

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年一月二十日上午九時舉行的

第 459 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

梁宏正先生

方和先生

李律仁先生

陸觀豪先生

許智文教授

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)  
許國新先生

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**

何培斌教授

鄧淑明博士

劉文君女士

李偉民先生

**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  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
葉愛芳女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一二年一月六日第 458 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」)二零一二年一月六日第 458 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。

## 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/K 2/5 申請修訂《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/21》，把油麻地白加士街 107 號由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K 2/5 號)

---

3. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生及以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

周麗娜女士

朱漢良先生

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席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

申請的背景。蘇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要點：

*改劃用途地帶建議*

- (a) 申請人建議在《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/21》上把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；

*背景*

- (a) 申請地點屬於白加士街／吳松街的「休憩用地」地帶的一部分。自當局於一九七一年公布分區計劃大綱草圖編號 LK 2/40 以來，分區計劃大綱圖上已有此「休憩用地」地帶。此地帶主要包括四個私人地段，即白加士街 105 及 107 號和吳松街 82 及 84 號(如文件的圖 Z-2 所示)；
- (b) 申請地點(白加士街 107 號)佔地約 69 平方米，包括一幢於一九六四年建成的六層唐樓。毗連地段(白加士街 105 號)有一幢現正拆卸的三層唐樓。根據建築事務監督於二零一一年一月十四日批准的建築圖則，白加士街 105 號的土地範圍將會空置，而毗連劃為「住宅(甲類)」地帶的地段(白加士街 93 至 103 號)則會重建為 25 層的綜合用途建築物；以及
- (c) 吳松街 82 及 84 號連同毗連劃為「住宅(甲類)」地帶的地段(吳松街 86 號)於一九七九年交回政府。該處的唐樓於一九八八年拆卸。地政總署其後批出短期租約以進行與曲棍球有關的活動，固定租期由二零一一年四月二十九日起為期兩年，其後每季續租；

*政府部門的意見*

- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，有關要點載述如下：
- (i) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)不反對這宗申請，前提是須在油尖旺區

物色一塊面積相同的重置用地。現時並無落實發展有關休憩用地的計劃；以及

- (ii) 其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

#### *公眾意見*

- (e) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見。創建香港反對這宗申請，理由是擬議發展會對交通造成負面影響，以及批准這宗申請，會使該區的休憩用地減少。一名個別人士反對這宗申請，理由是休憩用地是市區稠密環境的寶貴公共資產，而改劃用途地帶的建議並沒有令公眾受惠；以及

#### *規劃署的意見*

- (f) 規劃署基於文件第 10.1 段所作的評估，並不支持申請。有關評估內容撮載如下：

- (i) 有需要在白加士街／吳松街劃設「休憩用地」地帶，以解決市中心舊區(如白加士街一帶)的鄰舍休憩用地供應量不足的問題。雖然康樂及文化事務署(下稱「康文署」)目前沒有計劃發展該塊公眾休憩用地，但已逐步落實「休憩用地」地帶的規劃意向。該「休憩用地」地帶的部分範圍(即吳松街 82 及 84 號)已交回政府，而白加士街 105 號的唐樓則正在拆卸，這個地段的土地範圍將會空置。把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶會對「休憩用地」地帶的完整性構成負面影響，亦會妨礙落實規劃意向；
- (ii) 油麻地區的鄰舍休憩用地尚欠約 2.84 公頃，雖然可透過多出的地區休憩用地彌補不足，但較大的休憩用地(即西貢街遊樂場、加士居道／彌敦道休憩花園和上海街／街市街遊樂場)並非位於白加士街一帶(如文件的圖 Z-5 所示)；

- (iii) 在介乎白加士街、佐敦道、廣東道與甘肅街之間的較舊住宅區只有少量小型休憩用地，包括白加士街／吳松街的這塊已規劃休憩用地。這些休憩用地對服務區內居民發揮重要作用，並可作為市區較舊部分的歇息空間和視覺調劑。申請人的論據是以分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶土地所佔百分率計算，油麻地的休憩用地供應量較毗連規劃區為高。這個論據並不適用，因為根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地供應量是根據該區人口而非土地面積計算。此外，申請人並無提交任何建議，證明改劃用途地帶的建議具有規劃增益或優點；以及
- (iv) 申請地點佔地約 69 平方米，將之改劃為「住宅(甲類)」地帶，會令白加士街／吳松街的已規劃休憩用地面積減少，並限制其日後的設計。由於申請地點面積細小，改劃用途地帶亦會引致零碎的住宅發展，因為毗連道路、「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶會把有關發展與其他住宅發展隔開。

5. 主席繼而請申請人的代表闡述其改劃用途地帶申請。申請人的代表周麗娜女士表示她沒有關於改劃用途地帶申請的進一步資料要提出。

6. 主席根據文件圖 Z-4 的照片，詢問毗連地段(吳松街 82 至 86 號)是否空置。蘇震國先生回答時確認地段空置。他補充說，這些私人地段已交回政府，地政總署已向一家機構批出短期租約，以進行與曲棍球有關的活動。這些地段所在的範圍並未平整，目前空置。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

7. 一名委員問及毗連地段(白加士街 105 號)現時的情況。蘇震國先生表示，這個地段上的唐樓正在拆卸。根據建築事務監督於二零一一年一月十四日所批准的建築圖則，該地段將會

空置，而毗連地段(白加士街 93 至 103 號)將重建為住宅／商業用途的綜合用途建築物。

8. 由於申請人的代表再沒有其他要點要補充，委員亦再無提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

9. 一名委員表示，由於申請地點由私人擁有，並位於「休憩用地」地帶中央，申請人實難以重建該用地。由於土地擁有人不會願意在申請地點再作投資，隨着時間過去，申請地點的狀況將會變得更差。主席表示有關範圍已劃為「休憩用地」地帶，而在這個用途地帶內，申請地點的現有唐樓用途將不受影響。政府在有機會時會落實關設公眾休憩用地。秘書補充說在上環、油麻地和旺角等市區舊區，此類情況十分普遍。以上環為例，約 23 塊土地(稱為「小型」休憩用地)已劃為「休憩用地」地帶，而大部分已落實關設休憩用地。市區重建局已在餘樂里關設休憩用地，該休憩用地屬重建計劃的一部分。批准這宗申請，會對白加士街／吳松街的「休憩用地」地帶的完整性構成負面影響，並容許進行不可取的鉛筆型發展。

10. 一名委員得悉發展商或會考慮把申請地點與毗連地段(白加士街 107 號)合併，以提高發展用地的地積比率。由於在同一「休憩用地」地帶內的毗連地段已交回政府或空置，實在值得保留申請地點作休憩用地用途供區內居民使用。休憩用地用途亦與申請地點北面的「政府、機構或社區」地帶互相協調。另一名委員的意見相若，認為市區舊區的休憩用地十分罕有，在油麻地等居住環境擠迫的地區尤為珍貴。雖然有關的「休憩用地」地帶或須若干時間才能落實，但應維持「休憩用地」地帶的規劃意向。

11. 主席總結委員的意見，表示白加士街／吳松街的已規劃休憩用地對應付區內居民需要發揮重要作用，因為較大的休憩用地離白加士街一帶頗遠。申請地點現時劃為「休憩用地」地帶實屬恰當，而申請地點的現有唐樓用途將不受影響。批准這

宗申請，會對「休憩用地」地帶的完整性構成負面影響。此外，由於申請地點面積細小，將之改劃為「住宅(甲類)」地帶，會導致鉛筆型發展，並不可取。委員同意應拒絕這宗申請。

12. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有需要劃設休憩用地，以解決油麻地市中心舊區的鄰舍休憩用地供應量不足的問題；
- (b) 對分區計劃大綱圖作出擬議修訂會令已規劃休憩用地的面積減少，並限制其日後的設計；以及
- (c) 批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/2 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/28》，把荃灣老圍第453約地段第613號餘段(部分)、第614號、第1229號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第Y/TW/2號)

---

13. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有充分時間與老圍路一帶其他現有的主要靈灰安置所經營者聯絡，以制訂長遠的交通及運輸安排，包括於清明節及重陽節期間在區內提供穿梭巴士服務，以回應運輸署所提出的意見。

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三個月內，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。由於這已是他們第四次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共八個月，因此這次是最後一次延期。

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/4 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/28》，把荃灣老圍第447約地段第233號A分段、233號餘段、第234號、第235號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶(都會規劃小組委員會文件第Y/TW/4號)

---

15. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月十五日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有充分時間安排與各政府部門會面，並擬備所需的補充資料，以回應政府部門所提出的意見。

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三個月內，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／荃灣及西九龍洪鳳玲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/KC/382 把劃為「住宅(甲類)」地帶、「綠化地帶」、  
「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地的  
葵涌梨木道 103 號作臨時政府用途  
(駕駛考試中心)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/382 號)

---

17. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交。杜錦標先生是運輸署的代表，他已就此議項申報利益。小組委員會同意杜先生涉及直接利益，應暫時離席。

[杜錦標先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時政府用途(駕駛考試中心)，為期三年(由二零一二年二月二十九日至二零一五年二月二十八日)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由個別人士提交的公眾意見書。提意見人認為申請地點不宜用作駕駛考試中心，理由是梨木道交通繁忙，而且陡斜狹窄，而石蔭商場附近有的士站及小巴士站；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估內容概述如下：

- (i) 申請地點自二零零七年四月開始已用作私家車及輕型貨車的駕駛考試中心，而申請人擬就現有用途續期三年(由二零一二年二月二十九日至二零一五年二月二十八日)，以便繼續為公眾提供服務；
- (ii) 申請地點約 52% 的面積劃作「道路」用途，有關範圍擬興建一條道路以連接大白田街及和宜合道(如文件的圖 A-2 所示)。臨時駕駛考試中心不會妨礙興建已規劃的道路，而路政署總工程師／新界西對這宗申請沒有意見；
- (iii) 臨時駕駛考試中心與附近的住宅發展、政府用途及休憩用地並非不相協調，而且不會對附近地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (iv) 雖然申請地點侵佔「綠化地帶」，但涉及的面積(佔申請地點約 7.8%)相對較細，並已鋪築地面。由於申請地點只有一些植物而沒有樹木，預計有關發展不會在景觀方面造成重大的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請；
- (v) 申請地點只有約 0.3% 的面積位於「政府、機構或社區」地帶。申請用途不會影響位於該「政府、機構或社區」地帶的北葵涌鄧肇堅體育館的日常運作；以及
- (vi) 就公眾對梨木道交通情況提出的意見，警務處處長對這宗申請沒有意見。此外，申請人解釋梨木道一帶的交通並非十分繁忙，而且並非交通擠塞或意外的黑點。當局在過去三年並無接獲有關梨木道一帶因學習駕駛者車輛或駕駛考試車輛造成交通阻塞的投訴。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

20. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年二月二十九日至二零一五年二月二十八日止，並須附加下列條件：

- 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

[杜錦標先生此時返回會議席上。]

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/383 在劃為「工業」地帶的  
葵涌葵豐街 1 至 15 號盈業大廈地下 02B 號(4 室)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/383 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士表示文件第 6 頁的替代頁已在會上提交，以供委員參閱。洪女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，而民政事務總署葵青民政事務專員亦無接獲任何公眾提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請，有關評估撮載如下：
  - (i) 申請用途與有關工業大廈地下的物流公司和上層的工業相關辦公室用途、物流公司和倉庫並非不相協調。工業貿易署署長對這宗申請沒有意見；
  - (ii) 有關處所面積細小(約 29 平方米)，申請用途亦符合城市規劃委員會就「在『工業』地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引編號 25D，因為有關用途不大可能對附近地區的交通、環境或基礎設施造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有意見；以及
  - (iii) 有關工業大廈地下的合計商用樓面面積的最大准許上限為 460 平方米，而申請用途須計算在合計商用樓面面積內。由於最大准許面積上限現時不適用於地下其他用途，有關處所(總樓面面積為 29 平方米)不會超出最大准許面積上限。因此，消防處處長不反對這宗申請。

22. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)提交並落實消防安全措施建議，

包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如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下述事宜：

- (a) 在申請處所展開有關發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即申請人須就有關商店及服務行業用途申請短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮該短期豁免書申請。如申請獲得批准，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括繳付豁免書費用和行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須符合《建築物條例》的規定，尤其是：
  - (i) 申請處所與所涉建築物餘下部分必須分隔，而耐火時效不得少於兩小時；以及
  - (ii) 必須委任一名認可人士統籌建築工程，但《建築物條例》第 41 條所訂明的豁免工程則除外；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

**議程項目 8**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/384 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
葵涌圳邊街 1 號南華工業大廈地下工廠單位 3 號  
經營商店及服務行業(電腦銷售)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/384 號)

---

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士表示，文件第 6 頁的替代頁已於會上呈交，供委員參閱。洪女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(電腦銷售)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，民政事務總署葵青民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估內容概述如下：
  - (i) 這宗申請涉及的商店及服務行業用途與有關工業大廈的用途(包括地面一層的印刷器材公司及工廠食堂以及樓上各層與工業有關的辦公室及貿易公司)並非不相協調；
  - (ii) 申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境及基建方面對該

大廈及毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；以及

- (iii) 該工業大廈地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，而申請用途須計入合計商用樓面面積內。由於最大准許面積上限現時不適用於地面一層的其他用途，因此有關處所約 72.1 平方米的總樓面面積不會超過最大准許面積上限。為此，消防處處長不反對這宗申請。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 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(即在二零一二年七月二十日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所關設與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在有關處所展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請人須申請臨時豁免書或修訂契約。地政總署會以業主身分全權酌情審批有關臨時豁免書或修訂契約的申請。倘有關申請獲得批准，地政總署會附加合適的

條款和條件，包括繳付豁免書費用／地價及行政費用；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須依循《建築物條例》的條文，尤其是：
  - (i) 須在申請處所和大廈的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
  - (ii) 委任一名認可人士，以統籌建築工程，但《建築物條例》第 41 條所訂明的豁免工程則除外；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意城規會的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

### 港島區

[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 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/405 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的  
香港中環荷李活道前中區警署、前域多利監獄和  
前中央裁判司署優化亞畢諾翼的設計作文化、康樂及  
商業用途(對核准計劃作出建議修訂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/405 號)

---

29. 秘書報告說，這宗申請由賽馬會文物保育有限公司提交。陳旭明先生及方和先生是香港賽馬會(下稱「馬會」)普通委員，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生目前與馬會有業務往來，故同意他應暫時離席，而方先生現與馬會並無業務往來，但他仍未到達參加會議。陸觀豪先生及梁宏正先生是馬會的遴選／普通委員，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉陸先生及梁先生目前與馬會並無業務往來，故他們可留在會議席上。

30. 秘書繼續報告說，黃仕進教授現與這宗申請的其中一名顧問奧雅納工程顧問有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會認為黃教授因沒有參與這宗申請而只涉及間接的利益，故他可留在會議席上。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

31. 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) 擬優化亞畢諾翼的設計作文化、康樂及商業用途，當中主要涉及：
  - (i) 降低亞畢諾翼的底面，使多用途禮堂的淨高度由約 6.5 米提升至 8 米；
  - (ii) 在多用途禮堂內安裝技術天花板，以作多元化藝術表演用途；

- (iii) 建造新的結構核心部分和通道樓梯，把亞畢諾翼內的多用途禮堂與下面的有蓋休憩用地相連接；
  - (iv) 延長建築界線，使之與亞畢諾道的堤壁並排；
  - (v) 把亞畢諾翼的建築物上蓋面積由不超過 3.5% 增加至 4%；
  - (vi) 把有蓋公共空間的規模由約 600 平方米擴大至 660 平方米；以及
  - (vii) 更改亞畢諾翼與 D、E 禮堂之間的連接通道的位置，並在兩者之間增闢連接通道；
- (c) 相關政府部門的意見詳載於文件第 8 段，重點載述如下：
- (i) 發展局轄下的文物保育專員全力支持這宗申請。他認為優化設計會令建築羣內的有蓋公共空間增加，也可提供更寬敞和配備技術設備的多用途禮堂，用以舉辦更多元化的藝術表演活動與節目。亞畢諾翼中央核心部分的樓梯可供 D、E 禮堂共用作逃生途徑，以便通過減少兩個禮堂的連接樓梯，盡量避免對該歷史建築物造成干擾。就與堤壁的關係而言，亞畢諾翼的優化設計也可與奧卑利翼的設計方式保持一致。由於優化設計會保留核准計劃的建築物高度及與該計劃相若的建築物外殼，故建築物體積不會顯著增加；
  - (ii) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處表示，新建築界線會沿亞畢諾道堤壁上方延伸，這與核准計劃下奧卑利翼的設計方式保持一致。此外，降低亞畢諾翼的底面和在多用途禮堂內安裝技術天花板，都不會令整體建築物高度增加。連接亞畢諾翼與

D、E 禮堂的經修訂的橋樑會對兩個禮堂外牆的景觀造成較少影響，而在觀賞禮堂頂部的建築價值方面，亦會造成較少遮擋；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (iii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對這宗申請沒有負面意見。他認為優化設計在建築物體積和高度方面與核准計劃相若；
  - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，以增加亞畢諾翼的覆蓋範圍和降低建築物底面來加大內部空間，會令建築物體積增加和減少視覺開揚度。就視覺影響而言，現有建議較核准計劃遜色。她從景觀規劃角度考慮，對這宗申請有保留。採用修訂設計的新建築物會更為龐大，其下會涵蓋面積較大的公共空間。不過，與核准計劃相比，有蓋公共空間的淨空高度會大幅降低。增加有蓋公共空間會令毗連無上蓋公共空間的面積減少。修訂設計在景觀質素和設施供應方面均較核准計劃遜色；以及
  - (v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，保育和活化中區警署建築羣屬《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)下的指定工程項目。二零一一年四月十八日，環保署核准了中區警署項目的環評報告，並且就該項目發出環境許可證。他會根據環評條例的規定，另行諮詢相關當局的意見，以確定中區警署項目的環境影響會否因為建議修訂而可能出現顯著改變，因而需要更改環境許可證；
- (d) 當局在法定公布期內共接獲 35 份公眾意見，其中 26 份由創建香港、兩名區議員和市民提交，他們或表示支持申請，或對申請沒有反對意見。八份意見由中西區關注組和市民提交，內容表示反對申請。

餘下一份意見則由一名市民提交，並提出了一些概括的意見。所接獲的意見現撮載如下：

*表示支持的意見／觀點*

- (i) 修訂設計能滿足對中小型表演場地的需求；
- (ii) 沒有供安裝燈光設備用的假天花或簾幕的表演場地用途有限，而修訂設計受到歡迎；
- (iii) 有關項目不應無止境地押後，這對公眾人士和藝術團體來說是一種損失；
- (iv) 修訂設計可營造更多有蓋公共空間，用以舉辦更多元化的活動；
- (v) 這宗申請僅涉及輕微修訂，而建築物高度和體積均沒有增加，不會對區內居民造成視覺影響；

*表示反對的意見*

- (vi) 不應作出其他會減低有關處所的歷史價值的結構性修改。修訂設計會對由亞畢諾道眺望的視野造成嚴重影響。與先前計劃的建築物比較，新建築物會更加龐大且更不美觀。本已有限的公共休憩用地會因為有蓋公共空間加大而減少；
- (vii) 可在不修改建築界線以便與亞畢諾道並排的前提下，提高天花高度和安裝技術天花板；
- (viii) 並無就新建築物的影響進行評估；
- (ix) 並無說明建議修訂項目是否已符合獲批出的環境許可證所列規定；
- (x) 對圖則逐步作出修改，會進一步損及用地的完整性和歷史意義；以及

- (xi) 申請人在提交申請前未有充分諮詢公眾意見，亦沒有邀請公眾參與；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，有關評估撮載如下：
- (i) 小組委員會已根據申請編號 A/H3/399 向兩個新發展項目(即奧卑利翼及亞畢諾翼)批給規劃許可，以作文化、康樂及商業用途。這宗申請涉及修改亞畢諾翼的設計，但亞畢諾翼的擬議總樓面面積仍然是 3 100 平方米，而擬議建築物高度則保持在主水平基準上 80 米。發展局轄下的文物保育專員認為，修訂設計可提供配備更多技術設備的多用途禮堂，用以舉辦更多元化的藝術表演與活動，並能善用有關用地；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，有關建議因增加建築物體積和減少視覺開揚度而在視覺影響方面較核准計劃遜色。此外，有蓋公共空間增加會令毗連無上蓋公共空間的面積減少。不過，康文署古物古蹟辦事處表示，連接亞畢諾翼與 D、E 禮堂的經修訂的橋樑會對兩個禮堂外牆的景觀造成較少影響，而在觀賞禮堂頂部的建築價值方面，亦會造成較少遮擋。此外，新建築界線會與堤壁並排，使新舊建築物兼具獨特而統一的結構。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為修訂設計與核准計劃相若，因此沒有任何負面意見。儘管修訂設計會造成視覺和景觀影響，但由於在功能上會有增益，加上對毗連歷史建築物(即 D、E 禮堂)造成的影響較少，因此亞畢諾翼的修訂建議可以接受；
- (iii) 對於建議修訂是否會對環境影響造成顯著的改變，環保署署長會根據環評條例的規定諮詢相關當局的意見，以確定更改環境許可證

之前是否需要進行環評。由於遵行《城市規劃條例》(下稱「條例」)和環評條例屬於兩個獨立的法定程序，兩者可以同步進行；以及

- (iv) 對於有市民認為沒有就申請進行充分諮詢，這宗申請已按照條例的規定公布，以供公眾提出意見。關於就亞畢諾翼修訂設計提出的意見，上文第(i)及(ii)段所載的評估與此有關。對於有意見認為沒有進行影響評估，這宗申請只建議對亞畢諾翼的設計作出一些修改，而對核准計劃的其他部分則沒有任何修改。

32. 靳嘉燕女士在回應一名委員的詢問時提述文件繪圖 A-11 所載的電腦合成照片，並表示有蓋公共空間的淨空高度約為八米。

33. 一名委員考慮到修訂計劃的設計有所改變，詢問申請人是否需要修訂環評報告。環保署首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生在回應時表示，《城市規劃條例》及環評條例屬於兩項獨立的法例，而修訂計劃須同時符合兩條條例的規定。環保署已核准中區警署項目的環評報告，並已就核准計劃發出環境許可證。倘核准計劃的建議修訂不會令中區警署項目的環境影響出現顯著改變，申請人便無須進行另一次環評。不過，申請人須根據環評條例的規定申請更改現有的環境許可證，以配合設計上的建議修改。為此，申請人已於二零一二年一月向環保署提交環境檢討報告，以確定有關項目的環境影響會否出現顯著改變。有關當局現正根據環評條例審議該報告。

#### 商議部分

34. 一名委員認同規劃署所作的評估，即以視覺影響而言，核准計劃較修訂設計理想。不過，修訂設計在功能上有所改進，因為該設計提供更寬敞和配備更多技術設備的多用途禮堂，可應付對高質素表演場地的需求。另一名委員持相若的意見，認為多用途禮堂需安裝技術天花板，以配合多元化表演用途的需要。不過，降低亞畢諾翼的底面會對建築物的視覺影響

及開揚度造成影響。主席備悉委員關注修訂設計所造成的視覺影響。他表示中區警署項目是大規模活化項目。在推行項目的過程中進一步調整計劃的詳細設計以切合未來使用者的需要，並非不常見的做法。

35. 一名委員留意到，修訂設計其中一項主要的修訂是為多用途禮堂安裝技術天花板。該名委員詢問會否考慮放寬亞畢諾翼訂為主水平基準上 80 米的建築物高度限制，以保留先前核准計劃的設計優點和容許在設計上有較大彈性。靳嘉燕女士在回應時表示，申請人已設法在分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制下訂出修訂設計。秘書指出，當局為用地訂定建築物高度限制前已根據《城市規劃條例》充分諮詢公眾的意見，並已顧及市民提出的不同意見和各種規劃考慮因素，例如與毗連歷史建築物是否協調。除非具有充分理據，否則不應考慮放寬建築物高度限制。

36. 秘書繼續指出，規劃署城市設計小組及園境小組已就修訂設計所造成的視覺影響與顧問進行磋商，並向顧問提出應改善建築物的視覺開揚度。不過，申請人因其本身的考慮因素，已採納了修訂計劃。從城市設計角度而言，修訂設計因會損及建築物的視覺開揚度而較不可取。不過，亞畢諾翼的整體功能則有所改善。

37. 一名委員表示，除了上文所載在功能上的增益外，為修改連接橋而降低亞畢諾翼的底面可改善該建築物與毗連 D、E 禮堂之間的連接。倘亞畢諾翼的整體建築物高度增加，便無法改善兩者的連繫。

38. 主席歸納委員的意見，得出的結論是這宗申請涉及的修訂設計可提供配備更多技術設備的多用途禮堂，以作多元化藝術表演用途，並可善用內部空間。此外，修訂設計也可改善亞畢諾翼與毗連歷史建築物之間的連繫。不過，修訂設計從視覺影響角度而言較不可取。考慮到整體修訂計劃和上述各方面，亞畢諾翼的修訂建議可以接受。委員表示同意。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年一月二十日止；除非

在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 落實考古勘查報告所確定的緩解措施，而落實情況須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 設計和闢設車輛通道，而有關通道須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 一如申請人所建議，設計和落實交通改善措施，而有關措施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，設計、建造和維修保養行人天橋延伸部分，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 落實保護樹木建議及美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會按建議批准豁免計算總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督不批准豁免計算總樓面面積，而現有計劃需要作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399A 號所載屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，有關意見涉及遵守《建築物條例》第 31(1)和 42 條、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 87 號和第 151 號及《1996 年提供火警逃生途徑守則》，以及擬議的行人天橋；

- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人須為現有公共污水渠系統進行改善及提升工程，以處理因重建項目而產生的額外污水，而所涉費用概由申請人自行承擔；
- (d) 留意都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399A 號所載運輸署署長的意見，有關意見涉及擬議的交通改善措施，以及申請人須承擔所有改善工程費用；
- (e) 留意都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399A 號所載規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，有關意見涉及擬議行人天橋下面的步行環境、在兩個庭院和兩幢新建築物內栽種更多植物及美化環境植物，以及參閱由發展局頒布的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》；
- (f) 留意都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399A 號所載建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即須在新建築物之間預留足夠間距，並須進一步審視行人天橋的設計，使其外觀與附近環境更加協調；
- (g) 留意都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399A 號所載康樂及文化事務署署長的意見，即須聯絡地政總署港島西及南區地政專員，以便就移植／砍伐樹木取得正式的批准；
- (h) 留意消防處處長的意見，即須遵守《消防和救援進出途徑守則》；以及
- (i) 留意都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399A 所載土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須向古物古蹟辦事處提交砌石牆改善工程的資料，以供提出意見，以及把顯示配合工程施工程序總綱的詳細計劃提交屋宇署批准。

[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。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 10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/99 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的  
半山區羅便臣道 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，  
以進行住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/99 號)

---

41. 秘書報告，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司的附屬公司宏富顧問有限公司及翔豪顧問有限公司提交。陳旭明先生現與恒基兆業地產有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生已暫時離席。

42. 秘書繼續報告，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主席一名家屬的私人捐獻。小組委員會認為梁先生的利益屬間接性質，他可以留席。

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島伍家恕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) 擬把地積比率限制由 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，以進行住宅發展；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，重點如下：

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，當局在批准先前的計劃(申請編號A/H11/97)時附加了一項條件，規定建築物高度不得超過主水平基準上 237 米。發展商應全面探討在符合規劃許可附帶條件的情況下，是否可通過修改平面圖容納額外的總樓面面積。申請書內未有提供足夠資料，以證明若不增加建築物高度，便不能容納額外總樓面面積；
- (ii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，主水平基準上 240.15 米的擬議建築物高度較分區計劃大綱圖的限制高出約 9.28%，並較核准計劃的高度高出 2.71%(以絕對的建築物高度計算)。為免擬議發展與現時周邊環境中較為低矮的住宅大廈出現更大的高度差異，申請人應檢討是否有其他可容納額外總樓面面積的設計方案而非在建築物頂部加建一層；
- (iii) 地政總署港島西及南區地政專員表示，內地段第 4007 號及內地段第 4008 號(即羅便臣道 23 及 25 號)的契約規定，有關地段須關設通道供所有毗鄰地段的業主經過及再經過羅便臣道。申請人須確保擬議計劃內保留關設通道的安排。倘若擬議計劃內的通道與契約所規定的有所不同，便可能須修訂契約以便重訂通道的路線；以及
- (iv) 運輸署署長反對這宗申請，原因是擬議發展項目的出入口會對摩羅廟交加街造成潛在影響，導致安全問題並使羅便臣道的交通情況及管理問題惡化。由於羅便臣道 27D、E 及 F 號將會納入綜合發展項目內，發展商應藉此機會把羅便臣道出入口的位置西移，使其遠離摩羅廟交加街，以便為駕車人士提供足夠的視距，並減少可能阻礙車輛轉入摩羅廟交加街的情況。雖然申請人聲稱由於現有通

道亦供羅便臣道毗鄰地段使用，因此不能遷移出入口，但申請地點與毗鄰地段有高度差距，而且現有通道的斜路並非連接這些地段。在提供足夠的視距及改善道路安全方面，申請人須研究既可遷移出入口又可履行契約的通道規定的方法；

- (d) 在法定公布期內，當局共接獲 27 份公眾意見書，分別由一名中西區區議員、創建香港、金煌閣業主立案法團、麗豪閣業主立案法團、殷豪閣屋苑管理處(包括 37 個居民簽名)、申請地點的物業業主及附近居民提交。在這些公眾意見書中，有 25 份反對及兩份支持這宗申請。七份意見書以標準信件形式提交。現將所接獲的意見撮錄如下：

*反對意見*

- (i) 放寬限制的建議會令該區已經密集的人口進一步上升；加劇交通擠塞問題；妨礙空氣流通；阻擋鄰近建築物的景觀及影響其樓價；
- (ii) 發展商不一定會闢設擬議的景觀美化地方。即使闢設該地方，亦只會令申請地點的居民受惠；
- (iii) 擬就加建一層而略為放寬限制的幅度不能視為輕微。擬議發展項目的樓底高度仍有下調空間，以降低整體建築物高度；
- (iv) 放寬先前核准計劃(申請編號 A/H11/97)所載的建築物高度限制既不合理，也不獲區內居民接受。他們促請小組委員會拒絕這宗申請；覆核或撤銷先前申請的許可；
- (v) 複式上層逐漸收窄的新設計並非必要，只是為了令景觀較佳及售價更高。容許發展商興建此等大型豪宅會推高本港樓價；

- (vi) 現有行人路／道路並非急需擴闊。申請人未有提供書面證據，以證明羅便臣道擴闊工程會獲准進行，並解釋工程對鄰近地方的利弊；
- (vii) 因交還土地作擴闊道路用途而獲得的額外總樓面面積應已納入先前的核准計劃內。擴闊道路所需的土地應通過其他方式獲得，而非以會損害區內居民利益的放寬地積比率及建築物高度限制方式換取。
- (viii) 擬議發展項目的發展密度過高。這會破壞山脊線並對附近建築物的景觀、通風及天然光線造成負面影響，因而危害區內居民的健康；
- (ix) 發展商在先前計劃獲得核准後一段短時間內提交這宗申請，令當局收到較少的反對。申請人濫用了《城市規劃條例》的條文；

*支持意見*

- (x) 道路安全可藉擴闊道路工程得到改善；
  - (xi) 發展商可在樓宇密集地區提供多些綠化空間；
  - (xii) 舊區的樓價會因新重建計劃而上升；
- (e) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，雖然中西區區議員和中環及半山分區委員普遍歡迎擴闊現有行人路的建議，但他們亦關注到半山區的發展密度。中西區區議會於二零零四年二月十二日通過一項動議，反對放寬半山區住宅大廈的地積比率及建築物高度限制；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 在這宗申請中，申請人建議在核准計劃(申請編號 A/H11/97)的頂層複式單位之上加建上層(3.15 米)，以容納額外的總樓面面積(363.44 平方米)。最頂五層的設計會作出修改，使樓面逐漸收窄(如文件的繪圖 A-8 所示)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人應全面探討在符合核准計劃所施加的建築物高度限制(主水平基準上 237 米)的情況下，可否通過修改平面圖容納額外的總樓面面積。申請人未有在申請書內證明若不增加建築物高度，便不能容納額外總樓面面積。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核亦表示，申請人應檢討是否有其他可容納額外總樓面面積的設計方案，以免擬議發展與現時周邊環境中較為低矮的住宅大廈出現更大的高度差異；以及
- (ii) 運輸署署長反對這宗申請，原因是擬議發展項目的出入口位置不可接受。他認為申請人應藉此機會把羅便臣道出入口的位置西移，使其遠離摩羅廟交加街，以便為駕車人士提供足夠的視距，並減少可能阻礙車輛轉入摩羅廟交加街的情況。雖然按運輸署署長的要求把出入口西移的安排，以及按契約須為羅便臣道毗鄰地段維持通道的要求，將會縮減面向羅便臣道的園景花園的面積，以致令計劃的設計優點減少，但有關發展不應對羅便臣道的交通安全構成影響。申請人須釋除運輸署署長的疑慮，妥善處理有關的交通安全問題。

44. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

45. 伍家恕先生在回應主席的詢問時表示，這宗申請中的擬議出入口與先前核准計劃(申請編號 A/H11/97)所述的出入口相同。運輸署助理署長(市區)杜錦標先生表示，把羅便臣道

27D、E及F號納入擬議發展項目，可讓發展商有機會把羅便臣道出入口的位置西移，使其遠離摩羅廟交加街。此舉可為駕車人士提供足夠的視距，並減少羅便臣道與摩羅廟交加街的交界處可能出現的爭路情況。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

46. 一名委員認為申請人應證明計劃具有規劃及設計方面的優點，足以支持放寬地積比率及建築物高度限制。鑑於現時有機會藉遷移出入口位置改善該區的交通安全情況，申請人應考慮修訂計劃以解決有關問題。秘書指出，這宗申請並非對核准計劃作出修訂，而是涉及放寬分區計劃大綱圖所訂明的地積比率及建築物高度限制的新申請。因此，申請人須妥善處理相關政府部門目前的要求，例如運輸署所關注的交通安全問題。

47. 主席表示，雖然園景花園的面積可能會因有需要遷移出入口而減少，但有關發展亦不應對羅便臣道的交通安全構成影響。委員表示同意，這宗申請應予拒絕。

48. 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11.1段所載的理由，並認為理由實屬恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人未有證明若不增加擬議發展項目的建築物高度，便不能容納額外總樓面面積；
- (b) 擬議發展項目的出入口位置可能對羅便臣道構成交通安全問題；以及
- (c) 批准申請會為「住宅(乙類)」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會損害就該地帶施加發展限制的規劃意向。

[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詢問。伍先生此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H12/25 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
半山區東部司徒拔道 18 號及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/25 號)

---

49. 秘書報告，申請人於二零一二年一月九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應各政府部門所提出的意見。

50. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/68 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
香港筲箕灣道 225 至 227 號  
經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/68 號)

---

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／港島林樹竹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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見—相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見書，當中包括一份由一名東區區議員提交的意見書。三名提意見人關注擬議發展會對區內的交通情況造成負面影響，而申請人並沒有進行任何交通影響評估。他們建議擬議酒店須在興民街、南安街或交通較不繁忙的內街劃設泊車區。一名提意見人認為不應准許在筲箕灣道停泊與酒店相關的車輛。如需在筲箕灣道泊車，申請人須提交交通影響評估，證明在該處泊車實屬可行。另一名提意見人認為申請地點應擴展至包括毗鄰的嘉兆大廈及臨時露天停車場，以促進筲箕灣的旅遊業發展。一名提意見人關注區內的治安問題，理由是擬議酒店可能會吸引色情活動；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估內容概述如下：
  - (i) 擬議酒店在土地用途方面與附近發展並非不相協調。在考慮港島「住宅(甲類)」地帶內作酒店發展的其他申請時，小組委員會的意見是 12 倍的地積比率與准許地積比率普遍為 8 至 10 倍的住宅發展並非不相協調。就發展密度而言，這宗申請的 12 倍地積比率可以接受；
  - (ii) 樓高 24 層的擬議酒店發展(主天台為主水平基準上 81.368 米)並沒有超出分區計劃大綱圖所訂定的最高建築物高度限制(主水平基準

上 100 米)，因此與附近地區的建築物並非不相協調；

- (iii) 擬議酒店並沒有提供上落客貨車位。然而，乘搭公共交通工具前往申請地點甚為方便。港鐵西灣河站位於申請地點西北面約 300 米。此外，筲箕灣道一帶亦有巴士路線及公共小巴服務。由於擬議酒店的規模細小，只有 93 間客房，因此運輸署署長認為有關發展不大可能會對附近地區的交通造成不可接受的影響；以及
- (iv) 對於公眾關注擬議酒店會對交通造成影響，運輸署署長載於上文第(iii)段的意見與此有關。至於有關擴展申請地點範圍的建議，毗鄰的嘉兆大廈是一幢樓高 24 層的建築物，屬私人擁有。合併用地視乎相關土地擁有人的取向。臨時停車場在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，把該範圍納入擬議酒店並不符合規劃意向。至於所關注的保安問題，警務處處長並沒有對這宗申請提出負面意見。

52. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 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二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所載的排污影響評估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
- (c) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及就擬議酒店發展所建議的總樓面面積寬免、酒店寬免及非住用地積比率會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，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、總樓面面積寬免、酒店寬免及非住用地積比率的建議，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條及第 28 條，申請人須在建築物後方闢設一條通道巷，而根據《建築物條例》，用作計算地積比率及上蓋面積的地盤面積不應包括通道巷的面積；
- (c) 向地政總署港島東區地政專員申請牌照，令申請地點可根據契約作酒店用途；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (e) 留意消防處處長的意見，即有關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
- (f) 留意民政事務總署總主任／牌照有關根據《旅館業條例》提出申請的意見。

[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。]

[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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/411           擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
銅鑼灣蓮花宮西街 11 至 13 號  
經營酒店(包括商店及服務行業／食肆)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/411 號)

---

#### 簡介和提問部分

55. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(包括商店及服務行業／食肆)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 8 段，重點如下：
  - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點涉及先前一宗獲批准作同類酒店用途的申請(編號 A/H8/404)。從城市設計的角度而言，她並不反對這宗申請。然而，位於擬議酒店二樓的台階花園面積頗為細小，並有可能被毗鄰的商店及服務行業／食肆用作私人商業用途。因此，台階花園可用作栽種植物以美化環境的範圍非常有限。此外，台階花園並沒有任何可用作栽種植物的種植區／花槽。現行計劃的景觀質素及美

化環境設施並不理想。從景觀角度而言，她對這宗申請有所保留；以及

- (ii) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處表示，申請地點鄰近一幢一級歷史建築(即蓮花宮)。為保護蓮花宮的結構完整性，申請人須在建築工程進行期間採取所需的預防措施及安裝監察系統。申請人在申請地點進行任何建築工程前，須就可能影響上述已評級的歷史建築的工程建議(如地基及打樁工程)徵詢古物古蹟辦事處的意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由中西區關注組提交的公眾意見書。關注組反對這宗申請，理由是擬議酒店位於住宅區內，毗鄰具歷史價值的蓮花宮。該地點應繼續作為住宅區。在該「住宅(甲類)」地帶內經營擬議酒店並不合適。此外，該住宅區毗鄰全港其中一座最具歷史特色的廟宇，批准擬議酒店發展會為該住宅區內的同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務總署灣仔民政事務專員表示，申請地點附近的街道狹窄，加上擬議酒店難免會令車流及人流增加，因此附近居民深表關注，認為擬議酒店會使交通擠塞的情況惡化，並會破壞附近地區的安寧；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估內容概述如下：
  - (i) 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；
  - (ii) 小組委員會曾於二零一零年四月二十三日批准一宗先前申請(編號 A/H8/404)，涉及在申請地點興建一幢樓高 25 層、有 50 間客房的酒店，地積比率為 12 倍，建築物高度為

主水平基準上 101.1 米。現時這宗申請涉及一幢有 18 間客房、不高於 26 層(包括三層用作附屬商店及服務行業／食肆)的酒店發展。這宗申請的地積比率與先前的申請相同，但建築物高度增加了 3.2 米。擬議建築物高度沒有超出分區計劃大綱圖所訂定的最高建築物高度限制(主水平基準上 120 米)，因此與毗鄰住宅建築物(建築物樓高三層至 36 層，即主水平基準上 17 米至主水平基準上 113 米)並非不相協調；

- (iii) 雖然申請人並沒有建議闢設泊車及上落客貨設施，但從港鐵天后站徒步可到達申請地點，因此運輸署署長並不反對這宗申請。從排污及消防安全的角度而言，其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (iv) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度表示關注，並指出二樓的擬議台階花園可用作栽種植物以美化環境的範圍可能有限，但當局可附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，從而解決此問題；以及
- (v) 對於區內居民擔心會有負面的交通及環境影響，運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)沒有對這宗申請提出負面意見。至於關注組所關注的問題，擬議酒店在土地用途及發展密度方面與附近的住宅發展並非不相協調。此外，擬議酒店與旅遊景點蓮花宮亦互相協調，因此古物古蹟辦事處對這宗申請沒有意見。

56. 一名委員備悉擬議酒店位於「住宅(甲類)」地帶內，該地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。該名委員關注批准區內作酒店用途的同類申請所產生的累積影響。黎惠珊女士回應，獲諮詢的相關政府部門已評估有關發展所產生的累積影響。這宗申請涉及的擬議酒店規模細小，運輸署署長認為對附

近地區的交通影響輕微。從排污及環境的角度而言，環保署署長沒有對這宗申請提出負面意見。

57. 同一名委員認為酒店住宿需求受香港旅遊業影響。如香港旅遊業衰退，發展商可能會考慮將酒店的業權分拆出售。黎惠珊女士回應，申請人已證實不會將擬議酒店的業權分拆出售。此外，申請人根據《建築物條例》申請豁免把支援設施計入總樓面面積前，須符合若干規定，包括酒店須設有中央空調系統及中央熱水供應，以及根據《旅館業條例》委聘一名旅館營運人經營酒店。酒店在營運後不大可能會改建作其他用途。

### 商議部分

58. 部分委員關注批准作酒店用途的同類申請大體上會使該區的特色出現轉變。主席回應，中環、天后及大坑等市區舊區有獨特的土地用途特色，既有低層唐樓，而住宅建築物的地面一層則有商業活動(如餐廳及商店)。這些地區已逐漸轉型。現時，當局並沒有政策保存市區舊區的獨有特色。當局考慮一宗涉及在上環士丹頓街進行酒店發展的同類申請時，亦曾討論「舊城」概念。有關概念旨在保留市區舊區的獨特特色及街景，應在政策層面上審慎考慮，並有理據支持。

59. 一名委員關注住宅區內的酒店發展數目增加，可能會影響住宅土地供應。主席回應，土地資源稀有，而市區內用作住宅、辦公室及商業用途(如酒店發展)的土地供應不足。從規劃角度而言，當局須在不同用途的土地供應方面取得平衡，並按每宗申請的個別情況逐一考慮。就這宗申請而言，擬議酒店的規模細小。批准這宗申請對住宅土地供應的影響不大。

60. 另一名委員認為批准在住宅區內作商業用途(如餐廳及酒吧)，累積影響所及，可能會造成噪音滋擾及交通擠塞，對區內居民的生活環境造成負面影響。秘書回應，並非所有在住宅地帶內作商業用途的規劃申請均獲小組委員會批准。此外，申請如涉及先前從未獲批給規劃許可的地區，小組委員會會審慎考慮，以免造成先例。舉例來說，小組委員會最近拒絕了一宗涉及在油麻地「住宅(甲類)」地帶作商業用途的規劃申請，理由是擬議商業用途與住宅發展不相協調，批准申請可能會造成不良先例。

61. 一名委員認為大坑可分為兩個各具特色的範圍。浣紗街兩旁的地方(即擬議酒店所在地)較有活力，住宅建築物地面一層設有餐廳及商店，而銅鑼灣道以西的地方則較為寧靜，有獨特的街景，因此這些特色應予以保留。這宗申請涉及先前一宗作同類酒店用途的申請(編號 A/H8/404)，該宗申請已獲小組委員會批准。兩宗申請的主要分別在於現時這宗申請涉及的酒店房間面積較大，以迎合市場需求。該名委員認為應支持這宗申請。另一名委員的意見亦一致。

62. 一名委員亦指出，同一名申請人已提交另一宗涉及在蓮花宮東街作同類酒店用途的申請(編號 A/H8/412)，小組委員會將於同一會議上考慮該宗申請。該宗申請的設計及布局與這宗申請非常近似。兩間酒店均有機會用作一級歷史建築(蓮花宮)及毗鄰住宅建築物之間的緩衝區，因此這兩間酒店的設計需要互相配合。秘書建議可附加一項指引性質的條款，要求申請人考慮蓮花宮的傳統特色，並使兩間酒店的設計互相配合。委員表示同意。

63. 主席備悉委員普遍不反對批准這宗申請。他亦備悉委員關注須保存市區舊區的獨有土地用途特色及街景。主席表示，地區規劃處就個別分區計劃大綱圖進行土地用途檢討時，會留意個別地區的特色，並建議合適的土地用途地帶及發展參數。

64. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所載的排污影響評估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；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況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述事宜：

- (a) 申請人構思有關酒店的設計時，須考慮蓮花宮的傳統特色，並配合蓮花宮東街 11 至 15 號擬議酒店的設計；
- (b) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及就擬議酒店發展所建議的總樓面面積寬免、酒店寬免及非住用地積比率會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，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、總樓面面積寬免、酒店寬免及非住用地積比率的建議，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即土地擁有人須向地政處申請牌照，令申請地點可根據契約作擬議酒店用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即申請人於二零一二年一月十三日提交的修訂建議並未符合《1996 年提供火警逃生途徑守則》第 11.2 段的規定；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (f) 留意消防處處長的意見，即有關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》的規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關在擬議發展栽種植物以美化環境的意見如下：

- (i) 就發展設計而言，須盡量栽種植物以美化環境，以便在街道層、平台、天台及／或露台提供綠化地方，改善申請地點的景觀質素；
  - (ii) 須盡可能考慮將建築物從申請地點的界線往後移，以便在地面一層植樹；以及
  - (iii) 所有擬議植物均須於地面或沒有底部的固定花槽栽種。植物不得於可移動的花槽栽種；
- (h) 留意民政事務總署總主任／牌照有關根據《旅館業條例》的規定須領牌照作酒店用途的意見如下：
- (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證副本；
  - (ii) 擬議獲發牌照的範圍必須相連；
  - (iii) 從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。酒店建築物的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；以及
  - (iv) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後擬備發牌規定；以及
- (i) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即為保護蓮花宮的結構完整性，申請人須在建築工程進行期間採取所需的預防措施及安裝監察系統。在申請地點進行任何建築工程前，申請人須就可能會影響上述已評級的歷史建築的工程建議(如地基及打樁工程)徵詢古物古蹟辦事處的意見。

[梁宏正先生及許國新先生此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/412           擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
銅鑼灣蓮花宮東街 11 至 15 號  
經營酒店(包括商店及服務行業／食肆)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/412 號)

---

簡介和提問部分

66. 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提出以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店(包括商店及服務行業／食肆)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 8 段，重點如下：
  - (i) 漁農自然護理署署長關注為申請地點東南面(如文件的圖 A-3 所示)的現有大樹(青果榕)進行擬議樹冠修剪會對樹木造成較大的傷害，導致樹木失去平衡。這會嚴重影響樹木的長遠健康和結構穩定性。申請人須提供修剪建議，最好是由合資格／具經驗的樹藝師擬備，並載有詳細資料(包括各個修剪部位的確實位置和被剪去樹冠合共所佔的百分比)，以證明修剪樹冠建議不會對樹木的健康和結構造成負面影響；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點涉及先前一宗作同類酒店用途並獲批准的申請(編號 A/H8/389)。她從城市設計角度不反對這宗申請。然而，根據現有計劃，擬於地面一層闢設的休憩用地(空間高度為兩層)連瀑布裝飾牆已修改為樓高一層

且不附景觀設計的落客處。位於二樓的擬議台階花園的面積十分細小，可能會被鄰近商店及服務行業／食肆用作私人商業用途。因此，在台階花園可供栽種植物以美化環境的範圍十分有限。此外，台階花園並無劃設任何可供種植的地方／花槽。現有計劃的景觀質素及所提供的設施均未如理想。她從景觀角度對申請有所保留；

- (iii) 運輸署署長從交通工程角度不反對這宗申請。他表示申請人已就擬議酒店建議車輛通道，而設於地面一層的旋轉台有助避免出現車輛倒車的情況；以及
  - (iv) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，申請地點十分接近獲評為一級歷史建築的蓮花宮。為保護蓮花宮的結構完整，申請人在施工期間須採取所需的預防措施和安裝監察系統。在申請地點進行任何建築工程前，申請人必須向古蹟辦提交所有可能會影響上述已評級歷史建築的工程建議(如地基和打樁工程)；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。蓮花宮東街禮賢樓的業主立案法團表示不應放寬申請地點的地積比率。由於擬議酒店與禮賢樓非常接近，會排放油煙的擬議食肆不應獲批給許可。基於安全和噪音滋擾的理由，擬議酒店的泵房和空調機房應面向旁邊的廟宇而非禮賢樓。中西區關注組反對這宗申請，因為擬議酒店位於住宅區，並鄰近歷史建築蓮花宮。該區應保留作住宅區。擬議酒店不宜建於此「住宅(甲類)」地帶，並會為同類申請造成先例效應，鼓勵在本港其中一座最具歷史特色的廟宇旁的住宅區進行發展；
- (e) 民政事務總署灣仔民政事務專員表示，由於申請地點附近的街道十分狹窄，擬議酒店勢必增加汽車和行人流量，因此附近居民十分擔心擬議酒店會令交

通擠塞情況更為嚴重，並影響附近的寧靜環境；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。現將有關評估概述如下：
- (i) 申請地點位於蓮花宮範圍，該範圍主要作住宅用途，並混雜一些商業和政府、機構或社區用途及休憩用地。因此，擬議酒店與附近土地用途並非不相協調；
  - (ii) 小組委員會曾於二零零八年三月七日批准一宗先前申請(編號 A/H8/389)，於申請地點興建樓高 25 層和設有 48 間客房的酒店(地積比率及建築物高度分別為 12 倍及主水平基準上 90.1 米)。現時這宗申請則擬建不多於 26 層(包括三層附屬商店及服務行業／食肆)和設有 20 個房間的酒店。地積比率將維持不變，但建築物高度將增加 14.4 米至不超過主水平基準上 104.5 米。擬議建築物高度低於分區計劃大綱圖所訂定的最高建築物高度(即主水平基準上 120 米)，因此與附近的住宅樓宇(建築物高度由 3 層至 36 層及主水平基準上 17 米至 113 米不等)並非不相協調；
  - (iii) 儘管申請並無建議闢設停車位及上落客貨設施，但酒店地面一層擬建落客處。申請地點亦可由天后港鐵站步行前往，因此運輸署署長不反對這宗申請。其他相關政府部門並無在排污及消防安全方面就申請提出反對或負面意見；
  - (iv) 儘管規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注美化環境問題，並指出位於地面一層的落客處沒有任何美化環境元素，而位於二樓的擬議台階花園可供栽種植物以美化環境的範圍亦有限，但運輸署署長表示設於地面一

層作為落客處的旋轉台有助避免出現車輛倒車的情況。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題可通過施加規劃許可附帶條件(要求申請人提交並落實美化環境建議)而予以解決；以及

- (v) 至於當地居民關注擬議發展會對交通及環境造成負面影響，運輸署署長和環境保護署署長並無就申請提出負面意見。至於業主立案法團所關注的事宜，申請人將維持與先前獲批酒店申請相同的地積比率(即 12 倍)，而相關政府部門亦無就環境影響、建築及消防安全方面提出負面意見。有關關注組所提出的問題，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。擬議酒店亦與旅遊景點蓮花宮互相協調，而古蹟辦亦無就申請提出意見。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 委員認為這宗申請與同一會議上獲小組委員會批准作同類酒店用途的申請(編號 A/H8/411)相若，並且不反對這宗申請。此外，須附加指引性質的條款，要求申請人顧及蓮花宮的傳統特色，並盡力協調兩間酒店的設計。

69. 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二零一六年一月二十日止。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；

- (b) 就上述(a)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區污水收集系統改善／排污駁引設施工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交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
- (e) 提交並落實位於申請地點東南面的大樹(青果榕)的保護樹木建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人在考慮該酒店的設計時，須顧及蓮花宮的傳統特色，並盡量配合蓮花宮西街 11 至 13 號擬議酒店的設計；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議酒店的總樓面面積寬免、酒店發展寬免和非住用地積比率建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素、總樓面面積寬免、酒店發展寬免和非住用地積比率批給許可，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) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即擁有人須根據契約向港島東區地政處申請牌照，以獲准作擬議酒店用途；
- (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，即申請人於二零一二年一月十三日提交的

經修訂建議未能符合《1996年提供火警逃生途徑守則》第11.2段的規定；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即鑑於落實所需排污工程的時間，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (f) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就於擬議發展栽種植物以美化環境所提出的意見如下：
  - (i) 發展項目的設計應善用栽種空間，以便在街道水平、平台、天台及／或露台進行綠化，提高申請地點的景觀質素；
  - (ii) 如許可的話，應考慮把建築物從用地界線後移，以便於地面水平栽種樹木和灌木；以及
  - (iii) 所有擬議植物須種於地上或固定的花槽(底部有開口)。不可把植物種於可搬動的花槽；
- (h) 留意民政事務總署總主任(牌照)就根據《旅館業條例》申領牌照作酒店用途所提出的意見如下：
  - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；
  - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相連；
  - (iii) 從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。此外，須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定為酒店提供消防裝置；以及

- (iv) 民政事務總署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；
- (i) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，即為保護蓮花宮的結構完整，申請人在施工期間須採取所需的預防措施和安裝監察系統。在申請地點進行任何建築工程前，申請人必須向古蹟辦提交所有可能會影響上述已評級歷史建築的工程建議(如地基和打樁工程)；以及
- (j) 留意文件第 9 段有關公眾關注擬議酒店的泵房和空調機房的環境影響及安全事宜的問題，並於詳細設計階段回應有關事宜。

[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。她此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 15

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/6 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍城嘉林邊道 45 至 47 號由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶(東面部分)及「住宅(丙類)9」地帶(西面部分)  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/6 號)

---

71. 秘書報告，申請人於二零一二年一月四日及二零一二年一月六日要求當局延期一個月考慮申請，以便有更多時間處理

有關政府部門提出的問題，並讓其委聘的建築師有更多時間修訂計劃。

72. 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三個月內，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再有一個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這已是申請人第四次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共七個月，因此這次延期是最後一次。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/290            擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘多實街 2 至 4 號開設臨時學校  
(幼稚園暨幼兒中心)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/290 號)

---

73. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月三十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應政府部門所提出的意見。

74. 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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/670      擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘巧明街 115 號經營酒店  
(改建現有工業大廈作酒店用途)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/670 號)

---

75. 秘書報告，創施有限公司是這宗申請的顧問之一。劉文君女士為該公司的董事，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／九龍廖錦明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) 擬議酒店(改建現有工業大廈作酒店用途)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見書。一名提意見人支持這宗申請，但沒有說明理由。另一名提意見人亦支持這宗申請，理由是擬議酒店與九龍東的商業發展互相協調，並配合政府推行的「起動九龍東」建議。該名提意見人建議加強檢控在巧明街一帶的行人路違例泊車的駕駛人士。另外兩名提意見人關注擬議酒店用途會使區內交通擠塞的問題惡化，導致人車爭路的情況更嚴重，因此其中一名提意見人反對這宗申請；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。有關評估內容概述如下：

- (i) 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。該酒店涉及在原址改建一幢現有工業大廈，地積比率為11.992倍，建築物高度為主水平基準上105.4米，並沒有超出分區計劃大綱圖所訂定的限制。小組委員會曾批准24宗在觀塘商貿區作酒店發展的申請，其中兩宗申請涉及的酒店(即觀塘麗東酒店及如心艾朗酒店)分別位於申請地點的西南面及西北面；
- (ii) 擬議酒店符合城市規劃委員會有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規劃指引編號22D，即與四周的土地用途互相協調。這將有助改善現時的市區環境及鼓勵逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途；
- (iii) 申請人已提交環境評估、排污影響評估及交通綱領，以證明擬議酒店不會在環境、排污及交通方面對四周地區造成任何負面影響。擬提供的泊車設施符合《香港規劃標準與準則》所訂定的泊車要求，而運輸署署長認為有關設施可以接受。其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；以及
- (iv) 對於公眾關注擬議酒店發展可能造成交通影響，申請人已根據《香港規劃標準與準則》的規定提供內部交通設施，而運輸署署長並不反對這宗申請。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

78. 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。有關許可的有效期至二零一六年一月二十日止。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) 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) 設計及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
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就更改用途及改建計劃向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或特別豁免書；
- (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》編號 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
- (d) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署牌照事務處總主任的意見。

**議程項目 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/671 在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
觀塘物華街 67 號安寧大廈 3 樓 C 室  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/671 號)

---

簡介和提問部分

80. 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) 學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，現扼述如下：
  - (i) 地政總署九龍東區地政專員提出，擬在申請處所進行的學校(補習學校)用途違反契約條件。申請人已申請短期豁免書，擬就於有關處所進行學校(補習學校)用途取得許可。地政總署將會諮詢相關部門對申請的意見；以及
  - (ii) 教育局學校註冊及監察組提出，有關處所從來沒有註冊為學校。此外，教育局至今未有接獲就有關處所提出的學校註冊申請；
- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見。兩名提意見人基於消防安全問題反對這宗申請，因為補習學校內有學童上課，但申請處所沒有走火通道或灑水系統。此外，申請所提供的資料不足以證明申請人在申請處所進行的非住宅用途符合樓宇的大廈公契或其他有關規例。一名提意見人是觀塘區議會主席，他表示由於學校位於住宅樓宇內，因此學校必

須嚴格遵守所有現行消防規定。另一名提意見人表示對申請「沒有意見」。民政事務總署觀塘民政事務專員表示沒有就申請接獲負面意見，但提出區內人士或會關注消防安全問題；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估不支持這宗申請，有關評估撮載如下：

- (i) 申請處所的補習學校不符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 40(城規會規劃指引編號 40)的規定，因為該補習學校沒有獨立通道直達，而且會對同一住宅樓宇的居民造成騷擾或滋擾；
- (ii) 前往申請處所的人可由面向物華街的公用正門入口經一條公用樓梯和升降機到達住宅發展的有關樓層，但樓梯和升降機須與樓宇使用者共用。申請人沒有提出實際可行的建議，證明補習學校不會對居民造成滋擾。經由住宅發展的公用地方進出補習學校不會獲得支持，因為同一住宅樓宇內的居民設施會受影響；以及
- (iii) 批准這宗申請會為區內其他同類申請，即位於住宅樓宇內而沒有獨立通道連接公共道路和申請處所的補習學校，立下不良先例。

81. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 主席備悉所涉住宅發展內已混雜各種用途，因此補習學校與該樓宇內其他用途未必不相協調。不過同一樓宇內的居民或會受不同用途騷擾或滋擾，例如須與外來人士共用公共通道。秘書持相同意見，她指出在市區舊區(例如觀塘)，舊式住宅樓宇通常作混合用途。就這宗申請而言，在申請處所開設補

習學校並不符合城規會規劃指引編號 40，因為該補習學校沒有獨立通道直達，而且申請人沒有提出任何建議以解決消防安全問題。

83. 廖錦明先生在回應一名委員的問題時表示，同一樓宇內有另一家補習學校。這家補習學校的學生少於六人，因此獲豁免向教育局註冊為學校。不過，現時所申請的補習學校將容納 19 人(包括 18 名學生和一位教師)，因此必須領取學校牌照。

84. 委員普遍認為在考慮這宗申請時，城規會規劃編號 40 的評估準則適用。申請人未能證明補習學校不會對同一樓宇內的居民造成滋擾，而且該補習學校沒有獨立通道直達。委員同意應拒絕這宗申請。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

85. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 補習學校不符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的城規會規劃指引編號 40，因為補習學校沒有獨立通道直達，而且會對同一住宅樓宇的居民造成騷擾或滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區住宅樓宇內同類補習學校申請立下不良先例。

[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。他於此時離席。]

[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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/106 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
何文田仁風街日後的港鐵何文田站構造物內  
闢設政府垃圾收集站  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/106 號)

---

86. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交。杜錦標先生是擔任港鐵董事會成員的運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的候補成員，因而已就此議項申報利益。小組委員會同意杜先生涉及直接利益，必須暫時離席。

87. 秘書續報告，黃仕進教授因與奧雅納工程顧問有限公司(這宗申請的顧問之一)有業務往來而已就此議項申報利益。小組委員會認為黃教授因為沒有參與這宗申請，並不涉及直接利益，因此可以留席。

[杜錦標先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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) 擬議政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲六份公眾意見，其中兩份由區內居民提交、一份由怡富大廈業主立案法團提交(付上 85 名居民的簽名)、一份由蔚景樓業主立案法團提交(付上 160 名居民的簽名)、一份由全發大廈居民提交(付上 55 名居民的簽名)和一份由九

龍城區議員提交。全部公眾意見均反對這宗申請，主要理由如下：

- (i) 擬議垃圾收集站太接近仁風街和山谷道附近的民居及毗連怡富大廈的花園，而該花園是區內居民唯一的康樂場地。垃圾收集站的運作和垃圾收集車出入會影響區內的環境及衛生；
  - (ii) 擬議的垃圾收集站位於山邊。遇有強風，擬議垃圾收集站的垃圾臭味會四處散播；
  - (iii) 與擬議垃圾收集站有關的垃圾收集活動和回收業務會為該區帶來噪音、氣味、景觀影響和保安問題；
  - (iv) 為了讓區內所有居民享有健康衛生的居住環境，垃圾收集站應遷往偏遠地區或遠離現有民居的地方，例如在石洞內；
  - (v) 港鐵建築地盤的掘土、鑽探和挖掘工程繁忙。在暴雨期間，洪水或會沖往擬議垃圾收集站，然後沖下仁風街旁山坡較低處。擬議垃圾收集站內的垃圾會隨急流沖走，使山谷道和漆咸道的大部分住宅區受到嚴重影響；以及
  - (vi) 在忠孝街和仁風街附近有各種雀鳥棲息。如有禽流感散播，擬議垃圾收集站難免會用作收集死鳥，危及區內居民；
- (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諮詢關注此事的九龍城區議員、何文田分區委員會主席、申請地點附近的建築物的業主立案法團／互助委員會／管理委員會和居民。小組委員會在作出決定時必須考慮諮詢工作期間收集的所有意見。如申請獲得批准，申請人必須採取適當措施以解決居民所關注的問題；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮載如下：

- (i) 擬議政府垃圾收集站是用作重置同一「住宅(甲類)」用地內忠孝街現有垃圾收集站，該垃圾收集站必須拆卸以便騰出用地進行港鐵觀塘線延線的鐵路建築工程。自二零零九年，食物環境衛生署(下稱「食環署」)和港鐵公司(即申請人)已考慮多塊可能用地，但無一合適。食環署要求新的垃圾收集站必須在附近重置，使服務範圍與現有垃圾收集站相近，因此有關申請地點的位置理想。其後，申請人和食環署同意擬議垃圾收集站可與港鐵何文田站構築物合而為一；
- (ii) 忠孝街將關設一些公共通路旁停車處、的士／私家車上落客點和專線小巴／巴士站，作為港鐵何文田站的部分交通設施。在忠孝街關設垃圾收集站並不可取，因為會與忠孝街的交通設施造成交通衝突。仁風街是區內道路，交通量有限。在仁風街關設垃圾收集站可使垃圾收集車盡量無須駛經附近住宅區的內街前往仁風街；
- (iii) 擬議垃圾收集站會與日後的港鐵何文田站構築物合而為一，而擬議垃圾收集站會採取改善措施，以改善衛生水平和運作效益。這些措施包括採用全密封設計和加入機械通風、潔淨空氣設施和適當的污水排放系統。垃圾收集站與最接近的住宅發展相隔約 30 米(如文件的圖 A-2 所示)。食環署認為擬議垃圾收集站不大可能會對附近一帶的環境和衛生造成重大影響；
- (iv) 擬議垃圾收集站規模細小，總樓面面積約 130 平方米，由仁風街後移的範圍約 10 米，有關方面會在垃圾收集站周圍的後移範圍美化環境，以作景觀屏障；

- (v) 預計垃圾收集車行車次數為每天兩次。建議把車輛轉動和進行裝卸垃圾活動的空間分別設在擬議垃圾收集站的入口和垃圾收集站內，以確保車龍不會伸延至仁風街。擬議垃圾收集站不大可能會對仁風街的交通造成影響；以及
- (vi) 至於對申請提出的公眾意見的回應主要如下：

*噪音、臭味、衛生和景觀問題*

- 擬議垃圾收集站將採取全密封的設計和機械通風措施，以處理運作期間可能產生的臭味問題。擬議垃圾收集站面向仁風街的車輛入口捲閘只會在垃圾收集車進出時開啓。擬議垃圾收集站內不得進行回收業務和垃圾壓縮活動。擬議垃圾收集站是符合新標準的離街垃圾收集站，不得在街上收集廢物。垃圾收集站與最接近的住宅發展相距至少 30 米。食環署認為噪音和臭味對附近居民的影響會相當輕微；
- 垃圾收集站的運作必須符合相關規定和條例，以盡量減少臭味和噪音滋擾；
- 將在垃圾收集站範圍美化環境以作景觀屏障，預計擬議垃圾收集站不會對景觀造成重大影響；
- 渠務署表示，擬議垃圾收集站的垃圾在暴雨期間被急流沖走的可能性甚低；

*申請地點的位置*

- 在何文田站構築物內闢設仁風街垃圾收集站實屬恰當，而且服務範圍與忠孝街現有垃圾收集站的服務範圍相若，實屬必要；

*其他關注事項*

- 沒有證據證明擬議垃圾收集站會導致治安問題；以及
- 死鳥不會存放在食環署管理的任何垃圾收集站內，而擬議垃圾收集站的運作不大可能會危害區內居民的健康。

89. 一名委員問及申請地點和附近地區的特點。林秀霞女士在回應時表示，仁風街西面是斜坡和日後港鐵何文田站的建築地盤。仁風街東南面的住宅發展可經山谷道前往，現時仁風街並無車輛通道。居於山谷道的住宅發展的居民可行經仁風街休憩花園和漆咸道北的天橋前往紅磡。日後當港鐵何文田站啓用後，將提供行人設施以改善車站與附近住宅區的連接。

90. 一名委員詢問擬議垃圾收集站的服務範圍。林秀霞女士在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，每 20 000 人或在每 500 米範圍內必須闢設一個垃圾收集站。有關垃圾收集站的服務範圍主要是何文田，規劃人口約 50 000 人。這個服務範圍主要包括公共屋邨、私人住宅發展、學校、公眾休憩用地和日後的港鐵何文田站，其中大部分用途／發展有私人垃圾收集設施，由承辦商負責收集垃圾。此外，在紅磡服務範圍東南邊緣現有三個垃圾收集站，紅磡住宅發展的居民不大可能使用位於山上的擬議垃圾收集站。

91. 林秀霞女士在回應同一名委員的進一步問題時表示，根據食環署的資料，擬議垃圾收集站的運作時間或約由早上六時至下午五時。垃圾收集車將每天兩次前往擬議垃圾收集站，上下午各一次。每次只有一輛垃圾收集車進入垃圾收集站。擬議垃圾收集站將完全密封，而所有裝卸垃圾活動將在垃圾收集站內進行，所收集的垃圾或會存放在垃圾收集站半日。

92. 兩名委員問及擬議垃圾收集站將要處理的垃圾量。林秀霞女士在回應時表示她沒有有關資料。她最近在忠孝街現有垃圾收集站進行實地視察，發現所收集的垃圾主要是樹葉，並沒有大量垃圾。由於擬議垃圾收集站規模細小，佔地只有約 130 平方米，預計無須處理大量垃圾。一名委員關注居民遷入附近的住宅發展後，住宅廢物會有所增加，以致垃圾收集車行車次

數增加。林秀霞女士回應說，附近住宅發展本身有承辦商收集垃圾，並會直接把垃圾送往垃圾轉運站，預計擬議垃圾收集站將要處理的住宅廢物和垃圾收集車的行車次數不會大幅增加。根據食環署的資料，垃圾收集車每天收集垃圾兩次已經足夠。

[方和先生此時離席。]

93. 同一名委員問及擬議垃圾收集站的臭味會否影響附近住宅發展，以及風向會否造成負面的臭味影響。林秀霞女士在回應時表示，最接近的住宅發展為怡富大廈。雖然住宅民居最低兩層面向垃圾收集站的捲閘，但怡富大廈與擬議垃圾收集站被仁風街隔開，而且擬議垃圾收集站會採用全密封設計，並設有機械通風和潔淨空氣設施，因此不大可能會有嚴重臭味影響。此外，夏季風向是由南面或西南面吹來，而冬季則由東北面吹來。這些風向不會使對怡富大廈的臭味影響惡化，因為該大廈位於擬議垃圾收集站東南面。林女士備悉九龍城市政大廈的垃圾收集站亦採用全密封設計。她最近在該垃圾收集站進行實地視察，發現臭味影響並不嚴重。

94. 一名委員詢問其他港鐵站是否有同類的垃圾收集站。林秀霞女士在回應時表示，申請人並未提供有關資料。同一名委員備悉忠孝街現有垃圾收集站採用開放式設計，公眾人士可隨時棄置垃圾，但擬議垃圾收集站則會採用全密封設計，並有特定運作時間，或會對公眾構成不便。林秀霞女士在回應時表示，據她所知，每個垃圾收集站均有其運作時間，並有全職員工監察運作。雖然忠孝街現有垃圾收集站採用開放式設計，但擬議垃圾收集站的全密封設計和特定運作時間對附近居民的滋擾較少。擬議垃圾收集站每天只會在垃圾收集車進出時開放兩次。

#### 商議部分

95. 一名委員認為垃圾收集站的擬議位置是該區最合適的位置。山谷道的住宅發展或會使用紅磡的垃圾收集站，而非山上的擬議垃圾收集站。擬議垃圾收集站主要服務佛光街以北的地區，這些地區主要是公共屋邨或政府、機構或社區用途，當中大部分本身已有垃圾收集安排。由於擬議垃圾收集站規模細

小，而且不會處理大量垃圾，預計臭味問題並不嚴重。其他委員均表同意。

96. 一名委員認為港鐵提交的資料非常有限，申請書內應收納更詳細資料以供小組委員會考慮。這名委員促請港鐵在日後的規劃申請提供更多資料以供考慮。其他委員均表同意。

97. 經一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年一月二十日止，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) 設計並落實擬議垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並闢設通往擬議垃圾收集站的車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，即根據《建築物條例》，在計算總樓面面積時，擬議政府垃圾收集站必須計算在內；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即《香港規劃標準與準則》第九章載有現有垃圾收集站的設計指引，以盡量減少對公眾、於附近居住和工作的人士的滋擾。垃圾收集站的運作必須符合現有環境污染管制條例的相關規定；以及
- (c) 與食物環境衛生署、怡富大廈業主立案法團、蔚景樓業主立案法團、全發大廈居民和其他有關人士聯絡，以便向區內居民簡報擬議垃圾收集站的改善及紓緩影響措施和日後的運作情況，以期釋除他們的疑慮，並在擬議垃圾收集站的詳細設計階段考慮區內居民所關注的問題。

[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。她於此時離席。]

[陳曼琪女士此時離席。]

[杜錦標先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K9/247 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
紅磡紅鸞道九龍內地段第 11111 號  
闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/247 號)

---

99. 秘書報告，黃仕進教授因與這宗申請的顧問之一奧雅納工程顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會認為黃教授沒有參與這宗申請，並不涉及直接利益，因此可以留席。

100. 秘書續報告，申請人於二零一二年一月五日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門和公眾對這宗申請的意見。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

**議程項目 21**

**其他事項**

102. 餘無別事，會議於中午十二時結束。