

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二四年十二月六日上午九時舉行的

第 755 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

陳振光教授

呂守信先生

陳遠秀女士

葉頌文博士

黃傑龍教授

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)
關家龍先生

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
李秀萍女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

余偉業先生

徐詠璇教授

葉少明先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
徐嘉欣女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年十一月二十二日第 754 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年十一月二十二日第 754 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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有一宗。這個延期要求的詳情、委員就這宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

港島區

[高級城市規劃師／港島唐家敏女士和城市規劃師／港島黃佳能先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/449 擬在劃為「商業」地帶及顯示為「道路」的地方的香港上環威靈頓街 152 至 164 號作分層住宅連商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/449B 號)

5. 秘書報告，申請地點位於西營盤／上環。下列委員已就此議項申報利益：

陳振光教授 — 其配偶在西營盤擁有物業；以及

徐詠璇教授 — 其配偶在一間於上環擁有物業的公司擔任董事。

6. 小組委員會備悉，徐詠璇教授因事未能出席會議。由於陳振光教授配偶所擁有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。

簡介和提問部分

7. 城市規劃師／港島黃佳能先生借助投影片，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所提出的方案 B(即在申請地點內提供一個上落客貨車位)。

8. 一些委員提出以下問題：

擬議發展

- (a) 有委員留意到擬議發展的平均單位面積為 31.8 平方米，遂詢問擬議發展是否須遵守政府最新政策下的最低單位面積規定，即實用面積不少於 26 平方米(約 280 平方呎)；
- (b) 鑑於擬議行人路擴闊範圍位於顯示為「道路」的地方，是否須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；
- (c) 有委員留意到申請人表示無意向政府交還後移範圍(以擴闊行人路)，遂詢問有何機制可確保後移範圍得到提供、管理責任誰屬，以及倘擬議發展內食肆的戶外座位佔用後移範圍，當局會採取什麼執管行動；
- (d) 威靈頓街沿路鄰近申請地點的其他建築物進行重建時，須否提供後移範圍以擴闊行人路，令日後行人路的連續闊度能達到 3.5 米；
- (e) 整幢建築物會從鴨巴甸街的地段界線後移一米，擬議發展的露台會否侵佔該後移範圍；
- (f) 有委員留意到當申請地點的重建工程完成後，威靈頓街 152 號(部分申請地點)與威靈頓街 150 號(毗鄰建築物)之間的現有公共樓梯會獲完整保留，遂詢問有何方法確保威靈頓街 150 號日後重建時會拆除該公共樓梯，以免該樓梯閒置；
- (g) 根據方案 A(即不提供上落客貨車位和泊車位)，擬議發展內的後勤設施和垃圾收集安排詳情為何；

華安里休憩處

- (h) 申請人就華安里休憩處提交了清拆和重置計劃，也會有零售店／食肆面向華安里休憩處。就此，申請人會否就華安里休憩處的設計進行公眾參與活動，把對休憩處使用者造成的干擾減至最低；
- (i) 申請地點四周全是擠迫的街道，又在華安里休憩處旁邊，在施工階段會有什麼緩解措施，把潛在的交通影響和對周邊地區構成的滋擾減至最低；以及
- (j) 申請地點和周邊地區的建築物高度限制設於主水平基準上 120 米，會否影響華安里休憩處的通風和採光。

9. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

擬議發展

- (a) 根據發展計劃，擬議單位面積按實用樓面面積計約為 280 平方呎至 401 平方呎。由於規管申請地點的契約幾乎全無限制，因此落實擬議發展無須修訂契約。倘有關於最低單位面積的規定，亦不可納入契約內；
- (b) 在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/34》(下稱「分區計劃大綱圖」)上顯示為「道路」的土地上，行人路是經常准許的，無須向城規會取得規劃許可。然而，由於後移範圍是擬議發展的重要部分，以便可進行分層住宅連商店及服務行業／食肆用途，因此，申請人須就位於劃為「商業」地帶和顯示為「道路」的地方內的整個發展項目申請規劃許可；
- (c) 倘批給規劃許可，會以計劃為本。申請人需要按照核准計劃落實擬議發展，包括擬議的後移安排。規劃署在審理申請人提交的建築圖則時，會查核有沒

有包括後移安排。雖然申請人表示無意把後移範圍交還政府，但承諾會每日 24 小時無間斷免費向公眾開放該後移範圍，並會承擔後移範圍的管理和維修保養責任；

- (d) 威靈頓街沿路未來的重建項目有部分地點位於顯示為「道路」的地方，為利便進行行人路擴闊工程而作出的後移安排，無須取得城規會的規劃許可。至於其他用途，則可能需要根據分區計劃大綱圖的規定取得規劃許可；
- (e) 根據申請人提交的計劃，整幢建築物會從面向鴨巴甸街的地段界線後移一米，而擬議住宅發展項目的露台並不會侵佔該後移範圍。倘這宗申請獲得批准，規劃署會確保所提交的建築圖則會包括後移安排；
- (f) 據申請人所述，就公契下的通行權規定而言，現有的公共樓梯在申請地點重建後會獲完整保留，以供威靈頓街 150 號的佔用人使用。倘威靈頓街 150 號的業主日後擬拆除該公共樓梯，可尋求申請地點的業主同意；
- (g) 後勤設施和垃圾收集設施的安排會納入將提交的建築圖則內，讓相關政府部門審視。

華安里休憩處

- (h) 重置華安里休憩處的設計屬初步階段。倘這宗申請獲得批准，申請人會在詳細設計階段與康樂及文化事務署（下稱「康文署」）商討，以盡量減少對當區居民造成負面影響。建議就擬議行人連接／通道（包括其通往華安里休憩處的出入口）的設計和供應附加一項規劃許可附帶條件。申請人亦確定，擬議發展擬在一樓闢設的零售／飲食設施不會佔用華安里休憩處；

- (i) 鑑於華安里休憩處的重置計劃仍在初步階段，申請人現階段沒有提供關於發展時間表和鄰接問題的詳情。至於擬議發展在施工期間可能造成的影響，從申請人進行的相關技術評估確定，可能造成的影響極小；以及
- (j) 有關「商業」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 120 米。申請人已建議在擬議住宅大廈與毗鄰申請地點東南面位於威靈頓街的建築物之間預留 15 米闊的建築物間距，以便讓陽光照射到華安里休憩處，並可通風。申請地點與東澤臺之間通往華安里休憩處的公眾通道(即華安里)，亦可作為建築物間距。此外，周邊地區日後的重建項目需符合適當的相關指引，例如《可持續建築設計指引》。

商議部分

10. 主席表示，就有關在主要劃為「商業」地帶的申請地點上作擬議綜合發展(即分層住宅連商店及服務行業／食肆用途)的申請是否合適一事，諮詢委員的意見。申請人提出兩個方案，即方案 A(不會提供上落客貨車位)和方案 B(會在申請地點內提供一個上落客貨車位)。運輸署署長認為，基於擬議發展可預見的運作，日常上落客貨活動有真正的需求，因此申請地點內應提供內部上落客貨設施以滿足有關需求。規劃署不反對這宗申請所提出的方案 B。

11. 委員普遍同意位於申請地點的擬議綜合發展，並支持這宗申請所提出的方案 B。鑑於申請人建議沿威靈頓街和鴨巴甸街兩處後移以擴闊行人路範圍，惟有關範圍不會交還政府，兩名委員提出關注，表示擬議後移範圍雖然是規劃增益，但後移範圍日後可能被佔用(例如用作餐廳／酒吧的戶外座位)，或會對行人造成滋擾。

12. 主席表示，規管申請地點的契約幾乎全無限制，因而無需就落實擬議發展修訂契約。由於申請人不會把擬議後移範圍交還政府，因此該些範圍將由申請人負責管理和維修保養。鑑於規劃許可是以計劃為本，申請人應按照核准計劃提供後移範圍，不可在該處搭建任何構築物，並會在提交建築圖則時由當

局進行詳細審查。倘後移範圍被佔用，並因該等佔用在日後造成滋擾，相關政府部門會根據現行法例及規例採取執管行動。

13. 地政總署助理署長／區域 1 李秀萍女士應主席邀請發言並確定，規管申請地點內地段的政府契約屬無限制契約，惟附有非厭惡性行業的條款。擬議的綜合發展(即分層住宅連商店及服務行業／食肆用途)無需修訂契約。有關委員關注後移範圍可能被餐廳／酒吧座位佔用一事，她表示需透過其他方法處理，例如探討是否可經食物環境衛生署的發牌機制處理。

14. 兩名委員認為闢設穿過申請地點的新行人連接／通道(附設傷殘人士升降機)連接威靈頓街和華安里休憩處，雖然是擬議發展的規劃增益，但他們對商業活動可能從擬議發展侵入休憩處，對住宅區和鄰舍休憩用地造成滋擾表示關注。鑑於中環百子園亦發生類似的情況，因此華安里休憩處的重置計劃應盡量避免對當區居民造成負面影響。康文署在設計和重置華安里休憩處時應留意相關情況。主席指出，由於申請人已經提交華安里休憩處的拆卸及重置計劃，當局亦已就設計及闢設擬議行人連接／通道(包括其通往華安里休憩處的出入口)提出規劃許可附帶條件，因此有關設計及落實重置工程事宜可於詳細設計階段再作處理。

15. 兩名委員對位於威靈頓街 152 號和 150 號之間的現有公共樓梯提出關注。鑑於拆除該公共樓梯須取得申請地點擬議發展的所有業主同意，此舉存在定困難，該樓梯日後可能就此閒置，對周邊地方而言並不美觀。為回應委員的關注事項，主席建議加入額外的指引性質的條款，要求申請人探討方法，以便日後重建毗鄰建築物時拆除該公共樓梯。委員表示同意。

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，根據方案 B(在申請地點內提供一個上落客貨車位)批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十二月六日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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：

「申請人應探討方法，以便日後重建毗鄰用地(即威靈頓街 150 號)時，拆卸跨越申請地點和該用地之間的公共樓梯。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 5

其他事項

[公開會議]

17. 餘無別事，會議於上午九時四十分結束。

都會規劃小組委員會第 755 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十二月六日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	A/TWW/129	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。	— 葉頌文博士目前與艾奕康公司有業務往來

由於葉頌文博士並無參與有關申請，小組委員會同意他可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/755_mpc_agenda.html)。