

## 城市規劃委員會

### 都會規劃小組委員會

二零零七年八月二十四日上午九時舉行的

### 第 356 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

陳華裕先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

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  
馬琮芳女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳弘志先生

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

李慧琮女士

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  
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
潘念雪女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零零七年八月十日第 355 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示已於二零零七年八月二十二日把都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零七年八月十日第 355 次會議記錄草擬本送交委員傳閱，並無接獲修訂建議。

2. 馬琮芳女士表示，地政總署在上一次會議的代表麥力知先生現正休假，未能提供他就會議記錄草擬本的意見。秘書回應時指出，會議記錄草擬本必須根據城市規劃委員會的辦事方法和程序於此次會議通過，以確保能及時把小組委員會的決定通知所有申請人和相關人士。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

3. 馬琮芳女士接著提及會議記錄草擬本第 47 段，表示規劃大綱不會成為油街地盤租契的一部分，只會附於租契的註釋，並沒有法律約束力。因此，該段落的第一句應予修改。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

4. 秘書回應時表示，由於麥力知先生在上次會議上討論時並沒有提及註釋的問題，因此作出有關修訂並不適當。

5. 經過一番討論後，小組委員會同意通過會議記錄草擬本，待麥力知先生返回後，倘有進一步意見，地政總署可以提出。主席表示由於並無第三者的權益受到影響，以上建議可以接受。都會規劃小組委員會第 355 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]

6. 秘書表示並無續議事項要報告。

## 荃灣及西九龍區

## 議程項目 3

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K20/1 申請修訂《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19》，修訂劃為「住宅(甲類)1」地帶的「註釋」(西九龍海輝道九龍內地段第 11146 號)  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K20/1 號)

---

7. 秘書報告說，秘書處於二零零七年八月十四日接獲申請人的來信，要求所有政府官員，包括主席在內，於此項目的商議部分離席；另有一名提意見人要求安排法律代表在會議上陳詞。秘書因此要求小組委員會在考慮這宗第 12A 條申請前先討論及商議這些事項。

8. 主席表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)過往曾在討論一些法律和程序事項時舉行閉門會議。然而，由於先前就相關事宜尋求的法律意見曾於公開會議中討論，委員可考慮能否亦公開討論這次的事項。

9. 一名委員表示由於將來可能會出現同類要求，因此公開會議可讓公眾更了解城規會的運作。其他委員表示同意。

10. 秘書接著報告說，申請人於二零零七年八月十三日提交了一封信，要求所有政府官員申報利益，並在此項目的商議部分離席。信件副本已發給各委員。她接著讀出信件內容如下：

「本會要求小組委員會進行閉門商討時，所有政府官員應該避席，即全體離開會議室，以示公允。

當中理由很簡單，因我們提出的意見，包括要求把最高住宅地積比率降低、加入高度限制和必須進行空氣流通評估以支持樓宇的設計和布局，勢必令該幅地皮的價值下調，而有關地產發展商亦必然因利益受損，日後會和政府進行繁複的交涉；可以預期，列席的政府官員，一定會盡力聯手反對本會的意見申請，就是認同本會這個規劃上應有的新思維的，恐怕亦難盡抒己見。

既然政府官員在這個會議中有角色衝突，為免對本會的議決造成不公，還請所有政府官員避席...」

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

11. 秘書繼續指出，在考慮有關中區(擴展部分)分區計劃大綱圖和灣仔北分區計劃大綱圖的改劃地帶要求，以及在考慮有關利東街／麥加力歌街地盤的第 16 條申請時，亦曾有其他人仕提出同類申訴。當時已向一名御用大律師 Christopher Forsyth 博士尋求法律意見，所獲答覆要點如下：

- (a) 城規會是行政機構而非司法機構，行使的是《城市規劃條例》(下稱「條例」)中指明的行政職能，而條例亦特別授權官員參與城規會會議的商議部分；
- (b) 主席和政府官員作為行政決策機構的成員，理應就城規會須議決的事宜提出意見；
- (c) 香港的法院在一些案件中曾認可，官方委員參與行政決策機構，並沒有損害機構的獨立性和公平性；以及
- (d) 主席、副主席和所有委員均由行政長官根據條例委任，而大部分委員是非官方委員。

12. 秘書作出補充，表示根據條例，所有城規會會議的法定人數為五名小組委員委員，其中之一必須是主席或副主席，另

有三名(即大多數)必須是非官方委員。根據上述法律意見，城規會在考慮所有相關規劃考慮因素後所作的決定，會是公平而獨立的，即使有政府官員在場亦然。

13. 主席表示城規會過往曾討論過類似的指稱，並決定容許政府官員在有關個案的商議部分留席。

14. 一名委員表示提出有關法律意見的御用大律師是相關範疇的權威，而直至目前為止，亦並沒有任何旨在挑戰先前原則和理據的法庭案件；因此小組委員會看來並無任何理由偏離過往的決定。

15. 另一名委員表示會議程序已因城規會的一貫做法而確立，不應為個別個案作出特別安排。舉行城規會會議有政府官員參與，是城規會一向以來的辦事方式；既然有法律意見支持，便應跟隨現有做法。其他委員表示同意。

16. 秘書接著闡述第二個事項，即其中一名提意見人新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)，亦是申請地點的擁有人，由徐嘉慎律師事務所(下稱「律師事務所」)所代表，要求安排法律代表在這次會議上陳詞。他們聲稱提意見人的權益直接受這宗申請的結果所影響，而根據自然公義的原則，應給予提意見人向小組委員會作出口頭簡介的機會。提意見人亦要求提交額外資料以補充其意見。秘書表示按照條例第 12A(18)條，只有申請人有權出席相關的城規會會議及陳詞，並無條文容許提意見人出席城規會的會議。就提交補充資料一事，已告知提意見人，於法定公布期後屆滿後提出的意見，全部均會被視為並未提交過。

17. 秘書表示接獲律師事務所日期分別是二零零七年八月十五日、十七日和二十日的信件。秘書處於二零零七年八月二十二日口頭上重申上述立場，律師事務所於是表示其代表及新鴻基的另外兩名代表會在會議轉播室觀看及把會議進程錄影下來。

18. 主席表示新鴻基已在法定公布期內提交了意見，而有關意見已於文件中有所反映。小組委員會委員均同意，根據條例，有關要求是不會獲接納的。

19. 秘書表示新鴻基提交了一份反對這宗申請的公眾意見書；由於黃澤恩博士近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會留意到黃博士尚未到席。

### 簡介和提問部分

[聆訊以廣東話進行。]

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

吳永輝先生

黎名川先生

21. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而邀請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

22. 顧建康先生表示這宗申請涉及一項就位於海輝道的申請地點而提出修訂《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/19》中「住宅(甲類)1」地帶「註釋」的建議。他按文件詳載的內容陳述下列主要事宜，撮錄如下：

- (a) 申請地點劃為「住宅(甲類)(1)」地帶，在分區計劃大綱圖上的最高住用和非住用地積比率限制分別為 6.5 倍和 1.0 倍。申請地點四周是現有住宅發展，南面為一號銀海，北面為浪澄灣，東面為維港灣；
- (b) 申請人就修訂「住宅(甲類)1」地帶「註釋」的建議包括以下各點：
  - (i) 把申請地點准許的最高住用地積比率由 6.5 倍減至 5 倍；
  - (ii) 就申請地點北邊界線約 10 米寬的地帶加入 30 米的建築物高度限制；以及

- (iii) 要求就申請地點的擬議發展提交空氣流通評估，以支持樓宇的設計和布局，供規劃署核准；
- (c) 申請地點的背景詳載於文件第 1 段；
- (d) 申請地點涉及三宗先前的改劃地帶要求，內容是把有關地點由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶。小組委員會以類似的理由拒絕了全部三項要求，表示並沒有有力理據支持把住宅用地改劃為休憩用地或僅作政府、機構或社區用途；把有關土地作住宅用途，可以充分利用寶貴的市區土地，是適當的做法。申請地點於二零零五年三月被列入勾地表，於二零零七年五月成功列為拍賣用地；申請人於二零零七年六月四日提交這宗申請，而申請地點於二零零七年六月十二日在土地拍賣會上售出。二零零七年七月三日，有關方面就申請地點上的住宅發展提交了一套建築圖則予屋宇署，以供批准；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段；特別指出地政總署反對這宗申請，因為根據賣地條件所准許的發展密度已於售價中反映。倘批准這宗申請，會影響准許的發展密度，造成進一步的發展限制。買家可能會追討損失；並無接獲其他相關政府部門的反對；
- (f) 共接獲 131 份公眾意見書。一名提意見人，即申請地點的現有擁有人，表示反對這宗申請；餘下的 130 份公眾意見書均支持這宗申請，反對／支持申請的理由分別詳載於文件第 10.1 和 10.2 段。油尖旺民政事務專員表示，有關選區的區議會議員和油尖旺西分區委員會的主席均支持這宗申請；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。分區計劃大綱圖就申請地點訂立的用途和發展參數，以技術評估為依據，該圖亦通過了擬備圖則的所有法定程序；申請地點已依據

分區計劃大綱圖的准許發展密度售出，而該區亦根據過往的研究和評估，提供了一些觀景廊，例如櫻桃街及「休憩用地」和「政府、機構或社區」用地；因此，空氣流通評估也許並不需要。此外，並沒有足夠資料以證明就北邊界線沿線一塊狹長土地上訂立 30 米的建築物高度限制，有助改善大角咀區空氣質素和空氣流通情況。至於在申請地點北部設 10 米寬的非建築區的建議，也許有助改善建築物的設計和布局，但屬於詳細設計的範疇，可在提交建築圖則的階段加以解決。

23. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

24. 吳永輝先生多謝小組委員會讓他有機會陳述這宗申請。他介紹環保觸覺副主席黎名川先生，並請黎名川先生向小組委員會作出簡介。

25. 黎名川先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，表示申請人環保觸覺是一個本地的非牟利機構，在過去兩年一直提出「屏風樓」的問題及積極表達對該問題的看法。他表示環保觸覺與區議員林浩揚先生的辦事處合作，於大角咀區就「屏風樓」(由專業規劃師和公眾下定義)問題進行了一項問卷調查，確定了以 58 座現有和擬議大廈為目標。他特別在地圖上指出有關的大廈，表示它們形成了多個密集式的「屏風」。

26. 吳永輝先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，表示申請地點周圍是高樓大廈，附近是海港和避風塘。從九龍和海港觀看申請地點，可見該處是區內各建築物之間的唯一一個空隙。他簡述申請人的建議，特別要求就申請地點北邊界線沿途一塊約 10 米寬的狹長土地訂立 30 米的建築物高度限制。吳永輝先生提及文件繪圖 Z-1，表示申請地點上的未來發展會十分接近浪澄灣的樓宇，造成空氣流通問題。

27. 吳永輝先生繼而提出以下要點：

- (a) 香港在發展密度規劃方面有一些優良記錄。油街地盤的准許發展密度較低以及設計了三個通風走廊，顯示小組委員會同意市區的發展密度應該較低。然

而規劃欠佳的例子數目卻更多。經濟學人情報組織（經濟學人的姐妹機構）於二零零五年就全球城市生活環境擬備的索引中，香港僅排行第 41 位。此外，二零零三年爆發傳染性嚴重急性呼吸系統綜合症（下稱「沙士」），亦源於高密度發展。城規會、發展局和城市規劃師有責任行使他們的權力，以處理規劃欠佳的問題；

- (b) 根據條例第 3(1)條，城規會須承擔「促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」的職能。然而，條例並沒有賦予城規會權力去考慮發展商的財政得益、投資信心和賣地結果的問題。
- (c) 就上述而言，地政總署曾表示倘這宗申請獲得批准，土地買家可能會追討損失，並以此為由反對這宗申請。由於賠償問題並非城規會應考慮的因素，城規會不應予以考慮；
- (d) 大部分相關政府部門，包括屋宇署、消防處、渠務署，都並不反對這宗申請。特別值得留意的，是規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦沒有提出反對。此外，油尖旺區議會主席、有關選區的區議員、分區委員會和不同政黨的代表，均表示支持降低申請地點的發展密度。

28. 吳永輝先生回應規劃署對這宗申請的意見時，提出下列論點：

准許地積比率以技術評估為依據

- (a) 雖然當局表示在一九九二年訂立西九龍發展參數並刊憲時，已進行了規劃研究；相對於附近用地，申請地點的地積比率限制亦較大；但當年尚沒有需要進行空氣流通評估。自一九九零年代以來，隨著啓德機場搬遷，市區出現了更多的高密度發展。二零零三年爆發沙士，嚴重影響經濟和整體社會，與高密度發展大有關係。各方人士，包括環保組織、區

議員、海外商業團體和公眾人士，都對高密度發展提出批評；

沒有足夠資料證明擬議的 10 米長廊可有效地改善空氣流通情況

- (b) 規劃署亦不能證明擬議的 10 米寬長廊不符合專業要求。發展局於二零零七年七月二十八日發給申請人一封信，其摘要顯示規劃署亦曾建議就申請地點設立 10 米寬的非建築區，唯建議未獲地政總署接納。規劃署其後改變立場，不再支持現時這項建議，但這項建議可容納高 30 米的平台，其實比非建築區更具彈性；
- (c) 10 米寬土地的安排即使並非最佳方案，亦可作為通風走廊，改善現時浪澄灣十分接近申請地點邊界的情況，紓緩屏風效應；
- (d) 先前的研究並沒有包括進行空氣流通評估，而這宗申請的申請地點面積小於兩公頃，亦不符合進行空氣流通評估的現行準則。政府應按空氣流通評估的要求，檢討這種分割發展用地的做法；
- (e) 對於規劃署指申請人並不能證明申請地點的擬議發展限制能以任何形式改善大角咀區，這是由於申請人正如一般市民，並無足夠資源進行正式的空氣流通評估。這進一步證明政府進行空氣流通評估的重要性和必要性；以及

10 米寬走廊屬詳細設計範疇

- (f) 根據發展商提交的建築圖則，申請地點擬建八座大樓，在視覺和通風方面難免有不良影響。然而，一般市民無法參與考慮和批准提交詳細建築圖則的部分，因此在現階段提出這個問題是適當的時機。

29. 吳永輝先生表示申請人並不相信規劃署和政府能夠代表公眾。過去十年，在填海建議、西九龍文化區，以及有關保護

文物和屏風樓的問題上，城規會已有多項決定遭推翻，公眾和立法會議員插手就不良規劃決定提出司法覆核的個案亦更多。申請人請城規會承擔其監管香港發展的責任和權力，指示規劃署進行中期諮詢，加強立法會議員、區議會和公眾的參與；同時考慮採用兩階段規劃制度和英國的規劃援助制度。

30. 吳永輝先生以重申申請人的建議總結其簡介，即把申請地點的住用地積比率限制由 6.5 倍減至 5 倍；就一個 10 米寬地帶訂立 30 米最高建築高度限制；以及收納進行空氣流通評估的規定。

31. 委員就多項事宜提出問題，載錄於以下段落。

#### 城規會的相關考慮因素

32. 就文件第 9.1.1 段詳載的地政總署意見，一名委員詢問城規會應否採納政府收入或買家申索作為部分考慮因素。顧建康先生回應時，表示賣地收益不應是相關規劃考慮因素之一。相反，發展密度、地積比率和用地用途應該是主要的關注因素。

33. 主席補充說，條例並無關於就用地受分區計劃大綱圖影響作出賠償的條文。她繼續指出，條例序言提及城規會應促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。最後一個目標可廣義地理解為城規會應促進社會整體的健康和可持續發展。

34. 一名委員留意到文件第 9.1.5(a)段，指總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言並不反對降低發展密度的建議，對這類專業意見，這名委員表示欣賞。由於把地積比率由 6.5 倍降至 5 倍的建議所涉的改變並不大，該委員詢問有沒有已完成的規劃研究或評估，以顯示申請人的建議從專業角度而言並不適當。

35. 顧建康先生回應時重申，有關的用途和發展參數是以「西九龍填海區-規劃及城市設計報告」和就西九龍填海區住宅用地發展密度的綜合檢討的結果為依據的。擬議的 6.5 倍和一倍地積比率從專業規劃的角度而言可以接受。申請人並沒有提供足夠理據去證明其申請的必要性。此外，擬議的高度限制會

影響未來發展的設計靈活性，尚需更多資料以證明申請人聲稱其建議更佳的說法屬實。

36. 吳永輝先生則表示同樣沒有辦法證明現時屬輕微修訂的建議從專業規劃的角度而言並不適當。

### 減低地積比率

37. 一名委員詢問附近發展現時的建築物高度和密度，以及倘地積比率減至 5 倍，申請地點的合適建築物高度為多少。顧建康先生回應時，表示浪澄灣和一號銀海的最高住用和非住用地積比率均分別為 6.5 倍和 5 倍。浪澄灣有 52 層，最高高度為主水平基準上 156 米；而一號銀海有 45 層，高度為主水平基準上 177 米。賣地條件就申請地點所訂的最高建築物高度限制為主水平基準上 140 米，相對毗鄰發展而言較低。

38. 主席進一步詢問何以申請地點的准許建築物高度較低。顧建康先生表示根據二零零三年頒布的《香港規劃標準與準則》的城市設計指引，在一些瞭望點是必須保護區內的山脊線景觀的。申請地點位於西營盤香港中山紀念公園瞭望點的景觀範圍內。經考慮高度輪廓、有關用地的准許地積比率、附近發展和城市設計原則後，當局認為建築物高度設在主水平基準上 140 米是適當的。

39. 吳永輝先生表示《香港規劃標準與準則》內有一系列指引，包括就空氣流通提出較佳發展設計及海濱區建築物高度較低的指引。然而，《香港規劃標準與準則》始終只是指引，並非如香港金融管理局的眾多指引那樣必須嚴格遵守。

### 10 米寬地帶和 30 米最高建築物高度限制

40. 就於申請地點北邊界線沿線設建築物高度限制為 30 米的擬議 10 米寬走廊，委員提出的問題現撮錄如下：

(a) 10 米寬非建築區的背景及規劃署的立場；

(b) 10 米寬地帶會否減低申請地點的地積比率；

- (c) 申請人有沒有科學理據支持，以證明有關建議可以解決該區的屏風效應和空氣流通問題；
- (d) 申請人認為於北邊界線設 10 米寬地帶是解決屏風效應和空氣流通問題的最佳方案，在這方面有何理據或科學證據；因為如果在分區計劃大綱圖訂立有關規定，有關發展的布局會受到限制，亦可能會妨礙其他較佳的方案。

41. 顧建康先生回應時提出以下要點：

- (a) 正如文件附件 III 所載，曾有一名立法會議員於二零零五年十一月在與規劃署開會期間建議在申請地點設立非建築區，以把屏風效應減至最低。根據該議員的要求，規劃署把有關建議發給相關政府部門徵詢意見。同時，規劃署進行了初步評估，發現即使有 10 米寬非建築區，申請地點的發展潛力仍可達 6.5 倍的地積比率。然而，有關建議遭地政總署反對，因而沒有繼續進行；以及
- (b) 非建築區建議並沒有任何可解決空氣流通問題的空氣流通評估作為根據。規劃署對申請人所提事項的立場並沒有改變。事實上，規劃署一直關注申請地點及該區整體的空氣流通問題，只是在 10 米寬地帶能否解決空氣流通問題方面與申請人意見不同。申請人並無提交任何資料，以證明其建議可改善該區的空氣流通問題。

42. 吳永輝先生回應時提出以下要點：

- (a) 該區的空氣流通和「屏風樓」問題並沒有簡便的解決方法；
- (b) 正如文件圖 Z-4 所顯示，申請地點西臨海濱，東面是海輝道，南面是一號銀海的平台和康樂設施。在北邊界線沿線，申請地點的發展可以緊貼浪澄灣而建。在申請地點這個部分興建通風走廊是合適的做法。雖然申請人並無資源進行空氣流通評估，但 10

米寬的地帶連 30 米高平台一定有助改善問題；以及

- (c) 規劃署傳閱 10 米寬非建築區的建議時，應該已經確定該建議從專業角度而言是可以接受的。現時這宗申請的建議容許在有關地點設最高 30 米的發展，比規劃署先前的建議更具靈活性。

43. 馬琮芳女士作出澄清，表示雖然 10 米寬的非建築區可能不會影響申請地點可達的地積比率，但任何形式的發展限制均會影響土地價值。吳永輝先生回應時表示，10 米寬地帶可以防止有關發展與毗鄰建築物過度接近的問題，這樣改善布局其實會對土地價值有正面影響。

#### 賣地合約精神和提出申請的時間

44. 一名委員表示申請地點已經賣出，政府與土地擁有人亦已簽署合約。香港是高度重視合約精神的地方，批准這宗申請，難免導致對銷售條件作出若干修訂。撇開申請是否有理據，這名委員詢問申請人何以沒有在較早的階段提交申請。

45. 吳永輝先生回應時表示，先前亦曾要求暫緩賣地，但並沒有成功。這宗申請是在賣地詳情公布後即時提出的。雖然確實要尊重合約精神，但公眾亦可以行使權利，根據條例提交申請。事實上，有大量個案，是在為了公眾利益和改善環境的前題下，根據條例條文對法定圖則所訂的發展限制而影響私人合約土地權的情況。

46. 秘書回應主席的詢問時，表示有關的背景載於文件第 1 段。在二零零三年至二零零五年間，共有三宗就申請地點提出的先前改劃地帶要求，但涉及的用途則不同。申請地點是在小組委員會考慮並拒絕該三項要求後才納入勾地表的。她表示這是首次就有關地點提出了現時這宗申請所涉的修訂。顧建康先生補充說，最後一次的改劃地帶要求於二零零五年二月提交，於二零零五年四月遭拒絕。現時這宗申請於二零零七年六月四日提交，申請地點於二零零七年六月十二日賣出。

47. 一名委員詢問是否已就現時這宗申請通知申請地點的所

有拍賣商並向所有媒體和公眾公布。顧建康先生回應時，表示現時這宗申請的資料已於拍賣前交給賣地申請人。主席補充說，申請已根據條例條文公布，而且在城規會網站及場地通知書展示，傳媒亦廣泛報導這宗申請。

48. 吳永輝先生表示現時這宗申請在媒體中被廣泛報導，更有指賣地價較預期為低的揣測。所有拍賣商均應就這宗申請計算風險。然而，正如較早前所指出，小組委員會無須把發展商的問題考慮在內。

### 進一步行動

49. 一名委員詢問申請地點既已賣出，小組委員會可以採取甚麼進一步行動，主席回應時表示，物業市場每日均有大量成交，是小組委員會不知道或無須知道的。因此小組委員會應集中考慮申請地點的現有發展參數是否合適，以及有沒有足夠理據支持作出修訂，其間規劃理據和公眾利益均應納入考慮。她繼續指出政府曾就該區規劃進行了多次檢討。一九九二年當西九龍仍是新區時，當局便根據「西九龍填海區-規劃及城市設計報告」訂立發展密度；「住宅(甲類)」地帶的准許最高地積比率已經比《建築物(規劃)規例》所准許的為低。一九九八年，當局再就西九龍地盤的用途和發展參數進行全面檢討，並有技術評估支持。一九九八年至一九九九年，九龍密度研究就九龍在環境、基建和交通方面的整體規劃進行了技術評估。二零零三年，城市設計研究完成，提出了有關保護山脊線和海濱發展高度較低等指引。根據這些指引，當局建議就申請地點訂立主水平基準上 140 米的建築物高度限制。二零零三年至二零零五年期間，小組委員會在充分考慮所有規劃因素下拒絕了三項改劃地帶要求。

50. 主席繼續指出，有關空氣流通評估的指引是在二零零六年才頒布的。雖然申請地點約 1.1 公頃，並不符合要求進行空氣流通評估的準則，但先前以櫻桃街和綠化地帶網絡進行規劃研究(作為通風走廊)時，已就該處進行了有關視覺和通風走廊的評估。

51. 吳永輝先生作出評論，表示城規會於一九九八年調高申請地點的地積比率至 6.5 倍，屬於已過時的決定，所根據的是

過往研究；並沒有如現時空氣流通評估的要求般有科學理據。同時亦沒有資料證明申請人要求降低發展密度的建議不合理。規劃署表示 10 米寬地帶屬詳細設計事宜，但公眾沒有機會就提交的建築圖則提出意見。他要求委員在決定這宗申請時行使權力並承擔責任。

52. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，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會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

53. 主席表示小組委員會應為發展商和公眾作出確定的發展規劃，並且要考慮公眾利益。就這宗個案，小組委員會曾根據過往規劃研究同意為申請地點所定的用途和發展密度，而在就先前改劃地帶要求所作的多番討論後，再次確定有關決定。

54. 秘書表示根據《城市規劃條例》第 12A 條，任何市民在法律上均有權提交申請。城規會的權限以《城市規劃條例》為依據，目標是要考慮公眾利益和香港的整體利益，賣地收益不應是考慮因素之一。秘書繼續指出，有關的西南九龍分區計劃大綱圖是草圖。倘批准這宗申請，便須修訂圖則，刊憲，再進行提出反對的程序，才可把圖則提交行政長官會同行政會議批准。

55. 委員對這宗申請進行了很長的討論，觀點撮錄如下：

- (a) 申請人主動就關注的事宜提交申請是值得欣賞的做法；
- (b) 一名委員認為應進行適當的研究，在早期訂立發展限制，然後收納在租契條件內，為發展商和公眾提供確定性。政府應留意社會對「屏風樓」問題的關注；
- (c) 一些委員認為提交申請的時間性不恰當，因為申請地點已經賣出。雖然有一些委員表示大致同意降低

發展密度，但其他委員認為批准申請對作為國際都市、高度重視合約精神核心原則的香港影響深遠。難以支持申請人的建議；

- (d) 小組委員會先前曾就申請地點考慮過三項改劃地帶要求，充分而認真地考慮了所有規劃因素；分區計劃大綱圖所定的住宅用途和發展參數應是適當的；以及
- (e) 空氣流通評估的機制目前仍未成熟，而且並非法定規定。就此個案而言，申請地點並不符合進行空氣流通評估的準則。

56. 委員接著討論 10 米寬地帶建築物高度限制的建議，要點撮錄如下：

- (a) 一名委員認為就視覺和通風影響而言，申請人提出有建築物高度限制的 10 米寬地帶，是良好的建議，可惜設立非建築區的建議先前並沒有提交小組委員會考慮，而地政總署又對該建議表示反對；
- (b) 可以支持有關建議，因為規劃署先前已確定收納 10 米寬非建築區並不會影響申請地點可達到的地積比率。在實際上，倘在申請地點邊界提供訂明規格的窗戶，則按規定後移達建築物高度的四分之一，可能已經超過 10 米；
- (c) 建議在北邊界線設立 10 米寬走廊可以理解，但沒有科學證據支持，不能證明是解決通風問題的最適合方案；以及
- (d) 由於申請地點已賣出，必須尊重賣地合約，委員同意應採用較務實方法，在與相關政府部門協調下以行政途徑要求發展商在詳細設計階段加入通風走廊。

57. 主席詢問租契條件的設計及規劃條款能否解決小組委員會和公眾的疑慮；馬琮芳女士回應時，表示任何發展限制均會

影響發展商的利益。即使以公眾利益為名，不履行已簽署條文即屬違反合約精神；但採取行政手段則可以接受。

58. 秘書表示倘申請獲批准，便會涉及一個需時很長的過程，把新規定納入分區計劃大綱圖，刊憲後再由行政長官會同行政會議批准。然而，發展商已向屋宇署提交了一套建築圖則。規劃署會向屋宇署提出意見，以反映小組委員會的疑慮。

59. 主席作出總結，表示平衡各項考慮因素後，就申請地點降低地積比率的建議不被接納。由於申請書內並無科學證據支持申請人的聲稱，即 10 米寬通風走廊是改善空氣流通問題的最有效方法，把建議納為分區計劃大綱圖的法定要求並不適當。以行政機制達到同一目標則較為實際。

60. 秘書回應委員要求監察進程的需要，表示提交建築圖則的進程會於稍後向小組委員報告。

61. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖是根據政府已完成的多項技術研究訂立，已經通過所有必需的法定製圖程序，當時亦沒有接獲反對；申請地點的住宅用途及最高發展密度管制在環境和交通方面而言是適當的；以及
- (b) 並沒有足夠資料，以證明在申請地點北邊界線沿線約 10 米寬的一塊狹長土地訂下 30 米建築物高度限制，可以改善大角咀區的空氣質素和空氣流通問題。

62. 小組委員會同意規劃署應於稍後向小組委員會報告就申請地點提交建築圖則的進程。

[小休五分鐘。]

[梁乃江教授、陳華裕先生、梁剛銳先生和區偉光先生此時暫時離席。]

香港區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/1                    申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖》編號 S/H10/15：把位於薄扶林薄扶林道 131 號(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)心光盲人院暨學校的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶以作住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/1 號)

---

63.     這宗申請由心光盲人院暨學校(以下簡稱「心光」)提交。小組委員會知悉，杜本文博士以自願性質擔任「視障人士福音中心」(以下簡稱「福音中心」)的主席，福音中心向不同機構包括申請人提供援助。然而，小組委員會認同，這不涉及任何直接的利益及金錢利害關係。因此，杜博士獲准留在會議席上，以參與這項議程的討論。

[陳華裕先生和區偉光先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

[聆訊以英語及廣東話進行。]

64.     高級城市規劃師／港島任雅薇女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

**Mr Ian Brownlee**

梁民安博士

**Mr Leo Barretto**

林靜瑜小姐

**Mr Chris Foot**

鍾偉森先生

鍾漢熙先生

劉焯林先生

梁志偉先生  
林卓峰先生  
陳綺蓮小姐  
蔡愛榮先生  
黃錦耀先生  
鍾思宏先生  
羅勁燕小姐  
金國強先生

65. 主席歡迎任雅薇女士和申請人代表出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而邀請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

66. 任雅薇女士稱，現行申請涉及一項修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖》的建議，以便把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。她按文件詳載的內容陳述了下列重要事宜：

- (a) 申請人提出的住宅發展建議詳載於文件第 1 段。三個擬議發展方案的地積比率同為 3 倍，住用總樓面面積不超過 19,379.46 平方米，主要差別在於地盤覆蓋面積、建築物高度和單位平均面積。申請人已表明屬意方案一，方案一建議在一個三層平台之上興建兩座 30 層的住宅，最高建築物高度是主水平基準上 244.8 米，地盤覆蓋面積相對較小(11%)，建成後將提供 120 個單位，每個單位的平均面積是 160 平方米。城市規劃委員會(下稱「城規會」)如欲確保對日後的發展可有更嚴格的管制，申請人建議在「住宅(丙類)」地帶(即「住宅(丙類)7」地帶)內闢設一個支區，這個支區的發展須受限制，最高地積比率是 3 倍，而在敞開式停車間之上最高可建 30 層；

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

- (b) 申請人為支持其申請而提出的理據詳載於文件第 2 段，重點包括：重建發展申請地點的計劃會為申請人提供長遠的財務保障，申請人可以在一個能容納

更多先進設施的新處所內繼續提供服務；以及就申請地點的用途和發展程度而言，擬議發展與附近一帶的優質住宅，特別是現時位於申請地點以南的嘉林閣相協調；

- (c) 申請地點及其附近地區的環境詳述於文件第 6 段。一如文件圖 Z-2 及圖 Z-5 所示，申請地點位於薄扶林道，現址為心光盲人院暨學校(六層)、心光老人院(四層)和一座附屬構築物(一層)。「薄扶林發展限制」適用的地區涵蓋申請地點。該區的樓宇以住宅居多。位於薄扶林道東面、背向薄扶林郊野公園的住宅樓高 2 至 24 層；在薄扶林道西面的建築物樓高 3 至 4 層。在申請地點南面較遠的位置是嘉林閣(25 層)和碧瑤灣(14 至 34 層)，這兩個屋苑都是在一九八六年當局公布首份薄扶林分區計劃大綱圖之前落成的。位於申請地點以南的一塊土地劃作「住宅(丙類)6」地帶，此地帶的發展限制訂明，在一層敞開式停車間之上最多可建 12 層，最高地積比率和最大地盤覆蓋面積則分別是 2.1 倍和 17.5%。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

- (d) 該區的規劃意向詳載於文件第 7 段。一如分區計劃大綱圖的說明書所載，當局的規劃意向，是把這段薄扶林道向海的一邊的樓宇高度，盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色；
- (e) 有關政府部門的意見詳載於文件第 8 段。由於這宗申請可能導致負面的累積交通影響，加上交通影響評估沒有證明，交通量不會因此而增加，故運輸署反對這宗申請。環境保護署(以下簡稱「環保署」)亦不支持這宗申請。由於受到交通噪音問題的影響，申請地點基本上不適宜用作住宅用途。此外，目前並無一個切實可行的機制，確保擬議的單方向大廈設計必會獲得採用。漁農自然護理署(以下簡稱

「漁護署」)關注共有 24 株樹木將會被砍伐。其他有關政府部門則沒有提出反對意見；

- (f) 在法定公布期內共接獲 11 份公眾意見書。其中一份意見書對這宗申請表示支持，該意見書由心光盲人院暨學校的職員提交，共有 106 封內容劃一的信件。另有一份意見書沒有提出反對意見，該意見書由一名東區區議員提交。五份公眾意見書(其中一份包括 32 份問卷)反對這宗申請，餘下的四份意見書則表達了對這宗申請的關注，這些意見書分別由鄰近住宅大廈的業主和管理公司、兩名南區區議員、一環保組織及市民提交。支持和反對申請的理由詳載於文件第 9.2 段。南區民政事務專員告知，兩名南區區議員反對這宗申請，另外兩名區議員表達了他們的關注；另一名區議員則沒有提出反對意見，但認為政府應把申請地點收回，然後以公開形式拍賣。區內人士的詳細意見撮錄於文件第 8.1.14 段；以及
- (g) 規劃署的意見——基於文件第 10.1 段所詳述的理由，規劃署不支持這宗申請。當局的規劃意向，是把薄扶林道向海的一邊的樓宇高度，保持在薄扶林道路面之下。規劃署認為，擬議發展不符合這個規劃意向。三個方案都會對視覺造成不良的影響。至於改劃用途地帶的建議，則沒有充分的支持理據。申請地點受到交通噪音問題的影響。如果批准這宗申請，或會導致負面的累積交通影響。運輸署和環保署均不支持這宗申請。此外，申請人沒有提供足夠的資料，以證明建議不會對景觀造成不良的影響。

67. 主席繼而邀請申請人代表詳細闡述這宗申請的內容。

68. Mr Ian Brownlee 說，現行申請由心光盲人院暨學校提交。心光是本港最重要的慈善機構之一。長遠來說，該機構能否繼續提供各項服務，將取決於小組委員會就這宗申請所作的決定。

69. 在介紹各申請人代表後，**Mr Ian Brownlee** 解釋這宗申請的基本原則。他說，心光盲人院暨學校在申請地點上運作，迄今已有 95 年。不過，該地點不能滿足學校當前的需要。心光現時佔用兩個地段的土地，其中一個地段涉及這宗申請(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)，其契約屬無限制批約。該地段是心光學校唯一的資產，為學校的長遠利益計，可更有效地予以運用。現建議把該地段改劃作「住宅(丙類)」地帶，此地帶與區內其他住宅用地相若。另一地段(鄉郊建屋地段第 1015 號)現由心光恩望學校佔用，並不屬於申請的一部分。

70. **Mr Ian Brownlee** 說，有關建議可惠及視障人士。此外，為視障人士提供的設施亦會獲得改善。一如文件第 8.1.8 段所述，申請人若自行承擔重置校舍的費用，教育局局長不反對這宗申請。社會福利署則認為，申請人應制定完善的過渡方案，以盡量減少對服務使用者及其家人的影響。假如這宗申請不會為政府帶來財政上的負擔(建設成本或額外補助金)，該署不反對這宗申請。此外，地政總署原則上也不反對這宗申請。另接獲 106 封支持申請的函件，提意見人均對心光學校的服務對象的需要瞭若指掌。

71. 關於文件第 8.1.7(a)段所載環保署的意見，**Mr Ian Brownlee** 說現有樓宇是用作住宅及教育用途，此兩項用途屬易受噪音影響的用途。然而，舊式的樓宇設計不能紓緩交通噪音。環保署的意見實際上指出申請地點不適宜用作校舍(應設於一個寧靜的環境)。此外，申請人必須採用另一樓宇設計，以消減交通噪音。

72. 梁民安博士向小組委員會簡介心光的歷史與發展。該機構在一八九七年由一群德國傳教士創辦，自一九一三年起在申請地點上運作，自此更發展成為一間備受重視的機構，並且得到社會人士的支持。多年來，該機構致力為視障人士提供優質服務，其下設有兩間學校，即心光盲人學校和恩望學校，分別為智力正常的視障兒童和在智力及／或體能方面有缺陷的視障兒童提供教育服務；此外，還有一所幼兒中心和一間為高齡失明人士而設的護理安老院。其他服務包括為視障兒童的家庭而設的外展服務和為校友提供的持續服務(包括提供就業、社會和家庭問題方面的支援)。

73. 梁民安博士繼而提出下列要點：

- (a) 由於本港設有先進的醫療服務，市民的整體預期壽命在不斷提高。視覺問題通常與高齡有關。因此，預期市民對心光學校的服務需求將會增加。此外，隨着醫學不斷進步，很多早產嬰兒亦得以存活，不過，這些嬰兒往往會出現不同程度的殘疾，包括腦部受損和視覺受損等。目前確有必要把心光遷往一個合適的地點，以應付迫切的服務需求；
- (b) 心光學校有九成以上的學生和長者居住在九龍及新界。該校宜把校舍遷往一個交通更為方便的地點，以利便學生和長者；
- (c) 薄扶林區的特點已明顯改變。現時，心光學校受到交通噪音問題的影響。由於申請地點是一塊狹長的土地，在原址重建校舍實屬困難。由於重建發展將會受到局限，樓宇必須向上發展。然而照顧視障人士和輪椅使用者的需要，校舍必須採用一個較為平面的布局設計；
- (d) 家長和學生對所提供的服務質素與類別，期望日漸提高。然而，申請地點的原來設計並不能應付這些需要。心光計劃在一個新的地點上提供各項新設施，以切合現代社會的需要；
- (e) 心光的經費來自政府的補貼及捐款。不過，捐款並非一個穩定的收入來源。政府已削減對特殊教育的資助，為視障人士提供的服務因而受到影響。申請書所載的建議，會為心光提供一個更穩定可靠的收入來源。擬議發展所得的財務收益，將悉數用於教育及康復服務，以惠及本港的視障人士；
- (f) 本港的視障兒童數目多達數千，而中國內地則有 800 萬名視障人士，其中視障的學齡兒童約佔 80 萬，當中，有機會接受學校教育的兒童只有約三萬。有鑑於此，心光擬把其服務範圍擴展至中國內

地。心光已計劃推行 13 項新的計劃，如有足夠的資源可供運用，這些計劃便可付諸實行；以及

- (g) 重置校舍較原址重建更為有利，因為在施工期間，心光仍可繼續提供各項教育及康復服務。

74. 梁民安博士總結其簡介，並邀請小組委員會參觀學校，以助加深各委員對其運作的了解。

75. Mr Ian Brownlee 說，根據規劃署的簡介，擬議發展造成的視覺影響，是重要的考慮因素。他請 Mr Chris Foot 就這點作出回應。Mr Chris Foot 借助摘錄自申請人意見書的附圖及繪圖，闡述以下重點：

- (a) 薄扶林道基本上是一條以天然草木圍蔽的通道。申請地點坐落於其中一段薄扶林道之上。在申請地點的學校非常貼近薄扶林道，故兩者之間的草木稀疏。現有學校和在道路對面的其他建築物，幾乎形成隧道效應。環視較廣闊的環境，區內的景觀廊則有高樓大廈群；
- (b) 申請人對設法減少擬議發展造成的視覺影響甚為關注。現有校舍拆卸後，望向薄扶林道的景觀會更開揚。申請人在確定擬議建築物的位置前，已對現有景觀廊進行仔細的研究，以免阻擋景觀。三個擬議方案中，以方案一(在一個路面平台之上興建兩座高而修長的大廈)對薄扶林道造成的視覺影響最輕微；更可增強由薄扶林道望向西面沿岸地區的景觀；以及
- (c) 方案一的「園景設計總圖」顯示，在申請地點上的 138 株樹木，八成會予以保留。因應漁護署提出的意見，該圖已予覆核，以多保留五株樹木。作為一項緩解措施，沿地盤界線種植的現有樹木將會保留。兩座高層住宅將置於離道路較後的位置，而在平台上種植植物，亦會對景觀起着襯托的作用，使周圍環境顯得較為柔和，消除現有校舍帶來的「硬影響」。

76. Mr Ian Brownlee 繼而就申請人所作的簡介作總結，以反駁規劃署的反對理由。他提出了以下各項要點：

理據不足

- (a) 心光學校擬把校舍遷往另一地點，以便繼續為視障人士提供服務。現有的「政府、機構或社區」地帶反映現時的用途。如果搬遷校舍，當局沒有理由保留這個用途分區。重置校舍是有實在的理由，而且更會帶來長遠的利益。考慮到附近地區的特色，一旦確認有必要重置校舍，住宅用途應視為最適合申請地點的用途；
- (b) 一些與心光學校所提供的服務有直接關係的局和部門對這宗申請表示支持，小組委員會作出考慮時，應對其意見給予認真的考慮；

不符合規劃意向和對視覺造成不良的影響

- (c) 根據分區計劃大綱圖的說明書所載，「該區已發展為住宅區，北面主要發展低密度住宅，南面則發展較高密度的住宅。」擬議住宅發展符合該區的整體規劃意向；
- (d) 就當局擬把樓宇高度保持在薄扶林道路面之下，小組委員會應顧及目前的情況。在與申請地點所在同一方向的路段之上只有一座樓宇—嘉林閣。嘉林閣建於路面水平之上，樓高 20 層，下面設有平台。因此，擬議發展與目前情況並非不相協調；
- (e) 現有的心光學校高於路面以上，阻擋該路段的景觀。一如文件附錄 1a 圖 6 所示，兩座擬議的高層住宅會建於薄扶林道路面之上，而在路面之下是平台停車場。這個項目的發展意向，是拓寬薄扶林道的景觀，以及從兩座高層住宅之間的空間看到的景觀。擬議設計符合這個發展意向。此外，整體發展規模與區內其他樓宇的發展規模相若；

### 累積交通影響

- (f) 由於申請地點的契約屬無限制批約，「薄扶林發展限制」不適用於現行的申請。理論上申請地點可建地積比率達 15 倍的非住宅樓宇如醫院或教育機構等，這樣的樓宇外貌就將會似一塊厚板，而且用途無須獲得城規會的批准，但所引致的交通影響明顯較擬議住宅發展(地積比率 3 倍)為甚。交通影響評估的結果顯示，即使建成擬議的住宅，區內所有經評估的交界處均仍能在充足的交通容量下繼續運作。運輸署提出的意見屬概括性，並無充分的支持理據；

[梁乃江教授此時暫時離席。]

### 交通噪音

- (g) 申請地點受到交通噪音問題的影響，不適宜用作現有的校舍和宿舍。三個擬議方案均會符合環保署所訂定的紓緩噪音規定。單方向大廈向海的一邊是可居住房間，而雜用房則朝向馬路，這個設計實屬合理，並且符合優質住宅的要求；以及

[杜本文博士此時暫時離席。]

### 沒有提供足夠資料以證明不會對景觀造成不良的影響

- (h) 計劃已盡量避免對申請地點範圍內的植物造成影響。在申請地點範圍外的植物則不會受到影響。由於規劃署轄下的城市設計及園境組對這宗申請沒有意見，這個原因不應構成拒絕的理由。

77. Mr Ian Brownlee 說，重置校舍的理由相當充分。不過，校舍重置計劃在缺乏財政支持的情況下不能付諸實行。申請地點是心光學校唯一的資產，若重新發展申請地點，可以為這計劃提供財政支持。雖然政府不會提供財政支持，但上述建議可以為這計劃及其他長遠的計劃提供所需的經費。此外，建議亦符合該區的整體規劃意向。

78. Mr Ian Brownlee 總結說，三個擬議方案已在下列幾方面取得了平衡：由薄扶林道穿過申請地點看到的景觀、盡量減少樓宇高度造成的視覺影響和屏風效應。這三個方案較諸一塊地積比率達 15 倍的巨型「厚板」更為可取。現建議施加若干發展限制，以便對在申請地點上重建的樓宇作出適當的規管。這些限制包括：地積比率是 3 倍，最高建築物高度為敞開式停車間之上 30 層，而地盤覆蓋面積不得超過 11%。此外，平台高度不得超越薄扶林道路面的水平。

79. 就一名委員詢問毗鄰地區(劃作「住宅(丙類)6」地帶)的發展限制，任雅薇女士回應說，該區的最高地積比率是 2.1 倍，而高度則限於一層敞開式停車間之上可建 12 層。此外，最高建築物高度不得超過薄扶林道路面的高度，即主水平基準上 137 米。

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

80. 同一委員續說，申請人曾為本港社會提供不可或缺的服務。然而，有別於地產發展商，申請人無須把申請地點的潛力發展至最大限度。該委員詢問，擬議發展與「住宅(丙類)6」地帶的已批准發展能否更加協調。Mr Ian Brownlee 回應說，在申請地點上的現有樓宇的地積比率是兩倍，這些樓宇已突出在路面水平之上。考慮到地盤高度及平台，在薄扶林道路面之下興建發展並不可行。考慮到現有的嘉林閣樓高 25 層，加上在道路的另一邊有其他建築物，擬議發展實與周圍的環境相協調，而樓宇亦不算過高。申請人建議的地積比率是 3 倍。這個建議實際上是根據一個考慮因素而作出，就是申請人會承擔重置校舍的經費，並會提供長遠的財務保障，以維持學校運作。

81. 劉焯林先生補充說，沿薄扶林道一帶的景觀相當優美，惟申請地點則屬例外，因為現有樓宇阻擋了景觀。考慮到申請地點的地形狹長，加上現有樓宇的地積比率已達兩倍，所有重建的樓宇務必突出於路面水平之上，即使地積比率是 2.1 倍亦然。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

82. 一名委員說，申請人在過去多年來為社會作出貢獻，實在值得推崇。不過，運輸署、環保署和屋宇署的意見卻反映，他們對建議的各個方面表示關注。此外，當局的規劃意向，是把薄扶林道向海的一邊的樓宇高度，保持在薄扶林道路面之下，以保持景觀開揚。有見及此，必須在申請人的重行發展需要以及各部門所表達的關注兩者之間取得平衡。三個方案都採用傳統的大廈設計模式，即在平台之上興建高層住宅。該委員認為，三個方案都會對視覺構成不良的影響。他認為減輕薄扶林道建築物的重量感和保持景觀開揚，實屬重要。也許單方向大廈的設計有助紓緩交通噪音，但這設計亦會引致通風不足的問題。鑑於以上各點，該委員詢問申請人可否重新考慮有關的建議，以便把發展集中在向海的一方(即沿薄扶林道向海邊傾斜的一方)，而停車場建在上面，以作為一個緩衝區。該委員又詢問，可否調節擬議建築物的布局，使建築物朝向南方，以紓緩交通噪音的問題。

83. Mr Leo Barretto 回應說會考慮和平衡各方的意見，以達致雙贏的局面。建議是申請人初步的構思，除非擬議發展能達到關鍵性的發展水平，否則不能提供財政支持。

[林雲峰教授此時離席。]

84. 一名委員詢問現有樓宇於何時興建。梁民安博士回應說，在一九一三年使用的樓宇已全部拆卸。心光老人院在五十年代興建，該院舍目前已經空置。心光學校的舊翼和新翼分別建於一九六二年和一九九四年。坐落於申請地點範圍以外的恩望學校則在一九七八年建成。

85. 就一名委員較早前所作的提問，劉焯林先生回應說，根據現行的建議，申請人將會在一個低於路面的平台上興建高層住宅，以保持景觀開揚和增加視覺上的透明度。就申請地點而言，這個建議是最適合不過，而且具創意。採用單方向大廈的設計來處理交通噪音的問題，是完全適當的做法。不過，在有效阻隔交通噪音的同時，卻不能達致良好的通風效果。

86. Mr Leo Barretto 說，小組委員會的決定取決於景觀、交通、環境和視覺影響等考慮因素，這是可以理解的。然而，心光主要關注其服務的質素，這些服務包括向學生、兒童和本

港特殊社會中的長者居民提供的服務。現行建議已構思超過 10 年。申請人希望把校舍遷往一個適當的地點，以便更加接近新界學生的居所和提供更安全、更完善的設施。申請地點位於薄扶林道，由於薄扶林道的交通十分繁忙，該地點不再適宜用作校舍。此外，心光學校亦擬加強在中國內地提供的服務。要實現這些目標，不能單靠政府的撥款。心光希望藉着擬議發展帶來的機會，努力創造及條障未來。

[黃遠輝先生此時離席。]

87. 由於申請人代表沒有提出其他要點，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步審議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。這些代表此時全部離席。

#### 討論部分

88. 委員進行了詳細的討論，所提的要點現撮錄如下：

- (a) 申請人向視障人士提供實際的援助，實在值得讚揚。由於經費來源不穩定，加上政府已削減補助金額，小組委員會對申請人的境況表示同情。據悉申請人必須獲得款項，以支援在內地推行的服務擴展計劃；
- (b) 現有不少本地機構在中國內地提供服務。然而，這些機構並無透過重建計劃來獲取服務經費。申請人應考慮採取其他方法以解決財政上的困難；
- (c) 委員認為，擬議發展與整個薄扶林區不相協調。三個方案對視覺都會造成不良的影響，其中，方案一和二會破壞西高山山脊的景觀，而方案三則會形成屏風效應；和
- (d) 城規會不應單從社會福利的角度考慮這宗申請。城規會在作出決定前，應考慮規劃方面的因素。現有

多項重大問題(包括城市設計、交通和環境影響)尚未獲得解決，這點顯而易見。

[邱小菲女士及梁剛銳先生此時離席。]

89. 馬琮芳女士在回應一名委員的詢問時稱，現行契約實際上是無限制批約。在進行擬議發展前，無須修訂契約。

90. 另一委員說，把申請地點劃作「政府、機構或社區」地帶，目的很可能是反映現時的用途。除非申請地點須用作興建這類設施，否則，他原則上不反對把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶。然而，此地帶的發展限制，應與毗鄰「住宅(丙類)6」地帶的發展限制一致。有見及此，有關建議不能獲得支持。

91. 主席總結說，現行申請不獲小組委員會支持。委員表示贊同。

92. 經進一步商議後，小組委員會決定，基於下列原因，不接納這宗申請：

- (a) 申請書內沒有提供足夠的理據，證明應把申請地點改劃為擬議的「住宅(丙類)」地帶；
- (b) 小組委員會認為，申請書所建議的發展密度過高；
- (c) 當局的規劃意向，是把薄扶林道向海的一邊的樓宇高度，盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色。擬議的「住宅(丙類)」地帶不符合這個規劃意向，並會對附近地區的景觀造成不良影響；
- (d) 所提交的交通影響評估報告沒法證明，與現有學校比較，改劃用途地帶的建議不會導致交通量增加。批准同類申請的累積影響，或會對薄扶林道與半山區其他道路的交通造成不良影響；

- (e) 申請地點受到交通噪音的影響，從環境角度而言，不適宜作住宅用途；以及
- (f) 申請書內沒有提供足夠資料，證明改劃用途地帶的建議，不會對申請地點的景觀造成不良影響。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生及林智文先生此時獲邀出席會議。]

[陳家樂先生及陳旭明先生此時離席。區偉光先生此時暫時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H8/384 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的銅鑼灣蓮花宮東街 11 至 15 號興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H8/384 號)

93. 高級城市規劃師／港島葉子季先生請委員留意，已向委員發送文件第 4 頁、第 9 頁、附錄 II 及圖 A-1 的取代頁，並已在會議上呈交。

### 簡介和提問部分

94. 葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份表示關注擬議發展會對毗鄰發展的電視訊號接收造成不良影響。另一份公眾意見書表示反對這宗申請，主要理由是就酒店發展而言，申請地點面積太小；擬議發展項目類似賓館或附服務設施住宅；和會對交通造成不良影響。灣仔民政事務專員表示，雖然有區內人士基於交通理由不支持這宗申請，但亦有部分人士支持有關建議，因為酒店可為該區帶來更多營商機會；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，有關理由詳載於文件第 10.1 段。擬議酒店發展的地積比率為 14.755 倍，四周主要是地積比率較低的住宅樓宇，就建築物體積及發展密度而言，擬議酒店發展與鄰近地區不相協調，並不配合該區的特色。申請地點位於狹窄的盡頭路，並不利於酒店發展。規劃署城市設計及園境組不支持這項建議。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的整體市容造成不良影響。

95. 一名委員詢問區內一些現有建築物的發展密度，葉子季先生請委員參考文件圖 A-4，並指出附近蓮花街明新大廈的地積比率為 11.5 倍。這幢大廈於多年前根據監管建築物體積的規例興建，其地積比率超過現行《建築物(規劃)規例》所訂的限制。

#### 商議部分

96. 主席指出，擬議發展的地積比率為 15 倍，與四周環境並不配合。盧劍聰先生表示，蓮花宮東街雖然狹窄，但附近的交通並不繁忙。由於擬議酒店只設 48 間客房，預計不會使用大型巴士。因此，運輸署不反對這宗申請。

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店發展的地積比率為 14.755 倍，四周主要是住宅區，就建築物體積及發展密度而言，與毗鄰住宅發展不相協調；以及

- (b) 倘批准這宗申請，會為在四周住宅區的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的整體市容造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H15/226 擬在劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的鴨脷洲利南道關設公用事業設施管道(電訊線路)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H15/226 號)
- 

#### 簡介和提問部分

98. 小組委員會獲悉申請人於二零零七年八月八日要求延期考慮這宗申請，以便有較多時間準備補充資料以回應政府部門所關注的事宜。

#### 商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/H17/119 略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的深水灣香島道 37 號的建築物高度限制，以增加一層作住戶升降機和升降機大堂之用  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H17/119 號)
- 

100. 秘書表示，這宗申請由莊士集團有限公司(下稱「莊士」)的附屬公司莊士財務投資有限公司提交。黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與莊士有業務往來。

[黃澤恩博士及盧劍聰先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

101. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議略為放寬建築物高度限制，以便在擬議住宅發展增建一層作住戶升降機和升降機大堂用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份不反對這宗申請，另一份公眾意見書則提出反對，理由是會對視覺效果、通風情況及環境造成不良影響，並會立下不良先例，以及擬議放寬的程度並不輕微；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。從城市設計的角度而言，建議並不可以接受，因為根據建議，平台大幅升高，令有關發展最低的住用樓層較毗鄰現有發展的屋頂更高，違反了建築物高度輪廓的變化應順著地勢發展的城市設計原則，對視覺效果造成不良影響。申請人沒有提供足夠資料，證明在設計上有優越之處或有技術方面的要求，以支持偏離有關建築物高度限制。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區現有的市容和特色造成不良影響。

102. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

103. 一名委員表示，擬議無阻隔通道的概念值得鼓勵。不過，這宗申請是透過額外加建一層來落實此概念，以致整體建築物高度大幅增加。其實申請人可以考慮採取其他措施(包括降低停車場的高度)，但現時的建議並沒有設法降低有關發展的整體建築物高度。因此，這宗申請不獲支持。其他委員表示同意。

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請的設計上並無充分優越之處，以支持有關放寬建築物高度限制的建議；
- (b) 擬議發展違反城市設計原則，即發展須重視天然地形，建築物高度輪廓應順著地勢而變化；
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺效果造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區現有的市容和特色造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生和林智文先生出席會議解答委員的問題。葉先生和林先生此時離席。]

[黃澤恩博士和區偉光先生此時返回議席。]

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和李佩良先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K2/180 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地廟街 189 和 191 號(九龍內地段第 7277 號和第 6757 號)興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/180 號)
- 

### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見書。理由是擬議酒店規模細小，可能會引來非法活動；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由詳載於文件第 10.1 段，即擬議用途與附近土地用途並非不相協調，就交通及建築物事宜而言，亦不會造成不良影響。對於區內人士提出的反對，當局認為警務處處長負責維持公眾治安，而警務處處長對這宗申請並無意見。

106. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

107. 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二零一一年八月二十四日止。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。這項許可須附加一項條件，即提交排污影響評估，並落實評估內所鑑定的排污設施改善及提升工程，而有關評估及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准豁免酒店發展優惠及支援設施所佔的總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得必要的許可；
- (b) 就擬議酒店有關建築物的要求徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (c) 就擬議酒店有關牌照的規定徵詢民政事務總署牌照事務處總主任的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K4/50 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的南山邨停車場大樓五樓和六樓(部分)以及七樓和八樓(全層)設立教育機構(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/50 號)
- 

109. 秘書表示，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會行政部門。下列委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士  
以規劃署署長身分

- 現為房委會策劃小組委員會委員；

- 馬琮芳女士  
以地政總署助理署長／九龍身分
- 現為擔任房委會委員的地政總署署長的候補委員；
- 夏鎋琪女士  
以民政事務總署助理署長身分
- 現為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的候補委員；
- 黃遠輝先生
- 現為房委會委員
- 陳家樂先生
- 前房委會委員
- 黃澤恩博士
- 近期與房屋署有業務往來
- 林雲峰教授
- 近期與房屋署有業務往來

110. 小組委員會知悉林雲峰教授、黃遠輝先生及陳家樂先生已離席，夏鎋琪女士則就未能出席會議致歉。由於主席及副主席均已申報利益，小組委員會同意主席有必要繼續擔任其職務。

[黃澤恩博士及馬琮芳女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生請委員留意，文件第 10 頁的替代頁已於會上呈閱。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議教育機構；
- (c) 政府部門的意見——特別指出民政事務局支持這宗申請，因為擬議藝術機構及計劃設於已空置的石硤尾工廠大廈的賽馬會創意藝術中心，兩者結合可產生效應，對該區發展藝術地帶，起正面的作用。有關設施有助創造具文化氣息的社區。當局並無接獲其

他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

112. 一名委員關注車位數目進一步減少的問題，並詢問停車場的使用率。李佩良先生回應時表示，據申請人所示，南山邨及大坑東邨居民以月租方式租用南山邨私家車車位的比率持續偏低，二零零四年四月至二零零七年三月期間，使用率約 30%。現時的建議落實後依然會提供 308 個車位，仍可應付 236 個的車位需求。

113. 李佩良先生回應該名委員進一步提問時表示，根據先前獲批准的規劃申請(即把附屬停車場的剩餘車位改作公眾停車場)，居民可優先使用有關車位，運輸署亦會監察轉作公眾停車場車位的數目。據申請人所示，有關車位轉作公眾停車場出租車位後，現時剩餘車位仍佔 70%。

#### 商議部分

114. 一名委員表示，南山邨區內人口老化，擁有私家車的人數不多，因此車位過剩問題更加顯著。有關建議可令資源運用更理想。另一名委員持相同意見。

115. 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。有關規劃許可的有效期至二零一一年八月二十四日止，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。這項許可須附加條件，即申請人須在有關處所提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K20/99 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的  
西九龍填海區海輝道  
九龍內地段第 11158 號地下(部分)及  
地下高層(部分)  
興建酒店(修訂已批准的計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/99 號)
- 

116. 秘書表示，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)附屬公司廣成發展有限公司提交。黃澤恩博士近期與信和有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會知悉黃澤恩博士已避席。

#### 簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(修訂核准計劃)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出地政總署反對這宗申請，因為根據現時的契約條款，擬議用途不可接受。然而，興建新酒店及旅館可提供住宿設施，應付不同市場的需要，旅遊事務專員大致上表示歡迎。當局並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲十份公眾意見書，其中兩份意見書反對這宗申請，主要因為有關發展會對交通造成不良影響及妨礙通風、新油麻地避風塘的臭味會造成不良影響，以及日後酒店以服務式住宅形式出售會帶來社會問題。有一份意見書表示對申請沒有意見，其餘七份意見書則表達了對毗鄰用地的意見，但與這宗申請無關；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 11.1 段，即擬議酒店會與發展項目的住

宅及零售部分清晰分隔，並另設出入口。房間平均面積的擬議增幅可以接受。有關建議不大可能會對建築、交通及環境造成不良影響。關於公眾的意見，規劃署知悉有關政府部門(包括屋宇署、運輸署及環境保護署)均不反對申請，或對申請沒有意見。擬議酒店將建於一號銀海的現有平台，不會增加現時的樓宇體積。建議附加一項規劃許可附帶條件，以免樓宇體積因酒店支援設施獲豁免計入總樓面面積而增加。地政總署提出的反對與土地事宜有關，應按照契約的規定另行處理。至於區內人士關注酒店房間會以服務式住宅單位形式出售，這事宜亦可在修訂契約的階段進一步獲得解決。

118. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

119. 一名委員表示，與先前被拒絕的計劃相比，這宗申請的建議已有所改善。

120. 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。有關規劃許可的有效期至二零一一年八月二十四日止。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) 擬議發展的非住用總樓面面積，不得因酒店支援設施獲豁免計入總樓面面積而增加；
- (b) 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
- (c) 提交排污影響評估及採取評估載列的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

121. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並非意味其他政府部門會批給所需

許可。如須取得所需許可，申請人應直接向相關政府部門提出申請；以及

- (b) 就擬議酒店發展項目發牌規定的事宜，諮詢民政事務總署總主任／牌照。

[黃澤恩博士及盧劍聰先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/KC/330 在劃為「工業」地帶的葵涌大連排道 35 至 41 號金基工業大廈地下 A2 工場(部分)經營商店及服務行業(文具零售)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/KC/330 號)
- 

### 簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請所涉及的商店及服務(文具零售)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處)的反對；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，反對該宗申請。有關意見由該工業大廈外牆的註冊業主提交。反對理由是未經業主同意，不應改動外牆結構，而開放沿大連排道的地段，亦會導致車輛及行人流量增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不反對該申請。申請用途規模細小，與該工業大廈及附近一帶的其他用途並非不協調。至於公眾所提意見，他們所關注的是建築事宜，但屋宇署不反對該宗申請。

123. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

124. 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，批准該申請。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年三月二十四日或之前)，就該處所提交消防裝置建議及落實該項建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

125. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在開展申請處所的申請用途前，理應已事先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書，以便獲准作申請用途；
- (c) 就未獲豁免的建築工程提交建築圖則一事，徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；以及
- (d) 遵照屋宇署執行的《耐火結構守則》所訂有關耐火結構的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/KC/331 擬在劃為「休憩用地」地帶的葵涌第 37 區醉酒灣堆填區低層平台闢設 BMX 單車公園發展連附屬設施  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/331 號)
-

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設 BMX 單車公園連附屬設施；
- (c) 政府部門的意見—特別指出，在會議舉行前不久收到運輸署的進一步意見。有關意見已在會上呈交，以供參考。根據最新收到的意見，運輸署不支持該申請，理由是興建擬議 BMX 單車公園，會導致／鼓勵大量單車在工業區出入，而該處現時並無單車徑網絡。申請書並無提供可行的管理措施，以便有效及切實地解決落實該建議所可能產生的安全問題。另一方面，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)則表示該擬議用途與政府有關發展公共康樂設施或已修復堆填區的政策一致。當局並無收到其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段詳述的理由，不反對該申請。擬議發展項目可提供特殊康樂設施，滿足全港市民的需求。擬議動態康樂用途大致符合「休憩用地」地帶的規劃意向，令申請地點更能地盡其用。康文署支持該宗申請。擬議用途不可能對附近地區造成重大影響。

127. 委員接着就該宗申請提出問題，有關問題撮錄如下：

- (a) 是否已將運輸署在較後時間提交的意見轉告申請人？如否的話，小組委員會考慮這些在較後時間提交的意見，是否對申請人有欠公平，以及在程序上是否欠妥；

- (b) 在路上可否使用 BMX；以及
- (c) 申請地點與青葵公路相當接近，對擬議動態康樂用途會否造成環境問題。

128. 李佩良先生在回應時提出以下要點：

- (a) 運輸署的意見在會議舉行前一天傍晚才收到，因此並無機會將有關意見交予申請人及其他政府部門傳閱；
- (b) BMX 單車的輪胎較小，主要用作表演各種不同動作，包括跳躍及繞過或飛越障礙物，這些動作不能在街上進行。據申請人所述，擬議發展項目主要是提供 BMX 訓練及比賽場地。不過，申請人亦建議在傍晚及周末把公園開放給市民使用，並釐定收費，以便善用有關設施；以及
- (c) 申請地點劃為「休憩用地」地帶，是葵涌公園的一部分。雖然靠近青葵公路，但並非直接位於公路下面，申請地點與公路之間有一些斜坡及草木。

129. 秘書補充說，《城市規劃條例》並無規定須將部門的意見送交申請人，但根據慣常的做法，當局會應申請人的要求把有關意見交予他們。不過，官方委員及政府代表在小組委員會會議上提出的意見，小組委員會仍會加以考慮及把意見載於獲通過的會議記錄。如申請人認為由於意見有欠公允，以致其個案遭拒絕，可根據《城市規劃條例》第 17 條申請覆核小組委員會的決定。

130. 主席請委員留意文件附錄 1a 第 4.2.3 段。據申請人所述，事實上，該公園會在傍晚及周末向公眾開放。根據運輸署的意見，使用者如何往來公園，以及是否存在安全問題，是重要的考慮因素之一。李佩良先生在回答時表示該發展項目會提供車位。不過，申請書並無就騎單車人士及公眾如何前往公園，提交資料。

商議部分

131. 盧劍聰先生解釋，申請地點位於工業區，該處有重型車輛出入，而葵青及荃灣區並無設有單車徑。如在這些道路駕駛單車，會十分危險。最近在公路發生多宗涉及單車的致命意外，運輸署對此非常關注。申請書並無提供資料，述明有關出入擬建公園的管理問題。一如第 8.1.3(c)段所述，運輸署已提出關注認為市民如在附近的公用道路駕駛單車出入 **BMX** 公園，必會相當危險。由於似乎無法解決這個根本問題，運輸署須特別指出事件的嚴重性，並在進一步考慮該申請後，提出反對。

132. 一名委員對運輸署的意見表示支持，認為確保 **BMX** 公園使用者的安全，至為重要。儘管不反對在申請地點闢設單車公園，但該委員擔心如落實該建議，「休憩用地」地帶內會保留大片地方作相當特殊及限定的用途。相反，這些地方應進一步開放給公眾使用。當局應要求申請人就該問題尋求解決方法。

133. 一名委員表示現時申請地點未能充分利用。落實該建議可更有效運用資源，而進行這些活動亦對區內人士有益。

134. 區偉光先生表示，有關出入公園的運作安排，不大清楚。關於運輸署所關注的安全及管理問題，他建議要求申請人提交進一步資料(包括參加者如何前往公園，以及在現場可否租用單車)，以便就該署所關注問題，尋求解決方法。其他委員同意要求申請人提交更多資料，確保安全問題獲得解決。

135. 主席在總結時指出，應延期考慮有關申請，並要求申請人就保障公園使用者的安全(特別是往來公園的安全)而採取的措施提交進一步資料。另外，亦應要求申請人就可否開放申請地點的部分地方供公眾使用一事，作出回應。

136. 秘書表示，規劃處應根據申請人提交的補充資料、運輸署的意見、申請地點所在位置，以及委員所關注有關區內公共休憩用地的整體供應情況，檢討規劃署對該申請的意見。

137. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料，回應委員及運輸署對有關採取措施以保障公園使用者安全(特別是往來公園時的安全)的關注。當局亦

應要求申請人就可否開放申請地點的部分地方供公眾使用一事，作出回應。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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所提交的進一步資料。

[盧劍聰先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vi) A/TW/395 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣川龍街  
118 號(荃灣市地段第 320 號)興建酒店及公眾停車場(貨櫃車除外)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/395 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 小組委員會知悉申請人在二零零七年八月七日要求延期考慮該申請，以便有較多時間擬備進一步資料，回應政府部門所提意見。

### 商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧健康先生和李佩良先生出席回答委員的詢問。顧先生和李先生此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生及杜錦蕙女士此時應邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/84 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田太子道西 313 號、313A 號、313B 號和 313C 號(九龍內地段第 1658 號 B 分段)地下 1 室興建學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/84 號)
- 

簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議補習學校用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內收到五份公眾意見書。其中一份意見書表示支持該申請，但擔心排污、供水、消防安全及衛生問題。另有一份意見書關注到區內交通情況，另一份意見書則澄清該大廈並無提供車位。其餘兩份意見書則反對該申請，主要由於有關申請對交通造成不良影響、產生噪音滋擾、缺乏消防設備及導致物業的排水系統淤塞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳述的理由，不反對該申請，原因是擬議用途與該大廈和

附近地區的用途並非不協調。擬議學校規模細小，設有獨立通道。關於公眾的意見，委員注意到有關政府部門(包括運輸署、消防處、環境保護署及渠務署)並不反對該申請。

141. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

142. 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二零一一年八月二十四日止。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。有關許可須附加條件，即申請人須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

143. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就根據《教育條例》及規例辦理學校註冊手續，徵詢教育局學校註冊組的意見；
- (b) 申請獲得批准，並非意味該申請符合《建築物條例》及規例的規定。申請人應直接與屋宇署總屋宇測量師／九龍聯絡，徵求所需批准；
- (c) 遵照《香港規劃標準與準則》第九章的規定，盡量落實可行的消減噪音措施，以及／或安裝連密封墊的隔音玻璃窗(見《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4)及空調設施，作為最後方法，緩和擬設補習學校受影響課室所承受的過度交通噪音滋擾；以及
- (d) 與該大廈的有關業主解決與發展有關的土地問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K9/217 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 88 至 102 號(偶數)興建酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/217 號)
-

### 簡介和提問部分

144. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的賓館用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，共接獲三份公眾意見書，不支持這宗申請，反對的理由主要是土地用途不相協調；擬議發展會對環境、交通和公眾安全造成不良影響；以及屏風效應會對陽光照射和空氣流通造成不良影響；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。現時已有兩間酒店在該區經營，擬議用途與附近的發展項目並非不相協調。預期擬議用途不會對交通、環境和基建造成不良影響。至於區內人士所關注的事宜，有關的政府部門包括運輸署、環境保護署和警務處處長，都不反對這宗申請。

145. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

146. 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二零一一年八月二十四日止。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，即申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

147. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准豁免申請書所載支援設施所佔的總樓面面積。申請人應直接向屋宇署取得所需的許可；
- (b) 就擬議發展的契約事宜，徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見；以及
- (c) 就酒店的發牌要求，徵詢民政事務總署牌照事務監督的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K10/220 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的馬頭角浙江街  
18號闢設社會福利設施(安老院)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/220 號)

---

#### 簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的社會福利設施(安老院)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為擬議的安老院是工業區內的零碎發展項目，屬易受影響的用途，但申請書並無提供資料，證明該安老院不會受超出《香港規劃標準與準則》標準的交通噪音和車輛廢氣的影響，以及因工業噪音和空氣質素而受到不良影響。申請書未有提供有關新鮮空氣進氣口位置的資料，也沒有證明使用機械通風設備和人工照明的建議可如何減低噪音影響，並改善空氣質素。環保署也不能接受依靠規劃許可附帶條件解決以上所關注事宜的安排。並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；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 11.2 段。申請地點位於工業區內，三面受工業用途包圍。擬議的易受影響用途與附近地區現有的工業用途不相協調。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議用途的環境不會受到不良影響，包括交通噪音、工業噪音及車輛廢氣。環保署也不支持這宗申請。

149. 在回應一名委員的提問時，杜錦蕙女士證實申請地點先前曾由「工業」地帶改劃為「住宅（戊類）」地帶。

150. 該名委員接着提述文件圖 A-1 和 A-2，指出申請地點實際上毗鄰一幅劃為「住宅（甲類）」地帶的用地，顯示該區正在轉型。該名委員要求當局了解附近現有的工業樓宇的運作情況。杜錦蕙女士回應說，在申請地點毗鄰的志昌工廠大廈和其他工廠大廈，大部分的單位已用作辦公室和倉庫，但仍有一些製造業活動在這些大廈進行。

151. 一名委員表示，「住宅（戊類）」地帶的規劃意向是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。在本個案中，申請地點面對馬路另一邊的旭日豪庭和海心公園。該名委員詢問，為何申請地點不適合作安老院用途，以及與住宅發展項目比較，當局對安老院在噪音和空氣污染的紓緩措施方面是否有更嚴格的要求。杜錦蕙女士請委員參考文件附件 III，並解釋《安老院實務守則》所載的有關安老院的要求確比傳統住宅發展項目的要求更為嚴格。舉例來說，在供暖、照明和通風方面，實務守則要求在安老院提供天然的照明和通風。申請地點位於旭日街和浙江街的交界，不但受交通噪音影響，更被現有的工業樓宇包圍。雖然申請人建議嘗試利用機械通風設備和人工照明解決交通、噪音和空氣質素問題，但社會福利署認為機械設備只應用作輔助設備，而不能取代天然的通風和照明。由於安老院毗鄰工業樓宇，新鮮空氣進氣口的位置對該院十分重要。可是，申請人並無提供有關資料，也沒有就年邁的院友所受的影響進行技術評估。環保署亦不支持這宗申請。

## 商議部分

152. 主席說，有委員就擬議用途與環境的協調性，以及申請人未有進行技術評估提出觀點。秘書補充說，由於「住宅（戊類）」地帶的規劃意向是逐步淘汰現有的工業用途並使之改作住宅用途，加上需要避免因工業樓宇與住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題，因此，規劃申請必須先妥善解決環境問題，才可獲批給許可。

153. 一名委員同意申請人並無進行足夠評估以解決環境問題，環保署亦提出了中肯的意見。不過，有關地區正在轉型，這項建議可為全面改建一幢工業樓宇提供良好的契機。小組委員會原則上不應拒絕擬議的用途。另一名委員認同上述意見，並表示安老院用途是發展「住宅（戊類）」地帶的優良概念，應予以支持。但是，申請人應提交進一步資料，以解決環保署所關注的事宜。

[杜本文博士此時離席。]

154. 區偉光先生說，當局在規劃「住宅（戊類）」地帶時，預期申請人會進行妥善的環境評估，以解決土地用途鄰接所產生的問題。安老院是非常容易受影響的用途，有關的考慮因素與住宅發展項目不同，必須按個別情況進行審批。就現有的建議而言，申請人應當進行妥善的環境評估，以滿足安老院的特殊要求。

155. 主席總結說，原則上擬議用途本身並非與環境不相協調。但是，由於申請人沒有進行足夠的技術評估，以解決因土地用途鄰接而產生的環境問題，因此小組委員會不能支持這宗申請。委員表示同意。

156. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書未有提供足夠資料，以證明可妥善解決與工廠為鄰所產生的問題；以及

- (b) 申請書未有提供足夠資料，以證明擬議發展的環境不會因附近的道路和工業用途而受到不良影響，包括在噪音和空氣質素方面的影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K13/225 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道 8 號金漢工業大廈地下 5E-1 室經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/225 號)
- 

### 簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請所涉及的商店及服務用途(快餐店)；
- (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的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對；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 11.1 段。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

159. 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。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零八年二月二十四日或之前，提交和落實有關消防安

全措施的建議，包括在有關處所提供消防裝置，而有關建議和落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日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。

160. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 委任一名認可人士代為提交建築圖則，以證明改變用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是利用抗火時效達兩小時的牆壁，把所涉處所與毗連處所分隔，以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道及設施；以及
- (c) 在排水渠和污水渠附近進行工程時，務必審慎行事，以免對排水渠和污水渠造成騷擾、干擾或損壞。如造成任何損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K15/83 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的油塘四山街 8 號  
(油塘內地段第 36 號)興建分層住宅樓宇  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/83 號)
- 

簡介和提問部分

161. 小組委員會備悉，申請人於二零零七年八月八日要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間擬備補充資料，回應有關政府部門的意見。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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再次批准延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生和杜錦蕙女士出席會議回答委員的提問。劉先生和杜女士此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

163. 餘無別事，會議在下午二時二十分結束。