

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年十月七日上午九時舉行的

第 451 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

方和先生

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

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)

曹榮平先生

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

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

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九月二十三日第 450 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」)二零一一年九月二十三日第 450 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，上次會議並無續議事項。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K16/1 申請修訂《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14》，把九龍美孚新邨第二期百老匯街 38 號社區中心由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K16/1 號)

3. 小組委員會備悉申請人註明日期為二零一一年十月七日的信件在會上呈交，該信件撮述建議改劃用途地帶的理據。

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 一 荃灣及西九龍規劃專員

- 沈恩良先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍
區宇欣女士 — 規劃助理／荃灣及西九龍

5. 以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

- 黃達東先生
李貴峰先生
黃儀香女士
陳威雄先生
陳國海先生
陳偉民先生
李慧琮女士
陳展鴻先生

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請沈恩良先生向委員簡介這宗申請的背景。沈先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 美孚新邨第二期發展於一九七三年完成。根據建築事務監督於一九七三年四月四日發出的佔用許可證，申請地點顯示為社區中心。該地點現由滙秀企業有限公司擁有，並由其建築物管理人管理。有關社區中心主要開放給美孚新邨的區內組織使用，為美孚新邨居民提供志願服務或社區服務；
- (b) 一九八五年十一月八日，首份荔枝角分區計劃大綱圖編號 S/K16/1 刊登憲報，當中整個美孚新邨劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映發展項目主要作住宅用途。服務美孚新邨發展的社區中心，亦歸入美孚新邨的「住宅(甲類)」地帶；

- (c) 當屋宇署於二零零三年十二月四日核准於前石油氣庫用地上興建 20 層住宅大廈(112 個單位)的建築圖則時，美孚新邨居民反對擬建的住宅發展。二零零四年四月一日，美孚新邨第八期業主立案法團提交改劃用途地帶的要求(編號 Z/K16/2)，以期把美孚新邨第八期前石油氣庫用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，理由是擬建住宅大廈會使人口已十分稠密的美孚新邨不勝負荷。小組委員會於二零零四年六月二十五日拒絕該改劃用途地帶的要求，理由是申請人並無提供充分理由、不能證明有需要闢設政府、機構或社區設施，而且有關地點亦沒有作政府、機構或社區用途的計劃／項目；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (d) 考慮到美孚新邨居民極度關注美孚新邨的其他現有設施可能興建／重建作更高密度用途，規劃署於二零零四年十月就是否適宜把社區中心所在用地和邨內部分私人休憩用地由「住宅(甲類)」地帶分別改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，收集有關政府部門的建議／意見和區內人士的意見。深水埗民政事務處曾諮詢有關的深水埗區議員和美孚新邨業主立案法團，但並無接獲正面的回應。最後，當局沒有進一步推展初步建議；

改劃用途地帶的建議

- (e) 申請人建議把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映有關地點現時作為社區中心的用途，並把可能重建該地點以作住宅或商業用途的計劃納入規管，使有關用途須獲得規劃許可；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

政府部門的意見

- (f) 地政總署九龍西區地政專員表示，申請地點(新九龍內地段第 5087 號 B 分段第 4 小分段)於一九六九年由主地段(新九龍內地段第 5087 號)分割出來。土地註冊處的記錄顯示，申請地點由滙秀企業有限公司以新九龍內地段第 5087 號 B 分段第 1 小分段、第 2 小分段、第 3 小分段和第 4 小分段的不可分割份數擁有。該處的發展必須根據由當時的工務司於一九六五年十月二十日核准的圖則(下稱「平面圖」)所顯示的設計進行，如無工務司(現為地政總署署長)事先書面同意，不得作出改動。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，根據一九七一年十二月二十四日核准的社區中心建築圖則顯示，該社區中心的總樓面面積為 6 072 平方呎(約 564.1 平方米)。深水埗民政事務專員表示，在申請地點上名為「孚佑堂」的社區中心並非由政府擁有，而是由滙秀企業有限公司管理。其他相關的政府部門並沒有反對／負面意見；

公眾意見

- (g) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲 1 403 份公眾意見，其中 1 021 份支持申請，三份不支持申請，一份不反對申請，375 份沒有意見，其餘三份則無關；
- (h) 表示支持的意見包括改劃用途地帶的建議可真確和更恰當地反映申請地點現時作為社區中心的用途，並清楚界定申請地點的土地用途；建議有助維持美孚新邨居民的優質生活環境；美孚新邨的社區活動設施不足。由於美孚新邨交通方便，許多附近一帶的居民也會使用美孚新邨的社區設施，因此必須保留有關的社區中心，以重建作政府、機構或社區設施。因此，必須施加發展限制，確保在改變土地用途後不可進行影響其他人士的重建計劃；改劃用途地帶的建議可避免侵犯區內居民的利益和避免轉移地積比率以進行重建；以及申請地點的擁有人已公開向美孚新邨居民承諾，不會重建有關的社區中心；

- (i) 美孚新邨三名居民不支持這宗申請，但沒有提出任何特定理由；
- (j) 申請地點的擁有人滙秀企業有限公司不反對這宗申請；

規劃署的意見

- (k) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請，但基於文件第 11 段所述的評估，申請地點可以由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，以反映現有用途，即作為服務美孚新邨居民的私人社區中心；
- (1) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、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。申請地點由私人擁有，主要開放給美孚新邨的區內組織使用，因此所涉的私人社區中心顯然不屬政府用途。根據法定圖則使用的「概括用途名稱」，「機構用途」包括慈善組織、非政府組織、專業機構、區議員／立法會議員、領事館／領事、其他非牟利組織(不包括宗教機構、住宿機構和教育機構)的辦事處，而「社區中心」用途則納為「社會福利設施」。根據「詞彙釋義」，「社會福利設施」指用於下列用途的地方或處所：按社會福利署署長的建議向社會人士提供服務以照顧他們的福利需要，以及用於為公眾提供社區服務。基於上述理由，所涉的私人社區中心難以歸類為「機構」或「社區」用途，因為該中心主要服務美孚新邨的居民而非為公眾提供社區設施。因此，把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶並不恰當；以及

- (m) 考慮到所涉私人社區中心的特定性質、美孚新邨居民關注該地點可能重建作住宅或商業用途、申請地點的土地擁有人不反對這宗申請，以及相關政府部門並無負面意見／反對，把申請地點改劃為適當的用途地帶以反映現有用途，並非不可接受。由於所涉的社區中心屬私人用途，申請地點可以由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，以反映現有用途，即作為主要服務美孚新邨居民的私人社區中心。

7. 主席繼而請申請人簡介改劃用途地帶建議。黃先生提出以下要點：

- (a) 所涉的私人社區中心「孚佑堂」存在已約 40 年，在私人住宅發展中並不常見。該中心是區內居民聚集和活動的場地，有助維持社區和諧，亦標誌着美孚新邨居民的集體回憶。此外，該中心是單層的中式建築，四周是住宅大廈，使該區環境別具特色；
- (b) 由於在劃為「住宅(甲類)」地帶的美孚新邨第八期前石油氣庫用地上興建 20 層住宅大廈(112 個單位)的建築圖則獲得批准，美孚新邨居民擔心同樣位於「住宅(甲類)」地帶的所涉私人社區中心將無須透過法定規劃程序便可重建為住宅大廈。因此，有關方面成立保護孚佑堂關注組，目的是保護該社區中心和永久保留其現有用途。這宗申請旨在要求城規會同意改劃申請地點的用途地帶，以反映社區中心的現有用途，並確保發展商所提出把申請地點發展作住宅／商業用途的建議必須經規劃申請程序審批；
- (c) 有關方面曾以電話和問卷進行諮詢，結果顯示所涉申請獲廣泛支持。超過 1 000 份意見支持改劃用途地帶建議，這些意見由美孚新邨和曼克頓山居民及美孚街坊會、美青體育康樂聯會、美孚商業總會、美孚婦女會和 2M Club 等區內組織提交。發展商新世界發展有限公司亦曾公開表示不反對改劃用途

地帶建議。此外，深水埗區議會於二零一一年六月二十八日通過永久保留社區中心的動議；以及

- (d) 這宗改劃用途地帶的申請旨在顯示所涉用地是作社區用途，以及必須對改變該用地的土地用途實施規劃管制。規劃署的建議可予接受，因為該建議已在現有規劃架構和居民對保留社區中心的訴求之間取得平衡。

8. 一名委員詢問是否有其他同類個案(即私人社區中心位於大型住宅發展內)，以及有否把社區中心用地的地積比率轉移到美孚新邨的住用部分。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，所涉社區中心由私人擁有，情況非常特殊。在其他住宅發展內，私人康樂設施通常計入發展項目內所有個別土地擁有人共同擁有的「公用地方」。至於地積比率的問題，當局是根據《建築物條例》的條文核准整個美孚新邨發展項目，而該發展項目亦符合契約條件，即發展的最高高度限為主水平基準上 200 呎(約 60 米)。根據荔枝角分區計劃大綱圖，美孚新邨劃為「住宅(甲類)」地帶，受到地積比率限制。

9. 同一名委員詢問，美孚新邨第二期的業主會否考慮購置該私人社區中心。黃達東先生回答說，居民並未討論有關事宜，但改劃用途地帶的建議應可達到保留申請地點作私人社區中心用途的目的。此外，申請地點的擁有人(即滙秀企業有限公司)曾表示不反對有關的改劃用途地帶建議。由於社區中心的擁有人和使用者已達成共識，他希望城規會同意改劃用途地帶的建議。

10. 陳偉信先生在回應一名委員的問題時表示，有關「政府、機構或社區」地帶所涵蓋的私人土地上的機構並非由非牟利機構運作的例子，他並沒有相關資料。

11. 陳偉信先生在回應主席的問題時解釋說，申請地點日後的用途必須獲得美孚新邨第二期所有個別業主同意，因為社區中心用地屬新九龍內地段第 5087 號 B 分段第 1 至 4 小分段的不可分割份數，該地段包括美孚新邨第二期。因此，重建社區中心用地必須獲得美孚新邨第二期所有個別業主同意。黃達東

先生在回應主席的問題時表示，只有美孚新邨居民和相關組織可申請使用有關的社區中心。

12. 李慧琼女士補充說，雖然重建所涉社區中心時必須獲得美孚新邨第二期所有個別業主同意，但由於所涉用地劃為「住宅(甲類)」地帶，而且美孚新邨第八期已有發展商建議在前石油氣庫用地興建住宅發展的先例，美孚新邨居民擔心發展商／土地擁有人會把有關用地重建作其他用途。

13. 李貴峰先生表示，所涉社區中心服務美孚新邨居民，實在非常重要。如該用地改作其他用途，美孚新邨的居民(尤其是年青人和長者)會失去寶貴的活動空間。陳國海先生補充說，由於先前發生美孚新邨第八期的事件，如把所涉用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，可減低居民的憂慮。

14. 黃達東先生促請委員考慮美孚新邨居民的感受，同意改劃申請地點的用途地帶，以反映其作為私人社區中心的用途。這是基於該私人社區中心的擁有人不反對改劃用途地帶，而規劃署亦已建議把該地點劃為適當的用途地帶。

15. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，而小組委員會會在他們離席後進一步商議申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的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. 一名委員表示對把私人土地改劃為「政府、機構或社區」地帶有些顧慮。他留意到申請地點屬美孚新邨第二期所在地段的小分段的不可分割份數，因此美孚新邨第二期居民應對申請地點的用途有一些控制權。不過，考慮到居民的顧慮，這名委員同意把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶。

17. 一名委員認為政府、機構或社區用途的定義如可包括所涉社區中心，則屬意應允申請人的要求，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。不過，由於申請人不反對規劃署

提出把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶的建議，這名委員同意所涉用地劃為「其他指定用途」地帶可予接受。

18. 主席表示，第 12A 條申請的意向是引入不屬土地所在用途地帶第一及第二欄的用途。在這宗申請中，有關處所的用途與一個發展項目的會所相近，而會所通常不會劃為另一用途地帶。事實上，改變用途須獲美孚新邨第二期業主同意，而且已有足夠措施保障現有社區中心用途。然而，由於社區中心用地的土地擁有人不反對把其土地改劃作「政府、機構或社區」用途的建議，批准這宗申請不會影響現有土地擁有人的處境。

19. 秘書表示社區中心通常是服務公眾的政府設施，並會劃為「政府、機構或社區」地帶，私人社區中心並不常見。私人住宅發展項目內的會所視為住宅發展項目的附屬用途。不過，基於美孚新邨的歷史背景，私人社區中心是美孚新邨的一部分。由於居民和社區中心用地的擁有人經考慮劃設用途地帶的常規後，均不反對改劃用途地帶的建議，規劃署認為特定的「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶更能反映申請地點的現有用途，以減輕美孚新邨居民的憂慮。一名委員不反對把申請地點改劃為「其他指定用途」地帶以反映現有用途，但由於社區中心通常不屬私人性質，因此對註明有所顧慮。

20. 林惠霞女士在回應主席的問題時表示，所涉社區中心佔新九龍內地段第 5087 號 B 分段第 1 小分段、第 2 小分段、第 3 小分段和第 4 小分段約 1/2000 的不可分割分數。由於有關小分段由共有業權擁有，重建申請地點似乎並不可能。

21. 一名委員參閱文件第 11.4 段，表示「政府、機構或社區」地帶的「社區用途」只包括服務公眾的社區設施，限制頗大。這名委員詢問所涉的私人社區中心可否視作「社區用途」。秘書解釋說，「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。所涉私人社區中心的意向只是服務美孚新邨的居民而非公眾，近乎住宅發展項目的私人會所，因此不能視為「政府、機構或社區」地帶內的「社區用途」。

22. 另一名委員認為，社區中心用地的擁有人可任意把社區中心改為「住宅(甲類)」地帶下的任何其他用途。因此，這名委員認為改劃申請地點的用途地帶以反映現有私人社區中心用途，有助減輕居民的憂慮。

23. 主席總結說，委員普遍不反對改劃申請地點的用途地帶以反映私人社區中心用途，但對改劃的用途地帶有不同意見。有待解決的問題是，應把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶還是「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶。一名委員認為，由於所涉用地的擁有人和居民均不反對改劃用途地帶的建議，因此宜把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，以更確切反映現有社區中心用途。

24. 副主席亦支持把所涉用地改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶。他表示美孚新邨早於上世紀七十年代發展，是規劃完善的住宅發展項目，車流和人流分隔，並設有社區中心。劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，能使當時的妥善規劃獲得認同，並清楚反映該社區中心只服務美孚新邨的私人社區。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。委員繼而審視文件第 12.3(b)段所載的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- 有關社區中心的性質和運作情況不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、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。

26. 不過，小組委員會同意申請的部分內容，把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，以反映現有用途，即作為服務美孚新邨居民的私人社區中心。委員亦同意有關《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14》的修訂項目應先提交小組委員會考慮，然後才根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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/K5/709 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的長沙灣廣利道 4 號的建築物高度限制，以進行擬議的教堂暨幼稚園發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/709 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，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，以進行擬議的教堂暨幼稚園發展；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於該區目前的建築物高度輪廓介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 85 米，而擬議的最高建築物高度為主水平基準上 44.38 米，因此與附近的發展並非不相協調。此外，多個樓層均有平台及邊緣花槽，應加以善用進行綠化工作。因此，倘城規會批准這宗申請，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實美化環境建議。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，根據提交的電腦合成照片，擬議的教堂發展似乎與毗鄰現時的中高層建築物未必不相協調。因此，從建築及視覺影響的角度而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請沒有負面意見。其他相關政府部門亦沒有對申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而深水埗民政事務專員亦沒有收到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，並不反對這宗申請。把建築物高度限制略為放寬至八層，是爲了在二樓閣樓安裝擬議的機電設施，並於天台闢設活動室(面積不多於 110 平方米)，以便提供更多空間進行教會活動和善用戶外空間。加建部分的規模很小。建築物輪廓的唯一較顯著改變是於天台層闢設活動室，該活動室只佔天台層面積約 20%，而所導致的建築物體積增幅則非常輕微。申請地點鄰近的政府、機構或社區建築物的最高建築物高度限制爲八層(例如佛教大雄中學和保良局預科書院)，而兩個鄰近的公共屋邨(李鄭屋邨和蘇屋邨)爲高層建築物，因此擬議的八層教堂建築物與毗鄰現時的環境並非不相協調。就此，從視覺和城市設計的角度而言，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／城市設計及園境分別對這宗申請沒有負面意見。擬略為放寬建築物高度限制不會對鄰近地區的環境和交通造成負面影響。經諮詢的政府部門，包括環境保護署和運輸署，均對這宗申請沒有負面意見。此外，當局在法定公眾查閱期內並無接獲公眾對申請的意見。

28. 一名委員根據文件第 2(b)段所述，備悉申請地點的契約並無地積比率限制，因此詢問倘若天台樓層的上蓋面積增加至 100%，與現時擬議增加的 20%相比，會在視覺方面產生甚麼影響。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回答，加建一整層可能會在視覺方面造成更大影響。同一名委員詢問上述增幅是否算輕微，秘書表示增幅是否算輕微，並非取決於增加的百分率。倘若樓層高度特高，而用地位於低層建築羣中間，把建築物高度限制放寬兩層(即由六層放寬至八層)便不算輕微。在決定擬議放寬幅度是否可接受時，須考慮用地環境以及放寬高度限制後對周圍環境造成的影響。

商議部分

29. 秘書表示，就這宗申請擬放寬的建築物高度而言，幅度屬於輕微，因為把閣樓視爲一層計算是《建築物條例》的技術規定，而天台層的活動室只佔天台總樓面面積的 20%。

30. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年十月七日止，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) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須研究並盡量推行綠化、美化街景，以及強烈建議在地面預留足夠空間種植更多樹木和灌木。

[曹榮平先生此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/115

擬臨時略爲放寬劃爲「商業(2)」地帶的西九龍填海區海輝道 11 號奧海城 1 期地下高層(部分)的總樓面面積限制(由 41 000 平方米增至

45 100 平方米)，以進行擬議的臨時零售發展
(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/115 號)

32. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。杜錦標先生是運輸署署長的助理，而該署署長是港鐵公司的非執行董事，杜先生已就此議項申報利益。由於申請人已要求當局延期考慮申請，小組委員會同意杜先生可以留席。

33. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年九月二十三日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理運輸署及公眾提出的意見。秘書報告，申請人在最近兩次延期後已提交進一步資料。由於這是申請人第三次要求延期，因此申請人應在延期期間處理尚未解決的問題。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

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，而由於當局已給予申請人合共六個月時間準備有關資料，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／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/392 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14 至 30 號進行辦公室發展
並作食肆和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/392 號)

35. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司提交。陳旭明先生已因現時與恒地有業務往來而就此議項申報利益。小組委員會同意須請陳旭明先生暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

36. 秘書進一步報告，以下委員亦就這宗申請申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------|
| 梁宏正先生 | — | 擔任一家非政府機構的董事，而該機構先前曾接受恒地主席家屬的私人捐獻 |
| 黃仕進教授 | — | 現與申請人的顧問(即奧雅納工程顧問)有業務往來 |

委員同意梁先生不涉及直接利益，因此可以留席。至於黃教授，由於他沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留席。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 申請地點於二零零零年改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以鼓勵在該地點進行綜合發展。自二零零六年以來，申請人已就此地點提交五宗規劃申請(包括這宗申請)。這宗申請於二零零八年九月提交，並獲小組委員會先後兩次延期考慮。二零零八年十一月

七日，小組委員會延期考慮這宗申請，以待小組委員會通過該用地的規劃大綱。二零一零年二月十二日，小組委員會延期就這宗申請作出決定，以待兩宗相關申請(編號 A/H8/398 及 400)的結果；

- (b) 二零零九年九月四日，小組委員會通過申請地點的規劃大綱，擬建住宅發展和辦公室發展的最高地積比率分別為 7.5 倍和 11 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 110 米。小組委員會於二零零九年九月十八日通過輕微修訂，把地面水平的綠化比率由 10% 增至 15%；
- (c) 根據分區計劃大綱圖，南部範圍的最高建築物高度為主水平基準上 165 米，最高地積比率為 15 倍，而北部範圍的最高建築物高度不得超過東區走廊橋樑拱腹的高度；

建議

- (d) 擬建發展位於有關用地南部範圍，包括一幢 30 層辦公室大樓(包括三層地庫停車場)，並作食肆和商店及服務行業用途，建築物高度為主水平基準上 123 米。擬議地積比率為 13.5 倍(根據南部範圍計算)，整體總樓面面積分別為 37 475.5 平方米(辦公室)和 122 平方米(食肆和商店及服務行業用途)。空中花園建議在 6 樓和 16 樓闢設；
- (e) 擬議地積比率為 13.5 倍，較獲通過的規劃大綱所列 11 倍的最高地積比率高出 22.7%。至於建築物高度，有關計劃的擬議高度為主水平基準上 123 米，較規劃大綱所列主水平基準上 110 米的最高建築物高度高出 13 米；
- (f) 至於非建築用地的規定，獲通過的規劃大綱規定在西北面界線劃設闊 15 米的非建築用地。申請人在有關計劃已劃設相同的非建築用地。至於西南面界線方面，規劃大綱規定必須劃設闊 10 米的非建築用地，並在地面水平從該闊 10 米的非建築用地後移 2 米。在有關計劃內，申請人建議沿西南面界線

劃設闊 9 米和高 13.5 米的後移範圍，並縮小西南隅的地面一層範圍。規劃大綱規定從京華道後移 6 米，而申請人則從該道路劃設 14.5 米的較闊後移範圍。此外，申請人沿東北面界線額外後移 5 米，而規劃大綱並無規定劃設此後移範圍；

- (g) 規劃大綱規定在西南面界線劃設闊度不少於 10 米的地面公眾園景行人道，但申請人只在西南面界線關設闊 9 米的地面公眾園景通道(1 577 平方米)；

政府部門的意見

- (h) 地政總署港島東區地政專員表示，要進行擬議發展必須修訂契約；
- (i) 運輸署助理署長／市區表示，雖然在申請地點進行已獲小組委員會批准的住用發展，對毗連的道路網絡的影響會較輕微，但他原則上不反對這宗申請。這宗申請的交通影響評估顯示，申請地點附近的交界處的交通量仍未飽和，對往返擬議發展的主要行人道所造成的影響可以接受；
- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議計劃不可接受，因為並未符合規劃大綱的規定，而當局是經考慮用地的海旁位置、公眾意見、空氣流通、景觀和地區規劃考慮因素而制訂有關規定。與規劃大綱比較，擬議計劃並沒有在用地的西南面界線劃設闊 10 米的非建築用地，以作觀景廊和通風廊。不過，從景觀規劃角度而言，她不反對這宗申請；
- (k) 空氣流通方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請人的空氣流通評估應顧及油街「綜合發展區」用地的已規劃綜合重建計劃，以反映已規劃的發展，俾能更確切地模擬通風表現。有關的空氣流通評估並未提供模擬結果以顯示這宗申請所涉的擬議計劃的通風影響，特別是把擬建發展與毗連酒店分隔的擬議建築物間距，能否有效地發揮氣道的作用。申請人提交的空氣流通評估並無實據支

持，亦無提供模擬結果以證明擬議發展能有效促進空氣流通，就此，總城市規劃師／城市設計及園境從空氣流通角度暫時不予置評；

- (1) 當局並無接獲其他相關政府部門提出的反對／負面意見；

公眾意見

- (m) 在這宗申請和其進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲共 2 770 份公眾意見，其中 42 份支持申請；2 716 份反對申請；以及 12 份提出意見，但沒有註明支持還是反對申請。表示支持的意見由公眾人士提出，而反對意見則由兩名立法會議員、22 名東區區議員(包括民主建港協進聯盟東區支部的 17 名東區區議員)、附近住宅發展的五個業主立案法團、附近住宅發展的一個管理處、五個相關團體(即創建香港、環保觸覺、關注北角京華道發展大聯盟、規劃社區大聯盟和青少年力量)及公眾人士提出；

支持

- (n) 表示支持的意見包括擬議發展的地積比率和建築物高度均遠較分區計劃大綱圖所准許和附近一帶的建築物為低。擬議發展符合規劃意向，並與附近建築物互相協調；擬議發展不設平台，可改善整體環境和空氣流通，並提供寬敞的地面露天地方、綠化範圍和通往海旁的通道；以及北角屬較舊市區，新辦公室供應量有限。新發展可透過甲級寫字樓為該區塑造新形象。擬議發展能使該區蓬勃發展，並創造就業機會，解決失業問題；

反對

- (o) 相同的反對意見包括擬議發展密度過高，不能接受；擬議發展不符合《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」的規定，即較高的建築物應建於內陸地區，而較低矮的建築物則在海旁地區，以避免海旁充斥高樓大廈，並同時增加從市區眺望海景的可觀度。此外，擬議發展會破壞由九龍眺望香港

島的景觀；擬議辦公室發展會造成屏風效應，阻擋該區景觀，妨礙空氣流通和光線進入。申請人提交的空氣流通評估未能確實反映擬議發展造成的負面通風影響；有關用地鄰近海旁，必須用作低密度發展。非建築用地必須盡量擴大，以改善觀景廊。必須遵照《保護海港條例》的規定；擬議辦公室發展會使該區的交通問題進一步惡化。此外，擬議發展產生的交通量會增加交通噪音；申請地點的發展參數必須參照東區區議會於二零零八年五月八日會議上通過的動議，即要求採納 3 倍的最高地積比率和主水平基準上 80 米的最高建築物高度；以及擬議發展會導致許多尚待解決的問題。除非發展商可解決所有問題和回應附近居民的憂慮，否則不應考慮這宗申請；

- (p) 立法會議員／東區區議員認為擬議空中花園和公眾通道不能改善擬議辦公室發展造成的通風不良問題；該用地的地積比率和建築物高度較前北角邨用地和前政府物料供應處倉庫用地的「綜合發展區」地帶為高；
- (q) 關注團體認為，考慮到道路和交界處的用途及容車量和進一步發展計劃(如前政府物料供應處用地)，把該區密度進一步提高是不負責任的做法；地積比率和建築物高度應分別降至 3 倍和 60 米，以及應建議在該用地劃設闊度不少於 15 米的通風廊；行人流量預算並未考慮海旁日後的休憩用地；以及擬議發展和所提供的資料未能反映共建維港委員會於二零零八年十一月十九日提出的意見；
- (r) 一些公眾人士認為，該用地如無規劃大綱，便不應考慮擬議發展；以及政府不應保護發展商的利益，而應保護公眾利益和區內居民的生活質素；
- (s) 東區民政事務專員對這宗申請沒有意見；

規劃署的意見

- (t) 規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然擬議發展密度不超過「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」所訂的發展限制，但小組委員會已於二零零九年九月四日通過規劃大綱，作為該用地發展的指引，而在制訂規劃大綱的發展參數時，當局已妥為考慮相關的規劃考慮因素，包括海旁環境、附近土地用途、當時的共建維港委員會的海港規劃指引，以及政府部門就相關技術問題所提出的意見。當局曾就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會和當時的共建維港委員會，而小組委員會已適當考慮所接獲的意見。總括而言，當局是通過經相關人士和申請人參與的適當程序，並適當平衡各項相關因素和諮詢結果後，才制訂規劃大綱的發展參數；
- (u) 這宗申請在當局擬備和通過規劃大綱前提交。申請所涉的擬議辦公室發展的發展參數並不符合獲通過規劃大綱，因此不可接受。擬議的 13.5 倍地積比率和主水平基準上 123 米的建築物高度，較諸獲通過規劃大綱的 11 倍地積比率和主水平基準上 110 米的建築物高度，實屬過高。偏離經適當程序通過的發展參數，並無充分理據支持；
- (v) 申請人已符合規劃大綱的規定，在用地的西北面界線劃設非建築用地，以及從京華道後移。此外，申請人建議在東北面界線後移 5 米，以作通風間距。然而，申請人在西南面界線劃設闊 9 米和高 13.5 米的公眾通道，並不符合規劃大綱的規定，即在西南面界線劃設闊 10 米的非建築用地，以及在地面水平從該 10 米的非建築用地把建築物後移 2 米。由於通行高度為 13.5 米，擬議的公眾通道不能一如規劃大綱規定的闊 10 米非建築用地般達到景觀開揚的效果；
- (w) 空氣流通評估並未考慮油街「綜合發展區」用地的重建計劃。雖然申請人曾建議不少設計特點以加強通風，但空氣流通評估未能提供足夠資料，證明擬

議發展(包括東北面界線的建築物間距)能有效促進空氣流通；以及

- (x) 至於公眾所關注的發展密度、屏風效應和負面景觀及空氣流通影響等問題，規劃署同意擬議的 13.5 倍地積比率和主水平基準上 123 米的建築物高度，較諸獲通過的規劃大綱，實屬過高。申請人提交的空氣流通評估並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近一帶的空氣流通造成負面影響。

38. 委員對這宗申請並無提問。

商議部分

39. 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 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議辦公室發展的地積比率和建築物高度超出獲通過規劃大綱所訂的發展參數，而當局是經適當的公眾諮詢和考慮後，才制訂有關的發展參數。考慮到申請地點鄰近海旁，擬議發展的規模實屬過大；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近一帶的景觀和空氣流通造成負面影響。

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

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/402 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的上環些利街 2 至 4 號闢設辦公室，以及經營食肆、商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/402 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士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) 擬闢設辦公室，以及經營食肆、商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長從交通的角度對擬議申請有保留，理由如下：士丹頓街、奧卑利街及荷李活道路旁的上落客貨空間有限，擬議發展會令這些街道旁的上落客貨活動大增，導致這些道路的交通情況更加惡化；在陡斜的些利街臨時堆疊貨物並不理想；以及由些利街往擬議發展的物流和顧客都會穿過半山自動扶梯的主要人流，因而可能令半山自動扶梯的正常運作受到干擾，情況並不理想；與《運輸策劃及設計手冊》的行程率相比，交通影響評估顯示的比率偏低；交通影響評估顯示所觀察得的貨運路線並不切實可行。申請人提交的進一步資料只與中環商業區及非中環商業區辦公室比較，而沒有處理蘇豪區的獨特環境及通達問題。當局沒有接獲其他有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 中西區民政事務專員表示，中西區區議員普遍關注區內發展密度的問題，包括高樓大廈可能對交通流量、空氣流通及空氣質素造成影響。區議員備悉擬議發展涉及把現有樓宇重建為一幢樓高 22 層的新樓宇。擬議用途也可能增加附近地區的行人及交通流量；

- (e) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 44 份公眾意見，所有意見均就申請提出反對或表示深切關注。反對理由包括擬議發展會對基建設施及交通流量造成負面影響；新辦公室大樓的入口與中環至半山區自動扶梯相距只有數米，會出現一般使用者與前往食肆／寫字樓的人士爭路的情況。此外，並無行車道／緊急通道通往擬議樓宇，以及有關建議違反住宅用途的規劃意向。擬議樓宇 12 倍的地積比率超過住宅用途地帶最高 10 倍的地積比率。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；擬議發展與附近土地用途不相協調。擬議高層商業樓宇會破壞蘇豪區的獨有特色，即低層唐樓夾雜位於低層的食肆及商店。擬議發展會令旅遊業、附近地區的商業及市民的利益受損；蘇豪區已造成噪音問題，令寧靜的環境受到影響。擬議發展會令問題惡化，造成負面的環境及眩光影響，也會阻擋日照及阻礙通風。此外，擬議發展會對區內居民的安全及健康造成負面影響，而且附近地區已建有多幢辦公室／高樓大廈，無需增加辦公室／高層發展；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持申請。就土地用途而言，擬議的辦公室、食肆和商店及服務行業用途與附近發展並非不相協調。就建築物高度而言，擬議建築物的高度（主水平基準上 119.63 米）沒有超出主水平基準上 130 米的法定高度限制。至於擬議的 12 倍地積比率，大致與附近的住宅及商業／辦公室發展並非不相協調。然而，從交通的角度而言，運輸署署長對申請有所保留，並表示擬議發展會令附近道路出現相當頻繁的上落客貨活動，而由些利街往擬議發展的物流和人流會穿過中環至半山自動扶梯的人流，令自動扶梯的正常運作受到干擾。此外，申請人提交的交通影響評估並未令人滿意，因為與《運輸策劃及設計手冊》採用的行程率相比，交通影響評估顯示的比率偏低，而且建議的貨運路線並不切實可行。因此，擬議辦公室發展未能符合城規會規劃指引編號 5「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇

而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的「規劃申請」訂定的規劃準則(b)及(d)項，即上落客貨設施／安排未能令運輸署滿意，而擬議辦公室發展會引致當地交通及人流擠塞及混亂。另外，也有公眾就申請提出負面意見，主要理由是發展密度過高、交通擠塞，嚴重的視覺及環境影響，以及衛生及安全問題。中西區民政事務專員也表示中西區區議會大體上對該區的發展密度表示關注。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 一名委員說，雖然不反對拒絕申請，但似乎解決交通問題的唯一方法是把較細小的地段合併作較大的發展。主席解釋，在「住宅(甲類)」地帶內，根據《建築物(規劃)規例》，甲類地盤的住宅發展的地積比率可達 8 倍，而辦公室發展的地積比率則可高達 15 倍或這宗申請的 12 倍，住宅發展的建築體積會相對較小。另一方面，辦公室發展對上落客貨的需求較住宅發展為大，因此，申請用途會進一步加劇交通擠塞的情況。杜錦標先生解釋，由於沒有道路可通往申請地點，因此，上落客貨活動很大機會會在陡斜狹窄的奧卑利街進行，在交通方面而言，這情況並不理想。住宅發展對上落客貨的需求較辦公室發展為低，因此較宜設於有關地點。

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 申請人未能證明擬議發展，尤其是上落客貨活動、物流及所引致的顧客人流不會對區內的交通情況造成負面影響及干擾半山自動扶梯的人流；以及
- (b) 擬議辦公室發展不符合城規會規劃指引編號 5「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的「規劃申請」訂明的規劃準則，即上落客貨設施／安排未能令運輸署滿意，而

擬議辦公室發展會引致當地交通及人流擠塞及混亂。

[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詢問。靳女士此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/404 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的西營盤德輔道西 202 至 204 號經營酒店(改建現有辦公大廈)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/404 號)

44. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十月四日要求延期一次會議至二零一一年十月二十一日考慮申請，以便有時間修改有關的建築計劃。

45. 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二零一一年十月二十一日舉行下一次會議時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一星期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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/69 擬在劃為「綠化地帶」的毗連山頂區白加道 47 號的政府土地闢設住宅發展的行車通道
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/69 號)

46. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年九月二十三日要求延期一次會議至二零一一年十月二十一日考慮申請，以便有時間處理政府部門所提出的意見及關注的問題。

47. 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二零一一年十月二十一日舉行下一次會議時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一星期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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/65 擬在劃為「海岸保護區」地帶的舂坎角沙石灘一塊政府土地闢設公用事業設施裝置(電訊線路及接地極系統)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/65 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島姚昱女士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) 擬闢設公用事業設施裝置(電訊線路及接地極系統)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，項目倡議人於二零一一年八月一日根據《環境影響評估條例》取得許可，就有關工程項目直接申請環境許可證。鋪設電纜工程可能引致的

環境影響（包括對沙石灘造成的景觀及視覺影響、因海事工程而造成的生態及水質影響、建築塵埃及噪音影響等）已在申請人根據《環境影響評估條例》提交的工程項目簡介內處理。當局沒有接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由創建香港提出的公眾意見。提意見人認為擬議復修工程並不適宜在這個敏感的「海岸保護區」進行。出現銹蝕的沙井蓋會破壞環境，建議興建一個小型碼頭以存放電纜，並容許公眾使用碼頭以乘搭其船隻在附近水域航行。南區民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。擬議電纜及接地極系統屬於必要基礎設施工程的一部分，用以應付公眾對高速互聯網接駁服務日益增加的需求，以及維持香港作為亞太區電訊樞紐的地位。擬議電纜及接地極系統的裝置位於「海岸保護區」地帶的邊緣，而且會在地底關設。挖掘範圍限於施工所需的面積，而工程範圍會在施工後回填及回復原狀。申請人會在施工階段採取適合的紓緩措施，包括保護挖出的沙土、防止漏油，以及採取安全措施以保障公眾。在地底鋪設電纜及進行鑽探工程以便關設接地極裝置所涉的挖掘工程規模細小，不會對該區的現有景觀及景觀質素造成負面影響。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年十月七日止，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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意文件第 8.1.1 段地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須履行《前濱及海床(填海工程)條例》的規定，以及整理電纜系統的執行細節和申領牌照或其他適當形式的文件；以及
- (b) 留意文件第 8.1.3 段環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即在根據《環境影響評估條例》申請環境許可證前，必需提交詳細的環境監測及審核計劃和地質測量結果的檢討報告，以供環保署署長批准。

[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。姚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/12 為批給在劃為「休憩用地」地帶的灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場地庫 B1 層作臨時汽車展覽廳的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/12 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時汽車展覽廳的規劃許可續期五年；

- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組表示不反對申請，但須繼續附加規劃申請編號 A/H25/10 的規劃許可附帶條件(c)至(f)項。有關規劃許可附帶條件主要涉及泊車區所准許的訪客人數；安裝機械式監察系統，以控制訪客人數；以及聘請一名認可人士每兩個月審查監察系統及就申請處所泊車區的訪客人數擬備監察報告。運輸署署長不反對申請，但許可有效期應限為兩年而非所申請的五年。有關許可有效期不應長達五年，因為香港會議展覽中心(下稱「會展」)的大型活動所帶來的泊車需求或會隨時間而改變(尤其當經濟轉強)，加上華潤大廈現正進行重建，或會在施工期間停用部分泊車位，有關情況現時尚未確定。因此，建議採用現行兩年的許可有效期，讓政府可更有效地管制有關公眾停車場的供求，以照顧公眾的利益。商務及經濟發展局局長亦表示，已就這宗申請諮詢香港貿易發展局，並建議許可有效期應限為兩年而非所申請的五年，理由是泊車需求或會隨時間而改變。此外，當局沒有接獲其他相關政府部門的反對／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，分別來自創建香港及一名市民。前者反對有關規劃申請五度續期，並認為海濱日後或會繼續發展，因此須彈性地把申請處所重新改裝作停車場，以應付有關需求。後者反對這宗規劃申請，主要理由是會造成交通擠塞及空氣污染，以及令泊車位減少。灣仔民政事務專員對這宗申請沒有意見；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。有關臨時汽車展覽廳自二零零三年起一直運作。就用途而言，有關臨時汽車展覽廳與四周的發展(包括毗鄰的會展)並非不相協調。自上一宗規劃許可(編號 A/H25/10)於二零零九年十二月十八日獲批以來，規劃情況一直沒有重大改變。先前的規劃許可(編號 A/H25/10)已附加多項規劃許可附帶條件，當中包括安裝機械式監察系

統，以控制訪客人數，以及提供走火通道及消防裝置以確保安全。自有關規劃許可(編號 A/H25/10)獲批以來，申請人已安裝機械式監察系統，以控制訪客人數，並提供所須的走火通道及消防裝置，而有關情況均符合屋宇署及消防處的要求。屋宇署亦證實申請人已每兩個月提交訪客人數的審核報告，而且沒有發現違規情況。爲了確保申請人會繼續履行有關消防安全的規定，建議按屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組所建議，加入與規劃申請編號 A/H25/10 的規劃許可附帶條件(c)至(f)項類似的規劃許可附帶條件，以管制申請處所的訪客人數。根據有關泊車需求研究，有關建議不會對區內的泊車位數目造成負面影響。然而，鑑於日後對區內泊車位的需求或會改變，建議按運輸署署長所建議，把許可有效期由五年縮短至兩年。此外，這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B「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」所訂明的規劃準則。

53. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

54 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲兩年，由二零一一年十二月十九日至二零一三年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在有關處所舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的車輛數目在任何時間均不得超過 345 輛；
- (c) 申請處所泊車區的訪客人數在任何時間均不得超過 300 人；

- (d) 聘請一名獨立專業人士監察有關機械式監察系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，並每月擬備監察報告；
- (e) 聘請一名認可人士每兩個月審查有關監察系統及就前往申請處所泊車區的訪客人數擬備的監察報告；
- (f) 就上述(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出前往申請處所泊車區的訪客人數有否違規情況，而有關報告必須符合屋宇署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)至(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，即須符合獲消防處所接納的消防工程報告中所載的規定；落實已獲認可的消防安全管理計劃，以及有關消防裝置／設備必須時刻維持在有效的操作狀態；以及
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即有關經營者須在必要時才啟動車輛引擎，並在使用車輛後隨即關掉引擎，以盡量減少擬議展覽廳內的空氣污染物，以及須參考「管制停車場的空氣污染」守則（專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 2/96 號）。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬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/K10/241 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍亞皆老街 204 號(九龍內地段第 11125 號)的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 86 米，以作准許的住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/241 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 86 米，以作准許的住宅用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍西區地政專員表示，賣地條件規定，任何建築物或構築物不得超過主水平基準上 80 米的最高高度。擬議建築物高度違反上述契約條件，根據賣地條件實屬不可接受。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，擬議住宅發展較毗鄰的建築物為高。為免在擬議發展及高度輪廓較低矮的四周發展之間造成更大的高度差異，申請人應把超出的建築物高度盡量減至最小。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計角度而言，沒有充分的優點支持略為放寬有關建築物高度限制的建議，亦難以從有關視像資料(特別是申請文件內所提供的電腦合成照片)內找到支持略為放寬有關建築物高度限制建議的設計優點。至於空氣流通方面，雖然申請人表示擬議空中花園容許東北風及東風滲入，可解決已核准建築圖則的建築設計可能擋風的問題，以及改善毗鄰天光

道遊樂場的通風情況，然而，有關空氣流通評估所提供的資料並不完備，令有關結果及發現受到質疑。另外，當局從園境規劃角度而言對申請有些保留，因為擬議空中花園並沒有任何景觀優點。有關圖則沒有指明現有樹木的位置，申請人亦沒有提供樹木調查。擬議建築物的覆蓋範圍會與現有樹木造成衝突，須移除所有樹木。當局沒有接獲其他相關政府部門的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 30 份公眾意見書。提意見人包括香港培道小學校長、一名九龍城區議員、嘉登大廈業主委員會主席、偉德樓業主委員會及 26 名個別人士。當中 29 人反對申請，理由是有關申請會造成環境問題，包括高樓造成屏風效應；影響通風；阻礙天然採光；影響該區的低矮及單幢住宅特色；擬議發展會造成交通噪音及導致空氣質素下降；申請地點下面的洞會令建築物出現沉降和裂縫，並可能危害生命；以及小組委員會考慮這宗申請時，應採用與何文田分區計劃大綱圖上的「住宅(乙類)」地帶略為放寬建築物高度限制(主水平基準上 80 米)的同類個案一樣的考慮因素。餘下一名提意見人(九龍城浸信會)對申請沒有意見；
- (e) 民政事務總署九龍城民政事務專員表示，已就這宗申請諮詢九龍城區議員、龍塘分區委員會主席，以及這宗規劃申請所涉的地點附近建築物的業主委員會／互助委員會／管理委員會及居民。城規會在決策過程中應考慮在有關諮詢工作中收集的所有意見；以及
- (f) 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。申請人建議把有關建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至最高主水平基準上 86 米(即增加六米或 7.5%)，以作一項住宅發展及闢設一個空中花園(淨空高度為 4.5 米)連二樓一些強制性設施(高 1.5 米)。若把現有的擬議方案與已核准建築圖則內的計劃(下稱「整體建築圖則

計劃」)相比，申請人聲稱擬議方案具設計優點，即主要有助縮減建築物的體積，以改善視覺滲透度及通風，以及採用梯級式高度輪廓，從而締造更錯落有致的輪廓線。然而，申請人沒有清楚證明視覺滲透度及通風有所改善。由於難以從有關視像資料(特別是電腦合成照片)內找到支持略為放寬有關建築物高度限制建議的設計優點，加上有關空氣流通評估所提供的資料並不完備，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從城市設計角度而言，並沒有充分的優點支持略為放寬有關建築物高度限制的建議。現有的擬議方案及已核准整體建築圖則計劃的住宅大樓均採用「直行」布局設計。擬議方案更在兩端減少一個住宅樓層，以締造略為梯級式的輪廓，但這方法不足以縮減六幢住宅大樓的建築物體積。此外，申請人沒有證明曾為消除龐大建築物所造成的屏風效應而探討其他替代設計方案，反而採用與整體建築圖則計劃相似的另一個「直行」設計。另外，擬議空中花園與一般位於住宅大樓大堂上面的平台花園相似。當局從園境規劃角度而言對申請亦有些保留。申請人沒有提供樹木調查及提出處理現有樹木的建議，以證明擬議建築物的覆蓋範圍不會與屬珍貴景觀資源的成齡樹造成衝突。申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，位於低至中密度住宅區。除了附近的住宅發展屬特殊個案外，四周地區現有建築物的高度均低於主水平基準上 50 米，並且受最高建築物高度限制(主水平基準上 80 米)所限。由於必須維持該區建築物高度輪廓的完整性，略為放寬建築物高度的申請須有充分的理據加上城市設計及景觀優點支持。批准這宗申請會為有關「住宅(乙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

57. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

58. 副主席不支持申請，他指現有擬議方案的「直行」布局與造成屏風效應的整體建築圖則計劃相似。擬議方案並沒有設

計優點以紓解屏風效應，位處低層的空中花園亦未能協助改善有關發展的景觀。申請人所提供的空氣流通數據亦未能支持擬議方案，因此實不應鼓勵採用這種設計。

59. 另一名委員詢問為何屬屏風發展的整體建築圖則計劃獲建築事務監督批准。主席解釋說，有關整體建築圖則計劃於二零一一年一月獲得批准，而就建築物間距訂立規定的「可持續建築設計指引」則於二零一一年四月一日才生效。

60. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 申請書中沒有充分的城市設計及景觀優點以支持放寬有關建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為有關「住宅(乙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/657 擬把劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的觀塘偉業街 101 號的
現有工業大廈改建作酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/657 號)

61. 秘書報告，這宗申請涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)。陳旭明先生及方和先生現與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二

零零八年十一月受僱於新鴻基，亦已就此議項申報利益。委員同意他們須暫時離席。

[陳旭明先生、方和先生及劉文君女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

62. 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) 擬把現有工業大廈改建作酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議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。當局並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持這宗申請，但無提供任何理由。另一名提意見人則反對申請，理由是擬議酒店發展所產生的交通量會使偉業街一帶的交通擠塞問題惡化。當局在進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。首位提意見人支持這宗申請，而第二位提意見人則不反對申請。第三位提意見人表示，為方便外籍僱員於觀塘區物色居所，實有迫切需要增加酒店房間的供應量。觀塘民政事務專員並無提出意見；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。擬議酒店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵興建新建築物或重建／改建整幢建築物作商業和非污染工業用途。擬議酒店涉及原址改建現有工業大廈，地積比率及建築物高度分別為 12 倍及主水平基準上 75.1 米，並無超出觀塘(南部)分區計劃大綱圖

的限制。小組委員會至今曾批准 21 宗在觀塘商貿區內作酒店發展的申請，其中的觀塘麗東酒店正位於申請地點東南面較遠處的位置。此外，旅遊事務專員支持這宗申請。擬議酒店大致符合城市規劃委員會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即擬議發展與附近土地用途互相協調；擬議發展有助改善現有的城市環境和加快逐步取締「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。申請人為支持申請，已提交相關技術評估，包括環境檢討、排水和排污影響評估及交通影響評估，以顯示擬議酒店發展不會對附近地區的環境、排污及交通造成負面影響。所有相關政府部門並無就申請提出負面意見或反對。至於公眾意見指會造成負面交通影響，申請人表示根據交通影響評估，擬議發展所產生的交通量並不大，而擬議發展亦不會對附近地區的交通造成負面影響。對於有關交通影響評估及申請人就可能造成交通擠塞問題的公眾意見所作的回應，運輸署署長並無意見。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 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十月七日止。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) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並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；

- (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) 落實上文附帶條件(c)項的排污影響評估中所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；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議酒店用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時／特別豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
 - (i) 有關酒店寬免安排的申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；
 - (ii) 根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；以及
 - (iii) 告知申請人，須委任一名認可人士就擬議用途改變／改建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的規定；以及

- (d) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見。

[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。]

[陳旭明先生、方和先生及劉文君女士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/287 擬把劃為「休憩用地」地帶和
顯示為「道路」的地方的
九龍城聯合道近東頭村道的
一塊用地作康體文娛場所及食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/287 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別是石屋屬於活化歷史建築伙伴計劃(由發展局於二零零九年推出)第二批擬進行活化的歷史建築。申請人於二零一零年獲選推展石屋活化計劃。申請人擬活化和保留屬三級歷史建築的石屋作實益用途，並同時為公眾提供休閒和靜態康樂設施。石屋及兩座副樓將容納一間主題餐廳、一個遊客中心、一個文物探知中心、一間多用途室及其他附屬設施。該處並會提供公眾休憩用地；
- (b) 擬作康體文娛場所及食肆用途；

- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書不反對這宗申請。他表示，此計劃的文物影響評估獲古物諮詢委員會於二零一一年六月十五日的會議上接納，並於二零一一年七月八日獲古物古蹟辦事處核准。日後進行的任何改善工程均須遵從已核准的文物影響評估。發展局文物保育專員亦支持這宗申請。旅遊事務專員從旅遊業角度支持發展建議，因為活化石屋的建議有助為這些建築注入新生命，從而增加對旅客的吸引力。在活化後，石屋亦具潛力與附近的旅遊景點形成景點羣。當局並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲七份由市民提交的公眾意見書。一名提意見人支持這宗申請，理由是擬議計劃可活化歷史建築、為公眾提供康樂文娛設施和避免浪費珍貴的土地資源。其餘六名提意見人就建議提出意見／建議，包括要求保留現有樹木；增加康體休閒設施；提供充足的附屬設施，包括無線上網、長者和殘疾人士設施、價格相宜食肆、廁所及為旅客和途人而設的避雨亭；以及善用申請地點作為青少年及公眾學習和聚會的地方；
- (e) 民政事務總署九龍城民政事務專員表示，規劃署已就這宗規劃申請直接諮詢相關的九龍城區議員、龍塘分區委員會主席及申請地點附近建築物的業主委員會、互助委員會、管理委員會及居民。規劃署及城規會應在決策過程中考慮在諮詢工作期間收集的所有意見；以及
- (f) 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。申請地點主要位於分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的地方。儘管擬議發展將會令已規劃作公眾休憩用地用途的地方減少，但九龍塘一帶及九龍城區的公眾休憩用地過多。此外，地盤面積中有不少於 2 332 平方米(約 81%)的地方將會保留作公眾休憩用地用途。因此，預計不會對提供休憩用地造成重大影響。擬議發展具備文化(展示何家園及九龍城歷史的文物探知中心)及康

樂(面積達 2 332 平方米的公眾休憩用地)元素，大致符合「休憩用地」地帶的規劃意向，即主要提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。申請地點的北面、西北面及南面是學校；較遠處的西面、西北面及西南面為公眾公園；東面則有一些住宅發展(包括美東邨)。申請地點擬作康體文娛場所及食肆用途，與附近的政府、機構或社區、休憩用地及住宅用途並非不相協調。落實建議有助改善該區的整體環境和保留具有歷史保育價值的建築。擬用以容納附屬公眾設施(例如廁所及機電工程設施)的兩座樓高一層的副樓(總面積 204.6 平方米)規模細小。位於副樓內的擬議多用途室是活化計劃的核心部分。就此而言，擬議建築物的規模可以接受。有關建議不會對附近地區的視覺、景觀、交通及環境造成重大負面影響。儘管申請地點有些現有樹木會受影響，但成齡樹會被保留，並已建議補種樹木，藉以減少對景觀的影響。運輸署署長認為不設泊車及上落客貨設施的建議可以接受。此外，當局並無接獲涉及申請的負面公眾意見書。

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十月七日止。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) 提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實已核准的美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 在地盤工程展開時，每季提交樹木監測報告，直至美化環境和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；
- (d) 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；
- (e) 提交排水評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實上文附帶條件(e)項的排水評估中所確定的紓緩措施／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；
- (g) 提交排污評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (h) 落實上文附帶條件(g)項的排污評估中所確定的紓緩措施／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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就於申請地點砍伐和移植樹木的建議，向地政總署九龍東區地政專員提出申請，並留意康樂及文化事務署署長就保護樹木／植樹和綠化措施所提出的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須遵從《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-151 內有關批出總樓面面積寬免的規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／九龍新界南的意見，即向屋宇署提交整體建築圖則前，須就現有的排污及排水系統向渠務署／環境保護署提交評估，以供考慮；以及

- (d) 留意水務署總工程師／發展的意見，即倘若使用政府水管的食水灌溉植物苗圃或特色園景，必須取得水務監督的同意。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 15

其他事項

70. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。