

## 城市規劃委員會

### 都會規劃小組委員會 二零一零年一月二十九日上午九時舉行的 第 412 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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**

林雲峰教授

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
莫慧敏女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一零年一月十五日第 411 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」)二零一零年一月十五日第 411 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，上次會議並無任何事項需要續議。

## 九龍區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/5 申請修訂《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》，把紅磡紅鸞道及華信街交界的政府土地(九龍內地段第 11205 號)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/5 號)

---

[杜本文博士此時到達參加會議。]

3. 秘書報告說，以下委員已就此項目申報利益：
  - 李慧琼女士的配偶在黃埔花園擁有一個單位。她亦是九龍城區議員。九龍城區議會曾於二零零九年七月二日通過動議，要求政府考慮降低申請地點和毗鄰「綜合發展區(2)」用地的地積比率；

- 陳旭明先生在海逸豪園擁有一個單位；以及
- 李偉民先生在寶其利街擁有一個舖位。

4. 小組委員會備悉陳旭明先生和李偉民先生已就無法出席會議致歉，而李慧琮女士則尚未到達參加會議。

5. 秘書並表示，申請地點為一處賣地地點。地政總署代表林惠霞女士就此項目申報利益。由於申請涉及修訂分區計劃大綱圖和製圖程序，故此委員同意可根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的既定做法，讓林女士留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

6. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 余賜堅先生 — 九龍規劃專員
- 黎定國先生 — 高級城市規劃師／九龍

7. 以下申請人及其代表此時亦獲邀出席會議：

梁美芬博士  
劉偉榮先生  
張仁康先生  
陳燦培先生  
陳展霞女士  
馮育仁先生  
關惠龍先生  
郭玉英女士  
李承業先生  
梁錦棠先生  
李秀蓮女士  
林玉華女士  
馬慧梅女士  
吳美樺女士

潘增華先生

黃琮芝女士

黃艷蘭女士

[梁乃江教授此時到達參加會議。]

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼而請高級城市規劃師／九龍黎定國先生向委員簡介申請的背景。黎先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

申請

- (a) 申請人建議在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K 9/23》上把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，該「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向是作酒店、零售及公共交通交匯處用途。所受的發展限制包括最高地積比率為 4.0 倍；最大上蓋面積為 80%(地庫樓層不計算在內)；最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至 15 米；採用「梯級狀高度」建築物輪廓，建築物高度漸次向海旁下降，以及在地庫提供附屬停車場；
- (b) 申請人並沒有提供任何有關「休憩用地」地帶設計的詳情，亦無指出擬議公共交通交匯處應於何處關設。申請人的理據撮述於文件第 2 段；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

政府部門的意見

- (c) 有關政府政策局／部門的意見詳載於文件第 9 段。主要的意見現撮述如下：
- 地政總署九龍西區地政專員反對這宗申請，因為會影響供地產市場和旅遊業發展的適當土地供應；

- 運輸署助理署長／市區不讚同刪除申請地點的擬議公共交通交匯處，除非能保留紅磡渡輪碼頭旁的現有露天公共交通交匯處；
- 旅遊事務專員表示，改劃地帶建議或會減少本港酒店用地的供應量。申請地點現有的「綜合發展區(1)」地帶劃分應予保留，並在規劃大綱和契約文件加入限制條款，藉此解決申請人所關注的通風和康樂用途等問題；
- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計層面來看，休憩用地適合設於海旁位置。不過，不應忽略地區內休憩用地的空間分布，以及發展需要與提供休憩用地之間的平衡，以善用珍貴的土地資源。由於有關用地旁已擬闢設海濱長廊和大型休憩用地，故此她對保留有關用地作綜合發展並無強烈意見；以及
- 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)指出，現有的公共交通交匯處如未能在「綜合發展區(1)」用地重置，有關土地便不能騰空作休憩用地發展。此外，申請地點附近有大量休憩用地；

#### 公眾意見及區內人士意見

- (d) 在這宗申請的法定公布期內，當局共接獲 83 份公眾意見。當中有 81 份支持改劃地帶建議、一份反對申請但並無提出理由，一份則對土地收入的影響表示關注；
- (e) 在 81 份支持建議的意見中，有七份由九龍城區議員提交，以及六份來自業主委員會(包括黃埔花園第九期業主委員會所提交附有 1 137 個簽名的信件)。主要的理由包括，該「綜合發展區(1)」用地日後的發展如採用現行的地積比率和建築物高度限制，將遮擋黃埔花園和毗鄰地區的重要通風口，產生屏風和熱島效應，並會遮擋區內地標(即「黃埔號」)與海港之間的視覺聯繫；擬議的「休憩用地」

地帶可解決區內公共休憩用地、體育和社區設施不足的問題；紅磡已有不少商業、住宅和學生宿舍發展；以及擬議「休憩用地」地帶有助闢設由尖沙咀伸延至觀塘的海濱長廊；

- (f) 九龍城民政事務專員表示，九龍城區議會於二零零九年七月二日通過了一項動議，促請政府進一步降低有關用地的地積比率，詳情載於文件第 9.1.8 段；以及

#### 規劃署的意見

- (g) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- 申請地點現有的地帶劃分和發展限制以《紅磡地區研究》作依據。當局已根據該研究進行廣泛公眾參與工作，包括舉辦集思會、簡介會和公眾論壇。當局根據《紅磡地區研究》的建議及因應公眾對較佳生活環境的期望，修訂了申請地點的發展參數，把地積比率由 6 倍降至 4 倍、施加上蓋面積限制(最高 80%)，以及把建築物高度限制由主水平基準上 40 米至 75 米降至主水平基準上 15 米至 75 米。因此，「綜合發展區(1)」用地的規劃用途和發展參數已在公眾期望和發展需要之間取得平衡；
- 日後的發展商須參照申請地點的規劃大綱所訂的規劃和設計規定，一併提交總綱發展藍圖和所需的技術評估，包括視覺影響評估和空氣流通評估，以供城規會考慮。總綱發展藍圖亦會公布以供公眾提出意見。這樣可確保申請地點日後的發展符合規劃意向，並與附近發展互相協調；
- 紅磡區內現有和擬設的休憩用地相當充足。根據《香港規劃標準與準則》，二零二一年鄰舍休憩用地的需求和供應數量分別為 12.41 公頃和 14.48 公頃，即有 2.07 公頃的餘額；而地

區休憩用地的需求和供應數量分別為 46.4 公頃和 72.4 公頃，較標準多出 26 公頃；

- 建議設於紅磡渡輪碼頭毗鄰現有臨時公共交通交匯處的新都市公園會受改劃地帶建議影響，因為當局擬把現有的臨時公共交通交匯處遷往「綜合發展區(1)」用地，然後把土地騰出作休憩用地發展。應注意新都市公園面積約為 2.3 公頃，而「綜合發展區(1)」地帶的面積只有 1.6 公頃；
- 《紅磡地區研究》的空氣流通評估研究顯示，「綜合發展區(1)」用地的擬議發展不大可能對通風造成負面影響。紅磡分區計劃大綱圖檢討的空氣流通評估研究亦顯示，紅磡灣填海區在紅樂道和紅磡南道沿路有兩條風道。當局早在分區計劃大綱圖上沿海旁區至腹地的道路劃設多個「休憩用地」地帶，藉此把該兩條風道預留作綠化走廊。此外，毗鄰「綜合發展區(2)」用地內，亦已預留兩塊闊 30 米及 10 米的非建築用地，提供更多通風口；
- 申請人指規劃署擬備的電腦合成照片(指文件的圖 Z-7)有誤導成分。在該照片中，設想擬建於申請地點的主水平基準上 75 米建築物，似乎較主水平基準上 52 米的黃埔花園為矮。應注意的是，取景地點是區內地標「黃埔號」的天台花園，該處可供公眾進出。和附近的住宅樓宇(即黃埔花園第九期第一和第六座)相比，申請地點的擬議酒店(主水平基準上 75 米)離「黃埔號」較遠，因此在電腦合成照片上看來似乎較該些住宅樓宇為矮；
- 申請地點的核准規劃大綱已訂定分別為主水平基準上 15 米、40 米及 75 米的「梯級狀高度」建築物輪廓，最低的建築物高度級別會靠近海旁，並沿「黃埔號」的視覺走廊而劃設。應注意的是，訂定建築物高度限制為主水平基



準上 15 米是爲了提供一個平台上蓋以遮蓋公共交通交匯處，藉此減少該公共交通交匯處對視覺走廊、周邊休憩用地及海濱長廊的視覺影響；

- 爲保護「黃埔號」的景觀，當局曾研究沉降式公共交通交匯處方案的可行性，以便降低主水平基準上 15 米的擬議平台構築物的高度。研究發現相對於地面提供公共交通交匯處的方案，沉降式方案對景觀效益改善不大。此外，沉降式的方案會增加土地的需求及存有技術上的困難，並使周邊的休憩用地及海濱長廊在設計上增加限制，因此不獲推薦；
- 有必要確保有限的土地資源得到善用，以配合經濟發展等社會需要。就此而言，九龍西區地政專員和旅遊事務專員對改劃地帶建議表示關注；以及
- 大部分提意見人均支持申請。不過，紅磡海旁用地的規劃曾作全面的公眾諮詢。爲回應公眾期望，當局已在紅磡分區計劃大綱圖和核准規劃大綱中加入降低發展密度和上蓋面積，以及劃設非建築用地等措施。因此，當局已在規劃過程中充分考慮發展需要和公眾意見，並在兩者間取得平衡。

9. 主席繼而請申請人闡述申請。梁美芬博士、劉偉榮先生和張仁康先生提出以下要點：

#### 海旁用地的規劃

- (a) 規劃署用以拒絕有關申請的理由建基於數年前完成的舊研究，並無顧及政府有關改善海濱地區的最新政策指令；
- (b) 不少九龍西區居民向申請人投訴，指政府資源集中於中環新海濱和西九文化區的發展，忽略了同屬海濱區的紅磡海旁地區的規劃。就此而言，梁博士於

二零零九年十二月九日在立法會提出動議，要求政府改善九龍和其他地區海旁用地的規劃，為落實九龍海濱長廊工程創造有利條件。動議獲得通過；

- (c) 為改善紅磡海旁地區，申請地點應用作休憩用地而非酒店發展。因此，申請地點應從「勾地表」中刪除。就此而言，香港地產建設商會在二零零九年十二月一日提交予可持續發展委員會的意見書中，亦建議刪除「勾地表」中若干位於市區的可供售賣政府土地以及把若干售賣土地改劃為「休憩用地」地帶。香港地產建設商會在意見書中，認為申請地點應改劃為「休憩用地」地帶；

#### 通風影響

- (d) 區內最近發展的若干高層建築物，包括海灣軒海景酒店、海韻軒海景酒店、海濱南岸、九龍海逸君綽酒店和海名軒已遮擋紅磡海旁區的通風廊。因此，黃埔花園第九期第五和第六座之間的地方(闊 43 米)和申請地點是唯一可讓海風吹入內陸區的通道。這條通道如被遮擋，不單止紅磡區，甚至旺角、何文田、土瓜灣及九龍城等內陸區均會受影響；
- (e) 紅磡南道只是東風的通風廊。申請地點和毗鄰「綜合發展區(2)」用地如發展高層建築物，夏季的西風和西南風便會受阻。因此申請地點應改劃為「休憩用地」地帶，以免阻擋夏季的西風和西南風；
- (f) 蕪湖街、德民街和必嘉街等紅磡內陸區建築物密集，休憩用地不足。該區的空氣質素亦十分差。因此，申請地點不應發展成會遮擋海風的高樓(主水平基準上 75 米)；

#### 視覺影響

- (g) 隨着在紅磡填海區的新發展相繼落成，黃埔花園居民十分關注他們生活環境的改變。他們強烈反對在海旁區發展「屏風」建築物，並要求把申請地點從「勾地表」中刪除。據申請人在席上提交的附加資料顯示，最近落成的海灣軒海景酒店(主水平基準上

58 米)已遮擋紅磡道沿路的視覺走廊／通風廊。申請地點如進行發展，將遮擋現時由船景街眺望港島的景觀。規劃署擬備的電腦合成照片有誤導成分，因為擬於申請地點興建的主水平基準上 75 米建築物，顯得較主水平基準上 52 米的黃埔花園為矮；

- (h) 由於紅磡填海區新落成的建築物和日後的發展項目均高於黃埔花園的住宅樓宇，故此在紅磡填海區採用梯級狀高度輪廓未能紓緩居民所受的負面視覺影響；

#### 提供休憩用地

- (i) 康文署署長指區內有大量休憩用地的說法不獲認同，因為該區建築物密集，空氣質素欠佳；

#### 九龍城區議會的動議

- (j) 區內居民收集了數千個簽名，要求政府一如先前處理前北角邨用地般，把申請地點的地積比率由 4.0 倍進一步降至 2.0 倍。九龍城區議會並於二零零九年七月二日通過動議，要求政府考慮降低申請地點和毗鄰「綜合發展區(2)」用地的地積比率；

- (k) 居民曾提出強烈反對，加上九龍城區議會通過動議，但政府仍不答允其要求，因此感到失望；

#### 其他

- (l) 紅磡屬住宅區。兩間大型酒店和海名軒已落成，區內對高密度酒店／商業發展項目已無需求。由於紅磡區的酒店並無短缺情況，故此把申請地點用作休憩用地的建議不會影響香港的旅遊業；以及

- (m) 現有公共交通交匯處可在毗鄰的「綜合發展區(2)」用地或「住宅(甲類)2」用地重置，而無須納入申請地點內。

10. 一名委員要求申請人澄清這宗申請旨在把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，還是降低申請地點日後發展的地積比率。梁美芬博士表示，申請人建議把「綜合發展區(1)」用地從

「勾地表」中刪除，並改劃為「休憩用地」地帶。不過，她希望把九龍城區議會的要求告知小組委員會，即申請地點的地積比率應進一步降低以及紅磡海旁沿岸日後的發展不應較內陸區現有建築物為高。在回應該名委員的另一項提問時，梁博士表示，為利便申請地點發展成休憩用地，原擬設於該處的公共交通交匯處可改設於毗鄰的「綜合發展區(2)」用地。

11. 在回應一名委員的提問時，九龍規劃專員余賜堅先生表示，包括申請地點在內的紅磡填海區的發展項目已採用梯級狀高度概念。當局在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制時，已顧及填海區建築物的現有高度。填海區的最高建築物高度限制為主水平基準上 150 米的半島豪庭，並向海旁遞降至主水平基準上 105 米的海濱南岸、主水平基準上 100 米的「住宅(甲類)2」用地、主水平基準上 75 米(申請地點和毗鄰「綜合發展區(2)」用地內的最高點)，最後降至海濱長廊。至於申請地點上發展項目的最高建築物高度，東南部為主水平基準上 15 米，以便闢建平台覆蓋擬議的公共交通交匯處，南部近海旁處為主水平基準上 40 米，北部為主水平基準上 75 米。申請地點的建築物高度限制將有助保存從「黃埔號」眺望海旁的視覺走廊。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

12. 一名委員問及區內提供的休憩用地。余賜堅先生在回覆時提述文件的圖 Z-5，並表示華信街休憩處和現有的臨時公共交通交匯處用地擬發展為佔地約 2.3 公頃的新都市公園。該公園會成為申請地點與黃埔花園第九期住宅樓宇之間的緩衝區。此一休憩用地加上申請地點採用的梯級狀高度概念，可保存從「黃埔號」眺望海旁的視覺走廊。余先生繼而指出根據紅磡分區計劃大綱圖檢討的空氣流通評估研究，紅磡道和紅磡南道被確認為紅磡灣填海區的風道。當局已在分區計劃大綱圖上的道路劃設多個「休憩用地」地帶，藉此把該兩條風道預留作綠化走廊，以加強從海旁區吹往腹地的氣流。紅磡海濱長廊項目的初步發展快將展開，並會於二零一一年年初完成。張仁康先生在回應時表示，申請地點擬建的主水平基準上 75 米的酒店必定會遮擋黃埔花園第九期住宅樓宇的景觀。同時，紅磡南道只容許東風而非南風吹入。因此，申請地點應改劃為「休憩用地」地帶以紓緩負面的視覺和通風影響。他進一步指出，紅磡道沿路的擬議「休憩用地」被道路分成三塊用地，情況並不理想。

13. 余賜堅先生在回應主席的提問時表示，顧問曾在二零零八年為紅磡分區計劃大綱圖檢討進行空氣流通評估研究。根據該空氣流通評估研究報告(公眾可到規劃署網址瀏覽)，年度盛行風來自東面，而夏季盛行風則來自南面。研究發現紅磡道與紅磡南道是海風由海旁吹入內陸區的兩條通風廊，並證實該區的「休憩用地」地帶有助改善通風。梁美芬博士促請當局把「綜合發展區(1)」用地從「勾地表」中刪除，以免該處興建高樓大廈，阻擋海風吹入內陸區。

14. 由於申請人及其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、申請人代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

15. 一名委員表示，「綜合發展區(1)」用地內的建築物布局應小心設定，以盡量減輕對附近居民造成的視覺影響。主席表示，分區計劃大綱圖上「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」已訂明最大上蓋面積為 80%，藉此管制建築物體積，並制訂規劃大綱為擬備總綱發展藍圖提供指引。再者，在「綜合發展區(1)」地帶的規劃下，日後發展商須提交附有各項技術評估的總綱發展藍圖，以供城規會考慮。主席在回應另一名委員的提問時，表示從「黃埔號」眺望海旁的視覺走廊須按申請地點的核准規劃大綱的規定予以保存。

16. 至於申請人要求降低申請地點的地積比率，委員備悉城規會已在二零零八年八月二十三日聆訊紅磡分區計劃大綱圖的申述時，已詳細考慮兩塊「綜合發展區」用地的發展參數。主席表示發展參數主要依據《紅磡地區研究》的建議制訂。當局已就該項研究廣泛徵詢區內和公眾人士的意見。現有的發展參數較分區計劃大綱圖先前版本所訂的參數嚴格，並已在滿足公眾對更佳生活環境的期望與發展需要之間取得平衡。她提醒小組委員會這宗第 12A 條申請旨在把「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，而非降低申請地點的地積比率。委員備悉通過「綜合發展區」地帶劃分所訂有關提交總綱發展藍圖的規定，城規會對申請地點上日後發展的布局和設計有充分的

管制。此外，「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱已訂明詳細的規劃規定和設計指引。日後發展商在擬備總綱發展藍圖以供城規會批核時應加以參考。

17. 秘書在回應一名委員的提問時澄清，前北角邨用地根據地盤總面積和地盤淨面積而修訂的地積比率分別為 3.22 倍和 5.63 倍，於二零零九年七月十日獲小組委員會同意。申請人聲稱前北角邨用地的地積比率約為 2.0 倍，並不正確。有關「綜合發展區(1)」用地的地積比率，較前北角邨用地按地盤淨面積計算的地積比率為低。

18. 一名委員備悉紅樂道沿路的三塊擬議「休憩用地」並無發展計劃，並建議這些用地應盡早發展成休憩用地，以締造「綠化」走廊，配合紅磡海濱長廊的落成。主席表示，康文署署長會按照既定的資源分配制度為擬議「休憩用地」的工程尋求資本費用。此事屬有關的政府政策局／部門的管轄範圍。主席建議而委員同意秘書處應把委員的建議轉交康文署署長考慮。

19. 運輸署盧劍聰先生在回應主席的提問時表示，申請地點較「綜合發展區(2)」用地更適宜用以重置現有的臨時公共交通交匯處，因為申請地點與附近的住宅區相距較近。

20. 委員接着翻閱文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並同意應作出適當修訂以反映委員在會議上表達的意見。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 紅磡海旁用地(包括有關「綜合發展區(1)」用地在內)的規劃，已進行深入研究和廣泛諮詢。有關用地劃為「綜合發展區(1)」地帶實屬恰當，並已在公眾期望與發展需要之間取得平衡；
- (b) 規劃大綱已開列的詳細的規劃和設計規定，為「綜合發展區(1)」用地日後的發展提供指引，以確保發展項目符合分區計劃大綱圖的規劃意向，不會產生負面的環境、視覺和通風影響；以及

- (c) 該區現有和擬設的休憩用地數量已超出《香港規劃標準與準則》的規定，而且「綜合發展區(1)」用地附近亦有大量休憩用地。把有關用地改劃為「休憩用地」地帶，並無充分的理據支持。

21. 小組委員會並同意要求秘書處把委員的下列建議轉交康樂及文化事務署考慮：紅樂道沿路的三塊擬議「休憩用地」應盡早發展成休憩用地，以締造「綠化」走廊，而落成時間則最好能與紅磡海濱長廊配合。

[梁乃江教授、陳家樂先生、陳華裕先生和謝展寰先生此時暫時離席。]

## 港島區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H15/6 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》，把田灣田灣海旁道 23 號由「其他指定用途」註明「粒料／水泥處理及混凝土配料區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/6 號)

---

#### 簡介和提問部分

22. 以下規劃署及發展局的代表此時獲邀出席會議：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 區潔英女士 | - | 規劃署港島規劃專員       |
| 林智文先生 | - | 規劃署高級城市規劃師 / 港島 |
| 梁文豪先生 | - | 發展局總助理秘書長(工務)   |
| 郭榮昌先生 | - | 發展局助理秘書長(工務政策)  |

23. 以下申請人及其代表此時亦獲邀出席會議：

楊小璧女士

梁偉雄先生

羅健熙先生

黎熙琳女士

區諾軒先生

柴文瀚先生

24. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。高級城市規劃師／港島林智文先生表示，三名南區區議員提交呈請書，反對申請地點作混凝土配料廠用途。該呈請書於會上呈閱，供委員參考。林先生繼而借助投影片，向委員簡介文件詳載的申請背景：

[梁乃江教授、陳華裕先生及謝展寰先生此時返回會議席上。]

申請

- (a) 申請人建議把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》上劃為「其他指定用途」註明「粒料／水泥處理及混凝土配料區」地帶的申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便在該地點發展擬建的藝術創作及展覽中心；
- (b) 申請人提出的建議和理據撮載於文件第 1 及 2 段。申請人建議把申請地點發展為「貨櫃天地」，以便舉辦藝術活動；以及
- (c) 除了屬第一期發展的申請地點外，申請人亦有考慮在毗連的煤氣鼓進行第二期發展，作餐廳、訪客聚會場所及辦公室用途，以及在田灣海旁道對面的政府土地進行第三期發展，興建一幢八層的酒店。不過，第二和第三期及有關地點並不涉及這宗改劃用途地帶的申請。



25. 發展局總助理秘書長（工務）梁文豪先生就在港島保留混凝土配料廠的需要，陳述下列要點：

- (a) 田灣混凝土配料廠已在申請地點運作超過 20 年。該混凝土配料廠坐落於港島上唯一劃作混凝土配料廠用途的土地，亦是港島區混凝土供應的主要來源；
- (b) 港島在未來數年將有多項大型基建工程進行。這些工程包括港鐵西港島綫、港鐵南港島綫、淨化海港計劃第二期及海洋公園重新發展工程等。上述工程對混凝土有迫切而龐大的需求；以及
- (c) 混凝土必須短時間內運往建築地盤使用，品質才有保證。若港島沒有混凝土配料廠，供應便只有來自九龍或新界，因而大大增加混凝土供應的風險。倘若混凝土供應不足而導致延誤或干擾，工程會遭受嚴重影響及損失。此外，長途運輸不但增加對港九及行車隧道的交通影響，亦使對空氣質素的影響惡化，令港島區混凝土的價格上升，以及增加工程的建築成本。

26. 高級城市規劃師 / 港島林智文先生繼續向委員簡介這宗申請，並陳述下列要點：

政府部門的意見

(a) 政府部門的意見撮載於文件第 9 段。主要意見如下：

- 運輸署助理署長 / 市區表示，由於這宗申請並無就擬議用途提供交通影響評估，因此他保留就這宗申請提出意見。從交通工程及道路安全的角度而言，該署認為把有關用地作混凝土配料廠用途可以接受；
- 機電工程署署長表示，有關用地位處屬於潛在危險裝置的香港仔煤氣鼓的諮詢區內。因此，在該用地進行任何新發展，必須作出風險評

估，以確保對公眾所構成的危險限於可接受的水平；

- 康樂及文化事務署署長表示並沒有計劃把有關用地發展為所建議的展覽中心；以及
- 環境保護署署長對於改劃用途地帶的建議並無負面意見，因為擬議藝術創作／展覽中心很可能位於室內，並採取適當措施，以免受到附近「工業」和「政府、機構或社區」用途可能產生的滋擾。設置混凝土配料廠的地點，一般應盡量遠離住宅區。有關用地距離最接近的住宅大廈約 107 米，勉強符合《香港規劃標準與準則》所建議最少須設 100 米緩衝距離的準則。不過，是否可在該用地設置新的混凝土配料廠，須視乎申請人能否符合所有規定，並根據《空氣污染管制條例》取得所需的指明工序牌照；

#### 公眾意見及區內人士意見

(b) 在這宗申請的法定公布期內，共接獲 16 份公眾意見，全部均反對把用地作混凝土配料廠用途。公眾意見在文件第 10 段概述，並撮載如下：

- 兩名提意見人支持改劃用途地帶及發展建議，因為混凝土配料廠用途會影響區內區民的健康及污染環境，而且這個建議可促進區內的旅遊發展；
- 三名提意見人支持把用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，但對於藝術創作及展覽中心的建議則有所保留或沒有表示支持；以及
- 其餘 11 名提意見人（包括於會上提交呈請書的三名南區區議員）建議把用地發展或改劃為休憩用地或作綠化用途。其中一名提意見人反對這宗申請，並認為把該用地作休憩用地較作

藝術用途更爲理想。另一名提意見人認爲利用該用地作綠化用途，更能令市民受惠；

- (c) 地政總署亦轉交三名南區區議員提交的呈請書(註明日期爲二零一零年一月八日)，該呈請書表示反對重新招標承投申請地點作混凝土配料廠用途。該呈請書夾附在文件附錄 III；
- (d) 南區民政事務專員表示，南區區議員非常關注前混凝土配料廠所造成的環境污染及負面交通影響。因此，他們要求政府另覓用地作混凝土配料廠。在二零零九年十一月十二日南區區議會會議上，發展局告知南區區議會，政府無法另覓合適用地，因此計劃爲用地重新招標作混凝土配料廠用途，區議員表示失望，並要求政府盡量繼續另覓合適用地。南區區議會並無就用地日後的土地用途進行商議；以及

#### 規劃署的意見

- (e) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關意見撮載如下：
- 申請地點是港島區唯一劃作混凝土配料廠用途的用地，並由一九八三年起劃作這個用途。混凝土配料廠已於該用地運作超過 20 年，是港島區混凝土供應的主要來源。亦有需要在港島區保留混凝土配料廠用地，以配合基建發展及建造業對混凝土的需求；
  - 規劃署已進行三輪廣泛的選址工作，以重置田灣混凝土配料廠，但未能另覓合適的用地，主要理由是與現有／已規劃用途不相協調、交通問題、砍伐大量植物；以及／或可能對沿運輸路線的居民造成環境／交通滋擾。規劃署已向南區區議會匯報選址工作的結果，並解釋沒有合適重置用地的原因；
  - 最接近的住宅大廈（即華貴邨華禮樓）距離前混凝土配料廠約 107 米，距離符合《香港規劃

標準與準則》的規定。當局已確定一系列的改善措施，以盡量減低混凝土配料廠日後運作對環境、交通及道路安全造成的影響。當局會在申請地點作混凝土配料廠用途的短期租約內附加相關規定；

- 申請人聲稱用地的擬議藝術用途是為配合香港仔旅遊發展項目。須注意，二零零七年建議的香港仔旅遊發展項目曾提出的構思，是把該用地長遠作旅遊車停候處／休憩處，而非發展作旅遊景點。旅遊事務專員表示，香港仔旅遊發展項目已於二零零九年作出修訂，申請地點不再屬於有關項目的範圍；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- 申請地點毗鄰是劃作和發展作工業用途及公用設施裝置的用地，包括煤氣鼓、前期污水處理廠、冰廠／冷藏庫及工業樓宇。特別是用地旁邊的煤氣鼓是具有潛在危險的裝置。除前期污水處理廠外，這些設施均坐落於私人土地。把申請地點發展為與旅遊相關的用途，與這些工業用途及公用設施裝置並存，會造成土地用途不相協調及難以配合的問題。此外，要在港島區為這些設施物色合適的重置地點或遷移私人物業，將會十分困難；以及
- 申請人的藝術創作及展覽中心建議擬吸引大量訪客。不過，由於申請地點毗鄰具有潛在危險的裝置（煤氣鼓），但申請人並無提交風險評估，以證明有關建議在風險水平方面可以接受。此外，申請人並無證明擬議用途不會對交通造成負面影響。

27. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述申請。

28 梁偉雄先生向委員簡介擬議藝術創作及展覽中心，要點如下：

- (a) 利用申請地點發展藝術創作及展覽中心的建議，是爲了配合政府在本港推動創意產業的政策，以及配合政府在香港仔旅遊項目中提出的建議，把申請地點發展作與旅遊業相關的活動；
- (b) 申請人建議在區內進行的發展計劃分爲三期。第一期發展包括把申請地點用作藝術學習場所、藝術論壇、展覽場地、小型食堂及休憩用地。第二期發展是把毗連煤氣鼓用地作餐廳、訪客聚會場所及辦公室用途。第三期發展是在田灣海旁道對面的政府土地興建一幢八層的酒店發展；
- (c) 在第一期發展，該處將以三至四層(約 7.5 米至 10 米)的貨櫃搭建兩幢建築物，地積比率不超逾 2.7 倍。擬議低密度及低層發展不會對附近地區的環境造成任何負面影響；以及
- (d) 除了提供場地供舉辦藝術活動及讓藝術家及藝術愛好者聚首一堂外，擬議藝術創作及展覽中心也可爲社區創造就業機會。

29. 楊小璧女士、黎熙琳女士、羅健熙先生及柴文瀚先生提出下列要點：

- (a) 據中華煤氣表示，煤氣鼓用地主要作辦公室用途。因此，機電工程署署長表示需要進行風險評估的意見並不正確；
- (b) 先前在申請地點運作的混凝土配料廠曾引致田灣海旁道出現道路安全問題。田灣海旁道是車輛往來華貴邨的唯一道路。重型車輛到達及離開混凝土配料廠時會在路上留下濕水泥及小卵石，令路面非常濕滑及不安全。雖然路政署已在田灣海旁道近混凝土配料廠的路段鋪設防滑鋼砂，但由於混凝土配料廠的重型車輛經常使用，三年已破損。因此，使用這條道路車輛及巴士司機已作出投訴；

- (c) 環境保護署(下稱「環保署」)沿用作評估混凝土配料廠運作產生的懸浮粒子對區內所造成影響的準則已過時。經採納世界衛生組織(下稱「世衛」)所訂的懸浮粒子濃度指標，發現一年中有八個月的量度所得水平超出世衛的標準。混凝土配料廠產生的懸浮粒子會對居民的健康造成負面影響；
- (d) 利用申請地點作混凝土配料廠用途是規劃失誤，因為該塊用地太接近住宅發展，並已對區內居民造成嚴重的環境和道路安全問題。政府在上世紀九十年代發展華貴邨和嘉隆苑時，理應考慮重置混凝土配料廠。當局純粹基於申請地點已用作混凝土配料廠20年及政府的政策是在港島設有混凝土配料廠用地而使區內居民忍受混凝土配料廠所造成的嚴重問題，實在是完全不合理和不可接受。為了糾正規劃失誤，當局須另覓用地作混凝土配料廠，而申請地點應用作其他適合用途。為此，他們支持申請人的建議，把申請地點作藝術創作及展覽中心用途，並闢設休憩用地；
- (e) 為何需要在短時間內把混凝土由混凝土配料廠運送到建築地盤，實屬疑問。倘若混凝土配料過程在建築地盤進行，便可符合這個要求。當局也可考慮把混凝土配料廠重置在離島，另興建道路接駁至港島；以及
- (f) 申請地點和華禮樓之間最短的距離應由華禮樓建築物最南隅的角落量度，而非如文件圖 Z-2 所示規劃署所採用的角落。申請地點和華禮樓最南隅的角落之間的距離只有約 90 米，少於《香港規劃標準與準則》所訂最少須相隔 100 米的距離。

30. 委員就申請提出以下問題：

- (a) 毗鄰煤氣鼓是否仍然作貯存煤氣用途；
- (b) 規劃署曾否探討把混凝土配料廠重置在離島的可能性；

- (c) 申請地點與最接近的住宅大廈的距離，是否如申請人的代表所指少於 100 米；
- (d) 環保署沿用作評估懸浮粒子的準則會否作出檢討；以及
- (e) 為盡量減低混凝土配料廠日後運作對環境、交通及道路安全所造成的影響，將會採取甚麼緩解措施。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

31. 梁文豪先生借助投影片，就回應委員在上文第 30(b)和(e)段的問題，提出下列要點：

- (a) 由於香港的建築地盤面積相對較小，以及對附近地區可能造成負面影響，混凝土配料過程不宜在建築地盤進行。反之，有關方面已在港島、九龍半島及新界闢設多個混凝土配料廠，以便有穩定的優質混凝土來源。保持可靠而穩定的優質混凝土供應，對香港的經濟發展至為重要，亦符合廣大市民的利益；
- (b) 混凝土生產後必須在短時間內運往建築地盤使用，因此，混凝土配料廠應設於建築地盤附近。把混凝土配料廠重置在離島，再通過海路及陸路運送混凝土到建築地盤，所需時間較長。此舉會影響混凝土的適時供應及質素；以及
- (c) 為處理南區區議會及區內居民的關注，當局已在徵詢相關專家及部門的意見後，引入了一系列的緩解措施，以盡量減低混凝土配料廠日後運作對環境、交通及道路安全造成的影響。為了盡量減低混凝土配料廠所產生的砂塵，有關方面會使用新型的運砂船，設有電動蓋、加強灑水系統和卸下砂粒系統。混凝土配料廠會在密封構築物內運作，並提供加強洗車設備，以便在車輛離開混凝土配料廠前進行清洗。在先前的混凝土配料廠，用地內只有一個空氣質素監測點。為了密切監察日後混凝土配料廠對環

境造成的影響，區內會設置共五個空氣質素監察點。爲了交通安全起見，會在用地出入口設置電閘、更亭、閃燈、警號、警告牌及路拱。此外會進行美化環境工程。混凝土配料廠的營運商須聘請獨立環保小組，以監督各項緩解措施的落實情況，區內居民代表和區議員亦會組成監察小組，以密切監察情況。在申請地點作混凝土配料廠用途的短期租約條件中，會訂明上述緩解措施，規定混凝土配料廠日後的營運商須相應落實措施。

32. 港島規劃專員區潔英女士爲回應委員在第 30(a)至(d)段的問題，提出下列要點：

- (a) 根據機電工程署署長所提供的資料，煤氣鼓仍然使用，以應付高峯期的煤氣需求；
- (b) 離島和港島南部和東南部沿岸的地區大部分爲未平整土地，並主要規劃作保育用途。因此，如按建議把混凝土配料廠重置在這些島嶼，並不恰當；
- (c) 華禮樓最南隅的角落與申請地點的距離仍然約有 100 米，符合《香港規劃標準與準則》所訂最少須相隔 100 米的標準；以及
- (d) 香港的空氣質素指標由環保署進行檢討。有關檢討仍在進行中，尚未有修訂空氣質素指標的詳情。不過，要在申請地點運作日後的混凝土配料廠，營運商須符合法例所訂空氣質素指標／規定的最新規定，並根據《空氣污染管制條例》取得所需的指明工序牌照(有關牌照須每兩年續期)，並爲牌照續期。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

33. 在回應一名委員的詢問時，楊小壁女士表示，由於沒有支持的資料／數據，因此不肯定就申請地點的混凝土配料廠運作所訂的擬議緩解措施是否足夠和有效。不過，由於緩解措施不能解決基本土地用途不相協調的問題，混凝土配料廠應盡量



重置在遠離住宅發展的地方。羅健熙先生表示，申請地點不應保留作混凝土配料廠用途，因為有關用途與毗鄰住宅發展不相協調。柴文瀚先生補充說，參考文件圖 Z-1，申請地點與華禮樓最南隅的角落之間的距離只有約 97.5 米，少於緩衝距離最少為 100 米的規定。

34. 在回應一名委員的詢問時，環保署助理署長（環境評估）謝展寰先生表示，環保署現正檢討空氣質素指標，並徵詢公眾對落實擬議修訂空氣質素指標的意見。現時尚未有新空氣質素指標及落實時間的最終細則。在現階段，他不知道日後的新空氣質素指標會否影響這塊用地作混凝土配料廠的污染管制規定。無論如何，日後在申請地點運作的混凝土配料廠須符合所有法定規定，並根據《空氣污染管制條例》取得所需的指明工序牌照。

35. 在回應一名委員的詢問時，區潔英女士表示，在過去三輪廣泛的選址工作中，獲當局考慮的用地共有 47 塊。不過，經諮詢相關政府部門及作出仔細考慮後，發現用地無一適用，理由包括：與現有／已規劃的用途不相協調；引起環境及交通問題；對附近一帶的居民造成滋擾；須大規模清除草木；對環境易受影響的地區造成負面影響。為此，在現階段不大可能找到新的適合用地。然而，規劃是持續不斷的工作，政府會繼續留意事態發展。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

36. 由於申請人及其代表沒有進一步意見補充，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、其代表及規劃署和發展局的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

37. 一名委員不支持改劃用途地帶的申請，理由是申請人沒有提交任何交通影響評估，以證明擬議藝術創作及展覽中心不會對田灣海旁道造成負面交通影響。申請人也沒有就毗鄰煤氣鼓（屬具有潛在危險的裝置）提交任何風險評估。這名委員補

充，當局已就混凝土配料廠日後在申請地點運作制訂一系列的緩解措施，重要的是相關政府部門須密切監察混凝土配料廠落實緩解措施的情況。其他委員同意上述意見。

38. 另一名委員表示備悉在港島區保留混凝土配料廠的需要，以及另覓合適用地的困難。改劃另一塊用地作該等用途同樣會遇到反對聲音。不過，政府不應漠視區內居民對混凝土配料廠的關注和意見，並應就混凝土配料廠發展的最新進度和細則，繼續與區內人士商討。關於選址工作，相關政府部門應抱持更開放的態度，考慮所有可能的重置地點，並進一步審視把混凝土配料廠重置在離島的可行性。另一名委員同意申請地點並非關設混凝土配料廠的最理想位置，政府應繼續另覓重置地點。

39. 關於混凝土配料廠與住宅發展之間的分隔距離，一名委員表示，按照梁文豪先生所作的投影片簡介，混凝土配料廠的結構部分會位於申請地點內部而非西面邊緣。因此，混凝土配料廠構築物與最接近的住宅發展之間的分隔距離應多於 100 米。為此，地政總署助理署長／九龍林惠霞女士告知委員，該署已在使用有關用地作混凝土配料廠的短期租約的條件內訂明，沿申請地點西面界線須關設兩米的非建築用地。在回應一名委員的詢問時，林惠霞女士表示，把申請地點作混凝土配料廠用途的短期租約已招標，而截標日期為二零一零年一月。

40. 經進一步討論後，主席作出總結，表示委員普遍同意不支持改劃用途地帶的申請，理由是：有需要保留申請地點作混凝土配料廠用途，以配合未來數年港島區大型基建工程對混凝土的需求；擬議改劃地帶的技術問題並未處理；把申請地點改劃為申請用途會導致土地用途不相協調及與毗鄰海旁用途難以配合的問題。不過，委員認為相關政府部門須繼續在適當時間另覓用地作混凝土配料廠用途，並密切監察緩解措施的落實情況，以盡量減低混凝土配料廠日後運作對環境、交通及道路安全造成的影響。

41. 委員接着翻閱文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並同意應作出適當修訂以反映委員在會議上表達的意見。經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點是港島區唯一劃作混凝土配料廠的用地。倘有關用地改劃為擬議藝術創作及展覽用途，便無合適重置用地可供使用，因此有需要保留用地以配合港島區基建發展及建造工程對混凝土的需求。用地現時的地帶劃分實屬恰當；
- (b) 申請地點位於煤氣鼓旁邊。把用地改劃為申請用途會導致土地用途不相協調及難以配合的問題。申請人並沒有進行評估，以確保擬議發展不會承受難以接受的風險；以及
- (c) 申請人並無提交交通影響評估，以證明擬議藝術創作及展覽發展不會受到負面交通影響。

[杜本文博士及曾裕彤先生此時離席，而邱小菲女士則於此時暫時離席。]

## **議程項目 5**

### **第 12A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/5            申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》及《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》，把上環士丹頓街 60 至 66 號、中和里 4 至 6 號和毗鄰政府土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶 (都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/5A 號)

---

42. 秘書表示，由於申請地點涉及市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃，故以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士            } 市建局非執行董事；  
以規劃署署長  
身分

陳家樂先生	}	
李偉民先生	-	市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)；
林雲峰教授	-	近期與市建局有業務往來；
陳華裕先生	-	市建局觀塘分區諮詢委員會成員；
陳旭明先生		自置居所津貼上訴委員會成員，以及近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，而恒基兆業地產有限公司是毗連尚賢居發展的發展商；
林惠霞女士 以地政總署 助理署長身分		地政總署署長的助理，而地政總署署長為市建局的非執行董事；以及
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長身分		民政事務總署署長的助理，而民政事務總署署長為市建局的非執行董事。

43. 小組委員會得悉，李偉民先生、林雲峰教授和陳旭明先生已就無法出席會議致歉，而曾裕彤先生已離席。陳華裕先生所屬的分區諮詢委員會是市建局的諮詢機構，工作範圍與這宗申請無關，故陳先生可以留席。其他委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。由於主席需要離席，小組委員會同意應由副主席接手，代替主席主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、林惠霞女士和陳弘志先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

44. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 港島規劃專員

李祖明先生 - 高級城市規劃師／港島

45. 以下申請人及其代表此時亦獲邀出席會議：

李禮賢先生

黃愛珠女士

Dare Koslow 先生

K.B. Eliget 先生

Helen Lindman 女士

談基廸先生

甄達潮先生

黃中為先生

羅雅寧女士

46. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。港島規劃專員區潔英女士繼而獲邀向委員簡介申請的背景。區女士表示已分別於二零一零年一月二十七日和二零一零年一月二十八日把文件第 1 頁和第 4 頁的替代頁和文件 F-附錄 II 的附件發給委員和申請人。她繼而借助投影片，按文件詳載的內容簡介此項目，並提出以下要點：

[邱小菲女士和陳弘志先生此時返回會議席上。]

### 申請

(a) 市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖涵蓋地盤 A、B 和 C。申請人是地盤 C 一些物業的業主，建議把涵蓋地盤 C 的申請地點在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》及《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》上由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層。申請人表示擬議「住宅(丙類)」地帶可保留在發展計劃圖，或從發展計劃圖中分割出來以便收納在分區計劃大綱圖內。擬議改劃地帶安排並不會影響市建局就發展計劃圖範圍內的地盤 A 和 B 所建議

的發展。會上展示了顯示申請地點目前狀況的實地照片；

- (b) 小組委員會曾於二零零九年七月二十四日考慮這宗第 12A 條申請，二零零九年七月二十四日所舉行會議的會議記錄相關摘要載於文件 F-附錄 II。正如會議記錄所載，委員雖然普遍認同申請人及一些其他業主為復修物業而作出的努力，但並不支持把地盤 C 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議，因為有關建議會容許個別建築物有當然權利進行重建作住宅用途。由於地盤 C 上的現有建築物並非歷史／獲評級建築物，故地盤 C 的長遠規劃意向並非保留建築物，而現有建築物長遠而言可以清拆。地盤 C 作綜合發展／重建的長遠規劃意向應維持有效，但或可劃為另一個「綜合發展區」地帶，並容許在重建前翻新現有建築物。鑑於公眾對降低發展密度的訴求日益增加，亦越來越關注「屏風式」發展的問題，故小組委員會要求規劃署以另一個「綜合發展區」地帶為基礎，為申請地點制定建議，並收納適當的規劃參數。相關各方，包括市建局和申請人，應獲得對建議提出意見的機會。委員亦關注擬議做法在法律方面所涉的影響，因為市建局在行政長官會同行政會議於二零零七年核准有關發展計劃圖後已開始收購物業。經商議後，小組委員會決定延期考慮申請，以待申請人提供書面證據，支持他們關於獲得其他業主支持的說法；規劃署就把地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶研究及提交建議(下稱「替代發展建議」)；以及就擬議做法取得法律意見；

關於擬議做法的法律意見

- (c) 正如文件第 2 段所詳載，當局已就小組委員會建議的做法尋求了法律意見，意見撮錄如下：

要求擬備替代發展建議及根據《城市規劃條例》第 12A 條考慮建議

- (i) 小組委員會要求規劃署擬備替代發展建議，符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)行使製圖這個一般職能。有關要求實際上是要要求規劃署提供資料，以便就把地盤 C 改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議尋找另一個方案。替代發展建議提出把地盤 C 劃為「綜合發展區」地帶，而第 12A 條申請建議把地盤 C 劃為「住宅(丙類)」地帶，兩者並不一致；
- (ii) 根據條例第 12A(23)條，小組委員會必須「完全或局部接納該申請」，或「拒絕該申請」。第 12A 條申請必須根據其個別情況獲得考慮，而處理該申請不應與考慮替代發展建議有關連；
- (iii) 倘第 12A 條申請獲得接納，便沒有需要進一步處理替代發展建議。倘第 12A 條申請被拒絕，小組委員會即可另行考慮應否處理替代發展建議。倘城規會／小組委員會決定採用替代發展建議，便須根據條例第 12(1)(b)(ii)條和第 12(3)條採取落實修訂發展計劃核准圖的程序；

法律角度的其他意見

- (iv) 城規會於二零零七年六月提出修訂發展計劃草圖，把尙賢居由發展計劃圖範圍分割出來，而發展計劃圖於二零零七年十月獲行政長官會同行政會議核准。因此，發展計劃核准圖應作為城規會／小組委員會行使權力的指引，包括作為考慮這宗第 12A 條申請的指引；
- (v) 「綜合發展區」地帶的規劃意向是「透過綜合重建，重整街道網，促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境」，而在發展計劃草圖於二零零七年十月獲核准至今，這個規劃意向並無改變，而且

小組委員會認為「地盤 C 作綜合發展／重建的長遠規劃意向應維持有效」；

- (vi) 城規會於二零零七年十一月二十三日通過了經修訂的規劃大綱，當中列出了規劃參數、城市設計、工程、基建、文物和相關方面的要求，以便市建局擬備涵蓋地盤 A、B 和 C 的總綱發展藍圖；以及
- (vii) 城規會／小組委員會考慮是否接納替代發展建議並着手修訂發展計劃圖時，應當考慮市建局在發展計劃圖於二零零七年十月獲核准後，已依據發展計劃核准圖開始收購地盤 C 的物業；並要考慮所涉的影響，例如對市建局實施發展計劃核准圖造成的影響、能否實踐地盤 C 的規劃意向，以及會否損害公眾利益；

#### 地盤 C 的替代發展建議

- (d) 規劃署已就地盤 C 制定替代發展建議，所根據的是小組委員會於二零零九年七月二十四日提出的意見，即地盤 C 的長遠規劃意向並非保留建築物，而是綜合發展／重建，以及現有建築物長遠而言可以清拆。首先，規劃署參考了《香港規劃標準與準則》中有關「綜合發展區」地帶發展密度的部分，即「綜合發展區」地帶的最高住用地積比率是 6.5 倍，而視乎當地的情況，例如基建容量，可以批准較高的住用地積比率，除住用地積比率外，亦可收納非住用地積比率。規劃署研究了不同的方案，範圍由地積比率 5 倍的純住用發展至總地積比率達 7 倍的綜合發展；
- (e) 鑑於最新的意向是活化前已婚警察宿舍，加上考慮到地盤 C 在土地用途、發展密度和建築物高度方面與附近地區的關係，雖然該區的基建容量可支援在地盤 C 採用較高的地積比率，建議的替代發展建議有以下主要特色：



- (i) 建議項目是一個綜合商業／住宅建築物，最高總地積比率為 6.5 倍，當中包括最高非住用地積比率 0.5 倍。這個建議比《香港規劃標準與準則》為「綜合發展區」用地所建議的地積比率 6.5 倍另加非住用地積比率安排為低。平台和住宅大樓的最大上蓋面積分別為 60% 和 40%；
- (ii) 建議的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，可容許發展絕對建築物高度約 70 米或高度為 20 層(包括兩至三層平台)的中層建築物。平台可容納商店／食肆、入口大堂、附屬會所／康樂設施和平台花園，上面是 17 至 18 層的住宅樓層；
- (iii) 建議把建築物的覆蓋範圍限於地盤 C 面向士丹頓街的部分，在中和里的地盤 C 後方部分闢設公眾休憩用地，並在士丹頓街和鴨巴甸街交界處設斜角，以促進行人流通。考慮到現有休憩處(約 40 平方米)和毗連中和里 6 號的政府土地(約 60 平方米)的合計面積約 100 平方米，而擴闊中和里的建議可能會使用擬議公眾休憩用地的部分地方，故建議地盤 C 的公眾休憩用地面積不小於 90 平方米；以及
- (iv) 建議改善中和里毗連地盤 C 的路段，並把該路段由約四米擴闊至六米，以改善街景，方便公眾由士丹頓街前往公眾休憩用地，並加強公眾休憩用地在士丹頓街的可見度。地盤 C 內不會停泊車輛。上落客貨活動會在街道上進行，位置是士丹頓街的擬議綜合上落客貨處，與毗鄰的尙賢居發展共同使用；
- (f) 規劃署制定替代發展建議時，考慮了詳載於文件第 3.3 至 3.8 段的下列事宜：

### 土地用途協調性

- (i) 市建局建議在地盤 A 和 B 分別發展兩幢住宅大樓，高六層和 13 層。地盤 A 範圍內的必列啫士街街市和永利街 10 至 12 號及地盤 B 範圍內的士丹頓街 88 至 90 號會保留以活化再用，前者作零售和社區用途(例如博物館或照片展覽中心)，後兩者作商業(零售)用途。在發展計劃圖所涉範圍以外，附近地區主要為住宅發展，劃為「住宅(甲類)」地帶，地下有非住用途。在地盤 C 以東的士丹頓街一帶，較低樓層會主要作商店和餐廳／咖啡室用途。為了維持現有的區內特色，建議應把面向士丹頓街的地盤 C 地下作零售／食肆用途。這樣能加強東面由蘇豪區伸延的地區的活力，並配合前已婚警察宿舍的活化和靈活重用，以推廣創意產業；

### 發展密度／建築物高度

- (ii) 地盤 B 和 C 之間有兩個高層高密度私人發展，即匡景居(地積比率 8 倍，主水平基準上 141.9 米)和興建中的尙賢居(地積比率 10 倍，主水平基準上 136.8 米)。附近其他密度相若的高層私人發展包括聚賢居(地積比率 10.3 倍，主水平基準上 162.6 米)、寶華軒(地積比率 8.1 倍，主水平基準上 181 米)、豐樂閣(地積比率 10.1 倍，主水平基準上 168.1 米)、景怡居(地積比率 7.9 倍，主水平基準上 148.9 米)及金堅大廈(地積比率 8.6 倍，主水平基準上 155.9 米)。前已婚警察宿舍用地現時的地積比率約為 2.4 倍，建築物高度為主水平基準上 71.1 米(A 座)。東南面士丹頓街沿路的現有發展是低至中層發展，地積比率 3 倍至 5.3 倍，建築物高度介乎主水平基準上 67.4 米至主水平基準上 75.8 米，在分區計劃大綱圖上位於「住宅(甲類)」地帶，根據《建築物(規劃)規例》，重建的准許地積比率可達 8 至 10 倍，視乎土地類別而定。就地盤 C 釐

定適當的地積比率和建築物高度時，現有發展和現有建築物重建的可能性均應考慮在內；

- (iii) 正如士丹頓街和鴨巴甸街沿路的建築物高度輪廓所顯示，地盤 C 上地積比率 6.5 倍和建築物高度 20 層(約主水平基準上 120 米)的擬議中層中密度發展，與附近地區建築物的發展密度和建築物高度彼此協調，即與毗鄰的多幢高層高密度發展協調一致。擬議發展可以作為高層發展與東南面一些現有的低中層建築物及前已婚警察宿舍用地內大樓之間的過渡區。電腦合成照片所顯示的替代發展建議的擬議高度和密度，從荷李活道觀看，亦與前已婚警察宿舍的建築物彼此協調。考慮上述的因素後，規劃署認為對地盤 C 而言，地積比率 6.5 倍和建築物高度主水平基準上 120 米是最理想的發展；以及

#### 休憩用地供應

- (iv) 藉此機會可改善中和里的現有休憩處，建議在中和里的地盤 C 後方闢設不小於 90 平方米的公眾休憩用地(修訂了已發給市建局和申請人的建議所述的 80 平方米，差別主要是因中和里的擴闊建議會使用休憩處的部分地方)。毗連的尚賢居發展會在士丹頓街提供升降機，方便公眾前往尚賢居平台水平的擬議公眾休憩用地。擬議公眾休憩用地會連接華賢坊和尚賢居的公眾休憩用地，以及發展計劃圖範圍內地盤 A 和 B 的公眾休憩用地。此外，建議在地盤 C 的 1 樓平台闢設私人休憩用地；

#### 市建局對替代發展建議的意見

- (g) 市建局於二零零九年八月十三日提交了一封信，要求有機會在小組委員會進一步考慮第 12A 條申請時陳詞。市建局的律師於二零零九年九月二十八日向城規會提交了另一封信，內容特別提及城規會行使權力和酌情權的恰當做法，是讓市建局出席第 12A 條申請的會議及在會議上陳詞。城規會秘書於二零

零九年十二月二十八日回覆指條例第 12A(18)條規定，申請人及／或其代表有權出席城規會為考慮第 12A 條申請而舉行的相關會議及在會議上陳詞。由於市建局並非這宗第 12A 條申請的申請人，在這方面第 12A(18)條不適用於市建局；

[梁乃江教授此時離席。]

- (h) 正如文件第 4.2 段所詳載，市建局的律師於二零零九年九月二十八日向城規會提交信件，表示小組委員會關於把地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶的建議是非法的，或要面對司法覆核。建議劃設另一個「綜合發展區」地帶不屬城規會的法定權力範圍，以及非常不合理。原本的規劃意向是把有關用地發展成包含兩個實質上分開的部分，因此，以地盤 C 與地盤 A 和 B 之間實質連系不大為理由，提出原本的規劃意向不再有效，非常不合情理。小組委員會考慮申請時，應把發展計劃核准圖視為預設情況，沒有良好而充分的理由支持，不應同意任何改劃地帶申請。小組委員會亦須考慮擬議修訂對實施發展計劃圖，對市建局、發展計劃圖範圍內租戶和把物業售予市建局的業主，以及對支持市建局發展計劃人士的合理期望所造成的影響；
  
- (i) 正如文件第 4.3 段所詳載，市建局於二零零九年十二月七日就替代發展建議提出意見，指城規會建議把地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶，可能要面對司法覆核，理由載於市建局律師註明日期為二零零九年九月二十八日的信件，而有關理由仍然有效。特別要留意，建議把地盤 C 從發展計劃圖分割出來，由第三方落實綜合重建，但這在沒有獲得所有業主(包括市建局)同意的情況下根本不能實行。把地盤 C 劃為另一個地帶並分割出來，對地盤 A 和 B 而言，是偏離了發展計劃圖並大大延遲落實計劃圖，而且會對整體市區重建項目有深遠影響。市建局考慮到行政長官二零零九年的施政方針提及前已婚警察宿舍用地的活化建議，原則上不反對地盤 C 的擬議最高總地積比率 6.5 倍及最大非住用地積比

率 0.5 倍，但這項意見並不影響市建局的立場及上述意見，而市建局亦保留權利和權益。此外亦假設，倘非住用地積比率 0.5 倍不能盡用，則在總地積比率不超過 6.5 倍的情況下，剩餘的非住用地積比率可在住用部分加以善用／使用。另一項假設是申請地點內的有蓋私人休憩用地不會用來計算總樓面面積，前提是淨空高度有利於休憩用地用途；

申請人對替代發展建議的意見

(j) 申請人對替代發展建議的意見載於註明日期為二零零九年十二月十六日的信件，概述於文件第 4.4 段，現撮錄如下：

- (i) 有關建議誤解了業主提出申請的意向和小組委員會的決定。根據二零零九年七月二十四日的會議記錄第 25(i)段，委員認為有鑑於保留和活化前已婚警察宿舍用地這個意向，申請地點的高層發展與該區的特色不相協調；
- (ii) 規劃署的建議容許發展高 20 層，地積比率為 6.5 倍的建築物，完全違背了申請人在聆訊中所表達的意向、公眾的整體意見和委員的看法。申請中建議的地積比率 5 倍和建築物高度 12 層，是可以接受的最高水平；
- (iii) 應考慮現有建築物和前已婚警察宿舍用地的特色，特別為地盤 C 制訂規劃意向，採用《香港規劃標準與準則》內的概略做法，既有欠敏銳，亦不恰當；
- (iv) 申請人已表明，能夠保留對所擁有物業的業權對他們而言十分重要。由於規劃署未能澄清是否有意把申請人的物業從發展計劃圖範圍刪除，故申請人希望保留對「綜合發展區」地帶擬議用途的立場，作為他們建議的「住宅(丙類)」地帶以外的另一個方案；以及

- (v) 申請人看不出有理據支持擬議公眾休憩用地須不小於 80 平方米，除非該休憩用地與地盤 C 內的現有休憩處有關；

地盤 C 其他業主的 support

- (k) 在地盤 C 合共 33 個單位之中，九個(士丹頓街 60 號 2 樓和 4 樓，士丹頓街 62 號 1 樓和 4 樓及士丹頓街 64 號全幢)由申請人所擁有，而八個(士丹頓街 60 號地下和閣樓、1 樓、3 樓和 5 樓，士丹頓街 62 號地下和閣樓、2 樓、3 樓和 5 樓)由市建局所擁有，餘下的 16 個單位(士丹頓街 66 號整幢大樓及中和里 4 號和 6 號整幢大樓)屬另外三個業主所擁有；以及
- (1) 申請人在註明日期為二零零九年十二月十六日的信件中，表示他們並不代表地盤 C 的其他業主。其他業主已表示不願意就不明朗的事宜給予書面同意。他們亦提及除一名業主外，他們有出席於二零零九年七月二十四日舉行的會議，而他們的意見已記錄於會議記錄第 18 段。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

47. 副主席繼而請申請人及他們的代表闡述申請。李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 除市建局外，地盤 C 內有七個物業業主。這宗申請的四個申請人全部是地盤 C 的物業業主，而其中三人，包括 Dare Koslow 先生、K.B. Eliget 先生和 Helen Lindman 女士，有出席會議。地盤 C 內餘下三名業主的代表，包括談基廸先生、甄達潮先生和黃中為先生，亦有出席會議。小組委員會於二零零九年七月二十四日考慮申請時，曾要求申請人提交書面證據，以支持他們獲地盤 C 內其他業主支持的聲稱。雖然地盤 C 內其他業主表示不願意就不明朗的事宜給予書面同意，但他們的代表今日出席會議，表示他們共同的意願是不想物業被市建局取去；

- (b) 正如二零零九年七月二十四日會議上展示的照片所顯示，地盤 C 內有一些業主已就物業／建築物進行了翻新工程；
- (c) 根據文件 F-附錄 II 所載的二零零九年七月二十四日會議記錄第 25 段，小組委員會似乎已同意並沒有迫切性要求市建局染指地盤 C，對不想向市建局出售物業的業主展開強制收購或收回物業行動。此外，小組委員會認為地盤 C 原本的規劃意向不再適用，準備放眼於更長遠的目標，最終以綜合發展的形式發展有關用地；
- (d) 正如文件 F-附錄 VIII 所載，註明日期為二零零九年十二月十六日的信件所指出，申請人認為地盤 C 的建築物高度應減至 12 層，而地積比率應減至 5 倍，考慮的是建築物與士丹頓街對面的前已婚警察宿舍用地的關係。此外，並沒有理據支持不顧發展而建議擴闊中和里，亦沒有理據支持有需要提供不小於 90 平方米的公眾休憩用地，因為已有 80 平方米的政府土地可作休憩用地用途；
- (e) 申請人／業主關注的主要問題，是發展計劃圖的界線會否修訂，令市建局無法強制取去私人物業的業權，而小組委員會要求規劃署制定替代發展建議，並以地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶為基礎，相信亦是要處理此問題。倘要修訂有關「綜合發展區」地帶的界線，則同時修訂這份發展計劃圖的界線亦屬合理；
- (f) 至於市建局註明日期為二零零九年十二月七日的信件及其律師註明日期為二零零九年九月二十八日的信件，有關內容指出小組委員會建議地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶可能要面對司法覆核，但條例第 12A 條容許任何人士向城規會申請修訂法定草圖或核准圖，包括發展計劃圖。城規會決定根據第 12A 條申請建議修訂法定圖則時，並非作出最終決定，只是建議修訂法定圖則，根據條例第 7 條向公眾公布及作出諮詢。該程序賦權予對關注法定圖

則所涉的擬議修訂的人士，讓他們提交申述及作出陳詞。市建局屆時可正式提交申述並陳詞，而非試圖出席這次聆訊。就此，城規會秘書正確地拒絕了市建局關於就這宗第 12A 條申請出席會議及在會議陳詞的要求。雖然城規會的任何決定均可能面對司法覆核，但並非所有覆核均會獲法院接納。城規會在未完成涉及法定圖則擬議修訂的聆訊程序前，並沒有作出任何可經法院覆核的決定。城規會考慮申述後，可能會打算修訂或甚至放棄法定圖則的擬議修訂，淺水灣海灘「綜合發展區」地帶(海景大樓)的個案便是如此；

- (g) 至於文件 F-附錄 IV 所載，註明日期為二零零九年九月二十八日的市建局律師的信件，其資料並不正確，而且具有誤導成分。信件第 1.2 段指出，小組委員會提出擬議「住宅(丙類)」地帶以外的方案，是改變或修訂了這宗第 12A 條申請的性質，而這樣做已超出了其法定權力的範圍。然而，申請人載於都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/5 號附錄 1a 的補充規劃綱領第 7 段指出，「另一方面，城規會可以考慮修訂發展計劃圖內的「綜合發展區」地帶，令地盤 C 顯示為「住宅(丙類)」地帶，或對分區計劃大綱圖或發展計劃圖作出任何其他修訂，令私人物業繼續為現有業主所擁有」。這容許小組委員會靈活處理，可考慮擬議「住宅(丙類)」地帶以外的任何其他方案。現留意到律政司在提出文件第 2(c) 段所述的法律意見時，亦沒有考慮申請人根據這宗第 12A 條申請所提出建議的實際用詞。就此，申請人認為規劃署就地盤 C 所擬備的替代發展建議可以作為申請人在「住宅(丙類)」地帶以外的另一個方案而獲得考慮；
- (h) 市建局律師註明日期為二零零九年九月二十八日的信件第 1.3(a) 段提及，地盤 C 與發展計劃圖範圍的其他用地實質上是分開的，但申請人已於二零零九年七月二十四日向小組委員會指出，刪除了尚賢居用地後，地盤 C 與發展計劃圖範圍的地盤 A 和 B 已沒有任何實質連繫，而小組委員會已接受這點作



為整個「綜合發展區」地帶的規劃意向不再適用的理由；

- (i) 市建局律師註明日期為二零零九年九月二十八日的信件第 1.3(b)(i)段提及的參考段落是錯誤的。根據二零零九年七月二十四日所舉行會議的會議記錄，律政司表示「城規會不應假定要支持市建局的發展建議，而應根據所得的證據考慮反對」，有關內容載於第 9(1)(vi)段而非第 25(a)段；
- (j) 在其註明日期為二零零九年九月二十八日的信件第 1.3(b)(vi)段，市建局的律師指出小組委員會除非確定有良好而充分的理由支持擬議修訂，否則不應同意任何根據條例第 12A 條提出修訂發展計劃核准圖的申請。申請人已於二零零九年七月二十四日向小組委員會指出，有關情況已有所改變，改變程度令把地盤 C 收納在市建局計劃的安排失去理據。因此，申請人已提出了良好而充分的理由和理據，支持修訂發展計劃圖關於地盤 C 的部分。這宗申請沒有就發展計劃圖範圍的地盤 A 和 B 建議作出修訂，市建局可就該兩塊用地進行其計劃；
- (k) 市建局律師註明日期為二零零九年九月二十八日的信件第 1.4(a)段所引述的資料與地盤 C 無關，或不足以構成要強行收購私人物業的問題。改善地盤 C 的建築物狀況和生活環境當下並無需要，亦非迫切問題。至於信件第 1.4(d)段提及市建局已收購地盤 C 內的單位，市建局有很多方案可用來收回對該等物業所作的投資。正如二零零九年七月二十四日會議的會議記錄第 11(d)段所記述，申請人曾提出市建局可給予前業主優先承購權，讓他們購回物業。市建局亦可與申請人共同復修建築物，在公開市場出售無人承購的單位，並且或能賺取利潤；

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

- (1) 根據所提交的資料，小組委員會並沒有理由不考慮修訂地盤 C 的規劃意向，特別鑑於實施擬議「綜合

發展區」地帶可由私人界別進行，而無須倚靠市建局收回私人物業。事實上，根據二零零九年七月二十四日會議的會議記錄第 25 段，小組委員會已作出結論，指地盤 C 原本的規劃意向不再適當。小組委員會先前曾就尚賢居發展用地修訂規劃大綱，故修訂規劃大綱是可以的；

- (m) 律政司和市建局的律師均沒有處理公共用途的問題。市建局提出的發展建議和規劃署擬備的替代發展建議均清楚顯示未能符合公共用途這個要求。正如二零零九年七月二十四日會議的會議記錄第 11(b)段所記錄，李森教授向小組委員會指出，考慮根據《收回土地條例》收地的申請時有三個準則，包括(a)所收土地明顯將作公共用途；(b)是否沒有不涉及收地的其他選擇；以及(c)將收回土地的面積，是爲了進行公共用途而必須收回的最小面積。正如二零零九年七月二十四日會議的會議記錄第 11(c)段所記述，李森教授的意見是地盤 C 均不符合該三個準則。會上再次展示了於二零零九年七月二十四日曾向小組委員會展示的幻燈片，顯示根據昔日的《收回官地條例》，收地權力有四個限制。很明顯，公共用途必須是真確的，單單以有關土地位於發展計劃圖界線內這個事實便視爲公共用途，實不能成立；
- (n) 總括而言，情況已有所改變，而把地盤 C 收納在市建局的發展計劃內，從規劃的角度而言已不再有充分理據支持。這份分區計劃大綱圖已由行政長官會同行政會議發還以作修訂，因此宜由小組委員會按其認爲適當的情況建議修訂分區計劃大綱圖；以及
- (o) 市建局仍未就發展計劃圖範圍獲得核准的總綱發展藍圖。在沒有核准總綱發展藍圖的情況下，市建局不能開始實施有關計劃。現留意到市建局已再次要求延期考慮其總綱發展藍圖，這是市建局自行持續延遲實施有關計劃。這宗第 12A 條申請的申請人已根據編號 A/H3/388 的申請提交了另一份總綱發展

藍圖，倘獲批准，可有助市建局着手實施發展計劃圖範圍的地盤 A 和 B 的計劃。

[Helen Lindman 女士此時離席。]

48. 一名委員留意到申請人並無提交書面證據以證明他們獲地盤 C 內其他物業業主支持的聲稱，故詢問另外三名業主的代表，該三名業主是否支持這宗第 12A 條申請。

49. 甄達潮先生提出以下要點：

- (a) 中和里 4 號的建築物是其家族的祖傳物業，他並不願意出售。建築物雖舊，但他有能力進行翻新或保養工程。消防安全不成問題，因為該建築物與士丹頓街僅相隔兩幢樓(約 20 呎)；以及
- (b) 其建築物位於中環蘇豪區的上佳位置，但市建局就收購其建築物提出的價錢極低，甚至不足以讓他在新界購買村屋。然而，他認同並支持政府為市區更新所作的努力。對於進行市區重建工作，由於目標是改善區內的生活狀況，他並不反對。

50. 副主席請甄達潮先生澄清，他是否只是關注市建局提出的收購價，還是反對市建局重建有關用地。甄達潮先生表示他並不反對旨在改善當地社區生活環境的市區更新工作。然而，他關注市建局提出低得不合理的收購價。

51. 談基廸先生提出以下要點：

- (a) 他代表的是其岳父，他的岳父在戰後收購了士丹頓街 66 號的建築物。他與岳父一直都不反對政府的重建工作。然而，對於市建局收購物業所採用的方法及提出低得荒謬的收購價，他表示強烈反對。例如，一個舊業主擁有發展計劃圖範圍內一塊約 500 平方呎的用地，市建局收購該用地的收購價僅約 500 萬元。由於價錢低得太不合理，該名業主不願意出售其用地；以及

- (b) 申請地點的物業業主只是根據《基本法》賦予的權利保護他們的物業。倘有需要活化該區，業主可自行安排復修工程。他要求小組委員會把他們在會上表達的意見轉達給市建局。副主席表示會議記錄會轉交市建局備悉。

52. 黃中為先生提出以下要點：

- (a) 中和里 6 號的建築物由其祖父於戰後重建，是與中和里 4 號的建築物一起重建。他雖然支持活化舊市區，但對於市建局的有關發展計劃已拖延多年及市建局提出低得不合理的收購價表示關注；
- (b) 在收購過程中，市建局在評估收購價和自置居所津貼方面分別假定了較小的樓面面積及家庭數目。雖然市建局容許個別業主聘請獨立測量師評估被收購物業的價值，但市建局卻拒絕接受獨立測量師計算的價值，有關價值高出市建局提出的收購價約 100%。此舉浪費業主的時間和資源；以及
- (c) 他希望可以有一個清晰的意向，即地盤 C 會保留在市建局這個發展計劃內還是被分割出來。倘地盤 C 不會包括在發展計劃內，他們可以決定是否翻新物業還是出租空置物業。倘地盤 C 會保留在發展計劃內，應提出合理的收購價，讓受影響家庭可在該區另覓合適的物業。

53. 副主席詢問黃中為先生是否支持這宗第 12A 條申請，把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。李禮賢先生表示黃先生對這宗申請的背景所知不多。不論是劃為「綜合發展區」地帶還是「住宅(丙類)」地帶，地盤 C 另外三名業主的原則，是他們傾向於物業不屬於市建局發展計劃的一部分，否則私人市場就無法運作，因為即使他們不同意市建局提出的收購價，物業卻一直存在被收回的威脅。在會上，該三名業主的代表亦表示，倘有關物業從市建局的發展計劃中剔出，他們會自行翻新物業。委員對李禮賢先生的意見能否充分代表另外三名業主的立場表示懷疑。談基勉先生總結他與甄達潮先生和黃中為先生的立場，表示他們是代表自己作為地盤 C

的個別物業業主。倘市建局的補償和手法良好，他們願意與市建局對話，否則他們會與鄰居合作。

54. Dare Koslow 先生表示，他與地盤 C 的一些業主已把他們的物業翻新至高水平，令他們的住所成為舒適的家居。一些其他業主不願意翻新物業，是由於他們的物業會被市建局收購，他們最終須遷出的威脅一直存在。Dare Koslow 先生繼續指出，申請人對收取市建局的補償並無興趣。他們希望保留其建築物作低層建築，以保存當地社區的特色。他們並不願意放棄保留居所的權利。倘小組委員會批准申請，便會立下良好先例，讓其他業主復修／翻新自己的物業。

55. 羅雅寧女士表示她是中西區關注組的召集人，已於該區居住多年。由於申請地點及附近地區已面對發展過剩的威脅，故她認為附近地區劃為「住宅(甲類)」地帶已不再恰當，應加以檢討。她欣賞申請地點的一些物業業主自發地翻新其物業，這樣做有助保留社區的低層特色。她亦指出，雖然這份發展計劃圖已獲核准，但該區的情況、人們的心態和破舊的定義亦有所改變。她認為該區並非破舊，而是可以翻新，該區一些業主自發進行翻新便可證明這點。

56. 作出總結時，Dare Koslow 先生表示把地盤 C 從發展計劃中分割出來，能讓市場力量發揮效能，令另外三名業主出售物業時得到更公平的估價。李禮賢先生表示，地盤 C 的其他業主沒有按小組委員會於二零零九年七月二十四日提出的要求提供書面證明，是由於他們不知道要同意的是甚麼。倘小組委員會決定修訂申請地點的用途地帶或有任何其他適當的做法，便會有具體的建議，讓地盤 C 的其他業主、市建局和任何其他人士提交申述，並在聆訊期間向城規會陳述理據。談基勉先生表示他認識發展計劃圖地盤 A 和 B 的很多其他業主，他們認為倘把地盤 C 分割出來，在發展計劃圖僅留下地盤 A 和 B，則不實施整個發展計劃更好。

57. 由於申請人及其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、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

58. 副主席指出，而委員亦留意到，申請人和他們的代表聲稱，小組委員會在二零零九年七月二十四日舉行的會議上已作出一些決定或達致一些結論(載於上文第 47(c)、(e)和(h)段)。然而，二零零九年七月二十四日所舉行會議的會議記錄清楚記述，小組委員會的決定是延期考慮申請，以待申請人提供書面證明，支持他們關於獲得其他業主支持的說法；規劃署就把地盤 C 劃為另一個「綜合發展區」地帶制定和提交建議；以及就擬議做法取得法律意見。聲稱小組委員會已就申請地點的規劃意向作出決定並不正確。

59. 副主席進一步指出，而委員亦留意到下述事宜：

- (a) 律政司已就小組委員會建議的做法提出法律意見，載於文件第 2 段。特別要留意，這宗第 12A 條申請必須根據其個別情況獲得考慮，而處理這宗申請不應與考慮規劃署的替代發展建議有關連；
- (b) 考慮這宗第 12A 條申請時，要重點考慮在行政長官會同行政會議於二零零七年十月核准發展計劃圖後，有關情況是否出現變化，足以支持改變包括地盤 C 在內的發展計劃圖範圍的規劃意向；
- (c) 自行政長官會同行政會議於二零零七年十月核准發展計劃圖後，市建局已開始落實發展計劃圖，並收購了地盤 C 合共 33 個單位中的八個；
- (d) 在地盤 C，除了市建局擁有八個單位外，申請人擁有九個單位，另外三名業主擁有 16 個單位。在今日的會議上，地盤 C 另外三名業主的代表並沒有對申請地點目前劃為「綜合發展區」地帶提出反對，亦沒有表示他們支持這宗第 12A 條申請。他們主要是不滿市建局提出的收購價；以及
- (e) 雖然地盤 C 有一些物業已翻新，但申請地點的其他物業普遍已老化。

60. 秘書表示，律政司亦提醒小組委員會，在作出任何決定時要考慮的因素當中，包括會否損害公眾利益。就此應留意，自發展計劃圖於二零零七年十月獲得核准以來，市建局已使用公帑收購了地盤 C 內的物業，而批准這宗第 12 A 條申請會妨礙落實市建局的發展計劃。

61. 根據所獲得的法律意見，委員同意根據這宗第 12 A 條申請的個別情況作出考慮，以及不與考慮規劃署的替代發展建議掛鈎。對這宗第 12 A 條申請作出的討論撮錄如下：

- (a) 委員留意到正如律政司指出，城規會於二零零七年六月提出對發展計劃草圖作出修訂，把尚賢居用地由發展計劃圖範圍分割出來，而發展計劃圖於二零零七年十月獲行政長官會同行政會議核准。因此，發展計劃核准圖應作為城規會／小組委員會行使權力的指引，包括考慮申請人的第 12 A 條申請；
- (b) 城規會於二零零七年六月同意把尚賢居用地從這份發展計劃圖分割出來時，是知道地盤 C 與地盤 A 和 B 的實質連繫極小。儘管如此，城規會認為經修訂的發展計劃圖範圍(包括地盤 C)仍然適合採用綜合重建這個規劃意向。其後，城規會向行政長官會同行政會議提交發展計劃圖以供核准，並進一步於二零零七年十一月通過了經修訂的規劃大綱，以便市建局擬備涵蓋地盤 A、B 和 C 的總綱發展藍圖。自行政長官會同行政會議於二零零七年十月核准發展計劃圖以來，情況並沒有出現改變，足以支持要改變包括地盤 C 在內的發展計劃圖範圍的規劃意向。有關「綜合發展區」地帶的規劃意向仍然有效，即透過綜合重建，重整街道網，促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；
- (c) 一名委員對這宗申請沒有意見，而其他委員則認為不能支持把申請地點劃為「住宅(丙類)」地帶的建議。擬議「住宅(丙類)」地帶會容許個別建築物有當然權利進行重建作住宅用途，從而妨礙發展計劃圖範圍的規劃意向，即透過透過綜合重建，重整街

道網，促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。根據擬議的「住宅(丙類)」地帶，亦沒有機制確保現有建築物會按申請人所建議般獲得保留及翻新；

- (d) 現有建築物本身並非歷史／獲評級建築物，因此地盤 C 的長遠規劃意向不應作保育用途。此外，擬議「住宅(丙類)」地帶並不能在地盤 C 達到保育的目標；
- (e) 對於申請人聲稱獲得地盤 C 內其他物業業主的支持，委員留意到申請人並未如先前所聲稱般獲地盤 C 內另外三名業主(不包括市建局)大力支持。另外三名業主並沒有按小組委員會的要求以書面支持申請人的建議。此外，在今日的會議上，他們的代表並沒有對市建局重建申請地點本身提出反對，他們主要關注的是市建局提出的收購價；
- (f) 一名委員提出看法，表示倘小組委員會批准這宗第 12A 條申請，會為其他不滿意市建局所提出收購價的人士立下不良先例，令該等人士向城規會提交第 12A 條申請，從而把他們的物業從市建局的發展計劃圖中分割出來。這樣亦會導致無法落實市區更新，因為物業業主反對市建局提出的收購價並不罕見。另一名委員亦同意這個看法；
- (g) 公眾利益會受到損害，因為市建局已根據發展計劃核准圖在地盤 C 收購八個單位，以便進行綜合重建；以及
- (h) 除了申請人以外，地盤 C 的物業業主包括市建局和另外三名業主。根據上文第(e)和(g)段所載的資料，委員認為申請人透過擬議的「住宅(丙類)」地帶保留及復修地盤 C 內的現有建築物的建議未必能實行。



62. 鑑於上文所述，委員同意不能支持這宗第 12A 條申請。委員繼而審議文件 F-附錄 I 第 13.1 段所載的拒絕理由，同意應適當地作出修訂，以反映委員在會上表達的意見。

63. 雖然另外三名業主的代表提出關於市建局收購價的問題不屬城規會的管轄範圍，但委員留意到有關代表並沒有說明市建局就他們的物業提出的確實收購價，而收購價是否低得不合理亦有疑問，因為市建局已在地盤 C 收購了八個物業。此外，市建局容許受影響業主聘請獨立測量師以評估他們物業的價值。一名委員對業主的情況表示同情，因為市建局的重建計劃已拖延很久，向業主提出的收購價與物業現時的市場價值可能已相差很遠。因此，業主未必能以市建局的收購價另購一個物業。另一名委員表示市建局與其收購物業進行市區更新，應考慮與業主／居民合作進行市區更新。這樣更能獲得市區更新項目的受影響業主／居民支持，並同時能保留該區的原本特色。

64. 秘書表示市建局的收購價是根據既定的收購政策和《市區重建策略》。發展局現正檢討《市區重建策略》，並於二零零九年六月十二日向城規會委員作出簡介。委員關於一般市區更新事宜的意見可以轉達給發展局考慮。委員表示同意。

65. 委員繼而討論如何處理規劃署擬備的替代發展建議，並同意在現階段不作處理。

66. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 發展計劃圖已獲行政長官會同行政會議核准，而其後情況並無出現變化，足以支持改變發展計劃圖範圍的規劃意向。建議把申請地點劃為「住宅(丙類)」地帶會容許零碎發展，破壞發展計劃圖範圍的規劃意向，即透過綜合重建，重整街道網，促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；以及
- (b) 由於市區重建局(下稱「市建局」)已收購了申請地點的八個單位，而申請地點內有一些業主並不反對市建局重建申請地點本身，申請人所提出透過擬議

的「住宅(丙類)」地帶保留及復修申請地點內的現有建築物的建議未必能實行。

[李慧琼女士此時離席，而陳華裕先生和邱小菲女士此時暫時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/387

擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃用地  
進行綜合住宅及商業發展，並附設  
政府、機構或社區設施及公眾休憩用地  
(提交總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/387A 號)

---

67. 秘書表示，由於這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，涉及其士丹頓街／永利街發展計劃，而創智建築師有限公司是這宗申請的顧問，故以下委員已就此項目申報利益：

- |                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長<br>身分 | } | 市建局非執行董事；                                  |
| 陳家樂先生                  | } |  |
| 李偉民先生                  | - | 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)；               |
| 林雲峰教授                  | - | 近期與市建局和創智建築師有限公司有業務往來；                     |
| 陳華裕先生                  | - | 市建局觀塘分區諮詢委員會成員；                            |
| 陳旭明先生                  | - | 自置居所津貼上訴委員會成員，以及近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，而恒基兆業地產 |

有限公司是有關發展計劃圖範圍內地盤 C 側的尚賢居發展的發展商；

- 林惠霞女士  
以地政總署  
助理署長身分 - 地政總署署長的助理，而地政總署署長為市建局的非執行董事；以及
- 曾裕彤先生  
以民政事務總署  
助理署長身分 - 民政事務總署署長的助理，而民政事務總署署長為市建局的非執行董事。

68. 此外，秘書表示民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)就這宗申請提交了一份意見。因此，李慧琼女士及方和先生作為民建聯中央委員會的委員，已就此項目申報利益。

69. 小組委員會得悉，李偉民先生、林雲峰教授、陳旭明先生及方和先生已就無法出席會議致歉。李慧琼女士和曾裕彤先生已離席，而伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、陳華裕先生和林惠霞女士已暫時離席。由於主席已離席，小組委員會同意副主席應繼續代其主持會議。

70. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月十二日要求延期一個月考慮其申請，以便有時間修訂地盤 C 的發展參數，以反映根據小組委員會於考慮申請編號 Y/H3/5 時而要求規劃署所擬備的建議。

71. 經商議後，小組委員會決定按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資料。小組委員會又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，小組委員會同意告知申請人，給予一個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[陳華裕先生和邱小菲女士此時返回會議席上。]

[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 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/388 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、  
中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 及 13 號、  
華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號  
和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、  
必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地  
進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或  
社區設施及公眾休憩用地  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/388A 號)

---

72. 秘書表示，由於申請地點涉及市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃，故以下委員已就此項目申報利益：

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長<br>身分   | } | 市建局非執行董事；  |
| 陳家樂先生                    | } |  |
| 李偉民先生                    | - | 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)；   |
| 林雲峰教授                    | - | 近期與市建局有業務往來；   |
| 陳華裕先生                    | - | 市建局觀塘分區諮詢委員會成員；  |
| 陳旭明先生                    | - | 自置居所津貼上訴委員會成員，以及近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，而恒基兆業地產有限公司是有關發展計劃圖範圍內地盤 C 側的尙賢居發展的發展商； |
| 林惠霞女士<br>以地政總署<br>助理署長身分 | - | 地政總署署長的助理，而地政總署署長為市建局的非執行董事；以及   |

- 曾裕彤先生 - 民政事務總署署長的助理，而民政事務總署署長為市建局的非執行董事。  
以民政事務  
總署助理署長  
身分

73. 小組委員會得悉，李偉民先生、林雲峰教授和陳旭明先生已就無法出席會議致歉。曾裕彤先生已離席，而伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士自議程項目 5 起已暫時離席。陳華裕先生所屬的分區諮詢委員會是市建局的諮詢機構，工作範圍與這宗申請無關，故小組委員會同意陳先生可以留席。由於主席已離席，小組委員會同意副主席應繼續代其主持會議。

#### 簡介和提問部分

74. 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) 擬議綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。就市建局根據編號 A/H3/387 申請提出的建議，申請人提出了另一個方案，建議保留地盤 C 的現有建築物作商業／住宅用途，並保留該處物業的現有業權，只清拆在中和里 6 號東南面的一個臨時構築物，以發展休憩用地。市建局為地盤 A 和 B 建議的發展沒有改變。至於必列者士街的擬議臨時垃圾收集站，申請人則建議將其保留在地盤 A 的現有位置，或者透過擴建結志街垃圾收集站重置或於其他地點重置；
- (c) 相關政府部門的意見載於文件 F-附錄 I 第 9 段。地政總署總產業測量師／市區重建雖然從收地的角度而言對申請沒有意見，但卻質疑申請人關於保留、翻修和翻新地盤 C 現有建築物的建議是否對所有業主均有約束力。屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組原則上不反對申請，但一如文件第 9.1.3(b) 段所述，表示申請人在申請書中提及的地盤 C 現有建築物的層數和核准用途，與其記錄及核

准建築圖則不符。運輸署助理署長／市區表示這宗申請會影響市建局發展建議內有關關設避車處和較闊行人徑的安排；

(d) 在法定公布期內接獲共 33 份意見，其中 29 份支持申請，一份反對申請，三份就申請提出意見：

— 支持的意見由市民和中西區關注組提出，主要理由是應尊重私人物業業主保留其物業業權的法律權利；由於地盤 C 的現有建築物狀況大致良好，有些單位已翻新至符合現代標準，故把它們清拆以興建市建局所建議的 28 層建築物沒有理據支持；這樣亦會不必要地導致居民在市區重建過程中缺乏自發性，而自發性的市區重建過程是達致市區更新的較理想模式，應獲得尊重及採納；復修結構良好的建築物是可持續的市區重建方法，而相對於市建局的清拆計劃，亦是更為環保的方案；現有的低層建築物與前已婚警察宿舍以至蘇豪區和上環較廣闊的地區互相協調，而市建局就地盤 C 建議的高層發展則會破壞和諧氣氛，造成屏風效應；保留地盤 C 的現有建築物不會令交通擠塞問題惡化或令環境質素下降；以及有關建議可把中區卅間街坊孟蘭會保留在現時的位置及保留士丹頓街後面一株六層高的成長石牆樹。中西區關注組亦表示支持申請人有關地盤 C 的建議，但並不支持申請人根據市建局計劃為地盤 A 和 B 制定的建議，因為永利街現有的「唐樓」應該保存、發展計劃圖範圍的發展應保持低矮，以及該區的斜坡存在不穩定的問題；

— 一名市民提交了意見，表示反對申請，因為把士丹頓街現有建築物翻新會鼓勵蘇豪區擴展，將該區現代化，進而淘汰具地區／傳統特色的活動。這樣的做法無助於改善該區整體的環境；

- 一名中西區區議員和一名市民對申請提出意見。他們主要指出業主和公眾希望能保留屬於香港文化遺產一部分的唐樓。半山區環境擠迫，並不能容納更多高層發展，否則會導致交通擠塞，對環境、空氣流通、陽光透射和人們的健康造成負面影響；以及
  - 市建局亦對申請提出意見，主要指出有關「綜合發展區」地帶的規劃意向自發展計劃草圖首次於二零零三年七月刊憲後已獲公眾知悉。申請人於二零零七年及二零零八年購買物業，理應知道申請地點的規劃意向。行政長官會同行政會議核准發展計劃圖後，市建局一定要根據發展計劃核准圖的意向完全落實發展計劃。倘市建局停止收購地盤 C 的餘下權益，便要面對持分者提出司法覆核的風險。批准申請會為所有其他發展計劃圖立下不良先例。市建局一直在收購發展計劃圖所涵蓋範圍的物業，向合資格業主提出的收購價比公開市場價值高得多。倘市建局翻新所收購的物業，並以低於收購價的市場價值再出售，實屬浪費公共資源。市建局已根據編號 A/H3/387 的申請進行了文物評估。市建局的計劃已建議保留具文物價值／城市設計優點的所有建築物。地盤 C 並沒有建築物具有歷史或建築價值而值得保留。市建局只會考慮收購和保育有卓越保育／文物價值的建築物。申請人並沒有提出任何機制或方法，以確保其他物業業主同意他們提出的方法。申請人建議的總綱發展藍圖能否實行因此成疑。原址保留地盤 C 的現有建築物，等同放棄提供公眾避車處、擴闊面向地盤 C 的士丹頓街行人路及在鴨巴甸街和士丹頓街交界處設置斜角的機會；
- (e) 在進一步資料的法定公布期內接獲三份意見，提意見人包括市建局、地盤 C 一個單位的業主和一名市民。市建局的意見反映了市建局就申請人提出的初步法律觀點(載於文件 F-附錄 I 第 10.3 段)所取得

的法律意見。另外兩名提意見人主要表示要尊重私人物業權，以及市建局不應堅持其受區內居民反對的建議；

- (f) 據中西區民政事務專員所述，中西區區議會討論了市建局的建議(並非所申請的擬議發展)，雖然並無達致一致的決定，但一些議員提出了與這宗申請有關的意見，包括能否原址保留垃圾收集站或物色適合的重置地點；市建局和地盤 C 的物業業主合作保留唐樓特色的可能性；及市建局對地盤 C 建議的發展可能會產生負面的視覺影響；以及
  
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件 F 附錄 I 第 12 段所載的評估，維持不支持這宗申請的意見。鑑於發展計劃圖範圍內的環境狀況普遍惡劣，有關「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。雖然發展計劃草圖其後進行修訂，把現時由尚賢居佔用的範圍分割出來，但現有發展計劃圖範圍的上述規劃意向並無改變。具體來說，地盤 C 的環境和衛生狀況普遍惡劣，現有建築物外牆損毀，亦有破舊的非法擴建物，即使地盤內一些處所的業主已進行翻新工程亦然。倘保留地盤 C 的現有建築物，一些地段依然會無法讓消防車進入，以及差劣的環境和衛生狀況不能改善。這樣零碎的重建不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。雖然申請人曾嘗試證明其建議計劃實屬翻修計劃，既不會產生額外的車流，亦不會令排污問題惡化或增加對公眾設施的需求，但申請人沒有提交技術評估，未能符合「綜合發展區」地帶「註釋」所列出的法定要求。地盤 C 內共有 33 個單位，其中九個由申請人擁有，八個由市建局擁有，16 個則由其他業主擁有。申請人並無建議任何機制／方法，以確保不涉及申請的其他業主會同意申請人建議的做法。由於市建局亦已在地盤 C 內收購了一些單位，以落實發展計劃圖的綜合重建，而市建局只會考慮收購和保育有卓越保育／文物價值的建築物，故申請人關於保留和復修地盤 C 現有建



築物的建議能否實行實成疑問。申請人建議保留地盤 C 的現有建築物，容許最高建築物高度為七層。地盤 C 以西的匡景居和興建中的尙賢居，以及西南面的發展，建築物高度由 34 層至 37 層，並沒有有力的理據支持把地盤 C 的建築物高度限於七層，這個高度限制亦無法容納分區計劃大綱圖就有關地點所准許的地積比率。劃定發展計劃圖的界線時已適當地考慮了一些因素，包括建築物狀況、樓齡、建築物高度和環境狀況。城市規劃委員會在釐定發展計劃圖的界線時，並非基於市建局計劃在財政可行性方面的資料。此外，包括市建局在內的其他業主亦有合理期望，認為發展計劃會根據發展計劃核准圖的規劃意向全面落實。此外，申請人關於保留地盤 A 現有垃圾收集站的建議並不可取，因為不符合關設紀念孫中山的設施這個意向，而且會失去開放目前被現有垃圾收集站阻擋的城皇街這個優點。至於透過擴建結志街垃圾收集站或另覓地點重置垃圾收集站的建議，則仍須由有關方面進一步磋商。

75. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

76. 委員留意到小組委員會較早前在會上根據議程項目 5 考慮了由相同申請人提交編號 Y/H3/5 的申請，決定不同意申請。至於涉及保留地盤 C 現有建築物作商業／住宅用途的這宗申請，委員同意基於三項理由不能予以支持，即不符合綜合發展的規劃意向、沒有提交技術評估，以及可行性成疑。委員繼而審議載於文件第 2.1 段的拒絕理由，認為該等理由恰當。

77. 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) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；

(b) 申請人並沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」的規定提交技術評估，作為總綱發展藍圖的一部分；以及

(c) 擬議發展的可行性成疑。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的詢問，他們此時離席。]

[伍謝淑瑩女士和陳家樂先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H11/95      擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港般咸道 16 至 18 號  
略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/95 號)

---

78. 秘書表示這宗申請由 Queen Cheers Development Ltd. 提交。林惠霞女士已就此項目申報利益，因為她的配偶近期與申請人有涉及申請地點的業務往來。小組委員會得悉林女士已暫時離席。

79. 小組委員會得悉，當局就《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》接獲共 263 份申述；該圖於二零零八年三月二十日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。其中一份申述由申請人的代表提交，反對就涵蓋申請地點的般咸道 12 至 30 號訂定主水平基準上 160 米的建築物高度限制。申述人建議把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 180 米。另外有九份申述反對分區計劃大綱圖收納的建築物高度限制，亦與申請地點有關。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年十月三十一日考慮所有申述後，決定不接納申述，但同意順應一項與所涉地點無關的申述的部分內容，修訂「住宅(丙類)8」地帶的「註釋」。城規會於二零零九年一月二日通過擬議修訂作為分區計劃大綱圖的

一部分。此外，對於兩宗司法覆核申請，法院已就向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱圖以供核准發出擱置令。該兩宗司法覆核申請其後被撤回，而法院亦取消了擱置令。城規會於二零零九年八月十四日獲告知分區計劃大綱草圖適宜呈交行政長官會同行政會議核准，而該草圖已呈交予行政長官會同行政會議考慮，尙未有決定。根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，城規會便會延期作出決定。就此，當局考慮到申請地點的建築物高度限制涉及表示反對的申述，而分區計劃大綱草圖和該等申述須由行政長官會同行政會議考慮，建議延期對申請作出決定。

80. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定。小組委員會亦同意當局應在行政長官會同行政會議對半山區西部分區計劃大綱草圖及相關申述作出最終決定後，把申請提交小組委員會考慮。

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島馮智文先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/386 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
灣仔太原街 43 至 63 號及  
皇后大道東 242 至 246 號  
興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/386 號)

---

### **簡介和提問部分**

81. 高級城市規劃師／港島馮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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份對申請提出反對的公眾意見。提意見人指出，該區居民關注皇后大道東、太原街、春園街和麥加力歌街會出現嚴重的交通問題。擬議酒店約有 200 個房間，會帶來大量交通，但有關申請沒有提出能真正解決交通問題的方法。此外，擬議的長方形建築物會阻擋太原街和麥加力歌街之間的空氣流通及交通，該兩條街道甚為狹窄，不適宜有大量交通和大型車輛出入。擬議酒店亦會導致該區出現人車衝突的問題。與先前的計劃相比，擬議酒店發展根據現時這宗申請作出的修訂不足以解決擬議酒店所產生的負面交通影響；
- (e) 灣仔民政事務專員表示，雖然大多數獲徵詢意見的區內人士對申請沒有意見，但一些人表示關注上客貨車位不足的問題，亦擔心在擬議酒店外等待的旅遊車會導致交通擠塞；以及
- (f) 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。申請地點所在之處夾雜着商業和商業／住宅發展，而擬議酒店與附近地區的土地用途互相協調。擬議酒店高 27 層(主水平基準上 112.6 米)，地積比率為 12 倍另加額外地積比率 0.253 倍，在發展密度方面亦與該區的發展協調一致。與先前的核准計劃(編號 A/H5/378)相比，擬議酒店發展的擬議上蓋面積、地積比率和建築物高度(按樓層數目及主水平基準上若干米計算)維持不變。現時這宗申請主要涉及改變擬議酒店的設計、配置和布局，增加了一層地庫連沉降式廣場，客房數目由不超過 201 個減至 130 至 160 個，房間平均面積相應增加。此外，亦會為的士／旅遊車避車處加設車輛進出口通道。申請人就交出土地以闢設

斜角和擴闊行人徑的建議，要求獲提供額外地積比率 0.253 倍，並要求作出豁免計算支援設施總樓面面積的擬議安排；上述要求須在提交建築圖則的階段由建築事務監督批准。先前的申請（編號 A/H5/383）被小組委員會拒絕，主要是由於擬議酒店發展 13.317 倍的地積比率與「住宅(甲類)」地帶的發展密度不相協調。與被拒絕的計劃相比，現時這宗申請的地積比率由不超過 13.317 倍減至不超過 12.253 倍，建築物高度由主水平基準上 122.8 米降至主水平基準上 112.6 米。申請人仍會在地庫設置沉降式廣場及把建築物從皇后大道東往後移。至於公眾人士認為擬議酒店可能對交通造成影響，現時這宗申請的酒店房間由不超過 201 個減至 130 至 160 個，而運輸署助理署長／市區並不反對申請。至於阻擋通風引起的關注，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為鑑於線狀型的申請地點對發展造成限制，擬議酒店採用長方形的建築形式是不能避免的。然而，根據市區重建局項目 H15，擬議酒店和擬議住宅發展之間會保持距離，令太原街和麥加力歌街之間保持通風。

82. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

83. 一名委員認為，鑑於線狀型的申請地點對發展造成限制，為該用地提供美化環境措施可能並不容易。就此，該名委員詢問能否為擬議酒店進行垂直綠化。港島規劃專員區潔英女士表示，文件第 11.2(e) 段已建議訂定規劃許可附帶條件(e) 項，要求申請人提交並落實美化環境建議。倘小組委員會決定批准這宗申請，會要求申請人把垂直綠化安排納入根據規劃許可附帶條件(e) 項為申請地點實施的美化環境措施中。

84. 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二零一四年一月二十九日止。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) 落實所提交排污影響評估內確定的擬議排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，設計及提供通道和內部運輸設施，並改善交界處狀況，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 一如申請人所建議，擴闊皇后大道東、太原街和麥加力歌街沿線的行人徑，並在皇后大道東／太原街交界處和皇后大道東／麥加力歌街交界處提供斜角，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的非住用地積比率、豁免計算支援設施的總樓面面積，以及就交出土地以闢設斜角和擴闊行人徑給予額外地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需許可。此外，倘建築事務監督不批准旅館優惠安排，特別是有關發展的非住用地積比率和額外地積比率，而引致現時計劃須作出重大改變，則申請人或須向城規會重新提交申請；
- (b) 倘有任何擬議用途(如餐廳)違反了相關契約內所載的非厭惡性行業條文，須向地政總署港島東區地政專員申請牌照；
- (c) 緊急車輛通道安排要符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定；以及

- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於根據《旅館業條例》提出申請的意見。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島馮智文先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

[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 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/60 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的  
赤柱赤柱廣場 1 樓至 4 樓(部分)  
經營食肆和商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/60 號)

---

### **簡介和提問部分**

86. 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) 位於一個現有購物中心赤柱廣場 1 樓至 4 樓(部分)的擬議食肆和商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲共 17 份公眾意見，14 名提意見人反對申請，主要理由是有關建議會導致應付居民日常需要的支援設施減少並移走休閒區。其中一名提意見人亦表示申請人近期完成的翻新工程狀況欠佳。至於另外三名提意見人，一人提議申請人至

少保留一間銀行提供櫃位服務，另一人表示三個星期的諮詢期不足，要求把諮詢期延長 60 日，另一人則表示不能接受當局以龍德苑距離申請處所的界線超過 100 呎為理由，不直接通知龍德苑業主立案法團這宗申請；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。申請處所是赤柱廣場的一個組成部分，而赤柱廣場在《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》上部分劃為「商業(1)」地帶，部分劃為「住宅(甲類)3」地帶。根據分區計劃大綱圖，「食肆」和「商店及服務行業」用途在「商業(1)」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的地下是經常准許的用途，而申請處所所屬的部分位於「住宅(甲類)3」地帶。為了反映赤柱廣場的實際界線，規劃署在有適當機會時會建議修訂分區計劃大綱圖，修正「商業(1)」地帶的界線。赤柱廣場是為特定目的而建造的購物中心，而這宗申請主要是容許在現有購物中心內彈性重組食肆和商店及服務行業用途。這宗申請不會改變建築物的用途性質，亦不會增加建築物體積。就此，有關建議不大可能會對附近地區造成負面影響。至於公眾的意見，申請人表示赤柱廣場的重組計劃會提供更多食肆和商店及服務行業用途，更能應付當地社區和遊客的需求。這宗申請並不涉及移走休閒或美化設施。在諮詢期和諮詢安排方面，讓公眾提出意見的三個星期期限是《城市規劃條例》所定的法定時限。根據有關「根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」的城市規劃委員會規劃指引編號 30，當局會把申請通知發給申請地點界線起計 100 呎範圍內的建築物的業主立案法團或其他委員會。就這宗申請而言，龍德苑位於「100 呎」範圍外。然而，當局已把這宗申請的通知發給赤柱分區委員會和南區區議會中感興趣的議員。地盤通知亦已張貼在赤柱廣場的每一層，以供公眾知悉。

87. 委員並無就申請提出問題。



## 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年一月二十九日止。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) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意房屋署署長的意見，即倘涉及額外總樓面面積，必須修訂契約；有關工程要在公契獲得批准後方可展開；須就屋邨道路的管理和保養成本與房屋委員會聯絡；並要諮詢區內居民的組織；以及
- (b) 須就申請處所與房屋委員會解決任何與這項發展有關的土地問題。

[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／港島葉子季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/H8/399 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
北角丹拿道 2 至 4 號  
略為放寬建築物高度限制

---

以配合擬議長者房屋發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/399 號)

---

90. 秘書表示這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，林雲峰教授參與了房協的一項研究計劃，已就此項目申報利益。小組委員會得悉林教授已就無法出席會議致歉。另外，以下委員亦就此項目申報利益：

- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長身分       | - 房協監事會的當然委員；                   |
| 陳家樂先生                    | - 房協執行委員會委員；以及                  |
| 林惠霞女士<br>以地政總署<br>助理署長身分 | - 地政總署署長的助理，而地政總署署長為房協監事會的當然委員。 |

91. 小組委員會認為伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。由於主席需要離席，小組委員會同意副主席應接手，代替主席主持會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

92. 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) 建議把申請地點的整體建築物高度限制由主水平基準上 130 米略為放寬至主水平基準上 138 米，以及把申請地點範圍內闊八米的通風廊的建築物高度限制由主水平基準上 40 米略為放寬至主水平基準上 44 米，以進行一項擬議長者房屋發展。據申請人所述，建議放寬整體建築物高度限制，是為了在擬議發展中把長者單位的供應量由 493 個增加至

560 個，並就所涉安老院達致更理想的樓底高度，即 4.26 米；而建議放寬通風廊的建築物高度限制，則是為了容許在平台上設置玻璃簷篷，讓長者能在既安全且便利的環境下走動。根據相關分區計劃大綱圖的《註釋》，被視為「住宿機構」用途的擬議長者房屋發展及相關發展的其他用途在有關「住宅(甲類)」地帶內是經常准許的用途；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸及房屋局局長支持把綜合長者單位及醫護和相關支援設施集於一體的擬議發展，亦支持就有關項目提供更多長者單位及可達致該目標的房協建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然並不反對略為放寬闊八米通風廊的建築物高度限制的建議，但認為並沒有設計上的優點支持略為放寬申請地點整體建築物高度限制的建議；而且從景觀的角度而言，並沒有特別的優點支持放寬建築物高度限制的建議。運輸署助理署長／市區對申請沒有負面意見。他考慮到申請人的理據及擬議發展有很多公共運輸設施可供使用，願意接受每幢大樓闢設三個訪客泊車位(即共九個車位，而非申請人所建議的 13 個車位)的安排。倘小組委員會批准申請，建議訂定一項關於設計和提供泊車設施的規劃許可附帶條件。至於實際上提供的車位數量，則可在落實計劃的階段加以處理；
  
- (d) 在法定公布期內共接獲 81 份對申請提出反對的公眾意見，提意見人包括一名東區區議員、附近及寶馬山區住宅發展的管理公司和業主立案法團以及市民。提意見人所提出的主要理由，包括當局要諮詢的不應僅限於 100 米範圍內建築物的居民，而是要諮詢可能會受擬議發展影響的所有人士；把《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6 條所述的「任何受影響人士」限於申請地點 100 米範圍內的人口並不恰當；建議略為放寬建築物高度限制的編號 A/H8/395 申請不獲小組委員會支持；擬議發展不符合建築物高度限制；這宗申請會導致要重新考慮行政長官會同行政會議對北角分區計劃大綱圖的建築物高度限制所作的決定；無理由同意這宗申請，

而這宗申請倘獲得批准，將會立下不良先例；擬議發展會產生屏風效應，阻擋景觀，增加丹拿道的交通及影響該區的空氣流通和生活環境；擬議發展產生的交通會造成空氣和噪音污染及衛生問題；若採納擬議的建築物高度，一旦發生火警和停電，長者要逃生可能會有困難；以及爲了達致適合長者的樓底高度而不顧社區的居民是不公平的；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，有關評估的內容撮錄如下：

#### 長者房屋政策

- 房協於二零零八年要求行政長官會同行政會議原則上批准就申請地點進行契約修訂以配合一項長者房屋項目發展時，表示計劃提供約 700 個長者單位，整體總樓面面積約 51 000 平方米。根據以分區計劃大綱圖的建築物高度限制（主水平基準上 130 米和主水平基準上 40 米）爲基礎的核准建築圖則，只可提供 493 個長者單位，整體總樓面面積爲 46 371 平方米。略爲放寬建築物高度限制的建議可提供多 67 個長者單位，應付長者的房屋需求，並獲運輸及房屋局局長支持；

#### 略爲放寬建築物高度限制的建議

- 「住宅(甲類)」地帶「註釋」的略爲放寬限制條款，旨在爲具備設計優點／規劃增益的發展／重建計劃提供誘因，以及容許因應場地狀況和限制而放寬高度限制。每宗申請會根據文件第 8.2 段所詳載的準則，按個別情況獲得考慮，有關準則包括申請地點是否有場地限制，以及能否提供更好的街景／優質的地面公共市區空間。就這宗申請而言，申請地點有一些發展限制，包括傾斜地形、非建築用地、水管專用範圍和已建地基限制了建築物的覆蓋範圍。鑑於上述限制及在主水平基準上 130 米和主水平基準上 40 米的建築物高度限制，根據核准

的建築圖則，只能提供 493 個長者單位。把整體建築物高度限制略為放寬至主水平基準上 138 米的建議，可容許加設 67 個長者單位，獲運輸及房屋局局長全面支持。此外，申請人亦建議交還一個被現有行人徑佔用的地段部分，並沿擬議發展平台的西面外牆美化環境，以改善行人徑沿線的景觀；

- 擬略為放寬建築物高度限制的理據並非基於設計優點，然而建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請沒有負面意見。此外，亦要考慮提供更多長者單位的整體社會利益和申請地點的重大發展限制；城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年考慮房協就有關地點提交的進一步申述時已備悉這點。略為放寬整體建築物高度限制的建議亦容許安老院的樓底高度為 4.26 米，較核准建築圖則所提供的 3.45 米更為理想。總括來說，對於把申請地點的整體建築物高度限制由主水平基準上 130 米略為放寬至主水平基準上 138 米的建議，可從寬考慮；
- 闊八米通風廊的建築物高度限為主水平基準上 40 米，是為促進申請地點的空氣流通，而建議略為放寬有關限制至主水平基準上 44 米，則是為提供一個簷篷。一如申請人提交的空氣流通評估所顯示，簷篷會採用每邊均開放的輕質結構，預計不會對通風造成重大負面影響；
- 就運輸署助理署長／市區關於訪客泊車位數目的意見，建議訂定一項規劃許可附帶條件，如文件第 12.2(c)段所載，要求申請人設計並提供泊車設施。文件第 12.2(d)段亦建議訂定另一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實保護樹木及美化環境建議，並符合 20%的最低綠化率(按地盤淨面積計算)；

### 公眾意見

- 對於提意見人關注當局並沒有諮詢申請地點 100 米範圍外建築物的居民，當局是根據條例規定和有關「根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」的城規會規劃指引編號 30，公布這宗申請三星期，以供公眾提出意見。在公布期內，申請通知每星期在報章公布一次，並上載於城規會網頁，張貼於申請地點和城規會秘書處、規劃署規劃資料查詢處和東區民政事務處，以及發給相關區議會議員和申請地點 100 呎（而非一些提意見人所提及的 100 米）範圍內建築物的業主立案法團。此外，在申請地點所在地區的路邊欄杆亦懸掛了橫額。就申請發出通知並非限於申請地點 100 呎範圍內的建築物。根據條例第 16(2F)條，任何人士均可在為期三星期的公布期內提交對申請的意見。提意見人提及的「任何受影響人士」與未修訂條例第 6 條有關，但與這宗申請無關；以及
  
- 對於提意見人關注放寬建築物高度限制會否與行政長官會同行政會議批准的建築物高度限制有所衝突，分區計劃大綱核准圖的《註釋》有關於略為放寬建築物高度限制的條文。至於先例效應引起的關注，申請地點在場地方面受到諸多限制，並能在推廣長者護理方面造益社會。此外，這宗申請的情況與公眾意見書內提及的編號 A/H8/395 申請並不相同。至於視覺效果和通風問題，文件第 11.3 至 11.5 段已回應了視覺效果的問題，而申請人所提交的空氣流通評估已證明，與符合分區計劃大綱圖的計劃相比，擬議發展不會對空氣流通造成負面影響。對於環境和交通問題，環境保護署署長和運輸署助理署長／市區對擬議發展沒有負面意見。關於長者在發生火警和停電時的逃生問題，申請人要根據《建築物條例》作出消防安全和走火通道安排，而消防處和屋宇署會在申

請人提交建築圖則的階段查核是否已符合有關要求。

93. 葉子季先生回應委員的問題，表示香港的高齡人口有所增加，尤以東區為然。為了應付這個趨勢，房協已分別在佐敦谷和將軍澳落實了兩個長者房屋計劃。申請地點的擬議長者房屋發展可以應付本港長者的房屋需要，特別是居住於港島區的長者。房協於二零零八年要求行政長官會同行政會議原則上批准修訂申請地點的契約以發展一個長者房屋項目時，表示計劃在申請地點提供約 700 個長者單位。房協估計長者單位數目時，已考慮若干因素，例如申請地點的發展潛力和限制。然而，擬議長者房屋計劃的詳情，包括擬提供的單位數目，須在詳細設計的階段諮詢相關政府部門後作進一步研究及檢討。

#### 商議部分

94. 一名委員詢問，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境既然認為沒有設計上的優點支持放寬建築物高度限制的建議，何以不對建議提出反對。秘書提供背景資料，表示分區計劃大綱圖的《註釋》收納略為放寬限制條款，主要有兩個作用，首先是為具備規劃和設計優點的發展／重建計劃提供誘因，例如合併用地以改善城市設計和地區環境，擴闊行人徑以改善行人流通情況，以及在建築物之間預留間距以改善透氣度和視覺開揚度等。略為放寬限制條款的第二個作用，是處理涉及場地限制的個案，透過申請略為放寬建築物高度限制，令分區計劃大綱圖就用地提出的准許發展密度能夠實行。有關準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》。至於這宗申請，葉子季先生表示規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對把闊八米通風廊的建築物高度限制由主水平基準上 40 米略為放寬至主水平基準上 44 米的建議，因為擬議簷篷會採用每邊均開放的輕質結構，預計不會對通風造成重大的影響。她亦表示，從城市設計的角度而言，並沒有設計優點支持把申請地點的整體建築物高度限制由主水平基準上 130 米略為放寬至主水平基準上 138 米的建議。然而，規劃署在評估這宗申請時考慮了所有相關的因素，包括文件第 11.4 段提出的重大場地限制，提供更多長者單位的整體社會利益，以及為擬議安老院提供更為理想的樓底高度。當局認為總括來說，對於把申請地點的整體建築物高度限制由

主水平基準上 130 米略為放寬至主水平基準上 138 米的建議，可予從寬考慮。

95. 葉子季先生回應一名委員的詢問，表示申請人建議把建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 138 米，是爲了容許長者單位供應量由 493 個增加至 560 個(即增加 67 個單位)，並使安老院的樓底高度達 4.26 米，較核准建築圖則所提供的 3.45 米更爲理想。申請人並沒有申請增加長者單位的樓底高度。葉子季先生繼續指出，擬議安老院增加樓底高度後，空氣流通和天然採光會有所改善，亦獲社會福利署署長支持。

96. 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二零一四年一月二十九日止。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) 就擬議發展設計並提供一所附設長者日間護理中心的安老院，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，交回沿申請地點西面界線的現有行人徑所涵蓋的私人土地，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 爲擬議發展設計並提供車輛通道、泊車設施、上落客貨處和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實保護樹木及美化環境建議，並符合 20% 的最低綠化率(按地盤淨面積計算)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意文件第 9.1.4 段所詳述地政總署港島東區地政專員的意見，內容涉及擬議發展的換地申請；以及



- (b) 留意文件第 9.1.11 段所詳述消防處處長的意見，  
即擬議安老院須符合《安老院實務守則》的規定。

[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。]

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時返回會議席上，  
而黃遠輝先生和陳弘志先生此時離席。]

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H21/132 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
鰂魚涌英皇道 979 號太古坊  
進行辦公室發展，並略為放寬非建築用地限制  
(修訂核准總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/132 號)

---

98. 秘書表示這宗申請由太古地產有限公司的附屬公司太古坊控股有限公司提交。陳旭明先生近期與太古地產有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳旭明先生已就無法出席會議致歉。

99. 小組委員會得悉，當局就《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》接獲共 296 份反對；該圖於二零零八年七月二十五日根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。在所接獲的反對中，有 170 份反對施加整體建築物高度限制，並提出各項要求，包括對申請地點實施更嚴格的建築物高度限制。此外，一份反對(編號 296)對所有修訂項目均表示反對，並要求整體放寬／撤銷建築物高度限制和非建築用地限制。另有一份反對(編號 293)由這宗申請的申請人提交，要求就有關「綜合發展區」地帶放寬建築物高度限制及撤銷非建築用地限制。一如文件第 1.2 段所詳載，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年五月十五日進一步考慮反對後，決定建議對圖則作出修訂，當中包括為順應

反對編號 293 和 296 的部分內容而建議的修訂。當局並無就擬議修訂接獲任何反對意見。其後，當局分別於二零零九年二月二十七日和二零零九年九月十日展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》和《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/27》，上述圖則收納了與有關「綜合發展區」用地無關的修訂。城規會已完成相關的聆訊程序，稍後會把分區計劃大綱圖和未撤回的反對提交予行政長官會同行政會議核准。根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。這項原則亦應適用於根據未修訂條例提出的反對所涉的用地。就此，當局建議延期對申請作出決定，因為有關「綜合發展區」用地的建築物高度和非建築用地限制涉及 172 份內容與申請有關的反對，而分區計劃大綱草圖和未撤回的反對須呈交行政長官會同行政會議考慮。

100. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定。小組委員會亦同意當局應在行政長官會同行政會議對鰂魚涌分區計劃大綱草圖及相關反對作出最終決定後，把申請提交小組委員會考慮。

### 荃灣及西九龍區

[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 13

[公開會議]

《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/24》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 1/10 號)

---

101. 秘書表示已於二零一零年一月二十七日，把文件第 2 頁的替代頁發給委員以供考慮。

102. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生按文件詳載的內容簡介《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/24》的修訂建議，陳述下列要點：

- (a) 一如文件第 3 段和附件 II 所詳載，建議把尖沙咀東部東海商業中心東南面的一塊土地由「道路」用地(行人專用區／街道)改劃為「休憩用地」地帶，以便更適切地反映現時的休憩用地用途，而該處是一塊較大的休憩用地(即百週年紀念公園)的一部分。此外，由於九龍南線的建造工程已經完成，建議刪除分區計劃大綱圖上有關行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准該項工程的註明，並把九龍南線的最新路線收納在分區計劃大綱圖內；
- (b) 一如文件第 4 段和附件 III 所詳載，建議修訂「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的「註釋」，澄清在釐定兩個地帶內發展／重建建議的最高地積比率／最大總樓面面積時，豁免計算管理員宿舍的地積比率／總樓面面積安排僅適用於住用建築物或建築物的住用部分；
- (c) 一如文件第 5 段和附件 IV 所詳載，當局藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納擬議修訂及反映最新的規劃情況；
- (d) 相關政府部門沒有對擬議修訂提出反對或負面意見；以及
- (e) 為反映現有休憩用地用途而改劃有關用地所屬地帶的建議並不涉及任何新的發展建議，而《註釋》的擬議修訂屬技術性質，因此當局認為並無必要事先進行公眾諮詢。倘小組委員會同意擬議修訂，則當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/25》期間，會把有關修訂告知油尖旺區議會。分區計劃大綱圖的修訂會根據條例第 7 條公布，以供公眾查閱，這正是收集公眾意見的法定途徑。

103. 委員並無就擬議修訂提出問題。

104. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/24》的修訂建議，並同意載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/K1/24A(於刊憲後將重新編號為 S/K1/25)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 同意採納文件附件 IV 所載經修訂的《說明書》乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就有關分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》，一併以城規會名義公布。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

[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 14**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/106 在劃為「工業」地帶的  
青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)  
興建臨時瀝青廠(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/106A 號)

---

105. 秘書表示這宗申請由和記黃埔有限公司(下稱「和記」)和太古公司(下稱「太古」)的聯營公司香港聯合船塢有限公司提交。方和先生及陳旭明先生近期分別與和記及太古有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉方和先生及陳旭明先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

106. 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) 臨時瀝青廠(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——鑑於西草灣路(包括該道路與青衣路的交界處)目前的交通狀況可以容忍，而且預計中短期的情況會保持穩定，運輸署助理署長／新界從交通管理的角度而言並不反對申請，前提是瀝青廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；有關發展範圍內近入口處要提供可容納不少於六架有攪伴器裝置的車輪／瀝青運送車輛的緩衝輪候區，以盡量減低西草灣路出現車龍的可能性；有關地段的內部道路至少要在其中一邊闢設不少於兩米的連續行人徑，以加強交通安全；供雙程行車的內部道路闊度不得少於 6.75 米，其中彎位部分要擴闊；以及有關發展範圍內要闢設標準的內部掉頭設施，讓獲得許可的車輛使用申請地點。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然從景觀的角度而言並不反對申請，但表示應建議沿申請地點外圍為美化環境而栽種植物，以產生屏障和綠化效果。消防處處長亦原則上不反對申請，前提是要提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合其要求；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見，提意見人包括兩名市民和一名葵青區議員，他們以環境、交通和衛生為理由，對申請提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為臨時瀝青廠用途可予容忍三年。申請地點位於「工業」地帶內，所在之處是青衣西一個已發展完備的特殊工業區。申請地點東南面有其他與工業相關的作業，包括船塢、油庫、工程地盤、貨

倉、露天停車場和與貨櫃相關用途。該臨時瀝青廠與附近的工業相關發展並非不相協調。相關政府部門並無對申請提出負面意見，亦沒有從景觀角度提出的反對意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署助理署長／新界和消防處處長對景觀和技術問題的關注分別涉及栽種美化環境植物、行人／交通安全及消防安全，而這些問題可透過訂定文件第 12.2(a)至(g)段所建議的相關規劃許可附帶條件來解決。至於公眾人士認為擬議發展可能對環境、交通和衛生造成影響，申請地點位於青衣西工業區比較偏僻的部分，青衣島中部的高山山脈能作有效的緩衝區，阻擋對青衣東北部住宅區構成的潛在環境影響及干擾。此外，環境保護署署長、運輸署助理署長／新界和衛生署署長並無從環境、交通和衛生的角度反對這宗申請。

107. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一三年一月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，瀝青廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，獲批准的美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十月二十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)提交關於行人徑、內部道路、內部掉頭設施和車輛緩衝輪候區的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，關於行人徑、內部道路、內部掉頭設施和車輛緩衝輪候區的建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十月二十九日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十月二十九日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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。

109. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即青衣市地段第 108 號餘段的擁有人須就瀝青廠另行申請臨時豁免書，而臨時豁免書申請是否獲得批准，須視乎相關政策局及／或部門的意見。當局並不保證有

關申請會獲得批准。倘臨時豁免書申請獲得批准，申請人須繳交規定的費用並履行所施加的條件；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須就指明工序牌照的規定聯絡環保法規管理科的區域辦事處（西）；
- (d) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後制定；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，則申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改移地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[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。]

### 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 15  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/250 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣宏光道 8 號  
興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/250 號)

---

110. 秘書表示，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)旗下一家附屬公司提交。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

111. 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) 透過原址改建一幢現有工業樓宇的擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (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。擬議酒店用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。在此地帶內，發展或重建／改建整幢樓宇作商業及非污染工業用途是受到鼓勵的。到目前為止，小組委員會就九龍灣商貿區批准了八宗作酒店發展的申請，而其中三項先前許可(編號 A/K13/164、173 和 241)涉及申請地點。擬議酒店用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」

註明「商貿」地帶內進行的發展」，因為附近的發展主要是商業／辦公室樓宇，並有一個康樂場地，擬議酒店發展與該等發展並非不相協調。由於擬議酒店內會設置中央空調系統，擬議發展不大可能會受到空氣污染和噪音影響。相關政府部門並無對申請提出反對，預計該區的交通、環境、排水和排污不會受到負面影響。

112. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

113. 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二零一四年一月二十九日止。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) 提交交通影響評估並落實其內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；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨處、避車處、車輛通道和內部斜路／行車通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就契約修訂事宜與地政總署九龍東區地政專員聯絡；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排要符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即在符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 111 所列準則的情況下，根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的豁免計算旅館樓面面積申請會在正式提交建築圖則後考慮；
- (d) 須委任一名認可人士就擬議改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)規例》第 30 條，擬議客房須有天然的照明和通風，以及根據《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；以及
- (e) 在擬議發展範圍內栽種植物以美化環境。

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/251 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣宏開道 15 號  
九龍灣工業中心地下 3 號單位(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/251 號)

---

### **簡介和提問部分**

115. 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) 一幢現有工業樓宇地下的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，並無對申請提出反對或負面意見；

- (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。申請處所的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。在九龍灣商貿區內的其他地下工場單位有作商店及服務行業用途的同類申請曾獲得批准。有關的商店及服務行業用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」，因為該用途與同一樓宇內的其他用途並非不相協調，以及不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉樓宇和毗鄰地區內的發展造成重大負面影響。雖然所涉樓宇地下的合計商用樓面面積（包括申請處所）為 467.145 平方米，比最大准許限制 460 平方米稍為超出 7.145 平方米（1.55%），但消防處處長並不反對這宗申請。其他相關政府部門亦並無對申請提出反對或負面意見。申請處所內作商店及服務行業用途的上兩項規劃許可（申請編號 A/K13/216 和 236）分別於二零零八年十月二十日和二零零九年七月二十三日被小組委員會撤銷，原因是申請人未能履行關於提交及落實消防安全措施建議的規劃許可附帶條件。根據規劃署的記錄，消防安全措施是由於申請處所關設殘障坡道而未能如期落實。另外，申請處所的業權有所改變。現時這宗申請的申請人是新業主，表示由於技術上不能在申請處所內提供殘障坡道，他會把坡道遷往商店後方部分，並修訂有關建議，以盡量符合消防處的要求。然而，由於在申請處所作商店及服務行業用途的規劃許可兩度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申請，建議告知申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請均不會獲小組委員會從寬考慮。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在所涉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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或申請修訂契約；
- (b) 倘申請處所有任何部分會作食物營運用途，要確保申請處所的任何擬議污水渠均會接駁至樓宇的終端污水井，並提供正式的隔油池／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(下稱「食環署」)現時的規定；
- (c) 就根據《食物業規例》經營食物業的食物業牌照事宜徵詢食環署的意見；
- (d) 進行所有上落客貨活動時均須遵守現行的道路限制規定；以及
- (e) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則再提交的申請均不會獲小組委員會從寬考慮。

[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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/606 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 Q 及 R 工場經營商店及服務行業(銀行／快餐店／電氣工程店／士多／陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/606 號)

---

### 簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／九龍廖錦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) 一幢現有工業樓宇地下的擬議商店及服務行業(銀行／快餐店／電氣工程店／士多／陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見；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。申請處所的擬議商店及服務行業(銀行／快餐店／電氣工程店／士多／陳列室)用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。小組委員會先前曾在有條件的情況

下批准在 Q 工場進行商店及服務行業(陳列室)用途的編號 A/K14/522 申請，以及在 R 工場進行商店及服務行業(快餐店)用途的編號 A/K14/491 申請。這宗申請的擬議商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉樓宇和毗鄰地區內的發展造成負面影響。相關政府部門亦並無對申請提出反對或負面意見。

120. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

121. 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一月二十九日止。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，包括在所涉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) 如未能在有關用途運作前履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

122. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須就申請處所的擬議商店及服務行業(銀行／快餐店／電氣工程店／士多／陳列室)用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或申請臨時豁免書；
- (b) 須遵守《耐火結構守則》內所訂的規定；

- (c) 須委任一名認可人士就用途改變／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；
- (d) 須向食物環境衛生署署長申請食物業牌照；
- (e) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店用途應僅獲發「食物製造廠」牌照或「工廠食堂」牌照並根據有關牌照運作；當局不會接受快餐店獲發「普通食肆」牌照或「小食食肆」牌照並根據有關牌照運作；此外，擬議陳列室用途應與主要的工業用途有關；以及
- (f) 倘擬議商店有任何部分會作食物加工用途，要確保該商店的任何擬議污水渠均會接駁至樓宇的終端污水井，並提供正式的隔油池／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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

## **議程項目 18**

### **其他事項**

[閉門會議]

123. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

124. 餘無別事，會議於下午二時四十分結束。