

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年十二月二十一日上午九時舉行的

第 480 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
彭偉成先生

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

何培斌教授

梁宏正先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年十二月七日第 479 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」)二零一二年十二月七日第 479 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，小組委員會於二零一二年十二月七日同意對《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/26》作出的修訂建議。經詳細審查後，分區計劃大綱圖的《註釋》須作出以下兩項輕微的技術修訂：

- (a) 委員於上次小組委員會會議上同意在「住宅(甲類)」地帶《註釋》內加入容許向城市規劃委員會申請略為放寬地積比率限制的條文(加入作為《註釋》「備註(8)」)。因此，建議修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註(1)」，以述明可根據第(7)及／或(8)段的規定，超過「備註(1)」所訂定的各項地積比率限制；以及
- (b) 「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶第二欄下的一個用途名稱出現手民之誤，建議予以修正。具體而言，須把‘Utility Installation not ancillary to the **Specific Use**’改為‘Utility Installation not ancillary to the **Specified Use**’。

3. 有關修訂建議已於修訂頁上標示，並於會上呈交，以供委員考慮。委員備悉並同意該等修訂建議。

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/K18/7 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍塘聯合道 300 號由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/7 號)

簡介和提問部分

4. 由於陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問，黃仕進教授已就此項目申報利益，因為他是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動。由於黃教授並無直接參與這宗申請，小組委員會同意黃教授不涉及直接利益，可留在會議席上。

5. 下列規劃署的代表此時獲邀出席會議：

龍小玉女士	—	九龍規劃專員
林秀霞女士	—	高級城市規劃師／九龍

6. 下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

Pastor Harry Lucenay
黃俊文先生
李禮賢先生
黃愛珠女士
陳丙驊先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／九龍林秀霞女士向委員簡介這宗申請的背景。林女士首先澄清文件第 9.1.1(c)段，指出地政總署表示，該段落所述幼稚園的臨時豁免書只涵蓋現有建築物的一樓，為期三年，由二零零五年八月三十一日起，其後每季續期

一次。林女士繼而借助投影片，根據文件所詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並提出以下要點：

背景

- (a) 申請地點現時為一幢樓高三層的教堂連幼稚園，下面是一層地庫停車場，位於聯合道，以及金城道的盡頭，面向聯福道。香港浸會大學(下稱「浸大」)偉衡體育中心位處申請地點的後方。申請地點所在地區屬低至中層的低密度住宅發展區，並混合政府、機構或社區設施，包括浸會醫院、浸大和休憩用地。申請地點東北面和東面分別是浸大主校園和一幢商業樓宇。該區的公共交通完善；

建議

- (b) 申請人申請修訂分區計劃大綱圖，以期把申請地點(約 557.4 平方米)由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，從而把建築物高度由現時的三層增加至擬議的八層(兩者均不計算地庫層)，以助重建現有大樓作同一用途(即教堂和幼稚園)。根據「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，教堂(宗教機構)和幼稚園(學校)屬經常准許用途。這宗申請旨在放寬申請地點的建築物高度限制；
- (c) 擬議大樓樓高八層，下面是一層作上落客貨和泊車用途的地庫。擬議發展的地積比率為 5.68 倍，建築物高度為 30.48 米／主水平基準上 72.8 米(以主天台水平計算)或主水平基準上 76.3 米(以天台高層水平計算)。整幢大樓擬作教會設施(三樓的幼稚園除外)，三樓的幼稚園則旨在重置現有教會大樓內的現有幼稚園。該幼稚園共有三個課室，分為上下午校，各有 75 名學生，與現有幼稚園相同。該幼稚園於星期日供學前兒童和參加主日學的兒童使用；
- (d) 申請人擬把有關大樓沿聯合道後移三米，以闢設路旁設施。擬議地庫停車場於星期一至五供幼稚園使用(包括一個私家車泊車位、一個的士／私家車停車

處及三個學校小巴停車處)。星期六、日及公眾假期則供教堂使用(八個私家車泊車位)；

- (e) 一如申請人所提交的電腦合成照片所示，擬議建築物不會對附近地區的景觀造成負面影響；
- (f) 申請人支持申請的理據詳載於文件第 2 段；

政府政策局／部門的意見

- (g) 相關政策局和部門的意見詳載於文件第 9 段，並撮述如下：

民政事務局局长

- (i) 表面看來，地面一層的會議室和辦公室，以及一樓和二樓的教會禮堂和儲物室屬宗教及附屬設施。他原則上同意把四樓和六樓的擬議設施主要用作崇拜及附屬用途(讀經)或宗教用途。他亦信納申請人九龍國際浸信會屬慈善宗教組織。因此，在此規劃階段，以宗教角度而言，民政事務局局长支持在地面一層至二樓，以及四樓至六樓闢設上述設施；

教育局局长

- (ii) 他對將重置現有幼稚園的擬議幼稚園並無意見；

運輸署署長

- (iii) 從交通角度而言，他對泊車／上落客貨設施，以及教堂和幼稚園的單程車輛出入口通道並無負面意見。申請人須確保校車只在擬議地庫停車場內停泊和接載學生，以免在學校的繁忙時間對金城道盡頭的交通造成負面影響；

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)

- (iv) 經考慮申請人所提交的環境評估的結果，以及擬議紓解措施(例如設有可上鎖窗框的固定

窗戶及中央冷氣系統、中央冷氣系統的鮮風入口的位置，以及公共污水渠的容量充足)後，他對申請並無負面意見；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

- (v) 「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制一般維持在較低的水平，以反映有關用地現時在功能上的規定，以及為擠迫的市區提供緩衝空間和視覺調劑。從城市設計角度而言，並無足夠的設計優點支持大幅增加建築物高度。由於有關發展的規模相對細小，預計不會對景觀造成重大的負面影響。此外，申請人應在三樓的平台進行園景工程，以增加有關發展的美化市容設施，並盡量爭取在天台進行綠化；

公眾意見

- (h) 在為期三個星期的法定公布期間，當局共接獲 1 537 份公眾意見。當中 1 481 份表示支持／贊成申請，49 份對申請提出反對／負面意見，七份只表達意見；

- (i) 支持或贊成申請的主要理由如下：

- (i) 教會的歷史悠久，亦在該區的教育和社會輔導服務方面貢獻良多；
- (ii) 有關重建項目與附近環境互相協調。放寬高度的建議亦合理，不會導致格格不入的發展出現；
- (iii) 該教堂既舊又殘破不堪；
- (iv) 實有真正的需要擴充設施，以提供更高水平的社區服務；以及
- (v) 可有更多英語班／學校／主日學提供予社區。

- (j) 對申請提出反對／負面意見的主要理由如下：
- (i) 擬議重建項目過高亦過大，會造成負面影響；
 - (ii) 擬議重建項目會截斷現有的觀景廊和休憩用地之間的視覺聯繫；造成屏風效應；損害梯級式高度輪廓，以及對景觀造成重大的負面影響；
 - (iii) 申請人未能就有關社區設施的規模和擬議發展密度提供合理的理據；
 - (iv) 擬議發展只有一條位於掘頭路盡頭的車輛通道，或會擾亂金城道的交通；
 - (v) 平日並無泊車位及上落客貨處供教堂使用，所提供的泊車和上落客貨車位亦不符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及
 - (vi) 擬議發展會影響附近發展的樓價，亦會對附近廣播道一號一項住宅發展的發展商不公平；

規劃署的意見

- (k) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對申請，並建議小組委員會同意申請的部分內容，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的一個新支區而非所申請的「政府、機構或社區(6)」地帶(高度限為八層)，而建築物高度限制則放寬至主水平基準上 72.8 米。有關評估撮載如下：

規劃意向

- (i) 「政府、機構或社區(2)」地帶主要旨在提供低層低密度的政府、機構或社區設施。一如《香港規劃標準與準則》所載，低層的政府、機構或社區發展可作為已建設地區的視

覺調劑、緩衝空間及歇息空間。提高「政府、機構或社區」用地各項發展的發展密度和建築物高度必需有充分的理據支持；

政策上的支持

- (ii) 民政事務局局長對擬議教會設施給予政策上的支持，並認為申請人九龍國際浸信會屬慈善宗教組織。擬議幼稚園旨在重置現有幼稚園，教育局局長對這方面並無意見；

提高建築物高度的建議

- (iii) 一如分區計劃大綱圖的《說明書》所載，毗連廣播道的住宅發展採用梯級式建築物高度輪廓，建築物高度限制分為兩級，即申請地點北面稍遠處的「住宅(丙類)6」地帶限為13層，北鄰的「住宅(丙類)10」地帶則限為10層。主水平基準上72.8米的擬議建築物高度與鄰近的現有建築物並非完全不相協調。若把申請地點的建築物高度增加至八層(主水平基準上72.8米)，擬議建築物高度仍大致符合該梯級式建築物高度輪廓；
- (iv) 由於申請地點的面積細小(約557.4平方米)，發展規模亦相對較小，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預計有關發展不會對景觀造成重大的負面影響；
- (v) 二零一一年四月二十六日，城規會就灣仔分區計劃大綱草圖的申述(涉及非政府組織對多塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制提出反對)進行聆訊時，同意倘重建建議獲相關政府部門接納，並獲政策上的支持，規劃署便會建議城規會修訂有關的建築物高度限制。鑑於一如上文第7(k)(ii)段所述，民政事務局局長給予政策上的支持，故規劃署不反對放寬建築物高度限制的建議；

擬議地積比率

- (vi) 概括方案中 5.68 倍的擬議地積比率在該區而言屬於偏高，但由於擬議發展的規模細小，總樓面面積只有 3 165 平方米，預計不會在技術方面造成重大的負面影響。相關政府部門對擬議地積比率亦沒有意見；

交通

- (vii) 交通方面，運輸署署長和警務處處長不反對申請。涉及校車和的士／私家車停車處，以及泊車位的規定可在修訂契約階段處理；以及

公眾意見

- (viii) 至於公眾對擬議重建項目的規模提出負面意見，民政事務局局長已對所有擬議教會設施給予政策上的支持，而擬議幼稚園亦只是重置現有幼稚園，學生人數並無增加。至於公眾關注有關大樓體積過大，對景觀造成負面影響，由於申請地點的面積和規模都相對細小，而附近建築物大多樓高 10 至 13 層，故當局認為仍可維持該區的建築物高度輪廓，不會對通風造成負面影響。另有意見認為會影響交通，運輸署署長和警務處處長均不反對申請。運輸署亦提醒申請人採取措施，以免影響交通。

8. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。李禮賢先生表示，申請人已提交補充說明書和進一步資料以支持申請。申請地點所在的地區有中層住宅發展，並混合政府、機構或社區設施及休憩用地。實有需要擴建教堂，以滿足大眾對其服務的需要。由於教堂用地屬區內最細小的用地(只闊 70 米)，唯一的可行擴建方案就是增加建築物高度以發展一幢較高的建築物。

9. Pastor Harry Lucenay 就擴建需要提出以下要點：

- (a) 教堂自一九六零年代末起設立於申請地點。昔日其信眾主要是在附近居住操英語的居民，但現在大部

分信眾都是本地亞洲人。教堂內的幼稚園於一九七一年開始辦學，發展迅速，現時分為上下午校，共有 150 名學生，收費低廉，為該區提供服務。教會亦有為婦女和以英語作為第二語言的人士舉辦聖經研讀班，並舉辦兒童暑期活動。在信眾和聖經研讀班數量方面，教會在過去半世紀均錄得很大的增長；

- (b) 教會大樓殘舊，已差不多無法運作下去。大樓內並沒有為殘疾人士而設的無障礙通道，而地庫則有滲水問題。其他問題包括石屎剝落，以及電線和喉管老化；以及
- (c) 教堂內的空間有限，未能滿足日增的主日崇拜和聖經研習班參與者對有關服務的需要。舊教會大樓的設計和空間既不足亦不便，未能滿足現今大眾對有關服務的需要。由於教堂未能容納所有主日崇拜的參與者，他們在主日崇拜時被迫使用教堂的大堂。同樣地，由於教堂的空間不足，一些聖經班、學前／兒童班和兒童崇拜已不能在現時的教會大樓內進行，須使用其他場地。職員及行政辦公室亦太小，空間不足，而大樓內的洗手間細小且位於高層。此外，大樓內並沒有為殘疾人士而設的升降機和輪椅通道，因此實有需要擴建教會。教堂在重建後，設施會有所改善，將繼續服務大眾。

10. 陳丙驊先生就擬議新教堂的設計提出以下要點：

- (a) 擬議發展的地盤面積和覆蓋範圍細小，在重建後從聯合道後移三米的建議可改善街景；
- (b) 地庫停車場的擬議布局符合運輸署署長的規定。擬議新大樓三樓的擬議幼稚園旨在重置現有幼稚園，學生人數相同。大樓一至二樓及六至七樓將用作教會相關用途，包括禮拜堂和進行康樂／團契活動等的房間；四至五樓是多用途樓層，主要用來辦聖經研習班。地面一層將是教會的行政辦公室，天台層

則是經美化的遊樂場地。大樓的最高高度為主水平基準上 72.8 米；以及

- (c) 一如所提交的電腦合成照片所示，擬議教堂重建項目不會對附近環境的景觀造成負面影響。

11. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 現有教堂再不能滿足大眾對教會服務的需要，故實有需要進行重建。現有教堂大樓快將無法運作下去。申請人曾仔細研究大樓的位置、環境、形式和所准許／現有的高度。擬議建築物高度與毗連的政府、機構或社區用地互相協調。申請人亦已回應並解決所有相關部門所提出的技術意見。相關部門的詳細規定可在修訂契約階段適當地納入契約條件內。得到政策上支持的擬議教堂重建項目跟隨城規會的良好先例，在重建建議獲政策上的支持和政府部門接納的情況下修訂政府、機構或社區用地的建築物高度限制，故不會立下不良先例；
- (b) 申請人支持文件提及規劃署就申請地點所建議的建築物高度限制(主水平基準上 72.8 米)，讓教會和附近居民更清楚所准許的建築物高度；以及
- (c) 他備悉城規會會在同一會議的稍後時間考慮九龍塘分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，故要求城規會把有關申請地點建築物高度限制的擬議修訂(如同意的話)納入九龍塘分區計劃大綱圖的同一輪修訂，以便及早落實教堂的重建項目。

12. 一名委員詢問擬議重建項目的交通安排，黃俊文先生回應說，已獲運輸署署長同意的擬議交通安排會改善區內的交通情況，因為幼稚園的上落客貨活動現時在教會大樓外的路旁進行，但日後將改為在已重建教會大樓的地庫進行。

13. 龍小玉女士在回應一名委員的提問時表示，擬議發展的泊車設施供應已獲運輸署接納。《香港規劃標準與準則》所載的泊車規定具有彈性，而運輸署有權根據個別情況決定發展項

目的泊車設施。彭偉成先生表示同意，並指就這宗個案而言，運輸署署長認為申請人所提交的交通影響評估可以接受，而且申請地點的公共交通完善。Pastor Harry 補充說，若可行的話，待教會重建後，他們將要求學生乘校車往返幼稚園，而他們的信眾則主要以公共交通工具往返教堂。

14. 龍小玉女士在回應同一名委員的提問時表示，在法定規劃方面，幼稚園屬「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途。根據契約，現有大樓一樓獲地政總署批出臨時豁免書，准許在該處經營幼稚園。她知道現有幼稚園將於新的教會大樓內重置，班級數目沒有增加。李禮賢先生澄清說，教堂重建後，幼稚園的班級數目不會增加。他們可在稍後的修訂契約階段把幼稚園納入契約條件內。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

15. 一名委員備悉在改劃用途地帶後，日後的重建項目不會受這宗申請的現有方案限制，故詢問可否把適當的條件納入契約，以便對申請地點日後的發展作出管制。李禮賢先生在回應時表示，擬議方案的詳細規定(例如泊車規定和闢設幼稚園)可在修訂契約階段納入契約條件內。鄒敏兒女士在回應時解釋說，在修訂契約階段，地政總署會就須納入契約條件的規定徵詢相關政府部門(包括運輸署)的意見。然而，該署在修訂契約階段所接獲的部門意見／規定未必與在規劃申請階段接獲的相同。她補充指現時未有接獲申請人提出的修訂契約申請。

16. 一名委員詢問為何申請人要求把有關申請地點建築物高度的擬議修訂納入是次會議將會討論的同一輪分區計劃大綱圖修訂。李禮賢先生表示，從申請人的角度而言，此要求實有理據支持，因為教會無須等待下一輪的分區計劃大綱圖修訂。主席指城規會在處理不同的修訂項目時須考慮所有相關因素。

17. 李禮賢先生在回應一名委員的提問時表示，一如文件所載，規劃署就申請地點建議的建築物高度是主水平基準上 72.8 米而非八層。他確認申請人接受規劃署的建議。

18. 由於申請人的代表再沒有提出其他要點，而委員亦再沒有其他問題，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商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

19. 一名委員表示支持申請，並認為城規會在考慮窩打老道東西兩邊作幼稚園用途的規劃申請所造成的車流時，考慮因素必須一致。

20. 申請人要求把有關申請地點建築物高度的擬議修訂納入是次會議將會討論的同一輪分區計劃大綱圖修訂，秘書回應說，倘現時這宗改劃用途地帶的申請獲城規會同意，規劃署須擬備分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，包括其《註釋》和《說明書》，並須徵詢相關部門的意見，然後把擬議用途地帶修訂提交城規會，以取得其同意，故申請人的建議並不可行。

21. 主席表示，委員原則上不反對申請，而有關發展的詳細規定會在修訂契約和提交建築圖則階段處理。鄒敏兒女士表示，在修訂契約階段，地政總署會把在改劃用途地帶申請中所同意的規定／條件(如適用)納入契約條件內，並會考慮政府部門所提出的規定。秘書補充說，有兩個做法可確保在改劃用途地帶的申請中所同意的重要規定／條件可納入契約條件內。第一個是在分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》中訂明該等重要規定／條件。第二個做法適用於具有充分規劃理據的個案，就是在分區計劃大綱圖的《註釋》加入條款，要求申請人為擬議用途提交規劃申請，以便城規會對落實有關項目作出管制，包括訂定適當的規劃許可附帶條件。

22. 經進一步商議後，城規會決定同意申請的部分內容，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的一個新支區而非所申請的「政府、機構或社區(6)」地帶(高度限為八層)，而建築物高度則限為主水平基準上 72.8 米。《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》的擬議修訂會在根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲前提交小組委員會核准。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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/K3/544 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍大南街 11 至 21 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/544 號)

簡介和提問部分

23. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 奧雅納曾贊助香港大學交通運輸研究所舉辦的一些活動，而黃教授是該研究所的主任

劉興達先生及
林光祺先生 — 現與奧雅納有業務往來

24. 由於黃教授、劉先生及林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營酒店；

(c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 7 段。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展會增加酒店房間

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、旅遊和酒店業；

- (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，當中一名提意見人提出意見，其餘三名提意見人則表示反對或關注這宗申請。反對／關注的理由和有關意見撮錄如下：
- (i) 申請人提交的交通影響評估未有考慮認可及核准發展對區內交通及配套道路的累積影響。區內已建有多間酒店，而擬議酒店附近的上落客活動會使旺角區一直存在的交通擠塞情況進一步惡化；
 - (ii) 擬議酒店所衍生的交通流量，以及隨之增加的發展密度及經濟活動會影響居住環境、生活質素和使用附近行人路的兒童及長者的安全；
 - (iii) 提意見人促請城規會限制旺角的新發展，以及不應容許旺角的發展密度及交通流量進一步增加，以確保市民的健康及福祉；
 - (iv) 擬議酒店的天台及機房樓層與毗鄰富威閣相同樓層的相關資料須予提供。此外，亦須釐清擬議酒店的冷卻塔是否會對環境造成滋擾，以及與富威閣的距離是否符合機電工程署就預防退伍軍人病症編訂的工作守則；
 - (v) 提意見人剛在提交公眾意見書的期限前才接獲有關申請的通知書；以及
 - (vi) 現有建築物的一家商舖租戶要求業主延長所訂的遷出期限。
- (e) 民政事務總署油尖旺民政事務專員未有接獲地區人士提出的反對；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。就接獲的公眾意見書而言，申請人提交的交通影響評估的結論指有關發展對道路交界處的交通影響極微。酒店內已提供泊車設施以便在申請地點範圍內進行上落客活動。運輸署對交通影響評估沒有負面意見。至於擬議酒店的冷卻塔所造成的影響，機電工程署署長會在建築設計階段審議冷卻塔的設計和所在位置。機電工程署署長表示，空調系統的淡水冷卻塔應符合機電工程署署長發出的《水冷式空調系統實務守則》（下稱《實務守則》）。《實務守則》就淡水冷卻塔的設計、安裝和操作訂明指引。規劃署建議訂明一項指引性質的條款，提醒申請人須遵守《實務守則》所載的指引。至於很遲才接獲通知書，當局已按照既定程序在報章刊登公告、於場地張貼告示和向申請地點 100 平方呎範圍內的住用建築物發出通知書，從而公布有關申請，為期三星期，以收集公眾意見。至於現有商舖要求延長遷出期限一事，則須由業主及租戶雙方考慮，並不屬於城規會的職權範圍。

26. 一名委員贊同一份公眾意見書所提的意見，指擬議酒店的上落客活動或會使附近的狹窄行人路更為擠迫。該名委員建議申請人宜應把擬議酒店範圍進一步後移以紓緩問題。葉子季先生回應說，申請人會在酒店內提供旅遊車及的士停車處、泊車位及上落客貨車位，並表示申請地點鄰近港鐵站，預計乘車前往酒店的住客不多。彭偉成先生贊同葉先生的意見。

商議部分

27. 一名委員表示不反對這宗申請，但指出申請書所示地面一層的設計並不理想，司機似乎難以在酒店內的擬議停車處轉動車輛，並認為的士司機寧願選擇在路邊而非在擬議停車處上落客。因此，擬議停車處或未能紓緩行人路沿路的擠塞問題。不過，鑑於申請地點位處旺角區相對較靜的地方，擬議酒店衍生的行人路擠迫問題未必難以解決。另一名委員也持相若意見，並指地面一層闢設的通道地方有限，的士在酒店內的擬議停車處上落客後須使用轉車台才可迴轉。葉子季先生回應說，

根據申請人提交的交通影響評估，長度達 7 米或以上的車輛才須使用轉車台迴轉。

[陳祖楹女士此時到達參加會議。]

28. 由於委員關注擬議交通安排事宜，主席建議而委員亦同意附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實交通安排措施建議，而有關情況必須符合運輸署署長的要求，以確保擬議酒店不會因上落客而令附近的行人路出現擠塞問題。彭偉成先生補充說，申請人採取的交通安排措施應包括車輛進出酒店的管理。

29. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年十二月三十一日止。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。委員繼而審閱文件第 10.2 段所載的規劃許可附帶條件，並同意附加有關交通安排建議的規劃許可附帶條件。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交有關管理車輛進出酒店的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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) 就上述(a)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／排污駁引設施工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；以及
- (e) 提供消防裝置和滅火水源，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素和總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即地段擁有人應查核擬議發展有否違反任何契約條件，以及擬議咖啡室可能違反契約中的非厭惡性行業條款。任何向地政總署提出有關履行契約條件的申請，將由地政總署以業主身分酌情考慮。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即鑑於落實所需排污工程需時，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即運輸署有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。沿路路面亦不會預留地方供這項發展專用；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
 - (i) 該署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-40 所訂的準則，以及相關政府部門均無異議；以及

- (ii) 至於有關優質和可持續建築環境的規定及建築物間距，申請人須分別參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 和 APP-152 的準則。
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即在擬議酒店闢設的任何淡水冷卻塔須遵從《水冷式空調系統實務守則》；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見：
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；
 - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相連；
 - (iii) 申請人須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定為酒店提供消防裝置；以及
 - (iv) 民政事務總署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/727 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍瓊林街 84 至 86 號／永康街 55 至 57 號嘉利工廠大廈地下 B 室經營商店及服務行業(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/727 號)

[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。]

簡介和提問部分

31. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與杜立基公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於劉先生及林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

32. 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；
- (b) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，表示對申請沒有意見。深水埗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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。當局在法定公眾查閱期內只接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，表示對申請沒有意見。

33. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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。這項規劃許可的有效期至二零一四年十二月二十一日止。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) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (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就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的耐火分隔設施，把有關處所與樓宇內用途分類及／或佔用性質不同的部分分隔；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道及設施；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證。

[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 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/5 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，把荃灣沙咀道 368 至 370 號(荃灣市地段第 126 號)由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/5 號)

36. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司及彼安托亞太顧問有限公司是申請人的顧問。陳祖楹女士現時與羅迅測計師行有限公司有業務往來，而劉興達先生及林光祺先生現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意陳女士、劉先生及林先生可留在會議席上。

37. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應各相關政府部門的意見。

38. 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擬提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/6 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，把荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/6 號)

39. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。黃仕進教授是香港大學交通運輸研究所主任，該研究所的一些活動由陳錦敏亞洲有限公司贊助，因此亦已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意劉先生、林先生及黃教授可留在會議席上。

40. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應相關政府部門就申請提出的意見。

41. 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擬提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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 8

[公開會議]

《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 13/12 號)

42. 主席就此議項申報利益，因為他居住在山頂區，但其住所遠離建議修訂項目所涉及的用地。小組委員會同意主席並不涉及直接的利益，可以留在會議席上。

43. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介山頂區分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並提出下列要點：

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (a) 修訂建議主要涉及把位於柯士甸山道的前山頂無線電發射站員工宿舍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)6」用地，以及對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相關的技術修訂。另一項修訂，是在「住宅(乙類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中，修訂豁免計算管理員宿舍的地積比率／總樓面面積的條款；

背景

- (b) 有關用地屬於政府土地，在《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》上劃為「政府、機構或社區」地帶，現為前無線電發射站員工宿舍所在，而該員工宿舍已經空置。當局在諮詢相關政府部門的意見後，得悉該用地無需作任何政府、機構或社區用途。經考慮該用地和附近地區的特色後，當局認為宜把該用地改劃作住宅用途；

所涉用地和附近地區

- (c) 有關用地的面積約為 1 250 平方米，高度介乎主水平基準上 520 米至 524 米。現時位於該用地上的單層前無線電發射站員工宿舍自二零零六年起一直空置。該用地東面和東南面較遠處沿柯士甸山道的現有發展主要屬住宅性質，該等低層、低密度的發展在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶。民航署和其他政府部門的無線電發射塔在北面較遠處，而南面較遠處是山頂公園，另一個無線電發射塔則位於西南面較遠處。該用地東鄰和西鄰主要是劃為「休憩用地」地帶或「綠化地帶」的翠綠山坡，西鄰是康樂及文化事務署(下稱「康文署」)

員工宿舍所在，而南鄰有一個露天公眾停車場。有關用地可經柯士甸山道到達；

改劃用途地帶建議

- (d) 建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以作低層、低密度住宅發展。擬議住宅用途與柯士甸山道現有的住宅發展、康文署員工宿舍及山頂公園相協調；
- (e) 由於該用地位處山頂區易受影響的地點，加上現有道路網的容量，建議任何現有建築物的改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展的總樓面面積、樓層數目和高度超出現有建築物的總樓面面積、樓層數目和高度，以保存該區現有的景觀特色和市容。擬議發展整體上與附近地區相協調，只會對該區現有的特色造成輕微影響；

提供政府、機構或社區設施

- (f) 就該區的計劃人口而言，該區的政府、機構或社區設施並無不足。獲諮詢的相關政府部門表示，有關用地無需作任何其他政府、機構或社區用途。把該用地改劃作住宅用途的建議不會對該區整體的政府、機構或社區設施供應造成負面影響；

視覺和空氣流通方面的考慮因素

- (g) 由於擬議發展屬於低密度發展，加上會維持現有發展的體積，預計不會對附近地區的視野和空氣流通造成重大影響。總城市設計師／城市設計及園境不反對改劃用途地帶的建議；

交通、環境和基建方面的考慮因素

- (h) 有關用地先前用作員工宿舍用途。由於擬議發展屬於低密度發展，加上該區現時的交通狀況，改劃用途地帶建議不大可能會對該區的交通造成負面影響；

- (i) 由於該用地上的擬議發展會維持現有發展的體積，環境保護署、渠務署和水務署從本身的職權範圍而言，不反對改劃用途地帶建議；

其他技術事宜

- (j) 民航署表示，該用地現時的平整水平(約主水平基準上 520 米)已超出《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)(文件的圖 2)訂明的機場障礙物高度管制。在該區實施機場障礙物高度管制，旨在確保毗鄰由民航署操作的通訊設備能發出完整的訊息。長遠來說，對現有發展的體積或布局作出任何改變(包括現有建築物的改動及／或修改)以及進行重建，必須進行全面的研究，以評估擬議構築物對鄰近通訊設備的影響，而有關情況必須符合民航署的要求和重建當時生效的民航管制規定。此外，應就有關用地的建築工程諮詢民航署的意見。此項規定可於契約內訂明；

建議就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- (k) 修訂項目 A — 把位於柯士甸山道的前山頂無線電發射站員工宿舍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂項目

- (l) 「住宅(丙類)」地帶的「備註」已予修訂，以收納前文所提及就「住宅(丙類)6」支區提出的修訂建議。擬議發展限制建基於下述規定：任何現有建築物的改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展的總樓面面積、樓層數目和高度超出現有建築物的總樓面面積、樓層數目和高度；
- (m) 「住宅(乙類)」和「住宅(丙類)」地帶的《註釋》中關於豁免計算最高地積比率／最大總樓面面積的條款已予修訂，以釐清管理員宿舍的豁免規定只適用於供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的設施；

- (n) 基於前文提及的修訂建議，建議對《說明書》作出修訂。當局亦藉此機會更新分區計劃大綱圖上各土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況；

諮詢政府部門和公眾意見

- (o) 當局已把修訂建議提交相關的政府政策局／部門傳閱，以供提出意見。相關政府政策局／部門對修訂建議均沒有反對或負面意見，而修訂建議已適當顧及該等意見；以及
- (p) 如獲小組委員會同意，分區計劃大綱圖的修訂建議會循法定公眾諮詢途徑，根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱和提交申述及意見。此外，當局會視乎中西區區議會的會議時間表，在展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/11A》(於展示時將重新編號為 S/H14/12)之前或期間，就修訂項目諮詢中西區區議會的意見。

44. 林樹竹女士在回應一名委員的詢問時表示，有關用地上現有建築物的地積比率約為 0.1 倍，較毗鄰「住宅(丙類)2」地帶的住宅發展的地積比率(0.5 倍)為低。

45. 一名委員表示，與毗鄰的住宅發展比較，有關用地上的住宅發展的擬議發展密度偏低，故應增加該用地的發展密度，以善用土地。林樹竹女士在回應時表示，該用地的擬議發展密度不應高於現有發展密度(就現有建築物的總樓面面積、樓層數目和高度而言)，以免影響毗鄰由民航署操作的通訊設備所發出的訊息的完整性，也可確保有關用地上的住宅發展與該區現有的景觀特色和市容相協調。

46. 一名委員表示，該用地幾乎位於山頂之巔，位置重要，風景優美，較宜預留作合適的政府、機構或社區用途，供市民享用，而不應出售作興建一間私人豪宅，因為此舉無助於增加房屋供應。另一名委員補充說，傳媒和市民可能批評改劃用途地帶是偏袒有勢力的富商，特別是由於該用地鄰近具歷史價值的舊總督山頂別墅用地。

47. 另一名委員持相同的看法，並詢問有關用地現有的建築物是否具保存價值。林樹竹女士表示，有關用地鄰近具考古價值的舊總督山頂別墅用地。雖然古物古蹟辦事處表示有關用地現有的建築物有約 50 年歷史，但該建築物並無建築設計價值和歷史價值，足以列為古蹟或已評級歷史建築。

48. 一名委員提出有關用地宜用作舉行婚禮、觀星活動或環保及自然保育推廣活動。林樹竹女士在回應時表示，該用地僅連接狹窄的柯士甸山道，並無公共交通服務。基於本身的交通基建限制，該用地也許不適宜用作會吸引大量車流的公共用途。她補充說，倘若把現有建築物改作公共性質的政府、機構或社區用途，可能需要闢設額外配套設施(包括消防裝置)以改善該建築物。

49. 林樹竹女士在回應一名委員的詢問時提述文件的圖 A-2，以顯示擬議住宅發展的擬設車輛通道，並解釋亦會於有關用地的入口(高度與柯士甸山道相同)附近闢設一個泊車位。

50. 主席備悉部分委員對於在有關用地上興建私人住宅有保留，和部分委員鑑於該用地的特色和優美的風景，就使用該用地供市民享用提出可取的建議。秘書表示，委員可考慮押後考慮山頂區分區計劃大綱核准圖的修訂建議，以便規劃署在諮詢相關政府部門和政策局的意見後進一步研究委員的建議。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定押後考慮山頂區分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並要求規劃署與相關政府部門和政策局聯絡，以便因應委員提出的建議，檢討有關用地未來的用途。

[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。她於此時離席。]

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/94 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
堅尼地城爹核士街 12 至 22 號
香港帝盛酒店二十八樓、二十九樓及三十樓
經營酒店(擬議會議室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/94 號)

簡介和提問部分

52. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(把客房改建為會議室)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見。該意見由創建香港提交，基於下述理由反對申請：
 - (i) 該區不斷發展(包括這宗申請)所產生的交通及相應增加的經濟活動，會造成交通擠塞及需要進行更多新道路工程，或會導致可能需要進行填海或對海港造成其他損害，以及影響當地居民的生活環境。此外，擬議發展對行人安全造成的影響也值得關注；
 - (ii) 批准申請有違旨在確保市民健康及福祉的《城市規劃條例》，也有違《保護海港條例》；
 - (iii) 在證明日後的運輸及交通可持續發展及海港及海濱受到保護前，應限制港島區的新發展及進一步增加密度和交通流量；

- (e) 中西區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。至於公眾因交通理由提出反對，運輸署署長表示，把部分客房改建為會議室所增加的交通流量微不足道。

53. 委員並無就申請提出問題。

54. 李律仁先生在申請地點附近的士美菲路擁有一個物業，此時就這議項申報利益。他表示不會參與這宗申請的商議部分。小組委員會備悉此事。

商議部分

55. 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，這項規劃許可的有效期至二零一六年十二月三十一日止。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) 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，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實排污影響評估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。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。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准有關建築設計元素、額外地積比率及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即當局考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請前，擬議改建用途須符合《建築物(規劃)規例》第 23A 條的規定、《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)所訂的準則及相關政府部門的規定；
- (c) 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及相關機關轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即發展商須自費興建排污影響評估確定的所有紓緩影響措施。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/103 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
半山區西部巴丙頓道 23 號
略為放寬地積比率限制，
以作准許的「分層樓宇」發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/103A 號)

57. 秘書報告，申請人與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問。劉興達先生現時與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來，而林光祺先生及劉文君女士現時與新鴻基公司有業務往來，均已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意劉先生、林先生及劉女士可留在會議席上。

58. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月二十一日提交進一步資料，澄清地段編號及地盤面積，而這宗申請原定於是次會議上由小組委員會考慮。然而，在確定地盤面積時出現了技術問題，需徵詢相關政府部門的意見。由於涉及計算地盤面積的技術問題尚未解決，因此需要更多時間徵詢相關政府部門的意見。就此而言，規劃署建議小組委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間解決有關技術問題。

59. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。

[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。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/254

擬在劃為「綜合發展區」地帶的
香葉道、警校道及南朗山道交界內的
黃竹坑綜合發展區進行綜合住宅及商業發展，
並闢設鐵路車站及車廠、公共運輸交匯處、
社會福利設施及巴士和公共小巴總站；
以及擬議略為放寬最大住用總樓面面積
(由 357 500 平方米放寬至 358 675 平方米)，
以作社會福利設施用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/254 號)

60. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 為香港大學交通運輸研究所主任，該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助
- 現時與艾奕康公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與港鐵公司、奧雅納公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與港鐵公司、奧雅納公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與艾奕康公司及弘達公司有業務往來
- 彭偉成先生 — 為運輸署署長(港鐵公司非執行董事)的助理

61. 由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意黃教授、劉先生、林先生、劉女士及彭先生可留在會議席上。

62. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月六日及七日要求延期至二零一三年一月二十五日舉行的會議才考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，解決南區區議會關注的問題，而擬備補充資料需時約兩至三星期。秘書續說，倘申請人能如其信中所承諾提交進一步資料；相關政府部門有足夠時間提出意見；以及進一步資料無須予以公布，以供公眾提出意見，則這宗申請連同進一步資料會按申請人的要求，於二零一三年一月二十五日提交小組委員會考慮。否則，有關申請會在收到進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。

63. 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。小組委員會同意，這宗申請須於二零一三年一月二十五日或在收到進一步資料當日起計兩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三星期時間準備擬提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

[劉興達先生此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/407 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
香港德輔道西 266 號地下 A2、A3 及 B1 舖、
一樓至十二樓及天台經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/407A 號)

簡介和提問部分

64. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(局部改裝現有商業樓宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段。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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見，其中一份由中西區發展關注社提交，表示不反對建議。另一份公眾意見由一名市民提交，對申請表示關注，因為西營盤的酒店已過度發展，並對當地居民造成滋擾。此外，該區住宅單位供不應求，應作住宅發展用途。酒店的泊車設施也不足；
- (e) 中西區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關公眾關注擬議發展造

成滋擾及交通影響方面，擬議酒店與附近一帶的發展並非不相協調，環境保護署署長也不反對申請。此外，從交通工程的角度而言，運輸署署長沒有對交通影響評估及擬議酒店提出負面意見。

65. 一名委員雖然不反對把位於申請地點的樓宇改建作酒店用途，但表示由於部分房間非常細小，擬議酒店的內部設計並不理想。靳女士在回應主席及該名委員的查詢時說，房間平均面積約 18 平方米，最小房間的面積約 10 平方米。她補充說，屋宇署會在提交建築圖則階段進一步考慮酒店的內部間隔，包括房間面積的詳細設計。

66. 靳女士在回應一名委員的詢問時說，申請人以進一步資料方式提交的擬議酒店最新計劃，載於文件的附錄 Ie。

商議部分

67. 一名委員表示，城規會在審視住宅單位的內部設計時或許需要格外留神，因為這會影響日後居民的生活情況。然而，酒店的內部設計，尤其是房間的面積或許不是城規會關注的重點，合適的面積應由市場作出決定。酒店房間面積細小甚為普遍，東京正是一例。另一名委員表示，香港的酒店在設計上主要是市場主導，而且須善用珍貴的土地資源。

68. 主席詢問規劃許可附帶條件(d)項有關提交及落實美化環境建議，對於這宗申請面積甚小的用地是否適用。靳女士回應說，同類申請一般都會施加這樣的規劃許可附帶條件，目的是鼓勵申請人提出有利環境的美化環境建議。即使用地細小，申請人也可考慮以垂直的方式進行綠化。

69. 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，這項規劃許可的有效期至二零一六年十二月三十一日止。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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 979 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) 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；
- (c) 落實排污影響評估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；
- (d) 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；以及
- (e) 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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的非住用地積比率建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西有關《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 APP-40 所訂規定的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即政府保留施加所需交通管理措施的權利，亦不保證申請地點臨街面附近的公用道路有上落客貨空間；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在切實可行的情況下，須在天台栽種植物美化環境，以及以垂直栽種方式綠化樓宇的外牆；
- (e) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關酒店用途的牌照規定的意見；以及

- (f) 留意消防處處長有關遵守《建築物消防安全守則》規定的意見。

[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提問。她於此時離席。]

[張孝威先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/162 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
跑馬地黃泥涌道 25 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/162 號)

71. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士現時與弘達公司有業務往來，均已就此議項申報利益。陳祖楹女士在跑馬地擁有物業，亦已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意林先生、劉女士及陳女士可留在會議席上。此外，小組委員會備悉劉先生已經離席。

72. 秘書報告，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》於二零零八年一月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，包括為多個發展地帶訂定建築物高度限制，以及對一些用途地帶作出修訂。二零零八年八月八日，城規會在考慮 50 份申述後決定接納一些申述的部分內容，對分區計劃大綱草圖作出修訂，包括把緊連黃泥涌道、山光道、景光街／載德街及藍塘道(包括申請地點)的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 85 米。建議修訂於二零零八年八月二十九日根據條例第 6C(2)條公布，以供查閱。當局接獲六份進一步申述，其中三份涉及申請地點，當中兩份反對把建築物高度限制修訂為主水平基準上 85 米，理由是有關修訂會在視覺、交通及空氣流通方面造成負面影響；餘下的一份申述則支持修訂建築物高度限制。二零零八年十一月十四日，城規會在考慮進一步申述後，決定不接納進一步申述，並確認對分區計

劃大綱圖作出的修訂。其後，黃泥涌分區計劃大綱草圖曾作出兩次修訂，並分別於二零一零年九月三十日及二零一一年八月二十六日根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。

73. 秘書表示，根據城市規劃委員會規劃指引「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。基於上述兩份提出反對意見的進一步申述涉及申請地點所在「住宅(甲類)」地帶的修訂建築物高度限制(主水平基準上 85 米)，以及尚有分區計劃大綱草圖連同申述和進一步申述(包括涉及申請地點的兩份提出反對意見的進一步申述)須呈交行政長官會同行政會議考慮，因此建議小組委員會延期對這宗申請作出決定。

74. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定。這宗申請會在行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖作出最終決定後，提交小組委員會考慮。

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/417

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14 至 30 號闢設辦公室、食肆以及
營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/417A 號)

75. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的一間附屬公司提交。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 為香港大學交通運輸研究所主任，該研究所的一些活動由奧雅納公司及陳錦敏公司贊助
- 梁宏正先生 — 為一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻
- 林光祺先生 — 現時與恒基公司、雅博奧頓公司及奧雅納公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與恒基公司、劉榮廣伍振民公司及奧雅納公司有業務往來

76. 由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意黃教授及林先生可留在會議席上。小組委員會備悉梁先生已就未能出席會議致歉，而劉先生已經離席。

77. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月六日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間處理根據擬議辦公室計劃於地面一層提供的美化環境及泊車／落客貨設施的布局設計事宜。

78. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，而由於已批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

[九龍規劃專員龍小玉女士及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

議程項目 15

[公開會議]

《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 14/12 號)

79. 秘書報告，擬議修訂項目 A 涉及的用地(即前李惠利工業學院校舍用地)毗鄰香港浸會大學(下稱「浸會大學」)。九龍城民政事務專員表示，浸會大學及其學生曾要求把有關用地用以擴建浸會大學。李律仁先生就這議項申報利益，因為他是浸會大學前諮議會成員，在諮議會曾一度參與討論相關用地的用途。邱浩波先生是浸會大學一個委員會的主席，已就這議項申報利益。林光祺先生現時與浸會大學有業務往來，因此亦已就此議項申報利益。由於李先生、邱先生及林先生涉及直接的利益，故此小組委員會同意他們應暫時離席。劉文君女士亦就這議項申報利益，因為她的家人住在九龍塘。由於她家人的住所並不接近擬議修訂項目涉及的用地，小組委員會同意劉女士可以留席。

[李律仁先生此時離席。邱浩波先生及林光祺先生此時暫時離席。]

[李偉民先生此時到達參加會議。]

80. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助投影片，向委員簡介文件詳載的九龍塘分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並涵蓋下列要點：

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (a) 有關修訂建議是關於把位於聯福道的前李惠利校舍部分用地由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(修訂項目 A)；以及把位於東寶庭道／嘉林邊道的一塊用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶(西部)(修訂項目 B)及由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶(東部)(修訂項目 C)；

修訂項目 A：把位於聯福道的用地由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為住宅(乙類)地帶

背景

- (b) 為了解決本港迫切的房屋問題，行政長官於二零一二年八月三十日公布短期及中期措施方案，加快供應資助及私人房屋單位。其中一項措施是經規劃署檢討後，把 36 塊「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。在這些用地中，其中一塊就是前李惠利校舍位於九龍塘聯福道的部分用地；
- (c) 劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的是香港專業教育學院前李惠利校舍的部分用地，該校於二零一零年遷往將軍澳。教育局已確定校舍用地的北部(約 0.64 公頃)會保留作高等教育用途，而用地的南部(約 0.88 公頃)(即有關用地)會交還政府。經審視後，當局認為有關用地適宜作住宅發展，因此劃為「住宅(乙類)」地帶，以助應付公眾對住屋的殷切需求；

闢設政府、機構或社區設施

- (d) 除郵政局及青少年綜合服務中心外，該區已計劃闢設的政府、機構或社區設施並無短缺。郵政局通常設於非住用建築物或商業／住宅發展的非住用部分。由於有關用地擬作純住宅發展，因此不宜在日後的發展闢設郵政局。此外，社會福利署署長並無要求把該用地作青少年綜合服務中心。考慮到該用地是規劃作純住宅發展，並無非住用平台，因此附設政府、機構或社區設施的空間有限；

有關用地及附近地區

- (e) 香港專業教育學院前李惠利校舍的建築物現時作臨時高等教育用途，至二零一三年年底為止，以應付落實新學制初期的應急需要。該用地毗鄰浸會大學的建築物，包括南鄰樓高 11 層(50 米)的浸會大學傳理視藝大樓、西鄰樓高 19 層(62 米)的浸會大學學生宿舍；以及東北面及北面較遠處的浸會大學浸

會大學道校舍及聯福道校舍，大部分建築物介乎 10 至 13 層(41 米至 69 米)；

改劃用途地帶建議

規劃意向／土地用途是否協調

- (f) 擬議「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，是作中層、中密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。有關用地上的擬議住宅用途與附近的用途互相協調；

擬議發展參數

- (g) 有關用地位於浸會大學中層及中密度的建築物所在街段。有關用地後面及南面的建築物分別為 62 米(19 層)及 50 米(11 層)，而聯福道對開主要是 12 米至 22 米(四至六層)的低層建築物。有關用地附近的軍營內的建築物高約 27 米。為了締造梯級式高度輪廓，建議在有關用地施加 50 米(約 15 層)的建築物高度限制。擬議的梯級式高度輪廓會與廣播道一帶已計劃的梯級式高度輪廓互相呼應。建築物高度限制是以米而非樓層數目來訂定，旨在確保日後的發展不會高於 50 米；
- (h) 四周的浸會大學建築物的地積比率介乎 3.1 至 5.8 倍。倘擬議建築物高度限為 50 米，則這塊「住宅(乙類)」用地的最高地積比率宜訂為 4.5 倍，因為適合區內環境，並且與這個街段的建築物的地積比率大致協調。擬議住宅發展的最大總樓面面積是 39 600 平方米。假設樓宇單位的平均面積是 80 平方米，或可闢設約 495 個單位；

視覺影響

- (i) 當局已擬備電腦合成照片(文件的圖 5 至 8)以說明擬議發展的視覺影響。在有關用地附近選取了四個觀景點(文件的圖 1)。從第一及第二個觀景點(即聯合道公園及金城道遊樂場)眺望，擬議發展完全或大部分被鄰近發展遮擋。從第三個觀景點(即近沙福道

的窩打老道行人天橋)眺望，可見到擬議發展，但對視覺的影響並不嚴重，因為擬議建築物的高度與附近的發展相若。從第四個觀景點(即九龍仔公園)眺望，擬議發展會把浸會大學建築物之間的部分現有視覺空隙填滿。不過，有關發展並不礙眼，因為其建築物高度遠低於後面的筆架山及毗鄰建築物；

空氣流通

- (j) 估計擬議發展不會對空氣流通造成嚴重影響，因為有關發展的最高建築物高度為 50 米，體積並不龐大；

交通方面

- (k) 運輸署署長預計擬議住宅用途不會對交通產生嚴重的負面影響；

環境方面

- (1) 環境保護署署長表示，在落實適當的緩解措施(例如建築物布局及方向、建築物後移及地界牆等)後，擬議發展造成的交通噪音及空氣影響可適當地處理。此外，須提交排污影響評估，以評估對區內／附近的系統可能造成的影響。在日後的契約條件附加提交交通噪音影響評估及排污影響評估的要求，屬於可行；

基礎設施、政府、機構或社區設施及休憩用地方面

- (m) 改劃用途地帶的建議不會對區內其他基礎設施造成嚴重的負面影響。該區由政府、機構或社區設施及休憩用地設施也足以應付改劃用途地帶所產生的需求；

把位於東寶庭道／嘉林邊道的用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶(西部)(修訂項目 B)及「政府、機構或社區(12)」地帶(東部)(修訂項目 C)

背景

- (n) 二零一二年九月七日，小組委員會同意關於嘉林邊道 45 及 47 號用地的第 12A 條申請的部分內容，以便把用地的東部重建為神學院(保存伯特利神學院內名為神學樓的二級歷史建築物)及把西部重建為住宅建築物；
- (o) 小組委員會同意把用地的西部(約 2 070 平方米)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶作住宅發展，最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為八層(不包括地庫樓層)，與現時同一街段內的「住宅(丙類)9」地帶相同。擬議住宅發展的最大總樓面面積為 6 210 平方米，闢建 44 個單位；
- (p) 至於用地的東部(約 2 070 平方米)，現建議把神學院用地劃為「政府、機構或社區(12)」地帶，以便清楚述明規劃意向、須提交規劃申請的規定，以及小組委員會所同意的特定發展參數。為了反映申請人提出保留二級歷史建築物的建議，現建議在「政府、機構或社區(12)」地帶《註釋》的規劃意向和備註訂明，該二級歷史建築物必須原址保留，以及歷史建築物的加建／改動／修改工程(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城規會申請規劃許可。此外，為了處理小組委員會關注歷史建築物及新建築物的設計是否互相協調，建議在《註釋》的備註及《說明書》訂定適當的條款，以訂明在有關用地其他部分進行新發展或重建現有建築物，均須申請規劃許可。該歷史建築物則限為現有總樓面面積及建築物高度。至於在「政府、機構或社區(12)」地帶餘下部分內的發展，最大總樓面面積則限為 7 203 平方米，建築物高度限為八層(不包括地庫樓層)和主水平基準上 47.55 米；

圖則所顯示的事項的修訂建議

- (q) 修訂項目 A(約 8 810 平方米)：把聯福道的用地由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為住宅(乙類)地帶；
- (r) 修訂項目 B(約 2 070 平方米)：把在延文禮士道和東寶庭道交界的用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶；
- (s) 修訂項目 C(約 2 070 平方米)：把在嘉林邊道和東寶庭道交界的用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶；

分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議

- (t) 收納新的「住宅(乙類)」地帶《註釋》，並附有用途附表、規劃意向及備註。備註訂明發展限制(最高地積比率為 4.5 倍和最高建築物高度為 50 米)和略為放寬限制的條款；
- (u) 在「政府、機構或社區」地帶收納新的「政府、機構或社區(12)」支區《註釋》，並附有用途附表、規劃意向及備註。備註訂明歷史建築物必須原址保留；發展限制；必須向城規會申請規劃許可(一如上文第 67(p)段所指明)和略為放寬限制的條款；

分區計劃大綱圖《說明書》的修訂建議

- (v) 經考慮上文各段所述的修訂建議後，分區計劃大綱圖《說明書》已予以修訂。當局亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖最新的狀況和規劃情況；

諮詢

- (w) 九龍城民政事務專員認為相關人士很可能希望把位於聯福道用地繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，以供浸會大學使用，以便應付新高中學制所增加的學生人數。事實上，浸會大學及其學生自二零零五年以來一直要求把前李惠利校舍用地預留作浸會大學校舍的擴建部分。教育局已考慮浸會大學的

整體發展，並確認可把李惠利校舍用地南部釋出作其他用途。教育局強調，就南部定出的其他用途不應與浸會大學的氛圍不一致。從土地收益的角度而言，九龍東區地政專員支持改劃用途地帶建議。沒有接獲相關部門的反對意見；

- (x) 李卓人議員、黃毓民議員及陳家洛議員於二零一二年十二月十一日召開立法會個案會議，出席者包括教育局及大學教育資助委員會(下稱「教資會」)的代表，討論關於浸會大學宿舍短缺的投訴。討論期間，教育局及教資會解釋，按照現行政策，浸會大學的公帑資助學額和學生宿位均供不應求，因此決定把李惠利校舍用地的北部預留作高等教育及附屬用途。至於南部，由於按現行政策已超出大學的需求，教育局認為可把該處交還政府作其他用途。在個案會議上，三名立法會議員一致反對把南部改劃作住宅用途。他們促請政府就改劃用途地帶的建議主動及全面諮詢相關人士；以及
- (y) 在九龍塘分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條供公眾查閱的法定展示期(屬徵詢公眾意見的法定諮詢程序)之前或期間，當局會就修訂項目諮詢九龍城區議會。如有需要，當局或會諮詢其他相關人士。

81. 一名委員詢問就分區計劃大綱圖的修訂建議所作的公眾諮詢。龍小玉女士回應表示尚未諮詢九龍城區議會。倘修訂建議在會議上獲小組委員會同意，便會在分區計劃大綱圖供公眾查閱的法定展示期之前或期間諮詢九龍城區議會。據她理解，反對把前李惠利校舍用地南部劃作擬議住宅用途的主要是浸會大學的學生，他們已向立法會提出關於浸會大學宿舍不足的投訴。在立法會個案會議期間，三名立法會議員反對把南部改劃作住宅用途。

82. 秘書進一步解釋就分區計劃大綱圖的修訂建議所作的公眾諮詢的一般程序。在分區計劃大綱圖的修訂建議獲小組委員會同意後，分區計劃大綱圖便會展示兩個月，以供公眾查閱。任何人士均可向城規會作出申述。在展示期間，當局會諮詢九龍城區議會，而區議會可向城規會提交申述。有關申述會由城

規會進行聆訊。倘城規會認為須建議對分區計劃大綱圖作出修訂以順應申述，便須展示進一步修訂項目，以供公眾查閱。展示分區計劃大綱圖的修訂建議是進行公眾諮詢的法定渠道。

83. 一名委員表示，浸會大學校舍現時人多擠迫，學生沒有足夠的空間。浸會大學的各項藝術及文化課程需要樓底高的教學用地。浸會大學校舍目前並無該等場地，因此須進行擴建。不過，浸會大學校舍的擴建被現有發展及校舍附近的天然山坡所限。浸會大學校舍毗鄰的前李惠利校舍用地是進行擴建的最理想地點。倘把前李惠利校舍用地的南部改劃作住宅用途，預計浸會大學會強烈反對。在公眾對增加房屋土地的即時需求及擴建浸會大學的長期需求之間作出平衡，實在困難。

84. 一名委員詢問，修訂所涉用地上日後的住宅發展與同一街段的毗鄰浸會大學校舍及學生宿舍是否會有協調上的問題。有投訴指學生宿舍對附近的住宅發展造成噪音滋擾。這名委員進一步表示，由於四年大學教育的新學制令學生人數增加，浸會大學校舍須進行擴建。另又備悉浸會大學及另外兩所大學須共用浸會大學附近的運動場，顯示大學的體育設施不足。這名委員表示，把與浸會大學校舍同一街段的用地保留給浸會大學或本港其他大學於日後作高等教育用途，更為恰當。

85. 就一名委員對是否需要使用有關用地作擴建浸會大學校舍之用的關注，龍小玉女士在回應時表示，對於應付大學的擴展需要，教育局有既定政策以評估有關需要及物色適當用地，包括大學教育學制的改變、分配學生宿舍的政策及不同大學的校舍規定。教育局已確認用地的北部(0.66公頃)會預留作高等教育用途，而用地的南部(0.88公頃)則無須作高等教育用途，可釋出作住宅發展。規劃署根據教育局上述的意見，繼而諮詢相關政策局／部門，研究前李惠利校舍用地南部的可能用途。有關用地無須作任何政府、機構或社區用途，並適合作住宅發展，有助解決現時房屋短缺的問題。

86. 一名委員關注擬議住宅發展與學生宿舍之間的協調問題，龍小玉女士在回應時表示有住宅發展毗鄰學生宿舍的例子，例如香港大學(下稱「港大」)的學生宿舍。由於前李惠利校舍用地的南部屬出售用地，日後的發展商應知道附近有大學校舍及學生宿舍，如有需要，會在詳細設計階段建議措施，以

紓減銜接上可能造成的問題。教育局也強調用地南部的住宅用途不應與附近浸會大學的氛圍不一致。在回應一名委員的問題時，龍小玉女士表示，並無資料關於附近的大學聯用運動場的管理事宜。

87. 一名委員表示，小組委員會需要更多資料，以便就這宗個案作出決定。所引用的港大學生宿舍的情況與現時的情況有別，因為並非位於住宅發展的同一街段。前李惠利校舍用地南部的擬議住宅發展與位於同一街段共用同一通道的浸會大學校舍及學生宿舍很可能有互相協調的問題。雖然教育局表示，根據其評估，前李惠利校舍用地的南部無須作高等教育用途，但是並無充分資料說明教育局作出這個決定背後的理據。在得悉一些大學須在校舍以外地方(例如將軍澳)發展聯校宿舍時，這名委員表示，浸會大學實有需要使用整塊前李惠利校舍用地作學生宿舍。由於這塊用地是擴建浸會大學最理想的用地，預計市民對利用這塊用地作住宅用途有強烈反應。

88. 一名委員表示，由於差不多整個街段現時已用作教育用途(包括浸會大學及前李惠利校舍)，浸會大學保留整塊李惠利校舍用地以擴建大學，是合理的期望。這名委員認為這塊用地的土地用途是敏感的政治議題，在建議對分區計劃大綱圖作出修訂前，必須在社區內就用地日後的用途作出充分討論。由於會上並無足夠資料以處理委員關注的事宜，因此應延期對前李惠利校舍用地的修訂建議作出考慮，並應邀請教育局就釋出用地作其他用途提供理據。

89. 主席表示，委員普遍對把前李惠利校舍用地的南部改劃作住宅用途(修訂項目 A)有所保留。委員希望教育局就釋出用地作其他用途的理據提供更多資料。主席建議延期就擬議修訂項目 A 作出考慮，並要求教育局在小組委員會決定擬議修訂項目 A 前，就評估浸會大學的擴建需要的政策及釋出用地作其他用途的決定，提供更多資料。小組委員會表示同意。

90. 主席詢問委員是否同意改劃東寶庭道的「政府、機構或社區」用地的用途地帶(修訂項目 B 及 C)。一名委員表示支持改劃用途地帶，因為相關用地位於住宅區內，擬議住宅發展有助解決房屋需求。小組委員會大體上同意修訂項目 B 及 C。

91. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 延期對《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》的擬議修訂項目 A 作出考慮，並要求規劃署邀請教育局的代表出席小組委員會的會議，以便就擬議修訂項目 A 提供更多資料；
- (b) 同意《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》的擬議修訂項目 B 及 C，以及載於文件附件 I 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/16A》(展示時將重新編號為 S/K18/17)及載於文件附件 II 的《註釋》(與修訂項目 B 及 C 相關部分)適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (c) 採納載於文件附件 III 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/16A》的經修訂《說明書》(與修訂項目 B 及 C 相關部分)，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；而經修訂《說明書》會與圖則一併公布。

[主席多謝九龍規劃專員龍小玉女士及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她們於此時離席。]

[邱浩波先生及林光祺先生此時返回會議席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/296

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘森麻實道 1 號
略為放寬建築物高度限制，以容許闢設
一層供兩個停車位和附屬機房用途的地庫，
以作擬議屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/296 號)

92. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應相關政府部門的意見。

93. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96

擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多個海旁地段及毗連政府土地進行綜合發展，包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途，以及略為放寬建築物高度及地積比率限制

(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96K 號)

94. 秘書報告，這宗申請由滿偉發展有限公司(是申請地點擁有人的合資企業，該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆地產有限公司、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Ltd.及富輝發展有限公司)提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 一 為香港大學交通運輸研究所主任，該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助

- 現時與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來
- 梁宏正先生 — 為一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻
- 陸觀豪先生 — 為會德豐公司的前董事局成員
- 劉興達先生 — 現時與新鴻基公司、恒基公司、太古公司、會德豐公司、劉榮廣伍振民公司、弘達公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與新鴻基公司、恒基公司、會德豐公司、城市規劃公司、弘達公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與新鴻基公司、弘達公司及艾奕康公司有業務往來

95. 由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意黃教授、陸先生、林先生及劉女士可留在會議席上。小組委員會備悉梁先生已就未能出席會議致歉，而劉先生已離席。

96. 小組委員會報告，為回應相關政府部門就最新的進一步資料所提出的意見，已要求申請人作出澄清及提供額外資料，特別是有關現有工業作業與日後發展之間的銜接安排，以及於公眾海濱長廊興建公眾停車場的分期施工安排及位置方面的事宜。當局接獲進一步資料後，需要更多時間進一步徵詢相關政府部門的意見。此外，當局於二零一二年十一月十六日公布最新的進一步資料，以供公眾查閱，其後共接獲 19 份公眾意見書，其中，保護海港協會及創建香港均反對現時的發展建議，認為該發展建議並沒有在油塘灣提供水上活動及海上康樂用途。創建香港特別要求在發展項目中加入遊艇中心，並建造防波堤作船隻停泊處。保護海港協會則建議就有關事宜適當諮詢公眾，以證明擬議填海工程符合《保護海港條例》所指「有凌

駕性的公眾需要」。規劃署現正就保護海港協會及創建香港的意見徵詢律政司的法律意見。就此而言，規劃署要求延期兩個月考慮這宗申請，以待律政司及其他相關政府部門提出意見。

97. 經商議後，小組委員會決定延期兩個月就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩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，小組委員會同意延期兩個月考慮這宗申請，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 18

其他事項

98. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。