

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年十一月十七日上午九時
舉行的第 338 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
梁乃江教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳曼琪女士	
陳旭明先生	
林群聲教授	
李慧琮女士	
運輸署助理署長／市區	
盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(市區評估)	
李韓琇玲女士	
地政總署助理署長(九龍)	
麥力知先生	
規劃署副署長／地區	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

陳弘志先生

林雲峰教授

方和先生

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

胡潔貞女士

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年十一月三日
第 337 次會議記錄草擬本

1. 二零零六年十一月三日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 337 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

2. 上次會議並無任何事項需要續議。

[陳華裕先生、盧劍聰先生和杜本文博士此時到達加入會議。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K3/488 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
大角咀欖樹街 39-41 號
業廣工商大廈地下 B 舖
(九龍內地段第 6531 號及 6532 號)
闢設辦公室和經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/488 號)
-

簡介及提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的辦公室和經營商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見。提意見人對申請表示贊同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可會有效至二零零八年十一月十七日止。除非在該日期前，現時所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。這項規劃許可須附加的條件是有關處所內的陳列室只限作展示建築物料的用途。

6. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就把有關處所擬作辦公室和陳列室用途所涉的建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (b) 須就把有關處所擬作辦公室和陳列室用途所涉的消防安全事宜徵詢消防處處長的意見；以及
- (c) 須就把有關處所擬作辦公室和陳列室用途所涉的契約修訂／豁免事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見。

[邱小菲女士和李韓琇玲女士此時到達加入會議。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K5/622 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 532 號偉基大廈地下 C 工場經營商店及服務行業(送遞服務櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/622 號)
-

簡介及提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(送遞服務櫃檯)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，對申請表示反對，所持理由是擔心會對區內的消防、保安和人流情況造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為擬議用途符合城市規劃委員會關於在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所頒布的規劃指引編號 22C 所載的規劃準則。就上述公眾意見而言，有關政府部門對申請不表反對。為消除公眾對人流和走火通道被阻塞所產生的憂慮，申請人應獲告知不得在毗鄰有關處所的行人道上或鄰近建築物的走火通道出口處臨時擺放貨物。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃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(即在二零零七年五月十七日或之前)提交並落實在上述處所提供消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有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。

10. 小組委員會亦議決通知申請人不得在毗鄰有關處所的行人道上或鄰近建築物的走火通道出口處臨時擺放貨物。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/KC/324 在劃為「工業」地帶的
葵涌工業街 2-8 號力豐工業大廈地下 D 室(部分)
經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/324 號)
-

11. 這宗申請由牛奶有限公司提交，陳旭明先生就本議項申報利益，因為他與申請人現時有業務往來。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作商店及服務行業(便利店)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲一份公眾意見，對這宗申請表示支持；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

13. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

14. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年五月十七日或之前提交及落實上述處所的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就申請用途向荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 須就任何沒有獲得豁免的建築工程提交建築圖則事宜諮詢屋宇署總屋宇測量師／新界西。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/TY/98 在青衣青敬路 32 號青衣市地段第 122 號
關設宗教機構(重建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/98 號)
-

簡介及提問部分

16. 小組委員會獲悉，申請人曾於二零零六年十一月十日要求延期考慮其申請，以給予時間解決有關擬議發展停車設施的事宜。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的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。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生出席答覆委員的詢問，陳月媚女士及李佩良先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K7/79 擬在劃爲「住宅(乙類)」地帶的
何文田窩打老道 126 號地下
(九龍市地段第 2135 號 A 分段第 4A 小分段)
闢設學校(補習中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/79 號)
-

簡介及提問部分

18. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作學校(補習中心)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲一份公眾意見，對這宗申請提出反對，理由是擬議補習中心會在該區帶來額外交通量、泊車問題及造成交通阻塞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，因為擬議用途並非與上述建築物及附近地區的其他用途不相協調，也不會對該區的交通及環境造成重大的不良影響。

[麥力知先生此時到達參加會議。]

19. 委員並無就申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一零年十一月十七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可所附加的條件是須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。

21. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 根據教育條例／規例，向教育統籌局註冊組諮詢有關學校註冊的程序；
- (b) 提交建築圖則以獲許可，證明有關用途符合《建築物條例》，尤其是須拆除違例構築物及進行所需的修復工程，並根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，提供為殘疾人士而設的通道及設施；
- (c) 留意批准這宗申請不表示已符合建築物條例及規例。申請人應直接與屋宇署總屋宇測量師／九龍聯絡，以獲得所需的批准；
- (d) 根據《最低限度之消防裝置及設備守則》提供消防裝置，並按照《抗火結構守則》符合有關規定；
- (e) 提供符合《香港規劃標準與準則》的隔音設備；
- (f) 就申請作學校(補習中心)用途向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書；以及
- (g) 與上述建築物的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K14/514 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 436-446 號觀塘工業中心第四期地庫 B4 室(部分)、C4 室及 D4 室經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/514 號)
-

簡介及提問部分

22. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬作批發行業用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請，因為擬議用途會令到訪地庫的人數增加，以致他們容易遭受火警危險。屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對這宗申請，但不同意申請人在所提交的消防安全分析報告所作出的假設。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲五份公眾意見。兩名提意見人對這宗申請表示支持，而其他提意見人分別對這宗申請表示反對、保留或沒有意見。對這宗申請表示反對或保留的提意見人認為，擬議用途會令沿觀塘道交通擠塞的情況加劇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，擬議用途不可接受。

23. 一名委員注意到申請處所所在的地庫主要用作停車場，這名委員詢問申請處所是否也用作停泊汽車。劉長正先生答覆，申請處所先前用作倉庫，現時空置。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，擬議用途不可接受。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K18/239 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘金巴倫道 16 號(新九龍內地段第 760 號)
闢設學校(補習中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/239 號)
-

簡介及提問部分

25. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作學校(補習中心)用途；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，因為申請處所的很大範圍涉及不宜作學校用途的違例構築物。古物古蹟辦事處對這宗申請沒有負面意見，但表示申請處所有歷史特色，例如木樓梯及煙囪，在改建工程期間不應受到影響。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲三份公眾意見，對這宗申請提出反對，理由是該區已有過多學校，擬議用途會令交通擠塞、道路安全及車輛廢氣之類的問題加劇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為申請處所的很大範圍涉及違例構築物，而按照屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，有關構築物不宜作學校用途。

26. 一名委員詢問申請處所的樓齡，以及古物及古蹟辦事處為何認為該處所有歷史價值。劉長正先生答覆，該處所似乎是戰前樓宇，古物及古蹟辦事處認為，該處所有歷史特色的木樓梯及煙囪應予保留。九龍規劃專員陳國榮先生表示，古物及古蹟辦事處亦曾就九龍塘區一些其他建築物提出過保留歷史特色的同類要求。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從樓宇安全的角度而言，申請處所涉及違例構築物，不宜作學校用途。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K18/240 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘多實街 14、16 及 18 號和歌和老街 1B 號
(新九龍內地段第 924 號、925 號及 926 號)
設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/240 號)
-

簡介及提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景，重點提述小組委員會曾於二零零五年十一月就同一用途批給許可(申請編號 A/K18/219)，而目前這宗申請旨在修訂獲准的計劃，把某些辦公室空間改建成主教及牧師的宿舍；
- (b) 擬作宗教機構(教堂)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲兩份公眾意見。一名提意見人歡迎擬議發展，因為有關發展有助美化環境。另一名提意見人反對這宗申請，理由是九龍塘的住宅區有過多教堂，對附近的生活環境及物業價值有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，因為這個計劃與先前獲批准的計劃相比，沒有重大的更改，而擬議宿舍用途有助教堂的運作。教堂並非與附近地區的其他用途不相協調，而且不會對該區的交通、環境、基礎設施的提供及視覺質素帶來重大的不良影響。

29. 委員對這宗申請提出下列問題：

- (a) 當局有否就宗教機構內的住宅用途的可接受規模訂立任何指引；以及
- (b) 申請人有否建議就擬議教堂頂部建築特色的高度作出任何更改。小組委員會在先前的申請曾就此提出關注。

30. 九龍規劃專員陳國榮先生在答覆委員的詢問時提出下列要點：

- (a) 當局沒有就宗教機構內的住宅用途訂立特定指引，每宗個案會以個別情況來評估；以及
- (b) 申請人並無就擬議教堂頂部建築特色的高度建議作出更改。據文件繪圖 A-8 所示，擬議發展的整體高度仍然為 20.7 米。

商議部分

31. 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二零一零年十一月十七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及切實執行保護樹木及美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及切實執行保存古迹建議，以及申請地點現有歷史建築物的詳細攝影及製圖記錄，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 須就擬議發展設計及提供泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就擬議發展的契約修訂諮詢地政總署地政專員／九龍東；
- (b) 諮詢康樂及文化事務署古物及古蹟辦事處有關保存文物建議及申請地點歷史建築物的詳細攝影及製圖記錄的規定；以及
- (c) 留意批給這宗申請並不表示已符合建築物條例及規例。申請人應直接向屋宇署總屋宇測量師／九龍聯絡以獲得所需的批准。申請人應特別注意在擬議宿舍提供廚房設備的有關規定。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席答覆委員的詢問。陳國榮先生及劉長正先生此時離席。]

[邱小菲女士此時暫時離席。]

港島區

[總城市規劃師／特別職務李志苗女士、高級城市規劃師／特別職務李志煊先生和高級城市規劃師／特別職務馮志慧女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(整個議程項目)]

北角油街政府物料供應處貯存庫舊址規劃大綱的修訂
(都會規劃小組委員會文件第 22/06 號)

33. 小組委員會備悉黃澤恩博士和杜本文博士就此議項申報利益。黃博士表示他的辦公室非常接近申請地點，而杜博士則表示他是東區區議會的議員，東區區議會轄下工務建設及發展委員會曾通過一項動議，支持先前一宗關於申請地點(申請編號

Y/H8/1)而根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 12A 條(下稱「第 12A 條申請」)提出的申請。小組委員會同意黃博士和杜博士申報的利益與此議項沒有直接關係，他們應獲准留在會議席上，參與此議項的商議和決定。

34. 馮志慧女士借助 Powerpoint 軟件簡介此議項，按文件詳載的內容講解下列各點：

背景

- (a) 有關地點由兩部分組成，在《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》上，南面部分劃為「綜合發展區」地帶，北面部分劃為「綜合發展區(1)」地帶。「綜合發展區」部分最大總樓面面積不得超過 123 470 平方米，當中用作辦公室用途的最大總樓面面積應為 18 180 平方米。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於一九九七年通過規劃大綱，其後再於二零零零年更新該規劃大綱。「綜合發展區(1)」部分的最高建築物高度不得超過東區走廊的平均水平。該地點的「綜合發展區」和「綜合發展區(1)」部分，已分別於一九九九年和二零零零年開始納入「供申請售賣土地一覽表」；

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

- (b) 二零零五年十月二十八日，小組委員會考慮了「共創我們的海港區」的第 12A 條申請(編號 Y/H8/1)。該申請擬把「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區」地帶西面部分改劃為「休憩用地」地帶；在「註釋」加入最高建築物高度為主水平基準上 100 米和主水平基準上 140 米的規定，以及加入須闢設不少於 20 米闊的公眾海濱長廊的規定。小組委員會不同意該宗申請，但決定要求規劃署進行詳細研究，以便為該地點釐定合適的發展規範，用以供修訂規劃大綱；

主要事宜

- (c) 規劃署考慮了文件第 4 段所詳述公眾對該地點發展的意見、各種規劃機會與限制和規劃狀況上的改變，在詳細研究中確定了下列事宜：
- (i) 用途—— 該地點有潛力成為北角地區海旁及其附近一帶的活動樞紐，把該地點用作商業和住宅用途的現有規劃意向是適當的；
 - (ii) 公眾休憩用地—— 該地點現有售地條件訂定的海濱長廊闊度應該加闊，並應加設更方便前往、景觀更佳的海旁公眾休憩用地；
 - (iii) 與灣仔發展計劃第二期檢討和中環灣仔繞道的配合—— 根據灣仔發展計劃第二期檢討概念規劃草圖，中環灣仔繞道出入口、與東區走廊的連接及附連設施會佔用該地點「綜合發展區(1)」部分。因此，「綜合發展區(1)」部分已不能進行發展，應從該地點刪除。為要提供通道連接至日後的海旁，會沿「綜合發展區(1)」部分西面邊緣預留 15 米闊的園景美化範圍。至於「綜合發展區」地帶，現行規劃大綱已規定住宅建築物須向後移，與東區走廊保持 50 米距離，並以非易受噪音影響的用途作為屏障；
 - (iv) 前往海旁的通道和海旁景觀—— 應以地面公眾園景行人道的形式提供休憩用地，以連接內陸地區和海旁。在考慮過附近建築物的高度後，當局建議該地點向海一方和向內陸一方的最高建築物高度限制應分別為主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米，在該地點實踐建築物高度分級概念，以減少遮擋內陸望向海港的景觀；

- (v) 關設地庫——設有地庫與否在發展的設計上分別不大，當局應留有彈性，讓日後發展商決定是否關設地庫；
- (vi) 與南面「政府、機構或社區」用地的融合——南面「政府、機構或社區」用地有列為二級歷史建築物的前皇家香港遊艇會大樓，該大樓已撥給康樂及文化事務署用作考古資源中心，藉以加強與北角舊區歷史的連繫。該「政府、機構或社區」用地其餘部分應用作公眾休憩用地，以解決該區休憩用地不足的問題，並使電氣道的臨街面較為開揚；
- (vii) 垃圾收集站——根據現行的賣地條款，上述「政府、機構或社區」用地的東面末端已預留作垃圾收集站。這項用途應該保留，因為附近一帶沒有其他合適的用地。垃圾收集站與發展地點和公眾休憩用地之間會由一條行人天橋擴展部分分隔，當局也會實施合適的環境緩解措施；以及
- (viii) 城市花園道延長部分——先前建議的延長部分旨在為發展地點關設出入口，以及改善電氣道的交通情況。不過，這會不利該地點與南面「政府、機構或社區」用地的融合。為解決這個問題，該延長部分應以盡頭路取代。先前預留作延長部分的範圍，可用作公眾休憩用地，附連緊急車輛通道和上落客貨車位。取消該延長部分對交通造成的影響，會在發展商連同總綱發展藍圖一併提交的交通影響評估進一步研究。

釐定發展密度

- (d) 為釐定該地點最合適的發展密度，規劃署已根據文件第 6 段所列的考慮因素，評估方案 1、方案 2 和方案 3 三個假定發展方案，並把這三個方案的詳情和評估結果載於文件第 7 段，評估結論是方案 3 是

處理上述主要事宜最為合適的方案。該方案的地積比率最低，住用地積比率和非住用地積比率分別為 6 倍和 2.6 倍；建築物高度最低，住宅和商業發展的建築物高度分別為主水平基準上 120 米和主水平基準上 100 米；公眾休憩用地面積最大，共達 6 400 平方米。方案既符合《海港規劃原則》和《城市設計指引》，也符合公眾期望，同時亦考慮到土地資源有限，以及善用該區的基礎設施和社區設施；

經修訂的規劃大綱

(e) 按照方案 3 擬備的規劃大綱修訂本擬稿(包括發展概念)載於文件附件 C。當局建議更改的項目如下：

(i) 主要發展規範

- 修訂整體最大總樓面面積限制為 70 200 平方米，當中最少有 20 960 平方米用作非住用用途，其中用作辦公室用途的最大總樓面面積為 18 180 平方米，用作住用用途的最大總樓面面積為 49 240 平方米，總地積比率為 8.6 倍；
- 為該地點東南面和西北面部分訂定最高建築物高度限制，分別為主水平基準上 120 米和主水平基準上 100 米；
- 加入闢設面積最少達 3 530 平方米的公眾休憩用地的規定，當中包括地面公眾園景行人道，沿該地點西北面和西面邊界延展至海旁，闊度分別為 20 米和 15 米；以及
- 根據每人最少一平方米的現行標準，修訂日後發展範圍內居民休憩用地的闢設準則。有關的計劃人口約為 1 680 人，

故應提供最少 1 680 平方米的鄰舍休憩用地；

- (ii) 運輸規定—— 加入交通影響評估須連同總綱發展藍圖一併提交的規定，以及日後發展商應關建盡頭路以取代城市花園道延長部分的規定；
- (iii) 發展限制—— 加入中環灣仔繞道和灣仔發展計劃第二期的考慮因素；
- (iv) 環境規定—— 取消城市花園道擬議延長部分所造成的噪音影響的相關規定；
- (v) 城市設計和園景要求—— 因應《維多利亞港的理想宣言》、《海港規劃原則》、《城市設計指引》、綜合規劃和設計及植樹的需要下，闡述城市設計和園景大綱；
- (vi) 「綜合發展區」地帶南面的公眾設施和工程—— 加入平整垃圾收集站與公眾休憩用地的規定，以及把現有行人天橋延長至該地點的規定。

下一步工作

- (f) 視乎小組委員會的意見和決定，規劃署會徵詢東區區議會和共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會對規劃大綱修訂本擬稿的意見，所收到的意見會收納在規劃大綱修訂本擬稿，以供小組委員會審批。規劃署亦會為建議的方案進行空氣流通評估，布局設計上的規定和其他確定為必須採取的措施，均會收納在規劃大綱定稿。獲通過的規劃大綱訂定的發展規範，會收納在該地點的賣地條款。

35. 一名委員表示公眾十分關注該地點的發展，並詢問是否應把規劃大綱擬稿提交城規會討論。秘書回應說，城規會已經根據條例把部分權力授予小組委員會，當中包括考慮根據條例

第 12A 條、第 16 條和第 16A 條提出的申請。由於有關規劃大綱的修訂是應小組委員會商議該地點的一宗第 12A 條申請時所提出的要求而作出，因此將規劃大綱提交小組委員會考慮是合適的。

36. 委員普遍認為方案 3 較另外兩個方案優勝，因為該方案的發展密度最低，而且休憩用地佔地最廣。委員提出下列具體問題：

- (a) 沿該地點西面邊界伸展至海旁的 15 米闊擬議公眾園景行人道是露天的還是由平台遮蓋的；
- (b) 《城市設計指引》訂定山脊線下 20% 無建築物區的建議可否做到；
- (c) 在相同的建築物高度限制下，方案 3 的布局如何得以及有較少住宅樓宇和較多休憩用地；
- (d) 是否可能擴闊油街近電器街交匯處路段以改善交通流量和行人安全；
- (e) 留意到該地點的發展完成後，附近地區的人流和車流會有所增加。當局有否就北角地區的交通進行評估；
- (f) 擬議的城市花園道延長部分是否可以地下行車路的形式保留，以提供替代路線分流附近一帶的交通的同時，又不影響該地點的發展與南面「政府、機構或社區」用途的融合；
- (g) 留意到擬建於該地點的多層大廈將會接近南面的低層二級歷史建築物。當局會採取甚麼措施融合新舊建築物，使兩者在視覺上更能協調；
- (h) 政府部門有否就建議的方案進行空氣流通評估，以及發展商從政府購入土地後需否進行空氣流通評估；以及

- (i) 留意到日後發展並不包括該地點「綜合發展區(1)」部分。該地點有關部分會用作甚麼用途，其地帶會否改劃。

37. 總城市規劃師／特別職務李志苗女士在回應委員的詢問時提出下列各點：

- (a) 按照建議的方案，沿該地點西面邊界闢設闊 15 米的擬議公眾園景行人道會設於地面，不會被覆蓋，但可建有遮擋陽光及雨水的上蓋；
- (b) 按照文件圖 9 所示，不論是方案 2 或是方案 3，部分的山脊線仍然可見，而北角地區大部分山脊線的景觀則已受到現有發展遮擋；
- (c) 由於方案 3 的地積比率較低，因此與其他兩個方案比較下，其住宅樓宇較少，可闢設的休憩用地也較多；
- (d) 擬議擴闊油街與電氣道交匯處行人道和路口的建議，可能會受有關現獲評為二級歷史建築物的前皇家香港遊艇會大樓所限制。根據建議的方案，油街與該幢歷史建築物之間的用地將會用作園景美化地方。在詳細設計該園景美化地方時，當局可考慮加入改善行人流通的措施；
- (e) 連接電氣道與海旁的園景行人道可改善該區行人流通的情況。發展商須連同交通影響評估一併提交總綱發展藍圖，以證明發展在交通的角度而言可獲接受。運輸署會就有關規劃申請提出意見時，考慮該交通影響評估是否可獲接受；
- (f) 保留擬議的城市花園道延長部分，會影響該地點的發展與毗鄰用途及南面的歷史建築物的融合。鑑於擬議延長部分路程短和礙於斜度上的要求，以地下行車路的形式闢建延長部分未必可行。當局已經徵詢運輸署對取消闢建延長部分建議的意見，運輸署

同意這項建議應在發展商提交的交通影響評估內探討；

- (g) 規劃署擬備的布局圖僅用作參考用途。委員就該地點的發展與毗鄰歷史建築物是否能融合和在視覺上是否協調的關注，可在發展商提交總綱發展藍圖時的都市設計建議中處理；
- (h) 建議的方案已參照《城市設計指引》中有關空氣流通的指引。方案如得到小組委員會的同意，規劃署會就方案進行空氣流通評估，評估結果會連同公眾諮詢結果一併提交小組委員會考慮。將來的發展計劃如果偏離最終獲通過的規劃大綱所訂的設計要求，發展商才須再進行空氣流通評估；以及
- (i) 該地點「綜合發展區(1)」範圍其中部分會預留作中環灣仔繞道的行政大樓和泊車區。視乎中環灣仔繞道最終路線而定，其餘部分會用作園景行人道和海濱長廊。中環灣仔繞道計劃定案後，該範圍的地帶日後將會改劃。

38. 經商議後，小組委員會同意：

- (a) 方案 3 的發展規範可予接受作「綜合發展區」地帶的發展；以及
- (b) 載於文件附件 C 的規劃大綱修訂本擬稿適宜進行公眾諮詢。

議程項目 6

[公開會議(整個議程項目)]

荷李活道已婚警察宿舍舊址的規劃大綱

(都會規劃小組委員會文件第 23/06 號)

39. 高級城市規劃師／特別職務李志煊先生借助 Powerpoint 軟件簡介此議項的背景，按文件詳載的內容講解下列各點：

背景

- (a) 有關地點在《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶，但分區計劃大綱圖並沒有訂定發展限制。有關地點先前用作中央書院，是中山史蹟徑其中一個景點，自二零零五／零六年度以來已納入「供申請售賣土地一覽表」，以供進行住宅發展；
- (b) 二零零五年十一月二十五日，小組委員會考慮了一宗由區內居民提交的第 12A 條的申請(編號 Y/H3/1)，要求把該地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以保存作歷史／文化綜合大樓用途，內設博物館、展館和圖書館等等。小組委員會拒絕了該宗申請，但決定應擬備規劃大綱，為該地點日後發展作出指引，以符合區內居民的期望，保存該地點的文化遺產和歷史特色結構，避免侵佔古牆和古樹的範圍，以及訂定最大發展密度，增加公眾休憩用地。

主要事宜

- (c) 考慮到列於文件第 4 段和第 5 段有關民政事務局局長保存文物的建議和公眾的期望後，規劃署在擬備規劃大綱擬稿時確定了下列主要事宜：
- (i) 用途—— 不設商業用途的純住宅發展，對保存該地點及其附近地區的現有住宅特色和歷史環境更為有利；
- (ii) 公眾休憩用地—— 面向荷李活道的下層平台應保存作公眾休憩用地用途；
- (iii) 向後退入的規定—— 應訂明與附近的古牆必須保持最少 3 米距離，在護土牆以及荷李活道和城皇街的古樹旁應有最少 6 米闊而且不間斷的泥土帶，以免對有關古牆和古樹造成不良影響；

- (iv) 保存平台——下層平台應該保留，兩個較高層平台的高度須盡量維持在現有高度水平，在不會對須保存的歷史構築物造成不良影響的情況，其現有高度可略為改變；以及
- (v) 車輛通道和垃圾收集站——應修改該地點的車輛通道和擬議垃圾收集站臨街地方，以免對士丹頓街古牆的石柱和柱腳有所影響。

釐定發展密度

- (d) 為釐定該地點最合適的發展密度，規劃署已就三個假定計劃作出評估，結論是「補替計劃 2」對保存該地點歷史特色結構和景觀價值最為合適。該計劃建議闢建的樓宇數目最少(兩幢)；地積比率最低(8倍)；建築物高度最低(主水平基準上 130 米)；公眾休憩用地面積最大(1 200 平方米)。該計劃可緩解公眾休憩用地不足和政府、機構或社區設施不足的問題，符合《城市設計指引》的規定，同時在不超出該區基建和社區設施的負荷下善用其發展潛力；

規劃大綱擬稿

- (e) 載於文件附件 C 的規劃大綱根據「補替計劃 2」擬備，訂明下列主要發展規範和規劃要求：
 - (i) 該地點只限用作純住宅用途，附設公眾休憩用地、垃圾收集站和一間安老院；
 - (ii) 下層平台保留作公眾休憩用地，佔地約 1 200 平方米；
 - (iii) 根據發展地盤面積(佔地 1 200 平方米的公眾休憩用地除外)而訂定的最大總樓面面積為 38 400 平方米，相等於地積比率 8 倍；
 - (iv) 最高建築物高度為主水平基準上 130 米；

- (v) 加入上文第 39(c)(iii)段所述的向後退入和設置不間斷泥土帶的要求，以及其他文物保存措施；
- (vi) 按照賣地條款提交的设计、布置和高度建議須附有城市設計概念、保育計劃和園景設計總圖；

下一步工作

- (f) 視乎小組委員會的意見和決定，規劃署會徵詢中西區區議會對規劃大綱擬稿的意見。所收到的意見會收納在規劃大綱擬稿。規劃大綱擬稿修訂本會於二零零七年年初提交小組委員會審核。該地點的賣地條款將會修訂，以收納獲通過的規劃大綱訂明的規定。

40. 委員提出下列問題：

- (a) 該地點是否有一間可能具有歷史價值的舊公廁值得保留；
- (b) 古物古蹟辦事處為何認為鴨巴甸街和士丹頓街的圍牆無須保存，而文件第 4(b)段所載可放寬保留原有的花崗岩柱腳和石柱的規定是基於甚麼原因；
- (c) 會否就「補替計劃 2」所需關設的垃圾收集站進行美化環境措施；
- (d) 該區現有的道路容量是否足以應付擬議發展的需求，以及發展商需否就發展提交交通影響評估；以及
- (e) 先前就後移該地點在鴨巴甸街和士丹頓街的界線以擴闊行人道的要求是否保留；以及容許不在原址保留花崗岩柱腳和石柱是否為了日後擴闊行人道。

41. 總城市規劃師／特別職務李志苗女士在回應委員的詢問時提出下列各點：

- (a) 該地點目前有一個地下公廁，但古物古蹟辦事處沒有建議保留該公廁；
- (b) 關於鴨巴甸街和士丹頓街的圍牆，古物古蹟辦事處提出只有花崗岩柱腳和石柱才是中央書院遺迹，部分牆身結構其實是其後重建的。然而，規劃署建議保存整堵牆，以完全反映其歷史原貌，不過留有彈性，容許因應該地點日後的發展需要，例如闢設車輛出入口和行人通道，修建該牆和不在原址保存花崗岩柱腳和石柱；
- (c) 獲推薦的發展計劃會包括為垃圾收集站進行美化環境的建議；
- (d) 運輸署表示，該區現有的道路容量大致足以應付賣地條款原來建議的發展。因此，預計該區現有道路應足以應付獲推薦計劃的需求，因為該計劃的發展密度更低。當局沒有規定發展商須就擬議發展提交交通影響評估。不過，發展商須把車輛出入口設計提交給有關部門考慮；以及
- (e) 在獲推薦的方案下，先前擴闊鴨巴甸街和士丹頓街行人道的建議已不可行。由於規定要保存圍牆，運輸署已經確定擴闊行人道計劃可以取消。容許不在原址保存花崗岩柱腳和石柱，主要是方便闢設車輛出入口和行人通道。根據獲推薦的計劃，發展商仍須把發展向後退入 3 米，以免對古牆造成影響。

42. 經商議後，小組委員會同意：

- (a) 「補替計劃 2」採用的發展密度可予接受作該地點的發展；以及
- (b) 載於文件附件 A 的規劃大綱擬稿適宜進行公眾諮詢。

[主席多謝總城市規劃師／特別職務李志苗女士、高級城市規劃師／特別職務李志煊先生和高級城市規劃師／特別職務馮志慧女士出席會議解答委員的問題。李女士、李先生和馮女士此時離席。]

[李慧琮女士此時離席。]

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H3/372 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
西營盤第二街 110、112 及 114 號
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/372 號)

簡介及提問部分

43. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年十一月八日要求延期考慮這宗申請，以便有時間就這宗申請諮詢有關政府部門。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的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。此外，小組委員會亦議定告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H8/377 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14-30 號
設置辦公室，經營食肆、商店及服務行業，
以及闢設康體文娛場所
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/377 號)
-

45. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司提交，陳旭明先生就本議項申報利益，因為他現時與恒地有業務往來。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

46. 小組委員會亦獲悉，下列委員就本議項申報利益：

- 梁剛銳先生 - 共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會的主席，該委員會曾支持先前就申請地點提出的第 12A 條申請(編號 Y/H8/2)；
- 黃澤恩博士 - 共建維港委員會委員；
- 李慧琼女士 - 共建維港委員會委員；
- 林雲鋒教授 - 香港建築師學會的委員，參與統籌一項東部海旁地區的概念設計比賽和有關的工作坊；
- 陳弘志先生 - 共建維港委員會委員及大學的代表，參與統籌上述東部海旁地區的概念設計比賽和有關工作坊；以及
- 杜本文博士 - 東區區議員。

47. 小組委員會獲悉，梁剛銳先生、林雲鋒教授及陳弘志先生因事不能出席會議，而李慧琼女士已經離席。小組委員會認為，黃澤恩博士及杜本文博士所涉及的利益只屬間接性質，故此可繼續出席會議，就本議項參與商議及作出決定。

簡介及提問部分

48. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士表示，申請人提交了一份補充文件，以提供進一步的資料，回應運輸署就這宗申請所提出的意見，而運輸署對該進一步資料的回應已於會上提交。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景，重點提述規劃署正因應小組委員會的要求，就申請地點的發展密度及建築物高度進行檢討。該項要求是小組委員會於二零零六年九月一日對由同一申請人提交的一宗第 12A 條申請(編號 Y/H8/2)，即修訂「綜合發展區(1)」地帶的註釋，在第二欄內加入「分層樓宇」用途進行商議時提出的；
- (b) 擬議的辦公室、食肆、商店及服務行業，以及康體文娛場所用途；

[陳華裕先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區對這宗申請有所保留，因為關注到擬議發展可能對電氣道／油街及英皇道／油街交界處的備用容量造成影響。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長及環境運輸及工務局局長對這宗申請有所保留，因為關注到擬議發展，尤其是在東區走廊向海一方之下的部分，可能會與中環至灣仔繞道及北角新海旁的改善計劃不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬設在南部的辦公室位於海旁優越位置，建築物高度卻過高，體積亦過大；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為擬議發展地積比率為 15 倍，建築物高度為主水平基準上 165 米，會對海旁

的景觀造成不良影響，而且並不符合城市設計指引及海港計劃的原則；申請地點的發展密度及建築物高度正在檢討中；申請人沒有提供足夠資料，證明有可行的改善措施，以減少對交通造成的影響；以及擬議發展會與中環至灣仔繞道及北角新海旁的改善計劃不相協調。

[陳華裕先生此時重返會議席上。]

49. 委員提出下列問題：

- (a) 申請人有否就擬議發展提交景觀影響評估；以及
- (b) 東區區議會有否討論這宗申請。

50. 港島規劃專員謝建菁女士在回應委員的詢問時，提出下列要點：

- (a) 申請人沒有就擬議發展提交任何景觀影響評估。為顯示擬議發展的景觀，規劃署擬備了電腦合成照片，載於文件圖 A-5；以及
- (b) 據悉東區民政事務專員已將這宗申請送交東區區議員傳閱，以徵詢議員的意見，但該申請並沒有在東區區議會討論。

商議部分

51. 一名委員認為這宗申請不應獲得批准，因為擬議發展會引致發展密度過高、對交通造成不良影響及可能與中環至灣仔繞道不相協調。

52. 另一名委員亦不支持這宗申請。不過，該名委員指出，先前小組委員會曾就貼近申請地點東面的「綜合發展區(1)」地帶批給一項規劃許可(申請編號 A/H8/373)，以進行酒店及文娛館發展，地積比率為 15 倍及建築物高度為主水平基準上 165 米。該名委員詢問該規劃許可對考慮這宗申請有否影響。

53. 港島規劃專員謝建菁女士在回應主席的詢問時，向委員簡介編號 A/H8/373 申請的背景。她表示，事實上編號 A/H8/373 申請是修訂已於二零零零年十月獲小組委員會批准的一項同類計劃(編號 A/H8/340)，而獲批准的計劃正在興建中。就編號 A/H8/340 申請進行商議期間，擬議發展的體積並未有被提出作為關注事項，該關注事項是在考慮編號 A/H8/373 申請時首次提出的。為解決該關注事項，小組委員會已促請申請人改善酒店的平台設計及通透情況，以免阻擋海風吹向東區走廊後面的內街。二零零六年三月，申請人提交一份第 16 條申請，對已獲批准的計劃作出輕微修訂(編號 A/H8/373-2 申請)，包括增加平台的高度，但小組委員會於二零零六年五月拒絕有關申請，因為申請人沒有提供足夠資料，證明酒店平台的設計不會阻擋海風吹向東區走廊後面的內街。

54. 秘書指出，現行申請地點目前並沒有有效的規劃許可，因此與編號 A/H8/373 申請有所不同。雖然先前曾於一九九六年八月取得規劃許可，在申請地點進行辦公室發展(編號 A/H8/262 申請)，但獲批准的發展從沒有施工，並已在二零零二年八月失效。同時，公眾愈來愈關注沿着海旁的發展密度，以及自批准編號 A/H8/373 申請以來，該區的交通情況已大不相同。當局已於二零零三年頒布城市設計指引，作為海旁用地的設計架構。

55. 一名委員亦表示，根據編號 A/H8/373 申請落實的獲批准計劃，現已進行打樁工程。麥力知先生補充說，根據編號 A/H8/373 申請獲批准的發展，換地程序已經完成。

56. 委員普遍同意，編號 A/H8/373 申請的規劃許可不應作為先例，以從優考慮這宗申請，因為規劃情況及公眾意願均已有所改變。

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展因其發展密度及建築物高度，並基於申請地點所在的海旁位置，會導致不良的視覺影響；以及

- (b) 擬議發展會對區內道路網絡路口的交通造成不良影響。申請人沒有提供足夠資料，證明有關改善措施可減少對交通造成的影響。

對落實獲批准的發展造成不當的延誤的一般事宜

58. 一名委員關注到，發展商往往會以先前獲批的規劃許可作為理據，以支持作同類發展的申請，儘管由於規劃情況及公眾意願均已改變而獲批准的發展已不再適宜。該名委員認為，倘對落實獲批准的發展造成不當的延誤施加更嚴格管制，或可紓緩有關問題。另一名委員表示，藉獲批准建築圖則來維持規劃許可有效，所需的費用並不高。

59. 秘書回應，自一九九零年以來，城規會的慣常做法是會就獲批准的發展的展開附加時間限制，以確保發展項目在合理的時限內落實。原先所訂定的時限為兩年，其後修訂為三年，再訂為四年。一般而言，一經批准建築圖則或簽立批地文件／進行契約修訂，有關發展即被視作已展開。倘有合理的理據，城規會或會延長時限。以往，就可批准延期的次數並沒有期限，自《二零零四年城市規劃(修訂)條例》實施以後，城規會已檢討有關指引，以確保延長發展的展開時限，不會令累積延期的時間較原先獲批准的時間為長。由於獲批准發展的展開時間通常是四年，獲批准發展預期會在不超過八年內展開，落實獲批准的計劃可能出現的不當延誤可得以解決。秘書表示，現行指引已諮詢業界及有關團體，包括香港地產建設商會及立法會，並已合理地平衡各方的利益。主席補充說，落實獲批准的發展往往涉及複雜而冗長的程序，例如徵集土地及換地，而准許展開發展的時間應當合理。一名委員亦表示，城規會對落實有關發展作出過多管制並不合宜，這應由市場主導。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/H8/378 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
北角威非路道 21 號關設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/378 號)
-

60. 這宗申請由樂聲置業有限公司的附屬公司提交。小組委員會獲悉，陳旭明先生已就本議項申報利益，因為他與樂聲置業有限公司有業務往來，並於此時暫時離席。

簡介及提問部分

61. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲三份公眾意見。兩名提意見人反對這宗申請，因為關注到擬議酒店在停車設施及確保行人安全措施等均有所不足，以及在興建酒店期間，可能會對附近的環境及安全造成的影響。另一名提意見人表示，應提供酒店旅遊巴士及汽車的泊車位；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，因為擬議進行酒店發展並非與附近的發展不相協調，不大可能會對該區的交通、環境及排水方面造成不良影響。就公眾意見所提出的關注事宜而言，有關政府部門並無就擬議發展提出負面意見。

62. 一名委員詢問，上述「住宅(甲類)」地帶的酒店發展准許最高地積比率是 15 倍還是 9 倍。秘書答覆，由於上述「住宅(甲類)」地帶的發展沒有地積比率的限制，根據《建築物條例》，擬建酒店發展准許最高地積比率可達 15 倍。不過，倘小組委員會認為地積比率 15 倍過高，可拒絕申請或要求申請人減低發展密度。

商議部分

63. 一名委員表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)最近經覆核後拒絕了一宗同類申請，該宗申請擬在紅磡蕪湖街「住宅(甲類)」地帶進行酒店發展(編號 A/K9/206 申請)，地積比率為 12 倍，理由是擬議發展密度過高。該名委員詢問，為何這宗地積比率為 15 倍的酒店申請可以接受。秘書表示，編號 A/K9/206 申請與這宗申請之間的重大區別之一是先前的申請涉及的「住宅(甲類)」地帶有最高非住宅地積比率為 9 倍的限制，而在這宗申請所涉地點並沒有地積比率限制。事實上，編號 A/K9/206 申請遭拒絕，理由是沒有條文規定城規會可對地積比率超過所規定限制的發展批給規劃許可。

64. 港島規劃專員謝建菁女士在回應主席的詢問時表示，現時坐落申請地點的樓宇是用作附服務設施的住宅，而按照申請人的建議，該幢樓宇將會拆卸。

65. 一名委員表示，酒店如設有超個 50 個客房，通常會在酒店內提供上落客貨設施。該名委員對這宗申請有所保留，因為建議酒店客房數目剛剛超過 50 個，卻無提供上落客貨設施。另一名委員亦有類似看法，並擔心在這項發展完成時找不到可行的辦法，以解決所導致的交通問題。另一名委員指出，一名提交意見的公眾人士提出一些建議以解決可能產生的交通問題，而他是區內居民，應很熟悉區內的交通情況。小組委員會應對有關意見及建議予以適當考慮。

66. 盧劍聰先生表示，威非路道的交通流量並不太高，在申請地點附近的 20 米長停車處，可進行上落客貨活動。由於申請地點的限制甚多，實難以在擬議酒店內提供上落客貨設施。擬議酒店的規模細小，預期上落客貨活動很少，現有停車處足以應付所需。因此，建議在酒店內不設上落客貨設施，是可以接受的。

67. 秘書補充說，事實上運輸署已修訂內部指引，將須提供場內上落客貨設施的酒店的客房最少數目由 50 間增至 100 間，在最近由小組委員會考慮的某些同類申請中，已採納新指引。委員經考慮新指引後，同意申請人建議在場內不提供上落客貨設施是可以接受的。

68. 盧劍聰先生補充說，威非路道的交通容量應足以應付額外的交通流量。一名熟悉該區交通情況的委員同意盧先生的意見。

69. 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二零一零年十一月十七日止。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，否則許可將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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交及落實美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦議定促請申請人留意：

- (a) 申請獲得批准，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，包括申請把支援設施(如申報的話)豁免於總樓面面積內。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給酒店發展優惠，尤其是有關發展的非住用地積比率，並有需要就這個計劃作出重大修改，則申請人或須向城規會提交一份新的規劃申請；以及
- (b) 應就文件第 8.1.8 段所述降低建築物高度事宜，修訂這項發展的平面圖，以回應建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核所提出的意見。

[陳旭明先生此時返回會議席。]

議程項目 8

[公開會議(整個議程項目)]

擬在西營盤第一街、第二街、正街及東邊街之間的土地作住宅／商業發展及提供公眾休憩用地和政府、機構或社區設施(申請編號 A/H3/341-1)－有關公眾休憩用地的規劃許可附帶條件的指引性質條款
(都會規劃小組委員會文件第 24/06 號)

71. 由於本議項關乎由市區重建局(下稱「市建局」)提交並獲批准的有關第一街／第二街發展計劃的申請，下列委員申報利益：

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 規劃署署長
伍謝淑瑩女士 | - 市建局非執行董事； |
| 民政事務總署
助理署長(2)
夏鎡琪女士 | - 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員； |
| 地政總署
助理署長(九龍)
麥力知先生 | - 地政總署的助理署長，而地政總署署長是市建局的非執行董事； |
| 陳家樂先生 | - 市建局非執行董事； |
| 黃澤恩博士 | - 現時與市建局有業務往來； |
| 林雲鋒教授 | - 現時與市建局有業務往來。 |

72. 委員獲悉，夏鎡琪女士及林雲鋒教授因事不能出席會議。在就本議項進行討論及作出決定時，應請陳家樂先生、黃澤恩博士及麥力知先生暫時離席。由於副主席黃澤恩博士須避免參與討論，因此主席有必要繼續主持會議，不過應避免參與討論本議項。

[黃澤恩博士、陳家樂先生、麥力知先生及邱小菲女士此時離席。]

73. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 背景——申請地點在土地發展公司第一街／第二街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC5/2 上劃為「綜合發展區」地帶。二零零三年十月十日，小組委員會核准總綱發展藍圖，以進行綜合住宅及商業發展，而申請地點設有約 700 平方米的公眾休憩用地及一所安老院(編號 A/H3/341 申請)。二零零六年三月七日，小組委員會批准一宗申請，對獲批准計劃作出 B 類修訂(編號 A/H3/341-1 申請)，所附加的附帶條件包括設計及提供公眾休憩用地。小組委員會並議定告知申請人，位於西面那幢大廈的公眾休憩用地的闊度，應不少於原先獲准的計劃所顯示的大廈主平台外牆縮入部分與位於第二街的地段界線之間的距離。二零零六年十月十日，市建局向規劃署提交了一份公眾休憩用地的修訂設計，以符合附帶條件及回應小組委員會的意見；
- (b) 公眾休憩用地的修訂設計——按照該修訂設計所示，西面的公眾休憩用地將擴闊至約 9 米，但仍少於小組委員會的要求。市建局解釋，由於申請地點的形狀長而窄，再將公眾休憩用地加闊，會增加有關計劃的設計難度，並會進一步限制平台在容納多項擬議附屬設施及社區設施方面的設計。無論如何，按這項發展的規定而提供約 700 平方米的公眾休憩用地不會減少，並會提供額外的有蓋公眾休憩用地，以改善公眾休憩用地的設計及可用性情況；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括康樂及文化事務署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以及中西區民政事務專員，就公眾休憩用地的修訂設計沒有負面意見；以及

- (d) 規劃署的意見——規劃署認為，公眾休憩用地的經修訂設計可以接受，理由詳載於文件第 5.1 段及 5.2 段。

74. 委員並無就本議項提出問題。

75. 經商議後，考慮過小組委員會在批准編號 A/H3-341/1-1 申請時對公眾休憩用地的闊度提出的意見後，小組委員會同意公眾休憩用地的修訂設計是可以接受的。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席答覆委員的詢問。謝建菁女士及麥黃潔芳女士此時離席。]

議程項目 9

其他事項

76. 議事完畢，會議於中午十二時結束。