部門節省處理申請所需的資源。他要求秘書處向房屋署轉達，倘日後有同類計劃，在建議提交予小組委員會審議之前，發展項目的設計須預留足夠彈性，以便容納可能會設置的相關基礎設施。

32. 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。這項規劃許可的有效期至二零一九年五月二十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實園境設計總圖，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。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由建築事務監督監管執行的《2011年建築物消防安全守則》有關緊急車輛通道的規定；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，申請人須確定擬議發展附近橫跨興華街西的現有／已規劃中壓煤氣喉管的存在及位置，並確認最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離，以及遵守該署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水務工程裝置不應計入地盤界線內，又或應把隨附圖則所顯示受影響水管的中心線起計的 1.5 米範圍(水管直徑少於 600 毫米)及 3 米範圍(水管直徑為 600 毫米或以上)劃為水務專用範圍。」

[主席、關偉昌先生及劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/764 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心
B 座地下 B7 工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/764 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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：

[劉文君女士此時返回席上。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書。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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，對這宗申請不表反對。這宗申請的「商店及服務行業」用途大致符合有關規劃意向，並與有關的工業樓宇的其他用途並非不相協調；其他用途主要包括地下的陳列室及樓上各層的與工業相關的辦公室和貿易公司。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿(2)』地帶內進行的發展」的規定，因為有關申請不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇及毗鄰地方的發展造成嚴重負面影響。所有相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

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。有關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(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交並落實消防安全措施的建議，包括在有關處所內提供消防裝置及設備，以及闢設與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) 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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署地政專員／九龍西就擬把有關處所用作「商店及服務行業」重新申請短期豁免書所提出的意見；以及

- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須就所經營的食物業(如有的話)申領所需的牌照，才可在申請處。」

[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提問。他於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/469

擬在劃為「工業」地帶的
荃灣灰窰角街 6 號 DAN6 地面層單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/469 號)

[鄒敏兒女士此時暫離會議。]

38. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年五月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進行交通評估，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

39. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/402 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔
灣仔道 209 至 219 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/402C 號)

40. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------|-----------------------|
| 劉興達先生 | — 現時與宏基公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生(主席) | — 擁有皇后大道東一個單位 |
| 劉文君女士 | — 擁有兩個位於星街的單位 |
| 李律仁先生 | — 與配偶共同擁有聖佛蘭士街附近的一個單位 |
| 梁宏正先生 | — 與配偶共同擁有皇后大道東一項物業 |
| 邱浩波先生 | — 其辦公室位於修頓中心 |

41. 委員備悉梁宏正先生因事未能出席會議。鑑於劉興達先生沒有參與這宗申請，而主席、劉文君女士及李律仁先生的物

業以及邱浩波先生的辦公室並沒直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留席。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。屋宇署總的屋宇測量師／港島東及文物建築小組表示沒有擬議電機房和後勤設施的詳細資料，並會在正式提交建築圖則階段之前保留就上蓋面積／樓面面積的計算提供進一步意見。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書，分別來自創建香港、佳誠大廈單位的業主及個別人士，反對理由如下：
 - (i) 擬議發展與「住宅(甲類)」地帶不相協調；
 - (ii) 擬議發展會對住宅用途土地短缺的情況造成影響；
 - (iii) 與擬議發展相關的經濟活動增加所產生的交通會對本已擁擠的灣仔區會有負面影響；
 - (iv) 擬議發展缺乏泊車和貨物裝卸處，這會導致與擬議發展相關的車輛使用街道；
 - (v) 區內沒有現有可用的或額外的基建／交通設施支持因擬議發展而增加的人流量。擬議發展將令區內的人流和車輛交通情況惡化；

- (vi) 社區設施不足，因擬議發展而令造訪該區的遊客數量增加，會影響灣仔區的社區發展；
 - (vii) 擬議發展會嚴重影響周圍建築物的通風和採光，亦會妨礙周圍建築物的景觀，導致屏風效應；以及
 - (viii) 擬議發展會對周圍環境造成負面影響，並引致交通噪音、空氣污染和廢物問題；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議酒店發展並非與周圍環境不相協調。自二零零七年年中以來，城市規劃委員會(下稱「城規會」)採取的觀點是，在「住宅(甲類)」地帶內以約 12 倍的地積比率發展酒店，大致上是可以接受的，原因是這個發展密度與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展較為協調。在「住宅(甲類)」地帶內以超過 12 倍的地積比率發展酒店，就發展密度和建築物體積而言，普遍認為過高和不相協調。就灣仔區而言，小組委員會未批准過在「住宅(甲類)」地帶內以地積比率超過 12 倍發展的酒店申請(三宗涉及將現有商業／辦公大樓原址改建為酒店而沒有增加現有建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度的申請則除外)。事實上，小組委員會拒絕過兩宗分別以地積比率 14.3 和 13.065 倍發展酒店的申請(編號 A/H5/374 和 383)，理由是這些發展在建築物體積和發展密度方面與毗鄰住宅發展不相協調。現時的申請涉及將地積比率由 13.033 倍增至 14.997 倍及額外建築物體積，這不符合城規會考慮有關在港島「住宅(甲類)」地帶內發展酒店的申請的做法，而且沒有任何具體的規劃優點支持偏離所採取的做法。批准這宗申請會為同類酒店發展立下不良先例；這些酒店發展的地積比率過高，與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度和建築物體積不相協調。准許以超過 12 倍地積比率發展酒店所立下先例的效果，不僅會對現有酒店的擬議擴建計劃造成影響，也會影響「住宅(甲類)」地帶內酒店用途的其他擬議新發展或重建計劃。

[鄒敏兒女士此時返回席上。]

43. 主席請地區規劃專員向委員簡介小組委員會批准港島「住宅(甲類)」地帶內地積比率不高於 12 倍的酒店發展的慣常做法及小組委員會的主要考慮因素。

44. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士說，在二零零七年有一宗規劃申請（編號 A/H3/376）涉及在西營盤「住宅(甲類)」地帶內以 15 倍地積比率發展一幢 32 層高的酒店。在二零零七年五月十一日和二零零七年八月十七日，小組委員會和城規會分別拒絕申請和覆核申請，主要理由是毗鄰主要為住宅區，以 15 倍地積比率發展擬議酒店與毗鄰的住宅發展項目不相協調；這些住宅發展項目通常根據《建築物(規劃)規例》以最高達 10 倍的准許地積比率發展。自拒絕該宗規劃申請後，城規會採取的觀點是不應批准在港島「住宅(甲類)」地帶內以地積比率超過 12 倍提出的酒店申請。自二零零七年以來，港島區有 52 宗在「住宅(甲類)」地帶內發展酒店的同類申請。在這些申請中，39 宗規劃申請在有附帶條件的情況下獲批給許可，13 宗則被小組委員會拒絕。獲批准的申請之中，有 29 宗申請的地積比率小於 12 倍；8 宗申請涉及改建現有商業／辦公樓宇(地積比率 15 倍)而沒有增加地積比率、建築物高度和上蓋面積；兩宗申請涉及先前的申請或地積比率超過 12 倍的有效建築圖則許可。其餘 13 宗地積比率超過 12 倍的申請被拒絕，主要理由是擬議地積比率就建築物體積而言屬於過大，並會與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度不相協調；沒有足夠資料證明對區內的交通、排水和污水處理系統不會造成負面影響；及會為「住宅(甲類)」地帶內同類酒店發展立下不良先例。

45. 運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生回應副主席的詢問說，339 間客房的擬議上落客及裝卸安排可以接受，倘擬建更多客房則須進一步評估。

商議部分

46. 主席說，為了符合城規會不批准在港島「住宅(甲類)」地帶內以地積比率超過 12 倍發展酒店的申請的既定做法，這宗申請應予拒絕，因為並無具體規劃優點支持偏離城規會的做法。

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

「(a) 擬議酒店發展的 14.997 倍地積比率過高，與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度和建築物體積不相協調；以及

(b) 批准申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏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(限於簡介和提問部分)]

A/H5/403 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的灣仔堅尼地道及船街內地段 8715 號
經營酒店、商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/403B 號)

48. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司的附屬公司 Wetherill Investment Ltd. 提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、地利環境顧問有限公司(下稱「地利環境公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)、栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)及 Hider Consulting Ltd.(下稱「Hider 公司」)是申請人的其中五間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 一 現時與城市規劃公司、地利環境公司、LLA 公司、栢誠公司及 Hider 公司有業務往來

何培斌教授 一 現時與城市規劃公司有業務往來

- 劉興達先生 — 現時與城市規劃公司及 LLA 公司有業務往來
- 凌嘉勤先生 (主席) — 在皇后大道東擁有一個單位
- 劉文君女士 — 在星街擁有兩個單位
- 李律仁先生 — 在聖佛蘭士街附近與配偶共同擁有一個單位
- 梁宏正先生 — 在皇后大道東與配偶共同擁有一項物業
- 邱浩波先生 — 其辦公室位於修頓中心

49. 小組委員會備悉林光祺先生、何培斌教授及梁宏正先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生並無參與這宗申請；而主席、劉文君女士及李律仁先生名下的有關處所，以及邱浩波先生的辦公室均沒直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

50. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年五月十四日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門就這宗申請所提出的技術性／尚未處理意見，並暫定在二零一五年六月十九日把申請提交小組委員會考慮。這是申請人第三次要求延期。

51. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，小組委員會已合共給其五個月時間準備進一步資料，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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定(申請編號 A/H15/232-2)而提交資料，擬在劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的海洋公園興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 5/15 號)

簡介和提問部分

52. 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：

申請的背景

- (a) 申請編號 A/H15/232 擬於海洋公園內興建三間酒店(即海洋酒店、漁人碼頭酒店和高峰水療度假酒店)，於二零零八年十二月十九日獲小組委員會批准；
- (b) 鑑於擬議「海洋酒店」位處海洋廣場的顯要位置，委員對其設計表示關注，尤以其與海洋廣場的融合、視覺滲透度，以及對壽臣山住宅區的負面景觀影響為然。委員亦認為，擬議「海洋酒店」的建築物高度應予調低。小組委員會普遍認為，該計劃有改善餘地，以及其最終設計應受小組委員會監察。當局已施加規劃許可附帶條件，當中包括：

規劃許可附帶條件(a)項：

擬議酒店發展的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度必須符合都會規劃小組委員會或城規會的要求；

- (c) 申請人其後提交申請編號 A/H15/232-1，要求修訂只涉及擬議「海洋酒店」的核准發展參數。擬議修訂主要關乎減少總樓面面積、建築物高度及客房數量，從而整體降低酒店的結集程度，並增加客房的平均尺寸。二零一零年三月九日，規劃署署長運用城規會轉授的權力，批准有關申請，並施加與原先規劃許可相同的規劃許可附帶條件；
- (d) 二零一二年，申請人要求再延期四年才展開申請編號 A/H15/232-1 所涉及的發展。二零一二年十一月三十日，規劃署署長運用城規會轉授的權力，批准該申請編號 A/H15/232-2，並施加與原先規劃許可相同的規劃許可附帶條件；
- (e) 海洋公園公司在二零一三年初就擬議「海洋酒店」進行招標。為履行涉及擬議「海洋酒店」的規劃許可附帶條件(a)及(b)項的部分規定，申請人已於二零一三年十二月提交資料(下稱「履行計劃」)，並於二零一四年一月十七日獲小組委員會同意；

提交與規劃許可附帶條件(a)有關的資料

- (f) 自小組委員會於二零一四年一月同意所提交的上一份資料以來，申請人曾就海洋酒店作出修訂及改善，因此在設計上有些改變。就此，申請人再次就履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定，向城規會提交資料(即現時的建議)。現時的建議，發展參數與申請編號 A/H15/232-1 的核准計劃大致相同。不過，與申請編號 A/H15/232 的核准計劃相比，現行建議的總樓面面積由 40 490 平方米減至 34 000 平方米，建築物高度由主水平基準上 53 米降至主水平基準上 42 米，或由八層減至六層(不包括地庫停車場)，客房數目亦由 660 間減至 495 間；
- (g) 現時的建議，與核准計劃(申請編號 A/H12/232 和 A/H15/232-1)有以下不同之處：(i)建築物座數由一座增至三座；(ii)建築形式原本為單獨一座，當中有一個圍封的庭院；現改為三座建築物，分別坐

落在申請地點的周邊，當中建有一個人工湖；(iii) 原先構思是在申請地點西部興建單獨一座建築物，現更改為在申請地點周邊興建三座建築物。鑑於這項改動，建築物的座向亦有所更改；(iv) 內部布局、處所配置和擬議用途的分布有所更改；以及(v) 出入口由原本申請地點的東部改為申請地點的北部(鄰近海洋公園入口)；

- (h) 現時的建議與履行計劃有以下不同之處：(i) 其中兩座建築物的高度由主水平基準上 44.5 米降至主水平基準上 42.0 米，另一座則由主水平基準上 41.5 米降至主水平基準上 41.0 米；(ii) 外牆物料由金屬覆蓋層改為仿木覆蓋層；(iii) 在外牆的間距位置而非角落位置闢設花槽；(iv) 地面層的布局將按建築物三邊的覆蓋範圍而加以優化，而基本剖面則仍面向內園；(v) 地庫層由兩層減至一層；以及(v) 在第二座為行政人員及貴賓加設一個落客處；
- (i) 據申請人所述，三座酒店建築物的密集程度，以及 L 型建築形式，與先前的履行計劃相同。經協調及詳細劃定柱格線後，墊板的尺寸有輕微調整，而外牆的長度則仍維持在 60 米以下。三座建築物面向壽臣山和海洋廣場的分隔介乎 24 至 27 米，較最低的分隔要求(15 米)為多，從而增加申請地點的視覺滲透度。降低三座酒店建築物的高度，加上黃竹坑道沿路的現有樹木，將有助盡量減少對壽臣山住宅區造成的景觀影響；

政府部門的意見

- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，從城市設計／視覺影響角度而言，現時的建議為核准計劃作出一大改善，亦相對地較履行計劃為佳。現時的建議在設計上展現了幾項改善之處，以減低對附近地區的視覺影響，包括(i) 最高建築物高度降至主水平基準上 42 米或以下；以及(ii) 外牆採用反光度較低的物料，而外部環境亦進一步予以美化。預計現時建議的規模大致跟履行計劃相似，但較核准計劃則小得多；與履行計劃相比，現時的建議在外觀

方面亦與附近環境更為協調。從園景角度而言，就履行規劃許可附帶條件所提交的資料是可以接受的。建築署總建築師／管理統籌 2 表示，該署建議申請人檢討有關的布局、樓底高度、車輛迴轉車身所需範圍等等，並妥為徵詢運輸署的意見；檢討水族館的尺寸及形狀可否保持與履行計劃的建議相若；檢討能否妥為護理擬闢設於地下低層那些既深且窄的花槽，以及檢討簷蓬的尺寸和形狀可否縮細，以改善對附近環境的視覺影響。申請人應特別留意建築物外殼的設計和細部設計，以消除外牆覆蓋層對附近環境可能造成的眩目作用。另應審慎為擬議仿木覆蓋層系統挑選物料，有關物料須符合《2011 年建築物消防安全守則》所載的不可燃性表現；

- (k) 其他相關政府部門(包括運輸署)對所提交的有關資料沒有負面意見或不表反對；以及

規劃署的意見

- (1) 規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不反對就擬議海洋酒店所提交現時建議中的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度，以履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定。根據城規會規劃指引編號 36A，若認為核准計劃沒有顯著改變，則為履行核准規劃許可的附帶條件而對核准計劃作出修訂，便無須另行提出規劃許可申請。須留意的是，小組委員會就先前的已核准申請施加附帶條件(a)項時，已認為有關計劃仍有進一步改善的餘地，並期望申請人就建築物設計及配置作出改動。就此，申請人已藉着減少擬議海洋酒店的總樓面面積和建築物高度，設法減低酒店的整體結集程度。降低建築物高度(兩座減 2.5 米，餘下一座減 0.5 米)的建議，將進一步減低視覺影響。以仿木覆蓋層代替金屬覆蓋層，以及在外牆的間距位置闢設花槽，亦有助擬議海洋酒店融入附近環境，並提高整體的綠化效果。現時的建議涉及把履行計劃重新設計，因此可同樣按施加規劃許可附帶條件的情況加以考慮。擬議海

洋酒店的主要發展參數維持不變。整體來說，現時的建議較核准計劃和履行計劃有所改善。

[陳祖楹女士此時到席。]

53. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 副主席詢問地區規劃專員，有沒有其他涉及擬議酒店的規劃許可附帶條件需要小組委員會進一步考慮。高級城市規劃師／港島姚昱女士說，小組委員會於二零零八年十二月十九日考慮在海洋公園闢設三間酒店的申請(編號 A/H15/232)，由於酒店的設計只屬初步，實際的計劃有待日後的發展商進一步優化和改動，因此，最終設計須由小組委員會審議。為回應該委員其後對擬議酒店建議設計的關注，當局就有關申請施加了一項規劃許可附帶條件，就是要求申請人提交文件，說明全部三間酒店發展的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度，以供小組委員會考慮；履行餘下涉及視覺、園景及交通的規劃許可附帶條件事宜，則由規劃署署長負責處理。申請人在提交海洋酒店發展的經修訂視覺影響評估，以履行部分的規劃許可附帶條件(b)項時，亦須顧及規劃許可附帶條件(a)項。視覺影響評估亦由規劃署署長負責處理。

55. 高級城市規劃師／港島姚昱女士續說，申請人其後提交海洋酒店的修訂計劃(編號 A/H15/232-1)，主要旨在減低酒店的整體結集程度及高度。二零一零年三月九日，規劃署署長運用城規會轉授的權力，批准有關的擬議修訂，並施加與原先規劃許可相同的規劃許可附帶條件。二零一二年十月，申請人要求再延期四年才展開有關發展。二零一二年十一月三十日，規劃署署長批准該申請編號 A/H15/232-2，並施加與原先規劃許可(編號 A/H15/232 及 A/H15/232-1)相同的規劃許可附帶條件。

56. 主席詢問，倘委員同意現時的建議，而擬議酒店發展的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度再有進一步修訂，是否需提交小組委員會考慮。高級城市規劃師／港島姚昱女士回應說，倘修訂計劃有顯著改變，便須提交小組委員會考慮。

秘書作出補充及姚昱女士確認說，規劃許可附帶條件(a)項適用於全部三間酒店。就現時提交的資料而言，申請人建議履行僅涉及擬議海洋酒店的規劃許可附帶條件(a)項的部分規定。由於申請人尚未提交另外兩間酒店的修訂計劃，因此會在稍後階段才把涉及漁人碼頭酒店和高峰水療度假酒店之規劃許可附帶條件(a)項提交小組委員會考慮。

57. 經商議後，小組委員會同意所提交的資料已妥善地履行擬議「海洋酒店」的規劃許可附帶條件(a)項的部分規定。小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 申請人須履行規劃許可附帶條件(a)須就其他兩間酒店(漁人碼頭酒店和高峰水療度假酒店)的餘下要求，以及其他夾附於規劃申請編號 A/H15/232-2 的核准信內的規劃許可附帶條件；
- (b) 申請人須履行涉及全部三間酒店的餘下／尚未履行的規劃許可附帶條件(b)至(f)項；以及
- (c) 留意建築署在文件第 6.1.5 段的意見，即須在詳細設計階段提交建築物設計的詳情。」

[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。]

[劉文君女士此時暫時離席；劉興達先生此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/77 擬在顯示為「道路」用地的
現有銅鑼灣電車總站旁伊榮街及怡和街交界的島形花槽
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/77A 號)

58. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，理由是申請編號 A/H6/77 的擬議高士威道配電站須與申請編號 A/H7/169 的擬議摩理臣山道配電站同時興建，以取代現有的時代廣場配電站，因此兩宗申請可以一併考慮。這是申請人第二次要求延期。

商議部分

59. 主席請秘書查明倘擬在被劃為「道路」的地方興建屬於私人公用設施裝置的電車配電站，是否需要城市規劃委員會批給規劃許可。

60. 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，因為申請編號 A/H6/77 及 A/H7/169 的擬議電車配電站須以一組形式運作，而小組委員會對其中一個配電站的決定會對另一個構成影響。小組委員會同意，把這宗申請在商議申請編號 A/H7/169 的同一會議上提交小組委員會考慮，該會議暫定在二零一五年七月三日舉行。

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 13 至 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/719 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 Q3 號工場經營商店及服務行業
(銀行／快餐店／電器工程店／士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/719 號)

A/K14/720 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 Q1 號工場經營商店及服務行業
(銀行／快餐店／電器工程店／士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/720 號)

A/K14/721 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 Q2 號工場經營商店及服務行業
(銀行／快餐店／電器工程店／士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/721 號)

61. 小組委員會備悉這三宗擬經營商店及服務行業(銀行／快餐店／電器工程店／士多)的第 16 條申請性質相若，並載於同一份小組委員會文件內，以及三宗申請的處所均位於同一工業樓宇的同一層。小組委員會同意這三項申請應一併考慮。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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要點：

- (a) 這三宗申請的背景；
- (b) 三個申請處所各擬經營商店及服務行業(銀行／快餐店／電器工程店／士多)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關部門對有關申請沒有負面意見或不表反對；

[劉文君女士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就三宗申請各接獲一份表示支持的公眾意見書。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。擬於這三個處所經營的「商店及服務行業」用途大致上符合該地區的規劃意向及轉變中的土地用途特色。申請處所的「商店及服務行業」用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 就「在『其他指定用途』註明『商貿(2)』地帶內進行的發展」的規定，因為有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成負面影響。所有相關政府部門均對有關申請不表反對或沒有負面意見。

63. 主席詢問所涉工業樓宇地下樓層的整體非住用樓面面積，高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士表示手頭上沒有這項資料。

64. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

65. 主席表示，申請地點位於巧明街及觀塘道之間，而該工業樓宇設有內部行人通道連接兩條街道。鑑於此行人通道頗為便利，把這座工業樓宇的地下樓層由工場改作商業用途將惠及社區。然而，基於消防安全考慮，根據消防處的要求，工業樓宇地下樓層的合計總商用樓面面積不應超過最大准許面積上限 460 平方米。為使區內人士更加受益，主席建議日後規劃署在處理擬於該工業樓宇地下樓層作商業用途的同類申請時，應聯絡消防處，考慮是否可放寬最大准許面積上限 460 平方米而容許申請個案更具彈性。副主席補充說，任何此等考慮均應以該

工業樓宇的內部行人通道是對公眾永久開放為前提。眾委員表示同意。

66. 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，批准這三宗申請。各規劃許可的有效期均至二零一七年五月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。各規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供與該工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，並於申請處所安裝消防裝置及設備，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。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 申請人須就申請處所擬進行的商店及服務行業(銀行／快餐店／電器工程店／士多)用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，以確保任何建築工程／改動和加建工程／用途更改均符合《建築物條例》的規定，尤其(但不限於)須提供足夠的逃生途徑，並為殘疾人士提供通道及設施，以及用隔火障把有關處所與建築物的其餘部分分隔。對於在私人土地／建築物上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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。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。該署在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》提供詳細意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

議程項目 16

其他事項

68. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。