

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年二月六日上午九時舉行的
第 528 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

林光祺先生

葉德江先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年一月十六日第 527 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」)二零一五年一月十六日第 527 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[何培斌教授此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

2. 此項目以機密形式記錄。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/6 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於新界葵涌永建路 19 至 21 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/6A 號)

3. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中一間顧問公司。劉興達先生與林光祺先生現時與 LLA 公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

[楊偉誠先生及李偉彬先生於此時到席。]

4. 小組委員會備悉申請人於二零一五年一月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間回應運輸署及香港警務處就這宗申請提交的交通影響評估所提出的意見。這是申請人首次要求延期。自上次延期後，申請人已提交包括交通影響評估的進一步資料，以支持其申請。

5. 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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已合共給其四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/8 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》，把位於荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/8A 號)

6. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]

林光祺先生]

— 現時與彼安托公司有業務往來；
以及

何培斌教授

— 現時與陳錦敏公司有業務往來。

7. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生和何培斌教授並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

8. 小組委員會備悉申請人於二零一五年一月十五日要求延期三個月考慮這宗申請，讓其有更多時間更新交通數據，包括運輸署於二零一四年十二月二十九日提出須於清明節進行的交通調查，以及回應運輸署及相關部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。自於二零一四年六月十三日及二零一四年九月十二日分別延期後，申請人一直致力提交進一步資料以回應運輸署及相關部門就交通提出的關注意見。申請人已於二零一四年十一月二十四日回應政府部門的提交意見，並經修訂的交通影響評估。二零一四年十二月二十九日，運輸署要求申請人在經修訂的交通影響評估中包括於二零一五年四月清明節所進行的交通調查，因此申請人需要更多時間修訂交通影響評估，以回應政府部門的進一步意見。在這宗申請中，運輸署要求於清明節評估交通影響可作為特殊情況的理據。

9. 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三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三個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已合共給其七個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/244 擬在劃為「商業」地帶的九龍尖沙咀金巴利道
68、68A、70、70A、72、72A、72B 及 72C 號
興建分層住宅，以及作商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/244C 號)

10. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司千利有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 劉興達先生 | — 現與恒基公司及杜立基公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 現與恒基公司、杜立基公司及莫特麥克唐納公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — 現與陳錦敏公司有業務往來；以及現為香港中文大學(下稱「中大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 梁宏正先生 | — 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的私人捐獻； |
| 陸觀豪先生 | — 中大校董會成員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；以及 |
| 霍偉棟博士 | — 香港大學的僱員，該校曾接受 |

恒基公司主席家人的捐獻。

11. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，而梁宏正先生尚未到席。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而何培斌教授、陸觀豪先生及霍偉棟博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上；而由於劉興達先生涉及直接利益，他可以留在席上但應避免參與討論。

12. 小組委員會備悉申請人已於二零一五年二月二日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便與運輸署聯絡以回應其提出的意見。這是申請人第四次要求延期。自對上一次於二零一四年九月延期後，申請人已就政府部門的意見進一步修訂技術評估，包括於二零一四年十一月六日提交的經修訂環境噪音影響評估及經修訂排水及排污影響評估；而經進一步修訂的排污影響計算及環境噪音影響評估亦已分別於二零一四年十二月十日及二零一四年十二月十二日提交。環境保護署及渠務署均已就所提交的資料提出意見。二零一五年一月二十三日，申請人已確認不反對為回應環境保護署及渠務署所提交的意見而附加的規劃許可附帶條件。二零一五年二月二日，申請人要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。

13. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已合共給其八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/246 略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍佐敦德成街 2 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅和低層商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/246 號)

14. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中一間顧問公司。劉興達先生與林光祺先生現時與 LLA 公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮申請，而劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

15. 小組委員會備悉申請人於二零一五年一月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門就申請提出的意見。這是申請人首次要求延期。

16. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/247 擬略為放寬劃為「商業」地帶的九龍尖沙咀山林道 38、38A、40 及 40A 號的建築物高度限制，以作准許的商店及服務行業／食肆及酒店用途（都會規劃小組委員會文件第 A/K1/247）

17. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司健豐發展有限公司(下稱「健豐公司」)、寶雅置業有限公司(下稱「寶雅公司」)及三耀有限公司(下稱「三耀公司」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------|---|--------------------------------------|
| 劉興達先生] | — | 現時與恒基公司、杜立基公司及 LLA 公司有業務往來； |
| 林光祺先生] | | |
| 何培斌教授 | — | 現為香港中文大學(下稱「中大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 梁宏正先生 | — | 現為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的私人捐獻； |
| 陸觀豪先生 | — | 現為中大校董會成員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；以及 |
| 霍偉棟博士 | — | 現為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻。 |

18. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議，由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而何培斌教授、梁宏正先生、

陸觀豪先生及霍偉棟博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上；而由於劉興達先生涉及直接利益，他可以留在席上但應避免參與討論。

[劉興達先生此時暫離會議。]

19. 小組委員會備悉申請人於二零一五年一月二十日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

20. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/564 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角弼街 18 號
經營食肆、商店及服務行業，並闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/564 號)

21. 小組委員會備悉申請人在二零一五年二月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

22. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/760 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍長沙灣荔枝角道 344 及 346 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/760A 號)

23. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的其中一間顧問公司。劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉興達先生已暫離會議。

24. 小組委員會備悉申請人在二零一四年十二月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備再次提交交通影響評估。這是申請人第二次要求延期。自對上一次延期後，申請人於兩個月的期限屆滿前仍未提交進一步資料。申請人解釋，交通影響評估仍在擬備中，而其交通事務顧問表示，鑑於在佔領中環運動期間進行的交通影響評估未能反映正常情況，故此在佔領中環運動結束後才進行交通影響評估會較為洽當。

25. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已合共給其四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[劉興達先生此時返回席上。]

港島區

議程項目 10

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H3/6 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》，把位於香港西營盤德星里 1 至 7 號的申請地點由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米 (都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/6 號)

26. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人其中一間顧問公司。劉興達先生和林光祺先生現時與杜立基公司有業務往來，他們兩人已就此議項申報利益。小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生並無參與這宗申請，故此小組委員會同意他可以留在席上。

27. 小組委員會備悉申請人在二零一五年一月二十八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便準備進一步資料，藉以回應政府部門的意見，並提供支持這宗申請的理據。這是申請人首次要求延期。

28. 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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/79 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
香港山頂盧吉道 27 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/79 號)

29. 秘書報告，Adrian L. Norman Ltd.(下稱「ALN 公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)均為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------|---|-----------------------|
| 劉興達先生] | — | 現時與弘達公司有業務往來； |
| 劉文君女士] | | 以及 |
| 林光祺先生 | — | 現時與 ALN 公司及弘達公司有業務往來。 |

30. 小組委員會備悉林光祺先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生和劉文君女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

31. 小組委員會備悉申請人在二零一五年一月二十二日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應運輸署和環境保護署提出的意見。這是申請人第二次要求延期考慮這宗申請。申請人在二零一四年十二月五日首次提出延期要求後，已於二零一四年十二月二十四日提交進一步資料，而由於須公布該等資料，故考慮該宗申請的法定時限須重新計算。小組委員會於二零一五年一月二日決定無須就申請人的延期要求作任何討論。

32. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/402

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔灣仔道 209 至 219 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/402B 號)

33. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人其中一間顧問公司。劉興達先生現時與宏基公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生並無參與這宗申請，故此小組委員會同意他可留在會議席上。

34. 小組委員會備悉申請人在二零一五年一月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間準備進一步資料，藉以回應運輸署及屋宇署的進一步意見。這是申請人第三次要求延期。自第二次延期後，申請人分別於二零一四年十二月十六日及二零一四年十二月十七日提交進一步資料，以回應相關部門的意見，但運輸署及屋宇署均認為所提交的資料仍有不足。運輸署要求申請人澄清擬議發展所提供的車位情況，以及評估施工階段的交通流量，而屋宇署則要求申請人澄清根據《建築物(規劃)規例》擬議發展的上蓋面積及空地面積的計算方法。因此，申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的進一步意見。

35. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給其六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/74 擬在劃為「休憩用地」地帶的
香港灣仔摩頓臺的政府土地
闢設康體文娛場所(表演及活動場地)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/74A 號)

簡介和提問部分

36. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交；林立基規劃顧問有限公司、Environ Hong Kong Ltd(下稱「Environ」)及 LLA Consultancy Ltd(下稱「LLA」)是申請人的顧問公司。下列委員已就這議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 關偉昌先生 | — | 民政事務總署總工程師(工程)； |
| 劉興達先生 | — | 現時與民政事務總署、林立基規劃顧問有限公司及 LLA 有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 現時與林立基規劃顧問有限公司、Environ 及 LLA 有業務往來； |
| 劉文君女士 | — | 現時是香港聖約翰救傷機構理事會委員，並與 Environ 有業務往來；以及 |
| 陸觀豪先生 | — | 其配偶擁有大坑光明臺一個住宅單位。 |

37. 小組委員會備悉關偉昌先生和林光祺先生因事未能出席會議，而由於劉興達先生涉及直接利益，因此同意他應暫時離席。另外，由於劉文君女士不涉及直接利益，而陸觀豪先生配

偶的住宅單位並非直望申請地點，小組委員會同意兩名委員可留在席上。

[劉興達先生此時暫時離席。]

38. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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——擬議的表演及活動場地，是灣仔區議會根據《二零一三年施政報告》在社區重點項目計劃下推行的重點計劃；

[梁宏正先生此時到席。]

- (b) 擬議的文娛康體場所(表演及活動場地)——包括一個多用途活動室／展覽廊、一個附有禮台的禮堂、多個更衣室、一個社區園圃連天台花園和一個貯物室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。就視覺而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境備悉，經修訂的視覺影響評估已建議採取數項緩解措施，包括把天台的公用設施構築物的體積盡可能減少，並在建築物外牆實行進一步綠化和裝飾。儘管現有一排成齡樹和一幢二級歷史建築仍受若干視覺阻礙，但建議方案已設定一個觀看區以作補償。整體而言，有關的建議方案大致上符合現有的視覺範圍評估。就通風而言，空氣流通評估報告大致上的結論是，擬議的計劃對四周地區不會造成重大的負面通風影響，只有某些吹盛行風的局部地區會在通風表現方面稍遜。其他相關的政府部門，對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 13 份公眾意見書。當中八份對這宗申請表示反對，另外五份沒有表示支持還是反對。有關的關注意見，撮錄如下：

- (i) 並無詳細資料以示會砍伐的樹木數量，意見書尤其關注其中一棵有廣闊樹冠的大樹，此書無可避免須予削切以符合擬建樓宇的布局設計；
 - (ii) 擬建樓宇會阻礙通風，也會阻礙在高架道上望向足球場現有的開揚景觀，以致損害空氣質素，亦影響乘搭交通工具往返工作地點人士的生活質素；
 - (iii) 擬議發展既不方便灣仔區居民，而且無必要，因為有其他樓宇可提供舉行同類活動的空間；以及
 - (iv) 進行擬議發展會損失兩個排球場，令灣仔區現有的動態休憩用地減少，而該些場地已不敷應用；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。現撮述如下：
- (i) 擬議發展是灣仔區議會推行的社區重點項目計劃，獲民政事務局支持，以回應區內欠缺表演及活動場地空間的關注，並填補灣仔東在這方面服務不足的情況，而該擬議發展也並非不符合「休憩用地」地帶的規劃意向；
 - (ii) 擬議發展只有四層（主水平基準上 25.15 米），較諸四周的市區大樓，相對上規模細少，亦與區內以運動場和低矮至中層建築物為主的現有景觀的特色相稱；
 - (iii) 儘管擬議發展會令有關「休憩用地」的面積減少 750 平方米，但該「休憩用地」地帶仍有約 2.39 公頃的面積，而維多利亞公園位於其步行距離內。休憩用地的減損，可藉擬議發展收納 400 平方米的社區園圃連天台花

園供公眾使用，予以補償，而現有的排球場會獲重置；

- (iv) 就技術層面而言，擬議發展可符合現有的視覺範圍評估，並已提供緩解措施以促進空氣流通，而對景觀的影響亦有限；以及
- (v) 就公眾所關注對整體發展的影響(景觀、視覺、通風及環境事宜)、場地選擇、對擬議場地及休憩用地設施的需求，上述各項考慮因素也適用。就體育政策、高架道及附近緩跑徑的通風情況、有關該棵有廣闊樹冠的大樹納入《古樹名木冊》內，以及建造工程滋擾方面的具體意見，政府各部門在小組委員會文件第 8.1.2、8.17(e)、8.19(e)至 8.1.11(c)段所分別給予的意見均適用。

對擬議發展的需求

39. 一名委員詢問，在評估政府、機構或社區設施及休憩用地的需求以確定可損失兩個排球場來換取表演及活動場地的準則。黎惠珊女士說，灣仔區議會在二零一三年進行過一次區內諮詢，而擬議的表演及活動場地是用以回應公眾對區內缺乏活動空間，尤其是表演及活動場地不足的關注。雖然在灣仔西和南設有同類設施(即禮頓山社區會堂和灣仔活動中心)，但它們的使用率頗高，而灣仔東並無同類設施。擬議發展會包括一個禮堂和一個多用途活動室，可回應社區需要，預期能填補在這方面服務不足的情況。

40. 至於該名委員詢問現時在香港中央圖書館的同類設施可否取代擬建的表演及活動場地，黎惠珊女士回答說，該些同類設施主要是用作舉行全港性大型活動，而擬議發展是一個地區設施，預期會用以舉辦中小型活動；在現行指引下，由區內機構提交的申請會獲優先考慮。

申請地點是否合用

41. 一名委員備悉，正如當局就這宗申請收到的一份公眾意見書所建議，在毗連摩頓臺臨時遊樂場內的足球場，可用作擬議發展的替代用地。這有助保留現有的排球場，而足球場可重新發展，改為 5 人足球場。該名委員亦認為，由於在附近的維多利亞公園現有六個足球場，關閉一個足球場可予容忍。在該足球場進行擬議發展，可保持香港中央圖書館平台望向聖約翰救傷隊港島總區總部的開揚景觀，以期減少視覺影響，也可從高架公路進一步後移，以期減少噪音影響。他詢問申請人有否已細緻評估在替代地點(例如上述足球場)進行擬議發展的可行性。

42. 黎惠珊女士回答說，該份建議在毗連的足球場進行擬議發展的公眾意見書，已較交申請人考慮。申請人在回應時說，灣仔區議會曾於二零一三年進行覓地工作，而選址的準則包括用地的接達程度；較理想是使用政府土地，而該用地不受其他發展建議所限，也無須改變土地用途地帶；對目前使用者的潛在影響；以及現有設施的使用率。考慮到足球場目前的使用率頗高，申請人認為原定的申請地點適宜作擬議發展。

43. 黎惠珊女士繼續說，規劃署也評估過在足球場進行擬議發展的可行性，但發現基於足球場用地的地形，在興建表演及活動場地時會難以重置足球場。該名委員詢問足球場是否屬臨時性質，會否受將來發展影響。黎惠珊女士在回應時說，在相關的分區計劃大綱圖上，足球場用地劃為「休憩用地」地帶，以反映其目前的用途。除非土地用途地帶更改，否則預期足球場的用途會予以保留。倘申請人認為把表演及活動場地設於足球場乃切實可行，便需要提交另一份規劃申請，以供小組委員會考慮。

44. 一名委員詢問，當局就擬議發展的覓地工作，有否細緻考慮其他替代用地。黎惠珊女士回應說，灣仔區議會在進行覓地工作時，曾就擬議發展考慮過一塊涉及私人土地的替代用地。當局不選擇該塊用地，因為會涉及程序冗長的收地工作，也恐會延誤擬議發展的施工計劃，因為擬議發展是灣仔區議會根據《二零一三年施政報告》推行的社區重點項目計劃，應在二零一五年年底該區議會任期結束前予以落實。

重置現有的排球場和損失的休憩用地

45. 部分委員認為，擬設置表演及活動場地的現有排球場使用率頗高。一名委員問及擬議發展對區內球場設施的整體供應會有何影響，並表達對失去休憩用地的關注。另一名委員則詢問，重置建議是否可行。黎惠珊女士在回應時說，該區會減少兩個排球場，不過，根據維多利亞公園游泳池場館的重建計劃，兩個排球場均會以綜合球場形式在手球場內重置。雖然擬議發展會令排球場的數目減少，但重置方案會提高球場的整體使用率，而現有手球場的使用率相對頗低。

46. 一名委員質疑，擬建的社區園圃連天台花園相對上較難到達，可否視之為一處休憩用地。黎惠珊女士回應說，考慮到該擬建社區園圃連天台花園將會開放給公眾使用，應可局部補償所損失的休憩用地。關於這點，康樂及文化事務署署長對該區的休憩用地供應，並無特別意見。

擬議發展的管理和維修責任

47. 委員詢問，擬議發展日後的管理和維修責任誰屬。黎惠珊女士回應說，這事宜會由灣仔區議會聯同康樂及文化事務署進一步商討。

[陸觀豪先生此時離席。]

擬議發展的設計

48. 一名委員對擬議發展的設計表示關注，並詢問究竟可否採納措施以改善樓宇設計。黎惠珊女士回應說，可向申請人轉達委員的關注，而當局已建議倘小組委員會批准這宗申請，應就景觀方面施加規劃許可附帶條件。

49. 主席詢問，擬議發展對樹木保育的影響如何。黎惠珊女士回應說，有五棵成齡樹位於申請地點的西南，它們的樹枝正向地盤界線伸展，而建議方案會將建築後移，以減少干擾現有樹木。面向成齡樹的立面，則會建造露天樓梯，避免限制樹木的生長。為此，無須砍樹。而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請不表反對。

商議部分

申請地點的適切性和效益

50. 一名委員認為，鑑於申請地點的面積細小，擬議發展涉及興建一幢只有四層高的樓宇，主要提供一個可容納 300 人的禮堂及一個多用途活動室／展覽廊，似乎效益不彰，因為各項所需附屬設施，例如機房、電力變壓房、更衣室等所佔的樓面面積，與擬議表演及活動場地實際所得的樓面空間，不成比例。這名委員認為不值得落實建議，因為會失去灣仔區兩個使用量頗高的排球場，以及一處公眾常用的休憩用地／活動中心。

51. 一名委員原則上支持設置表演及活動場地以供社區使用，但認為申請地點不宜進行擬議發展。這名委員表示，社區需要多元化的運動及康樂設施，包括不同性質的球場，例如排球場、足球場、籃球場、手球場等。鑑於擬議的申請地點細小，而且灣仔區設有多個足球場，他認為灣仔區議會應考慮改於毗鄰的足球場進行擬議發展，該球場面積夠大，足以容納表演及活動場地，並可重置較小型的五人足球場。灣仔區議會也可考慮檢討擬議發展的規模，以提高其效率。主席在回應時說，社區重點項目計劃會受制於《二零一三年施政報告》下撥給區議會的財政預算，而灣仔區議會要擴大該項目計劃的發展規模以提供額外的設施，未必可行。

52. 另一名委員建議，可於毗鄰足球場與銅鑼灣運動場之間的位置，進行擬議發展。另一名委員則認為，所建議的位置並不理想，因為會阻擋附近康樂設施的開揚景觀。另一名委員認為，灣仔區議會在選址過程中，應進行全面的地區諮詢。

53. 在回應委員的關注時，主席表示擬議發展是社區重點項目計劃，當局已顧及各項因素，並且經過長時間的選址過程。擬議設施較理想是設在政府土地上，不受制於其他發展建議，也無須改變土地用途地帶。他補充說，社區重點項目計劃的財政預算有限，也有特定的施行時間表，灣仔區議會應已進行全面的討論，以平衡各項因素。

損失休憩用地

54. 兩名委員認為，在申請地點進行擬議發展，會導致失去兩個使用量頗高的排球場，情況並不理想。一名委員認為，擬建的社區園圃連天台花園不足以補償休憩用地的損失，因為基於位置不方便，公眾會較為少用。主席在回應時說，小組委員會已在二零一四年十一月十四日批准一宗同類規劃申請(編號A/K2/212)，容許根據社區重點項目計劃在油尖旺區的「休憩用地」地帶內設置擬議的多元文化活動中心。就該宗規劃申請而言，所失去的休憩用地，會以該區所剩餘的地區休憩空間設施抵補，並以提供天台花園和在建築物外牆進行垂直綠化，作為補償。

擬議發展的設計

55. 一名委員認為倘申請獲批准，擬議發展的設計應加以優化，以提升其效益。尤其是，這名委員認為應檢討地面層的設計，以增加通透度。另一名委員有同樣觀點，並說擬議表演及活動場地的設計頗為標準，未足以顧及建築設計上的考慮因素。他建議，可於擬議表演及活動場地的地面層設置有蓋的休憩用地，並連接毗鄰的足球場。一名委員建議，擬議表演及活動場地所在樓宇應採用最佳的設計，以容許有其他運動及康樂用途，以盡量增加使用率。另一名委員也認為，可更善用地面層的空間安排，為擬議發展提供更通透的有蓋休憩用地。若要增加通透度，可重新安排樓梯及上落客貨處，而部分機房改設於地庫，以及採用消防工程學方法來減少部分食水缸的體積。

56. 委員備悉，在二樓有一處甲板空間，用以促進空氣流通。在擬議表演及活動場地的東、西兩面，也有一些後移地方。為回應委員的關注，主席建議申請人可考慮重新安排擬議表演及活動場地的空間，以便在地面層提供一個有蓋的休憩空間，用以促進人流和增加樓宇的通透度。

57. 主席認為，進行垂直綠化可以是改善擬議發展設計的可行方法之一。各委員同意。委員建議，倘這宗申請獲批准，申請人應顧及小組委員會就擬議發展設計提出的意見。

58. 鑑於委員關注擬議表演及活動場地的設計，部分委員認為須等待申請人提交擬議發展的修訂設計供小組委員會考慮，因此可延遲對申請作出決定。不過，一名委員認為倘延遲對這宗申請作出決定，會令計劃的實施添加不確定因素，反而應鼓勵申請人提交更佳的设计，以供城規會考慮。鑑於委員關注擬議表演及活動場地的建築設計，主席建議施加額外的規劃許可附帶條件，規定申請人提交有關樓宇的修訂設計，並須符合城規會的要求。在履行該項規劃許可附帶條件時，申請人須顧及委員的意見，在樓宇地面層設置可用的有蓋休憩用地，並提高該用地與毗鄰足球場的連接性。此外，須告知申請人要就擬議發展盡量進行垂直綠化。各委員同意。

59. 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二零一九年二月六日止，在該日之後，許可便會失效，除非在該日之前，許可的發展項目已展開，或許可已獲續期。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請人須就擬議發展提交修訂設計，而有關設計必須符合城規會的要求；
- (b) 提交和落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人建議，採取措施以盡量減少對通風的影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設置車輛通道及上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置用作滅火的供水設施及消防裝置，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就擬議發展盡量進行垂直綠化；

- (b) 留意港島東地政專員給予的意見，有關意見載於小組委員會文件第 8.1.3(b)段，包括有需要就撥地提出申請，並與康樂及文化事務署聯絡，以申請修改 GLA-HK 976 的界線；
- (c) 留意運輸署署長的意見，指並不保證在申請地點附近可進行上落貨活動，有關意見載於小組委員會文件第 8.1.5(b)段；
- (d) 留意路政署港島區總工程師就地盤界線以及鄰近公路構築物擬議發展項目所給予的意見，有關意見載於小組委員會文件第 8.1.6 段；
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 就擬議發展的建築細則所給予的意見，有關意見載於小組委員會文件 8.1.8 段；
- (f) 留意康樂及文化事務署署長就土地轉讓申請的提交以及與香港中央圖書館共用緊急車輛通道的安排所給予的意見，有關意見載於小組委員會文件第 8.1.9(a)及(b)段；
- (g) 留意環境保護署署長就落實標準規管措施以減少施工期間的環境影響所給予的意見；有關意見載於小組委員會文件第 8.1.11(c)段；以及
- (h) 留意消防處處長就緊急車輛通道安排所給予的意見，有關意見載於小組委員會文件第 8.1.13(b)段。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。黎女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

[此時，劉興達先生返回席上，而何培斌教授暫時離席。]

九龍區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/254 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍土瓜灣馬坑涌道 1 號及馬頭圍道 189 號
駿豪居地下 1 號舖及 1 樓 3 號舖經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/254A 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這宗申請，並按小組委員會文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 食肆(酒樓餐廳)；

[何培斌教授於此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於小組委員會文件第 8 段。相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由所涉大廈的業主委員會主席提交的公眾意見書(代表 38 個住宅單位中的 30 個住宅單位)。提意見人主要基於保安理由反對這宗申請，因為外來人士可經過一樓 3 號舖的兩個出口進入大廈各住宅樓層，而餐廳營業時間長，會令外來人士由早上到深夜都可以進出大廈，威脅住客的家居安全。另外，意見亦指出，餐廳顧客在排隊等位時會妨礙大廈住客出入，而餐廳又會使用唯一一部載客升降機運送食材，對住客造成不便。九龍城民政事務專員備悉規劃署已就這項申請直接諮詢九龍城區議會、土瓜灣分區委員會，以及申請處所附近大廈的業主委員會、互助

委員會及管理委員會的成員。小組委員會在決策過程中須顧及從諮詢工作收集所得的全部意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於公眾提出的意見，申請人已建議一些保安措施以回應住客所擔心的保安問題，包括採納現時將一樓載客升降機鎖上的做法、在 3 號舖的兩道太平門安裝推桿式警報器，以及在門上張貼告示，提醒餐廳顧客除非發生緊急事故，否則不得使用該門進出。至於餐廳顧客因排隊而對住客造成不便的問題，申請人已承諾會將排隊等位的顧客分流至附近的休憩處。有關使用載客升降機運送食材的問題，申請人已保證，只會利用直達廚房的後巷運送食材。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)落實保安及管理措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月六日或之前)在申請處所設置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；以及
- (c) 倘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，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。」

64. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，包括：
- (i) 申請處中的所有擬議建築工程／用途更改必須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動和加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：
 - 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，闢設足夠的逃生途徑；
 - 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，提供足夠的耐火結構；
 - 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》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；以及
 - 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，提供足夠的衛生設備；
 - (iii) 申請人須委聘認可人士及／或註冊結構工程師就地下至一樓的擬議傳菜／食物升降機提交建築圖則；
 - (iv) 該署在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》提供詳細意見；以及

(v) 『食肆』必須符合相關的發牌規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

議程項目 15

其他事項

65. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。