

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年十月十日上午九時  
舉行的第 382 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃遠輝先生	副主席
陳華裕先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
李偉民先生	
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) 謝展寰先生	
地政總署助理署長(九龍) 林惠霞女士	

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳弘志先生

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

**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

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

## **議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零零八年九月十九日  
第 381 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」)二零零八年九月十九日第 381 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## **議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

2. 主席代表小組委員會向陳偉群博士的家人表示慰問，陳博士於二零零八年十月八日在西班牙去世。一九九六年至二零零四年期間，陳博士曾服務於城市規劃委員會，並在二零零二年至二零零四年擔任都會規劃小組委員會副主席。陳博士積極參與多項與規劃有關的活動，包括啟德區和海港區的規劃，付出大量時間服務社會。

## **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／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 3**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/184 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的  
油麻地漆咸道南與公主道交匯處  
興建教育機構及略為放寬最大總樓面面積限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/184 號)

---

3. 這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提出，創智建築有限公司是顧問之一。秘書報告說，林雲峰教授和梁剛銳先生已就此項目申報利益，因為林教授是此項目的顧問，而梁先生是理大的兼職講師。委員備悉林教授尚未到達出席會議。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助 PowerPoint 簡報工具簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建教育機構及略為放寬最大總樓面面積限制；

[陳旭明先生和李慧琼女士此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

(d) 在這宗申請的法定公布期內共接獲 506 份公眾意見書，其中 86 份表示支持申請，九份反對申請，餘下的 411 名提意見人對申請提出意見。支持申請的公眾意見認為擬議發展對支援實施新的四年本科學制至為重要，與附近發展彼此協調，亦符合政府維持香港作為世界級城市的目標，而且還會提供公眾休憩用地，不會對交通和環境造成負面影響。提出反對的提意見人主要是擔心負面的交通影響、屏風效應和所導致的空氣和環境影響，以及交通量和大學內活動增加造成的噪音影響。他們亦認為有關發展會阻擋景觀，影響他們物業的價值及破壞現有的綠化地區；以及有關地盤須作休憩用地發展，建築物高度不應超過 60 米。此外，運輸系統不完善，沒有泊車位、主要入口的開放時間和分隔的位置對員工、學生和訪客會造成不方便；

- (e) 在申請人所提交補充資料的法定公布期內共接獲 19 份公眾意見書。一名提意見人支持申請，14 名反對申請，餘下的四名提意見人對申請提出意見。支持申請的公眾意見認為，總樓面面積增加是由於需要提供公眾休憩用地，不會影響建築物體積，而擬議大學發展會令公眾整體得益。至於反對申請的提意見人，所持的理由是建築物高度須設於較低的水平，不應進一步放寬限制；擬議地積比率並不合理；以公帑設置 2 000 平方米的私人休憩用地亦不合理；有關發展應設於有較多土地供應的其他地點；此外，有關建議已修訂達七次，城市規劃委員會(下稱「城規會」)處理該等申請實屬浪費資源。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)對申請地點的範圍和所協議的界線表示關注，因為擬議沙中線項目的範圍不應受到侵佔。還有一些意見論及把港鐵紅磡站的屋頂、附近的停車場大廈和體育館改建為理大新校園，進一步限制擬議發展的總樓面面積和建築物高度，以及交通影響評估和實施紓緩影響措施等問題；
- (f) 油尖旺民政事務專員表示相關區議員對申請提出反對，因為很多區內居民均反對申請；擬議發展會產生交通、環境和噪音方面的影響；以及休憩用地不應改作其他用途。油尖旺東分區委員會主席對申請沒有意見，但提醒擬議發展須妥為考慮交通影響、行人支援設施和美化環境的安排；
- (g) 九龍城民政事務專員表示規劃署和城規會須考慮接獲的所有公眾意見書；以及
- (h) 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 段。擬議發展在地面水平預留了一個供沙中線項目使用的範圍，符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向。有關發展在不同的水平會設有中空和凹入範圍，以改善空氣流通，令建築羣的視覺效果更為柔和。與先前的改劃地帶計劃(申請編號 Y/K 2/3)相比，位於地面的公眾休憩用地面積增加了 78%，通達和可用程度亦有所改善。除了連接現時理大主校園的擬議隧道外，建議在漆

咸道南設置兩個通往公眾休憩用地的入口。雖然約有 3 600 平方米的公眾休憩用地會設有上蓋，但由於淨空高度夠高(不低於六米)，公眾休憩用地的美化市容價值不會大受影響。總樓面面積的擬議增幅不會對基建、交通和視覺方面造成重大影響。所砍伐的樹木由 65 棵減至 48 棵，而擬議新樹的數目則由 156 棵增至 170 棵，還會原址保留兩棵大型的成齡榕樹(編號 T25 和 T44)。至於公眾意見方面，交通影響評估和環境評估已證明擬議發展不會對交通和環境造成負面影響。空氣流通評估顯示衛理苑的通風表現大致上不會受擬議發展所影響。為了盡量減低視覺和空氣流通方面的影響，擬議建築物高度在主水平基準上 30 米至主水平基準上 60 米之間，沒有超過分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(1)」地帶所訂的最高准許建築物高度。根據《香港規劃標準與準則》，擬議發展既不是空氣污染的源頭，亦非主要／潛在噪音來源，因此不會造成噪音影響。物業的價值會受很多由市場決定的因素影響。美化環境建議包括在申請地點補償植樹及闢設公眾休憩用地，會有助改善該區的環境。休憩用地的供應在質素和通達程度方面有所改善。為了容納實施三三四學制所必要的所有設施，以及改善公眾休憩用地的通達程度，擬議放寬最大總樓面面積限制的安排是有需要的。為容納教學設施而增加的樓面空間位於地下水平，不會影響地面以上的建築物體積。

5. 一名委員提出以下問題：
- (a) 總樓面面積的擬議增幅為 22.7%，可否視作輕微；
  - (b) 理大最近有另一項發展(擬議的「創新樓」)獲得批准，而該發展位於申請地點對面的漆咸道南；現時的申請書有沒有考慮兩個發展對空氣流通造成的累積影響；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

- (c) 雖然申請人聲稱共有 48 棵樹因美化市容價值不高或狀態不佳而要砍伐，但能否多保留一些樹木，特別鑑於有些血桐將會被砍伐，而其中有部分樹木的幹圍已長至 770 毫米；以及
- (d) 由於地面水平(主水平基準上五米)的擬議公眾休憩用地低於現有道路，車輛排放物會停留於下面的公眾休憩用地，對使用公眾休憩用地的人士造成健康問題。現時的申請書有沒有收納這方面的評估。

6. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士作出以下回應：

- (a) 評估略為放寬總樓面面積限制的安排，不應僅以百分比增幅作為基礎，而是要考慮建議對附近地區產生的後果和造成的影響。小組委員會考慮理大擬議「創新樓」時，亦考慮了此點。就現時的申請而言，獲徵詢意見的政府部門對擬議放寬最大總樓面面積限制沒有反對／負面意見；
- (b) 申請人就擬議發展進行了空氣流通評估，證明不會對附近地區造成負面影響。理大亦就擬議「創新樓」進行了空氣流通評估；
- (c) 與先前的改劃地帶計劃相比，擬砍伐的樹木少了 17 棵，而移植／保留／補償的樹木則分別增加了八棵、九棵和 14 棵。此外，當局亦建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交保護樹木計劃，以再考慮值得保育的樹木；以及
- (d) 就車輛排放物對使用地面水平公眾休憩用地的人士的影響，環境保護署(下稱「環保署」)並無特別提出意見。

7. 陳月媚女士回應主席的問題時表示，在 8 292 平方米的額外總樓面面積當中，3 600 平方米(即 43.4%)是有蓋的公眾休憩用地，根據《建築物(規劃)規例》是不可扣減的總樓面面積。餘下的 4 692 平方米作教學設施之用，位於地下水平，因此不會改變地面以上的建築物體積。

8. 一名委員留意到理大就大學發展提交多宗申請，但在申請書中並沒有理大的整體發展計劃，以便當局評估所有新建築物對附近地區的累積影響。陳月媚女士表示理大合共就新發展提出了三宗申請，即「教學酒店」、「創新樓」和第八期發展(即這宗申請)。據申請人所述，「創新樓」會供設計學院使用，而第八期發展則用來應付其他學院的需要。申請人在先前的改劃地帶申請中曾表示，根據新的四年本科制，學生數目將增加約 3 000 名。日間學生和兼讀生均會使用新課室。陳月媚女士補充，大學將來倘須進一步擴充，則只能透過在全港選址來處理。

9. 主席表示有關地點涉及由理大先前提出的一宗改劃地帶申請(編號 Y/K 2/3)，擬把有關地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以進行大學的第八期發展。有關申請已於二零零七年四月十三日由小組委員會批准，而小組委員會亦已充分考慮改劃地帶及大學需要該用地以作發展的理據。就「政府、機構或社區(1)」地帶而言，理大須透過提出第 16 條申請，向小組委員會提交第八期發展的詳細建議。理大在現時這宗申請，亦同時申請略為放寬最大總樓面面積限制，詳情在簡介部分已有陳述。

10. 一名委員問及擬議公眾休憩用地的通達程度。陳月媚女士提述一份顯示行人網絡的圖則，表示除了連接公眾休憩用地與理大主校園的擬議隧道外，申請地點沿漆咸道南的北端和南端有兩個通往公眾休憩用地的入口。該兩個入口連接漆咸道南、公主道、加士居道、衛理苑和紅磡區的現有地下隧道和行人天橋，而北部的入口接近漆咸道南的一個現有巴士站。

11. 一名委員認為理大主校園的現有布局已屬擠迫，容許在校園內及非常接近校園的地方發展更多新大樓並不理想。主席表示小組委員會在考慮涉及第八期發展的原先改劃地帶要求和擬議「創新樓」的申請時，委員已對理大的擠迫布局及其擴充計劃表示關注，有關意見亦已轉達教育局，以供在為高等學府作出長遠規劃時考慮。她請委員留意，雖然有關地點原本劃為「休憩用地」地帶，但因位置孤立且通達程度低，並非休憩用地的理想地點。倘落實擬議第八期發展，部分用地會發展為休憩用地，讓公眾早日使用。



12. 秘書請委員留意，在二零零七年四月十三日考慮修訂地帶時，一些委員提出了多個問題，即供車輛和學生共用的擬議隧道的容量；供公眾使用的擬議休憩用地的通達程度；與沙中線項目的融合問題；是否有其他發展方案；以及保留兩棵榕樹。爲了處理委員關注的事宜，按照「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」，理大須向小組委員會提交發展計劃，以供批准。就此，委員須集中考慮現時的申請能否解決上述問題，而非有關地點是否適宜作教育機構用途，因爲這個問題在改劃地帶要求的階段已獲充分考慮，亦已就此作出決定。

13. 一名委員雖然支持理大實施新的三三四學制需要發展，但認爲須就擬議「創新樓」和現時發展的結合效果進行交通、空氣流通和環境影響方面的評估。陳月媚女士提述申請人所提交的空氣流通報告，表示擬發展「創新樓」的用地位於評估的研究範圍內。然而，由於衛理苑居民擔心擬議發展的屏風效應，有關評估主要集中在衛理苑的通風表現，並未涵蓋擬議的「創新樓」。環保署助理署長(環境評估)謝展寰先生表示，環境評估已證明，擬議發展不會因附近道路網的交通排放物而影響空氣質素。

14. 一名委員建議把擬議發展盡量後移，以便讓漆咸道南沿線有較闊的行人道。經擴闊的行人道須在路邊植樹，爲司機和行人提供視覺調劑。主席詢問能否擴闊漆咸道南沿線的行人道，陳月媚女士回應時表示，這樣會佔用擬定用作公眾休憩用地的空間，或會伸展到交通十分繁忙的道路。這名委員認爲，較闊的行人道能方便公眾前往有關地點，爲人流提供足夠空間，特別是在緊急情況下。陳月媚女士表示，由於公眾休憩用地的入口位於漆咸道南的北端和南端，預計兩個入口之間的行人道(毗連一條繁忙主幹路)未必會有很多行人使用。此外，一些根據現時的申請建議保留的樹木亦可能會受到影響。

#### 商議部分

15. 一名委員認爲在地面一層提供面積較大的公眾休憩用地，比起在不同層數設置較小型的公眾休憩用地較爲理想。設於上層的公眾休憩用地，即使設有扶手電梯和升降機，亦不能吸引公眾，還可能會對理大的員工和學生構成保安問題。陳月媚女士表示在地面一層設置公眾休憩用地受到限制，因爲地面水平需要預留一半以上的範圍供沙中線項目中與鐵路有關的設

施使用。在現時的申請書內，申請人修訂了建築布局，把地面水平的公眾休憩用地面積由 1 880 平方米增加至 3 345 平方米（佔地盤面積 34.8%）。一些委員認為附近居民會樂意使用擬議的公眾休憩用地，特別是在該處晨運。

16. 委員觀看了由申請人所提交在會上展示的實體模型。他們認為該模型並無顯示最近批准的「創新樓」，未能展示全貌。

17. 一名委員留意到申請人已致力修訂發展建議，以處理小組委員會就先前改劃地帶計劃所關注的問題，而衛理苑居民對現時的申請提出的反對亦相對較少。這名委員支持這宗申請，但建議收納一項指引性質的條款，要求申請人考慮委員的意見，即改善公眾休憩用地的公眾通達程度，並且放置清晰的標誌，以標明公眾休憩用地的位置。此外亦須要求申請人，倘將來提交新申請，須提交理大校園的整體發展計劃。

18. 一名委員再次表示擔心地面一層的公眾休憩用地位於「低窪」位置，會因附近道路的車輛排放物而在空氣質素方面受到負面影響。這名委員對伐樹建議亦表示保留。秘書表示漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請。此外，有關評估是根據樹木研究結果和客觀標準而進行。陳月媚女士作出補充，表示先前的改劃地帶計劃建議把兩棵大型成齡榕樹（編號 T25 和 T44）移植，以便進行擬議發展。現時的建議已修訂建築布局，以便在地面一層提供更多休憩用地，因此可以原址保留該兩棵樹木。

19. 副主席表示該地點並非闢設休憩用地的理想地點，由於周圍是主要道路，而該等主幹路經常出現交通擠塞的情況，使用者很可能會受到車輛排放物所影響。他雖然對擬議公眾休憩用地會否受公眾歡迎表示懷疑，但指出日間和夜間均有大量學生和訪客前往理大校園上課，平日和周末亦舉行很多開放給公眾的演講或座談會。因此學生和訪客（他們同時亦是市民大眾），仍會享用擬議公眾休憩用地。

20. 一名委員表示由於公眾休憩用地擬供公眾使用，須提供適當的標誌，清楚標明公眾休憩用地設施。這名委員亦詢問，在小組委員會考慮申請前，是否須要求申請人修訂空氣流通評估，以顧及發展「創新樓」及現時建議的累積影響。主席澄清

指進行空氣流通評估，是爲了找出空氣流通不理想的地方，並確定紓緩影響措施以改善情況。爲了處理這名委員的關注，主席建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的空氣流通評估，以評估發展「創新樓」和理大第八期發展的累積影響。

21. 一名委員表示須移走或後移擬議發展沿漆咸道南的邊界牆，讓公眾能自由進入地面水平的擬議公眾休憩用地。一名委員表示公眾休憩用地的設計應該更爲開放，讓其更像公眾空間而非大學校園的一部分。另一名委員指出理大現時的校園雖然設有邊界牆，但一直對外開放，管理人員亦不會禁止公眾進入校園。這名委員認爲爲擬議公眾休憩用地設置足夠入口，足以確保通達程度良好。經一番討論後，主席作出結論，表示公眾休憩用地的入口附近不應設有邊界牆，而應採用開放和吸引的設計，促進公眾前往。委員表示同意。

22. 一名委員留意到在合共 8 292 平方米的額外總樓面面積中，3 600 平方米爲有蓋公眾休憩用地，但休憩用地的總供應量僅增加了 1 755 平方米，並詢問地積比率擬由 3.81 倍增至 4.68 倍是否可以接受。陳月媚女士解釋指根據先前的改劃地帶計劃，所有的休憩用地均沒有上蓋，而且大部分設於高層。爲了解決委員關注公眾休憩用地對公眾而言是否通達的問題，申請人建議在低層提供更多公眾休憩用地，包括把地面水平的公眾休憩用地由 1 880 平方米增加至 3 345 平方米，結果是一些休憩用地會有上蓋，但淨空高度甚高(超過六米)。至於餘下的 4 692 平方米額外總樓面面積，申請人表示在先前改劃地帶計劃內合共 36 608 平方米的總樓面面積，是根據布局大綱所作的初步評估。有關方面進行詳細設計時，發現共須約 41 000 平方米的總樓面面積，以便按大學教育資助委員會所批准，設置 25 600 平方米的可供運作實用樓面面積，從而應付新學制對空間的需求。用以容納教學設施的額外 4 692 平方米總樓面面積擬設於地下低層，不會增加地面以上的建築物體積。這名委員進一步指出，除垂直綠化外，須在地面水平種植更多樹木，而擬議發展的建築形式與附近的彎形道路不相協調。主席表示建築形式是設計事宜，涉及主觀判斷。擬議發展採用長方形的組件，與主校園的一些現有建築物類似。有關方面亦須考慮擬議發展的實際功能。

23. 對於一名委員提出把沿漆咸道南毗連有關地點的行人道擴闊，主席建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人就擴闊行人道的需要和行人道的適當闊度與運輸署聯絡。委員表示同意。

24. 一名委員詢問關於履行提交經修訂空氣流通評估的規劃許可附帶條件，秘書回應時表示，由於有關文件屬技術性質，較適宜由規劃署代表小組委員會處理。但獲批准的經修訂空氣流通評估會進行傳閱，以供委員參考。委員表示同意。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十月十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就於漆咸道南建造擬議隧道提交風險評估計劃和應變計劃，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 設計、實施和保養擬議隧道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就漆咸道南的緊急車輛通道重設路線、落實工程並加以保養，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並落實漆咸道南的一個巴士避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 按交通影響評估所建議，設計和落實漆咸道南／柯士甸道／暢運道的路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並實施交通燈控制的行人過路處和路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 擴闊沿漆咸道南毗連申請地點的行人路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 設計、實施和保養通往申請地點渠務保留地的通道，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在擬議發展內設計並提供不少於 7 835 平方米的公眾休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交並落實園境設計總圖、保護樹木計劃及樹木監察雙月報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的樹木研究報告，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (l) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘有必要，實施區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (n) 提交經修訂的空氣流通評估，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展的契約事宜向九龍西區地政專員提出申請；
- (b) 就有關在地面一層預留範圍以供未來沙中線項目與鐵路相關設施之用，以及何文田電力支站的通行權，向香港鐵路有限公司查詢詳細規定；

- (c) 就擬議發展的建築規定及根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部安排緊急車輛通道的事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (d) 就是否需要提供傷殘人士使用的升降機及提供一部升降機是否足以取代橫過康泰徑的地面行人過路處的事宜，徵詢運輸署助理署長／市區的意見；
- (e) 留意公眾休憩用地的入口須採用開放和吸引的設計，以方便公眾前往；
- (f) 設置標誌，以清楚標明公眾休憩用地的位置；以及
- (g) 留意在未來倘向城規會提交任何申請，須收納香港理工大學校園的整體發展計劃，以便城規會對擬議發展作出考慮。

[林雲峰教授和李偉民先生此時到達參加會議。梁剛銳先生此時返回會議席上。陳華裕先生和方和先生此時暫時離席。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/508      擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
旺角廣東道 1125 至 1127 號 1 樓至 7 樓  
闢設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/508 號)

---

##### **簡介和提問部分**

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議辦公室；

- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。

[梁剛銳先生和李慧琼女士此時離席。]

28. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十月十日止。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。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) 倘有必要，實施區內排污改善及改良工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的擬議用途向九龍西區地政專員申請契約修訂／豁免書；
- (b) 就申請處所內的改建和加建安排向屋宇署署長提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (c) 留意運輸署署長的意見，即公共街道上的貨車上落客貨活動(如有的話)須限於非繁忙時段。運輸署署長有權在廣東道及其他區內道路施加、更改或取消

任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制等，以配合不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府提供這類設施，以供申請處所使用。

[陳華裕先生此時返回會議席上。陳家樂先生此時暫時離席。]

## **議程項目 5**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/661      擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣永康街 42A 號經緯商業大廈  
開設酒店(改建現有建築物)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/661 號)

---

### **簡介和提問部分**

31. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月十七日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，處理有關政府部門所關注的問題。

### **商議部分**

32. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。陳女士和蘇先生此時離席。]



## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

[方和先生此時返回會議席上。杜本文博士此時暫時離席。]

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/573 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘巧明街 94 至 96 號鴻圖中心地下(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/573 號)

---

#### 簡介和提問部分

33. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (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一份公眾意見書，表示支持申請；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 段。

34. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

35. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途運作前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂；
- (b) 遵守《耐火結構守則》內所訂立的規定；
- (c) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是在擬議商店和有關大廈地面一層的餘下工廠／工場之間設置抗火時效達兩小時的隔火裝置；以及
- (d) 在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，特別是受附近路邊活動累積影響時，以免干擾主流交通。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 7**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/574 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 72 號溢財中心地下 A 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/574 號)

---

### 簡介和提問部分

37. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長不支持這宗申請，因為地面一層的合計商用樓面面積會超過 460 平方米；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一名提出意見的公眾人士支持申請，另一名則對申請持中立態度，前提是有關的商店及服務行業不包括飲食用途；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 段。整體樓面面積約為 564.24 平方米，超過了最大准許面積 460 平方米。就此，消防處處長從消防安全的角度而言反對這宗申請。

38. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關的「商店及服務行業」用途不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」的規劃指引(城規會規劃指引編號

22D)，因為合計商用樓面面積中不可扣減的整體樓面面積超過了最大的准許面積 460 平方米；以及

- (b) 消防處處長從消防安全的角度對有關的「商店及服務行業」用途提出反對。

[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

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

[梁乃江教授此時暫時離席。]

### 議程項目 8

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/3 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把香港薄扶林道 128 號(鄉郊建屋地段第 324 號)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存歷史建築物」地帶或把「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存歷史建築物」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/3B 號)

---

#### 簡介和提問部分

40. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月十七日要求延期考慮其申請，因為申請人仍在繼續與發展局和相關政府部門討論此申請。

#### 商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/85           擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
                  堅尼地城德輔道西 454 至 462A 號和長庚里 3 號  
                  開設酒店  
                  (都會規劃小組委員會文件第 A/H1/85A 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月二十六日要求延期考慮其申請，以便有時間解決尚未解決的技術事宜，進一步調整擬議發展的建築布局，以處理相關政府部門提出的意見，以及提交進一步資料以支持申請。

### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[梁乃江教授和杜本文博士此時返回會議席上。]

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/374 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
灣仔太原街 43 至 63 號和  
皇后大道東 242 至 246 號  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/374 號)

---

### **簡介和提問部分**

44. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區表示，交通影響評估並無把擬設於酒店內的餐廳和會議設施考慮在內，就酒店發展採用的車程率亦偏低；在出入口、上落客貨活動、行人徑闊度及斜角專用範圍方面亦須再作評估並提出理據。渠務署總工程師／香港及離島表示，所提交的污水收集系統影響評估低估了不同排放路線的污水量，而雨水影響評估僅就擬議酒店的雨水排放量作出估計，並沒有評估下游雨水渠所受的影響。旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關建議會增加新酒店房間的供應，擴闊訪客的住宿選擇，並有助會議展覽業、旅遊業和酒店業的快速發展；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內共接獲 13 份公眾意見書，所有提意見人均反對申請。在進一步資料的法定公布期內接獲六份公眾意見書，兩份支持申請，另外四份則表示反對。反對申請的提意見人所持的理由，主要是交通影響、阻擋陽光和天然通風、發展密度過高、該區對酒店用途並無需求、需要徹底評估雨水排放系統並進行改善工程，以免將來發生

水浸，以及會破壞香港的典型舊式社區。支持申請的提意見人則認為，擬議發展透過後移安排及／或在街道水平為車輛提供迴車處，能紓緩交通問題，亦可促進灣仔的重建項目；

- (e) 灣仔民政事務專員表示區內人士關注酒店發展的交通和行人流量。皇后大道東沿線的交通流通一向不理想，有關酒店會令情況惡化；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。擬議發展的地積比率為 14.539 倍，相對於毗鄰住宅發展，建築體積過大，而且發展密度過高。申請人並無提交足夠資料，以證明擬議酒店發展不會在交通、排水和排污方面造成負面影響。批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例。

45. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店發展的地積比率為 14.539 倍，於「住宅(甲類)」地帶而言，建築體積過大，發展密度過高；
- (b) 並無足夠資料證明擬議酒店發展不會對該區的交通、排水系統和污水收集系統造成任何負面影響；以及
- (c) 批准申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例。

### **議程項目 11**

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/375 擬在劃為「商業／住宅」地帶的  
灣仔巴路士街 29 號華都樓地下至二樓部分  
開設商營浴室及按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/375 號)

---

簡介和提問部分

47. 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) 擬議商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 1 938 份公眾意見書，其中兩份意見書表示支持申請，1 925 份反對，而 11 名提意見人則對申請沒有意見。反對申請的提意見人，所持理由主要是擬議發展會吸引賣淫和黑社會活動，對居住或前往該區的學生、兒童、青少年、婦女和長者構成滋擾。商營浴室及按摩院的晚間運作及其相關噪音和光害，會破壞寧靜的住宅環境。擬議發展所產生的額外交通量會對學生、兒童、長者和區內居民構成安全問題。擬議商營浴室及按摩院與同一大廈的住宅用途不相協調，而且擬議用途涉及嚴重的火警風險。批准這宗申請會立下不良先例，為該區引入其他相關娛樂活動，包括卡拉 OK、夜總會和遊戲機中心；
- (e) 灣仔民政事務專員表示，當局從申請處所附近的學校和區內居民接獲強烈反對申請的公眾意見。他們十分擔心可能會出現的消防安全、治安、噪音和交通問題，以及對青少年的負面影響，並認為按摩院會破壞他們的生活環境，與附近學校林立的地區不相協調。一名區議員亦對申請提出強烈反對；以及



- (f) 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 段。申請處所位於寧靜的住宅社區，附近有休憩用地、學校、醫院和其他社區用途。雖然大廈的住宅部分設有獨立入口，但當局仍擔心可能會對大廈居民構成滋擾，因為申請處所的入口和大廈住宅部分的入口十分接近。擬議商營浴室及按摩院與該區的住宅、休憩用地和社區用途及同一大廈內的住宅用途不相協調。灣仔道南面以住宅為主，設有休憩用地和社區用途，該處附近並沒有同類用途。批准這宗申請會立下不良先例，導致該區的商營浴室及按摩院激增。根據城市規劃委員會規劃指引編號 14B 的評估準則，考慮申請時須顧及區內居民對擬議商營浴室及按摩院的意見。就此，共有 1 925 份公眾意見書反對這宗申請，區內人士(包括區議員、附近學校和區內居民)亦基於有關用途對設有學校和社區設施的寧靜住宅社區構成滋擾而對擬議用途提出強烈的反對。

48. 譚燕萍女士回應一名委員的詢問時表示，根據城規會採用的詞彙定義，按摩院指用作為顧客提供按摩服務的地方，一般而言，是對包括肩以下和膝以上的身體部分進行按摩。只對足部進行按摩並不包括在按摩院的定義內。

#### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議商營浴室及按摩院與社區內的住宅發展、休憩用地和社區用途及同一大廈內的住宅用途不相協調；
- (b) 擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B，因為有區內人士強烈反對擬議發展，理由是土地用途不相協調及對該區寧靜的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准有關申請會為區內的同類申請立下不良先例。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/57 擬把劃為「住宅(丙類)4」地帶和「綠化地帶」的馬己仙峽道 15 號和毗連政府土地的建築物高度限制略為放寬以進行准許的住宅發展，及擬在該處興建接駁橋  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/57A 號)

---

50. 秘書報告說，杜本文博士近期與這宗申請的顧問之一馬方則師樓有業務往來，已就此項目申報利益。梁剛銳先生、梁乃江教授和陳弘志先生亦就此項目申報利益，因為梁先生是香港大學的兼職講師、梁教授是名譽教授，陳先生是副教授，而香港大學是這宗申請的顧問之一。李偉民先生住在申請地點附近，亦就此項目申報利益。小組委員會備悉陳弘志先生已就未能出席會議致歉，而梁剛銳先生已經離席。

[杜本文博士和梁乃江教授此時離席，李偉民先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

51. 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，特別指出「住宅(丙類)4」地帶內的發展，最高建築物高度限為 12 層(建於一層開敞式停車間之上)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。申請人建議根據現有建築物的地積比率和建築物高度(即地積比率 2.768 倍和整體建築物高度 14 層)來重建有關地點；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制及擬建接駁橋，特別指出擬議發展的絕對高度(由地庫水平至主屋頂水平)建議由現時的 42.976 米增加至 49.7 米，而擬議建築物的平台則提高 13.27 米，以便在建築物以下的街道水平設置園景區，給公眾使用。建議在「綠化地帶」內的政府土地的現有排水渠上搭建一道連

接馬己仙峽道 15 號和 17 號的接駁橋，該橋有六米闊行車道連 1.5 米闊行人道；

- (c) 政府部門的意見 — 屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，擬議接駁橋下的有蓋範圍和馬己仙峽道 15 號的有蓋休憩處是不可扣減的總樓面面積，而根據《建築物條例》，有關地點的接駁橋是不可扣減的上蓋面積；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內共接獲 10 份公眾意見書，其中六份表示支持申請，三份反對，餘下的一份對申請提出意見。在進一步資料的法定公布期內接獲了 11 份公眾意見書，九份支持申請，兩份表示反對。支持申請的意見是基於發展密度並沒有增加，擬議發展採用環保的建築設計，在街道水平種植花木和美化環境，以及改善露天排水渠的環境。他們亦認為出入口數目減少能提升交通安全，把現有舊建築物重建為新式豪華住宅會令該區增添活力，以及高層發展是香港的特色。反對申請的提意見人所持的理由，是馬己仙峽道一帶不應改為高密度住宅區；建築物高度限制的放寬幅度並非輕微，亦缺乏有力理據支持；有關建議會侵佔政府土地，對「綠化地帶」的景觀造成負面影響；沒有理據支持建造接駁橋；以及休憩處的擬議布局和設計只會惠及其居民而非公眾，因為前往該處並不方便；
- (e) 中西區民政事務專員表示，一些居民一直以來均對該區的建築物高度表示關注。雖然馬己仙峽道 15 號擬議發展的絕對建築物高度沒有改變，但住宅大樓會提升至比先前批准的高度高約 13 米，在環境和視覺方面造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見 — 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。擬議接駁橋不會對「綠化地帶」造成任何影響，因為所涉地區目前是露天排水渠，植被稀疏，而綠化地帶區內不會有任何地面構築物。與先前獲得批准的計劃相比，發展密度沒有改變。略為放寬建築物高度限制的建議，不會對附近地區的視覺方面造成負面影響，因為擬議發展遠

低於山脊線，背後為翠綠山景。先前獲批准計劃內所建議的環保建築特色，包括可開啓天窗和遮擋陽光的裝置，現時的計劃會加以保留。雖然擬議發展的平台會提高 13.27 米，以配合擬議接駁橋，但建築物高度的增加與毗鄰發展並非不相協調。然而，當局認為建議讓公眾使用的景觀花園不應視為規劃增益，因為預計公眾不會經常使用該範圍，而山頂區並不缺乏休憩用地供應。建議無須附加規劃許可附帶條件以規定開放園景區讓公眾使用，但按申請人所建議，保留該處作園景區。至於公眾的意見，擬議發展與毗鄰發展並非不相協調，預計不會對附近地區的視覺方面造成負面影響，亦不會對「綠化地帶」的景觀造成負面影響。

52. 委員經過討論，同意鑑於景觀花園位於私人土地上，沒有需要開放供公眾使用。

#### 商議部分

53. 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十月十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 落實根據申請編號 A/H14/51 的先前獲批准計劃內建議的環保措施和可持續建築設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 馬己仙峽道 15 及 17 號之間擬議接駁橋的淨空高度不應少於 5.1 米，該橋的構築物／地基亦不應侵佔政府土地；
- (c) 提供泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實保護樹木計劃和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在馬己仙峽道 15 號的地面一層設計並設置景觀花園，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展在土力方面的可行性，特別是要處理可能會影響地盤的天然地形潛在山泥傾瀉風險，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議發展向港島西及南區地政專員申請契約修訂；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西就馬己仙峽道 15 及 17 號設置通道和緊急車輛通道、馬己仙峽道 15 號的地盤分類、為馬己仙峽道 15 號提供通行權和計算總樓面面積等事宜提出的意見。倘建築事務監督不批准豁免總樓面面積，而現時計劃須作出重大改動，申請人或須向城規會提出新的規劃申請；
- (c) 留意消防處處長的意見，即新的緊急車輛通道和屬緊急車輛通道一部分的接駁橋均須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部就緊急車輛通道所訂立的規定；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即需要盡量保留和保護現有樹木，以及倘涉及移走樹木申請，需要遵守發展局技術通告第 3/2006 號訂立的指引；
- (e) 留意警務處處長關於繁忙時間限制送貨和建築車輛的意見；以及
- (f) 留意並沒有需要開放景觀花園供公眾使用，因為預計公眾不會經常使用該範圍，而山頂區並不缺乏休憩用地供應。

[李偉民先生此時返回會議席上。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/57 擬把劃為「住宅(丙類)5」地帶的  
大潭大潭道 21 號的建築物高度限制略為放寬，  
以進行准許的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/57 號)

---

#### **簡介和提問部分**

55. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月二十二日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，解決政府部門關注的問題。

#### **商議部分**

56. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

### **議程項目 14**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/128 擬把劃為「商業(2)」地帶的  
鰂魚涌英皇道 863 至 865 號(內地段第 7737 號  
和 8687 號)的建築物高度限制略為放寬，  
以進行擬議的商業／辦公室發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/128C 號)

---

#### **簡介和提問部分**

57. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年九月十八日要求延期考慮其申請，以便有時間進行詳細設計研究，以評估多項方案，改善擬議計劃。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[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。]

#### **議程項目 15**

##### 其他事項

59. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。