

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年五月二十四日上午九時舉行的  
第 489 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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(港島)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

劉文君女士

李律仁先生

劉興達先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會(署理)

譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉慧女士

**議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零一三年五月三日第 488 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」)二零一三年五月三日第 488 次會議記錄無須修訂，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。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H21/3 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》，把位於鰂魚涌柏架山柏架山道及康柏徑的一塊政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/3A 號)

---

3. 這宗改劃用途地帶申請所涉及的用地鄰近康怡花園。黃仕進教授和陸觀豪先生在康怡花園擁有物業，故已就此議項申報利益。由於黃教授和陸先生涉及直接利益，小組委員會同意他們須就此議程項目暫時離席。

[黃仕進教授和陸觀豪先生此時暫時離席。]

4. 凌嘉勤先生亦就此議程項目申報利益，因為其弟在康怡花園擁有物業。由於副主席已就此議項申報利益並暫時離席，委員同意應由主席繼續主持會議。

#### 簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
黎惠珊女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
冼惠如女士	—	規劃署城市規劃師／港島

6. 以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

譚凱邦先生  
羅仲華先生  
嚴少雯女士  
黃穎欣女士  
黃瑞安先生

張玉智女士  
陳鳳子女士  
嚴少阡先生  
鄭伯潭先生  
曾煒誠先生  
謝子祺先生  
陳家珮女士  
洪龍荃先生  
梁兆新先生  
羅順基先生  
黃嘉麗女士  
譚美珊女士  
丁惠如女士  
張惠卿女士  
陳淑義女士  
林玉蓮女士  
唐仕謙先生  
陳璿銘先生  
張榮才先生  
吳彥強先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議並解釋聆訊的程序。他繼而邀請黎惠珊女士向委員簡介這宗申請的背景。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下列要點：

#### 建議

- (a) 申請人建議把《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H 21/28》上的申請地點由「政府、機構或社區 (1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」，以反映申請地點現時的土地情況並維持其生態環境；

#### 申請地點

- (a) 位於鰂魚涌西南部高地上的柏架山道。柏架山道為申請地點提供有限度的通道；
- (b) 包括三個處於不同水平的已平整地台；

- (c) 除北面地台部分範圍用作路政署承建商的臨時工地、臨時苗圃及無線電發射站，其餘土地則閒置並有植被。西南面地台、毗連的「道路」用地儲備及位於北面和西南面地台之間的斜坡均長滿植物，東南面地台的植被則相對較少；
- (d) 列為二級歷史建築的林邊樓及鯽魚涌海水配水庫連頂部休憩處分別位於申請地點的北面及西北面；
- (e) 申請地點附近地區劃為「綠化地帶」。申請地點西面及南面較遠處是大潭郊野公園（鯽魚涌擴建部分），郊野公園內設有衛奕信徑、鯽魚涌樹木研習徑、鯽魚涌緩跑徑和東區自然步道；以及
- (f) 東面及東北面山坡下是住宅羣，包括康景花園、南豐新邨和康怡花園；

#### 申請人的理據

- (a) 申請人為支持申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；

#### 背景及先前的改劃用途地帶申請

- (a) 背景及先前的改劃用途地帶申請詳載於文件第 4 段；

#### 政府政策局／部門的意見

- (b) 教育局局長的意見載於文件第 8.1 段及附件 III，並概述如下：
  - (i) 有關的「政府、機構或社區(1)」用地已預留作學校用途，是港島唯一可為東區以至港島重置現有主流學校及特殊學校並應付國際學校學額需求的用地；

- (ii) 現時港島有多間學校(包括兩間特殊學校和逾10間主流學校)的校舍不合標準。這些學校實難以在現時不合標準的校舍進行原址重建。位於柏架山道的學校用地可提供重置兩至三間學校的機會，讓這些學校可符合現行的設計和設施規定，為學生提供優質教育；
  - (iii) 社會對國際學校的需求不斷增加。預計到二零一六至一七年度，國際學校體系會欠缺4 200個小學學額；
  - (iv) 教育局必須預留足夠數目的用地，以應付社會現時和日後不論是預計或不能預見的教育需要。一方面，如有具體的用地發展建議，教育局會嚴格遵守現有的用途地帶規定，提交申請予城規會審批。視乎有關用地的發展性質，教育局會在政策上支持進一步地盤平整工程及興建通道。另一方面，教育局備悉附近居民和社會大眾擔憂有關用地的發展。只有在當局物色到另一幅面積相若及位置和情況相近(甚至更佳)的替代土地以應付現時和日後的教育需要後，教育局方會釋出有關用地。不然的話，教育局認為有需要保留該用地作學校或教育用途，以配合日後教育方面的發展；
- (c) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見載於文件第8.1段，並概述如下：
- (i) 除了現有苗圃及路政署的工地外，「政府、機構或社區(1)」地帶亦長有本地及外來品種的樹木和灌木。「政府、機構或社區(1)」地帶東北部的植物特別茂盛，主要屬本地品種，具有發展為次生樹林的良好潛力；
  - (ii) 「道路」用地中部是一個次生樹林，包括多種本地樹木。此樹林與毗連「綠化地帶」的

次生樹林相連。「道路」用地東部植有主要屬觀賞性質的樹木；

- (iii) 主要本地樹木及觀賞性樹木為一般常見品種，亦非具有特別高的生態價值；
  - (iv) 現時這宗改劃用途地帶的建議有其可取之處，從自然保育的角度而言可保護申請地點部分範圍內的現有植物，並同時可為毗連的郊野公園提供緩衝區。建議改劃用途地帶亦與四周的自然景觀互相協調；
  - (v) 至於有公眾意見建議把申請地點用作郊野公園，這須按照一套既定的原則和準則進行評估，包括保育價值、景觀及美學價值、康樂潛力、面積、與現有郊野公園的距離、土地類別及現有土地用途。當局亦會徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見。他並無計劃評估申請地點是否適合指定作郊野公園；
- (d) 總城市規劃師／城市設計及園境的意見載於文件第 8.1 段，並概述如下：
- (i) 從景觀的角度而言，他並不反對申請；
  - (ii) 根據申請人所提交的資料及二零一二年三月拍攝的航空照片，他備悉有關「政府、機構或社區(1)」用地位於有植被的山坡上，用地已經平整為三個地台，其中大部分範圍被現有的灌木和大樹覆蓋。申請地點的西北隅有一個硬地範圍和若干低矮的臨時構築物，而東面則有一個空曠的地方，生長着一些細小植物；以及
  - (iii) 申請地點四周大部分是山坡上的林地，擁有天然綠化環境。把申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方



改劃為「綠化地帶」的建議與附近的自然環境並非不相協調；

- (e) 其他政府部門(包括土木工程拓展署土木工程處處長、康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)及運輸署對這宗申請沒有反對或負面意見。

#### 在法定公布期接獲的公眾意見

- (a) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 5 700 份公眾意見。當中 5 695 份支持申請(包括 5 639 份屬於八款內容劃一的信件)，這些意見書分別來自一名立法會議員、兩名東區區議員、民主建港協進聯盟東區支部、民主黨、康怡花園業主委員會、南豐新邨業主立案法團、逸樺園管理公司、滬江小學、Island East Green Action、區內居民及個別人士。一份由栢蕙苑物業管理有限公司提交的意見，附上 237 份調查問卷，當中 212 份(89%)支持申請，而 25 份(11%)則反對申請。一份由南豐新邨業主立案法團提交的意見，表示從業主／租客所收集的 1 021 份調查問卷中，974 份(95.4%)(附有 2 938 個簽名)支持申請，而其餘的 47 份(4.6%)(附有 67 個簽名)則反對申請或為廢票；
- (b) 一份由新民黨提交的意見，要求城規會留意市民的意見(意見書附上 318 封由市民提交的信件，意見內容劃一)；
- (c) 一份由一名個別人士提交的意見，有關人士並無表明支持或反對申請，但表示認同申請人的意見；
- (d) 一份由一名康景花園居民提交的反對意見；
- (e) 就這宗規劃申請提出意見的公眾人士普遍認同申請人的意見，把申請地點改劃為「綠化地帶」。有關要點詳載於文件第 9 段，現撮述如下：

- (i) 林邊地區樹木茂密，生態價值多元化，而且有一大型的休憩用地。把有關用地改劃為「綠化地帶」的建議有助保留該區的優美環境、怡人景色和生態環境；
- (ii) 於申請地點興建學校和闢設相關道路會令該區的空氣質素變差，以及影響居民和動物的居住環境；
- (iii) 有關用地經常有區內居民、遠足人士及該區的長者前往。擬議的政府、機構及社區發展會令該處現有的康樂空間消失；
- (iv) 擬議學校會導致基利路及康愉街的交通量大增；以及
- (v) 柏架山是甚受本港市民歡迎的郊野公園，該處如有任何發展項目，公眾均應獲充分諮詢至少三個月。

#### 規劃署的意見

- (a) 規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不支持申請。有關要點概述如下：

##### *申請地點的歷史*

- (i) 一直以來，有關地點的意向是一幅予以發展的用地。早於一九七零年代末／一九八零年代初，林邊地區已規劃發展作政府、機構及社區設施(包括學校、配水庫)和住宅用途，並設有一條連接基利路的擬議「道路」。一九八零年代中，有關方面已就擬議發展項目平整了三個地台及部分擬議「道路」。小組委員會先前曾拒絕四宗擬把該區改劃為「綠化地帶」的要求，理由是有關建議會令東區損失預留的學校用地；以及已平整的地台可作政府、機構及社區用途，以應付將來可能出現而又未能預知的社區需要；

*有關地點需作學校及道路用途*

- (ii) 「政府、機構或社區(1)」地帶現時預留作學校發展，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。教育局局長表示，現有多間學校的校舍不合標準，申請地點可提供重置兩至三間該等學校的機會，為學生提供優質教育。此外，申請地點有潛力提供國際學校學額，以解決有關學額不足的問題。教育局局長認為從教育的角度而言，當局有需要保留申請地點作學校或教育用途，以配合日後的發展；
- (iii) 顯示為「道路」的地方對關設通往擬議學校發展的車輛通道而言十分重要；
- (iv) 由於難以在港島市區物色另一幅面積及位置相若，並且適合作學校或教育用途的「政府、機構或社區」用地作為替代用地，要滿足對學校的需求，或須在市區邊緣其他綠化地區覓地。在該等綠化地區進行發展很可能須進行大規模的地盤平整工程，並有基建方面的限制；
- (v) 本港只有極之有限的土地資源以應付人口增長，以及滿足市民對更多優質政府、機構及社區設施(除學校之外)的日趨殷切的期望，特別是靠近人口密集的市區中心；因此，保留已平整的用地作發展用途實屬審慎的做法，否則便須另覓綠化用地以滿足市民的需要；

*自然保育與康樂方面*

- (vi) 漁護署署長表示，現時申請地點的植物主要屬本地品種，沒有特別高的生態價值；
- (vii) 市民通常經基利路和柏架山道前往大潭郊野公園。在「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展不會對通往郊野公園的公眾通道造成

負面影響。縱使有一小段擬議道路與基利路一帶的公眾通道重疊，但這段擬議道路仍有待詳細設計，兩者輕微重疊的問題可在詳細設計階段解決。郊野公園遊客可繼續享用公園內的鱒魚涌樹木研習徑、鱒魚涌緩跑徑、東區自然步道和衛奕信徑的相關路段。現有的「綠化地帶」及郊野公園亦可繼續迎合社會對康樂場地的需求。因此，並無充分理據支持把申請地點改劃為「綠化地帶」的建議；

#### 公眾意見

- (viii) 關於公眾意見認為擬議發展項目及其相關道路工程可能會對環境造成影響，根據現時「政府、機構或社區(1)」地帶的規定，申請人須得到規劃許可，並提交附有相關技術評估的平面圖供城規會考慮。這可確保有關發展項目與附近的綠化環境互相協調，並妥善解決可能造成的影響；
- (ix) 關於提意見人關注學校發展所造成的影響(載於文件第 10.2 段、10.12 段及 10.13 段)，申請規劃許可的規定可確保妥善處理日後發展可能所造成的影響；
- (x) 古蹟辦指公眾意見提及的戰時煮食爐位於申請地點的範圍外；
- (xi) 關於提意見人所指在申請地點發現的特別樹木和動物品種，漁護署署長表示並無有關記錄。對於把申請地點納入郊野公園的建議，漁護署署長表示，指定任何地區作郊野公園須按照既定的原則和準則作出評估，而他尚未有計劃評估是否適宜把申請地點列為郊野公園；
- (xii) 利用現有空置校舍供英基設立學校的建議，並非決定申請地點規劃意向的相關考慮因

素，有關規劃意向是作政府、機構或社區設施，不限於英基學校。提意見人引述位於東區的 25.9 公頃未經批租或撥用的政府土地可考慮作學校發展。然而，有關用地實際上包括不少道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊。現時在港島的未指定用途的「政府、機構或社區」地帶實無其他合適的學校用地可供建校；以及

- (xiii) 關於一些提意見人對公眾諮詢事宜表示關注，倘城規會接獲在該「政府、機構或社區(1)」地帶內進行發展的申請，當局將按法定要求及既定程序公布申請，以供公眾查閱和提出意見。

8. 主席繼而邀請申請人的代表闡述他們就這宗申請提出的理據。譚凱邦先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 香港是我們的家，實有需要保存其居住和自然環境。香港正面對過度發展的問題，導致建築工程過多，令居住環境變得非常惡劣，不再是理想居住地；
- (b) 申請人建議把申請地點改劃為「綠化地帶」，以反映該處現時的情況及維持其生態環境。有關改劃用途地帶建議獲鰂魚涌的居民支持；
- (c) 申請地點位於大潭郊野公園的邊陲，適宜改劃為「綠化地帶」，以作現有市區發展和郊野公園之間的緩衝區；
- (d) 申請地點十分接近遠足人士和晨運人士經常前往的衛奕信徑、鰂魚涌樹木研習徑及東區自然步道。在該處進行任何建造工程，均會對現有的自然環境造成不可挽回的破壞；
- (e) 倘興建學校及相關天橋，很多樹木會被砍伐。即使在申請地點發現的樹木屬常見的品種，亦不代表可

予以砍伐。此外，興建學校及相關的道路將涉及大規模的地盤平整工程，亦會製造大量建築廢料，加重堆填區的負荷；以及

- (f) 由於全港的學齡兒童減少，對學校用地的需求亦大幅減少，因此實無需要在申請地點興建擬議學校。即使需要學校用地，政府應考慮重新發展現為空置校舍佔用的用地，例如位於灣仔的呂祺教育中心用地。

9. 羅仲華先生提出以下要點：

- (a) 他知道由於區內居民提出強烈反對，以及他們期望保留區內的綠化環境，先前擬於區內作住宅和學校用途的建議均被擱置；
- (b) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和漁護署署長曾於二零一三年二月致函東區區議會，表示林邊地區具保留作綠化空間的潛力；
- (c) 林邊地區十分接近大潭郊野公園。長者、遠足人士和市民大眾均希望保留該區的自然環境，用作靜態康樂地點；
- (d) 該區為次生樹林，林內有不同品種的樹木(例如大頭茶、吊鐘和紅苞木)，均屬香港法例下《林務規例》(第96A章)保護的品種；
- (e) 申請地點鄰近第二次世界大戰期間所建造的戶外煮食爐，應予以保留；
- (f) 區內的林地成為鄰近的高樓大廈和郊野公園之間的緩衝區，是一處極具價值的綠化區，故應避免市區發展進一步侵佔該綠化範圍；
- (g) 任何在該地上的政府、機構及社區發展或住宅發展均會破壞現有的景致和附近的綠化地帶。不少樹木會被砍伐，令市區邊陲的綠化區永遠消失；

- (h) 香港是一個世界城市，但其空氣質素未能達至世界衛生組織所訂的標準。惡劣的空氣質素使患上哮喘和支氣管感染等疾病的人數日漸增加；
- (i) 根據《二零一三年全球旅遊業競爭力報告》，雖然香港是其中一個在全球處於領先地位的城市，但空氣污染問題影響了香港與其他亞洲國家(例如新加坡和日本)競爭的能力；以及
- (j) 建議把區內的地台用作康樂用途，例如公園、有機農場或農作物市場；

10. 黃穎欣女士提出以下要點：

- (a) 香港的空氣質素欠佳；
- (b) 申請地點位於大潭郊野公園的邊陲，是東區的「後花園」，不但樹木茂盛，而且生態頗多元化。該處鄰近社區，是遠足人士和晨運人士經常前往的地方。因此，該區應劃為「綠化地帶」，以免自然環境受到城市發展的入侵；
- (c) 由於申請地點位於山坡上，進行擬議學校發展將涉及大型平整工程和清除植被工作。此外，由於須興建天橋作為通往擬議學校發展的通道，因此會製造大量建築廢料。建造工程亦會對附近地區的空氣造成負面影響和製造噪音；
- (d) 基利路和毗鄰道路網的交通已非常擠塞，尤以繁忙時間為然，擬議學校發展會令交通流量增多；
- (e) 在申請地點發展擬議學校會破壞現有的自然景致，有違可持續發展和環保的原則；
- (f) 香港作為一個國際城市，在致力可持續發展、保存自然環境，以及保障公共衛生和社會福利方面，實不應落後於其他世界級城市。現建議保留申請地點

作既能產生最少建築廢料又對較廣大社羣有益的用途；

- (g) 倘把申請地點改劃為「綠化地帶」，便可在該處舉辦教育活動和野外考察，向學生和市民大眾推廣環保意識。另可舉辦植樹和有機園藝課，鼓勵大眾在週末與家人一同郊遊，以助紓緩香港人的壓力。這些環保活動既可提高社區的凝聚力，又可促進大眾的身心健康；
- (h) 可在區內舉辦週末農作物市場，以支持本地農產品、向大眾推廣健康的生活模式，以及推動本地的藝術和手工藝行業；以及
- (i) 香港每年均製造大量廢物。因此，可在申請地點舉辦活動，教育大眾回收和減廢的好處和重要性，例如製作堆肥以減少廚餘、把物料回收再用和交換二手物品。這些措施有助紓緩香港現有堆填設施的壓力，並可改善廢物處理的工作。

11. 黃瑞安先生提出以下要點：

- (a) 香港的空氣質素非常惡劣，尤以人口稠密的地區為然。二零一一年，一間本地公司曾向在本港逾 200 間跨國及本地公司進行調查。調查報告發現每四間便有三間公司認為香港的空氣質素欠佳，令他們更加難以吸引及挽留海外員工。此外，一個本地智囊組織(思匯)進行的調查顯示，每四名便有一名香港市民正考慮因空氣污染問題移民外地；
- (b) 香港佔地 426 平方英里，人口達 717 萬，但只有五個農作物市場，實在缺乏此類設施。紐約市的面積和人口跟香港相若，卻有 138 個農作物市場。政府應在香港推廣農作物市場，以維持其世界級城市的地位；



- (c) 倘把林邊地區改爲永久綠化地帶，便可提供場地經營農作物市場和社區有機花園。兩者帶來的主要裨益如下：
- (i) 農夫可直接把他們的產品售予消費者，減少把貨物運往大型雜貨店的運輸路程，有助節能和減少溫室氣體排放。此外，農夫在戶外環境賣物可減少間接成本，例如租金、照明和冷氣費用。農夫或可因而保留大部分省下來的成本，令他們更有動力生產更多有機和健康的蔬果；
  - (ii) 農作物市場可推動社區建設，有助維持各社區之間的聯繫；
  - (iii) 農作物市場的產品比較新鮮、健康和便宜，可吸引遊人和注重健康的消費者。農作物市場亦是一個讓人們享受戶外郊遊，同時可購買蔬果的理想地方；以及
  - (iv) 社區有機花園可提高大眾的回收意識，有助保護我們的環境。

12. 姜錦燕女士在回應一名委員的詢問時指出，據教育局局長表示，港島(包括東區)有兩間特殊學校及超過 10 間主流學校設於不合標準的校舍內。現有校舍的面積遠低於現時有關學校用途的標準地盤規定。

13. 一名委員詢問關於申請地點地台的狀況，姜錦燕女士在回應時引述文件的圖 Z-2 a，並表示較諸東面地台，申請地點西部地台的植物更爲茂密。根據漁護署提供的資料，有關植物屬常見的樹木品種，生態價值並非特別高。

14. 一名委員詢問是否有其他用地可供發展學校，姜錦燕女士在回應時表示，有關的「政府、機構或社區(1)」用地是港島唯一可供發展學校的用地。姜女士亦指出，據教育局局長表示，在有關用地內可重置兩至三間學校，爲學生提供優質教育。

15. 姜錦燕女士在回應同一名委員的詢問時表示，自一九八零年代起，林邊地區已計劃作政府、機構及社區用途(包括學校發展)。如教育局局長決定該用地無須再作學校發展之用，便可釋出作其他政府、機構及社區設施。姜女士表示，考慮到林邊地區的特色和車輛通道不足等現況，當局於二零零八年把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，在此地帶內只可進行有限度獲准許的政府、機構及社區用途，並須申請規劃許可及提交平面圖和相關技術評估，以確保擬議發展與附近的自然環境和毗連的林邊樓互相協調。不過，若作臨時市集或有機農場，在現時分區計劃大綱圖是准許的用途。

16. 一名委員詢問兩間特殊學校及 10 間主流學校可否原址重建，以及該等學校的重建計劃為何。姜錦燕女士在回應時表示，由於該等現有學校在不合標準且地方有限的校舍內辦學，因此要原址重建學校並不可行。姜女士表示，教育局有一套既定的校舍分配工作程序，讓辦學團體在有學校用地可供使用時向教育局提出申請。現時有關用地尚未撥予任何學校，而在該用地的學校發展事宜上亦沒有具體的落實計劃。倘該用地撥作學校用途，興建學校需時約兩、三年。

17. 姜錦燕女士在回應主席的詢問時表示，按照現行標準，現時灣仔呂祺教育服務中心所在地點的面積太細，不適合進行標準學校發展。

18. 姜錦燕女士在回應一名委員的詢問時表示，有關用地在多年前已經平整作政府、機構及社區用途(包括學校發展)。該用地是港島唯一可隨時用作發展學校的用地。

19. 一名委員詢問擬議學校發展及其相關道路工程會否影響公眾前往大潭郊野公園。姜錦燕女士提述圖 Z-2b，表示大潭郊野公園可經由衛奕信徑、鰂魚涌樹木研習徑、鰂魚涌緩跑徑和東區自然步道到達。有關方面或須興建連接申請地點與基利路的天橋，以供學校進一步發展，但現階段並無道路工程的細節，而新道路所造成的潛在影響會在詳細設計階段作出評估及處理。

20. 羅仲華先生表示基利路延伸部分會以天橋形式興建，並會興建支柱以承托該天橋。因此，現時連接大潭郊野公園的通

道會受到影響。此外，康景花園附近的公園亦會在興建天橋的施工期間關閉。

21. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員再無提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將於他們離席後進一步商議申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表出席會議。申請人的代表於此時離席。

22. 主席表示，議程項目 3、4 及 5 的申請涉及相同的用地，其性質也一樣。他建議在該三個項目的簡介和提問部分完成後一併商議，委員表示同意。

## 議程項目 4

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H21/4 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》，把位於鰂魚涌柏架山柏架山道、鰂魚涌海水配水庫及康柏徑的一塊政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/4A 號)

---

23. 這宗改劃用途地帶申請所涉及的用地鄰近康怡花園。黃仕進教授及陸觀豪先生已就此議程項目申報利益，因為他們在康怡花園擁有物業。小組委員會備悉黃教授及陸先生已就上一個議項申報利益並暫時離席。

24. 凌嘉勤先生亦就此議程項目申報利益，因為其弟在康怡花園擁有物業。由於副主席已就此議項申報利益並暫時離席，委員同意應由主席繼續主持會議。

### 簡介和提問部分

25. 下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

黃建彬先生，M.H.	—	東區區議會主席及香港鰂魚涌居民協會主席
李清霞女士	—	香港鰂魚涌居民協會秘書
陳訓豪先生	—	香港鰂魚涌居民協會秘書
呂永福先生	—	申請人的代表

26. 主席歡迎上述人士出席會議並解釋聆訊的程序。主席表示，議程項目 3、4 及 5 涉及相同用地和性質類似，即把柏架山道旁的「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。由於規劃署的代表已向委員簡介各宗個案的背景，他建議而委員亦同意簡介部分只須涵蓋就這宗申請接獲的公眾意見。

27. 黎惠珊女士借助投影片表示：

(a) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 2 954 份公眾意見，包括：

(i) 2 949 份支持申請的公眾意見(包括 2 928 份屬於五款內容劃一的信件)，分別來自一名東區區議員、康怡花園業主委員會、當地居民、個別人士及香港鱘魚涌居民協會有限公司(提交了兩份支持申請的意見，附有 893 個簽名)；

(ii) 一份由南豐新邨業主立案法團提交的意見，表示就同類申請(編號 Y/H21/3)收集得的居民意見亦適用於這宗申請(編號 Y/H21/4)，即從業主／租客所收集的 1 021 份調查問卷中，974 份(附有 2 938 個簽名)支持申請，而其餘的 47 份(附有 67 個簽名)則反對申請或為廢票；

(iii) 三份由一名立法會議員及兩名公眾人士提交的意見，他們並無表明支持或反對申請，但表示認同申請人的意見；以及

(iv) 一份由公眾人士提交的意見，表示對申請沒有意見；

(b) 公眾意見普遍認同申請人的意見。有關要點詳載於文件第 9 段，現撮述如下：

(i) 林邊地區樹木茂密，生態價值多元化，而且有大型的休憩用地。柏架山的茂密林地為多種動物提供天然棲息地，包括松鼠、雀鳥、香港瘰螈及盧氏小樹蛙等。把有關用地改劃為「綠化地帶」的建議有助保留該區的優美環境、怡人景色和生態環境；

- (ii) 於申請地點興建學校和相關道路會令空氣質素變差，以及影響居民和動物的居住環境；
- (iii) 有關用地經常有區內居民、遠足人士及該區的長者前往。擬議的政府、機構及社區發展會令該處現有的康樂空間永久消失；
- (iv) 擬議學校會導致基利路及康愉街的交通量大增；以及
- (v) 柏架山是甚受本港市民歡迎的郊野公園，該處如有任何發展項目，公眾均應獲充分諮詢，為期至少三個月。

28. 主席繼而邀請申請人的代表闡述申請的理據。李清霞女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 香港鰂魚涌居民協會屬於地區組織，已為區內居民服務約 18 年。鰂魚涌區的居民在得悉於柏架山建校的初步計劃後均感到擔憂。申請人因而提交這宗申請，以把有關範圍改劃為「綠化地帶」。區內人士殷切期望以「綠化地帶」的用途地帶保留有關範圍。此外，東區區議會於二零一三年二月二十八日通過兩項動議，要求當局因應當地居民的擔憂而把林邊地區改劃為「綠化地帶」。因此，申請人的建議獲東區區議會充分支持；
- (b) 居民的其中一項主要關注事宜是擬議學校對該區可能造成的交通影響。基利路是唯一通往林邊地區和康怡花園的狹窄通路。擬議學校所增加的交通量會令基利路及康愉街不勝負荷。倘擬議學校為國際學校，情況將更為嚴重。沿基利路的私家車車龍甚至會影響英皇道和東區走廊的交通；
- (c) 林邊地區的次生樹林有不同品種的樹木，被視為鰂魚涌區的「後花園」。有關自然環境應予保留。即使有關樹木沒有特別高的生態價值，也不應予以砍伐，因為樹木有助淨化空氣和改善生活環境；

- (d) 興建擬議學校及相關天橋會造成空氣污染和噪音滋擾，因而影響當地居民的健康，尤對長者的影響為甚；以及
- (e) 由教育局委託進行的研究顯示，到二零一六至一七年度，國際學校體系會欠缺 4 200 個小學學額。然而，所欠缺的學額是以全港計算，並非只涉及東區。其他地區有用地可用以滿足對國際學校的需求。教育局局長於二零一三年四月公布，已有三個空置校舍(兩個位於港島及一個位於九龍)成功撥給三個辦學團體，以發展國際學校。因此，該有足夠校舍應付對國際學校學額的需求。

29. 一名區內居民呂永福先生提出以下各點：

- (a) 他年屆 70 歲，已退休逾十年。自退休後，他每天均往柏架山運動，助他保持強健的體魄。柏架山的現有綠化空間便於前往，讓區內居民(尤以長者為然)得享大自然環境，這對他們十分重要。他支持申請人的建議，即把林邊地區改劃為「綠化地帶」，理由如下：
  - (i) 在區內興建學校及其他構築物會造成空氣污染和噪音滋擾，因而影響當地居民的健康，尤對長者的影響為甚；以及
  - (ii) 擬議學校發展會增加區內的交通和行人流量；以及
- (b) 為落實「居家安老」的政府目標，建議政府應投放更多資源支援地區長者，例如在林邊地區為長者種植更多樹木和提供更多避雨亭及康樂和體育設施。

30. 李清霞女士借助投影片補充說，根據規劃署公布的二零一零年至二零一九年人口分布推算，二零一九年東區的長者人口約佔 22%(即約 13 萬名長者)。屆時，東區將會成為長者人口比例最高的地區之一，僅次於灣仔。東區現時只有四間長者

社區中心為長者提供日間康樂設施。當局應優先把區內的資源分配於長者服務的提供而非國際學校的發展。

31. 香港鰂魚涌居民協會秘書陳訓豪先生提出下列各點：

- (a) 林邊地區的植物特別茂盛，主要屬本地品種，具有發展為次生樹林的良好潛力。存在的稀有植物品種包括刺桫欏(國家一級受保護物種)、四葯門花(國家二級受保護物種)、穗花杉(國家三級受保護物種)及16種在香港本地特有的植物品種(例如紫萁科的植物、馬兜鈴科的香港細辛及蘭科的謝氏卷瓣蘭)。存在的稀有動物品種則包括列為國家一級受保護物種的中華白海豚及同屬國家二級受保護物種的盧氏小樹蛙和包氏雙足蜥。該等植物和動物品種以往常被發現。然而，品種的數目卻因砍伐林木和市區發展而減少，並已成為受保護的稀有品種；
- (b) 樹木和植物有助吸收二氧化碳和釋放氧氣。倘把樹木砍伐，二氧化碳的含量將會增加，因而影響區內居民的健康；
- (c) 一般來說，樹木和植物會影響水循環的情況。由於樹冠阻隔部分降雨，而冠內接收的雨水會繼而被蒸發到空中，植物的莖幹有助減慢地面徑流。當部分植被被移除後，由於沒有樹木協助把雨水接收及蒸發，雨水會直接進入地下水系。因此，被砍伐樹木的地區會成為地面徑流的源頭，而地面徑流的流速是比地下徑流快的。此外，砍伐林木會損害泥土的黏聚力，因而導致侵蝕、洪水氾濫及山泥傾瀉；
- (d) 興建學校和進行相關的道路工程會對在該處居住的動物造成噪音滋擾，因而影響林地的生物多樣性；
- (e) 建築碎料或會阻塞該區的排水渠，導致鰂魚涌街出現嚴重水浸；
- (f) 申請地點十分接近衛奕信徑、鰂魚涌樹木研習徑及東區自然步道，遠足人士和晨運人士均合理地期望



該處應擁有自然環境。每天均有逾 1 000 名遊人前往。因此，該處應予以保留，以供市民享用；

- (g) 附近的林地、步行徑、文物古蹟景點及生態環境極具保育價值。擬議學校發展會破壞自然環境，對下一代造成無法彌補的損失；
- (h) 任何政府、機構及社區發展或築路工程均會破壞區內及附近綠化地帶現有的景致和寧靜環境。興建擬議天橋會對附近地區造成嚴重的噪音滋擾和空氣污染，因而影響居民的健康；
- (i) 擬議學校(在施工期間及完工後)所增加的交通量或會導致英皇道甚至東區走廊出現擠塞情況。此外，增加的交通量會產生空氣污染物，令該區的空氣污染問題惡化；
- (j) 由於全港的學齡兒童人數下降，對學校用地的需求亦大幅減少。因此，保留林邊地區應凌駕於學校發展；
- (k) 把用地改劃為「綠化地帶」有助更加促進東區的可持續發展；以及
- (l) 從大量支持申請的公眾意見可見，把用地改劃為「綠化地帶」的建議深受當地居民支持。

32. 姜錦燕女士在回應一名委員的提問時表示，據運輸署指出，由於該署沒有接獲任何擬於申請地點建校的申請，在現階段決定是否須興建「基利路的擬議延伸部分」實屬言之尚早。此外，擬議的道路延伸部分仍有待詳細設計。倘擬興建學校，項目倡議人須詳細研究擬議發展項目可能產生的潛在交通影響，並提出交通改善措施建議，以消除交通影響。

33. 主席詢問該「政府、機構或社區(1)」用地是否准許興建社會福利設施(例如長者中心)。姜錦燕女士在回應時表示，根據鰂魚涌分區計劃大綱核准圖現有的「政府、機構或社區

(1)」地帶，「社會福利設施」屬於第二欄用途，即向城規會提出申請後或會獲得批准。

34. 由於申請人的代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將於他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

[此時會議小休五分鐘。]

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/H21/5 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》，把位於鰂魚涌柏架山柏架山道及康柏徑的一塊政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」，以及把「學校」用途從「綠化地帶」《註釋》的第二欄中刪除  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/5 號)

---

35. 這宗改劃用途地帶申請所涉及的用地鄰近康怡花園。黃仕進教授及陸觀豪先生已就此議項申報利益，因為他們在康怡花園擁有物業。小組委員會備悉黃教授及陸先生已就上一個議程項目申報利益並暫時離席。

36. 凌嘉勤先生亦已就此議程項目申報利益，因為其弟在康怡花園擁有物業。由於副主席已就此議程項目申報利益並暫時離席，委員同意應由主席繼續主持會議。

#### 簡介和提問部分

37. 下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

陳嘉栢先生

38. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席表示，議程項目 3、4 及 5 均涉及相同用地，性質類似，即把柏架山道旁的「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。由於規劃署的代表已向委員簡介各宗個案的背景，他建議無須進行簡介部分，委員表示同意。

39. 主席繼而邀請申請人的代表闡述支持申請的理據。陳嘉栢先生借助投影片簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 他代表張國昌先生(東區區議員梁淑楨女士的助理)；
- (b) 申請人建議把鰂魚涌分區計劃大綱核准圖上的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶並顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」，以及把「學校」用途從「綠化地帶」《註釋》的第二欄中刪除，理由如下：
  - (i) 當局接獲逾 2 000 份由區內居民提交的意見書，當中大部分均反對在申請地點興建學校。區內居民認為林邊地區的生態環境良好，是鄰近市區的綠化地帶，公眾對之十分珍惜。該處數十年來長有大量樹木，為很多野生動物提供棲息地。倘在林邊地區進行發展(如興建學校及高架橋)，便須砍伐大量樹木，使珍貴的禽鳥及動物無法生存。此外，斜坡很可能會受到影響，引致山泥傾瀉，並破壞自然環境。政府一直有推行環境保護方面的公民教育。在發展經濟的同時，必須考慮環境保護和審慎社區規劃這兩項重要因素；
  - (ii) 英基學校協會(下稱「英基」)先前建議在申請地點興建學校，區內居民表示強烈反對。他們非常關注學校運作對該區可能造成的交通影響，特別是英基的學生主要以私家車作為上學的交通工具；以及
  - (iii) 至於林邊地區日後的發展，部分居民希望該處會指定為郊野公園範圍，使其受到永久保護，理由是該處經常有遠足人士及農運人士前往。

40. 一名委員詢問有重置校舍需要的兩間特殊學校，以及 10 間主流學校的詳細資料。姜錦燕女士在回應時表示，教育局並無提供有關學校名稱的資料。然而，校舍分配委員會審議校舍分配申請的過程既嚴謹又仔細，並會考慮校齡等多項因素。

41. 由於申請人的代表再沒有意見提出，而委員亦沒有其他問題，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆訊程序已完成，小組委員會將於他離席後作進一步商議，並會在稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 規劃申請編號 Y/H21/3、Y/H21/4 及 Y/H21/5 的商議部分

42. 一名委員詢問可否按申請人所建議，把申請地點作臨時性質的農作物市場、社區有機花園或環保工作坊用途，理由是當局目前並無計劃在該用地興建學校。主席在回應時表示，分區計劃大綱圖訂明，在各個地帶內為期不超過五年的臨時用途均屬經常准許的用途。

43. 一名委員備悉申請地點一直擬作政府、機構及社區發展（特別是學校用途），而教育局局長認為有需要保留該用地作學校發展，因此並無充分理由支持改變該用地的規劃意向以及把用地改劃為「綠化地帶」。此外，在落實學校發展前，該用地可按申請人所建議，用作農作物市場或有機花園等臨時用途。

44. 一名委員支持在稠密的市區提供更多休憩用地。然而，該區南面的大潭郊野公園已提供較廣闊的綠化空間。此外，他備悉本港學額的供應不足。由於申請地點早已平整，並指定作學校用途，因此該用地應保留作「政府、機構或社區(1)」地帶。

45. 至於公眾提意見人關注擬議學校發展及相關道路工程可能造成的環境影響，一名委員詢問如何解決有關問題。秘書在回應時表示，在一九八零年代中，有關方面平整了該處三個地台及部分擬議道路，以便在申請地點進行政府、機構及社區發展，包括興建學校。考慮到林邊地區的特色和車輛通道不足等現況，當局把該用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，在此地帶內只可作有限度獲准許的政府、機構及社區用途，並須

申請規劃許可及提交附有相關技術評估(如交通影響評估及樹木調查)的平面圖，以供城規會考慮。有關規定可確保擬議發展與附近的綠化環境互相協調，並妥善處理擬議發展可能造成的負面影響。

46. 一名委員表示應在發展與保育之間取得平衡。由於申請地點已平整，並有需要預留該用地作學校用途，因此不應把該用地改劃為「綠化地帶」。該名委員亦同意大潭郊野公園已為該區提供廣闊的綠化空間，供市民享用。此外，與學校發展相關的建築工程會造成的環境滋擾，均只屬臨時性質。申請人可採取適當的紓緩措施，以盡量減低環境滋擾。

47. 委員備悉申請人及區內居民殷切期望能保存自然環境及綠化空間，以供公眾享用。由於申請地點於一九八零年代已平整，一直擬作政府、機構及社區發展，以服務鰂魚涌以至港島區，委員普遍認為應保留該用地作政府、機構及社區用途，包括學校發展。由於大潭郊野公園鄰近申請地點，委員認為沒有充分理據支持把申請地點改劃為「綠化地帶」的建議。為回應區內居民關注擬議學校發展及相關道路工程可能造成的環境影響，「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》訂明，申請人須申請規劃許可並提交附有相關技術評估(如交通影響評估及樹木調查)的平面圖，以供城規會考慮。有關規定可確保擬議發展與附近的綠化環境互相協調，並妥善處理擬議發展可能造成的負面影響。

#### 申請編號 Y/H 21/3

48. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點包括三個於一九八零年代中平整了的地台，規劃發展作政府、機構或社區用途。鑑於東區以至港島重置不合標準校舍的需求及國際學校學額的需求日益增加，「政府、機構或社區(1)」地帶應予保留，以滿足社會對增加優質政府、機構及社區設施(尤其是學校)的需求和訴求；

- (b) 有關用地的現有植物為常見品種，並非具有特別高的生態價值。周圍的「綠化地帶」及大潭郊野公園可繼續配合社會對康樂場地的需求。因此，並無有力的理據支持把申請地點改劃為「綠化地帶」；
- (c) 按「政府、機構或社區(1)」地帶的規定，在該地帶內進行發展須申請規劃許可並提交平面圖和技術評估予城規會審議。有關規定可確保有關發展與附近的綠化環境和歷史建築互相協調，並妥善處理發展項目所造成的各種影響；以及
- (d) 基利路的擬議延伸部分對闢設通往「政府、機構或社區(1)」用地的車輛通道而言十分重要。顯示為「道路」的地方亦應予保留。

申請編號 Y/H21/4

49. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶現為鰂魚涌海水配水庫連頂部休憩處。「政府、機構或社區」地帶是恰當的，以反映這些現有用途；
- (b) 「政府、機構或社區(1)」用地包括三個於一九八零年代中平整了的地台，規劃發展作政府、機構或社區用途。鑑於東區以至港島重置不合標準校舍的需求及國際學校學額的需求日益增加，「政府、機構或社區(1)」地帶應予保留，以滿足社會對增加優質政府、機構及社區設施(尤其是學校)的需求和訴求；
- (c) 有關「政府、機構或社區(1)」用地的現有植物為常見品種，並非具有特別高的生態價值。周圍的「綠化地帶」及大潭郊野公園可繼續配合社會對康樂場地的需求。公眾亦可繼續享用鰂魚涌海水配水庫頂部的休憩處。因此，並無有力的理據支持把申請地點改劃為「綠化地帶」；

- (d) 按「政府、機構或社區(1)」地帶的規定，在該地帶內進行發展須申請規劃許可並提交平面圖和技術評估予城規會審議。有關規定可確保有關發展與附近的綠化環境和歷史建築互相協調，並妥善處理發展項目所造成的各種影響；以及
- (e) 基利路的擬議延伸部分對闢設通往「政府、機構或社區(1)」用地的車輛通道而言十分重要。顯示為「道路」的地方亦應予保留。

申請編號 Y/H21/5

50. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點包括三個於一九八零年代中平整了的地台，規劃發展作政府、機構或社區用途。鑑於東區以至港島重置不合標準校舍的需求及國際學校學額的需求日益增加，「政府、機構或社區(1)」地帶應予保留，以滿足社會對增加優質政府、機構及社區設施(尤其是學校)的需求和訴求；
- (b) 有關用地的現有植物為常見品種，並非具有特別高的生態價值。周圍的「綠化地帶」及大潭郊野公園可繼續配合社會對康樂場地的需求。因此，並無有力的理據支持把申請地點改劃為「綠化地帶」；
- (c) 按「政府、機構或社區(1)」地帶的規定，在該地帶內進行發展須申請規劃許可並提交平面圖和技術評估予城規會審議。有關規定可確保有關發展與附近的綠化環境和歷史建築互相協調，並妥善處理發展項目所造成的各種影響；以及
- (d) 基利路的擬議延伸部分對闢設通往「政府、機構或社區(1)」用地的車輛通道而言十分重要。顯示為「道路」的地方亦應予保留。

[黃仕進教授及陸觀豪生於此時返回會議席上。]



荃灣及西九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/733 在劃為「住宅(戊類)2」地帶的  
長沙灣福榮街350至360號地下(部分)  
經營商店及服務行業(超級市場)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/733號)

---

51. 秘書表示，這宗申請由和記黃埔有限公司(下稱「和記黃埔」)的附屬公司屈臣氏集團(香港)有限公司提交，並由奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)擔任申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授	—	現與和記黃埔有業務往來
黃仕進教授	]	
林光祺先生	]	現與奧雅納公司有業務往來
劉興達先生	]	

52. 小組委員會備悉林光祺先生尚未到席及劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃仕進教授及何培斌教授可以留席。

53. 秘書報告，申請人於二零一三年五月三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門就申請提出的意見。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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

月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/122 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
青衣青衣路20、20A及22號  
香港專業教育學院(青衣分校)  
(青衣市地段第123號)關設住宿機構(重建霍英東樓)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/122A號)

---

55. 秘書表示，這宗申請由職業訓練局(下稱「職訓局」)提交，並由奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)擔任申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	—	現與奧雅納和職訓局有業務往來
黃仕進教授	]	
		現與奧雅納公司有業務往來
劉興達先生	]	

56. 小組委員會備悉林光祺先生尙未到席及劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授並無參與擬議發展，小組委員會同意黃教授可以留席。

57. 許智文教授亦就此議項申報利益，因為他是職訓局轄下房地產服務業訓練委員會的委員。由於許教授涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[許智文教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的住宿機構(重建霍英東樓)；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門沒有對有關申請提出反對或負面意見(詳見文件第 8 段)；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲六份公眾意見書，分別來自三名個別人士、一名美景花園居民、香港專業教育學院(青衣分校)及該校一名退休員工。所有提意見人均支持這宗申請，理由是擬議發展有助善用土地資源。擬議住宿機構不會對附近地區的通風、景觀及交通造成負面影響。此外，擬議住宿機構的布局可為學生提供優美的海景；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請並備悉支持申請的公眾意見。

59. 委員沒有就這宗申請提出問題。

## 商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年五月二十四日止。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：

### 規劃許可附帶條件

- (a) 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；
- (b) 如申請人所建議闢設內部交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (d) 提交經修訂的噪音評估報告並提供所建議的消滅噪音措施及減音窗，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

### 指引性質的條款

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，地段擁有人必須向地政總署提交反映有關計劃的經修訂概念圖，以便該署根據契約加以考慮及審批。該署在圖則提交的階段接獲經修訂概念圖和相關建築圖則後，便會進行審查和提出意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；

- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商須採取下列措施：
- (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物之前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；
  - (ii) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
  - (iii) 倘在煤氣輸送管及設施附近進行發展，工程倡議人／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以得知擬議工程範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及有關發展在設計及施工階段須與氣體喉管保持的最少後移距離。工程倡議人／顧問亦須留意該署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (d) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，申請人須留意《旅館業條例》的相關條文，其中「旅館」指任何可向到臨該處所的任何人提供住宿地方的處所，而該人看似有能力並願意為所獲提供的服務及設施繳付合理款項，而租用期少於連續28天。倘擬議宿舍的運作模式符合《旅館業條例》(第349章附屬法例C)第2條所述旅館的定義，則須根據該條例申領牌照。申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議重建項目的佔用許可證的副本，而擬申領牌照的範圍必須相連。此外，申請人須留意《最低限度之消防裝置及設備守則》第4.28段的規定。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，然後訂定發牌規定；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須闢設適當的污水收集系統，把從擬重建學生宿舍產生的污水駁引至公共污水收集系統，並須糾正經修訂噪音評估報告內所確認的違規之處，以及在上層構築物的初期施工階段就減音窗進行實地測試，以確定有關設計達致所需的減音效果；以及
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須考慮根據最新的建築物規例而提供無障礙通道。

[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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

[許智文教授此時返回會議席上。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/448 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶的荃灣(a)象山邨及(b)福來邨闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於空置的泊車位)」(申請規劃編號 A/TW/412)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/448 號)

---

61. 秘書表示，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會的委員
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 鄒敏兒女士 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 — 現時與房委會有業務往來
- 劉文君女士 — 房委會委員及房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員

62. 小組委員會備悉林光祺先生尙未到席，而劉文君女士和曹榮平先生已就未能出席會議致歉。由於凌嘉勤先生和鄒敏兒女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於主席須暫時離席，副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生和鄒敏兒女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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) 為批給闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)(申請規劃編號 A/TW/412)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門均沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲任何公眾意見，而荃灣民政事務專員亦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 段所載的評估，並不反對申請。

64. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年六月十二日至二零一六年六月十一日止，並須附加下列條件：

#### 規劃許可附帶條件

象山邨和福來邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

#### 指引性質的條款

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公共資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用停車場的月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把有關屋邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；以及
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《建議納入建築合約的污染控制條款》。

[副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到席上。]



## 議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮在柴灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的柴灣工廠大廈改建作租住公屋發展的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第12/13號)

---

66. 秘書報告，由於此議項涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)擬把柴灣工廠大廈(下稱「柴灣工廈」)改建作租住公屋(下稱「公屋」)發展，下列委員已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會的委員
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 鄒敏兒女士 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 — 現時與房委會有業務往來
- 劉文君女士 — 房委會委員及房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員

67. 小組委員會備悉林光祺先生尚未到席，而劉文君女士及曹榮平先生已就未能出席會議致歉。小組委員會亦備悉其他已申報利益的委員已就上一個議項暫時離席。由於主席已離席，副主席繼續負責主持會議。

### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介背景及就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會的結果：

## 背景

- (a) 二零一三年二月八日，小組委員會獲簡介房屋署(下稱「房署」)計劃把在柴灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的柴灣工廈保留作公屋發展，並同意該規劃大綱擬稿適宜用以諮詢東區區議會；以及
- (b) 二零一三年二月二十八日，當局就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會；

## 東區區議會就規劃大綱擬稿提出的意見

- (c) 東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會對把柴灣工廈改建作公屋的建議意見分歧。不過，他們對規劃大綱擬稿並無負面意見，並建議通過設立五年檢討期的機制，以便就保育該工廈作公屋發展進行檢討。他們的意見撮載如下：
  - (i) 保留柴灣工廈的建議須投放大量資源。當局應充分顧及不同意見，並採納可持續的發展方案；
  - (ii) 由於對公屋的需求殷切，故應拆卸該工廈，以便在用地重建公屋；
  - (iii) 宜把有關用地改建為政府、機構及社區／文化／藝術設施或作創意產業用途，而非改建為公屋；
  - (iv) 已獲評級的建築物應妥為保育、管理及保養；以及
  - (v) 擬議公屋用途會增加柴灣港鐵站附近地區的交通量。由於四周的道路狹窄並靠近住宅發展，因此須留意盡量減少額外交通及廢物處理可能造成的影響；

就東區區議會的意見所作回應

- (i) 柴灣工廈是全港碩果僅存的「H」型工廈。區內人士、一些立法會議員及區議員已要求政府保留和活化該現有工廈。二零一三年二月二十日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)把該工廈評為二級歷史建築；
- (ii) 公屋總輪候冊上約有 20 萬名申請人。為紓解對公屋的殷切需求及把平均輪候時間維持在約三年，房署必須善用各塊用地；
- (iii) 考慮到柴灣工廈的保育價值、公眾對保育柴灣工廈的期望，以及對公屋的殷切需求，房署建議把該工廈改建為公屋發展。有關建議已在公屋供應及保育之間取得適當平衡；
- (iv) 房署會善用資源，以達至成本效益。此外，在考慮研究、諮詢及技術評估的結果後，房署會制訂適當的發展方案，並把總綱發展藍圖提交城市規劃委員會批准；
- (v) 為確保柴灣工廈的重要建築特色不受負面影響，當局已擬備文物影響評估，並於二零一三年四月十七日舉行的會議上獲古諮會通過。規劃大綱也述明，須在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時同時擬備和提交文物影響評估；
- (vi) 為解決工業區／住宅區為鄰可能引起的環境事宜，規劃大綱述明須擬備環境評估，涵蓋範圍包括交通、鐵路和工業噪音影響、工業和車輛所排放的廢氣、土地污染、廢物管理、排污影響和建築影響。此外，房署已委聘專家顧問研究改建後的交通安排，並在需要時建議紓緩措施；

- (vii) 房署會保留柴灣工廈的地下一層作零售用途或供非政府機構發展創意產業；以及
- (viii) 房署會繼續就設立五年檢討期的機制聽取東區區議員的意見。

69. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉撮載於文件第三段有關東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會的意見；以及
- (b) 通過載於文件附件 I 的規劃大綱擬稿。規劃大綱會轉交房署，以便為日後的發展提供指引，並在提交該用地的規劃申請時作參考用途。

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/413 在劃為「綜合發展區」地帶的香港士丹頓街／永利街市區重建局發展計劃用地  
進行綜合住宅、商業及休憩用地用途發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/413 號)

---

71. 秘書表示，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 — 為市建局非執行董事；  
以規劃署署長身分

李律仁先生 — 為市建局非執行董事；

- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| 許智文教授                      | — 為市建局非執行董事；                  |
| 張孝威先生                      | — 為市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員；      |
| 邱浩波先生                      | — 為市建局灣仔分區諮詢委員會委員；            |
| 何培斌教授                      | — 為市建局項目的保育顧問；                |
| 鄒敏兒女士<br>以地政總署<br>助理署長身分   | — 為地政總署署長(市建局非執行董事)的候補委員；     |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署<br>助理署長身分 | — 為民政事務總署署長(市建局非執行董事)的候補委員；以及 |
| 劉興達先生                      | — 現時與市建局有業務往來                 |

72. 各委員備悉曹榮平先生、李律仁先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於邱浩波先生涉及市建局灣仔分區諮詢委員會的利益甚微，小組委員會同意邱先生可以留在席上。

73. 小組委員會備悉，凌嘉勤先生及鄒敏兒女士已就先前兩個議項申報利益，並已暫時離席。由於何培斌教授、許智文教授及張孝威先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。

74. 由於主席已離席，副主席繼續負責主持會議。

[許智文教授及張孝威先生此時暫時離席。]

[何培斌教授此時離席。]

簡介和提問部分

75. 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) 有關建議涉及發展兩個住宅區(包括平台層)，在申請地點地盤 B 及 C 作商業／零售用途發展。申請地點位於《市區重建局發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/4》上劃為「綜合發展區」地帶。有關發展擬在多處提供公眾休憩用地。士丹頓街 88 至 90 號會予以保留和活化作商業／零售用途。有關建議不設泊車位，但會在士丹頓街關設上落客貨處，供有關發展及在士丹頓街 70 至 72 號的鄰近發展項目(即尚賢居)共同使用；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 136 份公眾意見書。當中 122 份意見書(由申請地點擁有人、金寶花園業主立案法團、尚賢居居民、中西區區議員、環保觸覺、中西區關注組、創建香港及公眾人士提交)反對申請，餘下的 14 份意見書則表示支持。接獲的意見要點撮錄如下：

#### 支持／正面意見

- (i) 有關建議與四周發展互相協調，並會使街景煥然一新；
- (ii) 新聞教育基金香港有限公司建議把必列啫士街街市(三級歷史建築)活化為香港新聞博覽館，而擬議重建項目可為該計劃帶來協同效應；
- (iii) 提供更多公共空間和更完善的公共通道，同時亦會改善該區的環境及通風情況。擬議發

展的建築物高度可予接受，而申請地點的透風情況將得以維持；以及

- (iv) 該用地的重建計劃耽擱已久，不應一再拖延；

### 反對

- (i) 只有該些由市建局管轄的樓宇才日久失修。有業主已在物業維修方面投入大筆資金。現有樓宇結構狀況良好，故該用地無須立刻或緊急進行重建。私人業主有權保留其居所，而有關建築物由他們翻新及維修保養亦屬可行。私人物業的業權應予尊重；
- (ii) 政府／市建局應優先考慮翻新而非拆卸，亦應支持個別人士擬在蘇豪區開展的發展計劃。此外，不應讓市建局／發展商只顧牟利而犧牲私人業主的利益；
- (iii) 有關建議會破壞鄰近社區、文化、蘇豪區的低層建築布局、香港風格／歷史／文物(「唐樓」)，令該區失去吸引力；
- (iv) 申請地點的唐樓極具歷史價值。該些唐樓應予保育／低層建築布局應予保留，與鄰近發展項目，包括前已婚警察宿舍、必列啫士街街市及永利街並存；
- (v) 擬議發展會對本來已非常擁擠的地區產生不良的交通影響，亦會對行人安全構成危險。停車設施不應納入計劃內；
- (vi) 該區的發展密度會增加，擬建大樓與該區環境格格不入。有關發展會破壞毗鄰的人本比例及環境，不符合可持續建築標準。擬議發展會對該區的景觀、市容、環境(包括空氣、

噪音、自然光線、通風及廢物產量)及岩土工程安全造成不良影響；以及

- (vii) 市建局未能成功整合申請地點內的土地擁有權，故應放棄該項目。申請地點應用作發展休憩用地，供社區使用；

#### 諮詢中西區區議會

- (viii) 二零一三年四月二十六日，市建局向中西區區議會轄下的關注中西區市區重建計劃工作小組呈交擬議計劃。中西區區議會提出的主要關注事項包括：(i)維修保養和管理公眾休憩用地及擬在城皇街安裝電梯的責任；(ii)保護現有樹木；(iii)擬議商店用途的詳情；以及(iv)倘市建局未能收購申請地點上的物業而採取的跟進行動；

#### 規劃署／市建局就中西區區議會意見作出的回應：

- (i) 市建局會保留公眾休憩用地；
  - (ii) 儘管現有樹木會被砍伐，但會以至少 3(代償性樹木)比 1(被砍伐樹木)的比例進行代償性植樹。擬安裝的電梯將提供暢通無阻的通道，並供該用地上的店鋪使用。該電梯會由非居民業主維修保養及管理；
  - (iii) 市建局會附加一項條件，禁止於擬議發展開設酒吧；以及
  - (iv) 市建局已按既定程序收購物業。市建局可根據《收回土地條例》收回土地，惟須向發展局提出申請。此外，市建局可分階段發展該用地；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。其意見撮錄如下：



- (i) 申請地點位處的地區主要是住宅樓宇，而樓宇的較低樓層乃作商業用途。擬議綜合發展提供 154 個單位，以滿足住屋需求。土地用途方面，擬議發展與鄰近發展並非不相協調；
- (ii) 為響應行政長官在《二零零八至二零零九年施政報告》中提述的前荷李活道已婚警察宿舍活化計劃，以及回應公眾對改善居住環境的期望，市建局已把原先擬定的地積比率及建築物高度降低。整體地積比率為 4.76 倍，與毗鄰的建築文物互相協調；
- (iii) 城皇街及士丹頓街一帶採用梯級式建築物高度輪廓。有關地點的界線後移，以提供私人及公眾休憩用地，並且進一步改善該區的空氣流通及視覺滲透度。關於這一點，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核沒有對這宗申請提出負面意見；
- (iv) 地盤 B 一樓及二樓和地盤的地面一層會提供不少於 474 平方米的公眾休憩用地，以連接現有街道／車道及公眾休憩用地。申請人建議設計、闢設和維修保養擬建公眾休憩用地，而公眾休憩用地則會於合理時段開放給公眾使用。關於這一點，康樂及文化事務署署長對建議並無意見；
- (v) 擬議綜合發展大致上符合規劃大綱所載的規定。申請人亦已提交交通影響評估、空氣流通評估、環境評估及視覺評估等相關技術評估，以證明擬議發展不會對鄰近地區的交通、環境及污水收集系統產生不良影響；
- (vi) 為尊重該區特有的環境，應保留申請地點內的華賢坊西、華賢坊東及中和里，以及與孫中山史蹟徑的連接，從而保存現有南北走向

的路網。同時，亦會活化再用兩幢四層高唐樓作商業／商店用途，以顧及城皇街的布局及氛圍。此外，地盤 B 的新發展項目與現有唐樓一致，而面向城皇街的較低樓層則作指定的小型商店／辦公室用途。這些店鋪的設計乃充分顧及兩幢已保育的唐樓而作出。有關設計會有助保留現有街景及當地環境，以及保持該區的活力；

(vii) 申請附有一份包括保護樹木計劃的園境設計總圖。由於樹木在移植後存活率低，申請建議砍伐現有樹木，並且以至少 3(代償性樹木)比 1(被砍伐樹木)的比例進行代償性植樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對建議；

(viii) 對公眾意見作出的回應：

— 關於公眾對現有樓宇狀況的意見，應注意的是，雖然地盤 B 及 C 內有些物業已進行翻新工程，但許多現有樓宇狀況仍在惡化或仍然欠佳。部分樓宇涉及非法擴建，而地盤 C 部分樓宇的環境及衛生狀況欠佳。根據市建局提交的樓宇狀況調查，在地盤 B 及 C 內的 21 幢樓宇中，大多數(18 幢)樓宇的狀況屬「惡劣」／「有局部差異」，並且在經延長的限期內欠缺適當及協調得宜的維修保養。此外，擬議發展與「綜合發展區」地帶透過綜合重建改善環境的規劃意向一致；

— 至於唐樓的歷史價值，應注意的是，地盤 B 及 C 的唐樓並非古物諮詢委員會現時或擬議通過的歷史建築。城規會在考慮涉及該三塊用地的先前申請時，已留意到地盤 B 及 C 的環境特色與永利街並不相似，並無比較劃一的建築設計及梯

台布局，因此同意在發展計劃方案中保留地盤 B 及 C 作全面重建；

- 至於公眾關注對當區特色的影響，市建局的擬議重建計劃已考慮到當區的文物、特色及氛圍。除永利街不納入該計劃外，擬議綜合發展已包括其他主要特色，如建議在城皇街旁興建低矮建築物，以及地盤 B 面向已婚警察宿舍的建築物高度呈階梯狀；保留街道／車道模式及街景，把士丹頓街 88 至 90 號活化再用；以及活化面向城皇街的臨街面，從而與城皇街在視覺上融為一體。關於這一點，從文物角度來看，康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處沒有對這宗申請提出負面意見。此外，有公眾提出正面意見，認為該建議可為申請地點一帶的歷史建築帶來協同效應；以及
- 公眾亦關注到發展密度和對交通、視覺、環境及基礎設施造成的影響。為回應公眾對文物保育的訴求，擬議發展的發展密度已大幅減少，地積比率不超過 4.76 倍(以地盤淨面積計算)。當局已就交通、視覺、環境及岩土工程方面進行技術評估，而且有關政府部門對技術評估報告並無負面意見。

76. 秘書告知委員，秘書處於二零一三年五月二十二日收到涉及這宗申請的一名提意見人 Dare Koslow 先生的電郵。Koslow 先生指出，鑑於市建局主席張震遠先生正在接受調查，小組委員會應就任何與市建局有關的建議延期作出決定。

77. 副主席繼而邀請委員考慮應否答允 Koslow 先生的要求，延期考慮所有與市建局有關的申請(包括這宗申請)。

78. 一名委員表示，現時進行的調查涉及張先生的私事，與市建局無關。城規會乃根據法例條文及既定做法審議所有規劃

申請，包括市建局提交的申請。這名委員認為延期要求並不合理，不應答允。

79. 一名委員表示，士丹頓街／永利街發展計劃由來已久。市建局多年來一直研究該建議，並且不會受市建局的任何個別人士影響。這名委員亦認為不應答允延期要求。

80. 另一名委員贊同上述意見，認為現時當局對張先生的事務所作的調查與這宗申請並無關聯。

81. 副主席總結，委員普遍認為不應答允該名提意見人的延期要求，並建議繼續討論這宗申請。各委員表示同意。

82. 靳嘉燕女士在回應一名委員的詢問時表示，市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖原先涵蓋三塊用地，即地盤 A、地盤 B 及地盤 C。地盤 A 隨後從發展計劃圖上剔除，以期保留永利街的現有特色及氛圍。這宗申請主要涉及就發展地盤 B 及 C 的兩幢住宅大廈連同作商業／零售用途的平台層而提交的總綱發展藍圖。

### 商議部分

83. 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二零一七年五月二十四日止。除非在該日期前，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。這項許可須附加下列條件：

#### 規劃許可附帶條件

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文 (b)至(i)項規定的規劃許可附帶條件(如適用)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 實施交通改善措施，包括闢設斜角、路旁停車處及地盤 C 從士丹頓街後移，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實附有保護樹木建議的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在政府無須支付成本的情況下，設計、提供、管理和維修保養公共休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 從毗連鴨巴甸街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移兩米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 重整地盤 B 的發展項目，使其與城皇街旁的現有建築物一致，以及安排地面一層的臨街面朝向城皇街，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 為面向城皇街的發展項目設計和興建外牆，尤其是鋪面設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 建築界線從中和里後移，以便在地盤 C 擬議發展與尚賢居之間騰出七米空間距離，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在政府無須支付成本的情況下，保留和維修保養士丹頓街 88 至 90 號，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交關於土地污染的詳細土地評審，並在申請地點開展任何建築工程前，提交土地污染評估和完成補救工作(如有需要)，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的排水影響評估，並實施在評估中確定的排水改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (l) 提交經修訂的污水收集系統影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 實施在經修訂污水收集系統影響評估確定的紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (n) 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；

指引性質的條款

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡早把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則早日存放於土地註冊處；
- (b) 在開展工程前須就工程建議諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)就水管改道規定提出的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／港島區就有關交還、設計、管理及維修保養街道／車道的事宜提出的意見；
- (e) 留意消防處處長就遵從《2011年建築物消防安全守則》的規定提出的意見；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長就是否需要進行研究以核實所有現有擋土牆／斜坡穩妥安全，以及就是否需要提供適當的補救／預防措施和足夠的維修通道等事宜提出的意見；以及
- (g) 須與申請地點的相關業主解決發展項目所涉及的任何土地問題。

[凌嘉勤先生、張孝威先生、鄒敏兒女士及許智文教授此時返回會議席上。]

[林光祺先生此時到席。]

[黃仕進教授此時離席。]

[主席此時繼續主持會議。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/408 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港干諾道西 181 至 183 號興建酒店  
(改裝整幢現有商業樓宇)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/408B 號)

---

84. 秘書報告，這宗申請由輝松發展有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司及弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。以下委員就此議項申報利益：

林光祺先生	—	現時與城市規劃顧問有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來
劉文君女士	]	現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來
劉興達先生	]	

85. 小組委員會備悉劉文君女士及劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於林光祺先生沒有直接參與有關發展項目，小組委員會同意林先生可以留席。

#### 簡介和提問部分

86. 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) 擬建的酒店(改裝整幢現有商業樓宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 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 15 份反對這宗申請的公眾意見書。提意見人認為西營盤區已有太多酒店，對區內居民造成滋擾；區內酒店的泊車設施不足；以及擬議酒店會對附近地區的通風、視覺、環境、交通和排水造成負面影響。一名提意見人表示，應就這宗申請徵詢申請地點 100 呎以內各業主委員會的意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。至於公眾擔心擬議發展項目會造成噪音及對環境造成負面影響，申請人將以符合所有現行標準的新型號設施，取代現時設於 10 樓和 11 樓的空氣調節冷卻裝置、灑水器／消防泵及水泵。從環境角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。然而，為確保新裝設的設備符合噪音標準，他提議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交工業噪音影響評估報告，並落實報告所確認的建議，而有關情況必須符合他的要求。有關公眾對交通影響的關注，運輸署助理署長從交通角度而言，並不反對這宗申請。至於公眾認為須就這宗申請進行公平的諮詢，城規會已按照《城市規劃條例》所載有關公眾諮詢的法定規定，在公眾查閱期的首三個星期內在報章刊登通知，以及在公眾查閱期開始時在申請地點及附近的當眼位置張貼地盤通知。此外，作為額外的行政措施，關於該申請可供公眾查閱的通知亦會上載城規會網頁；並在公眾查閱期的首三個星期內，張貼在城規會秘書處、規劃署的規劃資料查詢處、港島規劃處及中西區民政事務處；以及送交相關的區議員及與



申請地點界線相距 100 呎以內各建築物的業主立案法團／委員會。

87. 一名委員就公眾意見認為區內有過多酒店發展作出提問，靳嘉燕女士在回應時根據文件附錄 Ia 的圖 2.1 表示，現時申請地點附近有四間酒店。提意見人主要關注酒店發展的泊車設施不足。

#### 商議部分

88. 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二零一七年五月二十四日止。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：

#### 規劃許可附帶條件

- (a) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 15 400 平方米，任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，以及作避火用途，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 提交工業噪音影響評估報告，並落實報告所確認的建議，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估所確認的地區排污改善／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；

- (e) 關設車輛通道、修訂現有的貨車泊車位，以及重置相關的交通標誌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 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。

指引性質的條款

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，倘建築事務監督反對就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，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；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西就《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》的規定所提出的意見；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，有關意見涉及綠化覆蓋率，以及在平台栽種園景植物和在建築物外牆進行垂直綠化的規定；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)就酒店用途的牌照規定所提出的意見；以及
- (e) 留意消防處處長就遵守《建築物消防安全守則》的規定所提出的意見。

[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／港島伍家恕先生及助理城市規劃師／港島黃翠盈女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/84 在劃為「綠化地帶」的薄扶林域多利道 200 號  
毗連趙苑 B1 屋的政府土地興建屋宇  
(游泳池及私人花園)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/84 號)

---

89. 秘書表示，這宗申請由 Swanbridge Ltd. 提交，而陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與顧問有業務往來，已就此議項申報利益。由於林先生沒有參與有關發展項目，小組委員會同意他可以留席。

### 簡介和提問部分

90. 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) 該屋宇(私人花園及游泳池)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署港島西及南區地政專員表示，申請地點屬於未批租及未撥用的政府土地。關於違例佔用有關政府土地的情況，地政總署港島西及南區地政專員會就未批租土地上的非法構築物採取土地管制行動，並要求有關佔用人停止非法佔用該土地。就這宗個案而言，地政總署港島西及南區地政專員已向趙苑 B1 屋的註冊業主發出警告信，並告知他們政府保留對涉事個案的一切權利。地政總署港島西及南區地政專員會繼續就違例佔用有關政府土地的情況採取適當行動；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。一名提意見人對這宗規劃申請有所保留，理由是有關用地不應作私人用途。另一名提意見人表示反對申請，原因是申請人未能提供證據支持「現

有用途」為游泳池的說法。該游泳池屬非法構築物，有關方面須進行糾正工程，拆除該游泳池。此外，該游泳池並不符合「綠化地帶」的規劃意向；

(e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點為一塊政府土地，已發展為私人花園及游泳池，屬於屋宇的一部分。根據一九八零年及一九八一年的航攝照片，申請地點有自然植被。自有關分區計劃大綱圖於一九八六年二月二十八日首次刊憲後，申請地點已劃作「綠化地帶」。該地帶的規劃意向，主要是保育市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點作公共用途。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；

(ii) 申請地點已在未經城市規劃委員會(下稱「城規會」)或地政監督許可的情況下進行平整工程，並改作私人花園及游泳池用途。根據申請人所提供的資料及一九八零至八六年間拍攝所得的航攝照片，在一九八六年該區的首份分區計劃大綱圖公布之前，申請地點只有一小部分用作花園，而該花園或可視為「現有用途」，並可根據分區計劃大綱圖而予以容忍。申請地點其餘部分是在該用地於分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」之後，未經城規會批准而改作私人花園及游泳池用途；

(iii) 根據城規會就「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。申請地點是一塊政府土地，屬於「住宅(丙類)4」地帶與沙灣的天然海岸線之間的緩衝區。申請人並

無有力的規劃理據支持把這塊政府土地用作私人花園及游泳池，以供私人享用。把該塊劃為「綠化地帶」的用地改作私人花園及游泳池用途，有違「綠化地帶」的規劃意向；以及

- (iv) 在趙苑第 1 期內的其他屋宇，以及附近的其他低密度住宅發展項目(趙苑第 2 期和 Villa Primavera)均有相若情況，都是位於「綠化地帶」的毗鄰。批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘該等同類申請獲批准，累積影響所及，會令整體的天然環境質素下降。

91. 伍家恕先生在回應一名委員的詢問時引述文件的附錄 Ic，表示根據申請人所提供的資料，他於一九九六年遷往申請地點。申請人亦在其申請書中說明，位於 B1 的泳池在一九八零年之前已經存在。

92. 在回應一名委員的詢問時，伍家恕先生引述文件的圖 A-3a 至 A-3e 所載的航攝照片，表示以往覆蓋申請地點的自然植被已於一九八零年代初被清除。航攝照片顯示，B1 屋前的花園是在一九八二至八三年間興建。有關照片亦顯示，游泳池是在一九八八年之後才興建，而現時游泳池所在的範圍有植被覆蓋。

93. 伍家恕先生在回應主席的詢問時表示，地政總署已就申請地點毗鄰用地上的違例構築物採取行動。

#### 商議部分

94. 一名委員表示，由於申請人未有提供任何資料，以證明申請所涉及的游泳池及私人花園，在有關分區計劃大綱圖公布之前已經存在，因此該游泳池及花園不能視為現有用途。這名委員認為不應支持這宗申請。

95. 一名委員表示，有關政府部門應即時就申請地點上的非法構築物採取行動。

96. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 私人花園及游泳池的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人沒有提供有力的理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 擬議住宅發展不符合城規會就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 10，原因是沒有特殊的情況足以支持這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他的同類發展申請立下不良先例。倘有關建議獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生及助理城市規劃師／港島黃翠盈女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H5/396 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
灣仔灣仔道 101 至 111 號關設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/396 號)

---

97. 秘書報告，這宗申請由 Powerful World Ltd.提交，而奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)、英環香港有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	—	現時與奧雅納及英環香港有限公司有業務往來
黃仕進教授	]	現時與奧雅納有業務往來
劉興達先生	]	
何培斌教授	—	現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來

98. 小組委員會備悉黃仕進教授和何培斌教授已離席，亦備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮申請，已申報利益的林光祺先生可以留席。

99. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年五月六日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以待申請人回應各政府部門就這宗申請所提出的意見。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士及高級城市規劃師／九龍楊志成先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/679 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 49 號創貿廣場地下 2 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/679B 號)

---

101. 秘書表示，這宗申請由 Rinnovare Limited 提交，而萊坊測計師行有限公司是申請人的顧問。劉文君女士現時與該顧問有業務往來，故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

102. 高級城市規劃師／九龍陳啓樺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) 擬議的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份表示支持的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請，並備悉有關的公眾意見表示支持申請。



103. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

104. 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五月二十四日止。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：

#### 規劃許可附帶條件

- (a) 申請處所的擬議商店及服務行業用途，以及改裝現有建築物的擬議／相關工程(包括闢設擬議走火通道)不得令地積比率超出分區計劃大綱圖為有關工業樓宇所訂定的地積比率上限(12倍)；
- (b) 在有關用途運作前提交並落實消防安全措施，包括在申請處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在有關用途運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

#### 指引性質的條款

- (a) 就申請處所的擬議「商店及服務行業」用途，向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，就申請處所的耐火結構而言，須提醒申請人遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》C部的規定；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，所有建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定，以及申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
- (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道和設施，包括暢通易達的洗手間；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，由申請處所通往現有停車場範圍的擬議走火通道須納入總樓面面積計算。根據日期為一九九四年五月三十日的已核准圖則，有關建築物的非住用總樓面面積為 22 294.418 平方米，相等於 11.998 倍的地積比率。倘把這部分納入總樓面面積計算，有關發展的地積比率或會超過 12 倍；
  - (iv) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條、《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》設計並闢設擬議走火通道(包括其闊度和耐火結構)；
  - (v) 根據《建築物條例》提出的總樓面面積寬免申請，必須符合相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》及《聯合作業備考》所載的相關標準、詳細規定、先決條件和整體總樓面面積上限等；
  - (vi) 屋宇署會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》的規定提供詳細意見；以及

- (vii) 申請人須留意，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地／私人建築物的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請處所內違反《建築物條例》的任何建築工程。

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/683 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘鴻圖道86號大偉工業大廈地下  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/683號)

---

### **簡介和提問部分**

105. 高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (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。一份意見書由觀塘中分區委員會主席提交，表示支持申請。另一名提意見人表示，該區的新商業／辦公室用途已增加交通及行人的流量，加上路旁泊車或上落客貨活動，沿鴻圖道一帶的交通非常擠塞。因此，提意見人關注擬議用途會令交通擠塞問題進一步惡化；

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。至於有公眾意見指擬議用途可能會對附近地區的交通造成影響，當局已就這宗申請諮詢運輸署署長，他對擬議「商店及服務行業」用途沒有意見。

106. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

107. 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五月二十四日止，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。這項規劃許可須附加下列條件：

#### 規劃許可附帶條件

- (a) 在有關用途運作前提交並落實消防安全措施，包括在申請處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

#### 指引性質的條款

- (a) 就申請處所的擬議「商店及服務行業」用途，向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，就申請處所的耐火結構而言，須提醒申請人遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》C部的規定；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即所有建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定，以及申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
- (i) 根據《建築物(建造)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，為申請處所及地下一層的其餘部分提供足夠的走火通道；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道和設施，包括在申請處所及地下一層的其餘部分的設置廁所；
  - (iv) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，為申請處所及地下一層的其餘部分提供足夠的衛生設備；
  - (v) 屋宇署在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見；以及
  - (vi) 申請人須留意，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地／私人建築物進行的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的任何建築工程。此外，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 APP-47》的規定，建築事務監督無權就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/111 擬在劃為「綠化地帶」的觀塘復康徑 8 號  
香港紅十字會雅麗珊郡主學校進行學校擴建  
(在現有學校進行改建工程)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/111 號)

---

108. 秘書表示，申請由香港紅十字會提交，而城市規劃顧問有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與該顧問有業務往來，故已就此議項申報利益。由於林先生並無參與有關發展項目，委員同意他可以留席。

### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／九龍楊志成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) 擬進行學校擴建(在現有學校進行改建工程)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份就申請提出反對的公眾意見書。一份由毗鄰的香港復康會提交，他們表示不反對申請，但關注到建築車輛會影響道路安全，故要求申請人在施工期間採取適當的措施，以保護路面和控制噪音水平。另一份意見由個別人士提交，指出申請人未有提供充分的理據，證明在「綠化地帶」進行的擬議發展項目屬「特殊情況」，以及擬議發展項目的地積比率須超過 0.4 倍。申請地點曾三度獲准作學校用途。批准這宗申請，會令環境的質素進一步惡化，日後更會造成與附近地區不相協調的視覺影響。此外，申請人並無提供理據以支持增建教員室，亦無研究另覓

用地(例如該校在申請地點約 70 米以外的宿舍)進行學校擴建的可行性；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。至於有公眾意見對施工期間的道路安全和噪音水平表示關注，申請人同意在施工期間採取適當的措施，以確保行人和車輛的安全，並減低噪音水平。至於有公眾意見要求申請人就申請提供充分理據，擬議改建工程會在學校用地內進行，不會侵佔附近地區。另外，該名提意見人表示這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，文件第 11.4 段的評估與此相關。至於把擴建部分置於該校宿舍的位置，申請人的意向主要是改善現有副翼樓的設施。

110. 楊志成先生在回應一名委員的提問時表示，與現有副翼樓比較，現有學校建築物的擬議擴建會增加「政府、機構或社區」地帶內的上蓋面積(約 13%)。

#### 商議部分

111. 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二零一七年五月二十四日止。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：

#### 規劃許可附帶條件

- (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) 設計並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。

指引性質的條款

- (a) 根據短期租約第 KX1499 號就擬議學校擴建工程向地政總署九龍東區地政專員申請許可；
- (b) 就新九龍內地段第 5775 號向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂，以落實擬議學校擴建工程；
- (c) 留意消防處處長的意見，須根據由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 條的規定，闢設緊急車輛通道；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士向屋宇署提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 改建後的上蓋面積及地積比率不得超出《建築物(規劃)規例》第 20 及第 21 條所准許的上限；
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，闢設足夠的走火通道；
  - (iii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的耐火結構；
  - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；
  - (v) 根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供緊急車輛通道；以及



- (vi) 倘擬議用途須領取牌照，申請地點上任何擬作該用途的建築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳啓樺女士及高級城市規劃師／九龍楊志成先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

## **議程項目17**

### **其他事項**

112. 餘無別事，會議於下午一時結束。