

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年十月二十日上午九時
舉行的第 336 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區	
關志偉先生	
環境保護署助理署長(環境評估)	
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	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

陳弘志先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

潘念雪女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年九月二十九日 第 335 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年九月二十九日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 335 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書告知委員，行政長官會同行政會議於二零零六年十月十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准 21 份分區計劃大綱草圖，當中 18 份是關於修訂「農業」地帶的「註釋」。核准上述 21 份圖則一事會於二零零六年十月二十七日在憲報上公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零六年十月十七日根據條例第 12(1)(b)(i)條，把《**啟**德(北部)分區計劃大綱核准圖》及《**啟**德(南部)分區計劃大綱核准圖》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以便由一份新的圖則取代。此外，行政長官會同行政會議亦根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《薄扶林分區計劃大綱核准圖》發還城規會，以作出修訂。發還上述圖則一事亦會於二零零六年十月二十七日在憲報上公布。

4. 秘書說有關**啟**德地區的新圖則，已編訂在下一個星期一舉行城規會特別會議，討論**啟**德規劃檢討。

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獲邀出席會議。]

[陳華裕先生此時到達加入會議。]

議程項目 3

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/178 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地偉晴街 10 號白雲大廈 4 樓、
7 樓、8 樓、11 樓及 12 樓
(九龍內地段第 6173 號餘段及 6174 號餘段)
關設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/178 號)

簡介和提問部分

5. 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) 擬議的酒店(賓館)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，共接獲兩份公眾意見，其中一份同意這宗申請，另一份則詢問有關大廈的公契是否准許開設擬議賓館，並指出申請人在申請酒店牌照前須先遵守消防處和屋宇署的規定；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 11.2 段。根據律政司就過往一宗在紅磡的

同類申請(申請編號 A/K9/206)的法律意見，經局部改建為酒店後的樓宇仍是非住宅樓宇，須符合「住宅(甲類)」地帶的「註釋」訂明的最高地積比率 9 倍的規定。擬議改建工程完成後，有關樓宇的地積比率將會是 11.843 倍，超出《油麻地分區計劃大綱核准圖》的「住宅(甲類)」地帶訂明的 9 倍最高地積比率。根據《城市規劃條例》第 16(4) 條，城規會可批給規劃許可，但範圍以圖則所顯示或預定指明者為限。因此，就這宗申請而言，並無條文授權城規會可以批給有關的規劃許可。城規會在同一規劃區內另一宗同類申請(編號 A/K2/177)亦採取了相同的準則。

[邱小菲女士此時到達加入會議。]

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 主席說這宗申請類似申請編號 A/K2/177 和 A/K9/206，該等覆核申請已由城規會在二零零六年九月八日考慮。根據「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，並無條文授權城規會可以批給所申請的規劃許可。

8. 經商議後，小組委員會決定告知申請人，並無條文授權城規會可以批給規劃許可予擬議的酒店(賓館)發展項目。該發展完成後會有一幢非住宅樓宇，而其地積比率會超出「住宅(甲類)」地帶的非住宅樓宇最高地積比率的上限。

[主席多謝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出席會議解答委員的問題。陳女士和顧先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/219 在劃為「工業」地帶的田灣海傍道 7 號
興偉中心 31 樓 3101 至 3116 室
(不包括 3103A 至 3103E 室)
設置辦公室(大學物業管理處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/219 號)

簡介和提問部分

9. 這宗申請由香港大學提交。小組委員會知悉，陳弘志先生和梁乃江教授是香港大學的僱員，而梁剛銳先生和區偉光先生是香港大學的兼職講師。此外，黃澤恩博士近期與申請人有業務來往。因此，這些委員均就本議程項目申報利益。小組委員會亦知悉陳先生已就未能出席會議而致歉。

[黃澤恩博士、梁剛銳先生、區偉光先生和梁乃江教授此時暫時離席。]

10. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，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) 在法定公布期間，並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的用途可以暫時予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途。

根據二零零六年一月城規會通過的最新「本港工業土地面積評估」，預計到二零一七年工業用地會呈短缺。因此，該署不會支持「工業」地帶內永久性質的非工業相關用途。不過，這宗申請的用途並非與同幢樓宇的其他用途不相協調，而且應不會在防火安全、環境和交通方面產生不良影響。因此，規劃署認為這個用途暫時可予容忍。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，即至二零一一年十月二十日止，並須附加條件，即申請人必須提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 必須向港島西及南區地政專員申請修改地契或短期豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，亦即要求申請人就確保走火通道、抗火結構、衛生設備、照明和通風等設施是否符合《建築物條例》和有關規例，諮詢認可人士的意見。

[黃澤恩博士、梁剛銳先生、區偉光先生和梁乃江教授此時返回議席，而林雲峰教授則於此時到達加入會議。]

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌先生此時離席。]

[主席因須處理緊急要務於此時離席，由副主席代為主持會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H18/1 申請修訂《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號
S/H18/8》

把四塊毗連大潭香港國際學校的土地(鄉郊建屋地段第
1079 號(部分)、1108 號(部分)及政府土地)

由「綠化地帶」和顯示為「道路」用地的土地改劃為
「政府、機構或社區」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H18/1 號)

簡介和提問部分

[聆訊以英語和廣東話進行。]

14. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島吳曙
斌先生和下列的申請人代表此時應邀出席會議：

Richard Mueller 先生

Jim Robinson 先生

Jim Handrich 先生

Wil Chan 博士

Pat Hall 先生

Mitch Stocks 先生

孫知用先生

許貝兒女士

黃仲川先生

Ben Ridley 先生

蘇國亮先生

陳內驊先生

黃超洋先生

李寧貫女士

15. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程
序。他繼而請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生說，目前這宗申請涉及的建議，是修訂《大潭及石澳分區計劃大綱圖》，把位於大潭的香港國際學校(下稱「國際學校」)毗鄰的四塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。他按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人的建議詳載於文件第 1 段，當中建議把兩塊用地(用地 A 和用地 B)內的兩處地方改劃，以便興建兩所新校舍，即藝術中心和科技中心。申請人亦藉此機會，建議改劃目前主要由學校建築物佔用的兩小塊土地(用地 C 和用地 D)。在用地 A 和用地 B 範圍內，合共會砍伐 19 棵樹，移植三棵樹，而整個藝術中心和科技中心建議，則合共會種植 121 棵新樹；
- (b) 申請人為支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。教育統籌局在政策上支持申請人的擴充計劃，其他有關政府部門不反對這宗申請。總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬設於用地 A 的車輛通道可遷移往目前在「綠化地帶」以外的混凝土鋪築地面，以盡量減少改劃「綠化地帶」的需要。他亦促請申請人研究是否有可能減少藝術中心(包括台塔)的建築物高度，使新建築物的高度不會超過該段大潭道的高度(即主水平基準以上 44.2 米至 50.9 米)，以免影響該段路沿途的現有自然景觀；
- (d) 在法定公布期內，共接獲 11 份公眾人士意見，當中 10 份反對這宗申請，其餘一份則表示關注。表示反對和關注的理由詳載於文件第 10.5 段，包括與區內矮層樓房的低密度環境不相協調；在視覺、環境、交通、排污和生態方面均有不良影響；以及難以接受的砍樹情況。另外，提意見人亦關注擬議的藝術中心設 1 000 個座位，看來較像商業設施，

而非學校附屬設施。提意見人建議，如小組委員會同意這宗改劃地帶申請，有關用地應改劃為「其他指定用途」註明「教育及公共用途」地帶，並訂明申請人須向城規會提交總綱發展藍圖，以供審批；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，內容提述教育統籌局在政策上支持申請人的擴充計劃。據申請人稱，目前在大潭的校園供現時就讀學生使用的學校設施並不足夠，而可供學生作康樂和社區活動的公用地方亦見短缺。為應付這方面的需要，申請人已證明其確實盡力在現有校園提供額外樓面地方。如果在學校現有建築物之上再加建層數可能會有不良的視覺影響。用地 A 和用地 B 大部分地方已經平整，而要砍伐的 19 棵樹屬常見品種。如果把擬種植作補償的樹木計算在內，這項建議相信不會對景觀造成重大的不良影響。雖然用地 A 有部分地方指定供擬設的 81 號幹線使用，但該道路計劃尚未有定案，而運輸署對申請人更改道路路線的建議亦沒有意見。申請人提交的多份技術評估可予接納，而有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於有意見關注擬建的藝術中心可能會變成商業設施，申請人澄清，新設施會開放給區內團體和學校使用，並以商業形式營運。

17. 吳曙斌先生說，用地 C 和用地 D 坐落於學校地段的界線內，是校舍現址的範圍。現擬沿地段界線改劃地帶，以反映目前情況，亦屬可取。不過，分區計劃大綱圖上用地 A 內兩小塊劃為「道路」的地方目前是草木茂密的山坡，不應改劃，以盡量減少對現有植物和周圍環境的影響。該學校用地亦應受到建築物高度限制，以免擬議發展會對該處，尤其是沿大潭道現有的自然環境產生不良影響。

18. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

19. Richard Mueller 先生簡介出席會議的申請人代表團，並借助 PowerPoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 國際學校於一九六六年在淺水灣成立。八十年代，政府在大潭撥出一塊用地給該校興建第二個校園作中學。國際學校主要向海外投資人士的子女提供美國制的課程；
- (b) 目前，國際學校的學生總數為 2 593 人，其中 1 350 人在大潭校園就讀，該校現超額收了 100 名學生，在音樂、表演藝術和科技方面的設施均告短缺；
- (c) 國際學校希望繼續服務香港社會，擴充教育與社區外展課程。展望未來，該校打算制定擴充和改善設施計劃，支援優質教育。擴充計劃落實後，可以多提供約 200 個學額；
- (d) 國際學校的校園密度遠高於北京、上海和新加坡等地的多間國際學校，校園用地比例為每名學生 18 平方米，戶外康樂用地比例為每名學生 5 平方米，而演藝場地比例則為每名學生 0.2 個座位。擴充計劃落實後，該校才可以有更完善的設施，應付規模相若的其他國際學校的激烈競爭，爭取海外機構及其員工家屬來港。擴充計劃可以讓學校，以至香港整體受惠；
- (e) 擬議的地帶改劃旨在發展擴充計劃的兩大組成部分，即新的藝術中心和科技中心。該等新設施有助提升該校的教育質素，鼓勵學生作全人發展，在智、藝、體方面均有優秀表現；
- (f) 國際學校向來全心全意服務香港社會，與區內團體分享資源，舉辦不少夏季和社區外展課程。該校會繼續積極服務社區，而新的藝術中心亦會開放予社區人士使用；以及
- (g) 擬議擴充計劃獲得教育統籌局全力支持，以應付當前學額供不應求的情況，以及配合該局對該校增加招生的要求。新的藝術中心和科技中心會增加音樂、科學和語文課程的教席。

20. 孫知用先生說，為推行擴充計劃，申請人曾嘗試一切機會，盡辦法在校園原址擴充，包括在現有校舍加建樓層和新翼大樓，但仍未足以應付需求。根據用地調查顯示，附近並無未定用途的「政府、機構或社區」用地可供使用。用地 A 大部分已經平整，擬建的藝術中心可建於在用地 A 上目前劃為「政府、機構或社區」地帶的部分。整個地盤的面積共 7 820 平方米，當中只須改劃約 2 280 平方米的「道路」用地和「綠化地帶」為「政府、機構或社區」地帶。藝術中心的整體總樓面面積不會超過 15 340 平方米。擬議建築物的主屋頂和台塔的高度分別不會超過主水平基準以上 48.4 米和 53.3 米。視覺評核結果顯示，建築物的主屋頂不會超過沿大潭道的建築物高度水平，只有台塔除外，而該塔是表演大堂不可缺少的設計。泊車位會設於地面水平之下，共有 180 個。擬改劃的範圍內合共有 41 棵樹，被砍伐的會有八棵，均屬常見品種，樹木亦很細小。這八棵樹中，只有兩棵在「綠化地帶」內，它們必須移走，以便興建藝術中心的車輛通道。

21. 孫知用先生繼續說，整塊用地 B 已經平整，並以混凝土鋪築，可供興建整體總樓面面積不超過 6 090 平方米的科技中心。該校舍的擬議主屋頂高度水平不會超過主水平基準以上 33.7 米。根據視覺評核結果顯示，科技中心對視覺效果的影響極小，可以與現有校舍融合為一體。在用地 B 的 68 棵樹當中，可保存共 55 棵樹而在發展範圍內有一棵成齡樹將會保存，並收納在景觀設計內，成為校園特色。

22. 孫知用先生說，擬議的兩座建築物不會影響天然斜坡，兩塊用地與原校園甚能互相呼應。用地 A 甚方便公眾到達，以便開放藝術中心會作社區用途；而用地 B 則會有通暢的通路連接戶外的臨海部分，方便學生研習生態和海洋科學。用地 A 提供車輛停泊與等候空位，供家長使用，此舉有助減輕目前學校繁忙時間交通擠塞的問題。根據技術評估，用地 A 與用地 B 的擬議發展不會在交通、環境和基本設施上產生不良影響。至於用地 C 和用地 D 則坐落於現有的校舍覆蓋範圍，擬議改劃這些用地，目的是修正地帶界線，以反映現行用途。

23. Richard Mueller 先生繼而作結論，並要求小組委員會從寬考慮這宗申請。

24. 港島規劃專員謝建菁女士在回應副主席的詢問時說，藝術中心的建議不會影響用地 A 的兩幅草木茂盛的天然斜坡，因此應從改劃建議中刪除。Richard Mueller 先生證實，申請人沒有意向挖掘這些斜坡及使用該等土地。他同意可以從改劃建議中刪除這兩個地塊。

25. 副主席繼而詢問規劃署對藝術中心擬議高度的意見。謝建菁女士說，這一段大潭道仍饒富自然景色。雖然從路面不會看見擬建的藝術中心大部分校舍，但仍有關注台塔構築物會對視覺效果有不良影響。因此，建議應在「註釋」加入建築物高度限制，而台塔的高度須予以修訂。

26. 一名委員說，用地 A 內會改劃的地方將侵佔擬建的 81 號幹線，他詢問如何解決這兩個互相衝突的土地用途。同一名委員亦詢問，用地 A 為何大部分已經平整。

27. 謝建菁女士說，用地 A 的平台地方在很久以前已經由政府平整，該地點在重建赤柱美利樓前，曾經有一段時間臨時存放了興建美利樓的建築物料。至於 81 號幹線，謝女士請委員參考文件第 11.1(d) 段，並說運輸署曾表示該道路並沒有確實工程計劃，該署對申請人的幹線改道建議沒有意見。二零零五年三月十一日，城規會同意，從南區的各相關分區計劃大綱圖中刪除 81 號幹線的標記。某些分區計劃大綱圖已刪除了有關的標記，而相關的政府部門對刪除項目沒有意見。關志偉先生補充說，81 號幹線是在很久以前規劃的，在路線走向與設計方面相信均已過時。即使最終落實興建，該路的設計須重新開始，因此，略為修改擬議路線的走向亦屬可以接受。

28. 另一名委員和建築署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境一樣，關注城市設計問題(載於文件第 9.1.10 和 9.1.11 段)，並要求申請人的代表說明是否有機會減少停車場的樓層高度，令藝術中心大堂入口一層的高度，以至整座建築物包括台塔的高度可以減低。同一名委員詢問，是否可以在藝術中心主樓的屋頂和台塔加入綠化景觀的設計。

29. 陳內驊先生回應說，藝術中心的建築物高度並不決定於停車場的樓層高度。相反，停車場樓層高度卻要配合車輛輔助通道，而該通道須與舞台達同一水平，以運送舞台設備與道

具。此外，藝術中心的大門會通往前面在同一高度的體育場地。至於台塔，則是為着處理和轉換戲劇表演佈景而設。在技術上，舞台高度應為 8.5 米，而台塔最少為台框高度的 2.5 倍。如果計及主支撐點至屋頂的必需距離，台塔最低限度須達主水平基準以上 53.3 米，才可以發揮正常功能。由於這段大潭道的高度介乎主水平基準以上 49 至 51.8 米，而擬議的藝術中心大樓的主屋頂高度為主水平基準以上 48.4 米，因此，除非在接近紅山廣場的位置，否則幾乎在整段大潭道都不會看見該建築物。陳先生續稱，藝術中心的設計可予修改，在主屋頂加設木製柵格屏障和栽種植物。台塔屋頂則可以鋪上銅片作裝飾，讓銅片日久變綠，與周圍環境融合。

30. 一名委員提述文件第 10.5(g)和 10.5(h)段，要求申請人的代表回應區內居民就申請人提交的交通影響評估不包括周末交通調查而表示的關注，還指出居民亦懷疑提供 180 個泊車位是否過多。蘇國亮先生回答說，已經向運輸署提交了周末交通評估的進一步資料，並包括在申請書內。評估顯示，平日與周末的交通情況有別。周末並無額外交通量，影響微不足道，運輸署認為交通影響評估可以接受。他續稱，目前在學校繁忙時間，紅山道交通很擠塞。校方提供 180 個泊車位，讓家長可以把車輛泊在校舍內，而無需在路上等候。校方亦與運輸署達成協議，必須提供車位以根治交通擠塞的問題，同時亦可供藝術中心在開放時間使用。

31. 一名委員提述文件第 9.1.9(b)段所載總城市規劃師／城市設計及園境的意見，並詢問是否有可能把藝術中心的車輛通道遷離「綠化地帶」。Richard Mueller 先生說，擬議地點的車輛通道對藝術中心整體設計很重要。孫知用先生補充說，有關地方雖然是「綠化地帶」，但其土地已鋪築，並且是通往該地點的車輛現有通道。擬議藝術中心的車輛通道坐落該位置，可盡量避免影響位於公共道路與該地點之間的斜坡。Ben Ridley 先生補充說，擬選位置所影響的樹木為數最少，須砍伐的兩棵樹木並非重要品種，而其他可以選取的地方會有路口接壤的問題。

32. 陳內驊先生在回應副主席的詢問時解釋，藝術中心北面的車輛通道，旨在連接運送區和上／落客貨地區。地庫泊車位則會在建築物的東北面進入。

33. Richard Mueller 先生在回應另一名委員詢問學校的性質和收生情況時說，國際學校提供的大致上是美國制課程，以便海外學童順利銜接。校內學生大約佔一半屬美籍，香港學生佔 7%，而其他學生則屬歐洲和東南亞籍。目前，國際學校已超額收生，但在現階段沒有計劃超逾 1 540 學生這個上限。

34. 一名委員詢問擬建的藝術中心是否會供淺水灣和大潭校園共用。Richard Mueller 先生回答說確實如是。

35. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，副主席告知他們聆訊的程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

36. 副主席和委員就申請人的改劃地帶建議所提意見撮錄如下：

- (a) 本港向來需要國際學校學額，以滿足外籍和本地人士的需求。擬議的學校擴充計劃普遍獲得支持，擬議的文化與藝術教育有助學生全面發展，因此亦得到認同；
- (b) 校址接近的大潭郊野公園深受區內外人士歡迎。沿淺水灣道和大潭道一帶的發展不應高於路面。有鑑於此，台塔的高度不能接受；
- (c) 如降低入口大堂和舞台的地面水平，並把建築物進一步沉降至地庫水平，則在技術上是可以減少藝術中心的地面以上的高度。台塔的實際高度亦可以減少。規劃署建議在改劃地帶時加入高度限制，該建議獲得支持；
- (d) 建築署的意見載於文件第 9.1.10(b)段，該意見獲得支持。由於建議涉及改劃「綠化地帶」，因此適宜規定申請人加入環保屋頂的設計，以美化環境，

抵消建築物沉重的視覺效果，以便融入大自然的環境；以及

- (e) 用地 A 內兩幅天然斜坡不會受擬議藝術中心影響，應從改劃地帶計劃中刪除。

37. 秘書在回應一名委員的詢問時解釋，這份申請是根據《城市規劃條例》第 12A 條提交，而申請人提交的建議只屬指引性質。申請人無須在改劃用地為「政府、機構或社區」地帶時遵守建議內的細節。不過，小組委員會可以要求地政總署把委員的要求收納作批地條件。此外，如小組委員會希望在規劃上進一步管制將來的發展，則可在改劃用地時把「政府、機構或社區」地帶適當分為若干分區，然後訂立申請規劃許可的要求。

38. 麥力知先生說在落實擴充計劃前，將須修訂地契或換地。委員關注的建築物高度和景觀問題，可收納在批地文件內，並在申請人提交建築圖則階段詳細審核。不過，如訂立申請規劃許可的要求，根據《城市規劃條例》，擬議計劃則須正式諮詢公眾的意見。

39. 一名委員詢問一宗同類的學校擴充建議，建議涉及山頂地區的「綠化地帶」，而其後遭小組委員會拒絕。秘書說小組委員會在二零零五年十二月二十三日考慮該宗改劃地帶申請後予以拒絕。該申請涉及擴充校舍，要求把僑福道一塊用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「學校及公共休憩用地」地帶。小組委員會當時認為，用地鄰接香港仔郊野公園，大部分地方長滿着天然樹木，匯合成連綿不斷的郊野公園生態環境。該項建議須大量砍伐生長緩慢的本地品種樹木，會使當前的青翠景色消失，難復舊觀，因此對區內景觀和風貌均有不良影響。漁農自然護理署不支持該項建議。小組委員會亦認為沒有足夠資料證明，擬議學校擴充計劃是唯一可以應付該校教學需要的切實可行辦法。現時這宗申請涉及的「綠化地帶」則早已失去綠化地區的特色。有關建議雖然要砍伐若干常見品種的樹木，但建議會為補償所失而栽種樹木，可以接納。申請人已證明曾經盡一切辦法在原址進行擴充改善工程，而且會把校園建至最高建築容量。各項技術評估均獲有關的政府部門接納。

40. 有鑑於委員表示關注該建議的各項設計細則，包括建築物高度和綠化措施，小組委員會認為申請人應就用地 A 和用地 B 的未來發展提交規劃申請，供小組委員會考慮，然後訂立適當的規劃許可附帶條件，以確保有關發展能與周圍環境互相協調。該兩幅用地應適當地改劃為「政府、機構或社區」地帶的分區，另附帶適當的發展限制，並規定發展必須申請規劃許可。此外，用地 A 範圍內的兩個細小天然斜坡應從改劃範圍中刪除。由於用地 C 和用地 D 已經坐落於現行的學校界線之內，擬議把它們改劃為「政府、機構或社區」地帶，只不過反映目前的情況，因此可以接受。

41. 經商議後，小組委員會決定局部同意申請。用地 A 的兩個天然斜坡因不受擬議發展影響而應從改劃範圍中刪除。擬議的藝術中心和科技中心整個範圍會適當地會改劃為「政府、機構或社區」地帶的分區，另附帶適當的建築物高度限制，並規定必須根據《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可。

42. 小組委員會亦同意，要求行政長官會同行政會議發還《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H 18/8》予城規會修訂。大潭及石澳分區計劃大綱核准圖的修訂項目會提交小組委員會同意，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

[林雲峰教授和李惠琼女士此時離席，杜本文博士此時暫時離席。]

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌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)]

- (i) A/K15/220 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的黃竹坑道 55-57 號－香港仔內地段第 283 號
關設酒店(修訂已批准的計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/220 號)
-

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議修訂一項核准酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——今次提交的建議在客房數目方面與先前的核准計劃(申請編號 A/H15/211)有很大的出入，擬提供客房數目由「不多於 300 間」，改為「不多於 450 間」。因此，這宗申請應視作一宗新的申請處理。此外，申請地點是多宗就在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖》加入黃竹坑商貿區的建築物高度限制而作出的申述的所在地。由於該圖連同並無撤回的申述尚未呈交行政長官會同行政會議核准，倘批准這宗申請，將會妨礙行政長官會同行政會議就有關事項作出決定，因此規劃署認為應延期考慮這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 及 11.2 段。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大圖》作出決定。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌先生出席會議解答委員的詢問。謝女士和吳先生此時離席。]

[杜本文博士此時返回會議席上。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/78 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
何文田太子道西 313 號、313 號 A、313 號 B
及 313 號 C 地下 4 室(九龍內地段第 1658 號
B 分段)
設置社會福利設施(幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/78 號)
-

簡介和提問部分

46. 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；
- (b) 擬設的社會福利設施(幼兒中心)；
- (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，接獲四份公眾意見，反對這宗申請，理由為有關用途會對大廈保安／個人安全、居住環境、大廈現有排水和公用事業設施及區內交通帶來不良影響；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。規劃署認為這宗申請與附近環境並無不協調之處。擬議設施規模細小，預期不會對該區的環境及基建設施造成嚴重的不良影響。至

於有關的公眾意見，擬議的幼兒中心須根據《幼兒服務條例》及《幼兒服務規例》註冊，符合建築物及消防安全方面的規定。有關政府部門，包括消防處、環境保護署、運輸署及屋宇署，均不反對這宗申請。

47. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應副主席的問題時澄清，這宗申請並非要求臨時規劃許可。秘書表示，規劃署建議在有附帶條件下批給規劃許可，有關發展並且須按照正常規定，於四年內展開。

48. 李啓榮先生在回應另一名委員的問題時以文件圖 A-3 指出，有關處所設有獨立通道，與該處居民使用的通道並不相同。

商議部分

49. 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。這項規劃許可會有效至二零一零年十月二十日止，除非在該日期前，現時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終止有效。這項許可須附加一項條件，即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。

50. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不代表未經批准的建築工程可獲建築事務監督批准。申請人須與屋宇署直接聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 應就《幼兒服務條例》及《幼兒服務規例》中的註冊規定，徵詢社會福利署署長的意見；以及
- (c) 應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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K9/211 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡民裕街 41 號凱旋工商中心 1 期地下 B2 室關設臨時零售商店(麵包店)(為期四年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/211 號)
-

簡介和提問部分

51. 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；
- (b) 擬議的臨時零售商店(麵包店)用途(為期四年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處)的反對；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份公眾意見，表示對這宗申請沒有特別意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

52. 一名委員問及在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米的準則。九龍規劃專員李啓榮先生表示，460 平方米的準則適用於這宗申請。然而，這是有關建築物的首宗同類申請，涉及的總樓面面積只是 56.19 平方米。在同一建築物地下其他處所的商業設施，是在沒有規劃許可的情況下營運。

商議部分

53. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為四年，即有效至二零一零年十月二十日止，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(即在二零零七年四月二十日或之前)，提交有關消防安全措施(包括該處所的消防裝置)的建議及落實有關措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 應與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 應就申請中的零售商店(麵包店)用途向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書；
- (c) 應委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明上述用途符合《建築物條例》的規定，特別是有關提供足夠逃生途徑及耐火結構方面的規定，並且已按照《建築物(規劃)規例》第 72 條的條文，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (d) 經營食物業須獲食物環境衛生署發給食物業牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K13/216 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號
九龍灣工業中心地下 3 號(部分)
經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/216 號)
-

簡介和提問部分

55. 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；

- (b) 申請商店及服務行業(便利店)用途；
- (c) 政府部門的意見——重點指出消防處的意見，即設有噴灑系統的工業樓宇地面一層合計商用樓面面積不得超過 460 平方米的準則適用於這宗申請。雖然在計入擬議用途後，有關的合計商用樓面面積將輕微超出 460 平方米的準則約 7.265 平方米(或 1.58%)，但消防處認為仍然可以接受並不反對這宗申請。此外亦無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，接獲一份公眾意見，支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零零七年四月二十日或之前），提交和落實消防安全措施的建議，包括在上述樓宇提供消防裝置，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。

58. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (b) 留意這宗規劃申請的範圍須包括全部零售地方及便利店用途的附屬貯物地方和廁所。在城規會批給許可後，不包括在這宗規劃申請內的任何地方，均不可透過申請豁免納入管制，而在這些地方進行的不當用途亦須予停止；
- (c) 委任一名認可人士就申請用途提交建築圖則，以證明這宗申請符合《建築物條例》的規定，特別是有關耐火結構和提供足夠逃生途徑的規定，以及按照《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (d) 在進行裝卸貨物活動時，須符合現行的道路限制規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/512 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 M 室經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/512 號)
-

簡介和提問部分

59. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(快餐店)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，接獲兩份公眾意見，表示支持這宗申請。觀塘民政事務專員表示，公眾關注觀塘工業區的交通問題。此外，某些地區領袖曾要求政府把該區的工業大廈改作商業／商貿／商店用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由不反對這宗申請。關於觀塘民政事務專員所提出的交通問題，運輸署從交通的角度考慮，不反對這宗申請。

60. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應副主席的問題時，澄清快餐店用途不適用於消防處對工業大廈地面一層合計商用樓面面積所訂的準則。秘書補充說，如批給規劃許可，規劃署建議批給由有關許可生效起計為期兩年的許可，以確保申請人如期設置所需的消防裝置。

商議部分

61. 一名委員表示，近期的趨勢是工業大廈地面一層的處所，被改作不屬於 230 平方米／460 平方米的準則所適用的用途，如銀行和快餐店。由於公眾惠顧這些用途所提供的服務，進出工業大廈的人流因此而增加。秘書在回應時說，規劃署和消防處曾與上述大廈的擁有人討論這宗申請，並向他們解釋快餐店用途不受 230 平方米／460 平方米的準則所規管。消防處正檢討有關準則，而秘書處亦正擬備關於執行該準則的文件，擬於稍後提交城規會考慮。

62. 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。這項規劃許可有效至二零零八年十月二十日，除非在該日期前，現時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終止有效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在展開該用途前，提交上址的消防裝置建議，並落實有關建議，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) 如在展開該用途前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

63. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就所申請的擬議商店及服務行業(快餐店)用途，向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委聘認可人士提交建築圖則以供審批，證明擬議用途更改符合《建築物條例》的規定，特別是《建築物(規劃)規例》第 72 條有關足夠的走火通道、抗火結構，以及設置供殘疾人士使用的通道和設施的規定；
- (c) 留意申請人及／或其委聘的認可人士在公共排水渠和污水渠附近進行工程時，務必格外留神，以免影響或干擾該等水渠，或對其造成損壞。如因擬議發展所進行的工程而導致公共排水渠／污水渠淤塞或損壞，申請人必須承擔所需的修理費用，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 留意擬經營食物業者必須向食物環境衛生署署長申領食物業牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K14/513 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11-13 號地下
1 號及 2 號工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/513 號)
-

簡介和提問部分

64. 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；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——重點指出消防處從消防安全的角度考慮，不支持這宗申請。並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期間，接獲兩份公眾意見，支持這宗申請。觀塘民政事務專員指出公眾人士對觀塘工業區的交通情況表示關注；一些地區領袖要求政府協助把區內的工業樓宇轉型為商業／商貿／商店用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即上述工業樓宇設有防火的噴灑系統，在計入擬議用途後，商店及服務行業用途所佔總樓面面積將會超出這類樓宇 460 平方米的合計商用樓面面積上限。消防處不支持這宗申請。

[邱小菲女士此時離席。]

65. 九龍規劃專員李啓榮先生回應副主席的查詢，他請委員參閱文件第 1.3 段和圖 A-3，並指出根據申請人提供的資料，申請處所的面積分布如下：商店及服務行業用途所佔面積為 489 平方米；銀行／快餐櫃檯／士多／電氣工程店所佔面積為 173 平方米（但不計入上述 460 平方米的準則內）；出入通道所佔面積為 531 平方米；而廁所則為 101 平方米。地面一層其餘樓面面積用作經營兩間食堂，無須申請規劃許可。

商議部分

66. 一名委員注意到根據消防處頒布的準則，設有防火的噴灑系統的工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積最大為 460 平方米，如超出這個面積，當局可酌情容許，但以超出 5% 為限。雖然這宗申請涉及的擬議商用樓面面積 489 平方米相等於商用樓面面積約 460 平方米，加以所容許超出 5% 的面積，但入口通道的面積超過 500 平方米，看來並不合理。根據通道的面積和闊度，預期商店運作必擴展至通道上。李啓榮先生在回應時指出，消防處仔細審閱擬議樓宇平面圖後，對這宗申請不表支持。

67. 另一名委員表示，有關樓宇地面一層有一條很長的 U 型通道，從消防安全的角度來看，會增加火警風險。該名委員不支持這宗申請。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，不支持這宗申請是因爲消防安全方面的考慮。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席回答委員的提問。李先生和蘇女士於此時離席。]

議程項目 8

其他事項

69. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。