

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年七月六日上午九時舉行的

第 469 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

劉興達先生

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任  
姜培潤先生

地政總署助理署長(港島)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳嘉慧女士

## 開會詞

1. 主席祝賀何培斌教授、馬錦華先生及邱榮光博士獲委任為太平紳士，以及祝賀黃耀錦先生獲頒授銅紫荊星章。

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年六月十五日第 468 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年六月十五日第 468 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]

3. 秘書報告說並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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/K3/542

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的

九龍雅蘭街 5B 號／廣東道 1163 號

中華漆廠大廈七樓及八樓闢設辦公室

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/542 號)

4. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與陳旭明測計師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於林先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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) 擬議辦公室；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見；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。

6. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

7. 葉子季先生在回應一名委員的提問時回應說，基於消防安全問題，現有工業／工業－辦公室樓宇地面一層的合計商用樓面面積限為 460 平方米（適用於設有花灑系統的樓宇）或 230 平方米（適用於沒有花灑系統的樓宇）。上述商用樓面面積的限制只適用於樓宇地面一層的商業用途。

8. 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，這項許可的有效期至二零一六年六月十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即有關處所的擬議用途違反用途限制，而根據規管有關地段的契約，擬議用途不能接受。申請人如需申請修改契約或申請豁免書並已提交有關申請，九龍西區地政處會以土地業權人的身分酌情處理申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政處所施加的條款及條件，包括繳付地價；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即他有權對區內所有道路施加、修改或取消泊車／上落客貨設施及／或不准停車限制，以配合不時轉變的交通狀況及需要。臨路空間不會預留給有關發展項目專用；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委聘一名認可人士提交建築(改動及加建)圖則，以證明工程符合《建築物條例》的規定，特別是在所涉處所提供下列設施：
  - (i) 《建築物(建造)規例》第 90 條所述的耐火結構；
  - (ii) 《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所規定供殘疾人士使用的通道及設施；以及
  - (iii) 《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 36 條指明的窗戶。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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／荃灣及西九龍沈恩良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/K5/719 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶  
的長沙灣青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 A 座地下 A6 工場  
經營商店及服務行業(陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/719 號)

---

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，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(陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲由時采中心(位於青山道 696 號的毗鄰大廈)管理處提交的一份公眾意見，表示該大廈的業主沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，不反對這宗申請。該署備悉有關大廈管理處在所提交的公眾意見中表示「沒有意見」。

11. 沈恩良先生在回應一名委員的詢問時表示，該陳列室會展示或陳列商品、物品、貨品或產品，而顧客不會直接購買任何貨品。

### 商議部分

12. 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(即在二零一三年一月六日或之前)提交消防安全措施建議並實施消防安全措施，而有關建議和實施情況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。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即須申請短期豁免書或申請修改契約；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即須避免車輛長時間等候進行裝卸活動；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》的規定提供足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》的規定，提供足夠的耐火分隔設施，把有關處所與樓宇內用途分類／佔用性質不同的部分分隔；以及

- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的詢問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

[陳祖楹女士此時到達參加會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/433 在劃為「工業」地帶的荃灣沙咀道 26 至 38 號  
匯力工業中心地下 2 號舖(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/433 號)

---

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景－特別提及申請處所涉及先前兩宗擬作「商店及服務行業」用途，並分別於二零零五年一月二十八日和二零一一年五月二十日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可的申請(編號 A/TW/360 及 A/TW/422)；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，不反對這宗申請。由於對上一項許可(申請編號 A/TW/422)因未能在指定日期前履行有關提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘這宗申請獲小組委員會批准，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘規劃許可因申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，則日後提交的申請未必會獲從寬考慮。

15. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按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，有效期為三年，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月六日或之前)就申請處所提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)在申請處所內提供消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，是爲了讓小組委員會監察履行規劃許可附帶條件的情況和該區工業樓面空

間的供求情況，確保把有關處所作工業用途的長遠規劃意向不會無法達到；

- (b) 留意批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，則日後提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署荃灣及西九龍地政專員的意見，即註明日期爲二零零六年一月三日的豁免書批准在有關處所經營「物業代理公司」。擁有人若擬把有關處所用作「商店及服務行業」而非物業代理公司，須在有關規劃申請獲得批准後，向荃灣及西九龍地政處重新申請短期豁免書，而地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付豁免書費用和行政費；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關商舖如正進行任何改建和加建工程，申請人須根據《建築物條例》委任一名認可人士／註冊結構工程師向建築事務監督提交建築圖則，以供批准並取得其同意；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及會在收到正式提交的一般建築圖則後制定詳細的消防規定；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

**議程項目 6**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/434 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
荃灣荃灣西鐵站 TW7 地盤(荃灣市地段第 403 號)  
進行綜合住宅暨政府、機構或社區發展，  
並略為放寬非住用地積比率的限制(修訂已核准計劃  
(規劃申請編號 A/TW/373))  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/434 號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA」)則為港鐵的顧問。下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 現與艾奕康有業務往來；

林光祺先生 — 現與港鐵、艾奕康、雅博奧頓及 LLA  
有業務往來；

劉興達先生 — 現與港鐵、艾奕康及 LLA 有業務往  
來；以及

杜錦標先生 — 運輸署署長的助理，而運輸署署長為港  
鐵非執行董事。

19. 小組委員會備悉黃教授並無直接參與這宗申請，故同意他可留在會議席上。由於林先生、劉先生及杜先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應離席。

[林光祺先生及杜錦標先生此時暫時離席。]

[劉興達先生此時離席。]

## 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

### 申請的背景

- (a) 申請地點涉及先前四宗規劃申請（編號 A/TW/304、A/TW/358、A/TW/373 及 A/TW/373-1），擬作綜合住宅暨「政府、機構或社區」發展；
- (b) 根據分區計劃大綱圖為申請地點所訂定的地積比率限制，建築物住用部分的地積比率不得超過：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5.0 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。儘管先前的核准計劃可達致擬議的住用地積比率（即 4.762 倍），但餘下的准許非住用地積比率則只達 0.452 倍；

### 建議

- (c) 申請人現申請規劃許可，修訂申請編號 A/TW/373 的發展計劃，以進行綜合住宅暨政府、機構或社區發展，並略為放寬非住用地積比率的限制，目的在於增加 1 535 平方米的非住用總樓面面積（即 0.064 倍的額外非住用地積比率），以便在擬議發展關設有蓋渠務專用範圍、24 小時行人通道及地面有蓋行人走廊的設施。申請人表示，擬議的 24 小時行人通道及地面有蓋行人走廊是用以方便公眾和申請地點日後的居民，而有蓋渠務專用範圍則提供方便直達的通道，以便日後可隨時維修申請地點下的排水及排污渠。由於須加入有關的非住用設施，因此須把該用地的最高非住用地積比率由 0.452 倍略為放寬至 0.516 倍；

- (d) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (e) 當局在法定公布期內接獲一份由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交的公眾意見書。提意見人表示，由於附近現有次高壓氣體管道，因此須進行風險評估，以評估潛在風險和訂定所需的防護措施(如需要的話)。此外，申請人須在設計階段諮詢煤氣公司，並在施工階段與煤氣公司保持緊密聯繫和提供防護措施；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不反對這宗申請。增加相關非住用設施的非住用總樓面面積的建議實質上不會令發展項目的體積增加，因此不會對附近地區的環境、交通情況或基礎設施造成負面影響。從規劃角度而言，有關技術修訂可以接受。然而，文件第 13.2(a)段建議施加規劃許可附帶條件，以規定 1 535 平方米的非住用總樓面面積只可用以提供有蓋渠務專用範圍、24 小時行人通道及地面有蓋行人走廊。至於煤氣公司就附近現有次高壓氣體管道所提出的公眾意見，申請人已提交進一步資料，並解釋發展商已在設計階段諮詢煤氣公司，並會在施工階段與該公司保持緊密聯絡。此外，申請人會採取適當的防護措施，以確保項目的安全性。機電工程署署長亦建議申請人與煤氣公司保持聯絡／協商，以確定擬議工程範圍附近現有和已規劃的氣體管道路線／氣體裝置，以及發展項目在設計和施工階段須與氣體管道保持的最少後移距離。為回應煤氣公司關注的事宜，文件第 13.2(b)段建議訂定指引性質條款，要求申請人在施工階段與煤氣公司保持聯絡。

21. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

22. 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

許可的有效期至二零一六年七月六日止。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停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 這宗申請所涉及的 1 535 平方米非住用總樓面面積只可用以闢設擬議發展的有蓋渠務專用範圍、24 小時行人通道及地面有蓋行人走廊；
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以收納申請編號 A/TW/434 的修訂項目，並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實經修訂的發展計劃(註明擬議發展的發展時間和階段)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並盡早把藍圖交予土地註冊處存放；以及
- (b) 由於附近現有次高壓氣體管道，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以評估潛在風險和訂定防護措施(如需要的話)。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[林光祺先生及杜錦標先生此時返回會議席上。]

[劉文君女士此時到達參加會議。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7、8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/117           擬在劃為「工業」地帶的青衣青衣市  
地段第 108 號餘段(部分)  
關設臨時混凝土配料廠(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/117B 號)

---

A/TY/118           在劃為「工業」地帶的青衣青衣市  
地段第 108 號餘段(部分)  
關設臨時瀝青廠(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/118A 號)

---

A/TY/119           在劃為「工業」地帶的青衣青衣市  
地段第 108 號餘段(部分)  
關設臨時混凝土配料廠(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/119A 號)

---

24.     由於三份申請都是由同一申請人提交，而且申請地點相鄰及涉及在同一地段內的現有混凝土配料廠及瀝青廠，因此主席建議一併考慮三份申請。委員表示同意。

25.     秘書報告，有關申請由和記和太古聯營公司的附屬公司香港聯合船塢有限公司提交。艾奕康有限公司是申請編號 A/TY/117 的申請人的顧問，而英環香港有限公司是申請編號 A/TY/118 及 A/TY/119 的申請人的顧問。下述委員已就這些議項申報利益：

黃仕進教授

] 近期與艾奕康有限公司有業務往來；

林光祺先生

劉文君女士

— 近期與英環香港有限公司有業務往來；

何培斌教授

— 近期與和記和太古聯營公司有業務往來；以及

劉興達先生 — 近期與和記和太古聯營公司及艾奕康有限公司有業務往來。

26. 小組委員會備悉何培斌教授已就無法出席會議致歉而劉興達先生已離席。由於黃教授、劉女士及林先生並非直接涉及這些申請，因此委員同意他們可留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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，特別指出申請地點涉及先前兩宗申請（包括闢設瀝青廠(申請編號 A/TY/106)及闢設混凝土配料廠(申請編號 A/TY/110)，為期三年)；
- (b) 目前的申請涉及擬議臨時混凝土配料廠(申請編號 A/TY/117)、臨時瀝青廠(申請編號 A/TY/118)，以及臨時混凝土配料廠(申請編號 A/TY/119)，為期三年；
- (c) 申請闢設的臨時混凝土配料廠及臨時瀝青廠的主要發展參數摘述如下：

發展參數	申請編號 A/TY/117	申請編號 A/TY/118	申請編號 A/TY/119
申請用途	擬議臨時混凝土配料廠(為期三年)	臨時瀝青廠 (為期三年)	臨時混凝土配料廠(為期三年)
地盤面積	4 200平方米	2 555平方米	8 645平方米
總樓面面積	2 562平方米(包括33平方米的臨時辦公室及控制室)	894.36平方米	2 387.35平方米 (包括2 187.35平方米的機房及200平方米的辦公室)

地積比率	0.61倍(包括臨時辦公室及控制室)	0.35倍	0.28倍
建築物高度	主水平基準上37.2米	不超過20米	不超過主水平基準上34米
泊車位數目	5	0	0
貨車泊車位數目	50至60	8	35
上落客貨車位	4	8	6

- (d) 三宗申請會共用一個出入口及一條區內道路。為方便擬議混凝土配料廠運作及避免車龍沿西草灣路伸延，申請人會租用西草灣路附近停車場的泊車位作調度之用；
- (e) 政府部門的意見——有關的政府部門對申請沒有提出反對或負面意見，詳情載於文件第9段；
- (f) 在這三宗申請的法定公布期及進一步資料的公布期內，當局就每宗申請接獲的公眾意見如下：

*申請編號 A/TY/117*

- (i) 在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名葵青區議員提出的公眾意見。該意見反對申請，理由是擬議發展會帶來負面的交通及噪音影響；
- (ii) 在進一步資料的法定公布期內接獲一份由藍澄灣居民委員會提交的公眾意見。該意見反對申請，理由是青衣的噪音、光污染、空氣污染及交通問題，一向備受青衣居民關注。他們要求政府部門檢討青衣的土地用途規劃，以減少重工業對附近居民造成的影響；

*申請編號 A/TY/118*

- (iii) 在法定公布期的首三個星期內接獲兩份意見，由一名葵青區議員及藍澄灣居民委員會提交。他們反對申請，理由是有關發展會帶來負面的交通、噪音及空氣質素影響；
- (iv) 在申請的進一步資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見。該等意見反對申請，理由是有關發展會帶來負面的交通、噪音、空氣質素及海洋生態影響；

*申請編號 A/TY/119*

- (v) 在法定公布期的首三個星期內接獲兩份意見，由一名葵青區議員及藍澄灣居民委員會提交。他們反對申請，理由是有關發展會帶來負面的交通、噪音及空氣質素影響；
- (vi) 在申請的進一步資料的法定公布期內沒有接獲意見；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不反對申請，理由詳載於文件第 11 段。接獲的公眾意見當中所提出反對申請的理由相若，即有關發展會帶來負面的交通、噪音、空氣質素及海洋生態影響。然而，申請地點位於青衣西部工業區較偏遠之處，而青衣島中部的一列高山可有效充當緩衝，阻隔對青衣東北部住宅區可能造成的環境影響及干擾。此外，從環保和交通的角度而言，有關政府部門，包括環境保護署署長、運輸署署長及漁農自然護理署署長，均不反對申請。

28. 一名委員詢問有沒有關於臨時混凝土配料廠及臨時瀝青廠的投資回報期的資料。洪鳳玲女士表示申請人沒有在申請書提供這些資料。

## 商議部分

29. 主席說未來數年香港會落實多項大型基建項目，因此對基建項目的建築物料，包括水泥及瀝青的需求會不斷上升。申請地點適合營運混凝土配料廠和瀝青廠，因為申請地點海旁設有上落原料及運貨的公共設施。此外，申請地點位於市區，可減少運送水泥所需的時間。混凝土配料廠和瀝青廠位於青衣偏遠的地方，對青衣居民造成環境滋擾的機會不大。

30. 兩名委員認為就這些申請批給為期三年的臨時許可，會打擊申請人在申請地點投資，為混凝土配料廠和瀝青廠闢設永久設施的意欲。洪鳳玲女士回應說，申請地點的長遠規劃意向是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足以應付生產工業的需求。此外，契約訂明所涉地段限於作造船、修船及附屬用途。主席補充說，申請人申請在申請地點進行臨時用途，為期三年。

31. 一名委員詢問三宗申請的規劃許可附帶條件是否相同。洪鳳玲女士表示相同。這名委員指出就申請編號 A/TY/117 而言，撤銷規劃許可的條款也應適用於文件第 12 段的規劃許可附帶條件(e)項。因此，這名委員建議把規劃許可附帶條件(g)項修訂為「如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，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」。委員表示同意。

32. 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，有效期為三年，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

### 只適用於申請編號 A/TY/117 及 A/TY/119

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內未能履行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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，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。

只適用於申請編號 A/TY/118

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，瀝青廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內未能履行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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

只適用於申請編號 A/TY/117 及申請編號 A/TY/119

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即青衣市地段第 108 號餘段的擁有人須就混凝土配料廠申請新的短期豁免書，但有關申請未必會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮短期豁免書申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即營運混凝土配料廠須持有指明工序執照，並須依循《水泥工程(混凝土配料廠)最好的切實可行方法指引》BPM3/2 號所載的規定；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即由於與多於一個地段共用道路，申請人須確保有足夠的直通內部通道讓車輛行駛；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即興建混凝土配料廠須取得由建築事務監督發出的有效臨時建築許可證及／或臨時佔用許可證。混凝土配料廠屬《建築物條例》所指的「建築物」。申請人須連同所得的資料向建築事務監督提交整體建築圖則及委聘一名認可人士；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。闢設緊急車輛通道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 部所訂定的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的裝置、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

只適用於申請編號 A/TY/118

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即青衣市地段第 108 號餘段的擁有人須就瀝青廠申請新的短期豁免書，但有關申請未必會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮短期豁免書申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即營運瀝青廠須持有指明工序執照，並須依循《焦油及瀝青工程(瀝青混凝土廠)最好的切實可行方法指引》BPM15 號所載的規定；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即由於與多於一個地段共用道路，申請人須確保有足夠的直通內部通道讓車輛行駛；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即興建瀝青廠須取得由建築事務監督發出的有效臨時建築許可證及／或臨時佔用許可證。瀝青廠屬《建築物條例》所指的「建築物」。申請人須向建築事務監督提交整體建築圖則及委聘一名認可人士；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。緊急車輛通道的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 部所訂定的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的裝置、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 港島區

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/414      擬在劃為「綜合發展區」地帶的北角油街 12 號  
(內地段第 8920 號及毗連政府土地)  
進行綜合酒店、住宅及公眾休憩用地發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/414A 號)

---

34. 秘書報告說，英環香港有限公司和 LLA 顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來；
- 劉文君女士 — 現時與英環香港有限公司有業務往來；
- 劉興達先生 — 現時與杜立基規劃顧問有限公司、泛亞環境有限公司和 LLA 顧問有限公司有業務往來；以及
- 曹榮平先生 — 擁有城市花園一個單位。

35. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述已申報利益的委員可以留席。

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年六月十三日和六月二十五日去信城規會秘書，要求城規會再押後兩次會議(即至二零一二年八月十日)考慮這宗申請，以便申請人有更多時間回應相關政府部門就公眾休憩用地的設計和通風方面提出的意見，以及提交經修訂的技術評估。

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人再有一個月時間準備擬提交的進一步資料。由於小組委員會已批准延期共約三個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/208 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新蒲崗大有街 20 至 24 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/208A 號)

---

38. 秘書報告說，這宗申請由長江製衣有限公司提交，而駿峰集團有限公司和 LLA 顧問有限公司為其顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 現時與駿峰集團有限公司和 LLA 顧問有限公司有業務往來；以及
- 劉興達先生 — 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來。

39. 小組委員會備悉劉興達先生已離席。由於林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

40. 梁宏正先生亦因現時與申請人有業務往來而就此議項申報利益。由於梁先生涉及直接利益，小組委員會同意他必須離席。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段詳載，相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見。兩名提意見人支持這宗申請，理由是擬議酒店發展有助活化工業區、透過闢設更多美化環境設施改善街景，以及提供更多泊車位。一名提意見人反對這宗申請，理由是擬議酒店發展會對該區的藝術發展和本地經濟造成負面影響；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的理由，不反對這宗申請。對於提出意見的公眾人士關注擬議酒店發展對藝術發展和本地經濟造成負面影響，必須留意的是，現有發展是兩幢工業大廈，根據契約限作工業用途。申請地點的擁有人把現有工業大廈重建為酒店是商業決定，此舉有助把該區轉型為商貿區，並提供就業機會。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 一名委員詢問新蒲崗區有多少項獲城規會根據規劃申請而批給許可的擬議酒店發展已經落成。蕭爾年先生回應說，新蒲崗區有 11 宗規劃申請(涉及六塊作酒店發展的用地)獲城規會批給許可，其中一塊作酒店發展的用地現正動工，一塊用地正修訂契約以作酒店用途，其餘四塊用地已重建作辦公室／商業用途。

44. 蕭爾年先生在回應一名委員的問題時表示，根據分區計劃大綱圖，申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率為 12 倍。根據分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》的「備註」，如根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條獲得額外地積比率，12 倍的最高地積比率限制可予提高，而擬議的額外地積比率須獲建築事務監督接納。在這方面，申請人建議從大有街後移三米，以符合分區計劃大綱圖的規定，並因應上述範圍享有 0.49 倍的額外地積比率。此額外地積比率須獲建築事務監督批准。

45. 秘書補充說，申請地點以往在分區計劃大綱圖並無地積比率限制。城規會於一九九三年通過「九龍建築物密度研究」

的建議，並把有關建議收納在分區計劃大綱圖內。有關建議之一是把分區計劃大綱圖上非住宅用途的用地(包括申請地點)的最高地積比率訂為 12 倍，並在《註釋》加入「備註」，訂明如根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條獲得額外地積比率，最高地積比率限制可予提高。秘書亦指出，分區計劃大綱圖規定從緊連大有街的地段界線劃設闊三米的「非建築用地」，以改善新蒲崗商貿區的風環境、改善整體街景，以及方便日後擴闊道路。如須劃設後移範圍作擴闊道路之用，即使地積比率已超過 12 倍的上限，申請人仍可獲建築事務監督批予額外地積比率。

46. 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。有關許可的有效期至二零一六年七月六日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，設計並關設橫跨後巷的行人天橋，以連接位於雙喜街 9 至 11 號的毗連建築物，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，設計並關設行人天橋接駁點(包括結構支架)，以便日後可連接到大有街 25 至 27 號重建後的建築物，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並在擬議發展內關設供公眾 24 小時使用的行人通道，以連接日後的行人天橋通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 就擬議酒店用途向九龍東區地政專員申請修訂契約／換地；
- (c) 留意路政署總工程師／九龍的意見，即必須在適當時間把擬議交還範圍的設計提交運輸署和路政署以供提出意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即酒店／辦公室發展一般須提供中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口及其他易受影響用途(例如游泳池等)，以免令未來佔用人受到不能接受的環境滋擾／影響；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
  - (i) 須委任一名認可人士向屋宇署提交建築圖則，以供審批及證明完全符合《建築物條例》的規定；
  - (ii) 當局只會在申請人正式提交建築圖則後，才考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條批給酒店寬免安排，但有關發展必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)第 APP-40 號所訂的準則；
  - (iii) 作業備考的「優化建築設計、締造可持續建築環境」(第 APP-151 號)和「可持續建築設計指引」(第 APP-152 號)應適用於擬議

重建項目。根據作業備考第 APP-151 號，建築事務監督在審批新建築發展項目的環保及適意設施及非強制性／非必要機房及設備是否可獲豁免計算總樓面面積及／或上蓋面積(總樓面面積寬免)時，如情況適用，會以這些設施是否遵從作業備考第 APP-152 號(「可持續建築設計指引」)的規定作為先決條件；以及

- (iv) 由於現有公用樓梯侵佔申請地點前面一塊三米的狹長土地，而該塊土地將交還作擴闊道路之用，當局是否就該三米的非建築用地批給額外地積比率和上蓋面積，須視乎申請人是否符合一項條件，即在申請佔用許可證前，必須就交還由現有共用構築物佔用的部分地段提交落實安排，而有關情況必須符合政府的要求；
- (f) 留意消防處處長的意見，即有關緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應考慮在後移範圍、外牆及平台範圍提供更多綠化／美化環境設施，以改善擬議發展的外觀，並盡量減少密封外牆對景觀可能造成的負面影響。申請人應考慮在地面進行綠化(尤其是植樹)，並盡量增加綠化機會，以及在三樓平台設置有足夠土壤深度和容量的花槽；以及
- (h) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連。所提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物

安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/281

第 16 條申請編號 A/K13/281(要求延期)

擬在劃為「綠化地帶」、毗鄰觀塘順利邨道 3 號

(短期租約編號 KX2171)的政府土地

闢設宗教機構(寺廟擴建)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/281 號)

---

47. 小組委員會備悉申請人於二零一二年六月十二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應水務署所關注的問題，即擬議發展會侵佔水務專用範圍。

48. 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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀出席會議。]

港島區

議程項目 13

[公開會議]

有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 7/12 號)

---

50. 高級城市規劃師／港島顧建康先生借助投影片，簡介詳載於文件的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的擬議修訂。有關的擬議修訂撮錄如下：

現行分區計劃大綱圖的狀況

- (a) 二零一零年九月二十四日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各個地帶(包括「政府、機構或社區」地帶)制訂建築物高度限制，以及改劃用地的用途地帶以反映用地的規劃意向或發展完成後的情況。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 106 份申述和 293 份意見；
- (b) 二零一一年四月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定建議就位於永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號的用地對圖則作出修訂，以順應三份申述的部分內容，但不接納其餘的申述；
- (c) 二零一一年七月二十五日，(i)香港基督教循道衛理聯合教會(下稱「循道衛理聯合教會」)；(ii)中華基督教會灣仔堂受託人；(iii)Leighton Property Co. Ltd. and Lee Theatre Realty Ltd.；以及(iv)香港地產建設商會各就城規會不接納其申述的決定提出司法覆核。法院批予司法覆核許可，並頒令暫緩向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱圖以供核准。由 Leighton Property Co. Ltd. and Lee Theatre Realty

Ltd.及香港地產建設商會提交的司法覆核已分別排期於二零一二年九月十日至十二日和二零一三年二月十八日至二十一日進行聆訊。其餘兩宗司法覆核的聆訊日期仍未訂定；

分區計劃大綱圖的擬議修訂

*修訂項目 A：修訂為皇后大道東 271 號的「政府、機構或社區」地帶所訂的最高建築物高度*

- (d) 用地位於皇后大道東 271 號，現為循道衛理聯合教會國際禮拜堂(下稱「國際禮拜堂」)。此教會大樓樓高三至四層，並建於一層地庫之上。分區計劃大綱圖把該塊用地的最高建築物高度訂為四層。在二零一一年四月二十六日的申述聆訊中，申述人(即循道衛理聯合教會)建議把國際禮拜堂用地的建築物高度限制撤銷或修訂為主水平基準上 122 米或 130 米。城規會在考慮有關申述後決定不予以接納。然而，城規會備悉國際禮拜堂用地進行重建是用以擴展服務來滿足教會和社區的需要。基於有關意向，城規會要求規劃署與循道衛理聯合教會跟進該重建方案。倘重建方案獲相關政策局／部門接納，規劃署會建議城規會適當地修訂相關用地的建築物高度限制，以便在符合政府、機構或社區用地的功能要求和該等用地為該區提供視覺調劑／緩衝空間之間取得平衡；
- (e) 之後，循道衛理聯合教會就國際禮拜堂用地提交重建方案。最新的方案涉及一幢樓高 25 層的教會大樓(包括一層地庫)。擬議教會大樓的建築物高度為主水平基準上 109.68 米、地下低層的上蓋面積約 83%，整體總樓面面積則約 11 010 平方米(地積比率約 13.86 倍)。發展項目的地下低層將提供面積不少於 360 平方米的有蓋休憩用地；
- (f) 重建方案不會對環境和基礎設施造成負面影響。相關政府部門(包括環境保護署(下稱「環保署」)、渠務署及水務署)並沒有就方案提出負面意見。民政事務局及勞福局大致支持或不反對重建方案。有鑑於

此，建議在分區計劃大綱圖上把國際禮拜堂用地的建築物高度限制由四層修訂為主水平基準上 110 米，並加入用地須闢設面積不少於 360 平方米的有蓋休憩用地的規定；

*修訂項目 B：把堅尼地道 99 號的用地及皇后大道東 269 號的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並把所訂的最高建築物高度由三、四及八層修訂為主水平基準上 100 米*

- (g) 有關用地位於堅尼地道和皇后大道東的交界處，並鄰近國際禮拜堂用地。堅尼地道 99 號的用地現為樓高三層的灣仔分科診所(建於一層地庫之上)，而皇后大道東 269 號的用地則為樓高八層的呂祺教育服務中心。在分區計劃大綱圖上，該等用地的最高建築物高度分別為三、四和八層；
- (h) 由於兩塊用地毗鄰分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的主要住宅區，把用地重建作住宅用途可配合土地用途。然而，由於環保署表示該等用地可能會受堅尼地道和皇后大道東的交通噪音影響，因此建議把兩塊用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以確保可制訂和落實適當的消減噪音措施。此外，亦建議把兩塊用地合併為一塊用地，以便可更靈活處理噪音事宜；
- (i) 由於用地鄰近「住宅(甲類)」地帶的住宅區，因此宜把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以及把總地積比率訂為 7.5 倍；

*修訂項目 C：修訂為春園街 77 號的「政府、機構或社區」地帶所訂的最高建築物高度*

- (j) 春園街 77 號的用地現為中華基督教會灣仔堂(下稱「灣仔堂」)，設有一幢樓高三層的教堂和一幢樓高五層作幼稚園／幼兒園的建築物(建於一層地庫之上)。在分區計劃大綱圖上，此用地的最高建築物高度為五層；

- (k) 分區計劃大綱圖於二零一零年九月二十四日首次對灣仔堂用地施加建築物高度限制。有關限制亦是反對在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制的申述事項。中華基督教會建議把建築物高度限制由五層修訂為主水平基準上 118 米。城規會在申述聆訊中決定不接納有關申述，並請規劃署與中華基督教會跟進重建方案的事宜；
- (l) 灣仔堂用地的重建方案涉及一幢樓高 25 層的教會／社區服務大樓。擬議重建項目的建築物高度不高於主水平基準上 110 米、整體總樓面面積不多於 16 620 平方米(即 12 倍的地積比率)，而 15 米以上的上蓋面積不超過 60%。重建項目亦會提供行人天橋，以連接合和中心的高架行人道；
- (m) 重建方案不會對環境和基礎設施造成負面影響。相關政府部門(包括環保署、渠務署及水務署)對方案並無負面意見。民政事務局、勞福局和教育局大致支持或不反對重建方案。有鑑於此，建議把灣仔堂用地的建築物高度限制由五層修訂為主水平基準上 110 米。此外，亦建議加入把面向春園街的地段界線後移最少兩米的規定；

*修訂項目 D：修訂為軒尼詩道 15 號的「政府、機構或社區」地帶所訂的最高建築物高度*

- (n) 在分區計劃大綱圖上，位於軒尼詩道 15 號的用地的最高建築物高度為主水平基準上 50 米。該用地現有一幢樓高 15 層的建築物(即溫莎公爵社會服務大廈(下稱「社會服務大廈」))，建築物高度為主水平基準上 51.7 米；
- (o) 申述人(即香港社會服務聯會(下稱「社聯」))建議把建築物高度限制由主水平基準上 50 米修訂為主水平基準上 100 米。城規會在考慮有關申述後決定不予以接納。然而，城規會備悉社聯的重建意向，因此要求規劃署與社聯跟進重建方案的事宜；

- (p) 社會服務大廈用地的重建方案涉及一幢樓高 25 層 (不包括兩層地庫) 的建築物，以作設有社會福利設施的機構用途。擬議發展的建築物高度為主水平基準上 92.25 米，而整體總樓面面積則約為 9 270 平方米(即地積比率約 14.3 倍)；
- (q) 重建方案不會對環境和基礎設施造成負面影響。相關政府部門(包括渠務署及水務署)對方案並無負面意見。民政事務局和勞福局大致支持或不反對重建方案。此外，土地及建設諮詢委員會亦支持重建方案。有鑑於此，建議把社會服務大廈用地的建築物高度限制由主水平基準上 50 米修訂為主水平基準上 93 米；

*修訂項目 E：把秀華坊區的範圍(約 3 590 平方米)由「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」和「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方*

- (r) 二零一二年三月二十三日，城規會考慮港島梯狀街道用地的檢討結果，並同意下列建議：
- (i) 涵蓋梯狀街道用地的「住宅(丙類)」地帶的規劃意向(載於相關分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》)須予以適當修訂，以列出涉及重建該等用地的最新規劃考慮因素。這些因素包括地區特色、台階氛圍、文物價值、視覺、通風及交通的考慮因素，視乎情況而定。有關消防安全問題和緊急車輛通道受到限制的字眼將會刪除；
- (ii) 所有梯狀街道用地的現有發展限制(即 5 倍的最高地積比率及 12 層的最高樓層限制)須予以維持；
- (iii) 把「放寬限制」條款修訂為「略為放寬限制」條款。城規會會按每宗申請的情況予以考慮；以及

- (iv) 為免有構築物建於主要梯狀街道和台階之上，有關範圍會從相關分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶剔出，並顯示為「道路」；
- (s) 秀華坊區位於皇后大道東以南，有保存良好的大型台階，四周被高廈包圍而成為寧靜的住宅區。根據城規會先前的決定(見上文)，並為了保留該區現有的特色，建議把台階和梯狀街道(包括秀華坊區的適安街和捷船街)由「住宅(丙類)」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。此外，亦建議把聖佛蘭士街、進教圍及光明街由「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以反映現有用途；

#### 《註釋》和《說明書》的擬議修訂

##### *「住宅(丙類)」地帶《註釋》的修訂*

- (t) 一如上文第 50(r)(i)段所述，修訂「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，以反映最新的情況；
- (u) 「放寬限制」條款亦修訂為「略為放寬限制」條款；

##### *加入新的「住宅(戊類)」地帶的《註釋》*

- (v) 建議加入新的「住宅(戊類)」地帶的《註釋》；

##### *「政府、機構或社區」地帶《註釋》的修訂*

- (w) 修訂「政府、機構或社區」地帶的「備註」，以便為皇后大道東 271 號的國際禮拜堂用地及春園街 77 號的灣仔堂用地加入發展限制；
- (x) 修訂《說明書》，以顧及上文所述的擬議修訂。此外，亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資

料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

諮詢政府部門和公眾

- (y) 擬議修訂已送交相關政府政策局／部門傳閱，以供提出意見。他們並沒有就擬議修訂提出反對或負面意見。各政府部門的意見已適當地予以收納；
- (z) 灣仔民政事務專員建議應盡早就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢灣仔區議會及相關各方；以及
- (aa) 當局將視乎灣仔區議會的會議安排，在展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26A》(展示時將重新編號為 S/H5/27)之前或期間就有關修訂諮詢該區議會。

51. 李律仁先生、劉文君女士及何立基先生就此議項申報利益。李先生和劉女士分別於鄰近秀華坊區的進教圍及星街擁有物業。何先生的辦公室位於合和中心，鄰近春園街的灣仔堂用地。由於李先生、劉女士及何先生涉及直接利益，委員同意李先生、劉女士及何先生應離席。

[李律仁先生、劉文君女士及何立基先生此時暫時離席。]

52. 邱浩波先生就軒尼詩道社會服務大廈用地的擬議修訂項目申報利益，因為他是社聯的執行委員會委員。由於邱先生涉及直接利益，委員同意他應離席。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

53. 陳祖楹女士就此議項申報利益，因為其父母的物業位於皇后大道東太古廣場第三座對面。由於陳女士並非涉及直接利益，委員同意她可留在會議席上。

54. 一名委員表示，根據文件所載，規劃署已就政府、機構或社區用地的擬議發展進行視覺影響評估，並已預備電腦合成照片以顯示視覺影響。然而，有關電腦合成照片看來只是平面而非立體。該名委員詢問為政府、機構或社區用地的擬議重建

進行視覺影響評估時是如何選取瞭望點。顧建康先生在回應時表示，規劃署在評估擬議發展的整體視覺影響時，已參考城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」。該署選取公眾公園或遊樂場作為評估的瞭望點，因為該等地方是公眾常到之處。該署將會從所選取的瞭望點評估擬議發展對附近地區造成的視覺影響。

55. 主席補充說，規劃署就於分區計劃大綱圖施加建築物高度限制提交建議供城規會考慮時，一般會預備立體的飛行動畫，以助委員了解在施加擬議建築物高度限制後，發展項目和附近地區的建築物高度輪廓。

56. 同一名委員詢問是否有任何城市設計標準供國際城市進行視覺影響評估。主席表示，據他所知，國際間並沒有任何城市設計標準。每個城市通常會採用各自的城市設計原則或指引，以顧及其歷史背景、特色和地區環境。主席亦指出，一個城市所採用的城市設計原則或隨時日改變。舉例來說，倫敦中部曾採用嚴格的建築物高度限制。然而，有關的建築物高度限制在過去 20 多年已經放寬，並在市內興建高層建築物「碎片大廈」(The Shard)。秘書補充說，規劃署在提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時會預備電腦合成照片，以顯示擬議發展在若干發展參數(即上蓋面積、建築物高度及地積比率)下的整體體積，協助城規會考慮擬議發展對附近地區的視覺影響。

57. 一名委員表示，鑑於兩塊政府、機構或社區用地(即灣仔分科診所用地和呂祺教育服務中心用地)位於堅尼地道和皇后大道東的繁忙道路交界處，日後該等用地的住宅發展將受嚴重的交通噪音影響。該名委員詢問把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶的目的，以及日後可如何紓緩對住宅發展造成的交通噪音影響。顧建康先生在回應時表示，兩塊用地的擬議住宅用途與鄰近在分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(甲類)」地帶的住宅區互相協調。然而，由於兩塊用地受堅尼地道和皇后大道東的交通噪音影響，故建議把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。根據「住宅(戊類)」地帶的規定，申請人須向城規會提交規劃申請，才可作住宅用途。申請人須連同申請提交技術評估(包括環境評估)，以顯示擬議住宅發展不會對附近環境造成負面影響，以及可透過適當的消減噪音措施，有效紓緩皇后大道

東和堅尼地道的交通噪音影響。顧建康先生補充說，兩塊政府、機構或社區用地會合併為一塊用地，以便發展商可更靈活處理交通噪音的事宜。

58. 主席在回應該名委員的跟進問題時表示，增加土地供應以滿足本港的房屋需求是政府政策。為增加房屋土地供應，政府已就政府、機構或社區用地進行檢討，並建議把部分使用率偏低的政府、機構或社區用地改劃作住宅用途，但前提是擬議住宅用途與附近土地用途互相協調，並可重置該等用地上的現有政府、機構或社區設施，以服務區內居民。至於該兩塊政府、機構或社區用地，現時的灣仔分科診所將會重置於灣仔區內的政府物業，而呂祺教育服務中心內的學位分配組將會遷往教育局的其他物業，因為有關組別並非地區設施。

59. 一名委員根據文件的圖 12 指出，擬在分區計劃大綱圖上改劃作顯示為「道路」的一些地方(特別是圖 12 編號 5 和 7 所示的通道)頗為狹窄。該名委員詢問是否應在分區計劃大綱圖上把該等通道顯示為「道路」。顧建康先生在回應時表示，有關的改劃用途地帶建議是根據港島區梯狀街道用地檢討所提建議而訂定，而有關建議已獲城規會同意。擬在分區計劃大綱圖上改劃作顯示為「道路」的地方(載於文件的圖 12)屬於政府土地，將成為秀華坊區與皇后大道東之間的行人通道網。

60. 秘書補充說，秀華坊區位於皇后大道東以南，有保存良好的大型台階，四周被高廈包圍而成為寧靜的住宅區。區內的街景和低至中層的住宅發展形成符合人本比例的環境，與北面皇后大道東的高層混合式發展的都市形態截然不同。二零一二年三月二十三日，城規會考慮由規劃署進行的港島區梯狀街道用地檢討的結果。城規會同意的其中一項建議是，為免有構築物建於主要梯狀街道和台階之上，有關範圍會從相關分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶剔出，並顯示為「道路」。

61. 鑑於灣仔堂的擬議重建項目位於地形傾斜的用地上，一名委員詢問擬議發展的地面水平是以什麼作為標準，以及該處是否設有行人過路設施供長者前往擬於用地興建的長者中心。顧建康先生表示，灣仔堂用地的擬議重建項目涉及一幢樓高 25 層的教會／社區服務大樓。由於擬議大樓建於地形傾斜的用地上，「地面水平」是指最低一條街道(即皇后大道東)的平均街

道水平。顧建康先生亦指出，中華基督教會擬提供行人天橋以連接用地及合和中心的高架行人道，從而為大樓提供無障礙通道和方便行人前科鄰近地區。

62. 對於同一名委員問及灣仔堂重建計劃的擬議設施，顧先生在回應時表示，擬議重建項目將於 19 樓闢設家庭傭工培訓及服務中心，為家庭傭工提供聚會地方，用以進行講道和研習聖經。

63. 委員備悉，19 樓的平面圖並無夾附於中華基督教會的申請書內。秘書表示，規劃署應向中華基督教會索取平面圖，以供委員傳閱參考。

64. 主席根據文件的繪圖 1-C 表示，國際禮拜堂重建計劃擬於地面闢設兩個上落客貨車位。然而，地面看來並無足夠空間供車輛轉動。因此，主席詢問國際禮拜堂的上落客貨活動能否在用地附近的街道進行。運輸署助理署長杜錦標先生表示，國際禮拜堂的擬議重建項目的規模遠較現有教堂為大，因此實有需要進行上落客貨活動。有鑑於此，運輸署已要求在用地內提供小型旅遊巴士的上落客貨車位。由於兩個上落客貨車位所產生的行車量不高，因此不會對附近地區的交通造成重大的負面影響。至於兩個擬議上落客貨車位的設計和於用地地面提供讓車輛轉動的空間，則可於提交建築圖則階段研究進一步詳情。杜先生亦表示，堅尼地道和皇后大道東等主要街道將不容許路旁上落客貨活動。國際禮拜堂用地附近的內街不是過於狹窄，就是其路旁空位已完全被現有活動佔用，因此用地外並無足夠空間以滿足擬議重建所產生的上落客貨需求。

65. 一名委員表示，由於國際禮拜堂用地的擬議車輛進出口將設於皇后大道東，並接近皇后大道東和堅尼地道的交界處(直通交通相當繁忙之處)，進出國際禮拜堂用地的車輛或在該區造成交通擠塞和意外。該名委員詢問是否較宜把用地的車輛進出口設於堅尼地道。杜錦標先生在回應時表示，上落客貨車位和車輛進出口的設計只屬指示性質。運輸署會在提交建築圖則階段考慮上落客貨車位設計的詳情和車輛進出口位置。運輸署亦會考慮其他安排，包括在皇后大道東闢設車輛入口並在堅尼地道闢設車輛出口。

66. 一名委員備悉重建三塊政府、機構或社區用地並增加發展密度的主要理由是擴展用地的現有宗教和社會服務，藉以為當地居民提供服務。該名委員詢問這些政府、機構或社區設施的經營者所擬擴展的服務在政策上是否獲得支持。顧建康先生表示，民政事務局、勞福局及教育局已為這些重建方案給予政策支持。該等部門的意見已分別載於文件第 3.7、5.6 及 6.4 段，以供委員參閱。

67. 至於有委員問及重建該等政府、機構或社區設施的經費來源，顧建康先生表示，循道衛理聯合教會和中華基督教會已表示重建教會／社區服務大樓的費用來自捐款，而社聯並無透露重建社會服務大廈用地的經費來源。主席補充說，在先前的土地及建設諮詢委員會會議中，社聯曾表示社會服務大廈用地的重建經費來自捐款。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

68. 一名委員表示，政府、機構或社區用地除提供「政府、機構或社區」設施以滿足公眾需要外，亦在擠迫的已建設環境中提供歇息空間和視覺調劑。因此，一般來說，當局會把政府、機構或社區用地的現有建築物高度訂為該等用地在分區計劃大綱圖上的最高建築物高度。根據這項做法，該名委員詢問對分區計劃大綱圖作出擬議修訂(放寬該三塊政府、機構或社區用地的建築物高度)的理據。該名委員亦認為放寬政府、機構或社區用地的建築物高度限制會為同類要求立下不良先例，因此須有一套基本原則和指引來檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制。

69. 秘書報告，在二零一一年四月的申述聆訊中，城規會要求規劃署與循道衛理聯合教會、中華基督教會和社聯跟進有關的重建方案。在過去一年，規劃署曾與三塊用地的經營者舉行多次會議，商討其重建方案。規劃署亦曾與相關政府政策局／部門聯絡，徵詢他們對重建方案 and 技術評估的意見，以確定擬議重建方案會否對附近地區的環境／景觀和通風造成負面影響。由規劃署或經營者進行的技術評估的結果均顯示，重建方案不會對當地居民造成負面影響，並獲相關政府部門接納。技術評估的結果已清楚載列於文件。

70. 秘書繼而指出，該三塊政府、機構或社區用地各具特色，而用地的重建方案須顧及有關特色。舉例來說，循道衛理聯合教會的重建計劃建議於地面提供一塊淨空高度達 7.5 米的有蓋休憩用地，以改善四周行人水平的滲透度和通風。此外，計劃亦建議把皇后大道東的地段界線後移三米，以改善重建方案的通風表現。秘書補充說，除技術方面的考慮因素外，規劃署須確保有需要在三塊用地提供擬議的宗教和社區設施以服務當地居民，而政府、機構或社區設施的經營者亦獲政策支持提供有關服務。就此而言，相關政策局表示支持擴展該等政府、機構或社區用地的宗教和社會服務的建議。

71. 秘書表示，規劃署在確定擬議設施獲政策支持後，便會考慮重建計劃的擬議建築物高度是否足以容納用地上的設施。此外，規劃署與政府、機構或社區設施的經營者商議重建計劃時，會考慮該等計劃會否具有規劃優點。舉例來說，就灣仔堂用地而言，規劃署已建議中華基督教會把面向春園街的地段界線後移五米，以加強通風和視覺效果。然而，中華基督教會在申請書內表示，基於用地限制，把面向春園街的地段界線後移五米並不可行。中華基督教會建議把地段界線後移兩米，以便有效維持春園街的觀景廊和改善區內的通風情況。

72. 秘書表示，一如剛才所述，規劃署在建議放寬三塊政府、機構或社區用地的建築物高度限制前，已與政府、機構或社區設施的經營者商討其重建計劃。放寬建築物高度限制的建議是經過反覆討論而訂定，並顧及技術評估的結果和相關政策局所給予的政策支持，以及考慮用地的規劃優點。

73. 一名委員詢問城規會會否採用有科學根據的方法來釐定分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制。主席在回應時表示，城規會在釐定分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，會考慮該區的情況、區內的風環境及現有建築物高度輪廓的特色。秘書補充說，由規劃署進行的都市氣候環境圖及通風環境標準可行性研究已就紓緩影響的設計措施提出建議，以配合通風方面的要求。紓緩影響的設計措施(包括有關地面覆蓋率、建築物通透度、後移規定和綠化要求的措施)是按科學根據來制訂。然而，該等設計措施屬概括性質，難以應用於個別用地。規劃署在考慮發展／重建計劃(如這三塊政府、機構或社區用地)的建築物高度限制時，須考慮個別用地的特色；是否須關設

擬議設施來滿足當地居民的需要；以及擬議發展／重建項目會否對當地居民造成負面的視覺、通風和交通影響。規劃署為發展／重建計劃訂定合適建築物高度限制所進行的規劃評估須在上述因素間作出平衡。

### 商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》作出的擬議修訂，並同意分別載於文件附件 III(A)及 III(B)的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26A》(展示時將重新編號為 S/H5/27)及其《註釋》，適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III(C)所載的《說明書》修訂本，用以述明城規會就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26A》上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並同意《說明書》修訂本應連同圖則公布。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[李律仁先生、何立基先生、邱浩波先生及劉文君女士此時返回會議席上。]

### 議程項目 14

#### 其他事項

75. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。