

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年二月十二日上午九時舉行的

第 413 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

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

李慧琼議員

梁剛銳先生

鄧淑明博士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

地政總署助理署長／九龍  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

梁乃江教授

李偉民先生

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  
易康年女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一零年一月二十九日第 412 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」）二零一零年一月二十九日第 412 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：2010 年第 1 號(1/10)

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 749 號 B 分段、第 750 號 A 分段及第 751 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TK/283)

---

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 749 號餘段及第 750 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TK/284)

---

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會（下稱「上訴委員會」）於二零一零年二月二日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會（下稱「城規會」）於二零零九年十一月二十七日駁回兩宗覆核申請的決定。該兩宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》上的「農業」地帶興建「新界豁免管制屋宇——小型屋宇」。城規會駁回有關申請，理由如下：

(a) 由於申請地點位於有關「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的鄉村「範圍」外，擬議發展不符合評審

新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則；以及

(b) 批准有關申請會為區內的其他同類申請立下不良先例。

3. 秘書表示，這宗上訴的聆訊日期尚待訂定。秘書處會按慣常做法，代表城規會處理所有關於上訴委員會的程序事宜。

(ii) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告說，截至二零一零年二月十二日，上訴委員會共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	136 宗
有待聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	2 宗
<hr/>		
總數：		295 宗

## 荃灣及西九龍區

[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/K3/521 擬在劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶的荔枝角道 119 號拆卸、加建及改動現存的「雷生春」建築物作為中醫藥及保健中心(活化歷史建築伙伴計劃的項目)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/521 號)

---

#### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國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事宜：

##### 背景

- (a) 申請地點劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶，規劃意向是保存、恢復並改建「雷生春」建築物作為區內的文物景點，並提供文化及商業設施，以供公眾享用；
- (b) 「雷生春」乃高四層的「唐樓」，約於一九三一年由雷亮先生為其家族興建。樓宇地下是中式跌打醫館「雷生春」，上層是雷氏家族成員的住所。該幢建築物於二零零零年被評定為一級歷史建築，雷氏家族於二零零三年將建築物捐予政府；

##### 建議

- (c) 香港浸會大學建議拆卸、加建並改動現存「雷生春」建築物作中醫藥及保健中心用途。擬議中心於二零零九年二月獲發展局局長選為「活化歷史建築伙伴計劃」的第一批項目；
- (d) 整體樓面面積為 605 平方米的現有建築物會獲得保存。建築物的擬議用途包括涼茶店、中醫藥零售店、跌打診症室、針灸室、展示／等候區和草藥花園；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (e) 地下的擬議用途包括露天庭院、展示區、涼茶館和中醫藥零售店。現時的附翼大樓和圍牆會被拆卸，以興建一幢新的附翼大樓，容納泵房、消防裝置、連接地下至天台的新樓梯等設施，以符合現行的建築物和消防安全規定。現有的鐵閘會被拆卸，由玻璃牆取代，讓公眾可更容易觀賞建築物。內部間隔牆會被拆卸，以增加地下商店區的空間。在地下的庭院會栽種樹木和植物；
- (f) 1 樓的擬議用途包括接待處、展示／等候區、藥房、煲藥室、貯藥室和辦公室／檔案室。現有的內部間隔牆和樓板會被拆卸，以便關設新的殘疾人士升降機和洗手間設施，營造無障礙環境。此外，陽台會被新的玻璃牆密封，以紓緩交通噪音，控制空氣質素和溫度，以用作等候和展示區。現有的欄杆會被移走，以興建一幢新的附翼大樓；
- (g) 2 樓的擬議用途包括展示／等候區、跌打診症室、針灸室和內科診症室。現有的雙扇門會被更換，以符合建築安全的規定。現有的內部間隔牆和樓板會被拆卸，以興建樓梯、升降機和洗手間設施；
- (h) 3 樓的擬議用途包括展示／等候區、跌打診症室、跌打護理室和研討室。現有的內牆、樓板和現有欄杆會被拆卸，以便設置殘疾人士升降機及連接新的附翼大樓；

[盧劍聰先生此時到達參加會議。]

- (i) 建議在天台闢設草藥花園，並安裝／設置水缸、新的空調機組、提供電力的太陽能電池板及供殘疾人士使用的斜路；
- (j) 有關建議旨在為社區提供全面的中醫藥及保健服務，加強公眾對中醫藥的認識，以及協助訓練這個範疇的專業人士。對現有建築物的擬議改動是必要的，以便容納擬議中心及符合現今的建築物和消防安全及無障礙通道要求。陽台的玻璃圍建物是必要的，用來應付功能上的需要及減低交通噪音影響。擬議改建工程會把建築物轉化為歷史和文化地標；

#### 政府部門的意見

- (k) 並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；

#### 公眾的意見

- (l) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，但意見書其後被撤回。據油尖旺民政事務專員表示，相關選區的區議員認為在中醫藥及保健中心設置公眾展示區，會令附近的交通網絡負荷過重，但擬議發展並沒有交通安排的詳細資料，這會對居民構成不便和滋擾。油尖旺北分區委員會主席支持申請，認為擬議發展應加快進行，避免延遲；以及

#### 規劃署的意見

- (m) 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。活化再用現時「雷生春」建築物作為中醫藥及保健中心的建議符合有關地點的規劃意向。事實上，擬議中醫藥及保健中心在有關的「其他指定用途」地帶是經常准許的用途。現時這宗申請的重點是擬議拆卸、加建及改動工程。擬議工程是為符合現行建築和安全規定而有必要進行的工程，已限於最小規模，而當局已徵詢相關政府政策局／部門的意見，包括發展局、古物古蹟辦事處、屋宇署和消防處。陽台的擬議玻璃圍建物是必要的，可容許有足夠的實用樓面面積作擬議診所的病人等候區、

藥房、辦公室／病人檔案室、內科診症室和研討室，並減低交通噪音影響。擬議的玻璃圍建物會從現有外牆後移 450 毫米，並會使用不反光透明玻璃，以盡量減低視覺影響。文物保育專員認為有關的紓緩影響措施恰當，能保留建築物在建築方面的原貌。當局建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實文物影響評估和美化環境建議，並把擬議玻璃圍建物後移 450 毫米及使用不反光透明玻璃。

6. 一名委員詢問陽台的玻璃圍建物會否影響空氣流通及與該歷史建築的風格是否一致。蘇震國先生解釋指陽台區佔了「雷生春」建築物整體樓面面積的一大部分。建議設置玻璃圍建物，是為盡量減低荔枝角道和塘尾道產生的交通噪音影響，令陽台區能作有建設性的用途。擬議的新玻璃圍建物會從現有外牆後移 450 毫米，並會使用不反光透明玻璃，提高視覺滲透度，同時把對建築物外觀造成的負面視覺影響減至最低。文物保育專員和古物古蹟辦事處認為有關的紓緩影響措施恰當。

7. 另一名委員留意到建築物會用作中醫藥中心，詢問公眾能否進入建築物的大部分地方。蘇先生解釋，地下至 3 樓的陽台區佔用了建築物的主要範圍，會用作等候區和展示區。這些地區會讓公眾進入。除此之外，公眾亦可以前往地下的中醫藥零售店。

8. 另一名委員詢問何以跌打診症室位於 3 樓，看來對病人構成不便。蘇先生表示他並無資料解釋該診症室的位置，但該處會設置新的升降機，即使是使用輪椅的病人亦能輕易地前往 3 樓。

9. 由於一名區議員曾表示關注交通影響問題，而規劃署亦建議訂定交通方面的指引性質條款，一名委員因而請規劃署進一步闡釋交通事宜。蘇先生回應指有關建議的規模並不大，因此不會吸引大量人士前往而導致需要很多泊車和上落客貨設施。雖然運輸署並不反對申請，但對施工階段的交通安排表示關注。當局建議申請人進一步就交通安排與運輸署聯絡。



## 商議部分

10. 委員同意擬議的拆卸、加建和改動工程不會對歷史建築造成負面影響。

11. 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二零一四年二月十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在展開任何拆卸、加建、改動及／或修改工程前須先提交文物影響評估，並落實獲得通過的文物影響評估，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 按申請人所建議，陽台的擬議玻璃圍建物會從現有建築物外牆後移 450 毫米，並使用不反光透明玻璃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

12. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即要告知渠務署有關建議導致的污水排放情況的變化，以及倘發現有必要，則須落實區內污水收集系統改善工程；
- (b) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即須在展開活化工程前，並在提交圍板平面圖以供批准期間，就車輛通道和交通安排徵詢運輸署和其他相關政府部門的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即由於荔枝角道和塘尾道車輛交通繁忙，故兩者路旁均不適宜進

行大量旅遊車上落客活動。視乎將來的情況，當局可能要進一步收緊現時的禁止停車限制：

- (d) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即擬議中醫藥及保健中心運作後，運輸署可能會檢討區內的交通情況和泊車需求，以便考慮在附近區內街道增設停車位的事宜：
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點西北角的現有水管可能會受擬議發展影響。倘現有水管受擬議發展影響，申請人須負責任何必要改道工程的費用；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

[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 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 4/57      擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
深水埗石硤尾邨第 41 座美荷樓  
興建酒店及博物館(活化歷史建築伙伴計劃的項目)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 4/57 號)

---

13. 秘書報告說，林雲峰教授是 AD+RG Ltd. 的負責人，而 AD+RG Ltd. 是申請人的顧問之一，故林教授已就這宗申請申報利益。委員得悉林教授尚未到席。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

14. 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) 屬於「活化歷史建築伙伴計劃」項目的擬議酒店及博物館。美荷樓是一幢樓高六層的建築物，其特色是有兩幢完全相同的長形大樓以一個中座連接在一起，形成了 H 型布局。根據有關建議，兩幢長形大樓內原有的居住單位會改建為酒店房間及一個公屋博物館。擬議酒店(採用城市旅舍形式)會提供不多於 129 間客房，並有附屬咖啡室、便利店和洗衣房。擬議公屋博物館會佔用美荷樓地下和 1 樓的一些部分，透過傳統手工藝示範和遊戲，展示深水埗區的早年生活。博物館會收納美荷樓的典型住宅單位連「原物」裝飾和裝修。中座會被清拆及以類似的建築形式重建，以容納新的支援設施。在中座後方地下會增設一個活動室，並會興建一個新的地庫樓層，以容納機電設施。建議的地積比率為 2.63 倍，最大總樓面面積為 7 277 平方米，並維持 16 米的現有建築物高度。在申請地點東面界線沿線的現有行人通道連接巴域街和申請地點北面小丘的步行徑，有關通道會重置，其確切的路線須獲房屋署同意；
- (c) 小組委員會於二零零九年七月十日在有附帶條件的情況下批准了深水埗區的一宗同類申請(申請編號 A/K16/34)，有關申請屬「活化歷史建築伙伴計劃」項目，擬活化再用前荔枝角醫院綜合大樓作文化和教育設施(包括旅舍、茶室、咖啡室和商店)；
- (d) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；

- (e) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人並不反對申請，但認為至少有一層應保留屋邨的原本設計(如房間大小、廁所、浴室和洗衣房)，以便將來供參觀及作研究用途。深水埗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。美荷樓的擬議用途符合行政長官於二零零七至零八年施政報告宣布的文物保護政策。擬議酒店採用城市旅舍形式，屬住宅性質，與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向協調一致。擬議酒店和博物館用途與主要屬住宅和政府、機構或社區性質的附近地區並非不相協調。此外，美荷樓附近有前北九龍裁判法院，屬二級歷史建築，該建築包括在「活化歷史建築伙伴計劃」，將會再用作藝術和設計學校，亦有現時的賽馬會創意藝術中心，乃由前石硤尾分層工廠大廈改建而成。該等文化發展連同活化再用美荷樓的建議，能提供平台，讓青年人和國際旅客作文化交流，在該區形成活力十足的文化區。擬議發展主要涉及把現時的居住單位改建為酒店房間和博物館，不會令美荷樓的現有建築結構、外觀和高度有很大改變。雖然發展項目建議清拆中座以符合現行的建築標準，但申請人表示大樓會以與原本建築形式相若的形式重建。有關方面會向古物古蹟辦事處提交文物影響評估以供考慮和通過。在擬議發展的興建工程進行時及完成後，連接巴域街和申請地點北面小山丘步行徑的現有行人通道會被取代及重置。至於公眾的意見，擬議公屋博物館會保留美荷樓的典型住宅單位連「原物」裝飾和裝修，以展示香港的公屋歷史。

15. 一名委員留意到在擬議公屋博物館會展示公屋的樣版房，詢問如何處理博物館的長遠管理和維修保養，以確保其繼續運作。莫炳超先生回應指申請人會負責公屋博物館的管理和維修保養。莫先生表示由於所涉的是「活化歷史建築伙伴計劃」的項目之一，發展局會確保把相關的管理和維修保養要求收納於與申請人的協議內。

[方和先生此時到達參加會議。]

### 商議部分

16. 對於博物館的管理和維修保養引起的關注，一名委員詢問小組委員會能否訂定規劃許可附帶條件，以確保在有關發展內收納博物館。主席表示博物館是這宗申請的建議一部分，而由於批出任何許可均根據建議的內容，故申請人須連同酒店發展設置公屋博物館。

17. 一名委員表示繪圖 A-9 的電腦合成照片所顯示的美化環境建議並不足夠，應考慮加強美化環境，讓美荷樓能融入附近的公園和綠蔭斜坡，營造一個適合歷史地標的布局。莫先生解釋指申請地點範圍內的美化環境安排僅限於東南面的斜坡區，因為庭院必須保留作泊車和上落客貨用途。規劃署已要求申請人原址保留申請地點範圍內的現有樹木。申請人必須提交並落實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的要求。同一名委員雖然明白申請地點受到限制，但指出應就美化環境建議採用更創新的設計，讓歷史建築物融入附近的綠蔭環境。

18. 另一名委員認為兩幢建築大樓兩邊的露天環迴走廊是美荷樓的重要特色，而電腦合成照片內顯示的擬議簷篷和鮮明的顏色會破壞該特色，令建築物太現代化。同一名委員表示應告知申請人要留意保留美荷樓的現有特色，同時研究進一步的美化環境安排，例如屋頂綠化。另一名委員同意美荷樓作為第一型徒置大廈，其原本風格和特色應該保留。另一名委員表示雖然可以採取創新的美化環境設計，但應靈活處理，保留建築物的原本特色，同時把其融入現今的環境，並審慎考慮增加現代元素。

19. 另一名委員表示，香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會和香港測量師學會等專業機構曾就美荷樓舉辦了一個設計比賽，但比賽中提出的很多良好設計(如庭院上加建玻璃簷篷)並沒有收納在現時這宗申請內。雖然庭院的一部分必須保留作緊急車輛通道，但餘下的空間應可採取有關設計。此外亦要引入更多的美化環境安排，以加強活化歷史建築。這名委員亦表示電腦合成照片有誤導成分，因為根據繪圖 A-5，屋

頂應有一些空氣調節機。這名委員並不反對擬議用途，但認為有關發展的設計並非完全令人滿意。

20. 主席留意到委員普遍同意不得容許伐樹，以及要提供更佳的美化環境建議，讓發展項目融入附近環境。至於委員就保留美荷樓原本建築風格並容許加入現代元素提出的意見，莫先生表示申請人須就美荷樓的任何改動工程向古物古蹟辦事處提交文物影響評估，以供考慮和通過。主席補充，文物保育專員亦會從文物保育的角度監察有關情況。

21. 一名委員表示美荷樓亦應在擬議博物館收納天台學校的歷史，這是石硤尾的一個特色。主席表示可以把委員關於在擬議博物館收納天台學校歷史的意見轉達給發展局考慮。另一名委員同意必須保留建築物的原本特色及容許收納現代元素。這名委員亦支持屋頂綠化安排，以便人們上山時所看到的景觀較佳。

22. 主席作出總結，表示委員普遍同意這宗申請，而會議記錄所載有關委員就詳細設計及需要保留美荷樓的現有建築風格和特色所表達的意見，應轉達給申請人和相關政府部門和政策局以供考慮。秘書作出補充，指規劃署在審核根據關於美化環境的規劃許可附帶條件而提交的美化環境建議時，會考慮委員的意見。

23. 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二零一四年二月十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行任何地盤工程前，先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；
- (b) 落實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；

- (c) 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；
- (d) 提交排污影響評估並落實其內確定的污水排放改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 重置連接申請地點北面小山丘步行徑的現有行人通道，而有關情況必須符合房屋署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)的意見，即根據技術通告(工務)第 6/2009 號，申請人須就擬議發展向其辦事處提交文物影響評估，以供考慮和通過；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組和房屋署署長的意見，即須釐清地下低層機房的通行權；以及
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須釐清影響申請地點的斜坡的保養責任誰屬。

25. 小組委員會亦同意要求申請人留意小組委員會載於會議記錄的意見，有關意見涉及擬議發展的詳細設計及需要保留美荷樓的現有建築風格和特色。

[李慧琼議員此時離席。]

#### 荃灣及西九龍區

[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 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 5/688 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
深水埗通州街 336 號時尚華庭地下 B2 鋪、1 樓  
C 鋪(包括連接地下 B2 鋪及 1 樓 C 鋪的 L3 升降  
機／樓梯)及 2 樓機房  
設立宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 5/688 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 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) 擬議宗教機構(教堂)位於一個綜合商住建築物(時尚華庭)的地下 B2 鋪、1 樓 C 鋪及 2 樓機房。有關處所的整體樓面面積約 680 平方米。地下(約 40 平方米)會用作擬議教堂的入口和升降機大堂，1 樓(約 597 平方米)會用作崇拜場所、辦公室和活動室，而 2 樓機房(約 43 平方米)會用作冷氣機房。教堂會使用位於通州街的獨立入口，而且有內部升降機和樓梯連接入口與 1 樓的崇拜場所／辦公室／活動室；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人是一名個別人士和海壇街 235 號豐盛大廈的業主立案法團(意見書附有 22 名業主的簽名)。該名個別人士支持申請，認為擬議教堂連同毗鄰的公園和學校，會成為獨立的兒童活動區。然而，豐盛大廈的業主反對申請，認為倘在該區設立社區團體、教堂和同類機構，當地的社區和生活問題會變得更為複雜。



雜。深水埗民政事務專員並沒有接獲由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 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。在有關發展的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。所申請的教堂位於一個綜合商住建築物特別設計的非住宅部分(即地下、1 樓和 2 樓)，教堂用途與地下商舖等其他非住用用途協調一致，與附近主要是綜合商住發展的土地用途亦非不相協調。擬議教堂的通道與平台上住宅樓層的通道分開，因此教堂活動相信不會對居民造成負面影響。至於豐盛大廈一批業主提交公眾意見書，以當地社區和生活問題會變得更為複雜為主要理由反對申請，當局所諮詢的政府部門並沒有對申請提出負面意見，其中包括運輸署、警務處、民政事務處、環境保護署和消防處。自一九八六年以來，長沙灣地區的「住宅(甲類)」地帶內有五宗作宗教機構的同類規劃申請在有附帶或沒有附帶條件的情況下獲城規會批准。自上一宗申請(申請編號 A/K5/665)於二零零八年十二月十九日獲得批准以來，規劃情況並無重大改變。

27. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

28. 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二零一四年二月十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在進行申請用途前提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如未有在進行申請用途前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。

29. 小組委員會亦同意告知申請人須留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即委任一名認可人士就擬議用途更改提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是提供走火通道，在有關處所和建築物的餘下部分之間設置抗火分隔牆，為殘疾人士提供通道和設施以及提供天然照明和通風設施。

[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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/351 擬在劃為「工業」地帶的  
葵涌華星街 1 至 7 號美華工業大廈地下 B 單位  
(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/351 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 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，特別指出有關處所目前空置。申請人建議在有關工業樓宇的 1 樓提供一個上落客貨位、三個私家車車位和兩個貨車車位，以便作擬議用途；

- (b) 擬議商店及服務行業：
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是美華工業大廈的業主立案法團，對申請提出反對，理由是批准申請會影響法團根據公契的強制執行權力，令申請人可拆去外牆，因而影響該工業樓宇的外觀。葵青民政事務專員並無接獲由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，並不反對這宗申請。有關處所的擬議商店及服務行業用途與該工業樓宇和附近地區的工業及工業相關用途(特別是在毗鄰工業樓宇地下的各類商店及服務行業用途)並非不相協調。擬議用途有三個私家車車位、兩個貨車車位和一個上落客貨處可供使用。有關建議符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，不會引致交通問題。運輸署並沒有對申請提出負面意見。該工業樓宇在地下的最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米。消防處處長確認申請用途要計算在合計商用樓面面積內。雖然該工業樓宇地下的部分地方現時被一個食堂佔用，但商用樓面空間的規定並不適用於食堂用途。因此，所申請的總樓面面積約為 224.89 平方米，不會超過最大准許限制 230 平方米。消防處處長並不反對這宗申請。至於美華工業大廈的業主立案法團提交公眾意見書反對申請，申請人有責任確保擬議用途不會違反該工業樓宇的公契。

31. 委員並無就申請提出問題。

#### 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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途前就申請處所提交並落實消防裝置建議，有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如未有在進行有關用途前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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請臨時豁免書，以准許把有關處所作申請用途；
- (b) 對於以適當的耐火結構把申請處所及有關工業樓宇餘下部分分隔，以及落實未獲豁免的建築工程，須就提交建築圖則一事徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；以及
- (c) 在履行規劃許可附帶條件方面留意城規會的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/108 把擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的青衣担杆山路 98 號青衣市地段第 102 號(部分)作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期(為期五年)(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/108 號)

---

34. 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。小組委員會同意他應在就這個項目作出討論和決定時暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

35. 委員得悉，當局於二零一零年二月十一日把申請人一封註明日期為二零一零年二月十日的信件發給委員，信中提出了進一步的理據，主要涉及交通和環境方面。該信亦於會上呈閱，委員得以在會上閱讀該信。

#### 簡介和提問部分

36. 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，特別指出申請地點佔用了青衣市地段第 102 號的東北部，該地點位於青衣北部，是正在營運的現有船廠的一部分。有關地點涉及兩宗先前申請(編號 A/TY/62 和 91)，由同一申請人提出，作同一用途。編號 A/TY/62 的申請擬作混凝土配料廠用途，小組委員會於二零零一年一月十二日在有附帶條件的情況下批准該宗申請，許可屬臨時性質，為期五年，至二零零六年一月十二日止。編號 A/TY/91 的申請擬作混凝土配料廠用途(為期五年)，小組委員會於二零零五年三月四日在有附帶條件的情況下批准該宗申請，許可為期五年，至二零一零年三月四日止。申請人現時就作同一用途的規劃許可申請再續期五年。就先前獲批准申請的四項規劃許可附帶條件，申請人只履行了其中一項，即提交關於測試及視察樁柱現時狀況的報告。申請人沒有履行其他附帶條件，包括提交交通計劃，載列來往申請地點的長車或重型車輛的通道安排及路線；提供緊急車輛通道和消防裝置；以及設計並落實紓緩環境影響措施。擬議發展尚未展開；

- (b) 為擬議臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示須進行交通影響評估，以評估有關建議對該區交通狀況的負面影響，包括担杆山路的工業路段及所有受影響的區內交界處。經營擬議混凝土配料廠而導致公共道路出現車龍是不能接受的，申請人須告知當局會實施甚麼交通管理計劃和相關的紓緩影響措施來避免此情況。當局應收納一項規劃許可附帶條件，要求「公共道路不得出現車龍」。申請人須諮詢葵青區議會，以處理區內的任何交通問題。申請人須證明申請地點內的擬議內部交通流通(包括行人設施在內)既安全亦符合標準。當局並無接獲其他相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲九份意見書，提意見人是七名市民、代表毗鄰船廠(Lau Cheong Kee Shipyard)的律師(毗鄰船廠位於申請地點以東，在担杆山路 92 號)及青衣市地段第 102 號的香港船廠有限公司的員工。七名市民支持申請，理由是擬議發展與附近環境彼此協調，而且能提供就業機會、供應物料給基建發展及促進經濟發展。代表 Lau Cheong Kee Shipyard 的律師指擬議發展會增加海上交通，影響交通暢順及／或來往提意見人船廠的通道；提意見人亦擔心擬議混凝土配料廠產生的潛在噪音和污染問題。青衣市地段第 102 號的船廠有一名員工對申請提出反對，理由是在船廠範圍內操作混凝土車輛會影響船廠內部道路安全。船廠以西現有的水泥廠在空氣中散播塵土，加上擬議混凝土配料廠，會對船廠員工的健康有害。倘建造混凝土配料廠，便會從海路把沙石和水泥等物料運往申請地點，影響船廠運作。倘前往船廠進行修理的船隻減少，船廠員工的收入亦會減少，可能讓船廠有藉口減薪或辭退員工，影響員工生計。葵青民政事務專員並無接獲由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，並不支持這宗申請。擬議發展所在的地區主要混合了特別的工業，包括位於申請地點西面和東面的現有水泥廠和船廠。運輸署助理署長／新界就評估有關建議對該區的交通狀況(包括担杆山路供有關發展使用的路段及所有受建議影響的區內交界處)造成的負面影響，要求申請人提交交通影響評估，但申請人並沒有提交有關評估。申請人亦尚未履行先前許可(編號 A/TY/91)訂定的規劃許可附帶條件，即「提交交通計劃，包括來往申請地點的長車或重型車輛的通道安排及路線」。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。至於提出公眾意見人士關注在船廠範圍內操作混凝土車輛會對船廠員工構成危險，運輸署助理署長／新界表示申請人須在其建議中證明，申請地點內的內部交通流通(包括行人設施在內)既安全亦符合標準，但申請人並無向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交交通影響評估以支持其申請。

37. 對於五年前獲批准的先前申請，一名委員詢問申請人有沒有提交交通影響評估，並問及在過去五年來混凝土配料廠運作所涉及的交通情況。李鑫生先生回應時表示，申請人有就兩宗先前獲批准的申請(編號 A/TY/62 和 A/TY/91)提交交通影響評估，並獲運輸署接納，但申請人並沒有就現時這宗申請提交交通影響評估。擬議混凝土配料廠並未運作，但在一次實地視察中，當局留意到申請地點毗鄰的水泥廠入口有重型混凝土車輛的車龍，導致交通擠塞問題。李先生回應主席的詢問，確認混凝土配料廠在二零零一年取得規劃許可以來，尚未開始運作。

38. 另一名委員詢問，何以運輸署表示申請人沒有提交交通影響評估，而申請人在於會上呈閱，註明日期為二零一零年二月十日的信件中，聲稱已進行了最新的交通影響評估。同一名委員亦詢問，有關方面有否就毗鄰的水泥廠進行任何交通影響評估並獲運輸署接納。李鑫生先生回應時表示，根據申請人的信件，最新的交通影響評估於二零一零年二月六日完成，而運輸署於二零一零年一月對這宗申請提出意見時尚未有該交通影響評估。毗鄰的水泥廠並非根據第 16 條申請批准的計劃，而是

因應發展翠怡花園而從青衣東遷來的，該處在青衣分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「水泥廠」地帶，水泥廠用途是經常准許的。至於當時有否進行交通影響評估，他手頭上並沒有資料。

39. 主席詢問最新的交通影響評估是提交予規劃署抑或運輸署。盧劍聰先生答稱最新的交通影響評估於二零一零年二月九日提交予運輸署，而運輸署需要時間研究交通影響評估報告，才能作出決定。秘書表示，倘最新的交通影響評估是提交予城規會作為申請的進一步資料，則根據城規會規劃指引編號 32，秘書可以接受該等進一步資料，但經修訂的技術評估必須公布，以供公眾查閱。申請人不應直接把最新的交通影響評估提交予運輸署而不提交予城規會。主席補充，公布最新的交通影響評估，能讓公眾就申請提出意見，有關意見其後會轉交給委員，以便連同申請一併考慮。

40. 一名委員詢問申請人有否解釋何以遲交最新的交通影響評估，盧劍聰先生在回應時表示可能是由於交通影響評估於二零一零年二月六日才完成。申請人信件第一段最後一句反映申請人關注會議日期，同一名委員就此提出詢問。秘書解釋說，編號 A/TY/91 的先前獲批准申請的有效期會於二零一零年三月四日屆滿，因此倘把現時這宗申請延期至二零一零年三月五日舉行的下一次會議才考慮，編號 A/TY/91 的規劃許可屆時將已失效，而申請人聲稱城規會不能為已失效的規劃許可續期。

41. 一名委員詢問提交續期申請的適合時間，秘書在回應時解釋續期申請和全新申請均要求提交所有相關技術評估和其他相關資料以供考慮。對於續期申請，城規會須考慮自先前批出規劃許可以來，規劃情況有沒有改變。至於全新的申請，城規會會在作出決定前考慮現行的情況。根據城規會規劃指引編號 34A，續期申請必須在許可有效期屆滿前至少兩個月提出。

#### 商議部分

42. 李先生回應主席的詢問，表示就考慮擬議混凝土配料廠用途而言，一般須有交通影響評估。對於青衣東的一些臨時混凝土配料廠，運輸署十分關注混凝土配料廠產生的交通影響，



因爲混凝土配料廠涉及使用重型車輛。盧劍聰先生亦確認，爲了處理公眾關注的問題，交通影響評估對混凝土配料廠而言是必要的。

43. 一名委員詢問，申請人爲履行先前獲批准的申請(編號A/TY/91)所訂定的規劃許可附帶條件而提交的交通計劃，有沒有提供運輸署就現時這宗申請所需的資料。盧劍聰先生表示沒有這方面的詳細資料。李先生表示，申請人根據先前獲批准申請的規劃許可附帶條件(b)項而提交的交通計劃，部分內容獲運輸署接納，但運輸署要求申請人安排一次聯合實地視察，以確定所有擬議交通改善工程已經完成，例如在有關發展內及公共道路的交通標誌安排。該等工程須由混凝土配料廠的經營者負責。由於混凝土配料廠至今仍未有經營者，因此並沒有交通改善措施的詳情，申請人尙未完全履行規劃許可附帶條件(b)項。

44. 對於申請人聲稱自上一次於二零零五年批准申請以來，區內的規劃或交通情況均沒有重大改變，副主席詢問此說的正確程度。李先生回應指在過去五年，除了連接青衣島與全港其他地區的一些新橋外，亦開通了八號幹線，新的發展會對整體道路交通情況有影響。爲了處理區內居民和區議會關注的問題，宜提交交通影響評估來支持這宗申請。

45. 對於都會規劃小組委員會文件第9.1.2.(c)段所載的運輸署建議，一名委員認爲訂定條件要求申請人確保公共道路沒有車龍並不合理，因爲公共道路的交通並非混凝土配料廠經營者所能控制，而是應由警方處理的道路管理事宜。主席作出補充，指必須提交交通影響評估，以證明申請地點內有足夠的停候處讓重型車輛使用，避免公共道路出現車龍。

46. 一名委員認爲申請人並沒有提供理據，解釋何以這樣遲才提交最新的交通影響評估。此外，最新的交通影響評估並沒有提交予城規會，當局不宜加以考慮。交通影響評估對考慮這宗申請而然是必要的，沒有交通影響評估便不能批准申請。另一名委員同意這名委員的意見，表示應拒絕這宗申請，因爲交通方面的資料並不足夠。然而，這名委員對於較廣泛層面的問題表示關注，即混凝土配料廠用途難以物色合適的地點，這個問題會影響建築業的水泥供應。

47. 秘書回應一名委員的詢問，表示這宗申請是續期申請，並不能延期考慮，因為在下一次都會規劃小組委員會會議前，先前獲批准申請的有效期將已屆滿。倘這宗申請是全新的申請，小組委員會可考慮延期考慮申請，以待申請人提交進一步資料。

48. 主席表示拒絕這宗續期申請不會對混凝土配料廠的現有供應造成直接影響，因為自規劃申請於二零零一年首次獲得批准以來，混凝土配料廠從未運作。

49. 盧劍聰先生回應主席的詢問，表示申請人應諮詢葵青區議會，因為根據其過往經驗，混凝土配料廠的運作相信會備受區內人士關注。一名委員表示運輸署作為交通方面的專業部門，應基於所提交的交通影響評估，告知小組委員會擬議混凝土配料廠從交通影響的角度而言能否接受，而不應基於區議會的意見決定立場。秘書補充說，根據與民政事務總署的協議，相關民政事務專員會告知規劃署哪些規劃申請需要提交給區議會討論。就這宗申請而言，民政事務專員並無要求諮詢區議會。此外，這宗申請已根據《城市規劃條例》公布，以供公眾查閱，亦已交給相關區議員考慮。當局倘接獲區議員的意見，會提交予小組委員會。

50. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並同意修訂理由，以適切地反映小組委員會的商議內容。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請人並無提交交通影響評估，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。

[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。]

[林雲峰教授此時到達參加會議，陳旭明先生此時返回會議席上。]

[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 8

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/407-1 申請延長已獲批准的申請編號 A/TW/407 的規劃許可附帶條件的履行時限，把批准在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路 398 號愉景新城第 7 層停車場其中部分(荃灣市地段第 361 號)作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)所附加的規劃許可附帶條件(a)項的履行時限延長(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/407-1 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請延長已獲批准的申請(編號 A/TW/407)的規劃許可附帶條件的履行時限，把批准作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)所附加關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件(a)項的履行時限延長；
- (c) 政府部門的意見—相關政府部門並沒有提出反對／負面意見；
- (d) 荃灣民政事務專員表示，當局已就這宗申請諮詢兩名區議員和愉景新城住戶業主委員會。一名區議員對申請沒有意見，另一名區議員則反對申請，理由是根據公契所規定，申請處所若用作停車場，只應供愉景新城的商戶和居民使用。發展商應為居民利益而調低月租泊車位的收費。此外，附近已設有另一汽車陳列室。該名區議員亦擔心美環街的交通會受到影響，並懷疑會出現「官商勾結」的情況。愉景新城住戶業主委員會重申反對有關的規劃許可

(編號 A/TW/407) 和這宗延長時限的申請，理由是該等泊車位應為住宅／商舖業主／其他商業用途的租戶而設，改變泊車位是不當地改變用途。此外，訪客佔用第 3 和第 4 層這兩層較低樓層的泊車位並使用為停車場／第 8 層平台而設的升降機，或會對居民造成不便。訪客擅自進入平台亦可能會對屋苑的保安造成壓力。此外，亦有人關注經營商店會對維修保養位於原有停車場內的住宅設施造成問題／負面影響；

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 8 段所作的評估，並不反對申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 34A 所規定，申請人已盡力履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件，亦已主動聯絡相關政府部門，主要是消防處和屋宇署。當局可給予申請人更多時間履行規劃許可附帶條件(a)項。這次是首次延長時限，而申請延期三個月並非不合理。延長履行規劃許可附帶條件的時限預計不會造成負面的規劃影響。政府部門沒有對申請提出反對／意見。至於經荃灣民政事務處所接獲表示反對申請的公眾意見，須留意這宗申請是擬把申請處所作臨時汽車陳列室所附加關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件的履行時限延長，而有關用途已獲小組委員會批准。所接獲的反對書涉及申請處所的臨時汽車陳列室用途而非延長時限的建議。事實上，小組委員會在審批有關申請（編號 A/TW/407）時，已接獲並考慮了反對這項臨時用途的同類公眾意見。關於消防裝置的相關規劃許可附帶條件，以及停車場管理及愉景新城保安事宜的相關指引性質條款，均已納入該宗申請內，以回應公眾所關注的問題。

52. 主席詢問擬議發展目前是否有進行作業，以及有關發展為何可在尚未履行規劃許可附帶條件的情況下進行作業。吳國添先生回答說，這項發展於二零零九年八月二十一日獲小組委員會批給有附帶條件的規劃許可（編號 A/TW/407），有關申請為先前批給的許可（編號 A/TW/388）續期，而先前批給的許可的有效期至二零零九年十二月一日止。正當申請人設法在六個月內履行規劃許可（編號 A/TW/407）所附加關於提供消

防裝置的規劃許可附帶條件時，消防處要求申請人改良先前安裝的消防裝置，申請人因而需要更多時間履行關於消防裝置的規劃許可附帶條件。

### 商議部分

53. 經進一步商議後，小組委員會決定批准這宗申請，把所附加的規劃許可附帶條件(a)項的履行時限延長三個月至二零一零年五月二十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一零年五月二十一日或之前）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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣葵青地政專員申請短期豁免書，為有關處所的申請用途取得許可；
- (b) 提交建築圖則予建築事務監督，以證明符合《建築物條例》及其規例的規定；
- (c) 就停車場的管理和居民對保安問題的關注，與愉景新城的管理公司聯絡；以及
- (d) 留意擬議臨時汽車陳列室獲核准的總樓面面積(4 333 平方米)已涵蓋擬議用途在《建築物條例》及其規例下所有不可扣減的總樓面面積。

[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提問。吳先生此時離席。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/237 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑黃竹坑道 64 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/237 號)

---

55. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年一月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間解決消防處所關注的問題。

56. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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批准再次延期。

議程項目 10  
第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/387 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的北角京華道 14 至 30 號（內地段第 7106 號 B 分段、C 分段及餘段以及增批部分（部分））進行住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/387 號)

---

57. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司（下稱「恒基」）的附屬公司提交。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意陳先生可留在會議席上。

58. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年一月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以待城市規劃委員會對涉及住宅發展的覆核申請（編號 A/H8/398）及小組委員會對作辦公室發展的規劃申請（編號 A/H8/400）作出決定。該兩項申請與本申請涉及相同地點。

59. 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。小組委員會亦同意應在城規會／小組委員會考慮編號為 A/H8/398 和 A/H8/400 的申請後，才把這宗申請提交小組委員會考慮。

議程項目 11  
第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/392 擬把劃為「綜合發展區(1)」地帶的北角京華道 14 至 30 號（內地段第 7106 號 B 分段、C 分段及餘段以及增批部分（部分））作辦公室發展、食肆和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/392 號)

---

60. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司（下稱「恒基」）的附屬公司提交。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意陳先生可留在會議席上。

61. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年一月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以待城市規劃委員會對涉及住宅發展的覆核申請（編號 A/H8/398）及小組委員會對作辦公室發展的規劃申請（編號 A/H8/400）作出決定。該兩項申請與本申請涉及相同地點。

62. 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。小組委員會亦同意應在城規會／小組委員會考慮編號為 A/H8/398 和 A/H8/400 的申請後，才把這宗申請提交小組委員會考慮。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/H8/400 擬把劃為「綜合發展區(1)」地帶的北角京華道 14 至 30 號(內地段第 7106 號 B 分段、C 分段、餘段及餘段增批部分(部分))作辦公室發展、食肆和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/400 號)

---

63. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司（下稱「恒基」）的附屬公司提交。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意陳先生可留在會議席上。

64. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年二月四日要求延期考慮這宗申請，以便有時間回應政府部門的意見和所關注的問題。

65. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並



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批准再次延期。

[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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/401 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及「道路」用地的北角繼園上里、繼園下里及繼園街進行綜合住宅發展並略為放寬建築物高度限制(修訂核准總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/401 號)

---

66. 秘書報告，小組委員會於二零零九年十月二十三日和十二月四日考慮有關申請所涉的先前核准計劃(申請編號 A/H8/395)時，主席曾因在富麗園擁有一個單位，而富麗園的業主立案法團就該先前申請提交了一份公眾意見書而申報利益。雖然富麗園業主立案法團並沒有就這宗申請提交任何公眾意見，但小組委員會認為為謹慎起見，主席宜在小組委員會就這宗申請進行商議和作出決定期間暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意副主席應接手主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／港島葉子季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事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出「綜合發展區(2)」地帶由繼園街分隔為兩部分。申請地點涉及一宗由另一申

請人提交的先前申請(編號 A/H8/395)，該宗申請擬分階段進行綜合住宅發展，於二零零九年十二月四日獲小組委員會批准，但須附加規劃許可附帶條件。這宗申請的申請人已徵集維愛樓用地的業權，並建議將該用地納入「綜合發展區(2)」地帶東部綜合發展第一期。這宗申請和核准申請的申請人已同意合資重建申請地點；

- (b) 擬議計劃大致上與核准計劃相同，申請地點的主要發展參數(例如「綜合發展區(2)」地帶西部未來階段發展的地積比率、總樓面面積、上蓋面積、布局和建築物高度)並沒有任何改變。核准總綱發展藍圖的擬議修訂主要包括刪除先前建議在維愛樓用地興建的住宅大樓，而該大樓的總樓面面積將轉撥至第一期的三幢住宅大樓，因此第一期發展的建築物高度將會增加，布局亦有所改變。有鑑於此，申請人必須就修訂核准總綱發展藍圖和略為放寬建築物高度限制申請規劃許可。申請人就經修訂的總綱發展藍圖提出兩個方案，以供城規會考慮；建議方案 1 為首選計劃；
- (c) 根據方案 1，第一期的三幢住宅大樓的建築物高度將分別由主水平基準上 120 米增至 125.6 米(增加 5.6 米；以絕對建築物高度計算增加 6.3%)，以及由 30 層增至 31 層，並增加第 2 座的覆蓋範圍，以便每層加建一個單位。建築物高度增加 5.6 米，是由於住宅大樓加建一層，而住宅樓層的樓底高度亦由 2.9 米增至 3.0 米。在先前核准的總綱發展藍圖上三幢大樓之間的 20 米分隔距離，以及第 3 座與申請地點東面界線之間的 5 米距離，則維持不變；
- (d) 根據方案 2，第一期的建築物高度將增至主水平基準上 122.6 米(增加 2.6 米；以絕對建築物高度計算增加 2.9%)，並增加第 2 座和第 3 座的覆蓋面積，以便每層加建一個單位，樓層數目則維持不變。建築物高度增加 2.6 米，是由於樓底高度由 2.9 米增至 3.0 米。在核准總綱發展藍圖上，三幢住宅大樓之間 20 米的分隔距離將減至 18 米，而第

3 座與申請地點東面界線之間的 5 米距離則可獲保留；

- (e) 方案 1 的住宅樓層增至 27 層，而方案 2 則維持 26 層，與核准計劃相同。兩個方案的住宅樓層的樓底高度均為 3 米，因此方案 1 會比核准計劃高 5.6 米，而方案 2 則比核准計劃高 2.6 米。方案 1 將保留小組委員會在考慮先前總綱發展藍圖時提出的要求，保持各幢大樓之間 20 米的分隔距離，而方案 2 只能保持各幢大樓之間 18 米的緩衝距離。就建築物體積而言，方案 2 會較方案 1 大約 1.3%；
- (f) 申請人認為總綱發展藍圖只是東部作出輕微修訂。刪除維愛樓用地的住宅大樓後，計劃的整體視覺上的開揚度可有所改善，亦可撥出更多地方進行綠化。此外，方案 1 可保留各幢大樓之間的 20 米分隔距離，因此較方案 2 可取；
- (g) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，刪除維愛樓用地的擬議建築物，可改善擬議發展的開揚度，並可藉園景美化改善該區的景觀。從景觀角度而言，兩個方案下的略為放寬建築物高度限制的建議均可接受，但方案 1 較方案 2 可取，原因是建築物的間距較闊。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為刪除維愛樓用地的建築物大樓改善了原來的建議，而且建議方案不會對附近地區的景觀構成重大影響。其他有關政府部門沒有提出反對或負面意見；
- (h) 在法定公布期內，當局合共接獲 210 份公眾意見，所有意見均反對這宗申請。反對理由包括未有充分諮詢申請用地的居民；擬議發展和建築工程車輛對交通造成負面影響；發展商建議的行人設施不可接受；第一期和未來階段應同時發展；放寬建築物高度限制沒有理據支持，而且會對空氣流通和採光造成負面影響；沒有進行天然山坡研究、環境影響評估和視覺影響評估；以及分區計劃大綱圖是經適當程序確立並由行政長官會同行政會議核准，應參照

該圖上有關申請地點的建築物高度限制進行擬議發展。東區民政事務專員表示區內居民十分關注建築物高度的問題。如放寬建築物高度限制，將引致強烈反對；以及

- (i) 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，並認為方案 1(第一期發展的建築物高度為主水平基準上 125.6 米，覆蓋範圍較小而且建築物間距較闊)較諸方案 2(建築物高度為主水平基準上 122.6 米)更為可取。經修訂的總綱發展藍圖的擬議發展，大致上符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，即進行重建並落實道路改善措施。刪除一幢建築大樓可改善擬議發展的開揚度，並提供更多園景美化的機會，以改善該區的景觀。兩個方案均建議把樓底高度由 2.9 米增至 3.0 米，並非過高或不合理。方案 1 及方案 2 放寬建築物高度限制的建議，從景觀角度而言可以接受。方案 1 第一期發展的建築物高度為主水平基準上 125.6 米，稍高於方案 2 的主水平基準上 122.6 米，但方案 1 的建築物覆蓋範圍較小，較為開揚而且有更多空間闢設美化環境設施，並保留小組委員會先前在考慮核准申請時訂明的條件，即三幢大廈之間的 20 米分隔距離和第 3 座與東面界線最內角落之間的 5 米距離。方案 1 大致上較為可取。至於公眾對於諮詢是否足夠提出的意見，這宗申請已根據《城市規劃條例》公布，為期三星期，以供公眾提出意見。至於建築物高度的問題，經修訂總綱發展藍圖中略為放寬的建築物高度，在視覺、空氣流通和景觀方面也較為可取。最後，有關公眾關注對交通造成負面影響的問題，運輸署助理署長／市區從交通角度而言，對擬議發展沒有負面意見。

68. 一名委員詢問，樓底高度由 2.9 米增至 3 米，是否有充分理據支持。葉子季先生回答說，《建築物(規劃)規例》規定，樓面至天花板的高度最少須為 2.5 米，樓板的厚度約為 300 毫米，樓底高度應約為 2.8 米。他認為申請人建議的 3 米樓底高度實屬合理，因為可讓居民的生活空間更為理想。

## 商議部分

69. 一名委員支持方案 1，因為刪除一幢住宅樓宇可有更多美化環境的地方，而且可以保留小組委員會在考慮上一宗申請時要求的 20 米分隔距離。兩個擬議方案的最高建築物高度所相差的 3 米，並不顯著。另一名委員亦支持方案 1，因為方案 1 的建築物高度的輕微增幅可以接受。

70. 一名委員問及維愛樓用地的用途，葉子季先生在回應時表示，建議興建設有穿梭升降機大堂的三層平台，平台上會進行綠化。維愛樓用地不會興建任何住宅樓宇。

71. 經進一步商議後，委員普遍同意方案 1 較方案 2 可取，故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，根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條核准總綱發展藍圖及批准方案 1 的申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)和(e)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的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；
- (c) 就擬議發展設計及提供車輛通道、泊車設施、上落客貨處、避車處和暢通無阻的行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實繼園街的道路改善建議，包括按申請人所建議，擴闊繼園街上段，並把第一期發展中經擴闊的繼園街所涵蓋的私人土地交還給政府，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 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；
- (f) 就擬議發展的未來階段提交天然山坡災害研究報告，並落實其內建議的紓緩影響措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (g) 落實排污影響評估內確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 在完成第一期發展的擬議道路改善工程前，第一期發展不得入伙。

72. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准申請內的擬議總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准寬免總樓面面積而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意都會規劃小組委員會文件第 10.1.1(b)段所載運輸署助理署長／市區的意見，內容涉及施工期間建築工程車輛使用繼園街的限制；
- (e) 留意都會規劃小組委員會文件第 10.1.1(c)段所載運輸署助理署長／市區的意見，即須另闢行人通道，以便經丹拿花園第 5 座的現有樓梯前往申請地點西部；

- (f) 留意都會規劃小組委員會文件第 10.1.3(f)段所載地政總署港島東區地政專員的意見，內容涉及土地行政政策對保護樹木的要求；
- (g) 留意都會規劃小組委員會文件第 10.1.4(b)段所載屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即根據《建築物條例》的規定，就計算地積比率和上蓋面積而言，申請地點的東部和西部屬獨立用地；以及
- (h) 留意都會規劃小組委員會文件第 10.1.10 段所載香港鐵路有限公司鐵路保護及土地測量經理的意見，內容涉及保護申請地點之下的港鐵港島線隧道。

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/402 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的北角北角渡輪碼頭(東)地下(部分)及閣樓經營商店及服務行業，並設置展覽及會議廳、辦公室及食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/402 號)

---

##### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／港島葉子季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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議辦公室、中醫診所、會議室、商店、展覽及銷售區及食肆用途位於北角渡輪碼頭東面碼頭的地下及閣樓，而中醫診所及會議室的擬議總樓面面積各為約 100 平方米。申請人聲稱擬出租渡輪碼頭的空置地方作合適的商業用途，以便賺取更多收入，補

貼受渡輪乘客人數下降及金融海瀟影響的渡輪運作。由於食肆只提供飲品及預先煮熟的食品，所產生的污水不會超出現有污水系統的負荷。擬議展覽及銷售區位於渡輪乘客通道兩旁、闊度僅 0.6 米，不會對渡輪乘客造成任何不便；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／管理及輔助客運支持規劃申請，因為賺取更多非船費收益，有助提高渡輪服務的經營潛力及穩定票價。關於人流方面，申請人須設法分隔訪客及渡輪乘客。規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，所涉渡輪碼頭屬《港島東海旁研究》的研究範圍，而該研究旨在制訂全面計劃，以優化港島東的海旁地區。當局並無接獲其他相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人支持全面重新發展北角渡輪碼頭，讓區內居民及訪客進入及提供康樂設施，並建議把碼頭及毗鄰發展用地歸入「綜合發展區」地帶。在進行檢討之前，提意見人支持按申請所建議，利用該等用途以優化碼頭。東區民政事務專員並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 10 段所載的評估，並不反對擬議商店、食肆和展覽及銷售區，但不支持擬議辦公室、會議室及中醫診所用途。「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，主要是為在海港範圍提供海事服務的政府或公眾碼頭，預留土地。申請處所應作與碼頭及海旁環境有關並與之互相協調的用途。擬議商店、食肆和展覽及銷售區規模細小，與現有碼頭用途相關及互相協調，可為使用碼頭及海濱地區的渡輪乘客、本地訪客及遊客提供便利服務。擬議辦公室、會議室及中醫診所則應位於其他設計妥善的商業或辦公室大樓。申請人並無證明這些用途與現有碼頭用途或在海港範圍提供海事服務有關，也沒有證明這些用途是為渡輪乘客、本地訪客及遊客而提供的海旁及與旅遊業相關的用途。在所涉碼頭提供該等用途並無充分的



規劃理據支持。關於有公眾意見要求全面重新發展北角渡輪碼頭及毗鄰地區，小組委員會已通過毗鄰前北角邨用地的規劃大綱，為該用地的發展提供指引。收納商業及與旅遊業有關的用途以優化碼頭的可行性，會在現正進行的《港島東海旁研究》內探討。

74. 一名委員支持在碼頭納入適當的用途，但關注若准許食肆等用途是否仍有足夠流動空間留給渡輪乘客。同一名委員也問及碼頭提供的渡輪服務，以及擬議食肆對環境造成的潛在影響。葉子季先生回答說，剔除擬議展覽區後，通道的淨闊度約為 2.65 米，而運輸署並不反對建議。現時提供的渡輪服務來往北角及觀塘，每天合共有 26 班渡輪服務，每半小時一班。乘客總數約為每天 300 人，因此走廊空間應該足夠。至於擬議食肆造成的潛在影響，申請人聲稱只提供預先煮熟的食品，而渠務署就渠務維修的角度而言，沒有提出反對。環境保護署署長也不反對申請，但前提是用地的北端須裝置設有鮮風入口的空調系統。當局會訂定相關的規劃許可附帶條件。

75. 另一名委員詢問圖 A-4 所示作會議室用途的加高地台會否縮窄渡輪乘客的流動空間的闊度。葉先生回應說，乘客通道 2.65 米的淨闊度並沒有把通往加高地台的梯級計算在內。加高地台在作餐室用途的申請於二零零五年獲核准時已經存在，但擬議餐室並無開設。

#### 商議部分

76. 一名委員表示，基於每日的渡輪乘客人數不多，流動空間應該足夠。另一名委員不反對在碼頭引入不同用途，但認為擬議用途應加強管理，以避免如北角渡輪碼頭(西)的海鮮攤檔一樣，對環境造成滋擾。

77. 另一名委員表示，當局須仔細考慮碼頭的長遠用途，以配合北角海旁的規劃。主席表示，《港島東海旁研究》會全面考慮優化港島東一帶的海旁地區，包括申請地點。

78. 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

的部分內容，即擬議商店、食肆和展覽及銷售區用途。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供措施以分隔擬議商業用途的顧客和渡輪乘客，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (c) 為擬議發展裝置設有鮮風入口的空調系統，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長在都會規劃小組委員會文件第 8.1.8 段關於須遵守《水污染管制條例》和《空氣污染管制條例》的意見；以及
- (b) 留意消防處處長在都會規劃小組委員會文件第 8.1.9 段關於須提供消防花灑系統及緊急車輛通道的意見。

80. 委員繼而審視文件第 11.3 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕擬議辦公室、會議室及中醫診所用途，理由是擬議辦公室、會議室及中醫診所與碼頭用途及海旁地區無關，也不相協調。該等用途應位於其他設計妥善的商業或辦公室大樓。在申請處所提供該等用途並無充分的規劃理據支持。

[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。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/196 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新蒲崗大有街 33 號佳力工業大廈地下 3 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/196 號)

---

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所涉及三宗作商店及服務行業用途的先前規劃申請(編號 A/K11/171、A/K11/183 和 A/K11/194)。編號 A/K11/171 的申請於二零零五年六月十日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，編號 A/K11/183 和 A/K11/194 的申請分別於二零零八年七月四日和二零零九年七月二十四日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。然而，該兩項規劃許可分別於二零零九年一月四日和二零零九年十月二十四日被城規會撤銷，原因是申請人未能履行關於提交並落實消防安全措施建議的規劃許可附帶條件；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (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亦沒有接獲由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，並不反對這宗申請。申請處所的擬議用途大致

符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即作一般商貿用途。該用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」，因為並不會在消防安全、交通、環境和基建方面對有關建築物內和毗鄰地區內的發展造成嚴重的負面影響。有關用途與同一建築物內的其他用途並非不相協調。相關政府部門，包括消防處、屋宇署和運輸署，並無對申請提出反對或負面意見。由於申請處所的上兩項許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。此外應告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮。

82. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

83. 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(即二零一零年五月十二日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供消防裝置，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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 訂定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進度；

- (b) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；以及
- (c) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/607 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 436 至 446 號觀塘工業中心第 4 座地庫 B4、C4 及 D4 室經營批發行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/607 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所涉及兩宗先前的規劃申請(編號 A/K14/514 和 A/K14/599)。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年三月三十日經覆核後駁回第一宗申請(編號 A/K14/514)，理由是申請從消防安全的角度而言不能接受。第二宗申請(編號 A/K14/599)涵蓋整個有關處所作批發行業用途，於二零零九年九月四日遭小組委員會拒絕，理由是申請從消防安全的角度而言不能接受；
- (b) 有關的批發行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請。位於有關工業樓宇地庫的擬議批發行業用途從消防安全

的角度而言不獲支持，因為地庫的火警風險較高，而且發生火警時更為危險。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份意見書，其中一名提意見人是觀塘中分區委員會的主席，表示支持申請。另一名提意見人對申請有所保留，認為申請處所倘改為批發行業用途，來往該工業樓宇的貨車交通會增加，對樓宇的其他單位構成不便，亦會令樓宇附近的觀塘道的交通擠塞更為嚴重。觀塘民政事務專員並沒有接獲由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，並不支持這宗申請。這宗申請涉及把一幢工業樓宇地庫一部分的用途由工業用途改變為「批發行業」用途。消防處處長對申請提出反對，因為位於工業樓宇地庫的批發行業用途的火警風險較高，而且發生火警時更為危險。在這樣的情況下，該工業樓宇地庫的批發行業用途從消防安全的角度而言不獲支持。此外，批發行業用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」，因為在一幢工業樓宇地庫的商業用途從消防安全的角度而言是不獲支持的。

86. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

87. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是在一幢工業樓宇地庫的批發行業用途從消防安全的角度而言不能接受。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

[林雲峰教授此時離席。]

## 特別職務組

[總城市規劃師／特別職務龍小玉女士和高級城市規劃師／特別職務吳劍偉先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/11 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的灣仔北現有的灣仔東渡輪碼頭東北面將填海的海區(地盤 A)，以及在劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶的灣仔北博覽道東的北端現有碼頭和其毗鄰用地(地盤 B)，分別就地盤 A 的「碼頭」及地盤 B 的「直升機升降坪」進行外部設計  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/11 號)

---

88. 秘書報告說，林雲峰教授是 AD+RG Ltd. 的負責人，而 AD+RG Ltd. 是申請人的顧問之一，故林教授已就這宗申請申報利益。小組委員會得悉林教授已離席。

#### 簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／特別職務吳劍偉先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

##### 背景

- (a) 地盤 A 的新灣仔渡輪碼頭建議和地盤 B 的永久政府直升機升降坪建議載於根據灣仔發展計劃第二期規劃及工程檢討所擬備的建議發展大綱圖。新的渡輪碼頭乃取代現有的灣仔東渡輪碼頭和灣仔西渡輪碼頭，兩者因已規劃的填海工程而需要拆卸，以便興建包括中環灣仔繞道和東區走廊連接路的主幹道(下稱「主幹道」)。永久政府直升機升降坪乃取代位於前灣仔公眾貨物裝卸區的現有臨時政府直升機升降

坪。商業經營者亦可使用該直升機升降坪，但政府的行動在任何時候均有優先權；

- (b) 地盤 A 和 B 分別劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「碼頭」和「直升機升降坪」是經常准許的用途。然而，根據《註釋》的「備註」，這兩個地帶內任何發展的外觀設計均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可；

### 建議

- (c) 地盤 A 的「碼頭」和地盤 B 的「直升機升降坪」擬採用以「現代城市」為題的外觀設計，建議採用現代化的建築形式及「石牆樹」圖案的外牆；
- (d) 地盤 A 的渡輪碼頭是雙層建築，位於平台之上，最高建築物高度為主水平基準上 20 米，不會有實心外牆。結構柱以鋁質面板包裹，有撐杆向外伸展，形成抽象樹形，呈現「石牆樹」姿態。在灣仔和中環地區，「石牆樹」乃區內具歷史價值的砌石擋土牆的公認特色；碼頭平台會成為經美化的公眾眺望台；
- (e) 地盤 B 的擬議直升機升降坪會包括三個直升機坪(兩個作升降用途，一個作停泊用途)、一個機場大樓和隔音屏障。機場大樓為雙層有架構的結構物，整體總樓面面積為 180 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 15.95 米。大樓的擬議外牆會被玻璃面板覆蓋，嵌以不規則的抽象樹木圖案。大樓天台有美化環境安排，以配合及加強金紫荊廣場的景貌，亦會使用透明隔音板，以樹木圖案和灣仔的歷史圖像為裝飾；

### 政府部門的意見

- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，詳細的外牆美化安排應融入未來海濱公園和海濱主要地標的設計。碼頭應盡可能進行綠化，上蓋尤其如



是，以改善海濱區的視覺效果。運輸署助理署長／市區表示應訂定一項規劃許可附帶條件，要求就直升機升降坪設計並提供通道、泊車位和上落客貨位。運輸署助理署長／市區亦轉達現時渡輪經營者的意見，即不建議在碼頭眺望台外圍栽種植物，因為為植物澆水會對船員的繫泊活動構成不便，而水滴亦會污染碼頭的外觀。此外，政府直升機升降坪的噪音會對行經升降坪用地的渡輪構成滋擾，影響導航安全和乘客的舒適程度。民航處處長表示碼頭和直升機升降坪機場大樓的外觀裝飾和碼頭的外部照明不應有眩光效應，而直升機升降坪用地的植物不應吸引雀鳥；

### 公眾諮詢

- (g) 申請人已徵詢了公眾(接獲超過 1 200 份意見收集表格)、灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會，以及共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會對渡輪碼頭和直升機升降坪兩個設計主題方案(即「自然海濱」和「現代城市」)的意見。獲諮詢人士屬意「現代城市」方案；
  
- (h) 在法定公布期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，提意見人是創建香港。就碼頭用地而言，創建香港認為分區計劃大綱圖把每個小食亭的大小限為不得超過 10 平方米並非最佳；並不清楚渡輪碼頭的擬議設計能否配合飲食設施，包括天台的餐廳；以及擬議設計沒有考慮將來需要懸掛橫額和廣告展示品。至於直升機升降坪用地，創建香港認為須有四個直升機坪。擬議車輛通道可能會影響毗鄰海港遊輪躉船的通達程度；並沒有安排餐廳或小食亭，這樣相對於現有政府直升機升降坪用地而言，提供予旅客的服務水平會下降；以及直升機升降坪的擬議設計只能應付技術要求，未能成為灣仔海濱發展的一部分。灣仔民政事務專員表示，灣仔區議員的意見已反映在申請人的申請書內；

規劃署的意見

- (i) 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。碼頭和直升機升降坪的擬議設計分別與灣仔海濱已規劃的「水上公園」和「藝術及文化區」彼此協調。「現代城市」設計主題符合城規會關於維多利亞港的理想宣言。當局會訂定規劃許可附帶條件，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的碼頭綠化事宜；
  
- (j) 至於與附近地區現有和已規劃發展的協調問題，兩個發展的所有建築物和隔音屏障均不會超過分區計劃大綱圖所訂的發展限制。預計不會對附近的現有和已規劃發展造成負面的視覺影響，這些發展包括香港會議展覽中心、金紫荊廣場、沙中線、新渡輪碼頭南鄰的已規劃海濱公園，以及政府直升機升降坪毗鄰的已規劃公厕。當局會訂定規劃許可附帶條件，處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對碼頭外牆美化細節的意見；
  
- (k) 擬議設計與渡輪和直升機的服務彼此協調。民航處處長、消防處處長和運輸署助理署長／市區及現有渡輪經營者擔心的技術問題可透過訂定相關規劃許可附帶條件來解決，這些問題包括直升機升降坪附近植物所涉的飛行安全問題及渡輪碼頭的外部照明問題；提供消防裝置；闢設通道、泊車和上落客貨處的事宜以及為植物澆水造成的不便。至於現有渡輪經營者擔心導航安全和乘客舒適程度，同一經營者提出了類似的觀點，該名經營者曾就灣仔北分區計劃大綱草圖提交進一步反對。城規會就反對進行聆訊後，決定不接納反對，考慮的因素是直升機升降坪會根據相關安全標準設計，不會對渡輪的航線有任何影響。相關政府部門並沒有對這宗申請所涉的問題提出意見或反對；以及
  
- (l) 在公眾意見方面，現時這宗申請所涉的許可並非用地的用途而是外觀設計。擬議碼頭設計不會受未來的餐廳用途影響，後者須另行取得規劃許可。碼頭周邊的廣告牌與擬議碼頭設計有衝突，而碼頭將來

的廣告牌倘高於主水平基準上 20 米，則須申請規劃許可。就直升機升降坪用地而言，飲食設施與政府直升機升降坪用途不相協調。分區計劃大綱圖有規定把該等用途設於東南面的三個「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶或毗連的「休憩用地」地帶。最後，當局會訂定規劃許可附帶條件，以處理對毗鄰躉船通達程度的關注。

90. 一名委員考慮到直升機升降坪用地(地盤 B)位處海濱，詢問為何須興建雙層機場大樓，以及會否有入境事務安排。總城市規劃師／特別職務龍小玉女士答稱雙層機場大樓需要用來容納控制室和其他必要設施。該直升機升降坪是政府飛行服務隊的政府直升機升降坪，有剩餘容量時可讓商業經營者共同使用，該處不打算提供跨境服務，因此機場大樓不會設入境事務辦事處。同一名委員亦擔心直升機服務可能會對金紫荊廣場訪客造成噪音影響。龍女士表示當局曾進行廣泛選址工作，涉及港島北岸沿岸的 19 個地盤，地盤 B 是唯一適合的地點。所設置的隔音屏障可以符合環保署對附近地區所受潛在噪音影響方面的要求。這名委員進一步認為機場大樓的建築物高度應減至最低，以保留海濱的開揚景觀。龍女士回應指擬議機場大樓符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度和總樓面面積限制。

91. 另一名委員詢問所選的植物品種會否吸引雀鳥而影響直升機升降坪的運作。龍女士答稱有關方面會小心揀選地盤 B 的植物，以免吸引雀鳥飛往直升機升降坪。同一名委員亦認為碼頭(地盤 A)根據自然主題和現代主題提出的兩個設計方案看來沒有太大分別，詢問平台上的石樹牆圖案能否進一步向下延伸至碼頭構築物。龍女士回應指顧問已研究了很多不同的設計方案，而獲選方案在視覺質素方面是最佳選擇，但有關意見可以轉達給申請人。

#### 商議部分

92. 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二零一四年二月十二日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

渡輪碼頭

- (a) 提交並落實詳細的外觀設計建議(包括外部裝飾和色調)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實外部照明建議，而有關情況必須符合民航處處長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

政府直升機升降坪

- (a) 提交並落實詳細的外觀設計建議(包括機場大樓和隔音屏障的外部裝飾和色調)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的緊急車輛通道規定；以及

- (b) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即須就渡輪碼頭和政府直升機升降坪的外觀設計徵詢建築署的設計諮詢小組的意見。

94. 小組委員會亦同意要求申請人研究擬議碼頭平台上的石樹牆圖案能否進一步向下延伸至碼頭構築物。

[主席多謝高級城市規劃師／特別職務吳劍偉先生出席會議解答委員的詢問。吳先生此時離席。]

### 議程項目 18

#### 其他事項

95. 餘無別事，會議於中午十二時結束。