

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零零八年一月四日上午九時舉行的  
第 364 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

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

方和先生

林群聲教授

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)

謝展寰先生

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

陳弘志先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

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

凌志德先生

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

丁雪儀女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零零七年十二月十四日第 363 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」)二零零七年十二月十四日第 363 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]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

[林雲峰教授和陳華裕先生此時到達參加會議。]

### 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和顧建康先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 1/08 號)

---

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介西南九龍分區計劃大綱圖(下稱「圖則」)的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 詳載於文件第 3 段和附件 B 的對圖則的擬議修訂屬技術性質，目的是令荔康街現時的走線配合毗連的基督教崇真中學和德貞女子中學現時的地段界線及擬議休憩用地的地盤界線；

- (b) 根據註釋總表對圖則《註釋》進行擬議修訂，詳載於文件第 4 段和附件 D，以反映‘FLAT’用途中譯名的最新改動，以及「瀝青廠／混凝土配料廠」的修訂用途；
  - (c) 當局藉此機會修訂了圖則的《說明書》，詳載於文件附件 E，以反映該圖的最新狀況和規劃情況；以及
  - (d) 並無接獲相關政府部門的負面意見。倘小組委員會同意擬議修訂，當局將於該分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示以供公眾查閱的期間內，徵詢油尖旺區議會和深水埗區議會的意見。
4. 委員並無對圖則的擬議修訂提出問題。
5. 經商議後，小組委員會決定：
- (a) 同意載於文件第 3 及第 4 段的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19》及其《註釋》的擬議修訂；
  - (b) 同意載於文件附件 B 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19A》(展示後重新編號為 S/K20/20)及其載於文件附件 D 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
  - (c) 採納載於文件附件 E 經修訂的《說明書》以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就西南九龍分區計劃大綱草圖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《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19A》(展示後重新編號為 S/K20/20)一併展示，並以城規會名義公布。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生和顧建康先生出席會議解答委員的詢問。莫先生及顧先生此時離席。]

[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4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/KC/327  
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
葵涌禾塘咀街／大窩口道前葵涌工廠大廈  
興建分層住宅(租住公屋)(修訂核准發展計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/327B)

---

#### 簡介和提問部分

6. 秘書表示由於這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，故以下委員就這宗申請申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 以規劃署署長身份	房委會建築小組委員會和策劃小組委員會成員
麥力知先生 - 以地政總署助理署長身份	地政總署署長(房委會成員)的助理；
夏鎂琪女士 - 以民政事務總署助理署長身份	民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會成員)的助理。
黃澤恩博士]	
林雲峰教授]	近期與房委會有業務往來
陳旭明先生]	

黃遠輝先生 -

房委會成員

陳家樂先生 -

前房委會成員

[黃澤恩博士、林雲峰教授、麥力知先生、黃遠輝先生和陳家樂先生此時暫時離席。]

7. 小組委員會備悉夏鎂琪女士和陳旭明先生已就無法出席會議致歉。由於主席和副主席均申報利益，委員同意主席可基於實際需要繼續主持會議。

#### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，摘要指出小組委員會於二零零七年十二月十四日決定延期對申請作出決定，以待委員前往申請地點進行實地視察。秘書處於二零零七年十二月二十一日安排了實地視察，期間委員提出兩個值得關注的問題：能否修訂布局促成彈性安排，令將來可按必要提供一條連接葵涌邨的行人天橋；以及近申請地點西南角的行人過路處前的等候處不足。規劃署於是作出了進一步調查，顯示有關建築工程將來完成而圍板拆除後，毗連申請地點西南部行人徑的闊度將會是 3.5 米至 4 米。此外，在申請地點以南，大窩口道對面正進行翻新的休憩用地行人徑，其闊度在圍板拆除後會約為 4.5 米。

9. 李鑫生先生重新提及現時的申請涉及對核准公共房屋發展的修訂，擬取消先前建議的行人天橋，並包括 18 個額外的泊車位。獲徵詢意見的政府部門，包括運輸署，對申請沒有反對或負面意見。在法定公布期內接獲一份關於進一步資料的公眾意見書，表示關注電單車泊車位的供應問題。規劃署不反對這宗申請，理由載於文件 F-附錄 I 的都會規劃小組委員會文件第 A/KC/327A 號第 5.1 和第 5.2 段。

10. 一名參與實地視察的委員表示原則上不反對申請，但認為更好的安排是進一步擴充近行人過路處的等候處至四米以上，並在有關發展內提供一個行人天橋接駁位，令未來安排可更具彈性。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

11. 李鑫生先生回應時表示，由於運輸署要求把行人徑的闊度最少擴闊至 3.5 米，故申請地點的面積在先前於在二零零三年獲批准的計劃(A/KC/285)已略為減少。此外，鑑於環境保護署的規定，在面向禾塘咀街的西南邊界沿線亦須設置隔音屏障。由於有關的噪音隔屏已經設置，而有關發展亦在興建中，申請人倘要在現階段透過把地盤邊界進一步後移來擴充行人過路處的等候處，在技術上會有困難。

12. 主席詢問闊度 3.5 米至 4 米基本上是否足以應付該區的行人流通需求；盧劍聰先生回應時表示，有關情況視乎公共房屋發展完成後的行人流量。倘將來該區有需要增加行人過路處的容量，運輸署會考慮實施一些改善措施，例如擴充行人過路處及延長綠燈的時間，以促進行人活動。

[運輸署代表李欣明先生此時到達參加會議。]

13. 一名委員表示由於現有行人設施的容量在有關發展完成後可加以檢討，在技術上而言，將來倘有需要亦可實施適當的改善設施，故可以支持申請。

14. 另一名委員亦認為擬議發展可以繼續進行，但應提醒申請人在可能的情況下盡量擴充近行人過路處的等候位。

#### 商議部分

15. 對於委員關注到要容許彈性安排，以便在將來提供一條連接毗鄰葵涌邨的行人天橋，以及要在申請地點西南部的地面過路設施附近提供足夠的行人等候處，以供行人使用；主席表示可以分別透過提出相關規劃許可附帶條件和指引性質的條款來處理。

16. 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二零一二年一月四日止。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) 就擬議發展設計、提供並落實泊車位、車輛通道和道路擴闊工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 實施紓緩環境措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交經修訂的屋邨布局，在設計方面引入彈性，以便提供一個可接駁毗鄰葵涌邨的行人天橋連接點，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦議決通知申請人徵詢運輸署助理署長／市區的意見，研究需要在申請地點西南部的地面過路設施附近提供足夠的等候處／流通處，以供行人使用的問題。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生和運輸署李欣明先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[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。]

[黃澤恩博士、林雲峰教授、陳家樂先生、黃遠輝先生和麥力知先生此時返回會議席上。]



議程項目5  
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/500 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角新填地街423至425號(九龍內地段  
第1166號A分段第1小分段和第1166號B分  
分段)關設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/500號)
- 

簡介和提問部分

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) 涉及重建兩幢空置商業／住宅建築物的擬議酒店；
- (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，表示反對申請，主要理由是有關發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；批准這項零碎的酒店發展會影響該區的重建進程；會立下不良先例和產生不能接受的累積性交通影響。提意見人亦促請城市規劃委員會謹慎檢討中價酒店發展的供應情況，才決定是否再批出許可；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第10.1段。擬議發展與附近主要為地下作商店用途的唐樓的土地用途並非不相協調，亦不會對交通、排水和建築物造成不良影響。至於區內人士關注在擬議發展內沒有提供交通設施的問題，由於有關地點有完備的公共交通設施而所提供的客房不會超過50個，故運輸署並不反對申請。而對於中價酒店供應的問題，旅遊事務專員支持申請，因

為擬議酒店不但會提供新的酒店房間，亦會有助增加訪客的住宿選擇。

19. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

20. 主席表示該區先前曾有一些同類酒店申請獲得批准，而地區亦需要闢設更多酒店。

21. 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二零一二年一月四日止。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；以及
- (b) 提交排污影響評估，並實施評估報告提出的排污改善工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意這宗申請獲得批准，並不代表建築事務監督會就酒店發展優惠和支援設施豁免總樓面面積。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需許可；
- (b) 就擬議酒店的租契規定徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見；
- (c) 就擬議酒店的發牌事宜徵詢民政事務總署總主任／牌照事務的意見；以及
- (d) 考慮到實施任何所需排污工程需時，盡早擬備並提交排污影響評估。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K3/501 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角西洋菜南街 186 至 188 號(九龍內地段  
第 1818 號和第 2096 號)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/501 號)
- 

23. 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) 涉及改建一幢五層高商業／住宅建築物的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意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

24. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

25. 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二零一二年一月四日止。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，要求申請人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。

26. 小組委員會亦議決通知申請人就有關地點上擬議「商店及服務行業」用途的建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議解答委員的詢問。顧先生此時離席。]

[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。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K5/648 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣道800號香港紗廠工業大廈第1和2期地下C2A單位  
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/K5/648 號)

---

(iv) A/K5/649 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣道 800 號香港紗廠工業大廈第 1 和 2 期地下 C2B(前面部分)及 C2C 單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/649 號)

---

27. 委員留意到兩宗申請由同一申請人提出，而且性質類似，申請處所亦互相毗鄰，同意一併考慮兩宗申請。

28. 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，摘要指出申請編號 A/K5/648 和 A/K5/649 的申請處所現時在沒有規劃許可的情況下分別作醫療中心、以及麵包店和電腦商店的用途；

(b) 有關的擬議商店及服務行業(零售商店)用途(申請編號 A/K5/648)及擬議商店及服務行業用途(申請編號 A/K5/649)；

- (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意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

29. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

30. 小組委員會備悉有關申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」。

#### 申請編號 A/K5/648

31. 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二零一零年一月四日止。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) 在展開用途前於申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開用途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。

32. 小組委員會亦議決通知申請人就提供足夠的逃生出路、設置供殘疾人士使用的通道和設施、利用抗火結構把申請處所與同一建築物的其他現有用途分隔、以及提供衛生設備，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交改建和加建建議的事宜。

申請編號 A/K5/649

33. 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(即在二零零八年七月四日或之前)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。

34. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請處所展開申請用途前應先取得規劃許可。

35. 小組委員會亦議決通知申請人就提供足夠的逃生出路、設置供殘疾人士使用的通道和設施、利用抗火結構把申請處所與同一建築物的其他現有用途分隔、以及提供衛生設備，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交改建和加建建議的事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K16/30 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
荔枝角寶輪街9號九龍巴士總部大樓地下及5  
樓經營商店及服務行業及作辦公室用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/30 號)

36. 秘書報告，這宗申請由一個涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的合資企業所提出。黃澤恩博士、陳旭明先生和方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就無法出席會議致歉。

[黃澤恩博士和方和先生此時暫時離席。]

37. 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) 涉及改建有關大廈地下現有員工診所和 5 樓員工食堂的擬議商店及服務行業及辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，建議小組委員會略為放寬有關建築物的建築物高度限制，以及要求申請人考慮設立巴士司機模擬系統、巴士博物館、員工泊車處及巴士業研究室；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 12.1 段。擬議用途符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，與現有的住宅和商業用途並非不相協調，擬議改建工程不會導致綜合發展的准許總樓面面積有任何改變，亦應該不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。提意見人的建議基本上與巴士公司的業務和運作有關，與申請用途並沒有直接關係。所諮詢的相關政府部門對申請沒有意見。

38. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

39. 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二零一二年一月四日止。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) 提交並落實執行經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，收納九龍巴士總部大樓地下和 5 樓商店和服務

行業及辦公室用途的擬議改建，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；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. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意城規會主席會認證核准總綱發展藍圖連有關的規劃許可附帶條件，並根據《城市規劃條例》第4A(3)條存放於土地註冊處。申請人須盡早把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，以便存放於土地註冊處；
- (b) 向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》、《建築物(規劃)規例》第41(1)條、逃生通道作業守則1996、《建築物(規劃)規例》第72條及無障礙通道設計手冊1997；以及
- (c) 在展開飲食業務前向食物及環境衛生署署長取得適當的牌照。

[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。]

[方和先生此時返回會議席上，林群聲教授此時暫時離席。]



九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生和蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議]

進一步考慮《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/9》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 2/08 號)

---

41. 蘇麗梅女士簡介觀塘(北部)分區計劃大綱圖(下稱「圖則」)的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 擬議修訂的背景載於文件第 1 段，摘要指出小組委員會決定延期對擬議修訂作出決定，以待規劃署重新考慮「政府、機構或社區(1)」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地帶界線；

[林群聲教授此時返回會議席上。]

- (b) 「政府、機構或社區(1)」地帶的地帶界線有所調整，以便使其大致配合廟宇發展的准許地盤界線，避免侵佔現有行人徑，並且包括兩個擬議休憩處和通往廟宇發展的通道的範圍。「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地帶界線亦有所修訂，以反映現有的道路走線；
- (c) 對圖則的擬議修訂詳載於文件第 4 段和附件 C，收納了「政府、機構或社區(1)」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地帶界線的調整；

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

- (d) 對圖則《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 5 段和附件 D；

- (e) 藉此機會修訂載於文件附件 E 的圖則《說明書》，以反映圖則的最新狀況和規劃情況；以及
- (f) 並無接獲相關政府部門的負面意見。在二零零六年一月及二零零七年三月舉行的先前觀塘區議會會議中，觀塘區議會一直有獲告知有關四間廟宇的遷移建議。在圖則擬議修訂的展示期內，當局會徵詢觀塘區議會的意見。

42. 委員並無就申請提出問題。

43. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件第 4 及第 5 段的《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/9》及其《註釋》的擬議修訂；
- (b) 同意分別載於文件附件 C 和附件 D 的《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/9B》(展示後重新編號為 S/K14N/10)及其經修訂《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (c) 採納載於文件附件 E 經修訂的《說明書》以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就觀塘(北部)分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；並會以城規會名義連同觀塘(北部)分區計劃大綱草圖一併公布。

## 議程項目 7

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K14S/1 申請修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/14》，把觀塘駿業街 67 號駿業熟食市場由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K14S/1 號)

---

### 簡介和提問部分

44. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十二月十一日要求再度延期兩個月考慮其申請，以便進一步徵詢有關政府部門的意見，以解決與申請直接有關的問題。

### 商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。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的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，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。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(i) A/K14/556 在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘創業街 25 號創富中心地下 3 號及 5 號單位經營臨時商店及服務行業(地產代理)(爲期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/556 號)

---

46. 秘書報告說，這宗申請由一間長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提出。黃澤恩博士和方和先生近期與長實有業務往來，就此項目申報利益。

[黃澤恩博士和方和先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

47. 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，摘要指出申請處所部分地方涉及一宗獲准作臨時商店及服務行業(為期三年)用途的先前申請(編號 A/K14/520)，但規劃許可其後因申請人未能履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請處所現時在沒有規劃許可的情況下作花店和地產代理用途；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (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，表示支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

48. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

49. 小組委員會備悉有關申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」。

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月四日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供把申請處所與大廈的工業部分完全隔開的走火通道，以及在申請處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

51. 小組委員會亦同意提醒申請人，在申請處所展開商店及服務行業用途前須取得規劃許可。

52. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意當局給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察履行規劃許可的情況；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (c) 遵守《耐火結構守則》內所訂立的規定；
- (d) 根據於一九九九年一月五日批准的建築圖則編號 A/01/02 重置一條斜路，並委任一名認可人士提交建築圖則，以證明申請用途符合《建築物條例》的規定；以及
- (e) 在現有排水渠附近進行工程時，須審慎行事，以免對排水渠和污水渠造成騷擾、干擾或損壞。如造成任何損壞，申請人須自費作出修補，而有關安排必須符合渠務署署長的要求。

[梁乃江教授此時暫時離席，黃澤恩博士和方和先生於此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K18/247 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘森麻實道 10 號(新九龍內地段第 859 號)  
開辦學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/247 號)
- 

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，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)用途，摘要指出申請地點現時有以平台連接的一幢一層高樓宇和一幢兩層高戰前樓宇。申請人建議把兩層高樓宇一樓的房間空置，以解決屋宇署所關注的逃生途徑和額外負荷的問題；

[梁乃江教授此時返回會議席上，而謝展寰先生此時暫時離席。]

- (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，表示反對申請，理由是有關發展並不符合住宅發展的規劃意向，該區的學校過多，以及產生滋擾、交通和環境影響及保安問題。此外亦有人十分擔心倘空置一樓，將來可能會出現對附近一帶和社區更為不利的用途；以及

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.2 段。並沒有足夠資料證明，在申請地點一樓屬「住宅(丙類)1」地帶的其他有當然權利進行的用途(例如住宅用途)，會與擬議學校協調。在同一建築物內混合不同用途而有關用途沒有獨立通道，可能會出現不同用途毗鄰而立的問題。

城市規劃委員會曾於二零零七年九月在覆核後駁回一宗涉及兩層高大廈地下的同類申請(編號A/K18/241)，理由是有關發展與在同一建築物內和有關地點的其他准許用途不相協調。此外，基於屋宇署表示在只設一道樓梯的戰前樓宇的一樓，不可用作住用或辦公室以外的用途；故當局亦擔心對日後補習學校的營運可能會擴展至上述樓宇一樓的情況，並無有效的監察方法。

54. 一名委員詢問，規劃署不支持申請，是否主要由於住宅用途在該兩層高戰前樓宇一樓是有當然權利進行的用途，而地下的學校用途與只設一道樓梯的樓宇一樓可能會出現的住宅用途在土地用途方面不相協調。兩名委員表示，文件第 10.2(a) 段中提出的沒有有效方法避免補習學校擴展至有關樓宇一樓的意見涉及臆斷，不應作為拒絕理由；對這方面的關注應屬相關政府部門的執行事宜，小組委員會不應採納為主要的考慮因素。

55. 劉長正先生澄清，文件第 10.6 段建議的拒絕理由，是申請中並沒有足夠資料，以證明擬議學校與在同一建築物內及有關地點的其他准許用途彼此協調。至於擔心沒有有效方法避免補習學校擴展至有關樓宇一樓的說法，僅是在考慮屋宇署的意見後載入規劃署意見中的其中一點。

56. 一名委員詢問何以耀中教育機構先前可以在申請地點作同類用途；劉長正先生回應指申請地點先前的用途並沒有獲批給規劃許可。

### 商議部分

57. 主席表示載於文件第 10 段的規劃署意見是供小組委員會參考之用；委員作出決定時會判斷須考慮哪些規劃因素。就有關申請而言，由於申請地點所在處為「住宅(丙類)1」地帶，住宅用途是有當然權利進行的用途，因此申請地點內兩層高建築物的一樓將來可能會作該用途。批准這宗申請，可能會令有關地點由於混合用途而出現不同用途毗鄰而立的問題。

58. 一名委員認為，雖然對申請人會封閉不用現有發展一樓的聲稱存疑，但不能以此為拒絕理由。城市規劃委員會(下稱「城規會」)既定的做法，是於同一建築物內的不同用途倘無獨立通道，則作學校用途不會獲從優考慮；因此當局不能支持這宗申請。另一名委員的意見類似，認為住宅用途在現有建築物一樓是經常准許的用途；倘批准申請，可能會導致申請地點出現混合用途，產生不同用途毗鄰而立的問題，對未來居民構成滋擾。

59. 一名委員詢問有沒有同類申請因同一理由被拒絕。這名委員提及近前一宗關於露天貯物的申請，有關的申請地點橫跨「露天貯物」地帶和「鄉村式發展」地帶，而露天貯物用途僅局限於劃為「露天貯物」地帶的土地部分。他詢問能否就這宗申請給予許可而附加條件，要求申請人承諾不會把申請地點作混合用途。

60. 劉長正先生回應時指出，九龍塘區有一宗編號A/K18/241的同類申請，涉及把兩層高住宅建築物的地下部分作補習學校用途；城規會在覆核後以類似理由駁回申請，即並沒有足夠資料以顯示補習學校與同一建築物內及有關地點的其他可能／准許用途彼此協調。

61. 秘書表示該委員所引述的個案與現時這宗申請有些不同；因為該宗露天貯物申請所涉的地點雖然橫跨兩個不同的地帶，但仍被視為一個規劃單位。然而，現時地點內的建築物一樓會空置，嚴格來說並不構成現時申請的一部分，因此當局並不能就一樓附加規劃許可附帶條件。由於有關地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，申請人可以使用建築物一樓作住宅用途而無須取得規劃許可。此外，現時建築物根據《建築物條例》是興建作住宅用途，而根據契約亦准許作住宅用途。在這情況下，再考慮到倘申請獲得批准，地下會作補習學校用途，申請地點便可能出現混合用途。為了避免任何因不同用途毗鄰而立而可能出現的問題，應根據城規會一貫的做法，要求就不同用途提供獨立通道。現時這宗申請並不符合這個要求。

62. 一名委員同意應拒絕申請，但詢問倘能提供一條通往一樓的獨立外部樓梯，以符合《建築物條例》的規定，申請能否獲得批准。另一名委員表示由於有關發展是戰前建築物，故亦



須考慮其他相關建築物的規定，如結構負荷和移走違例構築物等事宜。

63. 秘書留意到委員主要關注的問題是擬議學校用途與經常准許的住宅用途共用通道，會對未來居民構成滋擾；建議在拒絕理由中提及擬議學校用途並沒有獨立通道。委員表示同意。

64. 主席表示秘書處正在草擬一份關於補習學校申請的城市規劃委員會規劃指引，會在稍後提交城規會以供考慮。

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供足夠資料，以證明沒有提供獨立通道的擬議補習學校，與在同一建築物內和上述地點的其他准許用途(如住宅用途)協調。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生和蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。劉先生和蘇女士此時離席。]

### 港島區

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 9

[公開會議]

前北角邨地盤的擬議用途和發展參數  
(都會規劃小組委員會文件第 3/08 號)

---

66. 謝建菁女士借助 PowerPoint 簡報軟件簡介文件內容，提出以下要點：

- (a) 佔地 36,790 平方米的前北角邨地盤(下稱「有關地點」)在現時的分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲

類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「道路」用地。在有關地點劃為「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶的部分，最高建築物高度分別為主水平基準上 100 米和一層；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (b) 有關地點分為兩部分，書局街以西的地方稱為地盤 A，以東的剩餘地方則稱為地盤 B；
- (c) 由於在市區的主要地方對新酒店地盤有持續需求，建議把地盤 A 作酒店發展，以促進旅遊活動及令海濱更添活力；該處亦可作緩衝區，阻隔糖水道沿線天橋的交通噪音。此外，建議把地盤 B 作住宅發展，加設一個總樓面面積 15,000 平方米，以居民和訪客為服務對象的區內購物中心；一個佔地 8,000 平方米的公共運輸總站以取代現有巴士總站；一個佔地 3,000 平方米的公眾旅遊車停車場以應付海港郵輪的旅遊車和其他泊車需要；以及總樓面面積為 6,931 平方米的多個政府、機構或社區設施，包括公廁、保健中心、綜合家庭服務中心和社區會堂；
- (d) 地盤 A 和地盤 B 的地積比率會分別為約 6 倍和 5.39 倍(根據淨地盤面積計算)。建議兩個地盤均設 65% 最大上蓋面積限制，以免海濱範圍出現大型平台設計。此外，建議就地盤 A 和地盤 B 均設最高建築物高度為主水平基準上 80 米的限制，以確保與毗鄰發展協調。
- (e) 建議闢設 15 000 平方米(相等於地盤面積的 41%) 的地面公眾休憩用地，以紓緩北角區鄰舍休憩用地供應嚴重缺少達 7.8 公頃的情況。公眾休憩用地會包括整個北面界線沿線的一個闊 20 米的長廊，另經書局街和琴行街設立兩個闊 10 米的園景行人道，連接渣華道南北行的長廊。擬議公眾休憩用地

亦會包括設於兩個渡輪碼頭附近的廣場，以發展一個活動樞紐；

- (f) 須就地盤 B 的南北行和東西行沿線採用高度分級設計。此外，建築物的高度應循海濱方向下降，向海部分和內陸部分的高度應相差至少 30 米；
- (g) 就地盤 A 而言，上述規定可以收納在地政總署將提交規劃申請的酒店計劃內。至於建議在分區計劃大綱圖上改劃為「綜合發展區」地帶的地盤 B，所確定的規定可收納在規劃大綱內；
- (h) 相關政府部門對發展建議沒有反對或負面意見，但東區民政事務專員和康樂及文化事務署(康文署)表示，區內人士強烈要求在北角關設足球場，以及在新光戲院將來關閉後，於有關地點另闢粵劇表演場地代替。東區區議會轄下的工務建設及發展委員會通過了一項議案，要求改變有關地點部分地方的用途，發展公眾休憩用地、足球場或粵劇表演場地；
- (i) 規劃署回應時表示就有關地點建議的公眾休憩用地已極多(約佔 41%地盤面積)；收納一個長方形狀的足球場，會對公眾休憩用地的設計和使用造成不良影響。此外，現時已有三個足球場供北角區居民使用；民政事務局認為沒有必要在有關地點另設一個由政府資助，供粵劇表演使用的場地，因為康文署有個別場地已實施粵劇表演有優先權的場地租用政策，而且當局亦會發展其他場地(即油麻地戲院、高山劇場和西九龍文娛藝術區)作該用途；
- (j) 用以指引有關地點未來發展的主要發展參數以及詳細的規劃和技術規定詳載於文件附錄 I；以及
- (k) 小組委員會通過草擬的發展參數和規定後，當局會進行空氣流通評估；而視乎空氣流通評估的結果，當局可能須檢討發展密度，亦可能會作出關於非建築區和大廈間距等的特殊安排。收納有關規定後，有關地點的發展建議會在二零零八年年中提交小組

委員會進一步考慮；當局其後會徵詢共建維港委員會和東區區議會的意見。

67. 委員有以下意見／問題：

- (a) 擬議的發展參數涉及較低的建築物高度、高度分級概念的輪廓、廣闊的長廊和園景行人道，是正面地回應了公眾訴求，值得稱許。當局可進一步研究由銅鑼灣至鰂魚涌提供一個板橋形式的連綿長廊；
- (b) 空氣流通評估的研究範圍，會否包括擬議公共交通總站和地庫公眾旅遊車和汽車停車場的空氣流通情況；
- (c) 有關地點內的成長樹木會否保留；
- (d) 地盤 A 作酒店發展的發展建議是否亦會經過公眾諮詢的程序；
- (e) 粵劇表演在北角歷史悠久，是深受該區長者歡迎的娛樂節目；當局應考慮為該區長者設立一個小型至中型的粵劇表演場地。對長者而言，長途跋涉前去民政事務局於文件第 5.4 段所提及大多數位於九龍區的其他表演場地觀賞粵劇並不方便；
- (f) 書局街以東會否加設直接連接港鐵站的行人隧道，以減少繁忙的渣華道(特別在擬議發展完成後)的行人過路活動；
- (g) 為了確定計劃並確保未來的發展商可順利落實計劃，將來的規劃大綱內必須清楚說明發展參數、大廈的布局和坐向、公眾休憩用地的供應和城市設計方面的考慮因素；
- (h) 由於未來的發展商相信會嘗試把近臨海地的大樓全部建於海旁，以取得最大的海景景觀，當局在制訂最大上蓋面積 65% 之餘，亦應進一步作出管制平台構築物及其上大樓位置的其他規定，以免屏風效應

在海濱範圍出現。當局可以考慮就可使用的海旁區百分比提出限制，特別是就地盤 A 作此安排。此外，亦可能須指定構成平台構築物部分的公共交通總站的位置；

- (i) 鑑於有關地點的面積有相當規模，並位於顯要的海濱範圍，可以考慮把有關地點分為兩個以上的部分，由不同發展商在不同階段落實計劃；
- (j) 該區現有的社區會堂應該充分利用。倘未來發展商在有關地點內發展社區會堂，應考慮設計可作多種用途的場地；如情況容許，有關設計可容納一個小型的粵劇表演場地；以及
- (k) 能否把渣華道後移，讓行人和附近居民可享用更加開放和舒適的環境。倘有必要，海濱長廊的闊度可以略為縮減，以維持有關地點的面積。此外亦應考慮在電照街範圍引入更多活動並更善用渡輪碼頭，從而達致更理想的融合情況。

68. 謝建菁女士就委員提出的意見／問題有以下回應：

- (a) 有關地點會由西面的糖水道至東面的電照街提供一條長 400 米的連綿海濱長廊；但鑑於海濱沿線的現有發展(如西鄰的糖水道食水抽水站和分站及東鄰的北角危險品汽車渡輪碼頭)，在此階段提供連接銅鑼灣和鰂魚涌的連綿長廊會受到限制。向海港方向伸延長廊必然會涉及在海港填海。然而，規劃署會繼續尋求在將來有機會時沿海濱提供一條連綿長廊；
- (b) 進行空氣流通評估的原因之一，是有關地點內會設置公共交通總站和公眾旅遊車停車場。公共交通總站和公眾旅遊車停車場的廢氣排放口應設在適當的位置，以免產生空氣污染方面的滋擾；空氣流通評估會就該等公眾運輸設施的適當設計和位置提出建議；

- (c) 未來發展商須盡量保留或移植有關地點的所有現有樹木。此外，擬議發展會在東面、南面和西面向後移，以提供一個闊三米的美化市容地帶作街道植樹用途。美化環境和保護樹木方面的要求於文件附錄 I 第 12 項內有所說明；
- (d) 在收納空氣流通評估所建議的要求後，規劃署會進行公眾諮詢。就現時劃為「住宅(甲類)」地帶而主要建議作酒店用途的地盤 A 而言，地政總署可以就酒店用途提出規劃申請，以便盡早落實計劃。根據《城市規劃條例》的規定，規劃申請亦需要通過公眾諮詢程序，在報章公布申請並貼出地盤告示，邀請公眾提出意見；
- (e) 對於東區區議會的意見，民政事務局認為並無需要在區內另設一個由政府資助的粵劇表演場地；規劃署會進一步就此事與民政事務局聯絡；
- (f) 當局可就能否加設一條跨越渣華道的行人隧道進一步諮詢運輸署，並在研究此問題時把區內的交通情況考慮在內；
- (g) 兩個地盤的建議最大上蓋面積 65%，包含了配合有關地點地面公共交通總站所必需的平台構築物。根據載於文件附錄 I 第 10 項的城市設計考慮因素，發展計劃必須避免產生屏風效應和大型平台構築物；建築物須後移作街道植樹用途；亦須沿書局街和琴行街設置由內陸通往海濱的觀景廊。與現時情況類似的擬議公共交通總站的位置和出入口安排僅屬指示性質。未來的發展商必須在所提交的總綱發展藍圖內兼提供交通影響評估，以處理所有與交通相關的事宜，而擬議發展亦會作出可持續的交通安排；
- (h) 文件附錄 I 說明了發展參數、城市設計考慮因素(包括建築物輪廓採用高度分級概念、優化行人連接、觀景廊安排、建築大樓之間維持足夠空間、為促進空氣流通而採用的謹慎布局和坐向等)、休憩用地供

應等。就地盤 B 擬備規劃大綱時亦會以該等資料為基礎。雖然概括的規劃和城市設計框架必須加以說明，但亦須容許一定的彈性安排，令未來發展商可以採用優質的設計和布局。在發展的管制和靈活性安排之間必須保持平衡；

- (i) 鑑於地盤 B 內需要提供的用途甚多，包括闢設與住宅、商業、「政府、機構或社區」和公共運輸有關的設施，由一個發展商綜合發展該地盤會比把該地盤分為多個部分更為理想；
- (j) 民政事務總署會檢討並監察現有社區會堂的使用情況；以及
- (k) 爲了提高該區的美化市容價值，建議沿渣華道把建築物後移三米，以作街道植樹用途。有關涉及較大區域的其他問題，將會於該區持續進行的規劃時作出考慮。

69. 麥力知先生表示，倘未來的發展商需要落實連接有關地點和港鐵站行人隧道的建議，並進行其他的路口改善工程，規劃署須在早期與港鐵公司和其他相關部門聯絡，否則未來發展商可能無法解決有關問題。主席表示這個問題可以在將進行的交通影響評估內加以考慮。

70. 經商議後，小組委員會同意採用載於文件附錄 I 有關地點的發展參數和規定，作為進行空氣流通評估和其後公眾諮詢的基礎。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士出席會議解答委員的詢問。謝女士此時離席。]

會議此時小休五分鐘。

議程項目 10  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H8/387 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
北角京華道 14 至 30 號  
進行住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/387 號)
- 

71. 秘書報告說，申請由一間恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

72. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景，摘要指出根據分區計劃大綱圖，有關地點北部的最高建築物高度限制為不超出東區走廊底部水平，而南部則最高建築物高度不得超過主水平基準上 165 米以及最高地積比率不得超過 15 倍。有關地點是一宗由申請人提出的第 12A 條申請所涉的地點，該申請擬修訂「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，把「分層住宅」收納在「註釋」第二欄內。就該第 12A 條申請提交的指示性計劃包括南部地盤的兩幢高 48 層住宅大樓(不超過主水平基準上 165 米)，地積比率 8.1508 倍；以及北部地盤的一幢作文化／商業／休閒／與旅遊業有關用途的綜合大樓，地積比率 0.44 倍。小組委員會於二零零六年九月一日同意申請，但委員認為由於擬議住宅用途位於海濱，故其發展密度過大；

[黃遠輝先生此時返回會議席上。]

- (b) 為了解決小組委員會的疑慮，申請人在現時的申請中建議的住宅發展包含兩幢高 42 層的住宅發展，



地積比率八倍(根據南部地盤計算)，最高建築物高度不超過主水平基準上 138 米；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)二零零八年一月三日的便箋在會上呈閱，內容顯示他並不反對申請，條件是對於就大廈面向東區走廊的外牆採用不能開啓的幕牆設計，規劃署、地政總署和屋宇署能確認其可行性。環保署署長亦認為無須提出關於噪音紓緩措施的規劃許可附帶條件，因為有關當局會跟進落實的細節；
- (d) 在法定公布期內共接獲六份公眾意見書，四份支持申請而兩份表示反對。支持的意見認為土地資源有限，應善加利用，而相對於分區計劃大綱圖所容許的最高建築物高度，擬議建築物高度亦減低了 20 米。反對意見則主要認為建築物高度和地積比率過高，會產生屏風效應，以及會對交通、空氣流通、光照和環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以從寬考慮申請，理由詳載於文件第 11.2 段。擬議發展的用途、建築物高度和發展密度與附近地區，包括海濱沿線的發展，並非不相協調，亦會在該區形成高度分級的輪廊。相對於根據先前第 12A 條申請所提交的指引性計劃和分區計劃大綱圖的限制，擬議計劃的建築物高度及規模有所降低，更能配合海濱位置，亦顯示申請人有作出努力解決小組委員會所關注的問題。至於有兩份公眾意見書關注到地積比率、建築物高度、交通和環境的問題，應留意的是擬議發展的發展密度已經降低，運輸署和環境保護署原則上不反對申請，以及可以附加適當的規劃許可附帶條件。

73. 兩名委員留意到建築大樓向海的外牆會採用不能開啓幕牆式設計，以減低東區走廊的不良噪音影響，但建築大樓的位置全部毗連南部地盤的北面邊沿；因此他們詢問何以不能把建

築大樓進一步向南移往京華道，以減低交通噪音的影響。他們亦認為擬議住宅發展需要使用空調，既不經濟亦不節能。此外，兩個建築大樓佔用有關地點整個面向海港的範圍，可能會影響腹地的空氣流通。

74. 葉子季先生作出回應，表示小組委員會考慮先前第 12A 條申請時，已經討論過申請地點的噪音問題。申請人當時提出了兩個發展參數相同的方案，但方案一的地點距離東區走廊 14 米，方案二的地點則距離東區走廊較遠，有 28 米。就兩個方案而言，其面向東區走廊的外牆均採用不能開啓的幕牆，以便符合住宅發展的噪音標準。在知悉申請人會落實該建築設計，而採用該設計的原因亦會明確載於擬議住宅發展的租契和其後的公契和售樓說明書後，環保署署長在當時並不反對該申請。申請人在現時申請中建議把住宅大樓移離京華道的大廈，亦會騰出更多空間作景觀區，讓將來的居民和訪客使用。

75. 一名委員繼續詢問申請人有否提交任何技術評估，以證明無論把住宅發展由東區走廊後移多少，使用可開啓窗戶仍不能符合噪音標準。另一名委員意見相同，指出應該研究其他的建築物布局、坐向和紓緩噪音措施，以改善建築物的能源效益。

76. 葉子季先生表示住宅大樓採用不能開啓式幕牆的設計，在先前的第 12A 條申請中被視為可行的紓緩噪音措施。根據申請人為支持現時這宗申請提交的噪音影響評估，倘有關外牆不採用擬議的不能開啓式幕牆設計，個別單位的噪音水平會超過《香港規劃標準與準則》內所定的可接受噪音標準(即 70 分貝)。然而，申請人並沒有提供以不同的住宅大樓坐向和布局為基礎的其他技術評估，亦沒有就解決東區走廊產生不良噪音影響的問題提出其他的紓緩措施建議。根據現時建議的樓層布局，住宅單位並不會完全封閉，而是會有一些向南的窗戶採用可開啓式設計；因此會有一些自然的空氣流通。

77. 謝展寰先生作出補充，表示對於建築物進一步由東區走廊後移會否有助紓緩噪音超標的情況，在提出意見前必須檢討技術評估。由於申請地點與東區走廊距離甚近並考慮到住宅發展的擬議高度，相信建築物即使進一步由東區走廊後移，大部分住宅單位所受的噪音影響仍會超過可接受的水平。

## 商議部分

78. 主席表示有關發展與東區走廊十分接近，即使申請人致力減低發展密度和建築物高度，以解決小組委員會先前所關注的問題，並且就建築物設計提出紓緩噪音措施，以符合環境保護署(下稱「環保署」)對噪音方面的規定，有關地點仍非住宅發展的理想地點。

79. 一名委員提出了一個問題，表示擬議住宅發展由於會採用不能開啓幕牆的設計，必然因使用空調設備而耗用更多能源；這與政府近期公布的諮詢文件「強制實施《建築物能源效益守則》的建議」中強調要改善建築物的能源效益、紓緩全球氣候暖化和打擊空氣污染的意向並不相符。鑑於東區走廊產生的不良噪音滋擾，以及把申請地點作其他如酒店和辦公室發展等用途的可行性，應否批准一個採用不能開啓幕牆式設計的住宅發展計劃，是值得考慮的問題。

80. 葉子季先生表示規劃署在評估該規劃申請時，考慮了把申請地點作其他用途的優點和缺點。申請人先前提交了一宗申請，擬在有關地點南部發展一幢地積比率 15 倍的辦公室大樓，但城市規劃委員會在覆核後駁回該申請，理由是並沒有足夠資料以證明擬議發展不會對海濱造成不良的視覺影響。分區計劃大綱圖容許的商業發展，最高地積比率為 15 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 165 米；相比之下，擬議住宅發展的地積比率大幅下降至八倍而建築物高度為主水平基準上 138 米，更能配合海濱布局，視覺影響亦較低。此外，住宅單位向南的窗戶採用可開啓設計，因此不會完全倚賴空調。

81. 一名委員表示政府建議推出強制性計劃以落實建築物能源守則，批准沒有能源效益的住宅發展與政府的建議有所矛盾。環保署署長應考慮是否需要檢討和更新其嚴格的噪音標準，按個別情況更彈性地評估不同發展的噪音情況，以配合政府就建築物設計尋求更高能源效益的方向。

82. 謝展寰先生回應指環保署一直以來均採用一套客觀的準則和標準去評估不同種類發展的噪音影響／超標水平。過往的經驗顯示噪音滋擾很易招致投訴。鑑於申請地點十分接近東區走廊，倘僅採用建築物後移作為紓緩措施，相信擬議發展噪音

超標的情況會非常嚴重。環保署認為採用不能開啓幕牆的設計來解決申請地點的噪音問題是可行的方法，但採用這樣的建築物設計的申請是否應該獲得批准，須由小組委員會在考慮所有規劃考慮因素後作出決定。

83. 另一名委員表示有關地點在規劃方面歷時甚久，申請人對於政府和小組委員會先前關注的建築物高度和地積比率過高及不良噪音影響的問題，更曾作出很大努力以圖解決；故他同情申請人的情況。

84. 另外兩名委員認為擬議住宅發展的用途、發展密度和建築物高度原則上是可以接受的；這點其他委員大致同意。然而，採用不能開啓幕牆的建築物設計的建議引起了關注，申請人亦沒有證明有關建議是解決噪音問題的唯一可行方法。其他的建築物設計和布局，例如收納建築物後移、提供隔音屏障、陽台、「建築鱗」等，均有助紓緩不良的噪音影響。此外，申請人亦應提供技術評估，以顯示採用不同發展布局或不同紓緩噪音方案時，住宅單位的噪音水平如何；沒有這些資料，目前當局不能支持申請。其他委員表示同意。

85. 委員認為應該要求申請人盡力改善建築物設計、坐向和布局，以達致更具環保持續性和更節能的發展，方法可以是提供更多和更大的南向可開啓窗戶。此外，文件第 9.1.4(c)(ii) 段亦顯示環保署署長認為申請人所提交的空氣和噪音影響評估仍有不足之處。

86. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料，說明擬就向海的外牆採用不能開啓幕牆的建築物設計，是否唯一有效的紓緩噪音措施，以及修訂建築物設計、坐向和布局，以便達致更具環保持續性和更節能的發展。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

[林雲峰教授、杜本文博士、陳家樂先生和方和先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H1/81 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
堅尼地城德輔道西 454A 至 462A 號及長庚里  
3 號闢設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/81 號)
- 

簡介和提問部分

87. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 地積比率 12 倍，最高建築物高度主水平基準上 110 米的擬議酒店；
- (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七份由附近大廈的管理處和業主立案法團，以及市民發出的公眾意見書；其中一份意見書表示支持申請，理由是擬議酒店會改善環境，促進旅遊業，創造經濟效益和就業機會，以及為進入香港的船隻／郵輪提供視覺地標。兩份意見書反對申請，理由是會產生屏風效應及對附近地區的交通、日照、空氣流通和視覺效果造成不良影響。餘下的四名提意見人亦關注類似的問題，擔心附近建築物的日照透射、空氣流通、交通和環境會受到不良影響。民政事務專員表示中西區區議會主席和一些該區區議員曾以交通理由反對同一申請人先前提出的一宗酒店申請。當局徵詢了石塘咀及堅尼地城分區委員會和申請地點附近八幢樓宇業主立案法團的意見，但並無接獲回應；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10.1 段。擬議酒店的用途、發展密度和建築物高度與附近地區主要為混合商業／住宅發展的現有發展並非不相協調。從視覺和城市設計的角度

度來看對擬議發展並沒有負面意見，而擬議發展亦應該不會對環境、交通、排污和排水造成不良影響。小組委員會過往曾批准過堅尼地城區的同類申請。至於市民擔心擬議酒店的屏風效應和不良交通影響，當局認為擬議發展在發展密度和建築物高度方面與附近發展並非不相協調。有關人士建議在發展範圍內關設內部交通設施，並已進行交通影響評估。相關政府部門，包括建築署和運輸署，對申請沒有負面意見。

88. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

89. 委員認為擬議酒店在用途和發展密度方面與區內的附近發展並非不相協調。

90. 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二零一二年一月四日止。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；
- (b) 設計並提供通道、泊車位和上落貨位、行人流動區和上落貨區的運貨路線，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估並落實其內所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 沿申請地點邊界提供一個由水管中線起計 1.5 米內的水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (e) 設計和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。

91. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意這宗申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率及擬議支援設施的總樓面面積獲豁免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准酒店發展優惠而現時的計劃必須作出重大改變，申請人可能須向城規會提出全新的規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，有關意見涉及把南面現有小巷覆蓋及把現有小巷納入計算地盤面積，計算總樓面面積時所計入的設施，後移安排和機房的規模；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，有關意見涉及擬議酒店的建築設計應盡量減低其視覺影響的事宜；
- (e) 向地政總署港島西及南區地政專員申請牌照，令申請用途得到批准，並留意關於計算地盤面積的意見；
- (f) 留意警務處處長有關擬議酒店車輛通道設計的意見；
- (g) 留意路政署總工程師／港島的意見，有關意見涉及擬議發展車輛進出通道附近行人徑的現有街燈燈柱；
- (h) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，有關意見涉及以新水渠取代現有水渠會影響擬議發展的擬

議排污駁引點，以及需要更換現有已殘破的水渠和污水渠；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見涉及申請人有責任承擔受擬議發展影響的水管的任何改道工程費用；以及
- (j) 鑑於落實任何所需排污工程需時，申請人應盡早擬備並提交排污影響評估。

[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／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

[盧劍聰先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H18/53 在劃為「綠化地帶」的  
石澳大浪灣道8號毗連政府土地  
興建屋宇(私人花園)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/53 號)

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的屋宇(私人花園)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請，因為申請地點可恢復作林地種植，與附近現時的茂密林木融合，形成更大的林木區，提高景觀美化價值和生態價值；以及批准申請會立下不良先例；



- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書；一份表示不反對申請，因為申請中偏離原本規劃意向的設施已經興建。另一份意見書來自嘉道理農場暨植物園公司，對申請有所保留，主要是由於申請的現時用途屬違例佔用政府土地，採用的是「先破壞、後發展」的做法。批准規劃申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 11.1 段。私人花園用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，在該地帶內根據一般推定不宜進行發展。申請地點先前一宗作私人泳池的申請曾被拒絕，規劃情況其後並無重大改變。申請人沒有提出足夠資料，以證明附近地區的排水和土力事宜不會受到不良影響。申請地點有機會恢復作林地種植，提高景觀美化價值和生態價值；批准申請會為該區的同類申請立下不良先例。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 「綠化地帶」根據一般推定不宜進行發展。擬議私人花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，此外亦無有力理據支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類發展立下不良先例。倘此類申請均獲得批准，累積影響所及，「綠化地帶」會被發展侵佔，令天然環境質素普遍下降。

## 議程項目 11

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/214-3 申請修訂規劃許可一修訂在劃為「住宅(戊類)1」地帶的鴨脷洲海旁道(鴨脷洲內地段第129號)的核准住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/214-3 號)

---

95. 秘書報告說，申請由一間新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。黃澤恩博士、陳旭明先生和方和先生近期與新鴻基有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就無法出席會議致歉，而方先生已經離席。

[黃澤恩博士此時離席。]

### 簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 對核准計劃的擬議 B 類修訂，摘要指出大樓數目由八幢增至九幢；單位大小由 102.8 平方米增至 115.7 平方米(增加 12.5%)；建築物形式有所改變；建築大樓的坐向有輕微改變；屬紓緩環境措施的內部布局有改變；以及上落貨位由九個增至十個(增加 11.1%)。此外，申請人亦建議刪除或修改關於提交噪音影響評估的先前規劃許可附帶條件；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，主要理由是有關住宅發展位於鴨脷洲船廠側，會造成無法有效解決工業／住宅毗鄰而立所產生的問題；在噪音影響評估內採用的假設是不切實際的；以及並沒有可靠的機制確保以不能開啓窗戶形式落實紓緩噪音措施。因此他反對施加任何要求提交符合環保署署長要求的噪音影響評

估的規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 民政事務專員對申請沒有意見，因為修訂建築物高度輪廓和增加建築大樓數目的建議已包括在先前的核准計劃內，預計其他的擬議修訂項目不會引起區內人士的關注；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10.1 段。現時計劃的總樓面面積和地積比率與核准計劃相同；每人可享的休憩用地會超過《香港規劃標準與準則》所訂的要求；從城市設計的角度而言，整體建築物高度輪廓的改變屬輕微，而大樓群呈曲線形的布局設計及大樓群之間的空間與先前的核准計劃類似；擬議計劃內的其他改變(包括內部布局)屬輕微。除環保署署長外，相關政府部門均對申請沒有負面意見。雖然環保署署長基於潛在的工業／住宅毗鄰而立所產生的問題而不支持申請，但城規會於二零零四年一月十六日第一次批准計劃時已討論過噪音問題，而申請人曾提交經修訂的噪音影響評估，內附用以解決環保署署長所關注問題的紓緩噪音措施建議。小組委員會先前亦曾考慮申請人所提出關於刪除／修改涉及提交噪音影響評估的規劃許可附帶條件的建議，其後決定須保留該規劃許可附帶條件，好讓申請人繼續研究解決問題的更佳方法。此外，當局亦認為不宜修訂條件，在其內指明技術細節，而且認為相關政府部門提供專業意見實屬必需。

97. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

98. 委員備悉工業／住宅毗鄰而立可能產生噪音影響及環保署署長詳載於文件附錄 V 內對經修訂噪音影響評估的意見，認為必須保留有關的規劃許可附帶條件，要求提交經修訂的噪音影響評估並落實紓緩措施，而有關情況必須符合環保署署長的要求。

99. 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二零零九年十一月二十五日止。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) 提交經修訂的噪音影響評估並落實申請人在其內建議的紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 就擬議發展設計並提供內部交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

100. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意環境保護署署長關於噪音方面的意見；
- (b) 於提交建築圖則階段時徵詢消防處處長有關消防規定的意見；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，有關意見涉及分階段落實擬議計劃和符合關於天然光和空氣流通的規定，以及提供內街和遮蔽式天台；

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

## 議程項目 12

### 其他事項

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/199-1 申請延長展開獲批准發展的期限－擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的馬頭角木廠街 5 號及 7 號和宋皇臺道 70 至 78 號進行綜合住宅發展連零售商店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/199-1 號)

---

101. 秘書表示城市規劃委員會於二零零七年十一月二十九日接獲申請，擬延長展開獲批准發展的期限，為期兩年，由二零零七年十二月五日至二零零九年十二月五日。根據城市規劃委員會關於「延長展開發展的期限」的規劃指引編號 35A，申請人須在指定期限屆滿前至少六星期向城規會提交有關申請，以便當局有足夠時間作出處理和徵詢相關政府部門的意見；而倘在考慮申請時有關許可已經失效，城規會則不會考慮該申請。由於當局並沒有足夠時間處理申請而核准計劃的規劃許可已於二零零七年十二月五日失效，小組委員會不會考慮申請，申請人會獲告知此事。委員表示同意。

102. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。