

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年三月十七日上午九時  
舉行的第 323 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
馮志強先生

主席

黃景強博士

副主席

趙麗霞博士

李王佩玲女士

吳水麗先生

黃澤恩博士

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文先生

黃遠輝先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)

區偉光先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳兆根博士

Mr. K.G.McKinnell

Mr. Erwin A Hardy

邱小菲女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張國成先生

## 議程項目 1

通過小組委員會二零零六年三月三日第 322 次會議記錄草擬本  
[公開會議]

1. 小組委員會二零零六年三月三日第 322 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (i) 核准多份分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零零六年三月十四日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下的分區計劃大綱草圖，並將於二零零六年三月二十四日在憲報上公布核准這些分區計劃大綱圖一事：

- (a) 藍地及亦園分區計劃大綱圖(編號重訂為 S/TM-LTY Y/6)
- (b) 元朗分區計劃大綱圖(編號重訂為 S/YL/15)
- (c) 白沙灣分區計劃大綱圖(編號重訂為 S/SK-HH/6)
- (d) 井欄樹分區計劃大綱圖(編號重訂為 S/SK-TLS/8)
- (e) 馬灣分區計劃大綱圖(編號重訂為 S/I-MWI/12)

#### (ii) 放棄的規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 15 號(15/05)  
擬在劃為「露天貯物」地帶的上水古洞北  
第 95 約地段第 334 號 B 分段(部分)、334 號  
C 分段(部分)、334 號 D 分段(部分)、334 號  
E 分段(部分)和 334 號 F 分段(部分)及毗連政府土地  
關設臨時塑料循環再造中心(為期三年)  
(申請編號 A/NE-KTN/113)

---

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年七月二十八日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-KTN/113)的決定。有關申請擬闢設臨時塑料循環再造中心，為期三年。申請地點坐落於《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/7》上劃為「露天貯物」地帶的地區內。城規會在二零零五年五月二十日駁回有關的第 17 條覆核申請，理由是申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請的發展不會對周圍地區造成交通、噪音和水質的負面影響。二零零六年三月九日，上訴人去信上訴委員會，表示自願放棄上訴。二零零六年三月十三日，上訴委員會正式確認上訴人已根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄其上訴。

(iii) 上訴數據

4. 秘書說，截至二零零六年三月十七日，上訴委員會尚未進行聆訊的個案有 26 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	15
駁回	:	83
放棄／撤回／無效	:	112
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	1
合計	:	237

[一般事項]

[規劃署助理署長／都會區關才貴先生、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、九龍規劃專員李啓榮先生、港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議(所有部分)]

二零零五／零六年度對都會區法定圖則上  
指定為「綜合發展區」用地的檢討  
(都會規劃小組委員會文件第 8/06 號)

5. 規劃署助理署長／都會區關才貴先生說，這次報告的年度檢討，有助小組委員會考慮個別「綜合發展區」用地的地帶應予以保留或修訂。這次檢討涵蓋的用地，不論是否有核准總綱發展藍圖，均已在都會區法定圖則上劃為「綜合發展區」地帶，為期超過三年。

6. 謝偉銓先生就此議程項目申報利益，表示其公司在一些「綜合發展區」地帶有投資物業。

[謝偉銓先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 二零零五／零六年度都會區檢討涉及共 50 塊「綜合發展區」用地，半數尚未有擬備的核准總綱發展藍圖，其餘 25 塊用地則有已擬備的核准總綱發展藍圖，而且有關發展已處於不同階段；

### 尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 對於 25 塊尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，當局建議全部保留，主要因為該等用地已計劃納入批地計劃，或現正進行規劃研究／檢討，或在落實發展後已有進度，或有些受關注的問題(例如對交通、環境和視覺所造成的影響)尚待解決。保留這些用地地帶的理據詳載於文件附錄 I；

## 已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 在 25 塊已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地當中，有兩塊用地將會因為發展完成而須改劃地帶，另有三塊用地也有可能改劃地帶。其餘 20 塊用地的發展處於不同階段，因此建議保留現有「綜合發展區」用地的地帶。保留這些用地地帶的理據詳載於文件附錄 II；
- (d) 介乎堅尼地城(編號 H12)堅彌地城新海旁、爹核士街、吉席街和加多近街之間的「綜合發展區」用地，用作住宅發展，有關發展已於二零零五年五月完成。另一塊位於荃灣楊屋道(編號 TW31)的「綜合發展區」用地，用作商業和服務式住宅發展，有關發展亦已於二零零五年八月完成。當局認為應改劃這些用地的地帶，以反映其現有的用途；以及
- (e) 三塊有可能改劃地帶的用地，分別為中環機場鐵路香港站(編號 H20)的「綜合發展區」用地、西九龍填海區機場鐵路奧運站(編號 K10D)的「綜合發展區」用地和荃灣楊屋道(編號 TW25)的「綜合發展區」用地。這些用地的發展，不是已經接近完成，便是尚有少數規劃許可附帶條件尚待履行。

8. 一名委員留意到，當局並沒有建議取消這次檢討下的「綜合發展區」用地的地帶。該名委員詢問，規劃署對日後落實這些用地的發展是否樂觀。主席表示，指定為「綜合發展區」地帶的用地通常涵蓋的面積較大，擬用作綜合發展或重建，同時要確保關於環境、交通和視覺影響等問題可以妥為解決。這些發展通常需要一段長時間才可落實。關才貴先生補充說，規劃署會繼續監察這些「綜合發展區」用地的發展進度，如果認為情況合適，則會建議取消這些用地的地帶。

### 商議部分

9. 小組委員會知悉這次檢討的結果。如果委員同意改劃兩塊有關「綜合發展區」用地地帶的建議，當局日後則會把詳情提交小組委員會考慮。

10. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 原則上同意改劃文件第 4.2.3 段和 4.2.4 段所述的「綜合發展區」用地地帶(編號 H12 及 TW31)(詳情載於文件附錄 III)的建議；以及
- (b) 支持保留文件第 4.1.1 段、4.2.2 段及 4.2.5 段至 4.2.7 段所述「綜合發展區」用地地帶(詳情載於文件附錄 I、II 和 IV)。

[主席多謝助理署長／都會區關才貴先生、荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、九龍規劃專員李啓榮先生、港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／新界區總部任志輝先生出席會議解答委員的詢問。關先生、陳女士、李先生、謝女士和任先生均於此時離席]

[謝偉銓先生此時返回會議席上。]

#### 九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K9/206 擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 83 號的一幢現有商業／辦公室建築物改作酒店用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/206 號)
- 

11. 黃澤恩博士由於現時與申請人有業務往來，因此就本議項申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

### 簡介及提問部分

12. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在會上提述一份補充文件時表示，在會議前一天收到申請人的法律代表於二零零六年三月十六日發出的信件，由於須就信中對「住宅(甲類)」地帶「註釋」釋義的論點徵詢法律意見，因此規劃署建議延期考慮這宗個案，直至取得有關意見。

### 商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按規劃署所建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，這宗申請須在兩個月內提交予小組委員會考慮。

### [公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K11/174 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 29 號宏基中心地下 1-5 室  
用作商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/174 號)
- 

### 簡介及提問部分

14. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內接獲一份公眾人士的意見(表示沒有意見)；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。



15. 謝偉銓先生是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的僱員，而這宗申請由恒地的附屬公司提交，因此他就本議項申報利益。

[謝偉銓先生此時暫時離席。]

16. 委員並無就這宗申請提問。

#### 商議部分

17. 主席表示，申請用途符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引，而且消防處不反對這宗申請。

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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的六個月內，即在二零零六年九月十七日或之前提交及落實消防安全措施，包括使用適當的抗火結構和設計，把作「商店及服務行業」用途部分與有關樓宇的工業部分完全分隔，並在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前，沒有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，並於同日撤銷，不再另行通知。

19. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 就「商店及服務行業」用途是否需要申領短期豁免書徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；
- (b) 就在申請處所和有關樓宇餘下部分之間提供抗火的分隔牆徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；

(c) 就根據《食物業規例》的規定申領食肆牌照徵詢食物環境衛生署的意見；以及

(d) 留意申請處所不得由大有街的車輛通道前往。

[謝偉銓先生此時返回參加會議。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(iii) A/K13/212 擬對劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道與宏照道交界處的一塊土地略為放寬建築物高度限制  
(由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 126 米)，以闢設一層公用的空中花園  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/212 號)

---

20. 小組委員會獲悉，李王佩玲女士及黃澤恩博士已就本議項申報利益，因為他們現時與申請人有業務往來。

[李王佩玲女士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

21. 九龍規劃專員李啓榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬建築物高度限制；

(c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；

(d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；以及

(e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

22. 委員就這宗申請提出下列問題及意見：

- (a) 從擬議商業／辦公室建築物正面立視圖(文件繪圖 A-16)所見，公用的空中花園樓層的部分似乎是會被圍封。倘情況是這樣，擬議公用的空中花園會否仍然符合相關聯合作業備考所列的準則；以及
- (b) 按文件附錄 I(a)圖 A-10 所示，約三分一的公用空中花園界線被幕牆圍封，在提供自然通風時，這種情況會影響擬議空中花園的效益。

23. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應時指出，根據有關聯合作業備考，設空中花園的準則之一，是在安全護牆高度以上最少有兩邊相對面是敞開的，以產生空氣對流。

24. 秘書指出，聯合作業備考第一號及第二號關乎提供環保設施。根據聯合作業備考第二號，在商業發展的樓宇，每20層最多可有一個空中花園。跟天台花園不同的是，空中花園不必是每一面均完全敞開的。

#### 商議部分

25. 主席表示，小組委員會所關注的應是上述申請作擬議公用的空中花園在設計上有否優越之處，足以支持放寬高度限制。至於詳細檢查這宗申請是否符合有關聯合作業備考的事宜，會由建築事務監督負責。

26. 委員提出下列要點：

- (a) 空中花園由建築事務監督來闡釋之餘，規劃署應參與考慮擬議空中花園是否可予接受。有關聯合作業備考，由屋宇署、地政總署及規劃署共同擬備；
- (b) 聯合作業備考提供某些關於解釋空中花園的參考資料，以便可豁免總樓面面積，申請人須負責證明擬議空中花園已符合聯合作業備考所列的準則；

- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明按聯合作業備考第二號所指定，該用地最少有 25% 種有草木；
- (d) 擬議空中花園只有兩邊相對面部分敞開，並不確定是否符合聯合作業備考的準則，較大幅的幕牆(按附錄 I(a)圖 A-10 所示)會令護牆以上的範圍不夠空曠，以致不能提高自然通風；以及
- (e) 雖然設有空中花園的原則獲得支持，倘擬議空中花園不符合聯合作業備考的準則，則或者不必考慮設計上的優越之處。倘批准這項建議，或會令人以為小組委員會支持這類空中花園。

27. 副主席知道委員對上述事項的關注，建議把這宗個案延期，以待申請人提交進一步的資料，證明擬議空中花園符合聯合作業備考所列的準則。

28. 主席表示，由於略為放寬高度以在商業／辦公室建築物設置公用的空中花園，是這類用途的首個申請，所作的決定對小組委員會考慮日後同類申請時會有所影響，因此應該慎重處理，延期對這宗個案作出決定。除要求申請人澄清擬議空中花園是否符合聯合作業備考所列的準則外，地區規劃專員亦應就此徵詢建築事務監督的意見。同時，就規劃署城市設計及園境小組關於可減少擬議發展住用樓層高度的意見，應促請申請人提交有關擬議樓宇(包括空中花園樓層)樓底高度的資料及理據。

29. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交下列資料：

- (a) 按環保及創新的樓宇(聯合作業備考第一號)及推廣環保及創新的樓宇第二批鼓勵措施(聯合作業備考第二號)的聯合作業備考所列的準則，提交可證明擬議空中花園符合有關準則的額外資料；以及
- (b) 提交有關擬議建築物(包括公用的空中花園樓層)樓底高度的額外資料及理據。

30. 在這段期間，會要求規劃署就這宗申請向屋宇署澄清有關聯合作業備考。

[李王佩玲女士及黃澤恩博士此時返回參加會議。]

[夏鎂琪女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K14/498 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘駿業街 54 號安建大廈地下的工場用作商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/498 號)
- 

簡介及提問部分

31. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內接獲兩份公眾人士的意見，對這宗申請表示支持；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

32. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

33. 主席表示，擬議發展符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引。

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可會有效至二零零八年三月十七日止。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終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實消防安全措施，包括使用適當的抗火結構和設計，把擬作「商店及服務行業」用途部分與有關樓宇的工業部分完全分隔，並在有關處所提供走火通道和消防裝置，而在此用途進行運作前有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在此用途進行運作前沒有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，並於同日撤銷，不再另行通知。

35. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列事宜：

- (a) 諮詢地政總署九龍東地政專員，申請作「商店及服務行業」用途包括申請處所的面積，是否需要申領短期豁免書；
- (b) 須委任認可人士提交建築圖則，以證明遵守《建築物條例》的規定，尤其是在申請處所與樓宇其餘部分之間設置防火間隔；以及
- (c) 倘進行裝卸活動，應嚴格遵守規管限制及注意當時的交通情況，以免干擾主流交通。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/K14/499 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 51 號保華企業中心地下 1 及 2 室用作商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/499 號)
-

### 簡介及提問部分

36. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內接獲兩份公眾人士的意見，對這宗申請表示支持；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

37. 主席在提述文件第 9.1.5(b)段時詢問，申請人有否按消防處的要求，以非危險的隔火層(例如泊車或裝卸貨物的一層)把地面一層與上面的工業－辦公室部分互相分隔。九龍規劃專員李啓榮先生作肯定答覆，並提及按第 7.2(c)段的圖表所示，地面一層之上的樓層用作泊車。

### 商議部分

38. 主席在回應一名委員的關注事項時表示，日後如將地面一層之上的隔火層改作工業－辦公室用途，需獲得建築事務監督的許可。秘書補充說，把隔火層(現用作停車場，可豁免計算於總樓面面積內)改裝的可能性不大，因為這樣會超過分區計劃大綱圖上可准許的總樓面面積。

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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的六個月內，即在二零零六年九月十七日或之前提交及落實消防安全措施，

包括使用適當的抗火結構和設計，把現時作「商店及服務行業」用途部分與地面一層的其他部分完全分隔，又以非危險的隔火層把地面一層與上面的工業－辦公室部分互相分隔，並在有關處所提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及

- (b) 如在指定日期或之前，沒有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，並於同日撤銷，不再另行通知。

40. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 諮詢地政總署九龍東地政專員，申請作「商店及服務行業」用途包括申請處所的面積，是否需要申領短期豁免書；以及
- (b) 就在申請處所和有關樓宇餘下部分之間提供抗火的分隔牆徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[ 公開會議(限於簡介及提問部分) ]

- (vi) A/K15/73 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
油塘四山街 13 號(油塘內地段第 23 號)  
作商業／住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/73 號)
- 

簡介及提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生表示，申請人已提出一項延期考慮申請的要求，以便有足夠時間擬備資料，解決環境保護署所關注的事項。委員並無就這個延期要求提問。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人所提交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，他可以有兩個月時間擬備進一步提交的資料。此外，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/K18/235 擬對劃為「住宅(丙類)7」地帶的  
九龍塘筆架山道2號的住宅發展  
略為放寬建築物高度限制(由5層放寬至7層)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/235號)
- 

43. 林雲峰教授就本議項申報利益，因為他與申請人的其中一位顧問有業務往來。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

[夏鎂琪女士在簡介部分返回參加會議。]

簡介及提問部分

44. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見－屋宇署表示，擬設會所的面積已超過認可人士及註冊結構工程師作業備考第229號的住用總樓面面積5%。土木工程署土力工程處表示，並無詳細的技術資料，以評估地庫挖掘工程的可行性。規劃署城市設計及園境小組認為，按照先前獲批准的計劃(根據編號A/K18/204的申請)，似乎可把擬議發展的樓層降低一層，將申請地點低於現有地面的一層設為非住用的用途；
- (d) 在公眾查閱期內接獲兩份公眾人士的意見，所關注的主要是，任何增加超過標準的建築物高度，需獲得區內居民的同意，而且不應增加發展密度；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.3 段及 11.4 段，特別提述與先前獲批准作七層高同類發展的計劃相比較，這項計劃約高出 7.38 米。申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項計劃所涉的略為放寬建築物高度限制在設計上優越之處；倘批給這宗申請，亦會立下不良先例。

45. 委員就這宗申請提出下列問題及意見：

- (a) 注意到先前獲批准的計劃(根據編號 A/K18/204 的申請)的建築物高度為主水平基準上 72.62 米，相比之下，這項計劃的建築物高度為主水平基準上 80 米。不過，按文件繪圖 A-2 所示，先前計劃的建築物高度遠高於 72.62 米；以及
- (b) 先前獲批准的計劃及這個建議頗為類似，兩者均在兩層非住用樓層之上建有五層高的住宅單位，而根據這個建議地面一層似乎也會降低。

46. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在引述文件繪圖 A-2 時提出下列要點：

- (a) 先前獲批准的計劃建築物高度為主水平基準上 72.62 米，這是按平屋頂的主水平而計算，不包括公用結構或梯屋；以及
- (b) 按繪圖 A-3 所見的地面一層圖則顯示，申請地點是一個傾斜的地點，有多個平整水平。而事實上，這個計劃並無地庫一層，現時擬設的會所獨立佔用全層。

47. 九龍規劃專員李啓榮先生在提述附錄 Ia 圖 4.2 一幅較大型的繪圖時表示，申請地點並非一塊平坦的土地。他指出，筆架山道的擬議行車道入口的高度約為主水平基準上 48 米，漸漸傾斜向上至申請地點的北面部分。這個計劃的建築物最低水平約超過主水平基準上 48 米，而先前的計劃的有關水平約在主水平基準上 45 米以上，原因是涉及地庫挖掘工程。

## 商議部分

48. 委員作出下列評論：

- (a) 小組委員會所關注的應是視覺影響，而並非擬議發展的地面是否降低一層的技術事宜。高於街道平均水平的實際建築物高度增加約 29% 至 7.47 米，是頗大的增幅；以及
- (b) 並無提供足夠資料，以支持所增加的建築物高度，例如為何不可加設地庫一層。

49. 主席獲悉，委員普遍贊成規劃署的意見，表示不支持這宗申請。

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展所涉略為放寬建築物高度限制在設計上有何優越之處；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席回覆委員的詢問。李先生及劉先生此時離席。]

## 港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島吳曙斌先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 5

[公開會議(所有部分)]

黃竹坑商貿區建築物高度限制 – 公眾諮詢報告  
(都會規劃小組委員會文件第 9/06 號)

## 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介有關黃竹坑商貿區建築物高度限制的公眾諮詢的背景。二零零五年六月二十四日，小組委員會在考慮過《黃竹坑商貿區建築物高度限制研究》(下稱「研究」)的結果和建議後，同意訂立建築物高度限制，把黃竹坑道以南和以北地區的建築物高度分別訂為主水平基準上 120 米和 140 米，以達到梯級式的高度輪廓。小組委員會亦要求規劃署在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖收納擬議建築物高度限制前，就有關限制進行公眾諮詢。關於二零零五年九月十五日至二零零五年十一月十五日進行的公眾諮詢工作，吳曙斌先生提出下列各點：

- (a) 規劃署已向南區區議會、黃竹坑及赤柱分區委員會和土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會介紹有關建議。諮詢期間舉行的一次公眾論壇有 20 名來自社會各界的出席者，而當局亦收到 19 份來自專業團體、主要利益相關者和個別市民提交的書面意見；
- (b) 黃竹坑商貿區的建築物高度限制引起不同的意見。一方面，由南區區議會、黃竹坑分區委員會和各專業團體所代表的地區諮詢組織原則上大多支持為黃竹坑商貿區訂立法定建築物高度及梯級式高度管制。另一方面，黃竹坑商貿區的土地擁有人／物業發展者及其他利益相關者(包括香港地產建設商會和香港總商會)反對訂立法定建築物高度限制的建議。後者認為實施建築物高度管制會增加上蓋面積及削弱設計上的靈活性；以及
- (c) 不少被諮詢人都認為，當局提出的擬議高度限制並無參照位於惠福道的毗鄰政府出售土地的建築物高度上限，即主水平基準上 145 米，並指責政府在處理政府和私人土地時採用雙重標準。

52. 李王佩玲女士和謝偉銓先生就此議項申報利益，因為他們的公司持有黃竹坑商貿區的物業。

[李王佩玲女士此時離席，而謝偉銓先生則暫時離席。]

53. 委員提出下列問題和意見：

- (a) 公眾論壇的 20 名出席者是否足以代表當地社區的整體意見；
- (b) 土地擁有人／發展者反對為黃竹坑商貿區訂立建築物高度管制不足為奇。不過，受影響的主要會是區內居民；以及
- (c) 小組委員會大致上支持為黃竹坑商貿區訂立建築物高度限制的原則，而且就兩級制的建築物高度限制達成共識前，亦已作多番討論。待當局同意把有關建築物高度限制納入分區計劃大綱圖後，公眾可進一步就有關限制提出意見。

54. 港島規劃專員謝建菁女士說，除了公眾論壇外，當局亦已向區議會和分區委員會介紹有關建議，並把檢討建築物高度的資料上載規劃署的網頁。

55. 副主席表示，要顧及各方面的利益或會有困難。要確保黃竹坑商貿區內的重建計劃不會破壞該區的景觀質素，訂立高度限制是重要因素。不過，有關限制會訂明申請人可按各宗申請在設計上的優越之處，而申請略為放寬高度限制。

[黃澤恩博士於商議部分進行期間離席。]

### 商議部分

56. 一名委員提出，雖然各界對於為黃竹坑商貿區訂立建築物高度管制，以確保該區的發展或重建計劃不會破壞區內的景觀的需要，大致上沒有異議，但城規會在二零零五年六月二十四日的會議上，並非一致通過對制訂兩級制建築物高度限制的決定。該名委員堅持，訂立相差 20 米的兩個高度水平及以一條狹窄街道把一小塊土地隔開，並不會製造出顯著的梯級式效果。不過，若要把黃竹坑商貿區的兩級制建築物高度限制納入分區計劃大綱圖，當局會再收集公眾意見。待公眾於分區計劃

大綱圖展示期提出意見後，小組委員會於稍後可能需要再處理這個問題。

57. 主席表示，由於為黃竹坑商貿區訂立擬議建築物高度限制牽涉各界的不同利益，因此當局已預期公眾諮詢工作會收集到不同意見。單一規劃解決辦法未必能夠滿足所有人的要求。待擬議建築物高度限制納入分區計劃大綱圖後，公眾會有機會在法定規劃過程中再提出意見。至於有人關注到附近惠福道的出售土地的建築物高度限制 – 主水平基準上 145 米較為寬鬆，規劃署會在小組委員會同意黃竹坑商貿區的擬議建築物高度限制後，檢討黃竹坑商貿區附近地區的建築物高度管制。

58. 主席在回應一名委員的提問時表示，要就建築物高度的輕微放寬訂出較第 5.10(a)至(c)段所述更實在的條件並非易事。發展者可能要就每宗申請提出理據，以供城規會考慮。

59. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 載於文件附件 2 的圖 1 所顯示的建築物高度建議，適宜納入香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖及根據《城市規劃條例》展示；
- (b) 制定條文修訂分區計劃大綱圖，以容許在文件第 5.10 段所闡述的情況下，略為放寬建築物高度限制；以及
- (c) 載於附件 2 的公眾諮詢報告擬稿適宜在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖展示予公眾查閱時向公眾公布。

## 議程項目 6

[公開會議(所有部分)]

擬修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》  
(都會規劃小組委員會文件第 10/06 號)

[黃澤恩博士在簡介及提問部分返回會議席上。]

## 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生按照文件詳載的內容簡介《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》的擬議修訂。這次擬議修訂主要涉及劃分「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑商貿區成爲兩個支區，以黃竹坑道爲界，讓小組委員會按照早前在同一會議所議定的方法，納入兩級制的建築物高度管制(即黃竹坑道以南和以北分別爲主水平基準上 120 米和 140 米)。其他修訂包括在兩塊「政府、機構或社區」用地，以及在黃竹坑商貿區內的「其他指定用途」註明「加油站」的一塊用地納入建築物高度限制，主要目的是反映現有發展的建築物高度。

61. 委員沒有就擬議修訂提出問題。

## 商議部分

62. 經商議後，小組委員會議定：

- (a) 同意《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》的擬議修訂，詳情如文件第 4 及 5 段所述，以及同意附件 II(A)的分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22A(刊憲後重訂編號爲 S/H15/23)和附件 II(B)的《註釋》適合根據條例第 7 條刊登憲報；以及
- (b) 採用附件 II(C)所載的《說明書》修訂本，作爲分區計劃大綱圖各分區土地用途地帶的規劃意向和目標，這份《說明書》將會與分區計劃大綱圖一併刊登。

[區偉光先生和陳弘志先生此時暫時離席，而謝偉銓先生此時返回會議席上。]

議程項目 7  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H3/369 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
上環荷李活道 30 號  
愛瑪大廈地下上層及 1 樓至 12 樓  
闢設酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/369 號)
- 

[麥力知先生及杜本文先生此時暫時離席，而陳弘志先生在簡介部分返回參加會議。]

簡介及提問部分

63. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內接獲七份公眾人士的意見，由區內居民及中西區區議員提交，所關注的主要是對交通、噪音及環境所造成的不良影響、治安、商業中心區普遍缺乏辦公用地、發展密度，以及與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向有所出入；
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，特別提述擬議發展並非與附近主要夾雜着住宅及商業樓宇的發展不相協調。擬議發展把上述處所由作辦公室／商業用途改為酒店(賓館)，不會涉及增加發展密度，亦不大可能因擬議發展而導致對交通、環境及排水造成不良影響。



64. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可會有效至二零一零年三月十七日止。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終止有效。這項規劃許可並須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防設施，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提交污水渠影響評估及落實所確定的污水渠改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

66. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展(賓館)所建議的非住用地積比率，包括申請把支援設施豁免於總樓面面積內。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給酒店發展優惠，尤其是有關發展的非住用地積比率，並必須就這個計劃作出重大更改，則申請人或須向城規會提交一份新的規劃申請；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西、地政總署港島西及南區地政專員、民政事務總署總主任／牌照及消防處處長的意見，分別載於文件第 9.1.1 分段、9.1.2(b)分段、9.1.3(b)及(c)分段及 9.1.8(b)分段。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H4/77 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
金鐘夏慤道地下鐵路金鐘配電所和  
通風井樓平屋頂上設置地下鐵路通風塔  
及／或高出路面的其他構築物(入口除外)  
(冷卻塔和相關設施)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/77 號)
- 

67. 申請由地下鐵路有限公司(地鐵)提交。環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1(地鐵董事局候補成員)的候補成員盧劍聰先生(運輸署助理署長／市區)就這個項目申報利益。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

[杜本文先生、區偉光先生和麥力知先生在簡介部分返回會議席上。]

#### 簡介及提問部分

68. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在申請的公眾查閱期內，接獲香港電燈有限公司(港燈)的公眾意見(詳見文件第 9 段)，反對擬議發展，但這項意見其後在二零零六年三月十五日撤回，因為地鐵確認會採取一切必要的緩解措施，抵銷擬議冷卻塔運作時對港燈變壓器的不良熱效應；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

69. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

70. 在提述有關文件繪圖 A-2 的合成照片，委員提出以下各點：

- (a) 雖然在功能上擬議設施有其設立的需要，但由於設施位處商業中心區當眼處，因此當局應該鼓勵申請人改善擬議設施的外觀，改善範圍應包括圍牆內的地方；以及
- (b) 擬議計劃似乎在設計與色彩配搭方面有欠和諧，在現有的配電所屋頂上加建擬議設施後，會有兩座盒狀構築物平白疊起，甚不雅觀。申請人應考慮其他設計方式，代替目前建議的百葉簾式的屏障結構。可考慮的方式計有採用較輕的物料作屏障結構，以及把屏障從路邊往後移。

71. 主席表示由於地點當眼，當局要求申請人改善發展(包括現有和擬議構築物)的整體外觀，亦非不合理。在這方面，他建議如小組委員決定批准申請，可以訂立適當的附帶條件。

72. 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，這項規劃許可有效至二零一零年三月十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或該許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提供緩解措施，減少擬議冷卻塔和附連設施在視覺上的影響，情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交工程評估書，載明擬議冷卻塔對地鐵金鐘配電所和通風井樓內港燈變壓器散熱的影響，以及如何實施評估書所提出的緩解措施，情況須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並切實執行一套設計與色彩配搭系列，以配合現有和擬設的構築物，改善申請地點的整體外觀，情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會同意促請申請人留意文件第 8.1.2 段地政總署總產業測量師／產業管理的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H11/91 對劃為「住宅(丙類)1」地帶的西半山寶珊道 8 號略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/91 及 A/H11/91A 號)
- 

74. 小組委員會知悉，陳兆根博士(已就未能出席會議致歉)、李王佩玲女士(已離席)和黃澤恩博士由於現正與申請人有業務往來，因此已就此議項申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

75. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生表示，該補充文件(編號 A/H11/91A)與申請人在二零零六年三月九日要求再次延期考慮其申請一事有關。

*補充文件*

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生指出，該申請曾在二零零五年十一月根據申請人的要求延期進行考慮，以便申請人有時間就公眾的意見尋求解決方法，以及徵詢有關政府部門的意見。申請人這次要求再次延期考慮申請，所提出的理由是希望有時間與運輸署共同尋找解決交通問題的方法。規劃署並不建議批准再次延期，理由是理據不足，因為當局在二零零五年十一月首次批准延期，當時已給予申請人充裕時間來解決有關問題。此外，考慮到區內人士紛紛提出反對，如批准再次延期，只會導致加深區內人士因擬議發展而產生的疑慮。

77. 委員提出下述意見和問題：

- (a) 申請人獲准延期考慮申請次數上限；以及
- (b) 申請人二零零六年三月九日的來信(見文件附錄 II)顯示，他似乎已在二零零六年一月(即較早前)就解決交通問題提交有關資料。

78. 秘書稱，根據有關的城市規劃委員會規劃指引編號 33(城規會規劃指引編號 33)，提出須予延期的要求，須有合理理由以作支持，而且不可建議把日期無限期押後。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會根據每個延期要求本身的情況作出考慮，而所涉各方的權利及利益是否會受影響，亦是須予考慮的問題。如批准延期，有關個案通常會獲准延期兩個月。除非申請人提出非常充分的理據，否則不會批准再次延期。

#### 商議部分

79. 盧劍聰先生證實運輸署維持先前對該申請所提出的意見，該項意見涉及車位供應過多的問題。

80. 一名委員表示，申請人就要求延期進行考慮而提供的理據無法成立(即就運輸署針對申請人所提交的補充資料而提出的負面意見尋求解決方法這項理據)。

81. 副主席指出，小組委員會在處理該項要求時，應遵照城規會規劃指引所載有關審議延期要求的準則行事。

82. 經商議後，小組委員會同意拒絕申請人所提出有關延期考慮其申請的要求，理由是該延期要求不符合城規會規劃指引(「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」)所訂的審議延期要求的準則(城規會規劃指引編號 33)，即當局在上次批准延期時，已給予申請人充裕時間就有關政府部門所關注的事項尋求解決方法，而申請人所提交的申請書，亦沒有提出充分理據，令當局再次延期考慮該項申請。

正文

簡介和提問部分

83. 吳曙斌先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議略為放寬建築物的高度限制；
- (c) 政府部門的意見—據港島西及南區地政處表示，擬議發展項目與現有契約限定的最高層數及上蓋面積有所牴觸，加上該地段位於半山區發展的行政限制區，因此不得透過修訂契約增加發展的密度。運輸署認為提供 57 個車位(每單位設 1.5 個車位)，數量過多。規劃署城市設計及園境組對建議放寬高度一事有所保留，原因是日後進行的發展項目會高於毗鄰的建築物，並會進一步侵佔不受建築物遮擋地帶 20% 的空間。由九龍看去，剩餘可欣賞的翠綠山巒景觀會有所減少。從保存山脊線的角度來看，這情況有欠理想；
- (d) 據中西區民政事務專員表示，由於發展建議所涉地點與過往出現嚴重山泥傾瀉的地區接近，區內人士對此相當關注。此外，在公眾查閱期內，區內居民共提交了 37 份公眾意見書，當中的關注事項主要與山泥傾瀉、岩土穩固問題、交通及視覺方面的影響有關，以及並無足夠理據證明須加建一層，以便為擬議住宅發展項目提供康樂設施；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段所述的理由，不支持該申請。申請書並無提供足夠資料，證明有必要為配合真正技術要求或規劃設計的優點而偏離建築物的高度限制。考慮到運輸署所提出的意見，申請人有減低車位數目及停車場層數的空間。雖然申請人列舉三宗在申請地點北面的「住宅(丙類)2」地帶內獲批准略為修訂建築物高度限制

的規劃申請(編號 A/H11/56、A/H11/59 及 A/H11/74)作為例證，但這些申請是香港城市設計指引於二零零三年年底公布之前批准的，批准原因主要是有關發展的擬議建築物高度與「住宅(丙類)2」地帶內鄰近建築物的高度一致(該地帶的建築物高度相若)，因此不會破壞區內現有的特色。

84. 一名委員詢問是否基於地盤限制而須設置四層高的停車場，以及所需車位數目的標準為何。

85. 關於運輸署提出的意見，港島規劃專員謝建菁女士表示，當局採用的車位數目標準，是以通用泊車標準作為依據。盧劍聰先生進一步解釋，根據《香港規劃標準與準則》，每九個單位設一個私家車車位的通用泊車標準，須乘以調整比率(即需求與地點遠近比率)，便得出擬議發展項目所需車位數目為每單位一個車位。運輸署不反對先前編號 A/H11/90 的申請所提出設置 38 個車位的建議(即每單位設一個車位)，但認為以這宗申請而言，提供 57 個車位(即每單位設 1.5 個車位)則嫌過多。

86. 關於第 2(g)段，另一委員指出申請人聲稱擬議發展項目所提供的車位為每單位設 1.5 個車位，是符合《香港規劃標準與準則》的規定，亦低於現有建築物現時採用的比率。盧劍聰先生表示，根據最新的車位數目標準計算，擬議發展項目每單位設一個車位是恰當的。

87. 謝建菁女士在回應副主席的詢問時指出，文件第 5 段所指有關略為放寬建築物高度的申請地點在該申請地點的北面。有關申請摘要載於附錄 II。

### 商議部分

88. 主席指出，與先前批准的計劃相比，這項計劃所提供的車位大幅增加。根據運輸署的資料，車位數目可予縮減，因此有減少停車場層數的空間。

89. 一名委員亦質疑是否有需要設擬議數目的車位，以及擬議四層高的敞開式停車間設計的成效。

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目整體上的建築物高度與附近的建築物不協調，並會侵佔為保存山脊線而訂定的不受建築物遮擋地帶 20% 的空間；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，證明須為配合真正技術要求或規劃設計的優點而偏離建築物的高度限制；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為西半山的「住宅(丙類)1」地帶及「住宅(丙類)」地帶內其他支區日後的發展／重建項目立下不良先例。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的特色及景觀造成影響。

[黃澤恩博士此時返回會議席上，而趙麗霞博士則暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H15/216 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑黃竹坑道 34 號闢設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/216 號)
- 

#### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生表示申請人要求延期考慮申請，以便他有時間與運輸署進一步聯絡，就該署對申請所提出的意見，尋求解決方法。

#### 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定根據申請人的要求，延期對該申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，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所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/H15/217 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑業發街 1 號闢設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/217 號)
- 

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生表示申請人要求延期考慮申請，以便他有時間與運輸署進一步聯絡，就該署對申請所提出的意見，尋求解決方法。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定根據申請人的要求，延期對該申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收訖當日起計兩個月內，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所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[趙麗霞博士此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/H3/341-1 申請修訂規劃許可  
- 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
西營盤第一街、第二街、正街及  
東邊街之間的土地作住宅／綜合發展及  
提供公眾休憩用地和政府、機構或社區設施  
(提交總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/341-1 號)
- 

95. 由於該申請由市區重建局(下稱「市建局」)所提交，故下列委員就這項目申報利益：

- 馮志強先生  
以規劃署署長身分 - 擔任市建局非執行董事
- 夏鎋琪女士  
以署理民政事務總署助理  
署長(2)身分 - 擔任市建局規劃、拓展及文  
物保護委員會增選委員
- 麥力知先生  
以地政總署助理署長身分 - 擔任地政總署署長的助理。  
地政總署署長擔任市建局非  
執行董事
- 陳兆根博士 - 擔任市建局覆核委員會增選  
委員
- 黃澤恩博士 - 現時與市建局有業務來往
- 李王佩玲女士 - 現時與市建局有業務來往
- 謝偉銓先生 - 以往與市建局有業務來往

96. 小組委員會知悉陳兆根博士已就未能出席會議致歉，而李王佩玲女士亦已離席。

[馮志強先生、麥力知先生、黃澤恩博士暫時離席，謝偉銓先生和夏鎋琪女士此時離席。]

[副主席此時暫代主席主持會議。]

### 簡介及提問部分

97. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的修訂；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲政府部門負面的意見；

- (d) 區內人士所關注的事項，主要與擬議發展的詳細設計有關。中西區民政事務專員收集由區內人士所提交的意見書之中，有五份意見書支持有關申請，有一份意見書反對有關申請，理由是申請人沒有提交清晰的圖則，以及公眾沒有足夠時間了解建議的詳情。此外，中西區區議會基於公眾休憩用地的位置、用地設計缺乏吸引力、擬議扶梯和車輛出入口的位置、缺乏可供公眾使用的泊車位，以及安老院在設計、上落貨和電梯設施方面並不理想，反對有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 7.1 段，重點解釋擬議修訂可予接受，並符合法定圖則的規定。申請人所提交的技術報告已證明擬議發展不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。申請人指出，倘按中西區區議會建議，把位於正街附近的擬議休憩用地重置，會導致兩幢住宅大廈東移，產生牆壁效應；至於休憩用地，由於第一街和第二街之間出現標高差距，有關休憩用地相信未能有效運用。有關發展建議共提供 21 個公眾泊車位，而出入路口會減低第二街的車輛流量。至於安老院，經修訂的設計將可根據契約所訂規定，容納社會福利署要求提供的所有設施。

98. 委員就有關申請提出以下問題和意見：

- (a) 根據先前計劃(申請編號 A/H3/341)，假設該獲准的擬議最高建築物高度不得超逾 160 米的情況不變，擬議樓層數目如何可由 38 層增至現有計劃所建議的 42 層；以及
- (b) 與先前核准計劃比較，休憩用地的闊度和布局是否有所改變。

99. 港島規劃專員謝建菁女士指出，即使根據現有計劃，擬議建築物層數增加四層，但最高建築物高度限制並無改變，仍然維持不高於 160 米。層數有所增加，可能是由於調整樓底高度所致。謝建菁女士參照繪圖 A-5 時表示，擬議公眾休憩用地

的設計有所改變，有關用地會沿第二街拉長伸展。該塊較為延長的公眾休憩用地會位於擬議兩幢大廈的下面，而先前休憩用地是位於西面那幢大廈處。為達成這個新的布局安排，東面那幢高層大廈的平台須從第二街移後多一些，這樣會令通道更寬闊。謝建菁女士參照繪圖 A-5 呈梯形狀的土地時說，擬議通道可容納一個扶梯系統和更寬闊的梯級，令行人往返第一街和第二街的公眾休憩用地更為方便和直接。

### 商議部分

100. 一名委員表示大致支持擬議修訂，並指出中西區區議會就擬議公眾休憩用地的質素所提出的意見，若干程度上是合理的。擬議延長的公眾休憩用地朝向扶梯系統和巨大的梯級，看來是人流集中地的一部分，限制了公眾休憩用地原先的目的。公眾休憩用地的性質和公眾休憩用地與人流路線相互關係決定了其可用性。申請人應考慮擴闊有關公眾休憩用地，使其闊度與先前核准計劃相若，以提高其可用性。

101. 秘書指出，倘申請人把休憩用地的闊度維持與先前核准計劃的闊度相若，則可能須調校平台和高層大廈的外形設計。至於中西區區議會提議把公眾休憩用地的入口移至靠近正街，秘書說，由於正街設置地鐵站出口會造成限制，有關建議未必可行。

102. 同一名委員回應秘書的查詢時解釋說，朝向西面那幢大廈的擬議公眾休憩用地的有關部分應予擴闊。這名委員參照文件繪圖 A-5 時進一步解釋說，有關闊度應相等於西面那幢大廈主平台外牆縮入部分(先前核准申請編號 A/H3/340)與第二街地段界線之間的距離，此舉會涉及輕微修訂西面那幢大廈大堂入口的布局，但會有助提高公眾休憩用地整體可用性。

103. 港島規劃專員謝建菁女士說，即使把休憩用地的布局按現有計劃修訂，有關休憩用地面積 700 平方米的規定會維持不變。至於擴闊朝向西面那幢大廈的休憩用地，是否只會涉及縮入西面那幢大廈的平台一事，仍未確定。謝建菁女士指出，由於興建西港島線帶來限制，把兩幢大廈向東移以擴闊公眾休憩用地的做法並不可行。

104. 副主席指出，擬議發展會是一項規劃增益，並提議批准這宗申請時，應附帶一項合適的規劃許可附帶條件，以處理關於須擴闊西面那幢大廈前面的公眾休憩用地的闊度，來提高公眾休憩用地的質素和可用性這項關注事宜。

105. 經商議後，小組委員會決定依據《城市規劃條例》第4A和16條，並按照申請人向城規會所提交申請的內容，核准有關的總綱發展藍圖和批准有關申請。這項規劃許可的有效期至二零零七年十月十日止，除非在該日期前，現時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。這項許可須附帶下列條件：

- (a) 留意下文(b)至(g)段所載的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，包括擬議發展的發展進度表，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 為有關發展設計及提供車輛通道路口、泊車位和上落客貨設施，以符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在有關地點附近提供闊度最少 2.75 米的行人路 and 最少 5.1 米的通行高度，以符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供安老院暨社區支援服務中心，以符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (e) 為垃圾房和排氣口定出位置和進行設計，以緩解對安老院的不良影響，而有關情況須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (f) 設計及提供公眾休憩用地，以符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交和落實園景設計總圖，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 提交經修訂的污水影響評估報告，以補足現有和已計劃鋪設的下游污水處理系統，而有關報告須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提供滅火水源和消防裝置，以符合消防處處長或城規會的要求。

106. 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，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城市規劃委員會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人在實際可行的情況下，應盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便有關圖則能存放在土地註冊處；
- (b) 批准這宗申請，不表示擬議總樓面面積、豁免計入總樓面面積及／或額外的地積比率和地盤覆蓋面積(如有)會獲建築事務監督批准。申請人應直接向屋宇署署長申請所需許可；
- (c) 就上文(f)項條件而言，所設計和提供的公眾休憩用地，其位於西面那幢大廈部分的闊度，最少應相等於西面那幢大廈主平台外牆縮入部分(先前核准申請編號 A/H3/340)與第二街地段界線之間的距離；
- (d) 就額外的地積比率和地盤覆蓋面積、停止現有街道／巷里／通行權以及交回土地／投地建議所提出的要求徵詢地政總署署長的意見；
- (e) 就第一街擬議車輛進出口通道的修訂契約事宜徵詢地政總署署長的意見；
- (f) 就有關地點上受影響的現有水流總管改道一事徵詢水務署署長的意見；以及
- (g) 留意分別載於文件第 6.1.1、6.1.2、6.1.3(b)、6.1.4、6.1.6(b)、6.1.7、6.1.9、6.1.10 和

6.1.12 段的地政總署港島西及南地政專員、屋宇署總屋宇測量師／港島西、運輸署助理署長／市區、路政署總建築師／港島、消防處處長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、社會福利署署長、康樂及文化事務署署長和中西區區議會的意見。

[副主席多謝港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島吳曙斌先生出席會議解答委員的詢問。謝女士和吳先生此時離席。]

[吳水麗先生、陳弘志先生、杜本文先生和黃遠輝先生此時離席。]

[休會 10 分鐘]

[馮志強先生、麥力知先生、黃澤恩博士、李王佩玲女士和謝偉銓先生此時返回會議席上。]

#### 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 9

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K1/213 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
尖沙咀科學館道 17 號  
闢設酒店及分層樓宇(員工宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/213 號)

#### 簡介和提問部分

107. 這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交。副主席為理大校董會成員，他就此議項申報利益。林雲峰教授因與申請人其中一名顧問創智建築師有限公司有業務往來，亦就此議

項申報利益。小組委員會察悉吳水麗先生已經離席；他目前與理大有業務往來，已就此議項申報利益。

[副主席及林雲峰教授此時暫時離席。]

[區偉光先生此時暫時離席。]

108. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店及分層樓宇(員工宿舍)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公開查閱期內接獲一份公眾意見書，表示對有關申請「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

109. 委員就申請提出下列問題及意見：

- (a) 顯示於電腦合成照片(文件繪圖 A-21)的擬議發展似乎高於附近一帶的其他建築物；
- (b) 把現有員工宿舍重建成教學酒店後，建築物高度會大幅增加(由 15 層增至 25 層)。擬議教學酒店的客房數目頗多，共達 299 間，這樣的規模是否有理據支持；以及
- (c) 與申請地點附近一帶的其他建築物相比，擬議發展的建築物高度及發展密度有何不同。

110. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應時提出下列各點：



- (a) 擬議發展樓高 25 層，與附近一些建築物的高度相若。如果從九廣鐵路紅磡站與理大之間的行人天橋的位置望去(如繪圖 A-19 的電腦合成照片所顯示)，擬議建築物的高度看來與附近一帶的建築物會互相協調；
- (b) 有關申請供教學和訓練用途之餘，亦作酒店用途。由中文大學所提供的同類訓練設施則有客房多達 600 間；以及
- (c) 現有建築物和附近一帶的樓宇先前均受到機場高度限制，因此比較低矮。就地積比率而言，毗鄰發展大多位於「商業」地帶，因此最高地積比率不得超過 12 倍。擬議酒店發展的地積比率只有九倍。

111. 主席補充，隨着機場高度限制解除後，區內新建築物高度比較高，約為主水平基準上 90 米。讓學生在商業運作性質的酒店接受實習訓練是重要的，因此擬議酒店的規模似乎亦屬合理。

#### 商議部分

112. 主席指出，酒店服務業似乎需要具備這種規模的設施，以提供在職培訓。擬議設施毗鄰理大校舍，加上尖沙咀是旅遊區，選址恰當。

113. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年三月十七日止，除非在該日期前，現時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。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 擬議中央空氣調節系統的新鮮空氣進氣口的位置必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 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；

- (c) 在初步工程設計階段提交渠務影響評估報告，並落實報告內提出的建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須就修改擬議發展契約的規定徵詢地政總署九龍西地政專員的意見；
- (b) 在符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 111 所訂標準的情況下，酒店發展優惠申請會於建築圖則正式提交後獲得考慮；
- (c) 須就申請處所的消防安全規定徵詢消防處處長的意見；
- (d) 所提供的緊急車輛通道必須完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (e) 須就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任／牌照的意見。

[副主席、林雲峰教授及區偉光先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/606 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
深水埗北河街 165-167 號 6 樓  
闢設宗教機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/606 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 擬議宗教機構；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見，然而深水埗民政事務專員告知，有關建築物其他樓層的用戶可能關注消防安全事宜；
- (d) 在公開查閱期內接獲兩份公眾意見書，反對有關發展；由於未能確定有關宗教機構的種類，而且進行相關宗教活動可能會對該建築物內其他樓層構成滋擾，公眾人士對此表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

116. 一名委員參照圖 A-3 後表示有關建築物看來是一幢商業樓宇，並詢問商業樓宇何以會在「住宅(甲類)」地帶出現。

117. 主席回應時表示，七十年代初，申請地點劃為「商業／住宅」地帶，而根據有關規定，現有建築物的發展屬於有當然權利進行的用途。

#### 商議部分

118. 主席指出，有關建築物內的現有用途主要屬非住宅性質的用途，因此擬議宗教機構並非與那些用途不相協調。

119. 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，條件是申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年三月十七日止。除非在該日期前，現時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。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就提交建築圖則及結構評估報告的事宜，徵詢屋宇

署總屋宇測量師／九龍的意見；以及

(b) 確保擬議發展符合有關大廈公契的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K5/609 申請把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489-491 號香港工業中心 C 座地下 C1 號工場的規劃許可(申請編號 A/K5/532)續期三年至二零零九年三月十七日以作臨時商店及服務行業用途(成衣陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/609 號)

---

### 簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 擬議規劃許可續期申請；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公開查閱期內接獲一份公眾意見書，表示擔心有關處所的部分外牆已被拆去，阻塞行人路，危及行人安全；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.2 段。

122. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

123. 小組委員會從文件第 11.3 段得悉，有關外牆與這宗申請無關，亦沒有阻塞處所外的行人路，對行人似乎並無潛在的

危險。

124. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年三月十七日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月十七日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

125. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請短期豁免書的事宜徵詢地政總署九龍西地政專員的意見；以及
- (b) 就提交改建及加建工程建議書，以證明申請人已經遵守《建築物條例》(尤其有關提供防火結構、衛生設備及為殘疾人士而設的通道和設施的規定)一事，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K5/610 擬在長沙灣一塊劃為「住宅(戊類)」地帶的政府土地(毗鄰醫局街及怡高工業中心)提供公廁設施(公廁及公眾浴室)  
(都市規劃小組委員會文件第 A/K5/610 號)
- 

126. 謝偉銓先生已經離席。小組委員會留意到他已由於現時與申請人有業務往來而就此項目申報利益。

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 擬提供的公廁設施(公廁及公眾浴室)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公開查閱期內接獲兩份公眾意見書，對當局未有就編號 A/K5/528 的先前申請徵詢他們的意見表示關注，並擔心新設公廁位於一綜合商業發展毗鄰，會影響怡高工業中心的形象；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

128. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

129. 主席表示，擬議公廁設施會取代一個現有區內設施；而相對於現有設施所處的繁忙大街發祥街，替代設施位於一條橫街較為獨立的一隅，更為可取。

130. 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申請，條件是申請人須提交並落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年三月十七日止。除非在該日期前，現時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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人，關於就公廁設施預計污水排放量提交資料一事，應徵詢渠務署署長的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/KC/316 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 585-609 號  
(葵涌市地段第 366 號)進行酒店發展  
(都市規劃小組委員會文件第 A/KC/316 號)
- 

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生提及於會上呈閱的補充文件，表示申請人於二零零六年三月十四日，就運輸署和規劃署城市設計及園境組提出的意見提交了進一步資料，而當局仍在等候運輸署的意見；因此，規劃署建議延期考慮有關個案。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的建議，延期對申請作出決定。小組委員會亦同意申請人應在兩個月內向小組委員會提交申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/KC/319 把劃為「工業」地帶的葵涌工業街 2-8 號  
力豐工業大廈地下 D 室(部分)  
用作商店及服務行業(便利店)  
(都市規劃小組委員會文件第 A/KC/319 號)
- 

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 有關的「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；

- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

135. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

136. 主席表示有關便利店符合城規會就在「工業」地帶內進行的用途／發展頒布的城規會規劃指引編號 25C，消防處原則上亦不反對這宗申請。

137. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在二零零六年九月十七日或之前提出並採取消防安全措施，包括透過適當的防火建設和設計，把有關處所與有關大廈的工業部分完全分隔，以及提供走火通道和消防裝置；而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有履行上述的規劃許可附帶條件，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。

138. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就是否需要為申請用途辦理短期豁免書事宜徵詢荃灣葵青地政專員的意見；以及
- (b) 就於有關處所與大廈其他範圍之間提供抗火分隔牆事宜徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。



議程項目 11

其他事項

153. 這是都市規劃小組委員會在現行會期內最後一次會議，主席藉此機會多謝所有委員在過去兩年克盡厥職，支持城規會的工作。

154. 會上再無進一步議項，會議於下午一時十五分結束。