

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零零九年十二月十八日上午九時舉行的  
第 410 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

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

李慧琼議員

梁剛銳先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

鄭鴻亮先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(九龍)

張耀敬先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃遠輝先生

副主席

李偉民先生

鄧淑明博士

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

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

張玉儀女士

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年十二月四日第 409 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」)二零零九年十二月四日第 409 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]

### (i) 放棄的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號 2007 年第 11 號  
在劃為「露天貯物」地帶的  
粉嶺軍地北第 83 約地段第 167 號(部分)及毗連政府  
土地闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(申請編號 A/NE-TKL/286)

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零零七年十一月六日接獲有關上訴個案，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年八月十七日經覆核後駁回這宗申請的決定。有關申請涉及在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》上的「露天貯物」地帶闢設臨時混凝土配料廠，為期五年。秘書報告說，上訴人於二零零九年十一月十三日自願放棄上訴。上訴委員團於二零零九年十二月十六日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認上訴人已放棄上訴。

- (b) 城市規劃上訴個案編號 2009 年第 6 號  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗河背第 113 約地段第 952 號至第 956 號  
進行填塘工程，以作准許的農業用途  
(申請編號 A/YL-KTS/449)

3. 秘書報告說，上訴委員團於二零零九年六月二十二日接獲這宗上訴個案，上訴人反對城規會於二零零九年四月三日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請擬在一塊於《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的用地上進行填塘工程，以作准許的農業用途。秘書報告說，上訴人於二零零九年十二月九日自願放棄上訴。上訴委員團於二零零九年十二月十六日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認上訴人已放棄上訴。

(ii) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告說，截至二零零九年十二月十八日，有待上訴委員團聆訊的個案共有 21 宗。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	136 宗
有待聆訊	:	21 宗
有待裁決	:	0 宗
<hr/>		
合計	:	292 宗

(iii) 核准草圖

5. 秘書報告說，二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下分區計劃大綱草圖，核准分區計劃大綱圖一事已於二零零九年十二月十八日在憲報公布：

(i) 筲箕灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H9/16)；

(ii) 九龍塘分區計劃大綱圖(將重新編號為/K18/16)；  
以及

(iii) 青衣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TY/24)。

(iv) 發還核准圖則

6. 秘書報告說，二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把大埔分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。發還分區計劃大綱圖一事已於二零零九年十二月十八日在憲報公布。

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)]

Y/H8/5 申請修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》上「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，就北角油街前政府物料供應處倉庫用地、京華道 14 至 30 號，以及油街 23 號港島海逸君綽酒店加入發展限制  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H8/5 號)

---

7. 秘書報告說，這宗申請由環保觸覺提交，關於《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》上油街前政府物料供應處倉庫用地(下稱「前倉庫用地」)的「綜合發展區」地帶；以及京華道用地(京華道 14 至 30 號)和港島海逸君綽酒店(下稱「君綽酒店」)用地(油街 23 號)的「綜合發展區(1)」地帶。京華道用地是小組委員會將根據是次會議議程項目 16 考慮的第 16 條規劃申請所涉的用地。由於陳旭明先生與用地的擁有人有業務往來，他已就議程項目 16 申報利益，因此他也須就此項目申報利益。秘書也報告說，杜本文博士由於是現任東區區議員，而東區區議會已分別於二零零八年五月八日及二零零九年六月十二日就京華道用地通過動議，因此他也就此項目申報利益。小組委員會備悉陳旭明先生和杜本文博士尚未到達參加會議。

8. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 區潔英女士 | - 港島區規劃專員      |
| 葉子季先生 | - 高級城市規劃師 / 港島 |
| 袁康妮博士 | - 規劃署顧問        |

9. 下列申請人代表此時也獲邀出席會議：

- |       |                         |
|-------|-------------------------|
| 何嘉寶女士 | ] 申請人環保觸覺               |
| 陳家明博士 | ] 關注北角京華道發展大聯盟(下稱「大聯盟」) |
| 梁兆新先生 | ] 東區區議員                 |

10. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請的背景。葉子季先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

(a) 申請的背景；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

(b) 文件第 1 段及圖 Z-2 詳載對《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》上前倉庫用地、京華道用地和君綽酒店用地的擬議修訂項目。概括而言，申請人建議修訂分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶(前倉庫用地)及「綜合發展區(1)」地帶(京華道用地及君綽酒店用地)的「註釋」，以加入下列發展限制：

「綜合發展區」地帶

- 最高地積比率為 4 倍，其中住宅用途不得少於 3.5 倍；
- 用地北半部及南半部的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 80 米和主水平基準上 90 米；

- 在東北面及西南面界線劃設兩塊闊 40 米的非建築用地；以及
- 可獲建築事務監督豁免的總樓面面積，不得超過整體總樓面面積的 10%；以及

「綜合發展區(1)」地帶

- 最高地積比率為 4 倍，其中住宅用途不得少於 3.5 倍；
- 最高建築物高度為主水平基準上 80 米；
- 在京華道用地的東北面及西南面界線劃設兩塊闊 15 米的非建築用地；以及
- 可獲建築事務監督豁免的總樓面面積，不得超過整體總樓面面積的 10%；

(c) 文件第 2 段詳載申請人的理據；

(d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，摘要如下：

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，目前仍未確立基準，以釐定發展計劃在空氣流通方面是否可以接受。規劃署已委託空氣流通評估顧問公司 CO<sub>2</sub>nnsulting Ltd. 就申請人提交的空氣流通評估提供獨立的專業意見。規劃署顧問的主要意見是研究報告內發現有偏差，包括欠缺風向、所選的基線情況是假設有關於用地沒有發展、釐定地盤風速比的方法和試點的位置。該等偏差顯示研究報告並未符合政府採用的《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》(下稱「空氣流通評估技術指南」)所訂的最低要求，因此申請人的研究報告內所得出的結論並無充分理據支持；
- 屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組表示，關於申請人建議可獲豁免的整體總樓面

面積上限為 10%，《建築物條例》並無條文限制獲豁免總樓面面積的百分比；

- 運輸署助理署長／市區表示，關於公眾對交通問題的意見，為支持京華道用地規劃申請(申請編號 A/H8/398)而進行的交通影響評估已證明，擬議住宅發展落成後，交通情況仍可接受。按規劃大綱所規定，申請人須在規劃申請階段就前倉庫用地進行交通影響評估，以處理交通及運輸的事宜，並建議緩解措施(如有需要)；
- 環境保護署署長表示，前倉庫用地和京華道用地規劃大綱內所採納的發展限制，不大可能會引致負面／不能解決的環境影響；

(e) 在法定公布期間所收到的公眾意見詳載於文件第 10 段，並摘要如下：

- 共收到 211 份公眾意見。196 份公眾意見(包括 178 封以四類標準形式提交的信件)支持申請，而 15 份反對申請。支持的意見由一名立法會議員、兩名東區區議員、民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)東區支部、一個業主立案法團、附近一幢大廈的管理公司、兩個關注團體(即創建香港和關注北角京華道發展大聯盟)，以及市民大眾提交。反對的意見由京華道用地的土地擁有人 and 市民大眾提交。他們的意見撮載如下：

#### 支持

- 支持意見主要認同申請人關注前倉庫用地和京華道用地的擬議發展所造成的負面影響。他們支持申請人的建議，理由是降低發展密度和劃設非建築用地會改善區內的通風和採光，並減低熱島效應；擬議減低建築物高度符合《香港規劃標準與準則》內的「城市設計指引」，即較高的建築物應建於內陸地區，而較低矮的建



築物則建於海旁地區；可獲豁免的整體總樓面面積上限建議訂為 10%，有助解決由於豁免總樓面面積所引致的「發水樓」問題；

### 反對

- 京華道用地的土地擁有人反對申請，主要理由是小組委員會已於二零零九年九月經適當公眾諮詢後通過京華道用地的規劃大綱，而用地的土地擁有人所提交的第 16 條申請(編號 A/H8/398)是為符合規劃大綱的規定；這宗第 12A 條申請僅以通風理由支持降低地積比率、建築物高度和重新劃設非建築用地的建議，但並無提供其他充分的理由以支持擬議修訂項目；以及對申請人所提交的空氣流通評估的結果在技術上是否有效存疑；
  - 部分公眾人士反對申請，主要理由是降低分區用途的建議會令私營機構的投資卻步；降低建築物高度無助解決熱島效應；對擬議修訂項目的環境理據存疑；以及規劃大綱下的擬議發展會與附近建築物協調；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，理由撮載如下：
- 這宗申請涉及涵蓋前倉庫用地的「綜合發展區」地帶以及涵蓋京華道用地及君綽酒店用地的「綜合發展區(1)」地帶。前倉庫用地於一九九五年改劃為「綜合發展區」地帶，最大總樓面面積訂為 123 470 平方米(即相等於地積比率 10.6 倍)。君綽酒店用地和京華道用地分別於一九九九年和二零零零年改劃為「綜合發展區(1)」地帶，及於二零零零年，這兩塊用地南部的最高地積比率均訂為 15 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 165 米。兩個地帶主要擬進行綜合發展作商業及住宅用途。就前倉庫用地及京華道用地訂定較低發展密度的規劃大綱亦已獲通過。申請人的建議(即最高地

積比率為 4 倍和最高建築物高度為主水平基準上 80 米至 90 米)大大降低申請用地根據分區計劃大綱圖和獲通過的規劃大綱的准許發展密度；

- 這宗申請主要以空氣流通評估報告作為依據，有關報告載於文件附錄 Ia。除了這份報告外，申請人並無就其他相關方面提交任何評估(例如：視覺、環境、交通和基建設施)，以支持擬議修訂項目。申請人並無其他依據／解釋如何得出建議的 4 倍地積比率；

#### 前倉庫用地和京華道用地

- 兩份已通過的規劃大綱所訂的發展限制，即京華道用地的最高淨地積比率為 7.5 倍(住宅)或 11 倍(辦公室)及建築物高度為主水平基準上 110 米(主屋頂水平)；以及前倉庫用地的淨地積比率為 8.6 倍和建築物高度為主水平基準上 100 米至 110 米，是在完成適當的程序和妥為平衡各項相關因素後確定的，實屬可以接受。兩塊用地位處夾雜商業和住宅發展的範圍內。電氣道以北的住宅發展的地積比率介乎 6 至 10 倍，而建築物高度則介乎主水平基準上 68 米至 123 米，例如海峰園(地積比率為 9.75 倍，主水平基準上 120 米至 123 米)及城市花園(地積比率為 8 倍，主水平基準上 85 米)。區內的主要辦公室發展，即宏利保險中心和友邦廣場，地積比率分別為 8.6 倍和 15.7 倍，建築物高度分別為主水平基準上 144 米和 177 米。兩塊用地的規劃大綱所訂的發展限制大致上與附近的發展互相協調；

#### 君綽酒店用地

- 這塊用地於一九九九年二月二十六日改劃為「綜合發展區(1)」地帶。用地上的現有酒店發展(地積比率為 15 倍及建築物高度為主水平

基準上 147 米)按照核准的規劃申請，於二零零九年新近落成。契約內已訂明用地南部的最大總樓面面積為 41 340.7 平方米(相等於地積比率 15 倍)，以及分區計劃大綱圖所訂的建築物高度(即最高為主水平基準上 165 米)。申請人並無提供任何評估，以支持為用地訂定更嚴格發展限制的建議。按建議降低用地的地積比率和建築物高度並無理據支持；

#### 可獲豁免總樓面面積的上限

- 可持續發展委員會已就「優化建築設計締造可持續建築環境」展開公眾參與活動，當中涵蓋豁免總樓面面積的問題。在檢討結束前為申請用地訂定 10% 的上限，實屬言之過早。此外，訂定擬議 10% 上限的支持理據只是對建築物體積的影響，但並無就不同類型的設施現時可獲豁免的總樓面面積進行任何全面研究。在採取任何新政策前，在現階段只針對申請用地可獲豁免的總樓面面積訂定 10% 的上限，並無理據支持；

#### 空氣流通評估

- 申請人的空氣流通評估研究只着眼於前倉庫用地，並無涵蓋京華道和君綽酒店用地，也沒有研究申請內建議的發展限制對空氣流通的影響，以及解釋如何從空氣流通評估研究的結果得出擬議發展限制；
- 申請人的空氣流通評估研究指出，前倉庫用地規劃大綱所訂的發展計劃(即「建議個案」)與現時情況的「對照個案」比較，建議個案會令用地和沿電氣道和英皇道一帶的風速減低。不過，對照個案是根據一個不切實際的假設，即用地上沒有重建項目(即現時情況)，與「綜合發展區」地帶鼓勵進行綜合發展作住宅及／或商業用途的規劃意向不符。正如規劃署的空氣

流通評估顧問指出，申請人的空氣流通評估研究在各方面均未符合《空氣流通評估技術指南》所訂的最低要求，並有若干不足之處，特別是《空氣流通評估技術指南》訂明空氣流通評估須以設計方案進行比較。申請人報告內所用的「對比個案」是現時的情況而非申請人按擬議地積比率制訂的設計方案，因此報告的結論並無充分理由支持；

### 公眾意見

- 關於對屏風效應和發展密度的關注，規劃大綱所訂的發展限制是經過適當的程序和妥善平衡相關因素後制訂的，並規定闢設多塊非建築用地、後移區和通風廊，以改善相關地區的通風。環境保護署署長表示，規劃大綱所訂的發展參數不大可能會對環境造成負面影響。關於有意見認為降低建築物高度的建議符合「城市設計指引」，即沿海旁興建較低建築物，而內陸則興建較高建築物，兩份規劃大綱內所訂的建築物高度都是在妥善顧及「城市設計指引」下的相關原則，以及是否與附近發展協調後制訂。關於所關注的交通事宜，運輸署已指出，京華道用地的交通影響評估(編號 A/H8/398)已證明擬議發展落成後，交通情況仍然可接受，而在規劃申請階段，當局會要求就前倉庫用地進行交通影響評估，以處理交通及運輸事宜；以及
- 反對的公眾意見表示，申請人的空氣流通評估研究有若干技術上的問題，因為沒有就擬議發展限制提供有力支持，並備悉申請用地所建議的建築物高度和地積比率限制也許與市區的熱島效應沒有直接關係。不過，部分提意見人提及關於失業、貧窮和樓宇價格的問題並非與這宗申請直接相關。

11. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。有關人士借助投影片，提出以下要點：

(i) 申請人何嘉寶女士作出的簡介：

欠缺通風廊和綠化地帶

(a) 炮台山及北角區的發展密度很高，尤其在海旁區的油街和京華道附近，欠缺通風廊和綠化地帶。在區內興建更多高密度發展對環境造成嚴重的負面影響；

建議縮小油街發展的規模

(b) 關於油街的前倉庫用地，建議把用地作商業／住宅發展的准許地積比率由 8.6 倍降低至 4 倍；把最高准許建築物高度由主水平基準上 100 米(近東區走廊)及主水平基準上 110 米(近電氣道)降低至主水平基準上 80 米(近東區走廊)及主水平基準上 90 米(近電氣道)；把在用地兩旁的通風廊由三條(各闊約 15 米)重新整合並擴闊為兩條(各闊約 40 米)；以及把可獲豁免的整體總樓面面積上限訂為用地整體總樓面面積的 10%；

空氣流通評估

(c) 申請人先前提交的改劃用途申請並無夾附空氣流通評估，而現時的申請包括載於文件附錄 I 的一個獨立研究的結果，即香港科技大學進行的「以計算機流動力學方法就油街規劃區進行的空氣流通評估」；

(d) 根據空氣流通評估的結果，所得結論是按規劃大綱所述的規定落實前倉庫用地的發展後，電氣道的風速會減少約 26%，污染物濃度將增加約 35%；而英皇道的風速則減少約 27%，污染物濃度則增加 36%。因此，降低前倉庫用地的發展密度是適當的；

### 空氣流通評估的目的

- (e) 規劃署關於所提交的空氣流通評估研究有若干問題的意見已經備悉，不過，申請人認為發展商所提交的空氣流通評估已成為取得政府批准的工具，而有關方法只是富有人士才能負擔得起；
- (f) 規劃署就前倉庫用地發展擬備的空氣流通評估只比較用地上三個假設發展計劃，並無就現時情況和發展後的通風情況提供資料。申請人提交的空氣流通評估把現時情況和發展後的情況作出比較，規劃署應提供相同資料，以供考慮；

### 建議縮小京華道發展的規模

- (g) 建議把用地的准許地積比率由 11 倍(作商業用途)或 7.5 倍(作住宅用途)降低至 4 倍；把最高准許建築物高度由主水平基準上 110 米降低至主水平基準上 80 米；把通風廊的闊度由 10 米增加至 15 米；由一條通風廊增加至設於用地兩邊的兩條通風廊；以及把可獲豁免的整體總樓面面積上限訂為用地整體總樓面面積的 10%。關於用地西南部的通風廊，建議 15 米的闊度是為配合福蔭道現時的闊度，並有助海風流通至內陸地區；

### 阻擋現有通風廊

- (h) 現時北角海旁區已是高密度的環境，有若干高層大廈，例如酒店發展(君綽酒店)和友邦廣場。在前倉庫用地和京華道用地興建高層大廈會進一步阻擋通風廊，不利內陸區低層建築物的通風。除了建築物高度以外，新發展的天台構築物的高度也會對區內的通風造成負面影響；
- (i) 據悉關於京華道用地上的發展，通風廊會被近東區走廊的建築物遮擋。建議在酒店毗鄰、用地的東北部關設闊 15 米的通風廊，以及在用

地東南部闢設另一條闊 15 米的通風廊，以配合福蔭道現時的闊度，讓風可吹進內陸區；

為可獲豁免的整體總樓面面積訂定上限

(j) 關於京華道發展，由於只需五分鐘步程便可到達附近的港鐵站，在平台水平提供泊車位的需要應予檢討。此外，平台構築物(預期會計入總樓面面積)會導致出現「發水樓」的情況，而上蓋面積增加會影響街道水平的通風。為解決這個問題，政府應考慮限制兩塊用地可獲豁免的總樓面面積；

(ii) 大聯盟(陳家明博士)的簡介：

(k) 大聯盟代表京華道發展附近的住宅大廈(包括海峰園、維多利中心、富利來大廈、木蘭苑、金都大廈、銀都大廈、海都大廈、嘉信大廈、華凱大廈、宏輝大廈及海城洋樓等)的業主。君綽酒店(主水平基準上 165 米)已阻擋採光，導致京華道附近出現各種環境問題。京華道用地的發展(主水平基準上 110 米)會令區內的環境問題進一步惡化；

(l) 京華道的擬議發展不符合共建維港委員會的《維多利亞港及其海旁地區海港規劃指引》，因為以發展密度、建築物高度等而言，均與附近的環境不相協調；

[方和先生此時到達加入會議。]

現時高層大廈／擬議發展造成的屏風效應

(m) 現有發展(例如城市花園及和富中心)已造成屏風效應，並阻擋風從海旁吹進北角這部分的內陸區。新發展例如君綽酒店(主水平基準上 165 米)和友邦廣場(主水平基準上 177 米)的長條形布局已令海旁區的情況進一步惡化，加上內陸區的嚴重交通擠塞和空氣污染，毗鄰大廈(例如富利來大廈)的居民會大受京華道和前

倉庫用地的發展所影響。此外，規劃署不宜以高層大廈(例如君綽酒店和友邦廣場)來評估與附近地方的協調情況，而應以現有的低層建築物(例如富利來大廈)作出比較。前倉庫用地和京華道用地日後進行發展後，區內會有更多體積龐大的高層大廈，令區內的通風和採光進一步減少，增加熱島效應。因此，大聯盟支持這宗申請及在京華道用地闢設兩條闊 15 米的通風廊的建議。他們也支持在前倉庫用地闢設兩條闊 40 米的通風廊的建議；

[李慧琼議員此時到達加入會議。]

#### 交通擠塞

- (n) 該區交通擠塞的問題備受區內居民關注。區內的大型發展(例如君綽酒店、友邦廣場)已對沿屈臣道、電氣道、宏安道、京華道和油街一帶的區內道路網絡的交通造成嚴重的負面影響。在京華道用地和前倉庫用地發展後，會有更多車輛(包括旅遊車)使用這個區內道路網絡，令區內的交通情況和空氣質素進一步惡化。他們無意阻止日後發展，但當局應進行更多研究和提供更多數據，以釋除區內居民對交通問題的疑慮。因此，關注大聯盟支持申請人提出這項可令空氣更流通的建議；

#### 保護山脊線和梯級式高度

- (o) 根據「城市設計指引」和北角分區計劃大綱核准圖的《說明書》，建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點眺望山脊線的景觀，以及維持梯級狀的高度概念，在海旁向內陸及山腳一帶已訂有四個高度級別—主水平基準上 100 米、110 米、120 米及 130 米。京華道用地的發展(最高建築物高度為主水平基準上 110 米)違反了上述政策和指引。當局不應為顧及數個發展商的利益而犧牲居民的長遠利益；海港的前瞻性和長遠規劃意向不應選擇性地落實；以及不



應妄顧市民的長遠利益，當局不應不公平地對待普羅大眾，而發展商則可享優惠；以及

- (p) 欣悉規劃署已就申請人提交的空氣流通評估進行獨立評估，如果規劃署可繼續採用這個方法，除了空氣流通評估之外，也就日後申請所提交的所有技術評估進行獨立評估，則更理想；

(iii) 梁兆新先生(東區區議員)的簡介：

- (q) 支持現時的申請。規劃署在北角各塊發展用地引用的規劃原則和規劃限制並不一致。北角分區計劃大綱圖上訂明，前北角邨限於主水平基準上 80 米，以梯級式高度向內陸遞升。不過，京華道用地的准許最高建築物高度可達主水平基準上 110 米。由於兩塊用地均位於同一海旁，當局應引用相同原則和考慮因素，而兩塊用地同樣應受主水平基準上 80 米的建築物高度限制；以及
- (r) 當局曾就京華道發展數次諮詢東區區議會。申請人的建議符合東區區議會於二零零八年五月八日和二零零九年六月十二日會議上通過的動議，即要求規劃署把京華道用地的發展限為最高地積比率 3 倍和最高建築物高度主水平基準上 80 米，並沿西南面界線闢設闊 12 米的非建築用地。規劃署應按公眾意願限制京華道用地的發展參數；以及

#### 結論

- (s) 何嘉寶女士呼籲政府延遲出售前倉庫用地，直至可持續發展委員會就「優化建築設計 締造可持續建築環境」涵蓋的可獲豁免總樓面面積事宜的檢討完成為止，以便納入適當的限制和為可獲豁免總樓面面積／發展規模訂定上限；

- (t) 關於空氣流通評估，規劃署宜提供現時通風情況的資料；以及把三個假設計劃和現時情況作出比較；以及

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (u) 發展局局長已承諾，如果有機會，政府會致力與發展商磋商，以期降低建築物高度；以及在修訂契約和換地申請過程中納入限制。城規會在決定申請時應採用同一原則。

12. 委員對這宗申請有下列主要意見和問題：

規劃署方面：

- (a) 前倉庫用地的闊度為何，以及規劃大綱就用地所關設的三條通風廊所訂的闊度為何；
- (b) 由於有指定瞭望點以評估發展對山脊線的影響，規劃署在這方面有否進行任何評估，以保護北角區的山脊線；以及
- (c) 為香港的空氣流通評估制訂基準的進一步研究的進度如何；

申請人方面：

- (a) 建議在前倉庫用地關設兩條闊 40 米的通風廊是如何得出的；以及
- (b) 申請人曾否審視區內道路網絡交通擠塞背後的理由；是區內高密度發展造成或是由於交通管理問題，例如非法路旁泊車。

13. 區潔英女士提出下列要點：

- (a) 正如文件圖 Z-2 所示，在關設兩條闊 40 米的通風廊後，前倉庫用地可用作發展的餘下闊度約為 35

米左右，少於用地原來闊度的三分之一。正如文件附錄 III 前倉庫用地的規劃大綱所訂，應有三條通風廊通過用地，包括沿油街、用地的東北界線及中間部分。用地的規劃大綱並沒有指定三條通風廊的闊度。不過，就用地擬備假設計劃時，是假設在用地兩旁的兩條通風廊的闊度是 15 米，而在用地中間的則闊 25 米。規劃大綱內也訂明，用地日後的發展商在擬備總綱發展藍圖供城規會批准時，應參考空氣流通評估的建議；又如果建議計劃與規劃大綱內的發展概念有偏差，日後發展商須就建議計劃進行空氣流通評估，以證明與規劃大綱內的規定作出比較時，戶外通風環境即使沒有改善，也沒有惡化；

- (b) 從尖沙咀瞭望點眺望，北角區這部分的山脊線大部分已被現有建築物遮擋。因此，《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」沒有特定建議，以保護這部分山脊線。正如規劃大綱所訂，京華道用地須受最高建築物高度為主水平基準上 110 米所限，而前倉庫用地則採用兩級建築物高度限制，面向海旁的部分為主水平基準上 100 米，而後面則為主水平基準上 110 米。在考慮這兩塊用地的建築物高度限制時，當局已考慮附近地區現時的情況和分區計劃大綱圖就各個地帶訂定的建築物高度限制。舉例來說，雖然富利來大廈現時的建築物高度約為主水平基準上 68 米，但重建後此地盤最高准許建築物高度為主水平基準上 110 米。附近的其他發展項目，包括海峰園和友邦廣場，最高准許建築物高度也是主水平基準上 110 米；以及
- (c) 目前仍未確立基準，以決定發展計劃在空氣流通方面是否可以接受。根據政府採用的《空氣流通評估技術指南》，現行的空氣流通評估制度旨在比較不同設計方案在外部空氣流通方面的情況，以及確定可能會有問題的地方，從而改善設計。由於申請人就前倉庫用地進行的空氣流通評估，是把根據規劃大綱所訂發展參數擬備的設計方案與用地現時的情況(即並非設計方案)作出比較，申請人的空氣流通

評估並不符合《空氣流通評估技術指南》的規定。區女士也補充說，就分區計劃大綱草圖各個地帶建議建築物高度限制和非建築用地時，規劃署已為北角區進行空氣流通評估，包括前北角邨用地和申請用地，也已考慮該區現時的情況。空氣流通評估的結果顯示，在北角區採用建議的建築物輪廓和納入非建築用地後，海旁區、維多利亞公園和半山區附近的通風環境普遍有所改善。區女士也指出，規劃署現正就發展香港的空氣流通基準進行進一步研究，預期在明年完成。在基準研究完成前，在擬備空氣流通評估時，應採用根據比較設計方案的《空氣流通評估技術指南》的規定。

14. 何嘉寶女士提出下列要點：

- (a) 由於前倉庫用地位處海旁顯眼位置，建議在用地兩旁闢設兩條闊 40 米的通風廊，以便更多風可從海旁滲透到內陸區。在闢設兩條通風廊後，可在近海旁地方興建一幢建築物高度為主水平基準上 80 米的大廈，而在南部則興建另一幢建築物高度為主水平基準上 90 米的大廈，使用地的地積比率為 4 倍；以及
- (b) 申請人並無資源進行技術評估，以審視區內的交通情況。不過，京華道用地新落成的酒店所產生的交通顯然已使區內的交通擠塞情況惡化，預料前倉庫用地和京華道用地發展後，附近的交通情況會進一步惡化。

15. 在回應主席的詢問時，區潔英女士表示，根據分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」，就「綜合發展區」用地發展提出的第 16 條申請，必須以總綱發展藍圖形式提交，並以多項技術評估支持(包括交通影響評估)，以供城規會考慮。

16. 陳家明博士非常欣賞規劃署委聘了獨立顧問就申請地點進行空氣流通評估研究。他認為政府部門應就規劃申請的擬議發展進行獨立的技術評估，例如交通影響評估和視覺影響評估，而非根據申請人提交的技術評估。此舉會減少區內居民對

私人發展商所進行技術評估提出的建議的疑慮。主席回應表示，根據現行做法，申請人應進行和提交支持規劃申請的技術評估。當局繼而把申請人的技術評估在相關政府部門傳閱，請他們向城規會提供專業意見／建議，以供考慮申請。在回應主席的詢問時，鄭鴻亮先生表示，運輸署會根據該署的標準做法和指引，就申請人提交的交通影響評估提出意見。

17. 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

18. 主席告知委員，《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》於二零零六年由房屋及規劃地政局，以及環境運輸及工務局發出，就要求比較不同設計方案提供指引，以及用來確定可能會有問題的地方，從而改善設計。她指出空氣流通評估只是評估發展申請的其中一個考慮因素，在考慮申請時，應在各項因素之間取得平衡。

19. 一名委員表示，申請人關注根據《建築物條例》可獲豁免的總樓面面積引致發水樓問題，這也是市民大眾普遍關注的問題。這名委員認為，為了避免根據《建築物條例》可獲豁免總樓面面積的落成發展的總樓面面積／樓宇體積超逾先前根據規劃申請獲城規會批准的發展總樓面面積／樓宇體積，當局應要求就擬議發展提出規劃申請的申請人在提交文件內清楚說明擬根據《建築物條例》申請豁免的總樓面面積，以供城規會考慮。這名委員的意見獲其他兩名委員認同。就這方面，秘書解釋，城規會是按申請人向城規會提交申請的內容批准規劃申請。在規劃申請內，申請人通常在擬議樓宇體積內包括預期／額外／可扣減的總樓面面積，不過確實數字或許不會經常訂明。如果申請涉及擬根據《建築物條例》豁免總樓面面積，城規會在批准申請時會通知申請人，他須向建築事務監督申請豁免總樓面面積，以取得所需許可。建築事務監督如不批准豁免總樓面面積，而核准計劃須作出重大修改，則申請人須向城規會重新提交規劃申請。為方便城規會作出考慮，一名委員建議

並獲其他委員同意，日後規劃申請的申請人須清楚在提交文件說明擬根據《建築物條例》申請豁免總樓面面積的累計總數，而規劃署應在城規會文件內引述該累計數字。

20. 一名委員認同區內居民關注所涉「綜合發展區」用地日後發展可能對區內造成負面影響。這名委員認為城規會應顧及這個問題。主席在回應時表示，前倉庫用地和京華道用地在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，擬在這些用地進行發展的規劃許可申請人須提交總綱發展藍圖，並以技術評估支持，包括交通影響評估及視覺影響評估，以供城規會考慮。

21. 一名委員表示，在為前倉庫用地和京華道用地制訂規劃大綱的發展參數時，小組委員會已適當顧及相關規劃考慮因素，包括海旁的環境布局、附近發展、城市設計考慮因素、共建維港委員會的海港規劃指引、相關空氣流通評估研究的結果，以及政府部門就各個技術方面提出的意見。小組委員會亦已考慮共建維港委員會和東區區議會就規劃大綱擬稿所提出的意見。另一方面，申請人並無提交相關技術評估以支持這宗申請提出的建議。因此，小組委員會並無理據同意這宗申請。此外，申請人建議在考慮規劃申請時，政府部門應委聘顧問進行獨立技術評估，這項建議不獲支持，理由是須涉及大量時間和資源。主席補充說，根據現行做法，申請人須就擬議發展進行技術評估，以支持其申請，而相關政府部門會就技術評估提供專業意見，以供城規會考慮。上述意見獲其他委員認同。

22. 一名委員建議並獲委員同意，修訂文件內第 12(b)段所載的拒絕理由，以反映為分區計劃大綱草圖各個地帶建議建築物高度限制時，規劃署已為北角區(包括申請地點)進行空氣流通評估，並已顧及區內現時的情況。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由是：

- (a) 申請地點的規劃意向主要是進行綜合發展作住宅和商業用途。分區計劃大綱圖及／或規劃大綱所顯示的發展限制，是經適當程序和妥善平衡相關規劃考慮因素和評估後制訂的，仍然適當。基本上根據空氣流通考慮因素而建議為「綜合發展區」地帶和

「綜合發展區(1)」地帶訂定更嚴格的發展限制，並沒有充分理由支持；

- (b) 所提交的空氣流通評估並無遵照《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》，且有若干不足之處，特別是評估內所採用的對照個案是根據不切實際的假定，即涵蓋前政府物料供應處倉庫用地的「綜合發展區」地帶並無重建項目，但該處是擬作綜合發展。申請人亦沒有就擬議發展限制的空氣流通表現進行評估；
- (c) 在為北角區釐定建築物高度限制時，規劃署已進行空氣流通評估，有關評估已顧及該區現時的情況，以確保有關限制在空氣流通方面可以接受；以及
- (d) 在可持續發展委員會就可獲豁免總樓面面積進行的檢討結束前；以及當局就可獲豁免總樓面面積採取任何新政策前，把申請地點可獲豁免的整體總樓面面積上限訂為 10%，實言之過早。此外，建議的 10% 上限如何計算得出也沒有理據支持。

[杜本文博士及陳旭明先生此時到達參加會議。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SC/1      申請修訂《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》，把昂船洲介乎美青路、西九龍公路、興華街西及貨櫃碼頭南路的土地，由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠」地帶，以及由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明

---

「加油站」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/SC/1 號)

---

24. 秘書報告說，由於這宗申請由環境保護署(下稱「環保署」)提交，黃漢明先生因身為小組委員會的環保署代表，就此議項申報利益。黃先生就此議項暫時離席。

簡介和提問部分

25. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

莫炳超先生	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
黃楚娃女士	城市規劃師／荃灣及西九龍

26. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

區偉光先生  
楊耀雄博士  
劉崇琨先生  
劉毅輝先生  
高淑貞女士  
李麗芳女士  
梁業鴻先生  
李懿婷女士

27. 主席歡迎上述人士，並解釋聆訊程序。高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生接着獲邀向委員簡介這宗申請的背景。莫先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

(a) 申請的背景；



(b) 申請人環保署所提交的《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》的擬議修訂，以及概括的總綱概念藍圖(文件繪圖 Z-2 至 Z-9)(詳載於文件第 1 段)，而有關用地涉及昂船洲介乎美青路、西九龍公路、興華街西及貨櫃碼頭南路的土地。概括而言，申請人建議修訂昂船洲分區計劃大綱圖如下(文件繪圖 Z-1)；

- 由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶(約 99.4%)及「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠」地帶；以及
- 由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶；

(c) 申請人的理據(詳載於文件第 2 段)；

(d) 政府部門的意見(詳載於文件第 10 段)。概括而言，相關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；

(e) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書(詳載於文件第 11 段)。概括而言，一名提意見人關注興建總綱概念藍圖所示的建築物(例如物流中心)會造成龐大交通量，使交通情況混亂。另外三名為貨櫃碼頭營運商的提意見人強烈反對把物流大樓納入有關用地的總綱概念藍圖，主要理由如下：

- 有關用地現時用作貨櫃存放場和貨車停車場，為葵青港口提供優良的支援。由於貨櫃碼頭轉運量增加，該用地日後的使用量將會上升，以配合對貨櫃存放場的需求；
- 香港物流發展局或港口發展局的成員從未要求在葵青港口旁的葵涌關設物流中心。物流中心

不能支援葵青港口的吞吐量，也不能配合貨櫃碼頭的活動；

- 有關用地和毗鄰用地所規劃的物流中心會為本已擠塞的貨櫃碼頭南路和毗鄰道路帶來大量額外的貨車流量；以及
- 政府的《香港港口規劃總綱 2020》中的港口提升計劃建議闡明，有關用地將預留作支援和提高葵青港口的貨櫃吞吐量和效率，而這個建議應予以落實；

(f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請，有關內容撮述如下：

#### 選址

- 環保署於二零零四年完成《前瞻「淨化海港計劃」未來發展的環境及工程可行性評估研究》，研究結果是有關用地大小適中，是闢設地下生物污水處理廠的最適合地點。此外，該用地毗鄰昂船洲污水處理廠，佔有地利。擬議的地下生物污水處理廠與附近發展並非不相協調。環保署於二零零九年完成另一個名為《昂船洲淨化海港計劃第二期乙生物污水處理廠及其他設施共用土地－可行性研究》的顧問研究，確定同時在該用地發展擬議地下生物污水處理廠和地面各項與貨櫃有關用途是可行的。這個安排可盡量善用土地，亦可保留該用地原用作與貨櫃有關用途的規劃意向；

#### 進一步顧問研究中的檢討

- 擬議生物污水處理廠現時的設計和布局只屬初步的設計和布局，以說明把該用地作共用土地發展是可行的。申請人將於二零一零／一一年度進行顧問研究，以審視淨化海港計劃第二期乙的推行情況，並根據所蒐集的最新數據和資料，進一步確定和建議地下生物污水處理廠的可行設計方案和綱要設計；

### 環境方面

- 有關方面將制訂氣味控制及監測系統，以及闢建減低噪音的設施，以盡量減少擬議生物污水處理廠可能產生的氣味和噪音污染。此外，由於擬議生物污水處理廠屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目，因此有關方面必須在設計階段進行詳細的環境影響評估，以解決擬議生物污水處理廠的任何環境問題，以符合《環境影響評估條例》的規定；

### 城市設計和交通方面

- 根據概括總綱概念藍圖，擬議生物污水處理廠的地面大樓的最高建築物高度為 25 米，相對於該區附近環境而言可以接受。相關部門從景觀和交通方面而言並不反對這宗申請；

### 現有臨時設施

- 至於運輸署關注須遷置現有臨時泊車和貨櫃存放設施，運輸署已與申請人達成協議，可在淨化海港計劃第二期乙的詳細規劃、設計和建造階段予以檢討和處理；以及

### 公眾意見

- 申請人已就擬議生物污水處理廠和分區計劃大綱圖的修訂諮詢深水埗和葵青區議會，而區議員普遍支持有關建議。至於貨櫃碼頭營運商提出公眾意見，反對在有關用地闢設擬議物流中心，這個建議只屬假設計劃，申請人旨在闡明各項與貨櫃有關用途與地下生物污水處理廠共同發展是否可行。擬議「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠」地帶的「註釋」已容許彈性地地在有關用地闢設各項與貨櫃有關用途，不只限於物流中心。運輸及房屋局局長表示，政府會平衡有關各方的需要和利益，以及物色合適的用地以配合他們的土地需求。至於公眾關注擬議物流中心可能產生交通量，地面與貨櫃有關用途的發展密度是按該區現有和計劃交通網絡可負荷的最大發展量而

制訂的「交通預算」釐定的。運輸署和運輸及房屋局局長建議可展開進一步的交通影響評估，以確定交通改善措施，確保有關用地的擬議發展的規模不會對附近道路網絡造成過大負荷；

#### 建議修訂

- 為清楚劃定有關用地的土地用途，規劃署建議修訂申請人對分區計劃大綱圖的擬議修訂(文件圖 Z-6)如下：
  - (a) 規劃署備悉申請人擬議的「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠」地帶未能清楚反映擬議生物污水處理廠的附屬地面大樓，建議把有關用途地帶修訂為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶，而「註釋」第一欄的准許用途亦相應地由「地下污水處理／隔篩廠」修訂為「地下污水處理／隔篩廠連附屬地面設施」(文件附錄 V)；
  - (b) 在分區計劃大綱圖的《說明書》加入擬議生物污水處理廠的基本發展參數，包括地庫污水處理廠最多為兩層、地下生物污水處理廠的面積和附屬地面大樓的面積等；以及
  - (c) 由於為淨化海港計劃第二期甲和第二期乙提供服務的擬議電力支站將與擬議生物污水處理廠分開興建，而且會有本身的發展計劃，故建議另劃個別用途地帶，即「政府、機構或社區」地帶以興建電力支站。

28. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。區偉光先生和梁業鴻先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 淨化海港計劃的政策背景(詳載於文件第 2 段)。這宗申請是為配合淨化海港計劃第二期乙的推行時間，以期把預留土地用作擬議地下污水處理廠；
- (b) 在選址、地下生物污水處理廠和與其他設施共用土地方面的規劃考慮因素如下：

選址

- 淨化海港計劃第二期乙的二級污水處理廠的選址經過謹慎考慮。有關申請的擬議位置鄰近興華街西以南的淨化海港計劃第二期甲的一級污水處理廠，此舉可改善兩間污水處理廠的整體運作效率和資源運用；

地下生物污水處理廠

- 地下生物污水處理廠可採用設計、建造及營運的採購模式，而設計、建造及營運的詳情將適當地加入日後的招標文件。赤柱污水處理廠亦建於地下，證明運作良好。有關方面可參考相關的海外例子，以期就擬議地下生物污水處理廠制訂最適合的設計，而這個地下生物污水處理廠將為全球最大；以及

與其他設施共用土地

- 申請人與相關部門維持緊密聯繫和討論，而擬議總綱概念藍圖已獲政府部門同意。與其他地面設施共用土地可共用資源，有助改善環境。公眾並不反對闢建地下生物污水處理廠。公眾意見反對在有關用地闢設物流中心，但不反對闢建地下生物污水處理廠。

29. 委員對這宗申請有以下主要意見和問題：

- (a) 雖然委員支持闢建淨化海港計劃的支援設施，但關注在該用地闢建申請人提交文件內電腦合成照片所示物流中心／公用設施大樓，有關的擬議地面發展會造成景觀影響，而且過度密集。申請人必須提供

有關用地地面發展布局的詳細設計，以期確保不會對附近住宅發展的景觀構成負面影響；

- (b) 至於申請人擬議修訂 C 項的擬議「其他指定用途」註明「加油站」地帶(文件繪圖 Z-1)，加油站除加油設施外，會否加入石油氣加氣設施；
- (c) 這宗申請的擬議地下生物污水處理廠是否全球最大；
- (d) 環保署會進行哪些跟進工作，就擬議地下生物污水處理廠的詳細設計諮詢公眾；
- (e) 香港是否有垂直共用土地的例子，以及如何評估各項土地用途是否配合；
- (f) 擬議地下生物污水處理廠的氣味問題將是區內居民主要關注的問題，必須就如何緩解有關問題諮詢相關的區議會。有關方面備悉海麗邨居民已就昂船洲現有污水處理廠的氣味問題作出投訴；
- (g) 有人關注擬議地下生物污水處理廠和其附屬地面設施會佔用原預留作物流／與貨櫃有關用途的土地；以及
- (h) 地面貨櫃設施(包括物流中心)會受擬議地下生物污水處理廠的建造工程影響，以及如何解決兩者的配合問題。

30. 莫炳超先生向委員提出以下各點：

- (a) 加油站除加油設施外，亦會加入石油氣加氣設施；
- (b) 分區計劃大綱圖上擬議「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」的「註釋」可註明申請地點各層的土地用途管制；以及

- (c) 申請地點以北及青衣有其他預留作與貨櫃有關用途的「其他指定用途」地帶。

31. 區偉光先生和梁業鴻先生在回應委員的問題時，提出以下要點：

- (a) 擬議地下生物污水處理廠的總容量與標準地面生物污水處理廠相若。以面積來說，擬議地下生物污水處理廠是全球最大的。基於香港土地資源所限，有關方面就擬議地下生物污水處理廠採用了創新設計；
- (b) 在淨化海港計劃第二期乙的下一階段，有關方面將展開進一步研究，以訂出擬議生物污水處理廠的詳細設計和布局，以及地面用途的密集程度、建築物體積和整體設計。研究須確保擬議生物污水處理廠和地面用途不會對附近住宅發展的景觀構成影響。有關方面將就設施的擬議詳細設計諮詢相關區議會。請委員備悉以下資料：二零零九年五月／六月期間，申請人就擬議地下生物污水處理廠諮詢兩個區議會(葵青和深水埗)。區議會主席和議員獲邀參觀赤柱的地下污水處理廠，他們普遍支持在申請地點闢設地下生物污水處理廠。在下一個詳細設計階段，申請人將繼續諮詢區議會。此外，擬議地下生物污水處理廠須經《環境影響評估條例》核准，而根據該項條例，當局須進行法定公眾諮詢程序；
- (c) 擬議地下生物污水處理廠的氣味問題將通過以下措施緩解：
- 把生物污水處理廠設於地下，使其完全密封；
  - 把生物污水處理廠的通風塔設於有關用地南部，以遠離住宅發展。通風塔與最接近的住宅發展美孚新邨距離約 400 米；
  - 採用其他現有污水處理廠的辟味程序／措施；以及

- 為解決海麗邨居民對昂船洲現有污水處理廠氣味問題的關注，環保署已申請撥款就淨化海港計劃第二期甲污水處理廠的容缸加設上蓋。至於地下生物污水處理廠的氣味問題，當局在進一步研究期間制訂緩解措施時，會諮詢兩個相關區議會。為符合委員的要求，環保署將確保會慎重考慮通風塔的位置，以免氣味問題影響區內居民。

32. 由於申請人的代表並沒有進一步意見，而委員也沒有進一步提問，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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

#### 商議部分

33. 擬議生物污水處理廠是政府淨化海港計劃的措施，雖然獲委員普遍支持，但部分委員關注擬議設施的氣味問題和景觀影響。一名委員詢問可否訂定一項規劃許可附加條件，確保擬議生物污水處理廠不會產生氣味問題，以致影響區內居民。秘書在回應時表示，小組委員會如決定同意申請人就《註釋》提出的修訂，以及文件第 12.9 段所述的規劃署建議修訂，擬議生物污水處理廠將列為分區計劃大綱圖的經常准許用途。不過，由於擬議生物污水處理廠是《環境影響評估條例》的指定工程項目，環保署必須在設計階段擬備詳細的環境影響評估，以解決擬議生物污水處理廠的任何環境問題(包括氣味問題和景觀影響)，以符合《環境影響評估條例》的規定。環境影響評估報告將交由環境諮詢委員會考慮，該諮詢委員會是獨立委員會，委員具有相關的專業知識，就環境問題提供意見。經過一些討論，委員同意擬議生物污水處理廠的環境問題必須根據相關的《環境保護條例》作出管制，而非《城市規劃條例》。不過，委員亦同意可在批准書上告知申請人，小組委員會關注擬議生物污水處理廠的運作可能造成氣味問題，因此申請人必須制訂和落實適當的緩解措施。

34. 一名委員認為必須對申請地點地面構築物的發展密度和建築設計作出適當的管制，以期盡量減少對附近住宅區景觀的



負面影響。這名委員建議應在有關「其他指定用途」地帶的「註釋」訂明地面用途的發展參數，其他委員亦表同意。

35. 一名委員關注申請地點的現有物流／與貨櫃有關用途將受擬議地下生物污水處理廠的建造工程影響。主席在回應時表示，在生物污水處理廠施工期間，現有用途可遷至另一用地，以解決這個配合問題。這個措施在工程計劃實施時經常採用。至於涉及多層用途的共用土地問題，主席指出現有很多例子，包括地下為鐵路車站和上蓋為其他發展的鐵路計劃。當局可在契約條件訂明詳情，以規管有關發展各層的不同用途。張耀敬先生在回應主席的問題時表示，為了讓各方使用申請地點各層進行各項發展，地政總署將把某個樓層以下的土地批給環保署，而某個樓層以上的土地則批給其他人士。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定部分同意申請修訂的內容，即在作出基於文件第 12.9 段所述的理由而提出的擬議修訂後，把有關用地由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」、由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以及指定一個「政府、機構或社區」地帶，並且在「其他指定用途」地帶的「註釋」訂定地面用途的發展參數。

37. 小組委員會亦決定提請行政長官會同行政會議把《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》發還城規會，以便因應擬議生物污水處理廠作出修訂。分區計劃大綱圖的修訂根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲前，將提交城規會或其小組委員會批准。

38. 小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會關注擬議生物污水處理廠的運作可能造成氣味問題，因此申請人必須制訂和落實適當的緩解措施。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀加入會議。]

[梁乃江教授和李慧琼議員此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/35 把劃為「政府、機構或社區」地帶的荔枝角月輪街 4 號荔枝角電話機樓三樓(部分)及五樓(部分)作辦公室用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/35 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 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) 辦公室用途；

[方和先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。一如電訊管理局總監所指，這宗申請的辦公室用途範圍用作支援流動網絡運作的辦公室，與電訊用途有關。支援辦公室將為流動網絡提供重要的運作和維修保養支援。這宗申請的辦公室用途，分別佔有關電話機樓三樓(流動網絡的運作)樓面面積約 34.7%和五樓(流動網絡的運作)樓面面積約 65.2%，佔電話機樓整體總樓面面積約 5.91%，規模可以接受。有關辦公室用途與電話機樓內其他作業並非不相協調。這宗申請的辦公室用途的整體總樓面面積(即 1,559.53 平方米)和先前獲批申請(編號 A/K16/32)的整體總樓面面積

(即 762 平方米)累積計算，累計辦公室用途佔整個電話機樓約 8.73%，符合城市規劃委員會有關「政府、機構或社區」地帶內的發展的規劃指引（城規會規劃指引編號 16）。辦公室用途不大可能對附近地區的環境和交通造成負面影響，而且所有經諮詢的部門對這宗申請也沒有負面意見／反對。

40. 莫炳超先生在回應一名委員的問題時表示，申請人已獲地政總署就有關電話機樓各層的附屬辦公室用途，發給若干臨時豁免書（雖然部分期限已經屆滿）。電訊管理局總監和地政總署已與申請人商討，以釐清這宗申請擬進行的辦公室用途的性質。在這方面，當局已諮詢電訊管理局總監，他表示申請處所與電話機樓用途無關，但申請的辦公室用途可視為支援網絡運作的辦公室，與電訊用途有關。

#### 商議部分

41. 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二零一三年十二月十八日止。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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員提出申請，以取得同意在申請處所進行辦公室用途；以及
- (b) 提醒申請人在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/687 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 658 號福至工業大廈地庫 A 工廠經營商店及服務行業(附屬陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/687 號)

---

### 簡介和提問部分

43. 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(附屬陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。長沙灣分區計劃大綱核准圖上「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」規定，商店及服務行業(附屬陳列室)必須與同一處所或同一樓宇內的工業公司有關。在這宗申請中，申請人聲稱他擬佔用有關工業大廈二樓一個處所，其工業業務的內部樓面面積為 92.9 平方米。二樓的工業公司將用作經營申請人本身的工業業務，但名稱、性質和正確地址不詳，因此並無資料證明有真正需要開設與同一樓宇或同一處所內的工業公司有關的附屬陳列室。此外，這宗申請的擬議附屬陳列室內部樓面面積為 333.003 平方米，或申請人擬於二樓經營的工業業務的內部樓面面積的 3.5 倍，面積實屬過大，而且並無資料證明擬議商店及服務

行業(附屬陳列室)的規模合理。雖然申請人確實在附近擁有若干工業物業，但不能證明這宗申請的擬議商店及服務行業(附屬陳列室)與分區計劃大綱圖的《註釋》所訂的「同一處所或樓宇的工業公司」有關。批准這宗申請，會為同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶的同類申請立下不良先例。小組委員會分別於二零零六年十二月一日和二零零七年六月八日拒絕編號 A/K5/621 和編號 A/K5/634 的同類申請，理由是申請書內沒有提供足夠的資料，以證明申請處所確實會用作在同一處所或同一樓宇內工業公司的附屬陳列室；申請開設的附屬陳列室規模過大，而申請書內沒有提供足夠的資料，以證明附屬陳列室的規模是合理的；以及批准這宗申請會立下不良先例。規劃情況並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。

44. 委員對這宗申請沒有提問。

#### 商議部分

45. 一名委員表示，由於申請人並未證明擬議陳列室是附屬於或支援位於有關工業大廈二樓的處所的主要工業用途，故宜根據城規會以往的做法，不支持有關申請。莫炳超先生在回應一名委員的問題時表示，根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，屬於商店及服務行業用途的附屬陳列室是同一處所或同一樓宇內工業公司的附屬陳列室用途。如附屬陳列室用途佔有關工業公司總實用樓面面積的 20%或少於 20%，則屬經常准許的用途，無須城規會批給規劃許可。不過，如商店及服務行業(附屬陳列室)用途佔有關工業公司總實用樓面面積超過 20%，則屬第二欄的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條獲得城規會的規劃許可。

[陳家樂先生此時離席。]

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供資料，以證明申請處所確實會用作在同一處所或同一樓宇內工業公司的附屬陳列室；
- (b) 申請開設的附屬陳列室規模過大，而申請書內沒有提供資料，以證明附屬陳列室的規模是合理的；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先例。

[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問題。莫先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 7**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/349                      在劃為「工業」地帶的葵涌大連排道 35 至 41 號金基工業大廈地下 B 單位(部分)經營商店及服務行業(五金零售店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/349 號)

---

### **簡介和提問部分**

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(五金零售店)用途；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，而葵青民政事務專員並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—規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請所建議的零售商店與有關工業大廈地面一層的用途並非不相協調。該零售商店面積細小，只有 24 平方米，並可由大連排道直達。有關用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，而且不會引致消防安全問題、環境問題或負面的交通影響。經諮詢的相關部門並沒有對申請提出負面意見。該工業大廈地面一層設有噴灑系統的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，而申請用途亦計算在合計商用樓面面積內。申請所涉及的總樓面面積為 24 平方米，加上先前根據申請編號 A/KC/330 獲核准的商店及服務行業用途所佔面積 24.12 平方米，將不會超出准許上限 460 平方米。就此而言，消防處處長並不反對申請。對於提意見人就非法拆卸抗火分隔牆及防火門提出意見，消防處處長對此並無意見，而屋宇署總屋宇測量師／D 組則表示，當局不建議立即就有關的違例建築工程採取行動，該等工程已被記錄在案作日後參考之用，並會繼續予以檢討。關於申請人只申請佔用 24 平方米的地方，避免須就 B 單位剩餘部分繳付豁免書費用，提意見人對此舉是否有取巧之嫌提出質疑。荃灣葵青地政專員回應時表示，實地視察結果顯示，有關處所現時用作售賣小型金屬配件的零售範圍，而 B 單位的剩餘範圍則用作貯存重金屬條及大型金屬板。據專員所知，貯存範圍內並無發現有任何零售活動進行。其他有關的政府部門官員(包括運輸署助理署長及警務處處長)對申請沒有負面意見。不過，為免違反長遠的規劃意向，即把有關處所作工業用途，規劃署建議就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年。

48. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

49. 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(而非申請人要求的永久許可)，至二零一二年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)，提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須就申請用途向地政總署荃灣葵青地政專員申請短期豁免書；
- (b) 就實施任何未獲豁免的建築工程，以及提供走火通道把申請處所與有關工業大廈的工業部分完全分隔，向屋宇署總屋宇測量師／新界西查詢有關提交建築圖則的事宜；以及
- (c) 提醒申請人在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]



## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/350

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌國瑞路 57 至 59 號(葵涌市地段第 46 號)經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/350 號)

---

51. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年十一月三十日發信給城規會秘書，要求城規會延期兩個月就申請作出決定，讓申請人有足夠時間處理運輸署就停車位供應量提出的意見。

52. 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。

## 港島區

## 議程項目 9

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/5

申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》，把黃竹坑惠福道 2 號(內地段第 171 號餘段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以容許進行住宅發展及原址重建現有的政府、機構或社區建築物，並把最高地積比率訂為 6.3 倍，最大整體總樓面面積訂為 97,216.48 平方米，而最高建築物高度則訂為主水平基準上 115.6 米  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/5 號)

---

53. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年十一月十七日發信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會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。

54. 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三個月內，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。

## 議程項目 10

### 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 280 號)  
關建加油站及核准工業樓宇  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/238A 號)

---

55. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，就此項目申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意陳旭明先生可以留席。

56. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年十二月九日發信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月考慮申請。申請人表示，自上次於二零零九年九月提出延期要求以來，申請人已跟政府部門聯絡，以回應部門所關注的問題，但仍需更多時間處理運輸署提出的進一步意見。

57. 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多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。

[林雲峰教授此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/59                    擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
赤柱赤柱新街 15 號裕景樓一樓  
闢設學校(法語教育中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/59 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 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) 擬議學校(法語教育中心)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。該份意見書由有關樓宇的業主提交，該業主表示若擬議學校的入口是經樓宇的大閘，則他會反對有關申請。南區民政事務專員並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—規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議的學校用途位於一座六層商住樓宇的一樓，其地面一層設有零售商店。有關用途與同一樓宇內的其他用途及設有商業用途和一個市集的周圍發展並非不相協調。擬議學校位於樓宇的非住用部分，並在後巷處設有與住宅樓層入口分開的獨立通道。擬議學校不大可能對同一樓宇的居民造成任何滋擾。擬議學校規模細小，總樓面面積為 140 平方米，最多可容納 20 名學生及四名職員，因此不大可能對該區造成任何重大的負面影響。相關的政府部門並不反對有關申請。基於上文所述，申請大致符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 40)所載的準則。至於上述公眾意見，申請人表示位於樓宇後巷的入口會用作擬議學校的主要入口，因此不大可能對樓宇居民造成任何滋擾。

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。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十八日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 在進行有關用途前提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人須留意教育局局長關於新學校需要根據《教育條例》註冊的意見。

[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。]

[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 12

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/163            在劃為「住宅(甲類)」地帶的柴灣環翠道 11  
號興華(一)邨停車場大樓地下至五樓  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)  
(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/163 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(把興華(一)邨多層停車場的剩餘月租停車位出租予非住戶)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見一並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，東區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) 規劃署的意見一規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所涉及小組委員會於二零零四年三月二十六日就同一用途而批給臨時許可(為期三年)的一宗先前申請(編號 A/HK/1)。自此，規劃情況並無重大改變。根據申請人所述，在二零零九年三月至八

月期間，若沒有把停車位租予非住戶，則其平均空置率為 83%。若按申請內的建議出租剩餘停車位予非住戶，可能有助更有效地運用資源。建議的三年臨時許可期實屬合理，這樣既可靈活地把空置的停車位租予非住戶，又可再行檢討居民對停車位的需求。建議不涉及在申請處所進行新發展或重建。鑑於邨內的停車位總數並沒有增加，把附屬停車位改為公眾停車場的建議不會為該區帶來額外的交通量或令該區的環境情況惡化。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。考慮到運輸署的意見，若小組委員會決定批准申請，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，規定興華(一)邨的住戶及佔用人 and 興華(二)邨的住戶可優先租用剩餘的停車位，而擬租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。地政總署表示，在上述多層停車場內的停車位只供興華(一)邨的住戶或佔用人或其訪客使用，但有 95 個私家車停車位則須提供予興華(二)邨的住戶使用。

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(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，至二零一二年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 興華(一)邨的住戶及佔用人 and 興華(二)邨的住戶可優先租用剩餘的停車位，而擬租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須就建議向地政總署港島東區地政專員申請短期豁免書；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即根據《建築物(規劃)規例》計算擬議臨時公眾停車場的總樓面面積，以及最後敲定的地積比率不得超逾《建築物條例》所准許的地積比率。

[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。]

[杜本文博士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士、屋宇署高級屋宇測量師／港島東嚴婉玲女士及屋宇署屋宇測量師／港島東彭永康先生此時獲邀出席會議。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/10 在劃為「休憩用地」地帶的  
灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場大樓地庫  
B1 層關設臨時汽車展覽廳(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/10A 號)

---

#### **簡介和提問部分**

66. 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) 關設臨時汽車展覽廳（為期三年）；
- (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或負面意見；
- (d) 灣仔民政事務專員表示已非正式諮詢相關的區議員和區內人士，回應人士大多不贊同有關建議，因為

他們關注安全問題，亦擔心申請處所的設計不宜作展覽用途；以及

(e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 4 段所作的評估，並不反對申請。有關評估的要點撮錄如下：

- 這宗申請的主要問題不在於土地用途，而是如何確保申請人履行關於相關政府部門技術要求的規劃許可附帶條件。就土地用途而言，該臨時汽車展覽廳自二零零三年已獲小組委員會批准關設，直至最近仍然營業，並無出現土地用途不相協調的問題。可是，就履行規劃許可附帶條件的規定而言，據記錄所載，申請人曾沒有履行關於走火通道和消防裝置要求的規劃許可附帶條件。因此，小組委員會在二零零九年九月十八日的會議上考慮這宗申請時，委員對監察申請人提議的運作模式尤為關注，因為會影響走火通道和消防裝置的規定；
- 申請人為了解決小組委員會所關注的問題，建議採用機械式監察系統、管理計劃和審查系統，包括委聘一名獨立專業人士每月執行監察工作，以及一名認可人士每兩個月進行獨立審查，並向相關政府部門或城規會報告違規情況；
- 據屋宇署所述，初步檢查顯示現有走火通道可以接受。該署原則上不反對申請，前提是須附加關於關設走火通道的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合該署的要求。屋宇署表示，如擅自對核准建築圖則上所示的用途作出實質更改，以致申請處所的人數超出上限，該署可根據《建築物條例》採取適當行動；
- 在小組委員會先前於二零零九年九月十八日舉行的會議上，委員表示關注能否執行規劃許可附帶條件和監察履行條件的情況。申請人提議的機械式監察系統和獨立審查系統有助控制泊



車區的訪客人數。審核報告重點指出違規情況，並經一名認可人士核證，每兩月提交屋宇署，而該署為主管當局，負責審批申請人所提交的申請。申請人若未有履行規劃許可附帶條件，屋宇署會通知規劃署，所批給的規劃許可或會被撤銷；以及

- 倘小組委員會決定批准申請，建議訂定有關提供走火通道和消防裝置的規劃許可附帶條件，以及禁止舉辦汽車展覽會／汽車展銷會的規劃許可附帶條件；限制停泊於申請處所車輛數目(345 輛)；限制訪客人數(300 人)；規定須在進行擬議用途之前安裝機械式監察系統；以及規定須進行審查並每兩個月提交審核報告。地政總署港島東區地政專員表示，上述規定亦可納入申請處所擬議用途的短期豁免書內。當局亦建議批給期限較短的規劃許可(為期兩年而非三年)，以便監察臨時汽車展覽廳的營運情況，並告知申請人若現時批給的許可再次因未有履行規劃許可附帶條件而撤銷，當局不會從寬考慮日後的申請。

67. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 一名委員詢問文件中提議附加的規劃許可附帶條件(f)項所述的審核報告，是否在申請人未有於申請處所履行規劃許可附帶條件的情況下才須提交。譚燕萍女士在回應時澄清說，不論是否有未履行規劃許可附帶條件的情況，申請人均須每兩個月定期提交審核報告。因此，委員同意修訂文件中提議附加的規劃許可附帶條件(f)項，明確指出必須提交報告。

69. 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。有關許可屬臨時性質，有效期為兩年而非申請人所要求的三年，至二零一一年十二月十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在有關處所舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的车辆數目無論何時均不得超過 345 輛；
- (c) 申請處所泊車區的訪客人數無論何時均不得超過 300 人；
- (d) 在進行擬議用途之前，按申請人的建議安裝機械式監察系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求，及申請人須聘請一名獨立專業人士監察所設系統，每月擬備監察報告；
- (e) 按申請人的建議，聘請一名認可人士每兩個月審查監察系統及就申請處所泊車區的訪客人數擬備監察報告；
- (f) 就上述(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出申請處所泊車區的訪客人數有否違規情況，而有關報告必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年三月十八日或之前），提交走火通道建議，而有關建議必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一零年六月十八日或之前），落實走火通道建議，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年三月十八日或之前），提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一零年六月十八日或之前），落

實消防裝置建議，並提交證明文件，以表明申請人已履行消防安全的規定，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 倘現時批給的規劃許可再次因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，當局不會再從寬考慮日後提交的規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組關於按《消防和救援進出途徑守則》設置消防員升降機的意見；
- (c) 留意消防處處長關於為申請處所整個範圍設置消防裝置（包括排煙系統）的意見；
- (d) 向地政總署港島東區地政專員申請短期豁免書；以及
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即經營者應在必要時才啟動車輛引擎，並在使用車輛後隨即關掉引擎，盡量減少擬議展覽廳的空氣污染物，以及應參考「管制停車場的空氣污染」守則（專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第2/96號）。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士、高級屋宇測量師／港島東嚴婉玲女士和屋宇測量師／港島東彭永康先生出席會議解答委員的提問。嚴女士和彭先生此時離席。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/17 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的中環七號及八號碼頭中環碼頭連接大樓一樓 Q 舖經營銀行、零售商店、快餐店、餐廳及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/17 號)

---

### 簡介和提問部分

71. 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) 擬議銀行、零售商店、快餐店、餐廳及服務行業；
- (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或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人支持擬議用途，理由是申請用途可為地面一層的地方帶來所需的活動，並可供訪客享用。該處位置優越，目前卻為丟空不用。中西區民政事務專員表示，在先前的中西區區議會會議和委員會會議上，中西區區議員表示支持發展海旁，引入商業元素，例如開設茶座和商店，以達到鼓勵公眾享用海濱長廊的目的。中西區區議員亦指出須在發展有商業元素的海旁和保留足夠空間（以令通行無阻和供公眾享用）之間取得平衡；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對有關申請。擬議用途符合「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向，即旨在於中環新海濱重塑現有天星小輪的標誌和形象，並提供綜合零售／餐廳／與旅遊業有關設施和碼頭天台休憩用地供公眾享用。擬議用途位於中環碼頭連接大樓現有的商舖範圍，不大可能會干擾碼頭運作、乘客流通的情況和前往碼頭公眾觀景台的行人通道。相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見。經考慮運輸署的意見後，倘城規會決定批准申請，建議附加規劃許可附帶條件(b)項，規定擬議餐廳只能於非繁忙時段在民光街進行上落客貨活動。此外，申請人只能於申請處所內作業，以免影響乘客和行人流通。

72. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

73. 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二零一三年十二月十八日止。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，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 上落客貨活動須在非繁忙時段於民光街進行，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就租約／專利協議下的擬議用途向政府產業署署長申請商業優惠區及／或向發展局局長取得許可；
- (b) 擬議用途限於申請處所內進行，不得侵佔公眾地方；

- (c) 就於申請處所經營食物業，向食物環境衛生署署長申領適當的食物業牌照／許可；
- (d) 保證空調系統和鮮風入口妥為設計、擺放、裝置和運作，以確保擬議用途不會因附近渡輪排放的氣體而令公眾受到不可接受的空氣污染物影響；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即須根據消防裝置守則第 4.14 段「低層的商業樓宇」提供消防裝置和裝備。

[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提問。譚女士此時離席。]

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島李祖明先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/391 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
西營盤皇后大道西 338 至 346 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/391 號)

---

### **簡介和提問部分**

75. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (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或負面意見，而旅遊事務專員支持申請；

- (d) 當局在法定公布期內接獲 20 份公眾意見，提意見人包括公眾人士、區內居民、一個關注組和一名中西區區議員。有 14 份公眾意見以內容劃一的信件提交，表示支持申請。有五份公眾意見反對申請，主要理由是擬議酒店會對交通造成負面影響、阻擋通風廊和阻礙海風吹入該區，並會對區內寧靜的環境和鄰近建築物的景觀造成負面影響。餘下一份公眾意見指出區內居民擔心是否須進行任何交通影響評估，以確保擬議酒店不會為該區的交通帶來負面影響。考慮這宗申請時，應顧及所接獲的公眾意見書內反映的各項意見。中西區民政事務專員表示，中西區區議員在過往的會議上普遍關注中西區的酒店發展，尤其是關於日後落成的酒店項目可能會對交通、景觀和環境造成負面影響；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。有關評估的要點撮錄如下：
- 申請地點所在的地區夾雜商業和住宅發展。先前曾有一宗申請擬在申請地點興建一幢地積比率為 12 倍的 26 層酒店（申請編號 A/H3/385），於二零零八年九月十九日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批給許可。就土地用途而言，擬議酒店與附近的發展並非不相協調；
  - 按照城規會的慣常做法，港島區「住宅（甲類）」地帶內獲批給規劃許可經營酒店的申請，其地積比率均不得高於 12 倍，主要理由是這個發展密度與核准地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展較為協調。自二零零七年年中以來，在港島區「住宅（甲類）」地帶內並未有地積比率超過 12 倍的擬議酒店發展曾獲批給許可，只有三宗擬經營酒店的申請除外，但有關申請涉及修訂先前已獲核准的計劃或把現有商業／辦公大樓原址改建為酒店；

- 把地積比率由先前獲核准計劃所訂的 12 倍增至現時所申請的 13.2 倍，主要是爲了在不增加酒店房間數目的情況下提供更大的酒店房間。所增加的地積比率／總樓面面積可透過把樓層數目由 26 層增至 29 層和修訂樓面布局加以吸納。由於樓底高度有所減少（地面一層除外），主天台水平的擬議建築物高度並沒有改變，仍爲 93.05 米（主水平基準上 105.926 米）。因此，建築物體積基本上並無增加，建築物外觀大致上亦得以維持。天台構築物根據相關工作守則設計，以容納升降機超程裝置和升降機房。與先前獲核准的計劃相比，地積比率的擬議增幅不會對交通、景觀和環境造成重大的負面影響。相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或任何負面意見；
  
- 這宗申請涉及的平台和大樓會分別進一步從東面和北面界線後移。位於皇后大道西的酒店正面會以擬議綠化設計加以改善。鑑於北面皇后大道西對面有若干地積比率高達 15 倍的高層商業大廈，所申請的擬議發展並非不可接受；以及
  
- 至於反對申請的五份公眾意見，與先前獲核准計劃相比，建築體積並沒有增加。擬議酒店亦進一步由東面界線後移，以便略爲增加與毗連建築物之間的距離。相關政府部門已接納爲支持先前獲核准計劃而提交的交通影響評估，而這宗申請的酒店房間數目並沒有增加。運輸署沒有提出負面意見，而且將會繼續監察交通情況，在必要時落實交通改善措施。至於其中一份反對申請的意見書所提及位於亞厘架巷後方的石牆，康樂及文化事務署古物古蹟辦事處表示，亞厘架巷附近一帶並無文物建築，亦沒有任何具歷史價值的石牆的記錄。

76. 委員並沒有就申請提出問題。



## 商議部分

77. 一名委員詢問，倘若小組委員會批准這宗申請，並把地積比率由先前獲核准計劃所訂的 12 倍增至現時所申請的 13.2 倍，會否為其他同類個案立下不良先例。區潔英女士在回應時說，在釐訂用地的發展密度和決定按所訂發展密度進行發展會否立下不良先例時，須考慮該項發展是否與附近的土地用途相協調，並按個別情況考慮每宗個案。就此而言，申請地點位於皇后大道西，所在地區夾雜商業和住宅發展，擬議酒店與該區的發展背景相協調。與先前獲核准而地積比率為 12 倍的酒店計劃相比，現時地積比率為 13.2 倍的建議不會令酒店房間數目、建築物高度和泊車位增加而影響該區；而且酒店計劃已加入改善措施，平台和大樓會分別進一步由東面和北面界線後移；以及位於皇后大道西的酒店正面會以擬議綠化設計加以改善。鑑於北面皇后大道西對面有若干地積比率高達 15 倍的高層商業大樓，這宗申請的擬議酒店發展並非不可接受。委員備悉這宗申請關乎皇后大道西一帶特定的發展背景。

78. 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十二月十八日止。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) 改善申請地點北面界線的現有分支污水管及與皇后大道西污水幹渠的接駁系統，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把平台上的擬建大樓由申請地點北面和東面界線後移，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 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

- (e) 在申請地點的水管中心線起計 1.5 米內提供水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

79. 小組委員會亦同意告知申請下列事宜：

- (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，以取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批給酒店優惠，特別是發展項目的非住用地積比率，而現時計劃必須有重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即關於符合／不合作為可不計入總樓面面積的支援設施的用途；有通行權的通道不計入地盤面積的做法(除非修訂獲批給許可)；走火層、客房窗戶、傷殘人士通道和正門入口上方簷篷的設計；把位於四樓的員工休息室和工場分隔；以及於五樓和六樓設置空調機房；
- (c) 向地政總署港島西及南區地政專員申請牌照，為申請用途取得許可，並留意關於修訂契約的意見；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於在申請地點增添綠化設計的意見；
- (e) 留意警務處處長的意見，即有必要處理可能停泊在酒店範圍外的旅遊車；
- (f) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)關於在申請地點內提供和保養水務專用範圍的意見。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的提問。李先生此時離席。]

[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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/398 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
北角京華道 14 至 30 號(內地段第 7106 號 B 分  
段、C 分段、餘段，以及餘段的增批部分(部分))  
進行住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/398 號)

---

80. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。陳旭明先生就此項目暫時離席。

[張耀敬先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 933 份公眾意見書，其中 16 份意見書支持申請，917 份反對申請。有市民提出支持意見，而提出反對意見的則包括一名立法會議員、23 名東區區議員(其中 17 人透過民主建港

協進聯盟東區支部的信件提出意見，一人代表民主黨香港島支部東區黨團提出意見)、附近樓宇的一個業主立案法團和一個管理處、兩個關注團體(即環保觸覺和關注北角京華道發展大聯盟)和市民。在917份反對意見中，651份採用了標準信件的形式，涉及五款標準信件。主要的公眾意見撮錄如下：

### 支持意見(市民)

- 相對於分區計劃大綱圖所容許的參數及附近地區的建築物，擬議發展的地積比率和建築物高度要低得多。擬議發展將會與附近樓宇彼此協調；
- 申請地點的發展已拖延甚久，而決定發展密度時不能僅考慮空氣流通的問題。這宗申請在保護環境和社區需要方面保持了平衡，能為地區帶來生氣和就業機會，解決失業和貧窮問題；
- 北角是較舊的市區，新房屋供應有限，新發展能切合對新單位的需求，提升區內物業的價值，令單位業主得益；
- 申請人於二零零九年十一月四日向共建維港委員會(下稱「建港會」)簡介這宗申請時，建港會大體上認為擬議發展與申請地點先前的發展建議相比，在多個方面均有所改善；

### 反對意見

#### 一般意見

- 城市花園、和富中心和港島海逸君綽酒店已沿北角這部分的海濱形成了一道屏風。擬議發展會令屏風效應惡化，阻擋該區的通風和日照，亦會導致空氣污染物積聚，尤以福蔭道加油站所產生的污染物為然。申請地點後面的富利來

大廈樓高僅主水平基準上 68 米，將會大受影響；

- 擬議發展不符合《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」，即較高的建築物應建於內陸地區，而較低矮的建築物則建於海旁地區，以免海旁高樓大廈林立，並增加海景的開揚度。此外，擬議發展會破壞由九龍眺望港島的景觀；
- 福蔭道、宏安道和京華道一帶的交通現已飽和。該區的道路和行人路狹窄，行人路的闊度不符合《香港規劃標準與準則》第八章提出高密度地區的行人路闊 3.5 米至 4.5 米的要求，在時常出現交通擠塞的繁忙時間，行人被逼在行車道步行。擬議住宅發展會令該區的交通狀況進一步惡化。此外，擬議發展產生的交通量會增加交通噪音；

#### 東區區議員

- 申請地點的發展參數應遵從東區區議會於二零零八年五月八日和二零零九年六月十二日會議上通過的議案，即要求就申請地點採用 3 倍的最高地積比率和主水平基準上 80 米的最高建築物高度，並沿西南面界線闢設闊 12 米的非建築用地；

#### 關注團體

- 環保觸覺在其編號 Y/H8/5 的第 12A 條申請中，建議就申請地點採用 4 倍的最高地積比率、主水平基準上 80 米的最高建築物高度，並在申請地點兩旁闢設兩塊闊 15 米的非建築用地；

- 申請地點目前根據契約限作工業用途，政府仍有機會在契約修訂的階段降低申請地點的發展密度；

### 市民

- 空氣流通評估由申請人的顧問負責，提意見人質疑評估的客觀性和獨立性，認為評估應由政府委任的顧問進行，並向發展商收回費用；以及
- 政府應該保障公眾的權益和區內居民的生活質素，而非發展商的利益。申請地點應指定作休憩用地用途；

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。規劃署對申請的評估撮錄如下：

### 符合規劃意向和規劃大綱

- (i) 擬議住宅發展大致符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，即主要是鼓勵把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業、休閒和與旅遊業有關的用途。小組委員會已通過規劃大綱，為用地的發展提供指引。該署制定規劃大綱的發展參數時，已充分考慮相關的規劃考慮因素，包括海濱布局、附近土地用途、建港會的《海港規劃指引》和政府部門對相關技術事宜的意見，並已就規劃大綱擬稿諮詢建港會和東區區議會，小組委員會亦已充分考慮所接獲的意見。總括而言，該署是根據適當程序訂定規劃大綱的發展參數，並在相關因素之間取得了適當的平衡。這宗申請的發展參數與獲通過的規劃大綱一致，該署認為可以接受；

### 土地用途是否協調

- (ii) 申請地點所處的地區混合有商業和住宅發展，而申請地點夾在海峰園和港島海逸君綽酒店之間。海峰園和港島海逸君綽酒店的地積比率和建築物高度，分別是 9.75 倍和 15 倍及主水平基準上 123 米和主水平基準上 147 米。擬議住宅發展的地積比率為 7.5 倍，建築物高度為主水平基準上 110 米，就其用途、建築物高度和發展密度而言，與附近地區並非不相協調。建築署和規劃署從城市設計的角度而言，對申請沒有負面的意見，對申請人所提交的視覺影響評估亦然；

### 視覺效果和空氣流通

- (iii) 根據規劃大綱的規定，擬議發展包括闊六米、10 米和 15 米的非建築用地，會於申請地點三面開設，其中沿西南面界線闊 10 米的非建築用地會用作通風廊和觀景廊。在該塊非建築用地以東，申請人已安排在地面水平進一步後移約 6.7 米至七米，比規劃大綱所要求的兩米更闊。面向東區走廊和京華道的擬議非建築用地(闊 15 米和六米)能讓未來的建築大樓與東區走廊和京華道另一邊的住宅發展之間保持距離。根據申請人的空氣流通評估，擬議發展不大可能會對區內的風環境造成負面影響。規劃署的空氣流通評估顧問並沒有對所提交的空氣流通評估提出負面意見，並認為該空氣流通評估大致上遵從了政府所採納的《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》；

### 景觀

- (iv) 申請人所提交的園境設計總圖可令申請地點達到 20% 的綠化比率，地面水平為 15%。擬議的非建築用地可作出綠化安排，而面向京華道的平台外牆已建議進行垂直綠化，以改善街景。規劃署並無對美化環境安排提出負面意見；

### 技術事宜

- (v) 根據申請人所提交的技術評估，擬議住宅發展不會對附近地區造成任何嚴重的負面影響。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見，所提交的交通影響評估更顯示擬議發展不會對該區的車輛或行人交通造成負面影響，而該評估已包括行人評估。在交通噪音方面，當局按照申請人已獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)同意的建議，提出了一項規劃許可附帶條件，規定在面向申請地點的東區走廊路段的擬議半密封式隔音罩和噪音屏障落成前，擬議住宅發展不得入伙；

### 闊 10 米的公共行人道

- (vi) 西南面界線沿線的闊 10 米公共行人道應由發展商負責設計和建造；倘申請獲得規劃許可，建議就此附加一項規劃許可附帶條件。行人道在落成後會交還政府負責其後的管理和保養。相關要求可於契約修訂／換地過程中納入契約之內。申請地點其他部分的園景區(面向京華道和東區走廊)屬私人地方，應由申請人負責設計、建造、管理和保養；以及

### 公眾的意見

- (vii) 在公眾關注的發展密度和屏風效應方面，這宗申請的擬議發展參數大致符合規劃大綱的要求，而擬議發展與附近發展並非不相協調。至於空氣流通，擬設於西南面界線的闊 10 米通風廊能容許空氣滲透，而申請人的空氣流通評估顯示擬議發展不會對區內的風環境造成負面影響。在這方面，規劃署的空氣流通評估顧問沒有對申請人的空氣流通評估提出負面意見。至於福蔭道加油站產生的空氣污染物積聚問題所引起的關注，環保署署長表示加油站已設有汽體回收系統，以盡量減低空氣污染。至於交通方面的問題，運輸署原則上不反對申請，對所提交的交通影響評估亦沒有負面意見。對於有提意見人建議由政府就私人發展建議進行空氣流通評估，



既定的做法是由申請人自行進行空氣流通評估，而規劃署會根據客觀的標準和準則，嚴格評審申請人提交的空氣流通評估。規劃署亦已委聘顧問就這宗申請的申請人提交的空氣流通評估提供獨立的專業意見，該名顧問並無就所提交的空氣流通評估提出負面意見。至於有提意見人擔心附近地區面對的交通噪音，環保署署長並不反對申請，亦預計有關發展不會產生嚴重的噪音影響。在休憩用地供應方面，把現有和已規劃的休憩用地全部考慮在內後，北角規劃區共有約 6.6 公頃的剩餘休憩用地。對於支持申請的意見指擬議發展與附近的發展大致上能彼此協調，以及轉述的建港會意見，當局均已備悉。然而，一些提意見人提及與失業、貧窮和物業價格有關的問題，則與考慮這宗申請沒有直接關係。

82. 區潔英女士在回答主席的詢問時提述文件繪圖 A-1 和 A-9，解釋擬議發展的平台高度為主水平基準上 19 米，與東區走廊相若。這個平台會緊連毗鄰的港島海逸君綽酒店平台。在兩幢住宅大樓所處的平台以上範圍，北面住宅大樓與毗鄰的港島海逸君綽酒店的大樓之間有約 30 米的距離，讓海風得以吹往北角內陸區。區女士提述文件繪圖 A-11，表示東區走廊與擬議發展之間有 15 米的淨距離，將會關設緊急車輛通道和維修區，而面向東區走廊的闊 10 米園景行人道會開放讓公眾使用。區女士在回應一名委員的詢問時指出毗連酒店的高度為主水平基準上 147.3 米，平台高度為主水平基準上 24.4 米。近京華道的南面住宅大樓與毗連酒店之間會相距約八米。

#### 商議部分

83. 一名委員表示，雖然申請人能符合申請地點的規劃大綱所訂定的要求，但擬議發展的平台會緊連毗鄰酒店的平台，令兩個發展在地面水平沒有任何距離，可能會在海濱造成屏風效應。就這方面，秘書指出沿福蔭道和油街的闊 10 米園景行人道是該區的通風廊。委員留意到雖然申請地點西南部分有後移安排，但有關發展與毗鄰酒店在地面水平沒有距離。

84. 兩名委員認為，為了令京華道區內居民能欣賞一些海港景色及改善空氣流通，也許應該要求申請人修訂計劃，令擬議發展與毗鄰酒店在地面水平有實質間距。區潔英女士回應時指出，擬議間距可能會造成隧道效應，令該區出現強風。一名委員同意這個觀點，並表示闢設這樣的間距僅能造福小部分京華道居民。

85. 委員普遍認同申請人基本上已遵從規劃大綱內訂定的規定。一些委員認為未必有有力的理由要求申請人修訂計劃，從而進一步從毗鄰酒店後移。然而有些委員則認為，鑑於公眾對可持續生活環境有所訴求，區內居民亦對擬議發展在視覺及通風方面對京華道社區造成的負面影響表達了強烈的意見，因此應該要求申請人修訂計劃，安排後移，以處理區內人士關注的問題。經進一步討論後，委員同意修訂文件內建議的規劃許可附帶條件，另訂一項條件要求申請人修訂計劃，令擬議發展與毗鄰酒店的地段界線有至少三米的後移空間，而申請地點西南部闊 10 米園景行人道的位置不得改變。

86. 經進一步商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條，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，核准總綱發展藍圖及批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十二月十八日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)至(f)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 沿申請地點西北面界線、西南面界線和東南面界線分別闢設至少闊 15 米、10 米和六米的非建築用地，並把擬議發展在地面水平從西南面界線的非建築用地進一步後移至少 6.7 米；
- (c) 從毗鄰的港島海逸君綽酒店的地段界線後移至少三米；

- (d) 就申請地點西南面界線沿線設計並闢設一條闊 10 米的地面公眾園景行人道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就擬議發展設計並闢設出入口、泊車設施、上落客貨位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 落實排污影響評估內確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 在面向申請地點的東區走廊路段的擬議半密封式隔音罩和噪音屏障落成前，擬議住宅發展不得入伙。

87. 組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員載於文件第 9.1.1(d)及(e)段的意見，內容涉及落實擬議發展需要進行換地／契約修訂；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區載於文件第 9.1.3(b)段的意見，即擬議的闊 10 米公眾園景行人道落成後，行人道所涵蓋的私人土地須交還政府，以便日後管理及保養；

- (d) 留意路政署主要工程管理處總工程師／主要工程載於文件第 9.1.5 段的意見，內容涉及路政構築物的保養和保護；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 9.1.8 段的意見，內容涉及栽種植物的要求，以及在園景區提供座位並就公眾行人道提供足夠的指示牌。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。區女士及葉先生此時離席。]

[陳旭明先生和張耀敬先生此時返回會議席上。]

## 九龍區

[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 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/245 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈地下 2 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/K13/245 號)

---

#### 簡介和提問部分

88. 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；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，會容許現有工業樓宇或工業－辦公樓宇在使用上具有更大彈性，前提是有關用途不會造成消防安全及環境問題。在九龍灣商貿區的其他地下工場單位及在同一工業樓宇的地下曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。申請處所的擬議「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一樓宇內的其他用途亦非不相協調。這宗申請符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請用途在消防安全、交通、環境和基建方面均不會對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。相關政府部門沒有反對申請，當局亦沒有接獲反對申請的公眾意見。申請處所自上次於二零零五年就「商店及服務行業(報紙檔／快餐店／財務公司)」用途(申請編號 A/K13/201)獲批給規劃許可以來，申請人沒有提交任何文件，以履行關於消防安全措施的規劃許可附帶條件。就現時這宗申請而言，申請人表示倘申請獲得批准，會提交文件以履行規劃許可附帶條件。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議告知申請人，倘他們再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮。

89. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

90. 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(即二零一零年六月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供一條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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變／建築物改建提交建築圖則，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 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 留意消防處處長的意見，即有關用途不應吸引非常大量的人流在有關處所長期逗留；
- (d) 倘進行裝卸活動，應嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，在附近的路旁活動已造成累積影響時更應如此；
- (e) 倘申請處所有任何部分會作食物營運用途，必須確保申請處的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油

井供申請處所使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定；

- (f) 倘有關發展涉及食物業，則須就有效食物業牌照的事宜徵詢食物環境衛生署署長的意見；以及
- (g) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/246 在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍彩霞道 18 號彩霞邨停車場大樓及露天停車場  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租  
停車位予非住戶)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/246 號)

---

### **簡介和提問部分**

92. 小組委員會得悉委員在會前獲發都會規劃小組委員會文件的兩張替代頁(第 7 及第 8 頁)，文件第 10.6 和第 11.2 段的內容有所修訂。

93. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。對於把露天停車場改建為臨時公眾停車場，彩霞邨的業主立案法團提出了反對意見，理由是有關停車場的位置不便，而該邨居民並沒有獲提供足夠車位。改建安排亦會涉及交通管理、通道和保安的問題。一名市民亦反對申請，理由主要涉及交通、環境和治安問題。他表示淘大花園等附近的私人住宅發展已提供了足夠的停車位，應鼓勵公眾使用公共交通。觀塘民政事務專員從社區的角度而言，原則上並不反對有關建議，並且表示據相關區議員所述，區內人士表達的意見並不一致。雖然彩霞邨有一些居民提出反對，認為停車位應保留給居民使用，但附近住宅發展的居民認為停車位應開放讓其他人使用，特別是讓附近居民使用；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請旨在取得規劃許可，把彩霞邨停車場大樓的現有附屬停車位及露天停車場改建作臨時公眾停車場用途，以便出租剩餘月租停車位予非住戶，並不涉及任何新發展或重建申請處所。申請人表示，在出租月租停車位方面，彩霞邨住戶會有優先權。由於出租予非住戶的只是剩餘的月租停車位，故彩霞邨住戶的泊車需要並不會被忽略。屋邨內的停車位總數並不會增加，因此有關建議不會在該區產生額外的交通流量，亦不會令該區的環境狀況惡化。相關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見。所申請規劃許可的擬議有效期為三年，實屬合理，可以靈活地把空置車位出租予非住戶，同時可進一步檢討住戶的泊車需求。申請處所是香港房屋委員會就相同用途提出的先前的申請(申請編號 A/K/2)所涉地點的一部分，而先前的申請獲小組委員會以臨時性質批准，許可期為三年，至二零零七年五月二十八日止。自先前的臨時許可批出以來，規劃情況沒有重大改變。至於提意見人提出的反對，應留意的是目前的建議僅涉及把屋邨內的現有附屬停車位改建作臨時公眾停車場用途，而且預計不會產生額外交通流量或令環境狀況惡化。為了處理彩霞邨業主立案法團擔心提供給住



戶的停車位不足的問題，建議倘小組委員會決定批准這宗申請，須訂定一項規劃許可附帶條件，要求在出租剩餘停車位時須給予彩霞邨住戶優先權，而擬向非住戶出租的停車位數目須獲運輸署署長同意。

[陳弘志先生此時離席。]

94. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

95. 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，至二零一二年十二月十八日止，有關規劃許可須附加下列條件：

- 在出租剩餘停車位時須給予彩霞邨住戶優先權，而擬向非住戶出租的停車位數目須獲運輸署署長同意。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；  
以及
- (b) 定期檢討使用車位的情況，並保留一份記錄，以確保妥為管理公眾資源的運用，並避免剝削居民租用月租停車位的權利。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/248 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道 13 號瑞興中心地下 A 單位 B 部分經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/248 號)

---

### 簡介和提問部分

97. 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；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，會容許現有工業樓宇或工業－辦公樓宇在使用上具有更大彈性，前提是有關用途不會導致消防安全及環境問題。在九龍灣商貿區的其他地下工場單位曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。申請處所的擬議「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一樓宇內的其他用途亦非不相協調。有關發展符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請用途不會在消防安全、交通、環境和基建方面對有關樓宇內及毗鄰地

區的發展造成嚴重的負面影響。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見，當局亦沒有接獲反對申請的公眾意見。由於上一項許可(申請編號A/K13/242)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。另外亦要告知申請人，倘他再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮。

98. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

99. 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(即二零一零年三月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供一條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。

100. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：

- (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 倘申請處所有任何部分會作食物營運用途，須確保申請處所的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供申請處所使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定；
- (d) 倘有關發展涉及食物業，則須就根據《食物業規例》申領食物業牌照經營食物業的事宜徵詢食物環境衛生署的意見；以及
- (e) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮。

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/249 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 2 號工場(部份)經營臨時商店及服務行業(快餐店)  
(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/249 號)

---

簡介和提問部分

101. 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) 臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中一份的提意見人是美羅中心一個單位的業主，另外兩名提意見人是市民。他們全部反對申請，主要理由是附近現有的食物業經營者之間存在競爭，而這些經營者要維持業務已經不易。觀塘民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，會容許現有工業樓宇或工業——辦公樓宇在使用上具有更大彈性，前提是有關用途不會導致消防安全及環境問題。在九龍灣商貿區的其他地下工場單位和同一工業樓宇地下曾有作「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。申請處所的「商店及服務行業(快餐店)」用途大致符合規劃意向，與同一樓宇內的其他用途亦非不相協調。有關發展符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請用途不會在消防安全、交通、環境和基建方面對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。至於有三份公眾意見書反對申請，當局認為所申請的「商店及服務行業(快餐店)」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商

貿用途的規劃意向，而小組委員會亦曾就九龍灣商貿區的快餐店批出同類許可。

102. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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，至二零一二年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年六月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供一條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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；

- (c) 倘申請處所有任何部分會作食物營運用途，須確保申請處所的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供申請處所使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定；以及
- (d) 就根據《食物業規例》申領食物業牌照經營食物業的事宜徵詢食物環境衛生署的意見。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K8/40 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
橫頭磡聯合道 198 號樂富中心第二期和公共交通  
交匯處附近露天平台下的三個處所  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/40 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 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；
- (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兩份公眾意見書，一名提意見人是黃大仙區議員，表示反對申請，理由是有兩／三間原本在樂富中心經營的非牟利機構被可負擔高昂租金的牟利經營者取代，他認為申請處所應出租予非牟利機構為大眾服務。另一名提意見人是申請處所之一(G201 號舖)的經營者，要求城規會從優

考慮申請，因為有關銀行已服務樂富邨超過 30 年，把銀行遷往申請處所對顧客更為方便。黃大仙民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所位於現有公共交通交匯處的外圍，過往曾作詢問處、便利店(有規劃許可)及維修儲物室用途。所申請的「商店及服務行業」用途大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 16)，因為有關用途不會對現有公共交通交匯處的正常運作造成負面影響，而運輸署對申請沒有負面意見。在樂富中心第二期的零售及服務設施之外，擬議「商店及服務行業」用途提供更多該類設施，以應付區內居民和公共交通交匯處／港鐵使用者的日常需要。就此，有關用途與附近用途並非不相協調。申請用途的整體樓面面積約 466.5 平方米，規模相對較小，而該等用途應該不會對附近地區的交通、環境、消防安全和基建造成負面影響。在這方面，相關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見。此外，小組委員會先前曾就 G202 號鋪的零售店批給許可。對於有提意見人認為申請處所應出租予非牟利機構為大眾服務，應留意的是樂富邨內已提供了多項社會福利設施。申請處所應出租予非牟利機構還是「商店及服務行業」用途的經營者，是申請人的商業決定。

106. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

107. 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(即二零一零年六月十八日或之前)在有關處所內提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (b) 確保任何用途上的改變要符合《建築物條例》和相關規例內訂定的條文；以及
- (c) 就根據《食物業規例》申領食物業牌照經營食物業的事宜徵詢食物環境衛生署的意見。

[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。]

[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 22**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/604      在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘駿業街 44 號航空科技大廈地下 G4 舖  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/604 號)

---

### 簡介和提問部分

109. 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(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書，而觀塘民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，會容許現有工業樓宇或工業——辦公樓宇在使用上具有更大彈性，前提是有關的商店及服務行業(快餐店)用途不會造成消防安全及環境問題。申請處所的擬議用途大致符合此規劃意向，與同一樓宇內的其他用途亦非不相協調。擬議用途亦符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇內及毗鄰地區的發展造成重大負面影響。獲諮詢的相關政府部門原則上不反對申請。

110. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

111. 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(即二零一零年六月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供一條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。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就有關處所的商店及服務行業(快餐店)用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (b) 符合《耐火結構守則》內所訂的規定；
- (c) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是(i)根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第72條為殘疾人士提供通道和設施；
- (d) 就申請食物業牌照事宜聯絡食物環境衛生署署長；
- (e) 留意有關用途應申領「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照；以及
- (f) 倘有關商店有任何部分會作食物營運用途，須確保商店的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水沙井，並要提供正式的隔油池／隔油井供該商店使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署現時的規定。

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/605 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道60號駱駝漆大廈第三座地下工場2號及3號單位連閣樓貯物室經營商店及服務行業(銀行)，以及闢設辦公室(涉及直接提供顧客服務)(都會規劃小組委員會文件第A/K14/605號)

---

113. 秘書報告說，陳旭明先生的公司陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問，故他已就此項目申報利益。陳旭明先生就此項目暫時離席。

[鄭鴻亮先生和張耀敬先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

114. 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) 擬經營的商店及服務行業(銀行)及擬闢設的辦公室(涉及直接提供顧客服務)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書，而觀塘民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，會容許現有工業樓宇或工業－辦公樓宇在使用上具有更大彈性，前提是擬議用途不會導致消防安全及環境

問題。擬設於地下的商店及服務行業(銀行)及擬設於閣樓的辦公室(涉及直接提供顧客服務)大致符合此規劃意向，與同一樓宇內的其他用途亦非不相協調。擬議用途亦符合關於「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請用途不會在消防安全、交通、環境和基建方面對有關樓宇及毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門原則上不反對申請。

115. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

116. 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二零一一年十二月十八日止。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) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括以適合的抗火時效和設計把有關處所內的擬議用途與工業部分完全分隔，及在有關處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前未能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。

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業(銀行)及辦公室(涉及直接提供顧客服務)用途向九龍東區地政專員申請契約修訂；
- (b) 按消防處處長的建議遵守《耐火結構守則》內所訂的規定；

- (c) 留意消防處處長的意見，即地下的擬議銀行須附屬於或用以支援有關工業樓宇內的工業活動和工人日常活動的用途；以及
- (d) 按照總屋宇測量師／九龍的意見，委任一名認可人士就擬議改建及加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是(i)根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條就有關處所提供足夠的走火通道；(ii)根據《建築物(規劃)規例》第 30 條為擬議辦公室用途安排天然照明和通風；(iii)根據《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，在有關處所和現有建築物地下的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(iv)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，在有關處所為殘疾人士提供通道和設施。

[陳旭明先生、鄭鴻亮先生和張耀敬先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/90 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
油塘四山街28號(油塘內地段27號)  
進行住宅(分層住宅)暨商業發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/90號)

---

### **簡介和提問部分**

118. 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) 擬議住宅(分層住宅)暨商業發展；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，提意見人全部反對申請。一名提意見人反對在市區(包括申請地點)興建高密度發展，而另一名提意見人則反對在申請地點興建高層發展。另有一名提意見人認為泊車位應設於地面以下，而所有用地均要有後移安排和公眾通道。鑑於旅客數目將會因已規劃的促進旅遊業計劃和毗鄰的重建項目而增加，他認為有需要降低地積比率，以確保能承受未來的交通量。觀塘民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議住宅發展連商業用途符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即鼓勵逐步淘汰不符合規定的工業用途。有關發展會有助油塘工業區逐步轉型為以住宅用途為主並設有附屬零售設施。此外，擬議發展的發展密度符合茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖所訂定的最高地積比率，屬於可以接受。擬議建築物高度為主水平基準上 100 米，亦符合法定的建築物高度限制。申請地點位於油塘工業區東南邊緣，東北面是已落成的住宅樓宇鯉灣天下，南面是三家村避風塘。為了處理附近工業作業可能產生的環境影響，申請人採用了一些樓宇布局設計／措施，例如減少建築物的接觸面向並設結構簷、睡房和起居屋設大幅固定玻璃，一些露台採用實心邊牆以及從毗連貨倉後移。有關發展採取紓緩環境影響措施後，環境保護署署長在技術層面並不反對申請。擬議住宅和商業發展不會對附近一帶發展的交通和基建造成任何負面影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。至於提意見人反對擬議發展的發展密度和發展高度，當局認為擬議的建築物高度主水平基準上 100 米、住用地積比率 5 倍及非住用地積比率 1 倍，均符合分區計劃大綱圖對申請地點訂定的發展限制。對於後移要求的問題，申請人已提出把建築物後移，有關安

排符合茶果嶺、油塘、鯉魚門發展大綱草圖內顯示的後移要求。

119. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

120. 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二零一三年十二月十八日止。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) 就擴闊行人徑提交並落實後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨位和車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交交通影響評估並落實其內所確定的道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 設計建築物布局以收納紓緩環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就申請地點的擬議發展向九龍東區地政專員申請契約修訂；以及



- (b) 緊急車輛通道的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。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/91 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
油塘崇信街 4 號(油塘內地段第 20 號)  
進行住宅(分層住宅)暨商業發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/91 號)

---

### 簡介和提問部分

122. 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) 擬議住宅(分層住宅)暨商業發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人反對申請，認為泊車位應設於地面以下，而所有用地均要有後移安排和公眾通道。鑑於旅客數目將會因已規劃的促進旅遊業計劃和毗鄰的重建項目而增加，他認為有需要降低地積比率，以確保能承受未來的交通量。另一名提意見人支持申請，因為申請提供了改善區內交通和生活環境的機會。觀塘民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議住宅發展連商業用途

符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即鼓勵逐步淘汰不符合規定的工業用途。有關發展會有助油塘工業區逐步轉型為以住宅用途為主並設有附屬零售設施。此外，擬議發展的發展密度符合茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖所訂定的最高地積比率，因此可以接受。擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，亦符合法定的建築物高度限制。申請人在環境評估報告中確認已遵守並符合《香港規劃標準與準則》所載的環境規劃原則，而擬議發展不會受到工業噪音帶來的負面影響。就此，環境保護署署長並不反對申請。除了擬議建築物高度由主水平基準上 102.5 米增加至主水平基準上 120 米外，現時計劃與小組委員會於二零零七年七月二十七日批准的先前計劃(申請編號 A/K15/82)相比，主要發展參數分別不大。自上次於二零零七年批准申請後，除了油塘工業區(包括申請地點)於二零零八年五月訂定了法定建築物高度限制外，附近地區的規劃情況沒有重大改變。擬議發展不會對附近一帶發展的交通和基建造成任何負面影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。至於提意見人反對擬議發展的地積比率，當局認為住用地積比率 5 倍及非住用地積比率 1 倍符合分區計劃大綱圖訂定的相關發展限制。對於後移規定的問題，申請人已提出後移建築物的安排，有關安排符合茶果嶺、油塘、鯉魚門發展大綱草圖所載的後移規定。

123. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

124. 秘書表示，由於申請人擬就擬議發展申請額外地積比率／總樓面面積，而此事須由建築事務監督批准，故倘小組委員會決定批准這宗申請，須在規劃許可加設一項指引性質的條款，要求申請人就額外地積比率／總樓面面積提請建築事務監督批准。委員表示同意。

125. 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十二月十八日止。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) 就擴闊行人徑提交並落實後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨位和車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 設計建築物布局以收納紓緩環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就擬議後移區批出額外地積比率／總樓面面積屬建築物管理事宜，須由建築事務監督在正式提交建築圖則的階段批准。倘建築事務監督不就擬議發展批出上述額外地積比率／總樓面面積，而現時計劃須作出重大改變，申請人可能須向城市規劃委員會重新提出規劃申請；
- (b) 緊急車輛通道的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；以及
- (c) 建議申請人在申請地點範圍內提供更多私人休憩用地及綠化安排。

[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。]

[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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/265 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘羅福道 1 號(新九龍內地段第 838 號)  
關設學校(英語中心)連附屬教職員宿舍  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/265 號)

---

### 簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生告知與會者，由於《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15》於二零零九年十二月八日獲行政長官會同行政會議批准，成為《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，故文件「圖則」所指的分區計劃大綱圖及第 1 頁第 1.1 段的相關資料須相應修改。黎定國先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(英語中心)連附屬教職員宿舍；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，一名提意見人支持申請，餘下的四名提意見人則反對申請，理由是附近已有太多學校，而擬議的英語中心連附屬教職員宿舍會在附近一帶造成交通擠塞、道路安全和公眾安全的問題。九龍城民政事務專員並沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。小組委員會於二零零九年六月十九日批准了編號 A/K18/262 的先前申請，

涉及把整幢現有的兩層建築物原址改建為擬議英語中心。現時這宗申請並沒有提出要改建整幢建築物，申請人的建議是把地下用作英語中心，1樓則用作附屬教職員宿舍。申請地點範圍內會闢設一個泊車位和一個避車處。擬議的英語中心連附屬教職員宿舍符合城市規劃委員會規劃指引「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第16條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號40)，因為有關發展與包括住宅發展、幼稚園、補習學校、宗教機構和社區設施在內的附近土地用途並非不相協調，而相關政府部門原則上並不反對申請。消防安全和建築物結構安全方面的技術要求會在提交建築圖則及／或申請學校牌照的階段進一步詳細考慮。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議提出相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，要求申請人符合所有的相關技術要求。至於公眾提出的意見，教育局局長、運輸署助理署長／市區和警務處處長並不反對申請。

128. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

129. 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二零一三年十二月十八日止。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) 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。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請符合《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，以取得必需的許可。申請人亦須確保擬議的用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是須提出理據以證明現有建築物結構能承受擬議英語中心連附屬教職員宿舍的活荷載；
- (b) 所有現有的違例建築工程均須清除；
- (c) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (d) 遵照《香港規劃標準與準則》第九章，盡量實施可行的紓緩噪音影響措施，以及／或採用「最後的辦法」，按《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4 內所述以連密封墊窗戶的形式提供隔音設備，並使用空調減低擬議學校受影響課室和教職員宿舍所受的過高道路交通噪音干擾；以及
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/238      擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
紅磡寶其利街 68 號(紅磡內地段第 273 及 314 號)  
經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/238 號)

---

### 簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／九龍黎定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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對，旅遊事務專員支持申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，九龍城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——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點位於紅磡的商業／住宅區，擬議酒店用途與附近發展並非不相協調。擬議的地積比率為 8.908 倍(不計支援設施)而擬議的建築物高度為主水平基準上 53.30 米(主屋頂水平)，並沒有超過紅磡分區計劃大綱草圖上就申請地點訂定的最高地積比率 9 倍(非住用樓宇)及最高建築物高度主水平基準上 80 米。擬議酒店不會對區內的交通狀況造成嚴重的負面影響。由於有關發展規模細小，建議客房數目僅 44 間，故對於有關建議並沒有提供車輛通道、泊車位和上落客貨設施，運輸署助理署長／市區和警務處處長認為可以接受。擬議酒店發展亦應該不會對該區的環境和基建供應造成嚴重的負面影響。相關政府部門原則上對申請沒有反對或負面意見。旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關建議會支援快速發展的旅遊及酒店業。

132. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

133. 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二零一三年十二月十八日止。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。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示申請中關於豁免支援設施總樓面面積的部分會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可；
- (b) 就擬議發展的契約事宜徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見；
- (c) 就酒店的發牌規定徵詢民政事務總署牌照事務處的意見；以及
- (d) 審慎設計並處理擬議發展的外觀，特別是支援設施和公用設施用途所在的最低三層。

[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。]

### 特別職務組

#### 議程項目 28

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/11 擬就劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶的灣仔北現有灣仔東渡輪碼頭東北面行將填海的海域範圍(地盤 A)及灣仔北博覽道東的北端現有碼頭用地及毗鄰範圍(地盤 B)，提交「碼頭」(地盤 A)及「直升機升降坪」(地盤 B)的外觀設計圖

---



135. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十二月十一日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月考慮申請，以便有時間處理公眾和政府部門提出的意見。

136. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予一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 29**

### 其他事項

[公開會議]

137. 一名委員提及近期一些現有靈灰安置所的非法經營事件，詢問對於此情況，政府會如何處理。主席在回應時表示，相關政府部門一直有監察此事，所涉各部門亦有持續調查懷疑個案；當局會根據相關條例的條文採取適當的建築物管制行動／執行契約條款行動和檢控行動。

138. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。