

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年五月二十二日上午九時舉行的

第 396 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳華裕先生

陳弘志先生

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

運輸署總工程師／交通工程(港島)

鄭鴻亮先生

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**

黃遠輝先生

副主席

梁乃江教授

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  
劉榮想先生

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二零零九年五月八日第 395 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」)二零零九年五月八日第 395 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

(a) 都會規劃小組委員會二零零九年四月十七日第 394 次  
會議的續議事項

- (i) 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃的地盤進行  
綜合住宅及商業發展，並提供政府、機構或社區設  
施及公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)  
(申請編號 A/H3/387)

2. 秘書報告說，小組委員會於二零零九年四月十七日考慮編號 A/H3/387 申請的延期要求時，陳旭明先生詢問自置居所津貼上訴委員會的成員是否需要就與市區重建局(下稱「市建局」)有關的申請申報利益。城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處已查明，自置居所津貼上訴委員會是由發展局局長委任的非法定機構，責任是就涉及政府收回住用物業的自置居所津貼個案，考慮反對地政總署署長所作決定的上訴。對於與市建

局有關的申請，城規會委員倘身為自置居所津貼上訴委員會的成員，審慎的做法是根據「無愧測試」的原則，就該項目申報利益。然而，有關委員沒有需要離席，因為上訴委員會並非由市建局委任，亦非市建局轄下委員會。小組委員會同意上述安排。

(ii) 北角京華道 14 至 30 號「綜合發展區(1)」用地的  
規劃大綱擬稿

---

3. 秘書報告說，小組委員會於二零零九年四月十七日考慮京華道 14 至 30 號「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱擬稿時，「關注北角京華道發展大聯盟」(下稱「大聯盟」)作出請願，反對規劃大綱擬稿，請願信於會上呈閱，以供委員參考。大聯盟在信件中的其中一項聲稱，涉及都會規劃小組委員會文件第 11/09 號(下稱「文件」)第 4.9 段，大聯盟指該段落所載，共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會(下稱「委員會」)對有關地點擬議發展(申請編號 A/H8/387 和 A/H8/392)的意見有誤導之嫌。委員其後在同意規劃大綱擬稿適宜用來諮詢的同時，亦同意要求城規會秘書處與委員會秘書確認有關段落是否反映委員會對有關申請的意見。委員備悉，委員會秘書已於二零零九年五月六日表示，相關段落大致符合委員會主席所作的總結，而有關總結撮錄了委員會於二零零八年一月二十三日和二零零八年十一月十九日就兩宗個案進行討論時委員提出的主要意見。

(b) 核准分區計劃大綱草圖

4. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零九年五月十九日分別根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條和未經修訂的《城市規劃條例》第 9(2)條，核准了北角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H8/22)和灣仔北分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H25/2)。核准分區計劃大綱草圖一事於二零零九年五月二十二日在憲報公布。

[ 邱小菲女士此時到達參加會議。 ]

### 荃灣及西九龍區

[ 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和助理城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生此時獲邀出席會議。 ]

### 議程項目 3

[ 公開會議 ]

《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/22》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 13/09 號)

5. 秘書報告說，當局接獲一名油尖旺區居民註明日期為二零零九年五月二十日的電郵和民主建港聯盟(下稱「民建聯」)油尖旺支部註明日期為二零零九年五月二十一日的信件，就廣深港高速鐵路(下稱「廣深港高鐵」)香港段西九龍總站(下稱「西九總站」)上蓋的發展提出意見，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。上述電郵和信件的副本已於二零零九年五月二十一日發給委員，並於會上呈閱。

6. 方和先生是民建聯成員，詢問是否需要離席。秘書回應時表示，根據城規會的辦事程序與方法，城規會委員若身為一個組織的成員，而該組織有就考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂提交意見，則該委員須根據「無愧測試」的原則就該項目申報利益。然而，該委員可以留席，因為有關項目是考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，涉及製圖程序。不過，倘分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲後，當局接獲有關組織的申述，則身為該組織成員的城規會委員需要離席。小組委員會同意上述安排及方先生可因而留席。小組委員會亦備悉身為民建聯成員的李慧琼女士尚未到達參加會議。

7. 秘書表示西九總站用地是可供售賣土地，而廣深港高鐵是正在進行的項目。就這方面，林惠霞女士作為地政總署助理署長(九龍)，鄭鴻亮先生作為運輸署總工程師／交通工程(港

島)，而運輸署署長則為香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的非執行董事，均已就此項目申報利益。由於有關項目是考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，涉及製圖程序，委員同意他們可以留席。

### 簡介和提問部分

8. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生告知委員，是次會議下一個要考慮的議程項目 4 涉及此項目，是關於廣深港高鐵西九總站擬議「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱擬稿。陳先生繼而借助投影片簡介《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/22》的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

#### 背景

(a) 擬議修訂主要涉及兩塊用地，即：

- (i) 用地 A，地盤面積約 5.88 公頃，目前在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，住宅和商業用途的最大總樓面面積分別限為 296 250 平方米和 226 400 平方米(相等於總地積比率約 8.89 倍)。有關用地已確定用來發展廣深港高鐵西九總站，該鐵路已於二零零八年十一月二十八日根據《鐵路條例》刊憲；以及
- (ii) 位於用地 A 北鄰的用地 B，地盤面積約 4.22 公頃，目前在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方，並沒有發展限制；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

(b) 考慮到以下的規劃考慮因素，有必要重新研究規管兩塊用地的土地用途和發展參數：

- (i) 發展優質辦公室群的潛力——「香港 2030：規劃遠景與策略」確定了西九龍填海區南部是補充商業中心區甲級寫字樓供應的首選地點。根據「辦公室向非中心區遷移傾向及制訂辦公室用地發展策略研究」，要成功打造一個辦公室樞紐，至少須約 500 000 平方米的辦公室總樓面面積。該區將有四條鐵路匯聚，即機場快線、東涌線、廣深港高鐵和九龍南線。爲了利用用地 A 的策略性位置和便利的交通連接，在用地提供更多甲級寫字樓是審慎的做法；
- (ii) 西九總站和運作需要——正如文件第 4.3 段所詳載，港鐵確定了多項運作要求，以確保西九總站運作暢順。爲了配合運作要求，西九總站上蓋約有 3.18 公頃(佔用地 A 地盤面積約 54%)地方劃定爲「非建築用地」。倘要維持用地 A 在分區計劃大綱圖下所准許發展密度(即地積比率 8.89 倍)，會導致出現四幢超高樓宇，建築物高度超過主水平基準上 300 米，地積比率超過 19 倍(以淨地盤面積計算)；
- (iii) 城市設計及社會訴求——根據分區計劃大綱圖准許的發展參數，所興建的四幢超高樓宇會破壞從香港島瞭望點眺望的九龍區山脊線，再加上其他毗鄰發展，多幢樓宇會形成一道牆壁，阻擋海港景觀。除了佔據大部分海旁範圍外，該等樓宇亦會與南面未來西九文化區的發展(最高建築物高度限爲主水平基準上 70 米)產生強烈對比。這樣的建築密度不會符合社會對發展密度較低和改善海旁區的訴求；
- (iv) 用地 A 適當的發展密度——有鑑於上述情況，當局進行了一個內部評估，以檢討用地 A 的用途和發展密度。當局制定和考慮發展方案時，採用了均衡的做法，考慮了多個因

素，包括社會訴求、保存山脊線、附近地區的建築物高度和發展密度，以及盡量利用有關地點的土地資源和辦公室樞紐功能。三個發展方案的評估結果重點詳載於文件第 4.7 段。經評估後，建議就用地 A 採用方案 B，內容摘要如下：

- 鐵路站的上蓋發展限於最高地積比率 5 倍，其中至少 4.5 倍的地積比率應作辦公室用途，餘下的地積比率應作商業／零售用途。附屬停車場應設於地面以下的地庫。有關發展會提供 264 600 平方米的辦公室樓面空間，令西九龍填海區甲級寫字樓的總供應量增至約 603 000 平方米；
- 地面鐵路設施的最高地積比率限為 0.68 倍，這樣可以管制將設於地面的相關鐵路設施的數量，並鼓勵發展商盡量在有關地點騰出更多空曠地方作上蓋發展；
- 用地 A 於分區計劃大綱圖上所劃定的三個支區的最高建築物高度，分別限為主水平基準上 90 米、主水平基準上 100 米和主水平基準上 115 米，而「註釋」的「備註」則載有略為放寬建築物高度限制的條文。鑑於該用地位處獨特的策略性位置，應容許有關發展的建築設計更具靈活性，以鼓勵發展標誌式和特色建築物。因此，視乎委員的意見，可以考慮收納關於放寬建築物高度限制的條文，容許極具規劃和設計優點的建議有更大的靈活性；以及
- 就用地 A 建議的方案 B，好處包括可保存山脊線；符合要成為一個成功辦公室樞紐所需的總樓面面積；與廣深港高鐵

和西九文化區產生協同效應；讓辦公室發展可更靈活紓緩由附近繁忙道路引致的空氣和噪音影響；以及維持提供合理水平的零售設施；

- (v) 用地 B 的公眾休憩用地和公共交通交匯處 - 為騰出空間發展西九總站，用地 A 內匯翔道現有的臨時公共交通交匯處和旅遊車／電單車停車場會在用地 B 南部重置。用地 B 亦會容納供西九總站使用的一個電力支站和一幢通風大樓。為了補償用地 B 失去原本規劃的地面休憩用地，公共交通交匯處之上會興建一個園景平台，作公眾休憩用地之用，而用地北部則會發展為地面公眾休憩用地。港鐵現正就將設於用地 B 的各項設施擬備詳細設計。為了確保用地 B 內各項設施會全面綜合設計，當局建議用地 B 的任何發展(公眾休憩用地除外)均須透過法定規劃申請制度取得城規會的規劃許可；

#### 分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (c) 正如文件第 5.1 段和附件 II 所詳載，建議把用地 A 由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以綜合發展西九總站和上蓋的辦公室／商業發展，使其成為策略性鐵路和高級辦公室樞紐，並提供休憩用地和其他配套設施；以及把用地 B 由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地(1)」地帶，以促進綜合發展，包括公眾休憩用地、公共交通交匯處及其配套設施、通風塔和公用事業設施裝置；

#### 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂

- (d) 正如文件第 5.2 段和附件 III 所詳載，分區計劃大綱圖的《註釋》會作出修訂，主要是就擬議「綜合發展區(1)」地帶和「休憩用地(1)」地帶支區收納

一套新的「註釋」。當局亦趁此機會根據最新的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂「住宅(甲類)」地帶和「綜合發展區」地帶「註釋」的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍的豁免條文；

### 分區計劃大綱圖《說明書》的擬議修訂

(e) 正如文件第 5.3 段和附件 IV 所詳載，分區計劃大綱圖的《說明書》會作出修訂，以收納擬議修訂，並反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況；以及

### 公眾諮詢

(f) 倘小組委員會同意擬議修訂，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/22A》(展示後重新編號為 S/K20/23)期間，會諮詢油尖旺區議會。

9. 委員繼而就擬議修訂進行了漫長的討論，現撮錄於下文。

### 土地用途、發展密度和建築物高度

10. 用地 A 位處四條鐵路匯聚的重要交通樞紐，委員明白用地位置獨特且具策略性，與區域和本地的交通網絡有極佳的策略性交通連接。用地 A 的擬議土地用途主要為辦公室設施，另有鐵路設施和一些商業／零售用途，實屬適當和可以接受。鑑於社會近年來對較低的發展密度有更大訴求，委員同意用地 A 的擬議發展參數已在需要利用交通樞紐的地利和對較低發展密度的訴求之間取得平衡，擬議地積比率和建築物高度限制獲得同意。透過要求把附屬停車場設於地庫來減低用地 A 發展體積的建議亦獲得全面支持。在考慮用地 A 的擬議土地用途和發展限制時，小組委員會必須平衡多個因素，包括社會對較低發展密度的訴求及盡量利用用地 A (佔據獨特的策略性位置) 罕有的土地資源，以提供合理水平的發展，改善香港經濟長遠的競爭力。雖然減低用地 A 發展密度的建議可能導致政府收入減少，但鑑於近年社會對優質生活環境的訴求有所增加，委員普遍同

意，須避免把有關用地發展至發展密度和建築物高度與毗鄰九龍站上蓋的綜合商業和住宅發展相若。

11. 一名委員考慮到用地 A 獨特的策略性位置在全港並不多見，認為該地點倘有極具規劃／設計優點的發展建議，即使會破壞山脊線，城規會亦可加以考慮。就此，主席表示規劃署已建議收納兩項關於向城規會申請放寬建築物高度限制的條文，載於擬議「綜合發展區(1)」地帶「註釋」的「備註」第(7)和第(8)段。一名委員詢問這些條文是否分區計劃大綱圖《註釋》的標準條文，以及建議就擬議「綜合發展區(1)」地帶收納有關條文的理由。陳偉信先生表示，「註釋」的「備註」第(7)段所載關於略為放寬建築物高度限制的條文，基本上是所有地帶均有的標準條文，目的是容許彈性採用配合個別用地特色的創新設計。鑑於用地 A 位處獨特的策略性位置，應容許有關發展的建築設計更具靈活性，以鼓勵在該地點發展標誌式和特色建築物，建築物高度或會因而大幅超逾訂定的建築物高度限制，而這是「註釋」的「備註」第(7)段所載略為放寬高度限制的條文並沒有涵蓋的。就此，當局建議於「註釋」的「備註」第(8)段加入一項放寬建築物高度限制的條文，容許根據第 16 條規劃申請制度向城規會提出申請，讓極具規劃和設計優點的建議能獲得考慮。同一份分區計劃大綱圖已就西九文化區用地採用了同類的條文，容許根據個別情況，就獨立建成的文化藝術設施向城規會申請放寬建築物高度限制。

12. 一名委員因用地 A 的獨特策略性位置和未來的發展潛力而支持擬議發展密度。另一名委員雖然同意用地 A 因其獨特的策略性位置而適宜作辦公室發展，但特別提醒委員指很多居民住在有關地點附近，因此必須維持附近地區的空气流通。該名委員因而詢問是否有需要放寬具設計優點的建議的建築物高度限制，以鼓勵在用地 A 作標誌式發展，而這樣做可能會影響附近地區的通風。一名委員考慮到用地 A 獨特的策略性位置，認為適宜鼓勵在該用地發展設計卓越的建築物。該名委員因而支持收納放寬建築物高度限制的條文，以便能靈活處理極具規劃和設計優點的建議。高長形式的發展能符合城市設計的要求和原則之餘，在空氣流通評估方面的表現，亦可能與高度輪廓較低的建築形式同樣良好。

13. 一名委員詢問能否靈活地調整用地 A 辦公室和非辦公室用途的地積比率，以配合市場需要。陳偉信先生表示「綜合發展區(1)」地帶的擬議「註釋」已收納上述的彈性安排，即鐵路站上蓋發展的最高總地積比率為 5 倍，當中位於用地 A 的辦公室供應水平可在地積比率 4.5 倍至 5 倍之間，而無需向城規會申請規劃許可；倘鐵路站上蓋發展的總地積比率超過 5 倍，則須按「註釋」的「備註」第(7)段申請略為放寬地積比率限制。

14. 一名委員表示，尖沙咀前火車站的鐘樓獲市民大眾公認為本港的標誌式構築物之一。港鐵在規劃未來西九總站時，可參考優良標誌式構築物的例子。

15. 一名委員提述文件圖 2，詢問將設於用地 A 南部，涵蓋主要入口和票務大堂的標誌式構築物是甚麼，以及標誌式構築物是否更適宜設於建築物高度限制較高的用地北部。另外，就用地 A 三個支區採用的梯級式建築物高度限制為主水平基準上 90 米至主水平基準上 115 米，由南至北遞增，亦有委員詢問是如何訂定的。陳偉信先生表示根據港鐵的資料，相關構築物是廣深港高鐵未來西九總站的主要入口／標誌，而該公司現正進行設計。至於有關三個支區擬議建築物高度限制的詳情，則會在議程項目 4 考慮的規劃大綱擬稿內解釋。對於同一名委員提出在提交總綱發展藍圖的階段擬備一個實體模型，有助城規會想像有關地點日後按照擬議發展限制而進行發展的情況，主席表示歡迎這個建議。

16. 委員亦備悉並同意遷移匯翔道臨時公共交通交匯處的建議，以及用地 B 的休憩用地、公共交通交匯處和其他設施採用綜合和融合設計。

### 空氣流通

17. 一名委員留意到將根據議程項目 4 考慮的規劃大綱擬稿(都會規劃小組委員會文件第 14/09 號圖 5)，該規劃大綱擬稿建議在用地內闢設至少闊 40 米的南北向通風廊／觀景廊。該名委員提述文件圖 2，表示用地內的擬議南北向通風廊／觀景廊除了最北部的三角形範圍外，會與港鐵所劃定的「非建築用地」重疊。該三角形區的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米，擔心該三角形區內的未來發展會影響南北向的通風。

18. 一些委員特別關注東西向的通風問題，因為用地 A 以西的毗鄰九龍站和以東的內陸市區現時已有發展。

19. 陳偉信先生解釋，建築物高度限制僅指分區計劃大綱圖就一個地區訂定的最高准許建築物高度，並不代表在相關地區的整個覆蓋範圍內會興建構築物。事實上，分區計劃大綱圖主要是就一塊用地的土地用途及地積比率和建築物高度等主要發展參數施加法定規劃管制。倘小組委員會同意所考慮的分區計劃大綱圖的擬議修訂，用地 A 的未來發展須取得城規會的許可，而根據《城市規劃條例》第 16 條提交規劃申請時，須提供涵蓋有關地點的總綱發展藍圖。在此方面，當局擬備了規劃大綱擬稿，列出詳細的規劃和設計要求，為就有關用地擬備總綱發展藍圖提供指引。總綱發展藍圖的內容包括多項技術評估，例如須進行空氣流通評估，以評估擬議發展對有關用地範圍內及周圍的行人水平風環境的影響。委員關注的南北向或東西向通風問題，項目倡議者可在詳細設計的階段研究，並須考慮議程項目 4 將要討論的規劃大綱擬稿內列出的多項規定。

20. 一名委員認為更關鍵的通風問題是行人水平的通風，因該水平的通風會受到平台所阻擋。該名委員雖然同意需要為西九總站的乘客提供舒適的車站環境，但認為必須確保在用地 A 提供與鐵路有關的設施，如票務大堂、入境和檢疫區不會導致平台的體積龐大，造成負面的通風或景觀影響。由於西九總站每日會處理大量乘客，另一名委員表示站內須保持良好通風而不影響空氣流通往內陸市區。主席表示廣深港高鐵是地下鐵路，因此用地 A 大部分的鐵路相關設施會設於地面以下。至於地面鐵路設施，陳偉信先生表示主要包括入口大堂、通風塔和機房，而該些地面鐵路設施會受分區計劃大綱圖的擬議法定規劃管制規管，最高地積比率限為 0.68 倍。

21. 一名委員表示，內陸市區的居民，例如渡船角的住宅社區，普遍關注海旁日後的發展可能會帶來潛在通風和視覺影響。這名委員詢問有沒有任何資料，可供比較用地 A 的擬議地積比率和建築物高度與內陸市區現有發展的地積比率和建築物高度。

22. 陳偉信先生表示手頭上沒有關於內陸市區現有發展的發展密度的資料。儘管如此，用地 A 的擬議地積比率會由總地積

比率 8.89 倍減至鐵路上蓋發展的最高地積比率 5 倍，而地面鐵路設施的最高地積比率則限為 0.68 倍。陳偉信先生借助文件圖 4 至 6 所顯示的三幅電腦合成照片，表示根據三個發展方案，渡船角的住宅社區從中環七號碼頭(天星碼頭)是可以看見的。根據基線方案，用地 A 發展現時的准許地積比率為 8.89 倍，會導致體積龐大的發展，嚴重超逾山脊線；而根據最高地積比率為 6.5 倍的方案 A，發展的高度相對較低，但仍會超逾山脊線。根據用地 A 規劃大綱擬稿的要求，未來發展商須進行視覺影響評估，以研究擬議發展可能對附近地區造成的視覺影響，並確定紓緩影響措施，作為總綱發展藍圖的一部分。

23. 主席回應一名委員詢問西九龍區主要通風廊的位置，表示除了用地 A 範圍內的擬議南北向通風廊外，東西向的通風廊大致依循該區現有的東西行道路網。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

#### 發展限制的靈活性

24. 一名委員備悉到用地 A 的發展須考慮多個要求，如在用地內劃定「非建築用地」和南北向通風廊，擔心發展限制太嚴格，未來發展商每次要對發展建議作出輕微修訂時，均須提交修訂發展建議給城規會考慮。

25. 陳偉信先生表示根據條例第 4A(2)條，申請人要就「綜合發展區(1)」地帶內的發展取得許可，必須擬備總綱發展藍圖，以供城規會批准。如擬修訂核准發展計劃，申請人可參考城規會規劃指引編號 36，決定擬議修訂屬 A 類修訂還是 B 類修訂；前者無須向城規會提出申請，後者則要根據條例第 16(A)2 條向城規會申請以供批准。根據條例第 2(5)(b)條，城規會授權規劃署署長考慮屬 B 類修訂的申請，除非有關申請被相關政府部門認為不可接受(包括區內人士的反對)或涉及由有關政府部門提出刪除政府、機構或社區設施。不屬 A 類或 B 類修訂所涵蓋範圍的修訂，則須向城規會提出第 16 條規劃申請。秘書補充指修訂核准發展建議倘涉及法定規定，例如分區計劃大綱圖上訂定的土地用途、地積比率和建築物高度，則除了該等 A 類修訂外，均須由城規會批准。然而，有關用地的詳細規

劃要求和設計指引，例如提供通風廊，並非法定規劃規定，而是在規劃大綱擬稿內訂定，作為擬備總綱發展藍圖的指引。

### 接獲的公眾意見

26. 對於一名油尖旺區居民註明日期為二零零九年五月二十日的電郵和民建聯油尖旺支部註明日期為二零零九年五月二十一日信件，主席詢問當中關於西九總站上蓋發展的意見能否根據分區計劃大綱圖所列出的擬議規劃要求及議程項目 4 將考慮的規劃大綱擬稿解決。

27. 陳偉信先生回應時表示，民建聯油尖旺支部主要是認為相關發展的地積比率／建築物高度不應超過現行分區計劃大綱圖所訂定的限制；相關發展不應造成「屏風效應」及導致噪音和廢氣問題；相關發展的設計應與附近發展協調一致；應有清晰指引規管公眾空間的使用，即應造福公眾和社會；以及應盡量減低相關發展施工期間對交通和人流的潛在負面影響。該名油尖旺區居民則表示關注西九總站上蓋發展產生的通風問題和「屏風效應」。他們看來是在備悉文件所載擬議發展參數前提出有關意見。事實上，上述的一般意見／問題已在所考慮的擬議修訂和議程項目 4 將考慮的規劃大綱擬稿獲得處理。該名油尖旺區居民亦建議把用地 A 的最高地積比率訂為 3 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，並在用地內劃設闊 40 米的通風廊，建築物高度限為主水平基準上 30 米，連接海泓道。就用地 A 建議的發展密度和建築物高度限制已在會上較早前商議，而規劃大綱擬稿則已要求在用地 A 範圍內闢設至少闊 40 米的南北向通風廊。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意分別載於文件附件 II 和 III 的《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/22》的擬議修訂及經修訂的《註釋》；
- (b) 同意分別載於文件附件 II 和 III 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/22A》(展示後重新編號為 S/K20/23)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (c) 同意載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》是闡述城規會擬備《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/22A》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》適宜連同《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/22A》一併展示，並以城規會名義公布。

#### 議程項目 4

##### [公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/22A》上  
有關西九龍填海區廣深港高速鐵路總站的  
「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 14/09 號)

---

##### 簡介和提問部分

29. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生借助投影片簡介此議項，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 有關地點面積約 5.88 公頃，擬在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/22A》上由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並施加地積比率和建築物高度限制。小組委員會已於會上較早前根據議程項目 3 考慮該圖則，圖則在根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示後將重新編號為 S/K20/23。「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向是綜合發展廣深港高速鐵路(下稱「廣深港高鐵」)香港段西九龍總站(下稱「西九總站」)和其上蓋辦公室／商業發展，使其成為策略性鐵路和高級辦公室樞紐，並提供休憩用地和其他配套設施；

- (b) 當局擬備了規劃大綱擬稿，就根據「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」而擬備的總綱發展藍圖以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮提供指引。雖然規劃大綱擬稿側重西九總站上蓋的物業發展(下稱「有關發展」)，但總綱發展藍圖文件內應說明會影響有關發展的概括車站安排、鐵路路線和相關設施。有關發展的主要規劃和設計要求載列於規劃大綱擬稿，現摘錄於以下段落；

#### 地積比率

- (c) 有關發展的最高地積比率為 5 倍，其中至少 4.5 倍的地積比率應作辦公室用途，餘下的地積比率則作商業／零售用途；

#### 建築物高度

- (d) 為了保護從中環七號碼頭(天星碼頭)及上環中山紀念公園眺望的山脊線景觀，有關發展應就分區計劃大綱圖所劃定的「綜合發展區(1)」地帶的三個支區，採用梯級式建築物高度輪廊，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米、主水平基準上 100 米和主水平基準上 115 米，以顧及海旁布局及與毗鄰發展(包括在西九文化區、九龍站和柯士甸站的發展)的視覺聯繫。鑑於該用地位處獨特的策略性位置，應容許有關發展的建築設計更具靈活性，以鼓勵發展標誌式和特色建築物。就此，當局已建議訂定放寬建築物高度限制的條文，容許極具規劃和設計優點的建議有更大的靈活性；

#### 非建築用地

- (e) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)已就西九總站上蓋劃定了非建築用地，以應付文件第 5.7 段所載列西九總站的運作要求，包括上蓋發展的支柱和升降機槽須與廣深港高鐵路軌的扇形範圍保持一定距

離。非建築用地的確實位置和範圍可在與港鐵商討並取得協議後調整；

### 城市設計、休憩用地和美化環境要求

- (f) 有關發展的未來發展商須擬備城市設計建議(包括視覺影響評估)，建議焦點是營造起伏有致的高度輪廓、視覺調劑和開揚景觀；建築物之間提供空隙；把公用設施大樓／通風塔融入上蓋發展；並在決定有關發展的配置和布局時確保與附近發展協調一致；
- (g) 應在有關地點範圍內設置至少闊 40 米的南北向通風廊／觀景廊，以促進空氣流通，加強與西九文化區和海旁的視覺聯繫；
- (h) 有關發展的未來發展商須擬備園境設計總圖，焦點是提供沒有公用設施和暢通無阻的種植地帶、在地面水平的地上植樹、其他美化市容安排、街道設備和設施，並將休憩用地網絡融合於行人通道；
- (i) 至少提供 8 900 平方米的露天公眾休憩用地，其大部分需在地面水平，並 24 小時開放予公眾；
- (j) 綠化範圍至少佔地盤面積 30%，綠化區應該是行人可見的，可設於不同的水平及以不同形式進行(例如垂直綠化)；

### 其他技術要求

- (k) 須擬備交通影響評估、空氣流通評估、視覺影響評估、環境評估及排水和排污影響評估，並連同總綱發展藍圖提交予城規會，以供考慮；
- (l) 交通影響評估應包括一項行人流量分析，並兼顧正如文件圖 6 所顯示有關該用地的擬議行人通道網絡，包括六條行人天橋、三條隧道和一個地面過路處；以及

## 展望未來

- (m) 倘小組委員會通過規劃大綱擬稿，當局會徵詢油尖旺區議會和共建維港委員會對規劃大綱擬稿的意見。所收集的意見會向小組委員會報告，以供考慮。

30. 陳偉信先生進一步跟進有委員在會上較早前根據議程項目 3 提出的問題，即關於該「綜合發展區(1)」用地最北部的建築物高度限制問題，他表示決定擬議建築物的高度限制時是以不應破壞山脊線為假設，並參考了有關地點背景的山脊線，正如都會規劃小組委員會文件第 13/09 號圖 6 所顯示，山脊線是由西至東漸次下降。另一名委員表示根據與山脊線的關係，最高的建築物高度限制(即主水平基準上 115 米)會位於有關地點北部，在毗鄰九龍站上蓋擎天半島第 6 座側。至於這樣會否對毗鄰發展造成負面影響，需視乎在提交總綱發展藍圖階段進行的技術評估而釐定，屆時會有相關發展的詳細布局，包括用地範圍內建築樓宇的配置。

31. 幾名委員繼而對規劃大綱擬稿提出以下意見／問題：

- (a) 為何把擬議南北向通風廊／觀景廊設於有關地點的中間，以及通風廊設於目前建議的位置，會否受文件圖 4 所顯示，將設於有關用地南部的標誌式構築物所影響。倘把擬議通風廊／觀景廊沿有關地點較接近九龍站的西面邊緣重新定線，可以令西九總站和毗鄰九龍站的上蓋發展之間的距離較遠；
- (b) 正如會上較早前考慮議程項目 3 時所提及，擬議南北向通風廊／觀景廊有部分會與港鐵所劃定的「非建築用地」重疊，除了最北部的三角形範圍外。一名委員擔心該南北向通風廊／觀景廊會受相關三角形區未來的發展所影響；
- (c) 文件圖 5 顯示的東西向氣道大致是由該區的現有道路網所提供，包括用地以東兩塊「住宅(甲類)2」用地之間的匯翔道。然而，將於「住宅(甲類)2」用地興建的住宅發展的布局，現階段尚未有資料。

由於內陸市區的居民愈來愈關注海旁發展可能造成的「屏風效應」，故必須確保有關發展不會阻擋東西向的氣流吹往附近地區，特別是佐敦的內陸市區；

- (d) 擬議通風廊／觀景廊會否限於有關用地平台上的發展提供。涵蓋整個地面或地面大部分範圍的大型平台構築物會妨礙街道水平的氣流，因此在有關地點應該避免。委員認為在規劃平台及其以上的建築樓宇時均須考慮通風因素；
- (e) 香港常見的零售設施採用的形式是於平台發展內設置室內購物中心。參考了大阪 Namba Parks 的例子，零售設施可全部或部分採用戶外購物街的形式，這樣有助盡量縮減平台構築物的體積，從而改善街道水平的通風和視覺聯繫。設計良好的發展更可成為該區的地標，有助改善本港的景觀。鑑於有關用地位處獨特的策略性位置，倘要設置零售設施，應考慮盡量提供不同形式的零售設施；
- (f) 規劃新發展用地時，必須妥善提供行人連接設施前往附近地區，例如毗鄰的九龍站、柯士甸站和西九文化區等。為了促進行人流動，應盡量提供前往佐敦內陸市區的地面行人連接設施；
- (g) 由於毗鄰的九龍站已經落成，可否在有關用地和九龍站之間關設擬議行人天橋和隧道連接設施實成疑問；以及
- (h) 關設公眾休憩用地是爲了供公眾使用和享用。鑑於有關用地將關設的公眾休憩用地面積相當大，必須充分考慮以確保公眾能前往休憩用地，方法之一是關設專用通道。

[陳家樂先生此時到達參加會議，李慧琼女士此時離席。]

32. 陳偉信先生回應委員在上文第 31(a)至(d)、(f)和(g)段的問題時提出以下要點：

- (a) 正如文件圖 4 所顯示，有關用地約 3.18 公頃被劃定為非建築用地。擬議南北向通風廊／觀景廊所在的中央位置大致位於所劃定的非建築用地。倘擬議通風廊／觀景廊沿有關用地西緣(大致位於非建築用地以外)重新定線，則用地內餘下的「可建面積」會大大減少；
- (b) 文件圖 5 所顯示的東西向氣道僅屬指示性質，而未來發展商會在提交總綱發展藍圖的階段進行空氣流通評估，以證明會把有關發展造成的通風影響減至最低。為了解決委員關注的問題，可修訂規劃大綱擬稿，以強調需要加強東西向的通風；
- (c) 至於平台發展可能會造成的潛在通風影響，有關方面已採取多項措施，把有關地點平台構築物的體積盡量減小。舉例來說，有關用地不會容納現有的公共交通交匯處和旅遊車／電單車停車場，有關設施會遷往北面的「休憩用地(1)」用地，並且須提出規劃申請。有關「綜合發展區(1)」地帶「註釋」的「備註」已規定，附屬停車場須設於地面以下。此外，西九總站的大部分鐵路設施均會設於地面以下，而將設於有關用地的地面鐵路設施，根據分區計劃大綱圖，其最高地積比率限為 0.68 倍；以及
- (d) 正如顯示有關用地擬議行人通道網絡的文件圖 6 所顯示，將來會闢設一條行人天橋，以連接北面的「休憩用地(1)」用地，亦即未來公共交通交匯處和旅遊車／電單車停車場的位置。行人可經一條隧道和一個橫跨柯士甸道西的地面行人平台前往西九文化區用地，根據與西九總站相關的道路項目，柯士甸道西部分路段建議低於地面。至於與由港鐵發展的東面兩塊「住宅(甲類)2」用地的連接，則有擬議的兩條行人天橋和一條隧道。九龍站發展已預留接駁位置興建三條擬議行人天橋，而港鐵亦現正研究能否建造一條連接九龍站的隧道，當中須留意該站已建造的地基樁柱。

33. 主席回應委員於上文第 31(e)段提出的意見，建議在規劃大綱擬稿內訂明，在規劃有關地點的零售設施時，必須考慮盡可能提供不同形式的零售設施，例如戶外購物街。委員表示同意。

34. 主席回應委員於上文第 31(h)段提出的意見，表示公眾休憩用地的通達性取決於多個因素，包括休憩用地的設計和管理。她建議在規劃大綱擬稿內訂明，有關地點日後闢設的公眾休憩用地的設計和管理必須方便公眾前往。委員表示同意。

[邱小菲女士和杜本文博士此時暫時離席。]

35. 運輸署總工程師／交通工程(港島)鄭鴻亮先生表示，規劃大綱擬稿附件 A 所載，將於有關用地闢設的交通設施並非完全符合《香港規劃標準與準則》的相關標準。根據規劃大綱擬稿第 12 頁所述，有關設施確實的安排要求須視乎未來發展商進行的交通影響評估，而且要符合運輸署署長的要求，故他建議刪除規劃大綱擬稿的附件 A。委員表示同意。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

36. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 規劃大綱擬稿按第 32(b)、33 至 35 段所詳載作出修訂後，予以通過為擬備有關「綜合發展區(1)」用地的總綱發展藍圖提供指引；以及
- (b) 規劃大綱擬稿按第 32(b)、33 至 35 段所詳載作出修訂後，同意適宜用來徵詢油尖旺區議會和共建維港委員會的意見。所收集的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和助理城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生出席會議解答委員的詢問。陳先生和麥先生此時離席。]

37. 會議於上午十時五十分小休五分鐘。

[ 杜本文博士此時返回會議席上。 ]

[ 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/K5/676 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣青山道 660 號百生利中心地下 A 鋪  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期兩年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/676 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 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(快餐店)(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，對申請均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。為期兩年的擬議臨時快餐店用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所列出的規定。擬議臨時快餐店與有關工業大廈上層主要為工業／貿易公司辦公室和

貨倉的用途並非不相協調，預計不會對有關大廈內的發展和毗鄰地區造成重大負面影響。

39. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

40. 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，有效期為兩年，即有效至二零一一年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途前在所涉處所內提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途前未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。

41. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 須徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，確保改變後的用途符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》和《耐火結構守則》在申請處所和有關大廈的餘下部分之間設置具兩小時抗火時效的分隔牆，並根據《建築物(規劃)規例》和《提供火警逃生途徑守則》提供足夠的走火通道。

[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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/677 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣青山道 576 至 586 號  
製衣工業中心地下 C 及 D 鋪  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/677 號)

---

42. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年五月六日要求延期不超過兩個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，回應政府各部門的意見。

43. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人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。小組委員會亦議決告知申請人，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，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/404 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
荃灣川龍街 36 至 44 號天華樓 1 樓  
開設按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/404 號)

---

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生表示，一份由荃灣民政事務專員發出，日期為二零零九年五月二十日的便箋，已於二零零九年五月二十一日發給委員，並於會上呈閱，以供委員參考。該份便箋就文件第 9.1.6 段所載荃灣中分區委員會主席的意見作出澄清。吳先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議按摩院位於一幢綜合商業住宅樓宇的 1 樓，可經一道供有關樓宇非住用部分使用的樓梯前往，而上層的住宅部分另有兩個獨立入口；
- (c) 政府部門的意見——警務處處長表示其辦事處並無接獲任何關於就申請處所發出按摩院牌照的申請，因此在現階段不能就申請提供意見。倘小組委員會決定批准申請，須提醒申請人向警務處申請按摩院牌照。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見，表示反對申請，主要理由是申請處所不適宜作擬議發展；有關樓宇原本是作住宅用途；以及擬議發展會招致色情行業，造成治安問題。荃灣民政事務專員表示倘擬議發展會受到正式的監管和社會對有關用途確有需要，則荃灣中分區委員會主席並不反對申請；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。擬議發展符合城市規劃委員會就「擬作商營浴室及按摩院用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 14B 的規定。就擬議發展坐落於一個混雜着商業和住宅發展的地區內，附近一帶先前有 10 宗同類申請獲批給許可，與該區並非不相協調。擬議發展位於一幢綜合商業住宅樓宇的非住用部分，有獨立入口，與有關樓宇住宅部分所使用的入口分隔。就此，擬議發展不大可能會對有關樓宇的居民造成不便和滋擾。為了確保發

展能符合消防安全規定，當局已建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供消防裝置。至於公眾的意見，相關政府部門對申請沒有負面意見，而警務處處長會透過按摩院發牌制度監察治安情況。為了監管擬議發展的運作，確保不會對該區居民造成滋擾，建議以臨時性質就申請批給為期三年的許可。

45. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

46. 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，至二零一二年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月二十二日或之前)提供消防裝置，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。

47. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就申請處所的擬議發展向警務處處長申請按摩院牌照；以及
- (b) 須就申請處所內的建築工程向屋宇署署長提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問。吳先生此時離席。]

港島區

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/59 擬在劃為「綠化地帶」的  
鶴咀近鶴咀海底電纜站的一幅政府土地  
進行政府用途(輻射監測站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/59 號)

---

簡介和提問部分

48. 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) 正如文件的繪圖 A-2 所顯示，擬議政府用途(輻射監測站)涵蓋多項置於一個混凝土地基之上或附近的設施；
- (c) 政府部門的意見——古物古蹟辦事處雖然原則上不反對申請，但表示申請地點位於博加拉砲台的範圍內；古物古蹟辦事處最近評估歷史建築物時，建議把該砲台列為二級歷史建築物。倘申請獲得批准，建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實地盤平整建議，而有關情況須符合古物古蹟辦事處的要求。其他相關政府部門，包括漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，對申請均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，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所列出的準則。擬議輻射監測站是必要設施，一旦大亞灣兩個核電站發生核電意外時，可及早就輻射水平不正常地升高的情況發出警報。申請人已證明在曾考慮的不同地點之中，擬議申請地點是最適合不過。擬議監測站規模細小，故不大可能會對附近地區的天然景觀、視覺景觀、交通和基建容量造成負面影響。一如古物古蹟辦事處所建議，當局已建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實地盤平整建議。

49. 一些委員表示原則上不反對所申請的擬議用途，但對申請提出以下的意見／關注事項：

- (a) 擬議輻射監測站靠近博加拉砲台的歷史構築物和鶴咀具特殊科學價值地點，後者是香港最佳的石灘之一，因風力和潮力在岩石上互動而形成了豐富的海岸特色。尤須注意的是，要設置其中一些設施，必須在砲台的一個歷史構築物旁平整一個混泥土地基。就此，有委員關注擬議監測站可能會影響砲台和具特殊科學價值地點的特色，以及擬議申請地點是否適宜作擬議監測站；
- (b) 委員留意到擬議監測站的各項設施頗為分散，詢問有沒有任何技術方面的理由或規定支持擬議監測站的布局。即使有技術方面的理由或規定支持擬議布局，有委員仍然擔心該區的景觀會受擬議監測站影響，遂建議從視覺效果方面着眼，優化監測站的發展建議；以及
- (c) 申請地點目前被草和矮灌木覆蓋，但部分範圍必須平整，以便為毗連砲台一個歷史構築物的擬議監測站提供混泥土地基。為了確保擬議監測站與砲台和附近地區協調一致，應考慮就監測站提供一些綠化安排。

50. 林智文先生回應時提出以下要點：

- (a) 正如文件第 2 段所詳載，當局在選址過程中曾考慮另外兩個地點，包括橫瀾島的自動氣象站和海事處在鶴咀的燈塔。然而，當局認為該兩個地點並不適合作擬議的監測站，因為前者沒有陸路交通可達，而後者的燈塔則可能會妨礙輻射量度工作。選擇申請地點，是考慮到該地點空曠而陸路交通可達，能容許擬議監測站在極短時間內進行緊急維修。擬議監測站無須進行挖土工程或闢設新通道；
- (b) 相關政府部門，包括規劃署和申請人在內，已留意到必須保護並保存博加拉砲台，就位於所選申請地點的擬議監測站制訂發展建議時，曾進行實地視察。正如文件的繪圖 A-2 所顯示，擬議混泥土地基的位置經小心安排，與砲台的歷史構築物略有距離。古物古蹟辦事處因考慮到擬議監測站不會對砲台造成干擾，而所有建築工程都不會在靠近砲台歷史構築物的地點進行，故原則上不反對申請。此外，一如古物古蹟辦事處所建議，當局已建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實地盤平整建議；
- (c) 擬議監測站與具特殊科學價值地點有一定距離，而在較接近具特殊科學價值地點的地方興建的設施，主要是小型的柱和圍欄。就此，預計不會對具特殊科學價值的地點造成重大負面影響。漁護署署長對申請亦沒有負面意見，因為擬議工程規模細小，不會影響現有樹木或天然特色；以及
- (d) 申請人的申請書內沒有資料支持擬議監測站的布局。然而，正如文件的繪圖 A-2 所顯示，擬議監測站的設施全部均規模細小。由於前往該區的通道僅限於持有所需許可的車輛使用，公眾不是隨時可進入申請地點。鑑於以上所述，預計擬議監測站不會對視覺造成重大影響。

51. 一名委員進一步詢問申請地點是否方便易達。林智文先生回應時指出鶴咀區可經由鶴咀道前往，根據《道路交通條例》，鶴咀道被指定為禁區，只有獲相關政府部門給予所需許可的車輛，才可使用該道路前往山麓，從該處可經樓梯／行人徑前往位於鶴咀山頂的申請地點。主席補充說，市民要從向海的一邊攀上毗鄰的陡斜山坡再前往申請地點會有困難。

52. 主席總結說，委員的整體立場是原則上不反對申請。雖然如此，為了解決委員所關注的問題，即擬議監測站可能對該區和博加拉砲台的景觀造成負面影響，她建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議監測站作出美化環境安排。一名委員提及文件的圖 A-2，補充說申請地點附近有空間，並詢問在技術上可否調整擬議監測站設施的位置，使之盡量遠離博加拉砲台頂部，以及可否就有關發展採取紓緩視覺影響的措施，包括在監測站設施周圍植樹／種草。林智文先生答稱可以這樣做。就此，主席建議修訂新加的規劃許可附帶條件，要求申請人在擬議監測站和砲台盡量保持距離的前提下調整監測站的布局。一名委員指出雖然申請地點和附近地區現時不能隨便進入，但不應排除該區(包括砲台)將來會向公眾開放的可能性。為了確保擬議監測站不會對博加拉砲台的特色及其未來的長遠用途造成負面影響，該名委員支持主席的建議。另外兩名委員持相同意見。經討論後，小組委員會會同意收納擬議的規劃許可附帶條件。

### 商議部分

53. 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五月二十二日止。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) 調整擬議發展的布局，把擬議發展與博加拉砲台分隔，並就擬議發展提交和落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實地盤平整建議，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須向地政總署港島西及南區地政專員申請許可，以佔用有關地點；
- (b) 須留意土力工程處處長的意見，即須根據前環境運輸及工務局技術通告第 29/2002 號的規定，就可能影響擬議發展或被擬議發展影響的所有斜坡及／或護土牆提交穩定性方面的資料，以供查核；以及
- (c) 須留意民航處處長的意見，避免對民航處的無線電站構成電磁干擾或無線電干擾。

[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。]

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍黎定國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/K7/95 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的何文田天光道 2 號英皇佐治五世學校校園(九龍內地段第 10736 號)兩塊用地重建兩座學校建築物至超過四層的最高建築物高度(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/95 號)

---

#### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請人擬在英皇佐治五世學校校園內把現有的兩座學校建築物(包括兩層的課室大樓和一層的食堂大樓)重建為兩座六層的新學校建築物。就此，他特別指出擬議建築物高度符合有關「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」所訂六層的最高建築物高度限制，但就任何新發展／現有建築物的重建而言，倘建築物在發展／重建後的高度超過四層的最高建築物高度，須根據「註釋」的規定向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交空氣流通評估，以供批核；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區暫不對申請提出意見，以待關於泊車和上落客貨設施需求的評估結果。其他相關政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，對申請均沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 49 份公眾意見。47 名提意見人反對申請或對申請表示關注，理由主要涉及空氣質素、空氣流通、景觀質素、噪音滋擾、交通擠塞和安全問題。一名提意見人支持申請，另一名提意見人則表示只要附近學校和居民不會在建築工程的階段受擬議重建影響，他不反對申請；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。申請地點位於英皇佐治五世學校校園內，校園周圍是低層由政府、機構或社區發展。擬議的兩座六層學校建築物與學校校園內一層至六層不等的低層建築物協調一致，亦符合有關「政府、機構或社區(1)」地帶所訂六層的最高建築物高度限制。然而，由於該「政府、機構或社區(1)」地帶位於區內夏季西南盛行風的通風廊內，申請人已根據該地帶「註釋」的規定提交了空氣流通評估，證明擬議重建對通風造成的影響會非常局部化，而西南風的通風廊亦不會受影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請，

因為所提交的空氣流通評估已證明，六層的擬議重建發展在通風方面的情況與四層的重建發展大致相若。運輸署助理署長／市區關注的問題可根據契約處理，因為地政總署九龍西區地政專員表示泊車位數量須相應調整，以符合契約的規定。至於公眾的意見，相關政府部門，包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長，從通風、城市設計和環境的角度而言並不反對申請，而交通問題則可根據契約解決。

56. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

57. 運輸署總工程師／交通工程(港島)鄭鴻亮先生表示，對於申請人沒有就擬議重建的泊車和上落客貨設施需求提交評估結果，運輸署已表示關注。雖然規劃署表示問題可根據契約解決，但迄今並沒有相關契約條件的詳情。地政總署助理署長(九龍)林惠霞女士要求澄清可如何根據契約解決問題。黎定國先生答稱，據地政總署九龍西區地政專員表示，拆卸課室大樓必須相應調整泊車位的數量，以符合契約的規定。由於現階段既沒有擬議重建的泊車和上落客貨設施需求評估結果，亦沒有相關契約條件的資料，鄭鴻亮先生建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議重建提供泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。委員對此表示同意。

58. 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五月二十二日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (c) 就擬議重建提供泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示已符合《建築物條例》和有關規例的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 須留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (c) 須留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即由於要拆卸課室大樓，泊車位的數量須相應調整，以便按契約的規定提供適當數量的泊車位；
- (d) 須留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即：
  - (i) 申請人須確保有關工程進行期間不會對英皇佐治五世學校的貝璐樓、觀景亭和管理員宿舍造成干擾；
  - (ii) 在有關工程進行期間須就貝璐樓和觀景亭實施監察和保護措施；
  - (iii) 擬議新建築物的設計和特色須與貝璐樓的建築風格協調一致；
  - (iv) 根據空氣流通評估，會有一條專用行人道連接擬議新建築物至貝璐樓。申請人須向古物古蹟辦事處提供該行人道的詳細資料，以便提供意見；以及
- (e) 須與相關政府部門解決涉及擬議重建的任何土地問題。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/261 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘窩打老道 105 號  
(新九龍內地段第 708 號餘段)闢設學校(小學)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/261 號)

---

### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小學，涉及拆卸現有的兩層空置建築物，以便按 0.6 倍的地積比率和兩層或主水平基準上 18.29 米(主屋頂水平)的建築物高度重建為新的兩層高小學；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括教育局局長，對申請均沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見，主要關注因九龍塘區學校數目不斷增加而對環境、健康和交通造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。毗鄰的窩打老道沿路設有一些學校，擬議小學與附近地區並非不相協調。所建議的 0.6 倍地積比率和兩層建築物高度符合有關「住宅(丙類)1」地帶的最高地積比率和建築物高度限制，與附近的發展亦並非不相協調。先前的申請(編號 A/K18/256)擬按 0.6 倍的地積比率和主

水平基準上 19.1 米(主屋頂水平)的建築物高度，原址改建及重建申請地點現有的建築物為兩層高小學，於二零零八年十一月七日獲小組委員會批給許可。根據現時這宗申請，擬議兩層高小學的地積比率相同，其絕對建築物高度則較低，為主水平基準上 18.29 米(主屋頂水平)。擬議小學不會侵佔《九龍塘發展大綱草圖編號 D/K18/1A》所訂毗連窩打老道和林肯道的闊六米非建築用地，預計對附近地區的交通、環境和基建容量不會造成重大的負面影響。至於公眾的意見，相關政府部門，包括環境保護署署長、警務處處長和運輸署助理署長／市區，對申請均沒有負面意見。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 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五月二十二日止。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) 就擬議發展設計和提供車輛通道安排、泊車設施和上落客貨車位以及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展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；
- (c) 提交排污影響評估並落實其內所確定的污水處理改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示已符合《建築物條例》和有關規例的規定。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 須實施可行的紓緩噪音影響措施，以符合《香港規劃標準與準則》第九章的規定；以及
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的詢問。黎先生此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/230 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
九龍城太子道西 380 號(新九龍內地段第 2358 號)  
闢設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/230 號)

---

64. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年五月七日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間擬備進一步資料。

65. 經商議後，小組委員會決定按申請人所要求延期對申請作出決定，以待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。小組委員會又議決告知申請人，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，否則不會批准再延期。

[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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/589 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)  
闢設私人會所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/589 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 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；
- (b) 擬議私人會所；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對申請，因為從消防安全的角度而言，擬議私人會所與工業大廈的用途不相協調，不應設於一幢工業大廈內。雖然擬議私人會所僅限會員使用，但會所會員亦視為公眾人士，對有關工業大廈或附近地區並不熟悉，亦不知悉與工業活動相關的潛在風險，更沒有為面對此風險而作好準備。鑑於這類建築物／處所的火警風險較高，預計發生火警或其他災難時所引致的不必要人命風險會更大。民政事務總署總主任(牌照)亦以消防安全為理由反對申請。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一份支持申請的公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關申請涉及把一幢工業大廈地下部分由工業用途改為私人會所。消防處處長和民政事務總署總主任(牌照)均以消防安全為理由反對申請。

67. 主席留意到文件的圖 A-6 所顯示，申請處所內有一道樓梯和自動梯通往 1 樓，詢問現時這宗申請是否涵蓋有關大廈 1 樓，以及該處現時的用途。蘇麗梅女士答稱現時這宗申請並不涵蓋有關大廈 1 樓，而一如文件第 6.2(b)段所詳載，該處現有辦公室、貨倉和一個陳列室。

#### 商議部分

68. 主席表示，現時這宗申請的擬議私人會所與先前申請編號 A/K14/583 擬在申請處所部分地方闢設的美術館類似，會吸引市民前往有關工業大廈。這宗申請基於消防安全的理由不能獲得批准。

69. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，擬議私人會所設於一幢工業大廈內是不能接受的。

[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。]

#### 議程項目 13

##### 其他事項

70. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。