

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年五月三日上午九時舉行的
第 626 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

何立基先生

邱浩波先生

潘永祥博士

馮英偉先生

廖廸生教授

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署助理署長(市區)
羅慶新先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)
王慧菁女士

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

楊偉誠博士

何安誠先生

黎庭康先生

黃幸怡女士

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年四月十二日第 625 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年四月十二日第 625 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。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/12 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/12 號)

3. 秘書報告，申請地點位於紅磡，而這宗申請是關於靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生	}	為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及
何立基先生		
蔡德昇先生	—	在紅磡擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。黃令衡先生因事未能出席會議。由於何安誠先生所涉利益間接，而蔡德昇先生擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年四月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應政府部門對環境及排污影響評估的意見及公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 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。

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/460 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街 57 至 61 號的地積比率限制，以作准許的工業－辦公室樓宇重建用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/460 號)

7. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 過往與盧緯綸公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司現時與王歐陽公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 其公司現時與王歐陽(機電工程)有限公司有業務往來。該公司與王歐陽公司有關。 |

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年四月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/138 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的新界青衣青敬路青逸軒關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)及略為放寬非住用地積比率(由 0.05 倍放寬至 0.14 倍)以作擬議公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/138 號)

11. 秘書報告，申請地點位於青衣，而這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生 (主席)
以規劃署署長身分

— 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(工程)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；以及其近親在青衣灝景灣擁有物業；

- 何安誠先生 — 現時與房委會有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司現時與房委會有業務往來；
- 潘永祥博士 — 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)僱員，但並無參與規劃工作；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會委員；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)。香港房屋協會現正與房屋署商討房屋發展問題。

12. 小組委員會備悉，何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議，而潘永祥博士及余烽立先生尚未到席。由於關偉昌先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他須就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，主席涉及直接利益，因此由副主席代為主持會議。由於副主席黃令衡先生因事未能出席會議，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘要考慮的事項涉及法定時限，主席應出於必要而繼續主持會議，但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。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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) 申請背景；
- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)及略為放寬非住用地積比率(由 0.05

倍放寬至 0.14 倍)以作擬議公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年，至二零二二年五月三日止；

- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見 ci，表達對這宗申請的關注。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。由於申請地點的泊車位總數並無改變，因此有關建議不會為該區帶來車流。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上一次獲批給規劃許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變；為規劃許可續期不會在規劃上帶來負面影響；以及所要求批給的許可有效期合理。運輸署不反對這宗申請，並建議加入一項規劃許可附帶條件，確保住戶可優先租用泊車位。至於收到的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃考慮因素亦適用；

14. 一名委員問及一宗於二零一零年四月九日被小組委員會拒絕的同類規劃申請(編號 A/TY/107)。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應表示，如文件第 6.3 段所述，該宗申請被拒絕是因為停車場旨在應付住戶的泊車需求。鑑於有關停車場的空置率低，以及該宗申請收到大量反對，顯示泊車位需求殷切，因此並無規劃理據支持把泊車位出租予非住戶。

15. 一名委員提出下列問題：

- (a) 過去三年整體空置率約介乎 3% 至 7%。目前這宗申請建議約 10% 的泊車位用作公眾泊車位。申請人提出此比例的依據為何；
- (b) 青衣公眾泊車位的需求為何；以及

(c) 申請人有否研究把停車場改作其他用途。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應如下：

- (a) 申請人是根據有關申請地點過去三年的泊車位使用率調查結果，建議把最多約 10% 的泊車位用作公眾停車位，以配合空置率的變動。先前獲批准的申請(編號 A/TY/133)建議把約 30% 的泊車位用作公眾停車位，相比之下，目前這項建議在計及實際的空置率後，已大幅減少公眾泊車位的數目；
- (b) 根據他的經驗及觀察，青衣的公眾月租泊車位需求殷切。現時頗為常見的做法是以短期租約的形式提供臨時泊車位，以應付需求；以及
- (c) 鑑於剩餘泊車位的數目不多，加上申請地點存在技術上的限制，把現有停車場改作其他用途並不可行。儘管如此，申請人將會繼續檢討在適當時候把個別停車場改作其他用途的可行性。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應委員提問時表示，擬議 10 個出租予非住戶的泊車位的位置僅屬參考性質，而訪客泊車位則為浮動位。

商議部分

18. 一名委員認為，申請人須檢討該區的整體泊車位供應，倘公眾對泊車位的需求殷切，申請人應提供更多公眾泊車位。

19. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

「青衣青逸軒的住戶可優先租用剩餘的泊車位，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/502 擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣馬角街 8 至 12 號
新豐工業大廈地下 A 室工場 2
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/502B 號)

21. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

22. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授的配偶擁有的物業和蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月十七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，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次要求延期。自上一次延期以來，申請人沒有提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

24. 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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，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。

[港島規劃專員顧建康先生及城市規劃師／港島周卓樑先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》的
建議修訂

(都會規劃小組委員會文件第 5/19 號)

25. 秘書報告，改劃用地位於黃泥涌，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責建議修訂的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司現時與艾奕康公司有業務往來，其父母在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位； |
| 何安誠先生 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 羅淑君女士 | — | 與配偶在跑馬地雲地利道共同擁有一個單位；以及 |

關偉昌先生 — 其近親在銅鑼灣擁有一個單位。

26. 小組委員會備悉，黎庭康先生及何安誠先生因事未能出席會議，余烽立先生尚未到席，而關偉昌先生仍未返回席上。由於羅淑君女士與其配偶共同擁有的物業並非直接望向改劃用地，因此小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

27. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 二零一九年三月八日，小組委員會考慮《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)的建議修訂，以便在加路連山道與禮頓道交界的用地(下稱「加路連山道用地」)進行擬議區域法院及商業發展；
- (b) 小組委員會在會上普遍同意土地用途地帶的規劃、發展密度、公共設施及鄰舍休憩用地的供應，但決定延期考慮分區計劃大綱圖的建議修訂，以及要求當局提供更多資料，包括區域法院及商業發展選址的理據、配合公眾休憩用地位置的樓宇布局、加路連山道用地內外的行人連接，以及政府在商業用地關設各種社會福利設施的優次；

回應委員關注的進一步資料

區域法院及商業發展選址的理據

- (c) 位於南面、面向禮頓道的商業發展是銅鑼灣核心商業區的「商業」地帶的自然延伸。由於申請人建議在商業用地關設公共設施，因此較適宜設於靠近核心的地點。另外，把區域法院用地與商業用地對調，無法完全符合司法機構在功能上和運作上的要求，並可能會妨礙銅鑼灣核心商業區與擬議商業發展之間的行人連接；

樓宇布局

- (d) 改劃用地的樓宇布局、編排及詳細設計會在詳細設計階段制訂。針對委員的關注，當局已作出研究，並提出一個可行的設計，把區域法院內兩幢建築物的位置調換，以便把建築物從加路連山道(西)後移的距離加闊；

行人連接

- (e) 在加路連山一帶，行人主要依賴地面行人路及行人過路處往來銅鑼灣核心區、港鐵站及公共交通設施。有關商業用地的未來發展商須在發展項目內預留一個地下接駁口，以接駁一條將來可能會興建、與港鐵站連接的行人通道，但須視乎進一步可行性研究而定；

政府、機構或社區設施的供應

- (f) 按照規劃人口約為 185 000 人計算，該區主要的政府、機構或社區設施並無短缺。有關商業用地將闢設地區康健中心和幼兒中心，以及其他公共設施。至於灣仔區議會建議興建的安老院，該區的安老院供應不足，因此當局將會多管齊下，務求增加安老院的供應。鑑於加路連山道用地的位置及該區對健康和幼兒服務的需求，當局會優先興建地區康健中心及幼兒中心；以及

公眾諮詢

- (g) 二零一九年四月九日，灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會通過一項動議，要求當局與灣仔區議會及公眾作進一步諮詢前，擱置有關建議修訂。當局已於二零一八年及二零一九年兩度諮詢灣仔區議會，並會於《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示以供公眾查閱期間，進一步諮詢灣仔區議會。

[潘永祥博士及余烽立先生此時到席。]

行人連接

28. 關於一名委員詢問恩平道與加路連山道用地之間的行人連接問題，港島規劃專員顧建康先生回應說，儘管禮頓道／恩平道／邊寧頓街／加路連山道(東)交界的行人等候區因受地方所限以致難以進行擴闊，但當局已建議進行改善工程，延長行人在該路口橫過禮頓道的綠色交通燈號的時間。

29. 一名委員詢問，可能興建的地下行人通道會否直接連接至加路連山道用地及港鐵站。港島規劃專員顧建康先生表示，路政署進行的研究將會探討可否興建地下行人隧道以連接港鐵站與加路連山道用地。關於地下行人隧道的走線，目前有兩個方案，一個是由港鐵站經邊寧頓街前往加路連山道用地，另一個是經新寧道前往，但兩個方案均須進行進一步的可行性研究。就此而言，鑑於將來可能會有一條連接港鐵站的行人通道，有關商業用地的未來發展商需要在擬議發展項目內預留一個地下接駁口，而這一點將會在賣地條件中列明。

30. 一名委員備悉保良局外的行人過路處將會被移除，遂指出跑馬地的居民一直長期使用該行人過路處前往銅鑼灣。該名委員認為，當局考慮任何有關行人過路處的新措施時，應多加考慮行人流動的模式。

31. 一名委員進一步補充說，禮頓道／恩平道／邊寧頓街／加路連山道(東)交界及保良局外的行人過路處，對連接加路連山道用地與附近發展十分重要。該名委員認為，待連接港鐵站的地下行人隧道落成後，行人連接將會大幅改善，而對地面行人設施的依賴亦會減少。

32. 一名委員建議，可在商業用地的北面部分，即該用地東南面的擬議休憩用地與商業大樓之間，闢設高架行人連接，原因是擬議休憩用地與新建通道之間存在明顯的高度差距。該名委員亦建議，可在地契加入提交總綱發展藍圖的規定，以確保行人暢達度及行人連接。

景觀

33. 一名委員要求當局澄清，該棵古樹名木會否如文件圖 8 及 9 所顯示，被區域法院用地的擬議建築物及護土構築物隔開。港島規劃專員顧建康先生表示，當局已進一步諮詢司法機構，並正研究另一個設計方案，使該棵古樹名木四周能夠有更多的空間。基於保安理由和運作需要，園景美化區和該棵古樹名木不會劃作公眾休憩用地。關於有關的護土構築物，顧先生解釋，由於現有的古樹名木位於較高處(主水平基準上約 15 米)，而擬建的新通道將設於較低處，因此有必要設置護土構築物。該名委員進一步詢問該棵古樹名木的位置，顧先生回應時解釋，文件圖 9 顯示的樹木並非該棵古樹名木。有關圖則只屬概念圖，旨在展示擬議發展的視覺影響。

34. 鑑於位於加路連山道用地西面邊陲的果樹可能會受到擬議道路改善工程影響，一名委員指出該棵果樹具有教育及情感價值，值得保留。主席補充，相關政府部門會在道路改善工程的詳細設計階段考慮採取保護或移植受影響樹木等的適當措施。

樓宇布局

35. 一名委員詢問，擬議發展的設計會否考慮委員的意見或公眾人士將於分區計劃大綱草圖展示期內提出的意見。港島規劃專員顧建康先生表示，擬議發展在布局設計上應具有靈活性，但倘委員認為合適，可在分區計劃大綱圖的《說明書》或批地條件中再加入其他規定。

36. 一名委員引述文件圖 FC-3 所顯示的上份概念設計圖，並建議改變區域法院第 1 座的大樓座向(例如把大樓轉向 90 度)，並從新增通道後移，使擬議休憩用地與該棵古樹名木之間有更大的地方。該名委員亦認為，區域法院的建築物應採用更具創意的建築設計。另一名委員悉備概念設計圖所顯示的經修訂樓宇布局，但同意建築物的布局可進一步改善，以便在該棵古樹名木四周提供更多地方以及改善區域法院用地的通風。

視覺影響及空氣流通

37. 鑑於視覺評估及空氣流通評估是根據概念計劃而擬備的，一名委員要求當局澄清會否在詳細設計階段進行技術評估。港島規劃專員顧建康先生表示，根據空氣流通評估的結果，一些設計元素的建議已納入概念計劃。倘商業用地的未來發展商及區域法院的項目倡議人決定不跟從所建議的設計元素，他們需要透過定量空氣流通評估，證明所提出的新計劃不會比概念計劃造成更大的影響。這項要求已納入分區計劃大綱圖的《說明書》，並將會在相關的土地文件中訂明。

公眾諮詢

38. 一名委員詢問有關灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會通過擱置擬議修訂項目的動議。港島規劃專員顧建康先生回應表示，發展局曾於二零一九年四月二十九日致函灣仔區議會，向他們解釋規劃署及相關政府部門已考慮灣仔區議員的意見。當局於二零一九年一月八日就經修訂的發展建議進一步諮詢灣仔區議會。大部分灣仔區議員支持關設地區康健中心及幼兒中心，但普遍關注加路連山道用地的擬議發展對交通造成的影響。另外，當局繼上一次於二零一九年三月八日向小組委員會提交文件後，已於諮詢期內把相關技術評估的結果提交灣仔區議員及給公眾查閱。政府已透過該兩次的區議會諮詢，盡力回應區內人士的關注。當局會在小組委員會同意建議修訂後，於《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》(下稱「分區計劃大綱草圖」)根據條例第 5 條展示以供公眾查閱期間，進一步諮詢灣仔區議會。

39. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員提問時解釋，灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會於二零一九年四月九日舉行的例會，與黃泥涌分區計劃大綱圖建議修訂的諮詢工作無關。

其他

40. 一名委員詢問，如何確保加路連山道用地的擬議發展能有更好的協調。港島規劃專員顧建康先生回應表示，未來的發展商需要為加路連山道用地設計和建造一條新的通道，連接加

路連山道的東段和西段，供區域法院及商業發展項目使用。相關各方及政府部門會保持緊密聯繫，以便就此制訂及推展擬議發展計劃。另外，加路連山道用地內後期進行的發展，其設計須顧及用地內早期發展的空氣流通評估的結果。主席補充表示，分區計劃大綱圖會列明土地用途及主要發展參數，而分區計劃大綱圖的《說明書》則載有一些詳細設計要求，為加路連山道用地的日後發展提供指引。

41. 一名委員關注私人發展項目內的公眾休憩用地的使用問題，並詢問有否任何措施改善其暢達性。港島規劃專員顧建康先生表示，未來的發展商須遵從發展局公布的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》的規定。

42. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員提問時表示，環境局正在制訂市區廢物回收的長遠策略。他現時手上並無有關加路連山道用地的廢物回收策略方面的資料。主席建議，環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士可在會後提供有關本地廢物回收策略的補充資料，供委員參考。

結論

43. 總括而言，主席表示關於加路連山道用地的商業發展及區域法院項目，委員普遍同意其擬議用途及發展密度，並備悉分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明若干良好的設計概念，為未來發展提供指引，但同時又能夠兼顧為詳細設計階段提供彈性。部分委員關注位於禮頓道／恩平道／邊寧頓街／加路連山道(東)交界及連道的兩個行人過路處，並建議相關政府部門應進一步研究其他可行的改善工程，在不會對該區交通情況造成不良影響的前提下，優化加路連山道用地的行人連接。當局亦應研究其他設計概念，以便在擬議區域法院用地的古樹名木四周提供更大的地方。

44. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意《黃泥涌分區計劃大綱核准圖》的建議修訂，以及 F-附錄 I 附件 II 的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/19A》(展示時重新編號為 S/H7/20)

及其於 F-附錄 I 附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

- (b) 採納載於 F-附錄 I 附件 IV 的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/19A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。」

45. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝城市規劃師／港島周卓樑先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33》的建議修訂

(都會規劃小組委員會文件第 6/19 號)

46. 秘書報告，改劃用地位於香港仔和鴨脷洲，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責建議修訂的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司現時與艾奕康公司有業務往來；

何安誠先生 — 現時與艾奕康公司有業務往來；

余烽立先生 — 過去與艾奕康公司有業務往來；

以及

王慧菁女士 — 其配偶於黃竹坑擁有一個單位及泊車位。

47. 小組委員會備悉，黎庭康先生及何安誠先生因事未能出席會議。由於余烽立先生並無參與修訂項目，而王慧菁女士的配偶擁有的物業並非直接望向改劃用地，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

48. 下列政府代表此時獲邀到席上：

黃偉賢先生 — 高級城市規劃師／港島；以及

蘇永健先生 — 運輸署工程師／南區 1。

49. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 二零一九年三月二十二日，小組委員會考慮《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33》的建議修訂，把位於南風道的一塊政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (b) 經商議後，小組委員會決定延期考慮建議修訂，並要求當局提交有關該區交通情況的進一步資料，尤其是香港仔隧道在南港島線(東段)通車後臨時封閉的次數，以及黃竹坑舊圍村(下稱「舊圍村」)的歷史背景及現時情況；

回應委員關注的進一步資料

交通情況

- (c) 如文件 F-附件 III 所示，自南港島線(東段)於二零一六年十二月通車後，香港仔隧道(北行線)間歇性封閉的次數已逐漸減少；

舊圍村的背景

- (d) 舊圍村是一條小村落，現時只有一條通道由南風徑通往舊圍村的南部，而北部只可從南風徑經由一條行人路前往；
- (e) 根據南區區議會出版的「南區風物志」，舊圍村於一七五九年建立，歷史悠久；
- (f) 舊圍村估計人口約為 200 人，約有 80 間平房，包含私人地段及政府土地。相關的私人地段全部是根據集體政府租契持有的舊批屋地，批租期為 21 或 999 年；以及
- (g) 政府並無任何重建舊圍村的計劃。舊圍村並無發現任何法定古蹟、已評級建築或有待進行文物評估的新項目。從文物保育角度而言，發展局轄下的古物古蹟辦事處對擬議房屋發展並無意見。

交通方面

50. 一名委員備悉，自二零一八年下半年起，香港仔隧道(北行線)的間歇性封閉次數逐漸增加，並詢問是否因為該區新發展項目令行車架次增加所致。運輸署工程師／南區 1 蘇永健先生回應指，記錄顯示，下半年的間歇性封閉次數通常會較上半年為多。二零一八年全年的間歇性封閉次數較二零一七年全年的次數略為減少。經考慮新落成及已規劃發展項目帶來的額外行車架次等因素後，交通影響評估總結指，修訂項目提出的擬議發展對交通造成的影響輕微。

地盤限制

51. 關於主席提出有關地盤限制的問題，港島規劃專員顧建康先生回應說，改劃用地地勢陡峭。經考慮改劃用地的地形以及交通影響評估建議的擬議進出口通道位置(即南風道(約主水平基準上 56 米))，當局假設改劃用地將會採用平台設計。顧先生進一步補充說，未來的發展商可採用不同的設計方案，但車輛通道的問題必須得到妥善處理。

52. 參照都會規劃小組委員會文件第 2/19 號圖 4，一名委員備悉，聖保羅男女中學附屬小學把南風徑作其車輛通道，而當局建議以南風道作為改劃用地的車輛通道。

概念計劃

53. 部分委員指，從電腦合成照片可見，擬議發展的建築物體積龐大，對此表示關注。一名委員認為，較為理想的做法是採用梯級式建築物高度及合理的景觀設計，使有關發展與四周環境更加協調。部分委員都同樣關注擬議發展所造成的視覺影響，而考慮到改劃用地的景觀及地形，他們質疑是否有足夠誘因促使未來的發展商採用更加合理的設計，因為平台設計已能夠解決車輛通道的問題，並可讓日後的居民享有開揚景觀。

54. 部分委員建議，應考慮就改劃用地施加更嚴格的發展限制，例如採用較低建築物高度上限或梯級式建築物高度限制，以減低造成視覺影響。

55. 一名委員認為，改劃用地適合進行住宅發展，並支持所建議的改劃，同時認同未來的發展須採用更加合理的設計。

56. 由於改劃用地靠近香港仔隧道的入口範圍，加上有關發展對郊野公園周邊範圍長滿植物的斜坡及背景山脊線有不良的視覺影響，部分委員對該處是否適合作住宅發展有所保留。再者，考慮到有關發展所提供的單位數目相對較少(約 150 個單位)，他們對發展是否符合成本效益亦有保留。

對舊圍村的影響

57. 一名委員指出，舊圍村歷史悠久。由於「南區風物志」未必能全面反映該鄉村的歷史重要性，故不能以該文件作為決定該改劃用地是否適合作住宅發展的參考依據。他認為當局應審慎考慮該村的歷史價值。

58. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員的提問時表示，該村內的私人地段獲批的固定租期為 21 或 999 年。當 21 年的固定租期屆滿後，有關地契可續期 75 年。如於私人土地進行任何公眾用途的發展，政府須引用《收回土地條例》收回私人土地。不過，政府現時並無任何有關舊圍村的發展計劃。

結論

59. 總括而言，主席表示委員普遍仍然維持先前的看法，對選擇在改劃用地進行住宅發展是否合適及符合成本效益有所保留。委員特別關注擬議住宅發展造成的視覺影響；他們普遍認為，鑑於改劃用地的景觀及地形限制，擬議住宅發展與四周環境並不協調。部分委員認為，礙於地盤限制，該用地未必能夠採用與環境配合的設計。一名委員亦認為，現時有關舊圍村歷史背景的資料並不足夠，未能就擬議發展對該村可能造成的影響進行更加全面的評估。

60. 經商議後，小組委員會決定不同意《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖》的建議修訂。

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生、高級城市規劃師／港島黃偉賢先生及運輸署工程師／南區蘇永健先生出席會議，解答委員提問。他們此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/79 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的香港赤柱灣香港青年協會赤柱假日營北面的一塊狹長政府土地關設度假營(露天延伸部分及船舶貯存)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/79 號)

61. 小組委員會備悉，申請人在二零一九年四月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 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。

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/21》
(都會規劃小組委員會文件第 8/19 號)

63. 秘書報告，其中一個建議修訂項目是為了讓香港房屋委員會(下稱「房委會」)可進行擬議公共房屋重建。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是負責建議修訂的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 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(工程)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； |
| 何安誠先生 | — | 現時與房委會及奧雅納公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司現時與房委會及奧雅納公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)僱員，但並無參與規劃工作； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員及過往與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)。香港房屋協會現正與房屋署商討房屋發展問題。 |

64. 小組委員會備悉，何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議。根據城規會的辦事程序與方法，由於關乎改劃用地的房委會公共房屋重建計劃，涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，故主席及委員與建議修訂有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 根據《長遠房屋策略》所訂的原則及既定政策，房委會於二零一七年八月公布美東邨美東樓及美寶樓的重建計劃。除了該兩幢公屋樓宇外，美東邨還有兩幢分別於二零一零年及二零一四年落成的高層樓宇(即美仁樓(主水平基準上 138 米)及美德樓(主水平基準上 120 米))；

建議修訂

- (b) 修訂項目 A — 把美東邨由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，住用地積比率及總地積比率分別為 7.5 倍及 9 倍，而東部的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，西部則為主水平基準上 140 米；
- (c) 修訂項目 B1 — 分別把啟德河上游及中游的河段由「休憩用地(1)」地帶及「未決定用途」地帶改劃作顯示為「啟德河」的地方，以反映竣工情況；
- (d) 修訂項目 B2 — 把石鼓壟道遊樂場東南部一小塊土地及一段太子道東由「其他指定用途」註明「園景高架行人道」地帶分別改劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，以反映現有用途；

分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》的建議修訂

- (e) 《註釋》及《說明書》已因應建議修訂及城市規劃委員會頒布的經修訂《法定圖則註釋總表》而作出相關修訂；

技術評估

- (f) 為確定擬議重建發展在技術上是否可行，當局已進行多項技術評估。結果顯示，落實文件附件 Va、Vb、Vc 及 Vd 所載的技術評估提出的適當緩解措

施後，擬議重建發展不會對視覺、景觀、空氣流通及交通造成無法克服的問題；

- (g) 根據既定做法，房屋署將會在詳細設計階段進行環境評估研究及排污影響評估，並按情況提出緩解措施；
- (h) 相關部門對重建計劃不表反對或沒有負面意見；

政府、機構或社區設施及休憩用地的供應

- (i) 除了醫院病床不足外(欠 254 張病床)，該區的休憩用地及各種政府、機構或社區設施大致上足夠。即使擬議重建項目會提供長者鄰舍中心、長者日間護理中心及安老院舍，該區仍有供不應求的情況；以及

諮詢黃大仙區議會

- (j) 房屋署於二零一七年十月二十四日諮詢黃大仙區議會的房屋事務委員會。黃大仙區議員除了對建議的遷置安排有一些意見外，基本上對重建計劃沒有負面意見。

概念方案

66. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應一名委員的提問時表示，美東邨現時的淨地盤地積比率約為 4.25 倍。於重建完成後，美東邨(包括最近落成的樓宇)的總住用地積比率將會約為 7.5 倍，是擬議「住宅(甲類)1」地帶訂明的最高住用地積比率。

67. 一名委員察悉，在計算地積比率時，政府要求提供的政府、機構或社區設施可免計算在內。該委員要求當局澄清擬議的非住用地積比率。九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，有關重建計劃的最高住用地積比率及總地積比率分別為 7.5 倍及 9 倍，因此最高的非住用地積比率約為 1.5 倍。房委會將會進一步研究有關用地的非住用用途。

68. 一名委員認為建議的建築物高度與附近的發展並非不協調，並詢問有關平台設計的問題。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，房委會並無特別解釋為何採用某平台設計。她解釋，有關用地位於主水平基準上約 22 米，換言之，在改劃建議下擬議公屋樓宇的絕對建築物高度約為 100 米／120 米。另外，房委會透過把樓宇從東頭村道的路緣向後移、劃設樓宇間距(兩條 15 米闊及一條 30 米闊的間隙)，以及在地面及／或平台層設空置空間，致力改善有關用地的整體透風。

69. 一名委員支持在重建項目提供政府、機構或社區設施以應付該區的需要，但認為當局應在建築設計階段多考慮重建項目內的人口年齡／社區組合。

70. 一名委員詢問，當局有沒有計劃整理重建用地北緣的護土坡。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，該幅護土坡不會受影響，故沒有計劃進行整理該斜坡的工程。該名委員注意到該幅護土坡會對重建項目造成視覺影響，遂建議房委會進行一些美化環境工程，以加強綠化及美化該用地。

政府、機構或社區設施

71. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應一名委員的提問時表示，平台層將設有政府、機構或社區設施。這安排不會影響興建的單位數目，因為在計算地積比率時，政府要求提供的政府、機構或社區設施可免計算在內。

72. 一名委員察悉，申請地點附近有其他住宅發展項目。該委員詢問當局有否藉此重建計劃提供更多社會福利設施，以應付該區的需要。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，由於在計算該重建計劃的地積比率時，政府、機構或社區設施可免計算在內，因此房委會可靈活地在該用地提供合適的政府、機構或社區設施，而確實提供的設施有待房屋署及社會福利署在詳細設計階段再作研究。

安置安排

73. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應一名委員的提問時表示，全部受影響的住戶可遷到附近正在興建、預期可於二零二零年

中入伙的東頭(二)邨第八期。根據重建計劃，當局的目標是在二零二零年第四季進行清拆。預期受清拆影響的住戶可直接遷到新入伙的東頭(二)邨第八期。

74. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應一名委員的提問時表示，受影響住戶遷到東頭(二)邨第八期後，將不會搬回重建後的美東邨。該名委員認為，考慮到受影響住戶對社區的歸屬感，可向他們提出有關方案。

文物保護

75. 一名委員認為，對當地居民而言，有關用地具有重要的社會、文化和文物價值，因此當局應在詳細設計階段考慮盡可能保存該用地的文物價值。

技術修訂

76. 部分委員支持修訂項目 B1，以及感謝當局回應公眾的意見，致力修復啟德河，並把啟德河保留為露天水道。一名委員認為，啟德河的美化環境工程應顧及城市生物多樣性的概念。

77. 部分委員支持修訂項目 B2，認為這項修訂除了能令有關用地與龍津石橋遺跡保育長廊及計劃興建的行人通道融合得更好外，亦有助保育該區的文物。

結論

78. 主席總結說，委員普遍同意改劃建議，而部分委員認為應在詳細設計階段考慮年齡／社區組合、文物價值、安置方案，以及美化毗鄰的護土坡。上述意見會轉達給房委會作進一步考慮。

79. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/21》的建議修訂，以及附件 II 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/21A》(展示時重新編號為 S/K8/22)及附件 III 的該圖《註釋》

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)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； |
| 何安誠先生 | — | 現時與房委會有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司現時與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)僱員，但並無參與規劃工作； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員；
以及 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)。香港房屋協會現正與房屋署商討房屋發展問題。 |

82. 小組委員會備悉，何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已離席。由於關偉昌先生及余烽立先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，主席涉及直接利益，因此由副主席代為主持會議。由於副主席黃令衡先生因事未能出席會議，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘要考慮的事項涉及法定時限，主席應出於必要而繼續主持會議，但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。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[余烽立先生及關偉昌先生此時離席。]

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 申請背景；
- (b) 為申請編號 A/K15/118(停車場(a))、申請編號 A/K15/117(停車場(b))及申請編號 A/K/15(停車場(c))的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的停車位)用途的規劃許可續期三年，至二零二二年五月三日止；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。郵政署署長表示，基於運作所需，香港郵政需要營運特快專遞運作中心及租用兩個私家車泊車位及 16 個輕型貨車泊車位，以應付該區的郵政需求。其他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，城市規劃委員會收到八份公眾意見。這些意見分別來自油塘邨、油翠苑及油塘邨(第四期)重建項目業主立案法團主席、油塘警察宿舍居民協會主席、一名觀塘區議員及個別人士，表達了對這宗申請的意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。向非住戶出租剩餘的月租泊車位有助善用公共資源。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上一次獲批給臨時規劃許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變；以及規劃上並無負面影響及相關政府部門沒有負面意見。運輸署不反對這宗申請，並建議加入一項規劃許可附帶條件，確保住戶可優先租用泊車位。至於收到的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

84. 一名委員察悉，部分公眾意見表示油塘的泊車位需求殷切，以及 51 個私家車泊車位已改用作為香港郵政的特快專遞運作中心。該委員遂詢問鯉魚門邨的月租私家車泊車位的申請數目為何。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士表示，截至二零一

九年四月，候補名單上合共有 175 宗申請(6 宗來自住戶及 169 宗來自非住戶)，反映該區對私家車泊車位的需求。

85. 一名委員詢問，當局在釐定新落成的公營房屋發展項目所提供的泊車位數目時，會否參考現有公共屋邨的剩餘泊車位情況。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士表示，當局是根據《香港規劃標準與準則》的要求釐定新落成公營房屋所提供的泊車位數目。雖然《香港規劃標準與準則》並無強制規定公營房屋發展項目必須提供公眾泊車位，但房委會會與相關政府部門商討，在不影響房屋單位供應的情況下，適當地提供公眾泊車位。

商議部分

86. 一名委員關注到公眾泊車位的需求殷切。主席邀請運輸署助理署長(市區)羅慶新先生闡釋政府就此問題採取的措施。羅先生表示，政府鼓勵新的發展項目盡可能提供公眾泊車位，以及按照「一地多用」的原則物色合適用地興建公眾停車場。除此以外，運輸署推行多項先導計劃，例如開放校舍給校巴停泊，以及容許貨車在晚間於某些現有發展項目的附屬上落客貨位停泊。

87. 關於不同土地用途需求的競爭問題，一名委員認為，相關政府部門在推展善用土地的措施時，應優先考慮住戶的意見和需求。

88. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

「鯉魚門邨、油翠苑、油塘邨、油麗邨及和樂邨的住戶可優先租用剩餘的泊車位，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員提問。她此時離席。]

議程項目 12

其他事項

90. 餘無別事，會議於中午十二時結束。