

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年十月二十三日上午九時舉行的

第 406 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

李偉民先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)  
林惠霞女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

林雲峰教授

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  
朱慶然女士

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十月九日

第 405 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」)二零零九年十月九日第 405 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) 接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號 2009 年第 7 號(7/09)  
在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約  
地段第 1558 號(部分)、第 1559 號(部分)、  
第 1560 號(部分)、第 1564 號(部分)、第 1565 號  
(部分)、第 1566 號(部分)、第 1567 號(部分)及  
毗連政府土地闢設臨時車輛通道、停車位、  
休憩處、兒童遊戲區及植林區(為期三年)  
(申請編號 A/TM-LTY Y/181)

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)於二零零九年十月十三日接獲這宗上訴個案。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年八月二十八日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/181)的決定。有關申請要求在藍地及奕園分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點闢設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區，而城規會駁回申請的理由是擬議車輛通道路面過闊及面積過大；擬議通道的布局未能證明有關建議不會造成道路安全問題或影響毗鄰小型屋宇發展；以及倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

- (b) 城市規劃上訴個案編號 2009 年第 8 號(8/09)  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山洪屋村

第 127 約地段第 93 號(部分)、第 94 號(部分)  
及毗連政府土地闢設存放五金、塑料及建築材料的  
臨時貨倉及工場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-PS/298)

---

3. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)於二零零九年十月十五日接獲這宗上訴個案。上訴人反對城規會於二零零九年八月十四日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-PS/298)的決定。有關申請要求在屏山分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點闢設存放五金、塑料及建築材料的臨時貨倉及工場，而城規會駁回申請的理由是有關發展與附近的住宅用途不相協調，而且沒有提出規劃理據，支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向；申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例，助長其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。

4. 有關上訴的聆訊日期待定。秘書將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書表示，截至二零零九年十月二十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 22 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	24
駁回	:	110
放棄／撤回／無效	:	134
有待聆訊	:	22
有待裁決	:	1
合計	:	291

荃灣及西九龍區

高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生和城市規劃師／荃灣及西九龍陳桂湫女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/680 擬在劃為「綜合發展區」地帶的深水埗  
市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃用地  
興建綜合住宅、商業及政府、機構或社區用途發展，  
附設公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/680 號)

---

#### 簡介和提問部分

6. 秘書報告說，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，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         | - | 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)           |
| 林惠霞女士         | - | 地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事             |
| 以地政總署助理署長身分   |   |                                       |
| 曾裕彤先生         | - | 民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事           |
| 以民政事務總署助理署長身分 |   |                                       |
| 林雲峰教授         | - | 建築設計及研究所有限公司的總監，而該公司是申請人(市建局)的顧問之一；以及 |

陳旭明先生

- 自置居所津貼上訴委員會成員

7. 小組委員會備悉，林雲峰教授和曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，李偉民先生尚未到席，而林惠霞女士已離席。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，小組委員會同意陳旭明先生的利益屬間接性質，他可以留席。由於主席必須離席，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。

[伍謝淑瑩女士和陳家樂先生此時暫時離席。]

[邱小菲女士和杜本文博士此時到達參加會議。]

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超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) 擬議綜合住宅、商業及政府、機構或社區用途發展，附設公眾休憩用地(提交總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見——倘有關當局接納擬議紓緩交通噪音影響措施有實際效用，並可確保落實該等措施，則環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，只要採用適當的建築材料，擬議建築突簷應不會阻擋住宅單位的景觀。建議採用「上下交錯排列的設計」以紓緩噪音影響，在視覺上比採用單方向設計會更有趣味。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，根據《建築物條例》，地盤 A、B 和 C 在計算地積比率和上蓋面積時視作三個獨立的地盤，因此每個地盤的發展密度須符合《建築物(規劃)規例》的限制。至於擬議園境設計總圖，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，淨空高度少於 4.5 米的有蓋平台花園須從不可扣減的私人休憩用地中剔除；平台花園應提供更多不同種類的康樂設施，如兒童遊樂區和戶外健身站；而地面水平的綠化要盡量增加；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書。一份意見書由海壇街 205 至 211A 號的業主立案法團提交，要求把他們的大廈納入發展計劃內，以便改善該區的環境和交通／行人網絡，並達致較佳的規劃。另外兩份意見書由通州街 270 至 286 號(即通州大廈)的一名業主和業主立案法團提交，他們要求把該大廈收納在發展計劃內，因為該建築物已有 47 年樓齡，狀況欠佳，缺乏設施，而居民不能支付復修的費用。他們亦表示擔心市建局計劃的建築工程會對通州大廈的建築結構造成負面影響；
- (e) 深水埗民政事務專員表示當局已於二零零九年九月一日就總綱發展藍圖徵詢了深水埗區議會的意見。區議員表示關注上下交錯排列的建築形式對減低噪音污染和加強空氣流通的成效；在計劃內收納長者設施的問題；以及北河街的公眾休憩用地應由發展商負責管理。此外，深水埗民政事務處接獲一封由通州大廈的業主立案法團發出，日期為二零零九年八月二十六日的信件，要求把他們的大廈收納在發展計劃內。該信亦已提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)，作為公眾意見書；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請，內容撮錄如下：

#### 發展密度

- 擬議發展密度為總住用地積比率 7.5 倍及非住用地積比率 1.09 倍(以剔出一段北河街後的地盤淨面積 6 620 平方米計算)，符合有關發展計劃圖及小組委員會於二零零九年七月通過的規劃大綱內訂定的最高住用和非住用地積比率 7.5 倍和 1.5 倍。至於個別用地的發展密度，申請人建議把所有政府、機構或社區樓面空間納入第一座，使地盤 A 的非住用地積比率達到 2.97 倍。為了盡量減低西九龍走廊的交通噪音影響，以及在地盤 C 提供綜合地面公眾休憩用地(1 500 平方米)，申請人亦建議地盤 C 的住用地積比率僅為 7.26 倍，而地盤 B 的住用地積比率則為 8.52

倍。只要整個「綜合發展區」用地的總地積比率符合發展計劃圖和已獲通過的規劃大綱，而個別用地的地積比率又符合《建築物條例》，則當局在規劃方面不反對擬議發展密度；

#### 公眾休憩用地

- 在地盤 C 提供 1 500 平方米的地面及無上蓋公眾休憩用地，並與北河街部分範圍合併，基本上符合發展計劃圖的《註釋》和經通過的規劃大綱，亦有助紓緩長沙灣區鄰舍休憩用地不足的情況。申請人同意公眾休憩用地會在合理的時段開放予公眾，以及會由承批人(即市建局)、發展商或其提名代理人管理及保養；

#### 政府、機構或社區設施

- 根據已獲通過的規劃大綱，至少須預留 2 200 平方米的總樓面面積作社會福利設施用途，而政府部門不再需要作政府、機構或社區用途的餘下總樓面面積，則可考慮作社會企業或一般非住用用途。這份擬議計劃中，地盤 A 預留了共 2 200 平方米的總樓面面積，其中 1 940 平方米的總樓面面積會用作社會福利設施。整體而言，政府、機構或社區設施的供應大致符合經通過規劃大綱的規定；

#### 符合噪音規定

- 申請人聲稱，落實擬議紓緩噪音影響措施後，現行計劃的符合噪音規定比率約為 82%。環保署署長表示，倘有關當局接納擬議紓緩交通噪音影響措施有實際效用，並可確保落實該等措施，則他不會反對這宗申請。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議紓緩噪音影響措施沒有負面意見，而屋宇署總屋宇測量師／九龍並不反對這宗申請；以及

#### 公眾的意見

- 對於有公眾意見建議把海壇街 205 至 211 號及通州大廈收納在發展計劃區內，應注意的是城規

會在擬備發展計劃草圖和考慮申述的階段已考慮了同類要求，而有關要求不獲接納。採用現行界線的發展計劃草圖其後於二零零八年六月三日獲行政長官會同行政會議核准。自考慮申述以來，規劃情況沒有重大改變。對於深水埗區議員關注的問題，申請人所提交的環境評估報告和空氣流通評估報告已證明了上下交錯排列的建築設計對減低交通噪音和加強空氣流通的成效。相關部門並沒有就這些方面提出負面意見。此外，倘申請獲得批准，會附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人管理和保養公眾休憩用地。

9. 委員就申請提出以下意見和問題：

- (a) 雖然申請人聲稱現時計劃的符合噪音規定比率達致 82% 並能符合發展計劃圖《註釋》的規定，但會否有其他措施以紓緩對餘下 18% 住宅單位的噪音滋擾；
- (b) 北河街公眾休憩用地的管理和保養責任最終會否由未來住宅發展的小業主承擔；
- (c) 擬議發展內私人休憩用地的分布如何，以及地盤 A 的私人休憩用地能否讓政府、機構或社區設施的使用者(主要是長者和兒童)進入；
- (d) 有否規定申請人須在地盤 C 的東部提供 1 500 平方米的單一大型公眾休憩用地；
- (e) 對公眾休憩用地的開放時間表示關注，認為應考慮區內人士的需要；
- (f) 可否在西九龍走廊設立隔音屏障，以紓緩交通噪音影響；
- (g) 由於擬議住宅大樓位置接近西九龍走廊，日後的居民不單會受交通噪音影響，亦要面對空氣污染問題；以及

- (h) 申請人會否因應提交公眾意見書的人士所關注的問題，採取適當行動以盡量減低對毗鄰舊樓的建築影響或改善其欠佳狀況。

10. 莫炳超先生回應委員的意見／問題，並提出以下要點：

- (a) 申請地點附近的地區受到西九龍走廊的交通噪音影響。申請人所提交的環境評估報告已證明符合噪音規定比率不會少於發展計劃圖《註釋》所要求的80%。倘發展計劃區內的用地自行重建作住宅用途，而由於有關用地在指定為發展計劃區之前劃為「住宅(甲類)」地帶，住宅用途是經常准許的，則符合噪音規定比率將會大大降低；
- (b) 市建局在現時這宗申請中建議，公眾休憩用地會由承批人(即市建局)、發展商或其提名代理人管理及保養。獲徵詢意見的相關政府政策局／部門，包括發展局局長及九龍西區地政專員，均認為公眾休憩用地應由市建局管理和保養。倘申請獲得批准，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求市建局管理和保養公眾休憩用地，這點與涉及市建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃的同類申請(編號A/K5/646)相同；
- (c) 據申請人所述，擬議計劃會根據《香港規劃標準與準則》所指定的每人至少一平方米的規定提供私人休憩用地。私人休憩用地會在地面水平(包括地盤C的「內街」)和採用平台花園／園景天台的形式提供。由於私人休憩用地位於第一座的平台，而且擬供居民享用，故未必會開放予政府、機構或社區設施的使用者使用。然而，政府、機構或社區設施的使用者前往地盤C的公眾休憩用地和地盤B的「內街」十分方便，只需橫過海壇街和桂林街的交界處即可；
- (d) 根據規劃大綱，地盤C須提供1500平方米的公眾休憩用地，並與海壇街和通州街之間的一段北河街合併。按現行計劃的建議在地盤C闢設單一的大型

公眾休憩用地，可以避免在該段的北河街興建大廈，並能改善此重建計劃和西九龍走廊下的休憩用地之間的行人連接；

- (e) 公眾休憩用地的開放時間會由市建局決定。相信市建局會考慮相關區議會及區內居民的意見；
- (f) 由於西九龍走廊乃於多年前興建，在天橋設置隔音屏障在設計和負荷方面會有實際困難；
- (g) 申請人已提交了環境評估報告，而環保署署長對空氣污染方面沒有任何特別意見；以及
- (h) 當局得悉通州大廈已申請參加由市建局管理的「樓宇復修貸款計劃」。

11. 就上文第 10 段高級城市規劃師／荃灣及西九龍所作的回應，環境保護署(下稱「環保署」)的謝展寰先生根據申請人提交的補充規劃綱領第 4.2.4 段作出補充，指申請人已評估擬議重建項目 500 米範圍內毗鄰道路網絡的汽車排放物對空氣質素造成的影響。評估結果顯示重建項目範圍內的空氣質素在二氧化氮和可吸入懸浮粒子方面符合相關的空氣質素指標。至於噪音的問題，謝先生告知與會者，環保署已發出了一份關於道路交通噪音的專業人士作業備考，就不同面積的用地指定了符合噪音準則的可接受水平。就現時這宗申請而言，考慮到有關用地的規模，80%的符合噪音規定比率視為可以接受。謝先生進一步指出，正如補充規劃綱領的第 4.2.3 段所提及，交通噪音影響評估顯示擬議發展的總符合噪音規定比率為 82%，而 18%住宅單位仍會超過噪音限制，超出水平在 71 分貝(A)至 72 分貝(A)之間。有關評估建議在該等未能達致噪音標準的單位內採取隔音措施和設置窗口式空調，這對環保署署長而言是可以接受的。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

12. 一名委員留意到用地之間不會設置行人天橋，亦不會設置行人天橋連接外部地區，因為會阻擋空氣流通。然而，這名委員認為應提供行人天橋連接地盤 A、B 及 C 的平台花園，令

人容易前往休憩用地，特別是對長者而言。莫炳超先生表示由於區內交通並不繁忙，用地之間未必需要行人天橋連接，此外，平台花園是提供給有關用地居民的私人休憩用地，倘把三塊用地連接在一起，可能會導致管理問題。運輸署的盧劍聰先生同意，鑑於區內道路交通流量低，行人天橋連接沒有有力理據支持。

13. 莫炳超先生回答一名委員的問題時提述補充規劃綱領繪圖編號 LMP/002，表示設有木平台的範圍位於地面水平，但處於平台之下，即屬有蓋空間。公眾人士可進出「內街」和木平台範圍，而「內街」兩旁均有地舖。

#### 商議部分

14. 委員就公眾休憩用地的管理和保養責任及開放時間進行了討論，由於擬議計劃由市建局負責，委員同意公眾休憩用地應由市建局或其代理管理和保養。委員留意到發展局已委託進行一項顧問研究，就私人發展內的公眾休憩用地的管理和保養制定指引，稍後會徵詢公眾的意見。

15. 至於西九龍走廊對有關用地的負面噪音影響，環保署的謝展寰先生告知與會者，城規會於二零零七年四月考慮發展計劃草圖時，委員曾表示關注西九龍走廊對未來居民造成的交通噪音影響，並同意在發展計劃圖的《註釋》訂定符合噪音規定比率為 80%。現行計劃已符合該比率的要求。考慮到委員表示關注，秘書建議可把環境評估報告中就餘下 18%住宅單位建議的紓緩噪音影響措施(例如採取隔音措施和安裝窗口式空調)，收納為規劃許可附帶條件。委員表示同意。

16. 一名委員詢問能否在西九龍走廊設置以較輕物料製造的隔音屏障。環保署的謝展寰先生表示由於西九龍走廊的結構性負荷不足，即使使用輕型物料，可設於天橋的隔音屏障的高度僅為一至兩呎。

17. 一名委員建議把在桂林街和海壇街交界處的擬議園景角落擴大，形成「廣場」，供公眾享用，方法是把地盤 C 的平台移向北河街。然而，這可能會影響北河街公眾休憩用地的布

局。委員同意可把此建議轉達給市建局，以便在詳細設計的階段考慮。

18. 秘書回應一些委員的詢問，表示倘須向居民以外的人士開放地盤 A、B 及 C 的私人休憩用地，預計會有管理問題。一名委員表示同意，並指出現時的計劃會提供一塊單一的大型公眾休憩用地和私人休憩用地，可大大改善此舊區的環境。這名委員亦提出公眾休憩用地的設計要方便長者和幼童使用。秘書建議加入一項指引性質的條款，要求申請人在詳細設計公眾休憩用地的階段考慮提供無障礙通道和適當的設施，以應付深水埗區長者和幼童的需要。委員表示同意。

[陳華裕先生此時離席。]

19. 經進一步商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條，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，核准總綱發展藍圖及批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年十月二十三日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)至(i)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 自費設計、提供、管理和保養公眾休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 公眾休憩用地須每天在合理的時段開放供公眾享用；

- (f) 提供內部樓面空間不少於 1 294.5 平方米的社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (g) 提交排污影響評估並落實任何必要改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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
- (i) 提供及落實所提交環境評估報告內建議的紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

20. 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)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整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。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍關於申請地點根據《建築物(規劃)規例》所享有最高准許地積比率的意見，以及申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准把現有小巷納入地盤面積以計算地積比率和上蓋面積的建議；取消現有小巷並在其上進行建設；以及因擬議的上下交錯排列建築形式在後移區外產生的有蓋空間不計入總樓面面積和上蓋面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署以取得所需許可，並須確保擬議發展符合《建築物條例》的規定；
- (c) 就土地行政事宜與地政總署九龍西區地政專員聯絡；
- (d) 緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》；

- (e) 就受影響水管的安排和所需的改道、連接、保護、延長和限制徵詢水務署署長的意見，並承擔所有費用；
- (f) 與康樂及文化事務署古物古蹟辦事處聯絡，以確保不會對毗鄰屬三級建築物的天后廟和醫局街 170 號的擬議二級建築物造成干擾；以及
- (g) 為區內的長者和幼童在北河街公眾休憩用地設置無障礙通道和適當設施。

[小休五分鐘。]

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時返回會議席上，而李偉民先生此時到達參加會議。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/682 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣青山道 658 號福至工業大廈地下 A 工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/682 號)

---

##### **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；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，深水埗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。擬議商店及服務行業用途符合「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，因為申請不會對有關大廈和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。申請處所的面積並沒有超過大廈地面一層合計商用樓面面積的最大准許限制 460 平方米。此外，商店及服務行業用途與該大廈上層的用途並非不相協調，該等用途主要是工業／貿易公司的辦公室和工場。

22. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

23. 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十月二十三日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在進行有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供一條把該處所與大廈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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人須就申請處所的擬議商店及服務行業用途向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生和城市規劃師／荃灣及西九龍陳桂湫女士出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[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 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/409 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
荃灣荃貴街 2 至 18 號富麗花園商場 A 平台 2 樓部分  
開設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/409 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 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) 擬議宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，荃灣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。擬議宗教機構用途與平台(購物商場)其他樓層的其他用途(包括商店及服務行業、教堂和安老院)彼此協調，亦與附近主要為綜合商業／住宅發展的土地用途並非不相協調。把戲院

改作宗教機構用途的建議，不會令現有發展的住用和非住用總樓面面積有任何改變。由於街道有直接通道通往申請處所，擬議教堂的活動應不會對現有發展的居民造成負面影響。

### 商議部分

26. 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十月二十三日止。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。有關許可須附加以下條件：

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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人須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。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/96 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
深井青山公路 42 號陳記廣場地下 G、H 及 I 鋪  
開設食肆(餐廳及酒樓)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/96 號)

---

### 簡介和提問部分

28. 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) 擬議食肆(餐廳及酒樓)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以空氣、氣味、行人流通、噪音問題和對海韻花園造成公眾安全／清潔方面的影響為理由反對申請；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。擬議餐廳及酒樓與購物中心的其他零售商店及附近的住宅發展並非不相協調。擬議用途規模細小，不會對附近發展造成任何負面影響。至於公眾意見方面，相關政府部門，包括環境保護署和運輸署，對申請沒有反對／負面意見。

29. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

30. 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十月二十三日止。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。有關許可須附加以下條件：

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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 就於申請處所經營餐廳及酒樓的發牌規定徵詢食物環境衛生署署長的意見；以及
- (c) 在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可。

[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

[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/H8/395 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」用地的北角繼園上里、繼園下里及繼園街進行綜合住宅發展，以及略為放寬建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/395 號)

---

32. 秘書報告說，文件第 1 和第 3 頁的替代頁已於會上呈閱，以供委員參考。

[陳旭明先生此時離席。]

33. 主席表示由於她在富麗園擁有一個物業，而富麗園的業主立案法團就這宗申請提交了一份公眾意見書，故她就此項目申報利益。她進一步澄清，她並非業主立案法團的委員會成員，而從其單位並不能直接望向申請地點。委員雖然留意到擬議發展或不會對主席擁有的物業造成直接影響，但普遍同意審慎做法是請主席離席，以確保商議程序公正及避免任何不必要的公眾批評。由於主席必須離席，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。

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島葉子季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：

背景

- (a) 申請的背景詳載於文件第 4 段，特別指出由於申請地點僅以繼園街為通道，而有關道路未達標準和沒有正式的行人路，故限制了於該區進行更密集的發展／重建。政府進行了一項交通影響評估，以評估重建繼園街區住宅用地產生的交通影響。交通影響評估的結論是可以容許最高地積比率 8 倍，但前提是要就毗鄰道路落實交通改善安排，並改善／擴闊繼園街上段。為了確保相關交通改善安排和擴闊建議獲得落實，申請地點已改劃為「綜合發展區(2)」地帶及「道路」；

申請

- (b) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點進行擬議綜合住宅發展。申請地點主要劃為「綜合發展區(2)」地帶(約 15 300 平方米)和部分顯示為「道路」用地(約 2 450 平方米)。申請人建議分期發展有關用地，因為他們僅徵集了繼園下里和繼園上里範圍的業權(即「綜合發展區(2)」地帶東部的第 1 期)。第 1 期會包括三幢 31 層的住宅大樓，把繼園街上段的行車道擴闊至 7.3 米，以及在繼園街東面沿第 1 期用地提供闊 2.75 米的行人徑。申請人亦申請規劃許可，以便把第 1 期發展的建築物高度限制，由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 126.5 米；
- (c) 申請人在總綱發展藍圖中表示綜合發展的未來階段會包括維愛樓地盤(位於「綜合發展區(2)」地帶東部)的一幢住宅大樓(建築物高度為主水平基準上 120 米)，該地帶西部的四幢 32 層大樓(建築物高度為主水平基準上 130 米)，以及繼園街西邊及維愛樓邊界沿線一條闊 2.75 米的行人徑；
- (d) 申請人已根據分區計劃大綱圖《說明書》所列出的規定，建議擴闊繼園街上段。至於擴闊繼園街下

段，則由於道路兩邊的現有私人大廈並非由申請人擁有而受到限制；

政府部門的意見

- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段。港島東區地政專員表示，第 1 期發展的相關地段所涉的契約基本上並無限制。因此，地段擁有人不需要申請任何契約修訂／換地，以落實該「綜合發展區(2)」地帶的准許發展潛力。至於未來的階段，則需要透過契約修訂／換地以修訂高度、有蓋面積和泊車要求。此外，留意到申請人並不擁有任何未來階段所涉的地段。由於繼園街的擬議道路改善／擴闊計劃要在未來階段的發展完成後才能完全實施，目前未能肯定所述道路計劃能否完全落實。對於未來階段的發展可能會失敗及／或繼園街的道路改善計劃不能完全實施的情況，當局要作出充分考慮；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組根據《建築物條例》，並不反對申請，前提是須符合運輸署及路政署對交通影響評估和與繼園街安全標準有關問題的要求，並要符合運輸署對提供泊車設施和對擬議設施策略的要求。根據《建築物條例》，由於繼園街兩邊申請地點的東部和西部就計算地積比率和上蓋面積而言屬獨立用地，因此把地積比率和上蓋面積由一部分轉往另一部分是不容許的；
- (g) 路政署總工程師／港島表示，即使進行擬議道路擴闊工程，繼園街仍會頗為陡斜。此外，由於倘不改善道路斜度，擬議行人徑會呈「梯級式行人徑」形式，可能會對殘疾人士(如輪椅使用者，使用步行輔助器的人士等)和長者造成很大的障礙；
- (h) 運輸署助理署長／市區從交通工程的角度而言，並不反對申請。他表示鑑於地形限制，改善繼園街的斜度並不可行；
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人原先提交的總綱發展藍圖會導致第 1 期用地布局

擠迫，三幢大樓並列，在中心形成一個狹窄的密封空間；以及由於毗連的維愛樓沒有重建計劃，故第 2 座應後移，以便在建築物之間形成間距。為回應上述意見，申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，把第 1 期發展用地內的建築物距離由 15 米增至 20 米。就此，她從城市設計的角度而言，對經修訂總綱發展藍圖沒有負面意見；

#### 公眾的意見和區內人士的意見

(j) 在法定公布期內共接獲 435 份公眾意見書，其中 432 份反對申請；兩名提意見人就香港樹仁大學的擴建提出意見，但那些意見與申請項目無關；而另外一名提意見人則表示對申請沒有意見。主要的反對理由摘錄於文件第 11.2 段，現撮錄如下：

- 交通影響——由於繼園街的擬議道路擴闊工程不會在第 1 期發展完全落實，故擬議發展產生的額外交通流量會對繼園街造成負面的交通影響，並會危害附近地區的公眾安全。發展商應提出措施，紓緩現有行人徑陡斜的問題，並把丹拿花園第 5 座側現時上鎖的樓梯包括在內，以便設置自動扶梯／升降機，供行人使用。行人意見調查不應在四月和七月進行，因為該兩個月有很多學校假期；
- 分期發展——在申請人完成收購未來階段的 90% 物業前，不應處理這宗申請。第 1 期發展的未來居民可能會因建築工程造成的負面影響而反對未來階段的發展；
- 發展密度——擬議發展與附近寧靜地區的特性和背景不相協調。申請地點的發展參數應該降低，例如把地積比率由 8 倍降至 3 倍。重建至超過現時的發展密度是不能接受的。擬議發展會阻擋海景和百福道住宅大廈的空氣流通；
- 略為放寬建築物高度——擴闊道路和提供行人通道純粹是為應付發展需要。在建築物之間提

供間距以改善空氣流通，是爲了符合分區計劃大綱圖的要求，而把樓底高度限於三米則是由於用地限制。申請人須減低擬議發展的層數。放寬建築物高度限制的建議會對天然通風和光線透射造成負面影響，導致屏風效應，減低申請地點背面建築物的物業價值及增加該區的人口；

- 諮詢不足——申請地點的居民未獲充分諮詢，亦未有達成任何共識；
- 施工影響——申請書內並沒有任何資料，以證明「綜合發展區(2)」用地餘下部分的車輛通道、緊急車輛通道、行人通道和公用設施不會在第1期發展的施工期間受到負面影響。在建築工程展開時，衛生和環境可能會惡化。第1期建築工程可能會危及附近50年樓齡的建築物的地基；以及
- 技術事宜——繼園街和丹拿道一帶有排污和排水問題，必須提出措施改善排污和排水設施。空氣流通評估應涵蓋對未來階段發展的評估；

(k) 東區民政事務專員表示「繼園街重建關注組」於近期成立，成員包括附近大廈的居民。他們擔心施工後衛生和環境會惡化，並要求發展商在取得申請地點內所有範圍的業權後才展開發展項目；以及

#### 規劃署的意見

(1) 規劃署根據文件第12段所載的評估，並不反對這宗申請，內容撮錄如下：

#### 分期發展

- 「綜合發展區(2)」地帶涵蓋至少三個主要的發展用地或建築平台，由不同業權持有。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，爲免妨礙已被收購的私人地段作合併重建，這個地帶內的發展可能會分階段進行，前提是較早階段的重建

不會侵佔較後階段的發展潛力。正如城市規劃委員會規劃指引編號 17 所述，倘「綜合發展區」地帶的規劃意向和有關發展的綜合發展模式不會被破壞，每期最終落成的發展均會設施齊全，而較後階段的發展潛力不會被較前階段侵佔，則分階段發展是可以容許的；

- 爲了促使擬議住宅發展及相關道路改善計劃能綜合規劃，申請必須涵蓋整塊「綜合發展區(2)」用地，包括那些並非由申請人擁有的土地。不同階段在布局設計、闢設休憩用地，以及提供交通和其他基建設施方面是自給自足的。由於擬議分期發展的總樓面面積分布，是基於不同階段的地段面積按比例計算，因此不會影響未來階段業主的權益。落實未來階段的發展須取得相關擁有人的同意，屆時他們可根據意願提交經修訂的總綱發展藍圖，就有關用地進行不同的發展建議；

#### 道路改善建議

- 申請人已建議透過擴闊繼園街上段的行車道至 7.3 米，以及在兩邊闢設 2.75 米闊的行人徑，以解決繼園街不合規格的問題；並會在第 1 期和未來階段的較低位置設置穿梭升降機，以及在繼園街闢設行人過路設施。這些道路改善建議對運輸署而言是可以接受的；
- 至於路政署關注道路斜度的問題，申請人已解釋指繼園街南端是百福花園的緊急車輛通道。由於道路兩端的水平已定，在技術上很難改善道路的斜度。就此，運輸署助理署長／市區認爲鑑於地形限制，改善斜度並不可行。至於殘疾人士和長者前往該處是否便利的問題，申請人表示他們如乘車前往申請地點，可在擬議發展較低位置所設置的穿梭升降機附近上落客。擬議發展內亦會提供無障礙行人徑，方便他們前往穿梭升降機；

- 至於繼園街擴闊後的管理和保養責任，當局會附加一項規劃許可附帶條件(由申請人與相關政府部門議定)，把第 1 期發展中擴闊繼園街的建議所涵蓋的私人土地交還政府。此外，當局建議附加一項規劃許可附帶條件，以確保在擬議發展入伙前完成第 1 期道路改善工程；

#### 布局和景觀事宜

- 申請地點因分成不同水平的平台而受到限制。擬議把第 1 期發展的建築物高度限制，由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 126.5 米，是為避免一個低於道路水平的低窪生活環境，並容許樓底達三米，即一般住用樓底的合理高度。根據申請人進行的空氣流通評估，主水平基準上 126.5 米的擬議建築物高度會容許建築物之間有較闊的間距，增加平台的滲透度，並改善附近地區在行人水平的整體風環境。就此，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為擬議發展與附近發展在規模上協調一致，而相對於符合要求的基線計劃(即主水平基準上 120 米)，略為放寬建築物高度不會造成重大的視覺影響；

#### 公眾的意見

- 對於負面交通影響引起的關注，運輸署助理署長／市區從交通的角度而言，對擬議發展沒有負面意見。為反映上學日的行人流量，申請人參考於二零零九年四月進行的一項同類調查的結果，調整了於二零零九年七月進行的行人調查的結果，把上午和下午繁忙時段的數據分別提高 9%和 12%。運輸署助理署長／市區並不反對調查的方法。至於開放毗鄰丹拿花園第 5 座的樓梯以便前往擬議發展未來階段的發展，有關樓梯位於申請地點範圍外，此事應另行處理；

- 對於排污／排水設施、空氣流通、視覺影響和結構穩定性方面的關注，相關政府部門對申請人提交的技術評估沒有負面意見；
- 至於施工影響，環境保護署署長指出，建築工程受相關環保法例管制。此外，申請人已承諾採取多項紓緩影響措施，例如良好的建築地盤管理、盡量減少堆疊和覆蓋所存放材料。至於交通噪音影響，申請人已澄清在第 1 期的興建工程中，每小時僅會涉及六輛建築車輛，而且只有持有由運輸署發出許可的建築車輛才可使用繼園街；以及
- 關於申請諮詢不足的問題，應注意的是這宗申請已根據《城市規劃條例》公布三星期，以供公眾提出意見。申請的通知亦已刊登於報章，張貼於申請地點及載於城市規劃委員會的網頁，並已發給申請地點邊界 100 呎範圍的建築物的業主立案法團／業主委員會及相關區議員。

35. 副主席告知與會者，東區區議員邵家輝先生於早上請願，反對這宗申請，邵先生並沒有向城市規劃委員會提交任何意見書。

36. 委員對申請提出以下意見和問題：

- (a) 申請人建議擴闊繼園街上段而非下段，因為該路段位於申請地點以外。委員擔心這段道路的容量，特別是繼園街和丹拿道之間路口狹窄，可能會在申請地點重建後導致交通阻塞；
- (b) 擬議泊車位數目能否應付要求；
- (c) 有委員擔心第 1 期用地內的住宅大樓太接近毗鄰的現有建築物，特別是第 3 座與百福花園百利閣之間的距離；

- (d) 擬議建築物間距為 20 米是否標準規定；
- (e) 可否修訂第 1 期發展的設計，例如在住宅大樓每層增加一個單位，這樣建築物高度便不會超過分區計劃大綱圖就申請地點訂定的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)；
- (f) 申請人有沒有收購擬議發展未來階段的任何物業；以及
- (g) 有關安排看來對未來階段的發展商不公平，因為第 1 期的地積比率是 8.93 倍，而維愛樓和該地帶西部的地積比率分別是 7.96 倍和 7.45 倍。

37. 港島規劃專員區潔英女士在回應委員的意見／問題時提出以下要點：

- (a) 繼園街下段最窄之處闊七米，足以容納單線雙程交通。擴闊該段道路受到道路兩邊並非由申請人擁有的私人地段所限制；
- (b) 整個重建計劃會提供共 1 346 個單位，建議闢設共 264 個泊車位。擬議泊車位數目和申請人所提交的交通影響評估對運輸署而言是可以接受的；
- (c) 第 1 期發展的擬議布局已經過修訂，使用地內建築物之間有較闊的間距。倘有必要增加第 3 座和百福花園百利閣之間的距離，可能需要進一步修訂第 1 期住宅大樓的建築形式／配置；
- (d) 第 1 期發展的原本布局提出建築大樓之間相距 15 米。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為並不理想，因為三幢大樓並列，在中心形成一個狹窄的密封空間，會導致居住環境擠迫。申請人因應這點，建議把建築大樓之間的距離由 15 米增至 20 米；

- (e) 雖然可藉增加住宅大樓每層的總樓面面積來減低擬議發展的建築物高度，但這會令上蓋面積增加，相信會縮窄建築大樓之間間距；
- (f) 申請人聲稱在第 1 期用地內，他們已收購了繼園下里物業 100% 的業權，並代表繼園上里差不多 100% 的業主。據了解，申請人沒有收購有關地帶西部的任何物業業權，而維愛樓則涉及不同業權。然而，要留意的是，正如分區計劃大綱圖的《說明書》就「綜合發展區(2)」地帶所述，為免妨礙已被收購的私人地段作合併重建，有關地帶內的未來發展可能會分階段落實；以及
- (g) 「綜合發展區(2)」地帶的面積約 15 300 平方米，涵蓋私人土地和一些政府土地。分區計劃大綱圖所訂定的最高地積比率 8 倍適用於整個「綜合發展區(2)」地帶，相等於整體總樓面面積 122 400 平方米。申請人建議以私人地段土地面積(約 15 372 平方米)為基礎，按比例把整體准許總樓面面積 122 400 平方米分配給重建計劃的不同階段。這樣並不會影響未來階段業主的權益，因為每期的發展潛力是相同的(即根據相關地段面積計算，地積比率為 7.96 倍)。為了作出參考，當局亦根據分區計劃大綱圖所顯示的相關「綜合發展區(2)」面積計算地積比率。根據此計算方法，第 1 期發展的地積比率較高(8.93 倍)，因為只有 5 536 平方米私人地段劃為「綜合發展區(2)」地帶，而餘下 674 平方米在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」。至於「綜合發展區(2)」用地西部，地積比率會較低(7.45 倍)，因為劃為「綜合發展區(2)」地帶的面積為 9 285 平方米(已包括一些政府土地)，比申請地點這部分私人地段的總面積(8 683 平方米)為大。此外，要留意的是分區計劃大綱圖上顯示的繼園街上段道路改善／擴闊安排的路線僅屬暫時性質，有關路線、斜度、闊度和曲度仍要詳細設計。如獲政府批准，申請人或可在總綱發展藍圖內提出另一條道路路線，證明能妥為解決重建計劃產生的交通問題。

38. 對於港島規劃專員於上文第 36 段的回答，運輸署的盧劍聰先生補充指繼園街下端闊七米，略低於標準闊度 7.3 米。然而，申請人所提交的交通影響評估已證明所有經過評估的道路交界處仍不會超出容量。他亦表示繼園街的道路斜度為 16% (1:6)，相對於標準的 10% (1:10) 並不合規格。鑑於地盤的限制，並未有空間可進一步改善陡峭的道路斜度，除非擴闊的道路呈螺旋狀，但這個方法卻受到道路兩旁的現有建築物所限制。至於擬議泊車設施，第 1 期發展建議提供共 135 個泊車位，低於《香港規劃標準與準則》所訂的最低要求 142 個。然而，考慮到區內道路的交通狀況，減少供應可以接受。

39. 地政總署的林惠霞女士詢問根據第 1 期發展而完成的道路改善工程是否足以應付發展需要。區潔英女士表示，根據第 1 期的計劃，有關發展項目會遵循「綜合發展區(2)」地帶的界線，從現有的地段界線後移，以落實擴闊繼園街的上段和闢設 2.75 米闊的行人徑。於未來階段發展的「綜合發展區(2)」用地的西部，其現有車輛通道不會受到影響。

#### 商議部分

40. 一名委員詢問申請人是否有理據要求比未來階段為高的地積比率 8.93 倍，以及較高的地積比率是否因後移第 1 期用地以擴闊繼園街而獲得額外地積比率所致。區潔英女士表示申請人並沒有就後移以擴闊道路的安排要求獲得額外地積比率。她亦解釋，根據申請人及未來階段業主擁有的私人地段的面積計算，地積比率僅為 7.96 倍。

41. 委員就申請進行了漫長的討論，有關意見撮錄如下：

- (a) 委員普遍不反對第 1 期發展的建議 w3，並認為把繼園街的上段擴闊至 7.3 米及沿第 1 期用地邊界闢設闊 2.75 米的行人徑，可改善車輛和行人交通；以及
- (b) 然而，委員的主流意見是現時的申請書沒有足夠的技術分析，以證明現時建築物高度限制對擬議發展造成的影響，以及支持需要把建築物高度限制放寬 6.5 米。一些委員提出可以略為增加住宅大樓每層

的總樓面面積，以便把建築物高度維持在主水平基準上 120 米。一名委員認為應修訂擬議布局，增加擬議住宅大樓與位於「綜合發展區(2)」地帶外的毗鄰現有建築物之間的距離。另一名委員表示住宅大樓可以向申請地點中心「擴展」，以容納每層的總樓面面積增幅，並避免太接近毗鄰的現有建築物。

[李慧琼女士此時離席。]

42. 副主席作出總結，表示委員顯然並不支持略為放寬建築物高度限制的申請。至於總綱發展藍圖，委員認為審慎的做法是延期作出決定，待申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，以配合分區計劃大綱圖所訂定的現行建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，待申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，以配合《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》所訂定的現行建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。

[梁乃江教授、方和先生和李偉民先生此時離席。]

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/396 擬把劃為「商業／住宅」地帶的  
北角渣華道 96 至 106 號的建築物高度限制  
略為放寬，以作擬議酒店發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/396A 號)

---

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 110 米略為放寬至主水平基準上 119.9 米，以作擬議酒店發展；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示從城市設計的角度而言，有關建議並不符合考慮放寬建築物高度限制的準則。申請人聲稱擬議的綜合康樂設施(在天台有一個室外游泳池)是創新設計，但這些設施只供酒店客人使用。在酒店入口、平台、隔火層和天台加上綠化所產生的視覺效果極為有限，不足以大為改善市容；
- (d) 在法定公布期內共接獲 12 份公眾意見書，對申請提出反對，理由是放寬建築物高度限制會對環境、空氣質素和通風造成負面影響。毗連的得勝大廈的景觀和空氣流通會被阻擋。酒店發展應配合分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制，有關限制是為保護山脊線和梯級式建築物高度輪廓。放寬建築物高度會加劇峽谷效應，立下不良先例，令建築物高度限制不能發揮效用。有關方面應參考前北角邨用地主水平基準上 80 米的最高建築物高度。該區已有數間酒店，因此無須加設酒店。當局應提供休憩用地和康樂設施，應付該區人口老化的需要；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然酒店發展涉及合併五個較小的地段，避免零碎的重建，而且在地下和 1 樓臨街的部分後移一米及作出一些綠化，但並沒有對該區的市容帶來重大改善。擬議綜合康樂中心僅供酒店客人享用。建築物外牆上用來推廣文化活動的擬議廣告及 276 平方米的展覽空間與商業用途更為相關。因此，申請書內並沒有足夠的設計和規劃優點，支持放寬建築物高度限制的建議。至於申請

人聲稱酒店發展的擬議建築物高度與建築物高度為主水平基準上 120 米的住宅發展的核准建築圖則相若，當局認為考慮申請時應以申請地點現時的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)作為參考。與申請地點同一街區的發展主要是位於小型地段上的低層至中層舊樓，已達需要重建的階段。批准這宗申請會為放寬該區建築物高度限制的同類申請立下不良先例，對上述用地尤其如是，累積影響所及，會妨礙北角區達致締造梯級式高度輪廓的規劃意向。至於公眾的意見，相關政府部門對環境質素和空氣流通沒有負面意見。運輸署認為略為放寬建築物高度的建議對該區交通影響極微。當局已為北角區規劃了足夠的休憩用地。

45. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內並沒有足夠的設計和規劃優點，以支持放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准申請會為放寬該區建築物高度限制的同類申請立下不良先例。批准同類申請的累積影響所及，會妨礙北角區達致締造梯級式高度輪廓的規劃意向。

[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。他們此時離席。]

#### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/8 在劃為「綜合發展區」地帶的土瓜灣馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地庫七號單位及馬頭角道 118 號新寶工商中心第一期地庫(部分)經營臨時娛樂場所(室內野戰中心)(為期四年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/8 號)

---

### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時娛樂場所(室內野戰中心)，為期四年；
- (c) 政府部門的意見——九龍西區地政專員表示，根據政府契約，不得設置該臨時室內野戰中心，而九龍西區地政處現正採取適當的執行契約條款行動。消防處處長不支持申請，因為有關用途設於工業樓宇地庫，較容易受到火警威脅，而在火警發生時亦會構成更大危險；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；
- (e) 九龍城民政事務專員表示已就申請諮詢九龍城區議員、土瓜灣分區委員會及申請處所附近樓宇的業主委員會／互助委員會／管理委員會。小組委員會作出決定時，應考慮諮詢所收集的全部意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不支持這宗申請。有關申請從消防安全的角度而言不能接受。消防處處長不支持這宗申請，因為該室內野戰中心設於工業樓宇的地庫，較容易受到火警威脅，而在火警發生時亦會構成更大危險。

48. 朱霞芬女士在回應一名委員的詢問時表示，申請用途主要基於消防安全理由而不獲支持。消防處處長並不支持在工業樓宇地庫進行任何商業用途，因為地庫較容易受到火警威脅，而在火警發生時亦會構成更大危險。二零零九年《施政報告》中公布就工業樓宇推行的政府新措施，是要鼓勵改裝整幢工業樓宇。

#### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是消防處處長從消防安全的角度反對申請用途。

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/K22/9 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啓興道 1 至 5 號  
(新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號)  
進行住宅發展(包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及  
服務行業用途)，以及略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/9A 號)

---

50. 小組委員會備悉申請人代表在二零零九年十月八日要求延期一個月考慮其申請，以便有時間處理政府部門對申請提出的意見。

51. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。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／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

**議程項目 11**

**其他事項**

52. 餘無別事，會議在下午十二時十五分結束。