

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年九月二十一日上午九時舉行的

第 474 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長(港島)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會

易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年九月七日第 473 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄒敏兒女士建議都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年九月七日第 473 次會議記錄草擬本第 36 段最後一句的最後部分應修訂如下：

「然而，當局不保證可另覓用地重置收費公眾停車場。」

委員不反對擬議修訂，並同意會議記錄在收納擬議修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/205 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地廟街 46 至 54 號賢昆商業大廈
經營酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/205 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店及略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持擬議發展，因為酒店／旅館房間及旅客住宿的種類會增加，亦可支援會議及展覽業，以及旅遊及酒店業的迅速發展。運輸署署長表示，申請人須根據《香港規劃標準與準則》的規定提供內部交通設施。倘在提供該等設施方面遇到實際困難，申請人須提供理據，以支持偏離《香港規劃標準與準則》的規定。申請人亦須備悉位於擬議發展前方的廟街每天下午和晚上都會有小販擺賣。申請人在設計車輛出入通道及內部交通設施(包括泊車及上落客貨設施)時須考慮路面的情況。其他相關的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，油尖旺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 段所詳載的評估，並不支持申請。從土地用途是否協調方面而言，附近的土地用途主要是商業／住宅性質夾雜，擬議酒店與該等用途並非不相協調。附近亦有一些現有的酒店發展及已獲核准作酒店／旅館發展的規劃申請。雖然如此，擬議酒店須符合相關政府部門的其他技術規定，並須證明不會對四周地區的交通及基建造成負面影響。就此，運輸署署長表示，申請人須根據《香港規劃標準與準則》的規定提供內部交通設施。然而，擬議酒店並無提供內部交通設施(包括泊車、上落客貨及停車處設施)。申請人亦未有進行任何交通影響評估，或提供理據說明為何不提供內部交通設施及解釋為何一些樓面空間不能

改裝作泊車位及上落客貨設施，以符合《香港規劃標準與準則》的規定。由於泊車及上落客貨設施不會計入總樓面面積，現有的地積比率將會減少。申請人並無提出規劃及設計優點，作為擬略為放寬地積比率的理據。批准這宗申請會為沒有規劃及設計優點與內部泊車設施的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙當局對「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制。

4. 一名委員備悉這宗申請涉及改建整幢現有建築物(現有地積比率為 10.936 倍)，詢問有關發展如何能符合分區計劃大綱圖的最高非住用地積比率(即 9 倍)的限制。葉子季先生回應說，根據所涉「住宅(甲類)」地帶的規定，擬議酒店用途的最高非住用地積比率限為 9 倍。根據於一九九三年完成的「九龍建築物密度研究」，鑑於受到道路及基建容量的限制，「住宅(甲類)」地帶的最高非住用地積比率應限為 9 倍。若該「住宅(甲類)」地帶內的重建項目的地積比率超出 9 倍，則可向城規會提出略為放寬地積比率限制的申請。

5. 主席詢問原址改建一幢地積比率為 10.936 倍的現有建築物，如何能符合所規定的最高非住用地積比率(即 9 倍)的限制。葉先生回應說，最高非住用地積比率(即 9 倍)的限制適用於重建項目及原址改建現有建築物。秘書補充說，申請人可把現有的一些樓面空間改作泊車位或上落客貨設施，因為該等設施通常不計算入總樓面面積，這便會減低經改建建築物的整體地積比率。倘有關發展的地積比率在減去該等設施的面積後仍超過 9 倍，申請人可向城規會提出略為放寬地積比率限制的申請。

6. 葉子季先生在回應主席的提問時證實，現有建築物內並無車輛通道及泊車位。

商議部分

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

7. 主席表示，現時所涉用地上作辦公室用途的現有建築物並無關設泊車位及車輛通道。他備悉廟街由下午三時至半夜會

有小販擺賣，詢問運輸署對在所涉用地闢設泊車位及車輛通道的可行性有何意見。運輸署李偉彬先生回應說，除了廟街，申請地點亦面向鴉打街。可在鴉打街闢設通往所涉用地的車輛通道。至於所涉申請，運輸署認為申請人須根據《香港規劃標準與準則》所載的規定闢設泊車設施。申請人並無進行交通影響評估，亦沒有提供資料，以證明即使沒有泊車位及上落客貨處，擬議發展所造成的交通影響亦可以接受。由於申請人未有提供進一步的資料以解決運輸署所關注的問題，運輸署現階段不能支持所涉申請。

8. 李偉彬先生在回應主席的提問時表示，運輸署已透過規劃署向申請人傳達其意見，但申請人一直未有聯絡他們，而他們亦未有接獲申請人為處理該署所關注問題而提交的進一步資料。葉子季先生補充說，規劃署已向申請人傳達運輸署的意見。他備悉運輸署最近的做法是，少於 100 個房間的酒店可豁免闢設泊車位，因此詢問申請人這宗申請擬建的酒店房間數目可否減至少於 100 個，以及申請人能否提供地盤限制方面的資料，以證明為何不闢設泊車及上落客貨車位。雖然規劃署屢次提出有關要求，但申請人未有作任何回應。

9. 一名委員備悉擬議酒店可在鴉打街闢設車輛通道，而申請人卻未有提供理據支持不設泊車位及上落客貨設施，故認為應拒絕所涉申請。

[陳祖楹女士此時到達參加會議。]

10. 副主席同意拒絕申請。然而，他備悉根據「住宅(甲類)」地帶的備註(a)，可容許重建項目採用現有建築物的地積比率。由於現有個案涉及改建整幢現有建築物，而現有地積比率不變，他詢問以有關發展超出分區計劃大綱圖上的地積比率限制為理由而拒絕申請是否恰當。葉子季先生回應說，根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，任何新發展或重建項目的地積比率不得超過 7.5 倍(住用建築物)或 9.0 倍(住用與非住用各佔部分的建築物)，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。就非住用建築物而言，新發展項目或重建項目的最高地積比率不得超過 9.0 倍，除非城規會批准略為放寬地積比率限制，或是《建築物(規劃)規例》第 22(1)及 22(2)條(涉及歸還地盤面積以擴闊道路而獲得額外的地積比率)所列的情況。

由於這宗申請擬建的酒店屬於非住用建築物，根據有關《註釋》，不可要求採用現有的地積比率。二零零六年，城規會拒絕了紅磡區一宗申請，涉及把「住宅(甲類)」地帶內一幢現有建築物整幢改建作酒店用途，地積比率為 12 倍，而該「住宅(甲類)」地帶的非住用建築物的地積比率限為 9 倍。由於該分區計劃大綱圖的《註釋》並無略為放寬有關限制的條文，城規會以擬議酒店超出分區計劃大綱圖的限制為理由拒絕該宗申請。有關決定亦獲城市規劃上訴委員會確實。要求採用現有建築物的地積比率顯然是不容許的。

[林光祺先生此時到達參加會議。]

11. 葉子季先生在回應主席的提問時表示，擬議的地積比率(10.516 倍)比現有建築物的地積比率(10.936 倍)低，當中已剔除文件第 1.2 段的圖表所示的後勤設施。由於建築事務監督通常會豁免 5%的總樓面面積以闢設酒店發展的後勤設施，因此，藉增加後勤設施而進一步減低地積比率的空間有限。申請人或可考慮把現有一些總樓面面積改作泊車用途(不計入總樓面面積)，以便減低擬議酒店發展的整體地積比率。

12. 葉子季先生在回應主席的進一步提問時解釋，附近有五間酒店，當中只有一間有逾 100 個酒店房間(279 個房間)。該酒店有提供泊車位及上落客貨設施，其餘四間少於 100 個酒店房間的酒店則沒有提供泊車位及上落客貨設施。

13. 一名委員表示，若要把整幢現有建築物改建作酒店發展，申請人便須盡力符合酒店發展的技術規定，包括提供泊車位及上落客貨設施。倘申請人已盡力符合所有技術規定，但仍未能符合地積比率限制，則城規會或會考慮是否容許略為放寬地積比率限制。至於所涉申請，由於申請人未有提供充分的理據，說明為何未能符合酒店發展的技術規定，故應拒絕這宗申請。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人既沒有提出充分的理據，也沒有進行交通影響評估，以支持不為共有 117 個房間的擬議酒店發展闢設內部泊車設施，這並不可接受；
- (b) 並無規劃及設計優點支持略為放寬擬議酒店發展的地積比率限制的建議；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區同類申請立下不良先例，批准該等沒有理據支持或沒有規劃及設計優點的申請的累積影響所及，會妨礙當局擬對「住宅(甲類)」地帶的地積比率進行管制。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/718 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的深水埗南昌街 21 及 23 號
經營酒店(賓館)(整幢改裝)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/718 號)

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，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(賓館)；

- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展會增加酒店／賓館房間的數目，以及可在住宿方面為訪客提供更多選擇。其他有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 當局在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內共接獲 13 份公眾意見(四份支持、七份反對及兩份提出建議)。表示支持的意見均認為擬議發展會吸引市民和訪客前往該區，也有助增加該區的活動，令當地社區及經濟受惠。反對申請的意見主要關注交通影響、現有居民須遷移，以及鑑於區內的交通情況和有露宿者及美沙酮病人出入，申請地點是否適合作酒店發展的問題。一名提出意見的市民舉報有人從所涉樓宇非法移除有關第 16 條申請的告示。規劃署接獲該意見後已即時重新張貼告示。一名提意見人建議在有關發展項目施工期間，須盡量把對環境、噪音及交通造成的影響減至最低。深水埗民政事務專員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 10 段詳載的評估，並不反對申請。至於提意見人擔心會對交通造成負面影響，運輸署對交通影響評估報告沒有負面意見，也沒有對申請提出反對。有關該區經常有露宿者及美沙酮病人出入，而且落客／卸貨活動經常令道路及行人路擠塞，故旅遊人士不宜前往的問題，這主要與街道管理有關。提意見人所關注的問題已轉交食物環境衛生署署長及警務處處長跟進。關於住客遷徙的問題，落實重建計劃總會出現這問題。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

16. 一名委員留意到擬議酒店的房間細小，鑑於現行把現有工業大廈活化並改作酒店或其他用途的政策，該委員關注酒店的水準未必有助促進香港的旅遊業。這名委員詢問城規會應否着重考慮涉及擬議發展的規劃因素，把詳細的建築設計及安全

問題，例如走火通道、裝置訂明規格的窗戶等事宜留在提交建築圖則階段處理。沈恩良先生回答說，申請人需在取得規劃許可後，提交建築圖則供屋宇署審批，並向民政事務總署申領酒店牌照。申請人須提供所有必需的詳細資料，以符合所有與酒店發展相關的條例／規例及政府規定。主席補充說，屋宇署會審核酒店的詳細設計，確保有關發展符合《建築物條例》，包括防火安全及訂明規格的窗戶等規定。

17. 一名委員提述文件的圖 A-4 所載的實地照片(顯示申請地點現有建築物上張貼服務式住宅廣告)，詢問申請人可否一方面向城規會申請進行酒店發展，而另一方面把有關酒店發展用作服務式住宅。秘書解釋，城規會早年已把服務式住宅視為酒店用途。城規會留意到越來越多發展商提出服務式住宅發展(實際上變相成為分層單位)的申請，以期享有更高的地積比率，而且政府已修改政策，不容許進行分拆業權的服務式住宅發展，遂於二零零零年決定從所有法定圖則的《註釋》中刪除服務式住宅的用途名稱。自此之後，如擬議服務式住宅發展屬於酒店一部分及／或於酒店內經營，有關發展被視為「酒店」。所有其他服務式住宅發展被視作住宅發展的一種，須遵守相關法定圖則的《註釋》所訂明「分層住宅」用途的規定。

商議部分

18. 一名委員建議就擬議發展附加衛生及安全方面的規劃許可附帶條件，而有關情況須符合屋宇署的規定。秘書解釋，申請人在提交建築圖則時須符合《建築物條例》的規定，包括安全及衛生標準的規定，因此無需就這方面附加規劃許可附帶條件，而且已建議附加與履行《建築物條例》有關的相關指引性質條款(e)項。

19. 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二零一六年九月二十一日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提供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；

- (b) 提交排污影響評估，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
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／駁引工程，而有關情況必須符合渠務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列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。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准額外地積比率及／或總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則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，即有關緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》第VI部的規定；
- (c) 落實所需的排污工程需時，申請人須盡早預備及提交排污影響評估；
- (d) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須向九龍西區地政處申請，以牌照或修訂書撤銷相關的厭惡性行業限制，以便准予在擬議酒店(賓館)地下經營餐室；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人在展開擬議工程前，須委聘一名認可人士及一名註冊結構工程師擬備及提交建築及結構(改動及加建)圖則／結構計算資料，以證明結構上可行及符合《建築物條例》所有相關規定及適用守則／手冊，以供批准和同意；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即如有關處所擬從事食物業或必須向食物環境衛生署取得牌照的其

他行業或業務，申請人須申領有關的食物牌照或許可證；以及

- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)就《旅館業條例》訂明的發牌規定提出的意見。

[陳祖楹女士此時暫時離席，而李律仁先生此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 5/724 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
深水埗海壇街 164 號經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 5/724 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助實物投影機簡介這宗申請，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(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，理由是擬議發展會增加酒店／賓館房間的數目，並為旅客提供更多住宿選擇。其他相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲四份公眾意見書，其中三份意見書支持這宗申請，理由包括擬議發展可改善消防安全、推廣旅遊業及加快在深水埗區進行市區重建。

其餘一份公眾意見書認為應避免在施工期間造成負面的環境及交通影響。深水埗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所詳載的評估，不反對這宗申請。就公眾意見而言，環境保護署署長及運輸署署長不反對這宗申請。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年九月二十一日止。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，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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或城規會的要求；
- (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；
- (c) 提交排污影響評估，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
- (d) 落實上述規劃許可附帶條件(c)項所載排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。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

准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則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由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (c) 留意渠務署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早預備及提交排污影響評估；
- (d) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須向地政總署提交申請，以牌照或修訂書形式撤銷相關的厭惡性行業限制，以便准予在擬議酒店(賓館)地下經營茶座；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，有關意見涉及豁免計算支援設施的面積、用作計算上蓋面積及地積比率的用地面積、就綠化／園境美化設施以及機房和屋宇裝備批給總樓面面積寬免，以及在展開擬議發展前委聘一名認可人士，根據《建築物條例》擬備及提交建築圖則，以便取得許可及同意；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若申請處所擬用作經營食物業或須申領食物環境衛生署發出的牌照的其他行業／業務，則申請人須取得相關的食物業牌照或許可證；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關《旅館業條例》發牌規定的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/104 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶的荃灣深井青山公路 33 號碧堤半島碧堤坊第五層(部分)作臨時「略為放寬最大非住用總樓面面積限制，以作准許的學校(補習服務)用途」的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/104 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借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 為臨時「略為放寬最大非住用總樓面面積限制，以作准許的學校(補習服務)用途」的規劃許可續期三年；

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——荃灣葵青地政專員指出，根據地契要求，每 1 000 平方米非工業用途(私人住宅用地除外)，應設置不少於一個的上落客貨車位。非工業用途的總樓面面積增加，會導致這項規定未獲遵從。然而，運輸署署長表示，地契有關每 1 000 平方米非工業用地設置一個上落客貨處的條文，可能只擬作輔助一般商業用途，例如零售和辦公室用途。考慮到這宗申請的指定用途為補習服務，以及《香港規劃標準與準則》並無就該等用途訂明有關設置上落客貨處的規定，他不反對就申請所涉的 670 平方米用地豁免這項規定。其他有關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 54 份公眾意見書。當中 52 份支持這宗申請，所持理由不盡相同，包括區內對補習學校的需求殷切；在該處所提供補習服務惠及區內居民；對繼續享用匯縉教育中心在該處所提供的補習服務有很大需求，以及為皇家音樂藝術中心在該處所開設的興趣班提供寬敞的環境。至於另外兩份公眾意見書則無法辨識。荃灣民政事務專員沒有接獲任何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 段所詳載的評估，不反對這宗申請。儘管荃灣葵青地政專員認為，這宗申請會導致地契所訂的上落客貨車位規定未獲遵從，運輸署署長不反對豁免這項擬作輔助一般商業用途的規定，況且《香港規劃標準與準則》也沒有訂明為補習服務用途提供上落客貨車位的標準。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 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，有效期為三年，由二零一二年十一月二十一日至二零一五年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一三年八月二十日或之前)，於申請處所設置供滅火用的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即他「原則上不反對」申請不應視作當局不會對處所內任何現時建有或搭建的違例構築物作出追究。申請人應通知屋宇署如用途有任何重大更改，如處所涉及任何不獲豁免的建築工程，申請人應正式提交建築圖則；
- (b) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的一般建築圖則後才訂定詳細的消防規定；以及
- (c) 留意荃灣葵青地政專員的意見，即就幼稚園範圍作補習服務用途的學校而批予的短期豁免書，其有效期將於二零一二年十一月二十日屆滿。短期豁免書須在規劃許可續期後才可續領。

[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。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

港島區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

經修訂的市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 8/12 號)

28. 秘書報告，所涉發展將由市區重建局(下稱「市建局」)負責，以下委員已就此項目申報利益：

規劃署署長 梁焯輝先生	— 市建局非執行董事
地政總署助理署長 鄒敏兒女士	— 地政總署署長(市建局非執行董事)的代表
民政事務總署助理署長 許國新先生	— 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的代表
張孝威先生	— 市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員
許智文教授	— 市建局財務委員會的增選委員
邱浩波先生	— 市建局灣仔區顧問委員會委員
何培斌教授及劉興達先生	— 現時與市建局有業務往來
李偉民先生	— 前市建局非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)

29. 小組委員會備悉許先生已就未能出席會議致歉，而李先生則尚未到達參加會議。由於其他委員涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席。由於主席已申報利益並須離席，小組委員會同意由副主席代為主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[主席、鄒敏兒女士、張孝威先生、許智文教授、邱浩波先生、何培斌教授及劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片，簡介文件所詳載的市建局士丹頓街／永利街發展計劃的規劃大綱擬稿，有關內容撮載如下：

背景

- (a) 城規會於二零零七年十一月二十三日通過市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖的規劃大綱。根據市建局的最新申請(編號 A/H3/387)，永利街(地盤 A)的唐樓具歷史價值，值得保育。因此，市建局亦建議把地盤 A 從發展計劃圖中剔出，並將之改劃為合適的保育／保護地帶，而地盤 B 及 C 則仍為發展計劃圖所涵蓋；
- (b) 二零一零年三月十九日，小組委員會同意保留永利街(地盤 A)的所有唐樓是正確的方向，而地盤 B 和 C 的發展參數和布局(即分別為 13 層和 20 層的住宅大廈，較低樓層則作商業／零售用途，整體地積比率為 4.76 倍)可以接受；
- (c) 二零一一年七月八日，《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。有關圖則收納的修訂，主要涉及把永利街範圍和必列啫士街街市用地(地盤 A)從發展計劃圖中剔出。二零一二年一月十七日，城規會決定不為順應所接獲的 28 份申述的內容而建議對發展計劃草圖作出任何修訂。二零一二年五月八日，發展計劃草圖獲行政長官會同行政會議核准，並重新編號為 S/H3/URA1/4，而有關用地的用途地帶(即「綜合發展區」)則維持不變；

獲通過規劃大綱的主要更改

- (d) 由於地盤 A 已從發展計劃圖中剔出，而市建局亦就地盤 B 及 C 提出經修訂的計劃，獲通過的規劃大綱須予檢討。把地盤 A 從發展計劃圖中剔出後，地盤總面積及地盤淨面積分別修訂為 1 997 平方米及 1 285 平方米，而有關地盤 A 的規定(例如重置垃圾收集站及公共街市、在士丹頓街／必列者士街闢設車輛出入口；保留城皇街，以及進行與地盤 A 有關的文物研究)亦會刪除。至於規定闢設的公眾休憩

用地，其面積亦因地盤 A 從發展計劃圖中剔出而由 625 平方米減至 474 平方米；

- (e) 根據小組委員會認為可接受的地盤 B 及 C 計劃，最大總樓面面積修訂為 6 117 平方米，最高建築物高度由主水平基準上 150 米降低至主水平基準上 120 米；
- (f) 為了加強文物保育，士丹頓街 88 至 90 號的唐樓應予以保留。沿城皇街地盤 B 的發展亦應與面向城皇街的其他現有建築物並列，令該條街道沿途的建築物更為可觀；鼓勵締造鮮明的臨街面，以及保留現有的特色。此外，毗連城皇街的大樓亦應以梯級狀建築物高度輪廓排列；以及
- (g) 為了改善城市設計，當局將收納《可持續建築設計指引》的相關規定，包括該指引所規定的最少 20% 綠化覆蓋率。此外，建議沿士丹頓街及鴨巴甸街後移，令有關用地與其附近地區更為協調，並應顧及該處的文物特徵／歷史用地。當局亦根據相關指引清楚列明須進行空氣流通評估及視覺影響評估。

31. 靳嘉燕女士在回應一名委員的提問時解釋，文件附件 III 的圖 1 是夾附在先前的規劃大綱的地盤平面圖，因此包括地盤 A 在內。她根據文件附件 I 的圖 1 再次證實地盤 A 已從有關計劃中剔出。

32. 靳嘉燕女士在回應一名委員的提問時表示，根據二零零九年提交予城規會的總綱發展藍圖，市建局已進行文物評估，並在發展計劃中建議保留士丹頓街 88 至 90 號的兩幢建築物，以期保存士丹頓街的特色。該兩幢建築物並不包括在古物諮詢委員會正考慮的 1 444 幢歷史建築物名單內。

商議部分

33. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 通過經修訂的市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃的規劃大綱擬稿；以及
- (b) 同意規劃大綱擬稿適宜用作諮詢中西區區議會。所蒐集的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

[主席、鄒敏兒女士、張孝威先生、許智文教授、邱浩波先生、何培斌教授及劉興達先生此時返回會議席上。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/27》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 9/12 號)

34. 秘書報告，此議項涉及西營盤及上環區的擬議修訂。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 何培斌教授 | — 其配偶在第三街和居仁里各有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — 其母在西營盤擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | — 自一九九二年起擔任聖保羅書院校董 |
| 鄒敏兒女士 | — 與配偶在般咸道和皇后大道各共同擁有一個單位 |

35. 由於梁先生母親和鄒女士所擁有的物業與擬議修訂所涉的用地有一段距離，而陸先生並不涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在會議席上。何教授所涉的物業較接近第一街和第二街其中一項擬議修訂的用地，但由於擬議修訂主要是反映現有發展項目，小組委員會同意何教授可留在會議席上。

36. 由於其中一項擬議修訂涉及市區重建局(下稱「市建局」)，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | — 市建局非執行董事 |
| 鄒敏兒女士
以地政總署助理署長身分 | — 地政總署署長(市建局非執行董事)的代表 |
| 許國新先生
以民政事務總署助理署長身分 | — 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的代表 |
| 張孝威先生 | — 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 許智文教授 | — 市建局財務委員會增選委員 |
| 邱浩波先生 | — 市建局灣仔分區諮詢委員會成員 |
| 何培斌教授及劉興達先生 | — 現與市建局有業務往來 |
| 李偉民先生 | — 前市建局非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿) |

37. 小組委員會備悉許國新先生已就未能出席會議致歉。由於擬議修訂主要是反映市建局用地已完成的發展項目並涉及製圖，小組委員會同意其他委員可留在會議席上。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介擬議修訂。現概述如下：

修訂項目 A：對儒林臺、老沙路街和樓梯街作出的修訂

- (a) 二零一二年三月二十三日，城規會考慮「港島區梯狀街道用地檢討」的結果，備悉在加強消防安全措施後，該區的消防問題便可解決。城規會同意該檢討提出的建議，即所有梯狀街道用地的現有發展限制(包括 5 倍的最高地積比率和最高 12 層的限制)須予以維持。有關「住宅(丙類)」地帶的規劃意向須予以適當修訂，以列出涉及重建的最新規劃考慮因素。「放寬限制」條款須修訂為「略為放寬限制」條款，以避免出現不相協調的發展項目。而為免有構築物建於主要梯狀街道和台階之上，有關範圍會從相關分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶剔出，並顯示為「道路」；
- (b) 因此，建議把台階和梯狀街道(包括儒林臺、老沙路街和樓梯街)由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)8」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方，以免有構築物建於其上。顯示為「道路」的地方會形成行人通道網，經樓梯街連接堅道和皇后大道中；
- (c) 建議修訂「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，以反映最新的情況；
- (d) 「放寬限制」條款亦修訂為「略為放寬限制」條款；

修訂項目 B：改劃市建局第一街／第二街計劃所涵蓋的用地

- (e) 市建局第一街／第二街計劃所涵蓋的用地現時在《土地發展公司第一街／第二街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC5/2》上劃為「綜合發展區」地帶。最新核准的計劃是容許興建兩幢大樓，最大住用總樓面面積為 34 954 平方米，而非住用總樓面面積則為 4 000 平方米(作商業和安老院舍用途)。此

外，亦建議闢設面積為 700 平方米的公眾休憩用地；

- (f) 為反映已於用地上落實的核准計劃(即縉城峰)，並維持有效的規劃管制，現建議在分區計劃大綱圖上把於發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶的有關用地改劃為「住宅(甲類)22」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；最大住用總樓面面積限為 34 954 平方米；最大非住用總樓面面積限為 4 000 平方米，其中須有不少於 2 197 平方米的面積用以提供政府、機構或社區設施；以及於第二街水平提供不少於 700 平方米的公眾休憩用地。由於公眾休憩用地屬於發展項目中不可或缺的部分，因此須納入擬議「住宅(甲類)22」地帶內，以反映其與發展項目的緊密關係；以及
- (g) 分區計劃大綱圖的建築物高度限制採用了漸次向山坡上升的建築物高度輪廓。根據該區的整體梯級式建築物高度概念，用地位於約主水平基準上 120 米的高度級別內。雖然用地現有建築物的高度約為主水平基準上 164 米，高於主水平基準上 120 米的高度級別，但根據一般原則，高於相關建築物高度限制的現有發展項目將不受影響。

39. 一名委員備悉儒林臺、老沙路街和樓梯街擬改劃為顯示作「道路」的地方，以避免有構築物建於其上，因而詢問可否把台階和梯狀街道劃為非建築用地，以便對該區的保育作出更有效的管制。該名委員表示，倘把台階和街道改劃為道路，道路兩旁的建築物便可建得更高。靳嘉燕女士回應說，城規會的一般做法是把地方劃作「道路」，以反映該處的實際功能。把儒林臺、老沙路街和樓梯街顯示作「道路」的擬議修訂主要用以反映其作為道路的功能。一般來說，發展用地內的地方會劃作非建築用地，以免有構築物建於其上。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明，在圖上顯示為「道路」的地方，除《註釋》說明頁所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城規會申請許可。靳女士在回應主席的提問時表示，所涉及的地方屬於政府土地。

40. 另一名委員詢問其他位於中西區的台階(例如樓梯臺)會否劃作「道路」。靳嘉燕女士回應表示，樓梯臺已於先前的《西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/26》上修訂為顯示作「道路」的地方。除今次擬議修訂所涉及的台階外，區內所有台階已顯示為「道路」。

41. 一名委員詢問把台階顯示為「道路」是否保育該區的最有效方法。靳嘉燕女士重申，把台階劃作「道路」主要是反映其道路功能。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》，除分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所准許的用途外，所有其他發展必須向城規會申請許可。事實上，所有分區計劃大綱圖均採用這做法。

42. 靳嘉燕女士在回應一名委員的提問時表示，市建局第一街／第二街計劃的建築物高度限制為主水平基準上 120 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。由於「現有建築物」是指在用地實際存在的建築物，日後在該用地進行的重建項目可興建至現有建築物(即縉城峰)的高度(約主水平基準上 164 米)。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/27》作出的擬議修訂，並同意分別載於文件附件 II-A 及 II-B 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/27A》(展示時將重新編號為 S/H3/28)及其《註釋》，適宜根據城市規劃條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 II-C 所載的《說明書》修訂本，用以述明城規會就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/27A》上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意《說明書》修訂本應連同圖則公布，並以城規會的名義發出。

[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。她此時離席。]

[黃耀光先生及劉興達先生此時離席。]

[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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/69 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
筲箕灣阿公岩道 1 至 25 號明華大廈進行綜合重建
(包括住宅、商店及服務行業和社會福利設施)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/69A 號)

44. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)擔任顧問。下述委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | — 房協監事會的當然委員； |
| 鄒敏兒女士
以地政總署助理署長
身分 | — 地政總署署長(房協監事會的當然委員)的助理 |
| 張孝威先生 | — 房協建築工程特別小組委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房協及艾奕康公司、彼安托公司及 LLA 公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康公司、彼安托公司及 LLA 公司有業務往來 |
| 黃仕進教授及
劉文君女士 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |

45. 由於黃仕進教授、劉興達先生及劉文君女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會備悉劉先生已離席，並同意黃教授及劉女士可以留在會議席上。

46. 由於主席、鄒敏兒女士、張孝威先生及林光祺先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席。由於主席已申報利益並需離席，小組委員會同意由副主席暫代主席就此議項主持會議。副主席此時主持會議。

[鄒敏兒女士、張孝威先生及林光祺先生此時暫時離席，而主席此時離席。]

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，並特別指出小組委員會已於二零一一年九月二十三日通過規劃大綱，當中列明發展參數，以及規劃及設計規定，以便為申請地點日後的發展提供指引；
- (b) 綜合重建明華大廈以作公共房屋及長者房屋(包括住宅、商店及服務行業和社會福利設施)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 當局在這宗申請及其進一步資料的法定公布期的首三個星期共接獲九份公眾意見，有關意見來自區內居民／市民大眾、東區區議員、港鐵有限公司(下稱「港鐵公司」)及香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)。他們關注有關發展會對附近發展造成負面影響(包括屏風效應及天然光線的問題)；需要種植更多樹木以改善環境；在拆卸及施工期間造成噪音及空氣污染以及會有高空墮物；在該區闢設政府、機構或社區設施和交通設施；提供來往明華大廈與筲箕灣之間的穿梭巴士服務；採取節能及可持

續發展措施(例如使用太陽能電池板)；把現有 M 座保留為文物；負面的視覺影響，包括遮擋山脊線及眺望鯉魚門度假村古蹟的景觀；申請地點與港鐵筲箕灣站的行人連接設施；面向宏華街的斜坡的穩固性及狀況；以及與現時兩條設於申請地點之下的港島線隧道及柴灣道沿路的地底煤氣管的接鄰問題等。東區民政事務專員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 段詳載的評估，並不反對這宗申請。至於公眾所關注的屏風效應、天然光線及景觀問題，有關計劃已加入三條觀景廊及介乎 15 至 36 米的建築物間距，以便可眺望鯉魚門公園的翠綠景致及加強視覺通透度。對於公眾關注空氣和噪音污染的問題，環境保護署署長表示可能出現的環境污染問題須受多條污染管制條例管制。至於在拆卸／施工期間的安全問題，屋宇署表示負責有關工程的認可人士及註冊承辦商進行有關工程時，須確保符合《建築物條例》的規定。至於斜坡的穩固／維修方面，土力工程處表示該處會透過《建築物條例》賦予屋宇署的法定權力對斜坡作出土力管制。有關保存 M 座方面，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示明華大廈既非法定古蹟，也非已評級／擬評級的歷史建築。此外，現有樓宇並非古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)現時考慮的 1 444 幢歷史建築物名單上的項目。有關港鐵公司就申請地點之下現有鐵路隧道提出的意見，擬議計劃已在申請地點北部加設一條通風／觀景廊，大致根據規劃大綱規定與港鐵專用範圍並排，而且沒有建議在專用範圍內興建樓宇。有關煤氣公司的意見，機電工程署署長表示申請人應就特定安全規定，以及有關發展在設計及施工階段須與氣體喉管保持的最少後移距離，徵詢煤氣公司的意見。有關提供穿梭巴士服務的建議，申請人表示申請地點十分接近市中心，而且金華街設有連接明華大廈及市中心範圍的升降機樓。有關發展完成後會進一步考慮是否有需要提供穿梭巴士服務。申請人也會探討加設行人出入口，以進一步改善連接第三期與筲箕

灣市中心的行人設施。至於加入可持續發展及符合能源效益的建築設計，申請人表示會在詳細設計階段加入可持續建築設計特色。

保存 M 座

48. 一名委員詢問可否保存和活化再用 M 座，因為 M 座是房協興建的第一代屋邨的典型樓宇，而且在建築設計上甚具創意。這項建議其實是在當局考慮申請地點的規劃大綱擬稿時提出，但並沒有納入規劃大綱的規定。林樹竹女士回應說已就這方面諮詢古蹟辦，而古蹟辦指出明華大廈既非法定古蹟，也非已評級／擬評級的歷史建築。此外，現有樓宇並非古諮會現時考慮的 1 444 幢歷史建築物名單上的項目。林女士說事實上已把委員保存 M 座的意見轉達房協考慮。然而，房協決定保留其原有的規劃設計，因為保留 M 座的建議會對住宅發展的整體設計及布局造成重大影響。

49. 另一名委員說，雖然 M 座並非古蹟，但其歷史意義可向香港市民，尤其是年青一代展示這類建築物在香港歷史扮演的角色及貢獻。鑑於有關發展的用地面積龐大，保留 M 座讓新舊建築物得以融合的機會應很大。保留 M 座可吸引區外市民前往參觀該屋邨，為當地社區增添活力。另一名委員對此意見表示贊同。

泊車位供應

50. 一名委員留意到有關發展規模龐大，但泊車位的供應有限，因此詢問有關發展的交通影響評估是否夠全面，以及由於有關發展位置不便，而且建有長者房屋，是否有足夠泊車位配合有關發展的需要。林樹竹女士回應說，以有關發展作為公共房屋及長者房屋綜合發展的預計車輛來往架次來說，有關發展建議提供的泊車位已經足夠。為配合長者的需要，有關發展已關設足夠的泊車及上落客貨車位(包括救護車)。同一名委員進一步詢問有關公共房屋發展的標準泊車位比例。林樹竹女士提述交通影響評估第 14 頁並回答說，有關發展會根據《香港規劃標準與準則》為各期樓宇提供足夠泊車位。第二期發展(設有兩座長者房屋)會提供 47 個私家車泊車位及兩個救護車泊車位。運輸署認為泊車位的數量可以接受。秘書提述交通影響評估附

錄 F 並補充說，泊車位是根據《香港規劃標準與準則》的規定提供。泊車位是按照綜合泊車位標準計算，即每六至九個住宅單位提供一個泊車位，並會因應相關因素，例如房屋類型(即資助房屋)及與鐵路站的距離而扣減。

[梁宏正先生此時離席。]

配合長者的需要

51. 鑑於申請地點位於山坡上，位置並不方便，一名委員詢問有關長者房屋通道的問題。林樹竹女士回答說，有關發展會提供三部升降機以連接明華大廈及金華街（鄰近港鐵筲箕灣站入口）。為方便長者出入，也會闢設斜道及無障礙通道。申請地點附近也設有巴士站。此外，也會應社會福利署的要求在長者日間護理中心附近闢設上落客點。

52. 林樹竹女士解釋，有關發展內的擬議長者服務不僅為有關發展的兩座長者房屋而設，該區的長者也可使用有關服務。有鑑於此，一名委員詢問有關的行人及道路網絡是否可方便長者前往位於有關發展內的設施。林女士回應說，連接擬議發展與金華街（鄰近港鐵筲箕灣站入口）的升降機會為長者提供利便的行人連接設施。她又指出，申請人會應運輸署的要求探討加設行人通道的不同方案，以便進一步改善第三期發展與港鐵筲箕灣站的行人網絡連接設施，包括改善樓梯連接設施，提供斜道及升降機，因為現時經東威大廈附近的樓梯通道並不方便，尤以對長者為然。

其他

53. 林樹竹女士在回應一名委員的查詢時說，有關發展已建議把 500 平方米的整體總樓面面積用作商業用途，例如便利店及小型商店。現階段未能確定確實的商業用途類別。

54. 林樹竹女士在回應另一名委員的詢問時說，她手頭上沒有關於入住房協長者房屋的資格準則的資料。她說，申請租住公屋及長者房屋需分別符合房協的有關資格準則。

商議部分

保存 M 座

55. 由於沒有購物中心吸引訪客前往該大型屋邨，一名委員認為有關發展應以較創新的方式發展，方法是保留具建築優點的原有樓宇以活化再用，使之成為吸引邨外居民的景點。

56. 林樹竹女士在回應副主席的查詢時說，保留 M 座的建議已轉達房協考慮。在擬訂有關發展的布局時，房協須考慮多個因素，包括是否需要原址安置受影響的居民及是否需要提供住宅單位以配合房屋需求。保留 M 座的建議會嚴重影響有關發展的設計及布局。房協不保留 M 座，改而採納了另一個設計方法，即闢設大量優質及設計優良的休憩用地，用作當地社區的匯聚點，讓屋邨更能與社區融合。同一名委員欣賞房協為有關發展全面進行綠化的工作，但認為保留 M 座活化再用，以營造一個更富創意及結合新舊建築物的環境，對吸引其他地區的居民更為有效，而且有助促進明華大廈日後發展的居民與其他社區居民之間的互動聯繫。

57. 另一名委員認為與深水埗已獲保存的美荷樓相比，明華大廈樓宇的特別建築設計，是美荷樓所欠缺的，因此基於文物保護理由值得保存。樓宇之間有兩個天井，廚房面向天井，而天井則充當居民聯誼的地方。有關設計以英國早期的低矮公屋為藍本。有關方面把英國設計的概念轉化為明華大廈的高層發展，這個設計概念在當時來說屬創新設計。把 M 座保留作政府、機構或社區用途應不會影響有關發展的整體總樓面面積。此外，M 座位處柴灣道附近，可充當有關發展的隔音屏障。該名委員認為鑑於明華大廈的發展用地面積龐大，因此可透過略為修改有關發展的布局以保留 M 座。

58. 另一名委員贊同這名委員的意見，並認為應有空間修訂有關發展的布局，以保留 M 座而不影響日後發展的住宅單位供應。此外，從環保的角度而言，M 座在施工階段可用作地盤辦公室，並在重建工作完成後改作政府、社區或機構大樓。

長者房屋供應

59. 一名委員留意到文件第二部所述，即所涉發展是房協的創新公屋及長者房屋綜合重建模式的先導例子，並關注如把所有長者房屋集中在兩幢高層樓宇，能否對長者提供適當照顧。應考慮把擬議發展每座的低層單位分配予長者，以確保對長者提供更悉心的照顧，以及促使他們融入社羣。

60. 同一名委員說，房協應全面規劃長者房屋，並顧及長者目前及日後的特別需要。房協不應只確保有關發展提供足夠的長者設施，也應確保有關設施得到妥善管理。另一名委員認為很多長者都有能力照顧自己。興建兩座長者房屋可以接受，因為在提供服務及設施方面更具成本效益。林樹竹女士澄清有關發展內的一些長者設施是應社會福利署要求提供，因此很大機會由合適的社會福利機構營運。除了有關發展的長者外，該區的長者也可使用該等服務及設施。

61. 秘書說，房協在長者房屋的發展及管理方面經驗豐富，在提供特別設計及切合長者特別需要的設施方面也有透徹了解，例子包括走廊較寬闊並設有扶手、升降機設有圍欄、沿欄杆設置座位及在住宅單位安裝特別的鎖等。在特別設計的長者房屋設置合適的設施效用更大。長者房屋的低層通常設有長者設施，例如日間護理中心、安老院、診所、長者鄰舍中心等，為方便長者而提供所需設施。所涉發展是以房協兩個成功且廣為社區支持的長者房屋計劃(即將軍澳的樂頤居及牛頭角的彩頤居)為藍本。

總結

62. 副主席說，房協在發展長者房屋方面經驗豐富，而且正如秘書所解釋，把長者住屋單位集中於兩幢樓宇是基於某些原因。然而，可把委員就有關發展的長者房屋和設施的設計及供應提出的建議及意見轉達房協。

63. 有關一些委員建議保留 M 座以活化再用方面，林樹竹女士表示明華大廈現有發展的北部最近翻新，因此獲安排在重建計劃較後階段才進行發展。然而，M 座已定為重建計劃的第一期發展，保留 M 座的建議不僅影響擬議重建計劃的設計及布

局，也會令落實重建計劃受影響。副主席說，M 座只是有關發展的原有房屋的一個例子，房協可考慮保存有關發展的另一座合適樓宇。另一名委員表示贊同。

64. 副主席備悉委員對保存現有 M 座或另一座合適的樓宇作活化再用的意見，因此要求委員考慮應否批准總綱發展藍圖並把委員的意見轉達房協，還是延期考慮這宗申請並要求房協進一步考慮可否保存有關發展的樓宇。

65. 秘書說，由於這宗申請涉及由小組委員會考慮及批准總綱發展藍圖，而保留 M 座或另一幢合適樓宇會影響擬議重建計劃的設計及布局，因此批出有附帶條件的許可，要求房協保留 M 座或另一座合適的樓宇並不恰當。如委員對保存樓宇有強烈意見，較審慎的做法是在作出決定前延期考慮申請，讓房協有機會回應委員的意見，尤其是在保留樓宇的限制及困難方面的意見。

66. 經討論後，委員同意延期考慮這宗申請，以待房協提供進一步資料，說明在重建方案中保存現有 M 座或另一合適樓宇的可行性。委員也同意要求房協就有關發展的兩幢長者房屋的建築設計、將提供的設施及管理方面提供資料。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[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。她於此時離席。]

[鄒敏兒女士、張孝威先生及林光祺先生此時返回會議席上。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/678 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘偉業街 101 號經營酒店(改裝整幢現有工業大廈)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/678 號)

68. 秘書報告，這宗申請與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關。劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士現與新鴻基公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生已離席，並同意林先生及劉女士應暫時離席。

[林光祺先生及劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營酒店(改裝整幢現有工業大廈)；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見——運輸署署長指出，與《香港規劃標準與準則》所訂的要求相比，擬議發展項目有一個上落客貨車位的尺寸較小。申請人應證明他們現時已盡量利用工業大廈內所有原先劃作泊車及上落客貨設施的空間。如申請獲批，則應附加條件，

規定申請人須設計並提供擬議發展項目的泊車設施、上落客貨車位、路旁停車處、車輛通道及室內行車道，而有關設施須符合運輸署署長的要求。旅遊事務專員支持這宗申請，理由是政府的政策是致力使香港這個國際會展與旅遊之都更具吸引力，因此須確保有足夠酒店設施以應所需。其他有關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份支持申請的公眾意見，當中一份沒有說明理由，而另一份則建議政府應改善區內的交通設施以利便區內人士，從而提高該區的暢達程度。觀塘民政事務專員沒有接獲任何區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不反對這宗申請。對於運輸署署長關注到擬議發展項目的上落客貨車位低於《香港規劃標準與準則》所訂的要求一事，建議附加規劃許可附帶條件(a)以解決所關注的問題。至於公眾認為有必要改善區內的交通設施一事，有關意見與申請無關，並已轉達給運輸署署長考慮。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年九月二十一日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供擬議發展項目的泊車設施、上落客貨車位、路旁停車處、車輛通道及室內行車道，而有關設施須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准／批出擬議發展項目建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署申請所需的許可。如建築事務監督不批准／批出額外地積比率及／或總樓面面積寬免，而現時的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 向九龍東區地政專員申請契約修訂、豁免書或特別豁免書；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即酒店發展一般設有中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口，以免令未來佔用人受到不能接受的環境滋擾／影響；
- (d) 留意消防處處長的意見，即有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，包括：
 - (i) 委任一名認可人士就擬設的用途更改／改動工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的現行規定；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第23A條提出的酒店寬免的申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結

構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則；以及

(iii) 申請人亦須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或同意書；以及

(f) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連。所提供的消防設備裝置必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 11

其他事項

72. 餘無別事，會議於上午十一時二十五分結束。