

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年十一月九日上午九時舉行的
第 477 次會議記錄

出席者

規劃署署長
黃婉霜女士

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長(港島)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區

秘書

蘇應亮先生

因事缺席

何培斌教授

陳祖楹女士

何立基先生

李偉民先生

梁宏正先生

張孝威先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年十月十九日第 476 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」)二零一二年十月十九日第 476 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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/394 在劃為「綠化地帶」的葵涌石梨金山頂的一塊政府土地闢設靈灰安置所
(只限設於宗教機構內)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/394 號)

簡介和提問部分

3. 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；

- (b) 在現有的淳風仙觀內進行靈灰安置所用途(在靈灰龕堂一號及二號兩幢構築物內合共提供 993 個骨灰龕位)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 267 份公眾意見，當中 258 份支持申請，主要理由是該等骨灰龕位只供該廟宇的信眾使用；現有骨灰龕位的數量不多；以及申請地點遠離住宅區，不會對附近地區的環境及交通造成負面影響。其餘九份公眾意見反對申請。其中一份由一名葵青區議員提交，一份由香港聖公會麥理浩夫人中心提交，另外七份則來自個別人士。他們反對申請的主要理由是現行的靈灰安置所政策混亂；靈灰安置所用途或會對晨運人士的心理造成負面影響，以及申請地點鄰近住宅區，會對附近地區的環境及交通造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。至於區內居民擔心靈灰安置所用途或會對晨運人士的心理造成負面影響，須備悉有關靈灰龕堂位於該廟宇的地下低層，毗鄰行人徑的登山人士及附近住宅發展的居民均看不見。相關的政府政策局／部門，包括食物及衛生局、運輸署署長、環境保護署署長、康樂及文化事務署署長、漁農自然護理署署長，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請均沒有反對或負面意見。

4. 一名委員備悉規劃署於文件第 13.2 段建議訂定規劃許可附帶條件，限制申請地點的骨灰龕位數量不得多於 993 個。由於申請地點獲確定為適合作靈灰安置所用途，加上在本港難以物色用地作該等用途，故這名委員詢問是否有需要把骨灰龕位數量限為最多 993 個，以便在滿足日後的需求方面更具彈性。洪鳳玲女士回應說，根據現有申請，申請人申請規劃許可，以便在淳風仙觀的兩幢構築物內進行靈灰安置所用途。據申請人所述，該兩幢構築物內有 993 個骨灰龕位。由於該兩幢

構築物和骨灰龕位已經建成，該兩幢構築物內並無空間容納更多骨灰龕位。倘申請人有意提供多於 993 個骨灰龕位，便須在該兩幢構築物以外另覓地點作該等用途，以及提出新的第 16 條規劃申請，並須獲所須的評估(例如交通影響評估)支持。洪女士補充說，根據申請人的資料，該 993 個骨灰龕位只供該廟宇的信眾及其家人使用，現時只有 143 個骨灰龕位被佔用。

商議部分

5. 主席表示，申請地點上的廟宇自一九八一年起已存在。須備悉相關政府部門對在兩個靈灰龕堂內進行靈灰安置所用途沒有反對或負面意見。該廟宇四周長滿植物，遠離住宅發展。最接近的住宅發展是逾 200 米以外的安蔭邨和石籬邨。兩個靈灰龕堂位於申請地點的地下低層，毗鄰行人徑的行人根本看不見。因此，現有廟宇內的靈灰安置所用途與附近地區並非不相協調。主席在回應一名委員對在規劃許可附帶條件中訂定骨灰龕位數量的意見時表示，倘小組委員會批准這宗申請，便會按所提交申請的內容(即兩個靈灰龕堂內有 993 個骨灰龕位)批給許可，故小組委員會所批准的骨灰龕位數量不會多於 993 個。

6. 副主席備悉運輸署並無要求申請人就這宗申請提交交通影響評估。然而，另一宗規模相若的靈灰安置所申請不獲運輸署支持，因為申請人沒有進行交通影響評估以證明該宗申請不會對交通造成負面影響。就此，主席指對於最近兩宗分別位於長洲及大澳作靈灰安置所發展的同類申請，運輸署均要求申請人提交交通影響評估。副主席詢問運輸署基於什麼準則要求就靈灰安置所用途提交交通影響評估。運輸署助理署長李偉彬先生回應說，運輸署在決定是否須為申請進行交通影響評估時，並不會只參考靈灰安置所的規模(即申請地點提供的骨灰龕位總數)，而是會按個別情況考慮每宗申請，並會考慮有關用地現時的交通情況、區內現有的道路及行人網絡，以及區內有沒有公共交通工具可到達。至於這宗申請，運輸署認為該靈灰安置所用途的規模細小，廟宇的位置亦頗為偏遠，不會帶來大量車流和人流，對交通影響不大，故無須進行交通影響評估。

7. 主席備悉申請人已承諾不會容許人們在靈灰龕堂內燃燒香燭冥鏹，該等活動只可在現有廟宇的其他地方進行。主席詢問倘批給規劃許可，是否須就此方面附加規劃許可附帶條件。

環境保護署助理署長鄧健輝先生回應說，由於有關靈灰安置所用途一直在運作，而申請人曾表示會維持現有靈灰安置所的規模和運作模式，因此有關用途不大可能會對附近地區的環境造成負面影響。此外，環境保護署過去不曾接獲有關此用地環境方面的投訴，故他認為無須附加規劃許可附帶條件，限制在申請地點燃燒香燭冥鏹。

8. 洪鳳玲女士補充說，現有的申請書並無建議闢設化寶爐，但若申請人建議在該處闢設化寶爐，便須向地政總署申請修訂短期租約。

9. 一名委員詢問要求擬闢設靈灰安置所的申請人提供一些基本數據(例如有關用途會帶來的車流和人流)會否有幫助，因為這可協助運輸署評估是否有需要進行交通影響評估。李偉彬先生回應說，運輸署在評估擬議靈灰安置所是否須進行交通影響評估時，會考慮多項因素，例如有關用地的位置、骨灰龕位的數量、靈灰安置所的擬議布局、是否有公共交通工具前往有關用地；運輸署對現有道路及行人網絡可否容納靈灰安置所帶來的車流和人流所作的評估。至於所涉靈灰安置所，運輸署已進行內部評估，並預計該靈灰安置所對交通所造成的影響輕微，故無須進行交通影響評估。李先生亦補充說，至於其他規模較大，而且或會對有關地區的交通造成影響的其他靈灰安置所申請，運輸署或會要求申請人進行交通研究，而非進行全面的交通影響評估。運輸署會按個別情況考慮每宗個案，然後建議申請人是否須進行交通影響評估或交通研究。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

10. 一名委員備悉像這宗申請般小規模的靈灰安置所用途或無須進行交通影響評估，並支持運輸署按個別情況和顧及申請人所提交的建議，以及附近地區現有的交通情況才決定每宗個案是否須進行交通影響評估的做法。

11. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 申請地點內的骨灰龕位數量不得多於 993 個；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月九日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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(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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請人須取得荃灣葵青地政處的批准，以修訂有關短期租約。地政處不保證有關納入規範的申請會獲得批准。倘該等申請獲得批准，地政處會以業主的身分附加認為合適的條款和條件，包括收取合理的租金及行政費用；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，申請人須留意，(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii)平面圖須清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘批給規劃許可，以把兩幢構築物內的靈灰龕位納入規範，不應視作當局認可申請地點上的違例建築工程。屋宇署保留根據《建築物條例》(第 123 章)的條文採取執行管制行動的權利。此外，申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-154 就靈灰安置所設施所訂的設計規定。

[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。她此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

A/KC/395 在劃為「休憩用地」地帶的
葵涌大窩口道政府土地
關設宗教機構
(簷篷、茶水間、焚化爐及貯物室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/395 號)

13. 秘書報告，這宗申請由葵涌福德廟有限公司提交。陳祖楹女士現時與申請人的顧問羅迅測計師行有限公司有業務往來，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

14. 小組委員會備悉申請人於二零一二年十月十七日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間回應相關政府部門提出的意見。

15. 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。

港島區

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

[公開會議]

《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 10/12 號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片簡介有關修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (a) 有關修訂建議主要涉及把位於壽臣山道西的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶；

有關用地及其附近地區

- (b) 有關用地屬政府土地，佔地約 0.6 公頃，位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界，在壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，現時為渠務署的臨時工程倉庫，至二零一三年五月二日止。這塊用地一直沒有劃作任何政府、機構或社區用途。當局考慮該處和附近地區的特色後，認為適宜把該用地改劃作住宅用途，以應付公眾對房屋土地的需求；
- (c) 有關用地位於一塊植物苗圃用地(永久撥予康樂及文化事務署(下稱「康文署」)經營)的東鄰，可經壽臣山道西前往。西面稍遠處穿過植物苗圃是香港仔隧道出入口及黃竹坑區；南面及西南面是壽臣山西的低層住宅區，該區在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)3」地帶。有關用地北鄰及東鄰主要是長滿植物的山坡，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」及「休憩用地」地帶；

改劃用途地帶的建議

規劃意向／土地用途是否協調

- (d) 根據壽臣山及淺水灣區的已規劃人口數字，區內不乏政府、機構或社區設施。相關政府部門已確認無須使用有關用地作政府、機構或社區用途。把有關用地改劃作住宅用途的建議對區內政府、機構或社區設施的整體供應並無負面影響；

- (e) 壽臣山區大部分現有發展都是低層低密度的住宅發展，劃為「住宅(丙類)3」地帶，建築物高度限為三層加一層開敞式停車間。考慮到該區的特色，以及為了與高尚住宅區互相協調，當局認為適宜改劃有關用地的用途地帶，以作低層低密度的住宅發展；
- (f) 為了確保有關用地日後的發展項目在規模及發展密度方面與附近地區互相協調，建議把該處劃為「住宅(丙類)3」地帶，最高建築物高度限為三層加一層開敞式停車間，而最高地積比率及上蓋面積則分別限為 0.75 倍及 25%。估計擬議住宅發展的最大住用總樓面面積約為 4 500 平方米，可興建 15 幢屋宇；

視覺影響評估／空氣流通

- (g) 有關用地處於主要為低層低密度住宅發展的壽臣山，擬議住宅發展的規模及建築物高度與該區的特色協調一致。根據由香港中文大學進行的香港仔及鴨脷洲區專家評估，附近地區的地勢有助東西向的強風吹入壽臣山及黃竹坑區。由於有關用地的東鄰及南鄰範圍地勢較高，該等住宅發展會被遮擋，加上其規模亦相對較小，預計擬議住宅發展不會對附近地區的通風造成負面影響；

對交通、環境及基建設施的影響

- (h) 由於擬議住宅發展規模細小，加上區內現時的情況，當局認為擬議發展不大可能會對區內的交通造成負面影響。運輸署署長對改劃用途地帶的建議沒有意見，並認為無須進行交通影響評估；
- (i) 擬議發展不會對區內的環境及基建設施造成嚴重的負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對改劃有關用地的用途地帶的建議。然而，由於香港仔隧道出入口位處有關用地的西面稍遠處，會影響該處的空氣質素，故建議應沿有關用地的東面界線興建擬議住宅發展。地政總署港島西

及南區地政專員確認將會在有關土地契約文件中加入適當的條款，以解決空氣質素的問題；

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (j) 修訂項目 A—把位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界處的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶。建築物高度限為三層(在一層開敞式停車間之上)，而地積比率及上蓋面積則分別限為 0.75 倍及 25%；

《註釋》及《說明書》的修訂建議

- (k) 修訂《註釋》說明頁，以便與《法定圖則註釋總表》一致；
- (l) 修訂「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的備註中就最高地積比率訂明的豁免條款，以釐清豁免有關管理員宿舍和康樂設施的規定只適用於供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的設施；
- (m) 當局亦藉此機會更新各個土地用途地帶的《說明書》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

- (n) 相關政府政策局／部門沒有對修訂建議提出反對或負面意見，有關修訂建議已適當地考慮他們的意見；
- (o) 南區民政事務專員表示，南區區議會及區內居民可能會對把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶的建議非常有保留，並預計南區區議會將十分關注擬議住宅發展可能對環境及交通造成的影響，以及區內居民未必歡迎把該處用作住宅用途的修訂；以及

- (p) 經小組委員會同意後，分區計劃大綱圖的擬議修訂將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布，以供公眾查閱。當局將在《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/11A》(在展示時重新編號為 S/H17/12)根據條例第 5 條展示期間就有關修訂諮詢南區區議會。

17. 一名委員表示，既然用作社會福利設施的土地短缺，為何當局沒有就分區計劃大綱圖的修訂建議徵詢勞工及福利局和社會福利署的意見。姚昱女士回應說，有關修訂建議不會影響社會福利設施的供應，故並無徵詢勞工及福利局和社會福利署的意見。她亦表示，根據《香港規劃標準與準則》，該區的政府、機構或社區設施和社會福利設施供應並無短缺。

18. 主席指在提出這項改劃用途地帶建議之前，規劃署已研究把沒有指定用途的「政府、機構或社區」用地(包括這塊用地)改劃為住宅用途的可行性。規劃署在該研究中已徵詢所有相關政策局及政府部門(包括社會福利署)的意見，而他們亦表示不反對把這塊「政府、機構或社區」用地改劃為住宅用途。

19. 姚女士在回應一名委員的提問時表示，有關用地自二零零二年起已撥予渠務署作工程倉庫，其後該臨時撥地安排一直獲續期，現時直至二零一三年五月二日止。

20. 姚女士在回應另一名委員的提問時表示，有關用地並不是預留作私家醫院用途的用地。

收納毗鄰的苗圃用地

21. 主席備悉在同一「政府、機構或社區」地帶內，有關用地毗連一塊植物苗圃用地。由於有需要增加全港的房屋土地供應，故她詢問為何不把該植物苗圃用地納入改劃用途地帶的建議內，以作住宅用途。姚女士回應說，當局根據前市政總署的要求，於一九九零年代把該用地永久撥予康文署作植物苗圃用途。由於該植物苗圃用地正好在香港仔隧道出入口旁邊，有噪音及空氣質素方面的問題，故不適合改劃作住宅用途。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

22. 主席備悉該植物苗圃用地正好在香港仔隧道出入口旁邊，有噪音及空氣質素方面的問題，並表示除非把該植物苗圃用地跟有關用地合併，否則單是該植物苗圃用地根本不能用作發展住宅，因為要把用地擴大後才可靈活地透過布局和設計紓解噪音和空氣方面的影響。然而，主席備悉該植物苗圃用地已永久撥予康文署。地政總署助理署長鄒敏兒女士回應說，就永久撥予政府部門的用地而言，倘有關部門不反對讓出有關用地，地政總署便可將之收回作其他用途。鄒女士補充說，倘把植物苗圃用地與有關用地合併作住宅用途，即使地盤面積會增加，亦須考慮兩塊用地合併後能否形成擬議的「住宅(丙類)3」地帶，因為日後的住宅發展須按環保署所建議沿已合併用地的東面興建，以解決噪音及空氣方面的問題。

23. 環保署助理署長鄧健輝先生在回應主席的提問時表示，考慮到環境方面的問題，單是該植物苗圃用地根本不能用作發展住宅，把該植物苗圃用地跟有關用地合併會較為理想，但環保署仍須進一步考慮經修訂的建議。

24. 一名委員同意應把植物苗圃用地遷往別處，以便一併善用該兩塊用地。

25. 另一名委員也認為應把植物苗圃用地跟有關用地合併，以形成一塊更大的用地，讓日後的住宅發展在設計方面更具彈性，從而解決噪音和空氣質素的問題。其他委員表示同意。

26. 考慮到委員對植物苗圃用地的意見，主席建議要求規劃署與相關政府部門(包括康文署、地政總署及環保署)聯繫，以探討把植物苗圃用地跟有關用地合併作住宅用途的可能性。

有關用地的擬議發展限制

27. 主席根據文件的圖 A1 表示，壽臣山區主要包括兩個住宅區，它們在分區計劃大綱圖上分別劃為「住宅(丙類)3」地帶及「住宅(丙類)9」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(丙類)9」地帶的最高建築物高度限為 14 層(在一層開敞式停車間之上)，最高地積比率則限為 2.1 倍。主席詢問為何建議把有關用地改劃為「住宅(丙類)3」地帶(最高建築物高度限為三層(在一層開敞式停車間之上)，地積比率則限為 0.75

倍)。姚女士借助兩張航攝照片解釋說，劃為「住宅(丙類)3」地帶及「住宅(丙類)9」地帶的住宅發展屬於兩個不同的住宅羣。有關用地可由壽臣山道西前往，屬於主要是樓高三層(在一層開敞式停車間之上)的住宅發展羣，跟「住宅(丙類)9」住宅羣被一個天然山坡分隔。「住宅(丙類)9」用地只能經伸延至深水灣道的深水灣徑前往。一如分區計劃大綱圖所示，有關用地東鄰的道路只是一個道路專用範圍，而且現時並無直接的車輛通道連接有關用地及其東面的兩塊「住宅(丙類)9」用地。

28. 一名委員詢問當局有何理據支持把有關用地改劃為發展密度低的「住宅(丙類)3」地帶。姚女士表示，有關用地位於壽臣山西住宅區的範圍以內，該處劃為「住宅(丙類)3」地帶，主要是低層低密度住宅發展，最高建築物高度限為三層加一層開敞式停車間。在決定有關用地的用途地帶時，當局已顧及壽臣山西低層住宅區的現有特色，而且擬把該處劃為「住宅(丙類)3」地帶亦與附近地區互相協調。

29. 同一名委員表示，在決定各用地的用途地帶時，需要顧及區內特色不應是唯一的考慮因素，特別是現時市民對分層單位供應有很大的需求，這方面涉及更廣泛的公眾利益。有關用地位於壽臣山西住宅區的邊陲，這名委員認為除非有交通或其他技術限制，否則當局並無足夠的資料支持按建議把有關用地劃為「住宅(丙類)3」地帶。

30. 一名委員持不同意見，並指從宏觀規劃角度而言，當局在規劃過程中須顧及不同地區／區域各有其特色和規劃意向。壽臣山西區擬作低層低密度住宅發展，除非有關規劃意向有變，否則應顧及有關意向。由於壽臣山西的大部分住宅發展在分區計劃大綱圖上均劃為「住宅(丙類)3」地帶，故這名委員不贊成在有關土地上發展高層建築物。

31. 一名委員持相同意見，並補充指運輸署應詳細檢討現有道路網的容量是否足以支持區內增加的人口。

32. 一名委員參考分區計劃大綱圖所示，提及將連接壽臣山西的「住宅(丙類)3」發展項目及其東面的「住宅(丙類)9」發展項目的道路專用範圍，並詢問這延長路段能否容許區內作密度較高的發展，以及政府是否有計劃興建這條道路。李偉彬先

生表示，對於這條道路，政府未有明確的落實時間表，但運輸署會監察該區的交通情況，並在有需要時落實有關的道路項目。然而，根據分區計劃大綱圖的用途地帶劃分，該道路專用範圍旨在供低層低密度的發展使用。倘有需要提高區內的發展密度，便可能須改善有關道路網。

33. 主席表示，壽臣山區內大部分現有發展均為低層低密度的住宅發展，建築物高度為三層(在一層開敞式停車間之上)，地積比率為 0.75 倍。倘把有關用地改劃為發展密度高得多的用途地帶，便會立下先例，令現有「住宅(丙類)3」用地的其他擁有人可以跟隨把用地改劃為更高密度的發展。然而，由於壽臣山區內的現有道路既狹窄又迂迴，該處的道路容量或不足以支持發展密度不斷增加而帶來的額外交通流量。

34. 一名委員認為並無需要保留壽臣山區的特色，因為這有違香港進行市區重建的意向。他認為倘受制於交通容量而未能支持更高的發展密度，政府便有責任進行改善工程(除非可證明未能做到)。

35. 主席表示，根據《香港規劃標準與準則》，港島及九龍的高、中及低密度區分別指定為三個住宅密度分區，即住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區。住宅發展密度第 1 區涵蓋適合高密度發展的地區，准許的最高地積比率限為 8、9 或 10 倍；住宅發展密度第 2 區涵蓋發展密度屬中等的地區，准許的最高地積比率限為 5 倍；住宅發展密度第 3 區涵蓋發展密度低的地區，准許的最高地積比率限為 3 倍。在住宅發展密度第 3 區中有一些地區劃為特別管制區，地積比率低得多，限為 0.4、0.6 或 0.75 倍，以保留具特色的地區或反映交通容量的限制。壽臣山區獲確認為其中一個特別管制區。就此，該區的規劃意向早已訂為維持該區的低發展密度特色。該區多年來一直根據該規劃意向進行發展，而分區計劃大綱圖的《說明書》亦清楚訂明該意向。如要把規劃意向改為進行較高密度的發展，便須進行全面的檢討，以評估基建設施(特別是道路網)的容量，以及與附近地區是否協調。此外，須備悉壽臣山道兩邊均為私人發展，故能夠進行道路改善工程而又不影響有關私人發展的空間有限。

36. 李偉彬先生在回應主席的提問時表示，擴闊或延長壽臣山道及壽臣山道西均有技術上的困難，因為區內大部分住宅發展均沿該兩條路的兩邊而建，並一直伸延至路旁。李先生補充說，區內的山坡亦對在壽臣山道及壽臣山道西進行改善工程帶來技術上的問題。

為有關用地施加的上蓋面積限制

37. 一名委員備悉有關用地的最高建築物高度、地積比率及上蓋面積分別限為三層、0.75 倍及 25%。這名委員預計在該等發展限制下，發展商會發展至所准許的最高水平，形成設計單調的盒型構築物。就此，這名委員建議放寬上蓋面積限制，而建築物高度及地積比率則維持不變。在新的限制下，有關用地的建築物體積將維持不變，但在建築物設計方面將更具彈性，有助締造更有趣的建築形式。當局可考慮把有關用地的上蓋面積限制由 25% 放寬至 30%，而地積比率限制則維持在 0.75 倍。

38. 主席在回應時表示，城規會曾於二零零零年就法定圖則上的「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶的住用上蓋面積限制進行檢討，並決定就都會區和新市鎮區的住宅發展密度第 3 區而言，只要有關用地的地積比率及建築物高度限制維持不變，以及不清除成齡樹和天然植物，則最大上蓋面積可達 50%。至於在分區計劃大綱圖上上蓋面積限制較低的用地，有關擁有人可向城規會申請略為放寬上蓋面積限制，以配合個別用地的特別情況。

39. 同一名委員表示，倘當局認為適宜放寬有關用地的上蓋面積限制，則在分區計劃大綱圖上訂明合適的上蓋面積限制會較為恰當，以免日後須放寬上蓋面積限制。

40. 主席在回應時表示，規劃署建議把有關用地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以便跟壽臣山區其他住宅發展的用途地帶看齊，故有關用地的發展限制亦會跟隨分區計劃大綱圖為「住宅(丙類)3」地帶訂明的發展附表。倘全面放寬該處的上蓋面積限制，有關規定亦將適用於「住宅(丙類)3」地帶的所有用地，故應進行檢討，研究放寬上蓋面積限制會造成的影響。

41. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並要求規劃署檢討改劃植物苗圃用地的用途地帶以作住宅用途的可能性，以及提供更多理據，以支持擬議的用途地帶劃分及相關的發展參數。規劃署稍後須把有關檢討結果提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/71 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的山頂區毗連現有聶歌信山微波通訊站的土地闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H14/71A 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島林樹竹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——這宗申請(由香港電訊有限公司提交)申請規劃許可，以便在毗連現有聶歌信山微波通訊站的一塊土地裝置電訊無線電發射站。擬議電訊無線電發射站包括兩部儀器、電話及位於面積約 38 平方米的混凝土基腳上的電掣櫃。委員於二零一二年五月四日考慮這宗申請期間，認為雖然擬議電訊無線電發射站規模頗為細小，但鑑於其位置顯眼，加上附近另有三個電訊無線電發射站，故可能會對附近地方造成累積視覺影響。然而，申請書並無資料證明擬議電訊無線電發射站的所造成的視覺影響是可以接受的。此外，申請人並無提供資料以回應

公眾關注的問題，即申請地點位於該區現有的直升機升降點；

- (b) 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。有關資料須證明擬議發展與附近地方互相協調，而且不會對附近環境造成負面的視覺影響。申請人也須在該區物色另一個直升機升降點，以解決公眾所關注的問題；
- (c) 進一步考慮擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (d) 申請人提交的進一步資料撮述如下：

視覺影響

- 為回應委員所關注擬議電訊無線電發射站會造成視覺影響的問題，申請人已進行視覺影響評估研究，以電腦合成照片證明擬議發展不會對附近地方造成負面的累積視覺影響。申請人也會落實紓緩影響措施，即把兩條天線柱杆漆成綠色(下半部分)及灰色(上半部分)，以配合毗鄰的發展。此外，也會落實樹木調查和緩減影響措施，以便把草木流失所造成的影響減至最少；

另一個直升機升降點

- 申請人建議在申請地點北面闢設另一個直升機升降點(佔地約九平方米)；
- (e) 政府部門的意見——有關的政府部門並不反對申請人提交的進一步資料，也沒有對有關資料提出負面意見。他們就進一步意見及這宗申請提出的意見詳載於文件第 3 段及 F-附錄 I；
 - (f) 當局在申請人提交的進一步資料的法定公布期內接獲一份公眾意見。該意見由亞洲電視(下稱「亞視」)提交，關注擬議電訊無線電發射站可能會影響

他們現有的微波天線的接收效果。為回應這一點，申請人提交了進一步資料，以澄清擬議發展不會影響微波天線的接收效果。亞視於二零一二年十月二十二日向城規會秘書發送電郵，表示對申請沒有負面意見；以及

- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 5 段所載的評估，不反對申請。有關公眾就進一步資料提出的意見，申請人已回應亞視所關注的問題，並澄清擬議發展不會影響微波天線的接收效果。

43. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士在回應一名委員的詢問時說，為進一步提高視覺質素及減少擬議發展的影響，文件第 6.2(a)段已建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實美化環境建議及天線柱杆漆料的色調方案。此外，申請人有責任保持申請地點的景貌。

商議部分

44. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年十一月九日止。除非在該日期前，現時所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) 提交並落實美化環境建議及天線柱杆的色調方案，以紓緩對附近地方造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

45. 小組委員會也同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署港島東區地政專員申請使用有關土地，以便落實有關建議；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見(載於文件的 F-附錄 I 第 9.1.5 段)，即擬進行的任何建築工程須完全符合《建築物條例》的規定；
- (c) 留意民航處處長的意見(載於文件的 F-附錄 I 第 9.1.6 段)，即擬議電訊無線電發射站不得影響民航處的操作系統／設施的正常運作或對操作系統／設施造成無線電干擾；
- (d) 留意通訊事務總監的意見(載於文件的 F-附錄 I 第 9.1.7 段)，即申請人須向電視廣播有限公司提交有效的輻射功率及輻射圖，以便評估無線電干擾；
- (e) 留意衛生署署長的意見(載於文件的 F-附錄 I 第 9.1.8 段)，即據世界衛生組織(下稱「世衛」)表示，遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)的相關指引(一九九八年)非常重要。只要遵守有關指引，工人和公眾接觸到流動通訊無線電發射站所產生的低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世衛亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，亦應探討有何低成本的方法，可減少在新設施施工期間的輻射影響。此外，建議在有關設施啓用後，由項目進行者負責查核實際情況是否符合防護委員會的指引；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見(載於文件 F-附錄 I 第 9.1.11 段)，即擬議發展的工程須符合「集水區施工條款」的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

A/K11/210 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺四樓 6 至 12 號及 18 號室以及五樓 1、13、15 及 16 號室闢設靈灰安置所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210 號)

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一二年十月十七日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有足夠時間進行所需的技術評估，以回應環境保護署及運輸署提出的意見。

47. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/K9/253 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的紅磡寶其利街 179 及 181 號經營酒店附連商店及服務行業／食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/253 號)

48. 秘書報告，這宗申請由 Sinociti Ltd. 提交。Traces Ltd. 是申請人的顧問，而劉文君女士是該公司的股東，已就這議項申報利益。小組委員會同意劉女士應就這議項暫時離席。

[劉文君女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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；
- (b) 擬經營酒店附連商店及服務行業／食肆；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公布期內未有接獲公眾提出的意見，而九龍城民政事務專員亦沒有接獲任何區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 主席在回應一名委員的詢問時表示，文件第 11.2(a) 段建議訂定規劃許可附加條件，規定申請人須就降低一樓至三樓的樓底高度和外牆設計提交建議，而有關建議必須符合規劃署署長的要求。

52. 一名委員備悉機電樓層（即一樓至三樓）的擬議樓底高度為 5.1 米，並同意申請人應提供更多資料，以便提出充分理據支持機電樓層的擬議樓底高度。這名委員亦建議可進行適當的美化環境工程，以助改善這些樓層的外觀。

53. 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二零一六年十一月九日止。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) 降低一樓至三樓的樓底高度，以及提交並落實一樓至三樓的外牆設計建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不寬免有關酒店的非住用地積比率，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
 - (i) 為施行《建築物(規劃)規例》第 19、20、21 及 22 條而提出把擬用作酒店的建築物視作非住用建築物的申請，只可在正式提交建築圖則後，根據《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」）編號 APP-40 所訂的準則按個別情況考慮；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條就酒店寬免及支援設施的總樓面面積豁免安排提交的申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合作業備考編號 APP-40 所訂的準則，而所有相關政府部門均沒有提出負面意見；
 - (iii) 批准就環保／完善生活設施及非強制性／非必要的機房和設施等批出上蓋面積及／或總樓面面積的寬免，必須符合作業備考編號 APP-151 及 APP-152 所訂定的相關接受準則、詳細規定、先決條件、整體上限等；

- (iv) 申請人須根據《建築物條例》委任一名認可人士統籌各項建築工程；以及
 - (v) 在有關處所經營的擬議酒店須遵從《旅館業條例》（第 349 章）訂明的發牌規定；
- (c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請人須向九龍西區地政處申請撤銷相關的厭惡性行業限制。至於有關公眾樓梯及梯台通行權的規定，則不保證按第 16 條申請提交的初步設計必定會根據契約獲得批准；
- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 段的規定；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為了優化擬議發展及其周邊步行環境的園境及景觀，可考慮在地下；2 樓、3 樓及 20 樓的平台；以及天台進行綠化／美化環境工程，以及在機電樓層的外牆進行垂直綠化工程；以及
- (f) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即申請人須根據《旅館業條例》提出牌照申請，以及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／九龍林秀霞女士出席會議回答委員的查詢。她於此時離席。]

特別職務組

[高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/90 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的中環民光街中環四號、五號、六號碼頭及毗連的內陸土地進行發展，包括在四號至六號碼頭加建商業樓層；把四號及六號碼頭上層改作商店及服務行業(銀行、快餐店、外幣兌換店、照相館、康樂文娛場所(美術館)、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))、食肆(酒樓餐廳)及公廁用途；把四號至六號碼頭下層及五號碼頭上層作碼頭用途；以及在四號至六號碼頭天台向岸部分闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/90A 號)

55. 秘書報告說，這宗申請由運輸署提交。運輸署助理署長李偉彬先生已就此議項申報利益。小組委員會同意李先生應就此議項暫時離席。

56. 小組委員會亦備悉黃仕進教授和林光祺先生現時分別與運輸署及申請人的顧問嘉科工程顧問有限公司有業務往來，因此亦已就此議項申報利益。由於林先生涉及直接的利益，故此小組委員會同意他亦應就此議項暫時離席。此外，由於黃教授沒有參與擬議發展項目，小組委員會同意他可以留席。

[李偉彬先生及林光祺先生此時離席。]

[劉文君女士此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／特別職務雷裕文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：

申請地點

(a) 申請地點位於《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》上劃為「綜合發展區(2)」地帶的地

區，地盤面積約為 18 900 平方米，而中環四號至六號碼頭的發展用地的面積約為 6 851 平方米。申請地點作零售商店、辦公室及酒店的最大總樓面面積限為 55 740 平方米；

- (b) 申請地點位於中環海濱的顯眼位置，主要包括中環四號至六號碼頭和毗連位於國際金融中心(下稱「國金」)以北的內陸土地、公眾落客設施、臨時巴士總站部分範圍及若干美化市容地帶；
- (c) 中環四號至六號碼頭提供往返五個主要離島與中環的渡輪服務。渡輪運作用途設於三個碼頭(即四號至六號碼頭)下層及五號碼頭上層。碼頭入口有小商店／快餐亭。四號及六號碼頭上層現時空置；
- (d) 綜合發展區用地的發展會分期實施。由於毗連的內陸土地現正進行主要的基建工程，因此三個碼頭會先展開翻新工作；

背景

- (e) 二零零七年三月，規劃署應城市規劃委員會的要求，委託顧問進行「中環新海濱城市設計研究」(下稱「城市設計研究」)，以優化中環新海濱現有的城市設計大綱，並擬備城市設計研究所選定的八塊主要用地的規劃及設計綱領，作為未來發展指引。城市設計研究於二零一一年年中完成；
- (f) 申請地點位於一號主要用地。有關用地與其東鄰的用地(二號主要用地)會打造成獨特的文娛樞紐和多元化用途休閒區。該處會興建兩幢主水平基準上 25 米的低層建築物，以及一幢主水平基準上 60 米的地標式建築物，作零售、展覽及文化用途；闢設一個大型的園景平台；並在中環四號至六號碼頭之上加建一層半商業樓層。城市設計研究就一號和二號用地建議的規劃及設計參數撮述於文件第 4.4 段；
- (g) 二零一一年，土木工程拓展署就中環四號至六號碼頭新面貌進行兩階段的公眾參與活動，以蒐集市民

對碼頭設計的意見及他們的願景、期望和建議。當局已就有關碼頭的設計諮詢離島區議會、中西區區議會、海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組及其他持份者。土木工程拓展署的顧問在第二階段進行零售可行性研究，以確定市場定位及零售業組合。零售可行性研究建議把有關設計優化成一項完善的計劃，當中涉及更改不同樓層之間的人流疏導安排和零售範圍的布局設計，以及在天台闢設公眾休憩用地。零售可行性研究亦建議把公眾休憩用地與商業設施分隔；提供酒樓餐廳專用的戶外平台；以及把公眾休憩用地遷往天台。經完善的計劃於二零一二年五月獲港島區海濱發展專責小組支持，並成爲這宗申請的基礎；

建議

- (h) 在中環四號至六號碼頭加建一層半商業樓層；把該三個碼頭上層改作商店及服務行業(銀行、快餐店、外幣兌換店、照相館、康樂文娛場所(美術館)、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))、食肆(酒樓餐廳)及公廁用途；把四號至六號碼頭下層及五號碼頭上層作碼頭用途；以及在四號至六號碼頭天台向岸部分闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)。中環四號至六號碼頭的主要發展參數及擬議的樓層用途詳載於文件第 1.5 及第 1.6 段；

申請人的理據

- (i) 申請人爲支持這宗申請而提出的理據詳載於文件第 2 段及附件 Ia 至 Ic，並撮述如下：

- 增添海濱的活力；
- 與城市設計研究中一號和二號用地的設計概念相符；
- 獲公眾及持份者支持；
- 增加渡輪服務的非船費收益；以及
- 相關的技術評估顯示，該項建議不會造成負面影響；

- (j) 政府政策局／部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府政策局／部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (k) 當局在三個星期的法定公布期內接獲由創建香港及港島區海濱發展專責小組提交的兩份公眾意見。提出公眾意見的人士反對這宗申請，主要理由是有關建議未能在碼頭地面提供足夠的用地，以貯存並處理與渡輪及現有和新的碼頭運作有關的貨物、行李和廢物；以及

規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 13 段的評估，並不反對這宗申請，有關的評估撮述如下：

- (1) 整塊「綜合發展區(2)」用地及毗連範圍在二零一一年完成的城市設計研究中獲選定為一號和二號用地。根據建議的設計概念，該兩塊用地會打造成獨特的文娛樞紐，其特色是設有多元化用途休閒區，並附連低層構築物及優質公眾休憩用地；以及在中環四號至六號碼頭加建商業樓面空間。三個碼頭的擬議翻新工作大致上配合城市設計研究最終提出的規劃及設計建議，並在下列方面符合「綜合發展區」的規劃概念及要求：

土地用途的協調性

- (m) 根據城市設計研究的建議，將在中環四號至六號碼頭加建的商業樓面空間擬作零售、飲食及其他與海濱有關的商業用途。擬在四號至六號碼頭加建的商業樓層及在四號和六號碼頭上層進行的商店及服務行業用途、食肆(酒樓餐廳)及公廁用途，大致上符合城市設計研究提出的擬議用途，而且有助提升海濱的活力和吸引力。此外，碼頭上蓋的擬議用途不會影響三個碼頭現時的渡輪運作；

建築物高度

- (n) 城市設計研究建議把在中環四號至六號碼頭加建的一層半商業樓層的建築物高度上限訂為主水平基準上 25 米。雖然在這宗申請中經完善的計劃已加入

城市設計研究建議的若干修訂(例如把部分公眾休憩用地轉往五樓天台，以及在四樓闢設酒樓餐廳專用的戶外地方，以提升其在商業方面的營運能力)，但碼頭(升降機超程結構除外)日後主水平基準上 24.85 米的高度並沒有超過主水平基準上 25 米的水平。位於五樓而高度為主水平基準上 29.35 米的升降機超程結構只佔碼頭少於 1% 的覆蓋範圍。因此，若從海港觀望，高度超逾限制的部分不會造成負面的視覺影響。相關政府部門沒有就這方面提出負面意見；

視野

- (o) 城市設計研究選定了數條主要的觀景廊，以保存維港的景觀及與海港的視覺連繫，其中一條觀景廊是從國金平台眺望維港的景觀。由於中環四號至六號碼頭之間有間距，加上高度為主水平基準上約 30 米的國金平台較三個碼頭的主要部分(主水平基準上 25 米)為高，因此預計可維持國金平台與維港之間的視覺連繫；

「綜合發展區」用地內的發展日後互相融合的情況

- (p) 為通過連接申請地點與附近發展的大型園景平台，提供綜合的分層行人網絡，當局需要確保在「綜合發展區(2)」地帶內的三個碼頭與日後的園景平台互相融合。考慮到城市設計研究建議把擬議園景平台的高度維持在主水平基準上 14 米，位於三個碼頭三樓的行人通道會設於同一高度，以連接日後的高架園景平台；

公眾休憩用地

- (q) 位於碼頭四樓最外圍地帶的 L 型觀景台及五樓全層天台已劃為公眾休憩用地，讓市民飽覽維港的景致。在三個碼頭闢設的公眾休憩用地符合城市設計研究的要求(即不少於 3 000 平方米)，而當局亦會從地面闢設無障礙公共通道，通過升降機及樓梯讓市民暢通無阻地前往海濱的公眾休憩用地。為確保日後的公眾休憩用地設計妥善，並可讓市民進入以

享用海濱，當局建議訂定有關設計及闢設公眾休憩用地的規劃許可附帶條件；

景觀方面

- (r) 每個碼頭的公眾休憩用地的整體綠化比率不會少於30%，符合城市設計研究的建議；
- (s) 至於發展局轄下的綠化、園境及樹木管理組綠化及園境辦事處總監，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到位於四樓的觀景台兼公眾休憩用地的綠化及休憩用地設施和園景設計資料不足一事，根據園境設計總圖，觀景台會設置可供遊人坐下的花槽圍牆，並按情況提供公眾休憩用地指示牌。園境設計總圖可通過訂定規劃許可附帶條件而作出進一步改善；

電訊無線電發射站

- (t) 擬議的電訊無線電發射站位於中環四號至六號碼頭向內陸的一面。有關的發射站會安裝於五樓天台屋簷下面，並會以建築屏障的方式處理。電訊管理局總監認為有關裝置可改善中區的流動電話服務，因此應予容許。由於該項裝置會設於屋簷下面並以屏障遮蓋，預計不會造成任何視覺影響；

環境方面

- (u) 在四樓劃為戶外商用地方的私人休憩用地內，將不會提供正式的戶外飲食設施，包括不會直接提供飲食服務，以及放置正式的餐桌和餐椅。這可避免遊人長時間逗留，並盡量減少渡輪可能排出的廢氣對遊人造成影響。當局建議訂定規劃許可附帶條件，限制在戶外商用地方直接提供飲食服務；

交通安排

- (v) 交通影響評估的結論是中環四號至六號碼頭的擬議發展項目不會對道路及行人網絡構成重大影響。為確保可完成現有的上落客貨安排的擬議改善工程，包括把現有的路旁停車處的上落客貨區延伸20米，當局建議訂定規劃許可附帶條件；以及

公眾意見

- (w) 關於有公眾意見要求在碼頭地面提供足夠的用地，以貯存並處理與渡輪及現有和新的碼頭運作有關的貨物、行李和廢物一事，土木工程拓展署表示，碼頭地面主要用作乘客等候區，並設有基本數目的零售商店。為配合日後增闢的商用地方，地面一小部分用地會預留作提供消防裝置及無障礙設施。運輸署會提醒渡輪服務營辦商須維持秩序良好，而其他有關部門亦會根據其職權範圍就無人看管的物品採取所需行動，以免海濱公園的使用者受到負面影響。

58. 高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生在回應一名委員的詢問時表示，據申請人所述，有關納入零售活動及食肆的建議，是藉增加非船費收益而提高離島渡輪服務長遠的財務可行性的措施之一。擬議發展項目可提供機會改善碼頭現有的設施。地政總署助理署長鄒敏兒女士應主席的要求表示，據她所知，政府產業署署長代表運輸署擔任碼頭租賃協議的執行人，而零售及飲食設施所帶來的租金收入，對渡輪服務營辦商而言可能是非船費收益的來源。

59. 兩名委員詢問公眾意見所關注的問題，即未有在碼頭地面提供足夠的用地，以貯存並處理貨物、行李和廢物，以及零售商戶、渡輪使用者與市民所涉及的用途之間可能有所衝突。雷裕文先生在回應時表示，運輸署會提醒渡輪服務營辦商須維持秩序良好，而有關政府部門(例如食物環境衛生署)亦會根據其職權範圍就無人看管的物品採取所需行動，以免海濱公園的使用者受到負面影響。此外，運輸署亦會告知商戶只可在指定時段內起卸貨物。

60. 一名委員表示，根據城市設計研究，大型的園景平台會在中環碼頭、商業中心區與新海濱之間提供直接的行人連接路。市民可輕易地從園景平台前往碼頭的公眾休憩用地。然而，在這宗申請中，公眾休憩用地會設於碼頭四樓的部分範圍及五樓。與先前的建議相比，日後的園景平台與在這宗申請中擬設於四樓及五樓的公眾休憩用地之間的行人接駁通道變得更為間接。

61. 一名委員詢問申請人是否有提交任何資料，以說明碼頭的擬議商業用途在財政上可行。雷先生回應說，土木工程拓展署已進行零售可行性研究，以確定市場定位及零售業組合。零售可行性研究建議把有關設計優化成一項完善的計劃，當中涉及更改不同樓層之間的人流疏導安排和零售範圍的布局設計，以及在天台闢設公眾休憩用地。零售可行性研究亦建議把公眾休憩用地與商業設施分隔；提供酒樓餐廳專用的戶外平台；以及把公眾休憩用地遷往天台。經完善的計劃於二零一二年五月獲港島區海濱發展專責小組支持，並成為這宗申請的基礎。

商議部分

62. 雷裕文先生在回應一名委員的詢問時，提述文件的繪圖 A-6 和 A-7，並解釋市民可使用位於碼頭南部的升降機或樓梯前往四樓及五樓的公眾休憩用地。或者，市民可從日後的園景平台前往碼頭，然後經由設於碼頭旁邊通道的樓梯，向上步行往四樓和五樓的公眾休憩用地。

63. 一名委員認為設於碼頭的公眾休憩用地與日後的園景平台之間的行人通道不夠直接。正如天星碼頭的情況，市民寧願使用升降機而不願上落樓梯。因此，三個碼頭擬設的公眾休憩用地不會獲市民歡迎，而這亦有違城市設計研究的規劃目標，即讓市民享受海濱及海景。就此，這名委員認為日後的園景平台與設於三個碼頭的四樓及五樓的公眾休憩用地之間的行人接駁通道須予改善。這名委員亦建議考慮設置扶手電梯，把日後的園景平台與設於三個碼頭的四樓及五樓的公眾休憩用地連接起來。另外兩名委員贊同上述意見及建議。

64. 另一名委員指出，要在日後的園景平台與設於三個碼頭的四樓及五樓的公眾休憩用地之間提供便捷的行人通道，可能要對日後的園景平台的設計作出重大更改。就此，主席指出闢設園景平台是城市設計研究就一號和二號用地提出的主要設計建議之一，該項建議獲得市民廣泛支持。不過，日後的園景平台並非位於三個碼頭的界線範圍內，而其詳細設計亦尚未定出。

65. 一名委員表示，當局已就城市設計研究及其建議進行廣泛的公眾諮詢。根據城市設計研究，中環碼頭會闢設公眾休憩

用地，讓市民享受海景。此外，市民可從國金及其他附近的建築物經日後的園景平台步行往中環碼頭的公眾休憩用地。然而，在這宗申請中，三個碼頭的擬議公眾休憩用地未能輕易地經日後的園景平台前往，這並不符合城市設計研究的目標和建議。有見及此，這名委員認為在日後的園景平台與設於三個碼頭的四樓及五樓的公眾休憩用地之間的行人接駁通道作出改善前，不應支持這宗申請。

66. 委員關注到有需要改善園景平台與碼頭上蓋的公眾休憩用地之間的接駁通道。主席在回應時表示，小組委員會可考慮批准這宗申請，並訂定規劃許可附帶條件，要求申請人改善行人接駁通道，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。或者，小組委員會可考慮延期審議這宗申請，並要求申請人提出改善行人接駁通道的建議。

67. 一名委員認為較宜延期考慮這宗申請，以便申請人就碼頭與日後的園景平台之間的接駁通道提供進一步資料。

68. 雷裕文先生在回應主席的詢問時表示，碼頭工程會逐個碼頭實施。在碼頭建築工程進行期間，亦須實施臨時停泊安排。首個碼頭的第一期建築工程預定於二零一三年下半年展開。此外，各持份者及區議員已表達意見，希望碼頭的建築工程早日完成。

69. 鑑於有關用地是中環海濱一塊重要的土地，主席總結表示，委員認為在這宗申請中，日後的園景平台與三個碼頭的公眾休憩用地之間的行人通道不夠直接，有需要作出改善。小組委員會會延期考慮這宗申請，以待申請人就這方面的擬議改善措施提交進一步資料。委員亦同意要求規劃署與申請人聯絡，以處理小組委員會所關注的問題。

70. 副主席表示，在制定建議以改善日後的園景平台與設於三個碼頭的四樓及五樓的公眾休憩用地之間的行人接駁通道時，申請人或須清楚知道是否可更改日後的園景平台的設計。主席在回應時表示，當局已在城市設計研究中就日後的園景平台廣泛諮詢市民。園景平台不單連接中環碼頭，亦連接位於新海濱的三號用地及國金。就此，實不宜對日後的園景平台的設計作出重大更改。不過，倘若有關更改只涉及優化園景平台的

設計，在日後的園景平台與設於碼頭的公眾休憩用地之間提供較佳的連接路(例如設置扶手電梯連接系統)，則屬於可以接受。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待申請人就改善日後的園景平台與碼頭的公眾休憩用地之間的行人接駁通道建議提供進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生出席會議解答委員的提問。雷先生此時離席。]

議程項目 10

其他事項

72. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。