

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年四月十七日上午九時舉行的
第 532 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

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

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)
關偉昌先生

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
李啓榮先生

秘書

因事缺席

林光祺先生

張孝威先生

列席者

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
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年三月二十七日第 531 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」)二零一五年三月二十七日第 531 次會議記錄草擬本無須修改，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。

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/H3/6 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》，把位於香港西營盤德星里 1 至 7 號的申請地點由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/6A 號)

3. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生]
] 現時與杜立基公司有業務往來
林光祺先生]
何培斌教授 — 其配偶在第三街擁有一個單位，以及在居仁里 3 號居仁閣擁有一個單位
梁宏正先生 — 其母在西營盤擁有一個單位

4. 小組委員會備悉劉興達先生並無參與這宗申請，而何培斌教授的配偶的物業並非直接面向申請地點，因此同意他們可以留在席上。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，梁宏正先生則尚未到席。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 姜錦燕女士 — 港島規劃專員
何尉紅女士 — 高級城市規劃師／港島
梁仲清先生
黃鳳珊女士
袁文超先生
杜立基先生
林芷筠女士
關永康先生
余冠浩先生
鄭志明先生
陳國強先生
楊劭瑜女士

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／港島何尉紅女士向委員簡介這宗申請的背景。

7. 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：

有關建議

- (a) 申請人建議把位於《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》上的申請地點(下稱「申請地點」)，由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並把該「住宅(甲類)23」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以作住宅發展。申請地點現建有七幢三層高的建築物，該等建築物建於一九五零年代初；
- (b) 根據作指示用途的發展計劃，擬建的 25 層高住宅樓宇的整體總樓面面積約為 3 380 平方米，地積比率約為 8.78 倍，而建築物高度限為主水平基準上 120 米，並於地下及一樓設有商舖。德星里會保留為非建築用地，沿申請地點東面界線亦會闢設一條後巷。擬議發展會在地下及一樓闢設兩個入口，從而形成一條貫穿申請地點的行人通道，以連接德星里／第二街及第三街；
- (c) 主要的擬議發展參數如下：

地盤面積	:	495 平方米
發展面積	:	385 平方米
(不包括非建築用地及後巷)		
地積比率	:	8.78 倍
➤ 住用		7.08 倍
➤ 非住用		1.70 倍
整體總樓面面積	:	3 380 平方米
➤ 住用總樓面面積		2 723 平方米
➤ 非住用總樓面面積		655 平方米
樓層數目	:	25(包括地下)
建築物高度	:	主水平基準上 120 米
住宅單位數目	:	80
私人休憩用地	:	不少於 176 平方米

背景

- (d) 現時位於德星里 1 至 7 號的七幢三層高住宅樓宇先後於一九五二年及一九五三年落成，其後申請地點才於第一份法定圖則(於一九七零年三月二十日刊憲)上劃為「休憩用地」地帶；
- (e) 二零零六年三月三日，小組委員會考慮了就分區計劃大綱圖編號 S/H3/20 的「休憩用地」地帶進行的檢討。小組委員會同意保留兩塊「休憩用地」(包括位於德星里的申請地點，即這宗申請所涉地點)，理由是西營盤及上環區的鄰舍休憩用地嚴重短缺；有關地點並無車輛通道直達；以及除作公眾休憩用地用途外，不適合作其他類別的用途；
- (f) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示沒有計劃在德星里的用地發展休憩用地，而有關部門在發展休憩用地前須先解決收地的問題。市區重建局(下稱「市建局」)亦表示目前並無計劃把德星里的用地納入綜合工程項目；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見載於文件第 9 段。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議在視覺上與附近已建設環境並非不相協調，但對這宗申請有所保留，理由是為了進行發展而喪失「休憩用地」地帶，會永久剝奪已建設環境中需求甚般的緩衝空間及視覺調劑，而且申請人應提出理據，以支持保留樹木 T1 及 T2 的可行性。此外，預期擬議發展會對通風造成負面影響，但申請人提交的空氣流通評估未能顯示有關的通風影響，亦沒有提出緩減影響的措施。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人尚未完全解決空氣質素及污水的問題。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (h) 民政事務總署中西區民政事務專員指出，鑑於擬議發展在視覺、環境及空氣流通方面會對附近建築物造成負面影響，且會引起消防安全及私隱問題，因此中西區區議員對這宗申請深表關注；
- (i) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期共接獲 890 份公眾意見書，由中西區區議員、民主黨、創建香港、附近樓宇的業主立案法團／業主委員會、當區居民及市民提交。其中，三份支持這宗申請，887 份表示反對。表示支持的意見沒有提出任何理由，而反對意見則提出以下理由：
- (i) 擬議發展與附近環境不相協調，而且與附近建築物距離太近；
 - (ii) 擬議發展會在交通、環境(空氣、噪音、衛生)、視覺、天然照明、通風及消防安全方面造成負面影響；
 - (iii) 應把申請地點保留發展休憩用地或社區用途；
 - (iv) 與附近地段進行綜合重建是更為理想的做法；

[劉文君女士及霍偉棟博士此時到席。]

規劃署的意見

- (j) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 中西區欠缺 9.3 公頃的已規劃休憩用地。改劃用途地帶的建議會導致該區永久喪失休憩用地，令該區鄰舍休憩用地不足的情況加劇；

- (ii) 區內的小型休憩用地在充當歇息空間及視覺調劑方面，至為重要，而且獲得上環及西營盤區空氣流通評估(二零一零年)支持；
- (iii) 申請人未能提供足夠資料，以證明有關建議不會對附近地方的通風、保護樹木、污水收集系統及空氣質素造成負面影響；
- (iv) 公眾十分關注在私人發展項目內提供公共設施的事宜；以及
- (v) 批准這宗申請會立下不良先例。

[梁宏正先生此時到席。]

8. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。杜立基先生借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 所涉樓宇建於一九五零年代，現已十分殘舊。然而，由於申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，除非改劃用途地帶，否則申請地點的重建潛力非常有限；
- (b) 二零零六年三月三日，小組委員會考慮了規劃署就「休憩用地」所進行的檢討，並同意應保留兩塊「休憩用地」(包括申請地點)。二零零六年三月十七日，「分層住宅」用途已從分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21「休憩用地」地帶《註釋》第二欄用途中刪除。所涉樓宇的擁有人因而感到失望，不少人於二零零七年至二零一一年間遷出；
- (c) 在過去 45 年，政府部門或公共機構並無提出發展申請地點的建議(即康文署並無計劃落實發展有關的休憩用地，市建局亦沒有把申請地點納入其餘樂里／正街重建項目，以及港鐵公司沒有就西港島線的發展項目收回該土地)。然而，申請地點四周的用

地已重建為高樓大廈，包括宜順大廈(一九八四年)、裕新大廈(一九八六年)及康和花園(一九九五年)；

- (d) 自一九九九年以來，上環及西營盤區一直沒有計劃落實發展尚未發展的「休憩用地」；

有關建議

- (e) 這宗申請的發展參數與附近發展項目的發展參數相若；

- (f) 申請人的建議具備以下規劃／設計優點：

(i) 闢設 24 小時開放的公眾行人通道——建議闢設一條貫穿申請地點的公眾行人通道，把第二街和第三街連接起來。申請地點內會設置升降機，每日 24 小時開放予市民使用。這項安排會為當區社羣帶來規劃增益，因為行人可由第三街前往申請地點，並特別可前往日後設於第二街的西營盤站；

(ii) 闢設通風和觀景廊——擬在第二及第三層闢建園景花園，以促進通風及作視覺調劑用途。

就規劃署的意見作出的回應

- (g) 四周被包圍的用地——屋宇署在回應申請人於二零一四年八月二十一日提出的查詢時，確認有關用地緊連一條闊度不少於 4.5 米並位於第三街 83 號與 88 至 99 號之間的一條街道，且與第三街連接。根據《建築物(規劃)規例》第 18A(1)條，申請地點或可視為「甲類地盤」；

- (h) 加劇休憩用地不足的情況——根據目前的情況，申請地點不能發展為休憩用地，以供市民享用，亦不能重建作新住宅樓宇，以滿足對房屋的需求。儘管西營盤及上環區內的整體休憩用地供應不足，但在過

去 45 年，甚至在二零零六年進行「休憩用地」檢討之後 10 年，當局並無計劃落實發展有關的「休憩用地」；

優化計劃

- (i) 申請人建議修改原有建議，把位於商業部分一樓的多間店舖拆卸，以便為公眾闢設 120 平方米的休憩用地，並與第三街連接起來。申請人已表示，倘城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意改劃用途地帶的申請，他會同意在「住宅(甲類)23」地帶《註釋》的「備註」加入一項規定，訂明須提供佔地不少於 120 平方米的公眾休憩用地，而該規定與同一份分區計劃大綱圖上其他「住宅(甲類)」地帶的規定相若；以及

總結

- (j) 為了打破 45 年來的僵局，促請委員從寬考慮這宗申請。此外，申請人願意在申請地點內闢設休憩用地，以供公眾享用。預期擬議發展不會對附近地方的環境，包括空氣質素及污水收集系統造成負面影響。倘獲城規會批准，申請人會提供詳細的空氣質素評估報告。

9. 鄭志明先生在回應一名委員的提問時說，根據規劃署就上環及西營盤區進行的空氣流通評估，由於西營盤區高廈林立，該區現時的風環境已經十分惡劣。東風主要吹經東西向的街道及道路；然而，該等街道及道路並非直排，而且相對狹窄，不能充分發揮氣道的效用。申請地點位於西營盤內陸區，與現有街道相距甚遠。由於申請地點並非位於空氣流通評估報告所確定的氣道範圍內，因此擬議發展不會阻礙附近地方的通風。此外，擬在申請地點闢設的休憩用地可用作通風廊，把第三街的后巷與裕新大廈的平台連接起來。預期擬議發展不會影響該區的風環境。港島規劃專員姜錦燕女士在回應鄭先生所提出的意見時說，雖然申請地點並非位於空氣流通評估報告所確定的任何氣道內，但申請地點本身是一塊小型用地，在高廈林立的地區發揮重要的通風作用。姜錦燕女士在回應副主席的詢

問時說，一般來說，就空置用地而言，空氣流通評估會把擬議發展與根據規劃意向所擬備的概念計劃作比較；至於目前已有建築物佔用的用地，空氣流通評估則會把擬議發展與現時情況作比較。

10. 鄭志明先生續說，環保署署長要求申請人根據《香港規劃標準與準則》在 200 米研究範圍內進行地盤測量，以解決煙囪造成的潛在影響。為回應環保署署長的意見，申請人曾實地視察該區，但距離申請地點 200 米範圍內，似乎沒有明顯的煙囪廢氣源頭。贊育醫院是唯一可能的煙囪廢氣源頭。然而，贊育醫院與該用地距離超過 200 米，預期擬議發展不會受煙囪廢氣影響。

11. 姜錦燕女士在回應一名委員的提問時說，申請地點四周均有建築物，但這不一定表示該用地不可進行發展。然而，鑑於該用地本身的限制，除了作公眾休憩用地用途，以紓緩擠迫的居住環境情況及滿足當區居民的需要外，該用地實不適合作其他類型的發展。雖然在會議上所建議的修訂計劃改良了原有方案，即會闢設不少於 120 平方米的公眾休憩用地，但鑑於中西區的現有及已規劃鄰舍休憩用地分別欠缺 9.9 公頃及 9.3 公頃，批准這宗申請，會立下不良先例，並會加劇該區鄰舍休憩用地不足的情況。

12. 姜錦燕女士在回應主席的提問時說，申請地點東鄰是「政府、機構或社區」用地。該用地部分範圍目前設有一個公廁及一個電力支站，其餘部分則建有由私人擁有的四幢兩層高唐樓，而這部分範圍並無指定的政府、機構或社區用途。

13. 一名委員詢問，鑑於現時的情況會延續下去，當局有沒有機制落實已規劃的用途，以及曾否把現時的情況與申請人的建議作比較。姜錦燕女士回應說，申請人的建議涉及一幢樓高 25 層的樓宇，與現有樓高三層的樓宇相比，或會對附近地方造成負面影響。

14. 一名委員詢問申請地點附近的所有重建項目是否由市區重建局(下稱「市建局」)進行；該等項目須否提交改劃用途地帶／規劃申請；以及如何落實發展該等用地的休憩用地。姜錦燕女士回應說，該等項目當中大部分屬於私人重建項目。由於

該等用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，因此無須向城規會申請規劃許可。至於市建局的餘樂里／正街重建項目，由於有關用地劃為「綜合發展區」地帶，因此當局已制訂規管重建計劃的規劃大綱，當中已訂明須闢設公眾休憩用地的規定，以便納入市建局計劃內。

15. 一名委員詢問，鑑於康文署沒有落實發展的計劃，加上申請地點由私人擁有，當局如何實現「休憩用地」地帶的規劃意向。姜錦燕女士回應說，一般來說，公營和私營機構在落實其建議時，均須依循分區計劃大綱圖上就個別地帶所訂明的規劃意向。申請地點由私人擁有，而且在第一份法定圖則上劃為「休憩用地」地帶前已建有建築物。正如分區計劃大綱圖編號 LH3/48 的《說明書》就公眾休憩用地所述，擬議「休憩用地」位於私人土地內，當局或需時多年才可徵用及作康樂用途。當局已諮詢康文署，該署表示沒有計劃在德星里的申請地點發展休憩用地，又表示有關部門在發展休憩用地前，須先解決收地事宜。此外，當局亦曾諮詢市建局，該局表示目前並沒有計劃把位於德星里的申請地點納入綜合發展項目。然而，市建局會繼續在舊區物色合適的用地，以便進行重建。

16. 一名委員查詢有關消防安全的問題，鄭志明先生回應說，有關樓宇距離第三街僅約 10 米，緊急車輛通道的安排會符合《建築物消防安全守則》的規定。

17. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知他們有關這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會決定通知申請人。主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島何尉紅女士，以及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

18. 秘書報告，民主黨(中西區支部)提交了一封呈請信，就這宗申請提出意見，而有關意見與他們在這宗申請的法定公眾查閱期內所提交的相若。委員備悉他們的意見已收納在文件內。

19. 一名委員說，現有三層高的建築物已十分殘舊，把有關用地重建為新的住宅樓宇有助應付房屋需求，亦可改善當區環境。申請地點由私人擁有，而擬議重建計劃屬於私人發展項目，因此不會對政府的財政造成任何影響。另備悉申請地點在劃為「休憩用地」地帶前，已建有建築物，而且這宗申請並非建議在空置的「休憩用地」興建住宅大樓。鑑於康文署沒有計劃落實發展申請地點，該委員傾向支持這宗申請。

20. 主席說，由於申請人建議把現時樓高三層的建築物重建為一幢樓高 25 層的住宅樓宇，因此須小心權衡申請人所聲稱擬議發展有助改善當區環境的益處及該建議所帶來的潛在影響。一名委員說，申請地點現時建有低矮住宅樓宇，並種有樹木，而且遠離臨街面，本已締造了十分優美的環境。批准這宗申請會影響該區的氛圍及規劃意向。該名委員同意在二零零六年就「休憩用地」地帶進行檢討的建議，即把該用地保留為「休憩用地」地帶，故不支持申請。

21. 副主席說，為促進空氣流通，擬議住宅大樓採用南北座向的布局會較佳。申請人目前建議住宅大樓採用東西座向的設計，會窒礙第二街與第三街之間的通風，因此會對該區造成通風問題。他認為申請地點適合作為「休憩用地」地帶。

22. 一名委員對土地擁有人表示同情，因為申請地點由私人擁有，但屬於「休憩用地」地帶，而且當局沒有落實發展該用地的計劃。鑑於現有樓宇情況欠佳，而且看來短期內難望當局會落實發展有關的休憩用地，因此，重建申請地點不失為一條出路。然而，該名委員認為申請地點不適合興建一幢樓高 25 層的住宅大樓，故不支持申請。

23. 主席說，在一個街段內興建一排排的樓宇，是西營盤長久以來的發展模式。這樣的發展模式以往問題不大，因為樓宇高度通常介乎二至四層。近年，附近地方的重建項目通常涉及把處於中排位置的用地與有臨街面的用地合併，冀能以更全面的方式進行重建。市建局的餘樂里／正街重建項目就是一個好例子。考慮到申請地點處於中排位置，並非直接面向大街，因此，把申請地點與有臨街面的其他用地合併可更全面地進行重建，從而制定更理想的方案。此外，在四周高廈林立的申請地點興建樓高 25 層的住宅大樓，會對附近地方造成負面影響，實

不可接受。他建議規劃署與市建局保持聯絡，繼續探討是否可以綜合的方式重建申請地點及其他用地，以及康文署會否落實在申請地點發展休憩用地。

24. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請。他繼而邀請委員審視文件所建議的拒絕理由。委員大致認為，礙於申請地點的性質及周邊環境，把申請地點劃為「休憩用地」地帶是更為適合的做法，並同意對拒絕理由(a)項作出適當修訂，以反映這一點。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 鑑於有關用地的性質及周邊環境，把該用地劃為「休憩用地」地帶是適當的做法，因為可紓緩擠迫的居住環境情況及滿足當區居民的需要；
- (b) 把有關用地由「休憩用地」地帶改劃作住宅用途會導致永久喪失休憩用地，並進一步加劇西營盤及上環區鄰舍休憩用地供應不足的情況；
- (c) 並無有力的規劃理據或優點支持把有關用地由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶；以及
- (d) 批准這宗申請會為「休憩用地」地帶7的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令已建設的環境喪失需求甚般的緩衝空間及視覺調劑。」

[劉興達先生、劉文君女士及梁宏正先生此時暫離會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/9 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》，在大綱圖《註釋》中「商業」地帶的第二欄用途加入「行人通道」
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/9 號)

簡介和提問部分

26. 以下規劃署及申請人的代表於此時獲邀到席上：

姜錦燕女士 — 港島規劃專員

何尉紅女士 — 高級城市規劃師／港島

薛國強先生

27. 主席歡迎各與會者，並解釋聆聽會議的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／港島何尉紅女士向委員簡介這宗申請的背景。

28. 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：

建議

(a) 申請人建議於《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》(下稱「圖則」)的《註釋》中，在「商業」地帶的第二欄用途加入「行人通道」。這項申請適用於圖則上所有劃為「商業」地帶的用地。申請人並無提交發展建議。

[梁宏正先生此時返回席上。]

背景

- (b) 同一申請人先前曾提交兩宗涉及修改圖則的第 12A 條申請(編號 Y/H4/7 及 Y/H4/8)。兩宗申請分別於二零一四年九月十二日及二零一五年一月十六日被城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)以相若理由拒絕，包括《建築物條例》已有既定機制考慮是否就發展建議批給總樓面面積豁免。因此，無須在圖則下容許提出豁免總樓面面積的規劃申請，以免令功能重疊；

政府部門的意見

- (c) 相關政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署總屋宇測量師／港島西指出，《建築物條例》並無條文訂明可根據申請人的建議，考慮批給總樓面面積豁免／額外總樓面面積；而《建築物(規劃)規例》第 22 條亦不適用，因為當中不涉及撥地或交回土地。建築署總建築師／管理統籌處 2 亦指出，當局有一套既定機制評估總樓面面積豁免。以這宗申請所建議的概括方式把整個樓層豁免計入總樓面面積，以及把大部分的建築物豁免計入建築物高度，是不常見的。其他相關政府部門對這宗申請沒有意見；

公眾意見

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；

規劃署的意見

- (e) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 除把「行人專區」一詞改為「行人通道」外，這宗申請大致上與先前的申請(編號

Y/H4/8)相同。就土地用途而言，「行人專區」與「行人通道」沒有重大分別；

- (ii) 由於自先前申請被拒絕以來，規劃情況沒有改變，因此，先前申請的規劃考慮因素及評估大致適用於現時這宗申請；
- (iii) 建築制度有條文處理把地面層撥供公眾作通道用途的土地／樓面的發展建議，即使有關條文與申請人的建議並不相同；
- (iv) 根據中區分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，「行人專區」(或申請人所建議的「行人通道」)歸屬「休憩用地」及「道路」，為「商業」地帶的經常准許用途，無需取得城規會的規劃許可；以及
- (v) 在第二欄用途加入「行人專區」會為經常准許用途施加發展管制，但申請人並無提供收緊發展管制的理據。

29. 主席繼而邀請申請人的代表薛國強先生闡述申請內容。薛先生重申詳載於文件第 2 段的申請人理據。主席提醒薛先生，其陳述應是對申請作出補充，而非重複陳述申請人的理據。薛先生並無要點補充，並總結說申請人並無從這項建議中獲得商業利益。

30. 由於薛先生簡介完畢，而委員亦無進一步提問，主席告知薛先生這宗申請的聆聽會議程序已經完成，小組委員會將在他離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島何尉紅女士及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

31. 主席表示，由同一申請人提交的一宗同類申請先前已被小組委員會拒絕。這宗申請的「行人通道」用途屬「商業」地帶的經常准許用途，無需取得城規會的規劃許可。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 在《註釋》說明頁列明經常准許用途，是要為圖則界線內的土地的發展項目訂立明確範疇。要求修訂圖則《註釋》，從而在「商業」地帶的第二欄加入屬經常准許用途的「行人通道」，並不符合上述意向。此外，申請人亦無有力理據支持收緊發展管制的建議；以及
- (b) 《建築物條例》已有既定機制考慮是否就發展建議批給總樓面面積豁免。因此，無須在圖則下容許就擬議涉及批給總樓面面積豁免的「行人通道」提出規劃申請，以免令功能重疊。

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/6 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於新界葵涌永建路 19 至 21 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/6 號)

簡介和提問部分

33. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]
現時與 LLA 公司有業務往來
林光祺先生]
梁宏正先生 — 在葵涌擁有一間辦公室

34. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，以及梁宏正先生的辦公室並沒直接望向申請地點，小組委員會同意他可以留席。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生已暫離會議。

35. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月三十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應運輸署及香港警務處所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。

36. 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。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。由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給其六個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K3/6 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》，把位於大角咀角祥街 25 至 29 號的申請地點由「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(4)」地帶，並修訂有關的《註釋》以作辦公室發展(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/6 號)

37. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)、杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)，以及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是申請人的三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 劉興達先生 | — 現時與杜立基公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與杜立基公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 現時與陳錦敏公司有業務往來，以及現為香港中文大學建築學院教授，該校曾接受劉榮廣伍振民公司的捐獻 |

38. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生及何培斌教授並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。

39. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年四月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。

40. 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三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。由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給其六個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/760 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍長沙灣荔枝角道 344 及 346 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/760B 號)

41. 秘書報告，申請人於二零一五年四月十六日要求撤回這宗申請，故無須就此議項進行商議。委員備悉此事。

[陳祖楹女士此時到席。]

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/423 擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的
香港西營盤第三街 15 至 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/423 號)

42. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的其中一間顧問公司，而劉興達先生因現時與宏基公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

43. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年四月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

44. 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。

[鄒敏兒女士此時暫離會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/98 擬把劃為「住宅(丙類)3」地帶及「道路」地帶的香港薄扶林域多利道前域多利道扣押中心作「教育機構」用途，並略為放寬地積比率及上蓋面積限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/98 號)

45. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及香港中文大學(下稱「中大」)建築學院是申請人的其中三名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與城市公司及弘達公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現與城市公司及弘達公司有業務往來；現任中大建築學院即席講師 |

- 劉文君女士 — 現與弘達公司有業務往來
- 何培斌教授 — 現與城市公司有業務往來；現任中大建築學院教授

46. 小組委員會備悉劉興達先生沒有參與這宗申請，並同意他可以留在會議席上。小組委員會又備悉林光祺先生因事未能出席會議，而劉文君女士則已暫時離席。由於何培斌教授涉及直接利益，小組委員會同意應就此議項請他暫時離席。

[何培斌教授此時暫離會議。]

47. 下列規劃署及相關政府部門的代表此時獲邀到席上：

- 姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員
- 謝佩強先生 — 高級城市規劃師／港島
- 李愷崙女士 — 發展局文物保育專員辦事處助理秘書長(文物保育)3
- 楊淑萍女士 — 發展局文物保育專員辦事處工程師(文物保育)
- 蕭麗娟女士 — 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)執行秘書(古物古蹟)

[劉文君女士及鄒敏兒女士此時返回席上。]

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議「教育機構」用途及擬略為放寬地積比率及上蓋面積限制；

[此時，黃耀光先生暫離會議，楊偉誠先生到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局文物保育專員辦事處及康文署古蹟辦原則上不反對這宗申請，因為有關的保育安排與其他三級歷史建築的做法一致。當局認為前域多利道扣押中心的文物價值可從予以保存的建築物和構築物中反映出來。教育局局長支持在申請地點闢設教育機構。其他相關政府部門，包括運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)、渠務署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署對建議沒有負面意見。至於相關部門的詳細技術意見，可在詳細設計階段透過規劃許可附帶條件來解決有關技術上的問題；

[黃耀光先生此時返回席上。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內共收到 221 份公眾意見書，當中有 36 名提意見人(包括香港美國總商會)表示支持這宗申請。部分提意見人肯定擬議發展的設計，認為擬議發展有助把香港定位為全球及區域教育樞紐。擬議教育機構用途可惠及香港的商界和社會，並可提升香港的競爭力。175 名提意見人反對這宗申請，主要理據是該歷史建築應保存完好無缺、該歷史建築不會完全開放供公眾及社羣參觀和舉辦活動、擬議發展內的停車位有限及區內公共交通服務亦有限、大肆砍伐樹木會對蒼翠恬靜的景緻、生態系統和斜坡的穩定性造成不可逆轉的負面影響，以及批地條款應訂明申請地點整體的長遠用途；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，內容扼述如下：

- (i) 文物保育專員辦事處及古蹟辦不反對在進行擬議保育工作之餘，同時對文物建築注入新功能。申請人已證明其既把申請地點發展作教育機構用途，亦有致力保存申請地點內的現有歷史建築。文物保育專員辦事處及古蹟辦認為有關建議涉及把歷史建築活化再用及適當詮釋，並開放給市民使用，亦與前域多利道扣押中心的文物價值和「保育指引」相稱。此外，總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議設計有創意，並具有趣多姿的視覺效果；
- (ii) 政府承諾會鞏固香港的區域教育樞紐地位，並致力為青少年提供多元及靈活的出路。教育局局長表示這宗申請符合根據「批地計劃」所提交的建議，並支持在申請地點興建擬議大學；
- (iii) 就規模和性質而言，擬議發展與四周地區並非不相協調；
- (iv) 為配合擬議大學在功能上的需求，並以具創意的設計連繫和活化再用歷史建築，以及發揮可持續的建築創意，擬議略為放寬限制是必要的；以及
- (v) 略為放寬地積比率及上蓋面積的建議不會對交通、環境、景觀、視覺及基礎設施方面造成負面影響。

49. 一名委員問及當局是否有任何關於工程項目整體開支方面的資料，並說學生數目(即只有 90 名學生)似乎與擬議發展的規模不成比例。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，申請人在申請書內除了表明有關發展會由「芝加哥大學香港基金有限公司」(下稱「該大學」)全數資助外，並沒有提供有關工程項目開支的資料。至於有關發展的擬議規模，據悉該大學為其全球各分校擬訂了校舍設計原型。

50. 姜錦燕女士在回應兩名委員的詢問時表示，申請人擬禁止學生和訪客使用私家車，擬設的 5 個停車位僅供教務人員和重要賓客使用。根據申請人的建議，大學會提供免費穿梭巴士服務，往來校園和堅尼地城站 B 出口，在上下課時段供學生專用，以及在舉辦特別學術活動時供嘉賓訪客使用。

51. 一名委員問及校舍會否開放供公眾使用。姜錦燕女士在回應時表示，申請地點以西地面一層擬設一個大型觀景台，觀景台在大學上課期間會開放供公眾使用。此外，申請地點西面界線的鐵絲網圍欄會向東移，以便開放已廢置的炮台、倉庫構築物及小徑，讓公眾任何時候都可參觀這些設施。

52. 一名委員留意到擬議上蓋面積會由 25% 增至 46.4%，而且共有 227 棵樹會被砍伐。該名委員問及申請人有否提交任何樹木補償建議。姜錦燕女士說，申請人所提交的園景設計總圖和美化環境建議內包含了一項補償種植建議。此外，申請人又建議闢設一個蓋有草披的天台花園。她表示申請人會審慎安排新校園的構築物和設施的位置，並將之集中起來，務求把對現有樹木的影響減至最少。

53. 同一名委員問及夜校會否引致任何光污染及有關建議會否因砍樹而影響蝙蝠的棲息地。姜錦燕女士回應說，申請人並沒有提供任何關於夜校的資料。此外，申請人曾對蝙蝠進行調查及影響評估，結果已納入其所提交的環境影響評估內。環保署原則上不反對這宗申請。

54. 副主席備悉該大學已開始在香港數碼港的臨時校舍開辦行政人員工商管理碩士(下稱「商管碩士」)課程，他詢問當局有否任何關於開辦該項商管碩士課程的資料。姜錦燕女士回應說，香港的芝加哥大學布思商學院分校先前曾提交一宗申請(編號 A/H10/88)，要求把數碼港二座及三座六樓部分現有空置辦公室改作「教育機構」用途。該處所用作商管碩士課程的臨時校舍，而學院擬設於摩星嶺的永久校舍則定於二零一八年落成。二零一四年八月八日，小組委員會在有附帶條件的情況下，以臨時性質批准了該項申請，有效期為四年。除此之外，規劃署並沒有關於開辦該項商管碩士課程的資料。就數碼港的商管碩士課程而言，霍偉棟博士就該宗申請申報利益，因為其

公司有份參與數碼港的「育才計劃」。小組委員會認為霍博士只涉及非切身利益，故只需記錄在案。

55. 姜錦燕女士在回應一名委員的提問時說，申請地點是政府推出作為教育局「批地計劃」的一部分，供非牟利教育機構開辦全日制經本地評審自資學位課程。擬議發展符合申請人的「教育發展建議書」，該項建議獲「批地計劃」的「評核委員會」評定為獲獎的申請書。在取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准後，申請人須向地政總署申請以私人協約方式批出政府土地。

56. 文物保育專員辦事處的代表楊淑萍女士在回覆主席的提問時表示，根據有關建議，大部分建築物／構築物會保留及再用作教育及相關設施。這安排與其他三級歷史建築的做法一致。當局認為前域多利道扣押中心的文物價值可從被保存的建築物和構築物中反映出來。楊女士表示，在私人協約期滿後，歷史建築會予以保留。

商議部分

57. 主席說，這宗申請包含兩個部分。第一部分關乎把用途更改為「教育機構」，第二部分則涉及略為放寬申請地點擬議發展項目的地積比率及上蓋面積限制。委員普遍不反對更改用途，並認為把地積比率由 0.75 倍增至 0.87 倍的增幅相對輕微，而且部分現有建築物又可以保留。另一方面，在考慮把上蓋面積由 25% 增至 46.4% (相等於約 85% 的增幅) 時，應顧及建議所帶來的各種影響，而不是只考慮數字上的增幅。委員備悉城規會於二零零零年三月，同意採納以下準則作為一般指引：為配合特殊情況(例如用地傾斜及避免使用用地內種有樹木的範圍)，位於都會及新市鎮地區住宅發展密度第 2 區及住宅發展密度第 3 區的用地，最大住用上蓋面積分別可放寬至 66.6% 及 50%；而位於郊區地區及新市鎮住宅發展密度第 4 區的用地，最大住用上蓋面積則可放寬至 40%。根據現行建議，擬議發展不會對該區的現有特色和市容造成負面影響。雖然上蓋面積的擬議增幅相等約 85%，但上蓋面積最終只有 46.4%。委員同意擬議上蓋面積的增幅並不過多，可視為輕微。

[關偉昌先生此時暫離會議。]

58. 副主席就這宗申請申報利益，因他是負責評審數碼港臨時校舍上述商管碩士課程的學術評審團的成員之一。小組委員會備悉此事，並同意他在這議項只涉及間接利益，故只需記錄在案。副主席告知小組委員會，每年大約只有 100 名來自世界各地的學生可以入讀該大學的商管碩士課程。該項商管碩士課程為兩年制課程，所需費用超過 50 萬元，全球獨一無二。該大學在芝加哥、倫敦及香港均設有分校，學生須前往不同分校上課。此外，香港一年之中只在某些特定日期才會安排課堂，教授須前來香港授課。縱使已備悉副主席所提供的資料，一名委員仍然關注擬議發展停車位不足(即只有 5 個車位)及交通安排等問題。儘管如此，委員支持把申請地點作教育用途。

59. 一名委員不反對這宗申請，但對擬把上蓋面積由 25% 增至約 46% 表示關注，因為申請地點現時草木茂盛，但申請人並沒有提出具體的補償種植建議，以緩減樹木遭砍伐所造成的影響。該名委員並指出反光幕牆會產生眩光，尤以日落時分為甚，或會影響乘坐渡輪的人士，因為他們或會從西面眺望申請地點。

[關偉昌先生此時返回席上。]

60. 另一名委員表示，倘擬議發展的設計可顧及申請地點內的現有歷史建築，而外牆又可作出改善，以減輕可能產生的眩光，他會支持這宗申請。

61. 另一名委員說，鑑於每年的上課時間短暫，擬議發展應不會造成不可克服的交通問題。然而，現有歷史建築屬低層建築物，從文物保育角度而言，上蓋面積的百分比增幅頗大，而且亦不恰當。此外，該名委員表示，幕牆設計似乎與低層發展不相協調，故建議應考慮採用垂直綠化及傾斜的玻璃幕牆板，以營造更為吸引的外牆，並盡量減輕可能出現的眩光影響。

62. 一名支持這宗申請的委員認為擬議發展可提升香港作為區域教育樞紐的地位。該名委員又建議當局考慮在申請地點的批地條件內加入一項規定，訂明必須開放校舍供鄰近學校和公共機構租用。

[李偉彬先生此時暫離會議。]

63. 主席總結說，委員普遍支持這宗申請。他繼而請委員審閱文件所建議的規劃許可附帶條件。

64. 委員備悉規劃許可附帶條件(c)項所述的交通改善計劃一般指落客區、交通燈、道路交界處及出入口等改善措施。為回應部分委員對擬議穿梭巴士服務安排所表達的關注，小組委員會同意把落實交通管理計劃加入規劃許可附帶條件(c)項。

65. 一名委員建議把提交及落實樹木補償建議的規定加入規劃許可附帶條件(h)項，小組委員會表示同意。

66. 委員獲悉規劃許可附帶條件(i)項提及的季度樹木監察報告只須在施工前及施工期間提交，以確保現有的健康樹木不會因建造工程而受影響。為清晰起見，小組委員會同意應在規劃許可附帶條件清楚訂明申請人須在施工前及施工期間提交季度樹木監察報告。

67. 部分委員深切關注現行外牆設計所建議的反光玻璃幕牆或會產生眩光影響。為釋除委員的疑慮，小組委員會同意加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須改善擬議發展的外牆設計，務求緩減可能產生的眩光影響，尤以日落時分為然。

68. 主席因應部分委員提出開放校舍供公眾使用的建議，要求規劃署把城規會的要求轉達教育局，以便教育局與申請人商討把相關條款加入批地條件內。

69. 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二零一九年四月十七日止。除非在該日期前，所批准的發展項目已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在施工前提交「保育建議方案」連同附有擬議緩解措施的文物影響評估，並按照「保育建議方案」落實有關工程，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)或城規會的要求；

- (b) 定期提供免費導賞服務，介紹申請地點內已評級建築物的文物價值，而有關情況必須符合康文署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，落實交通影響評估所確定的交通改善計劃及交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防安全裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 落實經修訂的排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估，並落實有關評估所確定的排水改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實園景設計總圖和保護樹木及樹木補償建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在施工前及施工期間，提交季度樹木監察報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交擬議發展項目的外牆設計，以盡量減少陽光反射，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

70. 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能符合《可持續建築設計指引》的規定及契約的相關規

定，亦不表示建築事務監督會批准／批予擬議發展的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。倘建築設計元素及總樓面面積寬免不獲建築事務監督及地政監督批准／同意，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；

- (b) 留意發展局文物保育專員辦事處及康文署古物古蹟辦事處有關文物保護的意見(載於文件第 9.1.1(b)、(c)及(e)段)；
- (c) 留意地政總署港島西及南區地政專員有關申請批地的意見(載於文件第 9.1.3(b)段)；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見(載於文件第 9.1.5(a)至(g)段)；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關文物建築與新構築物接鄰的意見(載於文件第 9.1.6(c)段)；
- (f) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見(載於文件第 9.1.12(d)段)；
- (g) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 有關內部人流及建築設計的意見及建議(載於文件第 9.1.7(b)(i)至(b)(iii)段)；
- (h) 留意發展局局長有關公共小徑及通道的意見和海濱事務委員會的意見(載於文件第 9.1.8(a)至(c)(iii)段)；
- (i) 留意漁農自然護理署署長有關蝙蝠棲息地的意見(載於文件第 9.1.10(a)段)；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見及建議(載於文件第 9.1.13(a)至(c)段)；

- (k) 留意消防處處長有關緊急車輛通道安排的意見和建議(載於文件第 9.1.14(a)及(b)段)；
- (l) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關修剪特色樹木的建議(載於文件第 9.1.9(b)段)；以及
- (m) 留意小組委員會有關開放校舍供公眾使用的意見。」

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島謝佩強先生及政府部門的代表出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

[此時，李律仁先生及霍偉棟博士離席，何培斌教授及李偉彬先生返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/105 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
薄扶林道 82 號香港大學聖約翰學院
關設住宿機構(擬擴建學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/105 號)

71. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 一 現時與雅邦公司及英環公司有業務往來

- 劉文君女士 一 現時與英環公司有業務往來

要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生沒有參與這宗申請，而主席亦無涉及直接利益，小組委員會同意他們可以留席。

76. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年四月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。

77. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給其六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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/79 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的香港山頂
盧吉道 27 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/79B 號)

78. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及 Adrian L. Norman Ltd.是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------|---|--------------------|
| 凌嘉勤先生(主席) | — | 在山頂政府宿舍居住 |
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與弘達公司及 Adrian L. |

Norman Ltd.有業務往來

劉文君女士 — 現時與弘達公司有業務往來

79. 小組委員會備悉劉興達先生及劉文君女士並無參與這宗申請，而主席所涉的利益屬非切身利益，因此同意他們可以留在席上。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。

80. 以下規劃署及相關政府部門的代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士 — 港島規劃專員

謝佩強先生 — 高級城市規劃師／港島

溫兆漢先生 — 環境保護署高級環境保護主任(市區評估)5

譚頌安先生 — 運輸署高級工程師／南區及山頂

陸俊彥博士 — 漁農自然護理署郊野公園主任(港島)

李愷崙女士 — 發展局文物保育專員辦事處助理秘書長(文物保育)3

楊淑萍女士 — 發展局文物保育專員辦事處工程師(文物保育)特別職務

蕭麗娟女士 — 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)

81. 秘書請委員注意，城市規劃委員會秘書處在會議前收到一些有關這宗申請的請願信及電子郵件。這些請願信及電子郵件已呈上會議，供委員參閱。

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生請委員注意，文件的三頁替代頁(即第 2、4 及 8 頁)已呈上會議，供委員參閱。

83. 謝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：

背景

- (a) 申請地點現有一幢於一九一六年落成的四層高屋宇，屬二級歷史建築。申請地點涉及一宗先前的第 16 條規劃申請(編號 A/H14/75)。該宗申請擬興建酒店，並於二零一三年九月六日在有附帶條件下獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批給許可；

有關建議

- (b) 擬議酒店涉及透過保存和翻新，把歷史建築改建，以及在該屋宇加建新翼。擬議酒店共四層高，有 12 個房間，整體總樓面面積、地積比率和上蓋面積分別約為 1 158 平方米、0.5 倍和 27%。新翼的地庫擬闢設污水處理設施和一些消防裝置。天台層擬興建有過濾或處理設施的泳池。擬議酒店不會提供餐廳、膳食和洗衣設施，只會在新翼的地面一層設置茶水間。酒店會設有中央空調系統和中央熱水供應系統；
- (c) 與先前的核准計劃相比，這宗申請主要涉及修訂核准計劃的建築物平面圖，在現有建築物加建新翼，以取代獨立式別墅酒店、減少酒店房間、擴大公眾教育／展覽館的範圍、對使用盧吉道以配合酒店運作實施更嚴格的交通限制，以及在申請地點設置新的污水處理系統和消防設施；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持酒店發展。發展局文物保育

專員辦事處和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)從文物保育的角度考慮，支持這宗規劃申請。由於大部分建築物外牆和構成建築物特色的重要元素擬予保育，文物保育專員辦事處和古蹟辦認為申請地點的修訂計劃與所涉歷史建築的評級和文物價值相稱。運輸署署長不反對申請人所建議的特別交通安排，亦對交通影響評估沒有意見，同時認為政府應在行人使用盧吉道的需要與盧吉道 27 號業主的進出權之間取得平衡。施工期的交通安排計劃會提交運輸署考慮。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[何培斌教授此時離席。]

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 3 532 份意見書。其中 3 215 份由美港聯盟、創建香港、中西區區議員、一名立法會議員、關注小組和個別人士提交，對申請表示反對或深感關注，而 278 份則支持申請。其餘 39 份意見書未有清楚表明對申請的立場。表示反對的意見書深切關注擬議酒店發展可能會對附近地區的交通／道路安全、消防安全、環境、基建、土力、景觀和視覺造成負面影響。表示支持的意見認為酒店計劃符合保存文物和歷史的需要，而擬議酒店可讓本地市民以至外地遊客有機會體驗香港的文化和建築遺產；以及
- (f) 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。有關評估概述如下：
 - (i) 與申請編號 A/H14/75 所涉的先前核准計劃相比，現時的計劃在各方面均有所改善，特別是公眾意見書就先前的申請所提出對交通、污水處理和消防安全造成影響的問題；
 - (ii) 文物保育專員辦事處和古蹟辦從文物保育的角度而言支持現時的建議，因為建議與歷史建築的評級和文物價值相稱，而且在尊重私人業權的同時，已就文物保育作出適當安

排。旅遊事務專員亦支持這宗申請，因為擬議酒店有助提供足夠的酒店設施，加強香港作為國際會展及旅遊之都的吸引力；

- (iii) 與先前的住宅用途相比，申請人提出限制汽車使用盧吉道的建議，將更能配合使用有關路段的行山人士的需要。因此，在公眾使用盧吉道與申請地點業主的進出權之間可取得平衡；以及
- (iv) 擬議發展不會帶來無法克服且負面的環境、景觀與視覺、消防安全及基建問題。

[陸觀豪先生此時暫離會議。]

84. 港島規劃專員姜錦燕女士在回應主席的查詢時表示，從保育方面而言，這宗申請和先前的核准計劃均涉及透過保存和翻新，把歷史建築改建。與先前的核准計劃相比，這宗申請主要涉及修訂核准計劃的建築物平面圖，在現有的建築物加建新翼，以取代獨立式別墅酒店。

[梁宏正先生此時離席。]

85. 一名委員從提意見人的一封請願信中得悉，主要歷史建築樓高兩層，包括地面一層、一樓和天台，與文件所述的有所不同。姜錦燕女士回應說，該歷史建築實樓高四層，因為有關處所的先前業主在地面一層與一樓之間興建了閣樓，以及在天台興建了電訊及廣播室，總樓面面積全部不可扣減。

86. 姜錦燕女士在回應主席的問題時表示，申請地點佔地約為 2 300 平方米，在《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》上劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高地積比率限為 0.5 倍，最高建築物高度限為四層連敞開式停車間或現有建築物的地積比率和高度，以數目較大者為準。按照申請人所提交的概念住宅計劃，現有住宅樓宇可重建為四幢獨立式屋宇，每幢的單位面積約為 300 平方米。姜錦燕女士繼續說，連接盧吉道有關路段通往山頂道的車輛通道只限持證人使用。該路段是前往盧吉道 27 號現有建築物的唯一通道，建築物的先前業主多

年前已就車輛通道取得四張禁區許可證。在概念住宅計劃下，當局應會就車輛通道合共發出四張禁區許可證(即每個住戶一張)。此外，申請人所提交的交通影響評估報告顯示，與概念住宅計劃相比，酒店計劃在繁忙時間產生的交通流量相若(即在盧吉道每小時合共兩架次)。

87. 姜錦燕女士在回應一些委員的問題時表示，盧吉道的居民通常會向運輸署署長申請為期一年的許可證。此外，警務處處長如認為有絕對需要，可能會向有意在山頂禁區駕駛汽車的人士發出臨時禁區許可證。有關車輛須依從所有指示，包括運輸署所規定的車輛長度、高度和重量。運輸署現正考慮禁止的士使用盧吉道。

88. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生在回應主席的問題時說，根據這宗申請，核准計劃有關化糞池及滲水系統的原有方案，已由位於新附屬建築物地庫層的擬議污水處理設施所取代。雖然先前的核准計劃的化糞池及滲水系統可以接受，但擬議污水處理設施較先前的方案有所改善，而參照類似排污計劃的其他實例，有關系統已證明實用可行。另又備悉申請人建議酒店不會提供餐廳、膳食和洗衣設施，以盡量減少排污。此外，申請人必須時刻遵守《水污染管制條例》的發牌條件，包括《排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》所訂明的規定，而有關情況須符合環保署的要求。

89. 黃耀光先生在回應另一名委員的問題時表示，申請人建議可使用化學過濾器或化學劑以吸納泳池水的氨和氯氣，以便在排水前符合《水污染管制條例》的發牌規定。環保署的代表溫兆漢先生補充說，按《專業人士作業備考專業守則第 5/93 號》的規定，泳池水應作為雨水排放入現有水道或雨水渠，而非污水渠。申請人在把泳池水排放入毗連的水道之前，亦須根據《水污染管制條例》申請並取得排放牌照。至於泳池的濾水機房過濾器，溫先生說，申請人建議定期在作業範圍外把過濾器作為固體廢物予以更換和處置，而無須在作業範圍內進行回洗。

90. 運輸署的代表譚頌安先生在回應一名委員的問題時說，申請人在先前的申請中建議在盧吉道使用闊 1.475 米的電動汽

車來接載酒店住客及員工和運送貨物往返酒店。擬議闊 1.475 米的電動汽車是一類在香港登記的領有牌照車輛。至於申請人目前建議的「E-Tuk」(即闊 1.41 米的電動車輛)，運輸署在現階段未能提供意見，因為這類車輛未有在香港登記，而申請人亦沒有提供資料。

91. 譚頌安先生在回應主席的問題時表示，盧吉道的中段屬棧道，而且該段盧吉道上沒有屋宇，車輛亦不准駛入。相反，盧吉道的有關路段是在實心的地面上興建，是盧吉道 27 號的唯一通道，先前的業主獲發給四張禁區許可證，以便通往其處所。根據概念住宅計劃，當局須發出四張汽車許可證，最少每個住戶一張。在行人使用盧吉道的需要和有關處所業主的進出權兩者之間取得平衡，至為重要。

92. 主席又詢問，禁區許可證會否限制車輛的類別和尺寸、行車次數，以至車輛進出的時間。譚頌安先生在回應時表示，由於盧吉道的部分路段相當狹窄，許可證會限定持證人須使用小型車輛和低波，但對車輛進出並無時間限制。根據概念住宅計劃，四個住戶所產生的迎面車流會帶來碰撞危險。運輸署認為盧吉道的有關路段闊度不足，迎面車流不可接受。另一方面，擬議酒店應不會產生迎面車流。因此，運輸署認為已在該區實施多年的許可證制度可配合酒店用途。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

93. 譚頌安先生在回應主席的問題時表示，禁區許可證的申請是按個別情況審議，申請人須提交的文件包括顯示汽車濶度的車輛登記文件，以供運輸署考慮。一般而言，鑑於道路狹窄，只有小型車輛才會獲准使用有關路段。至於同樣狹窄的夏力道的迎面車流問題，譚先生說，夏力道部分較闊的路段有一些避車處，過往可應付交通需要。至於盧吉道不准駛入的路段，譚先生表示該路段沒有避車處。總體而言，運輸署的主要關注是行人流量，尤以週末和公眾假期為然，而產生的車輛交通則很少。他認為在日後的酒店經營者的禁區許可證訂明時間限制，以禁止車輛在限制時間內進出，可有效地在行人使用盧吉道的需要與有關處所業主進出權之間取得平衡。

94. 主席在回應一名委員的查詢時說，在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶的用地上，住宅發展是經常准許的。倘擬議住宅計劃符合分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的發展參數，則無須申請規劃許可。

95. 一名委員從請願信中得悉，申請人先前未有進行文物影響評估以支持這宗申請。該名委員詢問是否須對二級歷史建築進行文物影響評估，而有關發展又會否影響對建築物的保育。文物保育專員辦事處的代表李愷崙女士回應說，盧吉道 27 號的建築物屬二級歷史建築，根據評級定義，即具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。文物保育專員辦事處和古蹟辦欣悉該二級歷史建築會原址保存，而建築物的大部分外牆亦會獲保存。當局認為現時的建議與建築物的評級和文物價值相稱。此外，技術通告(工程)第 6/2009 號-「就基本工程項目進行文物影響評估的機制」訂明，凡會影響具歷史或考古價值的地點或建築物的所有新政府基本工程項目，倡議工程部門須進行文物影響評估。然而，對私營機構則沒有這項規定。為確保歷史建築得以妥為保育，已建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人在展開任何工程之前，就已評級建築物的詳細保育建議提交保育建議方案，以供古蹟辦考慮，並按照保育建議方案落實工程，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長的要求。

96. 古蹟辦的代表蕭麗娟女士在回應主席的問題時表示，擬議酒店發展應不會對文物構成重大影響，因為大部分建築物外牆和建築物特色所在的重要元素均獲得保存。她又證實泳池並非在二級歷史建築的範圍內。姜錦燕女士補充說，這宗申請所建議的現有建築物新翼，是用以取代先前的核准計劃所建議的兩幢獨立式別墅酒店。

97. 一名委員表示，鑑於有眾多行人使用盧吉道(即使單車亦會被視為煩擾)，擬議車輛通道每小時兩架次的行車次數或會對行人造成負面影響。該名委員又注意到，公眾對交通問題深感關注，批准申請可能會引起公眾強烈反應。此外，與申請地點的住客相比，酒店住客很可能會帶來更多車次。主席詢問，倘日後的酒店經營者違反禁區許可證的條件，會有什麼後果。譚頌安先生回應說，倘經營者違反許可證的條件，運輸署便會撤銷許可證。運輸署認為雖然有眾多行人在週末和公眾假期使用盧吉道，但平日每分鐘約有二至三名行人，以及在平日容許每

小時的行車次數不超過兩架次，是可以接受的。行人使用盧吉道的需要與申請地點業主的進出權之間應取得平衡。

[楊偉誠先生此時離席。]

98. 副主席備悉美港聯盟的意見，並詢問申請地點的業主是否擁有盧吉道的車輛進出權，因為一如文件第 8.1.1(a) 段所述，當局建議申請人申請修訂契約。地政總署助理署長鄒敏兒女士回應表示，根據地政總署港島西及南區地政專員的意見，從盧吉道分岔出來並連接有關地段的現有通道是一塊政府土地。由於這宗申請涉及該塊政府土地上的擬議美化環境工程，當局建議申請人在展開上述工程之前申請修訂契約。她認為契約修訂與車輛進出權並無關係。

99. 運輸署助理署長(市區)李偉彬先生在回應副主席的問題時表示，盧吉道是憲報公布的道路。

商議部分

100. 委員普遍認為從文物保育的角度而言，有關建議可以接受。這宗申請擬經營的酒店較先前的核准計劃有所改善，而就交通管制、運輸安排以至污水處理而言，相對於有四幢屋宇的概念住宅計劃，擬議酒店計劃更為理想。然而，為回應備受公眾關注的問題，特別是交通和污水處理方面，委員認為可施加規劃許可附帶條件，收緊對有關發展的管制。

101. 交通方面，委員備悉申請人所建議的每小時兩車次限制是指來回兩程，相等於每小時四次單程。小組委員會認為應對交通安排進行更嚴格的管制，方法是在規劃許可附帶條件(d)項訂明須提交及落實交通管理計劃，包括在任何日子的上午九時至下午七時不准車輛駛入、在非限制行車時段內每小時以兩次單程為上限，以及限制車輛類別，而有關情況須符合運輸署署長的要求。小組委員會又同意施加額外的規劃許可附帶條件，訂明應讓公眾知悉前往酒店的車輛通道限制。

102. 至於污水的問題，雖然環保署認為擬議污水處理設施可以接受，但為確保申請人落實所建議的措施，小組委員會同意加設兩項規劃許可附帶條件，訂明如申請人所建議，闢建污水處理設施，而有關情況須符合環境保護署署長的要求，以及如申請人所建議，除茶水間外，不得在酒店內提供餐廳、膳食或洗衣設施。

103. 為提供更多進行公眾教育及讓公眾消閒遣興的機會，小組委員會亦同意應每星期安排一次免費導賞服務，而非最少每月一次。相關的規劃許可附帶條件須相應修訂。

104. 小組委員會又同意納入一項撤銷許可條款，訂明倘在規劃許可有效期內有關運輸和排污事宜的規劃許可附帶條件未有履行，批給的許可會停止生效，並會即時撤銷。

105. 此外，小組委員會同意在指引性質的條款(e)項訂明，除非情況極為特殊，否則多輪車和的士不准駛入盧吉道，而的士亦不會獲發給臨時禁區許可證。

106. 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二零一九年四月十七日止。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。倘擬議酒店發展已經進行，就擬議酒店發展所批給的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)及(i)項(下稱「附帶條件」)不應失效，並且只要已完成的發展或其任何部分存在，以及申請人履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條件應繼續生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在展開任何工程之前就擬議發展提交詳細的保育建議方案，並按照保育建議方案落實工程，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 每星期最少安排一次免費導賞服務，以介紹有關建築物 and 文物徑，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (c) 按康樂及文化事務署署長或城規會所批准或規定，在申請地點的當眼位置設置有關建築物的資料板，並予以保養維修；
- (d) 提交及落實交通管理計劃，包括在任何日子的上午九時至下午七時不准車輛駛入、在非限制行車時段內每小時以兩次單程為上限和限制車輛類別，以及讓公眾知悉這些交通管理計劃，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交天然斜坡檢討報告，並在有需要時落實該報告所建議的鞏固斜坡和緩解危險工程，而有關情況須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (f) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在施工之前及期間提交並落實保護樹木及美化環境建議和季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，闢建污水處理設施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，除茶水間外，不得在酒店內提供餐廳、膳食或洗衣設施；以及
- (j) 倘沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷。」

107. 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，並不表示擬議的建築物設計元素能符合《可持續建築設計指引》的規定和土地契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批予擬議發展的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。倘建

築事務監督及地政監督不批准加入建築設計元素及批予總樓面面積寬免，而目前的計劃須作重大修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，包括關於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 App-40、App-151 和 App-152 號所訂明的規定、須遵循擬把現有建築物改作酒店用途和擬議改動和加建工程的最新法例規定，以及設置緊急車輛通道，以符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 條的規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合《2011 年建築物消防安全守則》的規定。倘出現守則第 D25.1 條所述不能設置緊急車輛通道或所設置緊急車輛通道未能符合守則所訂標準的情況，申請人應提交申請，要求豁免受《建築物(規劃)規例》第 41D(1)或(2)條所規限，以供建築事務監督考慮，並輔以消防安全評估報告作支持；
- (d) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，須向港島西及南區地政處申請修訂契約條件以落實有關建議；
- (e) 留意運輸署署長有關申請人所建議的酒店住客接載安排的意見。此外，除非情況極為特殊，否則多輪車和的士不准駛入盧吉道，而的士亦不會獲發給臨時禁區許可證；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人在設計擬議污水處理設施時，應顧及《設計小型污水處理設施指引》及《排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》；
- (g) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，申請人或須改良擬議發展的設計，避免新翼較歷史建築更為突出；

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，未來發展對所涉地區野生生物及植物的潛在影響，應在切實可行範圍內予以避免／盡可能減至最少；
- (i) 留意機電工程署署長有關擬議發展可能會與供電電纜和架空電纜鄰接的意見；
- (j) 留意食物環境衛生署署長有關處理工商業廢物的意見；
- (k) 留意民航處處長的意見，任何構築物的部分和在施工期間所使用的設備或有關項目完成後所使用作保養維修的設備，均不得超逾機場障礙物高度管制的規限；以及
- (l) 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。」

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島謝佩強先生及政府部門的代表出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[邱浩波先生及何立基先生此時暫離會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/135 在劃為「其他指定用途」
註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的
香港淺水灣海灘道 28 號 The Pulse 地庫一層 2 號舖
關設社會福利設施(幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/135 號)

108. 秘書報告，申請人的代表於二零一五年三月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

109. 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。

[陳祖楹女士此時離席。邱浩波先生及何立基先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/71 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港赤柱赤柱灣的一幅政府土地
(香港青年協會赤柱戶外活動中心)
進行度假營重建
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/71 號)

110. 秘書報告，這宗申請由香港青年協會提交，而林光祺先生已就這議項申報利益，因為他現時與申請人有業務往來。小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

111. 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陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬重建度假營；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署港島西及南區地政專員表示，申請地點為短期租約編號 SHX-9 所涵蓋；根據該短期租約，不可在申請地點進行擬議度假營重建，因為住宅用途並非准許用途。另一方面，民政事務局局长支持擬議重建，因為有助促進水上運動，並提供更多元化的設施，以滿足營友的康樂需求。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)亦支持擬議重建，因為可改善現有營地設施，以服務區內的青年團體。其他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，當局接獲四份公眾意見書，其中一份來自一名區議員。所有意見均反對申請，主要理由是擬議發展不符合沿海土地及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，以及相關的城市規劃委員會規劃指引、守則和規例；擬議發展會對環境、視覺、安全和交通造成負面影響；沒有提供妥善的緊急車輛通道；技術評估不足以支持重建計劃；建築物過高；以及批准申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。民政事務局局长及康文署署長支持擬議重建，因為可以改善現有營地設施，以滿足營友的康樂需要，並有助促進水上運動。重建後的中心與附近主要為公眾而設的水上運動和康樂設施互相協調。為公眾提供宿營設施和各種訓練，可完善赤柱作為康樂中心的角色，並加強發揮該區的康樂功能。相關政府部門就技術而言對申請沒有負面意見。此外，申請人須申請修改短期租約或豁免書，以回應地政總署港島西及南區地政專員的意見。

112. 副主席詢問把現有活動中心的兩層高建築物永久改建成四層高建築物的擬議重建會否違反短期租約，以及當目前這份短期租約屆滿後，其他組織是否可申請使用申請地點。就此，

地政總署助理署長鄒敏兒女士表示，地政總署港島西及南區地政專員對申請的意見已提供予規劃署，她沒有要點補充。

113. 副主席詢問，水上活動中心是否需要擬議的住宿設施。對此，高級城市規劃師／港島姚昱女士說，現有的兩層高建築物所提供的設施十分有限，而且過時。為了履行為青少年提供需求殷切的服務和改善資源運用的承諾，申請人建議把現有設施重建成專門的歷奇營地，並有專業工作人員和培訓人員提供專業設計的活動。此外，為青少年提供的宿營訓練設施不足，尤以在港島為然。為了滿足學校組織超過一天及人數眾多的戶外活動的運作需要，申請人認為有需要把現有建築物重建為四層高的建築物，以提供住宿設施。

商議部分

114. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年四月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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
- (b) 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。」

115. 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，並不表示擬議建築設計元素可符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，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，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批准／批予所建議的建築設計元素及所建議的總樓面面積寬免，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) 留意文件第 9.1.1 段地政總署港島西及南區地政專員有關申請修改短期租約或豁免書的意見；
- (c) 留意文件第 9.1.5 段渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須在落實階段提交排水設計圖；
- (d) 留意文件第 9.1.6 段環境保護署署長的意見，申請人須遵照《小型污水處理設施設計指引》，以及在開始作業前根據《水污染管制條例》為擬議重建項目取得有效牌照；
- (e) 留意文件第 9.1.7 段屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組的意見，申請人須遵守《建築物(規劃)規例》及相關的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》，以及注意有關不設緊急車輛通道的事宜；
- (f) 留意文件第 9.1.8 段消防處處長有關提供及／或豁免緊急車輛通道安排的意見；
- (g) 留意文件第 9.1.9 段水務署總工程師／發展(2)的意見，倘在申請地點內進行水管改道工程，便須提交建議以供水務署考慮和審批；
- (h) 留意文件第 9.1.10 段機電工程署署長的意見，申請人須與供電商聯絡，以及遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (i) 留意文件第 9.1.11 段建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核有關容納綠化措施的結構設計、樓層高度及其他詳細設計的意見；
- (j) 留意文件第 9.1.12 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關樹木移植及綠化牆的意見；
- (k) 留意文件第 9.1.14 段漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量減少對現有樹木的影響；

- (1) 留意文件第 9.1.15 段康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，申請人須提供一九九七年考古調查的補充資料；以及
- (m) 留意文件第 9.1.16 段民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)有關根據《旅館業條例》發牌的意見。」

[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。]

議程項目 15
第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/424

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港北角渣華道 1 號及 1A 號
進行綜合發展(包括學校、機構及辦公室用途)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/424 號)

116. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | 現時與 LLA 公司有業務往來 |
| 陸觀豪先生 | — | 在城市花園擁有一個住宅單位 |
| 邱浩波先生 | — | 在北角擁有一個單位 |
| 李律仁先生 | — | 有近親於北角居住 |
| 霍偉棟博士 | — | 在北角雲景道 46 號萬德閣擁有一個單位 |

117. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生並無參與這宗申請，而陸觀豪先生、邱浩波先生及李律仁先生近親的物業並沒直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士已經離席。

118. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年三月十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

119. 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。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

九龍區

主席建議並獲委員同意，在完成最後一個議程項目後才討論議程項目 16。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/16 擬略為放寬劃為「商業(4)」地帶、
「商業(6)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、
「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶、
「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶、

「住宅(乙類)2」地帶、
「住宅(乙類)3」地帶及「住宅(丙類)」地帶的
啟德發展區第 1D2、1D3、1E1、1E2、1F1、
1K1、1K2、1K3、1L1、1L2、1L3、4A1、4A2、
4B1、4B2、4B3、4B4、4C1、4C2、4C3 及 4C4
號地盤的最高地積比率／建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/16 號)

120. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提出。劉興達先生已就此議項申報利益，原因是他目前與申請人有業務往來。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫離會議。

[劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

121. 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) 擬略為放寬啟德發展區 21 幅用地的最高地積比率／建築物高度限制；
- (c) 部門意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局局長支持這宗申請，理由是該申請符合政府加大和加快本港土地供應的措施。旅遊事務專員支持位於第 4A2、4C1、4C2、4C3 及 4C4 號地盤的擬議酒店發展項目，從而在啟德組成特色酒店羣，以增加酒店房間的數目，並為訪客提供更多住宿選擇，吸引更多高增值訪客，亦可支援會議及展覽業、旅遊業和酒店業的發展。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲共 19 份公眾意見書，其中四份分別來自觀塘中分區委員會主席和公眾人士，表示支持這宗申請或不表反對。

另外 10 份來自公眾人士的意見書表示反對這宗申請，主要理由是有關建議偏離啟德原有的規劃意向，而有關規劃意向是經過多年規劃工作及公眾參與後達成的社會共識；有關建議會影響啟德發展區的擬議梯級式高度輪廓；阻擋山脊線和產生熱島效應；在啟德發展區進行大型住宅發展會阻擋通風及山脊線；以及擬提高發展密度會對交通、環境、通風、視覺和關設休憩用地及社區設施等方面造成負面影響。在其餘五份公眾意見書當中，有一份對目前建議有所保留、三份對這宗申請並無表示立場，以及一份促請政府加快落實啟德發展區的發展項目；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請符合政府加大房屋及商業土地供應的整體政策。發展局局長從房屋及商業土地供應的角度，支持這宗申請。這宗申請涉及通過把最高建築物高度限制整體提升約 20 米和相應增加地積比率，從而略為提高啟德發展區 21 幅用地的發展密度。有關建議沒有改動啟德分區計劃大綱圖所涵蓋的規劃土地用途、發展用地的布局設計，以及規劃方案及概念。擬提高發展密度不會違背受影響土地用途地帶的規劃意向。申請人已進行各項技術評估，以證明有關建議在交通、基礎設施容量和環境方面是技術上可行的。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

122. 小組委員會備悉，這宗申請涉及略為提高啟德發展區共 21 幅用地的發展密度。

商議部分

123. 副主席關注到啟德發展區會否有其他用地需要略為提高發展密度。委員留意到行政長官在《二零一三年施政報告》中宣布，政府會檢視啟德發展區內用地的規劃，並研究增加商業及房屋土地供應。根據第一階段的檢討研究建議，當局向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交兩宗申請(編號 A/K22/14 和編號 A/K22/15)，擬略為放寬啟德發展區北停機坪三個賣地地

盤和一幅居者有其屋計劃用地的地積比率／建築物高度限制和地積比率／建築物高度／上蓋面積限制；這兩宗申請於二零一三年十一月二十二日獲城規會在有附帶條件下批准。目前這宗申請涉及的共 21 幅用地集中在三個區域，這些用地主要位於啟德發展區第一區內；而位於第二區用地的發展項目則需要在日後考古調查完成後再作考慮；以及位處第三區的數幅用地，或須涉及修訂啟德分區計劃大綱圖。

124. 小組委員會備悉，申請人已申請略為放寬 21 幅用地的地積比率／建築物高度限制，平均約為 24% 和 20%。小組委員會同意應根據提高發展密度所帶來的各種影響來考慮這宗申請，而不應以百分比數字的上升幅度來衡量。鑑於把整體建築物高度提升 20 米不會對通風造成負面影響，而且地積比率上升亦不會導致區內的基礎設施負荷過重，委員認為略為放寬限制的申請可予以接受。

125. 小組委員會在回應副主席的建議時，同意提醒規劃署日後在處理同類申請時，須向委員提供申請放寬啟德發展區其他用地的發展密度的過往申請記錄，以供委員參考。

126. 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。鑑於這些用地的發展需時較長，這項許可的有效期亦延長至二零二一年四月十七日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(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) 在有關用地的契約條件／政府撥地條件中加入美化環境的要求，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交經修訂的空氣流通評估報告，而有關報告必須符合規劃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) 留意環境保護署署長的意見，擬作商業用途／辦公室發展的多幅用地一般會設置中央空氣調節系統，而非依靠開窗通風。這些用地的項目倡議人須在詳細設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口，以免令日後的佔用人面對不能接受的环境滋擾／影響；
- (b) 當局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；
- (c) 緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章的規定；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，個別地盤應各自備有發展所需的一切要求(包括每幅用地須闢設緊急車輛通道及其他逃生途徑)，而毗連的休憩用地範圍不得受到影響；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須進行進一步研究，以便為目前這宗申請並未涵蓋但包括在技術評估內的用地，提供擬議設計特點詳情，並在詳細設計階段提出落實措施的建議。」

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生和高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[邱浩波先生此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/220

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗彩虹道 210 至 212 號及五芳街 15 至 17 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/220 號)

128. 秘書報告，創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)是申請人的其中一間顧問公司，而劉興達先生因現時與創智公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉劉興達先生已經離席。

129. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年三月二十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，回應運輸署所提出的意見，尤以車輛迴轉範圍分析及交通影響研究為然。這是申請人首次要求延期。

130. 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。

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/718 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 12 號精棉工業大廈
地下分層廠房(部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/718 號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 這宗申請的背景；

- (b) 擬經營商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關部門對有關申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。在該處所進行的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即作一般商貿用途。此外，申請用途亦符合城市規劃委員會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即有關用途不會對該幢樓宇及附近地區的消防安全、交通、環境及基建造成負面影響。相關部門對有關申請不表反對或沒有負面意見。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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(即在二零一五年十月十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供與該工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，並於申請處所安裝消防裝置及設備，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。」

134. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請人須就申請處所擬進行的「商店及服務行業(地產代理)」用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關處所須符合由屋宇署負責執行的《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》；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，確保任何建築工程／改動及加建工程／用途更改均符合《建築物條例》的規定，包括(但不限於)提供足夠的逃生途徑，並為殘疾人士提供通道及設施；以隔火障把有關處所與建築物的其餘部分分隔；對於在私人土地／建築物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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可；建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；以及當局在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》提供詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的詢問。蘇女士於此時離席。]

[黃耀光先生此時暫離會議。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/311 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
九龍九龍塘打比道 4 號闢設學校(幼稚園及幼兒園)
連附屬員工宿舍
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/311A 號)

135. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | 現時與杜立基公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 其家人居於九龍塘窩打老道 141 號，而她現為一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有一項物業 |
| 梁宏正先生 | — | 現居於喇沙利道 |
| 潘永祥博士 | — | 現居於九龍塘 |

136. 小組委員會備悉劉文君女士家人及其公司，以及潘永祥博士的物業並沒直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會亦備悉林光祺先生因事未能出席會議，而劉興達先生及梁宏正先生已經離席。

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士請委員留意杜立基公司曾於二零一五年四月十六日致函城市規劃委員會秘書處，就文件作出回應。該信已於會上呈閱，供委員參考。

138. 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) 這宗申請的背景；

(b) 擬闢設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍；

[黃耀光先生此時返回席上。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長指出，申請地點附近的道路頗窄，志士達道的行車道闊度為 5.4 米，而打比道則為 4.6 米。這宗申請的主要交通問題，在於因學校運作而引致的路邊上落學童活動(或會妨礙直通交通及減低四周道路的有效容量)，而非在於此項目所衍生／引入的交通流量。警務處處長從交通管理角度對這宗申請有所保留，因為擬議校巴及私家車的接送學童活動，會令現時於學校繁忙時間已經飽和的交通情況惡化，同時令打比道及附近的交通擠塞情況到達不可忍受的程度；而擬議交通緩解措施或因各種因素而無法實施。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為圍繞申請地點的車輛通道限制了志士達道及打比道沿路界線的植樹機會；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 82 份表達反對或提出負面意見的公眾意見書，包括來自兩名九龍城區議員的四份意見書、來自九龍塘閣業主立案法團及個別業主的 54 份意見書、來自蘭開夏道 10 至 16 號業主立案法團的一份意見書，以及餘下 23 份來自附近學校／幼稚園、教會、居民及公眾人士的意見書。他們反對這宗申請的主要理由是九龍塘主要為低密度住宅發展，但區內的學校供應已經過剩；現時附近道路在學校繁忙時間已因校巴與私家車的接送學童活動而相當擠塞；因道路及行人路均非常狹窄而出現人車爭路的情況；以及由申請人進行的交通影響評估備受質疑；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。運輸署署長及警務處處長均從交通角度對這宗申請提出負面意見／有所保留。

然而，申請人辯稱緩解措施所容許修訂的幅度有限，並拒絕進行運輸署要求的敏感度測試，以評估在未能實施緩解措施情況下所造成的交通影響。規劃署認為，在運輸署要求下，申請人仍沒有提交足夠資料證明擬議學校在交通角度是可以接受的。此外，一如警務處處長所指出，有效落實擬議交通緩解措施，對於擬議發展的交通影響至為重要，警務處處長質疑擬議措施能否成功落實，以及是否沒有有效的執行機制。此外，倘批准這宗申請，會為區內關乎幼稚園／幼兒園的同類申請立下不良先例。

[關偉昌先生此時離席。]

139. 副主席詢問，九龍城區的註冊幼稚園是否一如公眾意見所聲稱，有超過 50% 位於九龍塘；以及申請人在布局設計圖上擬建的游泳池有何用途。九龍規劃專員葉子季先生回應說，規劃署並無數據可供核實有關資料。然而，根據文件圖 A-1 的位置圖，自二零零一年起獲批的幼稚園用途申請主要集中在窩打老道西面。只有很少幼稚園位於窩打老道東面，在申請地點附近亦無同類申請。至於游泳池的用途，高級城市規劃師／九龍林秀霞女士表示，申請人所提交的資料並無相關資料。

商議部分

140. 副主席指出，九龍塘的幼稚園供應遠超該區所需，其他地區的學生乘搭校巴往返九龍塘的幼稚園是常見現象。考慮到九龍塘的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展，倘批准這類申請，將無可避免改變附近一帶的特色及偏離原先的規劃意向。他關注到，倘批准這宗申請，將為同類申請立下不良先例，導致更多幼稚園擴散至窩打老道東面。他同時對可能造成的負面交通影響表示關注。主席表示贊同，並指幼稚園是社區設施，應用以滿足區內需要，而非容納來自其他地區的學生。

141. 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。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展位於志士達道／打比道，該處道路狹窄，於學校繁忙時間交通相當繁忙。申請人未能提交所需資料，以便為擬議發展的交通影響進行詳細評估。此外，申請人所建議的交通緩解措施是否可落實及執行，實屬疑問；以及
- (b) 該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題本已相當嚴重。倘批准這宗申請，將為區內的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題加劇。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議，解答委員的詢問。林女士於此時離席。]

[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 16

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

建議修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》
(都會規劃小組委員會文件第 2/15 號)

142. 秘書報告，馬頭角分區計劃大綱圖的其中一項擬議修訂，是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門－房屋署進行擬議的公共房屋發展。下列委員已就這議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|---|--------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席)
規劃署署長 | — | 房委會策劃小組委員會和建築
小組委員會委員 |
| 鄒敏兒女士
地政總署助理署長 | — | 替補地政總署署長擔任房委會
委員的人員 |

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| 關偉昌先生
民政事務總署
總工程師(工程) | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — | 房委會建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — | 現時與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其妻子是房屋署的公務員 |

143. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採納的程序和做法，由於擬議的公共房屋發展是規劃署擬議的分區計劃大綱圖的一項修訂，因此只須把主席、鄒敏兒女士、劉文君女士及潘永祥博士就這議項所涉利益記錄在案，他們可以留在席上。小組委員會備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而關偉昌先生、何培斌教授和劉興達先生已離席。

簡介和提問部分

144. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，並涵蓋下列要點：

背景

- (a) 二零一四年，城規會檢視各份法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地，並同意把一處以宋皇臺道、土瓜灣道及木廠街為界的「綜合發展區(3)」地帶改劃用途，以便早日進行重建。有關用地現時為工廠大樓、政府設施及香港盲人輔導會的工廠暨庇護工場連護理安老院所佔用。為減少該「綜合發展區(3)」地帶的面積以提高落實計劃的機會，當局建議把「綜合發展區(3)」地帶東北部的政府土

地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便進行公共房屋發展。這項擬議的住宅發展，會有助應付迫切的房屋需求，以及《二零一四年施政報告》所公布擬在未來十年達致的房屋供應目標；

- (b) 二零一四年十二月，香港盲人輔導會就其設於木廠街(「綜合發展區(3)」地帶東南部)的現有處所(約 2 050 平方米)，並根據勞工及福利局推展的「私人土地作福利用途特別計劃」提交重建計劃，以期容納該會現有及新增的福利設施。為方便落實這項福利用途的重建計劃，建議改劃現時由香港盲人輔導會佔用的部分，由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (c) 此外，當局擬藉機會把位於馬頭圍道與馬坑涌道交界的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映有關住宅項目竣工後的情況，並在分區計劃大綱圖上納入經行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)在二零一二年三月二十七日批准香港鐵路(下稱「港鐵」)沙田至中環線(下稱「沙中線」)的走線，以供參閱；

對分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (d) 修訂項目 A——把宋皇臺道的一塊用地(約 4 150 平方米)由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便進行擬議的公共房屋發展，住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，而部分住用及部分非住用建築物的最高地積比率則為 9.0 倍。在分區計劃大綱圖上，現時就「綜合發展區(3)」地帶訂明的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，維持不變；
- (e) 修訂項目 B——把木廠街的一塊用地(約 2 040 平方米)由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便香港盲人輔導會進行原址重建。該用地現時為該會的工廠暨庇護工場連護理安老院佔用。在分區計劃大綱圖上，現時就該用地訂

明的主水平基準上 100 米的建築物高度限制，維持不變；

- (f) 當局已就交通、視覺和景觀、通風、環境、基礎設施以及風險方面進行概略的技術評估，以確定擬議發展的可行性：

(i) *交通方面*

運輸署署長表示，工程項目倡議人須在詳細設計階段就擬議發展提供交通檢討報告；

(ii) *景觀方面*

至於修訂項目 A，漁農自然護理署署長表示，因有一棵成齡樹位於該用地的中央，須加以識別作優先保育。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也建議，須進行樹木調查。至於修訂項目 B，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，須把重建大樓後移，以騰出空間沿大街地面種樹。因此，香港盲人輔導會擬在地面闢設園境區，並在路旁種樹，以美化街景；

(iii) *通風方面*

兩塊用地均位近木廠街，而根據二零零八年就分區計劃大綱圖進行的空氣流通專家評估，木廠街是一條主要的風走廊。房屋署署長和香港盲人輔導會均會在詳細設計階段，就擬議發展進行空氣流通評估，以優化擬議發展的設計，促進通風；

(iv) *環境方面*

環境保護署署長原則上不反對改劃用途地帶的擬議修訂。房屋署署長和香港盲人輔導會已承諾會在詳細設計階段，就擬議發展進行環境評估研究和污水收集系統影響研究；

- (v) *基礎設施方面*
建議計劃不會對該區的基礎設施容量造成負面影響；
- (vi) *風險方面*
兩塊用地均位於馬頭角煤氣廠 300 米諮詢區內，而根據《香港規劃標準與準則》，該煤氣廠屬具有潛在危險的裝置。香港中華煤氣有限公司已進行定量風險評估，以評定與擬議發展有關的潛在風險。機電工程署署長原則上不反對這項擬議發展；
- (g) 修訂項目 C——改劃馬頭圍道與馬頭涌道交界的一塊用地(約 300 平方米)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映有關住宅項目竣工後的情況，住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，而部分住用及部分非住用建築物的最高地積比率則為 9.0 倍。在分區計劃大綱圖上，現時就該用地訂明的建築物高度限制為主水平基準上 80 米，維持不變；

部門諮詢

- (h) 從交通、視覺和景觀、通風、環境、污水、排水和供水方面考慮，相關的政府部門對擬議發展沒有負面意見；

諮詢九龍城區議會

- (i) 二零一五年四月二日，當局就擬議修訂諮詢九龍城區議會。他們的主要意見撮述如下：
- (i) 關於修訂項目 A，九龍城區議員大致上支持在該區增加公共房屋的供應。他們就該區泊車設施不足的問題表示關注，並認為當局應充分利用該用地，以興建更多房屋單位，並藉機會在發展項目中提供更多社福設施。該

用地可作為“催化劑”及調遷地點，促使該區的舊型公共屋邨重建；以及

- (ii) 關於修訂項目 B，九龍城區議員大致上支持藉進行重建為該區提供更多社福設施。鑑於重建項目的擬議建築物高度只有主水平基準上 68 米，當局應充分利用該用地，除為視覺受損人士提供設施外，亦要考慮為區內人士提供更多福利設施。

145. 在回應一名委員的提問時，九龍規劃專員葉子季先生解釋，由於該用地位於馬頭角煤氣廠 300 米諮詢區內，因此須進行定量風險評估，以評定煤氣廠對附近地區現時和將來人口造成的風險，並確定可採用甚麼紓緩措施，以減少這些風險。

146. 小組委員會知悉，香港盲人輔導會最初建議興建一座 19 層高的福利服務大廈，建築物高度約為主水平基準上 70 米，而該用地在分區計劃大綱圖上現時訂明的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，仍維持不變。九龍規劃專員葉子季先生在回應時說，在諮詢九龍城區議會期間，九龍城區議員大致上支持香港盲人輔導會的重建計劃。不過，鑑於該區的社福設施不足，他們建議應考慮充分利用該用地在分區計劃大綱圖上現時訂明的建築物高度上限，以期為區內人士提供更多社區設施。

147. 委員備悉，按照一般做法，城規會秘書處在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，會詳細檢視該草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

148. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件第 7 和 8 段的《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》的擬議修訂；
- (b) 同意經修訂的圖則編號 S/K10/20A(刊憲時重新編號為 S/K10/21)及其《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條向公眾展示；

- (c) 採用經修訂的《說明書》，以說明城規會就馬頭角分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖編號 S/K10/20A(刊憲時重新編號為 S/K10/21)一併展示，以供公眾查閱。

議程項目 21

其他事項

149. 餘無別事，會議於下午二時零五分結束。