

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一三年二月八日上午九時舉行的

第 483 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

張孝威先生

許智文教授

林光祺先生

劉文君女士

劉興達先生

李偉民先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

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**

陳祖楹女士

何培斌教授

何立基先生

李律仁先生

梁宏正先生

**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  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年一月二十五日第 482 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」)二零一三年一月二十五日第 482 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

[機密項目。閉門會議。]

2. 此議項另外以機密形式記錄。

[李偉彬先生此時到達參加會議。]

### 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/K1/234 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍佐敦官涌街 52、54 及 56 號地下(部分)、  
一樓及二樓經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/234 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) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (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——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。這宗申請要求把一幢現有商業／住宅樓宇的數層平台改建作酒店(賓館)用途。現時沒有獨立通道供申請處所專用，酒店賓客須與其他樓層的住客共用升降機及樓梯，以及地面入口及升降機大堂。由於沒有正式的獨立通道，擬議酒店用途會對樓宇其他樓層的住客造成滋擾，並與同一幢樓宇的住宅用途不相協調。申請人沒有提交任何具體的管理建議，以確保擬議酒店不會對同一幢樓宇的其他佔用人造成滋擾及不便。自二零零零年開始，分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶有兩宗涉及酒店用途的同類申請。申請編號 A/K1/230 涉及改建一幢現有商業／住宅樓宇的部分範圍。小組委員會於二零一一年十一月四日拒絕該宗申請，理由包括所涉樓宇沒有獨立通道通往擬議酒店，以及擬議用途與同一樓宇的住宅用途不相協調。另一宗作酒店用途的同類申請(申請編號 A/K1/214)則獲得批准，該宗申請涉及局部改建一幢商業／辦公室樓宇，而擬議酒店用途與同一樓宇的其他商業用途並非不相協調。批准現時這宗申請會為其他擬在沒有獨立通道的綜合用途樓宇作酒店用途的同類申請立下不良先例。

4. 委員沒有就這宗申請提出問題。

## 商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 這宗申請涉及局部改建一幢現有商業／住宅樓宇作酒店(賓館)用途。由於沒有獨立通道供擬議酒店專用，因此擬議酒店的運作會對同一幢樓宇其他樓層的住客造成滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請，會為擬局部改建沒有獨立通道的現有商業／住宅樓宇作酒店(賓館)用途的同類申請立下不良先例。

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/235 擬在劃為「商業(6)」地帶的  
九龍尖沙咀赫德道 6 號好德商業大廈地下 A 舖及  
地庫經營商營浴室及按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/235 號)

---

### 簡介和提問部分

6. 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) 擬議商營浴室及按摩院；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

7. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

8. 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二零一七年二月八日止。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：

- 提供消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，即擬議用途的經營者須確保符合相關環境污染管制條例所訂的規定；以及
- (b) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即：
  - (i) 倘擬議場所的運作模式符合《會社(房產安全)條例》所述「場所」的定義，則牌照事務處在接獲申請人根據該條例提出的申請後，會訂定發牌規定；以及
  - (ii) 申請人須遵守有關發牌當局所訂的發牌規定。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/546           擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍荔枝角道 93 至 95 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/546 號)

---

簡介和提問部分

10. 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) 擬議酒店(把申請處所改建作提供 71 間客房的酒店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲五份公眾意見，分別來自三名個別人士、創建香港及毗鄰樓宇的一名業主。一名個別人士提交的公眾意見質疑擬議酒店會對交通造成影響，但倘交通問題得以解決，便會支持申請。另一名個別人士支持這宗申請。其餘三名提意見人反對申請，主要理由包括該區無須進一步增加酒店的供應量；以及擬議酒店發展會對交通、環境、排污及排水造成負面影響，並會導致污染、樓宇安全及保安問題；以及
- (e) 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。對於有公眾人士認為擬議酒店會對附近地區的交通造成負面影響，申請人提交的交通影響評估已證明擬議酒店帶來的交通量不多，而運輸署署長沒有就這宗申請提出負面意見。就提意見人關注噪音、空氣質素、樓宇安全以及排水量及排污量的問題，相關政府部門沒有就這宗申

請提出反對或負面意見。至於就保安問題提出的關注，擬議酒店用途與附近的土地用途並非不相協調，而附近地區亦有一些酒店用途。

11. 一名委員從文件的繪圖 A-8 備悉擬議酒店八至十三樓的六號客房均沒有洗手間設施。該名委員表示倘這六間客房並非用作酒店客房，這宗申請涉及的客房總數會減至 65 間。葉子季先生在回應時表示，申請人沒有在申請書內提供擬議酒店八至十三樓六號客房的詳細內部布局資料。然而，申請人須在提交建築圖則的階段提供有關詳細資料，以便向建築事務監督證明擬議酒店發展符合《建築物條例》的規定。因此，當局會在提交建築圖則的階段跟進該名委員關注的事宜。

#### 商議部分

12. 主席表示擬議酒店與附近的土地用途並非不相協調，因此這宗申請可獲批准。就前述委員關注申請書沒有提供詳細資料，顯示部分擬議客房是否設有洗手間設施，主席建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須在提交建築圖則的階段向建築事務監督提交有關資料，以供批准。委員表示同意。

13. 經進一步商議後，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二零一七年二月八日止。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) 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；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項的排污影響評估中所確定的地區排污改善／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；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及



- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在提交建築圖則的階段就發展建議(包括客房的布局)向建築事務監督提供詳細資料；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示任何就擬議發展所建議的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。此外，如建築事務監督不就總樓面面積寬免批給許可，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；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，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) 留意運輸署署長的意見，即他有權對區內所有道路施加、修改或取消泊車、上落客貨設施及／或不准停車限制，以配合不時轉變的交通狀況及需要。臨路空間不會預留給有關發展項目專用；
- (e) 留意消防處處長的意見，即有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》所訂定的標準；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即除了在地面一層及天台栽種植物以美化環境，亦須在四樓天台栽種植物；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，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，以及相關政府部門均無異議；

- (ii) 至於有關優質和可持續建築環境的規定及建築物間距，申請人應分別參考《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-151 及 APP-152；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定，須在擬議酒店的背後或旁邊闢設闊三米的通道巷。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條的規定，該通道巷不應納入地盤面積；以及
  - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 25(2)條的規定，住用建築物的任何部分不得建於申請地點後方邊界的 1.5 米範圍內；以及
- (h) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即：
- (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件，以證明擬議改變用途事先已獲建築事務監督批給許可；
  - (ii) 在同一宗申請內的擬議獲發牌照範圍必須相連；
  - (iii) 所闢設的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定；以及
  - (iv) 牌照事務處接獲申請人根據《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／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/726 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的  
長沙灣長順街 20 號時豐中心地下 4 號工場  
經營臨時商店及服務行業(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/726 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) 臨時商店及服務行業(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (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，而深水埗民政事務專員亦沒有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。

16. 委員沒有對申請提出問題。

### 商議部分

17. 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，有效期為五年，至二零一八年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)提交消防安全措施建議，包括在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)落實消防安全措施，包括在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限(分別為三個月及六個月)，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則日後提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請臨時豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須確保有關的用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》第 7.1 條，以所須具耐火效能的消防障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔，以及須根據《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，爲殘疾人士提供通道和設施；

- (d) 留意消防處處長的意見，即須符合由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；
- (e) 留意城規會頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以取得履行有關規劃許可附帶條件的進一步資料；以及
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須向食物環境衛生署申領適當的牌照／許可證。

[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。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/731

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
九龍長沙灣荔枝角道 307 至 309 號  
經營酒店(賓館)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/731 號)

---

19. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月一日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備交通影響評估，以解決運輸署署長對申請所關注的問題。

20. 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擬備進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/442 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的新界荃灣海盛路 11 號 One Midtown 地下第 1、2 及 3 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/442 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對涉及第 1 及 3 號工場的申請。不過，他認為在第 2 號工場進行擬議的「商店及服務行業」用途不可接受，因為該處並無根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22D 闢設獨立的走火通道；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 10 份分別來自 One Midtown 顧客服務中心及九名個別人士的公眾意見書。所有公眾意見均表示支持申請，主要理由是擬議商店及服務行業用途可滿足工業工人的需要，並為該區增添活力；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對在第 1 及 3 號工場進行擬議「商店及服務行業」用途的申請，但不支持在第 2 號工場進行擬議「商店及服務行業」用途的申請。「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，亦容許在使用現有工業或工業—辦公室樓宇方面更具彈性。然而，第 2 號工場的商店臨

街面並非毗連公共道路，只可經該工業樓宇地面一層大堂的正門前往。就此，消防處處長認為在第 2 號工場進行擬議發展不可接受，因為該處並無獨立的走火通道。批准涉及第 2 號工場的申請，會為在沒有獨立走火通道的工業樓宇內作「商店及服務行業」用途的其他同類申請立下不良先例。

22. 委員沒有對申請提出問題。

### 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，批准在第 1 及 3 號工場進行擬議「商店及服務行業」用途的申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年二月八日止。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建議，包括在第 1 及 3 號工場關設獨立的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在在進行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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意荃灣葵青地政專員的意見，即契約不容許進行擬議的「商店及服務行業」用途。有關擁有人須向地政總署申請臨時豁免書。地政總處會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行政府可能附加的條款和條件，包括支付豁免費及行政費；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，她原則上不反對申請，但申請人

須證明已根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》第 5 條提供充足的衛生設備，以及須在現有第 3 號工場的出口方向闢設兩個出口門；以及

- (c) 留意消防處處長的意見，即就第 1 及 3 號工場而言，須提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，而該處會在收到正式提交的一般建築圖則後擬定詳細的消防規定。至於申請處所的耐火結構事宜，申請人須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》C 部所載的規定。

25. 小組委員會決定拒絕在第 2 號工場進行擬議「商店及服務行業」用途的申請。委員繼而審視文件第 12.3 段所載拒絕申請的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 第 2 號工場的擬議「商店及服務行業」用途並不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」，因為有關工場並沒有與工業部分分隔的走火通道。從消防安全角度而言，第 2 號工場的擬議「商店及服務行業」用途不可接受；以及
- (b) 批准在第 2 號工場進行擬議「商店及服務行業」用途的申請，會為在沒有獨立走火通道的工業樓宇內作「商店及服務行業」用途的其他同類申請立下不良先例。

[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。他於此時離席。]

### 港島區

[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

[公開會議]

在柴灣分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區」地帶的柴灣工廠大廈改建作租住公屋發展的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第4/13號)

---

26. 秘書報告，由於申請地點擬由香港房屋委員會(下稱「房委會」)改建作租住公屋(下稱「公屋」)發展，下列委員已就此議項申報利益：

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 凌嘉勤先生<br>以規劃署署長身分          | — 房委會轄下策劃小組委員會和<br>建築小組委員會委員                              |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署<br>總工程師身分 | — 民政事務總署署長的候補成員，<br>而該署署長是房委會策劃<br>小組委員會及資助房屋小組委<br>員會的委員 |
| 鄒敏兒女士<br>以地政總署<br>助理署長身分   | — 地政總署署長的候補成員，而<br>該署署長是房委會委員                             |
| 林光祺先生                      | — 現與房委會有業務往來  |
| 劉文君女士                      | — 房委會委員及房委會轄下商業<br>樓宇小組委員會和投標小組委<br>員會委員                  |

27. 小組委員會認為上述委員就此議項所涉及的利益屬於直接性質，因此應就此議項暫時離席。委員備悉劉女士尚未到席。副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生、曹榮平先生、鄒敏兒女士及林光祺先生此時暫時離席。]

28. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介規劃大綱擬稿並陳述下列要點：

### 背景

- (a) 柴灣工廠大廈(下稱「柴灣工廈」)由政府於一九五九年興建，現由房屋署管理。柴灣工廈是全港碩果僅存的 H 型工廠大廈。當地社區、部分區議員及立法會議員已要求政府保留和活化該現有工廈。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)認為柴灣工廈具文物價值，並建議把該工廈評為「二級」歷史建築物；
- (b) 有關用地的面積約為 0.4 公頃，位於《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/20》的「綜合發展區」地帶內，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

### 規劃大綱擬稿

- (c) 規劃署在考慮古蹟辦最近就柴灣工廈建議的評級及房委會擬保育該建築物的意向後，製備了規劃大綱擬稿，就用地進行原址改建提供指引。此規劃大綱擬稿列明預定用途、發展參數，以及規劃和設計方面的要求，以便項目倡議人按分區計劃大綱圖《註釋》的規定，擬備總綱發展藍圖提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)；

### 主要發展參數

- (d) 該用地的發展項目的最大總樓面面積限為 13 400 平方米(相等於 3.4 倍的地積比率)、最大上蓋面積限為 70%，以及最高建築物高度限為主水平基準上 25 米(以主天台水平計算)；

### 城市設計和景觀要求

- (e) 由於該用地位於港鐵柴灣站旁的顯眼位置，項目倡議人須擬備收納視覺說明圖的視覺評估，以證明已充分考慮城市設計方面的考慮因素；
- (f) 園境設計總圖須包括綠化方案，訂明整塊用地至少須有 20% 為綠化地方；

保育文物規定

- (g) 為活化再用柴灣工廈，中央部分須進行拆卸和重建。項目倡議人須在把該工廈改建為適宜作住宅用途的過程中盡量保留建築物的形貌，並須在提交總綱發展藍圖時同時擬備和提交文物影響評估；

政府、機構及社區設施

- (h) 由於用地面積細小，因此不會因人口增加而須加建政府、機構及社區設施。附近的現有政府、機構及社區設施足以應付日後居民的需要；

交通要求

- (i) 所關設的停車設施須符合運輸署署長的要求；

環境及排污要求

- (j) 項目倡議人所擬備的環境評估研究須評估交通、鐵路和工業噪音影響及工業和車輛所排放的廢氣。此外，有關研究須確定土地污染、廢物管理，以及排污影響和建築影響，並在需要時採取紓緩措施；

排水要求

- (k) 項目倡議人須確保有關項目在施工期間和竣工後不會引致該用地的上游地區、毗連範圍或下游一帶出現水浸。項目倡議人亦須確保現有排污系統的容量足以應付擬議公屋發展項目的排放量；以及

未來路向

- (1) 規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會。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提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

29. 一名委員表示，當地社區對重建柴灣工廈表示關注，主要是由於工廈具保育價值及日後公屋發展項目所造成的交通影響。鑑於規劃大綱擬稿規定於用地關設的停車位和上落客貨車位須符合運輸署署長的要求，該名委員建議應在規劃大綱擬稿內清楚訂明有關交通方面的要求，以回應東區區議員關注的事宜。此外，由於柴灣工廈用地十分接近港鐵柴灣站，故擬議公屋發展項目可關設較少停車位。

30. 林樹竹女士在回應時表示，由於用地十分接近港鐵柴灣站，因此會鼓勵日後的公屋居民使用公共交通設施。根據房屋署和運輸署的初步磋商，該公屋發展項目將闢設三個私家車位、五個電單車位及一個供輕型貨車使用的上落客貨車位。由於該等停車設施的規定仍未落實，規劃大綱擬稿並未收納有關資料。

31. 一名委員關注是否宜把柴灣工廈改建作公屋發展，因為古蹟辦建議把該工廈評為「二級」歷史建築物以進行保育，而建築物的中央部分卻須予拆卸和重建，以提供電梯及浴室。此外，公屋單位日後的居民如何使用單位也沒有管制，可能無助於保育該工廈。

32. 林樹竹女士表示，當局已在公眾對保育和活化柴灣工廈的期望與增加本港房屋供應的需求之間取得平衡。由於柴灣工廈是全港碩果僅存的 H 型工廠大廈，項目倡議人在提交總綱發展藍圖時，須同時擬備文物影響評估。該文物影響評估亦須提交古蹟辦，以供考慮。至於在公屋發展項目竣工後如何保育建築物，林樹竹女士表示房屋署會為日後的居民訂定相關的規則和規例。

33. 同一名委員認為把柴灣工廈改建作公屋發展的建議可能不是保育現有工廈的最合適方法。基於所涉改建工程規模龐大而且複雜，該工廈是否宜作住宅用途，實令人存疑。房屋署沒有制定具體方案，以證明改建工程可行和可妥善保育建築物。林樹竹女士在回應時表示，製備規劃大綱擬稿的目的是為用地進行原址改建提供指引，並顧及古蹟辦最近就柴灣工廈建議的評級及房委會擬保育該建築物的意向。林女士強調，項目倡議人須於第 16 條規劃申請階段向城規會提交總綱發展藍圖及各項技術評估(包括文物影響評估)，以供批准。

34. 林樹竹女士在回應副主席的提問時指出，規劃署會就擬把柴灣工廈改建為公屋發展的規劃大綱擬稿諮詢東區區議會。

35. 林樹竹女士在回答一名委員的問題時表示，該用地的擬議公屋發展項目可為約 500 人提供約 180 個單位。然而，確實的人口數字將視乎擬議發展項目的單位組合而定。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定同意該規劃大綱擬稿適宜用以諮詢東區區議會。所蒐集的意見連同經修訂的規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮。

[副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。她此時離席。]

[凌嘉勤先生、曹榮平先生、鄒敏兒女士及林光祺先生此時返回會議席上。]

[李偉彬先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕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/H11/103 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
香港半山區西部巴丙頓道 23 號  
略為放寬地積比率限制(由 5 倍放寬至 5.325 倍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/103B 號)

---

37. 秘書報告，劉興達先生現與申請人的顧問盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。鄒敏兒女士亦已就此議項申報利益，理由是她在半山區西部擁有一個單位。由於劉先生並無直接涉及有關申請，因此小組委員會同意他可以留席。委員備悉鄒女士的物業並非直接面向申請地點，因此同意她可以留席。

### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島伍家恕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——這宗申請涉及一宗先前的申請(編號 A/H11/98)，該宗申請擬交還和撥出土地以擴闊道

路以換取把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.357 倍，於二零一一年五月二十日獲小組委員會批准。在申請獲批准後，申請人發現交還和撥出的土地的整體面積實際為 80.2 平方米而不是 75.6 平方米，而可享有的額外地積比率應是 0.379 倍而不是 0.357 倍。因此，申請人提交新的申請（編號 A/H11/101），要求把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.379 倍。這宗申請（編號 A/H11/101）於二零一一年八月五日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准。申請人最近發現在分割有關地段的過程中，地盤面積的計算有誤。申請人聲稱根據地段的分割歷史，1 900 平方呎（相等於約 176 平方米）的「遺漏」面積應屬於他所有，因此地盤面積應增至 1 235 平方米而不是先前兩宗申請所述的 1 059 平方米。為此，雖然這宗申請所交還和撥出以擴闊道路的土地面積維持不變，但是地盤面積增加會令擬議發展的發展參數（包括整體總樓面面積及單位數目）相應改變。以建築物高度（以天台水平計算）及發展用途而言，目前的擬議計劃與先前獲批准的申請（編號 A/H11/101）相若，但是建築物的形式及形狀略有不同；

(b) 擬把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.325 倍；

[李偉彬先生此時返回會議席上。]

(c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲八份公眾意見，一份由一名個別人士提出的公眾意見認為略為放寬地積比率限制以擴闊道路可以接受，但須落實交通改善措施以配合單位數目的增加。另外七名提意見人（包括一名中西區區議員、附近大廈的業主立案法團、中西區發展關注社及四名個別人士）反對這宗申請，主要理由是半山區的發展密度會增加，以及可能對交通、環境污染、景觀及通風產生負面影響。一些提意見人進一步質疑是否符合《建築物

條例》的技術規定、視覺影響評估所選的瞭望點，以及有關申請無助改善該區的交通情況。中西區民政事務專員表示，中西區區議員一直關注半山區的發展密度。中西區區議會曾於二零零八年五月十五日的會議上討論《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》，席上一些區議員認為有需要為發展密度設定限制，以便保存港島的山脊線，另一些區議員則留意到高密度發展很大機會會對交通流量、通風和空氣質素，以及日照和斜坡安全造成負面影響。中西區區議會也於二零零四年一月十二日通過動議，反對放寬半山區住宅樓宇的地積比率或建築物高度限制；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。有關評估撮載如下：

(i) 這宗申請主要涉及對先前獲批准的發展計劃作出技術修訂，把地盤面積由 1 059 平方米更新為 1 235 平方米。申請人表示，地盤面積增加是由於在分割有關地段的過程中，計算地盤面積有錯誤。申請人亦提供經核證的測量報告，以證明實際測量面積(1 259.7 平方米)較規劃申請所指稱的地盤面積略大；

(ii) 與先前獲批准的計劃(編號 A/H11/101)比較，為改善道路而交還和撥出的土地面積(80.2 平方米)及可享有的額外總樓面面積(401 平方米)相同。不過，由於地盤面積增加了 176 平方米，總樓面面積亦相應增加 880 平方米(15 個單位)。增設地庫以容納泵房及水箱後，樓層亦增加一層。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

(iii) 港島西及南區地政專員表示，地政總署未能核實所涉規劃申請的私人土地的地盤面積，因為內地段第 1216 號的各小分段是根據私人協議分割。由於城規會未能核實所指稱的地盤面積，當局應告知申請人，批准申請是

以在提交建築圖則階段考慮的指稱地盤面積準確為前提。倘若由於建築事務監督不接受所指稱的地盤面積而須更改現有計劃，便須向城規會重新提交規劃申請；

- (iv) 至於公眾意見所關注的發展密度增加及可能會造成的交通影響，相關部門對擬議發展沒有提出反對。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計發展方案不會對景觀及通風造成負面影響。屋宇署總屋宇測量師／港島西進一步表示，任何建築物的興建方式，不得令已按照《建築物條例》興建的任何其他建築物所獲得的光線及空氣減至低於該條例所規定者。關於公眾對所選觀景點的意見，申請人解釋，所選的瞭望點位於行人易於到達的鄰舍休憩用地入口、人流多的路口，以及靠近申請地點的地方，以顯示對視線水平的視覺影響。至於空氣污染的問題，環境保護署署長表示，由於擬議發展的規模細小，預計不會造成無法克服的環境影響。

#### 所指稱地盤面積的準確性

39. 一名委員備悉，申請人是根據其交還和撥出部分地段面積以改善道路的方案，以及聲稱在分割有關地段的過程中計算地盤面積有誤而申請略為放寬地積比率限制。這名委員詢問所指稱的地盤面積的準確性是否已經核實，以及小組委員會在考慮這宗申請時應否採納經修訂的地盤面積。

40. 伍家恕先生表示，內地段第 1216 號的政府契約只夾附租契圖則，整體地盤面積為 174 754 平方呎。在申請人提交註明日期為二零一二年十一月二十一日的進一步資料中，申請地點的租契圖則並不是政府租契圖則，而是私人之間訂立的轉讓文件所夾附的圖則，並以契約備忘錄方式在土地註冊處登記。內地段第 1216 號的各小分段是私人之間根據私人協議分割。伍先生表示，有關所涉地段及毗連地段的土地資料是根據申請人所提出的申請書。規劃署沒有內地段第 1216 號其他小分段的任何資料。



41. 在備悉內地段第 1216 號已分割為多個分段後，同一名委員詢問曾否嘗試核實申請所指稱地盤面積的準確性，因為「遺漏」的地盤面積可能是由於各小分段之間的界線有偏差所致。主席在回應時表示，城規會未能核實經分割地段的面積以及所指稱地盤面積的準確性。

42. 在主席的邀請下，鄒敏兒女士表示規管申請地點的契約除對厭惡性行業有限制外，實際上是無限制批約。鄒女士進一步表示，有關地段其後根據私人協議，從原地段分割成多個小分段。由於地政總署並無參與把地段分割成多個小分段的過程，因此未能核實有關規劃申請的私人地段的地盤面積。

#### 申請地點及附近用地的發展歷史

43. 一名委員表示，由於有關地段的契約實際上是無限制批約，小組委員會在就申請作出決定前必須核實地盤面積是否準確，因為建築事務監督及相關部門會根據城規會的核准計劃考慮發展商所提交的建築圖則。由於地盤面積含糊，這名委員詢問小組委員會是否應就這宗申請作出決定。

44. 另一名委員根據文件的圖 A-5 詢問，在把原地段分割時，以及毗連地段 B(即內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段 A 段)重建為私人住宅發展(樂賢閣)之前，地段 D(即內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段 B 段)的用途為何。

45. 主席表示，毗鄰的樂賢閣侵佔地段 D 部分範圍。一些委員關注該塊狹長土地(即地段 D)的發展潛力或已被樂賢閣盡用，以致申請人有關其地段面積應增加至 1 235 平方米的說法不能成立。

46. 伍家恕先生表示，地段 B 及地段 D 已合併發展為樂賢閣，地盤面積約為 7 600 平方呎。地盤面積數字與文件圖 A-5 顯示的資料相符。根據地段的分割歷史，申請人聲稱「遺漏」的地盤面積(176 平方米)實屬其所有。

47. 一名委員表示，地盤面積的改變會對申請人的發展方案內的整體總樓面面積及建築設計有影響。當局必須釐清關於地段 D 的狹長土地的用途，因為屋宇署有可能不接受把這塊狹長土地計入地盤面積，因此用地這部分或許不會計入總樓面面

積。爲此，小組委員會在就申請作出決定前必須弄清爲何有關地段有 176 平方米的「遺漏」地盤面積。

48. 伍家恕先生表示，一如文件的圖 A-5 所顯示，地段 D 連同地段 B 已發展爲樂賢閣，地盤面積約爲 7 600 平方呎。於一九八八年六月發出的樂賢閣入伙紙顯示，地積比率約爲 7.993 倍。爲此，地段 D 的發展潛力已被樂賢閣用盡。事實上，樂賢閣的部分建築物確實興建在地段 D 之上。伍先生表示，他手頭上沒有關於位於地段 B 及地段 D 的建築物在發展爲樂賢閣前的資料。

#### 是否須提交規劃申請

49. 一名委員表示，倘所聲稱的 1 235 平方米地盤面積獲接納，申請人是否須就落實先前的核准計劃(申請編號 A/H11/101)向城規會提出規劃申請。伍家恕先生在回應時表示，倘採申請人所聲稱的 1 235 平方米作地盤面積而落實獲批准的發展計劃(申請編號 A/H11/101)，則申請人先前的核准計劃得出的地積比率只是約 4.6 倍。由於擬議計劃的發展參數並沒有超過分區計劃大綱圖「住宅(乙類)」地帶的 5 倍地積比率的法定限制，因此無須向城規會提出規劃申請。

50. 主席請委員留意，這宗申請是要求略爲放寬地積比率，因爲申請人建議交還和撥出土地(約爲 80.2 平方米)以改善道路，從而換取 401 平方米的額外總樓面面積。因此，申請人須就略爲放寬地積比率限制(由 5 倍放寬至 5.325 倍)申請規劃許可。小組委員會應從城市規劃的角度而言，考慮擬議住宅發展(連同申請人交還和撥出土地以改善道路所要求相應增加的地積比率)是否可以接受。

51. 秘書表示，城規會根據申請編號 A/H11/101 批准申請地點的擬議住宅發展，包括交還和撥出土地以改善道路，以換取把地積比率限制由 5 倍略爲放寬至 5.379 倍。其後，申請人發現在分割有關地段的過程中地盤面積計算有誤。申請人聲稱「遺漏」面積屬於他所有，因此已把該面積納入發展計劃。由於地盤面積增加 176 平方米，總樓面面積亦相應增加 880 平方米。爲此，申請人向城規會提交這宗申請，以供批准。小組委員會須決定申請人的發展方案(發展密度根據所聲稱的地盤面積

計算)是否可以接受。至於由於擴闊巴丙頓道而要求獲得的額外  
地積比率，運輸署已證實擬議道路改善工程是必要的。

### 商議部分

#### 申請地點的分割歷史

52. 伍家恕先生根據文件的圖 A-5 解釋，內地段第 1216 號  
(整體地盤面積為 174 754 平方呎)的政府契約只夾附租契圖  
則。根據申請人提交的進一步資料，原地段(內地段第 1216 號  
B 分段第 2 小分段，面積為 20 900 平方呎)(即地段 A)於一九  
五四年分為地段 B(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段 A  
段，面積為 7 151 平方呎)及地段 C(內地段第 1216 號 B 分段  
第 2 小分段餘段，面積為 11 849 平方呎)。申請人發現在分割  
有關地段的過程中，在計算地段 C 的地盤面積時出錯，遺漏了  
約 176 平方米的面積。其後，地段 C 分為地段 D(內地段第  
1216 號 B 分段第 2 小分段 B 段，面積為 455 平方呎)及所涉  
地段地段 E(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段餘段，面積為  
11 394 平方呎(1 059 平方米))。一九八八年，地段 B 及地段  
D 發展為樂賢閣，地盤面積為 7 606 平方呎。申請人聲稱根據  
分割歷史，176 平方米的「遺漏」面積應屬於地段 E 所有，因  
此地段 E 的地盤面積應該是 13 294 平方呎(1 235 平方米)而  
並非先前兩宗申請所載的 1 059 平方米。

53. 一名委員備悉申請人已提交經核證的測量報告，以證明  
實際的地盤面積。不過，申請人的測量報告所顯示的實際測量  
面積是根據地盤的現有情況得出。經測量的面積可能有部分不  
屬於申請人所有。這名委員提述文件的圖 A-5，並表示圖則上  
紅色虛線範圍(地段 C)已把地段 D(即樂賢閣部分建築物所在的  
地方)納入申請人的地盤。

54. 伍家恕先生澄清，地段 B 及地段 D 均沒有納入申請地  
點。地段 B 及地段 D 的整體土地面積(相等於約 7 606 平方呎)  
與一九八八年六月發出的樂賢閣入伙紙的一致。伍先生進一步  
表示，只有地段 E 包括在這宗申請內。

#### 在提交建築圖則階段查核地盤面積

55. 主席表示，申請人聲稱地盤面積的更改是對先前核准計  
劃作出技術修訂。不過，地政總署已告知，該署未能核實有關

申請的私人地段的地盤面積。他詢問屋宇署會否在提交建築圖則階段確定地盤面積。

56. 據一名委員了解，屋宇署在提交建築圖則過程中不會查核地盤面積的準確性，只會依賴認可人士所提交的資料。不過，倘屋宇署對認可人士提供的資料的準確性存疑，會在批准所提交的建築圖則前要求確定有關資料。這名委員亦質疑，屋宇署會否接受把包括在地段 D 的狹長土地計入地盤面積。

57. 主席表示，委員普遍對為進行擬議擴闊道路工程而批出額外地積比率沒有異議。委員亦不反對申請人的發展方案的建築形式及建築物體積因批出額外地積比率而作出更改。餘下事宜是委員可否接受總樓面面積因所聲稱的地盤面積而增加。根據上述討論，地政總署及屋宇署似乎都不會核實地盤面積的準確性。

58. 一名委員表示，在提交建築圖則時，認可人士應向屋宇署提供地盤面積的資料。不過，有關資料應該是根據土地契約而非土地測量報告提供。由於內地段第 1216 號是私人之間根據私人協議分割，倘發現有計算錯誤或差異，個別地段擁有人實有責任修正其地段的界線及面積。就申請人的個案而言，城規會未能核實地盤面積是否有差異。

59. 另一名委員同意並表示小組委員會只應根據正式資料考慮申請。由於分割地段是在私人之間進行，如有需要，地段擁有人有責任互相釐定及修正其地段的界線及面積。小組委員會未能為申請人核實所聲稱的地盤面積。

#### 所指稱地盤面積造成的影響

60. 一名委員表示，屋宇署會根據《建築物(規劃)規例》的條文，在考慮用地的類別後，為各塊用地釐定發展密度。由於《建築物(規劃)規例》所訂的最高地積比率會較契約或分區計劃大綱圖的為高，而且用地的契約並無限制土地用途，用地可發展的最大總樓面面積會視乎申請獲小組委員會批准或拒絕而定。

61. 另一名委員表示，就所涉申請而言，基於擬議道路改善工程而批出額外地積比率應沒有爭議，因為已獲相關部門接

納。問題的關鍵在於小組委員會會否接受所聲稱的地盤面積。根據申請人提交的資料，實難以確定在分割地段的過程中是否有計算錯誤。即使可確定計算有錯誤，「遺漏」的面積屬於哪個地段擁有人所有也不能確定。這名委員表示，小組委員會不宜在現階段批准這宗申請。這名委員亦同意，城規會未能核實所聲稱地盤面積的準確性。

62. 主席表示，城規會沒有辦法決定有關申請所發現的「遺漏」地盤面積的業權誰屬。他認為可考慮批准申請，但必須訂明規劃許可附帶條件，規定申請人須確定地盤面積，而有關情況必須符合政府部門(即地政總署)的要求。

63. 鄒敏兒女士表示，由於分割地段是私人之間進行，地政總署很難確定這宗申請涉及的實際地盤面積。即使所涉地段發現有「遺漏」面積，地政總署也未能決定該塊土地的業權誰屬。

#### 申請略為放寬地積比率限制的幅度

64. 副主席表示，申請略為放寬地積比率限制的幅度，是以申請人所聲稱的地盤面積 1 235 平方米計算。不過，根據所提交的資料，實不能核實有關數字的準確性。即使在分割內地段第 1216 號的過程中有「遺漏」面積，該面積也不一定屬於申請人。副主席續說，倘原來 1 059 平方米的地盤面積獲接納，在這宗申請下的發展計劃的地積比率會變成約 6.21 倍。在此情況下，把地積比率由 5 倍放寬至 6.21 倍，幅度相當大。

65. 秘書表示，從城市規劃的角度而言，小組委員會認為擬議發展(連同為進行擬議道路改善工程而要求批出的額外地積比率)可以接受。不過，倘地盤面積維持在 1 059 平方米，而擬議發展的地積比率約為 6.21 倍，則放寬地積比率的幅度沒有充分理據支持。至於地盤面積的準確性，城規會未能核實所聲稱的地盤面積。據悉申請人已進行土地測量以核實地盤面積，並提交測量報告供小組委員會考慮。申請人在報告指出，實際測量範圍較規劃申請所指稱的地盤面積(1 235 平方米)為大。

66. 秘書續說，委員關注倘所聲稱的地盤面積其後發現不正確，則批准申請會引致批出額外的地積比率／總樓面面積予申請人。為解決委員關注的事宜，規劃署建議告知申請人，批准

申請是以在提交建築圖則階段考慮的指稱地盤面積準確為前提。倘由於建築事務監督不接納所聲稱的地盤面積而須對現有計劃作出更改，申請人便須向城規會重新提出規劃申請。

67. 一名委員表示，倘申請人可證明「遺漏」面積(176 平方米)屬於他所有，而要求略為放寬的地積比率幅度不超過 0.379 倍及額外總樓面面積不超過 401 平方米，則或許無須就略為放寬地積比率限制提出申請。

68. 秘書表示，城規會批出的規劃許可是以計劃為本。倘先前的核准計劃(編號 A/H11/101)的地盤面積由 1 059 平方米增至 1 235 平方米，便會令核准計劃有重大改變，須重新提出規劃申請。

69. 副主席表示，由於申請人未能證明「遺漏」的面積是屬於其地段，小組委員會或須考慮申請所要求略為放寬地積比率限制的幅度為 6.21 倍，從而決定要求放寬的幅度是否可以接受。

70. 秘書表示，考慮到批准申請的影響，為審慎起見，小組委員會可延期就這宗申請作出決定，以待澄清申請的地盤面積。委員表示同意。

71. 主席總結表示，委員認為不能就申請人聲稱的「遺漏」面積(176 平方米)是否屬於其地段作出決定。為此，可考慮延期就申請作出決定，以待相關政府部門(包括地政總署)就申請的地盤面積提供專業意見。

72. 鄒敏兒女士表示，地政總署的角色是私人業主的身分。不過，由於有關地段是根據私人協議分割成多個分段，地政總署未能核實有關申請的私人地段的地盤面積。她又認為地政總署如參與釐定有關申請的地段的地盤面積，日後或會令政府牽涉法律訴訟。倘有「遺漏」面積，應由土地擁有人負責決定業權誰屬。

73. 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，以待相關政府部門(包括地政總署)就申請的地盤面積提供專業意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的詢問。他於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[規劃署港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島姚昱女士、運輸署總工程師／交通工程(港島)陳仲元先生及工程師／南區及山頂 1 楊海先生此時獲邀出席會議。]

### **議程項目 11**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/254 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
香葉道、警校道及南朗山道交界內的黃竹坑綜合發展區  
進行擬議綜合住宅及商業發展，並關設鐵路車站及  
車廠、公共運輸交匯處、社會福利設施及巴士和  
公共小巴總站；以及擬略為放寬最大住用總樓面面積  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/254A 號)

---

74. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 黃仕進教授 | — 現時與奧雅納公司有業務往來。他是香港大學交通運輸研究所主管，而該研究所的一些活動由港鐵公司、奧雅納公司及艾奕康公司贊助 |
| 林光祺先生 | — 現時與港鐵公司、奧雅納公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來                               |
| 劉興達先生 | — 現時與港鐵公司、奧雅納公司、艾奕康公司及弘達公司有                                   |

業務往來

- |                         |   |                           |
|-------------------------|---|---------------------------|
| 劉文君女士                   | — | 現時與艾奕康公司及弘達公司有業務往來        |
| 李偉彬先生<br>以運輸署助理署<br>長身分 | — | 運輸署署長的助理，而該署署長是港鐵公司的非執行董事 |

75. 小組委員會認為林先生、劉先生和李先生在此議項涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。由於黃教授及劉女士沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留席。小組委員會備悉劉女士尚未到達參加會議。

[林光祺先生、劉興達先生及李偉彬先生此時暫時離席。]

76. 秘書報告，民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)南區支部剛在會議舉行前提交請願信反對這宗申請，信中表示當局應拒絕擬議發展，主要理由是擬議發展會對附近地區造成屏風效應，並且影響該區的通風；以及人口增加會對該區的交通造成負面影響，也會令黃竹坑區的基建設施及配套設施的供應情況惡化。民建聯南區支部要求把申請地點發展為社區及康樂樞紐，以配合居民的需要，並特別建議在申請地點闢建公眾暖水泳池及文娛中心大樓。此外，民建聯南區支部也關注到申請人在申請書提到的擬議公共運輸交匯處未必能應付社區的需求。該信件已在會上提交以供委員參閱。

77. 秘書續說，南區區議會於二零一三年二月七提交了一封信反對這宗申請，並剛於會議舉行前針對這宗申請提出呈請。南區區議會強烈反對申請，並對申請人在提交規劃申請前沒有進行諮詢表示關注。南區區議會關注的事項包括：(a)擬議發展會對黃竹坑區的交通造成負面影響；(b)申請人沒有在申請書就公共運輸交匯處的設計及交通安排提供足夠資料；(c)發展建議並無提供足夠的行人設施，特別是沒有關設行人天橋以連接購物中心及深灣道；(d)商業／零售泊車位由 150 個增至最多 200 個並不足夠；(e)申請人沒有積極回應當地社區對休憩用地的需要；以及(f)沒有回應南區區議會要求闢設獨立室內表演場地的意見。



## 簡介及提問部分

78. 高級城市規劃師／港島姚昱女士說，當局於二零一三年二月七日接獲民政事務局就申請提交的意見的補充資料，以及運輸署就這宗申請提交的額外意見，有關資料已於會議前送交委員。她繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景——申請人向城規會申請規劃許可，以便在申請地點進行擬議綜合住宅及商業發展，並闢設鐵路車站及車廠、公共運輸交匯處、社會福利設施及巴士和公共小巴總站；以及擬略為放寬最大住用總樓面面積(額外總樓面面積會用以闢設社會福利設施)。規劃署擬備了規劃大綱，而該規劃大綱於二零一一年十一月四日獲小組委員會通過，當中列出就申請地點提交總綱發展藍圖的概括規劃參數及發展規定。擬議發展項目的平台上共建有 14 幢住宅樓宇，建築物高度介乎主水平基準上 120 米至 150 米。這平台設有車廠、購物中心及停車場，最高高度為主水平基準上 34.35 米。黃竹坑站及公共運輸交匯處會位於有關發展的北面。擬議發展項目的整體住用總樓面面積約 358 675 平方米，住宅部分佔 357 500 平方米，社會福利設施則佔 1 175 平方米。購物中心的總樓面面積為 47 000 平方米。申請人表示申請地點的物業發展工程暫定於二零一五年展開，以配合港鐵南港島線(東段)竣工，並會分階段完成。有關發展會於二零二四年左右全部落成；
- (b) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，並擔心擬議發展的景觀平台上的緊急車輛通道十分闊落，也會被用作上落客貨，吸引車輛在平台上行駛，令園景區變得零碎，也會對在平台上的公共休憩用地的人流構成危險及滋擾。此外，園境設計總圖建議在住宅大樓的平台鋪築的路面範圍過大，非綠化區的範圍也很大。其他有關政府部門普遍不反對這宗申請或對申請沒有負面意見；

- (c) 當局在法定公布期的首三個星期內(截至二零一二年十一月三十日止)共接獲 328 份公眾意見。有關意見由以下團體／人士提交：南區區議會屬下地區發展及環境事務委員會、中西區關注組、環保觸覺、綠領行動、東華三院賽馬會復康中心、金寶花園業主立案立團、民建聯南區支部，以及一些區議員和個別人士。在這些公眾意見當中，有 311 份反對申請，主要理由是擬議發展會造成負面交通影響、行人設施供應不足、文娛中心／表演場地供應不足及設計不理想。有一份意見支持申請，其餘 16 份公眾意見就申請提出的意見與反對者的意見相似。當局在第二個法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一三年一月二十五日)接獲 143 份由以下團體／人士提交的公眾意見：南區區議會、中西區關注組、公民黨、創建香港、金寶花園業主立案法團、康業服務有限公司、一名立法會議員及一些區議員。在這 143 份公眾意見當中，140 份反對申請，理由與在第一個法定公布期接獲的公眾意見所提出的理由相若。其餘三份公眾意見提出的意見與反對者的意見相似；
- (d) 南區民政事務專員反對這宗申請，並表示這宗申請曾在南區區議會屬下的地區發展及環境事務委員會和南區東分區委員會的會議上討論。南區區議會屬下地區發展及環境事務委員會於二零一二年十一月二十六日的會議上通過三項動議反對申請。南區區議會屬下南區東分區委員會於二零一二年十二月十一日的會議上對申請表示關注，因為所提交的交通影響評估不可接受、港鐵公司應興建一條連接深灣道及黃竹坑港鐵購物商場的行人天橋，以及把部分公眾休憩用地用作緊急車輛通道並不恰當。港鐵公司因應南區區議會的意見而提交進一步資料及修訂方案後，南區區議會其後於二零一三年一月十七的會議上討論有關事宜。南區區議會於會上通過動議，表明除非港鐵公司積極回應地區發展及環境事務委員會於二零一二年十一月二十六的會議上提出的要求，否則會反對申請。南區區議會也對港鐵公司並無在向城規會提交規劃申請前進行諮詢表示關

注，並進一步重申他們所關注的事項：(i)擬議發展會對黃竹坑區的交通造成負面影響；(ii)擬議公共運輸交匯處的設計及交通安排資料不足；(iii)行人設施不足，特別是並無行人天橋連接購物中心及深灣道，以及沒有與有關的土地擁有人／持份者討論和磋商有關興建行天橋的可行性；(iv)商業／零售泊車位由 150 個增至最多 200 個仍不足夠；(v)所增加的地面公眾休憩用地只佔整體總樓面面積約 2.7%，而申請人沒有積極回應當地社區對休憩用地的訴求；以及(vi)沒有回應南區區議會要求闢設獨立室內表演場地的意見。面積約 300 平方米的多用途表演空間過小；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對宗申請，有關評估撮述如下：

符合規劃意向

- (i) 擬議發展大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而擬議發展參數符合分區計劃大綱圖及已通過的規劃大綱所訂定的發展限制；

土地用途協調、建築物高度及發展密度

- (ii) 擬議發展與附近的土地用途並非不相協調，而且擬議發展的建築物高度符合分區計劃大綱圖及已通過的規劃大綱所訂的建築物高度限制(主水平基準上 150 米)。略為放寬住用總樓面面積的建議可以接受，因為額外的總樓面面積是撥予興建宿舍(中度弱智人士宿舍)之用，符合規劃大綱的規定，而且住宅部分的住用總樓面面積與規劃大綱所訂定的相同；

城市設計、景觀及通風

- (iii) 擬議發展符合規劃大綱的城市設計規定。建議闢設三條通風／觀景廊，以保持由兩個主要旅遊景點(珍寶海鮮舫及海洋公園)及南朗山道地區眺望的開揚景觀。由於這個物業發展與鐵路發展相關，申請地點相當大部分範

圍須興建鐵路車站、車廠及有關的運輸設施，因此無法避免闢設大型平台。申請人因而建議採用梯級式平台設計連露天及通風的停車場、在建築物邊緣進行綠化，以及沿申請地點的界線把建築物後移，以助減少擬議發展的建築物體積。為改善平台建築的通風情況，已採用各項設計措施，例如降低南面部分的平整水平及高度以減少整體平台體積、從南朗山道及香葉道交界處附近的道路後移，以及把沿平台北面邊緣的公共運輸交匯處之上的港鐵站升高。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀及通風的角度均不反對申請；

#### 隔音屏障

- (iv) 為紓減可能出現的負面交通噪音影響，申請人建議為住宅樓宇受影響的外牆加設隔音屏障／蓋頂及垂直建築簷片。雖然申請人已確認隔音屏障不會侵佔通風／觀景廊，但一些隔音屏障的規模及範圍仍可能造成視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境特別關注面向住宅樓宇第 1 座的擬議交通隔音屏障(高 10.5 米)及其他面向住宅樓宇第 9 座和第 10 座的交通隔音屏障(高 6.65 米和長 121 米)的規模及範圍。因此，建議附加規劃許可附帶條件，對隔音屏障的設計作出規定，並規定減少隔音屏障的高度及所涉及的範圍；

#### 休憩用地及景觀

- (v) 根據規劃大綱，申請人須在有關發展的住宅部分外闢設地面休憩用地，並開放予公眾使用。由於緊急車輛通道須設於休憩用地，申請人已把休憩用地的面積擴大至約 1 300 平方米，以補償緊急車輛通道佔用的地方(約 300 平方米)，並重新設計休憩用地，配以更多園景設施。至於總城市規劃師／城市設計

及園境對在景觀平台上闢設大型緊急車輛通道(會被用作落客貨之用)有保留，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交和落實園境設計總圖，包括樹木移植及補償建議；

#### 提供政府、機構及社區設施

- (vi) 根據規劃大綱的規定，擬議發展會提供一間設有 120 個名額的綜合職業康復服務中心及一間設有 50 個宿位的中度弱智人士宿舍。社會福利署署長已同意所須設施及地點。此外，已按規劃大綱的規定在購物中心預留 1 500 平方米的商業總樓面面積作社企用途；

#### 在申請地點闢設文娛中心

- (vii) 民政事務局局長的意見(已在會上提交)表示，文娛中心不屬於地區設施，闢設和營運文娛中心涉及龐大資本投資，也須對資源作出長遠承擔，因此，政府規劃新設施時，必須審慎考慮各項因素，以確保有效地運用資源。民政事務局和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)沒有計劃在黃竹坑「綜合發展區」用地闢設文娛中心。此外，康文署管理的所有場地均開放予整個社區使用。除了康文署的表演場地外，南區共設有五間社區中心／會堂，供表演藝術團體作小型演出之用；

#### 交通

- (viii) 運輸署署長認為，交通影響評估用以預測至二零三一年的交通情況的方法沒有問題。考慮到交通影響評估的結果及建議，運輸署署長確認擬議發展不會對區內的交通造成嚴重的負面交通影響。然而，這份交通影響評估是根據規劃／土地用途方面的假設而作出，涉及長遠的交通預測，或許需要應運輸署的要求進一步更新和檢討，因此建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人應運輸署的要求

提交經修訂的交通影響評估。此外，運輸署署長確認公共運輸交匯處足以應付現有及已規劃的公共運輸需求。運輸署署長又認為無需關建連接擬議發展及深灣道的有蓋行人天橋，因為行人流量不足以支持有關建議，而且實無法避免在地面關設行人過路處；

### 環境

- (ix) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在噪音、空氣質素及排污方面不反對申請。為紓減交通噪音影響，已訂定規劃許可附帶條件，規定在南港島線(東段)項目加設長 80 米的半密封式隔音罩之前，擬議住宅發展項目不得入伙；

### 其他技術方面

- (x) 根據申請人提交的技術評估，擬議發展不會對附近地區造成重大的負面影響。獲諮詢的相關部門沒有對申請提出反對或負面意見；以及

### 公眾意見

- (xi) 申請人於二零一二年十二月提交了進一步資料，以回應南區區議會屬下地區發展及環境事務委員會及市民大眾就申請提出的意見，有關資料撮述如下：

- (a) 提供補充交通影響評估，以擴大交通影響評估所覆蓋的範圍，從而包括黃竹坑較大範圍的更多交界處，以及確認有關的交通預測已考慮主要的旅遊項目、惠福道的住宅發展及黃竹坑商貿區的已規劃酒店重建項目。此外，亦已進行敏感度測試，以評估如進行發展，這些發展項目在未來 20 年所帶來的交通影響；
- (b) 已提交經修訂建議，把地面休憩用地的面積由 1 000 平方米增至 1 300 平方

米，以及重新設計休憩用地，並配以更多美化環境設施。因此，把緊急車輛通道融入休憩用地的設計，不會令規劃大綱所指明申請地點須用作休憩用地的面積減少；

- (c) 運輸署署長確認無需在購物中心與深灣道之間興建行人天橋。然而，申請人同意設計購物中心時會預留連接點，以配合日後或需要興建行人天橋，以連接購物中心及深灣道；以及
  - (d) 根據規劃大綱的要求，在購物中心提供約 300 平方米的地方作多用途表演之用。此外，申請人同意要求購物中心日後的電影院商在有需要時，安排其中一間電影院作表演用途。康樂及文化事務署署長亦確認暫時無需在「綜合發展區」內闢設文娛中心；以及
- (xii) 對於公眾關注擬議發展會造成負面的視覺及通風影響，有關建議已在設計上採取多項措施，以盡量減少有關影響。在採取環保及可持續發展的建築設計及提供無障礙設施的建議方面，建議港鐵公司在詳細設計階段加入這些設計元素，而是否在私人住宅發展闢設私人泳池屬商業決定。至於把申請地點分成兩部分以便興建資助房屋的建議，應留意的是，申請地點與南港島線(東段)項目相關，政府把物業發展權批予港鐵公司，是對落實南港島線(東段)項目提供財政資助的一種形式。申請地點會否再細分為細小的用地以供競投，屬於商業決定。至於擬議發展與較大地區連接的問題，則不屬於「綜合發展區」發展項目的考慮範圍，也不是規劃大綱的規定。

79. 一名委員詢問與所申請的擬議綜合發展項目比較，前黃竹坑邨的人口數字。姚昱女士回應說，前黃竹坑邨共有 10 幢樓宇，為約 20 000 人提供約 5 500 個住宅單位。這宗申請的擬議發展計劃會興建 14 幢住宅樓宇，並提供約 4 700 個單位，預計人口約 14 170 人。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

#### 關設行人天橋及公共運輸交匯處

80. 運輸署總工程師／交通工程(港島)陳仲元先生應主席的要求，解釋無需按南區區議會的要求興建連接深灣道及黃竹坑港鐵購物商場的行人天橋。陳先生指出，南朗山道／深灣道交界處必須是交通燈控制的路口，以便處理車輛流量，而且擬議行人天橋不能用以取代交通燈控制的路口或改善路口的容車量，加上預計該區的人流偏低，運輸署認為沒有足夠理據支持興建擬議行人天橋。然而，申請人已同意在設計購物中心時會預留連接點，以配合日後興建跨越深灣道的行人天橋的需要。運輸署會監察有關情況，以決定日後是否需要興建行人天橋。

81. 主席備悉申請地點內的公共運輸交匯處建議設置園景天篷，而申請人亦已建議興建支柱以支撐園景天篷。然而，據悉運輸署不接受這項安排。

82. 陳仲元先生回應說，稍後可在批地前與申請人解決在公共運輸交匯處上方關設園景天篷的技術細節。

83. 港島規劃專員姜錦燕女士補充說，申請人呈交總綱發展藍圖時，已在園境設計總圖內述明會在公共運輸交匯處的天篷提供綠化設施。如獲小組委員會同意，申請人須提交並落實經修訂的園境設計總圖，以供相關政府部門考慮。有關問題會在詳細設計階段妥善處理。

#### 回應區內人士所關注的事項

84. 姚昱女士應主席邀請，闡釋南區區議會就這宗申請提出的關注事項及港鐵公司的回應如下：



- (a) 規劃署已於二零一一年七月就黃竹坑「綜合發展區」的規劃大綱擬稿諮詢南區區議會。規劃大綱其後於二零一一年十一月四日獲小組委員會通過；
- (b) 港鐵公司(即申請人)提交這宗申請後，於二零一二年十一月二十六日向南區區議會屬下地區發展及環境事務委員會簡介擬議發展。該委員會強烈反對申請，理由是港鐵公司沒有在提交經修訂的總綱發展藍圖前諮詢南區區議會，而他們主要關注的事項為：
  - (a) 須重新提交交通影響評估並提供所有細節；
  - (b) 須補償緊急車輛通道佔用的公眾休憩用地；
  - (c) 須應南區區議會的要求重新設計表演場地；以及
  - (d) 須關設行人天橋以連接深灣道及港鐵購物商場；
- (c) 為回應南區區議會的意見，申請人修訂其發展方案並提交進一步資料如下：
  - (i) 提供補充交通影響評估，當中擴大交通影響評估的覆蓋範圍，以包括位於黃竹坑較大範圍的更多路口，以及確認交通預測的資料已考慮到黃竹坑區的其他發展建議，包括海洋公園的「重新發展計劃」，以及惠福道的住宅發展和黃竹坑商貿區的已規劃酒店重建項目。此外，也進行了敏感度測試，以評估黃竹坑商貿區至二零三一年可能進行的酒店及辦公室發展所產生的交通影響；
  - (ii) 經修訂的方案把地面公眾休憩用地由 1 000 平方米增至 1 300 平方米，以及重新設計休憩用地，並配以更多美化環境設施。因此，把緊急車輛通道融入休憩用地的設計不會令規劃大綱所指明申請地點須用作休憩用地的面積減少；
  - (iii) 運輸署署長確認無需關建行人天橋以連接購物中心及深灣道；以及

(iv) 根據規劃大綱的規定，購物中心會提供約 300 平方米的用地作多用途表演。申請人又同意如購物中心設有具備數碼頻道的電影院，則在有需要時，會要求日後的電影院商安排一間電影院作表演之用(約 300 平方米)；以及

(d) 南區區議會在二零一三年一月十七日的會議上討論進一步資料，並通過動議，確認除非港鐵公司積極回應其屬下地區發展及環境事務委員會於二零一二年十一月二十六日提出的四項要求，否則會反對規劃申請。

85. 陳仲元先生在回應主席的詢問時說，文件載有運輸署就申請提出的意見。簡而言之，申請人提交的經修訂交通影響評估沒有問題，而且根據交通影響評估的結果及建議，擬議發展不會對該區的交通造成無法克服的負面影響。

86. 姚昱女士在回應主席的詢問時說，緊貼申請地點南面位於南朗山道及警校道交界的一塊用地已預留作發展社區會堂。社區會堂也可為當地社區提供表演場地，民政事務總署負責發展擬議社區會堂的工作。

87. 曹榮平先生說，擬議社區會堂屬民政事務總署的項目，現仍處於早期規劃階段。

88. 主席說，由於擬議社區會堂仍處於早期規劃階段，因此，設計擬議社區會堂時，或許可考慮南區區議會有關表演場地的要求。

89. 有關南區區議會要求在購物中心與深灣道之間興建行人天橋，姚昱女士說，運輸署署長考慮到估計的人流及現有的地面過路處，已確認有關建議沒有充分理據支持。然而，港鐵公司已同意在設計購物中心時預留連接點，以配合日後興建行人天橋的需要。

90. 主席備悉南區區議會強烈要求興建有蓋行人天橋，以連接擬議發展及深灣道，並且要求規劃署解釋他們主要關注的事

項。姚昱女士回應說，南區區議會認為有需要闢建行人天橋，供南區日後的人口使用，而該區的人口會因港鐵黃竹坑站及深灣附近的新住宅發展而大幅增加。他們並認為闢建行人天橋可令該區對地面交通燈控制過路設施的需求減少。就此，運輸署署長認為，即使闢建行人天橋以連接擬議發展及深灣道，仍無可避免需在地面設置行人過路處。此外，申請人表示根據現行的設計規定，實難以在深灣道物色行人天橋的着陸區。

91. 陳仲元先生在回應主席的詢問時說，運輸署會繼續監察該區的過路設施，以研究日後是否需要興建行人天橋。

### 商議部分

#### 交通影響

92. 一名委員備悉南區區議會強烈反對這宗申請，並提出多項要求，表示需在申請地點提供運輸、康樂及表演設施供南區使用。然而，這名委員認為南區區議會的要求沒有理據支持。該名委員詢問，申請人提供的經修訂交通影響評估是否已考慮黃竹坑商貿區的已規劃／擬議發展，以及擬議發展是否不會對附近地方的交通造成負面影響。

93. 陳仲元先生回應說，申請人已就這宗申請提交兩份交通影響評估報告，供運輸署考慮。運輸署認為申請人提交的第一份交通影響評估報告並非完全可以接受，故要求作出修訂。申請人與運輸署進行商討後提交了經修訂的交通影響評估。運輸署認為經修訂的交通影響評估用以預測至二零三一年的交通情況的方法沒有問題。根據交通影響評估的結果及建議，擬議發展不會對區內交通造成無法克服的負面影響。然而，交通影響評估是根據已規劃／土地用途的假設而作出，並涉及長遠的行車量預測，或許需要不時進一步更新和檢討，因此建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人在運輸署要求時須進行進一步交通檢討，以及須在有關發展落成前建議並落實交通改善措施。

#### 要求闢設獨立室內表演場地

94. 姚昱女士在回應主席的詢問時說，南區區議會一直要求在南區發展例如上環文娛中心及西灣河文娛中心等獨立室內表演場地。事實上，規劃署於二零一一年就黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿徵詢南區區議會的意見時，南區區議

會已提出同類要求。獲通過的規劃大綱訂明擬議發展的購物中心須提供不少於 300 平方米的場地，以舉辦表演或慶典等地區活動。

95. 姚昱女士又說，申請地點規劃作綜合發展，約 60% 的用地面積預留作港鐵鐵路車站及車廠用途，因此沒有足夠空間闢設獨立文娛中心。民政事務局及康文署已解釋文娛中心並不是地區設施，而康文署管理的所有場地均開放予整個社區使用。因此，政府沒有計劃在黃竹坑「綜合發展區」用地闢建文娛中心。就此，除了根據規劃大綱的規定提供 300 平方米用地作表演活動外，申請人亦已同意如購物中心設有具備數碼頻道的電影院，則有需要時會要求日後的電影院商安排一間電影院作表演之用(約 300 平方米)。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

96. 一名委員認為，南區的中產家庭數目日漸上升，實有需要在區內發展文娛中心。南港島線(東段)於二零一五年峻工後，文娛中心有助紓緩灣仔、金鐘及銅鑼灣區對表演場地／設施的需要。這名委員以西灣河文娛中心及上環文娛中心為例，表示在黃竹坑「綜合發展區」用地發展文娛中心可為整區增添活力。

97. 另一名委員同意或許需要在南區闢設文娛中心，並認為港鐵公司建議要求電影院商安排其中一間電影院作表演之用並不足夠。這名委員說，應考慮南區區議會闢建行人天橋以連接擬議發展及深灣道的要求，因為南區區議會明白當地社區的需要。另應要求運輸署繼續與南區區議會聯絡，並監察這方面的情况。

98. 主席說，雖然民政事務局及康文署目前沒有計劃在黃竹坑「綜合發展區」用地闢建文娛中心，但相關政策局／部門會繼續監察有關情况，以決定南區日後是否需要興建文娛中心。

#### 泊車位的供應

99. 秘書備悉港鐵公司已把購物中心的泊車位由 150 個增至 200 個，但南區區議會仍認為擬增加的數目不足夠。有關這方面，運輸署署長認為根據《香港規劃標準與準則》，購物中心

的泊車位可進一步增至 235 個。她要求運輸署就購物中心所須的泊車位數目闡釋立場。

100. 陳仲元先生回應說，運輸署原則上不反對把購物中心的泊車位數目進一步增至《香港規劃標準與準則》所述的上限，但有關要求應由申請人提出，以徵求運輸署的同意。

101. 姚昱女士表示，南區區議員關注購物中心的泊車位不足，並要求進一步增加泊車位。進一步增加泊車位的問題可在詳細設計階段考慮，但前提是不影響申請人提交的整體設計及交通影響評估。

102. 姜錦燕女士在回應秘書的詢問時說，由於建議就泊車位的供應附加規劃許可附帶條件，因此，港鐵公司可在詳細設計階段透過履行規劃許可附帶條件的機制，建議把購物中心的泊車位進一步增至運輸署會同意的水平。

103. 主席說，為滿足區內人士對「綜合發展區」用地的泊車位需求，規劃署應主動把南區區議會的要求轉達申請人，以便進一步增加購物中心的泊車位供應量。委員表示同意。

104. 一名委員建議應考慮在發展計劃增設旅遊巴泊車位，否則，申請地點附近可能會出現路邊違例泊車的情況。

105. 主席說，礙於現有區內道路系統受到局限，實難以提供更多旅遊巴泊車位。應鼓勵從其他區到訪的遊客／購物人士利用公共運輸服務，而申請地點與日後的南港島線(東段)海洋公園站只是一站之隔。

106. 主席總結說委員同意可批准這宗申請，因為發展方案符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，也符合獲通過的規劃大綱所訂明的規定。相關政府部門普遍認為擬議發展不會對附近地區造成負面影響，而他們所關注的技術問題可透過附加相關的規劃許可附帶條件解決。由於南區區議會對這宗申請有強烈意見，申請人應向他們解釋這計劃的細節，以及處理他們所關注的問題。

107. 鄧建輝先生建議把規劃許可附帶條件(f)項修訂為「隔音屏障的設計須符合規劃署署長及城規會的要求；」，因為降低隔音屏障的高度可能影響隔音屏障的成效；另外又建議規劃署在收到隔音屏障的設計後，應把設計送交環境保護署以徵詢意見。

108. 秘書說，如規劃許可附帶條件只提及隔音屏障的設計，申請人可能只提交隔音屏障的物料供規劃署考慮。由於隔音屏障的設計主要涉及高度及所涉及的範圍，因此不宜把規劃許可附帶條件(f)項修訂以回應環保署所關注的問題。然而，秘書建議加設一項規劃許可附帶條件，訂明須設計及採取紓減噪音影響措施，而有關情況須符合環保署署長的要求。委員表示同意。

109. 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二零一七年二月八日止，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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，包括已納入以下(b)至(h)項規劃許可附帶條件的經修訂發展項目附表，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，包括樹木移植及補償方案，以及提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 加闊擬議發展的建築物間距，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及提供不少於 1 300 平方米的地面休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在地面休憩用地設計及闢建天篷，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 設計及減少隔音屏障的高度和所涉範圍，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 設計及採取紓減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 設計及闢設車輛通道、行人流通系統、泊車位、上落客貨及避車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提交進一步交通檢討，並落實當中提出的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 購物中心的設計須提供連接點，以配合購物中心與深灣道之間可能興建行人天橋；
- (k) 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；
- (l) 在按申請所建議在南港島線(東段)加設長 80 米的半密封式隔音罩完全裝妥之前，擬議住宅發展不得入伙；以及
- (m) 提交並落實經修訂的發展計劃，註明綜合發展的發展時間表和分期安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意核准總綱發展藍圖連同有關規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關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) 申請獲批給許可，並不表示為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘因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的建議而須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展組有關在批地階段管理及保養公共運輸交匯處、巴士及公共小巴總站上蓋的園景天篷、有蓋行人道、警校道及南朗山道沿路的行人徑和地面休憩用地的意見；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須就顯示公共運輸及鐵路設施的分界線的平面圖，取得相關政府部門的同意，以及就物業範圍內的擬議載客升降機及樓梯提供詳細資料及計劃；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 的意見，即須在物業範圍內經升降機提供 24 小時通道，並在有關商業發展落成後開放予公眾使用；
- (f) 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執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 段的規定；
- (g) 留意社會福利署署長有關縮短港鐵站與擬議社會福利設施之間的通道的意見；
- (h) 申請人應設法把購物中心的泊車位進一步增至《香港規劃標準與準則》所規定的上限，以回應南區區議會的要求；以及
- (i) 與南區區議會聯絡，向他們闡釋擬議發展的細節。

[主席多謝規劃署港島規劃專員姜錦燕女士、運輸署總工程師／交通工程(港島)陳仲元先生及工程師／南區及山頂 1 楊海先生出席會議解答委員的提問。他們均於此時離席。]



[張孝威先生此時暫時離席。]

[李偉彬先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/128 擬在劃為「商業」地帶的  
香港港島南淺水灣海灘道35號一樓  
開設學校(幼稚園)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H17/128號)

---

### 簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／港島姚昱女士表示，文件第 6 頁的替代頁已於會前送交委員。她繼而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) 擬開設學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見－運輸署署長不支持這宗申請，理由是發展項目會對海灘道的交通造成負面影響。他進一步表示，申請人須提交交通影響評估／交通檢討，以供考慮。警務處處長關注在街上接送學童會對附近地區的交通造成負面影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲九份公眾意見。當中一份由創建香港提交，表示支持這宗申請，理由是該區缺乏教育機構以滿足居民的需求，以及當局曾於二零零八年批准同類申請作相若用途。其餘八份公眾意見主要基於負面的交通和噪音影響而反對申請；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。把申請處所改作學校用途的建議並非不符合規劃意向和附近的土地用途。然而，海灘道是由淺水灣道往返商場的唯一車輛通道，沿路已有不少旅遊巴接送乘客。雖然申請人聲稱擬議學校所產生的交通量不會高於把處所用作超級市場而產生的交通量，但運輸署署長認為幼稚園和超級市場在交通影響方面的差異，不可單靠比較幼稚園的學童／職員人數和超級市場的顧客／職員人數而作出評估。運輸署署長進一步指出，接送學童所增加的交通量或會令海灘道超出負荷，因而有必要進行交通影響評估／交通檢討。警務處處長亦關注在街上接送學童會對交通造成影響。由於申請人沒有提供內部的交通設施安排和載有紓緩措施的交通影響評估／交通檢討以支持申請，批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。雖然有一份公眾意見支持這宗申請，但有八份公眾意見反對申請，主要理由是發展項目會對交通造成負面影響，以及擬議用途會令當地居民及遊人所渴求的商業設施無法落實。

112. 鑑於申請處所面積細小，一名委員詢問幼稚園的運作如何對道路網造成不可接受的交通影響。主席詢問該處所先前是否曾用作幼稚園。

113. 姚昱女士在回應時表示，擬議學校(幼稚園)位於樓高三層的現有商業樓宇的一樓。申請處所先前為超級市場，但現正空置。二樓現作幼稚園暨兒童中心，涉及小組委員會分別於二零零四年、二零零五年及二零零八年批給的三項規劃許可(申請編號 A/H17/105、113 及 120)。該幼稚園暨兒童中心現仍在運作。姚女士表示，運輸署署長不支持這宗申請，理由是發展項目或會對海灘道的交通造成負面影響。此外，道路亦缺乏空間供擬議用途在街上接送學童。運輸署署長進一步表示，由於幼稚園和超級市場的上落客貨需求並不相同，因此兩者對交通造成的影響不可直接比較。就此，有必要提交交通影響評估／交通檢討。

114. 姚女士繼續表示，警務處處長亦對這宗申請有所保留，並關注在街上接送學童會造成負面的交通影響。淺水灣泳灘是著名旅遊景點，但附近的海灘道卻是單線單程行車，故此非常繁忙，難以應付每天頻密往返該處的旅遊巴數量。倘在海灘道關設一所新校，預計交通會出現災難性的情況。警務處處長進一步指出，申請地點的西鄰現為商場海濱中心，而申請地點的東南面亦有另一已落成的商場。待該商場投入服務後，預計會有更多車輛使用海灘道，導致淺水灣泳灘區這範圍的交通更為擠塞。

115. 姚昱女士在回應該名委員的問題時解釋，擬議學校(幼稚園)可容納合共 304 人，即 12 名教師、4 名職員和 288 名學生。

#### 商議部分

116. 一名委員認為可從寬考慮這宗申請，因為申請處所適宜作幼稚園用途。申請人或難以就規模細小的發展項目聘請交通顧問擬備和提交交通影響評估／交通檢討。此外，相對於海灘一帶的商場，幼稚園用途的規模相對較小，要求申請人提交交通影響評估／交通檢討，可能有欠公允。由於香港對幼稚園需求甚殷，該名委員表示，倘擬議學校與該「商業」地帶的規劃意向及附近的土地用途並非不相協調，可從寬考慮這宗申請。該名委員以紅山半島的幼稚園為例，指出接送學童不會造成負面的交通影響和對鄰近居民造成滋擾。該名委員進一步表示，幼稚園的上下午交通繁忙時段一般有別於該區的交通繁忙時段。

[張孝威先生此時返回會議席上。]

117. 另一名委員不表認同，並指海灘道十分繁忙，而且有不少街上上落客貨活動。開設一所新校會令海灘道一帶的接送學童活動增加，因而令現有的交通情況惡化。該名委員亦指出，由於警方經常接獲有關該區的交通投訴，因此擬議學校的交通影響必須妥善處理，小組委員會才可批准這宗申請。

118. 該名委員認為擬議學校並不符合該「商業」地帶的規劃意向，即有關地帶旨在為淺水灣泳灘區的當地居民和遊人提供

服務。倘擬議學校獲得批准，便會令當地居民及遊人所渴求的商業用途無法落實。雖然小組委員會曾批准在同一建築物的二樓開設現時的幼稚園(申請編號 A/H17/120)，但該校提供校巴服務，學校規模亦較這宗申請為小。小組委員會不應僅基於申請處所空置多時而批准這宗申請。倘申請人有意繼續申辦擬議學校(幼稚園)，便應擬備和向城規會提交交通影響評估／交通檢討，以證明擬議學校不會對附近地區的交通造成負面影響。

119. 一名委員詢問，在同一建築物二樓開設幼稚園的申請人是否曾提交交通影響評估供小組委員會考慮。姚昱女士在回應時表示，申請編號 A/H17/120 的幼稚園用途提供了上落客貨設施，而且申請人曾提交交通檢討供小組委員會考慮。

120. 李偉彬先生在回應主席的提問時表示，交通事宜是這宗申請的主要考慮因素。由於海灘道位於淺水灣泳灘區，交通非常繁忙，街上實沒有額外的上落客貨空間可供更多發展項目使用。在街上接送學童或會令海灘道超出負荷。因此，運輸署署長及警務處處長均對這宗申請有所保留。李先生表示，幼稚園的運作通常會導致區內的道路網出現交通擠塞情況，尤以上下午的學校繁忙時段為然。運輸署不支持這宗申請，因為擬議學校對鄰近道路網的交通所造成的累積負面影響將難以估計，而且申請用途沒有關設內部交通設施。

121. 副主席表示，除負面的交通影響外，相關政府部門亦關注道路安全問題。除非這兩方面的問題可予以妥善處理，否則他對批准這宗申請有所保留。他同意申請人應提交交通影響評估／交通檢討。

122. 主席總結表示，委員認為擬議學校(幼稚園)用途會造成負面的交通影響和導致道路安全問題，因此不能批准這宗申請。此外，申請人沒有提交載有紓緩措施的交通影響評估／交通檢討，以支持有關申請。

123. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議學校位於商場內，須經交通繁忙的海灘道前往，預計擬議用途會造成負面的交通影響。申請人未能證明可提供有效的交通措施來消滅影響；以及
- (b) 批准這宗沒有妥善解決交通問題的申請，會為區內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令淺水灣的交通情況惡化。

[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。她此時離席。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/135 擬在劃為「綠化地帶」的  
香港鰂魚涌英皇道政府土地  
闢設宗教機構(寺廟重建)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/135 號)

---

124. 秘書報告，申請人於二零一三年一月二十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間擬備進一步資料，供有關政府部門審議。

125. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### 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 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/11 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨及美東邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於空置的停車位)用途(申請編號 A/K/8)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/K/11 號)

---

126. 秘書表示，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 凌嘉勤先生<br>以規劃署署長身分          | — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員                      |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署<br>總工程師身分 | — 民政事務總署署長的候補成員，而該署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 鄒敏兒女士<br>以地政總署<br>助理署長身分   | — 地政總署署長的候補成員，而該署署長是房委會委員                     |
| 林光祺先生                      | — 現時與房委會有業務往來                                 |
| 劉文君女士                      | — 房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員                  |

127. 小組委員會認為上述委員所涉及的利益屬直接性質，他們須就此議項暫時離席。小組委員會備悉林光祺先生已暫時離席。副主席此時主持會議。

[曹榮平先生此時離席，而凌嘉勤先生、鄒敏兒女士和劉文君女士則於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於空置的停車位)用途(申請編號 A/K/8)的規劃許可續期三年，以便把申請處所的空置月租停車位租予非住戶；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而黃大仙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－規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。

129. 一名委員詢問為何這些公共屋邨停車場的空置率如此高。蕭爾年先生在回應時表示，這可能是因為住戶的自用車擁有率低，以及這些屋邨鄰近港鐵站和公共交通總站。

130. 秘書表示，這些停車場的空置率相對較高的另一原因，可能是有關公共屋邨是在多年前興建，當時的停車位標準與現今有所不同。

### 商議部分

131. 一名委員表示不反對為這宗申請所涉及的臨時「公眾停車場」規劃許可續期，但認為可考慮把停車場改作住宅用途，以應付本港房屋供應不足的情況。

132. 秘書回答說，停車場的使用率低，可能是因為其位置鄰近港鐵站等公共交通設施。她表示把停車場改作住宅用途的建

議在技術上未必可行。不過，運輸署會不時檢討停車位標準，以免公共屋邨的停車設施供應過多。她又表示可考慮把這些停車場改作其他商業用途。

133. 李偉彬先生表示，運輸署會在有需要時檢討停車位標準。據悉部分早年落成的公共屋邨的停車場使用率低。為此，運輸署會考慮把剩餘停車位租予非住戶的申請，並會顧及每宗申請的個別情況，以及有關地區的交通情況。李先生又表示，當局曾接獲把公共屋邨的剩餘停車位改作商業或零售用途的申請。

[劉興達先生此時返回會議席上。]

134. 一名委員表示，除了把剩餘的月租停車位租予非住戶外，當局亦可考慮把該等停車位租予非政府機構作社福或社區用途。這名委員建議向申請人轉達有關訊息。另一名委員表示贊同。

135. 秘書表示，當局曾接獲房委會所提交改裝剩餘停車位以供非政府機構作其他用途的規劃申請。她建議加入指引性質的條款，告知申請人亦可考慮改裝剩餘停車位以供非政府機構作其他用途，以便充分利用剩餘的停車位。委員表示同意。

136. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年三月六日至二零一六年三月五日止，並須附加下列條件：

- 彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨及美東邨的住戶可優先租用空置停車位，而擬出租予非住戶的停車位數目亦須獲運輸署署長同意。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 可考慮把剩餘停車位租予非政府機構作其他用途，以便充分利用這些公共屋邨的剩餘停車位。



[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、林光祺先生及劉文君女士此時返回會議席上。]

[陸觀豪先生及劉興達先生此時暫時離席。]

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K11/210 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺  
東翼及西翼四樓(部分)及五樓(部分)  
闢設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210A 號)

---

138. 秘書報告，萊坊測計師行有限公司(下稱「萊坊測計師行」)是這宗申請的顧問。主席已就此項目申報利益，因為他一名近親的骨灰及幾名近親的靈位牌均安放在法藏寺。劉文君女士亦已就此項目申報利益，因為她現時與萊坊測計師行有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故小組委員會同意主席及劉女士可留在會議席上。

139. 秘書指申請人的代表於二零一三年一月十七日要求當局再延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間擬備回應，以處理相關政府部門所提出的意見。

140. 秘書續指，這宗申請已延期一次。自上一次延期以來，申請人已盡力擬備環境評估及交通影響評估，以解決環境保護署(下稱「環保署」)及運輸署所關注的問題。然而，環保署及運輸署對有關的技術評估仍有負面意見，而申請人正擬備進一步的資料，以解決該兩個部門所關注的問題。

141. 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再有兩

個月時間擬備進一步資料。由於小組委員會已容許延期共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[邱浩波先生此時離席。]

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/284 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍九龍灣宏光道7號興力工業中心地下7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/K13/284號)

---

### **簡介和提問部分**

142. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門對這宗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接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見。提意見人支持這宗申請，理由是擬議發展可滿足在該區寫字樓上班的人士的需要；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

143. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

144. 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二月八日止。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) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改／改動工程向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 各項建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定；
  - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及相關守則的規定，提供足夠的走火通道；
  - (iii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及相關守則的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；以及

- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《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；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在私人建築物／已批租土地上進行的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的任何建築工程；
- (d) 申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即倘這宗申請獲得批准，申請人須留意「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」。

[陸觀豪先生及劉興達先生此時返回會議席上。]

### **議程項目 17 及 18**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/285 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道6號鴻力工業中心B座地下B5A工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K13/285號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/286 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏冠道6號鴻力工業中心B座地下B4工場(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K13/286號)

---

146. 由於兩宗申請的性質類似，加上是由同一名申請人提交，而且兩個申請處所的位置十分接近，委員同意一併考慮兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請處所經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門對有關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接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見，對兩宗申請均表支持；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這兩宗申請。該署備悉有公眾意見對這兩宗申請表示支持。

148. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

149. 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，批准這兩宗申請。這兩項許可的有效期至二零一五年二月八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這兩項許可已獲續期，否則這兩項許可會於該日期後停止生效。這兩項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分

隔的逃生途徑及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在進行有關用途之前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。

150. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

申請編號 A/K13/285

- (a) 申請人須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改／改動工程向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
  - (ii) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，在處所及 B5 工場的其餘部分提供足夠的衛生設備；以及
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，在處所及 B5 工場的其餘部分為殘疾人士提供通道和設施(包括暢通易達的廁所)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在私人建築物／已批租土地上進行的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認

可申請地點上違反《建築物條例》的任何建築工程；以及

- (ii) 申請人須留意《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施工同意書；
- (d) 申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即倘這宗申請獲得批准，申請人須留意「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」。

申請編號 A/K13/286

- (a) 申請人須向九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改／改動工程向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的走火通道；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，在處所及 B4 工場的其餘部分為殘疾人士提供通道和設施(包括暢通易達的廁所)；以及

- (iv) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，在處所及 B4 工場的其餘部分提供足夠的衛生設備；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在私人建築物／已批租土地上進行的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的任何建築工程；
  - (ii) 申請人須留意《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施工同意書；
- (d) 申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即倘這宗申請獲得批准，申請人須留意「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」。

[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。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/296

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的

九龍塘森麻實道 1 號的擬議住宅發展

---



略為放寬建築物高度限制，  
以容許闢設一層地庫作  
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/K18/296A 號)

---

### 簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，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；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自創建香港及一名個別人士。提意見人反對申請，主要理由是擬議發展或會對交通造成負面影響；在施工及運作階段造成噪音及塵埃；以及對行人安全造成負面影響。此外，並無充分的技術評估顯示擬議發展不會對附近地區造成負面影響；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。對於有公眾人士認為擬議發展會影響交通，以及並無就交通、環境及排水影響進行充分的技術評估，相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見。環境保護署表示，建造工程對環境造成的影響有限。至於有公眾人士擔心地庫區日後會被濫用，須注意擬議地庫只用作容納兩個停車位及附屬機房。屋宇署表示，倘建築事務監督在提交建築圖則的階段發現有多餘的空間及附屬空間(例如斜路及行車道等)，多出的總樓面面積便會計入總樓面面積。

152. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

153. 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二零一七年二月八日止。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。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計並闢設車輛通道及泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實經修訂的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

154. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須盡量把握進行地面綠化的機會(特別是在有關發展的臨街面)，並改善擬議發展的園境及景觀；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號列出了如何根據《建築物(規劃)規例》第 23(b)條就泊車處、附屬斜路及設施訂定的準則；在評估泊車位可否不計入總樓面面積時，建築事務監督會參考《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見，而任何多餘的泊車位及附屬空間(例如斜路及行車道)均須計入總樓面面積；是否就非強制性／非必要機房及服務批給總樓面面積寬免，須視乎申請人有否履行相關作業備考所載的相關接受準則、詳細規定、先決條件及整體總樓面面積上限等等；以及申請人須委任認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師提交圖則予建築事務監督審批；

- (c) 留意消防處處長的意見，即須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》提供消防裝置及滅火水源，而有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議工程範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及如須在發展項目的設計及施工階段進行挖掘工程，則發展項目須向後移離該等氣體喉管的最少距離為何；以及留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即由於擬議發展屬單幢住宅發展項目，故闢設兩個泊車位屬可以接受；以及
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即須履行載於環境保護署網頁的「擬議污染控制條款」；以及若擬議機房及其內的機器造成廢氣滋擾，則須受到《空氣污染管制條例》規管。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/K18/298 擬在劃為「住宅(丙類)6」地帶的  
九龍塘界限街 181 號地下車房  
經營臨時商店及服務行業(電單車陳列室)(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/298 號)

---

155. 秘書報告，羅迅測計師行是這宗申請的顧問，而陳祖楹女士現時與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意陳女士可留在會議席上。委員備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

156. 秘書報告，申請人於二零一三年一月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

157. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/255            擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶  
的九龍紅磡民裕街 41 號凱旋工商中心  
第一期 10 樓 F 單位經營私人會所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/255 號)

---

### 簡介和提問部分

158. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議私人會所；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請，因為擬議私人會所的訪客會面對他們不自知或沒有準備面對的風險。民政事務總署總主任(牌照事務處)對申請有保留，因為擬議私人會所設於一幢工業大廈的 10 樓，該處可能有很大的火警風險，不適合作會所。牌照事務處通常不會為設於工業大廈內的會所發出合格證明書(設於地面一層除外)；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自附近隆基大樓業主立案法團的公眾意見書。提意見人反對申請，主要理由是有關大廈和隆基大樓共用的污水管已破損，而擬議私人會所會令污水管的堵塞問題惡化，對衛生造成負面影響，亦會對附近的居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不支持申請。擬議私人會所與有關工業大廈的各種用途不相協調。由於擬議私人會所的訪客會面對他們不自知或沒有準備面對的風險，消防處處長反對這宗申請。從牌照角度而言，民政事務總署總主任(牌照事務處)認為申請處可能有很大的火警風險，不適合作會所，而牌照事務處通常不會為設於工業大廈內的會所發出合格證明書。此外，當局接獲一份來自隆基大樓業主立案法團的公眾意見書。提意見人反對申請，主要是擔心現時有關大廈和龍基大廈共用的污水管已破損，而擬議私人會所會令污水管堵塞。

159. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- 從消防安全角度而言，在工業大廈內闢設擬議私人會所不可接受。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞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／九龍王鳳兒女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/681 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場地下(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/681號)

---

161. 秘書報告，這宗申請的顧問為城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)和陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)。林光祺先生現與城規顧問公司有業務往來，已就此議項申報利益。黃仕進教授亦已就此議項申報利益，因為他是香港大學交通運輸研究所主管，而該研究所的一些活動由陳錦敏公司贊助。由於林先生及黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

162. 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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門對這宗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接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見，對這宗申請表示支持；以及
- (e) 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。

163. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

164. 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二月八日止。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) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑及提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前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。

165. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須向九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書，以便於申請處所經營商店及服務行業；
- (b) 留意消防處處長的意見，包括：
  - (i) 就申請處所的耐火結構而言，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及
  - (ii) 申請人須留意由城規會發出的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改／改動工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：

- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，為申請處所及樓上閣樓的工場／辦公室提供足夠的走火通道；
- (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分(包括樓上閣樓的工場／辦公室)分隔；
- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《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
- (iv) 申請人須留意，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地／私人建築物上進行的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的任何建築工程。

[九龍規劃專員龍小玉女士此時獲邀出席會議。]

### **議程項目 23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/96 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍油塘油塘灣多個海旁／私人地段及毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途，並闢設公眾停車場及碼頭(登岸梯級))，以及略為放寬地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/96號)

---



166. 這宗申請由滿偉發展有限公司提交。該公司是申請地點擁有人的合資企業，該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆地產有限公司、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Ltd.、富輝發展有限公司及香港中華煤氣有限公司，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃顧問」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 黃仕進教授 | — | 現時與奧雅納公司有業務往來。他是香港大學交通運輸研究所主管，而該研究所的一些活動由奧雅納公司及艾奕康公司贊助。 |
| 梁宏正先生 | — | 是一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒基公司主席家人的私人捐獻                      |
| 陸觀豪先生 | — | 是會德豐公司的前董事局成員   |
| 林光祺先生 | — | 現時與新鴻基公司、恒基公司、會德豐公司、弘達公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來               |
| 劉興達先生 | — | 現時與新鴻基公司、恒基公司、太古公司、會德豐公司、劉榮廣伍振民公司、弘達公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來                                |

167. 小組委員會認為林先生、劉先生及劉女士在此議項所涉及的利益屬直接性質，須就此暫時離席。由於黃教授、梁先生

及陸先生在此議項所涉及的利益不密切也不直接，小組委員會同意他們可以留席。委員備悉梁先生已就未能出席會議致歉。

[林光祺先生、劉興達先生及劉文君女士此時離席。]

### 簡介和提問部分

168. 九龍規劃專員龍小玉女士簡介這宗申請的背景。她根據文件所詳載，表示油塘灣「綜合發展區」地帶歷史悠久，並陳述下列要點：

- (a) 原先佔地約 17.31 公頃的油塘灣「綜合發展區」地帶於一九九三年一月首次收納在分區計劃大綱圖內。其後，城規會同意工程倡議人(即現時申請人)所提交的發展方案，把「綜合發展區」地帶的範圍擴大至約 22.4 公頃，並收納在分區計劃大綱草圖編號 S/K15/15；
- (b) 根據終審法院於二零零四年一月就不准進行填海工程的推定所作的解釋，城規會於二零零四年二月二十日同意檢討油塘灣日後的發展，以「不填海」為起點。然而，倡議人所提交的計劃全部不獲城規會接納。二零零七年九月七日，城規會要求規劃署按照城規會提出的觀點和意見，提交修訂油塘灣「綜合發展區」地帶的建議；
- (c) 規劃署其後進行了油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃評估，該項評估於二零零八年三月七日獲小組委員會考慮。委員普遍同意擬議發展參數，而從「綜合發展區」地帶剔除水域的建議亦於二零零八年三月七日獲小組委員會同意；
- (d) 「綜合發展區」地帶的經修訂界線及發展參數於二零零八年五月二十三日展示，以供公眾查閱。其後，油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱於二零一零年四月九日獲小組委員會通過；以及

- (e) 這宗申請旨在要求城規會批給規劃許可，以便在申請地點進行擬議的綜合發展。有關的規劃申請最初於二零一零年三月提交。這宗申請的擬議總綱發展藍圖已多次修訂，以回應所接獲的部門及公眾意見，現時可呈交小組委員會考慮。

169. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的其他主要事宜：

- (a) 擬議綜合發展項目包括 28 幢住宅大樓、四幢酒店大樓、一幢政府、機構及社區大樓，並闢設公眾海濱長廊及兩組登岸梯級。申請人亦要求批給規劃許可，把地積比率限制由 4.5 倍放寬至 5 倍；
- (b) 有關的「綜合發展區」用地(約 98 954.75 平方米)包括申請人的地段(73 971.79 平方米，佔 74.75%)、持異議的地段(14 734.72 平方米，佔 14.89%)及政府土地(約 10 248.24 平方米，佔 10.36%)；
- (c) 三宗涉及「綜合發展區」用地所在的油塘海旁地段第 73 及第 74 號(榮山工業大廈)的規劃申請已獲批准，而於二零一二年三月二十日獲准的最新計劃旨在把現有工業／貨倉大廈原址改作酒店、商店及服務行業用途，並闢設公眾海濱長廊及登岸梯級；
- (d) 倘若把地積比率略為放寬至 5 倍的建議獲得批准，則每一持異議的地段及政府用地的地積比率均為 5 倍；
- (e) 在所提交的技術評估中，為油塘灣的遊艇中心發展擬備的技術評估旨在支持先前的擬議總綱發展藍圖，當中包括在申請地點兩塊政府用地上興建遊艇中心的建議。技術評估顯示有多項技術困難及法律問題，特別是興建船隻安全停泊所需的防波堤可能被視作填海工程。考慮到不准在維多利亞港進行填海工程的推定，遊艇中心建議已從擬議的總綱發展藍圖中刪除；

- (f) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

[李偉民先生及鄒敏兒女士此時離席。]

- (g) 申請及其後提交的進一步資料分別於二零一零年四月九日、二零一一年二月十五日、二零一一年十月十一日、二零一一年十一月二十五日、二零一一年十二月二十三日及二零一二年十一月十六日公布，以供公眾查閱。在法定公布期內，共接獲由 42 名提意見人提交的 80 份公眾意見，內容撮述如下：

支持／不反對

- (i) 17 名提意見人包括一名立法會議員、五名區議員、觀塘分區委員會、環保觸覺及九名個別人士，他們表示支持或不反對這宗申請。香港中華煤氣有限公司提交了六份意見，其中早前提交的五份意見，表示不反對申請，而最後提交的一份意見則表示沒有進一步意見；

反對意見

- (ii) 四名持異議的地段擁有人(即油塘海旁地段第 73 及第 74 號(榮山工業大廈)的擁有人、油塘海旁地段第 71 號(香港製冰廠)的擁有人、油塘海旁地段第 2、3 及 4 號(一個現有沙倉)的擁有人，以及油塘海旁地段第 25 號(一個現有倉庫連躉船碇泊處)的擁有人)提交了共 20 份反對意見，表示申請人未有就擬議的總綱發展藍圖與他們達成任何共識，其意見撮述如下：

- (a) 油塘海旁地段第 73 及第 74 號(榮山工業大廈)的擁有人無意重新發展有關地段，並擬實施最新核准的整幢改建計劃。地段擁有人亦認為把其地段的地積比率訂為 5 倍的建議未有顧及其現有建築物的地積比率(11 倍)，而闊 25 米的

擬議建築物間距及海濱長廊應由其現有建築物的外牆起計算。因此，總綱發展藍圖的技術評估是根據錯誤假設而擬備。在油塘灣「綜合發展區」內提供的水陸銜接設施亦不足；

- (b) 油塘海旁地段第 71 號(製冰廠)的擁有人表示其地段適合作獨立重建，以及無意把其重建為酒店。按比例分布總樓面面積的做法並不合理，地段擁有人要求
    - (i) 把商業用途的最高地積比率訂為 12 倍或把住宅／非住宅混合用途的最高地積比率訂為 9 倍；或者，把其地段改劃為「其他指定用途」註明「商貿」或「住宅(戊類)」地帶，並採用其建議的發展參數；以及
    - (ii) 取消闊 25 米的擬議建築物間距；
  - (c) 油塘海旁地段第 25 號(一個現有倉庫連躉船碇泊處)的擁有人要求在第一期發展其地段，並指出假設其地段會與毗連地段聯合進行發展實屬錯誤。他亦不能理解大大降低其地段的建築物高度的理據；以及
  - (d) 油塘海旁地段第 2、3 及 4 號(現有沙倉)的擁有人擬在第一期發展其地段。他認為在其地段旁興建政府、機構及社區大樓並不恰當，而其地段的擬議建築物高度亦不足以在採用新穎建築設計方面提供充分的靈活性；
- (iii) 保護海港協會反對這宗申請，理由主要是總綱發展藍圖所建議的發展密度過高，會形成屏風式發展項目；政府須確保發展項目會提供適當的公眾通道通往海港和海濱，以及須提供闊度足夠的優質長廊；總綱發展藍圖須訂定條文，以容納公眾通道、海濱長廊、海

事用途及其他用途，讓公眾可享用海港和海濱；以及當局須進行適當的公眾諮詢；

- (iv) 創建香港提交了四份意見，其中三份意見大致上反對擬議發展項目沒有提供船艇活動及水上運動用途，而餘下一份意見則支持收納海濱設施(根據先前的總綱發展藍圖)，並認為應以提供和興建公眾海濱設施作為放寬建築物高度的交換條件；
- (v) 當局接獲另外 10 份由油塘發展關注組、附近一間學校及八名個別人士提交的公眾意見。他們反對這宗申請，主要理由是放寬建築物高度的建議不可接受；放寬地積比率限制未能為公眾帶來好處；擬議發展項目會對附近地區造成負面影響；發展項目的設計及布局單調乏味；政府、機構及社區設施和公眾康樂用地與港鐵站距離太遠，並不方便；以及沒有足夠資料諮詢公眾；

#### 只提交意見

- (vi) 觀塘區議會主席提交了四份意見，包括就先前的總綱發展藍圖計劃中略為放寬建築物高度和地積比率的安排而提出的兩份反對意見。他就最新發展計劃提出的意見沒有表示支持或反對這宗申請，但對擬議發展項目在技術上的可行性表示關注；
- (vii) 港鐵公司認為在申請地點與港鐵油塘站之間設計及興建的行人通道應該方便、直接和不受天氣影響；
- (viii) 新香港隧道有限公司提交了六份意見。該公司認為興建擬議發展項目須顧及其與東區海底隧道範圍及通風大樓接鄰的問題；
- (ix) 附近一間學校(中華基督教會基法小學(油塘))提交了四份意見，要求在申請地點及毗

連政府土地提供更多社區設施，並認為應盡量減低在施工階段所產生的噪音和環境滋擾，同時不應影響學校的空氣質素和景觀；以及

- (x) 四名個別人士關注到公眾海濱長廊是否充滿活力、對外貫通和連綿不斷的問題；要求及早重建油塘工業區；以及要求規劃署就環境評估、交通影響評估和空氣流通評估等提供詳細報告，並在區內進行廣泛的公眾諮詢；
- (h) 當局曾三次向海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組簡介這宗申請。專責小組對最新的總綱發展藍圖的意見是，雖然他們知道《保護海港條例》所涉及的影響、海浪情況及環保標準等限制未必容易克服，但小組成員普遍認為收納擬議遊艇中心以助增添油塘灣海濱範圍的生氣是較理想的做法。擬議計劃若沒有遊艇中心，未必會令人信服《海港規劃原則》已獲得實踐；
- (i) 觀塘民政事務專員表示，觀塘社區及觀塘區議會一直要求落實興建一條連接九龍灣和油塘的連貫海濱長廊供大眾享用。由於觀塘區議員在二零零九年十一月二十四日的觀塘區議會會議上要求降低申請地點 4.5 倍的地積比率，因此觀塘區議會或會關注到發展方案擬把地積比率訂為 5 倍；以及
- (j) 規劃署的意見-規劃署根據載於文件第 13 段的評估，並不反對這宗申請，有關的評估撮述如下：

符合規劃意向

- (i) 擬議發展項目大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅及／或商業用途，並以綜合方式重建該區，提供休憩用地和其他社區及配套設施。擬議發展項目亦符合《海港規劃原則》的內容，包括完善維港規劃，增強港人和維港的連繫；以及鼓吹富創意的建築設計

及提供規劃完善的設施、休憩用地和行人道路網，促進多元化的活動，締造優美海濱環境；

#### 土地用途的協調問題

- (ii) 與有關地段內的現有工業用途及露天貯物用途比較，申請地點的擬議綜合住宅及商業用途與四周的住宅發展項目更為協調，並有助改善該區整體的景觀和環境質素。至於其他申請用途，日後公眾海濱長廊一帶的擬議零售用途及擬議登岸梯級可增添海港範圍的生氣，並有助推廣油塘灣的水上康樂活動。按社會福利署的要求提供的擬議政府、機構及社區設施(包括綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心和綜合家庭服務中心)可為較大的社區提供服務；
- (iii) 九龍東區地政專員建議容許在兩塊政府用地上進行住宅及酒店用途。由於這些用地受到附近道路的噪音及空氣污染影響，因此另一可行的住宅用途如獲技術評估支持，可提交予小組委員會另行作出考慮；

#### 地盤面積

- (iv) 九龍東區地政處的地盤面積記錄與申請人在這宗申請中提及的擬議地盤面積不符。由於實際數字只能在批地階段劃定地界時方可確定，因此倘若申請獲得批准，當局會告知申請人如地盤面積與這宗申請所述的面積不同，申請地點的總樓面面積將會按照 5 倍的最高地積比率作出相應調整；

#### 發展密度與略為放寬地積比率限制

- (v) 分區計劃大綱圖內「綜合發展區」地帶的《註釋》訂明，倘若申請人可證明，(a) 已徵集「綜合發展區」地帶內最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地擁有人的同意；以及(b) 擬議計劃符合規劃大綱所載的



一系列要求，則申請地點的最高地積比率可增至 5 倍。由於申請人屬於聯營企業，擁有申請地點約 83.4% 的範圍，因此把地積比率由 4.5 倍略為放寬至 5 倍的建議符合規劃大綱的要求。獲諮詢的相關政府部門原則上不反對 5 倍的地積比率建議。持異議的地段及政府土地已各按其地盤面積獲配相等於 5 倍最高地積比率的總樓面面積；

#### 建築物高度輪廓

- (vi) 關於總綱發展藍圖中的建築物高度由西面兩端的主水平基準上 72 米／60.5 米遞增至主水平基準上 120 米的建議，從城市設計的角度及申請人所提交的視覺影響評估而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並無負面意見。有關 T7、T8 及 T9 應採用類似的建築物高度級別的公眾意見，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為仍有空間修訂這三座大樓的建築物高度；

#### 城市設計

- (vii) 申請人已致力改善發展方案內的市景，包括就建築物採用獨特的梯級狀高度輪廓和氣動「葉片」式設計，以及把泊車位設於地庫層以免平台構築物體積龐大。體積較大的建築物採用單方向的建築設計，主要是因為有需要解決交通噪音問題。平台採用弧形設計及在行人水平提供寬闊的通風口／通道，是為與日後的海旁互相融合並改善視野／通風。當局認為申請人已在建築設計、視野與通風、環境影響及其他技術限制之間取得平衡。為此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並無負面意見；

#### 視野及通風

- (viii) 申請人建議闢設 25 米至 41.2 米(平均 27.4 米)的建築物間距，以改善擬議發展項目的視

野及通風，讓視野及氣流可通往內陸地區。其他擬議的改善通風措施包括減少 T11 至 T13 的高層覆蓋率、T2 至 T5 及 T11 至 T14 的平台採用通風設計、T15 的平台採用修長設計，以及 T16 和 T17 採用平台花園設計。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對所提交的空氣流通評估並無負面意見；

#### 公眾海濱長廊

- (ix) 申請人建議沿油塘灣關設面積約為 24 700 平方米的公眾海濱長廊，約佔申請地點總面積 25%，並會在政府提出要求時交還政府。海濱長廊將進行各種不同的用途和活動。九龍地政專員和康樂及文化事務署署長不反對擬議安排；

#### 與海濱的連繫

- (x) 在擬議的發展計劃中，公眾海濱長廊會開放予市民享用，並可經由擬議發展項目再通過兩條連接港鐵油塘站的行人天橋和六條地面行人通道前往，當中兩條地面行人通道會每日 24 小時開放，兩條行人天橋的開放時間則會配合港鐵油塘站的運作，而其他通道則會在合理時間內開放。為回應政府部門的意見，申請人同意把為公眾海濱長廊而設的公眾停車場遷往第一期發展項目；

#### 登岸梯級

- (xi) 「綜合發展區」用地內擬關設兩組登岸梯級，一組位於申請人的用地內 T3 的住宅大樓前面，而另一組則位於 T15 的擬議酒店前面。後者屬於一宗經核准規劃申請(編號 A/K15/107)一部分，該宗申請涉及把現有工業大廈改建作酒店用途(在樓宇的使用年限內)。海事處處長不反對申請人擬建的登岸梯級。鑑於申請地點的海濱長達 1.2 公里，申請人須研究是否可多關設至少一組登岸梯

級，以便進一步增添活力並改善海旁的暢達程度，同時有助推動水上康樂活動；

現有及新的政府、機構及社區設施

- (xii) 按照規劃大綱或有關部門的要求，現有的政府、機構及社區設施會遷往其他地方或在「綜合發展區」用地內重置，申請人亦會提供新的政府、機構及社區設施。用作重置茶果嶺海水抽水站及提供新社會福利設施的新建政府、機構及社區大樓的位置恰當，因該位置可盡量減少與公眾海濱長廊接鄰的問題，並可善用土地資源。有關部門並無就該位置提出反對。所提供的政府、機構及社區設施必須符合有關部門的要求；
- (xiii) 政府、機構及社區設施和公眾停車場的總樓面面積會在申請人的用地內提供，並會計入其用地的總樓面面積；

景觀方面

- (xiv) 雖然公眾海濱長廊的擬議綠化比率(60.26%)低於規劃大綱所要求的80%，但當局認為該比率可以接受，因為比率降低的主要原因是有需要增加海濱長廊的康樂用途；

環境影響及風險方面

- (xv) 環境保護署署長對申請人所提交的空氣質素、水質、生態及土地污染評估並無負面意見。申請人建議採取紓緩措施，以應付擬議發展項目的交通噪音影響。當局建議訂明規劃許可附帶條件，要求申請人為擬議發展項目設計並落實紓緩交通噪音和工業與住宅用途接鄰問題的措施，並付上輔助評估。至於煤氣檢查站，並沒有發現任何不可接受的羣體及個別風險，而機電工程署署長原則上亦不反對這宗申請，並建議訂明規劃許可附帶

條件，要求申請人按風險評估報告所載制定及落實紓緩措施；

#### 交通及運輸方面

(xvi) 運輸署署長對交通影響評估及在申請人的用地和持異議的地段提供泊車位並無負面意見。鑑於申請人同意在第一期計劃中把為公眾海濱長廊而設的公眾停車場設於申請人的用地，因此他對設置該停車場亦沒有負面意見。考慮到日後將軍澳-藍田隧道的迴旋處設計，運輸署署長關注為 T17(持異議的地段、油塘海旁地段第 71 號)及 T16 和 T18(政府用地(GLA-437)及其增批部分)關設出入口的問題。為解決該問題，當局所訂定的規劃許可附帶條件(即要求申請人為擬議發展項目設計及關設車輛通道、泊車／上落客貨設施和車輛轉動空間)亦會涵蓋這些地段；以及

#### 管理／維修保養及重置費用問題

(xvii) 有關部門就 T5 與 T6 之間通往海濱長廊的擬議地面行人通道、連接港鐵油塘站的兩條行人天橋、登岸梯級和政府、機構及社區大樓提出多項管理及維修保養問題，並提出海水抽水站的重置費用問題。從規劃的角度而言，提供該等設施可增添海濱的活力並改善其暢達程度。申請人答應興建行人通道、行人天橋及登岸梯級，並負責其管理／維修保養，直至該等設施須交還政府為止。至於這些設施須於何時交還及由哪一部門負責，可在批地階段研究。同樣地，海水抽水站的重置費用和新政府、機構及社區大樓的管理／維修保養事宜亦可在批地階段研究；

#### 其他技術方面

(xviii) 按照「綜合發展區」地帶的規定而進行的相關技術評估顯示，擬議發展項目不會對附近

地區造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見或提出反對；

對公眾意見的回應

- (xix) 持異議的地段擁有人的發展權不會受到影響，因為每一持異議的地段在布局設計及提供休憩用地、交通和其他基礎設施方面均屬獨立，並可單獨進行發展。5 倍的擬議地積比率如獲批准，將適用於每一持異議的地段及政府用地；
- (xx) 涉及把油塘海旁地段第 73 及第 74 號現有大廈原址改建作酒店用途的規劃許可只在樓宇的使用年限內生效。在重新發展時，該地段須受擬議總綱發展藍圖(如獲批准)的發展參數所規限；
- (xxi) 至於把油塘海旁地段第 71 號發展作住宅用途的要求，由於有關地段受到附近道路的噪音及空氣污染影響，因此另一可行的住宅用途可在獨立提出的申請中予以考慮，並須輔以相關的技術評估；
- (xxii) T1 的擬議建築物高度與擬議的梯級狀高度輪廓互相連貫，而 T8 的建築物高度則會連同 T7 和 T9 的高度一併作出檢討；以及
- (xxiii) 有關發展密度、環境影響、遊艇中心、登岸梯級及水上康樂用途等其他意見／關注事項已在剛才提出的規劃評估或文件詳載的內容中作出回應。

170. 主席表示，這宗申請的處理時間很長，並獲相關政府部門詳細考慮。申請人已在對計劃作出的修訂中，適當地處理發展方案中的主要事項，而其餘事項則可按文件所建議般，通過訂定適當的規劃許可附帶條件處理。

171. 一名委員詢問是否有方法確保不列入聯營企業內的持異議地段的擁有人日後會按照申請人提交的總綱發展藍圖，實施其地段的重建方案。部分持異議的地段擁有人可能本身有發展計劃，而不欲依循所提交的總綱發展藍圖內顯示的發展計劃。

172. 龍小玉女士表示，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，申請人須為整塊「綜合發展區」用地擬備總綱發展藍圖，以供城規會審批。由於該「綜合發展區」用地的面積龐大，申請人在向城規會提出規劃申請前，難以與所有個別的地段擁有人達成共識。倘若這宗申請的總綱發展藍圖獲城規會批准，則「綜合發展區」地帶內的所有地段便須按照經核准總綱發展藍圖進行發展。倘若持異議的地段擁有人擬按照與經核准總綱發展藍圖不同的方式發展其用地，可提交第 16 條規劃申請供城規會考慮，藉此建議修訂經核准總綱發展藍圖。

173. 主席表示，個別的地段擁有人或希望通過第 16 條規劃申請，以總綱發展藍圖的形式提交本身的發展計劃。城規會在考慮總綱發展藍圖的建議修訂時，會充分考慮對經核准總綱發展藍圖作出的修訂是否可以接受，以及批准有關發展計劃會否帶來規劃增益。

174. 一名委員表示，根據在這宗申請中提交的總綱發展藍圖，持異議的地段已各按其地盤面積獲配相等於 5 倍最高地積比率的總樓面面積。同一名委員詢問倘若持異議的地段擁有人向城規會另行提交有關發展其地段的規劃申請，則其地段在現行計劃中獲配的發展密度是否仍然適用。

175. 主席在回應時表示，倘若在這宗申請中提交的總綱發展藍圖獲小組委員會批准，則持異議的地段日後的發展便須依循經核准總綱發展藍圖。不過，倘若持異議的地段擁有人擬更改其地段的發展方案，可提交另一份涵蓋整個「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖，供城規會考慮。

176. 龍小玉女士補充說，該「綜合發展區」地帶的發展密度限為最高地積比率 4.5 倍。根據獲通過的規劃大綱，倘若申請人可證明，(a) 已徵集「綜合發展區」地帶內最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地擁有人的同意；以及(b) 其擬議

發展計劃符合規劃大綱的一系列要求，則申請地點的地積比率可通過在第 16 條規劃申請的階段申請略為放寬地積比率而增至 5 倍。倘若小組委員會批准在這宗申請中提交的總綱發展藍圖，則「綜合發展區」地帶內每一個別地段的發展潛力將會增至 5 倍的地積比率。為此，倘若持異議的地段擁有人希望自行重新發展其地段，則「綜合發展區」地帶內每一私人地段已有 5 倍的核准地積比率。

177. 主席表示，倘若這宗申請的總綱發展藍圖獲得批准，當局會按照所擁有土地的面積把發展潛力分配予每一私人地段，而最高地積比率限為 5 倍。不過，倘若個別的地段擁有人擬按照與經核准的總綱發展藍圖不同的方式發展其地段，便須向城規會提交新的規劃申請，以供審批。

178. 秘書表示，申請人已在所提交的總綱發展藍圖中納入「綜合發展區」地帶內的所有地段(包括持異議的地段)，而擬議總綱發展藍圖已包括所有地段的用途種類、建築形式及建築物高度等。在計劃的實施階段，除非持異議的地段擁有人接納申請人所提交的總綱發展藍圖，否則難免要對經核准總綱發展藍圖作出修訂，而地段擁有人亦須另行提交規劃申請供城規會審批。待接獲申請後，城規會會按照對經核准總綱發展藍圖作出修訂的範圍、最新的規劃情況及所提交計劃的個別情況，考慮持異議的地段擁有人所提交的經修訂總綱發展藍圖是否可以接受。此外，申請人亦須提交技術評估以支持經修訂的總綱發展藍圖。

179. 對於副主席的詢問，龍小玉女士表示，小組委員會於二零一二年三月三十日批准把油塘海旁地段第 73 及第 74 號榮山工業大廈(位於申請地點範圍內)原址改作酒店、商店及服務行業用途，並闢設公眾海濱長廊及登岸梯級的申請(申請編號 A/K15/107)。該宗申請的擬議用途只在樓宇的使用年限內生效，而現有建築物的地積比率約為 11 倍。在重新發展時，有關用地的地積比率須按分區計劃大綱圖內「綜合發展區」地帶的規定限為 4.5 倍，又或倘若這宗申請獲得批准，其地積比率須按經核准總綱發展藍圖的規定限為 5 倍。

180. 主席在回應一名委員的詢問時表示，倘若在這宗申請中提交的總綱發展藍圖獲小組委員會批准，該等持異議的地段的

發展／重建計劃亦須受經核准總綱發展藍圖所規管。倘若地段擁有人希望按照與總綱發展藍圖不同的方式重新發展其地段，便須向城規會提交新的規劃申請。

### 商議部分

181. 一名委員備悉申請地點包括一些政府土地，並詢問這些用地日後的用途是否由申請人決定。主席在回應時表示，現有的政府、機構及社區設施會遷往其他地方或在「綜合發展區」用地內重置，倘若總綱發展藍圖獲得批准，則政府用地日後的用途須按照總綱發展藍圖而定。政府用地的發展計劃歸屬於政府而非發展商。

182. 一名委員詢問倘若持異議的地段擁有人在較後階段就「綜合發展區」用地提交一份截然不同的總綱發展藍圖，則小組委員會應如何考慮該份藍圖。主席在回應時表示，持異議的地段擁有人所提交的第二份總綱發展藍圖，必須按照其個別情況及經核准總綱發展藍圖的更改／變化是否可以接受及合理而予以考慮。除非小組委員會認為不應再依循原先核准的總綱發展藍圖，否則批准一份截然不同的總綱發展藍圖的機會不大。

183. 秘書表示，持異議的地段擁有人通常只會修訂經核准總綱發展藍圖內有關其地段的部份，並採納涵蓋非由其擁有的地段的部份。她又表示，雖然城規會可就個別用地批給超過一項的規劃許可，但發展商／擁有人須決定落實哪個核准計劃。理論上，持異議的地段擁有人可提交一份截然不同的總綱發展藍圖予城規會審批。不過，除非有十分充分及具說服力的理據，否則該類總綱發展藍圖不大可能會獲城規會批准。

184. 主席表示，在考慮持異議的地段擁有人可能提交的任何經修訂的總綱發展藍圖時，城規會須顧及所有相關的規劃考慮因素和最新的規劃情況。倘若對經核准總綱發展藍圖作出的修訂沒有理據支持，會遭當局拒絕。

185. 主席總結表示，委員認為可批准這宗申請，原因是所提交的總綱發展藍圖符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，以及獲通過的規劃大綱所訂明的要求。把地積比率限制由 4.5 倍略為放寬至 5 倍的建議亦屬可以接受。



186. 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二零一七年二月八日止；除非在上述日期前，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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文所載的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(f)至(h)及(j)至(q)項，而相關藍圖須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實有關第 7 座、8 座及 9 座的經修訂建築物高度輪廓，而相關修訂須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 任何樓面空間如建造作或擬用作申請人的用地內的公眾海濱長廊停車場，以及政府、機構及社區設施，均須計入其用地的總樓面面積；
- (d) 如申請人所建議，海濱長廊會由申請人負責興建、管理及維修保養，並會每日 24 小時開放供公眾享用，直至在政府提出要求時把其交還政府為止；
- (e) 如申請人所建議，在政府提出要求時，把重置於第 12 座附近的行人路交還政府；
- (f) 設計並提供公眾海濱長廊(包括其公眾行人通道及臨時通道)，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，設計並進行油塘道與茶果嶺道交界處的道路擴闊及行人路重置工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，設計並提供其用地內的登岸梯級及新增的登岸梯級，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；

- (i) 如申請人所建議，登岸梯級會由申請人負責興建、管理及維修保養，並在合理時間內開放予公眾使用，直至在政府提出要求時把其交還政府為止，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (j) 如申請人所建議，在第一期發展計劃中，於申請人的地段內闢設通往海濱的行人通道、連接港鐵油塘站與擬議發展項目的行人天橋，以及海濱長廊的公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 為擬議發展項目設計並提供車輛通道、泊車／上落客貨設施和轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 提交並落實有關發展用地的經修訂園境設計總圖(包括綠化覆蓋圖和保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 為擬議發展項目設計並落實紓緩交通噪音和工業與住宅用途地帶接鄰問題的措施，並付上進一步的輔助評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 因應油塘海旁地段第 2 至 4 號的工業用途，為擬議政府、機構及社區大樓內的綜合職業康復服務中心和綜合家庭服務中心設計並落實紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (o) 拆卸現有的茶果嶺海水抽水站，以及設計並重置新的海水抽水站，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 設計及闢設綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心和綜合家庭服務中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；

- (q) 設計及闢設幼稚園設施，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (r) 為支撐擬議發展項目的海堤設計及落實鞏固和修復工程，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；
- (s) 為新九龍內地段第 6138 號的煤氣檢查站，以及政府撥地 (GLA-NK534) 範圍和油塘海旁地段第 71 號的擬議發展項目，設計並落實紓緩與煤氣檢查站及其地下煤氣管相關的風險的措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (t) 設計並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。

187. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 按照《城市規劃條例》第 4A(3)條，經城市規劃委員會主席核證的經核准總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件，會存放於土地註冊處。申請人須致力把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，以供存放於土地註冊處；
- (b) 批准這宗申請，並不表示擬議發展項目為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及為獲得額外地積比率及／或總樓面面積寬免而提出的建議均會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以獲取所需的許可。倘建築事務監督不接納建築設計元素／不批給總樓面面積寬免，而現有計劃需要作出重大的修改，申請人可能須向城市規劃委員會重新提交規劃申請；
- (c) 向九龍東區地政專員申請契約修訂，但當局不保證有關申請會獲得批准。倘若地政總署以業主身分全權酌情批准有關申請，則申請人必須遵守該署可能附加的條款和條件，包括繳付土地補價；

- (d) 倘若在批地階段發現地盤面積與這份申請書所述的面積不同，申請地點的總樓面面積將會按照 5 倍的最高地積比率作出相應調整；
- (e) 就擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (f) 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》D 部第 6 節的規定；
- (g) 留意路政署總工程師／九龍就相關事項提供的意見，包括橫跨茶果嶺道的兩條行人天橋的建造／維修保養／管理、設計，以及就行人天橋徵詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的意見；
- (h) 留意文件第 11.1.16 段海事處處長的意見；
- (i) 就擬闢設兩條連接申請地點與港鐵油塘站的行人天橋事宜與港鐵公司聯絡；
- (j) 在設計及施工階段，與鄰近煤氣輸送管道的發展項目的倡議人／顧問聯絡，商討安全規定；以及
- (k) 遵從《海港規劃原則及指引》，並在適當時候再次就擬議發展計劃諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組。

[主席多謝九龍規劃專員龍小玉女士及高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的詢問。她們於此時離席。]

## 議程項目 24

### 其他事項

188. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。