

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年三月四日上午九時舉行的
第 553 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

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)
鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

何立基先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年二月十九日第 552 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」)二零一六年二月十九日第 552 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。

[劉興達先生及李律仁先生此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/253 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
佐敦上海街 66 至 68 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/253 號)

3. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十八日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見和澄清申請的背景資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 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。小組委員會回

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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/476

擬在劃為「工業」地帶的
荃灣沙咀道 60 至 62 號改裝整幢現有樓宇，
以經營食肆和商店及服務行業，並闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/476 號)

5. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現時與 LLA 公司有業務往來；以及

林光祺先生 — 過往與 LLA 公司有業務往來。

6. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生及林光祺先生可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月二十四日要求延期至二零一六年三月十八日才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見，以及讓相關政府部門就進步資料提供意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 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。申請人要求延期至二零一六年三月十八日就這宗申請作出決定，而政府部門亦應獲給予足夠時間，以審視申請人的進一步資料。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星期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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

[陳祖楹女士此時到席，而潘永祥博士則暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/TWK/9 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
- (a) 石硤尾澤安邨停車場
 - (b) 石硤尾南山邨停車場
 - (c) 石硤尾白田邨停車場
 - (d) 石硤尾石硤尾邨停車場
- 作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租空置月租停車位予非住戶)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/9 號)
-

9. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而四塊用地位於石硤尾的澤安邨、南山邨、白田邨及石硤尾邨。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---|--|
| 凌嘉勤先生
(主席)
<i>以規劃署署長的身分</i> | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會的委員； |
| 關偉昌先生
<i>以民政事務總署
總工程師(工程)的身分</i> | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的 |

委員；

- | | | |
|-------|---|---|
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員； |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會的委員； |
| 劉興達先生 | — | 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 現任職香港城市大學並居於該大學的宿舍；其配偶現任職房屋署，但並無參與這宗申請； |
| 張孝威先生 | — | 在又一居擁有一個物業；以及 |
| 梁宏正先生 | — | 其家人在帝景峰擁有一個物業。 |

10. 小組委員會備悉何培斌教授、梁宏正先生及劉文君女士尚未到席，而潘永祥博士則暫時離席。由於凌嘉勤先生、關偉昌先生及劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，而張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。副主席此時接手主持會議。

[凌嘉勤先生、關偉昌先生和劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租空置月租停車位予非住戶)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。第一份意見書同意有關建議可令該停車場得到善用；第二份意見書由深水埗區議員提交，對白田邨的電單車車位不足表示關注，而第三份意見書則認為應把空置的泊車位永久用作社區設施或重建作房屋用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」。就所接獲公眾意見書的關注，白田邨已增設多個電單車車位。至於把空置泊車位改作其他用途，倘這宗申請獲得批准，建議附加一項指引性質的條款，促請申請人可考慮把空置停車位出租作社區用途。

12. 一名委員留意到小組委員會最近曾考慮數宗由房委會提交，要求為批給作臨時公眾停車場用途的規劃許可續期的類似申請，遂詢問既然屋邨內的泊車位總數不變，而且空置停車位會優先出租予住戶，為何不可批給永久的規劃許可或有效期較長的許可。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應說，以臨時性質批給這宗申請為期三年的許可，可讓運輸署定期檢討屋邨住戶對泊車位的需求，以釐定可租予非住戶的空置泊車位數目。

商議部分

13. 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，由二零一六年四月十七日至二零一九年四月十六日止，並須附加下列條件：

「必須把空置的停車位優先出租予澤安邨、南山邨、白田邨及石硤尾邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的停車位數量。」

14. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[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，解答委員的提問。他於此時離席。]

[凌嘉勤先生、關偉昌先生、劉興達先生和潘永祥博士此時返回席上，而劉文君女士及霍偉棟博士則於此時到席。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/267 擬在劃為「休憩用地」地帶的香港仔海濱公園
位於香港仔魚類批發市場旁邊的地點
經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/267A 號)

15. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市公司」)、建築署、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

關偉昌先生 一 為民政事務總署總工程師(工程)；

- 邱浩波先生 — 在一間機構任職，該機構獲民政事務總署資助一項工程計劃；
- 劉興達先生 — 現時與民政事務總署、城市公司、建築署、彼安托公司和弘達公司有業務往來；
- 何培斌教授 — 現時與城市公司和建築署有業務往來；
- 劉文君女士 — 現時與弘達公司有業務往來；以及
- 林光祺先生 — 過往與城市公司、建築署、彼安托公司和弘達公司有業務往來。

16. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會也備悉，何培斌教授尚未到席，並同意劉文君女士和林光祺先生可留在席上，因為他們並沒有參與這宗申請。由於關偉昌先生和劉興達先生不涉及直接利益，因此小組委員會同意他們可留在席上，但應避免參與討論。

17. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人可有時間取得南區區議會南區社區重點項目專責委員會的指導，並進一步回應所收到的公眾意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，就部門的意見提供回應。

18. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/75 擬在劃為「綠化地帶」及
「具特殊科學價值地點」地帶的
石澳鶴咀道香港大學太古海洋科學研究所
擴建教學大樓(地盤 A)及宿舍(地盤 F)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/75 號)

19. 秘書報告，這宗申請由香港大學提交。下列委員已就此議項申報利益：

霍偉棟博士 — 為香港大學僱員；以及

林光祺先生 — 過往與香港大學有業務往來。

20. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意林光祺先生可留在席上，因為他並沒有參與這宗申請。由於霍偉棟博士涉及直接利益，因此小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論。

21. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年二月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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。

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

[梁宏正先生此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/427 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
「住宅(甲類)7」地帶的西營盤忠正街 6 至 18 號
進行綜合商業／住宅發展(分層樓宇、食肆和商店及
服務行業)，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/427 號)

23. 秘書報告，申請地點位於西營盤。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — | 現時與英環公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — | 現時與奧雅納公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與杜立基公司、雅博公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 梁宏正先生 | — | 其家人在西營盤擁有一個物業。 |

24. 小組委員會備悉何培斌教授尚未到席。由於劉興達先生、劉文君女士及林光祺先生沒有參與這宗申請，而梁宏正先生家人的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們留在席上。

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／港島何盛田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) 擬進行綜合商業／住宅發展(分層樓宇、食肆和商店及服務行業)，並略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，行人街連休憩處大部分為住宅大樓下面的一個有蓋空間，被結構柱和花槽包圍，而露天空間則是一條行人通道，所設座位有限。行人街道連休憩處不及已核准計劃的公眾花園那麼吸引。申請人須加強設計以提升其吸引力和功能。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲 15 份公眾意見書，當中 12 份反對這宗申請，理由是公眾花園會被拆除；發展密度會增加；行人街連休憩處的設計不適當；公眾休憩用地的供應不足夠；以及未能確定會提供一條直達港鐵站的通道。其餘的三份一般意見書主要涉及可能造成的環境滋擾及負面的交通影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議發展與周圍的土地用途並非不相協調，而擬議建築物高度與周圍地區的建築物高度限制亦非不相協調。把建築物高度限制由主水平基準上 90 米略為放寬至主水平基準上 100 米的建議可接受，因為這符合有關分區計劃大綱圖《說明書》所載的準則，即這樣做旨在容納因交回土地作 T 字形盡頭路及行人道而取得的額外總樓面面積，以及因申請地點的等級由甲類變成乙類而增加的總樓面面積。擬議發展會提供行人街連休憩處，以供公眾使用。為了確保該擬議行人街連休

憩處的設計恰當，建議加入一項須提交並落實園境設計總圖的規劃許可附帶條件。相關政府部門對這宗申請不表反對。至於所接獲的公眾意見，上文的評估亦相關。

26. 一名委員詢問，與先前的核准計劃（申請編號 A/H3/294）相比，擬議發展所增加的總樓面面積分布為何。高級城市規劃師／港島何盛田先生回應說，總樓面面積增加了 1 078 平方米（即 22.6%）。據申請人所述，總樓面面積有所增加，是因為申請地點的類別有變，以及取得額外總樓面面積。主席進一步補充說，《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》並無地積比率或總樓面面積限制，而額外總樓面面積的計算詳情，會在提交建築圖則階段，由建築事務監督進一步考慮。

27. 同一名委員會進一步詢問是否有任何機制可確保擬議行人街道連休憩處會開放予公眾使用。何盛田先生回應說，該等規定會在有關建築物的公契，以及在土地註冊處的註冊信件中訂明。擬議行人街道連休憩處的管理及維修保養工作，將由擬議發展的非住用部分負責。

28. 何盛田先生在回應副主席的提問時表示，指明作擬議 T 字形盡頭路及行人道的範圍，會交回政府，相關政府部門會負責該範圍日後的管理及維修保養工作。

商議部分

29. 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二零二零年三月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，地段界線沿忠正街地面層後移 2.7 米，以擴闊行人路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 如申請人所建議，設計一個面積不少於 214 平方米的行人街連休憩處，以供公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環保保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實排污影響評估報告所確定的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田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／港島盧惠明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/217-2 擬對灣仔堅尼地道及船街的
擬議酒店及商業發展(合和中心二期發展)的
核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/217-2 號)

31. 秘書報告，申請地點位於灣仔。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------|---------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席) | — 於皇后大道東擁有一個物業； |
| 劉興達先生 | } 現時與城市規劃公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | |
| 林光祺先生 | — 過往與城市規劃公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — 於星街擁有兩個物業； |
| 梁宏正先生 | — 與其配偶於皇后大道東共同擁有一個物業； |
| 李律仁先生 | — 與其配偶於聖佛蘭士街附近共同擁有一個物業；以及 |
| 邱浩波先生 | — 其辦公室位於修頓中心。 |

32. 小組委員會備悉何培斌教授尚未到席。由於李律仁先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他暫時離席。鑑於劉興達先生及林光祺先生沒有參與這宗申請，而凌嘉勤先生、劉文君女士、梁宏正先生及邱浩波先生的物業／辦公室並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

[李律仁先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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：

背景

- (a) 申請人提出這宗申請，擬對申請編號 A/H5/217 的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂。有關發展擬於申請地點進行酒店及商業發展並附設私人花園(現稱為合和中心二期)，以及於船街提供公眾休憩用地；
- (b) 有關申請最初於一九九四年一月七日獲小組委員會批准(下稱「一九九四年方案」)。於二零零八年十二月十二日，城市規劃委員會同意對一九九四年方案作出多項 A 類修訂，而納入獲同意的 A 類修訂的總綱發展藍圖於二零零九年八月十七日存放在土地註冊處(下稱「二零零九年方案」)；
- (c) 與擬議合和中心二期相關的道路改善工程已於二零一零年獲行政長官會同行政會議授權進行；

對總綱發展藍圖的擬議修訂

- (d) 現有方案涉及下列對二零零九年方案作出的 B 類修訂：
 - (i) 於主水平基準上 55.5 米(現有方案的 12 樓)增設一個通往堅尼地道東行線的地面車輛出口；以及
 - (ii) 於主水平基準上 49.5 米(現有方案的 11 樓)增設一個內部車輛出口連接毗鄰的合和中心(合和中心一期)；
- (e) 申請人作出擬議修訂的理據載於文件第 2 段；

[何培斌教授此時到席。]

政府部門的意見

- (f) 政府部門的詳細意見載於文件第 8 段；

- (g) 運輸署署長對擬於 12 樓增設地面車輛出口的建議有保留，原因是有關建議並非必要，加上從交通管理的角度而言，有關建議會為堅尼地道帶來額外的出口車流，因此並不可取。另外，由於申請人並無提供列表比較二零零九年方案與現有方案的酒店設施分項細目，因此並無充分資料可證明有關建議不會對附近道路網的交通造成負面影響，而運輸署署長亦未同意現有方案的建議泊車位及上落客貨車位數目；
- (h) 灣仔民政事務專員認為，在堅尼地道增設車輛出口以及為合和中心二期設置車輛出口而於合和中心一期進行修改工程的建議會引起區內人士的關注；
- (i) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

規劃署的意見

- (j) 根據文件第 9 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。運輸署署長對於在堅尼地道增設地面車輛出口的建議有所保留，原因是有關建議會增加堅尼地道沿路的車輛轉向以及令車流受阻。另外，根據原本於二零一零年獲授權進行的交通安排，合和中心一期本身有一個出口供車輛離開合和中心一期／合和中心二期前往堅尼地道東行線，可應付合和中心一期和合和中心二期之間的車輛流通情況，因此建議增設的地面車輛出口並非必要安排。申請人並無提供技術性資料以證明於合和中心一期進行修改工程並不可行或會有困難，亦未能證明其他出口安排的方案並不可行。灣仔民政事務專員亦認為，對合和中心一期的現有出口進行修改工程或於合和中心二期增設新的車輛出口(如有者)，極有可能會引起公眾人士的關注和提出意見，尤以附近居民及其他區內持份者為然。

34. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應一名委員關於申請地點土地事宜的問題時表示，合和中心一期及合和中心二期

屬於兩張不同的地契，會視為兩塊個別土地而予以考慮。該名委員進一步查詢 A 類修訂的細節，以及現有方案的泊車位數目是否有任何變動。盧女士回應說，現有方案已納入多項改變，包括總樓面面積分布、平台上非住宅用途的位置、處所的內部設計／布局以及附屬主要公用設施裝置的位置等改變。根據城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 36A「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」，有關變動屬於 A 類修訂。現有方案原本的泊車位數目並無改變。根據原本申請的相關規劃許可附帶條件，泊車位及上落客貨車位的設計和提供須符合運輸署署長的要求。

35. 就主席所提出關於現有方案中擬於 11 樓設置內部車輛出口的問題，盧女士回應說，擬議的內部車輛出口是作為合和中心一期與合和中心二期之間的額外內部連接，以改善兩座建築物之間的車輛流通情況，並不會影響堅尼地道的交通流量。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生確認，擬議的內部車輛出口不會對堅尼地道沿路的外面交通有任何影響，而技術上與現有方案中擬於 12 樓增設的地面車輛出口並非互相關連。

36. 一名委員同意擬議的內部車輛出口可方便合和中心一期與合和二期之間的車輛流通，對堅尼地道的交通亦應不會有負面影響，並詢問根據現行機制，是否可以批准這宗申請的部分內容。秘書回應時指出，倘申請內的建議並非互相關連，則程序上是可以作部分批准的。

37. 一名委員詢問，於堅尼地道增設地面車輛出口的建議是否能舒緩內部的車輛流通情況，從而減輕車輛在堅尼地道排隊等候進入兩座建築物的情況。盧女士回應指出，申請人並無提供關於這方面的任何詳情。

38. 主席詢問，擬議的地面車輛出口與合和中心一期現時的地面出口極為接近，這會否違反運輸署的任何現行技術及安全指引。鄧先生回應說，擬議的地面車輛出口十分接近合和中心一期現時出口(距離約 20 米)。另外，面向合和中心一期和合和中心二期的一段堅尼地道為一段約 50 米長的彎道，而根據獲批准的交通安排，該路段將會有來自一條擬建隧道和天橋、合和中心一期現有出口以及日後私人花園附近擬建入口的各種車流。現時並無關於擬建天橋橋墩位置和呎吋的詳細資料。因

此，擬議的地面車輛出口可能會造成安全問題，尤其是可能會為道路使用者帶來視線方面的問題。此外，鑑於核准方案中的交通安排在技術上已屬可行，同時有必要盡量減少對堅尼地道主流交通的阻礙，因此並無必要闢設擬議的地面車輛出口。

商議部分

11 樓的內部車輛連接通道

39. 主席表示，由於所有相關政府部門並不反對興建內部車輛通道連接合和中心一期和合和中心二期的建議，委員普遍支持批准興建該連接通道。

於堅尼地道增設地面車輛出口

40. 一名委員表示，對於決定是否接納於堅尼地道增設地面車輛出口的建議，運輸署的意見非常重要，而且並無任何凌駕性的理由批准設置有關出口。

41. 副主席表示，合和中心二期的擬議酒店及附屬會議中心用途所製造的交通流量較商業／住宅大廈為多。經考慮可能會增加的交通流量，原先的交通安排本身已能作出平衡，將對堅尼地道交通的負面影響減至最少。任何對原先交通安排的改動均會影響平衡的情況，因此必須有強而有力的理據才可這樣做，但現時的申請書內並無此等有力的理據。另外，申請人有責任為合和中心一期進行加固及修改工程，以擴闊合和中心一期現有的地面出口供重型車輛及長車使用。

42. 兩名委員同意副主席的意見，而其中一名委員認為，重型車輛及長車可使用擬建的天橋離開合和中心一期和合和中心二期前往堅尼地道西行線，無須使用合和中心一期的現有地面出口。

43. 另一名委員認為，由於合和中心一期和合和中心二期屬兩張不同地契並視為兩個個別的地盤，因此兩幢建築物可擁有各自的出入口。另外，鑑於方案所提供的泊車位的總數並無改變，故此駛出堅尼地道的車輛數目會維持不變。鄧先生回應說，由於總樓面面積分布按 A 類修訂的不同種類用途有所改

變，可能會令泊車位及上落客貨車位的提供情況改變，因此假設泊車位數目不變並不恰當。他重申，擬建的地面出口會影響沿堅尼地道一帶的交通流量，並會帶來道路安全的問題，原因是擬建的地面出口未必能符合相關的道路視線規定。由於擴潤合和中心一期的現有出口供重型車輛及長車使用並無任何技術限制的問題，因此並無必要關設擬議的地面出口。四名委員同意運輸署的意見，以及並不支持於堅尼地道關設上述出口。

結論

44. 主席作出總結說，委員並不反對興建連接合和中心二期和合和中心一期的內部車輛通道的建議，但並不支持於堅尼地道關設擬議的地面出口。

45. 小組委員會備悉，倘部分批准有關申請，於一九九四年施加的規劃許可附帶條件及指引性質的條款須作適當更新，以反映城規會的最新做法及負責機關的名稱，以及回應政府部門的最新意見。委員繼而審議載於文件第 10.3 段的經修訂規劃許可附帶條件。

46. 鄧先生建議，由於有關申請的交通影響評估是於多年前進行並提交，故此可能有需要要求申請人更新已提交的交通影響評估，以反映最新的交通狀況。主席回應說，除了增加擬議內部車輛出口外，有關申請原先的交通安排並無任何改動，因此要求申請人更新已提交的交通影響評估未必合理。小組委員會同意刪去相關的附帶條件。

47. 一名委員建議，申請人須按照規劃許可附帶條件(b)及(c)項向城規會提交美化環境建議及擬議建築物的詳細設計，包括其外型及終飾，以供審批。經商議後，小組委員會同意，在處理是否符合相關規劃許可附帶條件方面，假如就美化環境建議及詳細設計有任何爭議，申請人應諮詢城規會。關於捐出扣除公眾花園實際設計和建築成本後的剩餘金額，該名委員指出，由於關涉的市政局已經解散，因此相關規劃許可附帶條件應予以更新。小組委員會同意，並要求秘書處研究該規劃許可附帶條件的適當用詞。

48. 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，批准涉及於主水平基準上 49.5 米(現有方案的 11 樓)增設一個內部車輛出口以連接毗鄰的合和中心一期的申請。這項規劃許可有效期至二零二零年三月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件，其中(a)及(l)項為新增條件，而原本的附帶條件(a)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)及(i)項均已作出修訂，原本的條件(c)及(l)項則已刪除：

- 「(a) 因應下文所列的附帶條件(b)至(i)項及(k)項，提交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；
- (b) 就整個發展項目提交並落實美化環境建議，包括公眾行人流通專區及砍伐樹木報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 擬議建築物的詳細設計，包括外型及終飾，而有關設計必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，擴闊並改善船街，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，擴闊並改善堅尼地道，包括興建連接申請地點的新天橋及隧道以配合擬議發展所需，以及為擬議發展設計行人道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展設計及提供泊車位、上落客貨設施及出入口安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，在當局就申請地點的擬議發展發出佔用許可證前，設計並建造面積不少於 2 030 平方米的公眾休憩用地，包括提供穿過公園並接達船街的行人道方案，而政府無須承擔費用。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；

- (h) 投放於公眾花園的設計、建築及美化環境費用不少於 8 000 萬港元，而一如申請人所建議，扣除實際成本後的任何剩餘金額將會捐予規劃署署長或城規會所同意的相關當局，用以支付於灣仔區內興建其他休憩用地的開支；
- (i) 如申請人所建議，設計並建造一個位於擬議發展內而面積不少於 3 850 平方米的私人休憩用地，並於合理時間開放予公眾，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；
- (j) 提交並落實污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 提交並落實發展計劃，包括落實擬議發展所需的工程，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (l) 於擬議發展設置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。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質條款。

50. 小組委員會亦決定拒絕涉及於主水平基準上 55.5 米(現有方案的 12 樓)增設一個通往堅尼地道東行線的地面車輛出口的申請，理由如下：

- 「(a) 於堅尼地道增設擬議出口會帶來額外的出口車流，可能令堅尼地道的整體交通受阻；以及
- (b) 申請人未能證明有必要在堅尼地道增設擬議的出口。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[張孝威先生及陳祖楹女士於此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》

(都會規劃小組委員會文件第 3/16 號)

51. 秘書報告，擬議修訂涉及改劃一塊用地以便為香港海關提供部門宿舍。建築署是擬議部門宿舍的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生

何培斌教授

}
}

現時與建築署有業務往來；以及

林光祺先生

—

過往與建築署有業務往來。

52. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於擬議部門宿舍屬於規劃署就分區計劃大綱圖所建議的修訂項目，小組委員會同意只須把劉興達先生、何培斌教授及林光祺先生就此議項申報的利益記錄在案，而他們可留在席上。

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士借助投影片，簡介文件所詳載的擬議修訂，並陳述下列要點：

擬議修訂

- (a) 擬議修訂涉及 i)把慈雲山雙鳳街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並修訂建築物高度限制(修訂項目 A)；以及 ii)於「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇的第一欄用途，加入「藝術工作室」；

修訂項目 A

- (b) 申請地點(約 3 598 平方米)先前為房屋署職員宿舍所佔用，現時空置。申請地點有兩個發展地台，上層地台位處主水平基準上約 63 米，而下層地台則處於主水平基準上約 59.5 米的水平。申請地點的西面及北面部分有一個面積約為 1 539 平方米的斜坡；
- (c) 擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便為香港海關興建一幢 27 層高的職員宿舍(約 156 個宿舍單位)，地積比率限制與所涉分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的其他用地相同，即最大住用地積比率為 7.5 倍或總地積比率為 9 倍，而建築物高度限制則由六層修訂為主水平基準上 145 米；

視覺方面

- (i) 已進行視覺評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請地點的擬議發展規模(建築物高度限制為主水平基準上 145 米)與周圍地方的市容並非不相協調；

通風方面

- (ii) 已進行空氣流通評估初步研究，所得結論是，與符合分區計劃大綱圖規定的計劃(即一幢六層高及覆蓋範圍較廣的建築物)相比，擬

議計劃以及所建議的緩解措施(包括較細的樓宇覆蓋範圍及把建築物後移)，會有較佳的通風表現；

景觀方面

- (iii) 申請地點斜坡範圍的現有樹木不會受影響。在發展地台上的大部分樹木的狀況屬普通至差劣，美化市容價值亦低，因此只會保留三棵狀況一般的成齡樹，並種植 20 棵重標準級別的樹木以補償所失去的樹木。擬議發展的綠化覆蓋率至少可達 20%；

交通、環境、排水及排污方面

- (iv) 已進行交通影響評估、初步環境檢討，以及排水和排污影響評估，所得結論是擬議發展不會在交通、環境、排水及排污方面造成負面影響；以及

公眾諮詢

- (d) 二零一六年一月十九日，當局就分區計劃大綱圖涉及職員宿舍發展的建議修訂諮詢黃大仙區議會。區議員普遍支持有關建議，但對施工期間會產生滋擾和泊車設施供應問題，以及對通風、視覺、環境和交通方面可能造成的負面影響，表示關注。

54. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂，並同意載於文件附件 II 的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/27A》(展示時會重新編號為 S/K11/28)及

其《註釋》(文件附件 III)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

- (b) 採納《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/27A》的經修訂《說明書》(文件附件 IV)，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併公布。

56. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 11

其他事項

57. 餘無別事，會議於上午十時五十五分結束。