

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一六年六月十日上午九時舉行的

第 559 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

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

張國傑先生

黃幸怡女士

余烽立先生

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)

黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
彭坤樑先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

劉興達先生

馮英偉先生

何安誠先生

葉天祐先生

廖迪生教授

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
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二零一六年五月二十七日第 558 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」)二零一六年五月二十七日第 558 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。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

[林光祺先生此時到席。]

## 九龍區

### 議程項目 3

[公開會議]

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/23》的修訂建議

(都會規劃小組委員會文件第 6/16 號)

---

3. 秘書報告，修訂建議主要涉及改劃一塊用地的用途地帶，供房屋署(即香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)作公共房屋發展；以及改劃一塊用地的用途地帶，以進行港鐵油塘通風大樓上蓋的私人住宅發展，而有關項目的倡議人為香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長身分)      | — | 為房委會策劃小組委員會及<br>建築小組委員會委員；   |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | — | 為代表民政事務總署署長的<br>候補委員，而民政事務總署<br>署長是房委會策劃小組委員<br>會及資助房屋小組委員會委<br>員； |
| 劉興達先生                            | } | 現時與房委會和港鐵公司有<br>業務往來；  |
| 何安誠先生                            |   |  |
| 張國傑先生                            | — | 現時與港鐵公司有業務往<br>來；  |
| 林光祺先生                            | } | 過往與房委會及港鐵公司有<br>業務往來；以及  |
| 余烽立先生                            |   |  |
| 潘永祥博士                            | — | 其配偶任職於房委會的執行<br>機關房屋署，但並無參與有<br>關此議項的事宜。                           |

4. 小組委員會備悉，劉興達先生和何安誠先生因事未能出席會議，而張國傑先生和關偉昌先生仍未到席。由於林光祺先生和余烽立先生並無參與房屋署和港鐵公司的建議，小組委員會同意他們可留在席上。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的「辦事程序與方法」，由於有關房委會發展用地的擬議發展涉及由規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，委員所涉及與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介修訂建議，並陳述下列要點：

## 背景

- (a) 為應付房屋供應的迫切需要，當局建議把位於油塘欣榮街一塊面積約 1.11 公頃的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，供房屋署作公共房屋發展。房屋署建議把該用地發展為毗鄰鯉魚門邨的第四期，合共興建三幢在平台上的住宅樓宇，住用及總地積比率分別為 7.5 及 9 倍，建築物高度不超過主水平基準上 150 米。預計擬議公共房屋發展項目會提供約 2 400 個單位，預計人口約為 6 000 人；

[何立基先生此時到席。]

- (b) 二零一六年《施政報告》提到，政府與港鐵公司積極探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力，以期增加房屋土地供應。港鐵公司提交建議，擬在高超道的油塘通風大樓及其毗鄰的用地進行住宅發展。擬議住宅發展分為兩部分，即南面的甲部分和北面的乙部分，每部分各興建一幢住宅樓宇，提供合共約 980 個單位，住用地積比率為 7.5 倍，預計可容納人口約 3 100 人。甲部分的住宅樓宇將建於現有油塘通風大樓的上蓋；

## 對分區計劃大綱圖建議作出的修訂項目

- (c) 項目 A —— 把位於欣榮街的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 150 米；
- (d) 項目 B1 至 B3 —— 把位於高超道的油塘通風大樓用地及其毗鄰用地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為(i)「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 190 米(B1 項)；(ii) 顯示為「道路」的地方(B2 項)；以及(iii)「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 170 米(B3 項)；

- (e) 項目 C——把位於油塘通風大樓東面的天然斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現況；
- (f) 項目 D——把油塘二號食水配水庫的部分土地連同其通道及毗鄰的人造斜坡，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；並把位於高俊苑現有地段界線範圍內的一小塊用地，由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現況；

### 技術評估

#### 修訂項目 A

- (g) 房屋署已完成相關技術評估，分別有交通影響評估、空氣流通專家評估、視覺評核、景觀評估、樹木調查、生態評估及土力工程研究，以支持擬議公共房屋發展。擬議發展不會對交通、空氣流通、視覺、景觀及生態造成重大影響；
- (h) 空氣流通專家評估研究建議，房屋署在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以探討適當的緩解措施，並因應情況推行有關緩解措施。該等要求會納入分區計劃大綱圖的《說明書》內；

#### 修訂項目 B1 至 B3

- (i) 港鐵公司已提交建議書，附連用作支持的詳細的技術評估(即交通影響評估、空氣流通專家評估、視覺評核、景觀建議、樹木調查、環境評估、排水影響評估、排污影響評估、食水供應影響評估和土力工程研究)。擬議發展不會對交通、空氣流通、視覺、景觀、環境及基建造成重大影響；
- (j) 在詳細設計階段進行定量空氣流通評估以探討適當緩解措施，以及有關該等緩解措施的規定會納入分區計劃大綱圖的《說明書》內；

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》建議作出的修訂項目

- (k) 就「住宅(甲類)7」地帶作相應修訂，以便進行擬議住宅發展；
- (l) 為促進藝術發展，建議加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，作為「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途，並相應把上述附表第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」；
- (m) 根據上述擬議修訂項目、最新情況及規劃環境修訂《說明書》；

諮詢政府部門

- (n) 政府相關各局及部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢觀塘區議會

- (o) 二零一六年五月三日，規劃署就擬議修訂項目諮詢觀塘區議會，區議員對觀塘區交通擠塞和油塘區政府、機構或社區設施供應不足表示極度關注。觀塘區議會亦通過一項動議，表示不滿政府不斷在區內進行住宅發展，令該區人口增加，因而導致社區設施不勝負荷；並要求政府先回應居民對社區設施的訴求後，再提交建議書供觀塘區議會考慮。二零一六年五月三日，部分觀塘區議員亦遞交一封致發展局局長的信件，表達相似的關注意見。二零一六年六月三日和二零一六年六月六日，發展局局長先後致函觀塘區議會主席和該批觀塘區議員，表示會把他們的意見和擬議修訂項目提交小組委員會考慮；如小組委員會同意有關修訂，公眾人士可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)向城規會提交申述。

## 景觀影響

6. 一名委員詢問，擬議修訂項目會對整個分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的面積帶來什麼改變。九龍規劃專員葉子季先生回應說，改劃用途地帶後，分區計劃大綱圖上約有 58.55 公頃土地仍會劃為「綠化地帶」。按照修訂項目 B1 把位於高超道擬議住宅發展東南面的天然斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」後，修訂建議不會導致區內「綠化地帶」的總面積產生重大變化。

7. 另一名委員詢問，雖然現有樹木的生態價值較低，但這些樹木是否可以移植；以及政府會否就各項計劃在此方面作出整體的內部協調。葉先生回應說，修訂項目 A 所指的擬議公共房屋發展位於欣榮街的一塊斜坡用地，有必要進行地盤平整工程。根據房屋署進行的生態評估和樹木調查，擬議修訂對生態的影響不大，亦沒有在用地內發現任何受保護、稀有品種的樹木或古樹名木。當局會根據發展局公布的相關技術通告，處理砍伐樹木的申請和補種建議。擬議發展項目會進行補償種植和垂直綠化。此外，基於用地現有樹木的品種及狀況，預計移植樹木的存活率不高，因此不建議移植。一般來說，把受影響的樹木移植至附近地方較為理想，因為樹木會有較大機會存活。就全港整體的綠化策略而言，土木工程拓展署已制定《綠化總綱圖》，以供政府就各項綠化措施進行內部協調。主席補充，政府會盡最大努力在適當情況下移植受影響的樹木，以往也有把樹木移植至啟德區的例子。

## 提供社區設施

8. 同一委員就觀塘區的人口分布提問，葉先生回應說，就規劃人口而言，觀塘區的長者人口相對較高，約佔 27.8%，而年齡為 3 至 17 歲的兒童及青少年則只佔人口約 9.8%。據社會福利署指出，該區的兒童及青少年設施並不短缺，但為長者提供的設施則相對不足。

## 油塘通風大樓對擬議住宅發展的影響

9. 兩名委員詢問，擬議住宅發展與油塘通風大樓會否互相影響，以致油塘通風大樓對日後的居民造成噪音及空氣質素的



問題，而住宅樓宇則影響油塘通風大樓的運作。其中一名委員亦建議，把油塘通風大樓或擬議住宅發展遷往「綠化地帶」內其他空置用地或許更為理想。葉先生回應說，油塘通風大樓只會在緊急情況時用作港鐵的鐵路隧道入氣口，其運作既短暫又不頻密。港鐵公司亦建議把通風口移向東南方，面向山邊，以盡量減少可能造成的影響。擬議住宅樓宇目前的設計已加入措施，處理噪音及通風方面的影響。環境保護署助理署長(環境評估)黃耀光先生補充，鑑於油塘通風大樓運作時間短，而港鐵公司亦會加入適當的特別設計(例如裝設通氣疏格和改動通風口位置)，預計油塘通風大樓的運作不會對有關住宅發展產生噪音及空氣方面的影響。

10. 根據實物投影機所展示的油塘通風大樓上蓋擬議住宅發展的橫切面圖則，兩名委員認為就視覺而言，目前以長柱支撐油塘通風大樓上蓋住宅樓宇的建議可能並不理想；並建議應考慮就擬議發展作出更全面和完整的設計，亦應就油塘通風大樓採取更適合的視覺處理。主席表示，在公用設施構築物上興建樓宇的情況在香港並不罕見。不過，以油塘通風大樓的規模而言，設計中應加入垂直綠化，作為視覺調劑。委員就擬議住宅發展提出的設計建議將會轉告港鐵公司參考。

#### 商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 6、7 及 8 段所述對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖建議作出的修訂項目，以及載於附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/23A》(展示時會重新編號為 S/K15/24)及載於附件 III 的《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於附件 IV 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/23A》的經修訂《說明書》，用以述明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的，並同意經修訂《說明書》適宜與分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

[張國傑先生和關偉昌先生此時到席。]

#### 議程項目 4

[公開會議]

啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第 7/16 號)

---

#### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片，簡介文件所詳載的規劃大綱擬稿，並陳述下列事宜：

##### 背景

- (a) 規劃大綱擬稿所涵蓋的一塊用地，面積約 1.77 公頃，位於啟德發展區的北停機坪區，在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K 22/4》(下稱「大綱圖」)上劃為「綜合發展區」地帶。有關用地位於啟德城中心的中央部分，位置便利，東南面是沙田至中環線(下稱「沙中線」)啟德站，西鄰是啟德河；
- (b) 有關用地是一塊政府土地，將會經賣地程序出售，其主要部分已撥給路政署鐵路發展處，現供香港鐵路有限公司作沙中線的臨時工地；

##### 大綱圖上的發展限制

- (c) 有關用地劃為「綜合發展區(1)」地帶，用地內發展的最高地積比率不得超過 10 倍；西面及東面支區的最高建築物高度分別限為主水平基準上 40 米及 200 米。主水平基準上 200 米的支區擬興建一幢地標商業建築物。主水平基準上 40 米的支區則

擬興建較低矮的構築物，建築物高度輪廓拾級而下，分別朝西南面的啟德河或西北面的弧形行人道方向遞降至主水平基準上 15 米；

#### 規劃意向

- (d) 「綜合發展區(1)」地帶擬作綜合辦公室／酒店／零售用途。設立這地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施方面的各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制；

#### 城市設計方面的規定

- (e) 有關用地應營造一個突出的門廊形象，以及塑造連接腹地現有社區與啟德發展區的景觀。地標大廈須具獨特設計，而較低矮的構築物則呈現拾級而下的建築物高度輪廓，朝啟德河或弧形行人道方向遞降。此外，該用地的發展須採用不設平台的設計，而整體綠化比率則須高達 30%，並提供優質的綠化設施；

#### 零售地帶及柱廊

- (f) 位於車站廣場／多用途體育館毗鄰的一排臨街零售店鋪，將構成啟德城中心的零售地帶。該零售地帶應採用柱廊設計概念。因為柱廊設計有助調節通風和保護行人免受惡劣天氣影響，並讓人回味啟德昔日的九龍風貌；

#### 地下購物街

- (g) 為改善與周邊地區的連接及行人環境而建議建造的綜合地下購物街系統，將會連接起九龍城及新蒲崗與啟德發展區及沙中線啟德站。地下購物街系統會包括在有關用地地庫層闢設的一條公共行人道。該行人道將 24 小時開放予公眾使用；

### 行人專用地帶

- (h) 在毗鄰啟德城中心「零售地帶」的「休憩用地」地帶內會劃設 4.5 米闊的「行人專用地帶」。日後的申請人或須為行人專用地帶平整並鋪設地面，而有關情況必須符合政府的要求，並在政府要求時將之移交；

### 園景美化高架行人道

- (i) 有關用地西南面會闢設一條弧形園景美化高架行人道，連接新蒲崗、工業貿易大樓一樓園景平台及「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的大型平台。另外一條園景美化高架行人道則計劃橫跨協調道(D1 道路)而建，以連接該用地的擬議地標大廈及上述的弧形行人道；

### 視覺及空氣流通方面的規定

- (j) 在大綱圖上，有關用地的西南面界線有 5 米闊的範圍指定為非建築用地。在發展時須進行視覺影響評估及空氣流通評估；

### 休憩用地及美化環境方面的規定

- (k) 綠化比率為地盤總面積的 30%，當中包括至少佔地盤總面積 20% 的地面綠化及佔總天台面積 20% 的天台綠化。由申請人負責興建的園景美化高架行人道的綠化比率至少須為 15%，而有關綠化面積不應計入上文所述的 30% 整體綠化比率；

### 交通及運輸方面的規定

- (l) 除了提供一個總樓面面積不少於 3800 平方米的公共交通總站，發展時亦須進行交通影響評估，並提供足夠的運輸基礎設施(包括園景美化高架行人道、地下購物街／地下公共行人道，以及其他適當的地

面行人過路設施／通道)，以改善與各區的連繫及行人流通程度；

#### 環境及基礎設施方面的規定

(m) 有關提交環境評估、排污影響評估及排水影響評估的規定已載入規劃大綱；以及

#### 未來路向

(n) 倘小組委員會通過有關擬稿，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢九龍城區議會、黃大仙區議會及海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。所收集的意見連同適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，將會提交小組委員會進一步考慮和審批。

#### 建築物高度輪廓

13. 一名委員詢問，建築物高度限為主水平基準上 200 米的地標建築物，與附近的發展是否協調，以及會否在有關用地形成「牙籤樓」。高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生根據實物投影機顯示的大綱圖詳述附近地區一般的土地用途、城市設計考慮因素及建築物高度輪廓。他亦指出大綱圖上就該地標建築物訂明現行建築物高度限制為主水平基準上 200 米，旨在為啟德地區營造一個焦點，該項發展會成為建築物高度輪廓的最高點，而四周建築物的高度則漸次下降。主席補充說，由於有關用地面積頗大，日後的發展不大可能會像一些細小發展用地一般出現「牙籤樓」。

#### 地下購物街的設計及落實

14. 一名委員建議，除了把零售用途納入地下購物街，亦可納入其他用途，例如畫廊及社區用途，營造吸引行人的亮點，以及增添地區氣息。另一名委員認為，為避免單從商業角度營運地下購物街，使地下購物街得以加入以社區為本的用途，政府應與相關發展商達成適當的協議。

15. 一名委員表示，長約 1 500 米的地下購物街會穿過啟德地區的多塊用地，由單一發展商統一建造及管理或會成效更彰。倘地下購物街各段由個別用地的發展商各自在不同時間建造，購物街或會斷斷續續，不能發揮預期作用，成為連繫啟德地區不同部分，並展現一氣呵成設計的 24 小時開放公共通道。此外，地下購物街沿途各樞紐應設足夠的入口及亮點。主席回應說，當局已進行詳細的顧問研究，評估地下購物街發展在技術、工程及財政上的可行性，以探討建議的落實方法。地下購物街將途徑多個亮點，包括龍津石橋和啟德河，而沿途亦有足夠的垂直接駁設施連接地面。政府現時的構思是藉著在契約內加入適當的賣地條款，規定相關用地日後的發展商須建造、管理及保養有關用地以內或毗鄰的一段地下購物街。發展地下購物街存在複雜的技術問題，因為牽涉所有與地下購物街某些部分交疊的現有／已規劃的基礎建設及地下的公用設施。然而，當局在啟德發展計劃推行初期便會落實關設地下購物街。啟德發展區內相關用地的發展商，須根據對比圖則所指明的技術及發展規定建造地下購物街，而有關情況必須符合政府的要求。

#### *車站廣場四周的土地用途*

16. 一名委員建議，或有可能在毗連車站廣場的地方規劃更多綜合發展，並應沿啟德河關設公眾休憩用地。主席回應說，根據現時的土地用途概念，綜合／商業發展將集中在車站廣場的北面，而其東南面(即啟德坊)則主要規劃作住宅發展。

17. 主席表示，啟德發展計劃將由土木工程拓展署啟德辦事處牽頭落實，而起動九龍東辦事處及規劃署則會緊密配合。委員對地下購物街及車站廣場的意見及建議，可轉交該等部門以作參考。

18. 經商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜提交九龍城區議會、黃大仙區議會及專責小組以作諮詢。所收集的意見連同適當收納相關意見的經修訂規劃大綱將會提交小組委員會進一步考慮和審批。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士此時暫時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/16 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
(a)九龍九龍城馬頭圍邨  
(b)九龍九龍城常樂邨  
作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的  
泊車位)用途的規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/16 號)

---

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

凌嘉勤先生  
(主席)  
以規劃署署長身分

— 為房委會策略小組委員會及  
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)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

} 現與房委會有業務往來；

林光祺先生  
余烽立先生

} 過往與房委會有業務往來；  
以及

潘永祥博士

- 其配偶現任職房屋署(房委會的執行機關)，但沒有參與這宗規劃申請及所涉屋邨的管理工作。

20. 小組委員會備悉，劉興達先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已暫時離席。小組委員會同意，關偉昌先生因涉及直接利益而須就此議項暫時離席。由於林光祺先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

21. 小組委員會亦備悉，主席凌嘉勤先生涉及直接利益，但副主席黃令衡先生因事未能出席會議。按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)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。小組委員會同意此安排。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

#### 簡介及提問部分

22. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 為批給申請編號 A/K/12 作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)用途的規劃許可續期三年，至二零一九年六月十一日止；
- (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，城規會接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，表示就馬頭圍邨的停車場反對這宗申請，主要理由是邨內休憩用地短



缺，剩餘的泊車位應改裝作其他永久用途；並無理據及重大需要把泊車位繼續租予非住戶；以及加入指引性質的條款以促請房委會考慮把剩餘的泊車位改裝作永久用途的建議並不足夠。九龍城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，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城規會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。規劃署建議施加規劃許可附帶條件，以確保住戶可優先租用剩餘的泊車位。至於公眾意見，上述的評估亦相關。申請人亦指出，在上次規劃許可有效期內，剩餘的月租泊車位已悉數租予非住戶，而邨內鄰舍休憩用地的供應，亦符合《香規劃標準與準則》所訂的要求。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年六月十二日至二零一九年六月十一日止，並須附加下列條件：

「馬頭圍邨及常樂邨的住戶可優先租用剩餘的月租泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議月租泊單位數目。」

25. 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／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生此時獲邀到席上。]

### 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/TW/479

為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的

(a) 荃灣象山邨平台下層停車場

(b) 荃灣福來邨露天停車場

作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)用途的規劃許可續期三年

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/479 號)

---

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

凌嘉勤先生  
(主席)

以規劃署署長的身分

— 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

}

現時與房委會有業務往來；

林光祺先生

余烽立先生

}

過往與房委會有業務往來；  
以及

潘永祥博士

- 其配偶現任職房屋署(房委會的執行機關)，但沒有參與這宗規劃申請及所涉屋邨的管理工作。

27. 小組委員會備悉，劉興達先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士及關偉昌先生已暫時離席。由於林光祺先生及余烽立先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

28. 小組委員會亦備悉，主席凌嘉勤先生涉及直接利益，但副主席黃令衡先生因事未能出席會議。按照城市規劃委員會(下稱「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。

#### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅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) 為批給申請編號 A/TW/448 作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)用途的規劃許可續期三年，至二零一九年六月十一日止；
- (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，城規會收到兩份公眾意見書，分別由創建香港及一名個別人士提交。創建香港認為政府應全面地解決泊車位短缺的問題；應把剩餘的泊車位用作行人路或休憩用地，供區內居民使用；以及擬議公眾停車場或會令交通量

增加。該名個別人士則認為應把剩餘的泊車位用作關設政府、機構或社區設施。荃灣民政事務專員表示，荃灣區議員關注這宗申請會否對所涉屋邨的泊車位數目造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城規會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大改變。規劃署建議施加規劃許可附帶條件，確保住戶可優先租用剩餘的泊車位。至於公眾意見，上述評估亦相關。此外，規劃署亦建議附加指引性質的條款，提議申請人可考慮把剩餘泊車位出租作社區用途。

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生在回應一名委員的查詢時表示，手頭上沒有出租予非住戶的空置泊車位整體租出率資料。鄭先生在回應另一名委員的查詢時說，申請人經考慮《香港規劃標準與準則》的最新規定後，已更改象山邨的泊車位面積及布局，該屋邨的月租私家車泊車位數目因而由 138 個減至 96 個。至於福來邨，住戶使用的泊車位數目有上升趨勢。他又說，小組委員會可於這宗申請為期三年的規劃許可有效期屆滿時檢討有關情況，以便決定應否再批給規劃許可。

#### 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年六月十二日至二零一九年六月十一日止，並須附加下列條件：

「象山邨和福來邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

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／荃灣及西九龍鄺弘毅先生出席會議，解答委員的提問。鄺先生此時離席。]

[潘永祥博士及關偉昌先生此時返回席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/477

擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的荃灣老圍西方寺第 453 約地段第 660 號、第 1253 號、第 1461 號(部分)及第 1499 號和毗連政府土地的總樓面面積和建築物高度限制，以作准許的宗教機構發展(附屬僧侶宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/477A 號)

---

33. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月二十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，回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

34. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已給予合共三個月時間讓其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。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/253

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

九龍佐敦上海街 66 至 68 號

經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/253A 號)

---

35. 小組委員會備悉，文件的遺漏頁已在會前送交各委員。

### 簡介和提問部分

36. 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) 擬經營的酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。所有相關政府部門對這宗申請均不表反對或沒有負面意見，但油尖旺民政事務專員表示，擬建的 17 層建築物或會對鄰近樓宇的住宅單位構成直接的視覺影響；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 10 份公眾意見書，分別由創建香港有限公司、尖沙咀居民關注組和個別人士提交。他們反對這宗申請，主要理由是申請地點應用作興建住宅單位；把區內建築物改建作商業用途的趨勢應停止；沒有提供有關區內廉價酒店不足的資料；交通影響，以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議酒店發展會導致可作住宅發展的用地減少，應付本港迫切房屋需求的房屋土地供應亦會下降。申請人未能提出有力的理據證

明申請地點非常有利於酒店發展，或擬議發展會符合特定的規劃目標。在欠缺有力理據的情況下批准這宗申請，會立下不良先例，倘此等申請均獲批准，累積影響所及，會加劇房屋土地供應短缺的情況，並妨礙落實「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。至於公眾意見方面，上述評估亦相關。

37. 一名委員問，當局有沒有什麼類型的酒店需求較大的資料。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應說，根據文件第 8.1.8 段，二零一五年的訪港旅客有 5 930 萬人。過往十年，酒店的人住率整體上超過 80%。因此，旅遊事務專員支持這宗申請。主席補充說，處理房屋和土地供應事宜現時是政府的首要任務。雖然酒店發展對土地也有需求，但已規劃作住宅用途的用地應保留作房屋用途，除非有特殊情況支持改作酒店發展用途。

38. 阮女士在回應另一名委員的提問時表示，申請地點原先被劃為「商業／住宅」地帶，其後在一九九三年在分區計劃大綱圖上被改劃為「住宅(甲類)」地帶。該委員表示，這宗申請倘遭拒絕，以致申請地點重建不成，則單位落成量照樣不會增加。阮女士回應說，倘小組委員會拒絕這宗申請，申請人會獲告知拒絕理由。主席補充說，申請人可自行決定是否就申請地點提交其他用途的申請，但小組委員會應按分區計劃大綱圖的條文及政府現行政策考慮這宗申請。

#### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點一帶以住宅區為主。鑑於現時房屋供應短缺，申請地點應發展作其劃定的用途。擬議酒店發展會導致可作住宅發展的用地減少，對於應付本港迫切房屋需求的房屋土地供應有所影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會加劇房屋土地供應短缺的情況。」

[會議小休五分鐘。]

[霍偉棟博士此時離席。]

## **議程項目 9**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就已獲批准的香港理工大學(第八期)發展(申請編號 A/K2/184-2)

更改規劃許可附帶條件

(都會規劃小組委員會文件第 8/16 號)

---

40. 秘書報告，建議由香港理工大學(下稱「理大」)提出，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)和栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| 張國傑先生 | — | 現時與理大有業務往來；          |
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達公司和創智公司有業務往來；   |
| 何安誠先生 | — | 現時與弘達公司有業務往來；        |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司和栢誠公司有業務往來；以及 |
| 何立基先生 | — | 理大的客席講師及客座學者。        |

41. 小組委員會備悉，劉興達先生和何安誠先生因事未能出席會議，而張國傑先生由於涉及直接利益，須就此議項暫時離席。另外，由於余烽立先生並無參與這宗申請，而何立基先生僅涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[張國傑先生此時暫時離席。]



## 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請更改規劃許可附帶條件(a)及(b)項的建議，並陳述下列要點：

- (a) 擬就申請編號 A/K2/184-2 關乎理大(第八期)發展的規劃許可更改規劃許可附帶條件(a)及(b)項。申請人要求把規劃許可附帶條件(a)及(b)項內的擬設「隧道」，以「行人天橋」代替，因為理大在興建隧道期間，遇到泥土不穩固的技術困難，會對漆咸道南構成無法預計的高風險影響；
- (b) 政府部門的意見——文件第 3 段載述政府部門的意見。相關政府部門對更改建議不表反對或沒有負面意見；以及
- (c) 規劃署的意見——根據文件第 4 段所載的評估，規劃署不反對更改建議。據申請人所述，基於泥土不穩固的問題，以及對漆咸道南構成的無法預計高風險影響，隧道自二零一一年十二月已暫停施工。更改規劃許可附帶條件(a)及(b)項不會妨礙落實「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，以及已將近完成的理大第八期發展。根據最新的建議，擬在第八期發展二樓興建行人天橋，以連接主要校舍。雖然有關建議對景觀會有一些影響，但可藉規劃許可附帶條件(j)項處理。在視覺方面，橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會已接納行人天橋的設計。

43. 委員沒有就這宗申請提出問題。

## 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定就申請編號 A/K2/184-2 的規劃許可更改其附帶條件(a)及(b)項如下：

- 「(a) 就擬設於漆咸道南的行人天橋的施工提交風險評估計劃和應變計劃，而有關計劃必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (b) 擬設行人天橋的設計、落實及維修保養必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

45. 小組委員會亦同意告知申請人須留意，申請編號 A/K2/184-2 的規劃許可的其他附帶條件及指引性質的條款維持不變。

[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。她於此時離席。]

[張國傑先生此時返回席上，而何立基先生此時暫時離席。]

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K3/571 在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號興建分層樓宇，以及經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/571 號)

---

46. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司，而劉興達先生現時與該公司有業務往來，他已就此議項申報利益。小組委員會備悉，劉先生因事未能出席會議。

47. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門所提出的意見，並準備進一步資料以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

48. 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。

[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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/777            在劃為「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的  
九龍長沙灣青山道 576 至 586 號  
製衣中心地下 D1B 單位(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/777 號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(地產代理)；

[何立基先生此時返回席上。]

- (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」)並無接獲公眾意見。深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合有關「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(規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所在樓宇和毗鄰地區內的發展項目造成重大的負面影響。倘小組委員會決定批准申請，建議無須附加展開發展的時限條款，因為申請所涉及的商店及服務行業用途(地產代理)已經開業。

50. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 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(即在二零一六年十二月十日或之前)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和設備，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，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，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，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SC/10

擬在劃為「其他指定用途」註明  
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的  
九龍昂船洲興華街西 85 號  
新九龍內地段第 6370 號(部分)  
作臨時工業用途(石油氣車輛燃料缸覆檢及  
修理工場)(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/SC/10 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 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) 擬作的臨時工業用途(石油氣車輛燃料缸覆檢及修理工場)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份來自信德中旅船務管理有限公司的公眾意見書。該公司的船廠鄰接申請地點的東北面。意見書所提的主要理由是石油氣洩漏的風險；意外／火警發生時對疏散和救援工作的負面影響；與易燃氣體有關的風險令該公司購買保險的保單條款改變／保費增加；以及對公眾構成的危險。深水埗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的臨時工場是一種工業用途，與有關地段的工業用途(即船廠)及四周地區

的船廠／依靠海運之工業用途並非不協調。擬議發展不大可能對交通及環境造成負面影響。自先前的申請於二零一五年十月獲批給規劃許可以來，規劃情況及四周地區的特色沒有重大改變。至於公眾關注到與擬議用途有關的風險及對交通造成的影響，上述規劃評估亦相關，而相關政府部門，包括機電工程署署長、消防處處長及運輸署署長，也不反對這宗申請。

54. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二一年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)提交消防安全措施(包括設置消防裝置和滅火水源)的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在擬議發展開始運作前，落實消防安全措施，包括設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 倘在擬議發展開始運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。」

56. 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。]

### 港島區

#### 議程項目 13

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/425

在劃為「住宅(甲類)12」地帶、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港上環伊利近街 37 至 39 號及堅道 73 至 73E 號  
(位於擬議綜合商業／住宅發展第四及第五層)  
作「食肆」和「商店及服務行業」用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/425C 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司樂晶有限公司提交，而彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 劉興達先生 | — 現時與恒基公司和彼安托公司有業務往來；          |
| 余烽立先生 | — 過往與恒基公司有業務往來；                |
| 霍偉棟博士 | — 現為香港大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的捐款；以及 |
| 馮英偉先生 | — 現為香港商界會計師協會主席，該會曾獲恒基公司贊助。    |

58. 小組委員會備悉，劉興達先生和馮英偉先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士已離席。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於余烽立先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間收購申請地點內的地段，以及回應政府部門所提出的意見。這是申請人第四次要求把申請延期。自上次於二零一六年二月獲准延期後，申請人已於二零一六年四月十九日提交最新的空氣質素影響評估，並聲稱在收購申請地點內的地段方面取得進展，而且正安排會議以回應相關部門的意見。

60. 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。由於這是這宗申請第四次延期，小組委員會已給予合共八個月時間讓申請人準備所要提交的進一步資料，這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/429 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及  
「住宅(甲類)7」地帶的香港西營盤忠正街 6 至 22 號  
進行綜合住宅及商業發展(分層住宅、食肆和商店及  
服務行業)，以及略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/429 號)

---

61. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司錦樂發展有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和奧雅納工程顧問是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現時與恒基公司、杜立基公司和  
奧雅納工程顧問有業務往來；



- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 余烽立先生 | — | 過往與恒基公司和奧雅納工程顧問有業務往來；        |
| 林光祺先生 | — | 過往與奧雅納工程顧問有業務往來；             |
| 霍偉棟博士 | — | 現為香港大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的捐款；以及 |
| 馮英偉先生 | — | 現為香港商界會計師協會主席，該協會曾獲恒基公司贊助。   |

62. 小組委員會備悉，劉興達先生和馮英偉先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士已離席。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於余烽立先生和林光祺先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。

63. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備空氣流通評估。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/H5/217-3 擬對香港灣仔堅尼地道及船街內地段第 8715 號的擬議酒店及商業發展的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/217-3 號)

---

65. 小組委員會備悉，申請人二零一六年六月八日的來信已在席上呈交委員參閱。該信載述申請人就文件所載的規劃署意見作出的回應。

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬對申請編號 A/H5/217(核准計劃)的擬議酒店及商業發展的核准總綱發展藍圖作出的 B 類修訂；有關修訂主要涉及更改合和中心二期(下稱「合和二期」)的出口(目前建議)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；以及
  - (i) 運輸署署長認為，基於合和二期的交通可能會增加，核准計劃下原本的交通安排已能作出平衡，將對堅尼地道交通的負面影響減至最少，任何對原本交通安排的改動均會影響有關的平衡，因此必須有強而有力的理據支持。與合和中心(下稱「合和一期」)現有的出口相比，擬議的出口較為接近在堅尼地道擬建的天橋—隧道系統。由於申請人尚未提交上述天橋—隧道系統的詳細設計，或就有關設計取得相關主管當局同意，運輸署署長

就潛在衝突表示關注。申請人提交的車輛迴轉範圍資料顯示，毗連堅尼地道擬設出口的行人路有很大範圍會有來自合和二期的車輛駛進。從交通和道路安全的角度而言，此情況並不理想。據申請人表示，合和二期外一段堅尼地道(雙線行車道)的闊度只有約 7.3 米。由於該處會建造擬議的天橋—隧道系統，這闊度會較合和一期現有出口的行車道闊度為少。鑑於日後長車駛出堅尼地道的擬議出口時有需要轉動，該出口的設計並不理想；

- (ii) 灣仔民政事務專員表示，一名灣仔區議員認為沒有需要採納目前的建議，因為堅尼地道的批准道路改善工程(即原本的交通安排)應足以符合相關部門的要求。堅尼地道沿路正進行多項與合和二期發展相關的工程，興建新出口和拆卸現有出口會產生更多工程，勢必令交通情況惡化。灣仔民政事務專員預料，堅尼地道現有交通安排的任何改動，都會受到社區持份者的關注，尤其是附近的居民；
- (iii) 康樂及文化事務署署長在保護樹木方面有所關注，因為至今仍未獲悉在施工期和落成啟用後／日後維修保養時，隧道—天橋系統與古樹名木—樹木保護區內樹木的接鄰情況詳情；以及
- (iv) 其他相關的部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

[楊偉誠博士於此時返回席上。]

- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 9 段的評估，規劃署不支持這宗申請。目前的申請涉及擬在合和二期約在主水平基準上 55.5 米(即目前計劃的 12 樓)設地面車輛出口，供車輛左轉入堅尼地道東行線，

並永久封閉合和一期現有的出口。擬議的出口會構成合和一期和合和二期整體交通安排的一部分，但申請人至今尚未提供堅尼地道的天橋—隧道系統的設計詳情。運輸署署長附和小組委員會在考慮先前申請(編號 A/H5/217-2)時的見解，認為原本的交通安排已能作出平衡，將對堅尼地道交通的負面影響減至最少，任何對原來安排的改動，必須有強而有力的理據支持。運輸署署長並認為合和二期擬議出口的設計並不理想，長車難以順暢地轉動，因為天橋—隧道系統的位置會令此段堅尼地道的闊度局限為約 7.3 米，而毗連擬議出口的行人路有很大範圍會受駛經的車輛影響。申請人未能證明有必要建造合和二期的地面出口。此外，運輸署署長表示關注合和二期按照先前批給規劃許可的相關附帶條件提供泊車位和上落客貨處的情況，申請人應就此作出回應。

67. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士補充說，申請人在二零一六年六月八日的來信中，(i)聲稱由於申請人建議永久封閉合和一期一個現有的出口，規劃署在文件第 10.1(b)段建議的拒絕理由中有關在堅尼地道「增設」出口的说法並不正確，有誤導之嫌；以及(ii)質疑運輸署的建議有否顧及在二零一六年六月一日提交的進一步資料，而該等資料應可釋除運輸署在技術方面的疑慮。因應該信表達的關注，盧女士認為倘小組委員會決定拒絕這宗申請，拒絕理由可由小組委員會適當地加以修訂；而運輸署署長則已表示，在提供意見時，已顧及申請人提交的最新資料。

68. 主席詢問(i)運輸署在交通方面的疑慮可否藉施加規劃許可附帶條件來釋除；以及(ii)由於擬議的出口改動可讓行人只需橫過一個而非兩個車輛出入通路處，因此會否為合和一期和合和二期帶來整體上更方便的行人環境。運輸署助理署長／市區鄧偉亮先生回應說，長車／重型車輛(長達 12 米)的通道安排是目前申請的主要考慮因素。根據申請人所提交的資料，擬設的出口處於一段闊度只有約 7.3 米的堅尼地道。從道路安全的角度而言，這情況並不理想，因為長車在離開合和一期時，會駛進行人路的很大範圍或對面部分行車線。相比之下，核准計劃的出口位於堅尼地道的較闊部分，在該處會有較多轉動空

間。鄧先生續說，因應運輸署提出的意見，申請人在二零一六年六月一日建議在位於私人地段的合和二期界線範圍內就行人路重新定線，以便為長車提供額外的轉動空間。不過，這項安排尚待申請人全面地確定是否可行。此外，與核准計劃相比，這個經修訂的出口位置對行人流通而言，在設計上並無顯著優點。由於申請人尚未證明修訂的出口建議連同合和二期的整體交通安排可行，倘批准申請但在後期卻發現擬議的出口不可行或不理想，會令有關各方的大量工作徒勞無功。因此，運輸署認為在這階段無法藉施加規劃許可附帶條件來處理所關注的交通問題。

69. 鄧先生回應委員的查詢時藉文件繪圖 AA-8 指出，申請人未能清楚證明擬設出口可行，因為申請人提交的電腦合成照片只作指示用途及不合比例。申請人須提供具備詳情(如結構牆和支柱的位置和厚度／尺寸)的結構圖，運輸署才能較易確定擬設出口的影響，例如對視線的影響。

70. 另一名委員詢問，有否資料說明在堅尼地道東行線駛向擬議出口的車輛的視線詳情。鄧先生回應說，雖然申請人就視線方面提供了一些資料，但仍須就擬設天橋—隧道系統的結構設計提供更多資料，以證明目前的建議可行。鄧先生回應主席的查詢時說，從交通角度而言，與核准計劃的原本安排相比，目前的建議欠佳。

71. 一名委員留意到申請人建議封閉合和一期現有的出入口處，遂詢問合和一期封閉範圍的日後用途。盧女士回應說，據申請人表示，仍會維修保養在封閉範圍內的一條內部道路，作為通往合和一期停車場的通道。申請人永久封閉合和一期現有出口的主要原因，是為了釋除小組委員會先前在考慮申請編號 A/H5/217-2 時表示的疑慮。盧女士回應主席的問題時說，據申請人提交的文件，倘實施原來的交通安排，便須就合和一期的若干泊車樓層進行大型改動工程，才能讓重型車輛駛離合和一期。

72. 一名委員詢問目前建議會否令堅尼地道出現車籠。鄧先生說，這視乎合和一期與合和二期之間的內部交通安排而定，雖然運輸署曾要求這些資料，但申請人尚未提交。

## 商議部分

73. 鄧先生說，根據申請人提交的資料，擬建的酒店大堂面積會增至超過 3 000 平方米。倘大堂用作其他用途，可能會影響合和二期擬議發展的整體交通情況。

74. 小組委員會備悉，修訂的出口建議的主要問題在於交通安全。有委員關注合和一期與合和二期的擬議內部交通安排會否使堅尼地道的交通情況惡化。主席表示進出申請地點的整體交通量應會維持不變。一名委員認為修訂出口的設計遜於原來的核准計劃。委員普遍認為，在未能充分證明目前建議可行和具備設計優點前，不應批准這宗申請。

75. 小組委員會細閱拒絕理由後，主席建議而小組委員會同意，文件內的拒絕理由(b)應予修訂以反映上述的商議內容，並會由秘書處修飾字眼。

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請人未能證明，擬議發展所需的天橋和隧道系統與堅尼地道擬議出口的潛在衝突不會令該出口對交通安全構成威脅；以及

(b) 申請人未能證明，堅尼地道擬議出口較申請編號 A/H5/217 核准計劃的出口安排優勝。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。盧女士於此時離席。]

## **議程項目 16**

### 其他事項

[公開會議]

77. 一名委員詢問規劃署可否就不同用途(例如酒店和公眾停車場)的土地需求提供資料，以利便委員考慮相關的規劃申請。主席回應說，在本港所需的整體酒店房間方面，並無確實數字，不過本港不同地區，例如啟德發展區，已預留合適用地作

酒店發展。至於公眾泊車位方面，運輸署正研究是否有可能適當地把相關規定納入賣地條件，以應付有關需求。

78. 餘無別事，會議於中午十二時二十分結束。