

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年四月十三日上午九時舉行的
第 347 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)
區偉光先生

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

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
龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張志強先生

議程項目 1

通過二零零七年三月二十三日都會規劃小組委員會第 346 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年三月二十三日都會規劃小組委員會第 346 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

[公開會議]

2. 秘書報告，上次會議並無任何事項需要續議。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K2/3 申請修訂《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/17》，把油麻地漆咸道南與公主道交界處一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K2/3 號)

3. 這宗申請由香港理工大學(下稱「理工大學」)提出。梁剛銳先生是理工大學的兼職導師，就此項目申報利益。林雲峰教授亦就此項目申報利益，因為他近期與理工大學有業務往來。小組委員會留意到林教授尚未到達參加會議。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

4. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

潘宗光教授

陳樹強先生

Daniel Suen 先生

譚傑文先生

杜立基先生

Pauline Lam 女士

霍志偉先生

林慧琪女士

Edmond Chu 先生

Christopher Foot 先生

鄭志明先生

5. 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／荃灣及西九龍顧建康先生向委員簡介申請的背景。

6. 顧建康先生請委員留意申請人二零零七年四月十二日的信件；該信已於會上呈閱，內容是澄清擬議發展有關行人的建議安排。他接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人的建議詳載於文件第 1 段。申請地點目前是漆咸道南和公主道交界處的一塊空地(下稱「申請地點」)，申請人建議把該處由在《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/17》上的「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展一個包括四座互有聯繫的多用途大樓的教學建築，該等大樓的建築物高度介乎五層和 13 層之間(或主水平基準上 30 米至 60 米)；

- (b) 兩宗先前的改劃地帶申請詳載於文件第 5 段；
- (c) 政府各有關決策局／部門的意見詳載於文件第 8 段。特別要留意的，是環境保護署(下稱「環保署」)表示申請地點周圍有多條交通流量甚高的道路；擬議發展的位置會不符合《香港規劃標準與準則》第 9 章中就環境事宜所定的原則。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)並不反對這宗申請，條件是已規劃的休憩用地可在油尖旺區另行闢設。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議修訂建築物範圍，以免須把申請地點南部的大樹全部砍伐；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲 76 份公眾意見書，其中 51 份反對申請，11 份對交通、景觀、視覺和環境方面的不良影響表示關注，13 份支持申請，一份沒有意見。提意見人包括衛理苑的居民／業主立案法團、區議員、尖沙咀區街坊福利會、理工大學學生協會、理工大學研究生協會和理工大學舊生會。提意見人的意見撮錄於文件第 9 段；以及

[陳弘志先生和麥力知先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 至 10.6 段。申請地點部分地方須供沙中線項目使用，因此該處作休憩用地發展的潛力大受限制。當局認為約 6 080 平方米的代償性休憩用地可以接受，亦可安排供公眾使用。油尖旺區未來的整體休憩用地供應，仍足以應付需求，符合《香港規劃標準與準則》的要求。至於須提交伐樹和保護樹木建議的要求，可納入將來的租契條件內，並可在進行詳細設計的階段加以處理。擬議發展的視覺影響，可以透過就「政府、機構或社區」地帶實施建築物高度限制來解決。環保署並不反對擬議的紓緩措施。

7. 主席接著邀請申請人代表闡述申請理據。

8. 杜立基先生指出，申請地點是兩宗先前改劃地帶申請所涉的地點。該兩宗先前申請其後均被撤回，以容許申請人有時間根據政府部門和公眾的意見及沙中線項目的要求，擬備修訂計劃。

9. 潘宗光教授以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

發展需要

- (a) 擬議發展主要是為了應付學士課程由三年制改為四年制的轉變，而這個學制改變是政府於二零零四年公布的政策。在新學制下，學生數目會增加三分之一，而現時的主校園並不能提供所需的額外設施；
- (b) 申請地點擬用作理工大學的第八期發展。申請地點十分接近可提供圖書館、語言實驗室和行政辦事處等主要設施的主校園，而且亦無其他適合而可供使用的土地在主校園近鄰，因此該地點被視為最適合的地點；
- (c) 從向政府申請撥款至發展完成工程約需五年。為了確保可及時提供所需的額外設施，以便在二零一二年可應付新的四年新學制需求，第八期發展的用地必須在二零零七年六月有定案，而向政府申請撥款，則必須先確定用地位置；
- (d) 理工大學於二零零六年一月首次提交改劃地帶申請，而在去年三度修訂有關計劃，以處理相關人士和政府部門所關注的問題和需要。由於時間緊迫，小組委員支持這次的第 12A 條申請，對理工大學向政府申請撥款至為重要；
- (e) 理工大學第八期發展，可促進香港發展為教育樞紐的目標；

保護樹木

- (f) 理工大學會盡力保留申請地點內的現有樹木。爲了在保護樹木和增設教育設施兩方面保持平衡，砍伐或移植若干樹木是難以避免的，而失去的現有樹木可透過種植新樹補償；以及

早日提供休憩用地

- (g) 申請地點已空置十年。倘擬議發展獲得支持，申請人會把部分地方發展爲休憩用地，以便公眾可早日使用。

10. 杜立基先生以 PowerPoint 簡報軟件作爲輔助工具，提出下列各點：

申請地點及附近地區

- (a) 申請地點先前是個牲口轉運站，後來成爲九廣鐵路公司的臨時建築地盤而被空置；
- (b) 申請地點位置偏僻，出入困難，周圍是主要道路；

擬議發展

- (c) 理工大學於二零零六年一月首次提出第 12A 條申請時，建議改變申請地點的地帶區劃，以作擬議發展；所涉的淨樓面面積是 40 000 平方米，建築物高度介乎四層至 18 層。大學其後與衛理苑的業主立案法團討論此事，該法團表示反對申請，大學撤回申請。考慮到有關業主擔心視覺方面的影響，申請人修訂了發展計劃，於二零零六年六月第二次提交第 12A 條申請，淨樓面面積減至 20 000 平方米，建築物高度介乎三層至 12 層。申請人其後撤回第二宗申請，基於沙中線項目的需要再度修訂發展計劃；

- (d) 現時的計劃預留了闊 30 米的土地和高 10 米的通行高度，以備將來可能須容納與沙中線有關的鐵路設施。擬議的淨樓面面積改為 25 600 平方米，建築物高度介乎五層至 13 層(或主水平基準上 30 米至 60 米)；

視覺影響

- (e) 有關發展擬採用高低錯落有致的建築物輪廓，較近衛理苑的大樓較低，以盡量減少視覺方面的影響。經審慎設計建築物布局和外牆以及採用高低錯落有致的建築物輪廓後，擬議發展不會對附近發展造成嚴重的視覺影響；

保護樹木

- (f) 申請人已竭力保留申請地點內或附近的現有樹木，但有兩棵細葉榕卻必須移植；因為它們位於用地中間，會嚴重影響新建大樓的布局。因此，申請人建議把這兩棵樹移植往周邊的位置；

提供休憩用地

- (g) 爲了處理康文署關注的問題，理工大學將會容許公眾自由進入擬議發展的休憩用地(約 6 080 平方米)範圍，這樣可促進休憩用地的供應情況；

擬建地下通道

- (h) 爲了符合運輸署的要求，申請地點不會容許車輛或行人經漆咸道南的通道進入，因爲該路僅作附近電力支站的緊急車輛通道。前往擬議發展的所有車輛和行人，則會被安排使用主校園和擬建於漆咸道南以下的地下通道。二零零七年四月十二日的信件詳載了有關安排，該信已於會上呈閱；以及
- (i) 擬議計劃可達致雙贏局面，令公眾和各相關人士均可得益。

11. 委員提出以下問題和關注的事宜：

發展需要

- (a) 理工大學現有課室的使用率；
- (b) 第八期發展可容納的學生數目；
- (c) 理工大學是否會進一步擴展，以及鑑於申請地點是附近最後一塊可考慮作擴展用途的土地，大學未來將在何處進行擴展；

通道

- (d) 擬議休憩用地的交通不便，對公眾，特別是衛理苑的居民造成阻礙；
- (e) 除了擬議的地下通道外，申請人會否另設前往申請地點的通道；

發展方案

- (f) 既然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住憩用地」地帶，是否可以把主校園現有的足球場遷往申請地點，而騰出的地方則可用來發展新的學術設施；

為沙中線項目預留土地

- (g) 有沒有計劃在供沙中線項目使用的專用區內設置上層結構；
- (h) 有否就現時計劃與沙中線項目融合的情況徵詢九廣鐵路公司的意見；以及

保護樹木

- (i) 能否原址保留兩棵細葉榕(在文件圖 Z-19 所顯示的 T25 和 T44)。

12. 潘宗光教授、杜立基先生、陳樹強先生和 Daniel Suen 先生回答時提出下列各點：

發展需要

- (a) 四年制的新學士制，會導致增加約 3 000 名學生；
- (b) 大學課室兼供日間課程和夜間部分時間制課程使用，現有設施的使用率在香港各大學中稱冠；
- (c) 理工大學會進一步擴建，校方正另覓地盤闢設新的學生宿舍；

通道

- (d) 雖然申請地點在分區計劃大綱圖上預留作公眾休憩用地，但其周圍是主要道路，出入十分不便。建議的計劃可容許公眾使用理工大學的主校園進入公眾休憩用地；擬議的地下通道是設有行人路的雙線車路，可兼供車輛和行人使用。主校園的學生前往擬議發展，可以使用地下通道，行程數分鐘。申請地點以北的隧道亦可用來前往申請地點；

發展方案

- (e) 鑑於沙中線項目所造成的限制，把現有足球場遷往申請地點在技術上並不可行；

為沙中線預留土地

- (f) 申請人曾與九廣鐵路公司和路政署鐵路拓展處舉行了三次會議，他們認為現時的計劃可以接受；以及

保護樹木

(g) 如果放寬建築物高度限制，在技術上可以修訂現有計劃以保留兩棵細葉榕，但這樣可能會對衛理苑造成視覺方面的不良影響。

13. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士作出以下回應：

(a) 發展計劃和沙中線的路線尚未有定案；

(b) 在公布申請讓公眾提出意見時，九廣鐵路公司由於相信會有足夠空間預留供沙中線項目使用，而沙中線項目的特別需要亦會得到照顧，以及經過申請地點的通道會一直獲保留作鐵路運作、保養和緊急用途，並沒有對這宗申請提出反對；以及

(c) 環境運輸及工務局局長和路政署鐵路拓展處並不反對這宗申請。

14. 盧劍聰先生並不反對擬設於漆咸道南之下的地下通道，但關注到興建地下通道時可能會對交通造成不良影響。Daniel Suen 先生答稱，他的土力工程顧問表示擬議地下通道會使用噴射式開掘隧道的方法建造，在建築工程進行期間不會對漆咸道南的交通造成嚴重影響。

15. 委員留意到在会上展示了申請人提交的實體模型。

16. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

17. 委員普遍在原則上不反對把「休憩用地」地帶撥給理工大學發展教學建築，但對下述問題表示關注：

- (a) 擬兼供車輛和學生前往申請地點的擬議地下通道的容量；
- (b) 供公眾使用的擬議休憩用地的通道問題；
- (c) 擬議發展和沙中線項目的融合問題；
- (d) 認為須研究更多發展方案，例如透過把運動設施遷往申請地點，可在主校園的現有足球場發展新學術設施；以及
- (e) 應盡可能保留兩棵細葉榕。

18. 一名委員提議把主校園的現有足球場與擬議發展交換場地，歐偉光先生回應時表示，申請人須確保在申請地點設置可進行活動的休憩用地符合《香港規劃標準與準則》第 9 章第 3 段中有關空氣質素的要求。

19. 委員認為應修訂發展計劃，以解決會上提出的問題，而經修訂的計劃應提交予小組委員會考慮。主席表示，根據對「政府、機構或社區」地帶所作規定，並沒有要求申請人把經修訂的計劃再次提交小組委員會，但當局可以把申請地點改劃為「政府、機構或社區」分區地帶，同時訂明申請人須把發展計劃提交小組委員會以供批准。

20. 一名委員詢問改劃地帶建議會否影響申請人向政府申請財政支援的時間；麥力知先生回答時表示，倘申請地點按建議改劃地帶區劃，申請人可向教育統籌局申請撥款，而在獲得教育統籌局支持有關政策後，地政總署會著手辦理批地事宜，需時約一年。

21. 經商議後，小組委員會決定同意把申請地點改劃為「政府、機構或社區」分區地帶，而申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條，向小組委員會提交發展計劃，以供批准。

[邱小菲女士和陳家樂先生此時離席。]

[林雲峰教授此時到達參加會議，梁剛銳先生則於此時返回會議席上。]

22. 主席留意到會議的進行落後於預定時間，編號 Y/H8/4 申請的申請人代表已經到達，小組委員會應先考慮議程項目 7，委員表示同意。

港島區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/H8/4 就北角寶馬山道 24 號至 26 號豐林閣
(內地段第 8356 號)申請修訂
《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/19》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H8/4 號)
-

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

陳昌傑先生
馮偉民先生
陳錦敏先生
歐國成先生
楊暉女士

24. 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／港島麥黃潔芳女士向委員簡介申請的背景。

25. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請事項是修訂北角分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)2」地帶的《註釋》，容許在申請獲城市規劃委員會批給許可後，最高地積比率可增加至 5 倍，條件是要紓緩擬議發展對區內道路的交通影響，而情況須符合城市規劃委員會的要求；
- (b) 申請人已提交了關於一項 20 層高住宅大廈的指引性質計劃，所涉地積比率為 5 倍，總樓面面積 13 005 平方米。為了解決交通方面的問題，申請人進行了交通影響評估。評估資料建議設立單程迴旋道路網，沿連接寶馬山道和雲景道的渠務專用範圍另建新路。交通影響評估的結論，是重建豐林閣並不會對區內道路網的交通造成不良影響。擬議的新路在分區計劃大綱圖上位於顯示為主要渠務專用範圍和行人徑的地方，現時用作臨時露天巴士停泊(貯存)處；
- (c) 申請地點「住宅(乙類)2」地帶的歷史詳載於文件第 4.1 和第 4.2 段；
- (d) 運輸署認為交通影響評估不可接受，理由載於文件第 8.1.1 段。並沒有足夠資料證明把地積比率增加至 5 倍的建議不會對區內道路的交通造成不良影響以及擬建新路在路線、闊度、交界處位置／視線和受影響樹木數目方面可以接受。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示另闢新路的建議中提出伐樹安排，但申請人並無提交詳細的樹木調查報告和代償性植樹建議。渠務署表示申請人須進行排污影響評估。建築署表示指引性質計劃內的建築物看來頗為巨大，會造成視覺障礙；
- (e) 在法定公布期內接獲 26 份公眾意見書，其中 11 份支持申請，四份反對，另外 11 份就申請提出了意見。支持申請的主要是豐林閣居民，反對者主要是

附近建築物的居民和管理處；反對理由主要是交通、噪音和空氣質素方面的不良影響。一名反對者特別要求政府就寶馬山地區進行規劃檢討和交通影響評估；以及

- (f) 規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

26. 主席接著請申請人代表闡述申請理據。

27. 陳昌傑先生以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 申請人並不打算申請即時增加地積比率。根據擬議的兩級制度，在第 16 條申請的階段必須可以紓緩擬議發展對區內道路交通造成的影響，符合城規會的要求，地積比率方會增加至 5 倍；
- (b) 豐林閣是有 31 年樓齡的舊建築物，有外牆漏水和污水滿溢等多個缺陷。底下的三層低於街道水平，自然光線和通風情況都甚差。建築物的情況和設計不合規格，亦不符合該區的特色，必須進行重建；
- (c) 申請地點本來劃為「住宅(乙類)」地帶，在二零零一年八月被降低分區用途至「住宅(乙類)2」地帶前，可以進行最高地積比率達 5 倍的發展。現時「住宅(乙類)2」地帶的最大總樓面面積為 9 775 平方米(即約等於地積比率 3.76 倍)，沒有進行重建的誘因；
- (d) 雲景道和寶馬山道交界處交通擠塞，在繁忙時間情況尤其嚴重，令雲景道沿線的車龍長達 750 米以上；

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (e) 運輸署所關注的交通影響和交通安排問題，在交通影響評估內載有處理方案。擬議新路採用單程迴旋

設計，是其中一個可行的方案，可以解決雲景道和寶馬山道交界處的交通擠塞問題；

- (f) 有關建議可達致雙贏效果，解決嚴重的交通問題之餘，並可促進豐林閣的重建；
- (g) 為建造新路，可以終止涵蓋現有停車處的短期豁免書；以及
- (h) 擬議發展的累積影響相信並不大，因為重建附近賽西湖大廈(劃為「住宅(乙類)1」地帶)和 Braemar Heights(劃為「住宅(乙類)3」地帶)的機會甚低。兩塊用地位於密度第 3 區，根據《香港規劃標準與準則》，只容許 3 倍地積比率。

28. 歐國成先生提出以下各點：

- (a) 有關方面在過去兩年雖然已投入 800 萬元翻新現有建築物，但仍有漏水和排水問題，只能以重建方式解決；以及
- (b) 在繁忙時間，該區的道路交界處有嚴重的交通擠塞，有關建議提出了解決嚴重交通難題的一個方案。

29. 陳錦敏先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出下列要點：

擬建新路

- (a) 申請人建議另建新路以解決雲景道和寶馬山道交界處的交通擠塞問題。在早上和傍晚的繁忙時間，交通流量與容量的比率分別是 1.125 和 0.594，而比率達 0.85 或以上則視為不理想，故結論是該交界處在早上的繁忙時間十分擠塞。附近有一所學校由於交通擠塞的問題，把上學時間由八時正改為八時半；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (b) 導致交通擠塞的原因，主要是雲景道沿途的視線限制以及巴士和校巴分別停於路旁及讓乘客下車，令雲景道車龍長達 300 米以上，寶馬山道南部和北部的車龍則分別超過 180 米和 150 米。附近學校的學生和區內居民均受交通擠塞影響；
- (c) 有關方面曾考慮兩個改善道路交界處的方法，包括以交通燈管制和擴闊路口。經調查後，發現兩個方法均不能解決交通問題，故建議另設新路；

擬建新路的好處

- (d) 新路擬設於現時作臨時旅遊車停車場的渠務專用範圍。闢設擬建新路後，會興建有三條單程路(雙線行車)的單程迴旋系統。屆時在雲景道和寶馬山道交界處將會暢通無阻，而雲景道和寶馬山道的兩條車線則可讓巴士／旅遊車停於路旁。行人路亦可以擴闊。交通堵塞的問題會得以解決；

對運輸署意見的回應

- (e) 擬議發展產生的額外交通量，每小時只有五至六個客車架次(雙程)，意味着在繁忙時間，每 10 分鐘會有一輛車離開或進入申請地點，額外交通量微不足道。沒有包括在評估內的交界處距離申請地點 0.6 至 1.3 千米；
- (f) 申請人進行了交通調查，顯示繁忙時間是上午七時十五分至八時十五分及下午五時十五分至六時十五分。在傍晚，學校的高峰流量少於道路網的高峰流量，因此進行分析時採用的是道路網在傍晚高峰時段的情況；
- (g) 申請人留意到運輸署的意見，即就經評估的路口所得的交通流量與容量比率，與運輸署的記錄不符，故於二零零七年三月八日再次進行交通調查，調查

的視象記錄已交給運輸署。調查和交通影響評估報告的結論相同；

- (h) 車程率的計算，以單位大小類似(127 平方米)和車位與單位比率 1.55 至 0.88 的現有發展作為基礎，因此在交通影響評估內所採用的車程率是有代表性的。此外，雲景道 35 號的海天峰，平均單位大小 127.5 平方米，車位與單位比率 1.0，亦是調查對象之一。擬議發展所產生的額外交通量，僅導致每小時增加 9 客車架次，而現有發展和海天峰所產生的車程率分別不大；
- (i) 運輸署表示擬議道路和行車道兩旁行人路的路線和闊度不清晰；就此，申請人提交了一幅顯示路寬 3.5 米連 3.3 米路肩的繪圖。有關計劃不會提供行人路，因為擬設新路會採用高架結構；
- (j) 雲景道和寶馬山道交界處的設計，以及賽西湖大廈的車輛進出通道，與《運輸策劃及設計手冊》相符。車輛進出通道是通往賽西湖大廈的兩個入口之一，乃輔助通道，在早上和傍晚的繁忙時間分別承擔了大約 30% 和 55% 的車程；

[區偉光先生此時暫時離席。]

- (k) 兩個擬議交通島比現有交通島大；
- (l) 擬議的單程迴旋系統可使寶馬山道暢通無阻，並建議設置讓路路標，以便車輛右轉入新路。有關的視線長度為 120 米，超過了 70 米的標準；
- (m) 倘運輸署認為寶馬山道上的擬建新路太接近現有巴士站，可把兩個現有巴士站往南遷離擬建新路；以及

結論

- (n) 擬議發展產生的交通量微不足道，而擬建新路可以解決雲景道和寶馬山道交界處的交通擠塞問題，從交通工程的角度而言亦可以接受。

30. 委員提出以下問題：

- (a) 要求澄清文件圖 Z-2 上標示為「138.0」的水平，是否新路的擬議水平；

[區偉光先生此時返回會議席上。]

- (b) 擬議的道路改善能否應付重建其他住宅用地所產生的累積交通影響；
- (c) 要求澄清車位供應減少的情況；
- (d) 交通影響評估中有否考慮單位數目增加而車位供應減少對交通造成的影響；以及
- (e) 就擬議重建可能對交通造成的影響，申請人有否考慮其他解決方案。

31. 陳昌傑先生、陳錦敏先生、歐國成先生和楊暉女士回答時提出以下各點：

- (a) 根據兩級制度，申請人必須在提出第 16 條申請的階段證明擬議發展的地積比率增幅不會對附近地區造成不良影響，地積比率才可予以提高；而附近兩塊住宅用地倘進行重建，亦須符合這個要求；
- (b) 附近 50 層高的樹仁大學宿舍文康大樓，已對附近發展造成了負面的視覺影響；
- (c) 車位數目是根據《香港規劃標準與準則》的規定計算的。擬議發展的地積比率較高而車位供應減少，是由於在《香港規劃標準與準則》內對不同單位大小所定的泊車標準有所變化；

(d) 計算車程率時把所有種類的車輛均計算在內，包括進出有關發展的的士；以及

(e) 在建築工程進行期間可能會產生噪音影響。然而，有關建議長遠而言可以改善該區的交通情況。

32. 麥黃潔芳女士表示，在文件圖 Z-2 所標示的「138.0」是現有的水平，而非新路的擬議水平；

33. 盧劍聰先生表示，交通量應與單位數目，而非車位數目掛鈎。倘單位總數由 76 個增至 102 個，交通量就會增加。陳昌傑先生表示根據交通影響評估，預計所產生的每小時 9 客車架次(雙程)是十分輕微的額外交流量，可透過擬議的道路改善措施加以解決。陳錦敏先生補充說，交通影響評估中已考慮了居民乘搭的士所產生的車程率。會上亦有提及運輸署公布的文件 DR439 作為參考資料，車程率的差別十分輕微。

34. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

35. 秘書指出，申請地點並無申請人代表所聲稱般被降低分區用途。申請地點本來在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶，沒有地積比率限制。二零零一年，該地點改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最大總樓面面積限制為 9 775 平方米，以反映租契條件中所准許的發展密度；另最高建築物高度限制為 20 層，以容許在未來發展中的設計可更具彈性。

36. 一名委員認為申請人提出的兩級策略並不可接受，因為這其實是拖延解決擬議發展交通問題的手法。

37. 另一名委員認為申請人並無提供足夠資料，以證明批准現時這宗申請的累積影響，不會對附近地區的交通和視覺造成不良影響，以及不會有損存在已久的中等密度住宅環境。

38. 盧劍聰先生表示雖然運輸署的一些意見已獲得處理，但他維持原來的意見，認為交通影響評估不能接受。

39. 一些委員認為擬議的單程迴旋系統看來是區議會和有關當局會繼續研究的概念，未足以支持增加發展密度的建議。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗對分區計劃大綱圖作出修訂的申請，理由如下：

- (a) 申請人並無提供足夠資料，以證明把地積比率增至 5 倍的建議，不會對區內道路的交通造成不良影響；
- (b) 申請人並無提供足夠資料，以證明附近地區不會受到負面的視覺影響，以及存在已久的中等密度區內特色亦不會受到影響；
- (c) 申請人並無提供足夠資料，以證明擬建新路在路線、闊度、交界處位置／視線和受影響樹木數目方面可以接受；以及
- (d) 批准這宗改劃地帶申請，會為其他「住宅(乙類)」地帶分區內的其他同類申請立下不良先例。申請人並無提供足夠資料，以證明批准現時這宗申請的累積影響，不會導致附近地區受到交通和視覺方面的不良影響及不會有損存在已久的中等密度住宅環境。

[杜本文博士和陳弘志先生此時離席。]

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／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/18》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 6/07 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生根據文件詳載的內容，陳述建議對西南九龍分區計劃大綱草圖所作的修訂，並提出以下各點：

- (a) 把欽明路的一塊狹長土地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和一塊「道路」用地，主要是為了反映現有用途；
- (b) 把海輝路和深旺道交界處的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶和一塊「道路」用地，以反映現有用途和配合租契內的地段界線；
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，加入新的「住宅(甲類)10」分區地帶，最大住用和非住用總樓面面積的發展限制分別為 103 152 平方米和 1 300 平方米；以及
- (d) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，刪除機場鐵路奧運站的「綜合發展區」。

42. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

43. 主席表示，在考慮二零零六年／零七年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」用地的檢討時，小組委員會已同意把海輝路由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。

44. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 及第 4 段所提及，擬對西南九龍分區計劃大綱草圖所作的修訂，而載於文件附件 A 的經修訂的圖則編號 S/K20/18A(展示後重新編號為 S/K20/19)和該圖則載於文件附件 C 的經修訂《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 D 所載的經修訂的《說明書》，以說明在西南九龍分區計劃大綱草圖上，城規會就各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及經修訂的《說明書》會連同圖則以城規會的名義一併公布。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/98 擬略為放寬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的
西九龍填海區海麗邨准許進行的附屬貯物用途的
最大非住用總樓面面積限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/98 號)

簡介和提問部分

45. 這宗申請由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 房委會策劃小組委員會成員
- 黃澤恩博士 - 近期與房屋署有業務往來
- 林雲峰教授 - 近期與房屋署有業務往來。
- 麥力知先生 - 地政總署署長(房委會成員)的助理

助理

- 夏鎋琪女士 - 民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的成員)的助理
- 黃遠輝先生 - 房委會成員
- 陳家樂先生 - 前房委會成員

46. 由於主席和副主席均就此項目申報利益，基於實際需要，主席應留在席上繼續主持會議，委員表示同意。

47. 委員留意到夏鎋琪女士已就無法參加會議致歉，而陳家樂先生已經離席。

[黃澤恩博士、林雲峰教授、麥力知先生和黃遠輝先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最大非住用總樓面面積限制以用作附屬貯物用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦無接獲民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，條件是申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一一年四月十三日止。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。

[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／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議解答委員的詢問。陳女士及顧先生此時離席。]

[黃澤恩博士、林雲峰教授、麥力知先生和黃遠輝先生此時返回會議席上。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍杜錦蕙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/K11/178 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗五芳街 12 號
利景工業大廈地下工場 A(部分)
用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/178 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業的用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見。黃大仙民政事務專員表示一些區內商店的店主擔心現有零售商之間的競爭會加劇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 和第 11.2 段。

52. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

53. 主席留意到小組委員會先前曾就商店及服務行業用途批給同類的規劃許可，而批准該等申請後，規劃情況並無改變。

54. 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。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(即在二零零七年十月十三日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在標題處所提供一條消防通道及消防裝置，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。

55. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 委聘一名認可人士提交增建及改建圖則以證明符合《建築物條例》的規定，特別是申請處所必須根據《建築物(建造)規例》第 90 條，以抗火時效最少兩小時的牆壁與建築物的其餘部分分隔；

(b) 就根據《飲食業規例》領取飲食業牌照一事徵詢食物環境衛生署的意見；以及

(c) 留意申請處所不得設置通往公共道路的車輛通道。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。余先生及杜女士此時離席。]

港島區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H4/1A 就劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環三號碼頭第二層申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，建議以「商店及服務行業(汽車陳列室除外)」取代「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》第二欄的「銀行」、「快餐店」、「零售商店」、「服務行業」和「陳列室(汽車陳列室除外)」
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/1A 號)
-

56. 這宗申請由香港興業(物業)有限公司的附屬公司提交。黃澤恩博士近期與香港興業(物業)有限公司有業務往來，故此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮其申請，黃博士可以留在席上。

簡介和提問部分

57. 小組委員會備悉曾於二零零七年二月二日決定按申請人所要求，延期考慮有關申請，以待申請人提交進一步資料。申請人於二零零七年四月二日和二零零七年四月四日寫信給城市

規劃委員會秘書，要求再延期考慮其申請，以便申請人有時間處理屋宇署的意見。

商議部分

58. 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三個月內，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籌備提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/HK/4 就劃爲「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶的堅尼地城西環邨、華富(一)邨、華富(二)邨、黃竹坑邨、香港仔漁暉苑和赤柱龍德苑停車場臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可(申請編號 A/HK/2)申請續期三年(由二零零七年四月十七日至二零一零年四月十六日)
(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/4 號)
-

簡介和提問部分

59. 這宗申請由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士

- 房委會策劃小組委員會成員

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黃澤恩博士 | - | 近期與房屋署有業務往來 |
| 林雲峰教授 | - | 近期與房屋署有業務往來 |
| 麥力知先生 | - | 地政總署署長(房委會成員)的助理 |
| 夏鎋琪女士 | - | 民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的成員)的助理 |
| 黃遠輝先生 | - | 房委會成員 |
| 陳家樂先生 | - | 前房委會成員 |

60. 由於主席和副主席均就此項目申報利益，基於實際需要，主席應留在席上繼續主持會議，委員表示同意。

61. 委員留意到夏鎋琪女士已就無法參加會議致歉，而陳家樂先生已經離席。

[黃澤恩博士和黃遠輝先生此時離席，林雲峰教授和麥力知先生則於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——特別指出西區和南區的四個公共屋邨和兩項居者有其屋(下稱「居屋」)發展的停車場，連同另外六個公共屋邨／居屋屋苑的停車場，是先前一宗編號為 A/HK/2、作公眾停車場的規劃申請所涉的地點。該宗申請於二零零四年四月十六日獲小組委員會批給臨時許可，為期三年，至二零零七年四月十六日止。申請人建議把六項房屋發展的剩餘停車位出租予非居民；

- (b) 標題申請擬就作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/HK/2)申請續期(為期三年,由二零零七年四月十七日起至二零一零年四月十六日);
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對;
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書,表示反對申請,理由是有關申請可能會對保安造成不良影響,影響交通情況、造成噪音滋擾及導致空置車位被改作非泊車用途;以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請,理由載於文件第 11.1 段。這宗申請涉及把六項房屋發展的附屬停車場繼續改作公眾停車場用途。自先前獲批給臨時許可後,申請地點的規劃環境並無重大改變,附近地區的土地用途亦沒有改變。為了確保有足夠車位應付居民的泊車需要,建議附加一項規劃許可附帶條件,要求申請人就出租予非居民的停車位數目取得運輸署的同意。至於公眾關注的問題,正如申請人所指出,把空置車位出租予非居民是現有安排,去年亦沒有接獲申請屋邨/屋苑的投訴。

63. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後,小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容,批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質,有效期為三年,由二零零七年四月十七日至二零一零年四月十六日,條件是申請人須就擬出租予非居民的停車位數目取得運輸署署長的同意。

65. 小組委員會亦議決通知申請人:

- (a) 當局批給為期三年的臨時許可,是為容許彈性處理,把空置車位出租予非居民,同時可以進一步檢討居民的泊車需要;

- (b) 向有關公共屋邨和居屋屋苑的居民解釋有關建議；以及就把空置車位出租予非居民在管理和保安方面的問題，與受影響屋邨和屋苑的互助委員會和業主立案法團聯絡；
- (c) 留意在出租空置車位時，應優先顧及有關公共屋邨和居屋屋苑居民的需要；
- (d) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即出租車位予非居民只是暫時性的安排；
- (e) 向地政總署港島西及南區地政專員申請臨時豁免書／契約修訂，以獲准在華富(二)邨、龍德苑和漁暉苑進行擬議用途；以及
- (f) 與漁暉苑和龍德苑的其他相關業主解決任何有關發展的土地事宜。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

[林雲峰教授和麥力知先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H3/377 擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的中環士丹頓街 20 號至 26 號用作辦公室、商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/377 號)
-

66. 這宗申請由信和置業有限公司的附屬公司提出。黃澤恩博士近期與信和置業有限公司有業務往來，故就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮其申請，黃博士可以留在席上。小組委員會留意到黃博士已經離席。

簡介和提問部分

67. 小組委員會備悉申請人曾於二零零七年四月四日要求延期考慮有關申請，以便申請人有時間取得與交通有關的資料，以處理運輸署的意見。

商議部分

68. 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。

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H24/3 就中環皇后碼頭申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，在《註釋》說明頁第 8 段和「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶《註釋》的「備註」加入下列提述：「原址保留大會堂以北的皇后碼頭」；以及在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」加入下列提述：「原址保留大會堂和『政府、機構或社區(1)』地帶以北的皇后碼頭和『政府、機構或社區(1)』地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H24/3 號)

簡介和提問部分

69. 秘書報告，在二零零七年四月十日發給委員的文件內，規劃署建議延期考慮有關申請，以待政府與立法會討論關於碼頭安排的結果及所作的決定。發出該文件後，申請人向小組委員會提交了一封日期爲二零零七年四月十二日的來信，該信於會上呈閱，內容是要求延期考慮其申請，直至政府對原址保留皇后碼頭有更詳細的建議。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定因應規劃署和申請人的要求延期對這宗申請作出決定，直至政府對原址保留皇后碼頭有更詳細的建議。

議程項目 10

其他事項

71. 餘無別事，會議於下午十二時二十五分結束。