

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年三月十五日上午九時舉行的  
第 485 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

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

何立基先生

林光祺先生

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**

梁宏正先生

張孝威先生

劉興達先生

**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  
陳嘉慧女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年三月一日第 484 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」)二零一三年三月一日第 484 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. 秘書報告並無續議事項。

### 一般事項

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、港島規劃專員姜錦燕女士、九龍規劃專員龍小玉女士、高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士和高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

二零一二／二零一三年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討  
(都會規劃小組委員會文件第6/13號)

---

### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士表示，對於在都會區法定圖則上已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，不論是否有核准總綱發展藍圖，小組委員會慣常的做法是按年檢討用地的地帶規劃。此項檢討將有助小組委員會考慮應否保留／修訂個別「綜合發展區」用地的地帶規劃，以及

監察「綜合發展區」發展計劃的進度。麥黃潔芳女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近的檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 這項檢討涵蓋共 45 塊「綜合發展區」用地，其中 23 塊用地尚未有核准總綱發展藍圖，其餘 22 塊則已有核准總綱發展藍圖；

23 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在已劃為「綜合發展區」地帶超過三年和尚未有核准總綱發展藍圖的 23 塊「綜合發展區」用地中，建議保留 21 塊作「綜合發展區」地帶，詳情載於文件附錄 I。把該等用地保留作「綜合發展區」地帶的理由包括：(i)現正擬備總綱發展藍圖；(ii)有關用地最近已售出；(iii)規劃大綱最近獲得核准、正在擬備或將會擬備；(iv)部分用地的交通、環境及／或景觀受到影響，必須妥為處理；(v)部分用地快將批出；以及(vi)一塊用地涉及保存歷史建築物。把這些用地指定為「綜合發展區」地帶，以便為有關用地的擬議發展提供指引，實屬必要；
- (c) 至於其餘兩塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，小組委員會在對上一輪的檢討中同意把有關用地改劃為適當的用途地帶，詳情載於文件附錄 II。其中一塊「綜合發展區」用地位於油塘工業區。當局曾於二零一一年進行規劃檢討，建議把該用地分割為較小的用地，並改劃為適當的用途地帶，以促進所涉範圍的綜合重建。另一塊「綜合發展區」用地則位於馬頭角木廠街，目前為六幢工業大廈、兩項政府、機構及社區設施和香港盲人輔導會工廠暨庇護工場。由於面積龐大，加上涉及大量私人地段及政府土地，因此發展商面對徵集土地的問題，令用地的重建計劃受阻。為提高落實重建的機會，當局會考慮把該用地分割為較小的「綜合發展區」用地，並把屬於政府土地的部分改劃為較小的支區，以作住宅用途。此項建議現正由相關政策局／政府部門跟進。待敲定有關建議後，涵蓋上述

兩塊用地的分區計劃大綱圖的修訂建議將會提交小組委員會考慮；

## 2.2 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 根據詳載於文件附錄 III 的資料，當局建議把 15 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地保留為「綜合發展區」地帶，因為這些用地的發展計劃已在建築工程方面取得一些進展或正處於不同的施工和推行階段。把該等用地保留為「綜合發展區」，可確保有關用地的發展計劃會按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件推行；
- (e) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，位於北角油街 23 號的「綜合發展區」用地已有核准總綱發展藍圖。小組委員會在對上一次的檢討中同意，由於用地的酒店發展項目已經完成，故該用地適宜改劃為其他用途地帶。該用地會在下一輪修訂分區計劃大綱圖的工作中改劃為「商業」地帶，以反映其規劃意向和酒店用途；
- (f) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，涵蓋機場鐵路九龍站的「綜合發展區」用地和涵蓋梳士巴利道前水警總部的「綜合發展區」用地的發展項目已經完成，當局建議把該等用地由「綜合發展區」地帶改劃為其他適當的用途地帶；
- (g) 根據詳載於文件附錄 VI 的資料，四塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地具改劃用途地帶的潛力，因為在該等用地上的發展項目已經完成，以及申請人已履行大部分的規劃許可附帶條件。該四塊「綜合發展區」用地涵蓋下列發展項目：(i) 位於荔枝角的住宅項目(即曼克頓山)及九龍巴士總部大樓；(ii) 位於九龍塘擬議延文禮士道延長部分以南與聯合道以西的交界的住宅發展；(iii) 位於紅磡紅鸞道與建灣街交界的一塊用地；以及(iv) 位於荃灣汀九的酒店發展項目；以及

(h) 總括而言，在 45 塊經檢討的「綜合發展區」用地中，36 塊用地建議保留、三塊用地獲小組委員會同意改劃為其他用途地帶、兩塊用地建議改劃為其他用途地帶；以及四塊用地具改劃用途地帶的潛力。規劃署會逐步把有關「綜合發展區」用地的改劃用途地帶修訂提交小組委員會考慮。

4. 主席在回應一名委員的提問時表示，就獲小組委員會同意改劃用途地帶的三塊用地而言，詳細的改劃用途地帶建議會連同發展參數提交小組委員會考慮。

5. 麥黃潔芳女士在回應一名委員的詢問時解釋，分類為「同意改劃用途地帶」的「綜合發展區」用地是指小組委員會於二零一二年三月對上一輪「綜合發展區」用地檢討中同意改劃為其他合適用途地帶的三塊用地。分類為「建議改劃用途地帶」的「綜合發展區」用地主要是指擬議發展項目已經完成的用地。該等「綜合發展區」用地會在適當時候改劃為其他合適的用途地帶，以反映現有的發展項目。分類為「具改劃用途地帶潛力」的「綜合發展區」用地是指獲批給規劃許可但申請人仍未履行所有規劃許可附帶條件的用地。麥黃潔芳女士補充說，「綜合發展區」用地的詳細改劃用途地帶建議連同發展限制將於稍後階段提交小組委員會考慮。

6. 秘書解釋，於二零一二年三月進行的對上一輪「綜合發展區」用地檢討中，小組委員會同意把三塊「綜合發展區」用地改劃為其他合適的用途地帶。然而，基於不同理由，該三塊「綜合發展區」用地仍未改劃用途地帶。她邀請港島規劃專員和九龍規劃專員向委員解釋該三塊「綜合發展區」用地的進展情況。

7. 港島規劃專員姜錦燕女士向委員簡報，位於油街 23 號的「綜合發展區」用地目前為酒店發展項目(即港島海逸君綽酒店)。由於該用地北部已收回用作中環灣仔繞道工程項目，小組委員會於二零一一年三月四日同意刪除／修改涉及已收回範圍的規劃許可附帶條件。由於申請人已履行所有規劃許可附帶條件，該用地將在下一輪修訂分區計劃大綱圖的工作中改劃為「商業」地帶，以反映發展項目已經完成。

8. 九龍規劃專員龍小玉女士向委員簡報，小組委員會在對上一輪的檢討中同意把位於九龍區的兩塊「綜合發展區」用地改劃為其他用途地帶。位於油塘工業區的「綜合發展區」用地的規劃檢討於二零一一年進行，當局建議把用地分割為較小的用地，並改劃為適當的用途地帶。由於分區計劃大綱圖有其他修訂項目(包括擬把「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途)正在處理中，對「綜合發展區」地帶作出的修訂建議將連同其他修訂項目一併提交小組委員會考慮。另一塊「綜合發展區」用地位於馬頭角木廠街，涉及共有業權和政府土地。為提高落實重建的機會，小組委員會在對上一輪的檢討中同意把該用地分割為較小的「綜合發展區」用地，並把屬於政府土地的部分改劃為較小的支區，以作住宅用途。此項建議現正由相關政策局／政府部門跟進。有關建議涉及遷置九龍動物管理中心，並因有煤氣廠位於該「綜合發展區」用地的南面而須進行風險評估。該兩個「綜合發展區」地帶的修訂建議連同發展參數將於適當時間提交小組委員會考慮。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

9. 一名委員備悉有些「綜合發展區」用地在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶後逾十年仍未進行發展。該名委員詢問：(i)指定為「綜合發展區」用地是加快還是拖慢本港的發展；以及(ii)規劃署建議把部分「綜合發展區」用地分割為較小的用地是否違背劃設「綜合發展區」地帶作綜合發展的基本目標。

10. 秘書在回應時解釋，劃設「綜合發展區」地帶是有效的規劃措施，有助市區進行更新／重整，並確保妥善管制發展項目的整體規模和設計。指定為「綜合發展區」地帶既鼓勵發展商合併土地，以便有足夠面積進行綜合發展，亦可促使在交通、環境及基礎設施容量備受限制的地區，以及受到土地用途鄰接的問題困擾的地區，以整體協調的規劃進行發展。城規會先前已同意，由規劃署就於法定圖則上指定為「綜合發展區」地帶超過三年的用地進行按年檢討。此舉有助小組委員會密切監察「綜合發展區」的發展進度。規劃署在進行檢討工作時，會諮詢已指定為「綜合發展區」地帶超過三年和有核准總綱發展藍圖的用地的發展商或其代理人，以便更了解用地的落實情況。倘發展項目因有問題尚待解決而引致延誤，發展商或其代

理人可徵詢規劃署的意見。「綜合發展區」用地的檢討結果會於每年三月提交小組委員會考慮。

11. 同一名委員認為或不宜把面積十分細小的用地劃為「綜合發展區」地帶。另外，對於面積較大而業權分散的「綜合發展區」用地，規劃署可考慮把有關用地分割為較小的用地，並改劃為適當的用途地帶。

12. 秘書在回應時表示，大部分「綜合發展區」用地的地盤面積均龐大。面積較小的「綜合發展區」用地一般存在技術限制，發展商須向城規會提交載有技術評估的總綱發展藍圖，以證明所涉及的技術限制可適當地予以解決和紓緩。秘書亦指出，除「綜合發展區」地帶外，「住宅(戊類)」地帶是另一個適合該用地的土地用途，只要採取適當的措施以解決用地的技術限制，該用地便可發展作住宅用途。

13. 秘書進一步解釋，在「綜合發展區」用地的年度檢討完成後，小組委員會決定把一些屬於共有業權的大型「綜合發展區」用地分割為較小的用地，並改劃為其他合適的用途地帶。小組委員會在作出這項決定時，會注意確保進行綜合發展的目標不會受到不當損害。如「綜合發展區」用地在落實發展時出現問題，當局或會邀請市區重建局(下稱「市建局」)出任落實發展的代理人。然而，發展項目的落實計劃須視乎市建局的時間表和資源而定。

14. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
- (b) 同意按文件第 4.1.1 和 4.2.2 段所述及文件附錄 I 和 III 所詳載，保留把有關用地指定為「綜合發展區」地帶；
- (c) 備悉小組委員會同意按文件第 4.1.3、4.1.4 和 4.2.3 段所述及文件附錄 II 和 IV 所詳載，改劃有關用地的用途地帶；



- (d) 原則上同意按文件第 4.2.4 段所建議及文件附錄 V 所詳載，改劃「綜合發展區」用地的用途地帶；以及
- (e) 備悉文件第 4.2.5 段所述及文件附錄 VI 所詳載具改劃用途地帶潛力的用地。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、九龍規劃專員龍小玉女士、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士和高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生出席會議解答委員的詢問。港島規劃專員姜錦燕女士、九龍規劃專員龍小玉女士、高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士和高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生於此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[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

[公開會議]

《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 7/13 號)

---

15. 秘書表示，此議項涉及對長沙灣分區計劃大綱核准圖作出建議的修訂。其中一項修訂建議是把位於荔枝角道／東京街的一塊「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便房屋署進行租住公屋(下稱「公屋」)發展。由於房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政機構，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 凌嘉勤先生 | — 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 | — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和 |

- 資助房屋小組委員會委員)的候補成員
- 鄒敏兒女士 — 地政總署署長(房委會委員)的候補成員
- 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樓宇小組委員會和投標小組委員會委員

16. 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。由於主席須暫時離席，副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、劉文君女士、林光祺先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生表示，文件第 5 頁的第 7 段及第 9 頁的第 13 段有手民之誤。因此，文件第 5 和第 9 頁的替代頁已於會上呈交，以供委員參閱。沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/33》的修訂建議。有關內容概述如下：

#### 背景

- (a) 政府致力開拓土地資源，多管齊下，為香港建立土地儲備，以配合房屋、社會和經濟方面的發展；
- (b) 二零一二年八月三十日，政府公布了一系列的短中期措施，以加快房屋單位的供應。其中一項措施是把位於荔枝角道／東京街的一塊「休憩用地」(沒有任何發展計劃)改劃作公屋發展。建築工程預計於二

零一九年完成，可提供約 2 300 個公屋單位。為確保深水埗區的休憩用地不會出現淨損失的情況，有關建議將會作出土地對調安排。在此安排下，位於荔枝角道／興華街的一塊替代用地(地盤面積相若)將會改劃作休憩用地發展。該塊用地現劃為「住宅(甲類)」地帶，並預留作住宅發展和興建一間小學；

#### 分區計劃大綱圖的修訂建議

*修訂項目 A：把位於荔枝角道／東京街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶*

- (c) 此用地目前在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，在發祥街與東京街之間的一段荔枝角道的北面，現以按季續租的短期租約形式作臨時高爾夫球練習場。在剔除行人路及行人天橋上落處所佔的範圍後，申請地點的地盤淨面積為 2.3 公頃；
- (d) 在用地進行公屋發展與附近主要為住宅和學校發展並非不相協調。此外，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，考慮到深水埗整區的休憩用地供應，該用地沒有迫切需要闢設擬議休憩用地；
- (e) 已進行包括視覺影響、空氣流通、交通、環境及基建方面的技術評估。相關政府部門(包括環境保護署(下稱「環保署」)、運輸署、渠務署及水務署)證實該處沒有無法克服的環境、交通和基建問題。此外，噪音影響評估、交通影響評估及空氣流通評估會在公屋發展的詳細設計階段進行。環保署亦要求進行全面的噪音評估，以解決東京街和西九龍走廊的交通和鄰近蔬菜批發市場的運作所造成的噪音滋擾，並制訂有效的紓緩噪音影響措施；
- (f) 考慮到毗鄰麗閣邨的建築物高度限制及為長沙灣區所規劃的梯級式建築物高度輪廓，建議把用地的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。此外，根

據既定的行政程序，規劃大綱將作為用地日後的公屋發展的指引，而最高地積比率則限為 6 倍；

*項目 B 及 C：把位於荔枝角道／興華街的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶*

(g) 此用地目前在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，位於荔枝角道和興華街的南面，現為長沙灣臨時家禽批發市場的部分範圍、宏昌大廈及宏昌工廠大廈，總面積約為 2.9 公頃。該用地原先預留作住宅發展和興建一間小學；

(h) 為了在荔枝角道／東京街用地(即修訂項目 A 的擬議用地)進行擬議公屋發展，並確保區內的休憩用地供應沒有出現淨損失，須另覓替代用地以遷置受影響的休憩用地。位於荔枝角道／興華街的「住宅(甲類)」用地(地盤面積為 2.9 公頃)符合土地對調要求。建議把該用地的 2.3 公頃土地由「住宅(甲類)」地帶改劃「休憩用地」地帶，以作休憩用地用途，並把用地北部餘下的 0.62 公頃土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建一間小學；

(i) 已進行包括視覺影響及空風流通方面的技術評估。把荔枝角道／興華街用地的主要部分由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶會進一步保護沿路的風環境。相關政府部門認為把荔枝角道／興華街用地改劃作休憩用地和學校用途的建議不會對該區的交通、環境及基建造成負面影響；

(j) 擬議「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度限為八層，符合發展學校的標準要求；

*項目 D：把長沙灣道與荔枝角道之間的一段東京街的一塊狹長土地由「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯示作「道路」的地方*

- (k) 為反映長沙灣道與荔枝角道之間的一段東京街的已建設／擬建行人路及行人天橋上落處，建議在分區計劃大綱圖上把沿「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶界線的一塊狹長土地改劃為顯示作「道路」的地方；

*項目 E：把瓊林街的一塊狹長土地由顯示作「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶*

- (l) 位於瓊林街北面的「政府、機構或社區」地帶被道路預留土地貫穿，而有關土地在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，用作前往荔枝角雨水排放隧道靜水池進行維修的通道。「政府、機構或社區」用地的西部現為靜水池，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米。「政府、機構或社區」用地的東面預留作發展擬議國際學校，最高建築物高度限為八層；
- (m) 由於青沙公路荔枝角高架道路之下會提供更直接的車輛通道，通往渠務署的有蓋排水道以維修和操作其設施，該署最近已證實不再需要有關的道路預留土地。有鑑於此，建議把用地由顯示作「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度分別限為主水平基準上 20 米和八層；

修訂對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的建議

- (n) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的用途名稱，把「Helicopter Filling Station」改為「Helicopter Fuelling Station」；
- (o) 《說明書》已作出修訂，以顧及上文所提及的修訂建議。當局亦已藉此機會更新分區計劃大綱圖上各個土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況；

諮詢政府部門和公眾意見

- (p) 當局已把修訂建議提交相關政府政策局／部門傳閱，以供提出意見。他們對修訂建議均無反對或負面意見，而他們的意見已適當地收納於修訂建議內；以及
- (q) 二零一三年一月十五日，當局就改劃土地用途地帶的建議(包括修訂項目 A 及 B)諮詢深水埗區議會。深水埗區議員普遍支持有關建議。有區議員建議提高擬議公屋用地的建築物高度限制，以騰出更多地面公共空間。另外，亦有區議員詢問選取荔枝角道／興華街用地而非其他用地(例如前屠場用地)作為替代用地以進行對調的理據，以及替代的休憩用地可於何時提供。

18. 鑑於元州 和幸福邨的建築物高度限制分別為主水平基準上 120 米和 110 米，一名委員詢問位於荔枝角道／東京街的用地(即修訂項目 A 所涉用地)的擬議建築物高度限制能否由主水平基準上 100 米增至 110 米。陳偉信先生在回應時表示，主水平基準上 100 米的擬議建築物高度限制與毗鄰麗閣邨的建築物高度限制互相協調。此外，有關的建築物高度限制亦配合長沙灣所規劃的梯級式建築物高度輪廓，即建築物高度由規劃區的南部向北部的內陸地區逐步遞增。房屋署亦須在詳細設計階段進行相關評估(包括視覺影響評估及空氣流通評估)。此外，由於「住宅(甲類)」地帶的《註釋》訂有略為放寬限制的條款，因此房屋署可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請略為放寬建築物高度限制。

19. 一名委員備悉沿荔枝角道的蔬菜批發市場十分接近擬作公屋發展的現有臨時高爾夫球練習場。該名委員詢問該蔬菜批發市場的運作時間及有關運作會否影響日後擬議公屋發展的居民。陳偉信先生在回應時表示，深水埗區議會亦曾提出同一問題。蔬菜批發市場約在凌晨三至四時開始運作，可能會對日後擬議公屋發展的居民造成噪音滋擾。因此，房屋署須進行噪音評估，以解決蔬菜批發市場的運作及東京街和西九龍走廊的交通所造成的噪音滋擾，並制訂有效的紓緩噪音影響措施。陳偉信先生亦指出，蔬菜批發市場用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，並計劃作住宅用途。規劃署及漁農自然

護理署(下稱「漁護署」)正物色合適用地以遷置蔬菜批發市場。市場遷置後，有關用地可用作房屋發展。

20. 一名委員備悉荔枝角道／興華街用地(即修訂項目 B 所涉用地)的部分範圍現為長沙灣臨時家禽批發市場的部分用地。該名委員詢問當局是否有遷置該臨時家禽批發市場的計劃。陳偉信先生在回應時表示，食物及衛生局正就遷置臨時家禽批發市場進行研究。

21. 一名委員詢問哪個政府部門負責／將會負責管理現有臨時高爾夫球練習場用地和位於荔枝角道／興華街的擬議替代「休憩用地」。該名委員亦詢問何時遷置現有的臨時家禽批發市場及兩幢工業大樓，以闢設擬議休憩用地。

22. 陳偉信先生在回應時表示，康文署負責管理休憩用地，包括現有的臨時高爾夫球練習場用地和位於荔枝角道／興華街的擬議替代「休憩用地」。陳偉信先生亦指出，康文署仍未訂定在替代用地闢設擬議休憩用地的計劃。然而，該處現有一些休憩用地(包括長沙灣遊樂場及深水埗公園)，為附近居民提供休憩用地。至於遷置擬議「休憩用地」的現有臨時家禽批發市場及兩幢工業大廈(分別為宏昌大廈及宏昌工廠大廈)，相關政府部門正積極物色合適的遷置地點。

23. 一名委員表示，由於康文署沒有確實計劃落實替代用地的擬議休憩用地，現有用途(包括臨時家禽批發市場)將會繼續佔用有關用地。另一名委員亦詢問康文署闢設擬議休憩用地是否有時限。陳偉信先生在回應時表示，康文署須於何時闢設休憩用地沒有具體時限。然而，相關政府部門已積極物色合適用地以遷置用地的現有用途。

24. 一名委員表示，政府部門已就遷置蔬菜批發市場考慮多時，但仍未訂定任何遷置計劃。鑑於用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，以及蔬菜批發市場的運作會對鄰近已規劃的住宅發展造成負面的噪音影響，該名委員認為應盡早遷置蔬菜批發市場，以便進行分區計劃大綱圖所規劃的住宅發展，從而更有效地落實規劃意向。

25. 陳偉信先生在回應時表示，漁護署及規劃署正物色合適用地以遷置蔬菜批發市場，但此實非易事。相關部門會繼續致力物色合適的遷置地點。

26. 副主席表示，由於荔枝角道／興華街用地接近西九龍走廊，備受交通噪音影響，因此用地宜作休憩用地而非住宅發展。

27. 副主席作出總結，表示委員普遍同意對長沙灣分區計劃大綱核准圖作出修訂的建議，並同意該等建議可按法定程序公布。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 9 和 10 段所述對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》作出的修訂建議，並同意分別載於文件附錄 I 及 II 的《長沙灣分區計劃大綱圖編號 S/K5/33A》(刊憲時重新編號為 S/K5/34) 及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於附錄 III 的《說明書》修訂本，用以述明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而有關《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[副主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。陳偉信先生於此時離席。]



## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWK/7 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的石硤尾(a)澤安 停車場、(b)南山 停車場、(c)白田 停車場以及(d)石硤尾 停車場作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(出租空置月租泊車位予非住戶)用途的規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/7 號)

---

29. 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 | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員                  |
| 曹榮平先生 | — | 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)的候補委員 |
| 鄒敏兒女士 | — | 地政總署署長(房委會委員)的候補委員                      |
| 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              |

30. 小組委員會備悉上述委員已暫時離席。由於主席已離席，副主席須代為主持會議。

### 簡介和提問部分

31. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只限空置泊車位)的規劃許可(申請編號 A/TWK/5)續期三年，以便出租申請處所的空置月租泊車位予非住戶；
- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人明白出租空置月租泊車位予非住戶的建議有助善用空置的泊車位，但認為須在相關屋邨住戶的泊車需求在費用可負擔的情況下得以完全滿足，方可批准有關申請；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。就公眾關注到住戶對泊車的需求，申請人表示(i)相關屋邨的住戶會繼續優先獲配泊車位；(ii)住戶及非住戶租用泊車位的月費相同；以及(iii)只會出租空置的月租泊車位予非住戶。就此，文件第 12.2 段訂明一項規劃許可附帶條件，要求申請人把空置泊車位優先出租予相關屋邨的住戶，以及就出租予非住戶的擬議泊車位數目取得運輸署署長同意。

32. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

33. 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，至二零一六年四月十六日止，並須附加下列條件：

空置泊車位應優先出租予澤安、南山、白田及石硤尾的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須取得運輸署署長同意。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討使用泊車位的情況，並保留記錄，以確保妥為管理公眾資源的運用，並避免剝削住戶租用停車場月租泊車位的權利；以及
- (b) 可考慮出租空置泊車位予非政府機構作其他用途，以充分利用有關屋邨的空置泊車位。

[副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。]

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、劉文君女士、林光祺先生及曹榮平先生此時返回會議席上。]

[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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/236

擬在劃為「商業(6)」地帶的

尖沙咀北京道 8 號朗廷酒店 15 樓(部分)

經營按摩院

(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/236 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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) 擬在朗廷酒店 15 樓(部分)經營按摩院，總樓面面積為 466.6 平方米；

- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見書，油尖旺民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出反對意見；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。

36. 葉子季先生回應一名委員的提問，表示擬議按摩院是朗廷酒店現有健身室的一部分。酒店經營者擬經營按摩院，以供酒店賓客及公眾使用。

#### 商議部分

37. 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二零一七年三月十五日止。除非在該日期前，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：

設置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；

38. 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(包括《水污染管制條例》)所訂的規定；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即擬議用途改變／加建及改建工程須符合《建築物條例》及其相關規例和作業備考之規定，包括《建築物(規劃)規例》第 23A 條以及《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 有關酒店寬免的規定；

- (c) 留意警務處處長的意見，即申請人稍後須就擬議按摩院向適當的發牌當局提交正式申請；以及
- (d) 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，以證明擬議用途改變事先已獲建築事務監督批給許可；
  - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相連；
  - (iii) 獲發牌照的範圍須與沒有根據《旅館業條例》獲發牌照的其餘部分分隔，並須設置耐火時效達一小時的牆壁；
  - (iv) 從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。由於申請人沒有提供有關消防裝置的資料，因此當局未能就提供消防裝置提出意見。申請人須留意有關按摩院的消防安全標準；以及
  - (v) 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／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／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/443 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
荃灣海盛路 11 號 One Midtown 20 樓工場  
第 1 至 3 號、第 5 至 13 號及平台經營私人會所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/443 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 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) 在一幢現有工業樓宇(即 One Midtown)20 樓工場第 1 至 3 號、第 5 至 13 號及平台經營擬議私人會所(總樓面面積約為 798.442 平方米)；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，根據申請人提供的資料，他基於以下幾點對申請有保留：(i)同一樓層的擬議私人會所及其他工場用途是否有足夠的分隔，以及上層和下層是否有足夠的耐火時限；以及(ii)是否有根據《建築物(衛生裝置、水管、排水工程及廁所的標準)規例》第 5 條提供充足的衛生裝置。消防處處長從消防角度而言不支持申請，因為長工的親友未必意識到該處有火警風險，而且申請人亦沒有提交消防裝置建議。民政事務總署總主任(牌照事務處)表示，該處通常不會就位處工業樓宇內的會所(地面一層除外)發出合格證明書。就此，擬議會所位處工業樓宇的 20 樓，很有可能發生火警，因此不適宜作會所用途；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，並不支持申請。該工業樓宇主要作工場用途。擬議私人會所不涉及任何工業用途，故與該樓宇的工業用途不相協調。此外，消防處處長從消防角度而言不支持申請，因為長工的親友未必意識到該處有火警風險。民政事務總署總主任(牌照事務處)則表示，該處通常不會就位處工業樓宇內的會所發出合格證明書。申請處所位處工業樓宇的 20 樓，很有可能會發生火警，因此不適宜作會所用途。屋宇署總屋宇測量師／新界西根據《建築物條例》亦對申請有保留。

40. 吳國添先生在回應一名委員的提問時表示，該工業樓宇主要用作工業用途，而為這些工業用途而設的噴灑系統須符合《建築物條例》所載的消防安全規定。至於文件第 9.1.3(a)段所載消防處處長的意見，吳國添先生解釋說，根據城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，這宗申請的擬議商業用途可能造成或提高的火警風險情況須符合消防處的要求。基於對消防安全的考慮，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有和沒有設有噴灑系統的合計商用樓面面積，分別不得超過 460 平方米及 230 平方米。然而，由於申請處所位於該工業樓宇的 20 樓，該等規定不適用於這宗申請。

41. 一名委員備悉擬議廚房及私人會所並非相連，故詢問為何沒有私人會所在申請處所內經營的資料。吳國添先生在回應時表示，申請人只提交了一份概念平面圖，以說明申請處所的擬議用途。根據申請人所述，現有工場將改建作三個貴賓房、一個廚房和座位區，並會與同一樓層的其他工場使用者共用走廊。

#### 商議部分

42. 一名委員詢問規劃署是否知悉申請人在申請處所經營私人會所的意向。吳國添先生在回應時表示，根據申請人所述，擬議私人會所將為該樓宇和附近工業樓宇的佔用者／使用者提供一個方便的地方，以供休息、聚會和享用午／晚膳。

43. 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 12.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議私人會所與該工業樓宇的工業用途不相協調；  
以及
- (b) 從消防和建築物安全角度而言，位處工業樓宇內的擬議私人會所不可接受。

[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。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TW/444

在劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的  
荃灣第 453 約地段第 1235 號餘段(部分)及  
第 1196 號餘段(部分)闢設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/444 號)

---

44. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間擬備額外的資料以支持申請。

45. 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預備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。



港島區

議程項目 9 及 10

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H21/3 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖  
編號 S/H21/28》，把位於鰂魚涌柏架山柏架山道  
及康柏徑政府土地的申請地點  
由「政府、機構或社區(1)」地帶及  
顯示為「道路」用地改劃為「綠化地帶」  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/3 號)

---

Y/H21/4 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖  
編號 S/H21/28》，把位於香港鰂魚涌柏架山  
柏架山道、鰂魚涌海水配水庫及康柏徑  
政府土地的申請地點  
由「政府、機構或社區(1)」地帶、  
「政府、機構或社區」地帶及  
顯示為「道路」用地改劃為「綠化地帶」  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/4 號)

---

46. 黃仕進教授在申請地點附近的康山花園擁有一個單位，已就此議項申報利益。小組委員會認為黃教授涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。

[黃教授此時暫時離席。]

47. 秘書說，城規會秘書處分別於二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月二十四日及二零一三年二月二十八日接獲三宗改劃用途地帶的同類申請(編號 Y/H21/3、Y/H21/4 及 Y/H21/5)，涉及鰂魚涌林邊附近的一塊「政府、機構或社區」用地及一條預留的道路。由於小組委員會對這三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請，因此，規劃署建議小組委員會一併考慮三宗申請。考慮到小組委員會定於二零一三年五月二十四日考慮編號為 Y/H21/5 的申請，規劃署建議延至二零一三年五月二十四日才考慮編號為 Y/H21/3 及 Y/H21/4 的申請。

48. 秘書告知委員，城規會秘書處於二零一三年三月十一日及二零一三年三月十二日接獲環保觸覺(申請編號 Y/H21/3 的申請人)及鰂魚涌居民協會(申請編號 Y/H21/4 的申請人)的電郵／信件，反對規劃署建議延至二零一三年五月二十四日才考慮該兩宗申請。環保觸覺及鰂魚涌居民協會的電郵／信件已在會議上提交，以供委員參閱。秘書也告知委員申請編號 Y/H21/4 的申請人會出席會議，解釋他們反對規劃署要求延期的理由。

49. 根據上述背景資料，秘書建議而委員同意規劃署提出的延期要求，以便可一併考慮兩宗申請。每宗申請的簡介及提問部分結束後，小組委員會會一併商議兩項延期要求。

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀出席會議。]

申請編號 Y/H21/3(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/3 號)

50. 主席繼而邀請高級城市規劃師／港島黎惠珊女士向委員簡介申請編號 Y/H21/3 的背景。黎女士借助實物投影機按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

*規劃申請編號 Y/H21/3 的背景*

- (a) 二零一二年十二月三十一日，環保觸覺提交申請(編號 Y/H21/3)，要求把鰂魚涌分區計劃大綱核准圖上的鰂魚涌林邊附近的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」用地改劃為「綠化地帶」。申請地點的「政府、機構或社區(1)」部分預留作學校發展，「道路」部分則預留以擴建基利路，供「政府、機構或社區(1)」地帶日後的發展項目使用。申請人表示，建議把申請地點改劃為「綠化地帶」，旨在反映現時的土地用途及保育申請地點的生態環境；
- (b) 二零一三年一月二十四日，城規會接獲一宗來自區內關注團體(香港鰂魚涌居民協會有限公司)的同類申請(編號 Y/H21/4)，建議把較大範圍(包括申請地點，以及附近現為鰂魚涌海水配水庫連頂部休憩

處的「政府、機構或社區」用地)由「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地改劃為「綠化地帶」。小組委員會暫定於二零一三年四月十九日考慮這宗申請；

- (c) 二零一三年二月二十八日，城規會接獲另一宗由一名個別人士提交的同類申請(編號 Y/H21/5)，建議把與這宗申請所涉的同一地點由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」用地改劃為「綠化地帶」，以及修訂「綠化地帶」的《註釋》，把第二欄的「學校」用途刪除。小組委員會暫定於二零一三年五月二十四日考慮這宗申請；

#### *規劃署的意見*

- (a) 這宗申請涉及鰂魚涌林邊附近的「政府、機構或社區(1)」用地的長遠用途，該用地目前預留作學校發展。當局接獲兩宗性質上基本相同的同類申請(編號 Y/H21/4 及 Y/H21/5)。由於小組委員會對三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請，因此，小組委員會一併考慮三宗申請較為恰當；
- (b) 考慮到編號為 Y/H21/5 的申請(於二零一三年二月底接獲)需要經過法定程序，規劃署建議延至二零一三年五月二十四日，即編定考慮申請編號 Y/H21/5 的日期，才考慮編號為 Y/H21/3 及 Y/H21/4 的申請，以便小組委員會一併考慮三宗申請；以及
- (c) 擬議延期大致符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的準則，即就三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響所涉各方的利益；

51. 秘書指出，秘書處於二零一三年三月十一日接獲環保觸覺(申請編號 Y/H21/3 的申請人)的電郵，反對規劃署建議延至二零一三年五月二十四日才考慮申請。

52. 黎惠珊女士說申請人希望知道一併考慮申請的理由及準則，特別是：

- (a) 作出這項安排是否因為這些申請的申請人對用地日後的用途持相同意見，還是因為這些申請涉及同一申請地點？
- (b) 城規會曾否一併考慮過三宗申請人對申請地點日後的用途持相同意見的申請；以及
- (c) 如申請人對用地日後的用途意見分歧，城規會曾否一併考慮申請？

53. 有關這些詢問，黎惠珊女士說，規劃署在考慮是否建議小組委員會延期考慮申請時，會參考城規會規劃指引編號 33 所載的準則。以這宗申請而言，延期的建議符合城規會規劃指引編號 33 的規定，即對三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請。

54. 秘書又指出，城規會考慮到對任何一宗申請作出決定都會影響其考慮另外兩宗申請，故過去曾一併考慮涉及同一申請地點及性質相同的同類申請。一併考慮申請並不是因為這些申請的申請人對申請地點日後的用途持相同意見。城規會曾一併考慮同類申請，此事與這些申請的申請人是否對申請地點日後的用途持相同意見無見。

55. 委員沒有提出問題。主席及委員同意轉到議程項目 10，即改劃用途地帶的申請(編號 Y/H21/4)。

申請編號 Y/H21/4(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/4 號)

56. 下述申請人及其代表此時獲邀出席會議：

- 黃建彬先生 — 東區區議會主席及香港鰂魚涌居民協會有限公司會長
- 李清霞女士 — 香港鰂魚涌居民協會有限公司秘書
- 羅仲華先生 — 關注林邊建校大聯盟主席
- 王志鍾先生

57. 主席歡迎所有出席會議的人士，並邀請高級城市規劃師／港島黎惠珊女士向委員簡介這宗申請的背景。黎女士借助實物投影機簡介申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

*規劃申請編號 Y/H21/4 的背景*

- (a) 二零一三年一月二十四日，申請人(香港鰂魚涌居民協會有限公司)提交了一宗改劃用途地帶的申請，建議把在鰂魚涌分區計劃大綱核准圖上位於鰂魚涌近林邊的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地改劃為「綠化地帶」。申請地點的「政府、機構或社區(1)」部分預留作學校發展，「道路」部分則是道路預留土地，預留作擴建基利路，以供「政府、機構或社區(1)」地帶日後的發展項目使用。「政府、機構或社區」部分目前是鰂魚涌海水配水庫連頂部的休憩處。申請人建議把該用地改劃作「綠化地帶」，目的是維持基利路附近地方現時的交通流量，以及保護申請地點及其四周近林邊一帶的環境。小組委員會原定於二零一三年四月十九日考慮申請；
- (b) 在收到這宗申請前，城規會於二零一二年十二月三十一日接獲由環保觸覺提交的同類申請(編號 Y/H21/3)，建議把所涉申請地點的「政府、機構或社區(1)」用地及顯示為「道路」用地的部分改劃為「綠化地帶」。小組委員會會於今次會議上考慮編號為 Y/H21/4 的申請；

- (c) 二零一三年二月二十八日，城規會接獲另一宗由一名個別人士提交的同類申請(編號 Y/H21/5)，該人士建議把所涉申請地點的同一塊用地由「政府、機構或社區(1)」用地及顯示為「道路」用地的部分改劃為「綠化地帶」，以及修訂「綠化地帶」的《註釋》，把第二欄的「學校」用途刪除。小組委員會暫定於二零一三年五月二十四日考慮申請；

*規劃署的意見*

- (d) 這宗申請涉及鰂魚涌林邊附近的「政府、機構或社區(1)」用地的長遠用途，而該用地現預留作學校發展。當局接獲兩份基本上屬同一性質的申請(編號 Y/H21/3 及 Y/H21/5)。由於小組委員會對三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請，因此，小組委員會一併考慮三宗申請較為恰當；
- (e) 考慮到於二零一三年二月底接獲的申請(編號 Y/H21/5)需要經過法定程序，規劃署建議把考慮申請編號 Y/H21/3 及 Y/H21/4 的日期延至預定考慮申請編號 Y/H21/5 的日期(即二零一三年五月二十四日)，讓小組委員會可一併考慮三宗申請；以及
- (f) 擬議延期大致符合城規會規劃指引編號 33 所訂的準則，即對三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響所涉各方的利益。

58. 主席繼而邀請申請人的代表解釋反對規劃署的延期要求的理由。

59. 黃建彬先生及李清霞女士提出下列要點：

- (a) 申請人(香港鰂魚涌居民協會有限公司)於二零一三年一月提交申請編號 Y/H21/4 時，已知道小組委員會會於二零一三年三月十五日考慮另一宗申請(編號 Y/H21/3)。申請人曾要求城規會秘書處作出安排，讓該宗申請於二零一三年三月十五日與申請編

號 Y/H21/3 一併考慮。然而，城規會秘書處表示，城規會於二零一三年一月二十四日接獲申請，會於收到申請當日起計的三個月內考慮申請，以便申請有足夠時間經過所需的法定程序，包括公眾諮詢程序。因此，小組委員會會於二零一三年四月十九日考慮申請編號 Y/H21/4。申請人已通知其會員（逾 2 000 人），小組委員會會於二零一三年四月十九日考慮這宗申請；

- (b) 由於二零一三年五月二十四日會考慮另一宗同類申請（編號 Y/H21/5），因此規劃署現要求延至二零一三年五月二十四日才考慮編號為 Y/H21/4 的申請，以便可同日一併考慮三宗改劃用途地帶的申請（編號 Y/H21/3、Y/H21/4 及 Y/H21/5）。申請人認為規劃署的延期要求不合理；
- (c) 有關政府部門，包括漁農自然護理署和環境保護署不反對把有關用地改劃為「綠化地帶」。延期考慮這宗申請以便一併考慮三宗申請並不合理。倘城規會於二零一三年五月二十四日之前接獲另一些改劃用途地帶的同類申請，便需再次延期考慮申請，以便一併考慮所有改劃用途地帶的同類申請。在這個安排下，考慮申請的日期便需無限期押後；
- (d) 申請人已致函通知其會員，城規會會於二零一三年四月十九日考慮這宗申請（編號 Y/H21/4）。延期至二零一三年五月二十四日才考慮申請，會令申請人的利益及公信力受到負面影響；以及
- (e) 就申請向區內居民收集到的 1 800 份意見，以及 4 000 個簽名已提交城規會，希望城規會公平處理改劃用途地帶的申請。

60. 羅仲華先生亦指出，區內居民十分關注申請地點的任何發展建議。

61. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會

會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

62. 鑑於三宗申請(編號 Y/H21/3、Y/H21/4 及 Y/H21/5)的性質相似，而小組委員會對三宗申請的任何一宗作出決定都會影響小組委員會考慮另外兩宗申請，一名委員同意小組委員會應一併考慮三宗規劃申請。

63. 至於申請編號 Y/H21/4 的申請人表示其利益及公信力會受影響，因為該申請人已告知其會員預定考慮申請的日期。一名委員認為有關理據不夠充分，未能說服小組委員會偏離其指引。考慮到城規會規劃指引編號 33 就延期考慮申請所訂的準則，這名委員認為應把考慮兩宗申請(編號 Y/H21/3 及 Y/H21/4)的日期延至二零一三年五月二十四日，以便小組委員會可一併考慮該兩宗申請和編號為 Y/H21/5 的申請。其他委員表示同意。

64. 一名委員說，小組委員會至今曾接獲三宗性質相同的改劃用途地帶申請，小組委員會認為應一併考慮申請。考慮到城規會規劃指引編號 33 的規定，日後如再接獲同類的改劃用途地帶申請，小組委員會會考慮申請的性質，並決定應否連同該三宗改劃用途地帶的申請一併考慮。另一名委員持相同意見。

### 申請編號 Y/H21/3

65. 經進一步商議後，小組委員會決定按規劃署的建議延期對申請作出決定。小組委員會同意申請會於二零一三年五月二十四日提交小組委員會考慮，以便與申請編號 Y/H21/4 及 Y/H21/5 一併於該日考慮。

### 申請編號 Y/H21/4

66. 經進一步商議後，小組委員會決定按規劃署的建議延期對申請作出決定。小組委員會同意，申請會於二零一三年五月



二十四日提交小組委員會考慮，以便與申請編號 Y/H21/3 及 Y/H21/5 一併於該日考慮。

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

[陳祖楹女士此時到達參加會議。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/417 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
北角京華道 14 至 30 號闢設辦公室、食肆以及  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/417B 號)

---

67. 秘書報告，這宗申請由遠高發展有限公司提交。該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恆地」)的附屬公司，而劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司、奧雅納工程顧問及陳錦敏亞洲有限公司是這宗申請的顧問。秘書報告，以下委員已就此項目申報利益：

黃仕進教授

] 現時與奧雅納工程顧問有  
業務往來。

林光祺先生

何培斌教授

-現時與劉榮廣伍振民建築師  
事務所(香港)有限公司及  
陳錦敏亞洲有限公司有業務  
往來。

劉興達先生

-現時與劉榮廣伍振民建築師  
事務所(香港)有限公司及  
奧雅納工程顧問有業務往  
來。

梁宏正先生

-是一個非政府組織的董事。  
該組織近日曾獲得恆地主席  
家人的一筆私人捐款。

68. 小組委員會備悉劉興達先生和梁宏正先生已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授、何培斌教授和林光祺先生沒有直接涉及這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 擬議辦公室、食肆以及經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請和申請人所提交的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 459 份公眾意見書，分別來自一名立法會議員、兩名東區區議員、民主建港協進聯盟東區支部、海峰園物業管理有限公司、海峰園一個關注小組、區內居民和市民大眾。在 459 份公眾意見書當中，457 份反對申請，其餘兩份提供意見，但沒有說明他們支持／反對申請。提意見人的主要意見詳載於文件第 11.2 段，並撮述如下：
  - (i) 在海濱關設地積比率為 11 倍，建築物高度為主水平基準上 117 米的擬議辦公室發展項目，會在該區造成屏風效應，亦會對附近地區的空气質素、日照、景觀、通風和消防安全造成永久的負面影響；

- (ii) 擬議辦公室發展項目的建築物高度應為主水平基準上 80 米，即與就前北角邨用地所訂定的建築物高度限制相同；
  - (iii) 區內對食肆的需求已飽和，而且擬議食肆會排放廢氣，影響健康和生活質素；
  - (iv) 福蔭道、京華道、宏安道、電氣道和油街經常出現交通擠塞情況。區內的道路網不足以容納擬議辦公室發展項目所帶來的額外車流和人流。這些道路的繁重交通流量會延誤消防及緊急救護服務；
  - (v) 擬議辦公室發展項目會對附近地區的排污造成負面影響；以及
  - (vi) 應為申請地點訂定與區內現有發展(例如城市花園)的建築物界線一致的建築物後移規定。擬議辦公室發展項目不應伸延至海港一帶；
- (e) 二零一二年十月三十日，申請人向海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組(下稱「海濱發展專責小組」)簡介擬議辦公室發展項目。海濱發展專責小組的委員普遍支持有關建議，並同意有關建議符合「海港規劃原則」所載的規定。海濱發展專責小組的一些委員提出以下建議：(i)改善東面界線地面一層的視覺通透度；(ii)提供行人連繫設施，以連接擬議辦公室發展項目和日後東區走廊下面的公眾休憩用地；以及(iii)在天台層闢設擬議咖啡室；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。至於公眾對擬議發展的地積比率、建築物高度、視覺及通風影響，以及後移規定的意見，有關評估已載於文件第 12.1、12.3 及 12.4 段。至於公眾意見認為擬議發展會對交通、空氣質素和排污造成負面影響，相關政府部門(包括運輸署署長和環境保護署署長)對申請人所提交的交通

影響評估、環境影響評估和排污影響評估並沒有反對或負面意見。至於公眾對擬議發展的消防安全和緊急車輛通道方面的意見，消防處處長原則上不反對申請。此外，建議附加文件第 13.2(h)段所載的規劃許可附帶條件，要求申請人闢設消防裝置和滅火水源。

70. 委員沒有對申請提出問題。

### 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。這項許可的有效期至二零一七年三月十五日止。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) 根據下文的規劃許可附帶條件(b)至(d)、(f)及(g)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 沿申請地點的西北面、西南面和東南面界線分別闢設最少闊 15 米、10 米和 9.4 米的非建築用地，而擬議發展的地面一層亦須沿申請地點西南面界線的非建築用地進一步後移，該後移範圍最少闊 3.6 米及高 12.375 米；
- (c) 沿毗鄰的港島海逸君綽酒店的地段界線後移最少三米；
- (d) 沿申請地點西南面界線設計並闢設闊 10 米經美化的地面公眾行人道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 該地面公眾行人道須每天 24 小時開放予公眾使用；

- (f) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 為擬議發展設計並闢設出入口、泊車設施、上落客貨處和路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (i) 落實排污影響評估所確認的區內排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的許可。倘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，而目前的計劃又須大幅作出修訂，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 留意文件第 9.1.1(d)及(e)段港島東區地政專員的意見，即須修訂契約，以落實擬議發展；
- (d) 留意文件第 9.1.2(c)段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組就總樓面面積寬免所提出的意見；
- (e) 留意文件附錄 V 路政署主要工程管理處總工程師／主要工程就主幹道項目所提出的意見；

- (f) 留意文件第 9.1.5(d)段環境保護署署長就地庫停車場所提出的意見；
- (g) 留意文件第 9.1.6(b)段渠務署總工程師／港島及離島就承諾沿福蔭道進行改善污水管工程所提出的意見；以及
- (h) 留意文件第 9.1.12(b)段消防處處長就緊急車輛通道所提出的意見。

## **議程項目 12**

### **第 16A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/132-2

擬對擬進行辦公室發展，並略為放寬  
非建築用地限制的已核准申請作出B類修訂  
(都會規劃小組委員會文件第A/H21/132-2  
號)

---

73. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司是這宗申請的顧問。劉興達先生及劉文君女士目前與該顧問有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉興達先生已因未能出席會議致歉。由於劉文君女士沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意她可留在會議席上。

74. 黃仕進教授在康山花園擁有一個單位，因此已就此議項申報利益。小組委員會認為黃仕進教授的利益並非屬直接利益，因此同意他可留在會議席上。

75. 林光祺先生的辦公室位於太古坊，也就此議項申報利益。小組委員會認為林先生的利益屬直接利益，因此他應就此議項暫時離席。

[林光祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 申請擬為申請編號 A/H21/132 的計劃(已核准計劃／已核准申請)作出 B 類修訂的背景；

(i) 根據擬進行辦公室發展並略為放寬非建築用地限制的已核准計劃，申請人建議在跨越現有常盛大廈的一段非建築用地上空(即距離地面 25 米的淨空高度之上)興建建築物 2A，並在地面水平把建築物後移約 13.5 米(即闊 10 米非建築用地另加北面 3.5 米)，以改善太古灣道與糖廠街之間的通風情況。申請人又建議把後移建築物 2A 的設計與地面水平的擬議休憩用地互相融合。申請人會提供約 6 400 平方米的休憩用地，包括跨越常盛大廈的一段非建築用地，並在合理時間開放予公眾使用。在發展計劃方面，建築物 2A 將會首先發展，並自設停車場。此外，興建建築物 2A 時會闢設合共 2 000 平方米的休憩用地，並開放予公眾使用。待康和大廈的土地業權完成合併後，建築物 2B 便會興建；

(ii) 申請人在這宗申請建議重定區內道路的設計，把糖廠街現有的園景行人優先使用區擴展至建築物 2A 前方的休憩用地，以便與華蘭路連接起來，從而改善該區的交通流量。擬議擴大的糖廠街行人優先使用區會單程東行行車。非建築用地範圍的休憩用地會重新設計，因為經擴大的糖廠街行人優先使用區會人車混雜，並設有行人優先使用區，類似現有第一期發展的多盛大廈前方的範圍。申請人又建議在現有第一期發展的多盛大廈東北隅另闢一個園景區；

- (iii) 根據城市規劃委員會有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的規劃指引(城規會規劃指引編號 36A)，作出屬 A 類修訂的改變時無須再向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步的申請；B 類修訂則須向城規會提出申請，而規劃署署長會根據城規會轉授的權力考慮批准擬作出 B 類修訂的規劃申請。然而，不獲有關政府部門接納的 B 類修訂申請須提交城規會考慮。由於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請提出負面意見，因此這宗申請提交小組委員會在今次會議考慮；
- (b) 擬對已核准的申請作出的 B 類修訂，以及申請人就這些修訂提出的理據；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，「綜合發展區」用地的核准計劃容許建築物 2A 與毗連休憩用地融合，在兩者之間提供無車環境，有助保障行人安全及為行人提供舒適環境。根據已核准計劃的規劃綱領，非建築用地的環境會美化並用作建築物 2A 內部與戶外休憩用地之間的過渡區。這樣的並置設計令非建築用地空間的整體環境更為舒適，也令經融合的休憩用地的總面積增加。然而，目前的擬議計劃建議把糖廠街的行人優先使用區延伸至非建築用地，以及把建築物 2A 與休憩用地分隔，以致非建築用地會由無車環境變為人車共用的地方。擬議計劃嚴重偏離非建築用地的原有設計意向，在美化市容及方便行人來說較已核准計劃遜色。運輸署署長認為擴大糖廠街行人優先使用區的建議對人流車流均有利，也可惠及整個太古坊區，令附近地區的公共道路網得以改善，故支持擴大行人優先使用區的建議；
- (d) 東區民政事務專員並無對申請提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——這宗申請涉及使用建築物 2A 的非建築用地／後移空間。由於申請人沒有建議更改



建築物後移範圍的大小(闊 13.5 米；淨空高度為 25 米)，因此，與已核准計劃相比，這宗申請不會對通風造成影響。運輸署署長表示從交通的角度而言，支持擴大糖廠街行人優先使用區的建議。有關這宗申請的種植花卉樹木／園景建築設計的擬議 B 類修訂，應從休憩用地的設計概念方面考慮。准許車輛駛經擬議擴大的糖廠街行人優先使用區，會把建築物 2A 與休憩用地分隔，以致人車共用原有的無車環境。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議計劃嚴重偏離非建築用地／後移範圍的原有設計意向，在提供舒適環境及方便行人來說較已核准計劃遜色。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注非建築用地／後移範圍可能會被用作避車處或落客區，以致車輛經常使用，令該區的美化市容地帶顯著減少，也會對前往建築物 2A 南面的休憩用地的行人造成滋擾。鑑於以上所述，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言對申請有所保留。因此，目前的計劃基本上是在改善太古坊區的交通環境及在 13.5 米的非建築用地／後移範圍營造無車及經融合的休憩用地環境之間作出抉擇。然而，請小組委員會注意，就交通方面而言，已核准計劃提出區內不容許車輛駛經非建築用地／後移範圍的建議也可以接受；

77. 主席詢問有關管理多盛大廈前方現有行人優先使用區的事宜。黎惠珊女士在回應時提述文件圖 AA-4 的照片及申請人的申請書(文件附錄 Ie)，並說多盛大廈前方的現有行人優先使用區由申請人的交通管理員巡邏。根據規劃署觀察所得，沒有接載乘客的計程車不准駛入現有行人優先使用區，而現時進入現有行人優先使用區的車輛不多。然而，如把建築物 2A 前方的非建築用地擴大成行人優先使用區，並與糖廠街及華蘭路連接，則駛經「綜合發展區」用地的車流可能會增加。

78. 一名委員留意到目前所有車輛均獲准進入多盛大廈前方的現有行人優先使用區，並詢問申請人曾否就建築物 2A 前方經擴大的現有行人優先使用區提交任何交通管制建議。黎惠珊女士在回應時向委員提述文件附錄 Ie，當中申請人述明「會妥善管理經擴大的行人優先使用區，方法類似多盛大廈前方現有

行人優先使用區，會對車輛和人流需求加以管理」。申請人又述明，「就實際交通流量而言，擬議行人優先使用區在早上繁忙時段的交通流量與多盛大廈前方的現有行人優先使用區極為相若，但傍晚繁忙時段則少得多」。

79. 同一名委員詢問是否規劃情況有變，以致申請人須修訂已核准計劃。黎惠珊女士說，申請人沒有提供這方面的資料。

### 商議部分

80. 一名委員說，行人優先使用區是私營機構自願在其發展項目關鍵。這名委員又認為根據「綜合發展區」用地的已核准計劃，建築物 2A 南面的非建築用地會用作休憩用地，從而提供無車環境，有助營造安全及舒適的行人環境。然而，根據擬議計劃，非建築用地的擬議休憩用地會成為擴大的行人優先使用區，並准許車輛駛經。此舉有違非建築用地的設計原意。這名委員又認為容許擴大行人優先使用區，會令駕駛者傾向駛經該處，以便直接駛往太古城。這情況可能會令行人優先使用區其他範圍受影響。考慮到上述情況，這名委員不支持申請。其他委員同意上述意見。

81. 一名委員基於以下考慮因素，也反對擬議計劃：(i)自小組委員會批准先前的計劃以來，規劃情況沒有改變，不足以從優考慮擬議計劃；(ii)不應鼓勵對「綜合發展區」地帶的已核准計劃作出沒有充分理據或規劃優點支持的零碎修訂，否則有違指定「綜合發展區」地帶作綜合發展的規劃目的；以及(iii)無須因交通理由而建議擴大行人優先使用區，因為先前的已核准計劃建議在非建築用地闢設休憩用地而不是擴大行人優先使用區，在交通方面而言可以接受。

82. 運輸署助理署長李偉彬先生應主席邀請，解釋從交通的角度而言，擴大行人優先使用區的建議獲得支持，因為可盡量避免由糖廠街繞道經海堤街／華蘭路交界處。由海堤街東行右轉入華蘭路南行的車流減少，可改善海堤街／華蘭路交界處的交通情況。擴大行人優先使用區的建議對整個太古坊區有利，從而令附近一帶的公共交通網得到改善。然而，有關建議會令車流變得頻繁，而且對該區的行人造成滋擾。李先生又指出，

就交通方面而言，已核准計劃建議區內不准車輛駛經非建築用地也可接受。

83. 主席說委員已詳細討論這宗申請，並普遍同意應拒絕申請。

84. 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 10.3 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

目前的設計會對把非建築用地／後移範圍融入在地面闢設休憩用地的設計造成負面影響，這一點是申請人為支持在原有申請(編號 A/H21/132)略為放寬非建築用地限制而提出的主要設計特色。容許車輛駛經擬議行人優先使用區的做法嚴重偏離非建築用地／後移範圍的設計原意，在美化市容及為行人提供方便來說較已核准計劃遜色。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議解答委員的詢問，她於此時離席。]

[此時小休五分鐘。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H17/129

擬在劃為「住宅(丙類)5」地帶的  
香港南灣道35號略為放寬建築物高度限制，  
以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/H17/129號)

---

85. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年三月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間回應有關政府部門的意見。

86. 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資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[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 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/71 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的石澳石澳道17號及毗連政府土地和毗連花園地段第153號(部分)略為放寬上蓋面積限制至不多於36%，以作擬議屋宇重建，以及為相關擬議屋宇關設擬議公用設施裝置及調整現有通行權  
(都會規劃小組委員會文件第A/H18/71號)

---

87. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃顧問」)及 Adrian L.Normal Ltd.是這宗申請的顧問。林光祺先生目前與有關顧問有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉林光祺先生已離席。

##### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／港島姚昱女士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；

(b) 擬略為放寬上蓋面積限制(由 22.5% 至不多於 36%)，以作擬議屋宇重建，以及為相關擬議屋宇關設擬議公用設施裝置及調整現有通行權；

- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在這宗申請和申請人提交的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾提出的意見。南區民政事務專員並無接獲區內提出的反對意見；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。

89. 高級城市規劃師／港島姚昱女士在回應一名委員的詢問時表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零零年已就法定圖則上「住宅(丙類)」地帶的住用上蓋面積限制進行檢討。為了可靈活配合特定地點的特色而採取創新設計，有關擁有人可向城規會申請略為放寬上蓋面積限制，而城規會會按個別情況考慮有關申請。略為放寬上蓋面積的建議具有設計優點，即與符合分區計劃大綱圖規定的計劃(即四層包括開敞式停車間)相比，這宗申請的擬議發展在地面上的建築物高度較矮，因此不太顯眼，並與附近互相協調，對附近地區的景觀造成的影響較小。為此，相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見。

90. 姚昱女士在回應一名委員的詢問時表示，根據文件附件 I 夾附的申請表，申請人有兩人，分別為 Mr. Chang Wa Shan 及 Ms. Cheung Wing Har。

#### 商議部分

91. 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二零一七年三月十五日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的建築物高度不得超過主水平基準上 58 米(以主天台水平計算)；

- (b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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的建議，以及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。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) 向地政總署港島西及南區地政專員申請，以便獲批准／同意根據政府土地契約編號 153 闢設擬議公用設施裝置；
- (c) 留意運輸署署長載於文件第 9.1.2 段的意見，內容關於履行《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-111 的情況；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島載於文件第 9.1.3 段的意見，關於在提交建築圖則階段提交輔以水流計算數據的詳細排水設施圖；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組載於文件第 9.1.5 段的意見，即關於提交業權證明、闢設機房的理據及於提交建築圖則階段根據《消防安全守則》設置的緊急車輛通道；以及
- (f) 留意消防處處長載於文件第 9.1.6 段的意見，即關於履行《最低限度之消防裝置及設備守則》及《2011 年建築物消防安全守則》的規定。

[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詢問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生及助理城市規劃師／港島黃翠盈女士此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/8 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港仔(a)華富(一)邨停車場、(b)華富(二)邨停車場及(c)漁暉苑停車場作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可(申請編號 A/HK/6)續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/8 號)

---

93. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此項目申報利益：

- 凌嘉勤先生 - 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員
- 曹榮平先生 - 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)的候補委員
- 鄒敏兒女士 - 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 - 現時與房委會有業務往來
- 劉文君女士 - 房委會和其轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員

94. 小組委員會得悉林光祺先生已離席。小組委員會認為其他委員涉及直接利益，他們須就此議項暫時離席。由於主席須要離席，副主席此時負責主持會議。

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士和曹榮平先生此時離席。]

[劉文君女士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生表示，文件第 10 頁的第 11.5 段有打印錯誤。此外，文件附件 4 遺漏了兩頁。因此，文件第 10 頁的替代頁及文件附件 4 遺漏的兩頁已經在會上提交供委員參考。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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只限剩餘停車位)的規劃許可(申請編號 A/HK/6)續期三年(即由二零一三年四月十七日至二零一六年四月十六日)，以便把申請處所的剩餘月租停車位出租予非住戶；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份分別由漁暉苑業主立案法團及創建香港提交的公眾意見書。他們的意見詳載於文件第 10 段，並撮載如下：
  - (i) 漁暉苑業主立案法團反對這宗申請，並表示剩餘停車位應優先出租予漁暉苑的住戶；
  - (ii) 創建香港明白盡用空置停車位的好處。不過，當局只應在住戶的需求在費用可負擔的情況下完全滿足後才把停車位出租予非住戶。



戶。創建香港也表示，住戶應避免在域多利道一帶及附近其他未經批准的範圍違例泊車；以及

(iii) 申請人對公眾意見作出的回應，詳見文件附件 Ib，並撮載如下：

- 把空置的月租停車位出租予非住戶的制度自二零零四年四月以來已在漁暉苑運作。有關申請是繼續現有的做法。在出租月租停車位時，會繼續給予漁暉苑的住戶最優先權；

- 在二零一一年十二月至二零一二年十一月的 12 個月期間，所涉停車場的月租停車位的空置率約為五至六成。住戶對停車位的需求已完全滿足；以及

- 停車收費是參考市場水平(包括其他公共機構及相若私人機構的停車收費(不論是出租予住戶或非住戶))而釐定；以及

(iv) 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。當局備悉漁暉苑業主立案法團及創建香港關注的事宜。為了確保預留足夠停車位供相關屋邨／屋苑的住戶使用，建議按文件第 12.2 段所載訂明規劃許可附帶條件，要求「空置停車位應優先租予華富(一)、華富(二)和漁暉苑的住戶，而出租予非住戶的停車位數目須獲運輸署署長同意」。

96. 一名委員問及域多利道一帶的違例泊車問題，伍家恕先生在回應時表示，運輸署署長及警務處處長對這方面沒有意見。

商議部分

97. 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，由二零一三年四月十七日至二零一六年四月十六日止，並須附加下列條件：

空置停車位應優先租予華富(一)、華富(二)和漁暉苑的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須獲運輸署署長同意。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 須向地政總署港島西及南區地政專員申請臨時豁免書，以獲准在華富(二)和漁暉苑作擬議用途；

(b) 停車位的使用情況應定期檢討，並保留記錄，以確保公共資源的使用有良好管理，同時避免剝奪住戶租用停車場月租停車位的權利；以及

(c) 當局或可考慮把空置停車位出租予非政府機構作其他用途，以盡用有關屋邨的空置停車位。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生及助理城市規劃師／港島黃翠盈女士出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

[劉文君女士此時返回會議席上。]

**議程項目 16**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/H7/161

在劃為「住宅(丙類)2」地帶的跑馬地藍塘道 63 號  
惠園地庫經營商店及服務行業(汽車陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/161A 號)

---

99. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是這宗申請的顧問。林光祺先生和劉興達先生現時與奧雅納有業務往來，他們已就此項目申報利益。黃仕進教授亦就此項目申報利益，因為他是香港大學交通運輸研究所所長，而奧雅納曾贊助該研究所的一些活動。小組委員會備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉，而林光祺先生則已離席。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意黃仕進教授可留在會議席上。

100. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年三月八日要求再次延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間提供進一步的資料，以回應運輸署就關設訪客泊車位所提出的進一步意見。

101. 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再有一個月時間(即合共三個月)預備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/164

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港跑馬地聯興街  
1 至 15 號(單數門牌號數)經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/164 號)

---

102. 秘書表示，二零零八年一月十八日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括為各發展地帶施加建築物高度限制，以及作出一些用途地帶的修訂。城規會考慮有關的申述後，決定順應一些申述的部分內容，把山村道／昌明街以南及山光道以東涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米。當局其後接獲反對經修訂的建築物高度限制(主水平基準上 115 米)的進一步申述。城規會經考慮後決定不接納該等進一步申述。自此，有關分區計劃大綱圖分別於二零一零年及二零一一年修訂兩次，有關修訂主要涉及各「政府、機構或社區」用地(沒有涵蓋申請地點)。當局接獲反對該等修訂的申述／進一步申述。城規會經考慮後決定不接納該等申述和進一步申述。

103. 秘書續指，二零一二年七月九日，行政長官批准把《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》提交行政長官會同行政會議的期限再延長六個月，至二零一三年一月二十六日，以便有足夠的時間完成考慮涉及《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述的程序。當局在法定期限(即二零一三年一月二十六日)內，把《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》連同有關的申述、就申述提出的意見和進一步申述提交行政長官會同行政會議核准。然而，由於城規會對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述所作的決定涉及一宗司法覆核個案，故行政長官會同行政會議尚未考慮該份圖則。

104. 秘書表示，根據城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的

地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便應延期作出決定。就此，建議延期就這宗申請作出決定，因為涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」地帶的經修訂建築物高度限制(主水平基準上 115 米)涉及表示反對的進一步申述，而且行政長官會同行政會議尚未考慮該份草圖連同有關的申述和進一步申述(包括與申請地點有關且表示反對的進一步申述)。

105. 經商議後，小組委員會決定應規劃署要求，延期對這宗申請作出決定，以待當局把黃泥涌分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議作最終決定。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H7/165

擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的  
跑馬地雲地利道 17 號 A 及 17 號 B 闢設住宿機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/165 號)

---

106. 秘書表示，弘達交通顧問有限公司和英環香港有限公司是這宗申請的顧問。林光祺先生現時與前者有業務往來，而劉文君女士現時與兩間顧問公司均有業務往來。小組委員會備悉林光祺先生已離席。由於規劃署要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意劉文君女士可留在會議席上。

107. 秘書表示，二零一零年九月三十日，當局展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》，以供公眾查閱。該圖修訂涵蓋香港養和醫院的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。當局其後接獲表示反對的申述和進一步申述。城規會經考慮後決定不接納該等申述和進一步申述。二零一一年八月二十六日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及為有關的「政府、機構

或社區(1)」地帶施加建築物高度、地積比率和上蓋面積限制和建築物間距規定。當局其後接獲表示反對的申述。城規會於二零一二年經考慮後決定不接納該等申述。

108. 秘書表示，二零一二年七月九日，行政長官批准把《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》提交行政長官會同行政會議的期限再延長六個月，至二零一三年一月二十六日，以便有足夠的時間完成考慮涉及《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述的程序。當局在法定期限(即二零一三年一月二十六日)內，把《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》連同有關的申述、就申述提出的意見和進一步申述提交行政長官會同行政會議核准。然而，由於城規會對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述所作的決定涉及一宗司法覆核個案，故行政長官會同行政會議尚未考慮該份圖則。

109. 秘書續指，根據城市規劃委員規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便應延期作出決定。就此，建議延期就這宗申請作出決定，因為有關「政府、機構或社區(1)」地帶的經修訂建築物高度限制(五層及主水平基準上 90 米)涉及表示反對的申述，而且行政長官會同行政會議尚未考慮該份草圖連同有關的申述和進一步申述(包括與申請地點有關且表示反對的申請)。

110. 經商議後，小組委員會決定應規劃署要求，延期對這宗申請作出決定，以待當局把黃泥涌分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議作最終決定。

[港島規劃專員姜錦燕女士和高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

**議程項目 19**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/69 進一步考慮擬在劃為「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/H9/69B 號)

---

111. 秘書報告說，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        | — 房協監事會的當然委員                             |
| 鄒敏兒女士<br>以地政總署<br>助理署長身分 | — 地政總署署長(房協監事會的<br>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、艾奕康公司、彼<br>安托公司及 LLA 公司有業務<br>往來 |
| 劉興達先生                    | — 現時與艾奕康公司、彼安托公<br>司及 LLA 公司有業務往來        |
| 黃仕進教授及<br>劉文君女士          | — 現時與艾奕康公司有業務往來                          |

112. 小組委員會備悉張孝威先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。小組委員會亦備悉鄒敏兒女士、凌嘉勤先生及林光祺先生已經離席。由於黃仕進教授及劉文君女士沒有直接參與

這宗申請，小組委員會同意黃教授及劉女士可以留在會議席上。由於主席已經離席，副主席繼續主持會議。

### 簡介和提問部分

113. 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：

#### 申請的背景

- (a) 這宗申請由房協提交，旨在要求當局批給規劃許可，以便在申請地點進行擬議的綜合住宅發展，另有配套商業用途及社會福利設施。申請地點在《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》上劃為「綜合發展區」地帶；
- (b) 小組委員會已於二零一一年九月二十三日通過規劃大綱，當中列明發展參數及規劃與設計規定，以便為申請地點日後的發展提供指引。地盤特點及規劃大綱詳載於文件和文件 F-附錄 I；
- (c) 小組委員會於二零一二年九月二十一日考慮這宗申請。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，以待房協提供進一步資料，說明保存 M 座或另一合適樓宇的可行性，以及若無法這樣做，是因為什麼限制和困難。此外，當局也要求房協提供資料，說明重建項目內的兩幢長者房屋為照顧長者居民的特別需要而採用的建築設計、設施及管理；
- (d) 重建明華大廈是東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會一直跟進的議程項目。二零一二年十二月十四日，該委員會討論明華大廈的重建事宜。東區區議員反對保存明華大廈內的現有樓宇，並促請當局盡早落實重建項目；
- (e) 房協已就小組委員會的要求提供進一步資料，以支持這宗申請。有關資料載列如下：



保存明華大廈的三個方案

(f) 為回應保存明華大廈的意見，房協已研究三個涉及不同保存角度的方案。在制定這些方案時，房協主要着眼於下列主要原則和考慮因素：

- (i) 適時為社會提供可負擔的房屋、社會福利及長者護理設施；
- (ii) 配合區內居民及社區的需要；
- (iii) 符合已通過的規劃大綱所載的目標及規劃、設計和技術要求；
- (iv) 平衡社會、環境及財政方面的考慮因素；以及
- (v) 通過提供綠化空間及無障礙環境改善環境；

(g) 三個保存方案如下：

<u>方案 1</u>		<u>方案 2</u>	<u>方案 3</u>
保存整座現有樓宇		複製樓宇	保留「集體回憶」
保存 M 座			
<u>情況 1A</u> 增加建築物 高度	<u>情況 1B</u> 擴大建築羣		
		保存 另一座 樓宇	

**方案 1 – 保存整座現有樓宇**

保存 M 座

- (h) 大致來說，房協表示基於柴灣道的交通噪音及對空氣質素的影響，M 座並不適合作住宅用途。此外，由於其位置遠離正門入口，加上缺乏升降機設施及空間，M 座的位置不適合設置長者中心；
- (i) 若保存 M 座，只能把其用作明華大廈重建項目原先並非擬作的政府、機構及社區用途；

- (j) 若保存 M 座作其他政府、機構及社區用途，便須取消一整幢提供 480 個單位的租住公屋樓宇(第 1 座)，而有關單位將需重新分布至其他樓宇。房協研究了兩種情況：

情況 1A

- 根據情況 1A，每座新樓宇(兩幢長者房屋除外)須加建五層，以吸納所損失的租住公屋單位。此舉導致申請地點南部樓宇的整體建築物高度由主水平基準上 120 米增至 134.25 米，而北部樓宇的整體高度則由主水平基準上 100 米增至 114.25 米；

情況 1B

- 根據情況 1B，所損失的租住公屋單位可由其他樓宇吸納，即通過增加建築物上蓋面積擴大建築羣，以便在新樓宇的各層加建單位；

- (k) 房協指出，根據情況 1A 增加後的建築物高度已超逾分區計劃大綱圖及規劃大綱所核准的建築物高度限制，並會對該區造成負面的視覺影響。在情況 1B 中擴大建築物的上蓋面積以增加每層單位的數目對居住密度而言並不理想，同時因 M 座阻擋通風而可能對通風效能造成影響，而且建築物間距、通風廊及觀景廊的闊度會因建築羣擴大而減少；
- (l) 若保存 M 座而已規劃的第 1 座的擬建單位未能由其他樓宇吸納，發展項目將會損失為配合房屋需要而提供的 480 個租住公屋單位。此外，由於 M 座位於第一期重建計劃的範圍內，部分在第一期調遷的居民須等候差不多 13 年(即較原先計劃多七年)，原因是他們要待第二期發展項目落成後(即二零二五年年底)才能遷至該屋苑；

### 保存其他樓宇

- (m) 房協亦指出，一如保存 M 座的建議，保存任何一座現有樓宇亦會有類似的設計考慮因素及限制；

### **方案 2 – 複製樓宇**

- (n) 這方案旨在保留部分原有材料，用作複製一座樓宇作為「建築物遺蹟」，以反映明華大廈的建築特色及歷史價值。不過，房協表示，大廈外部多年來已經過改建，而建築物外牆的原有特色亦已失去或被翻新工程所遮蓋。因此，這方案難以如小組委員會所預期般達致保存樓宇的目的。房協亦認為這方案不太值得推行；

### **方案 3 – 以紀念花園的形式保留「集體回憶」**

- (o) 房協建議採用方案 3，作為小組委員會所建議保存現有樓宇以外的選擇。房協建議把線型建築物外牆及現有公共休憩用地的梯級式設計與日後中央休憩用地的特色牆合而為一，以紀念明華大廈的特性及保留集體回憶和社會意義。主要的考慮因素如下：
- (i) 關於規劃及設計方面，在園境設計總圖內收納擬議的紀念花園，不大可能引起重大的技術問題；
  - (ii) 房協所提交的總綱發展藍圖可予保留，該圖符合規劃大綱的規定，而就城市設計及建築物高度輪廓、通風、景觀、交通及行人安排、闢設政府、機構及社區設施和休憩用地，以及其他相關的技術方面而言，各有關政府部門認為該圖可以接受（詳載於文件 F-附錄 I 第 12 段）。

### 長者房屋及長者中心

- (p) 因應小組委員會有關長者房屋集中的意見，房協已提供進一步資料，載述採用現行設計及安排的理據。簡而言之：

- (i) 集中提供長者房屋及長者護理設施的安排已考慮到長者與明華大廈其他居民有所不同的特別需要；
  - (ii) 有關安排旨在按照「通用設計」概念，以合乎成本效益和有效的方式提供長者護理服務；以及
  - (iii) 就此，社會福利署署長對現時申請書內有關提供長者設施及長者房屋位置的事宜並無意見；
- (q) 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，詳情載於文件第 3 段並概述如下：

#### *視覺方面*

- (i) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，情況 1A 的項目超逾分區計劃大綱圖所訂定的最高建築物高度，並會對從鯉魚門度假村眺望的景觀造成重大影響。在情況 1B 下，雖然原有計劃內的一些建築物間距的闊度會減少，但仍可通過調整建築物布局及上蓋面積來改善情況。就方案 2 而言，申請人表示，建築物外牆的原有特色已經失去或被翻新工程所遮蓋。因此，方案 2 未必值得推行。方案 3 利用申請地點的中央休憩用地作為園景花園，以紀念明華大廈。方案 3 沒有影響住宅樓宇的高度、體積及布局，因此不會對原有計劃造成重大改動；

#### *通風方面*

- (ii) 保存 M 座會影響申請地點南隅的非建築用地，劃設該用地旨在改善柴灣道一帶的氣道；

#### *環境方面*

- (iii) 就方案 1 及方案 2 而言，環境保護署署長（下稱「環保署署長」）指出有需要重新確定

該兩個方案在環境(特別是空氣質素及交通噪音方面)而言是否可以接受。至於方案 3，由於樓宇布局及建築物設計維持不變，先前的初步環境檢討結果仍然有效。因此，環保署署長對方案 3 沒有其他意見；

- (iv) 社會福利署署長及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對申請人所提交的資料沒有意見；
- (v) 康樂及文化事務署轄下古蹟辦對擬議的保存方案並無意見，原因是明華大廈既非已評級的歷史建築，也非擬評級的歷史建築；
- (r) 地區方面——東區民政事務專員對申請沒有任何意見。東區民政事務專員請小組委員會注意，東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會已就明華大廈的重建計劃進行多輪討論。委員認為應如期實施重建計劃，以配合本港殷切的房屋需求；
- (s) 東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會的意見——東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會反對保存明華大廈的現有樓宇。東區區議員的意見已反映在文件 F-附錄 VII。簡而言之，他們認為明華大廈的保育價值有限。如保存現有樓宇，房協需修訂有關的發展參數並重新設計整項計劃，令重建項目受到延誤。現時土地供應短缺，輪候冊上仍有超過 20 萬人，顯示對租住公屋的需求殷切。重建明華大廈有助增加房屋供應並改善居住環境。原先的重建方案已在區內討論多時，並獲東區區議會及社區人士的支持。有關項目應盡快展開；以及
- (t) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的規劃評估及考慮因素，並不反對房協所建議的方案 3。與房協所提交的原先計劃比較，方案 3 只涉及修訂中央休憩用地的設計，而原先計劃的其餘部分則得以保留。規劃署亦不反對原先的計劃，該計劃符合分區計劃大綱圖所訂的限制，以及二零一一年

九月二十三日獲小組委員會通過的規劃大綱所載的規劃及設計規定。

114. 一名委員詢問揀選 M 座保存的背景。秘書表示，明華大廈是由房協發展的最舊式資助房屋之一。保存 M 座的建議是在小組委員會考慮有關用地的規劃大綱擬稿時提出，但並未列為規劃大綱的規定。秘書亦指出，據古蹟辦表示，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，明華大廈的現有樓宇並非古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)現時考慮評級的 1 444 幢歷史建築物名單上的項目。秘書進一步解釋，小組委員會部分委員於二零一二年九月二十一日建議保存和活化再用 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。因此，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待房協提供進一步資料，說明保存 M 座或另一合適樓宇的可行性，以及若無法這樣做，是因為什麼限制和困難。

115. 同一名委員詢問有關明華大廈的現有地積比率。港島規劃專員姜錦燕女士在回應時表示，明華大廈的現有地積比率約為 4 倍。根據獲通過的規劃大綱，明華大廈的擬議重建項目由九幢住宅大廈及配套設施(包括店舖及社會福利設施)組成。擬議重建項目的總地積比率不會超過 6 倍。

116. 同一名委員問及若保存 M 座，為何居民須等候差不多 13 年。姜錦燕女士在回應時表示，明華大廈的重建項目涉及一項綜合發展計劃，包括現有居民的原址安置及搬遷安排。M 座位於第一期重建計劃的範圍內，而已規劃的第 1 座樓宇所提供的 480 個公屋單位對於配合原址安置安排十分重要。保存 M 座會導致出現 199 個單位的差額，未能符合在第一及第二期計劃完成後安置居民所需的單位數目。部分屬於第一期計劃的居民(假設調遷工作於二零一三年完成)須等候差不多 13 年(即較原先的計劃多七年)才能獲安置到新單位，原因是他們要待第二期發展項目落成後才能遷回該屋苑。此外，如規定須保存任何現有樓宇(包括 M 座)，便需要更多時間重新設計現行計劃，以及根據法定程序進行所需的技術評估和重新提交經修訂的計劃。

117. 一名委員質疑文件的繪圖 FA-4 內的電腦合成照片是否準確，原因是該電腦合成照片顯示若保存 M 座，有關單位重新

分布至其他樓宇的情況，但似乎誇大了加建五層所帶來的視覺影響。姜錦燕女士在回應時解釋，用作擬備電腦合成照片的相片是在鯉魚門度假村拍攝，該處是備受市民歡迎的觀景點。

118. 林樹竹女士在回應一名委員的詢問時表示，明華大廈是由房協發展的最舊式資助房屋之一。明華大廈內的 A 座樓宇是於一九七零年代興建，而其餘包括 M 座在內的樓宇則是於一九六零年代興建。她手頭上並無關於興建 M 座樓宇的確實年份的資料。

119. 秘書在回應另一名委員的跟進問題時表示，香港仔漁光邨是由房協發展的另一最舊式資助房屋。

120. 一名委員詢問若保存 M 座，可否把其作居住用途，以及樓宇內可提供多少單位。姜錦燕女士在回應時表示，房協指出若把 M 座作居住用途，可提供約 200 個單位。不過，由於申請地點鄰近交通繁忙的柴灣道，日後的居民將容易受到交通噪音及空氣質素問題所影響。因此，申請人認為 M 座日後不宜作住宅用途。

### 商議部分

121. 一名委員認為在房協提供的三個方案中，以「集體回憶」方式保存明華大廈(即方案 3)較為可取。這名委員認為此方案可紀念明華大廈的特性，而集體回憶和社會意義亦值得保留。與方案 3 比較，保存 M 座會對受影響居民獲原址安置的時間造成重大影響，他們一直要求盡早實施明華大廈的重建工程。這名委員亦建議若以「集體回憶」方式保存明華大廈，房協可考慮保留明華大廈的名稱供日後的公共屋邨使用，並在日後的「明華花園」展示現有明華大廈的實體模型。此外，這名委員備悉洋紫荊樹是明華大廈內常見的樹木，屬於該處的特色。這名委員建議房協考慮在日後的公共屋邨內種植更多洋紫荊樹。

122. 一名委員認為方案 2(即複製一座樓宇作為「建築物遺蹟」)並不可取，因為建築物原有的特色已經失去，難以達致保存明華大廈的目的。這名委員亦指出，雖然明華大廈既非法定古蹟，也非已評級／擬評級的歷史建築，但卻是房協興建的第

一代資助房屋之一，而且在建築設計上甚具創意，其歷史意義在於可向市民展示這類建築物在香港歷史扮演的角色及貢獻。然而，這名委員亦備悉東區區議會強烈反對有關保存明華大廈樓宇的規定。

123. 鑑於漁光邨是由房協發展的另一個第一代資助房屋項目，同一名委員詢問房協是否計劃重建漁光邨。姜錦燕女士在回應時表示，根據房協所提供的資料，漁光邨已有重建計劃。不過，由於漁光邨在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶而非「綜合發展區」地帶，房協無須向城規會提交總綱發展藍圖。

124. 一名委員認為若漁光邨已有重建計劃，則不論該屋邨屬於已評級歷史建築與否，房協亦應及早考慮可否保存該屋邨內最少一座現有樓宇。另一名委員建議規劃署向房協轉達該訊息。三名委員贊同上述意見。

125. 副主席總結表示，委員普遍同意採用房協所建議的方案3，即以集體回憶的方式保存明華大廈。委員亦同意房協須注意小組委員會有關保存明華大廈的集體回憶的建議，包括保留明華大廈的名稱、在「明華花園」展示實體模型，以及在日後的公共屋邨內種植更多洋紫荊樹。此外，房協在制定漁光邨日後的重建計劃後，應在早期的規劃階段考慮保存其樓宇的可行性。

126. 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三月十五日止；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，把下文的規劃許可附帶條件(b)及(c)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) 提交並落實附有保護樹木建議的園境設計總圖，並提供季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (c) 設計及提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 把申請地點的東南隅後移，以擴闊行人路，配合日後可能在柴灣道與阿公岩道交界處進行的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 申請人須進一步研究闢設通道以連接擬議的第三期重建項目與港鐵站的可行性。如屬可行的話，須在實施擬議的第三期重建項目時闢設該通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 落實擬議排污改善工程，費用由發展商支付，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 在鄰近長者日間護理中心及與其同一水平的位置提供上落客點，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。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

出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 向地政總署港島東區地政專員申請契約修訂。不過，該署不保證必會批准有關申請。倘地政總署以業主的身分按其絕對酌情權批准申請，則申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括補繳地價；
- (d) 留意文件 F-附錄 I 第 10.1.1(c)段地政總署港島東區地政專員的意見，即申請人須確定每一擬議的政府、機構及社區設施的負責人和管理詳情，並說明有關的議定安排；
- (e) 留意文件 F-附錄 I 第 10.1.2(b)段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，其意見是關於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 和 152 的總樓面面積寬免新政策；
- (f) 留意文件 F-附錄 I 第 10.1.3(b)段消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排必須符合《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；
- (g) 留意文件 F-附錄 I 第 10.1.10(b)段渠務署總工程師／香港及離島的意見，即項目倡議人須確保擬議發展在施工期間和竣工後不會引致工程地點的上游地區、毗連範圍或下游一帶出現水浸；
- (h) 關於現有氣體喉管的安全規定／保護措施，申請人須留意文件 F-附錄 I 第 10.1.13(a)段機電工程署署長的意見，並就此事與煤氣公司聯絡；以及
- (i) 留意文件 F-附錄 I 第 10.1.13(b)段機電工程署署長的意見，其意見是關於機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

[副主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。港島規劃專員姜錦燕女士於此時離席。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HK/7

為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的

- (a) 北角模範邨停車場、
  - (b) 鯽魚涌鯉景灣康東邨停車場、
  - (c) 柴灣興華(二)邨停車場、
  - (d) 柴灣翠樂邨停車場、(e) 柴灣漁灣邨停車場及
  - (f) 柴灣山翠苑停車場作臨時「公眾停車場  
(貨櫃車除外)」用途(出租剩餘月租泊車位予非  
住戶)的規劃許可(申請編號 A/HK/5)續期三年  
(由二零一三年三月二十八日至二零一六年三月  
二十七日)
- (都會規劃小組委員會文件第 A/HK/7 號)
- 

128. 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 | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員                  |
| 曹榮平先生 | — | 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)的候補委員 |
| 鄒敏兒女士 | — | 地政總署署長(房委會委員)的候補委員                      |
| 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

129. 小組委員會備悉鄒敏兒女士、凌嘉勤先生、林光祺先生及曹榮平先生已離席。由於劉文君女士涉及直接利益，小組委員會同意劉女士應暫時離席。由於主席已離席，副主席繼續代為主持會議。

[劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

130. 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；
- (b) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘泊車位)的規劃許可(申請編號 A/HK/5)續期三年，即由二零一三年三月二十八日至二零一六年三月二十七日，以便出租申請處所的剩餘月租泊車位予非住戶；
- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由山翠苑住戶提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，指出有關建議會剝削住戶租用泊車位的權利，並會造成安全、保安及衛生問題。此外，提意見人提及申請通知張貼在非駕駛住戶不易察覺的位置；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。對於公眾提意見人關注到山翠苑的安全及保安問題，申請人指出已採取多項措施解決有關問題，包括把停車場大廈及住宅大廈的入口分隔、把車輛通道及行人路的入口分隔、調配

保安員 24 小時當值，以及安裝閉路電視。至於提意見人關注到通知公眾的事宜，申請人已向業主立案法團發出通知，以供在屋苑內張貼。此外，房委會已在停車場顯眼位置張貼地盤通知。

131. 一名委員備悉根據契約條件，模範邨的泊車位供應量為每 12.5 個住宅單位不多於一個泊車位，而山翠苑的泊車位供應量為每五個住宅單位不少於一個泊車位。該名委員詢問為何這兩個屋苑的泊車位供應量有所不同。林樹竹女士作出回應，解釋模範邨及山翠苑於不同年代興建，而在公共屋邨關設泊車位的規定已隨時間改變。

#### 商議部分

132. 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，由二零一三年三月二十八日至二零一六年三月二十七日止，並須附加下列條件：

空置泊車位應優先出租予模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨及山翠苑的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須取得運輸署署長同意。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須向地政總署港島東區地政專員申請短期豁免書，以獲准在模範邨進行擬議用途；
- (b) 定期檢討使用泊車位的情況，並保留記錄，以確保妥為管理公眾資源的運用，並避免剝削住戶租用月租泊車位的權利；以及
- (c) 可考慮出租空置泊車位予非政府機構作其他用途，以充分利用有關屋邨的空置泊車位。

[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 21

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/287 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
牛頭角彩盈 作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」  
用途(只適用於空置的泊車位)的規劃許可  
(申請編號 A/K13/253)續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/287 號)

---

134. 秘書報告，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 | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員                  |
| 曹榮平先生 | — | 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)的候補委員 |
| 鄒敏兒女士 | — | 地政總署署長(房委會委員)的候補委員                      |
| 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              |

135. 小組委員會備悉鄒敏兒女士、劉文君女士、凌嘉勤先生、林光祺先生及曹榮平先生已離席。由於主席已離席，副主席繼續代為主持會議。

#### 簡介和提問部分

136. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的泊車位)的規劃許可(申請編號A/K13/253)續期三年，以便出租申請處所的空置月租泊車位予非住戶；
- (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，詳情載於文件第9段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。公眾提意見人不反對這宗申請；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。規劃署備悉所接獲的意見。

137. 委員沒有就這宗申請提出問題。

## 商議部分

138. 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，至二零一六年四月九日止，並須附加下列條件：

空置泊車位應優先出租予彩盈的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須取得運輸署署長同意。

139. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討使用泊車位的情況，並保留記錄，以確保妥為管理公眾資源的運用，並避免剝削住戶租用停車場月租泊車位的權利；以及
- (b) 可考慮出租空置泊車位予非政府機構作其他用途，以充分利用有關屋邨的空置泊車位。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/108 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘高翔苑及油美苑作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的泊車位)的規劃許可(申請編號 A/K15/92)續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/108 號)

---

140. 秘書報告，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 一 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員
- 曹榮平先生 一 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員



會委員)的候補委員

- 鄒敏兒女士 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 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

141. 小組委員會備悉鄒敏兒女士、劉文君女士、凌嘉勤先生、林光祺先生及曹榮平先生已離席。由於主席已離席，副主席繼續代為主持會議。

#### 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) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於空置的泊車位)的規劃許可(申請編號A/K15/92)續期三年，以便出租申請處所的空置月租泊車位予非住戶；
- (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，詳情載於文件第9段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見書，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出反對意見；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。

143. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年三月二十三日止，並須附加下列條件：

空置泊車位應優先出租予高翔苑及油美苑的住戶，而出租予非住戶的擬議泊車位數目須取得運輸署署長同意。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討使用泊車位的情況，並保留記錄，以確保妥為管理公眾資源的運用，並避免剝削住戶租用停車場月租泊車位的權利；以及
- (b) 可考慮出租空置泊車位予非政府機構作其他用途，以充分利用有關屋邨的空置泊車位。

[副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。他於此時離席。]

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/679

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 49 號創貿廣場地下 2 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/K14/679A 號)

146. 秘書報告，萊坊測計師行有限公司是這宗申請的顧問。劉文君女士現時與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉文君女士已離席。

147. 秘書表示，申請人的代表於二零一三年三月八日要求再延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間提供進一步資料，就相關政府部門關注擬議逃生途徑會影響所涉大廈的總樓面面積作出回應。

148. 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，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月時間(即合共三個月時間)準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/297

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶及顯示為「道路」用地的九龍塘窩打老道 147 號及毗連政府土地進行酒店發展，並略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個泊車位、一個上落客車位及附屬機房用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/297A 號)

149. 秘書表示，小組委員會於二零一三年一月十一日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，回應相關政府部門的意見。申請人於二零一三年三月五日及二零一三年三月八日提交進一步資料，分別就運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見作出回應。由於最新提交的進一步資料於二零一三年三月八日(即是次會議日期前四個工作天)才收到，當局仍在就景觀方面的問題徵詢相關政府部門的意見。此外，運輸署尚未就申請人於二零一三年三月五日提交的資料提出意見。因此，規劃署要求延期至下次會議才考慮這宗申請，以便相關政府部門有時間就申請人提交的進一步資料提出意見。

150. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期至下次會議(即二零一三年四月五日)才就這宗申請作出決定。

**議程項目 25**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/K9/256

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
紅磡紅鸞道與華信街交界九龍內地段第 11205 號  
經營酒店連食肆／商店及服務行業和  
關設公共交通交匯處  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/256 號)

---

151. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司、Adrian L. Norman Ltd. 及弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司、弘達交通顧問有限公司及 Adrian L. Norman Ltd. 有業務往來 |
| 劉興達先生 |   |   |
| 劉文君女士 | ] | 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來                                    |

152. 小組委員會備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉，而劉文君女士及林光祺先生已離席。

153. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間回應相關政府部門及公眾提出的意見。

154. 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，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內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，否則不會批准再延期。

**議程項目 26**

**其他事項**

155. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。