

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年八月五日上午九時舉行的

第 447 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)
應芬芳女士

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)
黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

方和先生

李偉民先生

劉文君女士

鄧淑明博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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二零一一年七月二十二日第 446 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」)二零一一年七月二十二日第 446 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) 《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的擬議修訂

2. 秘書報告說，委員於二零一一年七月二十二日的上一次會議上已考慮及同意《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的擬議修訂項目。其中一項擬議修訂項目是把前旺角街市用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以便進行聯用發展項目，並於有關建築物的低層闢設社區健康中心。經秘書進一步查證後，除了在上一次會議所同意的修訂項目外，「商業」地帶「註釋」的備註(9)亦應修訂，以便為所涉「商業(3)」地帶加入略為放寬限制條款，容許就減少政府、機構或社區設施的整體總樓面面積提出申請。委員表示同意。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/3

申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》，把荃灣沙咀道 368 至 370 號 (荃灣市地段第 126 號) 由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶 (都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/3 號)

3. 秘書表示申請於二零一零年十二月十三日提交。當時申請地點在《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》上劃為「工業」地帶。其後，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》於二零一零年十二月二十四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，包括把荃灣東工業區的北部由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶、「綜合發展區(5)」地帶、「綜合發展區(6)」地帶、「商業(5)」地帶、「休憩用地」及顯示為「道路」的地方。根據有關分區計劃大綱草圖上的修訂項目 A2，申請地點由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶。

4. 在當局所接獲就《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》提出的八份申述及八份公眾意見書當中，三份申述涉及這宗申請的「綜合發展區(3)」地帶。一份申述(R2)反對「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的「註釋」及「說明書」；另一份申述(R5)由申請人提交，反對劃設「綜合發展區(3)」地帶，並建議把「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，又或只把申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶。最後一份申述(R6)反對「綜合發展區(3)」地帶所覆蓋的範圍，並建議把位於申請地點南面的安泰工業中心和亞洲脈絡中心改劃為一個獨立的「綜合發展區」地帶。城市規劃委員會(下稱「城規

會」)於二零一一年六月十日的會議上決定不接納就有關分區計劃大綱草圖所提出的全部八份申述。

5. 申請地點涉及就《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》上的修訂項目 A2 所提出的三份表示反對的申述。城規會在二零一一年六月十日考慮有關申述後，須把有關分區計劃大綱圖連同尚未解決的申述呈交行政長官會同行政會議核准。由於有關申述尚待行政長官會同行政會議考慮，小組委員會如對這宗申請作出決定，會影響行政長官會同行政會議就有關申述所作的決定。有鑑於此，規劃署建議小組委員會延期考慮這宗申請，以待行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱草圖及申述作出決定。

6. 經商議後，小組委員會決定應規劃署所要求，延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱草圖及申述作出最終決定。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/415 擬在劃為「工業」地帶的
荃灣灰窰角街 24 至 32 號美德大廈
(荃灣市地段第 131 號)經營商店及
服務行業和開設食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/415 號)

簡介和提問部分

7. 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) 擬議商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持申請，因為根據《香港規劃標準與準則》的規定，擬議發展須提供 29 個泊車位，而申請人擬議提供的四個泊車位遠遠未能符合有關規定。此外，一些上落客貨處似乎不能進出；而由於空間有限，上落客貨處編號 L2 及 L3 未能同時使用。《香港規劃標準與準則》規定 35% 的上落客貨處須劃給重型車輛使用，但所有擬議貨車上落客貨處只供輕型車輛使用，不符合有關規定。運輸署署長認為申請地點的泊車位不足，在有關建築物整幢改建後，將會出現更多非法路旁泊車情況。申請人建議使用樂悠居及荃灣廣場的泊車位，但這或未能有效地滿足申請地點上擬議發展的需要。運輸署署長質疑樂悠居停車場會否容許不屬於其佔用人、真正的客人或訪客的車輛停泊。此外，由於荃灣廣場距離申請地點約一公里，實難以想像擬議發展的訪客會使用該停車場。當局沒有接獲其他相關政府部門對這宗申請提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人是華隆工業大廈的業主立案法團。他們表示所涉建築物的位置不適合作食肆及商店。擬議用途或會影響其他商店的生意及對交通造成影響。此外，他們對擬議食肆會造成衛生問題表示關注。另一名提意見人是立坊的物業管理公司，他們對擬議食肆會造成衛生問題及排放油煙表示關注。當局於二零一零年十一月十日接獲進一步的資料，在該等資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自立坊的物業管理公司。他們重申對擬議食肆會造成衛生問題及排放油煙表示關注。荃灣民政事務專員表示，已把這宗申請的摘要交予荃灣中分區委員會的主席及副主席，但沒有接獲任何就這宗申請提出的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。所涉建築物位於荃灣東工業區北面邊陲，毗鄰灰窰角街，擬在所涉建築物經營的商店及服務行業及食肆，與南面的工業發展及北面的新服務式住宅發展(爵悅庭、立坊及樂悠居)並非不相協調。擬議整幢改建不會導致建築物高度、建築物體積或總樓面面積有任何實質增加，亦可緩解附近的工業與住宅用途為鄰而產生的問題。擬議改建亦符合發展局所頒布的活化工業大廈政策。儘管如此，申請人須提交技術可行性研究，證明擬議方案不會對四周地區造成任何負面影響。就此，運輸署署長不支持申請，因為停車場布局未如理想，以及泊車位和上落客貨車位不足。批准這宗申請，會為改建整幢現有工業大廈以作商業用途，但沒有提供所須配套泊車設施的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對荃灣東工業區的交通造成負面影響。公眾亦對擬議發展所造成的交通影響表示關注。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生在回應一名委員的提問時表示，申請人一直嘗試解決運輸署所關注的問題，包括調整停車場布局及泊車位數量，但仍未能符合運輸署的技術規定。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

9. 另一名委員詢問，以有關發展的地盤面積，在該處提供更多泊車位在技術上是否可行。運輸署助理署長(市區)應芬芳女士回應說，若使用車輛升降機，擬議發展可提供更多泊車位。她根據文件的繪圖 A-1 補充說，現有方案中的上落客貨處及泊車位布局在技術上並不可行。

商議部分

10. 一名委員表示近日城規會只批准少數同類申請，他詢問這是否反映改建整幢工業大廈作其他用途有重大的技術問題。

主席回應說，有很多把工業大廈整幢改建作其他用途的個案均獲城規會批准，亦有個案不須取得城規會的規劃許可。

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 有關泊車建議不可接受，因為停車場布局並不理想，而且泊車位和上落客貨車位不足；以及
- (b) 批准這宗申請，會為改建整幢現有工業大廈，但沒有提供所須配套泊車和上落客貨設施的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對荃灣東工業區的交通造成負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[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]

A/K2/196

擬在劃為「商業」地帶的
油麻地砵蘭街 54 至 60 號興建分層樓宇和
經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/196 號)

12. 秘書報告說，在當局發出有關小組委員會文件後，申請人的代表於二零一一年八月四日來信要求當局延期兩個月考慮申請，以便可就規劃署涉及規劃意向的擬議拒絕理由作出進一步的回應。申請人代表的來信已於會上呈交，供委員參閱。

13. 根據小組委員會文件第 1.5 段所載，申請人曾於二零一一年五月三日申請延期一次，這是第二次要求延期。秘書請委員考慮應否同意有關延期要求。如委員不同意，有關規劃申請將會在是次會議上考慮。

14. 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的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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提問。他此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/369

擬在劃為「綜合發展區」地帶的
葵涌昌榮路 1 至 7 號經營酒店及
興建分層樓宇，包括商店及服務行業
(零售／商業)用途(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/369 號)

15. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年七月二十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理各政府部門提出的意見及修訂有關發展建議。

16. 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的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人，有兩個月時間預備擬提交的進一步資料。由於已合共給予三個半月的時間，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

港島區

[港島規劃專員區潔英女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議]

《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 11/11 號)

17. 秘書表示，她在樂活道擁有一個物業，因此就此議項申報利益。委員同意由於秘書的角色是就程序事宜提供資料及意見，不會參與作出決定，因此她可以留席。

18. 小組委員會備悉文件替代頁(第 5 頁)及附件 II(C)的補充頁於會上提交。

19. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介黃泥涌分區計劃大綱草圖的修訂建議：

背景

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂建議主要涉及《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》上劃為「政府、機構或社區」地帶的雲地利道用地，面積約為 2 659 平方米，位於約為主水平基準上 20 米的水平。用地的南北部現時被先導紀念堂及空置校舍(即前香港三育中學)佔用，分別受兩層及八層的建築物高度所限。有關限制反映現有教堂的高度及一所標準學校的建築物高度。先導紀念堂為三級歷史建築；
- (b) 基督復臨安息日會港澳區會於二零一零年二月就重建用地為一幢設有教會設施、安老院舍和長者宿舍的綜合大樓的方案與發展局發展機遇辦事處聯絡，尋求協助；

重建方案

- (c) 根據倡議人的最新計劃，用地北部建議重建為一幢樓高五層的教會大樓，而南部則興建一幢樓高 20 層的大樓，設有長者宿舍、教堂設施和安老院舍。另外增闢兩層地底停車場。擬議地積比率約為 5 倍；
- (d) 重建方案在新的教會大樓提供約 1 690 平方米的樓面面積作教會用途，並在毗連大樓提供 685 平方米的額外樓面面積，以安置教會的附屬設施。新的教會大樓可通過街道水平進出，並會安裝升降機，方便體弱的會眾出入；
- (e) 倡議人已同意保存現有教堂建築物內的特色建築構件，特別是支撐屋頂的木製交叉式桁架，是這類構築物在香港的獨特樣本。項目倡議人將繼續與康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)合作，為重建項目制訂保育計劃；
- (f) 民政事務局局長和勞工及福利局局長已經原則上分別支持有關的教堂和安老院舍；
- (g) 重劃計劃於二零一一年七月十四日提交土地及建設諮詢委員會。土地及建設諮詢委員會支持有關計劃，理由是新教會大樓提供額外樓面面積和設施進行教會活動；而新的長者宿舍和安老院舍可為長者提供更多住宿選擇，並為有不同程度照顧需要的長者提供照顧和支援服務。

技術評估

- (h) 根據契約，該用地可用作教堂、非牟利學校、附屬辦公室和宿舍，以及遊樂場。此外，用地南部的遊樂場指定為非建築用地。倡議人須申請契約修訂，以便獲准作擬議用途及在非建築用地內搭建擬議建築物；

- (i) 由倡議人提交的交通影響評估原則上已獲運輸署署長接納，但須進一步修訂，以處理星期六上午毗連道路可能急增的行車量；
 - (j) 就土地用途而言，擬議重建項目的整體總樓面面積約 62% 會用作教堂設施和安老院舍。有關設施分別視作「宗教機構」及「社會福利設施」用途，而該等用途在「政府、機構或社區」地帶是經常准許的。擬議長者宿舍部分屬「住宿機構」用途，須向城規會申請規劃許可。當局可通過規劃許可審批制度，在有需要時就文物保育工程、交通改善及紓減環境影響措施等方面作出適當的規劃管制；
 - (k) 擬議發展與附近發展互相協調。擬議主水平基準上 90 米的高度與其東面較遠處位於樂活道的樂翠台的平台水平相若。有關高度較分區計劃大綱圖就雲地利道一帶的毗鄰「住宅(甲類)」(主水平基準上 100 米)、「住宅(乙類)6」及「住宅(乙類)9」(主水平基準上 115 米)地帶所訂定的建築物高度限制為低。由於擬議教堂建築物只是五層建築物，現有間距仍可保留，以容許東北盛行風穿過用地及聖保祿中學用地滲入跑馬地的山谷；
- (1) 鑑於獲得政策上的支持及上述評估，修訂用地的建築物高度限制以便進行擬議重建項目可予接受：
- 把涵蓋雲地利道 17 號 A 先導紀念堂的部分「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度由兩層修訂為五層
 - 把涵蓋雲地利道 17 號 A 前香港三育中學的部分「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度由八層修訂為主水平基準上 90 米

分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議

- (m) 分區計劃大綱圖《註釋》已經作出修訂，以反映上述的修訂建議；

- (n) 根據現時的分區計劃大綱圖，「住宅(乙類)9」地帶「註釋」的備註已為有關發展訂定總樓面面積限制。不過，有關限制只管制最大住用總樓面面積，但沒有就最大非住用總樓面面積作出規定。為免生疑問，當局為整個發展項目訂定總樓面面積管制；

諮詢

- (o) 修訂建議已供相關政府決策局／部門傳閱，以徵詢意見。他們均對修訂建議沒有反對或負面意見；以及
- (p) 當局會在展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15A》(展示時重新編號為 S/H7/16)之前或期間，就修訂項目諮詢灣仔區議會(視乎會議時間表)。

20. 一名委員備悉對有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度所作的修訂建議是根據一個向政府所提交的方案訂定，於是詢問日後可否改變發展方案。主席回應表示，重建方案內的擬議長者宿舍為「住宿機構」用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。就建築物高度而言，已訂有條文可向城規會申請略為放寬建築物高度限制。

21. 同一名委員詢問現時為三級歷史建築的教堂可否保存，方法是把用地南部的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 115 米以配合毗鄰「住宅(乙類)」用地的建築物高度限制，以提供更多樓面面積以容納項目倡議人原本建議設於新教堂的設施。此舉容許項目倡議人在考慮保育歷史建築物時更具彈性，可把部分樓面面積轉移到高座。區潔英女士回應表示，在考慮有關用地的建築物高度限制時，已顧及附近發展的建築物高度，並就不同的可能性與項目倡議人商討，特別是保存現有教堂。南部主水平基準上 90 米的擬議建築物高度限制接近樂翠台的平台水平，是高座可接受的高度。這塊「政府、機構或社區」用地以北的柏莉園的建築物高度限制為主水平基準上 115 米，但該用地日後的重建項目很可能低於建築物高度限制，因為該用地受 3.5 倍的地積比率所限。南面雲地利台的現有建築物高度為主水平基準上 130 米。因此，這塊「政府、機構或社

區」用地為主水平基準上 90 米的建議高度有助在雲地利道一帶締造梯級式建築物高度輪廓，實屬恰當。至於北部的建築物高度限制，項目倡議人聲稱，由於現有教堂的入口有一道樓梯，目前出入並不方便；而且現有教堂內作集會及活動的空間有限，因此在運作上有需要興建新教堂。發展局的文物保育專員和古蹟辦不反對倡議人的方案，即保存現有教堂內的特色建築構件而非教堂本身。

22. 區女士在回應一名委員的提問時說，分區計劃大綱圖的修訂建議只是修訂「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，以便落實重建方案。這名委員也詢問擬議長者宿舍如何經營及項目倡議人是否已經與其他機構達成合辦協議。區女士回答說，據她理解，擬議長者宿舍的經營模式會與香港房屋協會在丹拿山所經營的宿舍相似，但未知詳情。關於與其他機構合辦，她沒有該等資料，但她備悉項目倡議人有在其他國家經營同類長者宿舍的經驗。如委員認為有需要，可在項目倡議人日後就長者宿舍用途提出規劃申請時，要求提交該等資料。

23. 秘書解釋，分區計劃大綱圖的修訂建議只關乎用地的建築物高度限制。倘項目倡議人決定在其重建方案中剔除長者宿舍而包括第一欄用途，而方案的建築物高度不超逾經修訂的建築物高度限制，則申請人無須向城規會申請規劃許可。她補充說，倘用地南部的高度放寬至例如主水平基準上 115 米，而北部的建築物高度限制維持在兩層，也不能保證可保存現有教堂。委員亦應留意，古蹟辦是保存古蹟方面的主管機構，但沒有要求保存現有教堂。

24. 一名委員備悉有關「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為作出修訂建議前的現有建築物的高度，與其他「政府、機構或社區」用地相若，於是詢問城規會是否會根據「政府、機構或社區」設施經營者向政府提交的方案修訂建築物高度限制。區女士回答說，在釐定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制時，須注意「政府、機構或社區」用地在市區發揮視覺調劑和歇息空間的功能，也提供政府、機構及社區設施以切合社區的需要。所施加的建築物高度限制主要是反映政府、機構及社區發展項目現有的建築物高度。不過，非政府機構如有發展方案，可聯絡規劃署以作商討。倘所提交的計劃獲政策上的支持，而相關政府部門認為計劃可予接受，規劃署會

主動修訂分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，以便進行發展。

25. 一名委員表示，對分區計劃大綱圖的建築物高度作出的修訂建議旨在方便項目倡議人展開發展計劃，而隨後的公眾諮詢過程會根據這特定計劃進行。不過，倘分區計劃大綱圖的修訂建議不能確保特定計劃可予落實，則公眾諮詢會變成毫無意義。這名委員擔心單單修訂建築物高度限制，未能管制行將落實的計劃。另一名委員同意。主席認為對分區計劃大綱圖作出的修訂建議只關乎建築物高度限制。委員應考慮以景觀及通風方面，以及其他例如交通影響等考慮因素而言，把建築物高度限制修訂為五層和主水平基準上 90 米是否可予接受。區女士在回應主席的問題時說，東面的下坡風會通過樂翠台及樂天峯之間的空隙、先導紀念堂用地和聖保祿中學吹進跑馬地。因此，「政府、機構或社區」用地北部的五層擬議建築物高度限制不會對通氣造成重大的影響。關於重建方案的擬議用途，倘倡議人日後決定不包括長者宿舍，則無須申請規劃許可。不過，根據契約，用地只可作教會及學校用途。

26. 另一名委員詢問，用地南部主水平基準上 90 米的建築物高度限制會否對通風有影響。區女士回應說，由於雲地利道西面的「住宅(甲類)」用地已施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制，就吹越用地的下坡風而言，主水平基準上 90 米的擬議建築物高度限制不會對通風造成重大的影響。

27. 一名委員詢問，涵蓋位於雲地利道一帶的聖保祿中學和聖瑪加利大堂及附近的先導紀念堂的歷史建築羣的價值應從城市設計角度考慮，容許用地北部的建築物高度限為五層會鼓勵拆卸現有教堂。區女士回應說，項目倡議人已通過縮小上蓋面積及把平台後移，縮減重建方案的規模。此外，新教堂及 20 層大廈之間留有間距，避免屏風效應。當局已研究從雲地利道眺望的景觀影響，認為擬議發展可予接受。

28. 秘書表示，「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制一般限為現有建築物的建築物高度。倘非政府機構所提交的發展計劃獲政策上的支持，而各政府部門沒有提出技術上的關注事宜，規劃署會主動修訂分區計劃大綱圖的建築物高度限制，以便落實發展計劃。不過，倘委員認為日後發展必須落實

某一個特定計劃，則有關用地必須改劃為特別的「政府、機構或社區」支區，規定發展計劃須提交第 16 條規劃申請，供城規會批准。

29. 一名委員表示，倘修訂建議是關乎擬議計劃，則把有關用地劃為特別地帶是更佳選擇，因為可確保用地會按照擬議計劃進行重建。另一名委員同意，採納一個特別的「政府、機構或社區」支區，以確保按建議落實計劃更合乎邏輯，特別是規劃署已主動修訂分區計劃大綱圖，以便落實發展計劃。

30. 主席表示，現時程序是關乎制訂圖則，而建議施加的建築物高度限制已顧及通風及景觀方面的影響。此舉容許教堂有彈性改變其用途，以符合社區日後的需要。

31. 副主席表示，有關建築物高度限制的修訂建議須通過製圖程序。市民有機會就修訂項目提出申述，而城規會在聆訊申述後可考慮對建築物高度限制作出修訂。為了保持彈性，無須採納一個特別的「政府、機構或社區」支區，把有關用地日後的發展局限於現時所建議的計劃。倘倡議人決定包括其他政府、機構及社區用途，在落實有關計劃前仍須尋求相關政策上的支持。秘書表示，各委員應考慮即使日後的用途與現時擬議計劃不盡相同，他們可否接受對建築物高度限制作出修訂的建議。倘委員認為有需要把日後的發展局限於現時所建議的計劃，則須施加更多管制。

32. 一名委員認為，只管制建築物高度限制可予接受，並應給予非政府機構更大彈性，決定用地日後的用途，因為所提供的政府、機構及社區設施會惠及社區。倘擬進行例如長者宿舍等第二欄用途，則仍須向城規會申請規劃許可。

33. 另一名委員表示，城規會一直堅持的原則是「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制應維持在現有建築物的高度，除非非政府機構提出的方案可以接受，則作別論。就這宗個案而言，倡議人已向政府提交重建計劃，而擬議計劃在景觀及通風方面而言可予接受。城規會可藉此機會向其他非政府機構展示，城規會並非限制政府、機構及社區發展。當有可接受的計劃時，城規會會建議修訂有關的建築物高度限制。因此，這名委員支持對建築物高度限制作出修訂的建議。

34. 一名委員認為，由於獲得政策上的支持及對附近地區的影響不大，該委員支持擬議建築物高度限制。此舉證明城規會考慮支持已獲政策上支持及對附近地區影響不大的方案。

35. 另一名委員表示，城規會先前決定維持「政府、機構或社區」用地的現有建築物高度。城規會同意建築物高度限制的修訂建議的理由是城規會認為發展計劃可予接受。因此，應施加一些管制以確保擬議計劃得以落實。倘倡議人確有意落實擬議計劃，施加須取得城規會的規劃許可的規定應不成問題。

36. 主席解釋，對建築物高度限制作出的修訂建議旨在管制政府、機構及社區發展的最高建築物高度。「政府、機構或社區」地帶旨在作政府、機構或社區用途。倘倡議人日後擬改作例如辦公室等其他用途，則須申請規劃許可。

37. 在顧及委員上述提出的關注事宜後，秘書表示有三個修訂圖則的方法。倘委員可接受在擬議計劃內的詳細用途有所改變，委員可考慮接納只修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。另一個方法是通過劃設特別的「政府、機構或社區」支區，規定須向城規會提交第 16 條申請，以限制落實一個特定的重建計劃。第三個方法是將擬議計劃的主要特色及規劃優點，作為特定的「政府、機構或社區」支區的發展限制。

38. 一名委員認為，對建築物高度限制作出的修訂建議可予接受，理由是有關建議是根據已獲政策上支持的擬議計劃訂定。由於擬議長者宿舍屬第二欄用途，劃設特別的「政府、機構或社區」支區，規定倡議人須提交第 16 條申請，不應對項目倡議人造成額外的負擔。此外，這名委員認為，倘委員在決定放寬建築物高度限制時只須考慮通風及景觀方面，或許未能令人信服，理由是城規會先前決定把「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制維持在現有建築物高度時，已顧及同一套考慮因素。秘書解釋，倘委員認為有需要，可把擬議計劃的規劃優點(例如後移規定及建築物間距)納入作為特定的「政府、機構或社區」支區的發展限制，倡議人的計劃如符合這些規定，則無須提交規劃申請。

[曾裕彤先生此時離席。]

39. 另一名委員認為無須在「政府、機構或社區」用地納入限制，以確保擬議計劃得以落實，而重點應是主水平基準上 90 米的擬議建築物高度限制是否可以接受。雖然毗鄰「住宅(乙類)」地帶受主水平基準上 115 米的建築物高度所限，但由於有關「政府、機構或社區」用地具視覺調劑和歇息空間的功能，應受更多限制。區女士解釋，雲地利道的地盤水平為主水平基準上 20 米。主水平基準上 90 米的擬議建築物高度限制會導致出現約 20 層的建築物，加上附近的發展，會在雲地利道一帶締造梯級式高度輪廓。至於通風方面，教堂所在的用地北部的建築物間距闊度為 20 米。由於該區屬斜坡地形，從東面吹越樂活道至聖保祿中學的下坡風不會受影響。關於景觀方面，區女士借助文件圖 5 的電腦合成照片，表示有關用地前面的「住宅(甲類)」地帶受主水平基準上 100 米的建築物高度所限。因此，當「住宅(甲類)」地帶重建後，從馬場眺望，在「政府、機構或社區」用地的擬議發展會被遮擋，不會對景觀有太大影響。事實上，項目倡議人已建議把其發展項目從雲地利道後移，以減少對景觀的影響。

40. 一名委員表示，由於歷史建築羣具有價值，現時的教堂應予保存。這名委員要求港島規劃專員向古蹟辦轉達信息，應進一步檢討先導紀念堂三級歷史建築的狀況。主席表示，當古蹟辦把先導紀念堂列為三級歷史建築時，已顧及歷史建築羣的價值。教堂應否予以保存屬古蹟辦的事宜。

41. 一名委員詢問，政府可否確保用地日後的政府、機構及社區發展須獲得相關政策支持。秘書表示，倘日後的政府、機構或社區用途為第一欄用途，而亦無須修訂契約，則無須獲得該等政策支持。

42. 另一名委員詢問，為何分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制須要有發展計劃支持。主席表示，「政府、機構或社區」地帶涵蓋多種政府、機構及社區用途，並沒有標準的建築物高度限制以涵蓋所有用途。秘書補充說，「政府、機構或社區」用地的用途或會隨時間改變，因此很難制訂一個適合各種政府、機構及社區用途的建築物高度限制。

43. 主席總結表示，委員的意見頗為分歧。部分委員認為有關用地應劃為規定須提交第 16 條申請的特別「政府、機構或社區」支區，以確保某一個特定計劃得以落實。部分委員則認為只須修訂建築物高度限制，以便為日後的政府、機構及社區發展提供更大彈性。秘書表示，經考慮各方面的情況後，委員或會考慮把擬議計劃的主要特色／規劃優點訂定為該「政府、機構或社區」用地的發展限制，例如後移範圍、建築物間距、上蓋面積及地積比率。委員同意。

44. 經商議後，小組委員會同意對「住宅(乙類)9」地帶「註釋」的備註作出修訂的建議。就位於雲地利道 17 號 A 的「政府、機構或社區」用地而言，除了建議的建築物高度限制外，亦要加入擬議計劃的地積比率、上蓋面積及建築物間距作為發展限制。為此，城規會要求規劃署制訂對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的修訂建議，供城規會進一步考慮。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士出席會議解答委員的詢問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/403

擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
西營盤皇后大道西 291 至 295 號
經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/403 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——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房間的數目、為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業。當局並無接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期(即截至二零一一年七月八日)的首三個星期內，當局接獲五份反對這宗申請的意見。有關意見由一名中西區區議員(轉達豐景閣業主立案法團的反對意見)、一名區內居民及公眾人士提交，提出的主要事項包括街道沒有足夠地方供酒店住客上落，因此擬議酒店會對附近的道路網產生負面交通影响和危及行人安全；有關建議會影響鄰近舊樓的結構安全，而且產生負面的環境及視覺影響，令他們的生活水平受影響；此外，西營盤已建有多間酒店，無需多建一間。中西區民政事務專員表示，中西區區議會一直對區內的酒店發展問題表示關注，尤其是新酒店發展可能會對交通、視覺及環境方面造成負面影響，以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不支持申請。這宗申請要求進行樓高 25 層並設有 99 個客房的酒店發展。申請地點位於「住宅(甲類)7」地帶內，該地帶主要屬住宅區，地面主要用作商業用途。擬議酒店與附近發展在土地用途方面並非不相協調，而且擬議建築物高度(主水平基準上 83.99 米)沒有超出分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)。然而，擬議發展密度(地積比率為 13.2 倍)遠高於毗鄰沿皇后大道西的發展及崇慶里的公眾休憩用地四周的建築物的發展密度(地積比率介乎 3 至 10 倍)。自二零零七年年中起，城規會的慣常做法，是只批准在港島「住宅(甲類)」地帶的合適地點進行最高地積比率達 12 倍的酒店發展申請，因為這個發展密

度大致與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展互相協調。除了涉及修訂先前獲批准的計劃或原址改建現有商業／辦公室樓宇作酒店用途的一些情況外，要求在「住宅(甲類)」地帶進行地積比率高於 12 倍的酒店發展的申請一般都會被拒絕。雖然小組委員會曾於二零零九年十二月十八日批准一宗酒店申請(編號 A/H3/391)，在皇后大道西 338 至 346 號進行地積比率為 13.2 倍的酒店發展，但先前也曾批予規劃許可(編號 A/H3/385)，批准在同一用地以 12 倍的地積比率進行酒店發展。該宗申請是經考慮以下因素後才獲批准：已獲核准的建築物體積會容納額外的地積比率、進一步把平台後移及酒店外牆會透過綠化加以改善。類似考慮因素不適用於這宗申請。倘批准這宗申請，會為同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。

46. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士在回應一名委員的詢問時回答說，申請人已與運輸署達成共識，表示願意把有關發展的界線從皇后大道西後移，以闢設一條闊 3.5 米的公眾行人路。

47. 根據文件第 10.2 段，一名委員詢問拒絕這宗申請的理由是否擬議地積比率超過 12 倍，還是擬議地積比率與附近地積比率低很多(約 3 至 10 倍)的發展不相協調。靳女士回應說，上述兩個理由都是拒絕這宗申請的原因。她解釋說，城規會的慣常做法，是只批准在港島「住宅(甲類)」地帶的合適地點進行最高地積比率達 12 倍的酒店發展申請，因為這個發展密度大致與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展互相協調。靳女士在回應同一名委員的詢問時回答說，地積比率約為 3 倍的現有發展主要是低層唐樓。

48. 靳女士在回應主席的詢問時回答說，建議的 13.2 倍地積比率已包括申請人所享有的額外地積比率。

49. 主席詢問有關文件第 10.3 段所述小組委員會曾批准地積比率為 13.2 倍的酒店發展申請一事，靳女士回應說，同一用地先前曾獲批予規劃許可(編號 A/H3/385)，准許以 12 倍的地

積比率進行酒店發展。地積比率為 13.2 倍的酒店發展申請(編號 A/H3/391)是經考慮以下因素後才獲批准：透過修訂樓底高度把額外的地積比率納入已獲核准的建築物範圍、進一步把平台後移，以及酒店外牆會透過綠化加以改善，令申請具備優點。

50. 副主席詢問如不計算後移建議所產生的額外總樓面面積，則實際地積比率會是多少。靳女士回答說約為 13 倍，因為擬議後移範圍所享有的額外總樓面面積約為 34.85 平方米。

51. 靳女士在回應另一名委員的詢問時回答說，規劃申請編號 A/H3/391 的申請人與這宗申請的申請人並非同一人。

商議部分

52. 一名委員認為應拒絕這宗申請，因為沒有特殊規劃情況支持偏離城規會的一貫做法，即不准許在「住宅(甲類)」地帶進行地積比率超過 12 倍的酒店發展。

53. 根據文件的繪圖 A-6，主席留意到附近建有高層及低層發展。秘書說，繪圖 A-6 的電腦合成照片似乎有點失真。這宗申請的主要問題在於擬議酒店(地積比率為 13.2 倍)與附近重建後的住宅發展(准許地積比率為 8 至 10 倍)不相協調。

54. 一名委員認為也應考慮附近地區現有發展的發展密度，因為不應假設地積比率較低的現有發展會重建至准許的最高地積比率。

55. 鑑於以上所述，秘書建議修訂文件第 11.1(a)段的拒絕理由，以清楚反映就發展密度而言，擬議酒店(地積比率為 13.2 倍)與附近准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展不相協調。委員表示同意。

56. 委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕申請的理由，並同意該等理由應作出適當的修訂，以反映委員於會上提出的意見。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) 就發展密度而言，擬議酒店的 13.2 倍地積比率過高，而且與附近准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展不相協調；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/101 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區西部
巴丙頓道 23 號的地積比率限制
由 5 倍略為放寬至 5.379 倍
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/101 號)

57. 秘書報告說，這宗申請與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)有關。由於陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，他們均已申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月期間受僱於新鴻基，她亦已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生及劉女士已就未能出席會議致歉，並同意陳先生應暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

58. 秘書報告說，於會前接獲由中西區區議會副主席陳捷貴先生就反對申請所提交的請願信，該信件已於會上呈交，供委員參考。有關的反對理由與陳先生提交的公眾意見相若，包括：巴丙頓道是一條狹窄街道，擬議發展會使巴丙頓道的交通情況惡化、產生噪音及煙氣問題；令公眾設施的需求增加，以及對景觀質素、通風及居民的健康造成負面影響。

簡介和提問部分

59 高級城市規劃師／港島伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及一宗先前要求把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.357 倍的申請（編號 A/H11/98），以便交還和撥出土地以擴闊道路的建議。該宗申請於二零一一年五月二十日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准；
- (b) 擬把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.379 倍；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長支持有關建議，即把申請地點前的一段公用道路擴闊至 4.5 米和提供闊 1.2 米的行人路，並闢設斜角。他表示，交還／撥出土地對落實擬議道路改善工程至為重要。略為放寬地積比率的建議會導致總樓面面積增加 401 平方米，與建築事務監督於二零一一年四月二十九日批准的建築圖則相比，相等於增加三個分層單位。此微小的增幅不會對該區的道路網造成負面的交通影響。擬議發展的泊車位供應可以接受。警務處處長表示，有關地點的交通流量不算太繁忙，但路段狹窄。擴闊巴丙頓道的彎位路段可改善行人的視線和令行人更安全。當局沒有接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 21 份反對這宗申請的意見，其中一份由中西區區議會副主席提交，兩份由附近樓宇的業主立案法團／物業管理公司提交，其餘 18 份由公眾人士提交。中西區區議會副主席認為擬議發展會令人口增加和該區的交通擠塞問題惡化，導致空氣及噪音污染。現有的供水及公眾設施未必能應付增加的人口。此外，增加申請地點的建築物高度會產生屏風效應，影響通風和當地居民的健康。其他提意見人也對以下問題表示關注：交通擠塞問題惡化和對小巴服務需求上升、空氣及噪音滋擾、行人安全及對道路保

養的需求增加。應收緊沿羅便臣道的泊車限制，以確保公眾安全；擴闊巴丙頓道不能解決交通問題或改善行人安全；擬議高層住宅發展與附近環境不相協調；有關發展的打樁工程會對附近建築物的地基及結構安全造成負面影響；該區經常出現水管爆裂的情況，因用水需求增加而導致水管水壓上升會使情況進一步惡化；應嚴格遵守地積比率限制，避免進行高層發展；擬議發展會對當地的公用設施、污水和排水系統及社區設施構成額外壓力；申請人並無進行技術評估以支持其申請；以及這宗申請是發展商為求得到最高利潤而在損害區內居民利益的情況下提出。申請人有意從地段界線後移，其目的在於改善停車場出入口的設計及大廈的布局，而不是改善道路安全；

- (e) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議員一直關注半山區的發展密度。中西區區議會曾於二零零八年五月十五日的會議上討論《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》，席上一些區議員認為有需要為發展密度設定限制，以保存港島的山脊線，另一些區議員則留意到高密度發展很大機會會對交通流量、通風和空氣質素，以及日照和斜坡安全造成負面影響。中西區區議會也於二零零四年一月十二日通過動議，反對放寬半山區住宅樓宇的地積比率或建築物高度限制；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。在發展形式、形狀及樓面用途方面，目前的計劃與已核准的計劃十分相似。根據申請人進行的詳細土地勘測，交還和撥出的土地面積為 80.2 平方米而不是 75.6 平方米，因此可享有 23 平方米的額外總樓面面積(即由 378 平方米增至 401 平方米或額外地積比率由 0.357 倍增至 0.379 倍)。運輸署署長表示，交還和撥出土地對落實道路改善工程至為重要，而略為增加地積比率不會對該區的道路網造成負面的交通影響。警務處處長也表示，擴闊巴丙頓道的彎位路段可改善行人的視線和令行人更安全。至於擬議發展的建築物高度方面，

申請人已略為修訂住宅樓層的樓底高度，以便把擬議發展的最高建築物高度與在分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度限制(主水平基準上 180 米)保持在同一水平。擬議發展與附近地區的中層至高層住宅發展互相協調。公眾意見所關注的發展密度增加、可能會造成交通影響、行人安全，以及視覺和建築物高度的問題剛才已經交代。至於斜坡安全及打樁工程對鄰近建築物的影響，屋宇署總屋宇測量師／港島西解釋，建築物的設計和建造應依循《建築物條例》的規定，即在發展用地進行的地基工程不會影響任何建築物及構築物的穩固性或對其構成損害。此外，申請人須於提交建築圖則階段提交土力工程評估，以證明擬議建造工程符合安全規定；因此建議就這方面附加指引性質條款。至於供水事宜，水務署總工程師／發展(2)表示，因這宗申請而引致淨增加的用水量只屬微不足道，而現有供水網絡足以應付預計增加的用水需求。環境保護署署長亦表示，以擬議發展的規模而言，預計不會因車輛流量增加而造成無法克服的環境影響。此外，施工階段可能產生的環境滋擾須受有關的污染管制條例規管。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 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。這項許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 交還和撥出土地以落實交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；

- (c) 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；
- (d) 落實排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展擬為符合《可持續建築設計指引》的規定而採用的建築設計元素，以及會就有關發展批准／批出擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免安排。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可。如建築事務監督不批准／批出有關的建築設計元素、額外地積比率和總樓面面積寬免安排，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須核實申請地點的界線，以確保用地的面積和界線準確，避免侵佔毗連的私人地段；
- (c) 留意地政總署總產業測量師／土地徵用的意見，即擬議交還的地方不可有構築物及產權負擔；
- (d) 留意路政署總工程師／港島的意見，即地段擁有人須自費根據路政署的相關標準劃設和鋪築所交還的地方，而水平須與鄰近行人路一致，且不可在交還地方之上及之下興建構築物；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須考慮盡量擴闊與鄰近建築物之間的間距以加強透風和景觀開揚度；擬議發展應為每名居民提供一平方米的休憩空間；應在整體設計內就整個申

請地點加入最低綠化覆蓋率為 20% 的規定，當中至少一半地方須建於地面或居民易於前往的水平；以及盡量於平台和分層單位屋頂栽種植物美化環境，以提高新發展項目的景觀質素；

- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，而有關設置緊急車輛通道的安排，則須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；
- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人須自費把所有現有排水渠及污水渠改善／維修至符合現行標準，然後交與渠務署接管；以及
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即建築發展的設計須符合現行的土力工程安全標準，並須提交土力工程評估和《建築物條例》所規定的相關文件，以證明擬議建築工程符合安全規定。屋宇署在收到土地勘測報告及地形測量圖後，會就大型挖掘工程的深度限制作出最終決定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/99

擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區西部羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.1 倍，以及把建築物高度限制由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 240.15 米
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/99 號)

63. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的兩間附屬公司提交。陳旭明先生現與恒基地產有業務往來，已就此議項申報利益。梁宏正先生是一間非政府機構的董事，該機構先前曾接受恒基地產主席的一名家屬的私人捐獻。梁先生也已就此議項申報利益。由於申請人要求當局延期考慮申請，因此小組委員會同意陳先生和梁先生可留在會議席上。

64. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年七月二十一日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間與運輸署聯絡，就擬議發展的出入口物色雙方都接受的位置。

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的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/244 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港仔田灣田灣街前房屋署職員宿舍地盤
興建分層樓宇(政府員工宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第/H15/244 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／港島姚昱女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議分層樓宇(政府員工宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份由創建香港及一名市民提交的公眾意見。在所提交進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見，該意見與先前就申請提交的意見相同。提意見的市民並非反對擬議發展，而是主要就該區的非法泊車、道路安全及衛生問題發表一般意見。創建香港反對申請，主要理由是擬議發展產生的交通流量會令南區的交通擠塞問題惡化，而且為應付交通流量增多及道路容量需求上升的問題，四號幹線須從堅尼地城延伸至香港仔，此舉可能會對環境造成負面影響。南區民政事務專員備悉，作為公眾諮詢程序的一部分，申請摘要已送交相關區議員及南區北分區委員會，以便徵詢他們的意見。當局處理申請時應慎重考慮區內人士的意欲；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。擬議懲教署員工宿舍在性質上與申請地點先前用作房屋署員工宿舍的用途相似。擬議發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。申請地點不須用作其他政府、機構或社區用途，而擬議發展不會對該區在提供政府、機構或社區設施方面造成負面影響。申請地點位於主要用作政府、機構或社區用途及住宅發展的地區，因此，擬議發展與附近土地用途並非不相協調。這宗申請要求把樓高五層現有的員工宿舍重建為樓高 13 層的懲教署員工宿舍。擬議發展的建築物高度（主水平基準上 69.95 米）沒有超過分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度（主水平基準上

70 米)。擬議建築物的高度及地積比率(約為 5.53 倍)與鄰近四周建築物的高度(介乎主水平基準上 25 米至主水平基準上 102 米)及地積比率(介乎約 1.7 倍至 15 倍)並非不相協調。擬議發展在環境、交通及基礎設施方面均可接受。至於公眾關注擬議發展可能會對交通造成負面影響，運輸署署長表示申請人已提交交通影響評估，證明擬議發展不會對交通造成負面影響。因此，運輸署署長及警務處處長並不反對申請。此外，把這宗申請與延伸四號幹線拉上關係並不恰當，因為運輸及房屋局已證實，在二零二六年之前都沒有迫切需要落實興建四號幹線。公眾對非法泊車、道路安全及衛生問題的意見已轉交相關部門作出適當跟進。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 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。這項許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交排水及排污渠接駁圖並輔以水流計算數字，以及落實區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議連保護樹木計劃，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意文件第 10.1.1 段地政總署港島西及南區地政專員的意見，即需要申請修訂／訂定一套新的永久撥出政府土地的工程方面的條款；
- (b) 留意文件第 10.1.2 段運輸署署長有關在施工階段管控建築車輛，以免公共道路出現車龍的意見；
- (c) 留意文件第 10.1.6 段消防處處長有關符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (d) 留意文件第 10.1.11 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關綠化及保護現有樹木的意見。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/125 擬把劃為「住宅(丙類)5」地帶的淺水灣南灣道 15 號的上蓋面積略為放寬至 29%，
以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/125 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／港島姚昱女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把上蓋面積略為放寬至 29%，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見。該公眾意見認為這宗申請對公眾沒有裨益，因此提出反對。南區民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點位於住宅發展密度第 3 區內。把上蓋面積由 25%放寬至 29%的建議沒有超過城規會所採納最高准許水平(即 50%)的一般指引。擬議約 0.721 倍的地積比率，以及住用樓宇（樓高三層）和康樂用樓宇（一層地庫機房上建兩層）的建築物高度，均符合分區計劃大綱圖所訂明的發展限制。建議略為放寬上蓋面積，主要是為了在設計上提供彈性，容許住用樓宇（主水平基準上 31.3 米）與康樂用樓宇（主水平基準上 28.65 米）之間有高度變化。此外，與現有發展(分別為主水平基準上 32.55 米和主水平基準上 29.38 米)相比，兩幢樓宇的高度（以米為單位從主水平基準起計算）已有所降低。約為 0.721 倍的擬議地積比率沒有超過分區計劃大綱圖所訂明樓高三層住用樓宇發展的 0.75 倍最高地積比率限制。在這方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，與現有發展相比，擬議重建項目的整體視覺影響會有所減少。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請沒有提出負面意見。這宗申請大致符合城規會有關放寬上蓋面積的一般指引內所訂定的相關規劃準則。至於公眾意見認為有關建議對公眾沒有裨益方面，應留意的是，放寬上蓋面積的建議在性質上只屬輕微修訂，而且符合城規會的一般指引。

71. 高級城市規劃師／港島姚昱女士在回應一名委員的詢問時澄清，現有樓宇的一部分不應出現在繪圖 A-8 所顯示的擬議發展的電腦合成照片上。

商議部分

72. 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

許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境的建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展擬為符合《可持續建築設計指引》的規定而採用的建築設計元素，以及會就擬議發展批准／批出擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免安排。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可。如建築事務監督不批准／批出有關的建築設計元素、額外地積比率和總樓面面積寬免安排，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；
- (c) 留意文件第 9.1.3 段渠務署總工程師／香港及離島的意見，即有關渠務保留地的規定及提交排水圖則供建築事務監督批准；
- (d) 留意文件第 9.1.4 段屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即須澄清是否設有緊急車輛通道經過出入通道旁的政府土地；以及
- (e) 留意文件第 9.1.5 段消防處處長有關符合《消防和救援進出途徑守則》的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[梁宏正先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/176 在劃為「工業」地帶的
柴灣嘉業街 18 號明報工業中心 B 座地下
11 號舖(部分)經營商店及
服務行業(B 座，零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/176 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，東區民政事務專員也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 段所作的評估，並不反對申請。有關零售商店位於現有工業樓宇的地面，主要入口面向嘉業街，與有關工業樓宇的工業及與工業有關用途及附近發展位於地面用作零售商店、貿易行、銀行及食肆的用途，並非不相協調。在有關工業樓宇地面另一單位及附近其他工

業樓宇經營商店及服務行業（零售商店）的同類申請曾獲批准。有關工業樓宇地面的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。有關樓宇地面目前經小組委員會批准作商店及服務行業用途的合計商用樓面面積為 106 平方米。如把申請處所（85.31 平方米）計算在內，則合計商用樓面面積為 191.31 平方米，沒有超出設有噴灑系統的工業樓宇的合計商用樓面面積准許上限（460 平方米）。有關的零售商店用途大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載包括消防安全及交通方面的相關考慮因素。為免妨礙「工業」地帶內的申請處所落實進行工業用途的長遠規劃意向，批予屬臨時性質的規劃許可（為期三年）以進行所申請的用途是較為恰當的做法。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 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」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一二年二月五日或之前）在有關處所提供消防裝置及闢設與有關樓宇的工業部分分隔的走火通道，而有關情況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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途之前，須事先取得規劃許可；

- (b) 批給為期三年的臨時許可，是為確保不會違反「工業」地帶內的申請處所進行工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書，以便准許在有關處所進行申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即提交建築圖則及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道及設施；以及
- (e) 留意消防處處長有關符合《耐火結構守則》的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士及土木工程拓展署盧錦欣先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

[公開會議]

《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 12/11 號)

78. 九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士借助投影片及模型，按文件詳載的內容簡介啟德分區計劃大綱核准圖的修訂建議：

背景

- (a) 規劃署及土木工程拓展署已就進一步優化啟德發展的城市設計進行研究，研究工作主要是因應保留龍津石橋遺跡、把道路遷離海濱以方便市民進出，以及其他城市設計優化建議而進行。當局已在二零一一年五月至七月期間，就城市設計優化建議諮詢各相關組織，包括黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區議會、古物諮詢委員會、海濱事務委員會及城規會。當局已適當地考慮從諮詢工作中蒐集所得的意見，以便對啟德分區計劃大綱核准圖作出修訂；

分區計劃大綱圖的修訂建議

啟德城中心

保留龍津石橋遺跡(文件的圖 5A 及 5B)

- (b) 考慮到龍津石橋遺跡的歷史價值，當局建議原址保留石橋遺跡。一條佔地約 9 300 平方米及闊 30 米的走廊(保育長廊)擬由「商業(3)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「道路」用地和「道路」用地(行人專用區/街道)改劃為「休憩用地(3)」地帶，以反映原址保留石橋遺跡供市民觀賞的規劃意向；
- (c) 保育長廊南面入口一塊約 1 100 平方米的土地亦會由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「休憩用地(3)」地帶，令景觀更為開揚，同時增加設計的靈活性及與連接的車站廣場(位於「休憩用地」地帶內)更妥善地結合起來。保育長廊與 L7 道路之間另一塊約 1 800 平方米的狹長土地會由「道路」用地改劃為「休憩用地(3)」地帶，以便更靈活地配合講解展覽及相關活動；
- (d) 保育長廊附近的發展用地的布局會相應地作出調整，以容納闊 30 米的保育長廊及重訂路線的 L7 道路。緊連保育長廊的三塊發展用地擬改劃為三個「綜合發展區」支區，即分別緊連保育長廊東面、

西北面及西南面的「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」和「綜合發展區(5)」支區；

- (e) 佔地約 2.0 公頃的「綜合發展區(3)」用地由「商業(3)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「道路」用地改劃而成。該用地會預留作商業用途，地積比率限為 4 倍；上蓋面積限為 65%；西部和東部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 70 米和主水平基準上 13 米。與現有的分區計劃大綱圖比較，該用地南部的建築物高度由主水平基準上 110 米及主水平基準上 45 米分別降至主水平基準上 70 米和主水平基準上 13 米，讓保育長廊與車站廣場更妥善銜接，而地積比率則由 4.5 倍減至 4 倍，以容許更多設計彈性和建築物的通透度；
- (f) 佔地約 0.63 公頃的「綜合發展區(4)」用地由「商業(3)」地帶及「道路」用地(行人專用區／街道)改劃而成，以作商業用途，地積比率限為 4.5 倍；上蓋面積限為 65%；最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。至於佔地約 1.4 公頃的「綜合發展區(5)」用地，則由「住宅(乙類)1」地帶及「道路」用地(行人專用區／街道)改劃而成，以作住宅用途，地積比率限為 5 倍；上蓋面積限為 40%；最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。與現有的分區計劃大綱圖比較，這兩個地帶的擬議用途、地積比率及建築物高度並沒有改變；
- (g) 加入保育長廊將會令毗鄰的住宅用地的面積減少。為補償所損失的建屋量，城中心兩塊「其他指定用途」註明「混合用途」用地的住用地積比率將會增加，非住用地積比率將會減少，而 7.0 倍的整體地積比率則維持不變。就此，建議把「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的住用／非住用地積比率組合由 4.0 倍／3.0 倍改為 5.0 倍／2.0 倍，而「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶則由 3.0 倍／4.0 倍改為 4.75 倍／2.25 倍。兩塊用地的建築物高度會維持不變，以保持高度輪廓；

與九龍城及黃大仙的連繫(文件的圖 5A 及 5B)

- (h) 當局在分區計劃大綱核准圖建議興建一條連接三個地區(即新蒲崗、**啟**德城中心及九龍城)的弧形園景美化高架行人道(下稱「弧形行人道」)。當局從公眾參與活動蒐集所得的意見中備悉，公眾屬意興建一條以文物為主題並由保育長廊橫跨太子道東的隧道，以連接其他文物資源，特別是九龍寨城公園。此外，考慮到公眾對改善暢達及融合程度的期望，當局亦建議沿**啟**德河興建一條橫跨太子道東的新隧道，連接河道的黃大仙段與**啟**德段；
- (i) 然而，在距離 300 米的範圍內設有兩條隧道及弧形行人道缺乏有力的理據支持。土木工程拓展署所進行的進一步研究亦顯示，由於通往**啟**德的現有天橋將予保留，橫跨太子道東通往九龍城的一段弧形行人道須增至地面以上五層的高度，令市民難以享受步行之樂。為改良附近的行人通道，當局建議取消連接九龍城的太子道東段的弧形行人道；

與藝術及演藝有關的用途(文件的圖 5A、5B 及 6)

- (j) 取消太子道東段的弧形行人道後，位於太子道東的南面的已規劃「商業(5)」用地(約 1.2 公頃)擬改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶，以加入一個與弧形行人道餘段的平台匯合的大型平台。在該用地提供與藝術及演藝有關的用途，可配合**啟**德城中心的文化與文物主題。該用地的最高建築物高度由主水平基準上 60 米降至主水平基準上 15 米，讓市民由保育長廊南面入口眺望的景觀更為開揚，並利用大型平台作公眾觀賞及戶外表演之用。該用地的最大總樓面面積限為 11 600 平方米，即地積比率由 3.5 倍減至 1 倍，而其中最少 60%的總樓面面積(約 6 960 平方米)須作與藝術及演藝有關的用途。平台將拾級而下至通往保育長廊與體育館的休憩用地。為展現弧形行人道的形狀，該用地北部會加入一塊非建築用地；

雙塔式門廊概念(文件的圖 6 及 7)

- (k) 在分區計劃大綱核准圖上，弧形行人道南面有兩塊分別位於**啟**德河兩旁的「綜合發展區」用地。東面河岸的「綜合發展區(1)」用地設有兩個建築物高度分別限為主水平基準上 175 米及主水平基準上 40 米的支區，最高地積比率為 9.5 倍，最大上蓋面積為 65%。西面河岸的「綜合發展區(2)」用地的最高建築物高度劃一限為主水平基準上 40 米，最高地積比率為 4.5 倍，最大上蓋面積為 65%；
- (l) 為容納因把毗鄰的「商業(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶而流失的非住用總樓面面積及進一步加強該區的門廊效果，當局建議採用雙塔式概念設計，把總樓面面積平均分布於兩塊「綜合發展區」用地，並同樣訂定兩個建築物高度分別限為主水平基準上 175 米及主水平基準上 40 米的支區；
- (m) 「綜合發展區(1)」用地的地積比率擬由 9.5 倍降至 8.0 倍，其建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區將會重訂界線。至於「綜合發展區(2)」用地，地積比率將由 4.5 倍增至 8.0 倍，並會加入建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區和一塊非建築用地。空氣流通評估已確定有關增幅不會造成負面的通風影響。在兩塊「綜合發展區」用地內為建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區劃定的界線，以及在「綜合發展區(2)」用地加入非建築用地可確保**啟**德河兩旁的雙塔式大廈布局對稱。雙塔式大廈連同屬於地標特色的弧形行人道及作為城市主軸的**啟**德河，將使內陸的現有地區與**啟**德發展的景觀融為一體。建築物高度限為主水平基準上 40 米的支區將容納拾級而下至**啟**德河旁的發展項目的較矮構築物。總而言之，雙塔式大廈連同弧形行人道及位於中軸線的**啟**德河，會為該區營造極鮮明的門廊效果；

地下購物街(文件的圖 9)

- (n) 該區擬設兩條地下購物街，一條由九龍城伸延，另一條由新蒲崗伸延，兩條街道均連接沙田至中環線(下稱「沙中線」)的擬議**啟德**站；該兩條地下購物街的路線將會重訂；
- (o) 由九龍城至**啟德**的一段地下購物街的路線將會重訂，新路線在已規劃的商業用地外伸延至毗鄰的公用道路(L16 道路)或休憩用地。地下購物街的實施計劃將會更具彈性。與商業用地的連繫會通過沿地下購物街保留開口來維持；如有需要，亦可增設連接毗鄰住宅用地的通道；
- (p) 由新蒲崗至**啟德**的地下購物街擬重訂路線，新路線沿一塊「商業(3)」用地(如下文所詳述擬改劃為「政府、機構或社區」地帶)的界線，以及「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地內設有建築物高度限制的支區的界線伸延，讓地下購物街以上的發展項目的設計更具彈性；
- (q) 當局調整 L16 道路及毗鄰休憩用地下面的地下購物街路線後，在面向商業地帶的相鄰「住宅(乙類)1」用地內，住宅發展項目地下可彈性提供零售設施，以便令零售發展達致協同效應；

政府合署羣組(文件的圖 11)

- (r) 緊連 D1 道路約 0.88 公頃的「商業(3)」用地擬改劃作「政府、機構或社區」地帶，以作為灣仔政府合署大樓的其中一個重置地點。該「商業(3)」用地連同毗鄰的「政府、機構或社區」用地(亦為灣仔政府合署大樓的另一重置地點)，以及西面較遠處一塊預留作發展**啟德**政府合署的「政府、機構或社區」用地，將構成**啟德**城中心一個主要的政府合署羣組，有助加快**啟德**的辦公室樞紐發展；

優化啟德坊的設計(文件的圖 10)

- (s) 啟德坊範圍的規劃意向是在規模細小的都市街區內營造獨特的住宅小區。根據分區計劃大綱核准圖的《註釋》，行人專用街道一帶的住宅大廈的高度應為三層，以促進睦鄰關係，使社區協調諧和；
- (t) 為體現有關的規劃意向，以及加強鄰近地方和行人專用街道內市民的互動交流，當局建議通過修訂發展用地內中等高度及低矮樓宇的密集程度和布局來增加景觀開揚度，以及加入庭院設計，從而凸顯勻稱的鄰里環境，締造舒適而和諧融洽的市區地方。在這項優化概念下，啟德坊範圍內的住宅發展項目須包括中等高度的住宅大廈(主水平基準上 100 米／主水平基準上 110 米)，以及樓高六層或主水平基準上 25 米(兩者中以數目較小者為準)的低矮樓宇，令建築羣／建築形式多元化，為該區締造更別致的建築物高度輪廓；
- (u) 除上文所述的發展限制及將劃設的非建築用地外，當局亦會在個別用地的契約內，收納一套詳細的管制參數，包括建築物布局、高層／低矮大廈的最小總樓面面積及上蓋面積和外牆長度等；

南停機坪

改善海濱地區的暢達程度(文件的圖 12、13A 及 13B)

- (v) 為方便市民進出及使用海濱地區，原先在分區計劃大綱圖上位於南停機坪海濱範圍的 L10 道路擬遷往 T2 道路南面。因此，毗鄰 T2 道路的「政府、機構或社區」地帶的界線將會相應調整，而海濱長廊亦會由約 15 米擴闊至約 20 米；
- (w) 為加強南停機坪與九龍灣內陸地區之間的連繫，在分區計劃大綱核准圖上由 L18 道路伸延至九龍灣宏通街一條現有天橋的已規劃園景美化高架行人道擬

重訂路線。此外，國際展貿中心附近的擬議隧道會由一條園景美化高架行人道取代，以提供通道把九龍灣宏展街經南停機坪與跑道直接連接起來。當局亦會增設兩條園景美化高架行人道，一條沿 D4 道路伸延至宏照道附近，而另一條則由啟興道伸延至鴻業街，以加強南停機坪與九龍灣之間的連繫；

- (x) 中九龍幹線交匯處的擬議設計會作出修改，以盡量減少地面構築物所造成的視覺侵擾。因此，原先穿越數個美化市容地帶的高架道路會重訂路線，以便沿擬議的 T2 道路北面界線伸延。此舉讓當局有機會合併這些美化市容地帶及原先預留作道路結構之用的地方，把其改劃為「政府、機構或社區」地帶，使能更有效和更合乎經濟效益地使用土地。這塊「政府、機構或社區」用地的特定用途有待進一步研究。用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 45 米，以便與海濱的「政府、機構或社區」用地的建築物高度輪廓一致；
- (y) 現有加油站南面一塊「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地擬改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作為馬頭角現有動物管理中心的重置地點。這塊用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 15 米；
- (z) D4 道路附近顯示為「道路」的地方擬改劃為「政府、機構或社區」地帶，以容納供南停機坪發展項目使用的垃圾收集站。這塊用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 15 米；

跑道

改善海濱地區的暢達程度(圖 14、15A 及 15B)

- (aa) 在啟德分區計劃大綱核准圖上，D3 道路位於跑道北部海濱的園景平台下面，劃為「休憩用地(2)」地帶，其規劃意向是在高架平台闢設休憩用地。L13 道路位於南面海濱長廊旁邊。為方便市民使用

海濱地區，當局建議把 D3 道路及其園景平台和 L13 道路遷往住宅地帶與商業地帶之間的中央走廊。由於有通往郵輪碼頭的地面行車通道及區域供冷系統的地下基礎設施存在，因此遷移位置的 D3 道路會設計為一條地面行車道，可直達毗鄰已規劃的住宅及商業發展項目、郵輪碼頭和旅遊中心；

- (bb) 中央走廊擬由 32 米擴闊至 36 米，目的是容納有關道路和其園景平台，以及沿住宅發展項目闢設的種植地帶，以改善 D3 道路及園景平台一帶的行人環境，增加步行的樂趣。海濱北部會由「休憩用地(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，原因是休憩用地會設於地面。中央走廊及設於重訂路線的道路之上的園景平台會由「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(2)」地帶。園景平台會用作隔音屏障及高架休憩廊；
- (cc) 在作出上述改動後，毗鄰發展用地的界線須重新調整，以容納經擴闊的中央走廊、經延長的 D4 道路，以及在區內增設的通道(通往發展用地)。此外，把 D3 道路遷離位於北面海濱長廊的「商業(4)」用地後，該用地在環境上適宜進行住宅發展，因此當局擬把該用地改劃為「住宅(丙類)」地帶。另一方面，遷移 L13 道路可騰出土地擴闊海濱長廊，並擴大商業用地的面積，以維持跑道休閒區範圍的商業發展份量；
- (dd) 在作出有關改動後，北面長廊及南面長廊分別至少闊約 25 米和 35 米，即與先前在分區計劃大綱核准圖上已規劃的跑道休閒區海濱長廊的總闊度大致相同；
- (ee) 在遷移 D3 道路及其園景平台至中央走廊後，劃作「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的旅遊中心的西北面界線已加以修訂，令地盤形狀更為規則；

增加旅遊中心的總樓面面積及收納後移規定(文件的圖 16 及 17)

- (ff) 在政府於二零零八年九月決定資助實施郵輪碼頭計劃後，當局亦決定將郵輪碼頭大樓的總樓面面積由 50 000 平方米減至 10 600 平方米。為維持跑道區的發展份量及有需要讓商業與娛樂設施發揮協同效應，剩餘的 39 400 平方米總樓面面積擬轉移至毗鄰的旅遊中心用地。旅遊中心的最大整體總樓面面積會由 190 000 平方米增至 229 400 平方米。當局已進行技術及環境評估(包括空氣和視覺評估)，並確定增加旅遊中心總樓面面積的建議不會造成負面的交通、基建、環境、空氣及視覺影響；
- (gg) 旅遊中心內的建築物亦擬從郵輪碼頭後移 45 米，以期令由中央走廊經跑道公園再伸延至鯉魚門的景觀保持連綿不斷。在建築物後移範圍內，可容許興建以鐵路為主的環保運輸系統及其地面車站，以及連接郵輪碼頭或環保運輸系統車站的行人天橋的小型構築物；

其他修訂

劃設非建築用地(文件的圖 18A 至 18D)

- (hh) 為進一步改善啟德的通風、視野及城市設計，位於馬頭角、啟德城中心、體育館及跑道的發展用地均會新設非建築用地；

馬頭角區(圖 18A)

- (ii) 在「綜合發展區」用地內劃設兩塊闊十米的非建築用地，其中一塊毗連「住宅(甲類)1」用地(翔龍灣)，另一塊則在中間與現有道路(馬頭角道)並排，以改善海濱範圍的通風及視野；

啟德城中心(圖 18B 及 18C)

- (jj) 當局建議在「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」及「綜合發展區(2)」用地內劃設非建築用地，以展現弧形行人道的設計，並使雙塔式大廈並排。除此之外，緊連東南至西北向的行人專用街道(闊十米)界線的用地會劃設闊三米的非建築用地，以進一步改善盛行風吹入內陸地區的情況。此外，緊連**啟**德河界線的用地會劃設闊五米的非建築用地，以保持河畔的廣闊視野；
- (kk) 就**啟**德河兩旁(**啟**德坊)的 12 塊住宅用地而言，除了上述沿行人專用街道及**啟**德河劃設的非建築用地外，當局亦沿其他用地界線增設闊三米的非建築用地，以形成建築物範圍，用意是規定每塊用地內的住宅發展項目的中等高度樓宇及低矮樓宇須緊連建築物範圍的界線，此舉有助營造庭院設計。當局建議把兩塊闊 20 米的東北至西南向非建築用地劃作觀景廊，以改善發展區望向該方向的視野；

「其他指定用途」註明「體育館」地帶(圖 18C)

- (ll) 該地帶東面界線一塊狹長的土地劃為非建築用地，以配合由都會公園沿體育館伸延至「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的獅子山觀景廊；

跑道(圖 18D)

- (mm) 為令中央走廊園景平台一帶的視野更為廣闊，以及提供較闊的建築物間距，讓 D3 道路地面的行人有更舒適的步行環境，當局建議由緊連 D3 道路的用地界線開始，在「住宅(丙類)」用地及「商業(4)」用地內，分別劃設平均闊度約為 15 米和 10 米的非建築用地；
- (nn) 同樣地，在緊連 D4 道路及其園景平台的「住宅(丙類)」用地內會劃設闊五米的非建築用地，以便在 D4 道路(屬於南停機坪與跑道之間的主要車輛及行

人通道)沿途提供較闊的建築物間距，以及更舒適的步行體驗。至於緊連闊十米的行人專用街道界線的用地，當局亦建議劃設闊三米的非建築用地，以改善海濱範圍的視野；

重訂道路／高架行人道／園景平台的路線(文件的圖 19A 至 19D)

- (oo) 數條道路、高架行人道及園景平台的路線擬按照更詳細的工程研究作出修訂；
- (pp) 體育館北面的 L9 道路的盡頭路(圖 19A)擬北移，以便闢設連綿不斷的休憩用地或行人道以連接車站廣場與宋皇臺公園；
- (qq) L3 道路的設計(圖 19B)擬作出修訂，以提供更直接的行車及行人路線(L3A 道路)，由 L2 道路通往「政府、機構或社區」地帶內兩塊擬議的學校用地，以及另設一條只作上落客貨之用的車輛通道(L3B 道路)通往連接的「商業(6)」用地的南面用地；
- (rr) 從 L4 道路分岔出來及介乎「政府、機構或社區」用地與「住宅(甲類)3」用地之間的車輛通道擬取消，並由一條直通行人路(圖 19B)取代；
- (ss) 位於體育館用地南端的中九龍幹線兩個園景平台擬合併為一個較闊的園景平台(圖 19C)，讓體育館平台層的行人暢通無阻地步行至都會公園；
- (tt) 現有的祥業街(圖 19D)擬擴闊，並闢設闊十米的行人路，以應付九龍灣往來南停機坪與跑道旅遊中心的交通流量。闊十米的行人路可闢設適當的路旁種植地帶，以提供更舒適的步行環境，並加強祥業街的門廊效果(祥業街是由九龍灣前往跑道旅遊及休閒中心的車輛的主要入口)；
- (uu) 圖則的擬議修訂項目詳載於文件第 8 段；

《註釋》的修訂建議

- (vv) 當局已對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，以收納上述城市設計建議；
- (ww) 此外，為符合近期在各分區計劃大綱圖內加入的規定，當局建議對《註釋》作出下列技術修訂：
- 把「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶內按政府規定提供的公共交通設施計入總樓面面積，以及把「綜合發展區(1)」地帶內的上述設施計入地積比率和上蓋面積；
 - 更新「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的「註釋」，以反映城規會同意作出的最新修改；
 - 加入條文以容許在有關地帶內略為放寬非建築用地限制及後移規定；
 - 為明確清晰起見，在「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶及「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶內，以准許用途的最大整體總樓面面積取代原先提及的最大非住用總樓面面積；以及
 - 修訂「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的「註釋」內有關最高地積比率／最大上蓋面積的豁免條文，以澄清豁免計算管理員宿舍的情況只適用於住用建築物或建築物的住用部分；
- (xx) 分區計劃大綱圖《註釋》的修訂項目詳載於文件第9段；

修訂分區計劃大綱圖的《說明書》

- (yy) 當局建議因應分區計劃大綱圖的修訂建議，修訂分區計劃大綱圖的《說明書》。當局亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

公眾諮詢

- (zz) 共兩個階段的保留龍津石橋遺跡公眾參與活動已於二零一零年至二零一一年年初進行。當局已諮詢相關組織，包括黃大仙區議會、九龍城區議會、古物諮詢委員會、海濱事務委員會及城規會。當局亦在公眾參與活動的每個階段，舉辦地區展望及建立共識工作坊。獲諮詢的市民及團體普遍支持設立石橋遺跡保育長廊。有關保育長廊闊度的意見及公眾對興建隧道連接九龍城的意願已納入分區計劃大綱圖的修訂建議內；

- (aaa) 有關保留石橋遺跡及把行車道遷離海濱的城市設計優化建議已提交黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區議會、古物諮詢委員會、海濱事務委員會及城規會考慮。獲諮詢的市民及團體對改善啟德發展的城市設計及海濱暢達程度的建議並無負面意見；以及

- (bbb) 在《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/2A》(展示時將重新編號為 S/K 22/3)根據條例第 5 條展示以供公眾查閱的期間，當局會就修訂項目諮詢黃大仙區議會、九龍城區議會及觀塘區議會。

79. 一名委員詢問為何體育場館區附近休憩用地的地盤水平會提高。余賜堅先生解釋，這是因為主要道路(例如由油麻地伸延的擬議中九龍幹線及由土瓜灣道伸延的擬議 D2 道路)須經過啟德體育場館區範圍。T2 道路會繼續向南伸延，沉降入海中，再與將軍澳-藍田隧道連接起來，組成六號幹線。土木工程拓展署盧錦欣先生補充說，當局就體育場館區範圍採用了在道路之

上闢設園景平台的方式，以便把體育場館區平台層兩個體育館連接起來，使人車分隔。在體育館進出的車輛會利用園景平台下面的道路，而行人則可享受園景平台上無車及更理想的行人環境，該園景平台實際上連接**啟**德城中心的車站廣場、都會公園及海濱長廊。園景平台已採用特別設計，以締造開揚、舒適及無車的行人環境。

80. 盧先生在回應另一名委員的詢問時解釋，在 D2 道路與現有**啟**德隧道重疊的位置，D2 道路的水平不能再下降，因為這會對隧道造成影響。因此，當局採用了橫跨 D2 道路的園景平台設計，以提供暢通無阻的行人通道，並確保行人環境較佳。

81. 一名委員詢問四周的發展項目如何配合龍津石橋遺跡保育長廊。余先生回答說，保育長廊會劃為「休憩用地(3)」地帶，具體的規劃意向是原址保留石橋遺跡供市民觀賞。毗鄰保育長廊的兩塊狹長土地亦會改劃為「休憩用地(3)」地帶，以配合保育長廊；而保育長廊南面入口將會連接同樣劃為「休憩用地」地帶的車站廣場。至於保育長廊一帶原先擬設的住宅及商業用地，則會改劃為三塊「綜合發展區」用地，即作商業發展的「綜合發展區(3)」和「綜合發展區(4)」用地，以及作住宅發展的「綜合發展區(5)」用地。規劃署會為這三塊具有特定設計要求的「綜合發展區」用地擬備規劃大綱，確保這些發展項目的布局設計與保育長廊的文物主題互相協調。有關的規劃大綱會提交城規會以徵求同意，亦會夾附於賣地文件內。此外，發展商亦須就這些「綜合發展區」用地提交總綱發展藍圖，讓城規會可對這些用地的設計作出管制。這名委員再詢問可否降低「綜合發展區(3)」和「綜合發展區(4)」用地的建築物高度，以便更妥善配合保育長廊。余先生回應說，主水平基準上 70 米的建築物高度並非特別高。這個建築物高度有助發揮屏蔽作用，使南面的住宅用地免受太子道東的噪音影響。此外，降低建築物高度不能提供足夠數量的總樓面面積，以便把該區發展為辦公室樞紐。委員可在制定規劃大綱階段進一步審視「綜合發展區」用地的詳細設計。

82. 余先生在回應同一名委員的詢問時表示，**啟**德坊內低矮建築物的高度限制為不超過六層或主水平基準上 25 米，以便優化城市設計，讓發展項目結合低矮及中等高度的建築物，並採

用庭院設計方法。此外，契約會訂明每塊用地的詳細設計參數，例如建築物布局、高層／低矮大廈的最小總樓面面積及上蓋面積和外牆長度，此舉有助實施庭院設計。

83. 同一名委員詢問如何確保**啟德河**的設計連貫一致。余先生回答說，土木工程拓展署會考慮於李求恩中學附近闢設隧道連接河道的**啟德段**和黃大仙段。毗鄰該校及位於太子道東一帶的土地用途可作進一步檢討，以便盡量配合**啟德河**的設計。同一名委員詢問橫跨太子道東的一段**啟德河**可否不設遮蓋。盧先生回答說不可能如此，因為這會影響太子道東的運作。不過，倘若預期不會造成安全問題，當局可考慮在擬議行人隧道提供水景設施。考慮到預期的人流，沙中線**啟德站**出入口前面的一段河道很可能會加設上蓋。至於與**啟德**隧道及中九龍幹線重疊的**啟德河**，有關河段須加設上蓋，以保留行車道供車輛使用。為顧及公眾對進出海濱範圍的訴求，土木工程拓展署會探討在該段**啟德河**利用行人隧道及地下行人道連接海濱長廊的可行性。

84. 一名委員詢問**啟德河**行人道一帶會否有升降機等設施，方便使用輪椅或推嬰兒車人士或長者進出。盧先生回應說，**啟德河**一帶的行人道會採用暢通無阻及有機的設計方法，以便與四周的發展融合並方便市民進出。由於**啟德河**大部分河段均不設上蓋及容易到達，因此無須提供升降機設施，惟部分位置(例如橫跨太子道東的隧道段)則除外。盧先生在回應同一名委員的詢問時表示，當局會在詳細設計階段進一步研究提供行人通道，由**啟德河**接駁至弧形行人道及「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」用地，並就此事諮詢公眾意見。

85. 同一名委員詢問從龍津石橋遺跡用地可否望見雙塔式大廈。盧先生回應說，由於石橋遺跡只有地底一至兩層的水平，因此在保育長廊內未必看到雙塔式大廈。不過，在連接車站廣場的保育長廊的地面入口則可望見雙塔式大廈。當局的意向是把**啟德河**、保育長廊、用作與藝術及演藝有關用途的土地與雙塔式門廊結合起來，以營造一個用作舉辦藝術及演藝文化活動的地方。

86. 另一名委員詢問九龍灣與**啟德**地區如何連接起來。盧先生回答說，除了由國際展覽中心橫跨**啟福道**通往南停機坪範圍的現有行人隧道外，分區計劃大綱核准圖所顯示通往宏通街近**Mega Box**的高架行人道將會重訂路線。此外，當局建議闢設三條新的高架行人道，其中兩條橫跨**啟福道**(一條連接國際展覽中心附近的宏展街，一條連接宏照道)，而另一條橫跨海濱道的高架行人道則連接南停機坪的**啟興道**與九龍灣的鴻業街。

87. 秘書表示，秘書處會進一步核實分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》的修訂建議。上述文件將根據《城市規劃條例》第 5 條公布；如須作出輕微修訂，則在收納該等輕微修訂後公布。

88. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《**啟德**分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的修訂建議；並且同意載於文件附件 I 的《**啟德**分區計劃大綱草圖編號 S/K22/2A》(展示時將重新編號為 S/K22/3)及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載《**啟德**分區計劃大綱草圖編號 S/K22/2A》的《說明書》修訂本，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標。《說明書》修訂本會以城規會的名義發出，並連同圖則一併公布。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士及土木工程拓展署盧錦欣先生出席會議解答委員的詢問，他們均於此時離席。]

[陳曼琪女士及許智文教授此時離席。]

[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/K15/105 在劃為「鄉村式發展」地帶的鯉魚門
鯉魚門海傍道 41 號地下及 1 樓
經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/105 號)

簡介和提問部分

89. 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) 食肆(酒樓餐廳)；
- (c) 政府部門的意見—當局沒有接獲有關政府部門對申請提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是缺乏足夠的市政污水／排水服務。觀塘民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。鯉魚門以海鮮菜式聞名。沿鯉魚門海傍道的一些村屋及鯉魚門村的主要行人廊均有商店及服務行業或酒樓餐廳用途。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是提供土地，以保留及擴展現有鄉村，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋，但在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業用途列為經常准許的用途。因此，酒樓餐廳符合有關規劃意向。此外，酒樓餐廳與四周的村屋(地面一層有各種酒樓餐廳及零售用途)並非不相協調。雖然申請處所的位置現時沒有公共污水渠，但申請人已確認所有廢水均經過隔油器

處理，然後排出化糞池。就此，環境保護署(下稱「環保署」)對現有污水安排沒有意見。至於公眾就市政污水／排水服務提出意見，環保署近日已委託進行檢討鯉魚門村污水系統設施的可行性研究，將為該區訂出合適的臨時及長期污水計劃。有關可行性研究的結果將有助改善該區的污水系統。

90. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

91. 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，這宗申請須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月五日或之前)在申請處所提供消防裝置，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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請處所的樓面面積超過 230 平方米，從牌照角度而言，預計須在有關食肆處所提供經修改的消防水喉系統及自動灑水系統；
- (c) 就地政事宜(包括侵佔政府土地及該地段在有關契約條件下的覆蓋面積)徵詢地政總署九龍東區地政專員的意見；以及

- (d) 留意運輸署署長的意見，即鯉魚門海傍道是一條限制使用道路，必須有許可證才可進出。

[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。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/285 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 7 號的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/285 號)

93. 陳旭明先生就此項目及項目 17(即規劃申請編號 A/K18/286)申報利益，因為申請地點的地段擁有人是他的朋友。小組委員會同意他應暫時離席。

[陳旭明先生暫時離席。]

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／九龍黎定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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門對申請提出的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。兩名提意見人(包括毗鄰九龍真光中學)對這宗申請表示反對或關注。他們關注的事項主要涉及可能釀成火災；結構性安全；對闢設地庫的需要有保留；施工期間造成的噪音滋擾；交通流量增加；出入口安排；以及與四周的學校用途不相協調。九龍城民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對意見；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。這宗擬略為放寬建築物高度限制的申請，旨在於四幢屋宇內闢設一層面積為 542 平方米(約為地盤總面積的 39%)，高 3.85 米的地庫，以容納六個私家車停車位及附屬機房。有關停車位面積為 75 平方米，附屬機房的面積則為 142 平方米，餘下 325 平方米的面積用作行車道／逃生樓梯。根據有關保護樹木建議，現時有關地點上八棵樹木將全部予以保留，不會受到地庫影響。此外，地面一層的圖則顯示，露天範圍劃為經美化的花園。當局認為落實有關美化環境及保護樹木建議將有助改善該區的市容及環境。由於擬議停車位及機房用途全位於地庫層，即使會對四周地區的環境、排水、交通、景觀及已規劃基建設施造成影響，也應該很輕微。九龍塘區有關「住宅(丙類)1」地帶內曾有七宗同類申請獲城規會批准，主要理由是有關建議容許所涉用地栽種更多樹木，從而美化區內市容，而在環境、排水、交通、景觀及基建設施方面亦不會造成重大影響。至於公眾意見所關注的事宜，相關政府部門(包括消防處、屋宇署、環境保護署及運輸署)沒有就該等方面提出負面意見。

95. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點沒有涉及任何先前的第 16 條申請。然而，申請地點及毗鄰兩塊地段(即根德道 3 號及 5 號)涉及先前四宗由同一名申請人及兩名毗連地段擁有人所提出的改劃用途地帶申請。該四宗申請主要涉及把有關用地由「住宅(丙類)1」地帶

改劃為「綜合發展區(1)」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶。該等申請全不獲小組委員會同意。

商議部分

96. 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。這項許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議重建項目的契約事宜徵詢地政總署的意見；以及
- (b) 留意這宗申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而擬定的建築設計元素建議，以及任何就擬議發展所提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素、額外地積比率及總樓面面積寬免安排，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/286 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道3號的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/286 號)

98. 陳旭明先生已就此項目申報利益，因為申請地點的地段擁有人是他的朋友。小組委員會備悉他已暫時離席。

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／九龍黎定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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門對申請提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書。其中兩名提意見人(包括毗鄰的九龍真光中學及一名附近居民)對這宗申請表示反對或關注。他們關注的事項主要涉及可能釀成火災；結構性安全；對闢設地庫的需要有保留；施工期間造成的噪音滋擾；交通流量增加；出入口安排；以及與四周的學校用途不相協調。另一名提意見人(香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」))表示，由於申請地點位於港鐵鐵路保護界線範圍內，進行擬議建築工程應遵守《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(PNAP APP-24)，並建議申請人提交監

察現有港鐵鐵路結構的建議，以便港鐵提供意見，以及在展開工程前達成協議。餘下的提意見人對申請沒有意見。九龍城民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對意見；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。這宗擬略為放寬建築物高度限制的申請，旨在於四幢屋宇內闢設一層面積為 500 平方米(約為地盤總面積的 36%)，高 3.85 米的地庫，以容納六個私家車停車位及附屬機房。有關停車位的面積為 75 平方米，附屬機房的面積則為 88 平方米，餘下 337 平方米的面積用作行車道／逃生樓梯。根據有關保護樹木建議，現時有關地點上六棵樹木將全部予以保留，不會受到地庫影響。此外，地面一層的圖則顯示，露天範圍劃為經美化的花園。當局認為落實有關美化環境及保護樹木建議將有助改善該區的市容及環境。由於擬議停車位及機房用途全位於地庫層，即使會對四周地區的環境、排水、交通、景觀及已規劃基建設施造成影響，也應該很輕微。九龍塘區有關「住宅(丙類)1」地帶內共有八宗同類申請(包括城規會剛批准的申請編號 A/K18/285)獲城規會批准，主要理由是有關建議容許所涉用地栽種更多樹木，從而美化區內市容，而在環境、排水、交通、景觀及基建設施方面亦不會造成重大影響。至於公眾意見所關注的事宜，相關政府部門(包括消防處、屋宇署、環境保護署、運輸署及路政署)沒有就該等方面提出負面意見。

100. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

101. 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。這項許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在地盤工程展開時，每三個月提交樹木監測報告，直至所有已核准的美化環境及保護樹木建議圓滿落實為止，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議重建項目的契約事宜徵詢地政總署的意見；
- (b) 留意這宗申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而擬定的建築設計元素建議，以及任何就擬議發展所提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素、額外地積比率及總樓面面積寬免安排，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意倘有關發展的布局或建築物後移距離有重大改變，導致有關住宅發展可能受到鐵路的噪音影響，則申請人須進行鐵路噪音評估，以證明所涉住宅發展不會受到鐵路噪音的負面影響；
- (d) 留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工地附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管；以及

- (e) 留意申請地點位於港鐵的擬議鐵路保護界線的範圍內，或須遵守《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(PNAP APP-24)的規定，以及提交監察現有港鐵鐵路結構的建議，以便港鐵提供意見，並在展開工程前達成協議。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 7/103 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
 何文田忠孝街 81 號闢設教育機構
 (都會規劃小組委員會文件第 A/K 7/103 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／九龍黎定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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議教育機構；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門對申請提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 23 份公眾意見書，包括來自雅利德樺臺的管理公司及御龍居的管理公司各一份，四份來自御龍居的居民，12 份來自雅利德樺臺的居民、三份來自俊民苑的居民以及兩份來自其他區內居民。22 名提意見人反對擬議發展，主要理由是建築物高度過高；天台有不恰當的機電設施；樓底高度不尋常；休憩用地不足；發展密度過高；交通擠塞；非法泊車情況；空氣、噪音及光污染；阻礙通風；對景觀及環境造成

嚴重影響；影響樓價及安全問題。餘下一名提意見人(雅利德樺臺的居民)支持申請，理由是擬議教育機構將作育英才及容許更多人接受大學教育。在申請人所提交的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲九份公眾意見書，包括一份來自一名區議員，雅利德樺臺的管理公司及御龍居的管理公司各一份，兩份來自御龍居的居民；三份來自雅利德樺臺的居民及一份來自其他區內居民。當中兩名提意見人(區議員及雅利德樺臺居民)支持申請，另外七名提意見人反對申請，理由是建築物高度過高，天台有不恰當的機電設施；樓底高度不尋常；休憩用地不足；發展密度過高；交通擠塞；非法泊車情況；空氣、噪音及光污染；阻礙通風；對景觀及環境造成嚴重影響；影響樓價及安全問題。九龍城民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議教育機構的發展參數符合有關「住宅(戊類)」地帶的規定。由於申請地點受道路交通噪音影響，現時備有隔音設備的擬議教育機構較住宅用途合適。申請用地的擬議教育機構用途與附近的住宅及政府、機構或社區用途並非不相協調。此外，教育局局長支持申請，並已贊成指定香港公開大學(即申請人)作為申請地點的擬議受讓人，以經營自資學位課程。擬議發展有各項措施，改善區內的視覺滲透度、通風度及連接設施，包括從忠孝街、毗鄰的住宅發展(御龍居)及紅磡警署分別後移 4.5 米、20 米及 1 米；在地面一層闢設中央庭院；在一樓及二樓提供空間；以及提供公眾行人通道以連接忠孝街及公主道。擬議發展不大可能會對四周地區造成嚴重的噪音、空氣、交通及視覺影響。至於公眾意見對建築物高度、樓底高度及天台的機電構築物表示關注，當局備悉擬議發展不會超出有關分區計劃大綱圖的最高建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。至於交通擠塞及非法泊車問題，申請人提交的交通影響評估已證明擬議發展不會對四周的交通造成負面影響。運輸署署長對有關

交通影響評估沒有意見，而警務處處長對申請亦沒有意見。至於空氣、噪音及光污染；通風；以及景觀和環境影響，相關技術評估已顯示擬議發展不會對四周造成負面影響。相關政府部門原則上不反對申請或沒有對申請提出負面意見。至於治安問題，警務處處長從公眾治安角度而言對申請沒有意見，而對樓價的關注與這宗申請的規劃考慮因素沒有直接關係。

104. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

105. 應芬芳女士證清旅遊車停車位的數目應是兩個，而非文件第 1.5 段所指的一個。

106. 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。這項許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，並落實有關排污影響評估中所確定的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 在地盤工程展開時，每三個月提交樹木監測報告，直至所有已核准的美化環境及保護樹木建議圓滿落實為止，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即由毗鄰紅磡警署的現有圍牆起計約 1000 毫米的範圍(包括圍牆闊 600 毫米的現有地基)位於申請地點內。倘申請人期望以私人協約方式收納這塊狹長土地，便須留意：
 - (i) 當局只會批出地基上的一個地層，前提是須得到有關政策上的支持；有關政府部門沒有提出負面意見，以及申請人須遵守政府所施加的條件及條款；以及
 - (ii) 該狹長土地只可作為非建築用地，以便日後為紅磡警署的圍牆進行保養及維修工程。受讓人任何時候均須容許政府進入有關地段進行上述工程；
- (b) 留意屋宇署總屋宇工程師／九龍的意見，即擬議發展須遵守《建築物條例》，特別是《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》的「優化建築設計、締造可持續建築環境」(PNAP APP-151)、 「可持續建築設計指引」(PNAP APP-152)及「總樓面面積及無須計算的總樓面面積的計算——《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)及(b)條」(PNAP APP-2)；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，即申請地點位於「淨化海港計劃的隧道保護區」上面，有關土地契約將包括涉及該保護區的相關條件；以及
- (d) 考慮在施工階段鞏固申請地點內的三個斜坡。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 19

其他事項

108. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。