

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年九月十九日上午九時舉行的

第 381 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

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)

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

林雲峰教授

邱小菲女士

梁剛銳先生

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

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

謝建菁女士

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二零零八年九月五日第 380 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」)二零零八年九月五日第 380 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) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 4 號  
擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
鰂魚涌英皇道 979 號太古坊  
進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)  
(申請編號 A/H21/130)

---

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年九月八日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/H21/130)的決定。有關申請擬在劃為「綜合發展區」地帶的土地進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)。城規會於二零零八年六月二十七日駁回覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議布局並不理想，因為建築物的布局會阻擋觀景／通風廊，而且大部份休憩用地只擬於重建計劃較後階段提供，一切仍未作實；以及
- (b) 擬議建築物 2A 和 2B 的建築物高度分別為主水平基準上 246.6 米和 270.25 米，在區內屬於過高。申請人提交的資料未能證明擬議發展不會對附近地區和山脊線造成任何負面的視覺影響。

(ii) 上訴數據

3. 秘書亦報告說，截至二零零八年九月十九日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 13 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	108
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	13
有待裁決	:	1
合計	:	274

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／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/218 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的尖沙咀香港理工大學主校園西北部分(九龍內地段第 9853 號餘段及增批地段(部分))略為放寬建築物高度限制，由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 63.3 米，以作教育機構用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/218 號)

簡介和提問部分

4. 這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提出，創智建築物有限公司是顧問之一。秘書報告說，林雲峰教授和梁剛銳先生已就此項目申報利益，因為林教授近期與理大及其顧問創

智建築物有限公司有業務往來，而梁先生是理大的兼職講師。小組委員會備悉林教授和梁先生已就不出席會議致歉。

5. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚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，特別指出收納了建築物高度限制的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》於二零零八年四月二十五日展示，以供公眾查閱。把有關「政府、機構或社區」地帶的高度限制訂為主水平基準上 45 米，是爲了反映理大主校園普遍的現有建築物高度。規劃署當時並不知道有擬議發展；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 45 米略爲放寬至主水平基準上 63.3 米，旨在理大主校園西北部爲設計學院發展稱爲「創新樓」的教學大樓；

[杜本文教授此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認爲，申請書未能證明採用類似設計的擬議「創新樓」在現時的高度限制下不能興建；電腦合成照片內展示的設計爲一幢密不透風的固實大樓，在視覺上甚爲宏偉，會大大減低漆咸道南這個路段沿線視野的開揚度；此外，內部空間的功能效益較低，並不理想。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認爲，擬議發展在建築物高度和建築規模方面與大學校園和附近的現有建築物並非不相協調，大體上亦不會對附近地區造成嚴重的負面視覺影響。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內共接獲 188 份公眾意見書，其中 187 份表示支持申請，理由主要是略爲放寬限制的建議可以接受，亦屬合理；「創新樓」設計創新，與主校園和附近發展的現有特色協調一致；著名世

界級建築師的創新設計，會進一步提高理大的國際地位，亦有助維持香港的世界級城市地位；此外，擬議發展是大學需要興建的設施，及設有甚為有效而便利的行人系統，把發展大樓和附近地區連接起來。餘下的提意見人認為擬放寬的幅度並不輕微，這樣大的增幅與該區的整體高度限制並不一致，以及會立下不良先例。油尖旺民政事務專員對申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。建議把建築物高度的限制放寬 18.3 米(約四層)，是為發展一幢打破傳統的獨特地標式大樓，以解決理大空間有限的問題，並促進大學在主校園建立全新而獨特的形象。然而，「創新樓」的創新設計能否改善該區的市景和美化市容，則可能見仁見智。雖然較高的建築物高度可能會影響漆咸道南一個路段視野的開揚度，但對附近地區的整體視覺影響並不大。此外，由於擬議發展的設計工作已經完成，並在分區計劃大綱圖於二零零八年四月二十五日刊憲前獲得教育局接納，考慮到有關方面就此項目付出的努力和投放的資源，以及三三四學制預計於二零一二年運作時，理大實施該學制可能會受到的影響，當局可從寬考慮申請。獲徵詢意見的相關政府部門對申請沒有負面意見，而所接獲的公眾意見書大部分均支持申請。

[盧劍聰先生此時到達參加會議。]

6. 一名委員表示擬議「創新樓」的設計、顏色和建築形式均與理大現有建築群的特色大為不同，並就設計獨特的新大樓與理大主校園較傳統現有建築物的整體布局和設計是否協調，要求規劃署給予意見。

7. 陳月媚女士回應時表示，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對擬議發展的創新和獨特設計並沒有負面意見，認為擬議發展在建築物高度和建築規模方面，與大學校園的現有建

築物並非不相協調。此外，擬議「創新樓」會供理大的設計學院使用，建築物的特別設計可象徵學院的別樹一幟。

8. 一名委員表示擬議建築物位於漆咸道南側，對途人而言在視覺上甚為宏偉，亦會對附近地區的行人和其他人士造成負面影響。另一名委員表示擬議「創新樓」可能會產生屏風效應，特別鑑於漆咸道南是交通十分繁忙的主幹路，整體環境和空氣質素可能會受到影響。他們詢問政府部門曾否考慮容許在理大校園內進行進一步發展對附近環境造成的影響。

9. 陳月媚女士表示，教育機構在「政府、機構或社區」地帶屬經常准許的用途，該地帶並沒有地積比率限制，只有最高建築物高度限制(主水平基準上 45 米)。擬議「創新樓」位於「政府、機構或社區」地帶內，只要建築物高度符合分區計劃大綱圖的限制，便有當然權利進行發展。申請人須提出現時這宗申請，是由於建築物高度比分區計劃大綱圖的限制高出 18.3 米(約四層)。申請人聲稱倘依照建築物高度限制(主水平基準上 45 米)，建築物的設計便會如文件繪圖 A-22 所顯示，呈長方箱形，十分龐大而單調。在視覺、屏風效應和空氣流通方面，長方箱形設計對附近地區和漆咸道南沿線會造成不良影響，情況不會比現時的設計為佳，現時的設計可在地面一層騰出更多空間，以供公眾使用。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

10. 謝展寰先生亦表示，倘維持同樣的樓面面積，現時的建議擬發展較高和較修長的大樓，對附近環境在空氣流通方面的不良影響會較小。就此，從環境的角度而言，現時建議採用的建築物高度高於分區計劃大綱圖所准許的最高建築物高度，是較為理想的安排。

#### 商議部分

11. 主席表示，為「政府、機構或社區」用地釐定適當的建築物高度限制並不容易，要視乎在大型「政府、機構或社區」用地內的個別用途和地點而定。就數份分區計劃大綱圖進行建築物高度檢討時，「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制一般會反映現有和已規劃／承諾發展的現有普遍高度。對理

大用地所建議的建築物高度限制便以此為基礎。現時這宗申請涉及在主校園內發展一幢設計打破傳統的標誌式大樓。這樣的標誌式建築物是否吸引，足以支持放寬建築物高度限制，是主觀的判斷。小組委員會考慮這宗申請時，須考慮為設計學院發展標誌式建築物有沒有理據支持，以及「創新樓」採用動感建築形式而建築物高度較高，相對於建築物高度符合分區計劃大綱圖主水平基準上 45 米限制的傳統設計，是否較可接受。

12. 一名委員表示香港需要更多標誌式大廈。正如申請人所展示，「創新樓」目前的設計遠勝於符合建築物高度限制(主水平基準上 45 米)的標準大樓設計。理大有權盡量利用主校園內所擁有土地的發展潛力，以應付為教育用途而對額外樓面面積日益增加的需求。

13. 另一名委員表示這幢由建築名家所設計的標誌式大廈十分吸引，但內部布局效益不高，缺乏商業元素，商業大廈不會採用這樣的創新設計。這名委員亦同意香港需要更多創新的標誌式建築物；在理大主校園內，擬議發展附近已有兩幢較高的建築物，擬議「創新樓」與主校園的整體發展並非不相協調。因此這名委員支持有關建議。

14. 一名委員認為高等學府不應不受限制地擴展，尤以理大這樣位於擠迫市區的院校為然。「政府、機構或社區」用地更適宜作為紅磡區的歇息空間。這名委員不但對擬就「創新樓」放寬建築物高度限制有所保留，對主校園內繼續發展新建築亦持保留態度，認為應為公眾留下更多空間。另一名委員支持在申請地點發展標誌式建築物，但同樣關注到理大校園內新建築持續發展的情況。這名委員支持就「創新樓」放寬建築物高度限制的建議，但要求政府考慮應繼續容許理大在紅磡區內進一步擴充，還是於本港其他地區進一步擴充較為適合。

15. 另一名委員表示擬議「創新樓」是標記建築，需要設於較大型的露天地點，以突出其獨特性。擬議地點處於密集的校園環境，不宜設置這類標誌式大廈。這名委員認為理大須認真考慮為長遠擴充計劃另覓用地。

16. 主席留意到委員擔心理大主校園的擠迫布局和理大的長遠發展。高等學府各有不同的方法應付實施三三四教育政策所

產生的額外空間需求，但位於市區的院校在可供擴充的空間方面面對較多限制。雖然高等學府的發展屬教育局職權範圍的政策事宜，但委員對理大長遠校園發展的關注可轉達給教育局，以便該局在為香港高等學府的發展制訂長遠政策和策略時作出考慮。就有關申請而言，申請人聲稱有需要闢設更多樓面空間，以應付理大實施新的三三四學制而產生的需求。

17. 一名委員明白到理大有急切需要發展一幢新的建築物，以便落實新的三三四學制，並表示擬議「創新樓」現時的設計，從漆咸道南和公主道眺望，不會產生負面的視覺影響。這名委員表示，雖然擬議建築物會佔用一些現有的休憩用地，但倘不批准放寬建築物高度限制的建議，發展有關建築物可能需要佔用更多休憩用地，對理大的整體布局造成負面影響。因此這名委員支持這宗申請。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

18. 另一名委員表示，有關申請涉及的是為發展「創新樓」而放寬建築物高度限制的建議，而非理大的長遠發展。鑑於地盤面積細小而及地形呈不規則形狀，建築物較高而上蓋面積較小的設計，有助減輕主校園的擠迫感。此外，擬議建築物靠向漆咸道南，可增加與校園內其他建築物之間的距離。因此這名委員支持這宗申請。

19. 為了解決委員關注擬議發展位於主校園內的環境擠迫問題，一名委員表示申請倘獲得批准，應告知理大，就長遠發展而言，研究能否為一些學系／學院另覓其他用地發展，以免主校園過份擴充。

20. 一名委員表示，政府就香港的高等教育發展作出規劃時，須採取平衡而長遠的方針，不應集中於發展個別教育機構（如理大），應給予其他院校同樣機會。

21. 主席表示，為了配合香港高等學府的長遠發展，以及促使位於市區而擴充空間有限的現有高等學府遷往別處，當局先前曾在新發展區確定了一塊用地作此用途。當局就香港 2030 進行公眾諮詢期間，亦曾研究把現有大學遷往新界區以進一步擴充的事宜，但當時並無獲公眾大力支持。鑑於委員對高等學

府，特別是理大的長遠規劃表示關注，目前也許是適當時機，把委員的意見轉達給教育局考慮。

22. 一名委員表示 Zaha Hadid 是舉世知名的建築師，「創新樓」的設計極為新穎；但由於空間使用率偏低，要保持相同的樓面面積便需要興建較高的建築物。這名委員雖然並不反對在該申請地點興建標誌式建築物，但對應否批准按建議把建築物高度訂為主水平基準上 63.3 米存有疑問。另一名委員認為由於「創新樓」是由著名建築公司設計的標誌式大樓，建議減低建築物高度並不適當，因為這樣可能會改變該獨特設計的形式和比例。委員必須考慮擬議建築物的非傳統設計和現有高度和形式是否可以接受。基於上述各點，兩名委員都認為從建築的角度而言，可以批准這宗申請。

23. 麥力知先生表示，在所接獲的公眾意見書中，188 個提意見人中有 187 個同意申請，顯示公眾意見壓倒性地支持申請。他指出倘要另覓地點興建有關建築物，該項目的發展計劃會被大大延遲。

24. 主席作出結論，表示大部分意見均支持擬議建築物的創新標誌式設計。委員考慮的因素是擬議建築物可能對附近地區產生不良的視覺和環境影響；有關建築物所在的用地乃環境擠迫的校園，需要額外的樓面空間以應付教育需求；及標誌式建築物設計新穎。經平衡各項因素後，委員認為可以批准這宗申請。主席表示，委員關注理大主校園內缺乏進一步發展的空間及高等學府的長遠規劃問題，將會另行轉達教育局以供考慮。

25. 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二零一二年九月十九日止。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) 擬議發展的建築物高度不得超過主水平基準上 63.3 米(按主要屋頂計)；

- (b) 提交交通影響評估並落實在交通影響評估內確定的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交消防裝置建議並提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實園境設計總圖和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不代表任何政府部門會給予必需的許可。申請人須直接聯絡相關政府部門，以取得任何所需許可；
- (b) 由於申請所述的地盤淨面積與地政總署九龍西區地政專員的記錄不同，申請人須與九龍西區地政專員解決九龍內地段第 9853 號餘段和增批地段地盤淨面積的問題，有關面積涉及根據《建築物條例》計算地積比率；
- (c) 向地政總署九龍西區地政專員申請修訂租契文件的適當條件。當局並不保證這項申請會獲得批准，因為有關申請或須經較高級機關(視乎是否必需)考慮或批准，亦可能會視乎情況訂定條款和條件；
- (d) 在提交交通影響評估的階段向地政總署九龍西區地政專員證明已符合租契條件所訂立的泊車要求；
- (e) 確保為中央空氣調節系統的新鮮空氣入口選擇適當的位置，以免附近的空氣污染排放源(包括煙囪排放)影響擬議發展的室內空氣質素；
- (f) 確保提供緊急車輛通道的情況完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；

(g) 就申請地點範圍內消防安全設施的規定徵詢消防處處長的意見；以及

(h) 就任何侵佔地段內渠務保留地的事宜徵詢渠務署署長的意見。

[方和先生和梁乃江教授此時暫時離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/336 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 659 號陶比工業大廈(葵涌市地段第 193 號)  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/336A 號)

---

##### 簡介和提問部分

27. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月二十日要求進一步延期兩個月對其申請作出決定，以便有時間擬備詳細的「危險評估報告」，以處理有關政府部門所關注的問題，並把報告提交予潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會，以供考慮。

##### 商議部分

28. 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兩個月內，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，給予兩個月時間是為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。

[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／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

## 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 5

[公開會議]

《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/17》的建議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 27/08 號)

---

29. 杜錦蕙女士借助投影片簡介橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 「休憩用地」地帶檢討的結果詳載於文件第 4 段：在分區計劃大綱圖上的 11 個「休憩用地」地盤(約 27.37 公頃)中，有九個(約 25.35 公頃(92.52%))已經發展。餘下兩個未發展的「休憩用地」地盤僅由政府土地組成，目前長有大量植物，建議保留作「休憩用地」地帶；

[方和先生和梁乃江教授此時返回會議席上。]

- (b) 分區計劃大綱圖的擬議修訂詳載於文件第 5.1 段和附件 I，主要是把橫頭磡邨以北和以西的三幅土地由「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映橫頭磡邨內已建設的露天停車場發展和兩條屋邨道路。此外，橫頭磡南道和富強街交界處的一塊用地，涵蓋樂富邨地段界線內，由房屋委員會(下稱「房委會」)負責管理的現有停車場大樓的西面部分和一個現有高架行人路的上落處，建議由「政府、機構或社區」地

帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合樂富邨的地段邊界。此外，兩塊用地會由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映已建設的老虎岩電力支站和黃大仙「B」電力支站；

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (c) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 5.2 段和附件 II，主要是更新「商業」地帶的最大總樓面面積，由 15 000 平方米改為 17 725 平方米，以反映樂富中心第 2 期已建設的最大總樓面面積；分別就「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的「註釋」收納略為放寬總樓面面積／地積比率限制的條款；修訂「休憩用地」地帶「註釋」內的規劃意向；以及收納城規會決定對《法定圖則註釋總表》、分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁和「註釋」備註作出的修訂，以顧及區內的情況；
- (d) 趁此機會修訂詳載於文件附件 III 的分區計劃大綱圖《說明書》，以反映該區的最新發展和規劃情況；以及
- (e) 並無接獲相關政府部門對擬議修訂的負面意見。倘小組委員會同意擬議修訂，當局會在根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱圖，以供公眾查閱的展示期內，徵詢黃大仙區議會的意見。

30. 對於擬由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的土地(修訂項目 A1)，一名委員詢問房委會可否用來發展額外的住宅建築物。杜錦蕙女士答稱根據橫頭磡邨的契約，由於有關地方已指定為非建築用地，預留作露天停車場用途，因此不能興建住宅大樓。同一名委員繼而表示，「商業」地帶原本的規劃意向是把最大商業總樓面面積限於 15 000 平方米，把「商業」地帶的最大總樓面面積由 15 000 平方米修訂至 17 725 平方米，會偏離原本的規劃意向，詢問這樣做是否適當。杜錦蕙女士回應指有關商業中心是在分區計劃大綱圖就「商業」地帶訂立最大總樓面面積限制前興建的。擬議修訂屬

技術性質，主要是修正分區計劃大綱圖的限制和根據契約下已建設總樓面面積之間的不符之處。

### 商議部分

31. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/17》的擬議修訂，並同意載於附件 I 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/17A》(展示後將重新編號為 S/K8/18)及其載於附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 III，關於《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/17A》的經修訂《說明書》乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備圖則時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及經修訂《說明書》會連同圖則以城規會名義公布。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/234 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈地下 1A 舖用作商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/234 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 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，特別指出申請處所現時在沒有規劃許可的情況下作地產代理用途；
- (b) 有關的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (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由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。所申請的商店及服務行業用途符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引，因為有關用途不會對現有建築物的消防安全和泊車位供應造成重大影響，而申請處所的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。相關的政府部門包括消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／九龍和運輸署助理署長／市區並不反對申請，當局亦並無接獲由區內人士提出的反對。此外，申請處所及附近的其他工場單位先前曾有「商店及服務行業」用途獲城規會批給規劃許可，而先前的申請獲批給許可後，規劃情況並無改變，當局亦沒有接獲投訴。

33. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

34. 小組委員會留意到九龍灣商貿區內先前曾有多宗作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。

35. 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(即在二零零九年三月十九日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置與建築物的工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，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。

36. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (c) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，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 條及《耐火結構守則》第 8.1 段，在申請處所和建築物的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道；
- (d) 遵守《耐火結構守則》內所訂立的規定；以及
- (e) 在進行所有上落客貨活動時遵守現行的道路限制規定。

[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詢問。杜女士此時離席。]

[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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/571 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第一座地下第 B2 號(部分)單位  
用作商店及服務行業用途(零售商店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/571 號)

---

### 簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅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；
- (b) 擬議商店及服務行業用途(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書，觀塘民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議商店及服務行業用途符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引，因為有關用途不會對該建築物內和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響，而申請處所的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。獲徵詢意見的相關政府部門包括消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／九龍和運輸署助理署長／市區原則上並不反對申請。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

38. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

39. 小組委員會留意到有關申請符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的相關規劃指引。

40. 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二零二零年九月十九日止。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) 在有關用途運作前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所設置與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作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。

41. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就有關處所的商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂；
- (b) 遵守《耐火結構守則》內所訂立的規定；
- (c) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，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 條在申請處所和第 B2 號單位的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；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
- (d) 在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近路旁活動已造成累積影響。

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/572 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 29 號海洋工業大廈地下 G 號舖用作商店及服務行業用途(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/572 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅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，特別指出申請處所現時在沒有規劃許可的情況下作快餐店用途；
- (b) 商店及服務行業(快餐店)用途；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書，觀塘民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，並不反對這宗申請。所涉的商店及服務行業用

途符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引，因為有關用途不會對該建築物內和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響，而申請處所的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。獲徵詢意見的相關政府部門包括消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／九龍和運輸署助理署長／市區原則上並不反對申請。

43. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

44. 小組委員會留意到有關申請符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的相關規劃指引。

45. 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(即在二零零九年三月十九日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所設置與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，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。

46. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 就有關處所的商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；

- (c) 遵守《耐火結構守則》內所訂立的規定；
- (d) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士重置獲批准的通道；
- (e) 在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近路旁活動已造成累積影響；以及
- (f) 與食物環境衛生署署長聯絡，以申請食物業牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍謝佩強先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/253 擬把劃為「住宅(丙類)7」地帶的九龍塘筆架山道 4 號略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/253 號)

---

### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍謝佩強先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就准許的住宅發展略為放寬限制的建議：地積比率限制由 1.65 倍放寬至 2.03 倍，建築物高度限制由五層放寬至七層。屋宇署總屋宇測量師／九龍指

出，擬議計劃顯示用作管理員辦公室和業主委員會辦公室的一層(即主水平基準上 57.05 米)應計算作樓層。因此，擬議住宅發展應有八層；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區反對這宗申請，因為在有關發展的車輛通道安排及泊車和上落客貨設施的供應和布局方面，申請人並無提供詳情。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議建築物高度為主水平基準上 84.85 米(按主要屋頂計)，會破壞區內銜接暢順的建築物高度輪廓，而申請書內所建議的發展計劃並無顯示任何規劃或設計上的優越之處。對於申請人建議把非專用通道收納在總地盤面積內以作計算總樓面面積，地政總署九龍東區地政專員並不支持，因為毗連地段亦使用有關通道；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，並不支持這宗申請，因為申請書內並無足夠的規劃理據和設計優點，以證明從規劃的角度而言，有需要按建議放寬地積比率和建築物高度限制分別達 23% 和 60%。擬議放寬幅度並不輕微，會為其他同類申請立下不良先例。此外，擬議建築物高度為主水平基準上 84.85 米，會破壞低層住宅社區內銜接暢順的建築物高度輪廓。運輸署助理署長／市區反對這宗申請，因為在重建建議的車輛通道安排及泊車和上落客貨設施的供應水平和布局方面，申請人並無提供詳情。此外，有關收納一段非專用通道作為地面內部車輛通道及設置一個泊車位的設計為不能接受，地政總署九龍東區地政專員亦不予支持。

48. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

49. 小組委員會認為申請人並無提出充分的規劃理據，以支持放寬分區計劃大綱圖的地積比率限制和建築物高度限制。

50. 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) 申請書內沒有提出充分的規劃理據和設計優點，以支持放寬地積比率和建築物高度限制的建議；
- (b) 申請書內沒有充分資料，證明車輛通道安排以及泊車和上落客貨設施的提供和布局為可以接受；以及
- (c) 批准申請會為其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍謝佩強先生出席會議解答委員的詢問。謝先生此時離席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和任雅薇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/H3/385 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港西營盤皇后大道西 338 至 346 號  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/385 號)

---

#### 簡介和提問部分

51. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出平台上的大樓須從可行使通行權的通道後移，以盡量擴大建築物之間的距離，改善該區的通風。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，倘大樓部分(3樓及以上)可以從前端界線後移，而大樓外牆可分割為更多垂直組合，以避免於皇后大道西形成過於宏偉及顧及附近建築物的建築規模，情況會理想得多。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 11 份來自區內居民和市民的公眾意見書，其中 10 份表示支持申請，主要理由是擬議酒店會提供更多就業機會，有助在該區推廣旅遊業及刺激經濟；該區交通四通八達兼有大量旅遊景點，適宜作酒店發展；以及有關地積比率和建築物高度與附近發展互相協調。餘下的一份公眾意見書(載有五個簽名)表示反對申請，主要理由是會產生「屏風效應」，對空氣流通和交通有負面影響；以及對該區居住的長者構成滋擾。中西區民政事務專員雖然沒有接獲由區內人士提出的反對／意見，但提醒當局，中西區區議會一向對該區的酒店發展比較敏感，特別關注酒店發展會產生的交通負荷及可能會對環境造成的負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段詳載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展的地積比率為 12 倍，對於「住宅(甲類)」地帶內的新酒店發展而言大致上是可以接受的，因為其發展密度與附近准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展更為協調。擬議酒店用途與先前被拒絕的計劃相比，建築物高度和地積比率較低，與附近的住宅發展並非不相協調。

擬議發展不大可能會對附近地區的環境、交通、排污和排水造成負面影響。相關政府部門包括環境保護署署長、運輸署助理署長／市區和渠務署總工程師／香港及離島對申請沒有負面意見。

52. 一名委員詢問擬議發展的場內泊車和上落客貨設施是否足夠，任雅薇女士回應時表示曾徵詢運輸署助理署長／市區的意見，他並不反對所建議的內部運輸設施供應。

53. 另一名委員詢問，建築物倘須後移，是否有足夠空間提供所需數量的泊車和上落客貨設施。任雅薇女士答稱後移要求所涉的是平台上的高層大廈，因此不會影響地面一層的泊車設施供應。然而，倘履行關於後移要求的規劃許可附帶條件導致擬議發展的布局有任何改變，申請人須向規劃署提交經修訂的平面圖，以供提出意見。

#### 商議部分

54. 一名委員考慮到申請地點附近交通繁忙，擔心持續在一個擠迫的已建設區發展高密度建築物，可能會令該區的交通情況進一步惡化。

55. 主席表示有關市區整體發展密度的問題須另行進行全面檢討。

56. 小組委員會留意到該區的「住宅(甲類)」地帶內先前曾有作酒店發展的同類申請獲得批准。

57. 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二零一二年九月十九日止。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) 改善申請地點北面界線沿線的現有分支污水管(連接皇后大道西沿線直徑 225 毫米的污水幹渠)，把直徑由 150 毫米增至 225 毫米，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 把平台上的大樓由申請地點北面和東面界線後移，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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
- (d) 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. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 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豁免支援設施總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需許可。此外，倘建築事務監督不批准酒店優惠，特別是有關發展的非住用地積比率，導致現時的計劃須有重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即關於符合／不合作為可從總樓面面積中剔除的支援設施的有關用途；納入計算總樓面面積的設施；出口樓梯通往私人後巷為不可接受；有通行權的通道不計算在地盤面積內；「走火通道守則」；以及提供一條後巷；
- (c) 向地政總署港島西區及南區地政專員申請牌照，以批准申請用途，並留意關於契約修訂的意見；
- (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，即後移平台上的大樓，以改善該區的空氣流通，並容許沿行人道種樹；
- (e) 留意路政署總工程師／港島的意見，即需要向路政署鐵路拓展處及香港鐵路有限公司提交地基圖則等，以供提出意見。

- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須向建築事務監督提交土力事宜文件，以便根據《建築物條例》的規定進行查核；以及
- (g) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]  
進一步考慮第 16 條申請編號 A/H8/387  
擬把劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
北角京華道 14 至 30 號  
用作住宅發展用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/387B 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。秘書報告說，陳旭明先生近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，陳先生可以留席。

60. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月一日要求進一步延期對其申請作出決定，以便有時間(在兩個月內)完成並提交空氣流通評估。

### 商議部分

61. 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兩個月內，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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/230 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
香港黃竹坑道 39 至 43 號開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/230 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月一日要求延期兩個月對其申請作出決定，以便有更多時間擬備補充資料，處理政府部門關注的問題。

### 商議部分

63. 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兩個月內，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，給予兩個月時間是為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。

[梁乃江教授此時離席。]

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/13 擬把劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的  
香港中環龍匯道及演藝道交界處  
用作發展紅十字會總部及商業辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/13 號)

---

### 簡介和提問部分

64. 這宗申請由香港紅十字會提出。秘書報告說，梁乃江教授是香港紅十字會的董事會成員之一，已就此項目申報利益。小組委員會備悉梁教授已經離席。

65. 高級城市規劃師／港島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；
- (b) 紅十字會總部及商業辦公室的擬議發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區表示現有的紅十字會總部大廈與夏愨道／告士打道北邊沿線的擬議高架行人道系統有所衝突。早日遷移現時的紅十字會總部，能促使早日落實行人天橋項目。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-2 表示擬議發展部分位於沙中線的用地需求區，而擬議發展的地基工程可能會侵佔其下的沙中線隧道。規劃署總城市規劃師／特別職務表示規劃署現正進行「中環新海濱城市設計研究」，旨在優化中環新海濱的城市設計大綱及為主要用地擬備規劃／設計綱領。有關地盤位於研究區範圍內，但並非研究提出個別建議的主要用地之一；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一份支持擬議發展，因為現時的紅十字會總部將會拆卸，以擴闊行人路，而新建築物的設計會考慮到中環新海濱的獨特位置。另一份由毗鄰商業發展提交的意見書，關注的是擬議建築物的設計、布局和高度對環境的影響及對交通造成負面影響。灣仔民政事務專員表示，當局就擬議計劃徵詢意見時，大部分回應均表示支持，但一些人認為有關發展不應涉及任何商業元素；以及
- (e) 規劃署的意見——正如文件第 12 段所顯示，規劃署現正進行「中環新海濱城市設計研究」。該研究建議在中信大廈以北的海濱設置「藝術及文化區」，以作與藝術和文化相關的用途。雖然申請地點並非

研究提出個別建議的主要用地之一，但由於接近海濱，亦十分接近擬議的「藝術及文化區」，可藉機進一步研究包括申請地點在內的「政府、機構或社區(3)」地帶能否作為「藝術及文化區」的一部份。使用申請地點作機構設施，未必有利於配合海濱發展及與「藝術及文化區」營造協同效應。規劃署鑑於上述情況，及充分明白現時的紅十字會總部需要重置，正進行選址工作，以便為紅十字會總部物色較適合的重置地盤。因此規劃署建議延期兩個月對申請作出決定，以便有時間完成選址工作，並與香港紅十字會進一步商討。

66. 一名委員詢問有關的選址行動有沒有任何時間表。

67. 譚燕萍女士表示規劃署已物色了一些其他地盤，及一直有與香港紅十字會就該等地盤是否適合進行聯絡，預計選址行動及商討過程約需兩個月完成。

#### 商議部分

68. 對於規劃署建議延期對申請作出決定，以等待選址結果，盧劍聰先生表示同意；但他促請規劃署早日與香港紅十字會就重置地盤達成協議，以便可早日落實綜合行人天橋網絡。

69. 一名委員表示申請地點位於中環海濱的優越位置，較適合預留作其他更協調的用途。這名委員支持規劃署為現時的紅十字會總部物色其他重置地盤。

70. 另一名委員亦認為申請地點並非完全適宜用來重置非政府機構。這名委員留意到現時的紅十字會總部用地受多個項目影響，包括道路擴闊建議和興建行人天橋，促請相關政府部門協助為紅十字會總部物色適合的重置地盤。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定延期兩個月對申請作出決定，以等候規劃署完成選址工作以及與香港紅十字會進一步商討所物色的重置地盤是否適合。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和任雅薇女士出席會議解答委員的詢問。她們此時離席。]

議程項目 14

其他事項

72. 餘無別事，會議於上午十一時五分結束。