

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年四月十五日上午九時舉行的

第 440 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

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

秘書

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

**因事缺席**

陳曼琪女士

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

劉文君女士

李行偉教授

邱麗萍女士

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

凌志德先生

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

莫慧敏女士

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一一年四月一日第 439 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」)二零一一年四月一日舉行的第 439 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]

2. 秘書報告說上次會議並無續議事項。

## 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/H10/5            申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把薄扶林薄扶林道 131 號心光盲人院暨學校(鄉郊建屋地段第 136 號餘段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，最高地積比率為 1.9 倍及最高建築物高度為主水平基準上 151 米，或現有地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/5D 號)

---

3. 黃仕進教授因心光盲人院暨學校董事局司庫郭志燊先生是其親屬而就此議項申報利益。此外，今天出席會議的其中一

名申請人代表鄧敬仁教授與他在香港大學共事。小組委員會認為黃教授涉及直接的利益，因此同意他應就此議項暫時離席。

[黃仕進教授此時暫時離席，陸觀豪先生此時到達參加會議。]

#### 簡介和提問部分

4. 規劃署的以下代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	—	港島規劃專員
伍家恕先生	—	高級城市規劃師／港島

5. 申請人的以下代表此時亦獲邀出席會議：

李禮賢先生  
鄧敬仁教授  
巴烈圖先生  
鐘偉森先生  
林樊潔芳女士

6. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。伍家恕先生繼而獲邀向委員簡介申請的背景。伍先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請的背景，提出以下要點：

#### 背景

(a) 申請人建議在《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》上把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶。該地點現為心光盲人院暨學校(下稱「心光」)所在；

(b) 小組委員會於二零零九年六月十九日考慮申請時，委員普遍不反對在申請地點上興建低層、低密度的住宅，因為南區並不缺乏「政府、機構或社區」土地，而住宅用途與附近地區並非不相協調。如擬議的發展密度和建築物高度不會超過現有建築物的密度和高度(即地積比率為 1.9 倍，最高建築物高度為主水平基準上 151 米)，有關建議的詳情可進一步考慮。雖然委員對心光需要新校舍表示體諒，但

部分委員擔心申請地點一旦改劃作住宅用途，便沒有機制可確保現時為視障人士提供的服務不會受到干擾，因為申請地點的契約實際上是無限制批約，而進行擬議住宅發展無須修訂契約。倘若沒有機制保證申請地點只會在心光遷往新址後才進行重建，就不應支持這宗申請。小組委員會提出發展局轄下的發展機遇辦事處可協助釐清執行機制。經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待規劃署與政府相關政策局／部門探討可能的機制，確保能持續為視障人士提供學校和社會福利設施，同時維持對重建建議施加足夠的規劃管制。小組委員會其後於二零一零年六月二十五日及二零一零年十一月十二日同意按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料；

- (c) 因應小組委員會提出的建議，申請人於二零零九年七月要求發展機遇辦事處協助心光遷往新界。規劃署應發展機遇辦事處的要求，於二零零九年十一月進行了初步選址，但未能物色可符合申請人準則的合適政府土地。在政策支持方面，教育局和勞工及福利局在符合若干條件(包括政府無須提供搬遷用地及無須承擔任何建造／搬遷費用)的前提下，原則上不反對有關的搬遷及重建建議。由於在規劃署正式進行選址和在發展機遇辦事處考慮把心光的計劃列為可使用其協調／諮詢服務的合資格非政府機構計劃前，必須獲得相關政策局在政策上給予支持，發展機遇辦事處遂於二零一零年四月十九日告知申請人無法推展有關計劃；

#### 申請人提交的進一步資料

- (d) 為了解決小組委員會所關注的問題，申請人分別於二零一零年九月九日及二零一一年一月十七日提交進一步資料，內容撮載如下：

#### 發展密度和建築物高度

- (i) 為回應小組委員會就申請地點擬議住宅發展的發展密度和建築物高度提出的意見，申請人已提交修訂建議，其主要參數列載如下：

	現有發展	原來建議的方案 A	修訂建議
地積比率	1.9 倍	2.1 倍	1.9 倍
建築物高度	主水平基準上 151 米	主水平基準上 151 米	主水平基準上 151 米
上蓋面積	32%	不超過 40%	不超過 40%
樓層數目	1 至 6 層	1 層平台之上加 6 個住宅樓層	1 層平台之上加 6 個住宅樓層

- (ii) 一如文件的繪圖 FZ-1 和 FZ-4 所顯示，修訂建議提出在發展項目內預留建築物間距和把建築物從薄扶林道往後移；

#### 搬遷地點

- (iii) 心光於二零一零年十月二十九日刊登廣告，邀請有興趣者出售或捐贈土地以作為搬遷地點，所接獲的回應約有九個。四塊分別位於元朗、粉嶺、沙田及馬鞍山的用地入選供進一步考慮。申請人分別於二零一一年一月三日及一月四日以機密形式再提交信件，表示正在購置搬遷用地。不過，直到目前為止，搬遷地點尚未確定；

#### 執行機制

- (iv) 為了解決小組委員會所關注的問題，即是否有機制確保為視障人士提供的服務不會受到干擾，申請人已就擬議的「住宅(丙類)7」地帶提交經修訂的「註釋」擬稿(即方案 1)，而根據該「註釋」擬稿，「分層住宅」及「屋宇」屬於第二欄用途，需向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。「註釋」的「備註」(c)項又訂明除非保證能持續為視障人士提供服務，否則城規會可能不批准在申請地點上興建住宅。當局已就該「註釋」擬稿諮詢法律意見，所獲得的法律意見撮載如下：

- 一 倘小組委員會同意把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，則按申請人所建議保留現有的「政府、機構或社區」用途實有違「住宅(丙類)7」地帶的規劃意向，做法不合情理。倘若無法物色合適的搬遷地點，有關的「政府、機構或社區」用途可能要永久保留。現有資料顯示，既不能作出持續提供服務的保證，亦無適當的機制確保申請地點只會在心光搬遷後才進行重建。倘城規會先批准改劃用途地帶，日後才通過規劃申請對發展施加管制，從法律角度而言並不恰當；
  
  - 一 小組委員會在考慮這宗改劃用途地帶申請時，申請地點的發展時間並未確定。在分區計劃大綱圖的《註釋》中設立機制的擬議做法如獲採納，會為其他擬改劃現有用地的用途地帶以在另一地點進行發展的相若建議立下不良先例；以及
  
  - 一 「註釋」的「備註」(c)項會對小組委員會造成不必要的負擔，因為小組委員會須進行評估，以令其本身信納能保證持續為視障人士提供教育及社會福利服務。有關建議如獲採納，或會妨礙城規會決定是否批准任何規劃申請的權力，因此實屬不當；
- (v) 申請人已作出回應，就「住宅(丙類)7」地帶提交兩套新的「註釋」擬稿(即方案 2 和方案 3)。方案 2 建議採用另一「備註」(c)項，述明除非心光的搬遷地點已確定，否則城規會可能不批准根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條就「屋宇」或「分層住宅」發展提出的申請。至於申請人提出的方案 3，則建議在分區計劃大綱圖的《說明書》中加入一個段落，述明城規會在考慮擬

於「住宅(丙類)7」地帶內進行「分層住宅」或「屋宇」發展的申請時，亦可考慮是否已為重置心光的設施而另覓搬遷地點。當局又再諮詢了法律意見。簡言之，「備註」(c)項仍會對城規會造成負擔，因為城規會須進行評估，以令本身信納在批准規劃申請前搬遷地點已確定。「備註」(c)項仍着眼於重置現有設施以便在新址繼續提供服務，而不是有關地帶的用途或適宜在有關用地上興建的建築物類型。方案 3 與首兩個方案的分別也不明顯；

政府相關政策局／部門的意見

(e) 政府相關政策局／部門就進一步資料提出的意見詳載於文件第 3 段。主要意見撮載如下：

- (i) 環境保護署署長質疑申請人建議的單方向建築物設計是否可行，因為並無可信機制確保建議設計可付諸實行；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人應研究可否擴闊建築物之間的距離，以及擬議發展最南面的建築物可否從薄扶林道往後移。低矮的建築設計會令平台覆蓋範圍增加，這會影響申請地點上大部分現有的優質樹木。此外，擬議發展會侵佔沿申請地點西面界線的現有綠化斜坡。然而，申請人並無提交美化環境建議，以緩減擬議發展對景觀所造成的影響。申請人須提交景觀影響評估，以證明修訂建議有充分理據支持，並須提交景觀設計概略圖，說明擬採取的緩減景觀影響措施；以及
- (iii) 運輸署署長表示須進行交通影響評估或提供補充／更新資料，以證明修訂建議對交通造成的影響較諸二零零九年四月提交的交通影響評估所假設的影響為少。渠務署總工程師／香港及離島表示，由於在改劃用途地帶



後排污量會顯著改變，必須進行排污影響評估；

#### 公眾和區內人士的意見

- (f) 當局在進一步資料的法定公布期內接獲 19 份意見，有關意見詳載於文件第 4 段。簡言之，14 名提意見人支持／同意把發展密度降至現時水平(即地積比率為 1.9 倍，最高建築物高度為主水平基準上 151 米)的建議。五名提意見人反對／關注這宗申請，主要因為申請地點須保留作政府、機構或社區用途；會產生額外交通量；會在交通、噪音和景觀方面造成負面影響；會造成空氣污染；會產生不良的先例效應；以及由於申請地點的契約是無限制批約，在申請地點上進行的重建計劃無須受管制；
- (g) 南區民政事務專員表示，進一步資料似乎並未完全解決南區區議員先前就這宗申請提出的關注事項。南區區議員會繼續關注有關問題，特別是南區的「政府、機構或社區」土地或社區設施有所減少，以及心光學校與發展商達成的協議應具有透明度。二零一零年十一月十八日，南區區議會一致通過一項動議，反對心光聯同發展商向城規會提交擬把有關地點由「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途的申請；

#### 規劃署的意見

- (h) 小組委員會於二零零九年六月十九日考慮申請時，委員普遍不反對在申請地點上興建低層、低密度的住宅。小組委員會主要關注以下三方面：
- 一 首先，小組委員會認為擬議的發展密度和建築物高度不應超過現有校舍的密度和高度。所提交的進一步資料已顧及小組委員會的意見，把擬議住宅發展的最高地積比率由 2.1 倍降至 1.9 倍，但保留主水平基準上 151 米的最高建築物高度。相關政府部門就設計、景觀、環境、交通及排污事宜提出的意見，可通過規劃許可審批制度再作處理；

- 其次，小組委員會關注能否找到搬遷地點，確保現時為視障人士提供的服務不會受到干擾。一如文件第 2.1 至 2.4 段所載，申請人在購置搬遷用地方面已取得良好進展；以及
- 第三，小組委員會關注是否有機制確保申請地點只會在心光遷往新址後才進行重建。倘小組委員會同意這宗申請，則只可通過分區計劃大綱圖的《註釋》來設立機制，因為申請地點的契約實際上是無限制批約。申請人已就擬議的「住宅(丙類)7」地帶提交三套「註釋」。然而，法律意見認為小組委員會會有不必要的負擔，即須確保能持續為視障人士提供服務；以及

(i) 小組委員會可考慮以下兩個方案：

- 拒絕這宗申請，並向申請人表明只有在搬遷地點和搬遷建議確定後，小組委員會才可考慮把申請地點改劃作住宅用途；或
- 把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，並通過在提交總綱發展藍圖時須一併提交落實計劃和其他技術文件的安排，確保現時為視障人士提供的服務不會受到干擾，以及申請地點只會在心光遷往合適的地點而其他技術問題妥為處理後才進行重建。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。李禮賢先生表示於會上提交了有關心光轄下各服務單位的多種弱能兒童人數，以及位於馬鞍山的首選搬遷地點的補充資料。關於購置搬遷地點的機密資料亦於會上提交委員參閱。李禮賢先生繼而借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申請人和規劃署曾進行有用的討論，以解決小組委員會於二零零九年六月十九日提出的各項問題。申請地點的發展計劃已予修訂，而擬議的發展密度和建築物高度不會超過現有校舍的發展密度和建築物

高度(即地積比率為 1.9 倍，最高建築物高度為主水平基準上 151 米)。顯示修訂建議的圖則已向委員展示；以及

- (b) 申請人建議把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，而在此地帶下，「分層住宅」及「屋宇」屬於第二欄用途，需向城規會申請規劃許可，從而讓城規會維持對該地點上擬議的住宅發展施加足夠的管制。在規劃署提出的擬議「綜合發展區」地帶內亦會制定類似的管制，即包括「分層住宅」及「屋宇」在內的所有用途均會列為「註釋」的第二欄用途。申請人認為把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶的建議同樣可以接受。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

7. 鄧敬仁教授繼而提出以下要點：

- (a) 申請人希望在一個較佳的地點闢設專門為視障人士而設的設施。心光學校、心光恩望學校、心光幼兒中心及視障幼兒教育支援服務共有 237 名學生，當中 131 名學生(約 55%)有多種弱能，而有 184 名學生(約 78%)則居住在九龍和新界。學生因其本身的弱能而難以到港島轉乘巴士／的士前往位於薄扶林的申請地點。此外，把心光遷往九龍或新界可容許更多學生居住在家中；以及
- (b) 除了心光之外，申請人亦擬自行斥資重置毗連心光的心光恩望學校。心光恩望學校是為視障弱能兒童而設的特殊學校。近年，經政府轉介入讀心光恩望學校的嚴重弱能兒童數目不斷增加。去年心光恩望學校有 25 名學生是輪椅使用者。估計將來該校會有約 25 至 30 名使用輪椅的學生。然而，校舍的設計和設施已不合時宜，亦不足以應付大量使用輪椅的學生的需要。舉例來說，走廊通道狹窄，難以讓輪椅通過和停泊。課室因須劃出空間來容納輪椅而變得擠迫。該校只有一部可同時容納一至兩部輪椅的升降機，而利用這部小型升降機把使用輪椅的學

生由某樓層送往另一樓層，需時約 41 分鐘。一旦發生火警，使用輪椅的學生須被移至遠離火源的房間等待救援。這樣的安排並不理想。

8. 巴烈圖先生繼而提出以下要點：

- (a) 由於政府不會為心光提供搬遷用地，心光須自行斥資購置私人土地。然而，物業價格持續大幅攀升，而搬遷地點需有約 10 萬平方呎面積。由於「綠化地帶」土地的商業價值相對較低，申請人遂於「綠化地帶」內物色易於到達和有良好運輸接駁設施的土地，以作為搬遷地點；
- (b) 二零一零年十月二十九日，申請人在報章上刊登廣告，邀請有與趣者出售或捐贈土地作重置心光之用。廣告刊登後，加上由私人機構提供的其他用地，共有七塊用地可供考慮，其中四塊位於元朗，一塊位於粉嶺，一塊位於沙田，而餘下的一塊則位於大埔。一如於會上呈交的機密報告所詳載，心光已根據位置、地盤面積、價值／負擔能力、環境問題及日後擴展能力等因素評估該七塊用地；以及
- (c) 申請人已在馬鞍山西沙路對出鄰近大洞禾寮鄉村的地方覓得重置心光的首選地點（下稱「首選地點」）。擬於首選地點進行的重建計劃的地盤平面圖、發展的概括時間表、樓宇平面圖、剖面圖及設計概念已向委員展示。申請人已就搬遷計劃聘請建築師，而該建築師一些得獎計劃的圖片亦已向委員展示。至於購置首選地點的土地，目前正處於後期階段，並擬備了臨時買賣協議和補充協議。然而，申請人在小組委員會同意把申請地點改劃作住宅用途前，無法採取確實的行動購置土地。

9. 李禮賢先生繼而提出以下要點：

- (a) 總括來說，申請改劃用途地帶是為了滿足在較佳地點為視障人士提供完善設施的基本需要。根據修訂計劃，申請地點上擬議住宅發展的地積比率為 1.9

倍，而建築物高度為主水平基準上 151 米。一如在二零零九年六月十九日的會議上所述，修訂計劃應可獲得委員接納。相關政府部門就技術問題提出的意見並非無法解決。申請人認為把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，或按規劃署所建議把該地點改劃為「綜合發展區」地帶，同樣可以接受。「綜合發展區」地帶規定申請人在提交總綱發展藍圖時須一併提交落實計劃，此舉可解決小組委員會所關注的問題，即須確保能持續為視障人士提供服務；以及

- (b) 重置心光的首選地點在十四鄉分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。然而，申請人須在一定程度上確定了申請地點的用途，方可購置首選地點的土地。至於文件第 5.10 段所載由規劃署提出的兩個方案，申請人強烈要求小組委員會考慮把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，而不要拒絕申請。倘小組委員會同意把申請地點改劃作住宅用途，申請人會提交第 12A 條申請，以便把首選地點改劃為合適的用途地帶，並會採取確實的行動購置土地。

10. 一名委員表示，倘小組委員會同意把申請地點改劃作住宅用途，申請人可否承諾不會對小組委員會就申請地點和首選地點所作的決定提出法律挑戰。李禮賢先生表示，由於在現階段不知道小組委員會所作決定的性質，申請人難以作出這樣的承諾。不過，申請人歡迎小組委員會作出任何可協助心光遷往新址的決定。主席表示由於首選地點不涉及現時這宗申請，小組委員會在這次會議上無須就該地點作出決定。

11. 對於申請人難以物色和購置搬遷地點，另一名委員表示諒解。由於政府相關政策局未有給予政策上的支持，申請人無法以私人協約方式獲批搬遷用地。在這情況下，申請人提交了第 12A 條申請，以便把申請地點改劃作住宅用途，從而為購置搬遷地點的土地和興建新校舍提供經費。小組委員會關注的問題之一，是在搬遷地點的新設施建成並可供佔用之前，心光會否繼續提供服務。為解決這問題，小組委員會在作出與申請地點有關的決定時或會考慮收納措施／條件，確保能維持現時為視障人士提供的服務。該名委員詢問，申請人可否承諾不會入

稟法院以質疑小組委員會的決定是越權。巴烈圖先生證實申請人不會這樣做。事實上，申請人和家長都極為關注在搬遷期間服務不會受到干擾。李禮賢先生補充說，申請人認同小組委員會的意見，因此已在「住宅(丙類)7」地帶的三套「註釋」擬稿中建議措施，藉以確保可持續提供服務。

12. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，而小組委員會會在他們離席後進一步商議申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申述人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

13. 一名委員問及這宗申請的背景，秘書在回應時表示小組委員會於二零零九年六月十九日考慮申請時，委員普遍不反對在申請地點上興建低層、低密度的住宅。然而，心光學校是本港唯一為視障人士而設的學校，而在申請地點上進行擬議的住宅發展無需修訂契約。就此，部分委員擔心申請地點一旦改劃作住宅用途，便沒有機制可確保現時為視障人士提供的服務不會受到干擾。自此之後，申請人已採取多項行動，以解決小組委員會關注的問題(詳載於文件第 2 段)。在這次會議上，申請人的代表表示已在馬鞍山覓得重置心光的首選地點，而購置有關土地的工作正處於後期階段。不過，一如主席在會議較早時指出，該首選地點並非現時這宗申請的一部分，因此小組委員會無須就該地點作出任何決定或承諾。在確定搬遷地點的界線和搬遷計劃的詳情後，申請人必須提交第 12A 條申請，以便把首選地點由「綠化地帶」改劃為適當的用途地帶，以供重置心光的校舍。搬遷計劃連同各項技術評估必須交予相關政府部門傳閱，以供提出意見；亦須予以公布，讓公眾提出意見；並須提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮。相關分區計劃大綱圖的建議修訂如獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會通過，仍須根據條例第 5 或 7 條刊憲，以供公眾查閱和提交申述。

14. 秘書在回應一名委員的問題時表示，現行政府政策是小組委員會須要考慮的因素之一。然而，此個案的關鍵在於是否有適當的機制保證能持續為視障人士提供服務，以及由小組委員會來承受這個負擔是否恰當。

15. 一名委員表示心光已營辦多年。多年來，申請人通過為視障人士提供服務而對社會作出貢獻，實在值得嘉許。然而，根據申請人就「住宅(丙類)7」地帶提交的「註釋」擬稿，小組委員會在批准任何規劃申請前，須確保為視障人士提供的服務不會受到干擾。法律意見認為，這會對小組委員會造成不必要的負擔，或會在小組委員會考慮任何規劃申請時，妨礙小組委員會行使本身的權力。因此，不宜採用申請人就「住宅(丙類)7」地帶提交的「註釋」擬稿。另一方面，該名委員認為小組委員會應着眼於是否宜按申請人提出的要求，把申請地點改劃作住宅用途。記得在二零零九年六月十九日舉行的會議上，委員普遍不反對在申請地點上興建低層、低密度的住宅。為了解決委員所關注的問題，申請人已修訂發展計劃，使擬議的發展密度和建築物高度不會超過現有建築物的密度和高度。由於申請地點的契約實際上是無限制批約，因此該地點可重建作現有「政府、機構或社區」地帶第一欄所列的任何用途而無須修訂契約。關於搬遷地點，申請人的代表在這次會議上表示已在馬鞍山覓得重置心光的首選地點。倘小組委員會決定把申請地點改劃作住宅用途，申請人稍後會提交第 12A 條申請，並會採取確實的行動購置首選地點的土地。基於以上所述，該名委員支持把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以作擬議的低層和低密度住宅用途。

16. 另一名委員亦支持上述意見，並補充說把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶的建議恰當。「綜合發展區」地帶訂明申請人在提交總綱發展藍圖時須一併提交落實計劃，以供小組委員會考慮，故小組委員會可跟進擬議住宅發展的落實計劃。這樣可在某程度上解決小組委員會所關注的問題，即須確保申請地點只會在心光遷往新址後才進行重建。

17. 一名委員詢問小組委員會應否承受不必要的負擔，即須保證能持續為視障人士提供服務。此舉可能會受到法律挑戰。更重要的是，申請人應有責任確保為視障人士提供的服務在搬遷過程中不會受到干擾，而這責任不應落在城規會／小組委員會身上。

18. 兩名委員認為把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶恰當。「綜合發展區」地帶規定須提交總綱發展藍圖，小組委員會因而可更仔細地審核申請地點的住宅發展計劃，以及審視該

計劃的落實時間表。對於所涉各方來說，這是一個雙贏的局面。另一名委員表示，申請人多年來致力於為視障人士提供教育及社會福利服務，實在值得嘉許。儘管不反對把申請地點改劃作住宅用途，亦須確保小組委員會的決定不會因為越權而受到法律挑戰。申請人就「住宅(丙類)7」地帶提交的「註釋」擬稿會對小組委員會造成不必要的負擔，即小組委員會在考慮任何規劃申請時須保證能持續為視障人士提供服務，因此不能接受。

19. 主席在總結委員的意見時表示，委員認為「住宅(丙類)7」地帶的「註釋」擬稿不能接受，但同意申請地點可改劃為「綜合發展區」地帶，原因是按現時的发展密度進行住宅用途可以接受，也可讓心光遷往新址並改善其設施。條例第12A(23)條訂明，小組委員會「可完全或局部接納該申請」或「拒絕該申請」。由於申請人提交的第12A條申請旨在把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，該申請應遭小組委員會拒絕。委員表示同意。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視文件第5.12段所載拒絕申請的理由，並同意該等理由應作出適當的修訂，以反映委員於會上提出的意見。拒絕申請的理由如下：

- 「住宅(丙類)7」地帶的擬議「註釋」意味在可供重置現有設施的替代選址確定之前，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可能不批准在有關用地上興建住宅，這樣會對城規會造成不必要的負擔，即城規會須確保為視障人士持續提供教育及社會福利服務。

21. 此外，小組委員會同意把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》的建議修訂在提交小組委員會通過後會根據條例第5條刊憲，以供公眾查閱。

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

[陳旭明先生和梁宏正先生此時暫時離席。]



[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/401 擬在劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶的中環荷李活道前已婚警察宿舍進行「原創坊」計劃中的新發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/401 號)

---

22. 擔任古物諮詢委員會委員的李律仁先生就此議項申報利益，因前已婚警察宿舍屬三級歷史建築，而位於士丹頓街與鴨巴甸街交界的地下公廁則為古物諮詢委員會將會考慮的擬議二級歷史建築。小組委員會認為李先生並無涉及直接利益，因此同意他可以留在會議席上。

##### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 根據「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶的「註釋」，所有擬於用地「原創坊」內進行的用途均為經常准許的用途。然而，四項涉及「原創坊」的擬議新發展須向城市規劃委員會取得規劃許可。該等項目包括(i)地下詮釋區，展示前中央書院的歷史和演變；(ii)室內多功能創意活動廳(i-Cube)，以舉辦各類節目／活動和作為連接 A 座及 B 座的通道；(iii)頂層餐廳，以便在活動前後舉行雞尾酒會；以及(iv)位於一號台階的機電房；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見－有關政府政策局／部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲 125 份公眾意見書，內容概述如下：
- － 45 名提意見人支持活化計劃及／或擬議新發展，主要理由是建議符合政府有關「文物地點作創意產業及有關用途」的政策目標，有助促進香港成為亞洲的創意樞紐。文物建築得以保留。有關建議與附近發展互相協調，以及沒有對附近環境造成負面影響。這項目已在商業空間、活動／工作室設施和園景美化地方之間取得適當的平衡；
  - － 74 名提意見人就申請提出反對或對申請深表關注。主要理由是有關建築物應完整保留。政府的政策目標未能達到，因逾 25% 的空間將作商業用途。有關設施的設計並無採取可持續設計模式。該室內多功能創意活動廳面積過大，會對石牆樹及現有圍牆造成影響。由於限制公眾進入，因此不應把該活動廳計算入休憩用地內。低座升降機應遷往鴨巴甸街，以便低層平台可用作兒童遊樂場。儘管該處有不少食肆，但卻缺乏公共設施和公眾休憩用地。園景設計着眼於該區的功能而非提供康樂／公共設施。申請並無提供有關用地運作／管理及申請人財政負擔的資料。由於地下公廁位於該「其他指定用途」地帶的涵蓋範圍外，因此應在建議中刪除；以及
  - － 六名提意見人就申請提出意見，包括應闢設更多茶座；工作室應全日二十四小時開放供藝術家使用；邀請年輕藝術家參與用地管理；採用靈活的租用制度；部分工作室可供公眾／學校租用；以及部分用地應用作長者住屋；

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (e) 中西區民政事務專員表示，在二零一一年三月三日及二零一一年三月十五日的兩次會議上，大部分中西區區議員均支持建議的目標。有些區議員要求預留部分空間作社區用途，另一些區議員則關注保護樹木、運作模式及計劃在財政上是否可持續。部分區議員亦建議成立諮詢委員會，以便適度收納社區意見。活化建議隨後送交中西區區議員傳閱。截至二零一一年三月二十九日，共有 11 名區議員表示支持建議、七名表示反對，以及一名沒有回覆；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。有關評估撮錄如下：

符合規劃意向

- 建議是用以發展「原創坊」，藉以活化歷史建築，並為創意產業提供所需的設施。這與「其他指定用途」地帶的規劃意向(即保留、修復和活化用地作創意產業用途)互相協調。該四項擬議新發展旨在配合於用地發展創意產業；
  
- 前中央書院的建築遺跡將會原址保留，並透過闢設地下詮釋區讓市民參觀。擬議發展是用以保留文物和使之活化再作，因此符合保育文物政策。室內多功能創意活動廳是用以舉辦不同活動的多功能用途室，符合政府促進創意產業和活化用地的原意。頂層餐廳與附近土地用途(主要作住宅用途，並於地面一層有一些商店和食肆)並非不相協調。該餐廳可開放供公眾人士使用，因此不會剝奪公眾享用歷史建築的機會。擬議機電房是為配合用地的功能需要而設，並將建於對視覺造成最少影響的位置；

- 該四項擬議新發展規模細小，總樓面面積為 1 730 平方米。整項發展的整體總樓面面積亦符合分區計劃大綱圖所訂定的最大總樓面面積限制(20 000 平方米)。

#### 保育方面

- 三幢歷史建築(包括 A 座、B 座及少年警訊會所)將會全部保留。申請人已修改頂層餐廳的設計，以完整保留現時 B 座六樓的外牆。古物古蹟辦事處指出，建議已充分依循「保護指引」。文物保育專員支持有關建議，因該建議能符合達至保育和活化用地的目標。由於該建議已減少對宿舍及前中央書院造成滋擾，因此亦獲古物諮詢委員會支持；

#### 視覺、保護樹木、景觀及公眾休憩用地方面

- 雖然建議涉及把 B 座的建築物高度由主水平基準上 67 米增至 71 米，以容納頂層餐廳，但有關高度仍低於所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 75 米)。由於少年警訊會所將會予以保留，位於用地東面角落的非建築用地將不再闢設，這是可以接受的，因分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.6(j)(iii)段已容許作有關安排。該處將不會興建其他構築物。相關政府部門認為擬議新發展不會對視覺造成影響，而室內多功能創意活動廳可創造新的空間效果，並加強 A 座與 B 座之間的連繫；
- 申請人的評估顯示，擬議工程不會對現有樹木造成巨大影響。申請人將邀請樹木專家就擬議工程的影響進行評估，並制定保護樹木措施和監察措施的落實情況，用以作為預防措施；
- 建議符合分區計劃大綱圖所訂的規定，即提供不少於 1 200 平方米的公眾休憩用地。申請人將負責公眾休憩用地的管理／運作。該

公眾休憩用地將會種植花木和採用露天設計。申請人承諾每天開放該公眾休憩用地不少於六小時，包括星期日及公眾假期。公眾可在開放期間使用 A 座及 B 座的升降機前往位於室內多功能創意活動廳天台的公眾休憩用地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，位於室內多功能創意活動廳天台的公眾休憩用地的園景設計可以進一步改善。因此，文件第 12.2(c) 段建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實保護樹木建議、園境設計總圖及季度樹木監察報告；

#### 其他技術方面

- 建議並不涉及停車位。擬議上落客貨處及殘疾人士落車處不大可能會對交通造成負面影響。擬議發展亦不大可能會對環境及排污造成負面影響。文件第 12.2(a) 及 (b) 段建議附加相關規劃許可附帶條件，即落實交通管理及人流管制措施，以及提交土力報告和落實所需的土力修復工程；

#### 公眾意見書

- 擬議「原創坊」的 56% 總樓面面積將作工作室／辦公室／商店用途，並會以優惠租金出租予新晉設計師、21% 作公用／創意用途及 23% 作商業用途。該等商業設施包括配套餐飲設施、書店及創意產品商店等，藉以切合訪客／租戶的基本需要和維持原創坊的經營能力；
  
- 原先的構思是拆卸少年警訊會所，並把有關地方用作公眾休憩用地。由於少年警訊會所現基於保育文物理由而獲保留，所須提供的公眾休憩用地有部分須由位於室內多功能創意活動廳天台的擬議公眾休憩用地(約 460 平方米)提供。然而，大部分公眾休憩用地仍位於地面(位於四號台階的面積約為 840 平

方米，位於二號台階的面積約為 100 平方米)。用地內的整體公眾休憩用地及綠化地帶的面積分別約為 1 400 平方米及 1 500 平方米。地面中央庭院(包括室內多功能創意活動廳的有蓋範圍)將不會計算為公眾休憩用地。多項設施(包括展覽廳及地下詮釋區)將會免費供市民使用；

- 室內多功能創意活動廳的設計採用玻璃外牆，並於內部採用少柱位設計，以增加透明度和視覺開揚度。該活動廳的位置是經過悉心挑選，特地建於兩幢現有建築物之間，以便從不同方向觀望時，可減少潛在的視覺影響和保留文物建築的景觀；
- 把低座升降機遷往鴨巴甸街的建議會影響現有梯級(為前中央書院地基遺跡的重要特色)的完整性、對現時的少年警訊會所進行大型附加工程，以及影響石牆樹；
- 申請人表示，有關計劃採用可持續設計模式。A 座、B 座及少年警訊會所將大致予以保留，以便活化再用，並只進行小型改裝／附加工程以作改善，以切合現有規定及新功能需要。大部分位於標準單位兩端的現有窗戶設計將會保留。至於大部分標準樓層，面向庭園的開放式露台設計亦會保留，以促進 A 座和 B 座的對流通風；
- 政府負責早期就現有處所進行的改裝及改建工程。申請人將繼而接管用地，自費進行所有內部翻新和裝修工程，以及成立管理委員會，監管處所的日常管理、運作及維修事宜。政府將與申請人簽訂租約。所有來自計劃營運所得的淨經營盈餘將由政府及申請人攤分。同心基金承諾把所得的淨經營盈餘再投放於「原創坊」的業務；以及

- 儘管該公廁有小部分範圍位於有關「其他指定用途」地帶的涵蓋範圍外，但分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁附有條文，容許進行詳細規劃時，各個地帶的界線可能需要略為調整。申請人證實在有需要時將會妥善加工保存位於鴨巴甸街的護牆，以便日後作修復用途。

24. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

25. 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。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，落實交通管理及人流管制措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就所有永久護土牆(包括地下詮釋區、地下公廁及相關通道)提交土力報告和落實報告內提出的所需土力修復工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木建議、園境設計總圖及季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意文件第 9.1.10 段有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就位於室內多功能創意活動廳天台的公眾休憩用地提出的意見；以及

- (b) 留意文件第 9.1.13 段有關土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須向古物古蹟辦事處提交護土牆鞏固／改善工程的建議，以供提出意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/67

擬在劃為「綠化地帶」及「道路」用地的山頂區加列山道 7 至 9 號毗鄰的政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置  
(公用設施管道連集水井)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/67 號)

---

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(公用設施管道連集水井)，以供毗鄰「住宅(丙類)2」地帶的擬議住宅發展之用；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見。提意見人反對申請，主要是因為該區的景觀質素會受影響、批准申請會立下不良先例，以及申請人沒有提



供充分／沒有提供有關砍伐樹木／補償方案、保護樹木措施、基線評估、紓緩措施及受影響範圍最終外觀的資料；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。這項申請要求更換棄用／破損的雨水渠及排污喉管。此外，集水井會改建，而公用設施管道會置於地面上，以便符合須把地下設施遠離斜坡的現行政府規定。雖然擬議的公用設施裝置會侵佔「綠化地帶」，但有關範圍相對較小（約為 103.9 平方米）。申請人已嘗試採用最短的距離（約 40 米）並大致依循現有路線，以盡量減低可能對「綠化地帶」造成的負面影響。擬議的公用設施裝置不會影響斜坡的穩固性，也不會涉及砍伐樹木／移植樹木或對附近環境構成負面影響。擬議的公用設施裝置會以現有樹木及與附近環境色調相似的物料遮蔽。因此，擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「在「綠化地帶」進行發展」的準則(c)至(f)項。沿現有通道的另一方案經探討後並不可行。至於公眾意見方面，申請人已提供有關管道／集水井的視覺影響資料及樹木評估資料一覽表。由於所有樹木會獲保存，因此無需補種樹木。申請人又建議在整段施工期間落實保護樹木的措施。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／城市設計及園境沒有就申請提出負面意見。

28. 林樹竹女士在回應一名委員的提問時說，根據申請人的申請書，現有的公用設施裝置建於上世紀五十年代。有關的雨水渠已破損，而地下排污喉管並沒有設置偵測滲漏的系統。由於斜坡的穩固性會因滲水而受影響，因此，屋宇署現時發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》183 有關「地下設施遠離斜坡」訂明，地下設施須遠離斜坡。因此，申請人建議一如這項申請所提出的要求更換現有的公用設施裝置。

#### 商議部分

29. 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二零一五年四月十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意港島西及南區地政專員的意見，即申請人須向港島西及南區地政專員申請許可，以便在政府土地上進行擬議的公用設施管道鋪設工程，以及確保斜坡(編號 11SW-C/R479(3)及 11SW-C/C792)的穩固性不會受影響；
- (b) 留意路政署總工程師／港島有關須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》183 有關「地下設施遠離斜坡」的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)有關符合《集水區工作守則》的意見；以及
- (d) 就有關確定擬議工作地點附近現有氣體喉管／氣體裝置的位置方面，留意機電工程署署長的意見並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以及遵守機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。林女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/64            擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、  
                          「政府、機構或社區(3)」地帶及  
                          「政府、機構或社區(4)」地帶的大潭  
                          大潭水塘道 700 號香港國際學校毗連的  
                          兩幅土地開設學校  
                          (都會規劃小組委員會文件第 A/H18/64A 號)

---

31.     秘書說奧雅納工程顧問公司是這宗申請的顧問。黃仕進教授是奧雅納工程顧問公司的交通顧問，他已就此議項申報利益。小組委員會認為黃教授的利益屬間接性質，因此同意他可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

32.     高級城市規劃師／港島姚昱女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在香港國際學校毗連的兩幅土地開設學校（包括體育活動中心和服務教學及科技研究中心）；
- (c) 政府部門的意見——有關政府政策局／部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在有關申請及進一步資料的法定公布期內，當局共接獲六份公眾意見。提意見人反對申請，主要理由是擬議發展不僅會造成噪音及對視覺、生態及排污造成負面影響，也會引起空氣污染及阻擋景觀的問題。擬議發展會嚴重影響大潭水塘道及大潭道沿路，以及紅山道和白筆山道交界處的交通。擬議發展提供的泊車範圍不能解決紅山道和白筆山道沿路的非法泊車問題。擬議發展也不會惠及香港的永久居民及社區。擬議教學及科技研究中心屬海旁用

地，應預留作海事支援用途。南區民政事務專員表示區內有關人士反對申請，因為擬議工程會對環境及交通造成影響。當局考慮有關申請時，應充分顧及區內居民的情緒；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。申請地點已特別改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶和「政府、機構或社區(4)」地帶以配合香港國際學校的擴建需要。擬議的體育活動中心和服務教學及科技研究中心會為學校提供所需的教學及非教學用途空間。教育局局長從教育角度支持這宗申請。因此，擬議發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。擬議體育活動中心的擬議建築物高度（主水平基準上 40 至 48 米）及擬議服務教學及科技研究中心的擬議建築物高度（主水平基準上 40 米）並不超過所訂定的建築物高度限制。有關建議會對附近地方造成重大視覺影響的機會不大。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為擬議學校大樓的規模與現有學校大樓互相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的體育活動中心不會影響大潭道的景觀，而擬議的服務教學及科技研究中心在規模及形式上與現有學校大樓互相協調。申請人表示會在擬議的體育活動中心和服務教學及科技研究中心頂部種植灌木作裝飾，也會加入美化環境的元素。文件第 12.2(c)段已建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實保護樹木及美化環境的建議。擬議發展不會令該區的基建容量不勝負荷，也不會造成噪音、空氣、水及其他污染問題。此外，如落實適當的交通改善和管理措施，擬議發展也不會引致嚴重的交通影響。因此，文件第 12.2(a)及(b)段分別建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須為擬議發展設計和關設車輛通道和內部交通設施，以及提交和落實交通管理計劃。公眾意見方面，有關政府政策局／部門對申請沒有提出反對／負面意見。環境保護署署長具體指出會透過執行多條污染管制法例以管制在施工階段可能造成的環境影響。漁農自然護理署署長對申請沒有意見。教育局局長

表示經改善的學校設施會提升教育質素，令學生受惠，也有助吸引海外公司／家庭來港經營業務／投資。香港國際學校已承諾開放其設施作社區用途及校際活動之用。服務教學及科技研究中心的用地毗連現有香港國際學校校園，較為適合作教育用途以配合香港國際學校的擴建需要。

33. 姚焯女士在回應一名委員的提問時說，香港國際學校原本可容納 1 240 名學生，但於二零零六年與教育局協議額外提供 300 個學位。就這 300 個學位來說，香港國際學校已招收了 153 名學生，目前的總收生人數為 1 393 人。學校日後可根據於二零零六年與教育局達成的協議多收 147 名學生。

#### 商議部分

34. 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二零一五年四月十五日止。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) 為擬議發展設計及提供車輛通道及內部交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實保護樹木及美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估及落實該評估所提出的排水改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (g) 落實上文(f)項條件所述排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須取得教育局在政策上的支持，然後向地政總署申請直接批出政府土地以落實有關的規劃方案；
- (b) 留意教育局局長的意見，即就土地事宜取得政策上的支持一事，會於稍後另行考慮；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西有關擬議服務教學及科技研究中心的建築物高度、最大上蓋面積及地積比率和計算冷卻塔機房的總樓面面積的意見；
- (d) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長有關擬備天然山坡災害研究及落實當中提出的所需鞏固／紓緩工程的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關擬備美化環境及保護樹木建議的意見；
- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島有關擬備經修訂的排水影響評估及經修訂的排污影響評估的意見；以及
- (h) 留意警務處處長有關在學校擴建工程完成後需要落實交通管理措施的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。姚女士於此時離席。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 7

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K3/3

申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》，把旺角廣東道 1145 至 1153 號名駒企業大廈(九龍內地段第 2931 號 A 分段餘段、B 分段、C 分段、D 分段及餘段)由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/3A 號)

---

36. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一一年三月十七日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間進行交通影響評估及處理運輸署提出的意見及問題。

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，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，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/2

申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/27》，把荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/2A 號)

---

38. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一一年三月二十八日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間處理運輸署署長及警務處處長提出的意見。

39. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，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，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/227

擬略爲放寬劃爲「住宅(甲類)」地帶的九龍佐敦官涌街 52、54 及 56 號(九龍內地段第 1697 號 D 分段餘段)的建築物高度限制，以作准許的住宅發展及位於地下的商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/227 號)

---



## 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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 86.9 米，以作准許的住宅發展及位於地下的商店及服務行業用途。該發展建議概述於文件第 1.3 至 1.5 段。大體而言，沿面向官涌街的西面界線及毗連後巷的北面界線所劃設的兩個後移範圍(地下及以上)將會鋪築路面和進行美化環境工作，為公眾帶來益處，而且不會要求額外的總樓面面積。發展項目的擬議樓層高度分別為地下 4.85 米和一樓會所及其上住宅樓層 3.15 米；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持增加樓底高度，但前提是擬議發展並無增加建築物高度。然而，他反對略為放寬建築物高度限制的建議，因並無證據顯示放寬有關限制有凌駕性需要或公眾利益支持。另一名提意見人支持這宗申請，並認為增加建築物高度的建議可以接受，因擬議後移範圍可擴闊建築物間距和改善現有街景；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請要求批給規劃許可，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 86.9 米。相關分區計劃大綱圖的《說明書》訂有有關考慮這宗申請的準則(載於文件第 7.2 段)。擬議建築物後移範圍會把平台覆蓋率由 100%減至 70%，連同在街道水平所進行的鋪築路面及美化環境工作，可帶來規劃增益。因此，建

議大致符合文件第 7.2(c) 至 7.2(e) 段所述的準則，即提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間、建築物之間保持距離，以及改善城市景致和區內市容。此外，擬略為放寬 6.9 米(8.625%)的建築物高度限制幅度輕微。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，略為放寬建築物高度限制建議所造成的視覺影響並非不可接受。至於所接獲的公眾意見書，擬議後移範圍有助改善街景和提供建築物間距，可令公眾受惠。

41. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

42. 主席表示，這宗申請減少平台覆蓋率的建議有助改善街道水平的通風情況。一名委員表示並不反對申請，但詢問為何申請人願意提供擬議後移範圍而不要求額外總樓面面積。秘書表示，如因劃設擬議後移範圍而要求額外總樓面面積，申請人須交還／撥出有關土地作公用通道或用以擴闊街道，並須取得相關政府部門(包括運輸署)的支持。

43. 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。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議總樓面面積寬免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以

取得所需的許可。如建築事務監督不批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《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，即擬議平台花槽的土深應足夠種植樹木及大型懸吊植物，而擬議種植的植物應讓在街道水平的行人可見。此外，當局建議在面向官涌街的擬議後移範圍內的地面街道植樹，以改善街景。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的提問。蘇先生於此時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/364 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵昌路 100 至 110 號進行酒店附連准許的商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/364A 號)

---

45. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年四月八日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應規劃署所提出的意見和提交進一步資料以支持這宗申請。

46. 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的資料。小組委員會並同意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，而由於當局已給予申請人

合共四個月時間準備有關資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/113 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
青衣第 434 約地段第 537 號  
闢設宗教機構(寺廟)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/113B 號)

---

### 簡介和提問部分

47. 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；

[陳旭明先生此時暫時離席。]

(b) 擬議的宗教機構(寺廟)；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門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收到一份表示對申請沒有意見的公眾意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段的評估，並不反對申請。申請地點的現有寺廟位於「鄉村式發展」地帶內，與附近涌美老屋村村屋群的環境並非不相協調。在這宗申請中，申請人建議重建有關

寺廟，為村民提供較寬敞的祭祀場地。有關寺廟在重建後的總樓面面積會由 65.03 平方米增加至 130 平方米，並會附設新的化寶爐，總樓面面積為 4 平方米，高度為 3 米。申請人確認有關寺廟沒有靈灰安置所用途。重建現有寺廟不須再進行地盤平整工程，亦不會影響重要的樹木。此外，該寺廟不會對附近地區的交通、環境、消防安全、視覺和景觀造成重大影響。

48. 李鑫生先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點現有的寺廟在 25 年前興建。

#### 商議部分

49. 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。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即地段擁有人須向地政總署申請修訂契約。如修訂契約的申請獲地政總署批准，有關許可或會附加地政總署所訂的條件，其中包括須繳付地價和行政費；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議建築物的有蓋面積如超出《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所訂的規定，便須委聘一名認可人士統籌有關的建築工程，以符合《建築物條例》

(第 123 章)的規定。申請地點並非毗連任何指定街道。申請人須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，有關建築物的建築物高度、最大上蓋面積和最高地積比率等發展潛力，須由建築事務監督釐定。此外，《耐火結構守則》第 11.7 段中關於毗連建築物和地段界線的防火事宜，應在建築物設計備妥時加以處理；

- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即應提醒申請人須採取行政措施，例如實施妥善的內務管理和妥當地燃燒香燭冥鏹等，以減少有關寺廟可能會對附近一帶造成的空氣滋擾。

[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提問。李先生此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/415      擬在劃為「工業」地帶的  
荃灣灰窰角街 24 至 32 號  
美德大廈(荃灣市地段第 131 號)  
進行商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/415B 號)

---

51. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年三月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為需要更多時間回應運輸署提出的交通問題。

52. 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的資料。小組委員會並同意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，否則當局不會批准再延期。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/420 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
荃灣上葵涌上葵涌村路第 451 約政府土地  
關設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/420A 號)

---

53. 小組委員會備悉申請人於二零一一年三月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為需要更多時間徵求區內人士的意見，並與有關人士解決所涉問題。

54. 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的資料。小組委員會並同意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，否則當局不會批准再延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/421 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
荃灣青山公路 398 號愉景新城  
第 6 層停車場(部分)(荃灣市地段第 361 號)  
經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)和  
臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/421A 號)

---

55. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年四月四日和二零一一年四月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人現正修訂停車設施需求研究，以處理運輸署和規劃署所提出的意見。

56. 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的資料。小組委員會並同意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，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]



## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/101 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
荃灣汀九第 399 約地段第 253 號 A 分段餘段、  
第 261 號及第 388 號進行屋宇發展  
(地積比率為 0.75 倍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/101 號)

---

### 簡介和提問部分

57. 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，包括申請地點涉及作同一用途的先前申請（編號 A/TWW/100），有關申請於二零一零年十一月二十六日在有附帶條件下獲小組委員會批准。文件第 1.4 段表列先前批准的計劃與現行計劃，作一比較；
- (b) 擬以 0.75 倍地積比率作屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——地政總署荃灣葵青地政專員表示，相關地段的總註冊面積為 463.17 平方米。申請書內所提供的申請地點地盤面積（約 483 平方米），大於相關地段的總註冊面積約 19.83 平方米；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而荃灣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——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。根據有關「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，最高地積比率可由 0.4 倍提高至 0.75 倍，但前提是青山公路對擬議發展所造成的噪音影響可予以紓緩，而有關情況必須符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求。這個兩級制須進行環境評估。為支持有關申請，申請人已提交交通噪音影響評估，並在擬議屋宇發展採用自我保護的建築物設計。就此，環境保護署署長從環境的角度

而言，並不反對申請。關於地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人澄清，在提交建築圖則階段會核實地盤面積。根據城規會規劃指引編號 36A，因在處理批地的階段訂明地盤界線而引起地盤面積／界線有所改變；或面積減少不超過地盤總面積的 5%，而且總樓面面積亦相應減少，屬 A 類修訂，有關修訂無須再向城規會提交申請。倘小組委員會決定批准申請，應告知申請人如果地盤面積在提交建築圖則階段經核實後減少，則擬議發展的整體總樓面面積亦應相應減少，以便符合分區計劃大綱圖所訂明的 0.75 倍最高准許地積比率。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按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。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並採取噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如果地盤面積在提交建築圖則階段經核實後減少，則擬議發展的整體總樓面面積亦應相應減少，以便符合分區計劃大綱圖所訂明的 0.75 倍最高准許地積比率；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例的規定；以及

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)就使用政府水管的食水的意見。

[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。吳先生於此時離席。]

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/267 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 4A 號  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/267 號)

---

#### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (d) 申請的背景；
- (e) 在設有噴灑系統的工業大廈地下經營商店及服務行業；
- (f) 政府部門的意見——有關政府部門(包括消防處處長)並無就申請提出反對或負面意見；
- (g) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而觀塘民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及

- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。有關商店及服務行業用途大致符合該「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與同一建築物內的其他用途並非不相協調。小組委員會曾批准一宗先前申請(編號 A/K13/179)，在申請處所部分範圍進行商店及服務行業(零售用途—電器用品)用途。要求在九龍灣商貿區其他工業大廈的地面一層單位經營同類商店和服務行業的申請亦曾獲批准。有關商店及服務行業用途符合城市規劃委員會就『在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展』所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關建築物及毗鄰地區的發展造成負面影響。申請人表示，閣樓已經關閉，因此不構成申請的一部分。小組委員會將在是次會議議程項目 17 中考慮在同一建築物地下 4B 單位作相同用途的申請(編號 A/K13/268)。倘若小組委員會決定批准這宗申請及申請編號 A/K13/268，該建築物在地面一層的合計商用樓面面積將為 455.765 平方米，低於工業大廈設有噴灑系統的地面一層的最高准許上限(460 平方米)。

62. 一名委員詢問現時位於申請處所的地產代理公司是否已取得規劃許可。蕭爾年先生在回應時表示，在申請處所部分範圍作零售用途(電器用品)的申請(編號 A/K13/179)已獲批給許可。這項規劃許可並不包括地產代理公司用途。然而，這宗作商業及服務行業用途的申請可令申請處所的用途更具彈性。根據城市規劃委員會所採納的「法定圖則詞彙釋義」，商店及服務行業是概括的用途詞彙，涵蓋多項用途，例如零售商店及地產代理公司等。

#### 商議部分

63. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交並落實消防安全措施，包括關設與工業部分完全分隔的逃生途徑和在申請處所提供消防裝置，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(a)項，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：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即任何事先未取得建築事務監督批准和同意的建築工程(不包括《建築物條例》第 41 條所列的建築工程)，即屬違例建築工程，必須予以拆除；以及
- (d) 須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/268 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 4B 號經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/268 號)

---

65. 秘書表示，文件第九頁的替代頁已於會上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在設有噴灑系統的工業大廈地下經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見－有關政府部門(包括消防處處長)並無就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意見書，而觀塘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——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議的商店及服務行業用途大致符合該「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與同一建築物內的其他用途並非不相協調。小組委員會曾批准一宗先前申請(編號 A/K13/193)，在申請處所進行商店及服務行業(地產代理公司／零售商店)用途。要求在九龍灣商貿區其他工業大廈的地面一層單位經營同類商店和服務行業的申請亦曾獲批准。擬議商店及服務行業用途符合城市規劃委員會就『在「其他指定用途」

註明「商貿」地帶內進行的發展』所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即不會在消防安全、交通、環境及基建方面對有關建築物及毗鄰地區的發展造成負面影響。申請人表示，閣樓已經關閉，因此不構成申請的一部分。小組委員會已在是次會議議程項目 16 中考慮在同一建築物地下 4A 單位作相同用途的申請(編號 A/K13/267)，並在有附帶條件的情況下批准申請。倘若小組委員會決定批准這宗申請，連同申請編號 A/K13/267 的商用樓面面積，該建築物在地面一層的合計商用樓面面積將為 455.765 平方米，低於工業大廈設有噴灑系統的地面一層的最高准許上限(460 平方米)。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 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。這項許可的有效期至二零一三年四月十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途前提交並落實消防安全措施，包括關設與工業部分完全分隔的逃生途徑和在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，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。

69. 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臨時豁免書或修訂契約；

- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即任何事先未取得建築事務監督批准和同意的建築工程(不包括《建築物條例》第 41 條所列的建築工程)，即屬違例建築工程，必須予以拆除；以及
- (d) 須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。蕭先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/648 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘鴻圖道 44 及 46 號  
世紀工商中心地下 1A 單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/648 號)

---

### **簡介和提問部分**

70. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；



- (b) 在設有花灑系統的工業樓宇的地下經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門(包括消防處處長)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接獲一份公眾意見，提意見人支持申請，但並無提出任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段的評估，並不反對申請。有關的商店及服務行業用途大致符合所涉「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對所涉樓宇和附近地區內的發展造成負面影響。擬把有關工業樓宇地下的其他單位作商店及服務行業用途的同類申請，曾獲批給許可。倘若小組委員會決定批准這宗申請，有關樓宇地下的合計商用樓面面積將會是 457.66 平方米，不會超過設有花灑系統的工業樓宇地下的最大准許面積上限 460 平方米。

71. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

72. 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下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括闢設與單位各部分的工業部分完全分隔的逃生途徑和在申請處所提供消防裝置，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 (a)項，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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
- (i) 根據《1996年耐火結構守則》第8.1段和《建築物(建造)規例》第90條的規定，在申請處所與所涉樓宇地下現有工場的其餘部分之間，設置耐火時效達兩小時的分隔牆；以及
- (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》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂的規定。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/649 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 60 號  
駱駝漆大廈第 3 座地下 1 號單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/649 號)

---

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在設有花灑系統的工業樓宇的地下經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門(包括消防處處長)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接獲兩份公眾意見。一名提意見人支持申請，但並無提出任何理由，而另一名提意見人並不反對申請，但所申請的用途不得違反契約條件，而且須遵守相關政府部門所訂的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段的評估，並不反對申請。有關的商店及服務行業用途大致符合所涉「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和附近地區內的發展造成負面影響。擬把有關工業樓宇地下的其他單位作商店及服務行業用途的同類申請，曾獲批給許可。倘若小組委員會決定批准這宗申請，有關樓宇地下的合計商用樓面面積將會是 113.46 平方米，不會超過設有花灑系統的工業樓宇地下的最大准許面積上限 460 平方米。

75. 委員沒有對申請提出問題。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

商議部分

76. 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下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑和在申請處所提供消防裝置，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(a)項，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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途及／或改動工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
  - (i) 根據《1996年耐火結構守則》第8和第9段和《建築物(建造)規例》第90條的規定，在申請處所與有關樓宇其餘部分之間設置耐火時效達兩小時的分隔牆／樓板；以及
  - (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》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。廖先生此時離席。]

[杜錦標先生此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/105 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
鯉魚門鯉魚門海傍道 41 號地下及 1 樓  
經營食肆(酒樓餐廳)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/105A 號)

---

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，因為需要更多時間確定排水系統的接駁點。

79. 經商議後，小組委員會決定按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的資料。小組委員會並同意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，否則當局不會批准再延期。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/278 擬在劃為「綜合發展區」地帶的

九龍塘延文禮士道新九龍內地段第 6493 號

進行住宅發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/278A 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——從噪音規劃角度而言，倘若有關發展採取有效機制，確保落實擬議消滅噪音措施(包括固定式／凹入式窗戶)，環境保護署署長並不反對這宗申請。擬議固定式／凹入式窗戶須待相關政府機構就其他方面(例如屋宇署就通風／結構方面及規劃署就視覺方面等)給予許可。倘若擬議固定式／凹入式窗戶未能予以落實，所假定的交通噪音達標率將難以實現，因而須研究其他在建築物安排及發展布局方面的消滅噪音措施；

[杜錦標先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲十份公眾意見書。一名提意見人支持申請，但表示擬議發展不應妨礙道路交通。其餘九名提意見人反對申請，主要理由是擬議發展可能造成「峽谷／屏風效應」、施工期間的滋擾，以及對通風、陽光、噪音、交通及視覺造成負面影響。當局在進一步資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，就申請提出反對。一名提意見人主要關注光線／通風受阻、環境問題、學生道路安

全、水浸危險，以及打樁工程或會導致學校建築物出現裂縫。另一名提意見人重申早前在申請法定公布期內所提出的意見；

- (e) 九龍城民政事務專員表示，九龍城區議員及當地居民十分關注興建高廈所造成的負面影響。預計鄰近學校仍會堅持反對。當局在考慮申請時須顧及接獲的所有公眾意見書。倘若申請獲批給許可，有關方面必須採取適當措施，以回應各方的關注問題；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。有關評估撮錄如下：

符合規劃意向及規劃大綱

- 擬議住宅發展大致符合該「綜合發展區」地帶的規劃意向，即主要鼓勵把涵蓋範圍綜合發展作住宅及教育用途，並提供休憩用地和其他配套設施；
- 二零零九年七月二十四日，小組委員會通過一份規劃大綱，就用地發展提供指引。當局在訂定規劃大綱的發展參數時，已充分考慮相關的規劃因素，例如用地狀況、附近土地用途、休憩用地及康樂設施的需要、視覺影響、景觀規劃、城市設計及文物古跡方面。當局曾就規劃大綱擬稿諮詢九龍城區議會，而小組委員會亦已適當考慮所接獲的意見。為解決發展可能造成的視覺影響，獲核准的規劃大綱已收納最高建築物高度限制、非建築用地規定及綠化率規定等；
- 擬議住宅發展的主要發展參數符合獲核准規劃大綱的規定，包括最大總樓面面積為 21 138 平方米、最高地積比率為 3 倍、最高建築物高度為主水平基準上 57 米及十層(不包括地庫樓層)、沿用地界線闊設闊 4.5 米／6 米的非建築用地及綠化率約為 39.8%。如與獲核准的規劃大綱作比較，現行計劃已降低擬議的屋宇／單位數目及設計人口(由 212 個單位減至 128 個單位及由 738 人降至 466 人)。

獲核准的規劃大綱已訂明，該等參數須視乎詳細設計，為日後的發展商提供靈活性；

#### 城市設計及視覺方面

- 擬議住宅發展的設計概念已包括不同的建築形式、締造梯級式高度輪廓及提供中央庭園。此外，用地的西南部將興建樓高三層的屋宇，以便為延文禮士道南段及九龍仔公園營造「開揚」景觀。為解決可能造成的視覺影響，發展計劃已作修改，把第二座（毗連延文禮士道）角位部分三樓及以上的樓層刪除、為第一及第二座面向延文禮士道的外牆採用局部凹入式設計，以及在面向毗鄰香港兆基創意書院的第三及第四座的三至五樓位置提供空中花園，以便闢設面積為 10 米 x 9 米的空間。再者，有關方面亦會提供園景／環保設施，包括天台／平台花園、於正門入口興建垂直環保牆及水景設施、把界線牆後移以設置花槽，以及有透明部分的圍牆設計；

#### 景觀方面

- 用地的綠化率約達 39.8%（只計算地面草木），高於獲核准規劃大綱所訂定的 20% 最低要求。有關方面會於發展的不同樓層及沿界線種植美化環境的植物。於非建築用地種植的樹木更特別可以為附近發展提供園景緩衝區。申請人確認物業管理處會管理／維修用地內的所有園景美化地方（包括私人花園）。文件第 13.2(b) 段已建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實經修訂的園境設計總圖（包括保護樹木建議）；

#### 技術方面

- 申請人的評估顯示，擬議住宅發展不會對附近地區造成負面影響。至於環境保護署署長關注擬議固定式／凹入式窗戶的可行及落實問題，相關政府部門從通風、結構及視覺方面而言，並無對擬議固定式／凹入式窗戶提出負面意見。此外，文件第 13.2(c) 段已建議就設計和落實消減噪音措施附加一項規劃許可附帶條件；以及



## 公眾意見書

- 一 至於有公眾意見認為擬議發展可能造成「峽谷／屏風效應」和視覺影響，擬議發展參數大致符合獲核准規劃大綱的規定，而擬議住宅發展亦與附近發展並非不相協調。文件第 12.4 及 12.5 段所載的城市設計及視覺影響評估亦與此相關。在通風方面，擬沿用地界線劃設闊 4.5 米／6 米的非建築用地可改善通風。所採用的特別建築設計及布局(例如設置入口門廊及空中花園，以及把毗連延文禮士道的東北角部分上層樓層刪除)亦有助通風／透光。在交通方面，從交通角度而言，運輸署署長對申請並無負面意見。至於環境方面的關注問題，由申請人提交的初步環境評審確定，在落實所建議的標準污染管制措施後，於用地施工不大可能對噪音、空氣質素、水質及廢物管理造成影響。

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

81. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應委員的提問時表示，該「綜合發展區」用地原先擬作公共房屋及學校發展。「綜合發展區」用地的學校部分已用作發展一所學校，即香港兆基創意書院(已於二零零七年十一月落成)。至於「綜合發展區」用地的住宅部分，房屋發展委員會於二零零八年年中承諾把該部分用地交還政府作私人住宅發展，而該用地於二零一零年十一月透過拍賣方式售予申請人。儘管香港兆基創意書院已經落成，但該校仍是該「綜合發展區」地帶的主要構成部分，因此須顯示於由申請人就這宗申請提交的總綱發展藍圖內。

## 商議部分

82. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條批准有關總綱發展藍圖及這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (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(d)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) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並落實消滅噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，經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，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意申請獲批給許可，並不表示有關發展符合《建築物條例》及《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。申請人並須確保擬議發展依循《建築物條例》的規定；
- (c) 就擬議發展的契約事宜諮詢地政總署；
- (d) 確保建築工程所造成的震動不會對侯王廟新村 31 至 35 號的石屋(獲評為三級歷史建築)及鄰近的侯王廟(獲評為一級歷史建築)造成滋擾，並確保在需要時為有關歷史建築落實監察措施；
- (e) 確保於申請地點內闢設美化市容的樹木種植地帶，包括一塊位於面向延文禮士道的位置(闊 4.5 米)，以及一塊位於申請地點西南面及東面與現有學校毗

連的位置(闊六米)。該等美化市容種植地帶須在運作階段妥為保養；以及

- (f) 留意除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或園景設施。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回。

[謝展寰先生此時暫時離席。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/283 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘約道 8 號(新九龍內地段第 818 號)的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/283 號)

---

84. 秘書表示，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交了一份公眾意見，表示關注這宗申請。杜錦標先生已就此議項申報利益，因為他是運輸署署長的助理，而運輸署署長擔任港鐵非執行董事。小組委員會認為杜先生只涉及間接利益，因此同意他可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，從而容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫，以容納兩個停車位及附屬機房；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門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接獲兩份公眾意見，其中一份由創建香港提交，表示反對申請，主要理由是沒有證據顯示略為放寬建築物高度限制的建議有凌駕性的需要，又或會對公眾帶來益處。另一份意見由港鐵提交，關注擬議發展鄰近東鐵線，並可能會對日後的居民造成噪音滋擾，要求申請人提交環境評估（包括鐵路噪音評估），並實施足夠的消減噪音措施；以及

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。根據有關「住宅(丙類)1」地帶的「註釋」，城市規劃委員會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制，從而容許闢設一層建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。有關條文旨在令具有設計優點／規劃增益的發展項目在設計上具有彈性。提出這宗略為放寬建築物高度限制的申請，是為方便建造一層面積為 536.43 平方米而高度為 3.8 米的地庫，以容納兩個停車位和一些附屬機房。泊車和機房用途所佔面積分別為 153.709 平方米和 182.264 平方米，其餘面積(200.457 平方米)用作樓梯／升降機。由於擬議泊車和機房用途位於地庫層，有關用途對區內的環境、排水、交通、景觀和已規劃的基建設施的影響(如有的話)應該甚微。此外，擬議住宅發展的建築物會由約道後移六米，以符合《九龍塘發展大綱草圖編號 D/K18/1A》所訂的非建築用地規定。雖然有關用地內會有一棵現有樹木被砍伐，但該處會栽種五棵新樹，此舉有助紓緩擬議發展的視覺影響。小組委員會先前曾就九龍塘區有關「住宅(丙

類)1」地帶內的六宗同類申請批給許可，主要理由是有關建議容許所涉用地栽種更多樹木，從而美化區內市容，而在環境、排水、交通、基建設施和景觀方面亦不會造成重大影響。儘管有兩份公眾意見反對／關注這宗申請，但相關政府部門並無對申請提出負面意見。在有關用地栽種更多樹木和提供其他景物，亦可美化區內景觀。

86. 秘書在回應一名委員的提問時表示，在九龍塘區劃為「住宅(丙類)1」地帶的用地，發展項目的最高地積比率限為0.6倍，而最高建築物高度則限為三層。儘管如此，仍有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制，以便闢設一層建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。容許提出有關申請的目的，旨在鼓勵保護有關發展內的樹木和在地面提供美化環境設施。考慮有關申請的相關準則載於有關分區計劃大綱圖的《說明書》內，而非城規會規劃指引內。

87. 秘書續稱，小組委員會在考慮略為放寬九龍塘區有關「住宅(丙類)1」地帶內建築物高度限制的申請時，會考慮有關建議是否具有規劃增益，特別是在美化環境和保護樹木方面，以及地庫是否可能會被濫用。九龍規劃專員余賜堅先生就此個案表示，有關用地內現有兩棵樹木。根據申請人提交的資料，其中一棵會予以保留，而另一棵會被砍伐，因為其美化市容價值不高，而且移植後的存活率低。不過，有關用地內會補種五棵新樹，亦會有有色的開花灌木和花槽。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對申請。此外，文件第12.2(c)段建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。關於地庫可能會被濫用的情況，運輸署署長不反對申請，並認為擬設的停車位可以接受。屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上亦不反對申請，並表示在提交建築圖則的階段會提出詳細的意見。

#### 商議部分

88. 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。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並安排闢設車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就根據契約進行擬議重建項目向地政總署署長提出申請，以徵求同意；
- (b) 留意這宗申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准有關申請涉及的豁免總樓面面積建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可；
- (c) 遵守有關《環境影響評估條例》項目 F4(即對從處理廠流出並經處理的污水進行再使用的活動)的規定，因為申請人建議提供雨水／洗盥污水循環再用系統，並須確保擬議循環再用系統並非《環境影響評估條例》的指定工程項目，否則必須進行環境影響評估；
- (d) 為關閉申請地點的校舍作出妥善規劃。要特別留意的是，須就關閉校舍一事向教育局學校註冊及監察組提交申請，並須把有關建議的最新資料清楚告知有關家長。如有必要，須採取積極主動的措施，協助學生轉往為家長接受的其他學校就讀；以及
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝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。]

**議程項目 23**

**其他事項**

90. 餘無別事，會議於早上十一時三十五分結束