

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年十一月六日上午九時舉行的

第 407 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

梁乃江教授

林雲峰教授

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

梁剛銳先生

運輸署助理署長（市區）

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署助理署長（環境評估）
謝展寰先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

陳弘志先生

李偉民先生

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年十月二十三日第 406 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」）二零零九年十月二十三日第 406 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) 就市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃圖提交總綱發展藍圖
(申請編號 A/K5/680)
-

2. 秘書表示，由於這宗申請是由市區重建局（下稱「市建局」）提交，以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|---------------|---|-----------------------------|
| 伍謝淑瑩女士 |) | |
| 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（任期於二零零八年十一月三十日屆滿） |
| 林惠霞女士 | — | 地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事 |
| 以地政總署助理署長身分 | | |
| 曾裕彤先生 | — | 民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事 |
| 以民政事務總署助理署長身分 | | |

林雲峰教授 — 建築設計及研究所有限公司的總監，而該公司是申請人（市建局）的顧問公司之一；以及

陳旭明先生 — 自置居所津貼上訴委員會成員

3. 小組委員會備悉李偉民先生、林惠霞女士、曾裕彤先生和陳旭明先生尚未到席，並請主席、林雲峰教授和陳家樂先生離席。由於主席必須離席，小組委員會同意副主席應接手主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士、林雲峰教授和陳家樂先生此時暫時離席。]

4. 秘書報告說，委員於二零零九年十月二十三日考慮有關申請時，建議把地盤 C 桂林街和海壇街交界處的擬議園景角落擴大，形成「廣場」，供公眾享用，方法是把平台移向北河街。有關意見於二零零九年十月二十七日轉交市建局考慮。市建局其後建議把該角落地面商舖的後移距離由 15 米增至 18 米（由經擴闊行人路的路緣起計）。然而，平台（一樓商舖和平台花園）則維持不變，可作為噪音緩衝區，為樓上住宅單位阻擋噪音（特別是低層樓層）。市建局澄清說，該園景角落屬私人休憩用地的一部分。地面一層的後移區應視為可供公眾使用的美化市容地帶而非公眾休憩用地。進一步移動平台位置可能導致不符合噪音規定，做法並不理想。

5. 委員備悉市建局的建議，並且沒有意見。

[伍謝淑瑩女士、林雲峰教授和陳家樂先生此時返回會議席上，而陳旭明先生、方和先生、曾裕彤先生和林惠霞女士此時到達參加會議。]

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案的裁決

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 1 號(1/09)

擬在劃為「住宅（丁類）」地帶的
西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號
興建兩層高的屋宇
(申請編號 A/SK-PK/158)

6. 秘書報告說，這宗上訴反對城市規劃委員會（下稱「城規會」）駁回一宗覆核申請（編號 A/SK-PK/158）的裁決。該宗申請擬在北港及沙角尾分區計劃大綱圖上劃為「住宅（丁類）」地帶的用地興建一幢兩層高的屋宇。城市規劃上訴委員會（下稱「上訴委員會」）於二零零九年九月十日就這宗上訴進行聆訊，並於二零零九年十月二十八日駁回上訴，主要理由如下：

- (a) 上訴人並未就配合上訴個案所涉地點特色而採取的創新設計提出任何理據，以支持略為放寬限制的建議。上訴人提出的唯一理據與其個人情況有關，而根據規劃法例的原則，這並不會視作規劃申請的相關考慮因素；
- (b) 有關地點並非完全適合進行住宅發展。再者，擬建屋宇須封閉一條行人路而另闢一條行人路。然而，就闢設行人路而言，上訴人未有提交已獲相關政府部門核准且符合區內受影響居民要求的明確建議。上訴委員會並不同意按照擬議規模興建的屋宇是適宜的發展項目；以及
- (c) 倘上訴得直，會為有關「住宅（丁類）」地帶內其他同類申請立下不良先例。

(iii) 上訴個案統計數字

7. 秘書報告說，載至二零零九年十一月六日，上訴委員會共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24宗
駁回	:	111宗
放棄／撤回／無效	:	134宗
有待聆訊	:	22宗
有待裁決	:	0宗
總數	:	291宗

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

8 行政長官會同行政會議於二零零九年十一月三日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂，而發還分區計劃大綱圖一事會於二零零九年十一月十三日在憲報公布：

- (a) 《觀塘（北部）分區計劃大綱圖編號 S/K14N/11》；
- (b) 《掃管笏分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/9》；
- (c) 《東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/16》；以及
- (d) 《汀角分區計劃大綱圖編號 S/NE-TK/15》。

[李慧琼女士、邱小菲女士和杜本文博士此時到達參加會議。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H5/4 申請修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》，把灣仔太原街 43 至 63 號及皇后大道東 242 至 246 號由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/4 號)

9. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 港島規劃專員
譚燕萍女士 - 高級城市規劃師／港島

10. 以下申請人及其代表此時獲邀出席會議：

利啓麟先生
郭綺雯女士
薛嘉蓮女士
曾思蒂女士
吳詩雅女士
Maxwell Connop 先生
周俊傑先生
鄭煦華女士
Veronique Dryden 女士

11. 主席歡迎上述人士出席會議。主席留意到這宗申請由大鴻輝集團提交，詢問申請人這宗申請有沒有涉及其他發展商。利啓麟先生答稱擬議發展由申請人全權擁有。

12. 主席解釋聆訊的程序，繼而請高級城市規劃師／港島譚燕萍女士向委員簡介申請的背景。

簡介和提問部分

13. 譚燕萍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，特別指出小組委員會於二零零九年一月批准了一宗涉及酒店計劃的規劃申請(編號 A/H5/378)，地積比率為 12.317 倍，樓高 27 層(主水平基準上 112 米)。另一宗涉及酒店計劃的申請(編號 A/H5/383)，地積比率為 13.317 倍，樓高 30 層(主水平基準上 122.8 米)，則於二零零九年八月被小組委員會拒絕；

- (b) 建議把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶。申請人已表示願意接受擬議地帶「註釋」所訂的任何合理發展限制；
- (c) 申請人提交了一項概括發展計劃，涉及地積比率為 13.317 倍的酒店發展(包括 0.252 倍額外地積比率)，與被拒絕的酒店計劃相同。概括酒店計劃的建築物高度為 28 層(包括一個地庫)及主水平基準上 115 米，在建築物高度方面與核准計劃(主水平基準上 112.6 米)相若；
- (d) 申請人聲稱，與核准酒店計劃相比，地積比率增加至 13.317 倍，是爲了符合未來酒店經營者在運作和市場推廣方面的最低要求。有關計劃收納了額外的規劃和設計優點。皇后大道東的一個低地廣場和 2 樓的一個園景平台會向公眾開放。酒店建築物會後移，以擴闊行人徑及提供斜角。設計亦會達到 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 白金認證水平。透過創新和可持續的綠化建築物設計，例如綠化生態地帶、垂直綠化、節能設計及使用環保物料，將會有助達到 LEED 認證的標準；
- (e) 申請人聲稱城市規劃委員會(下稱「城規會」)的慣常做法是容許「住宅(甲類)」地帶內的酒店發展最高可達地積比率 12 倍，但這僅適用於規劃申請。這項改劃地帶要求的主要考慮因素應該是土地用途是否協調。申請地點已獲准作酒店用途，而「商業」地帶與皇后大道東沿路的附近土地用途彼此協調。有關發展不會在交通、景觀、排水和排污方面造成負面影響；
- (f) 政府部門的意見——港島東區地政專員表示申請地點的契約屬無限制契約，不能用以落實擬議公眾休憩用地的安排。運輸署助理署長／市區並不反對酒店計劃。先前核准的酒店發展計劃(有 201 間客房)的交通影響評估總結，酒店發展所產生的交通量與申

請地點上的住宅發展相比不會有淨增長。現時這宗申請的概括建議涉及的酒店房間不會超過 160 間。由於在交通方面的改變極小，故沒有必要進行另一個交通影響評估，但需要就其他商業用途另外進行交通影響評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議酒店計劃與核准計劃在視覺影響方面沒有重大分別。渠務署總工程師／香港及離島表示規劃申請編號 A/H5/383 的排污影響評估內確定的排污改善工程應由申請人落實；

- (g) 在法定公布期內接獲 38 份公眾意見書，其中 32 份反對申請，四份支持／並不反對申請，兩份對申請提出意見。支持申請或對申請提出意見的人士認為皇后大道東已經成為商業地區，劃為「商業」地帶實屬恰當。劃為「商業」地帶能促進灣仔的經濟活動。有關方面應進行交通影響研究，以確定交通改善建議。申請地點應該後移，以擴闊皇后大道東，紓緩交通擠塞。至於反對申請的人士，他們認為有關地區主要劃為「住宅(甲類)」地帶，地積比率不超過 12 倍。有關方面沒有提出理據，以支持把申請地點改劃為「商業」地帶及放寬地積比率限制。新的高密度發展會對行人和交通流通造成重大負擔。旅遊車的上落客活動會令皇后大道東出現嚴重交通擠塞。擬議低地公園不會造益公眾，其未來管理亦不明朗。高密度發展建議會影響該區的空氣流通和陽光透射；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，對這宗申請有所保留。有關地區主要屬住宅性質(地積比率由 4 倍至 10 倍)。在一個大型「住宅(甲類)」地帶內零碎地作出改劃地帶安排並不可取，會為「住宅(甲類)」地帶內的同類改劃地帶建議立下不良先例，造成嚴重影響，特別是在交通和基建容量方面。由於核准酒店計劃尚未落實，倘把申請地點改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶，實難確保核准計劃的規劃許可附帶條件會獲履行。倘酒店用途是有當然權利進行的用途，便沒有機制確保在「商業」地帶或「其他

指定用途」註明「酒店」地帶下會實行擬議的規劃和設計優點。現時的「住宅(甲類)」地帶已提供了靈活性，容許就酒店用途提出申請，而把酒店用途列於「其他指定用途」註明「酒店」地帶「註釋」的第二欄並不常見。至於概括發展計劃，地積比率增加 1 倍(由核准酒店計劃的 12.317 倍增至現時概括計劃的 13.317 倍)只會令建築物高度輕微增加。建築物高度輕微增加所產生的視覺影響沒有很大分別，但會帶來規劃和設計優點，包括後移申請地點、闢設開放給公眾使用的低地廣場和園景平台，並收納創新和可持續的綠化建築設計。預計不會對交通和基建造成額外影響。就此，規劃署原則上不反對概括酒店計劃。為了確保落實計劃並達致規劃和設計優點，以第 16 條申請的形式考慮這宗申請會較為恰當。

14. 主席接着請申請人代表就改劃地帶建議作出簡介。薛嘉蓮女士繼而借助投影片和錄像簡介改劃地帶申請的以下要點：

背景

- (a) 雖然沒有政府部門對申請提出反對，只有規劃署表示保留，但小組委員會拒絕了申請地點一宗擬作酒店發展的第 16 條申請，主要理由是城規會的一般做法是限制住宅地帶內酒店用途的地積比率。擬議酒店計劃設計卓越，將會是第一間具備國際 LEED 白金認證的酒店及香港第一間時尚品牌 Hotel Indigo。申請人並非要求不設限制的「商業」地帶，而是願意接受酒店用途列於「註釋」第二欄的「其他指定用途」註明「酒店」地帶，讓城規會可完全管制有關發展。「其他指定用途」註明「酒店」地帶會實現卓越理想，解決當下的土地用途不協調問題，並會符合政府政策；

落實政府政策

- (b) 政府鼓勵私營機構維持香港作為酒店業翹楚的地位，在海港三角區設置更多旅遊設施，並把酒店業集中在四個主要地區，灣仔乃其中之一。這個政策在一九九五年的《香港的旅客及旅遊業研究》、二

零零三年的都會計劃、近年的施政報告和財政預算均有提及。旅遊事務專員亦支持有關酒店建議；

適當的用途地帶和城規會管制

- (c) 申請人願意接受酒店列為第二欄用途的「其他指定用途」註明「酒店」地帶，即須就酒店用途提出第 16 條申請。規劃署對酒店計劃沒有保留，僅對改劃地帶建議有所保留，表示把酒店用途列於「其他指定用途」註明「酒店」地帶「註釋」第 2 欄並非慣常做法。沒有第一欄用途並非罕見的情況，因為合和中心毗鄰用地所屬的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶和「綜合發展區」地帶並沒有任何第一欄用途。採用有地積比率和建築物高度管制的擬議「其他指定用途」註明「酒店」地帶，既可實現申請人的理想，又可解決小組委員會關注的問題；

灣仔的規劃情況

- (d) 灣仔區，特別是皇后大道東一帶，自一九六八年劃為「住宅(甲類)」地帶以來，區內特色一直在改變。正如都會計劃、《香港的旅客及旅遊業研究》和灣仔分區計劃大綱圖所確認，灣仔與尖沙咀、中環和銅鑼灣同屬重要的購物、娛樂和酒店區，而除灣仔外，所有地區均沒有「住宅(甲類)」地帶。雖然都會計劃的意向極佳，但灣仔區在透過地帶區劃和規劃意向整合其功能方面處於落後情況。改變最大的地區，即皇后大道東一帶的「住宅(甲類)」地帶，特別是鄰近申請地點的地方尤應注意。灣仔分區計劃大綱圖《說明書》第 7.3.2 段表示該區現趨向較密集的商業發展，主要在皇后大道東沿線。皇后大道東一帶的用途地帶改變及作商業和酒店發展的規劃許可有逐漸增加的情況，所涉的包括胡忠大廈的「商業」地帶，以及將要改劃地帶的 Queen's Road East Plaza 和太古廣場三期；提供了把灣仔整合為重要商業和酒店區的誘因；

需要改劃申請地點的地帶

- (e) 改劃地帶建議會避免皇后大道東出現不相協調的住宅用途，以致對未來居民和逐步發展的旅遊區形象造成負面影響；以及
- (f) 在申請地點的毗鄰地區，面向皇后大道東的用地幾乎全部均非住宅發展。現有的「住宅(甲類)」地帶會導致道路沿路有不一致和不相稱的住宅和商業發展組合。皇后大道東的商業骨幹主要是發展密度達地積比率 15.6 倍和建築物高度為主水平基準上 210 米的商業用途。維持皇后大道東沿路商業臨街面的完整性十分重要。「住宅(甲類)」地帶對較僻靜的後街範圍應該更為適合。基於上述的規劃情況，擬議改劃地帶安排是明智而合理的。

15. Aedas 的 Maxwell Connop 先生借助投影片，繼續簡介酒店建築物的設計，並陳述以下要點：

- (a) 申請人已和世界知名而規模最大的酒店集團之一達成協議，洲際酒店集團的 Indigo 品牌是將會引入香港的高檔精品酒店品牌。Indigo 品牌會與附近環境融合。申請地點先前獲批准的酒店計劃並不能符合 Indigo 酒店對客房大小和客房數目的要求；
- (b) 相對於作商業和住宅用途的綜合建築物採用 100% 上蓋面積以盡量擴大零售臨街面，擬議酒店會從皇后大道東後移，因此對市區的干擾較少，亦更主動地處理了社區空間的問題；
- (c) 設計中的重要元素低地廣場，為極繁忙地區的中心區帶來寧靜的綠洲，既能服務酒店，亦能服務當地社區，會是老幼咸宜的地方，以升降機和樓梯前往十分便利；
- (d) 後移平台會融入當地的社區和文化。建築物的設計會反映灣仔區的記憶。建築物的較下部分會反映舊式商鋪的節奏和比例。平台之上是優雅新穎的現代建築物。垂直綠化貫穿整幢建築物，造益酒店之餘，亦造益社區；

- (e) 建築物會設置一個生態屏幕，外牆設優雅的外部橫向天窗，阻止直接吸收日光。這個設計會在有需要時減少吸收日光，而這幢智能式建築物在能源運用和可持續發展方面會對環境有益；以及
- (f) 酒店建築物會致力取得 LEED 白金認證。節能、用水效益、減低二氧化碳排放、綠化牆、大廈周圍的生態設施，以及重用申請地點上的原有材料，全部有助達到 LEED 白金標準，將會是香港首個有關標準。

16. 薛嘉蓮女士借助投影片，繼續簡介改劃地帶申請，並陳述以下要點：

「其他指定用途」註明「酒店」地帶

- (a) 小組委員會於二零零九年一月批准了一項酒店計劃。「其他指定用途」註明「酒店」地帶能更妥善地反映已承諾進行的酒店用途，而「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是作高密度住宅發展，對申請地點而言並不適當；
- (b) 倘根據現時的「住宅(甲類)」地帶進行住宅發展，便不能達致概括酒店計劃的擬議規劃優點，包括後移建築物以闢設由申請人負責保養的園景休憩用地、2 樓的園景平台，以及促進改善皇后大道東、太原街和麥加力歌街的后移安排；
- (c) 「其他指定用途」註明「酒店」地帶會提供誘因以作出優越設計，包括以反映舊灣仔區的現代設計接合灣仔區的文物徑，以綠化「生態地帶」令建築體積在外觀上較為柔和，以及香港首個獲得 LEED 國際白金認證的建築物；
- (d) 「其他指定用途」註明「酒店」地帶能確保城規會根據第 16 條申請的程序對所有技術事宜作出管制，包括交通、排污和消防安全等。並沒有政府部門反對申請。旅遊事務專員和運輸署支持申請。規劃署亦不反對酒店計劃，只是對用途地帶機制有所

保留；這不應用來阻礙卓越的計劃。所有的公眾意見均已處理，而公眾在地帶修訂公布時會再次有機會提出意見；

比較核准酒店計劃和概括酒店計劃

- (e) 有關方面進行了視覺影響評估，以比較核准酒店計劃和現時的概括計劃。核准酒店計劃的入口大堂在皇后大道東，而現時的計劃則從該道路大幅後移。從街道水平及從胡忠大廈的行人平台觀看，現時的計劃在建築體積和景觀影響方面比核准計劃優勝得多。從寶雲道觀看，建築物高度為主水平基準上 115 米的現時計劃，與建築物高度為主水平基準上 112.6 米的核准計劃十分相似；
- (f) 根據核准酒店計劃，皇后大道東的臨街面大部分被入口大堂和兩座大型自動扶手電梯佔據，而現時計劃的酒店入口則移往橫街。公眾可直接步行往低地廣場和 2 樓的園景平台，無須進入酒店。現時的酒店計劃有更多的優勢，包括著名的酒店經營者、優良的設計及國際 LEED 白金標準、在文化方面具可持續性、綠化安排、建築物後移、闢設休憩用地、創意、景觀影響及闢設的士和私家車避車處：

先例問題

- (g) 小組委員會曾於二零零九年八月拒絕了與現時概括計劃相若的酒店計劃，理由是城規會的慣常做法是限制「住宅(甲類)」地帶內酒店發展的地積比率，以及批准計劃會立下不良先例。關於建築體積的問題已經處理，在先例方面，這項改劃用途地帶建議應根據其個別情況獲得考慮。就灣仔區的「住宅(甲類)」地帶而言，根據分區計劃大綱圖的《說明書》，皇后大道東是擬作較密集的商業發展。當局曾就申請地點進行地積比率超過 12 倍的酒店計劃批出規劃許可，而酒店用途在政策上亦獲得支持。旅遊事務專員和運輸署支持有關計劃，亦沒有政府部門反對有關建議。擬議的 Hotel Indigo 和 LEED 白金認證會令香港成為酒店業翹楚。核准酒店計劃並不能符合 Hotel Indigo 的標準，倘改劃

用途地帶要求不獲批准，以致具備 LEED 白金標準的 Hotel Indigo 和規劃優點不能落實，將會是香港的損失；以及

總結

- (h) 總括而言，申請人只是要求比核准酒店計劃的總樓面面積多出 701 平方米，而有 140 平方米的休憩用地會專供公眾使用。改劃用途地帶建議是合理的，恢復採用核准酒店計劃並不可取，在申請地點進行住宅發展則更差。小組委員會可以決定酒店計劃應根據改劃用途地帶申請還是經修訂的第 16 條申請來考慮，倘須重新提出申請，申請人希望小組委員會能給予一些指引。

17. 一名委員留意到皇后大道東沿路有多項商業發展，詢問「住宅(甲類)」地帶是否適合申請地點。港島規劃專員區潔英女士答稱，雖然皇后大道東沿路有商業和住宅發展，但申請地點是一個較大的「住宅(甲類)」地帶的一部分，零碎地把申請地點改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶並不可取。同一名委員詢問何以申請人聲稱擬議「其他指定用途」註明「酒店」地帶會讓城規會通過第 16 條申請管制酒店發展，而這點與都會規劃小組委員會文件所載的規劃署意見有所不同。區女士澄清，倘酒店用途在「其他指定用途」註明「酒店」地帶是經常准許的用途，便沒有規劃機制可確保履行規劃許可附帶條件。然而，倘酒店用途屬第二欄用途，城規會便可通過第 16 條申請作出管制。不過，「酒店」在現時的「住宅(甲類)」地帶內已經是第二欄用途，因此並沒有必要改劃申請地點的用途地帶。

18. 一名委員詢問關設低地廣場這個規劃優點及致力取得 LEED 白金認證的目標，與把申請地點改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議有何關係，以及為何地積比率由核准計劃的 12.317 倍增至現時計劃的 13.317 倍。薛嘉蓮女士回應指現時計劃的建築物高度和體積與核准計劃十分類似，即使地積比率增加了 1 倍，亦僅增加約 700 平方米。鑑於所建議的規劃優點，增加總樓面面積是有理據支持的。利啓麟先生進一步解釋，由於城規會的慣常做法是把「住宅(甲類)」地帶內酒店發展的地積比率限於 12 倍，故申請人提

出改劃用途地帶申請，以清除此障礙。雖然地積比率增加了 1 倍，但整體建築體積並沒有很大分別，因為樓底高度、酒店房間數目由 200 個減至 160 個和支援設施有所減少。

19. 一名委員留意到有公眾意見提出擬議低地廣場的空氣污染問題，詢問在繁忙的皇后大道東關設低地廣場是否規劃優點。薛嘉蓮女士澄清指低地廣場會在酒店和道路之間提供緩衝區，而且會由申請人妥為保養，公眾前往該處亦無須經酒店，十分便利。她回應主席的詢問，確認低地廣場和園景平台是私家花園，但會在早上六時至晚上十一時向公眾開放，與其他政府公園相同。Maxwell Connop 先生進一步解釋，低地廣場會有很多綠化安排，以紓緩二氧化碳排放的問題。申請人會使用港鐵欣澳站目前採用的噴霧系統來加強空氣流通，以及清理和清除低地廣場的空氣污染物。

[李慧琼女士此時離席。]

20. 區潔英女士回應一名委員和主席的詢問，澄清指把申請地點作酒店用途可以接受。先前提交的酒店計劃於二零零九年八月被拒絕，主要是由於其擬議地積比率 13.317 倍與「住宅(甲類)」地帶的發展密度(地積比率為 8 倍至 10 倍)不相協調。規劃署對該宗申請有所保留，是考慮到自二零零七年年中以來，小組委員會的慣常做法是容許「住宅(甲類)」地帶內酒店發展的最高地積比率達 12 倍。規劃署認為根據現時的「住宅(甲類)」地帶，已有機制讓申請人申請規劃許可以進行酒店發展，無須使用改劃用途地帶的機制。申請人備悉小組委員會的慣常做法，因此打算提出改劃用途地帶申請，以解決此問題。區女士解釋，「住宅(甲類)」地帶內最高地積比率限於 12 倍，並非分區計劃大綱圖的限制。即使分區計劃大綱圖上有地積比率限制，當局通常會收納略為放寬限制條文，讓小組委員會根據個別情況考慮申請。委員可採用相同的做法，考慮有沒有足夠規劃和設計優點支持現時計劃的 13.317 倍地積比率。

21. 另一名委員詢問能否把房間面積略為減少 4.5 平方米，以落實地積比率 12.317 倍的先前核准計劃。利啓麟先生答稱要符合 Hotel Indigo 的運作需要，現時計劃的擬議房間大小和數目絕對是最低要求。他希望地積比率可以超過 12 倍的上限，讓香港可以興建第一間 Hotel Indigo。

22. 由於申請人和申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

23. 一名委員認為這部分的灣仔區有多個市區重建局的發展計劃，仍保留住宅區的特色，因此申請改劃用途地帶並不適當。這名委員指出，小組委員會拒絕先前的酒店計劃，理由是計劃與「住宅(甲類)」地帶不相協調。秘書解釋，主要拒絕理由是酒店發展的擬議地積比率為 13.317 倍，與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度不符。

24. 雖然有關酒店建議僅是概括計劃，一名委員認為考慮到酒店的高檔品牌，批准較高的地積比率 13.317 倍或有理據支持。然而，一些其他委員認為品牌不應是考慮因素，因為這是一個商業決定，會隨時間改變。雖然一些委員欣賞申請人致力在酒店建築物的設計上取得認證，但有關設計不足以在規劃方面支持額外的地積比率。申請人應從規劃與設計優點方面提供理據支持增加的地積比率，並應清楚說明酒店設計如何收納額外的地積比率／總樓面面積。

25. 一些委員考慮到低地廣場的規模、位於地庫水平對公眾人士並不方便及容易有空氣污染問題，並不同意具備規劃優點。其中一名委員亦懷疑低地廣場會否變成位於同一水平的茶館的私家戶外座位區。

26. 主席作出總結，表示委員認為有關酒店發展的改劃用途地帶申請並沒有理據支持。至於概括計劃本身，倘申請人根據有關條例第 16 條提出申請，便須擬備良好的建議書，以支持較高的地積比率。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠的規劃方面的理據，以支持按申請人所建議，把申請地點改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶；以及
- (b) 擬議零碎地把申請地點改劃為「商業」地帶，容許商業發展成為有當然權利進行的發展，會為「住宅(甲類)」地帶內同類改劃用途地帶建議立下不良先例，尤以莊士敦道和皇后大道東之間的範圍為然，累積影響將十分嚴重，特別是在交通和基建容量方面。

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/162 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街 7 號萬峰工業大廈地下 A1a、A1b 及 A2 室經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/162 號)

簡介和提問部分

28. 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，特別指出申請處所部分範圍涉及五宗先前的規劃申請(編號 A/H20/29、A/H20/30、A/H20/47、A/H20/89 和 A/H20/90)，全部均於有關地點在柴灣分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶時提交，其中作商店及服務行業用途(包括五金店和零售商店)的四宗申請已獲小組委員會批准，而擬作化妝品店用途的申請(編號 A/H20/89)經覆核後已遭城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回。在申請處所所在的有關大廈內並無同類申請，但在柴灣

的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有 10 宗作商店及服務行業用途的同類申請，其中九宗已獲小組委員會批准，另外一宗經覆核後已獲城規會批准；

- (b) 擬議商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見，其中一份就申請提出意見，另外兩份則反對擬議發展。首名提意見人認為由於零售商店用途可涉及多元化業務，申請人應註明所申請的零售商店類別，以供公眾提出意見。他反對使用申請處所作部分零售用途，特別是涉及長者保健食品和醫療設備的多層式直銷業務。至於提出反對的意見，其中一份是由毗連商業大廈／商場的一羣店主和租戶提交，他們認為把更多工業樓面空間改作零售用途，對他們並不公平，而在這個經濟低迷的時期，更會嚴重影響他們的業務和生計。他們又關注消防安全和人流問題。另一份意見是由毗連住宅大廈的居民提交，表示反對申請，因為擬議零售用途會令人流和車流增加，對該區的交通、居住環境和治安造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議發展符合城規會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所頒布的規劃指引編號 22D 的相關考慮因素。擬議零售商店與同一大廈內的用途(主要為工場、貨倉、辦公室及非污染工業用途)和附近發展並非不相協調。擬議零售商店不會對該區的交通造成負面影響，亦不會引起消防安全問題。運輸署助理署長／市區認為有關處所的擬議零售用途規模細小，不會對交通造成太大影響。消防處處長對申請沒有負面意見。至於公眾就申請處所的零售商店類別所提出的意見，規

劃署認為擬經營哪一類零售業務基本上屬商業決定，可以彈性地容許各類商店及服務用途。

29. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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二零一一年十一月六日止；除非在該日期前，獲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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 在有關處所展開擬議的商店及服務行業(零售商店)用途前，須為有關用途提交和落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開申請用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

31. 小組委員會又同意告知申請人：

- (a) 須向地政總署港島東區地政專員申請臨時豁免書或申請修改契約；以及
- (b) 須留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須根據《建築物條例》就擬議零售商店提交建築圖則，以供核准，並須遵守《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，為殘疾人士提供通道和設施。

[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。]

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/397 進一步考慮擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的前北角邨用地西部(擬議內地段第 9020 號)興建酒店(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/397A 號)

32. 秘書報告說，這宗申請由地政總署港島東區地政專員提出。林惠霞女士是地政總署的代表，已就此項目申報利益。小組委員會同意林女士應在這宗申請的討論和決定部分離席。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

33. 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：

背景

- (a) 小組委員會於二零零九年十月九日考慮這宗申請，擬把前北角邨用地西部作「酒店」用途。一名委員留意到申請地點沿海濱有約 110 米的臨街面，建議訂定一項條件，清楚訂明擬議酒店發展平台上的建築物之間的最小距離，以免出現屏風效應及負面的空氣流通影響。經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，並要求規劃署就申請地點平台上建築物之間的最小距離研究相關規定，並把結果向小組委員會匯報；

建議

- (b) 申請地點的面積約為 5 369 平方米。根據前北角邨用地已獲通過的規劃大綱，申請所涉的擬議酒店發展採用最大總樓面面積 36 000 平方米，最大上蓋面積 60%和最高建築物高度主水平基準上 80 米。此外，建議沿東面、南面和西面界線闢設闊三米的種植區；

臨街面要求

- (c) 申請地點沿海濱有約 115 米的臨街面。剔除了東邊和西邊的闊三米種植區後，擬議酒店最長可達約 109 米。現假設有關發展是單一的兩層平台(最高高度可達 12 米)上建設有酒店房間的大樓；
- (d) 當局根據不同的平台臨街面長度和最大上蓋面積 60% 訂定了兩個方案。方案一的平台會沿海濱佔用申請地點 80% 的臨街面，長 92 米。方案二的平台長度相等於申請地點 70% 的臨街面(即 81 米)。方案一可令毗連未來海濱長廊的地方有稍為寬敞的環境，而方案二可令平台外牆較短。兩個設計各有優點；

建築物距離

- (e) 根據上述兩個平台方案、規劃大綱訂定的最高建築物高度主水平基準上 80 米及所申請酒店發展的擬議總樓面面積，假設有關發展是在平台上興建兩幢 17 層的酒店大樓。估計平台上的淨臨街面可闊 20 米。換言之，根據方案一和方案二，大樓的總長度分別會為約 72 米或 61 米(即申請地點長度的約 63% 或 53%)。倘採用兩幢大樓的設計，20 米淨臨街面可設於大樓之間，以打斷申請地點內連綿的建築外牆。倘採用一幢大樓的設計，淨臨街面可設於一邊或兩邊，即容許與和富中心和西面的糖水道支路有較大的距離，以及／或書局街沿路與前北角邨用地東部的擬議商業／住宅發展之間有較闊的觀景廊／通風廊。兩個設計各有優點；
- (f) 請小組委員會考慮：
- (i) 擬議酒店平台(從地面水平起計不超過 12 米)的臨街面應限於不超過申請地點長度的 80%(即 92 米)還是 70%(即 81 米)；以及
- (ii) 平台上的闊 20 米淨臨街面應設於兩幢大樓之間(此舉會把未來酒店發展局限於兩幢大樓

設計)，還是容許設計上有更大的靈活性，不指明淨臨街面的確實位置。

34. 一名委員留意到平台臨街面達 92 米的方案一會容許從海濱長廊作後移安排，詢問能否把面向北角邨里的一邊後移。區潔英女士解釋指平台後移的位置並沒有限制，日後的發展商可自行決定在何處後移平台。

35. 另一名委員留意到地盤 A 酒店平台和海濱長廊之間的後移規定，詢問前北角邨用地地盤 B 有沒有類似的要求，該處亦建議闢設闊 20 米的海濱長廊。區潔英女士答稱地盤 B 會改劃為「綜合發展區」地帶，就該地帶而言，規劃申請須以未來發展的總綱發展藍圖形式提出。前北角邨用地的規劃大綱會提供擬備總綱發展藍圖的指引，而委員將可審議未來發展的設計。

36. 區潔英女士回應主席的詢問，澄清指書局街會闢設闊 27 米的非建築用地，作為觀景廊和通風廊。

商議部分

37. 區潔英女士回應主席的詢問，表示兩幢酒店大樓的總覆蓋範圍約為 2 200 平方米，即每幢 1 100 平方米，以容納最大總樓面面積 3 600 平方米。

38. 委員普遍屬意兩幢大樓的設計及平台上兩幢大樓之間至少距離 20 米。其中一名委員表示，雖然可能對日後的設計造成一些限制，但未來發展商應該仍能夠根據酒店的覆蓋範圍擬備相關計劃。一些委員認為沒有必要發展兩幢對稱的大樓，應容許酒店設計有靈活性。與其限制在申請地點中間位置須有 20 米距離，委員同意可容許 20 米距離的位置有一些變化，達致 20% 的平台臨街面，以避免在一邊有不均衡且規模過大的大樓。

39. 以採用兩幢大樓的設計為基礎，委員普遍同意採用方案一，容許最大平台臨街面達 92 米，即總地盤臨街面的 80%，讓酒店發展在設計上有一些靈活性。

40. 一名委員詢問政府如何能確保未來的酒店發展會符合上述要求。主席解釋指這些要求可以訂於契約內及訂為規劃許可附帶條件。在提交建築圖則時，規劃署會確保規劃許可附帶條件得以履行。

41. 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十一月六日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在申請地點以北設計並建造闊 20 米的海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖和保護樹木建議，內容涵蓋申請地點和申請地點以北的闊 20 米海濱長廊，並提供季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展設計和提供泊車設施、上落客貨位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交交通檢討研究並落實其內確定的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就擬議發展提交空氣流通評估，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 擬議酒店發展沿海濱的臨街面不得超過申請地點長度的 80%(從地面水平起計 12 米以下)，以及在申請地點中間兩幢建築大樓之間須提供闊 20 米的淨臨街面(從地面水平起計 12 米以上)。闊 20 米的距離的所在之處可沿東西方向改變，最大改變距離為總平台臨街面的 20%；

- (g) 就擬議發展的建築大樓作出設計和配置安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 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
- (j) 落實上述條件(i)項所載排污影響評估內確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免支援設施的總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (b) 留意民政事務總署總主任(牌照)載於都會規劃小組委員會文件第 A/H8/397 號第 9.1.1(b)段，關於酒店用途發牌規定的意見；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於都會規劃小組委員會文件第 A/H8/397 號第 9.1.3 段，關於建築物滲透度和建築輪廓變化措施的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組載於都會規劃小組委員會文件第 A/H8/397 號第 9.1.7 段，關於殘疾人士泊車位的意見；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)載於都會規劃小組委員會文件第 A/H8/397 號第 9.1.8 段，關於水務專用範圍規定的意見；以及
- (f) 由於實施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。

[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。區女士和葉先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/519 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」
用地的旺角登打士街 1 至 21 號
進行住宅暨酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/519 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西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，特別指出有關地點沒有涉及先前申請，而都會規劃小組委員會文件附錄 2 載有旺角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶內 22 宗只作酒店／賓館用途的同類申請，以供委員參考；
- (b) 擬議住宅暨酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區支持把登打士街 17、19 和 21 號改建為連綿的大街以直通現有甘芳街的建議。擬議車輛通道的位置應面向甘芳街擴建部分的擬議道路計劃地點。擬議的士停車處的布局看來不太方便的士使用。這些停車處看來應更靠近車輛入口，方位要盡量減少車輛轉動／倒車。申請人須證明所採用的貨車上落客貨位下限

對該區而言是足夠的，並已參考區內的同類申請。他並沒有足夠資料從交通工程和管理的角度決定申請是否可以接受。環境保護署的排污基建組建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長的要求，並須落實排污影響評估內確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長的要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示覆蓋道路範圍的建議可能會導致區內環境在視覺上較不理想，特別是對毗鄰休憩用地(德昌街遊樂場)的視覺開揚度而言。從空氣流通的角度而言，擬議覆蓋構築物可能會引起局部通風影響。康樂及文化事務署署長對申請有所保留，因為現有的德昌街遊樂場會因甘芳街擴建而局部拆卸，但不會獲得補償。當局並無接獲其他相關政府部門的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，提意見人認為擬議酒店與同一大廈內的擬議住宅用途不相協調。擬議發展太高，會造成屏風效應和影響空氣流通。東安街有嚴重治安問題，會對遊客構成滋擾，令遊客對香港留下壞印象；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據都會規劃小組委員會文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議住宅暨酒店發展與附近的土地用途並非不相協調，有關用途主要是商業／住宅發展，較低樓層是商業用途。雖然把申請地點地下部分地方專用作公共道路的建議符合分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方的規劃意向，但申請人沒有提出有力的理據，支持需要覆蓋擬議道路範圍作為擬議發展的一部分。因此，建議覆蓋作公共道路用途的專用範圍以換取額外地積比率不獲支持。此外，擬議道路上蓋可能會對附近地區造成負面的視覺和通風影響。批准這宗申請會為區內的其他同類申請立下不良先例。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響。運輸署助理署長／市區要求申請人提供交通影響評估，以證明擬議發展的交通影響，但申請人沒有提交文件。申請

書內沒有足夠資料，以證明登打士街的擬議車輛通道安排是適當的。擬議的士停車處的位置並不理想，因為對的士轉動和倒車而言並不實際。申請書內沒有足夠資料，以證明所提供的上落客貨處足以供擬議發展使用。

44. 陳偉信先生回應主席的詢問，表示甘芳街現時是「掘頭路」。當局的規劃意向是要擴展甘芳街，穿越登打士街 17、19 和 21 號的私人地段，在南面連接登打士街，但要實現這個安排，必須收回上述的私人地段。申請人建議把私人地段範圍專用作公共道路，但沒有提供理據以支持覆蓋專用範圍，以作為擬議發展的泵房及花灑水缸。

商議部分

45. 主席表示拒絕理由須清楚說明把分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的範圍用作公共街道的意向。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 沒有有力的規劃理據，以支持覆蓋分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的範圍作為擬議發展的一部分；
- (b) 擬議道路上蓋會對附近地區造成負面的視覺和通風影響；
- (c) 申請書內沒有足夠資料，以證明登打士街的擬議車輛通道安排足以配合擬議發展的需要、擬議的士停車處的位置切合的士的轉動和倒車及所提供的擬議上落客貨處足以供擬議發展使用；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西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／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/56 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍石硤尾白田街及窩仔街交界關設宗教機構(華人寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/56 號)

簡介和提問部分

47. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點北部(面積約 63 平方米)涉及先前一宗擬關設宗教機構(華人寺廟)並由同一申請人提交的規劃申請(申請編號 A/K4/37)，該申請已於二零零一年五月四日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。二零零四年五月七日，小組委員會又批准了一宗為編號 A/K4/37 申請的規劃許可續期三年(至二零零七年五月四日止)的申

請。然而，由於有關寺廟尚未動工，許可已於二零零七年五月四日停止生效；

- (b) 擬議宗教機構(華人寺廟)；
- (c) 政府部門的意見－當局並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見。石硤尾邨第 22 座互助委員會(下稱「互委會」)建議以小型公園替代擬議寺廟。石硤尾邨第 19 座互委會主席詢問擬議寺廟會由哪個機構負責管理，並表示互委會不希望有任何政黨參與寺廟的營運。他希望知道互委會如對寺廟的管理有任何意見，應向哪個部門投訴；他又認為為安全計不應提供化寶爐。另一名提意見人基於申請有助保存申請地點的風格與文物而支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。擬議寺廟與附近主要為住宅及政府、機構或社區發展的地區並非不相協調。申請人表示擬議寺廟不會作任何商業活動或靈灰安置用途，亦不會存放載有人類骸骨的金塔和靈位牌，或進行悼念先人的宗教或祭祀活動。預料擬議發展不會對附近地區的交通、環境、視覺效果和景觀造成重大影響。運輸署助理署長／市區、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請。對於以公園替代擬議寺廟的公眾意見，須指出的是擬議發展會包括一個具佛教風格的花園。此外，偉智街遊樂場及巴域街休憩處位於申請地點附近，可供該區居民使用。至於公眾就擬議寺廟日後的管理和可能設置化寶爐一事提出的意見，申請人會負責擬議寺廟的運作事宜。深水埗民政事務專員表示，民政事務處如接獲市民就擬議寺廟日後的運作所提出的意見，會把意見轉交相關政府部門處理。環保署署長又表示，擬議宗教機構日後的運作須受有關環境法例規管，他在環境角度而言不反對申請。

48. 莫炳超先生在回應一名委員的詢問時解釋，申請地點北部的政府土地多年來都被現有寺廟佔用。該土地屬石硤尾邨的一部分。申請地點餘下部分由房屋署署長負責監控和管理。土木工程拓展署已在申請地點進行斜坡鞏固工程。倘申請獲得批准，整個申請地點可能會批予申請人，而申請人會負責其後的斜坡維修工程。

49. 另一名委員詢問申請地點會否開放予公眾及燃燒冥鏹活動會否受到任何管制。莫炳超先生回答說，華人寺廟一般容許訪客參觀。至於燃燒冥鏹的問題，莫炳超先生回答說環保署署長不反對申請，燃燒冥鏹活動如對環境造成任何影響，必須受相關的環境法例規管。深水埗民政事務專員亦表示，他可以協助把所接獲的公眾意見轉交相關政府部門，以便採取跟進行動。謝展寰先生補充說，現行的《空氣污染管制條例》有助監察擬議發展可能產生的空氣污染問題。

50. 有關華人寺廟是在二零零一年首次獲批給許可。就此，一名委員詢問為何工程尚未展開。莫炳超先生回答說，工程有所延誤，是由於須與房屋署和地政總署釐清土地事宜，以及土木工程拓展署其後須進行斜坡鞏固工程。他相信申請人有意重建寺廟。

商議部分

51. 主席認為由小組委員會負責監察燃燒冥鏹所產生的空氣污染問題可能並不恰當，因為相關條例訂明由環保署署長負責監察空氣質素。委員同意無須就此訂定規劃許可附帶條件。

52. 對於一名委員提出建議，要求開放寺廟予公眾，主席表示其他同類申請均沒有這樣的規定。數名委員留意到從本質上來說大部分寺廟都是開放予公眾，遂同意主席的看法，認為無須收納這樣的規定。林惠霞女士補充說，寺廟用途協議不會收納有關把寺廟開放予公眾的特別條件。主席建議加入一項指引性質的條款，要求寺廟開放其設施(特別是花園)給公眾使用。

53. 一名委員詢問應否加入一項規劃許可附帶條件，禁止把申請地點作靈灰安置用途。林惠霞女士回答主席的詢問時表示，可以在寺廟的租約中收納這項條件。委員留意到靈灰安置

所並不是這宗申請所申請的用途，因此同意無須收納這項規劃許可附帶條件。

54. 另一名委員認為，小組委員會不應對寺廟用途施加太多限制，否則便可能會抑制申請人重建寺廟的意欲。小組委員會應信賴有關政府部門能妥為監察所涉及的活動。

55. 一名委員詢問為美化環境而訂定的規劃許可附帶條件能否較為着重申請地點的美化和綠化工作，而非僅僅為了保護樹木。秘書澄清說，文件為美化環境而建議的附帶條件並非單單要求制定保護樹木計劃，而是要求制定涵蓋保護樹木計劃的綜合美化環境建議。

56. 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，有關許可的有效期至二零一三年十一月六日止；除非在該日期前，獲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。這項許可並須附加下列條件：

(a) 須提交並落實涵蓋保護樹木和補償種植計劃的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(b) 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。

57. 小組委員會又同意告知申請人：

(a) 須把寺廟連花園開放予公眾使用；

(b) 須就有關地點的擬議寺廟向地政總署九龍西區地政專員申請短期租約；

- (c) 在展開建造工程前，須委任認可人士負責提交建築圖則，以供屋宇署總屋宇測量師／九龍、消防處處長及土木工程拓展署土力工程處處長核准；以及
- (d) 須留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即擬議發展會導致排污量改變，如有需要，須實施地區排污系統改善工程。

[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詢問。莫先生此時離席。]

[林雲峰教授此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/97 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
荃灣汀九青山公路 382 號以 0.73 倍的地積比率
作屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/97 號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出「住宅(丙類)」地帶「註釋」訂明，最高地積比率可由 0.4 倍最多增至 0.75 倍，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展的影響，而有關措施必須符合城規會的要求；
- (b) 把在申請用地的現有低層、低密度兩層高的住宅屋宇（地積比率為 0.4 倍）重建為一間新的兩層高屋

字（建議地積比率為 0.73 倍，即地積比率增加 0.33 倍），而最大總樓面面積約為 677.4 平方米；

- (c) 政府部門的意見—並沒有接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，荃灣民政事務專員亦沒有接獲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 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。為支持有關申請，申請人已進行交通噪音影響評估，並附有隔音屏障建議，而環境保護署署長從環境角度而言，並沒有提出反對。由於緊連申請地點的街道闊度少於 4.5 米，申請地點的發展潛力會由建築小組委員會根據《建築物條例》考慮。此事會在提交建築圖則階段解決。至於消防處、土木工程拓展署及水務署就緊急車輛通道的規定、發展內或附近的一切岩土斜坡及天然山坡的斜坡穩定性勘察、改善消防裝置及供水所提出的技術事宜，可在提交建築圖則階段或通過附加適當的規劃許可附帶條件處理。當局並沒有接獲公眾的意見。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 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十一月六日止。除非在該日期前，獲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) 設計並採取噪音緩解措施，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

- (b) 提供緊急車輛通道、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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長關於與供水相關的土地問題的意見；以及
- (b) 提交建築圖則予建築事務監督，以證明符合《建築物條例》及其規例。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問。吳先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/11》
的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 30/09 號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士按文件詳載的內容簡介觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖的擬議修訂：

背景

- (a) 行政長官會同行政會議於二零零二年三月十九日授權進行關於安達臣道發展的道路計劃。二零零二年，安達臣道發展計劃暫停，而基於土木工程拓展署和房屋署的意見，道路路線可能會有所更改，因

此獲授權的道路路線當時並無納入分區計劃大綱圖內。安達臣道發展計劃於二零零五年獲重新處理，而土木工程拓展署就安達臣道發展的規劃及工程可行性研究的結果進行檢討，並於二零零七年一月確定位於安達臣道的擬議公營房屋發展的可行性；

- (b) 爲了配合房屋署最新的道路路線，當局須要修訂二零零二年的獲授權道路計劃。土木工程拓展署會於二零零九年十一月下旬根據《道路(工程、使用及補償)條例》在憲報刊登二零零二年獲授權道路計劃的修訂。爲落實安達臣道發展的公屋發展，當局有需要修訂分區計劃大綱圖，以收納最新的道路路線；

對分區計劃大綱圖的擬議修訂

修訂項目 A 至 F

- (c) 由於須收納最新道路路線和對毗連土地用途作出相關改變，當局建議修訂多個用途地帶的界線。修訂項目 A 至 F 的詳情載於小組委員會文件附件 F。建議的用途地帶修訂會令「住宅(甲類)」地帶的面積淨減 0.25 公頃，「其他指定用途」註明「美化市容地帶」淨減 0.89 公頃，「休憩用地」淨減 0.08 公頃及「綠化地帶」淨減 1.09 公頃。顯示爲「道路」的地方和「政府、機構或社區」地帶則分別增加 2.19 公頃及 0.19 公頃；

修訂項目 G

- (d) 建議把兩個地區由「綠化地帶」和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃爲「休憩用地」，以配合安達臣道發展的最新計劃人口。土木工程拓展署和房屋署建議在安達臣道發展增闢兩塊休憩用地，在寶琳路一帶闢設一塊佔地約 1.77 公頃的地區休憩用地，以及在安達臣道旁近 A 道路和 D 道路闢設一塊佔地約 0.47 公頃的鄰舍休憩用地；

對分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》的擬議修訂

- (e) 沒有建議對分區計劃大綱圖《註釋》進行修訂，但分區計劃大綱圖《說明書》已經作出修訂，以顧及

擬議修訂及反映最新的規劃情況，包括把在安達臣道發展規劃作中學的其中一塊用地批放作政府、機構或社區用途；

諮詢

(f) 擬議修訂已在相關政府部門傳閱，以收集意見。有關部門對擬議修訂沒有提出反對或負面意見；以及

(g) 在《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/11A》(展示後將重新編號為 S/K14N/12) 根據條例第 5 條的法定展示期間，當局會就擬議修訂諮詢觀塘區議會。

63. 在回應主席的詢問時，蘇麗梅女士確認擬議修訂所涉土地為政府土地。

商議部分

64. 經進一步商議後，小組委員會決定：

(a) 同意對《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/11》及其《註釋》作出擬議修訂(分別載於文件附件 C 及 D)；

(b) 同意《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/11A》(展示後將重新編號為 S/K14N/12) 和其《註釋》(分別載於文件附件 C 及 D)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

(c) 同意接納經修訂的《說明書》(載於文件附件 E)以闡明城市規劃委員會擬備《觀塘(北部)分區計劃大綱圖編號 S/K14N/11A》時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及

(d) 同意經修訂的《說明書》(載於文件附件 E)適宜連同《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號

S/K14N/11A》(展示後將重新編號為 S/K14N/12)一併展示。

議程項目 10

[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/K15/18》
上的油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 31/09 號)

65. 秘書報告，多個發展商(包括恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)、新世界發展有限公司及新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」))均在所涉「綜合發展區」地帶擁有土地業權。小組委員會同意，現與恒基及新鴻基有業務往來的陳旭明先生須離席。

[陳旭明先生此時離席。]

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介文件詳載的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖上的油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿。

背景

- (a) 把油塘灣水域從「綜合發展區」地帶中刪除的經修訂用途地帶界線和發展參數已收納於分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16，並於二零零八年五月二十三日展示，以供公眾查閱。在分區計劃大綱圖展示期間，當局接獲五份關於油塘灣「綜合發展區」地帶的反對，其中兩份撤回。城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不針對反對而對分區計劃大綱圖建議任何修訂。行政長官會同行政會議於二零零九年三月三十一日核准分區計劃大綱圖，而分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17 於二零零九年四月二十四日展示，以供公眾查閱；

規劃意向及發展限制

- (b) 油塘灣「綜合發展區」地帶的長遠規劃目標，旨在逐步淘汰現有工業作業，解決環境問題，以及優化海濱供公眾享用。當局計劃透過綜合重建油塘灣作住宅及商業用途，連同闢設一些休憩用地及政府、機構或社區設施，來達到這個目標；
- (c) 有關用地的最高地積比率限制為 4.5 倍(按地盤總面積計算)，而最高建築物高度為主水平基準上 120 米。應闢設一條闊度不少於 15 米而用地面積不得少於 24 700 平方米的公眾海濱長廊。油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱載列規劃目標、發展參數、規劃規定和設計指引，方便發展商擬備總綱發展藍圖以提交城規會；

「綜合發展區」地帶的規劃大綱

建築物高度限制

- (d) 梯級式的建築物高度輪廓應該層次分明，建築物高度向海濱遞減，西緣兩塊土地的最高建築物高度應為主水平基準上 60 米，使發展與海濱更為融合。有關限制已納入分區計劃大綱圖《說明書》，以作參考；

休憩用地規定

- (e) 地面公眾海濱長廊計劃中的闊度為 20 米，但鑑於用地的限制，同時為容許設計上具有彈性，長廊部分路段的闊度最少有 15 米也可接受，但總休憩用地面積不能少於 24,700 平方米。須根據《香港規劃標準與準則》為計劃人口闢設鄰舍休憩用地。海濱長廊的設計應包括公共康樂設施，例如緩跑徑、兒童遊樂場和草坪等；

現有政府、機構或社區設施

- (f) 重置／遷移現有政府、機構或社區設施，包括土木工程拓展署的維修站、茶果嶺海水抽水站及煤氣喉管清理站，必須符合相關政府部門的要求。如現有

政府、機構或社區設施留在原址，則必須計入總樓面面積／地積比率；

新的政府、機構或社區設施

- (g) 「綜合發展區」地帶內須闢設綜合兒童及青少年服務中心；提供 160 個名額的綜合職業康復服務中心；以及提供 50 個宿位的中度弱智人士宿舍。所闢設的幼稚園設施必須符合教育局局長的要求。有關政府、機構或社區設施無須設於獨立式建築物。政府、機構或社區設施的總樓面面積必須計入地積比率／總樓面面積；

城市設計規定

- (h) 應採用更具創意的設計，以及更為恰當的布局，使「綜合發展區」地帶的發展與附近鯉魚門村的旅遊發展項目融為一體，締造悅目的海濱環境，以加強海旁作為城市「窗櫺」的作用，令望向海旁的視野更為廣闊深遠；
- (i) 不准採用單調乏味的火柴盒建築物、平台構築物及長型大廈設計。每幢住宅大廈之間應相隔最少 25 米。採用垂直栽種模式和在天台進行綠化，盡量增加用地的綠化機會；
- (j) 泊車位應設於地庫樓層。商業／零售樓面空間應主要分布在接近現時油塘港鐵站的範圍，以便在便利的位置形成商業樞紐；

美化環境規定

- (k) 綠化比率最少應為發展用地面積(不包括公眾海濱長廊)的 30%，其中地面水平的綠化比率最少應為 20%。公眾休憩用地內 85%的土地會用作種植花木，當中 60%會用作栽種大樹。園境設計總圖包括美化環境計劃書須納入所提交的總綱發展藍圖內；

空氣流通規定

- (l) 空氣流通評估須納入所提交的總綱發展藍圖內。每幢住宅大廈之間應相隔最少 25 米，以改善油塘內

陸地區的通風情況。應避免沿「綜合發展區」用地的延綿海濱採用長型大廈設計；

略為放寬地積比率及建築物高度限制

- (m) 為鼓勵進行整體的綜合重建，城規會可考慮略為放寬最高地積比率和建築物高度的限制。申請人在申請略為放寬最高地積比率時，應在所提交的總綱發展藍圖內證明，已徵集「綜合發展區」地帶內最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地擁有人（以土地面積計算）同意支持略為放寬最高地積比率的申請。總地積比率（包括放寬的比率）不得超過 5.0 倍；

其他技術評估規定

- (n) 須提交技術評估，包括環境評估、排水及排污影響評估、交通影響評估、供水影響評估及視覺影響評估，作為所提交的總綱發展藍圖的一部分。如有任何會影響海岸棲息地或海床生態的海上建造工程，須進行詳盡的評估，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長的要求；

發展計劃

- (o) 須提交詳盡的推行計劃，以顯示有關分期發展以及相關的休憩用地（包括公眾海濱長廊）、園景美化、交通、行人和公用設施的施工計劃，以配合所提交的總綱發展藍圖內的分期發展；以及

諮詢

- (p) 當局已諮詢政府部門，並無收到對規劃大綱擬稿的負面意見。現請小組委員會考慮和通過規劃大綱，並同意當局宜就規劃大綱的內容諮詢觀塘區議會和共建維港委員會；以及
- (q) 城規會最近收到榮山工業大廈的業主的來信，他們要求城規會考慮把其大廈的用途由工業改為商業或酒店用途。規劃署認為這個要求可由城規會在提交總綱發展藍圖階段予以考慮。榮山工業大廈的業主也要求城規會在草擬規劃大綱時諮詢他們。規劃署

認為個別地段業權人可向相關區議會提出其意見。根據現行做法，當局會就規劃大綱諮詢相關區議會。

67. 一名委員詢問為何「可循環再造物料回收中心」和「加油站」列為「綜合發展區」地帶「註釋」的第二欄用途。余賜堅先生回答說，所涉「綜合發展區」地帶的規劃意向是作住宅及商業用途，而「可循環再造物料回收中心」和「加油站」並非「綜合發展區」地帶內的適當用途。在「綜合發展區」地帶內進行該兩項用途須申請規劃許可。秘書澄清，「可循環再造物料回收中心」指收集區內居民可循環再造物料的社區回收中心。

68. 一名委員支持擬議的 30% 綠化比率。他詢問建築物頂部和牆上的綠化是否全部計入 30% 的綠化比率。余賜堅先生回應說，整體綠化比率為 30%，包括地面水平的 20% 綠化和在不同樓層的 10% 綠化，包括地面、平台或天台水平和垂直栽種。

[杜本文博士此時離席。]

69. 另一名委員詢問規劃大綱擬稿是否已處理落實所涉「綜合發展區」地帶的困難。有關困難是部分土地擁有人在聆訊反對時所表達的。余賜堅先生解釋，規劃署一直與「綜合發展區」地帶的土地擁有人保持密切聯絡。規劃大綱擬稿旨在為日後就「綜合發展區」用地提交的總綱發展藍圖提供指引。

商議部分

70. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 通過規劃大綱擬稿，為發展商就油塘灣「綜合發展區」地帶而擬備的總綱發展藍圖提供指引，以便按照分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」所規定的方式提交城規會；以及
- (b) 同意當局宜就規劃大綱擬稿的內容諮詢觀塘區議會和共建維港委員會。當局公布規劃大綱前，須向小組委員會匯報所收集的意見，以供考慮。

[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。余先生及蘇女士此時離席。]

議程項目 11

其他事項

71. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。