

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年十月九日上午九時舉行的

第 405 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

陳弘志先生

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

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)

黃漢明先生

地政總署助理署長／九龍
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李慧琼女士

鄧淑明博士

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年九月十八日第 404 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」)二零零九年九月十八日第 404 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]

核准草圖

2. 秘書報告說，二零零九年十月六日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准禾徑山分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-WKS/10)以及壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H17/11)。核准有關圖則一事將於二零零九年十月十六日在憲報公布。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信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/K20/108 擬把劃為「住宅(甲類)1」地帶的
西九龍填海區海泓道、欣翔道及友翔道交界的
九龍內地段第 11073 號地下(部分)及地下高層(部分)
作「辦公室」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/108 號)

3. 秘書報告說，申請地點由華人置業集團、信和置業有限公司、南豐發展有限公司和嘉華地產有限公司聯合發展。陳旭明先生及方和先生已就這宗申請申報利益，因為他們近期與信和置業有限公司有業務往來。小組委員會備悉陳旭明先生尚未到達，而方和先生此時暫時離席。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把地下及地下高層的部分範圍作「辦公室」用途；
- (c) 政府部門的意見——當局並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而油尖旺民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不支持申請。非住用樓面空間主要用以提供零售／配套設施，以應付區內居民的需求。擬議發展有六座住宅大廈(638 個單位)，較為遠離西九龍填海區的零售／服務行業和辦公樓宇中心。申請書內沒有提供充分資料，支持在西九龍填海區增闢辦公室空間的建議。若批准在有關處所進行擬議辦公室用途，日後為所涉發展和鄰近地區的居民而提供的零售／服務行業設施便會因而減少。如日後零售／服務行業設施不足，發展商未必會全面地把辦公室空間改作零售／服務行業用途。儘管「香港 2030」研究指出，西九龍填海區為發展優質辦公室群提供了良機，但申請地點較為遠離零售／服務

行業及辦公樓宇中心，而擬議辦公室用途亦無助於在西九龍填海區發展優質辦公室群。

5. 主席問及申請地點附近的土地用途，陳偉信先生借助圖A-1作出回應時解釋說，緊貼申請地點的範圍主要預留作闢設休憩用地和政府、機構或社區設施。九龍站的圓方購物商場和奧運站的奧海城是最接近的購物中心。欣翔道和文昌街社區園圃對面的住宅發展的地面一層有些零售商舖。當局計劃在西南面的西九龍填海區闢建主要的辦公室／商業建築群。申請人沒有提供充分資料，支持在申請地點增闢辦公室空間的建議。

6. 一名委員詢問申請地點北面的「政府、機構或社區」用地日後的用途。陳偉信先生表示，申請地點北鄰的「政府、機構或社區」用地預留作重置一所受擬建的中九龍幹線影響的警署，而北面較遠處的「政府、機構或社區」用地則計劃作學校用途。委員備悉，申請地點將會提供零售空間方便附近居民。主席總結說，把申請處所用作提供零售／服務行業設施，以供有關發展和鄰近地區日後的居民使用，做法會較為恰當。

[杜本文博士此時到達出席會議。]

商議部分

7. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供充分資料，支持在西九龍填海區增闢擬議辦公室空間，而當局已在該區提供／規劃辦公室用地；以及
- (b) 若批准這宗申請，日後為有關發展和鄰近地區居民而提供的零售／服務行業設施便會因而減少。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳偉信先生出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄔文懿女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/336-2 申請就劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 659 號陶比工業大廈(葵涌市地段第 193 號)的已核准酒店作出 B 類修訂(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/336-2 號)

[陳華裕先生和陳旭明先生此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄔文懿女士告知委員，文件第 9 頁的替代頁(以取代民政事務總署葵青民政事務專員提出的意見)已於會上呈交。她繼而簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，包括擬把一幢現有的 14 層工業大廈原址改建為酒店發展項目的先前申請(編號 A/KC/336)，而該宗申請於二零零九年七月十日獲小組委員會批准，並附加規劃許可附帶條件；
- (b) 申請就已核准酒店作出 B 類修訂，內容涉及：把樓層數目由 19 層增加至 21 層；把上蓋面積由 50%增至 55%，以及改變小巴士的位置；
- (c) 政府部門的意見——當局並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 民政事務總署葵青民政事務專員表示，葵青民政事務處已聯絡了先前曾就發展項目提出意見的葵青區議員。該三名區議員不反對目前這宗申請，其中一

名區議員表示希望日後能獲知新發展項目的情況，另一名區議員對申請沒有意見，而餘下的區議員則堅持須興建一條行人天橋，因為有關地點確實需要過路設施；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。目前這宗擬作出 B 類修訂的申請只涉及技術性質的修訂，而此計劃的主要規範，包括地盤面積、總樓面面積／地積比率、客房數目，均與已核准計劃無異。儘管建築物高度和上蓋面積有所增加，但建築物體積的擬議增幅輕微，可以接受。建築物高度增加至主水平基準上 88.08 米左右，在視覺上與附近的建築物並非不相協調。改變小巴士的位置，以便重整內部交通設施，為使用者提供安全而方便的服務，做法可以接受。雖然申請地點位於荃灣濾水廠具有潛在危險的裝置的 400 米諮詢區之內，但環境保護署署長對這項計劃並沒有負面意見。民政事務總署葵青民政事務專員表示，該三名區議員並不反對這宗申請。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

商議部分

9. 一名委員留意到擬議酒店會增加兩層，遂詢問酒店房間數目有否改變，鄔文懿女士作出回應時確認說，房間數目符合先前已核准計劃就房間數目所訂的幅度。一名委員留意到整體總樓面面積並沒有增加。

10. 主席解釋說，為了鼓勵發展酒店項目，發展商可根據《建築物條例》，向建築事務監督就提供附屬於酒店用途的支援設施申請豁免總樓面面積。秘書補充說，樓層數目有所增加，是由於擬議計劃的詳細設計所致，而總地積比率仍為 9.5 倍，維持不變。

11. 一名委員留意到四樓及以上樓層的上蓋面積有所增加。另一名委員認為，建築體積增加並沒有造成重大的影響。主席

表示，建築事務監督可根據《建築物條例》豁免支援設施的總樓面面積的機制，是政府鼓勵發展酒店的措施。

12. 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二零一三年十月九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供車輛通道、停車場和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交並落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展項目有關非住用地積比率的建議，以及就支援設施豁免總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即申請人須就申請用途的契約修訂事宜徵詢地政總署的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即提供緊急車輛通道之事宜須完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議上蓋面積和地積比率不應超出《建築物(規劃)規例》第 20 和第 21 條附表 1 內就甲類地盤訂定的核准上蓋面積和地積比率；應根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，為甲類地盤提供足夠的休憩用

地；以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士提供通道和設施，並履行《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所載的規定；以及

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就街景設計、落實情況和維修保養事宜，向相關部門／當局取得許可。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄔文懿女士出席會議解答委員的提問。鄔女士此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島張華安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮在半山區東部分區計劃大綱草圖上
劃為「綜合發展區」地帶的司徒拔道前嶺南學院用地的
規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 29/09 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／港島張華安先生借助投影片簡介此議項，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

- (a) 小組委員會於二零零九年七月十日考慮有關用地的規劃大綱擬稿，並同意規劃大綱擬稿適宜向灣仔區議會進行諮詢。有關用地坐落在《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》上的「綜合發展區」地帶內。最高總樓面面積訂為 16 800 平方米

(包括不少於 15 300 平方米的住用總樓面面積)，建築物高度限制訂為連開敞式停車間在內最高七層，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(包括天台構築物)；

(b) 當局於二零零九年七月二十一日就規劃大綱擬稿徵詢灣仔區議會的意見。灣仔區議會對規劃大綱擬稿大體上並無負面意見。灣仔區議會的主要意見／疑問現撮述如下：

(i) 有關地點東北角的擬議上落客貨區會否開放予公眾接送學生；

(ii) 連開敞式停車間在內最高七層和最高主水平基準上 120 米(包括天台構築物)的建築物高度限制之間有何關係；

(iii) 就提供每人一平方米私人休憩用地的規定而言，當局如何確定每單位的人口比率以及擬議發展項目所需的私人休憩用地；以及

(iv) 闊 10 米的非建築用地是否屬法定規定，是否可擴大以達致更佳的綠化效果。

(c) 規劃署在灣仔區議會會議上所作的相關回應現撮述如下：

(i) 有關用地東面界線沿線的現有樓梯將予保留和改善。有關用地東北角的擬議上落客貨區會按規劃大綱擬稿所規定開放供公眾(包括校巴和私家車)使用，以方便接駁行人道；

(ii) 連開敞式停車間在內最高七層及最高主水平基準上 120 米的建築物高度限制的規劃意向，是保存寶雲道沿路的公眾景觀和區內的整體市容。有關用地的地形陡斜，由主水平基準上 70 米遞升至 105 米以上。最高主水平基準上 120 米的高度限制可令整個發展項目不致超出

寶雲道的水平，而最高七層的限制則可確保擬議建築物的高度與附近主要為三至四層住宅建築物的發展項目互相協調；

- (iii) 有關用地內的私人休憩用地將按提交總綱發展藍圖階段商定的「每單位人口」假定而闢設。一般而言，發展商均盡可能在私人發展項目內闢建園景設施和提供私人休憩用地；以及
 - (iv) 擬議闊 10 米的非建築用地是規劃大綱擬稿所訂的規劃要求之一。申請人須為有關用地提交一份包括非建築用地在內的園境設計總圖和保護樹木建議，以作為日後遞交的總綱發展藍圖的一部分。非建築用地內的現有樹木和植物須盡量原地保存。如砍伐現有樹木無可避免，應提供補償植樹。由於規劃大綱擬稿亦已訂明整體最低綠化比率為 30%，故此無須在有關用地西北界線沿線劃設較闊的非建築用地，因為這樣會降低日後發展的設計靈活性。
- (d) 當局在考慮灣仔區議會有關綠化事宜的意見後，建議微調綠化比率，進一步訂明在地面應進行至少 20% 的綠化。規劃大綱擬稿已作出修訂，以加入綠化比率的修訂以及分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11 所收納關乎有關用地的其他修訂。

15. 主席得悉有關用地位處斜坡上，他詢問如何界定地面綠化。張華安先生解釋，綠化比率是根據 1.6 公頃的總地盤面積計算出來，而綠化面積中有 20% 應在地面提供。秘書表示，地面指在其上興建建築物的地台水平。斜坡上的植物不會計入地面綠化比率。張先生在回應一名委員的提問時解釋，有關用地日後的建築物至少建於兩個地台上，而在其上興建建築物的地台水平可視作地面並計入 20% 的綠化比率內。

16. 一名委員詢問新發展項目的建築物高度會否低於現有建築物。張華安先生解釋，當局在有關用地施加了最高七層的建築物高度限制，因此日後的重建項目將較目前 12 層的建築物為低。

17. 同一名委員詢問是否准許建築物建於排水隧道保護區之上以及會否計入 20% 的地面綠化比率。張華安先生表示，排水隧道保護區內不准進行建築工程。區內的斜坡將計入 30% 的整體綠化比率但不會計入 20% 的地面綠化比率內。

18. 小組委員會決定：

(a) 備悉灣仔區議會的意見。有關意見撮載於文件第 3 段和附件 IV；以及

(b) 通過載於文件附件 I 的修訂規劃大綱擬稿，以便為有關用地的規劃申請提供指引和作為參考。

[主席多謝高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。張先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島葉子季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)]

A/H8/397 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
前北角邨用地西部興建酒店(擬議內地段第 9020 號)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/397 號)

19. 秘書報告，這宗申請由地政總署港島東區地政專員提交，申請地點是賣地地點。林嘉芬女士是地政總署代表，她就這宗申請申報利益。

[林嘉芬女士此時離席。]

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助投影片告知小組委員會，民政事務總署署長所發一份附有東區民政事務專員意

見的便箋於會上呈交，供委員參閱。他接着簡介申請，並按文件詳載的內容提出下列各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的酒店；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市設計師／城市設計及園境表示，有關用地有超過 110 米的廣闊臨海面。除了 60% 的上蓋面積限制外，宜規定在發展計劃中採取改善建築物透風度的措施(例如分隔建築物、空中花園、參差的建築物輪廓等)。旅遊事務專員支持申請，因為擬議酒店發展會增加酒店房間數目，擴闊旅客的住宿選擇，並可支援急速發展的會議、展覽、旅遊和酒店業；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見。民政事務總署東區民政事務專員表示，寶馬山區居民關注北角區新建建築物的高度。此外，東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會曾於二零零九年二月二十七日和九月十日會議上討論有關用地的發展項目。當局在二零零九年二月二十七日就前北角邨用地擬議發展的規劃大綱擬稿進行諮詢時，該委員會的數名委員認為北角已有不少酒店，區內對酒店設施的需求並不殷切，因此有關用地應用作興建劇院。不過，有一名委員會委員支持擬議的酒店用途，因為區內並無廉價酒店設施。委員會在二零零九年九月十日討論文件「增市肺保健康」時，一名委員強烈要求政府從供申請售賣土地一覽表中剔除該幅擬作酒店用途的土地。數名委員亦重申北角人口稠密，欠缺休憩用地，有關用地應改劃為興建劇院或康樂設施；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所作評估，不反對這宗申請。當局為前北角邨用地的規劃大綱制訂擬議用途和發展參數時，已充分顧及海旁布局、附近的土地用途、共建維港委員會的海港規劃指引、空氣流通評估研究的結果以及政府部門對

相關技術事宜的意見。擬建酒店的發展參數符合規劃大綱的規定。擬議酒店發展與附近混雜住宅、商貿和酒店發展的地區互相協調。訂明最大總樓面面積、最高建築物高度和最大上蓋面積可確保與海旁布局互相協調，改善海港的視覺和空氣滲透度。擬議酒店發展不會對附近地區造成任何嚴重的負面影響。相關部門對申請並無反對或負面意見。至於寶馬山居民普遍所關注的問題，擬議酒店發展的最高建築物高度為主水平基準上 80 米，較分區計劃大綱圖所准許的最高建築物高度低 20 米。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為擬議發展與毗鄰發展互相協調，不會對景觀造成嚴重影響。至於保留有關用地作劇院用途的意見，民政事務局表示，關設劇院須考慮整體規劃背景、現有表演場地是否可供使用、文化政策及財政承擔。港島目前已有大會堂、伊利沙伯體育館、上環和西灣河文娛中心等場地，已規劃的場地包括改建油麻地戲院、高山劇場新翼以及西九文化區。北角並非急需另一座劇院。至於總城市規劃師／城市設計及園境的意見，當局已附加規劃許可附帶條件，規定須提交擬議發展的建築物設計及規劃。

21. 一名委員得悉有關用地有 110 米的臨海面，建議附加條件，清楚訂明平台上建築物之間的最小分隔距離，例如參照有關用地整體闊度的百分比，以免產生屏風效應和負面的通風影響。葉子季先生回應說，當局沒有訂明建築物之間所需的分隔距離，以便日後的發展項目有較高的設計靈活性。此外，當局已附加提交空氣流通評估報告的附帶條件，以確保酒店發展不致對空氣流通造成負面的影響。再者，正如前北角邨用地整體空氣流通評估所建議，琴行街和書局街沿路將分別維持兩條通風廊，以改善區內的空氣流通。

22. 同一名委員雖同意有必要容許日後的發展有更大的設計靈活性，但認為訂明建築物的分隔距離，可避免日後產生爭議。發展商和業內人士均希望有清楚明確的賣地條款。該名委員援引「優化建築設計，締造可持續建築環境」諮詢文件，建議訂明相等於有關用地臨海面 20% 的建築物空隙。秘書請委員注意有關用地的最高上蓋面積已訂為 60%，再就平台上的建築

物施加分隔距離規定，或會產生設計問題，因為酒店發展通常建於一座大樓內。為回應委員所表達的關注，她建議要求規劃署研究如何擬備特定的規定，並向小組委員會報告研究結果，以供考慮。主席補充說，有關用地的三面已訂有建築物後移三米的規定。當局可研究在一或兩面作進一步後移。同一名委員不反對建議，並表示訂明建築物之間的最小分隔距離，旨在分開建築群，因為有關用地的臨海面頗長，把兩面的建築物後移不能達致此目的。他援引和富中心作為例子，指發展商傾向用盡地段的臨海面以盡量擴闊海景。這名委員並表示，以天橋把兩幢分隔的大樓連接起來是可行的設計之一。

23. 杜本文博士是東區區議員。東區區議會曾舉辦「北角汀綜合發展城市設計概念比賽」。他就此申報利益。小組委員會認為杜博士並無涉及直接利益，可留在會議席上。

24. 一名委員得悉東區區議會假設方案所提的意見以及東區區議會舉辦的設計概念比賽的獲獎作品已轉交小組委員會考慮。他詢問現有的計劃如何回應這些意見。葉子季先生回答，假設方案是用作日後發展的指引，而東區區議會的意見已連同規劃大綱獲小組委員會一併考慮。申請涉及的酒店發展符合規劃大綱的規定。這名委員亦支持加入分隔建築物的規定，但表示有關規定應具足夠靈活性以容許創新的設計。

25. 一名委員支持訂明分隔建築物的建議，因為可為日後的發展商提供清晰的指引，容許設計靈活性和保持公平。另一名委員表示，應清楚訂明如何分隔建築物，以免日後出現紛爭，例如分隔距離應與海旁成直角或可成斜角。另一名委員認為同一原則應適用於前北角邨用地內的用地 A 和用地 B。

26. 一名委員得悉申請地點對面的渣華道市政大廈和渣華道街市呈狹長狀，其建築物建至路邊，因此詢問是否有任何改善街市建築物與擬議酒店發展之間街道環境的建議。葉子季先生回答，現有渣華道市政大廈和渣華道街市與擬議酒店發展由北角邨里所分隔。北角邨里將予擴闊，而擬議發展亦會後移三米，令現有建築物與擬議酒店發展之間相隔超過 16 米。後移區將加以美化以改善區內的市容。他會把該名委員就現有建築物日後臨街面處理方式所表達的關注，轉交相關部門考慮。

商議部分

27. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，並要求規劃署就平台上建築物之間的最小分隔距離擬訂規定，稍後向小組委員會作出匯報。

[林嘉芬女士此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/238 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的香港仔黃竹坑道 19 及 21 號
(香港仔內地段第 278 號及第 280 號)
闢建加油站及工業樓宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/238 號)

28. 秘書報告說，申請人部分由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)旗下一家附屬公司擁有。陳旭明先生現時與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於有關文件只涉及申請人的延期考慮申請要求，委員同意陳先生可以留在會議席上。

29. 小組委員會備悉申請人代表在二零零九年九月十七日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間準備額外資料，處理政府部門的意見。

30. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

[梁乃江教授、陳家樂先生及杜本文博士此時暫時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/98 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
何文田天光道 2 號英皇佐治五世學校校園兩塊用地
(九龍內地段第 10736 號，現由一座兩層的課室大樓
及一座一層的食堂大樓佔用)重建兩座六層的
學校建築物
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/98 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出這宗規劃申請旨在修訂編號 A/K7/95 的先前核准計劃，以便把兩座現有的一層／兩層學校建築物重建為兩座六層的建築物；
- (b) 擬議重建兩座六層的學校建築物；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見，提意見人表示擬議重建會影響附近建築物的景觀及通風，更會令交通擠塞的問題惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。兩座六層的擬議學校建築物（即科學中心及演藝表演／文娛中心）與附近的低層建築物互相協調。現時的計劃只涉及略為增加建築物的體積，擬議的科學中心無論在座向、外形或所涉範圍方面，都與核准計劃大同小異。主要的改動是將擬議演藝表演／文娛中心地面一層的面積須予擴大，俾能與現有景觀更為融合。擬議建築物的高度為六層，符合分區計劃大綱核准圖上該「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制。申請人所提交的空氣流通評估研究已證明，重建不會對通風造成重大影響。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

33. 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。有關許可將有效至二零一三年十月九日；除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 須提供滅火水源及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 須提交排污影響評估和落實該評估所確定的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 須提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (d) 須為擬議重建發展提供泊車設施、上落客貨設施和車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可；
- (b) 須留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 須留意地政總署九龍西區地政專員關於提供泊車和上落客貨設施詳情的意見；
- (d) 須留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，包括：
 - (i) 申請人須確保在施工期間不會對英皇佐治五世學校的貝璐樓、涼亭及管理員宿舍造成滋擾；
 - (ii) 在施工期間須就貝璐樓及涼亭實施監察和保護措施；
 - (iii) 擬議科學中心及演藝表演／文娛中心(即擬議新建築物)的設計和特色須與貝璐樓的建築特色互相協調；以及
- (e) 須與相關政府部門解決這項發展所涉及的任何土地問題。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/232 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡蕪湖街 88 至 102 號(雙數)
(紅磡內地段第 508 號、第 511 號、第 512 號、
第 513 號、第 516 號、第 519 號和第 520 號)
興建酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/232 號)

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介這宗申請，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(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——警務處處長對申請有所保留，因為車身長 12 米的旅遊車由酒店駛出蕪湖街時轉動會有困難。旅遊車如右轉入蕪湖街西行線，兩邊行車線的交通都會受影響。運輸署助理署長／市區對於警務處處長提出的問題同樣表示關注，並建議訂定一項條件，禁止駛離發展的車輛右轉入蕪湖街西行線，以免對蕪湖街西行線的交通造成不必要的干擾。旅遊事務專員基於發展可以增加新酒店房間的供應量和擴大訪客住宿類別而支持申請，並支持迅速發展會議和展覽業、旅遊業及酒店業；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾的意見，提意見人認為擬議發展的建築物高度和地積比率過高，會在公眾健康、環境和車輛交通方面對該區造成負面

影響。他促請政府降低紅磡區日後發展的建築物高度和發展密度，以促進當地居民的健康和改善該區環境；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。與先前的核准計劃(編號 A/K9/217 申請)相比，客房的整體數目已因房間面積改變而由 199 個增至 434 個，而所提供的泊車設施和上落客貨設施亦已相應增加。申請地點坐落在紅磡一個發展蓬勃的主要商業／住宅區內。擬議酒店用途與附近發展並非不相協調。擬議地積比率和建築物高度並沒有超過現有分區計劃大綱圖所訂明的限制。至於警務處處長和運輸署助理署長／市區的意見，規劃署建議訂定一項條件，禁止車輛駛離擬議酒店後右轉入蕪湖街西行線。擬議酒店發展預計不會對該區的交通、環境及基建設施造成重大負面影響。

36. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

37. 主席留意到與先前的核准計劃相比，房間數目已因房間面積縮小而大幅增加。由於運輸署助理署長／市區沒有就交通影響提出負面意見，委員普遍同意申請可獲批給規劃許可。

38. 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。有關許可將有效至二零一三年十月九日；除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 須制定交通措施，禁止車輛由擬議酒店出口右轉入蕪湖街西行線，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 須提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准把申請涵蓋的支援設施豁免計入總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可；
- (b) 須就擬議發展的契約事宜諮詢地政總署九龍西區地政專員的意見；以及
- (c) 須就酒店的發牌規定諮詢民政事務總署牌照事務處的意見。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/264 擬把劃為「住宅(丙類)7」地帶的
九龍塘筆架山道 12 號(新九龍內地段第 4948 號)的
建築物高度限制由五層略為放寬至六層，
以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/264 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由五層略為放寬至六層，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見，提意見人對申請沒有負面意見。九龍城民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。擬把建築物高度限制由五層放寬至六層，主要是爲了在地形傾斜的申請地點較低部分建造一個地下低層停車場。擬議發展對視覺造成的影響，特別是從沿申請地點北面界線的最高水平眺望，與一座五層的核准發展所帶來的視覺影響無異。就建築物高度輪廓而言，在由北面至南面傾斜的筆架山山坡上，位於同一住宅區內的建築物現時的高度由主水平基準上 62 米至 74 米不等，由於申請地點位於該區的較高部分，主水平基準上 78.65 米的擬議建築物高度(即最高一層的天花水平)會與周圍的住宅發展協調一致。申請地點呈扇形且坐落在一個傾斜的地點之上。擬設的地下低層停車場可以讓地面一層的空間得到更妥善的運用，讓設計具有靈活性，並降低圍牆高度和提供更佳的街景。劃設非建築用地和在前臨筆架山道的方向後移建築物以及在地面一層提供美化環境設施，將有助改善通風，令景觀更爲開揚。擬議發展基於交通、環境、景觀及基建方面的理由可予以接受。

41. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

42. 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。有關許可將有效至二零一三年十月九日；除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 須爲擬議發展設計和提供車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 須提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 須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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准申請內的擬議總樓面面積豁免。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可；
- (b) 須就擬議發展所涉及的契約修改事宜諮詢地政總署；
- (c) 申請人須根據《建築物條例》的規定，就有關建築工程提交建築圖則包括岩土設計，以供批核；以及
- (d) 申請人須根據環境保護署所頒布的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/97 號的規定，填寫「自我評估表格」。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的詢問。黎先生此時離席。]

議程項目 11

其他事項

44. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。