

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年三月十九日上午九時舉行的

第 415 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

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

李慧琼議員

梁剛銳先生

李偉民先生

鄧淑明博士

運輸署助理署長（市區）

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

李韓琇玲女士

地政總署助理署長(九龍)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

方和先生

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

梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年三月五日第 414 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」）二零一零年三月五日第 414 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 3 號

擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道 391 號前巴士車廠、常安街的一段及毗連的巴士總站關建分層樓宇和公共車輛總站，以及經營商店及服務行業(對核准計劃所作的擬議修訂)
(申請編號 A/H20/159)

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 4 號

在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 2440 號餘段(部分)、第 2429 號(部分)、第 2431 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車維修工場(為期三年)

(申請編號 A/TM-LTY Y/189)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會（下稱「上訴委員會」）接獲上述兩宗上訴。上訴委員會於二零一零年三月五日接獲第一宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請（編號 A/H20/159）的決定。有關申請擬在《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/17》上的「綜合發展區(1)」地帶和「休憩用地」地帶關建分層樓宇和公共車輛總站以及經營商店及服務行業(對核准計劃所作的擬議修訂)。城規會於二零零九年十二月十一日駁回申請，理由如下：

- (a) 擬議發展的建築高度對該區來說實屬過高，亦與附近發展不相協調。申請人未能證明擬議建築高度不會對該區的視覺效果造成負面影響。目前仍有空間可以把建築物高度進一步降至可接受的水平；
- (b) 擬議發展的平台構築物過大，對該區的行人水平環境來說並不可取。目前仍有空間可以縮小平台構築物的規模以減少負面影響；以及
- (c) 擬議發展方案會受交通噪音影響，而申請人未能證明已採取所有切實可行的緩減影響措施，包括為建築物制定適當的布局與設計。

3. 上訴委員會於二零一零年三月十五日接獲第二宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請（編號 A/TM-LTY Y/189）的決定。有關申請擬在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上的「綠化地帶」闢設臨時汽車維修工場。城規會於二零一零年一月八日駁回申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的綠化景觀和毗鄰的民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有資料證明有關發展不會對附近一帶的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為這些地帶的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會令整體環境質素下降。

4. 兩宗上訴的聆訊日期尚待訂定，秘書處會按慣常做法在上訴委員會的聆訊程序中代表城規會。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

(ii) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號:2007年第12號(12/07)
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍城太子道西380號
關設酒店
(申請編號 A/K10/222)

5. 秘書報告說，上訴委員會於二零零七年十一月二十日接獲編號為2007年第12號的城市規劃上訴個案，上訴人反對城規會於二零零七年十月五日駁回一宗覆核申請(編號A/K10/222)的決定。有關申請擬在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地進行酒店發展。上訴人於二零一零年二月九日自願放棄上訴。上訴委員會於二零一零年三月十六日根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條，確認上訴人已放棄上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告說，截至二零一零年三月十九日，上訴委員會共有23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	:	137宗
有待聆訊	:	23宗
有待裁決	:	2宗
總數	:	297宗

(iv) 核准分區計劃大綱草圖

7. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一零年三月二日根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條核准《半山區西部分區計劃大綱草圖》(將重新編號為S/H11/15)。核准分區計劃大綱圖一事會於二零一零年三月十九日在憲報公布。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/6 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》，把紅磡紅鸞道和華信街交界(九龍內地段第 11205 號)、紅磡紅鸞道和建灣街交界(九龍內地段第 11111 號)和紅磡紅鸞道和愛景街交界(九龍內地段第 11120 號)的用地由「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)2」地帶改劃為「休憩用地」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/6 號)

簡介和提問部分

8. 秘書表示，由於申請地點位於紅磡，下列委員已就此項目申報利益：

李偉民先生 - 在寶其利街擁有一個舖位

李慧琼女士 - 在黃埔花園擁有一個單位

陳旭明先生 - 在海逸豪園擁有一個單位

9. 小組委員會備悉李偉民先生及李慧琼女士尚未到達參加會議。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

10. 秘書表示，在有關申請的會議議程及文件發出後收到延期對申請作出考慮的要求。根據「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，申請人須在按編定日期舉行的會議上獲小組委員會同意延期，申請人的代表已獲邀向小組委員會解釋要求延期考慮申請的理由。若小組委員會同意把申請延期，便會按申請人的要求，在一個月內重新

處理申請。不過，如小組委員會不同意延期，便會按原定計劃在是次會議考慮這宗申請。

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍黎定國先生及申請人的代表陳家偉先生此時獲邀出席會議。]

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請陳家偉先生解釋擬延期的理由。

12. 陳家偉先生表示，申請人在會議前一個星期才得悉一份由香港地產建設商會擬備的文件，而該文件載有支持申請的有用資料。雖然他已獲香港地產建設商會同意使用該份文件，但由於文件共有 125 頁，他們沒有足夠時間審閱文件和諮詢區內居民。此外，他剛從城市規劃委員會的網站取得一個關於同類申請的報告，需要更多時間研究有關報告。基於上述理由，他認為需要延期一個月，以便可更充分諮詢區內居民，並提交一份具專業質素的文件，供小組委員會考慮。

13. 在回應一名委員的問題時，陳先生澄清從城市規劃委員會網站下載的「報告」，其實是小組委員會考慮一宗同類申請的會議記錄。

14. 由於申請人並無提出進一步意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人小組委員會會在他們離席後進一步商議延期的要求，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝陳先生及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 秘書提醒委員，在考慮延期要求時，小組委員會會決定延期理由是否符合城規會規劃指引編號 33 內載列的延期準則，包括理由是否合理、日期是否無限期押後，以及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

16. 在回應主席問及關於延期對地政總署的影響時，林惠霞女士表示申請地點列於勾地表內。主席表示擬議延期或會影響

賣地。不過，由於申請人僅擬延期一個月，而申請人提出的理由實屬合理，因此延期要求可予答允。委員同意。

17. 經進一步商議後，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。小組委員會也同意，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一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考慮這宗申請。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

一般事項

[港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員余賜堅先生、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議]

二零零九年／二零一零年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(都會規劃小組委員會文件編號 4/10)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生表示，對於在都會區法定圖則上已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，不論是否有核准總綱發展藍圖，小組委員會的慣例是進行年度檢討。該檢討有助小組委員會考慮個別「綜合發展區」用地的地帶是否應予以保留／修訂，以及監察有關「綜合發展

區」發展計劃的進度。任先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近的檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 這項檢討的範圍涵蓋共 42 塊「綜合發展區」用地，其中 22 塊用地尚未有核准總綱發展藍圖，其餘 20 塊則已有核准總綱發展藍圖；

22 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 根據詳載於文件附錄 I 的資料，當局建議保留 19 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，理由如下：現正擬備總綱發展藍圖；有關用地屬出售用地；規劃大綱最近獲得核准、正在擬備或將會擬備；以及部分用地涉及尚未解決的問題(例如必須妥為處理的交通、環境及／或景觀影響)。把這些用地指定為「綜合發展區」地帶，以便為妥善發展有關用地提供指引，實屬必要；
- (c) 根據詳載於文件附錄 II 的資料，當局建議改劃兩塊「綜合發展區」用地為適當的用途地帶，其中一塊用地西鄰港鐵柴灣站，當局曾考慮在該用地發展公屋，但房屋署已表明因環境問題而不會推展有關建議。考慮到該用地位置便利且位於柴灣商貿區內，可考慮把該用地改劃為「商業」地帶。另一塊用地是介乎宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道之間範圍的東部。由於該用地面積龐大而且涉及大量私人地段及政府土地，因此徵集土地的問題會妨礙重建。為提高落實重建的機會，當局會考慮把有關用地分割為較細的「綜合發展區」用地。相關政府部門／政策局現正考慮有關建議。所涉分區計劃大綱圖的擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮；
- (d) 根據詳載於文件附錄 III 的資料，油塘工業區南部的用地(K38)具改劃用途地帶的潛力。該用地包括政府土地和由數人擁有的私人土地。有關「綜合發展區」用地(即油塘內地段第 4B 號、第 9 號及油塘海旁地段第 57 號)的部分擁有人要求把油塘工業區內「綜合發展區」地帶的部分範圍改劃為「住宅(戊

類)」地帶。委員於二零零八年二月考慮該要求時認為，規劃署可因應土地擁有權模式，考慮把該「綜合發展區」用地分割為兩塊或更多面積較小的用地，以便盡早推行重建計劃。當局現正檢討「綜合發展區」地帶的劃分，有關建議即將送交各部門傳閱，以待提出意見；

20 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，建議把 14 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地保留為「綜合發展區」地帶，因為這些用地的計劃已局部完成或正處於各個推行階段。把有關用地指定為「綜合發展區」地帶，可確保這些用地的計劃按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為推行；
- (f) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，建議改劃三塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，因為所有核准發展計劃均已完成。該三塊用地包括北角油街 23 號的酒店發展、機場鐵路香港站和長沙灣通州街 500 號的綜合住宅及商業發展，將改劃為適當的土地用途地帶，以反映已完成的發展，而擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮；
- (g) 根據詳載於文件附錄 VI 的資料，三塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地具改劃用途地帶的潛力，因為有關發展已經完成，並已符合大部分規劃許可附帶條件。該三塊用地是九龍站的綜合住宅、辦公室、酒店、服務式住宅及零售發展、尖沙咀前水警總部，以及荃灣汀九荃灣內地段第 5 號及第 399 約地段第 429 號的酒店發展；以及
- (h) 總括而言，在 42 塊經檢討的「綜合發展區」用地中，33 塊用地建議保留、五塊用地建議改劃用途地帶，其餘四塊是具改劃用途地帶潛力的用地。規劃署會逐步把有關「綜合發展區」用地的用途地帶修訂提交小組委員會考慮。

19. 一名委員問及檢討中是否包括新的「綜合發展區」用地。任志輝先生回答說，有關檢討只包括已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，因此新的「綜合發展區」用地並不包括在這次檢討內。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
- b) 同意按文件第 4.1.1 和 4.2.2 段所述及附錄 I 和 IV 所詳載，保留把有關用地指定為「綜合發展區」地帶；
- c) 原則上同意文件第 4.1.3 和 4.2.4 段所述及附錄 II 和 V 所詳載改劃「綜合發展區」用地用途地帶的建議；以及
- d) 備悉文件第 4.1.4 和 4.2.5 段所述及附錄 III 和 VI 所詳載具改劃用途地帶潛力的用地。

21. 小組委員會並備悉關於改劃地帶建議詳情和發展限制的文件(如有的話)，將於稍後提交小組委員會考慮。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員余賜堅先生、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生出席會議解答委員的提問。他們均於此時離席。]

荃灣及西九龍區

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/689 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 B 座
地下 B1 及 B2 工場
經營商店及服務行業(成衣陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/689 號)

簡介和提問部分

22. 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) 商店及服務行業(成衣陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長不反對這宗擬作成衣陳列室的申請，但此用途須與主要工業用途有關，並須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長的要求；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請擬進行的商店及服務行業(成衣陳列室)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會就在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途不會對有關樓宇及毗鄰地區內的發展造成重大負面影響，與該幢工業樓宇的用途(主要包括地下的成衣陳列室和上層的製衣／貿易公司)亦非不相協調。先前擬作臨時陳列室用途(為期三年)的申請(申請編號 A/K5/555 和 630)均

獲小組委員會批准。自先前的申請於二零零七年三月九日獲得批准以來，規劃情況並沒有重大改變。

23. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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(即在二零一零年九月十九日或之前)，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。

25. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即倘申請用途的規模超過涵蓋有關處所的現有豁免書所准許的程度，申請人須申請臨時豁免書，以便進行申請用途；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人必須確保申請處所的用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是關設走火通道、在有關處所與樓宇的餘下部分之間設置具兩小時抗火時效的分隔牆，以及為殘疾人士提供通道及設施和提供衛生設備。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SC/4 擬在劃為「其他指定用途」註明「軍事用途」地帶的
昂船洲貨櫃碼頭南路闢設公用事業設施裝置
(排水間室、溝渠及相關設施)
(都會規劃小組委員會文件第 A/SC/4 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) 擬議公用事業設施裝置(排水間室、溝渠及相關設施)；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議公用事業設施裝置(包括排水間室、溝渠和相關設施)是淨化海港計劃第二期甲的重要部分，以應付昂船洲污水處理廠日後增加的污水流量。落實淨化海港計劃第二期甲，可進一步改善維多利亞港的水質，並確保海港可長期持續發展。申請人表示有關地點是闢建擬議公用事業設施裝置的最佳位置，因為可使用申請地點和昂船洲排污渠口的現有傾卸豎井，而且鄰近昂船洲污水處理廠。擬議發展與屬貨櫃相關用途和政府用途的附近發展互相協調，預計不會對附近地區的景觀、交通和環境造成重大影響。

27. 莫先生在回應一名委員的提問時表示，淨化海港計劃分兩期推行，第一期已經推行，第二期甲的工程則訂於二零一零

年至二零一四年進行。淨化海港計劃第二期乙(包括把污水處理級別提升至生物處理級別)的推行時間須經環境保護署檢討。

28. 莫先生在回應另一名委員的提問時表示，現時並無就淨化海港計劃於申請地點附近興建更多建築物的建議。

商議部分

29. 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三月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交詳細的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實詳細的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即申請人必須就有關範圍向荃灣及葵青地政處申請永久撥地；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人必須管理和保養擬議發展與貨櫃碼頭南路之間的車輛通道；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人必須落實《淨化海港計劃第二期甲環境影響評估研究》的核准環境影響評估報告內提出的紓緩措施和研究結果；

- (d) 留意路政署總工程師／橋樑及結構的意見，即申請人必須時刻在昂船洲高架橋外緣保持四米的距離，以作檢查和維修用途；
- (e) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即申請人必須根據《環境運輸及工務局技術通告第 8/2005 號》的規定，把附屬建築物的設計送交建築署的設計諮詢小組，以便就其外觀美感提出意見；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)有關申請地點內食水管及相關裝置的意見。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/350 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌國瑞路 57 至 59 號(葵涌市地段第 46 號)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/350 號)

31. 小組委員會得悉申請人的代表於二零一零年三月五日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有足夠時間處理運輸署就經修訂的交通影響評估提出的進一步意見。

32. 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考慮這宗申請。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/520 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶和「道路」用地的旺角登打士街 1 至 21 號進行住宅及酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/520 號)

33. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年三月十一日要求延期一個月考慮申請，以便有更多時間檢討擬議發展的建築物高度。

34. 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一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考慮這宗申請。

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的提問。莫先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/523 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角太子道西 179 號
闢設酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/523 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震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——申請地點現有一幢四層的空置唐

樓，該唐樓於一九三七年建成，於二零一零年三月二日獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築。有關地點涉及一宗編號為 A/K3/509 的先前申請，擬進行酒店發展，並須拆卸該幢唐樓。有關申請於二零零九年一月二十三日獲小組委員會延期考慮，於二零一零年三月三日被申請人撤銷；

- (b) 擬議酒店(樓高 17 層)和把地積比率限制由 9.0 倍略為放寬至 10.23 倍；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處支持這宗申請，並歡迎申請人提出保留唐樓前面部分的建議。該辦事處亦建議申請人採取措施，包括在進行拆卸工程前負責製備有關建築物的攝影和製圖紀錄，以及在太子道西 179 號的保留部分展開任何工程前備妥該部分的保育管理計劃；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見，一名提意見人反對這宗申請，因為他關注擬議發展對交通網絡、人流、空氣流通和新舊建築物的建築風格是否協調方面的負面影響。他亦反對放寬地積比率的建議。另一名提意見人支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議酒店發展是為保存私人擁有的歷史建築的較主要部分和把處所再活用而提出的措施。這項措施符合政府的文物保育政策。擬議酒店與附近主要屬於混合商業／住宅性質的土地用途並非不相協調。委員得悉額外的 312.5 平方米總樓面面積來自將保留的歷史構築物。由於總樓面面積的增幅不大，預計對基礎設施和鄰近地區的影響不大。擬議主水平基準上 70.75 米的建築物高度與附近一帶主水平基準上 23.5 米至 103 米的整體建築物高度並非不相協調。由於發展規模不大，不大可能對附近地區的交通、環境和排水造成負面影響。至於所接獲的公眾意見，由於建築物設計並非過大，而且發展規模很小，對空氣流通影響不大。運輸署對擬議發展的交通影響沒有提出負面意

見。

36. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

37. 一名委員詢問，古物古蹟辦事處會否負責監察保存歷史建築物的工作。蘇先生回答說，古物古蹟辦事處已進行實地視察，並認為外牆風格、旗桿和部分內部設計(包括現有建築物的壁爐、地板和門戶)具文物價值。為確保這些歷史和建築特色獲得保護，申請人須根據規劃許可附帶條件(b)項的規定提交保育管理計劃，而有關計劃必須符合古物古蹟辦事處的要求。

38. 主席表示在這宗申請中，申請人已正面回應委員先前所關注的保育歷史建築物事宜。

39. 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三月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，擬議酒店發展的最大總樓面面積為 2 601.74 平方米；
- (b) 在展開任何工程前提交保育管理計劃，以保留現有建築物的有關部分(總樓面面積不少於 312.5 平方米)，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；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，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
- (e) 落實上述規劃許可附帶條件(d)項的排污影響評估內確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必

須符合渠務署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，即申請人必須就擬議酒店的牌照規定徵詢他的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排必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；
- (c) 留意九龍西區地政專員的意見，即申請人必須向他申請准許在有關地段經營五類厭惡性行業(即油料、旅館、食物供應、售肉和製糖)的牌照；
- (d) 留意九龍西區地政專員的意見，即擬議重建不得影響或縮小在契約圖則以粉紅色綴綠色斜線顯示的範圍(現有通行權)；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 20、21 及 23(3)(a)條，在計算地積比率和上蓋面積時，申請地點內後巷的部分範圍不得計入地盤面積內；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人必須直接聯絡屋宇署以取得所需許可，並就擬議酒店的建築規定徵詢他的意見；
- (g) 留意香港警務處處長的意見，即雖然擬議酒店發展規模較小，但日後的酒店經營者必須注意避免對該區的交通造成任何影響，特別是必須避免酒店賓客／供應公司／附近的使用者違例泊車；以及
- (h) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即必須在進行工程前和工程期間採取以下措施：
 - (i) 申請人必須負責在拆卸工程前製備有關建築物的攝影和製圖紀錄，所完成的攝影和製圖紀錄

必須提交古物古蹟辦事處，以作存檔之用；

- (ii) 獲保留部分的外牆風格和外觀(包括其建築特色)必須予以保存，而且不會在工程期間受到破壞；
- (iii) 在工程期間採取充分的預防和監察措施，以保存太子道西 179 號的保留部分和太子道西 177 號的建築物；以及
- (iv) 建議在擬議公眾展示區展出太子道西 179 號拆卸部分所得的具歷史和建築價值物品。

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生、路政署鐵路拓展處總工程師林世雄先生和路政署鐵路拓展處高級工程師李健東先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/112 擬在劃為「休憩用地(1)」地帶和「道路」用地並介乎佐敦道以北及連翔道以東的廣深港高速鐵路西九龍總站 B 地盤進行綜合發展，包括闢設公眾休憩用地、公共交通交匯處及其配套設施、香港鐵路通風塔及高出路面的其他構築物
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/112 號)

41. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提出。盧劍聰先生是運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的候補委員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是港鐵董事會成員，故盧先生就此項目申報利益。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震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) 擬議綜合發展，包括闢設公眾休憩用地、公共交通交匯處及其配套設施、香港鐵路通風塔及高出路面的其他構築物。有關發展會分為兩期：
 - (i) 第一期包括公共交通交匯處、旅遊車和電單車公眾停車場、公廁、通風塔及高出路面(主水平基準上 5.5 米)的其他鐵路設施，以及平台水平(主水平基準上 14.2 米至 14.7 米)的公眾休憩用地(12 550 平方米)。佐敦道上會有園景行人天橋形式的直接通道，並有行人道連接平台水平的公眾休憩用地與西九龍總站；以及
 - (ii) 發展第二期(即地面水平 14 500 平方米的公眾休憩用地)位於暫定於二零一二年至二零一六年的中九龍幹線的施工區，政府會在中九龍幹線項目落成後進行發展；
- (c) 政府部門的意見——
 - 民政事務局局長表示由於有關地點接近西九文化區，擬議發展應把藝術和文化元素收納在美化環境建議和行人通道內；
 - 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對申請，但認為要盡量減低任何噪音影響，因為擬議露天公眾停車場的出入口正正在文昌街的住宅發展和欣翔道的「住宅(甲類)1」地帶

對面；

- 建築署技術諮詢及圖則審核組總建築師表示，通風大樓和緊急集合區建築物看來太多空白牆，可以考慮以接合和後移等措施分拆單調的外牆；以及
- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示應考慮提供一條經連翔道通往休憩用地的行人通道，以改善連接性。必須有更多靜態康樂設施，令該處發揮休憩用地的功能；

(d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。兩名提意見人原則上支持申請，並表示應在申請地點闢設體育和康樂設施。另一名提意見人認為擬議行人網絡不夠全面，未能應付附近一帶的需求。申請地點的行人通道須沿欣翔道，延伸至油麻地的榕樹頭區，把申請地點與主要的旅遊景點連接起來。另一名提意見人反對有關建議，認為廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)的公共交通交匯處應設於西九龍總站而非申請地點。公共交通交匯處會令已擠迫的佐敦道路口產生不應有的交通量。由西九龍總站和柯士甸站步行往擬議地點路程甚遠，會對攜帶行李的鐵路乘客、長者及有慢性疾病和殘疾的人士造成不必要的困難；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。規劃評估撮錄如下：

平面圖和設計

- (i) 擬議綜合發展和平面圖符合分區計劃大綱圖《註釋》的規劃意向和要求。擬議公眾休憩用地的設計已考慮了需要結合多項設施，以及平台和地面水平的公眾休憩用地。根據視覺影響評估，擬議發展預計不會造成負面視覺影響。有關方面已設法把擬議通風大樓(主水平基準上 24.5 米)和緊急集合區(主水平基準上 22.6 米)的大小、規模和高度維持在絕對最低的水

平。然而，毗鄰露天旅遊車泊車區的平台範圍深度有限。申請人須考慮盡量延伸平台的覆蓋面；

噪音和行人連接設施

- (ii) 對於環保署署長關注旅遊車泊車區可能會造成噪音影響，申請人須在詳細設計的階段研究紓緩噪音影響措施。就此，當局已就擴闊園景平台建議一項規劃許可附帶條件，以便減低下面旅遊車／巴士運作的噪音影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提及提供一條經連翔道通往休憩用地的新行人通道，申請人已表示在未來可容納新的連接設施。爲了處理多個部門，包括環保署、規劃署、建築署和運輸署關注的問題，當局已建議附加適當的規劃許可附帶條件；以及

對公眾意見的回應

- (iii) 至於公眾的意見建議設置更多康樂設施，應注意的是大角咀和九龍公園已提供了康樂設施。在行人通道方面，中九龍幹線項目內已建議進一步闢設通往榕樹頭區的行人通道。至於公共交通交匯處的位置和其他交通問題，應留意的是基於西九龍總站的運作和結構要求，令公共交通交匯處不可設於西九龍總站用地。於二零零九年完成的「西九龍填海發展區交通研究」已提出改善計劃建議，並確認西九龍填海區直至二零三一年的交通狀況屬可以接受。

43. 一名委員表示欣賞綜合發展的創新設計，但表示應改善通往市區舊區的行人連接設施，特別是通往申請地點東北面地區的設施。蘇先生解釋指申請地點北面和東北面的地區現時是施工範圍和空置用地。運輸署會在該等地區有發展計劃時，研究可否設置行人通道。

44. 另一名委員表示擬議的行人通道在連接點和行人天橋闊度方面均不足夠。該名委員表示，將分別設於申請地點東邊和南邊的兩座新行人天橋和一個地面過路處，對包括公共交通交

匯處和旅遊車停車場(亦連接西九龍總站)這樣龐大的發展而言是不足夠的。申請地點西邊沒有任何行人通道並不符合要求。陳偉信先生解釋指已建議闢設六座行人天橋和兩條行人隧道，把西九龍總站與附近地區連接起來，而且根據相關研究，該等設施的容量足以應付預計的行人流量。西九龍總站 D1 路沿線會有巴士站，旅客無須在申請地點的公共交通交匯處下車及經行人天橋步行往西九龍總站。

45. 同一名委員詢問有沒有行人通道由申請地點通往西面連翔道的「休憩用地」地帶和東北面的「休憩用地」地帶。林世雄先生答稱會提供足夠的行人連接設施，方便市區舊區的居民步行往公眾休憩用地。就此，運輸署正研究是否可提供一個地面行人連接處，把有關地點的公眾休憩用地與文昌街的公眾休憩用地連接起來。

46. 林先生回應同一名委員詢問行人天橋的闊度時，表示把申請地點與文昌街連接的擬議東面行人天橋會闊四至五米，而繁忙時段的行人流量估計約為每小時 500 人次。把申請地點與西九龍總站連接的行人天橋會闊六米，以應付繁忙時段約每小時 1 500 人次的行人流量。同一名委員詢問上述估計有否考慮到公眾休憩用地的使用者和使用行李車的旅客，並建議把行人天橋擴闊至例如 10 米，以服務公眾。由於通往附近地區的行人連接設施欠佳，新發展區提供的設施難以惠及市區舊區的居民。

47. 一名委員詢問路政署所提供的行人流量率是根據單程還是雙程的行人流量。林先生答稱有關數據是根據雙程的行人流量。該名委員表示，行人流量率每小時 500 人次相等於每小時四輛巴士的乘客，而行人流量率每小時 1 500 人次則相等於每小時 12 輛巴士的乘客。

48. 一名委員亦同樣關注與市區舊區的連接問題。該名委員詢問高鐵乘客在西九龍總站下車並前往香港不同地區是否很方便。蘇震國先生答稱高鐵乘客有很多選擇，他們可經行人隧道步行往柯士甸站，然後乘搭港鐵西鐵線前往南昌，或經行人隧道往九龍站再乘搭港鐵東涌線前往東涌和中環。乘客亦可在西九龍總站的巴士站乘坐巴士或步行往申請地點的公共交通交匯處。乘客還可經跨越柯士甸道西和海濱的行人平台步行往西九

文化區，或經由擬議行人天橋、行人隧道、行人平台和行人道組成的網絡，前往佐敦和油麻地的市區舊區。

49. 同一名委員詢問有沒有任何計劃以改善新發展區和市區舊區之間現時未能符合要求的行人連接設施。蘇先生答稱政府和港鐵已設法改善連接設施，其中一個建議是經寶靈街沿路的行人隧道連接柯士甸站和佐敦站。然而，這樣的計劃可能會影響寶靈街的街道小販的生意，因此要小心研究。另一名委員表示任何建議均須同時考慮區內居民／商戶的利益和乘客的需要。林先生答稱油尖旺區議會已就如何改善行人連接設施提出了很多意見，而運輸署會繼續研究可能的方案。

50. 一名委員詢問一輛高鐵列車的載客量，以及會否有足夠的巴士路線讓高鐵乘客前往香港不同地方。林世雄先生答稱一輛短途高鐵列車可承載約 600 名乘客，而一輛長途高鐵列車則可承載多達 1 200 名乘客。預計在二零一六年，每日將有 99 000 人經過西九龍總站。陳偉信先生表示公共交通交匯處能容納十個巴士站。他相信運輸署會審慎決定巴士的路線，把九龍站巴士總站已有的巴士服務考慮在內。

51. 一名委員詢問為何旅遊車泊車處沒有上蓋，指出噪音或會影響附近居民。陳偉信先生答稱環保署亦關注到露天旅遊車泊車區或會對附近居民造成噪音影響，因此建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議發展設計並落實紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環保署署長的要求，以盡量減低對附近地區的噪音影響。李健東先生表示旅遊車泊車區採用露天設計是為容許天然空氣對流，以盡量減少使用機械設施作通風用途。李先生表示路政署明白噪音的問題，而他們會提出適當的緩解措施。另一名委員並不同意提供空氣對流會為設計有上蓋的旅遊車停車場造成限制。該名委員建議就「有上蓋」設計採用天窗和綠化安排，這樣既有助減低噪音影響，同時亦能改善屏障效果，遮蔽旅遊車泊車區。李韓琇玲女士認為園景平台可以伸延，以盡量覆蓋旅遊車泊車區，從而減低任何可能對附近居民構成的噪音影響。

52. 秘書報告，秘書處剛接獲一份電郵形式的公眾意見書，於會上呈閱，以供委員參考。秘書指出，提意見人要求親自向小組委員會陳述他對行人連接設施的建議，但《城市規劃條

例》並沒有條文讓提意見人出席都會規劃小組委員會的會議。另要留意，有關意見是在公布期首三個星期後提交的，因此被視為逾時提交的文件。

商議部分

53. 一名委員表示，要攜帶行李的乘客步行 1 300 米由西九龍總站前往佐敦站，路程既長又辛苦，特別是要經過狹窄擠迫的寶靈街。該名委員認為應進一步研究提供便利的連接設施。另一名委員同意有需要改善連接安排，因為這亦有助乘客在佐敦站乘港鐵往港島區的地方。該名委員亦指出，由於主要連接點之間相距甚遠，可使用自動行人道方便行人。委員同意應告知申請人考慮適當地提供自動行人道。

54. 一名委員認為通往申請地點西邊的「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的行人連接安排與通往東面市區舊區的連接安排同樣重要，要進一步研究改善有關的行人連接事宜。

55. 另一名委員表示文昌街的居民應能很方便地前往申請地點的公眾休憩用地，並詢問申請地點會如何與文昌街的「休憩用地」連接。陳先生答稱會有一條擬議行人天橋和一個擬議地面行人過路處連接兩塊用地。康樂及文化事務署仍在規劃「休憩用地」的設計。陳先生表示委員認為需要在兩塊用地之間提供便利連接的意見，將會轉達給相關部門，以助他們規劃和設計「休憩用地」和行人通道。

[曾裕彤先生此時離席。]

56. 一名委員認為，在連接點數目和行人天橋闊度方面，要進一步考慮如何改善與附近地區的行人連接安排。主席表示擬議行人天橋應有足夠闊度讓西九龍總站的乘客使用，同時要容納空間提供景觀特色，以改善行人天橋的整體外觀。委員同意收納適當的指引性質條款，以提醒申請人注意上述問題。

57. 一名委員表示應伸延園景平台以覆蓋旅遊車泊車區，減低噪音影響，而這個要求應收納為規劃許可附帶條件。主席建議把這項要求收納在文件第 12 段關於紓緩噪音影響措施的條件

(e)項之內。委員表示同意。

58. 一名委員表示須小心考慮巴士路線的選擇和提供私家車上落點安排，以方便高鐵乘客和其他使用者。

59. 秘書表示，由於委員非常關注申請地點、西九龍總站和附近地區之間的行人連接問題，可邀請路政署在另一次會議中向委員簡介有關事項。委員表示同意。

60. 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三月十九日止。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) 提交並落實把下文規劃許可附帶條件(b)至(g)項收納在內的經修訂平面圖，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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 公眾休憩用地園景平台的設計、規模和擴闊安排必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 安排公共交通交匯處的布局、就園景平台設計和落實經修訂的行人道布局，以及就擬議發展提供泊車設施、上落客貨處和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就擬議發展設計並落實紓緩噪音影響措施，以盡量減低對附近地區的噪音影響，包括延伸園景平台以覆蓋擬議旅遊車泊車區，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 通風大樓及緊急集合區構築物外牆的設計及使用的材料和修飾必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (g) 提供緊急車輛通道和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 適當地沿行人天橋、行人隧道和行人道提供自動行人道／行人輸送帶；
- (b) 提供通往附近地區的額外行人連接點，並擴闊擬議行人天橋，以應付旅客的需要並收納景觀特色；
- (c) 留意民政事務局局長的意見，並就與西九文化區有關的行人通道設計徵詢其意見；
- (d) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展關於土地行政事宜的意見；
- (e) 留意水務署署長關於受影響水管所需的改道、連接、保護、延長和限制的安排和費用的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／主要工程 1-2 的意見，並就中九龍幹線項目的最新發展及項目與擬議發展的配合問題與其聯絡；以及
- (g) 留意所接獲的公眾意見。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/113 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「道路」用地並介乎連翔道、佐敦道、D1 道路及柯士甸道西的廣深港高速鐵路西九龍總站用地進行辦公室／商業／零售發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/113 號)

62. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交。盧劍聰先生是運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的候補委員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是港鐵董事會成員，故盧先生就此項目申報利益。陳旭明先生已申報利益，因為他是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人，曾就西九龍總站舉行聆訊，聆聽反對者的意見。梁剛銳先生亦已就此地點申報利益，因為他先前曾代表其專業學會，就西九龍總站的選址向立法會提交文件。由於陳先生和梁先生涉及的事項僅是鐵路總站的選址，小組委員會同意他們的利益屬間接性質，他們可以留席。小組委員會得悉盧劍聰先生已暫時離席。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震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——小組委員會於二零零九年十二月四日通過了一份規劃大綱，列出了規劃目標、發展參數、規劃要求和設計指引；
- (b) 擬議綜合辦公室／商業／零售發展，總地積比率為5倍，包括三幢高級辦公室大樓(17至19層；主水平基準上86.15米至主水平基準上97.70米)、商業／零售設施，以及位於主要建於地面以下的西九龍總站之上的不少於8900平方米公眾休憩用地(主要是文娛廣場)；
- (c) 政府部門的意見——
 - (i) 民政事務局局長表示由於申請地點接近西九文化區，擬議發展應把藝術和文化元素收納在美化環境建議和行人通道中，亦應營造與西九文化區協調的氣氛。柯士甸道西和連翔道的行人平台與擬議文娛廣場的關係並沒有清楚說明，行人平台的設計和管理亦沒有處理。鑑於此行人平台的面積大，可以容納行人通道以外的用途。有關方面應採取綜合城市設計的方針；

- (ii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，擬議發展看來不會與附近其他現有和已規劃的建築物不相協調。然而，辦公室大樓的梯級式建築物高度輪廓並非十分明顯；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不支持這宗申請，因為考慮到計劃仍有進一步改善的空間。現時的建議看來體積龐大，感覺單調，有如一個面向海港的巨型構築物。在空氣流通方面，建築物之間的空隙看來不大可發揮效能，因為四個局部地區的空間平均風速比相對較低。至於公眾休憩用地和美化環境方面，辦公室大樓之間的長形台階式花園未必能有效發揮休憩用地的功能。園境設計總圖內沒有足夠的資料顯示規劃大綱內訂定的要求。有關方面並沒有提供資料，確認已符合行人可見綠化覆蓋率至少達 30% 的要求；
- (d) 在法定公布期內接獲 10 份公眾意見書，一些提意見人認為不應容許在上蓋物業提供商業／零售空間，因為這樣會造成聲音和光污染。一些提意見人認為建築物高度可以接受，但另一些提意見人則認為建築物太高。一些漾日居和擎天半島的居民認為漾日居／擎天半島與擬議辦公室大樓之間的距離太近，亦有人擔心擬議發展對交通造成負面影響。一名提意見人認為，除非「西九龍填海發展區交通研究」所確定的所有路口均能以設計容量外加預留容量 10% 運作，否則發展計劃應該延期，又或發展規模應該縮減。有一份意見書反對建議內的所有行人天橋或高架行人道。另一名提意見人指出申請地點與西九文化區之間的擬議地下連接應予伸延，以接駁尖沙咀的中港城和中港客運碼頭。一名區議員認為擬議行人天橋和行人隧道應有更多綠化安排；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署的評估詳載於文件第 11 段，撮錄如下：

設計和布局

- (i) 擬議發展符合申請地點的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖和規劃大綱的要求。現備悉平台層已嵌入，而上層水平的樓面面積已減少，以營造開揚景觀和視覺滲透度。然而，建築大樓的梯級式建築物高度輪廓並非十分明顯。擬議計劃已不必要地把建築物高度壓縮至比較劃一的高度級別，由主水平基準上 86.15 米至主水平基準上 97.70 米(相差 11.55 米)。辦公室大樓的設計還有很多不足之處；

空氣流通和美化環境

- (ii) 對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應設計額外的空氣流通改善措施，以紓緩負面的通風影響。園境設計總圖應因應文娛廣場、行人平台和行人天橋的綠化和美化環境安排，以及行人可見綠化覆蓋率 30% 這些安排加以修訂；

對公眾意見的回應

- (iii) 至於公眾意見提及噪音和光污染及負面的視覺影響，應留意的是，有關發展與毗鄰用途相隔 70 米。申請人亦已設法改善平台的規模。雖然有一份意見書反對所有行人天橋，但行人天橋是必要的，因為一些地區由於受到工程限制，興建行人隧道也許並不可行。對於交通方面的問題，運輸署已表示他們原則上不反對擬議發展。「西九龍填海發展區交通研究」已表示應有足夠的容量應付申請地點以及其他發展的交通需求，包括附近西九文化區的交通需求；以及

規劃署的建議

- (iv) 考慮到上述問題，特別是建築大樓的設計，應要求申請人設法改善現時計劃的設計，並提出其他設計方案(例如申請人提出的兩幢大樓方案)，以供比較和評估，讓公眾和小組委員會有機會對不同的設計方案提出意見及加以考慮。規劃署建議延期考慮申請，以待申請人提出關於改善現時計劃和其他設計方案的進一步資料。

64. 一名委員表示擬議發展的設計創新，但關注是否已符合行人可見綠化覆蓋率至少達 30% 的要求。蘇先生答稱，雖然申請人聲稱有關建議已達到綠化率佔 30%，但所提交的總綱發展藍圖並沒有顯示行人能看見綠化區。申請人需要提交這方面的進一步資料。另一名委員表示欣賞要求綠化安排須讓行人看見，因為這會為香港的其他未來發展立下榜樣。

65. 一名委員表示雖然欣賞有關發展的創新設計，但台階式花園的弧形設計看來不便於使用，因為使用者必須跟從指定的路徑及從一個台階水平步行往另一個水平。蘇先生解釋，申請人表示在鐵路站天台設弧形地帶，是為了就申請地點營造具備活力的地標特色。各弧形地帶之間會有捷徑，而天台花園多個地方會設置斜路和升降機以便訪客走動。

66. 同一名委員表示三幢辦公室大樓的高度輪廓仍有改善空間以營造更多變化。該名委員詢問，頗為劃一的建築物高度和龐大的建築物覆蓋範圍會否對空氣流通造成任何影響。蘇先生答稱，申請人已進行了空氣流通評估，並沒有確定嚴重的通風問題。有關建議包括了一條闊 40 米的南北向通風廊和兩條闊 20 米的東西向通風廊，從通風的角度而言可以接受。

67. 一名委員表示，申請地點辦公室大樓的高度應以更全面的方式決定，要考慮九龍站和柯士甸站的物業發展。該名委員對申請人提出的「兩幢大樓」方案表示保留，認為僅須略為增加「三幢大樓」設計的建築物高度以改善建築物高度變化便已足夠。同一名委員認為標誌式建築物未必要是高層建築物。另一名委員意見相同。

68. 一名委員表示建築大樓的曲線設計可能會影響視覺滲透度和空氣流通。同一名委員表示台階式花園的斜坡地形未必方便使用者，另一名委員則認為斜坡設計可以接受。

商議部分

69. 一名委員表示標誌式建築物不一定要是高層建築，一組三幢辦公室大樓即可形成標記特色，但大樓現時的設計不足以成為標誌。另一名委員表示雖然整體設計可算創新，但大樓的形狀和形式需要進一步改善，例如要改善梯級式高度的對比。

70. 主席表示，申請地點東部的「非上蓋發展地帶」對建築大樓的配置造成了嚴重的限制。一名委員認為「兩幢大樓」的方案可透過增加建築物之間的空間，讓申請人有較大的彈性研究較佳的設計。

71. 一名委員表示擬議發展的整體設計已經是創新設計，因此並無必要從根本上改變整體概念。該名委員表示經修訂的建議須考慮三個主要方面，即眺望山脊線的景觀、空氣流通、以及與附近發展彼此協調。另一名委員表示倘申請人能提出優越的設計，可以從寬考慮申請，放寬保護山脊線的要求。

72. 一名委員表示，由於辦公室大樓的設計有些問題尚未解決，而申請人沒有就綠化比率提交足夠資料，這宗申請應該延期，以待申請人提出進一步資料。委員表示同意。

73. 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，以待申請人提出關於改善現時計劃和其他設計方案的進一步資料，以及園境設計總圖(包括顯示可見的綠化區和可使用的綠化空間)。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，小組委員會亦同意通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生、路政署總工程師／鐵路拓展林世雄先生和路政署高級工程師／鐵路拓展李健東先生出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

[杜本文博士此時離席。]

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島李祖明先生

此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/387 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃用地
進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或
社區設施及公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/387 號)

74. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|---------------|---|------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士 |] | |
| 以規劃署署長身分 |] | 市建局非執行董事 |
| |] | |
| 陳家樂先生 |] | |
| 李偉民先生 | - | 市建局的前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿) |
| 林雲峰教授 | - | (1) 近期與市建局有業務往來； |
| | - | (2) 近期與創智建築師有限公司有業務往來。 |
| 陳旭明先生 | - | 自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳華裕先生 | - | 市建局觀塘分區諮詢委員會成員 |
| 林惠霞女士 | - | 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理； |
| 以地政總署助理署長身分 | | |
| 曾裕彤先生 | - | 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理 |
| 以民政事務總署助理署長身分 | | |

75. 小組委員會得悉，曾裕彤先生已離席。小組委員會同意

陳華裕先生應可留席，因為觀塘分區諮詢委員會是市建局的諮詢機構，工作範圍並不涉及這宗申請。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬於市建局，小組委員會在先前的個案中曾同意陳旭明先生的利益屬間接性質，他可以留席。由於李偉民先生自二零零八年十一月三十日起已不再擔任市建局非執行董事，小組委員會在先前的個案中曾同意他應可留席。由於主席必須離席，小組委員會同意副主席應接手代為主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時暫時離席。]

[林雲峰教授和陳家樂先生此時離席。]

簡介和提問部分

76. 秘書告知委員，秘書處接獲了三封信，分別來自市建局、公共專業聯盟和士丹頓街及永利街重建租客組。頭兩封信已於二零一零年三月十七日發給委員，而第三封則於二零一零年三月十八日才接獲，於會上呈閱，以供委員參考。

77. 秘書向委員簡介市建局信件所載的要點如下：

- (a) 市建局向城規會提交的總綱發展藍圖，是已合理地平衡保育和重建後擬備的建議。市建局要求城規會根據發展計劃核准圖考慮總綱發展藍圖；
- (b) 市建局留意到社會上有保存永利街所有建築物的訴求，故向城規會提出另一概念，以供考慮；
- (c) 倘城規會決定地盤 A (永利街)的規劃意向再不應是綜合發展，地盤 A 便可從發展計劃圖中剔出，並改劃為適當的保育／保存地帶，而地盤 B 和 C 會繼續留在「綜合發展區」用地內；
- (d) 在地盤 A 的新用途地帶刊憲之前，市建局會繼續收購地盤 A 的物業，亦會復修地盤 A 內已收購的建築物／物業；以及

- (e) 地盤 A 從發展計劃圖剔出後，市建局會透過政府和市建局的既定復修計劃，協助個別業主復修他們的物業。

78. 秘書表示第二封信由公共專業聯盟提交，向小組委員會提出另一個建議，涉及更新士丹頓街／永利街(H19)項目的舊建築物。該團體考慮了四個因素，包括建築物安全、建築物價值、社會價值和居民意願，提出一個以三個原則為基礎的「永利街更新保育方案」，三個原則為：(a)綜合復修整條街道；(b)把決定權轉交相關的物業業主和租戶；以及(c)與附近已建設環境的協調性。

79. 秘書撮述士丹頓街及永利街重建租客組(下稱「租客組」)提交的第三封信的要點如下：(a)由於市建局宣布提出另一概念，把永利街從發展計劃圖中剔出、租客組要求小組委員會考慮市建局的另一概念對區內居民的影響，並保障該處居民的權利；(b)區內居民有獲得安置和補償的合理期望；(c)根據另一概念，租戶會被迫遷出。租客組要求市建局仿倣「藍屋」模式，讓建築物和居民均可留下，令現有的社會網絡得以保留；以及(d)小組委員會應要求市建局清楚解釋另一概念對受影響居民的影響。

80. 秘書向委員解釋，該三封信並非根據現時這宗第 16 條申請的法定規劃程序所接獲的意見書。副主席表示港島規劃專員會繼續簡介規劃申請，而委員應先集中討論規劃申請。市建局就永利街提出的另一概念會另行處理。

81. 港島規劃專員區潔英女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景——

- 行政長官會同行政會議於二零零七年十月二日核准了經修訂的士丹頓街／永利街發展計劃圖；
- 城規會於二零零七年十一月二十三日通過了根據經修訂的發展計劃圖界線擬備的經修訂規劃

大綱。在城規會會議上，委員表示關注保存永利街現有建築物和該區的「台階」地形。市建局須提交兩套總綱發展藍圖，涵蓋保留永利街建築物和保留永利街建築物和不保留永利街建築物這兩個情況；

- 市建局於二零零九年二月二十七日提出了現時這宗申請（編號 A/H3/387），與編號 A/H3/381 的先前申請相比，總地積比率由 8 倍減至 4.5 倍；
- 小組委員會於二零零九年七月二十四日考慮與發展計劃圖範圍有關的第 12A 條申請（編號 Y/H3/5），決定把該宗第 12A 條申請延期，以待申請人提出書面證據，支持他們關於獲得其他業主同意的聲稱；規劃署就地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶提交建議；以及就有關擬議做法徵詢法律意見；
- 小組委員會於二零一零年一月二十九日拒絕了該宗第 12A 條申請。由於法律意見表示考慮第 12A 條申請和規劃署的另一發展建議應分開進行，小組委員會同意不在當時的階段研究規劃署的建議。市建局參考了規劃署的另一建議後，分別於二零一零年一月二十九日、二零一零年二月八日和二零一零年三月十一日提交了進一步資料；

(b) 擬議綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)：

- 有關建議涉及在三個地盤(地盤 A、B 和 C)發展三幢住宅大樓，連收納商業(零售)用途的平台/低層樓層，總地積比率為 3.9 倍；
- 地盤 A 的擬議發展包括保存必列啫士街街市，並加以活化作商業和社區用途(即博物館或照片展覽中心)，以紀念孫中山先生。位於永利街 10 至 12 號的三幢建築物會保留，而餘下地

方(即永利街 1 至 9 號和城皇街 17 至 19 號)則會重建成一幢六層的建築物(主水平基準上 74.63 米)，作商業和住宅用途。該等建築物會按原本的類型重建以維持平台特色。地盤 A 的整體住用和非住用總樓面面積分別為 1 817 平方米和 2 245 平方米；

- 地盤 B 擬發展一幢新的階梯狀建築物，樓高 13 層(主水平基準上 90.77 米)(住用總樓面面積為 2 522 平方米，非住用總樓面面積為 820 平方米)。士丹頓街 88 至 90 號會保留，並活化再用作商業(零售)用途。城皇街的石級亦會恢復原狀；
- 地盤 C 擬發展一幢 20 層的建築物(主水平基準上 119.55 米)。市建局建議把地面的有關發展從士丹頓街往後移，從而提供闊兩米的行人徑和長 35 米的避車處，成為綜合上落客貨區。建議把建築物從中和里往後移，以便與尚賢居之間的建築間距最多可達 7.5 米；以及
- 在申請地點範圍內的多個地點會闢設公眾休憩用地，總面積為 930 平方米，其中 740 平方米沒有上蓋，190 平方米設有上蓋。地面或平台水平會闢設共 552 平方米的私人休憩用地，其中設有上蓋的休憩用地佔 196 平方米；

[鄧淑明博士此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議計劃，並表示有關計劃旨在保存地盤內的現有街道形式、必列啫士街街市及永利街和士丹頓街的一些建築物，可以為該區添加特色和令視覺效果更為豐富，以促成人本比例。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，擬議修訂相對於先前的計劃大有改善。康樂及文化事務署古物古蹟辦事處表示，城皇街和永利街附近的建築物、舊護土牆和台階特色，連同必列啫士街街市和荷李

活道的前已婚警察宿舍，具有群組價值，並且對保存建築物和街道特色的建議表示歡迎。土木工程拓展署土力工程處處長表示，一般建築圖則應連同一份土力評估提交。民政事務總署中西區民政事務專員報告，在中西區區議會於二零一零年二月十一日就討論市建局項目進度舉行的非正式會議上，一些區議員提及這宗申請涵蓋的若干事宜，包括可能要遷移附近的垃圾收集站；市建局和地盤 C 的現有物業業主可能要合作保留舊建築物；以及重建區擬議公眾休憩用地的管理責任；

- (d) 在首個法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲了 449 份意見書，其中 411 份反對申請，9 份支持申請，另外 29 份意見書表達了不同的意見。簡而言之，支持申請的人士認為經修訂的總綱發展藍圖保存了該區的特色，早日落實計劃會改善居民的生活環境。反對申請的人士則認為發展的規模過大，而擬議的建築物與現有建築物不相協調。一些建築物已經翻新，因此沒有需要把該等建築物納入綜合發展計劃內；
- (e) 在涉及市建局所提交進一步資料的第二個法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲了 511 份意見書，其中 492 份意見書反對申請。餘下的 19 份意見書表示有關地點應予保留而不應進行重建。所接獲的主要公眾意見撮錄如下：

申請編號 Y/H3/5 和 A/H3/388 的申請人的反對意見

- (i) 進一步資料表示申請地點的發展參數有重大改變。不要求提交經修訂的規劃大綱及重新提出申請便批准現時這宗申請，產生了程序不當的問題，令整個程序要面對法律挑戰；
- (ii) 擬議建築物樓高 20 層，與七層的具文物價值建築物不相協調；

(iii) 技術評估把擬議計劃與基線計劃作出比較，但沒有與現時情況作出比較，產生了誤導性的結果；

(iv) 城規會應仔細考慮有關建議是否作公共用途；

地盤 C 四名物業業主和地盤 A 一名業主的反對意見

(v) 批准申請會侵犯物業業主的權利；

(vi) 該區不應再興建高層建築物；

(vii) 一些業主已翻新其物業，當局應鼓勵這種做法，作為長遠的市區重建模式；

三名中西區區議員的反對意見

(viii) 地盤 C 擬建的 20 層建築物會對空氣流通造成負面影響，並令交通擠塞問題惡化。永利街的建築物應整幢保存；

中西區關注組的反對意見

(ix) 倘市建局不再涉及該地盤的事宜，該區會出現自然更新；

(x) 地盤 A 城皇街 17 至 19 號／永利街 1 至 2 號的建築物是保養良好的例子。市建局沒有在報告中提及這點；

(xi) 城規會應考慮把永利街的整個唐樓群保存，並讓業主參與保養和翻新事宜；

其他反對意見

(xii) 要重建的只應是不能復修的建築物，而重建後的建築物覆蓋範圍和高度應維持不變，以保留社區的整體外觀而不是要高層建築林立；以及

(xiii) 市建局並沒有提供足夠的土力評估，以確保後方建築物(金堅大廈)的安全。拆卸永利街的現

有唐樓，會對金堅大廈所處斜坡和護土牆的穩定性有負面影響；

- (f) 市建局對公眾意見的回應撮錄如下：
- (i) 所提交的總綱發展藍圖符合規劃意向，亦符合已通過的規劃大綱的發展參數；
 - (ii) 城皇街、士丹頓街、必列啫士街和永利街附近地區的文物價值已考慮在內，總綱發展藍圖亦保留了士丹頓街、城皇街和永利街的街景和特色；
 - (iii) 空氣流通評估是根據政府頒布的技術通告擬備；
 - (iv) 花費大筆公帑去收購沒有重大文物價值的私人物業及復修永利街整列建築物作私人住宅用途，並沒有理據支持；以及
 - (v) 倘城規會認為應保存、復修及保留該列建築物作私人住宅用途，應公布適當的用途地帶和指引；
- (g) 規劃署的意見——規劃署的評估詳載於文件第 6 段，現撮錄如下：

規劃評估

- (i) 擬議綜合發展連闢設政府、機構或社區設施和公眾休憩用地，大致符合規劃意向。擬議發展與主要為住宅發展的附近地區協調一致，而總地積比率已降至 3.9 倍。擬議發展參數完全符合所訂定的最高地積比率／最大總樓面面積和最高建築物高度，並大致符合規劃大綱列出的多項要求。倘小組委員會認為市建局對永利街採取重建暨保存的方法恰當，則擬議計劃的建築物高度、設計和布局可以接受。然而，就現

時這宗申請而言，市建局僅提出一個方案，即保留永利街的三幢建築物和把餘下建築物按原本的類型重建，而沒有按城規會先前的要求就永利街提出另一個保育計劃；

對市建局理據的回應

- (ii) 市建局聲稱就沒有重大文物價值的建築物展開長期復修工作既不合理，亦難以持續，特別是鑑於建築物一般狀況欠佳，須進行大型的結構鞏固和改建工程，所涉費用龐大；

- (iii) 當局留意到市建局對建築物狀況作出的結論，主要是基於目視檢查，並沒有進行詳細的結構調查。根據所提交的資料，並不能確定要保存永利街的所有建築物，是否會有不能克服的結構限制。市建局沒有就成本提供任何資料，因此不能確立兩個做法所涉費用的差別，足以支持要拆卸大部分建築物。小組委員會亦應考慮歷史價值的因素，因為永利街的一長列建築物，可能是香港僅餘的數幢位於台階的唐樓之一，而公眾對保存該等建築物的訴求亦日益強烈；

- (iv) 在申請地點不同水平闢設的公眾休憩用地以及街道和休憩用地之間的行人連接設施可以接受。市建局提交的空氣流通評估總結指擬議發展會可改善申請地點一帶和毗鄰地區的通風；

- (v) 至於提供垃圾收集站，結志街垃圾收集站會予擴充，以吸納現有街道垃圾收集站的垃圾處理量，故不再需要臨時垃圾收集站；

對公眾意見的回應

- (vi) 在綜合發展方面，該區的市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖次二零零三年首於刊憲，已經過適當的法定規劃程序，並於二零零七年十月獲行政長官會同行政會議核准。把地盤 C 收納

在發展計劃圖界線之內並沒有受到反對；

- (vii) 對於需要擬備新的規劃大綱和重新提交第 16 條申請，應留意的是現有申請書內的擬議發展完全符合規劃大綱內所訂定的最高地積比率和建築物高度。由於改變主要涉及降低地積比率和建築物高度，故沒有必要重新提出規劃申請。市建局提交的補充規劃綱領已經公布，以供公眾查閱，而小組委員會將妥為考慮所接獲的公眾意見；
- (viii) 至於經修訂規劃大綱就空氣流通評估採用的發展參數，應留意的是假設申請地點不會重建是不切實際的，因為這不符合把地盤作綜合重建的規劃意向；
- (ix) 至於關於收地和補償的意見，應指出的是收地的權力和補償額多寡不屬城規會的管轄範圍；以及

結論

- (x) 規劃署對申請有所保留，因為市建局並沒有就永利街提供另一個計劃，以解決城規會先前關注的問題。然而，地盤 B 和 C 的擬議用途、發展參數、設計和布局可以接受。

82. 一名委員備悉市建局於二零一零年三月十七日發信予城規會並提交另一概念，詢問市建局會否撤回現時這宗申請而提出新的申請。區潔英女士答稱只要申請人不撤回其申請，小組委員會便有法定責任根據就該宗申請向城規會提交的資料考慮申請。申請人提交的另一概念應另行處理。副主席表示，市建局信件中提及的另一概念不屬現時這宗申請的一部分，應另行處理。

83. 一名委員詢問保存永利街是否現時這宗申請的主要問題。區潔英女士表示申請地點涉及地盤 A、B 和 C 的發展。規劃署認為申請人關於地盤 B 和 C 的建議可以接受，但對於地盤

A 而言，市建局沒有就永利街提供另一個保存計劃，以解決城規會先前關注的問題。秘書補充指小組委員會不應僅集中於永利街用地，而應全面地考慮所有三塊用地的建議。

84. 一名委員詢問，根據法定規劃程序，應如何處理現時這宗申請和市建局於二零一零年三月十七日提交的信件，以及小組委員會應否在此會議上考慮市建局提出的另一概念。秘書表示現時這宗申請包括的總綱發展藍圖，是根據行政長官會同行政會議所核准的發展計劃圖的規定提交的。市建局於二零一零年三月十七日的信件中表示，市建局認為總綱發展藍圖是已合理地平衡保育和重建後擬備的建議，並要求小組委員會根據現有的發展計劃圖考慮總綱發展藍圖。市建局亦提交了另一概念，以供城規會決定改變發展計劃圖的規劃意向時考慮。倘小組委員會決定批准總綱發展藍圖，則市建局提出的另一概念將不再相關。然而，倘小組委員會認為總綱發展藍圖不能接受，而發展計劃核准圖所載的規劃意向需要修訂，便應把此事交由城規會全體委員深入討論，因為只有城規會全體委員有權提請行政長官會同行政會議把發展計劃圖發還以作修訂。行政長官會同行政會議發還發展計劃圖後，發展計劃圖的擬議修訂可提交城規會考慮是否同意，經修訂的發展計劃圖其後會公布，以供公眾查閱。公眾會有機會就修訂提出申述，而根據《城市規劃條例》的規定，城規會會就所有申述和申述涉及的意見進行聆訊。最後，經修訂的發展計劃圖需由行政長官會同行政會議核准。就此，小組委員會只需就保留永利街建築物的未來路向表達意見。

85. 一名委員詢問整個法定程序需時多久，秘書在回應時答稱，由提請行政長官會同行政會議把發展計劃圖發還城規會以作修訂，直至行政長官會同行政會議核准經修訂的發展計劃圖，整個程序需時約一年半至兩年。

商議部分

86. 一名委員表示，市建局在小組委員會考慮總綱發展藍圖前不久向公眾公布另一概念，令很多市民感到混淆。秘書表示，城規會早在二零零七年已表明有意保存永利街的建築物，而市建局提交的總綱發展藍圖採用了保育的方針，保存永利街的三幢建築物而重建其他建築物，但密度則低得多。市建局考

慮到公眾近期對保存永利街所有建築物的訴求，只不過是提出另一個保育方法以供城規會考慮。新的概念完全不應影響小組委員會的決定。小組委員會會根據發展計劃核准圖的規劃意向，按個別情況獨立地考慮現時這宗申請。副主席表示，即使市建局沒有向城規會提出另一概念，鑑於近期公眾對永利街的情緒，小組委員會要作出決定亦殊不輕易。

87. 兩名委員認為市建局應就永利街提供保存和不保存建築物的方案，並提供保存永利街建築物涉及的技術困難和成本的資料。其中一名委員表示市建局有責任活化永利街及改善區內居民的生活環境。另一名委員表示應拒絕申請，因為市建局沒有提供足夠資料供小組委員會考慮。

88. 一名委員留意到，對是否需要保存永利街建築物作出的考慮隨時日而有所改變，必須考慮永利街對保存區內文物的價值。該名委員表示永利街的未來有三種情況：(i)保存建築物並容許居民留下；(ii)保存建築物以活化再用；以及(iii)拆卸建築物。倘確定有關建築物值得保存，則這次會議應拒絕申請，以便有更多時間考慮保存建築物的最佳方法。

89. 一名委員表示必須小心考慮市建局的另一概念對永利街居民造成的影響，特別是對租戶的影響，因為居民因另一概念而要面對不明朗的情況。該名委員表示任何保育計劃均須考慮該處居民的需要。另一名委員詢問有沒有任何協助居民的計劃。秘書表示，市建局在發給城規會的信中表示，倘地盤 A 被分割出來，在地盤 A 的新用途地帶刊憲之前，市建局會繼續在地盤 A 收購物業，亦會復修在地盤 A 收購的建築物／物業。倘地盤 A 從發展計劃圖中分割出來，市建局會透過政府和市建局的既定復修計劃，協助個別業主復修物業。副主席備悉租客組向城規會提交了一封信，表達他們關注的問題，而市建局必須清楚地將其意向告知受影響居民。另一名委員亦表示公眾應有機會表達意見，特別是鑑於地盤 A 的保育方法已完全改變。

90. 一名委員詢問，延期就申請作出決定並要求市建局就地盤 A 提交保育建議在程序上是否恰當。秘書表示由於發展計劃核准圖的規劃意向並不涉及保留永利街的所有建築物，這樣的保育計劃並不符合發展計劃圖的規劃意向。倘城規會同意保存永利街，發展計劃圖必須修訂，而經修訂的發展計劃圖須通過

《城市規劃條例》規定的法定制圖程序，任何人均可向城規會提交申述和意見以供考慮。由於發展計劃圖的規劃意向於數年前擬備，而在這段期間社會的訴求有很大轉變，委員或希望考慮是否須重新研究規劃意向。

91. 一些委員關注永利街的受影響業主和居民是否知悉保育方法對他們有何影響，以及當局會否聽取他們的意見。副主席表示修訂發展計劃圖的法定程序應提供機會收集不同持份者對應如何保留永利街的意見。一名委員表示支持副主席的意見。另一名委員表示公眾對永利街的保存價值的看法有所轉變是可以理解的。

92. 副主席問及地盤 A 和地盤 C 的分別。區女士答稱，雖然台階在半山區並不罕見，但永利街的台階比較特別，因為整列 10 幢唐樓是以同樣的形式建造，產生了具備台階特色的群組價值。至於地盤 C 的建築物，士丹頓街 60 至 62 號比較新，而士丹頓街 64 至 66 號的風格則不同。

93. 對於申請就地盤 B 和 C 提出的擬議發展，一名委員認為擬議用途、發展參數和布局可以接受。其他委員表示同意。

94. 對於地盤 A，由於市建局沒有就永利街提出任何其他保育計劃以解決城規會先前關注的問題，而所提交的資料不足以證明保育方法是否可行，委員同意應拒絕申請。

95. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是城規會先前曾對保存永利街的現有建築物和該區的「台階」地形表示關注，但有關意見未有充分處理。小組委員會並沒有足夠資料決定現時的建議可否接受，現時的建議只有一個方案，僅涉及保存三幢建築物。

96. 至於市建局提出的另一概念，小組委員會同意保留永利街的所有建築物是正確的方向，而士丹頓街／永利街發展計劃圖的規劃意向需要檢討。然而，小組委員會認為此事應由城規會全體委員更全面地討論。為了協助城規會考慮此事，應要求市建局就永利街現有建築物的結構狀況及復修涉及的成本提供資料。小組委員會亦同意要求市建局向受影響業主和租戶清楚解釋另一概念對他們的影響。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的詢問。區女士和李先生此時離席。]

[陳旭明先生此時暫時離席。]

[李偉民先生和李慧琼女士此時離席。]

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

議程項目 13

第16條申請

[公開會議]

A/H3/392

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的西營盤第三街 17 至 19 號(內地段第 8162 號及第 8163 號)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/392 號)

97. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年二月二十四日及三月四日要求延期兩個月考慮申請，讓申請人有時間準備用以支持申請的補充資料。

98. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人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，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14

第16條申請

[公開會議]

A/H15/238 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的香港仔黃竹坑道 19 及 21 號(香港仔內地段第 278 號及 280 號)闢建加油站及核准工業樓宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/238 號)

99. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年三月十二日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人回應消防處處長所提出的進一步意見。

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人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，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島林智文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/H17/121 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的香島道 46 號 Double Bay 第 3 座的建築物高度限制(超過香島道路面的高度)，以在天台設置樓梯頂篷
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/121 號)

簡介和提問部分

101. 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) 申請的背景；

- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(超過香島道路面的高度)，以在一間屋宇的天台設置樓梯頂篷；
- (c) 政府部門的意見—規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請，並認為擬議樓梯頂篷的規模及形式應不會在視覺上造成重大的負面影響。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為從視覺影響的角度而言，擬設高 1.8 米的樓梯頂篷一般不會引起密切關注；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請，原因是設置擬議樓梯頂篷是有需要的。另一名提意見人則反對申請，認為擬議樓梯頂篷會對附近地區造成視覺上的負面影響；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。當局就有關用地施加建築物高度限制，其中一個目的是保存公眾由香島道眺望的重要景觀。這宗申請的建議涉及在天台設置高 1.8 米的樓梯頂篷作遮蔭擋雨用途。此舉會令整體建築物高度增至主水平基準上 37.06 米，比起香島道有關路段的高度(即主水平基準上 36.4 米)高出 0.66 米。擬議頂篷規模很小，而且以玻璃物料建造。此外，有關屋宇與香島道有一段距離(約 47 米)。因此，擬議樓梯頂篷應不會在視覺上造成重大的負面影響。在劃為「住宅(丙類)2」地帶的同一發展項目內亦有兩宗同類申請獲城規會批准。至於因視覺上的負面影響而提出反對的公眾意見，當局認為擬議樓梯頂篷應不會在視覺上對周圍環境造成重大的負面影響。

102. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

103. 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三月十九日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加的條件為提供滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求。

議程項目 16

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/62 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的赤柱赤柱
 大街 88 號經營酒店
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H19/62 號)

簡介和提問部分

104. 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) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(高 10 層，提供不超過六個客房)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。兩名提意見人均反對申請，原因是建造工程會產生噪音滋擾；擬議發展會遮擋提意見人單位的光線及／或景觀；以及在申請地點上的現有建築物是構成地區特色重要一環的地區古蹟；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。當局認為樓高 10 層的擬議酒店用途與附近的用途及發展並非不相協調。申請地點毗鄰兩間酒店先前亦獲小組委員會批准。只設有六間客房的擬議酒店發展未必會對附近地區的交通及其他基礎設施造成負面影響。至於市民擔心在施工期間可能造成噪音滋擾問題，環境保護署署

長對申請沒有負面意見，並表示發展商須在施工階段遵守相關的環境污染管制法例。有關毗鄰建築物(赤柱大街 90 號)的景觀及光線受阻的憂慮，值得注意的是，若從該建築物的單位面向赤柱大街及赤柱灣的窗戶眺望，亦可欣賞有關景觀。至於指出有關建築物是地區古蹟的公眾意見，康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處表示，申請地點上的現有建築物並非已評級歷史建築或擬議評級的歷史建築。

105. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

106. 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三月十九日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交污水收集系統影響評估和落實該評估所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約以准許有關發展，並就清拆現有建築物與毗鄰的地段業權人聯絡；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會就計算總樓面面積給予寬免(包括批准擬議酒店的非住用地積比率，以及就支援設施而建議豁免的總樓面面積)。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給酒店優惠，特別是發展項目的非住用地積比率，而現時計劃必須作

出重大的改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；

- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即須維修申請地點內的排水系統，並向建築事務監督提交排水設施圖則以供審批；
- (d) 留意環境保護署署長關於需要盡早提交污水收集系統影響評估的意見；
- (e) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於擬議酒店設計的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島張華安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/HK/5 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的(a)北角模範邨停車場；(b)鯉景灣康東邨停車場；(c)柴灣興華(二)邨停車場；(d)柴灣翠樂邨停車場；(e)柴灣漁灣邨停車場；(f)柴灣山翠苑停車場闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)以出租剩餘月租停車位予非住戶的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/5 號)

108. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出。下列委員應就這宗申請申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分	- 房委會轄下策劃小組委員會委員
黃遠輝先生	- 房委會委員
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長(2)身分	- 房委會轄下策劃小組委員會委員(民政事務總署署長)的代替成員
林惠霞女士 以地政總署 助理署長(九龍)身分	- 房委會委員(地政總署署長)的代替成員

109. 小組委員會備悉曾裕彤先生已離席，而林惠霞女士亦暫時離席。秘書表示，由於主席及副主席已就此議項申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席有必要繼續主持會議。委員表示同意。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／港島張華安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景—申請地點涉及兩宗先前由房委會提交的申請(編號 A/HK/1 及 A/HK/3)。編號 A/HK/3 的申請於二零零七年三月九日獲小組委員會在有條件的情況下批給許可，有效期為三年，由二零零七年三月二十七日至二零一零年三月二十六日；
- (b) 為闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)以出租剩餘月租停車位予非住戶的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見—運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，並認為申請人應就出租予非住戶的確實停車位數目徵求運輸署同意。當局只應在有剩餘停車位的情況下才放寬有關的用途限制。在出租停車位方面，有關公共屋邨／居屋發展項目的住戶應有優先權；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲 13 份公眾意見書。有 10 份意見書是由鯉景灣物業管理有限公司向康東邨附近的鯉景灣發展項目的店主及居民蒐集得來，其中七份意見書表示支持，三份註明沒有意見。其餘三份意見書均反對這宗申請，當中兩份意見書是由山翠苑一名居民及業主立案法團提交，理由為有關用途會對保安及交通安全帶來負面影響。餘下一名提意見人反對這宗申請，理由是供應過多私家車停車位與香港的交通需求管理政策互相抵觸；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。申請旨在延續小組委員會於二零零七年三月九日批給為期三年的臨時許可的先前申請(編號 A/HK/3)所涉及的另一用途。自批出先前的臨時許可以來，規劃情況並無重大改變。這宗申請大致符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引(規劃指引編號 34A)內載列的規劃準則。出租剩餘停車位予非住戶有助更有效地使用現有的停車場。建議的三年臨時許可期實屬合理，這樣既可把空置的停車位靈活地出租予非住戶，又可再行檢討居民對停車位的需求。鑑於申請地點內的停車位總數並沒有增加，把附屬停車位改為公眾停車場的建議不會為附近地區帶來額外的交通量。關於就山翠苑的保安及交通安全提出的公眾意見，申請人指出已採取各項措施(包括將停車場大廈入口與住宅大廈入口及車輛通道入口與行人路分隔；調派保安員 24 小時當值；以及安裝閉路電視)，以解決居民所關注的問題。至於以供應過多私家車停車位的理由而反對申請的公眾意見，值得注意的是，申請地點內的停車位總數並沒有增加。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員

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，至二零一三年三月二十七日止，並須附加下列條件：在出租剩餘停車位方面，模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨及山翠苑的居民應有優先權。此外，申請人應就擬租予非住戶的停車位數目取得運輸署署長的同意。

113. 小組委員會亦同意告知申請人須就模範邨的擬議用途向地政總署港島東區地政專員申請短期豁免書。

[主席多謝高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。張先生此時離席。]

[黃遠輝先生此時返回會議席上。]

九龍區

議程項目 18

第16條申請

[公開會議]

A/K9/237

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡鶴園東街3號衛安中心10樓2至5號室關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/237號)

114. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一零年一月二十七日要求延期考慮申請，直至另行通知為止，讓申請人可因應政府推行加快活化工業大廈的新措施，考慮把申請處所本身抑或整座工業大廈的用途更改。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人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，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准

再延期。

[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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/608 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 P 單位
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/608 號)

簡介和提問部分

116. 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；
- (b) 擬議商店及服務行業(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對申請，前提是擬議陳列室須用作與主要的工業用途有關；以及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處的要求；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書；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。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般商貿用途，只要擬議用途不會導致負面的消防安全和環境影響，現有工業樓宇或工業—辦公室樓宇的使用可享有較大彈性。擬在

申請處所進行的商店及服務行業(陳列室)用途大致符合規劃意向，亦符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對有關大廈內和鄰近地區的發展造成負面的消防安全、交通、環境和基建影響。

117. 一名委員詢問為何消防處反對在有關處所經營商店及服務行業用途的先前申請(編號 A/K14/488)，但不反對是次申請。廖先生回答說，根據城規會規劃指引編號 22D，在現有工業樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。消防處反對作商店及服務行業用途的先前申請，因為合計商用面積超過規定。不過，商用樓面面積限制不適用於陳列室，因為陳列室視為附屬於主要的工業活動。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年三月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交和落實有關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) 如在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

119. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業(陳列室)用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 遵守《耐火結構守則》內訂立的規定；

- (c) 委任一名認可人士就擬議改變用途／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即擬議陳列室用途必須與主要的工業用途有關。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/92 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘高翔苑及油美苑的停車場闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)的規劃許可(申請編號 A/K15/77)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/92 號)

120. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，下列委員應就此申請申報利益：

- | | |
|---------------------------|--|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | — 房委會策劃小組委員會委員 |
| 黃遠輝先生 | — 房委員委員 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長(2)身分 | — 民政事務總署署長的候補委員
(民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會委員) |
| 林惠霞女士
以地政總署助理署長(九龍)身分 | — 地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房委會委員) |

121. 小組委員會備悉曾裕彤先生已離席。秘書說，由於主席和副主席均已就此項目申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席有必要繼續主持會議。委員表示同意。

[黃遠輝先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

122. 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——有關處所涉及一項規劃申請(編號 A/K15/77)，該項申請擬闢設臨時公眾停車場，於二零零七年三月二十三日獲小組委員會批給為期三年的許可，有效期至二零一零年三月二十三日止；
- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)的規劃許可(申請編號 A/K15/77)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長(市區)不反對申請。居民應可優先使用剩餘的泊車位；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請要求取得規劃許可，以便繼續把高翔苑及油美苑現有停車場的剩餘泊車位出租予非住戶。有關建議不涉及在申請處所進行任何新發展或重建計劃。申請人指兩個屋苑的住戶可優先租用泊車位。由於只有剩餘的月租泊車位才會租給非住戶，這些屋苑的住戶對泊車的需求不會受到影響。所申請的規劃許可為期三年，屬合理要求，既可彈性安排把空置的泊車位租予非住戶，亦可進一步檢討住戶的泊車需求。申請用途符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)，因為自批給先前的臨時許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變。

123. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年三月二十三日止。有關許可須附加附帶條件，即高翔苑及油美苑的住戶可優先租用剩餘的泊車位，而建議出租給非住戶的泊車位數目亦應獲運輸署署長同意。

125. 小組委員會亦同意告知申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約。

[黃遠輝先生、林惠霞女士和陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/93 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘四山街 13 及 15 號
進行住宅及商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/93 號)

簡介和提問部分

126. 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；
- (b) 擬議住宅及商業發展(總地積比率為 6.626 倍，建築物高度為 33 層(123.975 米／主水平基準上 139.675 米))；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對申請，但申請人須處理申請地點上有可能出現的土地污染和廢物管理問題。規劃

署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展的建築物高度符合建築物高度限制，亦支持後移建議和分隔兩座住宅樓宇的建議。然而，擬建平台長約 100 米，在視覺上會顯得十分龐大，不適合附近的行人環境。申請人應採納合適的設計方案，使擬建平台在視覺上不會顯得如此龐大，以及令平台近停車場部分或會出現的空白牆壁的外觀顯得柔和。從景觀規劃的角度而言，她對擬議發展計劃有所保留，因為擬關設的鄰舍休憩用地由先前兩項計劃的 2 000 平方米縮減至現時所建議的 1 015 平方米。申請人應設法盡量擴大擬議發展的鄰舍休憩用地和園景範圍；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見。提意見人支持申請，因為有關申請令該區有機會加快進行重建和改善生活環境，亦可在市區提供更多中小型住宅單位；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議住宅和商業發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。擬議住宅和商業發展不會在環境、交通和基礎設施方面，對鄰近地區的發展造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為長約 100 米的擬建平台在視覺上會顯得十分龐大，並不適宜。從景觀規劃的角度而言，她亦對申請有所保留，因為與先前獲核准的計劃(編號 A/K15/69 和 A/K15/76)相比，所關設的鄰舍休憩用地有所減少。倘申請獲得批准，建議委員考慮附加適當的規劃許可附帶條件。

127. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年三月十九日止。除非在該日期前，所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) 提交並落實後移建議，以便擴闊行人路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並闢設泊車設施、上落客貨區和轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在擬議發展的地基工程動工前，提交關於土地污染和廢物管理的文件，並落實當中所指定的紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實設計方案，令平台不會在視覺上顯得十分龐大，以及令平台近停車場部分或會出現的空白牆壁的外觀顯得柔和，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。

129. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請地點的擬議發展向九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (b) 緊急車輛通道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 部的規定；
- (c) 委聘認可人士向屋宇署提交圖則以供正式審批，證明完全符合《建築物條例》的規定；以及
- (d) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准這宗申請有關豁免總樓面面積及／或額外地積比率的部

分。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的許可。

[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提問。廖先生此時離席。]

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

議程項目 22

[閉門會議]

130. 此議項的會議記錄另行以機密方式記錄。

議程項目 23

其他事項

131. 由於是次都會規劃小組委員會是現行會期內的最後一次會議，主席藉此機會多謝所有委員在過去兩年全力支持城規會的工作。

132. 餘無別事，會議於下午二時十分結束。