

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年八月十日上午九時舉行的  
第 355 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長 黃婉霜女士	主席
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	
陳曼琪女士	
方和先生	
林群聲教授	
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  
趙達萊先生

秘書

**因事缺席**

陳弘志先生

林雲峰教授

陳家樂先生

陳旭明先生

李慧瓊女士

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  
朱麗英女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張志強先生

## 議程項目 1

### 通過二零零七年七月二十七日都會規劃小組委員會 第 354 次會議記錄草擬本

#### [公開會議]

1. 二零零七年七月二十七日都會規劃小組委員會第 354 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]

#### (a) 接獲的城市規劃上訴委員會的決定

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 20 號(20/06)  
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍紅磡蕪湖街 83 號  
把現有的商業／辦公室大廈改作酒店用途  
(申請編號 A/K9/206)

---

2. 秘書報告，已接獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就有關上訴所作的決定。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/K9/206)的決定。有關申請擬在《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶的有關地點把現有的商業／辦公室大廈(地積比率 12.033 倍)改作酒店用途。

3. 秘書表示，上訴委員會於二零零七年七月四日就上訴個案作出聆訊，並於二零零七年七月三十一日駁回有關上訴，主要理由如下：

- (i) 一九九三年後期以來，當局就紅磡區頒布了一系列分區計劃大綱圖；證據清楚顯示，有關規劃的部分目的是限制九龍區的非住用建築物發展，其中紅磡

區「住宅(甲類)」地帶的地積比率 9 倍限制亦包括在內。不論擬議發展是興建全新的建築物還是改建現有建築物，有關限制均適用；

(ii) 「住宅(甲類)」地帶《註釋》部分中的「備註」第(2)段(中文版)顯然把興建全新建築物和改建現有建築物的情況均包括在內；

(iii)即使現有建築物的地積比率超過 9 倍，有關的「備註」第(2)段仍然涵蓋改建現有辦公室大廈為酒店的情況，因此有關發展仍受地積比率 9 倍的限制；以及

(iv) 根據《城市規劃條例》第 16(4)條，城規會亦無權向上訴人批給許可，以把現有建築物改建作最終建築物的地積比率會超過 9 倍的酒店用途。因此，小組委員會和城規會拒絕和駁回有關申請均是妥當的。

(b) 城市規劃上訴數據

4. 秘書亦報告，截至二零零七年八月十日，上訴委員會有 20 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	99 宗
放棄／撤回／無效	:	123 宗
有待聆訊	:	20 宗
有待裁決	:	8 宗
總數		267 宗

## 港島區

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀參加會議。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/H1/1 申請修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/14》，把堅尼地城龍華街的政府土地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」(都會規劃小組委員會文件第 Y/H1/1 號)
- 

5. 小組委員會留意到申請地點涉及一項香港大學的宿舍發展建議。梁乃江教授和梁剛銳先生分別是香港大學的僱員和兼職講師，已就此項目申報利益；而黃澤恩博士近期與香港大學有業務往來，亦已就此項目申報利益。

[梁乃江教授、梁剛銳先生和黃澤恩博士此時暫時離席。]

6. 小組委員會亦留意到以下委員已申報利益：

- (a) 方和先生和陳曼琪女士-他們是民主建港聯盟(下稱「民建聯」)的成員。民建聯副主席葉國謙先生曾就申請地點的相關事宜發表個人意見，但方先生和陳女士並沒有參與，亦沒有就此發表意見；以及
- (b) 林群聲教授-他是香港大學的榮譽教授。

小組委員會留意到方和先生、陳曼琪女士和林群聲教授所涉的利益屬間接性質，因此他們可以留席並參與這宗申請的商議部分。

[陳華裕先生和盧劍聰先生此時到達參加會議。]

## 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士和申請人代表林慧霞女士此時獲邀參加會議。

8. 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／港島任雅薇女士向委員簡述這宗申請的背景。任雅薇女士按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把在《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/14》上劃為「住宅(乙類)」地帶的申請地點改劃為「綠化地帶」。申請人聲稱，在申請地點興建新的建築物會影響有關地區的日照和空氣流通情況；
- (b) 申請地點和附近地區的特色詳載於文件第 7 段；
- (c) 申請地點的規劃背景詳載於文件第 4 段。申請地點是昔日的土木工程署所展開的顧問研究「龍華街房屋發展綜合規劃及工程可行性研究」所涉的部分地點，而該項已於一九九九年完成的研究建議在申請地點進行中密度房屋發展；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

- (d) 香港房屋協會先前曾建議把申請地點作重置用途，以促進市區重建項目。該項建議於二零零三年年初取消，而香港大學建議在該地點發展宿舍；
- (e) 二零零五年年初，香港大學就有關地點向地政總署申請批地，以便進行正獲得處理的擬議宿舍發展計劃。擬議宿舍的建築圖則當時已獲得批准，而最新的圖則乃於二零零七年五月獲得批准。根據已核准的建築圖則，擬議宿舍由四座大樓所組成，建築物高度由 27 層至 30 層不等(包括一個五層平台)，而整體地積比率為 4.157 倍，低於「住宅(乙類)」地帶現時採用的標準，即 5 倍地積比率；

- (f) 根據文件圖 Z-4 所顯示，香港大學宿舍發展擬在申請地點東部關設一個露天園景區，作為公眾休憩用地，以顧及區內居民和區議會關注的問題。在申請地點東北鄰的「休憩用地」地帶，香港大學亦承諾在其內設立公眾休憩用地讓市民享用，並由大學負責保養；
- (g) 大學教育資助委員會秘書長反對這宗申請而支持香港大學申請批地以便把申請地點作宿舍發展用途。地政總署不支持這宗申請，因為申請與擬議的宿舍發展批地建議不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持這宗申請，因為申請人並無提供任何實質的資料以支持改劃地帶建議；
- (h) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為把整個申請地點改劃為「綠化地帶」也許並不適合，因為有關地點主要由工程已完畢的平台和斜坡所組成，並無多少景觀特色。改劃地帶建議亦不符合載於《香港規劃標準與準則》第 10 章，有關「綠化地帶」的規劃意向，即「利用保育景觀特色作為市區發展區的界限」；
- (i) 在法定公布期內接獲 57 份公眾意見書，其中 27 份表示支持申請，一份表示反對，另外 29 份意見則主要偏向支持申請。反對者對申請的意見，是基於有需要興建宿舍、宿舍發展與土地用途互相協調，以及宿舍發展運用地積比率較低而建築規模較小的環保設計以解決區內人士所擔心的問題；以及
- (j) 規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 和 11.2 段；申請地點自二零零零年起已劃作住宅用途，發展學生宿舍符合其規劃意向。擬議發展是為應付香港大學學生宿位不足的問題，而有關發展已進入後期階段，有關的建築圖則已獲得批准，批地亦已在處理中。此外，申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，意向是作中密度發展，這與附近「住宅(甲類)」地帶主要為住宅發展的現有發展彼此協調。另一方面，申請人並無就改劃為「綠化地帶」

提供足夠資料和有力理據。漁護署亦認為把整個申請地點改劃為「綠化地帶」並不適合。為了解決公眾對擬議宿舍發展的關注，香港大學已採取多個方案，例如減低地積比率、提供公眾休憩用地、採用噪音紓緩措施和較佳的建築設計，其中已包括增加建築物之間的空間以改善空氣流通在內。

9. 主席繼而邀請申請人代表林慧霞女士闡述有關申請的理據。林慧霞女士提出下列要點：

- (a) 申請地點雖然劃為「住宅(乙類)」地帶，但亦是該區罕見的一處區內居民可享受清新空氣和視線無阻景觀的空置公眾用地。十分接近申請地點的公共屋邨觀龍樓，其內居民可以享受景觀和空氣流通情況較佳且較寧靜的居住環境。此外，該區的發展密度亦會因香港大學的宿舍發展而有所增加；
- (b) 在申請地點進行斜坡保護工程的建築階段時，區內居民已飽受噪音和塵埃滋擾。擬議宿舍發展計劃一旦落實，他們便要進一步受到滋擾。由於觀龍樓居民並無經濟條件遷往其他地方居住，他們必須忍受興建工程帶來的滋擾；
- (c) 擬議宿舍發展會造成屏風效應、交通影響、噪音影響、日照和空氣溫度等環境問題，令該區的居住環境質素下降。擬議宿舍導致人口增加，對區內居民並無好處；
- (d) 「藍天行動」旨在改善空氣質素。政府應採取主動，以免申請地點被用作會影響該區空氣質素／流通的宿舍發展；
- (e) 即使申請地點上的宿舍發展已進入規劃的後期階段，但提出有關建議是錯誤的決定；規劃署須重新考慮有關用途是否適合；
- (f) 西區居民並不認同文件指該區有足夠公眾休憩用地的說法；



- (g) 政府的政策是否促進新發展而漠視區內居民對公眾休憩用地的需要；以及
- (h) 由於有關地方的天然環境欠佳，區內居民希望可以保留有關的露天用地，讓他們可呼吸新鮮空氣，並且要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」。

10. 委員提出多項問題和意見，現撮錄如下：

#### 香港大學的擬議宿舍發展

- (a) 擬議宿舍發展是否需要提交規劃申請；
- (b) 有關分區計劃大綱圖內有否訂立任何地積比率和高度限制，以及擬議宿舍發展的高度對日照所造成的影響有沒有任何相關資料；
- (c) 擬議宿舍發展有否建議用一個平台連接四座大樓，以及有關的建築形式會否造成屏風效應；

#### 擬議公眾休憩用地

- (d) 在申請地點晨運的區內居民人數；
- (e) 擬議宿舍發展和毗連「休憩用地」地帶將提供的公眾休憩用地的總面積；
- (f) 擬議公眾休憩用地的管理和保養責任誰屬；
- (g) 擬議公眾休憩用地是否可供公眾使用，以及是否能直接經龍華街進入而無須經過宿舍；以及

#### 其他

- (h) 距離申請地點 100 米內的建築物和人口分別是多少。

11. 任雅薇女士回答時提出以下各點：

香港大學的擬議宿舍發展

- (a) 申請地點在《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖》上劃為「住宅(乙類)」地帶。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》部分，宿舍發展屬經常准許的用途，無須向城規會申請規劃許可；
- (b) 有關分區計劃大綱圖內並無訂立任何地積比率限制。擬議宿舍發展(建築物高度為主水平基準上 161 米)位於龍華街的高層平台，低於觀龍樓重建發展(建築物高度為主水平基準上 167 米)的水平。然而，附近其他大廈的高度則介乎主水平基準上 60 米和主水平基準上 120 米之間；
- (c) 宿舍大樓位於平台之上，靠近遠離附近發展的斜坡。相關政府部門在噪音、空氣流通和視覺方面對擬議宿舍發展均無負面意見。屋宇署就擬議宿舍發展對日照的影響並無特別意見；

擬議公眾休憩用地

- (d) 並無在申請地點晨運的區內居民人數方面的資料；
- (e) 將提供的公眾休憩用地面積為 3,800 平方米，由申請地點東部的園景區(2,500 平方米)和毗連「休憩用地」地帶(1,300 平方米)所組成；
- (f) 關於把公眾休憩用地連接宿舍以及方便公眾人士出入的通道安排，將於詳細設計的階段研究；
- (g) 香港大學已確認會負責擬議公眾休憩用地的建造、管理和保養責任；以及

其他

- (h) 根據文件圖 Z-1，距離申請地點 100 米內，在北面

和龍華街沿線有建築物，但暫時未有這些建築物居住人口的資料。

12. 林慧霞女士亦提出下列各點：

- (a) 並無當地人口或在申請地點晨運的區內居民人數方面的資料；
- (b) 觀龍樓約有 2,200 個單位；在申請地點毗鄰的私人樓宇之中，有些有超過 100 個單位；以及
- (c) 預計擬議公眾休憩用地會十分接近毗連住宅大廈，休憩用地的噪音很易傳往上層單位；因此該處只宜提供靜態休憩用地。

13. 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，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，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

14. 委員普遍不支持這宗改劃地帶申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並無要把申請地點改劃為「綠化地帶」的有力理據；
- (b) 申請地點現時空置，有斜坡和已平整的平台，沒有多少「綠化地帶」的特色；
- (c) 早日落實擴大公眾休憩用地至 3 800 平方米，可以改善該區的整體環境，並可提供規劃較完善的設施供區內居民和公眾享用；以及
- (d) 由於擬議宿舍發展在現時的區劃下是准許用途而有關建築圖則已獲批准，即使分區計劃大綱圖有任何修訂，香港大學仍可以繼續進行現有的已核准計

劃。

15. 委員留意到香港大學的建議可以解決區內對公眾休憩用地的需求，亦就提供有關設施提出下列意見：

- (a) 香港大學的擬議宿舍發展的建築圖則已獲批准而批地亦在處理中，故不應不適當地延期展開工程；
- (b) 應在美華大廈附近提供直達公眾休憩用地的公眾通道；
- (c) 由於康樂及文化事務署並無發展公眾休憩用地的計劃，故支持香港大學關於早日落實公眾休憩用地項目的建議；
- (d) 香港大學的建議是否須提交予城規會以供考慮；
- (e) 申請人能否另向城規會提出第 12A 條申請，以便把申請地點改劃為其他地帶；
- (f) 就擬議宿舍發展提供有正式通道的公眾休憩用地的規劃意向，為確保充分反映在有關分區計劃大綱圖和《說明書》內，可以考慮採取一些措施，包括進行適當的土地區劃修訂。

16. 主席在回答時提出以下要點：

- (a) 根據現時的「住宅(乙類)」地帶區劃，擬議宿舍發展屬經常准許的用途，無須取得規劃許可，亦無須向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮。即使須向城規會提交總綱發展藍圖，亦不會影響建築事務監督已批准的建築圖則；
- (b) 香港大學已徵詢了區內人士的意見，亦採取了一系列措施解決區內人士關注的問題，包括減低地積比率，提供公眾休憩用地，採取噪音紓緩措施和採用較佳的建築設計；

- (c) 根據《城市規劃條例》，任何人士可在任何時間就任何土地提出關於改劃地帶的第 12A 條申請。最近的例子包括有關黃大仙和西九龍已出售用地的改劃地帶申請；而該等申請亦正按既定程序獲得處理。在考慮這些申請時，城規會會考慮有關用地的發展背景和申請人提出的理據。即使擬對分區計劃大綱圖所作的建議修訂獲城規會接納，亦只會影響新建議或將來的重建，並不會影響建築圖則已獲批准的建議；以及
- (d) 就解決委員對提供公眾休憩用地的疑慮，可用三個方法在分區計劃大綱圖上反映提供公眾休憩用地的規劃意向：把有關地點改劃為「休憩用地」地帶；在有關「住宅(乙類)」地帶的《註釋》中作出一項規定；或把有關規定載入《說明書》(《說明書》是一份解釋個別土地用途地帶規劃意向的文件)。

17. 就第 16 段的最後部分，麥力知先生表示，根據擬議宿舍發展的契約條件，不小於 3 800 平方米的公眾休憩用地(由申請地點東部的園景區和毗連「休憩用地」地帶所組成)將由香港大學負責建造、管理及保養，並會向公眾開放。批地文件內可加入特別條件，以確保有關休憩用地會 24 小時對外開放。至於在規劃意向內明確提出提供公眾休憩用地的建議，麥力知先生表示對分區計劃大綱圖所作的任何修訂都要經過公布和申述的程序，可能會令有關地點的區劃產生變數，亦可能會改變有關地點的發展潛力，因而影響處理批地的事宜和導致延遲落實擬議宿舍和公眾休憩用地發展。

18. 經過一番討論後，主席作出總結，指出委員認為不應支持有關申請。她請規劃署就提供公眾休憩用地和通道的契約條件與地政總署聯絡。在擬議宿舍發展的批地處理不應受到影響的前提下，規劃署可考慮在分區計劃大綱圖的規劃意向中明確指出申請地點的部分地方和毗連「休憩用地」用地將用來發展有正式通道的公眾休憩用地。有關的結果和建議須向小組委員會報告以供考慮。

19. 經商議後，小組委員會決定不同意修訂申請，理由如下：

- (a) 申請地點現時劃為「住宅(乙類)」地帶，規劃意向是發展中密度住宅，與附近地區的發展互相協調，小組委員會認為適當，而「住宅(乙類)」地帶的土地區劃亦適宜作宿舍發展。申請人並無提供足夠資料和有力理據，以支持把申請地點改劃為「綠化地帶」；以及
- (b) 申請地點現時空置，有斜坡和已平整的平台而天然的景觀着實有限。由於建議的「綠化地帶」的意向是為保育現有天然環境、防止市區式發展滲入區內，小組委員會考慮到現時該地點的特色，認為「綠化地帶」並不適用於申請地點。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的詢問。任女士此時離席。]

[梁乃江教授、梁剛銳先生和黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[小休 5 分鐘]

[杜本文博士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H9/1 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 Y/H9/14》，把筲箕灣阿公岩東健道的一塊政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/1 號)
- 

20. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的一間附屬公司提出，黃澤恩博士近期與長實有業務往來，已就此項目申報利益。由於規劃署建議延期考慮這宗申請，黃澤恩博士可以繼續留席。

#### 簡介及提問部分

21. 主席告知委員，小組委員會於二零零七年三月二十三日

考慮了這宗申請，並且決定延期就這宗申請作出決定，待申請人提交進一步資料以解決小組委員會所關注的問題。小組委員會亦要求規劃署就涉及一個棄置石礦場的申請地點的最新文物價值徵詢古物諮詢委員會的意見。

22. 主席表示規劃署已把小組委員會的要求轉達古物諮詢委員會和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處。古物古蹟辦事處表示須進行歷史研究和文物評估，以確定申請地點的文物價值，方便當事人作出考慮。有關研究暫定於二零零七年年底完成。規劃署經考慮古物古蹟辦事處的意見後，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的指引，建議延期考慮這宗申請，以待古物古蹟辦事處就涉及棄置石礦場的申請地點的文物價值提供進一步資料。

23. 主席向委員提述文件附錄 I，指出申請人於二零零七年七月三十一日提交了進一步資料，表示擔心再次延期考慮其申請，會對在阿公岩區設立電力支站的計劃項目有不良影響。

24. 鑑於社會對保存文物的訴求越來越大，委員一般支援規劃署延期考慮申請的建議。然而，委員亦認為古物古蹟辦事處應該加速完成文物評估。主席就此建議城規會秘書處與古物古蹟辦事處聯絡，以便加快有關的歷史研究和文物評估。委員表示同意。

#### 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定，以待古物古蹟辦事處就涉及棄置石礦場的申請地點的文物價值提供進一步資料。

[高級城市規劃師／港島林智文先生和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]



## 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/8》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 11/07 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／港島林智文先生以 PowerPoint 簡報、數碼 3D 模型和動畫作為輔助工具，簡介《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖》(下稱「該圖」)的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### 背景

- (a) 小組委員會於二零零六年十月二十日考慮了一宗第 12A 條申請(編號 Y/H18/1)，同意把四塊毗鄰大潭香港國際學校的土地由大部分為「綠化地帶」和部分顯示為「道路」用地的土地改劃為適合的「政府、機構或社區」地帶支區。鑑於擬建新校舍(包括建築物高度)的詳細設計所導致的疑慮，小組委員會亦同意就新校舍的兩處用地訂下建築物高度限制，並且要求就申請取得規劃許可；

#### 建築物高度檢討

- (b) 由於香港國際學校和附近地區的「政府、機構或社區」地帶並無建築物高度限制，當局認為較適宜全面檢討毗鄰地區「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。其他「政府、機構或社區」地帶則會在將來進行檢討；
- (c) 有關建築物高度檢討的範圍和城市設計的原則分別詳載於文件第 4 和 5 段；

#### 四個高度區

- (d) 鑑於有關地點的情況和城市設計的原則，整個「政



府、機構或社區」地帶可分為四個建築物高度限制各有不同的高度區，呈現建築物高度分級輪廓：

- 高度區 I 為海濱範圍，高度限制為主水平基準上 20 米；
- 高度區 II 為中學(包括擬建的科學及科技中心)，高度限制為主水平基準上 40 米；
- 高度區 III 為擬建的藝術中心範圍，高度限制為主水平基準上 48 米；以及
- 高度區 IV 為高中區，高度限制為主水平基準上 73 米；

#### 該圖的擬議修訂

- (e) 把海濱區由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，其最高建築物高度訂於主水平基準上 20 米；
- (f) 把童軍中心發展範圍外一幅未發展的斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現時的狀況；
- (g) 把中學、員工宿舍和體育場由主要是「政府、機構或社區」地帶和部分是「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以反映現時的體育場用途，並且收納高度限制為主水平基準上 40 米(高度區 II)的建議；
- (h) 根據小組委員會就改劃地帶申請所作的決定，把擬議科學及科技中心用地由主要是「綠化地帶」和部分是「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。除了主水平基準上 40 米(高度區 II)的高度限制外，還有一項關於新發展須獲批給規劃許可的規定；

- (i) 根據小組委員會就改劃地帶申請所作的決定，把擬議的藝術中心由主要是「政府、機構或社區」地帶和部分是「綠化地帶」及一個顯示為「道路」用地的地方改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。除了主水平基準上 48 米(高度區 III)的高度限制外，還有一項關於新發展須獲批給規劃許可的規定；
- (j) 根據小組委員會就改劃地帶申請所作的決定，把高中用地改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並且收納高度限制為主水平基準上 73 米(高度區 IV)的建議；
- (k) 把香港國際學校外的四塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」及一個顯示為「道路」用地的地方，以反映現有用途；
- (l) 把兩個天然斜坡由顯示為「道路」用地的地方改劃為「綠化地帶」，以刪除 81 號線的擬議路線及反映現時的情況；
- (m) 把一塊土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」用地的地方，以標示將來的大潭道；以及
- (n) 就「政府、機構或社區」地帶的「註釋」部分收納五個支區，由「政府、機構或社區(1)」地帶至「政府、機構或社區(5)」地帶。

27. 一名委員表示，把高度區 IV 的高度限制訂於主水平基準上 73 米，可能會對附近地區造成視覺上的影響。林智文先生回應時請委員留意文件圖 3，表示建議把高度區 IV 的高度限制訂於主水平基準上 73 米，是為反映現有高中的高度(主水平基準上 72.6 米)。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 7 和 8 段提述的《大潭及石澳分區計劃

大綱核准圖》的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/H18/8A(展示時重新編號為 S/H18/9)及其載於文件附件 II(A)的《註釋》修訂本，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條向公眾展示；以及

- (b) 通過載於文件附件 II(B)的最新《說明書》。該《說明書》會以城規會的名義連同有關圖則一併發出，旨在闡述城規會就《大潭及石澳分區計劃大綱圖》各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H19/54 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的  
赤柱赤柱大街 90 號  
經營食肆和商店及服務行業(重建現有建築物)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/54 號)
- 

### 簡介和提問部分

29. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年七月二十五日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料回應有關政府部門所提出的問題。小組委員會亦備悉這是申請人第一次提出延期要求。

### 商議部分

30. 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文件。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。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H5/361 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
灣仔皇后大道東 196-206 號 3 樓  
經營食肆／商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/361 號)
- 

31. 這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和」)的一個附屬公司提出。小組委員會備悉方和先生近期與合和有業務往來，已就此項目申報利益。

[方和先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的食肆／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；
- (d) 在法定公佈期內並無接獲任何公眾意見書，亦無從灣仔民政事務專員處接獲區內人士的反對；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。擬議用途與同一大廈內的零售商店和辦公室用途並非不相協調，亦不會對附近地區造成不良影響。

33. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

34. 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。這項規劃許可的有效期至二零一一年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可的附帶條件是申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

## 特別職務組

### 議程項目 6A

[閉門會議]

35. 主席表示議程項目 6A 乃機密議項，不會公開予公眾觀看。

### 議程項目 6B

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮北角油街政府物料供應處貯存庫舊址的經修訂規劃大綱擬稿(都會規劃小組委員會文件第 10/07 號)

---

36. 總城市規劃師／特別職務李志苗女士、高級城市規劃師／特別職務馮志慧女士以及西圖香港有限公司的空氣流通專家 Calvin Chiu 博士和 Billy Fan 先生此時獲邀出席會議。主席歡迎上述人士出席會議，繼而請總城市規劃師／特別職務李志苗女士向委員簡述規劃大綱擬稿的背景。

37. 李志苗女士和馮志慧女士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，簡介經修訂規劃大綱擬稿，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 規劃大綱擬稿的背景-有關地點在《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》上劃為「綜合發展區」地帶。二零零六年十一月十七日，小組委員會考慮了該地點的規劃大綱修訂本擬稿，同意其採用的發展規範可以接受，而擬稿亦適宜進行公眾諮詢。小組委員會亦獲告知，規劃署會同時就規劃大綱修訂本擬稿進行空氣流通評估，評估結果會提交小組委員會考慮；
- (b) 規劃大綱修訂本擬稿採用的主要發展規範載於文件第 2.2 段，未來發展的地積比率標明為 8.6 倍，最大總樓面面積為 70 000 平方米，最高建築物高度則為主水平基準上 100/120 米，另將提供面積共 6 400 平方米的公眾休憩用地；
- (c) 當局於二零零六年十一月二十二日和二零零六年十二月十四日分別徵詢共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會和東區區議會轄下工務建設及發展委員會對規劃大綱修訂本擬稿的意見。海港計劃檢討小組委員會支援規劃大綱修訂本擬稿的發展概念，認為增加公眾休憩用地、採用建築物高度分級設計並且融入有關地點以南的歷史性建築物，是對現有規劃大綱的改善；並認為規劃大綱修訂本擬稿在發展密度和提供休憩用地方面取得了良好的平衡，亦適當地考慮了灣仔發展計劃第二期檢討和中環灣仔繞道項目的因素；
- (d) 東區區議會轄下工務建設及發展委員會對規劃大綱修訂本擬稿表示支援，認為修訂本擬稿已回應了東區區議會和區內人士就有關地點減低地積比率和建築物高度，以及增加公眾休憩用地的要求。一些委員則對交通安排表示關注；
- (e) 當局於二零零七年二月二十三日和二零零七年四月

七日共接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人是「共創我們的海港區」代表(先前改劃地帶申請的申請人)，認為規劃大綱釋除了一些公眾的疑慮，但仍擔心提供公眾休憩用地和未來發展的屏風效應問題；

- (f) 另一名提意見人是一名市民，表達的意見涉及空氣流通問題、建築物高度、藝術、文化和娛樂用途的提供、交通影響和行人通道；
- (g) 就所接獲的公眾意見，當局亦徵詢了相關政府部門的意見；規劃署和其他相關部門的回應列出如下：

#### 提供公眾休憩用地

- (h) 為了處理分區計劃大綱圖中有關範圍內的休憩用地不足的問題，亦鑑於公眾強烈要求在有關地點設立更多公眾休憩用地，規劃大綱修訂本擬稿內作出一項規定，要求除了為未來居民提供 1 680 平方米的區內休憩用地外，另須在有關地點內提供 3 530 平方米的公眾休憩用地；再加上「綜合發展區」地帶以南的「政府、機構或社區」地帶內另提供的 2 870 平方米公眾休憩用地在內，將共有 6 400 平方米由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的公眾休憩用地。

#### 屏風效應和空氣流通

- (i) 港島東區走廊和擬議中環灣仔繞道對有關地點造成相當大的環境限制，需要一些並非易受噪音影響的用途，如有關地點北部的辦公室／酒店大樓，作為環境緩衝，以保護南部的住宅用途。由於有這些用地限制，當局採用了建築物高度分級輪廓和建築物分隔的佈局來防止屏風效應。當局進行了空氣流通評估，並建議在油街沿線、有關地點東北邊界沿線和有關地點的中部設立三個穿越該地點的風廊，令該處和附近地區的視野更廣闊度和空氣更流通；



### 建築物高度

- (j) 在附近現有建築物方面，西面海峰園的建築物高度為主水平基準上 120 米，東面城市花園的建築物高度為主水平基準上 85 米。至於有關地點的發展，其擬議建築物高度限制(向海處主水平基準上 100 米和向陸地處主水平基準上 120 米)，可在海旁西至東沿線造成漸進式建築物高度，令有關地點產生高度分級輪廓的效果；

### 擬議的藝術和文化用途

- (k) 有關地點的商業和住宅用途被認為既適當，亦與附近的商業和住宅混合用途彼此協調。商業用途可令海濱和北角社區更添活力。康文署表示並無計劃在該區提供一個新的藝術和文化中心；政府會留意有關的需求，並研究未來在該區提供有關設施的事宜；

### 交通影響和行人通道的問題

- (l) 規劃大綱修訂本擬稿規定須就擬議發展進行交通影響評估，該評估亦是總綱發展藍圖的組成部分，而總綱發展藍圖會提交予城市規劃委員會尋求批准，以確保擬議計劃在交通方面可以接受；以及
- (m) 運輸署和路政署表示，應就炮臺山地鐵站的地下隧道進行技術可行性研究，並須與地下鐵路有限公司達成協議。根據規劃大綱修訂本擬稿，未來發展必須延長炮臺山地鐵站通往「綜合發展區」地帶的行人天橋，方便行人由地鐵站前往油街範圍。

38. Calvin Chiu 博士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出下列要點：

### 空氣流通評估

- (a) 當局進行了一項結合地盤通風研究、專家評估和詳



細研究的空氣流通評估。進行詳細研究時是利用風洞測試來評估三個針對有關地點和其附近地區的不同設計方案對空氣流通的影響，該三個方案為：

- 基本方案(現有土地售賣條件下的發展規範)
- 修訂方案(規劃大綱修訂本擬稿的發展規範)；以及
- 第二份修訂方案(根據基本方案和修訂方案的優點和缺點以互動形式達致的方案)；

(b) 地盤通風研究產生的風玫瑰圖(地平線以上 200 米)，將作為詳細研究的資料；

(c) 各設計方案空氣影響評估的主要發現撮錄如下：

- 三個設計方案均不會對附近地區造成不良的通風影響；
- 各設計方案的不同建築物高度、設計和佈局不會輕易影響附近地區的通風情況；
- 把商業大樓由第二份修訂計劃的東北界線向後移，可以改善空氣流通；
- 在兩個修訂計劃中，兩座商業大樓之間的空間改善了中部園景區的通風情況，並在有關地點內形成了一道風廊；以及
- 由於各排建築物之間分隔甚遠，油街沿線形成了一道風廊。

(d) 空氣流通評估建議沿西南和西北界線提供風廊，以及在有關地點中間闢設一個建築物空間，以產生較佳的通風環境。由於沿油街的一些試驗點預計有很高的速度比，在進行詳細設計時須考慮種植樹冠大和葉理茂密的樹木，以改善強風情況。

39. 馮志慧女士亦提出下列要點：

規劃大綱修訂本擬稿的擬議修訂

(a) 在規劃大綱修訂本擬稿收納一個新部分-經考慮空氣流通評估結果後建議設立風廊的發展概念：

空氣流通規定

「4.8 當時的房屋規劃地政局和當時的環境、運輸和工務局於二零零六年七月就空氣流通評估頒布技術通告，就空氣流通評估提出大綱，旨在提高項目建議者的意識，確保空氣流通方面的影響被視為規劃和設計過程中的主要準則之一而獲得適當的考慮。規劃署的顧問進行了一項空氣流通研究，評估有關地點的發展所造成的空氣流通影響。當局根據該空氣流通評估研究，建議在油街沿線、有關地點的東北邊界和中部設立三個穿越該地點的風廊。另外亦須考慮沿油街種植樹木，以減低可能出現的強風。」

「4.9 未來的發展商在擬備須提交的總綱發展藍圖時須參考空氣流通評估內的建議，在規劃署的空氣流通評估登記冊內有一份空氣流通評估報告。倘擬議的計劃偏離了規劃大綱內的發展概念和上文第 4.8 段指定的設計規定，未來的發展商須就擬議計劃進行空氣流通評估，以證明與空氣流通評估內的第二份修訂計劃相比較後，其計劃的外部通風環境即使不會改善，亦不會惡化。有關的空氣流通評估是總綱發展藍圖的一部分，會提交予城規會尋求批准。」

(b) 為了配合中環灣仔繞道在附近的擬議填海工程，有關地點中間部分的一個現有雨水渠會改為沿東北邊界設置的永久雨水渠。為了反映這個規定，規劃大綱修訂本擬稿的第 4.20 段修訂如下：

「4.20 任何有關地點的現有水渠的改道，及任何新建或改道的水渠和污水渠，必須接駁政府雨水渠和污水渠，而其標準須符合渠務署署長的要求。」；以及

- (c) 如果小組委員會通過規劃大綱修訂本擬稿，在規劃大綱內列出的發展規範會納入有關地點的售賣條件之內，規劃大綱修訂本擬稿會提供予未來的發展商，作為未來發展的指引。

40. 委員提出以下問題和意見：

- (a) 有關地點與附近地區的擬議發展會導致交通和行人流量增加，引發人車爭路。應研究是否在該區提供行人通道，以便把衝突減至最低；
- (b) 有關風廊是否非建築用地及是否可以在其內提供一道過路天橋；
- (c) 油街沿線的擬議公眾休憩用地不應容許設置任何圍牆；
- (d) 能否闢設一條炮臺山地鐵站至油街範圍的地下通道，以釋除公眾的疑慮；以及
- (e) 空氣流通評估內是否有任何關於風廊的標準參考基準。

41. 李志苗女士回答時提出以下要點：

- (a) 規劃大綱修訂本在第 4.13 和 4.14 段訂定了交通安排，包括行人通道和道路／路口的改善安排(交通影響評估的建議)；
- (b) 空氣流通評估不會夾附於規劃大綱修訂本。正如規劃大綱修訂本第 4.8 和 4.9 段所訂的內容，未來的發展商須在擬備總綱發展藍圖時參考空氣流通評估的建議。如果擬議計劃偏離了規劃大綱修訂本內的發展概念，未來的發展商須就擬議計劃進行空氣流通評估，以證明有關發展不會對附近地區的空氣流通造成不良影響。因此，規劃大綱修訂本內建議的空氣流通規定，令未來發展商在擬備總綱發展藍圖時可更有彈性，亦可在空氣流通評估的建議獲採用

時，作進一步評估而促進「綜合發展區」地帶內的未來發展；

- (c) 如規劃大綱修訂本第 4.2 段所定，擬設於油街沿線的公眾休憩用地將由未來的發展商負責設計和興建，完工後由康文署負責管理和保養；以及
- (d) 委員問及提供一條地下通道以釋除公眾疑慮的可行性，當局會把意見轉達運輸署以供考慮。

42. Calvin Chiu 博士指出有關風廊並不是非建築用地，只要不會對空氣流通造成影響，在風廊內提供一道過路天橋是可以接受的。

43. 主席補充以下各點：

- (a) 關於空氣流通的規定是第一次納入規劃大綱中，因此須謹慎處理；
- (b) 對於公眾擔心可能發生人車爭路的問題，可在規劃大綱中的有關部分加以強調，敦促發展商留意，需要在交通影響評估中處理這個問題，而交通影響評估可以納入總綱發展藍圖，以提交予城規會以供批准；以及
- (c) 應進一步修訂規劃大綱修訂本，提出不得沿油街設立圍牆的規定。

44. 至於參考基準的問題，秘書表示當時的房屋規劃地政局和當時的環境、運輸和工務局在二零零六年就空氣流通評估頒布技術通告，旨在就空氣流通評估提出一個大綱，而目前的大綱並不能作為標準參考基準以評估空氣流通情況是否可接受。然而，該大綱可用來比較不同設計方案在外部空氣流通方面的情況，以及用來確定可能會有問題的地方，以便改善有關設計。

## 商議部分

45. 一名委員留意到在規劃大綱中並無十分具體地說明建築物之間的擬議風廊；由於發展商可能會要求就商業大樓提出佈局範圍，因而在總綱發展藍圖的階段可能會導致專業人士之間發生爭拗。該委員詢問可否在規劃大綱內列明最低闊度，並載入有關地點的售賣條件中。李志苗女士回應時指出，規劃大綱修訂本第 4.8 段已標明三個風廊和它們的適當位置，不定出風廊的確實闊度，是爲了讓未來發展商在擬備總綱發展藍圖時可採用更具彈性的設計。

46. Calvin Chiu 博士回應主席的問題時指出，空氣流通評估研究的目標是根據三個不同的設計方案評估空氣流通方面的影響，以及透過佈局設計改善有關地區的空氣流通情況；該研究並無就有關地點的風廊作出任何評估或提出任何最低闊度的建議。

47. 麥力知先生指出，雖然空氣流通評估或風廊屬規劃範疇，不會納入契約，但契約條件仍訂明未來的發展商須參考規劃大綱。主席補充，由於有關地點劃爲「綜合發展區」地帶，未來的發展商須向城規會提交總綱發展藍圖以尋求批准。

48. 經過長時間的討論後，委員認爲無須爲此個案的風廊訂出最低闊度。另一方面，規劃署在經修訂規劃大綱中有關空氣流通評估的建議規定，既可作爲收納風廊部分的參考，亦容許未來發展商在擬備總綱發展藍圖時作彈性處理，因而更爲適合。委員亦表達了以下意見：

(a) 就規劃大綱草擬有關空氣流通的規定時須兼顧明確要求和靈活安排兩方面。在沒有標準參考基準的情況下在規劃大綱修訂本內定出較具體的風廊闊度，會限制設計的靈活性；以及

(b) 爲風廊定出最低闊度並無可依據的基礎。

49. 有鑑於上述情況，主席作出結論，表示規劃署建議的空氣流通規定會納入規劃大綱修訂本內。

50. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉文件第 3 段所撮錄並詳載於附件 III、IV、V 和 VI，有關規劃大綱修訂本擬稿接獲的公眾意見書；
- (b) 備悉撮錄於文件第 5 段並詳載於附件 VII 的空氣流通評估的結果；
- (c) 同意載於文件第 6.1 和 6.2 段並在附件 VIII 標明的規劃大綱修訂本擬稿的擬議修訂；以及
- (d) 在第 43(b)和(c)段有所修訂的情況下，通過文件附件 VIII 所載的規劃大綱修訂本。

51. 小組委員會亦同意把規劃大綱修訂本內列出的發展規範納入有關地點的銷售條件之內，規劃大綱修訂本會提供予未來的發展商，作為未來發展的指引。

[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／特別職務馮志慧女士、西圖香港有限公司的空氣流通專家 Calvin Chiu 博士和 Billy Fan 先生出席會議解答委員的詢問。李女士、馮女士，Calvin Chiu 博士和 Billy Fan 先生此時離席。]

[林群聲教授和方和先生此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和李佩良先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關《油麻地分區計劃大綱草圖第 S/K2/18 號》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 12/07 號)

---

[麥力知先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介有關油麻地分區計劃大綱草圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 根據二零零七年四月十三日小組委員會就一宗第 12A 條申請(第 Y/K2/3 號)所作的決定，把一塊位於漆咸道南與公主道交界處的「休憩用地」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。為解決小組委員會所關注的問題，《註釋》會訂明根據《城市規劃條例》第 16 條，在「政府、機構或社區(1)」地帶內進行任何新的發展計劃，必須向城規會取得規劃許可。此外，《說明書》第 7.5 段亦會訂明須呈交城規會考慮的擬議發展計劃的各項技術詳情；以及
- (b) 在分區計劃大綱圖的《註釋》中，加入「政府、機構或社區(1)」地帶的新《註釋》。

53. 委員沒有就擬議修訂提問。

### 商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3、4 段所載有關油麻地分區計劃大綱草圖的擬議修訂，以及載於文件附件 A 的修訂圖則第 S/K2/18A 號(將於展示時重新編號為 S/K2/19)和附件 C 的修訂《註釋》適宜根據《城市規劃條



例》第 7 條讓公眾查閱；以及

- (b) 採納文件附件 D 中經修訂的《說明書》，以說明在油麻地分區計劃大綱草圖上，城規會就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》連同該圖則將以城規會的名義一起公佈。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K5/641 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣長順街 11 號長城工廠大廈地下低層(部分)經營批發行業(茶業批發)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/641 號)
- 

### 簡介和提問部分

55. 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陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的批發行業用途(茶葉批發)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處並無提出反對意見；
- (d) 在法定公佈期內接獲一份公眾意見書，提意見人對這宗申請表示支援／沒有反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。

56. 委員沒有就這宗申請提問。



## 商議部分

57. 李佩良先生在回應一名委員的詢問時稱，根據消防處的指引，地下低層視作地下而非地庫的一部分。在全面裝設花灑系統的工業樓宇內，地下低層及地下可獲接納的合計商用樓面面積為 460 平方米。就申請書所列的擬議用途而言，所涉樓面面積並無超出標準規定。因此，消防處不反對這宗申請。主席補充說，據消防處表示，工業樓宇的地庫不得用作商業用途。

58. 一名委員關注日後申請處所可能用作零售用途。主席回應說，由於當局會按申請人所提出申請的內容，批准這宗申請，申請處所只可用作經營茶葉批發的行業；倘若把該處所用作零售用途(茶葉零售)，必須向城規會取得規劃許可。考慮到上述委員的關注，主席建議附加一項指引性質的條款，是項建議獲委員接納。

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零零九年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 在所涉處所內提供消防裝置，而有關裝置在所經營行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如果未能在所經營行業運作前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。

60. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意申請處所只可用作經營茶葉批發的行業。倘若把該處所用作零售用途(茶葉零售)，必須向城規會取得規劃許可；
- (b) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，以批准作申請用途；以及

- (c) 就利用適當的抗火結構，把申請處所與同一建築物的其他現有用途分隔、設計和提供走火通道，以及為殘疾人士提供通道及設施和提供衛生設備而提交建築圖則，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/KC/329 把劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌華荔邨停車場改作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/329 號)
- 

61. 這宗申請由領匯物業有限公司(下稱「領匯」)提交。小組委員會知悉，黃澤恩博士目前與領匯有業務往來，已就這項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

62. 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陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景——特別指出申請地點涉及一宗先前的申請(編號 A/TWK/2)，該宗申請在二零零四年五月二十八日獲小組委員會批准，以便把現有的附屬泊車位改作臨時公眾停車場，為期三年，有效期至二零零七年五月二十八日止；
- (b) 擬議的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)會以按月形式向非華荔邨的居民出租剩餘的泊車位；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無提出反對意見；
- (d) 在法定公佈期內接獲一份公眾意見書，提意見人關

注建議會對交通和行人安全造成不利影響；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10.1 段及第 10.2 段所述的理由，規劃署原則上不反對這宗申請，因為有關建議的目的，只在於把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。華荔邨居民可擁有租用該停車場泊車位的優先權。由於居民對附屬泊車位的需求可能時有變動，規劃署建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可，以便申請人可以靈活地把泊車位出租，而在此期間，也可定期檢討居民對泊車位的需求。運輸署對上述建議表示贊同。關於地區人士所表達的關注，運輸署和警務處處長對所接獲的公眾意見書均沒有負面的意見。

63. 李佩良先生在回應一名委員的詢問時稱，申請地點附近設有兩個公眾停車場，其一坐落於鄰近的私人屋邨盈暉臺，另一臨時露天停車場則位於申請地點對面的九華徑。

64. 該委員又詢問，上述兩個停車場有否剩餘的泊車位。李佩良先生回答說沒有這方面的資料。然而，上述兩個停車場的部分泊車位是開放給公眾人士使用。

#### 商議部分

65. 主席表示，領匯提交的現行申請，是針對香港房屋委員會先前批給的臨時規劃許可而提出的續期申請。另運輸署不反對這宗申請。

66. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一零年八月十日止。這項許可另須附加一項條件，即申請人應與運輸署署長議定建議租予非華荔邨居民的泊車位數目。

67. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局已批給為期三年的臨時許可，以便申請人能夠作出靈活的安排，把泊車位出租給非該公共屋

邨的居民，而在此期間，也可定期檢討居民對泊車位的需求；

- (b) 留意應把剩餘的泊車位優先出租給該公共屋邨的居民；以及
- (c) 向荃灣葵青地政專員申請短期豁免書，以便獲當局許可，把剩餘的泊車位出租給非該公共屋邨的居民。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TW/394 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
荃灣荃華街 36-48 號富麗花園商場 A 平臺 1 樓(部分)  
闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/394 號)
- 

#### 簡介和提問部分

68. 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陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的宗教機構(教堂)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公佈期內沒有接獲公眾人士的意見，荃灣民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。

69. 委員沒有就這宗申請提問。

70. 主席知悉，由於申請處所位於相關綜合用途大廈的非住宅部分，加上設有獨立的通道連接住宅部分，故不會對居民造成不利影響。

### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零一一年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可另須附加一項條件，即申請人必須提供消防裝置，而有關裝置得符合消防處處長或城規會的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和李佩良先生出席會議，並且回答委員提問。顧先生和李先生此時離席。]

## 九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K13/222 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣臨興街 32 號美羅中心地下 3 號(3A 及 3B 室)經營商店及服務行業  
(3A 室用作地產代理公司和 3B 室用作銀行)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/222 號)
- 

72. 這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)旗下一家

附屬公司提交。小組委員會知悉，黃澤恩博士目前與信和有業務往來，已就這項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

73. 九龍規劃專員陳國榮先生請委員注意，由於手民之誤，文件中所載相關「地帶」的最高建築物高度，應由主水平基準上 170 米，修訂為主水平基準上 120 米。高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途(3A 室用作地產代理公司和 3B 室用作銀行)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處並無提出反對意見；
- (d) 在法定公佈期內接獲一份支援申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。

74. 委員沒有就這宗申請提問。

### 商議部分

75. 主席表示消防處不反對這宗申請。

76. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零零九年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 提交和落實相關消防安全措施的建議，包括提供一條走火通道，把所涉處所和工業部分分隔，以及在該處所內提供消防裝置，而有關建議和落實情況在所經營商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如果未能在所經營商店／服務行業運作前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。

77. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是在抗火結構方面。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K13/223 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 13 號景發工業中心地下 6A 及 6B 號鋪經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/223 號)
- 

### 簡介和提問部分

78. 九龍規劃專員陳國榮先生請委員注意，由於手民之誤，文件中所載相關「地帶」的最高建築物高度，應由主水平基準上 170 米，修訂為主水平基準上 120 米。高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處並無提出反對意見；
- (d) 在公佈期內沒有接獲公眾人士的意見，民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。

79. 委員沒有就這宗申請提問。

#### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零零九年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 提交和落實相關消防安全措施的建議，包括提供一條走火通道，把所涉處所和工業部分分隔，以及在該處所內提供消防裝置，而有關建議和落實情況在所經營商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如果未能在所經營商店／服務行業運作前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。

81. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明改變用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是耐火分隔和根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘



疾人士提供通道及設施；以及

- (c) 在現有排水渠附近進行工程時，務必審慎行事，以免對排水渠造成騷擾、幹擾或損壞。如因申請人在申請地點進行活動而導致排水渠淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K13/224 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣臨興街 19 號同力工業中心 B 座地下 B2A 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/224 號)
- 

#### 簡介和提問部分

82. 九龍規劃專員陳國榮先生請委員留意，由於手民之誤，文件中所載相關「地帶」的最高建築物高度，應由主水平基準上 170 米，修訂為主水平基準上 120 米。高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處並無提出反對意見；
- (d) 在公佈期內沒有接獲公眾人士的意見，民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。

83. 委員沒有就這宗申請提問。

## 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年二月十日或之前)提交和落實相關消防安全措施的建議，包括提供一條走火通道，把所涉處所和工業部分分隔，以及在該處所內提供消防裝置，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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

85. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明改變用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是利用抗火時效達兩小時的牆壁，把所涉處所與毗連處所分隔；以及
- (c) 在現有排水渠附近進行工程時，務必審慎行事，以免對排水渠造成騷擾、幹擾或損壞。如因申請人在申請地點進行活動而導致排水渠淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/545 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘巧明街 94 及 96 號田氏第二大廈地下(部分)  
(一、二及三號單位)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/545 號)
- 

### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處並無提出反對意見；
- (d) 在申請的法定公佈期內接獲兩份支援申請的公眾意見書，而在當局公佈進一步資料的階段，則接獲一份支援申請的公眾意見書。回應進一步資料的提意見人也關注申請處所涉及的豁免書收費。規劃署已把地政總署的回應轉知該提意見人，以供參閱。另觀塘民政事務專員表示關注這宗申請所涉及的交通問題；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。至於觀塘民政事務專員對交通問題的關注，運輸署表示不反對這宗申請。

87. 委員沒有就這宗申請提問。

### 商議部分

88. 主席表示消防處不反對這宗申請。

89. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申

請的內容，批准這宗申請；批給的許可有效至二零零九年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 提交和落實相關消防安全措施的建議，包括提供一條走火通道，把所涉處所和工業部分分隔，以及在該處所內提供消防裝置，而有關建議和落實情況在所經營商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如果未能在所經營商店／服務行業運作前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。

90. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是設有足夠的走火通道，以及利用抗火時效達兩小時的間隔，把該處所與所涉建築物地下的其他工場分隔，而有關情況必須符合屋宇署署長的要求；
- (c) 在現有排水渠和污水渠附近進行工程時，務必審慎行事，以免對排水渠和污水渠造成騷擾、幹擾或損壞。如因申請人在申請地點進行活動而導致相關設施淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 裝卸貨物時，特別是當附近的路旁活動已對交通造成累積影響時，必須嚴格遵守規管限制，以免幹擾主流交通。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K14/549 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘創業街 25 號創富中心地下 6 號室  
經營臨時商店及服務行業(速食店)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/549 號)
- 

91. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江」)旗下一家附屬公司提交。小組委員會知悉，黃澤恩博士目前與長江有業務往來，已就這項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時商店及服務行業用途(速食店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處並無提出反對意見；
- (d) 在法定公佈期內接獲一份公眾意見書，提意見人關注申請處所涉及的豁免書收費。規劃署已把地政總署的回應轉知提意見人，以供參閱。另觀塘民政事務專員表示關注這宗申請所涉及的交通問題；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所述的理由，規劃署不反對這宗申請。至於觀塘民政事務專員對交通問題的關注，運輸署表示不反對這宗申請。

93. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

94. 主席表示消防處不反對這宗申請。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效至二零一零年八月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交和落實在所涉處所內提供消防裝置的建議，而有關建議和落實情況在所經營商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如果未能在所經營商店／服務行業運作前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。

96. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 履行《耐火結構守則》所訂明的各項規定；
- (c) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道及設施；
- (d) 在現有排水渠附近進行工程時，務必審慎行事，以免對排水渠造成騷擾、幹擾或損壞。如因申請人在申請地點進行活動而導致相關設施淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；
- (e) 裝卸貨物時，特別是當附近的路旁活動已對交通造成累積影響時，必須嚴格遵守規管限制，以免幹擾主流交通；以及
- (f) 就經營該速食店向食物環境衛生署申領食物牌照。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/K14/550 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘成業街 11-13 號地下 1 號及 2 號工場 A 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/550 號)

---

(vii) A/K14/551 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘成業街 11-13 號地下 1 號及 2 號工場 B 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/551 號)

---

(viii) A/K14/552 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘成業街 11-13 號地下 1 號及 2 號工場 C 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/552 號)

---

97. 小組委員會知悉，申請編號第 A/K14/550 號、第 A/K14/551 號和第 A/K14/552 號性質類似，並由同一名申請人提交，而申請處所更位於同一建築物地下，所以同意一併考慮這三宗申請。

#### 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門包括消防處沒有就這些申請提出反對意見；
- (d) 在法定公佈期內，當局分別就上述三宗申請接獲三

份公眾意見書。除支援有關的申請外，提意見人還就三個申請處所涉及的豁免書收費，表達了同樣的關注。規劃署已把地政總署的回應轉知提意見人，以供參閱。另觀塘民政事務專員表示關注這些申請所引致的交通問題；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所詳述的理由，規劃署不反對這些申請。至於觀塘民政事務專員對交通問題的關注，運輸署表示不反對這些申請。

99. 委員沒有就這些申請提問。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這三宗申請；批給的許可有效至二零零九年八月十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。每項許可另須附加下列條件：

- (a) 提交和落實相關消防安全措施的建議，包括提供一條走火通道，把所涉處所和工業部分分隔，以及在該處所內提供消防裝置，而有關建議和落實情況在所經營商店／服務行業運作前必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如果未能在所經營商店／服務行業運作前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。

101. 小組委員會亦同意促請個別申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 履行《耐火結構守則》所訂明的各項規定；
- (c) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明更改用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是設



有足夠的走火通道；

- (d) 在現有排水渠和污水渠附近進行工程時，務必審慎行事，以免對排水渠和污水渠造成騷擾、幹擾或損壞。如因申請人在申請地點進行活動而導致相關設施淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；
- (e) 裝卸貨物時，特別是當附近的路旁活動已對交通造成累積影響時，必須嚴格遵守規管限制，以免幹擾主流交通；以及
- (f) 就經營食物業向食物環境衛生署申領食物牌照。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議，並且回答委員的提問。陳先生和蘇女士此時離席。]

## **議程項目 10**

### **其他事項**

102. 餘無別事，會議在下午十二時三十五分結束。