

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年四月六日上午九時舉行的
第 601 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師 / 交通工程(九龍)
李志成先生

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)
張偉雄先生

地政總署助理署長 / 區域 1
黃善永先生

規劃署副署長 / 地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

何安誠先生

羅淑君女士

列席者

規劃署助理署長 / 委員會
靳嘉燕女士

規劃署城市規劃師 / 城市規劃委員會
羅玉鈴女士

開會詞

1. 主席表示，這是二零一八至二零年度都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的首次會議。他歡迎並介紹五位新委員，即蔡德昇先生、劉竟成先生、羅淑君女士、伍灼宜教授及黃煥忠教授。小組委員會備悉，羅淑君女士因事未能出席會議。主席亦歡迎上屆鄉郊及新市鎮規劃小組委員會委員黎庭康先生加入本屆都會規劃小組委員會。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年三月十六日第 600 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零一八年三月十六日第 600 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]

重新考慮根據第 12A 條擬修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》的申請(編號 Y/H3/6)(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 130 號)

3. 秘書報告，二零一八年一月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)獲告知原訟法庭就仲益國際有限公司提出的司法覆核所作的裁決，該司法覆核案關乎都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就編號 Y/H3/6 擬改劃西營盤德星里的「休憩用地」地帶作擬議住宅發展的第 12A 條申請所作的決定。二零一八年二月二日，城規會獲進一步告知當局就該裁決的意見，並決定不就原訟法庭的裁決提出上訴。原訟法庭頒令應把這宗申請交予小組委員會重新考慮。有關程序如下：

- (a) 這宗申請會按原本的申請書重新考慮，以及不須進行公眾諮詢，因為這宗申請於二零一四年首次提交時已諮詢了公眾；

- (b) 申請人和規劃署的代表會獲邀出席小組委員會的會議。規劃署會為此會議擬備一份都會規劃小組委員會文件，有關文件會按既定做法在會議舉行前一個星期發給申請人；以及
- (c) 根據條例第 12A(13)條，申請人可在城規會考慮申請前向其提交進一步資料，所接獲的進一步資料會按城市規劃委員會規劃指引編號 32 處理。

4. 秘書表示已就上述程序徵詢律政司的意見，城市規劃委員會秘書處會去信申請人通知有關安排。委員就此表示同意。

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/H10/9 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》，把位於香港薄扶林置富花園東面的政府土地的申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態古蹟公園」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/9D 號)

5. 秘書報告，劉震宇先生和蔡慕貞女士為申請人的其中兩名代表。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其公司目前與劉震宇先生和蔡慕貞女士有業務往來。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

6. 以下政府的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 一 規劃署港島規劃專員；

謝佩強先生 一 規劃署高級城市規劃師 / 港島；

- 任浩晨先生 — 發展局文物保育專員辦事處文物保育專員；
 - 李愷崙女士 — 發展局助理秘書長(文物保育)3；
 - 伍志和先生 — 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)館長(歷史建築)2；
 - 仇志澄先生 — 申請人
 - 祁梅娟女士
 - 郭錦林先生
 - 劉震宇先生
 - 蔡慕貞女士
 - 劉耀祖先生
 - 羅雅寧女士
 - 吳希文先生
 - 張朝敦先生
 - Ken Borthwick 先生
- } 申請人的代表

7. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接著邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

8. 高級城市規劃師 / 港島謝佩強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) 擬把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態古蹟公園」地帶；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局文物保育專員辦事處原則上不反對這宗申請，因為不涉及清拆歷史構築物，目前亦無計劃把申請地點內五幢三級歷史構築物納入活化歷史建築伙伴計劃。就文物保育、交通及景觀角度而言，康文署古蹟辦、運輸署及規劃署總城市規劃師 / 城

市設計及園境均認為現階段不能就擬議公園提供意見，因為就擬議生態古蹟公園所得到的資料有限。古蹟辦就該公園取得詳細工程 / 設計建議資料時，或可就文物保育方面提供意見，惟該公園的興建和管理事宜不屬古蹟辦的職權範圍。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)及漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)均表示不會承擔發展和管理擬議公園的工作。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲 5 083 份公眾意見書，分別來自一名南區區議員、一些關注組、一個非政府機構、一些區內居民和公眾人士。這些意見書中有 5 081 份支持這宗申請，有一份反對這宗申請，另有一份提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；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。申請地點自首份《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/1》於一九八六年刊憲時已被劃為「住宅(乙類)」地帶。申請地點是二零一四年局部撤銷薄扶林發展限制而建議作公屋發展的六幅政府土地之一，其後被剔出公屋發展項目，以盡量避免延誤落實擬議的公屋發展。倘申請地點日後作住宅用途，便須再進行技術評估，包括文物和生態影響評估。在缺乏技術評估的情況下斷定申請地點不宜劃為「住宅(乙類)」地帶，屬言之過早。申請人並無就如何落實興建擬議公園提供足夠資料。此外，相關政策局亦沒有給予政策上的支持。康文署和漁護署均表示不會負責發展和管理該擬議公園。申請人未能找到其他代理機構牽頭落實興建擬議公園，亦不清楚可如何落實發展該擬議公園，故把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「生態古蹟公園」地帶，並不恰當。至於公眾意見書，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

9. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。仇志澄先生借助投影片介紹這宗申請的背景，並概述其團隊所進行的研究。

他稱進行研究和蒐集資料時，發現申請地點(即置富山谷)極具文物和生態價值，對香港十分重要。他提出以下要點：

重要生態價值

- (a) 申請地點有很多棵古樹名木和受保護樹木，當中大多屬稀有品種，而該處的古樹名木密度甚至較香港動植物公園和九龍公園更高；
- (b) 申請地點亦有很多雀鳥和野生物種，包括果子狸、白腹海鷗及蛇鷗等稀有和受保護的物種，其中很多在《中國瀕危動物紅皮書》被評為「罕見」或「易危」，並受《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)保護。香港浸會大學宋亦希博士在支持這宗申請的信中指出，在申請地點見到這些動物，反映該山谷的生態價值很高；
- (c) 香港大學(下稱「港大」)的學生曾協助就有關河溪進行基線研究，所發現的多種魚類和兩棲類動物中，很多均為瀕危和易危品種，並已列入世界自然保護聯盟的紅皮書內，顯示其科研重要性很高；

文物 / 建築價值

- (d) 申請地點有若干舊牛奶公司遺留下來的構築物，這些均是重要的歷史構築物，該處亦是香港牛奶公司的遺址。根據古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)的評級，牛奶公司牧場遺址有 52% 被列為二級或三級建築，反映牛奶公司牧場遺址具重要文化價值，應進行整體保育；
- (e) 該等在山谷內的構築物鄰近伯大尼修院和舊牛奶公司高級職員宿舍，前者為法定古蹟，後者為一級歷史建築。鑑於申請地點可看到舊式牧場如何運作，建議將這個地方連同伯大尼修院作全面保育；

社會價值

- (f) 牛奶公司創辦人白文遜醫生被譽為「熱帶醫學之父」，他當年成立牛奶公司，為人們提供新鮮、價格相宜而衛生的奶製品，改善市民的健康。他的研

究和工作為內地和香港醫學發展和防控瘧疾奠下良好基礎。他亦與人共同創辦三個機構，為內地和香港醫學發展作出貢獻；

- (g) 在第二次世界大戰之前，牛奶公司是東方最大型的現代化牧場，是牛奶業發展和公眾健康的標誌；以及

擬議生態古蹟公園

- (h) 鑑於申請地點具重要生態和文物價值，應加以保護。興建具備博物館的生態古蹟公園，亦可藉以教育公眾認識香港歷史的這個重要部分。

10. 祁梅娟女士接着重點闡述本地和海外學者提出的支持意見。這些學者包括支持興建擬議生態古蹟公園的張五常教授，他認為破壞該山谷對社會將會是重大的損失。白思德教授認為，有關山谷別具特色，擬議生態古蹟公園可示範新的教育模式。Brian Morton 教授曾進行支持這宗申請的生態研究，他認為若政府、非政府機構及學生各方能為此通力合作，可達致雙贏局面，有助順利闢建有關生態古蹟公園。袁國勇教授則肯定白文遜醫生取得的成就和他對本港醫學發展的重大貢獻，並認為這是一個良好契機保育有關山谷的歷史構築物，讓公眾對白文遜醫生所取得的成就有更深入的了解。

11. 長春社的代表吳希文先生作出陳述，要點如下：

有關山谷的林區狀況

- (a) 雖然有關山谷地點位於「住宅(乙類)」地帶內，但據長春社觀察發現，該地點的狀況與「綠化地帶」相似，除有很多棵古樹名木和大樹外，山谷亦發現有多棵本地樹木；
- (b) 與很多其他荒廢地方不同的是，這個山谷雖曾被人類活動破壞而令其容易受到入侵性植物的威脅，但這個山谷並沒有受如薇甘菊和銀合歡等入侵性植物廣泛入侵而造成不理想的現象。有見及此，這山谷的生態價值不容被低估；

- (c) 雖然如此，鑑於這片荒廢已久的地方正受入侵性植物所威脅，現階段實宜予以妥善管理；

對移植當地樹木的關注

- (d) 鑑於山谷陡峭，而且有很多大樹依附古舊建築和歷史構築物生長或長於斜坡，故難以移植山谷的樹木；以及
- (e) 委員應留意日後在當地進行發展意味着須砍掉多棵古樹名木和珍貴樹木，因為似乎不可能移植該些樹木。

12. 中西區關注組成員羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 海外學者提出意見，表示支持興建擬議的生態古蹟公園。國立臺灣大學黃舒楣教授認為，舊牛奶公司的歷史構築物和景觀顯示殖民地時期的土地用途配合自然環境，委員應考慮按照聯合國教科文組織的準則來評估該地方的文化景觀重要性。該地方的景觀受損會對香港造成損失。台南市社區大學的吳秉玲女士和吳仁邦先生認為，這山谷次生樹林的再生生態系統為多種動植物提供了最合適的棲息地。鑑於十九世紀開始物種加速滅絕的情況，政府有責任保護該地區的生物多樣性；
- (b) 當地發現的遺蹟是舊牛奶公司發展史的重要組成部分。雖然個別構築物已被古諮會評級，但應全面保護整個地區；
- (c) 若保留該區為「住宅(乙類)」地帶，會對其造成潛在威脅；以及
- (d) 房屋署決定不在申請地點發展公屋，顯示該區具生態和文物價值，政府、非政府機構、大學和社會應協力落實興建該生態古蹟公園。

13. 郭錦林先生就文件所載規劃署的評估作出回應，要點如下：

- (a) 根據房屋署於二零一七年五月十二日和二零一七年八月十八日向申請人發出的兩封信件，不在申請地點發展公屋的主要理由是「紓緩擬議發展對有關用地的生態環境、天然河道、遠足徑及舊牛奶公司遺址的影響」，並非如文件所述是為免推遲落實有關公屋發展項目；
- (b) 文件所載規劃署建議的拒絕理由與這宗申請無關；而據觀察，這些理由與為原定二零一六年十一月十一日會議擬備的都會規劃小組委員會文件所載的拒絕理由，有差異之處；
- (c) 申請地點是否適合作住宅發展存在疑問，因為過去自該處劃作「住宅(乙類)」地帶後，過去 32 年該處都沒有發展計劃；
- (d) 他不認為申請人需要證明申請地點不適宜作住宅發展，以支持這宗申請。鑑於申請地點位於政府土地，政府而非申請人應牽頭調查如何落實興建擬議生態古蹟公園。若城規會接納生態古蹟公園的建議，他相信定可取得政策上的支持；
- (e) 他認為從漁護署和康文署就這宗申請提出的意見可以看到該兩個部門不負責任，兩者均表示不會承擔發展和興建擬議公園的責任；以及
- (f) 他希望這宗申請獲得批准，興建首個生態古蹟公園有助下一代了解本港的發展史。

14. 張朝敦先生、仇志澄先生和劉震宇先生作出總結陳述，要點如下：

- (a) 這個山谷的遺蹟和石牆(包括其形狀、形式和建築方法)應予保存，因為該等構築物可能早於 1910 年代興建；
- (b) 這個山谷具重要歷史和生態價值，不是在香港容易找到的山谷。為免申請地點日後進行發展而可能受

破壞，亦為免受入侵性植物威脅，應有適當的管理以保存該區和保護其生物多樣性。

15. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提問。

申請地點的背景和類別

16. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 先前為這山谷舉辦的導賞團詳情；
- (b) 申請地點的類別及其管理現況；
- (c) 申請地點的現狀會否因當局不同意這宗改劃用地申請而受到影響；以及
- (d) 申請地點有否已計劃進行的發展計劃。

17. 申請人仇志澄先生和他的代表蔡慕貞女士作出以下的回應：

- (a) 過去兩年舉辦了多個參觀這山谷的導賞團，包括與地貌岩石保育協會合辦的導賞團，以及為這宗改劃用地申請進行數據搜集的導賞團。這些導賞團都是免費的。薄扶林文化導賞團亦曾舉辦導賞團參觀申請地點和附近的薄扶林村；以及
- (b) 申請地點現已荒廢，並無路標指示牌，其主要通道有部分地方長滿植物和遍布垃圾。

18. 港島規劃專員顧建康先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點是地政總署管轄的一幅未撥用政府土地，並非由個別政府部門管理；
- (b) 目前，公眾可進入申請地點，而所劃的「住宅(乙類)」地帶並不禁止作一般消閒用途。然而，有關建

議若涉及把申請地點改為進行教育活動和工作坊等場地，則視乎該建議的詳情而可能需要申請規劃許可；以及

- (c) 申請地點目前並無發展計劃。倘該處有任何擬議住宅發展計劃，項目倡議者須證明在生態和文物保護方面有否不可接受的負面影響。此外，由於申請地點受薄扶林發展限制所規管，因此須進行相關技術評估以支持局部放寬薄扶林發展限制。

文物保護

19. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 由政府擁有的歷史建築 / 構築物，會怎樣使用；政府的一般文物保護政策為何，對申請地點又有何文物保護政策；
- (b) 如何評定申請地點的歷史構築物應作個別還是集體評級；以及
- (c) 有否長遠計劃以整體保護該地區，或興建一條連接歷史構築物的文物徑，一如屏山文物徑。

20. 發展局文物保育專員辦事處任浩晨先生作出以下的回應：

- (a) 政府擁有的歷史建築 / 構築物會視乎其狀況、位置及是否有營利能力等因素而用作不同用途，有些會供政府部門使用或出租作商業用途，有些會被納入「活化歷史建築伙伴計劃」(下稱「活化計劃」)。不適合活化重用的歷史建築 / 構築物會作原址保留。目前並無計劃把有關山谷的構築物納入活化計劃；
- (b) 現行評估歷史建築 / 構築物文物價值的機制除將之宣布為法定古蹟外，亦會另採用一個評級制度，以評估有關建築 / 構築物的文物重要性。然而，有關

評級制度屬行政措施，為如何釐定文物價值提供客觀基礎，以決定本港歷史建築／構築物的保護需要。歷史建築／構築物文物的評級不會影響其擁有、使用、管理和發展的權利；

- (c) 當局是按一個具透明度的既定機制來評審歷史建築／構築物，並會根據六大準則評定歷史建築／構築物的文物價值，有關準則分別是歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值、地區價值、保持原貌和罕有程度；
- (d) 基於康文署古蹟辦進行的詳細研究，古諮會已評審薄扶林舊牛奶公司的現存構築物(共有 63 項)的評級，當中有六項獲評為二級，有 27 項獲評為三級，其餘則不獲評級。該 63 項中有 10 項(包括五項獲三級評級和另外五項不獲評級)位於申請地點內。舊牛奶公司現存構築物的文物價值和重要性可從所獲的評級反映；
- (e) 經詳細討論後古諮會認為，該山谷內的構築物的文物價值不宜作整體評估，這是考慮到這些構築物分散各處，並無明確界線，而且建築風格各異；
- (f) 推行活化計劃下的舊牛奶公司高級職員宿舍項目時，獲選的營辦商會向公眾展示舊牛奶公司的歷史；
- (g) 目前並無計劃興建文物徑。申請地點有別於屏山文物徑，後者的法定古蹟及已評級歷史建築較為集中，可以文物徑相連；以及
- (h) 申請地點若進行公共工程，則須按文物影響評估機制進行詳細評估(包括評估對歷史建築／構築物的文物影響)，以供古諮會考慮。

申請地點的價值

21. 一名委員詢問，申請地點從生態和文物保護角度考慮的整體價值如何，而有關價值是否已獲得肯定。

22. 港島規劃專員顧建康先生回應說，根據土木工程拓展署為申請地點先前的擬議公屋發展項目進行的初步生態評估，該地區有一些具保育和生態價值的物種和樹木。然而，漁護署並無表示申請地點的生態價值達到應禁止進行發展的高水平。考慮到申請地點的生態情況，房屋署已修訂其發展計劃，把發展項目移至距離河道較遠的地方，以盡量避免可能造成的影響；不過，房屋署最終決定不在申請地點興建公屋，以盡量避免推遲落實擬議公屋發展的時間表。

落實和運作

23. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 維持該地區的現狀而不加管理和維修，會有什麼影響；
- (b) 倘小組委員會同意這宗申請，申請人會否負責興建擬議生態古蹟公園；
- (c) 擬議生態古蹟公園的詳情，該公園的運作會否對申請地點有不良影響；以及
- (d) 申請人有否接觸其他相關各方(包括牛奶公司、政府部門及非政府機構)，以實現生態古蹟公園的構思。

24. 申請人仇志澄先生及其代表劉震宇先生、郭錦林先生及蔡慕貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 若不妥為管理，他們相信有關歷史構築物會進一步破損，申請地點的生態亦可能遭野草和入侵性植物破壞。文件第 9.1.3 段載述漁護署的意見指出，從自然保育角度而言，對有關自然生境作有限度保育無疑會較為可取；

- (b) 他們曾聯絡牛奶公司，並收集了一些有關申請地點歷史的資料。雖然他們未有接觸怡和集團以進一步探討可否落實擬議生態古蹟公園，但包括港大利銘澤堂學生組織、地貌岩石保育協會及城西關注組在內的三方均表示有興趣協力落實該建議；
- (c) 雖然有關建議仍處於構思階段，但他們的目標是把牛奶公司的世紀歷史元素與伯大尼用地的牧場古蹟連接起來，以形成一條宛如「露天博物館」的文物徑，以期保育該地區和有助各界交流知識；
- (d) 根據他們的建議，申請地點不會有新增的發展項目，亦不會對現有河道和申請地點的生態造成破壞；
- (e) 落實擬議生態古蹟公園需要各方(包括政府)通力合作；以及
- (f) 為保育申請地點，必須盡快採取措施清理現有行人徑的垃圾和野草(文件繪圖 Z-4 所顯示的黃色部分)，並應設置路標指示牌和提供背景資料的資訊板。如所提交的進一步資料所述，舊牛奶公司遺蹟已破損不堪，建議進行修復工程使遺蹟盡量回復原貌。此外，亦應舉辦全面涵蓋該地區所有景點的導賞團。

25. 一些委員進一步提出以下的問題：

- (a) 本港有否類似的生態古蹟公園作為例子；
- (b) 應就第 12A 條申請提供多少資料供小組委員會審閱，申請人有否提交足夠資料以支持這宗改劃用途地帶申請；以及
- (c) 倘相關團體及 / 或政府部門已同意提供協助，並牽頭進一步發展這個概念計劃，這會否有助小組委員會考慮同意這宗改劃用地申請。

26. 發展局文物保育專員辦事處任浩晨先生回應說，啟德地區擬建一個以文物古蹟為主題的公園。

27. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 評估第 12A 條申請時，申請人須提供足夠資料為擬議用途提供支持理據，並證明有關建議在技術上可行。就這宗申請而言，鑑於申請人提供的資料有限，特別是申請人未有就如何落實興建擬議公園提供足夠資料，政府部門(如運輸署及及規劃署城市設計及園境組)未能提供意見和評估有關建議是否可行；以及
- (b) 倘物色到代理機構落實有關建議，便應為擬議生態古蹟公園訂定更全面的落實框架，以供小組委員會評估和考慮。

[黎庭康先生此時離席。]

28. 由於申請人及其代表再沒有要點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把決定通知申請人。主席多謝政府的代表、申請人及其代表出席會議。他們全部於此時離席。

[申請人提供的補充資料(包括申請人與房屋署於二零一七年五月十二日及二零一八年八月十八日的電郵函件)已在會上發給委員。]

商議部分

29. 委員普遍認為，申請人為擬備和陳述這個保育概念所付出的努力值得讚賞。委員認為申請人付出的努力，加上古諮會的評級，為日後申請地點的生態保育和文物保存工作提供一個基礎。一些委員提出以下要點：

申請地點的保育價值

- (a) 同意申請地點具某些歷史和生態價值，但其價值未高至要禁止或影響日後進行的發展，尤其是有關發展可以是加入了保育歷史遺址元素的混合發展；
- (b) 應全面考慮申請地點的歷史價值，因為所有構築物均反映舊牛奶公司的歷史；以及
- (c) 就生態和文物角度而言，應就申請地點的保育價值作出集體的肯定，以便為日後生態文物保育工作提供基礎。鑑於申請地點的保育價值，環境及自然保育基金或可作為資金來源，使能更好保育該地區的環境。

現時劃作「住宅(乙類)」地帶是否恰當

30. 儘管上述各點，委員普遍認為現階段未能確立改劃申請地點的理據。委員提出的要點如下：

- (a) 提交第 12A 條申請時，申請人應為有關建議提供足夠資料(如落實時間表及運作機制)，並為有關改劃申請進行全面的評估以作支持。然而，申請人所提交的資料並不足以證明擬議生態古蹟公園在技術上可行和可予落實；
- (b) 申請地點目前並無已計劃進行的發展項目，而且亦無任何贊助人會推展有關生態文物保育計劃；申請人只表示政府應牽頭推行有關計劃；
- (c) 目前所劃的「住宅(乙類)」地帶未必不恰當，因為申請地點於一九八六年劃為「住宅(乙類)」地帶時已確立屬技術可行以及處理相關考慮及關注事宜；
- (d) 倘日後進行發展，須局部放寬薄扶林發展限制，並進行詳細評估以確保不會對生態及文物保育造成負面影響；以及

(e) 鑑於房屋用地需求殷切，可進一步探討結合房屋發展、康樂和保育元素的發展方案，以期在善用土地資源和保育之間達致平衡。

31. 然而，一些委員對申請地點的現有狀況表示關注，因為該地點缺乏管理和保養，公眾可自由進出申請地點，這樣可能會令整體環境質素下降。一些委員建議或可引入一些短期措施，以保護申請地點。

32. 地政總署助理署長 / 區域 1 黃善永先生回應一名委員的提問時表示，為確保公眾安全，若申請地點有任何地方不宜讓公眾進入，地政總署可豎設圍欄禁止市民進入。然而，在申請地點興建和管理生態古蹟公園並不屬地政總署的職權範圍。倘能物色一個代理機構負責落實和管理擬議生態古蹟公園，地政總署可為此安排撥地。

33. 鑑於生態文物保育屬其他政府部門的職權範圍，一名委員認為適宜把委員的意見轉達發展局，以採取更為積極的措施保護申請地點，以免因為公眾遊覽而可能造成破壞。該委員亦要求發展局評估有關山谷的綜合生態及文物價值，並考慮薄扶區舊牛奶公司遺蹟的地區重要性，並探討可能的保育或 / 連發展方案。其他委員同意這個建議。

34. 主席總結委員的意見說，申請地點雖現劃為「住宅(乙類)」地帶，但申請地點目前並無住宅發展計劃。倘申請地點作住宅用途，將有足夠措施保護其生態及文物價值。委員普遍認為申請人主動提出申請以保育申請地點的生態及文物，實值得讚賞。然而，委員普遍認為不能同意改劃有關用地的建議，因為有關建議仍屬構思階段，未能清楚確立可落實擬議生態古蹟公園用途。委員表示同意。

35. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由應強調這宗申請欠缺有關擬議生態古蹟公園的技術可行性和落實安排資料，因為事實上有關建議屬構思性質。另一名委員表示，目前要確定申請地點現時的「住宅(乙類)」地帶區劃並不恰當，屬言之過早。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能提供足夠的詳情證明擬議生態古蹟公園在技術上是可行的；
- (b) 申請人未能提供足夠資料確定落實興建擬議生態古蹟公園是可行的；以及
- (c) 目前要確定申請地點現時的「住宅(乙類)」地帶區劃並不恰當，屬言之過早。」

[馮英偉先生、楊偉誠博士及黃煥忠教授此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/136 在劃為「工業」地帶的新界青衣青衣市
地段第 108 號餘段(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/136A 號)

37. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢有限公司(下稱「聯合船塢公司」)提交，該公司是和記黃埔有限公司和太古公司的聯營公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 一 目前與太古公司有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 一 其公司目前與聯合船塢公司有業務往來；以及

余烽立先生 一 過往與艾奕康公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和環境評估，以回應政府部門的意見。

40. 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。由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其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 3 陸國安先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/410 擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港灣仔
皇后大道東 258 號灣仔街市一樓及地下低層部分
闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/410 號)

41. 秘書報告，申請地點位於灣仔，而這宗申請是由電訊盈科有限公司(下稱「電訊盈科公司」)的附屬公司香港電訊有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與電訊盈科公司有業務往來；以及

邱浩波先生 — 其辦事處位於灣仔修頓中心。

42. 小組委員會備悉黎庭康先生已離席。由於邱浩波先生的辦事處並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師 / 港島陸國安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) 擬闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)；

(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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會共接獲 242 份意見書，其中有 207 份反對這宗申請，有 34 份對這宗申請表示關注，其餘一份則沒有表明支持或反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議電訊無線電發射站規模細小，而且大部分設於樓頂，不會阻擋灣仔街市的通道地方，預期不會對有關處所和四周地方的現有使用者造成負面影響。相關政府部門對這宗申請原

則上不反對或沒有意見。至於公眾意見書所關注的健康影響，衛生署署長表示擬議裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，不會對健康造成重大不良影響。此外，通訊事務總監表示擬議工程應符合電訊牌照所訂的條件。至於其他表示反對的公眾意見書，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

44. 一些委員詢問其他地方(例如商場)有否同樣須向城規會申請規劃許可的類似公用設施裝置，以及體積較細並涉及較少天線的同類裝置須否向城規會申請規劃許可。

45. 陸國安先生回應說，本港有逾 30 000 個同類裝置，大多無須申請規劃許可。由於有關處所位於「綜合發展區」地帶，該擬議電訊無線電發射站被視作「公用事業設施裝置」用途，在有關地帶屬須申請規劃許可的第二欄用途。當局日後按城市規劃委員會規劃指引編號 17A 改劃該「綜合發展區」地帶以反映已落成的發展項目後，適當的用途或會納入無須向城規會申請規劃許可的第一欄用途。

46. 委員對這宗申請沒有進一步的提問。

商議部分

47. 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。有關的規劃許可有效期至二零二二年四月六日止；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。

48. 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。

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

[高級城市規劃師 / 港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/82 為批給在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的香港大潭大潭篤原水抽水站前水務署職員宿舍作臨時「屋宇(改建現有建築物)」用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第A/H18/82號)

49. 秘書報告，這宗申請是由政府產業署提交。福利建築有限公司(下稱「福利建築公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其公司目前與政府產業署及福利建築公司有業務往來。小組委員會備悉黎先生已離席。

簡介和提問部分

50. 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) 為批給作臨時「屋宇（改建現有建築物）」用途的規劃許可續期三年；
- (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，城市規劃委員會接獲一份公眾意見書，主要的意見載於文件第 10 段；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。這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時規劃許可以來規劃情況和四周土地用途並無改變，批

准這宗續期申請，不會帶來負面的規劃影響，而文物保育專員亦不反對這宗續期申請。申請人亦已履行先前規劃許可的附帶條件，有關條件亦已納入租約內。其他相關決策局 / 部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見書，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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，再續期三年，由二零一八年五月十二日至二零二一年五月十一日止，並須附加下列條件：

「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。」

53. 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。

[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。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/77

擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的香港赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號及赤柱地段第 427 號和 428 號)的高度限制以作准許的酒店發展，並擬在「商業(1)」地帶顯示為「行人專用區 / 街道」的地方作「酒店」用途(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/77 號)

54. 秘書報告，何周禮建築設計事務所有限公司(下稱「何周禮建築公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其公司目前與何周禮建築公司有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生已離席。

55. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

56. 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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/119

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶及顯示為

「道路」地方的九龍油塘東源街

油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號、

油塘海旁地段第 57 號和毗連政府土地

興建分層住宅(綜合住宅發展)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/119C 號)

簡介和提問部分

57. 秘書報告，申請人為俊英發展有限公司、榮新發展有限公司、豪華(中國)有限公司及祥啓有限公司，全部均是越秀地產股份有限公司(下稱「越秀公司」)的附屬公司。亞新工程顧問(香港)有限公司(下稱「亞新公司」)、崔德剛建築工程師樓

有限公司(下稱「崔德剛公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及胡周黃建築設計(香港)有限公司(下稱「胡周黃公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與越秀公司、亞新公司、崔德剛公司、奧雅納公司及胡周黃公司有業務往來；以及

余烽立先生 一 過往與奧雅納公司有業務往來。

58. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於余烽立先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已聯絡相關政府部門更新相關的技術評估，以及提交資料予運輸署考慮。

60. 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。由於這是申請人第四次要求延期，而小組委員會已給予合共八個月時間讓其準備及提交進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/326 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘窩打老道147號的地積比率限制(由0.6改至0.6873)及建築物高度限制，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/326號)

61. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。下列委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 一 居於香港城市大學位於九龍塘的宿舍；以及

蔡德昇先生 一 在九龍塘擁有多個物業和泊車位。

62. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而潘永祥博士和蔡德昇先生的上述物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

63. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/20 擬在劃為「綜合發展區(1)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」地方的九龍啟德沐元街新九龍內地段第 6556 號進行綜合發展作辦公室、商店及服務行業、食肆及公共車輛總站
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/20A 號)

64. 秘書報告，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；

余烽立先生 一 過往與奧雅納公司及雅邦公司有業務往來；以及

何安誠先生 一 其公司目前與雅邦公司及呂元祥公司有業務往來。

65. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及同意由於余烽立先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十一日要求延期兩星期才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料回應相關政府決策局 / 部門的意見。

67. 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星期時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給予合共兩個月及兩星期時間讓其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 11

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/K13/303-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於九龍九龍灣宏開道 15 號
九龍灣工業中心地下 1C 室

68. 秘書報告，這宗申請於二零一七年四月七日在有附帶條件下獲小組委員會批准。經兩次獲准延長履行規劃許可附帶條件的期限後，履行規劃許可附帶條件(a)項的限期為二零一八年四月七日。城市規劃委員會於二零一八年三月二十三日，收到把履行規劃許可附帶條件(a)項的期限再延長六個月至二零一八年十月七日的申請。秘書建議不考慮這宗申請，理由是並無足夠時間在履行附帶條件(a)項的指明期限屆滿前取得考慮這宗申請所必需的政府部門意見。

69. 一名委員詢問，申請人履行規劃許可附帶條件(a)項的原先期限。秘書回應說原先的履行期限為六個月(即二零一七年十月七日之前)。

70. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請。

71. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。