

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年十一月二十日上午九時舉行的

第 408 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

鄧淑明博士

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**

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  
朱慶然女士

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十一月六日  
第 407 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」)二零零九年十一月六日第 407 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]

2. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

## 港島區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/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》，就介乎荷李活道、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及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/H3/4B 號)

---

3. 梁剛銳先生是香港可持續發展公民議會的普通會員，而該會是這宗第 12A 條申請的申請人之一，故梁先生就此項目申

報利益。由於梁先生並無直接參與現時要作出考慮的事項，委員認為他的利益屬間接性質，可以就此項目留席。

#### 簡介和提問部分

4. 以下規劃署和發展局代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	-	港島規劃專員
李祖明先生	-	高級城市規劃師／港島
陳積志先生	-	文物保育專員

5. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

		<u>申請人名稱</u>
羅雅寧女士	-	中西區關注組
戚玉珍女士	)	
何婉屏女士	)	關注城市規劃社區大聯盟
吳彥強先生	)	
馬鳳貞女士	-	創建香港
李康意女士	-	龍圍慈善基金
Maggie Brooke 女士	)	
王佩琪女士	)	香港文化遺產基金會
百德約翰先生	-	香港國際藝評人協會
鄭敏華女士	-	思網絡
李禮賢先生	)	
Kira Brownlee 女士	)	領賢規劃顧問有限公司 (申請人顧問)

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。港島規劃專員區潔英女士繼而獲邀向委員簡介申請的背景。區女士表示會上呈閱了文件第 15 頁的替代頁，以供委員參考。區女士借助投影片，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 13 個非政府機構和社區團體提出，建議修訂涵蓋申請地點(即中區警署建築羣用地)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」，以收納主水平基準上 77 米的建築物高度限制，從而對申請地點作出足夠的規劃管制及盡量保留現有建築物(特別是 F 倉)，並加入略為放寬建築物高度限制的條文。申請人亦建議在分區計劃大綱圖的《說明書》內加入對該「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制的原因。申請人並沒有提交概括性發展建議或技術評估以支持這宗申請；

(b) 申請人的理據詳載於文件第 2 段；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

(c) 正如「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」所示，此地帶的規劃意向是保存、修復中區警署建築羣用地，把其發展成為文物旅遊點，以提供各種文化、康樂和商業設施，供區內居民和遊客使用。任何新發展必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可，但現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置附屬於及直接與經常准許用途有關的設施的新構築物則除外。正如該「其他指定用途」地帶的《說明書》所述，有當然權利設置的附屬設施包括為改善該地盤內及與附近地區之間的聯繫而建的有蓋行人設施，例如簷蓬、有蓋／封閉式行人道、自動扶梯、升降機、電梯及附連構築物；

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

(d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，現摘錄如下：

- 發展局的文物保育專員認為，在現階段就中區警署建築羣用地訂定所建議的建築物高度限制沒有必要及實屬過早，理由是(i)《城市規劃條例》和《環境影響評估條例》已有足

夠的管制，確保申請地點任何新構築物的建築物高度會與附近環境彼此協調；(ii) 進行新發展須取得城規會的規劃許可，而城規會在考慮規劃申請時會考慮公眾和古物古蹟辦事處的意見；(iii) 擬議建築物高度能否接受，應視乎新構築物的特定設計而定；(iv) 香港賽馬會正修訂新構築物的設計以處理公眾的意見；以及(v) 香港賽馬會的原本建議，以及古物古蹟辦事處就中區警署建築羣用地擬備以供政府在二零零四年招標之用的保育要求大綱，並非相關的因素；

- 古物古蹟辦事處認為在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制沒有必要及言之過早，因為《古物及古蹟條例》已足以確保中區警署建築羣用地會按所需標準保存；以及

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，中區警署建築羣用地內的文物建築物本身是地標大廈，最好按原本狀況完整地保存，以反映文物的時期、記憶和特色。任何擴建部分和毗連文物建築物的新發展的設計均應配合現有文物建築物的風格、形式和比例。鑑於申請地點已擠滿建築物，亦被很多現有的高層大廈包圍，申請地點不應被更多新的高樓大廈約束及遮擋；

(e) 在法定公布期內共接獲 206 份公眾意見書，有 179 份意見書支持申請，四份反對，以及 23 份就申請提出意見。主要的公眾意見撮錄於文件第 10.2 段，現摘錄如下：

支持的意見(由市民、中西區區議員、中西區區議會轄下一個特別工作小組、區內組織和商戶提交)

- 中區警署建築羣是香港最重要的文化和歷史古蹟之一，應該妥為保育及完整地保存；

- 香港賽馬會建議的高塔與保育建議方案的保育原則不相協調，有關原則提出庭院要具備「露天特色」，而其與毗鄰大廈的關係應該受到重視。上層平台區的現有建築物應該保留；
- 區內已有太多高樓大廈。發展高樓會導致現時的峽谷效應加劇，產生過多交通，妨礙空氣流通和景觀，而且在規模和特色方面均與申請地點範圍內的現有建築物不相協調；

#### 香港賽馬會的反對意見

- 這宗申請是根據過時的計劃而提出。香港賽馬會已開始制定修訂計劃，以配合申請地點的文物價值和公眾意見；
- 申請人試圖把建築物高度限制應用於個別土地，卻沒有考慮城市設計背景；
- 鑑於現時已有法定條文管制中區警署建築羣用地，讓城規會可以管制申請地點新發展的參數，擬議建築物高度限制並無必要；
- 申請人提述古蹟及遺址國際委員會的憲章和巴拉憲章的詳情屬理解錯誤，因為這些憲章甚為鼓勵活化再用和把敏感的新建築物融入歷史用地；
- 批准申請會為香港賽馬會現正就用地修訂計劃一事強加不當的限制，亦會影響設計的靈活性和優異之處；

#### 反對意見(由一名業主、一個區內組織和一名中西區區議員提交)

- 為了保持文物用地的原貌，申請地點範圍內不應容許新建築物；

- 新建築物的高度倘為主水平基準上 77 米，會破壞申請地點內現有建築物的風格；

其他意見(由業主、市民、商戶、一個區內團體、立法會議員和中西區區議員提交)

- F 倉應該保留；
- 高度限制不應超過現時的建築物高度；或不得高於現有建築物達 50%；或不得超過五層；
- 在申請地點沒有嚴格建築物高度限制的情況下，發展商會被該區的高地價吸引，以致增加建築物高度以便有更多可租用空間。這會破壞該區的景觀，影響該處的氣氛，亦會對附近交通造成沉重負荷；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (f) 中西區民政事務專員表示，當局在二零零八年三月六日舉行的中西區區議會會議上，徵詢了委員對香港賽馬會原本建議的意見。委員認為擬議地標大樓過高及過大，關注是否能與中區警署建築羣用地的歷史特色彼此協調，亦關注到對陽光照射的影響及對附近居民造成的相關負面視覺影響。會議要求政府保留所有的法定古蹟和建築物，而新建築物的高度亦須減至居民認為可以接受的水平；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，內容撮錄如下：
  - 透過公開透明的規劃申請過程，分區計劃大綱圖已對申請地點的新發展實施了足夠的規劃管制。城規會對任何新發展仍有管制權力，可確保有關發展與中區警署建築羣用地的歷史布局和附近地區互相協調；

- 考慮到申請地點的獨特性，以及該區仍未進行建築物高度限制的全面檢討，當局認為就申請地點訂定建築物高度限制時，必須參考中區警署建築羣用地經修訂的設計計劃，況且修訂建議即將定稿；
- 古物古蹟辦事處過往於二零零四年建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 77 米，是為文物旅遊項目進行商業招標。而政府和香港賽馬會現正進行的夥伴計劃，則以非牟利性質提供藝術和文化設施；
- 有關香港賽馬會修訂建議的詳情，例如要引入的藝術和文化設施及其功能要求，以及新舊建築物之間的融合等，是為申請地點決定適當的建築物高度限制的相關因素。在現階段把建築物高度限制定為主水平基準上 77 米，只能容許上層平台區的建築物樓高約 21 米，會不必要地限制了設計的靈活性；
- 申請人提出就申請地點訂定主水平基準上 77 米的建築物高度限制，主要是基於過時的設計計劃。申請人並沒有提交技術評估，以證明擬議建築物高度限制對中區警署活化計劃未來設計的影響；以及
- 公眾提出的各類問題，包括過大的發展可能造成的交通、視覺和空氣流通影響，可以在規劃申請的階段處理。

7. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。委員備悉申請人在會上呈閱了一份法律意見和一份關於中區警署建築羣的資料小冊子。李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 香港賽馬會最近邀請申請人出席一個關於中區警署活化項目的會議。會上備悉香港賽馬會仍在研究有關修訂計劃；

- (b) 發展局與香港賽馬會就中區警署活化項目建立了伙伴關係，而後者是該項目的執行代理。發展局既是負責文物保育的政府政策局，亦是項目的發展商。因此，他認為發展局在此個案中有利益衝突；
- (c) 中區警署建築羣用地的保育建議方案是由一家知名的英國保育建築師公司為香港賽馬會擬備，方案內的新評估和保育策略對保育和管理申請地點而言，提供了極詳細的分析及定下了大綱。就上層平台區的建築物、空間和樹木及犯人庭院方面的保育策略而言，香港賽馬會原本的建議並非可取的方案；
- (d) 巴拉憲章的原則可直接應用於申請用地，而在作出不能撤銷的決定前，必須小心考慮申請地點的文化重要性，以免破壞文物；
- (e) 申請人補充規劃綱領附錄 C 所載的，是立法會在二零零八年十二月十九日考慮的一份文物保育文件的摘要，內容顯示政府和香港賽馬會會基於多項參數保育和活化中區警署建築羣用地。雖然香港賽馬會宣布原本以「竹棚」為基礎的計劃已取消，但並沒有表示會檢討／修訂「獲批准」的參數；
- (f) 古物古蹟辦事處訂下主水平基準上 77 米的建築物高度限制，比申請地點上最高的現有建築物(即主水平基準上 70.1 米的 D 倉)高出了約 10%，此舉已給予新發展有靈活性；
- (g) 正如保育建議方案指出，中區警署建築羣用地最突出的特色之一，是申請地點與附近地區的高速發展對比，其規模相對而言並沒有改變，令申請地點成為香港心臟地帶僅餘的少數低層建築部分之一；以及

- (h) 保育建議方案提出一系列涉及整個地盤及申請地點內個別建築物和構築物的保育策略。對這宗申請特別重要的是與 D 倉、F 倉、外牆、犯人庭院和紫荊樓有關的策略，因為這些構築物會被上層平台上的擬議發展覆蓋或影響。

8. 鄭敏華女士提出以下要點：

- (a) 中區警署建築羣用地內現有的 27 幢建築物和構築物，是過去多年在不同時期發展的。F 倉被古物古蹟辦事處評為建築重要性不大，因為 F 倉於一九一三年落成，後於一九三一年改建，並於一九四八年重建。雖然 D 倉是最早(於一八六零年)落成的建築物，並界定為「A」類歷史建築，即其外部和內部均須保育，但 D 倉亦於一八九零年和一九四五年進行了重要的改建工程。在評估中區警署建築羣用地的文物價值時，除了建築物「樓齡」和個別建築物的建築重要性外，亦要考慮其社會價值，因為該等建築物歷年來的改變乃受當時的實際需要驅使。這些必須作出的改變，是香港社會持續發展所致，為香港歷史的重要部分；
- (b) 監獄的內部空間有助我們了解過往歷史。在十九世紀九十年代，政府建議擴建 D 倉以改善監獄的擠迫環境，但在社會上受到強烈反對，尤以中國人為甚，因為他們的居住條件亦甚差。一八九四年爆發瘟疫，顯示整體社會的環境衛生不合標準。F 倉於一九一三年落成，用作印刷工場，讓犯人工作及學習技能。其後於一九三一年重建為兩層的建築物，並加設「編織區」。這標誌着懲罰犯人的概念有所改變，犯人的自新應受到更多關注；
- (c) 監獄庭院有重要的歷史價值，因為早年的犯人不得離開監房。為犯人闢設這樣的露天範圍標誌人類文化持續進展。此外，露天庭院被視為「中區的中心」，因為在過去數十年它仍然維持原狀，但圍牆以外的「世界」卻已經歷重大發展和改變；

- (d) D 倉和 F 倉是過往歷史的組成部分，因此現時申請的目標是盡量保留現有建築物，特別是 F 倉；以及
- (e) 中區警署建築羣於一九九五年根據《古物及古蹟條例》被列為古蹟，旨在保留申請地點的歷史特色和原本布局的完整性。現要求委員保留用地的現狀。這個決定非常重要，因為准許用地改變的許可一旦批出，將會無法逆轉。

9. Maggie Brooke 女士提出以下要點：

- (a) 香港文化遺產基金會支持香港賽馬會進行中區警署建築羣用地的保育和活化項目，但他們關注的是如何進行有關項目；
- (b) 根據香港文化遺產基金會取得的法律意見，城規會在決定土地用途和建築物種類(包括建築物高度限制等主要規劃參數)時須就所有相關事宜作出查詢及考慮，以便指引項目倡議者制定發展建議。然而，就這宗申請而言，過程次序被顛倒，城規會要在香港賽馬會提交修訂計劃時，才對建築物高度限制作出決定；
- (c) 正如該「其他指定用途」地帶的「註釋」所示，現有建築物的改動及／或修改，倘用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施，則無須向城規會取得規劃許可。現在關注的問題是現有建築物會有很多改動工程，而城規會無法控制。香港文化遺產基金會並不反對在申請地點進行新發展，但認為新建築物的高度必須適當。相信主水平基準上 77 米的建築物高度限制連同略為放寬限制的條文，可讓香港賽馬會及其建築師有足夠的靈活性，就活化再用中區警署建築羣用地提出創意設計方案；以及
- (d) 文件第 11.2 段指出，在分區計劃大綱圖收納建築物高度限制會令情況更明朗，以及增加對公眾的透明度，當局對此是沒有爭議的。事實上，城規會已就西九文化區用地訂定建築物高度限制(該用地是另

一塊敏感用地，只是文物重要性不同)，理由是須在西九文化區管理局擬備發展圖則前施加適當的發展限制。同一個原則應當適用於中區警署建築羣用地。

10. 李康意女士提出以下要點：

- (a) 龍圍慈善基金正於青龍頭進行一項龍圍花園保育項目，龍圍的保育與中區警署建築羣相似之處在於該用地內現存有具文物價值的二級建築物，並且擬以非牟利形式向公眾開放。在過去三年，龍圍慈善基金正考慮是否須拆卸一些建築物及會否在該地點內加建新建築物；以及
- (b) 小組委員會對現時這宗申請所作的決定將會是龍圍保育項目的重要參考資料。李女士希望當局在有關方面向小組委員會提交建議以供批准時，不會對龍圍採取雙重標準。

11. 羅雅寧女士提出以下要點：

- (a) 這宗申請的目的是要訂明清晰的規劃指引，以保育具重大文物價值的中區警署建築羣用地及保護市區環境；
- (b) 城規會考慮為西九文化區用地訂定發展限制的公開會議她亦在場，留意到委員十分關注需要在制定西九文化區的發展圖則前訂定建築物高度限制。倘城規會不批准這宗申請，便會造成「雙重標準」和立下不良先例，並因政府政策不一致而造成不明朗因素；以及
- (c) 城規會應保護公眾的生活環境，在考慮非政府機構所提出訂定建築物高度限制的申請時，應採用相同的原則。

12. 百德約翰先生提出以下要點：

- (a) 政府提供以社區為本的文化設施極少，社區組織在現有文化場地舉辦活動又極為昂貴；以及
- (b) 政府曾宣布要發展幾個新的藝術設施，例如位於荷李活道已婚警察宿舍用地和必列者士街基督教青年會用地，均在中區警署建築羣用地附近。由於在中區警署建築羣用地曾成功舉辦臨時展覽，可考慮把申請地點用作展覽場地。

13. 吳彥強先生提出以下要點：

- (a) 規劃署不支持他們的申請，其中一個理由是在考慮中區警署建築羣用地的適當建築物高度限制時，需要顧及申請地點將要容納的藝術和文化設施的詳細設計。他們卻認為倘沒有就申請地點訂定建築物高度限制，未來發展的靈活性會太大。而且會立下不良先例，以致其他藝術和文化設施項目的倡議者可能會要求發展超高的建築物；以及
- (b) 應對中區警署建築羣用地訂定適當的建築物高度限制。倘規劃署認為現時建議的主水平基準上 77 米高度不適當，則應建議經修訂的建築物高度限制，以供相關持份者進一步討論。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

14. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 當局已對一些分區計劃大綱圖訂定了建築物高度限制。學校和教堂等政府、機構或社區建築物的建築物高度限制，是建基於建築物的現有高度，以紓緩壓迫感及與高聳的發展形成對比；
- (b) 反對中區警署建築羣用地擬議建築物高度限制的只有文物保育專員和古物古蹟辦事處，兩者均隸屬發展局。由於發展局是香港賽馬會中區警署項目的合作伙伴之一，在此個案中確實有利益衝突。然而，

要留意的是規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持管制建築物高度；

- (c) 城規會是對規劃事宜作出決定的獨立法定機構，與僅屬諮詢團體的古物諮詢委員會不同；以及
- (d) 拒絕就申請地點加設建築物高度限制，會令人懷疑香港賽馬會擬在申請地點興建高樓大廈。

[方和先生此時離席。]

15. 委員對申請有以下主要意見和問題：

- (a) 文件第 9.1.3(c)段表示，香港賽馬會於二零零七年十一月二十日的古物諮詢委員會會議上簡介中區警署建築羣用地的活化再用建議。現要求說明古物諮詢委員會的意見；
- (b) 申請人聲稱古物古蹟辦事處所訂的主水平基準上 77 米高度限制與現有建築物高度配合。為何規劃署認為這個高度限制並不相關；
- (c) 為何為西九文化區用地和中區警署建築羣用地訂定建築物高度限制的做法不同；
- (d) 政府對申請人於會上呈閱的法律意見有沒有任何回應；
- (e) 香港賽馬會的修訂計劃有沒有完成時間表；以及
- (f) 進行中區警署項目時有否考慮國際憲章的保育準則。

16. 區潔英女士提出以下要點：

- (a) 古物諮詢委員會於二零零七年十一月二十日討論了香港賽馬會的「竹棚」計劃。古物諮詢委員會委員大致上支持香港賽馬會的活化建議，但一些委員表

示關注新地標構築物的高度、新舊建築物在視覺上是否協調，以及須在文物保育和發展之間保持較佳的平衡。有委員建議中區警署建築羣用地可連同附近的其他歷史建築物一同規劃，以帶出中西區歷史的重要性；

- (b) 根據古物古蹟辦事處所述，主水平基準上 77 米的建築物高度限制並非根據科學上的計算而得出，只是參考申請地點上最高的現有建築物，即 D 倉的主水平基準上 70.1 米，然後為設計靈活性收納 10% 的放寬限制安排。在此時為申請地點訂定建築物高度限制實屬言之過早，因為香港賽馬會的修訂建議詳情會提供相關資料，以供考慮為申請地點訂定適當的建築物高度限制。此外，對任何建於申請地點的新建築物的規模和高度及其與附近環境的融合，城規會已有足夠管制；
- (c) 西九文化區用地是一幅大型未開墾的土地，即使訂定了建築物高度限制，項目倡議者亦會有很大的設計靈活性。至於中區警署建築羣用地，則由於必須保留現有歷史建築物而大受限制。新的建築物發展項目主要會建於申請地點的上層平台區。考慮到這樣的限制及缺乏申請地點內將關設的新藝術文化設施的詳情，如不參考香港賽馬會的修訂建議，則難以決定適當的建築物高度限制；以及
- (d) 由於在會議當日才接獲法律意見，現時未有律政司的回應。而有關意見主要是關於城規會根據《城市規劃條例》應負的責任。

17. 對於委員於上文第 15(e)和(f)段提出的問題，陳積志先生提出以下要點：

- (a) 據了解，香港賽馬會的建築師現正擬備保育概念和設計的細節。根據修訂計劃，新發展的建築物高度會減低，以回應在公眾參與活動上取得的公眾意見；以及

- (b) 據了解，在進行中區警署項目時已考慮多個國際憲章的保育準則，包括中國和巴拉憲章的準則，並已採用巴拉憲章內的做法，即對文物項目的干預要減到最少及尊重有關地點的歷史特色。

18. 一名委員詢問香港賽馬會的建議是否須向城規會取得規劃許可。區潔英女士表示，根據該「其他指定用途」地帶的「註釋」，任何擬議新發展(不論擬議用途屬第一欄或第二欄用途)均須向城規會取得規劃許可。需要尋求規劃許可的規定亦適用於現有建築物的改動／修改，除非有關用途用作設置第一欄用途的附屬和直接有關設施，例如有遮蔽處的行人流通設施。

[曾裕彤先生此時離席。]

19. 鄭敏華女士詢問，小組委員會考慮香港賽馬會的建議是否融入附近環境時，有沒有任何參考資料。她表示雖然文物保育專員指出中區警署項目有遵從巴拉憲章的保育準則，但申請人留意到有關方面建議拆卸 F 倉以發展新建築物，對此感到失望。當局在香港賽馬會擬備設計計劃前，應先訂立適當的標準和指引。此外，她表示香港賽馬會並沒有提出會就修訂設計諮詢公眾。區潔英女士回應指項目倡議者須提交技術評估，包括視覺影響評估，以支持中區警署建築羣用地的建議。當香港賽馬會根據《城市規劃條例》第 16 條提交建議予小組委員會時，當局會根據《城市規劃條例》的規定公布資料，以供公眾提出意見。

20. 何婉屏女士表示規劃署拒絕他們申請的理由既不合理亦難令人信服。公眾只是要求在中區警署建築羣用地內保留足夠的公眾空間，以便他們可在該處享受開揚布局。她促請委員行使權利，回應公眾的簡單要求，令歷史建築不會被拆卸或破壞。

21. 戚玉珍女士不滿政府政策局／部門在保育中區警署建築羣用地上逃避責任。她並不支持附屬設施(例如有蓋行人徑和走廊)無須取得規劃許可。中區警署建築羣用地應按原本布局和外觀保育。

22. 由於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進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、發展局和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[小休五分鐘。]

### 商議部分

23. 主席表示，行政長官在二零零九至一零年施政報告中提出的政策措施之一，是保留中環具保育價值的建築羣，中區警署建築羣是其中之一。她重述簡介中所述，即中區警署建築羣用地的文物保育事宜會受《古物及古蹟條例》管制，而土地用途和設計則有規劃申請制度保障。

24. 秘書提供背景資料，表示申請地點於二零零三年被確定作文物旅遊發展，由私人界別以商業投標形式進行。爲了就提交標書提供指引，古物古蹟辦事處就申請地點擬備了保育大綱，包括上層平台區內的任何新發展的高度限制爲主水平基準上 77 米。爲了支持落實計劃，申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「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。但由於主水平基準上 77 米的高度管制沒有任何技術評估支持，因此沒有納入「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」內，而城規會亦認爲就申請地點內的新發展已有足夠管制。在圖則展示期內，當局接獲其中一名申請人提出的反對。反對者建議在「註釋」內加入主水平基準上 77 米的建築物高度限制，或就申請地點的發展擬備規劃大綱。城規會沒有接納該反對意見，其後行政長官會同行政會議於二零零三年十二月核准了該分區計劃大綱圖。

25. 委員進行討論，並認爲就整個規劃區全面檢討建築物高度限制而言，中區警署建築羣用地應有建築物高度限制，因爲這樣會令情況更明朗，對公眾而言更具透明度。他們留意到申請人提出的主水平基準上 77 米高度限制，原本是古物古蹟辦事處於二零零四年爲商業招標事宜建議的高度限制，並沒有任何科學基礎或規劃評估支持。委員認爲申請人建議的建築物高度限制不能接受，因爲申請人並沒有提交評估，以證明主水平基

準上 77 米的擬議高度限制在符合規劃意向和中區警署建築羣用地的保育目標方面是適當的，或證明這個高度能確保未來發展與附近環境彼此協調。為中區警署建築羣用地決定適當的建築物高度時，須充分考慮的因素包括現有歷史建築物的高度、附近發展的現有和准許高度、空氣流通和城市設計考慮因素，以及申請地點須容納的藝術和文化設施在功能方面的要求。

26. 委員備悉通過規劃申請制度，城規會對中區警署建築羣用地上的任何新發展，包括其用途、發展密度、建築物高度、布局、形狀以及與周邊地區是否相融，均具有足夠的管制權力。此外，規劃申請制度亦是公開和具透明度的，申請資料會公開展示讓公眾人士提交意見。當城規會執行其法定職責而審議關於中區警署建築羣用地任何新發展的申請時，會充分考慮所有接獲的公眾意見。

27. 委員備悉香港賽馬會不會繼續進行原本高聳的「竹棚」設計計劃，而經考慮從公眾諮詢取得的意見後，其修訂計劃內的建築體積和高度會大大降低。一些委員表示關注香港賽馬會的修訂建議進度緩慢，導致申請人和公眾產生不必要的擔憂和懷疑。這些委員建議發展局和香港賽馬會應盡早披露修訂建議，並使制定建議的過程更為透明。主席建議秘書處應把小組委員會關注的問題和建議轉達發展局考慮，委員表示同意。

28. 委員考慮了文件第 12.1 段所載有關規劃署建議拒絕申請的理由。他們同意拒絕申請的理由有兩個層面，即城規會對中區警署建築羣用地的新發展已有足夠的規管，以及申請人沒有提交技術評估，以支持主水平基準上 77 米的擬議建築物高度限制。

[梁乃江教授此時離席。]

29. 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) 申請人沒有提交評估，以證明主水平基準上 77 米的擬議高度限制是恰當的，能符合前中區警署、域多利監獄及中央裁判司署建築羣(下稱「中區警署建

築羣」)用地的規劃意向和保育目標，以及有關高度能確保未來的發展與附近環境彼此協調；以及

- (b) 「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」規定須就中區警署建築羣用地內的新發展取得規劃許可，已讓城規會在用途、發展密度、建築物高度、布局和形式及與附近環境的融合方面有足夠的管制。

30. 小組委員會亦同意要求秘書處把委員關注的問題和建議轉達發展局考慮，即盡早披露中區警署建築羣用地的修訂建議，並令制定建議的過程更為透明。

[林雲峰教授此時到達參加會議，而李慧琼女士此時暫時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K18/4 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15》，把九龍塘根德道 3、5 及 7 號 (新九龍內地段第 865、866 及 867 號) 由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及顯示為「道路」用地 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/4 號)

---

31. 秘書報告說，陳旭明測計師行是這宗申請的顧問，而陳旭明先生已就此項目申報利益。委員備悉陳先生尚未到席。

32. 林雲峰教授是李小龍紀念館設計比賽的榮譽專業顧問，而紀念館用地的業主是余彭年先生，亦即申請地點的業主，他詢問是否須就此項目申報利益。委員認為林教授在這宗申請中沒有直接利益，同意他可以留席。

簡介和提問部分

33. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 余賜堅先生 - 九龍規劃專員
- 黎定國先生 - 高級城市規劃師／九龍

34. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

- 謝志堅先生
- 葉兆筠女士

35. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。九龍規劃專員余賜堅先生繼而獲邀向委員簡介申請的背景。余先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議把申請地點於九龍塘分區計劃大綱圖上由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及顯示為「道路」用地，以便把申請地點重建為有 99 間客房的酒店。申請地點現時有一幢住宅樓宇、一間安老院和一間酒店(即理想酒店)佔用，全部樓高兩層；
- (b) 申請人的概括計劃顯示擬議的酒店發展高六層，非住用總樓面面積約 10 652 平方米，地積比率為 3.0 倍(根據「其他指定用途」註明「酒店」地帶的面積約 3 543 平方米計算)，建築物高度為主水平基準上 50 米。擬議酒店包括三個相連的附翼和中央景觀花園，一些受發展影響的現有樹木會被移植；
- (c) 申請人建議擴闊及伸延真光里，以形成一條新的單程路，該路會有六米闊的行車路，並沿申請地點南面、西面和北面界線設兩米闊的行人路。擬議道路工程涉及交還一幅私家土地(約 197 平方米)及後移

酒店建築物(約 521 平方米)。申請人會負責經伸延的真光里北段的管理和保養；

(d) 申請人建議在「其他指定用途」註明「酒店」地帶的「註釋」第一欄加入「酒店」、「商店」和「酒樓餐廳」用途，並在「註釋」的「備註」訂明最高地積比率為 2.5 倍(根據總地盤面積約 4 261 平方米，包括「其他指定用途」註明「酒店」地帶的面積及將交還／後移以擴闊和伸延道路的面積計算)，最高建築物高度為主水平基準上 50 米。申請人建議加入豁免條款，以容許就停車場、上落客貨車位、機房和管理員辦事處豁免總樓面面積，並容許酒店支援設施有額外總樓面面積(不多於整體總樓面面積的 5%)。此外亦收納了略為放寬建築物高度限制的條文。就「其他指定用途」註明「酒店」地帶建議的一套新「註釋」載於文件繪圖 Z-13；

(e) 申請人的理據詳載於文件第 2 段；

(f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，現摘錄如下：

- 旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展可增加酒店客房供應，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援快速發展的會議／展覽業和旅遊及酒店業；
- 警務處處長不支持這宗申請，因為附近路口交通流量甚高，預計會有違例泊車和行人安全問題；
- 教育局局長對附近九龍真光中學的學生和員工的道路安全問題表示關注；
- 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示擬議酒店發展的外觀設計單調；以及
- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為有關發展與附近環境在發展密度和建

築物高度方面不協調，會令現有景觀質素下降；

- (g) 在法定公布期內共接獲十份公眾意見書(包括九龍真光中學的學校管理層、教師、學生和家長的七份意見書)，表示反對申請，理由是有關發展與九龍塘現有的低層住宅和學校發展不相協調；增加的交通流量會影響學生和教師的安全；對九龍真光中學的學習氣氛造成負面影響；造成交通擠塞問題；對環境／基建造成負面影響；阻擋陽光照射校舍；以及在施工階段造成空氣／噪音污染。一名提意見人認為應全面為該區進行土地用途規劃，不應容許零碎發展；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點位於九龍塘花園，其特色和景觀早已確立。保育九龍塘花園不但能對九龍塘的市景作出重要貢獻，亦在提供多元化的市區形態、環境和房屋種類方面令其他地區受惠。雖然擬議酒店發展位於港鐵九龍塘站附近，但樓高六層的酒店與九龍塘花園內的已有用途(主要是住宅和教育用途)不相協調。「其他指定用途」註明「酒店」地帶的擬議地積比率為 3.0 倍，相對於「住宅(丙類)1」地帶現時的最高地積比率 0.6 倍大幅增加。擬議建築體積顯得格格不入，規模亦與「住宅(丙類)1」地帶內的毗鄰大廈不相協調。擬議建築物高度限制為主水平基準上 50 米(概括計劃的建議為六層)，是「住宅(丙類)1」地帶內的其他建築物的現有高度兩倍以上。雖然該區有些建築物比擬議酒店更高，例如政府的教育資源中心連公共交通交匯處大樓和澳洲國際學校，但該等建築物位於「政府、機構或社區」地帶而非「住宅(丙類)1」地帶。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言提出反對。擬議擴闊／伸延真光里不獲警務處處長支持。區內人士強烈反對擬議酒店發展，理由涉及土地用途協調一致、道路安全、交通擠塞和負面的環境／基建影響。批准申請

會為同類要求立下不良先例，累積影響所及，會影響九龍塘花園的完整性。

[鄧淑明博士此時離席。]

36. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。葉兆筠女士借助投影片，提出以下要點：

#### 慈善性質的發展

- (a) 申請地點的土地擁有人是深圳彭年酒店的擁有人。擬議酒店是慈善性質的發展，因為經營酒店的收益會直接轉入慈善基金。城市規劃委員會可以訂定一項規劃許可附帶條件，確保申請人履行捐款的責任；

#### 交通安排

- (b) 校巴在現時的真光里(屬不合規格的盡頭路)掉頭造成道路安全問題。為了改善有關情況，申請人建議交還及後移申請地點部分地方，面積分別為 197 平方米和 521 平方米，以進行道路改善工程。根據有關建議，真光里會擴闊及伸延，以形成一條新的單程路，該路會有六米闊的行車路，並沿申請地點南面、西面和北面界線設兩米闊的行人路。在九龍真光中學入口外亦會闢設路旁避車處；

#### 對公眾意見的回應

- (c) 真光里的違例泊車問題對司機於盡頭路倒車時構成道路安全問題。擬議道路工程和新的交通安排必定會改善道路安全，因為真光里會擴闊和伸延成為一條新道路；酒店的上落客貨活動會在申請地點內進行；而擬議路旁避車處會提供上落點。雖然警務處處長反對這宗申請，但運輸署助理署長／市區表示交通影響評估可以接受，而在酒店內提供的泊車和上落客貨設施亦足夠。酒店發展造成的違例泊車問

題不會很嚴重，採取適當的執法行動便可妥為管理；

- (d) 擬議酒店並非「時鐘酒店」，而是高級酒店，平均客房大小為 60 平方米；
- (e) 擬議酒店西部會有一條車輛通道，在西面和北面分別有入口和出口。此外，申請地點內會提供落客區。因此，擬議發展不會吸引很多外人使用學校附近的路段；
- (f) 申請人會嚴格遵守《建築物條例》的規定，以處理擬議酒店阻擋陽光照射學校的問題。至於噪音和空氣污染問題，真光里伸延後主要只會供學校和擬議酒店使用，因此並不會導致很多外來交通前往該區。申請人亦會實施足夠管制，在施工期間嚴格遵守法定規定；

#### 協調一致

- (g) 申請地點附近有一些學校／機構用途、宗教用途、酒店、商業用途和一個公共交通交匯處，因此擬議酒店發展的土地用途與該區協調一致。此外，由於真光里剛好把高密度的商業／機構區與東北面的低層住宅區分開，擬議酒店發展可以作為不同用途之間的緩衝區；

#### 酒店需求

- (h) 在九龍塘區出現國際訪客對高價酒店的需求，他們有些是獲香港城市大學邀請前來發表演講／授課的海外學者／研究人員，或是前來參加生產力促進局活動／會議的海外政府／企業的高層人員；

沒有負面影響

- (i) 擬議酒店會設有中央空氣調節及隔音設備(例如雙層玻璃)，以紓緩交通產生的潛在空氣質素和噪音影響；
- (j) 所提交的交通影響評估研究已證明擬議發展不會產生重大的交通影響；以及

不良先例

- (k) 改劃地帶建議不會成為九龍塘區的不良先例，因為申請地點位置獨特，即位處於繁忙嘈雜的交通交匯處及寧靜的住宅區之間。

37. 余賜堅先生在回應一名委員的問題時提述文件繪圖 Z-1，表示正如申請人所建議，要交還政府的土地是用以擴闊現有真光里，將會由運輸署管理，以及由路政署保養。至於從申請地點後移的土地是用以伸延真光里，此路段為私家路，由申請人負責管理／保養。與該區的現有發展相比，擬議酒店發展要高得多，規模亦較大。

[梁剛銳先生此時離席。]

38. 余賜堅先生在回應一名委員的詢問時提述文件圖 Z-2，表示申請地點北面和東面的發展主要是低層、低密度的住宅大廈，是九龍塘花園的一部分。該等低層建築物(多樓高兩層)劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 0.6 倍，最高建築物高度為三層。九龍真光中學位於申請地點西北鄰，包括樓高兩層的舊翼和樓高六層的新翼。申請地點東南面是大型「政府、機構或社區」用地，該處現用作九龍塘教育服務中心，樓高六層，建築物高度為主水平基準上 51 米。港鐵鐵路路軌在申請地點以西，而在西面較遠處橫過鐵路路軌有中層非住用建築物，例如又一城(11 層)和香港生產力促進局大樓(主水平基準上 51 米)。謝志堅先生指出，申請地點位於九龍塘花園外圍，在低層住宅區和高密度商業／機構區之間。目前，該兩個範圍只由一條闊度少於六米的真光里分開，中間沒有為此重大的土地用途轉變提供緩衝區。新路完成後，申請地點會與北面和東北面的

低層住宅區分開，成為高密度商業／機構區的一部分。因此，擬議建築物高度與高密度地區彼此協調。

39. 一名委員擔心按建議伸延真光里後的交通狀況及擬議酒店發展建築體積過大。余賜堅先生表示，雖然酒店內會提供泊車和上落客貨設施，但警務處處長關注到道路伸延後預計會出現的違例泊車問題，因為有關道路會同時為學校和擬議酒店使用。有關道路建議能否有效地改善區內的交通狀況，將視乎對違例泊車活動採取的執法行動。謝志堅先生指出，申請地點內會提供露天景觀美化區。他表示，為了處理委員關注酒店發展影響景觀的問題，擬議發展可考慮採用另一個布局，改變真光里伸延後的行車方向，讓露天景觀美化區移往根德道一帶，並種植更多樹木。

40. 由於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進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

41. 真光里伸延後部分路段會變成私家路，一名委員擔心管理問題。運輸署的盧劍聰先生表示，只要出現違反相關交通限制的情況，警務處處長即有權對私家路採取執法行動。他解釋指運輸署不反對這宗申請，因為所提供的泊車和上落客貨設施符合《香港規劃標準與準則》內的規定。伸延真光里的建議可改善現有不合規格的道路。

42. 一些委員認為擬議擴闊和伸延道路或可改善道路安全。然而，一名委員有不同意見，認為伸延道路只對擬議酒店和學校有利，但有關申請卻遭學校強烈反對。這名委員亦指出，改劃有關地點的地帶作酒店發展的建議並無有力的規劃理據支持。有關酒店發展的地積比率為 3.0 倍，建築物高度為主水平基準上 50 米(六層)，而「住宅(丙類)1」地帶的准許地積比率和建築物高度分別僅為 0.6 倍和三層。一些委員同意上述意見，認為擬議發展密度和建築物高度過高，與「住宅(丙類)1」地帶的特色不相協調。

43. 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) 申請地點位於九龍塘花園範圍內，是低層、低密度住宅發展的一部分。申請地點現時劃為「住宅(丙類)1」地帶，實屬恰當，而擬議的「其他指定用途」註明「酒店」地帶則與毗連的「住宅(丙類)1」地帶不相協調；
- (b) 擬議酒店發展的規模過大、密度和高度均過高，會與「住宅(丙類)1」地帶的特色不相協調；以及
- (c) 批准申請會為同類要求立下不良先例。批准同類要求的累積影響所及，會影響「住宅(丙類)1」地帶的完整性。

[陳家樂先生此時離席，李慧琼女士此時返回會議席上。]

### 荃灣及西九龍區

[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。]

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/683 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
長沙灣元州街 386 至 408 號三樓  
進行綜合住宅發展(包括在三樓，即平台第四層，  
經營商店及服務行業)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/683 號)

---

#### 簡介和提問部分

44. 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；
- (b) 擬議綜合住宅發展(包括在三樓，即平台第四層，經營商店及服務行業)；
- (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四份公眾意見書，其中三份支持這宗申請，理由是擬議發展會帶來就業機會、經濟利益、把建築物後移以擴闊行人道並改善街景，以及應付對商業樓面空間的需求。另一名提意見人表示擔心附近舊建築物的結構會受到破壞，以及可能會在噪音、陽光透射和電視天線接收質素等方面對附近居民造成負面影響；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。擬議綜合住宅發展符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。擬在綜合住宅大廈第四層(即三樓)作商店及服務行業用途，與附近主要屬住宅性質而低層有商業用途的大廈並非不相協調，與同一幢大廈內的其他擬議用途(包括一個地庫停車場、在最低三層的商店用途及在較高樓層的住宅單位)亦非不相協調。擬議用途不會對附近地區的交通、環境和景觀造成負面影響。至於公眾關注有關發展可能造成的影響，相關部門包括屋宇署和環境保護署，均對這宗申請沒有負面意見。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

45. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

46. 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二十日止。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：

- 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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保擬議建築符合《建築物條例》的規定；
- (b) 緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》；
- (c) 徵詢渠務署署長的意見，以確保現有污水收集系統有足夠容量應付因擬議發展而增加的污水排放量，而倘發現有必要進行區內排污改善工程，申請人須自費進行；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須就平台構築物進行適當的外牆美化，並要有足夠的建築物後移，以便在地面進行美化植樹，及改善行人流通和活動空間。

[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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生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/KC/346 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
葵涌健康街 2 至 6 號飛亞工業中心地下 7 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/346 號)

---

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，葵青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，不反對這宗申請。申請處所的擬議商店及服務行業用途與有關工業樓宇的其他用途並非不相協調，有關用途主要包括地面一層的工場、食堂和倉庫及上層的工業用途、與工業有關的辦公室和貿易公司。擬議用途不大可能對附近地區的交通或環境造成負面影響，在消防安全、土地用途、交通和環境影響方面亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。申請處所的面積並沒有超過大廈地面一層合計商用樓面面積的最大准許限制 460 平方米。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 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二零一一年十一月二十日止。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) 在進行有關用途前，提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如未能在進行有關用途前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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書，以准許在申請處所進行申請用途；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須就任何未獲豁免的建築工程取得建築事務監督的批准及同意，方可展開建築工程；而分隔申請處所和樓宇其他部分的牆壁須有至少兩小時的抗火時效。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/347 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌華麗邨的最高非住用地積比率的限制，以便在華麗邨喜荔樓平台的三個有蓋空間納入議員辦事處、幼稚園貯物室及社會福利設施  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/347 號)

---

52. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	-	房委會轄下策劃小組委員會 成員
黃遠輝先生	-	房委會成員
林惠霞女士 地政總署助理署長	-	房委會成員(地政總署署長)的 代替成員
曾裕彤先生 民政事務總署助理 署長	-	房委會轄下策劃小組委員會 成員(民政事務總署署長)的代 替成員

53. 委員備悉，林雲峰教授和陳旭明先生不再與房屋署有業務往來，並且同意他們無須就此項目申報利益。委員亦備悉曾裕彤先生已離席。

54. 秘書表示由於主席和副主席均就此項目申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席應出於必要而繼續主持會議。委員表示同意。

[黃遠輝先生和林惠霞女士此時離席。]

#### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高非住用地積比率限制，以便在華麗邨納入議員辦事處、幼稚園貯物室及社會福利設施；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 28 份公眾意見書。一名提意見人(荔欣苑業主立案法團主席)關注到華麗邨平台上供華麗邨和荔欣苑居民使用的公用範圍設施的保養成本。另一名提意見人(立法會／區議會議員)

表示該等有蓋空間面積細小，未必能吸引非牟利組織使用，而一些南亞少數族裔人士一直使用申請處所舉行社交集會和崇拜，為期超過八年。改變有蓋空間的用途可能會影響他們的活動及平台的空氣流通。21份意見書來自居於華麗邨的少數族裔人士，表示該區沒有少數族裔的社區中心，他們希望有這樣的集會地方，尤其是在天氣惡劣時使用。其餘五名提意見人對申請提出反對，並要求把申請處作用作圖書館、老人中心、社區中心或保持空置；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不反對這宗申請。申請處所的整體樓面面積為100平方米，規模細小，非住用地積比率只會輕微增加0.007倍。使用該等有蓋空間不會增加華麗邨的現有建築體積，亦不會對交通或環境造成任何負面影響。申請處所的擬議用途是議員辦事處、幼稚園貯物室及社會福利設施，在「住宅(甲類)」地帶是經常准許的，與平台上的其他用途包括議員辦事處、幼稚園、物業管理辦事處、互助委員會辦事處等彼此協調。至於公眾意見，申請人表示這宗申請不會影響荔欣苑和華麗邨之間現有的保養成本安排；少數族裔的要求會根據他們的理據作出考慮，並要諮詢物業管理諮詢委員會；其中一個有蓋空間提供的社會福利設施，其確實種類會再進一步考慮；兩個有蓋空間之間的現有缺口會被封閉，以進行擬議用途，由於缺口的闊度僅約1.5米，不會對平台的空氣流通造成任何負面影響。

56. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

57. 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二十日止。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：

- 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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人，須向地政總署荃灣及葵青地政專員申請豁免書，以准許申請處所的擬議用途。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[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/98 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的  
深井青山公路 33 號碧堤半島碧堤坊第五層(部分)  
的最大非住用總樓面面積限制，  
以作准許的學校(補習服務)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/98 號)

---

#### 簡介和提問部分

59. 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；
- (b) 擬略為放寬最大非住用總樓面面積的限制，以作准許的學校(補習服務)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內共接獲 12 份公眾意見書，表示支持申請；
- (e) 荃灣民政事務專員表示一名荃灣區議員和一名荃灣郊區分區委員會委員支持有關建議；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。根據一九九九年就碧堤半島用地批出的核准總綱發展藍圖（申請編號 A/TWW/56）的規定，申請處所已預留作幼稚園用途，而幼稚園用途可豁免計入總綱發展藍圖的非住用總樓面面積。「學校」（補習服務）用途在現時的「住宅（甲類）3」地帶內是經常准許的，但這個地帶的「註釋」訂有最大非住用總樓面面積的限制（2 872 平方米）。教育局局長和政府產業署署長並不反對把申請處所由幼稚園改作學校用途的建議。擬議補習學校與碧堤坊內的其他零售用途並非不相協調。使用申請處所作補習學校不會導致現有發展的建築體積有任何實際增加。雖然該區目前對幼稚園用途沒有需求，但規劃署認為保存申請處所作幼稚園用途以服務當地社區的規劃意向應該保留。就此，建議以臨時性質批准這宗申請，為期三年，以監察有關情況。

60. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，至二零一二年十一月二十日止。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准申請並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；

- (b) 就《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序徵詢教育局註冊組的意見；
- (c) 就根據《教育條例》第 12(1)條簽發證書和通知書提交申請；以及
- (d) 倘放寬總樓面面積限制的建議違反契約條件，須向地政總署署長申請修訂契約。

[主席多謝高級城市規劃師／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。]

## 港島區

### 議程項目 9

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由「道路」改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」屬「註釋」的第一欄用途；或「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬「註釋」的第二欄用途；或「休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬「註釋」的第二欄用途  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2G 號)

---

63. 小組委員會備悉申請人代表於二零零九年十一月三日和十一月四日要求再延期兩個月考慮其申請，以便有時間(i)對就申請接獲的公眾反對意見和公眾支持意見的情況尋求法律意見；(ii)向民政事務局尋求政策上的指引；(iii)就可否覓得另一個地點或確定沒有合適用地一事向政府尋求指引；以及(iv)就崇拜自由的概念尋求其他宗教團體的進一步意見(特別在此中

區位置)。申請人解釋，上述考慮因素是使城市規劃委員會能以完整、全面而公平的方式進行商議的基本和關鍵因素。

64. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間(共 31 個月)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，否則不會再批准延期。

[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 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/385 擬在劃爲「商業／住宅」地帶的  
銅鑼灣告士打道 250 至 254 號伊利莎伯大廈  
五樓 501 號舖經營商營浴室及按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/385 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 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；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 15 份由伊利莎伯大廈居民提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是伊利莎伯大廈主要是住宅發展；擬議場所會造成保安

問題和滋擾，尤對女性居民為甚；該場所會對兒童和青少年的心理發展造成負面影響；由街道不能直接通往申請處所，其顧客必須與商場其他訪客共用升降機；擬議場所的水池會加重樓面負荷，損害樓宇結構；該場所會導致火警和危害健康，引致噪音污染，並使有關樓宇前面的泊車和上落客貨活動增加，影響交通情況；而且該幢樓宇內及其附近一帶已有許多類似的場所；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。目前這宗申請擬把申請人在商場一樓經營的現有商營浴室及按摩院遷至申請處所，因為業主就一樓的處所有其他商業計劃。擬議場所與附近混合了商業和商住樓宇的發展並非不相協調，與有關發展非住用部分的現有用途亦非不相協調。申請處所可經直通商場其他樓層的升降機抵達，而且與商場上層的住宅大廈入口分開。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B。至於公眾的意見，擬議場所位於商住發展的非住用部分，而且所設通道與上層住宅大廈的通道分開，應不會對上層住宅大廈的居民構成嚴重滋擾／騷擾。

66. 譚燕萍女士回應一名委員的提問時提述文件的繪圖 A-1，指有關地點設有四部升降機由商場地下通往申請處所的主要入口和接待處，申請處所內亦有兩條只供商場使用的樓梯。繪圖 A-1 左方所顯示的三部升降機及其後方的樓梯專供上層居民使用，而商場的商戶並不能使用。

#### 商議部分

67. 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二十日止。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：

- 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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須符合《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；
- (b) 在提交建築圖則階段，向屋宇署提供有關申請處所所設消防升降機和升降機大堂的資料；
- (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。

[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提問。譚女士此時離席。]

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 11

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/243 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈地下 1B 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/243 號)

---

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘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，不反對這宗申請。申請處所的擬議商店及服務行業用途與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為有關用途在消防安全、交通、環境和基建設施方面，不會對該幢樓宇內和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。申請處所的商店及服務行業用途先前曾獲小組委員會批給規劃許可(申請編號 A/K13/198 和 A/K13/210)。

70. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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二零一一年十一月二十日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供走火通道把申請處所與樓宇的工業部分完全分隔，以及在申請處所提供消防裝置，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) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須委任一名認可人士就改變用途的建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 根據《建築物（建造）規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 段的規定，以耐火時效達兩小時的牆壁把申請處所與有關處所的其餘部分分隔，而任何向走廊方向打開的出口門，耐火時效均不得少於上述牆壁耐火時效的一半；以及
  - (ii) 根據《建築物（規劃）規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (b) 倘涉及經營食物業，須就申請食物業牌照事宜徵詢食物環境衛生署的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的提問。杜女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/236 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡民樂街 23 號駿昇中心(紅磡內地段第 545 號)地下 A 及 B 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/236 號)

---

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生表示，文件第 12.2(c) 段尾應加上「在進行有關用途之前」的字句。他繼而簡介這宗申請，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；
- (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四份公眾意見書，其中三份支持申請，理由是有關申請符合區內居民和工人的需求、不會對交通造成負面影響，以及較能善用土地資源。另一名提意見人對申請沒有反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請處所的擬議商店及服務行業用途與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為用作停車場和上落客貨的兩層樓層（一樓和二樓）把申請處所與上層的工業部分完全分隔，不會對現有工業大廈的消防安全和泊車位供應造成負面影響。

74. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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二零一一年十一月二十日止。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) 申請處所的地面一層不得作工業用途；

- (b) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供走火通道把申請處所與樓宇的工業部分完全分隔，以及在申請處所提供消防裝置，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；
- (c) 在進行有關用途之前，提交並落實泊車和上落客貨設施圖則的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的擬議商店及服務行業用途，向九龍西區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 須符合《耐火結構守則》所訂的規定；以及
- (c) 確保改變用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物（規劃）規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》闢設走火通道；根據《1996 年耐火結構守則》和《建築物（建造）規例》第 90 條的規定，在申請處所與地下現有工場的其餘部分之間，設置耐火時效達兩小時的分隔牆；以及根據《建築物（規劃）規例》為殘疾人士提供通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 13

其他事項

77. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。