

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年五月八日上午九時舉行的

第 395 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

李偉民先生

鄧淑明博士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁乃江教授

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年四月十七日第 394 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」)二零零九年四月十七日第 394 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]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零九年五月五日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下三份分區計劃大綱草圖，有關事宜將於二零零九年五月十五日在憲報公布：

(a) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K 8/19)；

(b) 紅磡分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K 9/22)；以及

(c) 何文田分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K 7/20)。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零九年五月五日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下三份分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作修訂，有關事宜將於二零零九年五月十五日在憲報公布：

- (a) 《赤鱘角分區計劃大綱圖編號 S/I-CLK/10》；
- (b) 《西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/22》；
以及
- (c) 《西南九龍分區計劃大綱圖編號 S/K20/22》。

[方和先生此時到達參加會議。]

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/3 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》及《土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC4/2》，把大概介乎鴨巴甸街、威靈頓街、閣麟街、擺花街、荷李活道、奧卑利街和伊利近街之間的土地，由「住宅(甲類)」地帶、「商業／住宅」地帶及顯示為「道路」及「行人專用區或街道」的地方改劃為「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶；把發展計劃核准圖上劃為「綜合發展區」地帶的土地重新納入分區計劃大綱圖，並把「綜合發展區」地帶修訂為「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶；把申請地點內一些街道的「商業／住宅」地帶修訂為「其他指定用途」註明「市集街」地帶；以及把「其他指定用途」註明「特別設計區」及「其他指定用途」註明「市集街」地帶的「註釋」和「說明書」納入分區計劃大綱圖

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/3B 號)

4. 秘書報告說，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分] 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事
陳家樂先生]
李偉民先生	- 市建局的前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)
林惠霞女士 以地政總署助理署長身分	- 擔任市建局非執行董事的地政總署署長的助理
曾裕彤先生 以民政事務總署助理署長身分	- 擔任市建局非執行董事的民政事務總署署長的助理
林雲峰教授	- 近期與市建局有業務往來
陳旭明先生	- 自置居所津貼上訴委員會成員

5. 小組委員會備悉李偉民先生自二零零八年十一月三十日起不再是市建局非執行董事，而陳旭明先生擔任成員的自置居所津貼上訴委員會的功能是考慮反對地政總署署長關於自置居所津貼個案所作決定的上訴，與市建局的工作並非直接有關。委員同意李偉民先生和陳旭明先生可以留席參與討論。

6. 委員備悉曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，而林雲峰教授、陳家樂先生、李偉民先生和陳旭明先生尚未到達參加會議。

[伍謝淑瑩女士和林惠霞女士此時暫時離席。]

7. 副主席此時主持會議。李慧琼女士亦就此項目申報利益，因為她是市建局九龍城分區諮詢委員會的成員。小組委員會備悉李女士所屬的分區諮詢委員會是政府諮詢組織，工作範圍與此區無關。委員認為李女士並無涉及重大利益，她可以留席參與討論。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署代表和食物環境衛生署(下稱「食環署」)代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 港島區規劃專員
- 任雅薇女士 - 高級城市規劃師／港島
- 梁永康先生 - 食環署衛生總督察

9. 以下申請人代表此時獲邀出席會議：

- 百德約翰先生
- 羅雅寧女士
- Amil Khan 先生
- 鄭敏華女士
- 李禮賢先生
- 黃愛珠女士

10. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。副主席繼而請高級城市規劃師／港島任雅薇女士向委員簡介申請的背景。

11. 任雅薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

建議

(a) 申請人建議就申請地點對分區計劃大綱圖和發展計劃圖作出以下修訂：

- (i) 把分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶和「商業／住宅」地帶及顯示為「道路」及「行人專用區或街道」的地方改劃為「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶；

- (ii) 把發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶的土地重新納入分區計劃大綱圖，並把「綜合發展區」地帶修訂為「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶；
 - (iii) 把分區計劃大綱圖涵蓋的一些街道由「商業／住宅」地帶修訂為「其他指定用途」註明「市集街」地帶；以及
 - (iv) 把「其他指定用途」註明「特別設計區」及「其他指定用途」註明「市集街」地帶的「註釋」和「說明書」納入分區計劃大綱圖；
- (b) 據申請人所述，「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶的規劃意向主要是保存小型住宅發展的特色，鼓勵逐步重建已超過實際和經濟年限的建築物，以及鼓勵重建以配合現有街頭市場而不會令道路網增加車流。至於「其他指定用途」註明「市集街」地帶，規劃意向是反映市集街的現有用途，保留市集街為該區的主要特色和歷史，同時向公眾提供服務；
- (c) 申請人所建議的「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶和「其他指定用途」註明「市集街」地帶的「註釋」分別載於文件 F-附錄 I 文件的第 1.3 和 1.4 段。除了土地用途表外，申請人亦建議就「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶施加以下發展管制：
- (i) 最高地積比率 5 倍，最高高度 12 層；
 - (ii) 合併發展限為最多兩個地段；
 - (iii) 不設泊車或上落客貨設施；以及
 - (iv) 保留私人土地的現有樹木及沿臨街面設置花槽／樹槽。

此外，就「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶的第一欄或第二欄用途的發展提交建築圖則以供批准時，應附有設計綱領，以證明新建築物的外部設計和外觀會與任何現有毗鄰建築物的設計一致；

申請地點

- (d) 申請地點佔地 4.72 公頃，大概介乎鴨巴甸街、威靈頓街、閣麟街、擺花街、荷李活道、奧卑利街和伊利近街之間。申請地點主要被低層作商業用途的住宅建築物佔用，現有建築物大部分樓高不足八層，地積比率大部分低於或約為 5 倍。荷李活道、威靈頓街、結志街和擺花街有一些高層商業大廈；

背景

- (e) 行政長官會同行政會議於一九九九年十一月九日批准了土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃圖；
- (f) 二零零七年五月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在有附帶條件的情況下批准了市建局就發展計劃圖地區制定的總綱發展藍圖，以進行綜合住宅及商業發展連關設公眾休憩用地和「政府、機構或社區」設施(H18 項目)；
- (g) 二零零九年一月二十七日，規劃署根據城規會所授權力，在有附帶條件的情況下批准了市建局經修訂的總綱發展藍圖；

申請人的理據

- (h) 申請人提出的理據撮錄於文件 F-附錄 I 的文件第 2 段，內容是該區是香港原有的「舊城區」，考慮到其文化價值，應加以保留並審慎處理任何改變。申請人建議了一個方法，能作出改變而保留該區的基本特色。市建局的核准發展計劃與附近的低層和住宅區環境及歷史性街頭市場不相協調，需予重新考慮。「綜合發展區」用地造成的規劃影響導致無法

進行正常的保養和更新程序，使提供公共服務的街頭市場日久失修。蘇豪區「住宅(甲類)」地帶的准許地積比率太高，與現有社區不相協調，所產生的交通可能會令現有道路網不勝負荷。「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶和「其他指定用途」註明「市集街」地帶的設計，是為該區設定法定規劃框架，並建立一個規劃管制和誘因制度，以保留該區的特色。擬議的發展密度會在保留該區特色和土地擁有人對發展潛力的合理期望之間保持合理平衡；

主要的部門意見

- (i) 運輸署助理署長／市區對不設泊車和上落客貨設施的建議有所保留；
- (j) 發展局文物保育專員及古物古蹟辦事處雖然支持保留歷史建築物，但不能從文物保育角度提供意見，因為申請人並無提交發展計劃；
- (k) 發展局表示，擬議發展參數可導致重建後的建築物的建築形式相類，與申請人聲稱保持多樣化不符。擬議的發展限制頗嚴，可能會妨礙未來的發展／重建，而對物業擁有人的影響可以甚大。至於如何劃分地盤界線及如何執行所要求的設計綱領，則不清楚。街頭市場的發展取決於多項因素，而有關建議既無必要，亦不足以確保現有的街頭市場會繼續蓬勃發展；
- (l) 食環署署長表示所謂「市集街」並無獲當局在政策上予以支持，而其部門亦沒有計劃在該區設立任何街市。至於會否就該區新經營者發出新的小販牌照，視乎現正進行的發牌政策檢討的結果和很多其他因素而定；
- (m) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議會的文化康樂及社會事務委員會認為，必須在保

育需要和發展需要之間保持平衡，而區內居民則擔心申請或會對該區居民的權益造成負面影響；

公眾的意見

- (n) 在法定公布期內共接獲 493 份公眾意見書，383 份支持申請，20 份反對而 90 份對申請提出意見；
- (o) 主要的支持意見來自區內居民、市民、一個環保組織、學者、專業人士和商戶，內容包括(i)「舊城區」和街道布局應該保存；(ii)該區的任何重建須配合該區的歷史和特色及附近的歷史古蹟；(iii)應鼓勵藉留住個別物業擁有人令該區自然地更新；(iv)進一步過份發展會妨礙通風、天然陽光和增加車流；以及(v)市建局計劃的大型物業發展會侵蝕小規模街道，而舊商舖在重建後不能再經營；
- (p) 主要的反對意見來自區內居民、市民和土地擁有人，內容包括(i)關注發展權、減低發展潛力和土地擁有人合理投資回報的問題；(ii)改劃地帶建議沒有提供措施以保留仍在中區經營的區內或中式業務；(iii)沒有進行評估、科學或地區歷史研究以支持擬議改劃界線和發展限制；(iv)擬議發展管制不符合有關地段的契約條款，違反《基本法》中關於保護私人擁有權的條文；以及(v)市集街正經歷轉變以應付顧客的需要，可以在沒有管制的情況下獲得保留；
- (q) 由市建局提出的額外的反對意見，內容包括(i)除了引入地積比率和建築物高度管制外，沒有管制機制以保留和保護區內特色；而且沒有解釋該等發展管制如何及為何有利於申請地點繼續維持活力和多樣化；(ii)對地積比率和合併施加限制會導致街景更密集，影響通風和透光；(iii)限制地盤合併會令該區交通狀況進一步惡化；(v)容許在公共街道設置「露天食肆」會令現有小販遷走，有違保留街頭市場的規劃意向；(vi)經修訂的 H18 總綱發展藍圖已

兼顧兩條公共街道的小販業務和濕貨舖的需要。分階段發展可盡量減低對小販的干擾；

- (r) 其他主要意見來自區內居民、市民、專業人士、商戶和中西區區議員，內容包括(i)把卑利街和嘉咸街改劃為「其他指定用途」註明「市集街」地帶時，應考慮潛在安全問題，因為有關街道路段相對較斜，現時有車輛使用，並作為緊急車輛通道；(ii)應進行大型公眾諮詢，並成立「歷史區域管理委員會」，以制定保育措施和進行日常管理工作；以及(iii)由下亞厘畢道至前荷李活道已婚警察宿舍的範圍應改劃為「歷史保育區」地帶，並須就該區進行綜合交通影響評估；以及

規劃署的意見

- (s) 規劃署根據文件 F-附錄 I 文件的第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。這宗申請涵蓋 4.27 公頃的廣闊範圍，會對私人發展權有重大影響，亦涉及較大層面的政策事宜。改劃地帶建議沒有進行廣泛的公眾討論或任何關於所涉影響的詳盡研究，因此並不適當。有關申請缺乏劃定「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶和申請地點界線的基礎。申請人未能證明擬議發展管制措施會如何有利於申請地點的活力和活化，也沒有資料支持「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶的發展限制及有關限制會如何鼓勵私人土地擁有人保留該區特色。對合併土地的擬議嚴格發展限制和管制會妨礙重建建築物。運輸署助理署長／市區對「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶不訂定泊車和上落客貨設施要求／規定的建議有所保留，因為根據《香港規劃標準與準則》的規定，新發展必須提供內部交通設施。此外，《城市規劃條例》並沒有機制讓城規會撤回已批給市建局 H18 項目的規劃許可。食環署表示所謂「市集街」並無獲當局在政策上予以支持，而其部門亦沒有計劃在 H18 項目四周設立任何街市。在沒有獲當局在政策上予以支持的情況下，擬

議「其他指定用途」註明「市集街」地帶並不能落實。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

12. 副主席繼而請申請人代表闡述申請的理據。李禮賢先生簡單介紹其他代表的背景，並澄清規劃綱領(文件 F-附錄 I 文件的附錄 A)附錄 A 內「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶的擬議「註釋」備註(1)的一個錯誤，即發展及／或重建後建築物的最高地積比率不應多於 5 倍(而非如所述的 3 倍)。他繼而提出以下要點：

- (a) 申請人經與社區長期深入討論後提出申請，純粹是爲了社會大眾的利益和權益；
- (b) 規劃署建議拒絕申請的所有建議，令人失望，因爲一些建議既是良好建議，亦符合規劃署現時對分區計劃大綱圖訂定發展限制的規劃工作；
- (c) 就多個政策局／部門的意見來看，政府似乎仍未能就規劃制度接受新思維，而且不明白申請人就發展中區這個重要部分提出的可持續新方法；以及
- (d) 政府應開明地接受市民提出的良好構思。

13. 百德約翰先生借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 這宗申請由一些區內居民提出，他們反對在基本爲低層建築的「居住」地區進行高層發展；
- (b) 該區於規模相對較小的地段上，混雜了不同種類的建築物。該等地段的闊度標示了約 150 年前原有中式建築物木樑的標準大小。現有建築物大部分爲四至六層，低層爲商店，高層爲分層住宅。作混合用途的社區是香港的典型發展模式。該區東部包括嘉咸街街市，是有生氣活力的地區，人們每天均會購物和見面，該處現有四條行人專用街道，包括結志街，而申請人擔心倘發展市建局 H18 項目，運輸署

或會把結志街改建為連接鴨巴甸街的大道。蘇豪區位於該區西部，一直以漸進形式翻新和改善，現時有大量不同種類的小型精品店、餐廳和藝廊，甚具特色。該處因建造了中環至半山行人自動扶梯而變得甚具活力。然而，該等地區並沒有正式的發展管制，一直面對被重建為高層建築物的威脅；

- (c) 該區的陡斜街道和小型地段不適宜汽車行駛，反而可成為怡人的步行區，經扶手電梯系統步行前往十分方便，而蘇豪因甚為靠近中區而成為下班後聚集的甚具活力社交地方；
- (d) 中區警署古蹟群和附近的前荷李活道已婚警察宿舍這些文物區保留並活化再用後，該區有很大潛力變成更特別的地區；以及
- (e) 這宗申請獲得區內居民廣泛支持，他引述了三份支持申請意見書的一些論點(意見編號 5-136，5-240 和 5-359，載於文件 F-附錄 I 的附錄 III)，特別指出香港的重要歷史地區應該保存，而該區應維持為低層建築區，保留一些街道作街市活動，為香港的街道文化增添色彩。

14. 羅雅寧女士借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 嘉咸街街市這個香港最古老的露天街市是世界知名的街市，吸引了各類遊客，由學生到外國記者到文物專家均有。這些訪客全都認為這個街市是一個引人入勝，非常特別的地方，可讓他們體驗社區的活力和溫暖，與中區高層石屎森林的冷漠形成強烈對比；
- (b) 過去數年已推行多項保存嘉咸街街市的計劃，獲得區內居民大力支持，居民均覺得此地點既具活力亦具溫情；
- (c) 市建局核准發展計劃涉及的四幢高層建築物，與主要為低層住宅區的其餘地方截然不同，與結志街、

嘉咸街和卑利街一帶的歷史街頭市場亦不相協調。雖然市建局計劃內已作出一些最基本的安排以保留街市的元素，但建造過程和發展的新形式會令保存現有街市變得困難。市建局最近建議的分段發展規模甚大，而施工時攤檔商戶會離開，破壞居民現時的零售購物模式；

- (d) 一份關於嘉咸街街市的文件最近在河內舉行的聯合國教科文組織關於「歷史市區景觀」的世界文化遺產會議被提交進行討論，討論的內容是保留「舊城區」，討論時發現其他國家／城市有制定若干保存政策／指引。舉例來說，京都已就一些具歷史價值地區制定發展規例和規劃管制。此外，在河內「舊城區」很多與在嘉咸街和蘇豪區常見的建築類似的唐樓已小心保存，並活化為餐廳和精品酒店用途，證明歷史城市可以改建為大受遊客和區內居民歡迎的活力地區；
- (e) 聯合國教科文組織頒布了一些關於保留歷史市區景觀的指引，提倡要保留更大範圍的歷史地區而非如政府目前所做般保存單一建築物。現在是時候要改變保育政策的思維模式，應開始研究新的方法去保留並重新規劃這個極具歷史價值的地區。這樣做符合發展局局長所公布，即保留荷李活道歷史用地要以全面的方式進行；以及
- (f) 由於嘉咸街街市仍然存在及運作，政府仍然有機會改回合理的決定，保留該市區景觀。倘不就市建局計劃的核准總綱發展藍圖施加發展管制，荷李活道範圍現有的低層市景會完全被破壞，改由 20 至 40 層的高層建築物替代。

15. Amil Khan 先生借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 他的公司是發展精品物業的發展商，自二零零四年以來專門從事活化再用唐樓構築物的工作，並自二零零八年起採用「綠化家居」的新概念，以期更新所有構築物，收納環保的建築特色。他的公司亦提

倡於聯合國教科文組織簽署的華盛頓憲章，該憲章的目的是保護全球城市具特色的部分不會因迅速發展而蒙受不可彌補的文化、社會和經濟損失；

- (b) 香港的歷史性唐樓是獨特的文物和公眾歷史的一部分，需要保存；
- (c) 中區這部分文化氣息甚重，有特色建築物；倘香港要維持與其他更重視市區更新的世界城市的競爭力，應該保存這個地方；以及
- (d) 香港作為亞洲國際都會，應透過創新和有遠見的發展方法，在保育和發展之間保持適當的平衡。全球知名的城市面貌不應受損，現在便要就發展設立正確的政策和規例，以加強我們與其他世界城市的競爭力。

16. 李禮賢先生代表一名無法出席的餐廳東主提出以下要點：

- (a) 蘇豪區的特色為設有優質建築物的飲食區。相對於新式的標準建築物，該區較小型的建築物能讓經營者更靈活地經營業務。這些有大量不同主題和趣味的小餐廳令蘇豪區特別吸引；以及
- (b) 新型的高層建築物或大型發展連購物商場會令蘇豪區的特色完全消失。

17. 李禮賢先生借助投影片，繼續提出以下要點，以回應規劃署在文件內提出的各點：

- (a) 正如近期於二零零九年一月十五日向食物及環境衛生諮詢委員會提交的文件所述，小販發牌制度有了改變，容許現有固定攤位小販在繳費後可購入毗鄰空置的固定攤位，以擴充業務範圍，以及在保留和取締「大排檔」的事宜上彈性處理。這個政策轉變配合擬議保留市集街的概念。建議使用「市集街」這個名字是因為容易讓人理解，改稱為「小販市

集」可達到同樣目的，可能更配合食環署的發牌政策；

[李慧琼女士此時暫時離席。]

- (b) 對於規劃署擔心建議缺乏公眾討論一事，這宗申請是持續的公眾討論的結果，比規劃署建議就分區計劃大綱圖施加發展限制時進行的諮詢更為公開。現時的建議曾對外公布，獲得廣泛支持，共有 493 份公眾意見書，只有 20 名提意見人反對建議。大部分政府部門並不反對申請。此外，現時建議就該區施加地積比率和建築物高度管制，符合規劃署一直以來的工作，即有系統地引入建築物高度管制，以迎合公眾的訴求和避免不相協調的建築物隨處出現。城規會必須把握機會，保留一個極具文化價值地區的現有特色；
- (c) 至於擔心劃定申請地點界線的問題，規劃綱領第 2 部大致解釋了理由。申請地點的界線大致跟從主要街道，如鴨巴甸街、威靈頓街、閣麟街、擺花街、荷李活道和奧卑利街，所包括的範圍聚集了最多低層作有限商業用途的低層住宅建築物，有特色街道和設有街市和小販攤檔的街道。雲集高層建築物，以及有建築物面向堅道及有通道通往堅道的毗鄰地區，不在申請地點界線內；
- (d) 該區建築物大部分位於細小地段，樓高四至八層，有需要訂定發展管制，以保留該區的現有特色。此舉符合規劃意向，即就易受影響地區(例如半山區西部分區計劃大綱圖「住宅(丙類)」地帶的支區)訂定發展管制，以保留現有和已規劃發展的現有特色及限制交通增長。擬議發展密度會容許在維持該區特色和發展商對發展潛力的期望之間保持合理平衡。此外亦就新發展建議了設計綱領，以確保能保留該區特色。雖然現時建議的地積比率和建築物高度限制與同一分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶相同，但建議劃設新的「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶，是因為「住宅(丙類)」地帶並不

鼓勵商業用途，而商業用途是維持該區活力的重要元素；

- (e) 至於交通和泊車要求，由於該區已很擠塞，加上大部分道路陡斜狹窄，因此不適宜車輛行駛，而細小的地盤也不能容納泊車和上落客貨設施，故有需要限制引入額外交通和泊車設施，方法是建議就擬議「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶不設車位。市建局的核准發展倘採用標準泊車要求，會吸引更多車輛，有違保留該區現有特色的意向；
- (f) 與規劃署表示現時建議缺乏政策上的支持相反，各方面確實有多個政策支持申請，例如，行政長官在施政報告內提到在政策上支持訂定建築物高度限制和減低發展密度；政策上亦支持保存文物，只是需要採取較廣泛的做法，保存較大的地區而非單一建築物；發展局的政策是回應公眾的訴求和關注；以及食環署近期改變政策，有利固定攤位小販和「大排檔」；

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

- (g) 申請人的建議是唯一保存該區現有特色的另一方案。市建局項目的範圍和規模僅集中在一個小範圍，忽略了附近地區的特色。政府沒有就該區作出綜合規劃，而現有「住宅(甲類)」地帶和「商業／住宅」地帶內的新發展可容許發展至《建築物(規劃)規例》所准許的最高水平，因而破壞現有特色；
- (h) 這宗申請並非一個建議，而是包含數個部分，包括建築物高度管制、地積比率管制、「市集街」概念、設計要求和地盤合併限制，以及車輛通道限制。接受建議的任何部分或多或少可有助保留該區現有的特色，可以作為進一步保育工作的起點；以及
- (i) 申請人促請城市規劃委員會接受一些原則，即該區具歷史和社會價值，區內的活動能發揮作用而在經

濟上亦可行，應保留其特色，以及有其他方法改善和重建該區。由於市民支持這些原則，城規會應按現時所建議修訂分區計劃大綱圖，以進行法定公眾諮詢程序。

18. 有關方面向小組委員會播放了錄像，內有嘉咸街街市的訪客和小販的主要意見如下：

- (a) 嘉咸街街市有超過 100 年歷史，是非常特別的市集，有「大排檔」和攤檔，在香港其他地區不易找到；
- (b) 人們喜歡在此露天街市購物，因為空氣質素較佳，且有大量各類新鮮物品和產品供應，價錢廉宜。他們對該區有深厚的感情，因為其中一些區內居民幾代都在該街市購物；
- (c) 現時的街市對草根小販的生計很重要；以及
- (d) 保留中區區內有特色的市集能吸引遊客，因為他們欣賞街市的特別氣氛和小販的友善態度。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

19. 就文件 F-附錄 I 文件的第 9.1.15(b)和(d)段所載發展局提出的兩項意見，一名委員詢問申請人的回應，李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 考慮到該區的斜坡地形，即使把發展限於同樣的層數，仍會因地盤平整水平不同而出現不同的建築物高度輪廓。就此，即使新發展的建築物高度如現時建議般最高為 12 層，該區現時有不同建築物高度的特色仍可以維持。然而，現時建議旨在鼓勵翻新現時樓高四至八層的建築物而非重建；以及
- (b) 要落實就「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶內的發展要求提交設計綱領的建議，可要求提交

建築圖則時一併提交設計綱領，以證明新建築物與毗鄰發展設計一致。

20. 百德約翰先生表示物業價值並非總是反映在其重建潛力上。很多唐樓只有幾個單位，但具有獨特價值，在其他高層發展中無法找到，該等物業妥為翻新後經濟價值亦可以甚高。因此，發展局假定該區每幢舊樓均會拆卸及由樓高 12 層的新建築物取代，未必正確。

21. Amil Khan 先生表示，倘不施加發展管制，而發展商可根據現行《建築物(規劃)規例》盡用總地積比率和建築物高度，則這個特別地區現有的市區面貌會變成奇異的市區景觀，有「牙籤」形建築物位於低層發展之中。

22. 另一名委員詢問鑑於現時的小販發牌政策，保留現有嘉咸街街市是否可行，羅雅寧女士、鄭敏華女士和李禮賢先生作出以下主要回應：

- (a) 得知政府由於公眾對保留該等具獨特特色並能創造就業的現有露天小販市集的訴求愈來愈強烈，正積極檢討現時的小販發牌政策，這點令人鼓舞；
- (b) 即使分階段落實市建局核准發展，嘉咸街現時的露天市場亦會大受干擾。附近地區發展高層商業大廈，與街市的環境和氣氛不相協調；
- (c) 據了解，在行政長官宣布活化灣仔太原街現有街市後，市建局將進行一些改善工程。當局可採取同一方針，在有歷史價值的嘉咸街街市進行一些改善工程；以及
- (d) 由於現有嘉咸街街市和其他毗鄰街道在分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶，面對結業以進行發展的威脅。倘城規會認同市集街的重要性，把該區的用途地帶適當修訂，會鼓勵政府和區議會改善整個地區。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

23. 港島區規劃專員區潔英女士表示自發展計劃於二零零七年五月首次獲得批准以來，市建局有留意需要保留現有街市，並成立了特別委員會，成員包括中西區區議員、歷史學者、區內市民和小販，以便就 H18 項目的文物和街市事宜向市建局提供意見。二零零九年一月，規劃署根據城規會所授權力批准了一宗第 16A 條申請，內容是略為修訂核准計劃，包括在地盤 B 設置兩層高的低層零售大樓以容納 14 個濕貨檔，刪除地盤 A 和 C 的地庫上落客貨處，以及改變分階段發展，以盡量減少對小販的干擾，並提供機會讓濕貨檔在施工階段繼續經營。

24. 衛生總督察梁永康先生表示雖然政府仍在檢討小販發牌政策，但據他了解，市建局已容許現有街市原址繼續經營，而街市的現有小販無一會受市建局 H18 項目影響。此外，其部門會與市建局緊密合作，以確保小販和訪客在市建局進行建造工程時的安全。

25. 李禮賢先生表示，市建局在其發展計劃界線內要保留的街市僅佔整個嘉咸街街市的一小部分。整個街市的範圍超出市建局計劃的界線，西至荷李活道而東至皇后大道中。雖然市建局的計劃亦採取了同樣的保留市集街原則，但現時的建議層面更廣泛。

26. 對於港島區規劃專員先前澄清指市建局會發展一個兩層零售中心以重置濕貨檔，羅雅寧女士回應時表示據她了解，使用擬議兩層零售中心須支付中區一個店舖的全數市值租金，經營者根本不能負擔。此外，在現有街市，攤檔非常接近，而市建局計劃完成後嘉咸街一帶的小販檔會分散，街市的活力會消失。

27. 鄭敏華女士表示雖然市建局計劃會分階段進行，但小販的業務已受影響，因為一些區內居民已遷出，而街市的經營環境預計在施工期間會惡化。然而，申請人的建議引入了「市集街」概念，會令該區更漸進地轉型，令小販有一些信心保留現有業務。

28. 同一名委員詢問現行小販發牌政策能否調整，以助該區的現有市場繼續運作，梁永康先生回應時表示，根據正進行的小販發牌政策檢討，有建議容許現有固定攤位小販使用毗鄰空

置攤位來擴充業務，但前提是固定攤位小販牌照的總數須維持不變。

29. 另一名委員詢問於市建局發展計劃區內的現有大街會否受 H18 項目影響。區潔英女士答稱現有街市檔位位於卑利街和嘉咸街一帶，而擬議市建局發展計劃不會影響現有道路網。

30. 百德約翰先生表示市建局計劃於二零零七年首次獲批准時沒有進行多少公眾討論。由於公眾在過去兩年愈來愈關注濕貨市場的前景，市建局其後改變了原本計劃，把兩層零售中心改建以容納濕貨檔。然而，照這樣的發展和市建局計劃長達六年的施工期情況，現有市場不大可能存留，而該區的現有特色會消失。

31. 李禮賢先生表示市建局採用的重建方法是「推土機」式，導致新發展與現有市區面貌不相協調。申請人的建議是把該區(包括市建局發展計劃區)改劃為「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶，地積比率訂為 5 倍，最高建築物高度限為 12 層，對保留該區的現有特色而言是更體恤的方案。雖然沒有條文讓城規會撤回批給市建局計劃的許可，但倘城規會接受申請人現時的建議，則可在原許可的有效期於二零一一年屆滿時拒絕許可的續期申請。

32. 羅雅寧女士提及香港建築師學會和城市設計聯盟對市建局 H18 項目發展計劃提出意見的兩封信件，表示公眾和專業團體大力批評 H18 計劃，認為其規模和密度與附近的低層和低密度歷史區不相協調。她促請城規會接受現時的建議，因為建議提供了另一個較好的方案，以保存該區現有特色和具歷史價值的嘉咸街街市。

33. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們和政府代表離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

[會議此時小休兩分鐘。]

[李偉民先生此時到達參加會議。]

商議部分

34. 一名委員表示欣賞申請人致力擬備現時的建議以保存這個極具歷史價值的地區。留意到市建局已就嘉咸街／卑利街的核准發展計劃取得規劃許可，這名委員詢問小組委員會是否應再研究這包括高層商業／住宅發展的市建局方案，因為該區須安置的人口與觀塘、旺角和灣仔等其他地區的市建局項目相比並不多。這名委員亦建議考慮申請人保存整個地區而非集中於個別建築物的建議的優勝之處。這名委員認為小組委員會應致力保存具歷史價值的現有嘉咸街街市的活力。

35. 副主席詢問倘第 12A 條申請獲得批准，對市建局核准計劃有何影響。秘書解釋指該第 12A 條申請所涉地區涵蓋廣泛範圍，包括嘉咸街／卑利街的市建局發展計劃區。發展計劃圖於一九九九年獲得批准，而市建局就綜合發展提交的總綱發展藍圖於二零零七年獲城規會批出為期四年的許可，至二零一一年止。倘核准總綱發展藍圖的建築圖則獲得批准，發展會被視為已經展開，無須於二零一一年為規劃許可續期。因此，即使批准第 12A 條申請並修訂分區計劃大綱圖以收納申請人的建議，亦不會影響市建局計劃。秘書指出城規會一直致力在多份分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，一般不涉及降低地積比率，因此不會影響私人地段的發展權。申請人建議把整個「舊城區」的地積比率減至 5 倍，會有重大影響，必須有評估相關影響的詳盡研究支持，但目前卻沒有這方面的評估／研究。此外，有關建議對政策會有影響，需要在政策層面小心考慮。擬議降低地積比率會影響發展權，須就此進行廣泛的公眾討論。她請小組委員會在對申請人的建議作出決定時考慮以上各點。

36. 一名委員雖然欣賞申請人保留「舊城區」的遠見和努力，但同意在沒有全面的保育政策和詳細研究以支持擬議發展管制參數的情況下，未必適宜在現階段批准申請。然而，申請人所提出保留該區現有特色的建議值得政府進一步全面研究。這名委員進一步表示考慮到該區的特色，可在完成詳盡研究後特別考慮就該區訂定較低的建築物高度。倘將來訂定的一般建築物高度限制不能配合個別用地的准許發展密度，該個案可提交城規會按個別情況考慮。

37. 秘書表示倘進行綜合研究，便不應限於此區而要包括全港的其他地區。此外，綜合的保育方針須有政策層面的支持。城規會須在行政會議通過的政策層面範圍內考慮規劃建議。

38. 一名委員同意需要全面研究保育，並表示研究應涵蓋全港其他地區。這名委員認為在保育和發展之間一直有兩難的情況，一些人要求保存舊區而另一些人則促請當局早日重建以改善生活環境。這名委員詢問小組委員會是否仍能就獲批准的H18項目向市建局提出意見。

39. 秘書解釋指委員可就H18項目提交意見給市建局考慮，但委員要留意總綱發展藍圖已獲批准，《城市規劃條例》沒有條文讓城規會撤回規劃許可。

40. 另一名委員表示，嘉咸街／卑利街市建局核准計劃僅佔該區一小部分地方，在考慮現時的申請時不應是主要的問題。申請更涉及應否保留「舊城區」及如何保留。在缺乏保存「舊城區」的整體政策，亦不清楚對社會有何好處的情況下，很難在現階段批准申請。這名委員表示城規會可要求政府借鑑海外經驗以檢討現有保育政策。

41. 另一名委員表示即使沒有市建局計劃，該區的現有特色亦會因該區重建而漸漸消失。這名委員支持需要檢討保育政策的意見。

42. 一名委員雖然不支持申請，但同意應進行保存香港舊市集街的研究。這名委員指出，倘市建局發展內的攤檔由食環署管理，應收取與獲食環署發牌的其他攤檔的同樣租金。此外，應要求市建局盡量減少對現有街市的干擾及進一步改善設計，以便街市攤檔能繼續經營。

43. 另一名委員表示落實市建局計劃須相關政府部門協調支援。此外，市建局只能根據既定的收地和賠償機制行事，未能靈活地採用其他做法應付社會不同的需要。在持份者的不同權益之間須保持平衡，而一些持份者要求早日落實重建項目，其他持份者則支持保育。政府須檢討現有保育政策，特別是關於「舊城區」的政策。

44. 兩名委員強烈認為需要保存「舊城區」，熱切地要求政府檢討整體保育政策。

45. 秘書表示由於政府正檢討市區重建策略，委員可考慮趁機請發展局向城規會簡介局方對此事的最新看法，委員便可直接向發展局表達意見。

46. 副主席作出總結，指雖然委員普遍表示欣賞申請人保存這部分香港較舊地區的熱心和努力，但小組委員會認為「舊城區」的規劃涉及綜合研究及整體保育政策，不單涵蓋有關地區，而要涵蓋香港的其他地區。小組委員會因此同意現階段批准申請實屬過早。此外，委員同意，考慮到公眾反應愈來愈強烈，必須向政府轉達需要保存「舊城區」的信息。委員決定請發展局就市區重建策略和保留「舊城區」的事宜向城規會作出簡介，並聽取委員的意見。

47. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點涵蓋廣泛地區，擬議「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶和相關發展管制措施會對有關用地的私人發展權有重大影響，在沒有廣泛公眾討論和就影響進行詳盡研究的情況下，申請地點的改劃地帶建議並不恰當；
- (b) 缺乏基礎劃定申請地點的界線。申請人未能證明擬議發展管制措施會如何有助於促進申請地點的活力和活化。亦沒有資料支持「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶的發展限制，該限制可能會妨礙重建已超過實際和經濟期限的建築物，導致受影響地區受規劃影響而蒙受損失；
- (c) 申請書內沒有資料支持「其他指定用途」註明「特別設計區」地帶不設泊車和上落客貨處的規定；以及
- (d) 在沒有政策層面的支持下，擬議「其他指定用途」註明「市集街」地帶能否落實，實成疑問。

[方和先生和陳華裕先生此時暫時離席。]

[李慧琼女士、鄧淑明博士和陳弘志先生此時離席。]

議程項目 4 及 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/387 擬在劃為「綜合發展區」地帶的市區重建局
士丹頓街／永利街發展計劃的地盤進行綜合住宅
及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及
公眾休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/387 號)

A/H3/388 擬在劃為「綜合發展區」地帶的士丹頓街 60 至 66
號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 及
13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至
10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士
街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住
宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公
眾休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/388 號)

48. 秘書報告說，由於申請編號 A/H3/387 和 A/H3/388 與
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃的同一申請地點有關，
下列委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士]	
以規劃署署長身分]	市區重建局(下稱「市建
]	局」)非執行董事
陳家樂先生]	
李偉民先生	-	市建局前非執行董事(任
		期於二零零八年十一月
		三十日屆滿)

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| 林惠霞女士
以地政總署助理署長身分 | - 為地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長身分 | - 為民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事 |
| 林雲峰教授 | - 近期與市建局有業務往來 |
| 陳旭明先生 | - 自置居所津貼上訴委員會成員 |

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

49. 秘書進一步表示，民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)提交了支持申請編號 A/H3/387 的意見書，民建聯中央委員會委員李慧琼女士和方和先生應就此議項申報利益，並在小組委員會討論和決定有關申請時暫時離席。

50. 小組委員會備悉，李偉民先生自二零零八年十一月三十日起已不再是市建局非執行董事，而陳旭明先生擔任成員的自置居所津貼上訴委員會，與市建局的工作並無直接關係。委員同意李偉民先生和陳旭明先生可留在會議席上參與討論。

51. 委員備悉曾裕彤先生因未能出席會議而致歉，伍謝淑瑩女士、林惠霞女士和方和先生暫時離席，而李慧琼女士已離席，林雲峰教授和陳家樂先生則尚未到達參加會議。

簡介和提問部分

52. 秘書告知小組委員會，申請編號 A/H3/388 的申請人最近提交了另一份第 12A 條申請(編號 Y/H3/5)，建議修訂《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》，而這份圖則亦涉及目前兩宗申請的同一申請地點。二零零九年四月二十九日，申請編號 A/H3/388 和

Y/H3/5 的申請人代表呈交了一封信件，要求小組委員會延期考慮由市建局提交的申請(編號 A/H3/387)和由申請人提交的申請(編號 A/H3/388)，而該兩宗申請與編號 Y/H3/5 的申請應於同一日考慮。申請人代表的信件附本，以及陳黃林律師行於二零零九年四月二十九日呈交的另一封信件(表示支持延期考慮申請的要求)的附本已呈交委員參閱。秘書處經考慮所得的法律意見和城市規劃委員會規劃指引編號 33 後，認為把兩宗申請的考慮日期延至與編號 Y/H3/5 的申請提交小組委員會考慮的同一日，做法審慎，因此不反對延期考慮申請的要求。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定延期至編號 Y/H3/5 的申請提交小組委員會考慮的同一日，才對兩宗申請作出決定。小組委員會暫定於二零零九年七月十日考慮這三宗申請。

[伍謝淑瑩女士、林惠霞女士和方和先生此時返回會議席上，而林雲峰教授和陳家樂先生則到達參加會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由「道路」改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」屬第一欄用途；或「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬第二欄用途；或「休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬第二欄用途
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2F 號)

簡介和提問部分

54. 秘書報告說，申請人代表於二零零九年四月十七日致函城規會秘書，要求再延期一個月考慮其申請，以便申請人就申

請地點的擬議用途與其他有可能進行擬議用途的政府用地，進一步諮詢中西區區議會的意見。申請人與中西區區議會預定於二零零九年五月八日另行舉行會議討論有關事宜。故此，申請人需要更多時間解決公眾所關注的問題，並就申請作出必要的修訂。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期對其申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會議決申請人須在二零零九年五月八日進一步諮詢中西區區議會後隨即提交進一步資料，無論如何不得遲於二零零九年五月中提交有關資料。當局須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦議決告知申請人，小組委員會容許進一步延期至二零零九年五月中，是爲了讓申請人進一步諮詢中西區區議會及準備擬提交的進一步資料；除非情況極爲特殊，否則不會再批准延期考慮這宗申請。

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/236 在劃爲「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港香港仔黃竹坑道 42 號利美中心地面兩個單位經營商店及服務行業 (零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/236 號)

56. 秘書報告說，陳旭明先生已就此議程項目申報利益，因爲卓劃專業有限公司(即申請人代表)由其兄弟所擁有。陳旭明先生應在小組委員會討論和商議這宗申請時暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所包括兩個獨立單位，西部用作雜貨店，而東部則用作電器商店，但均未取得規劃許可；
- (b) 商店及服務行業(零售商店)用途；
- (c) 政府部門的意見—屋宇署總屋宇測量師／港島西反對申請，理由是處所現有的兩個商舖單位屬違例建築工程，先前未取得屋宇署的許可或同意。其他相關政府部門(包括消防處處長)並沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，南區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見—基於文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對申請。商店及服務行業(零售商店)用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並符合有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)所載的有關考慮因素。零售商店用途與同一建築物內的用途和附近發展項目並非不相協調。零售商店面積細小，並可由香葉道直達，故不會引致消防安全問題、環境問題或負面的交通影響。經諮詢的相關政府部門並沒有對申請提出負面意見。至於屋宇署總屋宇測量師／港島西就有關處所違例建築工程提出的意見，有關事宜可在提交建築圖則的階段解決。

58. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

59. 小組委員會備悉這宗申請大致上符合相關的城規會規劃指引。

60. 經進一步商議後，小組委員會決定按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，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)就於有關處所進行商店和服務行業(零售商店)用途提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

61. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 留意在申請處所展開申請用途之前，須事先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請短期豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即關於申請處所的違例建築工程，以及有必要根據《建築物條例》提交兩間零售商店的建築圖則，以供該署批准；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即在接獲正式提交的整體建築圖則後，該處便會擬備詳細的消防規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 8

[公開會議]

就擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶和「道路」地方的銅鑼灣維園道及告士打道交界處設置政府垃圾收集站提交建築設計和美化環境建議

(都會規劃小組委員會文件第 12/09 號)

62. 高級城市規劃師／港島葉子季先生及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

沈南龍先生]	食物環境衛生署
黃貴平先生]	
黃俊鴻先生]	路政署
鄧立明先生]	
勞志成先生]	建築署
陳焯華先生]	安保工程有限公司
蔡少華先生]	

63. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關建議，並提出下列要點：

(a) 這宗申請擬設置垃圾收集站，以取代百德新街受擬議道路擴闊工程影響的現有垃圾收集站；申請於二零零八年十二月五日獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有條件的情況下批准。委員雖然批准了申請，但認為就垃圾收集站所提交的建築和美化環境設計可進一步改善，因此決定附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人向小組委員會提交經修訂的建築設計和美化環境建議以供考慮。委員提出的主要問題摘錄如下：

(i) 減低垃圾收集站的建築體積及兩層附屬大樓的建築物高度；

- (ii) 研究可否把消防泵房和水缸等設施遷往地面以下水平；
 - (iii) 減少手推車貯物區的面積和花灑式洗滌器機房的淨空高度，以及沒有必要在兩幢大樓之間設置三角形空間；以及
 - (iv) 美化環境措施過多；
- (b) 據申請人所述，鑑於功能和技術上的要求，縮減機房和貯物區面積的空間有限，只有附屬大樓的通道區和有蓋景觀區的範圍可以縮減。爲了處理委員關注的問題，申請人就先前的申請書作出了以下修訂：
- (i) 擬議垃圾收集站的整體總樓面面積已由 369 平方米減至 348.3 平方米(減少 20.7 平方米)，而總上蓋面積由 59.22% 減至 56.19%(減少 3.03%)；
 - (ii) 運作大樓的高度由 6.8 米減至 6.65 米(減少 0.15 米)，而附屬大樓的高度、長度和闊度分別減少了 0.15 米、1.12 米和 4.8 米；
 - (iii) 先前建議的附屬大樓外部樓梯已遷往大樓西部作爲內部樓梯，因此營造了視覺上可以貫穿的市區空間；
- (c) 申請人解釋，兩幢大樓的設計比單幢大樓設計優勝，因爲把清潔功能集中於附屬大樓，並遮蔽了運作大樓，公眾從南面無法看見。比較兩個設計視覺效果的電腦合成照片證明，擬議兩幢大樓設計的建築物高度較低，視覺上較不礙眼；
- (d) 把消防水箱和泵房遷往地底須有額外的屋宇裝備支援及關設通道，此外亦有水浸風險，會對環境造成額外負擔，例如挖掘工程會產生額外廢料及機動通風裝置會有較大的經常性能源消耗；

- (e) 包括人手廢物回收和循環再造處在內的手推車貯物區面積，以及花灑式洗滌器機房為 3.35 米的淨空高度，已屬最低要求。至於兩幢大樓之間的三角形空間，則是必要的，用來提供天然光線和通風，改善垃圾收集站的衛生狀況；
- (f) 為了解決委員關注美化環境措施過多的問題，申請地點東北角和西南角的樹木和竹樹數目已減少，並以垂直種植作出補償；
- (g) 獲徵詢意見的相關政府部門對修訂建議沒有反對或負面意見；以及
- (h) 規劃署根據文件第 5 段所載的評估，並不反對修訂建議，因為經修訂的建築設計和美化環境建議相對於先前的申請書有所改善。

64. 主席繼而請申請人代表簡介修訂建議。建築署的勞志成先生借助投影片，闡述就擬議垃圾收集站採用兩幢大樓設計的理據，並提出下列要點：

- (a) 垃圾收集站的單幢大樓設計(例如醫局街一個通用的小型垃圾收集站，運作面積約 170 平方米)，把清潔及處理垃圾的功能混合在一起，給予公眾的整體感受欠佳，並不可取；
- (b) 由於位於單幢垃圾收集站的有關設施可分成清潔地帶和垃圾處理地帶，擬議垃圾收集站在申請地點的布局可予以改善，方法是把清潔功能設於同一大樓的南部，以配合申請地點的交通。考慮到申請地點位置顯眼，倘把一大座垃圾收集站一分為二，成為兩幢較小的獨立大樓(即附屬清潔大樓和垃圾處理運作大樓，兩幢大樓均小於 230 平方米，中間有通道分隔)，便無須設置消防花灑缸和水泵(125 平方米)；垃圾收集站的建築體積可以大幅削減。此外，垃圾收集站採用兩幢大樓設計可以改善日照、通風和衛生，分拆建築物的高度和規模，及在社區營造較得體的形象；

- (c) 有關垃圾收集站兩幢大樓的布局大致配合毗鄰道路和建築物，令兩幢大樓之間的通道空間更為合理，加強了天然光線、通風和景觀，從告士打道和百德新街望去，垃圾收集站妥當而完全清潔，而且建築形式配合申請地點；
- (d) 就有關垃圾收集站進行的日照研究證明，兩幢大樓的不同外牆在全日和全年都有充沛的陽光照射；
- (e) 花灑式洗滌器機房和運作區以別具創意的方式融合，把建築物高度減至最低，而交錯的建築物高度進一步分拆建築大樓為三個較修長的地帶，減少了整體建築體積。此外，從南面望去，申請地點北面的運作大樓和垃圾收集車輛的出口會因把附屬大樓向西移而被進一步遮擋；
- (f) 與其他單幢垃圾收集站的建築物高度相比(醫局街-九米至 12 米，盧押道-約 12 米)，擬議兩幢垃圾收集站的建築物高度低得多，北面運作大樓最高達 6.65 米，遞減至南面附屬大樓的 5.5 米；
- (g) 電腦合成照片顯示，從南面告士打道和百德新街地上六米的水平觀看，兩幢垃圾收集站大樓在視覺上較易接受，且不會阻擋維港的景觀；
- (h) 消防水缸遷往附屬大樓東端，而原本的空間變成市區空間，有怡人的美化環境設施令建築物和環境更具生氣；以及
- (i) 不把一些設施遷往地底的理由及修訂美化環境建議已在上文第 65(d)和(f)段的規劃署簡介中提及。

65. 一名委員詢問曾否考慮在垃圾收集站的混凝土牆種植攀爬植物，以改善外觀並騰出擬議花槽所佔用的空間。勞志成先生回應時指出，根據經修訂的美化環境建議，擬議垃圾收集站四周都有大量美化環境安排，只有車輛出入口除外。由於擬議垃圾收集站的最高高度僅 6.65 米，可能出現的負面視覺影響可

透過在垃圾收集站外圍種植樹木、竹樹和設置花槽而妥為紓緩。

66. 主席表示，在垃圾收集站引入更多垂直綠化措施的建議可由申請人在詳細設計的階段進一步研究。

67. 勞志成先生回應另一名委員詢問擬議垃圾收集站的出口時表示，申請地點以西兩條行車線分別作為垃圾收集站的出口和毗連加油站的入口，以避免垃圾收集站和加油站的車流發生衝突。

[邱小菲女士此時離席。]

68. 一名委員表示擬議垃圾收集站面向海旁的外牆長 18.35 米，應進一步改善，方法是營造如現有垃圾收集站的梯級式／退入式輪廓，或使用不同建築材料分拆長外牆，以盡量減少海旁一帶的不良「空牆」效應。這名委員進一步建議減少在顯眼位置的廣告牌數目及改善廣告牌的設計和大小。

69. 葉子季先生解釋，因應小組委員會於二零零八年十二月五日考慮有關垃圾收集站時委員提出的要求，申請人已縮減了垃圾收集站的建築體積及其面向告士打道的長外牆。他進一步指出，參考文件繪圖 A-6，原本在運作大樓東面的廣告牌尺寸已縮減，並已遷往較不顯眼的位置。

70. 食物環境衛生署的沈南龍先生表示會考慮委員關注的問題，並就廣告牌的設計和設置與建築署緊密聯絡，以盡量減低任何可能的視覺影響。

71. 經進一步商議後，小組委員會原則上不反對申請人提交的修訂建築設計和美化環境建議，並同意編號 A/H6/66 申請的規劃許可附帶條件 (a) 項已在符合要求的情況下履行。小組委員會亦同意告知申請人，在擬議垃圾收集站的詳細設計階段，須考慮委員關於垂直綠化、大廈外牆設計和建築體積的問題。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生和申請人代表出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[李偉民先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和城市規劃師／荃灣及西九龍羅如琨先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/672 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣道 912 至 914 號時信中心地下 1 號工場經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/672 號)

簡介和提問部分

72. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所前面部分現為新鮮糧食店，並未取得規劃許可，而其後面部分現為食品加工工場和倉庫；
- (b) 臨時商店及服務行業(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長不反對申請，並表示所申請的商店及服務行業用途屬商業用途，應計入有關工業大廈地面一層的合計商用樓面面積內。其他相關政府部門並沒有對申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。該臨時商店及服務行業用途所佔樓面面積為 90 平方米，並未超過最大准許限制 460 平方米。就此，消防處處長不反對申請。其他經諮詢的相關政府部門原則上亦不反對申請，而當局並沒有接獲公眾就申請提出的意見。

73. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

74. 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。這項許可屬臨時性質，為期五年，有效期至二零一四年五月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內關設走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

75. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須留意在展開發展項目之前，須事先取得規劃許可；
- (b) 須諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，確保改變後的用途符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》，在處所與建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及

- (c) 與申請處所的有關擁有人解決與發展相關的土地問題。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/673 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座地下 C1 工場經營商店及服務行業(成衣陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/673 號)

簡介和提問部分

76. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所(部分或整個範圍)涉及四宗擬經營臨時成衣陳列室(為期三年)並已獲批給許可的規劃申請。就已獲批給許可的最近期申請(編號 A/K5/609)而言，申請人已履行各項有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件；
- (b) 商店及服務行業(成衣陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對申請，並表示該陳列室用途不應計入有關工業大廈地面一層的合計商用樓面面積內。其他相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬經營臨時商店及服務行業(成

衣陳列室)的先前申請已獲小組委員會批給許可，申請人亦已按要求履行當局就先前申請所訂的規劃許可附帶條件。自先前的申請於二零零六年三月十七日獲批給許可後，有關的規劃情況並無重大改變。經諮詢的相關政府部門(包括消防處處長)原則上不反對申請，而當局並沒有接獲公眾就申請提出的意見。

77. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

78. 小組委員會備悉申請大致上符合相關的城規會規劃指引。

79. 經進一步商議後，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，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十一月八日或之前)提交並落實有關處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

80. 小組委員會亦議決告知申請人，須諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，確保改變後的用途符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》，在處所與建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/674 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心 A 座地下 A1 工場經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/674 號)

簡介和提問部分

81. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所涉及兩宗先前的申請，而最近期的申請(編號 A/K5/664)擬經營快餐店、零售商店和陳列室，已於二零零八年十二月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可；
- (b) 擬議商店及服務行業(陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長原則上不反對申請，並表示該陳列室用途不應計入有關工業大廈地面一層的合計商用樓面面積內。其他相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見，表示對申請沒有意見，而深水埗民政事務專員則沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬經營商店及服務行業(快餐店、零售商店和陳列室)的先前申請已獲小組委員會批給許可。自該申請於二零零八年十二月十九日獲批給許可後，有關的規劃情況並無重大改變。經諮詢的相關政府部門(包括消防處處長)原則上不反對申請。

82. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

83. 委員備悉小組委員會先前已就涉及申請處所的同類申請批給許可。

84. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一一年五月八日止。除非在該日期前，獲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。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，於有關處所內設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

85. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書；以及
- (b) 須諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，確保改變後的用途符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》及《1996年耐火結構守則》，在處所與建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆。

[梁剛銳先生和盧劍聰先生此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/104 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
西九龍填海區西鐵南昌站
進行綜合住宅及商業發展(核准的總綱發展藍圖的
修訂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/104 號)

86. 秘書表示這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)代表九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)提出。盧劍聰先生是身為港鐵非執行董事的運輸署署長的助理，已就此項目申報利益。小組委員會備悉盧劍聰先生已離席。

87. 秘書報告說，當局在早上的請願活動期間接獲兩封信件，一封來自香港民主民生協進會和多個居民服務中心／協會／區內關注組／多個公共屋邨的互助委員會，另一封來自環保觸覺。前者要求小組委員會修訂或拒絕申請，並重申他們的三項要求：(i)刪除會產生屏風效應的一排四幢大樓的布局；(ii)採用梯級式高度輪廓的原則，高度限制向海旁遞減；以及(iii)提供更多社區設施和公眾休憩用地。後者認為修訂建議的發展規模減幅不足。兩封信件已在會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

88. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚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：

背景

- (a) 申請地點涉及三宗獲批准作綜合住宅及商業發展的申請，最後一宗(申請編號 A/K20/84)於二零零四年十月十五日獲小組委員會批准。其後，社會對新發展(特別是海旁或近海旁的發展)造成的屏風效應和通風問題的關注日增；

- (b) 在二零零五年七月五日，深水埗區議會通過了一項動議，要求政府修訂南昌站發展項目的規模和設計，使深水埗區能保持空氣流通；
- (c) 在二零零七年七月三十一日舉行的深水埗區議會會議討論了南昌站的未來發展，申請人同意研究降低項目發展密度的可能方案；
- (d) 港鐵於二零零八年四月八日提交了一個修訂計劃，建議減少總樓面面積、地積比率、最高建築物高度、平台層數和住宅單位數目，以及引入退入式平台設計、園景露天廣場、兩層地庫停車場和兩道通風廊；
- (e) 二零零九年一月六日，當局就修訂計劃徵詢了深水埗區議會的意見。深水埗區議會通過了一項動議，要求刪減三幢高層樓宇和關設三道通風廊。其後，港鐵提交了進一步的修訂計劃(目前的建議)，收納了深水埗區議會關於關設三道通風廊的意見；
- (f) 二零零九年二月五日，環保觸覺提出第 12A 條申請，就申請地點的核准計劃提出修訂建議，主要是把高層樓宇的數目由 11 幢減少至五幢，並劃設四道通風廊；以及修訂有關地點「綜合發展區」地帶的「註釋」，包括最高住用和非住用地積比率分別訂為 3.5 倍及 0.5 倍、最高建築物高度限為主水平基準上 100 米、劃設四道闊 35 米(最高高度為主水平基準上 30 米)的通風廊及沿深旺道劃設一塊闊 15 米的非建築用地，以及平台的最大上蓋面積為 60%。該宗申請於二零零九年四月十七日遭小組委員會拒絕；

建議

- (g) 與最近期批准的計劃(編號 A/K20/82)相比，修訂計劃包括了以下主要修訂：

- (i) 整體總樓面面積由 369,600 平方米減至 303 107 平方米；
- (ii) 總地積比率由 8 倍減至 6.6 倍；
- (iii) 刪減辦公室大樓，並把高層樓宇數目由 10 幢減至九幢；
- (iv) 把高層住宅樓宇的建築物高度由主水平基準上 196.5 米減至主水平基準上 181.7 米；
- (v) 平台層數由五層減至三層，平台高度相應地由主水平基準上 33.7 米減至主水平基準上 20.95 米至 26.35 米；
- (vi) 把泊車位(電單車車位除外)總數由 836 個減至 615 個；
- (vii) 增設兩層地庫停車場；
- (viii) 平台從深旺道後移；
- (ix) 在發展範圍內劃設三道闊 20 至 30 米的觀景廊／通風廊；以及
- (x) 在地面設置約 1 000 平方米的園景露天廣場；

主要的政府部門意見

- (h) 運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，並表示先前關於車輛通道安排和泊車／上落客貨設施的規劃許可附帶條件及關於擬議公共交通交匯處的指引性質條款仍然適用。此外，應加入一項新的指引性質條款，內容是關於公共交通交匯處的撥款安排和同處於毗鄰地盤 6 的情況；

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對申請，前提是須收納一項規劃許可附帶條件，內容是關於為擬議發展設計和落實紓緩噪音影響措施；
- (j) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對申請沒有負面意見，並表示修訂計劃與核准計劃相比，整體視覺影響看來有所改善，不過高層住宅樓宇在該區而言可能仍然頗高；
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請，並認為現時計劃與核准計劃相比有所改善；
- (l) 其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

公眾的意見

- (m) 所接獲的合共 336 份意見全部反對申請，主要反對理由撮錄如下：
 - (i) 擬議地積比率和總樓面面積會產生超級高層樓宇，導致「屏風效應」及對毗鄰環境和居民造成負面影響。發展密度的減幅並不足夠，不能發揮效用。有關發展的總地積比率不應超過 4 倍，或總住用地積比率不得超過 4.2 倍。一幢樓宇應由「住宅」改為「多用途辦公室」；
 - (ii) 有關發展的高度限制應參考富昌邨(主水平基準上 120 米)的情況，並採用梯級式輪廓。高層樓宇會阻擋富昌邨居民的視線和山脊線；
 - (iii) 平台上蓋面積應限為 60%，並須沿深旺道劃設 15 米的非建築用地。平台高度不得超過富昌邨商場的高度；
 - (iv) 第 3 和第 4 座之間和第 5 和第 6 座之間的距離由 5 至 6 米減至 2 米不能接受；

- (v) 四幢大樓(第 8 座至第 11 座)並排的布局仍會造成屏風效應，影響富昌邨三幢樓宇；應刪減更多大樓以避免出現並排的樓宇；
- (vi) 申請人已就修訂計劃進行空氣流通評估，但沒有公布數據以便與核准計劃和「不進行發展情況」作出比較。「熱夜」和「熱島」效應將會出現，對環境和區內居民的健康造成負面影響；
- (vii) 車位數目應減至 30 個。修訂計劃中的會所 II 應改為公眾休憩用地或社區設施供該區居民使用；
- (n) 民政事務總署深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會於二零零九年一月六日通過了一項動議，詳載於上文第 88(e)段，而深水埗區議會的交通及房屋事務委員會於二零零九年四月十六日通過了兩項動議，詳載於文件第 5.14 段；

規劃署的意見

- (o) 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關「綜合發展區」地帶「註釋」所訂的最高地積比率為 8 倍(住用地積比率 6.5 倍，非住用地積比率 1.5 倍)，有技術評估加以確認，而有關地點總地積比率為 8 倍的最新計劃(申請編號 A/K20/82)，於二零零四年十月十五日獲小組委員會批准。為了解決公眾關注的問題，申請人提出了修訂計劃，主要的改善措施包括減低整體發展體積、引入通風廊／觀景廊、調整大廈布局以改善通風和視覺通透性，以及加入園景露天廣場和梯級式平台。現時建議的 6.6 倍地積比率會盡量善用申請地點這塊於市區內珍貴的土地資源，而且符合規劃意向，即盡可能把密度較高的發展設於近鐵路站和主要交通交匯處。鑑於有關地點的長形布局，倘要有合理水平的發展密度，把擬議建築物高度訂為主水平基準上 169.7 米至主水平基準上 181.7 米，

會是折衷方案。有關發展經修訂的建築物高度亦能保存山脊線。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對申請沒有負面意見。現時建議的平台設計已有所改善，而收納退入式設計和園景露天廣場會改善視覺效果和行人的通風情況。引入三道通風廊後，現時修訂計劃在風速比方面能分別改善富昌邨和南昌邨的風表現達 20% 和 10%。考慮到申請地點位於南昌站上蓋及發展的要求，現時的泊車位供應量屬合理。運輸署助理署長／市區並不反對申請。技術評估已證明擬議發展不會對環境、通風、景觀、排水和交通造成負面影響。所有獲徵詢意見的部門，包括運輸署助理署長／市區、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，均不反對申請；以及

- (p) 對於可能出現的屏風效應，「熱夜」／「熱島」效應，減少建築物之間的距離，刪減更多高層樓宇及提供公眾休憩用地和社區設施的其他公眾意見，規劃署的回應詳載於文件第 12.9 至 12.14 段。

89. 委員對申請有以下主要問題／意見：

- (a) 為何公共交通交匯處採用開放或密封式設計不能現在確定；
- (b) 為何深水埗區議會會要求把修訂計劃中的第 11 座由住宅改為辦公室用途(兩個用途對車位供應的要求並不相同)，以及規劃署對把一幢住宅樓宇改為辦公室有甚麼回應；
- (c) 委員認同在修訂計劃中收納三道通風廊，但詢問有沒有可能亦就申請地點北面界線沿線的低層住宅樓宇提供同類通風廊，以促進空氣流通；
- (d) 地面水平的園景露天廣場會否開放予公眾使用以及將來的管理保養責任誰屬；

- (e) 申請人是否進行了空氣流通評估以比較修訂計劃和其他發展方案對區內風環境的影響，以及三道通風廊產生的通風效應會否因修訂計劃內其他樓宇之間的距離減少而受到影響；以及
- (f) 對於環保署署長在文件附錄 V 的詳細意見，修訂計劃在符合噪音規定比率方面與先前核准計劃相比有沒有改善。

90. 陳月媚女士作出以下回應：

- (a) 擬議公共交通交匯處會遷往在現時申請地點之外的地盤 6，因此其詳細設計會視乎地盤 6 未來發展的整體設計而定。地盤 6 劃為「綜合發展區」地帶，日後的任何發展亦必須向城市規劃委員會取得規劃許可；
- (b) 對於深水埗區議會為何要求把第 11 座由住宅改為辦公室用途，深水埗民政事務專員沒有提供任何資料。現時修訂計劃內建築體積和整體總樓面面積的減少，主要是由於刪減辦公室大樓。倘把一幢住宅樓宇改為對車位需求較大的辦公室大樓，整體建築體積會相應增加，做法並不可取；
- (c) 最高建築物高度為主水平基準上 67.5 米的一排低層住宅樓宇需用作屏障大樓，以紓緩西九龍公路產生的道路交通噪音對高層住宅樓宇的影響。基於覆蓋連翔道產生的技術限制及該等低層樓宇的環境功能，低層大樓的布局和坐向不可以改變。根據低層大樓布局沒有改變的修訂計劃，申請人所進行的空氣流通評估已證明富昌邨和南昌邨的通風表現會有所改善；
- (d) 根據申請人所述，未來發展商會負責擬議園景露天廣場的管理和保養，而園景露天廣場會開放予公眾享用；

- (e) 與先前的核准計劃相比，空氣流通評估的結論是修訂計劃引入三道通風廊和略為調整大廈布局後，會令一些選定的易受影響地點(如富昌邨和南昌邨)的通風表現分別改善 20%和 10%；
- (f) 申請人進行空氣流通評估時，已遵照《空氣流通評估技術通告》所載的要求和方法；以及
- (g) 根據申請人所進行的環境評估，落實紓緩噪音影響措施(如在第 1 座設置簷篷、闢設特別設計的噪音陽台及北面低層大樓採用並排的布局)後，該等住宅單位在修訂計劃下的符合噪音規定比率為 85.3%，符合環保署《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/97 號》「設計住宅發展以減低道路交通噪音影響的精簡方案」內指定的可接受水平 85%。先前核准計劃的符合噪音規定比率僅為 84.3%。

91. 一名委員關注園景廣場倘由未來發展商管理，是否真的會讓公眾使用，主席回應表示政府現正進行研究，目的是就管理私人發展內的公眾休憩用地制定指引。

92. 謝展寰先生表示，修訂計劃中住宅單位的符合噪音規定比率不會比先前的核准計劃差。雖然申請人沒有在技術評估中清楚說明修訂布局的必要紓緩環境影響措施，但相信該等技術問題可在詳細設計的階段輕易解決。就此，環保署署長並不反對申請，並建議附加新的規劃許可附帶條件，規定須設計和落實紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合其部門的要求。

商議部分

93. 主席指出，申請地點的發展計劃於一九九九年首次獲小組委員會批准時採用的是較高的地積比率和建築物高度，最近期的計劃於二零零四年獲得批准。由於公眾對降低發展密度和高度的訴求日漸增加，申請人提出了現時的修訂計劃，降低了地積比率和建築物高度，不過鑑於地盤布局和申請地點上已完成工程等其他技術限制，減幅及設計和布局方面的改善可能有限。

94. 雖然留意到公眾關注發展布局產生的屏風效應及其空氣流通的影響，以及擬議發展建築物高度過高，一名委員表示考慮到先前批准的發展規模，進一步減少擬議發展整體規模的可能性很低。然而，這名委員表示有空間進一步改善通風效果，方法是略為調整建築形式，例如減少建築大樓邊緣的銳角，這樣會增加建築群之間的空隙及通風廊的闊度。縮減向海外牆的闊度可調整個別單位的樓面布局。另外兩名委員表示同意。

95. 另一名委員表示，雖然修訂計劃已作出一些改善，但現時的发展計劃未能充分釋除公眾的疑慮。雖然擬議發展的總地積比率已由 8 倍減至 6.6 倍，但住用地積比率由 6.5 倍減至 6 倍，減幅輕微。建議申請人研究能否進一步減低住宅部分的地積比率而無須改變擬議發展的總地積比率。這名委員請申請人考慮把更多設施置於地庫水平，以進一步減低建築體積和平台高度。為了改善低層和街道水平的通風，這名委員建議研究在平台收納一些通風口或通風廊。

96. 一名委員表示修訂計劃並非完全符合要求，但考慮到申請地點背景獨特和申請人致力減低發展密度並改善申請地點的布局，修訂建議可以接受。這名委員進一步指出住宅大樓的設計和布局，特別是第 8 座至第 11 座並排的布局須盡可能改善。

97. 主席作出總結，指小組委員會大致認為考慮到此個案的規劃背景，可以批准申請，因為修訂計劃與先前的核准計劃相比，在發展密度和通風方面有作出一些改善。然而，為了處理委員關注的問題，應附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人改善建築大樓和平台的設計和配置，以改善該區的通風。小組委員會亦會建議申請人考慮進一步減低住用地積比率而不改變擬議發展的總地積比率。委員表示同意。

98. 經進一步商議後，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。這項規劃許可的有效期至二零一三年五月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實發展計劃的經修訂總綱發展藍圖，以收納下文附帶條件(b)至(k)內的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 透過建築大樓和平台的設計和布局改善該區的通風，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計和作出車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計和提供指定作泊車和上落客貨設施的地方並安排有關布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 按申請人所建議，設計、建造和保養擬議發展和富昌邨之間的分層行人路系統，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 提供一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交擬議發展的推行計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 把擬議發展融入深旺道／欽州街西和深旺道／東京街西路口的擬議行人天橋，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (k) 設計並落實紓緩噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

99. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意核准總綱發展藍圖連同有關規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 考慮減低擬議發展的住用地積比率；
- (c) 就保護可能會受擬議發展影響的現有總水管徵詢水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (d) 就設計和落實擬議公共交通交匯處徵詢運輸署助理署長／市區的意見；
- (e) 與運輸署助理署長／市區解決撥款安排的問題，以便遷移南昌站公共交通交匯處，為遷移南昌站公共交通交匯處而安排擬議地盤 6 的公共交通交匯處(包括地盤修改工程)及臨時公共交通交匯處(包括地盤修改工程)同處，以及就同處於地盤 6 的公共交通交匯處的修改工程期間作出安排；
- (f) 早日作出安排，以免地下設施與擬議栽種的植物有衝突，並使地庫上及平台上的土壤深度足以植樹，並在種植前取得相關部門的同意；
- (g) 進一步改善地面水平的惡劣建築環境，應盡量安排在露天廣場和擬改善街景的公共街道沿路作樓層下種植；以及
- (h) 批准申請不代表包括在申請內的擬議綠化特色會獲建築事務監督豁免。申請人須聯絡屋宇署以取得必要的許可。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及城市規劃師／荃灣及西九龍羅如琨先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

[杜本文博士此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/239 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 A 座地下 A8 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/239 號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所現用作食肆；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對或意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。在申請處所進行擬議「商業及服務行業」用途，既不會與同一樓宇內其他用途不相協調，也不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對該樓宇和毗鄰地區內的發展造成重大負面影響。有關政府部門(包括消防處處長、運輸署助理署長／市區和環境保護署署長)並沒有對這宗申請提出反對或負面意見。此外，當局並沒有接獲公眾或區內人士就這宗規劃申請提出的反對。

101. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

102. 小組委員會備悉這宗申請大致上符合有關的城規會指引。

103. 經進一步商議後，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。這項規劃許可的有效期至二零一一年五月八日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在展開有關用途前，提交並落實消防安全建議，包括在申請處所關設與工業部分完全分隔的走火通道，以及裝設消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前沒有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

104. 小組委員會亦議決告知申請人下列事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約；
- (b) 如建議進行改建和增建工程，須向屋宇署正式提交圖則；
- (c) 遵守《耐火結構守則》內訂定的規定；
- (d) 在根據《食物業規例》就經營食物業申領食物業牌照方面，諮詢食物環境衛生署；
- (e) 在進行上落客貨活動時，遵守現行的道路限制規定；以及
- (f) 與申請處所相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的問題。杜女士此時離席。]

議程項目 14

其他事項

105. 餘無別事，會議於下午二時結束。