

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年六月二十五日上午九時舉行的

第 421 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄧淑明博士

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

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

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

李行偉教授

李律仁先生

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
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年六月十一日第 420 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」)二零一零年六月十一日第 420 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，上次會議並無續議事項。

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/H10/5 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》，把薄扶林薄扶林道131號心光盲人院暨學校(鄉郊建屋地段第136號餘段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，並把最高地積比率訂為2.1倍
(都會規劃小組委員會文件第Y/H10/5號)

3. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 港島規劃專員

李祖明先生 - 高級城市規劃師／港島

4. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

巴烈圖先生

鄧敬仁教授

梁民安博士

李禮賢先生

龍欣翔女士

陳廸生先生

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。她備悉申請人要求延期考慮改劃地帶申請，故邀請申請人代表向小組委員會解釋何以提出延期要求。

[方和先生此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

6. 李禮賢先生繼而提出以下要點：

(a) 小組委員會於二零零九年六月十九日考慮申請時，並不反對申請地點上的擬議低層低密度住宅發展。基於有關發展不會超過學校大樓現時的发展密度和高度的前提下，建議詳情可以進一步考慮。然而，考慮到申請地點的擬議重建項目可能會干擾現時為視障人士提供的服務，小組委員會決定延期對申請作出決定，並建議規劃署與相關政策局／部門研究可行的機制，以確保能持續為視障人士提供學校和社會福利設施。委員亦建議申請人聯絡發展機遇辦事處，以助解決各項事宜；

(b) 申請人其後採取了多個步驟解決有關問題。由於申請人仍在設法解決各項問題，故提出延期要求。延期考慮申請的理據有四點；

在政策上取得支持

- (c) 申請人曾聯絡發展機遇辦事處，要求協助遷置學校，而該辦事處於二零一零年四月表示，心光盲人院暨學校(下稱「心光」)倘未能先獲教育局在政策上予以支持，該辦事處便不能進一步尋覓重置用地。然而，教育局表示，雖然局方並不反對改劃地帶建議，但基於該局關於學校重置的現行政策和做法，他們不能在政策上予以支持，主要原因是重建項目是由心光而非政府提出，而心光所要求的重置地點的面積亦大於交還給政府的用地。他繼而呈閱一封寫給教育局的信件，註明日期為二零一零年五月二十六日，信中提出一個解決重置問題的方法，並要求舉行會議討論有關事宜。由於信中對在政策上予以支持事宜建議採取截然不同的做法，故教育局尚未回應。因此，在城規會考慮申請前給予更多時間完成有關討論，實屬合理；

承諾

- (d) 小組委員會曾表示關注以甚麼機制來確保不會干擾為視障人士提供學校和福利設施；為了解決這個問題，心光於二零零九年十一月六日向城規會提交了一份承諾書擬稿，以供考慮；
- (e) 然而，申請人一直沒有接獲任何對承諾書擬稿提出的負面意見，直至小組委員會文件於二零一零年六月十八日發出，而文件包括了律政司的意見。申請人認為律政司提出的法律問題並非不能解決，但申請人需要更多時間尋求法律意見，並因應情況擬備另一份承諾書；

對關於地積比率和建築物高度的意見作出回應

- (f) 雖然申請人於二零零九年十一月十三日向城規會提供了關於擬議地積比率和建築物高度的額外理據，但在小組委員會文件於二零一零年六月十八日發出前一直沒有接獲規劃署的相關回應。心光需要更多

時間回應規劃署在文件第 4.3 段提出的各點，特別是對於資助新學校而言，地積比率 2.1 倍和 1.95 倍的分別有何重要性；

另一個規劃方案

- (g) 鑑於律政司和規劃署在小組委員會文件中提出的問題，申請人認為透過住宅地帶可研究出另一個規劃方案，該住宅地帶仍要求申請人向城規會提出第 16 條申請以供批准，並以心光學校妥為重置及維持所提供服務為前提。這樣能讓城規會考慮擬議住宅發展的詳細布局和高度。然而，進一步與規劃署研究這個構思需要更多時間；以及
- (h) 延期要求符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33，因為申請人提供了合理的理由，延期並非無限期押後，而且不會影響其他相關當事人的權利或權益。申請人認為，雖然這宗申請複雜而不常見，但按一般安排延期兩個月已經足夠。延期聆訊有合理理據支持，能讓申請人進一步諮詢相關政府部門以解決技術問題；就承諾書取得進一步的法律意見；並就有關地點與規劃署研究能解決城規會所關注問題的適當地帶。

7. 此外，心光的主席巴烈圖先生提出以下要點：

- (a) 有關的改劃地帶建議對於為香港的失明和視障兒童提供教育服務和護理會有重大影響；
- (b) 為了解決城規會擔心的問題，確保所提供的服務不會受到干擾，申請人正為未來安排研究良好的方案。延期考慮申請，讓申請人有更多時間研究方案，不會有任何損失。倘城規會認為方案可以接受，則對香港的失明兒童和社會均有益處；以及
- (c) 現時的心光機構大樓外形破落陳舊，相比之下，經修訂的低層發展計劃能改善該區的情況。申請人須有更多時間改善計劃，收集政府部門的意見，並尋

求當局在政策上予以支持。最重要的是，這個創意項目並非旨在為私人界別獲取商業利益，而是滿足失明和弱視兒童的需要。

8. 主席留意到這宗申請是於二零零九年三月提出，並於二零零九年六月獲小組委員會考慮。為了讓新的城規會委員知悉申請背景，主席請港島規劃專員向委員簡介個案的背景及尚未解決的問題，例如在政策上取得支持、執行機制和發展密度，以及延期會造成的問題。

9. 港島規劃專員區潔英女士繼而提出以下要點：

- (a) 對於在政策上予以支持，雖然教育局並沒有就申請人註明日期為二零一零年五月二十六日的信件給予正式答覆，但一如文件第 2.4 段所載，局方已指出根據現行政策和做法，對於為重建學校尋求新用地而提出關於以私人協約方式批地的申請，當局不會在政策上予以支持，而且申請人需要負責遷址的所有費用；
- (b) 對於申請人的擬議承諾書事宜，即使當局給予申請人更多時間，申請人亦只能夠解決律政司提出的部分問題。律政司提出的更為基本的問題，是城規會沒有權力就第 12A 條申請訂定條件，而且城規會執行承諾書有實際和程序上的困難，這些問題不能解決；以及
- (c) 對於申請人建議指定一個申請人仍須提出規劃申請的住宅地帶，她認為建議並不適當。城規會倘同意劃設住宅地帶，即表示某用地適宜作住宅發展，要求就住宅發展取得規劃許可並不合理。此外，申請人並沒有處理小組委員會關注的發展密度問題，即把擬議計劃的發展密度降低至現有發展密度(即已獲屋宇署確認的地積比率 1.9 倍)，亦沒有處理需要在有關發展內提供建築空隙以盡量減低負面視覺影響的問題。

10. 區女士進一步指出，有關問題不大可能會在兩個月的延長時限內解決，因為所涉問題包括是否有遷址用地可供使用，保證學校持續運作的執行機制及發展密度事宜。此外，一些受改劃地帶申請影響的相關人士，包括南區區議會及區內居民均對申請提出反對，延期考慮個案可能會影響他們的權益。

11. 一名委員詢問相關區議會和其他機構提出的問題。區女士回答指南區區議會認為申請地點適宜作「政府、機構或社區」用途，這個用途不應改變。他們亦關注擬議發展造成的交通和視覺影響。此外，在所接獲的 19 份公眾意見書中，有 18 份提出反對，主要理由涉及交通、環境和視覺影響。

12. 李禮賢先生回應一名委員的詢問，表示兩個月時間應足以處理所有未解決的問題，包括確保心光持續提供服務的擬議機制、確保城規會維持對發展實施管制的規劃方案，以及為心光提供足夠資料以支持擬議發展密度為地積比率 2.1 倍。李先生回應另一名委員的詢問，表示將向城規會提交的詳細資料會包括一套註明用途的「註釋」，「備註」會指明管制機制，提出在申請地點進行任何核准住宅發展前須符合重置心光的要求。此外亦會提供一個對照表，顯示地積比率 2.1 倍和 1.9 倍在規劃和財政方面造成的分別，特別是對心光遷址及提供服務造成的影響。

13. 主席留意到，申請人於二零一零年五月二十六日給教育局信件的第 4(c) 段內，建議保留部分現有用地以重建現有設施，故詢問有關建議會否導致申請有重大改變，以致須提出新的第 12A 條申請。李禮賢先生回應指教育局的建議並不可行，因為有關地點將須容納的設施會多於現時所提供的設施，以致須興建一幢對使用輪椅的殘疾人士而言不切實際的高層建築物。

14. 由於申請人和申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們小組委員會會在他們離席後商議延期申請，並告知申請人小組委員會是否同意延期要求。申請人、申請人代表和規劃署代表此時離席。

商議部分

15. 一名委員備悉遷址是心光自行提出的，政府部門並沒有大力支持遷址計劃，故認為並不清楚是否需要遷移學校及擴展其服務。該名委員表示，遷址用地的問題應在考慮改劃申請地點的地帶前先行解決，而申請人須在提出改劃地帶要求前解決所有未處理的問題。然而，倘不大可能在兩個月內有任何方案解決該等基本問題，小組委員會便不應延期考慮申請，而應在會上考慮申請。

16. 主席表示申請人可能希望提供進一步資料，以處理在一星期前才發出的政府部門關注事宜和律政司的意見。秘書澄清指申請人應於較早前已接獲政府部門的意見，律政司的意見則確實在一星期前才發出。

17. 另一名委員認為小組委員會應避免在此時討論發展計劃的情況，而應集中於申請人的延期要求。該名委員認為延期要求符合城規會規劃指引編號 33，因為教育局尚未回覆申請人註明日期為二零一零年五月二十六日的信件，故申請人須進一步諮詢相關政府部門；申請人要求延期兩個月而非無限期押後；以及僅延期兩個月，其他相關當事人的權利不會受到影響。另一名委員與這名委員意見相同，認為兩個月時間並不長，不會對公眾利益造成重大影響。

18. 秘書回應一名委員的詢問，解釋指倘延期要求獲得批准，申請人會在兩個月內提交進一步資料，以處理未解決事宜，而規劃署在接獲進一步資料後，會徵詢政府部門的意見，倘有必要，會公布有關資料，以及在收到進一步資料當日起計三個月內，把資料提交小組委員會。因此，倘延期考慮此個案，申請便會在約五個月後再提交予小組委員會考慮。另一方面，倘小組委員會不同意延期要求，小組委員會便會於這次會議考慮改劃地帶申請。她進一步指出，現在距離申請首次提交予城規會已超過一年半。

19. 對於會受影響的相關當事人，一名委員認為延期不會直接影響提出公眾意見人士的利益，因為有關用地現有的「政府、機構或社區」用途不會受到影響，而且不涉及土地權益。秘書認為，由於不肯定重建計劃會否進行，對提出公眾意見的人士或會有心理影響。

20. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，一般而言，每宗申請可獲延期一次。同一名委員認為這宗申請不應再度延期，並建議告知申請人，這是小組委員會最後一次延期考慮申請。委員表示同意。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定應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三個月內，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，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，當局不會再批准延期。

[劉文君女士此時到達參加會議，而陳曼琪女士此時離席。]

[港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島鄧敏儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議]

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 14/10 號)

22. 秘書報告，修訂建議涉及重建將撥予香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的前黃竹坑邨用地。鄭鴻亮先生是運輸署署長的助理，而運輸署署長是港鐵公司的非執行董事，鄭先生已就此項目申報利益。由於鄭先生的利益屬直接性質，因此委員認為他應暫時離席。

[鄭鴻亮先生此時離席。]

23. 小組委員會亦備悉下列委員所涉及的利益：

- 梁剛銳先生 - 其母親在鴨脷洲擁有一個單位
- 陸觀豪先生 - 擔任會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，該公司在香葉道擁有物業
- 李律仁先生 - 在香港仔及鴨脷洲擁有一個單位
- 黃仕進教授 - 其姐姐在海怡半島及香港仔中心擁有物業

由於修訂建議不會影響鴨脷洲、香葉道及香港仔中心，小組委員會認為上述委員的利益屬間接性質，他們可以留席。委員備悉李律仁先生尚未到達會場。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島鄧敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的修訂建議。

背景

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂建議主要涉及把南港島線(東段)的黃竹坑車廠用地改劃為「綜合發展區」地帶、刪除四號幹線路線及作出相關的用途地帶修訂；
- (b) 二零零七年十二月十八日，行政會議通過應預留前黃竹坑邨用地，以興建南港島線(東段)車廠和發展上蓋私人物業，以及應預留海洋公園站以北的用地，作私人物業發展及設置相關的泊車轉乘設施。實施物業發展建議旨在填補鐵路項目的資金差額；
- (c) 海洋公園站附近的範圍主要由低至中層的「政府、機構或社區」、康樂及旅遊設施所佔用。從土地用途規劃的角度而言，住宅發展與附近環境不相協調，進行康樂或旅遊業發展會更理想；

- (d) 另一方面，前黃竹坑邨用地的四周主要是中至高層發展，北面是黃竹坑商貿區，而西南面則是住宅發展及「政府、機構或社區」設施。由於在分區計劃大綱圖上劃有擬作高密度住宅發展的「住宅(甲類)」地帶，在有關用地上進行的擬議住宅發展與附近的土地用途大致上互相協調。因此，政府當局及港鐵公司均認為把物業發展局限於前黃竹坑邨用地會更理想，而海洋公園站毗鄰的用地則應預留作其他更合適的用途，當局將另行作出有關的檢討；

前黃竹坑邨用地的改劃用途地帶建議

- (e) 按照現行的「住宅(甲類)」地帶，前黃竹坑邨用地的住宅發展建成後的地積比率，可達《建築物條例》准許的最高地積比率 8 至 10 倍，視乎地盤類別而定。由於擬議發展會因日後的鐵路車站而享有地利之便，因此該項目將會成為位於交通方便的市區內一個主要樓宇供應來源。不過，考慮到地盤面積甚大及地區特色的因素，當局應研究訂定較低的發展密度。當局認為，採用 5 倍的最高住用地積比率，加上最大商用總樓面面積訂為 47 000 平方米(地積比率約 0.66 倍)，可接受為進行有關物業發展規劃的基準；
- (f) 港鐵公司已制訂一項初步構思中的發展建議，當中南港島線車廠與黃竹坑站、一個商業中心及停車和其他輔助設施將會設於平台，而其上則為住宅大廈。有關用地的面積為 7.17 公頃，當局建議把總地積比率訂為 6.69 倍，住用總樓面面積為 357 500 平方米，而非住用總樓面面積則為 121 800 平方米，包括一個商場(47 000 平方米)、社會企業(1 500 平方米)及交通設施(74 800 平方米)；
- (g) 當局會在住宅大廈之間加入最少三條通風廊／觀景廊，以改善發展項目的空氣流通情況及保留其景觀視野。此外，14 座住宅大廈會構成由主水平基準上 120 米至主水平基準上 150 米的梯級狀高度輪廓

(三至五層平台上加 27 至 38 層)，由有關用地西南面較近海旁的部分向香葉道及南朗山山麓遞增。根據初步建議，有關用地會提供不多於 4 700 個單位，其中大部分是中小型單位，最早可於二零一六年分期提供。約 20%單位的總樓面面積為 50 平方米左右；

- (h) 為維持充分的規劃管制，當局建議把有關用地改劃為「綜合發展區」(修訂項目 A1)，使該用地上的任何發展均需通過規劃許可制度。擬設的「綜合發展區」地帶會列明該用地的主要發展參數，即在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大住用及非住用總樓面面積和建築物高度。為提供設計指引，當局建議在分區計劃大綱圖的《說明書》內加入規定，包括最少三條通風廊／觀景廊、由西南面主水平基準上 120 米向香葉道及南朗山遞增至主水平基準上 150 米的梯級狀高度輪廓、在地面一層、平台及天台栽種植物美化環境，以及在平台邊緣進行台階和梯級式栽種；
- (i) 當局會擬備規劃大綱，以便為日後發展(特別是就該用地遞交規劃申請)提供指引。規劃大綱會列明更詳盡的城市設計和土地用途規劃考慮因素、發展參數、交通、基建及工程技術要求，以及「政府、機構或社區」和其他社區設施的需求。規劃大綱內亦會訂明設計措施，包括通風廊／觀景廊、梯級式及綠化的平台邊緣和梯級狀高度輪廓。此外，亦會訂明有關最多單位數目(4 700 個)、平均單位面積約 76 平方米(其中約 20%單位的總樓面面積為 50 平方米左右)的額外規定；
- (j) 在當局諮詢南區區議會期間，有人關注港鐵公司在原先的建議中提出建築物高度上限為主水平基準上 156 米。為回應南區區議會的關注，港鐵公司已把建築物高度修訂至介乎主水平基準上 120 米(27 層)與主水平基準上 150 米(38 層)之間。此外，亦建議提供適當的「政府、機構或社區」設施(例如在商場內的表演場地)，以及總樓面面積為 1 500 平方

米的地方供屬於「政府、機構或社區」設施的社會企業使用，以配合社區需要；

- (k) 政府部門對分區計劃大綱圖的修訂建議並無重大意見。運輸署備悉擬議的 730 個住宅樓宇停車位數目低於《香港規劃標準與準則》所訂約 1 000 個停車位的規定，而因發展的規模，運輸署要求有關方面在規劃申請階段進行詳細的交通影響評估。當局會根據現行的停車位標準檢討停車位的實際供應情況；

刪除過時的四號幹線路線及作出相關的用途地帶修訂

- (l) 四號幹線擬作為一條重要的連接通道，由銅鑼灣海底隧道經堅尼地城連接香港仔。雖然銅鑼灣至堅尼地城的路段已經落成，但運輸及房屋局表示，在有關的分區計劃大綱圖上顯示的四號幹線由堅尼地城至香港仔的餘下路段已經過時，不會落實興建。就此，小組委員會已同意從二零一零年三月二十六日刊憲的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖中刪除建議的道路路線；
- (m) 在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖上，擬議的四號幹線路線涉及一塊顯示為「道路」的狹長土地，該塊土地位於現有的田灣海旁道以北，並連接至規劃區西端的香港仔海傍道。在該塊土地以東香港仔海傍道交界處有三塊土地劃作「休憩用地」地帶，該等休憩用地大致上配合建議的道路網絡模式；
- (n) 其中一塊休憩用地的部分範圍已發展成休憩處，該休憩處的用地布局有所不同，並侵佔了現有道路。為了反映現有的休憩處，當局建議把部分「道路」範圍改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 C)。另外兩塊休憩用地主要侵佔田灣海旁道及田灣山道連接路。為反映現時情況，當局建議把劃作「休憩用地」但現時已發展為道路的範圍改劃作顯示為「道路」的地方(修訂項目 B)；

- (o) 就分區計劃大綱圖西部範圍的過時四號幹線路線而言，有關的「道路」範圍主要由兩塊已平整的平地及一個植物茂生斜坡佔用。當局建議把斜坡(約 8 101 平方米)改劃為「綠化地帶」(修訂項目 D)。此外，當局建議把兩塊現時用作臨時工地及停車場的已平整土地(約 7 294 平方米)保留作「政府、機構或社區」用途，但實際用途將會再作研究。考慮到該兩塊土地鄰近混凝土配料廠、煤氣鼓(具有潛在危險的裝置)及田灣海旁道，當局就該等土地建議的「政府、機構或社區」用途類別不應帶來龐大的交通流量，並應在建築物高度方面與周圍環境互相協調。當局建議把有關土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 E)，最高建築物高度限為兩層，以控制發展規模；以及
- (p) 當局會修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，以收納建議的用途地帶修訂。

25. 港島規劃專員區潔英女士在回應一名委員的詢問時表示，前黃竹坑邨的建築物高度由 12 至 20 層不等，而擬議發展則是在三至五層平台上加 27 至 38 層，構成梯級狀的建築物高度輪廓。

26. 一名委員詢問前黃竹坑邨在清拆前的人口為何。鄧女士表示此刻並沒有有關資料。區女士補充說，擬議發展將位於已規劃的南港島線(東段)上蓋，而有關的地帶區劃建議已採用較低的停車位比例，以鼓勵日後的居民使用集體運輸系統。

商議部分

27. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》的修訂建議；並且同意載於文件附件 I 的分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25A(刊憲時重新編號為 S/H15/26)及載於附件 II 的圖則《註釋》適宜根據有關條例第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附件 III 的經修訂《說明書》，以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及同意《說明書》適宜以城規會名義連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島鄧敏儀女士出席會議解答委員的詢問。區女士及鄧女士此時離席。]

[鄭鴻亮先生此時返回會議席上。]

[港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島馮智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議]

《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/12》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 15/10 號)

28. 秘書報告說，由於修訂建議涉及中環街市用地，而市區重建局(下稱「市建局」)將代表政府落實該用地的發展計劃，下列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，任期已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 一 地政總署署長(市建局非執行
以地政總署助理署 董事)的助理；以及
長身分
曾裕彤先生 一 民政事務總署署長(市建局非
以民政事務總署助 執行董事)的助理。
理署長身分

29. 修訂建議涉及由太古地產有限公司(下稱「太古」)擁有的太古廣場發展。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此項目申報利益。

30. 修訂建議涉及由和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)擁有的長江集團中心用地。方和先生近期與和黃有業務往來，已就此項目申報利益。

31. 修訂建議涉及由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」)及煤氣公司共同發展的國際金融中心用地。由於陳旭明先生近期與新鴻基及恒基有業務往來，而方和先生近期與新鴻基有業務往來，他們均已申報利益。劉文君女士曾受僱於新鴻基，亦已就此項目申報利益。

32. 秘書表示由於這個項目涉及製圖事宜，城規會的做法是委員可於申報利益後留席。李偉民先生和曾裕彤先生已就不出席會議致歉。至於已申報利益的其他委員，小組委員會同意他們可以留席。

33. 小組委員會備悉於會上呈閱了都會規劃小組委員會文件附件 II 第 2 頁的替代頁，以修訂擬議的《註釋》說明頁，使電訊無線電基地電台在分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和「綜合發展區(2)」地帶內不是經常准許的用途。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島馮智文先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介中區分區計劃大綱核准圖的修訂建議；

改劃中環街市用地的地帶，以便把中環街市大樓作活化用途(A項修訂)

- (a) 行政長官在《2009-10 施政報告》中提出了「進步發展觀」概念，強調必須在經濟發展與文化保育之間取得平衡。作為「保育中環」的一個創新項目，市區重建局(下稱「市建局」)將負責把中環街市大樓活化為「中環綠洲」，以便在中區提供商業、文化和社區用途；
- (b) 中環街市大樓建於一九三九年，建築物高度為四層，是當代包浩斯建築和實用功能主義建築的典範。建築物外牆採用流線型的現代風格和橫向線型設計，一些建築特色如樓梯、庭院、內部行人天橋及街市攤檔等，均應予以保存；
- (c) 建議把中環街市用地由「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地和商業發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶。此用地的規劃意向，是保存中環街市大樓的外牆和建築特色，以及把大樓活化作商業、文化及社區用途，並提供1 000平方米主要包括天台花園的公眾休憩用地。這個「其他指定用途」地帶的擬議商業、文化及社區相關用途，會在現有商業中心區的心臟地帶提供消閑地方和營造綠化景致，以惠及中區的上班族、市民和遊客。「註釋」會訂明用地的最高建築物高度限為四層，以反映現時的建築物高度；
- (d) 在這個「其他指定用途」地帶內的現有建築物不得重建。任何新發展，以及建築物的外牆和建築特色的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須向城規會申請許可。若擬提出任何規劃許可申請，應參考古物古蹟辦事處將會就中環街市大樓擬定的《保護指引》；

改劃美利大廈用地的地帶，以便把美利大廈原址改建作酒店(B項和C項修訂)

- (e) 美利大廈是《2009-10 施政報告》公布的「保育中環」新猷所涉地點之一。當美利大廈現有的辦事處於二零一一年年底遷往添馬艦的新政府總部大樓後，美利大廈將會空置。當局考慮到美利大廈位於中區的黃金地段，而在土地用途方面須與附近地區互相協調，遂建議把美利大廈改建作酒店用途；
- (f) 美利大廈是一幢建於一九六九年的政府辦公大樓，高度是兩層停車場平台／地庫上加 27 層(以主天台水平計，相當於主水平基準上 110 米)，是當時最高的政府建築物。能遮擋直射日光的窗戶，以及由平台樓層伸延至閣樓樓層的高拱門，都是美利大廈外牆的特色和設計特徵，使整幢建築物極具建築優點。在行車安排方面，現時美利大廈設有一條通往紅棉路的高架連接路，這也是美利大廈卓越的設計特色之一。此外，還有一株古老的名樹扎根在地庫層，而沿用地面向紅棉路的東南面界線有一個長有樹木的景觀緩衝區；
- (g) 建議把美利大廈用地由「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶，以作綜合酒店發展，並提供不少於 370 平方米公眾休憩用地(B項修訂)。所有附屬於及與酒店用途直接有關的用途，均屬經常准許的用途。此外，任何新發展或現有建築物(包括建築物外牆和通往紅棉路的高架連接路)的拆卸，必須向城規會申請規劃許可；
- (h) 由於美利大廈未必符合現今酒店用途的標準，可能須增設會議、宴會或支援設施。為確保美利大廈的特色可予保存，當局容許在現有天台搭建總樓面面積不超過 880 平方米、高度不超過五米並由外牆起後移至少五米的額外構築物，並容許在現有平台層東南部分搭建總樓面面積不超過 400 平方米、高度不超過三米的額外構築物。就此，分區計劃大綱圖

會訂明天台和現有平台東南部分的額外構築物的最高建築物高度分別限為主水平基準上 115 米及 26 米，而《註釋》會訂明兩者的總樓面面積分別不得超過 880 平方米和 400 平方米；

- (i) 建議把沿美利大廈東北面的現有通道，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地，以反映現有用途(C 項修訂)；

改劃「商業／住宅」地帶(D 項修訂)

- (j) 在分區計劃大綱圖上有一個面積約三公頃並涵蓋太古廣場用地的「商業／住宅」地帶，上設三間酒店、附服務設施住宅、辦公地方和一個零售商場。契約訂明用地的最小總樓面面積為 192 210 平方米。根據獲批准的整體建築圖則，發展的整體非住用和住用(酒店和附服務設施住宅)總樓面面積分別約為 189 350 平方米和 154 520 平方米。鑑於現有發展具商業性質，當局建議把該用地改劃為「商業」地帶，以反映規劃意向。在其後進行的建築物高度檢討中，用地的最大發展密度亦會一併予以檢討；

改劃長江集團中心和毗連休憩用地的地帶(E 項修訂)

- (k) 長江集團中心發展根據一九九五年九月十五日獲批准的規劃申請編號 A/H4/35 進行，並於二零零四年落成。發展的地盤面積約為 0.96 公頃，並涵蓋一幢辦公室大樓，經重置的政府設施(公廁和政府辦公地方)、一個公眾停車場和公眾休憩用地。建議把長江集團中心由「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以反映用地上現有的發展，並在該「商業(1)」地帶的「註釋」中訂明各項具體規定，即最大非住用總樓面面積為 144 840 平方米，包括不多於 680 平方米作零售用途，以及最少有 700 平方米和 25 000 平方米分別用作提供政府設施和一個最少有 800 個公眾泊車位

的公眾停車場。此外，在該地帶內須提供不少於 5 200 平方米公眾休憩用地；

改劃國際金融中心和機場鐵路香港站的地帶(F項修訂)

- (1) 有關用地目前被國際金融中心發展佔用，該項發展涵蓋兩幢辦公室大樓、一座商場、一間酒店和一幢附服務設施住宅大樓。發展平台的地面一層有公共運輸設施，而用地之下是機場鐵路香港站和有關設施。該用地涉及數宗已獲城規會批給許可的規劃申請，而城規會就提供公共交通交匯處設施、車輛出入口和泊車及上落客貨設施訂定的規劃許可附帶條件，已在二零零九年十二月前全部獲履行。當局考慮到發展具商業性質，建議把用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶，而最大非住用總樓面面積為 415 900 平方米，以反映現有的發展。該「商業(2)」地帶的「註釋」會訂明在地帶內須提供 13 000 平方米公眾休憩用地；

「休憩用地」地帶檢討

- (m) 在分區計劃大綱圖上有 22 塊休憩用地，其中 19 塊位於政府土地上，另外三塊位於遮打道、花園道和正義道的休憩用地則涉及私人土地(文件圖 F1 所顯示的用地編號 8、14 和 17)；
- (n) 位於正義道的休憩用地(用地編號 14)現為一個長有植物的山坡，主要位於未撥用的政府土地上，部分則位於兩個私人地段(即內地段第 8675 號和第 9000 號)內。內地段第 8675 號已發展為英國領事館大樓和英國文化協會大樓，而內地段第 9000 號(即前軍營軍火庫用地)則涉及兩宗規劃申請(A/H11/75 和 A/H11/92)，擬在「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」以及一塊顯示為「道路」的用地設置亞洲協會香港分會，並分別於二零零二年十月十一日及二零零五年十一月二十五日獲城規會批給許可。有一項提出已久的建議要求在這塊休憩用地和內地段第 9000 號

興建正義道延展部分以接駁堅尼地道。運輸署已表示，任何會影響擬議正義道延展部分的改劃用途地帶建議在現階段均不獲支持。此外，由於前軍營軍火庫用地跨越中區分區計劃大綱核准圖和半山區西部分區計劃大綱核准圖涵蓋的土地，把用地位於半山區西部規劃區的部分剔出以收納在中區規劃區內，是較恰當的做法，以便對核准發展作出更妥善的規劃管制。鑑於運輸署提出的意見，當局建議在現階段保留此「休憩用地」地帶；

- (o) 在該 19 塊政府用地中，18 塊已發展為公眾休憩用地或休憩處／美化市容地帶。該等用地的「休憩用地」地應獲保留。至今尚未落實發展的休憩用地只有一塊，即位於下亞厘畢道的休憩用地(用地編號 20)，而康樂及文化事務署已證實並無落實該休憩用地的時間表。該用地前為牛奶公司倉庫大樓；牛奶公司倉庫大樓已獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築物，並由政府擁有，北座及南座現已分別租予外國記者會和藝穗會。該大樓所在地在分區計劃大綱圖上部分劃為「休憩用地」地帶，部分則顯示為「道路」用地。運輸署已表示，用地的南面部分(在顯示為「道路」用地的範圍內)會受雲咸街和下亞厘畢道的道路擴闊計劃影響，但有關工程並無落實時間表。由於一級歷史建築物被視為具有高度價值的文物建築，而這些建築也許已達到古蹟的「高門檻」標準而可以受到法定保障，任何會影響所涉一級歷史建築物的道路擴闊建議不應獲支持。古物古蹟辦事處現正就有關建築物進行評估，而藝穗會亦正就大樓南座進行文物影響評估。待古物古蹟辦事處提供更多有關保育要求的詳細資料後，規劃署會就有關用地對分區計劃大綱圖提出適當的修訂建議，以供小組委員會考慮；

建議對《註釋》作出的修訂

- (p) 獲城規會通過的《法定圖則註釋總表》修訂本載有包括概括用途名稱的多項修訂，以便為用途更改提供較大彈性。《註釋》說明頁的一般規定和各地帶

的土地用途表已予修訂，以准許更多有當然權利進行的適當用途。此外，各地帶的規劃意向已收納在《註釋》內，成為有關分區計劃大綱圖的一部分，讓公眾更了解和更明確知道個別地帶的規劃意向；

- (q) 把國際金融中心用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶後，在分區計劃大綱圖上僅餘一塊「綜合發展區」用地，即涵蓋海旁區(包括中環四號至六號碼頭)的「綜合發展區(2)」用地。根據「中環新海濱城市設計研究」(下稱「研究」)，此「綜合發展區(2)」用地涉及兩塊重要的發展用地，即用地 1 和用地 2。由於研究正為該等重要用地敲定規劃和設計大綱，當局會在有關規劃和設計大綱獲通過後，才對此「綜合發展區(2)」用地作出修訂建議。就此，當局並無建議在這輪修訂中修訂「綜合發展區(2)」地帶的「註釋」；以及
- (r) 建議刪除「商業／住宅」地帶的「註釋」。「商業」地帶的「備註」已予修訂，以收納各小區的發展限制。又建議為分別涵蓋中環街市及美利大廈的擬議「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶和「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶另行收納「註釋」。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

35. 鄭鴻亮先生留意到「食肆」、「展覽或會議廳」及「學校」建議歸入「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的第一欄，認為該等用途可能產生大量人流和車流，故應歸入第二欄，需向城規會申請許可。港島規劃專員區潔英女士解釋說，該「其他指定用途」地帶的意向是為中區的上班族提供休息地方，儘管遊客及附近居民也會同樣受惠。「食肆」包括酒樓餐廳用途，符合上述規劃意向，適宜歸入第一欄。至於「展覽或會議廳」及「學校」，預計中環街市不會有大規模的展覽設施或學校。把此等用途歸入「註釋」的第一欄，可容許作出彈性安排，以便在庭院舉行小規模展覽和設立開辦興趣班的小型學校。主席補

充說，委員先前考慮一宗涉及中環街市用地並建議所有用途均需向城規會申請規劃許可的第 12A 條申請時，曾認為應把若干商業用途歸入「註釋」的第一欄，以提供彈性和提升中環街市用地的活力。中環街市用地的總樓面面積已固定，預計其內不會有大規模的發展令交通流量大幅增加。鄭鴻亮先生又詢問「教育機構」和「學校」的分別何在。區女士澄清說，「教育機構」通常指專上學院，而開辦興趣班的學校會歸入「學校」類別。在有關「其他指定用途」地帶的「註釋」收納「教育機構」，可容許作出彈性安排，讓一些專上學院在中環街市用地開辦兼讀課程。

36. 鄭鴻亮先生表示運輸署現正就金鐘和中環地區的泊車位進行檢討。他建議在「商業(1)」地帶的「註釋」內訂明，長江集團中心所提供的公眾泊車位數量(即最少 800 個)須作進一步檢討。區女士回應時表示，此數量是按照先前獲批准的規劃申請而訂定，而這在契約內亦有所規定。在「註釋」內訂明上述泊車位數量，可確保有關發展會提供起碼數量的泊車位。

37. 對於一名委員認為就該區的泊車位進行檢討時應顧及長江集團中心現時的交通狀況，與會者普遍表示贊同。

商議部分

38. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》的修訂建議，並同意載於文件附件 I 的《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/12A》(刊憲後將重新編號為 S/H4/13)及附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》，以城規會的名義一併展示。

[陳旭明先生此時離席，謝展寰先生此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/91 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶和顯示為「道路」用地的堅尼地城青蓮臺10號關設住宿機構(研究生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第A/H1/91號)

39. 秘書報告，這宗申請由香港大學提出。梁剛銳先生、黃仕進教授和李行偉教授正受聘於香港大學，故就此項目申報利益。李教授已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故此小組委員會同意梁先生和黃教授可以留在會議席上。

40. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年六月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理屋宇署提出的意見。

41. 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，給予兩個月時間是為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。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島馮智文先生出席會議解答委員的詢問。區女士及馮先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李祖明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/92 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
石塘咀日富里10至12號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第A/H1/92號)

42. 秘書報告，彭兆基測計師事務所有限公司是申請人的顧問，而林惠霞女士是該公司董事的配偶，故就此項目申報利益。小組委員會得悉林女士已就此項目暫時離席。

43. 方和先生是香港民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的成員，已就項目申報利益，因為民建聯中西區支部已就有關申請提出呈請。由於方先生涉及直接的利益，故此小組委員會同意他應暫時離席。

[方和先生此時暫時離席。]

44. 小組委員會備悉會前接獲兩份呈請，分別由寶石事務促進會和民建聯中西區支部提出，反對有關申請。該兩份呈請於會議席上提交。

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島李祖明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點面積細小(171.3 平方米)並呈三角形。申請地點北部一塊狹長土地(12.635 平方米)須交回政府以進行道路改善工程。申請地點毗鄰寶翠園，位處闊 4.7 米至 6.2 米的狹窄單程街道(日富里)旁。當局曾於二零零九年二月十九日批准一套關於在申請地點作樓高 26 層住宅發展的建築圖則；
- (b) 分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶內有 12 宗類似的酒店發展申請，涉及八塊用地。當中涉及八塊用地的 11 宗申請在有附加條件的情況下獲批准，有一宗申請被拒絕。就核准申請而言，有三宗涉及兩塊用地，已發展成新酒店，另外三宗涉及兩塊用地，有關酒店的建造工程正在進行。餘下的五宗申請涉及四塊用地，已發展作或正在發展作住宅用途。除了涉及兩塊用地的三宗個案(即分別於一九

九五年、二零零五年和二零零六年獲批准的仁民飯店(A/H1/35)和爹核士街 12 至 22 號(A/H1/77 和 A/H1/78)，地積比率為 15 倍)外，該等核准申請的地積比率均為 12 倍或以下；

- (c) 申請人擬在申請地點興建樓高 29 層，有 50 間客房的酒店，其地積比率為 15 倍；
- (d) 政府部門的意見——警務處處長對申請有保留，因為日富里屬狹窄的後街。所有車輛均須在街尾作「三手軚」甚至「四手軚」掉頭，會產生負面的交通影響。運輸署署長從交通工程的觀點來看，對申請不表反對，但認為或需採取劃設不准停車限制區等交通管理措施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，在地面一層和天台均可栽種植物美化環境。當局應附加提交及落實美化環境建議的條件。當局並無接獲其他相關政府部門提出的反對或負面意見；
- (e) 當局在法定公布期內接獲 318 份反對意見書。當中有五份由中西區區議員提交、一份由寶石事務促進會提交、一份由創建香港提交、五份由富基大廈、國基大廈和寶翠園的業主立案法團及管業處提交。其餘 306 份反對意見書由區內居民提交。在 318 份反對意見書中，有 230 份是以三款標準信件的形式提交。主要的反對理由包括地積比率為 15 倍的酒店與附近的住宅發展不相協調；負面的交通、行人安全和通風影響；對狹窄和單程的日富里造成負面交通影響；酒店營運對區內居民造成影響；保安和安全問題；對德安護老之家及長者的健康造成負面影響；噪音滋擾和光污染；遮擋附近建築物的景觀以及對採光、環境衛生和排污系統產生負面影響；
- (f) 中西區民政事務專員表示，中西區區議會對擬議酒店發展甚表關注。區議會已訂於二零一零年七月八日的會議上討論關乎此項擬議發展的文件。城規會

就這宗申請作出決定前，宜先聽取區議會的意見；以及

- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作評估，不支持這宗申請。自二零零七年年中以來，除了四宗酒店申請(即修訂先前的核准計劃或把現有商業／辦公室樓宇原址改建作酒店)外，港島「住宅(甲類)」地帶內並沒有地積比率為 15 倍的擬議酒店發展獲得批准，主要理由是這些發展在建築體積和發展密度方面，均與毗鄰住宅發展不相協調。按照城規會的慣常做法，「住宅(甲類)」地帶內地積比率不超過 12 倍的酒店申請會獲批准，因這與准許地積比率多為 8 至 10 倍的住宅發展較為協調。擬議酒店的發展密度(地積比率 15 倍)較附近地積比率約為 4 至 11 倍的地區高出甚多。日富里屬狹窄的單程後街。警務處處長對申請有保留，正如他指出，車輛在街尾作「三手軟」甚至「四手軟」掉頭，會產生負面的交通影響，可能危及行人的安全。雖然運輸署署長原則上不反對申請，但他認為政府或需在必要時於日富里採取劃設不准停車限制區等交通管理措施。倘批准這宗申請，會為區內同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。公眾對擬議發展的發展密度和交通影響等問題表示關注。

46. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

47. 李祖明先生在回應一名委員的提問時表示，於二零零九年九月獲批的建築圖則涉及樓高 26 層(最高可達主水平基準上 78 米)的住宅發展。這宗規劃申請不會影響核准建築圖則。申請地點的住宅發展可按建築圖則進行，因為住宅發展在「住宅(甲類)」地帶內有當然權利進行。

48. 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) 地積比率為 15 倍的擬議酒店發展密度過高，在發展密度方面與附近的發展不相協調；
- (b) 擬議發展會對該區造成負面的交通影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的整體市容造成負面影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的問題。李先生此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

[黃仕進教授此時暫時離席。]

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/166 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的柴灣祥利街18號祥達中心地下2B鋪經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第A/H20/166號)

簡介和提問部分

49. 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，特別指出申請地點涉及一宗經營擬議快餐店的先前規劃申請(編號 A/H20/106)。該申請提交時，申請地點在柴灣分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。城規會轄下小組委員會於二零零零年十月二十七日在有附加條件的情況下批准該申請。小組委員會曾考慮 11 宗在有關工業樓宇地下

作「商店及服務行業」用途的同類申請，當中 10 宗獲批准，有一宗因消防安全理由被拒絕；

- (b) 擬議臨時商店及服務行業(外幣兌換店)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而東區民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作評估，不反對這宗申請。擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即現有工業樓宇作商業及非污染工業用途時可有更多彈性安排。外幣兌換店與同一幢樓宇內的用途(主要包括工場、辦公室和非污染工業用途)以及附近工業樓宇的工場、零售商店和食肆等發展並非不相協調。有關申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的城規會規劃指引編號 22D 的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。消防處、運輸署和屋宇署等相關政府部門對申請並無提出反對或負面意見。

50. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

51. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年六月二十五日止。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月二十五日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署港島東區地政專員申請短期豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須根據《建築物條例》的規定，就任何關乎申請用途的建築工程提交建築圖則，以供批准；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即須符合屋宇署負責執行的《耐火結構守則》內所訂的規定。

[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提問。張先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/388 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔永豐街 12 至 18 號永豪閣及其政府後巷進行辦公室／商業用途 (都會規劃小組委員會文件第 A/H5/388 號)

53. 小組委員會知悉這宗申請涉及太古地產有限公司(下稱「太古」)。陳旭明先生目前與太古有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳先生已經離席。

54. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年六月八日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間處理政府部門對這宗申請的意見。

55. 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。小組委員會又同意告知申請人，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，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/63 擬把劃爲「住宅(丙類)」地帶的春坎角環角徑 2 號的最大上蓋面積略爲放寬至 33%，以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/63 號)

56. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年六月十五日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間處理政府部門對這宗申請的意見。

57. 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。小組委員會又同意告知申請人，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，否則小組委員會不會批准再延期。

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

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 11

[公開會議]

《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 13/10 號)

58. 秘書報告說，由於擬議修訂與環境保護署(下稱「環保署」)擬在昂船洲興建的地下生物污水處理廠有關，謝展寰先生身為環保署助理署長，已就此議項申報利益。小組委員會同意謝先生必須暫時離席。

[謝展寰先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生按文件詳載的內容簡介昂船洲分區計劃大綱核准圖的擬議修訂：

背景

- (a) 淨化海港計劃是維多利亞港兩岸地區的綜合污水收集及處理計劃，分兩階段推行。在淨化海港計劃第一期下，九龍和香港島部分的污水均輸往現有昂船洲污水處理廠進行化學輔助一級處理。計劃第一期已於二零零一年全面推行。淨化海港計劃第二期甲現處於設計／建造階段，將於二零一四年完工。計劃第二期甲包括把餘下來自香港島北部和西南部的污水輸往昂船洲污水處理廠處理，並擴建現有化學處理設施和加建新的消毒設施。淨化海港計劃第二期乙包括把污水處理級別提升至二級處理層面，通過生物處理程序清除污水中的已溶解有機物，從而

進一步降低海港的污染水平。淨化海港計劃第二期乙的推行時間視乎環保署於二零一零／一一年度的檢討而定；

[林惠霞女士此時返回會議席上。]

- (b) 二零零九年九月二十五日，環保署提交一宗第 12A 條申請(編號 Y/SC/1)，以預留土地在昂船洲介乎美青路、西九龍公路、興華街西及貨櫃碼頭南路的用地興建與淨化海港計劃第二期乙有關的擬議地下生物污水處理廠。就規劃申請編號 Y/SC/1，環保署已為該用地建議概括的總綱概念藍圖；
- (c) 二零零九年十二月十八日，小組委員會決定同意申請編號 Y/SC/1 的部分內容，把該用地由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶和由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以興建擬議地下生物污水處理廠，以及由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建擬議電力支站。委員在討論有關的第 12A 條申請時，關注地面發展的景觀影響和密集程度，認為必須對地面構築物的發展密度和建築設計作出適當的管制，以期盡量減少對附近住宅區景觀的影響；

分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (d) 根據這個背景，建議把有關用地的主要部分(約 210 562 平方米)由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶，除進行該用地原來規劃意向所述的與貨櫃有關用途外，亦會興建擬議地下生物污水處理廠及其附屬地面設施；

- (e) 該用地的一小部分會由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶(約 1 817 平方米)，以便把受影響的加油站北移；
- (f) 該用地的另一小部分會由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(約 2 316 平方米)，以興建擬議電力分站，為淨化海港計劃第二期甲和第二期乙提供服務；

《註釋》的擬議修訂

- (g) 為解決小組委員會先前關注的問題，除為新的「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶加入新的「註釋」外，亦會根據環保署就申請編號 Y/SC/1 提交的概括總綱概念藍圖所載的發展參數，訂明新的「其他指定用途」地帶上的生物污水處理廠的附屬地面設施的最大總樓面面積為 12 600 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 30 米，而其他地面發展的最大總樓面面積為 253 450 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 40 米。此外，有關「註釋」將訂明最大上蓋面積為 50%，以進一步管制該「其他指定用途」地帶的所有地面構築物的建築形式和密集程度，同時容許一些設計彈性；
- (h) 新的「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶和「工業」地帶「註釋」的「備註」亦加入略為放寬最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積／最高建築物高度的條文，以便與其他分區計劃大綱圖所收納的條文一致；
- (i) 當局亦藉此機會，按文件第 5.4(i)至(iv)段詳載的內容，對《註釋》作出技術修訂；

《說明書》的擬議修訂

- (j) 分區計劃大綱圖的《說明書》已作修訂，以收納對圖則和《註釋》的擬議修訂。當局亦藉此機會更新一般資料，以反映該區的最新規劃情況；

政府部門的意見

- (k) 相關的政府政策局／部門沒有對擬議修訂提出反對或負面意見；以及

公眾諮詢

- (1) 環保署在提交編號 Y/SC/1 的申請前，曾分別於二零零九年五月二十九日和二零零九年六月十六日，就擬議生物污水處理廠和分區計劃大綱圖的修訂諮詢深水埗和葵青區議會，並未接獲區議員提出的重大負面意見。當局將在《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》展示期之前或期間諮詢深水埗和葵青區議會，日期視乎區議會的會期而定。

60. 林惠霞女士表示與貨櫃有關的用途的擬議總樓面面積相等於地積比率 1.76 倍，較其他作貨櫃用途的用地低得多。由於環保署正進行包括交通評估的研究，以檢討地積比率可否提高，如制訂與貨櫃有關用途的最大總樓面面積，或會限制日後增加總樓面面積的潛力。莫炳超先生回答說，生物污水處理廠以外用途的總樓面面積為 253 450 平方米，這個面積是按「交通預算法」（即按該區現有和計劃交通網絡可負荷的與貨櫃有關用途的最大發展量）而釐定的。運輸署已提出，除非可闢設更多交通設施，否則交通網絡未能應付額外發展。雖然環保署顧問會進行更多深入的交通研究，但尚未有研究結果。根據最新資料，擬議總樓面面積已是道路網絡可支援的最大面積。主席補充說，擬議總樓面面積可否增加，視乎日後提供的額外交通設施或措施而定。如不在《註釋》訂明總樓面面積，小組委員會先前關注的問題便不能解決。

61. 林女士留意到環保署顧問先前進行的研究，是旨在展示該用地的潛在用途，而非該用地可支援的最大總樓面面積。莫先生回應說，當局是從交通方面去釐定該用地現時的擬議最大總樓面面積，而該用地以北的一幅出售用地亦採用相同的方

法。當局亦進行交通影響評估，以釐定該出售用地的地積比率，該用地已佔用該區大部分的交通容量。副主席支持從交通方面去釐定該用地的最大總樓面面積，因為遇有對發展密度提出任何異議，此方法可提供切實的基準。主席補充說，小組委員會在考慮有關的改劃用途地帶申請時，區內人士曾對交通問題表示關注。從交通方面去釐定最大總樓面面積已獲運輸署同意和符合城規會的行事方式，實為審慎的做法。如有任何支持放寬限制建議的理據，可進一步檢討總樓面面積。

62. 林女士詢問如有新的評估支持提高發展密度，則未來路向為何。秘書回應說，發展密度可通過申請略為放寬限制或對分區計劃大綱圖作出用途地帶修訂而調整。

63. 一名委員詢問在「其他指定用途」用地內，准許總樓面面積可如何彈性分配。莫先生回答說，環保署的總綱概念藍圖只是顯示有關發展在概念上是否可行，總樓面面積實際上如何分配，將在批地階段釐定。由於整體准許總樓面面積適用於整塊用地，因此具有彈性。

64. 另一名委員建議該用地的發展應參考香港綠色建築議會提倡的建築環境評估法標準。主席表示這個建議可轉交環保署參考。

商議部分

65. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》的擬議修訂項目，以及載於文件附件 II(A)的《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/8A》(刊憲後重新編號為 S/SC/9)和文件附件 II(B)的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附件 II(C)的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》以城規會的名義一併展示。

[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。莫先生此時離席。]

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/356 在劃為「綠化地帶」的
葵涌城門道第 455 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置 (電力支站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/356 號)

66. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年六月八日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理與申請地點所在位置有關但不能預計的一些技術限制所產生的問題。

67. 經商議後，小組委員會決定應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，給予兩個月時間是為了解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。

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/525 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角界限街 58 至 66 號
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/525 號)

68. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年六月十日要求延期一個月考慮申請，以便有時間處理運輸署提出的意見。

69. 經商議後，小組委員會決定應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，給予一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。

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/526 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶和「道路」用地的九龍登打士街1至21號(九龍海旁地段第51號A分段第1小分段、A分段第2小分段、A分段第3小分段、A分段第4小分段、A分段第5小分段、A分段第6小分段、A分段餘段、B分段第1小分段、B分段第2小分段、B分段第3小分段和B分段餘段)進行住宅及酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/526號)

簡介和提問部分

70. 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：

- (a) 申請的背景，特別指出有兩宗先前申請(編號A/K3/519和A/K3/520)涉及申請地點的同一擬議住宅暨酒店發展。編號A/K3/519的申請涉及覆蓋分區計劃大綱圖上顯示爲「道路」的範圍，建築

物高度為 129.87 米(33 層)，於二零零九年十一月六日被都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕。編號 A/K3/520 的申請與這宗申請的發展計劃類似，但建築物高度為 116.72 米(33 層)。申請人其後於二零一零年四月三十日撤回申請；

- (b) 擬議的 31 層住宅暨酒店發展涉及撥出申請地點東南隅一個面積 3.125 平方米的範圍作斜角，以及向政府交還申請地點東邊(登打士街 17 至 21 號)一個面積 269.055 平方米的範圍作公共道路用途，以換取額外地積比率約 1.382 倍；
- (c) 政府部門的意見——包括運輸署和路政署在內的相關政府部門並無對申請提出反對／負面意見。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)對申請有所保留，因為現有德昌街遊樂場有部分範圍由於甘芳街擴展而必須拆卸，但並無補償安排。這項道路擴展計劃的詳情必須交由油尖旺區議會通過，其中包括有關建議的優點、有關建議如不按計劃進行可能造成的後果，以及補償安排。區內人士的意見亦是關鍵因素。他會根據油尖旺區議會的意見，認真考慮擴建甘芳街的建議；
- (d) 油尖旺民政事務專員表示油尖旺東分區委員會的主席對申請沒有意見，而富榮選區的區議員(亦即油尖旺區議會主席)則反對申請，理由是擬議的登打士街是通往西九龍一些商業／住宅發展的重要通道，容許在登打士街設置出口，會對行人構成危險。當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一名提意見人是油尖旺區議會主席，而他的意見與油尖旺民政事務專員傳達的意見相同。另一名提意見人反對申請，理由是「道路」範圍被收納在有關發展內，他亦表示擔心該區的空氣流通和交通容量可能會受到負面影響；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。擬議住宅暨酒店發展與附近主要為較低層作商業用途的商業／住宅發展的土

地用途並非不相協調。現時的建議涉及交還約 269 平方米的範圍以供將來擴展甘芳街之用，小組委員會於二零零九年十一月六日拒絕的先前申請(編號 A/K3/519)則涉及覆蓋有關範圍，相比之下，現時的建議更符合規劃意向，即擴展甘芳街，從而貫通豉油街和登打士街。擴展道路符合分區計劃大綱圖上顯示的土地用途地帶和規劃意向。至於康文署署長的意見提及擴展道路會影響現時的德昌街遊樂場，會受影響的面積約為 84 平方米，而相關政府部門在落實甘芳街擴展時，會徵詢油尖旺區議會的意見，以制定道路擴展工程的詳細安排。據運輸署署長所指出，交還部分申請地點(登打士街 17 至 21 號)作公共道路用途，以及撥出土地作斜角以換取額外地積比率，對交通和道路安全會有好處。從地區規劃的角度而言，擬議的額外地積比率 1.382 倍可以接受，但須獲建築事務監督同意。申請人已設法把建築物高度由原本建議的主水平基準上 133.15 米減至主水平基準上 110.9 米，以處理引起關注的潛在負面視覺影響和空氣流通影響。沿登打士街擴闊行人路的建議能改善行人流動，並提供機會在路邊種植更多樹木以改善街景。至於公眾意見提及有關發展收納「道路」範圍的問題，應留意的是有關範圍在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地，用以在甘芳街闢設一條貫通豉油街和登打士街的大街。擬議發展只會在「住宅(甲類)」地帶的範圍內進行，而運輸署亦認為擬議發展的出入口和其他交通安排可以接受。運輸署在回應所接獲的公眾意見時亦指出，擴展甘芳街及交還部分申請地點以擴闊登打士街的行人路，能改善道路安全及區內交通。

71. 一名委員詢問有沒有需要擴展甘芳街。蘇震國先生答稱擴展甘芳街是分區計劃大綱圖上顯示的規劃意向，並獲運輸署支持。由於收回私人土地以落實公共道路工程涉及複雜的程序，現時土地擁有人願意交還土地，因此是擴展道路的好時機。

商議部分

72. 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六月二十五日止。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) 如申請人所建議，擬議發展的總建築物高度不應超過主水平基準上 110.9 米；
- (b) 如申請人所建議，在擬議發展入伙前交還甘芳街擴展路段，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，設計並平整甘芳街擴展路段，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 設計並落實登打士街的擬議街道擴闊計劃，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 落實所提交排污影響評估內建議的必要排污改善／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) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設計並闢設擬議發展範圍內的汽車和電單車泊車位、上落客貨處和的士避車處，以及通往申請地點的車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的非住用地積比率、豁免支援設施計入總

樓面面積，以及以撥地／交還土地作道路用途／斜角以換取額外上蓋面積和地積比率。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得必要許可。此外，倘建築事務監督不批准有關酒店的寬免，特別是有關發展的非住用地積比率和額外地積比率，而現時計劃須作出重大改變，申請人須向城規會重新提出規劃申請；

- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，並向其申請取消契約的非厭惡性行業限制，以准許進行擬議酒店用途；
- (c) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，並就擬議酒店的發牌規定徵詢他的意見；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即可能會用於甘芳街擴展計劃的土地在交還政府前，其管理和保養仍應由土地擁有人負責，以及這塊土地應因應擬議發展需要而由申請人／土地擁有人平整為私家路路段以建造車輛入口，並且要在交還給政府前按政府標準進行平整；
- (e) 為有關發展擬備美化環境建議時，須留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的下述意見：
 - (i) 強烈建議申請人在北面界線內於地面植樹，以改善街景。應研究把有關發展從登打士街和渡船街的地盤界線充分後移，以便有空間在街道植樹；
 - (ii) 應研究天台綠化和垂直綠化的機會；以及
 - (iii) 倘隔火層會用作空中花園，應有足夠的土深和構築物荷載，以便栽種植物，美化環境。

[方和先生此時離席。]

[路政署總工程師／鐵路拓展林世雄先生、路政署高級工程師／廣深港高速李健東先生、運輸署總工程師／優先鐵路發展鄧偉

亮先生和運輸署高級工程師／優先鐵路發展陸永昌先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

[公開會議]

廣深港高速鐵路西九龍總站和公共交通交匯處與周邊地區的行人連接設施

(都會規劃小組委員會文件第16/10號)

74. 由於此項目與高速鐵路(下稱「高鐵」)有關，而鄭鴻亮先生是香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)非執行董事(運輸署署長)的助理，他就此議項申報利益。由於這是一份資料文件，小組委員會同意鄭先生可以留席。

簡介和提問部分

75. 運輸署總工程師／優先鐵路發展鄧偉亮先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介高鐵西九龍總站和公共交通交匯處的擬議行人連接設施如下：

- (a) 小組委員會曾於二零一零年三月十九日考慮一宗申請，並決定在有條件的情況下予以批准。該宗申請旨在取得許可，在高鐵西九龍總站以北的一塊用地(下稱「申請地點」)進行綜合發展，包括公眾休憩用地、公共交通交匯處、旅遊車和電單車的公眾停車場、公廁和港鐵通風塔、緊急集合區和其他與高鐵項目有關的鐵路相關設施。在商議部分，委員表示關注申請地點、高鐵西九龍總站和附近地區(特別是油麻地和佐敦)之間的行人連接設施。小組委員會同意應邀請路政署向委員簡介此事。因此當局在是次會議作出了簡介安排；
- (b) 除了相關用地現有的行人天橋／行人隧道／地面行人過路系統外，還會有七條行人天橋(FB)和兩條行人隧道(S)連接西九龍總站和附近地區，包括：

- (FB1) 西九龍總站和圓方東南角；
 - (FB2) 西九龍總站和圓方東部；
 - (FB3) 西九龍總站和圓方東北角；
 - (FB4) 西九龍總站和柯士甸站以北的公共交通交匯處；
 - (FB5) 西九龍總站和柯士甸站以北；
 - (FB6) 西九龍總站和柯士甸站以南；
 - (FB7) 公共交通交匯處和文昌樓等；
 - (S1) 西九龍總站和柯士甸站；以及
 - (S2) 西九龍總站和九龍站。
- (c) 在街道水平會有行人路擴展部分，並有交通燈控制的相關過路設施，把西九龍總站／公共交通交匯處與附近地區連接，特別是附近的已建設區；以及
- (d) 西九龍總站以北的公共交通交匯處會有園景平台覆蓋，並有行人路設施連接附近的公眾休憩用地和東面文昌街周圍的建築物。行人天橋會把公共交通交匯處與西九龍總站連接起來。此外，在海泓道沿路(中九龍幹線施工地盤)會提供行人徑擴展部分，並以交通燈控制的行人過路處連接申請地點東北面較舊的社區。有關方面會設置升降機(例如在海泓道和欣翔道交界處的升降機)，以提供無障礙通道，通往公共交通交匯處平台，以連接西九龍總站。

76. 主席詢問行人天橋和行人隧道的闊度是否已有定案。路政署總工程師／鐵路拓展林世雄先生在回應時指出，由於必須考慮行人流量，故尚未決定行人設施的相關闊度。林先生回應主席提出的進一步題問時，表示在設計行人設施時，會考慮小

組委員會先前關注的問題，即行人設施闊度應方便攜帶行李的人士。

77. 一名委員詢問行人天橋和行人隧道系統是否設計成能讓殘疾人士使用的無障礙通道。林先生答稱公共交通交匯處行人系統的北部、中部和南部會設置升降機，從而提供無障礙通道。

78. 主席留意到西九龍總站會是香港的門廊，詢問行人天橋的外觀會否配合西九龍總站的車站設計。林先生回應指會告知港鐵，在設計西九龍總站及其相關行人天橋／行人隧道系統時，要考慮附近地區的特色。此外，所有設計均會提交予橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會，以供考慮。

79. 一名委員詢問有沒有關於單車停泊和停車場位置的資料。林先生回應指在小組委員會上次考慮申請時，已提供了有關發展內部布局的詳細資料。現時的簡介主要集中於申請地點與附近地區的連接設施，以處理小組委員會先前表示關注的高鐵西九龍總站行人連接問題。

商議部分

80. 經進一步商議後，小組委員會備悉所簡介和文件詳述的高鐵西九龍總站和公共交通交匯處與附近地區的擬議行人連接設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、路政署總工程師／鐵路拓展林世雄先生、路政署高級工程師／廣深港高速李健東先生、運輸署總工程師／優先鐵路發展鄧偉亮先生和運輸署高級工程師／優先鐵路發展陸永昌先生出席會議解答委員的詢問。他們於此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

[劉文君女士和陸觀豪先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/614 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 N 單位(包括貯物室)
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/614 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份支持申請／並不反對申請的公眾意見書。其中一名提意見人認為申請人應確保提供消防裝置和走火通道，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。觀塘民政事務專員並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。申請處所的擬議商店及服務行業(陳列室)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，並讓現有工業樓宇或工業－辦公樓宇在使用上更具彈性，前提是擬議用途不會對消防安全及環境造成負面影響。申請處所的擬議商店及服務行業(陳列室)用途符合城市規劃委員會規劃指引「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」(城規會規

劃指引編號 22D)，因為該用途不會對有關樓宇內和毗鄰地區的發展的消防安全、交通、環境和基建造成負面影響。獲徵詢意見的相關政府部門，包括消防處、屋宇署和運輸署，原則上不反對申請。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年六月二十五日止。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) 在展開有關用途前，就有關處所提交及落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前未能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) 就有關處所的擬議商業及服務行業(陳列室)用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；
- (b) 委任一名認可人士就擬議的用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即擬議陳列室用途應與主要的工業用途有關。

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/615 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 44 至 46 號世紀工商中心地下 1B 號
舖
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/615 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出有關處所目前用作出售日本產品的便利店；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份支持申請／並不反對申請的公眾意見書。其中一名提意見人認為申請人應確保提供消防裝置和走火通道，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。觀塘民政事務專員並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。申請處所的擬議商店及服務行業用途大致符合「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，並讓現有工業樓宇或工業－辦公樓宇在使用上更具彈性，前提是擬議用途不會對消防安全及環境造成負面影響。申請處所的擬議商店及服務行業用途符合城市規劃委員會規劃指引「在「其他指定用途」註明

「商貿」地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，因為該用途不會對有關樓宇內和毗鄰地區的發展的消防安全、交通、環境和基建造成負面影響。獲徵詢意見的相關政府部門，包括消防處、屋宇署和運輸署，原則上不反對申請。

86. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

87. 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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月二十五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所繼續進行申請用途前必須為規劃許可續期；
- (b) 就有關處所的商業及服務行業用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；
- (c) 遵守屋宇署負責執行的《耐火結構守則》內所訂定的規定；以及
- (d) 委任一名認可人士就用途改變／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是
 - (i) 根據《1996年耐火結構守則》第 8.1 段和《建

建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處所和地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(ii)根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

[劉文君女士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K8/41 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
橫頭磡翠竹街 8 號翠竹花園商業大樓三樓、四樓
和五樓(天台)
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/41 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出有關處所目前空置，先前被一間幼稚園佔用，該幼稚園於二零零四年終止營運；
- (b) 有關宗教機構(教堂)不會導致申請處所的總樓面面積(即 767.8 平方米)有所改變，而有關建議涉及把幼稚園改建作教堂用途。申請處所主要於星期五晚上、星期六下午和星期日早上用作宗教服務，最多

有 180 至 200 名訪客，而其他日子則預計只有六至八名訪客；

- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，從交通的角度而言，有關建議與獲批准的幼稚園用途相比，並不會嚴重影響交通狀況。教育局局長認為黃大仙地區會有足夠的幼稚園學位。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，四名提意見人全部反對申請。一名提意見人認為擬議教堂會令翠竹花園的交通問題惡化，另外三名提意見人則表示申請處所應作其他用途，例如幼稚園、街市設施、圖書館和康樂設施，以造福區內居民。黃大仙民政事務專員並不反對申請，但她表示鑑於有負面視覺影響，應避免使用大型「十字架」牆飾，而且增加的交通量不應導致翠竹街產生交通擠塞的問題；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。申請人已確認，把申請處所由幼稚園改建作教堂的建議不會導致非住用總樓面面積增加。申請處所是位於停車場樓層之上的獨立建築，可直接經翠竹街進入，因此實際上與其他住宅大樓是分隔的。擬議教堂不大可能對居民和毗鄰的購物中心(即翠竹商場)的使用者構成干擾，因此與附近的住宅和商業用途並非不相協調。根據教育局局長的意見，於私人土地開設幼稚園是根據市場情況作出的決定，預計黃大仙區會有足夠的幼稚園學位。附近的住宅發展目前有 10 間幼稚園。運輸署署長認為現有的公共運輸可以應付擬議教堂產生的額外需求。因此，擬議教堂不會對該區的交通造成負面影響。至於提出公眾意見的人士建議使用申請處所作幼稚園、街市設施、圖書館和康樂設施，應留意的是這是申請處所擁有人的商業決定，而該區附近的公屋發展有提供該等設施。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

91. 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六月二十五日止。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) 在展開申請用途前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
- (b) 如未能在展開有關用途前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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (b) 須委任一名認可人士就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是提供走火通道及為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (d) 留意環境保護署署長載於文件第 8.1.5 段的意見，即設計教堂的布局時，應考慮竹園道的潛在交通噪音影響，並須盡量按照《香港規劃標準與準則》的規定實施噪音緩解措施；以及
- (e) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在擬議發展的運作階段必須妥為護理現有植物。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。杜女士此時離席。]

議程項目 19

其他事項

93. 會議沒有其他事項。

致意

94. 副主席告知委員，這次會議是主席退休前最後一次主持的小組委員會會議，並代表委員向主席致意。主席多謝委員多年來一直全力支持小組委員會的工作。

95. 會議於下午十二時二十五分結束。