

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年五月四日上午九時舉行的
第 603 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

何立基先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署助理署長(市區)
黃伯周先生

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)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

邱浩波先生

何安誠先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年四月二十日第 602 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一八年四月二十日第 602 次會議記錄無須修訂，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/11 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29》，把位於新界葵涌永基路13至15號及永立街20至22號葵涌市地段第351號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「殯儀館及綠色殯儀設施」地帶
(都會規劃小組委員會文件第Y/KC/11B號)

3. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往弘達公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交一份經修訂的交通影響評估以及多份回應部門意見的列表。

6. 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。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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/130 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍長沙灣
興華街西對出新九龍內地段第 6549 號
進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/130 號)

7. 秘書報告，這宗申請由天基置業有限公司提交，該公司是會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)與另外四間公司合營的企業。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及王董建築師事務所有限公司(下稱「王董公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與會德豐公司有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來，而其公司目前與雅邦公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與會德豐公司及王董公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與艾奕康公司及雅邦公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生因事未能出席會議，余烽立先生則尚未到席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料回應政府部門的意見及公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/496 擬在劃為「綜合發展區(5)」地帶的新界荃灣
楊屋道 145 至 159 號地下至 7 樓作
臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途並
闢設附屬辦公室(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/496A 號)

11. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Top Merchant Investments Limited** 提交。申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司有業務往來，而其配偶現時為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，而該協會曾接受新鴻基公司的贊助；
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣區擁有一項物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣區擁有一項物業。

12. 小組委員會備悉，何安誠先生及蔡德昇先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，馮英偉先生所涉利益屬間接性質，而伍灼宜教授配偶的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬議的臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途及附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。擬議的臨時發展只涉及在有關樓宇內進行內部改裝及加建工程。雖然有關工業樓宇現時的地積比率已超出最高的地積比率，不過，擬議發展不會改變該樓宇現有總樓面面積、地積比率及建築物高度，而現有的泊車設施亦會保留。規劃署不反對以臨時性質考慮略為放寬擬議發展的地積比率限制。此外，該「綜合發展區(5)」地帶不涉及任何積極推行的重建計劃，因此批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。有關臨時用途與周邊的發展並非不相協調。過往亦曾有涉及「綜合發展區(3)」地帶的同類申請獲得批准，故批准這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作出的決定一致。鑑於擬議用途的性質較為潔淨，其運作所需人手亦較少，因此這項臨時用途造成的環境及交通影響會較其他工業用途為小。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於基於交通理由而反對這宗申請的公眾意見，運輸署署長對這宗申請沒有提出負面意見。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 就周邊「綜合發展區」用地的發展進度方面，小組委員會備悉在「綜合發展區(2)」用地上的居者有其屋計劃發展項目及公眾遊樂場已完成。在「綜合發展區(3)」用地上的綜合住宅發展項目，其總綱發展藍圖已於二零一五年獲小組委員會批准。至於餘下的「綜合發展區(4)」用地、「綜合發展區(5)」用地及「綜合發展區(6)」用地，當局並未收到在這些用地進行住宅發展／重建的建議。雖然小組委員會曾於二零一七年拒絕一宗把「綜合發展區(5)」用地改劃作「其他指定用途」註明「商貿」用途的第 12A 條規劃申請，但在「綜合發展區(3)」地帶設立臨時數據中心(為期三年)的一些同類規劃申請則獲得批准。規劃署會在進行兩年一度的「綜合發展區」用地檢討時，監察上述「綜合發展區」用地的發展進度。

16. 考慮到該「綜合發展區(5)」用地涉及共有業權，需要較長時間才可落實其規劃意向，部分委員表示支持這宗申請。為期三年的擬議臨時用途不會妨礙申請地點的長遠規劃意向，且能善用位於申請地點的現有建築物。

17. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如沒有按指定情況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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

18. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。伍先生此時離席。]

[何立基先生此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/135 擬在劃為「工業」地帶的青衣西草灣路青衣市
 地段第108號餘段(部分)興建臨時瀝青廠(為期五年)
 (都會規劃小組委員會文件第A/TY/135B號)

19. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢集團有限公司提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)和太古集團有限公司(下稱「太古公司」)合營的企業。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與太古公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與長實公司有業務往來；
 以及

- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，而該
 協會曾接受長實公司的贊助。

20. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而馮英偉先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他們可以留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交經修訂的技術評估，以及回應部門意見的列表。

22. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備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／港島陸國安先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

公開會議(限於簡介和提問部分)

A/H7/174 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港跑馬地
毓秀街17號地下(部分)經營商店及服務行業／食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/H7/174號)

23. 秘書報告，這宗申請由東亞銀行(信託)有限公司(下稱「東亞銀行」)提交。申請地點位於跑馬地黃泥涌區。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與東亞銀行有業務往來；
以及其家人在黃泥涌區擁有一個住宅
單位； |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，而該
協會曾接受東亞銀行的贊助；以及 |
| 羅淑君女士 | — | 與配偶在黃泥涌區共同擁有一個住宅
單位。 |

24. 由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，馮英偉先生涉及的利益屬間接性質，而黎庭康先生的家人及羅淑君女士擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 擬議的商店及服務行業／食肆；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自利華閣管理公司的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 9 段；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。這宗申請是要改裝地面層的空置處所，作商店及服務行業或食肆用途，以提供彈性為區內居民服務。申請處所接近「住宅(甲類)」地帶，東面有各類商店、服務行業以及食肆，故申請用途與附近環境並非不相協調。有關建築物已列入「進行級別評估的新項目名單」。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)不反對這宗申請，但表示或會就擬議用途所導致的工程提供進一步意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於負面的公眾意見，文件第 8 段所載的政府部門意見及上述規劃評估亦適用。

26. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 就有關建築物已列入「進行級別評估的新項目名單」一事，當局是否已有關於訂定評級的時間表，而申請人／有關建築物的業主是否有法定責任須保存該建築物；
- (b) 申請地點附近有兩幢已評級的歷史建築，當局有否採取措施保育這些建築物；
- (c) 申請人會否更改申請處所的正面外牆，以配合擬議用途；以及
- (d) 批准這宗申請會否立下先例，令該「住宅(乙類)」地帶內的同類用途激增。

27. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下的回應：

- (a) 有關建築物已列入「進行級別評估的新項目名單」，古蹟辦尚未訂定具體的評級時間表。若批准這宗申請，須告知申請人在擬議工程展開前，應就工程詳情諮詢古蹟辦；
- (b) 申請地點東面有一幢二級歷史建築及一幢三級歷史建築。按照現行的行政安排，當局會鼓勵二級及三級歷史建築的業主向古蹟辦提交有關建築物的擬議改建工程詳情，讓古蹟辦提供意見。政府亦已推行多項措施，鼓勵活化再利用及維修保養已評級的歷史建築；
- (c) 根據申請人提供的資料，有關建築物現有的立視面不會有重大改變，只是朝向毓秀街的現有正門入口會進行小型改裝工程，以提供無障礙通道，以及地面層後方的一扇窗會改為出口門，以符合走火通道方面的法定要求。繪圖 A-2 及 A-3 顯示，有關建築物的內部間隔及正面外牆均不會有重大改變。申請人表示已聘請一名熟悉歷史建築保育措施的建築

師，就建築物改建工程擬備詳細計劃，並請古蹟辦就計劃提供意見；以及

- (d) 成和道沿路地區大部分劃為「住宅(甲類)」地帶，在建築物的最低三層，商店、服務行業及食肆用途均屬經常准許的用途。毓秀街東面接近成和道的路段被劃為「住宅(甲類)」地帶，西面路段則劃為「住宅(乙類)」地帶。現時，在「住宅(乙類)」地帶的建築物，地下主要用以關設住宅樓宇的電梯大堂。鑑於過往從未接獲作這類用途的同類規劃申請，故批准這宗申請可能不會對該「住宅(乙類)」地帶造成深遠的規劃影響。

商議部分

28. 委員普遍支持這宗申請，贊成活化再利用位於申請地點的有待評級建築物。有兩名委員詢問，政府及城規會會否採取更積極主動的方式與其他持份者合作，以保育市區的私人歷史建築。關於這點，小組委員會備悉，該等建築物的保育工作屬古蹟辦的職權範圍，而古蹟辦在執行工作時會徵詢古物諮詢委員會的意見。為促進歷史建築保育工作，當局過往曾就個別情況於法定圖則上劃設特定的保育區，並訂定發展限制及設計要求，中環街市大廈的保育工作即屬一例。此外，發展局轄下文物保育專員辦事處亦負責統籌跨部門的文物保育工作。

29. 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。有關的規劃許可有效期至二零二二年五月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

[楊偉誠博士、黃幸怡女士及余烽立先生此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/83 擬在劃為「綠化地帶」地帶的香港石澳
鶴咀鶴咀村附近的政府土地
關設公用事業設施裝置(高壓配電箱)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/83 號)

31. 秘書報告，這宗申請由香港電燈有限公司提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 一 其公司目前與雅邦公司有業務往來；
- 黎庭康先生 一 其公司目前與長實公司有業務往來；
- 余烽立先生 一 過往與雅邦公司有業務往來；以及
- 馮英偉先生 一 為香港商界會計師協會的董事，而該協會曾接受長實公司的贊助；

32. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而余烽立先生及馮英偉先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 擬議的公用事業設施裝置(高壓配電箱)；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；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。申請地點是一塊劃為「綠化地帶」地帶的政府土地，接近鶴咀村的鄉村群。根據一般推定，「綠化地帶」地帶不宜進行發展，但擬議高壓配電箱屬必要的裝置，可以確保附近地區能有穩定可靠的電力供應。擬議高壓配電箱的發展規模細小，不會與周圍環境不相協調，亦預期不會造成重大的環境、視覺及景觀影響。就此而言，這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的要求。

34. 委員提出以下的問題：

- (a) 申請人選址的理據，以及不把擬議高壓配電箱設於更接近現有供電網絡位置的理由；
- (b) 是否可以更改高壓配電箱的位置，使之較為遠離有關通道的路旁，以騰出一些空間讓行人通過；
- (c) 擬議高壓配電箱的外觀以及將會使用的建築物料；以及

- (d) 會採取甚麼措施，把擬議高壓配電箱所造成的視覺影響減至最低。

35. 高級城市規劃師／港島李潔德女士作出以下的回應：

- (a) 根據申請人提供的資料，擬議的高壓配電箱屬必要的裝置，以確保鶴咀村能有穩定可靠的電力供應。申請地點位於石澳鶴咀道一條分支通路，是最接近石澳鶴咀道路口現有供電網絡的一塊平地(繪圖 A-1)。相關政府部門不反對這宗申請，而城規會亦沒有收到表示反對的公眾意見書；
- (b) 有關通路屬限制駛入道路，主要供維修鶴咀山頂的無線電通訊站時使用。鑑於申請地點的西面為斜坡，北面為郊野公園，申請人認為擬議的路旁位置是適合的地點，對環境及附近樹木造成的影響會最低；
- (c) 雖然申請人沒有提交擬議高壓配電箱的電腦合成照片，但是文件繪圖 A-2 顯示了該高壓配電箱的外觀。擬議高壓配電箱高 2.76 米、長 4.5 米，以及寬 2.5 米。擬議高壓配電箱採用預製不銹鋼外殼，可以利用油漆或牆貼來美化其外觀；以及
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已建議申請人應美化該高壓配電箱的外觀，例如以適當的物料作終飾，或選擇與自然環境互相協調的顏色配搭方案。倘若這宗申請獲得批准，建議加入相關的指引性質的條款。

商議部分

36. 委員普遍不反對設置擬議的高壓配電箱，以服務區內的居民，但是對其位置及造成的視覺影響提出一些意見。

37. 委員備悉擬議的高壓配電箱位於路旁，裝置與行車道之間沒有預留任何空間。一些委員認為應調整擬議高壓配電箱的位置，以便騰出一些空間讓行人通過，並可以種植樹木以提供

景觀屏障。一名委員建議在批給許可時加入附帶條件，要求申請人調整擬議高壓配電箱的位置，預留數米的空間，以回應委員的關注。另一名委員贊同這個意見。

38. 一名委員詢問，是否可以在撥地階段調整擬議高壓配電箱的位置。地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生回應時澄清，根據現行條文，一些公用事業機構獲批的集體牌照，已涵蓋在政府土地上闢設面積不超過 12 平方米的小規模電力裝置，有關機構無須就該等裝置另行提交申請。由於擬議高壓配電箱的樓面面積約為 11.25 平方米，因此申請人無須向地政總署提交申請。

39. 一名委員指出，有關通路屬限制駛入道路，往來車輛的數目有限。該處亦非受歡迎的行山路徑。此外，如果郊野道路往來車輛很少，遠足者在車道上行走的情況亦非罕見。該委員亦指出，沒有資料可確定把擬議高壓配電箱設置在另一地點在技術上屬可行。經討論後，委員普遍同意無須在批給許可時加入一項附帶條件，要求申請人略為調整擬議高壓配電箱的位置，但是可以加入相關的指引性質的條款。

40. 關於擬議高壓配電箱造成的視覺影響，委員普遍同意應建議申請人採取合適的緩減影響措施，美化有關裝置的外觀，包括使用合適的終飾物料、油漆及屏障，並進行垂直綠化。會議備悉，委員建議就美化擬議高壓配電箱外觀一事加入一項指引性質的條款。

41. 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。有關的規劃許可有效期至二零二二年五月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

42. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款，以及下列條款：

「申請人應考慮略為調整擬議高壓配電箱的布局，在行車道與高壓配電箱之間騰出空間，讓行人通過，並可以種植樹木作為視覺屏障。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/270 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶及顯示為
 「道路」的地方的九龍紅磡
 漆咸道北 270 至 274 號 5 樓至 14 樓
 經營酒店(局部改建現有非住用樓宇)，
 並略為放寬地積比率限制
 (都會規劃小組委員會文件第 A/K9/270A 號)

43. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。申請地點位於紅磡。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 過往與城市規劃公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與城市規劃公司有業務往來；以及

蔡德昇先生 — 在紅磡區擁有一個單位。

44. 小組委員會備悉何安誠先生及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 擬議的酒店(局部改建現有非住用樓宇)，以及略為放寬地積比率限制；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書，當中一份由一名個別人士提交，表示支持這宗申請；餘下五份均屬反對意見書，分別由裕新大廈業主立案法團、保其利大廈業主立案法團、兩名個別人士，以及由一名立法會議員、一名九龍區區議員及一名區內居民聯署提交。主要的反對意見載於文件第 10 段；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。雖然擬議的酒店用途並不符合該「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但是有關建築物先前曾獲准作非住用用途，而附近亦有獲批准的酒店發展項目。把申請處所改建作酒店用途，與該建築物的其他用途及周圍的發展項目並非不相協調，也不會影響區內現時的房屋供應量。此外，按照建議把地積比率上限由 9 倍略為放寬至 11.763 倍，只是要反映現有建築物的地積比率，不會改變該建築物的實際體積及高度。所提交的交通影響評估顯示，擬議的酒店用途不會對區內交通造成負面影響，而申請用途亦不大可能會對環境、排水及排污造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於負面的公眾意見，政府部門的意見及上述規劃評估亦適用。

46. 委員提出以下的問題：

交通影響

- (a) 鑑於申請書並無建議提供內部交通設施，申請人會如何處理酒店營運所涉及的上落客貨活動；
- (b) 申請人日後是否可以移除路旁的欄杆，為酒店闢設車輛進出口通道；
- (c) 申請人是否已證明擬議酒店用途不會造成負面交通影響；
- (d) 申請人在提交的承諾書中承諾不會使用小巴／旅遊巴士作營運用途，其承諾是否具法律效力；
- (e) 根據交通影響評估報告的表 5.1，以基本發展情況而言，二零二二年的路口容車量(以剩餘容車量顯示)會較二零一七年時為高，箇中理由為何；
- (f) 如何計算出擬議發展在泊車及上落客貨方面的要求；以及
- (g) 如果酒店使用旅遊巴士作營運用途，對交通情況會有甚麼影響；

47. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士及運輸署助理署長(市區)黃伯周先生作出以下的回應：

交通安排及交通影響

- (a) 申請地點以東的蕪湖街設有上落客貨區，而寶其利街亦有設有收費錶的泊車位。在非禁止停車時段，申請人可使用蕪湖街進行上落客貨活動；
- (b) 闢設車輛進出口通道涉及使用政府土地，必須取得運輸署及其他相關部門的批准。鑑於附近道路交通繁忙，獲得批准的機會極微；

- (c) 根據申請人提交的交通影響評估(第 2.4.2 及 2.4.3 段)，按建議把辦公室改為酒店用途，會令整體所需的泊車及上落客貨設施的長度需求有所減少；亦有可能騰出更多的路旁空位，有助改善區內交通流通情況。此外，申請人聲稱擬議酒店並非以旅行團為目標顧客，而且已作出承諾，不會以小巴／旅遊巴士接載訪客。預期酒店訪客會乘搭公共交通工具，而且不會集中在繁忙時間出行；
- (d) 雖然申請人的承諾書不具法律效力，但是相關部門均認為交通影響評估可以接受。
- (e) 根據交通影響評估報告第 5.2.3 段，以基本發展情況而言，與二零一七年的數字相比，二零二二年剩餘容車量的較低數字顯示落實主要道路工程及提升鐵路系統後有關路口的整體交通情況有所改善；
- (f) 至於泊車及上落客貨方面的需求，是按照《香港規劃標準與準則》訂明的標準計算，而運輸署會根據定期進行的研究及檢討提供意見；以及
- (g) 一般而言，酒店若使用旅遊巴士作營運用途，必須在申請地點內闢設旅遊巴士停車處。就這宗申請而言，擬議酒店以年青企業家及商務旅客為目標顧客，而申請人亦表示會在酒店網站標明該酒店不接待旅行團。

48. 委員提出以下的問題：

發展規限及限制

- (a) 有關建築物位於「住宅(甲類)」地帶內，為何建築事務監督會批准其作非住用用途；
- (b) 該「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率為何，以及建築事務監督認為擬議的酒店屬住用用途還是非住用用途；

- (c) 受到漆咸道北的噪音影響，申請地點是否適合作住宅發展用途；以及

其他方面

- (d) 全港或該區域的酒店房間供應情況。

49. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士作出以下的回應：

發展規限及限制

- (a) 有關建築物於一九七六年落成，作辦公室及零售商店用途，當時有關地點是劃為「商業／住宅」地帶。其後，有關地點於一九八七年改劃為「住宅(甲類)」地帶。由於「酒店」用途在該「住宅(甲類)」地帶的《註釋》中被列作第二欄用途，因此須向城規會申請規劃許可；
- (b) 根據該「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，住用建築物及非住用建築物的最高地積比率分別為 7.5 倍及 9 倍。按照規劃機制，酒店用途一般列作非住宅用途。建築事務監督可行使酌情權，把酒店大樓或建築物內屬酒店的部分當作非住宅用途處理，並根據相關的作業備考給予寬免；
- (c) 在申請地點發展住宅項目會受到漆咸道北及蕪湖街的噪音影響而有所限制。自申請地點上的現有建築物落成後，申請地點一直未曾用作住宅用途；以及

其他方面

- (d) 手頭上並無關於全港或該區域的酒店房間供應資料。不過，旅遊事務專員支持這宗申請，認為有關建議有助增加酒店設施的供應，並能提供更多不同類別的住宿供旅客選擇。

商議部分

50. 一名委員不支持這宗申請，因為交通影響評估的結果令人懷疑，而承諾書對日後的酒店經營者亦不具法律效力。由於對承諾書沒有執管作用，因此無法排除酒店使用旅遊巴士作營運用途的可能性，而使用旅遊巴士對區內交通會造成重大的影響。該名委員知悉小組委員會曾基於交通理由而拒絕同類的申請。

51. 另一名委員對這宗申請有所保留，理由是申請人沒有提交詳細的交通計劃，加上有關地點缺乏緊急車輛通道，消防安全成為令人關注的問題。

52. 一些委員不反對這宗申請，理由如下：

(a) 有關地點有嚴重的交通噪音及空氣污染問題，不適合住宅用途。把有關地點作非住宅用途會較為適合，而擬議的酒店用途與周圍的土地用途互相協調；

(b) 根據申請人提交的交通影響評估，擬議酒店用途所造成的交通影響會較現有的辦公室用途造成的影響為低，而該份交通影響評估已獲相關部門接納；以及

(c) 擬議的酒店只提供 89 個房間，屬小規模的酒店。

53. 委員普遍認為，雖然有關地點位於「住宅(甲類)」地帶，但是基於交通噪音及空氣污染問題，該處作酒店用途會較為恰當。略為放寬地積比率，可反映現有建築物的體積。此外，擬議的酒店用途所造成的交通影響，亦較現有的辦公室用途造成的影響為低。關於提供交通設施方面，委員備悉，在非禁止停車時段，擬議的酒店可利用蕪湖街或寶其利街進行上落客貨活動。相關當局會監察有關情況，確保交通情況不會變差，並會在有需要的時候採取合適的交通管理及執法措施。

54. 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

的規劃許可有效期至二零二二年五月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述排污影響評估內所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；以及
- (c) 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。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

56. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。