

# 城市規劃委員會

## 都會規劃小組委員會

二零零九年六月十九日上午九時舉行的

### 第 398 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

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

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

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃遠輝先生

副主席

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

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

## **議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零零九年六月五日

第 397 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書請委員留意會議記錄草擬本第 28(a)段的規劃許可附帶條件(a)項，即「Jessville 應至少每周向公眾開放一日」。她報告說，委員在上一次會議中商議有關申請時，建議開放日應包括星期日及公眾假期，以增加公眾參觀該幢歷史建築物的機會。然而，考慮到學生會於上課日參觀該幢歷史建築物，上述規定欠缺彈性，當局已適當地修訂有關規劃許可附帶條件，而有關規定已加入為一項指引性質條款，載列於第 29(a)段。她亦表示，規劃許可附帶條件(b)項，即就住宅大樓與歷史建築物在設計方面是否協調提交一份視覺協調性評估，有關情況須符合負責統籌文物保育計劃的文物保育專員而非建築署署長的要求。委員表示同意。

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年六月五日第 397 次會議記錄草擬本經上述修訂後，獲得通過。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

## **議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告說，是次會議並無續議事項。

## **港島區**

## **議程項目 3**

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H5/4 申請修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》，把灣仔太原街 43 至 63 號及皇后大道東 242 至 246 號由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/4 號)

---

4. 秘書報告說，申請人的代表於二零零九年六月十八日提交一封信件，要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應各政府部門提出的意見。該封信件已於會上呈交，供委員參閱。秘書表示，有關要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的規定。

5. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

#### **議程項目 4**

##### **第 12A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/5 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把薄扶林薄扶林道 131 號心光盲人院暨學校(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/5 號)

---

6. 這宗申請由心光盲人院暨學校(下稱「心光」)提交。小組委員會知悉，杜本文博士以自願性質擔任「視障人士福音中心」的主席。小組委員會認為這不涉及任何直接利益及金錢上的利害關係，杜博士可以留席。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

7. 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
任雅薇女士	高級城市規劃師／港島

8. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

李禮賢先生  
龍欣翔女士  
鄧敬仁教授  
梁民安博士  
巴烈圖先生  
劉焯林先生  
鍾偉森先生  
李永隆先生  
林澤仁先生  
李子軒先生  
廖慧旋女士  
鄭美娟女士  
鄭志明先生  
林棣權先生

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

10. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士表示，文件圖 Z-6 的替代頁已發給委員；另有一份補充文件於會上呈閱，載有勞工及福利局局長對這宗申請的詳細意見。任女士繼而借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人建議把有關用地在薄扶林分區計劃大綱圖上由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。申請地點現為心光盲人院暨學校；
- (b) 申請地點四周的地區主要是低至中層及低至中密度的住宅發展。該等發展的建築物高度詳載於文件圖Z-6。薄扶林道東邊住宅發展的建築物高度為兩層至23層，西邊的建築物則為三層至六層。申請地點南面較遠處是樓高25層的嘉林閣，該座樓宇於一九八六年公布首份薄扶林分區計劃大綱圖之前便已落成。申請地點南面有一處地方劃為「住宅(丙類)6」地帶，在該處進行的住宅發展最多可於一層開敞式停車間之上加12層，最高建築物高度為主水平基準上137米，而最高地積比率為2.1倍及最大上蓋面積為17.5%；
- (c) 正如分區計劃大綱圖的《說明書》所載，有關的規劃意向是盡可能把這段薄扶林道近海一邊的發展維持在低於路面的水平，以保留公眾景觀和市容及該區的整體特色；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

- (d) 申請人擬把申請地點重建作住宅用途，以獲取資金遷移學校，並為失明人士的護理和教育服務提供長遠經濟保障。他們計劃在位於九龍／新界的新學校提供現有服務及在未來擴展服務。二零零八年一月，申請人申請以私人協約方式批地，以便把學校遷往馬鞍山。然而，有關用地已規劃作室內康樂中心，而康樂及文化事務署表示該用地應繼續預留作該用途。此外，新學校用地於馬鞍山分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的部分亦須取得規劃許可。另一方面，申請人建議在申請地點以地積比率14.914倍發展一幢樓高37層的專上教育機構大樓(社區學院)。建築事務監督已於二零零九年五月十四日批准了社區學院的建築圖則；

- (e) 同一申請人先前曾提出兩宗第 12A 條申請(編號 Y/H10/1 和 Y/H10/4)，擬議地積比率為 3 倍，最高建築物高度則分別為主水平基準上 244.8 米(編號 Y/H10/1 的申請)及主水平基準上 224 米(編號 Y/H10/4 的申請)。兩宗申請分別於二零零七年八月二十四日及二零零八年四月十八日被小組委員會拒絕，主要理由是發展密度過高；不符合規劃意向；對交通、視覺和噪音有負面影響；以及沒有充分理據支持改劃地帶建議；
- (f) 倘小組委員會希望確保可對建築環境有較大管制，申請人建議設立一個新的支區，即「住宅(丙類)7」地帶，並提出兩個發展方案，發展密度和建築物高度與先前的申請相比有所減低：
- 方案 A- 最高地積比率為 2.1 倍，最高建築物高度為主水平基準上 151 米，以發展六幢一層平台上加六層的建築大樓；以及
- 方案 B- 最高地積比率為 2.1 倍，最高建築物高度為主水平基準上 191 米，以發展三幢三層平台之上加 14 層的建築大樓；
- (g) 申請人為支持申請而提出的理據撮錄於文件第 2 段；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

- (h) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段及於會上呈閱的補充文件。勞工及福利局局長並不反對心光遷址和重建，但前提是現時的服務不會減少，而於遷址後維持現有服務無須政府額外資助。申請人應制定搬遷計劃以確保順利過渡，並協助受影響的使用者／家庭適應新環境。教育局局長不支持以私人協約方式批地而把學校遷往馬鞍山。沙田地政專員表示，以私人協約方式批地以把學校遷往馬鞍山的申請，仍在初步階段，因為用地是否可供使用、相關政策局是否在政策上予以支持，以及有沒有證據顯示申

請人具財政實力進行有關項目，仍是未知之數。運輸署助理署長／市區並不反對申請，因為擬議發展本身並不會對薄扶林道的交通流量有重大影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點受薄扶林道的交通噪音影響，因此不適宜作住宅發展。目前並沒有機制確保申請人會按建議落實單一方向建築物的設計。建築署表示方案 A 在視覺上與現有山坡輪廓較為協調，而方案 B 則容許提供更多休憩用地和康樂設施。然而，方案 B 應加以檢討，以進一步減低住宅大樓的整體高度，而兩個方案均須在大樓之間留有足夠空隙，以加強視覺滲透度和天然通風，尤以方案 A 為然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，方案 A 在規模和高度方面與該區的視覺特色並非不相協調，發展的滲透度則應改善；而方案 B 並不符合規劃意向，擬議建築物高度亦不能接受。漁農自然護理署署長和總城市規劃師／城市設計及園境並不屬意方案 A，因為大部分現有的良好樹木須予清除；

- (i) 在法定公布期內共接獲 19 份公眾意見書。提意見人包括市民、附近物業的業主、業主立案法團和南區西分區委員會副主席。一份公眾意見書支持學校遷往新的用地，以便改善設計和設施，造福視障人士，另外 18 份意見書則對申請提出反對／表示關注。反對理由／關注的問題主要包括需要保留有關用地作「政府、機構或社區」用途；對未來住宅發展造成交通噪音和空氣污染影響；產生額外交通流量；要維持現時的建築物高度；由薄扶林道後移的問題；對附近發展的負面視覺影響；不良先例效應；以及因契約屬無限制批約而不能對申請地點的重建實施管制；
- (j) 南區民政事務專員表示，地區發展及環境事務委員會在二零零九年五月的會議上曾討論這宗申請。雖然有一些委員支持心光提供的服務，並同意有需要進一步發展這些服務，但由於有關建議有很多問題須進一步澄清，故無法就支持有關發展達成一致意見；以及

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (k) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請人提出的理據與就先前申請所提出的理據類似，並不足以令小組委員會偏離先前的立場。與先前被拒絕的申請相比，發展密度由地積比率 3 倍減至 2.1 倍，建議的建築物高度亦較低。雖然方案 A 的高度與現時的學校高度相若，但須提供建築空隙以改善視覺滲透度。此外，較大的建築覆蓋範圍會導致移除大部分現有的良好樹木。方案 B 雖然會提供較闊的建築空隙及保留較多樹木，但正如上文(c)段所述，方案並不符合該區的規劃意向；此外，方案亦會對附近地區造成負面視覺影響。申請地點受薄扶林道的交通噪音影響，不適宜作住宅發展。雖然建築事務監督批准了一套關於在有關地點興建一幢樓高 37 層社區學院的建築圖則，但這不應影響對這宗申請所作的考慮。所接獲的公眾意見十分擔心申請所涉的擬議發展會產生負面交通、視覺和環境影響，公眾亦支持保留「政府、機構或社區」地帶作服務社會的用途。

11. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。李禮賢先生介紹出席會議的顧問代表及心光盲人院暨學校董事會成員。申請人於會上呈閱補充資料，以供委員參考。李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 這次是申請人第三次申請把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途。在現時這宗申請中，他們已設法解決小組委員會於先前會議提出的問題，把擬議地積比率由 3 倍減至 2.1 倍。申請書內提出了兩個建築物高度和布局不同的方案供小組委員會考慮；
- (b) 這宗申請是根據《城市規劃條例》第 12A 條而提出，並非要求當局批准一個指定的計劃，而是要求改劃地帶。小組委員會僅應決定這宗申請(全部或部分)是否有足夠理據支持修訂分區計劃大綱圖；

- (c) 根據當局考慮申請人先前申請(編號 Y/H10/1 和 Y/H10/4)的過往會議記錄，申請人留意到委員關注的是地積比率 3 倍的發展密度問題及建築物高度過高。小組委員會曾提出擬議發展應與毗鄰的「住宅(丙類)6」地帶彼此協調，該地帶的最高地積比率限為 2.1 倍，最高建築物高度限為 12 層和主水平基準上 137 米。因此，申請人在現時的計劃中作出修訂，把地積比率和建築物高度降低，以便與毗鄰的「住宅(丙類)6」地帶協調一致。技術評估顯示申請地點適宜作擬議住宅發展，亦不會對該區的交通造成重大影響；
- (d) 這宗申請僅涉及現時心光所在的用地(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)、空置的安老院和樓高一層的附屬構築物。倘改劃地帶申請獲得批准，申請人準備向政府交還劃為「政府、機構或社區」地帶，現時心光恩望學校所在的毗鄰地段(鄉郊建屋地段第 1015 號)；以及
- (e) 小組委員會考慮先前申請時，曾表示理解並欣賞申請人為視障人士所做的工作。小組委員會的責任是「促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」，不應局限於地積比率、建築物高度和所產生的交通流量這些實質的規劃內容。

12. 鄧敬仁教授借助投影片，提出以下各點：

- (a) 對於規劃署在文件第 11.2 段的陳述指沒有有力理據支持把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，他有強烈意見。這宗改劃地帶申請的主要目的，不是藉在申請地點上提供中產住屋而為發展商賺取利益，而完全是為了改善失明人士，特別是多種弱能人士的教育和福利；
- (b) 有關學校並非建於平地，心光恩望學校位於上坡區，該校旨在為失明而同時智障及／或身體有殘障的人士提供教育。自當局於二零零八年考慮先前的申請以來，使用輪椅的學生人數由約 20 人增加至

30 人，而助理人員需要把輪椅由地盤較低處推往心光恩望學校，是很危險的事。校內僅有的升降機每次只能容納一至兩張輪椅，而為輪椅使用者而設的走火通道和緊急通道完全不足夠。由於有關學生屬智障及／或身體有殘障的人士，而且年紀幼小，倘發生火警，他們會面對很大危險；

- (c) 學校大樓在興建時沒有顧及輪椅使用者，因此未能充分為學生提供設施和服務。他提述一些在學校拍攝的照片，指出走廊狹窄，輪椅不易通過和停放；課室因容納輪椅和助理人員須有更多空間而甚為擠迫；洗手間內的空間及作特殊訓練的空間亦不足；
- (d) 現時的學生有 90% 居住在九龍和新界，學生乘搭公共交通工具前往學校十分困難，故學校目前的位置並不適合；
- (e) 委員考慮先前的申請時，曾指出申請人應主動研究不同的收入來源，而非僅依賴申請地點的賣地收益。他請委員留意，經營學校所需的經常開支大於學校可得的總收入。興建新學校的成本約 2.5 億元，遠遠超過學校所得捐款的範圍。此外，政府亦沒有就搬遷學校給予財政協助；
- (f) 倘改劃地帶申請獲得批准，興建新學校而為失明人士提供更佳設施和服務所需的資金會由發展商提供，政府無須承擔任何額外支出。他向委員保證，心光僅會在新校舍落成可供入伙時，才會從申請地點遷出，因此不會對提供教育服務予視障兒童造成任何干擾。心光恩望學校現時所在的土地會交給政府作住宅、休憩用地或其他「政府、機構或社區」用途。倘按建議劃為「住宅(丙類)7」地帶，政府仍可對有關用地的重建實施管制；以及
- (g) 這段薄扶林道現時被申請地點邊緣的混凝土牆阻擋，擬議發展可改善其景觀。有關建議亦會有助香港及內地盲人教育轉型和改變失明人士的生活。

13. 李禮賢先生繼續就擬議住宅發展提出以下各點：

- (a) 與先前被拒絕的計劃相比，方案 A 和 B 的發展密度和建築物高度均較低，故已有所改善。方案 A 維持現時一字形排列的建築形式，最高建築物高度不超過現有校舍的高度，方案 B 則會形成通透度較高的發展，把從西面及從薄扶林道街道水平眺望的潛在屏風效應減至最低；
- (b) 由於不知道是否可把申請地點在分區計劃大綱圖上改劃為住宅地帶，申請人於是就申請地點興建社區學院的建築圖則取得了批准。擬議社區學院的地積比率為 15 倍，樓高 37 層，達主水平基準上 275 米(較方案 A 的建議高 125 米)，符合契約和申請地點現時劃為「政府、機構或社區」地帶的規定。因此這是小組委員會應考慮的相關事宜，特別是相對的發展密度、視覺影響和所產生的交通流量。社區學院所產生的交通流量約為擬議住宅發展的六倍，但已收納額外的實地措施，以確保交通影響可以接受。然而，申請人並不打算進行社區學院的方案，因為方案 A 建議的住宅計劃對該區而言是較適合的發展形式，可以符合所有在遷址和信託基金方面的要求；
- (c) 心光於二零零七年開始覓址遷校，曾向沙田地政專員申請撥地，但撥地申請在小組委員會於二零零七年八月拒絕第一宗改劃地帶申請(編號 Y/H10/1)後被擱置。申請人按照沙田地政專員的建議，向勞工及福利局要求在政策上予以支持。勞工及福利局局長於二零零九年四月九日發信給申請人，表示正在考慮心光的重建建議。會上呈閱了勞工及福利局局長信件的副本，以供委員參考。申請地點的改劃地帶建議倘得不到批准，申請人便無法積極爭取確定適合的新地點；
- (d) 現知悉教育局局長、勞工及福利局局長和社會福利署署長並不反對改劃地帶要求，而他們的意見是關於學校位於便利地點及需要向視障人士提供新的及

額外的服務。申請人促請當局重視這些與政策和運作需要有關的意見，因為他們完全明白為這些人士提供康健、福利和便利服務要面對的問題和困難；

- (e) 為了解決環保署署長關注的問題，即沒有適合的強制執行機制來確保會落實單一方向建築物設計，申請人建議在「住宅(丙類)7」地帶的「註釋」中收納一項規定，訂明該支區內的任何住宅發展必須包括採取紓緩交通噪音影響措施，以符合《香港規劃標準與準則》的相關規定；
- (f) 現時的計劃把發展密度由地積比率 3 倍減至 2.1 倍，與現時的 1.95 倍地積比率相若，與毗鄰的「住宅(丙類)6」地帶亦協調一致。要留意的相關事宜是，有關地點可以重建為獲核准的社區學院，地積比率為 15 倍，若把地積比率減至 2.1 倍，減幅極大；
- (g) 現時的心光校舍比薄扶林道的水平高約三層，可見這段道路並沒有公眾景觀需要保留。由於方案 A 的高度與現有建築物的高度相若，可視為「盡可能低於薄扶林道水平」，故符合文件第 8.3 段的規劃意向。此外，擬議發展會從臨街面後移，使道路沿路的景觀更開揚並改善街景。至於規劃署和建築署的意見指需要改善建築物的滲透度，這可在詳細設計的階段解決；以及
- (h) 總括而言，改劃地帶申請的依據是基本上需要為視障人士提供新式、現代化並安全的設施，而心光學校亦需要一個地點更為便利的新校址。擬議的發展密度和建築物高度依從毗鄰的「住宅(丙類)6」地帶，而高度限於六層而非 12 層，小組委員會應該可以接受。心光恩望學校騰空後，相關地點(並非這宗申請涉及的範圍)會交給政府以便作其他適合的用途。委員可接納整個改劃地帶建議或部分建議。

14. 一名委員認為擬議發展方案 A 的發展密度較低，可解決小組委員會就先前申請關注的問題。這名委員同意規劃署總城

市規劃師／城市設計及園境的意見，即方案 A 在規模和高度方面與該區的視覺特色並非不相協調，並建議可稍為提高一些樓宇的建築物高度，以改善有關發展的滲透度。劉焯林先生回應此建議，表示擬議建築物高度與現時的高度相若，即約主水平基準上 150 米；倘可以增加建築物的高度，便可改善方案 A 擬議發展的滲透度。這可在詳細設計的階段處理，申請人會進行空氣流通評估，以助修訂布局設計。

15. 另一名委員留意到教育局局長並不支持以私人協約方式批地的遷校安排，詢問有沒有其他合適用地作此用途。這名委員亦留意到，社會福利署署長的意見指心光須就遷址和重建建議取得所有受影響服務使用者／家庭的同意，並詢問申請人有否諮詢相關當事人。

16. 李禮賢先生表示教育局局長關注的僅是以私人協約方式批撥馬鞍山用地的建議，而申請人的清單上有其他適合的用地，其中一些是私人用地。梁民安博士表示，自申請人於二零零五／零六年擬備遷址計劃以來，已充分告知服務使用者／家庭有關的建議。他們已表示全力支持遷址和重建計劃，因為這樣可以為視障學生和長者提供更佳的服務和福利。心光的舊生亦支持有關建議。梁博士表示，心光是全港唯一為失明人士提供教育和住宿服務的學校。他們亦經營一所特殊幼兒中心，為兩歲至六歲有中度或嚴重視障問題的兒童提供住宿。他們的家長希望多些探訪年幼的兒女，但必須從九龍／新界長途跋涉前往薄扶林。因此，他們樂見學校遷往交通更為方便的馬鞍山用地。他進一步指出，申請人向小組委員會提出第一宗改劃地帶申請時，收集了 100 多封心光員工、家長和學生的支持信。若有必要，他們會再次收集相關人士觀點／意見，以供小組委員會考慮。鄧敬仁教授備悉區議員關注的問題，即心光遷出薄扶林會影響在港島居住人士獲得的服務，他表示未來的計劃或會提供「衛星」服務，以應付居所遠離新學校的失明人士的需要。

[林雲峰教授此時離席。]

17. 李禮賢先生回應一名委員的詢問，表示心光恩望學校用地是以私人協約方式獲得批地，與申請地點屬不同土地業權，將會交給政府作其他用途。至於心光的資金問題，梁民安博士

表示心光學校和心光恩望學校這兩間學校，以及幼兒中心和盲人護理安老院均由政府資助。他們亦提供心光視障幼兒教育支援服務，財政上獲香港賽馬會慈善信託基金支持。此外，心光亦持續向校友提供服務，包括就業、社交和家庭問題方面的協助。提供上述服務的經常開支主要來自政府資助，而來自指定捐款(如香港賽馬會和公益金)的收入會用來支援不獲政府資助的服務／計劃。另一項資金來源是一般捐款(一年約 100 萬元)，但這並非有保證的收入來源，而捐款數字有下降趨勢。

18. 一名委員關注如何確保新校有遷址用地。鄧敬仁教授表示心光會繼續提供服務，直至新學校於遷址用地啓用。雖然馬鞍山用地的鐵路交通便利，是甚好的選擇，但倘不能使用該用地，可物色其他合適的用地。這點獲巴烈圖先生確認。該名委員繼續跟進，問及南區的「政府、機構或社區」用地，區潔英女士答稱該區並不缺乏「政府、機構或社區」土地。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

19. 一名委員詢問有視障的成人有否獲得類似的服務。梁民安博士答稱，由政府資助的志願機構香港盲人輔導會，為成人提供關於復康和就業訓練、教育支援和就業諮詢等方面的服務。香港失明人協進會是另一家為成年視障人士提供服務的機構。對於這名委員問及薄扶林道沿路的現有混凝土牆，劉焯林先生表示該幅牆屬路政署的職權範圍，發展商將就該牆的拆卸或美化事宜與路政署聯絡，以改善道路的景觀，因為這亦會提升住宅發展的價值。

20. 區潔英女士回應主席的詢問時澄清，規劃署在文件第 11.2 段的評估中表示沒有有力理據支持改劃申請地點的地帶，所指的是規劃考慮因素，申請人則主要集中於為失明兒童提供更佳服務，兩者理據有別。區女士亦表示，申請人代表作出陳述時，沒有完全反映規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對方案 A 的意見。應留意的是，方案 A 被視為並不可取，是從景觀規劃的角度而言，因為大部分良好的現有樹木會由於上蓋面積頗大(40%)而被移除。此外，建築空隙應納入布局設計中，擬議的南端大樓亦要從道路後移。另外，港島西及南區地政專員表示方案 A 未能符合契約規定，即要沿有關地段北面、西面和南面的界線闊設闊 12 呎的小徑。基於上述各點，申請人聲稱

地積比率 2.1 倍而建築物高度主水平基準上 151 米的擬議發展方案 A 與附近發展彼此協調，並非完全正確。她請委員留意，倘批准把申請地點改劃作住宅用途，是否有足夠的規劃管制以確保申請人所提出的重建優點可以實現，實成疑問。

21. 李禮賢先生認為這宗申請是爲了滿足視障人士在教育和福利方面的需要，小組委員會在考慮這宗申請時應加以重視此目標。至於方案 A 沒有預留建築空隙的問題，倘小組委員會同意稍爲增加一些擬議樓宇的建築物高度，便能輕易解決。

22. 一名委員詢問，除了拆除薄扶林道沿路的現有混凝土牆外，批准申請有沒有其他規劃上的增益。李禮賢先生表示規劃增益不一定是實質增益，他認為向視障兒童提供安全健康的服務和設施是最重要的規劃增益。心光有需要遷往新址，因爲原址重建會干擾現時的服務，而新址可提供新的設施(如走火通道)，配合現今需要。其他規劃增益包括把心光恩望學校用地交給政府作其他更適合的用途，以及改善該區的景觀。

23. 一名委員表示方案 A 的地積比率可能需要稍爲降低，以便擬議發展可預留建築空隙。劉焯林先生表示方案 A 的設計是採用現時學校的同一高度。倘容許一些建築樓宇的高度稍爲增加，便可收納建築空隙，改善從道路眺望的公眾景觀。對於擬議地積比率爲 2.1 倍，李禮賢先生表示採用這個比率是依照小組委員會考慮先前申請時提出的意見。他重申，小組委員會可以批准現時申請的全部或部分內容，而且歡迎小組委員會對有關用地的適當發展參數提出意見。就此，主席澄清指有關用地的 2.1 倍地積比率，並非小組委員會在先前會議中議定的參數，僅是一些委員提出的意見。

24. 一名委員建議把擬議發展的南部後移五米，讓人們可環繞該用地散步，並欣賞海景。區潔英女士表示，如要配合後移建議和申請地點西面的公眾行人徑，便要降低擬議的 40% 上蓋面積，而倘擬議地積比率 2.1 倍要維持不變，便需增加建築物高度。

25. 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。

[會議小休五分鐘。]

### 商議部分

26. 委員對申請進行了詳細討論，委員的意見撮錄如下：

- (a) 對於心光因現有校舍未能應付所需而需要新的校舍，以及申請人的理想是為視障人士提供更佳的教育和福利服務，委員表示諒解；
- (b) 委員普遍不反對在申請地點進行低層低密度的住宅發展，因為南區並不缺乏「政府、機構或社區」用地，而住宅用途與附近地區並非不相協調。在擬議發展密度和建築物高度不會超過現時校舍高度的基礎上，有關建議的詳情可進一步考慮；
- (c) 一些委員留意到有關地點以無限制批約持有，進行擬議住宅發展無須進行契約修訂，故擔心一旦把該地點改劃作住宅用途，便沒有機制確保現時向視障人士提供的服務不會受到干擾。雖然申請人已保證會在新學校可以入伙和運作時才從現時地點遷往新校址，但《城市規劃條例》並無機制保證此事。鑑於心光是全港唯一向視障人士提供服務的學校，這點至為重要；
- (d) 一些委員擔心批准這宗申請會否為非政府機構以住宅發展取代「政府、機構或社區」設施立下不良先例。委員普遍認為每宗申請必須根據個別情況考慮，包括規劃情況和相關政府政策；
- (e) 一些委員認為，倘沒有機制確保申請地點僅會在心光遷往新址後才進行重建，則不應支持這宗申請。一名委員建議發展局轄下的發展機遇辦事處可協助解決此項目的強制執行機制事宜；以及

- (f) 委員認為審慎的做法是延期對這宗申請作出決定，以待規劃署與相關政府政策局／部門研究可能的強制執行機制。研究有關機制時或要尋求法律意見。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待規劃署與相關政府政策局／部門研究可能的機制，確保持續為視障人士提供學校和社會福利設施，以及維持對重建建議施加足夠的規劃管制。

[杜本文博士、陳弘志先生和李慧琼女士此時離席。]

### **議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/H19/39-1

申請對許可作出 B 類修訂——就赤柱赤柱灣填海區議定的美化環境建議中的種植花卉樹木／園景建築設計作出修改  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/39-1A 號)

---

28. 李偉民先生居於赤柱，故就此項目申報利益。由於李先生的居所並不靠近申請地點，故此委員認為他不涉利益衝突，可留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／港島林智文先生及下列建築署和食物環境衛生署(下稱「食環署」)代表此時獲邀出席會議：

- 梅冬景先生 - 建築署高級園景師
- 葉銘波先生 - 食環署南區環境衛生總監
- 沈南龍先生 - 食環署參事(策劃)

30. 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下列事宜：

- (a) 申請背景——二零零三年四月二十五日，當局在附加規劃許可附帶條件的情況下，批准編號 A/H19/39 關於重建赤柱臨時街市、垃圾收集站及公廁作「街市」用途以及延長時限以暫時保留申請地點上垃圾收集站的申請。所附加的規劃許可附帶條件之一，是「提交經修訂的設計布局連詳細的美化環境建議，而有關建議必須符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求」。二零零五年十一月十一日，小組委員會接納申請人所提交設計及布局連詳細的美化環境建議，並視之為已履行規劃許可附帶條件。根據核准的美化環境建議，申請地點內將栽種共 107 棵新樹木，當中沿緊急車輛通道有 39 棵，在廣場和海濱長廊區則有 68 棵；
- (b) 議定的美化環境建議內種植花木／園景建築設計的擬議修改——涉及刪減緊急車輛通道沿路的 39 棵樹木和在地點內其他地區加種 28 棵樹木(即新樹木總數由 107 棵改為 96 棵)，以及改變樹木品種的組合；
- (c) 二零零七年二月二日，小組委員會認為建議刪減緊急車輛通道沿路的新樹木以回應區內人士的反對，但卻沒有提出其他美化環境建議是不可接受的，並決定延期就申請作出決定，以待申請人提交其他美化環境建議以及進一步與區內居民和南區區議員聯絡，以便提出各方面均接受的建議。其後，申請人擬備了三項以供選擇的美化環境建議(分別涉及栽種 29 棵和 7 棵新樹木或完全不栽種新樹木)，並於二零零七年五月徵詢區內人士和南區區議會的意見。所徵集的意見甚為分歧，而居住於緊急車輛通道旁的居民表示反對。二零零八年七月，申請人提出栽種 23 棵新樹木的方案，包括在緊急車輛通道北部栽種生長較慢的落葉類細葉欖仁以及攀藤類植物，好讓區內人士仍能使用行人徑，而緊急車輛通道南部沿路則會設灌木籬笆。不過，仍有區內人士反對經修訂的建議；

- (d) 申請人在二零零九年四月二十二日和六月五日就經修訂的美化環境建議提交了進一步資料。與核准美化環境建議相比，經修訂的建議主要涉及刪減 16 棵擬在緊急車輛通道沿路栽種的樹木(即由 39 棵改為 23 棵)、把廣場和海濱長廊區的樹木由 96 棵減為 80 棵以及改變樹木品種的組合。該區植樹總數將由 107 棵減至 103 棵。為紓緩區內人士的疑慮，申請人已在經修訂的美化環境建議內把細葉欖仁改為矮樹種的窄樹冠黃槐；
- (e) 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，公眾普遍期望能加強綠化和締造優質的海旁環境。緊急車輛通道沿路的現有「行人徑」屬狹窄的路旁帶，並非正式的行人徑，應改為種有樹木和灌木的花槽，以提供更多綠化帶。康樂及文化事務署署長得悉建築署在提出樹木品種的建議時已顧及區內用地因素，並接納在海濱長廊區重新栽種最多 65 棵新樹木的經修訂建議；

[方和先生此時離席。]

- (f) 南區民政事務專員表示，民政事務總署自二零零七年七月以來，共接獲三封區內人士的來信(兩封來自南區區議員及一封來自赤柱大街居民)，對沿緊急車輛通道植樹一事表示強烈反對。信內附有反對者的簽名。反對理由主要為增加禽流感、登革熱和日本腦炎的傳播風險以及在緊急車輛通道上落客貨期間會危害行人安全；
- (g) 在當局延期考慮申請後，城規會秘書處於二零零七年二月接獲兩份支持植樹的公眾意見，並於二零零七年七月至九月期間接獲四封附有簽名的信件，反對在申請地點上載種任何新樹木。反對理由與上文(f)段所載相若；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 4 段所載的評估，不反對這宗申請。申請人擬備了其他美化環境建議，並已徵詢區內人士意見，以期平衡社區不同

界別的利益，證明確會致力回應小組委員會的意見。儘管在此旅遊熱點加強綠化是可取的，但美化環境建議對緊急車輛通道附近的居民影響最大，而他們對更廣泛的美化環境工程甚表憂慮。現建議沿緊急車輛通道栽種 23 棵新樹木，較核准美化環境建議所載的 39 棵樹木略有減少。區內人士雖持續反對沿緊急車輛通道植樹，但申請人已設法把須減少的樹木數量減至最低，並採取更改樹木品種等其他措施，以紓緩區內人士的疑慮。廣場及海濱長廊區的樹木數量和品種，已因應環境和區內人士對更多樹蔭的期望而有所變更。經修訂的建議會為樹木的健康成長預留更多空間，而所選的樹木品種亦會切合區內環境。再者，現建議於申請地點此部分栽種 80 棵樹木，較核准美化環境建議內的 60 棵有所增加。

[陳旭明先生此時離席。]

31. 林智文先生在回應委員的詢問時表示，申請地點東北面的六層高建築物在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)2」地帶，屬私人物業。

#### 商議部分

32. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 落實獲接納的設計及布局連詳細的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交及落實規管上落客貨時間的管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會並同意告知申請人，留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的整體建築圖則後制訂。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生以及建築署和食環署代表出席會議解答委員的問題。他們均於此時離席。]

[高級城市規劃師葉子季先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/394 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
北角永興街 9 至 11 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/394 號)

---

#### **簡介和提問部分**

34. 高級城市規劃師／港島葉子季先生表示，民政事務總署總主任(牌照)的便箋(註明日期為二零零九年六月十八日)及用以修訂文件第 8.1.2 段中總主任(牌照)所述意見的取代頁(第 5 頁)已於會上呈交，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，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 — 旅遊事務專員支持申請，因為有關建議可增加新的酒店客房數目，擴闊訪港旅客在住宿方面的選擇，並有助會議展覽業、旅遊業和酒店業迅速發展；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內，當局共接獲三份公眾意見書，其中一名提意見人反對申請，但未有交代任何理由，而另一人亦反對申請，理由是申請地點前面的永興街路段較短，交通繁忙，倘在該處停泊旅遊巴士／私家車以供酒店使用者上落，會影響交通狀況，並阻礙緊急車輛出入。

餘下一名提意見人認為擬議酒店不應設有幕牆，以免產生眩光；以及

- (e) 規劃署的意見 — 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。把現有住宅樓宇改作酒店用途的建議，不會對附近一帶造成任何負面影響，酒店用途與附近主要為住宅樓宇(低層則作商業用途)的發展亦並非不相協調。擬議酒店的地積比率為 8.922 倍，建築物高度為主水平基準上 55.785 米，與附近的住宅發展並非不相協調，亦未超逾分區計劃大綱圖對「住宅（甲類）」地帶所訂的發展限制。擬議酒店發展在視覺、環境、交通和基礎建設方面均可以接受。至於公眾關注的交通影響問題，運輸署認為擬議酒店所引致的交通量與現有住宅發展相若，擬議酒店會額外造成的交通影響極為輕微。警務處處長指出，申請地點前面的鐵欄有助防止違例泊車。至於公眾關注幕牆會產生眩光，可藉加入一項指引性質的條款解決，該條款要求申請人留意建築物外牆的設計。

35. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

36. 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二零一三年六月十九日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交污水收集系統影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 就上文(b)項條件而言，落實污水收集系統影響評估中所指明的污水收集系統改良工程，而有關情況

必須符合渠務署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表擬議酒店發展的非住用地積比率，以及就支援設施而建議豁免的總樓面面積，均會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。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，以致現時的計劃須有重大改變，申請人或須重新向城規會提出規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員對根據契約就擬議用途申請牌照一事提出的意見（載於文件第 8.1.1 段）；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組就《建築物條例》所訂明的窗戶規格提出的意見（載於文件第 8.1.6(d) 段）；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就改善擬議發展的綠化環境提出的意見（載於文件第 8.1.9(c) 段）；
- (e) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即有關建築物外牆的設計須避免外牆玻璃有機會產生眩光（載於文件第 8.1.8 段）；以及
- (f) 鑑於落實必要的污水收集系統工程需時，應盡早擬備並提交污水收集系統影響評估。

[李偉民先生此時離席。]

## **議程項目 7**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H15/234 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑香葉道 41 號(香港仔內地段第 354 號)興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/234A 號)

---

38. 委員備悉這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提交。方和先生近期與長實有業務往來,已就此議項申報利益。由於申請人於二零零九年六月十日要求延期兩個月考慮這宗申請,以便有時間回應政府部門對申請提出的進一步意見,委員同意方先生可留在會議席上。

39. 經商議後,小組委員會決定應申請人的要求,延期對申請作出決定,以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意,這宗申請須在收到申請人的進一步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擬提交的進一步資料,除非情況極為特殊,否則小組委員會不會批准再次延期。

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H21/128 擬把劃為「商業(2)」地帶的鰂魚涌英皇道 863 至 865 號(內地段第 7737 號及第 8687 號)的建築物高度限制略為放寬,以作擬議商業/辦公室發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/128F 號)

---

40. 小組委員會備悉申請人的代表於二零零九年五月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請,以便有更多時間進行詳細的設計研究,以評估改善發展計劃的修訂項目。申請人指出,鑑於申請地點的建築工程已經展開,地基亦已存在,有關計劃如需兼顧各項因素,其擬備過程須更加仔細,亦較為費時。

41. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 9

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/K3/509  
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角太子道西 179 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/509A 號)

---

#### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 小組委員會於二零零九年一月二十三日決定延期對申請作出決定，以待康樂及文化事務署古物古蹟辦事處就是否需要保存有關建築物提出進一步意見；

- (d) 政府部門的意見 — 古物古蹟辦事處和文物保育專員表示，有關建築物建於一九三七年，是一幢用作商業暨住宅用途的「騎樓式」建築物。多年來，附近一帶均已進行重建，該幢建築物是上世紀三十年代裝飾派藝術設計的罕有代表作，亦是旺角市區歷史建設的一部分。根據 1 444 幢歷史建築物的評審結果，該幢建築物擬評為三級歷史建築物。古物諮詢委員會已邀請公眾於二零零九年七月底之前就擬議評級提出意見，預計該委員會將於今年稍後時間確定擬議評級，為落實各項文物保護措施奠定基礎。為私人物業業主而設的維修資助計劃，範圍已由只資助古蹟，擴展至包括已評級的歷史建築物在內，以期鼓勵和協助私人物業業主保存其擁有的歷史建築物。每宗成功申請的資助額上限已增加至港幣 100 萬元，而具有較高文物價值的建築物，在撥款方面將獲得較優先處理。申請人應探討「寓保育於發展」的方案是否可行，把有關建築物納入日後的發展計劃，而非將之完全拆卸；以及
- (e) 規劃署的意見載於文件第 3 段。由於當局現正徵詢公眾對該幢建築物擬議評級的意見，而古物諮詢委員會對該幢建築物的評級作出最終決定之前亦會考慮公眾的意見，因此，小組委員會或會延期對這宗申請作出決定，以待古物諮詢委員會於今年稍後時間作出最終決定。反之，倘小組委員會決定對申請作出決定，規劃署經考慮古物古蹟辦事處／文物保育專員上述的意見、申請地點屬私人擁有及小組委員會先前的文件第 A/K3/509 號第 10 段所載的評估後，並不反對這宗申請，主要理由是申請地點的擬議酒店用途、其規模(地積比率為 9 倍)及建築物高度(主水平基準上 65.7 米)，與附近的商業／住宅發展並非不相協調。擬議發展不大可能會對附近一帶的環境、交通和排水方面造成負面影響。當局會加入文件第 3.3(f)段所載的一項指引性質條款，以解決古物古蹟辦事處和文物保育專員對保存有關建築物所關注的問題。

## 商議部分

43. 委員備悉，雖然該幢建築物現時擬評為三級歷史建築物，但經諮詢公眾及古物諮詢委員會進一步評估後，有關評級或會改變（獲升級或遭降級）。為免對公眾諮詢結果及古物諮詢委員會的決定產生先入為主的影響，審慎的做法是延期至公眾諮詢期結束及古物諮詢委員會對該幢建築物的評級作出最終決定後才考慮這宗申請。然而，委員普遍同意若到今年年底才對申請作出決定，對申請人並不公平。主席建議要求古物諮詢委員會較優先評估有關建築物。委員表示同意。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待古物諮詢委員會在公眾諮詢期結束後就有關建築物的最終評級作出決定。小組委員會同意應要求古物諮詢委員會較優先就有關建築物的最終評級作出決定。小組委員會亦同意這宗申請須在獲悉古物諮詢委員會的決定當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

#### **[公開會議]**

A/K3/516 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角角祥街 11 至 15 號(九龍內地段第 9706 號及增批部分)闢設加油站、准許的「商店及服務行業(零售商店)」用途和准許的「辦公室」用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/516 號)

---

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零九年六月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應各政府部門提出的意見。

46. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員

會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。陳先生此時離席。]

[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。]

## **議程項目 11**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/33 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五樓  
(新九龍海旁地段第 3 號餘段)闢設食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/33 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) 擬議食肆；
- (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 12 份公眾意見書，包括由美孚新村第 4 期業主立案法團以環境衛生和空氣／噪音污染為理由提交的四份反對書；七份支持申請的意見；以及一份由區議員提交的意見書，但未有表明支持或反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議用途與已全面發展為住

宅和商業用途的「綜合發展區」用地並非不相協調。改建建議不會導致綜合住宅和商業發展經核准的整體住用和非住用總樓面面積有任何改變，亦不大可能會對附近一帶的交通和環境造成負面影響。至於公眾關注的環境衛生和空氣／噪音污染問題，經諮詢的政府部門並未有對申請提出反對／負面意見。

48. 委員並沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

49. 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。這項規劃許可有效至二零一三年六月十九日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，以收納九龍巴士總部大樓地下和五樓改建為食肆的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意核准總綱發展藍圖連同有關規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 確保擬議的用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物（規劃）規例》第 41(1)條和《1996年提供火警逃生途徑守則》闢設足夠的逃

生途徑；以及

- (c) 在展開飲食業務前向食物及環境衛生署署長領取適當的牌照，而所有食肆應採取必要措施，避免對附近居民造成衛生滋擾。

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

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)興建酒店 (都會規劃小組委員會文件第 A/KC/336D 號)

---

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零九年六月五日要求再度延期三星期，直至二零零九年七月十日舉行下一次會議時才考慮這宗申請，以便有時間取得潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會的正面回覆。

52. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在二零零九年七月十日舉行下一次會議時提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有三個星期準備擬提交的進一步資料，即已合共有八個月時間準備，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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。]

[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 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/342 擬在劃為「工業」地帶的葵涌葵豐街 38 至 42 號  
地下工場 A 室的部分(將改為 A1 室)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/342 號)

---

#### **簡介和提問部分**

53. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見—— 荃灣葵青地政專員表示，擬議商店及服務行業需要申請短期豁免書；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，葵青民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議商店和服務行業用途在消防安全、土地用途、交通及環境影響方面，均符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定。申請處所的面積為 50 平方米，並無超逾 460 平方米的最大准許限制，因為該幢建築物地面一層並無其他獲核准的規劃申請擬作商店及服務行業用途。擬議用途與該幢建築物以及附近一帶的工業和與工業相關的用途並非不相協調。為免令申請處所作工業用途的長遠規劃意向難以實現，建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可。

54. 委員並沒有就申請提出問題。

## 商議部分

55. 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，為期三年，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，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) 如在進行有關用途之前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署荃灣葵青地政專員申請短期豁免書，為申請處所的申請用途取得許可；以及
- (b) 就採用適當的抗火結構分隔申請處所與有關工業樓宇其餘部分，以及落實未有獲得豁免的建築工程，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。

## **議程項目 14**

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/106 在劃為「工業」地帶的青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)闢設臨時瀝青廠(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/106 號)

---

57. 這宗申請由和記和太古聯營公司的附屬公司香港聯合船塢有限公司提交。由於方和先生和陳旭明先生近期分別與和記黃埔有限公司和太古公司有業務往來，他們已就此議項申報利

益。委員備悉陳先生已離席。由於規劃署已建議小組委員會延期對這宗申請作出決定，因此，委員同意方先生可留在會議席上。

58. 委員備悉，規劃署要求延期對申請作出決定，因為申請用途涉及反對《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》的申述。根據城市規劃委員會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所屬地帶表示反對的申述須提交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容與該申請有關，城市規劃委員會便會延期作出決定。

59. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就反對《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》的申述作出決定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 15**

### **第 16A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/80-1 在劃為「住宅(丙類)」地帶的荃灣汀九第 399 約地段第 210 號、第 212 號、第 213 號、第 214 號、第 215 號餘段、第 215 號 A 分段、第 230 號、第 231 號餘段、第 234 號、第 235 號和第 427 號及毗連政府土地的核准住宅發展，把展開期限延長四年至二零一三年八月十二日(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/80-1 號)

---

### **簡介和提問部分**

60. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生澄清說，文

件第 8.1.3 段所載的意見乃由荃灣民政事務專員而非荃灣及葵青民政事務專員提出。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 延長展開核准住宅發展的期限四年，至二零一三年八月十二日；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 荃灣民政事務專員表示，汀九村村代表反對申請，理由是：應預留土地應付排水工程的急切需要；應在擬議平面圖上交待緊急車輛通道和美化環境建議的資料；以及應容許闢建通往第 399 約地段第 265 號和第 419 號地段的區內行人路；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，不反對這宗申請。申請人已採取合理行動落實獲核准的發展，包括與荃灣葵青地政專員商議換地的申請。該署備悉，若擬進行的換地事宜尚未完成，申請人便不能提交建築圖則。延長有關展開期限令申請人有更多時間與相關政府部門處理換地及其他技術上的問題。至於有關村代表的反對，小組委員會在批准原來的申請時已考慮了區內行人路，申請人亦已確認該行人路位於申請地點界線以外。有關政府部門已評估了緊急車輛通道、美化環境建議和排水事宜，當局亦訂定了適當的規劃許可附帶條件，以解決區內人士所關注的問題。

61. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定批准把申請編號 A/TWW/80 的規劃許可有效期延長四年，至二零一三年八月十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開，否則這項許可會於該

日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請所建議，設計並採取噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 在公共污水收集系統建成之前，為擬議發展設計並設置場內污水處理及排放設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在公共污水收集系統建成前後，設計及設置連接場內污水處理廠與青山公路擬議污水渠的排放管，並負責其日後的接駁及維修保養工作，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及闢建沿青山公路通往申請地點的車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計及提供緊急車輛通道及滅火設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實美化環境計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 按照城規會的規定，批准進一步延長這項規劃許可的有效期，會超越 B 類修訂的範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交一份新的申請。有關詳情應參考城規會規劃指引編號 35A 和 36；
- (b) 就住宅樓宇的詳細設計與屋宇署署長聯絡，令設計符合有關噪音紓緩措施、《建築物條例》及其附屬法例的規定；以及
- (c) 就換地事宜與地政總署署長聯絡。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議

解答委員的詢問。吳先生此時離席。]

### 九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 16

[公開會議]

進一步考慮《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/22》上的「綜合發展區(1)」用地(九龍內地段第 11205 號)及「綜合發展區(2)」用地(九龍內地段第 11111 號)的規劃大綱擬稿(都會規劃小組委員會文件第 20/09 號)

---

64. 委員備悉下列委員就此項目申報利益，並已離席：

李偉民先生 - 在寶其利街擁有一個單位；

李慧琼女士 - 配偶在黃埔花園擁有一個單位；以及

陳旭明先生 - 在海逸豪園擁有一個單位。

65. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介有關文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 背景

(a) 小組委員會於二零零九年二月二十七日通過紅磡分區計劃大綱圖上兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，並同意規劃大綱擬稿適宜用作徵詢共建維港委員會和九龍城區議會的意見；

(b) 文件第 2.2 段詳載規劃大綱擬稿內主要的發展參數，包括發展類別、最高地積比率／各項土地用途

的最大總樓面面積／最高建築物高度及最大上蓋面積。規劃大綱擬稿亦開列有關城市設計和園境、運輸、環境、公用設施和服務，以及根據「綜合發展區」地帶「註釋」提交總綱發展藍圖的規定；

### 接獲的意見

- (c) 當局在二零零九年三月十八日就規劃大綱擬稿徵詢共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會(下稱「共建維港小組委員會」)的意見。共建維港小組委員會的意見撮錄於文件第 3.1 段，主要是應收納適當的規定，以確保「綜合發展區」日後的發展項目可與附近地區融合；擬議的非建築用地可加強透風及符合海港規劃原則／指引；應進一步考慮把紅鸞道的建築物後移以騰出更多公共空間；應藉引入混合用途令非建築用地活化以提升海旁的活力，以及應訂明最低的綠化率；
- (d) 當局於二零零九年四月二十三日就規劃大綱擬稿徵詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會的意見。黃埔花園第九期業主委員會主席於二零零九年四月二十二日致函九龍城區議會，表達對規劃大綱擬稿的意見。所關注的事項撮錄於文件第 3.2 段，主要是擬議酒店和購物廣場應後移，好讓海風吹入內陸區；地積比率應由 4.0 倍降至 2.0 倍；兩塊「綜合發展區」用地不應興建建築物，而是預留作西九龍海濱長廊的一部分，以及應降低建築物高度以保存附近發展項目的景觀和在海旁達致梯級式的高度輪廓；

### 對所接獲意見的回應

- (e) 規劃大綱擬稿已訂出詳細的規定，以確保該兩塊「綜合發展區」用地日後的發展項目會與附近地區融合。這些規定包括梯級式建築物高度輪廓、美化非建築用地(沿兩塊「綜合發展區」用地南面界線劃設闊 10 米的非建築用地以及在「綜合發展區(2)」用地的東部和中部劃設闊 30 米和 10 米的非建築用

地)；城市設計規定；美化環境規定；24 小時行人通道以及「綜合發展區(2)」用地內的行人天橋連接設施；

- (f) 由於規劃大綱內已劃設非建築用地，從紅鸞道後移的建議會限制建築物的設計和降低設計靈活性；
- (g) 規劃大綱擬稿已訂明，在沿兩塊「綜合發展區(2)」用地南面界線闊 10 米的非建築用地範圍內可闢設露天食肆，以提升海濱長廊的吸引力和活力；
- (h) 為回應共建維港委員會委員所關注的問題，當局建議規定綠化覆蓋率最少須佔地盤面積 20%，以改善微氣候和整體市容。規劃大綱擬稿並訂明日後的發展商應盡量進行綠化，並須在提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)批核的園境設計總圖內提供園境設計詳情；
- (i) 根據紅磡區的空氣流通評估研究，紅磡南道和紅樂道是通風廊，因此當局劃設了多個「休憩用地」地帶以協助改善通風。此外，「綜合發展區」用地日後的發展商須進行空氣流通評估，並納入總綱發展藍圖內一併提交；
- (j) 城規會在二零零八年八月二十三日的申述聆訊期間，已深入考慮兩塊「綜合發展區」用地的發展參數。此外，這些參數主要以《紅磡地區研究》為依據，並完全符合分區計劃大綱圖訂明的限制。當局已顧及現有建築物高度輪廓、空氣流通和土地用途地帶劃分等因素；以及

#### 規劃大綱擬稿的擬議修訂

- (k) 規劃大綱擬稿的擬議修訂詳載於文件附錄 I 和 II，包括綠化覆蓋率最少須佔地盤面積 20% 的規定，以及因應小組委員會二零零九年二月二十七日會議上所提意見而作出的修訂。

66. 委員對規劃大綱擬稿的擬議修訂並無提問。

67. 經商議後，小組委員會決定通過文件附件 I 和 II 所載的規劃大綱擬稿。規劃大綱擬稿所訂的發展參數將納入兩塊「綜合發展區」用地的賣地章程。當局會向日後的發展商提供規劃大綱，以便擬備總綱發展藍圖，供城市規劃委員會批准。

## **議程項目 17**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/90 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田太子道西 211 至 215C 號(九龍內地段第 2340 號餘段)的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 86 米，以作准許的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/90 號)

---

### **簡介和提問部分**

68. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生表示，文件第 11.2 段所述的批核建築圖則日期，應為「二零零八年十二月十八日」而非「二零零八年十一月十九日」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 86 米，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，高 6 米的空中花園或非必要，申請人應考慮把空中花園的高度降至 4.5 米，以盡量減少對景觀所帶來的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，5 樓的空中花園大致上是有蓋範圍，這個環境不宜種植草坪，而且毗鄰東面界線的

擬議樹木或未能吸收足夠陽光；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，全部反對這宗申請，理由是會立下不良先例、影響空氣流通和引致污染，以及減少採光；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請人聲稱在面向太子道西處闢設 6 米非建築用地(佔用地盤面積約 13.12%)，對停車場平台的規劃造成限制。如不允許略為放寬建築物高度，則須闢建地庫停車場。不過，規劃署得悉建築事務監督於二零零八年十二月十八日批核在該用地進行 21 層住宅發展的建築圖則，地積比率不超過 5.0 倍，建築物高度(主要大廈頂層水平)為主水平基準上 80 米，並在面向太子道西處闢設闊 6 米的非建築用地而無須闢建地庫停車場。建議放寬建築物高度以闢設高 6 米的空中花園，並無充分的規劃和設計優點支持。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。考慮到區內人士基於申請會影響空氣流通、引致污染和減少採光而提出反對，規劃署認為放寬建築物高度的建議在規劃和設計上對附近的街景好處不大。

69. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

70. 委員認為申請並無規劃和設計優點。

71. 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) 在申請略為放寬建築物高度限制的文件中，並無提出充分的規劃理據和設計優點；
- (b) 申請書並無提出足夠資料，證明不略為放寬建築物高度限制，便不能進行擬議重建項目；以及

- (c) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/96 在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
何文田界限街 144G 號地下 B 舖(九龍內地段第  
2135 號 C 分段第 1 小分段)闢設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/96 號)

---

### **簡介和提問部分**

72. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關學校(補習學校)；
- (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，其中一份支持這宗申請，餘下兩份反對這宗申請，反對理由是這宗申請會對交通、衛生、大廈保安和噪音造成負面影響，附近一帶亦應保持寧靜；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。補習學校符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為申請處所位於住宅大廈地下前面部分，與該大廈的其他用途並非不相協調，與附近設有獲小組委員會批准的其他補習學校和兒童學習中心的住宅區亦然。由於申請處所的主要入口／出口位於地面一層，而且緊連界限街，對區內居民不會造成重大干擾和滋擾。由於補習學校可從

主要道路直達，無須途經有關住宅大廈的公用地方，因此不會與有關大廈居民在配合上出現嚴重問題。公眾意見方面，運輸署、警務處和環境保護署並不反對這宗申請。

73. 一名委員提述文件圖 A-5 觀景點 6，並問及課室 C 的出口是否與有關建築物較高樓層的住用單位共用同一通道。九龍規劃專員余賜堅先生表示，申請人已確定，一如文件附錄 Ie 所述，課室 C 的出口會被拆除，並以一幅實心牆取代，以免與大廈居民在配合上產生問題。

#### 商議部分

74. 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六個月內內(即二零零九年十二月十九日或之前)就所申請補習學校提供消防裝置，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。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可；
- (b) 須向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (c) 根據《教育條例》第 12(1)條，提交發出證明書或通知書的申請；

- (d) 遵照《香港規劃標準與準則》第九章，盡量採取噪音緩解措施，以及／或根據《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4，以設置隔音設備作為「最後方法」，即通過安裝連密封墊窗戶和空氣調節，以消滅過大的道路交通噪音對擬議學校受影響課室造成的滋擾；以及
- (e) 與申請處所相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K9/232 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的紅磡蕪湖街 88 至 102 號(雙數)(紅磡內地段第 508 號、第 511 號、第 512 號、第 513 號、第 516 號、第 519 號及第 520 號)興建酒店(賓館)(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/232A 號)

---

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零九年六月九日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間與有關政府部門解決技術問題。

77. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/262 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘羅福道 1 號(新九龍內地段第 838 號)  
關設學校(英語中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/262 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，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(英語中心)；
- (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四份公眾意見書，全部反對這宗申請，理由是附近已有太多學校，以及擬議英語中心會引致公眾安全問題、交通擠塞和可能影響居民健康的噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。把現有兩層高建築物改建以作英語中心的建議，符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為擬議用途與附近設有幼稚園、補習學校、宗教機構和社區設施的住宅區並非不相協調。利用現有建築物原址改建，不會令人憂慮到對同一建築物內的居民造成滋擾或通道問題。消防處和屋宇署原則上不反對這宗申請。公眾意見方面，運輸署、警務處和環境保護署並不反對這宗申請。

79. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

80. 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二零一三年六月十九日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 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) 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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。申請人亦須確保更改用途建議符合《建築物條例》的規定，特別是要提出理據，以證明現有建築物結構能承受補習學校用途的活荷載；
- (b) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (c) 遵照《香港規劃標準與準則》第九章，盡量採取噪音緩解措施，以及／或根據《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4，以設置隔音設備作為「最後方法」，即通過安裝連密封墊窗戶和空氣調節，以消減過大的道路交通噪音對擬議學校受影響課室造成的滋擾；以及
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

**議程項目 21**

其他事項

82. 餘無別事，會議於下午一時結束。