

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年八月十九日上午九時舉行的

第 448 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

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／九龍  
張耀敬先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

李偉民先生

劉文君女士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

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  
黃錦鳳女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零一一年八月五日第 447 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」)二零一一年八月五日第 447 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]

(i) 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的擬議修訂

2. 秘書表示她於樂活道擁有一項物業，故就此項目申報利益。委員同意秘書的角色是提供資料及就程序事項提供建議，並不會參與決策，因此可留在會議席上。

3. 秘書說，小組委員會於二零一一年八月五日決定，除了建築物高度限制外，亦應在涵蓋先導紀念堂及前香港三育中學的「政府、社區或機構」地帶的「註釋」就地積比率、上蓋面積及建築物間距加入適當的發展限制，以反映有關重建方案的優點。根據小組委員會的決定，現建議把有關用地改劃為「政府、社區或機構(1)」地帶，並加入上述發展限制。有關分區計劃大綱圖的主要擬議修訂項目如下：

(a) 把有關「政府、社區或機構(1)」地帶北部及南部的建築物高度限制由兩層及八層分別修訂為五層及主水平基準上 90 米(修訂項目 A1 及 A2)。根據有關重建方案，有關「政府、社區或機構(1)」地帶的兩個建築物高度限制的分界線將稍微向南移約三米；

(b) 除了建築物高度限制外，考慮到已提交的重建方案，現建議為有關「政府、社區或機構(1)」地帶訂定 5 倍的最高地積比率，以及 62%(不高於地面之上 15 米)及 46%(高於地面之上 15 米)的最大上

蓋面積，以控制日後發展的體積。此外，須在有關地帶北部及南部兩幢建築物之間主水平基準上 25 米以上(高度不超過兩米的圍牆除外)的位置，闢設最少闊四米的東西向建築物間距，以助盛行風經有關地點滲入及在兩幢建築物之間提供視覺空隙；以及

- (c) 按照上一次會議所議定，修訂有關「住宅(乙類)9」地帶「註釋」的備註，以清楚訂定有關總樓面面積管制。

4. 秘書在回應主席的提問時解釋說，訂定擬議建築物高度、地積比率及上蓋面積限制，以及建築物間距規定，旨在概括制定有關「政府、社區或機構(1)」地帶日後重建項目的建築形式。由於有關重建建議內的擬議長者宿舍屬「住宿機構」用途，須取得城規會的規劃許可，因此有關「政府、社區或機構(1)」地帶的「註釋」沒有在有關規劃意向中特別提及長者宿舍，但有關地點用作教堂及長者設施的規劃意向，以及須取得規劃許可的規定會在《說明書》中述明。

5. 一名委員認為先導紀念堂是已獲評級的歷史建築，應予以保留，並詢問可否把保留這所教堂的規定包括在有關圖則的《說明書》內。秘書回應說，保留歷史建築事宜須視乎古物諮詢委員會的意見。當局會把該名委員的意見轉交康樂及文化事務署的古物及古蹟辦事處，以便日後與有關項目倡議者聯絡。

6. 委員同意續議事項文件所詳載的上述擬議修訂項目，而《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的修訂項目稍後會根據《城市規劃條例》第 7 條刊憲。

## 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/H15/9 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱  
核准圖編號 S/H15/27》，把鴨脷洲鴨脷洲徑和  
鴨脷洲海旁道交界由「住宅(甲類)」地帶  
改劃為「休憩用地」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/9 號)

---

7. 秘書報告說，申請地點屬出售用地，而地政總署代表張耀敬先生已就此項目申報利益。由於這宗修訂分區計劃大綱圖的申請與製圖程序有關，根據城市規劃委員會的一貫做法，委員同意張先生可留席。

#### 簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 一 港島規劃專員  
姚昱女士 一 高級城市規劃師／港島

9. 以下申請人此時獲邀出席會議：

羅健熙先生  
區諾軒先生

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介這宗申請的背景。區潔英女士借助投影片簡介申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

#### 背景

(a) 申請人建議把申請地點（約 4210 平方米）由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。申請地點為政府土地，現用作水務署臨時工地；

- (b) 申請人指出申請地點太接近鴨脷洲的船廠，因此不宜作住宅用途。擬議住宅發展會加重區內早已十分擠塞的道路網的負荷。申請地點會產生負面的環境影響，影響日照、通風及附近校舍和住宅發展的景觀。再者，鴨脷洲的人口密度是全港之冠，而且區內休憩用地不足；

#### 相關政府部門的意見

- (c) 地政總署港島西及南區地政專員反對這宗申請。申請地點（鴨脷洲內地段第 135 號）已列入「供申請售賣土地一覽表」（下稱「勾地表」）的二零一一至一二年度賣地計劃。出售申請地點的建議旨在落實作住宅發展的規劃意向。擬議的休憩用地用途不符合規劃意向，也會影響擬議賣地計劃；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (d) 運輸署署長原則上不反對擬議休憩用地用途，但認為需要就有關建議引致的交通影響進行評估。由於申請人沒有就交通影響提交任何資料，在收到進一步資料前，他保留就建議提供進一步意見；
- (e) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對修訂申請沒有負面意見。至於申請人擔心申請地點會引致建築噪音影響方面，準發展商必須符合有關的污染管制條例；
- (f) 康樂及文化事務署署長表示，根據《香港規劃標準與準則》，南區現有的休憩用地足夠。申請地點鄰近現有休憩場地，而這些場地已設有各種休憩和康樂市容設施，以配合鴨脷洲區公眾的需要。康文署署長並不打算負責擬議休憩用地日後的發展及管理事宜；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，把申請地點改劃為「休憩用地」地帶有助保存現有樹木；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

### 區內人士的意見

- (h) 民政事務總署南區民政事務專員表示，南區區議會在二零一一年一月二十四日的會議上通過動議，明確反對把申請地點列入勾地表，主要是因為擔心擬議發展會對交通造成影響，並且要求把申請地點改劃為「休憩用地」地帶。另外，根據所接獲的南灣（附近的私人住宅發展）管理處的信件，問卷調查的所有回應者均支持把申請地點改劃為「休憩用地」地帶；

### 公眾意見

- (i) 在法定公布期內，當局接獲 56 份意見，其中一份由創建香港提交，一份由一名南區區議員提交，其餘的 54 份由公眾／區內居民提交。他們的意見撮述如下：

- (i) 創建香港促請城市規劃委員會在南區日後的運輸及交通情況明朗化之前，限制南區進行新發展及增加密度；
- (ii) 表示支持的意見與申請人的理據大致相若。此外，部分公眾意見表示，黃竹坑「綜合發展區」用地已規劃進行住宅發展，而擬議休憩用地應以漁村為主題，以吸引遊客前往；
- (iii) 申請地點並不適合作住宅用途，提意見人建議把申請地點發展為停車場或博物館；
- (iv) 申請地點已規劃作住宅發展並已列入勾地表，應保留作這個用途，因為鴨脷洲的小型單位供應不足；以及
- (v) 申請地點面積過小，而且鴨脷洲已有很多休憩用地。把土地改作休憩用地會令非法泊車問題及罪案增加。該名南區區議員認為應把申請地點保留作船廠之用。

- (j) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，有關理由撮述如下：

### 是否適合作住宅用途

- (i) 申請地點在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖上一直劃為「住宅(甲類)」地帶。由於申請地點位處海旁，而且十分接近附近的私人住宅發展（即深灣軒及南灣），因此，申請地點的住宅用途與附近的土地用途互相協調，而且目前的「住宅(甲類)」地帶用途劃分實屬恰當；
- (ii) 雖然申請地點或會受位於南面約 100 米的船廠所發出的工業噪音影響，但日後的發展可採用適合的紓緩噪音措施；

### 交通影響

- (iii) 申請地點目前屬乙類地盤，根據《建築物(規劃)規例》，最高住用地積比率達 9 倍。經考慮申請地點附近現有兩個路口的交通容量，以及南灣及擬議發展的人口，擬議發展的最高地積比率會限為 7 倍。此外，南港島線(東段)計劃包括在兩個路口落實道路改善工程／措施，以解決預計的交通流量增加問題。南港島線(東段)預定於二零一五年竣工，很大機會在擬議發展居民遷入時投入運作；

### 對附近地區的影響

- (iv) 申請人關注到擬議發展會阻擋日照及毗鄰學校的景觀。由於有關發展的規模細小（地積比率為 7 倍及建築物高度為主水平基準 120 米），而且不包括位於申請地點西南面的山坡範圍，令申請地點日後的發展與毗連學校大樓相隔至少 20 米，因此，申請地點的擬議住宅發展不會在天然採光及視覺上造成負面影響。有關施工期間的噪音影響，環保署署長指出，準發展商必須符合有關的污染管制條例；
- (v) 有關阻擋海風方面，申請地點的賣地條件會訂明須劃設非建築用地，以便與深灣軒平台

之間維持約 30 米的淨闊度。擬議住宅發展不會阻擋盛行東風沿現有氣道吹入，該氣道是在香港仔及鴨脷洲區的空氣流通評估內所確定。至於人口密度的問題，鴨脷洲這部分用地的人口密度不算高；

#### *休憩用地的供應*

- (vi) 香港仔及鴨脷洲（下稱「該區」）已根據《香港規劃標準與準則》規劃和預留足夠休憩用地。根據該區 166 600 人的計劃人口計算，需提供合共 33.3 公頃的休憩用地。計及現有及已規劃的休憩用地供應量，約有 35 公頃土地會用作發展休憩用地，足以應付所規定的數量有餘。鴨脷洲方面，需為 87 000 人的人口提供約 17.4 公頃的休憩用地，而已提供或預留作休憩用地發展的土地約為 19.3 公頃，包括鴨脷洲北岸約 6.2 公頃已劃為「休憩用地」的土地，當中約 5 公頃已發展為海濱長廊和公園。新建成的鴨脷洲風之塔公園已闢設一個表演場地。鑑於鴨脷洲區已設有不同種類的靜態和動態的美化市容設施以配合該區公眾的需要，康文署署長目前沒有計劃把申請地點發展為康樂場地；以及

#### *房屋需求*

- (vii) 政府確有需要維持穩定的房屋用地供應量，以配合社會對房屋的需求。鑑於以上所作的評估，申請人提出把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議不獲支持。

11. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。羅健熙先生提出下列要點：

- (a) 申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，並已列入勾地表的賣地計劃，一旦發展為住宅用途就不能改作其他用途。在釐清日後的運輸及交通情況前，目前把申請地點保留作休憩用地用途，是較審慎的做法；

- (b) 位於申請地點的擬議發展會加重區內早已十分擠塞的道路網的負荷。現時不能準確預測該區在南港島線(東段)投入運作及申請地點附近的擬議路口改善工程完成後的交通情況，因為有關的交通影響研究是基於多項假設而進行。為免延續負面的交通影響，在南港島線(東段)竣工及投入運作前，不應建議進行新的發展；
- (c) 有關政府部門的回應，地政總署港島西及南區地政專員是唯一反對申請的政府部門，而他的反對理由（即有關地點已列入賣地計劃，而住宅用途符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向）並不合理；
- (d) 鑑於有關用地位處海旁，而且該區土地價值高昂，有關用地只會提供高檔的住宅單位，不能解決市民大眾對房屋的需求；
- (e) 整個地區已預留作住宅用途超過 30 年，而利東邨、漁安苑、深灣軒及南灣的住宅發展已經建成。當局應全面檢討該區的用途地帶劃分；
- (f) 鑑於申請地點位處海旁，擬議住宅發展（建築物高度為主水平基準上 120 米）會阻擋海風及陽光，對附近地區造成負面影響。由於申請地點已在分區計劃大綱圖劃為「住宅(甲類)」地帶，因此沒有機制可確保日後住宅發展的設計會把這些影響減至最低；
- (g) 規劃署表示申請地點不容易受約 100 米外的船廠所發出的工業噪音影響，這說法頗為主觀。有關這方面，南灣（申請地點毗鄰的住宅發展）部分單位設有不可開關的窗戶，以便把船廠的噪音影響減至最低。然而，環境保護署仍然不滿意這項紓緩措施。因此，申請地點不容易受工業噪音影響的說法並未令人信服；以及
- (h) 都會規劃小組委員會文件第 10.5 段載述鴨脷洲的人口密度不算高。然而，如與觀塘、深水埗、天水圍等已建設地區相比，鴨脷洲的人口密度較高（每

平方公里 66 775 人)，實不宜進一步增加該區的人口密度。

12. 區諾軒先生提出下列要點：

- (a) 雖然當局有需要增加住宅單位供應以應付全港對房屋的需求，但把有關地點發展作住宅用途不能應付市民大眾對房屋的需求，因為申請地點面積細小，只可提供高檔的住宅單位。因此，他質疑出售申請地點是否可以發揮穩定樓價的作用。此外，區內另有其他一些用地可發展作住宅用途；
- (b) 南灣入伙及區內一些船廠可能遷往其他地方，都會增加該區的交通流量，因此，當局估計日後的交通情況時，也應考慮這一點；以及
- (c) 南港島線(東段)利東站與申請地點有一段距離，毗鄰的深灣軒及南灣的居民必需步行上一條斜坡通道才可乘搭南港島線(東段)。當局或有需要提供連接港鐵站的穿梭巴士服務，因而令區內道路的負荷進一步增加。

13. 一名委員詢問申請地點的擬議休憩用地與附近住宅發展的距離，區諾軒先生回答說，申請地點接近深灣軒、南灣及漁安苑的住宅發展，而且也已有意見提出把申請地點發展為鴨脷洲海濱長廊的一部分。羅健熙先生認為山上較遠處利東邨的居民也會享用申請地點的休憩用地設施。

14. 區潔英女士在回應一名委員詢問有關人口密度的問題時表示，鴨脷洲東部的人口密度（約為每平方公里 45 000 人）與整個鴨脷洲的人口密度（即每平方公里 66 775 人）相比並不算高。她根據向委員顯示的一些照片表示，申請地點毗連海濱長廊，並有翠綠山巒作背景景觀，因此不算太擠迫。

15. 區潔英女士在回應一名委員的提問時回答說，除了進行重建外，鴨脷洲沒有其他尚待發展的「住宅(甲類)」用地。

16. 杜錦標先生在回應一名委員的提問時表示，有關的交通影響評估並非只考慮有關地點，也會考慮區內所有現有及擬議

的發展。他進一步闡釋說，南港島線(東段)投入運作有助紓緩區內道路擠塞及主要道路交通負荷的問題。鐵路站附近住宅發展的居民很大機會會選擇乘搭南港島線(東段)，因而有助減輕鴨脷洲橋道等主要道路的交通流量，令該區道路網的交通情況得以紓緩。此外，爲了進一步改善道路交通情況，當局會在鴨脷洲橋道／鴨脷洲徑及鴨脷洲徑／利東邨道兩個路口進行改善工程。羅健熙先生說，由於不能準確地預測交通影響，加上尙未就選擇交通工具方面進行研究，因此，現時把有關用地預留作休憩用地是審慎的做法。區諾軒先生進一步闡釋說，由於鴨脷洲東部仍在發展階段，而且現時不能準確預計該區的交通流量，因此應擱置在申請地點進行住宅發展的建議。

17. 由於申請人沒有提出進一步意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署代表出席會議。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

18. 鑑於應付房屋需求的整體土地供應不足，申請人所指該區人口密度高的說法頗爲主觀，而且把申請地點改劃爲休憩用地的建議缺乏充分理據支持，一名委員認爲申請不應予以支持。

19. 另一名委員備悉申請地點是區內唯一尙未發展的「住宅(甲類)」用地。鑑於有關的住宅發展的規模並非過大，而且對附近地方的交通造成嚴重影響的機會不大，因此，該名委員認爲申請地點應繼續劃作住宅用途。

20. 另一名委員認爲，申請人要求在南港島線(東段)竣工前擱置發展申請地點的建議並無理據支持，因爲如這個論點成立，則該區的發展和重建項目會被凍結。

21. 主席引述將軍澳線的經驗，表示將軍澳線通車後，該鐵路線的使用率在將軍澳區不同交通工具中佔很大比重。杜錦標先生補充說，將軍澳線通車前，將軍澳隧道在繁忙時間經常出現交通擠塞，但將軍澳線通車後，交通情況便見改善。杜錦標先生表示，過往多條鐵路線的經驗顯示，鐵路線通車不大可能令鐵路範圍的道路交通情況惡化。如獲提供鐵路服務，市民便

會有多一個選擇，他們可選擇乘搭鐵路這種交通工具，以免受路面交通擠塞影響。南港島線(東段)竣工後，當遇上嚴重交通擠塞時，鴨脷洲居民大有可能轉搭其他交通工具。另一名委員同意杜先生的意見，認為市民會視乎交通情況而選擇乘搭哪一種交通工具。

[曾裕彤先生此時離席。]

22. 一名委員不支持改劃用途地帶的申請，因為沒有充分理由支持在南港島線(東段)竣工前擱置在申請地點進行擬議住宅發展的建議、該區已預留足夠土地作「休憩用地」，以及沒有足夠土地應付房屋需求。

23. 另一名委員不支持改劃用途地帶的申請，因為申請地點在分區計劃大綱圖劃為「住宅(甲類)」地帶已超過 30 年，而且申請人沒有提交充分理據以支持改劃用途地帶的申請。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並同意修改拒絕理由的一些用詞。拒絕理由如下：

- (a) 申請地點目前的「住宅(甲類)」地帶用途劃分實屬恰當，因為住宅用途與附近的土地用途互相協調，而且不會對附近地區的交通及環境造成負面影響；
- (b) 現有／已規劃的休憩用地供應量足以供香港仔及鴨脷洲規劃區及鴨脷洲本身的人口使用；以及
- (c) 應在提供額外休憩用地與其他相關規劃考慮因素(包括有需要維持穩定的房屋用地供應量，以配合社會需求)之間取得平衡。

## 議程項目 4

### 第 12A 條申請

〔公開會議(限於簡介和提問部分)〕

Y/H15/8 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/27》，把鴨脷洲鴨脷洲海旁道東面一塊狹長土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/8 號)

---

25. 秘書報告說，申請地點與另一宗由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交的申請(編號 Y/H15/7)相同。方和先生及陳旭明先生現時與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月期間受僱於新鴻基，亦已就此項目申報利益。劉文君女士已就未能出席會議致歉，陳旭明先生則尚未到達，而方和先生已暫時離席。

### 簡介和提問部分

26. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	—	港島規劃專員
姚昱女士	—	高級城市規劃師／港島

27. 以下申請人此時獲邀出席會議：

羅健熙先生  
區諾軒先生

28. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請姚昱女士向委員簡介這宗申請的背景。姚昱女士借助投影片簡介申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

### 背景

(a) 申請人建議把申請地點(約 23 900 平方米)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶。根據建議，申請地點會分成兩個部

分。北面部分主要會用作公眾休憩用地，而南面部分則會用作船廠；

- (b) 申請人辯稱申請地點上一些船廠目前空置或已改作其他用途。把申請地點部分範圍由「工業」地帶改劃為休憩用地可惠及該區的居民，並可減少附近一帶的車流和所面對的噪音滋擾。申請地點的擬議休憩用地亦可與沿鴨脷洲海旁的現有長廊及已規劃休憩用地相融合；

#### 相關政府部門的意見

- (c) 地政總署港島西及南區地政專員表示，申請地點完全位於政府土地內，該塊政府土地現時由 33 份短期租約佔用。七名租戶已收到租約快將完結的通知。其他短期租約現時每三個月續期一次，只要提前三個月發出通知，所有該等租約均可終止，受影響的短期租約沒有包括任何涉及重置／重撥土地的條文。政府沒有就遷置船廠／鋸木廠的短期租約建議擬定任何時間表；
- (d) 運輸及房屋局表示，該局的政策是為海事配套工業提供協助，而所涉船廠用地須保留，以在本地提供所須的定期保養及維修服務(特別是為中及小型船隻提供的服務)。該局認為有關船廠用地在運作上是香港仔港灣的一部分，亦是香港這個昔日漁港的重要文物；
- (e) 海事處處長表示，香港的持牌漁船數目過去十年不斷下降，遊艇的數目則不斷上升。兩類船隻均是船廠的主要潛在客戶。仍在香港仔南避風塘運作的船隻數目已增加，預計會帶來更多船隻維修活動；
- (f) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示申請地點可能受到船廠的作業及在申請地點進行的汽車維修／拆卸工程污染。待有關短期租約終止，項目倡議者須在展開擬議休憩用地發展前進行土地污染評估，日後亦須進行土地修復工作；

- (g) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示根據《香港規劃標準與準則》的供應標準，南區現有足夠的休憩用地。申請地點附近現有的康樂場地已配備各類靜態和動態的美化市容設施，以應付鴨脷洲區居民的需要。申請地點對利東邨及漁安苑大部分的居民來說並不方便易達，亦非興建休憩用地的理想地方。康文署署長在現階段無意承擔擬議休憩用地日後的發展與管理工作；

#### 區內人士的意見

- (h) 民政事務總署南區民政事務專員表示曾接獲南區造船業商會及毗鄰私人住宅發展項目南灣管理處所提交的兩封信件。南區造船業商會因這宗改劃用途地帶申請會對漁業及其他海事產業造成嚴重影響而反對這宗申請，而南灣一些居民則認為申請地點應用作公共小巴總站、公眾停車場、小型度假酒店、餐廳、便利店、緩跑徑及／或綠化設施；

#### 公眾意見

- (i) 當局在法定公布期內接獲 58 份意見，其中一份意見由南區區議會主席提交，一份由一名南區區議員提交，兩份由創建香港和一名南區區議員提交，15 份由船廠經營者／與海事產業相關的組織／機構提交，而餘下的 39 份意見則由市民提交。就申請提出的意見現撮載如下：

#### 表示支持的意見

- (i) 大部分船廠目前都用作不相關的用途。減少船廠用地和闢設休憩用地的建議將有助改善該區的環境與衛生情況，並可減少車流和降低火警風險及罪案率，以及促進旅遊業發展。附近地區(特別是海濱一帶)缺乏休憩用地；

#### 表示反對的意見

- (ii) 船廠用地減少會令船廠服務被削減，影響工人的生計。海事服務產業是該區文化的一部分，應該予以保留，而在修訂船廠用地的土地用途地帶前應進行全面諮詢；

- (iii) 海事配套設施減少會對漁業及海事產業造成嚴重影響。擬設的船廠不足以應付停泊在香港仔港灣的漁船和其他船艇的維修保養需要，因而影響海事作業安全。船隻的維修保養費用及服務輪候時間亦會增加。搬遷船廠需時很久且涉及龐大的費用，會嚴重影響船廠的業務運作，亦會導致失業和影響區內經濟。沿鴨脷洲北岸已有足夠的休憩用地。有關建議只會惠及小部分人，而用地在船廠關閉後應重新進行招標，確保有關土地能地盡其用；
- (iv) 船廠為各類船隻提供多元化的修理、乾儲及零售服務，應該予以保留，以支援船舶修理業的發展，為船隻提供基本的維修保養服務，以及保留就業機會和本地文化。至於這配套產業能否發展成功，則完全依賴避風水域海濱沿岸的用地是否可用。發展海事配套產業的機會在過去 50 年已大幅減少。有關建議並無確定重置船廠和海事配套設施的地點。毗連的住宅發展項目已收納設計措施，以充分緩減和盡量減少因工業與住宅用途為鄰而產生的問題。由於沿香港仔港灣已有大型休憩用地，該區無須闢設更多休憩用地；以及

#### 一般意見

- (v) 船廠經營者要求就搬遷和建造船廠的費用獲得補償；獲得較大用地以經營業務；獲給予三個月的搬遷期；訂定較長的租約期；以及在船廠範圍外預留足夠的水面空間；

#### 規劃署的意見

- (j) 規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估現撮載如下：

#### 關設船舶修理場的需要

- (i) 海事處處長表示雖然過去十年領有牌照的漁船數目不斷減少，但遊艇數目不斷增加。運輸及房屋局亦表示該局的政策是為海事配套

產業提供支援，而有關船廠用地應獲保留，以便在本港提供所需的例行維修保養服務；

- (ii) 申請地點上的船廠及機械工場每天為漁船和遊艇提供例行的配套及保養以及緊急修理服務，以利用該地點位於海旁和鄰近香港仔南避風塘及遊艇俱樂部的優勢。運輸及房屋局認為有關船廠用地在運作上屬香港仔海港的一部分，也是香港這個昔日漁港的重要歷史文物。申請地點現時劃為「工業」地帶實屬恰當，而此地帶應獲保留，以便為本地漁船和船隻提供所需的配套服務；

#### *休憩用地供應量*

- (iii) 當局已根據《香港規劃標準與準則》為香港仔及鴨脷洲規劃區，以及為鴨脷洲區規劃及預留充足的休憩用地。按該區已規劃的人口(166 600 人)計算，共須 33.3 公頃的休憩用地。考慮到現有及已規劃的休憩用地設施，共有約 35 公頃的土地作休憩用地發展，足以符合休憩用地規定有餘。至於鴨脷洲，87 000 人口將須約 17.4 公頃的休憩用地，當局已提供或預留約 19.3 公頃的土地作休憩用地發展；

#### *擬議休憩用地的位置*

- (iv) 申請地點並不對利東邨及漁安苑大部分的居民來說方便易達。就此，康文署署長認為該用地並非興建休憩用地的理想地方；

#### *計劃的落實事宜*

- (v) 考慮到休憩用地整體的供應情況和申請人建議闢設的休憩用地位置，康文署署長無意承擔擬議休憩用地日後的發展與管理工作。至於擬議計劃(例如遷移船廠以及擬議休憩用地的發展、管理與維修保養責任等)會否落實，目前仍未確定。港島西及南區地政專員又表示，受影響的短期租約並無訂定與重置／重新撥地有關的條文，而政府亦沒有就以短期

租約形式經營的船廠的搬遷建議訂定時間表；以及

- (vi) 基於以上評估，擬議的「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶並不恰當，而申請地點應保留現時的「工業」地帶規劃。

29. 主席繼而請申請人闡述這宗申請的內容。羅健熙先生提出以下要點：

- (i) 提交現時這宗申請是受到擬把同一地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶的另一宗申請(申請編號 Y/H15/7)(議程項目5)所啓發，而小組委員會亦會在這次會議上考慮該宗申請。這宗申請擬就有關地點提出另一土地用途方案，供小組委員會考慮；
- (ii) 由於漁業日漸式微，而不少船廠已結束業務並把有關土地改作其他行業用途，把申請地點部分範圍由「工業」地帶改劃作休憩用地可惠及該區的居民，也可減少對附近居民所造成的噪音滋擾；以及
- (iii) 現有船廠是以短期租約的形式經營，無法鼓勵船廠經營者保養其用地及改善區內環境。倘短期租約的期限可以獲延長，便可提供更多誘因，鼓勵船廠經營者保養其用地及改善區內環境。

[ 許智文教授此時到達參加會議。 ]

30. 區諾軒先生提出以下要點：

- (i) 就這宗改劃用途地帶申請所提交的文件水準不夠專業，而擬議船廠及擬議休憩用地之間的分界是隨意劃定的；以及
- (ii) 根據另一宗改劃用途地帶申請(申請編號 Y/H15/7)(議程項目5)所提交的建議，該休憩用地會被船廠貫穿，情況並不理想。擬議休憩用地(尤以

申請地點南端的休憩用地為然)並不方便易達，會成為毗連住宅發展項目南灣的私人花園。

31. 區潔英女士在回應一名委員的詢問時答稱，申請地點多年前劃為「工業」地帶，但在二零零零年三月三日根據《城市規劃條例》展示的分區計劃大綱草圖編號 S/H15/12 上，該地點由「工業」地帶改劃為「未決定用途」地帶，而毗連用地(現由南灣佔用)則由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。當時劃設該「未決定用途」地帶的目的在於反映就船廠用地進行土地用途檢討的意向。當局在展示期內接獲 40 份主要由船廠經營者就上述修訂提出的反對意見。二零零零年九月二十六日，城規會轄下的聆訊反對小組委員會在聆訊反對意見後，決定順應反對的全部／部分內容，把船廠用地由「未決定用途」地帶恢復劃為「工業」地帶，主要因為保留「工業」地帶可反映有關地點現時的用途。自此之後，申請地點的用途地帶並無改變。據她了解，設於政府土地上的船廠(包括該處的船廠)一般是以短期租約的形式經營。申請地點的船廠的短期租約期限最初定為三至五年，之後每三個月續期一次。政府或租戶皆可透過預先給予三個月通知而終止該等短期租約。張耀敬先生證實設於政府土地上的本地船廠一般是以短期租約形式經營。

32. 由於申請人沒有其他要點補充，而委員再無提出其他問題，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。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

33. 張耀敬先生在回應一名委員的詢問時表示，獲批給短期租約的租戶須繳付市值租金，而市值租金的水平每三年檢討一次。該名委員認為由於租戶目前仍在申請地點內經營業務並就使用該地點繳付市值租金，搬遷船廠並無充分理由支持。

34. 主席詢問有關地點內將會被終止的短期租約數目，張耀敬先生表示他手上並無有關資料。

35. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，涉及把有關地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地

帶的另一宗第 12A 條申請(申請編號 Y/H15/7)(議程項目 5)由新鴻基旗下一家附屬公司提交，而小組委員會在考慮這宗改劃用途地帶申請後會考慮該宗申請。一名委員認為，由於這宗改劃用途地帶申請所涉及的申請地點與另外一宗改劃用途地帶申請(申請編號 Y/H15/7)(議程項目 5)所涉及的申請地點相同，而兩個改劃用途地帶建議均涉及把船廠改為休憩用地，小組委員會宜先聽取就申請編號 Y/H15/7 作出的陳述，然後才就兩宗改劃用途地帶申請一併作出決定，此乃審慎的做法。小組委員會表示同意。

[ 港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島姚昱女士獲邀出席會議。 ]

### 議程項目 5

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H15/7                    申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/27》，把鴨脷洲鴨脷洲海旁道東面一塊狹長土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/7 號)

---

36. 秘書報道說，申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一間附屬公司提交。方和先生及陳旭明先生現時與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月期間受僱於新鴻基，亦已就此項目申報利益。劉文君女士已就未能出席會議致歉，陳旭明先生則尚未到達，而方和先生已暫時離席。

37. 小組委員會亦備悉申請人已表示未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

### 建議

- (a) 申請人建議把申請地點(約23 900平方米)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶。根據申請人的建議，申請地點將分為三大部分。北部及南部主要用作公眾休憩用地，而中部則容納現有及經遷置的船廠；
- (b) 申請人辯稱鴨脷洲缺乏休憩用地。有關休憩用地可作為船廠及毗鄰用途之間的緩衝區。申請人打算闢設擬議休憩用地，待完工後交予康樂及文化事務署署長管理及保養；

### 主要政府部門的意見

- (c) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，現有改劃用途地帶建議缺乏技術細節，是否可切實落實有關建議(特別是隔音罩)實成疑問。申請地點可能受到船廠的作業及在申請地點進行的汽車維修／拆卸工程污染。待有關短期租約終止，項目倡議者須在展開擬議休憩用地發展前進行土地污染評估，日後亦須進行土地修復工作；
- (d) 地政總署港島西及南區地政專員表示，申請地點完全位於政府土地內，該塊政府土地現時由33份短期租約佔用。七名租戶已收到租約快將完結的通知。其他短期租約現時每三個月續期一次，只要提前三個月發出通知，所有該等租約均可終止。申請人沒有提供落實擬議方案的詳情，例如物色負責落實各項建議的代理人，各項工程及遷置船廠業務的資金成本，以及擬議隔音罩其後的保養責任。此外，受影響的短期租約沒有包括任何涉及重置／重撥土地的條文。政府沒有就遷置船廠／鋸木廠的短期租約建議擬定任何時間表；
- (e) 運輸及房屋局表示，該局的政策是為海事配套工業提供協助，而所涉船廠用地須保留，以在本地提供所須的定期保養及維修服務(特別是為中及小型船隻提供的服務)。該局認為有關船廠用地在運作上是香港仔港灣的一部分，亦是香港這個昔日漁港的重要文物；

- (f) 海事處處長表示，香港的持牌漁船數目過去十年不斷下降，遊艇的數目則不斷上升。兩類船隻均是船廠的主要潛在客戶。仍在香港仔南避風塘運作的船隻數目已增加，預計會帶來更多船隻維修活動；
- (g) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示根據《香港規劃標準與準則》的供應標準，南區現有足夠的休憩用地。申請地點附近現有的康樂場地已配備各類靜態和動態的美化市容設施，以應付鴨脷洲區居民的需要。申請地點對利東邨及漁安苑大部分的居民來說並不方便易達，亦非興建休憩用地的理想地方。康文署署長在現階段無意承擔擬議休憩用地日後的發展與管理工作；

#### 區內人士的意見／公眾意見

- (h) 民政事務總署南區民政事務專員表示，南區區議員十分關注有關的改劃用途地帶申請。他們認為申請地點的用途地帶應維持不變，而南區區議會一直關注這宗申請的最新發展。然而，一名南區區議員曾在不同場合上表示，他認為有需要為海事配套服務的運作劃設土地；
- (i) 在法定公布期內，當局接獲39份公眾意見書，包括立法會議員、南區區議員、民主黨、創建香港及環保觸覺各一份；15份來自船廠經營者／航海業相關協會／機構，餘下19份意見書則來自市民大眾；

#### 表示支持的意見

- (i) 擬議休憩用地可改善該區的綠化及休憩用地環境；

#### 表示反對的意見

- (ii) 海事配套設施減少會對漁業及航海業造成嚴重影響。擬議船廠不足以滿足停泊於香港仔港灣的漁船及其他船隻的維修保養需求，因而影響航海作業的安全，維修保養成本亦會上升；

- (iii) 申請地點的南部面向較闊和較深的海道，而且停泊的小船較少，沒那麼擁擠，可容納較大的船隻，因此較適宜作船廠。把船廠遷往擬議位置會減少適宜進行維修保養的船隻種類，損害船隻維修業；
- (iv) 選擇現址作船廠是因為它遠離住宅發展，可減低對環境造成的影響。該處一帶以往並無住宅發展，發展商應負責有效地減低對其發展所造成的噪音影響；
- (v) 鴨脷洲北岸沿岸已有充足的休憩用地。由於申請地點位置偏遠，缺乏公共交通設施，在申請地點關設擬議休憩用地只可惠及附近住宅發展的發展商，而非市民大眾；
- (vi) 應保留船廠服務，以作為香港悠久而著名的航海傳統的活見證；
- (vii) 船廠為各種船隻(包括數目迅速增長的遊艇及水上運動小船)提供多元化的維修、乾儲及零售服務，應予以保留，以支持船隻維修業的發展。申請地點在「二零零三年香港仔港灣專題研究」中已獲指定為船廠整固區；
- (viii) 海事配套工業完全依賴避風水域海濱沿岸的用地是否可用。該等工業的發展機會在過去50年已大幅減少，因為海濱用地已改劃為一些不須依賴海濱通道的用途。有關建議並沒有訂出重置地點，以遷置有關船廠及航海配套設施；
- (ix) 毗鄰住宅發展的設計備有所須措施，足以緩解及減少工業與住宅用途為鄰所產生的問題；
- (x) 香港仔港灣四周已有大規模的休憩用地。擬議布局(船廠位於兩塊休憩用地之間)會成為附近的住宅發展南灣的後花園。有關改劃用

途地帶建議只會保障發展商銷售其物業發展的利益；

一般意見

- (xi) 船廠經營者關注到船廠面積減少會令船廠服務供應減少，因而未能滿足維修保養船隻的需求；
- (xii) 用地在船廠關閉後應重新進行招標，以確保善用有關土地；
- (xiii) 有關建議或會導致公眾休憩用地被「私有化」，成為附近私人住宅發展的後花園。政府應保護市民大眾使用公眾休憩用地的權利；
- (xiv) 有關船廠在改劃用途地帶後應維持更好的規劃及安排，並應改善它們的作業環境；
- (xv) 支持為有關居民提供更多休憩用地及闢設連接鴨脷洲東西岸的長廊；以及
- (xvi) 規劃署在改劃用途地帶後，應就新船廠用地的位置及面積與現有／已搬遷的經營者聯絡。現有／已搬遷船廠的作業不應受到限制，而現有船廠只可在遷到新用地後才進行拆卸。

(j) 規劃署的意見

規劃署基於文件第10段所作的評估，並不支持申請。評估內容撮載如下：

對船舶修理場的需求

- (i) 海事處處長表示雖然過去十年領有牌照的漁船數目不斷減少，但遊艇數目不斷增加。運輸及房屋局亦表示該局的政策是為海洋配套產業提供支援，而有關船廠用地應獲保留，以便在本港提供所需的例行維修保養服務；

- (ii) 申請地點上的船廠及機械工場每天為漁船和遊艇提供例行的配套及保養以及緊急修理服務，以利用該地點位於海旁和鄰近香港仔南避風塘及遊艇俱樂部的優勢。運輸及房屋局認為有關船廠用地在運作上屬香港仔海港的一部分，也是香港這個昔日漁港的重要歷史文物。申請地點現時劃為「工業」地帶實屬恰當，而此地帶應獲保留，以便為本地漁船和船隻提供所需的配套服務；

#### *關設休憩用地*

- (iii) 當局已根據《香港規劃標準與準則》為香港仔及鴨脷洲規劃區，以及為鴨脷洲區規劃及預留充足的休憩用地。按該區已規劃的人口(166 600 人)計算，共須 33.3 公頃的休憩用地。考慮到現有及已規劃的休憩用地設施，共有約 35 公頃的土地作休憩用地發展，足以符合休憩用地規定有餘。至於鴨脷洲，87 000 人口將須約 17.4 公頃的休憩用地，當局已提供或預留約 19.3 公頃的土地作休憩用地發展；

#### *擬議休憩用地的位置*

- (ii) 申請人所建議的休憩用地大部分與現有休憩用地設施分開，其位置對大部分利東邨和漁安苑的居民而言亦不方便。此外，擬議休憩用地會被船廠一分為二，兩者之間並無連接通道。康文署署長認為申請地點並非發展休憩用地的好地點；

#### *落實事宜*

- (iii) 擬議方案的落實事宜，例如各項工程及遷置船廠的資金；擬議隔音罩的可行性及保養責任，以及擬議休憩用地的管理及保養責任等等均尚未明朗。雖然申請人的意向是關設休憩用地，並在完工後交予康文署接管，但康文署署長沒有打算接管擬議休憩用地的管理及保養事宜；

*環境方面的考慮因素*

- (iv) 申請人聲稱擬議休憩用地可作為工業用途及毗鄰土地用途的緩衝區。就此，小組委員會須備悉有關方面已根據城規會於二零零五年十一月二十五日首次批准的規劃申請(編號 A/H15/214)，在有關「住宅(戊類)1」地帶內的住宅發展落實多項紓減噪音措施；以及
- (v) 基於以上評估，擬議的「其他指定用途」註明「休憩用地及船廠」地帶並不恰當，而申請地點應保留現時的「工業」地帶規劃。

39. 委員沒有對申請提出問題。主席多謝規劃署的代表出席會議。姚昱女士及區潔英女士此時離席。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定不同意兩宗修訂申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載不同意兩宗申請(編號 Y/H15/8 及 Y/H15/7)的理由，並認為有關理由恰當。

41. 拒絕申請編號 Y/H15/8 的理由如下：

- (a) 須保留有關船廠及機械工場，以為本地漁船隊及遊艇提供所須的維修保養服務。申請地點現時劃為「工業」地帶實屬恰當；
- (b) 有充足的現有／已規劃休憩用地設施服務香港仔及鴨脷洲規劃區，以及鴨脷洲的人口。擬議休憩用地的位置對休憩用地發展而言並不理想；以及
- (c) 與遷置船廠有關的落實事宜，以及擬議休憩用地的發展、保養和管理責任尚未明朗。有關建議能否落實實成疑問。

42. 拒絕申請編號 Y/H15/7 的理由如下：

- (a) 須保留有關船廠及機械工場，以為本地漁船隊及遊艇提供所須的維修保養服務。申請地點現時劃為

「工業」地帶實屬恰當；

- (b) 有充足的現有／已規劃休憩用地設施服務香港仔及鴨脷洲規劃區，以及鴨脷洲的人口。擬議休憩用地的位置對休憩用地發展而言並不理想；以及
- (c) 與建造工程的資金及遷置船廠有關的落實事宜；隔音罩的可行性；以及擬議休憩用地的保養和管理責任尚未明朗。有關建議能否落實實成疑問。

[小休五分鐘。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H11/100      擬在劃為「綠化地帶」的西半山克頓道  
一塊短期租約(NHX-717)土地  
和鄰近政府土地開設郊野  
學習／教育／遊客中心(「愛心山莊」)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/100 號)

---

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年八月二日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人在二零一一年七月二十九日與政府部門舉行會議後有更多時間回應各政府部門及公眾人士所提出的意見。

44. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

荃灣及西九龍區

[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。]

[方和先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/KC/2                    申請修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖編號  
S/KC/25》，把葵涌青山公路 301 至 305 號  
由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」  
註明「酒店」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/2 號)

---

45.     秘書報告說，由陳旭明先生的兄弟經營的卓劃專業有限公司是這宗申請的顧問。小組委員會備悉陳先生已暫時離席。

46.     小組委員會備悉申請人已表示未能出席會議。

簡介和提問部分

47.     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：

建議

- (a) 申請人為申請地點擁有人，擬把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便興建樓高 28 層的酒店(包括三層地庫)，提供 216 間客房；
  
- (b) 申請人辯稱，鑑於中國與香港的緊密經貿關係計劃，由內地來港的商人不斷增加。由於葵青區及荃灣區有不少商業、工業和工業及辦公室兩用樓宇，商人大多希望能居於區內。因此，酒店的住宿需求不斷上升。再者，當荃灣西港鐵站附近的發展項目

落成後，葵青區及荃灣區的酒店住宿需求亦會增加。現時葵青區及荃灣區只有四間酒店，不足以應付訪客的住宿要求；

- (c) 申請人將另行向運輸署提交申請，擬把巴士停車處遷至遠離申請地點的地方。他亦會另行提交資料，以證明現時位於業成街的排污系統足以應付需要；
- (d) 申請人會向屋宇署及其他相關政府部門提交建築圖則和相關的牌照圖則，以供審批。擬議酒店發展將符合相關條例的規定，而在各政府部門的督導下，有關發展對附近地區所造成的影響將減至最低。

#### 主要政府部門的意見

- (e) 運輸署署長表示，申請人須提交交通影響評估，以支持擬議改劃用途地帶。於青山公路關設車輛通道以供擬議發展使用的建議不能接受，應研究於業成街提供車輛通道的可行性；
- (f) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。他表示擬議酒店發展可能導致空氣質素、噪音及排污等問題。申請人須提交相關的環境影響評估，以證明擬議酒店可以接受；
- (g) 旅遊事務專員表示，香港旅遊業發展蓬勃，旅客人數不斷上升。政府政策是致力加強香港作為國際會議、展覽和旅遊中心的吸引力。為此，香港須確保有足夠酒店設施。因此，他支持這宗申請，因為擬議發展可增加酒店房間的數目、為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。基於申請地點毗連不少活躍的工業活動，申請人並無提供充分理據支持該處適宜作酒店發展。除鄰近兩幢建築物(建築物高度分別為主水平基準上 128 米及 137 米)外，現時鄰近地區的建築物高度輪廓主要低於主水平基準上 100 米。擬議酒店的建築物高度超過主水平基準上 158 米，遠高於

附近地區的建築物，或出現不相協調的情況。然而，申請書並無提供視像資料，用以說明擬議酒店發展可能造成的視覺影響；

#### 地區人士意見／公眾意見

- (i) 民政事務總署葵青民政事務專員表示並無接獲任何有關申請的意見，而在法定公布期內亦無接獲任何公眾意見書；以及

#### 規劃署的意見

- (j) 規劃署基於文件第 9 段所作的評估，並不支持這宗申請。現將有關評估概述如下：

- (i) 就土地用途方面而言，擬議酒店與毗連工業發展並非不相協調。然而，根據城規會於二零一零年九月十七日原則上通過的《二零零九年全港工業用地分區研究》，基於該區現時有活躍和既定的工業用途，故建議保留用地及其鄰近地區的「工業」地帶；
- (ii) 申請人並無提交交通影響評估，因而未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響；
- (iii) 酒店發展的擬議車輛通道將會佔用現時青山公路面向用地的巴士停車處的大部分範圍。運輸署署長表示，於青山公路關設車輛通道的建議不能接受；
- (iv) 環保署署長表示，擬議酒店發展可能導致空氣質素、噪音及排污等問題。申請人須提交相關的環境影響評估，以證明擬議酒店可以接受。申請人未能證明擬議發展在空氣質素、噪音及排污方面可以接受；
- (v) 主水平基準上 158 米的擬議建築物高度遠高於附近地區的現有建築物，並與現時主要低於主水平基準上 100 米的鄰近建築物不相協調，以及對附近地區造成負面的視覺影響。

因此，從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；以及

- (vi) 批准這宗改劃用途地帶的建議，會為該區其他改劃用途地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會對附近地區的交通及環境造成負面影響。

48. 一名委員引用圖 Z-2，詢問為擬議酒店發展於業成街提供車輛通道的可行性。李鑫生先生回應說，申請地點及毗連工業樓宇目前均使用業成街作為車輛通道。杜錦標先生表示，青山公路路段屬主要幹路，因此宜保持交通暢順，疏導跨區車流。因此，應盡量避免於青山公路闢設車輛進出口。該樓宇及附近工業樓宇可使用區內道路(即業成街)，而該工業樓宇用地的車輛進出口設於一條私人通道，可沿業成街進出。由於使用道路的車輛類別或會因該幢樓宇的用途改變而有所不同，申請人須提供這方面的技術評估。

49. 由於委員沒有進一步的提問，小組委員會將進一步商議這宗申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。李鑫生先生於此時離席。

#### 商議部分

50. 一名委員詢問有關處理第 12A 條申請的程序。秘書在回應時表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，城規會須在收到第 12A 條申請後三個月內作出考慮。然而，倘若申請人提交進一步資料以支持申請，所提交的進一步資料或須根據條例規定公布，以供公眾提出意見。屆時，三個月的處理時間將須重新計算。此外，申請人亦可能會要求城規會延期考慮申請，以便有時間回應政府部門／公眾所提出的意見。

51. 鑑於近期城規會批准多宗酒店申請，一名委員詢問規劃署有否保留城規會批准擬議酒店發展的記錄，以及可否提供給委員參考。秘書答可以。

52. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請。委員繼而審視載於文件第 10.2 段的拒絕理由。黃耀光先生

認為批准酒店用途申請不會對附近地區的環境帶來累積影響，以及拒絕理由(d)項應予以修訂，以顧及有關意見。有關的拒絕理由如下：

- (a) 申請人未能證明擬議發展不會對交通造成負面影響；
- (b) 申請人未能解決可能導致的空氣質素、噪音及排污問題，以證明擬議發展在環境上可以接受；
- (c) 擬議建築物高度過高，並與鄰近地區的建築物不相協調，以及申請人未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的視覺影響；以及
- (d) 批准這宗改劃用途地帶的建議，會為該區其他改劃用途地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會對附近地區的交通及景觀造成負面影響。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 8

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/4

申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》，把荃灣老圍第 447 約地段第 233 號 A 分段、第 233 號餘段、第 234 號、第 235 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/4 號)

---

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月二十六日要求延期兩個月考慮申請，以便有充分時間回應各政府部門就申請所提出的意見和提供補充資料，以供考慮。

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意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有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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/372 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 68 號和豐工業中心地下 1B 室經營商店及服務行業(地產代理)  
(為期 43 個月)(三年零七個月)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/372 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 小組委員會備悉文件第 6 頁的替代頁已於會上呈交。

56. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期 43 個月(三年零七個月)；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門並無提出反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而葵青民政事務專員亦無接獲地區人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗為期 43 個月的申請。這宗申請的商店及服務行業用途與該工業樓宇的用途並非不相協調。申請用途所佔面積約為 24 平方米，規模不算過大，亦不大可能會對附近地區的交通或環境造成負面影響。有關用途符合城規會規劃指引編號 22D 有關消防安全、土地用途、交通和環境影響方面的規定。因此，政府部門並不反對這宗申請。據消防處處長表示，該工業樓宇地下的合計商用樓面面積的最高准許上限為 460 平方米，而申請用途要計算在合計商用樓面面積內。先前已核准申請在地下的合計商用樓面面積約為 95.2 平方米，加上這宗申請的 24 平方米，合共約 119.2 平方米，低於最高准許上限的 460 平方米。

57. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

58. 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，有效期為三年零七個月，至二零一五年三月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)提交消防裝置建議，並在申請處所內落實有關消防裝置，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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即須申請臨時豁免書，以獲准作擬議用途改變。地政總署會以業主身分全權酌情考慮豁免書申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付豁免書費用或行政費等。申請人須留意，臨時豁免書是根據室內樓面面積處理；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須依循《建築物條例》的條文，尤其是：(i)須在申請處所和樓宇的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及(ii)委任一名認可人士，以統籌建築工程，《建築物條例》第 41 條所訂明的豁免工程則除外；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須關設與工業部分完全分隔的走火通道，以及所提供的消防裝置必須符合他的要求。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意由城規會發出的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，以取得關於履行上述規劃許可附帶條件的進一步資料。

[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提問。他於此時離席。]

[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 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

荃灣前大窩口工廠大廈「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第7/11號)

---

60. 秘書報告說，該用地是出售用地，涵蓋前大窩口工廠大廈。身為地政總署署長代表的張耀敬先生已就此議項申報利益。由於擬備規劃大綱屬製圖程序一部分，小組委員會同意張先生在申報利益後可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介此規劃大綱擬稿。

#### 背景

- (a) 該用地(約 1.02 公頃，涵蓋前大窩口工廠大廈大部分範圍)屬於政府土地，隨時可供發展；
- (b) 由規劃署進行的《二零零九年全港工業用地分區研究》建議把荃灣東工業區的北部主要改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。這項改劃用途地帶的建議可消除荃灣東工業區北部日後的發展項目與楊屋道以南現有工業用途之間因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題。二零一零年九月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)原則上通過《二零零九年全港工業用地分區研究》的結果和建議。批出前大窩口工廠大廈用地可發揮催化作用，加快荃灣東工業區北部的其他用地(由私人擁有)的重建過程；
- (c) 二零一零年十二月二十四日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》。該圖已收納把前大窩口工廠大廈用地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議；

#### 規劃大綱擬稿

- (d) 當局已為該用地擬備規劃大綱擬稿，作為日後申請人擬備提交城規會的總綱發展藍圖的指引；
- (e) 值得注意的是，荃灣東工業區北部中心位置的「休憩用地」(約 0.4 公頃)將提供採用中央廣場形式的公眾休憩用地，藉以營造鮮明的地方色彩和促進鄰

里關係。「綜合發展區(2)」用地的主要規劃要求載列如下：

*發展參數*

- (i) 該用地主要作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。用地的發展的整體最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率是 4.5 倍；
- (ii) 平台及住宅大廈的最高建築物高度分別為主水平基準上 16 米(即約 11 米)及主水平基準上 100 米。平台的最大上蓋面積為 65%，而平台以上則不得超過《建築物(規劃)規例》的規定；

*城市設計及美化環境方面的要求*

- (iii) 城市設計的考慮因素包括該用地日後的發展須採用不同的建築物輪廓和建築物高度；採用梯級式台階設計；改善街景；以及於主水平基準上 16 米的位置提供闊 15 米的觀景廊。此外，視覺影響評估及空氣流通評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以確保可改善通風和視野；
- (iv) 如分區計劃大綱圖所顯示，沿該用地的西面界線劃設闊 15 米的非建築用地，以提供園景行人道，連接沙咀道和中央廣場；
- (v) 申請人在提交總綱發展藍圖時，須同時提交園境設計總圖，並須於不同水平和以不同形式提供綠化地方，包括垂直綠化，並以於地面栽種樹木為首選。地盤面積至少須有 20% 為綠化地方(不包括園景行人道)，其中一半的綠化地方須位於地面；
- (vi) 該用地的擬議發展項目須後移，以便沿沙咀道劃設闊三米的美化市容種植地帶，以種植樹木；

- (vii) 擬議住宅發展的每名居民須獲提供一平方米的私人休憩用地；

*交通要求*

- (viii) 申請人須進行全面的交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長的要求；
- (ix) 擬議發展所提供的附屬泊車位及上落客貨車位必須符合《香港規劃標準與準則》的規定。所有泊車及上落客貨設施應設於地庫；

*政府、機構或社區設施*

- (x) 擬議發展須提供一間長者日間護理中心(最大總樓面面積為 930 平方米)，而有關情況必須符合社會福利署署長(下稱「社署署長」)的要求。政府、機構或社區設施須由發展商設計和興建，並在落成後交由社署署長負責管理和維修保養；

*環境、排水及排污和水務工程方面的要求*

- (xi) 申請人須進行環境評估，以審視擬議發展在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議所需的緩解措施。環境評估報告須符合環境保護署署長的要求，並連同總綱發展藍圖一併提交，以供考慮；
- (xii) 申請人須進行排水及排污影響評估，以審視擬議發展可能造成的任何排水及排污問題，並建議所需的緩解措施；以及

未來路向

- (f) 倘獲委員同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會。所蒐集的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

62. 一名委員詢問是否設有機制，確保發展商提供所需的休憩用地。吳國添先生表示，擬議公眾休憩用地將根據發展局頒

布的「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」而提供，並由發展商負責興建，在落成後交由政府管理和維修保養。

63. 一名委員詢問荃灣東工業區各「綜合發展區」用地(包括涉及申請的「綜合發展區(2)」用地)的業權分布情況，以及該等用地在「綜合發展區」的用途規劃下進行重建的可行性。吳國添先生在回應時表示，根據顯示各「綜合發展區」用地的業權分布的圖則，部分在該等用地上的建築物屬單一業權，隨時可供重建。涉及申請的「綜合發展區(2)」用地屬政府土地。批出該用地作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施，可發揮催化作用，加快荃灣東工業區其他用地的重建過程。

64. 鑑於荃灣東工業區中心位置擬設一公眾休憩用地(中央廣場)，而「綜合發展區(6)」用地附近亦擬設另一休憩用地，一名委員詢問這兩塊休憩用地能否合併或連接起來。吳國添先生在回應時表示，擬於楊屋道「綜合發展區(6)」用地附近闢設的休憩用地現為加油站，其租契將於二零二五年屆滿。有關用地在分區計劃大綱圖上改劃為「休憩用地」，藉以在長遠而言為當地居民提供更多休憩用地。吳國添先生進一步闡釋，由於規劃大綱會訂明各「綜合發展區」用地的發展，委員就連接兩塊擬議休憩用地所提出的建議可於擬備「綜合發展區(6)」用地的規劃大綱時考慮。

65. 該名委員詢問是否須為「綜合發展區(2)」用地日後的發展提供平台，並表示倘若用地並無平台構築物，則休憩用地可設於發展項目的地面一層，方便市民使用休憩用地設施。設於荃灣荃新天地地面的休憩用地廣為市民使用，正是好例子。該名委員亦指出，在採用有關設計後，「綜合發展區(2)」用地的休憩用地可與中心位置的休憩用地(中央廣場)有更佳的連繫，以供區內人士享用。吳國添先生在回應時表示，倘若與「綜合發展區(2)」用地作比較，荃新天地的規模較大，而且是作商業用途。秘書補充說，規劃大綱建議用地平台的最大上蓋面積為65%。然而，她建議修訂規劃大綱，以反映委員認為無須在「綜合發展區(2)」用地興建平台構築物的意見。委員對此表示同意。

66. 吳國添先生在回應主席的提問時表示，如獲小組委員會同意，規劃大綱擬稿將於二零一一年九月二日提交荃灣區議會，以作諮詢。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿經收納委員的意見(無須在用地興建平台構築物)後適宜用作諮詢荃灣區議會。所蒐集的意見連同經修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮。

[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。他於此時離席。]

### 議程項目 11

#### 其他事項

68. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。