

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年五月七日上午九時舉行的

第 418 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

陳旭明先生

李偉民先生

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁剛銳先生

副主席

方和先生

陳曼琪女士

鄧淑明博士

許智文教授

李行偉教授

黃仕進教授

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年四月二十三日第 417 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告說接獲陸觀豪先生就都會規劃小組委員會二零一零年四月二十三日第 417 次會議記錄草擬本提出的修訂建議。陸先生建議把會議記錄草擬本議程項目 14 第 1 段的「由二零零八年起擔任聖保羅書院校董」改為「由一九九二年起擔任聖保羅書院校董」。
2. 小組委員會同意擬議修訂，並在都會規劃小組委員會二零一零年四月二十三日第 417 次會議記錄收納修訂後通過該會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

- (i) 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

[公開會議]

[謝展寰先生此時到達參加會議。]

- (ii) 新接獲的城市規劃上訴個案
 - (a) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 5 號(5/10)
擬在劃為「綠化地帶」的
大埔打鐵坳村第 20 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號 A/TP/435)

3. 秘書報告，當局於二零一零年四月七日接獲上訴。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年一月二

十二日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請涉及在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》上的「綠化地帶」興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。由於涉及有關上訴是否在限期內提出的問題，城市規劃上訴委員會於二零一零年五月三日才確認接納上訴。城規會基於下列理由駁回申請：

- 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供規劃理據，以支持偏離該規劃意向；
- 申請地點部分位於打鐵坳村准許墓地的範圍內；
- 擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，理由是擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的地點位於上段間接集水區內，該小型屋宇，如興建，未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- 批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷、對交通造成不良的影響，以及令該區天然環境的整體質素下降。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 6 號(6/10)
擬略為放寬「住宅(乙類)」地帶的何文田界限街 170C、170D、170E 及 170F 號(九龍內地段第 3277 號 C、D、E 及 F 分段)的准許住宅發展的建築物高度限制
(申請編號 A/K 7/92)
-

4. 秘書報告，當局接獲了一份註明日期為二零一零年四月二十三日的上訴通知書。上訴人反對城規會於二零一零年二月五日對一宗第 17 條覆核申請(申請編號 A/K7/92)所作的決定。有關申請涉及略為放寬《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/20》上「住宅(乙類)」地帶內一項准許住宅發展的建築物高度限制。上訴人申請規劃許可，擬把申請地點上的一項准許住宅發展的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 89.47 米。城規會於二零一零年二月五日經覆核後，決定把建築物高度限制放寬三米(即由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米)。上訴人提出上訴，反對城規會的決定，理由如下：

- 城規會作出決定時有所越權；
- 城規會不能／不應隨意／不合理地制定經修訂的發展計劃，並單方面要上訴人接受，特別是沒有證據顯示經修訂發展計劃是切實可行；
- 有關決定非常不合理；以及
- 城規會作出決定時程序不當。

(c) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 7 號(7/10)
在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 57 至 59 號利達工業中心地下
6F 室(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(申請編號 A/ST/687)

5. 秘書報告，當局於二零一零年四月二十九日接獲上訴。上訴人反對城規會於二零一零年三月二十六日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請涉及在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》上的「工業」地帶經營商店及服務行業(零售商店)。城規會基於下述理由駁回申請：

- 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請處所並無設有與工業用途部分完全

分隔的獨立逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的零售商店並不能接受。

6. 秘書表示上述上訴個案的聆訊日期待定。秘書處會按照慣常做法，代表城規會處理所有關於城市規劃上訴委員會的程序事宜。

(iii) 上訴數據

7. 秘書報告，截至二零一零年五月七日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有 26 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	24
駁回	:	111
放棄／撤回／無效	:	137
有待聆訊	:	26
有待裁決	:	2
<hr/>		
合計	:	300

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

8. 秘書亦報告，行政長官會同行政會議於二零一零年五月四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》發還城規會以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖以作出修訂一事會於二零一零年五月十四日在憲報公布。

港島區

[港島規劃專員林智文先生和高級城市規劃師／港島馮智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H25/1 申請修訂《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》，把灣仔港灣道 4 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」、「食肆」及「學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」用途加入「政府、機構或社區」地帶支區的第一欄用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H25/1 號)

簡介和提問部分

9. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

林智文先生 — 規劃署港島規劃專員
馮智文先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

10. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

譚錦業先生
陳如森先生
易嘉濂博士
鍾子明先生
李茗堃先生
黎成輝先生
林少華先生

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請馮智文先生向委員簡介申請的背景。

12. 馮智文先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

背景

(a) 擬在灣仔北分區計劃大綱圖上把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社

區」地帶支區，並把「酒店」和「食肆」納入「政府、機構或社區」地帶支區的「註釋」第一欄，以及把「學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」從「政府、機構或社區」地帶支區的「註釋」第二欄移往第一欄；

- (b) 詳載於文件第 4 段的申請地點地帶的歷史背景；
- (c) 申請人提交了建築圖則，建議於大廈的 2 樓至 4 樓進行小型改建及加建工程，主要用作活動室(2 樓)和客房(3 樓和 4 樓)。建築事務監督於二零零九年十月十五日拒絕了建築圖則，理由是有關圖則違反《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/2》，因為灣仔北分區計劃大綱核准圖「政府、機構或社區」地帶的「註釋」並沒有「宿舍」用途的條文；
- (d) 根據《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/2》「政府、機構或社區」地帶的現行「註釋」，「酒店」和「住宿機構」既非第一欄用途亦非第二欄用途，而「餐廳」、「快餐店」和「學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」則是第二欄用途，如向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，或會在有條件或沒有條件的情況下獲得批准。

政府部門的意見

- (e) 運輸署助理署長／市區表示與現時的情況相比，擬議的「酒店」、「食肆」及「學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)」用途在重建後引致／產生更多的交通流量。倘有關用地要進行重建以充分發揮其作該三項擬議用途的潛力，便須向城規會提出規劃申請。因此，建議把三項擬議用途納入新的「政府、機構或社區」地帶支區第二欄。教育局局長大致上並不反對把「學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」用途保留在「政府、機構或社區」地帶的第一欄，但認為在重建後應對「學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」用途實施管制；

公眾的意見

- (f) 當局在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，主要理由是申請地點應作教育而非商業用途；以及

規劃署的意見

- (g) 規劃署根據文件第 13 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關地點的現有發展是 24 層(包括地庫)的宿舍暨基督教青年會中心大樓，於一九八五年落成。基督教青年會中心佔用了 2 樓至 4 樓，在地下有獨立出入口和大堂。小組委員會於一九九六年五月二十四日批准了一宗規劃申請(編號 A/H5/248)，涉及把有關大廈 2 樓、3 樓和 4 樓的一部分由辦公室用途改作非牟利商業學校用途。就現時這宗申請而言，申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」、「食肆」及「學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)」用途納入第一欄用途。在經修訂的《法定圖則註釋總表》，「學校」和「食肆(只限食堂、熟食中心)」屬「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，而「酒店」、「住宿機構」和「食肆(未另有列明者)」則屬第二欄用途。雖然申請人所建議的酒店、食肆和學校用途在土地用途規劃上與附近發展協調一致，但考慮到上文第 12(e)段所載運輸署助理署長／市區和教育局局長提出的問題，當局認為不宜准許該等用途在有關地點成為有當然權利進行的用途以及把它們納入申請地點的第一欄用途。就此而言城規會考慮到灣仔北區的交通容量，先前曾同意把屬住宅性質的用途(包括「酒店」和「住宿機構」)從「政府、機構或社區」地帶的「註釋」刪除。有鑑於此，建議把申請地點指定為特別的「政府、機構或社區」地帶支區，把「酒店」和「住宿機構」納入地帶支區的第二欄，以便就申請地點的發展／重建實施規劃管制。至於飲食設施和學校用途，「政府、機構或社區」地帶的現有「註釋」已有條文准許該等用途，即列為有當然權利進行的用途或須取得規劃許可的用途。

13. 主席繼而請申請人代表闡述申請的理據。譚錦業先生借助投影片，提出以下要點：

申請的目的

- (a) 有關申請旨在要求城規會把建築物的現有用途(「酒店」、「食肆」和「學校」)納入新建議的「政府、機構或社區」地帶支區的第一欄用途，而該等用途已獲批准和發牌，並經營了 25 年；

申請的理據

- (b) 倘分區計劃大綱圖並不准許作「酒店」用途，這個限制會與現時建築物的用途和該地點的換地條件有衝突。申請地點根據《建築物條例》及申請地點換地條件所獲准的發展潛力便無法實現；
- (c) 分區計劃大綱圖的現行「註釋」會嚴重限制改善現有建築物的靈活性，這可從當局近期否決了一些改建及加建計劃，包括涉及把大廈 2 樓至 4 樓由辦公室用途改作活動室和客房以及為有關建築物進行小規模改善工程(包括提供新的簷篷和特色正門)；
- (d) 有關地點附近有數間酒店，屬同一分區計劃大綱圖的涵蓋範圍。因此「酒店」用途與附近的發展協調一致；以及
- (e) 現有酒店建築物的用途和規模並不能作重大的改變，原因是建築物擴建的潛力甚低；現有的上蓋面積已接近所准許的上限；以及申請人僅打算進行小規模的改建及加建工程以及重新安排用途。就此而言，有關申請並不會對基建、現有交通和附近環境造成負面影響；

對運輸署意見的回應

- (f) 若不進行重建，則不可能大幅擴建現有的建築物，而只可以進行相對較小規模的改建及加建工程和內部的重塑和改善工程。相應地，客房數目及所產生的交通量亦不會大幅增加；

- (g) 不會因所提交建築圖則中顯示的擬議客房數目增加，而須在現有建築物內安排額外的泊車供應／上落客貨設施；以及
- (h) 有關地點已提供足夠的泊車設施，包括旅遊車停泊設施，以應付現有酒店的運作，因此不會對該區交通造成負面影響；

對教育局局長意見的回應

- (i) 申請地點部分地方涉及一宗先前的第 16 條申請(編號 A/H5/248)，申請事項是把現有建築物 2 樓至 4 樓的部分範圍由辦公室用途改作非牟利商業學校用途。有關申請於一九九六年五月二十四日獲小組委員會在有條件的情況下批准；以及
- (j) 所舉辦課程的宗旨全部與社會服務有關，獲社會福利署支持，亦為契約條件所准許；

對公眾意見的回應

- (k) 公眾的意見既不相關亦非有效，因為批出有關地段是用以換取位於必列啫士街的舊地段。根據換地條件，除作宿舍及其他社會福利署署長或會批准的相關服務外，不得作其他用途。核准用途未擬作出變更。有關發展的運作收入是用來資助基督教青年會所營運的其他社會福利設施；

總結

- (1) 除有關申請外，亦請城規會考慮另一個方案，把申請地點指定為特別的「政府、機構或社區」地帶支區，把「酒店」納入分區計劃大綱圖「註釋」第一欄，另外兩個擬議用途則納入第二欄；

14. 委員提出以下問題：

- (a) 「宿舍」和「酒店」在法定圖則上的定義；
- (b) 現時香港童軍總會於尖沙咀柯士甸道經營的龍堡國際賓館及基督教女青年會於何文田窩打老道經營的

香港女青年會賓館的在其分區計劃大綱圖上的地帶劃分；以及

- (c) 倘申請人建議把「酒店」和「住宿機構」收納為「政府、機構或社區」地帶「註釋」的第二欄用途，規劃署的意見如何。

15. 規劃署港島規劃專員林智文先生回應委員上文第 14(a) 至(c)段的問題，提出以下要點：

- (a) 根據城市規劃委員會所通過法定圖則的詞彙釋義／概括用途名稱，「宿舍」屬「住宿機構」用途，即指某團體或組織設於建築物內並由其全資擁有及管理或營辦的機構，而這些機構為符合這些團體或組織所定準則的人提供住宿的地方。「酒店」一詞取自《旅館業條例》(第 349 章)，指任何處所，其擁有人、佔用人或東主顯示在他可提供的住宿的範圍內，他會向到臨該處所的任何人提供住宿的地方，而該人看似是有能力並願意為所提供的服務及設施繳付合理款項，並且是在宜於予以接待的狀況的。根據契約條件，申請地點只能用作宿舍及社會福利署署長或會批准的其他相關服務；
- (b) 兩間國際賓館在其相關分區計劃大綱圖上均劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (c) 由於申請地點曾作宿舍用途，如把申請地點指定作特別的「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」和「住宿機構」納入為「註釋」的第二欄用途是較合適的，因可作更妥善的施規劃管制。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

16. 譚錦業先生回應主席提出的問題，表示所提交的建築圖則僅涉及把大廈的 2 樓改建為活動室及把 3 樓和 4 樓改建為 34 間客房，包括八間特別設計供殘疾人士使用的房間。現有建築物內共有 320 間房，而改建 2 樓至 4 樓的建議並不會產生額外總樓面面積，亦不會超出現有的建築物範圍。

17. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

18. 就改建及加建工程與重建整座大廈有所不同，主席詢問若果把大廈 3 樓和 4 樓改建以增設 34 間客房的建議會否產生重大的交通影響。鄭鴻亮先生回應時表示，重建建築物作「酒店」、「食肆」及「學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」用途的建議可能會產生重大的交通影響，因此並不適宜批准該等用途在有關地點成為有當然權利進行的用途（即把這些用途納入「註釋」第一欄）。然而，運輸署並不反對小規模的改建工程，例如在現有建築物內把 3 樓和 4 樓改建為客房。

19. 一名委員表示，鑑於申請地點附近有遊客設施，包括香港會議展覽中心、香港演藝學院和香港藝術學院，有關地點也許適合作「酒店」用途，為該區的遊客提供服務。

20. 秘書回應一名委員提出的問題時，闡述了申請地點的規劃情況。據她指出，申請地點自一九六八年起在分區計劃大綱圖上便劃為「政府、機構或社區」地帶。24 層的宿舍暨基督教青年會中心大樓於一九八五年在申請地點興建。根據當時分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，「住宿機構」是第一欄用途，「酒店」則是第二欄用途。小組委員會於一九九六年批准了一宗規劃申請，涉及把 2 樓至 4 樓的部分地方由辦公室用途改為非牟利商業學校用途。申請地點在二零零二年納入《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》，繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，而「酒店」和「住宿機構」屬第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。灣仔北分區計劃大綱草圖於二零零八年展示以供公眾查閱時，有人因該區的交通容量問題而就分區計劃大綱圖提出反對。當局其後遂修訂「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，以順應反對／反對的部分內容，把屬住宅性質的用途，包括第一欄的「政府員工宿舍」和 second 欄的「分層住宅」、「酒店」、「屋宇」、「住宿機

構」和「員工宿舍」從「政府、機構或社區」地帶的「註釋」中剔除。

21. 秘書進一步解釋，根據城市規劃委員會「有關市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義」的規劃指引編號 24C(城規會規劃指引編號 24C)，受新公布的法定圖則或新訂的土地用途地帶規限影響的任何土地或建築物上的用途，如果在新公布的法定圖則或新訂的土地用途地帶規限實施之時已經存在，會視作「現有用途」。然而，如果一項用途是在一份法定圖則有效期間具體落實，則該項用途必須是該法定圖則准許的用途。城規會會容許土地擁有人繼續使用其物業，不單作新訂的土地用途地帶規限實施時已經存在的實際用途(就這宗個案而言是宿舍用途)，亦可作根據《建築物條例》批准的建築圖則或發出的入伙紙所指定的用途，以及其後根據《建築物條例》第 25 條批准更改的用途，然而，如果這種建築物用途是在一份法定圖則有效期間根據《建築物條例》獲得許可，則該建築物用途必須是當時有效的法定圖則所准許的用途。土地或建築物的現有用途雖然可享有上述權利，但如果土地的用途改變，或建築物的用途改作《建築物條例》所批准的範圍以外的用途，或建築物進行重建，便會喪失作為現有用途所享有的權利。在這種情況下，土地或建築物擬更改的任何用途或擬進行的任何其他發展或重建計劃，必須符合現有法定圖則的規定。不過，城規會會容許進行小規模的改動工程，包括建築物的保養工程，但這類改動工程不得涉及用途的更改或對整體規劃構成影響。

22. 一名委員認為「政府、機構或社區」用地應用來闢設「政府、機構或社區」設施，以應付社會的需要。把「酒店」和「住宿機構」納入「政府、機構或社區」地帶「註釋」第二欄的建議會損及規劃目的，故此不應支持是項申請。

23. 一名委員表示不應容許「酒店」和「食肆」在「政府、機構或社區」地帶成為經常准許的用途，因為這樣會完全破壞地帶應闢設「政府、機構或社區」設施的規劃意向。批准有關申請會為同類申請立下不良先例。因此，不能支持有關申請不應。

24. 秘書回應一名委員的詢問時解釋，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在用途有所改變或建築物進行重建前，並

不需要採取行動令任何建築物的現有用途符合分區計劃大綱圖的規定。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，現有建築物的小規模改建工程是經常准許的。有關申請的主要問題，是把有關建築物 2 樓至 4 樓辦公室改作客房的建議會構成「改變用途」，還是屬於對主要用途進行的小規模改建或加建工程。

25. 另一名委員留意到重建有關建築物作酒店用途或會對該區的交通造成負面影響。然而，這名委員認為分區計劃大綱圖上相關「政府、機構或社區」地帶的「註釋」應有條文容許在現有建築物進行大規模的改建及加建工程。

26. 另一名委員亦指出，有關地段是批給作「宿舍」用途的經營者。倘把「酒店」或「住宿機構」納入為「政府、機構或社區」地帶「註釋」的第一欄用途，經營者或會有當然權利把「政府、機構或社區」用途改作其他商業用途，這會完全破壞「政府、機構或社區」地帶應闢設「政府、機構或社區」設施的規劃意向，亦可能為同類申請立下不良先例。

[謝展寰先生此時暫時離席。]

27. 主席作出總結，指委員並不支持有關申請，因為把「酒店」用途納入「政府、機構或社區」地帶「註釋」第一欄並容許酒店發展成為有當然權利進行的用途，會對該區的交通造成負面影響。然而，為了讓申請地點的現有建築物內部能進行建築物改善工程，並與其他「政府、機構或社區」地帶的「註釋」保持一致，委員認為可同意把申請地點指定作特別的「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」和「住宿機構」納入「註釋」的第二欄，以便對發展／重建實施妥善的規劃管制。

28. 總括而言，主席表示，委員普遍認為不能支持這宗申請。委員繼而審視載於文件第 14.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意修訂申請，理由是為了對有關地點的發展／重建實施妥善的規劃管制，特別是就交通影響而言，並不適宜准許「酒店」、「食肆」及「學

校（設於特別設計的獨立校舍者除外）」用途如申請所建議般成爲有當然權利進行的用途。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

港島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/4 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把中環德輔道中中環街市由「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業發展」地帶改劃爲「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/4 號)

30. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

林智文先生 — 規劃署港島規劃專員
馮智文先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

31. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

李禮賢先生
百德約翰先生
Dick Groves 先生
羅雅寧女士
司馬文先生
Cynthia Lee 女士
Margaret Brooke 女士
龍欣翔女士

32. 主席歡迎所有人士出席會議。

33. 秘書表示申請地點被中環街市佔用。市區重建局(下稱「市建局」)負責保育和活化中環街市。市建局亦提交了一份公眾意見書，對申請提出反對。有鑑於此，以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | — | 市建局非執行董事； |
| 李偉民先生 | — | 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)； |
| 陳旭明先生 | } | 自置居所津貼上訴委員會委員； |
| 陳曼琪女士 | } | |
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | — | 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理；以及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | — | 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理。 |

34. 小組委員會得悉，曾裕彤先生和陳曼琪女士已就無法出席會議致歉。由於李偉民先生已不再是市建局非執行董事，而自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，小組委員會認為李偉民先生和陳旭明先生涉及的利益屬間接性質，他們可以留席。小組委員會得悉李先生和陳先生尚未到席。其他委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。秘書表示雖然主席應離席，但副主席已就無法出席會議致歉。就此，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席應出於必要而繼續主持會議。

35. 何培斌教授詢問他是否需要就此項目申報利益，因為他是香港中文大學建築文化遺產研究中心總監，而研究中心已獲邀就中環街市進行保育研究，但這項委任仍未作出。秘書表示何教授的利益涉及與申請地點有關的潛在業務往來，利益屬直接性質，他應就此項目離席。委員表示同意。

36. 李律仁先生留意到中環街市獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築物，而他是古物諮詢委員會的委員之一，故就此項目申報利益。此外，他認識一些與會的申請人代表，並曾與他們共事。然而，他與他們之間並不涉及任何金錢利益，關係亦非特別密切。小組委員會認為李先生的利益不屬直接性質，他可以留席。

[何培斌教授和林惠霞女士此時暫時離席。]

37. 對於身為市建局非執行董事的主席在申報利益後會繼續主持此項目的會議，司馬文先生表示關注。主席解釋說，一般而言，她會離席而由副主席代其主持會議。然而，副主席無法出席會議。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘要考慮的事項涉及法定時限，則主席應出於必要而繼續主持會議。主席就此徵詢申請人代表，詢問他們是否認為會產生表面和實際的利益衝突。申請人代表進行討論後，百德約翰先生表示申請人的代表相信主席會公正地主持會議，因此同意小組委員會應在此會議上着手考慮申請，並由主席主持會議。

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

38. 主席解釋聆訊的程序，並請規劃署代表向委員簡介申請的背景。馮智文先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，提出以下要點：

申請

- (a) 這宗申請由八個非政府機構和社區團體提出，建議在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》上把中環街市由「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，規劃意向是促進原址保存中環街市作文化、社區和商業用途，以供公眾和遊客享用；
- (b) 一如文件附錄 Ia 表 1 所詳載，申請人就「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商

業用途」地帶建議了一套新的「註釋」。根據擬議「註釋」，「街市」用途被納入第一欄，是有當然權利進行的用途，而多項商業／零售、藝術／文化和政府用途則被納入第二欄，須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）取得規劃許可。此外，申請人亦建議在擬議「註釋」的「備註」中訂明，現有建築物的拆卸或加建、改建及／或修改必須向城規會取得規劃許可；新建築物或現有建築物的改建及加建，不得超過現有建築物的高度，並就此高度限制訂出一項略為放寬限制的條款；以及就上述事項提出的任何申請均須附有保育建議方案，方案闡述有關建築物的擬議用途及／擬議更改方案；

- (c) 申請人並無提交任何概括發展建議以支持申請，而申請人的理據撮錄於文件第 2 段；

背景

- (d) 四層的中環街市於一九三九年興建，於一九九零年九月獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築物，現時基本上空置；
- (e) 行政長官在二零零九至一零年施政報告中宣布其願景，以「進步發展觀」為基礎，把香港打造成更為綠化及更具活力的城市，並提出一系列有助重塑中區傳奇的創新項目。中環街市作為活化項目之一，會從勾地表剔出，交予市建局進行保育及活化。活化後的中環街市會成為日間白領的「城中綠洲」，晚上及周末則是區內人士和遊客的新聚腳處；

相關政府政策局和部門的意見

- (f) 相關政府政策局和部門的意見撮錄於文件第 9 段，主要意見摘述如下：
- 發展局文物保育專員表示，倘「街市」成為城規會唯一經常准許的用途，則未必能妥為實現活化中環街市作文化、社區和商業用途的目的。此外，把建築物高度限於現有建築物的高度，從技術的角度而言未必切實可行。為了符

合現行的法定規定，進行一些超過現有高度的加建／改建工程是不能避免的；

- 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處表示，對於任何活化再用中環街市的建議，只要能配合和顧及其文物價值，該處無任歡迎。至於實際的做法，第一步應擬備保育指引，而這些指引通常包括用作評估用地的重要性及一些保留用地重要性的政策／指引，根據保育指引制定管理策略、方案評估、工程圖則等，而這一般會涉及詳細的改建建議，以及用以界定建築物特色的個別元素／特徵的處理方法(例如施工說明書和將使用的材料)，而這些只能在已確定用地的土地用途和整體布局的較後期階段才備妥。因此，在落實階段應有保育建議方案以規管未來可能出現的改變和相關工程。在規劃的階段有一套保育指引以就保育建築物提供基本框架應已足夠。古物古蹟辦事處現正擬備中環街市的保育指引。從實際的角度而言，訂立高度限制的建議未必切實可行，因為活化項目難免須進行改善工程以符合現行的法定規定及設置屋宇設備，而這些通常會涉及對建築物進行超過現有高度的改建／加建工程；以及

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，建議要求就現有建築物的加建、改建及／或修改取得規劃許可，可能會對小型工程造成嚴格管制。所施加的管制水平應與建築物的文物價值和建築工程的性質相稱。

公眾意見和區內人士的意見

- (g) 在申請的法定公布期內共接獲 25 份公眾意見，當中 14 份支持申請(有 11 份採用標準信件形式，其中六份提供了進一步意見)，三份反對申請，八份對申請提出意見。主要的公眾意見撮錄於文件第 10.3 段，內容摘述如下：

- 一 提出支持意見的提意見人包括市民和環保觸覺，主要理由是：
 - (i) 中環街市是受規管文物建築物，其所在地極具歷史價值，必須妥為顧及並小心處理；
 - (ii) 現時的地帶劃分並不適當；
 - (iii) 必須先採用具透明度且有系統的文物保護程序，才能改動原址的建築特色或容許在申請地點上進行新加建項目；
 - (iv) 應該嚴格遵守關於文物保育的相關國際憲章；
 - (v) 現時的高度應該保留，而不應准許新的高層構築物；
 - (vi) 中環街市應繼續作街市用途，為區內居民和訪客提供服務；
 - (vii) 應保存中環街市，作一個真正能代表香港由小漁港蛻變成爲「國際都會」的象徵；
 - (viii) 市建局不但在管理易受影響市區發展和文物保育項目方面記錄欠佳，而且沒有持守營造創意發展的理念；以及
 - (ix) 應拒絕市建局現時的设计建議，並應聘請具備資格的文物建築師和歷史建築專家進行中環街市的復修工程；
- 一 對於市建局提出的反對意見，其「城中綠洲」社區諮詢委員會表示中環街市的擬議地帶劃分可以接受，因為它反映了把中環街市活化，以提供公眾人士使用的意向。然而，擬議地帶的擬議「註釋」和「備註」則引起高度關注。有

關建議提出所有用途(「街市」用途除外)均要向城規會取得許可，卻有違「其他指定用途」地帶這個概括土地用途地帶的目標，會大大限制實施預期要既具效率亦具成效的活化項目的靈活性，而這在社會訴求轉變迅速的情況下尤其重要；

— 一名物業業主和一名市民提交反對意見的主要理由是：

(i) 擬議土地用途和限制無助令中區轉型為更綠化的地區；

(ii) 原本的中環街市已重建為現時這個有如貨倉的建築物，並且已被關閉七年，現時再沒留下多少集體回憶；以及

(iii) 考慮到賣地所涉及的龐大機會成本和重建帶來的益處，有關建築物並沒有值得保存的地方；

— 中西區區議會議員提交的主要意見為：

(i) 申請地點的規劃用途應包括能配合區內人士現時需要的文化、歷史、休憩用地、綠化和康樂設施；

(ii) 建築物裏外的所有歷史特色均應保留，讓原特色得以保存；

(iii) 支持把「巴士總站」用途從申請地點剔出，因為現時的建議是全面保留中環街市；

(iv) 指定歷史建築物在活化後作文化、社區和商業用途是完全恰當的；

- (v) 市建局建議的名稱「城中綠洲」聽起來與中環街市不相協調，建議保留「中環街市」的名稱；
 - (vi) 活化項目應盡快落實；
 - (vii) 可考慮在中環街市引入更多商業設施，讓人們以低價進行貨物交易；擬議文化用途必須顧及中環街市的歷史背景，以展覽館或展覽設施介紹香港街市的發展；有關地點亦可提供適合市民大眾使用的社區會堂或處所；以及
 - (viii) 中環街市是人們的遺產，必須完全由市民使用；以及
- 其他公眾意見主要包括對改善中環街市周圍現有的高架行人網絡的關注；關於如何保存街市的建議；對中環街市「翻新後」外貌的初步形象的意見；中環街市不應用作以商業為主的活動或變成商場；以及必須保留這個獨特的地方以推廣香港的視覺或表演藝術文化；
- (h) 中西區民政事務專員表示考慮這宗申請時必須考慮市民在法定公布期內表達的不同意見。此外，當局已於二零一零年一月七日向中西區區議員簡介了中環街市活化計劃的進度。個別區議員提出的下述意見與這宗申請有關：
- 按一體化概念活化前荷李活道已婚警察宿舍、前中區警署建築羣和中環街市；
 - 透過公眾參與活動探知社會人士的意見；
 - 分階段落實活化工程，以盡量減少可能對公眾造成的滋擾；以及
 - 為未來的街市確定合適的業務；以及

規劃署的意見

(i) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請，內容撮錄如下：

- 當局同意中環街市需要有合適的地帶劃分附連一套獨立的「註釋」，以更佳地反映申請地點最新的規劃意向及促進活化建築物。然而，在申請人建議的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶內，除了「街市」用途是有當然權利進行的用途外，所有文化、社區和商業用途均列入第二欄，須向城規會取得規劃許可。這樣會令人錯誤地認為，「街市」在擬議地帶內是唯一可以接受的用途，但最新的規劃意向是保存中環街市作文化、社區和商業用途，以供公眾和遊客享用。文物保育專員亦認為倘「街市」是唯一經常准許的用途，活化中環街市作上述用途的目的或不能妥為實現；
- 考慮到保育建議方案的詳盡程度，要求於第 16 條規劃申請的階段向城規會提交保育建議方案以供批准是不適當的。一如古物古蹟辦事處指出，保育建議方案涉及詳細的改建建議，以及用以界定建築物特色的個別元素／特徵的處理方法，而這些只能在已確定用地的土地用途和整體布局的較後期階段才備妥。這些事宜屬古物古蹟辦事處的特權，並且需要由項目倡議者在取得規劃許可後在落實的階段進行。古物古蹟辦事處亦已明確地表示，在落實的階段應已有保育建議方案，以規管未來可能出現的改變和相關工程。在規劃的階段製備一套保育指引已經足夠，以就保育建築物提供基本框架，並為在落實的階段擬備保育建議方案提供指引。古物古蹟辦事處現正擬備中環街市的保育指引；
- 申請人在文件附錄 Ia 第 4.2 段引述了兩宗申請（編號 A/H10/81 和 A/H11/75）。編號

A/H10/81 的申請涉及略為放寬上蓋面積限制，以進行一項住宅發展並保存一塊「住宅(丙類)」用地上稱為 Jessville 的三級建築物。編號 A/H11/75 的申請及其後的修訂申請(編號 A/H11/92)涉及在正義道軍營軍火庫舊址的一個擬議文娛康體場所，其所在地位於「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」及一個顯示為「道路」的地方，並涉及三幢一級建築物和一幢於二零一零年獲評為二級建築物的樓宇。編號 A/H10/81 和 A/H11/75 的申請分別於二零零九年六月五日和二零零二年十月十一日獲小組委員會批准，而兩宗申請所訂定的條件之一涉及提交並落實保育計劃，以保存有關歷史建築。應留意的是在所引述的個案中，在規劃申請的階段並無就擬議發展提交保育建議方案，這與上述的做法一致；

- 申請人要求就現有建築物的加建、改建及／或修改須取得規劃許可以落實建議，這項建議實際上意味所有改建工程(不論大小)均須取得城規會的許可，會導致活化再用中環街市的小型工程受到過嚴的管制。當局認為宜審慎訂定規劃管制的水平，以便在管制和靈活性之間保持平衡。後者的重要性亦在於有助實現活化中環街市以供公眾享用的目標；
- 把高度限制限於與現有建築物相同的水平未必切實可行，因為需要符合現行的法定要求，例如提供走火通道、消防裝置和無障礙通道設施，這些設施的高度會超過現有建築物的高度。所施加的管制水平應與建築物的文物價值和建築工程的性質相稱；
- 雖然申請人所提出的擬議地帶限制和規劃管制機制未必適用，但規劃署同意，申請地點現時的地帶劃分已不再適當，並會在稍後就地帶劃

分和相關的限制提出適當的修訂建議，以供小組委員會考慮；以及

- 一 對於就申請接獲的公眾意見，提出支持意見的主要理由是現時的地帶劃分在反映有關地點現有規劃意向方面並不適當，需要有具有透明度且有系統的文物保護程序，以監察市建局管理有關項目的情況。這些問題在上述評估中已獲處理。市建局提出反對，是擔心擬議修訂可能太嚴格，會對活化措施造成重大限制。至於其他公眾意見提出的問題，包括落實計劃、申請地點的行人流通問題、可行用途和經翻新建築物的設計，視乎小組委員會的意見，可以轉達予市建局考慮。

39. 主席表示申請人代表於會上呈閱了支持申請的補充資料以供委員考慮。她繼而請申請人代表闡述有關申請。

40. 李禮賢先生繼而提出以下要點：

- (a) 這宗申請涉及公眾利益；
- (b) 古物古蹟辦事處就中環街市進行的歷史建築物評核載於文件附錄 Ia 的規劃綱領的附錄 1。有關評核列出了中環街市的歷史和建築優點。中環街市被視為德國狄索包浩斯建築學派始創人 **Walter Gropius** 所創立的國際現代風格的卓越例子，並且被引述為香港採用此風格的兩個街市之一。有關評核亦表示，任何活化再用中環街市的方案都必須考慮樑柱式結構，這種建築特色容許層面及立面設計。若果只保留外牆(立面)而不保留建築物的結構，從保育的角度而言是不能接受；
- (c) 包浩斯建築風格的主要特色之一，是「形式追隨功能」，即有關建築物和其組成部分的設計要以將進行的功能為指引；以及

- (d) 古物古蹟辦事處的評核中亦有提及的灣仔街市大部分已拆卸。香港現存的這類街市只有中環街市。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

41. 羅雅寧女士提出以下要點：

- (a) 中西區關注組去年向古物諮詢委員會提交了申請，建議把中環街市提升為一級歷史建築物。中環街市是香港僅存具包浩斯風格的街市，而且保存完整，極具重要性；
- (b) 有關方面於二零零九年十月前往中環街市進行實地視察，其中三名人士分別是香港中文大學建築學院的教授，即柏庭衛教授、顧大慶教授和胡佩玲教授，他們研究的是現代建築，並撰寫了一篇文章“**Inside of the Box – Interior of the Central Market**”，該文章於會上呈閱；
- (c) 實地視察顯示，在 70 多年前興建的中環街市保存完整。中環街市的外部面牆設計簡單但具有美感。中環街市設計優良，能發揮功能，這從其窗口設計及一個有助改善通風和天然採光的中庭可以反映。一如文章“**Inside of the Box – Interior of the Central Market**”第 1 頁照片 4 所顯示，街市攤檔有四個圓角，這個彎曲設計是中環街市大樓一個重要特色。文章第 2 和第 3 頁的多幅照片顯示了中庭、兩個不同方向的主樓梯、樓梯扶手、不同類型的街市攤檔等，該等照片亦已向委員展示。樓梯扶手呈美觀的彎曲形式，而建築物內街市攤檔突出的薄混凝土櫃架，亦顯示了混凝土建築的卓越匠藝。具體建築特色是這幢歷史建築的重要部分，應予保留；以及
- (d) 申請人最關注的問題是當局應有足夠的管制，以保存建築物的具體建築特色，令其在活化中環街市的過程中不致被摧毀。中環街市目前由大型綠色膠布覆蓋，膠布以很多螺絲釘固定於街市外牆。這個做

法已破壞了街市的外牆，但古物古蹟辦事處卻不能阻止。雖然古物古蹟辦事處現正就中環街市擬備保育指引，但據悉市建局無須遵守該等沒有法定效力的指引。另一個例子是市建局的嘉咸街項目。雖然市建局就該項目進行了文物評估，但市民不能取閱文物評估的資料，因為市建局無須提供該等資料以供公眾查閱。申請人擔心中環街市亦會有同樣的問題。鑑於以上所述，申請人希望可以對保育和活化中環街市的過程實施法定管制。

42. 百德約翰先生提出以下要點：

- (a) 如市建局所擬備的圖像顯示，中環街市在活化後會看似商場。為提供一個遮陽避雨的環境，市建局卻建議把原本改善街市內的天然採光和通風的中庭鋪設上蓋；
- (b) 中環街市附近有多彩多姿的藝廊和歷史建築羣(例如前中區警署建築羣和前已婚警察宿舍)。然而，香港未能在中環提供適當的藝術和文化設施。前荷李活道已婚警察宿舍的活化工程項目由發展局規管，中環街市則交給市建局，但發展局和市建局的工作均與藝術和文化無關；以及
- (c) 這宗申請是要求城規會對中環街市未來的用途施加妥善的管制。中環街市的原本用途是街市。倘建議把中環街市改作博物館或商店等其他用途，應要向城規會取得規劃許可。除城規會外，並沒有其他途徑可以監察中環街市的這種用途改變。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

43. Dick Groves 先生提出以下要點：

- (a) 他完全同意應保留中環街市，但亦認為中環街市獲得保存後可以作其他用途，例如零售、政府和博物館用途，並成為香港地標。同類的例子有波士頓的 Faneuil Hall、墨爾本的維多利亞市場、新加坡的

老巴剎、倫敦的 Bibendum 和 Boroughs Market 及佛羅倫斯的 Central Market。波士頓的 Faneuil Hall 是一幢有 400 多年歷史的建築物，已改建作零售和飲食用途。墨爾本的維多利亞市場內有數以百計的街道小販聚集，為區內居民和訪客提供了一個大型購物區；

- (b) 要營造地標項目，重要的是讓建築物追隨它的功能而興建，而軟件(即商舖)應支配硬件(即建築物)，亦即是說要通過設計，令建築物能發揮其功能；以及
- (c) 為了達到上述目的，必須採取以下涉及訂立願景的程序包括涉及訂立項目願景，即中環街市應變成甚麼；確定需要解決的問題，從而訂立目標；制定替代概念方案(並以淘汰的方式縮短替代方案清單)；使用基準；選擇重點用途；制定商業概念和規劃大綱；選擇正確的建築師；進行規劃和可行性分析；以及在最後設計和發展有關項目。

44. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 他得悉沒有人就申請地點取消現有的「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業發展」地帶劃分提出反對意見。倘取消現時的地帶劃分，申請人建議把有關地點改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，這點看來獲所有人接受，包括市建局在內，這可從市建局「城中綠洲」社區諮詢委員會秘書日期註明為二零一零年三月十一日的信件中可以看出這個觀點。中西區區議員亦要求保存中環街市裏外的所有歷史特色，並建議保留原本的「中環街市」名稱；
- (b) 市建局和文物保育專員提出了以下三個關注點，全部與「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶的擬議「註釋」有關：

准許用途

- (c) 第一個關注涉及申請人的建議僅容許「街市」用途列於「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶擬議「註釋」的第一欄，屬有當然權利進行的用途，其他用途全部納入第二欄，須向城規會取得規劃許可；
- (d) 鑑於中環街市的原本設計和用途是作為街市，把「街市」用途列於第一欄，可容許繼續進行已有約70年歷史的街市用途；
- (e) 然而，其他用途並非中環街市原本設計和用途的一部分，故把該等用途引入街市必須小心考慮。除了城規會外，並沒有其他團體有法定權力監察這個用途改變的過程。因此，申請人認為由城規會考慮並批准該等第二欄用途及讓公眾有正式的權利提出意見是重要的。這是城規會對易受影響用地(例如在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的用地)實施規劃管制時採用的標準做法；
- (f) 「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶的擬議「註釋」沒有不合理地限制中環街市用途的靈活性，只是須由城規會透過第16條規劃申請制度，小心考慮第二欄用途；

高度管制

- (g) 第二個關注涉及申請人建議對申請地點施加與現有建築物高度相同的高度限制，並訂定一項關於略為放寬高度限制的條款。城規會曾對其他用地(例如政府、機構或社區用地)採用類似的做法，讓該等用地作為歇息空間。這點對所涉地點而言亦份外相關，因為天台和天台特色是中環街市建築設計的重要部分，必須加以顧及。中環街市的中庭設計是為了改善通風和天然採光，但市建局卻建議為中庭鋪設上蓋，以便在建築物內提供空調。此舉有違中環街市作為可持續發展建築物的原本設計；

- (h) 市建局並不反對在申請地點施加高度限制，只是文物保育專員和古物古蹟辦事處提出反對，理由是需要符合關於走火通道、消防裝置等的現行法定規定。「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶的擬議「註釋」包括了一項略為放寬限制的條款，讓城規會在有必要作出放寬限制規定以符合現行法定規定時考慮該等申請。鑑於以上所述，訂定與現有高度相關的高度限制既合理亦屬必要；

保育建議方案

- (i) 第三個關注涉及申請人原本建議要求在第 16 條規劃申請的階段提交保育建議方案。鑑於古物古蹟辦事處載於文件第 9.1.3(b)段的意見，申請人於會上呈閱了擬議「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶經修訂的「註釋」，把要求提交保育建議方案改為要求提交比較寬鬆的文物評估；以及

總結

- (j) 申請人提出這宗申請，是爲了審慎處理活化中環街市大樓。早日改變現時的地帶劃分是必要的，而這宗申請提供了良好的基礎讓城規會着手進行有關安排。

45. 林智文先生回應主席的問題時表示，根據古物諮詢委員會的指引，三級歷史建築物是有一些具有優點的建築物；以某種形式予以保存是可取的，倘保存並非切實可行，可以考慮其他方法。大致說來，法定圖則上爲歷史建築物指定的地帶會視乎多個因素，例如有關用地的土地用途和規劃意向，以及古物諮詢委員會就用地評定的文物價值。例如，在法定圖則上有一些三級歷史建築物(如寺廟和水塘構築物)劃爲「政府、機構或社區」地帶。除非有些極爲特殊的情況，否則三級歷史建築物或不獲評級的歷史建築物並不會劃爲「其他指定用途」註明保存歷史建築物地帶，特殊的個案爲：

- (a) 淺水灣道 60 號的一幢車房建築物並非獲評爲歷史建築物。然而，土地擁有人主動保存該車房建築物

(該建築物是於上世紀二十年代落成的原有淺水灣酒店的歷史遺蹟)，並把其活化作餐廳用途附連相關零售用途。該土地擁有人提出改劃地帶要求，擬在壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖上把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒樓餐廳及零售用途」地帶，而改劃地帶要求於二零零二年一月二十五日獲小組委員會批准；

- (b) 灣仔慶雲街 2 至 8 號的建築物在市建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖上劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶。而慶雲街 2 至 8 號的建築物原本是二級歷史建築物。其後，當局重新評估建築物評級，而有關建築物於二零一零年一月獲古物諮詢委員會評為三級建築物；以及
- (c) 赤柱美利樓在赤柱分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶。美利樓原本是一級歷史建築物，但其後當局重新評級，美利樓現時並無評級。

46. 林智文先生回應一名委員的問題時表示，藍屋包括了灣仔石水渠街 72 至 74A 號的四幢一級歷史建築物。有關地點與慶雲街 2 至 8 號的三級歷史建築物屬於同一個市建局發展計劃，位於同一個「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶內。

47. 一名委員留意到申請人的代表建議要求在第 16 條規劃申請的階段提交文物評估取代先前提議的保育建議方案。就這方面，該名委員詢問是否有任何指引或準則讓城規會考慮文物評估可否接受。林智文先生回應時表示，擬議「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶收納了上述要求的經修訂「註釋」是申請人代表於會上剛呈閱的。對擬議文物評估提出詳細意見前，必須先取得古物古蹟辦事處的意見。儘管如此，他表示提交文物評估並非「其他指定用途」註明保留歷史建築物地帶「註釋」常見的要求。李禮賢先生表示城規會可根據古物古蹟辦事處就中環街市擬備的保育指引，考慮文物評估。保育指引可於分區計劃大綱圖的《說明

書》內訂定。倘小組委員會同意這宗申請，可要求規劃署在諮詢古物古蹟辦事處和其他相關部門後，就有關用地制定詳細的擬議修訂，以供小組委員會考慮。此外，亦有國際標準和公約列出了進行文物評估時通常採用的做法和方法。司馬文先生補充說，常見的做法是由相關政府部門就一宗申請的技術評估提供意見。例如，運輸當局會對交通影響評估提出意見。同樣地，文物機構可以就文物評估作出評論。

48. 一名委員表示有幾個與中環街市有關的問題需要處理。首先，有關用地周圍的行人路狹窄，因此行人一直要在行人道外的道路上行走。其次，該區的綠化佈局很少，在街道水平尤其如是。第三，中環街市並無自動梯。就此，行人必須使用樓梯上行至街市一樓，以使用高架行人網絡。司馬文先生表示倘小組委員會同意這宗申請，城規會日後考慮有關用地的規劃申請時便有權力檢討該等問題。就市建局在其「城中綠洲」項目的問卷調查中提出的一些問題，司馬文先生亦提出意見。就關於中環街市內部的問題，問卷向回應者展示了一幅照片，顯示建築物內部的陰暗情況。回應者有約 80% 表示他們希望改變建築物的內部。他認為倘向回應者展示能夠顯示建築物內部實際情況的其他照片，例如在會上呈閱的文章“*Inside of the Box – Interior of the Central Market*”所載的照片，回應的結果則未必相同。

49. 林智文先生回應同一委員提出的問題時表示，鑑於文件第 11 段列出的理由，申請人的建議不能接受。簡而言之，擬議的地帶的修訂和規劃管制機制會對申請地點的用途造成不適當的限制，對小型加建及改建工程亦然，並不能配合活化再用中環街市的意向。儘管如此，鑑於政府有意保存和活化中環街市，規劃署同意有關用地現時的地帶劃分已不再適當，並同意中環街市需要有適當的地帶劃分附連一套獨立的「註釋」，以更佳地反映申請地點最新的規劃意向及促進活化建築物。就此，規劃署現正研究申請地點地帶和相關限制的擬議修訂，稍後會把建議提交予小組委員會以供考慮。

50. 一名委員表示，這宗申請旨在要求城規會對一幢歷史建築物的具體建築特色和文物元素實施管制。該名委員詢問有沒有任何例子顯示城規會會實施這樣的管制。林智文先生引述中區警署建築羣的例子。中區警署建築羣是法定古蹟，該用地在

西營盤及上環分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶。根據該地帶的「註釋」，一些用途在「土地用途表」的第一欄，而「註釋」的「備註」訂明現有建築物的改建及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物，則無須向城規會取得規劃許可。因此，對中區警署建築羣實施的規劃管制，並沒有如申請人就中環街市所建議般嚴格。李禮賢先生表示有一些其他歷史建築物劃為文物類地帶，並引述了司徒拔道的景賢里和皇后大道東的前灣仔郵政局作為例子。小組委員會批准薄扶林道稱為 Jessville 的三級歷史建築物的申請時，亦附加了一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保育計劃，以保育該歷史建築物。李禮賢先生亦表示規劃署已同意中環街市的現有地帶劃分不再適當。申請人的建議提出另一個地帶劃分，可供小組委員會考慮。至於是否接受申請人的建議，或以任何看來適當的方法加以修訂，則由小組委員會決定。法定古蹟獲《古物及古蹟條例》保護，但並沒有管制機制可以監督屬三級建築物的中環街市的活化過程及確保其具體的建築特色或文物元素不會被摧毀或受到負面影響。百德約翰先生表示該建築物的一些細小特色(如樓梯扶手)十分美觀，需要保存。此外，中環街市內兩道主要樓梯之間有中央間隔層面，這個設計屬典型的包浩斯建築風格，應予保存，但據悉市建局打算把中央間隔拆除。這宗申請旨在讓城規會能對活化中環街市的過程實施管制，並讓公眾有機會對該地點的規劃申請提出意見，參與有關過程。

51. 一名委員詢問申請人曾否與市建局直接對話。李禮賢先生表示他們已寫信給市建局提出向其作出簡介。市建局已確認收到信件，但目前尚未有回應。

52. Cynthia Lee 女士表示「地帶劃分要涵蓋設計」，反之則不然。然而，就中環街市而言，市建局已把項目定名為「城中綠洲」，並從一開始已就有關用地建議了一系列可能會進行的用途。規劃署繼而就用地擬備適當的地帶劃分修訂，讓有關設計得以採用。

53. 羅雅寧女士表示過往曾有一些歷史建築物被摧毀，例子之一是灣仔街市。其他歷史建築物如灣仔的和昌大押和尖沙咀的 1881 Heritage 已改為餐廳及／或其他用途。中環街市是香

港人的珍貴文物，希望小組委員會能採取更嚴格的方法，監督活化中環街市一事，確保這個珍貴文物不會受到破壞。

54. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

55. 主席表示，根據申請人的建議，現有建築物的拆卸或加建、改建及／或修改必須向城規會取得規劃許可。這個建議令翻新工程不論大小均須取得規劃許可。委員須就申請地點被古物諮詢委員會評為三級歷史建築物，考慮這個管制程度是否必要。

56. 一名委員表示申請人的建議旨在要求城規會對中環街市的具體建築特色和文物元素(如樓梯扶手)實施管制，讓該等特色和元素能完整地保存下來，不會在活化中環街市的過程中受市建局的建議影響。申請人聲稱中環街市僅是三級歷史建築物，不獲《古物及古蹟條例》保護。雖然古物古蹟辦事處現正就中環街市擬備保育指引，但市建局並沒有責任遵守這些沒有法定效力的指引。該名委員詢問城規會是否有管轄權管制屬古物諮詢委員會／古物古蹟辦事處特權的事宜。雖然申請地點現時的地帶劃分已不再適當，但申請人的建議不能接受，因為會對申請地點的用途和建築物的小型加建及改建工程造成不適當的限制，並不能配合活化再用中環街市的意向。規劃署稍後會對有關地點的地帶劃分和相關限制提出適當的修訂建議以供小組委員會考慮，但認為只有建築物的主要加建及改建工程才須取得城規會的規劃許可，這是較適當的做法。因此，該名委員並不支持申請。

57. 另外兩名委員亦不支持申請。一名委員對申請人致力保存中環街市表示讚賞，但指出城規會首要關注的應是中環街市用地的土地用途，而非取代古物諮詢委員會決定應保留建築物內哪些文物元素所擔當的角色。申請人所建議的管制水平過於嚴格。此外，申請人的建議過於粗略，沒有足夠的闡述。另一

名委員表示這宗申請基本上是透過法定規劃制度實施嚴格的管制，讓市建局無法改動及／或更改建築物的具體建築特色，即使中環街市僅是三級歷史建築物亦然。委員同意該等事宜屬古物諮詢委員會／古物古蹟辦事處的特權，不在城規會職權範圍內。這樣的管制水平亦不配合建築物的評級。

58. 另一方面，一名委員對中環街市的評級有所懷疑。該名委員表示，藍屋包括的是提供住宿和其他用途的私人建築物，被評為一級歷史建築物，但中環街市作為重要的公共建築物，僅獲評為三級歷史建築物。主席表示歷史建築物的評級屬古物諮詢委員會而非城規會的管轄範圍。此外，市建局已把藍屋項目交託給香港房屋協會落實，而後者已在該處收購了私人物業。

59. 一名委員表示，申請人的代表在會上較早前提及的灣仔街市，是由昔日的土地發展公司(下稱「土發公司」)展開的市區更新項目的一部分，從一開始就不是保育項目。原本的計劃是清拆街市及重建申請地點，而落實項目的工作其後由土發公司的繼承者市建局承擔。市建局為回應公眾對保存歷史建築物日益增加的訴求，其後與發展商訂定協議，保留街市的外貌和後面的支援結構框架，並在已保存的街市構築物之上興建住宅大樓。至於藍屋項目，政府則採用了「留屋留人」的方法保存和活化歷史建築物。在管制和靈活性之間必須有適當的平衡，這點甚為重要，而管制程度應與古物諮詢委員會就有關地點評定的文物價值相稱。

60. 一名委員認為申請人的建議並非毫無優點，詢問小組委員會能否考慮接受把申請地點劃為擬議的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，但不接受地帶的擬議「註釋」。同一名委員留意到規劃署稍後會提交涉及有關地點的分區計劃大綱圖的擬議修訂以供小組委員會考慮，故詢問小組委員會能否接納建議的部分內容或延期就申請作出決定，以待規劃署提交文件。秘書表示倘委員經考慮後同意擬議的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶規劃，但不同意地帶的擬議「註釋」，小組委員會即可以批准申請的部分內容。城規會過往曾批准個別申請的部分內容。她指出這宗第 12A 條申請應按個別情況獲得考慮。

61. 秘書解釋說，以往只有法定古蹟才會指定為「其他指定用途」註明保存歷史建築物地帶。近年，公眾對文物保育的訴求日增，一些一級和二級歷史建築物亦獲指定為此地帶，但主要涉及的是擬保存的政府大樓／設施。把私人擁有的歷史建築物指定為此地帶要小心行事，因為私人發展權會受到影響。指定「其他指定用途」註明保存歷史建築物地帶一般不會應用於三級歷史建築物。當局必須小心考慮申請地點的指定地帶和相關限制，以妥為反映保存和活化中環街市的規劃意向而不會對活化項目造成不適當的限制。管制水平亦要與古物諮詢委員會就建築物評定的文物價值相稱。規劃署現正檢討中環街市的地帶劃分和相關限制是否適當，稍後會把結果提交予小組委員會考慮。倘小組委員會同意規劃署對分區計劃大綱圖的擬議修訂，中區分區計劃大綱圖便會予以修訂，並會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲，以供公眾查閱。

62. 主席回應一名委員的問題時表示，根據條例第 5 條把經修訂的中區分區計劃大綱圖刊憲，可提供法定途徑以收集公眾對分區計劃大綱圖擬議修訂的意見。當局亦會在展示分區計劃大綱圖之前或之後，就分區計劃大綱圖的擬議修訂徵詢相關區議會的意見。

63. 另外兩名委員亦認為對街市的具體建築特色和文物元素實施管制不屬城規會的管轄範圍，因此不支持這宗申請。儘管如此，他們留意到規劃署稍後會向小組委員會提交申請地點地帶劃分和相關限制的擬議修訂以供考慮。小組委員會繼而會因應所有相關的考慮因素，考慮規劃署的建議是否適當。無論如何，用地的適當地帶和相關限制只能在小組委員會考慮了公眾對分區計劃大綱圖擬議修訂作出的申述(倘有)後才確定。

64. 簡而言之，主席表示委員的主流意見是不能支持申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為有關理由恰當。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意申請，理由如下：

- 一 擬議的地帶劃分修訂和規劃管制機制會對申請地點的用途造成不適當的限制，對小型加建及改建工程亦然，並不能配合活化再用中環街市的意向。

66. 小組委員會亦同意要求秘書處把提意見人表示關注的問題轉達給市建局。

[何培斌教授和林惠霞女士此時返回會議席上。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/58 在劃為「住宅(丙類)6」地帶的
石硤尾花圃街 11 至 11C 號又一樓地下 3B 號鋪
經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/58 號)

[鄭鴻亮先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 石硤尾又一樓地下總樓面面積 57.6 平方米的「食肆(酒樓餐廳)」用途；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲 11 份公眾意見書，提意見人是金園別墅的業主立案法團、花圃街 22 至 24 號的業主立案法團、一些區內居民和一名深水埗區議員。他們反對申請，主要理由如下：
- 所申請酒樓餐廳的煮食油煙會產生空氣污染，影響附近居民的健康；
 - 所申請酒樓餐廳的桌椅、垃圾桶和寫字板放置在有關處所外，阻塞行人通道，造成噪音滋擾及令街景受損；
 - 雖然處所外禁止泊車，但餐廳顧客仍把車輛泊於該處，有時更在居民於附近的住宅門前，對居民構成不便；
 - 所申請酒樓餐廳令該區的衛生情況惡化，並吸引其他地區的人士前往；以及
 - 該區是寧靜的住宅區，不適宜作餐廳用途，特別是該區已有兩間餐廳；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。「食肆(酒樓餐廳)」用途並無違反「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。申請用途與該樓宇地下的現有商業用途並非不相協調，有關用途包括地產代理、超級市場、便利店、商店、餐廳和郵局，以及附近的機構和社區設施。「食肆(酒樓餐廳)」用途規模細小，不會對附近地區的交通和環境造成重大的負面影響。對於公眾的意見，運輸署助理署長／市區、警務處處長和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上並不反對申請。運輸署助理署長／市區表示已就有關

處所外和附近的非法泊車問題採取了交通措施；警務處處長表示倘非法泊車問題惡化，會採取適當的行動；環保署署長亦表示該酒樓餐廳排放的廢氣和噪音污染可根據《噪音管制條例》和《空氣污染管制條例》來詳細研究。至於放置在處所外的桌椅阻擋行人徑，現留意到處所外的相關範圍位於該大廈簷篷下的地段界線內，有關方面亦已在地段界線附近闢設一條闊約三米的行人徑，方便行人通道。然而，文件第 11.2(d) 段提出了一項指引性質的條款，提醒申請人要處理公眾關注的問題。

68. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

69. 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。有關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(即二零一零年十一月七日或之前)就有關處所提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即要確保申請處所的用途改變會符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》，在有關處所和建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；
- (b) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，即倘有必要，須落實區內排污改善工程；

- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即必須就經營任何食物業務取得有效的食物業牌照或許可；以及
- (d) 留意公眾對申請的意見，並採取必要行動，適當地處理公眾擔心的煮食油煙、衛生、噪音、行人流通和泊車問題。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[林惠霞女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/411 在劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣梨木樹邨平台下層停車場、巴士總站上蓋的有蓋停車場及露天停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/411 號)

71. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 房委會轄下策劃小組委員會委員
以規劃署署長身分

- 林惠霞女士 - 房委會候補委員，可以代替作為
以地政總署 房委會委員的地政總署署長；以
助理署長身分 及

曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分

- 房委會轄下策劃小組委員會候補
委員，可以代替作為策劃小組委
員會委員的民政事務總署署長

72. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。委員得悉林惠霞女士已離席。小組委員會亦得悉曾裕彤先生和小組委員會副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

[鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給在梨木樹邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位租予非住戶)的規劃許可(先前申請編號 A/TW/391)續期三年。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年五月二十五日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，荃灣民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展或重建。據申請人所述，該屋邨的停車位總空置率約為 27%，因此，現時這宗申請建議把空置停車位出租予非住戶，能更有效地使用資源。申請人表示，屋邨住戶在租用停車位方面會繼續享有優先權，而住戶和非住戶的月費會相

同。由於能保持足夠的泊車設施，該屋邨住戶的泊車需要不會受到影響。預計把空置停車位出租予非住戶的建議不會導致交通流量大增。就此方面，運輸署助理署長／市區和警務處處長對申請沒有意見或並不反對申請。這宗申請屬臨時性質，為期三年，看來是合理的，令空置的停車位能彈性地出租予非住戶，而且住戶的泊車需求能得以檢討。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月二十五日止，並須附加下述條件：

- 梨木樹邨的住戶應可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/412 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣(a)象山邨平台下層停車場及(b)福來邨露天停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)用途的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/412 號)

76. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 房委會轄下策劃小組委員會委員
以規劃署署長身分

- | | |
|----------------------------|---|
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - 房委會候補委員，可以代替作為房委會委員的地政總署署長；以及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會候補委員，可以代替作為策劃小組委員會委員的民政事務總署署長 |

77. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。委員得悉林惠霞女士已離席。小組委員會亦得悉曾裕彤先生和小組委員會副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可(先前申請編號A/TW/392)續期三年，以便把象山邨和福來邨的空置停車位出租予非住戶。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年六月十一日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展或重建。據申請人所述，象山邨和福來邨停車位的總空置率分別約為 61% 和

45%，因此，現時這宗申請建議把空置停車位出租予非住戶，能更有效地使用資源。申請人表示屋邨住戶在租用停車位方面會繼續享有優先權，而住戶和非住戶的月費會相同。由於能保持足夠的泊車設施供住戶使用，有關屋邨住戶的泊車需要不會受到影響。雖然象山邨的停車位總數會稍為增加(兩個私家車停車位及八個電單車停車位)，但預計把空置停車位出租予非住戶的建議不會導致交通流量大增。運輸署助理署長／市區和警務處處長並不反對申請。這宗申請屬臨時性質，為期三年，看來是合理的，令空置的停車位能彈性地出租予非住戶，而且住戶的泊車需求能得以檢討。

79. 委員並無就申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一三年六月十一日止，並須附加下述條件：

- 象山邨和福來邨的住戶應可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意。

議程項目 8

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/407-2 申請延長申請編號 A/TW/407 的規劃許可附帶條件的履行時限，把批准在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路 398 號(荃灣市地段第 361 號)愉景新城第 7 層停車場部分範圍進行臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)所附加的規劃許可附帶條件(a)項的履行時限延長
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/407-2 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途並臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)的申請(編號 A/TW/407)延長涉及提供消防裝置的規劃許可附帶條件(a)項的履行時限。這是第二次申請延長規劃許可附帶條件(a)項的履行時限。第一次申請延長規劃許可附帶條件(a)項的履行時限是由六個月延長至九個月，直至二零一零年五月二十一日，獲小組委員會於二零一零年二月十二日批准；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 荃灣民政事務專員表示，當局已就這宗申請徵詢了兩名區議員和愉景新城住戶業主委員會的意見。一名區議員反對規劃許可，理由是發展商應降低住宅停車位的月租費用，而非經營汽車陳列室，剝奪居民權益。他亦指出，汽車陳列室會增加交通流量，導致交通擠塞。此外，訪客並不熟悉有關地點，試

車時發生道路意外的機會或會增加。另一名區議員亦支持上述意見，並補充指應讓愉景新城居民優先使用停車場。愉景新城住戶業主委員會重申他們反對規劃許可(編號 A/TW/407)，亦反對這宗延長時限申請，理由是應由居民使用的停車位改建作其他商業用途並不恰當。此外，訪客使用較低層(第 3 和 4 層)的停車位及更多訪客使用停車場／第 8 層平台升降機，可能會對居民構成不便。訪客擅自進入平台亦可能增加屋苑保安的負擔。對於位於原本停車場而非商店的住宅設施，亦有人擔心維修保養會產生問題／受到負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請人一直有主動聯絡相關政府部門，包括消防處和屋宇署，以履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件，擬再延長三個月時間以提供消防裝置並非不合理。相關政府部門沒有對申請延長時限以履行規劃許可附帶條件一事提出反對或負面意見。至於民政事務總署荃灣民政事務專員轉達的意見，所接獲的反對涉及的是有關處所的臨時汽車陳列室用途而非延長時限的建議。事實上，小組委員會曾就編號 A/TW/407 的申請接獲並考慮了反對有關臨時用途的同類公眾意見。有關申請中已包括了關於消防裝置的規劃許可附帶條件及關於愉景新城停車場管理和保安的指引性質條款，以處理公眾擔心的問題。對於有意見指臨時汽車陳列室可能會導致試車時發生道路意外的機會增加，申請人回應指訪客試車時會由汽車陳列室職員陪同，以確保安全。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 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，批准把規劃許可附帶條件(a)項的履行時限再延長三個月，至二零二零年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即二零一零年八月二十一日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就停車場管理和居民擔心的保安問題與愉景新城管理當局聯絡；以及
- (b) 留意擬議臨時汽車陳列室的准許總樓面面積(4 333 平方米)已涵蓋擬議用途根據《建築物條例》及其規例所涉的所有不可扣減總樓面面積的範圍。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/353 把劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌葵涌邨進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/353 號)

85. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|----------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會委員 |
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - 房委會候補委員，可以代替作為
房委會委員的地政總署署長；以
及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會候補
委員，可以代替作為策劃小組委
員會委員的民政事務總署署長 |

86. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。委員得悉林惠霞女士已離席。小組委員會亦得悉曾裕彤先生和小組委員會副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的泊車位)的規劃許可(先前申請編號A/KC/326)續期三年，以便把葵涌邨的剩餘泊車位出租予非住戶。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年五月二十五日止；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區原則上不反對申請。然而，為了處理葵涌電單車泊車位普遍不足的問題，建議要求申請人把屋邨內部分現有過多的私家車泊車位改為電單車泊車位，要提供的額外電單車泊車位不應少於30個；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一名葵青區議員提交。他表示葵涌邨並沒有供七米長(或更

長)車輛停泊的泊車位，一些區內人士認為該等泊車位不足，而供長車使用的現有泊車位距離葵涌邨甚遠。因此，他要求申請人在葵涌邨百葵樓和合葵樓的地下提供長車泊車位，處理這個車位不足的問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展或重建。據申請人所述，該屋邨泊車位的總平均空置率約為 26%，因此，現時這宗申請建議把空置泊車位出租予非住戶能更有效地使用資源。申請人表示屋邨住戶在租用泊車位方面會繼續享有優先權，而住戶和非住戶的月費會相同。由於能為住戶保持足夠的泊車設施，該屋邨住戶的泊車需要不會受到影響。預計把空置泊車位出租予非住戶的建議不會導致交通流量大增。在這方面，運輸署助理署長／市區和警務處處長並不反對申請。運輸署助理署長／市區亦表示應提供額外的電單車泊車位，而數目不得少於 30 個。就此，申請人表示自二零零七年十一月以來，停車場內已增加了 48 個電單車泊車位以應付區內需求。此外，這宗申請屬臨時性質，為期三年，看來是合理的，令空置的泊車位能彈性地出租予非住戶，而且住戶的泊車需求能得以檢討。至於所接獲的公眾意見提及在申請地點範圍外的百葵樓和合葵樓地下提供泊車位以供七米長(或更長)的車輛使用，當局已告知申請人要與提意見人聯絡，以考慮這方面的安排。

88. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一三年五月二十五日止，並須附加下述條件：

- 葵涌邨的住戶應可優先租用剩餘泊車位，而出租予非住戶的擬議泊車位數目應獲運輸署署長同意。

90. 小組委員會亦同意通知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時許可期，是為令泊車位能彈性地出租予非住戶，而且住戶的泊車需求能得以進一步檢討；
- (b) 留意房屋署獨立審查組的意見，即屋邨的總地積比率(包括擬議公眾停車場的額外總樓面面積)應符合《建築物(規劃)規例》第 21 條所載的准許地積比率；以及
- (c) 留意公眾的意見指應在百葵樓和合葵樓地下提供泊車位供七米長(或更長)的車輛使用。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWK/6 把劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌葵盛西邨、荔景邨及荔瑤邨停車場和青衣長青邨及青逸軒停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用把剩餘泊車位租予非住戶人士)用途的規劃許可(申請編號：A/TWK/4)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/6 號)

91. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 房委會轄下策劃小組委員會委員
以規劃署署長身分

- | | |
|----------------------------|---|
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - 房委會候補委員，可以代替作為房委會委員的地政總署署長；以及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會候補委員，可以代替作為策劃小組委員會委員的民政事務總署署長 |

92. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。委員得悉林惠霞女士已離席。小組委員會亦得悉曾裕彤先生和小組委員會副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可(先前申請編號A/TWK/4)續期三年，以便把葵盛西邨、荔景邨、荔瑤邨、長青邨及青逸軒的剩餘停車位出租予非住戶。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年五月二十五日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，葵青民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展或重建。據申請人所述，該五個屋邨的停車位總平均空置率介乎 18% 至

56%，因此，現時這宗申請建議把空置停車位出租予非住戶能更有效地使用資源。申請人表示屋邨住戶在租用停車位方面會繼續享有優先權，而將出租予非住戶的停車位的擬議最高數目不會超過現有停車場的空置率。由於能保持足夠的泊車設施供住戶使用，該屋邨住戶的泊車需要不會受到影響。預計把空置停車位出租予非住戶的建議不會導致交通流量大增。就這方面，運輸署助理署長／市區和警務處處長並不反對申請。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 由於葵青區的電單車停車位普遍不足，鄭鴻亮先生建議要求申請人把屋邨內部分現有私家車停車位改為電單車停車位。主席表示倘小組委員會決定批准申請，可以透過於規劃許可附加指引性質的條款來處理運輸署的要求。此外亦會告知申請人，應就將改為電單車停車位的停車位位置和數目與運輸署聯絡。委員表示同意。

96. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月二十五日止，並須附加下述條件：

- 葵涌葵盛西邨、荔景邨及荔瑤邨和青衣長青邨及青逸軒的住戶應可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向荃灣及葵青地政專員申請臨時豁免書，以便就出租青逸軒剩餘停車位予非住戶放寬相關的用途和轉讓限制；以及
- (b) 就把屋邨內部分現有剩餘私家車停車位改為電單車停車位與運輸署聯絡。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/110 把劃為「工業」地帶的青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)進行臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/110 號)

98. 秘書報告說，這宗申請由香港聯合船塢有限公司提出，而香港聯合船塢有限公司是和記黃埔有限公司及太古公司合資企業的附屬公司。方和先生與和記黃埔有限公司有業務往來，而陳旭明先生近期與太古公司有業務往來，他們已就此項目申報利益。方和先生已就無法出席會議致歉，而小組委員會同意陳旭明先生的利益屬直接性質，他應就此項目暫時離席。

[陳旭明先生此時離席。]

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 申請人於二零一零年三月十八日提出現時這宗申請，要求為使用申請地點作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期三年；以及
- (b) 申請地點涉及三宗先前申請(編號 A/TY/96、A/TY/101 和 A/TY/102)的部分。編號 A/TY/102 的申請涉及使用申請地點作混凝土配料廠(為期三年)，小組委員會於二零零八年二月二十二日在有條件的情況下，以臨時性質批准申請，為期三年，至二零一一年二月二十二日。申請人現時擬為編號 A/TY/102 申請的規劃許可續期，以便在同一地點作同一用途，為期三年；

規劃署的意見

- (c) 編號 A/TY/102 申請的許可期將於二零一一年二月二十二日屆滿，而申請人於屆滿日期前 11 個月提出續期申請。由於距離規劃許可屆滿之日還有一段長時間，而在更接近規劃許可屆滿的時間，規劃情況可能有所不同，在現階段考慮續期申請實屬過早。這對就申請作出的決定可能有很大影響。評估申請應在更接近規劃許可屆滿的時間進行；
- (d) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」，倘有城市規劃委員會認為適當的其他合理理由，當局會延期對第 16 條申請作出決定；以及
- (e) 倘小組委員會決定延期對申請作出決定，申請會在較接近規劃許可屆滿的時間提交予小組委員會。此外，亦要告知申請人在較接近相關時間時更新交通影響評估和任何支持申請的其他相關資料。

100. 秘書表示，文件第 2.3 段第一句的字眼並非完全正確，有關字眼應為「倘小組委員會決定延期對申請作出決定，申請會在較接近規劃許可屆滿的時間提交予小組委員會考慮」。委員備悉這點。

101. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待申請人提交經更新的交通影響評估和任何支持申請的其他相關資料。小組委員會亦同意申請應在較接近規劃許可屆滿的時間提交予小組委員會考慮。

[陳旭明先生和林惠霞女士此時返回會議席上。]

議程項目 12

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/308-1 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 403 至 413 號(葵涌市地段第 110 號)作擬議酒店(申請編號 A/KC/308)的期限延長四年至二零一四年五月十二日
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/308-1 號)

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生請委員留意將由小組委員會考慮的文件日期有一處手民之誤，該日期應為「二零一零年五月七日」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就經覆核後獲批准的擬議酒店發展(申請編號 A/KC/308)延長展開工程的期限四年，至二零一四年五月十二日；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區並不反對這宗申請，並提出倘延長期限申請獲得批准，應訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估。消防處處長和環境保護署署長對申請延長期限沒有特別意見或反對。他們表示，於二零零六年五月二十六日發出的許可通知書所列載關於消防裝置的規劃許可附帶條件(b)項以及關於提供緊急車輛通道和提供隔音設備的指引性質條款(c)和(d)項仍然有效，倘延長期限申請獲得批准，必須予以收納；
- (d) 葵青民政事務專員表示當局就這宗延長期限申請徵詢了 36 名葵青區議員及九幢工業樓宇的業主立案法團／管理處的意見。詳載於文件內的有關意見撮錄如下：

- (i) 36 名葵青區議員的意見：就葵青民政事務專員要求對延長期限申請提出意見，12 名區議員沒有作出回覆；17 名對延長期限申請沒有意見；五名同意延長期限申請；而有兩名則反對申請，理由是申請人沒有就延長期限一事提供足夠資料／理據；以及
 - (ii) 九幢工業樓宇的業主立案法團／管理處會的意見：就葵青民政事務專員要求對延長期限申請提出意見，其中一個業主立案法團／管理處沒有作出回覆；六個對延長期限申請沒有意見；一個同意延長期限申請；而有一個則反對申請，理由是擬議發展可能會令毗鄰地區造成交通擠塞問題；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗延長期限申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 35B「延長展開發展的期限」(城規會規劃指引編號 35B)，因為自編號 A/KC/308 的申請於二零零六年獲批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變。這宗申請僅涉及延長展開核准酒店發展的期限，而擬議的四年延長期，並不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展期限。對於公眾的意見指延長期申請沒有足夠資料／理據，應留意的是相關政府部門沒有對申請提出負面意見。為了解決一名提意見人擔心的問題，即擬議發展可能導致該區出現交通擠塞，文件第 9.2(b)段提出倘小組委員會決定批准延長期限申請，應訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估。

103. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生回應主席的問題時表示，一如申請人在其申請書中指出，過去數年全球的金融危機和經濟不景氣嚴重影響了酒店投資。在此情況下，申請人無法找到任何酒店經營者落實核准發展。然而，經濟情況正逐步改善，令申請人有更好的機會邀請酒店經營者落實項目。

104. 一名委員詢問有關地段的狀況如何，以及再延遲展開酒店發展會否影響有關地段的土地用途。高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生回應時指出，根據記錄，有關地段由申請人擁有，現有一幢 10 層的貨倉大廈。

105. 主席回應一名委員的問題，表示有關申請的規劃許可會於二零一零年五月十二日屆滿。根據城規會規劃指引編號 35B，倘核准發展並無於指定時限內展開，申請人可申請延長展開發展的期限。倘有良好理據，城規會或會批准延長期限，但延長展開發展期限不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展期限。

106. 秘書回應另一名委員的問題時指出，香港的工業樓宇並非全部劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。數十年以來，都會區大部分工業土地已改劃作其他用途，例如劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以應付不時轉變的經濟情況，而新界大部分的工業土地則仍劃為「工業」地帶。根據城規會採用的《法定圖則註釋總表》，「酒店」用途在分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內屬第二欄用途，需向城規會申請規劃許可，而「酒店」用途在「工業」地帶內則既非第一欄用途亦非第二欄用途。

商議部分

107. 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，批准這宗延長展開核准發展期限的申請，把期限延長四年，至二零一四年五月十二日，並附加下列附帶條件：

- (a) 設計並闢設車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，而有關情況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；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；

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 把有關規劃許可有效期再延長的事宜，將不在城規會所指定的 B 類修訂範圍內。申請人若擬把展開有關發展的時限再延長，可根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請；詳情請參閱城規會規劃指引編號 35B 及 36A；
- (b) 須向荃灣葵青地政專員申請契約修訂，以准許申請用途；
- (c) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率和有關豁免計算支援設施總樓面面積的擬議安排。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；
- (d) 須留意消防處處長的意見，即所提供的緊急車輛通道必須完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定；以及
- (e) 須就提供隔音設備徵詢環境保護署署長的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生，以及路政署總工程師／鐵路拓展林世雄先生和高級工程師／鐵路拓展李健東先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/113 進一步考慮

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的廣深港高速鐵路西九龍總站用地進行辦公室／商業／零售發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/113A 號)

109. 秘書表示，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提出。身為運輸署署長助理的鄭鴻亮先生是港鐵非執行董事，已就此項目申報利益。陳旭明先生是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人，而梁剛銳先生是其專業學會的代表，已就廣深港高速鐵路總站的選址向立法會提交意見書，他們亦已就此項目申報利益。委員得悉梁剛銳先生已就無法出席會議致歉，並認為陳旭明先生的利益屬間接性質，他可以留席。委員亦得悉鄭鴻亮先生已暫時離席。

[鄭鴻亮先生此時離席。]

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 申請人於二零一零年一月二十九日依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 4(A)2 條並按照《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》上「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」及小組委員會通過的規劃大綱所定安排，就廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)西九龍總站用地的擬議綜合辦公室／商業／零售發展提交了總綱發展藍圖及所需的技術評估，以供城規會考慮和批准；
- (b) 擬議綜合辦公室／商業／零售發展的總地積比率為 5 倍，包括三幢高級辦公大樓(17 至 19 層，主水平基準上 86.15 米至 97.7 米(第 1 和第 3 座的高度

相差 11 米))、商業／零售設施，以及西九龍總站(大部分在地面以下)上蓋不少於 8 900 平方米的公眾休憩用地(主要為文娛廣場)；

- (c) 小組委員會於二零一零年三月十九日考慮申請，並決定延期對申請作出決定，以待申請人提交關於改善現時計劃和其他設計方案的進一步資料，以及顯示可見的綠化區和可使用的綠化空間的園境設計總圖；

申請人於二零一零年三月二十六日提交的進一步資料

- (d) 申請人於二零一零年三月二十六日按小組委員會的要求提交了進一步資料，包括辦公大樓經修訂的建築物高度和相關電腦合成照片，以及有關 30%綠化率的計算詳情和地面及屋頂可提供行人的綠化示意圖。據申請人所述，辦公大樓的樓底高度已增至 4.15 米，使辦公大樓的建築物高度有更大變化。與原本計劃相比，估計辦公大樓的建築物高度會有 42.35 米的較大差距；

政府部門對申請人於二零一零年三月二十六日提交的建議的意見

- (e) 建築署技術諮詢及圖則審核組總建築師(下稱「總建築師／技術諮詢及圖則審核」)認為，與原本計劃相比，大樓之間的梯級式效果似乎更為明顯，但建築物高度顯著增加，由主水平基準上 94 米和 98 米增至主水平基準上 104.95 米和 125.65 米，卻令大樓體積更顯龐大。此外，建築物高度增加後既超過分區計劃大綱核准圖的高度限制，亦超過核准規劃大綱為小區所訂定的高度級別(主水平基準上 100 米和 115 米)和從七號碼頭眺望的山脊線。申請人應就樓底高度由 3.85 米增至 4.15 米提供理據；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為「經修改的三幢大樓方案」在整體建築形式和發展內的高度變化方面有所改善，相對於毗鄰發展而言亦如是。當局留意到擬議辦公大樓的樓底高度與原本計劃相比已由 3.85 米增至 4.15 米，因而令第 1 和第

2 座的高度整體上有所增加。倘保留 3.85 米的樓底高度，第 1 和第 2 座的擬議建築物高度超過最高建築物高度限制的程度會較小，僅 5 米至 10 米。就此，應能透過調整設計進一步減低整體建築物高度，以減少對山脊線景觀所造成的負面影響。第 3 座的擬議建築物高度在主水平基準上 80 米至 88.3 米，是可以接受的；

申請人於二零一零年五月三日提交的進一步資料

- (g) 申請人接獲政府部門就於二零一零年三月二十六日提交的進一步資料提出的意見後，已於二零一零年五月三日作出相對的回應，並提交資料連相關電腦合成照片，包括修訂計劃把樓底高度降至原本計劃建議的 3.85 米，建築物高度則相應地調整至主水平基準上 76.7 米至 119.05 米；

政府部門對申請人於二零一零年五月三日所提交建議的意見

- (h) 就申請人提交了修訂計劃，把樓底高度降低至 3.85 米，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核指出，建築物高度降低後稍為超過了分區計劃大綱核准圖的高度限制及核准規劃大綱就小區訂定的高度級別（主水平基準上 90 米、100 米和 115 米），比先前的建議有所改善；
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示修訂計劃已解決他們所關注的樓底高度問題，並得悉擬議高度會稍為超過分區計劃大綱圖的高度限制。然而，由於場地有諸多限制，最明顯的是須有佔用逾 50% 地盤面積的「非上蓋發展地帶」，建議略為放寬建築物高度限制可以接受；
- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請人提交的進一步資料亦沒有反對或負面意見。地面和屋頂的擬議綠化覆蓋率總共佔地盤面積的 30%，當局認為可以接受；

- (k) 在法定公布期內接獲八份公眾意見，有關意見詳載於文件，內容撮錄如下：

建築物高度

- 兩名油尖旺區議員認為建築物高度應維持在原本計劃的水平，即主水平基準上約 86 米至 98 米，以符合分區計劃大綱圖所定在主水平基準上 90 米、100 米和 115 米的最高建築物高度。為了確保與西九文化區和山脊線協調一致，可以作出修改，以改善建築設計及減低第 1 和第 2 座的高度；
- 漾日居業主委員會以及區內一些居民／個別人士亦反對擬議建築物高度增幅，並認為建築物高度應降至 70 米、50 米或以下，而且要加設建築物空隙／通風口以改善通風，避免擋風及容許九龍站發展有足夠的歇息空間；
- 有一項意見認為這個重要地點的地標大廈高度不宜受到限制。應考慮把建築物高度放寬至超過 484 米(如環球貿易廣場)，令有關發展成為九龍的聚焦點。把上蓋面積減低至 10%，可提供更多公眾休憩用地，使鄰近居民的海景在較少程度上受遮擋，以及改善地面水平的空氣流通；

綠化

- 一名提意見人認為有關發展有大量植物覆蓋，非常可取；

交通影響

- 一名提意見人擔心辦公大樓的使用者可能會加重該區的交通負荷。當局應考慮檢討是否需要在高鐵站上蓋設辦公大樓或縮小發展的規模；以及

諮詢

— 一名提意見人認為公眾諮詢不足；

- (1) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 5 段所載的評估，並不反對這宗申請，有關評估的內容撮錄如下：

建築物高度輪廓

- (i) 修訂計劃的建築物高度由主水平基準上 76.7 米至 119.05 米，令三幢辦公大樓產生明顯的高度變化(42.35 米)。經修訂的建築物高度輪廓更鮮明突出，建築物之間的高度差距更為明顯。在這方面，修訂計劃比原本計劃有所改善；
- (ii) 辦公大樓的建築物高度增加後，會稍為超過分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制，因此須向城規會取得規劃許可，以略為放寬建築物高度限制。像這樣略為超過建築物高度限制以改善計劃整體設計的情況，從規劃的角度而言是可以接受的；

可見的綠化區

- (iii) 申請人所提交的進一步資料已顯示了地面水平(包括文娛廣場)的行人能看見的擬議 30%綠化範圍，並顯示了屋頂區及展示多個地點的行人可以從不同角度眺望的視野。如文件繪圖所顯示，有關發展會提供行人徑，利便前往公眾休憩用地和園景區。雖然屋頂園景區的部分範圍呈長形，但申請人已顯示有關配置能為訪客提供優質的綠化區和美化市容地帶。當局已研究申請書，認為可以接受。有關發展的綠化安排和其他美化環境元素會在修訂園境設計總圖時進一步修訂；

空氣流通

- (iv) 當局留意到修訂計劃的建築物高度有較大變化，能稍為提升採風潛力，亦能維持原本計劃

在行人水平的風表現。在詳細設計的階段應制訂更多諸如建築設計的通風改善措施，以紓緩擬議發展可能造成的負面通風影響。就此，文件第 6.2(d)段提出了一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的空氣流通評估；

公眾的意見

- (v) 當局就有關發展的擬議建築物高度接獲了公眾的意見。為申請地點制定主水平基準上 90 米、100 米和 115 米的建築物高度限制時，已考慮了城規會發表的「維多利亞港－理想和目標」、「城市設計指引」和共建維港委員會頒布的指引，而主要的目標是保留公眾從主要瞭望點眺望九龍山脊線的視野，與南面的西九文化區部分範圍維持一致的建築物高度輪廓，並且為附近的高層發展提供視覺緩衝。這些目標對全港均有重要性，應作為申請地點擬議發展的基礎。原本和修訂計劃的擬議建築物高度在達致該等目標方面都可以接受。對於一項公眾意見指這個重要地點的地標大廈高度不宜受到限制，並提出把建築物高度放寬至超過 484 米，令有關發展成為九龍的聚焦點，應留意的是對申請地點的地標／標誌發展而言，創新設計比建築物高度更為重要；

- (vi) 對於有意見關注發展可能造成負面的交通影響，申請人所提交的交通影響評估已證明進行建議的改善工程後，應有足夠的交通容量應付西九龍總站和其上蓋發展以及附近其他發展（包括西九文化區）的需要。運輸署署長已表示原則上不反對擬議發展；以及

- (vii) 就關於公眾諮詢的意見，應留意的是當局已根據《城市規劃條例》的法定規定，分別在二零一零年二月九日至二零一零年三月二日及二零一零年三月三十日至二零一零年四月二十日公布擬議發展和所提交的進一步資料以供公眾查閱，各為期三星期。當局亦於二零一零年三月

四日就擬議發展徵詢了油尖旺區議會的意見。
就此，當局已充分地作出公眾諮詢。

111. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生告知委員，在會上呈閱了兩份逾期接獲的公眾意見，分別由創建香港和中九龍幹線環境問題小組於二零一零年四月二十一日和二零一零年四月二十二日提交，以供委員參考。有關意見主要提出「會議、獎勵旅遊及展覽」活動應在申請地點進行，而擬議發展會產生嚴重的熱島效應，阻擋該區的通風及造成嚴重的交通問題。陳偉信先生指出展覽和「會議、獎勵旅遊及展覽」設施在「綜合發展區(1)」地帶內屬第二欄用途，向城規會提出申請後可在有條件或沒有條件的情況下獲得批准。該等用途亦符合申請地點的規劃意向，但並沒有包括在現時這宗申請中。就關於熱島效應的意見，當局在法定公布期內接獲了同類的意見，而對該等問題的回應詳載於文件內。

112. 主席回應一名委員的問題時指出，為了令配合申請地點特色的創新設計能具備靈活性，城規會或會透過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。

商議部分

113. 經進一步商議後，小組委員會決定分別根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條，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，核准總綱發展藍圖及批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年五月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)至(g)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實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；

- (c) 設計、闢設、管理和保養總面積不少於 8 900 平方米且全日 24 小時開放的公眾休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 為擬議發展設計並闢設泊車設施、上落客貨處和避車處及作出交通管理安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提供緊急車輛通道和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交擬議發展的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准總綱發展藍圖連同整套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。申請人須把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 須留意民政事務局局長的意見，並就連接擬議發展和西九文化區的地面行人平台的設計徵詢他的意見；
- (c) 須留意警務處處長的意見，並就 D1 路和 D1A(S) 路沿線供西九龍總站鐵路乘客使用的擬議路緣上落點與其進行討論；
- (d) 須留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，並就土地行政事宜與其聯絡；

- (e) 須留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，內容涉及就計算擬議發展上蓋面積、總樓面面積和地積比率向屋宇署提交整體建築圖則；
- (f) 須留意水務署署長的意見，並就受影響水管須進行的改道、接駁、保護、延伸和限制工程所涉及的安排徵詢他的意見，並承擔一切有關費用；以及
- (g) 須留意所接獲的公眾意見，並就擬議發展徵詢區內居民的意見。

[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／荃灣及西九龍蘇震國先生、城市規劃師／荃灣及西九龍麥仲恒先生，以及路政署總工程師／鐵路拓展林世雄先生和高級工程師／鐵路拓展李健東先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

九龍區

議程項目 14

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K 7/6 申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K 7/20》，把何文田文福道 25 號(九龍內地段第 9456 號餘段及延段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K 7/6 號)

115. 委員得悉，申請人的代表於二零一零年四月三十日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備補充資料／澄清資料，處理環境保護署就發展擬採用單方向建築設計的實際問題和落實事宜提出的意見。

116. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同

意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士此時獲邀出席會議。]

[鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/271 擬在劃爲「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘根德道 6 號(新九龍內地段第 887 號)
開設學校(幼稚園及幼兒園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/271 號)

117. 小組委員會得悉劉文君女士因居於九龍塘而已就此項目申報利益。然而，她的居所不會受擬議發展影響，小組委員會同意她的利益屬間接性質，故此她可以留席。

[謝展寰先生此時離席。]

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園及幼兒園)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲九份公眾意見，八名提意見人對申請提出反對，理由是附近已有太多幼稚園和託兒所等學校；擬議學校用途偏離了「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；以及擬議幼稚園及幼兒園會令交通擠塞和引致道路安全問題、九龍塘花園的生活環境質素、噪音和空氣污染以及公共安全問題惡化。另一名提意見人同意有關建議，但對消防裝置和交通擠塞的問題表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議學校(幼稚園及幼兒園)大致符合關於「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 23)，因為(i)學校用途是附近常見的用途，故擬議幼稚園及幼兒園與附近發展並非不相協調；以及(ii)運輸署助理署長／市區認為場內提供的泊車和上落客貨設施及有關設施的擬議布局可以接受，預計該區的交通、環境和基建設施不會受到重大負面影響。環境保護署署長原則上不反對申請，但要求申請人進行排污影響評估並落實排污改善措施；就這方面，文件第 12.2 段提出了規劃許可附帶條件(b)和(c)項。至於樓宇結構安全、消防安全和內部布局的技術要求，則分別會由屋宇署、消防處和教育局在提交建築圖則及／或申請學校牌照的階段再作詳細考慮；就此方面，文件第 12.2 段提出了適當的規劃許可附帶條件(a)項及指引性質的條款(a)和(b)項。至於有公眾意見對擬議發展提出反對，相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。

119. 高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士回應一名委員提出的問題，表示擬議學校會容納 281 名學生，並於申請地點提供共五個 25 座小巴的停車位和四個私家車停車位。然而，申請人並無提供任何關於就讀幼兒園學生數目和乘坐校巴學生數目的資料。

120. 同一名委員關注擬議學校用途會導致前往該區的汽車流量增多，可能令根德道出現交通擠塞。這名委員指出，同一間

題曾在幼稚園林立的其他地區(如睦誠道)出現。鄭鴻亮先生回應這名委員關注的問題，表示申請地點的擬議停車位和上落客貨設施及車輛通道設計已符合《香港規劃標準與準則》所載列的規定，從交通規劃的角度而言是可以接受的。根德道沿路有供乘客上落車的路旁停車處，睦誠道沿路則沒有。因此，預計擬議學校用途不會對交通構成負面影響。

121. 該名委員表示，雖然幼稚園內設有供乘客上落車的停車處，但駕車接載子女往幼稚園的家長大多只在街上停泊，以作上落客用途，令該區出現交通擠塞問題。

122. 主席表示，只有在場地內已闢設足夠泊車和上落客貨設施，並能盡量減少街道上落客貨和非法泊車問題的情況下，城規會才會從優考慮在九龍塘區的擬議幼稚園／幼兒園申請。交通問題可透過交通管理解決。就此，擬議學校用途(幼稚園及幼兒園)符合城規會規劃指引編號 23。

商議部分

123. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年五月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 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；
- (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) 落實上文條件(b)項所述排污影響評估內確定的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議發展設計並安排泊車設施、上落客貨處、避車處和停車場布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

- (e) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須委任認可人士／註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》；
- (b) 就擬議幼稚園及幼兒園向教育局註冊組和學前服務聯合辦事處查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；以及
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄧翠儀女士出席會議解答委員的詢問。鄧女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/9 把劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍馬頭圍邨和常樂邨停車場關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可(先前申請編號 A/K/7)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/9 號)

125. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|----------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會委員 |
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - 房委會候補委員，可以代替作為
房委會委員的地政總署署長；以
及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會候補
委員，可以代替作為策劃小組委
員會委員的民政事務總署署長 |

126. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。小組委員會得悉曾裕彤先生和小組委員會副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可(先前申請編號 A/K/7)續期三年，以便把馬頭圍邨和常樂邨的空置停車位出租予非住戶。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年六月十一日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名九龍城區議員提交。他對申請中把剩餘停車位租予非馬頭圍邨住戶的部分沒有意見。然而，他並

不同意為常樂邨的規劃許可續期，並建議把該屋邨內的兩個空置停車位以時租形式出租，因為提供時租停車位能更方便住戶的親友前往探訪，對附近社會福利大廈的使用者更為方便，亦在應付屋邨任何緊急泊車需要方面更具靈活性。另一份意見書由創建香港提交，表示私家車停車位的供應量遠高於需求，令使用和擁有汽車的成本下降。這與香港的交通需求管理政策有直接衝突，有關政策旨在根據香港有限的道路容量管制交通需求；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展或重建。申請人表示兩個有關屋邨的住戶在租用停車位方面會有優先權。由於只會把剩餘的月租停車位租予非住戶，屋邨住戶的泊車權利不會受到損害。屋邨內的停車位總數不會增加，故有關建議既不會產生額外的交通流量，亦不會令該區的環境狀況惡化。運輸署助理署長／市區對申請沒有負面意見。對於有公眾意見提出在常樂邨提供時租停車位，申請人的回應是屋邨訪客可以使用屋邨附近的公眾停車場。在租用屋邨停車位的輪候名單上並沒有屋邨住戶，而常樂邨的互助委員會並無對申請提出負面意見。對於有公眾意見指私家車停車位供過於求令使用和擁有汽車的成本下降，應留意的是現時這項建議僅涉及把屋邨的現有附屬停車場改建為公眾停車場，並不會提供額外的停車位。

128. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年六月十一日止，並須附加下述條件：

馬頭圍邨和常樂邨的住戶應可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意。

130. 小組委員會亦同意告知申請人向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議解答委員的詢問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍趙崇栢先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/95 把劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘油塘邨停車場
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘
的停車位)的規劃許可(申請編號A/K15/78)續期
三年
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/95號)

131. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 房委會轄下策劃小組委員會委員
以規劃署署長身分

林惠霞女士 - 房委會候補委員，可以代替作為
以地政總署 房委會委員的地政總署署長；以
助理署長身分 及

曾裕彤先生 - 房委會轄下策劃小組委員會候補
以民政事務總署 委員，可以代替作為策劃小組委
助理署長身分 員會委員的民政事務總署署長

132. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。小組委員會得悉曾裕彤先生和副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／九龍趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可(先前申請編號A/K15/78)續期三年，以便把油塘邨的剩餘停車位出租予非住戶。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年五月二十五日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名觀塘區議員提交，表示支持申請，並指出批准申請有助解決毗連的油麗邨停車位不足的問題。他亦表示油翠苑住戶在租用停車位時應獲優先權。另一份意見書由創建香港提交，認為私家車停車位供過於求，令使用和擁有汽車的成本下降。這與香港的交通需求管理政策有直接衝突，有關政策旨在根據香港有限的道路容量管制交通需求；以及
- (e) 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。有關建議並不涉及任何新的發展或重建申請處所。據申請人所述，停車位的總平均空置率約為54%，而申請人表示油塘邨的住戶在租用停車位方面會有優先權。由於只會把剩餘的月租停車位租予非住戶，住戶的泊車需要不會受到影響。有關建議既不會產生額外的交通流量，亦不會令該區的環境狀況惡化。運輸署助理署長／市

區並不反對申請。對於有公眾意見指私家車停車位供過於求，應留意的是現時這項建議僅涉及把屋邨的現有附屬停車位改建為公眾停車位，並不會提供額外的停車位。

134. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月二十五日止，並須附加下述條件：

油塘邨的住戶應可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意。

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96 擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多個海旁地段和毗連政府土地進行綜合發展，包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途，以及略為放寬建築物高度及地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96 號)

136. 秘書表示這宗申請由 Main Wealth Development Limited 提出，而 Main Wealth Development Limited 是油塘海旁地段擁有人的合資企業，該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)、恒隆發展有限公司、太古公司、會德豐地產有限公司、中建企業有限公司、Moreland Ltd. 及富輝企業有限公司。以下委員已就此項目申報利益：

- 陳旭明先生 — 近期與新鴻基、恒基和太古公司有業務往來；
- 方和先生 — 近期與新鴻基有業務往來；
- 陸觀豪先生 — 會德豐地產有限公司的獨立非執行董事；以及
- 劉文君女士 — 曾受僱於新鴻基。

137. 小組委員會得悉方和先生已就無法出席會議致歉，小組委員會亦得悉申請人已要求延期考慮申請，其他申報了利益的委員可以留席。

138. 小組委員會得悉申請人的代表於二零一零年四月二十一日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備額外資料，處理政府部門的意見和相關政府部門所關注的問題。

139. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。此外，小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍趙崇栢先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島馮智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 19

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就已獲批准作擬議商營浴室及按摩院的(申請編號 A/H5/381 - 修訂已核准的申請處所和更改規劃許可附帶條件(都會規劃小組委員會文件第 12/10 號))

140. 秘書亦報告說會上呈閱了文件封面頁和第 1 頁的替代頁，以供委員參考。

簡介和提問部分

141. 高級城市規劃師／港島馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請的背景

- 小組委員會於二零零九年四月十七日批給規劃申請(編號 A/H5/381)的申請，批准在灣仔告士打道 221 至 226 號海聯大廈地下一號商舖及一至三樓開設擬議的商營浴室及按摩院，有關許可屬臨時性質，為期三年，直至二零一二年四月十七日止，並須附加以下條件：
 - (a) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；
 - (b) 在公用升降機和樓梯一至三樓的緊急出口設置防盜警鐘系統，該系統會在保安門開啓時啓動，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
 - (c) 不得經涉及住宅部分的公用升降機前往擬議商營浴室及按摩院；
- 申請人已於二零一零年三月二十九日在申請處所地下至二樓完成提供消防裝置，而有關情況符合消防處處長的要求。他亦提交了文件以履行規劃許可附

帶條件(b)和(c)項，但僅涉及有關大廈一樓和二樓的申請處所，因為申請人已決定把三樓從擬議商營浴室及按摩院的申請處所中剔出；

- 申請人於二零一零年三月三十一日寫信給城規會，申請(i)修訂核准計劃，把三樓全層從申請處所中剔出，並相應地減少擬議樓面面積(541 平方米)；以及(ii)更改規劃許可附帶條件(b)項，取消在有關大廈三樓設置防盜警鐘系統的規定；以及
- 小組委員會於二零零九年四月十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條批准了編號 A/H5/381 的申請。根據條例第 1 章第 46 條，小組委員會有權修訂所批出的許可；

政府部門的意見

- 相關政府部門並無對申請處所的擬議修訂和更改規劃許可附帶條件(b)項提出反對或負面意見；

規劃署的意見

- 規劃署根據文件第 5 段所載的評估，並不反對這宗申請。把有關大廈三樓從申請處所中剔出的建議，會導致有關綜合商業／住宅樓宇內擬議商營浴室及按摩院的規模縮小，預計不會有負面的規劃影響。獲徵詢意見的相關政府部門並無對修訂建議提出負面意見。由於申請人打算把三樓從擬議發展中剔出，在三樓設置防盜警鐘的規定應該不再適用。因此，當局並不反對更改規劃許可附帶條件(b)項的申請，以取消在三樓設置防盜警鐘系統的規定。

142. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會同意修訂獲批准的編號 A/H5/381 申請的申請處所，即把有關大廈三樓從申請處所中剔出，以及修訂規劃許可附帶條件(b)項如下：

「(b) 在公用升降機和樓梯一至二樓的緊急出口設置防盜警鐘系統，該系統會在保安門開啓時啓動，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及」

[主席多謝高級城市規劃師／港島馮智文先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/237 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑黃竹坑道 64 號開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/237C 號)

144. 秘書報告，這宗申請由裕力置業有限公司提出。陳旭明先生認識申請地點的擁有人，已就此項目申報利益。然而，申請人的代表已要求延期考慮申請，陳旭明先生可以留席。

145. 小組委員會得悉申請人的代表於二零一零年四月二十日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間解決消防處提出的問題。

146. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[港島規劃專員林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/239 把劃為「住宅(甲類)」地帶的香港仔石排灣邨停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/H5/223)續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/239 號)

147. 秘書表示這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|----------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會委員 |
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - 房委會候補委員，可以代替作為房委會委員的地政總署署長；以及 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - 房委會轄下策劃小組委員會候補委員，可以代替作為策劃小組委員會委員的民政事務總署署長 |

148. 小組委員會認為上述委員的利益屬直接性質，他們應就此項目暫時離席。小組委員會得悉曾裕彤先生和小組委員會副主席梁剛銳先生已就無法出席會議致歉。然而，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任主席。委員亦得悉林惠霞女士已就此項目暫時離席。

[李律仁先生此時暫時離席。]

[林惠霞女士此時離席。]

簡介和提問部分

149. 港島規劃專員林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘的停車位)的規劃許可(先前申請編號A/H15/223)續期三年，以便把石排灣邨的剩餘停車位出租予非住戶。小組委員會以臨時性質批准了先前申請，為期三年，至二零一零年五月二十五日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是創建香港，表示反對申請，主要理由是有關建議會導致私家車停車位供過於求，令使用和擁有汽車的成本下降。這與香港的交通需求管理政策有直接衝突，有關政策旨在管制香港的交通需求；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展或重建。據申請人表示，該屋邨在二零零九年二月至二零一零年一月的平均停車位空置率約為 55%，如按申請所建議把剩餘停車位出租予非住戶，有助更有效率地使用資源。申請人表示石排灣邨的住戶在租用停車位方面會有優先權，因此有關建議不會剝奪住戶的權利。此外，預計有關建議不會導增加附近地區的交通流量。就此方面，運輸署助理署長／市區和警務處處長等相關政府部門對申請沒有負面意見。對於反對申請的公眾意見，應留意的是有關建議涉及就一項使用現有停車位的臨時規劃許可續期，並沒有建議闢設新的停車位。運輸署助理署長／市區表示申請會鼓勵於街道以外泊車，有助維持街道交通暢順及為行人提供更安全的步行環境，而運輸署會定期檢討香港的泊車位需求和泊車位供應的指引。

150. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月二十五日止，並須附加下述條件：

石排灣邨的住戶應可優先租用剩餘停車位，而出租予非住戶的擬議停車位數目應獲運輸署署長同意。

[主席多謝港島規劃專員林智文先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[李律仁先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島張華安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/165 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
小西灣小西灣道 10 號小西灣購物中心 3 樓部分
範圍經營食肆、學校(補習學校)和商店及
服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/165 號)

簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／港島張華安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬在小西灣購物中心 3 樓現有空間設置食肆、學校(補習學校)和商店及服務行業用途，而總樓面面積約 188.379 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，表示反對申請，主要理由是改建小西灣購物中心 3 樓現有的空間會對面向申請處所的走廊沿線的天然光透射及通風造成負面影響，而且擬議商店單位不是為應付社區的需要而設，因為購物中心內闢設的商用樓面面積已足夠，而區內大部分居民都是收入不高的長者和退休人士，對零售設施的需求十分有限；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所涉及鋪蓋 3 樓的空間，屬擴展現有建築物。小西灣購物中心是特別設計的購物中心，故擬議「食肆」、「學校」和「商店及服務行業」用途與同一建築物內的零售和商業用途並非不相協調。改建作擬議用途的空間在現有購物中心的平台構築物範圍內。有關建築物的實際體積不會受到重大的負面影響。擬議發展將提供額外總樓面面積約 188.379 平方米，不會對附近地區的交通、環境或基建造成負面影響。相關政府部門，包括運輸署助理署長／市區、警務處處長和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)，並無對申請提出反對或負面意見。由於分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶發展的地積比率並沒有限制，擬議發展所產生約為 188.379 平方米的額外總樓面面積，不會對分區計劃大綱圖中關於總樓面面積的規定有任何影響。至於公眾意見提及阻擋天然光和對通風的負面影響，當局留意到申請人會採用特別的天窗設計，讓天然光能透進面向申請處所的共用走廊。環保署署長亦表示擬議發展不大可能引起不能解決的環境污染問題，亦會受污染管制條例管制。至於是否有需要闢設擬議的額外商用樓面空

間，申請人已指出小西灣購物中心的佔用率高達約91%，顯示對零售／商鋪單位有需求。

153. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

154. 一名委員詢問申請地點有沒有任何總樓面面積／地積比率限制。高級城市規劃師／港島張華安先生回應時表示，涵蓋申請地點的分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶並沒有訂定總樓面面積／地積比率限制。然而，一如地政總署港島東區地政專員所述，涵蓋申請地點的契約有訂定最大總樓面面積。倘擬議擴展部分產生的總樓面面積超過了契約所訂定的最大總樓面面積，則須進行契約修訂。

155. 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二零一四年五月七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 提供滅火水源和消防裝置／設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

156. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須留意地政總署港島東區地政專員關於需要就擬議擴展部分進行契約修訂的意見；
- (b) 須留意房屋署署長關於需要就擬議發展提交圖則以供批准的意見；以及
- (c) 須留意教育局局長關於擬議學校須根據《教育條例》註冊的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。張先生此時離席。]

議程項目 23

[閉門會議]

157. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 24

其他事項

158. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。