

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年十一月八日上午九時舉行的  
第 500 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

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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**

李偉民先生

劉文君女士

陳祖楹女士

邱浩波先生

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  
區潔英女士

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  
易康年女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一三年十月二十五日第 499 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」)二零一三年十月二十五日第 499 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]

(i) 對已通過的小組委員會二零一三年五月二十四日第 489 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，小組委員會於二零一三年五月二十四日會議上決定批准一宗第 16 條申請(編號 A/K15/111)。有關會議記錄英文本於二零一三年六月七日會議上獲得通過，並於同日送交申請人的代表，而會議記錄中文本則於二零一三年十月二十三日送交提意見人。

3. 二零一三年十一月五日，城市規劃委員會秘書處接獲香港復康會(上述申請的提意見人)的電郵，要求修訂會議記錄，以清楚述明他們不反對申請，只是對申請表示關注。考慮到香港復康會的要求，建議把會議紀錄第 109(d)段第二句修訂如下：

「一份意見由毗鄰的香港復康會提交，他們表示不反對申請，但關注到建築車輛會影響道路安全，故要求申請人在施工期間採取適當的措施，以保護路面和控制噪音水平。」

委員同意作出擬議修訂，以及把經修訂的會議記錄送交有關各方，包括上述提意見人。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H17/1 申請修訂《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖  
編號 S/H17/12》，把香港深水灣道 3 號由  
「住宅(丙類)3」地帶改劃為  
「住宅(丙類)10」地帶，並把最高建築物  
高度訂為主水平基準上 187.82 米及三層  
(包括開敞式停車間)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 Y/H17/1 號)

---

4. 張孝威先生就這宗申請申報利益，因為他曾參與申請地點已拆卸 Lynx Hill 發展項目的建築圖則審批工作。委員認為張先生只涉及間接利益，同意他可以留在席上。

#### 申請人要求延期

5. 秘書報告，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十一月五日發出文件後，申請人致函秘書，要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期三個月考慮這宗申請，並要求小組委員會指示規劃署披露文件所提及規劃評估的相關詳細資料。這是申請人第二次要求延期。申請人二零一三年十一月五日的函件於會上呈閱。

6. 秘書表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 33 — 「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」，考慮是否批准申請人的延期要求所據的準則為：是否有合理理由以作支持、其他所涉各方的權利或利益是否會受影響，以及是否會把日期無限期押後。秘書請委員留意，小組委員會文件已按城規會的辦事程序與方法，在已編訂的開會日期七天之前發送給申請人；申請人在申請地點附近居住，並非申請地點的擁有人。按一般做法，即使城規會接納要求，也只會批准延期兩個月而非三個月。秘書進一步解釋，由於延期要求是在文件發出後才收到，小組委員會通常會邀請

申請人出席小組委員會會議，解釋其要求延期的理由，而小組委員會考慮申請人的解釋後，便會決定是否答允延期要求。

[梁宏正先生此時到席。]

### 簡介和提問部分

7. 規劃署下列代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士	—	港島規劃專員
姚昱女士	—	高級城市規劃師／港島

8. 申請人下列代表此時獲邀到席上：

杜立基先生  
霍志偉先生

9. 主席歡迎上述人士出席會議。他解釋，由於申請人的延期要求是在文件發出後才收到，小組委員會須邀請申請人代表解釋要求延期考慮申請的理由，然後對延期要求作出決定。杜立基先生應主席的邀請，解釋申請人的延期要求理由如下：

- (a) 申請人於上星期接獲小組委員會文件時，得悉申請地點位於特別發展管制區編號 SCA/H16/1 內，而先前與規劃署通信時收到的政府部門意見及公眾意見，並無提及該特別發展管制區。即使分區計劃大綱圖的《說明書》提及特別發展管制區旨在保存該區現有的怡人景物和特色，以及維持該處一帶開闊的視野，申請人認為其申請仍符合有關意向。然而，從文件中得悉就建築物高度限制而言，當局不應從特別發展管制區內劃為「住宅(丙類)」地帶的用地中，把申請地點剔出作特別處理。申請人希望能有多點時間去研究特別發展管制區的歷史，以及在特別發展管制區內並無非劃一處理的理據，須知該管制區實際上佔地甚廣，伸延至深水灣和淺水灣的地段；

- (b) 文件提及地政總署地政處行政部就設計、規劃及高度條款所發出的《認可人士、測量師與註冊結構工程師作業備考》(下稱「作業備考」)。文件指出，根據作業備考的規定，對申請地點的建築物高度限制會有足夠的管制，因而無須修改分區計劃大綱圖所施加的限制。申請人希望能研究實例，以確證作業備考能否對某項發展的建築物高度作有效管制；以及
- (c) 文件又提到屋宇署已批准建築物高度為主水平基準上 191.56 米的建築圖則。然而，公眾未能查閱獲批准的建築圖則。申請人想更深入了解這些建築圖則的詳細資料，以及圖則不會對區內景觀特色造成負面影響的情況。

10. 港島規劃專員姜錦燕女士在回應一名委員的提問時表示，分區計劃大綱圖的《說明書》已述明，「住宅(丙類)」地帶的限制是根據政府在特別發展管制區以行政方式施加的限制和特別發展管制區的意向而制定，而有關特別發展管制區綜合檢討的最後報告已存放於規劃署規劃資料查詢處，可供公眾查閱。公眾可於地政總署的網站瀏覽地政總署就設計、規劃及高度條款所發出的作業備考。至於建築圖則，由於涉及私人資料，只有那些具入伙紙的已完成發展的獲批准建築圖則，才會供公眾查閱。

11. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表及規劃署代表，小組委員會會在他們離席後商議延期要求。他們各人於此時離席。

#### 商議

12. 主席表示，申請人把文件所提供的一些背景資料視作「新資料」，認為需要多點時間去研究這些資料，並以此作為要求延期考慮申請的理據。這些論點既欠說服力，亦不能接受。倘小組委員會會接納這項延期要求，將為日後的個案立下不良先例。

13. 一名委員認為，申請人的理據並不成立，因為申請人所述的首兩份文件都是公開文件，可供公眾查閱。獲批准的建築圖則與考慮這宗申請並無直接關係。申請人應證明倘就申請地點所建議的建築物高度限制不獲採納，重建屋宇對該區的視覺影響。另一名委員持相同意見，並認為申請人以希望能有多點時間去研究上述文件作為要求延期的理由，有欠說服力。

14. 秘書說，申請人並非申請地點的土地擁有人，倘接納延期要求，將對第三者的利益有所影響。此外，申請人所聲稱的「新資料」主要是規劃署所進行的規劃評估，不應視作「新資料」。按城規會的做法，文件會在開會日期七天之前發送給申請人，目的在於給予申請人及其代表合理時間來回應規劃署在文件中的規劃評估。批准這項延期要求會對以同類理由要求延期的日後個案造成影響。

15. 委員普遍不支持這項延期要求，因為有關小組委員會文件已按城規會的辦事程序與方法，在開會日期七天之前發送給申請人。文件中的規劃評估不應視作「新資料」，尤其是特別發展管制區的資料和地政總署就設計、規劃及高度條款所發出的作業備考全是公開文件。此外，延期考慮這宗申請亦會影響第三者的利益。

16. 經商議後，小組委員會決定不同意申請人的延期要求，並同意應在今次會議中考慮這宗申請。申請人代表及規劃署代表繼而獲通知有關決定，並獲邀返回席上。

#### 考慮有關申請

17. 主席歡迎各人出席會議，並解釋這宗申請的聆訊程序。他繼而請高級城市規劃師／港島姚昱女士向委員簡介這宗申請的背景。

#### 簡介和提問部分

18. 姚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：

### 有關建議

- (a) 申請人建議把申請地點由最高建築物高度為一層開敞式停車間上加三層、最高地積比率為 0.75 倍及最大上蓋面積為 25% 的「住宅(丙類)3」地帶，改劃為新的「住宅(丙類)10」支區，並把最高建築物高度訂為三層包括開敞式停車間(即最多三層)及不超過主水平基準上 187.82 米，而最高地積比率及最大上蓋面積則維持不變；

### 申請人的理據

- (b) 申請人認為申請地點實質上靠近布力徑的住宅羣。按申請地點的現有建築物高度限制，實無法保存該區的現有特色。當局應訂定以米為單位從主水平基準起計算的建築物高度限制，以防止出現與環境不相協調的發展項目。擬議建築物高度限制可確保為該區塑造連貫一致的梯級狀發展輪廓；

### 政府部門的意見

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，附近一帶的現有建築物高度主要介乎兩層與四層之間。分區計劃大綱圖的現行建築物高度限制一致，並與區內特色互相配合，加上施加地積比率及上蓋面積限制，令該區的怡人景物和特色得以妥善和有效保存。在此情況下，並無充分理由按申請人所建議，為申請地點訂定主水平基準上 187.82 米及三層(包括開敞式停車間)的擬議建築物高度限制；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，根據現行做法，倘住宅樓宇的地面層的樓層高度不超過 4.5 米及上層的樓層高度不超過 3.5 米，其建築圖則一般會獲接納，無須轉介建築小組委員會決定。二零一三年一月二日，當局曾根據同一準則批准申請地點的單幢家庭屋宇的建築圖則，而主天台的水平高度為主水平基準上 191.56 米；
- (e) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；



### 公眾意見

- (f) 在這宗申請及進一步資料的相關法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 230 份意見書。其中 228 份意見書支持這宗申請，原因是有關建議可限制高度和減少發展項目的平台體積，並維持現有的高度輪廓；該屋宇重建只有業主可受惠於社會效益和美麗環境，並產生視覺影響；新增的停車場樓層旨在增加建築物高度，而申請地點的面積，足以在屋宇旁邊闢設開敞式停車間；以及應實施更嚴格的建築物高度管制。來自申請地點登記擁有人的兩份意見書反對這宗申請，原因是改劃用途地帶的申請既不合理，亦不公平；視覺影響評估有謬誤及無根據；現時的用途地帶可充分反映獨特的用地特色、保存該區的現有特色和確保塑造梯級狀高度輪廓；以及自一九八七年首份分區計劃大綱圖對申請地點施加發展限制以來該區並無重大改變，因而應尊重土地擁有人的合理期望。南區民政事務專員沒有接獲對這宗申請的意見；

### 規劃署的意見

- (g) 規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。申請地點位於特別發展管制區編號 SCA/H16/1 內，而劃設特別發展管制區是政府的行政措施，藉以施加發展限制，保存該區現有的怡人景物和特色，以及維持該處一帶開闊的視野，並避免令通道系統負荷過重及過度發展。與申請地點有關的特別發展管制區限制最初於一九六七年通過實施，有關限制是「最高三層包括開敞式停車間」，而目的在於保持公眾景觀。當局其後於上世紀八十年代檢討有關限制，並把建築物高度修訂為「一層開敞式停車間上最多加三層」，以容許所闢設的停車位在設計上具有靈活性，而不致對公眾景觀造成負面影響。自一九八七年首份分區計劃大綱圖刊憲以來，當局便在申請地點所屬的「住宅(丙類)3」地帶內加入上述建築物高度限制。分區計劃大綱圖的《說明書》已收納對特別發展管制區意向的簡述；

- (h) 為保存山頂輪廓線，對山頂區布力徑建築羣所施加的建築物高度限制(即三層包括開敞式停車間)是較為嚴格的。由於申請地點的所處水平遠低於布力徑(申請地點為主水平基準上 175 米至 181 米，布力徑為主水平基準上 182 米至 265 米)，在申請地點進行一層開敞式停車間上加三層的發展不會影響山頂輪廓線。布力徑發展項目的考慮因素不適用於申請地點。就建築物高度限制而言，把申請地點從同一特別發展管制區內的用地中剔出作特別處理，並沒有規劃理據支持；
- (i) 「住宅(丙類)3」地帶的現行建築物高度限制可使深水灣道由北至南維持梯級狀高度輪廓。總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，分區計劃大綱圖的現行建築物高度限制一致，並與區內特色互相配合。在此情況下，並無充分理由按申請人所建議，為申請地點訂定主水平基準上 187.82 米及三層(包括開敞式停車間)的擬議建築物高度限制；
- (j) 目前並無規定須保存沿淺水灣道的特定或重要公眾觀景點，而以樓層數目計算的現有建築物高度限制已經足夠。申請人所建議的進一步建築物高度限制會對設計上的靈活性施加更多限制，因此從規劃角度而言不予以支持；以及
- (k) 除法定規劃管制外，尚有其他行政管制措施，例如土地契約的設計、規劃及高度條款和屋宇署的樓層高度規定，可確保設計得宜，以免出現濫用情況。在設計、規劃及高度條款的管制下，除非有充分理據支持，否則樓底過高的樓面面積／空間不會獲接納，而撐柱構築物亦不會獲批准。按屋宇署的現行做法，住宅屋宇發展的可接受樓層高度為地面層不超過 4.5 米及上層不超過 3.5 米。

19. 杜立基先生應主席的邀請，借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 提出這宗申請的目的，不是要影響申請地點的土地擁有人的發展權。申請人及其支持者是附近的土地擁有人及區內的遠足人士。他們擔心在申請地點進行重建會影響區內的怡人景物和特色，並認為即使實施擬議建築物高度限制，申請地點的發展潛力仍可得以發揮；

#### 靠近布力徑的住宅羣

- (b) 深水灣道把申請地點與布力徑的住宅羣分隔開。申請地點連同布力徑的住宅羣是一個整體羣組，尤以從深水灣及淺水灣道眺望為然。申請地點位於《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖》涵蓋範圍的北部邊緣。其北面的用地屬《山頂區分區計劃大綱圖》的涵蓋範圍，而其東面的用地則屬《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱圖》的涵蓋範圍。雖然申請地點較為靠近布力徑的住宅發展，但卻須受《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖》上「住宅(丙類)3」地帶的建築物高度管制；

#### 佔地甚廣的特別發展管制區

- (c) 申請地點位於特別發展管制區編號 SCA/H16/1 內。該管制區佔地甚廣，當中包括深水灣及淺水灣的高密度發展；

#### 已拆卸的 Lynx Hill 採用切合環境的設計

- (d) 申請地點位於岬角，南面為深水灣，北面為深水灣道。申請地點的深水灣道入口的所處水平為主水平基準上 183.7 米。進出已拆卸 Lynx Hill 的通道既短且斜，全長 20 米，水平高度介乎主水平基準上 183.7 米至 181.4 米，而後者並為車房的所在地。樓高三層的 Lynx Hill 建於主水平基準上約 178.22 米的較低地台上，因此 Lynx Hill 的主天台水平約於主水平基準上 187.82 米。Lynx Hill 設計得宜，與周邊地區及地形互相協調，並與布力徑的發展項目(位於主水平基準上約 189.6 米的水平)形成梯級狀高度。因此，從布力徑眺望，視線不會受阻。此外，從深水灣道向海眺望時，位於申請地點入口的小山丘會把 Lynx Hill 徹底遮蔽起來。

已拆卸的 Lynx Hill 所採用的設計既低調且隱蔽，不會阻擋任何海景；

#### 四個重建情況

- (e) 土地擁有人已申請契約修訂，以容許一層開敞式停車間上加三層，並且不訂定以米為單位從主水平基準起計算的建築物高度限制。土地擁有人以主水平基準上約 187.82 米的建築物高度亦可達致相同的地積比率，這樣既不會阻擋望向深水灣的海景，亦可維持與周邊地區互相協調配合。就一層開敞式停車間上加三層的現有建築物高度限制而言，重建的屋宇可能出現以下情況：

	<u>車房水平高度</u>	<u>主天台水平高度</u>
情況 1	主水平基準上 175.4 米	主水平基準上 191.4 米
情況 2	主水平基準上 178.22 米	主水平基準上 194.22 米
情況 3	主水平基準上 181.4 米	主水平基準上 197.4 米
情況 4	主水平基準上 183.7 米	主水平基準上 199.7 米

就情況 1 主水平基準上 175.4 米的車房水平高度而言，一層開敞式停車間上加三層的屋宇(不包括天台裝置)，水平高度可達主水平基準上 191.4 米。有關高度會阻擋從布力徑眺望所見景觀並影響深水灣道沿路的景觀。由於進出申請地點的通道只可介乎主水平基準上 183 米至 181 米之間，開敞式停車間的水平高度會一如情況 3 所示，為主水平基準上 181.4 米，而樓高四層屋宇的主天台(包括一層開敞式停車間)最高可達主水平基準上 197.4 米(不包括天台裝置)。從布力徑及深水灣道眺望的景觀會大受影響。情況 4 最不理想，因車房的高度為主水平基準上 183.7 米，與深水灣道的水平高度相同，而樓高四層屋宇的主天台會達至主水平基準上約 199.7 米。在這情況下，從淺水灣道、布力徑及深水灣泳灘眺望的景觀，會一如合成照片所顯示，大受影響；

- (f) 在同一分區計劃大綱圖建築物高度限制相同的同一「住宅(丙類)」地帶內，淺水灣道 16 號、深水灣

道 76 號和壽山村道 9 號(第 13 座)的重建項目均採用加高地台設計。該三項發展項目的絕對高度分別為 16.33 米、17.3 米和 18 米，而撐柱或回填的高度分別為 5.7 米、5 米和 6.7 米。相關建築圖則分別於一九九八年、二零零六年及二零零八年獲批准；

#### 管制建築物高度的行政工具

- (g) 用以確保屋宇設計得宜的行政管制措施(例如土地契約的設計、規劃及高度條款和屋宇署的樓層高度規定)，並非公開的程序。只有法定規劃管制才是公開的程序；
- (h) 規劃署在文件中指出，根據設計、規劃及高度條款的規定，除非有充分理據支持，否則樓底過高的樓面面積／空間不會獲接納，而撐柱構築物亦不會獲批准。按作業備考規定，倘具理據支持，例如出於設計上的限制、意欲營造設計效果和提供入口大堂及商場中庭，較高樓底或會獲批准。這意味着可申請放寬限制。儘管當局不鼓勵撐柱構築物，但申請人仍可提交理據，以供考慮；
- (i) 根據屋宇署的意見，倘住宅屋宇的地面層的樓層高度不超過 4.5 米及上層的樓層高度不超過 3.5 米，其建築圖則一般會獲接納，無須轉介建築小組委員會決定。至於建議較高樓層高度的建築圖則，仍可由建築小組委員會批准，而所經程序並無公眾參與其中。事實上，上文就過高樓層高度及撐柱構築物所列舉的三個事例都是不久之前，分別於一九九八年、二零零六年及二零零八年獲屋宇署批准的；

#### 規劃署的建議

- (j) 規劃署認為，一層開敞式停車間上加三層的發展限制實屬恰當，並可確保所進行發展與附近一帶互相協調。然而，一如上文所示，一層開敞式停車間上加三層的限制可產生不同的發展情況，令主天台水平高度由主水平基準上 191.4 米至 199.7 米不等。批准主天台位處主水平基準上 191.56 米的建

築圖則，並不表示屋宇署不會批准涉及較高建築物高度的其他建築圖則。何謂「適當及協調」的理據應清楚說明。建築物高度為主水平基準上 187.82 米的 **Lynx Hill** 可實現特別發展管制區的意向，即保存該區現有的怡人景物和特色，以及維持該處一帶開闊的視野。倘所重建屋宇建至最不理想的高度，即主水平基準上 199.7 米，則該屋宇會與周圍地區不相協調；

(k) 從這宗申請接獲 228 份支持意見書可見，附近很多人士都擔心在申請地點進行擬議發展所造成的視覺影響。相關屋宇在設計上的靈活性不應凌駕影響公眾景觀的考慮因素。簡介時所使用的合成照片顯示重建屋宇對多個重要公眾觀景點如布力徑和深水灣所造成的負面影響。倘容許在私人發展項目為所關設的停車位在設計上給予靈活性，公眾景觀將大受影響；以及

(1) 規劃署認為就同一特別發展管制區內劃為「住宅(丙類)3」地帶的其他用地而言，批准這宗改劃用途地帶的申請，會導致規劃管制不一致。但是，為何特別發展管制區的範圍會如此廣泛，由淺水灣向北伸延約一至二公里至申請地點，這點實不太清楚。鑑於所佔範圍甚廣且具不同特色，對於申請地點的處理手法未能有別於同一特別發展管制區內的其他用地，實在於理不合。

20. 鑑於申請地點的地形，加高地台的設計未必能大幅改善從屋宇眺望深水灣的景觀，一名委員詢問在申請地點採用加高地台設計需要多少費用及目的何在。該名委員又認為前 **Lynx Hill** 的建築師採用巧妙的設計，在屋宇的入口利用小山丘作為緩衝地帶，阻隔來自深水灣道的交通噪音，而非採用加高地台設計，讓居住的樓層現於深水灣道。

21. 杜立基先生回應說，前 **Lynx Hill** 是按土地契約的 35 呎建築物高度規定興建，而所採用的設計與附近環境互相協調。然而，地政總署表示，申請人已申請契約修訂。由於有關發展是私人屋宇，加高地台的建築費用不應是重要的考慮因

素。此外，為加高地台而進行回填的費用不會高昂。至於來自深水灣道的噪音滋擾，可把該屋宇所有居住用的房間設計為向海，而只有非居住用的房間如廚房和廁所會面向深水灣道。由於申請地點位於深水灣道的車輛通道的水平高度為主水平基準上 183.7 米，由該入口通往屋宇的內部通道，水平高度會為主水平基準上約 181 米。倘採用該屋宇的現有水平高度，即主水平基準上約 175 米，作為地面層並闢設停車場，車輛在技術上將難以進出停車場，以致或須為解決技術問題而付出高昂費用。因此，最直接的方式是把屋宇的地台加高至主水平基準上約 183 米，即與深水灣道相若的水平高度，以方便車輛直達在同一水平高度的停車場。從交通的角度而言，把通道升高至主水平基準上約 183 米亦可改善通道與深水灣道交界處的視線。

22. 一名委員詢問當局是否有就平台設計的規模和高度進行規劃管制。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，分區計劃大綱圖訂明，該「住宅(丙類)3」地帶的建築物高度限制為一層開敞式停車間上加三層。該屋宇的詳細設計，包括任何加高地台設計必須符合《建築物條例》的規定。據屋宇署表示，申請人所列舉的三個採用加高地台設計的例證都是先前批准的個案。按屋宇署的現行做法，住宅屋宇的地面層不應超過 4.5 米，而上層則不應超過 3.5 米。除非情況十分特殊，否則屋宇署不會放寬有關規定。

23. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

24. 一名委員認為，加高地台設計可能費用高昂，應只是其中一個可行的設計方案。此外，每個設計方案均有其目的，而加高地台設計是用以盡量擴闊一個發展項目可享的景觀。就申請地點而言，採用加高地台設計不會令從屋宇眺望深水灣的景觀出現明顯分別。採用單一方向的建築物設計以盡量降低來自深水灣道的噪音影響以配合加高地台的設計，對屋宇而言未必是良好的設計。採用較高的建築物高度，卻讓更多住用樓層現

於行車道路，這情況並不理想。按申請地點前 Lynx Hill 的設計，有關屋宇會與深水灣道分隔開。該名委員認為，由於申請地點的地盤面積細小，加上分區計劃大綱圖現已對用地施加足夠和適當的限制，當局無須對用地進行更嚴格的規劃管制。這宗改劃用途地帶的申請並沒有充分的理據支持。

25. 一名委員認為，現時分區計劃大綱圖對申請地點所施加的限制實屬恰當，已平衡了各方因素。此外，申請地點現有土地擁有人可在分區計劃大綱圖的現行限制下重建其屋宇的合理期望不應被剝奪。在申請地點重建屋宇可以有不同的設計方案，包括出現申請人所陳述的情況，但不宜由城規會考慮每個設計方案，因為這應由業主決定。就該區而言，一層開敞式停車間上加三層的現行建築物高度限制是合理和適當的限制。現有土地擁有人可按分區計劃大綱圖的現行限制在用地進行重建的權利應予尊重。因此，該名委員不支持這宗改劃用途地帶的申請。

26. 另一名委員認為，除非從規劃及城市設計的角度而言有凌駕性的關注事項，以致須實施更嚴格的限制，否則現有土地擁有人可按分區計劃大綱圖的現行限制重建其屋宇的權利應予尊重。即使土地擁有人基於申請人所述理由(例如車輛通道)而可能採用加高地台設計，在申請地點進行單幢屋宇發展亦不會對整個地區的特色造成重大的影響(包括視覺影響)，而足以令當局要對該特定地點施加嚴格的管制。因此，這項改劃用途地帶的申請並沒有充分理由支持。

27. 一名委員說，即使不能排除會在與深水灣道同一水平高度的位置闢設停車場，各項現行行政管制措施(包括設計、規劃及高度條款)亦可確保不會在申請地點有不合理的加高地台或撐柱構築物設計。這宗申請的主要考慮因素不應是對居住在申請地點後方的人士的視覺影響，而應是在分區計劃大綱圖下一層開敞式停車間上加三層的現行建築物高度限制會否對整個地區造成礙眼的視覺影響。只有在該種情況下，城規會才有充分的規劃理據對分區計劃大綱圖的現行限制作出修訂。當局亦須審慎考慮純粹因聲稱居住在申請地點後方的人士所享景觀可能受阻而要求施加嚴格建築物高度管制所帶來的不良影響。



28. 主席根據文件圖 Z-4，表示特別發展管制區編號 SCA/H16/1 涵蓋深水灣道和淺水灣道上段水平較這些道路為低而向海一邊的建屋地段。因此，一層開敞式停車間上加三層的建築物高度限制可確保向海一邊的發展項目的建築物高度不會過高。

29. 一名委員認為，由於申請地點位於風景優美的山區，從公眾的觀點，申請地點的加高地台設計會造成視覺影響。倘屋宇的擁有人採用該設計來重建屋宇，公眾或會對此感到關注。該名委員建議應把小組委員會對有關屋宇重建採用並不可取的加高地台或撐柱構築物設計的關注，轉達相關政府部門。委員表示同意。秘書說，秘書處會把委員的關注轉達相關政府部門包括規劃署。在申請人提交文件以履行土地契約的設計、規劃及高度條款時，規劃署會是其中一個獲諮詢的部門。規劃署大致上不支持撐柱構築物。

30. 一名委員從申請人的簡介中得悉，布力徑的居民擔心屋宇重建會造成視覺影響，而前往布力徑的公眾人士亦對該地點可能出現突兀的建築物表達同一關注。然而，對申請地點施加更嚴格的管制須有充分的規劃理由支持。即使考慮到申請人代表所證明有關情況會對申請地點造成局限於該處的視覺影響，整體而言可能對該區帶來的視覺影響並不顯著。這宗改劃用途地帶的申請並沒有充分的規劃理由支持。

31. 秘書在回應一名委員的查詢時表示，這宗第 12A 條申請的申請人已按規定向申請地點的相關土地擁有人發出通知，而無須取得現有土地擁有人的同意。

32. 主席總結說，委員普遍不支持這宗第 12A 條申請，但有些委員對申請地點所建屋宇可能會有加高地台設計或撐柱構築物感到關注。根據現行的發展管制制度，超出規定的撐柱構築物通常不會獲接納。小組委員會同意，委員對申請地點所建屋宇採用並不可取的加高地台設計或撐柱構築物的關注應轉達相關政府部門考慮。

33. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 建築物高度限制為一層開敞式停車間上加三層的現有『住宅(丙類)3』地帶實屬恰當，並與附近的土地用途互相協調。把『住宅(丙類)3』地帶改劃為『住宅(丙類)10』地帶的建議，並沒有充分的規劃理據支持；
- (b) 把建築物高度限制為三層包括開敞式停車間及主水平基準上 187.82 米的改劃用途地帶建議，會限制申請地點上的發展／重建項目在設計上的靈活性；以及
- (c) 就同一特別發展管制區內劃為「住宅(丙類)3」地帶的其他用地而言，批准這宗改劃用途地帶的申請，會導致規劃管制不一致。」

[會議小休五分鐘。劉興達先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀到席上。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/241 擬在劃為「商業」地帶的  
尖沙咀加連威老道 96 號  
希爾頓大廈一樓至三樓  
經營商營浴室／按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/241 號)

---

34. 小組委員會備悉文件第 7 頁的替代頁已於會上呈閱，更正了規劃許可的有效日期。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商營浴室／按摩院；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，但該意見書並無述及任何觀點或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。

36. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

37. 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二零一七年十一月八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意警務處處長的意見，申請人須就擬議用途向適當的發牌當局提交正式申請；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬議用途的經營者須確保符合相關環境污染管制條例所訂的規定；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
- (i) 各項擬議建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定；
  - (ii) 申請人須委聘一名認可人士評估擬議改動及加建工程／用途更改的可行性，並確保擬議改動及加建工程／用途更改(包括提供逃生途徑、耐火結構、殘疾人士通道和設施等)，均按照《建築物條例》的規定而落實；
  - (iii) 根據《2011年建築物消防安全守則》第B8.2條，任何一道規定的樓梯的使用者應可在任何時間通往至少另一道規定的樓梯，而無須穿過其他人的私人處所。這條通道應以下列方式設置：(a)設於每一層樓層；(b)如屬最低地面樓層以上不多於15層高的住用建築物或綜合用途建築物，則至少每五層設一條通道；或(c)如屬避火層平均地設於樓層之間的建築物，該通道應設於避火層及天台。在火警警報啟動或電力故障時，防止通往規定的樓梯的保安措施必須自動失效；以及
  - (iv) 申請人須遵守相關發牌當局所訂的發牌規定。
- (d) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，倘擬議場所的運作模式符合《會社(房產安全)條例》所述「會社」的定義，則牌照事務處在接獲申請人根據該條例提出的申請後，便會訂定發牌規定；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人或須向他申請浴室牌照。」

[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。葉先生於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/556 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角廣東道 1166 至 1168 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/556 號)

---

39. 秘書報告，由於申請人知悉古物諮詢委員會有意於二零一三年十二月四日就申請地點現有建築物的文物價值進行評估，因此申請人於二零一三年十月三十日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期三個月就這宗申請作出決定，以便他們有時間回應相關政府部門的意見和準備所要提交的進一步資料。儘管申請人要求延期三個月，現建議根據城規會的慣常做法，批准延期兩個月。

40. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/452 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的  
荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號、  
第 363 號及毗連政府土地進行綜合住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/452 號)

---

41. 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」)旗下一家附屬公司提交，並由香港盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕

康」)及英環香港有限公司(下稱「英環」)擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與新鴻基、盧緯綸公司及艾奕康有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與新鴻基、艾奕康及英環有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與新鴻基、艾奕康及英環有業務往來
- 黃仕進教授 — 現時與艾奕康有業務往來
- 為香港大學交通運輸研究所所長，而該研究所的一些活動由艾奕康贊助

42. 小組委員會備悉劉女士已就未能出席會議致歉，而劉先生已離席。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意林先生及黃教授可以留在席上。

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月十六日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間修訂總綱發展藍圖，並更新相關技術評估(包括視覺影響評估、環境評估、空氣流通評估、交通影響評估及污水收集系統影響評估)，以回應各個政府部門的意見。

44. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於已批准延期共四個月，故除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/H8/419

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的北角渣華道及電照街內地  
段第 9027 號及毗連政府土地進行綜合住宅、商業(食肆、商  
店及服務行業)及政府、機構或社區用途，並闢設公眾休憩用  
地、公眾旅遊車停車場及公共車輛總站

(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/419 號)

---

45. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下一家附屬公司提交，並由香港盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 劉興達先生 | — 現時與新鴻基公司、盧緯綸公司及艾奕康公司有業務往來         |
| 林光祺先生 | — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來     |
| 劉文君女士 | — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來          |
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來                     |
|       | — 是香港大學交通運輸研究所所長，而艾奕康公司曾贊助該研究所的一些活動 |

46. 小組委員會備悉劉女士已就未能出席會議致歉，而劉先生已離席。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。至於林先生則涉及直接利益，小組委員會認為他應暫時離席。

[林光祺先生此時暫時離席。]

47. 小組委員會備悉，申請地點以南嘉富大廈的業主立案法團於會議前提交信件，就這宗申請所涉發展計劃表達意願，該信件已於會上呈閱。

#### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

##### 背景

- (a) 二零一三年二月五日，申請人提交這宗申請，擬在《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24》上劃為「綜合發展區(3)」地帶的申請地點進行綜合發展。有關「綜合發展區(3)」用地的面積約為 2.9 公頃。分區計劃大綱圖規定須闢設約 1.2 公頃的公眾休憩用地，包括 20 米闊的海濱長廊，而擬議發展的建築物高度不應超過主水平基準上 80 米；
- (b) 申請地點是前北角邨用地的一部分。就前北角邨用地(包括申請地點及書局街以西劃為「住宅(甲類)」地帶的空地)的擬議發展所擬備的規劃大綱，於二零一一年一月二十一日獲小組委員會通過。根據該規劃大綱，申請地點擬作住宅、商業及政府、機構或社區用途，並闢設公眾休憩用地、公共車輛總站及公眾旅遊車停車場。住宅樓宇應位處申請地點的南部，而商業及政府、機構或社區大樓則位處申請地點的北部，以便把住宅樓宇與東區走廊產生交通噪音的範圍分隔開。書局街及琴行街沿線應提供兩塊非建築用地，以闢設視覺和通風長廊，以及地面園景美化行人道，方便公眾前往海旁。建築物高度概念方面，海旁建築物與內陸建築物的建築物高度應



有 30 米的差別，構成朝海旁遞降的梯級狀建築物高度輪廓。東西走向亦應有建築物高度差異；

- (c) 二零一三年七月五日，小組委員會考慮這宗申請的興建十幢樓宇計劃。委員普遍認為與規劃署所擬備的初步設計方案相比，該項計劃在改善通風環境方面具有設計優點，同時在闢設綜合公眾休憩用地以供公眾使用方面亦具有設計優點。然而，小組委員會備悉公眾對「屏風效應」的關注，因而研究如何訂定幾項指導原則，以便申請人改善有關建議。委員普遍同意，擬議發展的視野須予改善，特別是建築物間距須予擴闊。此外，應盡可能維持高低錯落有致的建築物高度輪廓。申請人亦應提交另一項符合申請地點獲通過規劃大綱所載發展概念圖規定的替代計劃，以作比較。

#### 經修訂的計劃

- (d) 為回應小組委員會的意見，申請人已提交另外兩項藉擴闊建築物間距來改善視野的計劃(即九幢樓宇計劃和八幢樓宇計劃)，以供小組委員會考慮；
- (e) 就興建九幢樓宇計劃而言，申請人建議剔除位於申請地點東部中心位置的第 4 座。為此，分別位於申請地點東、西部第 3 座／第 5 座及第 8 座／第 9 座之間的建築物間距，會平均而對稱地由 5.2 米增至 10 米。琴行街沿線的視覺／通風走廊亦會由 17 米擴闊至 27 米。為維持土地契約所規定的最少 700 個單位，所剔除第 4 座原先可提供的單位數目須重新分配。這會令建築物高度輪廓從原先興建十幢樓宇計劃的 30 米差別(主水平基準上 50 米至主水平基準上 80 米)改為興建九幢樓宇計劃的 13.5 米差別(主水平基準上 66.5 米至主水平基準上 80 米)，因而會令建築物高度輪廓靈活多變及高低錯落有致的程度降低。經調整後，會提供 702 個單位；
- (f) 八幢樓宇計劃是從九幢樓宇計劃經剔除第 9 座後演變而來，以進一步改善視野。為此，分別位於申請地點東、西部第 3 座／第 5 座及第 8 座／第 9 座之

間的建築物間距，會平均而對稱地擴闊至 12 米。單位總數是 702 個。由於「綜合發展區(3)」地帶內各幢樓宇都達到主水平基準上 80 米的最高建築物高度，高低有致的建築物高度輪廓將不復存在；

- (g) 申請人亦已提交另一項「兩排建築物設計」的替代設計方案，以作比較。就該替代設計方案而言，大部分公眾休憩用地會位於兩排住宅樓宇之間，並與向海的散步長廊及內陸的渣華道分隔開，以致腹地與海濱長廊之間欠缺連接通道。政府、機構或社區大樓位於兩排住宅樓宇之間，其特色會被淹蓋。採用弧形設計及闢設綜合公眾休憩用地的前述三項計劃，均較採用「兩排建築物設計」可取；

#### 政府部門的意見

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，八幢樓宇計劃及九幢樓宇計劃均會把琴行街的走廊由 17 米擴闊至 27 米，以提升能見度及提供較闊的建築物間距。九幢樓宇計劃可維持梯級狀高度輪廓，而八幢樓宇計劃則並無建築物高度差異。由於申請地點位處海旁，梯級狀建築物高度輪廓較為可取。其他相關政府部門對興建八幢樓宇計劃和興建九幢樓宇計劃，以及這宗申請，均沒有反對或負面意見；

#### 公眾意見

- (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 17 份公眾意見書。兩份公眾意見書屬意興建九幢樓宇計劃，而一名立法會兼東區區議會議員和三份公眾意見書則屬意興建八幢樓宇計劃。此外，亦有人關注到樓宇數目、建築物高度、建築物分布情況、建築物間距、屏風效應、對空氣流通的負面影響、陽光及空氣質素、平台的通透度、現有巴士總站的文物價值、由渣華道至海濱長廊的行人連接通道、通往公眾休憩用地和海濱長廊的通道，以及闢設綠化天台、游泳池、排氣孔、公眾旅遊車停車位、會所和停車位等事宜。東區民政事務專員則表示，公眾對擬議發展或會造成負面空氣流通影響感到關注；

東區區議會和海濱事務委員會的意見

- (j) 東區區議會大致支持建築物高度差異較明顯及噪音消減效果較能達標的九幢樓宇計劃，並要求早日落實擬議發展，以改善北角區的交通情況和一般環境。申請人亦應改善擬議社區會堂，以及在建築物設計方面採用交通噪音保護措施；
  
- (k) 海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組一致屬意在申請地點興建九幢樓宇，因為既可增加樓宇之間的間距，亦可維持高低錯落有致的建築物高度輪廓；

規劃署的意見

- (1) 規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不反對這宗申請，現概述如下：

*視野*

- (i) 原先的十幢樓宇計劃是按規劃大綱的規定沿書局街(27 米)及琴行街(17 米)關設兩條視覺走廊，並為申請地點東部及西部的住宅樓宇劃設兩道 5.2 米闊的建築物間距。與原先的計劃相比，九幢樓宇計劃把琴行街沿線的視覺走廊擴闊至 27 米，並把兩道建築物間距擴闊至 10 米，而八幢樓宇計劃則把兩道建築物間距進一步擴闊至 12 米。就十幢樓宇計劃、九幢樓宇計劃及八幢樓宇計劃而言，申請地點內的視覺走廊加上建築物間距的總闊度，分別是 54.4 米、74 米及 78 米。八幢樓宇計劃劃設最闊的建築物間距，但與九幢樓宇計劃相比，在視野方面則未有帶來顯著的改善；

*平台設計*

- (ii) 九幢樓宇及八幢樓宇計劃會為擴闊建築物間距而作出取捨，把靠近渣華道的兩個平台的部分範圍加高 7.3 米(第 1 座及第 6 座的平台部分由主水平基準上 16 米加高至主水平基準上 23.3 米，而第 7 座的平台部分則由

主水平基準上 19.9 米加高至主水平基準上 27.2 米)，以作為消減交通噪音的屏障。所加高平台部分只會對較小範圍造成視覺影響，而兩個平台的整體設計與先前的設計相比大致相同。此外，申請人已改善九幢樓宇計劃及八幢樓宇計劃的私人休憩用地設計，建議在不同樓層提供更多無間斷的綠化空間，以及在平台花園提供更多地方作座位間及非正式聚會用途；

#### *建築物高度差異*

- (iii) 十幢樓宇計劃及九幢樓宇計劃均在東西走向有建築物高度差異，並形成梯級狀高度輪廓，在近海旁兩端採用較低建築物高度。九幢樓宇計劃的建築物高度差異為 13.5 米(主水平基準上 80 米至主水平基準上 66.5 米)，十幢樓宇計劃的高度差異則為 30 米(主水平基準上 80 米至主水平基準上 50 米)，而前者的層次效應未及後者那麼明顯。至於八幢樓宇計劃，則完全沒有建築物高度差異。考慮到申請地點的海旁位置，多元化的建築形式較為可取；

#### *消減噪音*

- (iv) 上述三項計劃均能符合可予接受的消減 75% 噪音達標率。原先的十幢樓宇計劃能取得較高的 80% 達標率。九幢樓宇計劃和八幢樓宇計劃，則分別只能取得 78% 和 76% 達標率。鑑於三項計劃已詳盡研究並採用所有切實可行和有效的消減噪音措施，環境保護署不反對這些計劃；

#### *空氣流通*

- (v) 雖然八幢樓宇計劃可略為改善海濱長廊及渣華道的情況，但申請地點以南的現有發展會阻礙內陸進風。結果，即使擴闊建築物間距，就空氣流通效果而言，與十幢樓宇計劃

相比，八幢樓宇計劃和九幢樓宇計劃均不會有顯著差別；

*其他方面*

(vi) 在闢設公眾休憩用地、海濱長廊，以及政府、機構或社區設施和公共運輸設施(公共車輛總站和公眾旅遊車停車場)、車輛通道和行人連接通道，以至分期落實計劃方面，均沒有改變。一如十幢樓宇計劃，九幢樓宇計劃和八幢樓宇計劃均不會對交通、空氣質素、排污和排水造成不能接受的影響；

*公眾意見和東區區議會的意見*

(vii) 就拆卸申請地點現有巴士總站的關注意見，古物古蹟辦事處表示該巴士總站並非已評級歷史建築物或當局擬予評級的歷史建築物。運輸署亦指出，已遷移的公共車輛總站，不會對海底隧道的交通構成顯著影響；

(viii) 就提供行人連接通道和公眾休憩用地設施，上述三項計劃的情況大致相同；

(ix) 就闢設停車位和公眾旅遊車停車場和對排氣孔的關注意見，須知運輸署和環境保護署對申請均不表反對。會所面積方面，相關的總樓面面積豁免須由建築事務監督在提交建築圖則的階段審批。至於在擬議項目的屋頂闢設綠化天台及游泳池，則可由申請人在詳細設計階段予以考慮；

(x) 有關東區區議會對早日落實擬議發展的看法，據申請人表示，擬議發展會分期進行。在申請地點東部先行展開的第 1A 期公共車輛總站、公廁和地庫工程預期於二零一五年年中或之前完成。整個發展項目暫定於二零一八年或之前完成。東區區議會要求改善擬議社區會堂，則可在詳細設計階段處理；

### 結論

(xi) 對於由申請人提交以供比較並符合規劃大綱所載發展概念圖規定的「兩排建築物設計」的替代設計，兩排住宅樓宇會影響公眾休憩用地的分布情況，令公眾休憩用地變得零碎分散，並與海濱長廊分隔開。就空間及視覺開揚程度而言，較諸十幢樓宇計劃、九幢樓宇計劃和八幢樓宇計劃的綜合公眾休憩用地，「兩排建築物設計」的方案未如理想；以及

(xii) 在三項計劃當中，與原先的十幢樓宇計劃相比，九幢樓宇計劃是一項較為均衡的計劃，可顯著改善視野，並在建築物高度輪廓方面維持一些差異，為海旁未來公眾休憩用地的背景營造悅目的視覺效果，以及較八幢樓宇計劃取得更為理想的消減噪音達標率。在權衡上述各項考慮因素後，規劃署建議批准興建九幢樓宇計劃。

49. 委員對這宗申請沒有提問。

### 商議部分

50. 一名委員認為，就視野和建築物高度差異而言，在權衡之下，九幢樓宇計劃會較十幢樓宇計劃和八幢樓宇計劃為佳。

51. 另一名委員認為九幢樓宇計劃較為理想，因為可維持建築物高度差異，這方面對位處海旁的申請地點十分重要。

52. 經商議後，委員認為較諸十幢樓宇計劃和八幢樓宇計劃，九幢樓宇計劃是較為可取的方案。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，根據《城市規劃條例》第 4A 及 16 條的規定，批准這宗申請及九幢樓宇計劃的總綱發展藍圖。這項許可的有效期至二零一七年十一月八日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則規劃許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(r)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計並落實不超過高度上限的建築物高度輪廓，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，沿書局街和琴行街越過申請地點闢設兩條通風／視覺走廊；
- (d) 把沿電照街、書局街和渣華道的建築物後移不少於三米；
- (e) 如申請人所建議，劃設建築物間距；
- (f) 沿書局街和琴行街地面分別設計及闢設兩條闊度不少於10米的公眾園景美化行人道，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設面積不少於5880平方米及闊度不少於20米的海濱長廊，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並闢設面積不少於6800平方米的公眾休憩用地，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實園景設計總圖，包括保護樹木計劃和季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交並落實消減噪音措施計劃，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 就擬議發展設計並闢設出入口、車輛進出口通道、行人流通系統、停車設施、上落客貨車位及停車

灣，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (l) 設計並闢設擬議行人隧道接駁通道，以連接擬議發展與渣華道另一邊的北角地鐵站出口，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並闢設公眾旅遊車停車場和公眾上落客貨車位，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 設計並闢設有蓋公共車輛總站，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 設計並闢設公廁，而有關情況須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (p) 設計並闢設綜合家庭服務中心、特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心、殘疾人士地區支援中心和長者日間護理中心，而有關情況須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (q) 設計並闢設社區會堂，而有關情況須符合民政事務總署署長或城規會的要求；
- (r) 為長者日間護理中心設計並闢設公眾上落客貨停車灣，而有關情況須符合建築署署長或城規會的要求；
- (s) 設計並闢設污水排放口，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (t) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：



- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人須盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求，亦不表示建築事務監督會就發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.1(a)至(c)段港島東區地政專員有關公眾休憩用地及砍伐樹木的意見；
- (d) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.2(c)至(f)段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築有關《可持續建築設計指引》、緊急車輛通道、地庫結構及各期發展計劃的發展密度的意見；
- (e) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.5(c)段環境保護署署長有關向他提交全份排污影響評估最後報告以作記錄的意見；
- (f) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.12(b)段土木工程拓展署港島及離島拓展處處長有關海濱長廊單車徑的意見；
- (g) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.15 段民政事務總署署長有關社區會堂的意見；
- (h) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.16(b)(ii)段渠務署總工程師／香港及離島有關申請地點污水排放口的意見；

- (i) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.17 段水務署總工程師／發展(2)有關遷移現有水管的意見；
- (j) 留意文件 F-附錄 I 第 9.1.18(b)段消防處處長有關緊急車輛通道的意見；
- (k) 留意文件 F-附錄 I 附件 VIII 和 F-附錄 IV 所載康樂及文化事務署香港東樹木組、園景分組和東區康樂事務辦事處的詳細意見；以及
- (l) 留意文件第 3.1.9 段建築署總建築師／管理統籌分處 2 有關長者日間護理中心公眾上落客貨停車灣及政府辦公室的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議解答委員的查詢。黎女士此時離席。]

[林光祺先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/247      在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
九龍北帝街 15 號駿豪居地下 2 號舖經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/247 號)

---

#### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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) 食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，並無接獲公眾意見書，而九龍城民政事務專員亦沒有接獲任何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，不反對這宗申請。

55. 陳宗恩先生在回應一名委員的詢問時表示，在申請處所所在位置的住宅發展項目內的單位，已拆售予各業主。

#### 商議部分

56. 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：

- 「— 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)，在申請處所提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請處所的所有擬議建築工程／用途更改必須符合《建築物條例》的規定；
- (b) 申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動和加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：

- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》的規定，闢設足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》的規定，為申請處所提供具足夠抗火時效的隔火障；
  - (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和設施；以及
  - (iv) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，提供足夠的衛生設備；
- (c) 當局在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見；以及
- (d) 擬議「食肆」必須符合相關的發牌規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

## **議程項目 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K14/690 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 20 號怡生工業大廈地下(部分)經營商店及服務行業(零售)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/690 號)

---

58. 小組委員會備悉申請人於二零一三年十月二十三日要求延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應相關部門及公眾的意見，而這次是申請人首次要求延期。

59. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/306 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘森麻實道 1 號的建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途，以作擬議屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/306 號)

---

60. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，他已就此議項申報利益。劉文君女士的父母在九龍塘擁有物業，並在該區居住，她亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生已離席，而劉女士已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／九龍唐寶煌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) 擬略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途，以作住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別來自附近一名居民及創建香港，均反對這宗申請。他們關注關設地庫層的建議並無理據支持、地庫層面積過大和會被濫用，以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不反對這宗申請。就公眾意見提出的關注事宜，屋宇署表示，在評估地庫層停車位的布局設計是否合理，以及可否根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條的規定豁免計入總樓面面積時，會參考《香港規劃標準與準則》及運輸署的意見。倘在提交建築圖則的階段發現有多出的空間及附屬空間，則須把多出的面積計入總樓面面積。就此，建議加入一項指引性質條款，告知申請人地庫層所多出的面積須計入總樓面面積。擬議發展所達至的地積比率不得超出分區計劃大綱圖所准許的 0.6 倍。

62. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年十一月八日止。除非在該日期前，所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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計並關設車輛通道及停車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實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。」

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須盡量把握機會在地面進行綠化(特別是在有關發展的臨街面)，並改善擬議發展的景觀及視覺質素；
- (b) 留意屋宇署的意見，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號列出《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條就停車位、相關斜道及設施訂定的準則；在評估停車位可否不計入總樓面面積時，建築事務監督會參考《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見，而任何多出的停車位及附屬空間(即斜道及行車道等)均須計入總樓面面積；是否就非強制性／非必要機房及服務等批給總樓面面積寬免，須視乎申請人有否履行相關作業備考所載的接受準則、詳細規定、先決條件及整體總樓面面積上限等；以及申請人須委聘認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師提交圖則予建築事務監督審批；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署監管執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章的規定；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調，以了解擬議工程範圍附近現有或已計劃裝設的氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置；以及如需在發展項目的設計及施工階段進行挖掘工程，更要知悉最少須從氣體喉管後移的距離。申請人亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，單幢屋宇住宅發展項目只可闢設兩個停車位。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/261 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的

紅磡蕪湖街 84 及 86 號經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/261 號)

---

65. 秘書表示，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生已離席。

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍唐寶煌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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持擬議酒店發展，因為有關發展會增加酒店房間數目，並為訪客在住宿方面提供更多選擇，以及可支援會議及展覽、旅遊和酒店業的迅速發展。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，接獲一份由毗鄰大廈業主立案法團一名成員提交的公眾意見書。提意見人認為當局應考慮擬議發展在交通、通風及天然採光方面對毗鄰大廈造成的影響。此外，由於毗鄰已有用地進行酒店發展，他質疑是否需要為內地遊客再增加酒店供應，並建議保存申請地點的現有樓宇。九龍城民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；以及



- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。至於公眾意見書所提出的關注，擬議酒店不會對區內的交通造成重大影響。運輸署署長及警務處處長並不反對這宗申請，亦對不關設車輛通道、泊車及上落客貨設施的建議不表反對，因為擬議酒店第一期發展會提供泊車位及上落客貨處，附近一帶亦設有路旁車位及上落客貨處。擬議酒店發展不會對附近地方造成其他負面影響。所有相關部門，包括屋宇署總屋宇測量師／九龍及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均沒有對這宗申請提出負面或反對意見。此外，旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展可支援旅遊及酒店業的迅速發展。

67. 唐寶煌女士在回應一名委員的提問時表示，小組委員會於二零零九年批准申請編號 A/K9/232 在申請地點以西蕪湖街 88 至 102 號進行酒店發展，其後於二零一零年批准另一宗申請（編號 A/K9/242），在蕪湖街 84 至 102 號（範圍涵蓋編號 A/K9/232 的申請地點及這宗申請所涉地點，即蕪湖街 84 及 86 號）進行酒店發展。由於申請人希望把申請編號 A/K9/232 所涉酒店項目作為第一期發展，以及把這宗申請所涉酒店項目作為第二期發展，故就申請地點另行提交規劃許可申請。申請編號 A/K9/232 及這宗申請的擬議酒店，相當可能屬於現時位於這宗申請所涉地點北鄰的紅茶館酒店發展的一部分。

68. 唐寶煌女士在回應另一名委員的提問時表示，申請編號 A/K9/232 及這宗申請的酒店建築物均屬獨立樓宇，各有不同的酒店大堂。至於這宗申請的擬議酒店不會提供泊車設施，申請人解釋說差館里及寶其利街均設有路旁泊車位，而且運輸署沒有就這方面提出反對。

#### 商議部分

69. 秘書澄清，文件第 10.1 段第四句應為：

「由於現時房屋土地嚴重短缺，已規劃作住宅用途的用地應一般保留作住宅發展，倘申請地點的位置有利於作酒店用途或發展酒店旨在符合指明的規劃目的則除外。」

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零一七年十一月八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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) 落實上述(b)項附帶條件的排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

71. 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，並不表示擬議的建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的規定和土地契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批予有關發展擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准加入建築設計元素及批予總樓面面積寬免，而目前的計劃須作重大修改，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／九龍的意見：
  - (i) 擬議酒店在各方面均須符合《建築物條例》及相關規例的規定；
  - (ii) 為住用建築物闢設的通道巷必須符合《建築物(規劃)規例》第28條的規定；

- (iii) 為住用建築物提供的空地必須符合《建築物(規劃)規例》第 25 條的規定；
  - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店面積寬免申請，會在收到正式提交的建築圖則後獲考慮，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂的準則；
  - (v) 按照《建築物條例》的規定，委任一名認可人士負責統籌所有建築工程；
  - (vi) 倘就任何環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備等申請總樓面面積及／或上蓋面積寬免，必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 和第 APP-152 號所載的相關接納標準、詳細規定、先決條件及整體面積上限等；
  - (vii) 如須設有兩道或多於兩道規定的樓梯，則任何一道規定的樓梯的使用者應可在任何時間通往至少另一道規定的樓梯，而無須穿過其他人的私人處所；
  - (viii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，提供殘疾人士通道和設施；
  - (ix) 在建築圖則提交階段，署方會根據《建築物條例》就有關建議，包括就任何總樓面面積寬免的申請提出詳細意見；以及
  - (x) 擬議酒店須遵從《旅館業條例》(第 349 章)訂明的發牌規定。
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (e) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關根據《旅館業條例》申領酒店牌照的意見；
- (f) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，申請人必須就擬議酒店發展申請修訂契約；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須在地面，尤其是建築物的後移及平台範圍內盡量增加綠化，並為擬議的花木種植區及種植地帶提供足夠的土壤深度和容量，而花木種植區及種植地帶應可接達以進行維修護理的工作。此外，申請人亦須檢討在擬議酒店發展與已核准酒店項目之間的地方植樹是否可行；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的意見，即現正進行的「九龍區更換及修復水管工程第3階段計劃」會更換／修復申請地點附近的現有水管。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍唐寶煌女士出席會議解答委員的提問。唐女士於此時離席。]

## **議程項目 12**

### **其他事項**

72. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。