

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年二月二十七日上午九時舉行的

第 391 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

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

李慧琮女士

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)

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  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

方和先生

李偉民先生

劉月容博士

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  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
丁雪儀女士

**議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零零九年二月十三日第 390 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」)二零零九年二月十三日第 390 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]

2. 上次會議並無續議事項。

**荃灣及西九龍區**

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士此時獲邀出席會議。]

[杜本文博士和陳華裕先生此時到達參加會議。]

**議程項目 3**

[公開會議]

《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/23》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第7/09號)

---

3. 秘書報告說，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 ]  
以規劃署署長身分 ]  
]

- 林惠霞女士 ] 市區重建局(下稱「市建  
以地政總署助理署長 ] 局」)非執行董事  
身分 ]  
] ]  
陳家樂先生 ] ]
- 李偉民先生 : 市建局前非執行董事(任期  
於二零零八年十一月三十日  
屆滿)
- 曾裕彤先生 : 市建局規劃、拓展及文物保  
以民政事務總署助理 護委員會的增選委員  
署長身分
- 林雲峰教授 : 近期與市建局有業務往來
- 陳旭明先生 : 在山林道擁有一個物業
- 杜本文博士 : 其辦事處位於加拿分道，屬  
其公司所擁有

[陳旭明先生此時暫時離席。]

4. 秘書表示此項目是要考慮一份分區計劃大綱圖的擬議修訂，涉及製圖程序，而擬議修訂主要涉及市建局在河內道的一個已完成項目。根據城規會的辦事程序與方法，涉及該市建局項目的地盤及有土地權益的委員須申報利益，不過，由於有關項目經已落成，他們便可留在會議席上。小組委員會同意上述委員可以留席並參與此項目的討論和商議部分。小組委員會又備悉陳旭明先生已暫時離席，李偉民先生和曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，而林雲峰教授則尚未到達參加會議。

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士簡介尖沙咀分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 分區計劃大綱圖有兩個擬議修訂項目，內容詳載於文件第 3 段和附件 II。項目 A 是把一塊以河內道、

加拿分道、碧仙桃路和麼地道為界線的用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶，以反映市建局一個涵蓋酒店、酒店式住宅和商業發展的項目已完成。有關發展的佔用許可證於二零零九年一月發出。項目 B 是把廣東道的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為顯示作「道路」的用地，以反映現時的道路用途；

[盧劍聰先生此時到達參加會議。]

- (b) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 4 段和附件 III，內容涉及對「商業」地帶的「註釋」作出修訂，以收納擬議「商業(10)」地帶的發展限制，包括最大總樓面面積 99 588 平方米、現有分區計劃大綱圖所訂明在主水平基準上 250 米的最高建築物高度限制，以及關於在發展範圍內闢設不少於 1 200 平方米地面公眾休憩用地的規定。此外，原有「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」已相應地被刪除；以及
- (c) 當局趁此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納上述擬議修訂及反映最新的規劃情況。修訂詳情載於文件附件 IV。

6. 小組委員會留意到擬議修訂旨在反映有關用地現時的用途，符合城規會把已完成發展改劃為合適地帶的做法。

7. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/K1/23A(刊憲後將重新編號為 S/K1/24)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載經修訂的《說明書》乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和

目的，並同意該《說明書》應以城規會名義發出及連同有關分區計劃大綱圖及其《註釋》一併公布。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/186 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
油麻地佐敦道 37C 及 37D 號三樓至五樓  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/186 號)

---

##### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士簡介這宗申請，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(零售商店)用途位於申請地點一幢現有的六層高綜合商業／住宅建築物的三樓至五樓。現有建築物的地面一層用作零售商店，而餘下樓層空置。擬議用途會涉及改建和加建工程，導致現有建築物的住用和非住用地積比率改變。整個發展的非住用地積比率會因而變成 7.231 倍；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——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，油尖旺民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議用途與附近主要是低層作商業用途的住宅建築物的土地用途並非不相協調，而且不會對附近發展的交通和環境造成負面影響。

9. 主席表示申請地點位於「住宅(甲類)」地帶內，商店及服務行業用途在建築物的最低三層屬經常准許的用途。然而，由於所申請的用途位於最低三層以上的樓層，故須向城市規劃委員會申請規劃許可。

10. 委員並無就申請提出問題。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

#### 商議部分

11. 小組委員會留意到申請地點所在的地區商業活動蓬勃，因此擬議商店及服務行業用途與附近地區的土地用途並非不相協調。

12. 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二月二十七日止。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。

13. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就擬議「商店及服務行業」用途的建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即現有建築物的露台以玻璃密封，被視為違例建築工程。以上的違例工程會轉介給屋宇署樓宇部跟進，倘當局認為有必要，違例建築工程須予清除。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士出席會議解答委員的詢問。她們此時離席。]

[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 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/55           擬在劃為「政府、機構或社區(6)」地帶的  
石硤尾歌和老街及達康路交界  
(新九龍內地段第 6284 號)  
開設住宅機構(學生宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/55 號)

---

14. 秘書表示這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提出。梁剛銳先生和陳旭明先生分別是城大建築科技學部和公共及社會行政學系一個諮詢委員會的委員，已就此項目申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，小組委員會同意梁先生和陳先生可以留席。

15. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年二月二十日要求延期考慮其申請，以便他們有時間檢討申請及提交補充資料。

### 商議部分

16. 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，以等候申請人提交補充文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的補充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。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/668 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 A 座地下 A2 工場  
經營臨時商店及服務行業(成衣陳列室)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/668 號)

---

### 簡介和提問部分

17. 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，特別是申請處所涉及都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於一九八零年批准作銀行用途的一宗先前申請；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(成衣陳列室)用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——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，深水埗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；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。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向，在消防安全、土地用途、交通和環境影響方面亦符合城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 22D)。擬議用途不大可能對附近地區的交通或環境造成負面影響。獲徵詢意見的相關政府部門並不反對申請。

18. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

19. 小組委員會認為有關申請大致符合相關的城市規劃委員會規劃指引。

20. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年二月二十七日止，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) 如在展開有關用途時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。

21. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書，以准許所申請的擬議用途；
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是要根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》在有關處所和建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
- (c) 與申請處所的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/669 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣青山道 646、648 及 648A 號  
豐華工業大廈地下 A1 單位  
經營商店及服務行業(快餐店、果汁店及五金店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/669 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，特別指出有關處所涉及兩宗由同一申請人提交並已獲批給許可的先前申請，較近期的一宗申請於二零零八年十月十八日被城市規劃委員會撤銷許可，因為申請人未能在指定時限內履行關於提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。有關處所目前在未有取得規劃許可的情況下作五金店、果汁店及快餐店用途；
- (b) 商店及服務行業(快餐店、果汁店及五金店)用途；
- (c) 政府部門的意見——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一份公眾意見，表示該區有太多由大企業集團經營的食肆。深水埗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，在消防安全、土地用途、交通和環境影響方面亦符合城規會規劃指引編號 22D，與有關工業大廈的用途並非不相協調，不大可能會對附近地區的交通或環境造成

負面影響。然而，由於上一宗申請因申請人未能履行關於提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷許可，建議給予較短的履行規劃許可附帶條件期限(為期三個月)，以密切監察申請人履行有關條件的情況。

23. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

24. 小組委員會認為申請大致上符合相關的城市規劃委員會規劃指引。

25. 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，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年五月二十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內設置一條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。

26. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須留意給予較短的履行規劃許可附帶條件期限是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 須留意在進行發展前必須先取得規劃許可；
- (c) 倘有關處所現有豁免書的涵蓋範圍與申請用途的範圍有所不同，須就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書；

- (d) 應就利用適當的抗火結構和設計把申請處所與地面一層的餘下部分分隔，提供走火通道，設置殘疾人士通道和設施及衛生裝置，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；以及
- (e) 應就申請食物業牌照一事徵詢食物環境衛生署署長的意見。

[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。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/336 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 659 號陶比工業大廈  
(葵涌市地段第 193 號)  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/336C 號)

---

### 簡介和提問部分

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零九年二月十三日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，表示於二零零九年二月十日提交了經修訂的量化風險評估報告供潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)考慮，現仍在等候結果。因此申請人要求城規會再延期兩個月或直至協調委員會有決定後，才就申請作出決定。

### 商議部分

28. 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。由於小組委員會已給予六個月時間(合共八個月時間)讓申請人預備擬提交的進一步資料，故除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/337 擬在劃爲「政府、機構或社區」地帶和  
「綠化地帶」的葵涌和宜合道  
興建分層住宅(員佐級職員宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/337 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生表示在會上呈閱了兩張替代頁(第 1 和第 9 頁)，以供委員參考。有關替代頁修訂了兩個地帶內申請地點的面積分項及相應百分比，改正了第 11.2 段的一個排印錯誤並修改了文件第 12.2 段規劃許可附帶條件(a)項的字眼。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，特別指出面積約 3 780 平方米的申請地點在分區計劃大綱圖上大部分劃爲「政府、機構或社區」地帶，部分劃爲「綠化地帶」；
- (b) 有關建議是把前荃灣消防已婚人員宿舍用地重建爲「分層住宅」(員佐級職員宿舍)以供入境事務處使用。擬議發展包括兩幢建築大樓(一幢高八層，另一幢則高 13 層)，地積比率爲 3 倍，最高建築物高度不高於主水平基準上 100 米。有關發展會提供共

144 個單位和 23 個泊車位。申請人已提交了一些技術評估，包括交通影響評估、噪音影響評估和初步環境評審，以支持申請；

- (c) 政府部門的意見——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，葵青民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展與前荃灣消防已婚人員宿舍性質類似，由於擬議宿舍是供入境事務處員工的家屬居住，符合城市規劃委員會有關擬在「政府、機構或社區」地帶內發展的規劃指引。與先前的荃灣消防已婚人員宿舍相比，擬議發展的發展密度在地積比率和建築物高度方面已大大降低，而且與附近主要為低至中層發展的「政府、機構或社區」設施並非不相協調。預計不會對附近地區的環境、交通、城市設計和景觀造成負面影響。相關政府部門，包括環境保護署、運輸署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請。據申請人所述，把斜坡納入申請地點主要是用來劃分未來的保養責任，而有關斜坡不會進行發展，亦不會計算在總樓面面積之內。

30. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

31. 爲了保持與處理其他私人發展的做法一致，一名委員建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明不得在申請地點的「綠化地帶」部分進行發展。

32. 主席表示任何許可均會按照所提交建議的內容批出，而有關建議並不會侵佔申請地點的「綠化地帶」部分。

33. 秘書表示如文件繪圖 A-1 所顯示，擬議建築大樓並不會侵佔毗連斜坡，亦不會侵佔「綠化地帶」。然而，為清晰明確起見，委員或可考慮附加一項條件，禁止使用申請地點的「綠化地帶」部分作未來發展。委員大致同意附加這樣的規劃許可附帶條件，以訂明不得有發展侵佔「綠化地帶」。

34. 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二月二十七日止。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) 提供緊急車輛通道、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；
- (b) 提供泊車位和上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 落實初步環境評審內所載的環境影響緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 不得在申請地點的「綠化地帶」部分興建大樓。

35. 小組委員會亦議決通知申請人就申請地點的界線徵詢地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，並就申請地點申請永久撥地。

[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。]

## 九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍陳偉信先生和  
城市規劃師／九龍張芝明女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 10

[公開會議]

《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/21》  
「綜合發展區(1)」地帶(九龍內地段第11205號)和  
「綜合發展區(2)」地帶(九龍內地段第11111號)的  
規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第8/09號)

---

### 簡介和提問部分

36. 秘書報告說，以下委員已就此項目申報利益：

李偉民先生       ： 在寶其利街擁有一個單位

李慧琼女士       ： 配偶在黃埔花園擁有一個單位

陳旭明先生       ： 在海逸豪園擁有一個單位

37. 秘書表示李女士和陳先生的利益屬直接性質，應請他們在就此項目作出討論和決定期間暫時離席。小組委員會備悉李偉民先生已就無法出席會議致歉。

[李慧琼女士和陳旭明先生此時暫時離席。]

38. 高級城市規劃師／九龍陳偉信先生借助投影片簡介有關文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

(a) 紅鸞道「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶所涵蓋的範圍先前劃為單一的「綜合發

展區」地帶。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零二年四月十二日通過了該「綜合發展區」地帶的規劃大綱；

- (b) 二零零六年十二月，規劃署委託顧問進行了「紅磡地區研究」(下稱「研究」)，以檢討該「綜合發展區」地帶的用途和發展參數。二零零八年二月二十二日，小組委員會根據研究的建議，同意把該「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶，並修訂了發展參數；
- (c) 在收納上述及其他修訂的紅磡分區計劃大綱草圖的法定公布期內，當局接獲約 100 份由黃埔花園的居民提交的申述，內容反對涉及「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的地帶修訂。申述人提出的主要理由是修訂地帶會對黃埔花園的空氣流通和景觀造成負面影響。他們建議降低有關用地的地積比率和建築物高度、加入建築物後移安排、以及在「綜合發展區(1)」用地的地庫層興建公共運輸交匯處；
- (d) 有關申述的聆訊於二零零八年八月二十三日舉行，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納申述，但城規會委員認為在為有關用地擬備規劃大綱時，應處理申述人提出的設計問題；

#### 主要設計問題

*在「綜合發展區(1)」用地內設沉降式公共運輸交匯處的可行性*

- (e) 當局在徵詢路政署和運輸署的意見後，已就兩個半沉降式公共運輸交匯處方案(即在地面一層之下三米或五米興建沉降式公共運輸交匯處)進行了評估。規劃署認為兩個方案看來都不會帶來重大的規劃和景觀優點，理由如下：

- (i) 與地面公共運輸交匯處方案相比，從黃埔花園（船景街購物商場）和北角公眾碼頭眺望，沉降式公共運輸交匯處整體上不會帶來重大的景觀優點；
- (ii) 關於在地面一層之下五米興建公共運輸交匯處的方案，康樂及文化事務署反對該出入斜路侵佔毗連的擬議都市公園範圍，因為這樣會佔用未來休憩用地約 2 350 平方米（10.4%）的地方，亦會對擬議休憩用地地盤的設計造成諸多限制；以及
- (iii) 沉降式方案須沿有關用地南面界線設置樓梯／自動梯／升降機，這樣會令沿南緣設置闊 10 米園景非建築用地的建議難以實現。就在地面一層之下三米和五米興建公共運輸交匯處的方案而言，非建築用地的闊度在擬議樓梯／自動梯／升降機的位置會分別降至八米和兩米；
- (f) 除以上所述外，有關方案還有其他技術問題，包括涉及額外資本和經常款項；須提供更多空間以安裝抽水設施，防止在暴雨期間發生水浸；保安、空氣質素和通道問題；以及潛在噪音滋擾；
- (g) 考慮到上述的規劃和技術問題，沉降式公共運輸交匯處方案從規劃的角度而言並不值得採用。然而，為了處理申述人對保留源自船景街的通風廊和景觀廊的關注，規劃大綱已強調未來的發展商必須保留由船景街「黃埔號」望向海港的開揚景觀；

#### *擬議新都市公園的銜接和配合問題*

- (h) 為了方便行人前往毗連有關用地南面界線的海濱長廊和毗鄰的擬議都市公園，並改善連接上述海濱長廊和都市公園的行人道路網，須在「綜合發展區」用地內闢設 24 小時開放的行人道和園景非建築用地；

- (i) 爲了與東面的擬議都市公園相融合，「綜合發展區(1)」用地的公共運輸交匯處平台須採用梯級式高度／梯狀設計。此外，亦須美化公共運輸交匯處的平台邊緣，以減少對附近用途所造成的視覺影響；

#### *建築物後移規定*

- (j) 爲了確保綜合設計與南鄰的擬議長廊和東面的公眾休憩用地協調一致，在「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地內均指定了毗連海濱長廊的闊 10 米園景非建築用地；

#### 規劃大綱

- (k) 「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿內載的各項主要發展參數詳列於文件的附錄 I 和 II，並撮錄於文件第 5.3 段。簡單來說，面積約 15 600 平方米的「綜合發展區(1)」用地會用作零售、酒店和公共運輸交匯處發展，最大整體總樓面面積爲 62 400 平方米(包括不少於 10 750 平方米的公共運輸交匯處用地)(相等於 4 倍最高地積比率)，最高地盤覆蓋率爲 80%(不包括地庫)。面積約 13 697 平方米的「綜合發展區(2)」用地會用作零售和辦公室發展，最大整體總樓面面積爲 54 788 平方米(相等於 4 倍最高地積比率)，最高地盤覆蓋率爲 60%(不包括地庫)；
- (l) 兩塊「綜合發展區」用地均採用梯級式高度輪廓，面向海濱的部分較爲低矮。就「綜合發展區(1)」用地而言，最高建築物高度限制由主水平基準上 40 米(南面近海濱一帶)至 75 米(北部地區)不等。東南部發展的建築物高度應進一步降低至主水平基準上 15 米，以涵蓋公共運輸交匯處。就「綜合發展區(2)」用地而言，最高建築物高度限制由主水平基準上 40 米(面向海港一帶)至 75 米(用地內陸部分)不等；

- (m) 除了沿兩塊用地的南面界線指定闊 10 米的非建築用地外，在「綜合發展區(2)」用地內另指定了兩塊非建築用地：在東面界線有一塊闊 30 米的非建築用地，用以分隔該用地的建築大樓和毗連「綜合發展區(1)」用地的建築大樓，這與用地北面的「住宅(甲類)2」用地的「景觀廊和通風廊」是一致；中部有另一塊闊 10 米的非建築用地，用以分隔用地內的建築大樓，這與用地北面的愛景街是一致；
- (n) 在「綜合發展區(1)」用地內須設置一個公共運輸交匯處，而「綜合發展區(2)」用地的未來發展商須提供一條行人天橋，連接北面紅鸞道的「住宅(甲類)2」用地，以完成紅磡灣地區內一個主要的高架行人路系統；
- (o) 兩塊用地的總綱發展藍圖必須收納其他技術文件，包括城市設計建議(連同視覺影響評估)、園境設計總圖、空氣流通評估、交通影響評估和環境評估報告等；
- (p) 獲徵詢意見的相關政策局／政府部門對擬議修訂沒有反對或負面意見，他們的意見已視乎情況獲得適當考慮；以及
- (q) 小組委員會通過規劃大綱擬稿後，當局會就其內容諮詢九龍城區議會和共建維港委員會的意見。當局頒布規劃大綱前，會向小組委員會匯報所收集的意見，以供考慮。

39. 就一名委員問及園景非建築用地未來的管理和保養責任，九龍規劃專員余賜堅先生回應時表示，規劃大綱已述明有關用地內的非建築用地應由其業主負責管理和保養，而所有該等非建築用地均須向公眾開放。

40. 契約規定，擬議酒店發展的附屬零售設施的最大總樓面面積為酒店總樓面面積的 10%。林惠霞女士詢問附屬零售設施的總樓面面積會否計算在「綜合發展區(1)」用地規劃大綱擬稿

所訂明的酒店總樓面面積之內？余賜堅先生答稱擬議酒店發展的最大總樓面面積 44 037 平方米已包括其附屬零售設施。

41. 林惠霞女士繼續詢問，未來發展是否需要如文件圖 6 所顯示的同一高度級別內營造梯級式高度輪廓？余賜堅先生解釋說，分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的最高建築物高度範圍，而規劃大綱擬稿的繪圖所顯示兩塊用地內不同高度級別的界線僅作參考用途。然而，建築大樓的布局須顧及由船景街和黃埔花園「黃埔號」伸延至海港的通風廊／景觀廊。此外，未來發展商須在提交總綱發展藍圖的階段提交所有相關評估，包括視覺影響評估和空氣流通評估，以供城規會考慮，以證明建築大樓的布局 and 高度輪廓會符合規劃大綱和分區計劃大綱圖的要求。

42. 就一名委員詢問未來發展商設置的擬議行人天橋會否設有自動梯或升降機以方便殘疾人士上落，余賜堅先生回應時表示擬議行人天橋的設計會在詳細設計的階段由發展商擬定，而且應符合有關提供全無障礙通道的現行規定／標準。

43. 盧劍聰先生提及文件附錄 I 所載「綜合發展區(1)」用地規劃大綱擬稿第 5 頁內陳述的公共運輸交匯處規定，建議收納一項條款，述明「有關規定在運輸署署長提出意見後可能有所更改」，以應付日後可能出現的轉變。委員表示同意。

44. 另一名委員認為應考慮要求有關用地的未來擁有人在擬議垃圾收集設施中加入環保措施，以鼓勵廢物循環再造。謝展寰先生同意此建議，並建議在規劃大綱內收納一項規定，要求未來發展商提供垃圾收集設施，以促進廢物循環再造。委員表示同意。

45. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 考慮並通過已收納上文第 43 和 44 段所載各項修訂的規劃大綱擬稿，為發展商日後就「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地擬備總綱發展藍圖提供指引，以便按照分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」所規定的方式提交城市規劃委員會；以及

- (b) 同意當局宜就規劃大綱擬稿的內容諮詢九龍城區議會和共建維港委員會的意見。當局頒布規劃大綱前，會向小組委員會匯報所收集的意見，以供考慮。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍陳偉信先生和城市規劃師／九龍張芝明女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

[李慧琼女士和陳旭明先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/582 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 室(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/582 號)

---

### 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所部分地方曾涉及九宗作商店及服務行業用途的先前規劃申請。申請處所目前用作中華書畫藝術中心的一部分；
- (b) 位於一幢工業大廈地下 1 室(部分)的擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長從消防安全的角度而言不支持申請，因為地面一層的合計商用樓面面

積會超過 460 平方米的最大准許限制。地政總署九龍東區地政專員表示申請處所的擬議商店及服務行業用途違反契約條件，倘城規會批准申請，必須修訂契約，以落實擬議用途更改；

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見，而觀塘民政事務專員則沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議的「商店及服務行業」用途並不符合有關「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(城規會規劃指引編號 22D)，因為該工業大廈地面一層(包括申請處所)的合計商用樓面面積會超過最大准許限制 460 平方米，而消防處處長從消防安全的角度而言不支持申請。

47. 一名委員詢問倘一幢現有工業大廈地面一層的合計商用樓面面積超過了 460 平方米的限制，有沒有任何機制讓申請人證明鑑於擬議用途性質特殊，消防安全方面的問題可透過提供消防裝置來解決。主席表示規劃申請制度本身已是一個機制，可以讓申請人提出理據，以證明擬議用途所涉及的消防安全問題可如何獲得解決。就這宗申請而言，申請人並無在申請書中提供該等資料。

#### 商議部分

48. 一名委員表示由於擬議用途不會吸引大量訪客，亦有直接通往成業街的臨街面，當局應告知申請人必須提交額外資料，以證明擬議用途從消防安全的角度而言是可以接受的。

49. 主席表示雖然各宗申請可從個別優點考慮，申請人並沒有提交資料，以說明在這宗申請中可如何妥善地解決消防處所關注的消防安全問題。

50. 一名委員表示相關的城市規劃委員會規劃指引已清楚述明，一幢設有噴灑系統的現有工業大廈在地面一層的最大准許商用總樓面面積為 460 平方米，除非有非常充分的理由，否則不應偏離上述規定。該名委員認為申請人有責任證明這宗申請從消防安全的角度而言可以接受。

51. 秘書表示，對於相關的城市規劃委員會規劃指引(涉及現有工業大廈地面一層的最大准許商用總樓面面積)，小組委員會考慮很多同類申請時一直貫徹應用，並拒絕了合計商用總樓面面積會超過 460 平方米的申請。倘申請人認為有方法解決消防處所關注的消防安全問題，可以根據《城市規劃條例》第 17 條要求覆核小組委員會的決定，並提交進一步資料以支持其申請。

52. 另一名委員表示，最大商用總樓面面積為 460 平方米的限制頗為嚴格，應就一些火警風險低或已加強消防裝置的用途作彈性處理。當局應告知現時的申請人宜委聘消防工程專家，就如何解決消防安全的問題提出建議措施。

53. 主席表示由於這宗申請不符合相關的城市規劃委員會規劃指引，而申請書內亦沒有資料以說明消防安全的問題可如何獲得解決，在現階段拒絕申請是較審慎的做法。就此，她建議增加一項拒絕理由，即申請人沒有提交任何資料以證明擬議用途從消防安全的角度而言可以接受。委員表示同意。

54. 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) 擬議的「商店及服務行業」用途並不符合有關「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(城規會規劃指引編號 22D)，因為合計商用樓面面積已超過 460 平方米的最大准許限制，從消防安全的角度而言不能接受；以及
- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明擬議的「商店及服務行業」用途從消防安全角度而言可以接受。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/583 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 及 2 室(部分)  
闢設康體文娛場所(美術館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/583 號)

---

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[陳家樂先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所部分地方先前曾涉及 13 宗作商店及服務行業用途的規劃申請，而申請處所目前是在沒有規劃許可的情況下用作中華書畫藝術中心的一部分；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (b) 擬議康體文娛場所(美術館)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對申請，因為擬議美術館從消防安全的角度而言與工業大廈不相協調。美術館會吸引大量並不熟悉有關建築物或地區的訪客，萬一發生火警或其他災禍，會不必要地增加人命傷亡。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示擬議活動是《公眾娛樂場所條例》(香港法例第 172 章)附表 1 所界定的展覽。因此，申請人須向其部門申請公眾娛樂場所牌照。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示由於食環署已確定擬議美術館可以視為公眾娛樂場所，故擬議用途根據《建築物(規劃)規例》第 49A 條不能接受，該條文規定任何公眾娛樂場所不得設於任何並非作該等公眾娛樂場所用途的建築物內。地政總署九龍東區地政專員

表示擬議用途違反契約條件，倘申請獲得批准，須修訂契約，以改變用途；

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書，觀塘民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。消防處處長對申請提出反對，因為擬議美術館從消防安全的角度而言與工業大廈不相協調。屋宇署總屋宇測量師／九龍亦認為根據《建築物（規劃）規例》第 49 A 條，擬議美術館不能接受。

56. 委員並無就申請提出問題。

[杜本文博士此時暫時離席。]

#### 商議部分

57. 兩名委員表示雖然所申請的用途未必會吸引大量訪客，但不應批准這宗申請，因為根據現行的《建築物條例》，該等用途設於一幢現有工業大廈是不可接受的，而消防處處長已從消防安全的角度反對申請。申請人應考慮提出足以證明擬議用途從消防安全角度而言是可以接受的建議。由於申請人沒有在有關申請中提供該等資料，小組委員會同意增加一項拒絕理由，即申請人並無提交任何資料，以證明擬議用途從消防安全角度而言可以接受。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

58. 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) 擬議美術館從消防安全的角度而言與工業大廈不相協調；

(b) 根據《建築物（規劃）規例》第 49A 條，擬議美術館不能接受；以及

(c) 申請書內沒有任何資料足以證明擬議用途從消防安全的角度而言可以接受。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。蘇女士此時離席。]

[梁乃江教授、李慧琮女士和陳旭明先生此時離席。]

### 港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和張華安先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/379 擬在劃為「商業(2)」地帶的銅鑼灣勿地臣街 1 號  
略為放寬總樓面面積限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/379 號)

---

#### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景，特別指出申請地點先前劃為「其他指定用途」註明「綜合性重建區」地帶，而城市規劃委員會(下稱「城規會」)於一九八九年五月十二日批准了一份總綱發展藍圖，涉及一項最大非住用總樓面面積為 184 400 平方米的商業／辦公室發展。

當該發展(即時代廣場)於一九九三年落成後，有關地點其後於二零零一年一月改劃為「商業(2)」地帶，以反映已落成的發展；而當局亦根據佔用許可證在分區計劃大綱圖的相關「註釋」訂明最大非住用總樓面面積為 183 589 平方米。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零二年十一月八日批准了一宗編號 A/H5/324 的先前申請，擬略為放寬總樓面面積限制，放寬幅度為 95.3 平方米，主要是利便把商業綜合大樓九樓的部分地方改建為美食坊。建築事務監督於二零零二年十一月就改建工程批准了建築圖則；

[杜本文博士返回會議席上。]

- (b) 把總樓面面積限制由 183 589 平方米略為放寬至 183 697.925 平方米(增加 108.925 平方米(0.06%))的建議，是為利便增設一套自動梯系統，包括在時代廣場的中庭廣場提供三對自動梯，直接連接三樓及五樓、五樓及七樓和七樓及九樓，以改善人流；
- (c) 申請人提交的理據撮錄於文件第 2 段，即擬議總樓面面積 40.44 平方米的增幅與現有總樓面面積相比實屬輕微；有關建議是為改善人流，僅涉及內部人流安排的改變，並不會影響有關發展的整體建築物體積；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (e) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，主要理由是羅素街已非常擠迫。灣仔民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 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。由於先前於二零零二年就略為放寬總樓面面積批出的規劃許可已經失效，現時建議的改建工程涉及的總樓面面積比分區計劃

大綱圖所載的限制有所增加，故須向城規會申請許可。現時建議的 108.925 平方米總樓面面積增幅(增加 0.06%)是爲了應付內部改建工程，以設置三對新的自動梯，改善商場內的人流，並不會增加現有發展的整體體積。擬議的總樓面面積增幅輕微，預計不會產生負面的規劃影響。至於公眾意見書內提出羅素街擠迫的問題，由於申請僅涉及內部改建工程，運輸署認爲不致會吸引過多的行人。

60. 一名委員留意到設置自動梯改善人流的好處，但詢問何以該等設施須就略爲放寬總樓面面積限制申請規劃許可，而非向建築事務監督尋求豁免總樓面面積限制。港島規劃專員區潔英女士表示，對於哪些樓面空間可豁免計算總樓面面積，哪些不可以，屋宇署有本身的評估準則。擬議改建和加建工程所涉及的整體總樓面面積，仍屬《建築物(規劃)規例》所容許的最大總樓面面積範圍，但由於整體總樓面面積超過了分區計劃大綱圖就申請地點所訂定的最大總樓面面積，因此須向城規會申請規劃許可。

#### 商議部分

61. 同一名委員表示，設置自動梯所產生的總樓面面積在提交建築圖則的階段可能會根據《建築物條例》獲當局豁免計算在總樓面面積內。考慮到擬議工程的技術性質及不大可能造成任何負面規劃影響，當局可以考慮研究這樣的小型工程能否根據分區計劃大綱圖獲得豁免。

62. 秘書解釋指申請地點有很長的規劃歷史，而有關地點於二零零一年由「其他指定用途」註明「綜合性重建區」地帶改劃爲「商業(2)」地帶時，分區計劃大綱圖所訂定的最大總樓面面積是以佔用許可證上顯示的有關發展的整體總樓面面積爲依據。雖然在適當情況下，當局可在分區計劃大綱圖的《註釋》指明一些設施豁免計算在總樓面面積內，但在分區計劃大綱圖內簡單地採用《建築物條例》的豁免安排可能並不適宜，因爲《建築物條例》和《城市規劃條例》是兩套目標並不相同的條例。

63. 區潔英女士表示，申請人先前曾就擬議改建和加建工程向建築事務監督提交建築圖則以尋求批准。根據屋宇署的總樓面面積評估，建築圖則會超過分區計劃大綱圖上訂定的最大總樓面面積，故建築事務監督認為不能接受。因此，申請人須提出有關申請，以略為放寬最大總樓面面積，落實擬議改建和加建工程。

64. 一名委員表示在分區計劃大綱圖上訂定這樣具體的總樓面面積限制，限制性可能太大，令發展商沒有足夠靈活性就有關發展進行其後的小型工程。

65. 主席表示，當局就先前已獲規劃許可並已落成的發展進行地帶修訂時，一般的做法是在分區計劃大綱圖的《註釋》內訂定該等已落成發展的最大總樓面面積限制，並通常會收納一項略為放寬限制的條款，讓發展商有靈活性進行一些小型改建和加建工程。

66. 另一名委員表示，由於擬議改建和加建工程可能會對有關發展的設計有一些影響，經小組委員會考慮略為放寬最大總樓面面積限制的申請會較為審慎。現時建議的改建和加建工程涉及在時代廣場的中庭廣場增設三對自動梯，可能會影響中庭的開揚程度。然而，這名委員同意擬議自動梯會有助改善有關發展內的人流。

67. 小組委員會大致同意擬議改建和加建工程會改善購物商場內的人流。

68. 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二月二十七日止。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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[陳弘志先生此時暫時離席。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/94 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港堅道 38、40、42、42A 及 44 號，  
把擬議綜合商業／住宅發展的建築物高度限制  
由主水平基準上 170 米略為放寬至  
主水平基準上 180 米  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/94 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 秘書表示共有 263 份申述關於《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》，涉及多個發展地帶的擬議建築物高度限制。雖然並無個別申述與申請地點有關，但有申述支持及反對當局就涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」地帶所訂定的建築物高度限制。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年十月三十一日考慮所有申述後，決定不接納申述，但同意順應一份不涉及申請地點的申述的部分內容，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。半山區西部分區計劃大綱草圖涉及一名申述人於二零零九年一月三十日提出的司法覆核，亦涉及尋求暫緩提交分區計劃大綱圖予行政長官會同行政會議以供批准，直至司法覆核有結果或法庭頒布其他命令。司法覆核申請於二零零九年二月五日獲原訟法庭給予許可。就此，當局暫緩向行政長官會同行政會議提交分區計劃大綱草圖以供批准，以等候司法覆核有結果或直至有其他命令，而司法覆核的聆訊日期未定。根據有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，城規會便應延期作出決定。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

70. 經商議後，小組委員會決定因應規劃署的要求延期對申請作出決定，以待提交半山區西部分區計劃大綱草圖和申述予行政長官會同行政會議作出最終決定。

[林雲峰教授此時離席。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H12/23 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的  
香港半山區東部肇輝臺 12 號  
(內地段第 2302 號 M 分段及增批部分和  
第 2302 號 X 分段及增批部分)  
略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/23 號)

---

### 簡介和提問部分

71. 這宗申請由 Stable Castle Ltd. 提交，而創智建築師有限公司(下稱「創智」)是該公司的顧問之一。秘書報告說，林雲峰教授近期與創智有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉林教授已離席。

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

72. 秘書告知委員，秘書處於同日早上接獲肇輝臺關注組的一份呈請文件，表示反對申請。會上呈閱了該文件的副本，以供委員參考。

73. 高級城市規劃師／港島張華安先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點(目前被新輝大廈佔用)及其毗鄰的建築物(位於肇輝臺 11 號的滿輝大廈)建於距離肇輝臺地面的一個平台上(約主水平基準上 72 米)，而兩幢建築物目前共用一條通道。申請地點涉及一宗擬略為放寬三層的建築物高度限制的先前申請(編號 A/H12/22)，建築物高度為主水平基準上 126.4 米。有關申請於二零零八年十月二十四日遭都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，主要理由是擬議發展將會比「住宅(丙類)2」地帶內的其他發展高很多，放寬限制的幅度不能視為輕微；放寬限制會對肇輝臺的視覺開揚度有負面影響；以及批准申請會立下不良先例。小組委員會／城規會先前曾批准了同一「住宅(丙類)2」地帶內略為放寬建築物高度限制的同類申請，其中一宗申請(編號 A/H12/10)涉及肇輝臺 8 號一幢 14 層的住宅發展，最高建築物高度為主水平基準上 114.3 米，於二零零零年十一月十日獲小組委員會批准；另一宗申請則涉及肇輝臺 6 號一幢 14 層的住宅發展，最高建築物高度為主水平基準上 115.55 米，亦於二零零七年十一月九日經覆核後獲城規會批准；
- (b) 申請人建議把建築物高度限制由一層開敞式停車間上加 12 層略為放寬至三層平台上加 12 層住用樓層，即額外增加兩層，以作一個擬議住宅發展的入口大堂／機電設施／停車場／會所用途。擬議住宅發展的高度不會超過主水平基準上 115.55 米；
- (c) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段，內容主要是擬議發展申請加建兩層符合規劃意向，在土地用途和建築物高度方面亦與毗連發展協調一致。擬議略為放寬建築物高度是為符合消防安全規定及改善區內環境；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見，他們的意見撮錄於文件第 9 段。屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組表示根據有關發展的規模，申請人應在提交建築圖則的階

段，就在地下二樓和地下一樓設置機電房及其大小提出理據。此外，由於現有肇輝臺 11 和 12 號的共用行車通道不符合《消防和救援進出途徑守則》的規定，這通道並不能作為緊急車輛通道。運輸署助理署長／市區要求申請人就有關發展提供上落客貨處，並表示建築車輛不得在建築地盤以外排隊等候。消防處處長原則上不反對申請。目前並沒有記錄顯示該共用通道是通往滿輝大廈的緊急車輛通道。因此，倘在申請地點上重建住宅大廈，滿輝大廈的安全標準仍然可以接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示擬議建築物高度與附近一帶並非不相協調，並指出應盡量擴大平台上擬議建築物與毗連的滿輝大廈的分隔距離，以改善該區的透風程度和景觀開揚度。此外，申請人須特別留意，毗鄰申請地點的兩棵現有成長樹木的樹根必須妥為保護。土木工程拓展署土力工程處處長原則上不反對申請，表示申請人須在提交整體建築圖則的階段向建築事務監督提交土力評估報告；

- (e) 在申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 864 份公眾意見，提意見人包括有關地點附近大廈的居民和業主立案法團、灣仔區議會議員和區內一個關注組。所有提意見人均反對申請，主要理由是滿輝大廈的消防安全會受到負面影響；該區的交通問題會進一步惡化，尤其在施工階段，而擬議發展應在肇輝臺設有本身的車輛通道；與現有發展相比，擬議建築物會朝着滿輝大廈的方向移動 2.5 米和向着肇輝臺的一方突出六米，因而阻擋景觀、天然光和氣流／空氣流通，並會產生屏風效應，造成不良影響；兩棵現有樹木的根部會受到影響；以及建築物高度的擬議增幅不可視為輕微，會立下不良先例。灣仔民政事務專員表示肇輝臺的居民強烈反對擬議發展，理由是會導致屏風效應，而相關區議會和分區委員會亦表示反對有關建議；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬加建的兩層是為了容納擬議住宅發展的附屬設施及符合消防安全規定，符

合略為放寬建築物高度限制的條文背後的規劃意向。擬議建築物高度比現有建築物略高 4.35 米並與肇輝臺 6 號和 8 號的核准計劃類似，與該區的整體高度輪廓並非不相協調。此外，發展商會透過挖掘有關地點的現有平台來加建兩個擬議樓層。建議把平台上的建築物由肇輝臺後移約 10 米，有助改善該區的景觀開揚度，亦可符合《消防和救援進出途徑守則》的法定要求。據申請人所述，把擬議發展的覆蓋範圍朝滿輝大廈的一方移動 2.5 米是為盡量減少對申請地點東面的護土牆造成影響，以及符合就面向嘉苑的房間所訂明的窗戶規格，而申請人亦已承諾在詳細設計的階段進一步研究可否盡量擴大分隔距離。因此，文件第 12.2(a) 段建議附加一項關於擬議發展布局的規劃許可附帶條件，以盡量擴闊建築物之間的空隙。其他技術問題包括擬議發展所帶來的交通影響、保留申請地點外側的兩棵現有成長樹木及斜坡安全問題，則可透過施加相關的規劃許可附帶條件來獲得適當處理。相關政府部門，包括運輸署助理署長／市區、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和土木工程拓展署土力工程處處長，均不反對擬議發展。就公眾關注肇輝臺 11 號滿輝大廈的消防安全問題，消防處處長表示在申請地點上重建住宅大廈，有關的消防安全標準仍然可以接受。此外，申請人已承諾根據運輸署的意見，把涉及建築車輛的一切臨時上落貨活動限於建築地盤範圍內。至於公眾意見中關於為擬議發展自設車輛通道的建議，申請人已解釋這樣會導致車龍伸延至公共道路而造成負面的交通影響，亦須在申請地點進行更多挖掘工程，從土力的角度而言並不可取。

74. 一名委員詢問把擬議建築物的覆蓋範圍移向滿輝大廈的一方，會否對滿輝大廈的消防安全造成負面影響？另外兩名委員詢問申請地點和滿輝大廈之間現有的空間有否如肇輝臺關注組的文件所述，曾被救護車或其他消防救援車輛使用？

75. 港島規劃專員區潔英女士表示根據消防處處長的意見，申請地點和滿輝大廈之間的現有空間並非緊急車輛通道。由於

兩個發展(即滿輝大廈和新輝大廈)共用的現有車輛通道的淨空高度僅為 2.9 米，對於淨空高度須至少達 3.2 米的救護車來說並不足夠，故救護車不大可能能夠進入肇輝臺 11 和 12 號現有發展的平台一層。據消防處處長所述，肇輝臺會作為該兩個住宅發展的緊急車輛通道，作消防和緊急救援用途。就此，消防處處長認為倘若落實申請地點的重建建議，滿輝大廈的消防安全標準仍然可以接受。不過，區女士表示一些小型救援車輛會使用申請地點和滿輝大廈之間的現有空間作緊急服務用途。

76. 一名委員備悉申請人已承諾在詳細設計的階段研究可否盡量擴大擬議發展和滿輝大廈之間的分隔距離，質疑倘沒有指明最小分隔距離，則施加文件第 12.2(a)段所建議的規劃許可附帶條件能否發揮作用，以達致上述目的。

77. 區潔英女士表示據申請人所述，擬議發展在發展方面受到一些局限，包括須符合現行《建築物條例》所訂明的窗戶規格和興建升降機塔。申請人聲稱他會研究進一步縮小升降機塔範圍的可能性，以盡量擴大與滿輝大廈的分隔距離。然而，要完全保留兩個發展之間現有的五米空隙可能有實際困難。此外，倘擬議發展的建築物高度符合分區計劃大綱圖的限制，住宅發展在申請地點內是有當然權利進行的用途。因此，有關建築物仍可沿申請地點西面的界線排列。小組委員會可以就現時的規劃申請施加關於建築物布局的規劃許可附帶條件，要求發展商在詳細設計的階段盡量擴大擬議發展和滿輝大廈之間的分隔距離。

#### 商議部分

78. 一名委員表示發展建議並沒有規劃優點，足以支持批准申請。相反，把擬議建築物向毗鄰發展的一方移動，會對該區的市容造成負面影響。

79. 另一名委員同意申請人可以把建築物發展至地盤界線，但必須符合所有在規劃、建築設計和消防安全等方面的法定規定和其他規例。考慮到申請人已申請略為放寬建築物高度限制，小組委員會應趁此機會確保擬議發展可透過附加相關條件而在規劃和設計方面具有一些優點，而最低限度擬議發展與毗鄰地段的分隔距離亦不應該縮小。

80. 一名委員同意如申請人所聲稱，有關發展受到地點本身的限制，但該名委員對於此個案是否具有設計和規劃優點表示懷疑。

81. 就申請人建議把擬議建築物平台上的發展由肇輝臺後移約 10 米，主席表示有關建議具有規劃優點。然而，她表示雖然相關政府部門，特別是屋宇署和消防處，對申請沒有反對或負面意見，但區內居民主要關注擬議發展和滿輝大廈之間的分隔距離會縮小。

82. 考慮到相關政府部門曾表示兩個發展之間現有的五米空隙並沒有指定作緊急車輛通道用途，兩名委員認為仍值得要求申請人盡量擴大擬議發展和滿輝大廈之間的分隔距離，以解決區內人士所關注的問題。他們表示文件第 12.2(a)段關於擬議建築物布局的規劃許可附帶條件不足以達到上述目的。當局應收納一項具體的條件，要求申請人盡量擴大擬議發展和滿輝大廈之間的分隔距離，例如達三米或更多，以容許緊急車輛通過。

83. 秘書表示委員應先決定有沒有足夠的規劃優點，足以支持批准現時這宗申請。倘小組委員會決定批准申請，委員便須考慮應否附加一項規劃許可附帶條件，以盡量避免對附近發展造成負面影響。

84. 一名委員認為發展建議的規劃優點有限。此外，這宗申請涉及三層平台上加 12 層住用樓層的擬議住宅發展，倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。

85. 一名委員詢問關於申請地點先前遭拒絕的申請所涉及的兩個發展之間的分隔距離為何？區潔英女士回應時表示，根據申請人在先前申請所提交的平台樓層繪圖，兩個發展的分隔距離與現時這宗申請是一樣的。然而，申請人在先前遭拒絕的計劃中並沒有提交任何關於建築物布局的繪圖，以顯示平台水平上兩個發展之間的分隔距離。她進一步指出根據分區計劃大綱圖的《說明書》，城規會會視乎個別情況而考慮略為放寬建築物高度限制的申請，並會考慮各項因素，包括地點本身的限制，具創意的建築設計，以及有助改善該區市容的規劃優點。申請人的理據較側重於有關發展地點本身的限制，但亦涵蓋了

設計和規劃方面的優點。雖然這宗申請涉及為加建兩層而要求略為放寬高度限制，但預計對區內環境不會造成重大的負面影響，因為新加的兩層會透過挖掘現時 10 米高的平台來建造，而擬議發展的地面一層會維持在現有平台的水平。此外，與先前遭拒絕的計劃相比，擬議發展的整體建築物高度已降低了一層及 10.85 米，而平台上的擬議建築物會從肇輝臺進一步後移約四米。

86. 一名委員表示應採用平衡的做法，以顧及各項因素，包括地點本身的限制；現有建議與先前遭拒絕的申請比較有何改善之處；以及申請人已承諾盡量擴大兩個發展之間的分隔距離，以解決區內人士所關注的問題。就此，當局可以考慮在附加適當規劃許可附帶條件的情況下批准申請。

87. 一名委員詢問城規會於二零零七年十一月九日經覆核後批准涉及肇輝臺 6 號一幢 14 層的住宅發展的同類申請(編號 A/H12/20)，該申請是否具有任何規劃優點？秘書回應時指出根據該會議獲通過的會議記錄，一名委員特別提出有沒有任何規劃優點的問題，而城規會認為把建築物從臨街面後移六米，有助盡量擴大與現有住宅發展的視覺距離。

88. 一名委員認為肇輝臺是擠迫的已建設區，任何可能令交通和環境影響進一步惡化的申請均須加以審慎考慮。

89. 另一名委員表示考慮到分區計劃大綱圖的限制，即容許肇輝臺的住宅發展的最高建築物高度為一層開敞式停車間上加 12 層，從肇輝臺後移建築物應被視為規劃優點。至於現時這宗申請，發展商擬增加的建築物高度會透過挖掘現有平台來加建兩層，不會導致建築物的整體體積增加，及應不會對附近地區的景觀造成負面影響。區內人士關注的問題則可透過施加規劃許可附帶條件來解決。

90. 一名委員認為把發展從肇輝臺後移的建議具有規劃優點，但表示務必盡一切努力，以盡量擴大兩個發展之間的分隔距離，從而把對滿輝大廈造成的負面影響減至最少並維持區內的社區和諧。

91. 另一名委員認為，倘能維持申請地點住宅發展和滿輝大廈之間原有的五米分隔距離，便可批准現時這宗申請。要符合上述要求，申請人可以把擬議發展由申請地點西面的界線後移2.5米，以保留居民現時享有的開揚景觀。這項要求可透過施加一項規劃許可附帶條件來達到。

92. 小組委員會留意到有關地盤本身的限制及從肇輝臺後移建築物被視為規劃優點，而施加有關設置五米分隔距離的規劃許可附帶條件可以解決區內人士所關注的問題，因此同意批准申請。倘申請人不贊成施加該項規劃許可附帶條件，可以根據《城市規劃條例》第17條，申請覆核施加規劃許可附帶條件的決定，並直接向城規會解釋他在履行上述規定方面所遇到的困難。

93. 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二月二十七日止。除非在該日期前，獲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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 擬議發展在布局上應與滿輝大廈保持至少五米的分隔距離，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計和設置泊車位和上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木建議(須特別留意要妥為保護滿輝大廈地段界線內兩棵現有樹木的根部)和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就評估擬議發展在土力方面的可行性提交報告，並落實該報告所載的建議，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
- (e) 須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。

94. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須留意建築署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應盡量擴大平台上擬議建築物與毗連的滿輝大廈的分隔距離，以改善該區的透風度和景觀開揚度；
- (b) 須向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約；
- (c) 須留意屋宇署署長的意見，即申請人應根據有關發展的規模，而就在地下二樓和地下一樓設置機電房及其大小提出理據；
- (d) 須留意消防處處長的意見，即必須遵守《消防和救援進出途徑守則》的規定；以及
- (e) 須留意土力工程處處長的意見，即擬議建築工程不得對任何建築物、結構、土地、街道或設施造成破壞。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/234 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑香葉道 41 號(香港仔內地段第 354 號)開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/234 號)

---

簡介和提問部分

95. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年二月十三日寫信給城市規劃委員會秘書，要求延期一個月考慮其申請，以便有時間準備額外資料，處理政府各部門所關注的問題。

#### 商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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，小組委員會亦議決告知申請人，給予一個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

#### 議程項目 17

##### 其他事項

上訴法庭對城市規劃委員會就涉及半山區西部西摩道2A至2E號、  
衛城道23至29號和衛城坊4-6A號  
擬議住宅發展的司法覆核所提出上訴作出的裁決  
(都會規劃小組委員會文件第A/H15/234號)

---

97. 秘書報告說，就原訟法庭於二零零七年十一月對關於城市規劃上訴委員會先前決定駁回涉及有關地點擬議住宅發展的兩宗上訴的司法覆核作出的裁決，上訴法庭於二零零九年二月二十七日駁回城市規劃委員會提出反對的上訴。當局會把判詞的副本分發給各委員，而律政司代表稍後會就此案件向委員作出簡介。

98. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。