

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年九月三十日上午九時舉行的
第 566 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

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
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

林光祺先生

葉天祐先生

余烽立先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年九月十四日第 565 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年九月十四日第 565 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/H20/3

申請修訂《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21》，把位於香港柴灣嘉業街 50 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/H20/3A 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，這宗申請由嘉里建設有限公司(下稱「嘉里建設公司」)的附屬公司嘉里貨倉(柴灣)有限公司(下稱「嘉里貨倉公司」)提交，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------------------|
| 劉興達先生 | — 目前與嘉里建設公司的附屬公司嘉里物業管理服務有限公司有業務往來； |
| | — 目前與彼安托公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與嘉里建設公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 為一間公司的董事，而該公司在柴灣祥利街擁有一個工場； |
| | — 過往與莫特公司有業務往來； |

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 何立基先生 | — | 擁有杏花邨一個單位及一個泊車位，並與其配偶聯名持有杏花邨另一個單位； |
| 何安誠先生 | — | 其公司現與雅邦公司有業務往來； |
| | — | 過往與彼安托公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與雅邦公司和莫特公司有業務往來；以及 |
| 李啟榮先生 | — | 在柴灣區擁有一個物業，其配偶在柴灣區也擁有一個物業。 |

4. 潘永祥博士也申報其配偶是嘉里建設公司的前僱員，何安誠先生也申報其公司目前與莫特公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉林光祺先生和余烽立先生因事未能出席會議，而劉興達先生尚未到席。由於張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他在討論此議項時暫時離席。由於潘永祥博士涉及間接利益，而何安誠先生沒有參與這項計劃，他們可留在席上。由於何立基先生的物業並非直接望向申請地點，他可留在席上。小組委員會也備悉秘書李啟榮先生涉及的利益輕微，他可留在席上。

6. 秘書報告，會上提交了一封由申請人法律代表發出的信函以及一封由東區區議會規劃、工程及房屋委員會發出的信函（兩封信的日期均為二零一六年九月二十八日），供委員參閱。

7. 秘書也報告，有八封呈請信在會議即將舉行前提交，分別來自 107 動力聯同全港骨灰龕位關注組、東區區議員黃健興先生、杏花邨業主委員會住宅代表分會、民建聯東區支部、藍灣半島業主委員會、香港工會聯合會、東區泛民主派會議，以及東區區議員何毅滄先生。在所收到的八封呈請信中，有七封反對而一封支持這宗申請。該等呈請信於會上傳閱給委員參考。

8. 以下政府部門的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
何盛田先生	—	規劃署高級城市規劃師／港島
陳建峰先生	—	運輸署高級工程師
馬榮楷先生	}	申請人的代表
鄭志偉先生		
黎曉嵐女士		
張量童先生		
陳曼琪女士		
陳沛翔先生		
葉倩雯女士		
祁凱達先生		
陳旭權先生		
盧笑瑩女士		
黃雪欣女士		
盧雲峰先生		
袁逸芝女士		

9. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／港島何盛田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：

有關建議

- (a) 該用地在《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21》上劃為「工業」地帶。申請人建議把「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並把「靈灰安置所」地帶列入《註釋》第二欄用途內，以便大規模改建現有的貨倉大樓，成為設有 82 000 個靈灰龕位的靈灰安置所；
- (b) 有關建議的主要發展參數詳列於文件第 1.2 段；

- (c) 申請人已就清明與重陽兩個節日建議一個交通和人潮管理計劃，當中包括，為申請地點提供由擁有人／營辦商安排的巴士服務，並設置兩個上落客點，一個在近杏花邨的盛泰道，另一個在鰂魚涌海澤街；提供由擁有人／營辦商安排的渡輪服務，往來申請地點與中環 10 號碼頭；關閉現有大樓的一樓停車場，以作為上落客的地方；把二樓整層轉變為大堂，以方便訪客流動；以及實施一個三重管制系統，以控制到訪擬議發展的人數等；
- (d) 擬議的發展會採用簡約的建築設計方式，展現色調低沉的暗淡外觀，不會讓人想像大樓用作靈灰安置所；

申請人的理據

- (e) 申請人為支持申請而提出的理據載於文件第 2 段；

背景

- (f) 自二零零零年起，規劃署定期進行工業地區研究，以確定工業大廈使用情況及土地用途轉變的更新資料。在二零一四年，規劃署進行了《2014 年全港工業用地分區研究》(下稱「2014 年研究」)；該研究建議，鑑於柴灣區的工業樓宇空置率偏低，而用作工業用途(包括貨倉／貯存及生產／工場)的使用率相對較高，該區的「工業」地帶應予以保留；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 II，現撮述如下：
- (i) 鑑於改劃用途地帶的建議會導致損失工業用地，並為「工業」地帶內類似的改劃用途地帶申請立下不良先例，因而妨礙工業樓面的提供，工業貿易署署長對這宗申請有所保留。此外，鑑於該區的工業大廈空置率低，

而用作工業用途的使用率相對較高，「2014年研究」建議保留該「工業」地帶；

- (ii) 由於交通影響評估並未反映繁忙時間內的最壞情況，而且未就該區其他已規劃的靈灰安置所發展作出評估，運輸署署長對這宗申請有保留。運輸署署長對各類交通工具乘客率分析和估計繁忙時間的掃墓人數、提供擬議由擁有人／營辦商安排的巴士服務和由擁有人／營辦商安排的渡輪服務、擬議的行人計劃以及三重的管制系統的可行性均有保留。擬議的發展會嚴重影響附近的現有貨倉和柴灣公眾填土躉船轉運站的日常運作。應進行全面的敏感度分析，以研究擬議發展所引致的一些突發事件的影響；
- (iii) 警務處處長關注擬議發展可能造成的交通影響，尤其是在清明節和重陽節期間；
- (iv) 建築署總建築師／管理統籌處 2 認為擬議發展的建築外形和外牆，體積龐大和單調；
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為在考慮用地是否適合作擬議用途時，應顧及對海旁可供使用的有限土地所造成的影響；
- (vi) 其他相關的政府決策局和部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[霍偉棟博士於此時到席。]

公眾意見

- (h) 在這宗申請的兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 12 853 份公眾意見書。當中有由前任／現任立法會議員、東區區議員、中西區區議員、業主立案法團、互助委員會和關注小組提交的意見書。大部分公眾意見書

反對該宗申請，理由主要是擬議的靈灰安置所會令工業用地的供應減少；與海旁地區的規劃意向不相協調；太接近住宅區；對交通和環境會造成負面影響；在制定《私營骨灰安置所條例草案》前，考慮這宗申請並不恰當，以及諮詢不足。有合共 242 份意見書支持這宗申請，理由主要是擬議發展符合政府增加骨灰龕位供應量的政策；該申請地點遠離柴灣墳場羣和住宅區，交通便捷，位置適中；可活化現有的工業大廈；

- (i) 民政事務總署東區民政事務專員表示，區內居民十分關注擬議靈灰安置會造成的環境滋擾和龐大的交通負荷。一個關注小組也基於以下理由而反對申請者先前提出的申請及日後可能提出的申請：交通超出負荷；改裝工業大廈的用途受到窒礙；以及擾亂東區的城市規劃，對全港造成影響；

規劃署的意見

- (j) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮述如下：

- (i) 從規劃意向和土地用途的協調方面而言，柴灣的作業海港，包括公眾貨物裝卸區、公眾填土躉船轉運站、基本污水處理廠和垃圾轉運站，全都需要海上通道作為貨物／物料／廢物的運送通道，以配合港島區東部的經濟和社會需要。因此，沿柴灣海旁一帶的工業用地(包括申請地點)的規劃意向，旨在提供一般工業用途的土地，以支援海港作為海上和物流樞紐的運作和功能上的需要。擬議的靈灰安置所不利於維持該區為一個具作業功能的海港；

- (ii) 「工業」地帶首要是預留土地作一般工業用途，以確保可供應足夠的工業樓面空間。擬議的靈灰安置所並非一項工業用途，亦非支援工業運作的用途。根據「2014 年研

究」，鑑於該區工業大廈的空置率低，而工業用途的使用率相對較高，故建議保留申請地點所在地區為「工業」地帶。由於柴灣有蓬勃的工業活動，並無有力的理據支持犧牲位於申請地點的工業用地以作靈灰安置用途。鑑於改劃用途地帶的建議會導致損失工業用地，並會為「工業」地帶內類似的改劃用途地帶申請立下不良先例，因而妨礙工業樓面的提供，工業貿易署署長對這宗申請有所保留；

(iii) 從交通角度而言，建議的 82 000 個靈灰龕位相等於超過整個柴灣區現有的靈灰龕供應量的三分之一。擬議靈灰安置所產生的訪客，會對該區的道路網絡和公眾運輸服務造成很大壓力。雖然申請人聲稱擬議發展不會造成負面的交通影響，但有關的交通影響評估沒有反映在沒有警方的特別安排下，在繁忙時間的最壞情況，以及周日和周末的累積交通影響；據此，運輸署署長對這宗申請有所保留，而警務處處長則對這宗申請深表關注；以及

(iv) 運輸署署長對以下各方面的可行性有保留：申請人所提出的交通和人潮管理計劃；協助疏導柴灣港鐵站與申請地點之間人流的擬議安排；以及提供由擁有人／營辦商安排的巴士服務及由擁有人／營辦商安排的渡輪服務以應付乘客的高需求量。申請人也未能證明如何可找到一支足以應付需要的渡輪船隊，以支援和營運擬議的由擁有人／營辦商安排的渡輪服務。關於申請人建議的電子預約制度，運輸署署長有所保留，因為申請人未能證明此措施能怎樣有助減少交通影響，以及減少的幅度。

10. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋該宗申請。其中一名申請人的代表張量童先生，要求在會上提交有關對部門意見所作

回應的補充資料、一些建議措施的輕微修改及投影片資料，以供委員參考。主席同意。

11. 申請人的法律代表陳曼琪女士闡釋其二零一六年九月二十八日信件內容。陳女士尤其投訴二零一六年九月二十七日(即在舉行小組委員會會議前)舉行並有政府部門代表出席的區議會會議構成一個真正的風險，即在小組委員會考慮有關申請前，便已對有關申請事先預下判斷及／或事先預作決定，這對申請人並不公平。她強烈促請委員在考慮這宗申請時，不要受所有主觀、不相關和偏頗意見所影響。

12. 馬榮楷先生、鄭志偉先生及張量童先生借助簡短的錄影片和投影片簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 擬議的靈灰安置所有 82 000 個靈灰龕位，有助紓緩本港靈灰龕位短缺的問題，即到二零二三年時，會欠缺 400 000 個靈灰龕位。此外，也會提供一個新形式的靈灰安置所，具備更佳設施，不會像本港傳統的靈灰安置所一樣有令人感到恐怖不安的感覺；
- (b) 擬議的發展會帶來下列規劃上的優點：
 - (i) 根據契約，申請地點的建築物最低的 30 米地方需作為危險品貯存空間。擬議的靈灰安置所，可讓一個位於市區並對區內市民構成安全威脅的危險品倉庫搬走。現時的建議可把危險品倉庫(即一個工業空間)轉變為一個亟需的社會設施；
 - (ii) 申請地點現有的建築物，有海上通道接達，自二零零四年年中荒置不用。申請人擬通過發展擬議的靈灰安置所，以優化海旁，藉闢設海濱長廊，提供連接通道讓公眾可到達海濱一帶，配合港島東海旁研究所提出的海濱長廊建議；

- (c) 關於交通方面，申請人進行的交通影響評估已採用了一個十分保守的方法，並已納入柴灣區所有已知的規劃設施，而交通影響評估的結論是擬議的措施在技術上可行。而且，與小組委員會在二零一六年九月十四日批准在葵涌興建的相若私人靈灰安置所（申請編號 A/KC/437）比較，這宗申請已進行廣泛的調查和研究以支持擬議的發展，亦已採用較保守的假設和建議闢設更多內部交通設施；
- (d) 就交通擠塞方面，擬議發展和哥連臣角現有的靈灰安置所設施，分別位於柴灣區兩個不同的部分，並無重疊的路線。由於警務處處長於兩個節日期間在柴灣區實施特別交通安排，故在主要路口並沒有交通擠塞的問題。運輸署署長關注到擬議靈灰安置所的步行距離，以及擬議安排對疏導行人流量的可行性，但卻認為申請地點與港鐵柴灣站之間的道路平坦而且已鋪築，故有關距離屬可接受；
- (e) 由於有意見認為擬議的靈灰安置所十分接近住宅發展，因申請地點現有的用途是貯存危險品的貨倉，必須遠離人口稠密的地區。若比較哥連臣角靈灰安置設施與其最接近的住宅發展距離，則擬議發展相對遠離與其最接近的住宅發展；
- (f) 與本港大部分不限制出入的公、私營靈灰安置所比較，擬議的靈灰安置所會實施嚴格的出入管制，並受法律約束。擬議的三重管制系統可容許申請人有效地控制訪客和交通量。在擬議的發展內會提供足夠的內部交通設施、通道地方和停候處；
- (g) 至於運輸署署長關注由營辦商安排渡輪服務的可行性，建議以擬議由營辦商安排的渡輪服務來減少對道路交通所造成的影響。專門研究交通的教授已對建議表示支持。至於對可否獲得足夠渡輪船隊的關注事宜，由於港珠澳大橋預定在二零一八年完成，預計行駛香港與澳門的現行渡輪服務會減少。申請人願意接受一項規劃許可附帶條件，訂明他們須取得棄置的小輪以開辦由營辦商安排的渡輪服務；

- (h) 除上骨灰龕位當日外，不得燃燒冥鏹。在掃墓日只可使用不損害環境的香燭；
- (i) 為促進運作和社區福利，每個骨灰龕位的價格會參照發展局私營骨灰龕資料的第一部分而訂定。收入的 10% 會撥入一個償債基金以維持高質素和可持續的服務，而收益(繳稅前)的 10%，會撥給社區和慈善組織。申請人會把 10 000 個有折扣價的骨灰龕位預留給擬議發展 1 公里內的居民；以及
- (j) 為收集公眾對擬議發展的意見，申請人已進行三次調查，以評估公眾的意見。第三次調查的結果顯示，有超過 60% 參加調查的人不反對這項建議。

13. 一名委員查詢申請地點的現行運作情況，以及申請人提出靈灰安置所發展建議的理念。馬榮楷先生回應說，申請地點的大部分危險物品貯存倉已搬走，餘下的樓面空間大部分用作貯存文件和其他物品。隨着對港島貯存空間的需求日漸減少，他們有計劃活化申請地點現有的貨倉。而且，其公司在超過 40 個國家有業務。與馬來西亞、新加坡和台灣的對口單位溝通後，發現香港的靈灰安置所設施，較所述亞洲國家／城市的華人社區的設施落後。鑑於本港對火化和貯存骨灰的需求殷切，申請人已參照所述國家／城市的靈灰安置所的發展，以期為有需要的人提供更佳的服務。

交通影響和交通和人潮管理

14. 一名委員詢問，如有訪客無法在該兩個節日成功預約，申請人會如何處理他們的負面情緒。馬榮楷先生回應說，在售賣骨灰龕位給顧客時，會向他們清楚說明祭祀時須受內部守則規管，而有關守則將作為買賣協議的一部分，規定必須先預約才可進入靈灰安置所。香港大部分靈灰安置所均對出入並無限制，現時的建議會施加限制，不單為了紓緩對交通和行人量造成的壓力，也為了訪客和先人提供安靜的環境。張量童先生補充說，申請人已考慮不同措施，處理就這兩個節日期間的預約安排，而 82 000 個靈灰龕位也需要一段時間才能全部佔用。

15. 一名委員得悉申請人估計在清明節高峰期每小時的訪客量會超過 8 400 名人次，相等於每兩秒須處理一名訪客，遂詢問如何能在這樣短的時期內處理大量訪客。張量童先生回應說，在擬議的靈灰安置所已計劃闢設足夠的通道地方／等候區，以應付高峰期的訪客量，亦會設立多個接待櫃檯接待訪客。馬榮楷先生補充說，在接待櫃檯不會進行登記程序，因為與訪客有關的資料，包括訪客到靈灰安置所的交通模式，會在訪客到達前傳送到接待櫃檯。接待櫃檯只會用作進行核實程序及發出智能咭。

16. 一名委員詢問，擬議由營辦商安排的巴士服務在繁忙時間可接待的最高乘客量，以及在登上巴士前的核實程序。陳沛翔先生回答說，已建議兩條通往申請地點由營辦商安排的巴士服務路線，一條由鰂魚涌開出，另一條由杏花邨開出。預計清明節繁忙時間的人流，在鰂魚涌每小時約有 1 700 名乘客，在杏花邨每小時約有 1 200 名乘客。陳沛翔先生說，在繁忙時間，如所有巴士門同時開啟給乘客上車，需時約 5 分鐘上滿乘客。此外，就交通方面所收到意見作出回應，原本安排乘客在介乎嘉里中心與毗鄰遊樂場的服務線排隊候車的建議，已改為在嘉里中心內排隊。

17. 一名委員詢問，運輸署是否已評估申請人的代表在會議上提出輕微改變交通安排的建議。運輸署高級工程師陳建峰先生說，他在會議上才知道申請人最近提出的建議。主席也詢問，申請人建議的上落客點是否位於公共街道上，以及會否就擬議發展而把指定的巴士停車處撥給申請人。陳先生回應說，杏花邨擬議的上落客點現時供公眾使用的一般停車處，而鰂魚涌原本的上落客點則位於一條公共道路上。上落客點不會指定專供用作由申請人營辦商安排的巴士服務。

來自申請人的法律代表的信函

18. 一名委員備悉，東區區議會的規劃、工程及房屋委員會在二零一六年九月二十七日通過一項動議，要求小組委員會拒絕現時這宗土地用途改劃申請，而申請人的法律代表在二零一六年九月二十八日的信函中指出，東區區議會在二零一六年九月二十七日的會議，事實上是就有關申請而舉行的非法聆聽會。該委員詢問事件的詳情。港島規劃專員姜錦燕女士解釋，

東區區議會的規劃、工程及房屋委員會在小組委員會的會議前，即在二零一六年九月二十七日討論這宗申請。應東區區議會的邀請，規劃署和相關的政府部門在會議上解釋這宗申請的詳情、相關部門的意見，以及規劃署對申請的意見。在會議上，東區區議員表達他們對這宗申請的關注和意見。儘管如此，這宗申請將會由城市規劃委員會的小組委員會作出決定。

19. 陳曼琪女士說，《城市規劃條例》清楚說明，在法定公眾查閱期的三個星期內收到的公眾意見書，才獲接受並納入文件內供委員考慮。有關申請有兩個公眾查閱期，其一在二零一五年十二月十一日至二零一六年一月二日，另一則在二零一六年七月十五日至二零一六年八月五日。基於自然公正原則，應給予申請人適當時間來研究公眾查閱期內收到的所有觀點和意見，以便作出適當的回應。她認為規劃署和相關的政府部門已繞過進行諮詢的法定程序，並且非法地取得東區區議會的規劃、工程及房屋委員會對該宗申請的意見，並將之納入文件內，因為有關意見是在有關申請的法定公眾查閱期的三個星期外取得。申請人曾要求出席東區區議會的規劃、工程及房屋委員會以解釋有關申請，但其要求遭到拒絕。由於他們不獲邀請出席規劃、工程及房屋委員會的會議，結果令有關討論變得主觀和存有偏見，因而影響小組委員會的決定。她說小組委員會應只考慮在法定公布期內所收到的公眾意見，考慮在法定期後收到的意見會對申請人不公平。

規劃優點和位置因素

20. 一名委員詢問這宗申請的規劃優點，以及葵涌最近獲批准的靈灰安置所發展與這宗申請的相似和相異之處。另一名委員也詢問就擬議靈灰安置所選擇海旁用地的理據。張量童先生說，葵涌最近獲批准的靈灰安置所發展(編號 A/KC/437)，是一宗源自先前批准的土地用途改劃申請(編號 Y/KC/3)的第 16 條申請。葵涌用地和現時這宗申請的地點均位於「工業」地帶內，而葵涌用地則毗鄰火葬場。擬議發展用地的詳情和為支持改劃土地用途申請而進行的技術評估，超出一般在第 16 條申請所提交資料的數量。由於申請地點用作貯存危險物品，把這個會對人口稠密地區造成危險和威脅的用途剔除，本身便是一項規劃優點。其次，從市區設計的角度而言，擬議發展會把海旁地方開放給公眾享用。最後，港島所剩下的製造業寥寥無幾，

對貯存空間的需求很低，而柴灣工業區正經歷去工業化，工業區一些部分現正用作畫廊和辦公室。把現有的貨倉改裝為靈灰安置所，有助解決本港靈灰安置所骨灰龕位短缺的問題。

21. 一名委員備悉擬議的靈灰安置所不會像本港傳統的靈灰安置所，而會是一項現代化的設施，並說公眾或會視「死亡」這個概念為一種「污染」，並詢問有否考慮把靈灰安置所設施設於遠離當區市民的地方。張量童先生回應說，他支持綠色殮葬，但在短時間內可能難以改變人對「死亡」的心態。擬議發展可於期間提供高質素的靈灰安置所設施，以滿足市民的需要。同一委員也詢問申請人為收集柴灣當區居民的意見而進行的定量調查，為何不在問卷中加入質量方面的問題。張量童先生多謝該委員提出建議，並說會改善日後調查的方法。

其他事宜

22. 一名委員備悉就這宗申請收到很多反對意見，並詢問究竟申請人對這些表示反對的公眾意見有任何意見或回應。鄭志偉先生回應說，在收到的反對意見中，有 75% 與交通有關。公眾普遍有一個錯誤觀念，認為擬議的靈灰安置所可能導致柴灣區嚴重交通擠塞，但根據 2 000 小時的交通錄影帶片段所示的現場觀察記錄，他認為可釋除公眾的疑慮。餘下 25% 的反對意見主要關於環境和其他事宜。鄭先生重申，擬議的靈灰安置所已採用多項環境措施，會對當區和公眾帶來多項規劃優點。

23. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也再無提問，主席告知申請人的代表，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就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表、規劃署的代表和運輸署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

商議部分

24. 就申請人的法律代表提出的關注事宜，主席說秘書處的一貫做法，是在會議舉行前提醒委員公眾所提交的呈請信，以供備考。申請人在二零一六年九月二十八日呈交的信函，已在

席上提交，委員亦已備悉。至於由東區區議會規劃、工程及房屋委員會提交的信函，主席說在公開會議部分已要求並獲規劃署澄清，東區區議員只就這宗申請提供了意見和觀點。儘管當局備悉他們的意見，但必須指出這宗申請是由小組委員會而非其他委員會作出決定。主席續稱，申請人在席上提交的補充資料，主要涉及對部門意見的回應以及對該建議的輕微改變，可以接受。委員同意。

25. 關於交通方面，一名委員認為擬議的靈灰安置所在清明節和重陽節期間難免會使交通量增加。有關用途連同柴灣區的墳場和靈灰安置所，將對該區現有道路和公共運輸網絡造成巨大壓力。雖然申請人已建議採用一個預約系統，以及提供由營運商安排的巴士和渡輪服務，該委員懷疑現有道路和公共運輸網絡是否能夠應付擬議發展所帶來的新增交通量，而交通管制亦會涉及公共資源。同一委員也說，與最近批准在葵涌興建靈灰安置所的申請(編號 A/KC/437)不同，該靈灰安置所毗鄰一個火葬場和一個墳場，而擬議的靈灰安置所並非位於柴灣區相若用途的附近地方，與周邊用地的用途並不協調。

26. 另一名委員不支持該宗申請，因為就未能取得理想的預約期的訪客對交通的關注及其負面情緒，申請人未能證明能夠處理。

27. 一名委員詢問申請人在這天會議席上提交的額外資料，能否回應相關部門(尤其是運輸署)的關注事宜。運輸署助理署長(市區)彭偉成先生說，考慮過申請人的陳述和在會議上提供的額外資料後，他們備悉申請人只建議輕微的改變，而運輸署維持其立場，即對這宗申請有所保留，理由是交通影響評估低估了行人量和各類交通工具乘客率分析。申請人亦未能證明擬議由營運商安排的巴士和渡輪服務的可行性，而擬議上落客點也可能會對交通和公共運輸服務的營運造成重大的負面影響。因此，從交通角度而言，這宗申請不可接受。

28. 主席說，申請人已努力建議一個具管理模式風格的靈灰安置所，這種模式在香港並不常見。儘管可實施交通管理措施以輔助擬議靈灰安置所的營運模式，主席得悉從交通角度而言，運輸署署長和警務處處長對這宗申請有所保留。

[楊偉誠博士於此時離席。]

29. 就申請地點的規劃意向和土地用途協調性而言，主席說，儘管申請人認為搬走申請地點的危險品貯存倉是一項規劃優點，但卻難以尋找一塊適合用地貯存危險品。此外，連接海上通道的危險品貯存倉亦罕有。鑑於規劃意向是保留覆蓋申請地點的較大範圍作為一個作業海港，而且具備現有的貨倉、公眾貨物裝卸區、公眾填土躉船轉運站、渠務署柴灣基本污水處理廠、垃圾收集站和工業大廈，規劃署認為擬議的靈灰安置所發展與「工業」地帶的規劃意向不相協調。

30. 一名委員認為應珍惜稀有的海港資源，並指出本港貯存空間的需求甚大，尤其是危險品貯存空間，因此應保留該用地作這個用途。

31. 另一名委員說，如把該用地的現有貨倉改裝作靈灰安置所用途，不單會影響附近的居民，也會影響作業海港的功能和該區工業用途的活化情況。

32. 一名委員認為儘管靈灰安置所用途是一項公眾需要，在目前這個位置的擬議靈灰安置所與四周用途不相協調，因此不能予以支持。鑑於在柴灣已有多項靈灰安置所設施，另一名委員也不支持該宗申請。

33. 經進一步討論後，主席總結說，委員普遍不支持這宗申請，因為考慮到(a)從交通角度而言，相關政府部門對這宗申請有所保留，並對交通和人潮管理計劃的可行性存疑；(b)申請地點佔用一個海旁位置，是作業海港的一部分；擬議的靈灰安置所用途與周圍的工業發展不相協調，不利該區發揮作為一個作業海港的功能及其持續發展；(c)柴灣區已有多項靈灰安置所設施，而建議在該區闢設額外的靈灰安置所設施，會令現有的交通和運輸基礎設施負荷過度，並影響當區居民的生活。

34. 委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並同意拒絕理由(b)可予以適當修訂，以清楚說明有關建議會導致損失工業用地，尤其是有海上通道連接的危險品貨倉用地。委員也同意，文件第 12.1 段的建議拒絕理由(e)應予以刪除，因為理由(d)已涵蓋對交通和人潮管理計劃的可行性。

35. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以便確保工業樓面的供應充足。申請地點位於仍積極營運的工業地區。擬議的靈灰安置所發展與周圍工業發展的運作不相協調；
- (b) 有關建議會導致損失工業用地，尤其有海上通道連接的危險品貨倉用地。批准這宗申請，會為同一個「工業」地帶內的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會令損失工業用地的情況加劇，以及加重對該區所造成的負面交通影響；
- (c) 柴灣的現有作業海港的功能是一個海港和物流中心，俾能安全和有效率地運送貨物，應付港島東面部分的經濟和社會需要。擬議靈灰安置所用途不利該區發揮作為一個作業海港的功能及其持續發展；以及
- (d) 申請人未能證明交通影響評估和擬議的交通安排／改善措施能夠解決擬議靈灰安置所發展對周圍地區所造成的交通影響。」

36. 由於處理議程第 5 項受法定時間的限制，主席建議而委員亦同意先考慮該項議程。

[霍偉棟博士於此時離席，張國傑先生於此時返回席上。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/441

在劃為「工業」地帶的葵涌貨櫃碼頭路

77 至 81 號大鴻輝(葵涌)中心第一期地下

B 號貨倉(部分)

經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期一年)

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/441 號)

簡介和提問部分

37. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與宏基公司有業務往來；以及

林光祺先生 — 過往與宏基公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於劉興達先生並沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 經營臨時商店及服務行業，為期一年；

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

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，表示擬議用途可以接受。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)，包括消防安全和交通方面。預期不會對周圍地區造成負面的交通、環境、排污和排水影響。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一七年九月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內提交並落實消防安全建議，包括設置消防裝置及設備，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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。洪女士於此時離席。]

43. 主席表示會議可按原有議程進行。委員同意。

[劉興達先生此時到席。]

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

[公開會議]

深水埗連翔道用地兩個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 18/16 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片簡介文件所詳載的規劃大綱擬稿，並陳述下列要點：

背景

- (a) 規劃大綱擬稿涵蓋兩塊在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/30》上劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的用地。該兩塊「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地所涵蓋的面積分別約為 1.93 公頃及 0.49 公頃。兩塊用地位於長沙灣副食品批發市場西北面西南九龍北部的海旁，屬政府土地，現時用作廣深港高速鐵路項目的臨時工地；
- (b) 該兩塊用地(連同東北面的「住宅(甲類)12」地帶、東面及西面的兩個「政府、機構或社區」地帶，以及前臨該兩塊用地的「休憩用地」地帶)稱為連翔道用地，原先預留作發展長沙灣副食品批發市場第二期和相關工業及貨物處理用途。然而，相關政策局／部門已確定無需該用地作批發市場用途；
- (c) 「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地的發展，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。就「綜合發展區」用地，應提供 91 770 平方米的最大住用總樓面面積，以及不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地。在該綜合發展區用地西北界線沿線及

用地的中間部分，分別劃設兩塊 15 米及 22 米闊的非建築用地；

規劃意向

- (d) 「綜合發展區」用地的意向是作私人住宅發展，當中的公眾休憩用地不少於 3 600 平方米；而「綜合發展區(2)」用地的意向是作酒店發展，其地面樓層作商業用途，以加強海濱一帶的生氣；

城市設計要求

- (e) 當制定總綱發展藍圖時，應考慮多個城市設計因素，包括建立一個中心點，營造生氣勃勃的海濱及舒適宜人的居住環境；鼓勵多元化的建築形式，建築物高度不一；採納層次鮮明的建築物高度輪廓，使建築物高度向海濱方向遞降；採納無平台設計；加強行人與公共運輸網絡的連接；闢設休憩用地網絡，使周邊地區與海濱長廊連接互通；提供足夠的建築物間距、景觀和通風廊，以及高質素的綠化地方。申請人須提交城市設計建議，作為總綱發展藍圖的一部分；

景觀及空氣流通要求

- (f) 就「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地，須進行及呈交景觀影響評估及定量空氣流通評估，並作為總綱發展藍圖的一部分而提交。「綜合發展區」用地內的兩塊非建築用地應保留作通風廊，讓風更能滲進內陸的用地；

休憩用地及園境設計要求

- (g) 應就「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地擬備園境設計總圖。應根據淨地盤面積，提供最少 20% 的綠化覆蓋率。就「綜合發展區」用地，應在用地中部提供不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地，其走向須配合北面公營房屋發展內的公眾休憩

用地，以形成一條連貫並通往海濱長廊的公眾休憩用地；

交通及運輸要求

- (h) 應就「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地進行交通影響評估，亦應擬備有關行人連接系統的建議，以改善區內的行人連接；

環境及基建要求

- (i) 應就「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地進行環境評估及排污影響評估，並提供合適的排水系統；

海濱長廊

- (j) 面向「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地的「休憩用地」地帶，已規劃作發展 20 米闊的海濱長廊之用。各別發展商須建造各自的海濱長廊部分。至於「綜合發展區」用地，海濱長廊的相關部分及 3 600 平方米的公眾休憩用地會交予康樂及文化事務署管理及維修保養；
- (k) 至於「綜合發展區(2)」用地，發展商亦須就現時已停用的碼頭的翻新工程進行技術可行性研究，以探討善用水陸連接設施的機會，以及加強接達情況。面向「綜合發展區(2)」用地的該段海濱長廊，會由酒店的發展商／擁有人負責維修保養及管理；以及

未來路向

- (1) 若小組委員會同意，規劃署會諮詢深水埗區議會及海濱事務委員會的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「海濱事務委員會專責小組」)。

45. 有委員問及用地現時的用途，以及船塢與「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地的關係。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，兩塊用地現時用作廣深港高速鐵路項目的工地；而「住宅(甲類)12」地帶的公共租住房屋及資助單位項目則在進行地基工程。一幢已規劃的社會福利大樓(劃為「政府、機構或社區」地帶)會作為「綜合發展區」用地與船塢的緩衝地。

46. 周日昌先生在回應另一名委員的提問時表示，「住宅(甲類)12」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，而「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地的建築物高度限制為主水平基準上 100 米。

47. 同一委員繼續就海濱長廊的設計提問。周日昌先生回應說，「綜合發展區」用地及「綜合發展區(2)」用地的發展商會負責設計及建造各自的海濱長廊部分。雖然海濱長廊會由兩方面人士落實建造，但當局會提供指引，以確保長廊的設計協調一致。

48. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生表示，由於「綜合發展區(2)」用地的發展商須管理及維修保養其所屬的海濱長廊部分，包括現時已停用的碼頭，現階段不清楚是否要根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲，以及對《保護海港條例》是否會有影響。雖然他並不反對規劃大綱擬稿，但該等事項仍須跟進，因為可能會納入「綜合發展區(2)」用地的賣地條件內。主席表示，那些都是行政事宜，相關政府部門會在適當情況下作出跟進。

49. 經商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用來諮詢深水埗區議會及海濱事務委員會專責小組。所收集的意見連同已適當收納相關意見的修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮及通過。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議，解答委員的問題。他們於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/4 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣
下花山第 359 約地段第 10 號、
第 11 號、第 12 號、第 13 號、
第 14 號、第 15 號、第 16 號、第 17 號
及第 135 號闢設度假營
(都會規劃小組委員會文件
第 A/DPA/TW-CLHFS/4 號)

50. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與杜立基公司有業務往來；以及

林光祺先生 — 過往與杜立基公司有業務往來。

51. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會得悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生沒有參與這宗申請，因此可以留在席上。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》
(都會規劃小組委員會文件第 17/16 號)

簡介和提問部分

54. 秘書報告，擬議修訂用地位於上環及西營盤區，並涉及改劃一塊用地，即東華三院根據第 12A 條提出並獲批准的申請所涉的用地。以下委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 一 過往與東華三院有業務往來；以及

彭偉成先生 一 在西營盤擁有一個單位及停車場

55. 小組委員會備悉余烽立先生因事未能出席會議。由於擬議修訂旨在落實小組委員會就一宗根據第 12A 條提出並獲批准的申請所作的決定，因此小組委員同意彭偉成先生可以留在席上。

56. 高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片簡介詳載於文件的擬議修訂，並涵蓋下列要點：

背景

- (a) 二零一六年五月十三日，小組委員會同意根據第 12A 條而提出的申請(編號 Y/H3/8)，把位於荷李活道 122A 至 130 號的用地(包括文武廟廟宇組羣及前東華三院李西疇小學)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以便在申請地點空置校舍的部分(東面部分)發展擬議青年宿舍。擬建的青年宿舍樓高 21 層，建築物高度約為主水平基準上 97 米，並會提供 302 個牀位。位於申請地點西面部分現有的文武廟廟宇組羣會予以保存；

擬議修訂

- (b) 擬議修訂主要是把位於申請地點東部及西部(最高建築物高度限制分別為 8 層及 1 層)包括文武廟廟宇組羣及前東華三院李西疇小學的用地(1 684 平方米)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把東部及西部的最高建築物高度限制分別訂為主水平基準上 97 米及 1 層(修訂項目 A)；

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的擬議修訂

- (c) 有關修訂項目 A，建議在「政府、機構或社區」地帶《註釋》第一欄加入「住宿機構(只限宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)」，並把第二欄用途的「住宿機構」修改為「住宿機構(未另有列明者)」；

諮詢政府部門

- (d) 相關政府各局／部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見。

57. 就一名委員的提問，高級城市規劃師／港島何盛田先生確定西營盤及上環分區計劃大綱圖上並無其他劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的用地。

58. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》作出的擬議修訂，並同意《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/29A》(展示時會重新編號為 S/H3/30)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/29A》(展示時會重新編號為 S/H3/30)《說明書》修訂本，用以述明城規會就分區計劃大綱圖

各個土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/405

擬在劃為「綜合發展區」地帶的
香港皇后大道東 200 號囍滙現有室外休憩用地
闢設露天飲食設施／室外休憩用地
(修訂已核准的總綱藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/405 號)

59. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為市建局董事會的非執行董事； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員團的副主席； |
| 黃善永先生
以地政總署助理署長／
區域 1 身分 | — 為地政總署署長的候補委員，而地政總署署長是市建局董事會的非執行董事； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會的非執行董事； |

- | | |
|-------|--|
| 邱浩波先生 | — 為市建局灣仔分區諮詢委員會的委員； |
| 劉興達先生 | — 目前與市建局有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與市建局有業務往來；
— 其公司過往與呂元祥公司有業務往來； |
| 馮英偉先生 | — 為市建局市區更新基金董事會成員；以及 |
| 何安誠先生 | — 目前與呂元祥公司有業務往來。 |

60. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會得悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，並同意由於黃善永先生、潘永祥博士、劉興達先生及張國傑先生涉及直接利益，他們可以留在席上，但不應參與討論。由於邱浩波先生所涉及的是間接利益，而馮英偉先生及何安誠先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

61. 小組委員會亦備悉主席凌嘉勤先生涉及直接利益，但副主席黃令衡先生因事未能出席會議。按照城市規劃委員會所採用的辦事程序與方法，倘若考慮有關事項的工作必須在法定時限內完成，則在迫不得已的情況下，主席應繼續擔任本職，但他必須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。小組委員會同意有關安排。

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/320 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘
根德道 15 號作機構用途(教育研究院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/320A 號)

64. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 劉興達先生 | — 目前與宏基公司及 LLA 公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與宏基公司有業務往來；以及 |
| 潘永祥博士 | — 現時任職香港城市大學，並在該大學位於九龍塘的宿舍居住(其地點為石硤尾分區計劃大綱圖所涵蓋) |

65. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生及潘永祥博士可以留在席上，因為劉先生沒有參與這宗申請，而潘博士的住所並非直接望向申請地點。

66. 小組委員會備悉在發出有關文件後，申請人於二零一六年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人首

次就這宗申請要求延期。要求延期的信件已在席上提交，供委員考慮。

67. 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。若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。

[會議小休 5 分鐘。]

[總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應雷裕文先生此時獲邀到席上。]

房屋及辦公室用地供應組

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

中環新海濱第三號用地「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 16/16 號)

簡介和提問部分

68. 秘書報告城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，對規劃大綱擬稿表示關注及提出意見；一份由中西區關注組、維港海濱關注組、社區規劃智庫、創建香港及環保觸覺聯合提交，另一份由一名市民提交。聯合關注組的意見書，已按其要求於會上呈上，供各委員參考。

69. 總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應雷裕文先生借助投影片，簡介詳載於文件的規劃大綱擬稿，並涵蓋以下要點：

背景

- (a) 有關規劃大綱擬稿涵蓋三號用地(面積約 4.67 公頃)，該用地在《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》劃為「綜合發展區」地帶。該用地位處中環新海濱的顯眼位置，南鄰皇后像廣場，北鄰中環七號及八號碼頭，並由耀星街和龍和道分隔為三部分；
- (b) 該用地是政府土地(現有的一個小 U 型塔式排水口除外)，部分範圍以短期租約租出，租約在批地前會終止；
- (c) 該用地是規劃署二零一一年完成的《中環新海濱城市設計研究》(下稱「研究」)的八塊主要用地之一。根據研究的最後建議，該用地會進行綜合發展，當中的獨立中層建築物以辦公室及零售用途為主，建於一段由康樂廣場跨越龍和道及耀星街伸展至中環碼頭的連貫園景平台上；

規劃意向及發展參數

- (d) 該「綜合發展區」地帶旨在綜合發展／重建該範圍作商業發展(以辦公室及零售用途為主)及園景行人平台，並闢設公眾休憩用地及其他配套設施。其西面部分的中層商業項目的最高建築物高度為主水平基準上 50 米，而在其東面部分建於商業設施上的低層園景行人平台上的最高建築物高度為主水平基準上 16 米；
- (e) 申請地點的辦公室及零售用途的最大總樓面面積為 15 萬平方米；此外，亦須提供最少 21 200 平方米的非商用總樓面面積作公共設施用途，包括停車位、交通設施、政府、機構或社區設施，以及重建天星碼頭鐘樓；

城市設計要求

- (f) 為尊重該用地的明顯海濱格局，以及推廣具吸引力及方便接達的海濱地方，建議考慮若干城市設計方式，包括多元化建築形式；多層次的建築物高度，以及梯級式的建築物高度設計，建築物高度朝海濱方向遞降；連貫的園景平台；建築物之間有充足的分隔距離；在用地內闢設綜合多層無障礙行人網絡，以及連接周圍地方的通道；在地面及園景平台上提供充足的公眾休憩用地；把用地規劃及創意設計共融；能從皇后像廣場遠眺海濱，以及美化街景及市容。提交總綱發展藍圖時，應一併提交城市設計建議；

園景平台

- (g) 應闢設一個以南北方向由康樂廣場跨越龍和道及耀星街伸展至中環碼頭的無障礙連貫園景平台，把皇后像廣場與海濱地方連接起來；

休憩用地及園境設計要求

- (h) 應在用地內闢設面積不少於 25 000 平方米的公眾休憩用地，供公眾享用，當中不少於 12 000 平方米應位於地面。地面公眾休憩用地應主要位於用地的東面，並應與七號用地的未來休憩用地及大會堂建築群互相融合；
- (i) 提交總綱發展藍圖時，應一併提交園境設計總圖。在整幅用地上應闢設面積最少達整體上蓋面積 30% 的綠化帶。為確保在公眾休憩用地內有廣闊的綠化帶及園景區，在有關公眾休憩用地範圍內，應闢設面積最少達上蓋面積 50% 的綠化帶；
- (j) 根據該研究的建議，會在原址重建舊天星碼頭鐘樓。由於舊天星碼頭鐘樓的建築物高度約為主水平基準上 25 米，便會超過分區計劃大綱圖為西面部分所訂的主水平基準上 16 米的建築物高度限制，

因此應在提交總綱發展藍圖時，一併提交略為放寬建築物高度限制的申請；

政府、機構或社區設施

- (k) 發展商須設計及建造若干與郵政總局有關的地區設施及兩個公共廁所，並交予相關政府部門繼續提供無間斷的公共服務；

行人連接

- (l) 須於提交總綱發展藍圖時，一併提交一份行人網絡圖則。發展商須於用地內全日 24 小時維持一條暢通無阻的行人通道，以便通往毗鄰的中心景點，並須闢設多條通往附近發展項目的高架連接通道。此外，亦應提供一條可由港鐵中環站穿越干諾道中直接通往該用地的地下連接通道，以及在分階段拆卸郵政總局與中環碼頭連接大樓之間的現有行人天橋期間，闢設附有無阻礙通道的臨時行人通道；

交通及運輸方面的要求

- (m) 為協助重置民光街的現有交通設施，發展商須於耀星街北面的未來發展項目的地面層提供運輸設施。該用地內亦應闢設合共 325 個公眾停車位及 30 個公眾電單車停車位。此外，根據《香港規劃標準與準則》，日後的發展項目應為辦公室、零售及其他用途提供約 520 個附屬停車位。發展商應進行交通影響評估，並須作為總綱發展藍圖的一部分而一併提交；

其他技術評估

- (n) 發展商提交總綱發展藍圖時，亦須一併提交有關的技術評估，包括視覺影響評估、定量空氣流通評估、環境評估，以及排水及排污影響評估；

落實計劃

- (o) 該用地應依據 3A 號(龍和道以北)及 3B 號(龍和道以南)用地的地界，分兩個階段落實計劃。應首先發展 3A 號用地，以重新闢設地區設施及公眾停車位。一俟 3A 號用地的發展計劃竣工，便可發展 3B 號用地。提交總綱發展藍圖時，應一併提交落實計劃(包括分階段落實發展的策略)；以及

未來路向

- (p) 若小組委員會同意，規劃署會諮詢中西區區議會及港島區海濱發展專責小組。

70. 一名委員提問，該研究和規劃大綱擬稿分別建議的主要參數有何不同。總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士回應說，該等主要參數大致相同，不同的是會把非商用總樓面面積由 7 400 平方米增至 21 200 平方米，以重置政府、機構或社區設施(例如郵政總局)；把公眾停車位的數目由 150 個增至 325 個；以及把「綜合發展區」地帶東面部分的建築物高度限制略為增加，這是由於該研究提出建議時，中環填海計劃第三期工程的地盤平整水平尚未有定案。發展該用地的市區設計概念並無改變。

71. 一名委員問及中環碼頭與日後發展項目之間的行人接駁通道，陳婉薇女士回應說，會闢設地面行人連接通道，並有園景平台連接中環碼頭及皇后像廣場，亦會闢設隧道以通往毗鄰的發展項目。該等連接通道會全日 24 小時開放。

72. 主席表示，會議之前收到的兩份意見書，主要是建議保留郵政總局。就此，他詢問該研究有否建議保留郵政總局。陳婉薇女士回應說，規劃大綱擬稿是根據該研究而擬定，而該研究的建議是拆卸郵政總局及天星碼頭停車場。她亦表示，當規劃署在二零零九年及二零一零年向立法會議員簡介該研究時，立法會議員知悉有關重置郵政總局以善用珍貴海濱資源的建議。此外，在一份關於沙中線討論的立法會文件及一份由審計署於二零一五年呈交的報告內，亦有提及應根據該研究的建

議，重置郵政總局。主席向與會者補充說，在該研究作公眾諮詢期間，並無收到關於保留郵政總局方面的強烈意見。

73. 經商議後，城規會決定同意規劃大綱擬稿適宜用來諮詢中西區區議會及港島區海濱發展專責小組。所收到的意見連同已適當收納相關意見的修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮及通過。

[主席多謝總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士及高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應雷裕文先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 11

其他事項

74. 餘無別事，會議於下午一時結束。