

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年四月十七日上午九時舉行的

第 394 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

李偉民先生

鄧淑明博士

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)

黃偉康先生

地政總署助理署長(九龍)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

梁乃江教授

林雲峰教授

梁剛銳先生

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年三月二十七日
第 393 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」)二零零九年三月二十七日第 393 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]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零九年三月三十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准了以下兩份分區計劃大綱草圖。核准分區計劃大綱圖一事會於二零零九年四月二十四日於憲報公布：

(a) 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K15/17)；以及

(b) 東涌市中心地區分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-TCTC/16)。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 4 號(4/09)

擬在劃為「農業」地帶的

大埔大窩村第 9 約政府土地

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號：A/NE-KLH/374)

3. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)於二零零九年三月三十一日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年一月十六日經覆核後駁回一宗申請(編號

A/NE-KLH/374)的決定。有關申請擬在九龍坑分區計劃大綱圖上一塊劃為「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，而城規會駁回申請的理由是有關申請並不符合「農業」地帶的規劃意向；申請書內並無提出充分理據，以支持偏離規劃意向的做法；以及擬議發展對該區的成齡樹及一條具有重要生態價值的河流造成影響，從自然保育的角度而言，這宗申請不獲支持。上訴的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理這宗上訴個案。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數據

4. 秘書表示，截至二零零九年四月十七日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 24 宗。有關上訴個案的詳細統計數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	130
有待聆訊	:	24
有待裁決	:	1
合計	:	287

[杜本文博士此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K20/3 申請修訂《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/22》上「綜合發展區」地帶的「註釋」，並把西九龍填海區西鐵綫南昌站的高層樓宇由 11 幢減至五幢，以及劃設四道通風廊 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K20/3 號)

5. 秘書表示申請地點涉及先前的一宗規劃申請(編號 A/K20/82), 該申請由前九廣鐵路公司(下稱「九鐵公司」)提交, 並已獲批給規劃許可。運輸署署長是香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的非執行董事, 而盧劍聰先生身為運輸署署長的助理, 已就此項目申報利益, 因為兩間鐵路公司已於二零零七年十二月合併。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和申請人代表譚凱邦先生此時獲邀出席會議。主席歡迎他們人士出席會議, 並解釋聆訊的程序。主席接着請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介申請的背景。

7. 陳月媚女士借助 Powerpoint 簡報軟件, 按文件詳載的內容簡介這宗申請, 並提出以下要點:

- (a) 這宗申請由環保觸覺提交, 就先前已獲批准的西鐵南昌站發展計劃(申請編號 A/K20/82)(由前九鐵公司提交)提出修訂建議, 把高層樓宇的座數由 11 幢減至五幢和劃設四道通風廊; 以及建議修訂申請地點所在「綜合發展區」地帶的「註釋」, 以加入下列的發展限制:
 - (i) 最高住用和非住用地積比率分別定為 3.5 倍及 0.5 倍;
 - (ii) 最高建築物高度限為主水平基準上 100 米;
 - (iii) 劃設四道闊 35 米(最高高度限為主水平基準上 30 米)的通風廊和相應地減少四幢低層樓宇;
 - (iv) 沿深旺道劃設一塊闊 15 米的非建築用地;
 - (v) 平台的最大覆蓋率為 60%;

(vi) 居民和訪客的泊車位數目限為 30 個；以及

(vii) 為 90% 的非住用樓面面積安裝開啓式窗戶；

(b) 申請人表示曾在二零零九年二月底至三月六日期間，於富昌邨及鄰近地區收集公眾的意見，結果接獲 425 份支持申請的意見及 20 份局部支持申請的意見(申請人於會上提供了有關意見的副本，供小組委員會參考)；

[陳華裕先生和鄧淑明博士此時到達參加會議。]

(c) 在申請地點進行綜合住宅及商業發展的首個計劃(申請編號 A/K20/27)於一九九九年十二月十七日獲小組委員會核准。擬議發展的總地積比率為 8 倍和最高建築物高度為主水平基準上 218.2 米，在一個五層高的平台上興建 10 幢高層住宅大廈、九幢低層住宅大廈及一幢高層寫字樓，平台設有商店／零售店舖、會所和泊車位，而地面則為鐵路車站及公共交通交匯處。最近期的計劃(編號 A/K20/82)於二零零四年十月十五日獲小組委員會核准。擬議發展的總地積比率為 8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 196.5 米，包括 10 幢高層住宅大廈和九幢低層住宅大廈，以及一幢高層寫字樓，全部建於一個附設商場及室內泊車設施的五層平台上，而平台的地面會設有公共交通交匯處。與最近期的核准計劃相比，現時這宗申請建議把申請地點的整體發展密度降低近 50%，主要因為總地積比率由 8 倍減至 4 倍，樓宇座數由 20 幢減至 10 幢，而最高建築物高度由主水平基準上 196.5 米減至主水平基準上 100 米；

(d) 為回應深水埗區議會所關注的問題，前九鐵公司在二零零五年七月五日就申請地點最近期核准計劃可能造成的屏風效應，徵詢了深水埗區議會的意見。深水埗區議會通過了一項動議，要求政府修訂南昌站發展項目的規模和設計，使深水埗區能保持空氣流通。在二零零七年七月三十一日舉行的深水埗區

議會會議上，前九鐵公司同意研究降低南昌站發展密度的可能方案，以改善通風和盡量減少屏風效應。港鐵公司(即九鐵公司與前地鐵公司合併後組成的新公司)於二零零八年四月八日向當局提交了一個修訂計劃，建議採取多項改善措施，包括減少總樓面面積(-18%)、降低總地積比率(由 8 倍降至 6.6 倍)和最高建築物高度(由主水平基準上 196.5 米降至 181.7 米)、減少平台層數(由五層減至三層)和住宅單位的數目(由 4 247 減至 3 321)，以及引入台階式平台設計、園景露天廣場(1 000 平方米)、兩層地庫和兩道通風廊。二零零九年一月六日，當局就修訂計劃徵詢了深水埗區議會的意見。深水埗區議會通過了一項動議，要求就修訂計劃刪減三幢高層樓宇和闢設三道通風廊；

- (e) 委員獲悉港鐵公司於二零零九年三月十九日提交了一份規劃申請(編號 A/K20/104)，就最近期的核准計劃提出修訂建議。小組委員會定於二零零九年五月八日考慮上述申請。擬議修訂計劃提出的修訂項目包括：刪減兩幢高層樓宇；把整體總樓面面積減少 18%；總地積比率由 8 倍減至 6.6 倍；提供三道闊 20 至 30 米的通風廊和兩個地庫泊車樓層；重置公共交通交匯處；以及在地面闢設 1 000 平方米的園景廣場；

- (f) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區反對這宗申請，因為擬設的泊車位數目遠少於《香港規劃標準與準則》的標準規定(即最少 1 009 個泊車位)，極不足以應付發展所需。房屋署署長反對這宗申請，因為沒有技術研究證明擬議發展限制可對區內居民和環境充分發揮理想的效果，而有關限制會減少申請地點的建屋量和設計靈活性，對集體運輸工具的有效使用造成負面影響。此外，擬設的泊車位數目不符合《香港規劃標準與準則》的規定，不足以應付區內居民和乘客的交通需要。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然建議的發展限制有助進一步縮小發展體積，使發展的視覺影響

減少，但視覺影響必須與其他規劃考慮因素取得平衡，包括發展潛力和先前獲核准的計劃；

- (g) 在法定公布期內共接獲 31 份公眾意見書，其中 30 份由個別人士提交，表示支持這宗申請，理由是(i)西九龍填海區內過度的高層發展，已令該區形象變得負面。要避免「屏風效應」，最有效而又可行的方法是降低地積比率；(ii)由於毗鄰富昌邨的高度介乎 20 至 35 層，南昌站發展的建築物高度不應超過 30 層(或主水平基準上 100 米)；過高和過密的建築物會阻擋氣流，使熱力難以消散，海旁的低層建築物有助減少「熱島」效應；(iii)把建築物之間的距離加寬和減少建築物的數目，應可促進通風；(iv)城市設計指引建議採用梯級式的高度輪廓，在海旁一帶興建低層建築物；以及(v)由於富昌邨現有停車場提供足夠的公眾泊車位，加上南昌站的集體運輸系統，可減低車輛使用率，令全球暖化速度放緩。另一方面，港鐵公司反對這宗申請，理由是(i)當局的規劃意向是在鐵路車站附近發展建設樞紐，以助減少車輛架次，改善車流和盡量減低因交通所引致的污染水平；(ii)公眾偏愛並極有需要居住在鐵路車站附近，以使用集體運輸服務；盡用申請地點的發展潛力，有助滿足公眾對該等房屋的顯著需求；(iii)修訂計劃已在降低發展密度和善用稀有土地資源之間取得平衡；(iv)在對附近環境作出適當考慮後，設計方案已加入有效措施，以改善通風和景觀開揚度；(v)所作的各項技術評估無論在規劃、城市設計、交通、環境、基礎設施和視覺影響方面，均支持修訂計劃；以及(vi)空氣流通評估顯示富昌邨和南昌邨的通風表現大有改善；
- (h) 深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會根據於二零零九年一月六日進行諮詢的早前修訂計劃，通過了一項動議，要求在有關發展中刪減三幢住宅大廈和加入三道通風廊；以及
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持修訂申請，其摘要如下：

地積比率

- 鑑於公眾對於新發展(特別是接近海旁的發展)所造成的屏風效應和負面的通風影響日益關注，港鐵公司已對申請地點經核准的最新計劃(申請編號 A/K20/82)進行了全面檢討，並提出了改善建議，包括降低整體發展密度(-18%)、加入通風廊／觀景廊，以及採取其他城市設計措施(例如興建退入／梯級狀的平台)。港鐵公司為回應深水埗區議會的要求，進一步建議在申請地點內關設三道通風廊；
- 由於當局的規劃意向是把鄰近鐵路車站的用地作較高密度的發展，申請人建議的 4 倍總地積比率，對位處市區南昌站上蓋的發展而言實屬太低；

建築物高度

- 如要維持合理的用地發展密度，並按申請人的建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，很可能令建築物的規模變得十分龐大；
- 申請人建議劃設四道闊 35 米、最高高度限為主水平基準上 30 米的通風廊，和沿深旺路劃設一塊闊 15 米的非建築用地。這些建議均沒有任何技術評估或研究支持；

平台體積

- 申請人建議的 60% 最大平台覆蓋率，沒有任何技術評估支持；

泊車位的提供

- 對於申請人建議把住戶和訪客泊車位的數目限為 30 個，運輸署表示反對，因為申請地點的綜合住宅及商業發展根據《香港規劃標準與準則》最

少需要 1 009 個泊車位(住戶泊車位 862 個、訪客車位 54 個和商業用途泊車位 93 個)；

開啓式窗戶

- 申請人要求為 90%非住用樓面面積安裝開啓式窗戶，這項建議可在提交建築圖則的階段處理；以及
- 至於有公眾意見指空氣流通欠佳和「熱島效應」有礙健康，相關部門對這方面沒有負面意見。房屋署署長認為，當局應參考該項目的空氣流通技術研究，訂定通風廊的數目、位置與設計。

8. 主席繼而請申請人代表譚凱邦先生闡述支持這宗申請的理據。譚凱邦先生提出以下要點：

- (a) 這宗申請旨在防止富昌邨約 4 000 名居民的通風和陽光受到阻擋，因為擬議南昌站發展位於該屋邨西南面，在夏季時分會阻擋西南風；
- (b) 申請人對港鐵公司二零零八年十一月的修訂計劃表示失望，因為該計劃僅刪減了兩幢高層樓宇，「屏風效應」問題仍然存在。港鐵公司於二零零九年三月提交的最新修訂計劃雖然引入了三道通風廊，但這些通風廊是透過縮短 T3/T4 和 T5/T6 之間的建築物空隙而造成，不能發揮通風廊的真正功能。此外，整體發展密度沒有下降。修訂計劃並不理想，因為建築物高度仍然太高，樓宇布局呈一字形排開，而通風廊的設計未能發揮其功能；
- (c) 為了改善情況，申請人建議在申請地點上只可興建五幢高層樓宇，並劃設四道闊 35 米的通風廊。最高建築物高度建議為主水平基準上 100 米，即低於富昌邨的高度，以締造梯級式的高度輪廓。因為通風廊是透過刪減原先位於兩座之間的建築物而造成，因此不會影響已就車站上蓋發展建造的樁柱。有關建議的地積比率較低而建築物體積較小，擬議

布局設計能確保富昌邨和深水埗區的空氣流通較佳，因為內陸地區現有的建築物僅四至 15 層高；

- (d) 根據於一九九一年頒布的都會計劃選定策略，政府發展西九龍填海區，是爲了減低都會區的人口密度，達致與新市鎮類似的水平。估計出售西九龍填海區的新用地會爲政府帶來 500 億元的土地收入。至二零零七年，西九龍填海區帶來的土地總收入約爲 589 億元，已達到目標；
- (e) 西九龍填海區的高層發展過多，過高的發展密度和高度以及一字形布局造成了屏風效應，阻擋吹往內陸地區的風，加上這些新建的高樓大廈大多位於海旁位置，令情況變得更差；
- (f) 大型平台亦阻礙了行人水平的氣流。因此，申請人建議把南昌站發展的非住用地積比率定爲 0.5 倍，以縮小平台的體積，因爲平台將會設於已超過 10 米高的車站上蓋；
- (g) 近期落成的高層建築物(比舊建築物高兩至三倍)產生屏風效應，這個規劃失誤應加以糾正。高層建築物與內陸地區不相協調，該處的居民無法欣賞天空的景觀；
- (h) 根據《香港規劃標準與準則》，如果有關發展所在地的範圍有超過 50% 位於火車站 500 米半徑範圍內，則應該容許住宅泊車位的供應量減少 15%。他引述《明報》二零零八年九月二十五日的一篇報導謂，規劃地政局常任秘書長表示建築物高度過高，是由於過多停車場所致，而當局已要求運輸署檢討泊車位供應的標準，以縮小建築物的體積。申請人認爲《香港規劃標準與準則》所訂明的要求已經過時，要求提供 1 009 個泊車位實屬過多。規劃署和運輸署應就南昌站發展的泊車設施進行批判性檢討。申請人建議僅提供 30 個泊車位，是考慮到南昌站發展的未來居民會使用鐵路交通，而且建議的商業樓面面積較小。此外，除了把公共交通交匯處

遷往毗鄰的「綜合發展區」用地(即西九龍填海區的地盤 6)外，一些商業樓面空間和泊車位亦可遷往地盤 6，以縮小南昌站發展的體積；

- (i) 廣深港高速鐵路將花費巨額公帑(395 億元)，但其路線與西鐵和九龍南線重疊，而且由邊界一直通往西九龍之間並無在新界設任何中途站，實在並不值得。申請人的建議只涉及從最近期的修訂計劃中多刪減三幢樓宇，花費僅 50 億元，而所損失的土地收入是值得的，因富昌邨居民的公眾健康可以獲得改善；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (j) 雖然申請人沒有提交任何技術評估以支持申請，但常識足以作為支持其建議的理據；以及
- (k) 他向委員展示他的一名學生所寫的信件，信中談及港鐵公司的修訂計劃有何缺點，以及會對富昌邨居民造成的負面影響。申請人重申雖然他們的建議會令土地收入下降，但政府已從出售西九龍填海區的土地中獲取龐大收入。

9. 譚凱邦先生回答一名委員的問題時表示，申請人並沒有足夠資源進行各類技術評估以支持這宗申請。然而，他相信常識足以作為支持有關建議的理據，因為申請地點設置的通風廊越多，所預留的建築物空隙越寬闊，內陸地區的通風情況就越佳，這點顯而易見。陳月媚女士回答一名委員的問題時表示，根據港鐵公司提交的資料，按風速比計算，實施最近期的修訂計劃(申請編號 A/K20/104)可以令富昌邨和南昌邨的通風表現分別獲改善 20%和 10%。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

10. 該名委員詢問能否根據港鐵公司最近期的修訂計劃，在申請地點東北部闢設一道額外的通風廊。陳月媚女士表示南昌站發展的布局受已存在的樁柱位置所限制。此外，倘維持採用港鐵公司所建議的 6.6 倍地積比率，闢設一道額外通風廊可能

會導致建築物的高度更高，令公眾的山脊線景觀受遮擋，造成負面的視覺影響。

11. 另一名委員表示在沒有技術評估的情況下，申請人提出的指示性計劃是否可行實屬疑問，而且要提供四道闊 35 米的通風廊但最高建築物高度限於主水平基準上 100 米，會否令建築物形狀變得更寬更長，亦屬疑問。譚凱邦先生表示他們曾尋求一些規劃師的協助以制定指示性計劃，而計劃在概念上是可行的。降低地積比率和建築物高度後，便可提供四道闊 35 米的通風廊。他指出，倘總地積比率沒有相應減低，按港鐵公司的建議闢設通風廊將無助於改善內陸地區的通風。

12. 一名委員關注南昌站發展的發展密度，詢問港鐵公司的計劃可否進一步降低地積比率。陳月媚女士表示自申請地點最近期的計劃於二零零四年獲核准以來，有關的政策局／政府部門與港鐵公司進行了多次討論，特別是討論了擬議發展對富昌邨和南昌邨的視覺效果和通風有何影響。她指出由於申請地點是市區稀有的土地資源，港鐵公司並無評估申請人所倡議的「無發展情況」，因為政府的意向是盡量善用該用地。主席建議委員應集中討論現時這宗申請的理據，而非港鐵公司的修訂計劃，該計劃將會在小組委員會於二零零九年五月八日舉行的下次會議上考慮。

13. 另一名委員詢問可否把申請地點的部分地積比率轉移往毗連的地盤 6 及可否減少泊車設施。陳月媚女士指出地盤 6 計劃作公共房屋發展，而該用地的規劃大綱會於日後提交小組委員會批准。她進一步指出，把公共交通交匯處由申請地點遷往地盤 6 的建議已獲運輸署同意。至於港鐵公司在最近期的修訂計劃中建議提供 615 個泊車位，由於此數目低於《香港規劃標準與準則》內列出的要求，運輸署仍在研究該建議。

14. 由於申請人代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 主席指出在考慮申請時，申請地點先前獲核准的計劃、土地用途規劃中以交通為本的發展策略和盡用稀有土地資源是相關的考慮因素。

16. 一名委員並不支持申請，但對拒絕申請的理由有些保留。根據規劃署的評估，申請書內並無足夠資料以證明申請地點的擬議發展限制有助改善該區的通風和環境影響。該名委員認為這未必是充分的理由，因為如按申請人所建議進一步降低發展密度和減少樓宇的數目及高度，理應能改善有關地區的環境。其次，該名委員認為申請地點能否地盡其用，應是政府而非城市規劃委員會(下稱「城規會」)關注的問題。城規會的角色是平衡各方的利益。最後，南昌站發展位於港鐵車站上蓋，運輸署應靈活處理南昌站發展的泊車位需求。

17. 秘書表示在沒有任何技術評估支持的情況下，申請人聲稱減低發展密度有助改善通風未必有理據支持。如規劃署的評估所述，空氣流通和熱島效應受多個變數影響，例如土地用途、建築形式、街道模式及盛行風之間的相互影響，以及申請用地內建築物的詳細設計與布局。通風廊的適當數目和闊度，以及它們在申請地點內的位置，亦應有相關技術研究支持。至於文件中盡量善用該用地的說法，所指的是把鄰近火車站的用地作較高密度的發展，以及充分使用方便易達的集體運輸系統的規劃意向。主席補充說，香港大約 90% 的乘客旅程依靠公共交通，在全球城市中是屬於最高的，而很多車主僅在週末駕車。申請人建議的 30 個泊車位遠低於《香港規劃標準與準則》的要求。

18. 一名委員並不支持申請，認為現時這宗申請建議的 30 個泊車位遠低於標準規定，不足以應付發展所需。此外，必須提供相關數據和研究以說明降低地積比率的建議，以及通風廊的擬議數目和闊度，可以在甚麼程度上改善該區的通風。這些資料對小組委員會就申請作出決定是重要的。

19. 另一名委員對申請人沒有足夠資源進行相關的技術評估表示同情，但不同意有關影響僅靠常識即可判斷，無須任何支持證據。所有申請人，不論是發展商或社會團體，均須獲公平對待。該名委員指出，申請人聲稱通風情況可以獲得改善，但效果卻十分有限，因為富昌邨本身已阻擋了吹往內陸地區較低

建築物的風。此外，該名委員認為盡量善用土地資源是相關的考慮因素，因為更多人居於鐵路上蓋的發展，將有助減少使用接駁巴士等公共運輸設施的情況，減少交通工具所排放的廢氣及達到節能效果。此外，考慮到有關發展的規模和須要為服務車輛提供泊車處，擬議的 30 個泊車位實屬太少。

20. 委員大致認為沒有有力理據支持這宗申請，繼而覆核拒絕申請的理由，並同意修訂文件建議的理由。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定不支持修訂申請，理由如下：

- (a) 建議的最高住用和非住用地積比率分別為 3.5 倍及 0.5 倍，未能充分使用方便易達的申請地點，因其正位於西鐵南昌站上蓋，這樣會引致市區珍貴的土地資源未能加以善用；
- (b) 申請書內沒有提供足夠的資料，以說明在申請地點施加建議的發展限制，可以在甚麼程度上改善區內的通風和環境質素；以及
- (c) 擬設的泊車位數目遠少於《香港規劃標準與準則》的規定，極不足以應付發展所需。

[李慧琼女士此時離席；杜本文博士和鄧淑明博士此時暫時離席；盧劍聰先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國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/K3/514 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角太子道西 115 至 123A 號
進行辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/514 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議辦公室發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區認為上落貨設施的布局未符合要求，不支持這宗申請。他指出 3 樓的兩個輕型貨車上落貨處應遷往地下，以確保車輛通道便利及避免在街上上落貨；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，油尖旺民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；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。擬議辦公樓宇不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。申請地點位於以住宅為主的地區內，附近並無任何主要的辦公樓宇。擬議辦公室發展與附近的住宅區不相協調。運輸署認為擬議辦公室發展內的上落貨設施安排不可接受。批准申請會立下不良先例，令同類辦公室發展侵入附近的住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 一名委員不支持這宗申請，理由是運輸署不接受上落貨設施位於 3 樓。另一名委員詢問倘設置行車斜路而非汽車升降機，則擬議上落貨設施是否可以接受。運輸署盧劍聰先生表示他們關注的是上落貨設施的位置在 3 樓，因為這樣對使用者不方便，很可能會導致上落貨活動在路邊進行。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要是作住宅用途；
- (b) 擬議辦公室發展與附近的住宅區不相協調；
- (c) 擬議辦公室發展內的上落貨設施安排不可接受；以及
- (d) 批准申請會立下不良先例，令同類辦公室發展侵入附近的住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/515 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角弼街 9 至 15 號恆利中心地下 3 號單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/515 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人表示對申請沒有意見；以及
- (e) 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。有關商店及服務行業用途符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即逐步淘汰現有的工業用途。申請用途與工業樓宇內的其他用途並非不相協調，不會對附近地區造成負面影響。

27. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

28. 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的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)在申請處所內提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十月十七日或之前)就申請用途引致的排污情況變化提交評估，以及落實必要的排污系統提升工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須就申請處所的商店及服務行業用途，向地政總署九龍西區地政專員申請修訂契約或申請臨時豁免書；
- (b) 應就申請處所根據《耐火結構守則》的耐火結構規定，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 須留意運輸署署長的意見，即他有權就道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或不准停車限制，以配合不時轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府為其用途提供這類設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

港島區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/4 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》，就介乎荷里活道、亞畢諾道、贊善里及奧卑利街之間的前中區警署、域多利監獄及中央裁判司署建築羣，修訂申請地點所在的「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的「註釋」，加入主水平基準上 77 米的建築物高度限制和略為放寬有關限制的條文，以及在分區計劃大綱圖的《說明書》中，加入對「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶施加建築物高度限制的原因
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/4 號)

簡介和提問部分

30. 小組委員會備悉申請人於二零零九年四月三日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備回應，處理各政府部門對申請提出的意見，並讓各部門在會議舉行前考慮他們的回應。

商議部分

31. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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兩個月時間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再批准延期。

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/386 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
上環皇后大道西335至339號崑保商業大廈20樓
關設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/386號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議宗教機構是目前在有關商業大廈 21 樓運作的中式廟宇的擴建部分。雖然當局在二零零五年批給了規劃許可(申請編號 A/H3/365)以便把現有廟宇用途擴展至 19 樓，但申請人在現時的申請書中指

出會放棄使用 19 樓作宗教用途，因為 20 樓較為容易與現時在 21 樓的運作融合；

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是焚燒衣紙產生的煙霧會影響附近居民；
- (e) 中西區民政事務專員表示接獲一名區議員提出的反對，已轉交城市規劃委員會秘書處並列為公眾意見。考慮到該區議員的意見和以往對申請人的投訴，他認為倘申請獲得批准，須採取適當的預防措施，以減低可能對附近居民產生的環境滋擾；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。廟宇屬宗教機構用途，與有關商業大廈的現有商業用途(主要是辦公室用途，在低層有商店和一所教堂，在高層有一些教育中心和診所)並非不相協調。申請處所會用作一般辦公室、貯物室、活動區和先人神位／供奉區。申請處所只容許有限的燒香活動，不會進行燒衣，而燒香產生的煙霧會抽進擬議入煙口並輸往有關處所北面的三個擬議排煙口。申請人會裝設一些抽氣扇以維持處所通風良好。擬議宗教機構不大可能在空氣污染方面對附近住宅發展的環境造成負面影響。申請人會根據建議設置消防安全設施，而消防處處長並不反對有關申請。至於一名區議員擔心焚燒衣紙的潛在空氣影響，申請人已表示在有關處所僅會作有限的燒香活動。為了確保有關處所不會進行燒衣，倘申請獲得批准，建議附加一項規劃許可附帶條件，禁止在任何時間在申請處所進行該等活動。此外，空氣污染是受《空氣污染管制條例》所規管的。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

33. 一名委員詢問有關大廈業主委員會對擬議宗教機構的意見，以及在申請處所會否進行為先人所做的法事而產生噪音滋擾。任雅薇女士表示在為期三星期的法定公布期內，僅接獲一名中西區區議員的公眾意見書，而該大廈的業主委員會並無提交意見書。當局在考慮同一申請人二零零四年的先前申請(編號 A/H3/354)，即把 21 樓及該大廈天台的現有廟宇用途納入規管時，留意到一些區內人士和區議員擔心燒衣紙和進行法事產生的噪音問題。申請在有附帶條件下獲得批准，條件之一訂明在任何時間均不得在有關處所燒衣。至於噪音滋擾，則受《噪音管制條例》所規管。

34. 任雅薇女士回應一名委員的問題時表示，根據申請人提供的資料，申請處所僅會放置先人的「相牌」而非骨灰龕。

商議部分

35. 一些委員關注申請處所為先人進行法事產生的噪音會對該大廈的用戶和附近居民構成噪音滋擾和情緒上的干擾。任雅薇女士表示環境保護署(下稱「環保署」)自二零零五年以來，並無接獲有關大廈廟宇用途構成環境滋擾的投訴。

36. 雖然申請人表示僅會容許有限的燒香活動，而煙霧將會透過有關處所北面的擬議排煙口排放，但一些委員擔心會對該大廈的其他用戶及附近的住宅大廈造成煙霧滋擾。另一名委員亦詢問哪一個部門會負責處理排放造成滋擾的問題。環保署黃偉康先生留意到該大廈 21 樓和 20 樓均屬申請人擁有，認為廟宇的運作應不會對商業大廈的其他用戶造成負面影響。沒有燒衣而單單燒香不大可能產生嚴重的煙霧滋擾，因此不會對附近建築物造成排放滋擾。倘環保署接獲空氣質素的投訴，會進行調查及根據《空氣污染管制條例》的條文採取適當的管制行動。由於環保署在過去數年沒有接獲任何關於該大廈廟宇用途的投訴，故該署並不反對這宗申請。

37. 一名委員留意到同一申請人就 19 樓和 21 樓獲批給許可作廟宇用途，表示批准這宗申請可能會鼓勵在同一建築物內進行同類發展，累積影響所及，附近居民的日常生活會受到負面影響。這名委員認為有關用途不應在住宅區內進行。然而，倘

申請獲得批准，應要求申請人盡量減低對附近居民造成的噪音和煙霧滋擾。

38. 經一番討論後，委員普遍不反對這宗申請，因為小組委員會先前曾批給許可予 19 樓和 21 樓作相同的用途，有關處所不會容許進行燒衣，以及申請人建議採取措施紓緩煙霧排放所造成的滋擾。然而，委員要求當局告知申請人須盡量減低對該大廈的用戶及附近居民所造成的噪音和煙霧滋擾。

39 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二零一三年四月十七日止。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) 申請處所在任何時間均不得進行燒衣；以及
- (b) 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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於對 21 樓和天台造成的負荷及建造排煙口的意見；以及
- (b) 盡量減低申請處所內為先人舉行法事造成的噪音滋擾及燒香造成的煙霧滋擾，特別是在節日期間。

[陳家樂先生此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/387 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃的地盤
進行綜合住宅及商業發展，並提供政府、機構或
社區設施及公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/387號)

簡介和提問部分

41. 秘書表示這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|----------------|---|-----------------------|
| 梁焯輝先生 |] | |
| -以規劃署署長身分 |] | 市建局非執行董事 |
| 陳家樂先生 |] | |
| 李偉民先生 | - | 市建局前非執行董事 |
| 林惠霞女士 | - | 為地政總署署長的助理，而 |
| -以地政總署助理署長身分 | | 該署署長是市建局的非執行
董事 |
| 曾裕彤先生 | - | 為民政事務總署署長的助 |
| -以民政事務總署助理署長身分 | | 理，而該署署長是市建局的
非執行董事 |
| 陳旭明先生 | - | 自置居所津貼上訴委員會成
員 |
| 林雲峰教授 | - | 目前與市建局有業務往來 |

42. 小組委員會備悉林雲峰教授和曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，李偉民先生則尚未到達出席會議。由於申請人要求小組委員會延期考慮其申請，委員同意主席、陳家樂先生、林惠霞女士和陳旭明先生可以留席。

43. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年四月八日要求延期至下一次會議考慮其申請，以便有時間妥為評估和處理有關政府部門所提出的問題及公眾對申請的意見。

44. 陳旭明先生表示自置居所津貼上訴委員會並非市建局轄下機構，詢問有否需要就與市建局有關的申請申報利益。秘書憶述小組委員會過往曾討論可能會構成潛在利益衝突的情況。當時曾解釋指考慮到無愧測試，某些權益最好申報，而有關利益是否直接和重要得令委員須離席，則由小組委員會決定。就這宗個案而言，自置居所津貼上訴委員會相信由發展局委任。一名委員表示倘自置居所津貼上訴委員會由政府委任，應不會構成潛在利益衝突。秘書表示城市規劃委員會秘書處會查核陳先生是否需要就涉及市建局的申請申報利益。

商議部分

45. 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資料。小組委員會同意倘申請人沒有提出須公布的進一步資料，當局應在二零零九年五月八日下一次會議時，把申請提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的詢問。任女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

[李偉民先生此時到達參加會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/381 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
灣仔告士打道221至226號海聯大廈
地下一號商舖及一至三樓
經營商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/381號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商營浴室及按摩院，特別指出會提供一條內部樓梯連接地下擬議用途的入口至三樓；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 53 份公眾意見書，其中 44 份(22 份是標準信件)反對申請，八份(全部是標準意見)支持，一份表示對申請沒有意見。有關意見由有關大廈多個處所的業主／租戶、一名區議員、一名物業管理代理和附近商業大廈的一名佔用人提出。雖然支持的意見沒有提出任何支持理由，但反對申請的公眾意見書的主要理由，是擬議發展對大廈高層的居民完全不理想，因為一至三樓亦可從連接到高層的升降機和消防升降機前往。擬議場所會吸引很多陌生人前往大廈，影響居民私隱，以及大廈寧靜的環境和保安，尤以夜間為然。申請處所的設計是作一般商用辦公室而非處理大量與按摩院和浴室有關的人士。擬議處所會影響大廈的消防安全、排污系統、水電供應和環境衛生，亦會導致大廈前沿告士打道出現車輛停泊和上落客活動。運輸

署應進行獨立的交通影響評估。此外，附近已有很多同類場所；

- (e) 灣仔民政事務專員表示其中一名獲諮詢的區內人士表示擔心浴室可能漏水和大廈結構安全的問題；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。擬議商營浴室及按摩院與附近發展(即混合商業和綜合商業／住宅樓宇)並非不相協調；而其位於綜合商業／住宅樓宇的非住用部分，與該大廈非住用部分的現有用途亦非不相協調。擬議發展設有獨立入口，與通往大廈高層其他商業／住宅用途的主要入口分隔。申請處所內會提供獨立的內部樓梯，由地下通往三樓。雖然從申請處所可前往通往大廈其他樓層的升降機和公用樓梯，但申請人已澄清指這些通道僅會用作緊急出口，並會裝設防盜警鐘，以防止有關處所日後的使用者在大廈流連。申請符合相關城市規劃委員會規劃指引內列出的規劃準則。至於公眾的意見，當局認為擬議商營浴室及按摩院位於綜合商業／住宅樓宇的非住用部分並設有獨立通道和樓梯，不大可能對同一大廈和附近商業大廈的佔用者造成任何重大滋擾／干擾。

[陳弘志先生此時暫時離席。]

47. 一名委員提及文件繪圖 A-2，詢問為何把接待處設於一樓近升降機大堂，而非靠近申請處所內設置的內部樓梯。譚燕萍女士表示申請處所地下設有正式接待處和等候區。一樓的接待處可能僅作為次要服務台以應付擬議處所上層的運作需要。

商議部分

48. 一名委員留意到雖然告士打道有獨立入口通往申請處所，但從一樓接待處的設計來看，有可能擬議發展亦會使用可通往大廈高層的升降機和公用樓梯。這名委員認為特別考慮到該大廈業主／租戶提交了大量反對申請的公眾意見書，倘申請

獲得批准，須採取適當措施／管制，禁止與同一大廈內的居民共用升降機。

49. 另一名委員亦關注同一問題，指出須要求申請人安排員工在申請處所內每層的櫃位駐守，以確保通往大廈高層的升降機和公用樓梯僅作緊急出口用途。

50. 考慮到區內人士擔心擬議用途會對同一大廈內的居民造成滋擾，委員普遍同意附加額外的規劃許可附帶條件，禁止與同一大廈內的居民共用升降機前往申請處所一至三樓。一名委員支持批給臨時許可，因為考慮到有區內人士投訴大廈地下至二樓的一所現有私人會所。有些委員建議批給為期三年的臨時許可，以監察擬議用途運作的情況。委員表示同意。

51. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 在公用升降機和樓梯一至三樓的緊急出口設置一個防盜警鐘，會在開啓保安門時啓動，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 不得使用與居民共用的升降機前往擬議商營浴室及按摩院。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，是爲了監察擬議商營浴室及按摩院的運作；
- (b) 留意《建築物(規劃)規例》第 72 條關於爲殘疾人士提供通道和設施的規定；
- (c) 向警察牌照課申請按摩院牌照；以及

(d) 向食物環境衛生署申請商營浴室牌照。

[鄧淑明博士此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/15 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的中環七號碼頭下層商鋪A、B、C及上層商鋪D、E、F；中環碼頭連接大樓一樓商鋪H、I、J、K及P；以及中環八號碼頭下層商鋪U經營商店及服務行業(銀行、零售商店、快餐店、服務行業)及食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第A/H24/15號)

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(銀行、零售商店、快餐店、服務行業)及食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——民政事務局局長並不反對申請，但擔心中環八號碼頭商鋪U的擬議快餐店和酒樓餐廳用途可能會與同一碼頭上擬議海事博物館日後的咖啡店出現競爭；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，建議申請書應包括一份人流調查以供考慮；
- (e) 中西區民政事務專員表示在先前的中西區區議會會議和委員會會議中，區議員表示支持發展海旁，引

入商業元素，如咖啡店和商店，以達到推廣公眾享用海濱長廊的目的。他們亦指出須在發展有商業元素的海濱和保留足夠空間(以能通行無阻及供公眾享用)之間取得平衡；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請涉及在碼頭現有商店單位內經營銀行、零售商店、快餐店、服務行業和餐廳用途，性質類似，不會產生任何不協調的問題。擬議用途符合「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向，即旨在於中環新海濱重塑現有天星小輪的標誌和形象，並提供綜合零售／餐廳／與旅遊業有關設施和碼頭天台休憩用地供公眾享用。擬在碼頭現有商店單位經營的用途應不會對碼頭運作、乘客流通和前往碼頭公眾觀景台的行人通道造成干擾。雖然如此，建議附加一項規劃許可附帶條件，限制擬議餐廳在非繁忙時間進行上落客貨活動。至於民政事務局局長關注的問題，商舖 U 已根據先前獲批准計劃(編號 A/H24/7)獲准作展覽廳／餐廳用途，而現時的擬議用途與碼頭用途並非不相協調。在碼頭開設的食肆數量將會由市場力量適當決定。至於公眾對提交人流調查的意見，擬議用途應不會對碼頭運作、乘客流通和行人通道造成干擾，而運輸署亦沒有在這方面對申請提出反對。

54. 委員並無就申請提出問題。

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

商議部分

55. 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二零一三年四月十七日止。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；
- (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；
- (c) 落實根據上文規劃許可附帶條件(b)項進行的排污影響評估所確定的排污改善／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
- (d) 日後的租戶／經營者須在繁忙時間以外在民光街盡頭進行上落客貨活動，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就租約／專利協議下的擬議用途向政府產業署署長申請商業優惠區及／或向發展局局長取得許可；
- (b) 日後的租戶／經營者須把擬議用途限於申請處所內，不得侵佔公眾地方；
- (c) 就於申請處所經營食物業向食物環境衛生署署長取得適當的食物牌照／許可；
- (d) 確保空調系統和鮮風入口會妥為設計、放置、裝置和運作，以確保擬議用途不會因附近渡輪所排放的氣體對公眾造成不可接受的空氣污染物影響；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即須根據消防裝置守則第4.14段「低層的商業樓宇」提供消防裝置和裝備。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島張華安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/64 在劃為「休憩用地」地帶的
筲箕灣亞公岩村道29B號地下
經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/H9/64號)

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／港島張華安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——港島東區地政專員認為這宗申請不能接受，因為申請處所位於政府土地，而地政處先前並無就有關處所批給同意書／許可。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，申請地點所在的「休憩用地」地帶內現時建有民居，必須先行解決收地問題，該署才可發展休憩用地，而有關休憩用地並無落實發展的計劃。渠務署署長並不反對申請，前提是申請人須自費把有關食肆的排污喉管妥為接駁至公共排污系統；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，東區民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對以臨時性質批准這宗申請，為期三年。申請處所涉及一幢已存在數十年的半獨立式現有屋宇的地下範圍。就土地用途而言，食肆與附近的工業樓宇和工業-辦公室樓宇並非不相協調，或可應付該區工人的需要。有關食肆規模細小，不會對附近地區造成負面影響。雖然申請處所位於「休憩

用地」地帶，但康文署署長表示並沒有落實休憩用地發展的計劃。永久性質的食肆用途可能會影響在「休憩用地」地帶內發展休憩用地的長遠規劃意向，但當局可考慮給予為期三年的臨時許可。至於港島東區地政專員關注的問題，土地行政問題並非小組委員會的職權範圍。倘小組委員會以臨時性質批准申請，會建議申請人在發牌階段與地政總署解決土地問題。

58. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

59. 一名委員表示亞公岩村和該處的屋宇已在沒有正式排污設施的情況下存在了六、七十年。要申請人按渠務署要求把有關食肆的排污喉管接駁至公共排污系統會十分昂貴。除了土地業權的問題外，任何車輛如停泊在申請處所前均會阻礙道路交通。此外，有關食肆在沒有領取正式牌照及小組委員會未有事先批給許可的情況下營運，批准申請會立下不良先例。一些委員亦由於這宗申請涉及非法佔用政府土地，當局不宜助長歪風，而不支持申請。

60. 主席表示土地問題並非城市規劃委員會的職權範圍，應由申請人另行與地政總署解決。一些委員留意到有關村屋已存在數十年，從土地用途規劃的角度而言，食肆用途不會產生任何不協調的問題；另外，以臨時性質批准申請，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向，因為這部分的「休憩用地」地帶短期內不會推行發展計劃。該等委員認為可以從寬考慮申請，以臨時性質批給許可。

61. 由於委員對這宗申請意見分歧，主席認為有必要以投票方式對申請作出決定。由於支持和反對申請的委員各有五名，主席投票支持以臨時性質批准申請，為期三年，理由是食肆的環境衛生問題可以根據相關的發牌制度加以管制，而土地問題並非申請的相關考慮因素，應另行由地政總署處理。然而，為了確保申請人會履行關於設置污水接駁設施的規劃許可附帶條件，秘書建議委員可考慮就此項規劃許可附帶條件訂定期限，而不履行此項條件會導致規劃許可被撤銷。委員表示同意。

62. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年一月十七日或之前)提供由擬議食肆至公共排污系統的污水接駁設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；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(b)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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與地政總署署長解決涉及使用政府土地的土地問題；以及
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即要完全遵守相關的污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》)，盡量減低對附近居民的滋擾及採取任何必要的措施。

[主席多謝高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。張先生此時離席。]

[杜本文博士此時離席。]

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

[公開會議]

北角京華道14至30號「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第11/09號)

64. 秘書報告說，申請地點由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司擁有。由於陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。梁剛銳先生亦就此項目申報利益，因為他在雲景道擁有一個單位，可能會眺望到有關地點。小組委員會備悉梁先生已就不出席會議致歉，並認為陳先生的利益屬直接性質，應就此項目暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

65. 秘書亦報告說，「關注北角京華道發展大聯盟」(下稱「大聯盟」)早上就有關地點的規劃大綱擬稿請願。他們致城市規劃委員會(下稱「城規會」)的信件副本已於會上呈閱，以供委員參考。

66. 高級城市規劃師／港島葉子季先生在會上呈閱了文件圖A的替代頁，以供委員參考。他繼而借助 Powerpoint 簡報工具，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

有關地點

- (a) 有關地點面積 3 490 平方米，於二零零零年十二月在北角分區計劃大綱圖上改劃為「綜合發展區(1)」地帶。「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅、商業、消閒和與旅遊業相關用途，並提供休憩用地和其他配套設施。有關地點在分區計劃大綱圖上以虛線劃分為兩部分，北部(約佔申請地點的 20%)的最高建築物高度不得高於東區走廊的底面水平；南部(約佔申請地點的 80%)的最高地積比率為 15 倍，最高建築物高度為主水平基準上 165 米。根據該地點的契約，該處南部限作工業用途，北部則不能用以計算《建築物條例》所准許的地積比率和上蓋面積。有關地點

如要作商業／辦公室或住宅用途，必須申請契約修訂或換地；

附近土地用途

- (b) 申請地點所在之處混合有住宅和商業發展，包括一些辦公室大廈和酒店。申請地點東北部是新落成的酒店發展(港島海逸君綽酒店)和擬作綜合住宅／辦公室／酒店／商業發展的油街前政府物料供應處倉庫用地。西南部是銅鑼灣社區中心和住宅發展項目(海峰園)。東南面橫過京華道的主要土地用途是商業／住宅發展，亦有一些辦公室發展，即友邦廣場和宏利保險中心；

背景

- (c) 二零零六年九月一日，小組委員會同意由申請地點擁有人提出的第 12A 條申請(編號 Y/H8/2)，涉及修訂「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，在第二欄用途加入「分層住宅」用途。然而，小組委員會認為假設計劃的發展密度以海旁而言實屬過高(即南部是兩幢 48 層住宅大廈，建築物高度為主水平基準上 165 米，北部是兩層文化／旅遊業相關綜合大樓，總地積比率為 8.15 倍)；
- (d) 申請地點擁有人備悉小組委員會關注的問題，於二零零七年十一月二月提交了第 16 條申請(編號 A/H8/387)，擬作住宅發展，地積比率較低(僅以地點南部計算，由 8.15 倍減至 8 倍)，建築物高度亦由主水平基準上 165 米減至主水平基準上 138 米。小組委員會認為擬議發展的用途、發展密度和建築物高度原則上可以接受，但關注向海一面採用不能開啓的幕牆設計，會在空調方面耗用更多能源。該宗申請被延期，以待申請人提交進一步資料，證明建議的不能開啓幕牆設計是否唯一有效的紓緩噪音影響措施，並且修訂建築設計、配置和布局，以達致在環境方面可持續和節能的發展。申請人於二零零八年三月提交進一步資料。小組委員會

分別於二零零八年七月四日和九月十九日進一步延期考慮申請，以便申請人進行空氣流通評估。申請人於二零零八年十一月十九日就擬議住宅發展提交了空氣流通評估；

- (e) 二零零八年九月十九日，申請地點的擁有人提交了另一宗規劃申請(編號 A/H8/392)，以作擬議辦公室發展，地積比率為 13.5 倍，建築物高度為主水平基準上 123 米。小組委員會於二零零八年十月二十四日延期考慮申請，以便申請人處理交通問題。申請人於二零零九年三月九日提交了進一步資料，包括新的行人研究和經修訂的交通數據；
- (f) 小組委員會考慮到就有關地點提交的發展計劃涉及不同用途和發展密度，以及公眾普遍關注有關地點的發展密度，遂於二零零八年十一月七日同意由規劃署為該地點擬備規劃大綱，並決定延期對兩宗相關的規劃申請(編號 A/H8/387 和 A/H8/392)作出決定，以待小組委員會通過規劃大綱；

所接獲意見

- (g) 二零零八年五月八日，東區區議會規劃、工程及房屋委員會通過議案，要求政府進一步減低有關地點的地積比率和建築物高度，分別減至 3 倍和主水平基準上 80 米，以配合前北角邨用地的建議地積比率和建築物高度；
- (h) 立法會個案會議先後於二零零八年六月三十日和十一月四日考慮大聯盟提出的投訴，指稱城規會、規劃署和其他相關政府部門未有考慮有關地點的擬議發展所造成的負面影響。個案會議要求規劃署在諮詢東區區議會之前就規劃大綱擬稿向該會議作出簡介；
- (i) 共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會於二零零八年一月二十三日和十一月十九日獲徵詢對申請編號 A/H8/387 和 A/H8/392 的意見。該委員會

對擬議住宅發展(A/H8/387)沒有強烈反對意見，並讚賞把平台後移以方便公眾前往海旁和加強空氣流通的建議，認為符合共建維港委員會的海港規劃原則和指引。該委員會認為住宅大樓的設計、布局和配置應加以改善，以進一步改善空氣流通。至於編號 A/H8/392 的申請，該委員會認為必須把擬議辦公室發展融入海旁和附近一帶；沿有關地點西北界線後移九米以闢設公眾通道的建議可使公眾更易前往海旁；進一步減低建築物的闊度以改善空氣流通，雖然可能令建築物的高度增加，但仍可考慮；而北角的整體密度應予降低，區內交通狀況應予改善；

規劃大綱擬稿

- (j) 有關地點的規劃大綱擬稿考慮了「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向、海旁布局、附近土地用途、共建維港委員會的海港規劃原則和指引，以及小組委員會和各方對有關地點擬議發展提出的意見。規劃大綱擬稿列出了用途意向、發展參數、規劃要求和設計指引，以便申請人擬備總綱發展藍圖以提交城規會；
- (k) 住宅和辦公室用途均與附近地區的土地用途協調一致，並容許作配套的商店及服務行業用途。由於有關地點面積相對較小，預計不會出現住宅和辦公室大樓並存的情況；
- (l) 當局建議了兩個方案以決定有關地點的適當地積比率和建築物高度限制。就建築物高度而言，方案一建議最高建築物高度為主水平基準上 110 米，符合分區計劃大綱圖對毗連商業和住宅用地所訂的限制。方案二建議較高的建築物高度限制，即主水平基準上 120 米，因為考慮到附近有一些建築物高度超逾主水平基準上 110 米的現有發展，而這個建築物高度有助減低上蓋面積，從而改善通風和讓建築物的間距和觀景廊較闊。至於地積比率限制，兩個方案均提出住宅發展採用 8 倍的最高地積比率，亦

即《建築物條例》對甲類用地的最高准許地積比率。編號 A/H8/387 申請下的住宅計劃採用的地積比率亦為 8 倍，小組委員會認為可以接受。至於辦公室發展，考慮到附近地區的現有和擬議發展和申請地點貼近海旁，適宜採用 12 倍的地積比率，作為方案一的指引。方案二則採用了有關地點擁有人建議的 13.5 倍的地積比率，以便與方案一進行比較；

- (m) 會上顯示了電腦合成照片，比較從尖沙咀和紅磡海濱長廊的公眾瞭望點眺望兩個方案下的假設辦公室和住宅計劃。兩個方案均可減低地積比率和建築物高度(相對於分區計劃大綱圖對「綜合發展區(1)」地帶的最高水平，即地積比率 15 倍和建築物高度主水平基準上 165 米)。根據方案一和二，辦公室發展的擬議地積比率為 12 倍和 13.5 倍，即分別減低 20%和 10%，而方案一和二的最高建築物高度為主水平基準上 110 米和 120 米，以實際建築物高度而言分別減低約 34%和 28%。電腦合成照片顯示兩個方案均不會對海旁環境造成重大視覺影響；
- (n) 相關政府部門對方案沒有負面意見，只是運輸署從交通的角度而言，原則上支持申請地點採用較低的地積比率；
- (o) 經評估方案後，方案一較為可取，因為較低的最高建築物高度(主水平基準上 110 米)更適合海旁環境，與毗鄰用地的建築物高度限制一致。此外，辦公室發展的地積比率為較低的 12 倍，會令整體建築體積較小，建築物之間空間較多。此外，運輸署支持方案一，因發展密度相對較低；

[地政總署林惠霞女士此時離席。]

- (p) 為了盡量減少有關地點的建築體積以改善通風和景觀開揚度，辦公室發展採用最大上蓋面積 60%，住宅發展平台和平台以上部分分別採用最大上蓋面積

60%和33.33%。爲了進一步擴闊海景和把海風引入有關地點，在有關地點沿西南面的界線指定八米的「非建築用地」。該「非建築用地」可作爲觀景廊和通風廊，以及通往海旁擬議公眾休憩用地的經美化公眾行人道。有關地點北部闊15米的範圍指定作「非建築用地」(地面以上)，以使日後的建築大樓與東區走廊保持距離，並須加以美化以便與兩旁的「休憩用地」地帶及毗連酒店的園景區更爲融合。爲了擴闊有關地點與京華道另一邊住宅發展之間的距離及改善街景和開揚度，有關地點日後的發展應由京華道後移至少六米。日後提交的規劃申請應有總綱發展藍圖和相關技術評估(例如空氣流通評估、交通影響評估、視覺影響評估和環境評估)支持；以及

展望未來

- (q) 倘小組委員會同意，規劃署會向立法會個案會議簡介規劃大綱擬稿，並就規劃大綱擬稿徵詢東區區議會和共建維港委員會的意見。收集所得意見連同適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，會提交小組委員會以供進一步考慮和通過。

67. 港島規劃專員區潔英女士繼而就大聯盟所提交信件作出以下回應：

- (a) 大聯盟指出，有關地點的規劃大綱擬稿所建議住宅或辦公室發展的擬議地積比率爲8倍或12倍，建築物高度爲主水平基準上110米並不合理，而且對區內居民不公平。他們要求把地積比率降至3倍及建築物高度不超過有關地點先前倉庫原本的高度。區潔英女士提述有關地點的舊照片，表示有關地點先前的最高建築物樓高10層，但沒有關於倉庫實際高度的資料；
- (b) 大聯盟要求遵從城市設計指引，即海旁一帶發展的高度應低於內陸區的發展。區潔英女士表示共建維港委員會的海港規劃原則亦鼓勵沿海旁的建築體積

多樣化及建築物高度有所變化，以促進視覺效果及營造錯落有致的海港形象；

- (c) 有關地點的規劃大綱擬稿所建議的地積比率和建築物高度限制已考慮多個因素，包括「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，分區計劃大綱圖現時所訂的最高地積比率 15 倍和建築物高度主水平基準上 165 米(須視乎多份技術評估獲得接納而定)，以及小組委員會原則上不反對編號 A/H8/387 申請下的擬議地積比率 8 倍及建築物高度主水平基準上 135 米。所建議的地積比率和建築物高度限制已在社區訴求和盡用土地資源之間取得平衡；以及
- (d) 至於大聯盟聲稱文件第 4.9 段關於共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會對有關地點擬議住宅發展(申請編號 A/H8/387)的意見有誤導之嫌，區潔英女士展示該小組委員會二零零八年一月二十三日會議的記錄，澄清指大聯盟的信件僅列出個別小組委員會委員在會上提出的意見。文件第 4.9 段所載該小組委員會的意見其實是基於小組委員會主席所作的結論，即「小組委員會對擬議發展沒有強烈反對意見，並讚賞把平台後移以便公眾前往海旁和加強空氣流通的建議，認為符合共建維港委員會的海港規劃原則／指引；而住宅大樓的設計、布局和配置應加以改善，以進一步改善空氣流通」。文件第 4.9 段關於該小組委員會對申請編號 A/H8/392 的意見亦基於該小組委員會二零零八年十一月十九日會議的記錄。就此，有關段落並非一如大聯盟所指有誤導之嫌。

68. 區潔英女士回應主席的問題時表示，有關地點的擁有人無意在該處發展綜合辦公室／住宅構築物。此外，地盤面積太小，不能讓住宅和辦公室大樓並存，但可進行規模細小的配套商店及服務行業用途。

69. 一名委員表示該區海旁用地的規劃零碎，與灣仔重建相比，欠缺協同效應和活力。這部分海旁須有更全面的規劃。主席表示該區的發展速度雖然可能比灣仔或銅鑼灣慢，但有自己

的特色和活力，例如在天后區出現了一些小型但獨特的餐廳。此外，當局將會開展《港島東海旁研究》，有關研究旨在制定一個綜合計劃，以改善包括北角區在內的海旁一帶用地。秘書補充指這部分海旁區一帶用地被灣仔發展計劃第二期涵蓋，已規劃了具備不同主題的海旁公眾休憩用地，提供由灣仔至北角的連綿海濱長廊。當局先前已向委員簡介灣仔發展計劃第二期項目的概念圖和建議發展大綱圖。

70. 一名委員知悉大聯盟對文件第 4.9 段的意見和港島規劃專員對意見的回應後，建議請共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會秘書確認文件第 4.9 段是否已反映該會對有關地點分別作住宅和辦公室發展的申請的意見。秘書表示城規會秘書處會跟進此事。

71. 經商議後，小組委員會同意文件附錄所載的規劃大綱擬稿適宜向立法會個案會議簡介，以及用以徵詢東區區議會和共建維港委員會的意見。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。區女士及葉先生此時離席。]

[陳弘志先生和邱小菲女士此時離席，而陳旭明先生此時返回會議席上。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳偉信先生此時獲邀出席會議。]

[方和先生此時暫時離席。]

議程項目 13

[公開會議]

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/14》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第13/09號)

72. 高級城市規劃師／九龍陳偉信先生簡介九龍塘分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議修訂詳載於文件第 4.1 段和附件 II，主要是反映小組委員會對一宗第 12A 條申請(編號 Y/K18/3)的決定，即把聯合道 322 號的一塊用地由「商業(1)」地帶(最高地積比率限為 5.8 倍，最高建築物高度限為六層(不包括地庫樓層))改劃為「政府、機構或社區(11)」地帶，最高地積比率限為 7.5 倍，最高建築物高度限為 10 層(不包括地庫樓層)及主水平基準上 70 米。擬議修訂亦涉及把聯合道 322 號的一幅狹長土地由「商業(1)」地帶改劃為「道路」用地，另把聯合道 330 號的一幅狹長土地由「政府、機構或社區(7)」地帶改劃為「道路」用地，以反映現時的道路路線，並配合毗連地段的契約界線；
- (b) 對分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 4.2 段和附件 III，主要是刪除「商業(1)」支區「註釋」的「備註(1)」，並就「政府、機構或社區(11)」支區收納一套新的「註釋」；
- (c) 當局趁此機會按文件附件 IV 所詳載更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及
- (d) 政府部門的意見已適當地收納在擬議修訂內。當局會在分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 7 條展示以供公眾查閱期內，徵詢九龍城區議會的意見。

73. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

74. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4.1 和 4.2 段所載對《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》及其《註釋》作出的擬議修訂；

- (b) 同意載於文件附件 II 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14A》(展示後將重新編號為 S/K18/15)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》是闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14A》(展示後將重新編號為 S/K18/15)一併展示，並以城規會名義公布。

[方和先生此時返回會議席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/93 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
太子道西312號地下後部分
經營學校(補習中心)
(九龍內地段第2099號A分段第1小分段餘段)
(都會規劃小組委員會文件第A/K7/93號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習中心)，特別指出有關發展是太子道西 318 號地下一所現有補習中心的擴建部分，該中

心由同一申請人經營，於二零零二年八月九日獲小組委員會批准(申請編號 A/K7/54)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持申請；以及
- (e) 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。擬議補習中心符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為與有關住宅發展內的其他用途並非不相協調，與附近設有獲小組委員會批准的其他補習學校和兒童學習中心的住宅地區亦然。申請處所的主要入口／出口位於緊連界限街的地下，不會對區內居民造成重大干擾和滋擾，亦會由擬議補習中心專用，有關住宅發展的住用部分於太子道西另有獨立通道分隔。就此，預計不會與有關發展的居民在配合上出現嚴重問題。

76. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

77. 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二零一三年四月十七日止。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。有關許可須附加條件，即提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可；

- (b) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (c) 根據《教育條例》第 12(1)條提交關於發出證明書和通知的申請；
- (d) 遵照《香港規劃標準與準則》第九章，盡量實施可行的紓緩噪音影響措施，以及／或採用「最後的辦法」，按《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4 所述以密封的窗戶提供隔音設備，並使用空調以減低擬議學校受影響課室所受的過高道路交通噪音干擾；以及
- (e) 與申請處所的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/232 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡蕪湖街88至102號(雙數)
經營酒店(賓館)
(紅磡內地段第508號，第511號，第512號，第
513號，第516號，第519號及第520號)
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/232號)

簡介和提問部分

79. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年三月二十七日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間提交進一步資料，以回應有關政府部門所提出的意見。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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。

[李偉民先生此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/259 擬在劃爲「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘森麻實道10號
關設學校(補習學校)連相關員工宿舍
(新九龍內地段第859號)
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/259號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)連相關員工宿舍；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人以噪音、滋擾和不相協調的土地用途爲理由反對申請，並關注小組委員會一些委員「從寬」處理先前編號 A/K18/247 的申請。另一名提意見人以不相協調的土地用途爲理由反對申請。兩名提意

見人均要求城市規劃委員會披露所有與申請有關的資料，讓反對者證明其反對理由是有理可據；以及

- (e) 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。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為有關樓宇地面一層的擬議補習學校與設於同一樓宇 1 樓、僅供員工進入的相關員工宿舍並非不相協調，而與設有其他學校、託兒所、老人院和酒店的毗鄰住宅區亦並非不相協調。消防處、屋宇署和教育局並不反對申請。至於公眾的意見，擬議補習學校與附近地區並非不相協調。此外，根據公眾諮詢文件所載，所有與申請有關的資料／文件均已存放在規劃署規劃資料查詢處，可供公眾查閱。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 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二零一三年四月十七日止。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。有關許可須附加一項條件，即申請人須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請符合《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，以取得必需的許可。申請人亦須確保擬議用途更改能符合《建築物條例》的規定，特別是要提出理據以證明現有建築物結構能承受補習學校用途的活載重；
- (b) 須向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；

- (c) 須妥為保養申請地點現有的景觀資源；以及
- (d) 須與所涉樓宇的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/260 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘金巴倫道5號
闢設學校(幼稚園)
(新九龍內地段第685號)
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/260號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示應進行排污影響評估，以評估是否會對區內排污系統造成影響。申請人須負責根據排污影響評估的建議落實區內排污改善／駁引工程；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一名提意見人不反對申請。另一份意見書來自附近幼稚園，以交通、行人安全和車輛廢氣為理由反對申請。提意見人指出批准申請會令該區交通增加，導致交通擠塞；車輛排放廢氣導致污染；以及會對學童構成安全問題；以及

- (e) 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。擬議幼稚園符合城市規劃委員會規劃指引編號 23，因為與附近有一些學校用途的發展並非不相協調。設置場內泊車和上落客貨設施及其擬議布局對運輸署而言可以接受，預計不會對該區的交通、環境和基建設施造成重大負面影響。相關政府部門須在學校註冊階段進一步詳細考慮建築結構、消防安全和內部布局的問題。至於環保署署長關注的問題，可透過附加規劃許可附帶條件來解決。對於公眾意見以交通問題、行人安全和車輛廢氣為理由反對申請，相關政府部門對申請沒有反對／負面意見。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 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二零一三年四月十七日止。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；
- (b) 提交排污影響評估及落實排污影響評估內確定的排污改善措施，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) 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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可。申請人亦須確保擬議用途改變符

合《建築物條例》，特別是須提交理據，以證明現有建築物結構能承受擬議學校(幼稚園)用途所涉的活荷載；

- (b) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的擬議幼稚園註冊程序；以及
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。陳先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/587 擬在劃為「休憩用地」地帶的觀塘
鯉魚門道與將軍澳道交界處觀塘遊樂場的一部分
闢設康體文娛場所(重建游泳池場館)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/587號)

簡介和提問部分

89. 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宜：

- (a) 申請的背景，特別指出現有觀塘游泳池場館和觀塘遊樂場正在重建，涉及在重建地盤南部設置有室內和室外泳池的游泳池場館，並在擬議游泳池場館落成後在重建地盤北部重置觀塘遊樂場的現有設施；
- (b) 擬議康體文娛場所（重建游泳池場館）；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲六份公眾意見書，其中一名提意見人促請政府把現有游泳池場館重建為達國際標準的全天候和多用途游泳池場館。兩名提意見人提出在現有泳池之上加建開啓式簷篷，將會更具成本效益及環保地提供全年游泳設施；擬議游泳池場館應在平台和天台種植以補償失去的草地足球場。另外三名提意見人反對申請，理由是以混凝土游泳池場館取代草地足球場有違政府提倡市區綠化的措施；重建游泳池場館並非可持續發展，會移除現有草地和樹木，而擬議大型建築物會妨礙休憩用地的景觀；公眾諮詢有限並欠缺透明度；失去免費公眾休憩用地；擬議游泳池場館不會提供露天游泳設施；大型建築結構會進一步破壞附近的空氣質素；
- (e) 觀塘民政事務專員支持申請，促請相關政府部門盡快規劃和興建擬議游泳池場館。二零零九年一月二十二日，觀塘區議會地區設施管理委員會支持擬議游泳池場館重建，並通過議案促請早日落實；以及
- (f) 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。擬議游泳池場館符合「休憩用地」地帶的規劃意向，與毗連休憩用地用途和附近地區協調一致。除提供更完善的運動和康樂設施外，向公眾提供的游泳設施不會受到干擾，因為現有游泳池場館會在新場館落成後才拆除。雖然擬議游泳池場館會佔用劃為「休憩用地」地帶的土地(約 9 150 平方米)，但公眾休憩用地不會減少，因為露天泳池目前佔用的地點會用來重置休憩用地。重建完成後，會提供合共 24 500 平方米的公眾休憩用地，即增加 9 400 平方米(相對於劃為休憩用地的 15 100 平方米)。擬議游泳池場館樓高四層，最高高度為主水平基準上 31.5 米，不會對附近用途(主要包括「政府、機構或社區」用途，即東九龍政府合署和觀塘警署)造成任何負面視覺影響，距離

翠屏邨亦有一段距離(約 120 米)，中間有頗大的休憩用地，因此對附近居民的視覺影響極輕微。申請人亦已致力減少建築體積，如採用雙涼亭設計，使用半沉降濾水機房以盡量減低建築物的整體高度，及向北的外牆使用大幅玻璃，以改善通透感和融入毗連遊樂場。擬議游泳池場館的位置有助保留一些美化市容價值高的樹木。環保概念如綠化平台、景觀斜路、景觀平台和垂直綠化已收納在建築設計內。相關政府部門對交通、排水、排污和空氣質素方面的技術評估沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為空氣流通評估可以接受。至於公眾的意見，觀塘遊樂場的現有設施，包括人造草地足球場，會於重建地盤北部設置。擬議游泳池場館距離毗鄰翠屏邨 120 米，設計和擬議紓緩措施會盡量減低視覺影響。觀塘區議會地區設施管理委員會支持重建計劃。二零一零年年初會在偉樂街提供臨時草地足球場。對於提意見人的建議，申請人回應指進行天台綠化有技術限制，而採用開啓式簷篷並不符合成本效益。

90. 蘇麗梅女士回應一名委員的問題時表示，行人可經將軍澳道、鯉魚門道與翠屏道交界處、翠屏道和佳廉道前往申請地點，西南面沿鯉魚門道亦有車輛入口。居於藍田港鐵站附近的人士可經將軍澳道的行人入口前往申請地點。至於擬議游泳池場館和重置足球場之間的休憩用地，會開放予公眾享用。

91. 這名委員繼而建議在鯉魚門道與將軍澳道交界處加設入口以便利藍田居民。此安排亦可讓使用毗連交通繁忙的鯉魚門道行人路的行人另有一條較為舒適的路線。此外，擬議游泳池場館的設計應收納天台綠化和其他紓緩影響設施，以減少建築大樓的視覺影響。主席表示可請申請人在擬議游泳池場館的詳細設計階段考慮這些意見。委員表示同意。

商議部分

92. 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二零一三年四月十七日止。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) 提交並落實鯉魚門道和佳廉道的詳細後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在擬議發展的興建階段展開任何建築工程(包括臨時交通管理、車輛出入口、分流街道／小巷、交通／運輸和行人改善工程)前，須提交交通影響評估，並落實紓緩影響措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，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；以及
- (e) 提交並落實設計措施以改善該區通風，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 緊急車輛通道安排須符合屋宇署所執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (b) 遵守《空氣污染管制條例》，並在進行石棉消滅工程前向環境保護署石棉監理及管制課提交必要文件；
- (c) 在詳細設計階段，考慮是否可於鯉魚門道與將軍澳道交界處加設行人通道、在申請地點進行更多綠化，以及以天台綠化等設計特色紓緩擬議游泳池場館的視覺影響；
- (d) 現有總水管或會受擬議重建影響；展開工程前須向水務署署長提交總水管改道資料以供批准；

- (e) 展開工程前須向水務署署長提交詳細的地盤平整工程資料以供批准；
- (f) 徵詢渠務署署長的意見，以免擬議發展侵佔鯉魚門道的渠務專用範圍；以及
- (g) 須向渠務署署長提交排水改善措施，以紓緩擬議發展可能造成的水浸。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

議程項目 19

[閉門會議]

94. 這個項目的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 20

其他事項

95. 餘無別事，會議於下午一時結束。