

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年三月十八日上午九時舉行的
第 554 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

梁宏正先生

張孝威先生

何立基先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年三月四日第 553 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年三月四日第 553 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 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/7 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於新界葵涌永立街 24 至 28 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「工業及靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/7A 號)

3. 小組委員會備悉申請人在二零一六年二月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂交通影響評估，而該評估不獲豁免公布及重新計算時限。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/130 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的
新界青衣担杆山路 98 號青衣市地段第 102 號(部分)
擬作臨時「混凝土配料廠」用途的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/130B 號)

5. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港小輪(集團)有限公司提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 劉興達先生 | — 現時與恒基公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與恒基公司、英環公司及莫特公司有業務往來； |
| 陸觀豪先生 | — 現為香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |

- | | |
|-------|--|
| 何培斌教授 | — 現為中大的僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐獻；以及現時與陳錦敏公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | — 現為香港大學的僱員，而香港大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻；以及 |
| 劉文君女士 | — 現時與英環公司有業務往來。 |

6. 小組委員會備悉霍偉棟博士及劉文君女士尚未到席。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於陸觀豪先生所涉利益屬間接性質，而何培斌教授及林光祺先生並無參與這宗申請，故此小組委員會同意他們可留在席上。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

7. 小組委員會備悉申請人在二零一六年三月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自小組委員會同意第一次和第二次延期後，申請人已分別於二零一六年二月五日、二零一六年三月二日、二零一六年三月七日及二零一六年三月八日提交額外資料及對政府部門意見所作的回應。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/132 擬在劃為「工業」地帶的新界青衣青衣市地段第 98 號
關設臨時混凝土配料廠(為期五年)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/132A 號)

9. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉興達先生及何培斌教授已就此議項申報利益，因為他們現時與艾奕康公司有業務往來。由於林光祺先生及劉文君女士過往與艾奕康公司有業務往來，故此他們亦已就此議項申報利益。

10. 小組委員會備悉劉文君女士尚未到席。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生、何培斌教授及林光祺先生沒有參與這宗申請，故此小組委員會同意他們可留在席上。

11. 小組委員會備悉申請人在二零一六年三月二日要求延期不多於兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料／就技術事宜作出澄清，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交回應部門意見的列表、交通影響評估的補充資料及環境評估報告的若干替代頁。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

13. 由於多名委員已就有關香港房屋委員會(下稱「房委會」)的議項申報利益，故主席建議而委員同意先討論與房委會有關的三個議程項目(即議程項目 6、21 及 22)。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

[霍偉棟博士此時到席，而劉興達先生及潘永祥博士此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/133 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
新界青衣青敬路青逸軒關設臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)
及略為放寬非住用地積比率限制的規劃許可
(申請編號 A/TY/121)續期三年，
至二零一九年五月三日止
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/133 號)

14. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長的身分

— 房委會策劃小組委員會及
建築小組委員會委員；

關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分

— 為代表民政事務總署署長的
候補委員，而民政事務
總署署長是房委會策劃小
組委員會及資助房屋小組
委員會的委員；

- | | |
|-------|---------------------------|
| 劉文君女士 | — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員； |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來；以及 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶於房屋署工作，但並沒有參與這宗申請。 |

15. 小組委員會備悉劉興達先生及潘永祥博士已暫時離席，而劉文君女士尚未到席。由於凌嘉勤先生、關偉昌先生及何培斌教授涉及直接利益，故此小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於林光祺先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。由於主席須離席，小組委員會同意副主席陸觀豪先生應就此議項接手主持會議。

[凌嘉勤先生、關偉昌先生及何培斌教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)及略為放寬非住用地積比率限制的規劃許可(申請編號 A/TY/121)續期三年，至二零一九年五月三日止；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲兩份分別來自創建香港及一名個別人士的公眾意見書，認為公眾停車場會令該住宅區的交通量增加，造成交通影響和行人安全問題；有關申請不斷續期，顯示該公眾停車場根本並非作臨時用途；以及可藉此機會探討更有效利用剩餘泊車位的方法，以便於青衣提供社區服務。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)的規定。關於有公眾意見認為應更有效地利用剩餘的泊車位以便於青衣提供社區服務，建議加入一項指引性質的條款，告知申請人可考慮將剩餘泊車位的地方出租作社區用途，藉以能充分使用青逸軒剩餘的泊車位。

17. 副主席得悉，有一份公眾意見書建議可藉此機會探討更有效利用剩餘泊車位的方法，以便於青衣提供社區服務。他質疑將剩餘泊車位改作非泊車用途是否可行，因為剩餘的泊車位散布於已佔用的泊車位之間。他亦注意到青逸軒的住戶可優先租用剩餘的泊車位。高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應說，根據顯示擬作公眾停車場用途的 24 個私家車泊車位及五個電單車泊車位位置的青逸軒停車場平面圖，該公眾意見書的較關注的是有關申請不斷續期，證明該公眾停車場根本不是作臨時用途。她表示房委會可考慮將租予住戶使用的泊車位集中起來，並將剩餘的泊車位所佔的地方改作提供社區服務用途。就此而言，她提議加入一項指引性質的條款，供小組委員會考慮。

商議部分

18. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年五月四日至二零一九年五月三日止，並須附加下列條件：

「青衣青逸軒的住戶可優先租用剩餘的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/15 為批給在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)」地帶的九龍觀塘(a)雲漢邨及(b)和樂邨
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號 A/K/13)
續期三年，至二零一九年五月二十八日止
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/15 號)

20. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)

— 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；

以規劃署署長的身分

- | | |
|---------------------------------|---|
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉文君女士 | — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員； |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來；
以及 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶於房屋署工作，但並沒有參與這宗申請。 |

21. 小組委員會備悉劉文君女士尚未到席，而凌嘉勤先生、關偉昌先生、何培斌教授、劉興達先生及潘永祥博士已暫時離席。由於林光祺先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會亦同意副主席陸觀豪先生應就此議項繼續主持會議。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號 A/K/13)續期三年，至二零一九年五月二十八日止；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲兩份公眾意見書。一名提意見人支持這宗申請，但並無提供理由。另一名提意見人則表示，鑑於屋苑內缺乏露天康樂場地／運動設施，應考慮將剩餘的泊車位用作其他永久用途。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時申請。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的規定。關於有公眾意見書認為應考慮把申請地點出租作其他用途，建議加入一項指引性質的條款，告知申請人可考慮將剩餘泊車位的地方出租作所需的社區用途。

23. 一名委員注意到在現時這宗申請中，所申請的公眾泊車位數目與空置的泊車位數目相同，情況與其他同類申請(當中申請的公眾泊車位數目高於空置的泊車位數目)有所不同。該名委員詢問為何同類申請會採用不同的做法。高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應說，申請人已於申請書內表明，租予非住戶的泊車位數目會根據該屋苑的車位空置率分配，而有關數目亦須予檢討。建議加入一項指引性質的條款，規定空置的泊車位應優先租予雲漢邨及和樂邨的住戶，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。因此，租予非住戶的實際泊車位數目須經運輸署署長確定及同意。

24. 同一名委員詢問，這宗規劃許可申請獲得批准後，可否把額外的空置泊車位租予非住戶。秘書回應說，租予非住戶的泊車位數目須予檢討，而經運輸署署長同意後，額外的空置泊車位可租予非住戶。

商議部分

25. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月二十八日止，並須附加下列條件：

「雲漢邨及和樂邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/117 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍油塘油塘邨及油翠苑關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號 A/K15/109)續期三年，至二零一九年五月二十五日止
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/117 號)

27. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)

— 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；

以規劃署署長的身分

- | | |
|---------------------------------|---|
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉文君女士 | — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員； |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來；
以及 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶於房屋署工作，但沒有參與這宗申請。 |

28. 小組委員會備悉劉文君女士尚未到席，而凌嘉勤先生、關偉昌先生、何培斌教授、劉興達先生及潘永祥博士已暫時離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會亦同意副主席陸觀豪先生應就此議項繼續主持會議。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的停車位)的規劃許可(申請編號 A/K15/109)續期三年，至二零一九年五月二十五日止；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲三份公眾意見書，當中一名觀塘區議員關注到 5.5 噸或以上的貨車或於車輛登記文件上標明「公共小巴」的車輛已不准申請使用有關停車場的泊車位；創建香港認為，鑑於有關申請不斷續期，應考慮將臨時停車場改作其他用途，及有關建議會令該住宅區的交通量增加；以及一名個別人士支持這宗申請，但並無提供理由。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的規定。至於公眾意見書，建議加入一項指引性質的條款，告知申請人可考慮將剩餘泊車位的地方出租作所需的社區用途。將泊車位租予其他貨車及公共小巴屬於管理範疇的事宜，並非現時這宗申請的範圍。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 秘書回應一名委員的提問時指出，到目前為止並無任何公共屋邨的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)申請被拒絕。他繼而解釋，當局是按照現行的標準和指引為居民提供公共屋邨的泊車位。為了更有效利用公共資源，房委會建議將剩餘的泊車位租予非住戶。由於將公共屋邨的泊車位租予非住戶並不屬於公共屋邨的附屬用途，因此被視作「公眾停車場」的擬議用途須申請規劃許可。不過，有人擔心將泊車位租予非住戶可能會影響居民使用泊車位的權利。為解決這個問題，房委會決定以臨時性質申請將剩餘的泊車位租予非住戶，為期三年。至於城市

規劃委員會(下稱「城規會」)到目前為止所批准的同類規劃申請，均加入了規劃許可附帶條件，規定申請人必須將泊車位優先租予屋邨住戶，而擬出租的公眾泊車位數目必須符合運輸署署長的要求。秘書表示，批給這些臨時規劃許可，一向運作順暢，而房委會及運輸署亦緊密合作，並監察停車場的空置率，確保泊車位優先租予屋邨住戶。

32. 同一名委員認為，由於到目前為止並無公共屋邨的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可續期申請遭拒絕，因此如有機會應考慮簡化將剩餘的泊車位租予非住戶的程序，例如給予房委會整體的規劃許可，准許其把剩餘的泊車位出租予非住戶，而只有屬於特別情況的個案才需要分別提交規劃許可申請(如涉及將較高比例泊車位租予非住戶的個案)，從而減少須向城規會提交考慮的申請數目。委員同意將上述意見轉達房委會及運輸署考慮。

33. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月二十五日止，並須附加下列條件：

「油塘邨、油翠苑及油麗邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定租予非住戶的泊車位數目。」

34. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[劉文君女士此時到席，而凌嘉勤先生、關偉昌先生、劉興達先生及潘永祥博士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/476 擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣沙咀道 60 至 62 號
改裝整幢現有樓宇，以經營食肆和商店及服務行業，
並闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/476A 號)

35. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他現時與 LLA 公司有業務往來。林光祺先生亦已就此議項申報利益，因為他過往與 LLA 公司有業務往來。由於劉興達先生及林光祺先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生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：

(a) 申請的背景；

[何培斌教授此時返回席上。]

(b) 擬改裝整幢現有樓宇以經營食肆和商店及服務行業，並闢設辦公室；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長對這宗申請有保留，理由是鑑於柴灣角工業區有嚴重的違例泊車問題，而改裝整幢樓宇的方案擬提供的泊車位又不足，會令問題惡化；申請人應根據《香港規劃標準與準則》提供泊車位；申請人未能證明所涉樓宇要符合重型貨車上落客貨規定在技術上是不可行，亦未能證明申請地點附近有足夠的重型貨車上落客貨點；以及沒有評估報告證明擬議等候區有足夠空間容納等候進入停車場的車輛而不會造成車龍伸延至公共道路。屋宇署

總屋宇測量師／新界西認為，擬議的走火通道不能接受，原因是申請人擬使用毗鄰地段的狹長土地作為走火通道；以及須經過私人處所的擬議殘疾人士通道不能接受；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會並無接獲公眾意見書，而荃灣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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。改裝樓宇後擬提供的泊車位及上落客貨車位數量均低於《香港規劃標準與準則》的規定。運輸署署長對這宗申請有保留，而有關申請亦未能證明有足夠的交通設施，加上有關建議並不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)的規定。批准這宗申請會為未能提供足夠泊車位及上落客貨設施的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內道路網的交通問題惡化。

37. 就副主席的提問，高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生回應時解釋屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，指出擬使用毗鄰私人地段(即豪力中心及大成大廈)的狹長土地作走火通道以及擬議殘疾人士通道須經過私人處所的做法不能接受，原因是這些通道可能會被有關地段／建築物的擁有人阻塞／堵塞。此外，據悉該處裝有鐵閘會阻塞走火通道。

商議部分

38. 主席指出，從土地用途的角度而言，擬議發展與周圍的地區並非不相協調，而規劃署進行的「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)建議可考慮將柴灣角工業區的「工業」地帶(包括申請地點)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。不過，將該現有工業大廈整幢改裝為商業大廈的建議，尚有未解決的技術問題。就此而言，相關政府部門認為擬議用途不能接受，規劃署亦不能支持這宗申請。

39. 一名委員詢問，改裝整幢樓宇，應於「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶之前還是之後展開，以及小組委員會會為便利整幢改裝樓宇可怎樣作出考慮。同一名委員亦表示，與工業大廈日常運作可能需要使用上落客貨車位不同，倘若商業大廈未能提供泊車位，則在商業大廈工作的人未必會駕車上班。因此，將整幢樓宇改裝為商業大廈可能有助舒緩柴灣角工業區的違例泊車問題。不過，由於有同類申請主要因交通問題而被拒絕，該名委員認為現階段不應批准這宗申請。主席回應表示，倘若申請地點已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，則有關整幢改裝屬分區計劃大綱圖所經常准許的用途，但仍須符合相關政府法例／規定及有關租契的規定。申請地點形狀狹長，可能需要與毗連地段合併作重新發展，以符合現代工業／辦公樓宇或辦公樓宇的技術規定。

40. 副主席表示，這宗申請應從土地用途及技術角度來考慮。從土地用途是否協調的角度而言，擬議用途可以接受，但相關的技術問題仍未解決。就此而言，實不能支持這宗申請。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對該區道路網的交通造成負面影響；
- (b) 改裝整幢樓宇的建議並不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)的規定，原因是申請人未能提供足夠的泊車位及上落客貨設施；以及
- (c) 批准這宗申請會為未能提供足夠泊車位及上落客貨設施的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內道路網的交通問題惡化。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/110 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界荃灣汀九第 399 約地段第 210 號、第 212 號、第 213 號、第 214 號、第 215 號餘段、第 215 號 A 分段、第 230 號、第 231 號餘段、第 234 號、第 235 號及第 427 號和毗連政府土地進行屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/110 號)

42. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他現時與 LLA 公司有業務往來。林光祺先生亦已就此議項申報利益，因為他過往與 LLA 公司有業務往來。

43. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生及林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

44. 小組委員會備悉申請人在二零一六年三月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/264 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
香港黃竹坑香葉道 43 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/264B 號)

46. 秘書報告，這宗申請由大生地產發展有限公司的附屬公司錦耀有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

陳祖楹女士 — 其家人是大生地產發展有限公司的股東；

劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來；以及

林光祺先生 — 過往與英環公司有業務往來。

47. 小組委員會備悉，陳祖楹女士尚未到席。由於劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島李潔德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：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的酒店；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。旅遊事務專員指出，過去十年的酒店入住率

一般處於超過 80% 的高水平，並表示支持擬議的酒店發展，理由是有關發展有助增加酒店房間的數目，並為訪客提供更多住宿選擇，亦可支援會議及展覽業、旅遊業和酒店業的迅速發展；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲四份公眾意見書，其中一份支持申請、一份反對申請，而其餘兩份則提供意見。支持這宗申請的公眾意見書，理由是擬議發展可為該區帶來就業機會；在申請地點進行商業發展比進行工業發展為佳；以及由於港鐵南港島線(東段)將會服務該區，因此預計有關發展不會帶來負面的交通影響。至於反對這宗申請的公眾意見書，理由是位於中環地區以外的酒店會因過夜旅客數目減少而受影響；以及黃竹坑的寫字樓需求殷切。餘下兩份公眾意見書認為明渠旁邊應預留地方興建一條連接毗鄰香葉道休憩處的公共散步長廊。南區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及一宗僅作經營酒店用途的先前申請(編號 A/H15/245)，由同一申請人提交，並於二零一一年七月二十二日在有附帶條件下獲小組委員會批准。擬議發展不會對周圍地區的交通、環境、基礎設施及景觀造成不可接受的影響。至於有關酒店用途需求的公眾意見，旅遊事務專員的意見亦相關。關於在明渠旁邊興建一條散步長廊的建議，現時於明渠南面正在興建一條行人通道，連接港鐵南港島線(東段)黃竹坑站至香港仔海濱長廊。此外，申請地點現時有一條三米闊的行人路沿香葉道連接至香葉道休憩處。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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。這宗

申請的規劃許可有效期至二零二零年三月十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 把擬議發展由香葉道後移，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨車位和避車處，以及落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 落實排污影響評估中確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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
- (f) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/268 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港黃竹坑警校道的政府土地闢設住宿機構
(學生宿舍)，並略為放寬建築物高度限制
(由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 87 米)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/268 號)

52. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交，而艾奕康顧問有限公司(下稱「艾奕康顧問公司」)及邁進機電工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)分別為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 霍偉棟博士 | — 現為港大的僱員； |
| 何培斌教授 | — 現為毗鄰申請地點的新加坡國際學校的校董；以及現時與艾奕康顧問公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康顧問公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — 過往與艾奕康顧問公司有業務往來；以及 |
| 林光祺先生 | — 過往與港大、艾奕康顧問公司及邁進公司有業務往來。 |

53. 由於霍偉棟博士及何培斌教授涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於劉興達先生、劉文君女士及林光祺先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[霍偉棟博士及何培斌教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／港島李潔德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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬建築物高度限制(由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 87 米)；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，主要理由是代償性植樹在質量方面的比例太低(1 比 0.17)。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲 19 份公眾意見書，其中四份支持申請、11 份反對申請，而其餘四份則就申請提供意見。支持這宗申請的理由是申請地點是興建港大學生及教職員宿舍的理想地點，對有關發展十分重要；港鐵南港島線啓用後申請地點對港大擴充發展而言屬便利的地點；以及擬議宿舍會為社會帶來多元化的發展。至於表示反對的意見書，理由是申請地點遠離港大；會對本身已十分混亂的交通情況造成壓力；擬議宿舍的建築物既高且闊，會造成峽谷效應；以及應考慮將申請地點的用地出售或興建公共房屋。其餘的意見書表示，應首先解決該區整體的交通問題，以及有關評估亦須考慮黃竹坑港鐵站發展項目帶來的交通影響；警校道的交通負荷已經過重；港大應考慮將宿舍設施開放予區內居民使用；擬議發展的建築物高度不應超過新加坡國際學校的高度；以及關注該區設施不足和施工期間會造成噪音及空氣質素影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展獲得教育局局長及大學教育資助委員會的政策支持；有關發展可提供約 1 224 個宿位，有助解決宿位短缺的問題。由於申請地點位於陡坡之上，並為天然植被所覆蓋，申請人已盡量將平台的上蓋面積減至 52% (較《建築物(規劃)規例》所准許的 100% 為低)，務求盡量減少削切斜坡的範圍及因而須砍伐樹木的數目。申請人亦已加入了若干建築設計措施以改善附近的建設環境。從美化環境的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，但申請人已作出合理的努力，因應申請地點的環境緩減對現有樹木的影響。此外，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實美化環境及保護樹木建議。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見書，上述評估亦相關，而施工期間的噪音和空氣質素影響會受相關環保法例管制。關於公眾對該區設施不足表達的關注，香港仔及鴨脷洲區的主要社區設施大致上並無不足的情況。警校道與南朗山道交界有一塊用地已指定作發展一個社區會堂之用。已規劃的黃竹坑站「綜合發展區」發展亦會提供多項商業及零售設施，以應付該區居民的日常需要。

55. 高級城市規劃師／港島李潔德女士回應副主席的提問時解釋，根據有關建議，會砍伐 287 棵樹木，然後代償種植約 273 棵樹木。以數量而言，代償種植樹木的比例為 1 比 0.95，不過倘若以質量計算，則代償種植樹木的比例會降低至 1 比 0.17，原因是代償種植樹木的總體體積較原本的樹木為小。此外，計算代償種植樹木的比例時已包括樹木幼苗。鑑於這些幼苗的生存率較低，實不能保證日後能生存下去的代償種植樹木的數目，即代償種植樹木的比例可能會更低。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，並建議倘若小組委員會批准這宗申請，應加入一項附帶條件，規定申請人必須提交並落實美化環境和保護樹木的建議。她進一步表示，為了符合規劃許可附帶條件的要求，申請人須提交建議代償種植樹木的數目和體積，而規劃署會就此進一步聯絡申請人。

56. 副主席詢問將擬議發展的建築物高度限制略為放寬七米的理據。高級城市規劃師／港島李潔德女士回應說，申請人已盡量減少有關大樓的上蓋面積，由《建築物(規劃)規例》准許的最大上蓋面積(即 33.33%)減至 30%。申請人進一步指出，按照分區計劃大綱圖訂明的主水平基準上 80 米的最高建築物高度限制，即使有關大樓根據《建築物(規劃)規例》准許的最大上蓋面積興建，依然無法提供所需的宿位數目。主席補充說，申請人已盡量將平台的上蓋面積減少至 52%，較《建築物(規劃)規例》所准許的 100% 為低，務求盡量減少削切斜坡及砍伐樹木的範圍，而將建築物高度限制略為放寬七米可足夠容納兩層額外樓層，從而增加宿位數目。

57. 高級城市規劃師／港島李潔德女士回應一名委員的提問時表示，毗鄰的香港警察學院並無任何改劃土地用途建議。

商議部分

58. 一名委員並不反對這宗興建學生宿舍的規劃申請，但認為港鐵站附近的用地有其他對立的土地用途，因此應在不同的土地用途之間取得平衡。

59. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年三月十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨車位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 落實排污影響評估中確定的區內排污改善／排污駁引工程，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及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[霍偉棟博士及何培斌教授此時返回席上。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/184 擬在劃為「工業」地帶的香港柴灣豐業街 8 號
改裝整幢現有樓宇，以闢設辦公室，
以及經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/184A 號)

61. 秘書報告，這宗申請由宏亞印務有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)分別為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------|
| 李律仁先生 | — 其好友為宏亞印務有限公司的股東； |
| 何培斌教授 | — 其朋友為宏亞印務有限公司的股東； |
| 劉興達先生 | — 現時與杜立基公司及 LLA 公司有業務往來； |

- 劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來；以及
- 林光祺先生 — 過往與杜立基公司、LLA 公司及英環公司有業務往來。

62. 由於李律仁先生及何培斌教授涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於劉興達先生、劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[李律仁先生及何培斌教授於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／港島何盛田先生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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬改裝整幢現有工業樓宇以闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有保留，原因是批准這宗申請會導致工業樓宇進一步減少，妨礙香港經濟和工業發展。規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應表示，鑑於該區的空置率較低，而工業用途(包括倉庫／貯存及製造／工場)的使用率則相對較高，因此建議把該區保留劃為「工業」地帶的用途。警務處處長關注到擬議改裝整幢樓宇的計劃會對嘉業街的交通流量造成負面影響。為了令交通暢順及減低可能出現擠塞的情況，他提醒申請人須確保有關樓宇必須有足夠的泊車位和上落客貨車位供顧客、員工和運輸車輛使用，以及安排穿梭巴士來往港鐵站及有關建築物，以免令繁忙時間的交通流量超出負荷；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲三份反對這宗申請的公眾意見書，理由是擬議改裝整幢樓宇的計劃違反該區原本的規劃意向；有關建築物可能會改裝成開放式住宅；以及擬議改裝樓宇計劃會加重該區道路網的交通負荷。東區民政事務專員表示，當局已諮詢申請地點所屬選區的一名東區區議員、環泰分區委員會的主席和副主席以及附近的業主立案法團／管理團體。在 12 名回應者當中，有六名支持這宗申請或對這宗申請沒有意見。明報工業中心的管理團體反對有關建議，因為他們擔心改裝樓宇的計劃會導致附近地區交通擠塞。她亦表示，正如區內人士所關注，擬議改裝樓宇的計劃不應加重該區的交通負荷；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請地點位於柴灣劃為「工業」地帶的地區，而根據「2014 年全港工業用地分區研究」（下稱「2014 年分區研究」），鑑於該區的工業樓宇空置率低，而工業用途的使用率則相對較高，故建議保留該區為「工業」地帶。有關工業樓宇有活躍的工業用途，其總樓面面積約有 96.7% 用作倉庫／貯存用途。有關工業樓宇既非使用率不足，亦非空置，而根據活化政策，有關樓宇可能不適合作整幢改裝。工業貿易署署長對這宗申請有保留。此外，擬議發展並不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引（規劃指引編號 25D）的規定，因為申請人未能提供資料以證明擬議改裝整幢樓宇的計劃會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善；沒有證據顯示有關地區的辦公室或其他商業樓面空間短缺而不足以應付該區工業活動的所需；以及沒有證據證明在附近地區沒有其他合適的用地可容納擬議的辦公及商業樓宇。警務處處長及東區民政事務專員關注到擬議改裝整幢樓宇的計劃可能會令交通超出負荷，因而對嘉業街的交通造成負面影響；而運輸署署長在理解有關樓宇的三樓全層會用作泊車用途下對有關建議不表反對。至於公眾意見書，上述評估亦相關。

64. 高級城市規劃師／港島何盛田先生回應副主席的提問時表示，豐業街一帶有幾間車輛維修工場。

商議部分

65. 副主席注意到先前有一間銀行使用有關工業樓宇作貯存檔案和文具，其後該樓宇售予申請人。他表示啟力工業中心現時有一間大型的車輛維修工場，導致有大量車輛在路旁停泊，令該區的交通情況惡化。根據「2014年分區研究」，該位於柴灣並劃為「工業」地帶的地區，即申請地點所在的用地，於二零零八年至二零一四年的空置率一直下降。因此，他認為並無充分理據支持該擬議闢設辦公室以及經營食肆和商店及服務行業的零碎發展，而申請人亦未能證明對擬議用途有足夠的需求。

66. 主席表示，「2014年分區研究」建議該位於柴灣並劃為「工業」地帶的地區應予保留，而柴灣是港島僅餘的工業區。

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議整幢改裝的計劃並不符合「工業」地帶的規劃意向。有關意向主要是作一般工業用途，以維持足夠的工業樓面空間供應來應付生產型工業的需求；
- (b) 申請地點有活躍的工業用途，而申請地點所在的地區工業活動頻繁。「2014年全港工業用地分區研究」建議保留該區為「工業」地帶；
- (c) 擬於申請地點改裝整幢樓宇的計劃並不符合城規會規劃指引編號 25D的規定，因為申請人未能提供資料以證明擬議改裝整幢樓宇的計劃會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善；沒有證據顯示有關地區的辦公室或其他商業樓面空間短缺而不足以應付該區工業活動的所需；以及沒有證據證明在附近地區沒有其他合適的用地可容納擬議的辦公及商業樓宇；以及

- (d) 批准這宗申請會為在蓬勃的工業區改裝整幢現有工業樓宇的同類申請立下不良先例。」

[會議休會 5 分鐘。]

[李律仁先生及何培斌教授此時返回席上，林光祺先生暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/185 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號舖(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期兩年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/185 號)

68. 秘書報告，林光祺先生已就這議項申報利益，因為他的公司在柴灣祥利街擁有一間工場。小組委員會備悉，林光祺先生已暫時離席。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／港島何盛田先生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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——文件第 9 段已載述政府部門的意見。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期兩年屬臨時性質的申請。該宗申請符合有關「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)，因為擬議發展不大可能在交通、環境或基礎設施方面，對所在樓宇及毗鄰地區造成負面影響。倘把申請處所(21.5 平方米)納入所在樓宇的現有商業樓面面積內，該樓宇的商業樓面面積總計為 204.56 平方米，並無超出設有噴灑系統的工業樓宇的可容許上限(460 平方米)。

70. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 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，有效期為兩年，至二零一八年三月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置和滅火水源，以及闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘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。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

[林光祺先生此時返回席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/94 擬在劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的香港中環德輔道中 80 號前中環街市大樓及外牆進行改動及修改工程，以提供文化／休憩／零售／餐飲設施／休憩用地／附屬設備，以作中環街市活化項目
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/94A 號)

73. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、泛亞環境有限公司(下稱「泛亞公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)為擔任申請人顧問的五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長的身分

潘永祥博士

李律仁先生

} 為市建局董事會的非執行董事；

黃善永先生
以地政總署助理署長
(區域 1)的身分

— 為代表一位市建局董事會非執行董事的候補委員；

邱浩波先生

— 為市建局灣仔分區諮詢委員會委員；

何培斌教授

— 現時與奧雅納公司、艾奕康公司及陳錦敏公司有業務往來；

- 劉興達先生 — 為泛亞公司的董事會主席；現時與市建局、創智公司、奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來；
- 劉文君女士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往與奧雅納公司、艾奕康公司及泛亞公司有業務往來；以及
- 陳祖楹女士 — 所租用的辦公室鄰近申請地點。

74. 由於凌嘉勤先生、潘永祥博士、李律仁先生、黃善永先生及劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們暫時離席。鑑於邱浩波先生、何培斌教授、劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，而陳祖楹女士的辦公室並非直接望向申請地點，因此他們可以留在席上。由於主席須離席，小組委員會同意副主席陸觀豪先生應就此議項接手主持會議。

[凌嘉勤先生、潘永祥博士、李律仁先生、黃善永先生及劉興達先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

75. 下列規劃署及康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的代表此時獲邀到席上：

- 姜綿燕女士 — 規劃署港島規劃專員；
- 何盛田先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島；
- 譚士偉先生 — 古蹟辦總文物經理(古物古蹟)；以及

李自強先生

— 古蹟辦高級文物主任 4。

76. 高級城市規劃師／港島何盛田先生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：

建議

- (a) 這宗申請擬在劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的中環街市大樓及外牆進行改動及修改工程；
- (b) 上一個方案(申請編號 A/H4/92)於二零一三年七月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准，其估計成本約為 15 億元，所需建築期約為八年。鑑於該方案內容複雜，市建局認為應修訂批准方案。經修訂方案中需要申請規劃許可的擬議改動及修改工程包括：
 - (i) 擴闊面向域多利皇后街及租庇利街的外牆較低部分的兩個現有地面出入口，而不影響外牆的較高部分；
 - (ii) 拆卸及重建面向德輔道中的末端部分，並增設兩部由地下至二樓的自動扶梯、一條由二樓至頂樓的鋼造樓梯、一個公廁以及興建通道連接現時兩條通往恒生銀行總行的行人天橋；
 - (iii) 拆卸位於皇后大道中及租庇利街交界的公廁層，設置一個小型入口廣場／聚集點，而底下則會裝設機電設施；
 - (iv) 擴闊大樓 1 樓和 2 樓的內部行人天橋(以中庭相隔)；以及
 - (v) 拆除地下、1 樓和 2 樓的街市攤檔，每類攤檔會完整保留最少一個；

政府部門的意見

(c) 政府部門的意見載於文件第 10 段，撮述如下：

- (i) 從文物保育的角度而言，古蹟辦對拆卸面向德輔道中的外牆的建議並沒有意見，原因是現時靠近德輔道中的大樓末端部分屬於九十年代重建的後加構築物，而當時亦增設了地下至 2 樓的自動扶梯，重置升降機、樓梯和公廁，以及增設連接恒生銀行總行的行人天橋。申請人應修訂有關設計，並於詳細設計階段向古蹟辦提供進一步資料以徵詢其意見。另外，古蹟辦認為每類街市攤檔須完整保留最少一個的做法，符合原先訂立的五項保育原則，不過亦歡迎保留更多攤檔；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對擬議工程，但該署關注到大樓的露天核心區或其他並無中央冷氣系統的地方可能會舉行音樂表演活動作為文化節目的一部分，因而可能會造成噪音問題。該署認為有關活動須受《噪音管制條例》規管；
- (iii) 食物及環境衛生署署長認為無須重置現有的兩個公廁，因為市建局已保證中環街市將會提供 24 小時全面對外開放的廁所設施。由於一旦前中環街市交由市建局接手重建，現有的公廁將會關閉，因此市建局須於施工階段就提供 24 小時開放的廁所設施向中西區區議會提供有關資料。另外，市建局在取消泊車位前，必須重新為食物及環境衛生署(下稱「食環署」)的車輛在中區重新提供規模相若的指定泊車位，以配合食環署的運作需要，避免影響其日常車輛的調配安排；
- (iv) 康樂及文化事務署署長認為，於中庭鋪設草坪的建議並不可行，原因是該處陽光不足；而於街道水平的入口位置鋪設附有座位設施

的草坪的建議亦不可行，因為草皮未必能承受中環絡繹不絕的人流；公眾休憩空間的開放時間不應短於早上七時至晚上十一時的營運時間；

- (v) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，中環街市活化項目提供了一個寶貴機會，為目前鬧市擠迫的環境提供視覺調劑，同時改善行人通道的連接，並預期大樓的用途會多元化，尤其是作藝術和文化設施之用。在地方營造、保育、暢達度和連接性、供公眾使用／享用的角度而言，擬議發展的內容和設計質素不應因此而受到影響；以及
- (vi) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會接獲 105 份公眾意見書，其中八份支持這宗申請(包括編號 5 至 88 的意見書中有一部分意見大致支持「最少干預」的做法)、21 份反對這宗申請(包括編號第 5 至 88 的意見書的餘下意見)，而其餘 77 份則表達對這宗申請的意見和關注；
- (e) 主要的支持意見指有關方案是「最少干預」的做法；有關方案是活化前中環街市的最後機會；有關方案可將街市大樓變為有價值的社區為導向的文物地點；以及有關建議似乎比較實際，可改善臨街面的環境並提供公眾休憩空間；
- (f) 至於反對／關注的主要理由，主要是從保育、土地用途、交通及技術問題提出。問題主要包括市建局拆卸面向德輔道中的外牆的建議並不合理，同時違反城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規定及保育原則；應該保留更多街市攤檔；有關申請並不符合國際文物保育標準；中環街市應恢復原本的街市用

途，不應發展為購物商場；公廁設施為原本大樓的特色，應予保留；應考慮該區的交通容量，避免進一步惡化中環區的交通和行人問題；以及對日後中環街市的管理和運作公眾應有更大的監察權；

- (g) 當局於二零一六年三月十六日收到一封來自一名個別人士的電郵，表達有關意見，但由於已過了提交意見的時限，因此根據《城市規劃條例》第16(2H)(a)條的規定，該封電郵會被當作從未提交；

民政事務總署中西區民政事務專員的意見

- (h) 中西區民政事務專員備悉，中西區區議會曾於二零一五年七月九日討論這宗申請。中西區區議員對重建中環街市提出不同意見。有關意見詳載於文件附錄 IV；以及

規劃署的意見

- (i) 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。規劃署的意見撮述如下：

規劃意向

- (i) 這宗申請符合「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的規劃意向。保留主要建築特色及活化中環街市供公眾享用，可為現時繁忙擠迫的市區核心地段提供一個緩衝空間；

保育

- (ii) 擬議方案大致符合古蹟辦就申請地點採納的保育原則，而保留外牆較高部分不受干擾亦符合古蹟辦的要求。至於公眾對拆卸面向德輔道中的外牆的關注，古蹟辦認為擬議拆卸

工程可以接受，因為有關外牆為九十年代重建的後加構築物。參照中環街市的定義特徵元素保育研究，古蹟辦同意每類街市攤檔須完整保留最少一個，並歡迎保留更多的攤檔。規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保育管理建議方案；

提供公眾休憩用地

- (iii) 儘管擬議公眾休憩用地的面積符合分區計劃大綱圖不少於 1 000 平方米公眾休憩用地的規定，但有意見指在中庭鋪設草地及於面向皇后大道中街道水平鋪設草皮的建議或不可行。就此而言，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議；
- (iv) 市建局同意負責擬議公眾休憩用地的營運和維修保養，並表示有關公眾休憩用地會於大樓營運時間內的合理時段開放予公眾；

其他技術問題

- (v) 至於環保署署長關注文化活動／音樂表演所可能產生的噪音問題，申請人回應表示，有關詳細安排只可於落實階段才能決定。因此，環保署署長建議，音樂表演活動不得於晚上十一時至翌日上午七時於設有中央冷氣系統以外的地方進行。申請人須進行即時噪音監察，並採取有效的噪音緩減措施，以免違反《噪音管制條例》。此外，建議就這方面加入一項指引性質的條款。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

公眾意見

- (vi) 關於公眾意見書，上文的評估亦相關。就日後的運作安排而言，申請人表示會遵從透過公眾參與程序制訂並獲「城中綠洲」社區諮詢委員會認可的運作原則。

小組委員會的權限

77. 港島規劃專員姜錦燕女士回應一名委員提問時扼要重述活化方案中須向城規會申請規劃許可的增建、改動及修改工程，並進一步表示，活化方案中的其他特色，包括擬議用途，均符合有關分區計劃大綱圖的規定，無須申請規劃許可。不過，整個活化方案已呈交小組委員會，供委員參考。

78. 一名委員質疑，有關建議並不全面，原因是這宗申請只涉及零碎的增建、改動和修改工程，而並非整個活化方案。姜錦燕女士回應表示，有關活化項目的規劃許可是根據分區計劃大綱圖所訂明的發展規定而作出。「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的規劃意向主要是保留中環街市大樓的外牆和建築特色，而有關工程須向城規會申請規劃許可。分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明准許用途(即第一欄用途)及須向城規會申請規劃許可的用途(即第二欄用途)。現有方案中的所有擬議用途均屬第一欄用途，無須申請規劃許可；申請人擬按現有方案活化該建築物。

79. 副主席詢問有關小組委員會於二零一三年七月十九日有條件批准的「城中綠洲」建議(申請編號 A/H4/92)的情況。姜錦燕女士回應說，由於先前獲批准的方案涉及於中環街市大樓進行較大規模的增建工程，與採取「最少干預」方式的現有方案是截然不同的兩個計劃，因此兩者不宜直接比較。她補充說，倘這宗申請獲得批准，申請人可選擇落實先前已批准(現仍有效)的方案或現時的方案。

擴闊入口以及面向域多利皇后街及租庇利街的立面設計

80. 一名委員詢問，除了目前將域多利皇后街及租庇利街的入口擴闊的方案外，申請人有否考慮將域多利皇后街劃為行人專用區，以加強綠化並擴大公共空間。姜錦燕女士回應說，申請人曾建議擴闊該兩條街道行人路的某些部分，並種植樹木以加強綠化，但有關建議並非這宗申請的一部分。

81. 一名委員詢問有關日後交通安排的問題，尤其是域多利皇后街及租庇利街的上落客貨處安排。姜錦燕女士回應說，將面向租庇利街及域多利皇后街的外牆的出入口擴闊，主要目的是提升該兩條毗鄰街道的活力，並藉此機會改善街道的行人流通情況。儘管部分現有的上落客貨處會用以擴闊行人路，但上落客貨活動仍然會繼續於域多利皇后街西側及租庇利街東側的路旁上落客貨處進行。活化計劃日後的營運者須與租戶商討，透過牌照及租約條款規定上落客貨活動只能於繁忙時段內的非高峰時間或非繁忙時段進行。運輸署署長對擬議的交通措施並無意見。

拆卸和重建面向德輔道中的末端部分

82. 一名委員要求詳細解釋面向德輔道中的末端部分的玻璃幕牆設計。姜錦燕女士回應說，該部分外牆的詳細設計尚未定案，但新建外牆的設計原意是透過使用透明物料加強大樓的視覺通透性，從而突出新舊建築物的分別，以及透過於外牆恢復原本橫線窗戶及建築鱗片的主要建築特色，重塑三十年代中環街市原本的「簡約現代風格」建築的橫式設計特色。由於尚未有該外牆的建築設計詳情，申請人提供了說明材料，解釋將會採納的透明設計概念。康文署古蹟辦總文物經理(古物古蹟)譚士偉先生補充說，大樓現時面向德輔道中的外牆屬後加構築物，並非需要保留的「定義特徵元素」。根據擬議外牆設計方法的專家意見，於九十年代改建的外牆，連同當時增設由地下至 2 樓的自動扶梯、重置的升降機、樓梯及公廁，以及連接恒生銀行總行的行人天橋，都是為了提供連接半山區自動扶梯系統的作用，與原本具「簡約現代風格」的大樓並不相關。考慮到現有外牆有若干元素未能移除，康文署古蹟辦對重整該幅外牆的建議並無意見，但已就設計外牆時須考慮的重要因素向申

請人提供意見，包括新舊外牆之間的銜接以及現有行人天橋、新增外牆使用的物料、顏色及規模。

83. 一名委員詢問面向皇后大道中的公廁是否能夠保留，或將之活化再利用，以充分使用現有構築物／空間。姜錦燕女士回應表示，二零零九年至二零一一年間曾就有關活化項目進行廣泛公眾諮詢，而普遍的公眾意見均表示應拆卸該公廁。另外，該公廁其實屬後加構築物，與中環街市原本的建築元素並無關連。從文物保育的角度而言，拆卸該公廁並無負面影響。此外，有關活化項目將會提供廁所設施。

保留街市攤檔

84. 一名委員關注到每類街市攤檔只需完整保留最少一個的規定，並詢問保留街市攤檔的數目可否增加，以便每類攤檔可組成一群。譚士偉先生回應說，從文物保育的角度而言，當局支持保留更多街市攤檔，但鑑於建築物的活化再利用、活化方案的設計和費用於現階段尚未定案，故此對於保留街市攤檔方面應給予一定彈性。不過，鑑於有支持保留更多街市攤檔的意見，申請人已對有關建議的可行性進行初步研究，而結果顯示，該等街市攤檔由搭建至今已超過七十年，其結構和狀況已十分殘舊，嚴重失修，需要投入大量技術和資金以作保育。待有關活化建議的詳細設計完成後以及視乎獲批核的成本總額，便可敲定獲保留的街市攤檔數目，到時希望數量可以增加。

85. 同一名委員繼續詢問，鑑於外國有許多成功將具有歷史價值或屬於古蹟的街市活化的個案(例如西班牙馬德里的聖米格爾市場)，有關建議可否恢復相關項目傳統或新式街市的功能。姜錦燕女士回應表示，雖然中環街市將來的營運模式尚未確定，但會遵從申請人於二零零九年至二零一一年間就活化項目進行的公眾諮詢當中公眾人士、區議會及專業人士所大致同意的中環街市營運原則。

技術事宜

86. 副主席質疑大樓內將來的用途可能會產生噪音。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生回應說，環保署署長原則上不反對有關申請，但對可能容許在大樓的露天核心

區或其他沒有中央冷氣系統的地方舉行的音樂表演活動(作為文化節目的一部分，例如樂隊及中樂團表演)表示關注，因為擬議的幕牆及擴闊後的出入口可能會削弱大樓阻隔噪音的效能，令附近的住宅受到影響。有關情況類似幾年前批准而現時正在營運的另一個活化項目，即前荷里活道已婚警察宿舍(PMQ 元創方)。委員明白有關項目需要舉行該類表演活動以吸引公眾，從而增添項目的生氣和支持其營運；元創方活化項目的申請人當時提交了一份環境評估報告，證明擬議發展的噪音會受《噪音管制條例》的規定所管制。不過，實施有關措施後，仍收到多宗有關該類表演活動的噪音滋擾投訴，而申訴專員公署更就此作出查詢。在處理元創方個案的過程中，當局發現，除了由有關部門執行管制措施外，由申請人(或將來管理場地的機構)自行執行若干管制措施，例如當進行會發出噪音的表演時，在具代表性的易受噪音影響地方進行即時噪音監控，然後根據即時監控的結果採取噪音緩減措施，例如馬上將擴音系統的聲量降低，這樣能有效地盡量減低對元創方附近住客的噪音滋擾。同類發展項目應考慮有關做法。基於上文所述，黃耀光先生建議，倘若批准這宗申請，其規劃許可應加入適當的附帶條件。姜錦燕女士回應說，申請地點的文化用途是分區計劃大綱圖經常准許的用途，無須提出規劃申請。小組委員會備悉環保署署長就此提出的關注，並建議倘若批准這宗申請，須加入適當的指引性質的條款。申請人亦承諾有關處所日後的營運會符合《噪音管制條例》。

87. 副主席指出，根據文件第 10.1.2 段，地政總署港島西及南區地政專員的意見提及取消按政府要求提供行人天橋連接中環街市與毗鄰中環中心(地契編號 IL8827)的規定，他質疑取消的理據何在。姜錦燕女士回應表示，地契編號 IL8827 所訂明的該項規定原意是方便行人來往中環中心與中環街市原先建議的重建項目。由於新的活化方案建議保留申請地點的大樓外牆，因此擬議的行人連接便再無必要。須遵從地契編號 IL8827 所訂明的該項規定的申請人表示會與相關部門商討取消該項規定。副主席質疑現時就取消該項規定會否太早，因為日後申請地點的發展／重建可能會需要採用擬議的行人連接。姜錦燕女士回應表示，地契所訂明該項提供行人天橋連接的規定與這宗申請並非相關，此事宜可由相關部門另行處理。

商議部分

88. 秘書作出撮述，這宗申請當中需要向城規會申請規劃許可的項目是擬於中環街市大樓及外牆進行的改動及修改工程。大樓發展項目的商業、文化及／或社區用途屬經常准許的用途，無須向城規會申請規劃許可。需要申請規劃許可的改動及修改工程載於文件第 1.2 段。秘書繼而扼要重述擬議改動及修改工程的個別內容。根據文件附錄 Id 所載的說明材料，秘書向委員解釋面向德輔道中的末端外牆的重置建議。中環街市建於 1939 年，受包浩斯建築風格所影響，其外牆設計帶有簡約現代風格特色，透過着重橫向線條的設計表現出簡單的幾何結構。中環街市末端部分面向德輔道中的外牆於九十年代曾被完全拆卸及重建，以改善半山自動扶梯與恒生銀行總行之間的連接。重建後的外牆，令建築物原本的橫向線條設計特色受到干擾。現時的申請將會採用包浩斯風格的設計概念，使用透明物料修改末端部分的外牆。原本須予保留的外牆上的建築鱗片、窗戶及護牆所呈現的橫向線條特色，將會透過新建築物的建築特色或窗框得以維持，而詳細設計待定。至於中環街市的日後營運，秘書根據文件附錄 Ia 圖 2.16 解釋，申請人已列出中環街市的營運原則。雖然現時尚未物色到營運者，但會遵從所採納的營運原則。關於域多利皇后街及租庇利街的交通安排，申請人已提交交通檢討研究報告；該報告載於文件附錄 Ia 的附錄 C，供委員參考和考慮。

89. 委員同意按照文件第 1.2 段所列的擬議改動和修改工程的次序就這宗申請進行商議。

擴闊入口以及面向域多利皇后街及租庇利街的立面設計

90. 一名委員不反對擴闊入口以及域多利皇后街及租庇利街的立面設計的建議，但認為既然有此機會，便應擴闊該兩條街道的行人路，配以交通緩解措施，以營造更舒適的行人環境。該名委員亦建議提醒申請人與相關政府部門聯絡，以探討該等工程的可行性。就文件附錄 Ia 的附錄 C 圖 4.4 所示，委員注意到有關項目的行人流通改善工程連同擴闊域多利皇后街入口的建議，涉及將部分現有的路旁停車處變成種有樹木的行人道。秘書表示，根據申請人提交的交通檢討研究報告，租庇利街兩個轉角的行人路將會擴闊，而域多利皇后街與皇后大道中

交界的路面水平將會升高，以改善行人的流通。該委員進一步建議將域多利皇后街的行車線數目由兩條減至一條，以便騰出更多地方擴闊行人路。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生對該建議有所保留，因為域多利皇后街有巴士站和路旁停車處，本身的交通流量已很繁忙。再者，申請人並無提交任何關於升高皇后大道中和域多利皇后街交界的路面水平建議的詳細評估。因此，考慮到對減少路旁停車處會影響上落客貨活動的關注，運輸署建議加入一項規劃許可附帶條件，規定須落實符合運輸署署長要求的交通措施。

91. 經商議後，委員同意擴闊兩個現有入口的建議，並訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交與擴闊域多利皇后街及租庇利街入口建議有關的行人路擴闊建議，而有關建議必須符合城規會的要求。另外，委員亦同意修改文件所建議的規劃許可附帶條件(i)，加入一項規定，要求行人路擴闊建議的落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求。

拆卸和重建面向德輔道中的末端部分

92. 一名委員認為，這個活化項目的主要目的是為中環建造一個地標及富有活力的地方，而並非要建造有特定功能的空間或購物商場。因此，該委員對大樓的建築設計考量會多於對其功能的考量，即倘若大樓的設計有助活化該處，則可就其功能用途作出妥協。另一名委員認為，從文物保育角度而言，整幢中環街市大樓應盡可能完貌保留。一名委員關注到，申請地點所協定的規劃意向是保留現時中環街市大樓的外牆及建築特色，並活化作商業、文化及／或社區用途，即使目前申請的改動和修改工程在建築方面有許多優點及公共規劃增益(例如改善行人連接)，有關工程仍有可能會損害文物保育的目的。該名委員建議，申請地點於文物保育、公眾利益及擬議用途方面須取得平衡。

93. 一名委員不反對拆毀面向德輔道中的末端部分，但認為重建外牆的設計須加以改善。該委員特別指出，中環街市原本的外牆以混凝土及玻璃窗條紋組成，屬包浩斯設計風格，但新建的外牆則全幅採用玻璃幕牆設計，兩者並不協調。另一名委員認為，該幢用於文化用途的建築物如採用玻璃幕牆設計，會涉及高昂的營運成本，原因是幕牆內的室內空間需要強力的冷

氣系統作通風及阻隔噪音之用。以柴灣青年廣場為例，其玻璃幕牆的管理及維修成本甚高，為營運者帶來沉重負擔。鑑於現時未有中環街市日後的營運資料，該委員質疑有關設計是否實際可行，並認為末端部分的詳細設計須提交予城規會審議。另一名委員亦表達同樣的關注。不過，一名委員支持以玻璃幕牆取代原本的大樓外牆。

94. 一名委員關注到，現時連接恒生銀行總行的行人天橋被認為外觀欠佳，與新建外牆設計的銜接可能並不協調，並詢問可否重置該行人天橋。一名委員表示同意，並建議可考慮修改現有的行人天橋設計。另一名委員亦持相同意見，並進一步建議修改現有行人天橋的現代風格設計，使其與中環街市大樓原本的設計風格一致。副主席回應時解釋，恒生銀行總行所處地段的地契條款，訂明將連接恒生銀行總行及中環街市的行人天橋連接至海濱。現有的行人天橋為恒生銀行總行大樓設計的延伸部分，原意是提供行人通道連接中環街市用地、附近的商業大樓及半山自動扶梯。

95. 副主席總結說，委員普遍同意將面向德輔道中的末端部分拆卸重建，但關注到外牆的設計應配合中環街市大樓原本的包浩斯設計特色。委員亦關注重建後的外牆與現時連接恒生銀行總行的行人天橋的銜接。秘書回應委員的關注時表示，在決定是否批准申請前，委員可考慮要求申請人就該幅外牆的詳細設計提交進一步資料，以供委員再作審議；或者如果委員批准申請，可加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人向城規會提交該等資料供委員審議。

96. 經商議後，委員同意修訂文件所建議的規劃許可附帶條件(b)項，要求申請人就面向德輔道中的新建外牆提交詳細設計建議，而有關建議須符合城規會的要求，並加入一項新的附帶條件，規定新建外牆的設計建議的落實情況須符合古蹟辦的要求。委員亦同意加入一項指引性質的條款，建議申請人研究如何令該外牆的設計與現時連接恒生銀行總行的兩條行人天橋更加融合。

拆卸位於皇后大道中及租庇利街交界的公廁

97. 一名委員支持拆卸該公廁，以便提供更大的公眾休憩用地供公眾享用。另一名委員亦持相同意見，並認為提供公眾休憩用地是一項規劃增益。一名委員同意拆卸公廁，但關注拆卸後該處的日後用途。一名委員亦關注小型入口廣場的設計，指出倘若有商業用途涉及大規模修改，就會破壞這個項目的文物保育目的。秘書回應表示，拆卸公廁的建議及提供公眾休憩用地是這宗申請的一部分；倘若這宗申請獲得批准，申請人須按所提交申請的內容落實有關方案。另外，委員同意擬議的小型入口廣場可設計得更加方便和吸引公眾使用。

98. 經商議後，委員同意拆卸公廁的建議，並修改文件所建議的規劃許可附帶條件(h)項，規定公眾休憩用地(包括皇后大道中及租庇利街交界的小型入口廣場)的設計和落實情況須符合規劃署或城規會的要求。

擴闊內部行人天橋

99. 委員普遍同意擴闊中環街市大樓的內部行人天橋的建議。

保留街市攤檔

100. 一名委員認為，應保留更多的街市攤檔，因為攤檔種類多，各有不同特色，具有保留價值，而每類攤檔只保留一個的做法並不可取。每類攤檔應保留一羣，並恢復其功能以提升該處的活力。另外兩名委員持相同看法，並認為倘若每類街市攤檔都能保留一羣，可有助重塑舊式濕貨市場的氛圍。

101. 經商議後，委員同意加入新的規劃許可附帶條件，要求申請人提交保留街市攤檔的計劃。有關計劃必須符合城規會的要求，而其落實情況則須符合古蹟辦的要求。委員亦同意加入一項指引性質的條款，建議申請人在保留街市攤檔計劃內就每類街市攤檔保留一羣。

[邱浩波先生此時離席。]

技術事宜

102. 關於噪音問題，黃耀光先生重申，其關注的問題是就包括文化用途所作的改動及修改工程的建議可能會對附近住戶造成噪音滋擾。為解決這個問題，他建議小組委員會訂明有關噪音管制的適當規劃許可附帶條件。副主席回應表示，現時的申請只涉及大樓設計的改動及修改，而大樓擬作的文化用途屬分區計劃大綱圖所經常准許的用途，因此就無須提出規劃申請的項目訂明規劃許可附帶條件的做法未必適當。秘書補充指，關於環保署署長所關注的事宜，已建議加入一項指引性質的條款，要求申請人留意環保署署長的意見。另外，大樓的將來用途須受《噪音管制條例》的規管。一名委員認為，大樓的擬議文化用途應可接受，並會受現行法例(包括《噪音管制條例》)所規管。

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(城規會)提交的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年三月十八日止，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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開任何大型工程之前提交保育管理建議方案並落實有關方案，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) 提交面向德輔道中的新外牆詳細設計建議，證明新舊外牆之間及新外牆與現有行人天橋之間的銜接能互相協調，而有關建議必須符合城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，落實面向德輔道中新外牆的詳細設計建議，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；
- (d) 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；
- (e) 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；

- (f) 落實排污影響評估所確定的排污改善／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；
- (g) 設計並提供 24 小時行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，設計並提供公眾休憩用地(包括皇后大道中及租庇利街交界處的小型入口廣場)，費用無須由政府支付，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 提交關於擴闊域多利皇后街及租庇利街入口建議的行人路擴闊建議，而有關建議必須符合城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，實施上文(j)項條件所述的行人路擴闊建議及上落客貨活動的交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 提交保留街市攤檔的方案，而有關方案必須符合城規會的要求；以及
- (m) 就上文(l)項條件而言，落實保留街市攤檔方案，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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款及以下意見：

「(k) 留意城規會的意見：

- (i) 申請人須研究如何令面向德輔道中的外牆設計與現時連接恒生銀行總行的行人天橋更加融合；以及

(ii) 每類街市檔位應保留一羣。」

[副主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、古蹟辦總文物經理(古物古蹟)譚士衛先生及古蹟辦高級文物主任 4 李自強先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[凌嘉勤先生、潘永祥博士、李律仁先生及黃善永先生此時返回席上。何培斌教授及霍偉棟博士此時離席，而陳祖楹女士、鄧偉亮先生及關偉昌先生此時暫時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/95 為批給在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的香港中環 2 號碼頭天台(部分)、1 樓(西面停泊位部分)及地下(部分)闢設臨時公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)的規劃許可續期五年(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/95)

105. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司珀麗灣客運有限公司提交。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他現時與新鴻基公司有業務往來。劉文君女士及林光祺先生亦已就此議項申報利益，因為他們過往與新鴻基公司有業務往來。

106. 小組委員會備悉劉興達先生已暫時離席。由於劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[劉文君女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／港島何盛田先生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：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給闢設臨時公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)的規劃許可(申請編號 A/H4/85)續期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會接獲一份公眾意見書，對擬議用途會否影響公眾衛生表示關注，特別是碼頭的工作人員及附近食肆的營運者，以及發射站可否設於其他地方；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可。鑑於擬議公用事業設施裝置的規模細，因此預計不會對現時的渡輪服務運作、渡輪乘客或現有天台休憩空間的使用者造成負面影響。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的規定。至於公眾意見書，上述評估亦相關，而獲徵詢意見的相關政府部門對公眾衛生影響方面並無提出任何關注。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二一年五月二十日止，並須附加下列條件：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

110. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/78 擬在顯示為「道路」的地方和劃為「商業」地帶的香港利園一期(希慎道 33 號)及希慎道 10 號之間的希慎道地底興建地下行車隧道
(連接利園一期及新寧大廈／新寧閣重建項目)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/78 號)

A/H6/79 擬在顯示為「道路」的地方和劃為「商業」地帶及「商業(2)」地帶的香港利園一期(希慎道 33 號)及利園二期(恩平道 2 至 38 號)之間的恩平道地底興建地下行車隧道(連接利園一期及利園二期)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/79 號)

111. 鑑於兩宗申請性質類似，加上兩個申請地點十分接近，因此小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

112. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、邁進機電工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)、利比有限公司(下稱「利比公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)分別為擔任申請人顧問的四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------|
| 劉興達先生 | — 現時與奧雅納公司、利比公司及弘達公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — 現時與利比公司及弘達公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — 現時與奧雅納公司有業務往來；以及 |

林光祺先生

— 過往與奧雅納公司、邁進公司、利比公司及弘達公司有業務往來。

113. 小組委員會備悉何培斌教授已離席，而劉興達先生及劉文君女士已暫時離席。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

114. 小組委員會備悉申請人在二零一六年三月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門提出的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[劉興達先生、劉文君女士、陳祖楹女士、鄧偉亮先生及關偉昌先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/111 擬在劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的九龍何文田忠孝街／愛晨徑進行香港理工大學校園擴建計劃(包括住宿機構及教育機構)，並擬略為放寬 25 米闊的建築物間距位置及建築物高度限制，以容納梯級式建築物設計(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/111A 號)

116. 秘書報告，這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及艾奕康顧問有限公司(下稱「艾奕康公司」)分別為擔任申請人顧問的五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 何立基先生 | — 現為理大訪問學者； |
| 李律仁先生 | — 為上任理大校委會成員 |
| 劉興達先生 | — 現時與杜立基公司、弘達公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — 現時與弘達公司及英環公司有業務往來；以及過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來；以及 |

林光祺先生

— 過往與杜立基公司、雅博公司、弘達公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來。

117. 小組委員會備悉何立基先生因事未能出席會議，而何培斌教授已離席。由於李律仁先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於劉興達先生、劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[李律仁先生此時離席。]

簡介和提問部分

118. 小組委員會備悉，文件的替代頁(第 2 頁)已於會上呈閱，以修正有關擬議發展總樓面面積及地積比率的編輯上錯誤。高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議香港理工大學校園擴建計劃(包括住宿機構及教育機構)，並擬略為放寬 25 米闊的建築物間距位置及建築物高度限制，以容納梯級式建築物設計；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為與先前獲批准的第 12A 條申請比較，這宗申請所保留樹木的數量大幅減少，而雖然按數量計算代償種植樹木的比例超過 1 比 1，但按質量計算代償種植樹木的比例甚低，只為 1 比 0.37；為居住在宿舍的學生提供的鄰舍休憩用地並不符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及能否提供具功能性、交通便捷及優質的休憩用地供公眾使用仍存有疑問。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲 12 份公眾意見書，其中三份支持申請、六份反對申請，而其餘三份則就申請提供意見。支持申請的意見書所提出的理由是：擬議發展可紓緩現大現時教學樓面空間及學生宿位不足的情況；學生宿舍能為學生提供互動交流的機會；學生可節省交通時間，從而充分享受全面的大學生活；會提供公眾可到達的園境區、綠化區並有行人通道接駁；以及擬議梯級式建築物高度輪廓有助維持一個緩衝空間，為申請地點帶來更深遠廣闊的視野，並改善透風情況。反對意見書的理由是：理大需要提供一份整體評估，並解釋估計的宿位需求，以處理小組委員會於先前第 12A 條申請所提出的關注事宜；未有足夠資料證明有關發展的通風表現及其對迦密中學的影響；沒有證明為何不能採用較低的建築物高度；即使有緩解措施，對迦密中學仍然會有中度的負面視覺影響；以及倘若這宗申請獲得批准，規劃許可附帶條件應訂明最高的建築物高度，以免日後再有修訂。餘下三名提意見人表示，小組委員會於先前第 12A 條申請所提出的關注事宜仍未獲處理；擬議休憩用地極不便捷，亦缺乏動態活動的康樂設施；以及申請人應確保擬議緩解措施可解決鐵路噪音的問題。九龍城民政事務專員表示，城市規劃委員會（下稱「城規會」）應考慮從諮詢工作中收集所得的全部意見，以及倘若批准這宗申請，應採取適當措施以解決居民所擔心的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人大致上已符合分區計劃大綱圖的所有限制，在某些方面甚至有所優化，從而處理先前第 12A 條申請及分區計劃大綱圖修訂過程所提出的關注事宜。就發展份量而言，教育局局長及大學教育資助委員會對擬議宿舍及教學設施樓面空間並沒有負面意見。就這宗申請對迦密中學造成影響的關注，申請人已提出多項措施予以處理，同時亦盡力處理城規會對先前的概括擬議發展計劃所提出的關注事宜，例如將擬議沿迦密中學邊界後移的距離由 12 米增加至 15 米，從而令迦密中

學與西座宿舍之間的建築物間距由 20 米增加至 23 米；西座宿舍的整體建築物高度大致上已降低；西座宿舍面向迦密中學操場的西北翼有八層開放式樓層，其闊度已由 8 米減至 6 米；供公眾使用的休憩用地面積已由 3 250 平方米增加至 3 500 平方米；以及目前計劃建議於所有樓層進行綠化工程，而整體綠化比例已由 50% 增加至 51%。關於略為放寬建築物間距位置及建築物高度限制，由於建築物間距內的構築物所佔的範圍並非很大，加上主水平基準上 45 米以上的各個樓層均可保持最少 25 米的建築物間距，因此不大可能會影響通風及視覺通透性。除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關建議的優點是可為香港提供亟需的高等教育設施，而申請人已盡力把對區內景觀質素的影響減至最低。至於公眾意見書，上述評估亦相關。此外，為處理迦密中學對擬議發展的建築物高度的關注事宜，建議加入一項規劃許可附帶條件，訂明擬議發展不得超過總綱發展藍圖所訂的建築物高度。

119. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應副主席的提問時表示，申請地點內會提供合共 3 500 平方米的休憩用地供學生、職員及公眾使用，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到為居住在宿舍的學生提供的鄰舍休憩用地的問題，指出根據《香港規劃標準與準則》，申請地點須為居住於該處的 1 279 名學生在提供最少 1 279 平方米的鄰舍休憩用地。她進一步表示，申請人已指出現時的相關計算並不包括擬議的空中花園及平台花園，而有關的總面積會足夠符合提供 1 279 平方米鄰舍內休憩用地的規定。

120. 副主席詢問該塊公眾休憩用地是否方便易達。鄭韻瑩女士回應說，根據文件繪圖 A-4，有兩條行人通道連接該塊公眾休憩用地：一條由愛晨徑通過一條電梯連接申請地點的園景平台及西南邊界的路徑，另一條由忠孝街連接自然公園。自然公園亦可由愛晨徑經一條樓梯前往。園景平台及自然公園會由建築物之間的公眾休憩用地連接。一名委員亦詢問，申請人有否進一步回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就擬議公眾

休憩用地難以接達所提出的意見。鄭韻瑩女士回應說，申請人並無就此作出回應，但總城市規劃師／城市設計及園境建議，倘若小組委員會批准這宗申請，可透過加入一項規劃許可附帶條件來處理公眾休憩用地設計的問題(包括可達性的問題)。

121. 一名委員詢問為何保留樹木的數目較第 12A 條規劃許可申請顯著減少。鄭韻瑩女士回應說，由於申請地點有部分現正被香港鐵路有限公司佔用進行鐵路建築工程，因此部分樹木已被移除。

122. 鄭韻瑩女士回應一名委員的提問時表示，有關的分區計劃大綱圖訂明 25 米闊的建築物間距，以便有較佳的通風及視覺通透度。略為放寬建築物間距令擬議發展能容納梯級式建築物設計的申請，屬於技術性質。西座大樓北翼七樓至九樓的東側有小部分會侵佔主水平基準上 45 米的建築物間距的西邊，但同一水平的建築物間距的東邊會相應延長，因此令主水平基準上 45 米的所有樓層都能保持最少 25 米的闊度。

商議部分

123. 一名委員詢問，批准這宗申請，會否為容許修改分區計劃大綱圖已訂明的建築物間距位置立下不良先例。雖然如此，該名委員表示支持有關申請，因為沿迦密中學的擬議後移距離已有增加，而視覺通透度和通風均不會受到影響。主席回應時表示，該建築物間距是根據申請人於第 12A 條規劃申請提交的概括擬議發展計劃所界定，而分區計劃大綱圖的《註釋》亦訂明在特殊情況下可申請略為放寬建築物間距位置。申請人已證明略為放寬建築物間距後，通風表現及視覺通透度均可接受。

124. 一名委員認同規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對美化環境建議的關注事宜，原因是該委員認為在考慮將「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的第 12A 條規劃申請時，「休憩用地」用途是十分重要的考慮因素。同一名委員關注到擬議公眾休憩用地的設計現時傾向於作私人用途而不是作公眾用途，並建議申請人應於忠孝街而不是愛晨徑闢設前往公眾休憩用地的主要通道，以及改善美化環境建議中的公眾休憩用地設計。該委員認為，目前的計劃仍有可改善之處。

125. 副主席表示，鑑於學生宿舍屬住宿性質，開放休憩用地予公眾對居住該處的學生應不會有影響。不過，他同意另一名委員的意見，即應該審慎考慮供公眾使用的休憩用地的設計。

126. 主席指出，就提供園景和休憩用地的關注事宜，可透過加入適當的規劃許可附帶條件來處理，而相關政府部門可在有關階段進一步處理可達性的問題。要改善公眾休憩用地的可達性，可考慮多項措施，例如設置指示牌等。

127. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年三月十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議發展不得超過總綱發展藍圖建議的建築物高度；
- (b) 如申請人所建議，須提供不少於 3 500 平方米供公眾使用的休憩用地，並須於每日早上七時至午夜開放，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，須闢設兩條行人通道連接愛晨徑與忠孝街，並須於每日早上七時至午夜開放，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設置緊急車輛通道、消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨車位、避車處、車輛通道及內部車路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 落實環境評估所建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (h) 落實區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

128. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/K7/112 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的九龍何文田布力架街 10、12 及 14 號的地積比率(將九龍內地段第 6812 號餘段由 0.6 倍放寬至 0.6513 倍、將九龍內地段第 6813 號餘段由 0.6 倍放寬至 0.6634 倍以及將九龍內地段第 6814 號餘段由 0.6 倍放寬至 0.6446 倍)及建築物高度限制(由兩層放寬至三層)，以容許就擬議住宅發展關設一層地庫作停車場及附屬機房用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/112 號)

129. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他現時與盧緯綸公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

130. 小組委員會備悉申請人在二零一六年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備土力規劃檢討報告及煙囪排放調查，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

131. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/265 擬在劃為「其他指定用途」註明
「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」地帶的
九龍紅磡寶來街 50 號仁孚停車場大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(汽車陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/265A 號)

132. 秘書報告，何培斌教授已就此議項申報利益，因為其配偶於海濱南岸擁有一個單位。小組委員會備悉，何培斌教授已經離席。

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士報告，申請人的顧問於二零一六年三月十七日提交了進一步資料。有關資料已在會上呈閱，供委員參考。該進一步資料就消防處反對該申請表達關注，並質疑消防處以城市規劃委員會而不是消防處本身的指引為依據，是採取雙重標準。申請人認為，這宗申請並無先例可循，而所提出的規劃理據和優點十分有力，因此要求小組委員會從優考慮這宗申請。由於進一步資料並不涉及修訂發展建議，因此可予接納，亦無須公布以收集公眾意見。

134. 鄭韻瑩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：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營商店及服務行業(汽車陳列室)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請，因為有關樓宇涉及工業用途，而其合計商用樓面面積超過 460 平方米。經考慮申請人於進一步資料所作出的回應，消防處處長維持先前所提出的意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲 26 份公眾意見書，其中 19 份支持申請、三份反對申請、一份要求更多資料以及三份提供有關的資料。支持這宗申請的意見書所提出的理由是：有關申請與附近的高密度住宅發展能夠互相協調；對該區的環境、交通及排水不大可能會造成影響，以及造成火警危險；增加街道的活力，重現街道的生氣；消防處只給予一般的意見，並無詳細解釋；以及技術問題可透過加入相關附帶條件解決。反對這宗申請的理由是：擬議用途會增加車輛流量，產生噪音和空氣污染；曾經有午夜噪音滋擾的紀錄及金柏苑居民曾作出投訴；以及露天停車場違反核准建築圖則的規定。一名提意見人詢問先前的申請不獲批准的理由，而其餘三名提意見人則表示擬議用途不會造成污染，遠比加油站為佳。九龍城民政事務專員表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應考慮從諮詢工作中收集所得的全部意見，以及倘若批准這宗申請，應採取適當措施以處理相關持份者的關注事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途與有關停車場大樓(包括車輛維修工場及公眾停車場)的其他用途及附近地區的住宅發展並非不相協調，亦不會增加建築物的體積或密度。擬議用途不會導致建築物上層的現有公眾停車位減少，而由於有關處所附近 500 米範圍內現時有兩個加油站，因此即使有關建築物不設置加油站，亦不會對駕駛者造成任何不便。由於車輛在營業時間內都是陳列於陳列室內，因此預計不會經常有車輛進出陳列室。有關處所方便易達，

預計訪客會使用公共交通工具前往或使用有關建築物的公眾停車場。從交通影響的角度而言，運輸署署長及警務處處長對這宗申請都沒有意見。即使如此，從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請，理由是有關樓宇涉及工業用途，其合計商用樓面面積超過 460 平方米。有關意見似乎是參照有關「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(規劃指引編號 22D)所訂明現有工業樓宇或工辦樓宇地面一層准許的最大合計商用樓面面積而作出。規劃署已指出上述指引並不適用於目前這宗申請，因為有關處所並不屬於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而有關建築物是專門用作車輛維修及服務中心及公眾停車場。此外，現時申請的汽車陳列室屬於第一欄用途，即「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業或工辦樓宇地面一層所經常准許的用途，不應計入 460 平方米的限制內。有關處所位處地面一層，可直接接達主要街道，這一點亦應予考慮。不過，消防處處長仍然維持反對這宗申請的意見。至於公眾意見書，上述評估亦相關，而關於註明「現有戶外停車場」的地方違反核准建築圖則的意見，則與這宗申請無關。

135. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士回應主席的提問時表示，「汽車陳列室」屬於第一欄用途，即「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業樓宇地面一層所經常准許的用途。

136. 鄭韻瑩女士回應一名委員的提問說，城規會規劃指引編號 22D 訂明，面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積不超過 20% 的附屬陳列室用途，可獲准許而無須提交申請，而在「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「工業」地帶內，有關陳列室用途不應計入工業或工辦樓宇地面一層的最大合計商用樓面面積(設有噴灑系統的最大合計商用樓面面積限制為 460 平方米，而沒有噴灑系統的最大合計商用樓面面積限制為 230 平方米)。主席補充說，上述商用樓面面積的限制亦不適用於工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途，例如銀行。

137. 副主席詢問，城規會規劃指引編號 22D 是否適用於這宗申請，因為擬議「汽車陳列室」可能不被視為有關建築物上層的「車輛保養／維修工場」的附屬用途。鄭韻瑩女士回應說，城規會規劃指引編號 22D 及有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城規會規劃指引(規劃指引編號 25D)並不適用於劃為「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」地帶的處所，而擬議「汽車陳列室」並非「車輛保養／維修工場」的附屬用途。

商議部分

138. 主席備悉，儘管規劃署基於消防處處長從消防安全的角度提出的關注而不支持這宗申請，但「汽車陳列室」屬於第一欄用途，是「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業樓宇地面一層所經常准許的用途。他指出要拒絕這宗申請必須有充分理據支持。

139. 副主席認為，位於有關建築物地面一層的車輛保養／維修工場的客戶服務中心設有一個接待區招持顧客，其可能產生的消防安全風險與擬議汽車陳列室的消防安全風險類似。拒絕這宗申請，缺乏有力的理據支持。

140. 一名委員認同申請人的意見，即與擬議的汽車陳列室比較，有關處所先前的加油站屬於更為不協調的土地用途。同一名委員認為，這宗申請可予批准，因為擬議用途不會增加有關建築物的火警風險。

141. 主席表示，汽車陳列室通常都較寬敞，同一時間內不會有太多顧客在陳列室內停留。因此，「汽車陳列室」屬於第一欄用途，是「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業樓宇地面一層所經常准許的用途。副主席表示，從消防安全的角度而言，汽車陳列室存放的車輛只有少量汽油，與停泊於停車場內的車輛不同。此外，陳列室會採用人羣控制措施，能有效限制在有關處所停留的顧客數目。

142. 委員注意到，消防處處長並不同意有關消防安全事宜應透過訂明須符合該處長要求的規劃許可附帶條件來處理。委員亦注意到，根據核准建築圖則，有關建築物地面一層的現有用

途是「車房、陳列室及加油站」，而有關處所並無註明陳列室用途。主席指出，能否作擬議用途須視乎將有關處所改作陳列室的建築圖則是否獲批而定，而消防處處長須於提交建築圖則階段進一步考慮有關建議的消防安全問題。

143. 一名委員建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須於指定時間內就建築圖則取得批准。秘書回應表示，批准函件內會有概括說明，提醒申請人即使城規會根據《城市規劃條例》第 16 條批給規劃許可，也不應視作其他政府部門亦會就有關發展給予所需的批准。委員備悉並同意有關規劃許可無須附加附帶條件。

144. 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所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年三月十八日止；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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款，並修改下列條款以更正一處打字上的錯誤：

「(b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，有關地段擁有人須向地政總署申請豁免書／修訂契約條件，但並不保證有關申請會獲得批准。地政總署收到有關申請後，會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付豁免費／地價及行政費等。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[潘永祥博士此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/223 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍鑽石山「綜合發展區」用地進行公共房屋發展，包括作「分層住宅」、「商店及服務行業」、「街市」、「康體文娛場所」、「公共車輛總站或車站」、「宗教機構」、「學校」及「食肆」用途（都會規劃小組委員會文件第 A/K11/223 號）

146. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會（下稱「房委會」）提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉文君女士 | — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員； |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來；
以及 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶於房屋署工作，但沒有參與這宗申請。 |

147. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉何培斌教授及潘永祥博士已經離席。由於凌嘉勤先生、關偉昌先生、劉文君女士及劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

148. 小組委員會備悉申請人在二零一六年三月四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

149. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 23

其他事項

150. 由於這次小組委員會會議是今屆會期內最後一次會議，主席藉此機會多謝委員在過去兩年內全力支持小組委員會的工作。

151. 餘無別事，會議於下午一時二十五分結束。