

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年三月七日上午九時
舉行的第 369 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估) 謝展寰先生	

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

林群聲教授

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年二月二十二日
第 368 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零八年二月二十二日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 368 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告上次會議並無續議事項。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TWW/1 申請修訂《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16》
把荃灣西青龍頭地段第 1 號餘段及第 3 號餘段
由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(第 1 類)」
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TWW/1 號)

3. 秘書報告，當局雖已邀請申請人長春社出席會議，申請人卻決定不出席。小組委員會同意在申請人缺席的情況下進行

聆訊。

簡介和提問部分

4. 黃少薇女士借助 Powerpoint 軟件，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零零六年七月十日，長春社提交這宗規劃申請，要求把有關土地由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或其他合適的用途地帶(例如「其他指定用途」註明「文物保育」地帶)。小組委員會於二零零七年三月二十三日決定延期九個月就有關申請作出決定，待土地擁有人自願交回龍圍予政府一事有定案，而有關申請在二零零七年十二月二十四日，即九個月期限屆滿時，會重新提交小組委員會作進一步考慮；
- (b) 申請人提出的理據及申請地點的背景資料摘要載於文件 F-附錄 I 第 2 至 4 段。現時，龍圍屬私人花園，設計、裝潢及建築工藝均獨特，已於二零零六年九月二十六日獲古物諮詢委員會評為二級歷史建築；
- (c) 當局已進一步諮詢相關政府部門，有關部門維持先前的看法，其意見撮錄於文件 F-附錄 I 第 9.1 至 9.3 段。自小組委員會於二零零七年三月二十三日初次考慮這宗改劃地帶申請以來，並無接獲公眾的意見；以及
- (d) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 5 段。該業主自願把龍圍交回政府，當局與他仍然就龍圍的界線範圍和未來用途進行研究，因此現階段要決定申請地點最適合劃為哪個用途地帶，並不切實可行。再者，按一般推定，現時「綠化地帶」不宜進行發展；故此已有法例對申請地點的使用作出足夠的監管。此外，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)已於二零零六年九月一日起接管龍圍，提供基本的園藝保養和 24 小時保安服務。在發展方面，

已有足夠的管制措施保護龍圍及申請地點範圍內草木茂盛的斜坡。因此，目前並沒有迫切需要更改申請地點「綠化地帶」的規劃。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

6. 一名委員注意到有關業主自願把龍圍交予政府一事仍未有定案，而龍圍現正由康文署管理。該名委員同意目前並沒有迫切需要改劃申請地點的用途地帶。主席表示，現時有關在「綠化地帶」進行發展的管制措施已足夠，無須在龍圍未來用途敲定前改劃有關用途地帶。

7. 經進一步商議後，小組委員會決定不批准這宗申請，理由如下：

- (a) 在龍圍的未來用途及保育工作安排敲定前決定申請地點最適宜劃作何種地帶及擬備有關用途地帶的註釋，屬言之尚早；以及
- (b) 現時「綠化地帶」的規劃已有足夠措施保育龍圍。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的提問。黃女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/503 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角豉油街 21 號 C(九龍內地段第 3951 號)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/503 號)

簡介和提問部分

[林雲峰先生此到達參加會議。]

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 與先前編號 A/K3/439 的規劃申請相比，這宗申請所涉面積較大，因為在計算地積比率時，擬設於西面和北面的後巷也計入地盤面積；
- (d) 政府部門的意見 —— 並無接獲有關政府部門的反對；
- (e) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。擬議發展與附近的發展項目互相協調，不會對交通、排水及環境造成不良影響。所有相關政府部門(特別是運輸署、渠務署及環境保護署)均不反對這宗申請。此外，區內人士亦沒有提出反對。

9. 一名委員詢問公眾可否使用擬議的後巷。顧建康先生回應時表示該後巷雖為私家路，但仍須保持通道讓公眾使用。

商議部分

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。有關規劃許可的有效期至二零一二年三月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交排污影響評估，並落實評估所載的排污改善及擴建工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (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。

11. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬於申請地點經營商店及服務行業向地政總署九龍西地政專員申請修訂租約條款／豁免書；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不意味建築事務監督批准在計算地積比率時，可把現有私家後巷計入地盤面積。申請人應直接與屋宇署聯絡，以便取得所需許可；以及
- (c) 就根據《消防和救援進出途徑守則》設置緊急車輛通道所作安排，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議解答委員的提問。顧先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時應邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K4/53 在劃為「其他指定用途」註明
「體育及康樂會」地帶的
石硤尾海棠路 21-23 號
又一廣場地下 2 號舖經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/53 號)
-

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見 —— 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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，即申請用途與又一廣場的現有用途及又一村一帶的住宅發展項目並非不相協調。有關處所的樓面面積約 17 平方米，規模細小，因此申請用途不會對附近地區的交通或環境造成任何重大的不良影響。相關政府部門亦不反對這宗申請。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 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，並附加附帶條件，即申請人須在有關處所提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就經營食肆(酒樓餐廳)向食物環境衛生署署長申請相關的食物牌照；
- (b) 就提交有關改動和加建殘疾人士通道和設施及衛生設備的建議，徵詢屋宇署總屋宇工程師／九龍的意見；
- (c) 如開設擬議食肆(酒樓餐廳)令排污量有變，須知會渠務署總工程師／新界南，如需要時，落實區內污水收集系統擴建工程；以及
- (d) 留意九龍西地政專員的意見，即申請用途違反了契約條款，當局亦未就申請用途批准修改契約條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的提問。莫先生此時離席。]

備註

16. 主席表示，議程項目 5 涉及在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的一宗申請，因此不會公開予公眾觀看。

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士和蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

[黃澤恩博士、陳旭明先生、方和先生、陳家樂先生和林雲峰教授此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K13/229 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號
九龍灣工業中心地下 2 室(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/229 號)
-

22. 小組委員會備悉申請人於二零零八年二月十九日要求再次延期考慮該申請，以便有時間準備消防評估的進一步資料(提交有關資料需時四星期)，就政府部門的意見尋求解決辦法。

商議部分

23. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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有多兩個月時間(即共四個月)準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/563 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 44-46 號
世紀工商中心地下 1B 號室(前為 2 號室)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/563 號)
-

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議經營的商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見 —— 有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。九龍東地政專員表示，經營擬議的商店及服務行業會違反契約條件，申請人須申請臨時豁免書，就擬議用途取得許可；
- (d) 當局接獲三份支持這宗申請的公眾意見書，一份由一名觀塘區議員發出，其餘兩份則由觀塘中分區委員會的一名委員和附近大廈的業主立案法團提交；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。擬議的商店及服務用途符合城市規劃委員會有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行發展的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議發展不會對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成重大的不良影響。獲諮詢的有關政府部門(包括消防處)不反對這宗申請。擬議的商店及服務用途亦大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 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。有關許可的有效期至二零二零年三月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途展開前，提交並落實消防安全措施的建議，包括提供走火通道把有關處所與該樓宇的工業部分完全分隔，以及在有關處所提供消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如有有關用途展開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，並於同日撤銷，不再另行通知。

27. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 遵守《耐火結構守則》所訂規定；
- (b) 委任一名認可人士，就擬議用途的改動提交建築圖則，以證明有關改動符合《建築物條例》，尤其重要的是根據《建築物(建造)規例》第 90 條，在有關處所和地下的現有工場之間設置抗火時效達兩小時的防火分隔設施，以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》的規定為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (c) 在上落客貨時嚴格遵守規管限制，以免干擾主要交通(鴻圖道和駿業街)，尤其是附近的路旁活動已造成累積影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K22/2 擬在劃為「商業(2)」地帶的
九龍九龍灣啓興道 7 號
(新九龍內地段第 5813 號)
興建碼頭(登岸梯級)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/2 號)
-

簡介及提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議碼頭(登岸梯級)；

- (c) 政府部門的意見 —— 有關政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 接獲四份公眾意見書。所有提意見人（包括觀塘區區議員、觀塘中分區委員會主席、九龍貨倉的擁有人 and 鄰近地段的擁有人）均同意／支持這宗申請；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 10 段，即擬議碼頭連闊 20 米的長廊可令海濱地區更朝氣蓬勃，前往海濱地區更方便，符合啟德發展項目的城市設計及園景規劃綱領、城規會訂定的「維多利亞港－理想和目標」及《海港規劃指引》。興建擬議登岸梯級，屬有關地段未來發展項目的一部分，符合「商業(2)」地帶的規劃意向及取締有關地點工業用途的意向。擬議碼頭屬於小型發展，不會對公眾使用長廊造成嚴重影響。擬議的登岸梯級會在現有土地上興建，有關工程不會構成《保護海港條例》所介定的填海工程。

29. 委員就申請提出下列問題／意見：

- (a) 使用擬議登岸梯級的船隻種類；
- (b) 登岸梯級是否屬私人擁有，以及會否開放予公眾使用；
- (c) 公眾如何前往海濱長廊；
- (d) 會否獲准在登岸梯級起卸貨物，以及在鄰近地區如觀塘和九龍灣起卸貨物時，可否使用擬議登岸梯級；以及
- (e) 擬議登岸梯級的設計應避免對公眾使用海濱長廊造成障礙。

30. 余賜堅先生和朱霞芬女士回應委員的問題／意見時提出下列要點：

- (a) 申請人已表示擬議登岸梯級會作私人用途，並由他負責維修保養。該梯級擬為長度達 30 米的遊艇服務；
- (b) 申請人願意准許獲政府授權的個人或團體使用擬議登岸梯級作上落客貨處；
- (c) 擬議海濱長廊會與西南面的公眾休憩用地連接，待海濱長廊發展項目全部完成後，便會供公眾使用。可是，現時並無通道連接海濱長廊；
- (d) 根據規管新九龍內地段第 5813 號現有貨倉的現行租契，駁船可在防波堤起卸貨物。建議附加規劃許可附帶條件，要求登岸梯級發展項目和新九龍內地段第 5813 號作商業用途的重建項目一併進行。在取締工業用途後，便無須使用登岸梯級作起卸貨物用途。由於整片海濱地區擬發展長廊，供公眾使用，因此不會准許附近地區在起卸貨物時使用登岸梯級；以及
- (e) 擬議海濱長廊面積約佔 33.5 平方米。申請人表示，會就上落登岸梯級實施管制，上落處會裝設欄杆和可開啓的閘，與海逸酒店旁的紅磡海濱長廊類似。這類設計顯示登岸梯級可與海濱長廊互相配合，不會對公眾使用長廊造成影響。

商議部分

31. 主席指出，因應啟德規劃檢討，有關地區在重新進行規劃後，現有工業用途已改劃作商業用途，並沿海濱闢設一條 20 米闊的長廊，供市民享用。一名委員指出，落實有關土地的規劃意向可能需要一段很長的時間，詢問政府會否把海濱長廊所處的土地改劃為「休憩用地」，並落實計劃。主席回答時說，鑑於涉及大片土地和私人擁有權的問題，因此通過重建有關地段以落實規劃意向，是較務實的做法。

32. 一名委員認為闢設擬議登岸梯級，可善用海濱。該名委員同意設置類似紅磡海濱長廊所採用的欄杆和閘，但由於有關

布局設計會令花槽和避雨棚佔用了長廊大量面積，導致公眾可享用的土地面積減少，他認為有需要附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交美化環境建議，以免損害公眾使用海濱長廊的權利。余賜堅先生回答說，日後登岸梯級的設計須配合海濱長廊的設計。

33. 委員同意有關申請符合海濱長廊長遠的規劃意向。一名委員認為登岸梯級應供遊艇和公眾使用。另一名委員同意待毗鄰地段重建作商業用途後，應附加有關的規定。主席總結說，當局須附加適當的附帶條件，規定登岸梯級只限遊艇使用，並待鄰近地段重建後，有關梯級須開放予市民使用。

34. 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二零一二年三月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就興建只供遊艇使用的登岸梯級進行海事工程設計，以及展開有關工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交及落實美化環境建議包括有蓋構築物建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 登岸梯級發展項目必須與新九龍內地段第 5813 號土地的重建項目一併進行；以及
- (d) 准許公眾使用登岸梯級上落遊艇，而有關情況必須符合海事處處長或城市規劃委員會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批准有關申請並不表示擬議發展符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需批准；

- (b) 留意地政總署九龍東地政專員的意見，即爲了重建新九龍內地段第 5813 號土地並闢設碼頭構築物，申請人須簽訂契約修訂或換地條件，以修訂或撤銷現有契約條款訂明的使用者限制、建築條款類別、闊六米的非建築用地限制和高度限制；
- (c) 聯絡土木工程拓展署九龍拓展處處長，以確保擬議登岸梯級的建造和運作不會影響日後在擬議海濱長廊沿線可能落實興建的環保運輸系統計劃。該系統已載述於有關的分區計劃大綱核准圖內；
- (d) 留意土木工程拓展署九龍拓展處處長的意見，即在有待進行詳細設計的擬議 T2 幹道施工期間，或須對擬議登岸梯級的使用施加限制；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即鑑於申請地點位處海濱區，擬議登岸梯級的外型應屬優質設計。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的問題。朱女士此時離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K 15/15》
檢討油塘灣的「綜合發展區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 14/08 號)

36. 秘書報告說，有關地點涉及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)所擁有的一些土地，陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 Powerpoint 簡報軟件，簡介檢討油塘灣「綜合發展區」地帶的事宜，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 載於文件第 2 段，油塘灣「綜合發展區」地帶的背景和規劃歷史；
- (b) 詳載於文件第 4 和 5 段，對油塘灣的「綜合發展區」地帶的擬議修訂；
- (c) 「綜合發展區」地帶-油塘灣「綜合發展區」地帶的長遠規劃目標，是逐步取締現有工業作業，解決環境問題及優化海濱供公眾享用。為了達致長遠的規劃目標，建議保留「綜合發展區」地帶。以「不填海」方案為起點，「綜合發展區」地帶僅會位於土地範圍，面積約 9.94 公頃。當局認為，在油塘灣「綜合發展區」地帶以總地盤面積計算把最高地積比率定於 4.5 倍是最適合。「綜合發展區」發展達致的總樓面面積會約為 447 381 平方米。擬議地積比率與附近地區擬議住宅發展的地積比率相若；
- (d) 發展商須採用獨特的漸進式建築物高度輪廓，建築物高度向海濱遞降，而最高建築物高度為主水平基準上 120 米，兼具創新設計和適當布局，以免海濱形像單調及出現牆壁效應；
- (e) 建議設立公眾海濱長廊，以確保有公共通道通往海濱，營造更環保和更健康的生活風貌。由於地盤配置呈不大理想的 U 形，和可能會提出後移要求作為紓緩噪音措施，建議容許略為更改海濱長廊的寬度，幅度大致在 15 至 20 米之間。海濱長廊的總面積不應少於 24 700 平方米；
- (f) 為了避免海濱沿線出現無法滲透的「牆壁」，妨礙空氣流通及減低視覺滲透性，平台構築物應盡量避免。此外亦須在住宅大樓之間提供非建築區／可滲

透地帶，以加強空氣流通並在視覺上發揮調和作用，而這些規定會收納在規劃大綱之內；

- (g) 建議在標題「綜合發展區」地帶收納包括鄰舍長者中心、兒童及青少年綜合服務中心、職業復康綜合服務中心和中度智障人士宿舍在內的政府、機構或社區設施。擬議政府、機構或社區設施的樓面空間會計算在「綜合發展區」地帶最大總樓面面積之內；
- (h) 爲了吸引全面重建整個「綜合發展區」地帶，可考慮略爲放寬最高地積比率限制(由 4.5 倍至 5 倍)，條件是提交具備規劃和設計理據的綜合重建計劃。申請人須證明「綜合發展區」地帶內至少有 80% 私人土地已收集，或者已取得 80% 私人土地擁有人的同意(以土地面積計)，以支持略爲放寬總綱發展藍圖所設最高地積比率的申請；此外亦需要額外資料，以符合文件第 5.3 段詳載的要求；以及
- (i) 對油塘灣「綜合發展區」地帶的擬議修訂構成修訂分區計劃大綱圖的基礎。倘小組委員會同意擬議的參數，規劃署會就「綜合發展區」地帶擬備一份規劃大綱，並就分區計劃大綱圖內油塘灣「綜合發展區」地帶的擬議修訂另行向小組委員會提交文件。

38. 委員就申請提出以下問題／疑慮：

- (a) 一名委員留意到有關安排容許發展商在證明「綜合發展區」地帶內至少有 80% 私人土地已組合的情況下，可要求略爲放寬地積比率達 0.5 倍。他詢問包括 37 名土地擁有人的集團是否已收集了「綜合發展區」地帶內超過 80% 的私人土地，以及「綜合發展區」地帶內不包括在該集團的私人地段的分布情況；
- (b) 同一名委員詢問「綜合發展區」地帶內有沒有建築物高度管制；

- (c) 一名委員詢問擬議漸進式高度輪廓和建築物之間 30 米非建築區能否容許未來發展在設計上有足夠彈性；
- (d) 另一名委員詢問整個 U 形海濱沿線的 15 至 20 米長廊會否限制未來發展在設計和布局方面的彈性，以及能否提供廣場或康樂設施，令海濱更添活力；
- (e) 兩名委員留意到要把「綜合發展區」地帶內的所有地段集合起來進行重建可能會有困難，詢問會否考慮容許收集少於 80% 的土地的發展提交申請，或會否把一些土地(特別是近西端的地段)從「綜合發展區」地帶分割出來另行發展，以免延遲「綜合發展區」地帶的落實計劃。一名委員認為如果可以收集足夠規模的土地，便應容許重建，因為可以促進早日落實計劃。另一名委員則支持給予額外地積比率的做法，以鼓勵綜合重建；
- (f) 一名委員詢問會否考慮「綜合發展區」地帶內與海濱有關的用途；另一名委員則詢問會否就具備創新意念(例如舊船塢概念)的未來發展給予額外地積比率；
- (g) 一名委員留意到有些現有地段已伸延至超越「綜合發展區」地帶的界線，進入了油塘灣，詢問會否考慮把有關地帶伸延至這些範圍，以容許更別具特色的海岸線和建築物布局；以及
- (h) 同一名委員詢問油塘灣已污染的海床會否在重建「綜合發展區」地帶前妥為處理。

39. 余賜堅先生和蘇麗梅女士回應委員的問題／疑慮時，提出以下各點：

- (a) 一個集團擁有「綜合發展區」地帶內約 80% 的私人土地，而一些位於 U-形地盤兩端附近和中間的私人地段尚未被集團收集；

- (b) 「綜合發展區」地帶的「註釋」會提出最高建築物高度 120 米。爲了令設計可以更具彈性，「註釋」內並無建議下限。擬議高度輪廓概念和其他的設計規定會收納在分區計劃大綱圖的《說明書》和規劃大綱內。分區計劃大綱圖的《說明書》內將會收納西端兩處的建築物高度爲主水平基準上 60 米，以作參考，此舉有助與海濱邊沿維持互相混合的關係。建築物高度概念會提供指引，讓申請人提交總綱發展藍圖，以供小組委員會考慮；
- (c) 文件圖 8 和圖 9 顯示的計劃僅屬指示性質；由於漸進式高度輪廓和非建築區等市區設計原則會收納在規劃大綱中，爲未來發展作指引，以容納設計方面的彈性。申請人提交的總綱發展藍圖須連同相關技術評估，以向城規會證明有關發展的設計和布局是可以接受的。城規會會根據個別情況考慮建議；
- (d) 對於海濱長廊，規劃意向是提供一條連綿的海濱長廊，連接鄰近地區的長廊，以供公眾享用。長廊的寬度可略爲更改，讓申請人在設計總綱發展藍圖的建築大樓布局時更有彈性。然而，長廊的總面積不應少於 24 700 平方米(長廊長度乘 20 平方米)；
- (e) 關於申請人在證明至少 80%的私人土地已收集，或已獲得 80%土地擁有人(以土地面積計)同意的情況下，可要求把地積比率由 4.5 倍略爲放寬至 5 倍，這個建議是爲了鼓勵綜合重建。申請人要求略爲放寬管制時，亦須符合文件第 5.3 段內所載的要求，向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮。所組合的土地倘少於 80%，仍可提交重建建議，根據分區計劃大綱圖和規劃大綱的規定進行重建。從「綜合發展區」地帶切割一塊土地並非理想的做法，因爲零碎發展會令解決工業／住宅的接界問題及整體實施城市設計原則方面變得困難；
- (f) 對於文件第 5.3 段所述，關於提出略爲放寬地積比率的一系列意念和要求，例如爲優化環境及令海濱更有活力而提供康樂設施、美化海堤、提供主題栽

種等，會收納在規劃大綱和分區計劃大綱圖的《說明書》，以指引未來發展；

(g) 未來發展只可在土地範圍進行，不得侵佔海洋範圍。正如文件第 5.3 段所載各項要求所述，容許提出略為放寬地積比率的安排，能吸引發展商就海濱沿線建議創新設計；以及

(h) 發展商在進行重建前，須解決油塘灣淨化工程的問題。

40. 謝展寰先生備悉高輝道須後移 30 米，作為紓緩噪音措施，亦有需要提供寬 20 米的海濱長廊，詢問未來發展會否受到限制。余賜堅先生答稱，基於上述情況，當局容許海濱長廊可略為更改寬度，幅度為 15 至 20 米，以便令布局設計有一些彈性，而海濱長廊的總面積則須保持在 24 700 平方米。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定同意擬議的發展參數會作為規劃署就油塘灣「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱的基礎為未來發展提供指引。有關方面須就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/15》的擬議修訂另行擬備文件。擬議修訂連同經修訂的「註釋」和《說明書》須提交予小組委員批准，才會根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[黃澤恩博士、梁乃江教授、杜本文博士、陳華裕先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

港島區

議程項目 8

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H15/4 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖
編號S/H15/24》，把黃竹坑香葉道41號
由「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶
改劃為「住宅(戊類)2」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/4 號)

簡介和提問部分

42. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年二月六日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，以澄清及回應各政府部門所提出的問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/H5/367 擬在劃為「休憩用地」地帶的
灣仔皇后大道東196-206號地下
經營食肆／商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/367 號)

簡介和提問部分

44. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年三月四日要求延期兩星期考慮其申請，以便有時間就申請所涉的技術事宜進一步徵詢相關政府部門的意見。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意通知申請人，給予兩星期時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[陳旭明先生和陳華裕先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H8/388 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
銅鑼灣道98-100號及
銅鑼灣蓮花宮西街8-12號
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/388 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／港島葉子季先生表示會上呈閱了文件第 11 頁的替代頁。葉先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議酒店；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局接獲了三份公眾意見書。一名提意見人(市民)反對申請，理由是土地用途不相協調、對交通流量和安全有負面影響，以及地積比率和建築物高度過高。另一名提意見人(環保組織)表示擬議酒店的房間須提供可開啓窗戶，以加強室內空氣流通，盡量減少冬季使用空調的情況。對於一名區議會議員提出的意見，葉子季先生澄清，該提意見人所關注的是擬議酒店的交通影響和建築物高度；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10 段。附近的土地用途主要為住宅發展混合一些政府、機構或社區用途和休憩用地；規劃署認為擬議酒店用途與該等土地用途並非不相協調。擬議酒店的地積比率為 12.35 倍，建築物高度為主水平基準上 113.45 米／29 層，在發展密度和建築物高度方面與附近住宅發展並非不相協調。擬議高度低於有關分區計劃大綱圖就標題「住宅(甲類)」地帶所訂的最高建築物高度(主水平基準上 120 米)。

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

47. 一名委員表示有關大樓應從蓮花宮西街後移，令蓮花宮有更廣闊視野。葉子季先生回應指當局已建議了一項規劃許可附帶條件，要求在銅鑼灣道、蓮花宮西街和禮賢里路口把地盤邊界後移。主席考慮了委員的意見，表示可以訂定規劃許可附帶條件，要求把有關大樓從蓮花宮西街後移，令視野更為廣闊。

48. 盧劍聰先生在回應一名委員表示關注該區交通狀況時解釋，申請的酒店發展規模細小，酒店用地內有足夠上落客位供應。此外，申請人須在銅鑼灣道／蓮花宮西街／禮賢里路口把發展後移，讓旅遊車更易轉彎。就此，批准擬議酒店用途並不會對該區的交通造成嚴重的不良影響。

商議部分

49. 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二零一二年三月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就擬議發展設計及提供泊車設施、上落客位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在銅鑼灣道、蓮花宮西街和禮賢里路口把地盤邊界後移，以擴闊道路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 把有關大樓從蓮花宮西街後移，而有關情況必須符合規劃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；
- (e) 提交排污影響評估及實施評估中所確定的區內排污改善／排污接駁工程，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
- (f) 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。

50. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率、就支援設施豁免總樓面面積及就交回地下斜角給予額外地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准酒店優惠，特別是有關發展的非住用地積比率，而現時計劃須作重大改變，申請人可能須重新向城規會提出申請；

- (b) 留意地政總署港島東區地政專員關於有需要申請厭惡性行業牌照的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／香港東的意見，即把後巷收納在地盤面積內；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在擬議酒店的平台和園景行人天橋栽種植物；
- (e) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》發牌規定的意見；以及
- (f) 鑑於落實任何必需的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H8/389 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
銅鑼灣蓮花宮東街11-15號
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/389 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局接獲了六份公眾意見書。兩名提意見人(區內店主)支持申請，理由是有關地點適宜作酒店用途及擬議酒店可以令該區更添經濟活力和改善環境。一名

區議會議員亦支持申請，條件是取得相關政府部門的許可。兩名提意見人(一個區內關注小組及一名市民)反對申請，理由是地積比率和建築物高度過高，擬議用途產生龐大交通流量和安全問題、對蓮花宮區長久的文化遺產造成破壞、土地用途不相協調及可能產生空氣和噪音污染。一名提意見人(環保組織)表示擬議酒店的房間須提供可開啓窗戶，以加強室內空氣流通，盡量減少冬季使用空調的情況；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10 段。附近的土地用途主要為住宅發展混合一些政府、機構或社區用途和休憩用地；規劃署認為擬議酒店用途與該等土地用途並非不相協調。擬議酒店的地積比率為 12 倍，建築物高度為主水平基準上 90.1 米／25 層，與附近發展並非不相協調。與一宗先前被拒絕的申請相比，地積比率和建築物高度已減低，以處理小組委員會先前所關注的問題。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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二零一二年三月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 沿蓮花宮東街把地盤邊界後移一米，並在其上提供一條公共行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；

- (c) 提交排污影響評估及實施評估中所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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
- (e) 提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率、就支援設施豁免總樓面面積及給予額外地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准酒店優惠，特別是有關發展的非住用地積比率，而現時計劃須作重大改變，申請人可能須重新向城規會提出申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／香港東的意見，即擬議空中花園連 22 樓的隔火層有需要收納在地盤面積內，以及道路後移建議可能申請優惠的事宜；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區關於連接蓮花宮東街和蓮花宮西街的道路改善計劃的意見。
- (d) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即有需要申請厭惡性行業牌照；
- (e) 留意總建築師／技術諮詢及圖則審核關於擬議酒店較可取面牆設計的意見；
- (f) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》發牌規定的意見；以及
- (g) 鑑於落實任何必需排污的工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

議程項目 10

[閉門會議]

《半山區西部分區計劃大綱核准圖
編號 S/H11/13》的擬議修訂項目
(都會規劃小組委員會文件第 15/08 號)

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島陳婉薇女士此時應邀出席會議。]

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

55. 秘書報告，由於此議項涉及半山區西部分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，下列委員(各在該區擁有一個單位)已就此議項申報利益：

黃澤恩博士
梁乃江教授
方和先生

56. 梁剛銳先生申報利益，表示他在位於半山區西部地區內的香港大學工作。委員同意梁先生申報的利益與此議項沒有直接關係，他獲准留在會議席上。

[黃澤恩博士、梁乃江教授及方和先生此時離席。]

57. 港島規劃專員區潔英女士表示，文件第 11、14、16 和 21 頁連同圖 3A、17A 至 G、19、A1 及 A2 的一疊取代頁在會前提交，而第 16 頁(取代先前所呈交的一頁)、載於附件 II 的「住宅(乙類)」地帶的「註釋」第 6 頁、圖 A1 及 A2(取代先前所呈交的圖)的另一疊取代頁則在會上呈交。高級城市規劃師／港島陳婉薇女士借助 PowerPoint 軟件向委員簡介此議項，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

建築物高度檢討

背景

- (a) 現時的檢討集中處理沒有建築物高度限制的發展地帶，包括「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)6」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶。當局也藉此機會檢討已發展為住宅及休憩用地／社區用途的「政府、機構或社區」用地的區劃，以反映這些用地的情況；

區內現時的輪廓

- (b) 一如文件內圖 5 所顯示，該區可劃分為九個支區，即堅尼地道／麥當奴道住宅羣、馬己仙峽道住宅羣、香港動植物公園、舊山頂道／梅道住宅羣、堅道／羅便臣道住宅羣、干德道住宅羣、香港大學區、薄扶林道住宅羣及龍虎山郊野公園區。這些地區的特色載於文件第 5.2.1 至 5.2.9 段。現時的建築物輪廓(包括建築物高度、樓齡、重建潛力、歷史建築物及法定古蹟)也載於文件第 6.1 至 6.4 段；

區內風環境

- (c) 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視區內的風環境；找出有問題的地方；以及建議紓緩措施。主要結果載於文件第 6.6 至 6.9 段；
- (d) 每年的盛行風由東面及東北面吹來，而夏季的盛行風主要來自南方。研究區以南位於山頂向北的山坡會產生落山風(下降風)，並基於溫度的差距，提供降溫效果。這種下降風被視為研究區一項重要的空氣流通特色；

- (e) 找出為研究區及其北面地方提供空氣流通的兩個主要山谷和四條長滿樹木的風道。這些風道(特別是位於地利根德里／梅道的山谷)不應被阻擋；
- (f) 在行人的層面，與南風吹進的位置並排的非建築用地會更有效地改善區內的空氣流通。在「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」所提供的現有紓緩空間應予以保護，不准進行高層或大型發展。然而，當局不建議改劃這些用地以進行更高密度的發展。建築物高度應盡量保持在低水平，以便夏季的南風可惠及毗鄰山下的地區；

城市設計原則

- (g) 建築物高度檢討已考慮地形、區內特色、現有建築物高度輪廓、與周圍地區是否協調、現行規劃情況，以及《香港規劃標準與準則》第 11 章所載的概括城市設計原則。主要城市設計原則載於文件第 8.2 段；

擬議建築物高度概念

- (h) 為區內訂定的擬議建築物高度概念載於文件第 9.1 段，並採用高度分級概念，使建築物高度輪廓沿着上山方向逐漸增加。高度輪廓須與附近發展在規模及比例上和諧協調；並且顧及和保留開揚的景觀。區內的擬議建築物高度級別應符合有關原則，即現有發展的普遍高度；以及保存望向山脊線的景觀及由山頂望向海港的景觀；

擬議建築物高度限制

- (i) 在「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)6」、「商業」及「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築」地帶及「政府、機構或社區」用地內作「辦公室」類型用途的住宅及商業發展，其建築物高度限制應以米為單位從主水平基準起計算，因為它們大都是高樓大廈；或在大多數的

「政府、機構或社區」用地、「其他指定用途」地帶及擬議「住宅(丙類)8」地帶，建築物高度限制則以樓層數目計算；

- (j) 按一般規則，高度超過擬議高度限制的現有建築物不會受這些限制影響。新發展或現有建築物的改動、加建及／或修改應遵照個別地帶相關的建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。地利根德閣發展除外，因為該發展的第三座已超越山頂的山脊線；
- (k) 當局可透過規劃許可審批制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制，以便為設計提供靈活性。但如現有建築物的高度已經超過該圖訂明的特定建築物高度限制，一般來說，除非情況特殊及理據非常充分，否則略為放寬建築物高度限制的申請不會獲支持；

「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)6」用地

- (1) 建議為六個住宅羣施加的建築物高度限制詳載於文件第 10.5 至 10.10 段。擬議建築物高度限制已採納高度級別概念，以保留現有特色和顧及山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶，舊山頂道／梅道住宅羣除外，因為該處大部分的建築物已超越 20% 山景不受建築物遮擋地帶。在這個住宅羣，擬議建築物高度限制是為了反映現有建築物普遍的建築物高度。一般來說，重建的建築物可准許保留現有的建築物高度，地利根德閣發展除外，因為該發展的第三座已超越山頂的山脊線，因此重建的最高建築物高度限制為主水平基準上 305 米；

政府、機構或社區用地

- (m) 區內共有 51 塊「政府、機構或社區」用地，包括 90 個發展項目。擬議建築物高度限制主要是反映各項「政府、機構或社區」發展現時的建築物高度或

配合未知或既定的發展建議。有數塊「政府、機構或社區」用地涉及法定古蹟或經評定等級的歷史建築物。當局建議限制該等發展至現時的建築物高度，作保存用途。擬議建築物高度限制載於文件第 10.12 至 10.15 段；

「商業」及「其他指定用途」用地

- (n) 「商業」及「其他指定用途」用地已進行發展，而擬議建築物高度是爲了反映現有建築物的高度；

改劃建議

- (o) 當局藉此機會檢討已發展作住宅用途或進行其他發展的「政府、機構或社區」用地。改劃建議詳列於文件第 11 段；
- (i) 把現時位於列堤頓道 48 號的一幢 38 層高(主水平基準上 196 米)、名爲俊傑花園的住宅發展，由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「住宅(乙類)1」地帶；
 - (ii) 把現時位於羅便臣道 80 號的兩幢 46 至 48 層高(主水平基準上 213 米至 215 米)的住宅大廈及用作住客會所的三級歷史建築物(倫敦傳道會大樓)，由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 1」地帶；
 - (iii) 把位於羅便臣道 70 號的兩幢 46 至 47 層高(由地庫起計 6 層之上)(主水平基準上 265 米至 268 米)的住宅大廈(雍景臺)及猶太教莉亞堂(一級歷史建築物)，由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃爲「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 2」地帶及「道路」用地；

- (iv) 把位於羅便臣道 10 號的五幢 31 至 40 層高(主水平基準上 193 米至 216 米)的住宅大廈(嘉兆臺)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶；
- (v) 把位於羅便臣道 8 號的三幢 32 至 37 層高(主水平基準上 196 米至 211 米)的住宅大廈(樂信臺)由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶；
- (vi) 把位於旭龡道與干德道交界處的一塊狹長土地及現時的堅道休憩處由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有用途及擴闊毗連的「休憩用地」地帶；
- (vii) 把 Glenealy Primary School 東南面的一塊長形土地，由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以配合地段界線；以及把位於堅道 38 至 44 號西南面的一塊長形土地，由「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映樓宇建成後的特色及小組委員會的決定；
- (viii) 把位於香港大學南面的一道天然斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存現有植物；
- (ix) 把位於地利根德里的地利根德閣由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以限制地利根德閣發展在重建後的最高建築物高度為主水平基準上 305 米，以免超越山脊線；以及
- (x) 把位於梅道的嘉慧園南面的一塊長形土地，由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶(屬私人擁有的部分)及「道路」用地(屬政府擁有的部分)，以反映土地類別及現有用途；

分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

- (p) 擬議對分區計劃大綱圖、其《註釋》及《說明書》作出修訂(分別詳載於文件的附件 I、II 及 III)，以反映上述擬議修訂項目。當局亦藉此機會收納部分技術性的修訂項目，以及分別在分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》反映最新的規劃情況；

部門意見

- (q) 建築物高度限制建議及改劃多塊用地建議已送交相關部門傳閱，徵詢意見。大部分部門對建議沒有意見或不反對。當局已視乎情況適合與否考慮相關部門就擬議建築物高度限制所提出的意見；以及

公眾諮詢

- (r) 不宜在展示前進行公眾諮詢，因為把發展管制資料過早發布，可能導致有關人士在管制收納於分區計劃大綱圖前，一窩蜂提交建築圖則，這樣收納管制的目的便不能達到。公眾人士可在根據《城市規劃條例》第 5 條展示修訂項目時，就擬議修訂項目提供意見。在展示期內，當局會諮詢中西區區議會。

58. 委員接着就擬議修訂項目進行長時間的討論，個別委員提出的問題／關注事項撮載如下：

- (a) 擬議建築物高度限制會否容許重建項目的高度較現有建築物為高，好像薄扶林區的建築物一樣；
- (b) 擬議建築物高度限制會否引致新發展超越山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- (c) 注意到地利根德閣發展已超越 20% 山景不受建築物遮擋地帶，施加建築物高度限制對該發展有任何影響；

- (d) 部分委員詢問擬議建築物高度限制會否影響有關用地根據批約所享有的發展潛力；
- (e) 注意到部分現有發展已發展至最高准許發展密度，有委員建議附加條款，把任何已發展至最高准許地積比率的發展項目的最高建築物高度限制在現有建築物的高度水平，以防高樓大廈在區內進一步擴散；
- (f) 有否建議任何措施以限制主要規劃為「住宅(丙類)7」地帶的樓梯街用地在重建後的建築物高度；
- (g) 有委員詢問是否所有「政府、機構或社區」用地(包括學校用地)均限制在現時的建築物高度，以及是否容許任何彈性；
- (h) 有委員詢問把區內數塊「政府、機構或社區」用地改劃為住宅用途的原因；以及
- (i) 該委員進一步詢問半山區的發展限制能否達至限制新發展的建築物高度的目的。

59. 區潔英女士在回應委員的問題／關注事項時所提出下列要點：

- (a) 根據現有分區計劃大綱圖，半山區西部地區大部分仍未施加任何建築物高度限制。很多現有舊建築物均為低層至中層，且地積比率低。在建築物高度檢討內，當局假設樓齡達至 30 年而潛力尚未完全發展的建築物可重建至最高准許地積比率。在此情況下，新的建築物會較現有建築物為高；
- (b) 根據城市設計指引，有需要在山脊線下維持一個 20% 山景不受建築物遮擋地帶。根據現時的擬議建築物高度限制，任何新發展的高度不會超過 20% 山景不受建築物遮擋地帶；

- (c) 主席表示，20%山景不受建築物遮擋地帶是決定建築物高度限制的其中一項因素，同時也會考慮其他因素。當局在訂定建築物高度限制時，其他因素亦已考慮，包括空氣流通、視覺影響、區內現有特色等；
- (d) 地利根德閣第三座的建築物高度約為主水平基準上371米，由尖沙咀的瞭望點眺望，已超過山頂的山脊線，因此在該用地重建時，不准興建至現有建築物的高度，而是把發展的建築物高度限制於主水平基準上305米，以便大致上配合地利根德閣第一座及第二座的現有建築物高度(分別為主水平基準上303.5米及301.7米)，以免在重建後阻擋山脊線；
- (e) 根據分區計劃大綱圖，日後發展可達至最高可准許地積比率，並附加擬議建築物高度限制。然而，在分區計劃大綱圖的修訂項目刊憲前已批核的建築圖則不受影響；
- (f) 把最高建築物高度限制在現有建築物的水平會限制有關發展享有新的建築標準。製作的電腦合成照片以顯示擬議建築物高度級別的視覺效果，是假設每層樓的高度為3.15米；
- (g) 秘書補充說，現時的新發展受《建築物條例》不同類別的條文規限，例如附屬停車位、環保設施及康樂設施可獲豁免計入總樓面面積。把建築物規限至現有建築物高度會影響在新建築物內提供該等設施；
- (h) 當局已為「住宅(丙類)7」地帶訂定建築物高度及地積比率限制(即最高為12層及最高地積比率為5倍)，而目前的工作並沒有建議對現有限制作出修訂。在分區計劃大綱圖上，「住宅(丙類)7」用地毗連「住宅(甲類)」地帶。任何擬議重建項目同時橫跨「住宅(丙類)7」及「住宅(甲類)」地帶內而地積比率超過5倍的發展須取得規劃許可。在考慮這

類規劃申請時，會顧及毗連「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制，以便為申請的發展項目訂定適當的建築物高度時，作為參考；

- (i) 「政府、機構或社區」用地擬用作已建設區的紓緩空間及視覺調劑，因此通常建議訂定建築物高度限制，以抑制其發展規模或反映其現有建築物高度。在為學校發展訂定擬議建築物高度限制時，已考慮其一般及特定規定。然而，城規會可透過規劃許可審批制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；
- (j) 秘書補充說，在考慮「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制時，會考慮現有建築物高度及政府、機構或社區設施的功能等。就學校用地而言，會充分考慮學校改善計劃。通常低建發展的擬議建築物高度限制會以樓層數目計算，以便可彈性處理特別規定。至於高層發展，會以米為單位從主水平基準起的絕對建築物高度計算，以免發展的密度進一步增加；
- (k) 改劃建議只為反映數年前城市規劃委員會已批核的發展，這些發展已經全部落成。經批核住宅發展的背景及詳細資料撮載於文件第 11.1 至 11.10 段；以及
- (l) 過往經驗顯示，純粹倚靠發展限制以管制發展的高度是不足夠的，因為半山區西部地區很多契約是無限制批約，重建至較高的發展密度無須進行契約修訂。秘書補充說，發展限制原意是防止發展密度增加，而非管制建築物高度。鑑於區內高層建築物擴散，因此有需要在分區計劃大綱圖內施加建築物高度限制。

60. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 13 至 15 段所述的《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》的擬議修訂項目，

並同意文件附件 I 所載《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/13A》(在展示後重新編號為 S/H11/14)及附件 II 所載《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條予以展示；以及

- (b) 就《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/13A》採納附件 III 所載的經修訂《說明書》，述明城規會就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而該經修訂《說明書》會與圖則一併公布。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島陳婉薇女士出席回答委員的提問。區女士和陳女士此時離席。]

議程項目 11

其他事項

- 61. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。