

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年五月十三日上午九時舉行的
第 557 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

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

黃令衡先生

副主席

何安誠先生

葉天祐先生

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
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年四月二十二日第 556 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」)二零一六年四月二十二日第 556 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(簡介和提問部分)]

Y/H3/8

申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》

- 把位於上環荷李活道 122A 至 130 號及毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
- 把文武廟廟宇組群部分及青年旅舍用地的建築物高度限制，分別訂為一層及主水平基準上 97 米
- 把「住宿機構(只限旅舍)」用途加入擬議「政府、機構或社區(2)」地帶的經常准許的用途

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/8 號)

3. 秘書報告，這宗申請是由東華三院提出。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 — 目前與東華三院及奧雅納公司有業務往來；

劉興達先生 — 目前與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來；以及

林光祺先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來

4. 小組委員會備悉，余烽立先生及林光祺先生尚未到席。由於劉興達先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

5. 下列政府的代表及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

譚士偉先生 — 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處總文物經理(古物古蹟)

劉榮傑先生 — 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處高級文物主任 2

| | | |
|-------|---|--------|
| 姚子樑先生 | } | 申請人的代表 |
| 杜立基先生 | | |
| 何漢賢先生 | | |
| 王鳳儀女士 | | |
| 曾淑儀女士 | | |
| 陳德仕先生 | | |
| 陳凱先生 | | |
| 劉婉萍女士 | | |
| 黃沛茜女士 | | |
| 葉紫珊女士 | | |
| 許維樹先生 | | |

6. 主席表示歡迎各人到席，並解釋聆訊的程序。他接着請高級城市規劃師／港島何盛田先生向委員簡介這宗申請的背景。何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) 這宗申請擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把現時由東華三院李西疇紀念小學佔用的申請地點東部的建築物高度限制，由八層修訂為主水平基準上 97 米；而位於申請地點西部的文武廟廟宇組群的建築物高度限制則維持為一層。此外，亦建議對有關的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》作出修訂，加入「住宿機構(只限旅舍)」這項在擬議「政府、機構或社區(2)」地帶下經常准許的用途。改劃用途地帶的建議是為了方便把現有的東華三院李西疇紀念小學重建為一幢樓高 21 層的青年宿舍。屬法定古蹟的現有文武廟廟宇組群則會原址保留。申請人亦建議在西營盤及上環分區計劃大綱圖的《說明書》內，註明有關青年宿舍的設計會按文物影響評估所作的建議進行；

- (b) 申請地點的周圍地方以住宅用途為主，當中夾雜一些政府、機構及社區用途。申請地點與上環港鐵站

相距約 300 米，亦有其他公共交通工具接駁到各處；

- (c) 根據擬議發展方案，於申請地點進行的擬議發展佔地約 1 632 平方米，會包括一幢樓高 21 層(約為水平基準上 97 米)的青年宿舍大樓，提供 302 個宿位，最大總樓面面積為 7 057.99 平方米，地積比率為 4.33 倍；以及原址保留現有樓高一層的文武廟廟宇組群，地積比率為 0.37 倍；以及會闢設兩個停車位及一個上落客貨車位。發展方案已包含文物影響評估所建議的各種設計措施，以處理文武廟廟宇組群與擬議青年宿舍的鄰接問題。有關措施包括在青年宿舍的地面層闢設一個樓底高 11 米的小型文化廣場，以供進行社區文化活動；從荷李活道後移 5.8 米；與文武廟廟宇組群保持 3.1 米的緩衝距離；以及施工時採用預製組件、雙層墜台及非撞擊式打樁法作為紓緩措施。小型文化廣場特高的樓底設計，旨在提升行人水平眺望文武廟廟宇組群的視覺通透度；
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，內容概述如下：
- (i) 教育局局長對於在有關空置校舍所在地點興建青年宿舍的建議不表反對；
- (ii) 民政事務局局長告知，這宗申請獲政策支援。有關青年宿舍符合《文武廟條例》，因為東華三院有權重建屬文武廟基金的任何建築物；
- (iii) 發展局轄下文物保育專員辦事處(專員辦事處)及康文署轄下古物古蹟辦事處(古蹟辦)告知，為擬議青年宿舍所作的文物影響評估已獲古蹟辦接納，並獲古物諮詢委員會(古諮會)支持。文物影響評估所建議的紓緩措施應妥為落實，並應委任一名文物顧問負責監察

各項紓緩措施的落實情況；在落實措施之前，應向古蹟辦提交詳細的監察報告；

- (iv) 土木工程拓展署轄下土力工程處處長告知，申請地點位於半山區附表所列地區(附表地區)，根據《建築物條例》，其內的任何工程均須受嚴格的岩土工程管制，以保障公眾安全及附表地區的地基穩固；以及
- (v) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[林光祺先生此時到席。]

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共收到 220 份公眾意見書，當中 212 份反對這宗申請，6 份提出意見，2 份支持這宗申請。該等公眾意見書分別來自中西區區議員陳浩濂先生、公民黨成員陳淑莊女士、附近發展項目的業主立案法團和管理委員會、環保觸覺、創建香港、中西區關注組、城西關注組、其他關注組／非政府機構及公眾人士。反對的理由／意見概括如下：
 - (i) 把該地點改劃作青年宿舍用途的建議實不恰當；擬議青年宿舍的規模與文武廟廟宇組群並不協調；擬議的上落客貨車位會令小型文化廣場形同虛設；沒有提供廚房及緊急車輛通道；宿舍內的窗戶不能開啟；
 - (ii) 擬議發展會對文武廟廟宇組群造成結構方面的問題，在通風及噪音方面亦有負面影響；來自文武廟廟宇組群的煙會影響青年宿舍租客的健康；
 - (iii) 擬議發展違反《文武廟條例》及會對文武廟廟宇組群造成永久損害；應自文武廟廟宇組群的所在位置設置緩衝區；以及

- (iv) 擬議發展會對荷李活道沿路及上環區造成負面交通影響；
- (f) 民政事務總署中西區民政事務專員告知，擬議青年宿舍發展項目曾在二零一四年七月二十四日的中西區區議會轄下食物環境衛生及工務委員會會議上討論。委員對有關方案(包括交通及視覺影響)表示關注；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗改劃地帶用途申請，現概述如下：
 - (i) 把申述地點用作青年宿舍發展，與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向並非不相協調。申請人已證明在該地點興建一幢青年宿舍的技術可行性，而建議的「政府、機構或社區(2)」支區(經常准許的宿舍用途)亦可予接受；
 - (ii) 擬議的青年宿舍項目是根據《施政報告》所述的青年宿舍計劃提出，獲民政事務局支持；
 - (iii) 申述地點位於以住宅用途為主兼有以政府、機構及社區用途的範圍；規劃署認為擬議青年宿舍與周圍的土地用途並非不相協調。把有關青年宿舍的建築物高度限制訂為主水平基準上 97 米，能與毗鄰的發展項目協調，亦符合梯級式的建築物高度設計；
 - (iv) 申請人所進行的文物影響評估獲古蹟辦接納，亦獲古諮會支持。建議方案已採納文物影響評估所建議的設計特色及紓緩措施；
 - (v) 公眾安全及地基穩固的問題，可在提交建築圖則的階段處理；以及

(vi) 對於對這宗申請表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

7. 主席接着請申請人的代表闡述申請內容。黃幸怡女士此時就此議項申報利益，因為她在禁毒常務委員會認識姚子樑先生，而姚先生是申請人的代表之一。小組委員會備悉黃女士沒有與姚先生談論這宗申請，故同意她可留在席上。姚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 青年宿舍計劃是二零一一至二零一二年《施政報告》建議的重點項目。該計劃擬善用非政府機構的土地，以政府資本為青年人提供宿舍。擬議青年宿舍會向低收入群組的青年收取低於市值的租金；
- (b) 年輕人要獨立生活，困難重重，而住屋是主要問題。截至二零一五年九月，輪候公共租住房屋名冊上年齡在 18 至 29 歲的青年人有 74 600 人；
- (c) 青年宿舍計劃旨在為有需要的青年人提供他們可負擔的居所，讓他們能夠儲蓄財富以滿足擁有自己居住空間的渴求；提高青年租客得以獨立生活的能力；以及培育青年租客參與、服務及貢獻社會的能力；
- (d) 擬建於上環的青年宿舍會受青年人歡迎，因為宿舍的交通方便；就近工作地點；區內環境良好；以及租金低廉；
- (e) 文武廟自一九零八年起由東華三院管理，該青年宿舍亦將由東華三院管理。東華三院作為社區持份者，對文武廟十分珍視，在過程中會採取一切必要措施和監察步驟，以保護文武廟。東華三院承諾會把青年人與文化遺產連繫起來；
- (f) 擬議青年宿舍能有助傳承文化。青年宿舍的地面層會設置一個小型文化廣場，設置永久圖片廊，展示文武廟及上環區的歷史。文化廣場能提供場地，讓青年人認識有關文武廟廟宇組群、該社區及地點的

文化價值。文武廟在每季節慶(例如文帝和武帝誕，秋祭典禮)期間亦會舉行特別展覽。東華三院會繼續鼓勵青年人參加該等節慶活動；以及

- (g) 東華三院已就擬議發展諮詢古蹟辦、古諮會及中西區區議會(日期為二零一二年十月十一日及二零一四年七月二十四日)，並大致獲得支持。東華三院亦於二零一四年八月，以展示電腦合成照片及視覺研究的方式，諮詢屬東華選區的中西區區議員蕭嘉怡女士，其後在二零一四年九月由蕭女士安排與當區居民會面。其後並無收到關於擬議青年宿舍的進一步意見；

8. 杜立基先生借助投影片，就土地用途的考慮作出陳述，要點如下：

- (a) 政府為增加短、中期房屋供應，對沒有明確發展計劃或原規劃用途已無需要／可遷往他處的「政府、機構或社區」用地進行了全港性檢討；有關檢討已經完成。當局已物色了多幅「政府、機構或社區」用地認定可作住宅發展，而只有幾幅「政府、機構或社區」用地適合作青年宿舍發展；
- (b) 申請地點適合作青年宿舍用途，理由如下：
 - (i) 擬議的青年宿舍發展符合青年宿舍計劃；該計劃是要在非政府機構的用地興建青年宿舍。自青年宿舍計劃在二零一一年推出以來，只有五個青年宿舍項目正在進行，包括這個可提供 302 個宿位的青年宿舍項目。另外四個項目位於大埔、旺角、西九龍及元朗，分別提供 80、90、534 及 1 680 個宿位。大埔的項目正處於向財務委員會申請撥款的階段；旺角的項目處於根據條例第 16 條提出申請的階段；餘下的西九龍及元朗兩個項目則仍在規劃階段；

- (ii) 位於申請地點的小學已停辦及空置多年。該校舍的建築按現行標準已不適合作學校用途；
- (iii) 申請地點以不受限制土地用途契約管有；
- (iv) 在五幅青年宿舍用地中，這幅用地交通十分方便，並位於香港主要的工作區及歷史文化中心。其所在位置會受青年租客歡迎，因為可方便他們上班；以及
- (v) 擬議發展在土地用途及建築物高度方面，能與周圍的發展項目互相協調。相關政府部門對視覺影響評估及空氣流通評估並無負面意見。

9. 何漢賢先生借助投影片，就擬議發展的建築設計作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議青年宿舍大樓有 16 層用作青年宿舍，兩層供青年租客作半私人用途，地下層用作小型文化廣場（面積 330 平方米）。小型文化廣場的樓底高 11 米，以提升從行人水平視線望向文武廟廟宇組群（高度約為 10 米）的視覺通透度；
- (b) 整幅發展用地佔地約 1 632 平方米，而空置校舍佔該地的面積約為 445 平方米。建議在地面層闢設兩個停車位及一個上落客貨車位；
- (c) 擬議青年宿舍大樓的地面層位置會從荷李活道後移 5.8 米以配合文武廟廟宇組群，從而形成一段寬闊連通的行人區。擬議青年宿舍大樓的較高樓層會保持從荷李活道後移 2.9 米的距離。此外，亦建議在青年宿舍與文武廟廟宇組群之間保留一段 3.1 米的緩衝距離，以達致較佳的銜接；
- (d) 小型文化廣場在日間會向公眾開放，晚上則會關閉；實際開放時間會由東華三院監管；

- (e) 若按建議把擬議青年宿舍的地面層後移，文武廟廟宇組群的前院便可伸出至宿舍的正面部分。青年宿舍地面層的樓底高，使朝向文武廟廟宇組群的視線無阻，而擬議後移及高樓底會使原來擠迫的市區環境顯得較為寬敞。擬議的小型文化廣場亦能提供空間舉辦文化及文物展覽活動；
- (f) 根據《建築物條例》，擬議發展須在岩土方面受嚴格管制。建築事務監督會進行視察，以確保安全及情況符合《建築物條例》的相關規定。申請人會委聘文物顧問負責監督施行文物影響評估所訂的建議措施及擬備進展報告。有關的詳細監督方案會先交予古蹟辦評議，讓其提供意見，然後才會落實。這個項目亦會由東華三院密切監察；以及
- (g) 就擬議發展的地基、挖土、側向承托及地盤平整工程進行的岩土評估，已於資金安排的技術可行性說明書階段呈交予建築署。其後並無收到進一步的查詢及負面意見。開始施工之前，會先安裝若干監察檢查站，包括土地沉降、傾斜檢測站、設施沉降點及震動檢測站及街喉。倘出現過度移動或不應有的下陷情況，所有工程便應即時停止。地盤工程只會在進行勘探及完成所需補救工程後才恢復。

10. 姚子樑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議青年宿舍發展能與周圍地方互相協調，其發展規模亦能為附近居民接受。技術上，這項發展在建造、岩土、環境、視覺及空氣流通等方面均屬可行。有關技術可行性說明書已獲發展局批准，全部建築工程會嚴格遵循《建築物條例》的法定規定；
- (b) 有關計劃已在古諮會會議上獲得通過；東華三院會與古蹟辦緊密跟進，對擬議發展進行所需的監察工作；以及

- (c) 這項發展可善用珍貴的土地資源，並會帶來規劃增益。有關青年宿舍發展亦能提供合適的私人空間予青年人進行創意工作。

[楊偉誠先生此時到席。]

青年宿舍的入住資格、租金、房間供應及管理

11. 姚子樑先生回應一名委員的提問時表示，青年宿舍租客入住資格準則會遵照相關的政府規定及東華三院的政策。青年宿舍的對象將會是低收入及有特別需要的青年人。建議把宿舍租客的最高入息限額，定為 18 至 30 歲就業人士每月就業收入的第七十五百分值。

12. 一些委員問及有關青年宿舍的租金水平管制事宜。姚先生回應說，由於會用政府資金來落實有關青年宿舍項目，東華三院須與民政事務局簽訂契約，因此，政府可利用該份契約規管有關租金水平(不得超過市值租金水平的 60%)。東華三院備悉上環的市值租金水平相對較高，為了讓青年租客能以負擔得起的租金租住，會探討可否把擬議青年宿舍的租金減低至市值租金水平 60% 以下，並會考慮以租金收入來資助當地社區及青年活動。

13. 姚先生回應一名委員的提問時表示，有關青年宿舍會向新婚租客提供單人和雙人房間。此外，東華三院會邀請青年宿舍的租客參與管理宿舍。東華三院曾有類似的經驗，就是邀請天秀墟的區內居民參與管理天秀墟。

與文武廟和當地社區的連繫以及文物保護

14. 一名委員詢問擬議發展有什麼特色可加強文武廟與當地社區的連繫。姚先生回應說，擬議小型文化廣場會作為展館，展示文武廟的歷史及其與當地社區發展的關係。若按建議把青年宿舍的地面層後移，文武廟廟宇組群的前院便會伸出至擬議青年宿舍的正面部分，以騰出更多空間方便進行參拜活動及社區用途。主席提出關於青年宿舍兩層作半私人用途的問題，姚先生回應說，該兩個樓層主要是供青年租客使用，但會探討能否把部分樓層的空間開放予當地社區使用。

15. 一名委員問及青年宿舍內用作文物教育的設備，姚先生回應說，由於文武廟廟宇組群經常熙熙攘攘，到處都是遊客和善信，故可使用擬議小型文化廣場作文物教育的地點。

16. 一名委員提問，使用青年宿舍地面層擬議停車位及上落客貨車位的車輛，會否令位於同一樓層的擬議小型文化廣場失去作用。姚先生回應說，有關停車位不會供青年宿舍的租戶或職員使用。停車位和上落客貨車位主要是方便租戶遷入或遷出宿舍而設；由於宿舍會提供主要的家具供租戶使用，預計該等車位不必經常使用。青年宿舍的管理人員會密切監察位於宿舍地面層車輛的出入情況，以免干擾文化廣場的活動。

17. 一名委員留意到，公眾提出了多項對文物保護方面的關注(載於文件第 10(p)至(u)段)，於是請政府的代表闡釋如何處理這些關注。康文署古蹟辦高級文物主任劉榮傑先生作出回應，指申請人的文物顧問所作的文物影響評估，是嚴格根據發展局以技術通告(工務)第 6/2009 號所訂的指引進行。為擬議發展製訂保育計劃時，已顧及不同的文物約章／原則(例如《布拉約章》及《中國準則》)。文物影響評估亦就擬議青年宿舍發展對文武廟可能造成的各種影響(例如視覺影響)作出評估，並就適當紓緩及改善措施(例如文武廟廟宇組群和青年宿舍之間保持緩衝距離)提出建議。文物影響評估亦建議申請人須妥善落實紓緩措施。有關評估已獲古蹟辦接納，並獲古諮會支持。

18. 一名委員詢問是否可能把空置的校舍建築改作青年宿舍用途，以盡量減少宿舍對文武廟的影響。姚先生說不會這樣做，因為有關校舍大樓是在一九五九年建成，維修費用十分高昂，可提供的床位數目亦會減少三分之二，故不能視作善用土地資源。

19. 姚先生在回應一名委員的提問時表示，根據申請人所得的法律意見，擬議發展符合《文武廟條例》。根據《文武廟條例》，東華三院作為文武廟基金的管理人，有權重建屬於基金的任何建築物，而營辦青年宿舍所得的盈餘可用以資助慈善或公益機構，造福社會。

20. 姚先生在回應同一委員的進一步提問時指出，東華三院已採取應對措施處理文武廟香火所排放的煙霧。同類措施已成

功用於其他位於民居附近的廟宇，從未就此收過投訴。東華三院亦會研究可否在青年宿舍用地設置更多空氣處理設施。有關青年宿舍的窗戶均可開啟，有關發展亦會設置機械通風系統。

發展密度

21. 一名委員詢問，擬議青年宿舍及文武廟廟宇組群會否視為兩個獨立地盤。港島規劃專員姜錦燕女士作出回應，指擬議青年宿舍及文武廟廟宇組群乃視為單一的地盤，因兩者都是由文武廟基金擁有及由東華三院管理。有關申請不涉及把地積比率從一個地盤轉移到另一個地盤的問題。

22. 何漢賢先生回應一名議員的提問時表示，整個發展地盤佔地約 1 632 平方米，而空置校舍所在的地盤東部佔地約 445 平方米。文武廟廟宇組群部分的地積比率為 0.37 倍，青年宿舍部分的地積比率為 4.33 倍，總地積比率則為 4.7 倍。

23. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知這宗申請的聆聽程序已完成。小組委員會會在申請人的代表離席後商議這宗申請，並會在適當時候把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝政府的代表和申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

24. 小組委員會備悉，中西區關注組在會議進行前提出呈請，並提交一封函件。該函件旨在反對這宗申請，主要理由包括對景觀會有負面影響；違反文物保護原則；結構及岩土風險；青年宿舍的設計不符環保要求；小型文化廣場只有一個泊車位那麼大；尚有其他用地可供選擇作發展青年宿舍之用；以及有建議認為可將有關校舍建築改作教育及社區目的之用。該等理由均已涵蓋在文件內，在審議這宗申請時會予以考慮。有關函件在會上交予委員傳閱。

商議部分

25. 一名委員認為有關青年宿舍和文武廟兩者本質上有所不同，應視為兩個獨立地盤。以青年宿舍地盤佔地面積計(約 445 平方米)，擬議的 7 057.99 平方米總樓面面積的地積比率約為 16 倍，遠高於附近地方的其他住宅發展。建議把建築物高度增

加近三倍(即由八層增至 21 層)亦可能過高。可考慮降低「政府、機構或社區」用地的發展密度，使有關青年宿舍和文武廟廟宇組群更能互相協調。

26. 委員大致認為擬議青年宿舍的發展密度可予接受。有關青年宿舍的擬議建築物高度亦能與周圍的發展項目互相協調。擬增加的建築物高度亦可予接受，因為能使該地盤容納更多宿舍房間，使青年人受惠，亦更能善用有關「政府、機構或社區」用地以服務社群。小組委員會亦備悉，把有關青年宿舍和文武廟廟宇組群視作單一的地盤，符合《建築物條例》的規定。倘有關發展只集中在青年宿舍的部分(約 445 平方米)，便會降低地盡其用的效益，因為會受《建築物(規劃)規例》所訂的地盤上蓋面積限制，因而只能建設小型地台，這樣便未必可以容納供青年宿舍使用的公用設施。

27. 一名委員關注到擬議青年宿舍的發展密度日後可予增加，因為擬議的 4.7 倍地積比率並未盡用申請地點的發展潛力，即《建築物(規劃)規例》所容許的 9 倍地積比率限制。小組委員會知悉，倘分區計劃大綱圖訂明青年宿舍及文武廟廟宇組群部分的擬議建築物高度限制分別為一層及主水平基準上 9.7 米，則將來若要放寬建築物高度限制以容許申請地點增加地積比率，便須向小組委員會提出以供考慮。

28. 有些委員認為，青年宿舍地面層的擬議小型文化廣場未有充分尊重文武廟廟宇組群及與之建立連繫。青年宿舍的設計應予改善，使青年宿舍與文武廟廟宇組群的環境更能互相協調。東華三院應在擬議青年宿舍提供更多設施(例如資訊中心及學習室)，以促進關於文武廟的文物教育。

29. 根據以往經驗，青年宿舍的租金水平會有浮動，一名委員因此建議政府應密切規管有關青年宿舍的租金水平，確保低收入青年人負擔得起。

30. 委員大致支持在申請地點進行擬議青年宿舍發展，因為有關發展會為青年人提供他們可負擔而交通便捷、地點適中的房屋，並更能善用「政府、機構或社區」用地以服務社會。

31. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，待行政長官會同行政會議發還《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》以作修訂後，規劃署便會對這份分區計劃大綱核准圖作出有關的修訂，然後提交小組委員會，若小組委會同意，便會根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[余峰立先生於此時到席。]

議程項目 4

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《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》，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/H3/7B 號)

32. 秘書報告，這宗申請根據包括香港規劃師學會(下稱「規劃師學會」)發表的報告及研究結果而提出，主席和秘書已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 (主席) — 為規劃師學會會員。曾參與規劃師學會及英國特許運輸學會組成的工作小組的工作，涉及於二零零零年提出在西港城與畢打街之間的德輔道中闢設行人專用區(德輔道中計劃)的概念，並於二零零一年發表一份關於德輔道中計劃的報告；以及

李啟榮先生 (秘書) — 規劃師學會前任會長。當德輔道中計劃的最新報告提交予行政長官辦公室並於二零一四年四月二十八日

舉行的記者招待會公布時，曾聯同其他合作方(包括弘達交通顧問、香港城市大學能源及環境學院，以及思匯政策研究所)，於二零一四年四月(以規劃師學會會長身分)參與規劃師學會推廣德輔道中計劃的工作。

33. 由於這宗申請並非由規劃師學會提交，而該會亦沒有就這宗申請提交任何意見書；小組委員會同意，主席和秘書涉及間接利益，他們可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓交通顧問有時間完成技術評估報告，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。繼上一次的延期後，申請人表示正進行交通研究，並會於二零一六年六月中連同城市設計建議一併提交。

35. 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。如申請人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。由於這是這宗申請第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共六個月時間(包括先前讓其準備所要提交進一步資料的延期)；除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/3 擬在劃為「非指定用途」地區的荃灣川龍荃灣市地段第 389 號(部分)及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)及挖土工程
(都會規劃小組委員會文件
第 A/DPA/TW-CLHFS/3 號)

36. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問之一。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他目前與該公司有業務往來。申請人已要求延期考慮這宗申請，而余先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備所要提交的進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 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，小組委員會已給其一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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWK/10 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的

- (a) 葵涌葵盛西邨
- (b) 葵涌荔景邨
- (c) 葵涌麗瑤邨
- (d) 青衣長青邨

作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘停車位)的規劃許可續期三年

(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/10 號)

39. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生 (主席) 以規劃署署長的身分 | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生 以民政事務總署 總工程師(工務)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉興達先生 何安誠先生 余烽立先生 | } 目前與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來； 以及 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶現於房屋署(房委會的執行機關)工作，但沒有參與這宗申請。 |

40. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已暫時離席。由於關偉昌先生、劉興達先生及余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於林光祺先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

41. 小組委員會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。根據城規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，凌嘉勤先生應繼續擔任主席一職，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。

[劉興達先生於此時離席。關偉昌先生及余烽立先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

42. 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) 為批給先前申請編號 A/TWK/8 作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(只適用於剩餘停車位)的規劃許可續期三年；
- (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，城規會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，其中一份認為申請地點部分範圍位於「政府、機構或社區」地帶，而該地帶旨在提供所需的康樂及社區設施，而且房屋署必須釋出該土地作指定的政府、機構或社區用途；另外又建議可把過多的停車位重新設計，用以提供社區服務。提意見人亦提到在先前的小組委員會審

議一宗同類申請的會議上，一名委員就有關空置停車位出租率所提出的關注問題。另一名提意見人對申請沒有意見。葵青民政事務專員並無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，規劃署不反對以臨時性質批給這宗申請為期三年的規劃許可。至於所接獲的公眾意見，所涉泊車設施只位於「住宅(甲類)」地帶內。建議附加一條指引性質的條款，告知申請人可考慮把剩餘停車位出租作社區用途，以便盡量善用所涉公共屋邨的剩餘停車位。

43. 一名委員留意到所涉屋邨並無要求額外的政府、機構或社區設施，而且屋邨的露天停車場有空間作進一步房屋發展，並可把停車場納入房屋發展內。高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應說，房屋署並沒有在申請書提供這些資料。據她所了解，房屋署稍後或會提交規劃申請，以便進一步增加荔景邨的房屋發展。另一名委員說，鑑於所涉規劃許可已續期三次，或許現在是適當時候檢討該等剩餘停車位是否可作其他用途，例如康樂或房屋用途。

44. 主席在回應一名委員的提問時說，在考慮是否應縮短臨時規劃許可續期的許可有效期時，小組委員會通常會考慮一些日後會影響所涉用地的發展計劃，而該等計劃已有具體發展時間表。然而，此做法並不適用於這宗申請。

45. 洪女士在回應一名委員的提問時說，申請人所提供的空置率是由二零一五年二月至二零一六年一月期間每月的平均空置率數目。每月空置率是指屋邨內經扣減已租予居民並可租予非居民的停車位百分比。

46. 洪女士回應一名委員的提問說，房屋署每年分配停車位時，會優先把車位租予所涉屋邨的住戶，餘下停車位則可供租予非住戶。

47. 主席回應一名委員的提問說，《城市規劃條例》並無限制申請人為臨時用途的規劃許可申請續期的次數。

商議部分

48. 委員普遍對這宗申請不表反對。

49. 一名委員說，小組委員會可就公共屋邨的停車位設定標準空置率，以方便審批出租剩餘停車位予非住戶的申請。主席回應說，設定這類標準存在困難，因為每個屋邨的情況不同，應按個別情況處理每宗申請。另一名委員說，可設定機制，檢討是否可把已空置一段長時間的停車位作其他用途。小組委員會表示會將其後發言的委員所關注的問題轉達房屋署考慮。

50. 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，有效期為三年，至二零一九年五月二十五日止，並須附加下列條件：

「葵涌葵盛西邨、荔景邨和麗瑤邨，以及青衣長青邨的住戶可優先租用剩餘的停車位，而申請人應與運輸署商定出租予非住戶的擬議停車位數目。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 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。她於此時離席。]

[會議休會 5 分鐘。]

[關偉昌先生、余烽立先生及潘永祥博士於此時返回席上。]

[霍偉棟博士於此時離席。何立基先生於此時暫時離席。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H25/18 在劃為「休憩用地」地帶的灣仔港灣道 1 號
香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)

52. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司壹號車場有限公司提交，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。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與新世界公司和杜立基公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與新世界公司有業務往來； 以及 |
| 張國傑先生 | — | 過往與壹號車場有限公司有業務往來。 |

53. 申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會備悉劉興達先生已離席。由於林光祺先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

54. 小組委員會備悉有關文件發出後，申請人於二零一六年五月十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備所要提交的進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期，有關延期信件已呈交席上，供委員考慮。

55. 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，小組委員會已給其一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／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/732 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 72 號溢財中心地下 B3 號單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/732 號)

簡介和提問部分

56. 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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長不反對這宗申請，並告知所涉樓宇設有噴灑系統可提供保護，根據有關「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編號 22D(城規會規劃指引編號 22D)，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。然而，正如消防處的代表在二零零五年十月二十八日小組委員會第 314 次會議上考慮同類申請編號 A/K14/479、481、482、483 及 484 時所表示，涉及在現有工業樓宇／工辦樓宇地面一層作商業用途的申請，一般來說，可作彈性處理的幅度為 5%。小組委員會同意這項安排。擬議

用途應計入合計商用樓面面積。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份由觀塘中分區委員會主席莊任明先生提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有提供理由。觀塘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，規劃署對這宗申請不表反對，並認為擬議用途符合城規會規劃指引編號 22D 的規定，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內的用途／發展項目造成負面影響。

[何立基先生於此時返回席上。]

57. 委員沒有就這宗申請提出問題。

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。這項許可的有效期至二零一八年五月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃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，包括在有關處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業樓宇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) 倘在展開有關用途前未有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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 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。她於此時離席。]

議程項目 9

其他事項

[公開會議]

申請編號 A/K4/67

應邀出席會議

60. 小組委員會備悉當局於二零一六年五月三日接獲大坑西新邨居民權益關注組(下稱「關注組」)的電郵，該電郵已呈交會上。關注組邀請委員與他們會面，就申請編號 A/K4/67 關於把現有大坑西新邨重建為綜合發展項目(包括六幢住宅大樓及零售設施)交流意見。由於該宗申請的進一步資料於二零一六年五月六日公布供公眾查閱，直至二零一六年五月二十七日止，因此該宗申請獲重新安排於二零一六年六月二十四日由小組委員會考慮。小組委員會同意回覆關注組，述明關注組可在有關申請的公眾查閱期內向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交意見書，以供小組委員會考慮；倘對申請有任何查詢，亦可與城規會秘書處聯絡。

61. 餘無別事，會議於上午十一時五分結束。