

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年九月一日上午九時
舉行的第 333 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
黃澤恩博士	副主席
Erwin A.Hardy 先生	
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區	
盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估)	
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

黃遠輝先生

林群聲教授

陳曼琪女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

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
張志強先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年八月十八日

第 332 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年八月十八日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 332 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]

2. 秘書報告，上次會議並無任何事項需要續議。

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)]

- (i) Y/H8/2 申請修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》，對於涵蓋北角京華道 14-30 號(內地段第 7106 號 B 分段、7106 號 C 分段及 7106 號餘段及增批部分)的「綜合發展區(1)」地帶，在其「註釋」第二欄內加入「分層樓宇」用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H8/2 號)
-

[杜本文博士此時到達參加會議。]

3. 這宗申請是由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提出。陳旭明先生已就這項目申報利益，因為他現時與恒基兆業地產有限公司有生意上的往來。小組委員會得悉陳旭明先生仍未到達出席這次會議。

[林雲峰教授及陳華裕先生此時到達參加會議。]

4. 梁剛銳先生為共建維港委員會屬下海港計劃檢討小組委員會的主席，並且是灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會的委員。他詢問是否需要就這項目申報利益，因為當這個案於二零零五年十二月提交予共建維港委員會屬下的海港計劃檢討小組委員會時，該小組委員會已表明支持有關建議。秘書表示，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)有關申報利益的辦事程序與方法，城規會委員如身為另一委員會或小組委員會的成員，而該委員會或小組委員會曾就城規會所考慮的事項提出建議及意見，則該名城規會委員須申報利益。至於該名委員是否須在討論有關事項的時候避席，則須由相關的小組委員會決定。由於共建維港委員會屬下的海港計劃檢討小組委員會曾通過動議，支持這宗申請，委員認為梁先生應就這項目申報利益及避席。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

5. 主席在回應一名委員的查詢時表示，有關申報利益的指引已納入城規會所採用的辦事程序與方法內。如果城規會所考慮的事項可能與委員有潛在的利益衝突，有關委員須申報利益。至於有關利益是否重大而直接，抑或只屬間接性質，應由相關的小組委員會決定。為確保城規會能公正地處事和不偏不倚地作出決定，委員如曾就所考慮的事項提出個人建議或意見，則應該避席。

[邱小菲女士及陳弘志先生此時到達參加會議。]

6. 一名委員認為城規會能獨立及不偏不倚地處事十分重要，但該名委員擔心，一些參與多個其他委員會或組織的委員可能不知道該等委員會／組織對城規會所考慮事項的意見。主席澄清說，小組委員會只是要求委員盡其所知申報利益。

7. 秘書補充說，城規會曾於二零零零年年初詳細討論申報利益一事，並因應有關討論而全面修訂城規會的辦事程序與方法。委員在判斷是否須作出申報時，應採用「無愧測試」，即如果公眾一旦得悉有關利益關係，會否以為該項利益會影響到委員向城規會提供的意見，或是令意見有所偏頗。

8. 小組委員會得悉以下委員已申報利益：

- (a) 李慧琼女士 - 為共建維港委員會的委員，但並非共建維港委員會屬下海港計劃檢討小組委員會的委員；
- (b) 林雲峰教授 - 為香港建築師學會的成員。該會曾參與舉辦有關東區海旁地區的概念設計比賽及工作坊；
- (c) 陳弘志先生 - 為共建維港委員會的委員，並且曾代表所屬大學，參與舉辦上述有關東區海旁地區的概念設計比賽；以及
- (d) 杜本文博士 - 為東區區議會的區議員。

小組委員會認為李慧琼女士、林雲峰教授、陳弘志先生及杜本文博士所涉及的利益只屬間接性質，故此可繼續出席會議，參與這宗申請的商議。

簡介和提問部分

9. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士及以下的申請人代表此時獲邀出席會議：

Phill Black 先生

Veronica Luk 女士

Augustine Wong 先生

Shuki Leung 先生

Victor Kwok 先生

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士向委員簡介這宗申請的背景。

11. 麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請是要求修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》中「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，把「分層樓宇」用途納入「註釋」第二欄內；
- (b) 申請人就京華道 14-30 號的申請地點(面積為 6 845 平方米)擬備了兩份供參考用的計劃(方案 1 和方案 2)。該兩份計劃均是在申請地點的南面部分(南面用地，面積為 2 785 平方米)興建住宅，以及在申請地點的北面部分發展文化／商業／消閒及與旅遊有關的用途的綜合大樓(北面用地，面積為 4 060 平方米)。如以方案 1 發展，兩幢住宅建築物將會距離東區走廊較近。如以方案 2 發展，兩幢住宅建築物將會距離東區走廊較遠，與油街 15-17 號的擬議酒店發展較為貼近。兩份供參考用的計劃的發展規範均屬一樣，即住用地積比率為 7.8276 倍，非住用地積比率為 0.3232 倍(其中包括文化／商業／消閒及與旅遊有關的用途的綜合大樓，地積比率為 0.44 倍)；
- (c) 環境保護署認為申請地點將會在噪音及空氣質素上受到交通繁忙的東區走廊及其他鄰近道路影響。如果城規會批准有關改劃地帶的申請，應在分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》內清楚訂明，發展商須就申請地點進行環境評估，證明「分層樓宇」用途不會受到不良環境影響。根據中環灣仔繞道的最新路線設計，中環灣仔繞道將會在申請地點附近與東區走廊連接。由於恐怕中環灣仔繞道計劃受到阻礙，環境運輸及工務局局長和土木工程拓展署均對上述申請有所保留；
- (d) 在法定公布期內，城規會共接獲 24 份公眾意見，其中 14 份反對這宗申請，1 份表示支持，另外 9 份則涉及其他意見。雖然共建維港委員會屬下的海港計劃檢討小組委員會表示支持這宗申請，但反對

者仍然擔心這宗申請會在視覺及環境上帶來不良影響。他們認為有關發展應顧及海港規劃原則及東區走廊所產生的噪音及空氣污染，並且應該增闢公眾休憩用地、保持海旁的景觀，以及為公眾提供前往海港的通道；以及

- (e) 規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不反對這宗申請，因為如果與商業發展相比，住宅發展的密度可能會較低。申請地點的住宅用途並非與四周的用途不相協調，因為在申請地點西南面毗鄰及沿海旁東面較遠處均為住宅發展。即使位於東區走廊南面的部分「綜合發展區(1)」地帶發展作住宅用途，亦不會出現不相協調的情況。至於東區走廊在噪音及空氣質素方面所帶來的影響，只要申請人落實所提出的紓緩措施及建築物設計，環境保護署對有關建議並沒有負面意見。當申請人把經修訂的總綱發展藍圖連同規劃申請提交予小組委員會考慮時，小組委員會可就上述事宜加入適當的規劃許可附帶條件。雖然規劃署不反對這宗申請，即把「分層樓宇」用途納入「綜合發展區(1)」地帶「註釋」的第二欄內，但由於申請地點位處海旁，規劃署認為供參考用的計劃所建議的地積比率及建築物高度未免過高。不過，規劃署將會藉此機會檢討申請地點的發展密度和建築物高度，而在檢討的過程中，規劃署將會考慮到四周的發展。

12. 主席請申請人的代表闡述這宗申請的理據。

13. Phill Black 先生以 PowerPoint 軟件輔助講解，提出以下要點：

- (a) 申請地點原本是劃為「其他指定用途」註明「綜合性重建區」地帶及「其他指定用途」註明「露天貨倉、貨物裝卸區及有關服務汽車停泊處」地帶，而住宅用途在「其他指定用途」註明「綜合性重建區」地帶內是獲准的。然而，申請地點於二零零零年被改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便發展擬議的郵輪碼頭，而住宅用途也從「註釋」中剔除，

故此現時這宗申請只是要求把「分層樓宇」用途重新納入「綜合發展區(1)」地帶「註釋」的第二欄內；

- (b) 由於住宅發展已在北角區的混合土地用途中佔有極大比重，規劃署及其他政府部門不反對這宗申請；
- (c) 如與最高地積比率為 15 倍的商業發展相比，擬在申請地點南面部分發展的住宅建築物，地積比率(8 倍)相對較低，上蓋面積及樓宇體積亦較小，具有規劃上的優點，可有助改善該區的景觀及空氣流通情況。特別值得一提的是在供參考用的計劃中，有關住宅的平台設計可締造出一條由福蔭道望向海港的新觀景廊；
- (d) 供參考用的計劃保留了申請地點北面部分作消閒與旅遊用途的規劃意向。環境保護署表示，供參考用的計劃內的住宅樓宇設計，符合噪音與空氣質素方面的標準；
- (e) 外國有很多例子證明，新的住宅發展對提供優質的海旁設施十分重要。由於把「分層樓宇」用途重新納入「綜合發展區(1)」地帶「註釋」的建議符合海港規劃原則，故此共建維港委員會屬下的海港計劃檢討小組委員會支持這宗申請；以及
- (f) 如果申請獲得小組委員會批准，申請人將會諮詢規劃署的意見，為申請地點南面部分的住宅設計制訂出適當的規範。經修訂的總綱發展藍圖將會連同有關的技術評估報告，按照「綜合發展區(1)」地帶中的規定，呈交予小組委員會考慮。

14. 委員提出多項問題及意見，內容撮錄如下：

政府部門的意見

- (a) 關於文件第 9.1.9 段，申請人提出了甚麼措施，以釋除總城市規劃師／城市設計及園境就景觀及空氣流通方面的疑慮；以及
- (b) 關於文件第 9.1.7 段，土木工程拓展署與環境運輸及工務局局長為何對這宗申請有所保留，以及擬議發展是否與中環灣仔繞道計劃相符；

申請地點的擬議發展

- (c) 擬議發展是否會遮擋山脊線；
- (d) 擬議發展是否符合海港規劃原則；
- (e) 申請地點是否會有 60% 的土地發展為公眾休憩用地；
- (f) 在提交總綱發展藍圖的階段，申請人是否會進行空氣流通評估，並提交報告；
- (g) 現時的建議是否會有助改善空氣流通的情況；
- (h) 如果闢設擬議的福蔭道至海旁地區的走廊，申請地點的出入通達程度是否會因而有所改善；以及
- (i) 噪音問題是否會在提交總綱發展藍圖的階段解決。

15. 港島規劃專員謝建菁女士在回覆時提出以下要點：

政府部門的意見

- (a) 由於總城市規劃師／城市設計及園境表示疑慮，如果這宗申請獲得批准，申請人須修訂建議，納入政府部門的意見，並且須按照「綜合發展區(1)」地

帶中的規定，在提交總綱發展藍圖的階段呈交相關的技術評估報告；以及

- (b) 土木工程拓展署與環境運輸及工務局局長對這宗申請有所保留，是因為他們希望在進行中環灣仔繞道計劃時，可有更大的彈性。由於中環灣仔繞道將會在鄰近申請地點北面部分的地方與現有的東區走廊連接，而申請地點的北面部分並不會興建任何住宅，有關建議或許不會與中環灣仔繞道計劃有所衝突。然而，這事可在提交總綱發展藍圖的階段處理；

申請地點的擬議發展

- (c) 在申請人已提交的資料中，並無顯示山脊線是否會受遮擋。然而，申請人須在提交規劃申請時，一併提交總綱發展藍圖及相關的技術評估報告予小組委員會考慮。申請人須在技術評估報告中闡明山脊線是否會受遮擋；以及
- (d) 擬議發展可使通往海港的交通更為暢達，並且可盡量提高公眾享用海港的機會，為海旁提供綜合和可持續發展的活動，使維多利亞港更富朝氣，因此當局認為擬議發展符合海港規劃原則。

16. **Phill Black** 先生亦作出以下回應：

申請地點的擬議發展

- (a) 擬議發展將會提供通風廊及觀景廊，使該區的空氣流通情況及景觀獲得改善，符合海港規劃原則。因此，共建維港委員會屬下的海港計劃檢討小組委員會支持這宗申請；
- (b) 在該個「綜合發展區(1)」地帶(包括申請地點)，部分公眾休憩用地將會位於申請地點內，另外一部分則會位於毗鄰的酒店發展用地及東北面較遠處的政

府土地內，總共約佔整個「綜合發展區(1)」地帶60%的面積；

- (c) 申請人將會進行空氣流通評估，並會把有關報告附於總綱發展藍圖內一併呈交；
- (d) 在現行計劃下，公眾可經由福蔭道前往海旁地區；以及
- (e) 噪音問題是否可獲得解決，屬於設計方面的事宜。

17. 一名委員詢問，有關住宅發展的地積比率上限是否為8倍，因為有關商業發展的最高地積比率為15倍。港島規劃專員謝建菁女士回答說，根據「註釋」，該地點的最高住用地積比率為8倍，但如果其中包括非住用部分，最高地積比率可達15倍。謝女士補充說，供參考用的計劃不可接受，規劃署將會藉此機會檢討申請地點的發展密度及建築物高度。

18. 秘書補充說，按照慣例，規劃署將會為「綜合發展區」用地制訂規劃大綱，然後呈交予小組委員會考慮。在這事上，規劃署將會與申請人聯絡，為申請地點的住宅設計制訂適當的規範，並會在經修訂的「註釋」內列明建議的住用地積比率。Phill Black先生請當局留意，檢討地積比率和建築物高度，以及擬備規劃大綱的程序頗為耗時，可能會拖延擬議發展的落實時間。

19. 鑑於有關住宅發展鄰近東區走廊，一名委員請其他委員留意文件第9.1.1段的內容，並詢問環境保護署在考慮中環灣仔繞道計劃後，是否有改變意見。區偉光先生回答表示，在現行計劃中，申請地點的建築物採用保護式設計，窗戶不能開啓，可有效阻隔東區走廊傳來的噪音。如果採用不能開啓的窗戶設計，即使加上中環灣仔繞道，噪音影響亦不會十分嚴重。此外，申請人表明，未來的居民將會透過售樓書及大廈公契得悉該些適當的消減噪音措施。

20. 由於申請人的代表並無進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知申請人的代表，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這宗申請，並會在稍後把決

定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

21. 委員普遍贊同這宗申請，並提出以下意見：

(a) 同意擬議發展在海旁的環境中，密度實屬過高，並且同意規劃署在文件第 12.4 段中的建議，即對申請地點的發展密度及建築物高度進行檢討，而在檢討的過程中須考慮到四周的發展；以及

(b) 擬議發展的居民可為海旁的用途增添朝氣。

22. 主席表示，當局將會為該塊「綜合發展區」用地制訂規劃大綱，其中將會包括適當的發展規範，以供有關發展作為指引。

23. 麥力知先生認為關於噪音的規定應由環境保護署執行，而非透過土地契約實施，因為地政總署並非噪音方面的專家。麥力知先生質疑是否適宜透過大廈公契及售樓書，通知未來的居民有關消減噪音措施方面的事宜，尤其是大廈公契為發展商與業主之間的協議，而政府並非訂立協議的其中一方。主席表示，這事可在經修訂的總綱發展藍圖稍後呈交予小組委員會考慮時處理。

24. 經商議後，小組委員會決定批准這宗修訂申請。小組委員會並議決要求規劃署對申請地點的發展密度及建築物高度進行檢討，而在檢討的過程中須考慮到四周的發展，以及為申請地點擬備規劃大綱。在分區計劃大綱圖的修訂項目根據《城市規劃條例》第 5 條於憲報刊登前，當局須把檢討結果及擬議修訂提交予小組委員會核准。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H8/3 申請修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》，把北角明園西街 38 號由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H8/3 號)
-

[Erwin A.Hardy 先生此時暫時離席。]

25. 這宗申請由新鴻基地產有限公司(新鴻基)的附屬公司提交。小組委員會得悉黃澤恩博士與陳旭明先生現時與新鴻基有業務上的往來，並就本議項申報利益。委員得悉陳旭明先生尚未到達參加會議。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

26. 主席表示已向申請人發出合理的通知，但申請人告知秘書處不會出席或委派代表出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

27. 港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議，向委員簡介這宗申請的背景。

簡介及提問部分

28. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶；
- (c) 政府部門的意見——運輸署不反對建議的住宅部分，但認為商業部分會令區內目前的交通流通情況惡化。其他有關政府部門(包括環境保護署、消防處、屋宇署和民政事務總署)對這宗申請並無反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期間，當局接獲兩份公眾意見。一份意見對社區設施和綠化地帶不足表示關注，而另一份則未有說明反對的理由，以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，因為運輸署認為「住宅(甲類)」地帶建築物最底三層經常准許的商業用途，會為明園西街帶來難以負荷的人流及車流。但規劃署不反對申請地點改劃為「住宅(甲類)4」地帶，理由詳載於文件第 10.2 段，因為住宅用途與毗鄰地區的住宅發展相協調，而申請地點交通不便亦對不少「政府、機構或社區」用途造成限制。再者，為回應運輸署的關注，擬議的「住宅(甲類)4」地帶劃分將不會容許可能引致交通流通問題的用途。就公眾所表達的關注而言，改劃地帶的建議不會對社區設施和綠化地帶的提供產生不良影響，因為申請地點已發展作住宅用途，而其位置亦對不少社區用途造成限制。

29. 小組委員會並無提出問題。主席感謝港島規劃專員和高級城市規劃師／港島出席會議。她們此時離席。

商議部分

30. 一名委員對當局把圖書館納入第一欄用途的建議及其在區內可能造成的交通影響表示關注。盧劍聰先生在回應時表示圖書館用途所引致的交通量不會集中於某一特定時段，因此可以接受。

31. 主席得悉委員普遍不贊同這宗申請，但同意按規劃署在文件第 10.3 段所建議把申請地點改劃為「住宅(甲類)4」地帶。

32. 在回應一名委員就程序安排所作提問時，主席表示，小組委員會若同意把申請地點改劃為「住宅(甲類)4」地帶，據此作出修訂的分區計劃大綱圖將刊憲以供公眾查閱。在法定公布期間如收到任何申述和意見，亦會安排進行聆訊。秘書補充說，由於北角分區計劃大綱圖屬核准圖，如要把該分區計劃大

綱圖交由城市規劃委員會作修訂，將須獲行政長官會同行政會議批准。分區計劃大綱圖的修訂在刊憲前會先尋求小組委員會的批准。

33. 另一名委員詢問申請人會否獲告知小組委員會同意把申請地點改劃為「住宅(甲類)4」地帶的決定。秘書表示，這宗個案的文件已送交申請人作參考。在小組委員會作出決定後，秘書處會代表小組委員會去信申請人，並夾附小組委員會就這宗個案所舉行會議的記錄。

34. 經商議後，小組委員會決定不同意關於北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19 的修訂申請，理由是所提交的申請並無資料顯示建議不會為明園西街帶來負面的交通影響。

35. 小組委員會並決定按照規劃署在文件 10.3 段所作的建議，同意把申請地點改劃為「住宅(甲類)4」地帶。當局會尋求行政長官會同行政會議批准，把北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19 交由城市規劃委員會作出修訂。分區計劃大綱圖的修訂將根據《城市規劃條例》第 5 條在刊憲前徵求小組委員會批准。

[黃澤恩博士此時返回會議席上，區偉光先生則暫時離席。]

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市劃師／港島麥黃潔芳女士此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/51 把馬己仙峽道 15 號
 (內地段第 2570 號及增批部分)
 略為放寬建築物高度限制，
 以作准許的住宅發展
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H14/51 號)

36. 杜本文博士現時與這宗申請的顧問之一馬方則師樓有業務上的往來，因而就本議項申報利益。梁剛銳先生、梁乃江教授和陳弘志先生亦就本議項申報利益。梁剛銳先生是這宗申請的顧問之一香港大學的兼任講師，梁教授是該大學的名譽教授，而陳先生則是該大學的副教授。

[梁剛銳先生、陳弘志先生、杜本文博士和梁乃江教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，重點簡介申請人擬根據現有建築物的地積比率和建築物高度，即 2.768 倍地積比率和 14 層的整體建築物高度，把劃為「住宅(丙類)4」地帶的申請地點重新發展。不過，擬議的建築物實際高度較現有建築物高度高出 6.724 米；
- (b) 建議為擬議住宅發展略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 15 份公眾意見，當中九份公眾意見對申請表示支持，一份並無意見，另外五份對申請表示反對。五份反對意見所持的理由主要是過度放寬建築物高度限制、環境影響和侵佔政府土地；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。與較早前遭拒絕的計劃(即 A/H14/50)比較，申請人已把樓層高度由 3.8 米降至 3.65 米，藉此修訂和改善擬議發展的設計，以回應小組委員會的關注。申請人並表明願意把標準樓層的高度由 3.65 米進一步降至 3.5 米，令建築物高度的整體放寬幅度由 8.524 米減少至 6.724 米，以回應公眾人士的關注。擬議發展不會影響其

背後的翠綠山脊線，對周圍的地區不會造成負面的視覺影響。就公眾所表達的關注而言，擬議建築物對周圍的地區不會造成不良的視覺和環境影響，而申請地點亦不牽涉任何政府土地。

38. 一名委員對重建現有住宅樓宇的理據表示關注。主席在回應時表示，現有的住宅樓宇約有 38 年歷史，重建的適當時機將由現有住宅樓宇的業主決定。

商議部分

39. 一名委員對申請並無特別意見，但詢問當局在考慮略為放寬建築物高度限制建議時所依據的準則為何。秘書在回覆時澄清，小組委員會將須考慮有關的放寬幅度屬輕微與否。一般而言，何謂輕微並無明確的規定，城市規劃委員會(城規會)在決定建議的放寬幅度屬輕微與否前，須考慮建議對周圍地區所造成的影響。城規會一般把低於 10% 的建築物高度限制放寬視作輕微，但在特殊情況下，小組委員會曾批准多達 20% 以上的放寬幅度。就本個案而言，建築物高度的擬議放寬幅度只約為 7% (6.724 米)，相對來說屬於輕微。另一項準則是建築物高度限制放寬後會否帶來任何設計上的好處。考慮因素包括是否有任何可在天然照明和通風等方面改善生活環境的良好設計特徵。就本個案而言，申請人提出了若干有助節省能源及促進健康生活的可持續和綠化設計，例如天台花園、單位百葉式窗戶及栽種大量植物等。再者，申請人進一步建議把單位的樓層高度由較早前遭拒絕的 3.8 米降至現在的 3.5 米。因此，規劃署不反對這宗申請。

40. 一名委員注意到略為放寬建築物高度限制的申請可發揮創新和可持續的設計，有助改善天然照明和通風以及節省能源，因此建議施加批准條件，以確保該等設計得以相應地實行。港島規劃專員謝建菁女士在回覆時確定可施加批准條件，規定申請人按申請所載的建議採取環保措施和可持續的建築物設計。

[Erwin A. Hardy 先生和區偉光先生此時返回會議席上。]

41. 主席在總結時表示，建築物高度的擬議放寬幅度為 6.724 米，性質上屬於輕微。同時，當局會施加批准條件以確保申請人按其建議採取環保措施和可持續的建築物設計。委員表示同意。

42. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零二零年九月一日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 採取環保措施和可持續的建築物設計，例如按申請所載的建議安裝百葉式窗戶和 anidolic 照明裝置等，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及施行保護樹木計劃和美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展的土力可行性，特別是針對可能會影響該地點的潛在天然山坡山泥傾瀉風險，而有關情況須符合土木工程及拓展署署長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，包括關於耐火結構和提供緊急車輛通道的事宜；當局在收到正式申請時，如有更多資料／詳情顯示符合有關準則，會考慮把地下至天台伸出樓外的窗戶、遮光設施以及伸出樓外的實心條狀物／構築物從總樓面面積計算中剔除及地下的有蓋花園應計入總樓面面積內；以及
- (b) 在進行擬議發展前，就做開式停車間和康樂設施不計入有蓋面積以及康樂設施和入口大堂不計入樓層面積事宜向地政總署港島西及南區地政專員申請契約修訂。

[李慧琮女士此時暫時離席。]

[主席感謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的查詢。謝女士和麥太此時離席。]

[梁剛銳先生、陳弘志先生、杜本文博士和梁乃江教授此時返回會議席上。]

九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍蘇麗梅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)]

- (i) A/K14/505 略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘偉業街 223-231 號及敬業街 39 號(觀塘內地段第 744 號)的建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/505 號)
-

44. 這宗申請由恒基兆業有限公司兩間附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基兆業有限公司有業務往來，因此就此議項申報利益。委員備悉陳旭明先生尚未到達加入會議。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助 PowerPoint 軟件簡介這宗申請，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；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 25 份公眾意見，其中一份是支持這宗申請的，而餘下的提意見人則基於視覺、空氣質素和交通的不良影響及牆壁效應，對申請表示反對／有所保留／關注；以及
- (e) 規劃署的意見——小組委員會先前批給數項規劃許可，詳情載於文件第 4.1 和 10.1 至 10.5 段。申請人在今次的計劃提出興建一幢主水平基準上 120 米高的雙塔式辦公樓宇。與先前的核准計劃(申請編號 A/K14/475)相比，這項計劃主要是把雙塔式辦公樓宇其中一幢的高度由主水平基準上 138.95 米減低至 120 米，而另一幢的高度則由主水平基準上 105.55 米提升至 120 米。至於樓層高度，則由先前核准計劃的 3.15 至 3.5 米提高至這項計劃的 4.75 米。此外，這項計劃包括在 21 樓建造一個空中花園，以及在地面一層提供更大範圍的廣場和園景區。在評估這宗申請時，規劃署認為小組委員會可考慮地盤的規劃歷史，然後決定這項計劃與先前的計劃相比是否有優越之處。不過，倘這宗申請被視作新的申請，則規劃署會如文件第 10.6 段所詳載，關注到是否有充分理據把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 120 米，而這宗放寬建築物高度限制的申請在沒有足夠的規劃及設計優點下獲批准，會立下不良先例，影響當局處理觀塘商貿區內為略為放寬建築物高度限制而提出的同類申請。

46. 委員提出下列問題和關注：

- (a) 這項計劃是否新的申請，或是對先前核准計劃作出修訂；
- (b) 與先前的計劃相比，這項計劃的樓層高度和樓宇體積會否增加；以及

- (c) 倘這宗申請被視作新的申請，申請人有何規劃理據把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至 120 米。

47. 九龍規劃專員陳國榮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 由於擬議修訂不屬於 A 類或 B 類修訂，因此這項計劃須視作新的申請；
- (b) 樓層高度由先前核准計劃(申請編號 A/K14/475)的 3.15 至 3.5 米增加至這項計劃的 4.75 米。這項計劃的覆蓋率並無超過先前核准計劃所訂的 62.5%；以及
- (c) 當局認為這項計劃把地面一層的廣場和園景區範圍擴大 163 平方米，由 430 平方米擴大至 593 平方米，是規劃優點。

[李慧琼女士此時重返會議席上。]

48. 秘書補充說，較高的那幢塔式辦公樓宇會由先前核准計劃的 43 層減少至這項計劃的 26 層，以便增加這項計劃的樓層高度。

49. 一名委員詢問把樓層高度增加約 40%，由 3.15 至 3.5 米增加至 4.75 米有何理據。蘇麗梅女士說，申請人提交的文件並無提出理據。這名委員要求當局澄清放寬建築物高度限制的建議是否因為這項計劃增加樓層高度。蘇女士表示，如果兩幢塔式樓宇採用較低的樓層高度，便能符合主水平基準上 100 米的建築物高度上限。

商議部分

50. 一名委員認為，把樓層高度增加約 1.6 米，由 3.15 至 3.5 米增至 4.75 米，使整體建築物高度變為主水平基準上 120 米並不合理，原因是以主水平基準上 100 米為建築物高度上限而採用較低的樓層高度，亦能達到相同的總樓面面積。

51. 一名委員認為，申請人這次提交的文件並無提供足夠資料，以證明把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 120 米在規劃上有何優越之處。這名委員指出，雖然總樓面面積不變，但採用長形建築物會促使覆蓋率較申請編號 A/K14/475 所建議的「L 形」建築物的覆蓋率為高，造成樓宇體積會因樓層高度增至 4.75 米而擴大。所帶來的樓宇體積增幅會相當高。

52. 另一名委員支持把這宗申請視作新的個案，而個案評估須根據分區計劃大綱圖所訂定主水平基準上 100 米的建築物高度上限來進行。因此，放寬建築物高度限制可被視作規劃優點。

53. 委員普遍不支持這宗申請，並提出下列意見：

- (a) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 120 米並非輕微放寬；
- (b) 申請人這次提交的文件並無提供充分理據和規劃優點，以支持放寬建築物高度限制的申請；以及
- (c) 沒有理由把樓層高度增加至 4.75 米，而且樓宇體積的增幅亦過高。

54. 主席總結說，沒有充分理據支持把樓層高度增加至 4.75 米，而申請人這次提交的文件沒有提出足夠的優點，使放寬建築物高度限制的建議變得合理。委員同意此看法。

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這次提交的文件並無提出充分的優點，足以偏離分區計劃大綱圖所訂定的高度限制；
- (b) 把建築物高度限制由最高的主水平基準上 100 米放寬至 120 米，即提高 20% 的建議，並不能說是輕微放寬；以及

- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，影響當局處理觀塘商貿區內為略為放寬建築物高度限制而提出的同類申請。

[陳旭明先生此時到達加入會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/506 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 436-446 號
觀塘工業中心第 4 座地下 E4 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/506 號)
-

[林雲峰教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，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反對；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份表示支持這宗申請的公眾意見；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。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 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二零零八年九月一日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在有關用途開始前，提交並落實消防安全措施，包括利用合適的抗火結構和設計把有關大廈用作擬議「商店及服務行業」用途的部分與工業部分完全分隔，以及在上述處所提供逃生途徑和消防裝置，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途開始前尚未履行上述條件，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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 為擬議商店及服務行業用途向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委託一名認可人士提交建築圖則，以證明擬議的用途更改符合《建築物條例》，特別是按《1996年耐火結構守則》有關足夠逃生途徑和耐火結構的規定，以及按《建築物(規劃)規例》第72條有關設置供殘疾人士使用的通道和設施的規定；
- (c) 留意該認可人士在公共排水渠和污水渠附近進行工程時，必須格外小心，以免擾亂、干擾或損害該等水渠。申請人須承擔因擬議發展工程造成公共系統淤塞或損毀而須作出的補償，而有關補償必須符合渠務署署長的要求；

- (d) 留意任何受《食物業規例》(第 132 章)所規管的食物業的經營者必須向食物環境衛生署署長申領有關的牌照／許可；以及
- (e) 在上落客貨時必須嚴格遵守規管限制和留意現場交通情況，以免干擾主流交通。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的問題。陳先生和蘇女士此時離席。]

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／荃灣及西九龍黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

Y/K2/2 申請修訂《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/17》，把油麻地漆咸道南與公主道交界的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K2/2 號)

60. 這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交。梁剛銳先生作為理大的兼職講師，就本議項申報利益。林雲峰教授亦就本議項申報利益，因為他近期與理大有業務往來。不過，申請人要求延期考慮這宗申請，梁先生及林教授仍可繼續參與會議。

簡介及提問部分

61. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年八月十六日要求延期考慮這宗申請，以給予他時間擬備進一步資料，解決路政署所提出的意見。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會亦同意，當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

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/K5/618 在劃爲「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 C2 工場
經營臨時商店及服務行業(成衣陳列室)
(爲期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/618 號)
-

簡介及提問部分

63. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時商店及服務行業(成衣陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；

(d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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。

64. 委員並無就申請提出問題。

[Erwin A. Hardy 先生此時暫時離席。]

商議部分

65. 主席表示，這宗申請符合有關城市規劃委員會規劃指引。

66. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年九月一日止，並須附加下列條件：

(a) 須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年三月一日或之前提交及落實有關處所的消防裝置，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) 如在指定日期內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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 倘用作陳列室的室內樓面面積超過 168.7 平方米，須向地政總署九龍西地政專員申請短期豁免書，以准許作申請的用途；以及

(b) 就利用適當的抗火結構及設計把上述樓宇作陳列室用途部分與工業部分分隔、提供走火通道，以及提

供為殘疾人士而設的通道及設施，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交建築圖則的事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K5/619 在劃為「住宅(甲類)」地帶的深水埗元洲街 334 號南廬大廈一樓及二樓開設商營浴室及按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/619 號)
-

簡介及提問部分

68. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾人士的意見，也沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；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 12.1 段。

69. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

70. 主席表示，這宗申請符合有關城市規劃委員會的規劃指引。

71. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年九月一日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。

這項許可須附加條件，規定申請人提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 倘在有關處所預備及提供食品供顧客食用，須就修訂契約諮詢地政總署九龍西地政專員；如有必要，則向他提出有關申請；
- (b) 須向屋宇署署長提交商營浴室及按摩院的建築圖則，以符合《建築物條例》及規例；以及
- (c) 確保這宗申請符合公契。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/TY/96 在劃為「工業」地帶的
青衣西草灣路青衣市地段第 108 號餘段(部分)
經營混凝土配料廠
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/96 號)
-

簡介及提問部分

73. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年八月十六日要求延期考慮這宗申請，以給予申請人時間解決政府部門所提出的問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TY/97 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
青衣青荃路青衣市地段第 135 號
經營商店及服務行業、食肆、
場外投注站、娛樂場所及私人會所
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/97 號)
-

75. 申請由地下鐵路有限公司(下稱「地鐵公司」)提交。盧劍聰先生就本議項申報利益，因為環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 是地鐵公司董事局的成員，而盧先生是副秘書長在小組委員會中的候補成員。不過，申請人要求延期考慮這宗申請，因此盧先生可繼續參與會議。

[林雲峰教授此時返回議席。]

簡介和提問部分

76. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零六年八月二十五日要求延期考慮這宗申請，為期兩個星期，直至小組委員會下次會議為止，以便有關的政府部門，即運輸署和康樂及文化事務署有時間考慮經修訂的建議。

商議部分

77 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，把申請延期兩個星期，直至小組委員會下次會議才作決定。小組委員會亦議定，當局應在收到各部門意見後，立即把申請提交小組委員會考慮，而且無論在任何情況下，都應在最近一次收到申請人提交進一步資料當日(按照上文第 76 段所述為二零零六年八月二十五日)起計兩個月內提交。

備註

78. 主席說其餘的議程項目不是公開項目，因為涉及的分區計劃大綱圖擬議修訂項目將會根據未經修訂的《城市規劃條例》在憲報刊登，和要求修訂分區計劃大綱圖的申請，在《城市規劃(修訂)條例》生效前已提交。