

# 城市規劃委員會

## 都會規劃小組委員會 二零一三年八月十六日上午九時舉行的 第 495 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

許智文教授

林光祺先生

劉興達先生

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

運輸署總工程師／港島  
陳仲元先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長(港島)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

何培斌教授

李偉民先生

李律仁先生

邱浩波先生

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  
鄧保君女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一三年八月二日第 494 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」)二零一三年八月二日第 494 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，小組委員會於二零一三年八月二日同意對《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19》(下稱「圖則」)作出的修訂建議。經詳細審查後，圖則的《註釋》須作出輕微的技術修訂。

3. 小組委員會在上一次會議同意把一塊位於鯉魚門徑的用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並沿用「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制。因此，須修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的備註(1)及(3)，以述明該兩項條款適用於「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)6」地帶。

4. 有關修訂建議已於修訂頁上標示，並於會上呈交，以供委員考慮。委員備悉有關分區計劃大綱圖的修訂。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/239 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「渡輪碼頭廣場、公眾碼頭及文娛館包括太空館、演奏廳、藝術博物館、休憩用地及停車場」地帶、「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶及「休憩用地」地帶的九龍尖沙咀梳士巴利道 10 號的建築物高度限制(由主水平基準上 30 米放寬至主水平基準上 37.5 米)，擬作翻新香港藝術館  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/239 號)

---

5. 秘書報告，申請由康樂及文化事務署提交，而建築署、建港規劃顧問有限公司及英環香港有限公司是其顧問。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生                      —       現時與建築署及英環香港有限公司有業務往來

劉興達先生                      )       現時與建築署有業務往來  
何培斌教授                      )

6. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮申請，委員同意林光祺先生和劉興達先生可留在席上。

7. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月二日要求城市規劃委員會延期一個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間擬備補充資料，以處理政府部門提出的意見。

8. 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一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。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/405 在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號  
美華工業大廈地下 B6 單位經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/405 號)

---

9. 秘書報告，申請人於二零一三年八月十三日要求城市規劃委員會延期一個月對這宗申請作出決定，以便有足夠時間準備所需資料，以回應有關部門及公眾的意見。

10. 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一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。

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/451 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的新界荃灣沙嘴道前  
大窩口工廠大廈進行綜合住宅發展計劃(居者有其屋發展計劃連社會福利設施(長者日間護理中心))，及略為  
放寬整體總地積比率及建築物高度限制  
(修訂已核准的方案)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/451 號)

---

11. 秘書報告，由於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<br>(主席)<br>以規劃署署長身分      | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                       |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分 | — 民政事務總署署長的候補委員，而該署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 黃善永先生<br>以地政總署<br>助理署長(署理)身分   | — 由於地政總署署長是房委會委員                             |
| 林光祺先生                          | — 現時與房委會有業務往來                                |
| 劉文君女士                          | — 房委會和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                 |

12. 委員備悉劉文君女士尚未到席。委員又認為凌嘉勤先生、曹榮平先生、黃善永先生及林光祺先生涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。由於主席須離席，委員同意由副主席就此議項代為主持會議。副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生、曹榮平先生、黃善永先生及林光祺先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

13. 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) 擬修訂經核准的總綱發展藍圖(申請編號 A/TW/440)以進行綜合住宅發展計劃(新居者有其屋發展計劃連社會福利設施(長者日間護理中心)，以及把整體總地積比率由 5 倍略為放寬至 5.5 倍和把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 118 米；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (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。屬個別人士的首名提意見人不反對放寬地積比率以提高建屋量的建議。然而，他建議考慮設置隔音屏障，以盡量減低可能對第三座樓宇造成的噪音滋擾。第二份意見書由香港中華煤氣有限公司（下稱「煤氣公司」）提交。煤氣公司表示由於擬議發展附近現時有次高壓氣體管道，因此須進行風險評估。此外，又建議申請人在設計階段諮詢煤氣公司，並在施工階段與該公司緊密協調和提供防護措施；
- (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，現概述如下：
  - (i) 有關建議整體上符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，即主要是把擬議範圍進行綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。擬略為放寬限制旨在加快建屋以回應公眾對居屋的訴求，並達致增加資助房屋供應以應付市民對房屋的殷切需求的政策目標，實在符合公眾利益。這宗申請與政府的政策相符，而且具有規劃優點；
  - (ii) 把整體地積比率由 5 倍放寬至 5.5 倍和把建築物高度由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 118 米的擬議增幅，僅屬輕微。已核准的方案所載的規劃設計及建築物布局並無改變；
  - (iii) 在訂定擬議發展的三座住宅樓宇的建築物高度時，已考慮梯級式高度輪廓的主要設計架構及採用高低錯落有致的建築物輪廓，以營造更悅目的視覺效果。視覺影響評估的結論是，無論景觀受阻情況、對公眾眺望景觀的影響及對視覺資源的影響，在差別上均極微。此外，根據所提交的空氣流通專家評估，現時方案已完

全採納都市設計建議，就各空氣路徑、通風走廊及建築物間距取得通風效益。空氣流通評估亦顯示，第二座與第三座樓宇新增樓層所造成的進一步空氣流通影響並不顯著；

- (iv) 綠化覆蓋範圍的面積會維持不變，不少於 20%。提供的休憩用地與已核准的方案所訂相同；
- (v) 據申請人所進行的環境評估及排污影響評估顯示，來自沙嘴道的交通噪音獲鑑定為擬議發展的主要交通噪音來源。不過，環境評估報告已建議消減噪音措施，而環境保護署署長對這項建議並無異議；以及
- (vi) 關於提意見人對可能造成噪音滋擾的關注，環境評估報告已建議消減噪音措施，而環境保護署署長預期實施有關建議後，不會有負面的環境影響。至於煤氣公司提出的意見，申請人表示曾諮詢煤氣公司，並確定現時申請地點並無氣體管道。申請人又表示會在施工階段與煤氣公司進一步協調。

14. 一名委員詢問如何釐定擬議地積比率和建築物高度，以及可否進一步增加申請地點的地積比率和建築物高度。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生答說，經規劃署與房屋署共同努力，已為申請地點訂定適當的地積比率，而相關因素包括提供基礎設施以及有關建議可能對視覺和環境造成的影響，均已納入考慮。倘進一步增加申請地點的地積比率和建築物高度，或會對視覺造成不良影響，須再作評估。現時建議的主水平基準上 118 米建築物高度可以接受，並大致上與荃灣及葵涌分區計劃大綱圖所訂明區內的梯級式建築物高度輪廓相符。

#### 商議部分

15. 一名委員認為擬議發展參數可以接受。不過，鑑於社區對房屋的需求殷切，這名委員詢問規劃署是否會再聯絡相關政府部門，研究進一步提高發展密度的可能性。陳偉信先生解釋，根據

擬議方案，第二座及第三座樓宇的高度已有所增加，以配合總樓面面積的增加。至於第一座樓宇，已採用單方向設計以消減交通噪音。倘增加第一座樓宇的建築物高度，便須增設一部升降機，房屋署認為這個做法不符合成本效益。倘進一步提高發展密度，則須把發展藍圖大幅修改，而第二座及第三座樓宇的建築物高度亦會進一步增加。當局須對視覺影響及建築物高度輪廓進行詳細研究。此外，這種安排更會立下先例，供私人發展商作為依據，從而有損區內整體梯級式建築物高度輪廓的連貫性。相關政府部門在權衡各項有關因素後，認為 5.5 倍的建議地積比率實屬恰當。

16. 一名委員說，擬增加的地積比率可以接受，原因是有關方案的藍圖無須大幅修改。房屋署在提出擬議方案時，已把一切有關因素納入考慮，而該方案會有助應付對房屋供應的短期需求。然而，倘發展密度再予提高，即須詳細研究可能產生的視覺及環境影響。就這方面，擬議放寬地積比率及建築物高度的方案，既可達致增加房屋供應的政策目標，又能盡量不改變原有方案並把對附近地區所造成的不良影響盡可能減至最少，已在兩方面取得適當平衡。

17. 副主席總結表示，委員原則上不反對這宗申請。委員又備悉有關因素包括保存區內的整體建築物高度輪廓、符合申請地點的規劃意向及其他規劃方面的規定，已在擬備經修訂的方案時納入考慮。在現行方案下發展密度及建築物高度的增幅均取得適當平衡，並可以接受。

18. 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二零一七年八月十六日止。除非在該日期之前，現時所批准的發展已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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文所載的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項，而相關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 闢設長者日間護理中心，而有關情況須符合社會福利署署長或城規會的要求；

- (c) 在擬議的第二座與第三座樓宇之間闢設闊 15 米的地面觀景廊，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供泊車位和上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 一如申請人所建議，設計並建造申請地點的非建築用地上的園景美化行人道，以及毗連「休憩用地」地帶內的公眾休憩用地，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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交由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (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建築事務監督執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須承擔因受擬議發展影響而須進行水管改道的工程費用；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即在擬議發展的設計及施工階段，申請人須就擬議工程範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及在需要進行任何挖掘工程時有關施工範圍須從氣體喉

管後移的最少距離，與煤氣公司保持聯絡／協調；以及

- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須注意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

[凌嘉勤先生、曹榮平先生、黃善永先生及林光祺先生此時返回席上。]

[劉文君女士此時到席。]

[主席此時恢復主席身分。]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TW/452            擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號、第 363 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/TW/452 號)

---

20. 秘書表示，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司旗下一家附屬公司提交，並由香港盧緯綸建築規劃有限公司、艾奕康有限公司、景峰國際(香港)有限公司、英環香港有限公司及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康有限公司有業務往來                      |
| 林光祺先生 | — | 現時與新鴻基地產發展有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司有業務往來 |

- 劉興達先生 — 現時與新鴻基地產發展有限公司、香港盧緯綸建築規劃有限公司及艾奕康有限公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與新鴻基地產發展有限公司及艾奕康有限公司有業務往來

21. 由於申請人要求延期考慮申請，因此委員同意黃仕進教授、林光祺先生、劉興達先生及劉文君女士可以留在席上。

22. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年七月三十日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。

23. 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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/106 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的新界荃灣汀九第 399 約地段第 210 號、第 212 號、第 213 號、第 214 號、第 215 號餘段、第 215 號 A 分段、第 230 號、第 231 號餘段、第 234 號、第 235 號及第 427 號和毗連政府土地的最高地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.75 倍)，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/106 號)

---

24. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年七月三十一日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，因為申請人需要更多時間回應運輸署和規劃署城市設計及園境組的意見。

25. 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。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/107 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的新界荃灣青龍頭青山公路第 388 約政府土地(將名為青龍頭地段第 70 號)的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的「住宅(乙類)」發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/107 號)

---

26. 秘書報告，這宗申請由地政總署地政專員／荃灣葵青提交。地政總署助理署長(署理)黃善永先生就此議項申報利益。委員同意黃善永先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。

[黃善永先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

27. 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) 擬把地積比率限制由 2.1 倍略為放寬至 2.52 倍及上蓋面積限制由 17.5% 略為放寬至 20.2%，而最高建築物高度限制不作任何改動。就「住宅(乙類)」地帶在現行地積比率及上蓋面積限制下作比較，發展參數的擬議增幅可容許總樓面面積增至 12 267.4 平方米，以及分層住宅數目由 146 個增至 175 個；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 46 份來自個人、豪景花園居民、豪景花園業主立案法團、豪景花園管理有限公司及創建香港的 46 份公眾意見書。45 名提意見人反對這宗申請，而一名提意見人對這宗申請沒有意見。反對這宗申請的意見概述如下：
- (i) 擬放寬的地積比率及上蓋面積限制的幅度並非輕微，而且沒有提出充分的理據，包括公眾得益。這宗申請所提出的配合房屋需求目標欠缺說服力。擬議建築物高度亦會影響區內現有居民及有損該區的梯級式高度概念。這宗申請會對豪景花園／所在地區造成不良的交通、環境、照明、視覺、景觀及空氣流通影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；
  - (ii) 區內康樂及社區設施不足以容納更多人口。申請地點應用作發展社區設施及休憩用地，或保留作低密度住宅發展；
  - (iii) 這宗申請會招致炒賣風險，並構成官商勾結／利益輸送。居民遭誤導作出錯誤的投資決定，受影響的居民應獲賠償；以及
  - (iv) 豪景花園居民未有就這宗申請得到充分通知，而諮詢時間亦不足夠。這宗申請須取得區議會的同意。一名提意見人詢問曾否就申請地點改劃為「住宅(乙類)」地帶進行諮詢，並認為應向區內居民提供相關的諮詢文件及會議記錄。
- (e) 民政事務總署荃灣民政事務專員表示，住戶組織包括豪景花園業主立案法團以及御天峰和御海峰管理處已獲諮詢。有意見反對這宗申請，所持的各種理由包括涉及土地用途、發展密度、建築物高度、視覺、空氣流通、景觀、環境、照明、交通、土力、賠償和諮詢

事宜，以及官商勾結／利益輸送和這宗申請所提出的應付房屋需求理據；

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，現概述如下：
- (i) 擬略為放寬限制旨在善用稀有的土地資源，以及應付本港的一般房屋需求。擬議發展限制是以布局測試為依據，而有關測試已考慮各項因素包括市區邊緣特色、海旁環境、青龍頭區內現有的梯級式建築物高度輪廓、申請地點現有的主水平基準上 60 米建築物高度限制、把建築物後移和《可持續建築設計指引》的規定。建築物高度既無任何改動，而在擬議及現行限制下，初步樓宇設計的差別也極小。地積比率及上蓋面積的擬議增幅可視作輕微。
  - (ii) 申請人證實在現行及擬議發展限制下，所得出的視覺效果分別不大。發展密度的擬議增幅與附近地區的視覺情況協調。空氣流通方面，根據荃灣西區空氣流通專家評估，這宗申請不會對附近地區造成空氣流通問題；
  - (iii) 在行政長官二零一三年施政報告中，政府承諾增加建屋量，以應付房屋需求。為此，未批租及未撥用住宅用地的發展密度，在規劃上可容許的情況下應予提高。透過略為放寬發展限制以提高發展密度的申請，可達致增加房屋供應以應付公眾對房屋需求的政策目標，實在符合公眾利益。略為放寬限制以增加房屋供應的建議與政府的政策相符，而且具有規劃優點；
  - (iv) 關於公眾就土地用途、發展密度、建築物高度和理據所提出的意見，這宗申請只是申請略為放寬現有「住宅(乙類)」地帶的地積比率及上蓋面積限制，以便根據政府的房屋供應政策，增加房屋供應。由於小組委員會將按每宗個案的個別情況予以考慮，批准這宗申請不會為同

類申請立下不良先例。此外，以荃灣西區的計劃人口作為依據，按照《香港規劃標準與準則》的規定，會有足夠的康樂及社區設施。建築物高度既未有任何改動，為該區所規劃的梯級式高度概念可維持不變。關於公眾就交通、環境、照明、視覺、空氣流通、景觀及基礎設施事宜所提出的意見，獲諮詢的各相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；以及

- (v) 關於公眾就官商勾結所提出的意見，須知申請地點會按現行批地政策推出發售。至於公眾意見認為諮詢不足，當局已依循第 16 條申請的既定通知方式／諮詢程序予以處理。民政事務總署荃灣民政事務專員亦已諮詢區內人士。

28. 委員對這宗申請並無提問。

#### 商議部分

29. 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八月十六日止。除非在該日期之前，現時所批准的發展已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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意各部門的技術規定，並視乎情況需要把有關規定納入申請地點的契約條件內；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；而

申請地點的緊急車輛通道須符合由建築事務監督執行的《建築物消防安全守則》的規定。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃善永先生此時返回席上。]

## 港島區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/75 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的香港山頂盧吉道 27 號經營文物酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/75 號)

---

31. 秘書報告，創智建築師有限公司、Adrian L. Norman 及弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與 Adrian L. Norman 及弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與創智建築師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                    |

32. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意林光祺先生、劉興達先生及劉文君女士可以留在席上。

33. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲由美港聯盟(這宗申請的提意見人)發出的電郵，表示強烈反對申請，並要求小組委員會徹底拒絕這宗申請、拒絕申請人延期至較後時間

才考慮申請的要求，以及禁止申請人不斷重覆提交和撤回申請。有關的電郵已在會議席上提交，供委員省覽。秘書表示，申請人先前曾提出一宗申請，但其後撤回。

34. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月二日要求延期一次會議(即至二零一三年九月六日)才就這宗申請作出決定，因為申請人需要更多時間跟進相關政府部門所關注的事項。秘書指出，這是申請人首次就這宗申請提出延期要求，而延期要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂的準則，即申請人需要更多時間回應政府部門所提出的意見、申請人並非要求把日期無限期押後，而且延期也不會影響所涉各方的權利或利益。

35. 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。小組委員會並同意所有進一步資料須於二零一三年八月二十六日或之前提交，讓有關部門有足夠時間傳閱，以便小組委員會於二零一三年九月六日考慮有關申請。小組委員會亦同意告知申請人已獲給予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。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/129 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的香港南灣道 35 號(鄉郊建屋地段第 1168 號)附近土地的建築物高度限制，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/129B 號)

---

36. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年七月三十一日要求城市規劃委員會再延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有充足的時間作進一步檢討及修訂擬議發展方案，以解決由規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和地政總署港島西及南區地政專員提出而申請人尚未解決的問題。

37. 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。由於這是第三次延期，並已獲准延期共六個月，故這是最後一次延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/130 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的香港淺水灣道 36 號的上蓋面積至 29.83%，以作准許的三層高的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/130 號)

---

38. 秘書報告，這宗申請由匯豐國際信託有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司是其顧問。林光祺先生現時與申請人及該顧問有業務往來，故已就此議項申報利益。由於林先生涉及直接利益，委員同意他應就此議項暫時離席。

[林光祺先生於此時暫時離席。]

39. 秘書亦提醒委員留意文件的替代頁(文件第 7 及 8 頁)已在會上提交，以供參考。

### 簡介和提問部分

40. 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) 擬略為放寬上蓋面積限制(由 25% 放寬至 29.83%)，以便把現有三層高屋宇下面的部分空間改裝作新的公共設施房；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一份來自創建香港。他們反對申請，因為申請人沒有提供景觀或土力影響評估；闢設公共設施房不會令公眾得益，亦沒有理據支持有此需要；或會增加出現非法構築物的風險；以及會為同類申請立下不良先例。另一份意見則關注擬議加建及改動工程會影響山坡安全；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。至於公眾意見指申請人沒有提交土力影響評估，以及加建及改動工程會影響山坡安全，申請人表示，擬議加建及改動工程無須進行挖掘或山坡工程。由於擬議公共設施房位處地庫，不會影響地面空間，預計不會對現有景觀造成重大的影響。至於進行加建及改動工程可能導致非法構築物出現的問題，任何擬議加建及改動工程均須符合《建築物條例》的規定。擬議加建及改動工程屬小型性質，不會為其他同類申請立下不良先例。

41. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

42. 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八月十六日止。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：

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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合《可持續建築設計指引》及相關契約的規定而加入的擬議建築設計元素，以及就擬議發展提出的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督及地政監督不批准加入有關的建築設計元素及批給總樓面面積寬免，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；以及
- (b) 留意消防處處長載於文件第 9.1.3 段的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《建築物消防安全守則》。

[林光祺先生於此時返回席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/72 擬在劃為「綠化地帶」的香港大潭大潭篤村 53 號(部分)興建屋宇  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/72 號)

---

### 簡介和提問部分

44. 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) 把現有一幢單層構築物的部分範圍作「屋宇」用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，重點如下：
  - (i) 地政總署港島西及南區地政專員表示，地政總署轄下的寮屋管制小組不支持這宗申請。申請處所位於未批租或未撥用的政府土地上。根據

地政總署轄下的寮屋管制小組於一九八二年的登記記錄，申請涉及現有構築物的部分範圍屬於已登記作非住用用途(即廚房及洗手間)的構築物，按照寮屋管制政策可予容忍；有關構築物的其餘部分範圍，則並無任何用途記錄。擬把現有構築物改作「屋宇」用途並不符合該構築物的記錄用途；以及

- (ii) 環境保護署署長表示不能支持這宗申請。申請地點位於「綠化地帶」內，鄰接「具特殊科學價值地點」。申請地點所在的地區未有污水設施，但申請人既沒有建議任何切實可行的措施，以處理擬議「屋宇」用途所產生的污水，也沒有提出任何可行的處置方法，以符合《水污染管制條例》技術備忘錄及《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂定的相關規定；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到六份公眾意見書，分別來自 Tai Tam Tuk Foundation、大潭篤龍舟會(付上 38 名會員的簽名)、創建香港及一名公眾人士。他們均反對這宗申請，主要理由如下：
- (i) 擬議申請的用途不符合規劃意向，也與四周的土地用途(特別是「具特殊科學價值地點」地帶)不相協調。擬議用途會對該區的環境、交通及排水造成負面影響，亦會造成衛生問題；
  - (ii) 擬議用途不提供排污系統，會對大潭港「具特殊科學價值地點」內具生物多樣性特徵的地區造成負面影響。此外，由於現時並無通往申請處所的公共道路或緊急通道，非法佔用及破壞現有綠化土地的情況可以預見；以及
  - (iii) 批准這宗申請會鼓勵私人住宅用途，妨礙公眾享用「具特殊科學價值地點」地帶，並對和諧協調的鄉村環境構成負面影響。現時廚房和露

台所在的位置並非原有構築物一部分，而是擴建的部分；

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 申請人沒有提供任何證據，證明申請處所在首份大潭及石澳分區計劃大綱圖於一九八八年公布之前已作住用用途。當局會按照現有的「綠化地帶」考慮這宗申請。這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請處所位於政府土地上。擬議用途並非供公眾享用，也不會為公眾帶來任何裨益。按照城市規劃委員會規劃指引編號 10，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行發展，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。雖然擬議更改用途的規模相對較小，但申請人並無提供有力理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
  - (ii) 擬議用途與鄰近的用途不相協調。申請人並無提供資料，證明擬議用途不會對易受影響的天然環境造成負面影響；
  - (iii) 申請人聲稱，只有申請處所(即整幢現有構築物的部分範圍)會作擬議「屋宇」用途，而現有構築物位於「具特殊科學價值地點」地帶內的其餘部分範圍則會保留作貯物用途。由於整幢構築物同屬一個單位，因此不能把申請處所與構築物的其餘部分範圍分開；以及
  - (iv) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」被發展項目侵佔，而天然環境的整體質素亦會下降。

45. 地政總署助理署長(港島)黃善永先生在回應一名委員有關寮屋管制政策的提問時解釋，只有那些在用途、體積及高度方面

與一九八二年登記記錄相同的寮屋構築物，當局才會予以容忍。據悉，申請所涉及的構築物在面積及建築物高度方面均超出已登記構築物的尺寸。地政總署轄下的寮屋管制小組會根據有關政策採取跟進行動，或會要求有關人士把構築物恢復至所記錄的狀況。倘有關人士未能遵從規定，地政總署可視乎個別情況，取消寮屋管制登記編號，並清拆搭建於政府土地上的構築物。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並認為應適當地修改有關理由。有關理由如下：

- (a) 擬議「屋宇」用途並不符合「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。申請人並無提供有力理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 申請書內並無提供有力理據，以支持把位於「綠化地帶」內政府土地上的申請地點作私人屋宇用途；
- (c) 擬議住宅發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為沒有特殊情況足以支持這宗申請；
- (d) 申請人並無提供資料，證明擬議「屋宇」用途不會對易受影響的天然環境造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他擬作同類發展的申請立下不良先例。倘有關建議獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

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

[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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/178            擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港柴灣吉勝街  
2 號柴灣工廠大廈保育及改建柴灣工廠大廈為租  
住公屋  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/178 號)

---

47. 秘書報告，由於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<br>(主席)<br>以規劃署署長身分  | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                       |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署總工程師(工程)身分 | — 民政事務總署署長的候補委員，而該署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 黃善永先生<br>以地政總署助理署長(署理)身分   | — 由於地政總署署長是房委會委員                             |
| 林光祺先生                      | — 現時與房委會有業務往來，以及他的公司在柴灣擁有一個工場                |
| 劉文君女士                      | — 房委會和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                 |

48. 委員認為凌嘉勤先生、曹榮平先生、黃善永先生、林光祺先生及劉文君女士涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。由於主席須離席，委員同意由副主席就此議項代為主持會議。副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生、曹榮平先生、黃善永先生、林光祺先生及梁宏正先生此時暫時離席。劉文君女士此時離席。]

### 簡介和提問部分

49. 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；

[梁宏正先生此時返回席上。]

(b) 把柴灣工廠大廈原址改建為租住公屋的建議，可提供約 187 個單位；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 208 份公眾意見書，其中一份支持申請，一份不反對申請，203 份反對申請，另有三份就有關建議提出意見。上述意見書由東區區議會議員、柴灣區街坊福利會主席、香港鐵路有限公司(下稱「鐵路公司」)、區內居民及公眾人士提交。在反對意見書中，一份來自新翠花園並收集了 166 個簽名，115 份採用兩個標準格式。就反對意見而言，雖然反對有關建議是基於不同理由，但大部分均支持保育現有建築物。主要觀點概述如下：

#### 支持／正面意見

(i) 支持保育香港僅存的「H」型工廠大廈；

#### 反對／有所保留的意見

(ii) 反對動用大量公帑改建該大廈為租住公屋。交通及廢物處置事宜亦須關注；

- (iii) 應盡可能保存該大廈。進行改建會加速該大廈的殘舊破落。中央廁所大樓可保留作公用廁所或升降機設施；
- (iv) 該大廈應改建作創意產業用途，由非政府機構管理及發展；或用作青年旅舍／中轉房屋。另外，亦有建議闢作辦公室、展覽中心、美術館、文娛中心及安老服務之用；

#### 其他意見

- (v) 反對把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，認為應保留現有高度限制；以及
  - (vi) 鐵路公司指出，鐵路運作所產生的噪音會令擬議發展未來使用人表示關注。進行這項發展時，應在建築物設計的最初階段充分考慮現時的鐵路運作。在檢討申請人所擬備的環境評估研究及鐵路運作建議後，所得的結論是如採納有關建議，鐵路公司將無法符合環境保護署的鐵路運作規定、地下鐵路顧客服務目標及與香港特別行政區政府簽訂的營運協議；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，現概述如下：
- (i) 這宗申請旨在落實把柴灣工廠大廈原址改建作租住公屋發展。有關計劃大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而擬議發展參數及租住公屋發展所提供的休憩用地，亦大致上符合小組委員會於二零一三年五月二十四日通過的規劃大綱的規定；
  - (ii) 整體綠化範圍不會少於 20%。不過，由於所涉工程項目是一項改建計劃，在提供地面綠化範圍方面備受規限，地面層只能提供 8% 的綠化範圍，較規劃大綱所訂的 10% 目標為少。據申請人表示，待進行詳細設計後，他們會考

慮進一步增加綠化空間。爲此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，並建議倘申請獲得批准，應施加提交並落實經修訂園境設計總圖的附加條件，包括保護樹木建議；

- (iii) 爲確保柴灣工廠大廈的重要建築特色不會受到不良影響，當局已進行文物影響評估，並於二零一三年四月十七日獲古物諮詢委員會通過。雖然現有的中央廁所大樓會因結構狀況極差而拆卸，但重建後的住宅樓宇會隱藏於兩個長側翼後面，與現有的柴灣工廠大廈分別不大，因而可維持文物建築在設計上的和諧協調。此外，在文物庭院及該大廈地面層沿正門入口通道會陳列有關柴灣工廠大廈歷史的展品；
- (iv) 根據申請人所提交的技術評估，包括交通影響評估，擬議發展不會對附近地區造成重大的不良影響。經諮詢的相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (v) 爲回應鐵路公司對鐵路運作噪音的意見，申請人已就減輕潛在鐵路噪音的方法與鐵路公司聯絡。申請人闡明會採取消減噪音措施，並正研究其他可行的消減鐵路噪音措施，倘獲房委會轄下小組委員會通過，所需費用會由房委會支付。在詳細的設計階段，經諮詢鐵路公司及環境保護署後，可制訂適當的消減噪音措施。在這方面，環境保護署署長沒有就申請提出反對；以及
- (vi) 關於反對把該大廈改建作租住公屋發展，須知有關建議旨在應付對租住公屋的殷切需求，而房屋署必須善用每一塊土地。目前的改建計劃，已在應付殷切的租住公屋需求和保存第二級建築物的需要之間取得平衡。對擬議發展是否具成本效益有所關注方面，房屋署指出改建的費用與新建造工程的費用相若。此外，有關

人士可與房屋署聯絡，探討在地面層的商業處所發展創意產業事宜。至於對建築物高度限制的意見，應予注意的是，雖然分區計劃大綱圖所顯示的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，但小組委員會已在規劃大綱接納主水平基準上 25 米的最高建築物高度(即現有建築物高度)，可作為擬改建柴灣工廠大廈為租住公屋的指引。

50. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 關於擬議發展對未來使用人的潛在鐵路噪音影響，一名委員亦感關注，並認為應妥善落實適當的消減措施。這名委員又詢問達到噪音標準的比率。

52. 另一名委員指出當局應提醒申請人謹慎從事及採取適當措施，以盡量減輕對居民造成的噪音影響。

53. 靳嘉燕女士在回應時表示，根據申請人所提交的環境評估研究，鐵路噪音的可接受水平為 55 分貝，而受波及最嚴重的單位的噪音水平可達 60.4 分貝。環境保護署備悉即使不在地下鐵路柴灣站使用源頭消減噪音措施，在採用吸音物料及其他措施後，仍會把鐵路噪音影響減至可接受的水平。據申請人所述，在詳細的設計階段會制訂適當的消減噪音措施。

54. 環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生指出，根據申請人的環境評估研究，21 個單位的噪音水平會高過 55 分貝。鄧先生說，主要的噪音會由列車停下並打開車門時列車空氣調節機組的運作所造成。環境保護署已建議申請人在有關發展內落實消減噪音措施。環境保護署會繼續在詳細的設計階段與申請人及鐵路公司共同努力，務求把剩餘的鐵路噪音影響消減至可接受的水平。

55. 副主席總結表示，委員大致原則上不反對這宗申請。至於委員關注到未來居民所受噪音的影響，環境保護署證實噪音影響

可予消滅，而當局已就這方面建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實消滅噪音措施。

56. 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二零一七年八月十六日止。除非在該日期之前，現時所批准的發展已展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以便在適當的情況下收納下文(b)至(e)段所載的規劃許可附帶條件，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖包括保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在擬議發展開始施工前，提交污染評估報告及補救行動計劃，以及按照污染評估報告及補救行動計劃採取議定的補救行動，並經採取議定的補救行動後提交補救報告，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實消滅噪音措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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交由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處主管的意見，即文物影響評估報告所建議的消滅措施應妥善推行。

倘有任何更改或變動，應把經修訂的設計提交古物古蹟辦事處以徵詢意見及提交古物諮詢委員會參閱；

- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排應符合《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即由於申請地點位於地下鐵路保護區內，應盡早徵詢鐵路公司的意見。

[副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。靳女士此時離席。]

[凌嘉勤先生、曹榮平先生、黃善永先生及林光祺先生此時返回席上。]

[主席此時恢復主席身分。]

## 九龍區

### 議程項目 14

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K22/2 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》，以改劃啟德發展區北停機坪及前啟德跑道的政府土地的用途地帶，即把啟德發展區北停機坪的「其他指定用途」註明「體育館」地帶、「休憩用地」地帶、「休憩用地(2)」地帶、「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)4」地帶、「住宅(乙類)5」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「體育館」地帶及「休憩用地」地帶；並把啟德發展區前啟德跑道的「商業(4)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」地帶及「休憩用地」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K22/2A 號)

---

58. 劉興達先生是海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組的成員，故已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，委員同意劉先生可留在席上。

59. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月五日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人有時間調整擬議方案，以處理政府部門提出的意見。

60. 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提交進一步資料。由於這是第二次延期，並已獲准延期共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生於此時獲邀到席上。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/245 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍土瓜灣下鄉道  
8 至 12A 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/245A 號)

---

61. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動

何培斌教授 — 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來

李偉民先生 — 在馬頭圍道擁有一間商店

62. 委員備悉何培斌教授及李偉民先生已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在會議席上。

**簡介和提問部分**

63. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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，特別指出申請地點涉及一宗由同一名申請人提交的先前申請(編號 A/K10/244)。該宗申請於二零一二年十月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可；

(b) 擬議酒店。與先前獲批准的計劃比較，目前的計劃主要涉及把平台、平台花園、酒店支援／機電工程設施及客房樓層的上蓋面積增加；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 15 份公眾意見書。12 名提意見人支持這宗申請，主要理由是擬議酒店可刺激區內零售業及食物業。平台上經擴大的園景地方可美化市區面貌，在擁擠的環境附近發揮小市肺作用。擬議酒店更可改善破舊的環境及加快區內的市區活化工作。餘下的三份意見書(分別由山海大廈業主立案法團、立法會李慧琼議員及一名區內居民提交)反對這宗申請，理由是由於道路通車容量不足，有關發展會令附近地區的交通情況趨於惡化。擬議酒店項目內應提供足夠的旅遊車停車位及上落客貨處。運輸署亦應對土瓜灣區進行交通影響評估。此外，由於區內設施及商貿活動不足以應付所增加的旅客流量，擬議酒店會對當地居民造成不便；
- (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，現概述如下：
- (i) 擬議酒店發展會導致「住宅(甲類)」地帶內的住宅發展用地有所減少。然而，今次申請涉及一宗先前獲批准作酒店發展的申請，或可獲小組委員會特別考慮。擬議建築物高度及地積比率亦符合分區計劃大綱圖所訂明的限制；
  - (ii) 擬擴大上蓋面積，旨在符合機電工程設施的功能／技術要求。雖然平台的高度有所增加，但客房樓層的高度則予以降低，因而整體建築物高度會略為減少。視覺影響方面，由於擬經營的酒店規模不大，擬議增幅可以接受。此外，已建議附加一項規劃許可附帶條件，以限制這宗申請所涉及的最大上蓋面積；
  - (iii) 屋宇署關注到樓層高度或許過高，而該署會在申請人正式提交建築圖則後，考慮作出變通以增加淨空高度／樓層高度的申請。另外，建議

制訂須知條款，說明倘建築事務監督不批准擬議樓層高度，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須重新提出規劃申請。關於把現時涉及通行權的道路計入地盤面積的申請，屋宇署會於提交建築圖則的階段加以考慮；

- (iv) 擬議酒店發展不會對附近地區造成不良的交通、環境、排污及排水影響。相關政府部門沒有就申請提出負面意見／反對；以及
- (v) 關於公眾關注的不良交通影響及道路通車容量恐有不足，運輸署署長及警務處處長沒有就申請提出負面意見。與先前獲批准的計劃比較，今次申請主要涉及在擬議酒店發展的平台部分增加上蓋面積及高度。至於有意見認為會對區內居民造成不便，須知擬議酒店發展可提供酒店工作崗位，成為活化地區的催化劑，並可為該區開拓商機。

64. 一名委員詢問現時涉及通行權的道路所處位置。陳宗恩先生提述圖則 A-2，指出位置所在，並闡釋把涉及通行權的道路計入地盤面積，須於提交建築圖則的階段獲建築事務監督批准。倘建築事務監督不接納把涉及通行權的道路計入地盤面積，申請人或須重新提交規劃申請。

#### 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。這項許可的有效期至二零一七年八月十六日止。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。委員繼而審視載於文件第 11.1 段的批准理由，並同意這些理由應作適當修訂。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的最大上蓋面積須一如這宗申請所建議；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 提交公共污水渠改善工程建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 落實已核准的污水渠改善工程建議及相關的臨時污水渠改道工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會同意擬議酒店發展的非住用地積比率及把公眾有通行權的後巷計入地盤面積的建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督不同意酒店發展的非住用地積比率寬免及把公眾有通行權的後巷計入地盤面積，以致非住用地積比率超出 9.0 倍或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) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的樓層高度建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督不同意就樓層高度建議批給許可，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) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的規定及土地契約的有關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批給擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批給建築設計元素及總樓面面積寬免，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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：

- (i) 擬議酒店須在各方面符合《建築物條例》及其相關規例的規定；
- (ii) 為住宅樓宇提供後巷須符合《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定；
- (iii) 屋宇署會於提交建築圖則的階段考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店面積寬免申請，而有關申請須符合《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；
- (iv) 屋宇署會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b) 條就停車位及相關設施提出的總樓面面積寬免申請，而有關申請須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 所訂的準則；
- (v) 屋宇署會於提交建築圖則的階段考慮把申請地點內現時涉及通行權的道路計入地盤面積的申請，而根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a) 條及《建築物條例》第 31(1) 條，有關道路不應納入地盤面積，也不應建有覆蓋物；
- (vi) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151「優化建築設計締造可持續建築環境」及 APP-152「可持續建築設計指引」適用於申請地點的重建項目；
- (vii) 屋宇署會考慮就綠化／園景美化設施和非強制性／非必要的機房及服務批給總樓面面積寬免，但有關申請須符合現時《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 及 APP-152 所訂的準則；
- (viii) 地面層、一樓及二樓的樓層高度分別為 6.4 米、6.2 米及 5.4 米，看來過高，而根據《建

築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，屋宇署對此的立場有所保留。待申請人正式提交建築圖則後，屋宇署會考慮有關《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條的變通申請，倘擬議用途具理據支持，便會容許增加淨空高度／樓層高度；

- (ix) 屋宇署會於提交建築圖則的階段根據《建築物條例》就建議，包括申請批給總樓面面積寬免的建議提出詳細意見；
  - (x) 申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌全部建築工程；
  - (xi) 申請人須按《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，為殘疾人士提供通道及設施；以及
  - (xii) 擬議酒店須符合《旅館業條例》的發牌規定；
- (e) 留意地政總署地政專員／九龍西的意見，即申請人須徵詢專業意見，以確定所涉地段的地盤面積，因為原先地段被分割為多個地段；
- (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執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 條的規定；
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關擬議酒店發牌規定的意見；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即申請人須查核及確保位於所涉私人地段界線內並供附近其他處所使用的任何現有污水渠／排水渠不會因擬議發展而受到不良影響，或須由申請人把這些現有污水渠／排水渠(如有的話)妥為改道。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/246 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍馬頭圍譚公道 105 至 107 號經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/246 號)

---

67. 秘書報告，劉興達先生現時與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，故已就此議項申報利益。李偉民先生擁有馬頭圍道一間商店，亦已就此議項申報利益。委員備悉李偉民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，委員同意劉興達先生可留在席上。

68. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一三年八月二日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人有時間就政府部門的意見擬備回應。

69. 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。

**議程項目 17**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/K18/30 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘多實街  
2 2 及 4 號開設臨時學校(幼稚園及幼兒中心)(為期五  
年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/302A 號)

---

70. 秘書報告，宏基測量師行有限公司、英環香港有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是這宗申請的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助研究所的一些活動 |
| 林光祺先生 | — | 現時與英環香港有限公司有業務往來                     |
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基測量師行有限公司有業務往來                   |
| 劉文君女士 | — | 其家人在九龍塘區居住                           |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來                    |

71. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉，而劉文君女士已離席。由於申請人要求延期考慮申請，委員同意黃仕進教授、林光祺先生和劉興達先生可留在席上。

72. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月十三日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人有時間就政府部門的意見擬備回應。

73. 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。由於這是第二次延期，並已獲准延期共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### **議程項目 18**

[其他事項]

74. 餘無別事，會議於早上十時三十五分結束。