

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年八月二十一日上午九時舉行的

第 402 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

梁乃江教授

林雲峰教授

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

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

秘書

劉星先生

因事缺席

陳弘志先生

杜本文博士

李慧琼女士

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

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年八月七日

第 401 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」)二零零九年八月七日第 401 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 小組委員會二零零九年七月二十四日獲通過的第 400 次會議記錄的修訂項目

2. 秘書報告說，申請編號 A/K7/92 的申請人代表於二零零九年八月十二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，澄清申請人(皇邦發展有限公司)並非新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司，而皇邦發展有限公司與新鴻基在管理或財務上並無任何關係。秘書建議把第 400 次會議記錄第 51 段修改為：「秘書說，這宗申請由皇邦發展有限公司提交」，以更正錯誤。主席表示，雖然陳旭明先生和方和先生因與新鴻基有業務往來而就該議項申報利益，但他們已於小組委員會考慮該宗申請之前離席，因此不會影響該議項的討論和決定。委員並不反對修訂建議。秘書表示，當局會把有關事宜告知申請人和相關的政府部門。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號 2006 年第 17 號

在劃為「綠化地帶」的

西貢大涌口村第 38 號屋地下及毗連政府土地

闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻

及招牌鐵架以及闢設貯物室(為期三年)

(申請編號 A/SK-HH/36)

3. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年九月二十五日接獲有關上訴，上訴人反對城規會於二零零六年七月十四日駁回一宗覆核申請(編號 A/SK-HH/36)的決定。有關申請擬在《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》上劃為「綠化地帶」的用地闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及招牌鐵架以及闢設貯物室，而申請被駁回的理由是擬議臨時辦公室及陳列室與附近以住宅用途為主的發展不相協調。上訴人曾多次要求延期聆訊上訴。二零零九年八月十一日，上訴人自願放棄有關上訴。上訴委員會於二零零九年八月十二日確認上訴人已根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄其上訴。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書說，截至二零零九年八月二十一日，上訴委員會共有 21 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	134 宗
有待聆訊	:	21 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	289 宗

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K7/5 申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖
 編號 S/K7/20》，把何文田文福道 25 號
 (九龍內地段第 9456 號餘段及增批部分)
 由「政府、機構或社區」地帶改劃為
 「住宅(戊類)」地帶
 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K7/5 號)

簡介和提問部分

5. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 九龍規劃專員
黎定國先生 - 高級城市規劃師／九龍

6. 下列申請人代表此時亦獲邀出席會議：

寶力勤先生
王耀洪先生
吳松明先生
唐健康先生
陳伯勤先生
何啓章先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她繼而請九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介申請的背景。余先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

(a) 申請人建議把申請地點在何文田分區計劃大綱圖上由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便把一所現有中學(即新法書院)重建為住宅發展；

(b) 正如申請人的假設計劃所顯示，擬議住宅發展的地積比率和建築物高度分別為 5.0 倍和主水平基準上 90 米(主屋頂水平)；

(c) 申請人的理據詳載於文件第 2 段；

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

(d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，現摘錄如下：

- 環境保護署署長不支持這宗申請，因為交通繁忙的公主道及天橋會對申請地點造成嚴重的道路交通噪音影響，超過《香港規劃標準與準則》所訂的道路交通噪音標準(70 分貝(A))，而且沒有適當的規劃管制機制，以確保能按申請人所建議，以單方向建築設計和固定窗戶的形式實施紓緩噪音影響措施；
- 九龍西區地政專員表示申請地點限作學校用途，倘有關建築物停止作該學校用途，政府在法律上有權收回有關地段。要進行擬議「住宅(戊類)」發展，須繳付地價並修訂契約；
- 教育局局長表示由於學生人口正在下降，他並不反對關閉現有學校的建議；

(e) 在法定公布期內共接獲 19 份公眾意見書，提意見人是一名九龍城區議員、一名學校校長、附近物業的業主委員會和市民。一份公眾意見書表示對申請沒有意見，而另外 18 份意見書則反對有關申請，理由包括阻礙通風、減少陽光透射、交通問題、視覺影響、環境污染及影響區內特色；意見書內亦指出，倘申請地點無須再作學校用途，應交還政府作其他用途；以及

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

(f) 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。申請地點是沿公主道一個用作學校、機構和政府用途的「政府、機構或社區」地帶的組成部分。申請地點的擬議住宅發展位於「政府、機構或社區」地帶的中央，會把「政府、機構或社區」地帶一分為二，破壞其延續性和完整性。當局認為並沒有有力的規劃理據和優點支

持改劃地帶的建議。申請地點受交通噪音影響，不利於住宅發展。在這方面，環保署署長認為實施擬議紓緩噪音影響措施一事未能確定。申請人援引忠孝街 81 號的前何文田警察宿舍用地作為參考例子，該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，擬作住宅發展兼實施紓緩環境影響措施。該參考個案與現時這宗申請不能相提並論，因為前何文田警察宿舍用地並非連綿不斷的「政府、機構或社區」地帶的組成部分，而且用地先前為政府宿舍，屬住宅用途。

8. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。寶力勤先生借助投影片及會上呈閱的補充資料，提出以下要點：

關閉學校

- (a) 申請地點是私人土地，於一九六六年以公開招標形式按市價購入。現時的書院於一九七一年興建(樓齡接近 40 年)，申請地點規模細小(僅 2 211 平方米)，未能在設施及空間方面符合政府「2000 年學校設計」的要求。關閉書院的凌駕性原因是對學校學位的需求大幅下降，中一學位的空缺由二零零九年約 12 000 個增至二零一三年約 30 000 個。就此，教育局對於在二零一二年關閉書院的建議並無提出反對；
- (b) 關閉書院及改劃申請地點作其他用途的建議，是在過去數年已經採取了一系列措施以減慢學位需求下降後才提出的。有關措施包括向學生提供財政資助及採取行政措施，包括向師生提供免費的訓練計劃；
- (c) 申請人對規劃署的意見有以下回應：

把「政府、機構或社區」地帶一分為二，破壞其延續性和完整性

- 何文田分區計劃大綱圖先前曾作出修訂，涉及把「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把原本的「政府、機構或社區」地帶分為兩部分。該等用地位於申請地點附近，已重建為住宅建築物，即常盛街的常樂邨、公主道／忠孝街的御龍居和雅利德樺臺，以及介乎忠孝街及牧愛街的欣圖軒；
- 呈狹長形的「政府、機構或社區」地帶內其實有兩個獨立的支區。涵蓋救護站、勞工子弟中學和香港專業進修學校的北部支區位於較低的水平，建築物高度亦較低，由主水平基準上 17.7 米至主水平基準上 30.6 米。該等用地只能從公主道前往，與毗連的窩打老道山住宅社區沒有連接。涵蓋余振強紀念中學和申請地點的南部支區位於較高水平，即主水平基準上 30 米，與窩打老道山用地相若。前往此支區僅能使用住宅區內的道路(文福道)。由此可見，申請地點與毗連住宅社區在功能上和實質的關係更為密切，並非「政府、機構或社區」地帶的組成部分；
- 申請地點與在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶的毗連住宅社區在視覺方面的連繫亦很強，並與公主台共用地段邊界。擬議發展的單位將會面向窩打老道山住宅社區；
- 改劃地帶建議會取代一個對住宅區領域造成負面影響的「外來」機構用途；

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

交通噪音影響

- 「住宅(戊類)」地帶是特意設計的法定規劃機制，用以確保申請人在下一階段的第 16 條申請會提交紓緩噪音影響措施建議，以供環境保

護署(下稱「環保署」)及小組委員會批准，因此有關地帶會有足夠的規劃管制；

- 小組委員會於二零零八年一月同意把前何文田警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。該用地距離申請地點僅 350 米，而兩者均毗連公主道，受類似的交通量影響。雖然環保署基於公主道的交通噪音影響而不支持把前何文田警察宿舍用地改劃作住宅用途，但小組委員會認為環境的問題會在第 16 條申請的階段處理；因此，當局沒有理由不就現時這宗申請採用同樣做法；
- 申請人就擬議住宅發展提交了詳細的設計圖則，證明完全符合《香港規劃標準與準則》的噪音規定。單方向建築設計已遵從環保署指引，把廚房、浴室及衣帽間設於建築物的東面(即面向公主道)；

不能與前何文田警察宿舍用地相提並論

- 前何文田警察宿舍用地與申請地點在規劃方面有很多相似之處，包括兩者在改劃地帶前均作「政府、機構或社區」用途，而該等「政府、機構或社區」用途已經不再需要；沒有政府部門要求把有關用地作其他「政府、機構或社區」用途；環保署並不支持擬議住宅用途，因為有關用地受公主道的交通噪音影響；以及紓緩噪音影響措施的詳情須在第 16 條申請的階段獲得批准；
 - 面向公主道的御龍居和雅利德樺臺亦已在何文田分區計劃大綱圖上由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；
- (d) 倘有關地段不作學校用途，政府有權收回該等地段，這不應是相關的考慮因素。灣仔區有一個例子，位於星街的一塊用地由學校改作住宅用途(現稱

為星域軒)。雖然契約就該用地訂定了同一項特別條件，但為進行住宅發展而提出的契約修訂獲地政總署批准；

- (e) 文件內並沒有涵蓋其他的相關規劃考慮因素，有關因素撮錄如下：

該區的「政府、機構或社區」土地過多

- 與附近地區相比，何文田區的「政府、機構或社區」土地供應量極多，約有 70 公頃土地劃為「政府、機構或社區」地帶，佔分區計劃大綱圖所涵蓋整體面積約 33%；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

該區增加「政府、機構或社區」設施的潛力

- 社會福利署並沒有要求使用申請地點作其他社區用途；
- 該區仍有很多潛在用地，倘有需要，可以用來提供額外的「政府、機構或社區」設施，如重建基督教女青年會及何文田邨。此外，在文福道入口有一些公眾更易前往但沒有充分利用的政府土地；

改劃地帶建議的規劃增益

- 於二零一二年關閉書院的建議經精心計劃，不會對現有學生的教育造成任何影響；
- 關閉書院會大大降低繁忙時間的交通量，減少接送學生的活動，令區內的住宅社區受惠；
- 以單一住宅大樓取代「外來」機構用途，與毗連的住宅區範圍更為協調；

- 擬議發展僅增加 115 人，不會對休憩用地和「政府、機構或社區」設施的需求造成影響；
- 改劃為「住宅(戊類)」地帶可以視作擴展鄰近的住宅發展，不會妨礙「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，亦不會立下不良先例，因為此舉符合該區其他獲批准改劃地帶個案所採用的規劃原則；

假設計劃的特別設計優點

- 單一大樓設計與窩打老道山地區的其他住宅建築物類似。主水平基準上 90 米的建築物高度，較「住宅(乙類)」地帶訂定的最高高度限制低 10%，有助改善街景質素，促進區內的空氣流通。單方向建築設計配合用地特色，亦符合環保署的環境規劃指引。地庫設計可避免在文福道興建停車場平台，而把建築物後移能符合規劃署的要求；以及
- (f) 倘小組委員會不批准改劃地帶申請，申請人可能會提出第 16 條申請，作綜合「政府、機構或社區」和商業發展，這樣會對住宅社區造成更大負面影響。

9. 委員對申請有以下主要意見和問題：

- (a) 環保署與申請人在落實擬議紓緩噪音影響措施方面何以有不同意見；
- (b) 何文田區是否如申請人所聲稱般過多「政府、機構或社區」土地，以及是否需要土地作其他「政府、機構或社區」用途；
- (c) 擬議發展會否對毗連住宅社區造成視覺和空氣流通方面的影響；

- (d) 把申請地點由學校改作住宅用途，對交通是否更為有利；以及
- (e) 把御龍居現時所在地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的理由。

10. 余賜堅先生提出以下要點：

- (a) 環保署關注的主要是未能肯定擬議紓緩噪音影響措施能否全面落實，以符合《香港規劃標準與準則》的環境規劃原則，因為新的易受噪音影響用途應位於不會暴露於過高噪音水平的地點；
- (b) 何文田分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的大部分用地是上蓋面積甚大的現有用途，包括九龍醫院、拔萃男書院、英皇佐治五世學校和何文田配水庫等。雖然沒有政府部門曾要求使用申請地點作其他「政府、機構或社區」用途，但何文田區缺乏長者服務設施，教育局亦在九龍城一帶物色學校用地；
- (c) 沿公主道的「政府、機構或社區」地帶有四間學校(包括申請地點)，最高建築物高度限為八至十層，在已發展市區中可提供視覺調劑及緩衝空間。擬議發展的電腦合成照片顯示，雖然擬議建築物高度在主水平基準上 90 米，與毗連「住宅(乙類)」地帶內的有關發展相若，但在「政府、機構或社區」地帶會成為不相協調的建築物，對景觀有負面影響；
- (d) 由於並無就申請地點接獲關於交通的投訴，保留申請地點作學校用途預計不會產生重大的交通影響；以及
- (e) 御龍居現時所在地點於一九九四年由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，這是根據昔日的土地供應工作小組的建議。

11. 寶力勤先生回應九龍規劃專員在上文第 10(a)段的答覆，指出申請人提交了一份完整的噪音評估報告，而環保署對該報告在技術上是否可接受沒有意見。環保署謝展寰先生解釋，申請地點(約 2 200 平方米)與前何文田警察宿舍用地(約 4 300 平方米)相比規模小得多，因此要在設計上納入措施來紓緩公主道的交通噪音有實際困難。過去的經驗顯示，單方向建築設計和固定窗戶未必能全面落實，因為會影響單位銷售。此外值得注意的是，未來發展倘面向有休憩用地的公主道，景觀會較佳；但擬議發展的單位面向內街的住宅建築物，而廚房／廁所則面向開揚景觀，對未來居民而言並非良好的設計，會導致公眾批評政府。因此，申請地點不適宜作住宅用途，環保署維持反對有關改劃地帶申請的意見。

12. 寶力勤先生回應九龍規劃專員在上文第 10(c)段的答覆，表示規劃署城市設計及園境組並不反對擬議發展的建築物高度。他強調現時這宗申請是為改變土地用途地帶，倘小組委員會認為建築物高度應該降低，申請人願意在下一階段修訂設計。至於通風影響，寶力勤先生表示申請地點並非位於任何會影響盛行風的通風廊之內。

13. 一名委員詢問何以地政總署與申請人對政府重收地段的權利有不同看法。地政總署林惠霞女士確認在申請地點的契約內包括了一項特別條件，因此倘有違反用途限制條款的情況，政府能合法地重收該地段。王耀洪先生澄清指該特別條件只是土地契約中的標準條款，並不罕見。他重提灣仔區的例子(即星域軒)，指出有關地點的契約亦包含同樣的用途限制和重收條款，但地政總署並沒有反對由學校轉為住宅用途的契約修訂。

14. 寶力勤先生作出補充，指申請地點只能由文福道前往，與住宅社區有甚強的聯繫。保留此地點作「政府、機構或社區」用途會吸引很多外人前往此住宅區範圍，對區內居民沒有好處。

15. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知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。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

16. 委員就這宗申請進行了漫長的討論，有關意見撮錄如下：

- (a) 公主道這個路段的「政府、機構或社區」用地在已發展市區中作為毗連住宅發展的緩衝區。申請人並無提出有力理據以支持其申請，而批准改劃地帶申請會破壞有關布局；
- (b) 在何文田分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的土地佔有高百分比，並不代表區內如申請人所聲稱般有過多「政府、機構或社區」土地。除了有一些大型用地被學校、醫院及配水庫佔用外，亦有很多政府部門總部及辦事處位於該區；
- (c) 即使沒有作任何特別的「政府、機構或社區」用途的迫切需要，仍有需要保留申請地點以應付其他教育或「政府、機構或社區」用途；以及
- (d) 環保署基於環境方面的理由不支持改劃申請地點的地帶作住宅用途，亦有區內人士對申請提出反對。

17. 一名委員持不同意見，認為保留申請地點作其他「政府、機構或社區」用途不一定獲當地社區歡迎，而重建用地作住宅用途可以令該區增添生氣。這名委員同意申請人的意見，即契約條件容許政府重收地段，不應是相關的考慮因素，因為該條件僅是其他土地契約常見的標準條款。然而，倘申請地點考慮作「政府、機構或社區」以外的用途，政府應根據契約重收有關地段，然後透過公開市場重建該地點。主席澄清指土地契約的條件並非相關的規劃考慮因素，因為土地事宜會由申請人另行處理。主要考慮的土地契約問題是土地擁有人會否被剝奪根據契約享有的發展權。

18. 倘申請地點保留作「政府、機構或社區」用途，一名委員對現有學校重建後的建築物高度表示關注，因為窩打老道山地區的建築物高度相對較低，為現時已發展市區提供了緩衝區。主席表示，在分區計劃大綱圖上已就申請地點訂定了十層的最高建築物高度限制。建築物高度如超過限制，須向城市規

劃委員會申請規劃許可。根據改劃地帶申請的假設計劃，建議的建築物高度為主水平基準上 90 米。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂申請，理由如下：

- (a) 並沒有有力的規劃理據和優點以支持把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。該用地應保留為「政府、機構或社區」地帶，因為該用地是連綿的「政府、機構或社區」地帶的組成部分；以及
- (b) 該地點會受交通噪音影響，不利於住宅發展。

港島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/4 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》，對介乎荷里活道、亞畢諾道、贊善里及奧卑利街之間的前中區警署、域多利監獄及中央裁判司署建築羣所屬的「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的「註釋」，加入主水平基準上 77 米的建築物高度限制和略為放寬有關限制的條文，以及在分區計劃大綱圖的《說明書》中，加入對「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶施加建築物高度限制的原因
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/4 號)

20. 梁剛銳先生是這宗第 12A 條申請的申請人之一香港可持續發展公民議會的普通會員，就此項目申報利益。由於梁先生

並無直接參與現時要作出考慮的事項，委員認為他的利益屬間接性質，可以就此項目留席。

簡介和提問部分

21. 港島規劃專員區潔英女士及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

	<u>申請人名稱</u>
羅雅寧女士	- 中西區關注組
吳彥強先生)
戚玉珍女士) 關注城市規劃社區大聯盟
何婉屏女士)
區國權先生	- 社區文化關注
王佩琪女士	- 香港文化遺產基金會
百德約翰先生	- 香港國際藝評人協會
李禮賢先生) 領賢規劃顧問有限公司
Kira Brownlee 女士) (申請人顧問)

22. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋進行聆訊是爲了考慮規劃署提出的延期要求，而非申請本身。她繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介申請的背景。區女士按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議修訂涵蓋中區警署建築羣用地的「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的「註釋」，加入主水平基準上 77 米的建築物高度限制，以實施規劃管制，並以此方法盡量保留現有建築物。根據現時的地盤平整水平，這樣的建築物高度管制可容許在申請地點中部有高約 21.3 米的構築物；
- (b) 這宗申請於二零零九年一月提出，原定於二零零九年四月十七日由小組委員會考慮。小組委員會應申請人的要求，於二零零九年四月十七日同意延期考

慮申請，讓申請人可以擬備回應，處理多個部門的意見，而政府部門亦會有時間在申請進行聆訊前考慮他們的回應。申請人於二零零九年六月八日提交進一步資料，對部門意見作出回應。聆訊繼而重新排期於二零零九年九月四日進行；以及

- (c) 古物古蹟辦事處先前於二零零四年提出高度限制為主水平基準上 77 米的建議，是為重建申請地點而進行的商業投標而設。其後事態有一些新發展。政府與香港賽馬會(下稱「馬會」)訂立夥伴合作關係，以非牟利形式來保育和活化申請地點，供公眾享用。據悉，於公眾參與活動中收集了公眾意見後，馬會現正積極研究修訂建議，包括減低擬議新構築物的發展體積和高度。由於修訂建議的詳情(例如用途類別及功能要求等)對於評估申請人建議就有關「其他指定用途」地帶訂定主水平基準上 77 米的建築物高度限制一事屬相關資料，因此規劃署要求延期考慮這宗申請，以待修訂建議於二零零九年年底完成。延期要求是根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33 提出。

23. 主席繼而請申請人代表闡述反對延期要求的理由。百德約翰先生、羅雅寧女士、吳彥強先生、李禮賢先生和戚玉珍女士提出以下要點：

陳詞的權利

- (a) 根據《城市規劃條例》就第 12A 條申請訂明的三個月法定時限，這宗申請應於二零零九年九月四日進行聆訊。申請人於二零零九年四月提出延期要求，是由於他們需要就發展局的論點作出回應，即發展局指沒有需要就當局與馬會合力發展的計劃訂定高度限制。規劃署現時要求延期，只是基於發展局的意見，即馬會的修訂建議要待二零零九年年底才可完成。申請人認為發展局與馬會建立了「夥伴」關係，涉及直接利益衝突，而發展局局長亦身兼古物事務監督，負責批核中區警署項目的最終計劃；

- (b) 延期考慮這宗第 12A 條申請，會剝奪申請人向小組委員會陳述個案以供考慮的權利。定於二零零九年九月四日的聆訊讓公眾有機會就中區警署建築羣的保育事宜向小組委員會陳述理據。小組委員會應該於二零零九年九月四日就申請進行聆訊，然後決定是否有足夠資料就申請作出決定，才是審慎的做法；

詳細設計前需要規劃管制

- (c) 馬會公布中區警署建築羣的建議前並沒有諮詢公眾，而建議涉及在前域多利監獄用地興建一個巨型構築物。其後，公眾參與活動顯示建議不獲公眾接受，馬會唯有因應公眾意見修訂設計。然而，馬會修訂設計時沒有積極尋求公眾參與。在此前提下，小組委員會必須在考慮馬會將提交的修訂設計前決定就中區警署建築羣用地訂定適當的規劃參數；
- (d) 另外亦要留意，馬會於數月前就保育和活化中區警署建築羣向環境保護署(下稱「環保署」)提交了項目概要。社區團體認為該份四頁紙的項目概要十分差劣，要求有關方面應該考慮多個環境和文物方面的國際協約的原則。其後，環保署就環境影響評估研究向馬會發出了一套全面的指引。社區團體認為有關指引甚為重要，因為會為馬會就中區警署項目制定建議提供指引。同樣地，小組委員會亦應提供類似的規劃指引，以便對保育這塊重要的文物用地實施較妥善的管制；
- (e) 有關就中區警署建築羣用地訂定建築物高度限制的申請符合公眾利益。由於慣常的做法是在作出詳細設計前制定規劃指引，小組委員會不應為等候馬會的修訂設計而延期考慮申請。小組委員會應尊重古物古蹟辦事處建議的高度限制(即主水平基準上 77 米)，該限制是根據相關保育原則及附近地區的特色而決定的。在研究設計前先定下建築物高度管制合乎邏輯，這樣，設計建議便能配合保育原則和其他議定的要求；

- (f) 根據現時的城市規劃制度，一幅土地會先劃定合適的土地用途地帶，才准許發展作某些用途。基於同一道理，就一項發展進行詳細設計前，用地的建築物高度限制應在法定圖則內訂定。在有關「其他指定用途」地帶的「註釋」訂定建築物高度限制，有助確保設計符合公眾利益，而小組委員會亦會對地點內的未來發展有充分的建築物高度管制。否則，相關發展可能會在尚未對用地訂定任何建築物高度限制前已經落成；

不符合城規會指引

- (g) 城規會規劃指引編號 33 第 2.2 段表示，在考慮延期要求時，城規會會考慮「其他所涉各方的權利或利益是否會受影響」。有 206 份公眾意見書表示支持第 12A 條申請。雖然馬會的意見書並不支持申請，但表示若高度合理，或許可以接受；
- (h) 有關指引指出「考慮有關提交項目的日期重新編定後，即須遵守。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。」看來發展局希望拖延聆訊，令申請人的理據不會在馬會向公眾公布修訂建議前向小組委員會陳述。先考慮詳細建議在程序上是錯誤的，屆時，小組委員會就第 12A 條申請進行聆訊已變得無關重要；
- (i) 政府與馬會並沒有就發展中區警署建築羣正式簽署夥伴協議。因此，關於延期考慮規劃申請的城規會指引不應適用於此個案。此外，城規會作為獨立機構，不應受發展局的決定規限；

可能會有進一步延誤

- (j) 對於馬會定於二零零九年年底提交修訂建議一事，倘需要再就設計諮詢公眾三至六個月，提交日期可能要延遲。小組委員會可能亦會進一步延期考慮第 12A 條申請，直至接獲第 16 條申請為止。這樣，

城規會考慮第 12A 條申請時便要面對既成事實；以及

- (k) 由於已有確定日期就第 12A 條申請進行聆訊，小組委員會不應在沒有充分理由的情況下容許延期，公眾會對小組委員會失去信心。

24. 主席澄清指延期考慮申請不會剝奪申請人陳詞的權利，因為申請人仍然有權在延期舉行的會議上陳述申請。她表示規劃署要求延期，是基於需要有關於馬會建議的補充資料，以便小組委員會考慮第 12A 條申請。城規會規劃指引編號 33 第 3.1(b) 條內已清楚說明這點。以往亦有先例，是小組委員會延期考慮規劃申請，以待申請人或政府部門提交補充資料。對於需要在有詳細設計或落實計劃前訂定建築物高度限制的問題，主席表示延期考慮申請不會導致既成事實。

25. 委員提出以下問題：

- (a) 馬會有沒有任何提交修訂建議的時間表，以及小組委員會延期考慮申請有沒有確實的聆訊日期；
- (b) 城規會規劃指引編號 33 第 3.1(c) 段述及延期考慮申請的理由為等待政府的重要規劃研究或基礎設施計劃的建議，這是否適用於此個案；
- (c) 當局在展開西九文化區的項目設計前先訂定包括建築物高度管制在內的發展限制，何以中區警署建築羣用地不採取相同的做法；以及
- (d) 馬會的修訂建議會否提交城規會考慮。

26. 區潔英女士回應時提出以下各點：

- (a) 修訂建議會於二零零九年年底完成，亦即在三至四個月內。雖然尚未就申請重新定下會議日期，但規劃署會作出安排，一俟有修訂建議，即會重新把申請提交小組委員會考慮。申請不會無限期延期。另一方面，小組委員會亦可考慮就延期定下限期；

- (b) 由於政府已與馬會建立夥伴關係，以保育和活化中區警署建築羣，因此中區警署項目可視為涉及政府因素，而城規會規劃指引編號 33 第 3.1(c)段對小組委員會考慮現時的延期要求是相關的；
- (c) 西九文化區用地是未開墾土地，與中區警署建築羣用地不同，後者是保育項目，地盤面積小得多，而且被很多文物建築物佔用。中區警署建築羣用地可供搭建新構築物(如有必要)以支援擬議新文藝用途的空間受到極大限制。因此，馬會的修訂建議會就這方面提供更多資料，以便更全面地評估申請人所建議的建築物高度管制，即該地點內僅容許高度低於 22 米的構築物；以及
- (d) 根據該「其他指定用途」地帶的「註釋」，申請地點的發展有足夠規劃管制，因為任何擬議新發展均須獲得城規會的規劃許可。

27. 主席詢問申請人，倘第 12A 條申請延期聆訊，中區警署項目會受到甚麼影響，以及他們認為陳詞權利如何被剝奪。李禮賢先生表示，根據《城市規劃條例》，聆訊應在三個月內進行，申請人的陳詞權利明顯被剝奪。倘馬會不能如期完成修訂建議，亦可能會出現進一步延誤。區潔英女士回應主席的問題，表示延期考慮申請不會造成既成事實，因為該地點的任何新發展首先必須獲城規會批准。一名委員詢問把修訂建議提交城規會考慮需時多久。區潔英女士表示馬會在完成修訂建議後可能需要一些時間擬備第 16 條申請，而城規會會在兩個月內考慮該個案。然而，規劃署並無必要等待馬會提交第 16 條申請，才可把現時的第 12A 條申請重新提交小組委員會考慮。

28. 羅雅寧女士表示社區團體擔心再發生馬會原本設計所造成的情況，即由國際知名設計師制定的計劃在推出時被描述為獲政府支持，令該計劃在小組委員會考慮第 12A 條申請時變成「可取」方案。一名委員要求申請人澄清此點，詢問他們是否假設城規會的決定會受政府壓力和國際知名設計師影響。羅雅寧女士作出否定，並補充指申請的目的是為中區警署建築羣的未來發展提供客觀指引。百德約翰先生表示城規會保持獨立而不受政府或其他人士影響至為重要。該用地涉及極大的社區權

益，但馬會暗地裏提出「棚架」設計。他們的申請是要求城規會考慮維持申請地點的歷史和文物完整性，訂定主水平基準上 77 米的建築物高度限制。

29. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表小組委員會會在他們離席後進一步商議延期建議及申請人提出的反對，並在稍後把決定通知雙方當事人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

30. 主席表示現時的延期要求符合城規會規劃指引編號 33，因為須有一些補充資料讓小組委員會更全面地評估第 12A 條申請，而延期考慮申請不會造成難以補救的破壞或既成事實。最重要的是，申請人向小組委員會陳述的權利不會被剝奪，而且延期不會影響第三者權益。

31. 委員就延期要求進行了詳細的討論，一些委員並不同意延期，有關意見撮錄如下：

- (a) 馬會的研究未必完全視為政府的規劃研究，故城規會規劃指引編號 33 第 3.1(c)段並不適用；
- (b) 第 12A 條申請的聆訊應於二零零九年九月四日進行，讓申請人可以在會上陳述理據。聆訊後，小組委員會仍可決定是否有足夠資料作出決定。倘屆時認為資料不足，可延期對申請作出決定；以及
- (c) 延期考慮第 12A 條申請會被視為受政府部門影響，有損城規會的獨立形象。

32. 大部分其他委員備悉上述委員的意見，他們有些不反對延期，有些同意延期，主要考慮因素如下：

- (a) 規劃署要求延期，以待中區警署項目的修訂建議完成，是為提供全面的資料，以便小組委員會考慮第 12A 條申請，這符合城規會規劃指引編號 33 載

列的規定。一名委員留意到指引內列出容許延期的理由，是讓申請人或政府部門有更多時間改善建議，或提供相關的額外資料以便小組委員會考慮有關個案。基於這點，這名委員支持規劃署的延期要求。另一名委員不同意申請人的論據，並認為雖然政府與馬會之間沒有正式協議或法律約束，但他們在中區警署項目上的工作關係可由行動建立；

[陳家樂先生此時離席。]

- (b) 延期安排不會影響任何第三方的利益或造成既成事實，對小組委員會將來考慮第 12A 條申請造成先入為主的情況；
- (c) 對申請人或政府部門提出的延期要求，小組委員會以往一直沿用城規會關於延期的規劃指引。在此基礎上，申請人於二零零九年四月獲准延期考慮申請，以便有更多時間處理政府部門的意見。由於小組委員會並沒有理據偏離既定做法，拒絕政府部門的要求會造成先例效應；以及
- (d) 為釋除申請人的疑慮，延期的時間應該確定，而非牽制於馬會何時就修訂建議提出申請。此外，小組委員會在聆訊這宗第 12A 條申請前，不會考慮任何關於發展中區警署建築羣的第 16 條申請。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定因應規劃署的要求延期三個月對這宗申請作出決定。小組委員會同意當局應在會議日期起計三個月內，即在二零零九年十一月二十一日或之前，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，就中區警署建築羣用地內的發展而言，小組委員會會在考慮任何第 16 條申請前，先考慮這宗第 12A 條申請。

[梁乃江教授此時離席。]

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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/407 把劃為「住宅(甲類)6」地帶的
荃灣青山公路 398 號愉景新城第 7 層停車場
其中部分(荃灣市地段第 361 號)作臨時商店及
服務行業(汽車陳列室)用途及臨時略為放寬
非住用總樓面面積限制的規劃許可
(申請編號 A/TW/388)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/407 號)

簡介和提問部分

34. 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) 把批准作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途及臨時略為放寬非住用總樓面面積限制的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲八份反對申請的公眾意見書，理由是：泊車位應為住宅／商業單位的業主／租戶而設；住宅區內混雜住用和商業用途會為居民帶來不必要的煩擾，影響生活質素；很多訪客使用為停車場／平台而設的升降機，對居民造成不便，而且很多

人擅自進入平台會對屋苑的保安、治安和生活環境造成負面影響；泊車費因泊車位數目減少而增加；交通擠塞；未有遵照消防安全規定；關注原本停車場內住宅設施的維修保養問題；以及批准該項「臨時用途」的法律依據何在；

- (e) 荃灣民政事務專員表示已接獲荃灣西分區委員會主席的意見。該委員會的主席已諮詢有關選區的區議員和愉景新城住戶業主委員會，雙方均反對申請，理由是為居民而設的泊車位會因而減少，泊車費亦會增加；以及
- (f) 規劃署的意見 — 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。臨時汽車陳列室不會令發展項目的實際體積或密度有所增加，因為該用途只涉及把現有停車場改建為臨時陳列室。臨時陳列室與綜合商業／住宅發展的平台零售用途並非不相協調。放寬非住用總樓面面積限制的建議只屬臨時性質，為期三年，可以接受。運輸署確認申請人進行的泊車位需求研究符合要求，減少泊車位後餘下的泊車位數目（即 844 個）可以接受。對於公眾關注擬議發展造成交通影響，運輸署表示，預計臨時汽車陳列室帶來的額外交通流量極少，不大可能多於用作停車場的車流量。至於有關停車場管理和愉景新城保安問題的意見，申請人須與物業管理公司解決有關問題。

35. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

36. 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，至二零一二年八月二十一日止，並須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一零年二月二十一日或之前）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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署荃灣葵青地政專員申請短期豁免書，為有關處所的申請用途取得許可；
- (b) 提交建築圖則予建築事務監督，以證明符合《建築物條例》及其規例；
- (c) 就停車場的管理和居民對保安問題的關注，與愉景新城的管理公司聯絡；以及
- (d) 留意擬議臨時汽車陳列室獲核准的總樓面面積(4 333 平方米)已涵蓋《建築物條例》及其規例下所有不可扣減的總樓面面積。

[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提問。吳先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島楊沛然先生此時獲邀參加會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/382 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
灣仔灣仔道 165 至 171 號樂基中心
地下 B 舖、一樓及二樓闢設教育機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/382 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議教育機構；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，當中並沒有表明對申請有任何意見；
- (e) 灣仔民政事務專員表示，雖然獲諮詢的區內人士大多對擬議用途沒有意見，但有部分人關注建築物的保安問題和履行消防安全規例的情況；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議教育機構與同一建築物內的現有商業／酒店混合用途和附近混雜商住樓宇的發展項目並非不相協調。擬議教育機構不大可能對附近一帶造成負面影響。至於公眾對保安問題和消防安全規定的關注，該幢建築物現有多種用途，包括商業、酒店和娛樂用途，可藉附加相關的規劃許可附帶條件，以確保有關用途符合消防安全規定。

39. 委員並沒有就申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一三年八月二十一日止。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。有關許可須附加規劃許可附帶條件，即申請人須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

[方和先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/383 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔
太原街 43 至 63 號及皇后大道東 242 至 246 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/383 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師 / 港島楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持申請，因為建議可增加新酒店客房數目，擴闊訪客的住宿選擇，並配合會議展覽業、旅遊業和酒店業迅速發展。港島東區地政專員表示，如擬議斜角獲政府接納，須決定如何落實，而所涉契約由於實際上不設限制，故不能落實擬議公共空間。屋宇署總屋宇測量師 / 港島東和文物建築小組表示，有關酒店發展應依據《1996 年提供火警逃生途徑守則》提供走

火層。雖然申請人表示會修訂酒店的設計以避免設置走火層，但是否須設置走火層視乎設計而定；

- (d) 在法定公布期內接獲 10 份公眾意見書，兩份意見書支持申請，理由是酒店會為改善灣仔舊市區提供誘因，又可提供休憩用地以滿足迫切的需要，並刺激區內經濟。其他八份意見書反對申請，理由是高聳而龐大的酒店發展對景觀、通風、日光和投影方面有負面影響；會對擠塞的皇后大道東和狹窄的麥加力歌街／太原街的交通造成影響；增加該區的排水和污水系統的負擔；以及低於地面的花園並非真正的休憩用地，而且面積亦太小；
- (e) 灣仔民政事務專員表示，雖然所諮詢的區內人士大部分均對申請沒有意見，但部分卻關注起卸處不足，並擔心旅遊巴士在酒店外等候時，會引致交通擠塞；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，對這宗申請有所保留。根據申請人表示，在現行計劃擬增加的總樓面面積(增加 701 平方米或 8%)及建築物高度(增加 10.2 米或 9%)，是為配合酒店營辦者的運作需求，即需要更寬敞的客房和更多設施。為了支持增加總樓面面積，現行計劃已納入額外的規劃和設計優點，包括在地庫樓層低於地面的廣場和二樓的園景平台，供市民使用；把建築物從皇后大道東後移和把建築物的外牆後移，並在標準酒店樓層提供垂直的綠化帶。申請人表示，雖然總樓面面積和建築物高度有所增加，但對附近的視覺影響而言，現行計劃和核准計劃沒有重大分別。由於擬議計劃涉及減少酒店客房數目(由 201 個減至 160 個)，以及改善內部交通安排，與核准計劃相比，不會對區內交通和提供其他基礎設施構成更壞的影響。不過，須注意的是，在考慮港島「住宅(甲類)」地帶內的其他酒店發展的申請時，小組委員會的意見是約 12 倍的地積比率與「住宅(甲類)」地帶內的住宅發展(准許地積比率為 8 至 10 倍)較為協調。因此，批准現行申請會對其他同類申請有影

響，除非這宗個案有特別優點，足以偏離沿用的方法。雖然有關用地已獲批給規劃許可作酒店用途，小組委員會應考慮申請人提出的理據，是否足以支持從優考慮對現行計劃增加總樓面面積 701 平方米 (即額外的 1 倍地積比率)的建議。

[梁剛銳先生此時離席。]

42. 在回應一名委員的問題時，港島規劃專員區潔英女士表示，提供土地作擴闊行人路及交還土地以闢設一個斜角所批予的 0.252 倍額外地積比率，已包括在現行計劃 13.317 倍的總地積比率內。同樣，先前核准酒店發展獲批予的 0.317 倍額外地積比率已包括在 12.317 倍的總地積比率內。

商議部分

43. 委員不同意申請人所聲稱現行計劃具有的規劃增益和設計優點，足以支持從優考慮把地積比率由 12.317 倍增加至 13.317 倍(即增加 1.0 倍的地積比率)的建議。一名委員表示，政府部門認為技術評估可以接受，主要是由於酒店客房數目減少所致，擔心如果批准申請，申請人會提出另一個計劃以增加酒店客房數目，理據是樓宇體積(地積比率已核准為 13.317 倍)並無改變。另一名委員認為，在低於地面的廣場闢設擬議的公眾休憩用地，在面積和位置而言均不適宜。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議酒店發展達 13.317 倍的地積比率與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度不相協調；以及
- (b) 批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師 / 港島楊沛然先生出席會議解答委員的詢問。區女士及楊先生此時離席。]

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 8

[公開會議]

《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/22》的擬議修訂項目
(都會規劃小組委員會文件第 23/09 號)

45. 秘書報告，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住宅單位；

李慧琮女士 - 其配偶在黃埔花園擁有一個住宅單位；
以及

陳旭明先生 - 在海逸豪園擁有一個住宅單位。

46. 小組委員會備悉李偉民先生和李慧琮女士已就無法出席會議致歉。由於陳旭明先生的物業遠離蕪湖街擬議修訂項目的用地，小組委員會認為他的利益並不直接，故可以留席。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

47. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介紅磡分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列重點：

- (a) 一如文件第 3 段所詳載，分區計劃大綱圖的擬議修訂是把位於紅磡蕪湖街 83 號的一塊用地由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以落實小組委員會在二零零八年五月九日就第 12A 條申請(編號 Y/K9/4)所作決定，即同意有關申請的部分內容。作出擬議修訂，是為方便把現有的 25 層(包括一層地庫)商業／辦公室大樓

改建為酒店。在批准這宗申請時，小組委員會同意施加下列限制：

- 在分區計劃大綱圖上加入最高建築物高度限制，即主水平基準上 80 米或現有建築物的高度，並可在「註釋」內加入城市規劃委員會可根據《城市規劃條例》第 16 條考慮略為放寬建築物高度限制的條文；
 - 在「註釋」內訂明現有建築物的外牆及地庫不得有實質擴展；
 - 指明最高地積比率限制 12 倍須計及支援設施，以及不能申索現有建築物的地積比率；
 - 在「其他指定用途」註明「酒店」地帶「註釋」的第二欄加入「娛樂場所」用途；以及
 - 加入略為放寬地積比率限制的條款，以便在具有設計優點的理據支持下，可申請略為放寬有關限制；
- (b) 一如文件第 4 段和附件 III 所詳載，分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂，是就「其他指定用途」註明「酒店」地帶加入一套新的「註釋」。這套「註釋」不單管理用地上的現有建築物，也管理「其他指定用途」註明「酒店」地帶內重建後的任何建築物；
- (c) 一如文件第 5 段和附件 IV 所詳載，當局藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以顧及上述擬議修訂及反映分區計劃大綱圖最新的規劃情況；
- (d) 沒有接獲相關政府部門的負面意見；以及
- (e) 由於已公開展示該宗第 12A 條申請，以收集市民意見，當局認為無須事先進行公眾諮詢。擬議修訂項目如獲小組委員會同意，會根據《城市規劃條例》

第 5 條展示，以供公眾查閱，而在展示期間會諮詢九龍城區議會。

48. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提出問題。

49. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 段和第 4 段所載有關《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/22》及其《註釋》的修訂建議；
- (b) 同意文件附件 II 所載的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/22A》(在展示後重新編號為 S/K9/23)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納文件附件 IV 所載的《說明書》修訂本，述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意《說明書》修訂本適宜連同《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/22A》(在展示後重新編號為 S/K9/23)一同展示，並以城規會的名義公布。

[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。]

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士此時獲邀出席會議。]

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/232 擬在劃為「休憩用地」地帶和顯示為「道路」用地的馬頭角高山道 77 號高山道公園
關建康體文娛場所(高山劇場新翼)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/232 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)提交，擬為現有高山劇場關建樓高七層(包括一層地庫)的新翼；
- (b) 擬關建的康體文娛場所(高山劇場新翼)；
- (c) 政府部門的意見——民政事務局局長支持這宗申請，因為高山劇場內現有和新建的劇場可產生協同效應，確立高山劇場作為粵劇和其他中國戲曲的專屬表演場地；
- (d) 在法定公布期內共接獲九份公眾意見書，包括一份附有七個簽名的意見書和一份由一名九龍城區議員提交的意見書。所有提意見人均對下列問題表示關注：區內網球場不足；在關閉網球場前沒有徵詢使用者的意見以及並無重置網球場的安排。一名提意見人認為擬議的新翼應建於九龍城渡輪碼頭附近的另一處地點，兩名提意見人則建議在公園內的足球場興建。四名提意見人建議把足球場改建為網球場以作補償。有關的九龍城區議員認為 1 600 名觀眾在活動完結時離場，會引致人車爭路，影響道路安全，產生交通噪音。根據該名區議員的調查，高山道一帶的居民認為擬議發展(只惠及劇場使用者)不應影響區內居民的生活環境；
- (e) 九龍城民政事務專員表示已就這宗申請徵詢九龍城區議員、土瓜灣分區委員會主席和申請地點附近樓宇的業主委員會／互助委員會／管理委員會的意

見。城規會在作出決定時應顧及在諮詢工作中所收集得的各方意見；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議新翼屬行政長官二零零五年施政報告內所列 25 項優先展開的工程之一，擬作粵劇表演、培訓、排練和影音製作之用。民政事務局局長從政策層面支持這宗申請。擬作粵劇用途的新翼與附近屬住宅、宗教、教育和其他用途的地區，並非不相協調。為盡量減輕對景觀的影響和改善視覺景象，發展計劃建議進行設計及環境美化（包括利用地庫以盡量縮減建築物體積、參差的高度、天台休憩用地／綠化和垂直綠化）。建築署和規劃署的城市設計及園境組均認為擬議發展在規模上與附近其他發展並非不相協調。預計擬議發展不會對區內交通、環境、通風和基建設施造成負面影響。至於提意見人建議把公園內的足球場改建為網球場，申請人指出足球場的使用率較網球場略高，同時亦可用作晨運、太極、舞蹈以及盂蘭節等大型活動的場地。改建建議或會招致公眾／附近居民的反對。至於遷置網球場一事，申請人已就此徵詢九龍城區議會轄下各委員會的意見，而委員會委員均支持該項目以及把高山道公園內的網球場用於擬議發展。雖然如此，申請人已建議在紅磡紅鸞道重置網球場。當局認為重置地點不但可服務現有使用者，亦能惠及紅磡區內此部分的稠密人口。申請人會就重置的細節進一步徵詢九龍城區議會的意見。至於疏導離場觀眾方面，申請人表示，兩個劇場會由同一機構管理，可靈活安排和進行運作調整及人手調配。兩個劇場的觀眾將交錯入場和離場，以免群眾同一時間離開公園範圍。申請人亦會提醒運輸署、警方及其他相關部門注意公眾安全事宜。此外，申請人已把關設隧道連接日後香港鐵路沙田至中環綫車站的建議轉達香港鐵路有限公司探討。

51. 一名委員得悉紅鸞道的重置網球場要遲至二零一四和二零一六年方能啓用，因而詢問康文署有否考慮其他替代地點。陳凱恩女士表示，康文署曾進行選址工作，發現紅鸞道用地是

唯一可供重置網球場的地點。紅鸞道用地目前用作工地，當中部分範圍可於二零一一年交付當局使用，餘下部分可於二零一五年交付。因此，預計四個網球場會分階段重置。

商議部分

52. 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八月二十一日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實包括保護樹木計劃在內的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 建造、保養和管理位於申請地點內的高山道避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計和提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意九龍西區地政專員關於修改擬議發展工程條款的意見；
- (b) 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執行的《消防和救援進出途徑守則》第VI部的規定；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在進行挖土工程時應格外小心，以免損及高山道擬議避車處附近現有樹木的根部；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議新翼的北面外牆應進一步改善並在設計

上加以配合，以傳達藝術表演場地的文化面貌意識；

- (e) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)正建議在高山道與山西街交界處設置臨時交通燈，以便利沙田至中環綫的建造工程。申請人應與港鐵聯絡，商定適合該兩項工程的交界處安排；
- (f) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即應就高山道與山西街交界處的修改建議，以及遷置高山道受影響的收費錶停車位和一個綠色專線小巴士站，徵詢九龍城區議會和公眾的意見；以及
- (g) 留意警務處處長的意見，即應擬訂高山道公園觀眾離場時的人車分隔安排。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議解答委員的詢問。陳女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳冠昌先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/195 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新蒲崗大有街 1 號勤達中心地下 C 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/K11/195 號)

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍陳冠昌先生簡介這宗申請，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——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，黃大仙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，不反對這宗申請。在申請處所進行擬議商業及服務行業用途，不會與同一大廈內其他用途不相協調。該用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途在消防安全、交通、環境和基礎設施方面，均不會對該大廈內和鄰近地區的發展造成嚴重負面影響。相關政府部門(包括消防處)對這宗申請並沒有提出反對或負面意見。

55. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

56. 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八月二十一日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 在展開有關用途前，提交消防安全措施建議，並落實有關措施，包括在有關處所關設與工業部分分隔的走火通道，以及裝設消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前沒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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (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；以及
- (b) 委任一名認可人士就改變用途建議提交建築圖則，以證明在提供殘疾人士設施、衛生設備、走火通道和與毗連處所之間的防火分隔設施方面，均符合《建築物條例》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳冠昌先生出席會議解答委員的問題。陳先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/596 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘大業街 29 號海洋工業大廈地下 F 舖
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/596 號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，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(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持這宗申請的公眾意見書；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。擬議商店及服務行業(快餐店)用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途對現有工業大廈的消防安全和泊車設施均不會造成負面影響。相關政府部門(包括消防處、屋宇署和運輸署)並沒有對這宗申請提出反對。

59. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

60. 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八月二十一日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 在展開有關用途前，提交消防安全措施建議，並落實有關措施，包括在有關處所關設與工業部分完全分隔的走火通道，以及裝設消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前沒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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 就有關處所進行擬議商店及服務行業(快餐店)用途向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，特別是根據

《建築物(規劃)規例》第 72 條，為殘疾人士修復獲批准的通道；以及

- (c) 向食物環境衛生署署長申請食物業牌照。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/597 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 44 至 46 號世紀工商中心地下 2 號工廠單位(部分)(觀塘內地段第 276 號及第 278 號)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/597 號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持這宗申請的公眾意見書；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。提出申請的商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途對現有工業大廈的消防安全和泊車設施均不會造成負面影響。相關政府部門(包括消防處、屋宇署和運輸署)並沒有對這宗申請提出反對。

63. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

64. 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。這項許可另須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月二十一日或之前)提交消防安全措施建議，並落實有關措施，包括在有關處所設置與工業部分完全分隔的走火通道，以及裝設消防裝置，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沒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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 就有關處所進行商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (b) 按消防處處長所建議，遵守《耐火結構守則》訂定的規定；以及
- (c) 委任一名認可人士就改變用途提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《1996年耐火結構守則》第 8.1 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處所和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》第 72 條為殘疾人士提供通道和設施。

[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問題。蘇女士此時離席。]

議程項目 13

其他事項

66. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。