

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二五年六月六日上午九時舉行的  
第 766 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

黃傑龍教授

葉少明先生

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)  
周振邦先生

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  
彭蔚珊女士

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

陳振光教授

葉頌文博士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
姚昱女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二五年五月二十三日第 765 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」)二零二五年五月二十三日第 765 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

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/511 擬在劃為「綜合發展區」地帶的葵涌九華徑測量約份第 4 約多個地段和毗連政府土地進行綜合發展，包括興建分層住宅、零售及社區設施，並略為放寬地積比率及建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/511 號)

---

3. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

## 港島區

[港島規劃專員張嘉琪女士、高級城市規劃師／港島曾翊婷女士，以及助理城市規劃師／港島黎在田先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目4

[公開會議]

擬修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》  
(都會規劃小組委員會文件第 5/25 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 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，向委員簡介對《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把位於秀華坊 31 至 36 號及聖佛蘭士街 8 至 12 號的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並指定秀華坊 31 至 36

號為支區(a)，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為 12 層，以及指定聖佛蘭士街 8 至 12 號為支區(b)，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。至於涵蓋支區(a)和(b)的單一發展或重建連同關設經由聖佛蘭士街的直接車輛通道和內部上落客貨設施，則容許最高建築物高度達主水平基準上 110 米。此外，分區計劃大綱圖訂明劃設一幅非建築用地，以保留秀華坊現時的氛圍和環境；

- (b) 修訂項目 B1—把位於山坡臺 1 號、1A 號、2 號及 3 號、船街 55 號(即南固臺)、捷船街 1 至 5 號、船街 53 號、秀華坊 18 號、內地段第 9048 號的一幅用地和毗連政府土地由「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，如分區計劃大綱圖所訂明，須受不同的建築物高度限制，即限為主水平基準上 120 米、主水平基準上 35 米和兩層。此外，分區計劃大綱圖訂明在用地的北端劃設一幅連接秀華坊地區的非建築用地，以尊重秀華坊地區的現有特色；以及

- (c) 修訂項目 B2—把位於船街樓梯的一幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶。

5. 主席表示，有關擬議修訂涉及推展城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)先前局部同意兩宗第 12A 條申請的決定。委員的意見和建議已適當地反映在經修訂的分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》內。由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

#### *修訂項目 A 於秀華坊的擬議藝術設施*

6. 一名委員留意到秀華坊的擬議發展項目預留了一些樓面空間關設藝術設施，遂詢問將關設的藝術設施的詳情和類別。港島規劃專員張嘉琪女士在回應時指出，申請人表示已與相關藝術組織聯絡。一如先前就申請編號 Y/H5/7 提交的文件所述，擬議發展項目將關設一個收藏與藝術史相關的書籍和檔案

的圖書館，以支援修讀相關學科的學生。此外，亦會定期舉辦與藝術或文化相關的講座或研討會。

7. 港島規劃專員張嘉琪女士在回應同一名委員的跟進詢問時解釋，擬議藝術或文化設施一般類似「康體文娛場所」用途，屬「住宅(甲類)」地帶第一欄用途，為經常准許的用途，因此無需申請規劃許可。除了藝術或文化設施外，申請人表示亦會作商店和服務行業及食肆用途，包括自助餐廳，而這些均屬「住宅(甲類)」地帶最低三層的第一欄用途。這名委員留意到容許的用途範圍廣泛，表示最終是否闢設藝術或文化設施，將取決於申請人的最終決定。

8. 主席憶述申請人的代表在討論第 12A 條申請的會議上曾經表示，申請人會與一間非牟利機構(下稱「非政府機構」)合作，而該機構曾在上環營運類似的圖書館。該非政府機構的一名代表亦出席會議支持這宗申請。申請人的意向是要顯示他們決心在擬議住宅暨商業發展項目中闢設藝術或文化設施，以加強該區的藝術及文化氛圍。由於具有藝術或文化特色的私人發展項目普遍受到鼓勵和獲得支持，因此可容許在《註釋》適當的規定下，靈活處理詳細的用途。

#### *修訂項目A 下與秀華坊有關的司法覆核*

9. 副主席詢問，這宗反對小組委員會局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)的決定的司法覆核，對秀華坊的修訂項目 A 有何影響。港島規劃專員張嘉琪女士回應說，這宗司法覆核由所涉第 12A 條申請的一些提意見人提出，反對小組委員會於二零二三年九月二十二日所作的決定。提意見人提出的關注主要涉及行人安全問題，他們亦建議在他們的用地和申請地點之間提供無障礙連接通道。司法覆核申請的主要理由如下：

- (a) 城規會作出不明確的決定，以及沒有就決定「局部同意」第 12A 條申請提供任何充分理由，甚至沒有指明同意第 12A 條申請的哪部分；
- (b) 城規會將其權力非法地授予規劃署，以決定接受第 12A 條申請的哪部分；以及

- (c) 城規會並無考慮提出反對的公眾意見，亦並無提供任何充分理由解釋為何拒絕公眾意見所表達的觀點。

10. 港島規劃專員張嘉琪女士進一步解釋說，原訟法庭於二零二四年駁回司法覆核申請的主要理由是(i)小組委員會作出決定時，已全面地考慮有關事項、因素、規劃考慮因素及評估、政府部門的意見及規劃署的看法。小組委員會明顯決定採納規劃署局部同意改劃申請並訂明適當管制的建議；以及(ii)表示反對的相關公眾意見已公平地向小組委員會陳述，以供在作出決定的過程中審議，而小組委員會委員十分清楚有關意見。其後，司法覆核申請人向上訴法庭呈交了上訴通知書，反對上述裁決，但沒有提出具體理據。聆訊日期仍有待確定。法庭並無頒布禁制令禁止城規會繼續處理擬議修訂項目的事宜。

11. 主席補充說，司法覆核申請由第三方呈交，法律程序也許會耗費不少時間。由於修訂程序已獲小組委員會根據《城市規劃條例》同意，既然法庭沒有頒令阻止，暫緩進行修圖程序並不恰當，對申請人亦不公平。

#### *在修訂項目B1下保存南固臺*

12. 關於保留其他相關的歷史建築特色，例如位於南固臺評級界線範圍外的涼亭、水池及六角形花槽，副主席和一些委員提出了以下問題：

- (a) 在先前考慮第 12A 條申請的會議上，委員建議採用綜合和全面的保育方式保留相關的歷史建築特色，申請人也表示同意。這點如何適當地在分區計劃大綱圖目前的擬議修訂反映出來；
- (b) 拆卸、改動或遷移相關的歷史建築特色是否需要取得規劃許可；以及
- (c) 如何透過在修訂項目 B1 的《說明書》內加入相應條款，以保留相關的歷史建築特色。

13. 港島規劃專員張嘉琪女士作出回應，要點如下：

- (a) 備悉委員關注保留相關歷史建築特色的意見。《說明書》已訂明相關條款表達此意向，即在切實可行的情況下須保留歷史建築特色，以維持南固臺的完整，供公眾欣賞。為了提供彈性，讓申請人可在南固臺前院範圍內遷移相關的歷史建築特色，而同時保留從皇后大道東望向南固臺的開揚景觀，《註釋》已訂明一項「備註」，建築物高度限於主水平基準上 35 米的條文，並不適用於該等相關的歷史建築特色；
- (b) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶《註釋》備註(1)所提及的歷史建築物，是指被古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)列作一級歷史建築的南固臺。為了保留歷史建築物，僅准許進行輕微改動及／或修改工程。南固臺的任何拆卸、重大修改或重建工程，必須先取得城規會的規劃許可。然而，有關限制並不適用於相關的歷史建築特色；以及
- (c) 為了保護區內特色和位於評級界線範圍外的非評級相關歷史建築特色的歷史價值，在《說明書》內收納了一項說明，以反映在切實可行的情況下，發展商須保留該些相關歷史建築特色的意向。

14. 一名委員提出跟進問題，而另一名委員亦詢問，申請人有沒有採取任何跟進行動以保留相關的歷史建築特色。就此，港島規劃專員張嘉琪女士作出回應時表示，申請人並無提交進一步資料。根據申請人所述，原先建議移除該些相關的歷史建築特色，是為了更好地配合園景設計，以及確保南固臺的視線不受阻擋。儘管如此，申請人承諾會在詳細設計階段探討能否保留非評級的相關歷史建築特色，以回應委員對全面保育南固臺的關注。主席補充說，歷史建築物的評級評估會由古諮會按每宗個案的情況考慮，當中包括一些因素如歷史價值及優點。南固臺列為一級歷史建築，將於原址保留以活化再利用。至於其他相關的歷史建築特色，雖然並非由古諮會評級，但申請人同意重新考慮建議，以便於原址保留或重置該些相關的歷史建築特色。為此目的而在《說明書》內訂明規定，實屬恰當。

15. 小組委員會備悉，《說明書》內已訂明相關條款，規定申請人須在切實可行的情況下，保留評級界線範圍外的其他相關歷史建築特色，而申請人亦同意。副主席扼要重述，根據考慮第 12A 條申請而擬備的會議記錄，申請人最初建議移除非評級的相關歷史建築特色。在討論期間，申請人最終同意在詳細設計階段，重新考慮並探討能否保留相關的歷史建築特色，包括涼亭、水池和六角形花槽。為保持彈性，當局已擬備《註釋》容許設立建築物高度限制，以配合該些特色。《說明書》亦已納入合適的條款，以反映在切實可行的情況下保留該些相關歷史建築特色的意向。

16. 主席表示，委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，有關修訂主要是為了推展獲小組委員會局部同意的兩宗第 12A 條申請。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

17. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/31A》(展示時將重新編號為 S/H5/32)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/31A》(展示時將重新編號為 S/H5/32)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「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的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

18. 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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

### **議程項目5**

#### **第16條申請**

[公開會議]

A/H8/441      擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的  
香港北角北角(東)渡輪碼頭上層商鋪 A 及  
地下商鋪 B、C、D、E 及 F 經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/441 號)

---

19.      秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

### **議程項目6**

#### **其他事項**

[公開會議]

20.      餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。