

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一四年五月二十三日上午九時舉行的  
第 512 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

楊偉誠先生

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

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

何培斌教授

陳祖楹女士

邱浩波先生

葉德江先生

### 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  
任雅薇女士

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二零一四年五月九日第 511 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」)二零一四年五月九日第 511 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]

擬修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》

2. 秘書報告，在二零一四年五月九日第 511 次會議上，小組委員會考慮並同意對《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/25A》及其《註釋》和《說明書》作出的建議修訂。小組委員會同意的其中一項有關《說明書》的修訂項目，是納入行政長官會同行政會議於二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)核准的沙田至中環線(下稱「沙中線」)鐵路方案以供參閱，而核准的鐵路方案須當作為根據《城市規劃條例》(第 131 章)獲得批准。然而，鐵路路線因一時疏漏而沒有顯示在分區計劃大綱草圖編號 S/K11/25A。

3. 委員須留意，已納入圖則的沙中線路線、車站及構築物 1 已在會上呈閱。《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》(已收納小組委員會於二零一四年五月九日同意的修訂項目及鐵路路線)擬於二零一四年五月三十日展示，以供公眾查閱。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H9/3 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖  
編號 S/H9/16》，把位於筲箕灣阿公岩村道 3 號  
的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」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/H9/3 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請由香港養和醫院(下稱「養和醫院」)提交，而申請人的其中三名顧問是城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現與城市規劃公司、弘達公司和奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現與弘達公司和奧雅納公司有業務往來        |
| 何培斌教授 | — | 現與城市規劃公司有業務往來            |
| 劉文君女士 | — | 現與弘達公司有業務往來              |

5. 委員備悉何培斌教授因事未能出席會議，而林光祺先生、劉興達先生和劉文君女士沒有參與這宗申請。林先生和劉女士尚未到席。小組委員會同意劉先生可留在席上。

#### 簡介和提問部分

6. 港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島黎惠珊女士和申請人的下列代表此時獲邀到席上：

薛嘉蓮女士  
陳煥堂醫生  
余兆基博士  
胡寶文博士  
張建賢博士  
李雅婷女士  
李玉娟女士  
楊志強先生  
劉美儀女士  
郭瑞儀女士  
黃麗君女士  
曾思蒂女士  
黃凱棋女士  
葉嘉偉先生  
何瑋翎女士  
陳穎欣女士  
林澤仁先生  
潘偉麟先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽的程序。他繼而請高級城市規劃師／港島黎惠珊女士向委員簡介這宗申請的背景。黎女士借助投影片進行簡介，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 申請人建議修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 9/16》，把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展「養和東區醫療中心」（下稱「醫療中心」），為一間專注於治療癌症的醫院；
- (b) 申請地點位於筲箕灣東部阿公岩工業區內，現時空置，在筲箕灣分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，地積比率限制為 12 倍，建築物高度限制為主水平基準上 80 米；

- (c) 阿公岩工業區正在轉型，申請地點附近一帶夾雜着商業及工業樓宇、政府、機構或社區用途和休憩用地；
- (d) 擬議醫療中心樓高 23 層(連四層地庫)，地積比率不超過 12 倍，建築物高度不超過主水平基準上 80 米，最多可設 100 張醫院病床。該中心會提供 24 小時門診服務、日間醫療護理、基層醫療護理、癌症護理、放射診斷、專科診所、腫瘤科診所、化學治療、放射治療、質子治療(為首次把這種癌症治療技術引進本港)、外科手術室、藥房、實驗室和其他必要的臨床支援服務。大型醫療器材包括質子治療裝置連同相關的機電設施會設於地庫層(即 B4 層至 B1 層)；
- (e) 從車路前往擬議醫療中心，會經過東旺道對開的單程出入口通道，直接連接地下低層，而行人入口則擬設於位於阿公岩村道的地下高層；
- (f) 申請人表示只會使用符合本地及國際標準的質子治療系統，而質子治療的輻射水平與其他傳統放射治療方法並無不同之處。申請人會就在擬議醫療中心內管有及使用質子治療和放射治療裝置領取牌照事宜，分別尋求香港輻射管理局(下稱「輻射管理局」)和衛生署放射衛生部(下稱「放射衛生部」)批給許可；
- (g) 申請人所提出用以支持其申請的理據詳載於文件第 2 段；

### 公眾意見

- (h) 二零一三年十月十日，東區區議會社區建設及服務委員會和規劃、工程及房屋委員會聯席會議席上討論發展建議。東區區議員普遍支持養和醫院在阿公岩村道設立醫療中心，以提供 24 小時門診服務和先進的醫療服務，並認為擬議醫療中心可紓緩東區尤德夫人那打素醫院(下稱「東區醫院」)醫療服務

所承受的壓力。然而，東區區議員對可負擔的收費、醫療廢物、輻射影響和交通影響表示關注，並查詢輻射安全的標準、小巴站及的士站的位置和活化該區的措施。東區區議員又建議養和醫院降低服務收費和加強對醫療人員的培訓；

- (i) 自二零一三年十一月二十九日以來，這宗申請及其進一步資料曾四次公布，每次的法定公布期為三個星期，以供公眾提出意見。當局收到合共 1 719 份公眾意見書(包括以 21 份固定形式函件提交的 1 685 份意見書)，當中 1 422 份支持申請，284 份反對申請，而其餘 13 份對申請表達意見；
- (j) 支持意見主要認為擬議醫療中心是為病人提供診斷和治療服務的綜合醫療中心，可縮短在東區醫院和其他公立醫院的診斷服務輪候時間，以及為公私合營醫護機構帶來新機遇。24 小時門診服務可令東區居民受惠，提供更多便利，尤以夜間為然。由於東區人口老化，對醫療服務需求殷切，擬議醫療中心可為能負擔私家醫院治療費用的病人提供多一個選擇，以及紓緩東區醫院所承受的壓力。擬議醫療中心可有助把新的質子治療癌症技術引進香港。質子治療對兒科癌症、肝癌和肺癌功效尤佳，比傳統放射治療副作用較少，並可減少復發機會。只要進行慎重的選址規劃和風險管理，與質子治療相關的輻射風險應可予以有效控制。此外，擬議發展可有助活化附近一帶、提供更多就業機會、為小型企業帶來顧客及為附近的業主提供重建物業的機會。與此同時，一些提意見人期望申請人在其他地點開設更多社區診所；

[梁宏正先生此時到席。]

- (k) 反對意見主要涉及交通影響、建築物過高及對輻射照射量、輻射污染和醫療廢物處理方式的關注。一些提意見人認為阿公岩區的道路狹窄，並有甚多急彎。此外，區內亦有很多行人，且交通繁忙。擬議 24 小時門診服務會加重現有道路網的負擔。政府應

考慮在東都中心北面的東喜道設立的士站，以及開辦小巴服務以減輕阿公岩村道的負荷。由於申請地點鄰近學校、住宅樓宇和商業樓宇，有意見關注到做手術時擬議質子治療和其他輻射裝置的輻射泄漏，以及運送放射性物料和廢物可能會污染區內的空氣、水和生物量。在欠缺防護裝備或措施的情況下，附近的就業人口和學生可能會面對輻射照射的風險；

### 政府部門的意見

(1) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，現列述如下：

- (i) 食物及衛生局局長(下稱「食衛局局長」)證實對擬議醫院發展在政策上予以支持，並要求申請人遵從所有適用的法定要求和政府規定，包括但不限於《輻射條例》(第 303 章)和《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)；
- (ii) 衛生署署長根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)，從規管的角度而言，不反對改劃用途地帶的建議。質子治療所衍生的裝置和放射性物質須受《輻射條例》(第 303 章)管制，並須獲輻射管理局發給牌照。申請人須證明及令輻射管理局信納，工人和公眾受到的輻射照射可符合訂明的劑量限值、已盡可能把輻射照射減至可合理達到的低水平，以及衍生的放射性物質會獲妥善管理，而其穩當看管、貯存、包裝、運送和處理會符合《輻射條例》(第 303 章)的規定。把質子治療裝置存放在地底的建議可以接受，因為泥土有遮擋高能量輻射的作用，同時可降低有關設施周圍有人入住的可能性；
- (iii) 運輸署署長認為，由於擬議發展規模較小，附近的路口有剩餘容量可吸納新增的交通流量。擬議內部運輸設施，即一個的士與私家



車停車處和一個公共小型巴士停車處，可應付新產生的行程。申請地點有公共交通工具提供服務，其中包括沿東喜道和阿公岩村道行走的專利巴士。筲箕灣港鐵站亦在申請地點的步程範圍內。如有需要，運輸署會持續監察交通情況和與公共交通營辦商協調以調整服務水平，並會在適當的情況下提供所需運輸設施，例如的士站；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從視覺的角度而言，不反對這宗申請，但從景觀規劃的角度考慮，則對這宗申請有所保留，原因是這宗申請未有提供景觀建議／計劃，以證明可在申請地點達致最少 20% 綠化覆蓋率。他認為可研究在天台及地面一層種植更多花木和在建築物外牆進行垂直綠化；
- (v) 民政事務總署東區民政事務專員未有接獲對這宗申請的意見。他促請申請人諮詢區內居民和住戶，原因是他們可能會關注到擬議醫院的運作及潛在環境和交通影響；以及
- (vi) 其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

#### 規劃署的意見

- (m) 規劃署不反對在申請地點進行擬議醫院用途，但依據文件第 11 段所作的評估，認為把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」用途納入「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的第二欄，而非把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，會較為恰當。有關評估撮述如下：

### 規劃意向

- (i) 申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶。此地帶旨在令使用現有工業樓宇和工業－辦公室樓宇以及發展新建築物作商業和非污染工業用途可更具彈性。獲食衛局局長支持的擬議醫院，雖然不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，但可有助達致「其他指定用途」註明「商貿」地帶的類似目標，即推動把阿公岩工業區轉型和提升作非污染用途；

### 土地用途兼容性

- (ii) 擬議醫院與夾雜商業／工業樓宇以及休憩用地和政府、機構或社區用途的四周土地用途並非不相協調。雖然一些工業樓宇位於阿公岩工業區的內部，但附近的休憩用地、政府、機構或社區設施和道路可作為土地用途緩衝地帶。擬議發展的地積比率為 12 倍及建築物高度為主水平基準上 80 米，符合該「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率和建築物高度限制；

[林光祺先生和劉文君女士此時到席。]

### 技術事宜

- (iii) 由於規模較小，就交通而言，擬議發展可予接受。輻射安全方面，所安裝的質子治療系統須按照《輻射條例》(第 303 章)的規定和牌照條件，符合輻射管理局的要求，然後才會獲准運作。放射衛生部從規管的角度而言，不反對改劃用途地帶的建議。其他政府部門對噪音、空氣質素、廢物、水質、排污、視覺和基建設施事宜亦沒有負面意見；

- (iv) 關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展綠化覆蓋率的關注，如申請人在施工階段根據《建築物條例》要求擬議發展獲豁免計入總樓面面積，則須符合《可持續建築設計指引》的綠化規定；

### 公眾意見

- (v) 獲諮詢的東區區議員普遍支持擬議醫療中心，原因是可減輕東區醫院醫療服務所承受的壓力；然而，他們對輻射影響、交通影響、醫療廢物處理方式和可負擔的醫療服務收費感到關注。當局所接獲的公眾意見亦大多支持這宗申請，但有意見關注到交通、輻射和建築物高度事宜；
- (vi) 至於對交通的關注，運輸署不反對這宗申請，但會監察區內的交通情況，並會在有需要時與公共交通營辦商協調，以調整服務水平和提供更多運輸設施。關於輻射風險，所安裝的擬議質子治療和其他放射治療器材及所使用／衍生的放射性物質須受《輻射條例》(第 303 章)管制和發牌規管，並須獲輻射管理局批准。處理醫療廢物方面，會按相關的廢物處理法例予以管制。環境保護署對申請人所提交的环境評估沒有負面意見，而有關評估亦有陳述如何處理擬議發展可能衍生的醫療廢物。此外，擬議建築物高度為主水平基準上 80 米，符合該「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署從視覺的角度而言，對這宗申請沒有負面意見。可負擔的收費水平並非小組委員會就土地用途的考慮因素。不過，申請人建議讓東區醫院的病人按折扣價使用其診斷設施，而且會推出病人援助計劃，以支援合資格接受治療但負擔不起治療費用的癌症病人；以及

須透過規劃申請進行管制

(vii) 鑑於阿公岩工業區其他工業地段是劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶和就擬議發展進行的各項評估是以申請地點的既定醫院計劃為依據，規劃署認為宜把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」用途納入「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的第二欄，以便對擬議發展進行更有效的規劃管制。如把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶並把「醫院」列為第一欄用途，申請地點便可發展為任何類型的醫院，屆時技術考慮因素可能有分別。

8. 一名委員詢問，文件第 12.2 段是否有打字錯誤，句子「...把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」列為第二欄用途...」中的「第二欄」是否應為「第一欄」。主席澄清，該段所述的「第二欄」正確。

9. 同一名委員繼而請申請人的代表留意，按規劃署就這宗申請的建議，即把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」用途納入「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶《註釋》的第二欄，申請人往後須就擬議醫院發展提出規劃申請。如申請人希望一如所申請把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶或把「醫院」用途納入未來用途地帶的第一欄，各代表的簡介可把着眼點放在該等方面。

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。薛嘉蓮女士提出下列要點：

- (a) 對擬於申請地點進行的醫療中心發展計劃獲規劃署和城規會原則上支持，感到滿意；
- (b) 至於「醫院」用途應納入未來用途地帶第一欄抑或第二欄，須注意的是，如「醫院」用途納入第二欄，便會因提交第 16 條申請、修改設計詳圖和履

行規劃許可附帶條件而阻延醫院發展計劃一至兩年，從而影響醫院適時為公眾提供服務；

- (c) 申請地點位於筲箕灣市區，有現成的基建設施而且交通方便，實在很適宜進行擬議醫療中心發展。最接近的住宅區距離約 100 米，擬議醫院對住宅區的土地用途影響不大；
- (d) 就運作上而言，申請地點鄰近申請人在跑馬地的總院，而總院可發揮協同作用。申請地點亦鄰近目前運作已達至飽和的東區醫院。擬議醫療中心可有助應付東區迫切的醫療和健康護理服務。由於申請地點現正空置，一經取得有關批准，發展擬議醫療中心的工作便可立即展開。這樣可確保盡早為病人和社區提供持續的醫療服務及把先進的質子治療癌症技術引進本港；
- (e) 申請地點現時劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，旨在配合工業和商貿界別不斷轉變的需要，以及透過發展商業和非污染工業用途，鼓勵進行市區活化。由於「醫院」未有納入「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第一欄或第二欄，申請人的意向是把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶並把「醫院」用途納入第一欄。這樣便可與香港其他私家醫院，包括一些專科醫院劃為「政府、機構或社區」地帶並把「醫院」用途列於第一欄的做法趨於一致。擬議醫療中心同樣是進行專科癌症治療，實無須為其劃設新地帶；
- (f) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途，例如資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途。雖然擬議醫療中心在推動把工業區轉型和提升作非污染用途方面可達致類似目標，但「其他指定用途」註明「商貿」地帶並未充分反映擬議醫療中心用途，而根據城規會的詞彙釋義，該用途其實是一項政府、機構或社區用途，與本港其他醫院相類似；

- (g) 有關當局包括衛生署(根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章))、放射衛生部和輻射管理局透過發牌，持續對醫院和醫療器材進行規管。儘管城規會有責任確保擬議醫療中心不會出現潛在負面影響，但這方面已透過所涉第 12A 條申請的有關陳述書和資料，包括諮詢政府部門，以及透過申請人為回應意見而作出的一系列補充陳述，加以評估。由於從規劃到施工階段，以及在持續運作過程中，有關當局已對醫院進行充分規管，實無須根據第 16 條施加另一層規劃管制；
- (h) 倘規劃署建議的額外第二欄管制並非直接關乎擬議醫療中心，而是有關特定事宜如環境美化等，則可透過政府租契進行規管，原因是擬議醫院用途須經契約修訂過程，而新契約可訂定嚴格的环境美化條件；
- (i) 在改劃用途地帶後，申請人仍須處理大量有關發牌、建築物和土地管制的程序。鑑於慣常做法是把「醫院」列為「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，以及有迫切需要把質子治療癌症技術引進本港，因此要求城規會免除申請人遵從往後提交第 16 條申請的不必要規定，以便整個發展計劃可加快一至兩年；以及
- (j) 獲諮詢的所有相關政府部門均對這宗申請沒有負面意見或不表反對。申請人亦獲食衛局局長對擬議醫療中心在政策上予以全力支持，以及獲絕大多數醫療業人士支持。此外，當局所接獲的 1 719 份公眾意見書中，有 83% 支持改劃用途地帶的申請，只有 16% 表示反對及其餘 1% 保持中立。

11. 養和醫院副院長陳煥堂醫生繼而提出下列要點：

- (a) 申請人即養和醫院服務社會超過 90 年，過去曾投放大量資源於專業教育、訓練和研究，以期引進優質技術和設施，從而為病人提供最佳醫療服務。近年來，養和醫院逐漸把服務覆蓋範圍擴展至包括涵

蓋範圍較大的社區，以配合社區對私家醫療服務的需要；

- (b) 養和醫院一向與東區醫院緊密合作，並知悉東區對基層醫療護理服務特別是康復和緊急病床需求殷切。養和醫院在規劃擬議醫療中心時曾參與超過 30 項活動以了解持份者的需要，並得悉 24 小時門診服務有迫切需要。擬議醫療中心會用作一站式醫療中心，以協助紓緩對公營醫療系統診斷服務的需求。該中心可在癌症診斷和治療方面引入更先進的技術，包括把質子治療癌症技術引進本港；
- (c) 隨着本港癌症病人數日日增，引進屬放射治療類別的質子治療技術，可提高癌症病人的存活率和生活質素；以及
- (d) 養和醫院會致力遵從規劃規定和發牌規例。首要工作是在最短時間內設立醫療中心，以應付東區以至全港及癌症病人的需要。如這宗擬把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請獲得批准，擬議醫療中心可於二零一八年年底設立，否則所需時間會更長。

12. 一名委員記起先前有建議在跑馬地養和醫院發展項目設置質子治療機，因而欲知是否以現時的建議取代該建議。陳煥堂醫生回應指，養和醫院計劃在本港發展兩個質子治療中心，一個設於跑馬地的總院，另一個為設於申請地點的擬議醫療中心。由於所設計的不同質子治療系統功能有別，只提供一個質子治療系統不足以應付本港的整體需要。薛嘉蓮女士續說，文件第 1.9 段已扼述養和醫院的情況，說明根據這宗申請在筲箕灣的醫療中心設置的質子治療系統可透過網絡形式作補充服務，以服務更多人口；而由於申請人在跑馬地的醫院的質子治療系統發展受到未能預知的阻延，擬議醫療中心內的質子治療系統會盡快準備就緒，供病人使用。

13. 一名委員備悉，規劃署建議把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」用途納入第二欄，是由於擬議醫院的性質可以改變，與現有的既定醫院計劃相

比，技術考慮因素可能有分別。該名委員詢問，申請人是否有任何建議，可消除規劃署對發展計劃日後可能有變的疑慮。陳煥堂醫生在回應時表示，養和醫院是信譽良好的醫院，曾與各持份者包括東區醫院充分交換意見，以決定擬議醫療中心所提供的服務和設施類別，而有關類別一如提交城規會的文件中所述。採購質子治療系統，亦須與製造商密切溝通，所作出的承諾亦難以改變。從醫院的規劃及運作觀點而言，申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，分別不大。然而，節省發展時間可早日為有需要的病人提供醫療照顧。

14. 該名委員亦備悉，申請地點周圍的道路相當狹窄，很多醫院病人或會乘私家車到醫院，因而引致交通擠塞和路旁泊車問題，情況與申請人在跑馬地的總院相同。該名委員詢問，申請人能否提出措施，以紓緩醫院可能對交通造成的負面影響。陳煥堂醫生回應說，擬議醫療中心所提供的服務，包括癌症診斷和治療，日常不會帶來大量交通，因為大部分前往醫療中心的病人會先行預約。所進行的交通影響評估亦證實擬議醫療中心規模較小，不會對附近地區的交通造成負面影響。此外，申請人會為員工提供穿梭巴士服務，故他們無須使用自用交通工具。

15. 一名委員詢問申請人，如按規劃署所建議把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」用途納入第二欄，會對擬議醫療中心的落成時間有何影響，以及就有關發展提交第 16 條申請(須於兩個月內處理)，是否發展計劃的重點工序。

[楊偉誠先生此時到席。]

16. 薛嘉蓮女士在回應時解釋，按照以實際會發生的事情為依據的時間表，如在分區計劃大綱草圖刊憲期間當局接獲對用途地帶修訂的申述，城規會便不會對就申請地點提交的第 16 條申請作出決定，直至城規會考慮有關申述及行政長官會同行政會議對用途地帶修訂和申述有所決定為止，而整個程序由分區計劃大綱草圖兩個月展示期後起計，通常需時九個月。與第 12A 條申請的指示發展計劃相比，第 16 條申請的計劃較為詳細，規劃小組須花數個月時間去修訂所提交的發展計劃。在提



交第 16 條申請後約一個月，當局會收到政府部門和公眾的意見，而規劃小組亦需時作出回應。就很多個案而言，對第 16 條申請的考慮須予延遲，以便給予時間去回應政府部門的意見。反覆對意見作出回應的程序會持續，直至各相關政府部門最後同意申請為止。在申請人獲批給規劃許可後，有關當局才會考慮相關建築物及土地審批事宜。

17. 在回應有關申請人會如何處理在當局批給許可後醫院計劃可能有變的事宜時，薛嘉蓮女士表示，把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶應屬恰當，因為「政府、機構或社區」地帶的規劃意向已在分區計劃大綱圖的《註釋》內清楚界定，而「醫院」亦已在城規會的詞彙釋義中準確界定，以便與「政府、機構或社區」地帶保持一致；陳煥堂醫生向委員保證，養和醫院決意推行現時向小組委員會提交的醫院計劃。從規管的角度而言，醫院的定義亦指根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)註冊的機構，並會受有關當局嚴格監察。至於委員對交通影響的關注，薛嘉蓮女士表示，運輸署署長從交通工程的角度而言，並無負面意見。

18. 早前查詢擬議醫療中心發展計劃的委員表示，薛嘉蓮女士先前的回應只顯示取得第 16 條批准所需時間的情況，但未有顯示劃設「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶對發展計劃有何影響。該名委員請申請人闡述劃設「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並推行發展計劃可能造成的阻延。陳煥堂醫生回應說，按照他們與規劃顧問商討所得的結論，如申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，整個發展過程可縮短一至兩年，而擬議醫療中心可於二零一八年年年底落成。申請人取得規劃許可後，仍須聘用建築師展開興建計劃及就所使用器材取得發牌當局的批准。

19. 葉嘉偉先生利用兩個時間表補充說，如把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，擬議醫療中心可於二零一八年年年底落成；如須就所建議的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶取得規劃許可，則該中心會於二零二零年年中落成。阻延的主要理由是須待行政長官會同行政會議批准分區計劃大綱草圖後，當局才能考慮第 16 條申請，而申請人在獲批給規劃許可及履行部分規劃許可附帶條件後，才能提交建築圖則。

20. 副主席詢問下列問題：(i) 放射治療設施放置在其他公立醫院的哪些位置；(ii) 申請地點是否填海土地；(iii) 有否就申請地點的地質及水位進行評估；(iv) 申請人如何能保證質子治療系統地下混凝土屏障的結構質量；(v) 如發生輻射泄漏事故，是否有任何補救措施；以及(vi) 質子治療系統的使用期有多久和該系統可如何重新安裝。

21. 薛嘉蓮女士回應時表示，土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請的土力事宜沒有意見，而有關事宜可在向屋宇署提交建築圖則時詳加考慮。輻射安全方面，余兆基博士表示，質子治療在運作時不會使用任何體外放射性物質。情況與 X 光類似，質子治療只會在電流通過器材時產生輻射。如關掉電力供應，輻射即會停止。輻射屏障方面，余兆基博士表示在研究一些海外個案後，決定在質子治療系統的六面均建造混凝土厚牆，並把該系統放置在擬議醫療中心的地庫，以免向外發出輻射。這種防護設計，包括在地底安裝質子治療系統，頗為普遍，亦類似本港和海外的其他放射治療系統。放射治療已由執業醫生應用數十年，並非新技術，而質子治療也是放射治療的一種。本港多間公立醫院，包括東區醫院均設有放射治療系統。至於填海方面，李玉娟女士表示申請地點並非填海土地。

22. 港島規劃專員姜錦燕女士繼而向小組委員會解釋為何儘管申請人申請把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，規劃署仍建議把申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶。一般而言，一幅用地如現時有政府、機構或社區用途，或當局有意保留該幅用地日後作政府、機構或社區用途，則該幅用地會劃為「政府、機構或社區」地帶。在東區，現時無須預留新用地日後作政府、機構或社區用途。由於申請地點附近的發展項目主要作商貿用途，劃設「其他指定用途」註明「商貿」地帶可提供彈性，以便所涉的醫療中心建議一旦未能成事時該地點可恢復作商貿用途。至於「醫院」用途應納入第一欄或第二欄，則視乎城規會是否有需要按第 16 條申請考慮申請人的發展計劃。申請人在現時的第 12A 條申請所提交的發展計劃涉及一間專注於癌症治療和質子治療的專科醫院，而就這宗申請進行的技術評估是以該發展計劃為依據。如申請人的發展計劃日後有所改變，以致建議開設一間不同性質的醫院，技術考慮因素可能有分別。因此，實有需要要求申請人往後提交第 16 條申請，以確保無論申請地點劃為「政府、機構或社區」

地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶，當局都可以對發展計劃的潛在影響妥善處理。

23. 一名委員詢問，規劃署預期現有發展計劃會有何改變致令申請人須另行提交第 16 條申請，以及是否有醫療設施劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶而須提交第 16 條申請的其他個案。姜錦燕女士在回應時表示，由於第 12A 條申請現時評估及考慮的發展所造成影響僅限於涉及擬議醫療中心的建議，規劃署主要關注的事項是申請人的計劃有變以致影響亦可能有所不同。如申請人的發展計劃有變，則發展所造成的影響如交通影響亦可能有所不同，並須再予評估。劃設用途地帶事宜方面，由於擬議醫療中心是一項在私人土地上進行的私營計劃，而申請地點亦無須作政府、機構或社區用途，建議把該地點劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以便提供彈性，倘一旦不推行擬議私家醫院計劃時可用作商貿用途。

24. 薛嘉蓮女士說，申請人決意盡快在申請地點闢設擬議醫療中心並落實有關計劃。因此，申請地點應改劃為「政府、機構或社區」地帶。不闢設擬議醫療中心的機會甚微，即使出現該情況，申請地點仍可透過改劃用途地帶的程序，恢復為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。至於規劃署關注倘計劃有變亦會令對交通的影響有所不同，須注意的是，運輸署已指出，擬議醫療中心規模相對較小，對交通影響不大。由於申請地點有既定的規模和發展項目，即使計劃有變，仍會作醫院用途，故對交通所造成的影響不會有重大變化。當局不應採取規劃措施，引致擬議醫療中心延遲一至兩年落成。

25. 陳煥堂醫生表示，養和醫院的使命和理想是在申請地點開設醫院，為社區提供醫療服務，而除醫院外，實無意進行其他發展。把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，均不會影響養和醫院在申請地點營運醫院的決心。

26. 由於申請人的代表再無論點要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

## 商議部分

27. 一名委員支持把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶。至於應把「醫院」用途納入第一欄抑或第二欄，該名委員表示，考慮因素主要是申請人會否把其涉及申請地點的建議修改為不同的醫院計劃。雖然這宗申請只提出概括的發展計劃，但鑑於申請人已於二零一三年訂購質子治療系統，以供在擬議醫療中心安裝，申請人改用不同計劃的可能性甚低。從申請人所示的發展計劃可見，申請人可能已預留約 10 個月供規劃署擬備就分區計劃大綱圖作出的擬議修訂項目，以及另外 10 個月處理第 16 條申請。申請人應可縮短發展計劃所需的時間。

28. 一名委員支持在本港提供更多醫療設施，並認為申請人確有誠意在申請地點發展擬議醫療中心。該名委員表示把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶實屬恰當，因為可更清楚確定申請人會落實興建醫院建議。由於申請地點面積細小，在申請地點進行的發展預計不會對交通造成重大影響。如小組委員會會同意申請人的興建醫院建議，應無須另行提交第 16 條申請。

29. 一名委員表示，雖然得悉規劃署認為不應把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶並把「醫院」列為第一欄用途，但擬議醫療中心如能盡早落成，將會有益於社區。若然有機制可確保按申請人在這宗申請中所建議，在未來的發展項目中提供門診及癌症治療服務，則無須另行提交第 16 條申請。

30. 副主席表示，由於擬議醫療中心會在有關發展的地庫安裝質子治療系統，他關注到可能會泄漏放射性物質至地下水，而由於申請地點接近岸邊，亦有可能令海水受污染。因此，實有必要要求申請人就有關發展提交第 16 條申請，以便小組委員會可更深入考慮有關建議可能造成的影響。一名委員表示相關政府部門會處理這類技術事宜。

31. 一名委員表示，把「醫院」用途納入第一欄抑或第二欄，會視乎小組委員會是否有需要進一步考慮發展建議的影響，而在這宗個案中交通影響並非主要考慮因素。該委員認為，地下構築物在本港十分普遍，而擬議醫療中心地庫的屏障

能力應不成問題，原因是會由專業工程師設計，並會由屋宇署監察其建築結構事宜。正如申請人所澄清，在質子治療的過程中不會使用放射性物質，而只有在供電給器材時才會產生輻射。因此，預計不會出現經由地庫泄漏放射性物質的問題。鑑於本港的醫療服務需求殷切，由信譽良好的機構主動為社區提供醫療服務，值得支持。儘管提交第 16 條申請的規定應不會如申請人所聲稱將導致擬議醫療中心延遲一至兩年落成，但時間對病人至為重要，尤以對癌症病人為然。

32. 一名委員支持把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，以便進行擬議醫療中心發展，因為本港的醫療設施嚴重不足。該委員又認為監察輻射安全不屬小組委員會的職權範圍。

33. 一名委員不支持把「醫院」用途納入第一欄，原因是申請人或土地業權人的身分不應是決定用途地帶的規劃考慮因素。當局應令土地用途更具彈性，以配合土地業權的可能轉變。如擬議醫院在申請地點屬協調的土地用途，而且有其他機制去規管醫院發展和運作，則劃設「政府、機構或社區」地帶並把「醫院」用途納入第一欄可予考慮。否則，規劃署的建議，即劃設「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」用途納入第二欄應予採納，原因是可讓當局考慮該醫院計劃的影響。現時在工業／商貿區內發展醫院的建議並不常見。此外，亦不確定衛生署會否一如城規會在發展擬議醫院期間，考慮交通影響等事宜。

34. 秘書表示，會上可從兩方面考慮這宗申請，即就申請地點劃設適當的用途地帶，以及「醫院」用途應納入第一欄抑或第二欄。倘委員認為申請地點適宜作一般政府、機構或社區用途，可考慮劃設「政府、機構或社區」地帶。鑑於阿公岩區主要仍為工業區，在給工業樓宇圍繞的申請地點規劃一間全科醫院未必恰當。申請人的現有建議較為獨特，因為涉及的是一間專注於癌症治療和放射治療的專科醫院。規劃署雖然不反對該項醫院發展，但認為較佳做法是在申請人不實行既定醫院計劃時令土地用途更具彈性。儘管擬議「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶容許在申請地點進行與附近用途相協調的一般商貿用途，但申請地點未必適合進行「政府、機構或社區」地帶通常批准的某些類別政府、機構或社區用途，例如安老院舍。

35. 秘書續說，根據把「醫院」用途納入「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶第二欄的建議，申請人須另行提交第 16 條申請，而申請人所聲稱發展計劃會受阻延一至兩年的說法可能是誇大其詞，因為其中一些工作如擬備申請文件可提早更多時間處理，無須待分區計劃大綱圖獲批准後才展開。此外，就這宗第 12A 條申請進行的大部分技術評估已獲相關部門接納，如發展計劃沒有重大改變，該等評估可在往後的第 16 條申請中使用。須注意的是，第 16 條申請着眼於有關計劃，而獲批准的計劃可用作管制在申請地點所進行實際發展的依據。若然申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶並把「醫院」列為第一欄用途，申請地點可發展為其他類型的醫院，與現時建議專注於癌症治療的專科醫院可能有所不同。假如申請地點發展為一如申請人在跑馬地所設總院的全科醫院，可以預期交通流量會高得多，而交通影響評估亦會有分別。

36. 主席備悉委員普遍支持擬議專科醫院。他指出，現時劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的阿公岩區，正處於由工業用途轉為非工業用途的過渡階段，而轉型過程仍然持續。由於附近仍有現有工業用途，申請地點不宜作可能包括安老院舍、幼兒中心和社會福利設施等的一般政府、機構或社區用途，因此劃設「政府、機構或社區」地帶未必恰當。另一方面，把申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，可在醫院計劃不能成事時令土地用途更具彈性，而獲批准的商貿用途亦與附近土地用途相協調。至於「醫院」應為第一欄抑或第二欄用途，如屬第一欄用途，申請人可在申請地點發展任何類型的醫院，如全科醫院，對該區可能會有不同影響。如認為在申請地點開設擬議專科醫院會較為適當，把「醫院」用途納入第二欄，即須提交第 16 條申請，此舉可確保按建議發展既定醫院計劃。就發展計劃而言，須注意的是，多項工作會同時進行，涉及的額外時間應不會如申請人的顧問所聲稱的那麼多。委員普遍支持按規劃署所建議把「醫院」用途納入「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的第二欄。

37. 小組委員會經進一步商議後，決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶並把「醫院」列為第二欄用途，以便透過規劃申請機制施加適當管制，從而加強對擬議發展的規劃管制。行政長官會同行政會議把《筲箕灣分區

計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》發還城規會以作修訂後，對該分區計劃大綱核准圖上「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶作出的擬議修訂項目會在根據《城市規劃條例》第 5 條的規定刊登憲報前，提交小組委員會以徵求同意。

[會議小休五分鐘。]

[曹榮平先生此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[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和梁美玲女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》  
(都會規劃小組委員會文件第 11/14 號)

---

38. 秘書報告，此議項有關對葵涌分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的擬議修訂，涉及房屋署用以發展擬議租住公屋(下稱「公屋」)的兩塊用地。房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。以下委員已就此議項申報利益：

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| 凌嘉勤先生(主席) | — | 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     | — | 替補民政事務總署署長擔任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人員 |
| 鄒敏兒女士     | — | 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員                      |

- 劉文君女士 — 房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員
- 林光祺先生 — 現時與房委會有業務往來

39. 秘書表示，根據城規會所採用的辦事程序與方法，鑑於規劃署所提出對分區計劃大綱圖作出的修訂只涉及擬議的房委會工程項目，主席、曹榮平先生、鄒敏兒女士、劉文君女士和林光祺先生就此議項所涉的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》的擬議修訂，並陳述下列要點：

葵涌分區計劃大綱圖的目前狀況

- (a) 二零一二年四月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要包括為各個發展地帶施加建築物高度限制；劃設非建築用地和建築物間距；以及改劃多塊用地的用途地帶，以反映現有用途及規劃意向。當局共接獲 13 份申述和 1 925 份意見書；
- (b) 二零一二年十月十二日，城規會決定不接納當中七份申述。二零一二年十月二十六日，城規會考慮餘下六份申述。這些申述涉及為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶內的葵涌貨櫃碼頭施加建築物高度限制。城規會決定延期考慮有關申述，並要求規劃署就申述人的擴建建議與之聯絡，並進行進一步研究，審視建議的累積影響。城規會暫定於二零一四年年中進一步考慮有關申述；
- (c) 二零一三年一月十一日，有一宗司法覆核申請針對城規會不接納有關為一幅「綜合發展區」用地施加建築物高度限制的申述而提出，並要求當局在司法覆核有最終裁定前，暫緩把該圖呈交行政長官會同



行政會議審批。該宗司法覆核的聆訊日期尚未訂定；

- (d) 二零一四年五月九日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖主要涉及把位於大連排道的一塊用地改劃作商業用途，以及把分別位於青荃路及永立街的兩塊用地改劃作靈灰安置所發展；

### 背景

- (e) 《二零一三年施政報告》述明，政府將採取多管齊下的策略，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。政府亦會檢討未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，以改作房屋用途。在規劃許可的情況下，也會適度提高政府未撥用的住宅土地的發展密度；
- (f) 《二零一四年施政報告》重申，政府會持續檢討和改劃各種土地用途，以改作住宅用途；並會把合適地點的最高住用地積比率適度提高約兩成；
- (g) 分區計劃大綱圖的擬議修訂是把分別位於大窩口道、葵盛圍及荔崗街的三塊用地改劃作房屋用途。整體而言，葵涌的最高地積比率屬住宅發展密度第 2 區(即地積比率為 5 倍)。為充分發揮房屋用地的發展潛力，建議把該三塊房屋用地的地積比率訂為 6 倍，相當於把住宅發展密度第 2 區最高地積比率(即 5 倍)提高兩成；
- (h) 為確定在擬議房屋用地發展公屋和提高相關地積比率是否在技術上可行，當局已就交通、排污、排水、供水和環境各方面進行技術評估，並證實擬議修訂不會對交通及其他基礎設施的容量和環境造成無法克服的問題；

位於大窩口道及葵盛圍的擬議公屋發展項目(修訂項目 A1、A2、B1及B2)

- (i) 建議把位於大窩口道的一塊用地(約 0.32 公頃)由「休憩用地」地帶和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明住用／非住用地積比率限制為 6 倍／9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 160 米(修訂項目 A1 及 A2)；
- (j) 建議把位於葵盛圍的另一塊用地(約 0.31 公頃)由「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明住用／非住用地積比率限制為 6 倍／9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 190 米(修訂項目 B1 及 B2)；
- (k) 位於大窩口道的用地現已空置，長滿植被，並有天然山坡及多個平台。對於用地內佔大部分範圍的「休憩用地」地帶，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)並無擬落實的計劃，故不反對改劃用途地帶的建議；
- (l) 位於葵盛圍的用地現用作葵盛駕駛考試中心。該中心將遷至葵涌永基路的空置用地，以騰出土地作擬議公屋發展。對於用地內的「休憩用地」地帶，康文署並無擬落實的計劃，故不反對改劃用途地帶的建議；
- (m) 兩塊用地位於不同高度水平，相距約 30 米，房屋署將用以發展一個公屋項目，擬在兩塊用地上各興建一幢約提供 400 個公屋單位的住宅樓宇，並在大窩口道用地興建長者鄰舍中心和多用途場館。發展項目亦會闢設行人天橋，把兩塊用地與葵涌邨連接；
- (n) 兩塊用地位於一條通風廊內。擬議公屋發展的設計已考慮到該條通風廊，並擬將之改為兩條至少闊 50 米和 20 米的通風廊，讓來自東面的每年盛行風可滲入。根據房屋署所進行的量化空氣流通評估得出

的結論，闢設這兩條通風廊後，無論是否興建擬議公屋發展，空氣流通表現大致相若。《說明書》和規劃大綱會加入闢設通風廊的規定，為兩塊用地的日後發展提供指引；

- (o) 擬議公屋發展不會對附近地區的主要景觀、交通和環境造成影響。九龍巴士有限公司建議，採取「區域性巴士路線重組」的方式來調整葵涌區的巴士服務，以滿足乘客需求和更有效運用資源。運輸署會密切監察公共交通服務的情況。另外，規劃大綱也會加入採取適當緩解措施(例如恆閉窗或隔音屏障)的規定，盡量減少交通噪音所引致的影響；
- (p) 至於兩塊用地內的現有樹木及植被，當局會根據發展局就政府工程的保護樹木事宜所發出的技術通告(工務)第 10/2013 號，為擬議公屋發展提供保護樹木及補種樹木建議。規劃大綱也會加入保護樹木和進行地面美化工程的規定；

[劉興達先生此時離席。]

位於荔崗街的擬議私人住宅發展(修訂項目 C)

- (q) 建議把位於荔崗街的一塊用地(約 0.38 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明住用／非住用地積比率限制為 6 倍／9.5 倍，該用地北面及南面部分的建築物高度限制為主水平基準上 240 米，中間部分則為主水平基準上 163 米，以闢設建築物間距；同時規定必須在用地闢設公共車輛總站(修訂項目 C)；
- (r) 荔崗街用地屬於一塊空置的政府土地，雖然現劃為「政府、機構或社區」地帶，但未有指定的政府用途；
- (s) 因應區內人士的要求，該用地內將闢設公共車輛總站，容納現時設於荔崗街的綠色專線小巴總站。

- (t) 預計可在該用地提供約 410 個單位；
- (u) 根據規劃署進行的荔崗街空氣流通專家評估，在南北向地段臨街面長約 140 米和最高建築物高度限制為主水平基準上 240 米的設定下，當盛行風為西南風和南風時，擬議發展不會對附近用地造成重大影響。不過，當盛行風為東北風、東風和東南風時，擬議發展或會在背風面形成一些不當風地方，對浩景臺和荔崗街行人水平地方的通風造成影響。為讓東風可吹入擬議發展的西面，並以下洗效應把東風引導至地面，當局須在距離地面水平 10 米(即主水平基準上 163 米)之處劃設闊 30 米的建築物間距，亦須審慎規劃地面擬議公共車輛總站的設計，以增加面向東風的平台構築物的通風度，從而減輕對街道水平通風造成的影響。這些設計規定會納入圖則、《註釋》和《說明書》內，為用地日後的發展提供指引；
- (v) 位於荔崗街的擬議發展不會對視覺、景觀、交通、環境及基礎設施造成重大影響；

### 諮詢

- (w) 獲諮詢的相關政府部門對分區計劃大綱圖的擬議修訂沒有負面意見；
- (x) 二零一三年十二月三日，房屋署就位於大窩口道及葵盛圍的擬議公屋發展徵詢葵青區議會轄下房屋事務委員會的意見，該委員會原則上不反對有關擬議公屋發展；
- (y) 二零一四年三月十三日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢葵青區議會。在該區議會通過的動議中，其中兩項是反對(i)在未改善現有地區交通問題的情況下，建議改劃位於大窩口道及葵盛圍用地的用途地帶作住宅用途；以及(ii)位於荔崗街的擬議住宅發展；

- (z) 二零一四年五月八日，發展局及規劃署再就擬議修訂諮詢葵青區議會。在該區議會通過的動議中，其中三項是反對(i)在未得到葵青區議會支持和未有全面規劃改善整區社區及交通服務的情況下，改劃葵涌用地的用途地帶作住宅用途；(ii)在未改善葵涌現有地區交通問題和落實擬議山坡升降機系統的情況下，建議改劃位於大窩口道及葵盛圍用地的用途地帶作住宅用途；以及(iii)位於荔崗街的擬議住宅發展；以及
- (aa) 規劃署及相關政府部門對葵青區議會所提關注的回應如下：(i)三塊房屋用地對交通的影響輕微，運輸署會檢討並加強公共交通服務；(ii)擬在荔崗街闢設的公共車輛總站將改善該區日後的交通狀況；(iii)葵涌現有的政府、機構或社區設施及休憩用地大致可滿足目前人口及三塊擬議房屋用地新增人口(約 3 300 人)的需求；以及(iv)路政署會於二零一四年五月二十八日向葵青區議會簡介葵涌升降機塔工程的進展。

41. 副主席詢問，位於荔崗街的用地鄰近其他公營房屋發展及政府宿舍，何以不建議用作公營房屋發展而是私人住宅發展。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應時表示，其他政府部門並無要求使用該用地作為宿舍。關於在該用地擬建房屋的類別，須留意葵青區的公營房屋所佔比例已極高(約 75%)，讓該區的房屋組合更為均衡是適當的做法，亦符合在施政綱領中長遠房屋策略督導委員會所建議的 6：4 公私營房屋比例。

42. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27 A》(展示時將重新編號為 S/KC/28)所示對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》的擬議修訂及其《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27 A》(展示時將重新編號為 S/KC/28)的經修訂《說明

書》，以說明城規會就該圖則上各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27A》(展示時將重新編號為 S/KC/28)一併展示。

## 議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》  
(都會規劃小組委員會文件第 12/14 號)

---

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士借助投影片簡介文件所詳載的《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》的擬議修訂，並陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂；
- (b) 《二零一三年施政報告》述明，政府將採取多管齊下的策略，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。為此，政府會透過善用已開發土地，並同時開發可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應；
- (c) 《二零一四年施政報告》重申，政府會持續檢討和改劃各種土地用途，以改作住宅用途，並會把適合地點的最高住用地積比率適度提高約兩成；
- (d) 政府已着手檢討「綠化地帶」用地。檢討「綠化地帶」用地時，不包括郊野公園或特別地區內的用

地、陡峭地形的地區、在風景、景觀、或生態方面具高價值的地方、集水區、具特殊科學價值地點、練靶場、「鄉村範圍」、墓地、常耕地區，以及正在進行規劃及／或工程研究的地區。檢討分兩個階段進行。第一階段主要集中在沒有植被、荒廢或已平整，並且無需大量砍樹或削坡的「綠化地帶」用地。第二階段涵蓋剩下的「綠化地帶」用地。當局在覓地時採用以下準則：

- (i) 用地面積最少為 0.5 公頃，而整體坡度不超過 20 度；
  - (ii) 在新市鎮／已規劃新發展區內或近其邊緣，又或接近現有民居的用地；以及
  - (iii) 接近或可接達現有道路的用地(例如距離主要／次要道路 100 米內的用地)；
- (e) 根據覓地準則，青衣近長宏邨和美景花園的兩塊「綠化地帶」用地，獲確定宜作房屋發展。一般而言，青衣的最高地積比率屬住宅發展密度第 2 區(即地積比率為 5 倍)。為充分發揮房屋用地的發展潛力，建議把所確定的兩塊房屋用地的地積比率訂為 6 倍，相當於把住宅發展密度第 2 區的最高地積比率(即 5 倍)提高兩成；
- (f) 為確定在擬議房屋用地建屋和提高相關地積比率是否在技術上可行，當局已就交通、排污、排水、供水和環境各方面進行技術評估，並證實擬議修訂不會對交通及其他基礎設施的容量和環境造成無法克服的問題；

近長宏邨用地的擬議私人住宅發展(修訂項目 A1 和 A2)

- (g) 建議把長宏邨以北的一塊用地(約 0.14 公頃)由「綠化地帶」和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明住用／非住用地積比率限制為 6 倍／9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準

上 200 米，並規定須在用地提供一個公共車輛總站（修訂項目 A1 和 A2）；

- (h) 用地的大部分範圍已平整和鋪築路面，目前以政府撥地形式撥作兩條綠色專線小巴線的總站。運輸署署長表示，實須永久重置用地內受影響的綠色專線小巴總站；
- (i) 估計用地可提供約 153 個單位；
- (j) 用地並非位於任何主要風道。位於用地的擬議住宅發展不會對視覺、景觀、通風、交通、環境和基礎設施方面造成重大影響；

近美景花園用地的擬議私人住宅發展(修訂項目 B)

- (k) 建議把美景花園以西和香港專業教育學院青衣分校以北的一塊用地(約 0.62 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明住用／非住用地積比率為 6 倍／9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 140 米(修訂項目 B)；
- (l) 用地是一處長滿植被的緩坡，位於山腳，可經細山路直達，並有一條細小自然溪流貫穿其中央位置。在林木之間有多項遠足設施，包括一座涼亭、一座避雨亭和一些行人徑，均按政府撥地的規定由葵青民政事務專員負責管理；
- (m) 估計用地可提供約 740 個單位；
- (n) 用地並非位於任何主要風道。位於用地的擬議住宅發展不會對視覺、通風、交通、環境和基礎設施方面造成重大影響；
- (o) 儘管用地草木茂盛，並種有觀賞樹、果樹、本地和外來樹木品種，以及預計會因進行發展而須砍伐大量樹木，但樹木品種似乎是在山坡常見的林地樹木品種。地政總署會進行賣地前的樹木調查，以顧及



保護樹木的工作。鑑於四周屬市區邊緣地區，當局可規管砍樹的情況，並規定在發展後期階段適當地補種樹木，因此在景觀規劃和自然保育角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長對改劃土地用途的建議並無強烈意見。葵青民政事務專員和其他相關政府部門會在附近覓地，以便重置用地上受影響的遠足設施；

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的擬議修訂

- (p) 分區計劃大綱圖的《註釋》也會予以修訂，在「工業」地帶的土地用途表第二欄加入只限設於經大規模改建的現有建築物的「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」用途；並在「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」及「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶《註釋》的「備註」，加入略為放寬總樓面面積／地積比率／建築物高度限制的條文；

諮詢

- (q) 獲諮詢的相關政府部門對分區計劃大綱圖的擬議修訂沒有負面意見；
- (r) 二零一四年三月十三日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢葵青區議會。在該次會議通過的動議中，其中兩項是反對(i)在長宏邨以北的用地以「見縫插針」形式興建 170 個私樓單位；以及(ii)對青衣分區計劃大綱圖的擬議修訂，包括與長宏邨和美景花園毗鄰用地有關的修訂；
- (s) 二零一四年五月八日，發展局和規劃署再就擬議的訂諮詢葵青區議會。在該次會議通過的動議中，其中三項是反對(i)在未獲葵青區議會支持，以及未有具體規劃改善整個地區的社區和交通服務前，把葵青的土地改作住宅用途；(ii)在長宏邨以北用地的擬議房屋發展應永久擱置，除非當局可處理交通容

量和提供社區設施的事宜；以及(iii)擬把美景花園以西的用地由「綠化地帶」改作住宅用途；

- (t) 葵青區議會十分關注交通設施和服務不足以支援擬議房屋發展的需要，尤其當巴士公司重組巴士路線和服務；擬議發展所引致的交通影響，尤其須遷移和重置近長宏邨的綠色專線小巴總站；須提供足夠的政府、機構或社區設施及休憩用地以應付人口增長；九號貨櫃碼頭可能對毗連美景花園的擬議房屋發展造成噪音和眩光影響；以及毗連美景花園的用地因進行發展而須砍伐約 300 棵樹木，會對景觀和天然環境造成重大影響；以及
  
- (u) 規劃署和相關政府部門對葵青區議會的關注回應如下：(i)運輸署署長會繼續監察交通需求，並適當調整巴士公司的服務水平，以應付轉變的需求；(ii)現有的綠色專線小巴總站會在發展完成後重置於長宏邨以北的用地內；(iii)葵青區內的現有和已規劃政府、機構或社區設施足以應付區內居民及兩塊用地的擬議房屋發展的需要。相關政府部門表明，無須增設政府、機構或社區設施來應付預計增加的人口；以及(iv)毗連美景花園的用地的日後租契文件會包括須進行噪音影響評估、保護樹木和美化環境的條件。

44. 有委員說兩塊擬議房屋用地的狀況有明顯分別，因為近長宏邨的用地已平整和鋪築路面，但毗連美景花園的用地則長滿樹木。鑑於後者草木茂盛，這位委員詢問是否須要求該用地的日後發展提供更多補償的綠化措施，例如綠化樓宇頂部和進行垂直綠化。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時說，根據租約規定，有關用地的未來發展商須向地政總署提交保護樹木建議，清楚說明須砍伐、移植和保護的樹木數目。根據相關土地行政指引的一般規定，發展商須以不少於 1:1 的比例為所砍伐的樹木進行補償種植。此外，另須規定發展商按屋宇署所公布的相關可持續建築設計指引，為發展用地提供不少於 20% 的綠化覆率。由於用地目前蓋有大量樹木，預計顧及所需的補償植樹數目後，用地日後的住宅發展會有超過 20% 的綠化覆蓋率。

45. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/24A》(展示時將重新編號為 S/TY/25)所示對《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》的擬議修訂及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/24A》(展示時將重新編號為 S/TY/25)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖則上各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/24A》(展示時將重新編號為 S/TY/25)一併展示。

[主席多謝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及梁美玲女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、洪女士和梁女士此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/242 擬略為放寬劃為「商業」地帶的尖沙咀山林道 38、38A、40 及 40A 號的建築物高度限制，以作准許的商店及服務行業／食肆及酒店用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/242C 號)

---

46. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的三間附屬公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 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：

- 梁宏正先生 — 在尖沙咀擁有一個單位，並擔任一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻
- 陸觀豪先生 — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻
- 何培斌教授 — 中大職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻
- 霍偉棟博士 — 香港大學(下稱「港大」)職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻
- 林光祺先生及劉興達先生 — 現時與恒基公司、杜立基公司及LLA公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與LLA公司有業務往來

47. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉、劉興達先生已離席，以及霍偉棟博士尚未到席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意梁宏正先生、陸觀豪先生、林光祺先生及劉文君女士可留在席上，但林先生不應參與討論。

48. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間進行研究，就尖沙咀及本港其他主要旅遊點的同類酒店所採用的樓底高度進行檢討，並進一步探討擬議建築物高度，以支持這宗申請。這是申請人第四次要求延期。自小組委員會批准第三次延期後，申請人已降低擬議建築物高度，並於二零一四年四月十一日及二零一四年五月七日就相關政府部門的意見提交進一步理據連圖則、繪圖及說明。香港天文台及古物古蹟辦事處已就申請人提交的資料提出意見，但仍對申請有所保留。

49. 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。小組委員會回

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於前後已合共給其七個月時間，因此這是最後一次延期，當局不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/244 擬在劃為「商業」地帶的  
尖沙咀金巴利道 68、68A、70、70A、72、  
72A、72B 及 72C 號興建分層樓宇，  
以及作商店及服務行業／食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/244A 號)

---

50. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 梁宏正先生 | — 在尖沙咀擁有一個單位，並擔任一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻 |
| 陸觀豪先生 | — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻          |
| 霍偉棟博士 | — 香港大學(下稱「港大」)職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬                  |

的捐獻

- 何培斌教授 — 中大職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；他現時並與陳錦敏公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與恒基公司、杜立基公司及莫特麥克唐納公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與恒基公司及杜立基公司有業務往來

51. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉、劉興達先生已離席，以及霍偉棟博士尚未到席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意梁宏正先生、陸觀豪先生及林光祺先生可留在席上，但林先生不應參與討論。

52. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間收集相關的背景資料，就排水及排污影響評估的內容提供補充資料，回應渠務署的意見。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期後，申請人已提交經修訂的影響評估，包括環境噪音影響評估、空氣質素環境影響評估，以及排水和排污影響評估，回應環境保護署及渠務署的意見，並提交交通預測及交通數據供運輸署提出意見。

53. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於小組委員會已合共給其四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/121 擬略為放寬劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「電力支站」地帶、「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」地帶及「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」地帶的  
西九文化區的總樓面面積及建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/121 號)

---

54. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 林光祺先生 | — 現時與申請人的顧問之一莫特麥克唐納香港有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與申請人的另一顧問盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來  |

55. 委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意林先生可留在席上。

56. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月二十一日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

57. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/560 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角荔枝角道 93 至 95 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/560 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店(把現時樓高 15 層的商業樓宇整幢改裝為可提供 66 間客房的酒店)；

[霍偉棟博士此時到席，梁宏正先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關部門對申請不表反對，亦無提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由毗連大廈(荔枝角道 97 號)其中一名業主及創建香港提交，表示反對申請，理由是這宗申請沒有解決先前申請(編號 A/K3/546)所提出的問題，即擬議酒店在交通、噪音、空氣污染及排污方面可能會造成影響；擬議酒店的大型機械設備，包括防火水缸、中央空調系統及泵房或會增加現有樓宇結構的負荷，亦會影響毗連樓宇(包括荔枝角道 97 號)的結構穩定性；以及擬議發展會令香港



的房屋供應減少。油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，並不反對這宗申請。有關公眾提出擬議發展可能會對附近地方的交通造成負面影響，運輸署署長經考慮有關發展的規模、申請地點的位置及附近可供使用的公共運輸設施後，對這宗申請和擬議發展不設泊車及上落客貨車位不表反對，亦對所提交的交通影響評估沒有負面意見。至於有意見對噪音、空氣質素、樓宇安全，以及排水和排污量表示關注，相關政府部門對申請不表反對，亦無提出負面意見。建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交排污影響評估，以及落實所需的地區排污改善／排污駁引工程。有關擬議酒店及毗連樓宇的結構安全事宜，申請人須遵守《建築物條例》及相關的建築物規例。

59. 委員並無就申請提出問題。

#### 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，這項規劃許可的有效期至二零一八年五月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交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；
- (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) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所述排污影響評估所確定的地區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

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

61. 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就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批准／批予總樓面面積寬免，而目前的發展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；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，申請人須查核擬議酒店會否違反任何契約條件。倘項目倡議人向地政總署提出申請(如有需要)，以符合有關契約條件，則地政總署會以業主身分酌情考慮該等申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價和費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須提交圖則，證明已遵守《建築物條例》及建築物規例的規定，尤其是《建築物(規劃)規例》第 30 及第 31 條有關提供指定窗戶，以及第 72 條有關在所涉處所為殘疾人士提供通道和設施的條文。屋宇署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條所提出的酒店寬免申請(包括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》編號 APP-40 所訂的準則，以及相關政府部門均無異議。至於有關優質和可持續建築環境的規定及建築物間距，申請人應分別參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-151 及 APP-152。根據《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定，須在擬議酒店的背後或旁邊闢設闊三米的通道巷，而根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條的規定，該通道巷不應納入地盤面積。根據《建築物(規劃)規例》第

25(2)條的規定，住用建築物的任何部分不得建於申請地點後方邊界的 1.5 米範圍內；

- (d) 留意運輸署署長的意見，他有權對區內所有道路施加、修改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或不准停車限制，以配合不時轉變的交通狀況及需要。建築物前的路面不會預留給有關發展項目專用；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當的位置，以設置中央冷氣系統的鮮風入口，以免日後佔用人受到不能接受的环境滋擾／影響。由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處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。申請人須留意，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》的規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，除了在地面層及天台外，申請人須盡量善用綠化機會，在四樓屋頂進行垂直綠化和栽種植物以美化環境；以及
- (h) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：
  - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件，以證明擬議用途更改事先已獲建築事務監督批給許可；
  - (ii) 擬申領牌照的範圍必須相連；
  - (iii) 所提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定；以及
  - (iv) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，民政事務總署轄下的建築

安全組及消防安全分組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議解答委員的提問。阮女士於此時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/753 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的長沙灣永康街 42A 號經營酒店(改建現有建築物)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/753 號)

---

62. 秘書報告，林光祺先生現時與申請人的顧問陳旭明測計師行有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意林先生可留在席上。

63. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備運輸署所要求的交通影響評估。這是申請人首次要求延期。

64. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H12/28 擬在劃為「綠化地帶」的  
半山區東部寶雲道 17 號北面的政府土地  
興建屋宇(闢設行車通道)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/28B 號)

---

65. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

李律仁先生                    — 其配偶在堅尼地道擁有一個單位

劉興達先生                   — 現時與申請人的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來

66. 委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意李律仁先生可留在席上。

67. 小組委員會備悉申請人於二零一四年五月七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備環境保護署所建議的環境影響評估報告，並就相關政府部門的意見作進一步回應。這是申請人第三次要求延期。自當局批准第二次延期後，申請人於二零一四年四月四日提交進一步資料，回應相關政府部門就環境、土力工程、區內交通及車輛通道、排水、土地事宜，以及美化環境和保護樹木方面提出的關注，並夾附經修訂的樹木調查報告。經相關部門傳閱該等進一步資料以提出意見後，有些涉及環境影響及美化環境和樹木的事宜尚待解決，申請人因而需要更多時間擬備進一步資料(包括環境影響評估)，回應相關政府部門的意見。

68. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，由於已合共給予六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/260 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的香港仔大樹灣海洋公園的建築物高度限制，以作准許的海洋公園(水上公園)發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/260 號)

---

69. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 — 現時與申請人海洋公園公司，以及其七名顧問(包括 Buro Happold、嘉科工程顧問有限公司、邁進(香港)有限公司、雅邦規劃設計有限公司、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、聲美華有限公司及富思餐飲服務顧問有限公司)有業務往來

劉興達先生 — 現時與申請人的兩名顧問宏基測量師行有限公司及弘達公司有業務往來

劉文君女士 — 現時與弘達公司有業務往來

70. 委員備悉劉興達先生已離席。由於劉文君女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。小組委員會認為林光祺先生涉及直接利益，須就此議項暫時離席。

[林光祺先生於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／港島姚昱女士請委員留意文件第 11、12 及 17 頁的三張替代頁已送交各委員。

72. 姚昱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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作海洋公園(水上公園)發展。擬議水上公園發展橫跨兩個不同建築物高度限制的地帶(分別為一層及兩層，兩者均不包括地庫及機動遊戲)。這宗申請旨在把有關的建築物高度限制分別由一層略為放寬至二至三層，以及由兩層及略為放寬至三層，以作擬議水上公園的主場館；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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。南區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—根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。就絕對建築物高度而言，擬議水上公園發展的最高建築物高度(主水平基準上 46.5 米)，與申請地點先前所建設施相若(集古村的最高建築物高度為主水平基準上 23.6 米，而雀鳥天堂則為主水平基準上 44 米)。擬議水上公園大樓採用「多層設計」，不但樓底高度不一，樓層的設計亦別具特色，以配合水上公園的不同設施。在 25 634 平方米的整體有蓋面積當中(即約申請地點的 39.8%)，約 61%是一層高，25%是兩層高，以及 14%是三層高。擬加高一層的面積為 5 650 平

方米，而加高兩層的面積則為 794 平方米(分別佔整塊用地的 8.8% 及 1.2%；或分別佔加高一層的 22% 及加高兩層的 9.5%)。餘下的地方(即約申請地點的 60.2%)會用作康樂、美化環境及通風用途。這宗申請的要求放寬的幅度實屬輕微。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

74. 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二零一八年五月二十三日止。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下列條件：

- 「(a) 設計並闢設泊車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在展開擬議發展之前提交交通影響評估，以解決施工期間對交通造成的影響，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交並落實經修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實季度樹木監察報告，以及保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

75. 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符合『可持續建築設計指引』及契約的相關規定，以及



建築事務監督會就擬議發展批准／批予所建議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃又須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，所有擬種植的樹苗只限於私人地段界線的範圍內栽種(載於文件第 9.1.1(e)段)，以及所有擬議工程(包括在完成天然山坡災害研究後政府所規定進行的任何斜坡工程)，亦只限於私人地段界線的範圍內進行(載於文件第 9.1.1(f)段)；
- (c) 留意消防處處長的意見(載於文件第 9.1.6(b)段)，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
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌處(2)的意見(載於文件第 9.1.7(b)段)，須根據《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供無障礙設施。」

[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。]

[林光祺先生於此時返回席上。]

[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 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/421      擬在劃為「休憩用地」地帶的  
西營盤德星里 1 至 7 號地下經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/421 號)

---

76. 秘書報告，陳祖楹女士現時與申請人的其中一名顧問羅迅測計師行有限公司有業務往來，她已就此議項申報利益。

77. 委員備悉陳女士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

78. 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—德星里 1 至 7 號的七幢三層高住宅樓宇於一九五二年及一九五三年先後落成，申請地點其後才於第一份分區計劃大綱圖(於一九七零年刊憲)上劃為「休憩用地」地帶。是否落實在該處闢設休憩用地，須視乎康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的計劃。當局就分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20 的擬議修訂，於二零零六年檢討了西營盤及上環區的「休憩用地」地帶，當時建議保留德星里 1 至 7 號的「休憩用地」地帶；
- (b) 擬議食肆；
- (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，當局接獲 17 份公眾意見書，包括 10 份表示反對及七份就申請提出意見。提意見人關注到擬議食肆用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，亦與附近環境不相協調；批准這宗申請會立下不良先例；應預留申請地點作休憩用地發展；擬議食肆位處住宅區內，會對附近住宅區及鄰近安老中心的環境造成滋擾，並引起消防安全及治安問題；申請處所沒有交通工具可達，會出現上落客貨問題；以及附近一帶已有足夠的食肆。中西區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見，但指中西區區議員及附近居民或會關注到

擬議食肆會令人流增多及造成其他滋擾(衛生、噪音及治安等問題)；以及

- (e) 規劃署的意見－根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾意見關注到擬議食肆可能會對交通及環境造成負面影響，但從交通及環境角度而言，運輸署署長及環境保護署署長對這宗申請並無負面意見。環境方面的事宜(例如空氣、噪音及水污染)受相關的污染管制條例所規管，小組委員會亦會納入有關這方面的指引性質條款。申請人亦表示，食肆將不設露天座位，而運作時間是每天上午十一時至晚上十一時。至於闢設公眾休憩用地方面，康樂及文化事務署署長沒有計劃在該處發展休憩用地，並指須在進行休憩用地發展之前解決收地問題。至於消防安全方面，消防處處長不反對這宗申請，並建議加入設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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二零一八年五月二十三日止。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下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在食肆運作期間，不得闢設露天座位，而食肆的運作時間限為每天上午十一時至晚上十一時；
- (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確定的區內排污設備改善／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) 設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在食肆運作期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 沒有履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議發展符合《建築物條例》及相關規例。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士及註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以供審批；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，在申請處所經營食物業，須向該署申領牌照；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌處(2)的意見，申請人應檢討通往後園的走廊及位於德星里 3、4 及 5 號的男洗手間的闊度是否恰當；
- (e) 留意警務處處長的意見，申請人應採取特別的設計及措施，以便(i)為日後的餐廳上落貨；以及(ii)減低日後餐廳對附近地區造成的滋擾(例如噪音及衛生滋擾)；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，須嚴格遵從相關的污染管制條例的所有規定，並遵照環保署指引《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味》所訂明的建議；

- (g) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，為經營擬議食肆，申請人須申請牌照／技術修訂，以撤銷所涉地段的厭惡性行業條款；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／港島及離島的意見，申請人須自費落實排污影響評估所確定的排污改善措施。」

[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。]

## **議程項目 14**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H6/71            擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的  
大坑新村街 53 至 58 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/71 號)

---

82.     秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- 陸觀豪先生            一     其配偶在大坑光明臺擁有一個單位
  
- 林光祺先生及        一     現時與申請人的顧問之一杜立基  
劉興達先生            規劃顧問有限公司有業務往來

83.     委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意陸觀豪先生及林光祺先生可以留在席上。

84.     小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月二日要求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

相關政府部門對這宗申請的意見和補充支持申請的理據。這是申請人首次要求延期。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒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/K14/699            在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘巧明街 110 號興運工業大廈地下 A 號工場  
經營商店及服務行業(便利店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/699 號)

---

#### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片介紹這宗申請，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(便利店)；

- (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，當局收到兩份公眾意見書；觀塘中分區委員會主席支持這宗申請，而一名市民亦支持這宗申請，並提醒申請人須注意行人安全，因為申請處所位於樓宇停車場的出入口旁邊。觀塘民政事務專員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 11 段所詳載的評估，規劃署並不反對這宗申請。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，並附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十三日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及提供消防裝置及設備，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；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(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

89. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，應先取得規劃許可；

- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或批予豁免，以把申請處所作擬議「商店及服務行業(便利店)」用途；
- (c) 留意消防處處長的意見，須遵從由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》，並遵照《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》的要求；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘認可人士，以確保任何建築工程／改動及加建工程／改變用途均符合《建築物條例》的規定，尤其須關設足夠的逃生途徑，以符合《建築物(規劃)規例》第41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》的要求，以及裝設具足夠耐火效能的隔火障，把申請處所與樓宇其他部分分隔，以符合《建築物(建造)規例》第90條和《2011年建築物消防安全守則》的要求。此外，須為殘疾人士提供進出通道及設施，以符合《建築物(規劃)規例》第72條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的要求。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。此外，即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的任何違例建築工程亦獲許可。有待提交建築圖則的階段，屋宇署才會根據《建築物條例》擬定詳細的意見。」

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



## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/113 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
油塘東源街 5 及 8 號進行綜合住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/113 號)

---

90. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江集團」)旗下兩間附屬公司提交。何培斌教授、劉興達先生及葉德江先生現時與長江集團有業務往來，並已就此議項申報利益。

91. 委員備悉何培斌教授及葉德江先生因事未能出席會議，以及劉興達先生已離席。

92. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年五月九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間修訂技術評估，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

93. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。

## 議程項目 17

### 其他事項

94. 主席表示，這次會議是秘書在退休前最後一次出席的都會規劃小組委員會會議。主席建議向黃婉霜女士致謝，感謝黃女士過去多年來對城市規劃委員會(下稱「城規會」)工作的貢獻。委員表示贊成。

95. 主席表示，當局建議委任黃婉霜女士為城規會秘書處的特別顧問，以協助及代表城規會涉及處理司法覆核的個案。委員同意有關建議。

96. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。