

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二三年六月九日上午九時舉行的
第 720 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

運輸署助理署長(市區)

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
任雅薇女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

余偉業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
蔡民傑先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二三年五月十九日第 719 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年五月十九日第 719 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

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/24》

(都會規劃小組委員會文件第 5/23 號)

3. 秘書報告，對油麻地規劃區(下稱「該區」)的分區計劃大綱圖作出建議修訂，是為了推展由市區重建局(下稱「市建局」)進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺地區研究」)的一些建議。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|---|
| 鍾文傑先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 馮英偉先生
(副主席) | — 為市建局市區更新基金董事會前董事； |
| 羅淑君女士 | — 為市建局市區更新基金董事會前董事，以及香港房屋協會(下稱「房協」)委員，房協現正與市建局商討房屋發展事宜； |
| 呂守信先生 | — 為市建局的前僱員； |
| 劉竟成先生 | — 為房協委員，房協現正與市建局商討房屋發展事宜； |
| 余偉業先生 | — 為市建局市區更新基金董事會董事，以及要有光(社會地產)有限公司的董事和行政總裁，該公司為數個位於上環屬於市建局的住宅單位的持牌使用者； |

- 馬錦華先生
- 為市區更新基金董事會董事、市建局轄下發展項目反對意見評議委員會和土地、安置及補償委員會的委員，以及房協監事會成員，房協現正與市建局商討房屋發展事宜；以及
- 蔡德昇先生
- 其配偶為一間公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業。

4. 小組委員會備悉，余偉業先生、馬錦華先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，由於分區計劃大綱圖上關乎市建局油旺地區研究的建議修訂是由規劃署提出，鍾文傑先生、馮英偉先生、呂守信先生、劉竟成先生和羅淑君女士的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

5. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 謝佩強先生
- 荃灣及西九龍規劃專員
- 胡可璣女士
- 城市規劃師／荃灣及西九龍

簡介和提問部分

6. 城市規劃師／荃灣及西九龍胡可璣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A — 刪除彌敦道兩旁的「商業」地帶的地積比率限制，並把建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 140 米；

- (b) 修訂項目 B 一把數幅介乎甘肅街、上海街、佐敦道、白加士街及吳松街之間的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米；以及
- (c) 修訂項目 C 一把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米。就此修訂項目，「住宅(甲類)」地帶的最高住用地積比率由 7.5 倍調整至 8.5 倍。

7. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

基礎設施方面

垃圾收集及污水處理

8. 一名委員關注規劃區內有大量老舊失修的樓宇，卻沒有中央垃圾收集設施。儘管油旺地區研究建議劃設數個面積較大的綜合發展區，或可藉此造就機會改善區內的垃圾收集及污水處理設施，但仍有必要採取具前瞻性的方針，以全面方式處理規劃區面對的問題，不應只著眼於個別樓宇。就此，數名委員提出以下問題：

- (a) 垃圾收集設施是否設有供應標準；
- (b) 油旺地區研究有否就處理規劃區的垃圾收集問題提出長遠解決方案；以及
- (c) 政府在處理本港固體廢物方面有何政策及策略，以及日後有甚麼計劃改善規劃區內的污水處理設施。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》第九章，每兩萬人口或每 500 米範圍以內，須設有一個垃圾收集站；

- (b) 目前，個別樓宇的垃圾會分別收集，然後運往附近的垃圾收集站(例如白加士街垃圾收集站)處置。長遠而言，較現代化的專用垃圾處理設施可設於新建樓宇或綜合發展項目內，例如油旺地區研究建議在核心發展節點及整合街區關設的相關設施；以及
- (c) 渠務署已提升九龍的污水收集系統，而收集到的污水會輸送到淨化海港計劃下的昂船洲處理廠。有關建議修訂項目，就油旺地區研究進行的污水收集系統影響評估已確定須提升晏架街污水泵房、深水埗一期和二期污水隔篩廠及油旺地區內的若干污水渠，以配合日後的發展。渠務署表示，日後的發展可能令污水量增加，屆時或須按污水收集系統影響評估所建議進行污水收集系統提升工程。如須進行污水收集系統提升工程，相關政府部門／項目倡議人將於詳細規劃階段在合適時間落實工程。

10. 一名先前就垃圾收集事宜提出關注的委員詢問，能否在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明有關改善垃圾收集設施的規定。另一名委員認為，可否在《說明書》加入這項規定，取決於政府在香港的垃圾收集方面有否制定政策或整體計劃。

11. 主席備悉委員所提及在舊建築物收集垃圾的問題，但表示考慮分區計劃大綱圖建議修訂的焦點，應放在土地用途規劃上。由於沒有任何清晰的政府政策指導，因此現時不宜把改善垃圾收集設施的規定納入分區計劃大綱圖的《說明書》。

12. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士補充說，環保署已在市建局的地區研究中，就都市固體廢物管理事宜向市建局提供意見。除了設置配備更先進科技的垃圾收集站以收集都市固體廢物及緩解其滋擾外，更重要的措施，是鼓勵把都市固體廢物分類及回收。雖然在新建築物關設分類及回收設施並非強制要求，但環保署一直以來都有透過宣傳及教育，以及關設社區回收中心和在公共屋邨實行試驗計劃設置智能回收箱等方式，加強公眾對廢物分類及回收的意識。環保署會繼續為發展計劃提供環保方面的意見。

排水設施

13. 一名委員詢問，現有的排水設施是否有足夠能力支持油旺地區研究建議建立的核心發展節點所增加的發展密度，以及是否需要闢設新的排水設施以防止規劃區出現水浸。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，市建局已就整個油旺地區研究進行排水影響評估，以確定有關建議在技術上可行。個別核心發展節點的排水影響將會由日後的項目倡議人進一步評估。至於水浸問題方面，渠務署多年來已識別多個水浸黑點，並會考慮興建適當的排水設施(例如在適當的地點興建蓄洪池)，以減低規劃區的水浸風險。

社會方面

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及保存地區特色

14. 一名委員表示，規劃區擁有獨特的地區特色，例如油麻地果欄、玉器市場及廚具用品街(即上海街)。據悉其中一項分區計劃大綱圖的修訂是把廟街及吳松街等特色街道沿途的一些用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並整體地放寬商業用途的限制，由只限於建築物的最低三層放寬至建築物特別設計的非住宅部分(即修訂項目B)，然而建議修訂的缺點是可能會鼓勵大型購物商場發展，而這種市區更新模式會把規劃區轉型為一個高端的鄰舍區，不但會令具特色的地區商店被取締，而且現有居民(大部分為長者及弱勢社群人士)也會被迫遷往他處。該名委員詢問，在規劃機制下，可以採取什麼措施避免擬議發展對區內居民造成影響，並保存地區特色。

15. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，由於規劃區老舊失修的樓宇數目正在大幅攀升，因此有迫切需要加快在規劃區進行市區更新。雖然有一些樓宇可進行復修，以延長使用年期，但清拆及重建實屬無可避免。我們或有機會在日後的發展項目內重置受市建局綜合重建項目影響的地區商店，從而保存地區特色。至於個別用地，擬劃設的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可容許闢設更多商業樓層，促進混合用途發展。以廟街的一個新發展項目為例，新建建築物的較低樓層會闢設具特色的地區商店及食肆。由於當局提供了彈性，讓建築

物內的商業用途的組合更見多元化，因此便有更多空間可以保存具有特色商店的地區特色街道。為加強地區特色，油旺地區研究亦建議改善標誌及美化街景，而有關工作將會由相關政府部門落實。

16. 兩名委員進一步建議，當局應考慮(i)採取適當的地方品牌策略，以便為有關的地方塑造一個可辨別的市場定位和可識別的品牌個性，以及(ii)制訂一份與市建局在土瓜灣所採用的總綱設計圖相類似的總綱設計圖，以便為不同發展商的個別發展項目提供指引，從而創造連貫的地區特色，尤以整合街區發展為然。

17. 一名委員詢問「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內建築物住用及非住用用途的分隔要求詳情。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應並解釋說，就「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的混合用途建築物而言，應在住宅及非住宅部分之間設置實際分隔(包括設置獨立的入口／電梯大堂／樓梯)，以避免非住宅用途對居民造成滋擾。實際分隔的詳情會於提交建築圖則的階段予以查核。

人口變動

18. 一名委員詢問，分區計劃大綱圖的建議修訂是否已考慮規劃區的預測人口變動。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，根據最新的人口預測，長遠而言，在落實北部都會區及交椅洲人工島等發展計劃後，現有都會區的人口將會有所減少。不過，油旺地區研究所採用的假設是規劃區的人口會維持在現有的水平(約 213 000 人)，當中已考慮把居所平均面積由總樓面面積約 47 平方米增加至 55 平方米的措施。

發展參數

19. 一名議員詢問，日後在面積相對細小而且有後移規定的用地進行發展，能否達到分區計劃大綱圖所訂明的最高准許地積比率。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，表示版本較早的分區計劃大綱圖已有所規定，必須從毗連多條街道的地段界線，由平均街道水平起計 15 米以上後移至少三米或六米

(即由平台水平以上後移)，讓空氣流通。即使設有該等後移規定，所有用地均可採用最高准許地積比率。

易行度

20. 一名委員詢問，是否有措施改善行人路的易行度，特別是營造全天候的步行環境。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，表示油旺地區研究建議透過把建築物後移，從而擴闊市區幹道(例如彌敦道)兩旁的行人路，達到《香港規劃標準與準則》訂下的最低要求(即 5.5 米，包括行人地帶佔 4.5 米和建築物毗鄰地帶內的舖面部分佔 1 米)。擴闊後的行人路會有更多空間，可考慮實行街道美化措施，例如植樹、綠化及設置簷篷。該名議員補充說，應考慮將一些街道路段劃為行人專用區，令別具特色的街道更暢順易行。

油旺地區研究的其他建議

21. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 油旺地區研究有否建議鼓勵小型用地合併的方法，以進行更全面的發展；
- (b) 為了在保育與發展之間取得平衡，油旺地區研究建議，一些發展潛力較低或建有具保育價值建築物的用地，可把其地積比率轉移至位於核心發展節點的用地，具體實施有什麼細節。分區計劃大綱圖的《說明書》會否註明適合作地積比率轉移的用地；以及
- (c) 油旺地區研究建議放寬核心發展節點的最高建築物高度限制，詳細情況如何。

22. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 正如油旺地區研究的市區更新大綱發展概念藍圖所示，研究確定了五個核心發展節點，以進行更全面

而且發展密度亦更高的發展。轉移地積比率是鼓勵加快市區更新的其中一項規劃工具；

- (b) 地積比率轉移機制並非局限於核心發展節點。機制具靈活性，可在較多用地進行地積比率轉移，以帶來規劃增益，例如在輸出地積比率的用地設置休憩用地；以及
- (c) 油旺地區研究建議，必須放寬核心發展節點的建築物高度限制，以便採用較高的地積比率。至於摩天大廈，則需要有技術評估支持，並提交予城規會考慮。

23. 主席補充指，規劃署正就地積比率轉移機制擬訂一套城市規劃委員會規劃指引，並即將提交城規會考慮。

[余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

24. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/24》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/24A》(展示時會重新編號為 S/K2/25)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/24A》(展示時會重新編號為 S/K2/25)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱草圖一併公布。

25. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/537 擬在劃為「綜合發展區(6)」地帶的新界荃灣第 443 約地段第 444 號、第 458 號、第 464 號、第 484 號及第 488 號和毗連政府土地進行綜合住宅(分層住宅)及社會福利設施(幼兒中心)發展，並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/537 號)

26. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的一間公司在荃灣擁有物業。

27. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而蔡德昇先生亦因事未能出席會議。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以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。

29. 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。

港島區

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》

(都會規劃小組委員會文件第 6/23 號)

30. 秘書報告，擬對筲箕灣規劃區(下稱「規劃區」)分區計劃大綱圖作出的修訂，涉及將由香港房屋協會(下稱「房協」)和香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的擬議公營房屋發展項目。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 鍾文傑先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 為房協監事會的當然委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生 | — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員； |
| 劉竟成先生 | — 為房協委員； |
| 羅淑君女士 | — 為房協委員及香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會在筲箕灣設有一個服務單位；以及 |
| 馬錦華先生 | — 為房協監事會委員。 |

31. 小組委員會備悉，馬錦華先生因事未能出席會議，而根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，涉及公營房屋發展而建議對分區計劃大綱圖作出的修訂屬規劃署的建議，委員所申報與房協和房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於羅淑君女士所涉關於筲箕灣服務單位的利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

32. 以下政府代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生	— 港島規劃專員
吳國添先生	— 高級城市規劃師／港島
歐陽允文先生	— 城市規劃師／港島

房屋署

葉慧敏女士	— 高級規劃師
李佩儀女士	— 高級建築師
陳冠友先生	— 土木工程師
梁善垣女士	— 規劃師

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

土木工程處

李桂榮先生	— 總工程師／專責事務(工程)
丘雋永先生	— 工程師／專責事務(工程)

南拓展處

黃熹熹女士	— 工程師(南)
-------	----------

顧問

科進顧問(亞洲)有限公司

李志華先生
劉晃杰先生
陳以立先生

33. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關分區計劃大綱圖擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A1—把位於阿公岩村及毗鄰地區的一幅用地由「休憩用地」、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「商貿」、「其他指定用途」註明「綜合康樂發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明最高建築物高度限於主水平基準上 100 米；
- (b) 修訂項目 A2—把位於阿公岩村里的一幅用地由「休憩用地」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (c) 修訂項目 A3—把玉皇寶殿及其擬議的擴展土地由「其他指定用途」註明「商貿」及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (d) 修訂項目 B—把位於阿公岩道的一幅用地由「休憩用地」、「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明最高建築物高度限於主水平基準上 100 米；
- (e) 修訂項目 C—把位於阿公岩村道 5 號的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂明最高建築物高度限於主水平基準上 80 米；以及
- (f) 修訂項目 D—把位於筲箕灣道 456 號的一幅用地由「政府、機構或社區」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明最高建築物高度限於 11 層。

34. 規劃署的代表陳述完畢，主席繼而表示修訂項目 B 及 C 涉及推展小組委員會同意／部分同意兩宗第 12A 條改劃土地用途申請的決定；修訂項目 A 涉及一個公營房屋發展項目，以及修訂項目 D 涉及放寬一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制，以便進行重建。倘委員同意擬議修訂項目，有關修訂項目將在憲報刊登，按修訂進行製圖程序。主席接着請委員提出問題。

修訂項目 A1 至 A3

35. 委員提出以下問題：

- (a) 修訂項目 A2 建議把很大範圍的土地改劃為顯示為「道路」的地方，這是基於什麼理據；
- (b) 備悉改劃部分劃為「休憩用地」地帶的土地並不會令到根據《香港規劃標準與準則》規定須提供的休憩用地變得不足，那麼改劃土地用途對規劃區內休憩用地的分布會否造成影響；以及
- (c) 根據房委會的初步發展計劃，一些樓宇的建築物高度低於主水平基準上 110 米的最高建築物高度。擬議的建築物高度會否列於規劃大綱內。

36. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現有通往修訂項目 A1 用地的道路並不符合標準，而顯示為「道路」的地方是提供車輛通道及緊急車輛通道所需要的最小範圍；
- (b) 當局並無為修訂項目 A1 至 A3 所包含的「休憩用地」地帶制訂實施計劃，而改劃土地用途後所提供的鄰舍休憩用地及地區休憩用地，會符合《香港規劃標準與準則》規定的標準，休憩用地亦將會在規劃區內平均分布；以及
- (c) 雖然擬議「住宅(甲類)6」地帶訂明主水平基準上 110 米的最高建築物高度限制，但根據房委會的初步發展計劃，擬議公營房屋發展項目第二座及第三座的建築物高度較低(即由主水平基準上 80 米至 95.6 米)，以保護由鯉魚門公園及度假村望向海港的景觀。擬議建築物高度會列於擬議公營房屋發展項目的規劃大綱內。

修訂項目 D

37. 委員提出以下問題：

- (a) 以樓層數目而非絕對建築物高度作為建築物高度限制，這是基於什麼理據；
- (b) 就提供康復服務和弱智人士宿舍而言，《香港規劃標準與準則》有否規定相關供應標準；
- (c) 為更好利用修訂項目 D 用地和善用其優越的位置，是否可能擴大服務範圍至包括幼兒中心和長者照顧中心，因為規劃區內缺乏這兩項服務設施，而項目倡議人(救世軍)在這兩方面均具有專長；以及
- (d) 現時重建計劃擬議的 5.5 倍地積比率是否已充分利用該用地在「一地多用」措施下的發展潛力。

38. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 11 層的建築物高度限制是項目倡議人提出的。以層數計算的建築物高度限制，可容許靈活改變樓層與樓層之間的高度，以滿足擬議康復服務中心在提供不同服務時的需求。初步計劃的建築物高度是不超過主水平基準上 40.7 米；
- (b) 《香港規劃標準與準則》並未就康復服務和弱智人士宿舍訂明標準。在申請地點提供該等設施是項目倡議人經諮詢社會福利署(下稱「社署」)後建議的；
- (c) 勞工及福利局(下稱「勞福局」)／社署在二零一三年九月展開「私人土地作福利用途特別計劃」(下稱「特別計劃」)，旨在讓非政府機構在其土地上透過擴建、重建或新發展，提供多元化的津助和自負盈虧設施，尤其與長者及康復服務有關的設施，以更好利用其擁有的土地。項目倡議人透過特別計劃提

出申請，以便把申請地點重建成為一幢由展能中心、中度至嚴重弱智人士宿舍，以及家庭及兒童發展中心組成的建築物，而根據特別計劃提出的申請並未涵蓋提供其他服務，例如幼兒中心。此外，房協會在修訂項目 B 的擬議公營房屋發展項目中提供幼兒中心，並在修訂項目 A 的發展項目中提供多項社會福利設施以滿足規劃區的需要；以及

- (d) 提供其他服務受以下因素所限：(i)地盤布局：因為申請地點其中一部分會用作重置一個在合理時段內開放予公眾使用的休憩處；以及(2)建築物設計：因為展能中心及宿舍須設於擬議建築物的低層(24米以下)，方能符合消防安全規定。擬議發展已經相當密集，而若要在申請地點提供其他服務，則需犧牲為弱智人士提供的核心服務。

39. 一些委員認為申請地點似乎尚有空間，可以增加在其中提供的服務，而項目倡議人應該更積極於提供更多樓面面積，以提供額外服務。兩名委員建議透過以下方式擴充發展地點：(i)在休憩處發展；或(ii)與現時建有一幢三層高建築物的毗鄰地點合併。港島規劃專員周文康先生作出回應，表示由於(i)休憩處的其中一部分現時設有煤氣裝置調壓器；以及(ii)香港保護兒童會正使用毗鄰地點提供幼兒服務。鑑於其營辦組織和服務性質均與申請地點有所不同，加上當局並無計劃重建該地點，因此上述擴充發展地點的建議均不可行。項目倡議人在超過十年前已經向特別計劃提出申請，倘對重建計劃作出任何進一步重大修訂，將拖延落實特別計劃，情況並不理想。

40. 主席補充，表示他注意到委員對優化修訂項目 D 所表達的關注，但應考慮勞福局對擬議重建項目所提供的政策支援，而且有需要加快重建的步伐，以提供這些有迫切需要的服務。如果日後有需要增加提供的服務，項目倡議人可提交規劃申請，略為放寬建築物高度限制。

41. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意擬對《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》作出的修訂，以及載於文件附件 II 的

《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/18A》(展示時會重新編號為 S/H9/19)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/18A》(展示時會重新編號為 S/H9/19)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併展示。

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

[主席多謝政府代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/418 擬在劃為「綜合發展區」地帶、
「住宅(丙類)」地帶、「休憩用地」地帶、
「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的
香港灣仔山坡臺1、1A、2和3號、船街55號(南固臺)、
捷船街1至5號、船街53號(妙鏡臺)、
內地段第9048號和毗連政府土地進行綜合發展
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/418A號)

43. 秘書報告，申請地點位於灣仔。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

44. 以下的政府代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生	—	港島規劃專員
曾翊婷女士	—	高級城市規劃師／港島
蘇芷蕾女士	—	城市規劃師／港島

發展局文物保育專員辦事處

蔣志豪先生	—	文物保育專員
溫悅婷女士	—	助理秘書長(文物保育)
羅明珠女士	—	工程師(文物保育)

發展局古物古蹟辦事處

盧秀麗女士	—	執行秘書(古物古蹟)
曾玉慈女士	—	館長(歷史建築)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

提供緊急車輛通道

46. 一名委員指出，在考慮第 12A 條申請時提出關於沒有提供緊急車輛通道的關注，對現時這宗申請的有關發展依然適用。根據文件第 10.1.9 段，雖然消防處處長原則上不反對這宗申請，但建議申請人須留意《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 條關於緊急車輛通道的規定。該規定訂明，申請人通常須提供緊急車輛通道，除非火警風險低，或申請地點毗鄰梯狀街道。相比起第 12A 條申請中的初步計劃，現時的計劃增加了住宅單位的數目，未必可評為低火警風險。該名委員詢問，有關計劃提供緊急車輛通道是否可行，以及是否有與申請地點情況及發展參數相若，但沒有提供緊急車輛通道的個案先例。

47. 港島規劃專員周文康先生回應時指出，申請人清楚了解小組委員會在第 12A 條申請階段就緊急車輛通道所提出的關

注，但認為由於地盤所限，在申請地點提供緊急車輛通道並不可行。反之，申請人採用了消防工程的做法以符合消防規定，而消防處認為有關做法可接受。申請地點(約主水平基準上 34 米)與皇后大道東(約主水平基準上 6 米)及堅尼地道(約主水平基準上 64 米)的水平高度有明顯差異。鑑於灣仔該處的梯級式地形輪廓，在發展項目內不提供緊急車輛通道並不罕見。舉例而言，申請地點東北部分的內地段第 9048 號劃為「住宅(丙類)」地帶，於二零一四年賣地時售出，當中並無規定須提供緊急車輛通道。該名就緊急車輛通道提出關注的委員進一步詢問，上述位於內地段第 9048 號的先例個案規模是否與現時考慮的發展相若。港島規劃專員周文康先生回應時表示，就內地段第 9048 號提交的建築圖則已獲建築事務監督批准，有關發展項目的地積比率為 5 倍(與現時這宗申請的相同)，建築物高度為 11 層，並沒有提供緊急車輛通道。

48. 一名委員認為，一些建於皇后大道東和星街沿路的新發展項目能提供緊急車輛通道，並詢問可否經附近的星街提供緊急車輛通道。港島規劃專員周文康先生回應時解釋說，最接近申請地點的緊急車輛通道將設於興建中的合和中心二期內。由於申請地點和合和中心二期會由一條擬設的高架行人走廊連接，因此在緊急情況下，日後的居民可有效率地由申請地點撤離至合和中心二期，而消防員亦可利用申請地點和船街公眾休憩用地的露天範圍。經附近的街道(例如聖佛蘭士街和星街)再連接皇后大道東作為緊急車輛通道的建議，不設實際，因為此路線較長，而且現時秀華坊沒有車輛通道。

休憩用地的供應

49. 一名委員提出以下問題：

- (a) 公眾休憩用地的總供應不少於 2 187 平方米(包括露天及有蓋的園景區)，那麼有沒有只供日後居民使用的私人休憩用地；以及
- (b) 申請人會否負責進行公眾休憩用地及南固臺的管理和維修保養工作。

50. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在規劃申請中沒有訂明只供日後居民使用的私人休憩用地範圍。另外，參照文件繪圖編號 A-13，申請地點範圍內的內地段第 9048 號的平台上會闢設面積不少於 87 平方米的公眾休憩用地。申請人的意向可能是把這幅位於平台上的休憩用地，指定為只供日後居民使用；以及
- (b) 申請人將會負責公眾休憩用地及獲保育的南固臺的管理和維修保養工作。

用地規劃及設計

51. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人會否負責捷船街公眾通道的管理和維修保養工作；
- (b) 參照繪圖編號 A-9，採用懸臂式設計並種有樹木和設有噴泉的平台花園(約闊 7.8 米及從捷船街起計約高 14.3 米)，在結構上是否可行；
- (c) 採用懸臂式設計的平台可能會阻擋位於捷船街水平的公眾通道的日照，那麼申請人有否建議設置任何街道照明，以照亮公眾通道。此外，申請人有否建議採用任何優化外牆設計，以美化面向捷船街的平台；以及
- (d) 擬議住宅大樓很接近南固臺，會否對南固臺的視野造成影響。

52. 港島規劃專員周文康先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於申請地點內位於平台下方並毗連捷船街的通道，所涉的管理和維修保養工作會由申請人負責；

- (b) 申請地點位於斜坡上，而 14.3 米的高度是指申請地點的主要水平與捷船街的地面水平差距。關於懸臂式平台花園的荷載的結構安全，將會在提交建築圖則階段由建築事務監督按照相關規例／法例進行審批；
- (c) 根據有關計劃，位於地面層並面向捷船街的平台將設有零售設施。因此，該處的公眾通道應設有適當的燈光照明。申請人會在詳細設計階段探討街道照明及其他優化外牆設計的細節；以及
- (d) 即使不興建擬議住宅大樓，倘從西面望向南固臺，南固臺現時仍會被嘉諾撒聖方濟各學校阻擋。在申請地點東北方闢設平台休憩用地，可令從船街以北（如船街公眾休憩用地）望向南固臺的景觀免受遮擋，同時亦提供與南固臺之間的視覺連繫。

用地的暢達度

53. 鑑於從皇后大道東和堅尼地道通往申請地點的無障礙通道建議將會經由合和中心二期（正由同一申請人興建），一名委員詢問能否保證即使日後合和中心二期的擁有權有所改變，該通道仍會獲得提供。港島規劃專員周文康先生回應表示，有關保養公眾通道並於每日上午六時至晚上十一時向公眾開放的規定，已訂明於合和中心二期的地契內。

保育南固臺

54. 一名委員就南固臺的保育範圍提問，文物保育專員蔣志豪先生回應表示，南固臺的主樓屬一級歷史建築，而花園內的水池、涼亭和六角形花槽則並非位於南固臺的評級界線範圍內。儘管如此，申請人建議將南固臺和這些特色建築一併保留。

商議部分

55. 主席表示，申請地點的「綜合發展區」地帶部分涉及一宗由同一申請人提交的第 12A 條申請（編號 Y/H5/5）。該宗申

請旨在改劃一幅土地的用途地帶以作擬議的寓保育於發展項目，並已獲小組委員會同意。與該宗第 12A 條申請的初步發展計劃相比，目前的計劃合併了相鄰地段(即劃為「住宅(丙類)」地帶的內地段第 9048 號)，使用地面積更大。目前的計劃是較佳方案，因為「住宅(丙類)」地帶部分僅會興建一個作住宅康樂設施之用的三層高平台，其頂部為公眾休憩用地，而非第 12A 條申請初步發展計劃所顯示的住宅發展。雖然樓宇單位數量有所增加，但較大的用地面積有利於更好地規劃及設計平台和公眾休憩空間。此外，各政府部門在技術方面並無負面意見，而有關欠缺緊急車輛通道和懸臂式平台花園結構安全方面的問題，將會在提交建築圖則的階段予以審核。

56. 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，分別根據《城市規劃條例》第 16 條和第 4A(2)條批准這宗申請和核准總綱發展藍圖。這項規劃許可有效期至二零二七年六月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，包括已納入下文規劃許可附帶條件(b)至(e)項，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在展開任何工程之前就南固臺的保育提交保育建議方案，當中須載述所有將予保留的歷史特色，並按照保育建議方案落實有關工程，而有關方案和落實情況必須符合發展局轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (d) 在展開任何工程之前提交南固臺(包括南固臺的內部和外部)的全套照片、製圖及／或三維掃描記錄，而有關記錄必須符合發展局轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；以及

- (e) 設計和落實船街、南固臺、皇后大道東和堅尼地道之間的行人通路，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

57. 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。

[主席多謝政府部門的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生和蕭亦豪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/K13/326 擬在顯示為「道路」的地方的
九龍九龍灣大業街與大業里交界的
政府土地(地盤 A)及啓福道天橋底大業里的
政府土地(地盤 B)闢設政府垃圾收集站
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/326 號)

58. 秘書報告，該等申請地點位於九龍灣。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃煥忠教授 | — | 為香港浸會大學(下稱「浸大」)僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及 |
| 黃幸怡女士 | — | 為浸大諮議會榮譽委員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用。 |

59. 由於黃煥忠教授和黃幸怡女士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

61. 一名委員留意到地盤 A(大業街與大業里交界的政府土地)內現有一些樹木，而地盤 B(啓福道天橋底大業里的政府土地)內則沒有樹木，故詢問申請人是否有任何提升美化市容價值的建議，例如種植更多樹木或增添綠化元素。高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應表示，由於緊連兩個申請地點的行人路狹窄，並無空間種植新樹，不過申請人曾提出在該等申請地點進行垂直綠化和天台綠化。委員表示，雖然垂直綠化屬積極做法，但申請人應盡量改善設計，並承擔擬議垂直綠化設施的長期護理和保養責任。

商議部分

62. 委員大致上支持申請。為回應委員提出有關增加綠化措施的建議，主席建議加入一項指引性質的條款，要求申請人考慮在該等申請地點增加綠化措施，以改善設計。委員對此表示同意。一名委員表示，申請人可考慮在建築設計中採用結合低碳環保能源的設計措施，此舉可讓項目取得綠建環評「鉑金級」認證。

63. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年六月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「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。」

64. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「增加綠化措施，以改善設計。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/822 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍觀塘大業街25號的地積比率及
建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及
服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/822A號)

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

66. 一名委員提出以下問題：

- (a) 位於申請地點的擬議建築物是否符合《可持續建築設計指引》；
- (b) 擬議綠化牆設於哪個位置，以及申請人有否提出進行地面綠化；以及
- (c) 申請人表示會申請「綠建環評」的「銅級」認證，由於新的作業備考快將頒布，屆時只會容許達「金級」或以上級別認證的項目獲得總樓面面積寬免，申請人會否致力達致較高的評級，例如「金級」。

67. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點規模細小，地盤面積小於 1 000 平方米，《可持續建築設計指引》的大部分要求均不適用；
- (b) 綠化牆擬主要設於擬議建築物二樓及三樓，相當於地面水平以上約 10 米。雖然申請人並無提出任何地面綠化的建議，但建議沿大業街和後巷預留 1.5 米闊的後移範圍，另在後巷地下再進一步預留 1.5 米闊、淨空高度為 5.1 米的非建築用地(即合共 3 米闊的後移範圍)，主要作上落貨之用；以及
- (c) 申請人表示目前並無計劃以獲得「綠建環評」「銅級」以上認證為目標來設計建築物。然而，起動九龍東專員已建議及加入指引性質的條款，要求申請人致力取得更高的「綠建環評」評級，以共同努力把九龍東打造成更環保的核心商業區。

68. 一名委員問及綠化牆的推行細節和日後的保養維修事宜。高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應說，當局已向申請人提出此問題，但申請人並無提供任何詳情。然而，根據已提交的計劃，申請人已在幕牆以內範圍預留空間安裝綠化牆。一名委員注意到，文件繪圖 A-17 中，有一項關於擬議全天候玻璃簷篷的備註：「須視乎是否取得批准而定，僅供參考」，該委員詢問申請人是否決心落實闢設有關簷篷。高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應說，申請人已表示假如在提交建築圖則階段，擬議簷篷不獲豁免計入總樓面面積，則有關總樓面面積將會計入擬議計劃中。這證明申請人有決心落實闢設有關簷篷。

商議部分

69. 主席表示，小組委員會以往已批准多宗位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的類似申請，符合政府鼓勵重建舊工業大廈的政策。至於興建簷篷方面，申請人承諾將簷篷的總樓面面積計入擬議計劃，可以顯示申請人決意落實興建簷篷。規

劃署會在建築圖則階段仔細審視有關發展項目，以確保符合已核准的計劃。

70. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年六月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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) 在申請地點進行發展前提交土地污染評估，並落實評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，落實排污影響評估所提出的區內排污系統改善／排污系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估連交通管理計劃，並落實評估所提出的交通改善措施(如有)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

71. 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／九龍陳偉霖先生及蕭亦豪先生出席會議，回答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目9

其他事項

72. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。