

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零零八年四月十八日上午九時舉行的
第 371 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

梁剛銳先生

鄧淑明博士

運輸署總工程師／交通工程(港島)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

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

林雲峰教授

方和先生

李慧琼女士

劉月容博士

李偉民先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

吳劍偉先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年三月二十八日第 370 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」)二零零八年三月二十八日第 370 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008年第2號
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大嶼山貝澳第316約地段第2852號
興建學校(小學)
(申請編號A/SLC/86)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年四月一日接獲有關上訴個案，有關上訴人反對城市規劃委員會在二零零八年一月二十五日駁回一宗覆核申請(編號 A/SLC/86)的決定。申請人擬申請把三幢現有的三層新界豁免管制屋宇改建為小學。申請地點位於大嶼山貝澳，在《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》上劃為「鄉村式發展」地帶。城規會駁回覆核申請的理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是提供土地供原居村民興建小型屋宇。申請書並無提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及

- (b) 該三幢現有新界豁免管制屋宇是為用作住宅樓宇而設計及興建的。在建築結構及走火通道方面，存在技術問題。申請書並無提供足夠資料，以證明有關新界豁免管制屋宇適合作校舍用途，以及現有處所提供妥善設施配合學校的運作。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

[公開會議]

(b) 城市規劃上訴數據

3. 秘書報告說，截至二零零八年四月十八日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有 13 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	107
放棄／撤回／無效	:	128
有待聆訊	:	13
有待裁決	:	1
合計	:	272

4. 主席表示議程項目 2 的(c)項乃機密議項，不會公開予公眾觀看。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

港島區

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/H10/4 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖
編號 S/H10/15》，把薄扶林薄扶林道 131 號
心光盲人院暨學校(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)
由「政府、機構或社區」地帶改劃為
「住宅(丙類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/4 號)
-

簡介和提問部分

[聆訊以英語及廣東話進行。]

5. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 港島規劃專員
任雅薇女士 - 高級城市規劃師／港島

6. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

李禮賢先生
龍欣翔女士
Mr. Christopher Foot
劉炯林先生
李永隆先生
鍾偉森先生
鍾漢熙先生
梁志偉先生
陳綺蓮女士
林卓峰先生
巴烈圖先生
鄧敬仁教授
梁民安博士

傅偉俊醫生
馮漢源教授

7. 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介申請的背景。

8. 任雅薇女士借助 PowerPoint 簡報，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 申請人擬把於薄扶林分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的薄扶林薄扶林道 131 號 (鄉郊建屋地段第 136 號餘段)改劃為「住宅(丙類)」地帶。申請地點目前被心光盲人院暨學校(六層高)、一座先前用作安老院的空置大廈(四層高)和一座附屬構築物(一層高)佔用。申請地點屬薄扶林延期履行權的涵蓋範圍；
- (b) 申請地點附近地區主要為低層至中層，以及低密度至中密度的住宅發展，當中散佈一些綠化帶。該等發展的建築物高度詳載於文件圖 Z-5。申請地點以南較遠處的一塊空置政府土地劃為「住宅(丙類)6」地帶，發展限制為除一層停車間外，最高建 12 層，以及最高建築物高度不得超過主水平基準上 137 米，最高地積比率和上蓋面積分別為 2.1 倍和 17.5%；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (c) 同一申請人先前曾就類似的改劃地帶建議提出第 12A 條申請(編號 Y/H10/1)，小組委員會於二零零七年八月二十四日拒絕該宗申請，理由詳載於文件第 4 段；
- (d) 申請人在有關申請中提出了一個指示性計劃，該計劃的主要發展參數撮錄於文件第 1.2 段，而擬議大樓的布局則載於文件繪圖 Z-1。擬議的地積比率和上蓋面積分別為 3 和不超過 14%，而擬議層數為在

4 層平台／地庫上建 20 及 24 層，至建築物頂主要水平的最高建築物高度為主水平基準上 224 米。現時的計劃與先前申請的可取計劃相比，擬議層數較少而建築物高度較低，但擬議地積比率和住用總樓面面積則相同；

- (e) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；
- (f) 相關政府部門對申請的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言，反對改劃地帶要求。運輸署助理署長／市區主要基於半山區的薄扶林道和其他道路可能會蒙受累積性的不良影響而反對申請。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）並不支持申請，因為交通噪音問題令申請地點基本上不適宜作住宅發展；此外，亦沒有可行的機制，以確保落實擬議的單面大廈設計。漁農自然護理署署長對需要砍伐 13 棵樹木表示關注。其他部門對申請沒有反對或負面意見；
- (g) 在法定公布期內共接獲五份公眾意見書，提意見人為附近住宅大廈的業主、管理公司和業主立案法團，一名南區區議會議員、一名華富及薄扶林分區委員會成員和一個環保組織。所有意見均反對申請或對申請表示關注。有關的理由包括薄扶林區缺乏「政府、機構或社區」設施和消閒康樂設施，擬議改劃地帶要求不符合分區計劃大綱圖內所載的規劃意向，以及附近地區在視覺、交通和環境方面可能會受到不良影響。南區民政事務專員表示，南區區議會於二零零八年二月舉行的一次會議上討論此個案後，對申請提出反對；以及
- (h) 規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 10 段。把有關地點改劃為擬議的「住宅(丙類)」地帶並無充分理據。小組委員會考慮先前申請時，已認為擬議地積比率 3 倍過高。雖然建築物高度有所減低，但擬議發展並不符合分區計劃大綱圖內所載的規劃意向(即盡量維持薄扶林道向海部分的發展低於薄扶

林道的水平，以保留公眾景觀和市容及該區的基本特色)。擬議發展亦會對附近地區造成不良的視覺影響。運輸署助理署長／市區和環保署署長分別從交通和環境的角度反對申請。

9. 主席請申請人代表簡介這宗個案。一份申請人的論據大綱已於會上呈閱，以供委員參考。

10. 巴烈圖先生介紹了顧問代表和出席會議的心光盲人院暨學校董事會成員。

11. 李禮賢先生繼而提出以下要點：

- (a) 他留意到委員在考慮先前申請時曾對申請人表示同情。現時這宗申請屬於跟進申請，目的是解決小組委員會仍然關注的問題，包括擬議發展在視覺、交通和環境方面的不良影響；
- (b) 申請人使用申請地點已有約 100 年，由於該處看來不再適合繼續運作而必須把學校和盲人院遷移。申請人擬透過出售申請地點，資助把學校和盲人院遷往馬鞍山一個新地點。申請人已提交批地申請，以供地政專員考慮；
- (c) 申請人會向政府交回劃為「政府、機構或社區」地帶，目前被心光恩望學校佔用的毗鄰地段(鄉郊建屋地段第 1015 號)，以便作其他「政府、機構或社區」用途。這樣在若干程度上能解決公眾所關注的薄扶林區缺乏「政府、機構或社區」設施或消閒康樂設施的問題；以及
- (d) 相對於先前申請的可取計劃，現時這宗申請的擬議發展的建築物高度較低，亦採用了漸進式高度輪廓，對西高山現有住宅發展造成的視覺影響應該較低。此外，平台規模較小，故可以保留更多現有樹木。相關政府部門幾乎全部均不反對申請。由於有關地點目前的平整水平和道路水平僅相差 10 米，在申請地點上興建任何高度低於薄扶林道水平的建

築物並不可行。申請地點上的現有建築物已經阻擋了薄扶林道的景觀，相對於現時的情況，任何發展倘能提供穿越申請地點的景觀，均會對公眾有益。

12. Mr. Christopher Foot 借助 PowerPoint 簡報，就城市設計和景觀規劃提出以下各點：

- (a) 在申請人所研究的所有發展方案中，擬議方案從視覺方面而言規模看來較小；而且不論從北面或南面觀望，與區內環境的融合情況均較佳；
- (b) 擬議方案既可保留西高山的現有綠化背景，亦可保留現有山脊線的完整性。由於申請人已審慎地考慮過擬議建築大樓的方位，位於薄扶林道面向陸地的高層住宅發展，大部分現有景觀均可保持。至於規模方面，擬議發展與附近地區並非不相協調，附近薄扶林道東面即有很多高層發展。根據建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核載於文件第 8.1.2(a)段的意見，他亦同意此點；
- (c) 倘有關地點完全重建作「政府、機構或社區」用途，最高地積比率可達 15 倍。這樣的發展與標題申請的擬議發展相比，在視覺上是不能接受的；以及
- (d) 有關地區的主要特色為高層發展、公路構築物和斜坡。即使該處沒有建築物，薄扶林道的景觀亦可能會被申請地點上的天然植物阻擋，薄扶林道沿線很難有廣闊的海景。擬議發展會令沿薄扶林道 175 米臨街地界產生空隙，總闊度 115 米，讓公眾可享有道路向海部分的景觀，因此，現有情況可大為改善。

13. 李禮賢先生繼續提出以下各點：

- (a) 鑑於學校用途在「政府、機構或社區」地帶屬經常准許的用途，並無發展限制，而有關契約實際上亦沒有限制，有關地點可發展為地積比率 15 倍， 26

至 30 層高的學校。然而，申請人考慮到社區環境改變，申請地點不再適宜重建學校，故在馬鞍山確認了一個更適合的地點。與地積比率 15 倍的「政府、機構或社區」發展相比，申請地點作地積比率 3 倍的住宅發展，與附近發展應該更加協調；

- (b) 有關申請實際上等於降低申請地點的發展潛力，放棄的總地積比率達 12 倍。申請人作為負責任的慈善機構，很難放棄更多的申請地點發展權利；
- (c) 對於薄扶林道這部分的向海範圍，整體規劃意向是盡量維持發展低於薄扶林道的水平，以保留公眾景觀和市容及該區的基本特色。由於公共景觀完全被現有建築物阻擋，規劃意向並不能嚴格執行。事實上，擬議的住宅發展可容許申請地點邊界沿薄扶林道的部分有 65% 公共景觀，與現時情況相比有所進步。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展會削弱行人和乘車者在薄扶林道目前享有的空曠景觀和市容，令人很難明白；
- (d) 運輸署助理署長／市區確認，申請地點單一發展本身，對毗鄰路口及薄扶林道和其他末段道路的交通流通性不會有嚴重的不良影響。與「政府、機構或社區」發展相比，擬議發展的地積比率減少了 12 倍。至於同類發展可能會引致累積性的不良交通影響，法院已清楚作出裁決，指城市規劃委員會僅應考慮有相同特色的發展的先例。就此，先例對有關申請而言並不相關，因為該區並無其他學校暨盲人院發展；
- (e) 薄扶林延期履行權與法定圖則無關，它是用來押後契約修訂和賣地的行政措施。由於申請地點以無限制契約持有，不會涉及任何契約修訂，不應受延期履行權所限制；
- (f) 申請人的交通噪音影響評估報告可以符合《香港規劃標準與準則》所載的交通噪音標準。至於環保署署長擔心沒有可行機制以確保落實擬議的單方向大

廈設計，申請人建議就申請地點所屬「住宅(丙類)」地帶的「註釋」增加一項「備註」，規定進行任何住宅發展均須包括紓緩交通噪音影響措施，而有關情況必須符合環保署署長的要求；以及

- (g) 現時的「政府、機構或社區」地帶僅是用來反映申請地點的現有用途。由於申請人認為申請地點不再適宜繼續經營學校和盲人院，「政府、機構或社區」地帶已不再合適。根據《城市規劃條例》，城市規劃委員會須有系統地擬備圖則，以促進社區的衛生、便利及一般福利。這點可透過如申請人所建議般改劃有關地盤的地帶來達到。

14. 馮漢源教授表示，約 45 年前，他在心光學校就讀了五年。他現在是香港大學物理系的教授，一共有四個學位，包括牛津大學的雙博士學位。在心光學校就讀的五年期間，他接受了基本教育，學懂失明學生的基本技巧，並發展了自己興趣。心光學校當年是一個幽靜的地方，有很多休憩用地，而現時的環境已完全不同，令該地點不再適宜作盲人學校。馮漢源教授作為平等機會委員會的創辦成員之一，認為在資源調配方面應有特殊安排，例如提供機器作點字法用途。他作出結論，指擬議改劃地帶對心光學校十分重要，因為提供盲人所需的現代設備十分昂貴，有關建議可讓學校有足夠資金遷往別處。

15. 鄧敬仁教授繼續就申請人現時提供的服務提出以下各點：

- (a) 申請團體於 100 多年前由 Hildesheimer Blindenmission(一個德國傳教組織)所創立。心光學校於一九一二年於申請地點開辦，政府於第二次世界大戰後開始資助其運作。當時，該校所有學生均為智商正常的失明人士；
- (b) 申請地點東南面的心光恩望學校於一九六七年開始運作，目標是向智能及／或身體亦有殘疾的失明學生提供教育；

- (c) 申請地點範圍內亦有一個安護院，服務對象是失明的長者；
- (d) 根據政府對提供學前服務的政策，申請地點內有一所特殊幼稚園被下令關閉，被一所特殊幼童護理中心取代；
- (e) 心光盲人院暨學校的董事會成員來自不同專業，全部非受薪，在擬議發展中沒有財政利益；
- (f) 申請地點和現有建築物的規模，不足以提供失明人士社群所必需的設施和服務，並無任何訓練學生體能和活動能力的設施。心光恩望學校半數學生智商有問題，三份之一需要使用輪椅，而校內的輪椅通道十分缺乏。校內唯一的電梯，一次只能空納一張輪椅；
- (g) 由於失明嬰兒的數目增加，預計為失明兒童提供教育的需求會更大，故必須有一個較大和設備完善的學校；
- (h) 心光恩望學校現時的 100 名學生當中，60 名住在九龍或新界，學生要搭乘公共交通工具前往學校有困難，故現時的地點並不適合；以及
- (i) 私人捐款並非穩定的收入來源。擬議改劃地帶以進行住宅發展，可提供足夠資金，以遷移學校，並為香港的失明人士社群提供服務。

16. 劉炯林先生回應一名委員關於泊車設施供應的詢問時解釋，雖然擬議單位的數目與先前申請相比有所減少，但由於單位面積較大，車位數目在比例上亦有所增加，這樣做符合《香港規劃標準與準則》的規定。區潔英女士請委員留意運輸署助理署長／市區載於文件第 8.1.4(e)段的意見，他表示對車位供應過多有所保留。李禮賢先生作出補充，表示申請人同意運輸署所建議的車位數目。同一名委員詢問該區有沒有任何其他「政府、機構或社區」地盤涉及同類的改劃地帶申請。區潔英女士答稱在薄扶林分區計劃大綱圖及半山區西部分區計劃大綱

圖均有一些劃為「政府、機構或社區」地帶的地盤，如運輸署助理署長／市區所指出，倘這些地盤重建為更密集的發展，薄扶林道和半山區其他道路可能會受到累積性的不良交通影響。李禮賢先生表示該區不大可能會有其他同類申請。

17. 李禮賢先生回應主席的問題時，解釋指售賣申請地點所獲得的資金，會用來興建新校，以及就申請人長期提供服務成立信託基金。對於學校的新址，申請人擬向政府申請以私人協約方式批地。

18. 李禮賢先生在回應主席的問題時表示，根據《建築物(規劃)規例》所准許，申請人應有權以最高地積比率達 15 倍，把申請地點發展作現時「政府、機構或社區」地帶的任何第一欄用途。劉炯林先生表示，申請人沒有尋求以 15 倍地積比率原址重建學校的方案，是考慮到倘不出售地盤，申請人便沒有足夠資金，而現有服務在三年的興建期內必須暫停運作。除此之外，他認為申請地點上發展如此大規模的發展，從建築和城市設計的角度而言是不可接受的。

19. 李禮賢先生進一步指出，現有的「住宅(丙類)6」地帶，發展限制為最多一層停車間上加 12 層及最高建築物高度主水平基準上 137 米(即薄扶林道的水平)，看來並不適合。對申請地點而言，其平整水平和薄扶林道的水平僅相差 10 米，不能容納 12 層高的發展。此外，根據申請人的擬議發展，申請人的擬議計劃可容許申請地點邊界沿薄扶林道的部分有 65% 公共景觀，更能達到盡量保留公共景觀的規劃意向。

20. 區潔英女士作出補充，表示倘批准標題申請，擬議發展會成為該區在嘉林閣以外最高的建築物，而嘉林閣於薄扶林分區計劃大綱圖首次公布前已經存在。附近地區發展的現有密度，低於擬議發展的 3 倍地積比率。

21. 巴烈圖先生作出結論，提出以下各點：

- (a) 運輸及房屋局局長已確認薄扶林延期履行權與此個案無關，因為此個案並不需要進行契約修訂；

- (b) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，所申請的現時計劃，與先前申請的三個方案相比，在規模和建築物高度方面而言看來與附近發展更加協調；
- (c) 環保署署長擔心申請地點未來居民所受的交通噪音，並無理據支持，因為該校的現時使用者須忍受交通噪音問題；
- (d) 要興建建築物高度不超過薄扶林道水平的新發展，技術上並不可能。擬議發展的建築物高度就層數而言，與 25 層的嘉林閣相差不大；
- (e) 擬議發展會改善薄扶林道的公共景觀，因為申請地點邊界沿薄扶林道的部分有 65% 會開放作觀景廊；以及
- (f) 擬議發展的擬議地積比率 3 倍，亦會對申請地點的售價有重大影響，申請人已準備把毗鄰的心光恩望學校交還政府，以便作其他「政府、機構或社區」用途。

22. 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，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，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

23. 委員對申請有以下意見：

- (a) 委員備悉申請人對失明人士的貢獻，對於申請人在資金有限的情況下提供慈善服務亦表示同情。然而，小組委員會需要集中在土地用途規劃的方面，考慮所有相關的規劃考慮因素及附近地區所受的整體影響；

- (b) 一些委員認為，考慮到附近環境所受的不良影響，擬議發展密度和建築物高度過高；一名委員表示申請人並無證明何以擬議發展不能採用較低的建築物高度；
- (c) 兩名委員擔心擬議發展造成的交通影響。另一名委員認為，擬議住宅發展所產生的交通量，也許不會多於有關地點作「政府、機構或社區」發展的現有用途；
- (d) 一些委員認為，「住宅(丙類)6」地帶，即申請地點以南較遠處一個用地的地帶，可能與申請地點更為協調。申請人並無充分證明為何申請地點不適宜劃為「住宅(丙類)6」地帶；
- (e) 對於申請人聲稱，擬議改劃地帶的安排會導致發展權降低 12 倍地積比率(即由 15 倍減至 3 倍)，一些委員並不接受。有關委員認為兩個地積比率不能相提並論，因為前者是關於「政府、機構或社區」發展，而後者是關於住宅發展；以及
- (f) 一名委員指出，雖然薄扶林延期履行權是行政措施，但其背後反映對交通影響的關注亦適用於考慮有關申請。

24. 對於重建資金問題，一名委員認為申請人應主動研究不同的收入來源，而非僅依賴出售申請地點的收入。申請人可聯絡相關的政府決策局／部門(如教育局和社會福利署)，以尋求資金，應付申請人所提供服務涉及的經常開支。

25. 經商議後，小組委員會決定不同意申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有有力理據，足以支持把申請地點改劃為擬議的「住宅(丙類)」地帶；
- (b) 擬議發展的密度看來過大；

- (c) 擬議的「住宅(丙類)」地帶不符合有關的規劃意向，即盡量維持薄扶林道向海部分的發展低於薄扶林道的水平，以保留公眾景觀和市容及該區的基本特色。擬議發展會對附近地區造成視覺方面的不良影響；
- (d) 申請地點涉及交通噪音影響，從環境的角度而言，不適宜作住宅用途；以及
- (e) 申請人所提交的交通影響評估，不能證明改劃地帶要求與現有學校相比，不會產生額外交通量。批准同類申請的累積影響所及，半山區的薄扶林道和其他道路的交通可能會受到不良影響。

[會議小休三分鐘。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H14/2 申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/7》，把司徒拔道 45 號(內地段第 7327 號)及毗連政府土地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「保存歷史建築物」地帶及把「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H14/2 號)
-

26. 秘書報告說，文件圖 Z-3 的替代頁於會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

[聆訊以英語及廣東話進行。]

27. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 港島規劃專員
- 譚燕萍女士 - 高級城市規劃師／港島

28. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

李禮賢先生

李國璋先生

Mr. Christopher Foot

黎紹堅先生

29. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請譚燕萍女士向委員簡介申請的背景。

30. 譚燕萍女士借助 PowerPoint 簡報，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 有關申請涉及把司徒拔道 45 號(內地段第 7327 號)的景賢里地盤由山頂區分區計劃大綱核准圖上的「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「保存歷史建築物」地帶，及把毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶；
- (b) 就景賢里地盤的改劃地帶建議，申請人並無就擬議的「其他指定用途」地帶提供任何具體計劃，但提出了土地用途表，該土地用途表的詳情載於文件附錄 III；
- (c) 就毗連政府土地的改劃地帶建議，申請人提出了三個方案，擬議「住宅(丙類)1」地帶的地盤界線各有不同。根據方案一，必須移除景賢里西翼的部分地方，以容許為兩幢擬議屋宇提供車輛通道。方案二和方案三均不會影響景賢里的現有地盤和建築物，前者涉及一個現有的人造斜坡和一個現有的天然斜坡，後者則完全涉及一個人造斜坡。三個方案全部涉及以總地積比率 0.5 倍發展五幢三層屋宇。此發展密度與景賢里地盤的現有發展限制相同；
- (d) 申請人為支持申請提出的理據撮錄於文件第 2 段；
- (e) 現備悉景賢里的建築物和毗連土地於二零零七年九月十五日被宣布為暫定古蹟。有關宣布為期 12 個

月，至二零零八年九月十四日止。在古物諮詢委員會一致支持的情況下，發展局正要採取行動宣布景賢里為古蹟；

- (f) 發展局局長認為，建議改劃為「住宅(丙類)1」地帶的有關地盤目前雖然劃為「綠化地帶」，但它涉及一個植物不多的人造斜。擬議住宅發展的整體准許總樓面面積與景賢里地盤相同，不會對該區的密度、交通、景觀和綠化造成不良影響，而且實際上有助覆蓋人造斜坡，改善市觀。發展局已與景賢里業主就一個「寓保育於發展」的方案達成諒解，根據該方案，有關業主會修復景賢里，並交還政府保存和改作新用途。景賢里屬政府擁有後，發展局會諮詢公眾，並為該處的活化提出建議；
- (g) 古物古蹟辦事處認為，從文物保育的角度而言，方案二和方案三是可以接受的，因為景賢里的現有地盤和建築物不會受到干擾。它亦支持申請人所提出的整套計劃，包括就現有建築物進行修理和修復工程並符合古物古蹟辦事處的要求所涉的經費事宜，以及把有關地點交還政府；
- (h) 建築署署長和漁農自然護理署署長均表示方案三應該是最可取的方案。其他政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (i) 在法定公布期內共接獲八份公眾意見書。提意見人大致支持申請，但對毗連景賢里地盤的發展的建築物高度表示關注，亦擔心將會產生的交通和環境影響；以及
- (j) 規劃署支持申請的部分內容，即把景賢里地盤改劃為個別的「其他指定用途」地帶，以保存暫定古蹟，以及把毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以利便根據擬議方案三進行擬議的住宅發展。然而，對於促進靈活處理歷史建築物改作新用途的規劃意向，「其他指定用途」地帶的註明部分並沒有反映出來。當局建議修訂有

關地帶為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，以促進作文化、社區及商業用途的擬議新用途。方案一和方案二均被視為不能接受；前者會涉及拆卸景賢里西翼部分範圍，不符合保留景賢里的規劃意向；後者會涉及「綠化地帶」內一個有茂密植物覆蓋的現有天然斜坡。

31. 主席繼而請申請人代表簡介個案。

32. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 透過於二零零七年九月十五日把景賢里地盤宣布為暫定古蹟，政府已顯示申請地點內的建築物是對公眾有一定重要性的古蹟，因此有需要就業主失去的物業權提供一定形式的補償；
- (b) 發展局局長在文件第 10.1.2 段，表示當局確立了新的文物保育政策，方向是向私人業主提供經濟誘因，以鼓勵文物保育。現時的安排可達致雙贏的情況，讓政府既可就失去物業權作出補償，亦無須使用公帑；
- (c) 申請人在擬備有關申請時，研究了很多方案，最佳方案是在景賢里地盤以外進行新發展。申請人準備方案時，必須考慮景賢里地盤的古蹟保育方面，並同時確認「綠化地帶」地盤的景觀保育；
- (d) 標題申請涉及整套計劃，其大綱載於文件附錄 Ic 第 24 頁。申請人會把整個景賢里地盤交還政府，而政府會把規模一樣的毗鄰地盤批給申請人，以作新的住宅發展。申請人亦會在古物古蹟辦事處的監督下，就景賢里地盤上建築物的修理和修復工程提供經費及落實工程；以及
- (e) 標題個案對香港的文物保育非常重要，會成為其他個案可以效法優良先例。

33. 由於委員並無提出問題，申請人代表亦沒有進一步意見，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，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。

34. 小組委員會備悉將於同一會議上考慮另一宗涉及景賢里地盤的第 12A 條申請(編號 Y/H14/1)，同意在兩宗申請的聆訊完成後，就有關申請進行商議。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) Y/H14/1 申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖
編號 S/H14/7》，把香港司徒拔道 45 號
(內地段第 7327 號)由「住宅(丙類)1」地帶
改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及
歷史建築物原址保育」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H14/1 號)

35. 秘書報告說，於會上呈閱了申請人二零零八年四月十一日的來信，以供委員參考。申請人在信中表示，編號 Y/H14/2 的申請看來已達到他們提出申請的目標，因此，他們不會反對編號 Y/H14/2 的申請。然而，他們不會就此撤回該申請，因為解決辦法仍未落實。

簡介和提問部分

36. 小組委員會備悉已向申請人給予足夠通知，但他們已表示不會派任何代表出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。規劃署港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。

37. 譚燕萍女士借助 PowerPoint 簡報，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 有關申請涉及要求把位於司徒拔道 45 號的景賢里地盤由山頂區分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)1」

地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及歷史建築物原址保育」地帶；

- (b) 申請人並無就擬議「其他指定用途」地帶提交任何具體計劃；
- (c) 申請人為支持申請提出的理據撮錄於文件 F-附件 I 第 2 段；
- (d) 據悉，小組委員會於二零零七年十二月十四日決定延期對申請作出決定，以待古物諮詢委員會對申請地點的古蹟地位作出決定。古物古蹟辦事處對景賢里的文物價值完成綜合評估後，古物諮詢委員會於二零零八年一月二十五日一致支持把景賢里宣布為古蹟。發展局現展開行動，把景賢里宣布為古蹟。
- (e) 發展局局長認為有關申請僅處理了有關事宜的「保育部分」，但並沒有處理對新的文物保育政策而言亦十分重要的「更新部分」。鑑於最近的一系列事件，包括尋求「寓保育於發展」的做法，發展局局長認為沒有需要繼續處理申請人的建議。地政總署港島東區地政專員對申請獲得批准後擬議地帶區劃的落實情況表示關注。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持保留申請地點的歷史住宅，從景觀規劃的角度而言並不反對申請。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (f) 在法定公布期內共接獲五份公眾意見書。申請地點擁有人的意見書表示反對申請，兩名提意見人支持申請，餘下的兩名提意見人對申請地點的歷史價值、修復和未來用途表示關注；以及
- (g) 規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 3 段。改劃地帶的建議僅會保存主要的歷史建築物和花園的部分地方，對於保存整個地盤的完整性(包括附帶構築物和花園在內)而言並不足夠。此外，申請人的建議會容許在申請地點範圍內加入住宅發展，這樣會

影響歷史建築物別具吸引力的布局和整個地點的完整性。

38. 委員並無就申請提出問題。主席多謝規劃署代表出席會議。他們此時離席。

編號 Y/H14/2 和 Y/H14/1 的申請的商議部分

39. 一名委員問及就景賢里地盤建議的第一欄和第二欄用途，主席回應指小組委員會需要先就兩宗改劃地帶申請作出決定。倘委員決定如文件第 13.1 段所載，批准編號 Y/H14/2 申請的部分內容，當局就會在關於山頂區分區計劃大綱圖的擬議修訂的下一份文件中，就景賢里地盤的擬議「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶的土地用途表提出建議，以供委員考慮。

40. 對於一名委員的詢問，秘書解釋指申請人在編號 Y/H14/2 申請中建議的「其他指定用途」註明「保存歷史建築物」地帶，只提出保存歷史建築物的意向，並沒有反映把景賢里地盤改作新用途的意向。因此，規劃署建議修訂有關地帶為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，以利便把該地盤改作文化、社區及商業用途的新用途。

41. 經商議後，小組委員會決定部分同意編號 Y/H14/2 申請，即擬把景賢里地盤改劃為個別的「其他指定用途」地帶，以保存暫定古蹟，以及把毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以利便根據擬議方案三進行擬議的住宅發展。對於促進靈活處理歷史建築物作新用途的規劃意向，「其他指定用途」地帶的註明部分並沒有反映出來。當局建議修訂有關地帶為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，以促進作文化、社區及商業用途的擬議新用途。方案一和方案二的建議不獲支持，理由如下：

- (a) 方案一涉及拆卸景賢里西翼部分範圍，不符合保留景賢里的規劃意向，故不可接受；以及

- (b) 方案二涉及「綠化地帶」內一個有茂密植物覆蓋的現有天然斜坡，故不可接受。

42. 經商議後，小組委員會決定不同意編號 Y/H14/1 的申請，理由如下：

- (a) 把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及歷史建築物原址保育」地帶的建議，僅會保存主要的歷史建築物和花園的部分地方，對於保存整個地盤的完整性(包括附帶構築物和花園在內)而言並不足夠；以及
- (b) 擬議的「其他指定用途」地帶會容許在申請地點範圍內加入住宅發展，這樣會影響歷史建築物別具吸引力的布局和整個地點的完整性。

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議]

《山頂區分區計劃大綱核准圖編號S/H14/7》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第20/08號)

43. 主席留意到擬議修訂項目 C1 和 C2 須視乎小組委員會就編號 Y/H14/2 的第 12A 條申請所作的決定，表示對於申請人建議的方案三，即擬把景賢里地盤由「住宅(丙類)1」地帶改劃為個別的「其他指定用途」地帶，以保存暫定古蹟，以及把毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以方便根據申請人建議的方案三進行擬議的住宅發展，小組委員會剛決定部分同意該申請。小組委員會亦同意修訂「其他指定用途」地帶，以促進作文化、社區及商業用途的擬議新用途。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士借助 PowerPoint 簡報，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 山頂區分區計劃大綱圖的擬議修訂主要涉及三個項目。修訂項目 A 是把山頂小學(5 600 平方米)一個現有運動場由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並在分區計劃大綱圖上指定作非建築用地，以便反映現時的學校遊樂場用途，並保留有關地點的現有特色；
- (b) 修訂項目 B 是把山頂道(1 384 平方米)100 號的一個區內購物中心由「商業／住宅」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以反映現有用途。為了保留該區的現有特色，「商業(3)」地帶會限於最高地積比率 1.3 倍及最高建築物高度四層(包括停車間)。擬議的地積比率限制是基於現時購物中心的地積比率，而擬議建築物高度限制則與涵蓋有關地點的現有「商業／住宅」地帶相同；
- (c) 修訂項目 C 包括項目 C1 和 C2，均涉及根據編號 Y/H14/2 的第 12A 條申請提交的改劃地帶建議，而該第 12A 條申請剛於同一會議上獲小組委員會批准。項目 C1 建議把位於司徒拔道(4 705 平方米)45 號的景賢里地盤由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，以反映保留該地盤的規劃意向，以及促進把歷史建築物作文化、社區及商業用途的新用途。項目 C2 建議把毗連景賢里地盤(4 705 平方米)的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率 0.5 倍及最高建築物高度三層(包括停車間)；有關限制與景賢里地盤現時的「住宅(丙類)1」地帶相同；
- (d) 就上述修訂而言，當局建議對分區計劃大綱圖的「註釋」作出相應修訂，詳載於文件第 5.1 至 5.3 段；

- (e) 當局亦建議修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以遵守城市規劃委員會所通過的經修訂《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)。根據經修訂的註釋總表，《註釋》說明頁及各地帶的土地用途表內的一般條文進行了修訂，以准許更多用途成為有當然權利發展的用途(倘適當)。《註釋》亦收納了多個地帶的規劃意向，作為分區計劃大綱圖的一部分；
- (f) 《說明書》會進行修訂，以包括分區計劃大綱圖的上述擬議修訂。當局亦趁此機會更新《說明書》，以反映最新的狀況和規劃情況；
- (g) 相關政府部門對擬議修訂沒有反對或負面意見；以及
- (h) 就修訂項目 C1 和 C2，發展局已就景賢里的「寓保育於發展」方案徵詢了古物諮詢委員會的意見。兩個修訂項目涉及編號 Y/H14/2 的第 12A 條申請，而該申請已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文公布，以供公眾提出意見。對於將收納在分區計劃大綱圖《註釋》的經修訂註釋總表，當局先前的徵詢了持份者的意見。在分區計劃大綱草圖編號 S/H14/7A(展示後重新編號為 S/H14/8)的展示期內，當局會徵詢中西區區議會和灣仔區議會的意見。

45. 就景賢里地盤擬議「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶建議的土地用途表，主席請委員留意載於文件附件 III 第 16 頁的土地用途表。

46. 對於毗連景賢里的擬議「住宅(丙類)1」地盤的建築物高度限制，一名委員詢問有關限制是否應設為具體的高度水平，採用主水平基準上的形式而非如目前所建議般設為三層(包括停車間)。這名委員對司徒拔道沿線附近地區將來所受影響中的視覺影響部分表示關注。副主席和另一名委員認為未必要就有關的「住宅(丙類)1」用地指明絕對的建築物高度水平，因為該區有其他「住宅(丙類)」用地的建築物高度限制僅設為最多層數。主席亦認為對於低層發展應容許一些彈性。經一番討論

後，委員同意三層(包括停車間)的擬議建築物高度對毗連景賢里的地盤是適當的。

47. 一名委員提及文件附件 III 所載的土地用途表第 1 頁對「商業」地帶建議的土地用途表，詢問何以「商營浴室／按摩院」收納為第二欄用途。區潔英女士解釋指根據經修訂的註釋總表，「商營浴室／按摩院」在「商業」地帶一般屬第一欄用途。當局考慮到山頂區所有「商業」用地的現有特色，認為較適宜把該用途收納在第二欄，以便城市規劃委員會更能透過規劃許可制度實施管制。秘書補充指出，「商營浴室／按摩院」用途亦包括水療。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/7》的擬議修訂，載於文件附件 II 的《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/7A》(展示後將重新編號為 S/H14/8)(下稱「該圖」)，以及載於文件附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採納載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》乃闡述城市規劃委員會對該圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》會連同該圖以城市規劃委員會的名義公布。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。區女士和譚女士此時離席。]

[陳弘志先生和鄧淑明博士此時離席。陳華裕先生此時暫時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/TW/396

擬在劃為「綠化地帶」的荃灣和宜合鄰近城門道的政府土地
設置公用事業設施裝置(泵房)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/396 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬設置的公用事業設施裝置(泵房)，將用來向公廁、郊野公園訪客中心及城門郊野公園的管理中心供應食水；

[陳華裕先生此時返回會議席上。邱小菲女士此時暫時離席。]

(c) 小組委員會於二零零七年十一月三十日決定延期對申請作出決定，以待相關政府部門確定可否使用申請地點以西的另一個地點，以免影響毗連申請地點的樹木；

(d) 申請人於調查進行後，確定申請地點以西的另一個地點相對而言不大理想，理由詳載於文件第 2(g) 段。申請地點以東的另一個地點看來亦不理想，因為該處直接位於 400kV 的架空電纜之下。申請人的結論是該區並無其他合適地點；

- (e) 政府部門的意見—— 相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (f) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，荃灣民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (g) 規劃署的意見—— 規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 5 段，即申請地點是擬議泵房的最合適地點，而相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 一名委員留意到申請地點位於城門郊野公園的一個緩衝區內，建議擬議泵房的設計和顏色須融入郊野公園。主席表示文件第 6.2(b)段所建議的規劃許可附帶條件，要求提交並落實美化環境建議，可以解決該委員的問題。其他委員表示同意。

52. 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二零一二年四月十八日止。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) 提供緊急車輛通道、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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣及葵青地政處提出正式申請，以便就擬議發展取得正式的政府撥地；

(b) 就於架空電纜附近進行擬議發展的設計和工程所涉及的安全預防措施和要求與機電工程署署長和中華電力有限公司聯絡；以及

(c) 就防洪泛水壩對擬議發展的影響進行評估。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議解答委員的詢問。黃女士此時離席。]

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/504 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角弼街 9 至 15 號
恆利中心地下 1 號單位(部分)
(九龍內地段第 3569 號、第 3570 號、
第 3751 號、第 3572 號和第 3573 號)
經營商店及服務行業(零售)和批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/504 號)
-

簡介和提問部分

54. 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) 擬議商店及服務行業(零售)和批發行業用途；

- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，油尖旺民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途規模細小，不會對附近發展造成不良影響。有關用途與該大廈地下其他單位的現有零售用途並非不相協調。所有相關政府部門對申請均沒有反對。

55. 就一名委員的詢問，顧建康先生澄清指申請處所有部分地方作貯物用途，在「住宅(戊類)」地帶內無須取得規劃許可。

商議部分

56. 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六個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估報告和落實報告所鑑定的排污改善和提升工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行規劃許可附帶條件(a)項，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。

57. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就申請處所內的商店及服務行業(零售)和批發行業用途向地政總署九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書；
- (b) 就《耐火結構守則》所規定申請處所須使用的耐火結構徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 留意運輸署署長的以下意見：
 - (i) 倘涉及貨車在公用街道裝卸貨物，應限於非繁忙時間內進行；
 - (ii) 在申請處所建築界線外不得有舖面擴建物，以盡量減低廣東道和弼街沿線行人流量所受的不良影響；以及
 - (iii) 運輸署署長有權在廣東道和弼街附加、更改或取消任何泊車上落貨設施及／或任何禁止停車限制等，以配合不斷轉變的交通狀況和需要。申請人不應期望政府就申請所涉用途提供該等設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生出席會議解答委員的詢問。顧先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/656 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣青山道 646、648 及 648A 號
豐華工業大廈地下 A1 單位
經營商店及服務行業
(五金零售、果汁店及快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/656 號)
-

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(五金零售、果汁店及快餐店)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途與該大廈的其他用途並非不相協調，不大可能會對附近地區造成任何不良影響。有關申請符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 所定的準則。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關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(即在二零零八年十月十八日或之前)提交消防裝置建議，及於申請處所內落實有關建議，而上述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規劃許可附帶條件(a)項，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。

61. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 倘申請用途所佔範圍與涵蓋申請處所的現有豁免書有所不同，則須向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，以批准申請用途；
- (b) 就利用妥當的抗火結構和設計把申請處所與地下住所餘下的部分分隔、提供逃生途徑，以及提供供殘疾人士使用的通道和設施及衛生設備而提交建築圖則一事，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 就申請食物牌照事宜徵詢食物環境衛生署署長的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K16/31 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
荔枝角寶輪街9號九龍巴士總部
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/K16/31號)
-

簡介和提問部分

62. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年四月二日要求延期就其申請作出決定，以便有時間就所接獲的運輸署和香港警務處的意見擬備進一步資料和回應。

商議部分

63. 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。

九龍區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/4 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》，把紅磡蕪湖街 83 號由「住宅(甲類)」地帶改劃爲「其他指定用途」註明「酒店」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/4 號)

簡介和提問部分

64. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年四月十五日要求延期就其申請作出決定，以便有時間提交進一步資料，回應政府部門的意見。申請人亦要求城市規劃委員會，在接獲申請人所提交進一步資料之後，盡快重新安排就申請進行聆訊。

商議部分

65. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K10/225 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的馬頭角露明道 20 及 22 號興建護士訓練中心、醫院(康復病人的療後護理設施局限於一般曾患有心臟病、中風或因工業／交通及其他意外受傷康復中的病人)、分層住宅(員工宿舍)及住宿機構(護士學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/225 號)
-

簡介和提問部分

66. 小組委員會備悉，規劃署建議小組委員會延期對申請作出決定，因為當局就涵蓋申請地點的整份《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》(下稱「該圖」)接獲了關於擬議建築物高度限制的負面申述。根據城市規劃委員會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就一份草圖所涉申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。

67. 秘書報告說，申請人二零零八年四月十七日的信件已呈交供委員參考。申請人在信中表示不同意規劃署的建議，因為他們認為有關申述僅概括性地涉及分區計劃大綱圖上新增的建築物高度限制，屬一般性質，並無任何一份申述特別提及申請地點或「住宅(乙類)」地帶。此外，所申請的擬議發展的建築物高度不高於主水平基準上 70 米，遠低於分區計劃大綱圖上擬議的限制，即主水平基準上 80 米；以此為理由決定延期考慮申請，會立下不良先例，亦不符合為社區提供醫療服務的利益，因為延期考慮申請意味落實發展要延遲 9 至 15 個月。

68. 秘書表示，她已研究了所有就該圖所接獲的申述，其中一些支持擬議的建築物高度限制，另一些則表示反對。雖然並沒有申述具體涉及申請地點，但其中一名申述人認為，就整份分區計劃大綱圖的範圍所建議的整體建築物高度限制過份寬

鬆，應提出較嚴格的限制。就此，對申請地點所訂立的建築物高度限制，如有關申述被接納，在就申述進行聆訊後可能會低於現時的主水平基準上 80 米。由於此申述的內容看來與申請有關，根據城規會規劃指引編號 33，必須延期對申請作出決定。

69. 主席補充說，對考慮規劃申請在這方面的延期安排，是城規會的既定做法。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 一名委員詢問，若當局僅接獲一份不重要而間接的負面申述，而涉及整份分區計劃大綱圖的建築物高度限制，則有關分區計劃大綱圖所涉的規劃申請是否全部均需要延期。秘書解釋，這會視乎申述的內容是否與標題申請有關。

72. 委員備悉，關於馬頭角分區計劃大綱圖的負面申述中，有一個涉及有關申請，故同意按既定做法，延期就申請作出決定。

73. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以等候行政長官會同行政會議就《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的負面申述作出決定。

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K12/36 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
牛池灣彩虹邨停車場大樓一樓
設立教育機構(提供專上課程、職業訓練及
持續教育)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/36 號)

簡介和提問部分

74. 秘書表示，由於標題申請由房屋署代表香港房屋委員會（下稱「房委會」）提出，以下委員已就這宗申請申報利益：

- | | |
|-----------------------|--|
| 伍謝淑瑩女士
(規劃署署長) | - 房委會建築小組委員會和策劃小組委員會成員 |
| 黃遠輝先生 | - 房委會成員 |
| 林雲峰教授 | - 近期與房屋署有業務往來 |
| 陳家樂先生 | - 前房委會成員 |
| 陳旭明先生 | - 近期與房屋署有業務往來 |
| 麥力知先生
(地政總署助理署長) | - 地政總署署長(房委會成員)的助理； |
| 夏鎡琪女士
(民政事務總署助理署長) | - 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成員)的助理。 |

75. 小組委員會備悉林雲峰教授和夏鎡琪女士已就無法出席會議致歉。秘書表示，由於副主席已就此項目申報利益，主席可基於實際需要繼續主持會議，委員表示同意。

[黃遠輝先生、陳家樂先生、陳旭明先生和麥力知先生此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議教育機構(提供專上課程、職業訓練及持續教育)；
- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，牛池灣鄉公所主席歡迎申請，但表示該教育機構的入口不應對居民構成任何滋擾，而學生亦不得使用屋邨設施。

彩虹邨天主教英文中學的校長反對申請，主要理由是擬議用途會對屋邨的現有設施和行人流通有不良影響，而且邨內已有五間學校；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 10 段，即擬議教育機構與住宅和學校社區及停車場大樓的下層停車樓層並非不相協調，不大可能會對有關屋邨和毗鄰地區造成嚴重的不良影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。至於彩虹邨天主教英文中學的校長提出的反對，指屋邨的設施和行人流通會受到不良影響，則屬於可由屋邨管理處應付的管理事宜。彩虹邨管理諮詢委員會並不反對申請。擬議的教育機構與屋邨內的五間學校相互協調，而教育局局長並無反對申請。

77. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

78. 一名委員問及課室的數目，並對居民泊車位減少表示關注。杜錦蕙女士回應時解釋指有關申請內建議共設 20 間課室，而先前有一項規劃許可(申請編號 A/K/5)，容許使用剩餘的泊車位作為臨時公眾停車場，供非屋邨居民使用。根據申請人載於文件附錄 1a 的資料，有關屋邨過去三年的泊車位平均使用率僅約 30%。就此，擬議用途不大可能會影響居民的泊車位供應量。同一名委員詢問是否在附近一個「政府、機構或社區」用地的坪石公共交通交匯處上已建設新的公眾停車場。主席回應指，坪石公共交通交匯處旁邊的公眾停車場主要供西貢居民作「泊車轉乘」用途。

79. 一名委員留意到申請處所原本設計作泊車用途，關注擬議教育機構的天然照明、空氣流通和消防安全，以及設置空調對附近居民可能造成的噪音影響。該委員認為給予為期五年的臨時許可，以便監察有關情況，也許較為合適。對於潛在噪音影響，謝展寰先生表示有關問題可在規劃許可內加入附帶條件，透過技術方法解決。

80. 一名委員詢問，該教育機構的面積能否縮減，以便有空間提供長者設施。秘書澄清指提供長者設施並非有關申請的一部分。倘委員認為有必需，秘書處可以轉告申請人委員關注提供長者設施的情況。

81. 一名委員建議對每間課室就最高可容納的學生數目訂立限制。主席表示就不同的教育計劃訂立標準會有困難。另一名委員表示，經營教育機構須向相關機構正式登記，故必須履行相關的技術規定。

82. 鑑於彩虹村天主教英文中學的校長提出反對一事，一名委員建議要求申請人向學校解釋將於申請處所提供的計劃種類。另一名委員認為擬議教育機構能提供持續進修的場地，對區內居民有益。

83. 至於所批出的許可期，委員大致同意五年應該適當。

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，即有效至二零一三年四月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請人須提交並落實消防安全措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 申請人須提交並落實紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就擬議教育機構用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂；
- (b) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即根據現行的《香港規劃標準與準則》的規格重新計算私家車泊車位的空置率；

- (c) 就擬議教育機構是否須根據《教育條例》(第 279 章)註冊為學校一事徵詢教育局局長的意見；
- (d) 委任認可人士就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》；以及
- (e) 向有關屋邨內現有五間學校的校長解釋擬議教育機構在申請地點提供課程的性質。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。杜女士此時離席。]

[黃遠輝先生、陳家樂先生、陳旭明先生和麥力知先生此時返回會議席上。梁乃江教授和鄭鴻亮先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K14/564 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 62 號
駱駝漆大廈第 1 座地下 B1 鋪(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/564 號)
-

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 PowerPoint 簡報簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書，提意見人是觀塘中分區委員會主席；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11 段，即擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，不會對有關大廈和毗鄰地區的其他用途／發展造成嚴重的不良影響。相關政府部門對申請沒有反對。在有關處所內作同一擬議用途的先前規劃許可(申請編號 A/K14/544)，因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷；建議就有關申請提出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便密切監察履行附帶條件的情況。

[梁乃江教授和鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內設置與工業部分和完全分開的逃生途徑，以及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行規劃許可附帶條件(a)項，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。

89. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 遵守《耐火結構守則》所訂立的規定；

- (b) 委任認可人士就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是有關耐火結構方面的規定，並且按照《建築物(規劃)規例》第 72 條的條文，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (c) 在進行上落貨活動時嚴格遵守規管限制，以免影響主流交通，特別是在交通受附近路邊活動累積影響時。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/565 就於劃為「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 2 號單位設立臨時辦事處(地產代理)(為期三年)的規劃許可續期
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/565 號)
-

簡介和提問部分

90. 這宗申請由一間長江實業有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提出。秘書報告說，方和先生近期與長實有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已就不出席會議致歉。

91. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 PowerPoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時辦事處(地產代理)用途(為期三年)的規劃許可(申請編號 A/K14/472)續期的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲三份公眾意見書，觀塘中分區委員會主席支持申請，另外兩名市民則反對，其中一位認為該區應為在區內工作的人士提供更多食

肆，另一位認為申請會導致交通擠塞和火警風險；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 12 段，即擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 和編號 34A，不會對標題大廈和毗鄰地區的其他用途／發展造成嚴重的不良影響。相關政府部門對申請沒有反對。雖然申請人未能履行原本的規劃許可(申請編號 A/K14/472)關於消防裝置的規劃許可附帶條件，但已顯示曾作出努力，亦有委任代理人履行該條件。就此，建議就標題申請提出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便更密切監察履行附帶條件的情況。對於有兩份反對申請的公眾意見書，運輸署助理署長／市區和消防處處長原則上不反對申請。食肆的供應會視乎市場需求。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內設置與工業部分和完全分開的逃生途徑，以及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行規劃許可附帶條件(a)項，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。

94. 小組委員會亦議決通知申請人遵守《耐火結構守則》所訂立的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

港島區

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/H3/380 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局有關卑利街／嘉咸街發展計劃的
三個地盤進行綜合住宅及商業發展附設
政府、機構及社區設施及公眾休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/380 號)
-

簡介和提問部分

95. 秘書表示，有關申請涉及市區重建局卑利街／嘉咸街發展計劃，以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
(規劃署署長) | - 市建局非執行董事 |
| 林雲峰教授 | - 近期與市建局有業務往來 |
| 李偉民先生 | - 市建局非執行董事 |
| 麥力知先生
(地政總署助理署長) | - 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理； |
| 夏鎡琪女士
(民政事務總署助理署長) | - 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |

96. 小組委員會備悉林雲峰教授、李偉民先生和夏鎡琪女士已就無法出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮其申請，委員同意主席、陳家樂先生和麥力知先生可以留席。

97. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零八年三月三十一日要求延期兩星期就其申請作出決定，以便相關政府部門有更多時間審查申請人對部門意見所作的回應。

商議部分

98. 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。小組委員會同意當局應在收到政府部門就申請人提交的進一步資料所提出意見當日起計的兩個星期內，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，除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和林智文先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H5/367 擬在劃為「休憩用地」地帶的
灣仔皇后大道東 196 至 206 號地下
經營食肆／商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/367 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆／商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——除了屋宇署總屋宇測量師／港島東和渠務署總工程師／香港及離島外，相關政府部門對申請沒有反對或意見。屋宇署總屋宇測量

師／港島東認為，申請處所的改變用途建議，對於公眾所產生的人流以及有關大廈地下和 2 樓專用區使用者所產生人流的比例，可能會造成影響。渠務署總工程師／香港及離島要求申請人證明，連接標題大廈的污水渠的容量，足以排放申請處所擬改變用途所產生的任何額外污水；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，灣仔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11 段，即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，不會對附近地區造成任何不良影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

100. 一名委員對屋宇署總屋宇測量師／港島東載於文件第 9.1.2(a) 段的意見提出詢問。譚燕萍女士指出有關大廈曾根據運輸署所同意的交通評估報告獲批給修訂，可以連接高架行人道，供公眾通過，而總樓面面積可豁免計算在內。屋宇署總屋宇測量師／港島東擔心，所申請的改變用途建議，可能會影響行人流通評估，因此而影響批准豁免的考慮。就這一點，譚燕萍女士表示運輸署助理署長／市區已確認標題申請不會對行人流動評估有直接影響。譚燕萍女士亦澄清，申請處所不會佔用有關大廈內用作公眾通道的任何範圍。

商議部分

101. 一名委員留意到有關申請是有關大廈內作同類用途的第七宗申請，詢問當局何時會修訂灣仔分區計劃大綱圖，以反映有關地盤的核准用途。另一名委員詢問申請人何以不就整幢大廈提出單一申請。譚燕萍女士回應指規劃署在有機會時，會修訂有關地點的相關地帶，以反映核准用途。至於所涉及先前申請的數目，申請人解釋指會在確認不同處所的租客後提出申請。

102. 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二零一二年四月十八日止。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) 就公共污水收集系統至申請地點提供污水接駁安排，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H20/157 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
柴灣連城道 14 至 32 號
建業大樓地下 A、C 及 D 舖
經營商店及服務行業(汽車陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/157 號)
-

簡介和提問部分

103. 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；
- (b) 擬議商店及服務行業(汽車陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區及警務處處長反對申請。兩者均認為擬議用途可能會在清明節及重陽節期間，對連城道的交通和人潮管制管理造成不良影響。運輸署助理署長／市區進一步指出，出入申請處所的汽車會對連城道／華廈街交界處的車輛交通構成危險及妨礙，亦會對使用行人過路處的行人造成危險。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內共接獲五份公眾意見書，提意見人是有關大廈的業主立案法團和個別業主、毗連大廈的業主立案法團、環翠邨屋邨管理委員會和一名東區區議會議員。他們全部對申請提出反對或負面意見，理由是擬議用途可能會導致道路安全、消防安全、環境和非法泊車的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 10 段，即申請處所接近路口和行人過路處，而運輸署助理署長／市區反對申請。申請人的申請書內沒有資料，以證明擬議汽車陳列室不會對交通和行人安全造成不良影響；此外，申請人亦沒有提交足夠資料，以支持申請處所適宜作擬議用途。

104. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

105. 一名委員留意到申請處所外面的連城道是通往柴灣墳場的主要路線。申請人聲稱，每星期僅有五輛汽車出入擬議汽車陳列室，另一名委員表示懷疑。由於申請處所沒有正式的車輛進口和車輛出口，這名委員認為從道路交通安全的角度而言，這宗申請是不能接受的。

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請人並沒有提交資料，以證明擬議用途不會對交通和行人安全造成不良影響；以及
- (b) 申請人沒有提交足夠資料，以支持申請處所適宜作汽車陳列室用途。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍譚燕萍女士和林智文先生出席會議解答委員的詢問。譚女士和林先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議]

議程項目 10

[閉門會議]

為劃為「其他指定用途」註明「數碼港」地帶的
薄扶林網線灣

數碼港發展計劃(支區4)的擬議住宅發展設計噪音
屏障及紓緩屏障帶來的視覺影響

(都會規劃小組委員會文件第19/08號)

107. 主席表示議程項目 10 不會公開予公眾觀看。

[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。]

議程項目 11

其他事項

108. 餘無別事，會議於下午一時正結束。