

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年七月二十四日上午九時舉行的

第 400 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

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

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

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

林雲峰教授

李偉民先生

鄧淑明博士

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

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

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七月十日第 399 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」)二零零九年七月十日第 399 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[港島規劃專員任雅薇女士和城市規劃師／港島劉笑霞女士此時獲邀參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 前北角邨用地擬議發展規劃大綱擬稿

2. 秘書表示，小組委員會於二零零九年七月十日通過前北角邨用地(下稱「用地」)擬議發展規劃大綱擬稿。規劃署擬備了一份文件，於二零零九年七月二十二日呈送委員，就會上提出的各項事宜再作匯報，以及請委員通過規劃大綱的修訂頁。城市規劃師／港島劉笑霞女士繼而簡介該份文件，並陳述下列要點：

開設新圖書館的需要

(a) 一名委員建議利用刪除健康中心所騰出的總樓面面積在用地上開設圖書館，規劃署已就此徵詢了康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)的意見。該署署長表示，東區現有的圖書館數目足以應付居民的需要。根據《香港規劃標準與準則》，每個分

區及每 20 萬人應各設一間分區圖書館。東區二零零八年的人口約為 586 100 人，計劃人口則約為 618 630 人，現時設有三間分區圖書館、兩間小型圖書館及四個流動圖書館服務站。小西灣將於二零一一年開設一間新的小型圖書館。因此，當局並無需要於用地上增設一間圖書館；

地面水平的最低綠化覆蓋率

- (b) 用地上地盤 A 和 B 的最低綠化覆蓋率均訂為 30%，而綠化範圍可位於地面水平、平台和天台，小組委員會要求規劃署就其中地面水平應訂定的最低綠化覆蓋率提出建議，以收納在規劃大綱內。當局諮詢規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見後，建議把地面水平的最低綠化覆蓋率訂為 20%，而餘下所訂的綠化面積可位於地面水平、平台和天台；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

社區會堂

- (c) 規劃大綱訂明用地上應設有社區會堂，並備有經改良的設施以配合小型文化表演。擬議社區會堂計劃設於獨立式的政府、機構或社區建築物內，並與公眾廣場互相融合，成為海旁的樞紐。當局建議於規劃大綱內更明確訂明社區會堂的位置，以反映有關意向；以及

規劃大綱修訂本

- (d) 規劃大綱的修訂頁已收納上文第 2(b)和(c)段所述的擬議修訂，現載於文件附件 I，供委員考慮及通過。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

3. 港島規劃專員任雅薇女士回應一名委員的提問時表示，用地上地盤 A 和 B 地面水平的最少綠化覆蓋率均訂為 20%。

4. 小組委員會備悉康文署署長有關在東區開設圖書館的意見。經進一步商議後，小組委員會同意通過載於文件附件 I 的規劃大綱修訂頁，當中收納了地面水平須訂定的擬議最低綠化覆蓋率，以及社區會堂的位置。

[主席多謝港島規劃專員任雅薇女士和城市規劃師／港島劉笑霞女士出席會議解答委員的提問。她們此時離席。]

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/5 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》及《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》，把上環士丹頓街 60 至 66 號、中和里 4 至 6 號和毗鄰政府土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/5 號)

5. 秘書表示，由於申請地點涉及市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃，故以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 } 市建局非執行董事
以規劃署署長身分

陳家樂先生 }

李偉民先生 - 市建局的前非執行董事
(任期於二零零八年十一

月三十日屆滿)

- | | | |
|------------------------|---|------------------------|
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局有業務往來 |
| 陳華裕先生 | - | 市建局觀塘分區諮詢委員會成員 |
| 李慧琼女士 | - | 市建局九龍城分區諮詢委員會成員 |
| 陳旭明先生 | - | 自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 林惠霞女士
以地政總署助理署長身分 | - | 擔任市建局非執行董事的地政總署署長的助理 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長身分 | - | 擔任市建局非執行董事的民政事務總署署長的助理 |

6. 小組委員會備悉，林雲峰教授、李偉民先生和曾裕彤先生已就無法出席會議致歉。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，小組委員會在過往的個案中已同意陳旭明先生的利益屬間接性質，他可以留席。陳華裕先生和李慧琼女士亦應可以留席，因為他們所屬的分區諮詢委員會是市建局的諮詢機構，工作範圍並不涉及這宗申請。小組委員會留意到李女士尚未到席。其他委員被視為涉及直接利益，他們應就此項目離席。由於主席已申報利益並需要離席，小組委員會同意副主席應接手主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

7. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

任雅薇女士 - 港島規劃專員

8. 以下申請人及他們的代表此時亦獲邀出席會議：

李禮賢先生

黃愛珠女士

Dare Koslow 先生

Sawada Wong 先生

K.B. Elliget 先生

談基廸先生

甄達潮先生

羅雅寧女士

李森教授

9. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請港島規劃專員任雅薇女士向委員簡介申請的背景。任女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

申請

- (a) 市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖的範圍包括地盤 A、B 及 C。申請人是地盤 C 的物業業主，建議在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》和《市建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》上，把涵蓋地盤 C 的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。擬議「住宅(丙類)」地帶可保留在發展計劃圖內或從發展計劃圖中分割出來。申請人並沒有提交擬議發展計劃。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(丙類)」地帶內發展的最高地積比率及最高建築物高度為 5 倍及 12 層，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準；

背景

- (b) 二零零三年七月十一日，《市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)就所接獲的六份反對作出初步考慮及進一步考慮後，決定不順應反對而對發展計劃草圖建議任何修訂。由 Capital Rich Development Ltd. 和 Well Unicorn Development Ltd. 提交的反對編號 2 對有關決定提出法律挑戰。上訴法庭作出裁決(下稱「Capital Rich 裁決」)後，城規會於二零零七年六月十五日重新考慮反對編號 2 後，同意順應反對而建議就發展計劃草圖作出一項修訂，把受反對地點(現時稱為尚賢居)從發展計劃圖的範圍分割出來，並於二零零七年六月二十二日刊憲。城規會並無接獲進一步反對。發展計劃草圖於二零零七年十月二日獲行政長官會同行政會議核准，並於二零零七年十月十八日刊憲。城規會於二零零七年十一月二十三日根據發展計劃圖經修訂的界線通過了規劃大綱；
- (c) 二零零八年九月三十日，市建局根據《市區重建局條例》向發展局局長提出申請，以便建議根據《收回土地條例》收地。為配合行政長官在施政報告中提及活化位於申請地點對面的荷李活道前已婚警察宿舍，市建局於二零零八年十一月二十四日公布有關發展計劃圖的修訂計劃，其中包括強調文物保育及把發展密度由地積比率 8 倍減至 4.5 倍。市建局於二零零九年二月二十七日就有關發展計劃圖的經修訂發展建議提出申請(編號 A/H3/387)；
- (d) 二零零九年三月二十日，這宗申請的申請人提出編號 A/H3/388 的申請，就發展計劃圖提出另一個發展建議。小組委員會應申請人的要求，於二零零九年五月八日同意延期對編號 A/H3/387 和 A/H3/388 的申請作出決定，小組委員會將於同一會議上分別根據議程項目 4 和 5 考慮該兩宗申請；

申請人的理據

- (e) 申請人的理據詳載於文件第 2.1 段。申請人的律師於二零零九年四月二十九日提交了進一步資料，包括詳載於文件第 2.2 段的初步法律論點；申請人希望城規會在考慮關於申請地點的申請時考慮該等法律論點；

申請地點

- (f) 申請地點是整個市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖的一部分，位於從西南至東北向士丹頓街下降的斜坡，以及包括中和里的梯級狀街道；
- (g) 正如文件圖 Z-3、Z-4 和 Z-6 所顯示，申請地點主要作住宅用途，而一些建築物的地面一層則有商業用途。建築物樓高兩層至六層，其中一些有閣樓，樓齡約 40 至 60 年；
- (h) 文件圖 Z-5 顯示了地盤 C 於二零零三年擬備有關發展計劃圖時的建築物狀況，可見面向士丹頓街的建築物狀況正在惡化，而面向中和里的建築物則狀況欠佳。隨後顯示的是地盤 C 現時的狀況，特別展示了窄巷和殘破構築物、在士丹頓街 66 號的建築物後景發現的裂痕、毗連中和里 6 號的臨時構築物，以及士丹頓街 64 號的整幢建築物已翻新。此外，會上亦展示了實地照片顯示申請地點以外附近地區現時的狀況，包括空置的尚賢居地盤和必列者士街的現有垃圾收集站和街市；

政府部門的意見

- (i) 政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮錄如下：

- 地政總署總產業測量師(市區重建)表示，倘把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，則申請地點的任何翻新／重建工作均須由個別土地擁有人倡議。由於申請地點由不同擁有人持有，申請人的建議能否推行實成疑問。由於行政長官會同行政會議已於二零零七年核准了發展計劃草圖，而市建局已採取相應

行動，收購申請地點內的物業，批准這宗申請可能會有法律方面的影響；

- 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組表示，申請人在申請書內所載的地盤 C 現有建築物的層數和獲批准用途，與核准建築圖則／佔用許可證的資料不符；
- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留。由於建議保留現有建築物，因此將沒有空間改善申請地點的現有休憩處和景觀設施；以及
- 食物環境衛生署署長表示在運作上有需要重置必列者士街現有的垃圾收集站。至於垃圾收集站能否透過擴建結志街垃圾收集站來重置，則視乎中西區區議會的意見。倘無法確定永久重置地點，便應在有關發展計劃圖範圍內提供一個臨時垃圾收集站；

區內人士的意見

- (j) 中西區民政事務專員表示中西區區議會已於二零零九年一月八日討論市建局的發展建議(並非這宗申請的改劃地帶建議)。雖然沒有就市建局的發展建議提出負面意見，一些區議員有談及能否原址保留垃圾收集站或在附近覓得合適的重置地點，市建局及地盤 C 的物業業主或可合作保留唐樓特色，以及市建局在地盤 C 的發展建議可能對視覺效果造成負面影響；

公眾的意見

- (k) 在申請的法定公布期內共接獲 42 份公眾意見書，其中 38 份支持申請，四份就申請提出意見。公眾意見載於文件第 10 段，現撮錄如下：
- 提交支持意見的提意見人是市民、一名地盤 C 的物業業主和中西區關注組，主要理由是應該尊重私人物業權；拆卸地盤 C 目前狀況

良好的建築物以進行重建，沒有理據支持，亦不能令附近一帶的公眾受惠；該區進一步發展會令生活質素下降；發展計劃圖的界線不合邏輯；改劃地帶建議的最高建築物高度限制為 12 層，較市建局所建議的 28 層發展為佳，亦適當地回應了公眾訴求的改變，即傾向於較低的發展密度；地盤 C 的現有建築物反映了香港的一段歷史，故應該保留；發展計劃圖涵蓋的地區是歷史性地區，應該維持低層特色，而地盤 C 的現有建築物配合文物區的氣氛，亦反映已婚警察宿舍的風格；高層建築物不應建於易受土力影響的地區；在法律上已有先例，尙賢居地盤在司法裁決後從發展計劃圖分割出來；以及除垃圾收集站外，市建局在地盤 C 的重建建議中並沒有規劃任何社區設施；

- 三名市民就申請提出意見，主要表示地盤 C 的現有建築物非常獨特，不應以一般發展取代；以及申請地點上的現有大樹不應砍伐；以及

- 市建局亦就申請提交了意見，提出以下要點，詳載於文件第 10.2(t)至(ff)段：

(i) 擬議「住宅(丙類)」地帶容許重建項目的地積比率和建築物高度高於現有發展，這樣是否確有利於保留／復修地盤 C 的現有建築物；

(ii) 倘地盤 C 改劃為「住宅(丙類)」地帶，會失去達致規劃增益，改善環境及促進善用土地的機會；

(iii) 擬議「住宅(丙類)」地帶的發展／重建建議倘符合分區計劃大綱圖的規定，城規會便沒有機會透過規劃申請制度作出考慮；

- (iv) 根據市建局的記錄，地盤 C 一些住客的生活狀況與申請人所聲稱的不符；
- (v) 申請人代表了地盤 C 總土地權益約 30%，並沒有資料顯示其他物業業主同意申請人的建議；
- (vi) 地盤 C 的物業並沒有保育／文物價值，市建局的政策並非收購及復修這樣的物業；以及
- (vii) 市建局就申請人律師所提出初步法律論點所取得的法律意見撮錄於文件第 10.2(ff)段；

法律意見

- (1) 正如文件第 11 段所詳載，當局曾就申請人律師提出的初步法律論點徵詢了律政司的意見。簡而言之，律政司表示：
 - (i) 城規會可自行考慮「財政可行性」是否相關的考慮因素。倘城規會認為是相關的考慮因素，便必須信納有關方面已提供足夠資料／證據，以便恰當地考慮這個問題。從市建局就這宗申請提交的公眾意見書可見，市建局的律師曾表示在編號 A/H3/387 申請的經修訂總綱發展藍圖中並沒有包括基於「財政可行性」的理據。市建局亦不打算以「財政可行性」為理由反對這宗申請和編號 A/H3/388 的申請；
 - (ii) 城規會可自行考慮所提交的任何其他方案，包括無需清除／拆卸地盤 C 現有建築物的方案；
 - (iii) 城規會考慮「受影響人士現時的想法」(即地盤 C 業主的意見)是恰當的；

- (iv) 城規會必須客觀地根據發展計劃核准圖考慮每宗申請；申請人有合法權利挑戰市建局的發展建議；
- (v) 法庭會考慮犧牲私人業主的權利以達到重建有關用地殘破部分這個目標是否合理；
- (vi) 城規會不應推定必須支持市建局的發展建議，而應根據所見的證據考慮反對意見；
- (vii) 城規會不應認為業主太遲提出申請，因為根據《城市規劃條例》，提出第 12A 條或第 16 條申請並沒有時限；以及
- (viii) 收回私人物業的權力及是否有理據收回私人物業，不屬城規會根據《城市規劃條例》所具有的管轄範圍；以及

規劃署的意見

- (m) 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

「綜合發展區」地帶的規劃意向

- 在妥為劃定發展計劃圖的界線時，已考慮各項因素，包括建築物狀況(結構、屋宇設備和消防安全考慮因素)、樓齡、建築物高度和環境狀況。鑑於發展計劃圖所涉範圍內的環境普遍欠佳，有關「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建，重整街道網，促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善該區的環境。雖然發展計劃圖的界線於二零零七年被修訂，但目前發展計劃圖所涉地區的上述規劃意向維持不變；
- 雖然一些物業的業主已進行翻新工程，但地盤 C 的環境和衛生狀況普遍欠佳，現有建築物的外牆存在缺陷，並有殘破的非法擴建

物。申請地點範圍內有一個臨時構築物和一些窄巷。地盤 C 的六個土地地段被一個小型休憩處分隔，其中一些無法讓消防車進入。倘把地盤 C 從發展計劃圖分割出來並改劃為「住宅(丙類)」地帶，會容許有當然權利重建個別建築物作住宅用途，導致零星重建，不能達致在該區綜合重建及促使作更具效益的土地用途的規劃意向；

適當程序和業主期望

- 有關市建局項目於一九九八年首次向公眾公布，而有關發展計劃圖自二零零三年首次刊憲以來，已通過適當的法定規劃程序。在地區層面(包括中西區區議會)進行了關於發展計劃圖界線和發展計劃內容的討論。對於根據發展計劃核准圖的規劃意向全面落實發展計劃，其他業主(包括市建局在內)有合理期望；

能否落實

- 申請人(擁有地盤 C 合共 33 個單位中的九個單位，或約 27%)並沒有建議任何機制／方法，以確保其他業主同意這宗申請的擬議復修方法。鑑於市建局已收購了地盤 C 內的一些單位，以便綜合重建發展計劃圖所涉的範圍，申請人的建議能否落實存有疑問；

財政可行性

- 對於申請人律師提出的初步法律論點中關於財政可行性的一點，城規會決定發展計劃圖的界線時，並非基於市建局發展建議在財政可行性方面的資料；以及

收地

- 對於申請人律師提出的另一項初步法律論點，即收地權力及收地是否有理據，小組委員會會根據規劃考慮因素和申請人所提交建議的優越之處來考慮這宗申請。

10. 副主席繼而請申請人及他們的代表闡述申請。李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 除了市建局外，地盤 C 只有七名物業業主。這宗申請涉及四個申請人，全部是地盤 C 的業主。然而，只有兩名申請人，即 Dare Koslow 先生和 K.B. Elliget 先生(亦即士丹頓街 60 至 62 號的業主)，可以出席會議。此外，談基廸先生(士丹頓街 66 號的業主代表)和甄達潮先生(其家族擁有中和里 4 號)亦出席了會議；
- (b) 把文件的圖 Z-19 至 Z-21 提供予委員參考是爲了使文件更爲完整，但應留意，該等圖則所顯示的實地照片與申請地點無關，因此與這宗申請無關；
- (c) 提交這宗申請，是爲透過把地盤 C 改劃爲「住宅(丙類)」地帶以改變其規劃意向，令市建局不再涉及該地盤。申請人反對市建局的發展建議，根據該建議，地盤 C 的現有建築物會被拆卸，以重建爲樓高 28 層的建築物(編號 A/H3/387 的申請)；同時，申請人根據編號 A/H3/388 的申請提出另一個發展建議，以保留及翻新地盤 C 的現有建築物；
- (d) 目前並沒有核准總綱發展藍圖，因此城規會並沒有就申請地點的任何發展建議作出承擔。爲了方便委員考慮申請，申請人在會上呈閱了進一步資料(下稱「所呈閱資料」)；

[李慧琮女士此時到達參加會議。]

三項法律意見的撮要

- (e) 正如所呈閱資料第 1 頁所詳載，申請人律師與市建局和律政司提出的法律意見有相當多吻合之處，與文件第 11.1(a)至(h)段的法律意見相若。對於財政可行性的問題，市建局的律師在市建局就這宗申請所提交的公眾意見書的附錄 I 第 29(a)(iii)段表示，市建局不會以「財政可行性」爲理由反對這宗申請和編號 A/H3/388 的申請。至於城規會必須客

觀地根據發展計劃核准圖考慮每宗申請，應留意的是，雖然第 16 條申請須根據發展計劃核准圖的內容考慮，但這宗第 12A 條申請則應根據規劃理據按個別情況考慮；

收地情況

- (f) 地盤 C 的相關私人地段根據契約並沒有用途限制，而且乃永久性出租 999 年。申請人希望根據法律和契約保留擁有和使用物業的權利，無意把物業出售予市建局。有關方面並非請城規會決定應否收回地盤 C，而是請城規會留意其所作決定的後果，即會導致地盤 C 的私人物業被收回，以下三段引文清楚證明此點；

- (g) 在 **Capital Rich** 裁決中，上訴法庭認同倘申請人不採取立場挑戰地帶劃分建議，「後果是申請地點會根據《收回土地條例》被市建局收回，而在收地階段，將不可能挑戰在分區計劃大綱圖內收納申請人物業的做法。」倘城規會不同意這宗申請而修訂「綜合發展區」地帶的界線，同一情況會發生於地盤 C；

- (h) 正如文件第 9.1.2 段所述，地政總署總產業測量師(市區重建)指出，「倘地盤 C 改劃為「住宅(丙類)」地帶，便會從發展計劃圖分割出來，不會被收回。」顯然，修訂「綜合發展區」地帶界線的後果，將會是申請人的物業不會被收回；

- (i) 昔日的律政署曾於一九九六年告知環境諮詢委員會，根據昔日的《收回官地條例》，昔日的總督會同行政局在決定是否須收地作公共用途方面，權力是受到限制的，包括「一件事如非屬公共性質，昔日的總督會同行政局不能自行宣布其為公共用途；「公共用途」必須包括涉及社會普遍利益的用途... ..；社會普遍利益必須是直接有關並且關係密切；以及必須真誠地行使權力」。市建局會拆卸地盤 C 的現有建築物，並會興建樓高 28 層的發展，用途與現有用途相若，這樣既非屬公共性質，亦不

涉及社會普遍利益。就此，市建局就地盤 C 提出的發展建議未能符合上述準則；

「綜合發展區」地帶界線不合邏輯

- (j) 「綜合發展區」地帶的界線既不合理亦不合邏輯。刪除了尙賢居地盤後，「綜合發展區」地帶中間留下了一個空間，令地盤 C 和「綜合發展區」用地的餘下部分之間只有很狹窄的連接。地盤 C 和「綜合發展區」用地的餘下部分之間沒有實際或規劃關係；

規劃情況的改變

- (k) 自有關發展計劃圖獲得批准後，規劃情況有所改變，足以支持重新考慮「綜合發展區」地帶的界線，有關資料詳載於所呈閱資料第 3 頁，現撮錄如下：

- 委員於二零零七年考慮有關發展計劃圖的規劃大綱修訂本時，提出了多項事宜，包括保留永利街的建築物及重置具區內特色的現有用途，沒有理由不就地盤 C 採用這個保留建築物的方法；
- 申請地點對面是前已婚警察宿舍，已從供申請售賣土地一覽表中剔出，以促進該地點的活化和文物保育。把地盤 C 改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議與前已婚警察宿舍的經修訂規劃意向更為協調；
- 在鼓勵更新舊建築物方面，現時有其他做法／方式可供採用。市建局就市區重建採用了「4R」策略，以及推出各項復修和保留措施，例如「樓宇復修貸款計劃」。政府近期聯同香港房屋協會和市建局推出了「樓宇更新大行動」計劃，提供資金讓業主就合資格建築物的公用地方進行修理工程，反應十分理想；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- 市建局採用的「拆卸、出售及重建」模式愈來愈受公眾關注，特別是當所涉的是狀況良好的建築物，一如地盤 C 的建築物。從公眾支持這宗申請和編號 A/H3/388 的申請，以及大力反對市建局的發展建議(申請編號 A/H3/387)，可以清楚看到公眾意欲的改變；
- 中西區區議會的態度有所改變，因為其提及市建局可以與地盤 C 的業主合作，以保留唐樓的特色，並提及地盤 C 的擬議 28 層發展可能造成負面視覺影響；以及
- 有一些物業已由業主作出改良，以提供優質的現代家居。會上展示一些照片，顯示了地盤 C 一些物業所進行的內部／外部翻新。規劃署把地盤 C 的建築物狀況描述為「惡化」或「欠佳」是不正確的。士丹頓街 64 號應被評為「極佳」，士丹頓街 62 至 64 號和 66 號應被評為「良好」。這些例子亦證明地盤 C 的其他物業可以如何進行類似的改良；

改劃地帶建議的規劃理據

- (1) 把地盤 C 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，主要的規劃理據是現有建築物的狀況甚佳，無需拆卸；市建局的發展建議並沒有顯示有重大的公眾利益支持把地盤 C 包括在「綜合發展區」地帶內；該區因劃為「綜合發展區」地帶而蒙受損害；擬議「住宅(丙類)」地帶的最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層，與該區的特色更為協調，與前已婚警察宿舍用地尤甚；以及改劃地帶建議可在不影響市建局對地盤 A 和 B 的建議的情況下進行；

對規劃署意見的回應

- (m) 正如所呈閱資料第 4 頁所詳載，「綜合發展區」地帶的規劃意向已不再合宜。雖然地盤 C 的現有建築物樓齡已高，但一些物業已由業主進行翻新。地盤 C 的現有建築物在結構、消防安全、屋宇設備或環

境狀況方面並非如此惡劣，需要市建局收回並拆卸。這亦顯示市區更新可以透過業主自行進行復修來達致。擬議的「住宅(丙類)」地帶可以保留該區的特色，而且相對於市建局就地盤 C 建議的 28 層發展，看來更為適合。至於建築物的非法擴建物，可由建築事務監督處理。毗連中和里的臨時構築物位於政府土地，因此可由政府清除。上述問題全部可以無需收回地盤 C 的私人物業而獲得解決。除規劃署外，相關政府部門，包括屋宇署和消防處，均不反對申請的改劃地帶建議。任何新建築物均要符合現代的建築和消防安全標準。擬議的「住宅(丙類)」地帶可以保留該區的特色，而且相對於市建局就地盤 C 建議的 28 層發展，看來更為適合。市建局關於地盤 C 的發展建議並沒有如有關「綜合發展區」地帶的規劃意向所述般「重整街道網」或「促使作更具效益的土地用途」；

[梁乃江教授此時暫時離席。]

- (n) 規劃署提及的適當程序問題不獲所取得的法律意見支持。申請人顯然有權利對市建局的發展建議提出反對，並提交其他發展建議給城規會考慮；以及
- (o) 至於落實的問題，對業主而言，提升物業質素的主要障礙是市建局及用地被劃為「綜合發展區」地帶。儘管受規劃影響而蒙受損害，但所有申請人均已改良私人物業的內部狀況。一名申請人對士丹頓街 64 號的整幢建築物進行了完整的內部和外部翻新，水準極高。另一名申請人亦曾經完全翻新了東街 55 號一幢類似的建築物。士丹頓街 66 號以單一業權持有，倘沒有受規劃影響而蒙受損害，亦可以進行翻新。中和里 4 號和 6 號的建築物自落成後一直由兩個家族擁有。這樣的簡單業權和悠久關係，會令聯手翻新或重建該等建築物變得可行。士丹頓街 60 至 62 號的業主建議與市建局一同改善建築物的公用地方。申請人的經驗亦顯示，翻新建築物的外部和公用地方可以所費無多，每幢建築物可能約需 100 至 200 萬元。

11. 李森教授繼而提出以下要點：

- (a) 根據《收回土地條例》建議收地的權力屬行政長官會同行政會議所有，但行政長官會同行政會議行使這項權利時，須獲相關方面確定有關建議。就此個案而言，相關方面包括城規會。正如會上較早前曾說明，城規會的決定會導致收回地盤 C 內的私人物業；
- (b) 考慮根據《收回土地條例》收地的申請時有三個準則，包括(a)所收土地明顯將作公共用途；(b)是否沒有不涉及收地的其他選擇；以及(c)將收回土地的面積，是爲了進行公共用途而必須收回的最小面積；
- (c) 地盤 C 三個準則均不符合。就準則(a)而言，地盤 C 的現有建築物狀況良好，既不殘破，亦沒有倒塌。收購狀況良好的建築物並把其出售予私人發展商進行重建，並非公共用途。就準則(b)而言，業主已證明他們可以自行復修其物業，因此除收地外尚有其他方法。準則(c)對保障公眾財產甚爲重要，或更重要的是，當局須根據《基本法》第六條，依法保護私有財產權。在這方面，地盤 C 內的私人土地租期爲 999 年，這樣的私人物業權應獲保障；以及
- (d) 自發展計劃圖獲得批准以來，市建局在地盤 C 收購了一些物業。這並非不能克服的問題。倘小組委員會同意改劃地帶建議，市建局可以給予前業主先買權，讓他們購回物業。

12. 羅雅寧女士繼而提出以下要點：

- (a) 中西區關注組一直跟進有關發展計劃，至今已超過兩年。申請地點位於蘇豪區，其特色是低層唐樓及窄巷，申請地點亦位於前已婚警察宿舍對面，構成這個文物區的一部分。申請人的建議是保留和翻新

地盤 C 的唐樓，符合翻新蘇豪區唐樓日漸增加的趨勢；以及

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

- (b) 地盤 A 和 B 位於易受土力影響的地區，不適宜興建高層發展，地盤 C 則毗鄰尙賢居。兩項發展均落成後，尙賢居面向地盤 C 的窗戶約有一半會被地盤 C 的發展阻擋。市建局就有關發展計劃圖的發展建議所進行的空氣流通評估，採用了最差的情況(即假定地盤 A、B 和 C 均會全面發展)作為基線情況，結論是市建局的發展建議可改善該區的通風，這個結論存有疑問。前已婚警察宿舍用地後面會興建「屏風式」發展。現要求小組委員會考慮申請地點的發展建議時，要考慮當地社區對有關發展所產生的通風影響和「屏風效應」的疑慮，並考慮是否有其他方法使該區可持續發展，例如申請人所建議的復修方法。

13. 談基廸先生繼而提出以下要點：

- (a) 據市建局所提交公眾意見書的第 1.3 段及該份公眾意見書附錄 I 第 31(4)及第 34(5)段所述，「鑑於傳媒對上訴法庭的判決及城規會於二零零七年重新聆訊一事作出廣泛報導，真正買家和他們的律師沒有留意這些資料是難以置信的」，「土地擁有人的一些權利會受到負面影響這個事實本身並非充分理由，可讓城規會不行使其法定權力和城市規劃的功能；否則整個過程會變得自相矛盾」，以及「城規會不應涉及收地程序，收地程序屬其管轄範圍以外」。這些陳述對申請人這些小業主而言有欠公允。他們購買物業時是依法進行交易，沒有人會要求他們停止交易；以及
- (b) 至於中和里及其附近地區的情況，該處是一部本地電影的拍攝場地。在照明良好的情況下，該區在照片上所顯示的情況可以頗為不同。

14. K.B. Elliget 先生和 Dare Koslow 先生繼而提出以下要點：

- (a) 申請人並不明白規劃和市區重建程序。城規會不應認為提交申請的時間太遲；
- (b) Dare Koslow 先生兩年前購買其在地盤 C 的物業時，市建局亦有機會購買該物業，但卻選擇不這樣做；
- (c) 申請地點是中區僅餘的低層建築地區之一。地盤 C 的現有建築物應該保留，因為它們狀況良好，並反映了一段特定的香港歷史；以及
- (d) 城規會應考慮申請人提出另一個採用復修方法的建議。K.B. Elliget 先生估計，翻新其單位約用了 25 萬元。倘沒有受規劃影響而蒙受損害，其他物業業主應該願意翻新他們的物業。

15. 委員對申請提出以下主要意見和問題：

- (a) 就受市建局項目影響的私人物業業主而言，由於他們的物業最終會被市建局收購重建，不願意花錢翻新或復修物業的情況並非罕見。然而，地盤 C 的情況並不相同。一些物業已由業主進行翻新，地盤 C 的建築物狀況看來並非惡化或欠佳；
- (b) 文件第 12.1 段指出當局於二零零三年根據各項因素適當地劃定了發展計劃圖的界線。隨着時間過去，有沒有任何新的考慮因素導致須檢討發展計劃圖的界線；
- (c) 規劃署是否認為適宜按申請人所建議把地盤 C 改劃為「住宅(丙類)」地帶，以及有沒有任何機制或方法確保申請人會落實關於保留和翻新現有建築物的建議；

- (d) 倘小組委員會批准申請，地政總署總產業測量師(市區重建)提出的法律影響為何；
- (e) 申請地點以外的地盤 A 和 B 是否如中西區關注組所聲稱般位於易受土力影響的地區；
- (f) 市建局有否就發展計劃圖所涉地區的發展建議徵詢區內居民的意見；
- (g) 對於規劃署懷疑申請人的建議能否落實，申請人是否知道地盤 C 其餘業主的意向；
- (h) 就上文第 15(g)段，申請人對規劃署懷疑他們的建議能否落實有沒有任何回應；以及
- (i) 申請人建議把地盤 C 劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層，原因為何，以及有沒有任何空間降低擬議發展密度。

16. 就委員在上文第 15(a)至(f)段提出的問題，任雅薇女士在回應時提出以下要點：

- (a) 圖 Z-5 顯示的發展計劃圖地區內的建築物狀況，根據的僅是市建局於二零零三年擬備發展計劃圖時所進行的一項調查。儘管如此，她在會上作出簡介時已向委員展示了顯示申請地點現時狀況的實地照片。她再次顯示該等照片，以供委員參考；
- (b) 《市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1》於二零零三年刊憲後，城規會於上訴法庭作出裁決後重新考慮反對編號 2，並於二零零七年修訂了發展計劃圖的界線，把尚賢居地盤分割出來。城規會重新考慮反對時留意到的其中一點，是倘把受反對地點從發展計劃圖中分割出來，有關發展計劃的全面性便會受到一定程度的妨礙。然而，城規會留意到受反對地點已處於重建的後期階段，包括建築圖則已獲建築事務監督批准。繼續把受反對地點包括在內可能會進一步延遲落實發展

計劃，令情況持續不明朗，發展計劃圖地區的建築物持續殘破，這樣的情況並不可取。在提交總綱發展藍圖的階段用心設計，仍可以融合發展計劃圖地區內和附近將闢設的公眾休憩用地。城規會考慮相關因素後，同意把受反對地點從發展計劃圖中分割出來；

- (c) 當局仍然認為現時的發展計劃圖界線是適當的。正如圖 Z-4 所顯示，地盤 C 內的現有中和里休憩處十分細小。倘把地盤 C 保留在發展計劃圖內，市建局便可合併土地，從而促使作更具效益的土地用途。特別要留意，擬議住宅發展的覆蓋範圍可以限於申請地點面向士丹頓街的部分，容許在中和里 4 至 6 號及毗連臨時構築物闢設較大的公眾休憩用地；
- (d) 倘劃為擬議的「住宅(丙類)」地帶，地盤 C 的個別建築物有當然權利重建作住宅用途，只要符合地帶限制即可。這會導致在個別地段零星地進行重建，未必能符合現代的建築和消防安全標準。地盤 C 內的一些地段亦會仍然無法讓消防車進入。該區進行綜合重建的規劃意向將不能落實。此外，亦沒有機制／方法確保能落實申請人關於擬議「住宅(丙類)」地帶的建議，即復修申請地點內的現有建築物；
- (e) 雖然地政總署總產業測量師(市區重建)表示批准申請可能會有法律方面的影響，但規劃署在考慮規劃申請時只會考慮相關的規劃考慮因素；
- (f) 土木工程拓展署土力工程處處長就編號 A/H3/387 的申請提出意見時，表示發展計劃圖界線範圍內或附近過往曾有不穩定和山泥傾瀉的個案。因此，應就這些先前的不穩定和山泥傾瀉個案進行檢討，以助確定發展計劃圖地區內的適當地基種類及相關建築方法。此外亦應在提交建築圖則的階段向建築事務監督提交一份土力評估；以及

(g) 雖然較適宜由市建局就諮詢方面作出回應，但據了解市建局曾舉辦諮詢論壇，並邀請區內居民參加。

17. 就委員於上文第 15(g)至(i)段提出的問題，李禮賢先生在回應時提出以下要點：

- (a) 在地盤 C 合共 33 個單位之中，市建局在士丹頓街 60 至 62 號收購了八個單位(約 24.24%)，餘下物業的業權由申請人及出席會議的人士持有／擔任代表，但 Andrew Wong 先生除外，他在中和里 6 號擁有三個單位(約 9.09%)。談基廸先生代表士丹頓街 66 號整幢建築物的業主，而甄達潮先生的家族則擁有中和里 4 號。換言之，申請人已取得合共 22 個單位(約 66.67%)業主的支持；以及
- (b) 最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為 12 層的擬議「住宅(丙類)」地帶是地盤 C 附近的標準地帶安排。這宗申請擬把「住宅(丙類)」地帶擴展至地盤 C。相反，市建局根據現時的「綜合發展區」地帶建議興建樓高 28 層的發展。

18. 對於副主席跟進詢問 Andrew Wong 先生是否同意申請人的建議，談基廸先生表示士丹頓街 64 號、士丹頓街 66 號、中和里 4 號和中和里 6 號均涉及單一業權。Andrew Wong 先生曾表示願意與申請人合作。甄達潮先生補充指中和里 4 號的建築物是其家族祖業，他確認會與申請人合作。

19. 對於港島規劃專員在上文第 16(b)段的回答，李禮賢先生在回應時表示，根據市建局現時提交的申請，地盤 C 的擬議公眾休憩用地被高層建築物包圍，情況並不理想。先前曾提及，城規會於二零零七年同意把尚賢居地盤從發展計劃圖分割出來時，尚賢居的建築圖則已獲建築事務監督批准。就這宗個案而言，申請地點上現時已有建築物，而該些建築物乃申請人的居所。把地盤 C 從發展計劃圖分割出來的理據更加充分。

20. 對於港島規劃專員於上文第 16(b)段的回答，羅雅寧女士在回應時表示，除非相關發展商同意，否則將於地盤 C 和毗鄰尚賢居闢設的公眾休憩用地並不能連接。任雅薇女士表示根

據就尙賢居提交的建築圖則，在 1 樓會闢設公眾休憩用地，並於中和里闢設入口。根據市建局的發展建議，在中和里亦會闢設入口，讓公眾可進入地盤 C 的公眾休憩用地。這樣，兩個公眾休憩用地便可以連接，公眾更可經尙賢居的公眾休憩用地前往華賢坊東。李禮賢先生表示，申請人的建議亦可容許同樣的休憩用地連接，同時仍保留地盤 C 的現有建築物。

21. 對於港島規劃專員於上文第 16(g)段的回答，Dare Koslow 先生在回應時表示，市建局從未直接徵詢受影響居民的意見，這與舉辦公眾論壇不同，亦不能以後者取代。羅雅寧女士補充說，市建局先前提出的申請(編號 A/H3/381)接獲了超過 1 000 份反對申請的公眾意見書，就市建局根據編號 A/H3/387 申請提出的經修訂發展建議則接獲了 411 份反對申請的公眾意見書。市建局於二零零七年十二月就有關發展計劃舉辦了一個工作坊，但向獲徵詢人士提供的資料並不足夠。因此，中西區關注組要求中西區區議會舉辦另一個工作坊，有超過 100 名區內居民出席，對市建局的發展建議提出反對。

22. 由於申請人及他們的代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們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。副主席多謝申請人、他們的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

23. 會議於上午十一時二十五分小休五分鐘。

[李慧琼女士此時離席。]

商議部分

24. 陳旭明先生留意到恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)是毗連尙賢居發展的發展商，他近期與恒基有業務往來，就此項目申報利益。委員認為由於對這宗申請的決定可影響尙賢居發展，陳先生的利益屬直接性質，他不應留席。

[陳旭明先生此時離席。]

25. 委員繼而就申請進行了漫長的討論，現撮錄如下：

- (a) 尙賢居地盤於二零零七年從發展計劃圖地區分割出來後，有關「綜合發展區」地帶便分為兩個部分，地盤 C 實際上已與地盤 A 和 B 分開。在這樣的情況下，原先綜合發展／重建整個「綜合發展區」用地的規劃意向難以維持，因為地盤 C 與地盤 A 和 B 之間的實際連接甚少；
- (b) 一些業主進行翻新工作後，地盤 C 的建築物狀況有所改善。申請人現要求保留並自行復修有關建築物。在本港的其他地區，例如九龍城和鰂魚涌糖廠街，亦有由私人界別發起復修唐樓項目的類似個案。這樣的復修方法能改善建築環境，減少重建的需要或迫切性。事實上，除重建外，社區對以復修和保留等其他方式進行市區重建的訴求日增。一名委員指出，重建導致地區特色改變及破壞受影響居民社交網絡的情況並不罕見。這名委員參加了發展局近期為市區重建策略檢討而舉辦的諮詢活動，活動上提出的一個問題，是個別物業業主在市區重建過程中的角色和責任；
- (c) 申請人聲稱，在地盤 C 合共 33 個單位中，他們已取得合共 22 個單位(約 66.67%)業主的支持。除了市建局所擁有的八個單位(約 24.24%)外，餘下三個單位(9.09%)的業主亦願意與申請人合作。倘個別業主(市建局除外)可以證明他們可以聯手復修物業，提供安全優質的生活環境，則地盤 C 並沒有理由一定要由市建局重建；
- (d) 一名委員指出，正如文件第 11.1(b)、(c)和(g)段所述，法律意見已確認城規會可自行考慮所提交的任何其他方案；城規會考慮受影響人士現時的想法是恰當的；以及城規會不應推定須支持市建局的發展建議；
- (e) 考慮到現時的情況，綜合發展／重建整塊「綜合發展區」用地及市建局對地盤 C 所採用的整體重建模式已不再適當，雖然這可能會影響市建局就地盤 A 和 B 的發展建議，亦可能對市建局的財政有影響；

- (f) 雖然委員普遍認同申請人和一些其他業主為復修物業作出的努力，但並不支持把地盤 C 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議。擬議「住宅(丙類)」地帶會容許個別建築物有當然權利重建作住宅用途。鑑於有關地段規模細小，零星重建可能會導致出現鉛筆型建築物，一些地段仍然會無法讓消防車進入，這些情況並不可取。特別要留意，擬議「住宅(丙類)」地帶並沒有機制可確保現有建築物會如申請人建議般被保留及翻新。申請地點上現有建築物的高度僅為二至六層，而根據擬議的「住宅(丙類)」地帶，只須符合該地帶的限制便有當然權利可把現有建築物拆卸並重建為最高建築物高度 12 層的樓宇，這個問題引起了很大的關注。如此這般，該區的現有特色亦未必如申請人所建議般會獲得保留；
- (g) 由於現有建築物本身並非歷史建築物／經評定等級的建築物，地盤 C 的長遠規劃意向不應作保育用途，因此現有建築物長遠而言是可被拆卸的。地盤 C 長遠的規劃意向應繼續是綜合發展／重建這塊用地，但可能另行劃為「綜合發展區」地帶，並容許在重建前翻新現有建築物；
- (h) 委員討論了另一個保留現時的「綜合發展區」界線，但檢討現時「綜合發展區」地帶的發展參數的方法。然而，由於現時「綜合發展區」地帶原本的規劃意向，即綜合發展／重建整塊「綜合發展區」用地再不能落實，因此同意不應採用這個方法；
- (i) 鑑於公眾對降低發展密度的訴求有所增加，以及日益關注「屏風式」發展的問題，當局應為地盤 C 訂定適當的發展限制。鑑於活化前已婚警察宿舍用地這個最新意向，委員普遍認為高層發展與該區的特色不相協調；
- (j) 委員認為審慎的做法是延期考慮申請，並要求規劃署以把地盤 C 另行劃為「綜合發展區」地帶作為基

礎，擬備一個有適當規劃參數的建議，以供小組委員會考慮；

- (k) 委員十分留意把地盤 C 另行劃為「綜合發展區」地帶在落實方面的前景及所有相關人士(包括市建局)的利益。就此，委員認為應要求申請人提交書面證據，以支持他們關於獲得地盤 C 其他業主支持的說法。相關人士，包括市建局和申請人，應有機會就規劃署將就地盤擬備的經修訂地帶劃分建議提出意見；
- (l) 對於申請人所擁有土地權益的百分比，一名委員詢問以什麼基礎來決定。秘書回應指由於擬議「綜合發展區」地帶僅涉及地盤 C，故應採用地盤 C 而非整個發展計劃圖地區的總土地權益。委員表示同意；
- (m) 兩名委員表示，市建局可聯絡地盤 C 的其他業主，就規劃署將擬備的建議，研究能否合作落實另一個「綜合發展區」發展；以及
- (n) 由於市建局自行政長官會同行政會議於二零零七年批准有關發展計劃圖以來已開始收購物業，對於第 25(j)段所述擬議方法的法律影響，委員認為應尋求法律意見。

26. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待申請人提供書面證據，支持他們關於獲得其他業主支持的說法；規劃署提交就把地盤 C 另行劃為「綜合發展區」地帶所擬備的建議；以及取得關於擬議方法的法律意見。

[方和先生此時離席。]

[港島規劃專員任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/387 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃用地
進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或
社區設施及公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/387 號)

27. 秘書表示，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而創智建築師有限公司是申請的顧問之一，故以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|----------|---|----------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士 | } | 市建局非執行董事 |
| 以規劃署署長身分 | | |
| 陳家樂先生 | } | |
| 李偉民先生 | - | 市建局的前非執行董事
(任期於二零零八年十一月三十日屆滿) |
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局及創智建築師有限公司有業務往來 |
| 陳華裕先生 | - | 市建局觀塘分區諮詢委員會成員 |
| 李慧琮女士 | - | 市建局九龍城分區諮詢委員會成員 |
| 陳旭明先生 | - | 自置居所津貼上訴委員會成員 |

- 林惠霞女士 - 擔任市建局非執行董事
以地政總署助理署長
身分 的地政總署署長的助理
- 曾裕彤先生 - 擔任市建局非執行董事
以民政事務總署助理
署長身分 的民政事務總署署長的
助理

28. 此外，秘書表示民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)曾就編號 A/H3/387 的申請提交一份意見書。李慧琼女士及方和先生是民建聯中央委員會委員，亦已就此項目申報利益。

29. 小組委員會備悉，伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、陳旭明先生、方和先生、李慧琼女士和林惠霞女士已離席。

30. 副主席表示，小組委員會根據議程項目 3 考慮編號 Y/H3/5 的申請時，同意延期考慮該宗申請，以待取得進一步資料。由於這宗申請涉及編號 Y/H3/5 申請的申請地點，審慎的做法是亦延期考慮這宗申請。

31. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，直至編號 Y/H3/5 的申請提交小組委員會考慮當日。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/388 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
上環士丹頓街 60 至 66 號及 88 至 90 號、
中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 及 13 號、
華賢坊西 2 至 10 號及 16 號、城皇街 2 至
10 號及 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、
必利啫士街市場及垃圾收集站和毗鄰政府土地
進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或
社區設施及公眾休憩用地

(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/388 號)

32. 秘書表示，由於申請地點與市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃有關，故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	}	市建局非執行董事
陳家樂先生	}	
李偉民先生	-	市建局的前非執行董事 (任期於二零零八年十一月三十日屆滿)
林雲峰教授	-	近期與市建局有業務往來
陳華裕先生	-	市建局觀塘分區諮詢委員會成員
李慧琮女士	-	市建局九龍城分區諮詢委員會成員
陳旭明先生	-	自置居所津貼上訴委員會成員
林惠霞女士 以地政總署助理署長身分	-	擔任市建局非執行董事的地政總署署長的助理
曾裕彤先生 以民政事務總署助理署長身分	-	擔任市建局非執行董事的民政事務總署署長的助理

33. 小組委員會備悉，伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、陳旭明先生、方和先生、李慧琮女士和林惠霞女士已離席。

34. 副主席表示，小組委員會根據議程項目 3 考慮編號 Y/H3/5 的申請時，同意延期考慮該宗申請，以待取得進一步資料。由於這宗申請涉及編號 Y/H3/5 申請的申請地點，審慎的做法是亦延期考慮這宗申請。

35. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，直至編號 Y/H3/5 的申請提交小組委員會考慮當日。

[副主席多謝港島規劃專員任雅薇女士出席會議。任女士此時離席。]

[梁乃江教授此時離席，伍謝淑瑩女士和陳家樂先生此時返回會議席上。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/61 在劃為「綠化地帶」的山頂分區白加道 3 號
(鄉郊建屋地段第 552 號旁的土地)
闢設屋宇通道連守衛亭及閘口
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/61 號)

簡介和提問部分

36. 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；

(b) 在「綠化地帶」範圍內的通道連守衛亭及閘口，是「住宅(丙類)3」地帶內毗連鄉郊建屋地段第 552 號的現有屋宇發展的一部分；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門(包括漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)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 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。在山頂分區計劃大綱圖於一九七三年首次公布之前，已有一條通道連接鄉郊建屋地段第 552 號。雖然有關定線其後主要因改善通道及方便進行斜坡鞏固工程而調整，但該通道仍然是位於「綠化地帶」內的一條非專用通行權的通道。這宗申請是申請人因應保安方面的關注，為方便擴展鄉郊建屋地段第 552 號，以納入通道連守衛亭及閘口，供鄉郊建屋地段第 552 號的現有屋宇專用。雖然有關範圍侵佔了「綠化地帶」，但該土地已經平整，亦不涉及砍伐樹木或干擾現有景觀特點，也不會對附近環境造成任何負面影響。為確保擴展鄉郊建屋地段第 552 號以納入通道連守衛亭及閘口不會增加該地段毗連「住宅(丙類)3」地帶部分的發展密度，當局建議附加規劃許可附帶條件，訂明所涉通道不應納入地盤面積以計算地積比率及上蓋面積。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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。這項規劃許可須附加條件，即位於「住宅(丙類)3」地帶部分內的鄉郊建屋地段第 552 號日後如進行任何發展，所涉通道也不得納入地盤面積以計算地積比率及上蓋面積。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意文件第 10.1.2 段屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即任何新建築工程應提交予建築事務監督批准；以及
- (b) 留意文件第 10.1.3 段消防處處長的意見，即現有通道／通行權通道的閘口應 24 小時有人駐守，以確保緊急車輛可隨時通過。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/160 擬在劃為「綠化地帶」的柴灣鄰近曉翠街的山腰上政府土地闢設宗教機構(廟宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/160 號)

40. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零九年七月十六日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以處理政府部門的意見。

41. 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。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。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人擬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。

[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。]

荃灣及西九龍區

[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 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/373-1 申請就申請編號 A/TW/373 的
核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂，
擬在劃為「綜合發展區」地帶的
荃灣西鐵荃灣西站地盤 TW7
進行綜合住宅暨政府、機構或社區發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/373-1 號)

42. 秘書表示，這宗申請由九廣鐵路有限公司(下稱「九鐵」)提交，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)是其代理。盧劍聰先生是運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的代替成員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是港鐵的董事局成員，因此他已就此議項申報利益。由於盧先生涉及直接及重大的利益，小組委員會同意盧先生應在此議項暫時離席。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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，包括申請地點上擬議綜合住宅暨政府、機構或社區發展的總綱發展藍圖先前已分別於二零零一年八月十七日、二零零四年十二月十七日及二零零五年九月九日根據申請編號 A/TW/304、358 及 373 獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。根據最近的核准計劃(編號 A/TW/373)，擬議發展包括一個住宅發展(有七幢住宅樓宇，樓高 44 至 49 層或主水平基準上 138.3 米至 151.6 米)、一所小學及一所安老院舍暨日間護理中心，住用地積比率為 4.765 倍，非住用地積比率為 0.446 倍。擬議發展的批地文件已於二零零八年十二月簽立；

- (b) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 36「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」，擬就申請編號 A/TW/373 的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂，包括改變住宅樓宇的建築形式及布局、擬議安老院舍的位置和設計、內街、緊急車輛通道、停車場及上落客貨設施的設計、園境建築／種植花卉樹木地區，以及擬議發展的分期推行及實施時間表，均須獲城規會的規劃許可；
- (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) 荃灣民政事務專員表示，分區委員會主席(也是區議員)及另一名區議員反對現行計劃，所關注的主要是發展的建築物高度、建築物之間的狹窄距離及屏風效應。海濱花園業主委員會主席也反對現行計劃，並要求減少建築物高度和樓宇數目。在荃灣地區管理委員會的要求下，規劃署於二零零九年七月二十一日向荃灣民政事務專員提交一份申請人就申請所擬備的簡單資料文件，以便分發給荃灣區議員，以供參閱；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。建築物高度和層數的改變不超逾核准水平的 10%、訂明地盤界線導致地盤面積減少、地盤面積減少導致非住用地積比率增加、住用總樓面面積／地積比率及住宅單位數目減少、平均單位面積增加及會所樓面面積改變均屬 A 類修訂，無須再向城規會提出申請。這宗申請涉及上文第 43(b)段詳載的各項 B 類修訂。環境保護署署長表示，由於已建議採取各項消滅噪音措施，預計擬議發展不會產生相關的負面環境影響。從環境角度而言，他對住宅樓宇建築形式和布局的改變沒有負面意見。其他相關政府部門(包括社會福利署署長、運輸署助理署長／新界、消防處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對於申請並無負面意見。至於區內人士的反對意見，雖然現行計劃涉及對先前核准計劃作出各項 B 類修訂，但擬議發展的

總樓面面積並無增加。由於住宅樓宇之間的總距離由 41 米增加至 67 米，現行計劃令樓宇分隔較遠。較寬闊的建築物距離／通風廊可改善擬議發展的景觀開揚度，使空氣更為流通。就區內人士關注的問題，當局建議訂定指引性質的條款(b)項，即申請人應會見荃灣區議會、分區委員會及區內居民，向他們解釋發展計劃／總綱發展藍圖。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 雖然委員並不反對這宗申請，並認為現行計劃相對於先前核准計劃有所改善，一名委員建議日後提出同類的第 16A 條申請以修訂先前核准計劃時，現行計劃作出改善之處應在圖則上更具體標明，方便委員參考。其他委員均表同意。主席表示，為方便理解，日後同類的第 16A 條申請在作出投影片簡報時，應比較現行計劃和先前核准計劃，並特別指出改善之處。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人根據《城市規劃條例》第 4A 和 16A 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准總綱發展藍圖和申請。有關許可須附加下列附帶條件：

- (a) 提交經修訂總綱發展藍圖，以收納下文(c)至(j)項所訂明的規劃許可附帶條件，並落實經修訂總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂交通影響評估，並落實評估內確定的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計和提供車輛通道、泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計和落實連接毗鄰地盤 TW6 的行人天橋，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (e) 平整一個面積最少為 5 800 平方米的地盤，以興建一所總樓面面積約為 10 727 平方米的 30 個課室小學，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (f) 設計和提供一間安老院舍暨日間護理中心，連同附屬泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (g) 設計和提供緊急車輛通道、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；
- (h) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木和補償種植建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實顯示擬議發展時間編排和分期安排的經修訂發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 落實環境評估內確定的紓緩環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件，會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便把有關圖則盡快存放於土地註冊處；
- (b) 諮詢荃灣民政事務處以便會見荃灣區議會、分區委員會及區內居民，向他們解釋發展計劃／總綱發展藍圖；
- (c) 就擬議發展符合《建築物條例》及擬議豁免總樓面面積的事宜諮詢屋宇署署長。申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准申請書內有關豁免總樓面

面積的部分。申請人須直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的許可；

- (d) 就運作及保養規定諮詢中華電力有限公司，特別是運送器材進出毗鄰電力支站，以及留意電力支站附近的地下電纜；
- (e) 就平整和移交擬議小學地盤與教育局局長聯絡；
- (f) 就公共交通設施、接駁服務和行人設施與運輸署署長聯絡；
- (g) 向土木工程拓展署署長提供交通噪音評估的詳細資料，以便土木工程拓展署設計荃灣路的改善工程；以及
- (h) 就擬議發展與日後經改善荃灣路之間保持足夠淨距離，與土木工程拓展署署長及消防處處長聯絡。

[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。]

[林惠霞女士和盧劍聰先生此時返回會議席上。]

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15》上
延文禮士道「綜合發展區」地帶的
擬議發展規範和規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 22/09 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 有關「綜合發展區」用地坐落在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15》西部和東部分別包括住宅部分和學校部分。二零零九年三月二十七日，小組委員會考慮過用地住宅部分的擬議發展參數以及整塊「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，並同意規劃大綱擬稿適宜用來徵詢九龍城區議會的意見。擬議住宅發展的最高地積比率訂為 3 倍，最高建築物高度為 13 層(主水平基準上 67 米)以及在用地界線沿線闊設闊 10 米／4.5 米的非建築用地；
- (b) 二零零九年六月五日，當局把諮詢結果和規劃大綱擬稿的擬議修訂提交小組委員會。小組委員會經考慮後，決定延期就規劃大綱擬稿作出決定，並要求規劃署評估是否可把擬議住宅發展的最高建築物高度降至與毗連學校較為協調的高度，以及研究住宅發展的視覺影響，特別是從九龍仔公園眺望的視覺影響；

最高建築物高度檢討

- (c) 一如文件第 3.1 段所載，當局擬備了三個建築物高度分別為 13 層(基本方案)、8 層(方案 1)和 10 層(方案 2)，但地積比率及非建築用地規定相同的設計方案；
- (d) 在有關「綜合發展區」用地附近，同一分區計劃大綱圖內延文禮士道沿路的「住宅(丙類)9」地帶，其最高地積比率訂為 3 倍，最高建築物高度訂為 8 層。不過，當局在顧及下列用地限制和設計規定後，從地區規劃角度而言，認為方案 1 把擬議住宅發展的建築物高度同樣訂為 8 層並不可取：

- 由於「綜合發展區」用地四周多為學校，包括毗連住宅部分東面和西南面的兩間學校，故此有必要以非建築用地形式闢設後移區；
 - 一如文件圖 3 所示，根據基本方案和方案 2，擬議住宅發展在扣除闊 10 米／4.5 米的非建築用地後，其淨上蓋面積分別約為 49% 和 64%。由於方案 1 的建築物高度減至 8 層，淨上蓋面積將增至約 80%，以致建築物之間的距離甚少，和地面欠缺空間闢設休憩用地和其他附屬設施。所產生的建築物體積將造成屏風效應，不利於空氣流通和透風；以及
 - 擬議住宅發展的設計彈性因下列因素而受到限制：非建築用地規定、用地住宅部分呈三角形、在地庫闢設停車及其他附屬設施以盡量縮減地面上建築物體積的規定，以及避免平台設計以改善街道水平的空氣流通情況。把建築物高度降至 8 層，會對擬議住宅發展的布局設計造成相當大的限制；
- (e) 根據就三個設計方案所作的概括評估，建築署署長表示，基本方案在建築物布局和樓宇位置方面屬最為可取，而方案 2 則較為遜色，因為把建築物高度降至 10 層會嚴重限制住宅樓宇的位置。從建築設計角度而言，方案 1 不獲支持，因為會對擬議住宅發展的設計造成進一步限制；
- (f) 基於上述各點，當局認為基本方案和方案 2 在技術上可以接受，而方案 1 則不應採用；

視覺評核

- (g) 當局隨後進行視覺評核，比較基本方案和方案 2 的優點。文件圖 1 所示九龍仔公園和附近地區其他用地的九個眺望點，被用作評估擬議住宅發展對附近地區所產生的潛在視覺影響。合成照片所顯示從九

個眺望點比較基本方案和方案 2 所產生的視覺影響載於文件圖 4 至 8 及第 4.2 和 4.3 段。簡而言之，從眺望點 1 至 4 眺望，方案 2 產生的視覺影響，較基本方案的影響輕微。從眺望點 5 至 9 眺望，兩個方案均沒有產生負面視覺影響，因為「綜合發展區」用地會被天然地勢或植物所遮擋；

推薦方案

- (h) 基於上述的評估結果，當局推薦採用把擬議住宅發展最高建築物高度訂為 10 層(主水平基準上 57 米)的方案 2。方案 1 在技術上不可取。雖然就九龍塘區的情況而言，基本方案和方案 2 在設計和視覺影響方面均可接受，但方案 2 可為該區提供較佳的整體視覺質素和綠化環境。一如文件圖 2 所示，10 層或主水平基準上 57 米的擬議建築物高度，有助在該區締造更清晰的梯級式高度輪廓，由北面主水平基準上約 60 至 70 米的學校發展，遞降至主水平基準上約 50 至 60 米的有關「綜合發展區」用地，再遞降至南面主水平基準上約 35 至 50 米的學校和低層住宅發展。根據平均街道水平為主水平基準上約 25 米計算，擬議住宅發展的絕對建築物高度將為 32 米，與建築署署長所述高度約為 30 米的標準 8 層高學校發展相若；以及
- (i) 為了在設計彈性和發展限制之間取得平衡，當局建議把「綜合發展區」用地住宅部分西南和東面界線沿線的非建築用地由 10 米縮減至 6 米。闊 6 米的非建築用地符合《九龍塘發展大綱草圖編號 D/K18/1A》所訂 6 米非建築用地的規定，可用作緊急車輛通道，而又不會損及其作為分隔用地與毗鄰學校的觀景和通風廊的功能。

49. 委員並無就項目提出問題。

50. 小組委員會備悉文件第 3 和 4 段所撮述擬議住宅發展最高建築物高度檢討及視覺評核的結果。經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 6 段和附件 D 所撮述規劃大綱擬稿的擬議修訂；以及
- (b) 通過文件附件 D 所夾附的規劃大綱擬稿。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/92 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田界限街 170C、170D、170E 及 170F 號的建築物高度限制，以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/92 號)

51. 秘書表示，這宗申請由皇邦發展有限公司提出。

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生澄清藍馬豪庭現時的建築物高度應為主水平基準上 118.26 米，而非文件所載的主水平基準上 123.5 米。黎先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 89.47 米(即增加 9.47 米或 11.8%)，以作「住宅(乙類)」地帶內准許的住宅用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 117 份公眾意見書，當中有 114 份意見書表示反對申請，有一份對申請有所保留，有兩份就申請提出意見。反對申請的意見書所

持的理由，主要是擔心立下不良先例、高樓會產生屏風效應、景觀受阻、公共設施超出負荷以及對區內空氣質素、空氣流通、天然採光、交通噪音和低層住宅特色造成負面影響。一名提意見人表示，在批給許可前應進行環境研究；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，坐落於低至中密度的住宅區內。除了毗鄰住宅發展藍馬豪庭(建築物高度為主水平基準上 118.26 米，在該區屬特殊情況)外，附近發展的現有建築物高度約為主水平基準上 20 至 50 米，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。在施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制時，預計在按照《香港規劃標準與準則》提供停車位和康樂及會所設施和按契約規定後移後，仍可達致 5 倍的最高准許地積比率。建築事務監督在二零零八年十一月批准了一套建築圖則，有關圖則是用以在申請地點上進行地積比率約為 4.96 倍的 20 層住宅發展(或主水平基準上 80 米(按主屋頂水平計算))及闢設後移區(包括界限街沿路的 6 米後移區)。核准建築圖則顯示可在建築物高度限制為主水平基準上 80 米的情況下進行合理的發展。這宗申請要求增加擬議建築物高度，主要是因為住用樓層、轉換層、會所層、停車層和入口大堂的樓底高度增加，以及加建一層停車層和一層住用樓層所致。至於申請人所建議沿界限街闢設 6 米的後移區以改善街景和公共市區空間的建議，實為申請地點契約所訂的規定以及《何文田發展大綱草圖編號 D/K7/2》就界限街以南附近用地所訂的規定，目的是藉以改善街景。申請書內並無足夠資料顯示將如何改善申請地點前和附近地區的街景和街道水平的公共空間。略為放寬建築物高度限制的建議，並無充分的規劃理據和設計優點支持。批准申請將立下不良先例。

53. 在回應主席和委員就樓底高度和建築物後移所作的提問時，九龍規劃專員余賜堅先生請委員參閱顯示核准建築圖則以

及這宗申請的擬議住宅發展樓底高度的文件附錄 III 和一張投影片，並回答說：

- (a) 核准建築圖則和這宗申請的住用樓層樓底高度分別為 3.05 米和 3.15 米；
- (b) 與核准建築圖則相比，這宗申請的平台水平高出約 4.5 米，主要是由於加建一層停車層以及入口大堂、會所層和若干停車層的樓底高度增加所致。這宗申請並建議在平台之上加建一層住用樓層；以及
- (c) 根據核准建築圖則，申請地點闢設了後移區。

商議部分

54. 委員普遍認為略為放寬建築物高度限制的建議，並無規劃和設計優點支持。

55. 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) 申請書內並無就放寬建築物高度限制的建議提出充分的規劃理據和設計優點；
- (b) 申請書內並無充分資料證明如不略為放寬建築物高度限制，便不能進行擬議的重建；以及
- (c) 這宗申請如獲批准，會為其他同類申請立下不良先例。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/234 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡鶴源東街4號恆藝珠寶大廈地下一號工場經營商店及服務行業(藝術品商店)
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/234號)

56. 秘書表示，文件第10頁的取代頁已於二零零九年七月二十三日送交委員，並於會上呈閱，以供委員考慮。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 現有工業大廈地下的擬議商店及服務行業(藝術品商店)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門(包括消防處處長)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，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所作的評估，並不反對這宗申請。擬議藝術品商店大致符合「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所載列的規定。擬議藝術品商店與該幢大廈內的其他用途並非不相協調。有關用途估計不會對該幢大廈的消防安全和車位供應造成負面影響。紅磡工業區其他工業大廈地下先前亦有擬作商店及服務行業用途的同類申請獲小組委員會批准。

58. 委員並沒有對申請提出問題。

商議部分

59. 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二十四日止。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) 在進行申請用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供把有關處所與樓宇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) 如在進行申請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。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業用途向九龍西區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 遵守《耐火結構守則》所訂的規定；以及
- (c) 確保擬議更改的用途符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)條例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》提供走火通道；根據《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，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；以及根據《建築物(規劃)規例》，為辦公室用途提供訂明的窗戶，和為殘疾人士提供通道和設施。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/194 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 33 號佳力工業大廈地下 3 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/K11/194 號)

簡介和提問部分

61. 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) 現有工業大廈地下的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門(包括消防處處長)並沒有對這宗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，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。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，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 所載列的規定。商店及服務行業用途與該幢大廈內的其他用途並非不相協調。有關用途估計在消防安全、交通、環境和基礎設施方面，均不會對該幢大廈內和鄰近地方的發展造成嚴重的負面影響。有關大廈地下的其他單位和新蒲崗商貿區的其他工業大廈先前亦有擬作商店及服務行業用途的同類申請獲小組委員會批准。先前的規劃許可(申請編號 A/K11/183)因申請人未有履行有關提交並落實消

防安全措施建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷。申請人表示消防處處長已於二零零九年五月四日指收納於申請處所建築圖則的消防規定符合要求，而當局建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行附帶條件的進度。此外，當局亦建議告知申請人，若再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提交的申請或不會獲從寬考慮。

62. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

63. 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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年十月二十四日或之前)，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。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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) 委聘一名認可人士提交改動及改建工程圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (c) 倘申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請。

[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提問。杜女士此時離席。]

議程項目 13

其他事項

65. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。