

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年九月十四日上午九時舉行的
第 565 次會議紀錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余鋒立先生

運輸署助理署長／市區
彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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／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

楊偉誠博士

何安誠先生

葉天祐先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

規劃署城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年八月二十六日第 564 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，黃幸怡女士建議修訂都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年八月二十六日第 564 次會議記錄草擬本第 18 段。該段的最後一句應修訂為「由於黃幸怡女士並無與校長不相熟討論此事，小組委員會同意她可留在席上。」
2. 會議記錄草擬本其後在作出上述修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K12/1 申請修訂《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》，把位於九龍牛池灣村 57 號測量約份第 2 約地段第 1636 號 A 分段和第 1636 號餘段的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(都會規劃小組委員會文件編號 Y/K12/1)

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 葉子季先生 | — | 規劃署九龍規劃專員 |
| 吳淑君女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／九龍 |
| 劉明先生 | — | 申請人 |
| 彭賜強先生 | — | 申請人的顧問 |

5. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接著邀請高級城市規劃師／九龍吳淑君女士向委員簡介這宗申請的背景。吳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：

有關建議

- (a) 申請地點在《牛頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》(下稱「大綱圖」)上劃為「政府、機構或社區」地帶。申請人建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建兩幢樓高三層的房屋；

背景

- (b) 在一九七零年代，牛池灣村(下稱「該村」)主要劃為「鄉村式發展」地帶。在一九八零年代，當局為該村擬備了一份發展藍圖，以便遷置該村的南面部分供興建香港鐵路(下稱「港鐵」)彩虹站之用，並為該村北面部分訂定規劃及發展框架，藉以改善環境狀況。當局於一九八六年就該發展藍圖諮詢當時的黃大仙區議會和當地社區，他們認為土地用途建議可予接受。其後發展藍圖於一九八八年四月十一日獲當時的發展進度委員會採納，有關建議遂納入牛池灣發展大綱圖內。

[林光祺先生此時到席。]

- (c) 其後，發展大綱圖的建議納入牛池灣分區計劃大綱圖內。「鄉村式發展」地帶的北面部分建議改劃為「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構及或社區」地帶及顯示為「道路」的地方。除其他用途外，「政府、機構及或社區」地帶(涵蓋申請地點)擬發展作一個社區會堂及一個露天公眾停車場。大部分土地擁有人和住客對建議表示支持，因為建議會令該區環境得到普遍改善；
- (d) 申請地點涉及先前兩宗由同一申請人提交的第 16 條規劃申請(編號 A/K12/20 及 A/K12/35)。兩宗申請均遭小組委員會拒絕，理由是有關申請與「政府、機構及或社區」地帶的規劃意向並不一致，以及申請不符合《城市規劃委員會規劃指引》的規定，因為申請地點仍須作「政府、機構及或社區」地帶用途，批准該宗申請會立下不良先例；
- (e) 二零一二年，申請地點附近有一宗第 16 條規劃申請(編號 A/K12/39)，申請在同一「政府、機構及或社區」地帶範圍內及在顯示為「道路」的部分地方範圍內興建一幢房屋。申請遭小組委員會拒絕，經城規會覆核後亦遭拒絕。申請人向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴，上訴委員會判上訴得直；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 9 段。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的改劃用途地帶有些保留，因為現有的樹木或會受擬建的村屋影響，而申請人沒有提交樹木保護和補償建議。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (g) 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」)接獲 6 份意見書。當中一份意見書由牛池灣村鄉公所有限公司提交，另外 5 份則由市民提交。他們均反對這宗申請，理由主要是現有房屋的空氣流通情況會受到負面影響；該村居住環境惡劣及沒有通風地帶；公共污水渠及排水系統；對消防安全的關注；該村應以綜合發展模式重建、如批准這宗申請，會立下不良先例，以及「政府、機構或社區」地帶應保存作社區用途；以及

[劉興達先生此時到席。]

規劃署的意見

- (h) 根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。現時雖沒有計劃發展已規劃的社區會堂，該「政府、機構或社區」用地仍須保留作該用途。由於申請地點位處「政府、機構或社區」地帶的中央部分，零碎地把該用地改劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當，而且可能影響把該「政府、機構或社區」地帶全面規劃作提供已規劃的政府、機構或社區用途，並會影響該區政府、機構或社區設施的提供。這宗申請如獲批准，會為區內「政府、機構或社區」用地的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。申請人先前曾提交兩宗第 16 條申請，均遭小組委員會拒絕。在規劃情況沒有重大改變下，沒有理由同意以零碎的方式把該地點改劃作興建擬議的房屋。對於公眾的意見，上述規劃評估亦相關。

6. 主席繼而邀請申請人劉明先生闡述這宗申請。劉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 該村約有二至三百年歷史。他年近 70 歲，是現時的土地擁有人。該地點是他唯一擁有的土地。他約

在 30 年擁有位於該地點的一間房屋。由於房屋頂塌下，屋宇署命令他在三個月內將房屋拆卸。由於他當時沒錢重建房屋，該土地便空置至今；

- (b) 一九九四年至一九九五年間，在未有事前給他發出任何通知下，該地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。這對他並不公平，因其重建權利遭到損害；

申請人的理據

- (c) 近期，他有錢可在該用地興建兩間村屋，讓家人可住近他；
- (d) 他雖被食物環境衛生署要求為該地點除蚊及每年須支付地稅，但卻不獲准重建其房屋，他對此感到困擾；
- (e) 以往鄉鎮辦事處支持村民自建房屋。然而，近年新的鄉鎮辦事處在發展商撐腰下卻表反對；
- (f) 該地點周圍均有村屋，他為何不能在該地點建屋；
- (g) 該地點改劃為「政府、機構和或社區」地帶已達 30 年，但尚未有任何落實計劃。該地點一直被空置而沒有妥善管理；以及
- (h) 他懇請小組委員會准許他重建其房屋。否則，他寧可把該地點交還政府以換取補償。

7. 一名委員問村內是否有任何排水和排污設施供申請地點使用。九龍規劃專員葉子季先生回答說，根據渠務署及環境保護署(下稱「環保署」)的意見，申請地點附近沒有現有的污水系統可供接駁，但申請人已承諾鋪設排污渠連接近彩虹花園的公共污水井。

[余鋒立先生此時到席。]

8. 主席請規劃署提供更多有關申請地點附近發展項目的資料。葉先生提述文件圖 Z-5 說，位於申請地點東面的住宅發展(即彩虹花園)坐落「鄉村式發展」地帶，該地點附近亦有一些舊村屋和臨時構築物。葉先生在回應主席進一步的提問時表示，根據一九七七年的航攝照片，申請人先前的房屋應位於該地點的北面部分。

9. 副主席問申請人是否有權在該地點興建自己的房屋。葉先生回應說，該地點坐落在一塊以集體政府租契(下稱「租契」)擁有的混合地段內。該土地總面積為 0.04 英畝，當中 0.02 英畝(871.2 平方呎)(即約 80.9 平方米)為屋地，0.02 英畝(871.2 平方呎)(約 80.9 平方米)為農地。申請人有權按租契興建上蓋面積不超過 80.9 平方米的房屋。然而，申請人原先建議的建築面積已超逾租契所許可的面積，故違反批地條件。如這宗申請獲小組委員會批准，申請人須向地政總署申請契約修訂。

10. 副主席問申請人是否已修訂其原本建議。申請人的顧問彭賜強先生回應說，在收到地政總署的信函後，他們決定把擬議的兩間房屋的覆蓋面積減至 871.2 平方呎，以符合租契的規定。

11. 一名委員問，如這宗申請遭拒絕，該地點可容許作什麼用途。葉先生說申請人可根據租契規定和大綱圖的土地用途分區(即「政府、機構或社區」地帶)去善用該塊土地。事實上，大綱圖的《註釋》說明頁詳列了一些經常准許的用途。

12. 主席請規劃署闡釋之前兩宗第 16 條申請與這宗第 12A 條申請的不同之處。葉先生回應說，先前共有兩宗第 16 條申請，即申請編號 A/K12/20 及 A/K12/35。第一宗涉及發展兩幢房屋連店舖及在地下設兩個泊車位的申請，於二零零零年十二月遭小組委員會拒絕。然而，申請人的申請書並沒有提供有關總樓面面積的細項資料。第二宗申請涉及發展兩間上蓋面積為 80.75 平方米而符合契約權利的房屋。該建議與上述第 12A 條申請頗相似。該宗申請於二零零七年三月遭小組委員會拒絕，並於二零零七年六月經城規會覆審後被拒絕。

13. 一名委員詢問已規劃的社區會堂所在的位置以及是否也供村民和附近居民使用。葉先生回應說，根據發展大綱圖編號 D/K12/2D，涵蓋該地點的「政府、機構或社區」地帶會設有一間社區會堂和露天公眾停車場。根據當時黃大仙區議會的意見，已規劃的社區會堂應同時為村民和附近居民提供服務。

14. 葉先生回應主席的提問時說，已規劃的社區會堂暫時尚未有任何實施計劃。此外，房屋署署長表示該地點坐落的地區可考慮作公營房屋發展用途。

15. 一名委員請規劃署就二零一三年獲上訴委員會判決該宗上訴得直的個案提供更多資料。葉先生回應說，上訴個案與一宗第 16 條申請編號 A/K12/39 有關，該申請遭小組委員會拒絕，再經城規會覆審後拒絕。申請人向上訴委員會提出上訴，在三對二的大多數票下獲判得直。判上訴得直的主要考慮因素是上訴地點已劃為「政府、機構或社區」地帶，但擬議的社區會堂仍未興建，這對上訴人不公平；上訴地點先前於一九八零年代為一幢房屋所佔用，後因火災而燒毀；上訴地點位於「政府、機構或社區」地帶的邊緣；上訴人的擬議發展與周邊環境並非不相協調；上訴人的整個地段屬於屋地，但上述第 12A 條申請的情況却並非如此。

16. 小組委員會備悉先前兩宗第 16 條申請遭拒絕的理由是擬議發展與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向並不一致，批准這兩宗申請會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃發展。

17. 葉先生回應委員問及附近是否有住宅構築物時說，當局於一九八零年代曾對該區進行全面規劃，藉以提升整體環境和提供配套康樂及社區設施。有關建議其後納入發展大綱圖和其後的分區計劃大綱圖內，在分區計劃大綱圖上，該區改劃為「休憩用地」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方。當局曾諮詢當時的黃大仙區議會及牛池灣村村民，他們對建議不表反對。劉先生補充說，當日他未獲告知有關建議，這對他並不公平。

18. 由於申請人再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在

他離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及其顧問出席會議。他們於此時離席。

商議部分

19. 副主席備悉申請人不能在該地點重建自己的房屋，只因為該地點已改劃為「政府、機構或社區」地帶，而擬議房屋與四周環境共非不相協調，他對申請人表示同情。然而，鑑於這是一宗第 12A 條申請，用地位處「政府、機構或社區」地帶的中央，他認為這宗申請如獲批准，會妨礙落實該區政府、機構或社區設施的整體規劃。

20. 另外兩名委員亦對申請人表示同情，認為該地點劃為「政府、機構或社區」地帶已很久，但已規劃的社區會堂一直未有任何實施計劃，這對申請人不公平。

21. 主席回應委員的提問時說，根據大綱圖的《註釋》，屋宇屬「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途，申請人可提交第 16 條申請，以便在該地點發展房屋。同一委員說發展社區會堂和露天公眾停車場的原本意向可能並不恰當，因為規劃情況或已有所改變。

22. 另一名委員認為把整個「政府、機構或社區」地帶重建以改善整體環境和提供配套社區設施是好的做法。有關房屋署署長表示可能發展公營房屋，委員支持該項建議，但認為必須解決收地的事宜。

23. 主席說，為配合日後對社區設施的需求，即使政府仍未分配任何資源以落實計劃，該地點已改劃為「政府、機構或社區」地帶。鑑於這宗申請是第 12A 條申請，以零碎方式把一小部分的「政府、機構或社區」用地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，不可接受。縱使這宗申請或許值得從寬考慮，區內人士對規劃中的政府、機構或社區設施會有期望，而且該地點或會成為公營房屋發展的一部分。就此方面，小組委員會同意規劃署應與相關政府部門聯系，以便加快該區的長遠發展。

24. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 這宗申請是以零碎方式改劃一小部分的「政府、機構或社區」用地。批准這宗申請會妨礙全面發展該「政府、機構或社區」地帶以便為該區提供所需的政府、機構或社區設施；以及

(b) 批准這宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶上的其他同類改劃申請立下不良先例。」

[何立基先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/3 擬在劃為「非指定用途」地區的荃灣川龍荃灣市地段第 389 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)及挖土工程
(都會規劃小組委員會文件編號 A/DPA/TW-CLHFS/3)

25. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	—	過往與英環公司有業務往來
何安誠先生	—	目前與雅邦公司有業務往來，過往與蘇振顯公司有業務往來
余鋒立先生	—	過往與雅邦規劃公司有業務往來

張國傑先生 一 其公司目前與雅邦公司有業務往來

26. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請。由於林光祺先生及余鋒立先生只涉及間接利益，而張國傑先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

27. 小組委員會備悉申請人於二零一六年八月二十三日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門的意見。這是申請人第三次要求就這宗申請延期。自上次延期後，申請人已就各項技術評估提交進一步的資料，以回應政府部門的意見。

28. 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的資料。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，由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人共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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/437 擬在劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶的葵涌永立街 2 至 6 號闢設靈灰安置所
(都會規劃小組委員會文件編號 A/KC/437)

29. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 過往與艾奕康公司及英環公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與雅邦公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 余鋒立先生 | — | 過往與雅邦公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與雅邦規劃公司有業務往來 |

30. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議。由於林光祺先生及余鋒立先生只涉及間接利益，而劉興達先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 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) 擬闢設的靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。警務處處長認為電子預約系統及人潮管理建議如能有效地發揮功能，便可控制訪客的數目。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 4 903 份公眾意見書，當中 4 860 份表示支持這宗申請，43 份表示反對。支持的意見書來自立法會主席、20 位立法會議員、4 名區議員及葵盛東邨盛家樓主席，以及市民。他們支

持這宗申請，理由主要是擬議發展有助紓緩對靈灰安置所的需求、擬議發展與周圍環境互相協調，不會對居民和區內交通造成負面影響，由營辦商安排的巴士服務及人潮管理措施可以接受。有一份反對意見書由一名立法會議員、民主黨副主席及一名葵青區議員共同提交。其他反對意見書由一名葵青區議員和一些市民提交。他們反對這宗申請，理由主要是該地點不適宜用作發展靈灰安置所、擬議發展會令所造成的交通影響進一步惡化(尤其是在節日期間)，以及燃燒香燭冥鏹會產生負面環境影響，危害附近居民的健康；

- (e) 葵青民政事務專員沒有收到區內人士的意見或反對；從社區角度而言，他對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署對這宗申請並不反對。該第 16 條申請的程序並不違反城市規劃委員會規劃指引編號 33。擬議的靈灰安置所發展符合「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶的規劃意向和發展限制。擬議發展與周圍的土地用途並非不相協調。為盡量減少對附近道路網絡造成的交通影響，申請人已與營辦商議定提供由營辦商安排的巴士服務。為回應警務處處長的關注，建議施加相關的規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。致於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

對靈灰安置所的需求

32. 一名委員備悉葵涌有三個已規劃的公眾靈灰安置所，並詢問規劃署是否有關於香港靈灰安置所長遠需求的任何資料，以及在長遠來說，規劃署是否已覓得任何特定的地區／用地可關設靈灰安置所，以免全港關設的靈灰安置所分布不均。洪鳳玲女士回應說，規劃署沒有關於香港對靈灰安置所長遠需求的資料。然而，根據當局於二零一零年發表的「骨灰龕政策檢討公眾諮詢」(下稱「該檢討」)，政府為增加靈灰安置所的供應

量，建議推行一項以地區為本的靈灰安置所發展計劃，籲請社會各界別共同分擔責任，支持在每一區闢設該等設施。在該檢討中，政府確定葵涌區有三塊用地適合發展靈灰安置所，並諮詢了葵青區議員，他們普遍支持該建議。其中一塊位於青荃路的用地，於二零一四年由「工業」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以便發展公眾靈灰安置所。另外兩塊坐落在「政府、機構或社區」及「綠化地帶」的用地將於稍後改劃用途。洪女士續說，葵涌還有兩宗改劃土地用途作靈灰安置所的申請。申請編號 Y/KC/5 於二零一五年三月遭小組委員會拒絕，而申請編號 Y/KC/9 則仍在處理中。在葵涌區共有 82 145 個現有靈灰龕位及 73 000 個規劃中的靈灰龕位。如這宗擬闢設 23 000 個靈灰龕位的申請獲小組委員會批准，長遠來說，葵涌區將會提供合共 178 145 個靈灰龕位。

內部人流

33. 一名委員擔憂內部流動空間或不足以應付節日期間繁忙時間的需求，因為申請人只提議設置三部電梯，並預期超過半數的訪客會使用樓梯。該委員並指出，由於每層的大堂面積細小，等候電梯和使用樓梯的訪客之間可能會發生碰撞。該委員認為每層的流動空間和等候範圍並不足夠，或會造成嚴重的樽頸情況。如要騰出更多流動空間，分區計劃大綱圖上現時的建築物高度限制或須放寬。洪女士回應說，運輸署署長及警務處處長關注如擬議發展未能容納到建築物內的所有訪客，部分訪客或須在街上輪候。為回應這項關注，申請人已提議採用電子預約系統，即訪客到訪須先預約，從而管理和控制訪客人數。此外，已建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人每年均須在兩個節日(即清明節和重陽節)前兩個月，提交經修訂的交通及人潮管理計劃。至於有關靈灰安置所內每層之間的人流情況，洪女士說已參考那些主要依賴樓梯作疏導不同樓層之間人流的類似靈灰安置所，例如荃灣華人永遠墳場沒有電梯，歌連臣角華人永遠墳場只有一部電梯。洪女士進一步說，大圍寶福山的訪客比率為 0.088，葵涌區現有靈灰安置所的訪客比率為 0.115，與之相比，這宗申請所採納的訪客比率(0.392)更為保守。

34. 同一名委員參照其他現有公共靈灰安置所的例子，認為在擬議的靈灰安置所發展項目應設有三條各闊 6 米的樓梯。然

而，現時的計劃只建議闢設兩條各闊 3 米的樓梯。該委員續說，使用樓梯的訪客須穿越電梯大堂以進入靈灰龕，而大堂會有許多訪客在等候電梯。為確保建築物日後使用者的安全，主席建議或可修訂每層的內部間隔，以擴闊電梯大堂。洪女士回應主席的提問時說，屋宇署會負責建築物的事宜，以確保進出途徑和走火通道符合消防安全規定，而建築署可能會就靈灰安置所發展項目的內部流動空間設計提供專業意見。

其他事宜

35. 一名委員詢問靈灰龕位的售價及部分靈灰龕位會否用作慈善用途。洪女士回應說，申請人未有提供有關靈灰龕位售價的資料。然而，申請人已承諾把某個數目的靈灰龕位的淨收益捐給保良局作慈善用途。

36. 另一名委員詢問擬議的靈灰龕發展項目的綠化率。洪女士回應說，申請書未有提供有關綠化率的任何資料，但據申請所述，地面和天台會進行園景美化。

37. 一名委員詢問，主水平基準上 50 米的建築物高度限制是依據什麼基礎計算得來。洪女士回應說，規劃署曾進行一項研究，以找出在該地點發展靈灰安置所的適當發展參數。為計算出適當的建築物高度限制，以回應對有關可能構成負面視覺影響的關注，當局製備一系列電腦合成照片，以顯示從一些主要公共位置眺望的視覺效果。結論認為建築物高度限制定為主水平基準上 50 米，對附近居民和公共空間使用者的視野阻礙至少，因為現有的山脊線、植坡和建築物可遮擋擬議的靈灰安置所發展項目。規劃署參考了現有的政府靈灰安置所，認為在建築物高度限為主水平基準上 50 米的靈灰安置所發展內提供 23 000 個靈灰龕位，這個發展規模是合適的。不過，相對於公共靈灰安置所，私人靈灰安置所內可能會有較多的附帶設施，例如活動室等。

商議部分

38. 一名委員關注擬建的靈灰安置所內的內部流動空間，認為相關政府部門(例如建築署)應仔細審查建築物的設計，以免對日後使用者構成任何安全問題。

39. 另一名委員說香港對靈灰安置所的需求甚殷，並要求政府就提供靈灰安置所作長遠規劃。主席回應說，香港的死亡率每年平均約為 40 000 至 50 000 宗，大多數會選擇火葬。因此，粗略估計的龕位需求約為每年 40 000 個。事實上，為配合對靈灰安置所的需求，政府正覓地以供日後發展此等設施。就申請地點而言，當局認為適合用作發展靈灰安置所，並將之改劃作此用途。

40. 一名委員支持這宗申請，因為可增加靈灰安置所的供應，以紓緩對此類設施的需求。

41. 另一名委員對這宗申請並不反對，因為該地點適合用作發展靈灰安置所，但認為應在地面、街道水平和每一樓層提供更多綠化措施，使擬建的靈灰安置所可與周圍的地方更為融合。該委員擔心行人道只有 3.5 米闊，要配合行人流動的需要，可作綠化的空間有限。主席回應該委員的關注說，倘批准這宗申請，會議建加入一項須提交美化環境建議的規劃許可附帶條件。

42. 委員接着審閱這宗申請的規劃許可附帶條件。一名委員建議應加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人優化外牆設計及內部間隔，以改善建築物內部每層之間的人流情況。另一名委員認為電子預約系統對控制和管理訪客數目至為重要，或須加入一項有關電子預約系統的規劃許可附帶條件。主席說有一項關於交通及人潮管理計劃的規劃許可附帶條件會涵蓋電子預約系統。至於外牆設計方面，副主席認為已有一條指引性質的條款，涵蓋在建築物外牆進行垂直綠化及在周邊種植花木以柔化建築物邊緣，令行人環境更為悅目，故可能不需要加入一項規劃許可附帶條件。為回應委員對內部人流的關注，小組委員會同意施加一項有關提交內部間隔設計的額外附帶條件，而有關設計必須符合建築署署長的要求。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年九月十四日止，除非在該日期前，現時批准的發展已展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。倘擬議發展已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件(下稱「附帶條件」)不應失效，並且只要已完成的

發展或發展的任何部分存在，以及申請人履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條件應繼續生效。這項許可另須附加下列條件：

- 「(a) 申請處所內的靈灰龕位數目不得超過 23 000 個；
- (b) 在任何時間均不得在擬議發展內燃燒香燭冥鏹；
- (c) 如申請人所建議，在擬議發展開始營運前，必須提交由營辦商安排的巴士服務(下稱「巴士服務」)建議，包括但不限於巴士服務整個車隊的數目、巴士服務班次、擬議排隊候車區的安排以及毗連該地點及在葵芳(須妥為顧及有關公共運輸交匯處已建成的狀況)及荃灣等地點的上落客區等資料，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，落實所批准的由營辦商安排的巴士服務建議，包括但不限於在毗連該地點、葵芳及荃灣等地點提供所建的上落客區，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 每年均須在兩個節日期間(即清明節及重陽節)的兩個月前提交修訂的交通及人潮管理計劃(包括臨時交通安排)，而有關計劃必須符合運輸署署長及警務處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，落實所核准的交通及人潮管理計劃(包括臨時交通安排)，而落實情況必須符合運輸署署長及警務處處長或城規會的要求；
- (g) 提交緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，落實有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在擬議發展開始營運前落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 提交內部間隔設計，包括大堂等候區及每層之間的人流資料，而有關情況必須符合建築署署長或規劃署的要求；
- (l) 如沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)或(k)項的任何一項，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
- (m) 如在指明期限內仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(e)或(j)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。」

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

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

[會議小休 5 分鐘。]

港島區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/94 就履行申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(b)項及(1)項而提交的文件。擬在劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的香港中環德輔道中 80 號前中環街市大樓及外牆進行改動及修改工程，以提供文化／休憩／零售／餐飲設施／休憩用地／附屬設備，以作中環街市活化項目
(都會規劃小組委員會文件第 14/16 號)

45. 秘書報告，這宗申請是由市區重建局(下稱「市建局」)提交，創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及泛亞環境有限公司(下稱「泛亞公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為市建局董事會非執行董事 |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員團副主席 |
| 黃善永先生
以地政總署助理署長
(區域 1)身分 | — 為代表一位市建局董事會非執行董事的候補委員 |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會非執行董事 |
| 邱浩波先生 | — 為市建局灣仔分區諮詢委員會成員 |

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與市建局、創智公司、奧雅納公司、艾奕康公司及泛亞公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | 過往與奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 余鋒立先生 |] | |
| 何安誠先生 | — | 現與艾奕康公司有業務往來 |
| 張國傑先生 | — | 其公司現與奧雅納公司有業務往來，而他本人現與市建局有業務往來 |
| 馮英偉先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會成員 |

46. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議。由於主席、副主席、黃善永先生、潘永祥博士、劉興達先生及張國傑先生涉及直接利益，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、余鋒立先生涉及間接利益，而邱浩波先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

47. 鑑於主席和副主席均申報利益，基於必要，小組委員會同意有必要由副主席代為主持會議。

[主席、黃善永先生及張國傑先生於此時暫時離席，潘永祥博士及劉興達先生於此時離席。]

48. 以下規劃署的代表、康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的代表、市建局的代表及創智公司的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 姜錦燕女士 | — | 規劃署港島規劃專員 |
| 何盛田先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／港島 |

譚士偉先生	—	康文署古物古蹟辦事處總文物經理(古物古蹟)
李自強先生	—	康文署古蹟辦高級文物主任 4
馬昭智先生]	
]	
區俊豪先生]	
]	
陳知翔先生]	申請人(市建局)的代表
]	
蔡奕峯先生]	
)	
吳永順先生)	
)	
林中偉先生)	
)	
鄭志煌先生)	申請人顧問(創智公司)的代表
)	
黃立明先生)	

簡介和提問部分

49. 主席表示歡迎上述各人到席，並請高級城市規劃師／港島何盛田先生向委員簡介申請人為履行規劃申請編號A/H/94(第16條申請)的規劃許可附帶條件所提交的文件。何盛田先生借助投影片簡介所提交的文件，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

提交的文件

(a) 申請人已就面向德輔道中的新外牆提交詳細設計建議和提交街市攤檔保留方案，以履行規劃許可附帶條件(b)及(1)項，即

- 提交面向德輔道中的新外牆詳細設計建議，證明新舊外牆之間及新外牆與現有行人天橋

之間的銜接能互相協調(規劃許可附帶條件(b)項)；

- 提交街市攤檔保留方案(規劃許可附帶條件(1)項)；

背景

- (b) 這宗申請於二零一六年三月十八日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當中三項規劃許可附帶條件須予履行而有關情況必須符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；

詳細設計建議

- (c) 申請人就新外牆所提交的設計綱領，撮述如下：

- 新構築物延續原有簡約現代風格的橫向線條特色；
- 重建面向德輔道中的末端外牆，新設計與舊中環街市大樓互相融合；
- 新外牆與保留的外牆及與現有行人天橋之間的銜接會採用「清晰而可區分」的設計；以及
- 在主要的流動空間採用透明物料，以營造優美舒適的環境；

保留街市攤檔的建議

- (d) 有關街市攤檔保留方案的設計考慮因素撮述如下：

- 在一個結構方格網內的攤檔會界定為一「群」來予以保留，會保留合共 13 個攤檔；以及

- 擬保留的街市攤檔會設於位置便利的主要流動通道，以盡量讓更多市民見到，或設於中庭及兩端的主樓梯附近；

政府部門的意見

- (e) 相關政府部門對申請人的建議不表反對或沒有負面意見；

規劃署的意見

- (f) 規劃署根據下列評估，認為申請人為履行規劃許可附帶條件(b)及(1)項而提交的文件可以接受：

規劃許可附帶條件(b)

- 申請人已證明新構築物延續橫向線條的特色，恢復原有建築物四周的橫向設計精髓；
- 從窗戶模組與保存外牆的現有窗戶比例相約方面來說，申請人亦證明新舊建築物可互相協調；
- 設計方式符合《巴拉憲章》第 22 條的要求；
- 新外牆的透明設計也可提升末端的整體視覺通透度，讓內部行人流動區有天然照明；以及
- 相關政府部門(包括古蹟辦)對有關建議沒有負面意見；

規劃許可附帶條件(1)

- 申請人已建議採用標準方網的模式，兩、三個攤檔構成一羣予以保留，保留的攤檔擬設在位置便利的主要流動通道及設在中庭和兩端的主樓梯附近，盡量讓市民有更多機會可以享用；

- 擬議的街市攤檔保留方案已顧及保育的限制因素，並已顧及有需要為其後在詳細設計階段設計中環街市內供市民享用的公眾休憩用地及擬議用途時提供靈活性；以及
- 相關政府部門(包括古蹟辦)對有關建議沒有負面意見。

50. 主席請申請人的代表闡述所提交的文件。

51. 申請人的代表馬昭智先生說，原先的建議(申請編號A/H4/92)於二零一三年獲城規會批准。市建局由二零零九年至二零一一年展開一連串的公眾參與活動，以收集持份者的意見，務求改善有關設計。現時的設計已納入所有持份者的意見，以迎合市民的期望。他續說市建局在提交中環街市的第16條申請予小組委員會審議時，已致力回應委員先前提出的關注事項。

52. 申請人的代表區俊豪先生借助投影片陳述下列要點：

詳細設計建議

設計概念

- (a) 現時提交的文件是回應委員關注中環街市面向德輔道中的重建末端部分與保留的外牆銜接所產生的問題；
- (b) 建築物四周橫向設計的原有精髓被已建造的中環至半山行人自動扶梯及連接恒生銀行總行的兩條行人天橋所阻斷。新外牆的概念是要重新塑造於一九三九年興建的原有外牆的橫向設計精髓；
- (c) 新設計會使用透明的物料以區分新舊部分。這設計方式符合文物保育的最佳國際做法；

延續橫向線條特色

- (d) 面向域多利皇后街和租庇利街的外牆由混凝土與玻璃窗橫條(即實與虛)相間而成，這個設計會在面向

德輔道中的新外牆會再次接連，並以燒結玻璃和透明玻璃(即實與虛)的新物料處理方法重新展現。橫向的透明玻璃條會貫連一起，其規模會配合所保留的外牆的窗戶模式。新外牆窗戶頂部會設有外伸的屋簷或類似的特色，以強調橫向線條的連貫性，其高度與面向域多利皇后街及租庇利街的外牆現有向外伸出的建築鱗片相同。德輔道中外牆兩邊建築物轉角的圓角，在重建部分會加以保留，以展示原有建築物的特色。

視覺通透度

- (e) 面向德輔道中的末端部分重建後，由地面往 1 樓及由 1 樓往 2 樓的行人接駁設施會得到改善，而 2 樓現有行人天橋擴闊通道及加設輪椅斜路，亦會令連接有所改善。外牆設計上的流通表現方式，與原有簡約建築風格中「外形設計以功能為先」的原則相符。採用能夠配合舊中環街市的新設計及令新舊仍然有區別的方式重建該外牆部分，並利用透明物料以展現建築物的流通，這個意向既恰當亦切合市民的期望；

街市攤檔保留方案

限制

- (f) 2 樓有大部分攤檔已拆除，以騰出空間闢設現時的店舖和通道(即中環購物廊)，只有少數具備驗證元素的攤檔(尤其是地下和 2 樓)仍然存在；

定義特徵元素

- (g) 中環街市的獨特設計在於其支柱和網格結構，街市攤檔設計成標準網格，每個網格容納兩至三個攤檔。為回應委員對每類街市攤檔應以一組的方式保留其功能和增添生氣方面的關注，在結構網格內的攤檔會界定為一「組」予以保留；以及

擬保留的街市攤檔

- (h) 建議保留在一個柱網內共 13 個攤檔，當中每類攤檔(家禽、魚類、肉類、蔬菜和生果檔)均會保留兩至三檔；

[邱浩波先生此時離席。]

詳細設計建議

53. 一名委員關注面向德輔道中的新外牆與連接恒生銀行總行的現有行人天橋的銜接問題。創智公司的代表吳永順先生回應說，更改現有行人天橋不屬工程項目的範圍。因此，面向恒生銀行的新外牆的設計與行人天橋的設計會分開處理。

54. 副主席問可否更改連接恒生銀行總行的行人天橋的布局，但又同時保留橫向的原有建築特色。馬昭智先生回應說，中環街市原有的外牆被中環至半山自動扶梯及連接恒生銀行總行的兩條行人天橋所阻斷。由於中環至半山自動扶梯的走線已刊憲，現階段沒有什麼可做。然而，中環街市和兩條行人天橋的連接會加以改善。

55. 另一名委員關注半透明的設計對女士會構成問題。吳永順先生回應說，玻璃幕牆在香港建築物普遍採用，理應不會有此問題。

保存歷史

56. 同一名委員問及如何透過現時的設計把中環街市的歷史表述。馬昭智先生說市建局由二零零九年至二零一一年已進行一連串公眾參與活動，向市民講述中環街市的歷史，期間共收回超過 10 000 份問卷。現時的設計其實正是所有這些公眾參與活動的成果。

57. 另一名委員問除了保存該建築物外，中環街市的歷史可怎樣以口述方式保存下來。馬昭智先生回應說，市建局由二零零九年至二零一一年已進行一連串公眾參與活動。此外，香港中文大學已就中環街市的歷史作詳細研究。他繼而說該項目之前曾稱為「城中綠洲」，但為回應市民期望保存中環街市的歷史和集體回憶，現時該項目復稱中環街市。創智公司的代表林

中偉先生補充說，活化項目本身已是對歷史的延續。以往的公共空間在活化後會展露出來。再者，印製刊物是另一個保存歷史的方法。

街市攤檔保留方案

保存方法

58. 一名委員問是否有任何圖片可顯示街市攤檔的現狀及那些攤檔狀況良好。馬昭智先生回應說，令中環街市與別不同的定義特徵元素是其支柱和網格結構，把街市攤檔設計成每一標準網格容納兩至三個攤檔。然而，過去 80 年間，其內部間隔和用途不時有所改動，很少街市攤檔可保存完整不變。總的來說，地下大量魚檔已遭破壞，2 樓那些攤檔狀況則保存良好。馬先生續說有必要修葺支柱和加厚混凝土牆和板塊，擬保存的街市攤檔須切割出來，以便修復和重置。林中偉先生補充說，活化再利用中環街市的概念是要營造一個供市民享用的空間之餘又保存一些街市元素，而不是恢復其街市功能。事實上，古蹟辦只要求每類至少須保存一個完整的攤檔。現時的建議是優化的建議，把位於一個結構網格內的攤檔界定為一「組」予以保留。

59. 區俊豪先生借助投影片回應同一名委員的提問時說，每張平面圖上以綠色顯示的街市攤檔，是建議以保留的攤檔。每一類擬保留的攤檔的建議位置會按照其原本的概括位置，即地下為魚檔和家禽檔、1 樓為豬牛羊肉檔，而 2 樓則為蔬果檔。區先生續說，街市攤檔會設於位置便利的主要流動通道，盡量令市民可更易見到，或設在近中庭及兩端的主樓梯附近。林中偉先生補充說，會把擬保留的街市攤檔切割出來，然後重新設置在同層鄰近位置。保留下來的街市攤檔的擬議位置會更方便到達，而中環街市的氛圍亦可重新營造。

60. 同一委員續問，投影片顯示擬保存的街市攤檔，與提交文件所建議的是否不同。馬昭智先生回應說，兩者是相同的，但因有需要修葺支柱和加厚混凝土牆和板塊，擬保留的街市攤檔須先切割出來，修復後會重置。雖然原地保存街市攤檔在技術上並不可行，但其定義特徵元素(結構網格)會盡量予以保存。

保留的街市攤檔的用途

61. 一名委員關注保留的街市攤檔數目(即 13 檔)可能並不足夠，並問可否採用「市場」的概念。該委員亦關注擬保留的 13 個街市攤檔以外的空間日後會作什麼用途，以及保留的街市攤檔可如何與中環街市新增的空間互相連繫。林中偉先生回應說，活化中環街市的概念是在營造一個供市民享用的空間之餘又保存一些街市元素，而不是恢復其街市功能。馬昭智先生補充說，一九三九年興建的街市與現時興建的街市可以有很大的分別。中環街市活化項目參考了倫敦的巴羅市場和台灣的上引水產。他續說活化項目不是為了保留而保留。事實上，中環街市 2 樓是保存得最好的部分，即街市攤檔以先進的物料(例如可麗耐)製造，應盡量加以使用。市建局打算把 13 個擬保留的街市攤檔出租，但仍未決定經營者的數目。

62. 另一名委員詢問不擬保留的那些攤檔日後的用途。馬昭智先生說該項目是回應行政長官《二零零九年施政報告》所建議而委託市建局活化中環街市，以闢設公眾休憩用地供市民享用。由二零零九年至二零一一年已進行一連串公眾參與活動，務求更妥善活化中環街市，以符合市民的期望。除了保存那些狀況良好的攤檔外，建築物內其他地方亦可用作零售用途。

其他事宜

63. 一名委員詢問上落客貨的安排。馬先生說擬議的上落客貨物安排已在提出第 16 條申請時清楚列明。上落客貨活動會繼續使用沿域多利皇后街西面和租庇利街東面的路旁停車處。該停車處現時為食物環境衛生署(下稱「食環署」)的車輛所使用。市建局正就建議安排的詳情與食環署保持聯絡。

64. 由於委員再無提問，副主席告知申請人的代表，小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定通知申請人。副主席多謝規劃署和康文署的代表以及申請的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。

商議部分

65. 副主席說，就中環街市活化項目提出的第 16 條申請已獲小組委員會批准，委員應考慮申請人目前就履行規劃許可附帶條件(b)及(1)項而提交的文件是否可以接受。

規劃許可附帶條件(b)

66. 委員普遍認為詳細設計建議可以接受，並對新外牆的設計建議沒有負面意見。

規劃許可附帶條件(1)

67. 一名委員認為目前的建議，未有把許多原本的街市攤檔保留，因此委員先前所關注的問題未得到處理。副主席回應說，已挑選狀況良好的攤檔加以保留，而在技術亦上有需要搬遷保留下來的街市攤檔。同一委員認為較可取的是盡可能在原地保留更多街市攤檔，而不是把部分攤檔遷往中環街市每一層的新位置。另一名委員認為申請人目前提交的文件可以接受，因申請人已竭力盡量保存更多街市攤檔，而活化中環街市不是為了恢復其街市功能。

68. 一名委員關注公眾休憩用地的提供，秘書回應說根據分區計劃大綱圖的規定，至少須提供 1 000 平方米的公眾休憩用地，小組委員會先前批核的第 16 條申請已符合這個規定。

69. 一名委員認為目前的文件較先前的為佳，因申請人建議每類攤檔保留一組。副主席說，這個做法是要回應委員先前的關注；他們認為應保留更多街市攤檔(即每類攤檔保留一組)以恢復其功能、增添活力和有助營造舊式濕貨市場的氛圍。

70. 兩名委員支持採用標準網格的模式，以一組內包含兩至三個街市攤檔的方式加以保留，但認為 13 個保留下來的攤檔應集中設於同一層，而不是分散在不同樓層。另一名委員認為目前的文件可以接受，因保留的街市攤檔宜分布在不同樓層，以增添整個發展項目的活力。另一名委員認為保留的街市攤檔設在同一位置或分布在不同位置並不重要。

71. 一名委員說這個活化項目的規劃工作已採用了由下而上的方式，其設計是根據公眾參與活動期間市建局從持份者收集所得的意見加以制訂。因此，目前的文件可以接受。

72. 經商議後，小組委員會同意就履行申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(a)及(1)項而言，申請人目前提交的文件可以接受。

[主席、黃善永先生及張國傑先生此時返回席上，霍偉棟博士於此時離席。]

[規劃署高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/426 在劃為「商業／住宅」地帶的香港北角英皇道
355 至 361 號益新洋樓地下 D 舖及 1 樓關設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/426 號)

73. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 霍偉棟博士 | － | 與其配偶在北角雲景道 46 號萬德閣擁有一個單位 |
| 邱浩波先生 | － | 在北角擁有一個單位 |
| 何安誠先生 | － | 在北角賽西湖大廈擁有一個單位 |
| 葉天祐先生 | － | 其配偶在炮台山英皇道 238 號擁有一個單位 |

74. 小組委員會備悉何安誠先生和葉天祐先生因事未能出席會議，霍偉棟博士及邱浩波先生已離席。

簡介和提問部分

75. 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；
- (b) 在該處所關設宗教機構：

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。政府相關各局及部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份由東區區議員提交的公眾意見書。兩名提意見人均支持這宗申請，因該宗教機構在該處所營運已久，受到同一幢大廈的居民及鄰居的支持，並維持融洽的關係；有關宗教機構對區內社區帶來正面影響，而且申請人確定該處所不會用作靈灰安置所。東區民政事務專員沒有收到涉及該宗申請而對該宗教機構作出的投訴；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。該宗教機構與有關建築物同一非住用部分內周圍地方的用途並非不相協調。有關建築物有各類公共交通工具可接達，而且申請所涉宗教機構不大可能會對周圍地區造成負面的交通影響。鑑於其性質及營運規模細小，該宗教機構不大可能會對周圍地方造成負面的環境影響。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二零年九月十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經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：

「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。」

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

[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。她於此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》(下稱「大綱圖」)
(都會規劃小組委員會文件第 15/16 號)

79. 秘書報告，由於修訂項目 A 項涉及改劃一塊供香港房屋協會(下稱「房協」)作「長者安居樂住屋計劃」的用途的用途地帶，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生]	
]	過往與房協有業務往來。
何安誠先生]	
潘永祥博士	—	為房協前僱員

80. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士已離席。由於林光祺先生涉及間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士借助投影片簡介詳載於文件的建議修訂，要點如下：

對大綱圖的建議修訂

(a) 修訂項目 A 項——把位於利工街一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地

帶，並訂明最高住用／總地積比率限為 7.5／9 倍，建築物高度限為主水平基準上 110 米；

- (b) 納入批准的香港鐵路觀塘線延線及沙田至中環線(下稱「沙中線」)的走線——把批准的香港鐵路觀塘線延線及沙中線鐵路方案的走線納入大綱圖內，以公布周知；
- (c) 就《註釋》作出的修訂項目——在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表 II：適用於「工業樓宇或工業-辦公室樓宇」，把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」列為第一欄用途；

背景

- (d) 修訂項目 A 項是為了方便香港房協進行「長者安居樂住屋計劃」。運輸及房屋局原則上已給予香港房協政策上的支持，以展開擬議的「長者安居樂住屋計劃」項目；
- (e) 香港鐵路觀塘線延線及沙中線鐵路方案的走線分別於二零一零年十一月三十日及二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)獲行政長官會同行政會議批准。根據《城市規劃條例》第 13A 該鐵路方案須當作為獲得核准；
- (f) 把「藝術工作室」列入「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表 II：適用於「工業樓宇或工業-辦公室樓宇」第一欄用途，是容許在工業樓宇或工業-辦公室樓宇內開設「藝術工作室」，以支持藝術發展；

[張國傑先生此時離席。]

技術評估

- (g) 房協已擬備各項技術評估，以支持建議的改劃用途地帶修訂，即修訂項目 A 項。若採取多項緩解措

施，擬議的「長者安居樂住屋計劃」對城市設計及視覺、景觀、空氣流通、交通、環境及基礎設施等方面不會有重大影響；

諮詢政府部門的意見

- (h) 政府相關各局及部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢九龍城區議會的意見

- (i) 二零一五年六月四日及二零一六年六月二十三日，當局就擬議的「長者安居樂住屋計劃」項目諮詢九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會(下稱「委員會」)。該委員會普遍反對該「長者安居樂住屋計劃」項目，理由主要是該用地應預留作公營房屋、居於該處的長者會受交通噪音影響，以及「長者安居樂住屋計劃」項目只以收入較高的一群為對象。該委員會有部分委員建議居於九龍城區的長者應享優先權，而且安老院舍的宿位數目也應增加；
- (j) 為回應該委員會委員的關注，房協會與有關的政策局共同探討給予居於九龍城區長者優先權的可行性。房協亦修訂了有關建議，以增加安老院舍的宿位數目。為緩減交通噪音，會仔細設計建築物的方位和布局，並會安裝隔音窗戶；
- (k) 如小組委員會同意對大綱圖的擬議修訂項目，在該圖展示期間，當局會進一步諮詢九龍城區議會；以及

公眾的意見

- (1) 九龍城區議會會秘書處把一封由附近一幢即將落成的住宅發展項目(悅目)的一群業主提交的函件(日期為二零一六年二月五日)轉交規劃署。該函件對「長者安居樂住屋計劃」的建議提出強烈反對，主要理由是質疑「長者安居樂住屋計劃」能否令整體社區

受惠，因為位於香港其他地區的「長者安居樂住屋計劃」項目不太受歡迎，市民對此類住屋需求偏低；放寬發展項目的建築物高度限制會嚴重影響周邊的已建設環境及公眾利益；發展項目的屏風效應會令該區的空氣及噪音污染惡化及影響日照；建議「長者安居樂住屋計劃」項目改在紅磡另一塊用地興建；以及「長者安居樂住屋計劃」發展項目會損害現有居住單位的居住質素(噪音、空氣及景觀)。該函件已轉交香港房協考慮，香港房協的回覆已轉達九龍城區議會。

82. 葉子季先生回應一名委員的提問時說，該地點參考緊貼東面的紅磡消防局的建築物高度，原先劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限為 11 層。該「政府、機構或社區」地帶沒有地積比率的限制。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《紅磡分區計劃大綱核准圖》及其《註釋》和《紅磡分區核計劃大綱草圖編號 S/K9/24A》(展示時會重新編號為 S/K9/25)及其《註釋》適宜根據《條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/24A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會就大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同大綱圖一併公布。

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

議程項目 9

其他事項

[閉門會議]

84. 此部分以機密文件形式記錄。

85. 餘無別事，會議於下午一時結束。