

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年九月十日上午九時舉行的

第 426 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)
盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

助理署長(九龍)(地政署總部)
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

李行偉教授

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
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年八月二十七日第 425 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」)二零一零年八月二十七日第 425 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2 0 1 0 年第 1 3 號
(13/10)

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)地帶的香港赤柱赤柱崗道 8 號海寧雅舍的建築物高度及地積比率限制，以便在 C 座天台關設附屬溫室
(申請編號 A/H19/61)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一零年九月二日收到上述上訴，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年六月十八日就一宗覆核申請(編號 A/H19/61)所作的決定。該宗申請擬在《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》上劃為「住宅(丙類)」地帶的赤柱赤柱崗道 8 號海寧雅舍略為放寬建築物高度及地積比率限制，以便在 C 座天台關設附屬溫室。城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 並無規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害為該

區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2010年第14號
(14/10)

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里
第115約地段第757號興建屋宇
(四幢新界豁免管制屋宇)
(申請編號A/YL-NSW/188)

3. 秘書報告說，上訴委員會於二零一零年九月七日收到上述上訴，有關上訴反對城規會於二零一零年六月十八日就一宗覆核申請(編號 A/YL-NSW/188)所作的決定。該宗申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶的地點興建四幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)。城規會駁回有關申請，理由如下：

- (a) 主要的基建項目已經完成，當局現正就有關「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。在現階段考慮這宗申請實屬過早，因為可能會損害該區的整體土地用途規劃；以及
- (b) 擬議發展與毗鄰的露天貯物用途和工場之間有未能妥為解決的工業與住宅用途為鄰問題。

4. 秘書表示有關上訴的聆訊日期尚待訂定，秘書處會按慣常做法，代表城規會處理所有關於上訴委員會的程序事宜。

[陳旭明先生此時到達參加會議]

- (ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2009年第9號(9/09)
擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第122約地段
第894號餘段(部分)、第895號(部分)、第967號、第
968號、第969號、第970號、第971號餘段(部分)、第
973號餘段(部分)、第1299號餘段(部分)及第1302號餘

段和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號A/YL-PS/290)

5. 秘書說，這宗上訴個案是針對城規會駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PS/290)的決定而提出的。有關申請涉及在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的申請地點闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料，上訴委員會分別在二零一零年六月七日及二零一零年六月二十九日聆訊有關上訴，並在二零一零年八月二十三日駁回上訴，主要考慮因素如下：

- (a) 「未決定用途」地帶的規劃意向是希望逐漸淘汰現有的不協調用途，以進行低密度低層發展，從而改善環境；
- (b) 規劃署已為屏山區劃為「未決定用途」地帶的土地進行土地用途檢討研究，並計劃稍後提交土地用途檢討的建議予城規會考慮；
- (c) 批准上訴人的申請會為區內的擬議綜合規劃帶來破壞性影響；以及
- (d) 申請地點附近的元朗工業邨一帶劃定為貨櫃車停車場的地點充足，足以滿足對這種設施的需要。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

6. 秘書報告說，截至二零一零年九月十日，上訴委員會共有 24 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	25 宗
駁回	:	112 宗
放棄／撤回／無效	:	142 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	4 宗
<hr/>		
總數	:	307 宗

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/525 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角界限街 58 至 66 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/525A 號)

7. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年八月二十六日要求當局再延期一個月考慮申請，以便申請人有時間處理有關政府部門所提出的意見。

8. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[何培斌教授此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/415 擬在劃為「工業」地帶的荃灣灰窰角街 24 至 32 號美德大廈（荃灣市地段第 131 號）經營商店及服務行業和開設食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/415 號)

9. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年八月二十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間處理運輸署所提出的意見。

10. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

九龍區

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/622 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 J1、J2 及 J3 鋪經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/622 號)

簡介和提問部分

11. 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) 在觀塘毅力工業中心地下進行商店及服務行業用途，樓面面積約為 61.7 平方米；
- (c) 政府部門的意見——從消防安全角度而言，消防處處長反對這項申請，理由是倘這宗申請獲得批准，所涉工業大廈地面一層的合計商用樓面面積將超過 460 平方米的最高准許上限；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持這宗申請，另一名則表示，只要申請用途沒有抵觸契約條款，而申請人又遵從有關政府部門(包括屋宇署和消防處)的規定，他便不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持申請。小組委員會曾批准所涉工業大廈地面一層各單位用作商店及服務行業用途的同類第 16 條申請，核准總商用樓面面積為 475 平方米。加上這宗申請的擬議樓面面積，所涉工業大廈地面一層的合計商用樓面面積將會是 536.7 平方米，因此並不符合城規會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，該指引訂明基於對消防安全的考慮，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。就此，消防處處長指出，從消防安全角度而言，他反對這項申請。

12. 對於主席的提問，高級城市規劃師／九龍廖錦明先生回應說，申請處所現分租給數個經營者，但由一名擁有人所擁有。

商議部分

13. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 商店及服務行業用途不符合城規會規劃指引編號 22D 有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的規定，因為可計入合計商用樓面面積的總樓面面積已超過 460 平方米的最高准許上限；以及
- (b) 從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/98 擬把劃為「綜合發展區」地帶的油塘茶果嶺道 428 號現有工業大廈改建為酒店並作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/98 號)

14. 秘書指申請地點位於油塘灣「綜合發展區」地帶內，涉及由恆基兆業發展有限公司(下稱「恆基」)及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)所擁有的土地。陳旭明先生近期與恆基及新鴻基有業務往來，方和先生與新鴻基也有業務往來，劉文君女士則曾受僱於新鴻基，三人已就此項目申報利益。委員認為陳先生和方先生涉及直接利益，須就此項目暫時離席，並備悉劉女士尚未到達會場。

15. 黃仕進教授近期與申請人的其中一名顧問奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，委員認為黃教授並無涉及直接利益，因此可留在會議席上。

[陳旭明先生及方和先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 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) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點上現有的整幢榮山工業大廈在大廈的使用年限內改建為酒店並作商店及服務行業用途。為了符合茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖(下稱「大綱圖」)和已通過的「綜合發展區」地帶《規劃大綱》內的規劃規定，即在「綜合發展區」地帶內闢設一條闊度不少於 15 米的公眾海濱長廊，申請人計劃把海濱沿岸現有的四層平台構築物的部分拆除，以騰出空間發展一條闊 20 米的海濱長廊(約 1 200 平方米)。由於大廈的位置後移，受影響的總樓面面積會在現有大廈頂層加建一層半作補償。據申請人所述，榮山工業大廈的現有體積不會改變，而建築物高度則會由 15 層增加至 17 層(不包括樓高一層的地庫)。
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持把現有大廈的部分拆除以騰出空間興建海濱長廊的建議。然而，在油塘灣沿岸的整條長廊中，須注意這段長廊的擁有權及設計和管理責任誰屬。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對環境美化方面表示關注，因為擬議綠化計劃不足以證明擬議發展能夠融入未來的長廊及「綜合發展區」發展。民政事務總署觀塘民政事務專員表示，公眾一直要求落實興建一條連接九龍灣和油塘的連貫海濱長廊，因此擬議海濱長廊將受到公眾歡迎。發展局發展機遇辦事處主任表示，土地及建設諮詢委員會委員普遍支持擬議改建計劃，認為是比重建更環保和更可持續的替代方案。他們對把油塘灣那一邊的現有大廈後移 20 米，以騰出空間設置海濱長廊供大眾享用的建設特別表示歡迎。
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人認為大型車輛進出申請地點會增加茶果嶺道的交通流量，影響將軍澳－藍田隧道及 T2 路的未

來規劃，另一名提意見人反對這項申請，理由是大廈兩邊須設有供公眾進出的道路，確保公眾可前往海濱地區。此外，亦須在海旁一帶提供泊岸設施，以改善水陸接界設施；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請在原址改建為酒店並作商店及服務行業用途，是一個可持續的工業大廈再用方案，作為重建現有大廈前的臨時措施，是可以接受的。與現時的工業用途相比，擬議的酒店和商店及服務行業用途，與「綜合發展區」地帶內已規劃的發展較為協調。申請地點內闊 20 米，面積約為 1 200 平方米的擬議海濱長廊具規劃增益，相對於先前已批准的計劃是一大改進，可促進落實設置連貫的海濱長廊，以符合「綜合發展區」地帶的規定。對於公眾關注茶果嶺道的交通流量可能會增加，當局備悉現有計劃會提供的泊車位比先前已批准的計劃為少。運輸署署長並不反對擬議申請及所提供的泊車設施。另一名提意見人建議大廈兩旁須設置有通行權的車道，讓公眾可前往海濱，而海濱須設置泊岸設施。關於這方面，由於現有計劃擬把該大廈原址改建為酒店並作商店及服務行業用途，大廈布局基本上不會有任何改變。然而，根據二零一零年九月四日由小組委員會通過的油塘灣「綜合發展區」地帶《規劃大綱》，建築物之間最少須相隔 25 米，以提高該區的透風度及開揚度。此外，《規劃大綱》亦規定公眾海濱長廊沿路須提供公眾泊岸設施。因此，提意見人對海濱的開揚度和泊岸設施的關注將會在重建整座大廈時得到解決。另一方面，擬議酒店和商店及服務行業用途在環境、交通及基建方面均不會對鄰近地區的發展造成任何負面影響，有關政府決策局／部門原則上並不反對這宗申請。

17. 一名委員詢問公眾如何從「綜合發展區」地帶北面的地區前往海濱長廊。高級城市規劃師／九龍廖錦明先生回應說，根據《規劃大綱》的規定，「綜合發展區」地帶內的建築物最少相隔 25 米，公眾可使用那些分隔通道前往海濱。

18. 一名委員詢問土地及建設諮詢委員會在什麼情況下會處理土地發展項目及對規劃申請提出意見。廖先生回應說，土地及建設諮詢委員會是一個顧問委員會，負責就規劃、土地、建築物及其他發展事宜向政府提供意見。

19. 主席補充說，土地及建設諮詢委員會是顧問委員會，負責就具有較廣泛經濟或社會價值的特定土地發展建議及項目向政府提供意見。該委員會並非土地發展項目的核准機關，不會取代任何法定核准機關及程式，又或公眾諮詢。項目倡議者須透過已確立的程序向有關當局取得所有所需的許可。

20. 同一名委員詢問油塘灣「綜合發展區」地帶會提供何種類型的政府、機構或社區設施。廖錦明先生根據都會規劃小組委員會文件圖 A-2 回應說，申請地點西面現有的茶果嶺海水抽水站將予以保留。此外，根據《規劃大綱》，「綜合發展區」地帶內須提供一所綜合青少年服務中心，一所有 160 個名額的綜合職業復康服務中心，以及一所有 50 個名額的中度弱智人士宿舍。這些政府、機構或社區設施服務油塘灣一帶，以至整個觀塘區。

21. 廖錦明先生回應該名委員進一步的提問，並指出申請人並非油塘灣綜合發展區發展財團的成員。該綜合發展區地點內有一些持異議的地段擁有人，包括申請地點及兩間鋸木廠。他不清楚申請人在擬備現有發展計劃時曾否與該財團接觸。然而，財團已就油塘灣「綜合發展區」用地提交發展建議(規劃申請編號 A/K15/96)，小組委員會將於二零一零年九月中予以考慮。據文件附錄 1a 補充規劃綱領內的電腦合成相片所示，申請人在擬備發展計劃時已顧及財團的發展建議。

22. 一名委員關注如何確保申請人把興建的公眾海濱長廊融入「綜合發展區」地帶內，由財團興建的海濱長廊餘下部分。廖錦明先生回應說，可根據文件第 12.2(d)及(e)段的建議，在公眾海濱長廊的設計，設施管理及保養方面加入規劃許可附帶條件來解決此問題。秘書補充說根據「綜合發展區」地帶「註釋」的「備註」，申請人須根據該地帶「註釋」的規定，提交總綱發展藍圖，讓城規會批核。城規會會在提交總綱發展藍圖階段考慮公眾海濱長廊的設計，以及長廊與「綜合發展區」地帶內其他土地用途的融合情況。

23. 同一名委員指出，據申請人提交的繪圖所示，擬議發展的內部布局與一般情況不同，酒店房間位處大廈的兩邊，中間部分則用作零售用途。廖錦明先生回應說，把現有工業大廈原址改建為擬議酒店，在內部布局設計方面會有限制。由於現有大廈只有兩邊才有窗戶，申請人須善用樓面面積，為酒店房間提供窗戶，並把商店及服務用途設於大廈的內圍部分。就此，有關政府部門(包括屋宇署及消防處)從屋宇及安全角度而言並沒有提出反對。秘書表示，城規會一般不會對擬議發展的詳細內部布局作出考慮及決定。

商議部分

24. 一名委員表示，申請人曾否與財團接觸，不應成為城規會考慮這項申請的決定性因素。秘書回應說由於申請地點屬油塘灣「綜合發展區」地帶的一部分，因此這地點的重建須符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，並與「綜合發展區」地帶餘下地方的重建融合協調。因為這些緣故，申請人在擬備重建建議時，須考慮財團的重建建議。然而，申請人在這宗申請中擬把現有的工業大廈在大廈的使用年限內改建為酒店並作商店及服務行業用途，而非重建申請地點。

25. 一名委員備悉「綜合發展區」地帶「註釋」的「備註」訂明最高准許地積比率為 5 倍，而所涉現有大廈的地積比率卻遠高於 5 倍。這名委員關注到把該工業大廈原址重建為酒店並作商店及服務行業用途，同時保留現有體積，會影響「綜合發展區」用地的整體規劃。這名委員就此詢問「綜合發展區」地帶內持異議的地段的數目。廖錦明先生回應說，「綜合發展區」地帶內有三個持異議的地段，其中一個就是申請地點，而「綜合發展區」地帶內逾八成的土地為財團所擁有。廖先生又指出，申請人於二零零五年取得小組委員會的許可，把工業大廈原址改建為酒樓餐廳和商店及服務行業用途。其後申請人曾申請修訂契約，並於二零零九年獲發不反對通知書。

26. 秘書補充說申請地點屬油塘灣「綜合發展區」用地的一部分，因此在重建時須符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，以及《規劃大綱》的規定。然而，申請人在這宗申請中並非申請重建該地點，而是把該工業大廈在大廈的使用年限內原址改建為酒店並作商店及服務行業用途。至於該等持異議的地段，

當中涉及非自住業主及不欲出售產業的長者。秘書更指出，根據城規會就指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度所頒布的指引(城規會規劃指引編號 17)，「綜合發展區」用地的分期發展是可以考慮的。「綜合發展區」用地的發展商通常先落實發展用地由他們擁有的部分，作為「綜合發展區」發展的第一期，並把未能收購的部分留待後期發展。不過，最終落成的發展必須在布局設計，所提供的休憩用地、適當的政府、機構或社區設施、運輸及其他基礎設施方面，仍能達到設施齊全，自給自足的目的；

27. 一名委員表示，與之前已批准的計劃相比，申請人擬把現有大廈的部分平台拆除，以便在申請地點內設置一條闊 20 米的海濱長廊，並會採取適當的措施，以減輕擬議發展在視覺上的笨重感。擬議海濱長廊具規劃增益，相對於先前已批准的計劃，是一大改進，有助落實設置一條連貫的海濱長廊，以符合「綜合發展區」地帶的規定。因此這項申請可予支持。

28. 一名委員表示，申請人早已得到批准，把現有工業大廈永久改建為商店及服務行業和酒樓餐廳用途。雖然現有工業大廈的地積比率較《規劃大綱》內訂明的最高核准地積比率為高，但是，拆卸樓高四層的平台構築物，以騰出空間興建闊 20 米的海濱長廊的現有計劃具規劃增益，因此這項申請可予支持。另一名委員亦有同感。

29. 主席表示，當駕駛者向東區海底隧道方向行駛時，申請地點的現有工業大廈會很顯著而擬議改建計劃會提升現有大廈的外觀及景色。

30. 主席作出總結，表示委員普遍支持這項申請，理由是擬議酒店並作商店及服務行業用途與「綜合發展區」地帶內已規劃的發展協調，而把現有的工業大廈原址改建，是採用了可持續原則來活化該工業大廈。此外，拆卸部分現有大廈的平台來興建闊 20 米的海濱長廊具規劃增益，有助落實闢設一條連貫的海濱長廊，以符合「綜合發展區」地帶的規定。委員表示同意。

31. 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」)所提交的有關大廈使用年限申請的

內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年九月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計及提供泊車位、上落客貨設施及運轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實設計措施，以減低擬議發展在視覺上的笨重感及改善景觀，特別是沿海濱長廊的一面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及提供公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 一如申請人所建議，在政府提出要求時將公眾海濱長廊歸還政府，而在政府要求歸還前，海濱長廊將由申請人負責管理及保養，並開放予公眾使用；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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請地點的擬議發展向九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (b) 緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 委任一名認可人士向屋宇署提交圖則，以正式取得許可，並證明完全符合《建築物條例》的規定；

- (d) 就申請處所的擬議酒店申領牌照的規定，諮詢民政事務總署牌照事務處總主任；
- (e) 留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定申請地點附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管；
- (f) 採取適當的預防措施，以免對地盤前面的本地海上交通活動構成危險或干擾；
- (g) 注意幕牆的物料選購及接合，以免對附近地區及鄰近建築物造成強光；
- (h) 為擬議發展盡量拓展綠化機會，以改善景觀。

[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提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/9 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啓興道 1 至 5 號(新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號)進行住宅發展(包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及服務行業用途)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/9 號)

33. 秘書報告說這宗申請由會德豐地產有限公司的附屬公司提交，而陸觀豪先生曾擔任會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，委員認為陸先生涉及直接利益，須就此項目暫時離席。

34. 黃仕進教授表示近期與申請人的其中一名顧問奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，委員認為黃教授並無涉及直接利益，因此可留在會議席上。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

[劉文君女士此時到達參加會議。]

[陳旭明先生及方和先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請人擬把申請地點重建為六座住宅大廈，包括登岸梯級形式的碼頭、食肆和商店及服務行業用途，總地積比率為 5 倍。這宗申請於二零零九年九月提交，此後發展計劃的建築物高度按公眾及政府部門的意見修訂了三次。藉着把樓底高度從 3.15 米降低至 3.025 米，以及把所有泊車位，部份康樂設施及機電設施移入兩層高的地庫，該地點上的擬議發展便符合啓德分區計劃大綱核准圖規定的主水準基準上 100 米的建築物高度限制。至於擬議登岸梯級則會開放予公眾使用，但靠泊用途須受到出入管制規限。登岸梯級會由申請人連同申請地點的商業用途一併經營、管理和保養，日後的居民無須承擔維修費用。每天的開放時間為上午七時至下午十時。申請人已準備在政府提出要求時把闊 20 米的海濱長廊(登岸梯級除外)歸還政府，並於歸還之前自費進行美化環境及保養工作；

(c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員、土木工程拓展署九龍拓展處處長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、機電工程署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，以及康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)已就這宗申請提出意見。各項意見詳載於文件內，現撮錄如下：

土地行政

- (d) 地政總署九龍東區地政專員表示，在擬議契約修訂規定地段擁有人須自費設計、闢設和提供一條公眾海濱長廊(擬議私人登岸梯級範圍除外)以及一條延伸自海濱道的公眾通道，而有關情況須符合康文署署長的要求。地段擁有人亦須在把海濱長廊歸還政府之前，自費把闢設公眾海濱長廊的範圍分割出來，並開放予公眾使用。申請人建議保留靠泊或海上通行權，而登岸梯級及靠泊設施將會開放予公眾使用，但會受到開放時間及申請人的預先安排所規限。根據申請人所提交的文件，登岸梯級及其靠泊用途將連同商業用途由私人經營、管理和保養。倘城規會接納申請人的建議，申請人擬議的「開放予公眾使用」則須由有關政府部門妥為監管；

基建方面

- (e) 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，雖然擬議海濱長廊沿岸未必會設置環保運輸系統，然而，根據分區計劃大綱圖所描述，擬議海濱長廊沿岸日後可能會設置環保交通運輸系統，因此申請人須確保擬議發展不會影響有關計劃；

環境及危險方面

- (f) 環保署署長表示，須鼓勵申請人在可行情況下考慮加入消減噪音措施，並為餘下受影響的單位提供隔音設施。至於氯氣站危險評估，環保署署長不同意這份現有氯氣站定量風險評估的結果，但由於氯氣站預定會遷移，因此並不反對有關評估。申請人在任何情況下均須注意遷移氯氣站及公眾貨物裝卸區有可能延誤及／或有變所帶來的風險。至於緩解可能出現的臭味的措施，環保署署長表示「擬議除臭計劃」的落實計劃仍未確定。申請人須在擬議發展佔用該地點前進行臭味影響評估，而有關情況須符合環保署署長的要求。不過，環保署署長對定量風險評估及空氣質素影響評估沒有負面意見；

嘉里危險品貨倉及石油氣加油站的風險

- (g) 機電工程署署長並不反對擬議發展。至於嘉里危險品貨倉，就石油氣而言，貨倉的整體風險水平在最差的情況下仍然是在風險指引的可接受範圍內；

城市設計及空氣流通方面

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展的建築物高度為主水準基準上 100 米，符合該地點上的擬議建築物高度限制，以及配合周邊的整體的建築物高度輪廓。前共建維港委員會提出擬議住宅樓宇的建築物高度應有變化，因為能為海濱地區及申請地點創造一個更有趣的高度輪廓。但是，申請人過往已表明由於該地的建築物高度限制為主水準基準上 100 米，難以達到顯著的建築物高度變化。再者，申請人亦表示，為了降低擬議發展的整體建築物高度，於是次提交的發展方案中，已把樓底高度從 3.15 米降低至 3.025 米，並提供兩層地庫。但是，當局需建議申請人改善通風／開揚度，及盡量擴闊申請地點內建築物之間的距離；

供公眾享用的海濱長廊

- (i) 康文署署長表示，申請人須確保公眾能夠暢通無阻地進出並享用海濱長廊。申請人亦須告知康文署署長海濱長廊的建造時間表，以便康文署能夠展開申請撥款的有關程序，在工程完工後盡早接管海濱長廊的管理及保養工作；

公眾意見

- (j) 當局在法定公布期內接獲共 44 份由 30 名提意見人提交的公眾意見書。當中 24 份支持這宗申請，三份反對，另有三份包括一份來自嘉里危險品貨倉，指出對危險品貯存設施的需求，惟這項意見與申請無關。公眾意見詳載於文件第 10.1 段，現撮錄如下：

- 提意見人(包括觀塘區議員)支持落實闢設闊 20 米的海濱長廊，理由是闢設海濱長廊能夠令土瓜灣至觀塘的連貫長廊網絡變得完整。他們也支持擬議住宅發展，理由包括擬議發

展會逐漸淘汰海濱沿岸的現有工業用途；可增加該區的房屋供應；其建築體積相比分區計劃大綱圖批准的商業發展相對為小；以及擬議住宅發展加上零售用途及登岸梯級將會為海濱區增添活力等等。觀塘區議會主席亦表示，六座住宅大廈須有更好的分隔空間，以保留海景；擬議登岸梯級須 24 小時開放予公眾使用，而非只在合理時段開放；嘉里危險品貨倉須在擬議發展獲准進行前遷移，以及零售用途的組合須多樣化，以吸引各式各樣的顧客；

- 提出反對意見的理由是面向物業地面用途的一部分長廊必須能夠大大促進海濱的海事用途及公眾享用率。申請地點亦是興建私人或公眾海上俱樂部的理想位置。其他公眾意見則表示日後的居民會受到交通噪音污染影響，希望申請人改變整個計劃。闊 20 米的海濱長廊須於完工後立即歸還政府，以免單位業主日後要承擔各項不公平的維修費用。

(k) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請，其意見現撮錄如下：

- 擬議住宅發展將取代現有的貨倉及露天倉庫，以進一步促進該區的轉型，及改善該區的整體環境質素。未來公眾海濱長廊沿路的擬議零售用途將有助創造一個更具活力的海濱區，不會令區內出現不協調的發展；
- 與「商業(2)」地帶准許的 9.5 倍地積比率商業發展相比，擬議住宅發展的地積比率為 5 倍，建築體積較小，並集中在海濱沿岸。擬議住宅發展的建築物高度亦符合分區計劃大綱圖規定的主水平基準上 100 米的建築物高度限制，與該區已規劃的整體建築物高度輪廓一致。擬議的建築物間距是權衡各種地盤限制後的最理想成果，就此，規劃署總城

市規劃師／城市設計及園境從城市設計及通風角度而言，原則上不反對申請；

- 有關政府部門，包括地政總署九龍東區地政專員、土木工程拓展署九龍拓展處處長、環保署署長、機電工程署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、海事處處長、消防處處長以及康文署署長對申請沒有提出反對／負面意見，而一些部門提出的技術問題可藉訂定詳載於文件內的規劃許可附帶條件及／或指引性質條款得到解決；
- 有關公眾建議六座住宅大廈須有更好的分隔空間，建築物現時的擬議分隔空間及闊度在該地點的各種限制下已是最理想的。申請人亦須告知在詳細設計階段進一步探討改善通風及開揚度的機會；
- 對於公眾關注登岸梯級應 24 小時開放予公眾，申請人建議讓本地船隻靠泊的登岸梯級的開放時間為上午七時至晚上十時。當局認為進一步延長開放予靠泊用途的時間或會對申請地點的住宅發展帶來滋擾；
- 有關在批准擬議發展之前遷移現有的嘉里危險品貨倉，環保署署長及機電工程署署長均對申請人提交的風險評估報告沒有意見；
- 對於公眾指出現有建議未能提高海濱的公眾享用率，以及申請地點是興建私人／公眾海上俱樂部的理想地點，須備悉雖然海上／私人俱樂部可增添該區的活力，但重建屬私人擁有的申請地點，須視乎擁有人的計劃而定。毗連海濱長廊的飲食／零售用途，加上讓本地船隻靠泊的登岸梯級將有助提升海濱的活力和吸引力。鼓勵及推廣海濱的文化／社會節目及消閒／娛樂活動也可進一步提高該區的活力；

- 有關公眾對交通噪音影響的關注，現有發展計劃已在建築物設計及布局上採用一籃子措施，以消減交通噪音，環保署署長亦不反對住宅用途；以及
- 對於公眾關注到日後的居民或須承擔公眾海濱長廊的維修費用，並建議在長廊完工後立即歸還政府，康文署署長表示，當局得悉海濱長廊的完工時間表後便會立即展開申請撥款的有關程序，以便在工程完工後盡早接管海濱長廊的管理及保養工作。申請人亦表示，日後的居民在長廊歸還政府之前不用承擔其管理及維修費用。

36. 一名委員會詢問毗連申請地點的嘉里危險品貨倉會否對擬議住宅發展構成危險。高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士回應說，申請人已為現有的嘉里危險品貨倉進行定量風險評估。評估結果顯示貨倉的整體風險水平在最差的情況下仍然是在風險指引的可接受範圍內。此外，環保署署長及機電工程署署長對申請人提交的定量風險評估均沒有意見。

37. 環保署助理署長(環境評估)謝展寰先生按主席要求回應，根據文件附錄 Ip 圖 8 指出，風險指引是一種以各種意外事件的可能性和可能導致的最高致命率來表示的客觀標準。一些先進國家也採用類似的標準。根據申請人提交的定量風險評估，嘉里危險品貨倉的場外風險水平在風險指引下屬可接受水平。擬議住宅發展與嘉里危險品貨倉之間相隔 15 米，面向貨倉的一面是實心牆。這些緩解措施可減低對擬議毗鄰發展帶來的風險。

38. 一名委員關注到申請地點位處啓德明渠進口道旁，擬議住宅發展或會受啓德明渠發出的臭味影響。然而，由於有關政府部門建議的整個除臭計劃的落實方案仍未確定，擬議發展的居民入住時間將大受影響。謝先生表示，政府現正分段落實除臭措施計劃，但環保署亦明白後期的一些緩解措施能否落實，要視乎是否取得所需許可、所需撥款，以及前期工程能否順利完成而定。為了確保臭味可減低至可接受水平，申請人須在樓花／樓宇銷售，以及居民入住前提交臭味影響評估，而有關情

況須符合環保署署長的要求。委員備悉文件內建議把以上要求列為規劃許可附帶條件。

39. 一名委員表示，根據最近一次到前啓德機場北部停機坪作實地視察時的觀察所得，啓德明渠進口道的臭味影響不大，區內的空氣質素已有改善。此外，他從土木工程拓展署代表得知以場內生物除污技術處理啓德明渠進口道沉澱物以除臭的工作正在進行。有關方面將會在完工後監察有關工作的效用。

40. 朱霞芬女士在回應一名委員的提問時說，申請人建議把擬議登岸梯級開放予公眾使用。她補充說擬議讓本地船隻靠泊的登岸梯級，加上毗連海濱長廊的飲食／零售用途將有助增強海濱區的活力和吸引力。海事處處長不反對申請人的建議，並表示按文件第 12.2(c)段所建議，把本地船隻的登岸梯級須用作公共用途的規定列為規劃許可附帶條件。此外，朱女士補充說根據申請人的建議，擬議登岸梯級將由申請人聯同商業經營者負責管理及保養，日後的居民無須承擔維修費用。

41. 地政總署的林嘉芬女士指出申請人持有的海上通行權(供乘客上落)應與靠泊權分開，以免公眾會予以厚望，因此，實施的詳細情況應當心處理。朱霞芬女士回應當局曾諮詢海事處處長，他不反對申請人建議把擬議登岸梯級用作公共用途。朱女士補充說，小組委員會在批准在嘉里危險品貨倉用地設置公眾登岸梯級的申請(申請編號 A/K22/2)時也加入了類似的規劃許可附帶條件。

商議部分

42. 秘書在回應一名委員就擬議登岸梯級作出的提問時說，根據該地點的契約，擁有人擁有沿該地點東南界線的海上通行權。為了符合分區計劃大綱圖的規定，申請人建議交還海旁一塊闊 20 米的狹長土地，以闢設一條公眾海濱長廊。申請人還建議提供一個登岸梯級形式的碼頭作為公共用途。然而，靠泊用途將有出入管制規限，以確保公眾安全。就此，文件內建議訂定規劃許可附帶條件，把登岸梯級用作公共用途，而有關情況須符合海事處處長的要求。

43. 一名委員備悉按申請人的建議，登岸梯級以及其靠泊用途連同申請地點的商業用途(總樓面面積為 600 平方米)會由私人經營、管理和保養。然而該名委員關注到商業用途的規模相對細小，商業經營者有否充足的資源去保養和管理擬議登岸梯級實成疑問。一些委員對上述事項同樣關注。

44. 朱霞芬女士回應說申請人建議把登岸梯級開放予本地船隻作公共用途，而其管理及保養工作則由申請人和該地點未來的商業經營者共同負責。就此，建議訂定規劃許可附帶條件，把登岸梯級用作公共用途，而有關情況須符合海事處處長的要求。契約修訂中也可加入這項規定。

45. 秘書表示為處理委員關注的問題，可在該地點的契約修訂上訂明擬議登岸梯級保養及管理責任的細節。秘書更建議為確保申請人會對登岸梯級進行妥善的保養和管理，契約條件可規定：「倘申請人未能妥善地保養和管理公眾登岸梯級，政府或會收回海上通行權。」委員表示同意。

46. 一名委員從城市設計和通風角度而言支持申請，理由是擬議建築物高度為主水準基準上 100 米，符合對申請地點所訂的高度限制，也跟該區已規劃的整體建築物高度輪廓一致。

47. 一名委員認為市民對海濱的商業泊車位將有需求。容許部分擬議泊車位用作商業泊車用途可為該地點的商業經營者提供足夠的回報來管理及保養公眾登岸梯級。秘書回應說根據申請地點所在的「商業(2)」地帶「註釋」的「備註」，擬議為住宅用途而設的泊車位不會計算在總樓面面積內，但該等車位如用作商業泊車位，則須計入總樓面面積內。

48. 另一名委員對商業經營者有否充足的資源去保養和管理公眾登岸梯級表示關注。這名委員詢問政府能否接管登岸梯級，然後把登岸梯級的經營權再授予經營者。主席回應說設置登岸梯級是申請人所建議，小組委員會須考慮其在規劃方面的利弊，而地政總署可在契約修訂階段考慮管理及保養的詳細規定。

49. 主席備悉委員大致原則上不反對申請，至於對公眾登岸梯級的管理和保養問題的關注，建議加入指引性質條款，規定

申請人須在契約修訂期間就公眾登岸梯級的管理及保養責任與地政總署聯絡。秘書補充說秘書處可去信九龍東區地政專員，提醒他們在契約修訂期間考慮委員對登岸梯級的公共用途，以及其保養和管理責任的關注。委員表示同意。

50. 經進一步商議後，小組委員會決定按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。這項許可的有效期至二零一四年九月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 設計及提供公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，在政府提出要求時把公眾海濱長廊歸還政府。在政府要求歸還前，海濱長廊將由申請人管理及保養，並開放予公眾享用；
- (c) 容許本地船隻的登岸梯級作公共用途，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實園境設計總圖，包括綠化覆蓋圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並落實擬議發展的緩解交通噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在氬氣轉運站遷移之前不得進行擬議發展的樓花／樓宇銷售，居民也不得入住擬議發展；
- (g) 在觀塘公眾貨物裝卸區關閉，或申請地點與觀塘公眾貨物裝卸區之間設置緩衝距離，而有關情況符合環境保護署署長或城規會的要求之前，不得進行擬議發展的樓花／樓宇銷售，居民也不得入住擬議發展；

- (h) 在申請人提交臭味影響評估，而有關情況符合環境保護署署長或城規會的要求之前，不得進行擬議發展的樓花／樓宇銷售，居民也不得入住擬議發展；以及
- (i) 提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就規劃許可附帶條件(f)和(g)項而言，申請人須注意氬氣轉運站可能延遲遷移，或觀塘公眾貨物裝卸區可能延遲關閉的風險。兩者均非申請人可以控制，卻會直接影響其發展；
- (b) 留意九龍東區地政專員的意見，即申請人須以換地形式為三個地段提交契約修訂，以落實擬議住宅發展。當局只會在決定性因素，包括氬氣轉運站及觀塘公眾貨物裝卸區的搬遷計劃等明朗化／獲肯定後才會處理契約修訂；
- (c) 在契約修訂階段就登岸梯級的管理及保養責任與九龍東區地政專員聯絡；
- (d) 留意這宗申請獲得批准不代表符合《建築物條例》及《建築物規例》的規定，申請人須向屋宇署取得所需的許可；
- (e) 根據啓德分區計劃大綱圖所描述，擬議海濱長廊沿岸將設置環保運輸系統，申請人須與土木工程拓展署九龍拓展處處長聯絡，確保擬議發展(包括登岸梯級)不會影響日後落實上述計劃；
- (f) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即須接駁污水渠，以及為任何將會用作食物處理的店鋪提供適當的隔油池／缸；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須促進申請地點上樹木的進一步成長，以及在詳細設計階段在公眾海濱長廊增加綠化設施；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須探討進一步改善通風／開揚度的機會，以及盡量擴闊建築物之間的分隔距離；
- (i) 就闢設伸延自海濱道的公眾通道，以及建造及接管公眾海濱長廊的事宜與康樂及文化事務署署長聯絡；以及
- (j) 就登岸梯級海堤的保養責任與土木工程拓展署總工程師／海港工程聯絡。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[陸觀豪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/K10/237 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的馬頭角浙江街
18 號進行分層樓宇、商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/237 號)

52. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年八月二十四日要求延期考慮申請，以便有時間擬備補充資料，以回應相關政府部門就申請提出的意見。

53. 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，這宗申請應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有一個月時間準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。

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/406 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的北角興發街
88 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/406 號)

54. 小組委員會備悉申請人於二零一零年八月二十四日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理有關政府部門就申請提出的意見。

55. 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，這宗申請應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內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。

[規劃署港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議]

議程項目 10

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 20/10 號)

56. 下述委員已就此議項申報利益：

李偉民先生	在連道及浣紗街分別擁有一個物業；
李行偉教授	在荷塘道擁有一個物業；及
黃婉霜女士(秘書)	在樂活道擁有一個物業；

57. 秘書說李行偉教授已就未能出席會議致歉。委員認為由於李偉民先生的物業距離養和醫院的申述地點頗遠，他並不涉及直接利益，因此可留在會議席上。至於秘書是否涉及利益方面，委員認為秘書的主要角色是就程序上的事宜向委員提供支援但不會參與決策，因此同意秘書可留在會議席上。

58. 黃仕進教授說他近期與申請人其中一間顧問公司奧雅納工程顧問有限公司有業務往來。委員認為黃教授並不涉及直接利益，因此可留在會議席上。

簡介及提問部分

59. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助投影片簡介各項建議修訂，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

養和醫院用地

- (a) 養和醫院的地盤面積約為 9 770 平方米，坐落於黃泥涌分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上主要劃為「政府、機構及社區」地帶的地方。醫院大樓包括四幢建築物，即南部的第 2 期建築物(一層地庫之上加 12 層)、中部的第 1 及第 3 期建築物(主水平基準上 148 米)、北部的中座(六層)及李樹芬樓(八層)。根據契約，用地西北部的斜坡被指定為非建築用地，在計算地積比率或上蓋面積時，不得計入地盤面積內。有關契約亦訂明須在有關用地的東南角提供通行權，以便通往毗連的地段；

養和醫院的申述

- (b) 當局於二零零八年一月十八日展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》。該圖收納多項修訂，其中包括分別為養和醫院第 1 及第 3 期建築物施加 37 層(不包括地庫)及主水平基準上 148 米的建築物高度限制，以及為用地其餘部分施加 12 層(不包括地庫)的建築物高度限制。當局共接獲 50 份就分區計劃大綱圖的修訂項目提出的申述，其中一份由養和醫院提交，反對養和醫院用地所訂明的建築物高度限制。養和醫院建議撤銷用地的所有建築物高度限制；或撤銷以樓層數目計算的建築物高度限制並使主水平基準上 148 米的建築物高度限制適用於整塊用地；或撤銷 12 層的建築物高度限制並使 37 層及主平基準上 148 米的建築物高度限制適用於整塊用地。城規會於二零零八年八月八日考慮所有申述和意見後，決定不接納養和醫院的申述，理由如下：(i)並無足夠資料證明主水平基準上 148 米的擬議建築物高度限制不會對附近地方的景觀造成負面影響；(ii)原址擴建養和醫院並非提供更多病牀的唯一方法，以及(iii)在用地主要部分施加 12 層的建築物高度限制與附近發展互相協調；

司法覆核申請

- (c) 養和醫院於二零零八年十一月六日就城規會的決定申請司法覆核，主要理由包括：黃泥涌分區計劃大綱草圖以「定點」方式劃分地帶，超越法定權限；以及城規會在考慮養和醫院的申述時考慮了不相關的因素而沒有考慮相關的因素。法庭於二零零八年十二月十七日發出指令，暫緩把大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准；

養和醫院提出初步和解方案

- (d) 二零零九年十二月四日，養和醫院代表律師透過律政司(在司法覆核中代表城規會)致函城規會，建議在無損各方權益的前提下進行討論，以達至各方和解。由於這個做法與行政長官發表的二零零七至零八年施政報告及於二零零九年實施的民事司法制度

改革鼓勵訴訟人考慮以調解方式解決爭議的精神一致，因此，城規會同意與養和醫院討論和解方案。雙方於是共同申請押後聆訊有關個案，以便有關各方就其他方案作進一步討論，而建議方案可能涉及對分區計劃大綱圖作出修訂。經聆聽有關陳述後，法庭命令押後聆訊。聆訊定於二零一零年九月二十七日舉行；

(e) 二零一零年九月一日，養和醫院向城規會提交和解建議，當中提出以下條款：

- 如城規會在二零一零年九月三日批准和解建議的條款，規劃署會為二零一零年九月十日舉行的都會規劃小組委員會擬備文件，並根據條例第 7 條建議對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》作出修訂(下稱「新的分區計劃大綱草圖」)，而修訂方式由規劃署決定，以便城規會及其後行政長官會同行政會議核准有關修訂後(須作出所需的契約修訂及取得建築事務監督的批准)，養和醫院可根據新的分區計劃大綱草圖獲准興建新的第 3A 期(主水平基準上 115 米)及第 4 期(主水平基準上 89 米)建築物；
- 把養和醫院地段西南面一塊佔地約 38 平方米的政府土地(現劃為「綠化地帶」)納入養和醫院的地段，而該土地上可能會興建擬建的新醫院大樓。這可視為分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所准許對用途地帶界線作出的微調；
- 如城規會於二零一零年九月三日確認批准這些和解條款，而都會規劃小組委員會在二零一零年九月十日的會議上批准新的分區計劃大綱草圖刊憲後，有關各方應執行同意令傳票(當中條款有待協商)，以便中止司法覆核法律程序及不會要求發出有關訟費(包括所有

預留費用)的命令，並須於二零一零年九月十七日或之前向法庭提交同意令傳票；

- (f) 城規會於二零一零年九月三日同意養和醫院透過孖士打律師行在二零一零年九月一日發出信件中提議的和解條款，而規劃署會向都會規劃小組委員會提交對分區計劃大綱草圖作出的建議修訂，供都會規劃小組委員會在二零一零年九月十日的會議上考慮。如都會規劃小組委員會同意公布對分區計劃大綱草圖作出的建議修訂，有關各方(養和醫院及城規會)應執行同意令傳票(當中條款有待協商)，以便中止司法覆核法律程序及不會要求發出有關訟費(包括所有預留費用)的命令，並須於二零一零年九月十七日或之前向法庭提交同意令傳票。新的分區計劃大綱草圖會根據條例第 7 條盡快向公眾展示。城規會也同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜；

養和醫院的修訂發展方案

- (g) 養和醫院在其提交的修訂計劃中建議降低擬議建築物的高度，方法是把原本的第 4 期重建計劃的大樓一拆為二，改為興建兩幢大樓，即第 3A 及第 4 期建築物，高度分別為主水平基準上 115 米及 89 米。較矮的第 4 期建築物會面向黃泥涌道，而較高的第 3A 期建築物則坐落於申請地點內部，從而締造梯級式高度輪廓；
- (h) 擬議的第 3A 及第 4 期建築物的整體總樓面面積不會超過《建築物(規劃)規例》及契約所容許的最大總樓面面積，而養和醫院估計的最大總樓面面積為 66 994 平方米。第 3A 期建築物的低層會設置提供質子治療設施的診所，而四樓與七樓之間則有中空設計，作為運送質子治療儀器的通道。第 4 期建築物會設置手術室、病房、診所，以及有蓋面積少於一半的天台花園。由於建築物高度降低，擬議發展的上蓋面積會因而增加，部分擬議建築物會建於申請地點西北部的現有斜坡(契約訂明為非建築用地)

之上。此外，第 3A 期建築物會侵佔現時在分區計劃大綱圖上劃為「綠色地帶」的一小塊政府土地(約 38 平方米)。擬議重建完成後，整個醫院大樓在用地所佔的整體上蓋面積為 60%；

養和醫院的理據

- (i) 擬議重建可應付全港對醫療服務日益增加的需求，尤其是養和醫院的醫院服務需求在過去三年一直飽和。現時的第 3 期建築物會在設計上須與擬議的重建項目合併，而且沒有足夠的空間應付升降機客量及在大廈之間提供暢順通道等不同功能及運作上的需求；
- (j) 擴展有關用地受到技術上的限制，因為該用地介乎道路、陡峭斜坡及私人屋苑之間。禁止在地底設置醫療設施的消防限制也局限了地庫的發展空間。質子治療設施之上的空間須用作不時運送質子治療儀器的通道。在其他私家醫院用地重置或擴建醫院設施也不可行。現時提出的建議是折衷方案，既可解決城規會先前所關注的問題，同時亦可達到《建築物條例》及有關契約所准許的總樓面面積；
- (k) 在景觀方面，沿山光道的「住宅(乙類)」用地受主水平基準上 85 米、100 米及 115 米的梯級式建築物高度限制；養和醫院用地對面的用地則受主水平基準上 85 米的建築物高度限制。主水平基準上 89 米及 115 米的擬議梯級式建築物高度與分區計劃大綱圖現時的高度級別互相協調；
- (l) 第 4 期建築物的高度須訂為主水平基準上 89 米，因為第 4 期的建築物需橫向地與第 3 及 3A 期的建築物連接起來。考慮到手術室需要高樓底及須設於頂層以避免結構牆的限制，因此，第 4 期建築物的高度必須為主水平基準上 89 米；
- (m) 建築物在地面的後移距離已從現時的 11 米增至建議的 27 米，有助提升沿黃泥涌道的視覺通透性，

方案又建議在第四期建築物關設的天台花園，少於一半以上的蓋面積將會被玻璃蓋上，其餘部分不但不會被遮蓋，而且會被綠化，為解決視覺上的問題；使建築物低層的外牆及邊緣顯得較柔和的措施會在詳細設計的階段考慮；

- (n) 擬議重建不會大幅改變從跑馬地遊樂場及司徒拔道眺望的景觀，而從寶雲道眺望的景觀已被現有的建築物及植物遮擋。與先前建議的主水平基準上 148 米比較，現行的方案已大大減低對景觀造成的影響；以及
- (o) 已提交的交通影響評估及土力規劃檢討報告已確認擬議發展不會對該區的交通及土力規劃造成負面影響；

相關決策局及部門的意見

- (p) 相關的政府決策局及部門原則上不反對養和醫院提出的方案；以及

擬對分區計劃大綱圖上顯示的事項作出的修訂

- (q) 考慮到上文第 59(g)及(h)段所述養和醫院在修訂發展方案所建議的建築物高度，當局建議把養和醫院用地相關部分的建築物高度限制，按文件的圖 3 至 6 所顯示，由 12 層改為主水平基準上 89 米及 115 米。

60. 有委員提述文件的圖 10，並表示養和醫院的修訂計劃建議把在兩層停車場平台之上的建築物後移，可紓緩擬議發展對從黃泥涌道眺望的景觀所造成的影響。在這方面，該名委員詢問訂明兩層建築物高度限制以反映現時兩層停車場平台的高度，是否較分區計劃大綱圖所顯示的 12 層建築物高度限制適合。規劃署港島規劃專員區潔英女士說，經考慮養和醫院的修訂發展方案後，擬對現時分區計劃大綱圖作出的修訂是要把養和醫院用地相關部分的建築物高度限制由 12 層放寬至主水平基準上 89 米及 115 米。如取得委員同意，規劃署會修訂分區計

劃大綱圖及《註釋》，以反映擬議後移範圍的建築物高度限制為兩層(不包括地庫)。委員表示同意。

61. 一名委員關注到增加養和醫院病牀數目所帶來的額外交通流量，會否對該區的道路網絡造成負面影響。運輸署的盧劍聰先生在回應時表示，養和醫院現時的進出通道位於山村道、山光道及黃泥涌道的路口，經常出現交通擠塞。擬議第 4 期建築物會在黃泥涌道直接提供一個新的出入口，屆時可大幅減低山光道路口的交通流量，從而改善該區的交通情況。至於擬議發展對其他地區如灣仔及銅鑼灣所引致的交通影響，已反映在相關地區進行的交通研究項目內。

62. 區潔英女士在回應一名委員所關注的問題時說，根據養和醫院的建議，質子治療儀器屬重型儀器，必須安放於第 3 期建築物的低層，其上的空間須用作運送質子治療儀器的通道。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 因應上文第 60 段所述的修訂，同意《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的擬議修訂；並且同意載於文件附件 III(A)的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14A》(展示後將重新編號為 S/H7/15)及載於文件附件 III(B)的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；
- (b) 採納載於文件附件 III(C)的經修訂《說明書》，以闡述城規會就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14A》上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》修訂本會連同圖則一併公布；以及
- (c) 同意經修訂《說明書》適宜連同《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14A》(展示後將重新編號為 S/H7/15)一併展示，並會以城規會的名義發出。

議程項目 11

[閉門會議]

64. 此議項的會議記錄另以機密形式記錄。

議程項目 12

[閉門會議]

65. 此議項的會議記錄另以機密形式記錄。

議程項目 13

[閉門會議]

66. 此議項的會議記錄另以機密形式記錄。

議程項目 14

其他事項

67. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。