

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年八月二十六日

第310次會議記錄

出席者

規劃署署長黃婉霜女士	主席
黃景強博士	副主席
李王佩玲女士	
Mr. Erwin A. Hardy	
謝偉銓先生	
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲鋒教授	
杜本文先生	
邱小菲女士	
運輸署助理署長(市區)譚澄邦先生	
民政事務總署助理署長(2)李百全先生	
環境保護署助理署長(環境評估)區偉光先生	
地政總署副署長／一般事務郭理高先生	
規劃署副署長／地區趙達萊先生	秘書

因事缺席

陳兆根博士

趙麗霞博士

Mr. Keith G. McKinnell

吳水麗先生

Dr. Pamela R. Rogers

黃澤恩博士

黃遠輝先生

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

城市規劃委員會總城市規劃師凌志德先生

城市規劃委員會城市規劃師潘念雪女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年八月十二日
第 309 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零零五年八月十二日第 309 次會議記錄草擬本無須修改，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

[荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生與高級城市規劃師/荃灣及西九龍李佩良先生此時應邀出席會議。]

[郭理高先生此時到達加入會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- A/KC/311 把葵涌華荔邨喜荔樓平台 7 樓 704 室
(葵涌市地段第 445 號 A 分段)用作辦公室用途
(區議員辦事處)及略為放寬其地積比率限制)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/311 號)
-

3. 這宗申請由香港房屋委員會提出，以下委員申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 黃婉霜女士
(以規劃署署長身分) | - 香港房屋委員會策略性規劃
委員會成員； |
| 李百全先生
(以民政事務總署
助理署長(2)身分) | - 民政事務總署署長(香港房
屋委員會策略性規劃委員會
成員)的代替成員； |
| 郭理高先生
(以地政總署副署長/
一般事務身分) | - 地政總署署長(香港房屋委
員會成員)的代替成員； |
| 吳水麗先生 | - 香港房屋委員會成員； |
| 黃澤恩先生 | - 目前與房屋署有業務往來；
以及 |
| 黃遠輝先生 | - 香港房屋委員會財務委員會
成員。 |

委員會備悉黃澤恩博士、吳水麗先生及黃遠輝先生因事缺席，並已為此致歉。

[主席、李百全先生及郭理高先生暫時離席，副主席此時暫代主席主持會議。]

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師/荃灣及西九龍李佩良先生陳述這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請的辦公室用途(區議員辦事處)及略為放寬地積比率限制；

- (c) 政府部門的意見 - 沒有收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 收到一公眾意見 - 對申請表示關注，認為不應放寬公共房屋發展的地積比率限制，以免立下先例。沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，理由是申請用途的規模很小，非住用地積比率只會輕微提高0.001。

[李王佩玲女士、區偉光先生及譚澄邦先生此時到達加入會議。]

5. 委員提出的主要問題及意見如下：

- (a) 申請處所的原本用途是甚麼，申請處所是否已經有人佔用作申請用途。如是，已經改裝了多久；
- (b) 深水埗區早前批准的同類申請是否涉及提高地積比率；
- (c) 批准這宗申請是否會立下不良先例；以及
- (d) 幾名委員認為，應提醒香港房屋委員會及房屋署，公共屋邨的用途及發展亦受《城市規劃條例》約束。須取得規劃許可的用途，應在展開前提交城規會批准。

6. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生在回答時提出以下各點：

- (a) 申請處所是改裝自標準設計公屋低層常見的空位。據申請人稱，該處所改裝作區議員辦事處用途已經有數月；
- (b) 早前深水埗富昌邨立法會議員辦事處獲批准的申請與這宗申請的性質相同，均涉及非住用地積比率的輕微提高。申請人確認，葵青-荃灣區及其他地區沒

有同類個案。規劃署認為，由於每宗申請會按個別情況考慮，批准這宗申請應該不會立下先例；以及

- (c) 規劃署在處理深水埗早前的申請時，已經告知香港房屋委員會及房屋署，在准許第二欄用途的發展展開前，必須先取得規劃許可。委員對此事的關注會再轉達給香港房屋委員會及房屋署。

商議部分

7. 一名委員支持這項申請，因為區議員辦事處可提供服務給當地社區；不過，他認為應該限制該辦事處的辦工時間，以盡量減少相關活動可能造成的滋擾。馬昭智先生提議加入一項須知條款，以反映該名委員的關注，小組委員會同意這點。

8. 副主席表示，申請的用途涉及的規模很小，只會引致地積比率略為提高，不大可能引起任何不良影響。

9. 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批准申請。

10. 小組委員會亦同意促請申請人對辦事處辦工時間施加限制，以盡量減少對區內居民可能造成的滋擾。

[副主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生與高級城市規劃師/荃灣及西九龍李佩良先生出席回答委員的詢問，馬先生及李先生此時離席。]

[主席、李百全先生及郭理高先生此時返回議席，主席亦於此時恢復主持會議。]

九龍區

[高級城市規劃師/九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

A/K9/201 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍紅磡漆咸道北 270-274 號華懋紅磡商業中心
全幢樓宇(地下至 14 樓)(紅磡內地段第 269 號
若干分段)開設教育機構(專上學院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/201 號)

11. 這宗申請是由明愛白英奇專業學校提出。小組委員會備悉，黃景強博士是明愛白英奇專業學校校董會成員，並已就此項目申報利益。

[黃景強博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師/九龍劉長正先生借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的教育機構(專上學院)用途；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有接獲有關政府部門對這宗申請的負面意見；
- (d) 沒有接獲公眾意見或區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由，不反對這宗申請。

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

13 委員提出的主要問題如下：

- (a) 擬開設的學校是否可以按照申請人所稱，在二零零五年九月開辦；
- (b) 除了《城市規劃條例》外，還有甚麼法定限制可以管制擬議的學校用途；
- (c) 從規劃的角度而言，把這座建築物改裝成擬議的用途是否可以接受；
- (d) 進行擬議的用途所增加的行人交通是否可以接受；
- (e) 是否有其他同類個案；
- (f) 早前在申請處所有一宗「學校(中學)」用途的申請在無附帶條件下獲得批准，理據為何；以及
- (g) 有關建築物是否一如文件圖則 A-3 所示，已經由另一所專上學院佔用。

14. 劉長正先生在回答時提出以下各點：

- (a) 根據《城市規劃條例》而提出的第 16 條申請，會由城規會在文件提交後兩個月內考慮。至於目前這宗申請，申請人同時亦根據《教育條例》向教育統籌局申請為該學校註冊。教育統籌局現正徵詢有關政府部門的意見；
- (b) 當局認為擬議的用途與周圍的商住發展並非不相協調，有關政府部門，包括消防處及運輸署均沒有負面意見／反對；
- (c) 區內沒有其他同類的專上學院用途申請。一九八三年，城規會在無附帶條件下批准有關建築物的地下至 7 樓作中學用途的申請。為配合目前的做法，當局建議在批准現時這宗申請時，須加入一項附帶條件，訂明開始落實建議的時限。消防處所規定提供

消防供水設施及消防裝置的其他條件亦屬合理；以及

(d) 圖則 A-3 所載學校已經停辦。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

商議部分

15. 主席表示，當局認為擬議的發展與周圍發展互相協調，有關部門沒有負面意見。她補充說，教育統籌局及其他有關政府部門會根據《教育條例》進一步評估為學校註冊的申請。

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批准申請，附帶條件是提供消防供水設施及消防裝置，而有關設施及裝置均須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。規劃許可的有效期至二零零九年八月二十六日為止。在這日期以後，規劃許可理應失效，除非在該日期前，該項獲許可的發展已經展開，或者規劃許可已經續期，則作別論。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准申請並非表示用途已經符合《建築物條例》及《建築物規例》，申請人應向建築事務監督提交建築圖則，申請正式批准；
- (b) 應徵詢教育統籌局局長對在《教育條例》下專上學院的發牌規定的意見；以及
- (c) 《香港規劃標準與準則》第九章載明的減低噪音量指引，述明樓宇所在層數所承受的交通噪音已經／可能超過《香港規劃標準與準則》的 65 分貝交通噪音準則時，應採取的消滅噪音措施。

[主席多謝高級城市規劃師/九龍劉長正先生出席會議回答委員的詢問。劉先生此時離席。]

[黃景強博士此時返回議席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師/港島吳曙斌先生和李志焯先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議(整個議程項目)]

黃竹坑商貿區建築物高度限制的公眾諮詢策略
(都會規劃小組委員會文件第 25/05 號)

18. 小組委員會備悉，謝偉銓先生的僱主在研究地區，即黃竹坑商貿區擁有物業，他因此已就此項目申報利益。然而，小組委員會認為，有關文件純粹為收集有關公眾諮詢策略的意見，而且謝先生並無直接利益。小組委員會同意謝先生可留在會議席上，並參與有關文件的討論。

簡介部分

19. 高級城市規劃師/港島吳曙斌先生運用 Powerpoint 軟件，按文件所詳載的內容介紹了下列事宜：

- (a) 公眾諮詢工作的背景；
- (b) 諮詢工作的擬議時間及諮詢對象；以及
- (c) 公眾諮詢的簡介文件，包括列明建築物高度限制的原則和建議的公眾諮詢文件，以及三維電腦模擬“飛行”(Fly-through)片段。該電腦模擬片段顯示在施行擬議的建築物高度限制後，黃竹坑商貿區以最大的發展密度重建時，該區可能出現的高度輪廓。

討論部分

20. 主席指出，小組委員會在二零零五年六月已就高度限制進行一輪全面的討論，而是次討論只是有關公眾諮詢策略。

21. 主要的問題和意見撮錄如下：

建築物高度輪廓的變化及牆壁效應

- (a) 利用“飛行”軟件是良好安排，但模擬片段所顯示的“最終發展”，是假定所有建築物均重建至最高發展潛力。事實上，由於重建上的局限（如共有業權），該區可達至“最終發展”的可能性甚低，但當公眾比較“飛行”模擬片段所顯示的情況與目前情況時，會為市容的轉變感到驚慮。當局有需要向公眾表明這種轉變將會逐步進行；
- (b) 諮詢文件所提供的議定最高高度水平是主水平基準上 120 米及 140 米，而它們所構成的是兩面平頂白牆造成的單調市容。這並非城規會的原意，而事實上，城規會曾基於欠缺設計優點的理由而拒絕某些申請。其實高度限制可略為放寬，在兩個高度水平以外容許建築物高度變化，及容許個別建築物有靈活設計，同時亦可研究在黃竹坑商貿區的邊緣有不同的高度水平的可能性；
- (c) 顯示黃竹坑商貿區目前情況的影像作比較用途會有幫助；
- (d) 諮詢文件必須包括更多由不同角度拍攝的照片，原因是公眾並不一定有電腦可供他們觀看“飛行”模擬片段；
- (e) 諮詢文件第 12 頁的電腦合成照片顯示出不同建築物高度的情況，但並無說明有關觀景點與建築物之間的距離；

- (f) 根據諮詢文件第 13 頁，黃竹坑商貿區西端有一幢體積較大的建築物，而其他建築物則較修長，建築物之間亦有間隙；

假設

- (g) 要求澄清在製作黃竹坑商貿區的“飛行”模擬片段時所採納的發展參數；

綠化-視覺-通風廊

- (h) 由香港仔郊野公園經香港仔水塘谷地達至香港仔海峽的綠化-視覺-通風廊在小組委員會於六月進行的會議中備受關注，但諮詢文件內有關這方面的資料的比重卻很輕；

“飛行”模擬片段

- (i) “飛行”路線的高度須調整以顯示視覺水平的景象，而評估亦應包括在街道水平行走時會見到的一些模擬景象；
- (j) “飛行”模擬片段只顯示從黃竹坑商貿區外圍所見的景象。當局應考慮包括一段在黃竹坑商貿區內(例如沿黃竹坑道)的“飛行”模擬片段；
- (k) “飛行”模擬片段應上載於規劃署的網頁，以便公眾觀看；

實物模型

- (l) 在二零零五年六月的討論中，小組委員會已促請規劃署考慮把研究地區及附近地區的實物模型包括在諮詢工作內。例如，當局可在社區中心擺放一個模型，以供公眾觀看。這樣的安排可避免了“飛行”模擬片段的限制，例如沒有電腦可供使用及觀看角度的局限。實物模型可配合補充諮詢文件及“飛行”評估；以及

收集意見的方法

- (m) 香港仔是不少遊客前往的旅遊熱點。建議在擬議諮詢方法，即傳真及電郵以外，再設立一條查詢熱線，以擴大公眾對擬議建築物高度限制意見的諮詢範圍。

22. 主席及港島規劃專員謝建菁女士在回應委員的意見及問題時，作出下列回應：

建築物高度輪廓的變化及牆壁效應

- (a) 同意把“最終發展”，即整個黃竹坑商貿區會作最大發展密度的重建，以及有關過程的時間及限制在給予公眾的諮詢文件內及向公眾陳述時作為要點。也可考慮在整個地區達到“最終發展”前，把不同階段的發展顯示出來；
- (b) 同意在諮詢文件內強調擬議高度就是該區的最高高度，而個別建築物可基於申請人提出略為放寬限制以容許作靈活設計，出現不同的高度。不過，在現階段沒有其他補充資料下，不宜隨意評估中採納不同的高度；
- (c) 同意在諮詢文件內加入顯示現有情況及從不同角度拍攝的照片；
- (d) 在諮詢文件第 12 頁的電腦合成照片上有虛線標示，而有關照片顯示在主水平基準上 120 米及 140 米的建築物隱藏在群山及植物背後，在該角度並不能看到。當局同意改善陳述方式，亦會在位置圖上顯示香港仔郊野公園涼亭與黃竹坑商貿區之間的距離，以供參考；
- (e) 在諮詢文件第 13 頁的電腦合成照片所顯示位於黃竹坑商貿區西面邊緣體積較大的大廈的模擬，是根據一項位於主水平基準上約 135 米、作酒店發展的已批准的酒店發展計劃，而其他建築物是根據現有

地段界線所模擬，並沒有假設土地合併的情況。因此，在面積較小的地盤上，平台以上的建築物會普遍顯得較為修長；

假設

- (f) 正如六月舉行的都會規劃小組委員會會議所討論，建築物高度限制是基於根據《建築物(規劃)規例》所批准的發展權不會受影響的假設而提出的；

綠化-視覺-通風廊

- (g) 同意在諮詢文件內提供更多有關綠化-視覺-通風廊的資料；

“飛行”評估

- (h) “飛行”評估實際上是根據三個易受影響地點的視線水平而設定。例如，香港仔下水塘水壩的視線水平大約定在主水平基準上 80 至 90 米。不過，“飛行”路線沿途的某些地點可能被其他發展(特別是黃竹坑商貿區南面的發展)所阻礙，因此把水平提高了。當局會考慮採用較慢的“飛行”速度，以及沿有關路線加入新停留點；
- (i) 從技術上考慮，把模擬片段上載至規劃署的網頁應該不會有問題。同意向規劃署的技術支援部確認上載有關片段的可行性；
- (j) “飛行”評估需要大量硬件及軟件支援。鑑於諮詢工作的時間表緊迫，現階段不可能作出重大轉變；

實物模型

- (k) 規劃署已仔細考慮利用實物模型輔助公眾諮詢工作。不過，由於所涉範圍甚廣，該模型的體積可能很大。此外，考慮到取得足夠撥款以製造實物模型

所需的時間，以及進行公眾諮詢工作的時間表緊迫，當局採納了電腦模型的做法；以及

收集意見的方法

(1) 當局會考慮設立查詢熱線的建議。

23. 主席多謝委員的意見和建議。規劃署會考慮和適當地納入他們的意見，以改善諮詢策略及陳述資料。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (i) A/H20/148 在劃為「工業」地帶的
柴灣永泰道 60 號
柴灣工業城第一期地下 6 號室
設置商店及服務行業(食物送遞店)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H20/148 號)
-

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師/港島吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請所涉的商店及服務行業(食物送遞店)用途；
- (c) 政府部門的意見 – 特別指出了消防處關注的問題，即申請中的商店倘獲發牌照，性質應為不設座位的食品製造廠；並指出其他有關政府部門不反對這宗申請；

- (d) 收到一公眾的意見 - 對申請表示關注，並認為申請用途不應對附近地區的衛生造成任何不良影響。並無接獲區內人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署根據載於文件第 11.1 段的理由，不反對這宗申請。此外，食物環境衛生署署長亦可透過發牌制度，對可能出現的衛生影響加以規管。

25. 委員提出的主要問題和意見撮錄如下：

- (a) 申請處在沒有規劃許可的情況下作申請用途，委員詢問有關情況已為期多久；
- (b) 詢問申請人現時何以提出申請；以及
- (c) 詢問可採用甚麼方法，促使市民在落實發展計劃前，先申請規劃許可。

26. 港島規劃專員謝建菁女士及吳曙斌先生回應上述問題時，提出下列要點：

- (a) 關於申請處所作申請用途為期多久，他們手頭上沒有資料；
- (b) 申請人提出規劃申請，可能是由於政府部門(包括地政總署和環境保護署)曾作此建議；以及
- (c) 加強宣傳有關申請規劃許可的規定，例如《城市規劃(修訂)條例》所指定的通知制度，會加深市民對這方面的認識。

[梁乃江教授此時暫時離席。]

商議部分

27. 主席指出有關政府部門(包括消防處)並沒有對申請提出反對。

28. 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申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在有關處所提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 申請處所內不得設置供顧客使用的座位。

29. 小組委員會亦同意促請申請人留意地政總署港島東區地政專員及屋宇署總屋宇測量師／港島東載於文件第 9.1.1 及第 9.1.3 段的意見。

[李王佩玲女士此時暫時離席，梁乃江教授則於此時重返會議席上。]

[與會者小休五分鐘。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (ii) A/H25/5 在顯示為「道路」及劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶的香港會議展覽中心第一期與第二期之間的土地興建展覽廳
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/5 號)
-

30. 小組委員會察悉，林雲峰教授的住所鄰近申請地點，他因此已就此項目申報利益。小組委員會同意，林教授所涉的利益關係並不直接，當中亦不涉及金錢利益，故他可以留下出席會議，並參與討論及審議此項目。

簡介和提問部分

31. 港島規劃處高級城市規劃師李志煊先生播放由申請人提交的短片，然後借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議展覽廳用途及其概括發展參數和設計概念；

- (c) 擬議交通改善措施，包括使用中央物流系統、在將軍澳物色區外貨車緩衝區、延長拆展時間，以及增設的士／私家車上客點和穿梭小輪服務；
- (d) 政府部門的意見－有關政府部門並無就申請提出反對。然而，運輸署對於現時連接香港會議展覽中心（會展中心）的行人設施是否不足的問題表示關注。環境保護署（環保署）亦告知，有關建議構成《環境影響評估條例》內的指定工程項目。詳細的環保問題會在進行環境影響評估程序時處理。土木工程拓展署亦告知，該署仍與申請人進行磋商，以解決擬議工程及灣仔發展計劃第二期和中環灣仔繞道工程施工各方配合的問題；
- (e) 區內人士的意見－灣仔區議會及申請人籌辦的公眾論壇的與會者普遍支持這宗申請；
- (f) 接獲七份公眾人士的意見－海港商界論壇及保護海港協會有限公司強烈敦促小組委員會，要求共建維港委員會適當考慮這宗申請，並且進行優化海濱的評估。然而，共建維港委員會轄下的灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會並未就有關建議得出任何集體意見。海港商界論壇另外提出的意見於會上呈閱，但有關意見是在法定時限屆滿後才提交的，故將視為不曾提出；以及
- (g) 規劃署的意見－規劃署並不反對這宗申請，因為擬議擴建工程可滿足本港對展覽設施的殷切需求，亦與鄰近的用途互相協調。該建議不會影響會展中心第二期的卓越及具標誌性的地位，亦不會對現有的維港景觀廊構成影響。採取交通管理措施後，應不會對現時的交通情況造成不良影響。就環境影響而言，空氣和水質影響方面的要求可根據《環境影響評估條例》分開處理。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議就落實擬議交通管理措施、上落客設施及行人設施，以及為滅火和消防裝置方面，附加規劃許可附帶條件。

[李王佩玲女士此時返回席上參加會議。]

32. 委員提出的主要問題及意見撮錄如下：

交通事宜

- (a) 這區的行人流量，尤其是由灣仔區至灣仔北一帶，會隨着進行擬議擴建工程而增加。運輸署關注區內行人設施不足的問題，然而，申請書內卻沒有因應行人流量增加而提出具體建議；
- (b) 市民大多乘搭地鐵至灣仔站前往會展中心。由於地鐵的客運量已接近飽和，地鐵的運作將如何應付因擬議擴建工程而增加的客運需求；
- (c) 擬議交通措施，包括設置區外貨車緩衝區及使用中央物流系統，可疏導因擬議擴建工程而導致灣仔區可能增加的交通流量，這點實為重要。這些措施可否持之以恆而同時為所有參展商採用，實在令人懷疑；
- (d) 往尖沙咀的穿梭小輪服務是否該宗申請的擬議措施之一；

填海

- (e) 建議是否涉及填海；

對附近地區造成的影響

- (f) 中環灣仔繞道的走線方案會否因擬議擴建工程而受到限制；
- (g) 進行擬議擴建工程會令會議道受遮蓋道路的面積增加，路面變得更暗，對駕駛者構成影響。申請人有否就美化這段路面及解決照明和通風的問題，提出任何建議；

- (h) 被中庭通道遮蓋的水道和其他美化市容地帶會否受到影響；

視覺影響

- (i) 會展中心是重要地誌；以會展中心為主題的照片，經常以鳥瞰角度拍攝。擬議擴建工程會否採用特別的上蓋設計，或者採取美化環境措施令其更為吸引；

其他申請

- (j) 有否接獲任何有關會展中心的其他申請。

33. 港島規劃處規劃專員謝建菁女士及李志焯先生回應時提出下列要點：

交通事宜

- (a) 現時，市民大多由灣仔區經現有行人天橋前往會展中心第一期及第二期。行人天橋現時已相當擠塞，而當會展中心舉行大型活動，擠塞情況更嚴重。申請人和運輸署均注意到，擬議展覽區擴建後可能導致行人流量增加，他們已就解決有關問題的初步方案進行討論，包括擴建現時位於柯布連道、分域街及菲林明道的行人天橋；
- (b) 為解決行人流量的問題，當局已建議附加規劃許可附帶條件，要求提交因應會展中心舉行大型活動所作的行人流通計劃建議；
- (c) 據申請人透露，大型展覽(所涉面積 25 000 平方米及／或每天涉及 600 架車輛)的參展商必須使用中央物流系統。其他參展商亦已特別安排只在晚上八時半後才可進行的上落活動。運輸車輛會安排在將軍澳工業邨多個地點等候，待接到會展中心發出中央指令後才前往該處起卸物品。有關安排自二零零

四年十月運作至今；中期而言，當局應可持續供給土地作有關用途。

[李百全先生此時暫時離席。]

填海

- (d) 據申請人透露，支撐擬議構築物的五個桁架會建於現有水道之上，而支撐柱只會坐落現有地面上。律政司曾告知，有關建築方法不會構成《保護海港條例》所指的填海工程，然而，擬議擴建工程施工期間進行的臨時工程，須根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊登憲報；

對中環灣仔繞道造成的影響

- (e) 建議只涉及擴建會展中心第一期與第二期之間的現有構築物。現有中庭通道的構築物已經限制了中環灣仔繞道的路線方案，故擴建有關構築物不會對中環灣仔繞道的路線方案造成額外影響；
- (f) 土木工程拓展署關注到擴建工程的建築計劃的時間表，可能會與灣仔發展計劃第二期及中環灣仔繞道的工程有衝突。申請人已與土木工程拓展署合作，共同解決擴建工程與其他工程配合的問題；

[李百全先生此時返回席上參加會議。]

受遮蓋的道路與水道

- (g) 申請人察悉，進行擬議擴建工程可能會對位處該工程底下的會議道造成負面的環境影響。申請人同意，就受遮蓋道路的通風和照明方面的影響，進行更多評估；
- (h) 受遮蓋的水道不會受到影響，因為水道的水仍可自由流動。施工期間，只有臨時構築物會建於水中；

視覺影響

- (i) 關於文件第 2(e)段，擬議擴建工程的設計旨在把對會展中心外貌的影響減至最小。新上蓋會妥善鋪設，以致從附近建築物鳥瞰，可看見上蓋優美的外觀。然而，申請人無意引入非常獨特的設計。擬議擴建工程使用的主桁架卻將採用弧形設計，配合現時會展中心第二期上蓋的外觀；以及

其他申請

- (j) 證實曾有建議把現時會展中心第二期停車場改建成展覽場地。由於「展覽」用途是該區經常准許的用途，因此毋須申請規劃許可，但須修訂契約條件。

34. 譚澄邦先生回應主席提問時進一步澄清，一年多前會展中心已經採取部分擬議的交通措施，其間灣仔區的交通情況得到有效改善。只要繼續採取有關措施，長遠而言，對交通造成的影響是可以接受的。他歡迎來往尖沙咀與會展中心之間的擬議渡輪服務，因為有關服務可為前往會展中心提供多一條方便的路線，疏導行人天橋網的部分人流。

商議部分

35. 主席說，小組委員會繼續就這宗申請進行商議前，委員應先考慮海港商界論壇和保護海港協會有限公司向城規會提出的要求，分別是要要求共建維港委員會就這宗申請進行優化海濱的評估，以及要求城規會延期就申請作出決定，直至有關申請獲共建維港委員會考慮，並將之納入優化海濱研究和灣仔發展計劃第二期檢討範圍。

36. 委員注意到，會展中心以外的土地屬政府土地，政府已有計劃美化該塊土地。委員認為，擬議擴建工程充分利用了會展中心第一期與第二期之間的位置，提供額外的展覽場地之餘，亦不致對附近地區造成重大影響或影響現有海濱。主席補充，本港殷切需要更多的展覽場地。小組委員會同意拒絕海港商界論壇和保護海港協會有限公司的要求。

37. 關於《保護海港條例》對這宗申請的影響，因應律政司的意見，小組委員會同意這宗申請並不涉及《保護海港條例》所指的填海工程。

38. 主席接着請委員考慮這宗個案的規劃優點，尤其是申請地點是否適合作有關用途，以及倘申請獲得批准會否對附近地區造成不良影響。

39. 一名委員表示支持這宗申請，並且認為申請人就建築和工程方面提出了創新方法，以解決因擬議擴建工程引致的所有技術問題。然而，擴建部分對會議道及現有的半圓形行人平台的影響，仍然備受關注。申請人除了要符合《環境影響評估條例》的最低要求外，亦須美化受遮蓋道路及行人平台，並改善其照明及通風設備。建築設計方面，可設置光井，引入天然光。

40. 同一名委員說，申請人應尋求機會把上蓋部分範圍對外開放，以供公眾享用；或者美化上蓋的環境，改善其視覺外貌，藉以帶來規劃增益。另一名委員補充，在工程角度而言，由於擴建部分屬長跨距建築，擬議的桁架是需要的。開放上蓋範圍會加重構築物的負荷，故該建議並不一定可行，但進行大規模美化環境措施則獲得支持。

41. 一名委員補充，在舉辦大型會議及展覽活動方面，香港正面對其他亞洲城市的劇烈競爭。為維持香港的競爭力，本港需要一個綜合會議場地，而不是多個分散各處面積較小的展覽場地，以提供有關設施。目前的建議是擴建現有的中庭通道，故獲得支持。

42. 一名委員表示支持這宗申請，因為當中不涉及額外的土地，對海濱的影響將會很輕微，且可以接受。

43. 一名委員重申關注行人流量的問題，並要求就此附加額外的附帶條件。譚澄邦先生澄清，申請人毋須重新提交交通影響評估報告。然而，他指出申請人須在詳細設計階段就連接行人設施，提供可行的建議。

44. 主席就上述討論作出總結；小組委員會同意下列事宜：

- (a) 修訂載於文件第 10.4(b)段的規劃許可附帶條件，以便更清晰地反映小組委員會的要求，即設立有效的行人設施網絡，為會展中心提供服務；
- (b) 附加額外的附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，尤其是上蓋範圍、受遮蓋的路面及現時位於中庭通道下面的半圓形行人平台等位置；以及
- (c) 向申請人傳達小組委員會的意見，即主張開放上蓋範圍，及對受遮蓋的路面和現有半圓形的行人平台的照明、通風和美化問題的關注。

45. 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，但須附加下列條件。這項規劃許可會有效至二零零九年八月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效：

- (a) 如申請人所建議，就有關發展提交上落客設施和交通管理措施建議，並落實有關建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實行人流通建議，內容包括研究擴闊現有連接路和興建全新的行人天橋連接擬議發展的可行性，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為滅火及消防裝置提供水源，而有關設計及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

46. 委員會亦同意促請申請人留意委員的意見，包括上文第 39、40、44(b)及 44(c)段的意見，即可否對外開放上蓋範圍供公眾使用，以及受遮蓋的道路和位於擬議擴建工程下面現有

的半圓形行人平台是否需要美化，並且改善其照明及通風設備。委員會亦同意促請申請人注意分別載於文件第 8.1.1 至 8.1.5 段、第 8.1.8、8.1.10 及 8.1.11 段由有關部門(包括地政總署港島東區地政處地政專員、屋宇署總屋宇測量師／港島東、建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核、土木工程拓展署港島及離島拓展處處長、運輸署助理署長／市區、環境保護署署長、消防處處長、水務署總工程師／發展)的意見，以及載於文件第 9.1 至 9.2 段的公眾意見。