

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年十一月七日上午九時

舉行的第 384 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	
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	
環境保護署首席環境保護主任(市區評估) 李韓琇玲女士	

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

梁乃江教授

劉月容博士

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)
何黃雅喬女士

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
陳卓玲女士

程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年十月二十四日第 383 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」)二零零八年十月二十四日第 383 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]

(a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年十一月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准了以下四份分區計劃大綱草圖。核准分區計劃大綱圖一事將於二零零八年十一月十四日在憲報公布：

(i) 堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H1/16)；

(ii) 石硤尾分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K4/23)；

(iii) 馬頭角分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K10/20)；以及

(iv) 觀塘(北部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K14N/11)。

(b) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書亦報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年十一月四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條把以下四份分區計劃

- 李偉民先生)
- 林惠霞女士 - 為地政總署署長的助理，而
以地政總署助理署長身分 該署署長是市建局的非執行
董事
- 何黃雅喬女士 - 為民政事務總署署長的助理，
以民政事務總署助理署長 而該署署長是市建局規劃、拓
身分 展及文物保護委員會的增選委
員
- 林雲峰教授 - 目前與市建局有業務往來

5. 小組委員會備悉李偉民先生和何黃雅喬女士已就未能出席會議致歉，並認為其他委員的利益屬直接性質，應該離席。由於主席申報了利益，委員同意應由副主席主持會議。

[伍謝淑瑩女士、林惠霞女士、陳家樂先生和林雲峰教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 陳月媚女士 - 荃灣及西九龍規劃專員
- 蘇震國先生 - 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

7. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

- 歐陽志誠醫生
郭榮臻先生
吳永輝先生
林浩揚先生
蕭亮聲先生
曾昭偉先生

8. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。副主席繼而請高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生向委員簡介申請的背景。

9. 蘇震國先生借助 Powerpoint 簡報工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 這宗申請涉及在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/25》上劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的有關地點修訂「註釋」，訂明(i)最高地積比率應為三倍；(ii)地面水平以上和以下的整體准許總樓面面積應平均分配；(iii)有關地點應僅作「政府、機構或社區」和「休憩用地」用途；以及(iv)不應准許「分層住宅」用途；
- (b) 申請地點目前為伊利沙伯女皇二世體育館／青年中心、麥花臣遊樂場部分範圍和一個兒童遊樂場所佔用，而伊利沙伯女皇二世體育館／青年中心由協會根據政府租契持有；

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

- (c) 一九九一年十二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准了一宗由前土發公司提出的申請(編號 A/K3/205)，擬在申請地點興建商業／住宅發展暨體育館和青年中心，行政會議於一九九七年通過交還和重批該地點的事宜。由於經濟轉壞，協會於二零零零年決定不進行有關發展。二零零六年，重建項目被重新啓動，並收納在市建局 2005/2006 年度的業務計劃中。換地安排於二零零八年十月簽訂。核准發展的建築圖則於一九九四年首次獲得批准，而最新的建築圖則於二零零八年三月獲得批准；
- (d) 核准計劃(申請編號 A/K3/205)是在五層高的平台(內有體育館和青年中心)上興建一幢 24 層的住宅大廈，以及一層地庫，住用地積比率為 6.984 倍，非住用地積比率為 3.36 倍。用來計算地積比率的

地盤面積僅涵蓋劃為「政府、機構或社區」地帶的部分(面積 2 400 平方米),並不包括劃為「休憩用地」地帶的兩個毗連無蓋遊樂場(面積 1 650 平方米);

- (e) 九龍西區地政專員反對這宗申請,因為換地的法律文件已於二零零八年十月簽立,土地註冊處的註冊事宜亦正在進行。就此,協會和政府已確立了具約束力的合約;
- (f) 油尖旺民政事務專員表示相關的區議員和油尖旺北分區委員會主席對申請沒有負面意見,但提出規劃署和其他相關機關須根據先前採用的標準程序和原則處理申請;

[杜本文博士此時到達參加會議。]

- (g) 在法定公布期內共接獲 43 份公眾意見書。兩份由市建局和協會提交的公眾意見書反對申請,主要理由是申請事項會對由城規會和政府核准的發展有負面影響;鑑於修理和保養成本高昂,較具成本效益的做法是重建現有建築物;核准計劃會提供設備完善的現代化場館和青年中心;與私人發展商合作重建設施可節省公帑;場館和商用地庫所產生的淨收入會用來抵銷政府給予協會的年度資助金;以及有關建議獲區議會大力支持。11 名提意見人支持申請,所根據的前提是申請事項可提供緩衝區,減低該區的整體密度,為公眾提供休憩用地,以及改善空氣流通;對建築物高度和發展密度的管制應進一步加強;重建麥花臣遊樂場會對該區的休憩用地供應造成負面影響;過高的建築物會導致屏風效應,減少陽光照射的範圍,影響空氣流通,增加市區的熱島效應及破壞該區的地方特色;最高地積比率定為三倍,可有助限制該區的交通流量;以及核准計劃等於給予協會雙重資助,會立下不良先例。餘下的 30 名提意見人認為未來的住宅發展會受附近道路和鐵路交通所產生的噪音污染影響;高層發展會增加旺

角的人口密度；應提供更多露天／文娛空間和綠化，以及社區中心、自修室、圖書館和室內體育中心等活動空間；以及支持把地積比率調低至 1：1.5，將商業發展設於地面水平以下；以及

- (h) 規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不支持這宗申請。申請地點的擬議商業／住宅發展暨體育館和青年中心於一九九一年獲城規會批准，有關許可現時仍然有效。即使分區計劃大綱圖的「註釋」根據現時這宗申請進行修訂，市建局和協會仍可落實核准發展。核准發展的建築物高度為主水平基準上 90 米，並非過高，亦沒有和附近的發展不相協調。申請人收緊申請地點發展限制的建議，未必最能善用申請地點，核准計劃已證明在申請地點採用較高的發展密度是可行的。至於公眾意見書提及的噪音污染、政府、機構或社區設施和休憩用地的供應及交通影響，核准計劃須遵守一項規劃許可附帶條件，即收納可行的紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城規會的要求；重建項目會提供體育館和青年中心，並改善休憩用地，以供公眾享用；此外，運輸署並不反對核准計劃，條件是申請人符合泊車和上落客貨方面的要求。

10. 副主席繼而請申請人代表闡述支持這宗申請的理據。郭榮臻先生提出以下要點：

- (a) 近期一些例子顯示住宅用途和公眾休憩用地混合發展並不理想，因為公眾休憩用地的使用者會對居民構成滋擾，尤以夜間為然；
- (b) 核准計劃擬興建樓高 30 層的建築物(包括一層地庫)，而周圍是高度相若的建築物，這樣會產生屏風效應，並會令旺角區內該處人口密度極高而擠迫的部分的熱島效應惡化。於一九九一年獲批准的發展計劃的設計，並不符合現時的標準及公眾對優質規劃和設計的訴求。強調於一九九一年獲批准的計劃仍然有效並不恰當；以及

- (c) 重建項目的建築圖則於一九九四年取得的許可仍然有效，是由於根據《建築物條例》，許可期會在只有就建築圖則作出輕微修訂時得以延長。這是批准建築圖則程序的漏洞，因為早年批准的建築圖則，不可能符合現今公眾對優質設計的訴求。有一宗同類個案，是位於皇后大道東合和中心對面的商業發展。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

11. 吳永輝先生借助 PowerPoint 簡報工具，並提出以下要點：

- (a) 把伊利沙伯女皇二世體育館重建為 30 層高的建築物(附住宅用途)並不理想，因為旺角區缺乏公眾休憩用地，重建會令情況惡化。重建計劃亦會影響空氣流通和空氣質素，而在有關地點和附近的旺角行人專用區，空氣流通和空氣質素已經甚差。規劃署須就這些問題建議改善措施；
- (b) 政府在一些個案中展示了良好的市區規劃原則，如就油街倉庫用地加入通風廊和減低發展密度，以及擬透過換地安排，保留景賢里的古蹟大樓。然而，有很多其他個案都是負面例子，而根據一份國際報告，香港在適合居住的情況方面僅排行第 41；
- (c) 文件第 11 段並無就公眾休憩用地的供應、街道的空氣質素、交通／行人流量和優化行人專用街道方面，對現時的情況作出任何評估或建議改善措施，亦沒有資料顯示有關方面曾否嘗試重建或遷置伊利沙伯女皇二世體育館。對於申請人建議地面水平以下的地積比率為 1.5 倍是否較佳的方案，亦沒有進行任何評估。他並且質疑使用公共土地作私人發展會立下不良先例；市建局和協會的角色與私人發展商類似；核准重建計劃並無進行空氣流通評估；現行就規劃許可有效期的指

引；以及該區對政府、機構或社區用地的需求；以及

- (d) 他表示協會的財政狀況不應是城規會的相關考慮因素之一。

12. 林浩揚先生提出以下要點：

- (a) 協會在文件第 10.2(b)段中聲稱區議會已充分得悉重建建議，而建議亦獲區議會支持。他表示區議會只是在後期才獲得諮詢，而關於這個項目的討論並不詳盡；以及
- (b) 正如文件第 7.1(i)(e)段所述，兩條毗連申請地點的道路交通十分繁忙，亦有公眾意見表示旺角區有一些主幹路導致行人和交通擠塞(文件第 10.3(a)段)。他不明白何以核准計劃位於高密度的旺角區，而運輸署卻沒有就計劃產生的交通影響提出意見。

13. 蕭亮聲先生表示當局並未就協會的核准發展計劃徵詢該區居民的意見。既然重建計劃已擱置達 17 年，他質疑有關計劃是否必要和迫切。核准的高層建築物會影響空氣質素及居民和附近遊樂場使用者的健康。市建局的使命是重建破舊的住宅建築物，以改善市民的生活環境。然而，就這宗個案而言，市建局卻參與協會的重建項目，把公共資產轉為私人資產。

14. 曾昭偉先生表示不應為了重建計劃所帶來的利益而犧牲公眾的生活環境，包括空氣質素、活動範圍和公共空間。他從報章得悉，受市建局洗衣街項目影響的商戶會獲得現金補償，以便把業務遷往有關地點重建後的新店舖。他認為市建局應就有關地區進行綜合發展計劃，向公眾全面披露有關情況，而非按現時做法，逐個項目處理。他發現伊利沙伯女皇二世體育館的重建既沒有進行公眾諮詢，亦沒有進行社會影響評估，他對此感到失望。他表示政府有責任就體育設施的發展提供必要的資金。倘協會沒有足夠資金保養其設施，

可把設施交還給政府。容許協會落實私人發展項目，實屬政府向私人機構輸送利益。

15. 歐陽志誠醫生借助 PowerPoint 簡報工具，並提出以下要點：

- (a) 他明白現時這宗申請是一宗「死症」，因為相關機構已就該地點的重建計劃給予所有必需許可，當局亦已批出標書，讓發展商進行發展。然而，須留意的是有關發展會破壞整個麥花臣遊樂場的性質和質素，而且會影響旺角舊區的空氣質素／陽光／觀景廊；
- (b) 申請人支持重建伊利沙伯女皇二世體育館／青年中心及整個麥花臣遊樂場，但重建不應改變現有用途。生活環境的質素即使不能改善，亦要保持現狀；
- (c) 協會作為非政府機構，是否有權把申請地點重建為物業發展，實屬疑問。政府只應在情況非常特殊及為了公眾利益起見，才可批給非政府機構的土地批准改變用途，並須不時評估非政府機構所提供服務有否需要；
- (d) 他表示當局支持實施核准重建計劃而提出的主要理據，是需要尊重法律和合約精神，但這並不代表一旦簽署合約，便不能作出任何改變。倘雙方同意，是可以作出改變的。違反公眾利益的合約應該無效，這樣做需要立約各方和社會有強烈的道德勇氣；
- (e) 該地點是位於旺角區中心的重要休憩用地；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

- (f) 重建伊利沙伯女皇二世體育館本身的建築成本僅約 1.5 億元，相對於政府每年的支出實屬微不足道

道。對於當局僅為 1.5 億元而犧牲旺角區這部分的空氣質素／陽光／觀景廊，他表示震驚；

- (g) 由於政府把有關用地批給協會，是爲了提供公共服務，倘有關地點要重建作私人住宅用途，須諮詢公眾。協會作爲非政府機構，有道德責任重新評估於一九九一年核准的計劃在環境和財政方面的情況，不應利用建築圖則批核程序的漏洞，延長在 17 年前批准的建築圖則許可，而有關計劃並不符合現時公眾對較佳生活環境的訴求。此外，政府政策過分強調非政府機構的重要性和自行持續發展的能力，並沒有評估重建非政府機構設施所需的資金，以及對環境和區內生活質素造成的破壞。他亦質疑市建局作爲重建項目促進者的角色，以及沒有充分留意核准計劃對環境的影響；
- (h) 城規會或規劃署過去曾批准了一些高密度和高層發展，例如西九龍填海計劃的住宅大樓、「譽·港灣」和「曼克頓山」等，導致旺角和大角咀區出現屏風效應，令熱島效應惡化。鑑於只有兩份來自協會和市建局的公眾意見書對現時這宗申請提出反對，核准計劃顯然不獲大部分市民接受；以及
- (i) 總括而言，他認爲當局須根據良好的市區規劃原則作出決定，發展商的利益和責任並非相關的規劃考慮因素。須要求市建局、協會和發展商檢討並修訂核准計劃，以履行他們的社會和環保責任。申請人建議的地下發展，也許是保持現有休憩用地完整的另一個選擇。

16. 一名委員詢問政府部門能否採取任何措施，以解決區內人士就核准重建計劃所產生的環境影響和交通擠塞所提出的關注。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士表示，有關的商業／住宅發展暨體育館和青年中心於一九九一年十二月二十日經城規會覆核後獲得批准，當時的主要考慮，是鐵路對未來居民造成的噪音影響，因此當局附加了一項規劃許可附帶條件，要求申請人收納可行的紓緩噪音影響措施，而有

關情況必須符合環保署署長的要求；而當時並沒有討論空氣流通的問題。運輸署的盧劍聰先生表示，對於前土發公司有否就一九九一年核准的計劃進行詳細的交通影響評估，他手頭上並沒有資料。然而，有關發展內須提供足夠的泊車和上落客貨設施。

17. 另一名委員表示，重建計劃包含住宅和商業用途、體育館和公眾休憩用地，加上附近的旺角行人專用區，會吸引很多人前往該處，因而詢問在未來行人流量和緩衝區的供應方面有沒有任何資料。吳永輝先生表示申請人沒有資源進行詳細的技術評估，他表示交通影響評估或空氣流通評估這類評估應由規劃署進行，並將有關結果收納在文件內，以供小組委員會考慮。陳月媚女士表示規劃署在評估擬議發展造成的各種影響時，會徵詢相關政府部門的意見。她補充指核准計劃住宅部分的未來人口約有 850 人，因此對行人流量的影響可能不大。她亦指出，現時佔地 1 650 米的公眾休憩用地會在新發展內重置，在公眾休憩用地方面並無損失。陳月媚女士回應這名委員的跟進問題時表示，於一九九一年所核准計劃的有關文件中，並沒有關於行人流量分析的資料。

18. 一名委員表示，自重建計劃於一九九一年獲批准以來，公眾對較佳生活環境的訴求有重大改變。旺角區內在申請地點附近的發展亦有很大的改變。這名委員詢問，要求核准計劃的申請人修訂計劃，以處理公眾關注的問題，在法律上是否可行。陳月媚女士表示規劃署已數度與市建局會面，討論如何改善核准計劃的詳細設計(特別是在滲透性方面)，以便解決區內居民關注的問題，特別是對空氣流通的影響。

19. 陳月媚女士回應一名委員的問題和副主席的詢問時表示，油尖旺區議會最近曾在二零零八年八月二十八日討論核准計劃。陳女士提及區議會的會議記錄，摘要指出區議會上討論的重點，包括新場館的高度、發展進度計劃、重置籃球場、住宅建築物的屏風效應、平台花園的擁有權、合作範圍和平台設計的空氣流通情況等。陳女士表示區議會副主席在區議會會議中報告說，協會已去信表示感謝區議會支持有關項目，讓協會在等待 20 年後終於可以落實項目，並且希望有關項目能為油尖旺區提供先進的設施。陳女士亦逐字讀出會議記錄的最後一段：「主席總結表示，工程將於十月開始，

相信項目會為旺角區帶來新景象。議員並無其他意見，他宣布結束討論是項議程。」就此，申請人代表提出質疑，指區議會的立場是支持整個重建項目還是僅支持重建體育館，並不明確，並懷疑在作出結論前有沒有進行投票。副主席指出，小組委員會並不適宜對區議會會議的程序提出意見。

[梁剛銳先生此時離席。]

20. 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，副主席告知他們有關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。副主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

21. 一名委員表示明白區內居民關注環境和交通影響，並詢問小組委員會能否給市建局和協會一些建議，以改善核准計劃的相關事宜。這名委員亦表示，根據林浩揚先生的陳述，重建計劃是否獲得油尖旺區議會支持實成疑問。副主席表示區議會在處理向區議會提交的發展建議的諮詢方面應有既定做法，荃灣及西九龍規劃專員提供的資料清楚顯示，伊利沙伯女皇二世體育館的重建在區議會會議中已充分討論，並獲得區議會支持。

22. 一名委員認為小組委員會應該研究有何方法解決區內人士關注的問題。另一名委員詢問，有沒有任何機制可要求核准計劃的申請人符合現時的环境和交通規定。秘書解釋說，一九九一年的計劃是在有條件的情況下獲得批准的，而申請人必須嚴格遵守核准計劃，並在其後落實計劃時履行規劃條件。一套符合一九九一年核准計劃的建築圖則，亦於一九九四年獲建築事務監督批准。關於許可有兩個層面，即規劃許可的有效性和建築圖則的有效性。就前者而言，根據城規會規劃指引編號 35A「延長展開發展的期限」，一旦建築圖則獲得批准，核准發展便會視為已經展開，而規劃許可便會繼續有效。秘書繼續指出，《城市規劃(修訂)條例》於二零零五年制定後，當局曾檢討城規會規劃指引，令申請人可申請延長規劃許可有效期而不多於原本的期限。就此，一項

為期四年有效的規劃許可，只能申請延期多四年。然而，關於構成「展開發展」的部分則維持不變。

23. 就第二方面而言，根據認可人士及註冊結構工程師作業備考編號 215，雖然《建築物條例》沒有訂明核准建築圖則的有效期，但《建築物條例》第 16(3)(d)條容許建築事務監督在接獲施工同意書申請時，檢討已獲批准超過兩年的建築圖則。然而，法律意見顯示，只要建築建議符合最新的建築標準，當局便不能基於建築工程違反現存的分區計劃大綱圖而引用第 16(3)(d)條拒絕施工同意書的申請。就此，先前獲批准計劃要作出改變，既定指引和做法也須作出改變。然而，建築圖則的批核程序並非城規會負責的範疇。一些委員建議發展局檢討建築圖則的批核程序。秘書回應委員關注的問題時指出，當局可以就構成展開核准發展的準則檢討相關的城規會規劃指引。

24. 一名委員留意到所提出意見和關注問題的各個方面，詢問政府部門能否向市建局提出改善措施建議以供考慮。另一名委員亦建議請市建局就重建計劃進行交通影響評估和空氣流通評估。秘書提醒委員，小組委員會所考慮的申請，是由公眾人士所提交的改劃地帶申請，擬減低申請地點所屬地帶的發展密度。她表示小組委員會須集中考慮申請人提供的理據，而非評估協會於一九九一年獲批准的重建計劃。秘書告知委員，規劃署就旺角購物區擬備地區改善計劃時，已收納伊利沙伯女皇二世體育館的重建計劃。據她所知，市建局已委託環保顧問，研究如何改善附近地區的環境狀況。她表示《城市規劃條例》並無法定機制，可要求市建局修訂核准計劃。然而，委員對環境和交通影響的關注可轉達給市建局，以便市建局在實施項目時加以考慮。

25. 一名委員表示雖然申請人並未就建議把地積比率減至三倍提供充分的理據，但小組委員會可考慮批准這宗申請，向公眾發出信息，即小組委員會有留意他們關注的問題，雖然批准申請不會影響一九九一年的核准計劃。其他委員不同意這個觀點，因為向公眾發出的信息將會更加混亂。此外，申請人並無提出充分理據，證明地積比率三倍對申請地點而言是最適當的密度。就此，副主席同意並沒有足夠理據支持修訂用途地帶的建議。

26. 一名委員詢問有沒有其他同類個案，即規劃許可仍然有效但有關發展長期以來一直沒有落實。秘書表示手頭上並無資料，但她表示這並不罕見，因為發展商經常等待市場的最佳時機，以便獲得最大收益。

27. 一名委員建議，由於市建局亦會在旺角區落實其他重建計劃，故應就所有項目的規劃進行綜合檢討，提供整體情況，徵詢區內居民的意見。

28. 盧劍聰先生表示他與委員一樣，關注旺角區(特別是染布房街和亞皆老街交界處)交通和行人流量甚高的問題。他詢問小組委員會能否要求市建局就核准計劃更新交通影響評估。秘書表示並沒有條文讓小組委員會要求市建局提供經修訂的交通影響評估，因為第 16 條許可未有收納關於這個要求的規劃許可附帶條件。

29. 環保署的李韓琇玲女士作出補充，指公眾所關注的環境問題並非局限於申請地點，而是涉及旺角區的較大範圍。她指出核准計劃本身並非污染源頭，而交通所產生的一般污染問題，亦不能單靠有關發展解決。當局於一九九一年考慮有關計劃時，環境方面的問題是鐵路對申請地點未來居民造成的噪音影響，這會透過就規劃許可附加的附帶條件來解決。

30. 副主席作出總結，表示委員普遍不支持申請，因為並沒有足夠理據支持擬議修訂。他備悉委員在上文表達的意見，建議告知市建局在核准計劃的詳細設計階段考慮改善措施，以顧及交通和行人流量、環境改善和區內諮詢的問題。

31. 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) 申請地點上的擬議商業／住宅發展暨體育館和青年中心已取得規劃許可，而且並無有力的理由對申請地點施加額外的規劃管制，即使這樣做，亦不會影響落實已獲核准的計劃；以及

- (b) 在申請地點落實已獲核准的商業／住宅發展暨體育館和青年中心，可提供康樂和社區設施，服務區內居民和市民大眾。

[會議於上午十一時三十分小休十分鐘。]

[伍謝淑瑩女士、林惠霞女士和陳家樂先生此時返回會議席上。林雲峰教授此時離席。]

32. 由於議程項目 9 和 10 的申請人代表已經到達，委員同意先行考慮該等議項下的第 12A 條申請。

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- Y/H21/1 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》，把鰂魚涌西灣臺 1-10 號筲箕灣內地段第 761 號(部分)由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，而有關地帶的最高地積比率為 5.8 倍及最高建築物高度為主水平基準上 91 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/1B 號)
-

議程項目 10

第 12A 條申請

- Y/H21/2 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》，把鰂魚涌西灣臺 1-10 號筲箕灣內地段第 761 號由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶，而有關地帶的最高地積比率為 5.8 倍及最高建築物高度為主水平基準上 170 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/2 號)
-

33. 由於編號 Y/H21/1 和 Y/H21/2 的申請涉及同一地點，而兩名申請人均不同意規劃署延期考慮該兩宗申請的要求，小組委員會和兩名申請人同意一併考慮該兩宗申請。

34. 秘書報告說，申請地點由太古公司(下稱「太古」)一間附屬公司擁有。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會認為陳先生的利益屬直接性質，故陳先生須離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

35. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 港島規劃專員
葉子季先生 - 高級城市規劃師／港島

36. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

馬庭深先生 - 申請編號 Y/H21/1 的代表
王卓善女士) 申請編號 Y/H21/2 的代表
陳柏慧女士)
李禮賢先生 - 申請編號 Y/H21/2 的顧問

37. 主席歡迎上述人士出席會議，並請高級城市規劃師／港島葉子季先生向委員簡介申請的背景。

38. 葉子季先生簡介兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 西灣臺關注組於二零零八年四月七日提出一宗第 12A 條申請(編號 Y/H21/1)。當時，申請地點在《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》上劃為「住宅(乙類)」地帶，並無地積比率或建築物高度限制。申請人建議把有關地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把該「住宅(乙

類)1」地帶的最高地積比率訂為 5.8 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 91 米；

- (b) 二零零八年五月九日，當局接獲另一宗第 12A 條申請(編號 Y/H21/2)；申請人是有關地段的擁有人，擬把申請地點和同一地段內一個劃為「綠化地帶」的細小毗連範圍由「住宅(乙類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把該「住宅(乙類)1」地帶的最高地積比率訂為 5.8 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 170 米，或現有建築物的地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準；
- (c) 由於兩宗申請涉及同一「住宅(乙類)」地帶的發展限制，小組委員會於二零零八年六月二十日決定延期兩個星期對編號 Y/H21/1 的申請作出決定，以便小組委員會可於二零零八年七月十八日的同一會議上考慮該兩宗申請；
- (d) 二零零八年七月四日，申請編號 Y/H21/1 的申請人要求延期兩個月考慮該宗申請，以便有時間擬備補充資料，處理政府部門對申請提出的意見。二零零八年七月十八日，小組委員會決定延期對該宗申請作出決定，並同意編號 Y/H21/2 的申請亦應延期，以便兩宗申請可於同一會議上考慮；
- (e) 二零零八年七月二十五日，當局展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》(即現行的分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱，該草圖收納的修訂，主要是就多個發展地帶施加建築物高度限制，有關地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。在圖則展示期間，當局共接獲 296 份反對，其中 106 份主要是反對申請地點的建築物高度限制，包括一份由土地擁有人提出的反對，要求把涵蓋申請地點和逸意居的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 170 米，並把該「住宅(乙類)」地帶的地積比率限為 5.8 倍。餘下的 105 份反對來自西灣臺關注組、一

名東區區議員和區內居民，全部要求把有關地點的建築物高度限制降低至主水平基準上 91 米及把地積比率限為 5.8 倍，城市規劃委員會(下稱「城規會」)暫定於二零零八年十一月初步考慮有關反對；以及

- (f) 由於把申請地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米涉及 106 份就現行分區計劃大綱草圖提出的反對，而有關反對尙未經城規會和行政長官會同行政會議考慮，小組委員會如就該兩宗第 12A 條申請作出決定，會先於城規會和行政長官會同行政會議對反對作出決定。為配合城規會的做法，規劃署建議延期對申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對有關反對作出最後決定。

39. 主席繼而請申請編號 Y/H21/1 的代表闡述反對延期要求的理由。馬庭深先生表示就規劃署要求延期考慮申請，以待行政長官會同行政會議對有關反對作出決定，申請人表示反對，理由如下：

- (a) 處理第 12A 條申請和處理分區計劃大綱圖的反對，受《城市規劃條例》(下稱「條例」)不同條文所規管。倘其申請被延期至當局就有關反對進行聆訊並作出決定，有關決定亦會先於小組委員會對其申請所作的決定；
- (b) 有關申請涉及就「住宅(乙類)1」地帶施加地積比率和建築物高度限制，而分區計劃大綱圖的修訂僅涉及就申請地點施加建築物高度限制，因此所涉的事宜並不相同；
- (c) 規劃署建議先考慮反對個案，並沒有理據支持。須留意的是，該 106 份反對是就申請地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米而提出，並非反對申請人建議的建築物高度限制為主水平基準上 91 米。此外，第 12A 條申請已經根據條例的規定公布，以供公眾提出意見。他並不同意城規會有必要先就 106 份反對進行聆訊；

- (d) 就第 12A 條申請所接獲的公眾意見書數目，遠多於就申請地點於分區計劃大綱圖上的修訂而提出的 106 份反對。相關政府部門亦已就申請提出了意見，城規會應有足夠資料就申請作出決定。小組委員會批准或拒絕第 12A 條申請，不會對就反對進行的聆訊有任何影響；以及
- (e) 當局應考慮第 12A 條申請。倘城規會在考慮第 12A 條申請時發現需要更多關於該 106 份反對的資料，屆時可決定是否必須延期作出決定。他認為這個做法較為合理。

40. 主席繼而請申請編號 Y/H21/2 的代表闡述反對延期要求的理由。秘書報告說，申請人於二零零八年十一月五日寫信給城規會，而該信副本已於二零零八年十一月六日發給委員，信件亦於會上呈閱。李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 該宗申請於六個月前提交，但仍未獲小組委員會考慮。有關聆訊原定於二零零八年八月一日進行，但小組委員會於二零零八年七月八日詢問申請人會否反對延期進行聆訊，因為申請編號 Y/H21/1 的申請人要求把聆訊延期兩個月。申請人回答指原則上並不支持延遲進行聆訊。然而，申請人假設小組委員會會在兩個月內對申請進行聆訊，表示小組委員會應於同一會議上考慮兩宗申請；
- (b) 二零零八年七月十八日，城規會決定延期考慮兩宗申請。然而，在同一日的同一會議上，城規會同意了《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》的擬議修訂，就多個地帶施加建築物高度限制。對現行分區計劃大綱草圖提出的反對，與申請人提出申請時所根據的較早分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24 並不相關。因此，規劃署在文件第 2 段內的意見，在基礎和法律上是錯誤的，因為城規會對有關申請的決定並不構成考慮現行分區計劃大綱草圖的一部分；

- (c) 申請的聆訊重新定於二零零八年十一月七日進行。然而，規劃署在事先沒有知會申請人的情況下，建議進一步延期聆訊，申請人對此感到驚訝。此外，文件呈交城規會會議時，申請人並未獲邀出席會議，這在程序上是錯誤的；
- (d) 雖然規劃署建議把申請的聆訊延期，直至行政長官會同行政會議批准現行的分區計劃大綱草圖，但要注意，自行政長官會同行政會議上一次於二零零二年十月二十二日把分區計劃大綱圖發還城規會作出修訂後，分區計劃大綱圖修訂了八次，但尚未提交行政長官會同行政會議批准。因此，有關申請在短期內進行聆訊一事並無保證；以及
- (e) 城規會有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規劃指引編號 33 表明，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，城規會便會延期作出決定。然而，並無指引表示這項準則亦適用於第 12A 條申請。申請人要求城規會處理該第 12A 條申請，並於二零零八年十一月二十一日舉行的下一次會議上就申請進行聆訊。

[鄧淑明博士此時離席。]

41. 一名委員詢問，鑑於把分區計劃大綱草圖提交予行政長官會同行政會議批准一事出現嚴重延誤，考慮第 12A 條申請一事，會否如李禮賢先生所聲稱般無限期延期。港島規劃專員區潔英女士表示，對現行分區計劃大綱草圖提出的反對會根據未修訂的條例處理，而初步考慮反對一事定於二零零八年十一月二十八日進行。倘有關反對在經初步考慮後並沒有被撤回，便會由城規會根據未修訂的條例第 6(6)條進行聆訊。她繼續解釋指分區計劃大綱草圖尚未提交予行政長官會同行政會議批准，是由於一名反對二零零三年四月四日所展示分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18 的反對者申請了司法覆核，反對城規會不接納反對的決定。二零零五年四月，原訟法庭推翻了城規會的決定，把該事宜發還城規會重新進行聆

訊。城規會重新就有關反對進行聆訊，並維持不接納反對的先前決定。上訴人再次向原訟法庭提出司法覆核，反對城規會的決定，然後上訴至上訴法庭和終審法院。終審法院於二零零八年九月八日才駁回司法覆核申請。有鑑於此，當局考慮有關反對後，把現行分區計劃大綱草圖提交予行政長官會同行政會議批准一事應該不會進一步延遲。她作出補充，指出自分區計劃大綱圖於二零零二年十一月發還城規會後，分區計劃大綱圖所作的修訂全部都是必要的，包括收納法定圖則註釋總表修訂本和其後的修訂，以及就多個地帶施加發展限制，以推行二零零七年施政報告中的政策措施。李禮賢先生表示反對者可能會採取法律程序，以推翻城規會對有關反對作出的決定，因此在把分區計劃大綱草圖提交予行政長官會同行政會議批准方面，仍有不明朗因素。這會令考慮第 12A 條申請一事無限期延遲。

42. 這名委員作出跟進，要求澄清有關反對和第 12A 條申請所涉的事項是否不同。區潔英女士表示與有關地點有關的反對，是針對在分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)及建議地積比率訂為 5.8 倍。因此，有關反對和第 12A 條申請之間確有關聯。

43. 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，主席告知他們小組委員會會在他們離席後進一步商議擬議發展及申請人對延期安排提出的反對，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

44. 一名委員表示，倘考慮第 12A 條申請不會對反對聆訊造成任何影響，則延期對第 12A 條申請作出決定直至完成處理反對為止，可能對申請人並不公平。另一名委員亦表示申請人要求把兩個程序分開，以及就第 12A 條申請作出考慮，並非不合理。秘書報告說，根據法律意見，城規會規劃指引編號 33 第 3.3(b)段適用於第 16 條申請和第 17 條覆核申請，但不適用於第 12A 條申請；決定第 12A 條申請的延期事宜，只可應用該指引的第 3.3(c)段。她亦表示，對於根據未修訂

條例展示的分區計劃大綱圖作出修訂而提交的第 12A 條申請，並無有關延期安排的指引。

45. 對於李禮賢先生聲稱申請人沒有獲邀出席會議，一名委員詢問其原因。秘書表示根據城規會規劃指引編號 33 第 3.5 段，倘延期要求符合延期的準則，而小組委員會亦大致同意，則一般而言不會要求申請人出席會議。然而，就此個案而言，由於申請人並不同意規劃署的延期建議，並要求在會上作出申述，故邀請他們出席會議，以闡述其理由。主席補充指根據有關指引，倘城規會決定不同意要求，有關個案會於下一個會議考慮。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定不延期對兩宗第 12A 條申請作出決定。小組委員會亦同意兩宗申請應提交予小組委員會於二零零八年十一月二十一日舉行的下一次會議考慮。

[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。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/32 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
荔枝角月輪街 4 號 13 樓(部分)
闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/32A 號)

簡介和提問部分

47. 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) 擬議辦公室；
- (c) 政府部門的意見——九龍西區地政專員表示，除非取得地政總署署長的同意，否則契約條件不容許進行擬議的辦公室用途；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人提出質疑，表示申請人自一九八五年起一直使用有關地點作辦公室用途，而其他樓層亦有辦公室，但有關申請直至二零零八年才提出，而且僅涵蓋 13 樓；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的評估，不反對這宗申請。辦公室用途與有關電話機樓並非不相協調，亦符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)關於在「政府、機構或社區」地帶內發展所頒佈的規劃指引編號 16，因為作辦公室用途的申請處所，僅佔有關建築物整體總樓面面積約 2.25%，而且辦公室用途不會產生負面的環境和交通影響。至於電話機樓其他部分的辦公室用途，由於所有作辦公室用途的豁免書的期限均已屆滿，地政總署可對該等用途採取管制行動。當局會根據城規會規劃指引，按個別情況考慮現時這宗申請。就此，批准申請不會為電話機樓或「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下先例。

48. 一名委員詢問有沒有要求申請人就電話機樓其他樓層的現有辦公室用途提交規劃申請。莫炳超先生表示，由於電話機樓所有作辦公室用途的先前臨時豁免書的期限均已屆滿，地政總署已要求申請人就辦公室用途向城規會取得規劃許可，豁免書才會獲得續期。他補充指根據城規會規劃指引編號 16，倘作非「政府、機構或社區」用途的合計樓面面積佔電話機樓整體總樓面面積 50%以上，申請人須申請改劃有關用地的地帶，以作合適用途。

商議部分

49. 由於其他樓層現時有辦公室用途，一名委員詢問何以現時這宗申請僅涵蓋 13 樓的部分，以及其他樓層的辦公室既然沒有規劃許可，會否面對管制行動。主席解釋指《城市規劃條例》並無關於在市區強制執行規劃管制的條文，對違例用途採取管制行動須根據契約或建築物規例執行。地政總署林惠霞女士表示，有關地段不應作電話機樓和附屬設施以外的用途。地政總署會根據優先次序考慮採取執行契約條款行動。

50. 一名委員詢問，批准現時這宗申請，會否為該大廈其他樓層的同類用途立下先例。莫炳超先生表示，未來的任何申請均會根據規劃指引編號 16 按個別情況考慮。

51. 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十一月七日止。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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人向九龍西區地政專員提出申請，以取得同意在申請處所進行辦公室用途。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/400 擬在劃為「工業」地帶的
荃灣德士古道 72-76 號興業中心(第 443 約地段第
462 號)
闢設臨時辦公室和經營商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/400 號)

簡介和提問部分

53. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十七日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，處理相關政府部門關注的問題。

商議部分

54. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[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。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

軒尼詩道與莊士敦道交界處西南面地區的土地用途檢討
(都會規劃小組委員會文件第 28/08 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士借助 Powerpoint 簡報工具，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 小組委員會於二零零八年八月一日拒絕了一宗申請(編號 A/H5/372)，涉及在《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》上劃為「住宅(甲類)」地帶

並涵蓋大生商業大廈用地的軒尼詩道 24 至 34 號進行擬議辦公室發展。雖然擬議辦公室發展與附近的土地用途並非不相協調，但當局擔心批准申請會為地積比率高於「住宅(甲類)」地帶所准許住宅發展的同類發展立下先例。小組委員會留意到規劃署正進行土地用途檢討，檢討內容是就基建是否足夠、土地用途是否協調和環境影響等情況，研究把有關範圍改劃作商業用途地帶的發展潛力；

- (b) 大體來說，研究範圍的北面是軒尼詩道，東面是蘭杜街和永豐街，南面是皇后大道東和星街，西面是萬茂里。有關範圍在灣仔分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(甲類)」地帶，涵蓋 16 塊用地，其中七塊已發展作商業用途。先施保險大廈(用地 1)和大生商業大廈(用地 6)在灣仔分區計劃大綱圖編號 LH 5/29 於一九六八年首次公布前已興建或有關建築圖則已獲批准；除此之外，其他的用地均涉及城市規劃委員會(下稱「城規會」)在一九七六年至二零零三年期間就商業／辦公室發展批給的規劃許可。劃為「政府、機構或社區」地帶的衛蘭軒(用地 5)是一幢旅舍，低層設有兒童及青少年中心和托兒所。餘下的八塊用地被現有住宅發展佔用，低層設有商舖；
- (c) 就皇后大道東以北六個現有住宅發展(用地 4、7 和 10 至 13)而言，考慮到其樓齡為 31 至 51 年、現時的發展密度及位於現有商業發展之間，這些發展有很大潛力重建作商業用途，包括辦公室和酒店。在土地用途方面，把現有住宅建築物重建為商業發展，與該區主要為商業性質的用途彼此協調，可以作為中環和金鐘的商業中心區的擴展部分；
- (d) 對於把整個地區由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶的建議，運輸署認為該等重建作商業用途的發展所產生的交通流量頗大，須進行交通影響評估，以確定個別用地或整體範圍的發展密度；

- (e) 鑑於運輸署關注的問題，當局認為不宜建議把該區的「住宅(甲類)」用地全部改劃為「商業」地帶，容許沒有進行詳細交通影響評估的商業發展亦有當然權利進行。保留現時的「住宅(甲類)」地帶安排，有關方面仍可提出規劃申請，把該等用地重建作商業用途，而規劃申請會按個別情況考慮。這些申請須有詳細的交通影響評估支持，並提出必要的交通改善措施，確保不會影響交通。附加相關的規劃許可附帶條件，亦可確保未來的發展可提供足夠的泊車和上落客貨設施；以及
- (f) 太古廣場三期(用地 14)佔用了皇后大道東、萬茂里、星街和永豐街之間街區的大部分地方，可在完全履行所有規劃許可附帶條件後改劃為「商業」地帶。

56. 一名委員留意到鑑於運輸署關注的問題，當局並不支持按建議把該區的「住宅(甲類)」用地全部改劃為「商業」地帶，令商業發展成為有當然權利進行的發展。這名委員詢問交通影響評估需時多久才完成和需要多少資料。港島規劃專員區潔英女士表示，運輸署關注把住宅用地重建為商業發展所產生的交通量，特別是皇后大道東的情況。當局認為該等重建須由申請人提交的詳細交通影響評估作為支持理據，以確保沒有負面的交通影響。她亦表示由於大部分用地所涉的乃沒有限制的土地契約，以規劃許可制度監察重建，可確保透過附加規劃許可附帶條件來提供必要的改善工程及泊車和上落客貨設施。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

商議部分

57. 經商議後，小組委員會備悉軒尼詩道與莊士敦道交界處西南面地區的土地用途檢討的結果。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/377 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔軒尼詩道 24 至 34 號、晏頓街 2 至 12 號及
蘭杜街 1 至 11 號
興建辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/377 號)

58. 秘書報告說，這宗申請由太古公司(下稱「太古」)的附屬公司提交。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會認為陳先生的利益屬直接性質，應該離席。

[陳旭明先生此時離席。]

簡介和提問部分

59. 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) 擬議辦公室；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區對申請有所保留，認為所提交的交通影響評估，在交通流量數據、所採用的車程率和路口容車量表現的計算方面有所不足，須進行額外的交通量點算工作和更新交通影響評估，亦須就擬議出入口及於晏頓街提供路旁空間供公眾使用提供進一步理據；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份支持申請，理由是擬議辦公室發展與附近主要屬商業性質的地區彼此協調，亦會增加灣仔的辦公室存量。餘下的一份意見書表示須進行交通流量

研究，以紓緩區內交通擠塞的情況，而擬議的上落客貨設施和泊車位可能不足以應付擬議發展的需要；

- (e) 灣仔民政事務專員表示，一些區內人士擔心該區的空氣流通會受到影響及會有交通影響。他們認為重建建議須有分析支持；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不支持這宗申請。雖然擬議辦公室發展與附近軒尼詩道和莊士敦道的商業和混合商業／住宅發展並非不相協調，但以較高的地積比率(15倍)重建該用地作辦公室發展，須有詳細評估充分支持，以證明沒有負面影響。然而，並沒有足夠資料證明擬議辦公室發展不會影響交通。就此，運輸署助理署長／市區對申請有所保留，要求更新交通影響評估。此外，在所接獲的公眾意見書中，亦有人表示擔心區內的交通狀況。

60. 港島規劃專員區潔英女士回應一名委員的問題時指出，文件繪圖 A-2 所顯示的紅色虛線代表用地界線。由於擬議發展會在地面一層採用開放式設計，運輸署助理署長／市區認為未必需要後移用地界線以擴闊行人徑。

商議部分

61. 一名委員表示，既然規劃署就該區進行的土地用途檢討指出，在此區內把現有住宅用地重建為商業發展與附近的商業用途彼此協調，可否支持這宗申請而附加規劃許可附帶條件，要求申請人就交通影響評估提供進一步細節。運輸署的盧劍聰先生表示該署對交通影響評估提出了一些問題，而申請人其後提供了進一步資料，以澄清有關事宜。從交通的角度而言，該署並不反對申請，但申請人須提供補充數據和更新交通影響評估以供考慮。

62. 一名委員考慮到該區現時的特色是有不同的建築物高度和建築體積，表示擔心擬議辦公室的建築體積。另一名委員亦表示擔心重建舊建築物的累積影響。區潔英女士表示，

即使所有現有住宅發展均重建為商業／辦公室發展，整體總樓面面積的增幅估計約為 18 280 平方米，對發展密度而言並非重大增幅。主席表示由於該區毗連面對軒尼詩道和莊士敦道交界處的商業中心區，相信會成為商業中心區的擴展部分，而擬議發展並非不相協調。一些委員認為，鑑於土地用途檢討所作的評估，而運輸署表示交通影響並非不可解決，有關問題亦屬技術性質，擬議辦公室發展並非不可接受。一名委員則認為雖然如此，但星街和附近社區的住宅特色須予保留。

63. 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十一月七日止。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) 提交經修訂的交通影響評估並落實其內確定的必要交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置汽車和電單車泊車位、車輛通道和汽車升降機的內部輪候處，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，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項規劃條件而言，實施排污影響評估內確定的必要區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交排水影響評估並實施其內所確定的排水改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 臨時及永久重置一盞受影響的路燈，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

(g) 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

(h) 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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 就有關發展的所有詳情徵詢香港鐵路有限公司的意見，並遵守該公司在鐵路運作、保養和安全方面的要求；以及

(b) 留意緊急車輛通道的安排須符合屋宇署所執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/83 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環二號碼頭二樓(部分)
經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/83 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) 擬議食肆(酒樓餐廳)；

[李慧琼女士此時返回會議席上，陳家樂先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島西反對申請，理由是擬議布局可能不符合現行的建築物規例和守則，而申請人並未證明有足夠的走火通道及在碼頭二樓(部分)的擬議餐廳和餘下地方有防火分隔安排。運輸署助理署長／市區對擬議餐廳有所保留，因為它會在中環碼頭外的避車處進行上落貨活動，而該處已十分繁忙，民光街的交通可能會受到進一步干擾。有關方面須就泊車、上落客貨需求、擬議餐廳的顧客量和民輝街的交通狀況進行評估，以解決附近地區的潛在交通影響。限制送貨時間的建議，實際上並不可行。然而運輸署的渡輪及輔助客運部表示，擬議餐廳會有助帶來非票務收入，補貼渡輪運作，從而紓緩船費加價的壓力，亦可為碼頭一帶增添活力，有助吸引市民前往海濱；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持申請，因為擬議用途會在中環海濱為居民、訪客和往返人士提供更多康樂設施；
- (e) 中西區民政事務專員指出，中西區區議員支持透過引入咖啡室和商店等商業元素發展海濱，以促使公眾享用海濱長廊。然而，在以商業元素發展海濱與保留足夠空間令海濱暢通無阻而公眾得以享用之間必須取得平衡；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，不支持這宗申請。擬議餐廳用途與有關處所的現有碼頭用途並非不相協調；而視乎其運作的模式，可以為使用碼頭的乘客、區內訪客和旅客提供膳食服務，以及增加海濱區的活力。然而，屋宇署總屋宇測量師／港島西以消防安全和須符合建築物規例為理由反對申請。此外，運輸署助理署長／市區擔心中環碼頭外避車處的上落客貨活動會進一步干擾民光街的交通。申請書內並無足夠資料以解決消防安全和交通問題。

66. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有足夠資料，以證明為擬議餐廳用途提供了足夠的走火通道及防火分隔安排；以及
- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明擬議用途不會對交通造成負面影響。

[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詢問。譚女士此時離席。]

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/392 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14 至 30 號
興建辦公室及食肆和經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/392 號)

68. 秘書報告說，這宗申請由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經離席。

69. 秘書亦報告說，關注北角京華道發展大聯盟提出請願，反對這宗申請。會上呈閱了大聯盟給城市規劃委員會(下稱「城規會」)的一封信件，以供委員參考。

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／港島葉子季先生按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 延期要求 — 申請人於二零零八年十月二十四日要求延期考慮其申請，以便有時間處理運輸署對交通影響評估提出的意見。申請人表示對意見所作的回應會於兩個月內提交；
- (b) 規劃大綱 — 小組委員會於二零零六年九月一日批准申請人提出的第 12A 條申請(編號 Y/H8/2)，內容是修訂「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，把「分層住宅」用途收納在第二欄內。然而，小組委員會認為由於發展位處海濱，假設計劃中的 48 層住宅發展(地積比率為 8.15 倍及建築物高度為主水平基準上 165 米)實屬過高，要求規劃署檢討申請地點的發展密度和建築物高度，以及擬備規劃大綱；
- (c) 二零零七年十一月二日，申請人提出規劃申請(編號 A/H8/387)，擬於申請地點進行住宅發展。與改劃地帶申請的假設計劃相比，有關發展的地積比率和建築物高度，分別由 8.15 倍減低至 8 倍及由主水平基準上 165 米減低至主水平基準上 138 米。小組委員會雖然認為擬議住宅發展的用途、發展密度和建築物高度原則上可以接受，但於二零零八年一月四日決定延期對申請作出決定，以待申請人就建築設計和紓緩噪音影響提交進一步資料。小組委員會於二零零八年七月四日和九月十九日再度延期考慮申請，以便申請人有時間進行空氣影響評估；
- (d) 由於小組委員會所擔心的問題，即有關申請地點擬議發展的發展密度和建築物高度，已在申請編號 A/H8/387 中獲得解決，因此當時並非必要擬備規劃大綱。然而，關注北角京華道發展大聯盟於二零零八年六月九日向立法會作出投訴，聲稱城規會、規劃署和其他相關政府部門沒有考慮申請地點擬議發展的負面影響，並要求為有關地點擬備規劃大綱。此外，申請人於二零零八年九月十九日提交現時這宗申請，擬以較高的地積比率(13.5 倍)和建築物高度(主水平基準上 123 米)進

行辦公室發展，這可能令小組委員會先前提出的問題未獲解決；

- (e) 規劃署的意見——申請人要求延期考慮現時這宗申請，符合城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則。然而，鑑於最新發展，規劃署認為應就有關地點擬備規劃大綱。規劃大綱將由規劃署擬備，然後提交予小組委員會考慮及通過。在過程中，當局會根據城規會規劃指引編號 39 所載的程序徵詢東區區議會的意見。由於完成有關程序需時約六個月，故需延期就涉及該地點的兩宗規劃申請(即編號 A/H8/387 的申請和現時這宗申請)作出決定，以待小組委員會通過規劃大綱。當局會告知兩宗申請的申請人有關事宜。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會同意須由規劃署就申請地點擬備規劃大綱。小組委員會亦同意延期就涉及有關地點的兩宗規劃申請(即編號 A/H8/387 和 A/H8/392 的申請)作出決定，以待小組委員會通過規劃大綱。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/381 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃用地
興建綜合住宅及商業發展附設政府、機構或社區設施及
公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/381B 號)

72. 秘書表示由於有關申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士) 市建局非執行董事
以規劃署署長身分
- 陳家樂先生)
- 李偉民先生)
- 林惠霞女士 - 為地政總署署長的助理，而
以地政總署助理署長 該署署長是市建局的非執行
身分 董事
- 何黃雅喬女士 - 為民政事務總署署長的助
以民政事務總署助理 理，而該署署長是市建局規
署長身分 劃、拓展及文物保護委員會
的增選委員
- 林雲峰教授 - 目前與市建局及申請的顧問
之一有業務往來

73. 小組委員會備悉李偉民先生和何黃雅喬女士已就不出席會議致歉，而陳家樂先生和林雲峰教授已經離席。由於申請人要求延期考慮其申請，委員同意伍謝淑瑩女士和林惠霞女士可以留席。

簡介和提問部分

74. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十月十三日和十月二十日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備政府部門所要求的進一步資料。

商議部分

75. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩

個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。區女士和葉先生此時離席。]

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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/187 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心地下
4A 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/K11/187 號)

簡介和提問部分

76. 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) 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，黃大仙民政事務專員表示有一些區內人士對申請表示保留，理由是可能會導致該區現有商店面對競爭；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不反對這宗申請。商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即有關用途不會對現有工業大廈的消防安全和泊車供應造成負面影響。申請處所附近的其他工場單位曾有作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。至於區內人士擔心會導致該區現有商店面對競爭，當局認為申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向。小組委員會批准了在申請處所作花店和一般商店及服務行業用途的先前申請（編號 A/K11/158 和 A/K11/177）。自先前申請獲批給許可後，規劃情況並無改變。由於先前的規劃許可（申請編號 A/K11/177）因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察落實條件的情況。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 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三個月內，即在二零零九年二月七日或之前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意當局給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 就根據《食物業規例》爲經營食物業而申領食物業牌照事宜徵詢食物環境衛生署的意見；以及
- (c) 留意不得有車輛由公共道路前往申請處所。

[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／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/255 擬在劃爲「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘約道 10 號地下(部分)
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/255 號)

簡介和提問部分

80. 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)位於有關大廈地面一層幼稚園的一部分，會於幼稚園下課後的時間運作，即平日的夜晚及星期六和星期日的日間；
- (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三份公眾意見書，其中兩份支持申請，理由是有關發展與該區的土地用途彼此協調，對補習學校的需求及為社會提供教育活動。餘下的一份意見書反對申請，因為運作時間在平日夜晚及星期六和星期日日間，會對九龍塘附近的住宅環境及夜間的寧靜生活環境造成嚴重的負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不反對這宗申請。擬議補習學校符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 40，因為與同一大廈內的其他用途並非不相協調，而有關大廈目前為樓高兩層的幼稚園，地面一層是課室，一樓是辦公室和儲物區，周圍是住宅區，設有幼稚園、宗教機構和社區設施。由於申請處所須經幼稚園前往，故不會對區內居民構成重大干擾或滋擾。在消防和建築安全方面，消防處和屋宇署並不反對申請。至於區內人士提出的反對，環境保護署對申請沒有負面意見。此外，有關方面已根據《教育條例》申請為擬議補習學校註冊，當局會進一步考慮補習學校的詳細運作。

81. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

82. 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十一月七日止。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) 就擬議發展設計和設置泊車設施及上落客貨位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 就擬議發展提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可；
- (b) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊事宜；
- (c) 留意有關地點為美化環境而栽種的植物須時刻維持在良好狀況；以及
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/256

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的

九龍塘窩打老道 105 號

開設學校(小學)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/256 號)

簡介和提問部分

84. 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(小學)；
- (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，表示關注有關方面爲了增加可用土地而不必要地砍伐古樹，以及近期湧現的學校和幼稚園，導致九龍塘區出現空氣污染、非法泊車和交通擠塞問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，不反對這宗申請。擬議學校與附近地區並非不相協調，因爲附近沿窩打老道有一些其他學校。擬議地積比率爲 0.598 倍(包括現有構築物和新構築物)及建築物高度爲兩層，符合有關「住宅(丙類)1」地帶訂定的發展限制。擬議小學不會對該區的交通、環境和基建造成重大的負面影響。至於提意見人擔心該區現有學校造成環境和交通問題，相關政府部門對這些問題沒有意見。伐樹的問題可透過附加規劃許可附帶條件，要求提供並落實美化環境建議和保護樹木建議來解決。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 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十一月七日止。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) 就擬議發展設計和設置車輛通道安排、泊車設施及上落客貨位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展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；
- (c) 提交排污影響評估和實施其內所確定的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(d) 提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(e) 落實獲接納的美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 留意申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可；

(b) 在提供實際的紓緩噪音影響措施方面參照《香港規劃標準與準則》第 9 章；以及

(c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

議程項目 16

其他事項

88. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。