

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年五月六日上午九時舉行的

第 441 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

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

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年四月十五日第 440 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」)二零一一年四月十五日第 440 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) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一一年四月十二日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下分區計劃大綱草圖：

(a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H3/25)；

(b) 尖沙咀分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K1/26)；

(c) 石硤尾分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K4/25)；
以及

(d) 掃管笏分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TM-SKW/11)。

核准西營盤及上環分區計劃大綱圖一事已於二零一一年四月十五日在憲報公布，而核准其他三份分區計劃大綱圖一事則於二零一一年五月六日公布。

[閉門會議]

(ii) 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/360

擬在劃為「綠化地帶」的葵涌毗鄰新九龍內地段第 9880 號 (荔枝角 400 千伏變電站) 的政府土地關設公用事業設施裝置 (鋼質電纜支架、高架石屎平台及地面石屎槽)，以把 400 千伏連接至荔枝角變電站 (都會規劃小組委員會文件第 A/KC/360 號)

3. 小組委員會備悉申請人於二零一一年四月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理補種樹木問題和證明申請地點適宜進行擬議發展。

4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/366

在劃為「綠化地帶」的葵涌石梨金山政府土地關設宗教機構(鋅鐵棚及花架)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/366 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出這宗申請是把申請地點上現時的淳風仙觀(下稱「仙觀」)的鋅鐵棚(長 15 米 x 闊 3 米 x 高 2.1 米)及花架(長 10 米 x 闊 1.5 米 x 高 2.2 米)納入規管。申請地點涉及一宗把申請地點上的避雨處和兩個廁所納入規管的先前申請(編號 A/KC/362)。該宗申請於二零一零年十二月十日在有附帶條件下獲小組委員會批准。近期進行的實地視察顯示，仙觀內兩個經擴建的貯物室發現有金塔。不過，該等用途與目前這宗申請無關；
- (b) 宗教機構(鋅鐵棚及花架)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲 11 份公眾意見。由市民提出的 10 份公眾意見表示支持申請，理由是鋅鐵棚及花架規模細小，鋅鐵棚可提供地方供清洗仙觀的器具，而花架則可美化該範圍。由創建香港提出的意見反對有關申請，理由是沒有關於在施工期間所砍伐、補種和保護樹木的數目的資料。葵青民政事務專員表示，仙觀是政府公布的《私營骨灰龕資料》第二部分內的私營骨灰龕，而私營骨灰龕是區內極具爭議性的議題。雖然申請把已建造的鋅鐵棚及花架納入規管看似簡單直接，但仙觀的私營骨灰龕事宜很可能被借題發揮。有關申請於二零一一年三月十八日至二零一一年四月八日期間張貼於其辦事處及石籬社區會堂，但並沒有就這宗申請接獲任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。這宗申請旨在把仙觀的鋅鐵棚及花架建成後的情況納入規管。這項發展的規模不算過大，並不涉及清除天然草木。從城市設計及景觀的角度而言，並沒有負面意見。此外，預計不會

對附近地區的交通、環境、基建設施、視覺和景觀造成重大影響。至於創建香港以缺乏砍伐、補種和保護樹木的資料為理由而反對申請的公眾意見，當局備悉鋅鐵棚及花架已經建成，無須清除草木。漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別從保育及景觀角度，均不反對這宗申請。雖然仙觀的兩個構築物內存在着靈灰安置用途，但該等用途與目前這宗申請無關。為此，建議附加指引性質的條款，告知申請人向城規會申請所需的規劃許可。

6. 副主席詢問在建造構築物時有否砍伐樹木。李鑫生先生回覆表示，地政總署批出涵蓋部分申請地點的短期租約時，根據該短期租約，准許進行地盤平整。有關範圍原本擬用作露天活動。他沒有關於構築物何時興建的資料。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

商議部分

7. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十一月六日或之前)提交並落實有關鋅鐵棚內的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十一月六日或之前)提交土力評估報告，並落實報告內所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須向城規會申請規劃許可，以便在申請地點的仙觀內進行靈灰安置所用途；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須就修訂短期租約取得他的批准。倘獲地政處批准，則該許可或會附加條款及條件，其中包括收取租金或其他費用；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為當局接納申請地點上的任何違例建築工程。當局仍會根據《建築物條例》對有關工程採取管制行動。根據其記錄，申請人從沒有就有關這宗申請的構築物提交任何建築圖則，而屋宇署亦沒有批准任何建築圖則。根據《建築物條例》，建築事務監督不會就申請地點上所確定的現有或新搭建的違例構築物補發許可。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/102 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的荃灣深井第 390 約地段第 100 號(部分)、第 101 號餘段及第 110 號餘段進行臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期六年

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出這宗申請是為一項第 16 條規劃許可(申請編號 A/TWW/79)續期。該宗申請擬在申請地點進行臨時商店及服務行業(零售商店)用途，於二零零五年五月二十七日獲小組委員會批給為期六年的許可；
- (b) 為臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期六年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人極為反對目前這宗申請，理由是申請地點佔用「政府、機構或社區」地帶的部分範圍。他亦聲稱，申請地點是該社區內唯一的「政府、機構或社區」用地。荃灣民政事務專員表示已徵詢荃灣區議員、荃灣郊區分區委員會主席和副主席、深井村村代表、海韻花園業主立案法團和碧堤半島業主委員會的意見，並請他們直接向規劃署反映意見。只要當局沒有接獲公眾的反對意見，他對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請涉及申請地點的現有臨時商業發展，擬為先前已獲批准的申請(編號 A/TWW/79)續期，而地盤面積、總樓面面積和建築物高度等主要發展參數均沒有改變。申請地點原本劃作「政府、機構或社區」用途，擬興建一座消防局暨救護站，但有關設施已建於海韻花園側的「政府、機構或社區」用地。申請地點目前並非指

定作任何「政府、機構或社區」用途。現有的臨時商店及服務行業(零售商店)用途與附近的零售商店和住宅發展並非不相協調。現有單層樓宇的規模和發展密度亦與附近的低矮土地用途互相協調。此外，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 有關為規劃許可續期的評估準則。自當局於二零零五年五月二十七日就申請編號 A/TWW/79 批給臨時規劃許可以來，有關的規劃情況和附近的土地用途並沒有重大改變。倘若城規會按這宗申請的要求再批給為期六年的許可，便會令規劃許可的有效期合共為 12 年，未必配合擬議用途的臨時性質。由於申請人打算綜合重建申請地點及其毗連地段，而且為了讓申請人有時間制定重建建議，同時可繼續在申請地點進行商店及服務行業用途，建議就這宗申請批給為期三年的規劃許可。至於公眾對提供「政府、機構或社區」用地的意見，在荃灣西部地區內另有三塊「政府、機構或社區」用地並未有指定作任何「政府、機構或社區」用途，可預留應付日後社區的需求。

10. 吳國添先生在回應一名委員的提問時表示，有關「政府、機構或社區」用地由申請人擁有，並不涉及任何政府土地。

商議部分

11. 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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一一年五月二十八日至二零一四年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點所有現有的消防裝置和設備必須維持在有效的操作狀態；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十一月二十七日或之前)提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(c) 如在規畫許可有效期內未有履行上述規畫許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(d) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(b)項，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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人，批給為期較短的臨時規畫許可有效期(即三年)，是為讓申請人有時間制定重建建議，同時又可在申請地點繼續進行商店及服務行業用途。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/93 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
石塘咀日富里 10 至 12 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/93 號)

13. 小組委員會備悉當局在會議前所收到的三封請願信已在會上呈交，其中兩封由中西區區議員楊浩然先生提交，而另一封由寶石事務促進會提交，均表示反對申請。

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出這宗申請由先前一宗遭拒絕的申請(編號 A/H1/92)的同一申請人提交。該宗申請涉及興建一幢樓高 29 層而地積比率為 15 倍的酒店，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年六月二十五日拒絕就該宗申請批給許可；
- (b) 擬建的酒店，特別指出目前的建議與先前遭拒絕的計劃相若，只是地積比率由 15 倍降至 11.997 倍，整體總樓面面積亦由 2 379.971 平方米減至 1 689.036 平方米。此外，建築物高度由主水平基準上 98.4 米(29 層)降至主水平基準上 81.2 米(23 層)，而客房數目則維持不變(即 50 間)；
- (c) 政府部門的意見——鑑於酒店面積細小，運輸署署長原則上不反對申請。這宗申請如獲批准，申請人須留意日富里可能會變為盡頭路，政府或會在必要時採取交通管理措施，例如把該處劃為不准停車限制區。旅遊事務專員支持申請，理由是酒店發展可增加酒店房間數目，並擴闊旅客的住宿選擇。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，擬議酒店發展會與附近部分建築物的高度相若。當局並無接獲其他相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 中西區民政事務專員表示，中西區區議會反對先前擬把申請地點作酒店用途的申請(編號 A/H1/92)，估計部分區議員會關注目前這宗申請，因為其性質與先前的申請相若。所留意到的是，有三名區議員，即陳捷貴先生、楊浩然先生和鄭麗琼女士，尤為關注目前這宗申請引起的問題，例如擬議酒店可能會對交通、環境和空氣流通造成影響。他們從日常的聯絡工作中得悉有一些區內團體亦關注上述問題，建議小組委員會應適當考慮有關問題；
- (e) 當局在法定公布期內接獲 766 份公眾意見，均表示反對申請。主要的反對理由包括：擬建的酒店會令空氣流通問題進一步惡化；對該區的交通造成負面影響；影響行人安全；令日富里的污水渠淤塞問題進一步惡化；以及影響街上商舖的生意。申請地點

不適宜作酒店發展，而擬議酒店亦與附近的住宅發展不相協調。該區已有足夠的酒店提供住宿。擬議酒店會造成保安和安全問題，對採光和區內居民的生活質素造成負面影響，並危及區內長者的健康。申請人提交的交通評估不夠全面，亦未能令人信服，而且沒有進行交通、環境、排污和排水影響評估；以及

- (f) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所作的評估，規劃署對申請有所保留。申請地點位於住宅發展與地面商業用途夾雜的地方。就土地用途而言，擬議酒店與附近的發展並非不相協調。運輸署署長原則上不反對申請，因為該酒店的面積細小(50 間客房)，只會引來極少的交通流量，而其他相關部門亦不反對申請。不過，申請地點的面積僅為 171.3 平方米，地盤淨面積只有 140.783 平方米，相較該規劃區內涉及同類酒店申請獲批准的其他用地(大部分為 310 平方米至 1 661 平方米)，該酒店的面積較小。由於申請地點的地盤面積細小及呈三角形，不太有利於興建像樣的酒店。該酒店除了設有一個小型接待處連行政辦公室和一些支援設施外，並沒有為酒店客人提供足夠的酒店設施。

15. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

16. 由於酒店客人或會乘搭的士前往該酒店，主席詢問運輸署，這宗申請從交通影響的角度而言可否接受。運輸署助理署長／市區李偉彬先生回答說，雖然擬建的酒店內沒有關設泊車位和上落客貨處，但酒店客人與附近樓宇的居民一樣，可使用鄰近的上落客貨車位。由於日富里可能變為盡頭路，當局或會採取交通管理措施，例如劃設不准停車限制區。鑑於擬議酒店規模細小，可能造成的交通影響極少，屬可以接受。主席進一步請運輸署建議上落客貨區可設於何處。李偉彬先生說，酒店入口前面的地點可進行上落客貨活動。

17. 一名委員詢問所涉「住宅(甲類)」用地的住宅發展的建築物高度和地積比率為何。高級城市規劃師／港島伍家恕先生答道，正如小組委員會文件第 1.5 段所載，建築事務監督已於二零一一年二月十七日核准一套建築圖則，有關圖則涉及一幢樓高 26 層(72.95 米／主水平基準上 78.15 米)的綜合商住樓宇，地面和閣樓作商店用途，而總地積比率為 8.49 倍。主席補充說，有關「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 120 米。

18. 另一名委員詢問有關申請是否有就酒店支援服務所涉及的車輛架次提供資料。伍家恕先生回答說，申請人並無提供有關資料。李偉彬先生補充說，鑑於擬議酒店的規模細小，因提供支援服務而造成的交通影響極少。

19. 一名委員認為擬議酒店的建築設計和所引起的交通影響可以接受。不過，有關申請並沒有任何規劃優點，足以支持在如此細小的用地興建酒店。副主席亦表示，申請地點的地盤面積細小，不利於酒店發展。各委員表示同意。

20. 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) 申請地點不利於酒店發展，因為其地盤面積細小及呈三角形；以及

(b) 沒有任何規劃優點，足以支持擬議酒店發展。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H11/99

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的地積比率限制(由 5 倍放寬至 5.1 倍)和建築物高

度限制（由主水平基準上 230 米放寬至主水平基準上 237 米），以作准許的「分層樓宇」發展

（都會規劃小組委員會文件第 A/H11/99 號）

21. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司（下稱「恒基」）的一間附屬公司提出。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳先生已因未能出席會議致歉。

22. 秘書報告說，梁宏正先生是一間非政府機構的董事，而該機構以往曾接受恒基主席家人的私人捐獻。小組委員會同意梁先生的利益屬間接性質，因此他可以留在會議席上。

23. 秘書說，為處理政府部門就城市設計及視覺方面提出的意見，申請人於二零一一年五月四日（即今次會議舉行前兩天）提交進一步資料，包括最新的發展時間表及剖面圖，把擬議發展的建築物高度由主水平基準上 240.15 米減至主水平基準上 237 米。由於相關政府部門並無足夠時間提出進一步意見，而該等意見與考慮這宗申請有關，因此規劃署建議小組委員會延期至下次會議才對這宗申請作出決定。

24. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期至下次會議才對申請作出決定。

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/395

擬把劃為「住宅(甲類)7」地帶的西營盤德輔道西 160 號及西湖里 25 號的港健醫療中心地下至 2 樓(部分)及 15 樓至 26 樓(部分)的現有樓宇局部改裝作「酒店」
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/395)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把現有樓宇局部改裝作「酒店」；
- (c) 政府部門的意見——由於擬議酒店規模細小，而且有關發展鄰近擬議的港鐵西港島線，因此，從交通工程的角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有意見。旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關的酒店發展會增加酒店房間的數目，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業。當局並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見。提意見人表示附近地區已建有很多酒店，無需多建一間。此外，日後在申請地點接送酒店住客的活動會產生負面的交通影響。中西區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；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。雖然有關街區主要建有住宅發展，但申請處所位於現有辦公室樓宇之內，而該樓宇所在之處夾雜着地下作商業用途的商住發展。擬議酒店與附近發展在土地用途方面並非不相協調。因此，小組委員會曾在附加規劃許可附帶條件下，批准八宗在附近五塊劃為「住宅(甲類)」地帶的用地興建酒店的申請。這宗申請要求把現有樓高 25

層的辦公室樓宇當中的 14 層改裝作酒店用途，涉及總樓面面積約 3 512 平方米（約佔整體總樓面面積的 56%）。有關申請不會令樓宇的實際體積及建築物高度增加。擬議酒店只有 50 間客房，沒有泊車及上落客貨設施，而且日後有港鐵西港島線。在這情況下，從交通的角度而言，運輸署署長及警務處處長對申請沒有意見。此外，有關酒店在環境及排污方面對該區造成負面影響的機會不大。

26. 靳嘉燕女士在回應副主席的詢問時證實申請地點涉及先前一宗申請（申請編號 A/H3/331），該宗申請要求把申請處所局部（7 樓至 24 樓）由辦公室用途改作醫院用途。該宗申請於二零零六年九月十五日被小組委員會拒絕，理由是擬議用途會對附近地區造成負面交通影響，因為申請處所沒有提供場內泊車及上落客貨設施，而接送病人及上落貨活動的擬議安排並不理想。

商議部分

27. 副主席認為，就上落客貨的要求而言，擬議酒店用途有別於先前有關醫院用途的個案。

28. 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二零一五年五月六日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把支援設施豁免計入總樓面面積的建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給總樓面面積寬免，尤其是有關發展的非住用地積比率，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須重新向城規會提交規劃申請；
- (b) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-1 有關因進行西港島線建造工程而為西湖里作出臨時安排的意見；
- (c) 留意消防處處長有關遵守《最低限度之消防裝置及設備守則》的意見；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在文件第 9.1.10 段內提出的意見，即須提供更多綠化地帶、改善區內景觀質素及在平台或天台栽種植物美化環境；以及
- (e) 由於實施所需的排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

[港島規劃專員區潔英女士、康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書明基全先生，以及發展局文物保育專員辦事處總助理秘書長(工務)2 李鉅標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/H3/399 擬在劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的中環荷李活道前中區警署、前域多利監獄及前中央裁判司署用地興建兩座新建築物(奧卑利翼和亞畢諾翼)作文化、康樂及商業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399 號)

30. 秘書表示，這宗申請由賽馬會文物保育有限公司提交。陳旭明先生及方和先生是香港賽馬會會員，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生及方先生已就未能出席會議致歉。

31. 秘書表示，奧雅納工程顧問有限公司為申請人的顧問。黃仕進教授現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 中區警署建築羣為「保育中環」計劃的其中一個項目。二零零七年一月，香港賽馬會向政府提交一項建議(以「竹棚」為基礎的計劃)，申請發展中區警署建築羣。二零零八年七月十五日，政府宣布行政會議通過該項與香港賽馬會進行的伙伴計劃。政府將與香港賽馬會慈善信託基金以伙伴合作形式，推展保育和活化中區警署建築羣的工作；

建議

- (b) 申請人申請規劃許可，擬於中區警署建築羣興建兩座新建築物(分別為奧卑利翼和亞畢諾翼)作文化、康樂及商業用途：

- (i) 奧卑利翼位於 F 倉北面，可容納能舉辦國際展覽的大型藝廊空間、餐飲地方及公眾觀景區。歷史價值不高的辦公大樓將會拆卸以興建新建築物；以及
 - (ii) 亞畢諾翼位於中區警署建築羣的東南部份，於地面一層提供室外多用途公共空間和於一樓提供多用途空間(連接 D 倉的教育設施)。亞畢諾翼並可容納大型中央附屬機房設施，以支援整個申請地點。歷史價值不高的現有工場及洗衣大樓將會拆卸以興建新建築物。
- (c) 儘管只有上述兩座「新建築物」需要獲得規劃許可，但申請人已就整個申請地點提交一項計劃，以提供全面資料。有關計劃旨在把中區警署建築羣打造為當代藝術中心。中區警署建築羣內的所有擬議用途均屬相關「其他指定用途」地帶《註釋》內第一欄的經常准許用途，包括藝術配套空間、藝術組織資料及檔案中心、教育空間、詮釋空間、位於營房大樓地面的博物館以及商業用途(茶座、餐廳和商店)。申請人亦建議保留兩個露天廣場，即檢閱操場及監獄操場，並拆卸車房作休憩用地和於監獄操場提供綠化牆(面積約 900 平方米)；
- (d) 已進行的交通影響評估指出，擬議發展項目不會對交通造成負面影響。為方便行人前往申請地點及鄰近地方，有關方面將新建一條行人天橋連接半山自動扶梯，並於奧卑利街和亞畢諾道闢設新出入口，方便行人往返蘇豪區與蘭桂坊；

政府部門的意見

- (e) 文物保育專員十分支持這宗申請，因為申請所基於的發展計劃尊重申請地點的文物價值、公眾意見及建築物高度限制；
- (f) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處認為，從保育文物的角度而言，這宗申請可以接受，因為申請所採取的計劃足以保留和詮釋申請地

點在文化方面的重要性。古物古蹟辦事處認為有關項目根據《環境影響評估條例》進行的文物遺產影響評估(環境影響評估(下稱「環評」)的一部分)可以接受；

- (g) 旅遊事務專員支持這宗申請，因為活化中區警署建築羣可吸引遊客前往中區，特別是喜歡香港獨有藝術文化特色的旅客；
- (h) 環境保護署(下稱「環保署」)署長表示，整個擬議發展項目(包括擬於三幢法定古蹟內，即前中區警署、前域多利監獄及前中央裁判司署興建兩座新建築物和拆卸三座現有建築物)屬於受《環境影響評估條例》管制的指定工程項目。二零一一年四月十八日，環保署署長有條件地批准擬議發展項目的環評報告，並發出環境許可證；
- (i) 運輸署署長不反對這宗申請，但須視乎申請人所建議的改善措施的設計和落實情況；
- (j) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。她備悉申請人擬移走現有兩棵樹木，並建議新種六棵樹木，以作補償。因此，預計擬議重建項目不會對該區的景觀造成重大的負面影響。至於城市設計方面，總城市規劃師／城市設計及園境表示，建議的建築方案是否能達至保育目標，則關乎公眾對建議在美學和兼容性方面的觀感；
- (k) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對所採取的現代化設計模式並無負面意見，該設計可於歷史建築羣中提供獨特和對比強烈的地標式建築物。就規模和建築物高度而言，擬議新建築物或與四周環境及申請地點的現有低矮建築物並非不相協調。文物修復／活化計劃的建築設計有時或會引起社會廣泛討論，而當局已徵詢公眾意見，以供城規會考慮；

- (l) 當局並無接獲由其他政府部門提出的反對／負面意見；

公眾意見

- (m) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，香港賽馬會慈善信託基金於二零一一年一月六日向中西區區議會提交中區警署建築羣的修訂設計圖則。大部分中西區區議員均於會上對經修訂的建議表示歡迎，並建議盡快施工，以確保市民可盡早享用設施；
- (n) 當局於法定公布期內接獲 231 份意見。在接獲的公眾意見中，152 份(來自創建香港及市民)支持或並不反對這宗申請；65 份(來自民主黨、三名中西區區議員、環保觸覺、中西區關注組、添寶閣二期業主立案法團及市民)反對這宗申請或對申請深表關注，而其中 53 份為內容劃一的信件；以及其餘 14 份(來自公民黨、長春社、香港文化遺產基金會有限公司、嘉兆商業大廈業主立案法團及市民)就申請提出意見；
- (o) 支持申請的公眾意見主要包括申請地點將成為香港的主要旅遊點；計劃可為文化藝術活動提供空間和機會；新建築物設計創新，與現有建築互相協調；支持與先前的計劃比較降低了的兩座新建築物的高度；擬議行人天橋令前往申請地點更為便利；應盡早落實計劃以避免申請地點的情況進一步惡化；申請人是合適的伙伴，因為申請地點應由具保育文物經驗的非牟利機構而非由私人物業發展商負責營運；以及計劃有助促進中西區的其他保育計劃；
- (p) 反對申請的公眾意見主要包括興建新建築物有違保育文物原則；沒有足夠理據／「凌駕性需要」支持發展兩座擬議新建築物；申請地點沒有足夠休憩用地及綠化空間；兩座擬議新建築物的設計與現有建築物不相協調；擬議新建築物的建築物高度不應高於圍牆和建築物的體積過於龐大；逾 30% 的地方擬作商業(食肆或商店)用途，有違申請地點的規劃意向。此外，沒有理據清楚解釋把新建築物的三分之

一地方作文化藝術用途是否恰當；建議對附近的飲食業造成負面影響；建議會造成負面的環境、噪音及強光影響；交通影響評估並不足夠，且未能確定本已擠塞的中區的累積交通影響；擬議行人天橋設計醜陋，有礙望向中區警署建築羣的景觀；擬於奧卑利翼闢設的公眾觀景區會影響附近居民的私隱；就計劃進行的公眾諮詢或社會討論並不足夠；欠缺公開和詳盡的財政模式及分析；以及缺乏日後在節目、管理和營運方面的安排；

對公眾意見作出的回應

(q) 相關政府部門及申請人就接獲的公眾意見作出以下回應：

(i) 有關保育文物原則的公眾意見，古物古蹟辦事處指申請人所進行的文物遺產影響評估完全符合相關的保育文物原則。16 座歷史建築(包括 F 倉)均獲保留，而所拆卸的三座建築物歷史價值不高；

[李律仁先生此時到達參加會議。]

(ii) 至於有關是否需要興建新建築物和其設計的公眾意見，申請人已解釋該等建築物對中區警署建築羣的整體運作至為重要，而倘若在現有歷史建築內提供所需設施，定對有關建築物造成重大和無法彌補的損害。此外，機電設施已妥為設置，不會為公眾人士察覺，因此不會影響或降低申請地點的文物價值；

(iii) 新建築物的設計符合建築物高度限制和採用現代化的設計模式，可予以接受；

(iv) 至於欠缺休憩用地的問題，中區警署建築羣包括兩個露天廣場，即檢閱操場和監獄操場(合共約 2 770 平方米)，而兩座新建築物亦擬闢設兩個有蓋戶外場地(合共約 600 平方米)；

- (v) 至於公眾關注商業設施數目的問題，有關商業設施旨在切合日後遊客和租戶的基本需要，並在財政上支持有關計劃。文物保育專員支持提供商業設施，並指與國際標準比較，擬作商業用途的樓面面積相對細小，反映已相當重視中區警署建築羣的文物保育工作；
- (vi) 至於有關該區交通情況的公眾意見，建議不大可能對附近地區的交通造成負面影響。運輸署署長及警務處處長從交通角度不反對這宗申請；
- (vii) 有關對當地居民的負面影響，申請人已保證會監管在施工和落實計劃期間所產生的噪音，以確保依循相關的噪音準則。此外，所涉的環保事宜將受根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證管制；以及
- (viii) 至於有關營運和管理安排的公眾意見，文物保育專員表示香港賽馬會慈善信託基金已成立專項公司負責推行項目。詳情載於文件第 11.23 段及附錄 II。

規劃署的意見

- (r) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

規劃意向

- (s) 建議符合「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的規劃意向，即旨在把歷史地點保存、復修及改建為一個文物旅遊點，以提供各種文化、康樂及商業設施，供本港居民和遊客享用。中區警署建築羣的現有建築物及兩座新建築物可為申請地點提供地方作文娛康樂用途(藝廊、多用途空間及詮釋空間)和商業空間(茶座／餐廳及商店)；

保育方面

- (t) 16 座歷史建築(包括 F 倉)均獲保留。歷史價值不高的辦公大樓、洗衣場及車房的現有構築物將擬拆卸以分別興建奧卑利翼、亞畢諾翼及戶外場地。康文署古物古蹟辦事處認為從保育文物角度而言，這宗申請可予以接受；而文物保育專員亦支持計劃，並認為可達至保育和活化歷史地點的目的；
- (u) 至於在申請地點所發現的考古遺蹟和文物，申請人須根據已核准的環評及環境許可證提交考古勘探報告，供古物古蹟辦事處考慮。根據初步結果，新建建築物用地的地下範圍並無任何古蹟。倘若在拆卸現有建築物期間及／或在之後的挖掘考古監察期間發現文物，申請人會於考古勘探報告內建議適當的緩解措施；

景觀方面

- (v) 兩座擬議新建築物均符合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米)。新建建築物的設計採取現代化的設計模式。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示對設計模式並無負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議新發展與中區警署建築羣的歷史環境是否「協調」相當主觀，全視乎公眾的觀感。須留意的是，在接獲的公眾意見中，逾半數支持這宗申請。當局已徵詢中西區區議會的意見，而大部分中西區區議員大致支持申請；

美化環境方面和提供私人休憩空間

- (w) 中區警署建築羣包括兩個現有露天廣場和新建築物所闢設的兩個有蓋戶外場地。根據古物古蹟辦事處的資料，在該警署的歷史中，鋪築硬地的檢閱操場曾舉行不少重要活動，因此應大致保留現時的開揚環境，而在檢閱操場上種植草木將有違保育文物的意向、破壞操場的開揚程度和抹掉警隊人員在此聚會的痕跡。此外，監獄操場的設計和意向是保留開揚環境，並予以活化作公眾用途，以期與昔日的用途(即用作犯人舉行集會和活動的地方)互相呼應。

爲了在保育該區特色和推行美化環境緩解措施之間作出平衡，建議在監獄操場以綠化牆的形式進行垂直綠化；

- (x) 至於新建築物方面，申請人已解釋奧卑利翼之下的空間面積有限，提供美化環境地帶會妨礙人流。亞畢諾翼之下的大樓梯可作爲半露天空間以舉行文化活動，因此亦不宜於此提供美化環境地帶；

其他技術方面

- (y) 至於交通方面，建議不涉及任何停車位，而擬於申請地點提供的上落客貨車位不大可能對附近地區的交通造成負面影響。運輸署署長不反對這宗申請，但須視乎申請人所建議的改善措施的設計和落實情況。倘若申請獲得批准，建議附加相關的規劃許可附帶條件；以及
- (z) 在施工和營運階段所造成的環境影響將受根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證管制。因此，有關項目不會在環境和排污方面對附近地區造成負面影響。

33. 港島規劃專員區潔英女士表示，城規會於二零一一年五月五日接獲由中西區關注組提交的信件，該信已於會上呈交。中西區關注組關注近期傳媒報道於中區警署建築羣發現並獲香港賽馬會確證的文物。他們擔心擬議新建築物及建築羣的地下構築物會對文物造成影響。他們並表示，待香港賽馬會公布考古報告，並提交全面的緩解措施(包括修訂設計)，以徵詢公眾意見和讓相關考古團體進行商討後，城規會才應考慮有關申請。他們亦對於二零一一年四月十八日獲得通過而並無事先考慮考古發現的環評報告表示強烈保留。

34. 一名委員詢問可否提供更多有關考古發現的資料。康文署古物古蹟辦事處執行秘書明基全先生表示，香港賽馬會已根據環境許可證的規定進行考古勘探。初步研究顯示，兩座擬議新建築物的用地並無發現重要文物。倘若隨後發現重要文物，計劃倡議人會建議適當的緩解措施，供古物古蹟辦事處審批。

35. 另一名委員詢問，擬拆卸的三座建築物是否重要歷史建築。明基全先生回答說，在中區警署建築羣列為法定古蹟及香港賽馬會提出現有建議前，古物古蹟辦事處經諮詢古物諮詢委員會後曾就申請地點的建築物進行歷史價值評估。評估顯示，有關建築物歷史價值不高，無須保留。

36. 一名委員詢問兩座建築物的建築設計概念是否要與中區警署建築羣的現有建築物形成對比和是否需要更多空間作藝術、文化及商業活動。港島規劃專員區潔英女士表示，當修訂分區計劃大綱圖以收納中區警署建築羣用地的建築物高度限制時，已進行詳細的視覺評估，以證明用地適宜採用梯級式建築物高度輪廓。位於上層平台的擬議新建築物的高度不超過主水平基準上 80 米，符合分區計劃大綱圖的梯級式高度概念(即下層平台及上層平台的建築物高度分別為主水平基準上 60 米及 70 米，而上層平台的新建築物則為主水平基準上 80 米)。兩座擬議新建築物所包括的設施亦符合該用途地帶的規劃意向。發展局文物保育專員辦事處總助理秘書長(工務)² 李鉅標先生補充說，中區警署建築羣用地內的 16 座歷史建築已逾 100 年歷史。鑑於須符合現時的消防安全、屋宇設備和設計標準，並提供若干需要高淨空高度的展覽廳或文化表演場地，香港賽馬會建議利用兩座新建築物提供所需空間作展覽／表演活動和容納中央機電設施來支援整個申請地點，藉以避免對歷史建築進行重大改建。

37. 一名委員詢問近期進行的考古勘探是否對已核准的環評造成影響。區潔英女士解釋說，根據《環境影響評估條例》，有關方面已進行文物遺產影響評估並向環保署提交有關評估。因此，相關各方應已知悉於申請地點所發現的一些歷史文物，例如隧道、陶器、煙膏盅及銅幣。根據所批給的環境許可證，香港賽馬會須進行考古勘探，並須提交考古勘探報告(連同適當的緩解措施)，供古物古蹟辦事處考慮。

38. 同一名委員詢問考古勘探是否應在環評獲得通過後才進行和有關程序是否符合《環境影響評估條例》的規定。明基全先生回答說，香港賽馬會所提交的環評已詳述如何保育中區警署建築羣的 16 座歷史建築以活化再用。然而，在實地勘探和挖掘期間，或會發現地下文物。如所發現的文物具重大文物價值，有關方面須建議適當的緩解措施，供古物古蹟辦事處審

批。因此，可以在環境許可證發出後才進行考古勘探。該名委員進一步詢問，現環評已獲批准，是否有任何機制確保所發現的文物會得到妥善處理。環保署首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生解釋說，中區警署計劃的環評已基於古物古蹟辦事處所接受的文物遺產影響評估而獲得通過。環保署通過的環評顯示，擬議計劃不會對地下物品(被評估為低/較低的文物價值)造成不可接受的影響。不過，根據所核准的環評及環境許可證，香港賽馬會須在計劃的詳細設計階段提交考古勘探報告(連同適當的緩解措施)，供古物古蹟辦事處審批。事實上，在實地勘探期間，考古勘探會在古物古蹟辦事處的監察下進行，倘若發現任何重要文物，計劃的設計或須予以修訂。明基全先生補充說，近期由香港賽馬會進行的考古勘探旨在履行環境許可證的條件。

39. 同一名委員詢問為何荷李活道前已婚警察宿舍的擬議計劃在提交申請供城規會考慮前已完成考古勘探。李鉅標先生解釋說，根據發展局於二零零八年一月一日就「基本工程項目進行文物影響評估的機制」發出的技術通告，倘在政府工程的工程範圍內或附近發現文物遺址，古物古蹟辦事處或要求進行文物影響評估。由於政府將資助活化已婚警察宿舍的主要結構和屋宇設備工程，有關工程被視為政府項目，因此已進行文物影響評估。中區警署建築羣屬於法定古蹟，因此已根據《環境影響評估條例》的規定進行文物遺產影響評估。根據該文物遺產影響評估，地面的建築物會被保留，而在實地勘探和挖掘期間發現的地下遺蹟將由古物古蹟辦事處負責監察。在前已婚警察宿舍的計劃中，詳細的實地勘探確證打樁及地基工程的位置可以接受，而排水渠及升降機的位置則須在接近展開該等工程時才可進一步落實。古物古蹟辦事處會監察情況，而在某些特殊情況下，計劃的設計或須修訂以避免影響所發現的文物。明基全先生表示，在文物影響評估和文物遺產影響評估獲通過後才進行考古勘探是慣常做法。

40. 一名委員詢問香港賽馬會是否於中區警署建築羣內發現考古遺蹟或文物。明基全先生回應說，香港賽馬會表示發現了考古遺蹟和文物，包括已拆卸建築物的地基遺蹟、銅幣及陶器。該等文物的歷史價值有待進一步評估。已婚警察宿舍的文物價值在於在地下發現的中央書院地基，而中區警署建築羣的

文物價值則為建築羣內的現有歷史建築物。直至目前為止，在兩座新建築物的位置所發現的文物並無重大文物價值。

41. 一名委員詢問，如城規會在考古勘探完成之前通過這宗申請，各政府代表認為是否恰當。李鉅標先生解釋說，在連串的建築工作展開後，實地勘探將會陸續進行。如發現重要文物，有關方面會建議適當的緩解措施。在非常特殊的情況下，擬議計劃的設計會作出大幅修訂，以避免影響文物。明基全先生表示，香港賽馬會須提交考古勘探報告，供古物古蹟辦事處審批，以符合相關的環境許可證條件。倘若考古勘探報告指出所發現的文物值得保留，便會建議緩解措施，而香港賽馬會及古物古蹟辦事處需要時間制定可行的緩解措施。區潔英女士補充說，環境許可證現設有機制，確保在發現重要文物時，古物古蹟辦事處會獲諮詢。如擬議緩解措施會對現行擬議計劃造成重大改動，申請人或須重新向城規會遞交規劃申請。黃耀光先生表示，若擬議計劃的設計須作出大幅修訂，則須在展開經修訂的計劃前向環保署申請更改環境許可證或重新申請環境許可證。

商議部分

42. 一名委員支持這宗申請，並認為有關建議已在活化和保育之間取得平衡。該名委員亦欣賞國際知名的建築師為計劃所建議揉合的新舊元素，並認為這模式有助保育。該名委員與另一名委員相信政府部門已設有機制，確保所發現的文物會獲適當處理，並促請盡早落實計劃。

43. 另一名委員支持這宗申請，但認為申請人須就擬議計劃的概念提供更詳盡的解釋，尤其是新建築物與歷史建築之間的融合／對比和整個中區警署建築羣所採取的梯級式高度概念，以獲得更多市民的支持。主席表示，根據《威尼斯憲章》，歷史建築須盡量予以保留。倘有需要加入新建築物，當代的手法是以不同的風格興建建築物，藉以與現有建築物產生對比。李鉅標先生解釋說，根據海外保育歷史建築的經驗，新建築物倘如舊建築物的複製品，會令公眾產生混亂，因而備受抨擊。當代的手法是在新舊建築物之間營造對比，以便公眾易於分辨。舉例來說，巴黎羅浮宮的金字塔在落成初期備受猛烈抨擊，但現已成為偉大作品。香港賽馬會原先引入以「竹棚」為基礎的

計劃，其建築物高度不獲公眾支持。經過數輪諮詢後，香港賽馬會為藝術廊及展覽廳採用現時的設計，並於奧卑利翼關設公眾觀景台和於亞畢諾翼設置中央機電設施區。儘管擬議新建築物的外觀與現有建築物迥然不同，但塗上砌石塊面層的鋁質外牆有助與四周以砌石建造的歷史建築互相呼應。秘書補充說，香港賽馬會已於向城規會遞交的規劃綱領內介紹擬議計劃設計概念的理念。此外，環評報告的行政摘要(包括根據《環境影響評估條例》進行的視覺影響評估的摘要)亦已連同規劃申請遞交，供委員參考。

44. 另一名委員表示，活化歷史建築的方式眾多，各人對何謂最佳方式有不同的看法。從城市規劃角度而言，既然已有機制確保申請地點所發現的文物得以妥善處理，而擬議計劃所涉的技術事宜均可接受，實無理由不支持這宗申請。

45. 副主席備悉，儘管公眾對有關申請持有不同意見，但中西區區議會促請盡早落實活化中區警署建築羣的計劃。至於擬議計劃在設計概念上的優點，香港賽馬會有責任向公眾清楚闡明。有關傳媒和中西區關注組關注在申請地點內發現文物的問題，他備悉已附加相關的指引性質條款(b)項，提醒申請人須留意古物古蹟辦事處就考古勘探報告所提出的意見。他建議會議記錄須清楚記錄委員關注在中區警署建築羣所發現的文物的保育問題，並已確定設有機制以確保所發現的文物得以妥善處理。

46. 主席建議可附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交考古勘探報告，並落實報告內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求。委員表示同意。

47. 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二零一五年五月六日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交考古勘探報告，並落實報告內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 設計並提供車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 按照申請人的建議，設計並提供交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按照申請人的建議，設計、提供和維修保養行人天橋的伸延部分，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准擬議總樓面面積寬免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准豁免總樓面面積，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處有關考古勘探報告的意見。此外，倘若發現重要建築和文物而須就目前的計劃作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即申請人須遵從《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-87、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151、《1996年提供火

警逃生途徑守則》及該署就擬議行人天橋提出的意見；

- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即倘因要處理擬議發展所排放的額外污水而須改善及提升現有公共排水系統，申請人須負責有關費用和相關改善工程；
- (e) 留意運輸署署長有關擬議交通改善措施和申請人須負責各項改善工程費用的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關擬議行人天橋之下的行人環境及於兩個露天廣場及兩座新建築物提供更多綠蔭／美化環境植物的意見；
- (g) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即須在新建築物之間提供足夠間距，並進一步檢討行人天橋的設計，致使可在視覺上與四周環境更為協調；
- (h) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即須就移植／砍伐樹木向地政總署港島西及南區地政專員提出申請，以供批准；
- (i) 留意消防處處長有關初步消防安全策略報告的意見及須遵從《消防和救援進出途徑守則》；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須就砌石牆的改善工程徵詢古物古蹟辦事處的意見，並須就配合工程向屋宇署提交顯示主要施工程序的詳細時間表，以供審批。

[主席多謝康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書明基全先生、發展局文物保育專員辦事處總助理秘書長(工務)2 李鉅標先生、港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/394 擬在劃為「住宅(甲類)12」地帶的中環士丹頓街 20、22、24 及 26 號進行酒店發展並經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/394 號)

49. 秘書報告說，申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司提交。陳旭明先生和方和先生現時與信和有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生和方先生已就未能出席會議致歉。

50. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年四月十九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理有關政府部門所提出的意見和關注的問題。

51. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/64 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的春坎角環角道 16 及 18 號的上蓋面積略為放寬至不超過 35%，以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/64 號)

52. 秘書報告說，奧雅納工程顧問是申請人的顧問，而黃仕進教授現時與奧雅納工程顧問有業務往來，已就此項目申報利

益。由於申請人要求當局延期考慮申請，因此小組委員會同意黃教授可留在會議席上。

53. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年四月十八日要求當局延期一個月考慮申請，以便有時間處理有關政府部門所提出的意見和關注的問題。

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/171 在劃為「住宅(甲類)」地帶的柴灣泰民街 14 號康翠臺 7 座地下低層(部分)及平台(部分)闢設宗教機構(教堂)及附屬休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/171 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請人先前曾申請規劃許可，把申請處所作宗教機構用途，為期五年(申請編號 A/H20/152)。有關申請於二零零六年四月二十

八日獲小組委員會批准。現有申請由同一名申請人提交，申請永久把所涉處所續作教堂用途；

- (b) 宗教機構(教堂)及附屬休憩用地；
- (c) 政府部門的意見—當局沒有接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由一名東區區議員提交，表示不反對申請。東區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 10 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請的教堂用途與主要劃為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的四周地區的用途，以及同一項發展的其他用途並非不相協調。擬議教堂可直接從康民街經商場前往，無須進入屋苑的住宅大樓。住宅大樓和教堂均設有獨立入口，因此不大可能會對有關居民做成滋擾。雖然申請人未能完全履行上一次的申請有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件，但消防處處長原則上不反對現有申請，前提是現有申請須提供消防裝置，而有關情況必須符合他的要求。為了確保申請人盡早提供足夠的消防裝置，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，並加入撤銷許可條文。此外，教堂用途不大可能會對四周地區的交通造成負面影響，運輸署署長不反對申請。

56. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

57. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年八月六日或之前)在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之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，並於同日撤銷，不再另行通知。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請契約修訂或豁免書諮詢地政總署港島東區地政專員，以獲准在申請處所作申請用途；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即：
 - (i) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會接納申請處所內的金屬框架和預製構築物。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；以及
 - (ii) 遵守《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

特別職務組

議程項目 13

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H4/6

申請修訂《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》，把中環中區政府合署、終審法院、炮台里及位於雪廠街的一所公眾廁所由「政府、機構

或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/6 號)

59. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年四月十一日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理有關政府部門所提出的意見和關注的問題。

60. 秘書指出，申請人一般會有兩個月時間提交進一步的資料。就這宗申請而言，由於有關政府部門的意見摘錄已於三月底交給申請人，申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料已足夠。因此，建議給予申請人一個月的時間，以提交進一步的資料，而申請須於二零一一年七月提交全體委員考慮。一名委員表示，由於通常會給予申請人兩個月時間提交進一步的資料，他詢問給予一個月的時間是否慣常做法。秘書解釋說，有些個案的申請人會在城規會容許延期後提早提交進一步的資料，使有關申請可在兩個月後提交城規會。然而，有些個案的申請人會在延期後兩個月才提交進一步的資料。由於把文件送交各部門傳閱以收集意見需時，該等申請事實上會在延期後四個月才提交城規會。就這宗申請而言，申請人要求當局延期兩個月考慮申請，因此申請將在兩個月後(即二零一一年七月)提交全體委員。

61. 經進一步商議後，小組委員會決定延期兩個月對這宗申請作出決定，並同意應在二零一一年七月把申請提交城規會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月的時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 14

其他事項

62. 一名委員備悉第 16 條或第 12A 條申請的申請人或申述人有時會在會上呈交資料，於是詢問小組委員會／城規會應否考慮在會上呈交的資料。秘書回應說，根據《城市規劃條例》，就條例的第 16 條及第 12A 條的規劃申請及就製圖程序

提出的申述提交公眾意見，是有法定期限的。在法定期限後提交的公眾意見應被視為不會提出。根據先前所諮詢的意見，接納在法定期限屆滿後提交的補充資料在程序上並不妥當，也違反《城市規劃條例》容許公眾對申述提出意見的原意。城規會或會被質疑其聆訊有欠公平，以及未有顧及所有相關考慮因素（即公眾對補充資料提出進一步意見的權利被剝奪）。同樣地，即使申述人在會上簡介或呈交新的或替代建議，城規會都不應接納未有包括在原來申述中的該等建議。城規會會進一步受到質疑，因為城規會規劃指引編號 29A 清楚訂明，條例並無容許可於相應的法定時限結束後，就已提交的申述／意見／進一步申述再提交補充資料。然而，在大部分個案中，所呈交的資料與在法定期限內接獲的公眾意見相若／相同或只是進一步解釋。

63. 另一名委員表示在一些個案中，申請人的顧問會在申述聆訊上提交一套技術評估，甚至一個新的方案。有關資料可能過多或過於技術性，以至委員未能在會上作出考慮。秘書解釋說，委員須在會上判斷所呈交的資料是否新的資料，或只是進一步解釋申請人／申述人的理據。倘有關資料為新的資料，則城規會不應考慮該等資料。

64. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。