

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年十二月十三日上午九時舉行的
第 502 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

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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)

黃耀光先生

地政總署助理署長(九龍)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年十一月二十二日第 501 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」)二零一三年十一月二十二日第 501 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[李律仁先生此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》的修訂項目

2. 秘書報告，由於西南九龍分區計劃大綱核准圖的修訂項目涉及一塊由房屋署作公屋發展的用地，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分)

— 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員

曹榮平先生

— 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員

陳永堅先生

— 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員

劉文君女士

— 房委會委員和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員

林光祺先生

— 現時與房委會有業務往來

3. 由於此議項只是報告西南九龍分區計劃大綱草圖《說明書》的修訂項目供委員參考，小組委員會同意主席及上述委員可留在席上。

4. 秘書報告，小組委員會曾於二零一三年十一月二十二日上次會議考慮《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》的修訂建議。其中一項修訂項目(即 J 項)涉及把位於興華街西及連翔道的「政府、機構或社區」地帶、「綜合發展區」地帶及「住宅(甲類)12」地帶內的六塊狹長土地指定為非建築用地。《說明書》第 7.2 段已作修訂，旨在清晰地反映容許在非建築用地上搭建小型構築物接駁行人天橋的規劃意向，只限劃為「住宅(甲類)12」地帶內作公屋發展的用地。《說明書》的修訂項目已提交會議席上。

5. 委員備悉《說明書》的修訂項目及《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》已於二零一三年十二月十三日刊憲。

[劉興達先生此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/KC/3 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》，把葵涌永立街 2 至 6 號由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/3A 號)

6. 秘書報告，這宗申請由榮光皮廠有限公司和榮來皮廠有限公司提交。申請人的四間顧問公司是雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| 李律仁先生 | — 現時與申請人有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏公司曾贊助該研究所的一些活動 |
| | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 現時與陳錦敏公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 現時與英環公司和陳錦敏公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與雅邦公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |

7. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉。小組委員會認為李律仁先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。由於

黃仕進先生、劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

[李律仁先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

8. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士、運輸署高級工程師／葵青胡建國先生、香港警務處總督察黎展強先生、香港警務處警長黃健兒先生和下列申請人代表此時獲邀到席上：

徐美琪女士

楊嘉成先生

鄭心怡女士

張量童先生

孫佩華女士

蘇振顯先生

陳沛翔先生

歐般仙先生

葉倩雯女士

莫君善女士

9. 主席歡迎上述人士，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士向委員簡介這宗申請的背景。洪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：

有關建議

- (a) 申請人建議修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》，把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並在註釋內把「靈灰安置所」列為第一欄用途。現有「工業」地帶內的發展，最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 105 米。申請人建議為擬議「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶設定發展限制，包括最大總樓面面積為 7 590 平方米(根據約 799 平方米的地盤面積計算，相等於地積比率約 9.5 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 100 米和龕位數目不超過 50 000 個；
- (b) 申請地點位於現有工業區(劃為「工業」地帶)南端、西鄰是葵涌火葬場及靈灰安置所(有 9 276 個龕位)，西面較遠處是荃灣華人永遠墳場)(有 17 248 個墳墓及 52 901 個龕位)，南面是擬建的葵涌公園。申請地點現時空置；
- (c) 目前，葵涌火葬場及靈灰安置所和荃灣華人永遠墳場有 79 425 個龕位／墳墓。政府在二零一零年發出的「骨灰龕政策檢討公眾諮詢文件」中已建議在葵涌三塊用地發展靈灰安置所。該三塊用地總共可提供 71 000 個龕位(北面青荃路用地有 20 000 個龕位和 2 000 個紀念碑、焚化爐舊址有 42 000 個龕位，以及南面葵泰路用地有 9 000 個龕位)。就該三塊用地進行的交通影響評估所得的結論是，在實施擬議道路改善工程後，對附近地區不會有負面的交通影響。連同一宗同類的改劃用途地帶申請(編號 Y/KC/5，位於同一「工業」地帶內，提供 38 000 個龕位)，倘所有發展建議均獲批准並予以實施，葵涌區總共會有 240 425 個墳墓、龕位和紀念碑；
- (d) 發展建議是要興建一幢樓高 21 層的大樓，以闢設共有 50 000 個龕位的靈灰安置所，其中 40 000

個龕位會設於八層位於低層的部分(六樓至十三樓)(即每層平均有 5 000 個龕位), 10 000 個龕位會設於四層位於高層的部分(十六樓至十九樓)(即每層平均有 2 500 個龕位)。該大樓的其餘九層(地下、一樓至五樓、十四樓、十五樓和二十樓)會用作入口大堂、大廳、停車場、紀念館、辦公室、圖書館、機電房和走火層等用途;

- (e) 為解決有關發展所造成的交通影響, 申請人建議節日期間(即清明節和重陽節)在兩個上客點(一個在荃灣大河道, 另一個在葵涌貨櫃碼頭路)為訪客提供由經營者安排的巴士服務、在永立街與葵喜街交界處採取特別交通措施(包括經修訂的道路標記和經修訂的路口交通燈控制系統), 以及沿葵喜街闢設長度約為 160 米的停車處以供由經營者安排的巴士服務使用和申請地點前面闢設長度約為 30 米的停車處以供汽車/的士上落客。葵喜街由經營者安排的巴士停車處毗鄰的北面行人徑會擴闊至 4 米。此外, 會聘用專責人潮管理承辦商, 負責在巴士停車處毗鄰的路口和行人徑分隔進出人流;
- (f) 就該大樓內的上下層(下稱「縱向」)運輸設施而言, 八層位於低層的部分會有三部專用升降機, 四層位於高層的部分會有兩部專用升降機。另有兩道供往來用的樓梯;
- (g) 申請人又建議節日期間實施多項人潮控制措施, 包括推行網上祭祀方式以減少訪客人數; 推廣作出照明安排的祭祀文化, 禁止在大樓內點火, 並提供花卉裝飾服務; 不鼓勵非由經營者安排的巴士用途及使用的士和私家車; 以及實施預約到訪計劃, 到訪之前須先行預約;

[梁宏正先生此時到席。]

- (h) 申請人會無條件把售賣一定數量的龕位所得的淨收入捐給保良局, 以作慈善用途。此外, 並會設立慈

善基金，以便經濟條件稍遜的人士可透過慈善基金的資助，申請以優惠價錢購買龕位；

- (i) 申請人用以支持這宗申請的理由，詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

- (j) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，現扼述如下：

- (i) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長指出，為增加本港的整體龕位供應起見，若相關靈灰安置所符合一切法定要求和政府規定，例如涉及城市規劃、建築物和消防安全以至土地契約的要求和規定，他們通常不會反對有助增加可用龕位數目的建議。就這宗申請而言，申請人應顧及政府擬於荃灣華人永遠墳場附近進行的公營靈灰安置所發展以及擬議靈灰安置所大樓的累積交通影響，並可考慮採取紓緩措施，例如在靈灰安置所的地界範圍內禁止／集中燃燒冥鏹祭品、進行綠化等。他們又指出，政府當局現正草擬條例草案，以便就私營靈灰安置所實施法定的發牌制度，並打算在二零一四年第二季把條例草案提交立法會審議；
- (ii) 地政總署荃灣葵青地政專員表示，倘申請獲得批准，申請人須申請契約修訂。然而，擬議「預約到訪」的安排既難以按契約執行，亦不應在土地契約內加以設定。擬議交通和人潮管理計劃、場地規則、有關日常運作的網上預約制度及靈灰安置所管理計劃亦難以透過契約條件予以執行，原因是這並非監管上述建議能否妥善推行的有效方式；
- (iii) 運輸署署長原則上不反對這宗申請，並對經修訂的交通影響評估沒有意見。他對擬議由經營者安排的巴士服務也沒有意見，但提醒

申請人，擬議由經營者安排的巴士服務須與其他巴士服務共用大河道的上落客貨車位，而且申請人須在至少一個月前預先通知運輸署每個節日期間由經營者安排的巴士的具體運作日期，以便採取所需交通措施。他亦對清明／重陽節期間的擬議特別交通管理沒有負面意見。為確保所提交的交通和人潮管理措施建議可妥善和有效地推行，運輸署署長認為應透過規劃申請機制，設定規劃許可附帶條件，規定申請人須每年在兩個節日(即清明和重陽)之前向他提交有關交通和人潮管理計劃，以供批准；

- (iv) 警務處處長原則上不反對這宗申請。他同意可藉擬議網上預約制度管理和控制訪客人數，前提是專責人潮管理隊伍能嚴格實施網上預約制度；倘出現突發的過度擁擠情況，按申請人的承諾，訪客會全數獲安置在九層非靈灰安置所部分。他對經修訂的由經營者安排的巴士措施並無異議／沒有意見。倘預約到訪制度按預計及建議有效和妥善地運作，他預期這方面問題不大。他預料申請人的擬議特別交通措施與政府就附近荃灣華人永遠墳場採取的交通措施並無太大衝突。致警務處處長的承諾書是否可予執行，以確保落實交通和人潮管理計劃，須視乎申請人的專責人潮管理隊伍能否努力不懈地實施網上預訂制度，以便在不同時段控制訪客人數，以及對事先未有預約而前往靈灰安置所的訪客收緊管制。不過，使用私家車或其他交通工具例如的士而非由經營者安排的巴士服務前往申請地點的訪客人數，會大大影響交通措施的成效以至附近一帶的交通流量。為確保所提交的交通和人潮管理措施建議可妥善和有效地推行，警務處處長亦認為應透過規劃申請機制，設定規劃許可附帶條件，規定申請人須每年在兩個節日(即清明和重陽)之

前向他提交有關交通和人潮管理計劃，以供批准；

- (v) 工業貿易署署長備悉申請地點並非由規劃署進行的「2009年全港工業用地分區研究」所確認適宜改劃土地用途的其中一個地點。他又備悉，雖然城市規劃委員會(下稱「城規會」)原則上通過上述分區研究的建議，但一名城規會委員表示深切關注，尤以對葵涌青荃路和沙田第65區獲確認適宜作靈灰安置所發展的兩塊「工業」用地為然。另一方面，在二零一零年十一月二十六日審議同一地區「工業」地帶內的另一宗改劃用途地帶申請(編號Y/KC/1)時，一名城規會委員認為港口後勤用途和物流業對土地有殷切需求，批准改劃用途地帶申請意味着作該等用途的工業用地會有所減少。工業貿易署署長表示在處理這宗申請時應把上述因素納入考慮；
- (vi) 建築署總建築師／管理統籌分處2指出，與其他政府靈灰安置所相比，擬議靈灰安置所在布局設計方面大幅提高了總樓面面積／龕位密度、通道空間未有清楚界定而且狹窄得多、龕位牆壁的祭祀空間不足，以及通道空間與祭祀空間互相重疊。此外，扶手電梯前面的空間面積相當細小，節日期間未必足以容納大批訪客。他又認為擬議發展的建築形式和外牆與附近現有的工業樓宇大有不同，就現有環境而言，未必可互相協調；
- (vii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和園境的角度而言，對這宗申請有所保留。考慮到擬議用途的敏感性質，擬議靈灰安置所大樓的建築形式和設計會與主要為雅淡設計工業樓宇的附近地區形式強烈對比。數量方面，在申請地點內美化環境的潛力非常有限，尤以在地面栽種植物為然。質

量方面，所有擬栽種的品種不是灌木，便是攀緣植物，並沒有樹木。美化環境設計的整體綠化效果輕微及不足；

- (viii) 葵青民政事務專員未有接獲對這宗申請的意見。他表示，葵青區議會轄下葵青地區管理委員會於二零一二年二月十七日的會議上簡略討論這宗申請，委員要求提供更詳盡的資料，以便他們考慮申請。在二零一二年九月十一日的葵青地區管理委員會會議上，通過了「葵青區議會反對把葵涌永立街 2 至 6 號的工業樓宇改作靈灰安置所發展」的動議。在葵青區議會轄下地區設施管理委員會二零一二年十二月十八日的會議上，申請人及其代表應邀向委員簡介擬在申請地點興建靈灰安置所的詳情。葵青區議會議員在二零一三年七月三十日的社區事務委員會會議上，)對私營靈灰安置所欠缺監管制度和發牌計劃的進展表達關注；以及
- (ix) 其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

公眾意見

- (k) 自二零一二年二月十日以來，這宗申請及其進一步資料先後公布了十次，每次的法定公布期為三個星期，以便公眾提出意見。當局共接獲 9 014 份公眾意見書，其中 8 972 份支持申請，17 份反對申請，4 份並無異議，3 份沒有意見，而其餘 7 份對申請表示關注；
- (1) 支持意見主要認為精心設計的靈灰安置所具吸引力、環保，並有完備的運作模式(即網上預約制度和其他現代技術)、全面的設施(即紀念館、博物館、圖書館和會所)及組織完善的交通措施(即備有方便

的公共交通工具和由申請人負責運作的經營者所安排巴士)；以及擬議發展可為公眾提供另類選擇；

- (m) 反對的主要理由是目前政府未有就靈灰安置所發展項目制訂管制或執行規例；所提交的技術評估有不足之處；擬議發展會對附近地區帶來負面的交通、排水、空氣污染和其他環境影響及對區內居民造成心理影響和帶來不便；對靈灰安置所龕位並無即時需要；以及擬議發展的財務問題受到關注；

規劃署的意見

- (n) 規劃署同意這宗申請的部分內容，即把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，但認為根據文件第 11 段所進行的評估，應把「靈灰安置所」用途納入《註釋》的第二欄，以便可透過規劃申請機制設定適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注，現概述如下：

發展建議

- (i) 改劃用途地帶申請旨在發展一幢設有 50 000 個龕位、樓高 21 層的靈灰安置所大樓。發展規模與提供 52 901 個龕位和 17 248 個墳墓的現有荃灣華人永遠墳場差不多。有別於通常位處低矮構築物並有較大地盤面積的本港其他現有靈灰安置所，擬議發展會是本港首個高建高密度(設有 50 000 個龕位)的靈灰安置所項目。小組委員會的決定會對日後其他同類申請有影響，例如小組委員會快將考慮的申請編號 Y/KC/5(在同一「工業」地帶內)；

土地用途兼容性

- (ii) 擬議發展與附近的土地用途，包括北面的現有工業區、東面的擬建葵涌公園和西面的葵涌火葬場及靈灰安置所和荃灣華人永遠墳場並非不相協調。距離最近的住宅發展葵盛西邨位於東北面約 400 米。然而，申請地點沒有足夠的公共交通服務；

交通影響和人潮管理

- (iii) 根據所提交的交通影響評估，節日期間每小時最多會有 5 450 人次前往申請地點及 5 750 人次離開申請地點。為解決擬議發展所帶來的交通影響，申請人在交通影響評估內建議多項措施，包括網上預約制度、在荃灣和葵涌設有兩個上客點而由經營者安排的巴士服務、經修訂的道路標記和經修訂的路口交通燈控制系統、在葵喜街進行道路改善工程以闢設行人路、在申請地點外圍設 160 米停車處供旅遊車使用和 30 米停車處供的士及私家車使用，以及成立專責人潮管理隊伍以控制大樓內外的人潮情況。運輸署署長對所提交的交通影響評估不表反對；
- (iv) 為解決大樓內的往來事宜，申請人亦提交了關於使用升降機、扶手電梯和樓梯及成立專責人潮管理隊伍以控制訪客流動情況的縱向運輸分析。相關政府部門包括警務處處長和消防處處長對所提交的縱向運輸分析沒有意見，但建築署總建築師／管理統籌分處 2 對扶手電梯附近和靈灰安置所各樓層的通道空間有所關注；
- (v) 警務處處長認為，倘擬議網上預約制度及交通和人潮管理計劃能有效運作，便可控制訪客人數。然而，由於未有對網上預約制度和申請人其他擬議交通和人潮管理措施的成效進行測試，運輸署署長和警務處處長均認為申請人應每年在兩個節日(即清明和重陽)之

前向他們提交有關交通和人潮管理計劃，以供批准；

視覺和建築事宜

- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 均對擬議大樓的建築形式和建築設計表達關注。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並認為該大樓的綠化程度僅可接受；建築署總建築師／管理統籌分處 2 則認為擬議靈灰安置所布局設計的總樓面面積／龕位密度遠較政府靈灰安置所為高，而大樓內的通道空間亦遠較政府靈灰安置所狹窄；

透過規劃申請進行管制的需要

- (vii) 就土地用途協調性而言，擬議靈灰安置所用途可以接受。至於可否在擬議靈灰安置所大樓內闢設 50 000 個龕位，並提供足夠的拜祭空間和橫向／縱向通道空間，則須進一步證明)。把「靈灰安置所」用途納入擬議「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第一欄，往後無須先取得規劃許可，並不恰當，因為建築物設計和其他技術細節，包括擬議運輸／交通／人潮管理措施，須經相關部門和小組委員會進一步考慮。小組委員會可透過規劃申請機制(即把「靈灰安置所」列為第二欄用途)，就擬議運輸／交通／人潮管理措施、建築物設計和美化環境事宜設定規劃許可附帶條件，以確保對擬議靈灰安置所發展的規模進行適當管制和監察；以及

公眾意見

- (viii) 反對的主要理由涉及對靈灰安置所政策以及對附近地區造成交通、環境和排水影響的關注。對靈灰安置所政策的關注方面，食物及

衛生局局長表示，當局預定在二零一四年第二季把《私營靈灰安置所條例草案》提交立法會審議。根據靈灰安置所政策並從交通、環境和排水的角度而言，相關政策局／部門（包括食物及衛生局局長、食物環境衛生署署長、運輸署署長、警務處處長、環境保護署署長和渠務署署長）不反對這宗申請。

10. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。徐美琪女士提出下列要點：

- (a) 擬議靈灰安置所項目符合所有法例及政府規定，並得到各階層人士以至區內居民的支持。申請地點遠離住宅用途，但交通方便；
- (b) 一如民政事務局局長和食物及衛生局局長所指出，本港沒有足夠的靈灰安置所。有關建議旨在善用稀有的土地資源，進行高密度的靈灰安置所發展，並推廣作出照明安排的祭祀文化；以及
- (c) 申請人身為屯門另一靈灰安置所「善緣」的經營者，會繼續協作履行政府的規定，從而為顧客提供最佳服務，以及協助解決社區對靈灰安置所龕位的迫切需求。

11. 鄭心怡女士說，規劃署的簡介已涵蓋發展建議。她繼而借助投影片，向委員展示一些海外多層靈灰安置所大樓的例子。

12. 一名委員詢問，為何面積較小的申請地點可闢設 50 000 個龕位，而附近面積大得多的三個擬議政府靈灰安置所選址卻只可總共提供約 70 000 個龕位。陳偉信先生在回應時表示，擬議私營靈灰安置所與政府擬議靈灰安置所的龕位數目有所不同，主要是因為布局設計和設計標準有別。政府靈灰安置所提供較大的龕位和寬闊得多的通道空間，以及橫向的人潮疏散模式。擬議多層靈灰安置所發展則以縱向方式設計。至於附近的三個擬議靈灰安置所位置，是由食物及衛生局按在 18 區每區提供至少一個靈灰安置所的政策目標，為葵青區物色

的選址，其中位處北面青荃路、設有 20 000 個龕位和 2 000 個紀念碑的選址，會首先進行發展。

13. 鑑於根據評估，在節日繁忙時間，靈灰安置所大樓內最多會有 5 750 名訪客，副主席詢問該大樓內的縱向運輸系統如何能應付大量訪客。鄭心怡女士回應說，每小時最多會有 5 750 人次是最壞情況，具體來說，所指的是清明節和重陽節兩天上午十一時三十分至下午十二時三十分繁忙時間內的訪客量。估計訪客會在大樓內停留 20 分鐘，進行拜祭。有關評估的結論是，該大樓的擬議縱向運輸系統能有效地疏散估計的訪客數目。

14. 歐般仙先生補充說，擬議大樓的設計旨在分隔高層部分與低層部分的訪客，並有兩部專用快速升降機為四層位於高層的部分服務及三部專用升降機為八層位於低層的部分服務。此外，還有一部載貨升降機為低層部分服務及一部送件(消防)升降機為所有樓層服務。訪客抵步時，會獲安排使用不同升降機前往目的地樓層。長者、兒童及殘疾人士會獲安排使用載貨升降機和送件升降機。評估結果顯示，該大樓的擬議縱向運輸系統每小時可應付估計最高數目為 5 750 名的訪客。

15. 一名委員查詢擬議靈灰安置所的運作模式，以及長遠來說，申請人如何能保證須投入大量人力的擬議管理服務會維持不變。徐美琪女士回答說，由於他們是屯門「善緣」(設有約 5 000 個龕位)的經營者，因而在靈灰安置所運作方面具有經驗。他們的員工向來與顧客關係良好，而顧客普遍予以合作，遵守預約到訪的規定。他們的服務亦獲顧客好評。她深信規模較小的「善緣」的運作模式，可有效地予以轉移，用於規模較大的擬議靈灰安置所的運作上。

16. 主席指出，由於擬議靈灰安置所是作高密度發展，與較低密度的靈灰安置所相比，在運作和管理方面須投放更多資源。他詢問申請人可否作出補充，說明他們在龕位出售給顧客後，如何能持續投放管理資源。徐美琪女士在回答時表示，擬議靈灰安置所的運作，主要是為了服務和惠及社區。他們成立了慈善基金，以協助社區和贊助慈善團體。該基金現已累積相當大的金額，可用以落實推行擬議靈灰安置所發展和進行日後的維修保養工作。

17. 一名委員再請申請人澄清，龕位一經出售，長遠來說，他們如何能確保在商業運作模式下，擬議靈灰安置所能以符合可持續發展理念的方式運作及提供管理服務。鄺心怡女士回應說，待出售所有靈灰安置所龕位後，申請人會把一定百分比的銷售收益撥入營運基金。該營運基金會透過投資滾存下去，以維持擬議靈灰安置所的長期運作。

18. 鑑於區內現有和擬建的靈灰安置所、墳場和紀念花園高度集中，同一名委員詢問有否就全區規劃節日期間的全面交通管理措施。運輸署高級工程師／葵青胡建國先生回答說，根據交通影響評估的評審結果，擬議靈灰安置所造成的交通影響大致上可以接受，而申請人建議的交通改善措施亦與政府的臨時交通措施相符。此外，在荃灣及葵涌營運兩條擬由經營者安排的巴士路線所涉地點，亦獲運輸署接受。香港警務處總督察黎展強先生補充說，警方不反對申請人建議的交通管理措施，但有關措施須在各部門的努力協調下，有效地推行。警方將有能力處理區內荃灣華人永遠墳場、葵涌火葬場及靈灰安置所和擬議靈灰安置所帶來的整體交通影響。

19. 同一名委員關注到，工業貿易署署長提出，把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶會導致葵涌的工業用地有所減少。陳偉信先生回應說，批准這宗申請，難免會令劃為「工業」地帶的土地數量有所減少，但就整個葵涌工業區而言，申請地點約為 799 平方米的面積相對較小。與本港其他工業區相比，葵涌的工業活動或許較為高度集中，而葵涌的現有工業用地是否適宜改劃作其他用途，須視乎規劃署現正進行的新一輪工業用地分區研究的結果。

20. 鄺心怡女士在回應一名委員有關縱向運輸系統和綠化的提問時表示，按該大樓的設計，所有訪客會首先獲引領至三樓佔地甚廣、作為轉移空間的大廳，再進一步分送往高層部分和低層部分。綠化方面，鄺女士說他們會致力在天台、平台和地面一層進行綠化，並在該大樓進行縱向綠化。徐美琪女士補充說，就該大樓的設計而言，他們已盡力為訪客提供舒適的環境。擬議的 21 層大樓，只有 12 層會用以闢設 50 000 個靈灰安置所龕位，其餘樓層會用作提供紀念館和圖書館等設施，以供訪客使用。

21. 副主席詢問可否保留申請地點現有的「工業」地帶，但把「靈灰安置所」列為擬議「工業」支區的第二欄用途，而非按規劃署的建議，把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶並把「靈灰安置所」列為第二欄用途。現建議另一方案，原因是未能保證日後該地點的靈灰安置所發展規劃申請會獲得批准，而建議的「工業」支區可容許土地用途有較大的靈活性。陳偉信先生回答說，把申請地點劃設為「工業」支區並把「靈灰安置所」列為第二欄用途的建議可作研究，因為劃設支區以施加特定規劃管制或發展限制並非罕見。不過，支區的規劃意向須明確界定。徐美琪女士表示，無論城規會認為何種用途地帶適當，她都會進行在申請地點關建靈灰安置所的建議。

22. 一名委員詢問節日繁忙日子每小時 5 750 人次和一般公眾假期繁忙日子每小時 1 300 人次的數字是如何得出的。鄺心怡女士回應說，警方每年會在節日期間進行交通調查，有關數字是從警方的交通調查數據以及其交通顧問的實地調查數據推算出來。運輸署和警方對每小時 5 750 人次的數字並無爭議。運輸署胡建國先生表示曾把有關數字與其他地區現有和擬建靈灰安置所的人次率數字作比較，並認為是處於合理範圍內。香港警務處黎展強先生確認，警方已向申請人提供去年荃灣華人永遠墳場節日繁忙時間的人流數字，但警方並無專業知識去核實申請人所得出的數字是否合理。

23. 同一名委員指出，倘節日繁忙時間每小時最多訪客為 5 750 人次的數字正確，即相等於靈灰安置所共 12 層龕位每層每小時約有 480 人使用。由於八層位於低層的部分每層有 5 000 個龕位，四層位於高層的部分每層有 2 500 個龕位，假定每個龕位有兩名訪客，倘每小時為 5 750 人次，則相等於涉及 12 層每層 240 個龕位，或低層部分每層 4.8% 和高層部分每層 9.6%。該名委員質疑每小時 5 750 人次的數字，能否代表節日繁忙時間的實際數字。鄺心怡女士在回應時表示，大部分訪客不會選擇在節日繁忙時間前往靈灰安置所，以免過度擁擠。此外，該大樓只有 12 層是作靈灰安置所用途，位處其他樓層的紀念館和圖書館等設施可用作轉移空間，以疏導訪客。張量童先生補充說，他們在縱向運輸分析中，對該大樓個別樓層的訪客分布有精密的計算，而按他們的估計，在節日繁忙時間，大樓內同時最多會有 2 600 人左右，原因是假定訪客會停

留在大樓內約 25 至 30 分鐘，以進行拜祭。此外，他們的員工會控制大樓內的人潮，限定同時會不超過 2 600 人，以確保提供安全的環境。倘超逾該管制數字，便會暫時限制訪客進入大樓。

24. 一名委員查詢靈灰安置所的設計標準，包括發展密度和空間設計標準。陳偉信先生回應說，靈灰安置所項目在發展密度和設計方面並無特定標準。然而，屋宇署和消防處會評估靈灰安置所的布局設計能否符合政府規定，包括核准建築圖則階段的走火通道規定。就這宗申請而言，屋宇署和消防處不表反對。

25. 由於申請人代表再沒有要點提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們，這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及政府代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

26. 主席表示，委員可從兩個主要方面，即土地用途協調性和發展規模，考慮這宗申請。發展規模乃關係到人潮管理和交通影響。

27. 一名委員認為申請地點適宜作靈灰安置所用途，原因是與附近的墳場、火葬場和靈灰安置所在土地用途方面互相協調。然而，人流和人潮控制事宜備受關注。就申請人的建議而言，靈灰安置所各樓層的布局設計看來過度擁擠，龕位牆壁的距離不足以供往來和進行祭祀。當局實在需要就靈灰安置所的管理和龕位牆壁的空間距離，設定規劃許可附帶條件。鑑於申請人基本上就其靈灰安置所發展建議採用「工業」地帶的現有地積比率和建築物高度限制，擬議發展參數是否適當值得考慮。當局應進行研究，以審議靈灰安置所發展的適當發展限制，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度。有關研究所得的結果，日後亦可作為其他靈灰安置所擬議發展的指引。

28. 由於申請地點與附近的土地用途互相協調，一名委員表示不反對這宗申請，但關注到節日期間擬議靈灰安置所帶來的

交通影響和先例方面的影響。該名委員認為倘這宗申請獲得批准，當局應向公眾傳達清楚訊息，說明這是一宗獨特個案，因為申請地點所處位置適宜進行靈灰安置所用途。批准這宗申請並不表示城規會會批准「工業」地帶內的其他靈灰安置所發展申請。

29. 副主席認為，申請地點適宜進行靈灰安置所發展，原因是與附近的土地用途並非不相協調。然而，委員關注到人潮管理事宜，特以訪客在大樓內的縱向運輸情況為然。由於擬議多層靈灰安置所在本港是一項先導計劃，申請人在評估擬議縱向運輸系統方面或許未能預計當中的運作問題；倘在任何主要通道地方出現樽頸，則可令整個系統失效。因此，應促請申請人在工程項目獲准進行之前，就其後的規劃申請聘用專業顧問隊伍，負責對該大樓的縱向運輸系統進行仔細全面的設計和檢討。相關部門亦應審慎評估擬議縱向運輸系統是否切實可行。此外，申請人應制訂緊急情況下從該大樓疏散的有效方式。

30. 由於不保證日後在申請地點進行靈灰安置所發展的規劃申請會獲城規會批准，副主席建議把申請地點劃為「工業」地帶支區，並把「靈灰安置所」用途列入支區的第二欄，而非把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶。

31. 一名委員表示，考慮到土地用途互相協調，申請地點可改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，但應施加適當的發展限制。雖然現時未有就靈灰安置所發展的地積比率和建築物高度制訂規劃標準，但該名委員認為在申請地點的擬議靈灰安置所項目，可獲容許興建地積比率限為 4 至 5 倍和建築物高度限為主水平基準上約 60 米至 80 米的大樓。同時，亦可考慮把地盤面積的綠化比率訂為 20% 至 30%。該名委員認為，在不久的將來就私營靈灰安置所實施法定的發牌制度後，相關部門應就靈灰安置所大樓的設計制訂一套標準。

32. 一名委員表示，鑑於社區對靈灰安置所龕位有迫切需求，規劃署所提出把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶和把「靈灰安置所」列為第二欄用途的建議可以接受。不過，該名委員認為申請人未有充分回應一些委員就該大樓內縱向人潮管理措施的提問，因而對似乎過度的擬議建築物高度和密度有所保留。

33. 一名委員認為，批准這宗申請或會引致附近其他工業樓宇的業主也申請把土地用途改為靈灰安置所發展，以致整個地區的未來發展出現重大改變。倘長遠來說是打算在該區進行靈灰安置所或與殯儀相關的用途，則當局值得就整個地區進行規劃研究，以便全面地探討適當的發展密度、交通影響和所需的改善措施。

34. 一名委員同意規劃署的建議，即這宗申請可以接受及詳細的技術事宜可在規劃申請階段解決。然而，該名委員表示申請人未能證明大樓內的擬議縱向運輸系統在運作上可行，尤以遇上緊急情況及系統失靈時為然。

35. 一名委員指出，這宗申請與城規會過往考慮的其他靈灰安置所申請差異頗大，原因是這宗申請涉及更多縱向運輸訪客，而其他個案則主要涉及橫向流動。然而，申請人試圖把其建議的主要問題淡化，而對人次比率的估計亦不切實際。在設有如此高密度龕位的擬議多層靈灰安置所大樓內所存在的縱向運輸問題，尚未能徹底解決。雖然申請地點適宜進行靈灰安置所用途，但這宗申請應在此時還是待制訂一定規劃標準後才獲批准，須予以考慮。

36. 鑑於按申請人的建議，大樓內不准燃燒冥鏹，陳永堅先生預期擬議靈灰安置所的使用者未必是熱衷於在該兩個節日前往靈灰安置所的人士。由於委員對交通影響和人潮管理事宜表達關注，陳先生認為小組委員會可考慮容許擬議靈灰安置所分階段運作。倘在第一階段運作揭示任何問題，其後的階段即擱置運作，直至問題獲圓滿解決為止。

37. 主席總結說，由於申請地點與附近的土地用途互相協調，委員普遍認為該地點適宜進行靈灰安置所發展。考慮到這宗個案是以其本身的情況作為依據，並須確保不應立下先例，導致其他「工業」用地內靈灰安置所的數目激增。另一方面，委員對可能帶來人潮控制和管理問題及影響訪客安全的過度發展規模有所保留。這方面涉及建築物的設計和制訂規劃標準以作為靈灰安置所發展的指引。規劃署建議把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以及「靈灰安置所」用途不應有當然權利獲准進行，而應列為第二欄用途，是可以接受的。詳細的技術事宜可在規劃申請階

段進一步研究。當局可請規劃署就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的適當發展限制，向小組委員會提供更多資料，以供考慮。

38. 秘書表示，副主席建議把申請地點改劃為「工業」地帶支區，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途以提高土地用途的靈活性，在技術上是可行的。然而，就靈灰安置所發展而言，較理想的做法是訂明土地用途地帶及清楚的規劃意向。倘委員普遍認為從土地用途協調性的角度考慮，靈灰安置所是適合在申請地點進行的用途，但關注到擬議靈灰安置所發展的適當發展參數(例如地積比率、上蓋面積、建築物高度和龕位數目)，則較為恰當的做法是劃設「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶而非「工業」地帶支區，以便向公眾提供較清晰的規劃意向。

39. 秘書繼續說，倘未有就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶訂明發展限制，申請人日後可就其靈灰安置所發展的規劃申請，提交相類似的高密度發展建議。倘委員認為這項高密度靈灰安置所發展(即地積比率為 9.5 倍，建築物高度為主水平基準上 100 米及 50 000 個龕位)並不理想，當局可要求規劃署參考政府靈灰安置所的布局設計，以研究申請地點的發展方案，並建議就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶施加適當的發展限制。

40. 主席表示，也許值得一併研究多層靈灰安置所大樓的設計，例如密封式抑或開敞式建築物外殼較為適當。秘書補充說，靈灰安置所大樓的建築形式應為地標式抑或雅淡式，亦受到關注。

41. 秘書指出，就這宗申請而言，建築署已評估擬議發展的密度，並把其實用樓面面積／龕位的比率與政府靈灰安置所的相關比率比較，從而得知擬議靈灰安置所的實用樓面面積／龕位的比率約為 0.079 倍，而已建成的政府靈灰安置所的相關比率為 0.15 倍至 0.24 倍。

42. 秘書在回應副主席的提問時表示，倘申請人不同意小組委員會日後就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶所制

訂的發展限制，可在經修訂的分區計劃大綱圖展示期間向城規會提交申述，以供考慮。

43. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途，透過規劃申請機制施加適當的管制，以便回應相關政府部門的關注。小組委員會不同意申請人所提出的擬議發展的規模，並要求規劃署就申請地點研究適當的發展方案，從而就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶建議合適的發展限制，以供小組委員會考慮。倘小組委員會同意對「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶施加的發展限制，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的修訂建議會提交小組委員會批准，然後根據《城市規劃條例》刊憲。

[會議小休五分鐘。]

44. 由於副主席已就議程項目 8 申報利益，而主席很快便須離席，主席建議先考慮議程項目 8，委員表示同意。

[李律仁先生此時返回席上。]

港島區

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/419 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
西營盤梅芳街 10 至 22 號及桂香街 15 至 19 號
關設住宿機構(學生宿舍)，
並把建築物高度限制由主水平基準上 80 米
略為放寬至 81.53 米
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/419號)

45. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交，而宏基測量師行有限公司；李景勳、雷煥庭建築師有限公司；英環香港有限公司；以及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的四名顧問。以下委員就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|---|
| 何培斌教授 | — 其配偶在西營盤擁有物業，而何教授現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |
| 梁宏正先生 | — 其母在西營盤擁有物業 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 港大僱員及港大交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動 |
| 林光祺先生 | — 現時與港大及英環香港有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 現時與英環香港有限公司有業務往來 |

- 劉興達先生 — 現時與宏基測量師行有限公司有業務往來
- 曹榮平先生 — 民政事務總署現時與李景勳、雷煥
(民政事務總署) 庭建築師有限公司有業務往來

46. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉，而劉文君女士尚未到席。由於黃仕進教授和林光祺先生涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。劉興達先生和曹榮平先生並無直接參與這宗申請，*wklypl*，小組委員會同意他們可以留在席上。由於有關物業不受擬議發展影響，梁宏正先生並無涉及直接利益，因此，小組委員會同意他也可留在席上。

[黃仕進教授和林光祺先生於此時暫時離席。]

[陳祖楹女士於此時到席。]

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 擬議住宿機構(學生宿舍)，並把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至上 81.53 米；

[劉文君女士於此時到席。由於劉女士沒有直接涉及這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。]

- (a) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附錄 II。有關部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (b) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局接獲九份公眾意見書，由一名中西區區議員、中西區發展關注社、梅芳大廈互助委員會主席，以及市民

提交。在所接獲的九份公眾意見書中，一份表示不反對申請、七份表示反對，另有一份就申請提出意見。反對意見的主要理由包括土地用途不相協調，以及有關發展會對該區／毗鄰建築物的交通、照明、通風及結構安全造成負面影響。一些提意見人質疑是否有需要闢設學生宿舍，並反對為非本地學生提供該等設施。一些提意見人認為申請地點不適合校外學生宿舍，反而應用作公共設施或公園，以應付區內居民的需要。中西區民政事務專員接獲一名市民就申請表示反對的公眾意見書，與當局於法定公布期內接獲的其中一份公眾意見相同；以及

- (c) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。至於有公眾意見基於土地用途不相協調，以及有關發展對交通、照明、通風和結構安全造成影響而反對申請，就土地用途而言，擬議學生宿舍與四周的發展並非不相協調，運輸署署長原則上亦不反對這宗申請，而大學資助委員會曾指港大仍需 1 900 個宿位以應付住暫需求，以及施工階段所造成的任何滋擾均受《建築物條例》及相關的環境法例規管。

48. 一名委員詢問是否有其他學生宿舍十分接近住宅區或位處住宅區內，何尉紅女士回應說，位於薄扶林道何世光夫人體育中心附近的學生宿舍亦鄰近住宅建築物。

商議部分

49. 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十二月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，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) 設計並闢設公共洗手間，而最低實用樓面面積為 55.5 平方米，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；

- (b) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並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；以及
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，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」及相關契約的規定而加入的擬議建築設計元素，以及就擬議發展提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督及地政監督不批准加入有關的建築設計元素和給予額外地積比率及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意運輸署署長的意見，他保留施加所需交通管制措施的權利，亦不保證可在有關地點臨街面附近的公共道路關設上落客貨處；
- (c) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，落實有關發展需先獲批政府土地。地政總署收到批地申請後，便會按既定政策及程序處理有關申請，但不保證該等申請一定會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款及條件；
- (d) 留意食物環境衛生署署長就公廁的設計及進行地區諮詢方面提出的意見；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西南南的意見，有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號有關「優化建築設計 締造可持續建築環境」所訂的規定，以及第 APP-151 號有關「可持續建築設計指引」所訂的規定。此外，政府已承諾推行優化建築設計並締造可持續建築環境政策，因此應盡量在有關發展中包括可持續建築設計的規定(包括建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關發展須符合《2011年建築物消防安全守則》；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的此 8 見，申請人應進一步探討及盡量爭取種植美化環境植物的機會，包括在街道水平多植樹；在平台種植樹木／灌木／地被植物；以及在建築物外牆進行垂直綠化；以改善新建築物的景觀質素和街景；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／港島及離島、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及屋宇署總屋宇測量師／新界西及南載於文件附錄 II 的其他意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的提問。何女士於此時離席。]

[黃仕進教授於此時返回會議席上。]

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到席上。]

議程項目 4

[公開會議]

進一步考慮西北九龍填海區第六號地盤的「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

(都會規劃小組委員會文件第 18/13 號)

51. 秘書表示，此議項涉及使用在西北九龍分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」的用地以供房屋署作擬議租住公屋(下稱「公屋」)發展。由於房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政機關，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 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 | — 民政事務總署署長(擔任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 |
| 陳永堅先生 | — 地政總署署長(擔任房委會委員)的候補成員 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員，以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 |
| 林光祺先生 | — 現與房委會有業務往來 |

52. 小組委員會備悉林光祺先生已離席。小組委員會認為主席、曹榮平先生、陳永堅先生及劉文君女士就此議項所涉利益屬於直接利益，因此應暫時離席。副主席此時代為主持會議。

[主席及許智文教授此時離席。]

[曹榮平先生、陳永堅先生及劉文君女士此時暫離會議。]

53. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關背景，以及就規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會所得的結果：

背景

- (a) 二零一三年十月二十五日，小組委員會考慮西北九龍填海區第六號地盤的「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，並同意適宜就該規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會；以及
- (b) 二零一三年十一月五日，當局就規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會；

深水埗區議會就規劃大綱擬稿提出的意見

- (c) 深水埗區議會並無對規劃大綱擬稿提出負面意見。一些深水埗區議員對提供街市檔位、交通及行人設施，以及造成景觀及環境方面的影響表示關注。他們的意見撮述如下：

提供更多街市檔位

- (i) 考慮到在附近現時及已規劃的住宅發展，在西北九龍填海區第六號地盤的乾／濕貨街市只提供最少的 60 個檔位，不足以應付日益增加的人口所需；
- (ii) 應在擬議街市提供更多乾／濕貨的選擇；

交通及行人設施

- (iii) 應闢設足夠的交通及行人設施(包括行人天橋連接設施)，以應付對設施需求的增長和加強與附近地區的連繫；

- (iv) 就公共運輸交匯處作出適當的安排，包括施工期間的臨時安排；
- (v) 設計公共運輸交匯處時須留意內部空氣流通及透光的問題，以免對使用者造成負面影響；

景觀影響

- (vi) 根據房屋署經修訂的概括發展計劃(文件附錄 I 的圖 6)，把住宅大樓由 5 幢減至 4 幢會令建築物高度增加，在景觀上或會對附近地區造成負面影響；以及

環境影響

- (vii) 應評估附近西九龍公路產生車輛廢氣及噪音滋擾的影響，並妥善緩解有關影響；以及

就深水埗區議會的意見所作的回應

- (d) 就深水埗區議員提出的意見，所作的回應如下：

提供更多街市檔位

- (i) 規劃署曾就是否可以提供更多街市檔位的問題與房屋署聯絡。經檢討擬議發展的初步設計及有關的零售業務前景研究後，房屋署回應表示，街市檔位可由規定最少的 60 個增至 80 個。這個增幅不會對擬議綜合發展項目的規劃及設計造成不必要的限制；

交通及行人設施

- (ii) 為確保提供足夠的交通及行人設施，規劃大綱擬稿訂明申請地點須闢設公共運輸交匯處及提供足夠的行人設施(包括行人天橋)，以加強申請地點與附近發展項目的連繫，讓市

民更方便地往返申請地點及附近的發展項目。申請人須在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，一併提交交通影響評估。交通影響評估所擬建的任何道路／路口改善措施，均須由項目倡議人設計，而有關設計必須符合運輸署署長的要求；

- (iii) 有關行人設施是否足夠的問題，應指出的是，房屋署會負責設計、建造、管理和維修保養連接申請地點與位於發祥街西劃為「住宅(甲類)1」地帶內已規劃居屋者有其屋(下稱「居屋」)發展的擬議行人天橋(文件附錄 I 的圖 6)。此外，房屋署亦應關設行人天橋，把現時橫跨連翔道的行人天橋(有改善工程進行以連接連翔道近海濱的房屋用地)與深旺道／東京街西和深旺道／興華街西的已規劃行人天橋連接起來。另外，亦應把申請地點與西北九龍填海區第四號地盤的「綜合發展區」用地日後的行人天橋(如有的話)連接起來(文件附錄 I 的圖 2 及 6)；
- (iv) 根據房屋署的概括發展概念圖(文件附錄 I 的圖 6)，擬議公共運輸交匯處有部分會被覆蓋，以便在交匯處上方興建住宅大樓。對於公共運輸交匯處的內部通風問題，建議在經修訂的規劃大綱擬稿(交通及運輸事宜第 16 項)訂明擬關設的公共運輸交匯處必須符合運輸署署長和路政署署長的要求。設計公共運輸交匯處時，應參考由環境保護署(下稱「環保署」)發出的《供專業人士參考的專業守則：半封閉公共運輸交匯處空氣污染管制》；
- (v) 為盡量減少對市民可能造成的不便，規劃大綱擬稿訂明相關部門／機構，包括路政署、運輸署及港鐵公司須協調申請地點上現有的臨時公共運輸交匯處的改動工程；

景觀影響

- (vi) 至於擬議發展的建築物高度上限(正如規劃大綱擬稿所訂明)達主水平基準上 140 米而恐會造成景觀影響，考慮到現有及已規劃的高層住宅發展(例如富昌邨、「四小龍」及港鐵南昌站發展項目)的建築物高度輪廓，以及闊 22 米的非建築用地和佔地 1 公頃的公眾休憩用地的土地需求(文件附錄 I 的圖 6)，加上擬議建築物高度與申請地點的視覺環境互相協調，因此認為擬議發展可准予達至擬議建築物高度上限。此外，申請人須在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，一併提交視覺影響評估，以解決擬議發展可能造成的景觀影響；以及

環境影響

- (vii) 至於附近西九龍公路的車輛廢氣及噪音滋擾等所造成的環境影響，規劃大綱擬稿規定申請人須在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，一併提交環境影響評估。項目倡議人必須緩解與擬議發展相關的潛在環境影響，特別是附近污染源頭產生的噪音及空氣質素影響。申請人須把紓減影響措施的建議納為所提交的總綱發展藍圖的一部分，並落實擬議措施，而有關情況必須符合環保署的要求。

54. 委員並無就經修訂的規劃大綱擬稿提出問題。

55. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉深水埗區議會的意見(摘要見第 3 段，詳情載於文件附錄 IV)；以及
- (b) 通過文件附錄 I 所載的經修訂規劃大綱擬稿。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/63 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
石硤尾白田邨(部分)及白雲街公共交通交匯處的
建築物高度限制，以作擬議公共房屋重建
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/63 號)

56. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 曹榮平先生 | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 陳永堅先生 | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員。劉女士現時亦與艾奕康公司有業務往來。 |
| 林光祺先生 | — 現時與房委會、艾奕康公司及杜立基公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康公司及杜立基公司有業務往來 |

黃仕進教授
(副主席)

— 現時與艾奕康公司有業務往來

57. 小組委員會備悉主席已離席，副主席會繼續主持會議。此外，小組委員會備悉曹榮平先生、陳永堅先生、劉文君女士及林光祺先生已申報利益，並已就上一個議項暫時離席。由於劉興達先生及黃仕進教授並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作擬議公共房屋重建；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見。機電工程署署長表示，擬議重建項目附近白田街沿路有地下煤氣輸送管；
- (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，由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)及一名深水埗區議員提交。煤氣公司表示，由於擬議重建項目鄰近現有的一條次高壓氣體管道，因此須進行風險評估，以評估潛在風險及所需的紓減影響措施，而申請人須在設計及施工階段就採取的防護措施諮詢／聯絡煤氣公司。該名深水埗區議員不反對略為放寬建築物高度限制的建議，但十分關注當局沒有就及時重置受影響用途作出妥善安排的情況下，搬遷現有街市和清拆白田邨第 12 座及公共交通交匯處所帶來的影響，因為會導致重置街市計劃延誤、白田上邨的商業設施不足、交通意外的風險增加，以及嚴重妨礙居民出入長達四至五年；

- (e) 深水埗民政事務專員表示，於二零一二年十一月六日深水埗區議會會議上，有議員要求房屋署申請放寬有關用地的建築物高度限制。深水埗區議員亦同意應加快進行白田邨的重建計劃，並盡量減低對區內居民造成的影響。雖然深水埗區議會並無討論放寬限制的實際幅度，他預期議員不會對有關建議提出強烈意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於煤氣公司認為有需要進行風險評估和在設計及施工階段保持聯繫，當局已要求申請人就所需評估及防護措施諮詢煤氣公司。此外，亦會告知申請人須在有關發展的設計及施工階段與煤氣公司保持聯絡／協調。至於有深水埗區議員關注搬遷現有街市和清拆第 12 座及公共交通交匯處的影響，以及有需要及時重置受影響用途和制定妥善的過渡安排／臨時措施，有關意見已轉達申請人及運輸署作出跟進。此外，據悉該名深水埗區議員不反對略為放寬建築物高度限制的建議。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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十二月十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的環境影響評估研究，並落實有關研究所確認的紓減影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署監管執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (b) 留意機電工程署署長的意見，在擬議發展的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以知悉擬議發展附近現有氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置；以及在需要進行挖掘工程時施工範圍須從氣體喉管後移的最少距離。申請人亦須留意由該署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

[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。沈先生於此時離席。]

[張孝威先生此時離席，曹榮平先生及陳永堅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到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/120 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍文匯街附近路旁行人路的政府土地
關設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/120 號)

62. 秘書報告，這宗申請由香港中華煤氣有限公司提出。由於林光祺先生和劉興達先生現時與申請人有業務往來，他們兩人已就此議項申報利益。

63. 委員備悉，林光祺先生已離席。小組委員會亦認為，劉興達先生就此議項涉及直接利益，因此他應暫時離席。

[劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

64. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見。油尖旺民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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。這項規劃許可有效期至二零一七年十二月十三日止。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以下條件：

「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。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意路政署總工程師／九龍的意見；

- (i) 應按照路政署所訂準則設置擬建的防撞欄，並在申請地點作出指示，指明此等裝置(包括該調壓站)屬申請人物業，從而清楚界定此等裝置與其他公共街道裝置的維修責任；以及
- (ii) 倘在公共道路進行任何挖掘工程，必須向路政署的分區辦事處申請挖掘准許證；

(b) 留意水務署總工程師／九龍的意見；

- (i) 申請人須在設計及／或建造階段採取一切所需措施，避免對已確認的水管(尤其是石棉水泥管)及水務設施裝置造成損毀。倘有任何損毀，申請人須負責妥為修理；
- (ii) 倘發現需要把石棉水泥管改道／更換，申請人須採取一切所需措施，以符合安全處理、拆除、運輸和棄置石棉水泥管方面的所有現行法例規定；
- (iii) 未經水務署事先書面批准，不得搭建或鋪設任何與水管平行或在水管 300 毫米範圍之內的構築物、電纜、水管或管道。申請人須嚴格遵守水務署所公布的「在水務設施附近工作的規定」及「水管附近安全工作程序流程圖」所載的規定；以及

(c) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，申請地點附近現時有渠務設施。在任何公共排水渠附近工作時，應加倍留心，以免對該等設施造成干擾、侵擾或損毀。倘有關工程導致任何損毀，申請人須妥為修補至符合渠務署的要求，費用由有關申請項目承擔。

[副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詢問。葉先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/409

在劃為「工業」地帶的
葵涌業成街 22 號經營商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/409 號)

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應運輸署對這宗申請的關注。這是申請人首次要求延期。

69. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H9/2 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》，把愛勤道與愛德街交界(筲箕灣內地段第 848 號西北面)附近政府土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/2 號)

73. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授、劉文君女士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以留在席上。由於李律仁先生的物業並未直接望及該申請地點，小組委員會也同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

74. 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；

(b) 擬興建的酒店；

[李偉民先生此時到席]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在這宗申請的法定公布期間，以及就這宗申請所提交進一步資料的法定公布期間，當局收到合共 138 份公眾意見書，當中 31 份支持／贊成這宗申請，107 份反對或不支持。他們反對的主要理由是不協調的土地用途、高發展密度，以及對交通、行人安全、環境及景觀造成負面影響。中西區民政事務專員表示，鑑於區內新酒店發展會對交通／景觀造成負面影響，因此中西區區議會向來甚表關注，而中西區區議會轄下交通及運輸委員會已於二零一三年六月二十日就新酒店發展對交通的影響進行討論。中西區民政事務專員亦得悉，已有 15 名中西區區議員就是項發展提出反對，她認為城規會應考慮此等反對意見，以及

(e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。儘管擬議酒店發展與四周的發展在土地用途上並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請又沒有負面意見，但是該申請地點已被

劃為「住宅(甲類)」地帶，主要擬作高密度住宅發展。這宗申請並無任何特別的規劃優點，以支持擬議酒店發展。所建議的從堅道向後移三至五米，只符合運輸署對任何在該地點進行發展的規定，旨在擴闊道路；把該地點作住宅發展，亦可在其中部分提供綠化覆蓋。倘批准這宗申請，會導致可作住宅發展的用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求，以及為區內同類的申請立下不良先例。從二零一三年起，基於現時的房屋用地不足以應付社會的殷切房屋需求，對於在以住宅為主的地區提出的非住宅用途規劃申請(例如闢設酒店)，除非理據非常有力，否則當局一般不會支持。中西區區議會亦甚為擔心區內的新酒店發展會對交通造成負面影響。

75. 一名委員就堅道現時實施的特別交通管制措施提出詢問。伍家恕先生回應說，現時逢星期一至五上午七時至下午七時，以及逢星期六上午七時至下午一時，該段西行堅道只供巴士、私家小巴及獲授權車輛使用。在上述時段，其他私人車輛不得使用該段西行堅道。

76. 另一名委員詢問，為何申請人聲稱擬議酒店發展的房間數目會較住宅發展的單位數目增加一倍。伍家恕先生回應說，差異主要是由於擬議酒店發展的地積比率較高，為 12 倍，而在申請地點作住宅發展的地積比率則為 8 或 9 倍。此外，擬建酒店的客房面積由約 13.8 平方米至 34.6 平方米，較一般住宅單位細小。

77. 申請人在是項建議中提到擬把樓宇建築位置從堅道後移。一名委員問這可否視作規劃優點，以及鑑於該擬議酒店發展鄰近中環至半山自動扶梯，因此申請地點可能適合作酒店發展，倘當局以住宅發展用地減少為由而拒絕，則是否妥當。伍家恕先生回應說，倘有申請人擬在該地點根據「住宅(甲類)」地帶進行住宅發展，運輸署亦可在其提交建築圖則的階段要求把樓宇建築位置從堅道後移三至五米，從而擴闊道路。至於申請地點是否適合作酒店發展，伍先生表示，城規會從未批准任何沿堅道進行的酒店發展的規劃申請。

商議部分

78. 一名委員認為，由於堅道狹窄，且已實施特別交通管制措施，申請地點並不適合作酒店發展。

79. 副主席表示，城規會在之前的會議中曾商議決定，儘管會充分考慮房屋土地供應的因素，以應付住屋需求，但是對於每宗在住宅地帶的酒店發展規劃申請，仍須按其理據加以考慮，而不會以房屋供應為由而一概拒絕。

80. 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，並同意該等理由應適當予以修改，以反映各委員在席上的意見。有關的理由是：

- 「(a) 由於堅道狹窄，且已實施特別交通管制措施，申請地點不利於酒店發展；
- (b) 沒有足夠的規劃優點可據以支持酒店發展；
- (c) 申請地點位處擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時房屋供應短缺，申請地點應按其劃定的用途進行發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，會加劇房屋土地短缺的情況。」

[副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。伍先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

[陳永堅先生此時暫時離席。]

議程項目 11

[公開會議]

進一步考慮《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 19/13 號)

81. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片，按文件詳載的內容簡述修訂建議的背景，以及經諮詢政府相關各局及部門後可能把柯士甸山道前山頂無線電發射站員工宿舍用地改作替代用途的事宜：

背景

- (a) 二零一二年十二月二十一日，小組委員會考慮《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》的修訂建議；該建議主要涉及柯士甸山道前山頂無線電發射站員工宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶。在會議上，小組委員會對該用地改作私人住宅發展用途表示有所保留，並建議因應有關用地的獨有特色及風景怡人的位置，可將之改作其他用途(例如舉行婚禮、觀星或作推廣環保及自然保育用途)，以供公眾使用。小組委員會決定延期考慮擬議修訂，並按委員的建議要求規劃署與相關各局及部門聯絡，以檢討該用地的未來用途；
- (b) 該用地是一塊面積約 1 250 平方米的政府土地，地台高度不一，介乎主水平基準上 520 米至 524 米。位於該用地上的前無線電發射站員工宿舍現已空置。該用地可經柯士甸山道前往；

有關各局及部門的意見

- (c) 規劃署已採納委員的建議，徵詢有關各局及部門對該用地另作「政府、機構或社區」的其他用途的意見。有關意見撮錄如下：

擬議觀星場地

- (i) 香港天文台台長支持把該用地作觀星用途，此乃考慮到該用地位處的地勢相對較高，並有廣闊的露天地方，是觀測天文星象(尤以在南面及西面天際出現的星象為然)的理想地點；
- (ii) 民政事務局和康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)支持把該用地作觀星用途。雖然該用地可能會受維多利亞港的燈光影響，但燈光亮度不致影響觀測較明亮的星象，如太陽、月亮及星球等對市民大眾最具吸引力的天體。把該用地作觀星用途的建議已獲民政事務局在政策上予以支持。當局計劃仔細研究有關建議是否可行；

擬議婚禮場地

- (iii) 康文署署長認為，考慮到該用地未有公共交通服務可供接達，因此不適宜發展為婚禮場地；

擬作推廣環保及自然保育用途

- (iv) 環境保護署署長及漁農自然護理署署長表示無意把該用地作推廣環保及自然保育用途；

其他技術上的考慮事宜

- (v) 運輸署署長指出，倘該用地日後進行重建，則須在柯士甸山道旁闢設兩個避車處，供車輛進出該用地；
- (vi) 建築署總建築師／管理統籌處 2 指出，鑑於該用地位處柯士甸山道之上的地台，加上現有建築物包含不同樓層，因此，或須在用地

提供適當的無障礙通道設施，例如殘疾人士升降機；

- (vii) 民航處處長指出，對現有建築物作出的任何改動及／或改裝或重建，均不得導致其整體發展超過現有建築物的總樓面面積、樓層數目及建築物高度；以及
- (viii) 其他政府部門對該用地預留作擬議的政府、機構及社區用途，沒有強烈意見或不表反對；

規劃署的意見

- (d) 就該用地可另作私人住宅用途以外的其他「政府、機構或社區」用途，規劃署經諮詢相關各局及部門後，認為在委員提述的替代用途中，只有觀星用途可以和適合在該用地進行；
- (e) 由於擬議觀星用途視作「郊野學習／教育／訪客中心」用途，屬現時「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途，因此，無須改劃該用地的用途地帶；以及
- (f) 康文署署長在諮詢相關政府部門後，便會推動落實觀星用途的建議。

82. 姚昱女士在回應一名委員的提問時說，運輸署署長已表示，倘落實有關建議而把該用地另作觀星用途，當局須在該用地附近的柯士甸山道關設兩個避車處，供車輛進出該用地，並會把該項規定轉告康文署署長。關設兩個避車處的建議，會在工程項目的詳細設計階段落實，但無須對分區計劃大綱圖作出任何修訂。

83. 經商議後，小組委員會備悉文件第 3 及第 4 段所述，擬把柯士甸山道前山頂無線電發射站員工宿舍用地作替代用途(即觀星用途)，以及《山頂區分區計劃大綱核准圖編號

S/H14/11》上該塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地會予以保留。

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

[李律仁先生於此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/67 擬在劃為「綠化地帶」的赤柱佳美道 18 號
(鄉郊建屋地段第 701 號)毗連政府土地闢設
私人發展計劃的公用事業設施裝置(電纜槽、
排水渠、水管及維修用樓梯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/67A 號)

84. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月十一日要求延期至二零一四年一月三日舉行下一次小組委員會會議時，才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以證明有需要在申請地點闢設擬議電纜槽及樓梯。這是申請人第二次要求延期。在提出首次延期申請後，申請人已提交進一步資料，以回應有關部門的意見。

85. 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，這宗申請須在二零一四年一月三日舉行下一次會議時提交小組委員會考慮，但須視乎所提交的進一步資料的性質而定。小組委員會亦同意告知申請人，這已是第二次延期，由於申請人已獲准延期共兩個半月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/396 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔灣仔道 101
至 111 號闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/396B 號)

86. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 劉文君女士 | — 在灣仔擁有物業。劉女士現時亦與申請人其中一名顧問 - 英環香港有限公司(下稱「英環公司」)有業務往來 |
| 梁宏正先生 | — 與其配偶共同擁有灣仔一個物業 |
| 邱浩波先生 | — 其辦事處位於灣仔修頓中心 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 香港大學交通運輸研究所所長，而申請人其中一名顧問 - 奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)曾贊助研究所的一些活動。黃教授現時亦與申請人另一名顧問 - 艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與奧雅納公司及英環公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與奧雅納公司有業務往來 |

87. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉。由於此議項是要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意其他已申報利益的委員可以留在席上。

88. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署就這宗申請提出而尚未處理的意見。這是申請人第三次要求延期。在第二次延期獲得批准後，申請人已於二零一三年十月二十三日提交進一步資料，以回應有關部門的意見。

89. 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，小組委員會已給其額外兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於前後已給予合共六個月的時間，因此這是最後一次延期，之後不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士於此時獲邀到席上。]

[梁宏正先生於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/398 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔莊士敦道 130 至 136 號、138 號及 140 至 142
號二樓(第四層)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/398 號)

90. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

劉文君女士 一 在灣仔擁有物業

- | | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| 梁宏正先生 | — | 與配偶在灣仔共同擁有物業 |
| 邱浩波先生 | — | 他的辦公室位於灣仔修頓中心 |
| 林光祺先生及
劉興達先生 | — | 現時與申請人的顧問之一杜立基
規劃顧問有限公司有業務往來 |

91. 委員備悉梁宏正先生已離席。小組委員會認為邱浩波先生涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。由於林光祺先生及劉興達先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。由於劉文君女士的物業不受擬議發展影響，小組委員會同意她亦可留在席上。

[邱浩波先生此時離席，陳永堅先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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——建築事務監督於二零一三年二月二十七日就申請地點正在施工的商住樓宇批准整套建築圖則。根據有關建築圖則，該幢綜合用途樓宇的非住用平台樓高三層，即地下、一樓及二樓，而地下及一樓之間另有一層(地下高層)，用作兩組扶手電梯之間的上落處及放置一些機電設施。建築事務監督在處理有關建築圖則時證實，該等用途獲豁免計入總樓面面積及樓層數目；
- (b) 擬經營商店及服務行業——就是次申請而言，申請人建議把地下高層東面地台(建築工程尚未展開)的面積增加約 111.37 平方米，以進行額外的「商店及服務行業」用途。由於有關額外用途須計入非住用總樓面面積及樓層數目，平台部分作非住宅用途的樓層總數會由三層增至四層。因此，申請人須就樓宇第四層(即二樓的申請處所)的「商店及服務行業」用途(如已核准的建築圖則所示)，取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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公眾意見，灣仔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，不反對這宗申請。擬在申請地點綜合發展項目非住用平台第四層進行的「商店及服務行業」用途，與附近的土地用途互相協調。此外，擬議用途仍設於綜合發展項目最低的 15 米平台部分內，大致上符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。非住用總樓面面積淨增加約 111.37 平方米，不會對綜合發展項目內住宅與非住宅用途的比例造成重大影響。

93. 一名委員詢問為何申請人就第四層(即二樓)而非第二層(即地下高層)的擬議用途提交規劃許可申請，因為導致總樓面面積增加的商店及服務行業用途位於第二層。盧玉敏女士在回應時表示，分區計劃大綱圖內「住宅(甲類)」地帶的《註釋》訂明，在建築物的最低三層，「商店及服務行業」用途屬經常准許的用途，因此當第二層(即地下高層)有商店及服務行業用途時，會視作一層計算，而第四層(即二樓)則是最低三層的對上一層。在這情況下，申請處所應位於二樓，即最低三層的對上一層。

94. 同一名委員詢問為何先前沒有把地下高層視作一層計算，盧玉敏女士在回應時解釋，地下高層擬用作兩組扶手電梯之間的上落處及放置一些機電設施，而根據建築事務監督於二零一三年二月二十七日批准的建築圖則，屋宇署沒有把地下高層視作一層計算。因此，當時最低三層為地下、一樓及二樓，而在這些樓層進行商店及服務行業用途無須取得規劃許可。

商議部分

95. 盧玉敏女士在回應一名委員的提問時表示，建築事務監督於二零一二年十一月拒絕批准擬在地下高層作銀行辦公室用途的建築圖則，因為規劃署備悉有關的樓宇計劃擬把四層作商店及服務行業用途(即地下作商店／銀行用途、地下高層作銀行辦公室用途，以及一樓和二樓作銀行用途)，但申請人並無就第四層(即二樓)的商店及服務行業用途取得規劃許可。規劃署以違反分區計劃大綱圖為理由，建議拒絕批准有關建築圖則。申請人其後修訂建築圖則，把擬議銀行辦公室用途從地下高層剔出，並只保留上落處及機電設施用途。建築事務監督於二零一三年二月批准該套經修訂的建築圖則。這宗規劃申請旨在恢復原先的樓宇計劃。

96. 一名委員詢問，倘擬在第四層作商店及服務行業用途的規劃申請於二零一二年十一月前提出，有關申請會否獲接納。另一名委員認為，倘擬在第四層作商店及服務行業用途的規劃申請於二零一二年提出，基於地下高層作商店及服務行業用途的面積相對細小，有關申請可能獲從優考慮。

97. 秘書表示，在考慮這宗申請時，委員可視乎在莊士敦道上址擬建商住樓宇的最低四層進行商業用途是否與附近的土地用途特色互相協調。她表示，商店及服務行業用途佔所在樓宇四層的情況，在本港主要市區並不罕見。秘書在回應一名委員的提問時表示，批准這宗申請不會立下先例，理由是市區先前曾有同類個案獲得批准。

98. 一名委員關注擬議發展對莊士敦道的步行環境可能造成影響，因為該段莊士敦道的行人路頗為狹窄，行人有時會因行人路擠塞而須在行車道上行走。該名委員不支持這宗申請。

99. 盧玉敏女士在回應一名委員的提問時表示，這宗申請導致非住用總樓面面積淨增加約 111.37 平方米，而根據已獲批准的建築圖則，該幢樓宇仍有剩餘的非住用總樓面面積，因此不會對住用總樓面面積構成影響。

100. 副主席備悉一名委員不支持這宗申請，而其他委員並無就申請提出反對。

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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十二月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，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：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署港島東地政專員的意見，倘擬議用途不符合契約所訂定的厭惡性行業條款，申請人須就有關用途向地政總署申請契約修訂／牌照。地政總署不保證有關契約會獲批准。倘獲得批准，申請人須遵從地政總署署長施加的條款及條件；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組就有關發展的擬議總樓面面積及闢設逃生途徑的規定所提出的意見(載於文件第 8.1.2 段)；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議解答委員的提問。盧女士此時離席。]

[劉興達先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/417 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的西營盤
德輔道西 160 號及西湖里 25 號七樓至二十四樓
經營酒店(局部改裝現有商業樓宇)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H3/417 號)

103. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------|---|----------------------------------|
| 何培斌教授 | — | 其配偶在西營盤擁有數個物業 |
| 梁宏正先生 | — | 其母親在西營盤擁有一個物業 |
| 林光祺先生及
劉興達先生 | — | 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來，該公司為申請人的顧問之一 |

104. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉，而梁宏正先生及劉興達先生則已離席。由於林光祺先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 擬議酒店(局部改裝現有商業樓宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局接獲由一名市民提交的反對書；而在這宗申請進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲由一名中西區區議員及創建香港提交的兩份反對書。提意見人反對這宗申請的主要理由是：擬議酒店與「住宅(甲類)7」地帶不相協調，並會令市中心地區的房屋短缺問題惡化；擬議酒店會對該區的交通造成負面影響；沒有規劃或設計優點足以支持擬議發展；以及批准這宗申請與城規會保障市民身心健康的職能背道而馳，並為同類申請立下不良先例。中西區民政事務專員表示，中西區區議員一直十分關注區內的新酒店項目，因為有關項目會在交通／視覺方面帶來負面影響，而中西區區議會轄下交通及運輸委員會已於二零一三年六月二十日討論新酒店項目可能造成的交通影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾所關注的土地用途是否協調、對房屋土地的影響及交通影響的問題，則就土地用途而言，擬議酒店與附近的發展項目並非不相協調；把現有商業樓宇改裝作酒店用途的建議，不會導致樓宇的實際體積及建築物高度有所改變；以及相關部門(包括運輸署署長)對這宗申請沒有負面意見。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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十二月十三日止。除非在該日期前，現時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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議酒店項目的最大總樓面面積限為 4 453.007 平方米。任何樓面空間倘建造作或擬用作《建築物(規

劃)規例》第 23A(3)(b)條所指明的支援設施，在計算總樓面面積時均須納入計算內；

- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實排污影響評估所建議的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素已符合《可持續建築設計指引》的要求及土地契約的有關規定，亦不表示建築事務監督會批准擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需批准。倘建築事務監督及地政監督不批准擬議的建築設計元素、額外地積比率及／或總樓面面積寬免，而目前的計劃須作重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意運輸署署長的意見，該署保留施加所需交通管理措施的權利，亦不保證申請地點臨街面附近的公用道路會有上落客貨空間；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提交擬在平台或天台栽種園景植物的建議方案，以增添綠意並改善區內的景觀質素；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關酒店用途發牌規定的意見；以及

- (e) 留意消防處處長有關須遵守《2011 年建築物消防安全守則》的意見。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/418 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
西營盤皇后大道西 291 至 295 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/418 號)

109. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 何培斌教授 | — | 其配偶在西營盤擁有若干物業 |
| 梁宏正先生 | — | 其母親在西營盤擁有一個物業 |

110. 委員備悉，何培斌教授已就未能出席會議致歉，而梁宏正先生則已離席。

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 擬建的酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，當局收到九份公眾意見書，分別由一名中西區區議員、中西區發展關注社、豐景閣業主立案法團，以及數名市民提交。

在所收到的九份公眾意見書中，一份表明不反對，其餘八份反對這宗申請，主要的理由是不協調的土地用途、房屋用地供應減少，以及對交通、環境及景觀方面的負面影響。中西區民政事務專員接獲一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，該意見書與在法定公布期內收到的其中一份公眾意見書相同。中西區民政事務專員亦表示，中西區區議會一向甚為關注新酒店發展對區內交通所帶來的潛在負面影響，中西區區議會的交通及運輸委員會並在二零一三年六月二十日就新酒店發展對交通的影響進行討論，以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所詳載的理由，規劃署並不支持這宗申請。雖然擬議酒店發展與四周的發展在土地用途上並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請又沒有負面意見，但是該申請地點被劃為「住宅(甲類)7」地帶，主要擬作高密度住宅發展。這宗申請未見任何特別的規劃增益，以支持擬議酒店發展。地面的擬議後移範圍(涉及 8% 的地盤面積)，是為符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》中有關「上蓋面積及空地的設施」(編號 PNAP APP-132)的規定，使建築物在設計方面更具彈性，屬特別的規劃增益。倘批准這宗申請，會導致可作住宅發展的用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求，以及為區內的同類申請立下不良先例。從二零一三年起，基於現時的房屋用地不足以應付社會的殷切房屋需求，對於在以住宅為主的地區提出的非住宅用途規劃申請(例如闢設酒店)，除非理據非常強力，否則當局一般不會支持。就區內的新酒店發展對交通造成的潛在負面影響，中西區區議會亦甚為關注。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，並認為該等理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 申請地點位處擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時住屋供應短缺，申請地點應根據已規劃的用途加以發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；
- (b) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會加劇房屋土地供應方面的短缺情況；以及
- (c) 沒有規劃增益可據以支持酒店發展。」

[副主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的詢問。何女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[李偉民先生此時離席。]

九龍區

議程項目 17

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K15/3 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》，把位於茶果嶺永福街測量約份第 3 約地段第 859 號 A 分段、第 859 號餘段、第 860 號及毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/3 號)

114. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 黃仕進教授
(副主席) | — 黃教授是香港大學交通運輸研究所所長，而申請人有一名顧問奧雅納工程顧問(香港)有限公司曾贊助該研究所某些活動 |
| 劉文君女士 | — 現時與申請人有一名顧問英環香港有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與申請人的三名顧問(奧雅納工程顧問(香港)有限公司、英環香港有限公司及 LLA 顧問有限公司)有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與奧雅納工程顧問(香港)有限公司及 LLA 顧問有限公司有業務往來 |

115. 委員備悉，劉興達先生已離席。由於此議項是關於延期考慮申請，小組委員會同意黃仕進教授、劉文君女士及林光祺先生可以留在席上。

116. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月二十七日要求小組委員會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。這是申請人首次要求延期。

117. 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三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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上]

[劉文君女士此時暫時離席]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/691 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘巧明街 119 至 121 號年運工業大廈地下 B3 工廠
單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/691 號)

118. 秘書報告，創施有限公司是申請人的顧問。劉文君女士是該公司的執行董事及股東，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉文君女士已暫時離席。

簡介和提問部分

119. 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) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。觀塘中分區委員會主席支持這宗申請。另一名提意見人表示，只要擬議商店及服務行業用途(視乎業務性質)不會對交通造成影響，他方會支持這宗申請；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。就公眾提意見人關注擬議用途的業務性質及對交通的影響，申請人已在申請書表明擬議改建用途是作「商店及服務行業」用途，而運輸署署長並無就申請提出負面意見。

120. 王鳳兒女士在回應一名委員的提問時表示，倘這宗申請獲得批准，申請人須向地政總署申請短期豁免書，以獲准在申請處所經營商店及服務行業。

商議部分

121. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括在申請處所關設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

122. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人須向地政總署九龍東地政專員提出契約修訂、短期豁免書或修訂短期豁免書申請，以獲准在申請處所進行「商店及服務行業」用途；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》，以及遵從《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，申請人須委聘一名認可人士，以確保任何建築工程／改動及加建工程／用途更改符合《建築物條例》的規定，包括(i)闢設足夠的逃生途徑；(ii)設置隔火障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；以及(iii)為殘疾人士提供通道和設施。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，清拆在已批租土地上搭建的違例建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。此外，當局在提交建築圖則階段方會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

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

[劉文君女士此時返回會議席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/246

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

馬頭圍譚公道 105 至 107 號經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/246A 號)

123. 秘書報告，劉興達先生現時與申請人的一名顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。委員備悉，劉興達先生已離席。

124. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月十日要求小組委員會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。這是申請人第二次要求延期。在上一次的延期後，申請人已設法回應警務處處長的關注，並在二零一三年十月十五日提交了進一步資料。

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，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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於給予的時間已合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/248 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
九龍城南角道 1C 號及 3 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/248 號)

126. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，包括擬備交通影響評估報告，回應政府部門就這宗申請的意見。這是申請人首次要求延期。

127. 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，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/249 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
九龍太子道西 380 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/249 號)

128. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現時與申請人一名顧問宏基測量師行有限公司有業務往來

林光祺先生 一 現時與申請人另一名顧問何黃交通顧問有限公司有業務往來

129. 委員備悉，劉興達先生已離席。由於林光祺先生沒有直接涉及這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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) 擬建的酒店；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到 20 份公眾意見書，反對這宗申請，分別由六名九龍城區議員和 14 名市民提出。在一名九龍城區議員所提交的信中，還包括了 346 名區內居民的簽名。提意見人反對的主要理由是：申請地點太小、其位置不便於酒店發展；該發展項目的擬議布局設計並不理想；擬議酒店發展會令交通情況惡化和加重區內道路網的負擔，以及對環境構成負面影響。此外，新酒店會帶來更多旅客，或會吸引酒吧和卡拉 OK 酒廊在該區開業，影響區內居民。
- (e) 九龍城民政事務專員表示，區內居民和相關的九龍城區議員向來關注九龍城的交通擠塞問題。他們擔心旅遊車或令該處的交通擠塞情況惡化。當局已就這宗申請諮詢九龍城區議員、龍塘分區委員會、業主委員會、互助委員會、管理委員會，以及申請地點附近樓宇的居民。小組委員會應考慮諮詢過程中所收集的所有觀點／意見，以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。至於公眾關注交通會受到負面影響一事，從運輸及道路交通的角度而言，運輸署署長和警務處處長對這宗申請沒有負面意見。至於指擬議布局設計不理想方面，鑑於這項發展的規模相對較小，因此不會對四周環境產生重大的景觀影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在這方面亦沒有負面意見。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可有效期至二零一七年十二月十三日止。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以下條件：

- 「(a) 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；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／排污駁引設施工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，地段擁有人須就擬議酒店發展申請修訂契約。倘地政總署批准有關修訂契約申請，申請人須遵行地政總署所訂立的條款及條件，包括繳付地價和費用等。至於所擬議的「地盤淨面積」(即剔除後巷部分後的地段)，後巷部分的最終面積須視乎測量結果而定；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示酒店寬免／支援設施豁免計入總樓面面積的建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，取得所需的許可。此外，倘酒店寬免／支援設施豁免計入總樓面面積的建議不獲建築事務監督批准，導致非住用地積比率超逾 9 倍，或目前的計劃需作重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 這宗申請獲得批准，並不表示擬議建築設計元素可以符合《可持續建築設計指引》和有關契約的相關規定，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和地政總署聯絡，取得所需的許可。倘建築事務監督和地政監督不批准／批予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；

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：

- (i) 發展後的上蓋面積及地積比率不得超出《建築物(規劃)規例》第 20 及 21 條所准許的上限。屋宇署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮酒店寬免項目的申請(包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條為計算上蓋面積及地積比率而把旅館建築物視為非住用建築物，以及豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號「旅館發展」所載的準則；
- (ii) 《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-151 號「優化建築設計締造可持續建築環境」及第 APP-152 號「可持續建築設計指引」適用於在有關申請地點的擬議發展；
- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 25(1)(a)條，每幢住用建築物須在地盤範圍內有一幅空地，空地須位於建築物背後，或部分在背後部分在旁邊。至於真正的酒店發展項目要求獲豁免提供空地的申請，當局或在申請人正式提交建築圖則後加以考慮；
- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 28 條，每幢住用建築物在背後或旁邊須設有一條通道巷。根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條，為計算上蓋面積及地積比率而釐定地盤所佔面積時，無須考慮任何通道巷的任何部分；

- (v) 為作居住用途的房間而提供的天然照明與通風須符合《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 32 條的規定；
 - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，須闢設足夠的逃生途徑；
 - (vii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，須提供足夠的耐火結構；
 - (viii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，須提供緊急車輛通道和足夠的通道供消防員進入；
 - (ix) 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，須為殘疾人士提供通道和設施；
 - (x) 由於擬議用途須領取牌照，在申請地點擬作該用途的建築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
 - (xi) 當局會在提交建築圖則的階段根據《建築物條例》的規定提出詳細的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，確保符合《2011 年建築物消防安全守則》的規定；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在 1 字樓進行綠化，以及在地面入口及天台栽種園景植物，並確保土壤有足夠的深度和容量，從而改善擬議酒店發展的景觀及視覺景象；以及

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其額外兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於已合共給予四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

[黃耀光先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/305 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘根德道 22 號
開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/305A 號)

138. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 劉文君女士 | — 其家人居住在九龍塘 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 為香港大學交通運輸研究所所長，
而申請人顧問之一陳錦敏亞洲有限
公司曾贊助該研究所的一些活動 |
| 何培斌教授 | — 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務
往來 |

139. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉。小組委員會認為劉文君女士涉及直接利益，應就此議項暫時離席。由於黃仕進教授未有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

[劉文君女士此時暫時離席。]

[陳祖楹女士此時離席。]

簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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) 擬開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮載如下：
 - (i) 運輸署署長認為，交通影響評估所載有關「路口的備用行車量」及「道路的行車量／容車量比例」的指標均很理論化，並沒有計及上課前及下課後附近大量路旁上落客活動所造成的影響，而在實際情況大大削減了道路的容車量。根德道的路旁活動與區內其他街道比較，特別頻繁。擬議學校發展所造成的交通影響會主要視乎申請人擬採取的交通緩解政策是否奏效(有關政策包括「交錯上課時間」、「必須乘搭校車」、「只准在校園內上落車」及為落實有關政策而建議的一連串管制措施)，但是當局對擬議政策及措施的成效有所保留。有關方面應進行敏感度測試，以評估不同程度的違規情況對交通所造成的影響，藉此測試交通情況是否仍然可以接受；以及
 - (ii) 警務處處長反對這宗申請，是由於學校林立的九龍塘區在學校的繁忙時段交通情況欠佳。根德道及附近一帶在學校的繁忙時段交通擠塞，是由於校車及私家車的上落客活動所致，而根德道的上落客活動增多，會令擠塞情況達至不可容忍的水平。此外，「必須

「乘搭校車」政策的成效仍然是受關注事宜，因為可能基於各種理由致使有關政策未獲遵從。倘學校不執行所建議的措施，警務處處長並無權加以處理。學生隨時可自由選用交通工具，而彈性上課時間未必可以完全化解預期根德道須承受的交通影響。此外，擬議上課時間於上午九時三十分開始，表示學生很可能於上午九時至九時三十分回校，而在該段時間，附近一帶的交通仍然很繁忙。附近一帶在放學時段也會出現交通問題；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，共接獲 256 份公眾意見書，包括兩份表示支持及 254 份表示反對。兩份表示支持的意見書與所涉申請無關，因為他們誤會所涉申請是關乎位於根德道 9 號的另一間幼稚園。其他 254 份意見書來自附近居民、鄰近的學校／幼稚園和相關學生的家長及市民。他們就這宗申請提出反對或負面意見，主要理由是區內已有數間幼稚園，實無需要增設一所學校或幼稚園；擬議幼稚園會令區內現時的交通擠塞情況進一步惡化，尤其以根德道為然(根德道的交通非常繁忙，涉及大量路旁上落客貨活動，並接近交通交匯處)；開辦一所容納 500 名學生的新校會令擠塞情況達至難予容忍的程度，影響安全及公眾利益；交通研究及推算並沒有準確地反映區內的實況，而擬議學校所引起的交通問題不可以妥為緩解；以及交通流量增多會造成空氣和噪音污染，並會危害附近一帶的學生及居民的健康。九龍城民政事務專員表示，當局應考慮在諮詢期間區內居民和相關九龍城區議員所提出的觀點／意見，他們一直都關注九龍塘的交通擠塞問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，並不支持申請。雖然擬議幼稚園與附近的土地用途(包括學校、宗教機構、安老院舍和政府、機構或社區用途)並非不相協調，但把住宅土地改作或重建作非住宅用途的累積影響所及，或會對房屋土地的供應造成負面影響。經考慮申請人提交的交通

影響評估，以及該區現時的交通情況(特別是根德道擠塞的情況)後，運輸署署長和警務處處長以交通理由分別對這宗申請有所保留或提出反對，而這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 23A 有關「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 23A)的要求。雖然在城規會規劃指引編號 23A 於二零一一年三月頒布後，小組委員會曾於二零一一年十一月四日就一宗作幼稚園用途的申請(編號 A/K18/288)批給為期 18 個月的臨時規劃許可，但該宗申請是因應其特殊情況而獲得批准，委員認為不可視作九龍塘區其他幼稚園的先例。自城規會規劃指引編號 23A 頒布後，有另外三宗作幼稚園用途的申請(編號 A/K18/294、300 及 303)均被小組委員會拒絕，理由是會對交通造成負面影響，以及立下不良先例。同樣地，另外兩宗在根德道作小學用途的申請(編號 A/K18/295 及 301)亦被小組委員會拒絕，理由是會對交通造成負面影響，以及立下不良先例。

141. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

142. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。理由如下：

- 「(a) 擬議發展位於根德道與歌和老街交界處，並接近交通繁忙的九龍塘港鐵站，預計可能會對區內道路的交通造成負面影響，加上申請人未能建議有效緩解有關交通影響的措施，故擬議發展不符合城規會規劃指引編號 23A 的要求；以及
- (b) 區內的交通擠塞問題已經嚴重，批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請的累積影響所及，會令九龍塘區的交通擠塞情況惡化。」

[劉文君女士此時返回席上。]

[林光祺先生此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/260 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
紅磡紅鸞道交界九龍內地段第 11205 號
經營酒店連食肆／商店及服務行業和公共交通交匯處
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/260 號)

143. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 何培斌教授 | — | 其配偶在紅磡擁有物業 |
| 林光祺先生 | — | 現時與申請人的四名顧問(城市規劃顧問有限公司、栢誠(亞洲)有限公司、Adrian L. Norman Ltd.及弘達交通顧問有限公司)有業務往來 |
| 劉文君女士及
劉興達先生 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司有
業務往來 |

144. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉，而林光祺先生和劉興達先生已離席。由於劉文君女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留在席上。

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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——這宗申請是修訂申請編號 A/K9/256 的核准總綱發展藍圖。早前的申請於二零一三年七月十九日在施加規劃許可附帶條件下獲小組委員會批准。根據該項核准計劃，規劃許可附帶條件(c)項訂明，擬議發展必須符合總綱發展藍圖內建築物高度輪廓所建議的最高建築物高度。申請人現建議修訂建築物高度輪廓，其中包括增加各個平台層的高度，因此須向城規會重新提交申請；
- (b) 擬經營酒店連食肆／商店及服務行業和公共交通交匯處——與核准計劃相比，於二零一三年九月十九日接獲的建議計劃(文件附錄 Ia)涉及增加在各層的園景平台的建築物高度，損及核准計劃的梯狀平台設計，並會對從黃埔眺望景觀廊的視覺空間造成負面影響。由於區內居民、九龍城區議員及政府部門提出反對及負面意見，申請人於二零一三年十一月一日提交修訂計劃(即現時的計劃)(文件附錄 Ib)。與核准計劃相同，現作修訂的計劃為一座樓高 18 層的酒店大樓，地庫層為附設停車場，地下設有公共交通交匯處，低層作零售／食肆用途。採用梯級式建築物高度輪廓，由申請地點北面主水平基準上超逾 75 米的最高天台向海面遞降。建築物將呈「波浪形」的設計；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請(與原先的建議計劃有關)的法定公布期的首三個星期內，共接獲 94 份表示反對的公眾意見書。在這宗申請的進一步資料(與現時的建議計劃有關)的法定公布期的首三個星期內，共接獲 29 份表示反對的公眾意見書。這些意見書由立法會議員、九龍城區議員、公民黨九龍西支部主席、黃埔花園業主代表聯會、黃埔花園第九期業主委員會、黃埔花園區內居民，以及其他市民提交。提意見人主要關注擬增加的建築物高度、遮擋從黃埔花園和黃埔眺望的景觀廊、對黃埔花園的空氣流通造成負

面影響、擬議發展的設計，以及對交通可能造成的影響；

- (e) 九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會於二零一三年十一月七日討論這宗申請(原先的建議計劃)。區議員對於在項目某些部分增加建築物高度，以及申請人不斷提出修訂核准計劃，表示關注。房屋及基礎建設委員會在會上通過動議，要求城規會拒絕這宗申請，而發展商必須根據規劃署原先列明的要求發展有關用地。規劃署亦應建議城規會反對這宗申請；
- (f) 九龍城民政事務專員表示，附近的居民一直擔心在有關用地興建酒店，會影響區內的景觀及通風。他們得悉規劃署已就這宗規劃申請直接諮詢關注事件的九龍城區議員、紅磡分區委員會及業主委員會、互助委員會、管理委員會及用地附近的大廈居民，因此認為規劃署及城規會在決策過程中，必須顧及在諮詢期間收集到的所有意見；以及
- (g) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。關於公眾對擬議發展的建築物高度及設計、遮擋視線及視覺影響的關注，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，現時的計劃不會對視覺造成重大的負面影響。至於通風方面，現時的計劃在通風方面的表現與核准計劃相若。至於對交通的影響，運輸署署長不反對現時的計劃。

146. 一名委員問及從東面的已規劃市區公園通往擬議發展的平台層的事宜，林秀霞女士在回應時表示，現時的計劃在設計上已作出改善，方便市民從市區公園通往平台層，因為通往主水平基準上 11.75 米的平台層的樓梯，已由用地的北部重置往東南部，加上擴闊樓梯及闢設自動梯，會更方便市民前往公園的海旁。根據申請人的建議，主水平基準上 11.75 米、主水平基準上 12.3 米及主水平基準上 16.5 米的平台層，均會開放給公眾享用。

商議部分

147. 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十二月十三日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，或有關許可已獲續期，否則有關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，以納入下文所載的規劃許可附帶條件(f)至(j)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，食肆和商店及服務行業的總樓面面積不應少於 5 708 平方米；
- (c) 擬議發展必須符合總綱發展藍圖建築物高度輪廓所建議的最高建築物高度；
- (d) 如申請人所建議，主水平基準上 11.75 米、主水平基準上 12.3 米及主水平基準上 16.5 米的平台層，應於合理時間內向公眾開放；
- (e) 提交經修訂的空氣流通評估，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實公眾長廊與擬議發展之間 24 小時開放的行人道的設計，以及毗連「綜合發展區(2)」用地與擬議發展之間的接駁行人通道的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實公眾長廊與擬議發展之間的接駁行人通道的設計，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；

- (i) 提交並落實公共交通交匯處和擬議發展內車輛通道、停車設施、上落客貨車位及避車處的設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交擬議發展的排水及排污建議(包括污水渠接駁建議)，以及落實有關發展的排水及排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

148. 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，核准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，並存放於土地註冊處。申請人須致力把相關的規劃許可附帶條件，收納於經修訂的總綱發展藍圖內，以供盡早存放於土地註冊處；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示擬議建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的要求和土地契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免的建議會獲建築事務監督批准／同意。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准／同意有關的建築設計元素，亦不給予總樓面面積寬免，以致須大幅修改現時的計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，為住用樓宇提供後巷須符合《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定；根據《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，只會在申請人正式提交建築圖則後才予以考慮，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號就旅館發展所訂明的準則；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》第 APP-151「優化建築設計、締造可持續建築環境」及 APP-152 號「可持續建築設計指引」所載，就

綠化／園景美化設施及非強制／非必要機房和服務批予總樓面面積寬免訂明的先決條件；須根據《建築物條例》委任一名認可人士，以統籌所有建築工程；酒店項目的擬議運作，須符合《旅館業條例》(第 349 章)所訂明的發牌規定；以及為酒店客房提供訂明規格的窗戶，須符合《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條的規定；

- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，根據契約的規定(包括但不限於長逾 60 米建築物外牆的規定)，接駁毗連地段的擬議行人道的最終設計會就契約進一步作出考慮；地下喉管及電纜的走線及位於海濱區的泵房的使用權，須經地政總署最終批准，但不保證會獲批給。任何契約修訂的申請均會由政府全權酌情考慮。任何工程延誤及因車位數目有所差異而招致成本的風險，概由申請人負責承擔。政府保留契約賦予的一切權利，並會對不遵從契約條件的情況採取執法行動；
- (c) 留意運輸署署長的意見，根據所提交的公共交通交匯處平面圖，長型車輛在轉彎時會有困難；而申請人須確保有足夠的巴士停泊區，使在現有公共交通交匯處指定的七條巴士路線可運作暢順，以及有關的布局設計適宜 12 米長的巴士轉動；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須提供方案，以處理由該地點流往擬議發展東面的地面水流；
- (e) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須確保達到 20% 的綠化率，以及須盡量進行綠化，尤以在一樓為然，冀能改善發展項目的景觀和視覺景象。」

[副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。林女士於此時離席。]

議程項目 25

其他事項

149. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。