

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一七年八月二十五日上午九時舉行的

第 587 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)  
麥志光先生

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)  
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

霍偉棟博士

廖迪生教授

**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  
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
廖家傳先生

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一七年八月十一日第 586 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」)二零一七年八月十一日第 586 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。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/11 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16》，以刪除《註釋》的說明頁第7(a)段的「電車」字眼及《說明書》第8.5段，涉及介乎香港德輔道中及金鐘道的電車路段(租庇利街至軍器廠街)  
(都會規劃小組委員會文件第Y/H4/11號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人已表明不會出席會議。下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 港島規劃專員；以及

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島

## 簡介和提問部分

4. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 有關刪除《註釋》的說明頁第 7(a)段的「電車」字眼及《說明書》第 8.5 段的建議修訂；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸及房屋局局長(下稱「運房局局長」)及運輸署署長不支持這宗申請。《公共交通策略研究》已確立不同公共交通服務的角色層次和定位。電車每日為大約 180 000 名乘客提供頻密而價格相宜的交通服務，同時協助紓緩其他交通工具的擠迫情況。取消該段電車路線會破壞堅尼地城至筲箕灣連貫的交通服務。另外，倘電車被取消，受影響乘客可能會轉乘其他路面交通工具，從而令交通擠塞的問題惡化。其他相關政府部門對這宗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，城市規劃委員會合共收到 6 122 份公眾意見書，分別來自立法會議員、中西區區議員、多個關注組和個別人士。除了一份公眾意見書外，所有公眾意見書均反對這宗申請。據中西區民政事務專員轉達，先前編號 Y/H4/10 的申請(與這宗申請相同)，中西區區議員曾表示反對。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關建議與先前的申請(編號 Y/H4/10)大致相同，小組委員會於二零一五年十月二十三日拒絕該宗申請。《註釋》說明頁第 7 及第 8 段旨在為基礎設施(包括電車站和路軌)的提

供、保養及修葺工程提供彈性，而《說明書》第 8.5 段主要是說明該區現時的電車服務。刪除《註釋》說明頁的「電車」字眼及《說明書》的相關段落並不恰當。運房局局長及運輸署署長不支持這宗申請。申請人並無提交任何影響評估以支持有關建議，亦未能證明有關建議修訂不會造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

5. 由於申請人並無出席會議，而委員亦沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，小組委員會將商議這宗申請。他多謝規劃署的代表出席會議。港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師／港島何盛田先生於此時離席。

#### 商議部分

6. 一名委員不支持這宗申請，但注意到現時這宗申請包含關設電車博物館及改劃兩個位於西灣河及屈地街的電車廠的建議，與之前的申請並非完全相同。另一名委員認為，申請人應就有關建議游說相關部門及政策局，而並非重複向城規會提出申請。

7. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 《註釋》說明頁第 7 及第 8 段訂明分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的不同用途，以便為基礎設施、公用設施及交通相關設施以及落實由政府統籌的公共工程提供彈性。刪除《註釋》說明頁第 7(a)段的「電車」字眼並不恰當；
- (b) 分區計劃大綱圖《說明書》第 8.5 段說明規劃區範圍的現有電車服務，刪除該段落並不恰當；
- (c) 申請人未能為分區計劃大綱圖的建議修訂提供理據，亦未能證明有關建議不會對周邊地區造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方的同類申請立下不良先例。」

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/489

擬在劃為「工業」地帶的  
新界荃灣龍德街 11 號宏龍工業大廈 10 樓 7 室  
闢設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/489A 號)

---

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應環境保護署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其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 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/134 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的新界青衣担杆山路青衣市地段第14號及第15號和毗連政府土地興建臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/134B號)

---

10. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 過往與 LLA 公司及彼安托公司有業務往來；

何安誠先生 — 其公司過往與彼安托公司有業務往來，以及其公司涉及混凝土業務；以及

麥志光先生 — 與配偶在青衣共同擁有一個單位。

11. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生及劉興達先生並沒有參與這宗申請，而麥志光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。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一七年八月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。申請人一直有盡力提交進一步資料以回應相關部門的意見。

13. 主席回應一名委員的提問時表示，由於這是第三次延期，申請人須留意，倘這次延期要求獲得批准，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

14. 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。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/135 擬在劃為「工業」地帶的新界青衣西草灣路青衣市地段第108號餘段(部分)興建臨時瀝青廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/135號)

---

15. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長實」)及太古股份有限公司(下稱「太古公司」)的合營公司香港聯合船塢集團有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| 劉興達先生 | — 目前與長實有業務往來，以及過往與太古公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 目前與太古公司有業務往來，以及其公司涉及混凝土業務； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與太古公司有業務往來；以及         |
| 麥志光先生 | — 與配偶在青衣共同擁有一個單位。            |

16. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生及何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生並沒有參與這



宗申請，而麥志光先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會亦同意他們可留在席上。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一七年八月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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 及 8

[公開會議]

擬修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》

(都會規劃小組委員會文件第 5/17 號)

擬修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/31》

(都會規劃小組委員會文件第 6/17 號)

---

19. 小組委員會備悉，這兩個議程項目都是關於改劃五幅非常接近的用地以進行公屋發展，因此同意可一併考慮兩個項目。

20. 秘書報告，建議修訂涉及改劃五塊用地，以便由房屋署進行公屋發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生 (主席)  
以規劃署署長的身分 — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；
- 關偉昌先生  
以民政事務總署總工程師(工程)的身分 — 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；
- 劉興達先生 — 目前與房委會有業務往來，以及於田灣擁有一個單位；
- 何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司現時與房委會有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與房委會有業務往來；
- 潘永祥博士 — 其配偶於房委會的執行機關房屋署工作，但並沒有參與規劃工作；以及
- 霍偉棟博士 — 與配偶於鴨脷洲共同擁有一個單位，而其公司位於薄扶林分區計劃大綱圖所涵蓋的數碼港。

21. 張國傑先生亦已就此議項申報利益，因為他目前與心光盲人院暨學校有業務往來，而該學校涉及先前一宗改劃用途地帶申請，該申請的編號為 Y/H10/5，於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號討論。

22. 小組委員會備悉，霍偉棟博士因事未能出席會議，而由於劉興達先生的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。由於申請編號 Y/H10/5 並非建議修訂項目，小組委員會同意張國傑先生可留在席上。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採用的辦事程序與方法，由於建議改

劃用地以便房屋署進行公屋發展涉及規劃署所建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此只須記錄與房委會有關的委員的利益，以及可讓他們留在會議席上。

[余烽立先生此時到席。]

簡介和提問部分

23. 下列政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 顧建康先生 | — 規劃署港島規劃專員；             |
| 謝佩強先生 | — 規劃署高級城市規劃師／港島；         |
| 陳勁剛先生 | — 房屋署總規劃師(2)；            |
| 鍾錦財先生 | — 房屋署高級建築師(5)；           |
| 梁炳文先生 | — 房屋署高級土木工程師(2)；         |
| 梁凱傑先生 | — 房屋署土木工程師；              |
| 盧順昌先生 | — 房屋署高級園境師(2)；           |
| 鄭頌儀女士 | — 房屋署規劃師(24)；            |
| 葉偉才先生 | — 土木工程拓展署高級工程師／專責事務(工程)； |
| 陳永生先生 | — 土木工程拓展署工程師／專責事務(工程)；   |
| 賀貞意女士 | — 漁農自然護理署高級自然護理主任(南區)；   |
| 吳昭榆女士 | — 漁農自然護理署自然護理主任(港島)；     |

- 陳兆源先生 — 奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)項目經理；
- 盧建弘博士 — 奧雅納公司助理董事；
- 方家灝先生 — 奧雅納公司高級工程師；
- 賴灼華女士 — 奧雅納公司工程師；以及
- Mr Geoff Carey — AEC Limited 董事

24. 主席歡迎各人到席，並請高級城市規劃師／港島謝佩強先生向委員簡介文件內容。謝佩強先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介建議修訂，要點如下：

#### 背景

- (a) 《二零一四年施政報告》宣布局部撤銷薄扶林發展限制，以便重建華富邨及在五幅用地發展公屋，為將來華富邨重建提供遷置資源及額外的公屋單位。華富邨重建項目及擬議公屋發展將會提供約 11 900 個額外公屋單位。同時，政府正積極考慮興建南港島線(西段)，以期解決相關的交通需要；
- (b) 為更妥善保護生態價值高的天然河道、舊牛奶公司牧場遺址及現有的遠足徑，並盡量減少對它們的負面影響，總發展面積已由 18 公頃減少至 13 公頃，而雞籠灣用地原本的界線亦已作修訂。雞籠灣用地已分為雞籠灣(北)及雞籠灣(南)兩幅用地；

#### 發展建議

- (c) 根據房屋署對擬議發展的概念規劃，擬議公屋發展將包括 11 幢住宅樓宇，提供約 8 900 個單位(或相等於住用總樓面面積 443 000 平方米)。有關發展會採用主水平基準上 200 米及主水平基準上 230 米兩個高度級別，形成梯級式建築物高度輪廓。另外，亦會提供零售店舖、政府、機構或社區設施及

一個公眾停車場。擬議公屋發展預期於二零二五年至二零二七年分期落成；

- (d) 儘管總發展面積有所減少，但建議把整體單位供應維持不變，因此整體住用地積比率由約 6 倍增加至約 7 倍；

#### 技術考慮因素

- (e) 當局已就交通、生態、文化遺蹟、空氣流通、視覺及景觀各方面進行不同的技術評估，結論是擬議公屋發展不會有無法克服的技術問題。房屋署及土木工程拓展署會檢討技術評估的結果，以及於詳細設計階段進行詳細設計及相關詳細技術評估；
- (f) 交通影響評估已就有和沒有南港島線(西段)的情景進行評估，結果顯示於薄扶林道／域多利道交界落實擬議道路改善工程後，該區主要路口及連接路的交通情況可以接受。另外，當局建議新建一條道路連接薄扶林道與雞籠灣(北)用地，以及在雞籠灣(北)用地闢設一個公眾停車場，以重置受影響的露天停車場及應付區內的泊車需要。當局亦會增設行人設施及巴士／小巴路旁停車處；
- (g) 生態價值高的地方已從發展地區剔除。不過，在發展地區發現了兩種動物品種及四種植物品種具有重要保育價值。另外，發展地區內有具低至中等生態價值的天然河道及具中等生態價值的次生樹林將會受到影響。建議採取相關緩解措施以紓緩可能造成的生態影響；
- (h) 根據初步樹木評估，約有 4 480 棵樹將會受到擬議發展影響。會保留 2 060 棵樹、移植 59 棵樹及砍伐 2 364 棵樹。為緩減對景觀方面的影響，據初步的樹木補償建議，將會以 1：1 的比例為砍伐的樹木進行補償植樹；

- (i) 儘管沒有發現任何具考古研究價值的地點或法定古蹟，但擬議工程範圍內有一幢建議三級歷史建築。視乎最終的評級結果，土木工程拓展署將會進行文物影響評估；
- (j) 擬議發展在視覺方面與周圍的現有發展並非不相協調。雞籠灣(北)用地的擬議建築物高度為主水平基準上 230 米，與置富花園的建築物高度相若。其餘用地的擬議建築物高度為主水平基準上 200 米及主水平基準上 170 米，可以保持該區的梯級式建築物高度輪廓。關於可能造成的空氣流通影響，該區六條闊度最少為 20 米至 30 米的風道將會保留。房屋署會在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。梯級式建築物高度的概念及空氣流通評估的要求已於薄扶林分區計劃大綱圖的《說明書》載述；
- (k) 政府、機構或社區設施及休憩用地的供應大致上符合《香港規劃標準與準則》的規定；

#### 建議修訂項目

- (l) 建議修訂薄扶林分區計劃大綱圖，把華富邨以北的土地(修訂項目 A)及華景街的土地(修訂項目 B)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、把華樂徑的土地(修訂項目 C)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、把雞籠灣(南)的土地(修訂項目 D)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及把雞籠灣(北)的土地(修訂項目 E)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶並將「公眾停車場」列為經常准許用途。由於雞籠灣(南)的土地有部分位於香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖涵蓋的規劃區範圍內，建議把該部分從香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖剔除，然後納入薄扶林分區計劃大綱圖內；
- (m) 鑑於擬議發展須符合《建築物(規劃)規例》及薄扶林發展限制，而當局將會擬備規劃大綱，訂明該五幅用地的規劃參數，因此該「住宅(甲類)」地帶的

《註釋》並無建議任何地積比率、建築物高度及上蓋面積限制，這與薄扶林分區計劃大綱圖上其他「住宅(甲類)」用地的做法一致；

### 公眾諮詢

- (n) 二零一七年七月三十一日，當局就擬議公屋發展及薄扶林分區計劃大綱核准圖的建議修訂諮詢了南區區議會轄下的地區發展及房屋事務委員會。地區發展及房屋事務委員會通過了一項動議，支持有關方案，並要求政府正視受重建影響居民的各種不同意見，以及立即展開南港島線(西段)的具體規劃工作。南區區議員亦就擬議公屋發展和重建華富邨的交通及視覺影響，以及重建華富邨的詳情及時間表，提出關注；以及

### 改劃用途地帶申請(編號 Y/H10/5)

- (o) 小組委員會拒絕了把心光盲人院暨學校用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶的改劃用途地帶申請，但同意把該塊用地改劃為「綜合發展區」地帶，以確保該學校可繼續提供服務。其後，申請人再沒有任何新進展，亦沒有確定任何遷置計劃。保留該幅用地作為「政府、機構或社區」地帶更為適合，因為擬議發展並無迫切需要。倘日後有遷置計劃的詳情，申請人可重新提交改劃用途地帶申請。

[此時，楊偉誠博士到席，何安誠先生離席。]

### 擬議發展計劃

25. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 澄清擬議公屋發展及重建華富邨所提供的單位總數；

- (b) 現時華富邨的單位數目及重建華富邨後所淨增加的單位數目為何，以及可否再進一步增加華富邨重建項目的單位供應；以及
- (c) 倘該五幅用地用作私人住宅發展，以及把華富邨重建為私人住宅發展項目，是否需要取得規劃許可。

26. 港島規劃專員顧建康先生及房屋署總規劃師陳勁剛先生回應如下：

- (a) 根據《二零一四年施政報告》，華富邨重建項目及擬議公屋發展將會提供額外 11 900 個公屋單位，當中 8 900 個新單位由該五個擬議公屋發展項目提供，而 3 000 個額外單位由華富邨重建項目提供；
- (b) 現時華富邨的單位數目為 9 200 個。華富邨重建項目會採用 6 至 7 倍的地積比率，而單位總數會增加 3 000 個至合共 12 200 個。除了交通限制外，華富邨重建項目亦採用了梯級式建築物高度概念，因此未必能進一步增加單位供應；以及
- (c) 於「住宅(甲類)」地帶進行私人住宅發展無須取得規劃許可。不過，局部撤銷薄扶林發展限制的目的是要騰出該五幅建議改劃的土地進行公屋發展，以便進行華富邨重建項目。鑑於公屋發展所產生的交通流量會較私人住宅發展為少，加上薄扶林區的交通基礎設施限制，華富邨只會重建以提供公屋單位。

#### 政府、機構或社區設施及休憩用地供應

27. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有否在擬議公屋發展內規劃任何長者社會福利設施；
- (b) 受影響的華翠街休憩處不獲重置的理由；



- (c) 備悉休憩用地的供應足以符合《香港規劃標準與準則》的規定，但有關供應會否符合日後休憩用地供應的最新標準，以及該區的休憩用地目前的使用情況；
- (d) 華富邨重建項目會否保留任何用地重置改劃的「政府、機構或社區」用地及「休憩用地」；
- (e) 鑑於薄扶林區缺乏診所／健康中心及體育館，是否有需要保留「政府、機構或社區」用地興建獨立的政府、機構或社區設施；以及
- (f) 住宅樓宇會否建於擬議公眾停車場之上。

28. 顧建康先生及陳勁剛先生作出以下的回應：

- (a) 華富邨北的土地及雞籠灣(北)用地(即修訂項目 A 及 E)計劃分別闢設一幢政府、機構或社區大樓，設有長者社會福利設施，但在現階段尚未確定會提供哪類政府、機構或社區設施。房屋署會與相關部門聯繫，確定合適的政府、機構或社區設施以應付區內的需要；
- (b) 康樂及文化事務署表示，受影響的休憩處無須任何重置用地，因為擬議公屋發展內將會提供鄰舍休憩用地。南區的已規劃人口約為 305 000 人，而總休憩用地供應(包括鄰舍及地區休憩用地)為 81.65 公頃。根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地供應的標準為每 100 000 人最少 20 公頃。現時的供應符合《香港規劃標準與準則》的規定。另外，現時的休憩用地供應為每人約 2.67 平方米，較《香港 2030+》建議的每人 2.5 平方米的比例為高。現時並無有關該區休憩用地目前使用情況的資料；
- (c) 根據房屋署的擬議發展計劃，擬議公屋用地內會闢設政府、機構或社區設施。另外，亦會按照擬議發展的人口提供鄰舍休憩用地。因此，重置「政府、機構或社區」及「休憩用地」用地並無必要；

- (d) 根據都會規劃小組委員會文件第 5/17 號附件 VII，儘管薄扶林區尚欠一間診所／健康中心及一個體育中心，但南區現時有三間診所／健康中心及六間體育館。因此，現時無須額外的「政府、機構或社區」用地提供獨立式政府、機構或社區設施；以及
- (e) 按照雞籠灣(北)用地的地盤布局，當局會採用平台設計，以便容納政府、機構或社區設施及擬議公眾停車場。

### 交通及暢達程度問題

29. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 華富邨重建項目會否與擬議公屋發展同步進行，以及交通影響評估有否考慮兩項發展的累計交通影響；
- (b) 基於什麼理由沒有考慮華富邨重建項目帶來的新增人口及交通流量；
- (c) 由於雞籠灣(南)用地與其他四幅用地分隔較遠，擬議南港島線(西段)的華富站或田灣站會否服務日後雞籠灣(南)用地的居民；以及
- (d) 雞籠灣(南)用地與田灣或華貴邨之間有否任何行人連接。

30. 顧建康先生、陳勁剛先生、土木工程拓展署高級工程師／專責事務(工程)葉偉才先生及房屋署高級土木工程師(2)梁炳文先生回應如下：

- (a) 由於擬議公屋發展會作為華富邨重建項目的主要遷置資源，因此於確定擬議公屋發展後，當局將會就華富邨重建項目展開研究。預期擬議發展不會令人口及交通流量大增。當局進行的交通影響評估並無涵蓋華富邨重建項目所引致的交通影響，因為未有

任何實施詳情，而房屋署希望在稍後階段有較確實的規劃參數時才進行交通影響評估。另外，落實南港島線(西段)及其他交通基礎建設，例如南港島線(東段)和中環及灣仔繞道，將會對薄扶林區的交通情況有顯著的影響。因此，待有了華富邨重建項目及南港島線(西段)的實施詳情，房屋署便會另外進行交通影響評估，評估該兩個項目對該區的整體交通影響；

- (b) 當局計劃闢設不同的行人連接通道，包括行人天橋及地面過路處，連接該五個公屋發展項目及華富邨，以形成較大的鄰舍範圍。預期擬議華富站將會透過上述行人連接通道服務日後擬議發展(包括雞籠灣(南)用地)的居民；以及
- (c) 雞籠灣(南)用地距離田灣較遠，與華貴邨之間有陡峭的斜坡分隔。不過，有關用地旁邊有一條橫過石排灣道的行人天橋，而當局建議於石排灣道南行連接雞籠灣(北)用地的路段進行行人設施改善工程，闢建升降機塔，加強雞籠灣(南)用地的連接程度。

### 改劃「綠化地帶」用地以及生態和景觀影響

31. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於雞籠灣(南)用地位於石排灣道東北面，屬一大片「綠化地帶」的一部分，而當局建議在該幅用地闢設一條綠化河道，該幅用地是否具高生態價值，以及改劃該幅用地的建議會否破壞「綠化地帶」的完整性；
- (b) 雞籠灣(北)及雞籠灣(南)用地的界線如何劃定，以及有否進行評估整塊「綠化地帶」的生態價值或會否只是聚焦於建議改劃的用地；
- (c) 怎樣才可補償受影響天然河道的生態價值；

- (d) 鑑於房屋土地供應的迫切需求，為何不把位於雞籠灣(北)與雞籠灣(南)用地之間的「綠化地帶」改劃作住宅用途；以及
- (e) 鑑於有 2 364 棵樹木將會被砍伐，而只有約 260 棵樹木會於該五幅發展用地內及附近地區補償種植，有何緩解措施以補償其餘將被砍伐的樹木。

32. 顧建康先生及葉偉才先生回應如下：

- (a) 根據都會規劃小組委員會文件第 5/17 號繪圖 11，雞籠灣(南)用地內的擬議綠化河道是用作補償一條位於雞籠灣(北)用地內、長 214 米具中等生態價值的天然河道，亦為遷移具保育價值的受影響動物品種提供可能的棲息地。關於雞籠灣(南)用地的生態價值，儘管該塊用地有植被覆蓋，但石排灣道附近有人造斜坡及護土牆構築物，而覆蓋的植被主要是生態價值較低的灌木叢；
- (b) 規劃署已進行兩輪的「綠化地帶」檢討，以物色合適的「綠化地帶」用地作住宅發展。第二階段「綠化地帶」檢討涵蓋位於接近現有已發展區或公共道路的已建設區邊緣的「綠化地帶」用地，而原本的雞籠灣用地獲確定具房屋發展潛力。其後，當局進行可行性研究，以評估該些房屋用地的生態價值，發現該塊用地有一條天然河道及林地，而用地內有具保育價值的物種。因此，雞籠灣用地分為雞籠灣(北)和雞籠灣(南)用地，其劃定的界線避開了生態價值高的林地和具保育價值的地區；
- (c) 鑑於雞籠灣(南)用地以南有陡峭的斜坡及水文方面的考慮因素，擬議綠化河道將會由東向北穿過該塊用地，以便營造一個合適的棲息地，而綠化河道會按照地形保持較淺的斜度。擬議綠化河道會採用天然河床，並會較所補償的雞籠灣(北)用地的天然河道更長。把雞籠灣(南)用地的範圍向南擴展涉及大規模削坡，會產生較多建築廢物；

- (d) 根據初步樹木補償建議，被砍伐的樹木在數量上會按照 1：1 的比例補償植樹，而新樹會種在該五幅用地內及路旁地帶，並會在周圍的斜坡植林。根據房屋署的估計，該五幅發展用地內及路旁的美化市容地帶可種植約 260 棵樹，而該些用地周圍將會按 1：1 的補償植樹比例種植約 6.5 公頃的樹林。

### 「住宅(甲類)」地帶《註釋》的發展限制

33. 副主席詢問，分區計劃大綱圖沒有為「住宅(甲類)」地帶施加地積比率、建築物高度及上蓋面積限制的理由為何，以及有關做法在其他分區計劃大綱圖是否常見或是否為擬議公屋發展提供彈性。顧建康先生回應表示，根據薄扶林分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶有訂明地積比率及上蓋面積的限制，但「住宅(甲類)」地帶則沒有。一般而言，港島區的分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶並無施加地積比率及上蓋面積限制，而這類高密度住宅發展的發展密度一般須符合《建築物(規劃)規例》的規定。公屋發展亦須受相關規劃大綱的規管。

34. 副主席對改劃「綠化地帶」用地作住宅用途有保留，特別是雞籠灣(南)用地與其餘四幅用地、華富邨和華貴邨分隔相對較遠。副主席認為該幅用地應保留作為「綠化地帶」，以保護擬議綠化河道及提供一個較不受干擾的環境。

35. 一名委員認為，雞籠灣(南)用地對促進華富邨重建十分重要，因為可提供公屋單位安置華富邨的受影響居民。另外，該幅用地的連通問題並非無法克服。雖然現時沒有擬議綠化河道的詳細設計，但其他地區的住宅發展項目附近有天然河道的情況並非罕見。另一名委員認同原區安置受影響居民十分重要，並認為雞籠灣(南)用地位置分隔較遠的問題可透過在日後提供適當的公共交通服務來解決。

36. 陳勁剛先生應主席的邀請補充說，雞籠灣(南)用地將會提供約 1 320 個單位。另外，當局建議實施行人設施改善工程，以加強有關用地的連通性，包括雞籠灣(南)與雞籠灣(北)用地之間的連接。雞籠灣(北)用地將會作為發展項目的主要交

通樞紐，並關設零售及福利設施。雞籠灣(南)與雞籠灣(北)用地之間的距離約為 150 米。

37. 一名委員認為，改劃用途地帶建議可展示讓公眾查閱，以收集公眾的意見。城規會會考慮公眾意見，在作出最終決定前會確保改劃「綠化地帶」及「休憩用地」作住宅用途有足夠理據支持。倘原區安置是重要的考慮因素，該委員建議可考慮分期重建華富邨。

38. 主席總結表示，委員普遍同意所有修訂項目均適宜展示。城規會會考慮所收到的申述和意見，並確定改劃用途地帶建議有足夠理據支持，特別是在交通和生態方面。

39. 副主席詢問，應否藉此機會對薄扶林分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶施加發展限制。主席解釋，一般來說，港島區「住宅(甲類)」地帶的住宅發展，其發展參數須符合《建築物(規劃)規例》的規定。擬議公屋發展的發展參數會在《說明書》的相關段落訂明。當局亦會擬備規劃大綱，訂明這些用地的詳細規劃要求。

40. 鑑於香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的其他住宅地帶的《註釋》均有訂明發展限制，一名委員建議該「住宅(甲類)」地帶的發展限制應在適當時候納入《註釋》內，因為薄扶林區的發展已凍結了一段長時間。另一名委員認為，在缺乏詳細研究的情況下，現時施加發展限制並不恰當，而就「住宅(甲類)」地帶施加發展限制應作全面檢討，並須符合其他分區計劃大綱圖對都會區採用的做法。對此副主席表示同意。

41. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意薄扶林分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以及《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/15A》(載於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號附件 II，在展示時會重新編號為 S/H10/16)及其《註釋》(載於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號附件 III)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；

- (b) 採納《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/15A》的經修訂《說明書》(載於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號附件 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定的規劃意向和目的，並把經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱圖一併公布；
- (c) 同意香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以及《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/31B》(載於都會規劃小組委員會文件第 6/17 號附件 II，在展示時重新編號為 S/H15/32) 及其《註釋》(載於都會規劃小組委員會文件第 6/17 號附件 III) 適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (d) 採納《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/31B》的經修訂《說明書》(載於都會規劃小組委員會文件第 6/17 號附件 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定的規劃意向和目的，並把經修訂的《說明書》連同這份分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/81      擬在劃為「綠化地帶」的香港石澳大浪灣道  
鄰近鄉郊建屋地段第 787 號的政府土地  
興建屋宇(鄉郊建屋地段第 787 號現有屋宇之  
附屬私人花園及康樂用途)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/81 號)

---

[撤回]

[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

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/306 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏泰道 12 號榮發工業大廈地下 4A 室經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/306 號)

---

#### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 經營臨時商店及服務行業(快餐店)，為期五年；
- (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，城市規劃委員會並沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與附近地區並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對同一工業樓宇和毗鄰地區內的發展造成負面影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應消防處處長的意見。



43. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

44. 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，有效期為五年，至二零二二年八月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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(a)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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。何立基先生與她此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 11 及 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/747 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘勵業街 9 號同利工業大廈地下 B 工廠單位  
經營商店及服務行業(銀行／快餐店／電氣工程店／士多)

---

A/K14/748 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘勵業街 9 號同利工業大廈地下 A 工廠單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/747 及 748 號)

---

46. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質類似，申請處所均位於同一樓宇及相同的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內。小組委員會同意這兩宗申請可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 申請背景；
- (b) 擬於申請編號 A/K14/747 所涉處所經營商店及服務行業(銀行／快餐店／電氣工程店／士多)，以及擬於申請編號 A/K14/748 所涉處所經營商店及服務行業；
- (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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。所申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與該區轉變中的土地用途特色亦互相協調。兩宗申請均符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途不會在消防安全及環境方面對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面影響，以及相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。為處理消防處處長的關注事宜，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。

48. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有關地契是否容許擬議「商店及服務行業」用途；  
以及
- (b) 把申請處所用作示範單位是否屬於「商店及服務行業」用途，以及就監察申請處所改變內部間隔作示範單位用途而言，會涉及哪些政府部門。

49. 關嘉佩女士作出以下的回應：

- (a) 由於所涉地段的賣地條款僅供用作工業及／或貨倉（不包括厭惡性行業）用途，申請人於取得規劃許可後須向地政總署申請修訂契約或短期豁免書，才可在申請處所進行擬議的「商店及服務行業」用途；
- (b) 申請編號 A/K14/748 的申請處所現為陳列室，用作示範單位。根據詞彙釋義，「陳列室」歸屬「商店及服務行業」用途。倘示範單位用途涉及更改室內間隔或構築物，可能需要取得建築事務監督的批准。

#### 商議部分

50. 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。申請編號 A/K14/747 的規劃許可有效期至二零二一年八月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。申請編號 A/K14/748 的規劃許可並無時限條款，因為申請所涉的用途已經存在。兩宗規劃許可須附加下列條件：

#### A/K14/747

- (a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途

徑，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在展開有關用途之前仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

#### A/K14/748

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所涉工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指定日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

51. 小組委員會亦 同意告知 申請編號 A/K14/747 及 A/K14/748 的申請人，分別留意文件附錄 III 及 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

#### 議程項目 13

##### 其他事項

52. 餘無別事，會議於上午十一時十分結束。