

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一零年一月十五日上午九時舉行的
第 411 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

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

方和先生

李慧琼議員

梁剛銳先生

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

黃遠輝先生

副主席

林雲峰教授

李偉民先生

鄧淑明博士

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年十二月十八日第 410 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」)二零零九年十二月十八日第 410 次會議記錄草擬本在作出下列修訂後獲得通過：

第 85 段最後一句

「經進一步討論後，委員同意修訂文件內建議的規劃許可附帶條件，另訂一項條件要求申請人修訂計劃，令擬議發展與毗鄰酒店的地段界線之間有至少三米的後移空間，而申請地點西南部闊 10 米園景行人道的位置不得改變。」

第 66 頁的規劃許可附帶條件(c)項

「從毗鄰的港島海逸君綽酒店的地段界線後移至少三米；」

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 核准草圖

2. 秘書報告說，二零一零年一月十二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/K11/25)。核准圖則一事將於二零一零年一月二十二日在憲報公布。

(b) 發還核准圖

3. 秘書報告，二零一零年一月十二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把以下分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。發還圖則一事會於二零一零年一月二十二日在憲報公布。

- (i) 山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/9；
- (ii) 堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖編號 S/H1/16；
以及
- (iii) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖編號 S/K8/19。

港島區

[港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島陳婉薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 2/10 號)

4. 陳婉薇女士告知委員，已於會上呈交四頁替代頁(文件第 2 及 3 頁和附件 II(C)內兩頁)，以供委員參考。她繼而按文件詳載的內容，簡介《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》的擬議修訂。

A1 及 A2 項：改劃荷李活道已婚警察宿舍舊址所在地帶

背景

- (a) 在分區計劃大綱圖上，荷李活道已婚警察宿舍舊址(下稱「該用地」)劃為「住宅(甲類)」地帶。行政長官在二零零八至二零零九年施政報告中，公布政府的文物保育措施之一，是正式把該用地(即中央書院原址)從供申請售賣用地一覽表中刪除；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (b) 該用地具有舊校園的部分原有建築和歷史特色。該書院於一九四八年拆卸，以興建已婚警察宿舍。該用地的歷史遺跡反映孫中山先生以往在香港的活

動，亦是孫中山史蹟徑的一部分。根據古物古蹟辦事處所述，該用地與已婚警察宿舍有關的歷史在文物方面的重要性較低。在建築方面，兩幢已婚警察宿舍大樓的設計反映現代建築主義的建築潮流，簡單地滿足了功能上的要求，建造方式和選料均反映當年的建築時尚。基於其建築特色，保留已婚警察宿舍大樓並予以活化再用，是最理想的做法；

用地的改劃地帶建議

- (c) 當局已制訂活化計劃，把該用地活化再用以推動創意產業。建議該用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「作創意產業及相關用途的文物用地」地帶(A1項)。任何新發展或重建均須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會取得規劃許可，現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外。此外，建議在分區計劃大綱圖上「其他指定用途」地帶的「註釋」訂明最大總樓面面積為20 000平方米，包括現有處所的15 000平方米和額外的5 000平方米，以容許彈性增闢空間推動創意產業和展示遺跡。根據小組委員會先前通過的規劃大綱，在該用地內必須闢設一塊不小於1 200平方米的公眾休憩用地。為配合休憩用地的發展、改善該用地入口的環境，以及修復毛石牆和連接中央和下層平台的另一道梯級，現有的少年警訊樓或須拆卸，不過也可保留該建築物活化再用。少年警訊樓如被拆卸，必須在該用地東角闢設一塊闊15米而且與北面美輪街並排的非建築用地(A2項)，以提高視覺滲透度；
- (d) 建議發展參數可確保該用地日後發展的規模配合現有發展，並可繼續作為該區的視覺調劑，以及符合規劃意向，即保存和活化再用該用地作創意產業和相關用途，並闢設公眾休憩用地。當局已就新的「其他指定用途」地帶建議一套「註譯」。

B、C 及 D 項：為反映三個現有休憩處而作出的用途地帶修訂

- (e) 砵甸乍街和樂慶里交界處一塊政府土地(約 925 平方米)是撥歸康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的現有樂慶里休憩處。為反映該用地的現有發展，建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(**B 項**)；
- (f) 位於嘉咸街現有嘉咸街休憩處部分範圍的一塊土地(318 平方米)包括撥歸康文署的政府土地和在有需要時交回政府以興建核准辦公室發展(名為建業榮基中心)的私人地段。為反映發展完成後的情況，建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(**C 項**)；
- (g) 華安里一塊政府土地(169 平方米)屬於撥歸康文署的現有華安里休憩處的一部分。建議把該用地由「商業／住宅」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映發展完成後的情況(**D 項**)；

E、F 及 G 項：為收納獲行政長官會同行政會議核准的西港島線而作出的用途地帶修訂

- (h) 行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》核准西港島線計劃。建議刪除圖則上所顯示的先前建議港鐵路線，以及在分區計劃大綱圖上收納核准西港島線計劃所說明的新港鐵路線(**E 項**)；

[杜本文先生此時到達參加會議。]

- (i) 為配合西港島線發展，位於般咸道 9B 號用地的現有戴麟趾康復中心和東邊街公廁將遷往西營盤高街 1F 號。有關用地(約 1 404 平方米)須用作興建西營盤港鐵站的車站入口和通風及機電大樓。建議刪

除般咸道 9B 號屬「政府、機構或社區」地帶的部分範圍，以便在分區計劃大綱圖上收納核准西港島線計劃，並會在圖則上顯示為「鐵路」註明「港鐵車站入口和通風及機電大樓」地帶，以作參考(F 項)。般咸道 9B 號現有戴麟趾康復中心前方的一小塊政府土地(約 34 平方米)屬於現有行人通道的一部分，建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地，以反映發展完成後的情況(G 項)；以及

諮詢

(j) 獲諮詢的政府部門對擬議修訂沒有反對或負面意見。當局將在圖則展示期之前或期間就有關修訂項目諮詢中西區區議會。

5. 一名委員留意當局就已婚警察宿舍舊址引用新用途名稱「創意產業」，他詢問「創意產業」會否指工業用途。區潔英女士請委員參閱文件第 3.8 段，該段解釋「創意產業」的定義，即運用和使用創意、技術及知識產權，去生產和分發具社會及文化意義的產品與服務的任何場所或作業。可列為「創意產業」的用途種類載於文件附件 III。她表示規劃署建議把有關定義加入「法定圖則詞彙／概括用途釋義」，以供公眾參閱。主席說「創意產業」並非指傳統工業用途，當局已根據政府先前進行的研究(名為「香港創意產業基線研究」)，界定「創意產業」的定義。小組委員會如通過有關定義，城市規劃委員會在解釋法定圖則採用的各項規劃詞彙時，將採用這個定義。

6. 區潔英女士在回應主席的問題時表示，根據中西區區議會的會議時間表，當局將在圖則展示期間就修訂項目諮詢區議會。

7. 經進一步商議後，小組委員會決定：

(a) 通過文件第 6 段所述的《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》的建議修訂，以及附件 II(A)的修訂圖則編號 S/H3/22A(展示後將重新編

號為 S/H3/23)和附件 II(B)的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

- (b) 採納附件 II(C)的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/22A》的《說明書》修訂本，是述明城規會為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，並同意《說明書》修訂本應連同分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝高級城市規劃師／港島陳婉薇女士出席會議解答委員的問題。陳女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李祖明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/90 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的堅尼地城蒲飛路 27 號 B 座 5 樓
 闢設住宅機構(學生宿舍)
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H1/90 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／港島李祖明先生告知與會者，在當局發出都會規劃小組委員會文件第 A/H1/90 號後，申請人已提交進一步資料，該等資料已送交有關政府部門傳閱，以便提供意見。當局擬備了包括進一步資料及部門意見的補充文件擬稿，並在會議席上提交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅機構(學生宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／港島西反對申請，原因是更改有關用途基本上屬於違反

《建築物條例》。把申請處所(B座)的用途由教室(非住宅)改為學生宿舍(住宅)用途(現時A座的非住宅用途則維持不變)後，上蓋面積會遠超過《建築物(規劃)規例》第20條所准許的上蓋面積。根據《建築物(規劃)規例》，有關用地的准許住用及非住用上蓋面積分別為42%及80%。由於申請人擬把有關用途改為學生宿舍，因此5樓的住用上蓋面積相等於41.388%，而剩餘的住用上蓋面積只有0.612%。至於剩餘的非住用上蓋面積，則為1.165% $(0.612\% \times 80\% / 42\%)$ (即剩餘的非住宅用途有蓋面積約為9.912平方米)。因此，考慮到現時A座5樓的非住用樓面面積約為271平方米，有關用地的非住用上蓋面積便會超出准許規定。申請人提交進一步資料，解釋現有的綜合用途建築物符合《建築物(規劃)規例》的條文，而建議亦不會增加現有建築物的住用部分。他辯稱《建築物(規劃)規例》及《認可人士、註冊結構工程師及註冊土力工程師作業備考》沒有清楚闡釋屋宇署所採用的「計算剩餘上蓋面積」原則。在考慮進一步資料後，屋宇署總屋宇測量師／港島西維持其反對申請的意見，並指出由於更改用途後5樓會有住用及非住用部分，因此不能分別以42%及80%作為每個部分的准許上蓋面積。在主文件第9.1.2段所述的上蓋面積計算方法，是屋宇署及認可人士在因應涉及綜合用途建築物同一樓層內住宅及非住宅用途的建議，以及涉及同一用地內住用及非住用建築物的建議而詮釋《建築物(規劃)規例》第20條時所採用的既定方法；

- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書。該份公眾意見書表示，由於大學畢業生人數會因實施「3-3-4」新學制而上升，因此應提供更多學生宿舍以應付不斷增加的需求；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段及補充文件第4段所載的評估，不支持這宗申請。擬議的宿舍用途與中心內其他現有的「政府、機構或社區」設施並非不相協調，而且不會大大偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。建議亦不大可能對交

通、環境及基礎設施造成重大的負面影響。不過，屋宇署總屋宇測量師／港島西反對申請，理由是把5樓部分範圍由教室(非住宅)改為學生宿舍(住宅)用途基本上屬於違反《建築物條例》，因為改建後的上蓋面積會遠超過《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積。由於城規會規劃指引編號16內載列的其中一項準則是擬議發展必須符合有關政府部門所訂的所有法定規定，因此規劃署認為不宜批准申請。

9. 鑑於申請只因技術理由而不獲支持，一名委員詢問可否批准申請，但訂定附帶條件，要求申請人與屋宇署解決技術問題。區潔英女士解釋，建議更改用途後所得的上蓋面積會遠超過《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積，而這基本上屬於違反《建築物條例》。屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，該署先前從未批准類似個案，而他基本上是反對申請。在考慮申請人提交的進一步資料後，屋宇署總屋宇測量師／港島西維持其反對意見。區女士表示，申請人可能須拆除5樓非住用部分其中一部分，以符合《建築物條例》的規定。對於同一委員詢問是否需要興建學生宿舍，區女士解釋，申請處所會提供八間宿舍，最多可容納30人。建議的更改用途會增加現時在中心6樓及7樓營運的宿舍的名額。

10. 另一名委員認為擬議用途與中心內其他現有的「政府、機構或社區」設施互相協調，而且除屋宇署外，其他政府部門並無負面意見。該名委員詢問可否設法解決技術問題。區潔英女士回應說，雖然擬議用途與現有的「政府、機構或社區」設施並非不相協調，而且不會有重大的負面影響，但城規會規劃指引編號16所載的其中一項準則清楚列明，擬議發展必須符合有關政府部門所訂的所有法定規定。因此，規劃署認為不宜批准申請，理由是屋宇署總屋宇測量師／港島西仍然基本上反對申請。秘書補充說，根據城規會的做法，若個案涉及可解決的技術事宜，城規會會批准申請，但申請人須履行適當的規劃許可附帶條件。不過，若個案涉及無法克服的技術問題，則城規會不會批准申請。就這宗個案而言，儘管申請人曾多次與屋宇署總屋宇測量師／港島西討論此事，但屋宇署仍然基本上反對申請。根據城規會的做法，這類申請一般不會獲得批准。主席表示，申請人可能要與屋宇署總屋宇測量師／港島西聯絡，並可在找出解決方法後提交新的申請。

[李慧琼議員此時到達參加會議。]

商議部分

11. 一名委員認為即使申請獲得批准，申請人亦不能進行有關更改用途，因為建築事務監督不會批准有關的建築圖則。主席建議申請人與屋宇署總屋宇測量師／港島西聯絡，以定出修訂計劃。秘書表示，5樓非住宅用途的某些部分可能須予拆除，以符合《建築物條例》的規定。另一名委員表示，建議違反了《建築物條例》的條文，建築事務監督沒有任何酌情權批准建築圖則。就此，申請不應獲得批准。另一名委員認為，由於有一個政府部門因技術問題而基本上反對有關申請，因此小組委員會不應批准申請。如對《建築物(規劃)規例》的詮釋有任何分歧的看法，城規會亦無權作出調解。申請人應在建築物審裁處解決有關事宜。

12. 主席總結表示，擬議用途並非不相協調的用途，但小組委員會因基本的技術問題而不能支持申請。申請人在向城規會提交新的申請之前應與屋宇署聯絡，以定出解決方法。

13. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由是申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為未能符合屋宇署的法定規定。把 5 樓部分範圍由非住宅改為住宅用途的建議基本上屬於違反《建築物條例》，因為改建後的上蓋面積會遠超過《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的詢問。區女士及李先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/107 在劃為「住宅(甲類)」地帶的青衣長發邨長發商場多層及露天停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/107 號)

14. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年十二月二十四日要求延期兩個月考慮申請，以便回應就申請提出的意見，並會在調解有關意見後要求恢復處理申請。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/9 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啓興道 1 至 5 號[新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號]進行住宅發展(包括碼頭(登岸梯級)、食肆、商店及服務行業用途)，並略為放寬建築物高度限制，以作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/9 號)

16. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年一月四日要求延期一個月考慮申請。在收到政府部門的意見後，申請人表示已進一步修訂發展建議，但仍需更多時間敲定一些技術評估(包括空氣流通評估及定量風險評估等)的結果。

17. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

其他事項

18. 議事完畢，會議於上午九時五十分結束。