

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年三月十八日上午九時舉行的

第 438 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

方和先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

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

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李行偉教授

李偉民先生

李律仁先生

鄧淑明博士

邱麗萍女士

陳曼琪女士

陳旭明先生

劉文君女士

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  
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二零一一年三月四日第 437 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」)二零一一年三月四日第 437 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

### 一般事項

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

[杜錦標先生、林惠霞女士及梁宏正先生此時到達參加會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

二零一零／二零一一年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討  
(都會規劃小組委員會文件第 3/11 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士表示，對於在都會區法定圖則上已劃為「綜合發展區」地帶超過三年

的用地，不論是否有核准總綱發展藍圖，小組委員會的慣例是進行年度檢討。該檢討有助小組委員會考慮個別「綜合發展區」用地的地帶是否應予以保留／修訂，以及監察有關「綜合發展區」發展計劃的進度。麥女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近的檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 這項檢討的範圍涵蓋共 42 塊「綜合發展區」用地，其中 23 塊用地尚未有核准總綱發展藍圖，其餘 19 塊則已有核准總綱發展藍圖；

### 23 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 根據詳載於文件附錄 I 的資料，當局建議保留 20 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，理由包括：(i)現正擬備總綱發展藍圖；(ii)有關用地屬出售用地；(iii)規劃大綱最近獲得核准、正在擬備或將會擬備；(iv)部分用地涉及尚未解決的問題(例如必須妥為處理的交通、環境及／或景觀影響)；以及(v)一塊用地涉及保留歷史建築物。把這些用地指定為「綜合發展區」地帶，以便為妥善發展有關用地提供指引，實屬必要；
- (c) 根據詳載於文件附錄 II 的資料，當局建議改劃兩塊「綜合發展區」用地為適當的用途地帶，其中一塊用地西鄰港鐵柴灣站，由現有的柴灣分層工廠大廈及毗鄰的露天公共車輛總站所佔用。該用地受到附近工業用途及鐵路／道路交通所造成的空氣及嘈音污染影響。當局在去年的檢討曾建議將該用地改劃為其他用途，並須進行技術評估，以評估可能的土地用途。改劃用途地帶的建議將於稍後提交小組委員會考慮。另一塊用地位於介乎宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道之間範圍的東部。由於該用地面積龐大而且涉及大量私人地段及政府土地，因此徵集土地的問題會妨礙重建。為提高落實重建的機會，當局會考慮把有關用地分割為較細的「綜合發展區」用地，即把有關「綜合發展區(3)」用地的政府土地部分改劃為「綜合發展區」地帶的另一個支區。相關政府部門／政策局現正考慮有關建

議。所涉分區計劃大綱圖的擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮；

- (d) 根據詳載於文件附錄 III 的資料，油塘工業區南部的用地具改劃用途地帶的潛力。該用地包括政府土地和由數人擁有的私人土地。二零零八年二月，小組委員會曾考慮一宗由油塘內地段第 4B 號，第 9 號及油塘海旁地段第 57 號的部分擁有人提交的申請，該申請要求把油塘工業區內「綜合發展區」的部分範圍由「綜合發展區」改劃為「住宅(某戊)地帶」。一些委員認為，規劃署可因應土地擁有權模式，考慮把該「綜合發展區」用地分割為兩塊或更多面積較小的用地，以便盡早推行重建計劃。當局於二零一零年九月草擬一份油塘工業區「綜合發展區」地帶檢討的規劃報告，並送交各部門傳閱。當局亦就發展方案諮詢相關政府部門(包括漁農及自然護理署及魚類統營處)。二零一一年二月初，當局把經修訂的草擬方案送交各部門傳閱，以待提出意見。考慮各部門進一步的意見後所作出的擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮；

#### 19 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，建議把 15 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地保留為「綜合發展區」地帶，因為這些用地的計劃已局部完成或正處於各個推行階段。把有關用地指定為「綜合發展區」地帶，可確保這些用地的計劃按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為推行；
- (f) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，建議改劃一塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地(北角油街 23 號)。建議將該用地改劃為適當的土地用途地帶，以反映已完成的酒店發展，而擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮；
- (g) 根據詳載於文件附錄 VI 的資料，三塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地具改劃用途地帶的

潛力，因為有關發展已經完成，並已履行大部分規劃許可附帶條件。該三塊用地是九龍站的綜合住宅、辦公室、酒店、服務式住宅及零售發展、尖沙咀前水警總部，以及荃灣汀九荃灣內地段第 5 號及第 399 約地段第 429 號的酒店發展；以及

- (h) 總括而言，在 42 塊經檢討的「綜合發展區」用地中，35 塊用地建議保留、三塊用地建議改劃用途地帶，其餘四塊則具改劃用途地帶的潛力。規劃署會逐步把有關「綜合發展區」用地的用途地帶修訂提交小組委員會考慮。

4. 一名委員問及把有關「綜合發展區」用地改劃為適當的用途地帶的時間表。高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士回應指有關分區計劃大綱圖的修訂各有不同的時間表。她補充指倘小組委員會同意改劃有關「綜合發展區」用地的建議，則改劃用途地帶建議的詳情及發展限制將於稍後提交小組委員會考慮。

5. 港島規劃專員區潔英女士在回應一名委員的問題時表示，位於港鐵柴灣站西鄰的用地受到附近工業用途及鐵路／道路交通所造成的空氣及嘈音污染影響。香港房屋委員會表示希望在這塊用地上興建公共房屋。考慮到這塊用地交通方便，又位處柴灣商貿區，去年的檢討已提到會考慮將之改劃為商業用途。然而，有需要進行技術評估以評估可能的土地用途。而評估需要一段時間。有關柴灣分區計劃大綱核准圖的擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮。

6. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應同一名委員的提問時表示，有關「綜合發展區(3)」用地位於介乎宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道之間範圍的東部，現由六幢工廠大廈、兩項政府、機構或社區設施，以及香港盲人輔導會兼庇護工場所佔用。由於該用地面積龐大而且涉及大量私人地段及政府土地，因此徵集土地的問題會妨礙有關用地進行重建。為提高落實重建的機會，當局會考慮透過把有關用地的政府土地部分改劃為「綜合發展區」地帶的另一個支區，藉此把該「綜合發展區(3)」地帶分割為較細的「綜合發展區」用地。有關馬頭角分區計劃大綱核准圖的擬議修訂將於稍後提交小組委員會考慮。

7. 經進一步商議後，小組委員會決定：
- (a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
  - (b) 同意按文件第 4.1.1 和 4.2.2 段所述及附錄 I 和 IV 所詳載，保留把有關用地指定為「綜合發展區」地帶；
  - (c) 原則上同意文件第 4.1.3 和 4.2.3 段所述及附錄 II 和 V 所詳載改劃「綜合發展區」用地用途地帶的建議；以及
  - (d) 備悉文件第 4.1.4 和 4.2.4 段所述及附錄 III 和 VI 所詳載具改劃用途地帶潛力的用地。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士出席會議解答委員的提問。他們均於此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/696 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的深水埗北河街  
189 至 193 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/696A 號)

---

## 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景：

- (i) 申請於二零一零年九月二日提交；
- (ii) 二零一零年九月三十日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/32》(下稱「大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，為期兩個月。該大綱圖主要的修訂項目包括為各發展地帶訂定建築物高度限制。當局在法定展示期內共接獲五份申述，就大綱圖的新建築物高度限制提出反對／意見。其中一份申述由香港地產建設商會提交，反對所有發展地帶的建築物高度限制(包括該「住宅(甲類)7」地帶)，並要求放寬所有發展地帶的建築物高度限制等。除上述申述外，當局並無接獲其他涉及申請地點的申述；
- (iii) 二零一零年十二月十日，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就長沙灣分區計劃大綱圖及就該圖提出反對意見的申述作出決定；
- (iv) 二零一一年一月六日，香港地產建設商會致函城規會主席，澄清其就長沙灣分區計劃大綱草圖所提交的申述是針對一般事宜，例如建築物高度限制、非建築用地及原則事宜。因此，不應把其申述視作涉及指定用地；以及
- (v) 二零一一年一月十五日，申請人表示正檢討擬議酒店的布局及所提供的設施，並會在稍後提交經修訂的布局。二零一一年二月一日



及二月十日，申請人向城規會提交進一步資料，包括經修訂的樓面布局及截視圖。基於香港地產建設商會已澄清其申述並不特別涉及申請地點，而且沒有其他就長沙灣分區計劃大綱草圖提出的申述涉及申請地點，這宗申請於是提交是次小組委員會作考慮；

- (b) 擬經營的酒店；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 當局在申請及進一步資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人關注深水埗的交通擠塞情況已非常嚴重，且區內嚴重缺乏停車設施。此外，石硤尾邨重建項目已使問題惡化。擬議酒店發展位於狹窄繁忙的北河街，或會導致交通擠塞問題惡化。這名提意見人亦關注樓高 17 層的擬議酒店發展會在景觀及通風方面對附近地區造成負面影響。另一名提意見人反對申請，因交通評估並不足夠，以及未能識別這個本已擠塞的地區的累積交通影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。申請地點位於主要為住宅發展的地區，而物業低層則作商業和零售用途，建築物高度為主水平基準上 28 米至 70 米。因此，擬議酒店發展與四周土地用途並非不相協調。擬議酒店的地積比率為 8.9 倍(不包括支援設施範圍)，其發展密度及約主水平基準上 70 米的建築物高度並無超出長沙灣分區計劃大綱草圖上「住宅(甲類)7」地帶的非住用建築物的最高准許地積比率及最高建築物高度限制。有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。至於相關政府部門就消防安全及排污方面提出的要求，當局已建議附加規劃許可附帶條件(載於文件第 12.2(b)至(d)段)。至於提意見人關注擬議酒店發展對交通的影響，運輸署署長及警務處處長不反對申請。運輸署署長認為客房數目不多及

申請地點交通便利。至於提意見人所關注的景觀影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示不反對申請，而約主水平基準上 70 米的擬議建築物高度與附近環境並非不相協調。

9. 委員並無對申請提出問題。

#### 商議部分

10. 經商議後，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二零一五年三月十八日止。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) 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；
- (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；
- (c) 提交排污影響評估，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
- (d) 落實按附帶條件(c)項提交的排污影響評估所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

11. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即擬議酒店發展須遵從《建築物(規劃)規例》(下稱「規例」)第 23(2)(a)、25 及 28 條有關後巷及休憩用地的規定；以及有關酒店寬免安排的申請，包括根據規例第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《建築物條例》及規例，以及相關聯合作業備考和

《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關在後移範圍及擬議發展二樓平台範圍進行環境美化的意見；
- (c) 就擬議酒店的修訂契約事宜諮詢地政總署九龍西區地政專員的意見；
- (d) 就擬議酒店發展的發牌規定諮詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (e) 由於實施任何必需的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估；
- (f) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的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；以及
- (g) 就發展內的擬議茶座的發牌規定諮詢食物環境衛生署署長的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/357

擬在劃為「工業」地帶的葵涌葵喜街 1 至 11 號達利國際中心進行商業用途(包括商店及服務行業／食肆／辦公室)

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/357C 號)

---

12. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年二月二十二日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間與發展機遇辦事處及運輸署進行商討，改善擬提供的停車位。

13. 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，而由於申請人合共已有六個月時間，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 港島區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/98 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區西部巴丙頓道 23 號的地積比率限制 (由 5 倍放寬至 5.357 倍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/98 號)

---

14. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年三月十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間預備影像資料，以顯示擬議發展不會在景觀方面對附近環境造成負面影響。

15. 秘書報告，接獲由中西區區議會副主席陳捷貴先生提交的請願信。此信就申請提出反對，理由是擬議發展對交通及通風造成負面影響。這封請願信已於會上呈交，供委員參閱。由於申請人要求當局延期考慮申請，待申請在稍後時間提交小組委員會考慮時，才請委員考慮此信。委員表示同意。

16. 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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/H3/399 擬在劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的中環荷李活道前中區警署、前域多利監獄和前中央裁判司署用地興建兩座新建築物(奧卑利翼和亞畢諾翼)  
(作文化，康樂及商業用途)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399 號)

---

17. 秘書表示，這宗申請由賽馬會文物保育有限公司提交，下列委員已就此議項申報利益：

|       |   |                                   |
|-------|---|-----------------------------------|
| 方和先生  | } | 現為香港賽馬會普通會員；以及                    |
| 陳旭明先生 | } |                                   |
| 黃仕進教授 | — | 近期與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，該公司為申請人的顧問。 |

18. 小組委員會備悉規劃署建議延期考慮這宗申請，因此同意方先生、陳先生及黃教授可繼續留在會議席上。

19. 秘書報告，當局於二零一一年一月二十日接獲這宗規劃許可申請，要求興建兩座新建築物(奧卑利翼和亞畢諾翼)，作文化、康樂及商業用途。申請地點位於《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》上劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的範圍內。根據分

區計劃大綱圖的《註釋》，任何新發展均需向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可，但現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬及直接有關設施的新構築物則除外。這宗申請定於此會議上由小組委員會考慮。

20. 秘書繼續報告，二零一零年五月七日，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》(下稱「大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，供公眾查閱。該圖則收納的修訂項目，主要是為各發展地帶施加建築物高度限制，以及把「商業／住宅」用地改劃為「商業」或「住宅(甲類)」用地。該大綱圖收納多項修訂，其中包括分別為申請地點上的上層和下層平台施加主水平基準上 60 米及 70 米的建築物高度限制，以及為上層平台的新建築物施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制。當局在展示期(於二零一零年七月七日屆滿)內共接獲 33 份申述。在該等申訴中，一份反對大綱圖所收納的全部修訂；三份反對為該區施加整體建築物高度限制；以及一份反對申請地點的建築物高度限制並建議把高度維持於約主水平基準上 70 米。此外，當局接獲兩份意見書，表示支持先前所述的最後一份申述及其他提出反對意見的申述。一名提意見人表示，在香港賽馬會透露進一步資料前，申請地點的建築物高度限制應訂為主水平基準上 70 米。二零一零年十一月五日，城規會決定不接納有關申述(包括涉及申請地點的申述)，但為順應或局部順應一些其他申述而建議作出修訂。二零一零年十一月二十六日，當局根據條例第 6C(2)條公布擬議修訂項目，但在為期三個星期(於二零一零年十二月十七日屆滿)的公布期內並無接獲進一步申述。由於考慮申述的程序已經完成，分區計劃大綱草圖將於稍後提交行政長官會同行政會議核准。鑑於尚有就申請地點的建築物高度限制提出反對意見的申述有待處理，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以待大綱圖呈交行政長官會同行政會議，以及行政長官會同行政會議就大綱圖的申述作出最後決定。

21. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待西營盤及上環分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議，以及行政長官會同行政會議就大綱圖的申述作出最後決定。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/400 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的上環些利街 2 至 4 號經營食肆、商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/400 號)

---

22. 小組委員會備悉申請人於二零一一年三月十日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間回應相關政府部門所提出的意見。

23. 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。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/65 擬在劃為「綠化地帶」的山頂區現有聶歌信山微波通訊站鄰近土地闢設公用事業設施裝置  
(電訊無線電發射站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/65 號)

---

24. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年二月二十五日要求當局延期四星期考慮申請，以便申請人有時間回應相關政府部門所提出的意見。

25. 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四

星期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。

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/66 擬在劃為「綠化地帶」和顯示為「道路」用地的山頂區中峽道24號毗連政府土地闢設屋宇發展的行車通道  
(都會規劃小組委員會文件第A/H14/66號)

---

### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士說已在會上呈交文件替代頁第九頁，以供委員參閱。她繼而簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在中峽道 24 號闢設屋宇發展的行車通道；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人擔心興建擬議行車通道會對通往中峽道 24 及 26 號發展的現有行車通道沿路的道路終飾、為美化環境而栽種的植物，以及照明裝置造成影響。提意見人也擔心擬議發展可能會對現有雨水渠及斜坡安全造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。有關評估撮述如下：



- (i) 申請地點的主要部分屬通往毗連「住宅(丙類)1」地帶內住宅發展的現有通行權路段。這宗申請只是拉直通行權路段的走線，屬毗連「住宅(丙類)1」地帶的住宅樓宇重建項目的一部分。雖然擬議行車通道侵佔「綠化地帶」，而且建議砍伐部分現有樹木，但有關範圍面積相對較小(約 84 平方米)，而且申請人會補種相同或配合環境的品種的樹木，以保存周邊的自然環境。現有通行權路段受影響的地方也會補種樹木以恢復原貌，減少對景觀造成的影響。在這方面，從視覺影響及景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、漁農自然護理署署長和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核均對這宗申請沒有負面意見；
- (ii) 有關的行車通道不會對附近環境造成負面影響。相關部門對申請沒有提出負面意見；
- (iii) 至於公眾意見提出擬議發展可能會對現有雨水渠及斜坡安全造成影響，渠務署總工程師／香港及離島和土木工程拓展署土力工程處處長原則上不反對擬議發展。渠務署總工程師／香港及離島表示擬議行車通道對現有雨水渠的影響不大。至於斜坡安全方面，文件第 12.2(b)段已建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交土力規劃檢討報告；以及
- (iv) 有關提意見人擔心擬議發展會對現有共用通道(即中峽道 24 至 26 號共同使用申請地點東面的行車通道)造成影響方面，地政總署港島東區地政專員表示，有關建議不會影響通往鄉郊建屋地段第 384 號及其增批部分(中峽道 26 號)的通行權。至於通道維修責任誰屬的問題，則須由有關的地段擁有人解決。

27. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

28. 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。這項許可有效至二零一五年三月十八日止。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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 根據「土力工程處就規劃申請而發出的指引」所載的規定提交土力規劃檢討報告，而有關報告須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署港島東區地政專員申請修改鄉郊建屋地段第 387 號的契約；
- (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，即倘改善通行權路段／通道的工程屬於《建築物條例》及相關規例的管轄範圍，須向建築事務監督提交顯示擬議工程的圖則，以供考慮及批准；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須遵守「集水區的工作條件」及「在水務設施附近工作的規定」。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的詢問。林女士此時離席。]

[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/H18/66 擬把劃為「住宅(丙類)4」地帶的石澳大浪灣道 13 號的地積比率和上蓋面積分別略為放寬至不超過 0.9 倍和 36%，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/66)

---

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗由請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把地積比率和上蓋面積分別略為放寬至不超過 0.9 倍和 36%，以作准許的屋宇發展。根據「住宅(丙類)4」地帶的「註釋」，申請地點的發展如有四層住宅樓層，有關發展可採用最高的 0.9 倍地積比率興建。這宗申請的發展建議包括一層停車場上加三層住用房屋，以及地下低層的機房。擬議發展的總樓面面積約為 1 820.7 平方米，相等於 0.9 倍地積比率。因此，須申請把三層住宅樓層的地積比率限制由 0.75 倍略為放寬至 0.9 倍；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾意見，南區民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點位於都會區住宅發展密度第 3 區內。把上蓋面積限制放寬至建議的

36%，並未超過城規會就位於都會區及新市鎮地區的住宅發展密度第 3 區採用的准許最大上蓋面積（即 50%），而且大致符合文件第 4 段所述的規劃準則。申請地點涉及先前一宗略為放寬樓高三層屋宇的地積比率（由 0.75 倍放寬至 0.9 倍）及上蓋面積（由 25%放寬至 36%）的申請（編號 A/H18/54）。該宗申請於二零零九年一月九日在有附帶條件下獲小組委員會批准。與申請編號 A/H18/54 的核准方案比較，除了增建地下低層停車場及機房外，現時的建議沒有增加地積比率、總樓面面積或上蓋面積。此外，根據目前的建議，地面建築物高度減少 3.35 米，讓擬議發展可融入附近環境。放寬地積比率及上蓋面積限制的建議不會對交通、環境、基礎設施、美化環境及景觀造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。由於與先前獲核准的方案比較，這宗申請的其中一個設計優點是地面上的建築物高度較低，因此，建議加入規劃許可附帶條件，把擬議發展的建築物高度上限訂為主水平基準上 57.8 米（以樓頂高度計算），確保建築物高度不會增加。至於屋宇署總屋宇測量師／港島關注擬議屋宇的部分設計細節會影響總樓面面積的問題，可在提交建築圖則階段處理。至於實際可豁免的總樓面面積，須由建築事務監督在提交建築圖則階段批准。如建築事務監督不批准豁免總樓面面積，而擬議的地積比率超過分區計劃大綱圖所訂的限制，則申請人須向城規會重新提交規劃申請。

31. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

32. 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」）提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年三月十八日止；除非在上述日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 申請地點內擬議發展的建築物高度不得高於主水平

基準上 57.8 米；

- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，並在落實的階段提交季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交土力規劃檢討報告並落實當中確定所需的鞏固／紓緩影響工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

33. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 核准申請並不表示建築事務監督會批准豁免有關發展的擬議機樓及通道的總樓面面積。申請人應直接與屋宇署聯絡以取得所需的許可。如建築事務監督不批准豁免擬議空間的總樓面面積，而擬議地積比率超過分區計劃大綱圖所訂的限制，則申請人須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意渠務署總工程師／香港及離島關於申請地點擬議發展的污水接駁設施和排水系統及提交排水圖則事宜的意見；
- (c) 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；以及
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/134

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的北角  
英皇道 1026 號海景樓 2 樓 3 室  
開設學校(補習學校／藝術學校)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H21/134 號)

---

### 簡介和提問部分

34. 秘書報告，申請人於二零一一年三月十六日提交有關擬議學校的學生及教師人數的進一步資料。有關資料已在會議上提交各委員參考。

35. 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) 位於一幢樓高 20 層的現有商住樓宇(海景樓)2 樓(即第 4 樓層)的擬議學校(補習學校／藝術學校)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而東區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。現將有關評估撮述如下：

- (i) 位於 2 樓的擬議補習學校／藝術學校坐落於有關商住樓宇的住用部分。根據建築事務監督就該樓宇發出的佔用許可證，只有地下低層及地面部分範圍獲准作非住宅用途，而樓宇的其餘部分則獲准作住宅用途。2 樓並無其他商業用途，當局認為擬議學校與同一樓層的住宅用途不相協調；
- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)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」所頒布的規劃指引編號 40(城規會規劃指引編號 40)，原因是雖然擬議學校的規模細小，星期一至五容納約 15 名學生及 10 名補習老師，以及星期六和星期日容納約 25 名學生及 12 名補習老師，但申請處所位於樓宇的住用部分，而且並無只通往擬議補習學校／藝術學校的獨立樓梯及／或升降機／自動梯，以盡量減少對同一樓宇內的居民(特別是同一樓層的居民)所造成的騷擾。關於此事，申請人未有提交實際可行的建議，以證明擬議學校不會對居民造成滋擾；以及
- (iii) 這宗申請是首宗在該樓宇內作有關用途的規劃申請。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，導致商業用途佔用「住宅(甲類)」地帶內商住樓宇的住用部分。根據文件第 6 段所詳載，在鰂魚涌分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內有兩宗同類申請(編號 A/H21/17 和 A/H21/66)。不過，這兩宗同類申請的背景與是次情況有所不同，原因是該等申請是在當局於二零零八年二月頒布城規會規劃指引編號 40 之前獲得批准，而申請編號 A/H21/66 的處所位於地面，與樓上的住宅用途分隔。

36. 高級城市規劃師／港島葉子季先生在回應一名委員的問題時表示，申請人於二零一一年三月十六日提供進一步資料，

澄清每日每小時每班的學生人數，以及每日每班的教師人數(附有星期六和星期日的分項數字)。儘管申請人已澄清各班所容納的人數，但規劃署仍維持不支持這宗申請的立場，理由是申請不符合城規會規劃指引編號 40，因申請處所位於樓宇的住用部分，而且並無只通往擬議補習學校／藝術學校的獨立樓梯及／或升降機／自動梯，以盡量減少對同一樓宇內的居民(特別是同一樓層的居民)所造成的騷擾。

37. 葉先生在回應另一名委員的詢問時表示，申請處所現時用作教授鋼琴。

### 商議部分

38. 委員認為不能支持這宗申請，理由是申請書內並無提供有力的理據，支持偏離城規會規劃指引編號 40 的規定。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12 段所述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。拒絕理由如下：

- (a) 擬議補習學校／藝術學校與「住宅(甲類)」地帶內該商住樓宇同一樓層的核准住宅用途不相協調；
- (b) 擬議補習學校／藝術學校不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」所頒布的規劃指引編號 40，原因是申請處所位於樓宇的住用部分，而且通往處所的通道並非與其所在樓宇的住用部分分隔；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，導致商業用途佔用「住宅(甲類)」地帶內商住樓宇的住用部分。



**議程項目 13**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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(改裝現有辦公室樓宇)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/406C 號)

---

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島葉子季先生指修訂文件第 9.1.10(c)段的替代頁(第九頁)已於會上呈交供委員參閱。

41. 葉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) 擬把申請地點上一幢樓高 33 層的現有辦公室樓宇改裝成酒店；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，東區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。申請地點位於主要作住宅用途並混合商業、政府、機構及社區用途，以及休憩用地的地區，擬議酒店與四周的土地用途並非不相協調。這宗申請是要把現有辦公室樓宇原址改裝成酒店用途，現有樓宇的地積比率、上蓋面積及實際體積則維持不變。雖然擬議酒店的建築物高度(主水平基準上 120.25 米)超出北角分區計劃大綱圖上為有關「住宅(甲類)」地帶所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，但其高度與現有樓宇的高度

相同，亦為有關分區計劃大綱圖所容許。擬議酒店的地積比率將為 15.676(包括因撥出土地作擴闊行人路及闢設一個斜角所獲批的 0.676 倍額外地積比率)，與現有樓宇的相同，而所有支援設施亦已計算入總樓面面積內。預計改裝成酒店用途的建議不會對四周地區造成任何負面影響。擬議酒店發展在視覺、環境、交通及基建方面亦屬可接受。有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。為了確保擬議改裝不會導致現有樓宇的實際體積增加，文件第 12.2(a)段建議附加規劃許可附帶條件，訂明擬議酒店的最大總樓面面積應包括支援設施的面積。

42. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

43. 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。有關規劃許可有效期至二零一五年三月十八日止，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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 10 400.4 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 就擬議發展提供停車設施、上落客貨處及停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交排污影響評估，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) 就上文(d)項條件而言，實施排污影響評估所確認的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展非住用部分的地積比率及上蓋面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。此外，如建築事務監督不批給酒店寬免，特別是有關發展非住用部分的地率比積，而現行計劃須作出重大更改，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意文件第 9.1.1 段地政總署港島東區地政專員的意見，即須提交取消契約內關於非厭惡性行業條款的申請；
- (c) 留意文件第 9.1.7 段建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核就處理及接合擬議發展的平台外牆所提出的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.8 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在擬議發展的平台及天台栽種植物，以美化環境；
- (e) 留意文件第 9.1.10 段民政事務總署總主任(牌照)有關酒店用途發牌規定的意見；以及
- (f) 由於實施任何必需的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

[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提問。他此時離席。]

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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/642 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 19 樓、20 樓及  
21 樓作政府用途(辦公室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/642 號)

---

簡介和提問部分

45. 秘書報告說，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。以下委員已就此項目申報利益：

- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| 規劃署署長<br>梁焯輝先生      | - 為市建局的非執行董事                   |
| 李偉民先生               | - 為市建局的前非執行董事，任期於二零零八年十一月三十日屆滿 |
| 陳旭明先生<br>陳曼琪女士      | ) 為自置居所津貼上訴委員會的<br>) 委員        |
| 地政總署助理署長<br>林惠霞女士   | - 為地政總署署長(市建局的非執行董事)的助理        |
| 民政事務總署助理<br>署長曾裕彤先生 | - 為民政事務總署署長(市建局的非執行董事)的助理      |
| 何培斌教授               | - 現時與市建局有業務往來                  |

46. 小組委員會備悉李偉民先生、曾裕彤先生、陳旭明先生及陳曼琪女士已就未能出席會議致歉。小組委員會亦同意主席和何培斌教授涉及直接利益，須就此項目暫時離席。

47. 由於主席須離席，小組委員會同意應由副主席就此項目主持會議。副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生及何培斌教授此時暫時離席。]

48. 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) 擬議政府用途(辦公室)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。在特別興建的辦公室／商業樓宇進行擬議政府用途(辦公室)與有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商業用途的規劃意向一致。擬議政府用途(辦公室)亦與有關樓宇的現有用途互相協調。有關樓宇交通方便，有完善的公共交通設施，擬議政府用途(辦公室)不會在交通、消防安全及基建方面造成負面影響。有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。

49. 委員沒有對申請提出問題。

## 商議部分

50. 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。有關規劃許可有效期至二零一五年三月十八日止，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。

[梁焯輝先生及何培斌教授此時返回會議席上。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/645 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 436 至 446 號官塘工業中心第四期地下 F4 鋪(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/645 號)

---

## 簡介和提問部分

51. 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) 在現有工業樓宇地下經營商店及服務行業，總樓面面積約為 33 平方米；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請。另一名提意見人不反對申請，前提是申請用途不違反契約條件，以及符合有關政府部門(包括屋宇署及消防處)的規定。此外，如有

需要，應批給屬臨時性質及有指定期限的規劃許可；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。「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，而在擬議用途不會對消防安全和環境造成負面影響的前提下，讓現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途可具有更大彈性。有關樓宇地下的其他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，亦符合城市規劃委員會就「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)，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關樓宇及毗鄰地區的發展造成負面影響。有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。有關樓宇地下獲小組委員會批准作商店及服務行業用途的商業總樓面面積為 125 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，商業總樓面面積將為 158 平方米，低於就設有花灑系統的工業樓宇地下所訂定的最大准許上限(460 平方米)，就此，消防處處長不反對申請。

52. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月十八日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士向屋宇署提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》，特別是：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《1996 年提供火警逃生途徑守則》提供足夠的走火通道；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定設置耐火時效達兩小時的分隔牆，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及
  - (iii) 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》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須：
  - (i) 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定；以及
  - (ii) 遵守由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。

[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。]



## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/280 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘雅息士道  
2 號(新九龍內地段第 720 號)開設學校(幼稚園)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/280 號)

---

55. 小組委員會備悉地政總署林惠霞女士的丈夫是這宗申請的其中一名顧問，她已就此項目申報利益。然而，由於申請人要求當局延期考慮申請，因此委員同意林女士可留在會議席上。

56. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年三月一日要求當局延期考慮申請，以便申請人有時間處理有關政府部門提出的意見。

57. 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。

[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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/281 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘雅息士道  
14 號(新九龍內地段第 726 號)開設學校  
(幼稚園及幼兒中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/281 號)

---

簡介和提問部分

58. 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。申請地點涉及三宗先前申請(編號 A/K18/70、A/K18/250 及 A/K18/267)。申請編號 A/K18/250 由同一名申請人提交，擬把現有的兩層建築物改建為幼稚園及幼兒中心。由於有區內人士基於交通問題和該區已有過多學校提出反對，但相關政府部門對申請並無提出反對，小組委員會於二零零八年五月九日就申請批給為期三年的臨時許可，至二零一一年五月九日止，以監察情況；
- (b) 有關學校(幼稚園及幼兒中心)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內共接獲 24 份公眾意見書，表示反對申請。反對理由主要基於交通擠塞、行人安全(包括學童)、過多學校、對居民造成滋擾、生活環境質素下降、噪音及空氣污染、排水問題、居民權益受損、地價遭受影響及為同類申請立下不良先例；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。自小組委員會於二零零八年批准申請(編號 A/K18/250)後，規劃情況並無重大改變。「住宅(丙類)1」的用途地帶維持不變，而之後附近地區共有四宗同類申請獲批給許可。此外，相關政府部門沒有對申請人履行消防安全、停車設施／設計及景觀方面的規劃許可附帶條件提出負面意見。公眾人士亦無對該校提出投訴。另外，在這宗申請中，現有學校(在課室／學童數目方面而言)並無改變。幼稚園及幼兒中心大致符合城市規劃委員會就「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心

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 23)，即學校用途是附近常見的用途，故已開辦的幼稚園及幼兒中心與附近發展並非不相協調。運輸署署長認為申請地點所提供的停車及上落客貨設施，以及停車位的佈局及車輛通道安排均可以接受。預計有關發展不會對該區的交通、環境及基建設施造成重大的負面影響。有關政府部門並無就申請的屋宇結構安全、所提供的逃生通道、內部布局設計及室內室外遊戲地方提出負面意見。至於有關消防安全及美化環境建議的要求，當局已建議附加規劃許可附帶條件(載於文件第 12.2(a)及(b)段)。至於上文第 58(d)段所載的公眾意見書，有關政府部門並無就申請提出負面意見。

59. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，自二零零零年以來，小組委員會曾批准 10 宗涉及於雅息士道及金巴倫道開設幼稚園或幼稚園及幼兒中心的規劃申請。然而，黎先生表示，手頭上並無有關就讀這些幼稚園或幼兒中心的學童總人數資料。

60. 一名委員提及由一名提意見人所提交的照片(文件附件 III)，顯示雅息士道的交通擠塞情況。該名委員表示，九龍塘花園區的幼稚園及幼兒中心的數目不斷增加。就讀這些幼稚園及幼兒中心的兒童需要車輛接送，而學童在路旁上落導致該區出現交通擠塞的情況。該名委員亦擔心再批准開設幼稚園及幼兒中心會導致該區的交通情況進一步惡化。

61. 一名委員問及從交通角度而言，運輸署如何評估這宗申請。運輸署杜先生在回應時表示，該署已考慮幼稚園及幼兒中心是否已為學童提供足夠的停車及避車設施，以及停車位的佈局及車輛通道安排是否符合運輸署的要求。鑑於該幼稚園及幼兒中心已經開辦，而上課時間、課室和學童數目及停車設施自上次批給規劃許可後並無改變，因此預計幼稚園及幼兒中心不會產生額外的交通量。

62. 杜先生在回應一名委員的提問時表示，由於申請地點遠離主要道路，因此由該幼稚園及幼兒中心所產生的交通量不會

導致車龍伸延至窩打老道。此外，實難以從照片中判斷雅息士道長長的車龍純粹是由這宗申請的幼稚園及幼兒中心所形成。

63. 一名委員詢問運輸署有否評估現有的道路網是否仍可容納更多學校發展。杜先生在回應時表示，該區現有的道路網的容車量已接近飽和。倘若申請地點沒有足夠的停車及避車設施，運輸署一般不會支持開設幼稚園及幼兒中心的申請。由於該幼稚園及幼兒中心已經開辦，並提供足夠的停車及避車設施和可接受的車輛通道安排，因此認為有關發展不會對該區的交通造成負面影響。

64. 黎定國先生在回應同一名委員的提問時表示，申請人並無提交交通影響評估以支持申請。此外，申請人表示無論是課室數目、學童人數、停車設施及上課時間與小組委員會上次批給規劃許可的內容並無改變。因此，該幼稚園及幼兒中心符合有關的停車及避車要求，並對得到運輸署的接受。

65. 一名委員建議在考慮九龍塘花園區的幼稚園或幼兒中心的規劃申請時應採取更審慎的態度，以顧及該區日漸惡化的交通情況。杜先生在回應時表示，小組委員會可考慮要求日後的申請人提交交通影響評估並建議緩解措施以支持有關申請。

66. 鑑於該幼稚園及幼兒中心已經開辦，一名委員詢問地政總署署長對申請人提出修訂契約的要求，以獲准作學校用途。地政總署林惠霞女士在回應時表示，根據現行契約釋義，使用處所作爲學校(幼稚園及幼兒中心)違反院宅或住宅的契約條款，故地段擁有人必須獲得地政總署署長的許可，才可經營。

67. 主席在回應一名委員的提問時表示，這宗申請屬於新的申請，以在申請地點以永久性的期限繼續營辦該幼稚園及幼兒中心。

#### 商議部分

68 秘書報告，二零零八年五月九日，小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准一宗申請(編號 A/K18/250)，該宗申請擬在申請地點開設幼稚園及幼兒中心。由於有區內人士基於交通問題和該區已有過多學校提出反對，但政府部門對申

請並無提出反對，小組委員會就申請批給為期三年的臨時許可，至二零一一年五月九日止，以監察情況。

69. 秘書亦指出，自九十年代起，把九龍塘花園區的低密度住宅樓宇改建為幼稚園／幼兒中心的規劃申請不斷增加。為免使該區本已繁忙的交通情況加劇，當局須詳細評估由幼稚園／幼兒中心所產生的交通影響。有鑑於此，當局於二零零一年制定有關「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 23)，用以訂定規劃準則，評估在九龍塘花園開設幼稚園／幼兒中心的規劃申請。一如城規會規劃指引編號 23 所載，主要的規劃準則是確保在校舍範圍內提供足夠的停車及避車設施，以便學童可以在校舍範圍內安全地上落，以及盡量減低在街道上避車及違例泊車的情況。城規會在考慮於九龍塘花園開設幼稚園／幼兒中心的規劃申請時，會顧及城規會規劃指引編號 23 及運輸署就車輛通道安排及提供停車及避車設施所提出的意見。基於會上有部分委員提出關注，小組委員會可考慮應否修訂城規會規劃指引編號 23，以顧及不斷轉變的情況。

70. 一名委員支持這宗申請，因該幼稚園及幼兒中心已經開辦，並提供足夠的停車及避車設施。由於上課時間及課室和學童的數目自上次批給規劃許可後並無改變，因此預計幼稚園及幼兒中心不會產生額外的交通量。此外，該區已有不少幼稚園及幼兒中心，因此假設雅息士道的車龍純粹是由這宗申請的幼稚園及幼兒中心所形成，有欠公允。該名委員認為應採取可落實執行的交通管理措施，以改善區內的交通情況。另一名委員表示贊同。

71. 一名委員指出，大部分就讀九龍塘花園的幼稚園及幼兒中心的學童是由私家車接送，而這些私家車在下課前會在學校門外等候。很多車輛在行車道及行人路違例停泊，因此，引致公眾人士提出投訴。基於上述原因，該名委員認為在九龍塘花園區開設幼稚園及幼兒中心的申請應有交通影響評估支持，以研究幼稚園／幼兒中心可產生的交通問題，並建議所需的緩解措施以解決問題。上述意見獲另外三名委員認同。

72. 一名委員認為除要求申請人提交交通影響評估外，運輸署亦須為該區進行交通調查和評估。有關的評估結果可作為城

規會考慮在該區開設幼稚園及幼兒中心的新申請的依據。杜先生在回應時表示，運輸署並無所需的人力資源為九龍塘花園區進行擬議的交通調查和評估。他並認為較有效的做法，是要求提交開設幼稚園及幼兒中心的規劃申請的人士進行交通影響評估，以顯示擬議發展是否會對該區的交通造成負面影響，並建議所需的緩解措施(例如安排學童於不同時段上課及下課)及鼓勵學童乘坐集體運輸工具而非私家車往返的措施。

73. 一名委員認同就於九龍塘花園區開設幼稚園及幼兒中心的規劃申請而言，申請人須提交交通影響評估，以供小組委員會考慮。該名委員詢問是否須延期考慮這宗申請，以待是項規劃申請的申請人提交交通影響評估。主席在回應時指出，小組委員會先前曾於二零零八年就申請地點批給臨時許可開設幼稚園及幼兒中心，而申請人亦符合政府部門的要求，履行所有規劃許可附帶條件。該幼稚園及幼兒中心根據《教育條例》及規例和《幼兒服務條例》註冊，並已經開辦。而申請(編號A/K18/250)批給的規劃許可快將於二零一一年五月屆滿。因此，延期考慮這宗申請以待申請人提交交通影響評估或會對學校運作及學童構成影響。

74. 一名委員認同主席的意見，即延期考慮這宗申請以待申請人提交交通影響評估會對學校運作及學童構成影響。該名委員建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可，以監察情況。然而，如申請人日後提交新申請，以繼續在申請地點營辦幼稚園及幼兒中心，便須提交交通影響評估，以供小組委員會考慮。

75. 秘書表示，相關政府部門(包括警務處處長及運輸署署長)並不反對申請，理由是幼稚園及幼兒中心已經開辦。儘管警務處處長不反對申請，他表示現有的道路網在學校上落學童時間已達致飽和，不能容納更多車輛。由於申請人已履行現行城規會規劃指引編號 23 的所有規定，以及城規會規劃指引現時並無規定申請人須提交交通影響評估，因此基於沒有提交交通影響評估而延期考慮或拒絕申請，似乎不合情理。由於有區內人士基於交通理由提出反對，倘若小組委員會決定批准申請，委員可考慮是否應批給為期三年的臨時許可，以監察情況。委員同意在附加規劃許可附帶條件的情況下就這宗申請批給為期三年的臨時許可。

76. 鑑於會上有委員關注幼稚園及幼兒中心的數目不斷增加而導致九龍塘花園區的交通情況惡化，秘書建議修訂現有的城規會規劃指引編號 23，以加入就開設幼稚園及幼兒中心的新申請提交交通影響評估的要求，並藉此機會更新城規會規劃指引編號 23 的內容。經修訂的城規會規劃指引擬稿將呈交下次城規會會議審批，然後會向公眾發布。有關公布經修訂的城規會規劃指引的新聞稿亦會一併發放。委員表示同意。

77. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木的建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就有關學校用途的契約事宜諮詢地政總署的意見；
- (b) 為使現有的樹木正常生長，花槽的大小須與樹木的天然滴水線範圍相若。因此，申請人須在提交美化環境和保護樹木的建議時修改花槽的設計；以及
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題。

**議程項目 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/102 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的何文田嘉道理道 33 號(九龍內地段第 4003 號)的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內關設一層地庫作四個私家車停車位及附屬機房用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/102 號)

---

79. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內關設一層地庫作四個私家車停車位及附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請；另一名提意見人則反對申請，主要理由是擬議發展會阻擋天然光線照射提意見人毗鄰的建築物，因而影響其地理環境；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。申請略為放寬建築物高度限制，是用以在兩座樓高三層的屋宇內關設一層面積為 562.017 平方米(約佔用地總面積 43.6%)及高 3.5 米的地庫，以容納四個停車位及附屬機房。由於擬議停車位及機房用途均設於地庫，因此不會對附近地區的環境、排水、交通、景觀及已規劃基建(如有的話)造成重大的影響。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見。至於涉及美化環境等方面的技術規定，當局已建議附加有關美化環境建議



(包括保護樹木計劃)的規劃許可附帶條件(載於文件第 11.2(c)段)。

80. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

81. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處對這宗申請沒有意見。

82. 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。這項許可的有效期至二零一五年三月十八日止。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) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供停車設施，而有關設計及提供情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境和保護樹木的建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准申請內的擬議總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可；
- (b) 考慮在設計階段粉飾毗連嘉道理道的砌石擋土牆或沿該擋土牆進行綠化；

- (c) 把沿嘉道理道的擬議地界牆後移，並在地界牆的後移範圍種植美化環境的樹木，以遮擋擬議擋土牆和改善整體的景觀環境；以及
- (d) 留意擬建的游泳池十分接近擬議邊緣花槽，而建議栽種的落葉類喬木或與游泳池有所抵觸。因此，或須建議其他品種，以免日後出現護理問題。

[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提問。他於此時離席。]

### 議程項目 19

#### 其他事項

84. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。