

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年六月一日上午九時舉行的

第 467 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

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(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何立基先生

梁宏正先生

李律仁先生

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
鄧永強先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年五月十八日第 466 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」)二零一二年五月十八日第 466 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

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K3/5 建議修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》，
以修訂九龍旺角福利街 8 號及大角咀道 201 號
所在的「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/5 號)

簡介和提問部分

3. 規劃署以下代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

陳栢熙先生 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

4. 申請人的以下代表此時亦獲邀出席會議：

王嘉盈女士

湯煥霞女士

柯兆輝先生

吳傑愜先生

金幼麗女士

陳炳釗博士

彭耀暉先生

[劉興達先生及林光祺先生此時到席。]

5. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。城市規劃師／荃灣及西九龍陳栢熙先生繼而獲邀向委員簡介這宗申請的背景。陳先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

(a) 申請人建議修訂旺角分區計劃大綱圖上申請地點所在的「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》，以「須提供一塊不少於9 854平方米的私人休憩用地」取代「須提供一塊不少於9 854平方米的公眾休憩用地」。申請地點現已發展為綜合住宅項目(港灣豪庭)，設有零售設施、公眾私家車／輕型貨車停車場和幼稚園，而在發展項目的第一和二層及平台層則設有約9 854平方米公眾休憩用地；

(b) 申請人提出的理據詳載於文件第2段；

(c) 相關政府部門的意見詳載於文件第9段，重點載述如下：

(i) 發展局局長表示，當局已就於私人發展項目內闢設公眾休憩用地制定經改良的安排，並已於二零一零年一月向立法會發展事務委員

會作簡介。若擬豁免土地契約中有關讓公眾前往位於私人土地上的公眾休憩用地的規定，必須符合多項準則，而申請人提交這宗申請旨在符合其中一項準則，即就於相關分區計劃大綱圖內取消關設公眾休憩用地的規定，須徵得城規會的同意。倘城規會批准這宗申請，申請人還須符合其他準則，當局始會考慮豁免土地契約中有關讓市民使用所涉公眾休憩用地的規定；

- (ii) 油尖旺民政事務專員表示在二零零八年至二零零一年間，油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會曾討論港灣豪庭的公眾休憩用地問題。油尖旺區議會在二零零一年二月二十五日的會議上備悉，油尖旺西分區委員會關注港灣豪庭業主立案法團提出的建議，即以優化港灣豪庭部分公眾休憩用地為交換條件，以釋出現時讓公眾使用的平台層休憩用地。油尖旺西分區委員會認為優化建議應予改善，以供進一步討論。油尖旺區議會認為，港灣豪庭業主立案法團應盡快向油尖旺西分區委員會提交經修訂的優化建議，以供審議。不過，直到目前為止，油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會仍未收到港灣豪庭業主立案法團提交的進一步建議，而兩者亦未取得共識或給予支持。就此，當局強烈要求申請人再諮詢油尖旺西分區委員會及油尖旺區議會，以便有關建議在城規會考慮這宗申請前能夠獲得區內人士的支持；以及
- (iii) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲八份公眾意見書(三份提出支持意見，五份提出反對意見)，內容撮載於文件第10段，重點載述如下：

支持申請的理由

- 原則上同意這宗申請，因為維修保養該公眾休憩用地存在管理及保安方面的困難，而該公眾休憩用地對屋苑以外的人士來說並非方便易達；
- (該屋苑的業主／居民)總共提交了 1 150 個簽名，支持把有關公眾休憩用地改作私人休憩用地；

反對申請的理由

- 有關建議會惠及港灣豪庭的業主，但會損害公眾利益；
 - 該公眾休憩用地屬公共設施，而批准這宗申請會為私人發展項目內其他公共設施立下不良先例；
 - 港灣豪庭的公眾休憩用地雖然位於平台層，但屬於不受交通噪音和廢氣影響的優質公眾休憩用地；以及
 - 整區仍未就修訂分區計劃大綱圖《註釋》的建議取得共識；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，認為審慎的做法是讓小組委員會押後就申請作出決定，以待申請人諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會。有關評估撮載如下：
- (i) 港灣豪庭總共有約11 143平方米休憩用地，分設於第一和二層及平台層，其中約9 854平方米休憩用地是開放給公眾使用。闢設公眾休憩用地的規定屬小組委員會於一九九九年批准的綜合發展項目的一部分，目的是緩解旺角休憩用地不足的問題；

- (ii) 雖然旺角的休憩用地供應量尙欠16.73公頃，但油尖旺區的休憩用地供應量有餘額42.21公頃。此外，申請地點附近有多塊公眾休憩用地，包括通州街公園、聚魚道休憩花園、樂群街遊樂場及南昌公園。與附近地區的其他公眾休憩用地相比，申請地點的公眾休憩用地須經連接福利街的樓梯及港灣豪庭商場內的殘疾人士升降機到達，較為不方便；
- (iii) 由於申請地點的公眾休憩用地自二零零三年起開放給市民使用，審慎的做法是在小組委員會考慮申請前諮詢由油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會代表的區內人士的意見。油尖旺民政事務專員亦表示，區內人士仍未就此問題達成共識或給予支持，並強烈要求申請人在城規會考慮申請前諮詢油尖旺西分區委員會及油尖旺區議會的意見；
- (iv) 當局接獲反對這宗申請的公眾意見。其中一名提意見人亦認為在城規會考慮申請前應諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會；以及
- (v) 關於分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂的字眼，在分區計劃大綱圖內訂明闢設「私人休憩用地」的規定並非城規會慣常的做法。如果小組委員會同意在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消闢設公眾休憩用地的規定，該《註釋》便不會收納有關闢設休憩用地的提述。

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。陳炳釗博士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 港灣豪庭的小業主極為關注在其屋苑內闢設公眾休憩用地的問題，並要求在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消闢設公眾休憩用地的規定；

- (b) 政府為解決一些私人發展項目內現有公眾休憩空間問題而制定的行政安排，列載於題為「在私人發展項目內提供公眾休憩空間」的立法會事務委員會文件。該文件表示全港有12個公眾休憩空間是位於私人土地的平台層，其中只有港灣豪庭的公眾休憩空間值得特別考慮，因為該公眾休憩空間的大部分範圍位於平台層且與住宅大樓和私人會所設施完全融合。根據立法會發展事務委員會二零零八年十二月八日特別會議記錄所載，政府認為港灣豪庭是特別個案，值得特別考慮。就此，批准這宗申請不大可能會為其他涉及私人發展項目內公眾休憩空間的同類申請立下先例；
- (c) 發展局已在有關的立法會事務委員會文件內清楚列明基於什麼準則，政府可從諒解的角度出發，考慮豁免有關讓公眾使用一些私人土地上的公眾休憩空間的土地契約規定。相關準則詳載於文件第4.8段；

[劉文君女士此時到席。]

- (d) 相關政府部門普遍不反對這宗申請。發展局局長表示不反對申請，但同時指出倘城規會批准申請，申請人亦須符合其他準則，以便政府考慮豁免土地契約中有關讓公眾使用申請地點的公眾休憩用地的規定。康樂及文化事務署署長表示，在審議有關申請時，應考慮把有關公眾休憩用地改作私人休憩用地的建議會否令市民的休憩用地減少。就此，問題的關鍵在於在分區計劃大綱圖上取消闢設公眾休憩用地的規定，會否導致區內附近居民可享用的公眾休憩用地不足；
- (e) 根據規劃署就旺角區休憩用地供應量所作的評估(文件第11.2和11.3段)，該區的公眾休憩用地供應量尚欠16.73公頃，但油尖旺區的休憩用地供應量則有餘額42.21公頃。就此，即使申請地點的公眾休憩用地不開放予公眾使用，油尖旺區仍有足夠的公眾休憩用地；

- (f) 關於區內公眾休憩用地的分布情況，須注意的是，港灣豪庭附近有多塊作動態和靜態康樂用途的公眾休憩用地，而該等公眾休憩用地在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，但港灣豪庭的公眾休憩用地則劃為「住宅(甲類)1」地帶，故批准這宗申請不會令該區居民難以前往區內其他的公眾休憩用地；以及
- (g) 申請人備悉油尖旺民政事務專員和規劃署均認為在審議這宗申請前，申請人應再諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的意見。

7. 王嘉盈女士繼而就諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會，提出以下要點：

- (a) 於港灣豪庭內闢設公眾休憩用地的建議是發展商在規劃申請階段提出。公眾可自由前往位於該私人發展項目內的公眾休憩用地，因而引起了私隱及保安問題。問題要由小業主來解決，並不公平；
- (b) 政府官員、發展局局長和區議員曾視察位於港灣豪庭的公眾休憩用地。有關在私人發展項目內闢設公眾休憩空間的立法會事務委員會文件已確認，港灣豪庭的個案屬例外情況，值得政府特別考慮；
- (c) 對於油尖旺民政事務專員認為須再諮詢區議會的意見，須注意的是已於二零零八年至二零一零年間諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的意見；亦已多次安排油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的成員和其他持份者實地視察，其間兩個委員會的成員對擬豁免土地契約中讓公眾使用有關公眾休憩用地的規定並無強烈反對，而多名成員更表示體恤港灣豪庭小業主所面對的困難。此事曾於油尖旺區議會上討論。不過，油尖旺區議會認為此事只應在油尖旺西分區委員會達成共識後，才提交區議會討論；

- (d) 王嘉盈女士於二零一零年獲委任為油尖旺西分區委員會的委員。據她記憶所及，油尖旺西分區委員會曾在會議上討論有關取消港灣豪庭公眾休憩用地的建議，而委員的意見分歧。一些委員認為此事不屬油尖旺西分區委員會的討論範圍，而一些委員卻認為此事應由政府或油尖旺區議會處理；
- (e) 基於油尖旺西分區委員會的立場，以及發展局已在有關立法會事務委員會文件列出基於什麼準則，政府可豁免有關讓公眾使用私人發展項目內公眾休憩空間的土地契約規定，申請人遂決定向城規會提交規劃申請，以便先從分區計劃大綱圖中取消關設公眾休憩用地的規定。須注意的是，在以往數年諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的過程中，區內人士對有關建議並無強烈反對，而油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的成員也普遍體恤港灣豪庭小業主所面對的困難；以及
- (f) 對於規劃署認為在城規會考慮這宗申請前，申請人應諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的意見，申請人持開放的態度，但希望指出根據他們以往數年的經驗，要油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的成員建立共識，並不容易。

關於關設公眾休憩用地的規定

8. 一名委員詢問分區計劃大綱圖《註釋》就關設公眾休憩用地訂明的規定是否已獲履行。陳偉信先生表示，申請地點於一九九六年由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展。於一九九七年二月二十八日獲小組委員會通過的規劃大綱訂明，發展商須在「綜合發展區」用地上，由其支付發展成本，按每人最少一平方米休憩用地的標準，提供開放予市民使用的休憩用地，以彌補旺角區休憩用地的不足。關於關設公眾休憩用地的規定其後已收納在所涉住宅發展項目的土地契約中。

9. 同一名委員詢問於第 16 條申請獲批准後，申請地點的公眾休憩用地在設計上有否任何改變，以致市民難以前往該公眾休憩用地，令該公眾休憩用地須改作私人休憩用地。

10. 陳偉信先生表示，港灣豪庭的核准建築圖則既符合已獲城規會通過的總綱發展藍圖的規定，也符合分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的發展要求，包括闢設公眾休憩用地。有關公眾休憩用地設於發展項目的第一和二層及平台層。至於所提供的公眾休憩用地是否方便市民到達，屬主觀判斷。位於平台層的公眾休憩用地須經連接福利街的長樓梯或商場內的殘疾人士升降機到達。

11. 對於同一名委員提出的詢問，陳偉信先生在回應時表示有關住宅發展項目和公眾休憩用地是按核准建築圖則的規定興建。

12. 一名委員詢問從城市規劃角度而言，何以須要規管私人休憩用地的供應情況。主席表示在分區計劃大綱圖內規管「私人休憩用地」的供應情況，並非城規會慣常的做法。如果小組委員會同意在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消闢設公眾休憩用地的規定，《註釋》便不會收納有關闢設休憩用地的提述。

13. 陳炳釗博士表示每人一平方米休憩用地的規定一般是指鄰舍休憩用地。於私人住宅發展／重建項目內闢設的鄰舍休憩用地一般預算供居民使用，而不是開放給公眾使用。不過，於港灣豪庭內闢設的鄰舍休憩用地卻須開放給公眾使用。此外，當城規會批准港灣豪庭的綜合發展項目時，並無因闢設公眾休憩用地而批給額外地積比率。

14. 另一名委員備悉申請地點在分區計劃大綱圖上由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，而闢設公眾休憩用地的規定是根據「綜合發展區」用地的規劃大綱訂定。該名委員詢問區內現時的休憩用地供應情況。陳偉信先生在回應時表示，直到目前為止，旺角的休憩用地供應量仍不足，但油尖旺區其他地方的休憩用地有餘額 42.21 公頃，或多或少可彌補旺角休憩用地的不足。在油尖旺區其他地方的休憩用地之中，約 10 公頃來自九龍公園，23 公頃來自擬議的西九文化區。陳先生補充

說，於規劃大綱內訂明須按每人不少於一平方米的標準提供休憩用地，主要是考慮到區內的鄰舍休憩用地不足。

15. 對於同一名委員繼續提出的詢問，陳偉信先生在回應時表示，不論港灣豪庭的公眾休憩用地視為公眾休憩用地或私人休憩用地，仍會計入該區整體的休憩用地供應量。唯一的分別在於有關休憩用地須開放予公眾使用，抑或僅供港灣豪庭的居民使用。他請委員注意當擬備申請地點的規劃大綱時，通州街公園及南昌公園尚未興建。不過，該兩塊休憩用地因位於深水埗區範圍而不計算入旺角區整體的休憩用地供應量。

就取消公眾休憩用地提出的理據

16. 王嘉盈女士表示，有關公眾休憩用地主要設於平台層，但市民要到達平台層，必須由地面層登上百多級梯級。有關公眾休憩用地對市民來說是否方便易達，實在令人懷疑。此外，倘港灣豪庭的業主決定不容許市民使用其有蓋行人通道，市民根本無法前往位於平台層的公眾休憩用地。由於平台層的公眾休憩用地已為業主帶來諸多管理及保安問題，申請人促請城規會從寬考慮這宗申請，批准在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消關設公眾休憩用地的規定。

17. 陳炳釗博士指出，申請地點附近有多塊地面公眾休憩用地，而位於港灣豪庭平台層的公眾休憩用地對市民來說並不吸引。就此，在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消關設此公眾休憩用地的規定，做法恰當。

18. 王嘉盈女士表示，發展商擬備的物業銷售文件提及有一個約 20 萬平方呎的私人花園供居民使用，小業主因而不知道平台層的園景範圍亦須開放予公眾使用。當小業主簽署有關法律文件時，並沒有獲告知此項規定。王女士又表示，住宅發展項目的「公共範圍」或「公共空間」通常指由小業主共用擁有的「範圍／空間」。港灣豪庭的公共範圍／空間須開放給公眾使用，但其維修保養費用須由小業主承擔，做法並不公平。王女士強調物業銷售文件述明平台屬私人地方，但現時平台須按契約條件開放予公眾使用。

19. 對於一名委員詢問物業銷售文件何以沒有反映公眾休憩用地的管有權，主席在回應時表示此事不屬城規會的職權範圍。

20. 一名委員提述文件的附錄 Ib，並留意到港灣豪庭平台層的公眾休憩用地於二零一一年的公眾使用率頗低。該名委員詢問既然使用率偏低，申請人何以仍須取消關設公眾休憩用地的規定。

21. 王嘉盈女士表示，使用率記錄由港灣豪庭管理處整理。雖然有關公眾休憩用地的使用率偏低，但小業主仍關注當市民使用該公眾休憩用地時所引起的保安及私隱問題，亦關注一旦發生事故時的責任問題。由於市民並非經常前往該公眾休憩用地，加上該公眾休憩用地不方便市民前往，但卻為小業主帶來如此多問題，申請人希望城規會批准申請，以便在分區計劃大綱圖內取消關設公眾休憩用地的規定。

22. 一名委員詢問，自平台層的公眾休憩用地開放給公眾使用以來，公眾與港灣豪庭的居民之間有否任何衝突。

23. 吳傑愜先生表示，有關公眾休憩用地剛開放給市民使用時，有不少市民前往該公眾休憩用地，但使用率瞬即下降。過去兩年，平台層的公眾休憩用地的使用率並不高。吳先生表示，市民和居民在使用該公眾休憩用地上沒有多大衝突。不過，由於平台層的公眾休憩用地在設計上與住宅大樓相融合，因而為屋苑管理公司造成管理及保安方面的問題。

24. 同一名委員詢問這宗申請是否有任何增益，足以讓小組委員會支持申請。

25. 陳炳釗博士表示在設計上，港灣豪庭的公眾休憩用地與其他私人發展項目內的公眾休憩用地不同。平台層的公眾休憩用地已完全融入住宅大樓和私人康樂設施。該公眾休憩用地的一些出入口實際上是私人地方，但目前須開放給公眾使用。有關公眾休憩用地除了引起保安、管理及維修保養方面的問題外，港灣豪庭業主立案法團也須就於公眾休憩用地範圍內發生的任何事故承擔責任。此外，由於申請地點附近有其他公眾休憩用地，而位於平台層的公眾休憩用地對市民來說極不方便，

因而該公眾休憩用地的使用率相當低。因此，港灣豪庭的情況值得城規會特別考慮。

諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會

26. 一名委員詢問文件第 4.8 段提及的分區委員會是否指油尖旺西分區委員會，以及在把有關建議提交油尖旺區議會討論前，油尖旺西分區委員會須以什麼方式給予支持。由於相關區議會及分區委員會的支持，對政府考慮可否豁免有關讓公眾使用公眾休憩用地的規定十分重要，該名委員詢問申請人可否向小組委員會提供相關會議的記錄。

27. 王嘉盈女士表示，文件第 4.8 段所提及的分區委員會應是指油尖旺西分區委員會。申請人以往曾通過優化發展項目第一和二層的康樂設施，力求爭取油尖旺西分區委員會支持其建議。不過，油尖旺西分區委員會一些委員卻認為申請人的優化建議並不足夠。王女士表示第一和二層的休憩用地面積細小，要在該處增設康樂設施，也有實際困難。港灣豪庭業主立案法團曾要求油尖旺西分區委員會就優化建議提出建議，但並無接獲任何回應。由於有關建議已拖延了很長時間，申請人希望明確知道如何取得油尖旺西分區委員會及油尖旺區議會的支持。

28. 曹榮平先生在回應一名委員的詢問時表示，根據油尖旺民政事務專員的意見，港灣豪庭的建議曾於二零零八年至二零一零年間在油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會上討論。不過，並無記錄顯示油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會已支持建議。曹先生表示由於區議會及分區委員會的成員來自不同背景，代表着不同階層人士的意見，他們的意見可能出現分歧。

29. 王嘉盈女士澄清，港灣豪庭業主立案法團並無出席油尖旺區議會的會議，但曾出席油尖旺西分區委員會的會議。如有需要，可向小組委員會提供油尖旺西分區委員會相關會議的記錄。

30. 陳偉信先生提述油尖旺區議會二零一零年二月二十五日會議的記錄(該文件可在油尖旺區議會網站查閱)，並表示油尖旺區議會備悉，油尖旺西分區委員會關注以優化港灣豪庭第一和二層的部分公眾休憩用地作為交換條件，以取消讓公眾使用

平台層的休憩用地的安排。油尖旺西分區委員會認為應進一步改善優化建議，然後才提交給其考慮。油尖旺區議會認為港灣豪庭業主立案法團應向油尖旺西分區委員會提交經修訂的優化建議，以供考慮。陳先生繼續說，油尖旺區議會當時的主席認為港灣豪庭的個案值得特別考慮，但在城規會考慮這宗申請前，港灣豪庭業主立案法團的建議需先後取得油尖旺西分區委員會和油尖旺區議會的支持，否則市民會覺得地區層面的諮詢工作不獲重視。自此之後，油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會並無接獲進一步的建議，而兩個委員會亦未達成共識或給予支持。

31. 王嘉盈女士在回應一名委員的詢問時解釋，就第一和二層的公眾休憩用地擬備的優化建議已提交油尖旺西分區委員會考慮，而一些委員認為應進一步改善優化建議。不過，基於用地限制和對資源的影響，進一步優化該公眾休憩用地的空間有限。此外，港灣豪庭業主立案法團認為由小業主承擔落實優化建議的費用，做法並不公平。港灣豪庭業主立案法團曾詢問油尖旺西分區委員會有否就優化建議提出任何建議，但並無接獲任何回應。基於以上所述，諮詢油尖旺西分區委員會的工作進展緩慢。

取消公眾休憩用地的影響

32. 一名委員詢問在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消關設公眾休憩用地的規定有何影響，以及會否設有任何機制，以便對於申請地點上提供休憩用地實施管制。陳偉信先生表示，港灣豪庭的土地契約訂明須提供不少於 9 800 平方米公眾休憩用地，供市民免費使用，而在分區計劃大綱圖的《註釋》中亦訂有發展限制，規定須於申請地點上提供不少於 9 854 平方米的公眾休憩空間。倘小組委員會同意申請人的建議，分區計劃大綱圖的《註釋》會予以修訂，以取消關設公眾休憩用地的規定。申請人繼而須向地政總署申請豁免土地契約中有關讓公眾使用申請地點的公眾休憩用地的規定。

33. 另一名委員詢問，如果在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消關設公眾休憩用地的規定，而地政總署亦豁免有關讓公眾使用公眾休憩用地的規定，則發展商日後重建申請地點時，是否仍須關設公眾休憩用地。

34. 陳偉信先生表示，倘這宗申請獲小組委員會批准，而分區計劃大綱圖的《註釋》亦相應作出修訂，則發展商日後便無須根據分區計劃大綱圖的《註釋》闢設公眾休憩用地。

35. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員再無提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

36. 一名委員表示小業主關注於申請地點上闢設公眾休憩用地的問題，主要是因為平台層的公眾休憩用地在設計上未臻完善。主席在回應時表示，由於建築圖則已獲批准，而所涉住宅發展項目已落成，委員應專注考慮這宗申請。

37. 另一名委員詢問，港灣豪庭的建築圖則既已獲相關政府部門批准，小組委員會是否有權根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 12A 條的規定糾正目前情況。

38. 主席表示條例賦權小組委員會因應各項規劃因素和個案本身的情況考慮這宗申請，並決定是否批准申請。他補充說政府已評估該 12 個於平台層設有公眾休憩用地的私人住宅發展項目，並認為只有港灣豪庭的情況值得特別考慮。發展局亦已列明基於什麼準則，政府可從諒解的角度出發，考慮豁免有關讓公眾使用一些私人土地上的公眾休憩空間的土地契約規定。

39. 一名委員認為在缺乏充分理據的情況下批准這宗申請，是剝奪市民使用有關公眾休憩用地的權利。再者，由於仍未取得相關區議會及分區委員會的共識或支持，小組委員會於現階段就申請作出決定是言之尚早。

40. 另一名委員有相近的看法，並表示發展局對政府為解決私人發展項目內現有公眾休憩空間問題而制定的行政安排所採取的政策，已清楚列於有關的立法會事務委員會文件，而該文件亦已列明政府基於什麼準則考慮豁免有關讓公眾使用一些私人土地上的公眾休憩空間的規定。其中一項準則，是申請人須

就其建議取得相關區議會及分區委員會的支持。該名委員同意小組委員會應押後就這宗申請作出決定，以待油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會提出意見。

41. 一名委員備悉要港灣豪庭業主立案法團進一步改善第一和二層的公眾休憩用地的優化建議，以取得油尖旺西分區委員會的支持，可能會有實際困難。就此，該名委員擔心單靠小業主的力量，此事可能不易解決。該名委員又詢問相關政府部門可否在此事上提供協助，以及小業主可否對發展商採取行動。

42. 主席表示政府部門可以做的工作有限，因為港灣豪庭是根據核准建築圖則進行發展。至於物業擁有人可否對發展商採取法律行動，則不屬城規會的職權範圍。不過，政府已清楚表明日後不會再有私人住宅發展項目於地盤內設有公眾休憩用地，以免產生類似的問題。

43. 秘書請委員注意，這宗申請涉及在申請地盤內提供公眾休憩用地，該項要求在規劃大綱、已獲城規會通過的總綱發展藍圖、分區計劃大綱圖的《註釋》及用地的土地契約中均有列明。發展局已在有關的立法會事務委員會文件中列出，政府基於什麼準則考慮從諒解的角度出發，豁免有關讓公眾使用一些私人土地上的公眾休憩空間的土地契約規定，其中包括在有關地區內是否已設有足夠的公眾休憩空間；要取消相關分區計劃大綱圖內的公眾休憩空間規定，須徵得城規會的同意；以及須取得有關區議會及分區委員會的支持。她強調有關準則旨在取得有關區議會及分區委員會的支持，並非僅為諮詢其意見，因為一旦獲得批准，有關公眾休憩空間便不再開放給市民使用。由於申請人仍未就其建議取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持，城規會於現階段就申請作出決定是言之尚早。

44. 曹榮平先生表示油尖旺民政事務專員一直有參與此事，以便在諮詢公眾方面向港灣豪庭業主立案法團提供協助。他表示申請人應進一步改善第一和二層的公眾休憩用地的優化建議，以期早日取得油尖旺西分區委員會的支持。

45. 另一名委員表示，一如有關的立法會事務委員會文件所載，政府會視乎每宗個案的情況，並按若干須予符合的準則，考慮豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的土地契

約規定。就於分區計劃大綱圖上取消闢設公眾休憩用地的規定徵得城規會的同意，只是所須符合的五項準則的其中一項。由於申請人仍未能取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持，小組委員會不宜在現階段就申請人的建議作出決定。

46. 一名委員表示，「綜合發展區」用地的規劃大綱訂明須提供方便市民到達的休憩用地。就此，於港灣豪庭內闢設的公眾休憩用地似乎未符合此項要求。該名委員又指出在考慮應否批准這宗申請時，除了是否取得相關區議會及分區委員會的支持外，其中一項最重要的準則是區內是否有合適地點，提供足夠的公眾休憩用地，供市民使用。

47. 一名委員又表示在決定休憩用地的供應量是否有餘額／不足時，只應考慮同區內是否有足夠的休憩用地便可，否則便會造成混淆，令人誤以為可用其他地區的休憩用地來彌補不足。此做法也不符合《香港規劃標準與準則》。

48. 主席表示，委員一致認為申請人仍未就其建議取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持。至於該區的休憩用地供應量是否足夠，規劃署已清楚表明旺角的休憩用地不足，而油尖旺區的休憩用地供應量則有約 42 公頃餘額。此外，在港灣豪庭附近也有多塊方便市民前往的公眾休憩用地。委員可根據上述資料判斷區內是否有足夠的公眾休憩用地。

49. 一名委員表示有關公眾休憩用地是該區「綠色基建」的一部分，而這宗申請擬把其使用者由市民大眾轉為港灣豪庭的居民。該名委員擔心倘申請獲得批准，城規會再無法對此項「綠色基建」實施規劃管制。

50. 主席同意倘這宗申請獲城規會批准，因而在分區計劃大綱圖的《註釋》中取消闢設公眾休憩用地的規定，則城規會便再無權對於申請地點內闢設公眾休憩用地實施管制。不過，仍有其他方法對申請地點實施管制，例如在契約中收納條件，規定日後重建時須提供休憩用地。

51. 秘書表示有關物業在分區計劃大綱圖上原劃為「綜合發展區」地帶，而城規會已通過包括申請地點的綠化比例、園景建築及花木等資料的園景設計總圖。當有關住宅發展項目落成

後，申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以反映現有發展項目完成後的情況和長遠規劃意向，而在分區計劃大綱圖的《註釋》中亦已增設闢設公眾休憩用地的規定。倘這宗申請獲得批准，城規會再無法對於申請地點上闢設休憩用地實施管制，即使申請地點日後進行重建亦然。不過，由於申請地點是已落成的住宅發展項目，而契約已收納條件，規定須於申請地點上闢設公眾休憩用地，故政府仍可通過土地契約對申請地點實施管制。

52. 另一名委員表示，有關公眾休憩用地應視為公眾資產。對於在分區計劃大綱圖《註釋》中取消闢設此公眾休憩用地的規定的申請，必須審慎考慮，並須有充分理據支持。該名委員又認為申請人代表提及的規劃增益並非有關建議的規劃增益，而只是對港灣豪庭居民造成的不便。就此，該名委員認為申請人應進一步改善第一和二層的公眾休憩用地的優化建議，以期在城規會考慮申請前取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持。

53. 主席總結說，委員普遍同意應押後就申請作出決定，因為申請人仍未就取消有關讓公眾使用公眾休憩用地的規定取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持。

54. 經進一步商議後，委員同意押後就申請作出決定，並要求申請人在小組委員會考慮申請前，就擬取消於申請地點上闢設公眾休憩用地的規定諮詢油尖旺西分區委員會及油尖旺區議會。

[會議小休五分鐘。]

[曹榮平先生此時離席。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/69

擬在劃為「綜合發展區」地帶的
香港筲箕灣阿公岩道 1 至 25 號明華大廈
進行綜合重建(包括住宅、商店及服務行業和
社會福利設施)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/69 號)

55. 這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，其顧問為艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)。秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | — 房協監事會的當然委員 |
| 鄒敏兒女士
以地政總署助理署長
身分 | — 地政總署署長(房協監事會的當然委員)的候補委員 |
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 張孝威先生 | — 房協建築工程特別小組委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房協及艾奕康公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |

56. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述委員可留席。

57. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年五月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間擬備補充資料回應相關政府部門的意見。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人提交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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/70 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
香港筲箕灣道 225 至 227 號進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/70 號)

簡介和提問部分

59. 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) 擬議酒店發展；

[何培斌教授此時暫時離席。]

- (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接獲兩份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議酒店發展會造成

光污染，並對毗鄰建築物造成屏風效應。一名提意見人亦關注擬議發展會對區內樓宇的物業價值、交通及環境造成負面影響，並在該區造成治安問題；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：

- (i) 雖然擬議酒店與附近發展並非不相協調，亦符合建築物高度限制，但擬議酒店的發展密度(地積比率 15 倍)遠高於毗鄰用地的發展密度(地積比率約 2 至 12 倍)；
- (ii) 自二零零七年年中起，城規會的慣常做法，是只批准在港島「住宅(甲類)」地帶的用地進行最高地積比率達 12 倍的酒店發展申請，因為這個發展密度大致與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展互相協調。因此，擬在「住宅(甲類)」地帶進行地積比率高於 12 倍的酒店發展的申請一般都會被拒絕；
- (iii) 申請人指出，小組委員會曾於二零零八年批准一宗在申請地點西北面進行地積比率為 14.46 倍的酒店發展申請(編號 A/H9/63)。然而，應留意的是該宗申請涉及改建一幢樓高 23 層的現有商業／辦公室樓宇作酒店用途。類似考慮因素不適用於這宗申請；以及
- (iv) 至於公眾所關注的光污染問題，申請人沒有在申請書內表明擬議發展設有霓虹燈裝置。環境局局長表示，倘擬議發展設有霓虹燈裝置，申請人須參考二零一二年頒布的《戶外燈光裝置業界良好作業指引》所載的建議。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 就發展密度而言，擬議酒店發展的 15 倍地積比率過高，而且與附近准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展不相協調；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。

[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。她於此時離席。]

[何培斌教授此時返回會議席上。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/127 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港淺水灣南灣坊 23 號
興建分層住宅(員工宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/127C 號)

62. 這宗申請由 Hong Kong International School Association Ltd.(下稱「香港國際學校」，由美國路德會授權)提交，而艾奕康有限公司、奧雅納工程顧問、LLA Consultancy Ltd.、BMT Asia Pacific Ltd.和澧信工程顧問有限公司是其顧問。秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 現時與奧雅納工程顧問有業務往來

- 林光祺先生 — 現時與艾奕康有限公司、LLA Consultancy Ltd.、BMT Asia Pacific Ltd.、奧雅納工程顧問和澧信工程顧問有限公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與艾奕康有限公司、奧雅納工程顧問、LLA Consultancy Ltd.、BMT Asia Pacific Ltd.和澧信工程顧問有限公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與艾奕康有限公司有業務往來

63. 小組委員會備悉上述委員沒有直接參與這宗申請，因此同意他們可以留席。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬在新校舍上興建分層住宅(員工宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，整個擬議發展項目的總地積比率為 4.3 倍而建築物高度為 15 層，與附近的低密度發展項目(主要為 1.4 倍的地積比率和 8 至 11 層的建築物高度)比較，規模和體積實屬過大。其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 法定公布期於二零一一年十月二十八日屆滿，當局接獲 48 份公眾意見。在這些提意見人中，有三人支持這宗申請，45 人反對這宗申請或提出關注，主要涉及擬議發展造成負面交通、景觀、噪音和空氣污染影響，以及員工宿舍是否有需要。第二次法定公布期於二零一二年一月三十一日屆滿，當局接獲 91 份公眾意見，其中一份由香港美國商會提交，一

份由南區區議會地區發展及環境事務委員會提交，一份由創建香港提交，14份由香港國際學校員工、校友和家長提交。在這些意見中，68份支持這宗申請或提出正面意見，15份反對這宗申請，八份對這宗申請有所保留。所接獲公眾意見的重點如下：

支持／正面意見

- (i) 重建計劃可解決香港國際學校學位不足的問題，而且可提升香港的全球競爭力；
- (ii) 擬議重建計劃可改善區內環境，並透過提供世界級學習設施和招收更多學生改善教育服務；
- (iii) 重建計劃可讓香港國際學校為學生提供較佳的學習環境，而員工宿舍可讓香港國際學校挽留和聘請世界最佳的教育人才；
- (iv) 強制乘搭校車計劃和額外泊車位可改善區內交通擠塞，並解決交通問題；
- (v) 發展計劃的整體建築物高度和樓底高度降低後，新建築物阻擋該區居民景觀的機會甚微（如有的話）；

有所保留

- (vi) 南區區議會地區發展及環境事務委員會促請當局盡快落實擬議的強制乘搭校車計劃，並表示他們極為關注發展項目的擬議規模和密度，特別是對景觀的負面影響；
- (vii) 創建香港支持發展建議，但認為城規會應待交通影響解決後才批給許可；
- (viii) 創建香港基於可使用的路面空間極為有限，而且現時有擠塞問題，因此反對增加泊車位；

- (ix) 強制乘搭校車計劃未必可行，而且香港國際學校的重建計劃會令南灣坊的交通問題持續甚至惡化；

反對意見

- (x) 擬議發展會對該區的交通情況造成負面影響，而擬議強制乘搭校車計劃如何落實亦沒有詳情；
 - (xi) 住用部分的總樓面面積與機構用途不成比例。興建員工宿舍亦無需要，因為香港國際學校可租用其他住宅單位作員工宿舍；以及
 - (xii) 經修訂重建計劃的擬議建築物體積過大和過高，而發展建議並不符合城規會規劃指引編號 16；
- (e) 南區民政事務專員表示海灣地區的一名南區區議員和一些區內居民對發展建議深表關注，並要求申請人推行實質措施(特別是強制乘搭校車計劃)以紓緩附近一帶的交通擠塞問題。他們亦認為擬議發展或會對附近環境造成負面景觀影響；
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 擬議發展擬把現有初小校舍暨員工宿舍重建為新的初小校舍連 63 個員工宿舍單位。重建計劃大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，在土地用途方面亦配合毗連地區的學校和住宅發展；
 - (ii) 建議大致符合城規會規劃指引編號 16，因為申請地點保留作政府、機構或社區用途；擬議員工宿舍是為淺水灣和大潭校舍增加的國際學校學位而設；擬議發展不會對附近一帶造成嚴重負面影響；以及相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (iii) 重建計劃旨在配合香港國際學校的擴展需要。重建計劃提供員工宿舍，獲教育局局長原則上給予政策支持，因為可吸引和挽留優質海外教育專才。員工宿舍的數目與增建的課室數目亦合乎比例；
- (iv) 在二零一一年九月提交的原來建議中，整體地積比率為 5.1 倍，建築物高度為主水平基準上 121.45 米，與附近的「住宅(丙類)」地帶比較，實屬過高和體積過大，而且互不協調。當局接獲區內居民提出的強烈反對意見。為解決建築物高度過高和體積過大，以及南區區議會及市民關注的問題，申請人已設法制訂／修改重建計劃，把最高的建築物移離附近發展項目；把員工宿舍的規模由地積比率 2.2 倍縮減至 1.4 倍(使總地積比率減少至 4.3 倍)；建議在建築物正面(即員工宿舍部分的 8 樓至 14 樓)加設凹入空間；以及採用垂直綠化以紓緩對景觀的影響；
- (v) 申請人亦確認提供至少 20% 的綠化覆蓋範圍，其中至少一半位於地面。申請人亦建議在南灣坊的圍欄／邊界圍牆加設垂直綠化景觀設施，並在詳細建築設計中加入進一步垂直綠化設施；以及
- (vi) 至於法定查閱期接獲的公眾意見，申請人已設法縮減員工宿舍的規模和建築物高度。對於有人質疑擬議發展屬住宅發展而非學校用途，申請人已證實須為增設學位而興建員工宿舍，而教育局局長亦支持這個建議。此外，擬議的 63 個員工宿舍單位並不足以應付校內的住屋需求，而香港國際學校亦表示校內宿舍單位必須全數入住，方會提供校外房屋資助。當局並建議附加規劃許可附帶條件，以解決公眾意見和政府部門關注的問題，包括交通運輸、保護樹木和美化環境，

以及在學校運作期間推行強制乘搭校車計劃。

65. 一名委員詢問香港是否有在校園闢建員工宿舍的同類情況。姚昱女士表示她手頭上沒有資料，但補充說教育局局長給予重建計劃政策上的支持，並表示國際學校如提出闢建員工宿舍的申請，教育局局長會按個別情況考慮。主席表示香港有同類情況(例如北角漢基國際學校)，但規模較為細小。

66. 一名委員引述新加坡國際學校的情況，表示該校沒有在校園內闢建宿舍。這名委員表示城市設計和景觀影響是重要的考慮因素，並詢問重建計劃有否解決這些問題。

67. 姚昱女士在回應時表示，申請人已把擬議員工宿舍的地積比率和樓層數目減少，減幅為原來計劃的約三分之一，以解決景觀影響。此外，申請人同意在員工宿舍大樓的側面和南灣坊的圍欄／邊界圍牆提供垂直綠化，以盡量減少景觀影響。綠化設施的詳情將在詳細設計階段提供。因此，如小組委員會批准這宗申請，會附加一項規劃許可附帶條件，規定提交並落實美化環境建議。

68. 姚女士在回應一名委員的提問時澄清，員工宿舍的地積比率為 1.4 倍，而新校舍的地積比率為 2.9 倍，使整個重建計劃的總地積比率約為 4.3 倍。

69. 另一名委員提出以下問題：

- (i) 香港國際學校是否受政府資助？
- (ii) 如員工宿舍日後須改建為課室，申請人是否需重新提出申請？以及
- (iii) 由於國際學校的現行趨勢是向員工發放房屋津貼，讓他們在校園外租住單位，香港國際學校有否提交任何資料，說明為員工提供房屋福利的政策？

70. 姚昱女士表示，香港國際學校是私立學校，不受政府直接資助。由於申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構

或社區」地帶，如香港國際學校把員工宿舍改建為課室，無須獲城規會批給規劃許可，因為在「政府、機構或社區」地帶內，「學校」屬經常准許的用途。申請人並沒有提供資料說明獲發房屋津貼而在校園外租住房屋的員工數目。不過，契約已列明申請地點必須在教育局局長的政策支持下用作提供非牟利中小學和為員工提供住用宿舍。

[李偉民先生此時到達參加會議，杜錦標先生則於此時暫時離席。]

商議部分

71. 一名委員認為所提供的員工宿舍數目過多，並質疑是否必須在校園內闢設員工宿舍。這名委員關注批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。

72. 有關加設員工宿舍的需要，姚昱女士表示香港國際學校淺水灣和大潭的現有校園內已有員工宿舍。擬議員工宿舍可配合淺水灣和大潭校舍增加 200 個小學和 300 個中學學位的相關需要。由於小學部會增聘 50 名教師，沒有足夠員工宿舍供教職員居住，因此，申請人計劃重建申請地點的現有校舍和員工宿舍，以提供更多課室和員工宿舍。

73. 秘書表示，如此規模的擬議員工宿舍並無先例，教育局局長就申請給予政策支持前，會按每宗申請的個別情況評估。至於這宗申請，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，該地點並無制訂地積比率和建築物高度限制。如重建計劃不作員工宿舍而作學校用途，便無須獲城規會批給規劃許可。

74. 秘書續說，申請地點位於低至中層住宅區。擬議發展即使沒有員工宿舍部分，與四周發展也頗不相協調。由於有需要在香港提供更多國際學校學位，教育局局長支持香港國際學校興建員工宿舍的建議，以吸引和挽留更多優質海外教育專才，當局因此必須在學校發展需要和擬議發展對該區的景觀影響之間取得平衡。

75. 一名委員備悉公眾意見關注的其中一個問題是擬議重建計劃會否對毗鄰道路網絡的交通造成負面影響。這名委員詢問申請人有否提出改善交通措施。這名委員亦質疑申請人建議的強制乘搭校車計劃是否可行。

76. 姚昱女士表示，為解決交通問題，申請人承諾在重建後為初小和高小學生推行強制乘搭校車計劃。此外，為確保南灣坊交通暢順，在上學日的接送時間，校園增設的泊車位會用作校車停車處。運輸署署長和警務處處長對這些改善交通措施並沒有提出負面意見。

77. 一名委員表示可批准這宗申請，因為申請不大可能對區內道路網絡的交通造成負面影響，理由是學校交通與其他道路使用者的繁忙時間不同，而且校車運作造成的交通量不大。

78. 一名委員參考申請人的申請書附件 2C 的觀景點 5，認為擬議發展對景觀造成侵擾，而且與附近住宅發展格格不入。另一名委員持相同意見。

79. 姚昱女士表示，顯示五個觀景點景觀的電腦合成照片由申請人擬備和提交，以說明擬議發展對景觀的影響。觀景點 5 從衛奕信徑拍攝。一如文件的繪圖 A-23 至 25 所示，從另外四個觀景點眺望，擬議發展對景觀的侵擾不大。姚女士續說，申請人已三次修訂計劃，以縮減規模和建築物高度。考慮到教育局局長同意香港國際學校確實有需要提供更多學位，以及員工宿舍有助吸引／挽留更多優質教職員，相關政府部門普遍不反對這宗申請。

[杜錦標先生此時返回會議席上。]

80. 對於發展建議的規模和建築物體積，秘書表示申請人已設法把員工宿舍的發展密度由地積比率 2.2 倍修訂和縮減至 1.4 倍，減幅達原來建議的 35% 以上。地積比率訂為 1.4 倍，與毗鄰申請地點的住宅發展(主要樓高 8 至 11 層，地積比率是 1.4 至 1.6 倍)互相協調。為紓緩景觀影響，申請人亦在南灣坊的圍欄／邊界圍牆加設垂直綠化設施，以及在詳細設計階段加入進一步垂直綠化設施。申請人提交電腦合成照片，旨在協助委員考慮這宗申請，而建築物設計定稿將在落實階段提交相關

政府部門審批。不過，由於委員對擬議發展的景觀影響和建築物體積深表關注，如申請獲得批准，或宜制訂一項規劃許可附帶條件，以解決委員所關注的建築設計問題。委員表示同意。

81. 另一名委員對申請有所保留，因為擬議發展的建築物體積過大，經修訂的發展計劃亦沒有妥善地解決對景觀的影響。雖然申請人聲稱作學校用途的空間不足，但申請地點的部分範圍卻用作興建員工宿舍。同一名委員表示，從建築設計角度而言，員工宿舍建於校舍大樓頂部並不可取，因為天台不能供學生進行戶外活動。

82. 一名委員建議把文件第 13.2 段的規劃許可附帶條件(b)項修訂為「……限於香港國際學校的職員和教師使用和居住；」。委員表示同意。

83. 姚昱女士回應主席就文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件(e)項的查詢，表示香港國際學校會與教育局局長就推行強制乘搭校車計劃簽訂承諾書。因此，教育局局長同意相關的規劃許可附帶條件履行情況須由教育局局長而非運輸署署長監察。委員備悉此事。

84. 委員認為可支持這宗申請。委員繼而審視文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，並同意應適當地予以修訂以反映委員在會上表達的意見。

85. 經進一步商議和備悉一名委員的反對意見後，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。有關許可的有效期至二零一六年六月一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議員工宿舍的最大住用總樓面面積為 7 800 平方米(不包括附屬泊車範圍)，而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 110.35 米；
- (b) 擬議員工宿舍限於香港國際學校的職員和教師使用和居住；

- (c) 就擬議發展提供泊車設施、上落客貨處和停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就施工階段的交通安排提交交通研究，而有關研究必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，在學校運作期間落實強制乘搭校車計劃，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交並落實擬議發展的改善建築設計建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約；以及
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就擬備保護樹木和美化環境建議所提出的意見。

[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提問。她於此時離席。]

[劉文君女士此時暫時離席。]

九龍區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K13/1 申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖
編號 S/K13/25》，把九龍觀塘道 53 號、53A 號、
55 號及 55A 號由「住宅(甲類)」地帶改劃為
「住宅(甲類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/1B 號)

87. 這宗申請由東展有限公司提交，而奧雅納工程顧問和香港大學是其顧問。秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 現時與奧雅納工程顧問有業務往來，亦為香港大學教授

林光祺先生 — 現時與奧雅納工程顧問和香港大學有業務往來

劉興達先生 — 現時與奧雅納工程顧問有業務往來

88. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述委員可以留席。

89. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月二十三日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應建築署的意見。

90. 秘書表示申請地點啓德大廈涉及由申請人提出的三宗司法覆核。原訟法庭於二零一二年五月三日一併聆訊該三宗司法覆核，並於二零一二年五月十一日裁定該三宗司法覆核得直，把分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 和 S/K13/27 上的三項限制(即建築物高度、非建築用地和建築物間距)，以及城規會拒絕考慮把建築物高度限制提高至主水平基準上 130 米以上的決定全部推翻。法院亦頒令把應否就該用地訂定任何限制的問題發

還城規會重新考慮。因此，小組委員會不宜在現階段考慮這宗規劃申請和作出決定。

91. 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再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於已合共給予七個月時間，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K12/39 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地的九龍牛池灣村測量約份第 2 約地段第 1663 號(部分)興建屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/39 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生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) 擬建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有保留，因為當局已計劃擴建永定道以連接毗鄰的「政府、機構或社區」用地，擬建屋宇會影響在分區計劃大綱圖上預留進行該項工程的範圍；

- (d) 當局在法定公布期內接獲 19 份公眾意見書。其中一名提意見人(牛池灣鄉公所理事長)不反對申請，但沒有解釋理由。其餘 18 名提意見人(包括新牛池灣鄉公所、牛池灣鄉公所及牛池灣商戶聯合會)均反對申請，主要理由是擬建屋宇不符合所涉用地的規劃意向；會窒礙／妨礙毗鄰的「政府、機構或社區」用地的未來發展；以及對鄰近民居的發展及特色造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬建屋宇雖然與毗鄰地區並非不相協調，而且不會對環境造成嚴重影響，但不符合城規會規劃指引編號 16，因為所涉用地的規劃意向主要是提供政府、機構或社區設施；以及零碎地批准申請會影響在區內長遠提供政府、機構或社區設施。申請地點部分坐落在顯示為「道路」的用地，佔用了預留給日後進行永定道擴建工程的大部分範圍。就此，運輸署署長不支持這宗申請。當局也接獲反對申請的公眾意見書。公眾意見普遍認為當局應全面重建牛池灣村，改善現時的環境。此外，小組委員會曾拒絕「政府、機構或社區」地帶內擬興建屋宇的同類申請。批准這宗申請會為區內其他用類申請立下不良先例。

93. 一名委員問及申請地點的背景。秘書表示政府於上世紀七十年代興建現有的牛池灣村遷置區，以便騰出用地興建地下鐵路彩虹站。根據為遷置牛池灣村所擬備的發展藍圖，申請地點南部位於已規劃作社區會堂的「政府」用地上，而北部和東部則位於劃為「道路」的用地上，該用地會用以進行永定道擴建工程和闢設車輛通道，但該社區會堂及永定道擴建工程現時沒有施工施間表。不過，由於擬建屋宇不符合分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的規劃意向和該區的長遠規劃，相關政府部門不支持這宗申請。

94. 對於同一名委員提出的詢問，秘書在回應時表示申請地點南面的屋地於上世紀七十年代批出，而契約可能沒有訂明建築物高度限制。有關用地在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發

展」地帶，須符合分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的發展限制。

95. 一名委員備悉申請地點是一塊私人土地，未來需要收回作已規劃的社區會堂和道路工程。該名委員認為不應批准這宗申請，因為會窒礙該區的長遠規劃。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。這宗申請不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《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 16，因為以零碎方式批准申請，會窒礙為配合社區需要和區內其他機構的需要而提供的政府、機構或社區設施的規劃及發展；
- (c) 批准這宗申請會影響已規劃道路工程的施工；以及
- (d) 批准這宗申請會妨礙區內的土地用途規劃，並會為該區的其他同類申請立下不良先例。

[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。他於此時離席。]

議程項目 9

其他事項

97. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。