

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年二月十三日上午九時舉行的

第 390 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

李慧琮女士

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

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)

林惠霞女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林雲峰教授

方和先生

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

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  
劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
莫慧敏女士

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年一月二十三日第 389 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」)二零零九年一月二十三日第 389 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

### (i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議已於二零零九年二月十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第(9)(1)(a)條核准汀角分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/NE-TK/15)和坪洲分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/I-PC/10)。核准分區計劃大綱草圖一事會於二零零九年二月二十日在憲報公布。

### (ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議已於二零零九年二月十日根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/23》發還城市規劃委員會，以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖以作修訂一事會於二零零九年二月二十日在憲報公布。

[杜本文博士、邱小菲女士和李慧琼女士此時到達參加會議。]

## 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/H5/3

申請修訂

《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》

把灣仔皇后大道東 196 至 206 號 QRE Plaza

由「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/3 號)

---

4. 秘書表示這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和」)的附屬公司提出。方和先生近期與合和有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉方先生已就無法出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

5. 委員備悉會上呈閱了已於二零零九年二月十二日發給委員的文件第 11 頁的替代頁，以供委員考慮。

6. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士-港島規劃專員

譚燕萍女士-高級城市規劃師／港島

7. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

薛嘉蓮女士

曾思蒂女士

吳詩雅女士

楊鑑賢先生

羅仲敏女士

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／港島譚燕萍女士向委員簡介申請的背景。譚女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

(a) 申請人建議把在《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》上劃為「休憩用地」地帶的申請地點改

劃為「商業」地帶。申請人的理據詳載於文件第 2 段；

- (b) 申請地點是私人土地，目前被一幢於二零零七年十一月落成的商業／辦公室大樓(即 QRE Plaza)佔用。QRE Plaza 的建築物高度為 25 層(主水平基準上 93.35 米)，地積比率為 15.42 倍(或總樓面面積 7 156.543 平方米)，設有一條橫跨皇后大道東的行人天橋；
- (c) 申請地點的歷史摘要載於文件第 4 段。簡而言之，該地點原本在一九八一年刊憲的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 LH5/35D》上劃為「住宅(甲類)」地帶。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於一九八一年五月十五日根據編號 H5/64P 的申請，就一幢擬議辦公室大樓批給規劃許可，有關許可並無任何期限。有關地點於一九九四年由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。一九九九年，辦公室發展的建築圖則首次獲得批准。根據於一九八一年批給的規劃許可及其後由二零零四年至二零零五年就略為修訂核准計劃批出的三項許可，QRE Plaza 於二零零七年十一月落成。二零零七年和二零零八年期間，有八宗關於將 QRE Plaza 不同樓層由「辦公室」用途改作「食肆」／「商店及服務行業」用途的規劃申請在有附帶條件的情況下獲得批准，或以臨時性質在有附帶條件的情況下獲得批准；
- (d) 相關政府部門不反對申請，詳見文件第 9 段；
- (e) 在申請的法定公布期內共接獲 4 584 份公眾意見書，2 676 份支持申請，1 907 份反對，一份對申請提出意見。有關公眾意見的摘要載於文件第 10 段，現撮錄如下：
- 支持者所持的主要理由是「商業」地帶能反映有關地點的實際用途；應保障有關地點的私人業權；公眾不會支持由政府收回有關地點作休

憩用地用途；有關地點不適宜發展休憩用地；該區的休憩用地供應足夠；有關地點適宜作商業用途及該區對餐廳和商店有需求；以及

- 反對者所持的主要理由是發展商於一九九四年提出把有關地點作公眾休憩用地，因此除非發展商交回另一個地點作休憩用地用途，否則便不應批准申請；有關地點於一九九四年改劃為「休憩用地」地帶，符合公眾利益，可解決公眾休憩用地短缺的問題；政府不應犧牲屬於公眾的公眾休憩用地；附近發展全部劃為「住宅(甲類)」地帶，沒有理由把有關地點改劃為「商業」地帶；改劃地帶會為其他發展商立下先例，令他們對把其他用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶抱有期望；拒絕申請表示作公眾休憩用地用途的有關地點仍屬於公眾，而發展商除了需要申請許可進行輕微修訂外，並不會有損失；以及批准申請會容許發展商在重建時可以更高的發展密度進行發展；

(f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對改劃地帶建議，有關意見撮錄如下：

[鄧淑明博士和陳旭明先生此時到達參加會議。]

#### 規劃歷史及規劃意向

- 把有關用地交回政府作休憩用地用途的建議，是附連於小組委員會於一九九四年一月七日根據申請編號 A/H5/217 所批的一項擬議酒店發展(現稱為合和中心二期項目)。小組委員會在考慮申請時，認為應根據規劃理據考慮申請，而非着眼於換地等其他非規劃事宜。因此，小組委員會告知申請人與政府商討就交回土地的事宜；
- 一九九四年四月，小組委員會決定把有關地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地

帶，以應付當時灣仔的休憩用地供應量短缺 4.1 公頃的情況，以及，長遠而言，可把有關地點與毗鄰的物業合併，形成更大的綜合重建計劃，並闢設公眾休憩用地，以促進該區土地用途的重組。有關地點在一九九四年六月刊憲的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/8》上改劃為「休憩用地」地帶；

- 然而，於一九九四年把有關地點改劃為「休憩用地」地帶的兩個主要考慮因素不再適用。根據最新的評估，休憩用地現時的短缺情況會由灣仔北及灣仔區多個市區重建局(下稱「市建局」)計劃的已規劃休憩用地供應完全解決。即使有關地點由「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶，灣仔區已規劃的 34.1 公頃休憩用地供應，仍會多於就規劃人口 159 200 所規定的 31.8 公頃。一九九八年，有關地點曾被收納在利東街／麥加力歌街發展計劃圖內，但城規會決定接納發展商提出的反對，把有關地點從發展計劃圖中剔出。城規會考慮有關反對時，留意到把該地點劃為「休憩用地」地帶可能不再適用；在將來修訂分區計劃大綱圖時可以考慮反映最適合該用地的地帶。行政長官會同行政會議於一九九九年六月批准了相關的發展計劃圖，而城規會於二零零七年五月就有關發展計劃範圍內的綜合發展批出了規劃許可；

#### 土地用途協調性

- 有關地點的商業用途與附近屬商業和混合商業／住宅性質的發展並非不相協調。改劃地帶是要反映有關地點現時的用途，小組委員會在二零零七年和二零零八年期間考慮 QRE Plaza 內改變用途的先前申請時已留意到這點；

#### 推行事宜

- 早於一九九四年，政府根據政府的換地政策，已決定不將有關地點納入根據申請編號 A/H5/217 所批准的酒店發展所涉的擬議換地範圍。此外亦沒有工務計劃是要發展該幅私人土地作公眾休憩用地。由於需要確保辦公室發展會根據核准計劃和相關的規劃許可附帶條件落實，有關地點在 QRE Plaza 於二零零七年十一月落成前不能改劃地帶；以及

### 擬議修訂

- 倘小組委員會決定批准申請，建議把有關地點改劃為「商業(3)」地帶，並因應現有建築物的高度為主水平基準上 93.4 米(主屋頂水平)，施加最高建築物高度為主水平基準上 94 米。

9. 主席繼而請申請人代表闡述申請。薛嘉蓮女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) QRE Plaza 已於二零零七年十一月落成。有關地點的現有用途無一反映在有關「休憩用地」地帶的第一欄用途中。「休憩用地」地帶主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要；該地點的現有用途和「休憩用地」地帶劃分明顯出現錯配；
- (b) 該地點的現有用途是「商業」地帶下的第一欄用途，亦符合「商業」地帶的規劃意向，即主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。QRE Plaza 的目標租客／顧客與太古廣場三期類似，而規劃署已建議把太古廣場三期由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶，以反映現有用途。建議把有關地點劃為「商業」地帶，與該區主要為商業／辦公室用途的情況協調；

- (c) 由於政府並不同意非原址換地以發展休憩用地，在所涉契約實際上並無限制的私人土地上闢設休憩用地並不可行。隨着 QRE Plaza 的落成，該地點已不能發展為休憩用地。另一方面，在該地點興建 QRE Plaza 解決了受規劃影響而蒙受的損害，並為公眾帶來規劃增益，包括活化區內經濟，在區內提供就業機會，支援灣仔南商業樞紐的發展，改善街景和零售鋪面，以及闢設一條橫跨皇后大道東的有蓋行人天橋；
- (d) 有關地點不適宜作休憩用地用途，因為地盤面積約 460 平方米，規模細小，作休憩用地用途屬零碎規劃，不能與該區其他休憩用地融合。有關地點毗連皇后大道東，會因交通繁忙而蒙受噪音和空氣污染影響；
- (e) 有關地點附近有 14 塊現有休憩用地和四塊已規劃休憩用地。現有休憩用地位於有關地點 500 米步程之內，與有關地點相比環境狀況更佳。此外，附近將會有約 9 000 平方米的已規劃休憩用地，包括根據合和中心二期項目和位於利東街／麥加力歌街、茂蘿街／巴路士街及石水渠街／慶雲街／景星街的三個市建局項目所提供的休憩用地；
- (f) 正如文件第 4.6 和 4.7 段所詳載，城規會早於一九九九年已留意到把有關地點劃為「休憩用地」地帶也許不再適合；而小組委員會在二零零七年和二零零八年期間考慮 QRE Plaza 內改變用途的先前申請時，亦留意到應修訂灣仔分區計劃大綱圖，以反映有關地點的現有用途。因此，改劃地帶建議符合城規會／小組委員會本身的建議；
- (g) 相關政府部門對申請沒有反對或意見。灣仔民政事務專員表示大部分獲徵詢意見的人士均沒有提出意見，但有一些人士以對區內居民的潛在干擾為理由，表示不同意改劃地帶建議；有一名人士則認為規劃制度複雜，公眾可能感到混淆；

- (h) 支持申請的提意見人多於反對申請的人士。在 1 907 份反對申請的公眾意見書中，主要理由是應該保留休憩用地以保障公眾利益，應付休憩用地供應量不足的問題及避免有關地點重建後發展密度更高。這些理由並不成立，因為有關地點並不適宜作休憩用地用途；而根據規劃署進行的最新評估，休憩用地的供應並無短缺；此外，有關地點亦已根據《建築物條例》的規定完全發展；以及
- (i) 對於規劃署建議把有關地點改劃為「商業(3)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 94 米，申請人表示同意，但建議收納標準條文，容許提出第 16 條申請，以略為放寬建築物高度限制。申請人一向以來有履行企業社會責任，推出活化灣仔的計劃以造福區內居民、工作人士和遊客。在 QRE Plaza 闢設一條公共行人天橋正是一例。把有關地點改劃為「商業」地帶的建議，並不會妨礙申請人繼續致力於活化灣仔區。

10. 委員對申請主要有以下看法和問題：

- (a) 區內居民可享用的最接近和規模較大的休憩用地在何處，以及該區何時會闢設已規劃休憩用地；
- (b) 既然當局已於一九九九年批准辦公室發展的建築圖則，何以不早些改劃有關地點的地帶；
- (c) 灣仔區有沒有任何同類個案是涉及在劃為「休憩用地」地帶的用地發展商業建築物；以及
- (d) 鑑於有公眾不滿發展商撤回交回有關地點作休憩用地用途的先前承諾，申請人會否考慮根據合和中心二期項目交回其他用地以發展休憩用地。

11. 港島規劃專員區潔英女士回應委員上文第 10(a)至(c)段的問題，提出以下要點：

- (a) 借助一幅顯示該區休憩用地供應的圖則，指出在有關地點附近三板街有一塊現有休憩用地。除了申請人代表在簡介中提及的現有休憩用地外，近律敦治醫院另有一塊現有休憩用地；
- (b) 該區主要的已規劃休憩用地位於灣仔北及灣仔的多個市建局項目。毗連有關地點的是利東街／麥加力歌街的市建局項目，已規劃休憩用地供應量不少於 3 000 平方米。橫過皇后大道東，在有關地點對面的合和中心二期項目亦會提供約 5 880 平方米(或在減去現有的船街遊樂場後為 5 450 平方米)的公眾休憩用地；
- (c) 推行工作方面，灣仔北的已規劃休憩用地會與灣仔第二期發展一併進行。至於利東街／麥加力歌街的市建局項目，發展計劃的相關批地工作已在處理中，預計在實際建築工程展開後，發展計劃可在約兩至三年內完成；
- (d) 城規會的既定做法是待核准計劃完成後，才改劃該用地的地帶，以反映核准／現有用途，這樣可確保有關發展會根據核准計劃落實和規劃許可附帶條件(倘有)會獲得履行。就有關地點而言，改劃地帶並沒有早些進行，是由於在一九八一年就核准辦公室發展批出的規劃許可有一項關於建築設計(包括設計橫跨皇后大道東的行人天橋)的條件。在「商業」地帶進行辦公室／商業發展是無須申請規劃許可的。就此，在有關發展於二零零七年十一月落成前過早改劃該地點為「商業」地帶並不可取，因為並沒有機制可以確保有關地點會根據核准計劃落實，以及規劃許可附帶條件會獲得履行；以及
- (e) 灣仔並沒有同類個案涉及在劃為「休憩用地」的地點發展商業大廈。

12. 薛嘉蓮女士和楊鑑賢先生回應委員上文第 10(b)及(d)段的問題，提出以下要點：

- (a) 申請人知道城規會的既定做法是待核准計劃完成後，才改劃該用地的地帶，以反映核准／現有用途。由於 QRE Plaza 於二零零七年十一月才落成，故沒有早些建議改劃地帶；以及
- (b) 就有關地點而言，政府在一九九四年六月考慮酒店發展的擬議換地時，根據當時通行的土地政策，不同意把位於未來重批地段以外的用地包括在換地範圍內。然而，申請人留意到公眾對該區休憩用地發展的訴求，最近已承諾保存並活化在灣仔分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，位於合和中心二期項目側的南固臺。申請人會把南固臺及附近的土地發展為約 1 700 平方米的休憩用地，以供公眾使用。

13. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們有關申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。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。

#### 商議部分

14. 委員大致上不反對申請，理由基本上有兩點，即把有關用地劃為「休憩用地」地帶不再適合，以及改劃地帶是為根據城規會的既定做法，反映發展落成後的現有用途。然而，對於土地用途地帶和有關地點獲准／現有用途錯配的問題，委員表示關注，認為倘早些改劃地帶，便可避免有關情況。有關地點在分區計劃大綱圖上繼續劃為「休憩用地」地帶，可能會令公眾對該用地的用途有錯誤的期望。另一方面，現時改劃地帶可能會令公眾誤以為是要修正規劃方面的錯誤及接受既成事實。當局應對涉及「休憩用地」地點上早已完成的商業或其他發展的同類個案進行檢討，以盡早提出適當的改劃地帶建議。由於批給規劃許可和完成核准計劃之間有時間上的差距，一名委員詢問在核准計劃完成前能否就其他同類個案作出改劃地帶安排。

15. 主席解釋指有關個案比較獨特。核准計劃的規劃許可是於一九八一年，即超過 20 年前批出的，但建築圖則乃於一九九九年獲得批准，而核准計劃則於二零零七年十一月才完成。有關地點的契約實際上是不受限制的，因此落實核准計劃無須進行契約修訂。倘有關地點早些改劃為「商業」地帶，而商業用途在「商業」地帶內是有當然權利進行的用途，城規會便沒有機制監察落實核准計劃和履行規劃許可附帶條件的情況。有鑑於此，改劃有關地點的地帶須在完成核准計劃和履行有關規劃許可附帶條件後才可進行，這樣做符合城規會的既定做法。對於一些須進行契約修訂以落實核准計劃，而有關條件可以收納為契約條件的個案，城規會便可藉此維持規管，確保核准計劃會以符合其要求的方式落實和規劃許可附帶條件獲得履行，因此在上述情況是可以早些進行改劃地帶。

16. 主席繼續指出，以往在油麻地、灣仔和上環等舊市區，把私人土地劃為「休憩用地」地帶以發展休憩用地，解決休憩用地供應不足的問題，做法並不罕見，城規會亦可批出規劃許可，在「休憩用地」地帶的一部分進行發展，而餘下部分則作休憩用地用途。城規會在考慮該等申請時，會留意休憩用地的發展計劃、私人土地利益和其他規劃考慮因素，如土地用途是否協調、基建供應是否足夠、環境和交通影響等。城規會一直有持續地改劃該等用地的地帶以反映發展落成後的實際用途。

17. 秘書補充指過往並無改劃地帶要求的機制，該機制是於一九八九／九零年才推出的，而第 12A 條申請的制度則於二零零五年才根據《城市規劃(修訂)條例》推出。在舊版本的分區計劃大綱圖《註釋》內，「分層住宅」用途先前是「休憩用地」地帶的第二欄用途，容許申請人向城規會提出申請，把「休憩用地」全部或局部改作住宅用途。然而，「休憩用地」地帶的「註釋」已經修訂，「分層住宅」用途已從第二欄中刪除。

18. 一名委員留意到有關地點的契約實際上是沒有限制的，詢問核准計劃所載的各項規定和於一九八一年批出的規劃許可附帶條件是否仍然適用。倘仍然適用，則這些規定可能需要收納在相關的分區計劃大綱圖內，以管制未來的重建。主席表示 QRE Plaza 已經落成，並按規劃許可附帶條件設置了行人天橋。有關地點在重建時須符合擬議「商業(3)」地帶的土地用途

表和建築物高度限制。秘書補充說有關行人天橋可以在分區計劃大綱圖上顯示，以確保重建後行人通道會獲保留。委員同意值得在分區計劃大綱圖上顯示有關地點橫跨皇后大道東的行人天橋通道，以規定有關用地將來重建時須設置行人天橋。

19. 兩名委員留意到這宗申請接獲很多負面的公眾意見，認為應妥善向提意見人解釋為何不早些改劃有關地點所屬地帶，而有關理由為技術性質的。

20. 一名委員認為有關地點的位置毗連繁忙的皇后大道東，而且因交通繁忙而環境欠佳，因此並不完全適宜作休憩用地發展。一些委員認為三板街現有休憩用地的環境比有關地點為佳。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

21. 一名委員詢問有沒有個案是涉及劃為「商業」地帶的用地發展作休憩用地。主席表示劃為「綜合發展區」地帶的用地上的綜合發展可能包括休憩用地。當局對「綜合發展區」用地進行檢討時，會提出修訂地帶建議，以反映已落成的發展，當中包括休憩用地。

22. 對於關設休憩用地以解決休憩用地供應不足和應付區內居民的需要，一名委員表示關注康樂及文化事務署(下稱「康文署」)在決定優先次序方面出現錯配情況，應促請康文署早日落實關設公眾休憩用地，特別是在短缺嚴重的舊市區。這名委員亦要求澄清關設公眾休憩用地的現有機制。其他委員意見相同，並建議應考慮由發展局肩負落實的責任以改善統籌事宜。

23. 對於委員詢問落實公眾休憩用地的事宜，主席表示雖然法定圖則提供了框架，以協調有序的方式為公共和私人界別的發展提供指引，但落實公眾休憩用地要視乎康文署的資源調配和優先次序。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容。申請地點會由「休憩用地」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並施加主水平基準上 94 米的最高建築物高度限制，以免將來重建後建築物過高。有關地點橫跨皇后大道東的行人天橋通

道亦應顯示於分區計劃大綱圖。《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》的擬議修訂在根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲以供公眾查閱前，會先提交小組委員會考慮。委員備悉申請人在會上建議的略為放寬限制條文，是把建築物高度限制收納在分區計劃大綱圖內的標準條文，會按情況包括在擬議修訂內。

25. 小組委員會亦要求秘書處妥善告知提意見人為何不早些改劃有關地點所屬地帶，讓市民更了解其原因，並把委員對落實公眾休憩用地的關注和建議轉達發展局和康樂及文化事務署以供考慮。

[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 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/376 擬在劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶的灣仔茂蘿街 1 至 11 號、巴路士街 6 至 12 號及毗鄰政府土地進行部分拆卸、加建及改善工程  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/376A 號)

---

26. 秘書表示這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而申請地點的建築物是二級歷史建築物。有鑑於此，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 } 市建局非執行董事；  
以規劃署署長身分

陳家樂先生 }

李偉民先生 - 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)；

- 林雲峰教授 - 近期與市建局有業務往來，並身兼古物諮詢委員會委員；
- 陳弘志先生 - 古物諮詢委員會前委員(任期於二零零八年十二月三十一日屆滿)；
- 林惠霞女士  
以地政總署助理署長身分 - 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理；以及
- 曾裕彤先生  
以民政事務總署助理署長身分 - 市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員。

27. 小組委員會備悉林雲峰教授和曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，而李偉民先生尚未到席。由於陳弘志先生不再是古物諮詢委員會的委員，而該會的角色僅屬諮詢性質，小組委員會同意陳先生的利益屬間接性質，他可以留席。其他委員的利益屬直接性質，須就此項目離席。由於主席必須離席，小組委員會同意由副主席代為主持這個項目的會議。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

28. 副主席此時主持會議。李慧琮女士亦就此項目申報利益，因為她是市建局九龍城分區諮詢委員會的委員。秘書解釋說，李女士是一個角色僅屬諮詢性質的公共諮詢團體的成員，根據小組委員會先前就同類情況所同意的做法，李女士須申報利益，但可以留席。委員表示同意。

#### 簡介和提問部分

29. 副主席表示文件第 12 頁的替代頁已發給委員，並於會上呈閱，以供委員考慮。

30. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的部分拆卸、加建及改善工程(下稱「擬議工程」)是爲了促進原址保留茂蘿街的六幢歷史建築物並加以活化再用作文化和商業用途，同時透過拆卸巴路士街的四幢現有建築物(前面外牆除外)，闢設不少於 300 平方米的公眾休憩用地。市建局建議把有關歷史建築物活化再用作食肆、商店及服務行業(包括文化用途／展覽館／藝術工作室)和公眾休憩用地，而根據相關的發展計劃圖，在有關的「其他指定用途」地帶內，這些用途是有當然權利進行的用途；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島東原則上不反對申請，但表示會在提交建築圖則的階段考慮發展計劃的詳情。擬議建造工程須符合現行的建築物規例，但當局會從優考慮任何其他能符合同樣要求的設計建議。古物古蹟辦事處並不反對這宗規劃申請，但申請人須承諾會根據與古物古蹟辦事處議定的建築特色一覽表，保存其內所載的建築特色。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在申請和進一步資料的法定公布期內接獲七份公眾意見書，其中三份表示支持申請，一份表示反對，兩份提出意見而一份對申請沒有意見。主要的支持理由是擬議工程有助推展保留歷史建築物的計劃；可活化過時建築物作更符合經濟原則的用途；可整合當地社區的特色；以及可提供公眾休憩用地、文化及商業用途以供公眾使用。主要反對理由包括擬議發展會對交通、空氣質素、噪音滋擾和區內人士的日常生活及社交網絡造成負面影響。市建局在落實有關項目前須進行社會影響評估和充分的諮詢；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議工程旨在促進保育歷史建築物／外牆，活化再用獲保存的建築物作文化和商業用途並提供休憩用地，大致上符合有關「其他指定用途」地帶的規劃意向及規劃大綱就發展計劃

訂定的要求。申請人已進行保育研究，以確定現有建築物的詳細保育要求。擬議工程(包括設置擴建構築物)的規模已減至最小，以確保結構安全並符合現行的建築物和安規例。當局在文件第 11.2(a)段建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人依照與古物古蹟辦事處達成的協議保存相關的建築特色。雖然擬議工程包括一個比茂蘿街獲保存建築物高一層的擴建構築物，但申請人已證明從茂蘿街和巴路士街的街道水平觀看是看不到擴建構築物的天台的。

31. 委員對申請有以下問題和意見：

- (a) 大致上支持保留茂蘿街的歷史建築物以便活化再用的概念，亦認同須要進行擬議工程，有關工程主要旨在確保結構安全及符合現行的樓宇和安規規定；
- (b) 就文件繪圖 A-9 而言，拆卸巴路士街的現有建築物，僅留下一幅四米深的外牆而不作任何活化再用安排，會令獲保留的外牆有如電影道具，四個先前的地鋪亦有毫無設計特色的空白牆。這樣的情況並不理想。有關方面應考慮改善獲保留外牆的設計，並容許就先前的地鋪作出若干活化再用安排；
- (c) 申請地點的公眾休憩用地將被建築物包圍，陽光照射是否充足；
- (d) 除剖面圖外，申請人有否提交模型，以增進委員對申請所涉擬議工程的了解，特別是會比茂蘿街獲保留建築物高一層的擬議擴建構築物；
- (e) 公眾是否從茂蘿街和巴路士街均能前往申請地點範圍內的休憩用地；
- (f) 能否保留茂蘿街歷史建築物後方的其中一個廚房作文物保存用途；

- (g) 爲了吸引訪客，申請地點獲保留的建築物／外牆可以連接灣仔的其他歷史地點，例如在莊士敦道 60 至 66 號保存的唐樓、藍屋和北帝廟。然而，有委員關注該區吸引更多訪客前往，可能對交通和行人流量造成負面影響；
- (h) 雖然公眾不得進入巴路士街獲保留外牆的露台，但申請人須確保該等露台的結構安全；以及
- (i) 除了在三樓水平闢設高架行人道讓公眾眺望公眾休憩用地外，公眾能否進入獲保留建築物其他樓層的走廊。

[邱小菲女士此時離席。]

32. 譚燕萍女士回應上文第 31(b)至(f)及(i)段所載委員的提問，提出以下要點：

- (a) 文件繪圖 A-8 和 A-9 分別載有申請人所提交的兩張電腦合成照片，概括地顯示了發展計劃在進行擬議工程及不進行擬議工程的情況下的景觀。雖然巴路士街獲保留的外牆在現階段未有詳細設計，但獲保留外牆在落實保育安排後不大可能在地面一層是空白而沒有設計特色的牆壁。公眾前往獲保留外牆的露台會受到限制，是爲了避免要進行任何重大的結構強化工程，令露台的原貌失真；
- (b) 雖然公眾休憩用地會被建築物包圍，但獲保留建築物／外牆是四層高的低層建築，因此對公眾休憩用地的採光度不會有重大負面影響；
- (c) 申請人並沒有提交任何顯示擬議工程的模型。然而，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零五年七月八日考慮茂蘿街／巴路士街的發展計劃草圖和規劃大綱擬稿時，申請人提交了多份圖則，包括發展計劃的鳥瞰圖。城規會考慮所有相關因素後，已同意有關用地的規劃意向，即主要是保存茂蘿街的歷史建築物作文化和商業用途，並透過拆卸巴路

士街的現有建築物，提供公眾休憩用地，同時保留前面外牆作為別具特色的休憩用地入口。相關發展計劃圖上有關「其他指定用途」地帶的「註釋」訂明，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途並直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)，或現有建築物的重建，必須向城規會申請規劃許可。就此，申請人根據發展計劃圖《註釋》的規定就擬議工程提交了現時的申請；

- (d) 據申請人所述，茂蘿街獲保留建築物後方的擴建構築物必須比獲保留建築物高一層，讓訪客能欣賞獲保留建築物斜尖屋頂的建築特色，並容納升降機和消防水缸此等必要的屋宇設備，以符合現行的建築物和安規例，配合獲保留建築物的活化再用安排。申請人已在可能範圍內盡量縮小擴建構築物的體積並降低其高度；
- (e) 相關規劃大綱內訂明，須從茂蘿街和巴路士街提供連接申請地點的公眾休憩用地的通道；
- (f) 根據申請人的申請書所載，茂蘿街 1 號廚房的邊牆和大部分後面外牆以及各廚房入口的拱形門道將會獲保留；以及
- (g) 雖然公眾可以前往茂蘿街獲保留建築物不同樓層的走廊，但茂蘿街的獲保留建築物僅經第三層擬設的兩米闊高架行人道連接巴路士街獲保留外牆。

33. 譚燕萍女士回應副主席的跟進問題時澄清，訪客可以在擴建構築物第四層而非容納天台構築物的天台樓層，觀看茂蘿街獲保留建築物斜尖屋頂的建築特色。

34. 副主席回應上文第 31(f)至(h)段所載委員的關注／建議，建議告知申請人須留意委員對潛在的交通／行人流量問題，對保留茂蘿街歷史建築物後方一個廚房及對巴路士街獲保留外牆的露台結構安全提出的關注／建議。申請人亦須研究如

何處理委員所關注的問題，並在進行發展計劃時考慮委員的建議。委員表示同意。

35. 一名委員提及申請人於二零零五年提交予城規會考慮的發展計劃鳥瞰圖，並表示該鳥瞰圖於數年前擬備，雖然可以作為有用的參考材料，但該圖並不包括申請所涉及的一些擬議工程，包括建議中的擴建構築物和高架行人道。此外，該鳥瞰圖左下角的綠色範圍並非空置地方，而是英發新樓。申請地點的公眾休憩用地被英發新樓、其他現有建築物和獲保留建築物／外牆包圍，在空間設計上頗為密閉。

### 商議部分

36. 一名委員表示，考慮文物保育項目應採取「點、線、面」的方法。秘書表示政府和市建局已採用了這個方法。規劃署並非零碎地規劃個別歷史地點，而是會考慮相關用地的布局或區內特色。在注重全面保育而非零碎保育的前提下，市建局亦已就保存及活化灣仔舊區擬備了總綱圖。

37. 另一名委員考慮到擬議工程實屬必要，主要是要確保結構安全及符合現行的建築物和安規例，遂支持申請。至於巴路士街獲保留外牆的露台，欄杆的設計並非有利於防止訪客失足，未能符合現行的建築物規例。倘容許公眾進入露台，便要對欄杆進行重大改建工程，這樣露台的原貌便會失真。鑑於以上所述，該名委員認為不應容許公眾進入有關露台範圍。

38. 兩名委員支持保留茂蘿街歷史建築物後方的其中一個廚房。另一名委員重申關注該區訪客增加可能對交通和行人流量造成負面影響。

39. 一些委員對巴路士街四米深的獲保留外牆表示關注，其理由主要是獲保留外牆會看似電影道具，而落實保育工作後又缺乏活化再用安排。其中一名委員並不強烈反對現有建議，另外兩名委員則建議把獲保留外牆的至少一個地鋪盡量恢復原狀，以作文物保育用途或增加地面一層獲保留外牆的深度，例如增至八米，以容納一些活化再用安排。

40. 秘書表示有關用地先前在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/22》上劃為「休憩用地」地帶。城規會於二零零五年考慮有關用地的發展計劃草圖和規劃大綱擬稿時，考慮到該用地當時劃為「休憩用地」地帶，對於是否適宜拆卸巴路士街四幢狀況不佳的現有建築物以發展休憩用地，進行了長時間的討論。儘管如此，建築物的前面外牆應保留作別具特色的公眾休憩用地入口，突出發展計劃的文物特點。倘不拆卸巴路士街的現有建築物，便不可能在申請地點闢設已規劃的公眾休憩用地。基於這樣的背景，城規會同意把該用地由「休憩用地」地帶改劃為有關的「其他指定用途」地帶，有關地帶主要旨在促進原址保留面向茂蘿街的歷史建築物並加以活化再用作文化和商業用途，同時闢設戶外露天公共空間作康樂用途，滿足區內居民和市民大眾的需要。城規會已同意拆卸巴路士街的建築物而保留前面外牆，而現時這宗申請僅涉及為現有建築物所擬議的部分拆卸、加建及改善工程，並因應有關「其他指定用途」地帶的「註釋」的規定而提出的。譚燕萍女士補充說，城規會於二零零五年留意到仍有待申請人研究保留前面外牆的可能性。倘不能保留外牆，該地點會作美化環境用途。相關發展計劃圖和規劃大綱已就有關用地訂定上述規劃意向。

41. 副主席表示根據申請人在二零零五年提交的文件，獲保留外牆的地鋪應不會被牆壁遮擋，或可以作為公眾前往申請地點的公眾休憩用地的通道。副主席建議告知申請人要留意並研究如何處理上文第 31(b)和 39 段所載委員對巴路士街獲保留外牆的關注。委員對此表示同意。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年二月十三日止。除非在該日期前，獲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) 根據已獲同意的建議保留茂蘿街 1 至 11 號和巴路士街 6 至 12 號歷史建築物的建築特色，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

43. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定；
- (b) 須就批地事宜與地政總署港島東區地政專員聯絡；
- (c) 須留意文件第 8.1.3 段所載屋宇署總屋宇測量師／港島東就關設走火通道、撤銷和鋪蓋公眾巷提出的意見；
- (d) 須留意文件第 8.1.12 段所載水務署總工程師／發展(2)就水務專用範圍提出的意見；以及
- (e) 須留意委員關注潛在的交通／行人流量問題、巴路士街獲保留外牆的情況，以及其露台的結構安全問題，並建議保留茂蘿街歷史建築物後方的一個廚房。在進行發展計劃時，申請人須研究如何處理委員所關注的問題和考慮委員的建議。

[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。]

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和林惠霞女士此時返回會議席上。陳旭明先生和鄧淑明博士此時暫時離席。]

[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 5

[公開會議]

《鯪魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 6/09 號)

---

44. 秘書表示，小組委員會要考慮的擬議修訂，涉及太古公司(下稱「太古」)旗下某家附屬公司所擁有的一塊用地。陳旭明先生現與太古有業務往來，已就此項目申報利益。由於此項目涉及製圖程序而陳先生沒有土地利益，小組委員會同意他可以留席。鄧淑明博士在鯪魚涌擁有一個物業，亦已就此項目申報利益。小組委員會同意其利益屬直接性質，應就此項目離席。小組委員會備悉陳先生和鄧博士已暫時離席。

### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助投影片，簡介《鯪魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

#### 改劃民新街以南一塊「政府、機構或社區」用地的地帶

- (a) 小組委員會於二零零八年七月十八日考慮《鯪魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》的擬議修訂時，認為民新街以南的一塊用地可以保留現時的「政府、機構或社區」地帶區劃，俾能彈性地應付東區居民對「政府、機構或社區」設施的未來需求，並認為須進一步研究有關用地範圍內的七姊妹道路段的功能，以及封閉該道路可能產生的交通影響。當局又藉此機會，檢討位於同一「政府、機構或社區」地帶內毗連的一個切削斜坡；
- (b) 規劃署在徵詢相關政府部門的意見後得出檢討結果，重點載於文件第 3.4 至 3.9 段：
  - (i) 有關的七姊妹道路段是通往盡頭的公共道路，車輛可經英皇道及／或民新街前往毗連的建築物。鑑於以上所述，運輸署助理署

長／市區表示封閉該道路不會對交通造成重大的負面影響。然而，消防處處長表示有關道路是通往毗鄰建築物的緊急車輛通道，而屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組則表示封閉該道路後搭建構築物，在根據《建築物條例》提供走火通道、天然採光和通風及休憩用地方面，會對毗鄰建築物有負面影響。毗鄰的金馬大廈亦會由乙類地盤改劃為甲類地盤，而根據《建築物條例》的規定，該用地重建時的准許地積比率和地盤覆蓋率會較低。就此，現建議把七姊妹道的相關路段由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地；

- (ii) 有關用地內介乎北角官立小學與 CASA 880 之間現有的 3.5 米闊小巷是政府土地，亦是 CASA 880 的走火通道／後巷。因此，現建議把該小巷由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地，以反映其現時的用途；
- (iii) 有關用地南部一個臨時維修站的批租期將於二零一零年年初屆滿，以約 380 平方米的平坦面積計算，可以容納小規模的「政府、機構或社區」設施。因此，當局認為宜保留「政府、機構或社區」的地帶區劃，並施加一層的建築物高度限制，與北面垃圾收集站現時的高度限制相若；以及
- (iv) 有關用地西部的斜坡不宜進行發展，既因為其坡度陡斜，亦因為會涉及大規模的斜坡工程和須要砍伐大量樹木。因此，現建議把有關用地的這部分改劃為「綠化地帶」，以便與西南面的「綠化地帶」相融合；

就西灣臺 1 至 10 號改劃地帶及施加地積比率限制

- (c) 小組委員會於二零零八年十一月二十一日決定同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/H21/1)的部分內容。

現根據該項決定，建議把西灣臺 1 至 10 號的一塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並在該「住宅(乙類)1」地帶施加 5.8 倍的最高地積比率限制；

修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》

- (d) 《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》上「住宅(乙類)」地帶的「註釋」和該圖則的《說明書》已予修訂，以收納擬議修訂及／或反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況；

諮詢

- (e) 當局在考慮相關政府部門的意見後，已適當地把意見收納在文件內；以及
- (f) 事前無須就擬議修訂進行公眾諮詢，因為有關修訂主要是要反映用地現時的用途和小組委員會先前的決定。倘小組委員會同意擬議修訂，城規會在根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》以供公眾查閱的展示期內，會徵詢東區區議會的意見。

46. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 段所載《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》的擬議修訂，並同意分別載於文件附件 IV(A) 和 IV(B) 的修訂圖則編號 S/H21/25A(展示後將重新編號為 S/H21/26)及其《註釋》適宜根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納文件附件 IV(C)所載《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25A》(展示後將重新編號為 S/H21/26)經修訂的《說明書》乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併以城規會的名義展示。

[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。]

[李偉民先生此時到達參加會議，陳旭明先生和鄧淑明博士此時返回會議席上。]

[杜本文博士和陳家樂先生此時暫時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[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。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/667 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座  
地下 C3 工場(部分)  
經營商店及服務行業(成衣陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/667 號)

---

簡介和提問部分

48. 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) 商店及服務行業(成衣陳列室)用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關陳列室符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關在「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編號 22D 內所列出的要求。該陳列室與有關工業大廈的用途並非不相協調，亦不大可能會對附近地區的交通或環境造成負面影響。小組委員會先前曾於二零零六年一月十三日批准了由同一申請人提交，擬作臨時成衣陳列室用途(為期三年)的申請編號 A/K5/603，申請人亦履行了規劃許可附帶條件。自先前的申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年八月十三日或之前)提交消防裝置建議並在有關處所內提供消防裝置，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。

51. 小組委員會亦議決告知申請人應徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，確保用途更改符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》及《1996年耐火結構守則》在有關處所和建築物餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆。

[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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

[梁乃江教授此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/338 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
葵涌健康街 2 至 6 號(葵涌市地段第 361 號)  
飛亞工業中心地下 8 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/338 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門，包括消防處處長，對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局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——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關商店及服務行業用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關在「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編號 22D 內所列出的要求。該商店及服務行業用途與有關大廈的用途並非不相協調，亦不大可能會對附近地區的交通或環境造成負面影響。

53. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

54. 主席表示這宗申請符合相關的城市規劃委員會規劃指引，因此可以接受。

55. 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二零一一年二月十三日止。除非在該日期前，獲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) 在有關用途投入運作前提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所內提供與工業部分分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途投入運作前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。

56. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 須就申請用途向地政總署荃灣葵青地政專員申請短期豁免書；
- (b) 應就為落實不獲豁免建造工程及在有關處所和建築物其他部分之間設置抗火時效至少兩小時的分隔牆而提交建築圖則一事，徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；以及
- (c) 須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》內訂定的規定。

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

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

## 九龍區

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/86      擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
油塘東源街 5、8 和 10 號及毗鄰政府土地  
進行綜合住宅及商業發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/86 號)

---

57. 秘書表示這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司提交。方和先生現與長實有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉方先生已就無法出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

58. 秘書表示，申請地點位於油塘工業區的「綜合發展區」地帶內。當局接獲了三份涉及《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16》所作修訂，即在油塘工業區的

「綜合發展區」地帶施加建築物高度限制的反對。城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別於二零零八年九月十二日和十一月二十八日就反對作出初步考慮和進一步考慮後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出修訂以順應反對。由於該分區計劃大綱草圖和並無撤回的反對尚未呈交行政長官會同行政會議考慮，當局認為審慎的做法是延期考慮申請，以待分區計劃大綱草圖向行政長官會同行政會議呈交，以及行政長官會同行政會議對並無撤回的反對作出最終決定，這樣符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33。

### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求延期對申請作出決定，以待茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖向行政長官會同行政會議呈交，以及行政長官會同行政會議對並無撤回的反對作出最終決定。

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀出席會議。]

[杜本文博士此時返回會議席上。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/7            擬在劃為「商業(4)」地帶、「休憩用地」地帶  
                    和「住宅(丙類)」地帶的  
                    啟德前啟德跑道中段  
                    關設公用事業設施裝置(區域冷卻系統包括供冷  
                    站、海水泵房及地面運作設施)  
                    (都會規劃小組委員會文件第 A/K22/7 號)

---

#### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(區域冷卻系統包括供冷站、海水泵房及地面運作設施)旨在提供冷卻水給南面跑道／停機坪範圍內的非住用建築物。擬議供冷站和海水泵房會設於地下，而所須設置的地面運作設施(包括四個低位通風槽、四個甲類機房入口、一個乙類機房入口和兩個升高的地面平台)，是用來應付地下供冷站和海水泵房在安全、運作和保養方面的需要，有關設施計劃設於跑道大道邊緣；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在申請的法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，所提出的主要反對理由是擬議地下設施會限制地面範圍的未來用途，應先就地面用途作出決定。提意見人亦建議把擬議發展設於已規劃的都會公園之內／之下，這樣土地用途便不會有很大的潛在衝突；以及

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。設置區域冷卻系統符合啟德的環保規劃主題，亦獲得環境局在政策上予以支持。擬議發展主要涉及地下構築物。除每個升高的地面平台各佔面積 42 平方米，個別地面設施的面積僅為六平方米至 15 平方米。地面設施的建築覆蓋範圍合共 175 平方米，規模實屬細小，更會以綠色植物美化環境，與附近環境相融合，不大可能會對該區的視野和景觀造成負面影響。當局會告知申請人應與相關的政府部門聯絡，定出地面設施的最終設計，確保設施位於適當的位置，並與跑道大道的未來設計互相協調。至於會侵佔「商業(4)」用

地和「住宅(丙類)」用地邊緣的地下設施，相關法定圖則所訂明有關用地的准許發展潛力不會受影響。泥土亦會有約三米的深度，足以容許在地下設施之上植樹。擬議發展不大可能會對附近地區的環境、交通、排水和工程造成重大負面影響。至於公眾關注的問題，地面設施的建築覆蓋範圍已減至最小，高度亦已減至最低，因此有關發展對該區已規劃的基建和土地用途帶來的干擾已減至最少，更可盡量避免產生不相協調的問題。當局亦會採取審慎的做法，把設施設於跑道大道兩旁，以免妨礙供公眾享用的中部休憩用地。地下構築物會有隔音處理安排，以吸音和吸震措施把噪音滋擾和震動減至最少。由於都會公園會建於前跑道上一個有 600 米缺口的平台位置，設置有地下機房的區域冷卻系統在技術上未必可行。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 由於這宗申請有助達到節約能源和保育的目的，一名委員支持申請。另一名委員亦支持申請，並且表示在中環等其他重要的海旁地帶亦應採用同類的節能設施。環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)謝展寰先生答稱，環境局和環保署會繼續領導及協調政府各部門的工作，在本港推動節約能源和保育。

63. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年二月十三日止。除非在該日期前，獲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。有關許可須附加一項條件，即申請人須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。

64. 小組委員會亦議決告知申請人應徵詢和聯絡相關的政府部門(包括建築署和康樂及文化事務署)，定出地面運作設施的

最終設計，確保該等設施位於適當的位置，並與跑道大道的未來設計互相協調。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

## 議程項目 10

### 其他事項

[公開會議]

A/H20/158-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限——  
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
柴灣祥利街 29 號國貿中心地下工場 1 號  
經營商店及服務行業  
(地產代理辦公室和電腦零售店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/158-1 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 秘書表示於二零零九年一月二十三日接獲一宗申請，要求延長履行申請編號 A/H20/158 中規劃許可附帶條件(a)項的期限。小組委員會於二零零八年十月二十四日在有附帶條件的情況下批准該宗申請，作商店及服務行業(地產代理辦公室和電腦零售店)用途。申請人須於二零零九年一月二十四日或之前履行規劃許可附帶條件(a)項，即提交並落實消防裝置建議。履行規劃許可附帶條件(a)項的期限已於二零零九年一月二十四日屆滿，規劃許可亦已於同日撤銷。就此，小組委員會不能考慮延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為小組委員會於此會議上考慮申請時，規劃許可已不再存在。主席表示倘申請人希望繼續在申請地點進行商店及服務行業(地產代理辦公室和電腦零售店)用途，須重新提交第 16 條申請。

66. 經商議後，小組委員會議決不能考慮延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為小組委員會考慮申請時規劃許可已不再存在。

67. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。