

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一一年五月二十日上午九時舉行的
第 442 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

方和先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署
首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍
張耀敬先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳旭明先生

李偉民先生

鄧淑明博士

李律仁先生

邱麗萍女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
黃錦鳳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年五月六日第 441 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告說，當局接獲由環境保護署(下稱「環保署」)的代表就二零一一年五月六日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第441次會議記錄草擬本第38段和第41段提出的修訂建議，有關修訂建議已在會上呈交委員考慮。環保署的代表黃耀光先生表示，除了在會上呈交的修訂建議外，該署擬就會議記錄草擬本作出進一步修訂。經商議後，小組委員會同意該份會議記錄草擬本經環保署建議的以下修訂後獲得通過：

第 27 頁第 38 段

「... .. 環保署首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生解釋說，中區警署計劃的環評已基於 古物古蹟辦事處所接受的文物遺產影響評估法定古蹟的實體構築物不受影響和整體文物古蹟得以保存而獲得通過。環保署在通過的環評時，有信心顯示，擬議計劃不會對地下物品(被評估為低/較低的文物價值)造成重大不可接受的影響。... ..」

第 28 頁第 41 段最後一句

「... .. 黃耀光先生表示，若擬議計劃的設計須作出大幅修訂，則須在展開經修訂的計劃前向環保署遞交申請更改環境許可證或重新申請環境許可證的申請，以供批准。」

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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/196 擬在劃為「商業」地帶的
油麻地砵蘭街 54 至 60 號
興建分層樓宇和經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/196 號)

3. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

4. 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，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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/TW/422 在劃為「工業」地帶的
荃灣沙咀道 26 至 38 號
匯力工業中心地下 2 號舖(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/422 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在毗連沙咀道的一幢工業樓宇地下經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見— 相關政府部門(包括消防處處長)並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由一名荃灣區議員提交的公眾意見，表示支持申請，而荃灣民政事務專員沒有接獲任何區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請。有關處所位於毗連沙咀道的一幢現有工業樓宇的地下，申請用途與該幢工業樓宇內的工業用途和與工業相關的用途以及附近的發展並非不相協調。所涉工業樓宇的地下夾雜各項工業和商業用途。先前一宗擬作相同用途的申請(編號 A/TW/360)獲城規會在有附帶條件下批給許可，而規劃情況沒有重大改變。所申請的商店及服務行業用途大致符合城市規劃委員會規劃指引「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編號 25D)的相關準則。消防處處長原則上不反對這宗申請。所涉工業樓宇地下的合計商用總樓面面積會是 21.3 平方米，不會超過最大准許上限 460 平方米。規劃署建議批給為期三年的臨時許可，以免違反有關處所的工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

6. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

7. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一四年五月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)就申請處所提交並落實消防裝置建議，而有關情況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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關處所展開申請用途之前，須事先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是為令小組委員會可監察履行規劃許可附帶條件的情況和該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會違反有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意地政總署荃灣及西九龍地政專員的意見，即註明日期為二零零六年一月三日的豁免書核准有關處所經營「物業代理公司」，若擁有人擬把有關處所用作「商店及服務行業」而非物業代理公司，在有關規劃申請獲得批准後，擁有人應向荃灣及西九龍地政處重新申請短期豁免書，而地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付豁免書費用和行政費；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關工場如正進行任何改建和加建工程，申請人須根據

《建築物條例》委任一名認可人士／註冊結構工程師向建築事務監督提交建築圖則，以供批准並取得其同意；

- (e) 留意消防處處長的意見，即須提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及會在收到正式提交的一般建築圖則後制定詳細的消防規定。此外，關於有關處所的耐火結構，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定；以及
- (f) 參閱《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》所載的資料，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

[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 5

[公開會議]

筲箕灣分區計劃大綱核准圖上劃為「綜合發展區」地帶的阿公岩道明華大廈的重建項目的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 5/11 號)

9. 由於規劃大綱擬稿涉及由香港房屋協會(下稱「房協」)進行的明華大廈重建項目，規劃署署長和地政總署署長是房協監事會的委員，已就此議項申報利益。小組委員會得悉梁焯輝先生和張耀敬先生已暫時離席，此時由副主席就此議項主持會議。

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介規劃大綱擬稿。

背景

- (a) 有關用地面積約為 3.53 公頃，該處現時為房協轄下的公共租住屋邨明華大廈，該大廈包括 13 座高度由 10 層至 23 層不等的樓宇。有關用地呈長方形，設在加高的平台上，平台由北面主水平基準上約 16 米向南面漸次上升至主水平基準上 28 米；
- (b) 有關用地位於「綜合發展區」地帶，最高地積比率限為 6 倍，該地帶北部的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，南部為主水平基準上 120 米；

規劃大綱擬稿

- (c) 當局是在考慮「綜合發展區」地帶的規劃意向、分區計劃大綱圖的發展限制、地形與四周土地用途，以及須保存望向毗鄰歷史遺址的景觀及該區的一般市容後，就該用地製備規劃大綱擬稿；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

發展參數

- (d) 在有關用地上進行發展，最大總樓面面積限為 192 000 平方米(按地盤淨面積(斜坡不包括在內)計算，即相等於最高地積比率 6 倍)，任何平台的最大上蓋面積限為 65%，用地北部的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，南部則為主水平基準上 120 米；

城市設計和景觀要求

- (e) 視覺影響評估及空氣流通評估須納入所提交的總綱發展藍圖，以改善通風及視野；
- (f) 該用地須劃設兩塊闊 10 米的非建築用地，一塊橫越用地中部，另一塊則位於用地南面邊緣，以促進空氣流通並作為視覺調劑。此外，平台之上須加設兩條通風廊／觀景廊，一條沿港鐵專用範圍而設，另一條則與工廠街並行；
- (g) 沿西面界線須闢設最少五米的建築物後移範圍，此舉有助盡量減少建築物體積和保存現有樹木；
- (h) 發展商須善用機會在該用地進行綠化工作。當局建議把該用地至少 30% 的地盤面積用作綠化地方，以營造優質的綠化環境，其中至少 15% 的地方建議位於地面。申請人提交園境設計總圖、樹木調查報告及保護樹木建議，作為提交總綱發展藍圖的一部份。每人須獲提供一平方米的私人休憩用地；

政府、機構或社區設施

- (i) 該用地須提供老人日間護理中心、安老院及長者鄰舍中心(延展中心)；

環境、排水、排污及水務設施要求

- (j) 所提交的總綱發展藍圖必須包括以下影響評估：
 - 一份環境評估報告，以研究可能會造成的任何環境問題，以及解決這些問題的擬議緩解措施；
 - 一份排水及排污影響評估，以評估集水區內現有的公共雨水渠及污水渠，以及日後發展項目對排水及排污所造成的潛在影響；

- 一份水務設施影響評估，以評估擬議發展項目的整體需水量及其對該區的政府水務設施容量的影響；

土力要求

- (k) 發展商須提供土力規劃檢討報告，以評估俯瞰該用地的天然陡坡所造成的潛在風險；以及

展望未來

- (1) 規劃署會就規劃大綱擬稿徵詢東區區議會的意見。所收集的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

11. 林樹竹女士在回應委員的提問時表示，明華大廈現提供 3 169 個單位，容納約 6 600 人。根據初步評估，重建後可提供約 4 000 個單位，容納約 9 000 人。

[曾裕彤先生此時離席。]

12. 一名委員建議規劃署應就應否保存上世紀六十年代建成的一些現有建築大樓，諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處。

13. 一名委員表示由於有關用地的地勢較其附近一帶為高，而且在發展後可容納約 9 000 人，該用地與筲箕灣港鐵站之間必須設有良好的行人連接設施。林樹竹女士在回應時表示，現已有升降機和行人通道，經筲箕灣東大街把明華大廈連接到港鐵站，該用地重建後仍有空間增設行人連接設施。

14. 一名委員表示建築物在用地上的布局不應阻礙氣道，以致對該區的空氣流通造成負面影響。另一名委員表示由於該用地南面毗連柴灣道，可能會對該用地造成噪音影響。林樹竹女士在回應時表示，由於該用地劃為「綜合發展區」地帶，在推展計劃前必須向城規會提交總綱發展藍圖，並輔以技術評估(包

括交通影響評估、空氣流通評估、視覺影響評估和環境評估)，以供核准。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用作徵詢東區區議會的意見。所收集的意見連同經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮。

[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提問。林女士此時離席。]

[梁焯輝先生和張耀敬先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/H15/7 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》，把鴨脷洲鴨脷洲海旁道東面一塊狹長土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/7 號)

16. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司提交。方和先生和陳旭明先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士先前由一九九四年十一月至二零零八年十一月為新鴻基的僱員，亦已就此議項申報利益。委員得悉陳先生已就未能出席會議致歉，而劉女士尚未到達出席會議。由於文件是有關申請人延期考慮申請的要求，委員同意方先生可留在席上。

17. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一一年四月十五日要求延期兩個月考慮有關申請，以便準備進一步資料和回覆，以回應相關政府部門的進一步意見，特別是有關維修保養和落實闢設擬議休憩用地及船廠範圍的問題。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第16條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H4/85 在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環 2 號碼頭頂樓天台(部分)及 1 樓及地下的西面泊位(部分)闢設臨時裝置(電訊無線電發射站)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/85 號)

19. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司提交。方和先生和陳旭明先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士先前由一九九四年十一月至二零零八年十一月為新鴻基的僱員，亦已就此議項申報利益。委員得悉陳先生已就未能出席會議致歉，而劉女士尚未到達出席會議。

[方先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

20. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議的臨時裝置(電訊無線電發射站)(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見——相關政府政策局／部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見，該提意見人質疑渡輪公司賺取擬議裝置所得收益作為非船費收益是否合法。中西區民政事務專員並沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗為期五年的臨時申請。擬議無線電發射站設施主要設於通風構築物內，不會對渡輪乘客和天台層現有園景花園的使用者構成負面影響或不便。申請人亦已證明在天台層現有不銹鋼架上裝嵌四條戶外天線的建議，不大可能對附近一帶的景觀造成重大影響或影響海旁地區的景觀質素。擬議裝置比例細小，與現有碼頭用途並非不相協調。小組委員會先前曾批准在毗連碼頭安裝這類裝置的同類申請。至於公眾就賺取收益所提出的意見，運輸署署長表示政府的政策是協助渡輪營辦商賺取非船費收益，以便與渡輪運作互相補貼來減輕增加船費的壓力，並提高渡輪服務的財政效益。渡輪營辦商必須把所賺取的非船費收益再投入渡輪營運帳目，以資助渡輪運作。

21. 靳嘉燕女士在回應一名委員的提問時表示，天線的規模細小(高度約 0.5 米)，即使把覆蓋碼頭天台層外牆的布移除，也不大可能對景觀造成重大影響。

商議部分

22. 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，有效期為五年，至二零一六年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人須留意政府產業署的意見，即必須按租約就擬議用途申請商業特許範圍。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的詢問。靳女士此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/98 擬把劃為「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 倍略為放寬至 5.357 倍
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/98 號)

24. 小組委員會備悉於會前接獲由中西區區議會副主席陳捷貴太平紳士就反對申請所提交的請願信。所接獲的信件已於會上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.357 倍，用以補償交還和撥出土地作後移範圍來推行交通改善措施的建議，包括：

(i) 交還土地，用以把緊連申請地點的一段巴丙頓道擴闊至 4.5 米，而彎位一段則為 5.5 米；

- (ii) 交還土地，以便沿緊連申請地點的一段巴丙頓道提供闊 1.2 米的行人路；以及
 - (iii) 撥出土地，用以闢設斜角(3 米 x 3 米)，改善使用者的視線；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長支持有關建議，即把申請地點前的一段公用道路擴闊至 4.5 米和提供闊 1.2 米的行人路，並闢設斜角。交還／撥出土地對落實擬議道路改善工程至為重要。略為放寬地積比率的建議會導致總樓面面積增加 378 平方米，相等於五個分層單位(以平均單位面積為 81 平方米計算)。增幅如此小不會對該區的道路網造成負面的交通影響。巴丙頓道為單程路，連接列提頓道和羅便臣道。巴丙頓道目前並無限制車輛類別，而平均每日的交通流量為輕微至中等。巴丙頓道路段狹窄，既不符合標準，亦欠缺行人路。當局曾接獲市民投訴，對行人安全表示關注和要求進行加強安全工程。現申請地點進行重建，宜藉此機會把申請地點的界線後移，以便把申請地點前的路段擴闊和提供行人路；
- (d) 當局在法定公布期內接獲 132 份公眾意見書。在所接獲的公眾意見書中，一份來自中西區區議會副主席、三份來自鄰近建築物的業主立案法團／物業管理公司，以及餘下 128 份來自公眾人士。該等意見現概述如下：

中西區區議會副主席

- (i) 擬議交通改善計劃只有在鄰近建築物予以配合的情況下才可落實推行。略為放寬地積比率的建議會導致人口增加和令該區的交通擠塞問題惡化。此外，增加申請地點的建築物高度會產生屏風效應，以及影響通風和當地居民的健康；

其他

- (ii) 申請地點人口增加會導致交通流量和小巴服務需求上升，並影響服務支援車輛的運作，因而製造空氣和噪音滋擾，以及危害行人安全；
- (iii) 擴闊部分巴丙頓道和於部分巴丙頓道提供行人路不能解決交通問題或改善行人安全。以公眾利益作為支持申請的理據並不充分；
- (iv) 擬議高層住宅發展會導致屏風效應，嚴重影響通風和透光、令污染物難以消散和使熱島效應更為嚴重。附近建築物的景觀及樓價亦受影響；
- (v) 由於緊連申請地點的道路闊度少於 4.5 米，因此不符合根據《建築物(規劃)規例》所界定「指明街道」的準則。因此，這宗申請會享有「雙重利益」，即一方面締造一條「指明街道」，把不合標準的用地轉變為可發展用地，另一方面則就擬議發展申請額外地積比率和上蓋面積；
- (vi) 申請地點位於斜坡並緊連陡斜路。斜坡的穩固性必須予以維持，並須避免於斜坡上興建體積龐大的建築物。高層住宅大廈的打樁工程會對景翠園的地基造成負面影響，並危害附近建築物的結構安全；
- (vii) 該區經常出現水管爆裂的情況。因用水需求增加而導致水管水壓上升會使情況進一步惡化；
- (viii) 所施加的地積比率限制旨在避免在狹窄街道興建高層建築物，以免出現屏風和峽谷效應。擬議發展會因「綠化設施」而獲總樓面面積寬免。批准進一步放寬地積比率的申請

會使環境問題惡化，並為同類申請立下不良先例；

- (ix) 目前，巴丙頓道的生活環境並不理想。發展密度增加會對當地的公用設施、污水和排水系統及社區設施構成額外壓力。鄰近地區的樹木和綠蔭亦受影響；
 - (x) 申請人並無進行交通、環境影響及斜坡安全等重要範疇的技術評估，因而欠缺充分理據支持申請；
 - (xi) 政府／發展商有責任把道路擴闊至符合最新的安全標準，不應放寬地積比率而犧牲當地居民的利益；
 - (xii) 建議把建築物高度、分層單位及停車位數目限制於現有建築物的水平，以避免該區出現過度擠迫的情況；
 - (xiii) 在施工期間，交通擠塞、行人安全及環境滋擾的問題將會惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。巴丙頓道現為一條彎曲和不合標準的單程路，並欠缺行人路。擬議道路改善措施可改善該區的交通流通情況和行人安全。交還和撥出部分地段面積以換取額外地積比率的建議有助盡早落實道路改善計劃。把地積比率由 5 倍略為放寬至 5.357 倍(約 7.14%)的建議會導致總樓面面積增加 378 平方米，相等於約五個分層單位。所增加的總樓面面積及分層單位的數目並不顯著，不會對該區的交通和基建造成負面影響。為此，運輸署署長表示，交還和撥出土地對落實道路改善工程至為重要，而略為放寬地積比率不會對該區的道路網造成負面影響。擬議發展的最高建築物高度將不會超出分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(即主水平基準上 180 米)。擬議住宅發展與附近地區的中

層至高層住宅發展互相協調。至於公眾就《建築物(規劃)規例》的地盤分類提出的意見，屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，根據《建築物(規劃)規例》第 18A 條，申請地點屬於甲類地盤，最高准許地積比率為 8 倍。至於斜坡安全及打樁工程對鄰近建築物的影響，總屋宇測量師／港島西解釋說，建築物的設計和建造應依循《建築物條例》的規定，即在發展用地進行的地基工程不會影響任何建築物及構築物的穩固性和對其構成損害。至於供水事宜，水務署總工程師／發展(2)表示，因這宗申請而引致淨增加的用水量只屬微不足道，而現有供水網絡足以應付預計增加的用水需求。環境保護署署長亦表示，以擬議發展的規模而言，預計不會因車輛流量增加而造成無法克服的環境影響。

26. 一名委員問及文件第 9.1(e)段的公眾意見，伍家恕先生在回應時表示，根據屋宇署總屋宇測量師／港島西載於第 8.1.3(b)段的意見，巴丙頓道的闊度(包括矮牆的闊度)並非少於 4.5 米，而根據《建築物(規劃)規例》第 18A 條，申請地點屬於甲類地盤，所准許的地積比率為 8 倍。同一名委員詢問若把地積比率由 5 倍增至 5.357 倍，所增加的樓層及分層單位數目為何。伍家恕先生回答說，與最新於二零一一年三月獲核准的建築圖則比較，住宅樓層將會增加一層，但整體建築物高度不變。運輸署估計，分層單位將增加五個。

27. 一名委員詢問是否確有需要改善該區的交通情況，以符合公眾利益。伍家恕先生表示，運輸署署長支持有關建議，即把申請地點前的一段公用道路擴闊至 4.5 米和提供闊 1.2 米的行人路，並闢設斜角。交還／撥出土地對落實擬議道路改善工程至為重要。李偉彬先生表示實有需要改善該區的交通情況，而後移範圍可提供空間沿巴丙頓道闢設闊 1.2 米的行人路，以加強行人安全。

28. 另一名委員質疑於毗連申請地點的一段巴丙頓道提供行人路的成效。伍家恕先生回答說，申請地點位於巴丙頓道的彎位，提供行人路可加強該區的交通安全。李偉彬先生補充說，擴闊巴丙頓道的彎位可改善駕駛者及行人的視線，從而加強行人安全，尤其當出現人車爭路的情況。

29. 一名委員詢問該等交通改善措施是由申請人抑或運輸署署長建議。該名委員亦詢問運輸署署長是否認為這些措施實屬必要。李偉彬先生表示，這是申請人與運輸署商討後的成果，而運輸署署長認為這是改善該區的交通情況及道路安全的最佳方法。

商議部分

30. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，略為放寬限制並無可量化的定義。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬限制的申請。城規會曾通過放寬地積比率 10% 至 20% 的申請。當局並無就何謂「略為放寬」限制訂定特定的百分比，當中須根據影響、後果及連帶關係作出考慮。就這宗申請的略為放寬地積比率的建議而言，主要考慮因素在於是否有需要後移用地以擴闊道路。在此方面，運輸署署長表示，交還／撥出土地對落實擬議道路改善工程至為重要。小組委員會備悉，對於交還土地以便把申請地點前的一段巴丙頓道擴闊和提供行人路的建議，建築事務監督會決定是否就此批給額外地積比率。然而，若未能獲建築事務監督批給額外地積比率而目前的計劃須作出重大修訂，申請人須重新提交規劃申請。當局已就此附加一項指引性質條款。

31. 一名委員支持劃設後移範圍以便為行人提供 1.2 米的行人路，並認為是建議的一個優點，有助加強行人安全。主席表示，在已建設地區就整條街道進行道路擴闊工程往往需時甚久。

32. 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五月二十日止。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) 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；

- (b) 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；
- (c) 落實排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供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。

33. 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擬議額外地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須核實申請地點的界線，以確保用地的面積和界線準確，避免侵佔毗連的私人地段；
- (c) 留意地政總署總產業測量師(土地徵用)的意見，即擬議交還的地方不可有構築物及產權負擔；
- (d) 留意路政署總工程師／港島的意見，即地段擁有人須自費根據路政署的相關標準劃設和鋪築所交還的地方，而水平須與鄰近行人路一致，且不可在交還地方之上及之下興建構築物；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須考慮盡量擴闊與鄰近建築物之間的間距以加強透風和景觀開揚度；擬議發展應為每名居民提供一平方米的休憩空間；應在整體設計內就整個申請地點加入最低綠化覆蓋率為 20% 的規定，當中至少一半地方須建於地面或居民易於前往的水平；以及盡量於平台和分層單位屋頂栽種植物美化環境，以提高新發展項目的景觀質素；

- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，而有關設置緊急車輛通道的安排，則須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；
- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人須自費把所有現有排水渠及污水渠改善／維修至符合現行標準，然後交與渠務署接管；以及
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即建築發展的設計須符合現行的土力工程安全標準，並須提交土力工程評估和《建築物條例》所規定的相關文件，以證明擬議建築工程符合安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[陳曼琪女士此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/99 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.1 倍，以及把建築物高度限制由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 237 米 (都會規劃小組委員會文件第 A/H11/99 號)

34. 秘書表示，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的附屬公司提交。陳旭明先生現與恒基地產有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生已就未能出席會議致歉。

35. 秘書表示，梁宏正先生是一間非政府機構的董事，該機構先前曾接受恒基地產主席的一名家屬的私人損獻。小組委員會同意梁先生並非涉及直接利益，因此可留在會議席上。

36. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月十二日及二零一一年五月十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有充分時間就運輸署要求重置擬議發展的出入口與該署進行磋商。

37. 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／港島區晞凡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/H15/243 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的香港仔香港仔大道 150 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/243 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島區晞凡先生簡介這宗申請，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——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展會增加酒店房間的數目、為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業。香港旅遊發展局預計二零一一年訪港旅客人數將上升 10% 至 3 960 萬人次；

- (d) 當局在法定公布期內接獲七份公眾意見書，分別來自南區北分區委員會一名委員、創建香港、鄰近宏興大廈的居民和租戶，以及三名市民。該等意見現概述如下：
- (i) 該名南區北分區委員會委員認為該區的道路及行人路已相當擠迫，擬議發展會在施工及運作期間嚴重影響車流和人流及該區的環境質素。他並認為擬議酒店與附近的住宅發展及該區的市容不相協調；
 - (ii) 創建香港認為擬議發展的密度過高，會形成筆直向高空發展的建築物。欠缺為旅客而設的停車處和落客區會使該區的擠塞問題惡化，尤以香港仔大道一帶為然。香港仔隧道每天平均封閉十次，不待南港島線(東段)及中環灣仔繞道的影響明朗化便准許進一步增加行程產生量，是不負責任的做法；以及
 - (iii) 宏興大廈的居民和租戶及市民關注用地的拆卸和建築工程會影響鄰近建築物的光線、通風及結構安全。此外，由於香港仔大道的道路和行人路相當狹窄，車輛和行人的交通已非常擠塞，擬議發展會嚴重影響當地的交通情況，並可能對行人構成安全問題。擬議酒店的旅客亦會對該區居民的生活和安全造成影響。一名市民並認為無須在香港仔增加酒店發展。
- (e) 南區民政事務專員表示，有關項目曾於二零一一年一月十七日南區北分區委員會工作小組會議上討論。有些委員反對這宗申請，理由是擬議發展位於繁忙地區，會引致交通混亂，而用地面積有限，不適合重建為多層酒店大樓。當局在處理申請時應適當考慮地區人士的反應；以及
- (f) 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。擬議酒店並非與附近以住宅為

主要特色的土地用途不相協調。擬議的地積比率(11.486 倍)亦非與附近的住宅發展不相協調，因有關發展在重建後的最高地積比率為 8 至 10 倍。擬議發展的整體建築物高度為主水平基準上 70.3 米(以樓頂高度計算)，遠低於分區計劃大綱圖就申請地點所訂明的最高建築物高度(主水平基準上 85 米)，因此與鄰近地區的建築物並非不相協調。至於公眾關注可能造成負面的交通影響，運輸署署長認為由於擬議酒店只提供 48 個房間，在繁忙時間來自該擬議廉價酒店的行程產生量及行程引入量僅屬輕微。預計香港仔的交通不會受到影響。此外，行人可從香港仔公共交通總站直達申請地點。為免在施工階段在該區造成交通擠塞，申請人同意在運送建築材料往用地時採取綜合的臨時交通安排。至於公眾關注光線、通風及結構安全的問題，屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，申請地點現有建築物的結構系統與鄰近建築物的結構系統並無關連，因此拆卸現有建築物不會影響鄰近建築物的結構完整性。基於酒店發展規模細小，故不大可能對光線及通風造成負面影響。由於該區對酒店需求甚殷，旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展會增加酒店房屋的數目和為訪客在住宿方面提供更多選擇。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 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。這項許可的有效期至二零一五年五月二十日止。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) 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；

- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交並落實施工期間的臨時交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供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。

41. 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擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把支援設施豁免計入所建議的總樓面面積內。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給總樓面面積寬免，尤其是有關發展的非住用地積比率，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員載於文件第 9.1.1 段有關用地面積出現差異的意見；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 9.1.10 段有關在擬議發展的外牆、平台及天台栽種植物美化環境的意見；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)載於文件第 9.1.12 段有關須根據《旅館業條例》就酒店用途申請牌照的意見；以及
- (e) 由於實施任何所需的排污工程需時，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／港島區晞凡先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/172 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣利眾街 12 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/172 號)

42. 秘書表示，寧富街一號業主立案法團於二零一一年四月二十八日致函城規會秘書處，要求延長這宗申請的公布期(為期三個星期至二零一一年四月二十九日止)。二零一一年五月三日，當局告知業主立案法團，根據《城市規劃條例》，公布期不可延長。該業主立案法團於二零一一年五月十九日再次去信秘書處，要求延長公布期並請小組委員會在是次會議上考慮有關申請。小組委員會備悉《城市規劃條例》已訂明有關法定公布期的規定，因此不可應申請人的要求予以延長，並同意據此告知業主立案法團。

43. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間擬備補充資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

44. 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／九龍蕭爾年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/K8/42 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
橫頭磡聯合道 198 號樂富中心第二期和
公共交通交匯處附近露天平台下
G201、G202 和 G202A 號舖
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/42 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關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收到公眾的意見，而黃大仙民政事務專員亦沒有收到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 段所作的評估，並不反對申請。提出這宗申請，是爲了修正先前獲准作商店及服務用途(申請編號 A/K8/40)的申請處所的樓面面積計算資料。目前這宗申請把申請處所的圍牆計算在內，樓面面積爲 535 平方米，較先前獲批准的申請只是增加了 68.5 平方米。所申請的商店及服務行業用途大致符合城規會規劃指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」的規定，因爲有關用途不會對現有

公共交通交匯處的正常運作造成負面影響。申請處所的用途涉及提供零售和服務設施，是為區內居民和公共交通交匯處／港鐵使用者的日常需要而設。因此，有關用途與附近的用途並非不相協調。規劃署認為有關用途不大可能會對附近地區的交通、環境、消防安全和基建設施造成負面影響。

46. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

47. 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(即在二零一一年十一月二十日或之前)在有關處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；以及
- (b) 確保任何用途上的改變均須符合《建築物條例》和相關規例訂定的條文。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年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／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/650 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘創業街 25 號創富中心地下 6 號工場
經營臨時商店及服務行業(成衣零售)(為期四年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/650 號)

49. 秘書報告說，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提交。方和先生和何培斌教授目前與長實有業務往來，已就此議項申報利益。

[方和先生此時離席，而何教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

50. 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) 臨時商店及服務行業(成衣零售)，為期四年；
- (c) 政府部門的意見——相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接獲兩份公眾意見，其中一名提意見人支持這宗申請，但沒有交待任何理由。另一名提意見人不反對申請，但前提是(i)申請用途與契約條件並無抵觸；(ii)申請人須遵守相關政府部門的規定，包括屋宇署和消防處；以及(iii)如有需要，可採用靈活的方式批出規劃許可(即批出定期兩年的許可，而另外兩年可選擇是否批出)；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗屬臨時性質(為期四年)的申請。申請處所的商店及服務行業(成衣零售)用途符合城

市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對該幢樓宇內和附近一帶的發展造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門不反對這宗申請。倘若小組委員會批准這宗申請，獲核准的商用樓面面積合共為 125.034 平方米，不會超過設有噴灑系統的工業－辦公室樓宇地下的最大准許上限 460 平方米。為此，消防處處長不反對申請。

51. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

52. 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。這項許可屬臨時性質，為期四年，至二零一五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十日或之前)，提交並落實消防裝置建議，包括在申請處所關設與工業部分完全分隔的逃生途徑和設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的臨時商店及服務行業(成衣零售)用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，須委任一名認可人士就用途上的改變及／或改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是：
- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 30 和第 31 條以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 ADM-2 的規定，為附屬辦公室提供天然照明和通風；
 - (ii) 根據《1996 年耐火結構守則》第 8 和第 9 段和《建築物(建造)規例》第 90 條的規定，在申請處所與樓宇的其餘部分之間設置耐火時效達兩小時的分隔牆／樓板；
 - (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，即申請人須遵循由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂的規定。

[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提問。他此時離席。]

議程項目 14

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 號開設學校(幼稚園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/280 號)

54. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年五月四日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間處理有關政府部門對二零一一年四月一日所提交的經修訂交通影響評估提出的意見。

[何教授此時返回會議席上。]

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

其他事項

56. 餘無別事，會議於早上十時十分結束。