

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年十一月二十一日上午九時舉行的
第 385 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

陳弘志先生

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

李偉民先生

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)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

梁乃江教授

林雲峰教授

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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十一月七日第 384 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零八年十一月七日都會規劃小組委員會第 384 次會議記錄草擬本獲得通過，無須修改。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 新接獲的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 6 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗
第 113 約地段第 1595 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/421)

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 7 號
在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 113 約地段第 1028 號 B 分段(部分)
關設臨時辦公室(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/422)

- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 8 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約
地段第 1012 號(部分)、第 1014 號(部分)、
第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、
第 1035 號(部分)及第 1038 號(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/424)

- (iv) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 9 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約
地段第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、
第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、
第 1015 號餘段(部分)及第 1016 號(部分)
臨時露天存放建築機械(挖泥機)(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/425)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零零八年十一月十日接獲上述四宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回四宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/421、422、424 及 425)的決定，而有關申請涉及上述為期三年的臨時用途。申請編號 A/YL-KTS/421、424 及 425 的申請地點在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶，而申請編號 A/YL-KTS/422 的申請地點則在同一分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶。

3. 城規會拒絕申請編號 A/YL-KTS/421、424 及 425，主要原因是(i)有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；(ii)申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引；(iii)申請人沒有提交充分資料，以證明擬議發展不會對交通、環境、景觀及／或排水造成不良影響；以及(iv)批准申請會立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。城規會基於上述(i)、(iii)和(iv)項理由，以及該項發展與附近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調，拒絕申請編號 A/YL-KTS/422。

- (v) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 10 號
在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約
地段第 806 號、第 808 號(部分)、第 809 號、
第 811 號、第 812 號、第 813 號(部分)、
第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、
第 825 號及第 826 號(部分)和毗連政府土地
關設儲存磁磚的臨時貨倉(為期三年)
(申請編號 A/NE-MUP/54)

4. 秘書報告，上訴委員團於二零零八年十一月十一日接獲上述上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-MUP/54)的決定，而申請涉及在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶的一塊用地闢設為期三年的臨時貨倉，以儲存磁磚。城規會拒絕這宗申請，理由是申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有提出充分理據，足以令當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

5. 秘書說，這五宗上訴的聆訊日期仍有待決定。秘書處會按照慣常做法代表城規會處理這些上訴個案。

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零零八年十一月二十一日，上訴委員團有 19 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直：		23 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	129 宗
有待聆訊	:	19 宗
有待裁決	:	0 宗
總數	:	280 宗

特別職務組

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/2 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》，把香港荷李活道前已婚警察宿舍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，並修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以顯示該塊用地的歷史價值，並保留其石牆、梯級、和石牆樹
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/2 號)

7. 秘書通知小組委員會，申請人的代表呈閱了一套「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶的擬議「註釋」，與原本的建議不同，並呈閱了一份由其中一位申請人撰寫的報章文章。

簡介和提問部分

8. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

龍小玉女士 - 總城市規劃師／特別職務
李志煊先生 - 高級城市規劃師／特別職務
任雅薇女士 - 高級城市規劃師／港島

9. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

李禮賢先生
羅雅寧女士
百德約翰先生
鄭麗琼女士

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／特別職務李志煊先生向委員簡介申請的背景。

11. 李志煊先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

建議

- (a) 這宗申請是修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》，把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，並修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。主要建議為：
 - (i) 把申請地點的上層平台和部分中層平台(3 218 平方米)改劃為「政府、機構或社區」地帶，作「政府、機構或社區」用途，高度限制為三層；
 - (ii) 把申請地點的低層平台和部分中層平台(2 600 平方米)改劃為「休憩用地」地帶，作公眾休憩用地用途；以及
 - (iii) 在擬議「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的「註釋」中及在分區計劃大綱圖上註明，申請地點具文物價值，該處的石牆、梯級和石牆樹應予保留；
- (b) 根據申請人所提交的假設發展建議，概念設計的主要特色如下：
 - (i) 擬議「休憩用地」地帶會包括一個園景區，而擬議「政府、機構或社區」地帶會收納一間低層的獨立式安老院和一個文物詮釋中心；
 - (ii) 保留申請地點周圍的所有現有牆壁(兩個行人入口除外)、由士丹頓街及由中層平台至低層平台的花崗石級、現有的紅磚牆和地下公廁、所有石牆樹和車輛入口附近的重要樹木，以及原址保留申請地點範圍內的任何文物；

- (iii) 重置城皇街的行人入口和經鴨巴甸街的先前入口；以及
- (iv) 公園設計須確定城隍廟以往的位置。

申請地點

- (c) 申請地點是政府用地，中層平台上是前已婚警察宿舍的兩幢空置大樓，低層平台上是一幢以往用作少年警訊會所的大樓。士丹頓街和鴨巴甸街的交界處有一個已棄用的地下廁所；
- (d) 附近地區主要屬住宅性質，地面一層有一些商鋪，申請地點屬於孫中山史蹟徑的一部分；

背景

- (e) 前中央書院於一八八九年在申請地點建立，該用地自一九五零年代初期起用作前已婚警察宿舍發展，自一九九七年已婚警察宿舍遷址後空置。有關地點於一九九八年十二月十一日由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。自此之後，該地點一直是「住宅(甲類)」地帶，並無改變；
- (f) 申請地點部分涉及一宗擬作垃圾收集站的規劃申請(編號 A/H3/362)，該宗申請於二零零五年七月十五日獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件的情況下批准；
- (g) 小組委員會於二零零五年十一月二十五日考慮一宗第 12A 條申請(編號 Y/H3/1)，提出申請的是一些區內居民，包括這宗申請的申請人。小組委員會拒絕申請，並議決須就有關地點擬備規劃大綱，為未來發展提供指引。規劃大綱須考慮區內人士對保留有關地點文化遺產和歷史特色的訴求，訂定最高發展密度及增加公眾休憩用地的供應。規劃大綱於二零零七年二月二日獲小組委員會通過；
- (h) 二零零七年五月二十五日，小組委員會延期就這宗申請作出決定，以待古物古蹟辦事處就申請地點完

成進一步歷史研究和考古調查，並待古物諮詢委員會作出商議。延期安排是規劃署的建議，亦獲申請人支持；

- (i) 古物古蹟辦事處於二零零七年十一月二十日的古物諮詢委員會會議上簡介考古調查的結果，有關結果確認前中央書院有些特色已適當地保存，而任何活化建議必須基於中央書院的餘下特色會獲得保存，並須充分考慮中央書院對香港發展的歷史價值。古物諮詢委員會認為須就申請地點的重建訂立保存文物的要求，並建議保留中央書院的餘下特色，同時容許作出一些改動，以便在保存文物和申請地點未來用途之間取得平衡；
- (j) 二零零八年的施政報告公布，申請地點正式從勾地表表中剔除。當局將推動市民參與，在顧及荷李活道一帶的歷史和特色的情況下，找出活化申請地點作教育及創意工業用途的最佳方法；

區內人士的意見和公眾的意見

- (k) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，在中西區區議會二零零八年四月二日的特別會議上，區議員對申請地點應否改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶有不同意見。區議員一致支持動議要求政府在其他事情以外，要平衡文物保育和經濟發展，並要達到保存和活化文物、發展休憩用地，適當地使用社區資源和推動文物旅遊的目標；
- (l) 在有關申請和申請進一步資料的法定公布期內，當局接獲 1 206 份(包括 1 133 份以標準意見表、信件或電郵發出的意見書)和 432 份公眾意見書(包括 417 份以標準意見表發出的意見書)，大部分均支持申請。一些提意見人表示申請地點的文物特色須予保留；一些認為前已婚警察宿舍有特殊的建築價值；一些認為該區的區內特色須予保留，而申請地點不應用作住宅發展，因為這會嚴重影響該區的交通、環境和生活環境，而且該區的休憩用地和社區設施嚴重不足。一些提意見人就有關地點建議了多

個活化再用方案，例如手工藝業、藝術和表演場地、博物館、中山公園、長者中心、游泳池、社區中心等。兩名提意見人提議容許申請地點作低層發展，因為這並不會阻擋山脊線和海港的景觀。一名提意見人關注交通和道路安全的問題，因為擬議改劃地帶安排會導致大量遊客和區內旅客前往該區；

政府部門的意見

- (m) 發展局文物保育專員會進一步研究把申請地點作創意工業和教育用途的最佳方式，並會在稍後要求城規會同意修訂地帶。就此，在現階段決定把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶未免過早；
- (n) 民政事務局局長和康樂及文化事務署署長對改劃地帶建議沒有意見，並表示有關地點的任何擬議用途均須符合古物諮詢委員會對保育文物的要求。根據古物古蹟辦事處的意見，前已婚警察宿舍大樓的建築價值並不高；
- (o) 運輸署助理署長／市區表示，根據於二零零三年完成的「商業中心區策略性交通檢討研究」報告，中環的道路網可以應付該區(包括申請地點)所有已知發展所產生的交通量；
- (p) 社會福利署署長基於成本效益理由，對支持獨立式安老院有所保留。當局目前沒有在申請地點提供長者服務的計劃，因為已有廣泛的社區支援服務可供區內的長者使用；
- (q) 食物環境衛生署署長確認，先前計劃在申請地點永久重置的現有必列者士街垃圾收集站有重置需要。對於一些公眾意見書內所建議，在申請地點提供狗廁所、街市及重置受市區重建局(下稱「市建局」)發展影響的小販攤檔，食物環境衛生署署長有所保留；

- (r) 康樂及文化事務署署長認為，申請地點面積細小，按一些公眾意見所建議興建泳池、社區中心或體育館的發展潛力並不大。區內現時的圖書館供應足夠，而該區其他部分另有中山紀念公園和游泳池在興建中；以及

規劃考慮因素和評估

- (s) 規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，並不支持這宗申請。申請地點不會再作住宅用途。市民將會參與其事，在顧及荷李活道一帶的歷史和特色的情況下，找出活化申請地點作教育及創意工業用途的最佳方法。按申請人所建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶實屬過早，因為這可能會令諮詢公眾以進一步研究活化有關地點的最佳方案受到局限。當局會在進一步研究申請地點的活化建議過程中考慮保護文物的事宜，亦會藉此處理市民對該區設置更多休憩用地的訴求，以及政府部門要求在該區提供垃圾收集站和安老院設施的事宜。申請人的地帶區劃建議意味一幢前已婚警察宿舍大樓會被拆卸，以作為擬議園景區的一部分，這也許不符合日後的活化計劃。由於申請地點不會再作住宅用途，相關的交通和環境問題不大可能出現，而作住宅發展的核准規劃大綱亦不再相關。相關政策局／部門，包括康樂及文化事務署、社會福利署和食物環境衛生署，對申請人和公眾提意見人提出的一些建築物活化再用建議有所保留。

12. 主席繼而請申請人代表闡述申請的理據。李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 這宗申請於二零零七年一月提出，當時有關申請地點文物價值的資料有限，而申請在保存申請地點以反映其文物價值方面獲得公眾廣泛支持。有關方面根據市民、學者、對該區感興趣及知悉該區情況的人士所提供的資料，擬備了一套補充資料，包括申請地點最全面的歷史和文物價值撮要，並於二零零七年三月提交予小組委員會；

- (b) 原申請書的基礎是申請地點會用作高密度住宅發展，因此申請人僅提供了一個方案，預留該區一個顯著部分，作公眾休憩用地用途並發展其他社區設施，包括安老院和垃圾收集站，以處理該區公眾休憩用地嚴重短缺達約五至七公頃的問題，並提供所需要的設施。申請的主要目標是以公共用途代替住宅用途；
- (c) 城規會沒有理會中西區區議會的反對意見而批准申請地點的規劃大綱，令申請遇到另一個障礙。然而，小組委員會在要求提供申請地點文物價值的資料方面確實扮演了重要的角色，導致古物古蹟辦事處就申請地點進行進一步歷史研究和考古調查；
- (d) 申請人分別於二零零七年二月和八月寫信給當時的規劃地政局局長和現時的发展局局長，要求把申請地點從勾地表中剔除，直至當局決定申請地點的歷史和文物價值。然而，申請人沒有接獲多少回應，直至行政長官於二零零七年的施政報告中宣布，申請地點可暫時從勾地表中剔除，為期一年，以便進行調查。整個過程是一場官僚主義鬥爭；
- (e) 雖然申請地點最終如行政長官於二零零八年施政報告中所宣布，從勾地表中剔除，亦即申請地點不會出售作住宅發展，但有關地點在分區計劃大綱圖上仍劃為「住宅(甲類)」地帶，及有一個作住宅發展的核准規劃大綱；
- (f) 發展局舉行了公眾論壇，以蒐集社會對如何活化申請地點的意見，申請人雖然未有取得在論壇中所蒐集的公眾意見，但在期間明白到，公眾表達了強烈的意願，希望保留申請地點作文物用途；
- (g) 《布拉憲章》是一套指引，用來決定用地的文化價值，而其原則可直接應用於申請地點。《布拉憲章》的相關部分撮錄如下：

- (i) 何以要進行「保育」——具文化價值的地方令人們的生活更為豐富，往往能促進對社會和景觀，對過往和生活體驗的深入連繫感和靈感。因此，古物古蹟辦事處應該改變僅關注個別歷史建築物的傳統做法。具文化價值的地方無法取代，而且十分寶貴，為了現在和將來的世代，必須加以保育；
 - (ii) 關於「做法要謹慎」——必須謹慎行事，應改則改，可不改則不改；
 - (iii) 關於「用途」——一個地方的新用途，要盡量減少對重要風貌和用途的改動，並要尊重關聯的事物和意義；在適當的情況下，須安排延續構成該處文化價值的做法；以及
 - (iv) 關於「布局」——保育涉及要保留適當的視覺布局和其他構成該處文化價值的相關事物；
- (h) 申請人擬向古物諮詢委員會介紹《布拉憲章》。決定這塊有深遠宗教、歷史和文化價值的重要用地的長遠用途時，須遵守《布拉憲章》的原則。

13. 羅雅寧女士借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 自小組委員會於二零零五年十一月二十五日拒絕了由中西區關注組(下稱「關注組」)提出，把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的第 12A 條申請(編號 Y/H21/1)後，關注組就申請地點的歷史和背景進行了大量研究，以便揭示該地點的歷史重要性；
- (b) 天星碼頭和皇后碼頭事件發生後，公眾對需要保留區內文化和文物的意識有所提升。因此申請人於二零零七年一月提交了這宗申請，並於二零零七年三月提交了進一步資料，包括《布拉憲章》的概念和原則；

- (c) 古物古蹟辦事處回應城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求，就申請地點進行了考古調查，並發現了對維多利亞歷史極為重要的前中央書院地基。考古調查顯示了三個歷史面貌：(i)申請地點西北面的城皇街，顯示有關廟宇曾於申請地點存在。歷史學家 Carl T. Smith 在一篇研究文章中亦記載了申請地點曾有城煌廟一事；(ii)中央書院的實際遺物，包括其牆壁、花崗柱和梯級以及地基，記載於古物諮詢委員會的報告內；以及(iii)已婚警察宿舍的建築，是現代包浩斯概念早期構築物的罕見例子；
- (d) 申請地點的文物價值不容置疑，因此須透過適當的地帶區劃加以保存和保護。倘申請地點繼續劃為「住宅(甲類)」地帶，可能會對公眾發出混亂的信息，即文物地點可能會用作住宅發展；
- (e) 中西區區議會在二零零八年四月的會議上通過了一項動議，要求政府在保存文物和經濟發展之間取得平衡，並且把申請地點改劃為適合的地帶，例如「其他指定用途」地帶，作文化、歷史和綠化用途，以達到保育和活化文物的目標，兼具公眾休憩用地發展。把前中區警署等文物用地活化再用的做法亦應適用於此地點；以及
- (f) 既然政府和申請人有共同的理想，認為具文物價值的地點須予保留，透過活化再用供公眾使用，現在是適合的時間，讓當局考慮按目前的建議把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶。

14. 鄭麗琼女士提出以下要點：

- (a) 當規劃署於一九九零年代後期就把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶以作住宅發展的建議，徵詢中西區區議會的意見時，中西區區議員並沒有提出反對，但要求提供額外的「政府、機構或社區」設施，如垃圾收集站、

安老院、公眾休憩用地等，以應付區內需求。申請地點其後納入賣地表內，但仍未進行發展；

- (b) 隨着附近的新發展增加(包括市建局重建項目 H18 和 H19)，公眾越來越關注擬議住宅發展導致該區環境擠迫和影響交通的問題。此外，市民近年來亦日益關注文物保育，特別是前中央書院遺物被發現，顯示了申請地點的歷史重要性。中央書院是政府營辦的首家英文學校，是香港教育史上重要的里程碑。當局須進一步研究有關的歷史遺物；以及

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (c) 中西區區議會於二零零八年四月就有關地點進行了漫長的討論，通過了三項動議，主要是要求政府制定整體計劃，以保存和活化有關地點；把有關地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，作文化、歷史保育和綠化用途；以及在需要保存歷史地點和經濟發展之間取得平衡，並保留有關地點的原本面貌，讓公眾使用。既然如此，她認為該地點應發展作一些相符的用途，開放予公眾隨時享用。使用該地點作餐廳用途可能並不適合。

15. 百德約翰先生借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 關注組由少數成員組成，旨在促使公眾認識中西區的歷史，中西區是香港最古老的部分之一。關注組參與了一些項目，包括市建局的 H18 和 H19 重建、士丹頓街一個商業發展、西港島線的發展，並舉辦嘉咸街街市節；
- (b) 關注組於二零零五年提出首個改劃地帶申請時，並不知道申請地點的文物價值，因此建議拆卸兩幢現有建築物，以發展一個公園。然而，當申請地點的歷史重要性被發現後，關注組最後決定，兩幢建築物連同其典型工程／建築設計應予保存；

- (c) 關注組致力蒐集公眾意見，接獲超過 1 000 份公眾意見書，大部分均表示支持申請；以及
- (d) 發展局在過去六個月進行了一個公眾參與活動，古物古蹟辦事處亦在申請地點舉辦了開放日，就活化申請地點的最佳方法諮詢公眾意見。現時建議的「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶涵蓋了一個土地用途表，應該能配合發展局的意向。申請人希望小組委員會會同意擬議的「其他指定用途」地帶對申請地點而言是最適合的地帶。

16. 李禮賢先生繼而進一步提出以下意見：

- (a) 規劃署所擬備的小組委員會文件承認有關地點再也不會出售作住宅用途，但文件的結論是維持把申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶。倘「住宅(甲類)」地帶不再適合申請地點，便應該改變；
- (b) 申請地點已有一份根據「住宅(甲類)」地帶擬備的核准規劃大綱。由於該規劃大綱與申請地點不再相關，較合理的做法是小組委員會現在便撤銷該核准規劃大綱；
- (c) 景賢里發展和「大埔瞭望台」建築物分別在未知如何活化再用的情況下被改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶和「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶。申請地點亦應改劃為「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶，現時建議的土地用途表可加以修訂，以包括其他相符的用途；以及
- (d) 整個法定制圖過程(包括行政長官會同行政會議把核准圖則發還以作修訂及按建議修訂分區計劃大綱圖的地帶)需時約一年。把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶的過程現在便應開始，讓公眾

可就申請地點的合適用途提出意見。這可以與發展局下一年將進行的公眾諮詢程序同步進行。

17. 鄭麗琼女士表示中西區區議會計劃於二零零九年二月開放申請地點，為期數天，以蒐集公眾對申請地點未來合適用途的意見，歡迎委員參與並表達意見。

18. 一名委員留意到申請地點不會用作住宅發展，而公眾廣泛支持使用申請地點作「政府、機構或社區」用途，詢問能否在此時改劃申請地點的地帶，以及發展局將進行的諮詢有沒有時間表。總城市規劃師／特別職務龍小玉女士表示，既然政府已宣布申請地點不會用作住宅發展，而會保存並活化作創意工業及教育用途，則可以總結為「住宅(甲類)」地帶不再生效。然而，當局認為目前仍待發展局進行公眾諮詢，不能對申請地點的最合適用途地帶下定論。有關的公眾諮詢會於二零零九年進行，而政府打算進行表明意向工作／公開設計比賽，邀請各界就如何活化申請地點提供合適的建議。因此，在現階段決定申請地點的具體地帶實屬過早。在諮詢工作完成後，有關方面會向城規會提交關於申請地點未來地帶區劃的文件。

[李慧琼女士此時離席。]

19. 另一名委員詢問規劃大綱可否撤銷，龍小玉女士回應指由於申請地點不會用作住宅發展，核准規劃大綱不再相關。

20. 一名委員詢問擬議的「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶是否符合申請地點的規劃意向，以及會否對政府日後進行的工程造成限制。龍小玉女士答稱，二零零八年施政報告已就保存申請地點並把其活化作教育及創意工業用途訂定明確的方針。目前公眾諮詢尚待進行，在現階段決定申請地點最適合劃為第 12A 條申請所建議的「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，還是在會上新建議的「其他指定用途」地帶或一些其他地帶，實屬過早。為免給予公眾一種印象，即當局在進行諮詢前已預先決定申請地點的未來用途，較適當的做法是目前先不修訂「住宅(甲類)」地帶，以待二零零九年進行的公眾諮詢結果。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

21. 李禮賢先生表示他們關注的主要是保存申請地點文物價值的機制。小組委員會保存前中區警署和景賢里文物價值時採用的做法亦須應用於申請地點。發展局進行的公眾諮詢並非法定程序，而在發展局所進行的表明意向工作中，保存申請地點文物亦未必是重點。小組委員會須在此時把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶，以啟動法定公眾諮詢程序。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

22. 百德約翰先生表示關注組已進行了廣泛的公眾諮詢，才就申請地點提出現時建議的「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶，他們已考慮了申請地點的歷史和文物價值。

23. 主席詢問申請人在此會議上提出的擬議「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶會否取代在原本申請中建議的「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶。李禮賢先生表示提出新的建議，是回應小組委員會文件所載的評估和中西區區議會的建議。小組委員會可以考慮兩個方案，並決定哪一個方案合適。

24. 主席留意到鄭女士較早前曾指出申請地點不適合作餐廳用途，遂詢問何以「食肆」被收納在擬議「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶的第一欄用途之內。鄭麗琼女士解釋指她反對把整塊用地作餐廳用途，因為這樣只能向少數能負擔費用的顧客提供服務。她認為申請地點的未來用途須讓大眾均能享用。就此，她表示在未來發展內包括小食亭和小型餐廳是可以接受的。

25. 羅雅寧女士表示關注組對申請地點的未來用途持開放的態度，但重要的是要確保公眾可以自由進入。

26. 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。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

27. 一名委員表示申請人的意見及規劃署的意見並不矛盾。現在若清楚知道申請地點不會用作住宅發展，便須向公眾發出清晰的信息，表示申請地點會獲得保存及活化作其他相符的用途。「住宅(甲類)」地帶不再有效，規劃大綱亦應被撤銷。這名委員表示應考慮加快諮詢過程。

28. 主席表示正如二零零八年施政報告所宣布，申請地點會從勾地表表中剔除，並保存和活化作教育及創意工業用途，申請地點不會用作住宅發展這點已清晰無誤。然而，她表示要決定用途地帶，必須考慮公眾對申請地點最合適用途所提出的意見。

29. 兩名委員傾向支持改劃申請地點的地帶，因為政府已決定不把申請地點作住宅用途，而擬議地帶所容許的用途可以適當地修改，以免令申請地點將來的發展受到局限。其中一名委員表示申請人所建議的「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶符合政府及公眾的意向，即申請地點具文物價值，應予保存。另一名委員表示即使進行公眾諮詢後有關地帶或其相關「註釋」有所修訂，亦不應妨礙在現時改劃地帶。

30. 另一名委員擔心現在批准申請會令申請地點的未來用途受到局限，因為社會對應如何活化再用申請地點尚未有共識。在沒有經過適當的公眾諮詢程序，亦沒有相關政府部門提出意見的情況下，決定按申請人在此會議提出的建議把有關地點改劃為「其他指定用途」地帶，並非理想的安排。

31. 一名委員表示政府決定不使用申請地點作住宅發展十分明確，而把這個信息清楚傳達給申請人和公眾甚為重要。這名委員建議撤銷核准規劃大綱。另有兩名委員同意須充分通知公眾申請地點不會用作住宅發展的意向。其中一名委員認為須讓公眾知道跟進行動的時間表，特別是公眾諮詢的時間表。

32. 另一方面，一名委員表示關注政府有意進行的表明意向工作，因為這可能會導致由單一方面負責申請地點的未來發展，就如前水警總部用地的個案。

33. 一名委員表示要更深入審查申請人所呈閱有關擬議「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶的「註釋」內的擬議土地用途表、規劃意向和備註，例如拆卸構築物的管制，申請地點的屬意用途及把何種用途納入「註釋」的第一欄和第二欄。

34. 主席表示申請地點不會作住宅用途已十分明確，因此核准規劃大綱不再適用。然而，她認為擬議「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶的「註釋」內的指定土地用途地帶、土地用途表和的備註需要進一步研究及修訂，以便更清晰地反映未來用途的意向和未來發展的適當管制。

35. 秘書補充說，小組委員會文件所載的規劃評估，所根據的是申請人的原本建議，即把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶。由於休憩用地發展須拆卸其中一幢現有建築物，規劃署認為這可能不符合未來的活化計劃，及現階段不宜改劃申請地點的地帶。雖然申請地點不再用作住宅發展十分明確，但較適宜在經過充分的公眾諮詢後才決定活化申請地點的最佳做法。對於申請人在會上呈閱的擬議「其他指定用途」地帶，小組委員會須考慮的不僅是要保存文物價值的規劃意向，還要考慮申請地點未來用途的發展管制，特別是土地用途表和說明須實施的特殊管制的備註。她表示申請人在會上建議的地帶，僅處理了申請地點在文物方面的事宜而沒有處理申請地點活化再用的事宜。這點於「其他指定用途」地帶尤為明顯，因這地帶須清楚列出申請地點的指定用途。小組委員會處理改劃歷史用地地帶的個案時(如分別劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶和「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶的景賢里和「大埔瞭望台」建築物)，已審慎考慮有關地點的規劃意向及未來用途和管制，然後才作出決定。

36. 一名委員同意申請人所呈閱的擬議「註釋」太過粗略。另一名委員擔心市民對申請地點的適合用途沒有共識。申請人所呈閱的資料既不全面亦不充分，在現階段不可接受。

37. 主席作出總結，指委員大致同意批准有關申請的部分內容，即訂明「住宅(甲類)」地帶不再適用，故申請地點的核准

規劃大綱須予以撤銷。由於申請地點的未來用途和活化計劃須進一步研究，而申請人提出的擬議「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶不夠清晰，亦未公布讓公眾提出意見，主席認為不適宜在現階段改劃申請地點的地帶。雖然在未能確定適當的地帶前要保留「住宅(甲類)」地帶，但申請地點不會作住宅發展，公眾大可放心。政府部門會繼續諮詢公眾，評估申請地點最適合劃作什麼地帶。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定同意申請的部分內容，即撤銷核准規劃大綱，理由是申請地點不會再作住宅用途。由於市民會參與在顧及荷李活道一帶的歷史和特色的情況下，找出活化申請地點作教育及創意工業用途的最佳方法，因此現階段不宜把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，或申請人建議的「其他指定用途」註明「文物地點包括公眾休憩用地」地帶(包括一套《註釋》)。

[會議於上午十一時小休三分鐘。]

港島區

議程項目 4

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 至 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，並把最高地積比率訂為 5.8 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 91 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/1C 號)

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 至 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，並把最高地積比率訂為 5.8 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 170 米
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/2A 號)

39. 由於編號 Y/H21/1 和 Y/H21/2 的申請涉及同一「住宅(乙類)」用地，小組委員會同意一併就兩宗申請進行商議，但簡介和提問部分會分開進行。

40. 秘書報告說，申請地點由太古公司(下稱「太古」)的附屬公司擁有。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已經離席。

41. 秘書告知小組委員會，在相關人士作出請願期間，城市規劃委員會的秘書處共接獲 232 封標準信件，內容是支持編號 Y/H21/1 的申請而反對編號 Y/H21/2 的申請，並反對放寬契約訂定的主水平基準上 91 米的建築物高度限制。有關信件已於會上呈閱，以供委員參考。

編號 Y/H21/1 的申請

簡介和提問部分

42. 以下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

43. 以下編號 Y/H21/1 申請的申請人代表此時獲邀出席會議：

馬庭深先生
李君蕊女士
陳女士
譚振豪先生
梁兆新先生
黃佩珊女士

44. 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。

45. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 這宗申請涉及把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以及在擬議「住宅(乙類)1」地帶的「註釋」內加入發展限制：(1)最高地積比率為 5.8 倍；以及(2)最高建築物高度為主水平基準上 91 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；
- (b) 申請地點(約 2 540 平方米)涵蓋筲箕灣內地段第 761 號 96%的地段面積，該地段毗連申請地點的一小部分(佔 4%地段面積)位於「綠化地帶」，沒有包括在申請之內。根據契約，整個地段的最高建築物高度限為主水平基準上 300 呎(即主水平基準上 91.44 米)，而該地段屬「綠化地帶」的部分只限作花園用途，不得搭建任何構築物；
- (c) 申請地點位於一個主水平基準上 45 米的小丘之上，現時空置，可經西灣臺前往，現有一條行人徑／梯級連接申請地點與康山道／英皇道；
- (d) 二零零六年七月十七日，建築事務監督批准了一套建築圖則，涉及在整個筲箕灣內地段第 761 號(約 2 646.79 平方米)進行住宅發展，興建三幢樓高 20 層的大樓，住用地積比率為 5.77 倍，建築物高度為主水平基準上 91.44 米。根據建築圖則，按

《建築物條例》計算地積比率時，該地段屬「綠化地帶」的部分屬有關地點的一部分；

- (e) 二零零七年七月，申請人向地政總署申請修訂契約，以撤銷契約中訂明的建築物高度限制。區內居民對該宗申請提出了強烈反對，尤以逸意居的居民為然。當局已暫緩就該宗契約修訂申請作出決定，以等候兩宗第 12A 條申請的結果。這宗第 12A 條申請於二零零八年四月提出，而地段擁有人於二零零八年五月提出另一宗第 12A 條申請（編號 Y/H21/2）；
- (f) 現行的《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》收納的修訂，主要是在不同發展地帶訂定建築物高度限制，於二零零八年七月二十五日展示，以供公眾查閱。在有關「住宅(乙類)」地帶訂定的最高建築物高度為主水平基準上 120 米。當局接獲超過 100 份反對該地點建築物高度限制的意見。所訂定的建築物高度限制，旨在保留眺望山脊線的景觀並加強梯級式建築物高度概念，即海旁的建築物較低而山麓地區的建築物較高。據此，太古城由北至南的各部分分別採用主水平基準上 90 米、105 米及 120 米的建築物高度級別。山麓地區的住宅地帶則採用主水平基準上 135 米、150 米及 165 米的建築物高度限制。至於位於海旁與山麓地區之間的用地，當局已把英皇道兩旁的「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶(包括申請地點、下康和中康，以及康山花園)的最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米；
- (g) 小組委員會在二零零八年十一月七日考慮了這宗申請和編號 Y/H21/2 的申請。由於申請地點涉及反對意見，規劃署建議延期就這兩宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就反對意見作出決定。兩名申請人的代表均反對延期建議；在考慮申請人的要求後，小組委員會決定在此會議上考慮這兩宗申請；

- (h) 相關政府部門對申請的意見載列於文件第 10 段。運輸署助理署長／市區建議要求筲箕灣內地段第 761 號的擁有人准許其他車輛在該地段掉頭，以及容許該區居民穿越位於該地段的行人徑路段／梯級。其他相關政府部門對申請沒有負面意見／反對；
- (i) 在這宗申請的法定公布期內接獲 121 份公眾意見書，其中 114 份支持申請，提意見人是立法會議員、區議員、關注團體、該區居民和公眾人士；有三份意見書反對申請，提意見人是申請地點的擁有人和公眾人士；另有四份意見書就申請提出意見，提意見人是逸意居的居民和公眾人士。支持申請的主要意見是改劃地帶建議可防止附近一帶在視覺、空氣流通、交通和環境方面受到負面影響。主要的反對意見是這宗申請會影響擁有人重建申請地點的權利，而高度限制訂於不合理的低水平，會造成屏風效應；以及
- (j) 基於文件第 12 段所述的評估，規劃署局部支持這宗申請。規劃署認為把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便在該「住宅(乙類)1」地帶施加 5.8 倍的最高地積比率為可以接受，但建築物高度限制設於主水平基準上 91 米則不可接受。考慮到上文(f)分段所概述的分區計劃大綱圖建築物高度概念，分別把太古城和申請地點的建築物高度限為主水平基準上 80 米和主水平基準上 91 米，會導致整體梯級式高度輪廓變化不大。申請地點的建築物高度訂於主水平基準上 120 米，可以達到在該區維持梯級式建築物高度輪廓的規劃目標，與附近一帶的發展互相協調，同時也讓設計具有靈活性。申請地點的擬議地積比率為 5.8 倍，較《建築物(規劃)規例》准許的最高 8 倍住用地積比率為低，可確保申請地點的發展與附近發展在規模和特色上更加協調。至於申請人和運輸署提出的交通問題，地政總署港島東區地政專員表示，倘將來須進行契約修訂，可考慮規定准許其他車輛在該地段掉頭，以及容許該區居民使用位於該地段

的行人徑路段／梯級。所提交建築圖則內的擬議發展包括了「綠化地帶」部分，並不會違反分區計劃大綱圖，因為擬議住宅發展完全位於沒有地積比率限制的「住宅(乙類)」地帶。

46. 主席繼而請申請人代表闡述申請的理據。

47. 馬庭深先生在作出陳述前就規劃署所擬備的文件澄清了以下歧異：

- (a) 第 2(a)段——申請人並無表示建築物高度限制訂於主水平基準上 120 米會破壞鱮魚涌的山脊線；
- (b) 第 2(d)段——申請人並無建議把太古城的最高建築物高度減低至主水平基準上 80 米，以配合其為該地點建議的建築物高度限制主水平基準上 91 米。申請人其實是說，建議把申請地點的建築物高度訂於主水平基準上 91 米，是參考了太古城目前的建築物高度，即約主水平基準上 81 米；以及
- (c) 第 8.2(b)段——逸意居兩幢樓宇的層數應該是 28 層和 22 層。

48. 馬庭深先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申請地點位於已發展區，現有一些大型住宅發展，包括太古城、康怡花園和康山花園，提供了約 20 000 個住宅單位；
- (b) 申請地點連同其西鄰的住宅發展逸意居所使用的西灣臺，是一條十分陡斜而不合規格的掘頭路。土地擁有人提出契約修訂申請擬撤銷建築物高度限制時，引起了公眾廣泛的注意，不但逸意居的居民表示關注，附近地區如太古城、康怡花園和逸樺園的其他居民亦然；
- (c) 這宗申請是考慮了發展商和居民利益的持平建議。發展商目前根據分區計劃大綱圖、契約和《建築物

(規劃)規例》享有的發展權，是最高建築物高度為主水平基準上 91 米、地積比率為 5.8 倍及使用地段的「綠化地帶」部分(約 106 平方米)作沒有建築物／構築物的園景區。即使這些發展權令該區居民的利益受到一定程度的影響，但仍須受到尊重。毗連申請地點的「綠化地帶」部分應該保存，以維持公眾現時所享有的綠化環境，把這個地區改劃作住宅發展並不合理；

- (d) 按照不同組合的建築物高度(由低於主水平基準上 91 米至主水平基準上 170 米)和地積比率限制，就申請地點制定不同的方案，對發展商和區內居民／環境造成的影響會有所不同。採用擬議的 5.8 倍地積比率和主水平基準上 91 米的建築物高度，發展商的權利不會受到影響。在採用擬議 5.8 倍地積比率的情況下，建築物高度如進一步增至主水平基準上 120 米或主水平基準上 170 米，會有利於發展商而犧牲了區內居民的利益和整體環境；
- (e) 在涵蓋北角、銅鑼灣、半山區東部和西部及黃泥涌等地區的其他分區計劃大綱圖上，「住宅(乙類)」地帶的地積比率是 5 倍，比申請人現時所建議的 5.8 倍為低。儘管如此，申請人認為就申請地點施加較高的地積比率 5.8 倍仍可接受，以免侵犯發展商現時享有的發展權；
- (f) 該區的現有發展已根據該區的地勢形成了梯級式高度輪廓，近海旁太古城的建築物高度較低，朝康怡花園向山上遞增。這個約 30 年前發展的建築物高度概念為公眾高度評價。近年，逸樺園、港島東中心和嘉亨灣等與該區不相協調的高層發展激增，梯級式高度概念已受到負面影響。把申請地點的建築物高度限制，由現時根據契約的主水平基準上 91 米增加至規劃署所建議的主水平基準上 120 米，會進一步破壞現有的梯級式高度輪廓，及為該區環境帶來負面影響。因此，當局應致力避免出現更多高層發展，而非改變現有的建築物高度輪廓以容納現有的高層建築物；

- (g) 根據規劃署的建議，太古城區近海旁的建築物高度會放寬 10%，中心部分的建築物高度會放寬 30%，而內部的建築物高度會放寬近 50%；這偏離了公眾對減低擠迫市區內的發展密度和建築物高度的訴求。太古城是大型發展，在可見的將來不大可能會進行重建，因此太古城不會出現擬議的建築物高度，即主水平基準上 90 米、105 米和 120 米。然而，太古城的建築物高度限制如較為寬鬆，西灣臺區的建築物高度便須更高，以維持梯級式高度輪廓；這會對西灣臺區造成負面影響；
- (h) 申請人擬備的一個對照表，顯示了在申請地點的建築物高度限制定為主水平基準上 91 米和主水平基準上 120 米的情況下，有關發展可按《建築物(規劃)規例》的相應建築物高度、上蓋面積和地積比率。從對照表可見，把建築物高度限制由主水平基準上 91 米增加至主水平基準上 120 米，會導致擬議發展的建築體積(准許上蓋面積與建築物高度的積)增加達 47%；這會令附近地區在視覺質素、空氣流通、採光和交通方面受到負面影響，令屏風效應惡化；
- (i) 根據《建築物(規劃)規例》，擬議發展的建築物高度若為主水平基準上 91 米，最大上蓋面積會為 37%，建築物高度若為主水平基準上 120 米，最大上蓋面積會為 33.33%。上蓋面積減小 4% 能否改善該區的屏風效應和空氣流通實屬疑問。在上蓋面積差距甚小的情況下，申請人質疑載於文件圖 Z-10 的電腦合成照片內象徵的建築布局的準確性，有關圖片旨在顯示建築物的高度設於主水平基準上 91 米和設於主水平基準上 120 米所產生的屏風效應差別甚大；
- (j) 申請地點的發展密度如進一步增加，會令西灣臺不勝負荷，及使附近地區的交通狀況更惡化，特別是發展商建議未來的發展提供 70 至 110 個泊車位，遠多於逸意居提供的 53 個泊車位。運輸署和地政

總署等相關政府部門必須研究措施以處理此問題；
以及

- (k) 涵蓋筲箕灣內地段第 761 號(包括申請地點和其毗連的「綠化地帶」土地)的一個住宅發展，其建築圖則已獲建築事務監督批准。根據推定，「綠化地帶」不宜進行發展。該建築圖則在計算地積比率時，筲箕灣內地段第 761 號的「綠化地帶」部分不應計入地盤面積。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，「綠化地帶」的發展的准許最高地積比率為 0.4 倍。此外，《規劃署專業人士作業備考》第 4/2006 期訂明，任何發展如跨越多於一個土地用途地帶，整項發展須受該等用途地帶中較嚴格的地積比率限制。核准建築圖則偏離上述指引。

49. 對於文件圖 Z-10 的電腦合成照片所顯示，主水平基準上 91 米和 120 米的不同建築物高度的象徵的建築大樓，一名委員詢問是否正確。港島規劃專員區潔英女士表示，建築物高度為主水平基準上 91 米的建築大樓的布局，是基於核准建築圖則中三幢大樓在申請地點上排成 U 狀而制定。至於建築物高度為主水平基準上 120 米的擬議建築大樓，則採用了比較標準的長方型大樓設計，以作說明。

50. 一名委員詢問西灣臺區的居民如何前往港鐵站和其他的公共運輸系統。馬庭深先生表示，居民通常使用西灣臺和康安街沿路的行人徑前往康怡廣場或附近的港鐵入口。連接申請地點與康山道和英皇道的現有梯級和行人徑，主要通往西灣河區。同一名委員詢問該梯級和行人徑的擁有權誰屬，區潔英女士回應時表示，相關梯級和行人徑部分位於私人地段，餘下部分位於政府土地。雖然行人徑並非公共行人徑，但筲箕灣內地段第 761 號的擁有人現時容許逸意居的居民使用位於其地段內的該段行人徑。地政總署表示，倘須為促進筲箕灣內地段第 761 號重建而要進行契約修訂，可以在契約內規定容許逸意居居民使用地段範圍內該段行人徑和梯級。

51. 就文件的圖 Z-10，馬庭深先生表示把建築物高度限制增加至主水平基準上 120 米，並不能解決屏風效應的問題。除非在上蓋面積方面有具體的限制，否則發展商可彈性地按照最大上蓋面積進行發展。

52. 由於委員再無提出其他問題，申請人代表亦沒有進一步意見，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會展開編號 Y/H21/2 申請的聆訊程序。該聆訊程序完成後，小組委員會會在他們離席後商議這兩宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

編號 Y/H21/2 的申請

簡介和提問部分

53. 編號 Y/H21/2 申請的以下申請人代表此時獲邀出席會議：

王明炎先生] 劉榮廣伍振民建築師事務所有限
蒙淑蓮女士] 公司
黎嘉敏女士]

李禮賢先生] 領賢規劃顧問有限公司
黃愛珠女士]

王卓善女士] 太古公司
陳柏慧女士]

54. 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。

55. 李禮賢先生表示鑑於現時這宗申請與先前編號 Y/H21/1 的申請性質類似，而其小組已在會議轉播室內聆聽了規劃署就先前個案的簡介，規劃署的簡介可更為簡短。委員表示同意。

56. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 這宗申請涉及把申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以及在擬議「住宅(乙類)1」地帶的「註釋」內加入發展限制：(i)最高地積比率為 5.8 倍；以及(ii)最高建築物高度為主水平基準上 170 米，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準；
- (b) 申請人提交了三個各有不同地積比率、上蓋面積和建築物高度的可能發展方案。這些方案的詳細發展參數撮錄於文件第 1.3 段。申請人採用了首選方案(方案 2)作為這宗申請的基礎，即地積比率 5.8 倍、上蓋面積 21%，以及建築物高度主水平基準上 169 米；
- (c) 相關政府部門對申請的意見載列於文件第 10 段；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲 169 份公眾意見書，其中 34 份是市民表示支持申請的意見，135 份是反對意見，提意見人是立法會議員、區議員、西灣臺關注組、關注團體、該區居民和公眾人士。支持申請的主要意見是，方案 2 的修訂建議在視覺影響、空氣流通和陽光透射方面均比核准建築圖則的計劃更佳。公眾意見書的主要反對意見是，擬議建築物高度設於主水平基準上 170 米實屬過高，與附近建築物不相協調，對景觀質素和空氣流通造成負面影響；以及
- (e) 基於文件第 12 段所述的評估，規劃署並不支持這宗申請。擬議建築物高度設於主水平基準上 170 米，在視覺方面與附近發展不相協調，並會對鯽魚涌區的梯級式建築物高度輪廓造成負面影響。申請地點的「綠化地帶」部分根據契約限作花園用途，不得搭建構築物。有關範圍不應包括在擬議「住宅(乙類)1」地帶內以計算總樓面面積。為了確保申請地點的發展與附近發展在規模和特色上更加協

調，規劃署認為就申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶的部分施加 5.8 倍的地積比率限制，可以接受，並不會對業主的發展權造成負面影響。就此，宜應僅把申請地點的「住宅(乙類)」地帶部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並按規劃署於另一宗申請(編號 Y/H21/1)所建議，把該「住宅(乙類)1」地帶的最高地積比率訂為 5.8 倍。

57. 主席繼而請申請人代表陳述其個案。李禮賢先生作出以下介紹：

- (a) 申請人於二零零七年七月向地政總署申請契約修訂，要求撤銷契約的建築物高度限制。由於當局暫緩對契約修訂申請作出決定，以待確定地段的發展參數，故為促進早日完成契約修訂和展開發展，必須及時考慮有關申請；
- (b) 申請人提出現時這宗申請時，正生效的是《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》，申請地點並無建築物高度或地積比率的限制；以及
- (c) 提出這宗申請，是基於地盤限制及需要維持擬議住宅發展的建築和設計靈活性。

58. 王明炎先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 在建築事務監督於二零零六年六月批准擬議住宅發展的建築圖則，以及申請人於二零零八年五月向城規會提出這宗申請時，申請地點在分區計劃大綱圖上並無建築物高度限制；
- (b) 申請地點位於一個孤立的小丘之上，四周是斜坡，僅在西面的西灣臺有臨街面，對履行《建築物(規劃)規例》關於訂明窗戶的規定方面造成限制。由於有三條港鐵地下隧道橫跨申請地點的北部，佔總地盤面積約 50%，申請地點的發展進一步受到限制。據粗略估計，在這些港鐵隧道上興建的建築物最高

達 17 層，因為根據屋宇署的認可人士作業備考第 77 號，這個範圍內不得進行打樁工程；

- (c) 根據核准建築圖則，申請地點上的擬議住宅發展由三幢樓高 20 層的大樓組成，住用地積比率為 5.77 倍，建築物高度為主水平基準上 91.44 米。有關地段的「綠化地帶」部分根據契約指定作非建築用地，預留作花園用途，是申請地點的一部分，會根據《建築物條例》計算地積比率。申請地點上擬議發展的設計尚會受到進一步限制，因為需要履行建築物和消防安全規定，包括在住宅單位的窗戶前設置不受阻擋的矩形水平面以提供足夠的照明，並要設置直徑 26 米的迴旋處作為緊急車輛通道。這些發展限制導致建築形式及布局未如理想，令建築外觀不平滑，住宅單位設於地面水平、會所設於地庫、樓層高度為最低的 2.75 米，及升降機不能通往頂層；
- (d) 申請人雖然在申請中提交了三個方案，各有不同的地積比率、上蓋面積、建築物高度、大樓數目等發展參數，但擬採用方案 2 作為首選方案，有關建議是興建一幢大樓，最高地積比率 5.8 倍、最大上蓋面積 21% 和最高建築物高度主水平基準上 169 米。與核准建築圖則相比，這個首選方案維持了相同的地積比率和總樓面面積，但其單幢設計可改善空氣流通、增加休憩用地供應，及減少遮擋逸意居的景觀。然而，申請人留意到擬議建築物高度設於主水平基準上 170 米招致很多反對；
- (e) 申請人已研究出另一個發展建議，最高建築物高度為現行分區計劃大綱圖所訂定的主水平基準上 120 米，而地積比率同樣是 5.8 倍。擬議發展會包括兩幢大樓，北部大樓位於港鐵地下隧道之上，最高限為 17 層(主屋頂達主水平基準上 92.8 米)，樓層高度是 3.15 米。至於不在港鐵地下隧道範圍的南部大樓，最高建築物高度可達主水平基準上 120 米，但倘盡用地積比率，樓層高度會低至 2.72 米。這樣的設計並不理想，因為住宅單位必須設於地面水

平，不能提供有蓋的園景區，而低層的空氣流通會被阻擋；

- (f) 申請人考慮了公眾對申請的意見和規劃署對申請的評估後，擬提出一個方案，最高建築物高度為主水平基準上 150 米。在建築物高度為主水平基準上 150 米的情況下，擬議發展亦會包括兩幢大樓，北部大樓高達 17 層(主水平基準上 104.2 米)，而南部大樓高達 31 層(主水平基準上 148.3 米)。擬議發展的樓層高度較佳，達 3.15 米，可持續性較高，而且能切合公眾對較優質可住空間的訴求，有蓋的園景區範圍亦會增加。此外，相對於核准建築圖則的三幢大樓布局，建築物之間可設有間隙，以便加強該區的空氣流通，而遮擋逸意居景觀的程度亦可以減低；
- (g) 根據規劃署就鰂魚涌區和筲箕灣區建議的梯級式高度輪廓，申請地點位於主水平基準上 120 米這個高度級別的較高部分，接近下一個高度級別，即主水平基準上 145 米。當局應從寬考慮，因應申請地點的地盤限制和位於主水平基準上 45 米的小丘的情況，把其收納在下一個較高的高度級別之內。此外，申請地點的擬議建築物高度設於主水平基準上 150 米，與南面興東邨的建築物高度限制(主水平基準上 145 米)和東熹苑的建築物高度限制(主水平基準上 160 米)協調一致；
- (h) 建築物高度設於主水平基準上 120 米和主水平基準上 150 米的兩個發展方案，均能符合從啓德公眾瞭望點眺望，山脊線之下有 20%「不受建築物遮擋地帶」的情況，亦符合建築物高度由海旁向較高山區遞增的梯級式高度輪廓概念；然而，建築物高度設於主水平基準上 150 米的方案能提供較多美化環境／美化市容區，使地面水平的空氣流通較佳，因樓層高度較高而令生活空間質素更佳，而且在視覺方面建築物高度變化較豐富而多樣化，因此是較佳的方案；

[邱小菲女士此時離席。]

- (i) 把申請地點的「綠化地帶」部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶的建議，僅是略為調整地帶界線，以配合現有的地段界線。申請人無意進一步增加總樓面面積，因為根據契約，「綠化地帶」部分限為作花園用途的非建築用地，不能興建住宅發展，因為需要符合關於照明的矩形水平面；以及
- (j) 總括而言，申請人建議小組委員會考慮另一個方案，最高建築物高度是主水平基準上 150 米，最大總樓面面積是 15 351 平方米，以便讓城規會對申請地點實施較佳的規劃管制。

59. 一名委員詢問申請人，有沒有考慮提供一條通往港鐵站的直接通道，或提供升降機把申請地點連接街道水平。王明炎先生回應指港鐵月台並非直接在申請地點之下，而現時的設計並無包括行人設施。

60. 一名委員考慮到現時這宗申請是把申請地點改劃為「住宅(乙類)1」地帶，地積比率限為 5.8 倍，建築物高度限為主水平基準上 170 米，故詢問小組委員會考慮申請人在簡介中提出的新建議(即最高建築物高度為主水平基準上 150 米和最大總樓面面積為 15 351 平方米)，是否符合程序。

61. 主席表示不會有機會公布在會上提出的新方案(即最高建築物高度為主水平基準上 150 米和最大總樓面面積為 15 351 平方米)，以供公眾提出意見。

62. 李禮賢先生表示，城規會考慮第 12A 條申請時，可以接納、修訂或拒絕原本的建議。在處理規劃申請時，有關方面可提供進一步資料，以回應所接獲的政府部門意見和公眾意見書。就這宗申請而言，申請地點的建築物高度限制修訂至主水平基準上 150 米，是為回應規劃署所建議的主水平基準上 120 米，以及公眾意見反對原先建議的主水平基準上 170 米而提出的折衷方案。倘城規會接納主水平基準上 150 米的建議，便須修訂分區計劃大綱圖，而當局會在展示經修訂的分區計劃大綱圖時諮詢公眾。

63. 秘書澄清指根據現行的程序，所有根據《城市規劃條例》提交的第 12A 條申請均會公布，以供公眾提出意見。申請人可在過程中隨時提交進一步資料，以支持其申請，而秘書會考慮所提交的進一步資料是否對原本的申請構成重大改變。倘原本的申請在性質上有重大改變，申請人須重新提出申請。倘秘書信納進一步資料沒有構成重大改變，會繼而決定是否須公布進一步資料，以供公眾提出意見。城市規劃委員會有關「就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」的規劃指引編號 32 已清楚列出了有關程序及闡釋了構成重大改變的因素。由於申請人澄清指修訂的建築物高度(主水平基準上 150 米)是在原本建議外提交給城規會考慮的另一個建議，小組委員會須考慮該另一份建議是否構成重大改變，倘該建議並無構成重大改變，則是否須加以公布，以供公眾提出意見。小組委員會須討論是否適宜在此會議上考慮申請人建議的改變，因相關政府部門並沒有機會考慮新的建築物高度和總樓面面積數據是否適當。

64. 王明炎先生解釋指現時所建議的最大總樓面面積 15 351 平方米，所根據的是整個地段的面積(包括「綠化地帶」部分)和擬議地積比率 5.8 倍。根據契約，申請地點的「綠化地帶」部分可以收納在地盤面積內以計算地積比率／總樓面面積，但不得用來計算上蓋面積。這個做法與核准建築圖則所採用的做法一致。

[梁剛銳先生此時離席。]

65. 一名委員表示，在沒有相關政府部門所提供的專業意見的情況下，現時決定申請人在陳詞中建議的另一方案是否可以接納，實屬言之過早。

66. 區潔英女士表示，根據申請人在會上提出的兩幢大樓計劃，較高的南部大樓的建築物高度分別為主水平基準上 120 米和主水平基準上 150 米，而位於港鐵地下隧道之上而高度較低的北部大樓，則在兩個計劃內均為 17 層。然而，倘計算絕對高度，北部大樓在後一個計劃中(即最高建築物高度達主水平基準上 150 米)遠遠高於前一個計劃。這似乎顯示有空間把南部大樓的部分總樓面面積轉予北部大樓，令兩幢大樓可達致合理的樓層高度，而最高建築物高度亦無須超過主水平基準上 120

米。對於申請人聲稱關於港鐵地下隧道上的發展限制，相關政府部門表示，由於申請人沒有提供詳細資料，他們無法確定港鐵隧道以上最多可興建多少層。因此，她無法確定申請人所聲稱港鐵隧道以上的大樓最多只可興建 17 層是否屬實。此外，根據主水平基準上 120 米的計劃，南部大樓的樓層高度是否僅為 2.72 米，亦存有疑問。考慮到這些不明朗因素，申請人所建議的最高建築物高度(主水平基準上 150 米)是否有充分理據支持，目前無法下定論。鑑於該區擬採用梯級式高度輪廓，申請地點上出現任何建築物高度超過主水平基準上 120 米的發展，均會與附近發展不相協調。

67. 區潔英女士回應主席詢問申請地點的整體准許總樓面面積時表示，根據核准建築圖則，申請地點上沒有構築物的「綠化地帶」部分(106 平方米)，已包括在用來計算地積比率的地盤面積內，因為根據《建築物條例》，該部分屬同一發展，而根據分區計劃大綱圖，申請地點並無地積比率限制。然而，根據契約，申請地點的「綠化地帶」部分指定為限作花園用途的非建築用地，而這個範圍不能用來計算上蓋面積。

68. 李禮賢先生表示，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，並不反對把申請地點的「綠化地帶」部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶，因為這部分的「綠化地帶」屬私人所擁有。他重申，鑑於申請地點位於小丘之上，應歸入較高的高度級別(主水平基準上 150 米)。

69. 由於委員再無提出其他問題，申請人代表亦沒有進一步意見，主席告知他們這宗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兩宗申請，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

70. 秘書告知小組委員會，這兩宗申請均是於《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》生效時提出，當時申請地點並沒有地積比率或建築物高度的限制。雖然其後現時的分區計劃大綱圖編號 S/H21/25 就有關「住宅(乙類)」地帶訂定了主水平基準上 120 米的建築物高度限制，但兩宗申請須根據先前的

分區計劃大綱圖考慮，不過現行分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制亦可以作為參考。

編號 Y/H21/1 的申請

71. 一些委員認為，申請人建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 91 米，並沒有有力理據支持，並且認為鑑於申請地點的地盤水平、毗連住宅發展(即逸意居)的建築物高度，以及達致明顯的梯級式高度輪廓的意向，把最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米，對申請地點更為適合。

72. 對於申請人建議把申請地點的最高地積比率訂為 5.8 倍，委員一致認為該地積比率可以接受，因為可以確保未來發展與附近一帶的發展在規模和特色上協調一致。

73. 經進一步商議後，小組委員會決定同意申請的部分內容，把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便在該「住宅(乙類)1」地帶施加 5.8 倍的最高地積比率。不過，小組委員會認為不宜按申請人所建議，把「住宅(乙類)1」地帶的最高建築物高度訂為主水平基準上 91 米，理由如下：

並沒有有力理據支持把申請地點的最高建築物高度訂為主水平基準上 91 米，因為會導致整體的梯級式高度輪廓有較少變化。

編號 Y/H21/2 的申請

74. 一名委員認為並沒有足夠資料，證明擬議建築物高度在主水平基準上 150 米為可以接受，因為有關建議並無傳閱給政府部門提供意見，而公眾亦不能對主水平基準上 150 米的建議提出意見。此外，由於申請地點在鰂魚涌分區計劃大綱圖上的擬議建築物高度限制涉及一些反對，較可取的做法也許是延期考慮這個另行提出的高度建議，直至反對聆訊的程序完結。這會讓公眾有機會就這個有別於原本申請的另一個建議提出意見。

75. 主席表示小組委員會須根據現有資料，考慮對申請地點較適合的是申請人的建議(主水平基準上 170 米和 150 米)還是規劃署的建議(主水平基準上 120 米)。小組委員會不宜考慮延期處理申請，以待進行反對聆訊，因為第 12A 條申請和反對大綱圖的修訂是根據《城市規劃條例》的不同程序處理。

76. 一名委員表示，既然規劃署所建議的建築物高度(主水平基準上 120 米)既顧及地盤限制又不會損害申請地點的發展權，並沒有有力理據容許申請地點的建築物高度達主水平基準上 120 米以上。

77. 一些其他委員認為，倘建築物高度不會影響現時 5.8 倍地積比率的發展權，並考慮到位於同一平台上的逸意居的建築物高度(即地積比率 7.51 倍，建築物高度主水平基準上 112 米)，他們同意並沒有有力理據支持高於主水平基準上 120 米的建築物高度。建築物高度設於主水平基準上 170 米亦同樣地無足夠理據支持。由於主水平基準上 150 米的建築物高度是在會上才提出，而申請人沒有提供足夠細節，故不宜就此建議作出決定。其中一名委員亦指出，並沒有足夠資料可以確定申請人聲稱港鐵地下隧道會令大樓高度限於 17 層，是否屬實。

78. 委員大致同意適宜把申請地點的「住宅(乙類)」地帶部分的地積比率限為 5.8 倍，因為這樣可確保未來發展與附近發展在規模和特色上協調一致。

79. 一名委員認為申請地點有一幢較高建築物，並不會對附近地區造成嚴重影響。

80. 兩名委員表示擔心行人安全，因為通往申請地點的唯一車輛通道(即西灣臺)是陡峭的窄路。申請地點上的擬議住宅發展會導致人口增加，可能會令現時的情況惡化。

81. 主席表示，有關通道沿路的行人安全問題會由運輸署另行處理。

82. 小組委員會同意申請地點根據契約預留作花園用途的「綠化地帶」部分不應改劃為「住宅(乙類)1」地帶，亦不應用來計算地積比率。

83. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 根據契約，申請地點的「綠化地帶」部分限作花園用途，其上不得搭建構築物，該範圍不應改劃為容許進行住宅發展的「住宅(乙類)」地帶；以及
- (b) 擬議建築物高度限制設於主水平基準上 170 米，在視覺方面與附近發展不相協調，亦會對鰂魚涌區的梯級式建築物高度輪廓造成負面影響。

84. 小組委員會亦同意適宜把申請地點的「住宅(乙類)」地帶部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便把該「住宅(乙類)1」地帶的最高地積比率訂為 5.8 倍，以便與對編號 Y/H21/1 申請所作的決定一致。

[方和先生、謝展寰先生和杜本文博士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/384 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港山道 90 至 100 號及 106 號
興建酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/384A 號)

85. 秘書告知小組委員會，在二零零八年十一月十三日舉行的中西區區議會交通及運輸委員會會議上，當局接獲三封由區內團體提交予規劃署署長的反對信。此外，城市規劃委員會秘書處在今天早上有關人士請願時，亦收到另外六封反對信(其中一封有 160 名人士簽名)。這些信件已於會議席上提交，以供委員參閱。

簡介和提問部分

86. 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——運輸署助理署長／市區不支持這宗申請，理由是設有 148 間客房的擬議酒店須符合《香港規劃標準與準則》關於提供內部運輸設施的規定。由於遷置兩個設有收費錶泊車位的建議會影響有關路段的上落貨物設施，故不獲支持。所建議的車輛通道安排和內部設計不符合要求，因為在擬議酒店的迴車處與汽車升降機之間並沒有緩衝區。從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對申請，因為擬議酒店與附近一帶的特色並不相符；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內，當局共接獲 40 份公眾意見書，由區內居民和市民、鄰近住宅樓宇的管理處和業主立案法團、附近的學校、中西區區議員、環保團體、以及區內關注組提交。當中，29 份意見書反對申請，而 10 份意見書則就申請提出負面意見，主要理由是擬議發展與附近地區以住宅為主的用途不相協調，會對附近地區的交通、環境、基礎設施、視覺和社會等方面造成負面影響。其他意見包括：該酒店發展有助改善山道環境，能帶來清潔的環境，並美化外觀；以及城規會應考慮擬議發展可能對視覺質素、交通、環境和空氣流通等方面造成的負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請，理由是擬議酒店與附近一帶以住宅為主的用途不相協調。擬議酒店的地積比率為 15 倍，其建築物體積和發展密度與鄰近的住宅發展(地積比率為 4 倍至 9.1 倍不等)不相協調。

此外，港島區「住宅(甲類)」地帶過去一年並沒有地積比率為 15 倍的擬議新酒店發展獲得批准(原址改建除外)。批准這宗申請會為區內同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對區內的特色、整體市容和交通狀況帶來負面影響。運輸署助理署長／市區不支持申請，因為所提供的內部運輸設施和車輛通道不符合要求。再者，公眾對土地用途不相協調的問題表示關注；發展密度和建築物高度不可接受；以及有關發展會影響交通、環境和基礎設施。

87. 一名委員詢問，為何有些公眾意見認為擬議酒店發展與鄰近的學校用途不相協調。任雅薇女士回應說，規劃署主要關注擬議酒店坐落於寧靜的純住宅區，而附近有數間學校。擬議酒店發展相信會為該區帶來更多訪客，令交通量增加，因而影響住宅區寧靜的環境。小組委員會亦曾拒絕同類申請個案。獲從優考慮的酒店申請，其申請地點通常靠近主要道路，環境較為繁盛。

商議部分

88. 一名委員表示，酒店發展未必會與住宅區不相協調，並引用位於康怡花園的酒店為例。該名委員說，就這宗申請而言，最受關注的是其高發展密度，而且酒店位處陡斜而狹窄的道路，會對附近地區的交通造成負面影響。

89. 主席說，有關申請與附近地區不相協調的問題，主要是由於酒店坐落於純住宅區。她知悉上述委員的意見，並建議拒絕理由應清楚表明，該發展與附近寧靜的純住宅區不相協調，而且申請地點前的道路陡斜。委員表示同意。

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店發展與附近寧靜的純住宅區不相協調；
- (b) 就建築物體積和發展密度而言，地積比率為 15 倍的擬議酒店發展與毗連的住宅發展不相協調；

- (c) 沒有充分資料證明擬在陡斜而狹窄的道路前興建酒店不會對交通造成負面影響；
- (d) 所提供的內部運輸設施和所建議的車輛通道不符合要求；以及
- (e) 批准申請會為區內的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的整體市容造成負面影響。

[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提問。任女士此時離席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚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)]

A/TW/401 在劃為「工業」地帶的荃灣楊屋道 177 至 181 號
東昌工業大廈地下第 1 及 2 號舖
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/TW/401 號)

簡介和提問部分

91. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出有關處所現時在沒有規劃許可的情況下經營快餐店；
- (b) 商店及服務用途(快餐店)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門就申請提出的負面或反對意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，荃灣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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，因為申請用途規模細小，並可為附近的區內工人提供重要的支援服務。申請用途並非與所涉工業大廈的用途不相協調，也不大會對附近地區的交通或環境造成負面影響。有關政府部門(包括消防處、運輸署、環境保護署及工業貿易署)並沒有就申請提出反對或負面意見。不過，為免令所涉處所作工業用途的長遠規劃意向難以落實，應就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年十一月二十一日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月二十一日或之前)提交並落實所涉處所內的消防裝置，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。

94. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，應先取得規劃許可；
- (b) 申請獲得批准，並不表示政府部門會給予所需的許可。申請人須直接聯絡相關政府部門，以取得所需許可；
- (c) 就採用適當的抗火結構分隔申請處所與所涉工業大廈其餘部分；所涉的任何不獲豁免的建築工程；以及提供通道以方便維修第 2 號舖內的沙井和地下排水管等事宜，向屋宇署總屋宇測量師／新界西查詢有關提交建築圖則的資料；以及
- (d) 就申請食物業牌照諮詢食物環境衛生署署長。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士出席會議解答委員的詢問。陳女士此時離席。]

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/357-1 申請延遲四年(至二零一三年四月二十九日)
展開獲核准的發展(申請編號 A/TW/357)，
申請地點位於劃為「綜合發展區」地帶的
荃灣西鐵荃灣西站地盤 TW5
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/357-1 號)

簡介和提問部分

95. 秘書說，這宗申請由九廣鐵路公司提交，香港鐵路有限公司為獲授權代理人。運輸署署長是香港鐵路有限公司的非執行董事，盧劍聰先生身為署長的助理，已就此議程項目申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，盧先生可留在會議席上。

96. 小組委員會知悉申請人代表於二零零八年十一月十一日要求小組委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便申請人有時間應荃灣民政事務處收到的一份公眾意見書所要求，評估就發展計劃進行空氣流通評估的影響。

商議部分

97. 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。小組委員會並同意，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。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/6 在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣祥業街及臨澤街交界處(新九龍內地段第 6215 號)
擬議略為放寬建築物高度、地積比率及上蓋面積限制，以作准許的商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/6 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點現正根據自一九九八年已核准的建築圖則進行工程，以興建一幢工業樓宇，高度可達主水平基準上 172.75 米，地積比

率為 11.996 倍。高 13 米的平台構築物(主水平基準上 17.35 米)已經建成，其上蓋面積為 95.3%；

- (b) 擬議將建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至 136.45 米，把地積比率限制由 9.5 倍略為放寬至 9.66 倍，以及將上蓋面積限制(至主水平基準上 17.35 米)由 65%略為放寬至 95.3%，以作准許的商業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見或反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人認為擬議放寬建築物高度、地積比率和上蓋面積限制的幅度並不小，而且考慮到申請地點的位置，擬議上蓋面積(即 95.3%)與規劃意向所訂的 65%相比，其放寬幅度最不能接受；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請，理由是申請地點背景獨特，有需要作特殊考慮，而且為了實現現有分區計劃大綱核准圖所訂的規劃意向，這宗申請已作出合理的折衷安排。擬議將地積比率由 9.5 倍增加至 9.66 倍，幅度輕微，與已核准建築圖則相比，增幅已顯著減少。雖然擬議主水平基準上 136.45 米的建築物高度高於分區計劃大綱圖所訂的經准許建築物高度(即主水平基準上 100 米)，但與一幢落成後高度為主水平基準上 172.75 米的工業樓宇相比，該擬議建築物高度仍與現有環境較為協調。放寬上蓋面積限制只限於已建成的平台構築物，高度為主水平基準上 17.35 米，並非包括擬議發展的所有樓層。所有相關政府部門，包括運輸署、環境保護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對這宗申請沒有負面意見。對於公眾關注擬議放寬幅度是否屬於輕微，該署認為擬議放寬的地積比率可以接受，而放寬建築物高度則因放寬地積比率所致。放寬上蓋面積是為反映現時已建成的構築物。鑑於這宗申請的情況特殊，批准申請並不會為其他個案

立下不良先例，當局應按每宗申請的個別情況作出考慮。倘若批准申請，建議附加相關的規劃許可附帶條件，令以天台水平計的最高建築物高度不得高於主水平基準上 136.45 米，而地積比率則不得大於 9.66 倍。

99. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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。這項規劃許可有效至二零一二年十一月二十一日止，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停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 以主要大廈頂層計，擬議發展的建築物高度不得超逾主水平基準上 136.45 米；
- (b) 擬議發展的地積比率不得超逾 9.66 倍；
- (c) 擬議發展的上蓋面積(至主水平基準上 17.35 米)不得超逾 95.3%；
- (d) 須提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 須提供於主水平基準上 60 米以下設有新鮮空氣入氣口的中央冷氣系統，而有關系統須符合環境保護署署長或城規會的要求。

101. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 城規會不會接受進一步放寬發展限制的要求；

- (b) 批准這宗申請，不表示任何政府部門會批給所需的許可。申請人須直接與有關政府部門聯絡，以取得任何所需的許可；
- (c) 於中央冷氣系統的新鮮空氣入氣口設置除味裝置(例如碳過濾器)，以免附近釋放氣味的源頭造成氣味滋擾；
- (d) 確保所提供的緊急車輛通道完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (e) 留意九龍東區地政專員的意見，即須提交契約修訂的申請，以進行擬議的商業發展；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須就把工業樓宇改建成商業樓宇的建議，提交建築圖則。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

102. 議事完畢，會議於下午二時結束。