

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年十二月四日上午九時舉行的
第 547 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

運輸署助理署長／市區
鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年十一月二十日第 546 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年十一月二十日第 546 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。

荃灣及西九龍區／九龍區

議程項目 3 及 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K1/3 申請修訂《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》，把位於九龍尖沙咀槍會山軍營的申請地點由「其他指定用途」註明「槍會山軍營」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K1/3 號)

Y/K18/8 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》，把位於九龍塘九龍東軍營的申請地點由「其他指定用途」註明「軍營」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/8 號)

7. 小組委員會備悉，為支持這兩宗申請，陳偉業議員於二零一五年十二月四日提交了一封兩頁的信件。該信已於會上呈閱，供委員參考。

8. 主席繼而邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士向委員簡介申請編號 Y/K1/3 的背景。阮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) 這宗申請涉及把位於《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》上的申請地點由「其他指定用途」註明「槍會山軍營」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作住宅發展，而申請地點的最大地積比率限為 7.5 倍，最高建築物高度則限為 80 米。申請人預計，在該地點可提供 6 000 個居者有其屋(下稱「居屋」)單位；

背景

- (b) 申請地點先前由英國駐軍指揮及管理。中華人民共和國政府(下稱「中國政府」)與英國政府於一九九四年簽訂交換照會，而槍會山軍營是英國政府交還中國政府的其中一塊軍事用地；
- (c) 申請地點於一九六五年公布首份涵蓋尖沙咀區的法定圖則上，劃為「政府、機構或社區」地帶。一九八二年，申請地點在《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 LK1/56D》上，改劃為「其他指定用途」註明「槍會山軍營」地帶。此後，其土地用途地帶在分區計劃大綱圖上一直維持不變；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段。保安局局長表示，根據就香港軍事用地日後用途所簽訂的交換照會，槍會山軍營是其中一塊確立的軍事用地。申請地點根據《軍事設施禁區令》(第 245B 章)獲宣布

為軍事設施禁區，以供中國人民解放軍(下稱「解放軍」)駐港部隊作防衛用途。把申請地點改劃作其他用途，並不合適。保安局局長亦轉述，解放軍駐港部隊堅決反對這宗申請。發展局局長同意保安局局長的意見；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (e) 從交通的角度而言，警務處處長對這宗申請有所保留，因為有關建議所新增的車流，或會造成更廣泛地區的交通擠塞問題。運輸署署長表示，申請人應證明有關建議從交通角度而言是可行的，並須進行全面的交通影響評估。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及渠務署總工程師／新界南表示，申請人未有就建議對環境、排水及排污的影響提交技術評估。鑑於有關景觀及通風影響的技術評估欠奉，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對建議有所保留。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處亦表示，在申請地點內及其附近，有數幢擬議一級歷史建築及已評級歷史建築，但申請人未有提供資料，以示如何妥為保存這些歷史建築；

[梁宏正先生此時到席。]

公眾意見

- (f) 在法定公布期的首三個星期內，共接獲 23 份公眾意見書(12 份支持、10 份反對，以及一份作出建議)。該些支持申請的意見來自創建香港有限公司及市民。主要理由是更可善用申請地點；申請地點極具作公私營房屋發展的潛力，因此有助增加房屋供應；以及減少軍事用地與附近民居為鄰所產生的問題和滋擾。有意見書亦建議把位於屯門的青山練靶場用地釋出，改作房屋發展及廢物處理用途；
- (g) 提出反對的意見來自鄰近的業主立案法團和市民。主要理由是擬議發展會產生空氣污染，並對通風、景觀資源和文物建築造成影響；與周圍環境不相協

調；以及技術評估欠奉，而且改劃用途地帶沒有法律依據；

- (h) 香港理工大學亦提出意見，建議當局至少把申請地點的部分範圍撥給該校，作擴建校園之用。油尖旺民政事務專員並無接獲區內人士的意見；以及

規劃署的意見

- (i) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 有關建議會影響現時解放軍駐港部隊所履行的防務職能及職責。保安局局長及發展局局長認為，把申請地點由防務用途改作其他用途，實不恰當；

- (ii) 申請人未有提交任何發展方案或技術評估，以證明建議是有理據支持的。在並無有力的規劃理據及技術評估的情況下，當局無法確定申請人所聲稱，擬議改劃用途地帶可能帶來的裨益，或證實擬議的住宅發展不會對附近地區造成負面影響。從城市設計、景觀及通風的角度，總城市規劃師／城市設計及園境對建議有所保留；從交通的角度，警務處處長亦對建議有所保留。運輸署署長則建議，須從交通角度顯示建議的可行性；

- (iii) 倘批准這宗申請，會為軍事用地的同類改劃用途申請立下不良先例，累積影響所及，會影響在香港作防務用途的軍事用地；以及

- (iv) 公眾意見方面，上文的評估也適用。關於把申請地點改作其他用途的建議，申請地點實應保留作防務用途。至於改劃青山練靶場以進行房屋發展的建議，則不屬這宗申請的範圍。

9. 梁宏正先生表示，他在九龍塘的物業可直接望向申請編號 Y/K18/8 述及的申請地點。小組委員會認為梁先生涉及直接利益，故同意他應就此議項暫離會議。

[梁宏正先生此時暫離會議。]

10. 主席繼而邀請高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士向委員簡介申請編號 Y/K18/8 的背景。鄭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) 申請人建議把位於《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》上的九龍東軍營由「其他指定用途」註明「軍營」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作住宅發展，而申請地點的最大地積比率限為 7.5 倍，最高建築物高度則限為 100 米。申請人預計，在該地點可提供 6 900 個居屋單位；

背景

- (b) 申請地點在以前稱為奧士本軍營，是英國政府於一九九七年七月一日交還中國政府的 14 塊軍事用地之一，以供解放軍駐港部隊專用作防衛用途；
- (c) 申請地點於一九七九年二月九日刊憲的首份《九龍塘分區計劃大綱圖編號 LK18/10》上，劃為「其他指定用途」註明「軍營」地帶。此後，其土地用途地帶在分區計劃大綱圖上一直維持不變；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段。保安局局長表示，九龍東軍營是其中一塊已根據交換照會而確立的軍事用地。申請地點根據《軍事設施禁區令》(第 245B 章)獲宣布為軍事設施禁區，以供解放軍駐港部隊作防衛用途。把申請地點改劃作其他用途，並不合適。保安局局長亦轉述，解放軍駐港部隊堅決

反對這宗申請。發展局局長同意保安局局長的意見；

- (e) 從交通角度而言，警務處處長對申請有所保留，因為現時九龍塘區的交通流量已達飽和，而有關建議所新增的車流，或會造成更廣泛地區的交通擠塞問題。運輸署署長表示，申請人應證明有關建議從交通角度而言是可行的，並須提交交通影響評估。環保署署長表示，申請人未有就建議對環境的影響提交技術評估。鑑於有關景觀和通風影響的技術評估欠奉，總城市規劃師／城市設計及園境亦對建議有所保留；

公眾意見

- (f) 在法定公布期的首三個星期內，共接獲 441 份意見書(17 份支持、418 份反對，以及 6 份提供意見)。該些支持申請的意見來自創建香港有限公司及市民。主要理由是申請地點無須再作軍事用途；申請地點的住宅發展對社會將有裨益；以及現有軍事設施置於住宅區附近，會構成潛在威脅；
- (g) 提出反對的意見來自一位九龍城區議員、毗鄰的業主立案法團、香港浸會大學(下稱「浸大」)的學生會和學生、毗鄰天保民學校的校長及家長、附近居民及市民。主要理由是擬議發展會對通風、環境、交通和視覺造成影響；申請地點應用作防務或政府、機構及社區用途(包括浸大校舍擴建)；有關發展在財政上並不可行；以及諮詢時間不足；
- (h) 香港浸信會醫院、香港中華煤氣有限公司、九龍國際浸信會，天保民學校的家長及市民提出意見，認為申請地點應用作低密度住宅發展／政府、機構及社區用途；擬議發展十分接近氣壓煤氣管道，因此須進行風險評估；以及建議在申請地點闢建一條行人徑，供行人直接往返聯福道與窩打老道；以及

規劃署的意見

(i) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 有關建議會影響現時解放軍駐港部隊所履行的防務職能及職責。保安局局長及發展局局長認為，把申請地點由防務用途改作其他用途，實不恰當；
- (ii) 申請人未有提交任何發展方案或技術評估，以證明建議是有理據支持的。在並無有力的規劃理據及技術評估的情況下，當局無法確定申請人所聲稱，擬議改劃用途地帶可能帶來的裨益，或證實擬議住宅發展不會對附近地區造成負面影響。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀及通風的角度，對有關建議表示關注，而運輸署署長及警務處處長則從交通的角度，亦表示關注；
- (iii) 倘批准這宗申請，會為軍事用地的同類改劃用途申請立下不良先例，累積影響所及，會影響在香港作防務用途的軍事用地；以及
- (iv) 公眾意見方面，上文的評估也適用。關於把申請地點改作政府、機構及社區用途的建議，申請地點應保留作防務用途。至於有關公眾諮詢期的意見，當局已按照《城市規劃條例》的規定公布這宗申請，為期三個星期，以供公眾查閱。

11. 主席繼而請申請人陳偉業議員闡述申請。陳偉業議員陳述以下要點：

軍事用地的替代用途

(a) 在殖民地時期，的確有需要派軍隊駐守香港，而當時的軍營甚至不足以容納所有英軍。在主權回歸

前，殖民地政府曾把軍事用地改作其他用途，以善用土地資源；

- (b) 香港主權回歸後，軍營的重要性已下降，亦無存在的必要。解放軍駐港部隊佔用本港約 2 700 公頃的土地，差不多相等於已規劃作住宅發展的土地的總面積(約 2 600 公頃)。當局未有進行適當的評估，以確證解放軍駐港部隊需要如此大量土地。此外，香港方便易達，又有駐守深圳的解放軍部隊保護。既然解放軍駐港部隊僅屬象徵性質，實沒有理據支持繼續把該兩塊用地用作防務用途；
- (c) 據他先前到訪槍會山軍營及石崗軍營所見，該兩塊用地的使用率極低，甚至是空置。根據交換照會而作出的安排已有 21 年，現時應檢討軍事用地的用途，藉此釋出珍貴的土地資源作替代用途，造福社會；

房屋單位供應

- (d) 倘改劃該兩塊用地，便可興建大量居屋單位，有助達至政府興建 48 萬個單位的 10 年房屋供應目標；

軍事用地的潛在危險

- (e) 並無軍事用地所貯存物品的資料。軍營可能用作貯存軍火及危險品，會繼續對附近地區構成威脅；

技術評估

- (f) 雖然他未有進行技術評估以支持這兩宗申請，但這項規定似乎並不適用於由政府部門提出的改劃地帶建議，因為當局就各項建議諮詢區議會時，通常不會提交技術評估。倘這兩宗申請須提交技術評估，似乎是持雙重標準；

公眾意見

- (g) 他留意到在所接獲的公眾意見書中，沒有一份就兩塊用地的低使用率提出異議。公眾對兩塊用地可作的替代用途提出不少新意。他亦歡迎把兩塊用地用作其他政府、機構或社區用途(包括用以擴建大學校園)；以及

不良先例

- (h) 兩宗申請不會一如文件所指立下不良先例。除了根據交換照會而作出的安排外，解放軍駐港部隊或保安局並無證據顯示兩塊用地須作軍事用途，亦不曾就軍營所貯存的物品提供任何資料。現是適當時候檢討對兩塊用地的需要。

12. 九龍規劃專員葉子季先生回應副主席的查詢時表示，該兩塊用地是英國政府根據交換照會交還中國政府作軍事用途的14塊軍事用地的其中兩塊。陳偉業議員補充說，該照會約在21年前簽訂，現須對軍事用地的需要作出檢討。

13. 一名委員詢問，檢討軍事用地的用途是否屬小組委員會的職權範圍，以及陳偉業議員所引述的香港軍事用地及住宅用地的土地面積數字是否正確。秘書表示，城市規劃委員會獲《城市規劃條例》賦予權力，按行政長官的指示擬備圖則；另據規劃署網站所載的土地用途資料，香港劃作私人及公共住宅用途的土地面積分別約為26平方公里(2600公頃)及16平方公里(1600公頃)。葉子季先生補充說，現有軍事用地的總面積，正如陳偉業議員所引述，為2700公頃。

14. 由於申請人再沒有要點提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人，有關申請的聆聽程序已經完成，而小組委員會在他離席後便會商議這兩宗申請，稍後會把決定通知他。主席感謝規劃署的代表及陳偉業議員出席聆聽會。他們均於此時離席。

商議部分

15. 副主席表示，這兩宗申請並非小組委員會首次審批的同類申請。他認為，改劃軍事用地的先決條件是，駐軍須先釋放有關用地，但現時這兩宗申請的情況並非如此；否則便沒有實際機制落實重建方案。他進一步補充說，根據過往處理其他涉及軍事用地的改劃用途地帶建議(例如在中環新海濱重置軍用碼頭)的經驗，一項重要原則是劃設的土地用途地帶應反映交換照會所同意的軍事用途。

16. 兩名委員表示，據申請人觀察所得，軍事用地使用率偏低，情況可能屬實。另一名委員表示，即使軍事用地的使用率看來偏低，但小組委員會未必具備技術專業知識，以確定相關軍事用地並無發揮防務作用。因此，在沒有足夠資料的情況下把有關用地改劃作其他用途，並不恰當。

17. 一名委員認為，儘管日後或有空間檢討軍事用地的用途，但在現階段改劃軍事用地的用途地帶未免過早，因為有關用地現時仍作防務用途。更恰當的做法是，政府先與駐軍聯絡，以物色可予釋放的用地，接着進行所需的技術可行性研究，繼而才由小組委員會考慮改劃用途地帶建議。另一名委員亦持相同意見。

18. 主席在回應上述委員的意見時指出，一般來說，倘政府有關部門／政策局不再需要／已批放政府所擁有的用地，小組委員會才會考慮其替代用途。相若的模式亦適用於現時這兩宗申請。

19. 秘書在回應一些委員的查詢時表示，小組委員會就制訂圖則所憑藉的法律依據源自《城市規劃條例》，以及鑑於該兩塊用地為現有的分區計劃大綱圖所涵蓋；因此，小組委員會獲授權劃定有關用地的用途地帶。小組委員會在審議申請時，可考慮申請人是否已提供足夠資料以證明該建議在技術上可行、相關的政府政策，以及落實有關建議的可能性。

20. 委員備悉，申請人沒有提供任何技術評估，以支持其申請。關於申請人所述，一些由政府部門提交的改劃用途地帶建議也沒有提供技術評估，主席表示，就所有改劃用途地帶申請

而言，申請人有責任提供足夠資料以證明有關建議在技術上可行，以及小組委員會乃根據每宗申請的個別情況予以考慮。秘書補充說，由政府或私人機構提交的改劃土地用途建議，均須提供技術評估。主席總結說，根據現有資料，把有關用地劃為現時的用途地帶實屬恰當，用以反映其現有的軍事用途，以及批准這兩宗申請，並無有力的理據支持。委員表示同意。

21. 副主席表示，文件第 12.1(c)段有關立下不良先例的拒絕理由或須修訂，因為小組委員會不宜就防務事宜作出決定。主席建議並獲委員同意，拒絕理由(c)由秘書處作出修訂，大意可為在沒有技術評估的情況下批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這兩宗申請，理由如下：

申請編號 Y/K 1/3

- 「(a) 申請地點劃為『其他指定用途』註明『槍會山軍營』地帶實屬恰當，用以反映其現有用途，而並無有力的規劃理據，以支持改劃申請地點的用途地帶；
- (b) 申請人並無證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響；以及
- (c) 在沒有技術評估的情況下批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。」

申請編號 Y/K 18/8

- 「(a) 申請地點劃為『其他指定用途』註明『軍營』地帶實屬恰當，用以反映其現有用途，而並無有力的規劃理據，以支持改劃申請地點的用途地帶；
- (b) 申請人並無證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響；以及

- (c) 在沒有技術評估的情況下批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。」

港島區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H3/7

申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》及《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》，把位於德輔道中(由摩利臣街至畢打街)的申請地點由顯示為「道路」的地方改劃為(1)「休憩用地(1)」地帶及「其他指定用途」註明「環保交通系統專用區」地帶；或(2)「其他指定用途」註明「行人及環保交通系統專用區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/7 號)

23. 秘書報告而委員亦備悉，申請人在有關文件發出後，於二零一五年十二月一日提交了一封信件，要求把這宗申請延期。有關信件的副本已於會上呈閱，供委員考慮。

[梁宏正先生此時返回席上。]

24. 秘書報告，這宗申請的內容所根據的資料包括香港規劃師學會發表的報告及研究結果，因此主席及他已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)

- 香港規劃師學會資深會員，曾參與該學會及香港運輸學會成立的工作小組，於二零零零年提出西港城與畢打街之間的德輔道中行人專區概念(下稱「德輔道中行人專區計劃」)，有關德輔道中行人專區計劃的報告已於二零零一年發表

- 李啓榮先生
- 香港規劃師學會上任會長，於二零一四年四月(以該會會長身分)與其他協作機構(包括弘達交通顧問有限公司、香港城市大學能源及環境學院和思匯政策研究所)共同參與該會就德輔道中行人專區計劃進行的推廣工作；該會當時向行政長官辦公室提交該計劃的最新報告，並於二零一四年四月二十八日的記者招待會中發表該報告

25. 由於這宗申請並非由香港規劃師學會提交，而該會並沒有就這宗申請提出任何意見，小組委員會同意凌嘉勤先生及李啓榮先生並不涉及直接利益，因此他們可以留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間進行籌款，以及就技術研究方面準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/567 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為
「道路」的地方的大角咀角祥街 25 至 29 號
關設辦公室，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/567 號)

28. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問之一。林光祺先生及劉興達先生已就此議項申報利益，因為他們現時與杜立基公司有業務往來。由於他們沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設辦公室，並略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，認為若這宗申請會造成光滋擾及空氣污染，他便會反對這宗申請。油尖旺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 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。把現有工業樓宇整幢改裝

作辦公室用途的建議，與周圍的發展項目並非不相協調；略為放寬地積比率限制以反映現有樓宇的地積比率，做法可以接受。

30. 阮文倩女士在回應一名委員的提問時表示，申請人擬把現時作工業用途的部分樓面空間改裝作泊車用途，以符合有關提供泊車位的最新規定。

商議部分

31. 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。這項規劃許可的有效期至二零一九年十二月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供泊車及上落客貨設施，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) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項的排污影響評估內所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

32. 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／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。阮女士此時離席。]

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/770 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的
九龍長沙灣道 889 號華創中心地下 1 號工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/770 號)

33. 秘書報告，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和公司」)的附屬公司弘成有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 何培斌教授 | — | 為一個校董會的成員，而該校董會的主席亦是信和公司的主席 |
| 林光祺先生 | } | 現時與信和公司及杜立基公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | | |

34. 小組委員會認為林光祺先生及劉興達先生涉及直接利益，並同意他們應就此議項暫時離席。由於何培斌教授並不涉及直接利益，因此小組委員會同意他可以留在席上。

[林光祺先生及劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

35. 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) 擬在有關處所經營商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）並無接獲公眾意見書，而深水埗民政事務專員亦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 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關處所內的擬議用途，符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引（下稱「規劃指引編號 22D」），因為有關用途不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成重大的負面影響。

36. 副主席問及先前的規劃申請個案，沈恩良先生回應說，擬作同類用途的申請編號 A/K5/614，由於未能履行有關提交並落實消防裝置的規劃許可附帶條件，故其規劃許可已被撤銷，而申請編號 A/K5/723 則在有關規劃許可屆滿前仍未展開申請的用途。

商議部分

37. 副主席進一步詢問為何並無落實先前獲核准的計劃，有關解釋是申請人已向地政總署申請修訂契約，以落實申請編號 A/K5/723 的核准計劃，惟所涉程序尚未完成。由於該核准計劃現時尚欠經屋宇署批准的建築圖則，因此擬議發展不可視作已經展開。此外，申請人並未在有關規劃許可屆滿前提出延期展開擬議發展的申請。

38. 經進一步商議後，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。這項規劃許可的有效期至二零一七年十二月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供與所涉處所的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及在有關處所內設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議，解答委員的提問。沈先生此時離席。]

[林光祺先生此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/132

擬在劃為「工業」地帶的新界青衣青衣市地段
第 98 號興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/132 號)

40. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一，而何培斌教授、劉文君女士、林光祺先生及劉興達先生已就此議項申報利益，因為他們現時與艾奕康公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，劉女士尚未到席，而劉先生已暫時離席。由於何教授及林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料及澄清技術事宜的文件，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[會議小休五分鐘。]

[港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島李潔德女士及運輸署總工程師／交通工程(港島)陳仲元先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/29》

(都會規劃小組委員會文件第 14/15 號)

43. 秘書報告，香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的擬議修訂主要關乎鴨脷洲的三塊用地。霍偉棟博士已就此議項申報利益，因為他於鴨脷洲擁有一個物業單位。由於霍博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[劉興達先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島李潔德女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年《施政報告》述明，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需求。根據當局所進行的土地用途檢討，申請地點的一部分(現時由香港駕駛學院佔用)獲評定屬於具房屋發展潛力的用地之一。二零一四年《施政報告》進一步公布，除了港島北部及九龍半島人口比較稠密外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。政府會顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素，以及擬議發展對相關地區可能造成的影響。在二零一五年《施政報告》中，政府宣布未來 10 年的建屋目標是興建 48 萬個單位；
- (b) 在「2009 年全港工業用地分區研究」中，當局建議把鴨脷洲西工業區(下稱「工業區」)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便把工業區轉型作商業用途，以及為區內土地的使用提供更多彈性。二零一五年三月二十七日，小組委員會批准把大昌貿易行汽車服務中心由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第 12A 條規劃許可申請，以供作新辦公室／商業發展之用；
- (c) 二零一五年八月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮並同意「2014 年全港工業用地分區研究」的建議，把工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

[劉文君女士此時到席。]

擬就分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

- (d) A 項——把利南道的一塊用地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶以作私人住宅發展；而最大總樓面面積限制為

70 800 平方米，最高建築物高度限制為主水平基準上 110 米；

- (e) B 項——把前臨工業區的一塊狹長土地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (f) C1 及 C2 項——把工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高建築物高度限制與現時「工業」地帶的相同，即「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶為主水平基準上 100 米，而「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶為主水平基準上 115 米；

技術評估

- (g) 當局已進行交通、環境、空氣流通及基礎設施的概括技術評估，以確定擬議發展的可行性。此外，亦就區內休憩用地和政府、機構或社區設施的供應是否足夠作出評估：

(i) *交通影響*

運輸署署長對擬議改劃用途地帶沒有負面意見。根據運輸署署長的交通檢討，擬議發展不會對附近道路網絡(包括香港仔及黃竹坑的主要道路和香港仔隧道)造成不能接受的交通影響。加入擬議住宅發展所產生的交通流量後，在二零二一的設計年，相關路口仍有容車餘量。此外，有關檢討並未計及港鐵南港島線(東段)通車後的正面影響，而香港駕駛學院遷址亦會減少道路網絡的估計交通流量。

(ii) *對環境及基礎設施的影響*

擬議改劃不會對周圍地區的環境和基礎設施造成重大負面影響。環境保護署署長(下稱

「環保署署長」)原則上不反對擬議改劃用途地帶。日後的發展商須按賣地條款的要求，進行噪音、空氣質素及排污方面的影響評估。

(iii) 視覺影響

申請地點位於鴨脷洲西南岸，前臨東博寮海峽，後面是玉桂山。已進行的視覺評核認為擬議發展與周圍環境能夠互相協調，不會對四周環境造成不能接受的視覺影響。在建築設計中，可採取適當的視覺緩解措施，以進一步提高擬議發展的通透度，降低其龐大體積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議修訂沒有負面意見。

(iv) 美化環境

申請地點現時沒有樹木，預計擬議發展不會對景觀造成影響。

(v) 空氣流通影響

空氣流通專家評估所得出的結論是，由於申請地點的位置遠離大部分已完成的發展項目，並有玉桂山高地作為屏障，預計不會對附近的行人風環境造成不能接受的負面影響。在詳細設計階段，可考慮採取適當的設計措施，以進一步改善通風表現。

(vi) 安全及土力方面影響

機電工程署署長和土木工程拓展署轄下的土力工程處對擬議改劃沒有負面意見／原則上不反對。有關要求進行天然山坡災害研究和落實適當緩解措施的規定，會納入賣地條件內。

(vii) 提供休憩用地和政府、機構或社區設施

區內主要政府、機構或社區設施和休憩用地的供應並不缺乏。擬議改劃作住宅用途不會對此造成影響。此外，亦會(在修訂項目 B 下)額外提供休憩用地，以配合擬議住宅發展，並供在區內工作的人使用。

- (h) 獲諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長、環保署署長、機電工程署署長、土木工程拓展署轄下的土力工程處、總城市規劃師／城市設計及園境和水務署總工程師／發展(2))，對修訂項目 C 沒有負面意見；

分區計劃大綱圖的其他修訂

- (i) 根據《城市規劃條例(下稱「條例」)第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)所核准的鐵路方案，須當作為根據條例獲核准。二零一零年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准南港島線(東段)的鐵路方案，因此獲批准的鐵路路線會在分區計劃大綱圖上顯示，以供參考。當局亦藉此機會納入輕微技術修訂，以反映目前的發展及發展完成後的情況；

擬就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (j) 就修訂項目 A，修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，加入「住宅(甲類)4」支區，以及相關的最大總樓面面積和最高建築物高度限制；
- (k) 就修訂項目 C1 及 C2，修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「備註」，加入「其他指定用途」註明「商貿(3)」和「商貿(4)」的支區，以及相關的最高建築物高度限制；以及
- (l) 為促進藝術發展，建議在「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II「備註」的第一欄用途內，加

入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；並應在第二欄作出相應修訂，把「康體文娛場所」更改為「康體文娛場所(未另有列明者)」；

- (m) 修訂《說明書》，以顧及上述擬議修訂、最新狀況及規劃環境；

諮詢

- (n) 相關的政府政策局及部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及
- (o) 已諮詢南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會，大部分委員反對擬議修訂項目 A。相關政策局／部門已致力回應南區區議會及區內居民的關注事宜(主要針對負面交通影響)，包括出席區內論壇和給予書面回應。在展示分區計劃大綱草圖時，當局會就擬議修訂再諮詢南區區議會。

45. 主席備悉，南區區議會對改劃建議可能造成的影響表示極度關注。港島規劃專員姜錦燕女士應主席的要求，詳細闡述南區區議會的關注事宜及相關政策局／部門的回應如下：

南區區議會的主要關注事宜

- (a) 擬議發展項目和擬在區內興建的國際學校所產生的額外交通流量，會導致區內交通情況惡化。南區區議會亦對新發展項目所提供的泊車位數目表示關注；
- (b) 所提供的休憩用地和社區設施並不足夠；
- (c) 擬議住宅發展的視覺影響；

相關政策局／部門的回應

- (d) 運輸署進行了一項交通檢討，結論是雖然擬議住宅發展項目會增加交通流量，所有主要路口日後仍有

容車餘量。就擬建國際學校而言，契約條件已加入須就可能造成的交通影響採取緩解措施(包括規定須進行交通影響評估，學生盡量使用公共交通工具)。至於新發展項目所提供的泊車位，則須符合《香港規劃標準與準則》的規定；

- (e) 香港仔和鴨脷洲區內主要政府、機構或社區和休憩用地的供應並無不足情況，擬議改劃用途地帶不會影響主要政府、機構或社區和休憩用地的提供；以及
- (f) 規劃署已進行視覺評核，並製備電腦合成照片，以評估和說明可能造成的視覺影響；結論是從公眾觀景點(包括海怡半島的海濱長廊)來看，擬議發展不會造成不能接受的視覺影響。

46. 主席觀察到，區內反對意見大多來自海怡半島的居民，他們關注海怡半島的海濱長廊及零售設施，會否受到區內新增人口的負面影響。姜錦燕女士回應說，當局已建議把位於利南道毗鄰擬議住宅發展的一塊用地，改劃為「休憩用地」地帶(即修訂項目 B)，供該區人士使用；而擬議「住宅(甲類)4」用途地帶(即修訂項目 A)會提供選定的商業用途，以滿足日後區內人士的需求。

47. 一名委員詢問，當局建議把位於海濱用地的擬議「住宅(甲類)4」地帶的建築物高度限制訂定為主水平基準上 110 米的理據何在，該委員留意到該建築物高度限制高於位於內陸的擬議「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。另一委員表示參考文件圖則 12 的電腦合成照片，擬議住宅發展與其背後的玉桂山相隔只有一條雙程分隔車道，而區內景觀的開揚度可能會受影響。該委員亦詢問是否有擴闊利南道的計劃，以及擬議住宅發展和先前核准的酒店發展對區內交通所造成的累積的影響。姜錦燕女士回應說，在訂定建築物高度限制時，當局已考慮多項因素，包括地盤布局(狹窄而修長)、擬議發展密度、與附近發展是否協調、視覺影響等；現時主水平基準上 110 米的建築物高度限制，可容許地積比率為 6 倍的發展項目在設計上具有靈活性。對於景觀的開揚度，她表示圖則 12 的電腦合成照片是從海上一個開揚的臨時

觀景點來看，由該觀景點看去，擬議發展不會對景觀特色造成任何重大改變。至於擴闊利南道，運輸署總工程師／港島陳仲元先生表示，根據運輸署的交通檢討結論，即使擬議住宅發展落成後，附近的主要路口仍有容車餘量。因此，現階段並無擴闊利南道的計劃。他進一步解釋，由於鴨脷洲的核准酒店發展在交通模式方面會與住宅發展的模式不同，故預料區內的交通問題不大。

48. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 6、7 及 8 段所述各項建議對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖作出的修訂，以及《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/29A》(載於文件附件 II)(在展示後將重新編號為 S/H15/30)和這份草圖的《註釋》(載於文件附件 III)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備這份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島李潔德女士和運輸署總工程師／港島陳仲元先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/89 擬略為放寬薄扶林薄扶林道 138 至 138A 號
劃為「住宅(丙類)」地帶的上蓋面積限制
以作准許的屋宇用途，並擬在該地點顯示為
「道路」的地方作屋宇用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/89A 號)

49. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問之一，林光祺先生及劉興達先生已就此議項申報利益，因為他們現時與 LLA 公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，由於林先生及劉先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/729 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘駿業街 41 號日昇亞太中心地下工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/729 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在處所經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——文件第 9 段已列載政府部門的意見。相關政府部門對申請不表反對，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見書。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對，並認為申請符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展項目造成重大負面影響。由於該處所已用作申請用途，建議施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須在批給規劃許可之日起計六個月內提交並落實消防安全措施建議。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與所在工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，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(a)項，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。」

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

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

議程項目 12

其他事項

56. 餘無別事，會議於上午十一時十分結束。