

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年十一月二十五日上午九時
舉行的第 316 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生 主席

K.G. McKinnell 先生

吳水麗先生

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲峰教授

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

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)

區偉光先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃景強博士

趙麗霞博士

陳兆根博士

李王佩玲女士

梁乃江教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

張志強先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年十一月十一日 第 315 次會議記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零五年十一月十一日第 315 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 第 12A 條申請編號 Y/H24/1

2. 秘書報告，保護維港行動於二零零五年十月八日提交第 12A 條申請，要求把添馬艦舊址和中信大廈北面一塊土地，分別由「政府、機構或社區(2)」地帶和「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。鑑於這塊海旁用地的土地用途備受公眾關注，她徵求委員意見，以決定是否應把這宗申請轉交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮，而不應由小組委員會審議。

3. 一名委員詢問有關考慮申請的程序安排。秘書解釋，小組委員會考慮第 12A 和第 16 條申請的權力由城規會授予，而小組委員會的一貫做法，是把任何備受公眾關注或有重大影響的申請轉交城規會考慮。小組委員會同意，這宗第 12A 條申請應提交城規會考慮，並會安排在城規會二零零五年十二月十六日的會議中考慮。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 22 號(22/05)
在劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶的
元朗錦田第 107 約地段第 1303 號(部分)、
1305 號(部分)、1308 號(部分)、1311 號(部分)、
1317 號(部分)、1318 號(部分)、1319 號(部分)
和 1320 號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時外展訓練中心(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTN/223)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年十月三十一日接獲這宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零五年八月十九日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/223)的決定。該宗申請擬在錦田北分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶和「農業」地帶的用地闢設臨時外展訓練中心，為期三年。有關聆訊日期尚未訂定。

(iii) 上訴數據

5. 秘書說，截至二零零五年十一月二十五日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 25 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	25
有待裁決	:	1
合計	:	232

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K5/602 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 485 號新九龍內地段第 3516 號 B 分段第 1 小分段及 3516 號 B 分段第 2 小分段九龍廣場地下 2 號鋪用作臨時商店及服務行業(銀行)用途(為期五年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/602 號)
-

簡介和提問部分

6. 該申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的一家附屬公司提交。小組委員會知悉黃澤恩博士和李王佩玲女士現時與信和有業務往來，兩人已就本項目申報利益。李王佩玲女士已就未能出席會議致歉。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議銀行用途；
- (c) 各部門的意見—有關政府部門(包括運輸署、環境保護署、消防處和屋宇署)並無反對有關申請或提出負面意見；
- (d) 並無收到公眾的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.1 段所詳述的理由，不反對該宗申請。有關原因是擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且並非與該工業樓宇的用途不協調。有關政府部門並無反對該宗申請或提出負面意見。

8. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生在回應一名委員的查詢時表示，據消防處所述，裝設灑水系統的工業樓宇內可作商業用途的樓面面積為 460 平方米，而擬議銀行用途並非該準則所涵蓋的用途。

[陳弘志先生此時到席。]

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准該宗臨時性質申請，為期五年，至二零一零年十一月二十五日止，但申請人須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

10. 小組委員會亦同意提醒申請人：

- (a) 向地政總署西九龍地政專員查詢有關申請短期豁免書的資料；以及
- (b) 就提交建築圖則事宜，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關資料。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/K20/92 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(甲類)9」地帶的西九龍填海區海麗邨設立辦公室及電單車車位
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/92 號)

11. 有關申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，並由房屋署擔任代表。以下委員已就本項目申報利益：

- 馮志強先生 - 擔任房委會轄下的策略小組委員會委員；
- 夏鎂琪女士 - 與身為房委會策略小組委員會委員的民政事務總署署長輪流擔任委員一職；

- 麥力知先生 - 與身為房委會策略小組委員會委員的地政總署署長輪流擔任委員一職；
- 吳水麗先生 - 擔任房委會轄下的策略小組委員會委員；
- 黃澤恩博士 - 現時與房屋署有業務往來；以及
- 黃遠輝先生 - 擔任房委會轄下的財務小組委員會委員。

由於副主席未能出席會議，委員同意，主席有必要留下繼續主持會議。小組委員會知悉夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，黃澤恩博士亦已暫時離席。

[麥力知先生和黃遠輝先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議辦公室用途及電單車車位設施；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門(包括運輸署、消防處和環境保護署)對該申請並無提出負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.1 段所詳述的理由，不反對該宗申請。有關原因是擬議用途規模細小，而且可為區內居民提供支援服務。有關政府部門並無反對該宗申請或提出負面意見。

13. 一名委員詢問為何會選擇該申請處所。高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生在回應時表示，該申請處所現正空置，申請人有意把該地方用作區議員辦公室。

商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准該宗申請，但申請人須提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。規劃許可的有效期至二零零九年十一月二十五日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，該規劃許可會停止生效。

[黃澤恩博士、麥力知先生、吳水麗先生和黃遠輝先生此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/KC/316 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌青山公路 585 至 609 號
(葵涌市地段第 366 號)進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/316 號)
-

簡介和提問部分

15. 小組委員會知悉申請人曾在二零零五年十一月十四日要求延期考慮該宗申請，以便有時間就有關政府部門所提出的若干事項，尋求解決方法。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，該宗申請須在申請人所提交的進一步資料收訖當日起計兩個月內，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所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席解答委員的查詢。馬先生和莫先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍伍家恕先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K9/203 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍紅磡(九龍海旁地段第 113 號 D 分段)鶴園東街 4 號恆藝珠寶大廈地下第 1 號工場及 1 樓第 1 至 4 號和 8 至 12 號(部分)工場設置零售商店及陳列室(珠寶貿易)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/203 號)
-

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議零售商店及陳列室(珠寶貿易)用途；
- (c) 政府部門的意見—他特別指出，運輸署因申請人未有為配合擬議用途而在該樓宇提供指定旅遊車上落客貨區及車位設施，加上旅遊車在該處停泊／等候乘客，會嚴重影響附近一帶的交通，因此不支持該宗申請。其他有關政府部門則未有對該宗申請提出負面意見；
- (d) 當局收到六名公眾人士的意見，反對有關申請，原因是申請會導致該區的交通擠塞情況惡化，以及考慮到該樓宇的保安問題；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.1 段詳述的理由，不支持該宗申請。有關原因是申請人未有為配合擬議用途而提供足夠的旅遊車車位及上落客貨設施，以及運輸署不支持該宗申請。

[林雲峰教授此時到席。]

18. 委員提出以下問題：

- (a) 由於擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且並非與區內用途不協調，是否有任何辦法解決運輸署所關注的問題；
- (b) 鶴園東街是雙線單程路，旅遊車在有關樓宇外停泊／等候乘客，會否對鶴園東街的交通造成不良影響；以及
- (c) 旅遊車可否在該樓宇地面一層的停車位上落客，以及可否在附近紅磡道的上落客貨區上落客，以解決該問題。

19. 李啓榮先生在回答時表示，雖然擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，但應按該宗申請本身的情況，特別是會否造成負面影響進行評估。運輸署及公眾人士均對交通問題表示關注。盧劍聰先生指出，雖然區內的交通情況整體上可以接受，但如旅遊車在鶴園東街停泊／等候乘客，可能會阻塞交通。在附近上落客貨區上落客，可在某程度上解決該問題，但乘客須橫過鶴園東街，才可抵達該樓宇。一名委員建議，如批准該宗申請，可附加適當的規劃許可附帶條件，以解決該問題。盧劍聰先生在回應時表示，文件第 12.2(d)段已建議在這方面附加規劃許可附帶條件。

商議部分

20. 委員認為應鼓勵更改「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有工業樓宇的用途。如交通問題可獲解決，當局可能會對該宗申請從優考慮。

21. 主席表示可採用一些措施，包括限制旅遊車在鶴園東街停泊。盧劍聰先生表示，如批准該宗申請，並附加建議的規劃許可附帶條件，是否提交有關泊車和上落客貨的適當建議供運輸署考慮，則由申請人決定。

22. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准該宗申請，但須附加下列附帶條件：

- (a) 應採用適當的耐火結構及設計，將經營零售業務的處所與工業用途部分完全分隔，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在經營零售業務的處所提供的走火通道，應與工業用途部分完全分隔，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 須就申請的零售商店及陳列室用途提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 須就零售商店及陳列室用途提交並落實有關泊車及上落客貨的建議，而有關建議和情況須符合運輸署署長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意提醒申請人：

- (a) 就提交建築圖則事宜，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關資料；以及
- (b) 就申請短期豁免書的批租條件，向地政總署西九龍地政專員查詢有關資料。

[陳華裕先生此時到席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(ii) A/K13/207 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號
九龍灣工業中心地下第 3 號室(部分)
作商店及服務行業(便利店)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/207 號)

(iii) A/K13/208 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號
九龍灣工業中心地下第 5A 室(部分)
作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/208 號)

24. 主席說，由於這兩宗申請(編號 A/K13/207 和 208)均涉及在同一工業樓宇地下的處所作商店及服務行業用途，因此可一併予以考慮。委員表示同意。主席繼而邀請高級城市規劃師／九龍伍家恕先生向委員簡介這宗申請。

簡介及提問部分

25. 伍家恕先生根據文件詳載的內容介紹這宗申請。編號 A/K13/207 申請的申請人申請規劃許可，以便把現有一幢工業樓宇地下第 3 號室作商店及服務行業用途(便利店)。有關樓宇位於劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地上。另一宗編號 A/K13/208 擬於同一工業大廈地下第 5A 號室作商店及服務行業用途的申請在稍後日期提出。在為期三星期的公眾查閱期內，兩宗申請各接獲一份意見書，表示同意申請用途。

26. 伍家恕先生繼續說，消防處反對編號 A/K13/207 的申請，理由是就全面裝設灑水器的工業樓宇而言，可獲接納的樓面面積以 460 平方米為限，然而，申請中的便利店用途的樓面面積已超出有關限制。消防處並不反對編號 A/K13/208 的申請，理由是設於有關樓宇地下的商業用途在計入申請處所的樓面面積後，合計樓面面積不超過 460 平方米。鑑於消防處提出上述意見，規劃署不支持前一項申請，但不反對後一項申請。獲徵詢的其他政府部門不反對這兩宗申請／對這兩宗申請沒有意見。

27. 九龍規劃專員李啓榮先生回應一名委員的查詢時說，據消防處所述，工業樓宇地下可作商業用途的樓面面積為 230 平方米／460 平方米，而士多並非 230 平方米／460 平方米的準則所涵蓋的用途。李先生根據會上呈閱的一份有關消防處考慮工業樓宇內的非工業用途申請的摘錄，說明士多指任何售賣香煙、飲品、罐頭食品和其他日常用品的處所，通常規模細小。編號 A/K13/207 申請所涉的擬議便利店不視作士多，因此，適用於有關工業樓宇樓面面積為 460 平方米的準則須予遵照。

28. 一名委員關注到審批這些申請所採用的「先到先得」處理方法。主席說，小組委員會最近已詳細討論此問題，而消防處亦有代表在場。秘書處現正擬備文件，修改有關工業樓宇內商業用途的城規會指引，以供城規會考慮。

商議部分

29. 主席說，委員就這兩宗申請作出決定前，應審慎考慮消防處所關注的消防安全問題。委員表示同意。

編號 A/K13/207 的申請

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全角度而言，這宗申請不可以接受。

編號 A/K13/208 的申請

31. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准這宗臨時性質的申請，為期三年，至二零零八年十一月二十五日止，但須附加下列附帶條件：

- (a) 應採用適當的耐火結構和設計，把有關地產店鋪與有關樓宇的工業用途部分完全分隔，而有關結構和設計須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意提醒申請人注意下列事項：

- (a) 就地產店舖是否需要修訂契約或申請豁免書，徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；以及
- (b) 所有上落貨活動須遵守現行道路限制的規定。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K14/487 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘勵業街 46 號天輝大廈地下的工場作商業及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/487 號)
-

簡介及提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見－有關政府部門(包括消防處和運輸署)不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 接獲兩份公眾意見，均同意這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 和 11.2 段。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零零九年十一月二十五日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規

劃許可獲得續期，否則在該日之後，該規劃許可會停止生效。
規劃許可須附加下列附帶條件：

- (a) 採用適當的耐火結構和設計，把申請處所和有關樓宇的工業用途部分完全分隔，及把申請處所的走火通道和有關大廈的工業用途部分完全分隔，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

36. 小組委員會同意提醒申請人注意下列事項：

- (a) 就其申請的商店及服務行業用途是否需要申請臨時豁免書，徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；以及
- (b) 任何根據《食物業規例》經營的食肆，須向食物環境衛生署申領有關牌照。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/K14/488 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 P 室用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/488 號)
-

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見 - 特別指出消防處反對這宗申請，因為所申請擬議用途的樓面面積，超出該處對全面裝設灑水系統的工業樓宇可容忍的 460 平方米；

- (d) 接獲四份公眾意見書 - 三份意見書支持這宗申請，一份反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由不支持這宗申請，而主要原因是消防處基於消防安全的理由反對申請。

38. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，這宗申請不可接受。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍伍家恕先生出席回答委員的詢問。李先生和伍先生此時離席。]

[休會五分鐘。]

香港區

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) Y/H3/1 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20》，把劃為「住宅(甲類)」地帶的上環荷李活道已婚警察宿舍舊址改劃為「政府、機構或社區」地帶，作文化及歷史用途／發展
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/1 號)
-

40. 地政總署反對這宗申請，麥力知先生由於是該署代表，因此就本議項申報利益。他又說申請地點被納入 2005/06 年度的勾地表內，而地政總署則代表政府以土地擁有人的身分處理賣地事宜。主席注意到，過往有部分改劃地帶的申請如涉及賣地並遭地政總署反對，地政總署的代表均會申報利益，並在討論及決定申請時離席。他說麥力知先生可以衡量，公眾人士是否會認為，他出席會議會引致利益衝突。秘書說，城規會曾就地政總署代表是否需要在城規會會議申報利益一事徵詢法律意見，而有關意見已適當地反映在城規會的《辦事程序與方法》中。法律意見表示，城規會的官方委員均被期望在提交城規會議決的事項持有意見，但該意見應視為政府部門的意見或政府政策的陳述，而不應視為關涉個人或金錢的利益。一名委員認為，既然地政總署已表明反對這宗申請，麥力知先生無論在場或離席，實際分別都不大。經討論後，委員均同意，麥力知先生如覺得適當，可以繼續留在會議席上。麥力知先生說他覺得適當。

41. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島任雅薇女士及以下的申請人及其代表此時應邀出席會議：

何耀生先生

羅雅寧女士

吳讚梅女士

Mr. John Stuart Batten

Mr. Ian Brownlee

羅啓文女士

黎廣德先生

鄭麗琼女士

陳捷貴先生

42. 主席歡迎上述人士出席，並提及這宗申請是由何先生、羅女士、吳女士及 **Mr. Batten** 提交，而 **Mr. Brownlee**、羅先生、黎先生、鄭女士及陳先生是以申請人代表身分出席會議。

43. 秘書告知委員，申請人在會前提交了兩份新聞報道，提及在申請地點發現了更多的前中央書院石牆的遺蹟，以及有評論指責康樂及文化事務署(康文署)古物古蹟辦事處沒有建議保存這些石牆。

44. 主席繼而簡單解釋聆訊程序，並請任雅薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介及提問部分

45. 任雅薇女士借助 **Powerpoint** 按文件詳載的內容陳述申請，並簡述下列事宜：

- (a) 申請人提交的建議，詳情載於文件第 1.1 至 1.3 段；
- (b) 申請地點及周圍地方的特點，詳情載於文件第 7.1 及 7.2 段；
- (c) 該地點的規劃及土地使用歷史，詳情載於文件第 4.1 及 4.2 段；

- (d) 該地點納入 2005/06 財政年度勾地表的情況，以及擬議的地契條款以保存沿城皇街及荷李活道現有石牆連同牆上樹木、提供 1 000 平方米的公眾休憩用地、垃圾收集站及護理安老院、及限制建築物高度於主水平基準上 150 米，詳情載於文件第 4.3 至 4.5 段。目前，該地點的高度約為主水平基準上 45 米。視乎詳細的設計，將來的樓宇高度約為 105 米（約 35 層）；
- (e) 公眾人士就這宗申請提出的 174 份意見，詳情載於文件第 10.1 至 10.3 段，當中一份意見從經濟增益的角度認為該地點應劃為「住宅(甲類)」地帶；其餘 173 份支持的意見中，有意見認為申請地點應只興建低層樓宇；亦有意見認為該地點應闢作社區及康樂設施或混合重新運用項目，以提供商用地方、工藝室、藝術廊及酒店；也有意見提出應保留及復原該地點的建築物作文娛康樂用途；此外有意見認為該地點的住宅發展會進一步令該區的交通擠塞及環境污染情況惡化。長春社文化古蹟資源中心是支持申請的團體之一，他們認為該地點應該部分改劃為「政府、機構或社區」地帶，部分改劃為「休憩用地」地帶。為期三周的公布期屆滿後，仍收到七份意見，所表達的意見與上述支持意見相似；
- (f) 如果士丹頓街及鴨巴甸街石牆遺蹟的保存價值得以確認，有關方面可與相關政府部門，包括古物古蹟辦事處及地政總署商議加入地契條款，訂明保存石牆的規定；以及
- (g) 規劃署不支持該項申請，理由詳載於文件第 11.1 段。從文件所載的各項理由中，任女士指出，該地點在一九五一年至一九九七年期間一直作住宅用途，即已婚警察宿舍；而在一九九八年由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。根據有關的交通及環境影響評估，預計在該地點作住宅用途，並無不良影響。

46. 主席繼而請申請人闡釋申請。何耀生先生借助 Powerpoint 提出下列要點：

- (a) 香港歷史源起於中上環一帶，但過去二、三十年間，在市區重建的步伐下，該區不少富本地文化特色的歷史建築物相繼被拆毀，餘下的主要歷史建築物有百姓廟、青年會大樓、文武廟、香港醫學博物館、前中區警署等，大部分由中山史蹟徑串連，申請地點位於該史蹟徑的中段，四周歷史氣息濃厚；
- (b) 該地點前身為國父孫中山先生曾就讀的中央書院。一九五一年改建作已婚警察宿舍，但仍保留中央書院多項遺蹟，如周邊圍牆、牆上樹木、士丹頓街大門與花崗岩石柱及石梯。有報道稱城皇街的兩所公廁亦曾一度是中央書院的一部分。公廁的前身及其與中央書院的關係應作進一步研究。由於中山史蹟徑上大部分的歷史建築物已不復存在，申請地點可能是國父居港的唯一遺蹟；以及
- (c) 該處的歷史價值重大，不應出售作住宅發展。城規會應促請康文署古物古蹟辦事處展開全面調查，發掘中央書院所有遺跡。

47. Mr. John Stuart Batten 輔以照片提出下列要點：

- (a) 規劃署根據主水平基準上 150 米的建築物高度限制而測算出將來申請地點的發展樓高為大約 35 層的做法並不準確。他以毗鄰興建中的聚賢居為例說出，在建築物高度限制為主水平基準上 162 米的情況下，即與適用於申請地點的限制相若，樓高可以有約 60 層；
- (b) 區內大部分建築物為低層樓宇。聚賢居聳立該處有如巨幕，與周圍建築物不相協調。如申請地點再向高空發展，後果會更惡劣；以及
- (c) 該區空氣污染嚴重，交通極為擠塞。他的藝術廊於二零零五年十月舉行展覽，期間不少嘉賓對建議容

許在申請地點作高樓大廈式發展極為關注。城規會應該認真考慮公眾人士對發展高樓大廈的反對情緒。

[Mr. Erwin A. Hardy 此時暫時離席。]

48. 羅雅寧女士繼而提出下列要點：

- (a) 十多年來該區不斷發展，高樓大廈林立，嚴重剝奪市民應享有的清新空氣與陽光。很多家長擔心子女健康受影響，紛紛表示支持申請，從大量市民的簽名及公眾人士支持可見一斑；
- (b) 據了解，該區缺乏 9.5 公頃的公眾休憩用地，當地居民急需增闢景觀優美、有座位與兒童遊樂設施的休憩用地。申請地點是該區可應所需的最後一塊公眾用地；反觀該區已有太多住宅高樓，不應再作這類發展；
- (c) 文件指出該地點四周已有高樓大廈，卻無視該區大部分為低層樓宇的事實；以及
- (d) 該區生活質素不斷下降。香港大學一位教授指出，評估發展的優劣時應一併考慮社會成本，例如對兒童健康的影響。

49. 吳讚梅女士繼續陳述申請，提出下列要點：

- (a) 該區大部分建築物的樓齡均超過 40 年，很多發展商均已部署在該區進行重建項目。雖然運輸署在二零零三年進行的商業中心區交通檢討結果顯示，有關道路網可以容納直至二零一一年的所有已知發展項目交通流量，但卻不能肯定是否已經包括全部有潛質重建的項目；以及
- (b) 在所有公眾人士意見當中，只有一個反對意見，該意見是基於政府收入的考慮因素。委員應衡量是否適宜只因金錢回報而犧牲有限的土地資源。

[Mr. Erwin A. Hardy 此時返回議席。]

50. 鄭麗琼女士提出下列要點：

- (a) 康文署古物古蹟辦事處證實，該地點包括前中央書院多個遺跡，是認識國父孫中山先生居港史實的重要古蹟，應該向古物古蹟辦事處取得更多這方面的資料及專業意見；
- (b) 該地點在改建作已婚警察宿舍後，依然提供場地作少年警訊這個區內主要青少年活動機構之用，與社區保持緊密聯繫；
- (c) 應考慮在原址復原中央書院，以作推廣認識香港歷史及通識教育的場所；以及
- (d) 二零零五年十月六日，中西區區議會通過動議，支持把該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，作文化及歷史用途／發展的建議。

51. 陳捷貴先生提出下列要點：

- (a) 申請地點位於中山史蹟徑上，該史蹟徑是該區熱門的旅遊景點。中西區區議會正考慮擴展史蹟徑，把香港大學與甘棠第包括在內；但在加入這些建築物前，申請地點仍是史蹟徑上國父居港的唯一遺蹟，因此該址的歷史價值十分重要，應予保存；以及
- (b) 申請地點是區內僅有可用作提供政府、機構或社區設施的公眾用地。至今仍未有政府部門提出使用該地點的計劃，可能是由於擔心難以保存該處的歷史遺蹟。不過，以高街的舊精神病院為例，保存歷史遺蹟與提供社區設施並非不能共存。舊精神病院也曾經如申請地點般劃作住宅用途，後來城規會因應當地居民的反對而把該處恢復為「政府、機構或社區」地帶。該處如今用作社區綜合大樓，同時保存了舊日的大樓正面及走廊。

[Mr. Erwin A Hardy 此時暫時離席。]

52. Mr. Ian Brownlee 輔以一些圖則、照片及剪報提出下列要點：

- (a) 該區尚欠休憩用地 9.5 公頃，但計劃在該地點興建的住宅發展只會提供 0.1 公頃的公眾休憩用地。該區劃作「休憩用地」的地點，大部分都有嚴重局限，申請地點較適宜作休憩用地；
- (b) 城規會應優先考慮有利公眾利益的設施。內地一些城市(例如東莞)在提供休憩設施的規劃可能比香港做得更好；
- (c) 為更有效解決公眾休憩用地短缺的問題，長春社文化古蹟資源中心建議把申請地點近荷李活道的部分改劃為「休憩用地」地帶，以闢設公園，其餘部分則改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (d) 就文件第 11.1 段所載的規劃署意見的回應如下：
 - 住宅高樓與該區的特色不相協調。此外，一九九七年以後市民對發展的觀點已有改變，較注重休憩用地、通風度與陽光；
 - 二零零三年運輸署進行的商業中心區交通檢討並沒有評估二零一一年以後的交通情況；
 - 沒有解釋為何發展商只須在該地點提供 1 000 平方米的公眾休憩用地；
 - 該地點的最高建築物高度為主水平基準上 150 米，實在過高；
 - 訂明規劃限制，比依靠私人發展商遵守批地條款，更能有效保存樹木及石牆；以及

- 城規會應主動爭取保存文物古蹟，不應待政府檢討保存文物古蹟政策後才作定案。

53. 黎廣德先生補充下列要點：

- (a) 文件沒有載列部分重要資料，例如最近發現的中央書院遺蹟及曾於先前提出在該址開設孫中山博物館的建議。根據可持續發展的防患未然原則，委員必須確保已考慮過所有重要資料，才就申請作出決定；以及
- (b) 政府部門在執行城規會的決定時，往往獲賦予高度的酌情權。城規會有責任維護公眾利益，確保所有重要問題均已適當處理，才讓政府部門跟進。

54. 鄭麗琼女士補充說，一九九八年政府曾計劃把中央街市遷往申請地點。規劃署在諮詢當時的中西區臨時區議會時解釋，把該地點劃為「住宅(甲類)」地帶，會配合遷移街市的建議。該建議後來遭放棄，但政府部門卻沒有交代，為何該地點仍然劃為「住宅(甲類)」地帶。

[Mr. Erwin A. Hardy 此時返回議席。]

55. 委員隨後提出多個問題與意見，撮錄如下：

保存該地點的歷史遺蹟

- (a) 古物古蹟辦事處曾否核實近日報章所報道的中央書院遺蹟是否具保存價值；
- (b) 如果保存該地點的所有圍牆，車輛是否仍然可以進出，而該地點是否仍然適合作住宅發展；

該地點的住宅發展

- (c) 自一九九八年申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶後，當局曾否因應公眾人士對發展密度的取向的改變而檢討該區的土地用途；

- (d) 地契有否就該地點未來住宅發展的商場部分的設計及規模定立限制，以減低對景觀的影響，及幫助保存樹木及歷史遺蹟；
- (e) 有否進行研究，或制訂規劃／設計大綱，以便為日後住宅發展的詳細設計，尤其在保存樹木與歷史遺蹟方面，提供指引；
- (f) 有否任何詳細資料，可供小組委員會設想及評估按 10 倍地積比率進行住宅發展是否與周圍地區互相協調；
- (g) 該地點如按地契建議，扣除公眾休憩用地及私人休憩用地各 1 000 平方米後，可供發展的面積大概只有 3 800 平方米。如果限制建築物高度在主水平基準上 150 米，而又規定須保存樹木與石牆的話，是否可以達到《建築物(規劃)規例》准許的 10 倍地積比率？
- (h) 該地點的 10 倍地積比率是否以整個地盤計算，還是撇除休憩用地計算；
- (i) 日後在該地點興建住宅的發展商是否需要提交發展建議給城規會批准；
- (j) 據環境保護署(環保署)署長稱，該地點任何發展均可能會產生交通噪音與廢氣，影響鄰近居民。為此，有否諮詢環保署署長，該處是否適合維持作「住宅(甲類)」地帶；
- (k) 二零零三年運輸署進行的商業中心區交通檢討是否已經考慮該地點擬議的住宅發展；

提供休憩用地

- (1) 申請人稱該區尚欠 9.5 公頃休憩用地是否正確，這個短缺情況可以怎樣解決；以及

其他

- (m) 據報道，首位在香港土生土長的行政長官曾蔭權先生，曾在該地點的已婚警察宿舍舊址居住。現時是否備有曾特首故居的資料，例如日期、確實單位等，而該地點可能值得保留，以便日後反映該段歷史；

56. 謝建菁女士及任雅薇女士在回答委員的詢問及意見時提出以下各點：

保存該地點的歷史遺蹟

- (a) 古物古蹟辦事處依然在查證最近有關在士丹頓街及鴨巴甸街發現中央書院古牆遺蹟的報道，尚未能作出確認；
- (b) 根據申請地點的地契，主要及輔助的車輛通道分別在荷李活道及鴨巴甸街，而垃圾收集站的進出口則在士丹頓街。這安排有利保存荷李活道及城皇街的石牆及樹木，該等遺蹟經古物古蹟辦事處確認為有保存價值。如果士丹頓街及鴨巴甸街的石牆亦須保存，通道的安排便須修改，這需要進一步研究；

該地點的住宅發展

- (c) 規劃是一個持續不斷的過程。該區在過往數年雖然沒有進行全面檢討，但當局已經把握每一個機會，對個別用地的具體發展計劃進行檢討，並研究該等計劃對鄰近地區的影響，例子有前中區警署大樓的文娛商業發展及市區重建局多個項目；
- (d) 該地點的住宅發展最高地積比率沒有在地契訂明，只受《建築物(規劃)規例》管制。根據《建築物(規劃)規例》，該地點的最高住用地積比率為 10 倍。如果有關用地提供非住用樓面，整體地積比率可能會再略為提高。根據「住宅(甲類)」地帶的區

劃，商業用途只限在發展的最低三層，預計整體地積比率會與 10 倍相若；

- (e) 根據地契，日後興建住宅的發展商必須向地政總署署長提交一份保存石牆及樹木的詳細建議，以供審批。由於該地點有重大局限，因此在制訂設計詳圖方面應給予發展商足夠彈性。現階段暫未有訂明規限，管制如何保存樹木與歷史遺蹟；
- (f) 主水平基準上 150 米這個建築物高度限制，是根據在海傍及山頂所攝景觀而作的視覺影響研究訂出；
- (g) 視乎發展商的詳細設計，該地點的發展應該可達到 10 倍地積比率與主水平基準上 150 米，而無礙保存樹木及石牆。根據地契，發展商必須提交保存樹木及石牆的詳細建議書；但沒有條文保證發展可以達到《建築物(規劃)規例》准許的 10 倍地積比率；
- (h) 該地積比率是以整體地盤面積為基準計算，休憩用地亦計算在內；
- (i) 「分層樓宇」是「住宅(甲類)」地帶下經常准許的用途，無須向城規會取得規劃許可，也可在該地點進行住宅發展；
- (j) 已諮詢環保署署長。他並沒有指出在該地點進行住宅發展有不能克服的環保問題；
- (k) 運輸署在二零零三年進行的商業中心區交通檢討，已顧及該地點的擬議住宅發展及該區所有已知發展；

提供休憩用地

- (1) 該區的地區休憩用地並不缺乏，而且當海旁的中山紀念公園落成後，情況會進一步改善。不過，鄰舍休憩用地卻不足，但礙於選址困難，較難物色恰當

地方增闢。當局已藉重建發展的機會，覓地闢設休憩用地，例如申請地點的日後住宅發展將會提供 1 000 平方米的公眾休憩用地，另加 1 000 平方米的私人休憩用地；以及

其他

(m) 沒有關於曾蔭權先生在該地點的已婚警察宿舍舊址故居的資料。

57. Mr. Ian Brownlee 在回應謝建菁女士對委員的答覆時，提出以下要點：

- (a) 地契並沒有條文規定商業用途只限設於最低三層；以及
- (b) 小組委員會有權決定如何劃定土地用途地帶，但卻無權把規劃規定加入地契。在沒有規劃大綱的情況下，「住宅(甲類)」地帶的發展實際上不受管制。如要落實規劃規定，保存樹木及歷史遺蹟，及提供垃圾收集站及護理安老院，只有依靠地契，但這樣卻未必經常有效。長春社文化古蹟資源中心建議改劃該地點為部分「政府、機構或社區」地帶及部分「休憩用地」地帶，是落實上述規劃規定較理想的方法。

58. 主席澄清，除了劃定土地用途地帶之外，小組委員會亦可以要求有關的政府部門就不同的規劃問題進行研究及匯報。

59. 主席注意到長春社文化古蹟資源中心提出的建議與申請人提出的建議不同。他說申請人的建議，會作為小組委員會考慮的依據，而長春社文化古蹟資源中心的建議則會視為申請支持者的建議。何耀生先生說，申請人支持長春社文化古蹟資源中心提交的建議。Mr. Ian Brownlee 說，小組委員會在法律上有權考慮向其提交的不同建議。

60. 何耀生先生在總結申請人的陳述時提出以下要點：

- (a) 據一份報章報道，古物古蹟辦事處認為該地點的大門的歷史價值低，無需保存。申請人不同意該項意見，原因是相信國父孫中山先生曾從該大門進場參加前中央書院奠基禮；以及
- (b) 中上環嚴重缺乏休憩用地，申請人的改劃地帶建議將會紓緩該問題，並有助保存樹木與歷史遺蹟。海旁的中山紀念公園交通不便，中上環大部分居民都難於前往，因此無法改善有關情況。

61. 羅雅寧女士亦說，小組委員會對申請的決定十分重要，可以為下一代保存香港歷史一個重要的部分。

62. 委員再無其他提問，主席告知申請人及其代表，覆核聆訊的程序已經完成，小組委員會在他們離席後會進一步商議這宗申請，並於稍後通知申請人有關的決定。主席多謝申請人及其代表，以及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

63. 謝偉銓先生就這項申請申報利益，因他從申請人的陳述得悉，他的僱主擁有申請地點附近的其中一項發展。

[謝偉銓先生此時暫時離席。]

64. 主席說申請人與長春社文化古蹟資源中心分別提交了兩份不同的改劃地帶建議。雖然申請人表示支持長春社文化古蹟資源中心的建議，但沒有表明應以此取代他們本身的建議。此外，根據《城市規劃條例》，申請書的任何重大改變應予公布，以供公眾查閱及提供意見。因此，小組委員會考慮申請時，應以申請人的建議為依歸，長春社文化古蹟資源中心的建議只應視為申請支持者的意見。委員同意這點。

65. 委員繼而就申請進行冗長的討論。委員主要的意見與評論如下：

- (a) 小組委員會有責任保存該地點的歷史遺蹟與樹木，及在區內提供更多休憩用地。為求在發展需要、保

存文物古蹟及提供休憩用地三者之間取得平衡，該地點的發展規模需要縮小。較理想的做法，是發展時採用低於《建築物(規劃)規例》上限的地積比率，並只限興建純住宅，不設商業平台，及只設少量車位；

- (b) 該地點在一九九八年改劃為「住宅(甲類)」地帶之後，社會人士對發展密度的期望已有變化。小組委員會在決定是否改劃用途地帶時，應考慮這個轉變；
- (c) 申請地點坐落於中環與半山區接鄰處，位置關鍵，當局應更全面檢討土地的使用，勾劃具前瞻性的規劃藍圖；
- (d) 應向古物古蹟辦事處徵詢更多資料及專業意見，以確定是否要保存申請人聲稱最近發現的歷史古蹟，並蒐集特首曾蔭權先生故居的資料；
- (e) 旅遊事務專員認為該地點沒有旅遊價值之說，可能是出於當時尚未知悉申請人聲稱最近發現的歷史古蹟。此外，應該認真考慮規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即把該地點發展成歷史文化建築群連同休憩用地，會較發展為高樓大廈更為可取。民政事務局正進行的文物建築保護政策檢討也可以是考慮因素之一；
- (f) 地契如不列明申請地點的最高地積比率，又不訂立條文，防止構築物侵佔歷史石牆及樹木，是不能接受的做法。政府應徹底研究有關事宜，作詳細的建議，並經小組委員會通過後，納入地契，而不應單靠私人發展商自行制訂詳細設計；

[林雲峰教授此時暫時離席。]

- (g) 當局沒有理由把該地點劃為「政府、機構或社區」地帶，但發展高樓大廈亦不可取，因為會使現有的交通問題惡化。折衷的辦法是保留該地點為「住宅

(甲類)」地帶，同時制訂規劃大綱，採用更嚴格的發展規範，為日後的住宅發展提供詳細指引；

- (h) 孫中山先生備受本港市民尊敬，他居港期間的歷史遺蹟應盡量保存。為確保該地點的發展不會抵觸保存文物的宗旨，或可考慮改劃該地點為「綜合發展區」地帶，以加強城規會對日後發展的管制；以及
- (i) 應解決該區公眾休憩用地嚴重短缺的問題。

66. 盧劍聰先生在回應一名委員評論運輸署意見時澄清，運輸署沒有說該地點的擬議住宅發展對交通並無影響。運輸署考慮到，由於該地點與半山自動扶梯接近，車輛架次應該不會因發展而大量增加。此外，運輸署二零零三年進行的商業中心區交通檢討，已計算了該地點的住宅發展帶來的交通流量，以及區內所有已知的發展項目。

67. 麥力知先生說地政總署在擬備地契時已經諮詢所有相關政府部門，並在考慮過各部門的要求後，才制訂地契，而並非只顧增加政府的收入。由於該地點已列入勾地表，任何因小組委員會的決定而須對地契作出的改動，或須提交房屋及規劃地政局考慮。

68. 主席繼而總結小組委員會的意見，他說委員普遍認同申請人就保存該地點的文化古蹟及歷史風貌，及該區公眾鄰舍休憩用地不足的關注。不過，申請人沒有提出充分的理據，支持改劃該地點為「政府、機構或社區」地帶的建議。該地點其實可以用作包含保存文物因素的住宅發展，因此可以保留「住宅(甲類)」地帶，不必改劃為「政府、機構或社區」地帶。因應公眾的關注，有關方面可以為該地點訂立發展密度上限、制訂措施以防建築物侵佔石牆及樹木，以及考慮增闢公眾休憩用地。此外，應就申請人稱最近發現的歷史石牆的保存價值，諮詢古物古蹟辦事處。

69. 主席繼續說，一名委員提出一個可行辦法，建議制訂規劃大綱，作為該地點未來發展的指引。主席回應部分委員詢問說，小組委員會通過規劃大綱後，會要求地政總署把規劃大綱的規定納入地契，從而對未來的發展商具法律約束力。麥力知

先生說有關地點劃為「住宅(甲類)」地帶，而通常不會擬備規劃大綱。不過，一般來說，地政總署在擬備地契時，通常會認真考慮相關的規劃大綱。主席亦指出，擬備該地點的規劃大綱，可能會影響該地點的出售情況；而降低發展密度則會減少最終的地價，但該等因素並非小組委員會審議時的規劃考慮因素。地政總署可自行決定，是否需要延遲賣地，以待有關方面擬備規劃大綱。委員同意應由規劃署擬備該地點的規劃大綱，處理上文第 68 段撮錄的公眾關注事宜，備妥後須提交小組委員會通過。

70. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 申請地點自一九五一年起已用作住宅用途，一直以來為住用性質，周圍地區亦以住宅為主，夾雜零星的政府、機構或社區用途，以及商業用地，因此劃為「住宅(甲類)」地帶實屬恰當；
- (b) 根據「住宅(甲類)」地帶的區劃，政府、機構或社區設施及公眾休憩用地均是經常准許的用途，擬議修訂分區計劃大綱圖並非必要；
- (c) 為確保該地點日後的住宅發展，尤其對建築物高度及保存樹木及石牆而言，不會產生不良影響，當局可以制訂足夠機制，包括擬備規劃大綱，以及納入適當的地契條款，以作規管；以及
- (d) 申請人提交的資料未能充分解釋其文物地帶的建議，以說明為何需把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，作文化歷史用途。

[會議暫停五分鐘。]

[黃澤恩博士暫時離席，黃遠輝先生、區偉光先生及邱小菲女士此時離席。謝偉銓先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H15/1 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/20》，把劃為「政府、機構或社區」地帶、「道路」及「明渠」用地的香港仔海洋公園正門前面一塊土地改劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/1 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) Y/H15/2 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/20》，把劃為「政府、機構或社區」地帶的黃竹坑海洋公園道 23 號香港駕駛學院改劃為「其他指定用途」註明「駕駛學校」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/2 號)
-

71. 鑑於申請編號 Y/H15/1 及 Y/H15/2 的申請地點重疊，小組委員會同意在商議這兩宗申請前，先進行簡介和提問部分。

72. 主席就這兩宗申請申報利益，理由是他是旅遊業策略小組成員，而該小組曾表示支持申請編號 Y/H15/1。不過，旅遊業策略小組並無參與這宗申請，而且主席亦沒有出席商議有關建議的旅遊業策略小組會議，加上副主席未能出席是次會議，委員同意主席並不涉及直接利益，並由於情況所需同意他主持會議。

申請編號 Y/H15/1

73. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島吳曙斌先生及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

盛智文先生

李禮賢先生

Tom Mehrmann 先生

朱颯先生

李繩宗先生

鄭育良先生

Malcolm Pearson 先生

凌恩先生

鄧展業先生

Nicolas Brooke 先生

陳錦萍女士

74. 主席歡迎上述人士出席會議。他建議，雖然申請人代表會採用英語申述，但是次為公開聆訊，所以此議項的簡介和提問部分會以廣東話進行。申請人代表同意此做法。

75. 主席簡略解釋聆訊程序，並指出這兩宗申請(Y/H15/1及 Y/H15/2)的申請地點重疊，所以這兩宗申請的簡介和提問部分會輪流進行，而小組委員會會於其後商議這兩宗申請。主席隨即請吳曙斌先生向委員簡述這宗申請的背景。

簡介和提問部分

76. 吳曙斌先生根據文件詳載的內容簡介這宗申請。他提及文件內圖 Z-1，指這宗申請涉及黃竹坑海洋公園現有入口前面一塊佔 2.75 公頃的土地。該塊土地部分在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，另有部分指定為「道路」及「明渠」用地。申請地點上的現有用途包括一所駕駛學校、一個巴士總站及旅遊車泊車位／落客點／等候處。

77. 吳曙斌先生說，申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶、「道路」及「明渠」用地改劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶，以便重新發展海洋公園。在海洋公園重建計劃下，新公園會由兩個主要部分，即海濱樂園(稱為低地部分)和高峰樂園(稱為高地部分)組成，而兩者之間會由高峰列車系統和經改善的吊車系統連接起來。建議的修訂旨在把緊貼海洋公園低地部分現有入口的一塊土地包括在內，以便在海濱樂園北面建造一個新的入口廣場。該入口廣場將會是主要的訪客集合地點，並會直接連接到擬建的南港島線日後設置於海洋公園的車站。該入口廣場會把零售用途、酒樓餐廳、活動

場館及其他附屬設施設置在平台上的一層高構築物內，其下面則為樓高兩層的公共車輛總站和泊車設施。據申請人所說，由於在現有低地部分的範圍內的平地有限，因此申請地點是擴展海洋公園的重要部分。進行重建工程期間，有必要使用申請地點以維持海洋公園正常運作。

78. 吳曙斌先生說，雖然運輸署指申請人的交通影響評估可能高估了平日的交通影響，但運輸署不反對這宗申請。運輸署認為，海洋公園重建不會對南區(包括香港仔隧道)造成無法解決的不良交通影響。然而，到了二零二二年，若沒有南港島線，道路網絡將會不勝負荷，屆時海洋公園將須實施一些管理措施，以免訪客在傍晚繁忙時段大批離開。旅遊事務署支持這宗申請，原因是重新發展海洋公園會加強香港作為亞洲區內首選的家庭旅遊目的地的地位，並會帶來可觀的經濟收益和就業機會。重建計劃亦有助加快改善港島南區的城市更新發展，以及促進發展香港仔區成為旅遊景點。所有其他相關的政府部門均支持或不反對這宗申請。

79. 吳曙斌先生表示接獲五份公眾意見。香港駕駛學院反對這宗申請，理由是海洋公園的擴展計劃會迫使申請地點上現有的駕駛學校遷移，但卻沒有合適的地點永久重置駕駛學校。地鐵有限公司支持這宗申請，因為海洋公園重建計劃會為香港帶來可觀的經濟收益，同時創造就業機會。該公司認為，申請地點的擬議發展應便利地連接日後的南港島線車站。當局接獲的其他意見是關於減輕重建計劃可能帶來的交通問題的臨時紓解措施、重置交通設施，以及調整申請地點界限以避開電線及電訊線路。

80. 吳曙斌先生繼續說，考慮到海洋公園的訪客人數預期會上升，而現有公園內可供使用的平地有限，同時建築期內有需要繼續運作，當局認為在擬議擴展部分擴建一個較大的入口廣場是可以接受的。申請地點四周有休憩用地、康樂及政府、機構或社區用途，適宜用作與旅遊業有關的用途，與海洋公園重建計劃相配合，進一步提升該區的旅遊價值。雖然該計劃會影響 145 棵樹木，但都是普通品種而狀況普通或不良的樹木，而且申請地點內的大棵成齡樹大多會保留下來。建議栽種 180 棵樹木以作補償，而當局亦認為可以接受。預期該計劃不會對交通及城市設計造成嚴重的不良影響。至於由香港駕駛學院提出

反對這宗申請的意見，運輸署和地政總署已在鴨脷洲找到一個合適的重置地點作駕駛學校用途。規劃署基於文件第 11 段詳載的理由，不反對這宗申請。倘小組委員會同意這宗申請，建議把「公共車輛總站或車站」和「公共停車場(貨櫃車除外)」兩個用途加入「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的「註釋」第一欄，以便在申請地點發展擬議的公共交通交匯處和旅遊車／汽車停車位。

81. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

82. 李禮賢先生說，申請人的技術小組出席會議是為了回答委員所提出的任何問題。他接着向委員介紹海洋公園公司的盛智文先生，並請他作出簡述。

83. 盛智文先生說，海洋公園作為香港的重要景點已有 28 年。隨着迪士尼公園及亞洲區內其他主題公園帶來競爭，把海洋公園重新發展為世界級的設施對該公司及香港來說同樣重要。不過，除低地部分以外，海洋公園沒有足夠平地可供擴建之用，以及在重建期間讓公園繼續運作。申請地點對於為新公園建造一個佔地廣闊的入口，並作為連接日後的地鐵車站來說非常重要，亦不能找到其他合適地點。鑑於重建計劃的時間緊迫(第一階段為二零零六年年中至二零零八年，而第二階段為二零零八年至二零一零年)，申請地點須盡快可供使用。至於其他技術問題，包括美化環境及樹木種植，會在重建計劃內適當地安排及落實。

84. 在回應一名委員的問題時，港島規劃專員謝建菁女士確認，如果把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶，海洋公園重建計劃便無須再提交小組委員會。

85. 在回應一名委員的問題時，鄧展業先生說，申請地點上的 350 棵樹木中，有 159 棵會保留，31 棵會移植，但阻礙建築工程及大多狀況欠佳的樹木共有 145 棵，這些樹木難免要被砍伐。不過，在詳細設計階段會研究可否移植更多樹木。盛智文先生補充說，海洋公園主張綠化及投入大自然。該公司向委員保證，在重建海洋公園後會大量栽種植物。

86. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無其他問題，主席告知他們申請編號 Y/H15/1 的聆訊程序已經完成。小組委員會會先進行下一宗申請的聆訊，然後在雙方申請人不在場下商議這兩宗申請，並於稍後通知申請人有關的決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

申請編號 Y/H15/2

87. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島吳曙斌先生、運輸署助理署長／行政及牌照葉文光先生及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

陳致馨先生

呂明堅先生

楊顯中博士

梁盈鈞先生

黃志強博士

盧國英先生

陳志剛先生

謝錦華先生

張美蓮女士

88. 主席歡迎上述人士出席會議。他建議，雖然申請人代表會採用英語申述，但是次為公開聆訊，所以此議項的簡介和提問部分會以廣東話進行。申請人代表同意此做法。

89. 主席簡略解釋聆訊程序，並指出小組委員會仍未就相關的申請編號 Y/H15/1 作出決定。小組委員會會聆聽申請人代表的申述，然後商議這兩宗申請。主席隨即請吳曙斌先生向委員簡述這宗申請的背景。

簡介和提問部分

90. 吳曙斌先生根據文件詳載的內容簡介這宗申請。申請地點約有 1.41 公頃，自一九八三年起以短期租約形式批租給申請

人用作駕駛訓練中心，為期三年，而此後每季續期一次。申請地點坐落在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的土地內。二零零五年九月九日，申請人提交一份建議，擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「駕駛學校」地帶，以便駕駛學校繼續運作。擬議發展涉及兩至四幢樓高一、兩層的建築物，總樓面面積為 860 平方米。據申請人所說，香港目前有四所駕駛學校，申請地點上的該所駕駛學校是港島區唯一一所。自一九八零年以來，政府的政策是透過指定駕駛學校提供街道以外的駕駛訓練課程。申請人為配合此政策而提出申請，旨在提倡道路安全，以及減少由街道駕駛訓練所造成的交通擠塞。該所駕駛學校在申請地點經營 22 年，從未對該區的交通、排水、環境及視覺造成不良影響。二零零五年十一月十五日，申請人提交補充資料，包括一項顧客調查的結果，列明位於利南道的擬議重置地點不適合作駕駛學校用途。申請人請求小組委員會拒絕由海洋公園提出的改劃地帶申請，或者延期就該宗申請作出決定，直至有關合適重置地點的問題得到解決。

91. 吳曙斌先生繼續說，當局已諮詢相關政府部門，包括地政總署和旅遊事務署，該等部門不支持這宗申請，主要理由是有關建議會對海洋公園重建計劃造成不良影響。為重置駕駛學校用途，運輸署和地政總署已在鴨脷洲利南道認定重置地點，而該處會於明年年初公開投標。南區區議會支持把重置地點作該用途。在回應申請人的補充資料時，運輸署再次確認重置地點可提供足夠的設施以訓練司機，並適合作駕駛學校用途。旅遊事務署反對這宗申請，原因是有關建議會阻礙海洋公園的重建發展，並重申如當局延遲審批海洋公園計劃，會嚴重影響整體重建計劃的時間表，以及拖延為香港帶來的經濟利益。建築署亦反對這宗申請，理由是沒有充分理據支持有關建議，而且不會對區內市容有任何改善。

92. 吳曙斌先生說，當局共收到五份公眾意見，當中包括四份來自南區區議會主席、地鐵有限公司、海洋公園公司及南區工商業有限公司的反對，主要理由是申請地點較為適合用作海洋公園的擬議擴展、南港島線車站的可行發展及附屬運輸設施會。餘下的一份意見來自香港電燈有限公司。該公司關注到是否需要把申請地點西南面界線附近的一條現有低壓供電電纜改道／停用。

93. 吳曙斌先生說，規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由不支持這宗申請。申請地點位於海洋公園現有入口。從土地用途規劃的角度而言，當局認為申請地點較適合用作與旅遊有關的用途，以配合近期公布的海洋公園重建計劃。把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「駕駛學校」地帶的擬議改劃用途地帶不符合附近地區的長遠發展。當局已找到一個重置駕駛學校的地點。申請人沒有提出充分理據，以證明申請地點是唯一適合用作駕駛學校用途的地盤。

94. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

95. 陳致馨先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並提出下列要點：

香港駕駛學院

- (a) 申請人香港駕駛學院有 22 年經營駕駛學校的經驗，是行內專家。申請地點是根據短期租約所批租的，可作公開投標，而申請人是以獨立團體名義提出申請，旨在保持香港的駕駛水準。申請人明白即使改劃地帶的要求獲批准，香港駕駛學院亦未必能投得該塊土地；
- (b) 大約有七成在港島區學習駕駛的人士是由香港駕駛學院所訓練的，而過去 22 年來，該校大約訓練出 450 000 名駕駛者。該校有超過 100 名職員，當中 80 名以上是在本地及海外受訓的專業導師；

改劃用途地帶建議

- (c) 政府於二零零零年，採取“雙管齊下”的做法，認為應鼓勵離街駕駛學校的運作。雖然運輸署明白需要指定駕駛學校，但香港現有的四所駕駛學校的所在地點，在法定圖則上並無劃作駕駛學校用途。以短期租約批租的做法與“雙管齊下”的政策並不一致。因此，申請人要求把申請地點作永久駕駛學校指定用途，而該校自一九八三年運作至今，與海洋公園一直相安無事；

- (d) 自二零零五年三月海洋公園公布重建計劃以來，申請人沒有被適當地諮詢；
- (e) 如改劃用途地帶的建議不獲批准，駕駛學校的存在將會受到威脅。強迫香港駕駛學院遷往不適合的地點，會引致該校結業，因而造成失業、駕駛水準下降及道路意外率上升；
- (f) 政府部門反對建議的唯一理據，是申請地點為海洋公園重建計劃的所需的土地。有關部門並非基於技術理由，如不良的環境、交通及排水影響而拒絕這宗申請；以及

位於利南道的重置地點

- (g) 雖然當局在鴨脷洲利南道找到重置地點，但該地點作駕駛學校並不可行。就商業角度而言，重置地點位於偏遠的工業區內。據香港中文大學為申請人所進行的一項顧客調查顯示，擬學習駕駛的受訪者有三成不會選擇位於鴨脷洲的駕駛學校。反之，他們會選擇在街道上教授的導師，即會導致銅鑼灣、柴灣及跑馬地的交通量上升五成。從技術的角度來看，重置地點只提供兩公里的訓練路線。這樣只能提供有限且質素低的路面訓練。根據補充文件第 3.3 段(d)所載，旅遊事務署指業內其他專家亦曾表示支持重置地點，但這一說法並無任何文件支持。

96. 呂明堅先生說，他曾積極參與多個交通及運輸聯會，包括道路安全宣傳運動委員會、貨車車隊聯會及 **International Association for Driver Education**。他借助 **Powerpoint** 軟件作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 位於利南道的重置地點提供兩公里的訓練地帶及測試路線，而位於黃竹坑的現址所提供的訓練地帶及測試路線分別為 51 公里及 4 至 7 公里。位於沙田、元朗及荃灣的其他駕駛學院的訓練區介乎 41 至 78 公里，而測試路線則介乎 4 至 7 公里。根據載於補充文件第 3.1(a)段運輸署的意見，「(重置

地點的)訓練路線的長度跟其他駕駛學校可相比」，這一說法並沒有事實根據。運輸署未有提供所有相關資料，以供南區區議會和小組委員會考慮；

- (b) 申請地點提供多種路面訓練設施，但重置地點只能提供兩個讓路路口。那表示，學習駕駛人士可能會少了機會與其他道路使用者接觸，因而會對他們的駕駛技術造成不良影響。運輸署於補充文件第3.1(b)段的意見，即可利用適當的商業策略吸引客戶，亦沒有事實根據。即使不考慮投資成本，很多地盤限制亦不能解決；
- (c) 申請人曾就重置地點是否合適徵詢兩國際訓練專家，即 Driver Education Centre of Australia (下稱「DECA」)和 Guang An Driving School 的意見。該地點在速度練習、轉線、超車、道路安全意識等方面，主要被歸類為“完全不適合”及“相對不適合”進行道路以外及道路上的訓練。來自 DECA 的專家認為，整個申請地點不適宜作為測試及訓練學習駕駛人士的交通應變能力。另一方面，運輸署只諮詢了一人——荃灣駕駛學校的東主，亦即是申請人的競爭者之一。這裏可能涉及利益衝突；
- (d) 根據世界衛生組織提供的資料，在一九九零年，因道路交通而受傷的人數在各項引致疾病或受傷的原因中佔第九位，至二零二零年，則會升至第三位。因此，有需要改善香港駕駛人士的訓練，而批准這宗改劃用途地帶的建議可達到此目標；以及
- (e) 根據屯門公路交通事故獨立專家小組主席的意見，當局應以提倡良好駕駛習慣及鼓勵負責任和考慮他人的駕駛文化為工作目標，以改善香港的交通情況。

97. 陳致馨先生進一步提出意見，並撮錄如下：

- (a) 重置地點提供兩公里長的訓練地帶，並不足以為學習駕駛人士提供可模擬真實情況的環境；
- (b) 雖然海洋公園重建的重要性是可以理解的，但當局未有妥善地就重建計劃的影響，徵詢香港駕駛學院的意見；
- (c) 海洋公園擬在重建時，把申請地點用作入口廣場，但此用途並非必要，應有其他設計可把所有擬建設施包括在海洋公園的現有範圍內。另一方面，港島區現有駕駛學校對於提倡道路安全來說，是必須的用途；
- (d) 為興建九廣鐵路公司的車站及住宅發展而把大圍駕駛學院遷至小瀝源時，過渡情況很順利。因此，沒有理由不能在這宗申請採取同一步驟，以找出合適的重置地點。要達到此目標，必須有更好的協調及規劃。申請人請求海洋公園考慮分階段進行其重建計劃，以便顧及雙方面的利益；
- (e) 申請人曾選定三個地點：位於南風道近申請地點的選址涉及訴訟，仍未知道何時可供使用；另外兩個選址位於柴灣，其中一個指定作渠務署的工地，而另一個則以短期租約批出，至二零零七年終止。鑑於政府的政策是鼓勵進行離街駕駛人士訓練，當局應考慮批出柴灣其中一個選址作為駕駛學校用途。一個能永久性作駕駛學校用途的地點是必須的；以及
- (f) 他請委員平衡社會需要，並促請政府盡早在柴灣區落實一個重置地點。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

98. 香港駕駛學院主席楊顯中博士接着提出下列要點：

- (a) 申請人曾致力於香港道路安全及減少交通擠塞情況的工作，但現有駕駛學院純粹因一個入口廣場而要被迫遷；
- (b) 申請人是最受海洋公園重建計劃所影響的一方，但從未有機會提出其關注。雖然申請人曾多次要求出席南區區議會的會議，以提出其個案，但都被拒絕；
- (c) 選址應是市場主導的，所以在政府落實其建議的鴨脷洲重置地點前，應先進行市場調查；
- (d) 位於鴨脷洲的重置地點就技術及商業考慮而言，均是不可行的。兩塊土地被一個休憩處隔開，地盤的布局很不理想。該處不會有足夠的訓練路線以進行路面實習，而且沒有公共交通工具可抵達該處，因此會有超過三成擬學習駕駛人士流失予在道路上教授的導師。沒有商業策略可解決申請地點的不足之處，結果會是有人失業及道路交通量增加；
- (e) 現提出三個方案供委員考慮：

方案一

如果小組委員會同意香港駕駛學院為香港發展有效作用，以及申請地點對海洋公園的擴展並非必要，小組委員會應批准申請人的申請，及拒絕海洋公園的要求；

方案二

如果海洋公園可再考慮重建計劃的分期施工，以便申請人有足夠時間先把駕駛學校遷往其他合適地點，小組委員會應延期對有關申請作出決定，以便申請人提交進一步的資料；以及

方案三

如果小組委員會認為兩個申請人的論點同樣有理，便應拒絕這兩宗申請，並下令重新研究此個案，以及公正而妥善地徵詢所有相關人士的意見。

99. 梁盈鈞先生總結說，申請人肩負訓練具責任感的駕駛人士及提倡道路安全的使命。不過，現行的運輸及規劃政策不支持道路安全教育的發展。小組委員會的決定涉及香港人的生命、道路安全及駕駛水準。

100. 一名委員詢問海洋公園重建計劃可否予以調整，配合先重置有關駕駛學校的安排。港島規劃專員謝建菁女士在回應時說，在海洋公園重建計劃下，入口廣場會於第一階段興建，以便海洋公園在重建期內能繼續運作。

101. 一名委員詢問可否儘早提供柴灣的地盤使用，而葉文光先生回應說，就鴨脷洲重置地點已向南區區議會及區內居民進行長時間的諮詢，而位於柴灣的兩個擬議地點較接近住宅發展(包括杏花邨)。當局要就香港駕駛學院的建議向區內居民及東區區議會的諮詢過程會很長而且困難。因此，即使在臨時用途有效期屆滿後，該兩個地點可能仍難以用作駕駛學校用途。

102. 葉文光先生繼續說，運輸署認同良好駕駛技術是重要的。不過，申請人所提及的屯門意外中，駕駛者態度的重要性比技術即便不更重要，也同樣重要。為推廣道路安全及減少路面意外，當局已推行駕駛改進計劃及扣分制。他強調，在香港經營的駕駛學校由運輸署監管，而運輸署才是決定一個地點是否適合用作駕駛學校用途的機構。利南道的重置地點可能不是最理想的地點，但注入若干投資及進行改動後，便會適合進行該用途。在南區區議會會議中，有關利南道地點的所有論點已經過仔細考慮及討論。運輸署不會為求方便而損害公眾安全。

103. 楊顯中博士說，南區區議會有否足夠專業知識來決定一個地點是否適合用作駕駛學校用途，這一點令人懷疑。雖然駕駛時的態度重要，但駕駛技術才是最重要的，而位於利南道的重置地點無法提供適當的技術訓練。如果經營者以商業策略，推介一個位於偏遠地點、不完善的駕駛訓練中心，似乎是不負責任的表現。政府正採取方便及快捷的做法來收回申請地點，損害香港駕駛學院的利益以支持海洋公園重建計劃。

104. 陳致馨先生補充說，位於柴灣的地點狀況良好。如獲批土地，駕駛學校可於三、四個月內開始運作。自海洋公園重建計劃在二零零五年三月公布以來，當局實施了適當程序作為配

合，以加速進行該計劃。當局亦應採取相同的態度，儘早為駕駛學校找出合適的重置地點。

105. 一名委員詢問位於利南道的重置地點的情況。謝建菁女士在回應時說，該塊土地在分區計劃大綱草圖上劃作「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶，現已被荒置，可臨時用作駕駛學校用途。然而，是否把該地點永久用作貨物裝卸用途，須視乎政府現正對有關政策進行的檢討。位於柴灣的地點已規劃作其他用途，因此該等土地不宜指定作永久的駕駛學校用途。

106. 陳致馨先生指出，位於柴灣的地點目前劃作「工業」地帶，而在整個過程中，申請人完全不知道該等土地正被考慮作其他用途。

107. 主席說，這宗申請須考慮的是位於黃竹坑的申請地點的用途，而並非位於利南道及柴灣的其他地點的用途。

108. 葉文光先生在回應另一名委員的提問時說，運輸署採取考試制度，而發出駕駛執照的是運輸署，並非香港駕駛學院。駕駛學校的學員仍然需要通過駕駛考試。

109. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊程序已完成，小組委員會於他們離席後進一步商議這兩宗申請，並於稍後通知申請人有關小組委員會的決定。主席多謝申請人代表、規劃署及運輸署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

110. 就申請人的改劃用途地帶的建議，委員進行討論，而他們的意見現撮錄如下：

- (a) 小組委員會主要考慮甚麼才是這兩宗申請的申請地點的最佳永久用途。委員的共識是擴展海洋公園確有需要，而擴展部分無疑應毗連海洋公園的土地。因此，申請編號 Y/H15/1 所涉及的申請地點應適當地預留作該用途；以及

- (b) 倘小組委員會同意海洋公園公司提交的申請，政府有需要在港島區為駕駛學校提供合適的重置地點。關於重置地點的合適性、另找合適地點的可能性及時間、分階段重建海洋公園，以及重置駕駛學校的協調工作，應由相關的政府部門解決。

申請編號 Y/H15/1

111. 經商議後，小組委員會決定同意申請編號 Y/H15/1 對鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/21 作出的修訂。當局會請行政長官會同行政會議把核准圖發還城規會以作修訂。分區計劃大綱圖的修訂根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報上公布前，會提交小組委員會核准。

申請編號 Y/H15/2

112. 經商議後，小組委員會決定不同意申請編號 Y/H15/2 對鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/21 作出的修訂，理由如下：

- (a) 申請地點更適合用作與旅遊有關的用途，以配合海洋公園重建計劃。當局認為把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「駕駛學校」地帶的建議修訂不恰當，原因是擬議用途不符合附近地區的長遠發展；以及
- (b) 沒有足夠資料證明申請地點是唯一適宜用作駕駛學校用途的地盤。

[杜本文先生此時離席，而 Erwin A. Hardy 先生和 Keith G.Mckinnell 先生此時暫時離席。]

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/H3/366 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
上環永樂街 8A 號興隆樓 4 樓
開設按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/366 號)
-

簡介及提問部分

113. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[陳弘志先生此時離席。]

- (b) 擬議按摩院用途；

- (c) 政府部門的意見－有關政府部門不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見；

- (d) 收到一名公眾人士就這宗申請提出的意見，即關注到擬議用途在該區視為並不恰當；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段及 11.2 段，亦即擬議用途位於商業大廈／辦公大樓，低層設有三間按摩院，高層設有辦公室，所在地區富商業特色。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

114. 港島規劃專員謝建菁女士在回應一名委員的詢問時表示，據警務處處長報告，在同一大廈內現有的三間按摩院並無任何犯罪紀錄。

商議部分

115. 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，條件是須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項許可會有效至二零零九年十一月二十五日止。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終止有效。

116. 小組委員會亦議定促請申請人留意，分別載於文件第9.1.2(c)段及9.1.4(b)段屋宇署總屋宇測量師／港島西及警務處處長的意見。

[Erwin A. Hardy 先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H8/375 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
北角丹拿道44至58號友福園1樓A室及
B室
開設宗教機構(聖經研習室)
(都會規劃小組委員會文件
第A/H8/375號)
-

簡介及提問部分

117. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作宗教機構(聖經研習室)用途；
- (c) 政府部門的意見－有關政府部門不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 收到四名公眾人士的意見－一名提出某些關注事項，一名不支持這宗申請，另外兩名提出反對，理

由是對居民帶來滋擾，造成消防安全和保安方面的問題。關注事項撮錄於文件第 9 段；以及

[K. G. McKinnell 先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段及 10.2 段，亦即擬議用途並非與上述大廈平台的現有商業用途及附近的發展不相協調；由於有兩個獨立樓梯可作上述處所的通道，應該不會帶來滋擾和保安問題；以及有關政府部門，包括消防處及運輸署不反對這宗申請。

118. 委員並無就申請提問。

商議部分

119. 一名委員建議，倘這宗申請獲得批准，應促請申請人使用上述大廈的主要入口，以減少可能對居民造成的滋擾。

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請，條件是須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。

121. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 留意分別載於文件第 8.1.2 段及 9.1 段的屋宇署總屋宇測量師／港島東及公眾人士的意見；
- (b) 避免使用上述大廈的主要入口，以減少可能對居民造成的滋擾；以及
- (c) 就擬議用途諮詢上述大廈的居民。

[謝偉銓先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/H11/92 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
金鐘正義道前英軍軍火庫舊址
設置康樂、體育或文化場地
(修訂已核准的計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/92 號)
-

簡介及提問部分

122. 這宗申請由亞洲協會香港分會提交。小組委員會獲悉，林雲峰教授與申請人的其中一間顧問公司創智建築師有限公司現時有業務往來，他就此議項申報利益，並已離席。

123. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議修訂先前已核准的計劃，作為設置康樂、體育或文化場地用途；
- (c) 政府部門的意見－有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 收到十九名公眾人士的意見，十六名對這宗申請提出反對，理由是對繁忙擠塞的正義道、金鐘道及堅尼地道帶來額外的交通量，對該區的自然環境和生態造成不良影響，另有一名提出支持意見，兩名提及及其他意見。公眾人士提出的主要論點撮錄於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段及 11.2 段，亦即這宗申請主要是進行修訂，以改善先前已核准的計劃(編號 A/H11/75 的申請)，透過重劃行人天橋界線，以減少對某些橄欖樹的影響，而最終減低對馬里亞那蝙蝠棲息地的影響。重新安排第 GG 座的用途，會令該座大廈作更有益用途，並減低對歷史建築物的視覺影響。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

124. 一名委員詢問有關提供訪客中心的事宜，港島規劃專員謝建菁女士在回應時表示，在舊實驗室大樓的多用途室亦用作公眾人士的訪客中心。

125. 主席問及擬議修訂對樹木的影響。謝建菁女士在回應時表示，主要的修訂關乎重劃行人天橋界線。已批准的計劃原來的定線涉及在申請地點的兩個部分之間的小圓丘進行地盤平整工程和砍伐樹木。經修訂的行人天橋定線會避免對小圓丘造成影響，因此會減少砍伐樹木，而這方面可視為對已批准的計劃作出改善。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可會有效至二零零九年十一月二十五日止，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終止有效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實詳細的勘察樹木計劃、保護樹木計劃及美化環境建議，而有關計劃及建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交及落實總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交及落實關於現有歷史建築物的自然保育計劃，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 設計及提供緊急車輛通道、行人徑及旅遊車上落客車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 提交經修訂的渠務影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

127. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列人士的意見，即地政總署地政專員／港島西區及南區、建築署建築設計處技術諮詢及圖則審核分處、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／港島西、渠務署總工程師／香港及離島和民政事務總署中西區民政事務專員，分別載於文件第 9.1.1 段、9.1.4 段、9.1.6 段、9.1.8 段、9.1.9 段、9.1.10 段及 9.1.12 段。亦應促請申請人留意當時的地政總署地政專員／港島西、建築署及當時的土木工程署就都會規劃小組委員會文件第 A/H11/75 號第 8.3 段先前已批准的申請所提出的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/H21/125 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
康山康安街 18 號 2 樓(部分)
開設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/125 號)
-

簡介及提問部分

128. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作宗教機構(教堂)用途；
- (c) 政府部門的意見－述明屋宇署反對這宗申請，因為擬議用途設於上述處所的二樓，根據已獲批准的建築圖則，會妨礙向三樓的幼稚園用途提供走火通道。這宗申請並無提供資料，以證明就擬議用途提供的走火通道、耐火結構及負荷能力是足夠的。當局接獲申請人於二零零五年十一月二十一日發出的信件，對屋宇署的意見作出回應，而屋宇署在回應時維持其意見。申請人的信件及屋宇署於二零零五年十一月二十三日發出的備忘錄已於會議上提交，以供委員參閱；

- (d) 收到 12 名公眾人士的意見，一名表示支持，另十一名反對這宗申請，理由是擬議用途會帶來保安問題和對區內居民構成不便，而且不能迎合區內居民日常的需求；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，因為擬議用途設於上述處所的二樓，按已獲批准的建築圖則所示，會妨礙向三樓的幼稚園用途提供走火通道。這宗申請並無提供資料，以證明就擬議用途提供的走火通道、耐火結構及負荷能力是足夠的。

129. 主席詢問屋宇署提出的關注事宜，可否透過施加適當的附帶條件來解決，港島規劃專員謝建菁女士在回應時表示，申請人沒有提交進一步的建議，以解決屋宇署的關注事宜。一名委員問及可否提交經修訂的建築圖則，把幼稚園用途更改為商業用途來解決這個問題，謝建菁女士表示這個辦法或可接受，然而，由於申請人只是上述處所的租戶，申請人不大可能會提交建築圖則，以更改三樓的用途。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提供資料，以證明就擬議宗教用途提供的走火通道是足夠的。

[黃澤恩先生此時離席。]