

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一一年十一月四日上午九時舉行的
第 453 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

鄧淑明博士

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

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)

曹榮平先生

環境保護署
首席環境保護主任(市區評估)
姜培潤先生

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

何培斌教授

李偉民先生

李律仁先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年十月二十一日第 452 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」)二零一一年十月二十一日第 452 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，上次會議並無續議事項。

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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/230 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
佐敦廟街 259A 號怡齡閣三樓單位
A、B、C 及平台經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/230 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲 37 份公眾意見書，當中 35 名提意見人反對申請，理由是他們認為擬議發展可能會對有關樓宇的消防安全、樓宇結構、環境衛生、廢物管理、電力供應、排水和污水處理以及樓價造成負面影響。反對申請的提意見人尤其關注他們需要與擬議賓館的使用者共用升降機、樓梯及樓宇大堂，或會帶來治安及樓宇管理問題，並對同一幢樓宇的居民造成滋擾。另一名提意見人表示，申請人須留意擬議發展對樓宇結構的影響，以及須維持同一幢樓宇的商業及住宅用途分隔，並符合與酒店營運相關的政府規例／要求。餘下的一名提意見人並不反對申請，但沒有說明原因；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不支持這宗申請。申請處所位於有關樓宇的三樓。根據佔用許可證所訂明的用途，該幢樓宇的地面至三樓用作非住宅用途，而四樓至十六樓則用作住宅用途。擬議賓館的使用者會與同一幢樓宇的居民共用兩部升降機、兩條樓梯、升降機大堂及主要出入口。擬議發展與同一幢樓宇的住宅用途不相協調，因為其業務可能會對上層的居民構成滋擾。尖沙咀區只有一宗作酒店用途的同類申請(申請編號 A/K1/214)，該宗申請獲小組委員會於二零零六年三月三日批准，其酒店用途並不涉及是否與所在樓宇的住宅用途互相協調的問題，因此有別於現時這宗申請。倘批准這宗申請，會為綜合用途樓宇(主要用作住宅用途)內的其他同類申請立下不良先例。

4. 主席詢問平台樓層的處所用途。蘇震國先生表示，就樓宇的平台樓層而言，地面樓層主要為商店。商營浴室及按摩院

佔用了部分地面樓層以及一樓至二樓，並設有獨立通道通往廟街，而申請處所及辦公室則位於三樓。使用者可經同一幢樓宇的兩部升降機及兩條樓梯前往申請處所，而這些升降機及樓梯亦通往同一幢樓宇的上層住宅樓層。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議酒店／賓館與有關樓宇的住宅用途不相協調，而且共用樓宇現有的升降機及樓梯會對上層的居民構成滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他作酒店／賓館用途的同類申請立下不良先例，令賓館用途滲入綜合用途樓宇(與其他樓層的住宅用途共用現有的升降機及樓梯)。

[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提問。他於此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/370

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵榮路 30 至 34 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/370 號)

6. 小組委員會備悉申請人於二零一一年十月十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，理由是申請人正積極研究修訂計劃的可行性，以回應運輸署及規劃署城市設計組分別就通道安排及整體建築物高度所提出的意見。

7. 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，即前後合共四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／荃灣及西九龍李鑫生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/KC/376 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌葵昌路 50 號葵昌中心地下 4 號舖
經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/376 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，葵青民政事務專員亦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 段所作的評估，並不反對申請。申請用途與有關工業大廈的用途(即主要包括地面一層的銀行、電器店及食堂，一樓的停車場及樓上各層與工業有關的寫字樓及貨倉用途)並非不相協調。申請用途不大可能會對附近地區的交通或環境方面造成負面影響。從土地用途、

交通及環境影響而言，申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。有關的工業大廈設有噴灑系統，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。由於該工業大廈地面一層先前沒有須計算在合計商用樓面面積內的用途獲小組委員會批給規劃許可，有關處所的面積(約 56.76 平方米)不會超出最大准許上限(460 平方米)。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃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(即在二零一二年五月四日或之前)提交消防裝置建議及在申請處所提供消防裝置，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。

11. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關處所展開發展前，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，即倘規劃申請獲得批准，申請人須申請修訂契約或臨時豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情審批有關申請。倘有關申請獲得批准，地政總署會附加合適的條款和條件，包括繳付地價／豁免書費用及行政費用。政府並沒有承諾會批准修訂契約或臨時豁免書的申請；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須依循《建築物條例》的條文，尤其是：(i)須在申請處所和大廈的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(ii)委任一名認可人士，以統籌建築工程，但《建築物條例》第 41 條所訂明的豁免工程則除外；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須闢設與工業部分完全分隔的走火通道，以及所提供的消防裝置必須符合他的要求。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意城規會的《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》，以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

[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提問。他於此時離席。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/426 在劃為「工業」地帶的荃灣大涌道 8 號
TCL 工業中心地下及地下高層 4 號
舖經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/426 號)

簡介和提問部分

12. 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) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對意見；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，荃灣民政事務專員亦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 段所作的評估，並不反對申請。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途。不過，如要在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，有關申請或會獲城規會批准。有關地產代理用途與該大廈內的工業及與工業有關的用途及附近發展並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的考慮因素，包括消防安全及交通方面的因素。消防處處長原則上不反對申請，但認為須附加相關的規劃許可附帶條件。消防處處長表示，由於申請處所只有地面部分視為商業用途，因此申請處所只有這部分（即 121.008 平方米）須計算在合計商用樓面面積內，有關面積沒有超出 460 平方米的最大准許上限。為了不妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以及容許小組委員會監察該區的工業樓面面積的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月四日或之前)提交及落實申請處所內的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關處所的地下高層直接向顧客提供貨物及服務；以及
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即擬議商店及服務行業用途違反用途限制。荃灣葵青地政處至今仍未接獲關於該處所的豁免書或契約修訂申請。倘規劃申請獲得批准，業主須向荃灣葵青地政處申請短期豁免書，而地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關短期豁免書申請。倘有關申請獲得批

准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付豁免書費用和行政費用；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如涉及不獲豁免的工程，須在展開工程前由認可人士向建築事務監督提交圖則，以便取得許可和同意，除非該等工程是「小型工程監管制度」下所進行的小型工程，則屬例外；
- (e) 留意消防處處長的意見，即就有關耐火結構的事宜，特別是工業部分與申請範圍之間的分隔，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (f) 應參閱《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，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[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。他於此時離席。]

港島區

[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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

修訂已獲批准經營擬議商店及服務行業(銀行、零售商店、快餐店、服務行業)及食肆(酒樓餐廳)的處所

(申請編號 A/H24/15)

(都會規劃小組委員會文件第 18/11 號)

16. 秘書報告，申請編號 A/H24/15 由天星小輪有限公司提交，該公司為九龍倉集團有限公司的附屬公司。陸觀豪先生是

九倉電訊有限公司的董事及會德豐地產有限公司的前董事。由於兩間公司均與九龍倉集團有限公司有關，因此他已就此項目申報利益。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片簡介有關文件，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 背景——申請編號 A/H24/15(擬在中環七號碼頭下層商鋪 A、B、C 及上層商鋪 D、E、F；中環碼頭連接大樓一樓商鋪 H、I、J、K 及 P；以及中環八號碼頭下層商鋪 U 經營商店及服務行業(銀行、零售商店、快餐店、服務行業)及食肆(酒樓餐廳))於二零零九年四月十七日獲小組委員會批准，但須附加下列條件：
 - (a) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會(下稱「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) 落實根據規劃許可附帶條件(b)項進行的排污影響評估所確定的排污改善／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；以及
 - (d) 日後的租戶／經營者須在繁忙時間以外在民光街盡頭進行上落客貨活動，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。
- (b) 擬修訂已獲批准的處所(申請編號 A/H24/15)，把商鋪 U 從申請處所中刪除，使已獲批准的整體總樓

面面積由 808.74 平方米相應縮減至 297.74 平方米(減少 63.18%)；

- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 5.1 段所作的評估，並不反對申請人的要求。申請編號 A/H24/15 所附加的規劃許可附帶條件(a)至(c)項適用於中環七號碼頭、八號碼頭及中環碼頭連接大樓的所有申請處所。自「中環至紅磡」渡輪服務終止後，准許申請人使用中環八號碼頭西面泊位(包括商舖 U)的租約也告終止。由於中環八號碼頭西面泊位已交還政府，申請人無法履行關於這個碼頭西面泊位下層商舖 U 的規劃許可附帶條件。把商舖 U 從申請處所中刪除的建議涉及縮減已獲批准的申請範圍的技術修訂，預計對規劃沒有負面影響。

18. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定批准建議，修訂已根據申請編號 A/H24/15 獲批准的處所，把商舖 U 從申請處所中刪除。

[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。她於此時離席。]

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

[公開會議]

進一步考慮黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

(都會規劃小組委員會文件第 19/11 號)

20. 秘書報告，下列委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 陳旭明先生 | — | 在有關的「綜合發展區」用地附近的一個發展項目中擁有權益； |
| 梁剛銳先生 | } | — 是香港大學(下稱「港大」)僱員，港大曾表示有意收購該「綜合發展區」用地南面的一塊土地； |
| 黃仕進教授 | | |
| 杜錦標先生 | — | 運輸及房屋局副秘書長(運輸)1的候補委員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)1是香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)董事會成員。有關用地已批予港鐵公司作物業發展。 |

21. 小組委員會備悉，陳旭明先生已就未能出席會議致歉。

[梁剛銳先生、黃仕進教授及杜錦標先生此時暫時離席。]

22. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片，按文件詳載的內容報告就黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿諮詢南區區議會的結果：

- (a) 二零一一年七月八日，小組委員會考慮該用地的規劃大綱擬稿，並同意該規劃大綱擬稿適宜用作諮詢南區區議會；
- (b) 當局於二零一一年七月十八日諮詢南區區議會轄下的地區發展及環境事務委員會。大致來說，該會對規劃大綱擬稿並無負面意見，但主要關注擬議發展對區內道路網的交通影響，以及該「綜合發展區」用地的交通及運輸安排。該會的意見撮錄如下：

- (i) 該「綜合發展區」用地內的擬議住宅發展及擬議購物中心會增加該區的交通量，為黃竹坑本已擠塞的區內道路網帶來額外負擔。當局應建議採取適當的道路擴闊／改善及交通管理措施；
- (ii) 當局應審慎計劃擬議公共交通交匯處的規模，以及公共交通交匯處擬設的公共通路線／服務，以應付日後的需要。此外，亦應考慮在公共交通交匯處設置專線小巴停車處；
- (iii) 該會支持在該「綜合發展區」用地設置復康中心，而當局應為復康中心提供讓專用車輛使用的設施及無障礙通道；
- (iv) 當局應趁機改善該用地與附近發展之間的行人通道，特別是闢設行人天橋連接該「綜合發展區」用地與深灣道南面的地方，以及改善香葉道一帶的步行環境；
- (v) 當局應評估鐵路車廠的噪音影響；
- (vi) 擬議表演場地的規模(300 平方米)太小，未能協助加強區內的藝術及文化發展。政府不要求發展商就擬議表演場地補繳地價的做法似乎並不合理。當局應探討開放發展項目的平台供公眾使用的機會；
- (vii) 位於南朗山道的臨時巴士總站用地應發展為社區會堂；
- (viii) 倘若並無機構租用預留作社會企業的地方(1 500 平方米)，有關處所會否撥作社福服務用途；以及
- (ix) 現時未能確定會否種植更多樹木，以補償因擬議發展項目而遭砍伐的樹木。

- (c) 南區區議會轄下的地區發展及環境事務委員會通過下列動議：

「本會要求規劃署提交的黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿必須應付將來黃竹坑的未來交通負荷。」

[方和先生此時到達參加會議。]

- (d) 運輸署和規劃署對地區發展及環境事務委員會的意見所作的回應載述如下：

- (i) 規劃大綱擬稿列明發展參數及規劃和設計要求，為該用地日後的發展提供指引。港鐵公司在提交總綱發展藍圖時，須同時提供有關該用地將提供的政府、機構或社區用途、休憩用地、泊車及上落客貨設施的資料。技術評估亦會與總綱發展藍圖一併提交；
- (ii) 規劃大綱擬稿列明須在提交總綱發展藍圖的階段，就擬議發展項目提供詳細的交通影響評估。交通影響評估包括為探討可能出現的交通問題並建議緩解措施而進行的詳細評估。交通影響評估亦包括進行人流研究，以評估對行人流量所造成的影響。為盡量減少泊車位的數目，並鼓勵使用公共交通設施(包括南港島綫(東段))，運輸署建議把泊車位比例訂為低於《香港規劃標準與準則》所載的最低水平。與發展項目的泊車位有關的交通影響亦會在交通影響評估中加以檢討；
- (iii) 至於道路擴闊工程，運輸署表示，南港島綫(東段)項目的主要基建工程包括香葉道及警校道的道路擴闊工程；
- (iv) 運輸署表示，公共交通交匯處的面積足以提供上落客貨設施，供巴士、專線小巴、的士及其他車輛使用。在南朗山道及警校道的現

有巴士和公共小巴總站將會於該「綜合發展區」用地的南部重置；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (v) 規劃大綱擬稿已按照社會福利署的要求，訂明必須為綜合職業康復服務中心提供一個可容納 5.5 噸貨車的泊車位。此外，用地內亦會設有無障礙通道，供擬議的社福設施使用；
- (vi) 運輸署表示，基於道路安全的考慮因素，當局不鼓勵在市區以單車作為交通工具，因此用地內無須提供單車泊車位；
- (vii) 黃竹坑站與觀海徑之間將設有一條行人道，以構成連接黃竹坑站與香港仔海峽海濱長廊的行人通道一部分。根據《建築物條例》的規定，擬議發展項目的所有行人連接路／通道均屬無障礙設計；
- (viii) 關於行人天橋連接通道方面，運輸署表示，在主要基建工程項下會闢設一條新的行人天橋連接黃竹坑站與附近地區。至於闢設連接深灣道與該「綜合發展區」用地的行人天橋的建議，運輸署解釋，即使在南港島綫(東段)開始運作後，現時位於深灣道與南朗山道交界處的地面行人過路處亦足以應付行人的需要；
- (ix) 至於委員會所關注的噪音問題，港鐵公司根據《環境影響評估條例》所提交的環境影響評估研究(包括噪音影響評估)已於二零一零年十月十一日獲得環境諮詢委員會通過。此外，規劃大綱擬稿亦規定須進行環境評估，以研究附近污染源頭(包括南港島綫(東段))所造成的噪音和空氣質素影響；

- (x) 表演場地的規模是參照其他現有購物商場的同類設施而建議的。港鐵公司會補繳該用地的十足市值地價，並承擔物業發展所需的一切成本；
- (xi) 關於開放平台供公眾使用的建議，須注意的是，根據政府政策，公眾休憩用地會設於地面，與發展項目平台上供居民使用的私人鄰舍休憩用地分開；
- (xii) 位於南朗山道的臨時巴士總站用地已預留作發展社區會堂之用；
- (xiii) 如未能物色適當的社會企業，有關處所會預留作政府、機構或社區用途而不僅限作社福設施；以及
- (xiv) 關於在該用地移除樹木及補種樹木的事宜，申請人須在提交總綱發展藍圖時，同時提交園境設計總圖，包括移植樹木和補種樹木建議及全面的美化環境建議。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

(e) 規劃署的意見撮述如下：

- (i) 規劃大綱擬稿會就擬議用途、發展參數及規劃和設計要求提供指引，以便港鐵公司擬備總綱發展藍圖供小組委員會考慮。詳細設計及建議並不包括在規劃大綱內；
- (ii) 南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會主要關注的問題涉及擬議發展項目的交通影響，而交通影響評估將會詳細研究有關事宜。當局已將該會的意見轉達有關部門(包括運輸署和路政署)及港鐵公司考慮。在提交總綱發展藍圖的階段，有關建議會提交南區區議會作進一步諮詢；以及

- (iii) 由於規劃大綱擬稿的要求已大致涵蓋南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會所提出的問題，因此無須對規劃大綱擬稿作出修訂。

23. 委員並無就修訂建議提出問題。

24. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會的意見，有關意見撮錄於文件第 3 段及記錄於文件附件 IV；以及

- (b) 通過文件附件 I 所載的規劃大綱擬稿。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的詢問。姚女士此時離席。]

[梁剛銳先生、黃仕進教授及杜錦標先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島顧建康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/H5/393 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
灣仔皇后大道東258號灣仔街市
地下(部分)及一樓(部分)闢設公用事業設施裝置
(流動通訊無線電發射站、天線及相關設施裝置)
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/393號)

25. 主席表示，這宗申請由電訊盈科有限公司(下稱「電盈」)的附屬公司香港電訊有限公司提交。方和先生曾與電盈有業務往來，已就此議項申報利益。由於有關業務往來已在三年多前，而且不涉及申請地點，委員認為方先生就此議項所涉的

利益屬間接性質，與這宗申請關係不大，因此可留在會議席上。

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站、天線及相關設施裝置)；
- (c) 政府部門的意見——電訊管理局總監支持這宗申請，因為擬議流動通訊無線電發射站可加強灣仔街市的流動電訊服務；
- (d) 當局並無在法定公布期內接獲公眾意見書，而灣仔民政事務專員亦無接獲地區人士的反對；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。擬議流動通訊無線電發射站及相關設施裝置旨在增強灣仔街市的流動電話覆蓋範圍。由於規模細小，因此不會對附近地區造成負面影響。

28. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

29. 顧先生在回應一名委員的提問時表示，擬議流動通訊無線電發射站及相關設施裝置旨在加強申請人所經營的流動電訊服務。

30. 顧先生在回應同一名委員的提問時表示，倘若其他電訊服務營辦商須於灣仔街市裝設流動通訊無線電發射站，他們須向相關機構及城市規劃委員會申請許可。

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十一月四日止。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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即由於擬議裝置設於由食物環境衛生署(下稱「食環署」)管理的處所內，因此須事先取得政府產業署、食環署及電訊管理局的同意；
- (b) 留意食環署署長的意見，即所有安裝工程不得在灣仔街市的營業時間(即上午六時至下午八時)內進行；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即須就擬議安裝工作取得其許可和同意，除非該等工程屬於小型工程監管制度下的小型工程；以及
- (d) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織(下稱「世衛」)表示，只要依從國際非電離輻射保護委員會(下稱「保護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)，應不會對接觸到超低頻電磁場(例如由流動通訊無線電發射站和天線所產生)的工人和公眾人士構成任何重大的影響。世衛亦鼓勵與持份者在設置新設施時就規劃新設施及探討以低成本方式減少接觸方面進行有效和公開的溝通。當有關設施落成啓用後，項目實施機構宜驗證是否確實依從保護委員會的指引。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康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／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/H14/69 擬在劃為「綠化地帶」的山頂白加道 47 號
毗連政府土地為住宅發展闢設行車通道
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/69 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為住宅發展闢設的行車通道；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，因為擬議發展只影響兩棵屬普通品種的觀賞樹木，而申請人亦已提出補種樹木的建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請，因為預計擬議發展不會對景觀造成重大的負面影響。申請人須提交並落實保護樹木和美化環境的建議，而有關情況必須符合她的要求；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見書。兩份意見書來自市民，而另外兩份則分別來自「關懷香港」及一名立法會議員。提意見人關注擬議通道會對附近環境的景觀造成負面影響，破壞該「綠化地帶」一帶的自然特色，而補種樹木的修復建議也許不夠理想。清拆屬建築物一部分的現有通道會損害歷史建築的完整性。「綠化地帶」屬於公共資產，不應作私人用途。此外，該建築物外已設有停車設施，因此無須籍改移通道的位置來提供停車位；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。申請地點的大部分範圍現為通道，設有一道樓梯供現有住宅使用。所涉面積頗為細小(約 72 平方米)，而申請人在砍伐兩棵棕櫚樹後會補種樹木。擬議發展大致符合城市規劃委員會就在「綠化地帶」進行發展而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為所涉發展規模細小，並且配合附近地區的特色。至於公眾就申請提出的負面意見，擬議發展不會對現有自然景觀造成重大影響。受擬議通道影響的現有行人路並非毗連已評級歷史建築的一部分。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處對改移現有通道位置的建議並無負面意見。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 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十一月四日止。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：

- － 提交並落實保護樹木和美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

36. 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訂鄉郊建屋地段第 544 號的契約條件；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即須確保兩個斜坡及擋土牆(編號 11SW-D/C827 及 11SW-D/R852，分別由路政署及地政總署負責維持保養)的穩固性不受影響，並須處理對這兩個斜坡及擋土牆所造成的影響；

- (c) 留意路政署總工程師／港島的意見，即申請人須根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號關於「保護樹木」的規定，就砍伐樹木建議向地政總署提交正式申請；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即擬議通道的闊度不應少於 4.5 米；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即倘若改移位置後的擬議通道將用作緊急車輛通通，有關緊急車輛通通的安排須遵從由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[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提問。她此時離席。]

九龍區

議程項目 11 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K18/6 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖
編號 S/K18/16》，
把九龍城嘉林邊道 45 至 47 號
(新九龍內地段第 1382 號)
由「政府、機構或社區(3)」地帶
改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶及
「住宅(丙類)9」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/6 號)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年十月二十日要求延期三個月考慮申請，以便申請人有時間回應規劃署所提出的意見。

38. 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三個月內，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。由於這次已是第三度延期，而且小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備提交進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[港島規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/288 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)
開設臨時學校(幼稚園)(為期 18 個月)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/288 號)

39. 劉文君女士的父母在申請地點附近居住，因此她就此項目申報利益。委員認為她並無涉及直接而重大的利益，應可留在會議席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時學校(幼稚園)(為期 18 個月)；
- (c) 政府部門的意見——

- (i) 運輸署署長原則上不反對擬議交通緩解措施，但須在批給許可之前確定有效的管制方法。倘小組委員會批准這宗申請，運輸署將在所涉幼稚園開辦後，透過實地抽樣檢查及投訴機制監察雅息士道的交通情況。此外，運輸署亦會依賴警務處處長的回應進行監察。倘運輸署證實雅息士道的交通情況失控或申請人未有妥善落實有關交通緩解措施，便會分別盡快通知地政總署及規劃署，以便採取所須的執行契約條款行動及報告未有履行規劃許可附帶條件的情況。申請人不應期望日後為所涉地點的同類申請續期會獲從優考慮；
 - (ii) 警務處處長備悉現有道路網的容量在接送學生時段已飽和，難以容納更多車輛。然而，他不反對有關建議，前提是須加入採取交通緩解措施的規劃許可附帶條件，並應向申請人清楚表明，即使申請獲得批准，申請人亦不應期望為期 18 個月的許可會獲續期；
 - (iii) 地政總署九龍東區地政專員表示，申請人所建議的交通緩解措施可納入規劃許可附帶條件，有關附帶條件繼而可納入擬議豁免書內，前提是相關部門會執行／擔當監察的職責／角色，監察申請人有否適當地履行該等條件，並處理涉及相關條件的投訴事宜；
 - (iv) 教育局局長表示，利用所批給的學校註冊許可，以確保申請人履行規劃許可／採取交通緩解措施，既不可行亦不恰當；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 4 092 份公眾意見書。當中 1 845 份支持／贊成申請，2 246 份就申請表示反對／提出負面意見。餘下一份只對申請提出意見。有關意見撮載如下：

- (i) 支持或贊成申請的包括約克英文小學暨幼稚園現時的學生家長、附近居民、香港教育工作者聯會、三名九龍城區議員、立法會主席及個別人士。他們認為擬議幼稚園只用以取代位於約道的現有學校，不會令學校和學生的數目及附近的車流增加，亦不會加重現有交通設施的負擔。申請人建議採取各項交通緩解措施，包括交錯上課時間及學生必須乘搭校巴，以解決與交通有關的問題。學生必須乘搭校巴的措施廣為家長支持，而大部分現有學生均乘校巴上學；

 - (ii) 對申請表示反對或提出負面意見的包括附近居民、附近的學校／幼稚園及其學生的家長、兩名九龍城區議員及個別人士。他們認為九龍塘區有太多學校(包括幼稚園)；申請人所提交的交通影響評估有所偏袒；擬議幼稚園會令附近的交通情況(特別是擠塞問題)惡化；擬議交通緩解措施(包括交錯上課時間及學生必須乘搭校巴)不切實際，不會大幅改善現時的交通情況；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。擬議幼稚園大致符合城規會規劃指引編號 23A「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為(i)擬議幼稚園與四周的發展並非不相協調；(ii)預計不會對該區的環境造成嚴重的負面影響；(iii)申請人已進行交通影響評估，並建議採取交通緩解措施，以解決對附近的交通可能造成的負面影響。運輸署署長已同意擔當監察的角色，在警務處處長協助下，在所涉幼稚園開辦後監察雅息士道的交通情況。為了監察有關交通情況，以及有關交通緩解措施的落實情況和成效，建議批給為期 18 個月屬臨時性質的規劃許可，以及加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議措施的落實情況每兩個月提交監察報告。此外，建議訂定撤銷許可條款，倘申請人未有履行相關的規劃

許可附帶條件，則有關規劃許可會被撤銷。申請人亦須留意，倘有關規劃許可被撤銷，日後把申請地點作學校用途的申請將不會獲從寬考慮。

[黃仕進教授此時離席。]

41. 一名委員詢問雅息士道現時有否交通管理措施。杜錦標先生回應說，雅息士道是一條區內道路，沿路適當的位置在繁忙時間有不准停車限制。他補充說，出現交通擠塞，主要是因為幼稚園學生在學校處所上落私家車及的士，令車龍延至毗鄰的街道。不准停車限制不能紓緩該等交通擠塞問題，因此，申請人所提交的擬議交通緩解措施對減低擬議幼稚園對交通所造成的負面影響十分重要。為了監察擬議交通緩解措施的落實情況，申請人須每兩個月提交監察報告，當中應包括以下資料：乘搭校巴的學生數目、違反「必須乘搭校巴」守則的學生數目、有關交通管理措施的施行情況；以及上課時間(特別是早上及下午的繁忙時間)的交通情況，以供運輸署考慮。

42. 一名委員詢問，有否為監察擬議交通緩解措施的落實情況，而批給臨時的規劃許可並施加規劃許可附帶條件的先例。余賜堅先生回應說，有其他在九龍塘作「學校」用途的同類個案獲批給臨時規劃許可，當中亦有施加涉及上課時間的規劃許可附帶條件。他補充說，為期 18 個月的臨時規劃許可，將確保當局能密切監察擬議交通緩解措施的成效。

商議部分

43. 杜錦標先生在回應主席的提問時表示，根據所得資料，約 6% 的學生乘搭私家車及的士來往位於約道的現有學校。倘新校園嚴禁私家車及的士出入，則可稍為改善整體交通情況。運輸署考慮到這宗申請屬臨時性質，為期 18 個月，加上已建議訂定撤銷許可條款，因此並不反對申請。此外，倘有關交通緩解措施成功落實，便可作為九龍塘區其他學校經營者的榜樣。

44. 主席詢問九龍塘區有多少間幼稚園獲批給屬臨時性質的規劃許可。余賜堅先生根據文件第 6 段及附件 II 表示，自二零零零年起，九龍塘區「住宅(丙類)1」地帶內有 33 宗作幼稚園

用途的同類申請，共有 24 宗申請(包括 19 間幼稚園)獲得批准，九宗被拒絕。在 24 宗獲批准的申請中，兩宗屬臨時性質。

45. 余賜堅先生在回應主席的進一步提問時表示，根據申請人所提供的資料，將有七輛校巴接載學生，每一輛校巴可載 40 名學生，而該七輛校巴將行走指定的路線。有關學校不會取錄在距離指定路線太遠的地方居住的學生。

46. 一名委員對申請有保留，因為擬議交通緩解措施能否落實及執行實成疑問，申請人能否履行有關落實擬議交通緩解措施的規劃許可附帶條件亦未能確定。該名委員表示，當有關臨時規劃許可於 18 個月後失效，將對學生造成困難。倘未能解決有關交通問題，申請地點便不適合擬議用途。

47. 同一名委員詢問運輸署將如何監察擬議交通緩解措施的落實情況。杜錦標先生表示，運輸署會在位於雅息士道的申請地點進行隨機實地抽樣檢查，亦會依賴有關投訴機制的協助。秘書表示城規會接獲大量反對申請的意見，倘擬議交通措施未有落實，區內居民很有可能作出投訴。另一名委員表示，警方應嚴格執行有關不准停車限制，以確保私家車不會在有關地點停泊／等候，而警方亦須嚴格執行接送學生的擬議措施。

48. 副主席指出，擬議交通緩解措施及每兩個月提交監察報告的規定，或能有效限制來往幼稚園的交通流量。倘擬議措施證實成功，九龍塘的其他幼稚園可跟隨，這將有助紓緩區內的交通擠塞問題。此外，由於擬議幼稚園只是取代位於約道的現有學校，應不會對九龍塘區的交通造成額外的負面影響，因此他支持批給為期 18 個月的臨時規劃許可。

49. 一名委員指位於約道的現有幼稚園將於二零一一年年底關閉，批准這宗申請將有助為現有學生提供臨時校舍。他備悉學生的數目將維持不變，因此擬議幼稚園所造成的整體影響，也將與位於約道的現有幼稚園相同。至於擬議交通緩解措施的成效，該名委員指這將視乎申請人及學生是否合作。然而，同一名委員表示，申請人須留意當局不保證有關規劃許可可在 18 個月後會獲續期，因此應準備為幼稚園擬定一個長期計劃。

50. 一名委員備悉申請人似乎沒有為有關幼稚園擬定替代計劃，於是表示倘所涉規劃申請獲得批准，又成功落實擬議交通緩解措施，便應容許申請人在規劃許可到期時續期。這將確保有關幼稚園可繼續經營，令學生得益。主席表示，在現階段考慮規劃許可的續期事宜並不恰當，因為這將視乎小組委員會考慮有關續期申請時的規劃情況。屆時九龍塘區的整體交通情況或會因受到有關幼稚園以外的其他因素影響而有所不同。主席指倘所涉申請獲得批准，亦只是一個短期的方案，申請人應有一個長遠的計劃。

51. 一名委員指九龍塘區的交通擠塞問題不大可能在不久的將來得以紓緩。把所涉幼稚園從約道遷往雅息士道對整體交通情況不會有很大的影響。

52. 主席備悉九龍塘區的學車人士也可能導致交通擠塞，於是詢問可否施加限制，禁止學車人士平日在九龍塘區練習。余賜堅先生指駕駛導師不得在繁忙時間在某些道路授課。

[鄧淑明博士此時離席。]

53. 一名委員表示，鑑於所涉申請的情況獨特，因此可獲從寬批准。然而，由於九龍塘的交通擠塞問題嚴重，應清楚地告知申請人有關許可只屬臨時措施，在有關臨時規劃許可到期後，當局不會再批給規劃許可。申請人應在九龍塘以外另覓地點以遷置幼稚園，這或有助減少九龍塘區幼稚園的數目。另外三名委員持相同意見。

54. 副主席表示，考慮到九龍塘區的交通擠塞問題，小組委員會或可考慮不再批准在九龍塘區作幼稚園發展的其他規劃申請。一名委員認為倘所涉申請獲得批准，應清楚表明不應把有關許可視作日後的規劃申請的先例。

55. 一名委員詢問，申請人有否承諾限制學舍內所容納的學生人數上限。余賜堅先生說，根據申請人所提供的資料，有關幼稚園每天有兩節，每節 277 名學生。

56. 一名委員支持申請，並指有關幼稚園屬商業運作，對學生人數訂定上限或不恰當。然而，須清楚告知申請人，倘他們

未能履行規劃許可附帶條件，城規會日後便不會再批給規劃許可。

57. 秘書指當局已建議訂定撤銷許可條款。倘申請人未有履行有關規劃許可附帶條件，則許可可在為期 18 個月的臨時規劃許可到期之前被撤銷。在該等情況下，日後把申請地點作幼稚園用途的申請不會獲從寬考慮。秘書補充說，可把有關落實擬議交通緩解措施的相關附帶條件納入由地政總署發出的臨時豁免書。

58. 杜錦標先生在回應一名委員的提問時表示，雅息士道的一些路段有停車限制。不准停車限制只能防止車輛為接載學生放學而在街上等候／停泊。然而，該等限制如要有成效，警方的執法十分重要。在一些情況下，特別是上學時間初段，訂定不准停車限制可縮減落車的空間，導致更長車龍的出現。如有需要，可施加進一步的限制，以確保接送活動只會在學校用地內而非有關道路沿路進行。

59. 副主席詢問可否要求一名獨立第三者每兩個月提交監察報告，以確保有關報告客觀。另一名委員建議要求一名第三者在批給臨時規劃許可一年後核實每兩個月提交一次的報告。杜錦標先生回應說，倘有關獨立第三者受僱於申請人，他／她是否不偏不倚依然會受到質疑。

60. 主席就有關討論作出總結，並表示委員考慮到有關申請的情況獨特，普遍同意批給為期 18 個月屬臨時性質的許可。第一，有關幼稚園是用以取代同一區內的現有幼稚園。第二，申請人已承諾落實交通緩解措施，以解決有關交通影響。委員認為不應把批准這宗申請視作九龍塘區其他幼稚園申請的先例。申請人亦須留意，城規會不保證有關規劃許可可在 18 個月後會獲續期。考慮到九龍塘的交通擠塞情況，委員認為作幼稚園用途的新申請會令區內的交通擠塞情況惡化，實是極不可取。

61. 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 18 個月，至二零一三年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在學校運作期間，上課時間限於星期一至星期五上午九時三十分至下午十二時三十分，以及下午二時至下午五時；
- (b) 一如申請人所建議，在學校運作期間落實交通緩解措施，包括「學生必須乘搭校巴」及「在校園內上落車」，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在學校運作期間，就上文附帶條件(a)項及(b)項所述的擬議交通緩解措施的落實情況，每兩個月提交監察報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在學校開始運作之前提供上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在學校開始運作之前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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年二月四日或之前)提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年五月四日或之前)落實上文附帶條件(f)項所述的排污影響評估中所確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年二月四日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年五月四日或之前)落實上文附帶條件(h)項所述的已核准美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在展開地盤工程後提交季度樹木監察報告，直至妥為落實美化環境建議和保護樹木建議為止，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (k) 如在學校運作期間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人須根據《建築物條例》委任認可人士及註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以供批准；
- (b) 向教育局註冊組徵詢擬議幼稚園根據《教育條例》和《教育規例》進行學校註冊的程序；
- (c) 就根據契約進行擬議發展向地政總署九龍東區地政專員提出申請。然而，申請人須留意，該等申請不保證會獲政府批准。倘該等申請獲得批准，申請人須遵行地政總署酌情附加的條款及條件(包括但不限於繳付豁免書費用)；
- (d) 留意申請地點西南角落的一棵荷花玉蘭有很大的破損，須盡快進行適當的處理，以免有關樹木的情況惡化。申請人須盡量擴大荷花玉蘭的樹槽大小及土壤容量；
- (e) 留意未有履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷；以及
- (f) 留意有關規劃許可的期限僅為 18 個月，而且不應假設城規會會批准延長許可期限的申請。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/105 擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍何文田亞皆老街 139 至 147 號(九龍內地段第 6005 號、6035 號餘段、6036 號餘段及 6037 號餘段)的(a)建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 100 米，並把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.5 倍，以進行擬議的住宅及博物館發展；以及(b)闢設擬議康體文娛場所(博物館)(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/105 號)

63. 秘書表示這宗申請由中電控股有限公司提出，奧雅納工程顧問公司是該公司的顧問之一。黃仕進教授近期與奧雅納工程顧問公司有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉黃教授已離席。

64. 秘書又表示該日早上，「一羣居民」向小組委員會提交了一封信。該信件已在會上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(i) 二零零一年九月二十八日，建築事務監督批准申請人要求在申請地點進行住宅發展(地積比率為 5 倍，主天台的建築物高度為主水平基準上 156.05 米)的建築圖則。自此以後，經核准的建築圖則曾數度修訂。對上一次提交的圖則(主天台為主水平基準上 156.05 米)於二零一零年十月十五日獲建築事務監督批准。二零零九年，古物諮詢委員會建議把中電總辦公室，包括鐘樓列為一級歷史建築。然而，申請人仍有權根據經核准的建築圖則進行有關發展；

(ii) 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/19》於二零零八年為申請地點訂定建築物高度限制，把申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，並訂有可向城規會申請略為放寬建築物高度限制的條文。申請人提交了一份申述，反對為申請地點訂定建築物高度限制，並建議把該限制撤銷。經考慮有關申述後，城規會決定不建議為順應有關申述而對分區計劃大綱圖作出修訂；

(b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 100 米，並把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.5 倍，以進行擬議的住宅及博物館發展；以及闢設擬議康體文娛場所(博物館)；

(c) 政府部門的意見——

(i) 發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處均支持申請。文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處認為目前的建議與有關歷史建築的評級及文物價值相符。有關建議既尊重私人物業權，同時也作出適當的文物保育安排。建議申請人進一步研究建築物新建部分的顏色、用料、詳細設計及其他建築特色，確保新建的部分與保存的部分互相呼應；

(ii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，有關發展似乎遠較北面的低矮建築物及申請地點內的歷史建築為高。因此，申請人可考慮把住宅大樓的高度盡量降低，亦可考慮優化新發展的建築規模、比例、顏色、用料或建築設計，以配合歷史建築的文物特色；

(iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持保育鐘樓及令文物特色得以伸延的平台設計。略為放寬建築物高度及地積比率限制的

建議並非不可接受。然而，應考慮提高擬議方案的視覺通透度，例如闢設建築物間距及空間等。申請人也應考慮盡量減低對現有樹木造成的影響，以保留現有的綠化緩衝區及景觀特色；

(iv) 環境保護署署長不反對申請，但認為一如申請人所建議，必須落實噪音緩解措施，以及提交排污影響評估；

(d) 在法定公布期內的首三個星期，當局收到 249 份公眾意見，當中 129 份就申請提出反對或負面意見；91 份支持或贊成建議；兩份只支持方案的文物保育部分；四份就保存鐘樓方面發表意見，23 份則要求延長諮詢期。有關的公眾意見詳載如下：

(i) 共有 129 份意見，包括四個組織(環保觸覺、龍虎山自然面貌關注組、長春社及中西區關注組)、一名區議員(附連 267 個簽名及意見)及 124 名個別人士對申請提出反對或負面意見，主要理由為：擬議住宅發展過高及與歷史建築及嘉道理道的發展不相協調；屏風效應會阻擋空氣流通及天然光線；擬議的泊車位數目過多；擬放寬的建築物高度幅度過大；應保存整幢建築物而不是僅鐘樓本身；以及進行擬議發展須清除很多樹木及天然斜坡；

(ii) 共有 91 份意見，包括 87 名個別人士、一個組織(香港中華基督教青年會)、一名博物館專家、旺角街坊會主席及油尖旺區分區委員會副主席均對申請表示支持或贊成，主要理由為：鐘樓應予以保存；與經核准的建築圖則相比，擬議發展的高度已降低；博物館可供公眾使用及為促進歷史教育提供良好機會；放寬地積比率會為發展商提供誘因，鼓勵他們把鐘樓保存作博物館之用；

- (iii) 兩名提意見人，包括一名個別人士及一個組織(創建香港)支持保存鐘樓，但反對擬議住宅發展。四名提意見人認為新建築物的設計應與鐘樓配合，而且應鼓勵申請人保存歷史建築；
 - (iv) 其餘的 23 名提意見人要求延長法定公布期，以便公眾有更多時間就建議提出意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮述如下：

保存歷史建築

- (i) 擬議方案包括兩部分。位於申請地點東部的現有鐘樓會予以保存，並改作向公眾開放的博物館，申請地點其餘部分則會重建作住宅用途(最高建築物高度為主水平基準上 100 米)。考慮到有關擁有人已有一套進行擬議住宅發展(最高建築物高度為主水平基準上 156 米)的經核准建築圖則而無須保存鐘樓，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處認為目前的建議已在保存歷史建築及尊重私人物業權之間取得平衡；

略為放寬地積比率及建築物高度限制

- (ii) 放寬地積比率的建議合理，因為額外的 0.5 倍地積比率是用於擬議博物館而不會令住宅用途的總樓面面積增加。考慮到所准許的發展密度及申請地點約 26% 會用以原址保存文物特色、闢設博物館及申請地點南面橫過亞皆老街的發展環境的因素，把建築物高度限制略為放寬 20 米的建議也非不可接受。有關建議不會對交通、排水及環境造成負面影響；

平台高度及泊車位供應

- (iii) 擬議的四層平台可以接受。該平台為擬議住宅發展及擬議博物館提供泊車位和上落客貨車位，並設有會所設施。平台的高度(主水平基準 28.20 米)與鐘樓的高度(主水平基準上 27.3 米)相若。泊車位會根據《香港規劃標準與準則》的規定闢設；

對住宅大樓的長型外牆表示關注

- (iv) 至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對住宅大樓的長型外牆表示關注方面，應留意的是，由於須保存申請地點東部的鐘樓，擬議住宅大樓必須在申請地點西部興建。發展方案已建議在獲保存的鐘樓上方闢設一道寬闊間距。再增加建築物間距或空間或須進一步提高建築物的高度，因此並不理想；

對公眾意見的回應

- (v) 對於公眾認為有關建議會造成屏風效應及交通擠塞，有關的政府部門沒有提出負面意見。於二零零八年完成的何文田區空氣流通專家評估研究顯示，申請地點並非位於通風廊。然而，獲保存的鐘樓之上會闢設一道約 30 米的間距。至於公眾認為可能會對視覺及景觀造成負面影響，應留意的是，申請人建議砍伐 61 棵樹木和種植 70 棵新樹，以及在亞皆老街沿路種植 12 棵新樹。此外，規劃署建議附加規劃許可附帶條件以解決城市設計及景觀上的問題。在申請人對公眾的回應中，申請人已承諾讓利益相關者持續參與落實擬議博物館及博物館內容，以及在落實保育建築物方面的工作。

66. 林秀霞女士續說，由「一羣居民」提交並於會上呈交的信件的內容與反對申請的公眾意見相似。該信件一些主要關注的問題包括擬議發展會對通風及交通造成負面影響、文物建築

與新的住宅大樓不相協調、擬議住宅大樓的總樓面面積及建築物高度的計算方法，以及擬議博物館如何運作等問題。

67. 一名委員詢問擬議博物館如何營運。余賜堅先生說，申請地點東部現有的鐘樓會改建成兩間不同主題的博物館，其中一間是香港社會發展回顧館，館內會存放歷史文憲，並會透過一系列的教育及社區計劃以促進文物保育。另一間博物館是電力博物館，該館旨在介紹香港供電的演變及發展，以及多年來對市民生活的影響。申請人建議免費開放博物館供市民參觀。

商議部分

68. 副主席支持申請，並表示雖然申請人申請規劃許可以略為放寬地積比率及建築物高度限制，但與獲核准的建築圖則相比，有關建議把擬議建築物高度降低，而住用地積比率也沒有改變，因為建議增加的地積比率只用於保存鐘樓。他對發展局的工作表示讚賞，因為擬議方案包括保存文物建築，令市民受惠。另一名委員也認為這宗申請提出的建議合理，因為有關建議能夠在保育和發展之間取得平衡。

69. 主席請委員留意這宗申請的擬議方案及文件附錄 1a 圖 5 顯示的獲核准建築圖則的方案。他指出，略為放寬建築物高度及地積比率限制的建議看來合理，因為主水平基準上 100 米的擬議建築物高度與附近地區並非不相協調，而且申請地點受到若干限制。有關的發展方案另須加入噪音緩解措施。一名委員支持申請，並說有關建議保存鐘樓並降低擬議建築物高度，較獲核准建築圖則的方案有所改善。

70. 另一名委員留意到住宅大樓的長型外牆，但認為礙於申請地點的限制及保存鐘樓的建議，可作改善的空間或許不大。

71. 一名委員支持申請，並認為擬議博物館的展品應定期更新，以引起市民的興趣。余賜堅先生說，申請人對營運博物館具備經驗，因為電力博物館及香港社會發展回顧館現已運作。這兩間博物館會遷往鐘樓，以善用鐘樓的歷史環境及吸引更多市民參觀。

72. 一名委員說，有關建議是一個好例子，證明如何透過政府與私人機構進行協商而達至折衷方案，令私人擁有的歷史建築可得以保存。

73. 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十一月四日止；除非在該日期前，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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，鐘樓應在合理時間免費開放供公眾參觀；
- (b) 在展開任何改動工程前提交保存鐘樓的保育管理計劃，而有關計劃必須符合康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (c) 提交和落實有關擬議住宅發展外牆(包括平台)的顏色、用料及建築特色的建議，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；
- (d) 設計及提供緊急車輛通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 設計及提供車輛通道、泊車位及上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實上述規劃許可附帶條件(f)項所述的排污影響評估中確定的排污緩解措施／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；
- (h) 落實所提交的環境評估研究中所建議的噪音緩解措施(即把建築物後移、建築物平台、建築物露台、建

築翼牆及梗窗)，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (i) 提交並落實經修訂的園景設計總圖和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 在展開工地工程後提交季度樹木監察報告，直至妥善落實獲批准的美化環境和保護樹木建議為止，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告誡申請人：

- (a) 留意地政總署九龍東區地政專員的意見，即申請人須向地政總署申請所需的批准及／或修訂契約；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即有關履行《建築物條例》的詳細意見會在提交建築圖則後提供，以及須留意文件第 9.1.2(e) 段所載屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，即須為穿越申請地點的現有污水渠劃設渠務專用範圍，而且不得在渠務專用範圍內搭建構築物或構築物支架。如擬議住宅發展與上述污水渠有衝突，而劃設渠務專用範圍並不理想，則建議在契約加入適當條文，要求地段擁有人把在申請地點內的污水渠移至政府土地。有關的排污改道建議及排污影響評估應一併預先提交環境保護署(下稱「環保署」)／渠務署，以徵詢意見／申請批准。此外，申請人須承諾自費進行這類改道工程及排污影響評估建議的任何排污緩解措施／排污改善工程；
- (d) 留意發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見，即有關的保育管理計劃應包括但不限於備存有關計劃保育方法的資料、評估擬議工程對獲保存的鐘樓的影響，以及為妥善保護獲保存的鐘樓而採取的緩解措施；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近一帶正進行更換／修復水管工程；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即北面界線斜坡上現有的樹木形成一個有效的景觀緩衝區，而申請人應把對現有樹木所造成的影響減至最少，以保存現有的綠化緩衝區及景觀特色。亞皆老街沿路現有的樹木是在平地上種植，經移植後的存活率屬「中度」。申請人應檢討移植樹木是否可行；以及
- (g) 讓利益相關者持續參與涉及文物的事宜。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 14

其他事項

75. 餘無別事，會議於下午十二時結束。