

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年九月五日上午九時
舉行的第 380 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃遠輝先生	副主席
陳華裕先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
梁剛銳先生	
李偉民先生	
鄧淑明博士	
運輸署助理署長(市區) 盧劍聰先生	
環境保護署首席環境保護主任(市區評估) 李韓琇玲女士	
地政總署助理署長(九龍) 麥力知先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳弘志先生

邱小菲女士

方和先生

李慧琮女士

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年八月十五日
第 379 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年八月十五日第 379 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，上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/185 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
油麻地加士居道 30 號
伊利沙伯醫院 D 座地下低層(部分)
開設食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/185 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆(咖啡店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示並不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所開設咖啡店的發牌規定徵詢食物環境衛生署署長的意見；以及
- (b) 留意在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 5/660 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣道 800 號香港紗廠工業大廈第 1 及 2 期地下 C2B(前面部分)及 C2C 單位用作商店及服務行業用途(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 5/660 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示並不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月五日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所設置走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就提供足夠的走火通道、設置供殘疾人士使用的通道和設施、利用抗火結構把申請處所與同一建築物的其他現有用途分隔、以及提供足夠的衛生設備，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交改建和加建建議的事宜；以及
- (b) 留意在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/31 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
荔枝角寶輪街 9 號九龍巴士總部大樓
興建酒店(修訂已核准的綜合住宅及商業發展計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/31B 號)

簡介和提問部分

[陳旭明先生此時暫時離席。]

11. 秘書報告，這宗申請由一間涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的合資企業提交。陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已暫時離席，方先生已就無法出席會議致歉。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(修訂已核准的綜合住宅及商業發展計劃)；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關建議會促進新酒店房間的供應，擴闊訪客的住宿選擇，並有助會議展覽業、旅遊業和酒店業的快速發展；
- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲 15 份公眾意見書，三名提意見人表示支持申請，11 名提意見人表示反對，餘下的一份公眾意見書並無表明支持還是反對申請。支持申請的公眾意見書表示擬議發展能活化該區，亦能與附近的住宅發展互相配合。提出反對的提意見人所持的主要理由，是擬議發展會妨礙空氣流通，施工期間會產生空氣和噪音問題，寶輪街的交通會受到影響，擬議建築物高度會造成屏風效應，缺乏遊客支援設施，以及曼克頓山第六座一些單位的景觀會被阻擋；
- (e) 由申請人提交的補充資料的法定公布期內接獲五份表示支持申請的公眾意見書。提意見人認為擴闊道路會大大改善行人流通和減低交通危險。新酒店或有助改善現有九龍巴士總部大樓的視覺形象；而酒

店十分接近公共交通設施，能利便酒店使用者。新酒店亦可能會促進香港的旅遊業；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。在有關「綜合發展區」用地的核准規劃大綱內，現有總部大樓被保留作辦公室用途。從規劃的角度而言，酒店屬商業用途，因此擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，與附近的住宅／商業發展亦並非不相協調。有關酒店發展不會對環境和交通造成負面影響，而所有獲徵詢意見的部門均對申請沒有反對或負面意見。小組委員會先前曾批准在九龍區的酒店發展，最高地積比率為 12 倍，包括支援設施的總樓面面積在內，目的是確保地積比率符合「商業」地帶的發展限制。規劃署建議就擬議酒店發展提出一項規劃許可附帶條件，把最高非住用地積比率訂為 12 倍，包括支援設施在內。對於區內人士關注土地用途是否協調、對環境／交通的影響、建築物高度和阻擋視線的問題，當局認為擬議酒店發展大致符合有關的規劃意向，與附近發展的用途並非不相協調。相關政府部門並無就這宗申請的交通、環境和建築物高度事宜提出反對。

13. 一名委員詢問如何防止酒店房間變為住宅單位。地政總署助理署長(九龍)麥力知先生回應時表示，倘進行擬議酒店發展須修訂契約，便會在契約內附加一項條件，限制以整幢形式轉讓出售酒店建築物。然而，倘並無必要作出契約修訂，便會由屋宇署署長根據《建築物條例》執行管制。

14. 一名委員留意到擬議建築物高度比現有總部大樓高約 26 米，要求澄清相對於先前的核准計劃，現時建議的總樓面面積是否有所增加。莫炳超先生澄清說，有關「綜合發展區」用地的規劃大綱規定，總部大樓重建後的總樓面面積限於現有總樓面面積，即約 14 559 平方米，因此酒店發展的擬議整體總樓面面積與現有總部大樓的總樓面面積相同。然而，擬議整體總樓面面積沒有包括酒店 5 樓的支援設施及 6 樓的機電設施，各佔樓面面積 680.7 平方米。

15. 一名委員提及文件第 13.2 段，詢問為何修訂先前核准計劃所訂立的規劃許可附帶條件及指引性質條款，並詢問有關修訂會否影響「綜合發展區」地帶的規劃意向。莫炳超先生表示，該「綜合發展區」用地的大部分已發展成稱為「曼克頓山」的綜合住宅及商業發展。由於與曼克頓山有關的規劃許可附帶條件和指引性質條款已經落實／履行，刪除該等已完成項目及收納涉及現時這宗申請的新項目是適當的。

16. 一名委員留意到環境保護署署長的意見，即須就酒店中央空氣調節系統的鮮風入口選擇適當的位置，詢問這點為何沒有收納在規劃許可附帶條件或指引性質的條款內。莫炳超先生表示，此事會在提交建築圖則以供屋宇署批准的詳細設計階段處理。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(市區評估)李韓琇玲女士回答這名委員的進一步詢問時表示，該署的意見只是提醒申請人。由於涉及的是建築設計事宜，申請人委託的認可人士應較適合就擬議酒店發展的正常運作決定鮮風入口的位置。另一名委員關注空調機組對附近居民造成的噪音影響，特別是附近住宅建築物的高度低於擬議酒店。李韓琇玲女士表示通風系統噪音受《噪音污染條例》管制。當局會要求酒店管理層妥為保養空氣調節系統，以免對附近居民造成負面的通風系統噪音影響。她表示倘環保署接獲關於通風系統噪音的投訴，該署職員會採取適當的跟進行動。她進一步表示熱氣滋擾亦受到管制，屬食物環境衛生署的職權範圍。

[杜本文博士此時暫時離席。]

商議部分

17. 委員同意須附加一項指引性質條款，以提醒申請人文件第 10.1.8 段所載的環保署意見。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 及第 16 條，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，核准總綱發展藍圖及批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一二年九月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就發展計劃提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，收納下文(b)至(m)項所訂立的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實泊車設施建議，有關設施包括三個私家車車位、兩個的士及私家車避車處，一個旅遊巴避車處、一個輕型貨車上落客貨處及另一個輕型貨車及小型巴士共用的上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 位於現有九龍巴士總部地盤的擬議酒店發展，其最高地積比率(包括支援設施在內)不得超過 12 倍，而支援設施是指《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的用途，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，於擬議酒店發展的 2 樓及 3 樓設 24 小時公共通道，連接行人天橋與毗連綜合住宅及商業發展的公眾休憩用地；此外，通往擬議酒店發展的行人天橋連接點在結構上須與行人天橋分隔，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 一如申請人所建議，設計、提供並保養位於擬議酒店發展東北界線的擬議斜角，斜角的行人徑須 24 小時向公眾開放，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 一如申請人所建議，保養寶輪街和百老匯街(東部)的行人徑及「綜合發展區」用地南面界線沿線的一條行人路(闊 3.5 米)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 一如申請人所建議，設計、提供及保養行人天橋，在適當的上落處設置自動電梯設施；行人天橋至少闊三米，跨越荔枝角道和葵涌道，連接「綜合發展區」用地及美孚巴士總站和港鐵美孚站；另提供一個行人天橋連接點，連接月輪街和寶輪街之間的

「政府、機構或社區」用地，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 一如申請人所建議，保養一條 24 小時開放的公共行人通道；該通道的最小淨闊度為四米，穿越連接寶輪街和百老匯街的商業／住宅發展的地面一層，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 設計並提供污水接駁設施，連接擬議酒店發展與寶輪街和月輪街的區內排污系統，包括進行現有排污系統的改善工程(倘有必要)，以處理重建項目所產生的額外污水，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 設計、提供並保養不少於 4 141 平方米的公眾休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就「綜合發展區」用地提交並落實園景設計總圖，包括在百老匯街劃設一種植地帶及沿地盤界線劃設一種植地帶，沿西面和南面界線的種植地帶至少闊 1.5 米，沿東面界線的闊三米，並確保路邊種植不會妨礙任何擬議或現有地下設施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (m) 提交並落實擬議酒店發展的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

19 .小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意經核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條的規定，由城規會主席核實後存放於土地註冊處。申請人應在可行的情況下，盡早將相關的規劃許可附帶

條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；

- (b) 確保有關酒店的外牆，包括外牆的材料、顏色及／或任何外牆照明，均與毗鄰的住宅社區彼此協調，對該社區的影響亦須減至最低；此外，鑑於有關建築物的體積甚大，申請人須進一步研究可否增加酒店發展的可透性；
- (c) 就連接擬議酒店、行人天橋和公眾休憩用地，參考建築署所頒布關於外部範圍、休憩用地和綠化空間全面通達性的指引；
- (d) 留意根據《旅館業條例》獲發牌的擬議酒店和支援設施範圍必須在建築圖則上清楚標明，而各擬議發牌範圍實際上須連成一體，不得被其他佔用者或用途分隔；
- (e) 留意食物環境衛生署的意見，即酒店內的所有餐廳和酒吧在展開食物業業務前必須先取得有效的食物業牌照，而酒店內的餐廳須採取預防措施，以免煮食油煙對附近居民構成滋擾。酒店所產生的垃圾乃行業廢物，酒店管理層須妥為安排收集和棄置事宜；
- (f) 在建築圖則階段就地盤界線、地盤面積和於政府土地上方行人天橋擬議連接的詳情，徵詢地政總署九龍西區地政專員的意見，並與毗鄰發展的業主就相關公眾休憩用地的任何接駁事宜作出安排；
- (g) 就酒店地盤的車輛通道及長車出入口徵詢運輸署助理署長／市區的意見；
- (h) 向路政署總工程師／路燈提交關於「綜合發展區」用地外街道照明的建議，以徵詢意見／提請批准；
- (i) 就擬議酒店發展的工程可能會侵入港鐵防護邊界的問題與香港鐵路有限公司聯絡；以及

- (j) 留意環境保護署署長的意見，即須在詳細設計的階段就擬議酒店發展中央空氣調節系統的鮮風入口選擇適當的位置，以免令未來的住客面對不可接受的環境滋擾／影響。

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/104 擬在劃為「其他指定用途」註明
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的
青衣担杆山路青衣市地段
第 14 號(部分)地面一層
闢設貨倉(倉庫作貯存鋼板及鋼材料)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/104 號)

簡介和提問部分

20. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月十一日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間處理政府部門關注的問題及擬備補充資料。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

港島區

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議(整個議程項目)]

《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/9》的
擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 26/08 號)

22. 秘書報告，方和先生在淺水灣道擁有一個單位，已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已就無法出席會議致歉。秘書亦告知與會者文件第 5 和第 9 頁的替代頁已發送給委員，而 Kenneth Howe 先生於二零零八年九月三日關於對圖則的其中一項擬議修訂的來信，亦已於會上呈閱，以供委員參考。

23. 高級城市規劃師／港島林智文先生借助 Powerpoint 簡報工具，簡介壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖(下稱「該圖」)的修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (a) 該圖的擬議修訂詳載於文件第 4 段和附件 II(A)，主要是把位於淺水灣泳灘的海景大廈和毗鄰公眾停車場由「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便把有關地點作酒店和商業用途。該「綜合發展區」用地的最高建築物高度為主水平基準上 13 米，最大總樓面面積為 4 300 平方米(不包括重置的公眾泊車位)。此外，在深水灣的一塊天然林地是罕有的灌木馬兜鈴科(海邊馬兜鈴)在香港最大尚存群的所在地，擬由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶，以便能實施更妥善的規劃管制，防範人類活動或發展。再者，於一九七六

年首次建議的路線 81，是一條連接港島東部和南部的非常長遠策略性路線。現建議把其擬議路線從該圖刪除，原因是預計該等地區的交通需求不會大增，故此不再需要為該道路預留土地；

- (b) 該圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 5 段和附件 II(B)，主要是就「綜合發展區」地帶收納新的「土地用途表」；
- (c) 當局趁此機會更新該圖的《說明書》，詳載於文件附件 II(C)，以反映該圖的最新狀況和規劃情況；
- (d) 旅遊事務專員指出，就有關用地進行規劃時，商業可行性亦應考慮在內，建議就「綜合發展區」用地的土地用途容許更大彈性，減少對實際形式的限制，特別是在設計和總樓面面積管制方面。規劃署認為「綜合發展區」地帶內已包括了一系列的商業用途，令土地用途具有充分的靈活性。由於有關地點位置顯眼，必須就未來發展的布局和設計訂定適當的規劃管制，以免出現不相協調的發展；
- (e) 南區民政事務專員表示，附近地區的業主立案法團及居民反對把海景大廈和毗鄰公眾停車場改劃為「綜合發展區」地帶的建議。他們反對的理由和關注的事宜是，必須保留該區的休憩用地和低密度特色，而酒店／商業發展並不適宜設於該地點；擬議新建築物過高，會阻擋視線，影響空氣流通和破壞現有特色和景致；現有的海灘道不能應付增加的交通量，而所增加的交通量會對環境造成負面影響；有價值的大型古樹須於有關地點保留；興建工程會造成空氣和噪音問題，酒店／咖啡店廚房排出的煙味亦會造成空氣質素的問題；此外，必須解決殘疾人士前往海灘的通道問題；
- (f) 當局在南區區議會地區發展及環境事務委員會二零零八年三月十日的會議上，徵詢了委員會對改劃海景大廈及毗鄰停車場地帶建議的意見。委員會成員

大致上支持有關建議和發展參數，但要求當局評估建議對交通的影響和海景大廈的歷史價值；

- (g) 古物古蹟辦事處表示海景大廈既非法定古蹟，亦非經評定等級的建築物。雖然大廈也許建於上世紀四十年代，但大規模的改建和其後的加建工程已令其真確性減弱。無論從歷史角度或建築角度而言，大廈的文物價值均偏低，因此當局並不反對擬議重建；以及
- (h) 倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在展示期之前或期間，當局會進一步徵詢南區區議會的意見，視乎區議會的會期而定。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

24. 林智文先生表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年九月四日接獲 Kenneth Howe 先生的來信，建議修復並利用現有海景大廈作餐廳及旅遊設施。由於 Kenneth Howe 先生提及海景大廈的歷史價值，當局再就此尋求古物古蹟辦事處的意見。古物古蹟辦事處回覆時表示，海景大廈的文物價值並不高，確定不反對有關建議。然而，林智文先生表示，改劃地帶建議不會排除活化再用現有海景大廈的方案。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

25. 一名委員表示淺水灣對香港有獨特意義，並且留意到有區內人士反對改劃地帶作酒店發展的建議。雖然擬議的「綜合發展區」用地會受到發展限制，但這名委員提及文件圖 7，表示擬議最高建築物高度為主水平基準上 13 米，會阻擋公眾由道路望向海灘的視線。林智文先生解釋指由於有關地點呈細長形，公眾可沿淺水灣道多個地點觀望海灘，而有關照片是於淺水灣道的巴士站拍攝。他表示在圖 7 上關於主水平基準上 13 米的虛線僅屬指示性質，目的是顯示未來發展的最高建築物高度。由於「綜合發展區」用地的面積約為 4 400 平方米，而總樓面面積限制是 4 300 平方米，總地積比率會少於一倍。鑑於

主水平基準上 13 米的最高建築物高度可容許興建兩層高的建築物，整個發展不大可能會樓高兩層。此外，最高建築物高度設在主水平基準上 13 米，在淺水灣道仍然可以觀看海景，同時亦可讓未來發展有合理的樓底高度。林智文先生回應這名委員的進一步問題時表示，文件圖 8 所載的假定計劃只是用來展示發展概念的指示計劃。實際的發展計劃連同視覺影響評估等必需的技术評估，會在提交總綱發展藍圖的階段提交城規會批准。林智文先生回答主席的詢問時表示，當局將會擬備載有詳細設計規定的規劃大綱，作為「綜合發展區」用地未來發展的指引。

26. 一名委員擔心未來的發展可能會阻塞前往海灘的公眾通道，建議考慮保留露天公眾停車場用地現時的「休憩用地」地帶。林智文先生表示把停車場納入發展地盤的建議，是為了提高項目的可行性、提供設計上的彈性及趁此機會改善該區的整體環境。把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，能讓城規會有機制確保會提供一條通道方便公眾人士由道路前往海灘。

27. 一名委員認為現有的海景大廈未必有重要的歷史價值，因為也許僅是幾十年前興建，多年來經過了加建及改建。林智文先生表示相關部門並無海景大廈落成日期的記錄。古物古蹟辦事處根據大廈的外觀和內部狀況，估計是在四十年代興建。然而，這名委員對保存有關地點範圍內的樹木提出關注。林智文先生表示在停車場南面的一排成齡樹確認為具有保育價值，該處將不得興建建築物，以保護該等樹木。林智文先生回答主席的詢問時表示，擬議的「非建築用地」會收納在規劃大綱內，而規劃大綱將會提交給小組委員會以取得同意。秘書亦請委員留意文件第 3.8(c)段，即當局建議在申請地點範圍內劃設「非建築用地」，而有關用地已在圖 6 上清楚標明。

28. 林智文先生回應秘書的詢問時表示，淺水灣道的現有水平約為主水平基準上 20 米，與擬議的最高建築物高度主水平基準上 13 米相比，水平差距為七米。林智文先生回答一名委員的問題時表示，由於有關地點的水平約為主水平基準上 5 米，因此主水平基準上 13 米的建築物高度可興建每層高 4 米的兩層高建築物。現有海景大廈的高度約為主水平基準上 11 米。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

29. 地政總署助理署長(九龍)麥力知先生表示，文件圖 6 所顯示的渠務保留地可由未來發展商重新定線，但須得到渠務署署長同意。主席表示由於詳細的設計規定會收納在用來指引未來發展的規劃大綱內，關於渠務保留地路線和提供公共通道等規定可在該階段進一步考慮。

30. 一名委員詢問，建議由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶的地點，是否唯一發現罕有灌木馬兜鈴科的地方。林智文先生表示其他地方也有發現有關灌木，但存在於深水灣地點的是香港最大規模的尚存群。至於「綠化地帶」和「具特殊科學價值地點」地帶的主要分別，在於「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄和第二欄用途有較多限制。主席作出補充，表示除了馬兜鈴科外，有關地點亦有其他具保育價值的植物品種，包括香港茶和香港鷹爪花。副主席詢問如何劃定擬議「具特殊科學價值地點」地帶的界線。林智文先生表示，正如漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)所表示，該罕有灌木所在之處為海平面上 20 米至 120 米。因此，擬議「具特殊科學價值地點」用地的界線，主要是依照 20 米至 120 米的等高線及天然特色劃定。一名委員詢問指定「具特殊科學價值地點」用地的理據。林智文先生表示「具特殊科學價值地點」用地由漁護署署長建議，漁護署署長已就有關品種進行研究和調查，以確定界線，並建議保護有關品種。另一名委員希望知道當局會否就指定「具特殊科學價值地點」用地徵詢公眾的意見。林智文先生表示現時用地僅涉及政府土地，因此不大可能會影響私人土地權益。他表示當局在根據條例公布圖則以供公眾查閱時，會就該圖的擬議修訂徵詢區議會的意見。主席補充說在製圖過程中，公眾人士可於該圖的法定諮詢期內向城規會提交申述。

31. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 段所載有關《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/9》的修訂建議；
- (b) 同意文件附件 II(A)所載的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/9A》(展示後將重新編號為 S/H17/10)及文件附件 II(B)的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；

- (c) 採納文件附件 II(C)所載的《說明書》修訂本，乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意《說明書》修訂本適宜連同《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/9A》(展示後將重新編號為 S/H17/10)一同展示，並以城規會的名義公布。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/56 擬把劃為「住宅(丙類)4」地帶的石澳大浪灣道 13 號的上蓋面積由 22.5%略為放寬至不多於 31%，以便興建擬議屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/56 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把上蓋面積由 22.5%略為放寬至不多於 31%，以便興建擬議屋宇；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長對略為放寬申請地點上蓋面積限制的建議沒有負面意見，但指出擬砍伐的兩棵樹木(即 T159 和 T225)已生長到一定程度，狀況亦佳，須盡量保留。康樂及文化事務署署長表示，申請人須審慎檢討是否需要伐樹，並盡量保留所有現有樹木；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；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 段。把上蓋面積由 22.5% 放寬至最多 31% 的建議，並沒有超過城市規劃委員會所採用的最高准許水平(即 50%)。有關建議只是爲了讓設計更具彈性，以達致梯級狀高度設計。有關建議不會造成負面影響，獲徵詢意見的相關部門亦不反對申請。爲了確保未來的伐樹工程會受到適當的規劃管制，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議，並在施工階段提交季度監察報告。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 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。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，並在施工階段提交保護樹木季度監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交土力規劃報告並落實其內確定的必要鞏固／紓緩影響工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准有關發展建議的中空設計、閣樓與宴會廳樓底高度可豁免計算總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。倘建築事務監督不批准豁免擬議空間的總樓面面積，以致擬議地積比率超逾分區計劃大綱圖的限制，則須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意漁農自然護理署署長關於保護樹木建議的意見；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島關於申請地點擬議發展的污水接駁設施和排水系統及提交排水圖則事宜的意見；
- (d) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題。

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

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/86 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
堅尼地城厚和街 2 號及 4 號
興建酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/86 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議酒店；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為有關建議會促進新酒店房間的供應，擴闊訪客的住宿選擇，並有助會議展覽業、旅遊業和酒店業的快速發展；

(d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，兩名提意見人以交通為理由反對申請，餘下的意見書夾附 31 份問卷，28 份表示反對申請，三份表示支持。提出反對的主要理由是附近地區的交通受到負面影響；厚和街現時的寧靜環境受到破壞；治安方面的問題；厚和街的行人安全受到威脅；以及建築物體積過大，與附近發展不相協調。支持申請的意見認為有關酒店位於士美菲路及厚和街的交界處，不會影響厚和街的寧靜環境，因為住宅發展集中在街道中段沿線；此外，擬議酒店亦會有助增加區內商店的商機；

(e) 民政事務專員表示中西區區議會一直對該區的酒店發展頗為關注。中西區區議會食物環境衛生及工務委員會在二零零六年十二月十三日舉行會議，成員於會議上要求規劃署在考慮酒店發展的申請時徵詢該委員會的意見。他們特別關注酒店發展造成的交通負荷和負面的環境影響；以及

(f) 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 段。擬議酒店與附近的土地用途並

非不相協調，有關用途主要混雜低層作商業用途／零售商店的新舊住宅發展。申請人曾致力處理小組委員會關注的問題，把酒店用途的支援設施結合起來，並把有關面積減少了約 40%。酒店發展在建築設計方面已作出修訂，加上提供了園景平台，可產生視覺調劑和綠化效應。至於公眾擔心的交通影響，運輸署並不反對這宗申請。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 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。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 沿厚和街把樓宇建築位置移後，並在士美菲路與厚和街交界處設置斜角，以供公眾使用，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 提交排污影響評估，並實施其內確定的紓緩影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率及豁免支援設施的擬議總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准酒

店優惠，特別是關於有關發展的非住用地積比率，以致現時計劃必須作出重大改變，則可能須向城規會重新提出規劃申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於不可扣減總樓面面積的範圍及／或計算上蓋面積的意見；
- (c) 向地政總署港島西區及南區地政專員申請牌照，以准許作申請用途，並留意關於契約修訂的意見；
- (d) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即交還／提供後移範圍和斜角區，並就後移範圍及斜角的管理和保養責任尋求相關政府部門的同意；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即由於落實所須排污工程需時，應盡早擬備並提交排污影響評估，及申請人須承擔有關費用和現有公共排污系統的改善工程，以處理擬議發展所產生的額外污水；以及
- (f) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/384 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港山道 90 至 100 號及 106 號
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/384 號)

簡介和提問部分

40. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年八月二十八日要求延期考慮其申請，以便有時間處理相關政府部門關注的問

題。申請人表示會於有關信件日期起計兩個月內提交進一步資料。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的詢問。任女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/H5/370

擬把劃為「休憩用地」地帶的

灣仔皇后大道東 196 至 206 號 6 樓、7 樓及 20 樓至 22 樓

用作食肆／商店及服務行業用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/370A 號)

簡介和提問部分

42. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司的附屬公司提交。方和先生近期與合和實業有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已就無法出席會議致歉。

43. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士表示文件第 8 頁的替代頁已發送給各委員。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議食肆／商店及服務行業用途；
- (c) 小組委員會於二零零八年六月二十日決定延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料，處理委員所關注的問題，即有關大廈內所有食肆和商店及服務行業用途(包括相關送貨活動)對地面一層和 2 樓專用範圍的行人流通及對整幢大廈的升降機服務所造成的累積影響；
- (d) 申請人於二零零八年七月十六日提交了進一步資料，包括升降機流量研究報告，內附詳細計算數字，顯示整幢大廈升降機服務的等候時間和容量。申請人其後於二零零八年八月十六日和二零零八年八月二十六日提交了進一步資料，內容主要是回應機電工程署署長的意見及經修訂的升降機流量分析；
- (e) 政府部門的意見——機電工程署署長認為，申請人假設擬議食肆服務對象的午膳時間為兩小時，屬偏高水平，建議採用 12%處理量，以應付午膳時間較短的情況。採用 12%處理量後，結果顯示需時五分鐘的處理量超過每部現有升降機所應付的處理量；
- (f) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，以油煙和噪音問題為由反對這宗申請。在進一步資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人反對擬議食肆，要求保留辦公室用途。另一名提意見人表示該區一帶在午膳高峰時段餐廳嚴重不足，必須加以改善；
- (g) 民政事務專員表示一些灣仔西分區委員會的委員關注消防和安全問題，而灣仔區議會主席則反對申請。辦公室用途漸漸轉為食肆的情況偏離了有關大廈的原本規劃用途，亦可能會造成危險；以及

- (h) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 5 段。根據申請人就午膳時間所作的升降機流量研究，透過採用高中低三級升降機服務區的安排，升降機服務能夠應付改變用途建議在高峰時段產生的累積影響，等候升降機的情況亦不會阻塞地面一層和 2 樓的專用範圍。20.7 平方米的排隊區最多可容納 42 人，足以確保公共範圍不會出現人龍。雖然機電工程署署長建議採用 12% 處理量，但當局留意到 12% 處理量的規定只是英國標準，尚未證實是否適用於香港的情況。由於申請人致力提供高檔食肆服務，假設午膳時間為較長的 1.5 小時，即相等於需時五分鐘的處理量(10.6%)，並非不合理。在此情況下，加上三個升降機服務區的安排，預計人龍不會多於 50 人。當局留意到地面一層及 2 樓有空間可以排隊(地面一層如申請人所建議可供 42 人排隊)，大致上可以應付預計的人龍，人龍不大可能會阻塞地面一層和 2 樓的專用範圍。擬議升降機服務應足以應付改變用途建議在高峰時段所產生的累積影響。

44. 一名委員提及文件附錄 F-VI 所載的申請人進一步資料，詢問有關估計每層人口的方法。譚燕萍女士表示，就作食肆用途的樓層而言，有關人數是根據該層可租用面積每平方米一人估計。

商議部分

45. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生表示，小組委員會先前曾關注到有關大廈內所有食肆所造成的累積影響，亦擔心等候升降機服務的人龍會伸延至行人天橋和行人道。他對升降機服務的評估表示關注，因為機電工程署署長對申請人所提交的升降機流量分析結果有所保留，而兩者在評估中採用的假設有所不同。

46. 主席留意到香港並無關於升降機流量分析的既定標準，而對位於「商業」地帶的商業大廈而言，食肆、辦公室和商店及服務行業等用途是經常准許的用途，無需取得規劃許可。此外，商業大廈在高峰時段出現等候升降機的人龍亦非罕見。一

些委員亦有同感，並且認為既然香港沒有既定的標準，根據有關大廈的升降機處理量拒絕申請，理據並不充分。然而，有關委員對於供公眾通行的地面一層和 2 樓行人天橋專用範圍可能會被阻塞有所保留。一名委員詢問，倘該大廈的管理層未能妥為管理等候升降機的活動，哪一個部門會負責採取強制執行行動。主席表示雖然並無特定部門負責此問題，但倘等候升降機的情況出現問題，相關的區議會及大廈和行人天橋的使用者可以向大廈管理層提出。社區所施加的壓力可促使該大廈的管理層採取行動以改善情況。副主席表示不宜過度規管商業大廈內辦公室和食肆用途互調的情況，因為市場力量在該情況下會發揮作用。

47. 一名委員建議，倘申請獲得批准，應屬臨時性質，以便小組委員會監察有關情況。委員大致支持並同意較長的許可期（例如五年）較為理想，以便在於新樓宇內開設業務及監察市民所受影響這兩方面的需要之間取得平衡。

48. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一三年九月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，於地面一層和 2 樓提供足夠空間供排隊等候升降機服務之用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零零九年三月五日或之前）提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

49. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- (a) 當局給予為期五年的臨時許可，是為監察擬議用途的運作及履行相關規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 對於有關大廈供公眾通行的地面一層和 2 樓專用範圍，就公眾和大廈使用者所產生行人量的比例方面提交重新評估報告，以證明擬議發展不會對建築事務監督考慮給予總樓面面積豁免有負面影響；
- (c) 大廈管理層須確保升降機服務運作暢順及適當地管理任何人龍，令等候升降機的活動不會阻塞地面一層和 2 樓的專用範圍；
- (d) 確保該大廈內零售／食肆處所的租客按租約及透過大廈的日常運作／管理安排上落貨；
- (e) 在合和中心內設置的合共五個上落貨處僅供該大廈使用，並且不得阻塞任何緊急通道；以及
- (f) 遵守《噪音管制條例》和《空氣污染管制條例》，以及盡量減低任何噪音和廚房油煙的潛在影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/390 擬在劃為「休憩用地」地帶的
銅鑼灣維多利亞公園的東北面
闢設康體文娛場所(包括重建游泳池)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/390 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議康體文娛場所(包括重建游泳池)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 申請人於二零零八年五月二十一日向共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會簡介擬議發展。委員會成員對於擬議發展設於公園，表示關注其高度和體積，認為應作出更多綠化安排。委員會亦就游泳池屋頂的使用和設計提出了一些建議。雖然須改善前往維多利亞公園的通達性和與海濱的連接並非有關項目的範疇，但亦須按情況加以適當處理；
- (e) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 39 份公眾意見書，其中 15 份支持申請，10 份反對，餘下的 14 份意見書則提出了意見和建議。支持申請的提意見人認為，銅鑼灣區沒有室內公眾游泳池和多用途泳池，以及需要一個達到國際標準，能作訓練用途和舉行水上活動的全天候室內游泳池。反對申請的提意見人所持的理由，主要是會失去地面水平的公眾休憩用地；作為「市肺」的維多利亞公園須進行更多綠化；原址重建現有游泳池和室外游泳池，而附屬設施可建於游泳池之外，以減低建築物體積；游泳池的建築物高度過高，體積過大；擬議建築物對附近地區的視覺影響；興發街和電氣道沿線的空气流通欠佳；在擬議建築物舉行國際體育活動會令銅鑼灣區的交通和行人狀況進一步惡化；關閉現有滾軸溜冰場達六年；以及須就建議進行公眾諮詢。一些提意見人指出，本港有其他更適合的地點闢設新的世界級室內游泳池，並建議把多用途游泳池分為公眾游泳池和跳水池，分別讓市民和運動員使用；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9 段。擬議用途與附近混雜有休憩用地、「政府、機構或社區」用途和住宅發展的地區彼此協調。提供體育和康樂設施以服務區內居民和市民，符合「休憩用地」地帶的規劃意向。重建後，公眾休憩用地會由 3 400 平方米增加至約 7 900 平方米。擬議游泳池的建築物體積和高度與其他新的室內游泳池相若。擬議高度須達地面以上 27 米，主要是要容納一個 10 米高的跳水台。爲了避免對附近地區造成視覺影響，建議把游泳池設於申請地點南部，而有一半的地庫是低於地面的。當局會研究進一步措施，如玻璃外牆和適合的色調，把擬議游泳池融入公園。爲了顧及公園的綠化布局，建築物呈流線形，並會在低層天台設置景觀美化地方。至於共建維港委員會和公眾所關注的問題，申請人確認有需要建設室內暖水游泳池，向公眾和運動員提供全年服務。擬議游泳池在低層天台所設的景觀美化地方可作爲公眾的觀景台。申請人亦已承諾在主天台邊緣增加植物，使建築物與附近環境協調一致。在申請地點的滾軸溜冰場暫時關閉期間，用者可使用北角英皇道／電照街的溜冰場。擬議項目不會導致損失任何公眾休憩用地，而大部分受影響設施均會在公園內重置。公園可由港鐵天后站經興發街行人過路處前往，十分方便。除了把公園連接往海濱和銅鑼灣避風塘的現有通道外，建議根據灣仔發展計劃第二期檢討，在公園西部另設一個連接公園和海濱的園景平台。運輸署對申請沒有意見，因爲興發街現有的行人和車輛路線及停車場不會受重建影響。申請人的空氣流通評估已證明擬議發展不會導致行人水平出現不能解決的空氣流通問題。擬議發展的外牆會使用不反光材料，陽光便不會反射往附近居民。

51. 一名委員提出以下問題：

- (a) 既然摩理臣山已有室內游泳池，是否有迫切需要重建維多利亞公園的現有游泳池，以及該游泳池現時的使用率爲何；

- (b) 新游泳池會否全面覆蓋。若是，則游泳池的高度設在地面以上 27 米(相等於八層高)，會影響公園的開揚程度；
- (c) 重建後會否提供公眾泊車設施，特別是為方便殘疾人士上落的設施；
- (d) 擬議太極區的大小；以及
- (e) 申請地點範圍內有沒有空間可建設露天游泳池。室內游泳池倘在夏天使用空調，則並不環保。

52. 葉子季先生提出以下各點：

- (a) 申請人並無就維多利亞公園游泳池的使用率提供詳細資料，但據了解，泳池的使用率十分高，亦是學校和協會舉行重要活動的受歡迎地點。至於重建的迫切性，現有泳池已有 50 年以上歷史，狀況不佳，有漏水問題，因此保養費用十分昂貴。據申請人所述，公眾對全年開放的室內泳池的需求有所增加。摩理臣山游泳池位於灣仔區。根據《香港規劃標準與準則》，標準供應量是每 287 000 人設一個標準泳池。東區有兩個標準泳池，一個在柴灣，另一個在維多利亞公園，符合標準規定；
- (b) 游泳池擬設於申請地點南部，以便離開海濱較遠，並把對附近住宅發展造成的視野障礙減至最低。由於泳池會有一個 10 米高的跳水台和一個三至六米深的跳水池，再加上濾水機房，擬議高度設於地面以上 27 米，是最低要求。申請人指出，游泳池的擬議高度低於城門谷公園游泳池；
- (c) 興發街的現有公眾停車場不會包括在重建建議內；
- (d) 太極區的大小為 200 至 300 平方米；以及
- (e) 雖然《香港規劃標準與準則》並無指明所設置的游泳池應該是室外泳池還是室內泳池，但當局留意到

公眾對室內游泳池的訴求有所增加，讓他們在冬季也可使用。

[鄧淑明博士此時離席。]

53. 一名委員表示擬議重建造就了一個使行人能由港鐵天后站直達維多利亞公園的機會，以解決舉行重要活動時興發街街口的交通和行人流通問題。葉子季先生表示會通知申請人研究能否提供一個連接港鐵站的地下連接點。運輸署助理署長(市區)盧劍聰先生表示支持該建議，認為整體而言可以改善前往維多利亞公園的公共通道。申請人可就此建議的技術可行性與香港鐵路有限公司聯絡。這名委員進一步問及擬議游泳池綠化的問題；葉子季先生答稱，申請人建議在游泳池的各水平進行大量美化景觀活動，以及在天台和垂直綠化牆栽種更多邊緣植物。當局建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交園景設計總圖，以確保擬議游泳池不會與公園格局不相協調。

54. 一名委員詢問擬議高度為地面以上 27 米，是否有其必要。雖然申請人建議以一個半低窪地庫容納濾水機房，但須進一步研究能否把機房完全建於地下，以盡量減低整體建築物高度。申請人亦應致力減低天台構築物的高度。此外，申請人看來在申請地點的擬議平面圖內包括了太多設施，導致擬議游泳池體積過大，使興發街沿線大受影響。這名委員認為申請人須檢討其建議的布局，嘗試減低有關發展的體積，特別是興發街沿線的情況。葉子季先生回應時表示，濾水機房深六至七米。由於申請地點位於未來北港島線的鐵路／路線防護邊界，申請人需要就濾水機房能否再往地下伸展進一步徵詢路政署的意見。至於擬議布局，葉子季先生表示申請人的意向是在重建申請地點後重置大部分現有設施。葉子季先生回應另一名委員的問題時表示，擬議北港島線的鐵路專用範圍在文件圖 A-1 上以虛線表示，顯示的僅為可能的路線，或會有所改變。

55. 一名委員詢問現有的公眾停車場用地會否包括在重建建議內。葉子季先生答稱由於停車場現時的使用率甚高，而在舉行重要活動時須有特別的交通安排，如提供旅遊車泊車位，因此停車場必須保留。這名委員認為泊車設施亦可以收納在擬議重建內，以便在使用土地方面能更具效率。盧劍聰先生同意此點，但關注擬議重建在施工期間的臨時交通安排。葉子季先生

回應該名委員的進一步問題時表示，當局並無就擬議重建內提供網球場的問題接獲反對意見。申請人表示受影響的九個網球場會在現時的手球場用地重置。當局在近期進行的一次實地視察中，留意到手球場已經關閉，而申請人打算在新游泳池的興建工程展開前遷移網球場。

56. 一名委員建議在現有位置興建新的游泳池，申請人亦應考慮提供一個露天泳池或一個設有活頂的室內泳池；這樣看來較為環保，尤以夏天為然。

商議部分

57. 主席回答一名委員的問題時表示，擬議發展的視覺影響是規劃考慮因素之一，屬城規會的職權範圍。申請人須證明擬議發展不會對附近的易受影響設施有負面的視覺影響。由於申請人的申請書未能妥為處理委員所表達的觀點，看來未是時候批准申請，有一些問題須作進一步研究和分析。委員同意主席的意見。就此，主席表示小組委員會可延期考慮申請，以待申請人提交進一步資料，處理小組委員會所關注的問題；亦可以拒絕申請，讓申請人可在進行第 17 條覆核聆訊時向城市規劃委員會(下稱「城規會」)陳述論據；申請人亦可重新提出申請，提交經修訂的計劃。一名委員認為倘擬議計劃看來不可接受，則拒絕申請較為合適。此外，倘申請人決定提出第 17 條覆核申請，他可以根據委員的意見修訂其建議，在覆核聆訊時向城規會陳述論據。另一名委員表示重建計劃不應不適當地延期。秘書表示香港地產建設商會先前曾就小組委員會決定延期考慮申請提出關注，因為沒有給予申請人向城規會陳述論據的機會，而在一些個案中，延期的時間可能很長。

58. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是現時的申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議計劃可以接受，包括擬議游泳池的位置及游泳池在建築物體積、高度和設計方面與附近發展協調的問題。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

議程項目 13

其他事項

59. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。