

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年一月九日上午九時舉行的

第 388 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳旭明先生

李慧琮女士

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)

謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

林雲峰教授

陳家樂先生

方和先生

梁剛銳先生

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

鍾文傑先生

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年十二月十九日第 387 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」)二零零八年十二月十九日第 387 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) 接獲／放棄的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案 2008 年第 11 號

在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗屏山洪水橋大街第 124 約
地段第 1096 號(部分)、第 1841 號 A 分段、
第 1843 號 A 分段(部分)、第 1843 號餘段、
第 1844 號 A 分段、第 1845 號 A 分段(部分)及
第 1845 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
設置臨時貯存金屬器皿貨倉(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/283)

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年十二月十五日接獲一宗上訴個案(編號 11/08)。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年九月二十六日就一宗第 17 條覆核申請(編號 A/YL-PS/283)所作的決定。有關申請擬在於《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上的「住宅(丙類)」地帶設置臨時貯存金屬器皿貨倉(為期三年)。上訴人於二零零八年十二月十九日主動放棄上訴編號 11/08。上訴委員會於二零零八年十二月二十二日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認上訴人已放棄上訴。

- (b) 城市規劃上訴個案 2008 年第 13 號
擬在於《半山區西部分區計劃大綱核准圖
編號 S/H11/14》對劃為「住宅(甲類)」地帶
及「住宅(丙類)7」地帶
(香港半山區西部西摩道 2A 至 2E 號、
衛城道 23 至 29 號及衛城坊 2、4A、6 及 6A 號)
的核准住宅發展計劃作出輕微修訂
(申請編號 A/H11/87-1)
-

3. 秘書報告說，上訴委員會於二零零八年十二月二十九日接獲一宗上訴個案(編號 13/08)，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬刪除根據一宗第 16A 條申請(編號 A/H11/87-1)所批出的規劃許可附加條件(h)項。條件(h)項訂明，倘上訴委員會二零零八年二月二十五日有關上訴編號 5/05(關於編號 A/H11/87 申請的原本獲批准計劃)的決定被推翻，則根據《城市規劃條例》第 16A 條批准的修訂計劃(編號 A/H11/87-1)的規劃許可即會自動失效，城規會無須作出進一步行動。

4. 覆核申請於二零零八年十月十七日被城規會駁回，理由是條件(h)項是為清楚說明法律後果，即倘城規會所提出的司法覆核申請成功推翻上訴委員會容許原本規劃申請的決定，獲批准的修訂計劃即會失效。有關條件是適當、合理和必要的。

5. 上訴編號 13/08 的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法代表城規會處理此上訴。

(ii) 城市規劃上訴數據

6. 秘書報告說，截至二零零九年一月九日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 20 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	130
有待聆訊	:	20
有待裁決	:	1

合計 : 283

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K18/3 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》，把九龍塘聯合道 322 號 (新九龍內地段第 5748 號)由「商業(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/3 號)

7. 這宗申請由香港浸信會醫院(下稱「浸會醫院」)提出。秘書報告說，梁乃江教授可能會在浸會醫院向病人提供服務，已就此項目申報利益。委員備悉梁教授的利益屬直接性質，而他尚未到席。

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 九龍規劃專員
劉長正先生 - 高級城市規劃師／九龍

9. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

孫知用先生
許貝兒小姐
陳崇一醫生
馮克明先生
劉國樂先生
徐柏松先生
陳嘉敏小姐
何啓章先生
鄧家昌先生

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。九龍規劃專員余賜堅先生繼而獲邀向委員簡介申請的背景。余先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 申請人建議把申請地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》上由「商業(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以便把一幢現有的商業建築物(即華都大廈)重建為醫院大樓，即 E 座大樓，作為浸會醫院的擴建部分；
- (b) 申請人的建議和理據詳載於文件第 1 和第 2 段。根據假設發展計劃，擬議 E 座大樓正毗鄰浸會醫院現有的 D 座大樓(即區樹洪健康中心)，除停車層樓層外，所有樓層均可連接。擬議 E 座大樓的整體總樓面面積為 5 547 平方米(相等於地積比率 7.496 倍)，建築物高度為 10 層(建於兩層地庫之上)，主屋頂水平為主水平基準上 69.95 米。在聯合道和金城道分別會將建築物後移 1.5 米和 0.9 米，作美化環境／植樹用途，而 4 樓平台會設置園景花園；
- (c) 申請地點上現有的商業建築物由申請人擁有，主要用作浸會醫院的辦公室、訓練中心和診所。附近的土地用途包括北面和西面的浸會醫院和香港浸會大學，東面的一幢商業建築物和南面的九龍東軍營；
- (d) 雖然申請地點在聯合道沿路清晰可見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請地點並非位於主要的觀景廊，因此擬議發展的擬議建築物高度從城市設計的角度而言可以接受。正如文件第 9 段所詳載，其他相關政府政策局／部門對申請沒有反對或負面意見；
- (e) 在申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，對擬議改變用途和地積比率提出反對，主要理由是對交通和毗鄰物業的商業價值造成負面影響、損失泊車位及增加對社區的健康風險；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，支持這宗申請的部分內容。擬把申請地點由「商業(1)」地帶改為「政府、機構或社區(7)」地帶的用途改變並非不可接受，因為有關商業建築物作為區內購物中心的功能正在減退；對私家醫院服務的需要正在增加；以及擬議醫院用途與附近土地用途彼此協調。擬議建築物高度為 10 層(建於兩層地庫之上)和主水平基準上 69.95 米(按主屋頂水平計算)，與毗連 D 座大樓的該等高度相同。考慮到申請地點所在的地區，地盤面積細小(約 740 平方米)，對私家醫院服務的需要以及對交通、環境質素、排污和基礎設施不會有重大負面影響，擬議總樓面面積 5 547 平方米並非不可接受。然而，現時的「政府、機構或社區(7)」地帶在分區計劃大綱圖上的最高建築物高度僅限為 10 層(不計地庫)。倘小組委員會同意把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，建議把申請地點劃為新的「政府、機構或社區(11)」地帶支區，最高總樓面面積限制為 5 547 平方米，而最高建築物高度限制為 10 層(不計地庫)及主水平基準上 70 米。擬議發展限制會僅適用於擬議醫院發展。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

11. 主席繼而請申請人代表闡述申請。孫知用先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 鑑於對私家醫院服務的需求大增而床位佔用率近 100%，浸會醫院需要擴建。為了應付需求，須新增 102 張病床、一個訓練中心、一個專科醫療中心和其他醫院設施；
- (b) 為了應付浸會醫院的擴建需求，有關方面研究了以下方案：
- (i) 原址擴建浸會醫院的主樓——這個方案會對現有醫院服務造成重大的干擾，因此被視為不可行；

- (ii) 改建申請地點的現有商業建築物——這個方案會受現有建築物結構限制，如樓底高度不足及升降機細小，因此被視為不可行；
 - (iii) 根據現時分區計劃大綱圖的限制重建現有商業建築物，最高建築物高度為六層(不計地庫)，最高地積比率為 5.8 倍——這個方案僅能容納 70 個床位及提供總樓面面積 2 800 平方米作專科和訓練中心，不足以應付對私家醫院服務的需求；以及
 - (iv) 把申請地點改劃為擬議的「政府、機構或社區(7)」地帶，最高建築物高度為分區計劃大綱圖所訂的 10 層(不計地庫)——採用這個方案，是由於可以盡量減少對現有醫院服務的干擾；盡量善用珍貴的土地資源；而且較具成本效益，因為建築物高度為 10 層的擬議發展可以連接毗連 D 座大樓的所有樓層(停車場樓層除外)，以共用設施，營造協同效應；
- (c) 在根據所選擇方案制定假設發展計劃時考慮了不同的因素，包括擬議發展與九龍塘區現時的低至中密度特色是否協調。相對於在二零零八年五月提交的原本計劃，於二零零八年十二月提交的現時計劃已設法減低擬議發展密度和規模，以盡量減低擬議發展的視覺影響。舉例來說，擬議發展有部分機房置於地庫樓層。雖然這會增加建築成本，但擬議發展的建築物高度可以減低，視覺影響亦然；
- (d) 關於視覺效果、交通、環境和排污方面的技術評估確定擬議發展不會產生負面影響；以及
- (e) 總括而言，這宗申請是為配合政策上及社會對私家醫院服務的需要。申請地點的擬議發展鄰近浸會醫院現有醫院大樓，以便彈性共用資源。擬議發展的擬議建築物高度與毗連的 D 座大樓一致。有關方面亦已設法改善假設發展計劃，以紓緩視覺問題。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

12. 委員對申請提出以下意見／問題：

- (a) 按建議在聯合道和金城道後移擬議發展後，有沒有改善後移區街道環境的建議；
- (b) 為應付對私家醫院服務的需求增加而需要擴建可以理解。既然擬議發展的建築物高度(包括天台構築物)為主水平基準上 74.55 米，申請人認為現時按照新的「政府、機構或社區(11)」地帶支區所建議的建築物高度限制(主水平基準上 70 米)是否可以接受，對應付擴建需要是否可行；
- (c) 有沒有空間進一步降低擬議發展的建築物高度；
- (d) 除了美化環境建議外，擬議發展會否有任何特別的建築設計；以及
- (e) 如現時的個案般指定土地用途地帶並專為個別發展建議釐定發展限制是否常見。

13. 孫知用先生和徐柏松先生回應委員上文第 13(a)至(d)段的問題時提出以下要點：

- (a) 重建後，擬議 E 座大樓會由聯合道後移 1.5 米，在後移區可提供較闊的行人路，提供機會美化環境／植樹以改善街景。雖然金城道並非通往浸會醫院的主要通道，但會類似地安排由道路後移 0.9 米並作美化環境安排；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)的既定做法是在量度發展的建築物高度時不包括天台構築物(另行指明除外)。由於擬議發展的建築物高度是主水平基準上 69.95 米(不包括天台構築物)，現時根據新的「政府、機構或社區(11)」地帶支區建議的建築物高度限制主水平基準上 70 米可以接受，對應付浸會醫院擴建需要是可行的；

- (c) 雖然量度發展的建議物高度時一般不包括天台構築物，但有關方面已設法把擬議發展的一些機房置於地庫，從而把天台構築物減至僅一層；
- (d) 擬議發展的建築物高度為 10 層，將與毗連 D 座大樓相同，這會容許擬議 E 座大樓與 D 座大樓停車場樓層以外的所有樓層連接，以便彈性共享設施，如護士站、病人升降機和其他支援設施。這個協同效應可減低擬議 E 座大樓的總樓面面積要求，從而讓申請地點的發展密度較低而規模較小。倘擬議發展的建築物高度必須進一步降低，方法可以是減少樓層總數或減低樓底高度，兩者均會影響協同效應，並不理想。在後一個情況則必須興建斜路，以配合 D 座大樓的個別樓層；以及
- (e) 為與毗連 D 座大樓的設計一致及協調，擬議 E 座大樓會採用同類的建築物外牆處理，小心考慮建築材料的選擇。升降機設施會小心設於 D 座大樓與 E 座大樓之間，並會從地盤界線後移，以便兩幢大樓可以分開。聯合道和金城道的擬議後移安排亦可進一步減低擬議發展的建築體積。

14. 余賜堅先生回應委員上文第 13(e)段的問題時表示，根據小組委員會所同意的個別計劃發展參數而指定有發展限制的土地用途地帶並不罕見。就此個案而言，相關分區計劃大綱圖上的現有「政府、機構或社區」地帶僅按樓層數目訂定最高建築物高度限制。為了容納總樓面面積 5 547 平方米而建築物高度 10 層(建於兩層地庫之上)及主水平基準上 69.95 平方米的擬議發展，當局建議了新的「政府、機構或社區(11)」地帶支區供委員考慮。

15. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人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，並在稍後把決定通知申請人。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

16. 一名委員考慮到申請地點所在的地區及對私家醫院服務的需要增加，表示支持申請。這名委員補充指擬議建築物高度限制為主水平基準上 70 米，足以配合浸會醫院的擴建要求，可以接受。

17. 另一名委員對擬議醫院用途沒有強烈意見，但對交通問題表示關注，因為擬議醫院相信會比現有商業用途產生更多交通量。主席指出申請人提交了交通影響評估，以證明擬議發展不會產生負面交通影響。運輸署助理署長／市區認為交通影響評估可以接受，因此並不反對申請。

18. 一名委員詢問在法定圖則的《註釋》訂定擬議發展的確實總樓面面積數字是否常見的做法。主席表示在法定圖則收納獲批准第 16 條申請、第 12A 條申請或改劃地帶要求的主要發展參數並不罕見。就此個案而言，視乎委員的意見，可以考慮使用最高地積比率而非最大總樓面面積以限制發展密度。

19. 秘書補充指法定圖則是小比例圖則。因此，在擬備／修訂法定圖則時，城規會的一般做法是以最高地積比率限制地盤的發展密度，以便彈性地容許地盤面積可能改變的情況，如在落實階段釐定地盤界線。至於一些旨在反映申請地點的已完成發展或獲批准發展建議而作出的地帶修訂，城規會亦會在法定圖則的相關《註釋》訂明現有／協議發展參數，如總樓面面積數字，以求清晰。

20. 同一名委員詢問擬議發展的建築設計建議日後會否提交小組委員會進一步考慮。主席答稱，正如相關政府部門所表示，申請地點的擬議醫院用途並不會有易受影響的視覺問題，可能不必根據擬議「政府、機構或社區(11)」地帶支區訂定額外的條款，要求申請人透過第 16 條規劃申請機制向小組委員會提交擬議發展的建築設計以供考慮。地政總署助理署長(九龍)林惠霞女士補充指外部的建築設計不會受契約管制約束。這名委員進一步詢問有沒有機制確保申請人會落實建築設計建議，如建築物後移和提供園景花園。秘書表示這些規定可按情況在分區計劃大綱圖的《說明書》和契約內訂定。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定同意申請的部分內容。申請地點會由「商業(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區

(11) 地帶，最高地積比率限制為 7.5 倍，而最高建築物高度限制為 10 層(不計地庫樓層)和主水平基準上 70 米。《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》的適當修訂會在根據《城市規劃條例》第 7 條刊憲前提交予小組委員會考慮。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/666 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的青山道 688 至 690 號嘉名工廠大廈地下 A 室(部分)經營臨時商店及服務行業(成衣、皮鞋、手袋及飾物陳列室)及附屬貯物處(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/666 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(成衣、皮鞋、手袋及飾物陳列室)及附屬貯物處(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，對申請沒有反對或負面意見；
- (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由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議臨時陳列室符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D 所列出的規定。擬議用途與有關工業大廈的用途並非不相協調，亦不大可能對附近地區的交通或環境造成負面影響。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年一月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前就有關處所提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

25. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，以准許所申請的擬議用途；以及
- (b) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即運輸署有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何不准停車限制等，以迎合不斷轉變的交通情況及需要。申請人不應期望政府提供這類設施以供有關處所使用。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議

解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[梁乃江教授此時到達參加會議。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/105 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的青衣担杆山路青衣市地段第 14 號(部分)地下及毗連政府土地闢設貨倉(倉庫作貯存鋼板及鋼材料)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/105 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議貨倉(倉庫作貯存鋼板及鋼材料)位於申請地點東部一幢現有雙層建築物的地面一層，西部則用作掉頭空間、泊車和上落客貨用途；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界從交通管理的角度而言並不支持建議，除非有關方面會根據《香港規劃標準與準則》內的相關標準和規定，在申請地點內提供車輛通道、掉頭空間、泊車和上落客貨設施。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一名提意見

人以環境影響和担杆山路的交通擠塞為理由反對申請，另一名提意見人則同意擬議用途，以方便進行相關工業發展；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，原本並不反對這宗申請。擬議貨倉與附近主要為船廠的土地用途並非不相協調。由於擬議貨倉是密封式構築物而無工場用途，不大可能對附近地區的環境造成重大的負面影響。環境保護署署長並不反對申請。為了解決運輸署助理署長／新界關注的問題，當局曾建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在申請地點內提供車輛通道、掉頭空間、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署助理署長／新界的要求。然而，當局在發出文件後接獲運輸署助理署長／新界的進一步意見，澄清指「鑑於有關地盤的布局(一個十分狹窄並單面臨街的長方形地盤)，作出可以接受的布局設計以容許貨車在該處掉頭並不可行。倘批准建議，只會予人運輸署最終會批准計劃的錯誤期望，而根據今日接獲的已提交資料，這是不能實現的。據此，本署不同意有空間透過收納適當的規劃許可附帶條件批准此個案，因此建議應拒絕這宗申請。」鑑於以上情況，似乎應從交通工程的角度而拒絕這宗申請。

27. 李鑫生先生回應主席詢問時表示，一如文件繪圖 A-1 所顯示，在申請地點西部的露天地方提供掉頭空間是由申請人建議的。鑑於担杆山路和申請地點之間約有一米的水平差距，申請人亦建議在面向道路的南面地盤界線興建斜路。

28. 主席詢問按申請人所建議在申請地點內提供掉頭空間是否可行。運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示相關露天地方僅闊約 12 米，因此在這樣狹窄的地點內提供掉頭空間而符合運輸署的標準並不可行。就此，批准申請而附加關於這項安排的規劃許可附帶條件，會令申請人有錯誤期望。

29. 主席留意到如文件圖 A-2 所顯示，申請地點由兩部分組成，要求澄清申請地點的闊度。李鑫生先生確認申請地點西部露天地方闊約 12 米。然而，申請地點東部現有一幢雙層建築

物；倘申請人可利用該建築物的地面一層，申請地點內可作掉頭用途的總闊度也許能增加一倍至約 24 米。主席指出申請書內沒有資料證明可作出上述掉頭安排。

商議部分

30. 鑑於運輸署提出負面意見，一名委員表示申請人應提交車輛迴轉車身所需範圍，以顯示有足夠空間讓車輛在申請地點內掉頭。在沒有該等資料的情況下，考慮到運輸署的意見，是不能支持申請的。盧劍聰先生重申，根據現時提交的資料，提供合乎標準的掉頭空間並不可行，而申請人未有證明利用相關建築物地面一層的可行性。李鑫生先生提及文件圖 A-4，表示相關建築物地面一層現有一個入口。雖然擴闊該入口作掉頭用途也許是可行的，但不能肯定相關建築物的結構安全會否因而受到影響。

31. 另一名委員表示有公眾擔心擬議發展可能對担杆山路造成交通擠塞問題。此外，正如文件圖 A-4 顯示，相關建築物地面一層的現有入口十分細小，相信必須進行大規模改建，才可以提供足夠空間讓車輛在申請地點內掉頭。就此，這名委員同意運輸署所關注的問題，同意應拒絕申請。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供資料，以證明能讓貨車在申請地點內掉頭。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員陳婉薇女士、高級城市規劃師／港島葉子季先生、中電風洞實驗所的空气流通專家 Peter A. Hitchcock 博士和黃國城先生(下稱「空氣流通專家」)此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議(整個議程項目)]

修訂前北角邨用地擬議發展項目的規劃大綱草圖
(都會規劃小組委員會文件第2/09號)

33. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介文件，提出以下要點：

獲通過的計劃草案

- (a) 小組委員會於二零零八年一月四日同意前北角邨用地及其毗連巴士總站和休憩處(統稱「有關地點」)的擬議用途和發展參數，作為進行空氣流通評估的基礎；
- (b) 根據獲通過的計劃草案，有關地點西部(稱為「地盤 A」)擬作酒店發展，而有關地點餘下部分(稱為「地盤 B」)則擬作住宅發展連商業用途、公共交通總站、公眾旅遊車停車場和政府、機構或社區設施；
- (c) 地盤 A 和 B 的地積比率分別為 6 倍和 5.39 倍(按淨地盤面積計算)。整個發展計劃的整體總樓面面積為 122 110 平方米；
- (d) 為了解決北角區休憩用地缺乏的問題，根據獲通過的計劃草案，會提供合共 15 000 平方米地面公眾休憩用地，包括整個北面地盤界線沿線闊 20 米的長廊；

空氣流通評估研究的結果

- (e) 當局於二零零八年十二月完成了空氣流通評估研究，包括一項專家評估和一項風洞測試，以評估獲通過的計劃草案對有關地點內和附近地區行人水平的空氣流通的影響；

- (f) 有關地點每年主要吹東風和東北風。夏季盛行風主要來自南面和西面，冬季則來自東面和東北面；
- (g) 就區內風環境而言，有關地點受惠於基本上不受阻擋的海港臨街面，以及盛行的東風和東北風，但夏季盛行風會被有關地點南面的發展和山坡阻擋。此外，獲通過的計劃草案包括很多休憩用地，有助風從東面和東北面滲入。就此，空氣流通評估確認獲通過的計劃草案不大可能對附近地區行人水平的風環境有負面通風影響；
- (h) 空氣流通評估研究並無建議對有關地點的主要發展參數作出任何改變，但建議採取以下改善措施：
 - (i) 容納公共交通總站的平台對盛行風形成障礙，導致平台南面渣華道沿路風速比率偏低。雖然影響屬局部性質，但建議減低平台的大小、高度和固實程度；
 - (ii) 糖水道、書局街、琴行街和電照街等主要南北向街道沿路的有效風道，以及有關地點內擬議建築物之間的空間須加以保留／改善，以促進空氣流通；以及
 - (iii) 在有關地點東部及在西部和中部擬議發展平台的高架點量度所得的風速比率相對較高。須提供防風林，如成齡樹，作為強風的避風處；
- (i) 考慮到上述擬議改善措施，建議在經修訂規劃大綱就有關地點訂定以下規定：
 - (i) 就擬議公共交通總站側部採用開放式設計，至少開放兩邊；
 - (ii) 把書局街和琴行街沿路的風廊指定為非建築用地；以及

- (iii) 在擬議發展的東部和平台提供防風林；

政府對委員在二零零八年一月四月所提出問題的回應

- (j) 粵劇表演場地——在二零零八年一月四日舉行的會議上，委員建議政府考慮在有關地點提供一個小型至中型粵劇場地，並把有關地點的擬議社區會堂設計成多用途場地，以供進行粵劇和其他文化表演。民政事務局大致支持改善擬議社區會堂作粵劇表演以應付區內人士的需求。東區民政事務專員表示改善擬議社區會堂是可行的，但提醒未必能與專為此而興建的表演場地相提並論。有鑑於上述意見，建議在修訂的規劃大綱內訂明，有關地點的擬議社區會堂的設施須作出必要的改善，以適合作小型文化表演，包括粵劇表演；
- (k) 增設行人隧道——獲通過的計劃草案包括一條連接有關地點和港鐵北角站的行人隧道。在二零零八年一月四日的會議上，委員詢問能否在書局街東面增設一條行人隧道直接連接港鐵站。運輸署表示港鐵站與有關地點東部距離甚遠，難以增建擬議的行人隧道。香港鐵路有限公司亦表示有地下設施對擬議額外行人隧道造成阻礙。儘管如此，為把海濱長廊與港鐵站直接連接，運輸署建議把現時建議的行人隧道延長至碼頭前的廣場；

最新的政府規定

- (l) 減少旅遊車泊車區面積——根據最新的旅遊車泊車需求，運輸署表示有關地點的擬議旅遊車停車場的總樓面面積可由 3 000 平方米減至 2 500 平方米。由於小組委員會先前同意了有關地點的發展密度，當局認為適宜維持同樣的整體總樓面面積，方法是把地盤 B 的住用總樓面面積增加 500 平方米，以配合擬議旅遊車停車場減少的總樓面面積；
- (m) 擴闊道路——考慮到最新的交通狀況和規定，運輸署建議擴闊糖水道和北角邨里毗連地盤 A 的部分，

以便闢設一條通往地盤 A 的雙線車道，而無須經過通往公共交通總站的書局街。先前在書局街末端建議的盡頭路因此不再需要，並可歸入地盤 B。以上建議會導致地盤面積數字改變及地積比率數字相應改變；

經修訂規劃大綱

- (n) 有關地點的經修訂發展參數和最新規定收納在經修訂規劃大綱，其摘要載於文件第 5 段；
- (o) 會上顯示了三張電腦合成照片，比較了在有修訂計劃和無修訂計劃的情況下，紅磡海濱長廊、前啟德機場跑道和北角汽車渡海小輪碼頭的景觀。大致來說，修訂計劃不會對附近地區造成負面影響，因為有關地點擬議發展的建築物高度會低於內陸的發展，而建築物之間已設有空間；以及

展望將來

- (p) 如獲小組委員會同意，規劃署會徵詢共建維港委員會和東區區議會對經修訂規劃大綱的意見。諮詢結果連同北角分區計劃大綱草圖的相關修訂會提交予小組委員會進一步考慮。

34. 委員對修訂計劃有以下意見／問題：

- (a) 文件圖 F-7 顯示在修訂計劃中，擬議住宅樓宇之間已有足夠空間。然而，有委員從視覺和通風角度而言，擔心面向海港附近的非住用樓宇的體積太大；
- (b) 有委員留意到有關地點的公共交通總站會有平台覆蓋，擔心公共交通總站可能產生噪音和廢氣滋擾；
- (c) 可否減低容納公共交通總站的平台的高度，以及改善其設計，進一步加強渣華道沿路的空氣流通，以正面回應公眾訴求；

- (d) 雖然地盤 B 的最大上蓋面積為 65%，但容納公共交通總站的平台看來體積太大。為了解決視覺問題，應考慮縮減公共交通總站的規模，從而令相關平台構築物的大小可相應減少；
- (e) 至於公眾旅遊車停車場的規模減少了 500 平方米，有關旅遊車停車場的位置何在，以及曾否考慮使用所騰出的總樓面面積在有關地點提供更多商業或政府、機構或社區用途，而非增加地盤 B 的住用總樓面面積；
- (f) 根據文件圖 F-6，有關地點中部和東部的四幢住宅樓宇的位置較近渣華道。為了加強通風，並為行人和附近居民營造較開揚和舒適的環境，可否把四幢相關大樓從渣華道後移；以及
- (g) 有關地點的擬議建築樓宇的布局和坐向安排，應如空氣流通評估研究所述，盡量增加東面和東北面盛行風的滲透度。

35. 港島規劃專員陳婉薇女士和葉子季先生回應委員的意見／問題時提出以下要點：

- (a) 面向海港附近的非住用樓宇的總長度約為 70 至 80 米，而空氣流通評估研究已確定獲通過的計劃草案不會對有關地點和附近地區有負面通風影響；
- (b) 有關地點的擬議公共交通總站設於平台以下，其上有發展，以便更善用市區的有限土地資源。有關的平台部分高約 10 米，以符合運輸署的基本要求，亦與本港其他公共交通總站的設計一致；
- (c) 較關鍵的空氣流通問題大致是在行人水平至行人水平以上兩米。根據空氣流通評估研究，有關地點中部容納公共交通總站的平台構築物會影響渣華道沿路的風滲透度。為了盡量減少阻擋風滲入，按經修訂規劃大綱所規定，公共交通總站側部會採用開放設計，至少兩邊開放，並最好在北面和南面。有關

地點的規劃大綱內的發展概念僅屬指示性質。日後的發展商將會根據有關地點規劃大綱所列出的規定自行擬備計劃，並參考空氣流通評估研究的建議。倘擬議計劃偏離了規劃大綱的發展概念，日後的發展商須就擬議計劃進行空氣流通評估，以證明不會產生負面空氣流通影響。委員對公共交通總站的設計在進一步改善該區通風問題上所關注的事宜可在詳細設計的階段進一步研究；

- (d) 公共交通總站會有總樓面面積 8 000 平方米，是諮詢運輸署後決定的，並已考慮到需要容納合共 15 條巴士路線、公共小型巴士總站和的士站。鑑於委員表示關注，規劃署會徵詢相關政府部門(包括運輸署)的意見，進一步檢討公共交通總站的規模；
- (e) 擬議公共交通總站必須符合《香港規劃標準與準則》的相關環境標準，以盡量減少潛在噪音和空氣污染滋擾。此外，經修訂規劃大綱訂明公共交通總站的廢氣出口必須遠離附近居民或其他受體；
- (f) 公眾旅遊車停車場位於有關地點中心部分的地庫。根據修訂計劃，有關地點會提供商業總樓面面積 15 000 平方米，以服務區內居民、前往海濱長廊的訪客和渡輪乘客。考慮到相關政府部門的要求，有關地點亦會提供多項政府、機構或社區設施，包括公廁、健康中心、綜合家庭服務中心和社區會堂。相關政府部門認為經修訂規劃大綱現時所訂明的政府、機構或社區設施供應已足夠。公眾旅遊車停車場所騰出的總樓面面積十分細小(即 500 平方米)，因此地盤 B 住宅發展的發展密度和體積不會大為增加；以及
- (g) 有關地點建築樓宇的布局可在詳細設計階段由日後的發展商進一步研究，例如考慮能否把有關地點中部和東部的四幢住宅樓宇遠離渣華道。

36. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生雖然同意進一步檢討公共交通總站的規模，但認為公共交通總站現時的面積已甚擠

迫。就此，縮減公共交通總站規模的空間相信不大。

37. 至於一名委員建議使用公眾旅遊車停車場騰出的總樓面面積作商業或政府、機構或社區用途，主席指出倘相關政府部門認為目前規劃的政府、機構或社區設施已足夠，鑑於資源的問題，要確定新的政府、機構或社區用途並不容易。

38. 經商議後，小組委員會同意文件附件 IV 所載的經修訂規劃大綱適宜用來徵詢共建維港委員會和東區區議會的意見。小組委員會亦同意要求規劃署和運輸署，進一步檢討縮減容納公共交通總站的平台的空間。

[主席多謝港島規劃專員陳婉薇女士、高級城市規劃師／港島葉子季先生、空氣流通專家 Peter A. Hitchcock 博士和黃國城先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[陳華裕先生此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/85 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
堅尼地城德輔道西454至462A號及長庚里3號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/H1/85B號)

簡介和提問部分

39. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十二月二十三日要求延期考慮其申請，以便有時間修訂擬議發展的建築布局，回應有關政府部門所提出的意見。進一步資料將於兩個月內提交。

商議部分

40. 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資料。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。

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士、譚燕萍女士和葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/88 擬在劃爲「道路」用地的
域多利道電燈柱編號 39657 及鄰近範圍
關設公用事業設施裝置(流動通訊發射站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/88 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(流動通訊發射站)，包括在域多利道行人路的一個設備櫃及在一條現有電燈柱上的一條天線；
- (c) 政府部門的意見——衛生署署長表示並沒有令人信服的科學證據，顯示倘流動通訊發射站的運作符合國際非電離輻射防護委員會所建議的相關照射限值，會對健康造成負面影響。電訊管理局總監支持申請，表示所有流動網絡營運商必須遵守相關的作業守則，以證明流動通訊發射站所產生的非電離輻

射水平符合國際非電離輻射防護委員會所建議的限值。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然從景觀規劃的角度而言並不反對申請，但表示擔心擬議設備櫃會佔用了行人路的很大部分。申請人須設法把設備櫃的規模減至最小，並把從路緣的後移範圍增至最大。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (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由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議流動通訊發射站是爲了改善域多利道附近公共範圍的流動無線電通訊覆蓋率，以及不大可能會造成負面健康影響。對於總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，申請人表示已設法把設備櫃的規模減至最小。安裝完成後，有關行人路的淨闊度仍有 1.8 米，比路政署所規定的 1.5 米爲闊。該行人路與主要的人口密集地區有一定距離，行人流量甚低。運輸署助理署長／市區認爲擬議流動通訊發射站不會妨礙交通／行人流通。電訊管理局總監確定擬議流動通訊發射站規模細小，而該申請是根據關於考慮使用政府土地或公路設施設置微型機站的相關申請須知提出的。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

42. 一名委員詢問文件繪圖 A-4 所顯示，以路邊欄杆劃定的範圍的用途，任雅薇女士回應時澄清，該圖是申請人所提交的一張照片，顯示的是一個建於別處的同類微型機站。主席表示，正如顯示現時場地狀況的文件圖 A-3 所顯示，所申請的擬議流動通訊發射站尚未興建。

43. 另一名委員詢問市區內現有流動通訊發射站的數目，並認爲流動通訊發射站並不一定要髹上灰色。這名委員認爲應改善該類設施的設計和顏色，以改善街道環境的視覺質素。主席建議把這名委員的建議轉達給相關政府部門考慮。至於市區內流動通訊發射站的數目，任雅薇女士表示手頭上並無這方面的

資料。

商議部分

44. 兩名委員同意改善流動通訊發射站等街道設備的設計、材料及／或顏色，能對街景有正面影響。其中一名表示政府過往曾舉辦活動，讓兒童在電燈柱上繪畫。當局可舉辦同類活動以美化流動通訊發射站。另一名委員則告誡與會者，表示不同設施各有色標以便識別。主席表示委員的建議可以轉達給相關政府部門考慮。

45. 經進一步商議後，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二零一三年一月九日止。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。

46. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即其辦事處保留權利，在將來可能要求申請人自費移除／遷移擬議設施以進行必要的道路擴闊／改善工程；
- (b) 留意路政署總工程師／港島的意見，即可能須尋求運輸署助理署長／市區、路政署總工程師／路燈、總工程師／港島和路政署分區辦事處同意有關建議，並應把建議向所有公用設施企業傳閱以供提出意見；以及
- (c) 留意機電工程署署長的意見，即在進行建造和電力工程時必須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》和《電力（線路）規例工作守則》。

47. 小組委員會亦議決要求秘書處將委員就改善流動通訊發射站等街道設備的設計、材料及／或顏色的建議轉達給相關政府部門考慮。

[梁乃江教授此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/378 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔太原街 43 至 63 號及
皇后大道東 242 至 246 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/378 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區雖然並不反對申請，但建議申請人考慮額外提供一個供的士和私家車使用並通往麥加力歌街的出口，以免車龍堵塞太原街。申請人已同意在詳細設計的階段考慮運輸署的建議。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲七份表示反對申請的公眾意見書，主要反對理由包括擬議酒店泊車位不足、地積比率和建築物高度過高，以及對該區的交通、排水、排污、通風、陽光透射和寧靜環境造成負面影響。灣仔民政事務專員表示區內人士擔心交通影響，並認為有關申請應按照該區的整體規劃情況考慮；以及

[梁乃江教授此時返回會議席上，陳弘志先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評

估，並不反對這宗申請。擬議酒店所在的地區混合有商業和商業／住宅發展，與附近土地用途並非不相協調。此外，擬議地積比率 12 倍(不包括額外地積比率)與附近地區的現有發展亦非不相協調。小組委員會考慮港島「住宅(甲類)」地帶內酒店發展的先前申請時，認為約 12 倍的地積比率大致可以接受，而且與准許地積比率達 8 至 10 倍的住宅發展大致彼此協調。申請人申索額外地積比率須視乎建築事務監督是否批准。擬議建築物樓高 27 層，與毗鄰的現有發展(16 至 48 層)並非不相協調。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 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二零一三年一月九日止。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) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文條件(a)項所述排污影響評估內所確定的排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 按申請人所建議設計並提供通道、泊車位和上落客貨位及改善路口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按申請人所建議，擴闊皇后大道東、太原街和麥加力歌街沿路行人徑，並在皇后大道東／太原街和皇后大道東／麥加力歌街路口設置斜角，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消

防處處長或城規會的要求；以及

- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的非住用地積比率、批准就支援設施擬豁免的總樓面面積及就斜角和交出土地以擴闊行人徑批准額外地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可。此外，倘建築事務監督不批准酒店優惠，特別是有關發展的非住用地積比率和額外地積比率，以致現時計劃須作出重大改變，申請人須重新向城規會提出規劃申請；
- (b) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》發牌規定的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即額外提供一個供的士和私家車使用並通往麥加力歌街的出口；
- (d) 在進行擬議酒店發展前向港島東區地政專員申請契約修訂；以及
- (e) 緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/151 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的
跑馬地宏德街 1A 號和普善街 4 號
擬作住宅發展的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/151 號)

簡介和提問部分

52. 秘書表示申請地點涉及 29 份申述，所反對的包括《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》中所收納的修訂，關於就有關地點施加建築物高度限制。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年八月八日考慮有關申述後，決定不就申請地點的建築物高度限制作出任何修訂。二零零八年十二月十七日，原訟法庭就一項司法覆核批准了同意令傳票，下令暫時擱置提交分區計劃大綱草圖，以待法庭就司法覆核作出裁決或直至法庭再次頒布命令。司法覆核的聆訊日期待定。由於黃泥涌分區計劃大綱草圖和申述尚未提交予行政長官會同行政會議考慮，考慮有關申請會先於行政長官會同行政會議的決定之上。因此當局認為適宜延期考慮申請，以待提交分區計劃大綱草圖及行政長官會同行政會議對申述作出最終決定。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期對申請作出決定，以待提交黃泥涌分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議及行政長官會同行政會議對申述作出最終決定。

[陳弘志先生此時返回會議席上，陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H13/27 擬在劃為「綠化地帶」的
渣甸山畢拉山徑的行人路(渣甸園與金碧園之間)
闢設公用事業設施裝置(微型機站)
(都會規劃小組委員會文件第A/H13/27號)

54. 秘書表示這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已就無法出席會議致歉，而陳先生已就此項目離席。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島葉子季先生表示已向委員發出第 11 頁的替代頁，並於會上呈閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(微型機站)，包括在畢拉山徑行人路的一個設備櫃及在現有電燈柱上的一條天線；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核均表示關注擬議設備櫃會對行人構成阻礙。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，一名提意見人表示只要提供適當的屏障保護公眾免受任何可能出現的負面健康影響，便支持申請；一名提意見人反對申請但沒有提出任何理由；一名提意見人表示擬議微型機站會對行人構成阻礙，而且與該區的景觀不相協調，認為畢拉山道和裴樂士道交界處附近有另一個地點更為適合設置擬議微型機站；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議微型機站大致符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為其規模細小，是改善該區流動電話服務的必要設施，而且並不涉及廣泛砍伐現有天然樹木。為了與附近環境融合，擬議設備櫃可按規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所建議髹上淡色，而擬議天線會被玻璃纖維覆蓋，顏色則配合燈柱，預計不會有負面的視覺和景觀影響。至於可能會阻礙行人的關注，有關行人路與人口密集的地區有一定距離，行人流量甚低。減去擬議設備櫃和路旁排水明渠的闊度後，該行人路的淨闊度仍有 1.8 米。運輸署助理署長／市

區並不反對申請，規劃署亦建議提出規劃許可附帶條件，要求申請人按運輸署助理署長／市區所述，就該行人路維持 1.5 米的淨闊度及在設備櫃和路緣之間維持 0.5 米的水平間隙。至於有關負面健康影響的關注，衛生署署長表示並沒有令人信服的科學證據，顯示倘微型機站的運作符合國際非電離輻射防護委員會所建議的相關照射限量會對健康造成負面影響。此外，所有無線電發射站均須遵守電訊管理局發出的相關作業守則。按一幅圖則所顯示，一名提意見人所建議的另一個地點會導致流動電話覆蓋範圍減少。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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二零一三年一月九日止。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) 設置擬議設備櫃後行人路的淨闊度不得少於 1.5 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 畢拉山徑路緣線和擬議設備櫃之間的水平間隙不得少於 0.5 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 申請地點附近總水管和擬議微型機站之間的淨闊度不得少於 0.45 米，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 留意衛生署署長關於相關微型機站啓用後直接實地量度的意見；

- (b) 留意路政署總工程師／港島的意見，即需要尋求運輸署助理署長／市區、路政署總工程師／路燈和路政署分區辦事處同意有關建議，並把建議向所有公用設施企業傳閱以供提出意見，以及他有權在將來要求申請人自費移除／遷移擬議設施以進行必要的道路擴闊／改善工程；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於把擬議微型機站髹上淡色以便與附近環境融合的意見；以及
- (d) 留意機電工程署署長關於遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》和《電力（線路）規例工作守則》的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士、譚燕萍女士和葉子季先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[小休三分鐘。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/54 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)4」地帶的
石澳大浪灣道13號的地積比率和上蓋面積分別至
最高為0.9倍和36%
(都會規劃小組委員會文件第A/H18/54號)

簡介和提問部分

59. 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，包括申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(編號 A/H18/56)，內容是略為放寬上蓋面積至不超過 31%，以便發展一幢地積比率為 0.9 倍的四層高屋宇；
- (b) 擬略為放寬地積比率和上蓋面積限制分別至最高為 0.9 倍和 36%；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島西雖然並不反對申請，但就擬議屋宇發展的一些詳細設計對總樓面面積的影響提供了初步意見。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (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由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬把上蓋面積放寬至最高 36%，並沒有超過城市規劃委員會就申請地點所在的住宅發展密度第 3 區所採用的一般性指引，即最大准許住用上蓋面積 50%，而且大致符合評估放寬上蓋面積限制申請的規劃準則。至於擬把地積比率放寬至 0.9 倍，申請地點位於有關「住宅(丙類)4」地帶，可就四層高的住宅樓層發展採用最高地積比率 0.9 倍，但申請人選擇把高度減至三層，以便更能融入附近環境。就此而言，擬議放寬地積比率和上蓋面積限制，不會對該區的交通、基礎設施或景觀造成負面影響。屋宇署總屋宇測量師／港島西對計算總樓面面積的初步意見可在提交建築圖則的階段處理。倘在提交建築圖則時發現擬議發展的地積比率超過分區計劃大綱圖上訂定的相關限制，申請人將須重新提出規劃申請，當局亦已建議就此附加指引性質的條款。現時這宗申請須砍伐／移植的樹木數目與先前獲批准申請(編號 A/H18/56)涉及的數目相同。為了確保伐樹工程會受到適當的規劃管制，文件第 12.2(a)段已建議了

相關的規劃許可附帶條件。

60. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

61. 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二零一三年一月九日止。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) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，並在落實的階段提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交土力規劃檢討報告並落實其內確定的所需鞏固／紓緩影響工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免有關發展擬設的中空設計、淨空高度和有蓋範圍的總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可。倘建築事務監督不批准豁免擬議空間的總樓面面積，而擬議地積比率超過了分區計劃大綱圖所訂定的限制，申請人須重新向城規會提出規劃申請；
- (b) 留意漁農自然護理署署長和康樂及文化事務署署長關於伐樹建議的意見；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島關於申請地點擬議發展的污水接駁設施和排水系統及提交排水圖則

事宜的意見；

- (d) 留意消防處處長關於符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/128 擬略為放寬劃為「商業(2)」地帶的
鰂魚涌英皇道863至865號
(內地段第7737號及第8687號)
擬作商業／辦公室發展的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第A/H21/128D號)

簡介和提問部分

63. 小組委員會備悉，申請人已於二零零八年十二月九日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間就評估方案進行詳細的設計研究，以改善擬議計劃。

商議部分

64. 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資料。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，給予兩個月時間是為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。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/230 擬在劃為「其他指定用途」註明
「污水處理廠」地帶的土瓜灣近崇平街
闢設公用事業設施裝置(煤氣檢管站)
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/230A號)

65. 秘書表示這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意陳先生可以留席，但備悉他已就此項目離席。

簡介和提問部分

66. 小組委員會備悉，申請人已於二零零九年一月二日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備補充資料。

商議部分

67. 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資料。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。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

[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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/257 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)7」地帶的
九龍塘筆架山道4號
(新九龍內地段第3821號)
作准許住宅發展的地積比率及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/257號)

簡介和提問部分

68. 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) 把地積比率和建築物高度限制分別略為放寬至 1.81 倍和六層的建議，以便重建申請地點現有的一幢三層住用建築物；
- (c) 政府部門的意見 —— 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路發展轉述香港鐵路有限公司的意見，即鐵路隧道保護區內並非所有地基工程均受限制，只有有樁地基受到限制。運輸署助理署長／市區認為，申請書擬議計劃內的擬議停車場布局、電單車車位供應和車輛通道不能接受；規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計角度而言反對這宗申請，主要理由是略為放寬限制的建議會破壞區內銜接暢順的建築物高度輪廓。該署亦建議將申請地點現有的成齡樹融入擬議園境設計內。申請人表示會盡量保存樹木，但並未交待詳情。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，申請書的資料不足，難以就放寬限制的建議所造成的視覺影響提出進一步意見。其他有關的政府部門對這宗申請均沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，表示反對申請，主要理由是這宗申請會對附近低密度發展

項目的景觀和空氣流通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見 —— 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不支持申請，因為申請書沒有充分的理據或設計優點支持略為放寬限制的建議；運輸署助理署長／市區在交通方面就申請書的擬議計劃提出負面意見；以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例。

69. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 主席說，就申請人現時所提交的申請書而言，並沒有充分的規劃理據和設計優點支持略為放寬限制的建議。此外，亦無提供資料以支持將擬議發展項目地面一層的樓層高度訂為 5.8 米至 7.7 米。各委員均表示同意。

71. 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) 申請書內沒有充分的規劃理據和設計優點支持放寬地積比率和建築物高度限制的建議；
- (b) 申請書內沒有充分資料證明擬議重建項目不能在沒有略為放寬地積比率和建築物高度限制的情況下施行；
- (c) 擬議停車場布局、電單車車位供應和車輛通道不能接受；以及
- (d) 批准申請會為其他同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K12/30-1 就位於「綠化地帶」的
牛池灣牛池灣配水庫西南面土地的
核准宗教機構(廟宇)
申請延長展開發展的期限共 24 個月，
至二零一一年一月十四日為止
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/30-1 號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬就申請編號 A/K12/30 的核准宗教機構(廟宇)申請將展開發展的期限延長 24 個月，至二零一一年一月十四日為止；
- (c) 根據小組委員會於二零零五年一月十四日就申請編號 A/K12/30 批給的規劃許可，申請人須遵行各項規劃許可附帶條件，內容關於堆填氣體風險評估報告、土力規劃檢討報告、保護樹木及美化環境建議、消防裝置及通往申請地點的行人通道。申請人表示，他們已委聘了一家公司擬備所需工程的預算費用，但現時並無足夠資金展開有關工程。故此，有需要申請延長展開發展的期限，讓申請人有時間尋求財政支援；
- (d) 政府部門的意見——相關的政府部門不反對這宗延長展開發展期限的申請，並重申他們先前就規劃許可附帶條件所訂的要求。地政總署九龍東區地政專

員表示，核准廟宇的短期租約並未發出，因為申請人尚未遵行臨時建議的先決條件；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所述的評估，規劃署不支持這宗延長展開發展期限的申請，理由是申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 35A 就「延長展開發展的期限」所訂定的相關評估準則。申請人並未證明他們已為施行經批准的發展而採取合理行動。根據記錄，申請人並未提交有關文件，以遵行有關的規劃許可附帶條件，亦未向屋宇署提交建築圖則。申請人沒有履行就核准廟宇批給短期租約的先決條件。再者，申請人並未就落實核准發展提交任何資料或發展時間表，以證明核准發展有很大機會可以在延長的期限內展開。就用地情況而言，與二零零四年相比，申請地點現已平整，並建有非法臨時構築物用作擺放神像和神位作參拜之用。當局對非法地盤平整表示關注，擔心此舉可能會危害該區的斜坡穩定性。

73. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 一名委員認為，當局沒有理據核准這宗延長展開發展期限的申請，特別是考慮到潛在的斜坡穩定性問題之後。不過，這名委員留意到，在山坡或郊野公園邊緣地帶非法佔用政府土地作為參拜用途，並非不常見，遂詢問政府是否能針對該等情況採取強制執行行動。另一名委員表示類似的關注，擔心申請地點的非法地盤平整工程或會危害斜坡的穩定性，從而對生命構成威脅。主席表示，申請地點屬政府土地。地政總署助理署長(九龍)林惠霞女士確認說，地政總署負責採取強制執行行動，對付非法佔用政府土地的情況。地政總署亦保管一本登記冊，為未獲分配用途的政府土地上的人造斜坡作記錄，並對這些斜坡進行例行維修檢查和工程。

75. 主席表示，申請人須尋求財政支援以闢建擬議廟宇，有關項目涉及按照規劃許可附帶條件而進行各項所需的技術性評估和工程。申請人為兩名個別人士而非慈善團體或宗教組織。

申請書內並無資料顯示是否能提供及何時提供所需資金，以闢建有關的廟宇。倘將來獲得財政支援，申請人可就相關的廟宇重新提交第 16 條申請。委員認同此意見，並議決目前這宗延期展開發展期限的申請應遭否決。

76. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請並未符合城市規劃委員會規劃指引編號 35 A 就「延長展開發展的期限」所訂的指引，因為申請人並未證明他們已為施行經批准的發展而採取合理行動、已為履行規劃許可附帶條件而採取符合有關政府部門要求的合理行動，以及核准發展有很大機會可以在延長的期限內展開。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。杜女士此時離席。]

備註

77. 主席表示，議程項目 17 的改劃地帶要求於《2004 年城市規劃（修訂）條例》生效（即二零零五年六月十日）前提交，故此議程項目不會公開讓公眾觀看。

議程項目 18

其他事項

82. 議事完畢，會議於上午十一時四十五分結束。