

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年七月十日上午九時舉行的

第 399 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

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

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

李偉民先生

鄧淑明博士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署署理助理署長(環境評估)

黃偉康先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

### 因事缺席

劉月容博士

地政總署副署長(一般事務)

梁玉書先生

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

黃錦鳳女士

[公開會議]

1. 二零零九年七月一日，梁廣灝工程師獲頒授銀紫荊星章，方和先生及劉志宏博士獲頒授銅紫荊星章，吳祖南博士和鄧淑明博士獲委任為太平紳士，以表彰他們對社會的貢獻。主席及委員對他們作出祝賀。

**議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零零九年六月十九日第 398 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年六月十九日第 398 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]

(a) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 6 號(6/09)  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗河背第 113 約地段第 952 號至第 956 號  
進行填塘工程，以作准許的農業用途  
(申請編號 A/YL-KTS/449)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年六月二十二日接獲一宗上訴個案，上訴人就城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年四月三日經覆核後駁回一宗申請的決定提出反對。有關申請擬在一塊於《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的用地上進行填塘工程，以作准許的農業用途。城規會駁回申請的理由是申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘工程不會對申請地點和附近地區的排水、生態和景觀造成負面影響。

4. 秘書表示上訴個案的聆訊日期待定。秘書處會按慣常做法代表城規會處理有關上訴。

[盧劍聰先生及陳華裕先生此時到達參加會議。]

(b) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 10 號(10/08)  
在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約  
地段第 806 號、第 808 號(部分)、第 809 號、  
第 811 號、第 812 號、第 813 號(部分)、  
第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、  
第 825 號及第 826 號(部分)和毗連政府土地  
關設儲存磁磚的臨時貨倉(為期三年)  
(申請編號 A/NE-MUP/54)

---

5. 秘書報告，上訴委員會於二零零八年十一月十一日接獲一宗上訴個案，上訴人就城規會於二零零八年八月二十三日經覆核後駁回一宗申請的決定提出反對。有關申請涉及在於《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶的地方關設儲存磁磚的臨時貨倉。二零零九年六月十八日，上訴人自願放棄上訴。上訴委員會於二零零九年六月二十四日正式確定，上述人已根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(c) 上訴統計數字

6. 秘書表示，截至二零零九年七月十日，上訴委員會共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	133
有待聆訊	:	22
有待裁決	:	1
合計	:	289



- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 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) |
| 梁玉書先生<br>以地政總署副署長<br>(一般事務)身分 | - 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理         |
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署<br>助理署長身分    | - 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理       |
| 陳華裕先生                         | 市建局觀塘分區諮詢委員會委員(僅限觀塘區)         |
| 林雲峰教授                         | - 近期與市建局有業務往來                 |
| 陳旭明先生                         | - 自置居所津貼上訴委員會成員               |

10. 小組委員會備悉，李偉民先生自二零零八年十一月三十日起不再是市建局非執行董事，而陳旭明先生擔任成員的自置居所津貼上訴委員會的功能，是考慮反對地政總署署長關於自置居所津貼個案所作決定的上訴，與市建局的工作並非直接有關。委員同意李偉民先生和陳旭明先生可以留席參與討論。陳華裕先生是市建局觀塘分區諮詢委員會委員，其利益屬間接性質，小組委員會同意他可以留席參與討論。

11. 委員備悉曾裕彤先生和梁玉書先生已就無法出席會議致歉，而林雲峰教授和李偉民先生尚未到達參加會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士和陳家樂先生此時暫時離席。]

[杜本文博士此時到達參加會議。]

[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。]

## 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 市建局海壇街／桂林街和北河街發展計劃區(下稱「用地」)包括三塊土地(即地盤 A、B 及 C)，在市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃核准圖上劃為「綜合發展區」地帶。二零零七年四月二十日，城規會認為發展計劃草圖及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》的條文公布，並同意發展計劃的規劃大綱擬稿適合提交深水埗區議會以作諮詢；
- (b) 二零零七年六月一日，市區重建局發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1 根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局於二零零七年六月五日就發展計劃圖和規劃大綱擬稿徵詢深水埗區議會的意見。城規會於二零零七年十一月九日考慮有關申述和意見後，決定順應合共五份申述其中三份的部分內容，建議對發展計劃草圖作出一項修訂，在「綜合發展區」地帶的「註釋」加入一項「備註」，指明就計算地積比率而言，北河街在海壇街和通州街之間的路段不應計入相關的地盤面積；
- (c) 市建局在二零零八年四月至二零零九年五月期間曾聯絡規劃署及其他相關部門，以解決城規會於二零零七年四月二十日考慮的規劃大綱擬稿所訂定的個別要求；

### 於二零零七年六月五日諮詢深水埗區議會

- (d) 當局於二零零七年六月五日就發展計劃草圖、其《註釋》和《說明書》及規劃大綱擬稿徵詢深水埗區議會的意見。當局在二零零七年七月三十一日及七月三十日，分別接獲深水埗區議會及深水埗區議會市區重建問題工作小組代表深水埗區議會房屋事

務委員會提出的意見。他們主要關注的事項撮錄如下：

*把北河街收納在地盤面積內以計算地積比率*

- (i) 就計算地積比率而言，北河街在海壇街和通州街之間的路段(約 820 平方米)不應包括在地盤淨面積內，因為這會令發展密度不合理地增加，對附近地區造成負面影響；

*缺乏建築物高度限制*

- (ii) 由於沒有建築物高度限制，未來發展的高度會與該區的其他發展不相協調。建議把計劃區的最高建築物高度訂為不超過主水平基準上 120 米；

*公眾休憩用地*

- (iii) 雖然有一些區議員表示關注地盤 C 的擬議公眾休憩用地位於西九龍走廊側，會受到西九龍走廊的噪音影響，亦有一名區議員曾質疑公眾休憩用地能否發揮作用，但有一名區議員表示支持在地盤 C 闢設大型公眾休憩用地；

*運輸要求*

- (iv) 一名區議員指出應闢設行人天橋，連接擬議住宅大樓和公眾休憩用地；

*紓緩噪音影響*

- (v) 當時的區議會主席建議市建局考慮能否訂出另一個布局和設計，以及降低重建的地積比率，以便有更多空間處理噪音問題；

- (e) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年十一月九日考慮深水埗區議會以申述形式提交的關注事項及所接獲的其他申述和公眾意見。城規會留意到不把公共道路北河街的路段收納為地盤面積以計算地積比率，符合《香港規劃標準與準則》，而且有助降低該地盤的建築物高度和建築體積，該地盤受到場地限制，特別是負面的交通噪音影響。因

此，城規會決定順應合共五份申述其中三份的部分內容，修訂發展計劃圖中「綜合發展區」地帶的「註釋」，指明就計算地積比率而言，北河街的相關路段不應計入地盤面積。然而，城規會決定不接納深水埗區議會所關注的其餘問題；

#### 於二零零八年十一月四日就社會福利設施諮詢深水埗區議會

- (f) 深水埗區議員提出關注有關計劃將會提供的社會福利設施種類，包括一個特殊幼兒中心、一個早期教育／訓練中心，一個中途宿舍及一個為精神病康復者而設的輔助宿舍。深水埗區議員並不支持擬議的復康服務，而是建議應多提供長者中心或為新移民而設的幼兒中心，並要求市建局進一步與社會福利署署長討論此問題，以便研究應納入計劃的其他社會福利設施；

#### 對深水埗區議會對規劃大綱擬稿意見的回應

##### *不把北河街收納在地盤面積內以計算地積比率*

- (i) 規劃大綱擬稿修訂本已加入了一項「備註」，訂明就計算地積比率而言，北河街的有關路段不應計入相關的地盤面積；

##### *缺乏建築物高度限制*

- (ii) 基於附近地區現有發展的建築物高度，可以考慮在規劃大綱中收納最高建築物高度主水平基準上 110 米至 120 米，作為擬備總綱發展藍圖的指引，但須視乎視覺影響評估和其他技術評估而定；

##### *公眾休憩用地*

- (iii) 規劃大綱擬稿訂明地盤 C 須提供 1 500 平方米的公眾休憩用地，而公眾休憩用地要與北河街在海壇街和通州街之間的路段合併。在地盤 C 闢設單一的大型公眾休憩用地，可令休憩用地的設計具有靈活性，在功能上可以連接南面

現時的通州街公園及玉器市場。公眾對公眾休憩用地的位置和詳細設計／布局所關注的問題，可以在總綱發展藍圖提交城規會考慮時處理。當局會進一步諮詢公眾(包括深水埗區議會)，而所接獲的公眾意見亦會提交城規會考慮；

#### *運輸要求*

- (iv) 雖然行人連接的問題可以在總綱發展藍圖的階段處理，但規劃大綱擬稿規定，交通影響評估須研究行人徑／行人道的問題，而且須符合運輸署署長和路政署署長的要求。運輸署署長認為規劃大綱擬稿「備註」所述的車輛出入口及其關設事宜，應視乎將於總綱發展藍圖階段提交的交通影響評估而定；

#### *紓緩噪音影響*

- (v) 規劃大綱擬稿規定須在總綱發展藍圖的階段提交環境評估報告，以研究任何可能出現的環境問題及所需的紓緩影響措施。規劃大綱擬稿訂明，日後的住宅發展須透過審慎設計及住宅大樓的布局或實施其他紓緩影響措施，紓緩交通噪音和排放物的影響，特別是源自西九龍走廊的影響。所有住用單位的符合噪音規定水平均須達致不少於 80%。

[方和先生此時到達參加會議。]

#### *將於計劃區提供的社會福利設施*

- (vi) 爲了容許靈活性，規劃大綱擬稿僅訂明須預留 2 200 平方米的總樓面面積作「政府、機構或社區」用途，而沒有指明要在用地提供的社會福利設施的種類。爲了解決深水埗區議會關注的問題，社會福利署署長表示就用地更新了福利設施要求，包括 60 個名額的特殊幼兒中心暨 60 個名額的早期教育及訓練中心，60 個名額的日間長者護理中心及一個長者鄰舍中心分處，總內部樓面面積爲 1 274.5 平方米(總樓

面面積約 1 600 平方米)。市建局曾建議餘下的預留地總樓面面積可以考慮作社會企業或一般的非住用用途，「備註」欄內應包括這樣的澄清。相關政策局／部門並不反對市建局的建議。社會福利署署長考慮到非政府機構難以覓得適合的場地開設社會企業，以便為殘疾人士開拓就業機會，故支持使用可能會剩餘的總樓面面積作社會企業的建議。建議在規劃大綱內收納一項備註，以反映此意向；以及

- (g) 規劃大綱修訂本載於文件附錄 Ia，請委員留意深水埗區議會的意見及通過規劃大綱修訂本。

### 商議部分

13. 一名委員備悉地盤 C 的北河街路段不會計入地積比率，詢問規劃大綱有否對此區的設計作出管制。莫炳超先生回應指，規劃大綱擬稿已訂明地盤 C 須提供不少於 1 500 平方米的地面公眾休憩用地，而公眾休憩用地要與北河街路段合併。他補充指地盤 C 的公眾休憩用地在功能上可以連接南面現時的通州街公園及玉器市場。

14. 同一名委員詢問該區的公眾休憩用地供應，莫炳超先生回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，深水埗區公眾休憩用地的規劃供應量是足夠的，只是在深水埗較舊區域可供使用的用地較少。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

15. 經進一步商議後，小組委員會：

- (a) 備悉深水埗區議會關於規劃大綱擬稿的意見，有關意見撮錄於文件第 3 段，詳載於附錄 IIa 至 IIc；
- (b) 同意摘錄於文件第 5.2 段的規劃大綱擬稿擬議修訂；以及
- (c) 通過載於附錄 Ia 的規劃大綱擬稿修訂本。

[伍謝淑瑩女士和陳家樂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/K5/678 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 C2 單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/678 號)

---

##### 簡介和提問部分

16. 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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍西區地政專員表示，規管有關地段的契約條件限制該地段作一般工業用途。當局就申請處所的部分範圍批出了豁免書作辦公室和零售用途，而現時這宗規劃申請的商店及服務行業用途不會符合契約條件和豁免書條件。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，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。有關商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即只要有關用途不會導致負面消防安全和

環境影響，現有工業樓宇或工業／辦公室樓宇的用途可有較大的靈活性。有關用途亦符合關於「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)，因為有關用途不會對有關大廈內和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。此外，所申請的用途與該工業大廈的用途(主要是上層為工業／貿易公司的辦公室及工場)並非不相協調。自作快餐店用途的先前申請獲得批准以來，規劃情況並無重大改變。

17. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

18. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年一月十日或之前)提交和落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供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。

19. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書，以批准申請用途；以及
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保改變用途符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》提供抗火時效達兩小時的分隔牆，把有關處所和有關樓宇的餘下部分分隔。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/34 擬按荔枝角醫院活化計劃

在劃為「政府、機構或社區」地帶的

荔枝角青山道 800 號(前荔枝角醫院綜合大樓)

開設文化和教育設施中心(包括旅舍、茶室及餐廳和商店)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/34 號)

---

20. 陳弘志先生表示，他獲這宗申請的申請人香港中華文化促進中心邀請，擔任項目設計的顧問。小組委員會認為他的利益屬直接性質，請他暫時離席。

[陳弘志先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

21. 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，特別指出根據「活化歷史建築伙伴計劃」的新措施，申請地點獲選定須進行活化；
- (b) 擬按荔枝角醫院活化計劃開設文化和教育設施中心(包括旅舍、茶室及餐廳和商店)；
- (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 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。荔枝角醫院活化計劃符合行政長官在二零零七至零八年施政報告所公布的

「文物保育政策」，目標是透過活化盡量提高歷史建築物的經濟和社會效益。約佔有關發展整體總樓面面積 48% 的展覽廳和展覽館、禮堂、資源中心、多功能設施及附屬設施，在「政府、機構或社區」地帶內是准許用途。約佔整體總樓面面積 52% 的擬議旅舍、茶室、餐廳及商店會融入文化教育設施，以提升項目的可行性，規劃署認為這些設施互相協調，可以接受。擬議發展會活化荔枝角醫院大樓內的現有建築物，而不會改變現有的建築結構、外觀、高度和外牆。申請人已進行了所需的技術評估，包括交通、排水工程和環境評估，結論是擬議發展不大可能對附近地區的交通和環境造成負面影響。申請人已進行了景觀評估，包括樹木調查及保護樹木規格。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請，但須附加關於美化環境的規劃許可附帶條件。

22. 一名委員詢問是否需要為這類根據「活化歷史建築伙伴計劃」(下稱「伙伴計劃」)選定的項目訂立一套評估準則，因為其他選定項目亦正在落實。莫炳超先生表示伙伴計劃措施共確定了七個活化項目。然而，不同地點的不同項目各具特色和考慮因素，並非所有項目均須提交規劃申請。因此，宜應根據個別情況評估每宗個案，無須訂立標準評估準則。

23. 一名委員問及批地安排，莫炳超先生答稱地政總署會批地予發展局，然後發展局會聯絡申請人以訂立租約。同一名委員詢問申請地點上的建築物能否拆卸或改建。莫炳超先生答稱，由於申請地點上的建築物獲康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處列為三級歷史建築物，故必須原址保留，但可進行翻新工程。

24. 同一名委員留意到有一項規劃許可附帶條件是要求申請人提交排污影響評估並自費落實排污改善措施，詢問這項要求對申請人而言會否太過昂貴。莫炳超先生答稱，附加該項規劃許可附帶條件，是由於擬議用途包括旅舍，可能會增加排污量，因此，如有必要，申請人必須進行區內排污改善工程，確保不會造成負面影響。

25. 一名委員詢問，申請地點範圍內如須提供內部車輛通道，會否對建築工程施加限制。莫炳超先生提述繪圖 A-1，表示低層平台則會使用青山道的一條通道，採用避車處形式連一個泊車處，上層平台則會使用另一條通道。中層平台會以樓梯與上層及下層平台連接。莫炳超先生表示，根據申請人的申請書，申請地點內不會建造新的車輛通道。他補充指，為了確保對景觀影響實施充分管制，已附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在進行任何地盤平整工程前須提交保護樹木建議。

26. 一名委員詢問申請地點東南鄰的荔枝角收押所會否對有關發展有任何影響。莫炳超先生表示申請地點與收押所的水平差距甚大，而且有草木茂生的斜坡分隔。申請地點及收押所不能互相對望，而有關通道是完全分隔的。收押所不會對擬議發展造成影響。

27. 一名委員詢問申請地點向公眾開放的情況，莫炳超先生回應指有關處所會向公眾開放，而據申請人所述，申請地點首三年運作時，每年會約有 40 萬名訪客。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

#### 商議部分

28. 主席表示，發展局根據伙伴計劃接納有關建議時，申請人應已提交財政評估，以證明有關建議在財政上是可行的。

29. 一名委員詢問有關項目會否提供殘疾人士通道。主席表示申請人須符合《建築物條例》的相關規定。為了解決委員關注的問題，主席建議收納一項指引性質的條款，提醒申請人須符合關於提供殘疾人士設施的規定。另一名委員表示也許並無必要收納此條款，因為提供殘疾人士設施是由另一個委員會監察。主席解釋指該項指引性質的條款只是提醒性質。

30. 一名委員詢問有關用地會否容許旅遊車進入，莫炳超先生回應時解釋，乘搭旅遊車前來的訪客可在青山道對開停車場的避車處下車。秘書表示申請人在申請書中並無表示需要提供新的車輛通道，因此預計不會有為闢設新車輛通道進行的建築工程。為了解決委員關注的問題，主席建議收納一項指引性質

的條款，提醒申請人提供內部通道時要盡量減少對用地環境造成影響。

31. 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七月十日止。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) 申請人須提交排污影響評估並自費落實其內確定的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在展開任何地盤平整工程或清除樹木工程前提交園境設計總圖，包括一份經修訂的樹木調查和一份保護樹木和補償植樹建議，以及落實核准園境設計總圖及保護樹木和補償植樹建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就旅舍的發牌事宜向民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)提出申請；
- (b) 就發展地盤內現有水管的擁有權徵詢水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (c) 根據技術通告(工務)第 11/2007 號向康樂及文化事務署執行秘書(古物古蹟)提交基本工程項目的文物影響評估，以供通過；
- (d) 提供內部車輛通道時要盡量減少對用地環境造成影響；以及

- (e) 根據《建築物條例》的條文在有關發展提供殘疾人士設施。

[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。]

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

[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 6

### 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/336 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 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，特別指出這宗申請是原址改建一幢現有的 14 層工業大廈為 19 層的酒店發展；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請人向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」)提交的「量化風險評估報告」沒有意見，該報告其後於二零零九

年六月十八日獲協調委員會通過。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期內接獲三份意見書，提意見人是三名葵青區議員；其中一人反對申請，因為申請人提交申請時沒有一併提交交通評估，另一名區議員則支持申請，但申請人須考慮區內的旅遊巴泊車安排，以及興建行人天橋，連接申請地點與國瑞路公園和大窩口港鐵站。第三名提意見人亦要求闢設新的行人天橋，由申請地點跨越青山公路-葵涌段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。現時的計劃符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即主要是作一般商貿用途。現時的計劃與先前獲批准的計劃類似，地盤面積和總樓面面積沒有改變，地積比率為 9.5 倍。與現時的建築物相比，雖然擬議建築體積和高度有所增加，但建築物高度約為主水平基準上 81 米，在視覺上與周圍建築物並非不相協調。至於公眾的意見，有關方面已進行交通影響評估，顯示擬議發展不會對附近道路網的交通造成負面影響。對於闢設新行人天橋的要求，運輸署助理署長／新界回應指擬議發展與青山公路另一邊現有的國瑞路公園在規劃上沒有關係，考慮到擬議發展僅涉及改建一幢現有工業大廈，要求申請人闢設一條新的行人天橋跨越青山公路，並沒有理據支持。

34. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

35. 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七月十日止。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) 設計並提供車輛通道、停車場和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交並落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 應就申請用途的契約修訂事宜徵詢地政總署荃灣／葵青區地政專員的意見；
- (b) 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建議，以及批准就支援設施豁免總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；以及
- (c) 提供緊急車輛通道必須完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[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。]

[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/TWW/94 在劃為「綠化地帶」和「道路」用地的  
荃灣汀九 R3 路

關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(公共設施槽)

---

### 簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 私人發展計劃的公用事業設施裝置(公共設施槽)；
- (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) 民政事務總署荃灣民政事務專員表示並沒有接獲荃灣郊區分區委員會委員、汀九村村代表和相關區議員的意見，而荃灣郊區分區委員會一名委員支持擬議申請；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。擬議公共設施槽是必需設施，用以提供必要的公用服務設施供核准住宅發展使用。擬議公共設施槽的規模相對較小，現有樹木不會受到影響，預計擬議工程亦不會嚴重影響景觀。

38. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

39. 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七月十日止。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) 提交並落實滲漏保護措施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 興建並於日後保養設施槽的食水和沖廁水水管，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 擬議公共設施槽和現有天橋之間須有一段距離，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署署長申請短期租約，以涵蓋擬議設施槽（包括公共設施）的擬議土地要求及日後的保養；
- (b) 向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長關於向建築事務監督提交地盤平整圖則的意見；
- (d) 留意環境保護署署長關於在施工階段採取環境管制措施的意見；以及
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即遵從環境運輸及工務局工程技術通告第 3/2006 號關於保護樹木的指引，以及遵從環境運輸及工務局工程技術通告第 5/2005 號關於保護天然河道／河流不受建築工程影響的指引。

[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。]

[港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島張華安先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 8

[公開會議]

《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/10》的擬議修訂項目  
(都會規劃小組委員會文件第 22/09 號)

---

41. 高級城市規劃師／港島張華安先生請委員留意文件第 3.4 段第四行有一處手民之誤，即樓層數目限制將適用於高度不超過 13 層而非八層的低層發展。張華安先生借助投影片簡介文件的內容，並按文件詳載的資料提出下列要點：

### 背景

#### 對「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度管制

- (a) 分區計劃大綱圖上所有的發展地帶均設有建築物高度限制，但「政府、機構或社區」地帶則除外。爲了作出更妥善的規劃管制，避免發展或重建項目不相協調，當局亦須就分區計劃大綱圖上劃爲「政府、機構或社區」地帶的用地施加適當的建築物高度限制；
- (b) 寶雲道的環境非常獨特，整體上依循 120 米的等高線，以綠色山坡爲背景，是廣受歡迎的緩跑步行徑。由於寶雲道饒具特色和廣受歡迎，該處的景觀應予保留，以供廣大市民欣賞。該區南部主要是長滿植物的山坡，爲已發展地區提供綠化背景，並爲附近地區營造綠化的環境。有關的「政府、機構或社區」用地除了提供社區設施或特定用途的設施外，亦爲該區提供歇息空間和視覺上的調劑；

#### 修訂「綜合發展區」地帶的界線

- (c) 嶺南小學暨幼稚園用地須從「綜合發展區」地帶分割出來，以反映現時的學校用途；
- (d) 根據現行分區計劃大綱圖的《註釋》，該「綜合發展區」用地的最大住用總樓面面積為 15 300 平方米，最大非住用總樓面面積為 1 500 平方米。把嶺南小學暨幼稚園用地分割出來後，該「綜合發展區」地帶餘下部分的最大整體總樓面面積可達 16 800 平方米，按地盤總面積和地盤淨面積(不包括斜坡、非建築用地、一條行人通道及一個上落客貨區)計算，地積比率分別約為 1.1 倍及 2.3 倍；
- (e) 為使「綜合發展區」地帶日後的發展更具靈活性，當局建議把該用地的最大總樓面面積，由「最大住用總樓面面積為 15 300 平方米，最大非住用總樓面面積為 1 500 平方米」，修訂為「最大總樓面面積為 16 800 平方米(包括不少於 15 300 平方米的住用總樓面面積)」。另當局建議施加不超過主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)的最高建築物高度限制，確保日後發展不會超逾寶雲道的高度；

#### 「休憩用地」地帶檢討

- (f) 當局已完成有關該區「休憩用地」地帶的檢討。該區共有九塊「休憩用地」，全部為政府所有，其中八塊用地已發展為公眾休憩用地，供普羅市民享用。雖然當局並沒有就餘下的用地(地盤編號 9)制定發展計劃，但康樂及文化事務署署長認為應保留該用地的「休憩用地」地帶規劃，以便在較遠的將來闢設休憩用地。就此，全部九塊用地的「休憩用地」地帶規劃均應予以保留；

#### 就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂

A 項 — 把寶雲道食水配水庫由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(約 8 070 平方米)

- (g) 有關用地涵蓋寶雲道食水配水庫(連現有上蓋網球場)及寶雲徑海水配水庫。當局建議施加一層的建築物高度限制，以反映現有建築物及已承諾進行的發展計劃；

B 項－把位於堅尼地道的聖雅各福群會、聖雅各小學及聖雅各堂用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(約 3 885 平方米)

- (h) 該用地現有建築物的高度約為主水平基準上 50 米(聖雅各小學：主水平基準上 49.6 米；聖雅各堂：主水平基準上 47.5 米；以及聖雅各福群會：主水平基準上 49.4 米)。此外，建築事務監督於二零零九年一月二日核准了一套建築圖則；根據有關圖則，學校及福利大樓部分的主要大廈頂層和最高點分別在主水平基準上 85.21 米及 90 米，而教堂部分的主要大廈頂層和最高點則分別在主水平基準上 93.21 米及 100.06 米。該用地位於灣仔峽，南鄰及西鄰現有的住宅發展在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高建築物高度於二零零二年限為主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)。當局施加建築物高度限制的目的，在於保存公眾由寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀。因此，當局亦建議把該用地的最高建築物高度限制，同樣訂為主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)；

C 項－把肇輝臺附近一塊作學校及社區用途的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(約 34 108 平方米)

- (h) 劃為「政府、機構或社區」地帶的發展包括華仁書院、高主教書院小學部、番禺會所華仁小學及傅麗儀護理安老院。就有關學校而言，除了樓高八層的高主教書院小學部外，番禺會所華仁小學及華仁書院內的建築物均為四至六層。為配合學校發展的一般規定，同時考慮到日後可能須進行擴建，當局建議就該等學校施加八層(不包括地庫在內)的最高建

築物高度限制。至於該座八層高的護理安老院，當局亦建議把有關用地的最高建築物高度限為八層（不包括地庫在內），以反映現時的高度；

D 項－把嶺南小學暨幼稚園用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶(約 1 536 平方米)

- (j) 當局建議把嶺南小學暨幼稚園用地從「綜合發展區」地帶分割出來，並改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，以反映現時的學校用途。該用地坐落於兩個平台上，高度分別為主水平基準上約 95 米和 110 米。最高建築物高度限為主水平基準上 114 米的六層嶺南小學設於主水平基準上約 95 米的平台上，而建築物高度為主水平基準上 120 米的四層嶺南幼稚園則設於主水平基準上約 110 米的較高平台上。嶺南幼稚園現址(即東山臺 7 號)是位於特別發展管制區之內，其建築發展的高度限為 10.67 米，相等於主水平基準上約 120 米。為確保日後發展不會超逾寶雲道現時的高度，應把該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)；

E 項－把「綜合發展區」地帶東北面一塊位於司徒拔道的狹長政府土地改劃作顯示為「道路」的用地(約 183 平方米)

- (k) 住宅發展(即豐景台)現獲批給通行權以穿越該塊狹長土地。當局建議把該土地從「綜合發展區」地帶分割出來，並改劃作顯示為「道路」的用地，以反映現時的用途；

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的擬議修訂

- (1) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 5.1 及 5.2 段，而經修訂的《註釋》則夾附於文件

附件 III。重要修訂項目主要包括：就「政府、機構或社區」地帶收納建築物高度限制及略為放寬高度限制的條款；修訂「綜合發展區」地帶的規劃意向和總樓面面積限制（至「最大總樓面面積為 16 800 平方米(包括不少於 15 300 平方米的住用總樓面面積)」），並訂明該地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)；以及就該地帶收納略為放寬總樓面面積限制及建築物高度限制的條款。《說明書》的擬議修訂載於文件第 6.1 及 6.2 段，而經修訂的《說明書》則夾附於文件附件 IV；以及

### 諮詢

- (m) 當局已把擬議修訂送交有關政策局／政府部門傳閱，以供提出意見，所收集的意見已適當地收納在分區計劃大綱圖內。當局會在分區計劃大綱草圖的展示期內，諮詢灣仔區議會的意見。

42. 主席詢問當局在華仁書院用地施加的建築物高度限制，區潔英女士回應時表示，當局建議就有關的「政府、機構或社區」用地施加八層(不包括地庫在內)的最高建築物高度限制。一名委員詢問在作學校用途的「政府、機構或社區」地帶施加八層的建築物高度限制是否慣常的做法，區潔英女士回答說，當局通常在作學校用途的「政府、機構或社區」地帶施加八層的最高建築物高度限制，但敏感地點的用地則除外，因為這些地點的景觀或通風情況會受到負面影響。她表示當局考慮到鰂魚涌區的景觀質素會受影響，遂把區內一塊作學校用途的「政府、機構或社區」用地的高度限為六層。

### 商議部分

43. 經進一步商議後，小組委員會議決：

- (a) 同意《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/10》的擬議修訂，並同意載於附件 II 的《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/10A》(刊憲後將重新編號為 S/H12/11)及

附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

- (b) 採納附件 IV 所載經修訂的《說明書》，以說明城規會就圖則上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》會連同圖則一併公布。

[杜本文博士此時離席。]

## 議程項目 9

[公開會議]

在半山區東部分區計劃大綱核准圖上劃為「綜合發展區」地帶的司徒拔道前嶺南學院用地的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 23/09 號)

---

44. 高級城市規劃師／港島張華安先生借助投影片簡介文件的內容，並按文件詳載的資料提出下列要點：

### 背景

- (a) 「重新發展未盡用政府土地——就優先發展地點提出建議」顧問研究曾審視有關用地連毗鄰的嶺南小學暨幼稚園。研究於一九九四年六月完成，並提出各項建議，包括在重置當時的嶺南學院、嶺南中學及嶺南小學暨幼稚園後，把該用地改劃為「綜合發展區」地帶，作低密度私人房屋發展。上述建議於一九九四年八月獲政府通過。嶺南學院及嶺南中學其後遷往新地點，原有用地於一九九九年交還政府。為方便進行擬議的綜合住宅發展，當局在一九九九年十月二十九日刊憲的《半山區東部分區計劃大綱圖編號 S/H12/3》上，把該用地連同嶺南小學暨幼稚園用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶；

- (b) 過去數年，當局曾盡力協助嶺南小學暨幼稚園搬遷。不過，嶺南教育機構基於須要繳付地價和承擔發展成本而無意進行換地，搬遷建議因而無法進一步落實。小組委員會已按議程項目 8 通過相關的擬議修訂，即把嶺南小學暨幼稚園用地從「綜合發展區」地帶分割。當局已擬備涵蓋「綜合發展區」地帶主要部分的規劃大綱擬稿，以供小組委員會考慮；

#### 規劃大綱擬稿

- (c) 當局是在考慮「綜合發展區」地帶的規劃意向、分區計劃大綱圖的發展限制、附近地區的地形和土地用途，以及保存公眾由寶雲道眺望跑馬地的景觀和該區整體市容的需要後，才擬備該用地的規劃大綱擬稿，其內的主要規定載於下文各段；

#### 發展規範

- (d) 該用地(約 1.6 公頃)預算作低密度住宅發展附連輔助商業用途、休憩用地和其他有關設施。為使日後發展更具靈活性，該用地的最大總樓面面積限為 16 800 平方米(包括不少於 15 300 平方米的住用總樓面面積)，按地盤總面積和地盤淨面積(不包括斜坡、一塊非建築用地、一條行人通道及一個上落客貨區)計算，最高地積比率分別約為 1.05 倍及 2.3 倍；
- (e) 根據分區計劃大綱圖的規定，該用地現時的最高建築物高度限為七層(連開敞式停車間在內)。為符合保存公眾由寶雲道眺望的景觀及該區整體市容的規劃意向，當局亦建議就該用地施加不超過主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)的最高建築物高度限制，這與分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)」用地的管制措施相若；

#### 城市設計及美化環境要求

- (f) 申請人除須符合上述建築物高度限制外，還須顧及該用地整體的地形，而日後發展須置於至少兩個高度不同的平台上，以期在建築物高度輪廓中加入一個高度層次。申請人須提交視覺評估附連電腦合成照片；
- (g) 現已加入一塊闊 10 米的非建築用地(附錄 I 圖 2)，讓發展遠離毗連司徒拔道的西北界線。非建築用地範圍內現有的樹木和植物應盡量原址保留，俾能在該用地與司徒拔道之間形成綠化緩衝區。倘斜坡鞏固工程須切削有關斜坡，而砍伐現有樹木亦無可避免，則須在非建築用地內栽種樹木，為司徒拔道重設綠化屏障；
- (h) 當局建議應盡量原址保留用地範圍內的大樹。此外，應盡可能在該處種植樹木。考慮到非建築用地上有綠化山坡和須要種植樹木，當局建議該用地的綠化覆蓋率應至少達 30%，以便為該處營造優質的綠化環境。申請人須提交總綱發展藍圖以供城規會考慮，當中須包括園景設計總圖及保護樹木建議；

#### 運輸要求

- (i) 申請人須提交交通影響評估，證明該用地的擬議發展不會對附近地區的交通流量和行人流量造成負面影響。申請人須因應運輸署的意見，按照《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位及上落客貨車位；
- (j) 沿東面界線的現有樓梯須按路政署標準提升為至少闊四米的通道，讓行人往返嶺南小學暨幼稚園與司徒拔道。為方便行人使用獲提升標準的通道，應在司徒拔道附近的「綜合發展區」用地東北角保留一個上落客貨區，供公眾使用；
- (k) 根據分區計劃大綱圖的規定，該用地現時的最高建築物高度限為七層(連開敞式停車間在內)。為符合公眾由寶雲道眺望的景觀及該區整體市容的規劃意

向，當局亦建議就該用地施加不超過主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)的最高建築物高度限制，這與分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)」用地的高度限制相若。以樓層數目及以米為單位從主水平基準起計算的建築物高度限制均列載於規劃大綱內；以及

### 未來路向

- (1) 該用地的規劃大綱擬稿載於文件附錄 I。倘小組委員會同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢灣仔區議會。所收集的意見連同已適當收納有關意見的規劃大綱修訂本，將提交小組委員會作進一步考慮及通過。

45. 一名委員備悉該用地西部(仲安堂)與東部(前嶺南學院大樓)由一塊長滿植物的土地分隔，並建議當局可考慮把西部範圍從「綜合發展區」地帶分割出來。另一名委員留意到該用地的地形傾斜，嚴重局限了日後的布局安排，特別是提供滅火車輛通道，這或會令砍伐樹木無可避免。區潔英女士解釋說，有關「綜合發展區」地帶自一九九九年劃定界線，預算在進行綜合重建後作住宅發展用途。完整地保留該用地可讓日後發展有全面且更靈活的設計。規劃大綱亦規定所提交的總綱發展藍圖須包括園景設計總圖及保護樹木建議。主席表示該「綜合發展區」用地只有一個出入口，故難以把西部範圍從「綜合發展區」地帶分割出來。

### 商議部分

46. 經進一步商議後，小組委員會議決同意當局宜就規劃大綱擬稿諮詢灣仔區議會。

[主席多謝高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。張先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

[李慧琼女士此時到達參加會議，鄧淑明博士此時離席。]

[林雲峰教授此時暫時離席。]

## 議程項目 10

[公開會議]

進一步考慮前北角邨用地擬議發展的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 24/09 號)

---

47. 梁剛銳先生和伍謝淑瑩女士就這宗申請申報利益，因為他們均在北角擁有一個單位。小組委員會認為有關利益屬間接性質，他們可以留席。

48. 高級城市規劃師／港島葉子季先生告知與會者，會上呈閱了附件 1 第 6 頁的替代頁，涉及對「公共運輸設施」「備註」的一項修訂。他繼而借助投影片簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 小組委員會於二零零九年一月九日考慮有關用地的規劃大綱擬稿，並同意規劃大綱擬稿適宜諮詢共建維港委員會和東區區議會。當局於二零零九年一月二十一日和二月二十七日，分別就規劃大綱擬稿諮詢了共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會(下稱「建港會委員會」)和東區區議會的規劃、工程及房屋委員會；
- (b) 二零零九年二月，東區區議會轄下的東區海濱發展工作小組就有關用地和毗連地區舉辦了北角汀綜合發展城市設計概念比賽。工作小組已把比賽的得獎作品轉交規劃署，以供考慮規劃大綱；

### 對規劃大綱擬稿的意見

#### 都會規劃小組委員會

- (c) 小組委員會於二零零九年一月九日考慮規劃大綱擬稿時，雖然同意規劃大綱擬稿適宜徵詢共建維港委員會和東區區議會的意見，但亦要求規劃署和運輸署檢討縮減容納公共交通總站的平台的空間，以及改良設計，進一步改善渣華道一帶的通風；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

#### 建港會委員會

- (d) 建港會委員會認同就用地採用較低的建築物高度和地積比率，並認為透過改善城市設計和融入附近環境以促進發展活力甚為重要。建港會委員會特別告知小組委員會，擬議公共交通總站的規模應適當地縮減；北角渡輪碼頭應加以改良，並收納為用地發展項目的一部分；為規劃大綱定稿時，應適當地考慮東區區議會所舉辦的北角汀綜合發展城市設計概念比賽的結果；

#### 東區區議會規劃、工程及房屋委員會

- (e) 雖然一些東區區議會議員表示規劃大綱擬稿已回應了東區區議會及區內人士先前就屏風效應和通風表達的意見，把最高建築物高度訂定為較低的主水平基準上 80 米，並安排關設海濱長廊，但區議員普遍要求在用地上關設有 1 000 個座位的地標式劇場，以服務區內人士，促進區內經濟及推廣北角作為旅遊及文化中心。一些東區區議員表示對是否有酒店用地需求並不肯定；北角汀綜合發展城市設計概念比賽的結果應該考慮在內；以及擬議公共交通總站應採用通透設計，使污染物和塵埃快些消散，並要避免對附近地區構成噪音滋擾；
- (f) 東區區議會規劃、工程及房屋委員會通過了一項議案，要求政府在用地關設有 1 000 個座位的地標式劇場，另外亦通過議案，要求保留用地的古樹，以標示北角邨這個香港首個廉租屋邨的歷史；

### 北角汀綜合發展城市設計概念比賽的得獎作品

- (g) 比賽包括四個組別，即專業組、公開組、學生組(高級組)和學生組(初級組)。雖然作品提出不同的構思和概念，但大致上有共通的主題和特色。這些主題和特色包括一塊與海濱長廊融合的大型公眾休憩用地、一些獨有特色和與海旁布局協調一致的商業用途；一個標誌式劇場或文娛／文化中心，以供舉辦大型文化活動(特別是粵劇表演)、美術館／藝術家村和主題博物館，為北角區營造特別的文化角色及獨特形象；以混合用途為該區營造具有住宅、商業、酒店和文化元素的聚焦點，並培養現代生活方式；透過不同的建築物高度和體積配以創新設計和外牆，創造有趣的建築形式；闢設大量綠化區，特別是天台公園，並推廣可持續發展，方法是採用環保節能的措施，例如太陽能板及水循環設施；以及以不同形式的公共運輸使用地和附近地區融合；

### 政府政策局／部門的回應

- (h) 當局已就小組委員會、建港會委員會及東區區議會規劃、工程及房屋委員會表達的意見諮詢相關政府政策局和部門，有關回應和規劃署的意見載列如下：

### 文化表演劇場

- (i) 對於東區區議會的規劃、工程及房屋委員會要求在用地興建設有 1 000 個座位的劇場，民政事務局表示建造新的表演場地涉及高昂的建築成本和長期的財政承擔。為了確保妥為利用資源，政府會考慮多個因素，包括現有表演場地的整體規劃、文化政策和財政承擔。港島區目前有頗多大型場地，包括大會堂、伊利沙伯體育館、上環文娛中心和西灣河文娛中心。此外，政府已計劃發展不同規模的表演場地，包括改建油麻地戲院、高山劇場新附翼和西九龍文化區；

- (j) 爲了解決區內對表演場地的部分需求，規劃大綱擬稿已訂明，用地上的擬議社區會堂須有經改良的設施以便進行小型文化表演。根據民政事務局的意見，無須再在用地提供表演場地；

#### 公共交通總站

- (k) 針對小組委員會和建港會委員會提出的問題，運輸署修訂了公共交通總站的布局，並把有蓋公共交通總站的規模縮減，總樓面面積由 8 000 平方米減至 7 340 平方米，只容納專利巴士和小巴。先前建議的的士／私家車和旅遊車避車處會設於用地內的擬議酒店和住宅發展，而公眾旅遊車停車場會設於公共交通總站以下的地庫水平，但與海濱長廊有直接連接。至於公共交通總站的高度，根據《運輸規劃及設計手冊》，淨空高度至少須有六米，以便巴士通過。考慮到機電設施和樓板，8.5 米的樓底高度已經足夠，而非先前建議的 10 米，但須視乎地盤 B 未來發展的詳細設計而定；
- (l) 關於阻擋空氣流通的問題，規劃大綱擬稿訂明公共交通總站至少有兩面屬開放式，以便盛行風能穿越用地，符合空氣流通評估的相關建議。此外，沿書局街和琴行街指定了兩個觀景廊／通風廊，由內陸區通往海濱。至於噪音滋擾，由於擬議公共交通總站基本上有上蓋，故附近地區承受的噪音滋擾應該並不嚴重。在規劃申請的階段，發展商須擬備環境評估，以解決任何潛在的環境影響。因應用地上的建築體積引起普遍關注，建議把地盤 A 和地盤 B 的最大上蓋面積由 65% 減至 60%；

#### 北角渡輪碼頭

- (m) 用地內的擬議園景通道方便前往兩個現有碼頭，而碼頭前的擬議露天廣場會爲區內居民、旅客和渡輪乘客提供聚腳點。鑑於用地的擬議酒店和商業發展，規劃署現正進行的港島東海旁研究會探討可否改良碼頭以收納商業及與旅遊業相關用途；

### 樹木保育

- (n) 對於東區區議會規劃、工程及房屋委員會關於樹木保育的議案，規劃大綱擬稿已訂明要盡量保留用地上的所有現有樹木。當局可透過規劃許可制度確保申請人提交和落實保護樹木建議。用地的賣地條件亦會收納適當的保護樹木條款；

### 酒店用地的需求

- (o) 政府的政策是確保本港有穩定的酒店房間供應，以發展旅遊業。主要市區對新酒店有持續需求，地盤 A 的擬議酒店發展與附近發展協調一致，會令該區增添活力和更多元化；

### 北角汀綜合發展城市設計概念比賽

- (p) 比賽的優勝作品就用地建議了多個方案和建議，涉及完全不同的布局和示意繪圖。規劃大綱擬稿有足夠靈活性，可以容納得獎作品中提出的任何有用意見和建議。該等作品的一些共通主題和特色與規劃大綱擬稿內已收納的原則和要求相若，包括以混合住宅、商業和「政府、機構或社區」用途促進該區的活力，提供 15 000 平方米公眾休憩用地供公眾享用，以及以園景通道和地下連接加強海濱的通達性。鑑於上述的一些主題和特色，建議在規劃大綱擬稿內收納以下的額外規定：

- (i) 考慮到一些作品建議提供大量綠蔭，建議在規劃大綱擬稿內把地盤 A 和 B 的最小綠化上蓋面積訂為 30%，包括地面水平、平台和屋頂的綠化設施，以減低建築物的內部熱增量，提供怡人的外部環境；以及
- (ii) 建議在規劃大綱擬稿中訂明，鼓勵具創意的建築設計及要特別留意建築外牆和體積的處理。

「政府、機構或社區」用途的改變

- (q) 原本的規劃大綱擬稿建議設置一所整體總樓面面積為 4 455 平方米的健康中心，以重置現時的柏立基夫人健康院和鄧肇堅牙科診所。然而，政府產業署署長最近表示已不再適宜進行重建，因為鑑於北角分區計劃大綱圖新訂定的建築物高度和非建築用地限制，以及在用地南部預留的現有港鐵站，該用地的發展潛力十分有限。食物及衛生局局長和衛生署署長亦確認沒有即時需要遷移現有設施。因此，當局建議從用地中刪除擬議健康中心；
- (r) 考慮到刪除健康中心騰出的總樓面面積及要應付區內對社會福利設施的需求，社會福利署署長建議在用地收納一個設有 30 個名額的特殊幼兒中心暨設有 90 個名額的早期教育及訓練中心(1 100 平方米)，一個供殘疾人士使用的地區支援中心(1 100 平方米)及一個長者日間護理中心(480 平方米)。用地的「政府、機構或社區」設施的整體總樓面面積減少了 1 775 平方米，由 6 930 平方米減至 5 155 平方米；

規劃大綱擬稿的擬議修訂

- (s) 規劃大綱修訂本載於文件附件 I。倘小組委員會通過規劃大綱擬稿，規劃大綱會為地盤 A 規劃申請作酒店用途和地盤 B 的未來發展提供指引及以作參考。

49. 杜本文博士申報利益，因為他是東區區議員，曾參與籌辦北角汀綜合發展城市設計概念比賽。小組委員會認為有關利益屬間接性質，杜博士可以留席。

50. 一名委員詢問現時的規劃大綱已如何收納北角汀綜合發展城市設計概念比賽的結果。區潔英女士表示比賽的得獎作品提出了一系列意念和概念，未來發展的設計難以全部反映出來。然而，共通的特色和原則，如提供公眾休憩用地、海濱長廊和綠蔭，已收納在規劃大綱內。當局修訂了規劃大綱，為地

盤 A 和 B 訂定 30% 的綠化比率。她表示規劃大綱已對未來發展提供了足夠管制，同時具備靈活性，鼓勵創新設計和布局。

51. 一名委員詢問 30% 的綠化比率包括了地面水平、平台和屋頂的綠化設施，能否達到提供優質綠化環境的目標。區潔英女士表示預計會於地面水平提供偌大的綠化區，因為根據規劃大綱，須關設闊 20 米的長廊和兩條園景通道。兩名委員詢問可否就地面水平的綠化比率註明最小百分比。區潔英女士表示可以這樣做，但要進一步研究確實的數字。小組委員會同意，規劃署將於會後就地面水平的綠化安排提供最小比率，並收納在規劃大綱之內。

52. 一名委員詢問，有沒有任何空間進一步把未來發展由渣華道後移，以加強通風及為行人營造更通透的環境。區潔英女士解釋指，後移三米是規劃大綱的最低要求，進一步後移可能削弱發展項目日後設計時的靈活性。由於地盤 B 將改劃為「綜合發展區」地帶，未來發展的布局和設計會在提交總綱發展藍圖的階段由城規會審核。

53. 鑑於刪除了健康中心，一名委員建議使用多出的總樓面面積為區內人士提供圖書館服務。區潔英女士表示北角在電氣道和七姊妹道目前已有兩間圖書館。她曾就是否需設置其他「政府、機構或社區」設施徵詢政府部門的意見，社會福利署署長的建議已收納在內。對於是否需要另一間圖書館，她會徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的意見。小組委員會同意，規劃署會就是否需於用地設置圖書館徵詢康文署的意見。

#### 商議部分

54. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉共建維港委員會的海港計劃檢討小組委員會和東區區議會的規劃、工程及房屋委員會對規劃大綱擬稿的意見。有關意見撮錄於文件第 3.2 至 3.4 段，詳載於文件附件 IV 和 V，而北角汀綜合發展城市設計概念比賽的結果撮錄於文件第 3.5 段；以及

- (b) 通過載於附件 I 的規劃大綱擬稿，該文件已收納相關的擬議修訂和地面水平會提供的最小綠化比率。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。區女士和葉先生此時離席。]

[會議此時小休五分鐘。]

## 九龍區

[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 11

#### 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  
關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/K9/230 號)

---

#### 簡介和提問部分

55. 秘書報告，申請機構的部分擁有權屬於恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。李慧琮女士亦就此項目申報利益，因為她是九龍城區議員。由於文件是關於申請人要求延期考慮申請，故委員同意陳先生和李女士可以留席。

56. 秘書報告，九龍城區議會民選議員蕭婉嫦女士於早上提交了反對規劃申請的請願書。會上呈閱了該封發給城市規劃委員會(下稱「城規會」)的信件副本，以供委員參考。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

57. 在申請的法定公布期內接獲了超過 7 000 份公眾意見書，表示反對申請，主要涉及位置是否適合、對人命的潛在風險和可能對環境、視覺和景觀造成的負面影響。規劃署認為擬議煤氣檢管站的設計可能有進一步空間的改善。就此，規劃署要求延期考慮申請，以便有時間與相關部門和申請人進行更全面的討論。

58. 一名委員支持延期考慮申請，並要求規劃署在評估規劃申請時考慮居民的意見。

### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求延期對申請作出決定，以待規劃署與相關政府部門及申請人進一步討論改善擬議煤氣檢管站的設計。小組委員會同意當局有兩個月時間與申請人和相關政府部門解決問題，其後應把申請提交小組委員會考慮。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/193 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心地下 4B 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/193 號)

---

### 簡介和提問部分

60. 級城市規劃師／九龍杜錦蕙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，特別指出申請處所的前面部分涉及先前一宗獲批准的規劃申請；
- (b) 擬議商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見—相關政府部門對申請並沒有提出反對或負面意見；

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (d) 民政事務總署黃大仙民政事務專員表示，部分區內人士對有關申請有所保留，理由是擬議「商店及服務行業」用途或會影響其他現有經營者的業務；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。申請處所的擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向。申請處所的用途與同一幢建築物內的其他用途並非不相協調，該用途亦符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 22D），因為有關用途在消防安全、交通、環境和基礎設施方面，均不會對該建築物內和附近一帶的發展造成嚴重的負面影響。至於民政事務總署黃大仙民政事務專員所轉達的公眾意見，申請用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；當局並無接獲公眾對這宗申請的意見，而小組委員會曾於新蒲崗商貿區批給同類的規劃許可作商店及服務行業用途。

61. 委員並沒有對申請提出問題。

#### 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二零一一年七月十日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的走

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) 如在進行有關用途之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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/241 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣宏光道 8 號  
開設酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/241 號)

---

64. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提交。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此議項申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙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，特別指出先前有兩宗規劃申請獲得批准；
- (b) 擬議酒店；

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區表示應把臨樂街和宏光道的建築物界線後移，亦應加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交交通影響評估，並落實所確定的改善措施。其他相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 民政事務總署觀塘民政事務專員表示，擬議酒店會受區內人士歡迎，因為該酒店可振興九龍灣商貿區。相關政府部門會考慮車輛交通影響的問題。然而，由於旅客可能會經九龍灣港鐵站出入酒店，德福廣場及連接德福廣場與德福大廈的行人天橋的行人交通或會受到負面影響，但有關申請並無涵蓋對行人交通的影響。由於旅客或會攜帶大件行李，影響會更為明顯。值得注意的是，觀塘區議會九龍灣選區區議員曾不時對該行人天橋上繁忙的行人交通表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議酒店用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般就業用途的規劃意向。小組委員會先前曾在申請地點批給規劃許可作酒店用途。至於民政事務總署觀塘民政事務專員所關注的問題，當局會按運輸署助理署長／市區所建議，附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交交通影響評估，並落實評估中確定的改善措施，從而解決問題。

66. 委員對申請並沒有提出問題。

#### 商議部分

67. 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七月十日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交交通影響評估，並落實評估中確定的改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 把臨樂街和宏光道的建築物界線後移，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並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
- (d) 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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就修訂契約事宜聯絡地政總署九龍東區地政專員；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即當局待申請人正式提交建築圖則後，才會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店優惠申請，以及豁免支援設施計入總樓面面積，而有關建築圖則必須符合《認可人士註冊結構工程師作業備考》第 111 號所訂的準則；以及
- (c) 有關關建緊急車輛通道之事宜，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 部的規定。

[陳旭明先生此時返回會議席上，李偉民先生此時到達參加會議。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/242 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣常悅道 13 號瑞興中心地下 A 單位 B 部分  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/242 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而觀塘民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／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，並不反對申請。擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。在九龍灣商貿區內曾有其他地下工場單位的同類申請獲得批准。申請處所的擬議用途與同一幢建築物內的其他用途並非不相協調，該用途亦符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為該用途在消防安全、交通、環境和基礎設施方面，不會對有關建築物內和毗鄰地區的發展造成嚴重的負面影響。

70. 委員並沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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七月十日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的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) 如在進行有關用途之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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段，在申請處所與地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；

- (c) 在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近路旁活動已造成累積影響；以及
- (d) 根據《食物業規例》的規定，經營食物業須申領食物業牌照，申請人須就此徵詢食物環境衛生署的意見。

[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。]

### 議程項目 15

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/590 擬把顯示為「道路」用地的  
觀塘觀塘道／開源道迴旋處近觀塘港鐵站部分  
用作政府、機構或社區用途(美沙酮診所)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/590 號)

---

73. 秘書報告說，這宗申請由市區重建局提交，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 ] 市區重建局(下稱「市建局」)  
] 非執行董事
- 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)
- 梁玉書先生 - 是地政總署署長的助理，而該署  
以地政總署副署 署長是市建局的非執行董事  
長／一般事務的身

分

- |                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署<br>助理署長的身分 | - 是民政事務總署署長的助理，而<br>該署署長是市建局的非執行董事 |
| 陳華裕先生                       | - 市建局觀塘分區諮詢委員會委員<br>(僅限觀塘區)        |
| 林雲峰教授                       | - 近期與市建局有業務往來                      |
| 陳旭明先生                       | - 自置居所津貼上訴委員會成員                    |

74. 委員備悉曾裕彤先生和梁玉書先生已就未能出席會議而致歉。林雲峰教授已離席。由於文件只涉及申請人有關延期考慮申請的要求，委員同意伍女士、陳家樂先生、李先生、陳華裕先生和陳旭明先生可留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

75. 小組委員會備悉申請人於二零零九年六月二十九日要求延期考慮申請，因為申請人會提交進一步資料澄清技術事宜，以處理在公布期內所接獲的政府部門及公眾意見。

#### 商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，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擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/594 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的觀塘物華街  
24 至 40 號光輝大樓地下 1 號舖開設臨時食肆  
(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/594 號)

---

77. 秘書報告說，申請地點位於市區重建局觀塘市中心一主  
地盤發展計劃範圍內，下列委員已就此議項申報利益：

- |                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士               | ] 市區重建局(下稱「市建局」)                  |
| 以規劃署署長身分             | ] 非執行董事                           |
| 陳家樂先生                | ] ]                               |
| 李偉民先生                | - 市建局前非執行董事<br>(任期於二零零八年十一月三十日屆滿) |
| 梁玉書先生                | - 是地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事      |
| 以地政總署副署長／<br>一般事務的身分 |                                   |
| 曾裕彤先生                | - 是民政事務總署署長的助理，                   |
| 以民政事務總署助理署<br>長的身分   | 而該署署長是市建局的非執行<br>董事               |
| 陳華裕先生                | - 市建局觀塘分區諮詢委員會委員(僅限觀塘區)           |
| 林雲峰教授                | - 近期與市建局有業務往來                     |
| 陳旭明先生                | - 自置居所津貼上訴委員會成員                   |

78. 小組委員會備悉李偉民先生自二零零八年十一月三十日起不再是市建局非執行董事，而陳旭明先生擔任成員的自置居

所津貼上訴委員會的功能，是考慮反對地政總署署長關於自置居所津貼個案所作決定的上訴，與市建局的工作並非直接有關。委員同意李偉民先生和陳旭明先生可留在會議席上參與討論。陳華裕先生是市建局觀塘分區諮詢委員會委員，所涉利益並非直接，小組委員會同意他可留在會議席上參與討論。

79. 委員備悉曾裕彤先生和梁玉書先生已就未能出席會議致歉。伍女士此時暫時離席，陳家樂先生和林教授亦已離席。副主席此時主持會議。

### 簡介和提問部分

80. 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各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時食肆(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾意見，而觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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。擬議食肆用途與附近商業用途互相協調。為了在分階段落實觀塘市中心重建計劃之前維持市中心的活力，規劃署認為擬建的臨時食肆合適。申請處所擬作食肆的臨時用途為期三年，至二零一二年七月止，不大可能會影響市區重建局觀塘市中心發展現時的落實計劃，此計劃預期於二零一七年至二零一九年完成。

81. 委員並沒有就申請提出問題。

## 商議部分

82. 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，為期三年，至二零一二年七月十日止，並須附加規劃許可附帶條件，即申請人須提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在任何現有排水渠工程附近工作時，務必審慎行事，以免對有關工程造成騷擾、干擾或損壞。如因申請人在該區進行活動而導致上述工程淤塞或損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；
- (b) 按運輸署所建議，在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近路旁活動已造成累積影響；以及
- (c) 按運輸署所建議，在申請處所內提供顧客等候區，以免顧客在公共行人路上排隊等候。

[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。]

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

## 議程項目 17

### 其他事項

84. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。