

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年四月二十三日上午九時舉行的

第 417 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

鄭鴻亮先生

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)  
張耀敬先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳旭明先生

何培斌教授

李行偉教授

黃仕進教授

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四月九日第 416 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」）二零一零年四月九日第 416 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]

2. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

### 荃灣及西九龍區

[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和城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K20/4 申請修訂《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24》，以修訂西九龍柯士甸道西 C 地盤 (將稱為九龍內地段第 11126 號)及 D 地盤 (將稱為九龍內地段第 11129 號)在分區計劃大綱圖上所在的「住宅(甲類)2」地帶的「註釋」  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K20/4 號)

---

3. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 陳偉信先生 - 荃灣及西九龍規劃專員
- 蘇震國先生 - 高級城市規劃師／荃灣及西九龍
- 麥仲恒先生 - 城市規劃師／荃灣及西九龍

4. 以下申請人的代表此時亦獲邀出席會議：

何嘉寶女士

5. 主席歡迎上述人士出席會議。秘書報告說，申請地點位於西九龍柯士甸站，其上蓋的物業發展將批予香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)。鄭鴻亮先生是運輸署署長的助理，而運輸署署長是港鐵公司的非執行董事，他已就此項目申報利益。小組委員會同意在討論這宗申請期間和就此作出決定時，應請鄭先生暫時離席。

6. 秘書亦報告，申請地點將由港鐵公司、會德豐地產有限公司(下稱「會德豐」)及新世界發展有限公司(下稱「新世界」)共同發展。陸觀豪先生是會德豐的獨立非執行董事，就此項目申報利益。委員同意他應暫時離席。

7. 梁宏正先生表示，他是非政府機構香港精神大使的執行人員，而新世界是該機構的捐款人之一。一名委員表示，梁先生宜離席以避嫌。另一名委員表示，非政府機構所接受的捐款如無任何附帶條件，不會構成利益衝突。秘書解釋說，委員須按「無愧測試」的原則申報利益，即有關利益會否讓公眾認為該委員給予城規會／小組委員會的意見可能有偏頗或受有關利益影響，而其他委員將決定該委員應留下或離席。梁先生決定暫時離席。

[鄭鴻亮先生、陸觀豪先生和梁宏正先生此時暫時離席。]

8. 地政總署代表張耀敬先生詢問他是否須就此項目申報利益。秘書回應說，由於他只是執行公務，根據城規會既定做法，他可留在席上。委員表示同意。

9. 主席解釋聆訊的程序。她繼而請高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生向委員簡介這宗申請的背景。

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

#### 背景

- (a) 分區計劃大綱圖的地帶劃分是建基於前拓展署「西九龍填海區－規劃與市區設計概要報告」的結果。《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/1》在一九九二年首次刊憲時，地盤 C 及一小部分的地盤 D 先前劃為「住宅(甲類)1」地帶，准許住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 1.5 倍，而地盤 D 的餘下部分則劃為「政府、機構或社區」地帶。其後，地盤 C 和 D 在一九九八年改劃為「住宅(甲類)2」地帶，准許住用地積比率為 5.0 倍，非住用地積比率為 1.0 倍；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (b) 根據二零零七年八月九廣鐵路有限公司與地下鐵路有限公司的合併協議，政府承諾把地盤 C 和 D 批給港鐵公司。在草擬批地條款時，規劃署曾與港鐵公司和相關政府部門檢討擬議發展的主要參數。根據有關結果，最大總樓面面積(即相等於地盤 C 的地積比率為 4.01 倍，地盤 D 的地積比率為 4.63 倍)、最高建築物高度(即地盤 C 為主水平基準上 98 米，地盤 D 為主水平基準上 116 米)等發展參數，以及提交總綱發展藍圖、園境設計總圖和視覺影響評估的規定已經擬就，並已納入批地條款中；

#### 建議

- (c) 申請人建議修訂分區計劃大綱圖「住宅(甲類)2」地帶的「註釋」，把申請地點的准許最高總地積比

率(即住用地積比率 5.0 倍和非住用地積比率 1.0 倍)降至只作住用的 4.0 倍；訂明可獲豁免總樓面面積應按照發展局和可持續發展委員會將於二零一一年頒布的新指引計算以及倘新指引未及於二零一一年頒布，可獲豁免的最大總樓面面積不應超過整體總樓面面積的 10%；規定總綱發展藍圖須連同空氣流通評估一併提交城規會批准；規定須在申請地點特定位置闢設兩條闊 20 米和最高建築物高度限制為主水平基準上 20 米的通風廊(文件繪圖 Z-1) 以及提供最少 100 個單車車位；

#### 政府部門的意見

- (d) 財經事務及庫務局局長反對申請。申請地點的發展權已作為兩鐵合併物業方案的一部分售與港鐵公司。他已代表政府向港鐵公司作出多項承諾，包括政府不會對臨時發展參數作出任何負面改變；
- (e) 地政總署總產業測量師／鐵路發展反對申請。二零一零年三月十二日，港鐵公司已接受申請地點具約束力的基本條款建議書，當中的土地補償已反映了有關地盤的發展限制。政府須於收到接納書當日起計三個月內與港鐵公司簽訂批地條款。當局在制訂有關地段的擬議批地條款時已參考現有分區計劃大綱圖，並顧及所收到的部門意見。申請人建議的新限制不在有關批地條款範圍內。有關限制如被接納，會妨礙承批人根據契約設計和興建地段上的發展項目；
- (f) 環境局局長表示，可持續發展委員會於二零零九年六月二十日就「優化建築設計締造可持續建築環境」展開公眾參與工作。為期超過四個月的公眾參與工作於二零零九年十月三十一日完成。該委員會現正考慮所收集的公眾意見，並擬於二零一零年年中向政府提交報告和建議；

- (g) 運輸署助理署長／市區不支持有關在申請地點內提供 100 個單車車位的意見，因為申請地點與該區均沒有單車徑網絡；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人並無提供足夠資料以證明擬議的 4.0 倍住用地積比率是該顯眼用地的最佳發展密度。此外，亦沒有充分資料證明在特定位置闢設兩條闊 20 米的通風廊會改善該區的通風。至於申請人提及的都市氣候圖，規劃署正委託顧問進行都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究。都市氣候分析草圖的工作文件 1A 已上載至規劃署網站。至於都市氣候規劃建議計劃擬稿、風標準和空氣流通評估系統微調等其他項目報告，現正擬備中。當局為研究建議定稿前，會進行公眾參與工作；

#### 公眾意見

- (i) 在公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲共 22 份公眾意見。公眾人士和個別油尖旺居民共提交了 21 份意見，有人支持申請，有人反對在申請地點興建「屏風」建築物，亦有人對通風／發展密度表示關注。他們的主要支持理據或關注事項包括香港需要可持續的發展；香港如再增加任何「屏風」建築物，會令通風欠佳的問題加劇，空氣污染物難以消散；為免產生「屏風效應」，海旁區附近的建築物應較內陸區為矮；申請地點的發展密度應降低，否則會對區內居民的生活質素造成負面影響；闢設通風廊和風道有助改善區內的通風；以及城規會有責任改善香港的通風情況；
- (j) 餘下的意見由港鐵公司提交，反對按這宗申請所建議對申請地點制訂新發展參數／限制，理由包括現有分區計劃大綱圖的發展參數支持邁向可持續發展的策略性規劃意向；有需要善用鐵路沿線的寶貴土地資源以應付房屋需求；以及在政府採取任何新政策前改變總樓面面積寬免並不合理。油尖旺民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對；

規劃署的意見

- (k) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請；
- (l) 分區計劃大綱圖的布局設計是在政府完成各項技術研究後才確定。此外，該分區計劃大綱圖亦已通過法定製圖程序。申請地點的住宅用途和最高發展密度是通過技術評估來確定，無論從環境或交通角度而言，都可以接受；
- (m) 在決定申請地點的最佳發展密度時，應全盤考慮申請地點的情況。申請地點位處高速鐵路(下稱「高鐵」)西九龍總站以東，西九文化區以北。西九龍總站的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米、100 米和 115 米，而西九文化區面向西九龍總站和申請地點的部分則限為主水平基準上 70 米。為顧及公眾眺望山脊線的景觀和申請地點的海旁位置，以及維持附近地區的梯級式建築物高度輪廓，申請地點的最高建築物高度在批地條款中分別限為主水平基準上 98 米(地盤 C)和 116 米(地盤 D)。在此建築物高度限制下，為免產生過於龐大的建築群，地盤 C(50 476 平方米)和 D(68 640 平方米)的最高住用總樓面面積亦已在批地條款中分別降至相等於地積比率 4.01 倍和 4.63 倍的水平，低於分區計劃大綱圖所訂的 5.0 倍最高住用地積比率。申請人建議將地積比率訂為 4 倍，但沒有提出理據或評估支持，實不宜採納；
- (n) 當局認為在申請地點闢設闊 20 米通風廊的建議武斷和欠缺技術理據支持。現有東西向及南北向的道路已在申請地點附近地區發揮觀景廊／通風廊的作用。擬議通風廊會分割申請地點，令地盤範圍嚴重分散，損害設計靈活性，產生不妥善的布局。申請人按批地條款的規定提交申請地點的總綱發展藍圖、園境設計總圖和視覺影響評估時，規劃署和相關部門會詳細評估通風和其他用地規劃及城市設計考慮因素；

- (o) 可持續發展委員會現正進行涵蓋總樓面面積寬免事宜的研究，預計於二零一零年年中會向政府提交報告和建議。在當局就改變現行寬免總樓面面積的做法採納任何新政策之前，只為申請地點訂定上限未免過早；以及
- (p) 申請地點及附近地區不擬闢設單車徑網絡。運輸署亦不支持在申請地點提供 100 個單車車位的建議。

11. 主席繼而請申請人的代表闡述擬議修訂。何嘉寶女士借助投影片和錄像簡介這宗申請的要點如下：

- (a) 緊貼申請地點西面是日後的高鐵站，西面較遠處是九龍站，高樓大廈林立。申請地點東面是佐敦道一帶的低層唐樓區。吹入內陸區的盛行海風主要經高鐵站地盤和柯士甸站吹往渡船街和海泓道，然後吹往西九龍地區。雖然西九龍新填海區的道路較闊，但狹窄的內陸街道亦在通風方面發揮重要作用。因此，建議修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，以便在申請地點收納通風廊，改善通風和視野；
- (b) 按照港鐵公司為申請地點擬訂的布局，日後的發展將屬「屏風」建築物，建築物之間只有狹窄的空隙。申請地點內呈斜角座向的建築物會分為兩組，各有三幢建築物。建築物宜改為較窄身，令通風較佳。降低地積比率有助改善申請地點的布局；
- (c) 地盤 C 的 4.01 倍和地盤 D 的 4.63 倍擬議地積比率，未有計及可能令申請地點地積比率增加的「發水」總樓面面積。總樓面面積寬免應依從持續發展委員會和發展局的新指引。此外，建築物之間應相隔 15 米；
- (d) 當局有否徵詢佐敦區居民和相關區議員的意見亦引起關注。港鐵公司匆匆邀請有關方面提交意見書，就申請地點的發展參數而言，只披露了有限的資料。由於沒有進行公眾諮詢，令人懷疑政府與港鐵公司之間有利益輸送。現有的規劃制度只要求就劃

為「綜合發展區」地帶而非「住宅」地帶的用地向城規會提交總綱發展藍圖。因此，當局不會就用地日後發展的布局徵詢公眾意見。擬對《註釋》所作的修訂旨在促使當局根據法定規劃制度就擬議發展計劃徵詢公眾意見；

- (e) 佐敦區目前的交通非常擠塞。申請地點的擬議發展落成後，交通情況會更差。申請地點的「屏風」發展會遮擋通風廊，影響整個佐敦區；
- (f) 當區應考慮保留地盤 D 的廣東道政府合署，因為一旦拆卸，會產生大量建築廢料，影響環境；
- (g) 當局應當在申請地點闢設單車車位，以推廣踏單車這種康樂活動或鼓勵市民以單車作短途代步工具；以及
- (h) 香港的土地資源不應只用作住宅發展。城市需要空間和通風。申請地點日後住宅發展的高昂樓價對市民大眾並無好處。倉卒增加住宅供應的做法並不可取。更重要的是進行詳細規劃，以免出現「屏風」建築物和產生負面通風影響。現建議在地盤 C 興建兩幢建築物以及在地盤 D 興建一幢建築物，讓建築物之間有更多空間，確保空氣流通。

12. 一名委員認為改善稠密的已建設地區的通風立意良好，並詢問有關申請所建議的建築物空隙是否有必要。高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生回答說，根據港鐵公司為申請地點所訂的模擬布局和概念設計，建築物之間的空隙及平台與建築物之間的空間將有助改善通風和行人水平的風環境。不過，最終設計尚未定案。蘇先生表示，港鐵應可進一步改善申請地點發展項目的設計。擬議計劃須受梯級式建築物高度限制，最高建築物高度為主水平基準上 116 米(儘管並非法定規劃規定)，遠較毗鄰九龍站最高建築物高度為主水平基準上約 250 米的住宅發展為低。契約規定須根據批地條款提交總綱發展藍圖、園境設計總圖和視覺影響評估，讓規劃署及其他政府部門得以詳細評估日後的發展計劃。主席補充說，《建築物條例》對建築物之間的空隙訂有管制，但該等管制並非為通風而

設。可持續發展委員會所進行的研究的公眾參與工作亦有涵蓋建築物空隙事宜，但現階段未有建議。

13. 就文件第 6 段所提及的同類申請(編號 Y/K20/1)而言，何嘉寶女士表示，環保觸覺曾就已動工興建的浪澄灣以南的一塊用地提交申請，但被批評提交的時間過遲，以致該區唯一的通風廊遭遮擋。因此這宗申請在較早階段提出。主席解釋說，申請編號 Y/K20/1 所涉的用地並非西南九龍唯一的通風空間，因為另有兩塊休憩用地，分別位於浪澄灣以北和南面較遠處，可作通風之用。秘書補充說，當局已在浪澄灣與其南面用地之間闢設闊 10 米的非建築用地。

14. 鑑於單車活動在不少城市日漸受歡迎，一名委員詢問申請地點毗鄰西九文化區，是否需要提供擬議的 100 個單車車位。當局可考慮在西九文化區推廣踏單車這種康樂活動。蘇先生回應說，申請地點和毗鄰土地用途並無單車徑網絡連接，而且附近道路網絡亦不宜作單車活動。運輸署不支持有關單車車位的建議。蘇先生認為在西九文化區的整體規劃階段考慮提供單車設施會較為恰當。

15. 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，主席告知申請人代表申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在她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的代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

16. 一名委員認為修訂分區計劃大綱圖《註釋》的建議並無充分理據支持，並深信申請地點日後的發展可達致通風效果。在回應同一名委員就文件第 12.1 段理由(c)所提出的詢問時，主席解釋說，有關「優化建築設計締造可持續建築環境」研究的公眾參與工作已進行了兩年，就總樓面面積寬免的問題作深入分析。當局已進行充分的公眾諮詢，所收集的公眾意見將於本年較後時間送交政府考慮。由於當局未有針對建築物通風問題而就適當的總樓面面積寬免上限作出建議，故此為總樓面面積寬免訂明 10% 的上限並無理據支持。

17. 在回應另一名委員的詢問時，主席解釋說，申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶。在該地帶之下，並無條文規定港鐵公司須向城規會提交發展計劃以供考慮。秘書補充說，兩個申請地點的地帶劃分已通過法定製圖程序，並已根據《城市規劃條例》進行公眾諮詢。相關的分區計劃大綱圖最終獲行政長官會同行政會議核准。在此背景下，申請地點按分區計劃大綱圖的條文訂定的若干發展參數批予港鐵公司。如申請地點的發展參數遲至現階段才作出修訂，會產生重大影響。

18. 一名委員詢問《建築物條例》如收納有關總樓面面積寬免的新規定，對發展商會有何影響。主席解釋說，有關整體總樓面面積寬免的建議如納入《建築物條例》或經由建築圖則審批機制生效，除非建築圖則在《建築物條例》修訂項目生效前已獲核准，否則發展商提交建築圖則時便須依從新規定。

19. 一名委員認為雖然單車活動值得鼓勵，但單車可能只在將軍澳等地區才能成為有用的代步工具，因為該區的居民可在港鐵站旁停放單車。柯士甸站並無單車徑網絡，因此不宜提供單車車位設施。

20. 委員接着審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，認為實屬恰當。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕有關修訂分區計劃大綱圖《註釋》的申請，理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的布局是在政府完成各項技術研究後才確定，而且已通過制定法定圖則所需的一切程序，其間並無接獲任何反對，因此當局認為從環境、基建設施和交通角度而言，申請地點在分區計劃大綱圖所訂的用途和最高發展密度限制實屬適當，並且可以接受；
- (b) 西南九龍分區計劃大綱圖已在適當地點劃設觀景廊／通風廊。擬議的非建築用地並無理據支持，會對申請地點的發展造成不必要的限制，以致產生不妥善的布局；
- (c) 在可持續發展委員會完成關於總樓面面積寬免的檢討以及當局採取任何有關新政策之前，把申請地點

可獲豁免的整體總樓面面積限為 10% 未免過早。此外，擬議的 10% 上限如何釐訂，並無理據支持；以及

- (d) 由於申請地點及附近地區不擬闢設單車徑網絡，故此在申請地點提供 100 個單車車位的建議，並無理據支持。

[鄭鴻亮先生和陸觀豪先生此時返回會議席上。]

[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 5/691 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣長義街10號昌隆工業大廈地下3A1單位經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K 5/691號)

---

##### 簡介和提問部分

21. 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，特別指出有關處所是一宗先前規劃申請(編號 A/K 5/624)所涉範圍的一部分，該宗申請由不同的申請人提出，擬作商店及服務行業用途，於二零零六年十二月十五日獲小組委員會在有條件的情況下批准。就編號 A/K 5/624 的申請而言，先前的申請人已履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件。根據先前獲批准的計劃，3A 單位(以前包括 3A1 單位)僅用作電器及維修店。由於現時處所

(即 3A1 單位)被一間快餐店佔用，因此申請人提出現時這宗申請；

- (b) 商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍西區地政專員表示，現時這宗申請既不符合銷售條件，亦不符合涵蓋有關處所的現行豁免書，須另行提出豁免申請。消防處處長表示，昌隆工業大廈地面水平的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。申請用途(快餐店)不屬商業用途，不應計入合計商用樓面面積。他原則上並不反對申請，前提是申請所涉的快餐店只可以「食物製造廠」形式申領牌照及運作。當局不接納有關處所以「普通食肆」或「小食食肆」形式運作及申領牌照。當局並無接獲相關政府部門就申請提出的反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲七份公眾意見書，提意見人為管理公司、業主立案法團、四名業主和有關工業大廈的一名租戶，對申請提出反對，反對理由是所申請的快餐店用途排放的污水會令樓宇的排污設施不勝負荷；樓宇內沒有垃圾收集設施，而所申請的快餐店用途產生的廢物和垃圾會對樓宇和該區的環境衛生造成負面影響；所申請的快餐店用途會增加交通和行人流量，令該區目前人車擠塞的問題惡化；以及所申請的快餐店用途的食物和香料氣味會對樓宇業主造成不便，而油煙則會污染空氣。深水埗民政事務處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。所申請的商店及服務行業(快餐店)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。有關申請符合「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)，因為不會對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。據消防處處長所述，昌隆工業大

廈地面水平的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，但有關限制並不適用於這宗申請所涉的快餐店。就此而言，消防處處長並不反對申請。有關工業大廈的用途主要為附屬於較高樓層工業和貿易公司的辦公室，快餐店用途與此並非不相協調。自先前申請(申請編號 A/K5/624)於二零零六年十二月十五日獲批准後，規劃情況並沒有重大改變。申請人已履行了先前申請的規劃許可附帶條件，而消防處處長認為消防裝置安排可以接受。至於以交通／行人流通、環境衛生和排污／廢物管理的理由反對申請的公眾意見，現有的快餐店規模相對較小，而獲諮詢的政府部門並無表示有任何公眾投訴的記錄。就交通、環境、排水、建築安全、環境衛生和消防安全各方面而言，各部門原則上不反對申請／對申請沒有意見。

22. 莫炳超先生回應一名委員的詢問，答稱快餐店面積約 40 平方米，規模細小，不會產生任何排污和廢物問題。相關政府部門沒有對該等事宜提出任何負面意見。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

23. 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(即二零一零年十月二十三日或之前)就有關處所提交及落實消防裝置建議，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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即要申請臨時豁免書，以批准申請用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即要確保申請處所用途的改變符合《建築物條例》的規定，特別是要提供走火通道、耐火結構、供殘疾人士使用的通道和設施及通往長荔街的樓梯；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即就申請所涉的快餐店申請食物業牌照；以及
- (e) 留意地政總署九龍西區地政專員和消防處處長的意見，即申請處所內不得有座位及進食活動；所申請的快餐店只可以「食物製造廠」形式申領牌照及運作。當局不接納快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」形式申領牌照及運作。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/TW/410 擬在劃為「工業」地帶的  
荃灣大涌道22至28號合福工業大廈  
(荃灣市地段第332號)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/410號)

---

25. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年四月十五日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應運輸署的意見。

26. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。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，給予兩個月時間讓申請人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。

[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／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

## 港島區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/95 擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港般咸道16至18號的建築物高度限制  
由主水平基準上160米略為放寬至  
主水平基準上176.975米  
(都會規劃小組委員會文件第A/H11/95號)

---

27. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年四月九日要求當局延至二零一零年五月二十八日考慮申請，以便申請人有時間對計劃作進一步改善。

28. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候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，給予一個月時間讓申請人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 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/122 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
香港淺水灣道 109 號影灣園 G209 舖  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/122 號)

---

簡介和提問部分

29. 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) 擬議學校(補習學校)，特別指出總樓面面積 90 平方米的申請處所位於一個現有購物商場 1 樓，該購物商場是一個住宅／商業發展的商業部分；
- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一零年四月七日，當局接獲三份公眾意見書，其中兩份分別來自淺水灣花園大廈管理處和淺水灣管理處，一份來自一名南區分區委員會委員。所有意見均支持申請。南區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，並不反對這宗申請。擬議補習學校在現有購物商場 1 樓，與同一發展內的其他用途並非不相協調。小組委員會於二零零零年一月二十八日批准了一宗在同一樓層的另一個單位作幼稚園用途的同類申請，而該幼稚園仍在運作。擬議補習學校與住宅／商業發展的住宅部分分隔，有通道穿越購物商場。擬議學校預計不會對居民造成任何重大干擾。擬議學校規模細小，最多可容納 20 名學生和六名教師，不大可能對該區造成任何重大的負面影響。相關政府部門並無對申請提出反對。因此，有關申

請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 40「擬作補習學校用途而提出的規劃申請」所載的準則。

30. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

31. 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四月二十三日止。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。有關許可須附加條件，申請人須在展開有關用途前提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人須留意教育局局長的意見，即需要符合《教育條例》和《教育規例》的規定。

[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／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/67 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
銅鑼灣禮頓道 119 號  
闢設教堂及進行辦公室發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/67 號)

---

33. 秘書報告，申請人的顧問之一潘國城博士曾任規劃署署長。主席和秘書就此項目申報利益，因為她們均曾於規劃署與潘博士共事，但並非相熟的朋友。鄧淑明博士就此項目申報利

益，因為她亦認識潘博士。小組委員會同意主席、鄧博士和秘書可以留席，因為她們在此個案中所涉的利益屬間接性質。

### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出建築事務監督在二零零九年二月至二零一零年二月期間批准了五套建築圖則，涉及申請地點的擬議教堂重建工程。根據於二零一零年二月十二日批准的最新一套建築圖則，擬議教堂重建項目樓高 25 層(主水平基準上 121.95 米)，整體總樓面面積為 8 950 平方米，與這宗申請的發展參數類似。在處理建築圖則時，認可人士曾確認擬議教堂發展將完全作與教堂相關的用途，而該等用途在「政府、機構或社區」地帶是經常准許的。有鑑於此，規劃署不能在提交建築圖則的階段對擬議教堂發展提出法定規劃反對；
- (b) 現時這宗申請涉及擬議教堂和辦公室發展，總地積比率為 14.81 倍，建築物高度為主水平基準上 121.95 米。在整體總樓面面積 8 950 平方米當中，2 994 平方米(33.4%)是用作 15 樓至 23 樓的一般辦公室，而餘下的 5 956 平方米(66.6%)則作與教堂相關的用途；
- (c) 申請人聲稱，教堂打算在重建後擴展其社區服務及社會參與計劃。辦公室的空間會按合理的市場租金，出租予與教堂肩負相同使命的公司或個人，以提供穩定的收入，支援擴展社區服務。申請人亦聲稱，擬議發展符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 16)，因為非「政府、機構或社區」用途僅會使用有關發展整體總樓面面積約三分之一，而擬議發展並不會影響該區長遠的「政

府、機構或社區」設施供應。在視覺影響方面，建築圖則已獲得批准，教堂建築物亦已在興建中。這宗申請僅涉及使用教堂建築物的數個樓層作辦公室用途，並不涉及額外樓層；

- (d) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不支持這宗申請，因為並沒有充分理據支持在這個發展密集的位置進行高密度辦公室暨教堂發展。「政府、機構或社區」用地在已建設地區提供歇息空間和視覺調劑。高層／高密度「政府、機構或社區」發展激增，會導致發展密集地區內極為需要的歇息空間和視覺調劑陸續消失。當局並無接獲其他相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (e) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期接獲六份公眾意見書，其中兩份支持申請，餘下四份或反對申請，或對申請有所保留。支持申請的人士認為擬議發展能提供更多空間讓社區的不同團體使用。擬議辦公室用途能提供穩定的租金收入，支援教堂的社區服務。乘搭公共交通工具前往擬議發展甚為便利，能吸引較多年青人。至於反對申請的人士，他們認為該「政府、機構或社區」用地應作與教堂有關的用途，而擬議發展會產生屏風效應，應減低建築物高度和減少辦公室樓面空間。樓面面積的擬議增幅會大大增加該區的交通量，令該區的狹窄街道不勝負荷；此外，落客區的設計會影響車流，令現時交通擠塞問題惡化；
- (f) 灣仔民政事務專員表示附近有一名居民曾於二零零八年五月作出投訴，指有關地點當時的中華基督教會公理堂的射燈造成光害問題。新建築物的擬議建築物高度(即 121.95 米)遠超原本教堂的高度。因此，附近的業主委員會／互助委員會／管理公司相信會因不同理由而對重建有強烈意見，這些理由包括交通影響、光害問題／噪音污染和環境問題；以及

- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。鑑於「政府、機構或社區」地帶的規劃意向以及其功能是作為人煙稠密的已建設地區的歇息空間和視覺調劑，任何作非「政府、機構或社區」用途的樓面空間均應有充分理據支持。擬議辦公室用途旨在賺取收入支援教堂的社會服務和社區參與計劃，屬財政方面的考慮因素，不應凌駕「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。在該用地闢設商用辦公室空間並沒有有力的規劃理據支持。批准申請會為銅鑼灣分區計劃大綱圖上其他「政府、機構或社區」用地的同類申請立下不良先例。

35. 一名委員詢問申請人有否解釋何以在提交建築圖則時原本擬作教堂用途的樓面面積會改作辦公室用途。葉子季先生答稱在提交建築圖則的階段，認可人士曾向規劃署確認，擬議教堂發展會完全作與教堂有關的用途。在現時這宗規劃申請，申請人聲稱須進行擬議辦公室用途，以提供穩定收入，支援教堂提供社區服務和進行社會參與計劃。

36. 一名委員詢問城規會曾否批准任何同類個案。葉先生回應指城規會並無在銅鑼灣區的「政府、機構或社區」地帶批准作辦公室用途的同類申請。至於申請人所引述獲批准的同類申請，四個包括「政府、機構或社區」和辦公室用途的擬議綜合發展位於灣仔軒尼詩道 36 號(申請編號 A/H5/201)、灣仔駱克道 3 號(A/H5/168)、鰂魚涌百福道(A/H8/198)和旺角弼街 56 號(A/H3/256)，均於一九八九年十月至一九九四年四月期間獲得批准，較城規會於一九九九年一月頒布關於「政府、機構或社區」地帶內的規劃申請的城規會規劃指引編號 16 為先。這宗申請不應受制於先前的決定，而應根據現存的城規會規劃指引予以考慮，特別要考慮「政府、機構或社區」用地作為已建設地區歇息空間的功能。餘下的三宗申請涉及旺角弼街 37 號(A/K3/363)、長沙灣道 330 號(A/K5/487)和九龍灣大業街 63 號(A/K13/113)，在一九九六年一月至二零零零年十一月期間獲得批准，全部涉及把一些樓面面積原址改建作辦公室用途，而現有建築物的建築物高度沒有增加。因此，該等申請不能直接與這宗申請相比。主席表示，城規會於一九九九年頒布關於「政府、機構或社區」地帶內的規劃申請的城規會規劃指

引編號 16，是因應上世紀八十和九十年代在「政府、機構或社區」地帶內作非「政府、機構或社區」用途的申請數目不斷增加。

37. 一名委員留意到根據核准建築圖則，教堂建築物有九層原本擬作與教堂有關的用途，故詢問按建議改作辦公室用途後，該等樓面面積會在何處收納。葉先生答稱申請人並無提供該方面的資料。葉先生在回應同一名委員的詢問時表示，申請人聲稱出租辦公室空間所產生的收入會用來支援教堂的社區服務和社會參與計劃，但沒有說明有關收入會否用來資助教堂的保養成本。

38. 一名委員詢問，這宗個案會否是第一宗被拒絕的個案。葉先生答稱他並沒有被拒絕個案數目的資料，但這宗個案不會是第一宗被拒絕的個案。主席表示，自城規會規劃指引編號 16 頒布以來，城規會曾拒絕了一些在「政府、機構或社區」地帶內作非「政府、機構或社區」用途的申請。

#### 商議部分

39. 主席表示申請人並沒有有力的規劃理據支持擬議發展，而教堂的社區服務需要財政支持並非相關的規劃考慮因素。

40. 一名委員表示附近地區的高密度商業發展會引發對「政府、機構或社區」用途的需求，鑑於沒有足夠「政府、機構或社區」空間作社區和社會服務，不應支持把「政府、機構或社區」用地作辦公室用途的建議。主席表示，當局在為一個地區規劃土地用途時，會在分區計劃大綱圖上預留「政府、機構或社區」用地，而非政府機構可向政府申請使用該等「政府、機構或社區」用地。

41. 另一名委員認為「政府、機構或社區」用地一般會按優惠地價分配予非政府機構。經營者把原本打算進行的「政府、機構或社區」用途改作其他商業用途也許並不適當。秘書解釋指有關用地並非按優惠地價撥出，而是以實際上沒有限制的契約規管。

42. 一名委員認為申請人並沒有提出足夠的規劃理據，而申請人所引述的同類獲批准申請是在城規會規劃指引編號 16 頒布前獲得批准的，並非可直接應用於這宗個案的先例。其他委員表示同意。

43. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，同意修改有關理由，以恰當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，理由如下：

- (a) 根據相關的城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 16，「政府、機構或社區」用地的規劃意向是提供政府、機構或社區設施，並作為高密度地區的歇息空間和視覺調劑。任何作非「政府、機構或社區」用途的樓面面積必須有充分理據支持。在有關發展進行擬議辦公室用途並沒有有力的規劃理據支持；以及
- (b) 申請人引述的先例個案是在城規會規劃指引編號 16 頒布前獲得批准的。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，導致人煙稠密的已建設地區內極為需要的歇息空間和視覺調劑陸續消失。

## 議程項目 9

### 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 7016 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)

---

44. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務

往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳先生已就缺席會議致歉。

45. 小組委員會得悉梁宏正先生是香港精神大使的執行人員，而香港精神大使有限公司是非政府機構，恒基則是該非政府機構的捐助人之一。由於這個項目涉及延期考慮申請，小組委員會同意梁先生可以留席。

46. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年四月八日要求延期考慮申請，以等候編號 A/H8/398 申請的覆核結果，因為該宗涉及在同一用地作擬議住宅發展的申請會對申請人根據標題申請提出的辦公室計劃造成很大的影響。

47. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候城規會對編號 A/H8/398 申請的覆核作出決定。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/404 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大坑蓮花宮西街 11 至 13 號  
經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/404 號)

---

### **簡介和提問部分**

48. 高級城市規劃師／港島葉子季先生報告，在會上呈閱了文件第 5 頁的替代頁，把「佔用許可證」修訂為「一份佔用許可證」。

49. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出在北角的「住宅(甲類)」地帶內有 17 宗作酒店發展的同類申請，小組委員會批准了 14 宗申請，拒絕了三宗；
- (b) 有 50 間客房，地積比率為 12 倍的擬議 25 層酒店 (主水平基準上 101.1 米)；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展會增加酒店新客房供應，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期接獲四份公眾意見書。一名提意見人支持申請，前提是擬議發展的交通影響須妥為處理。餘下的三份意見書反對申請，理由是擬議酒店會產生環境滋擾和額外交通量，對蓮花宮區的寧靜住宅環境和治安有負面影響。此外，擬議高層發展與毗鄰的低層蓮花宮不相協調。灣仔民政事務專員表示大坑的交通狀況是居民關注的主要問題之一。由於維景酒店已在銅鑼灣道造成交通問題，大坑居民可能會擔心擬議酒店令問題進一步惡化；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。申請地點位於蓮花宮區內，主要具備住宅特色，混雜有一些商業及「政府、機構或社區」用途和休憩用地。擬議酒店用途與附近的土地用途並非不相協調。申請地點在分區計劃大綱圖上並無地積比率限制。擬議酒店的地積比率為 12 倍，與附近地積比率介乎 3 倍至 12.8 倍的發展相比，發展密度並非不能接受。小組委員會於二零零八年三月批准了兩宗同類的規劃申請(編號 A/H8/388 和 389)，涉及在附近發展地積比率為 12.35 倍和 12 倍的酒店。在建築物高度方面，擬議酒店的建築物高度為主水平基準上 101.1 米／25 層，與附近建築物高度為三至 36 層／主水平基準上 17 米至 103 米的發展並非不相協調。此外，擬

議建築物高度低於分區計劃大綱圖就有關「住宅(甲類)」地帶訂定主水平基準上 120 米的最高建築物高度。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度來看均對擬議發展沒有負面意見。至於提意見人關注住宅環境所受負面影響及擬議發展與蓮花宮不相協調的問題，擬議酒店在用途和發展密度方面與附近的住宅發展並非不相協調，而且與屬旅遊景點的蓮花宮彼此協調。至於對負面環境和交通影響的關注，運輸署和環境保護署從交通和環境保護的角度來看，對申請並沒有負面意見。

50. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

51. 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四月二十三日止。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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上文條件(b)項所述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
- (d) 提交及落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展基於乙類地盤分類及總樓面面積寬免(包括豁免計算支援設施)的擬議非住用地積比率和上蓋面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須的許可。此外，倘建築事務監督不批給總樓面面積寬免，特別是有關發展的非住用地積比率和上蓋面積，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；
- (b) 留意文件第 8.1.1 段地政總署港島東區地政專員的意見，即需要提出取消契約內關於非厭惡性行業條款的申請；
- (c) 留意文件第 8.1.2 段民政事務總署總主任(牌照)關於酒店用途發牌規定的意見；
- (d) 留意文件第 8.1.4 段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即在地盤分類及提供殘疾人士所使用的通道和設施方面要符合《建築物(規劃)規例》的規定；
- (e) 留意文件第 8.1.5 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在擬議發展栽種植物以美化環境；
- (f) 留意文件第 8.1.10 段康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即需要就可能影響蓮花宮結構完整性的工程建議徵詢古物古蹟辦事處的意見；以及
- (g) 由於實施任何所須的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

[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

## 議程項目 11

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/5 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍塘根德道 3、5 及 7 號 (新九龍內地段第 865、866 及 867 號) 由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及一幅顯示為「道路」的用地 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/5 號)

---

53. 秘書報告說，陳旭明先生是申請人顧問之一陳旭明測計師行有限公司的董事，已就這宗申請申報利益。小組委員會得悉陳先生已就缺席會議致歉。

54. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年三月二十六日要求延期三個月考慮申請，以便有時間處理政府部門的意見。

55. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。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三個月內，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，給予兩個月時間讓申請人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。

[高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/269 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍塘聯合道 330 號(D 座) (新九龍內地段第 5907 號)的建築物高度限制

---

(增加一層)，以便進行香港浸信會醫院的  
擬議擴建工程  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/269 號)

---

56. 小組委員會得悉梁宏正先生和劉文君女士已就此項目申報利益，因為他們住在申請地點附近。由於從他們的住宅單位不能望到申請地點，小組委員會同意他們的利益屬間接性質，他們可以留席。

57. 小組委員會亦得悉李律仁先生已就此項目申報利益，因為他是香港浸會大學諮議會的名譽會員，而香港浸會大學諮議會是大學的最高諮詢機構。由於香港浸會大學和香港浸信會醫院之間並無已知關係，而李先生亦無涉及香港浸信會醫院的擴建計劃，故小組委員會同意他可以留席。

#### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請人申請規劃許可，擬把建築物高度限制由 10 層(不包括地庫)略為放寬至 11 層(不包括地庫)，以便進行香港浸信會醫院的擬議擴建工程，把天台樓層的機電房一部分改建作會議室、員工休息室和員工咖啡室，包括在申請地點有關醫院大樓(D 座)的上層天台樓層闢設一些機電房。D 座現時的絕對建築物高度會維持不變；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城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 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。從技術層面來說，擬把

建築物高度增加一層和 4.8 米(在主屋頂水平由主水平基準上 70 米增至 74.8 米)，是由於一層可扣減的機電設施樓層會改為不可扣減的機電設施樓層(作與醫院相關的用途)。有關改變並不會增加主水平基準上 78.25 米的整體現有建築物高度(包括天台構築物)，因為所有該等改變會在現有建築物範圍內進行。擬議用途和設施屬附屬性質，目的是改善醫院員工的支援和美化設施，對基建沒有影響。在視覺影響方面，擬設的額外樓層和天台的機電房會被現有的建築特色隱藏，並且不超越整體現有建築物的高度或範圍。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均沒有提出負面意見。當局亦沒有接獲公眾的意見。

59. 鄧翠儀女士回應一名委員的詢問，答稱 D 座於二零零八年四月落成。

#### 商議部分

60. 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四月二十三日止。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。有關許可須附加條件，規定申請人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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須的許可；
- (b) 應就擬議發展所涉的契約事宜徵詢地政總署的意見；以及

- (c) 申請人應留意《空氣污染管制(火爐、烘爐及煙囪)(安裝及更改)規例》內的規定，即更改煙囪須事先取得許可。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士出席會議解答委員的詢問。鄧女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍趙崇栢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/K15/94 擬在劃為「商業」地帶及一幅顯示為「道路」用地的觀塘茶果嶺道(新九龍內地段第 6195 號)進行商業發展並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/94 號)

---

62. 秘書報告，這宗申請由地政總署九龍東區地政處提出，張耀敬先生是地政總署的代表，已就此項目申報利益。小組委員會同意張先生須暫時離席。

[張耀敬先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／九龍趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點被列入二零零零年九月至二零零一年三月及二零零六年三月至二零一一年三月的「供申請售賣土地一覽表」內。申請地點涉及一宗第 16 條申請(編號 A/K15/44)，擬進行商業發展並闢設公眾停車場。申請於一九九八年四月三日獲小組委員會批准，其後申請人曾三次向

城規會申請為規劃許可續期。先前申請和現時這宗申請的申請地點界線相同；

- (b) 擬議發展的最大總樓面面積為 58 536 平方米(地積比率 12 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。申請地點主要劃為「商業」地帶(約 3 515 平方米)，部分地方所在之處於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地(約 1 363 平方米)。根據分區計劃大綱圖上「商業」地帶的「註釋」，擬議商業發展連公眾停車場(貨櫃車除外)無須向城規會取得規劃許可，但申請地點位於顯示為「道路」用地的部分則須向城規會取得規劃許可；

[鄧淑明博士此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——觀塘民政事務專員表示在觀塘商貿區和九龍灣近期有一些新的辦公樓宇落成，令鯉魚門道和觀塘商貿區的交通負荷增加。運輸署助理署長／市區並不反對申請，認為擬議公眾停車場對該區的交通並沒有負面影響。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期接獲兩份公眾意見書，兩名提意見人均反對擬議停車場，理由是附近的停車位尚未充分利用，而擬議停車場會令該區的交通問題加劇。一名提意見人認為酒店、商業樓宇和休憩用地等發展與毗連用途彼此協調，另一名提意見人則認為申請地點可用作巴士和小巴的公共交通總站，或作休憩用地和康樂用途；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。擬議商業發展連公眾停車場(貨櫃車除外)符合「商業」地帶的規劃意向。顯示為「道路」用地的部分地方原本預留作盡頭路和行人天橋的樓梯上落處(約 863 平方米)，部分地方則預留作道路發展(約 500 平方米)。運輸署已確認不再需要該行人天橋的上落處和盡頭路，亦不需要茶果嶺道沿路顯示為「道路」用地的地方。擬議

發展的發展密度符合分區計劃大綱草圖所訂定的最高地積比率，屬於可以接受。主水平基準上 130 米的最高建築物高度看來亦適當，並能配合申請地點以西「其他指定用途」註明「商貿」地帶主水平基準上 130 米的最高建築物高度。擬議發展在交通、基建、環境、供水和排水方面不會對社區內的發展造成負面影響。雖然提意見人反對擬議公眾停車場發展，但運輸署已確認該區對公眾停車場有需求，而擬議公眾停車場亦不會對該區的交通造成負面影響。

64. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

65. 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四月二十三日止。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。有關許可須附加條件，要求申請人就擬議商業發展連公眾停車場設計並關設泊車設施、上落客貨處和車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍趙崇栢先生出席會議解答委員的詢問。趙先生此時離席。]

[張耀敬先生此時返回會議席上。]

### 港島區

#### 議程項目 14

[閉門會議]

66. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

**議程項目 15**

[閉門會議]

67. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

**議程項目 16**

其他事項

68. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。