

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年三月三日上午九時
舉行的第 322 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生 主席

Mr. K.G.McKinnell

吳水麗先生

黃澤恩博士

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

運輸署助理署長／市區盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)

區偉光先生

地政總署助理署長(九龍)麥力知先生

規劃署副署長／地區黃婉霜女士 秘書

因事缺席

黃景強博士

陳兆根博士

趙麗霞博士

李王佩玲女士

Mr. Erwin A.Hardy

林雲峰教授

民政事務總署助理署長(2)夏鏊琪女士

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年二月十七日
第 321 次會議記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年二月十七日第 321 次會議記錄草擬本經作出下述修改後獲得通過：

(a) 刪除第 74 段第二行中「以便對荃灣分區計劃大綱草圖作出修訂」的字句；以及

(b) 刪除第 75 段第二行中「助理」一詞，並在第三行中以「一名委員」代替「一名候補委員」。

議程項目 2

續議事項

2. 上次會議後並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K1/214 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
佐敦廟街 237 至 247 號數碼廣場 13 樓
(九龍內地段第 3295 號餘段、
第 3296 號餘段、第 3297 號、
第 3298 號、第 3299 號及第 3300 號)
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/214 號)
-

簡介及提問部分

3. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對。該區的民政事務專員轉述了有關分區委員會一名委員的意見，認為擬議酒店須完全符合政府部門所訂的相關要求，尤其不得影響交通和行人的安全。此外，政府部門應在處理酒店牌照申請時，考慮有關酒店的真正用途；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 11.1 段，即擬議酒店與同一建築物內的現有商業用途及四週的用途並非不相協調，而且有關發展不會對附近地區造成不良影響。

4. 委員並無就申請提出問題。

[陳弘志先生及杜本文先生此時到達參加會議。]

商議部分

5. 一名委員從文件第 5 段得悉，小組委員會於一九九七年拒絕了一宗擬在申請地點作酒店用途的先前申請，理由是擬議地積比率超出有關分區計劃大綱圖所訂的限制。該名委員注意到，有關建築物的部分樓層已改建作酒店用途，而其他樓層將來亦可能會有改建作酒店用途的申請，因而擔心這可能會是一個漏洞以獲取更高的地積比率作酒店用途。秘書回應時表示，先前和現時的申請情況有別，前者屬於新建發展，後者則是符

合所有法例規定而建成的現有建築物。秘書亦表示，由於建築事務監督可給予酒店發展優惠，在計算地積比率時，將符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 111 所訂標準的建築物中的酒店部分，視為非住用總樓面面積，因此，把現有商業／辦公室建築物的部分原址改建作酒店用途，不會令非住用總樓面面積和地積比率有所增加。

6. 另一名委員從文件第 4.2 段得悉有關建築物內已有 60 間客房，並詢問如所提供的客房數目增加，是否須提供泊車設施。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，就主要市區而言，須按比例每 100 個房間關設一個泊車位。倘這宗申請獲得批准，該建築物內的客房數目將增至 67 間，仍未達致提供泊車位的規範。運輸署不反對這宗申請。盧劍聰先生回應一名委員提問時確認，在主要市區，客房數目達 100 間者才須提供泊車及上落客貨設施。

7. 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，條件是申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年三月三日止，除非在該日期前，現時所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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就現時設於有關建築物的 5 樓、7 樓、8 樓、11 樓及 15 樓的酒店提交規劃申請，以供城市規劃委員會考慮；
- (b) 須就遵守《建築物條例》及規例的相關事宜，徵詢屋宇署署長的意見；
- (c) 在符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 111 所訂標準的情況下，根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店發展優惠申請，會於建築圖則正式提交後考慮；

- (d) 須就申請處所的消防安全規定徵詢消防處處長的意見；
- (e) 須按照《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4 的規定，提供連密封墊的窗戶的隔音設備及空氣調節設施，以消滅擬議酒店的易受噪音滋擾影響部分所受到的交通噪音影響；以及
- (f) 須就擬議旅館的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照的意見。在根據《旅館業條例》申請旅館牌照前，須就把非住宅用途改作住宅用途事宜取得建築事務監督的批准。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K2/175 擬在劃為「商業」地帶的
油麻地彌敦道 513 號泰和商業大樓 3 樓
開設按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/175 號)
-

簡介及提問部分

9. 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) 擬開設的按摩院；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書；其中一份由有關大廈的業主立案法團提交，以關注大廈保安管理為由反對這宗申請，另一份意見書則由一名油尖旺區議員提交，表示對申請沒有意見；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 12.1 段，即擬議的按摩院符合城規會就「擬作商營浴室及按摩院用途提出的規劃申請」所頒布的城規會規劃指引編號 14B。至於區內人士關注的大廈保安管理問題，申請人回應指大廈內有保安人員每日 24 小時定時巡查，此外，大廈內亦有其他用途會在深夜時分運作。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 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申請，條件是申請人須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年三月三日止。除非在該日期前，現時所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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就於有關處所開設按摩院所涉的建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (b) 須就於有關處所開設按摩院所涉的領牌規定徵詢警務處處長的意見；以及
- (c) 倘設於有關處所內的按摩院會向顧客提供浴室服務，須就商營浴室所涉的領牌規定徵詢食物環境衛生署署長的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K3/480 擬把劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀櫻樹街 39 至 41 號業廣工商大廈地下 A
舖(九龍內地段第 6351 號及 6352 號)
用作辦公室、商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/480 號)
-

簡介及提問部分

13. 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) 申請的辦公室、商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，由一名油尖旺區議員提出，表示贊成有關申請。根據油尖旺民政事務專員所述，油尖旺西分區委員會主席不反對申請，條件是有關發展不會導致附近的行人路出現阻塞的情況；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 10.1 段，即有關用途與有關工業大廈的現有用途和附近發展並非不相協調，對附近地區亦沒有不良影響。

14. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應主席的詢問時表示，油尖旺西分區委員會主席擔心申請人會把貨物擺放在毗連申請處所的行人路上，對行人造成障礙，如文件圖 A-4 中所載照片所示的情況。

商議部分

15. 主席認為申請用途可以接受，但區內人士對行人路可能出現阻塞情況而表達的關注，則應妥善處理。他建議倘批准這宗申請，應加入一項指引性質的條款，提醒申請人不要把貨物擺放在毗連有關處所的行人路上。委員亦同意此點。

16. 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申請，條件是設於有關處所內的陳列室只限作展示鋁製和玻璃產品的用途。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 不得在毗連有關處所的行人路上擺放貨物，以免對行人造成障礙；
- (b) 須就把有關處所作辦公室和陳列室用途所涉的建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 須就把有關處所作辦公室和陳列室用途所涉的消防安全事宜徵詢消防處處長的意見；以及
- (d) 須就把有關處所作辦公室和陳列室用途所涉的土地契約事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K3/481 擬把劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀欖樹街 39 至 41 號業廣工商大廈地下 B
鋪(九龍內地段第 6351 號及 6352 號)
用作工業用途(五金工場)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/481 號)
-

簡介及提問部分

18. 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) 申請的工業用途(五金工場)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見。據油尖旺民政事務專員所述，油尖旺西分區委員會主席不反對申請，條件是有關發展不會導致附近的行人路出現阻塞的情況；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 10.1 段，即有關用途與有關工業大廈的現有用途並非不相協調，對附近地區亦沒有不良影響。

19. 一名委員提及文件第 2(a)段，詢問有關處所現時的金五金工場用途為何會違反租契。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答時表示，九龍西區地政專員認為五金工場屬厭惡性行業，是租契不容許的用途。麥力知先生指出，雖然現時用途違反租契，但九龍西區地政專員並不反對這宗申請。

商議部分

20. 一名委員詢問，五金工場屬污染工業用途還是非污染工業用途。秘書引述城規會通過的法定圖則詞彙，解釋「非污染工業用途」指所涉活動不會因噪音、廢水排放、振動、氣味、煙氣、煙霧、煤屑、灰燼、塵埃或砂礫而對建築物的使用者和區內的良好環境造成損害的工業用途。鑑於申請所涉的活動，當局認為有關五金工場屬污染工業用途，須申請規劃許可。主席指出，有關政府部門(包括環境保護署)並無對申請提出負面意見。

21. 為處理區內人士對行人路可能出現阻塞的情況而表達的關注，委員亦同意倘批准這宗申請，應加入一項指引性質的條款，提醒申請人不要把貨物擺放在毗連有關處所的行人路上。

22. 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申請。

23. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 不得在毗連有關處所的行人路上擺放貨物，以免對行人造成障礙；

(b) 須就把有關處所作工業用途所涉的消防安全事宜徵詢消防處處長的意見；以及

(c) 須就把有關處所作工業用途所涉的土地契約事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(v) A/TWW/82 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶及「綠化地帶」的荃灣西汀九第 399 約地段第 387 號餘段及 417 號進行住宅發展及闢設私人游泳池
(都市規劃小組委員會文件第 A/TWW/82 號)

24. 這宗申請由 Citijoy Limited 提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司的附屬公司，黃澤恩博士、李王佩玲女士及陳兆根博士就本議項申報利益，原因是現時與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。李太及陳博士已就未能出席會議致歉，黃博士此時暫時離席。

簡介及提問部分

25. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士提述在會上提交的補充文件，表示申請人已於二零零六年二月二十七日提交進一步資料，以回應多個政府部門就這宗申請提出的意見。申請人提交的進一步資料已供相關政府部門傳閱和提供意見，不過現時尚未收到回應。她請委員考慮應否延期考慮這宗申請，以便給予政府部門時間提供意見。倘這宗申請獲延期考慮，一俟收到政府部門的意見後或在收到申請人的進一步資料當日起計的兩個月內，這宗申請會提交小組委員會考慮。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待政府部門對申請人提交的進一步資料提供意見。小組委員會亦議定，一俟收到政府部門的意見後或在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，這宗申請會提交小組委員會考慮。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議解答委員的詢問。陳女士及顧先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生此時獲邀出席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K11/173 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗大有街 14 號萬星工業大廈地下 C 室工場的
C1、C2、C3、C4、C5A、C5B 及 C6 部分
用作商店及服務行業
(都市規劃小組委員會文件第 A/K11/173 號)

簡介及提問部分

27. 九龍規劃專員李啓榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見－並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，而民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對；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 11.1 段，即擬議用途符合城市規劃委員會就「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 22，亦符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且不會對

相鄰地區及該大廈內的有關發展構成重大的不良影響。

28. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年九月三日或之前必須提交及切實執行消防安全措施，包括透過適當的耐火結構及設計，把擬作商店及服務行業用途的部分與有關樓宇的工業部分完全分隔，並在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關安排及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就申請作商店及服務行業用途(包括申請處所所佔的面積)是否需要申領臨時豁免書，諮詢地政總署九龍東地政專員的意見；
- (b) 須就《食物業規例》的食肆牌照諮詢食物環境衛生署的意見；
- (c) 須就在申請處所與該大廈的餘下範圍之間設置耐火分隔牆，並為申請處所設置衛生設備及弱能人士通道和設施，諮詢屋宇署署長的意見；
- (d) 須就要求清拆申請處所內一個違例搭建的閣樓和附連的樓梯，諮詢屋宇署署長的意見，並留意這項規劃許可不包括違例搭建的閣樓和附連的樓梯；以及

(e) 留意由大有街到申請處所不得設置車輛通道。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生出席解答委員的詢問。李先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20》
(都會規劃小組委員會文件第 7/06 號)

31. 由於此議項所涉及的一項對《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20》所作的技術修訂，與市區重建局(下稱「市建局」)餘樂里／正街發展計劃草圖有關，因此下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| 馮志強先生
規劃署署長 | - 為市建局的非執行董事； |
| 夏鎋琪女士
民政事務總署助理署長(2) | - 為市建局規劃、拓展及
文物保護委員會的增選委員； |
| 陳兆根博士 | - 為市建局覆核委員會的
增選委員； |
| 黃澤恩博士 | - 目前與市建局有業務往來； |
| 李王佩玲女士 | - 目前與市建局有業務往來；
以及 |

謝偉銓先生

- 爲市建局的前董事

32. 委員備悉，城規會已於二零零六年二月二十四日同意上述發展計劃圖適宜公布，而對有關分區計劃大綱圖所作的修訂只是技術修訂。由於副主席未能出席會議，因此小組委員會同意主席有需要繼續主持會議。委員亦同意謝先生可繼續留在會議席上。主席和謝先生均不會參與有關上述技術修訂的討論。夏女士、陳博士和李太因事無法出席會議，而黃澤恩博士此時暫時離席。

33. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介對有關分區計劃大綱圖的建議修訂，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零零六年二月二十四日，城規會同意《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號S/H3/URA2/A》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示。按《市區重建局條例》第25(9)條規定，發展計劃草圖由展示當日起即取代或修訂有關地區的分區計劃大綱圖。爲反映上述情況，建議對有關分區計劃大綱圖作出一項技術修訂，把有關發展計劃草圖所劃定及描述的地區刪除；
- (b) 二零零五年二月四日，城規會在考慮就11份分區計劃大綱草圖所提出的反對時，要求規劃署就個別分區計劃大綱圖上劃爲「休憩用地」地帶而涉及私人土地的地點作出檢討。倘有關的「休憩用地」地帶在長遠來說不會發展作公眾休憩用地，該等土地須改劃作其他更合適的用途地帶。西營盤及上環區的「休憩用地」地帶的檢討已完成，規劃署建議把有關地點保留作「休憩用地」地帶，理由載於文件第4段；以及
- (c) 建議對有關分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以反映城規會所通過的法定圖則註釋總表修訂本。

34. 一名委員指出，當局在考慮就有關發展計劃草圖提出的申述後，可能會修訂該圖的界線，因此詢問是否有需要把發展

計劃草圖所劃定的土地範圍自分區計劃大綱圖刪除。另一名委員詢問，把有關土地範圍自分區計劃大綱圖刪除會否妨礙檢討發展計劃圖的界線的工作。

35. 秘書在回應委員的問題時，提出下列要點：

- (a) 自分區計劃大綱圖刪除的土地範圍與發展計劃草圖所涵蓋的土地相同，而城規會已同意該發展計劃草圖適宜根據條例第 5 條展示。根據《市區重建局條例》，發展計劃草圖須在首次展示當日起，取代或修訂有關地區的分區計劃大綱圖。把發展計劃圖所涵蓋的土地自分區計劃大綱圖刪除，是爲了避免有關土地範圍在同一時間包括在兩份法定圖則內，而令人混淆；以及
- (b) 在商議有關發展計劃草圖時，城規會備悉區內人士要求把毗連發展計劃範圍的一些地段包括在內，並認爲在考慮就發展計劃草圖提出的申述後，可進一步檢討發展計劃的界線。在考慮有關申述後，如認爲需要修訂發展計劃圖的土地範圍，分區計劃大綱圖可作進一步技術修訂，以反映發展計劃圖最後落實的界線。目前建議的將有關地區自分區計劃大綱圖刪除，不會妨礙將來發展計劃圖的修訂。

36. 關於「休憩用地」地帶，一名委員引用文件內圖 3，表示地點 3 目前建有私人住宅建築物，難以發展成公眾休憩用地。主席認同這關注。不過，考慮到西營盤及上環區嚴重缺乏休憩用地，該地點宜保留作「休憩用地」地帶。主席補充說，秘書先前已就涉及地點 2 的一宗規劃申請，去信康樂及文化事務署，要求該署加快該地點的休憩用地發展。委員同意應就地點 3 向康樂及文化事務署提出同樣的要求。

37. 一名委員提議，小組委員會亦應去信市建局，要求該局考慮把發展公眾休憩用地納入爲該局的市區更新工作的一部分，或與康樂及文化事務署合作發展公眾休憩用地。秘書回應說，過去曾向市建局提出類似要求，但未獲該局積極回應。主席表示值得再次向市建局轉達委員的關注，以便該局作進一步

考慮。小組委員會要求秘書處就地點 2 及 3 去信康樂及文化事務署和市建局。

38. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 對《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20》所作的技術修訂及對該圖的《註釋》的建議修訂，有關修訂分別載於文件第 3.2 段和第 5 段；
- (b) 載於文件附件 II(A)和附件 II(B)的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/20A》(在展示後重新編號為 S/H3/21)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (c) 載於文件附件 II(C)經修訂的《說明書》須採納作為城規會對有關分區計劃大綱圖上各土地用途地帶的規劃意向和目的，而該份經修訂的《說明書》須與分區計劃大綱圖一併公布。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H8/376 擬對劃為「住宅(乙類)4」地帶的大坑道 13 至 15 號的准許住宅發展略為放寬建築物高度的限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/376 號)
-

39. 這宗申請由 Hong Kong Glory Properties Limited 提出，而該公司是香港置地有限公司(下稱「香港置地」)屬下的子公司。由於謝偉銓先生是香港置地的前僱員，因此他就此議項申報利益。

[謝偉銓先生和麥力知先生此時離席。]

簡介及提問部分

40. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內，當局接獲一份來自香港真光中學的公眾意見，就擬議發展對該區通風情況的影響及所帶來的額外交通流量提出關注；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 段，即放寬建築物高度限制的建議在規劃及設計上沒有優越之處，而且申請人沒有提供足夠資料，以證明確曾盡力修改建築物設計，以符合建築物高度的限制，此外，批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。

41. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 技術上是否需要把有關發展的住用樓層高度增加至 3.15 米，以符合有關部門對於設置喉管方面的要求；
- (b) 申請人能否建設額外的地庫樓層作為停車間，使有關發展的高度得以減低；
- (c) 一般而言，哪種幅度的建築物高度限制的放寬會獲接納；
- (d) 為何有關發展的樓層增加，而地積比率會維持不變；

- (e) 環境保護署和運輸署就香港真光中學對於通風情況和交通的關注有何回應；以及
- (f) 關於文件第 4.3 段所述，就二零零二年把建築物高度限制由 30 層修訂為主水平基準上 213 米的建議所提出的 47 份進一步反對意見的關注為何。

42. 港島規劃專員謝建菁女士在回應委員的問題時，提出了下列要點：

- (a) 根據建築事務監督於二零零四年五月發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考編號 211》，任何喉管不得伸展到下一樓層的私人處所範圍內。不過，有關備考並無列明符合要求的設計或最低樓層高度。申請人可自行決定如何達致有關要求；
- (b) 申請人未有提供資料，以證明在技術上不能建設額外的地庫樓層作為停車間；
- (c) 略為放寬建築物高度限制的申請，會按各宗申請的個別情況（特別是在規劃及設計上的優越之處）考慮。以往曾有一宗位於堅尼地道 62 號的申請（編號 A/H12/19），要求輕微放寬建築物高度限制，以便在天台豎設一條高 1.1 米的玻璃扶欄。該宗申請於二零零五年九月遭城規會在覆核後拒絕，原因是申請人未有提供足夠資料，以證明有關申請在設計上有優越之處。當局並無硬性規定哪種幅度的建築物高度限制的放寬會獲得接納；
- (d) 申請人擬為有關發展增建一層，這包括額外兩層作為會所及一層地庫作為停車間，而同時刪除用作地面停車間的兩層。由於會所及停車間均不計入地積比率內，而有關建議不涉及更改其他樓層的用途，因此有關發展的整體地積比率維持不變；
- (e) 運輸署助理署長／市區不反對這宗申請，並歡迎申請中把住宅單位和泊車位減少的建議。至於通風情況，把建築物高度增加 11.8 米的建議應該不會造

成太大影響。環境保護署署長在這方面並無意見；以及

- (f) 就二零零二年把有關地點的建築物高度限制由 30 層修訂為主水平基準上 213 米的建議所提出的 47 份進一步反對意見，主要是認為修訂後的建築物高度過高。城規會不支持有關的進一步反對意見，理由是主水平基準上 213 米的建築物高度在視覺上並非不可接受，與大坑道低層部分的特色不是不協調。

商議部分

43. 一名委員提及申請人所提交的規劃文件表 4.3 至 4.10 所載的電腦合成照片，認為擬議的建築物高度增幅太大，在視覺上並不理想。

44. 主席說，目前定為主水平基準上 213 米的建築物高度限制，是城規會經過適當的擬備圖則過程，進行了公眾諮詢及考慮了反對意見後所同意的。一名委員亦指出，目前的建築物高度限制是基於申請人為支持其反對舊有的 30 層上限而提交的計劃所制定的。申請人沒有提出充分理據或規劃及設計上的優越之處，足以令當局進一步放寬有關限制。

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請人沒有提供充分理據，以證明放寬建築物高度限制的建議在規劃及設計上有優越之處；以及
- (b) 批准這宗申請會為區內其他發展／重建計劃的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的特色、交通及視覺造成不良影響。

[杜本文先生此時暫時離席。]