

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年七月十九日上午九時舉行的
第 631 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署助理署長(市區)

羅慶新先生

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(市區評估)

張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

何安誠先生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

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

施婉寧女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年七月五日第 630 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年七月五日第 630 次會議記錄無須修訂，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

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/14 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》上「政府、機構或社區(2)」地帶的註釋，以放寬劃為「政府、機構或社區(2)」地帶位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 1236 號餘段及其增批部分的申請地點的最大總樓面面積、最高建築物高度及最大上蓋面積(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/14 號)

3. 秘書報告，申請地點位於荃灣老圍。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 一 為香港房屋協會的前僱員，而該協會目前與杜立基公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與科進公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與科進公司有業務往來；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣愉景新城擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生及余烽立先生尚未到席。由於伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，而劉竟成先生並沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有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。

6. 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4

[公開會議]

擬修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》
(都會規劃小組委員會文件第 10/19 號)

7. 秘書報告，《市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃圖》(下稱「發展計劃圖」)涵蓋的範圍是分區計劃大綱圖上擬議修訂所涉的用地之一。下列委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分
- 黃令衡先生
(副主席)
- 潘永祥博士
- 馮英偉先生
羅淑君女士
- 何安誠先生
- 黎庭康先生
- 劉竟成先生
- 為市建局董事會非執行董事和
市建局規劃、拓展及文物保護
委員會成員；
- 為市建局上訴委員團副主席；
- 為市建局董事會非執行董事；
市建局土地、安置及補償委員
會和規劃、拓展及文物保護委
員會成員，以及市建局市區更
新基金董事會董事；
- } 為市建局市區更新基金董事會
董事；
- 目前與市建局有業務往來；
- 其公司目前與市建局有業務往
來；以及
- 為香港房屋協會前僱員，該協
會現正與市建局商討房屋發展
事宜。

8. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士及黎庭康先生尚未到席。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於分區計劃大綱圖上關乎市建局用地的建議修訂是由規劃署提出，委員因身兼市建局成員而涉及的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。小組委員會同意這項安排。

9. 下列規劃署、市建局和香港社會創投基金(市建局的顧問)的代表此時獲邀到席上：

- 顧建康先生 — 港島規劃專員；

- 陸樂然女士 — 城市規劃師／港島；
- 區俊豪先生 — 市建局規劃及設計總監；
- 關以輝先生 — 市建局規劃及設計總經理；以及
- 魏華星先生 — 香港社會創投基金創辦人(下稱「社創基金」)及行政總裁。

簡介和提問部分

10. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介有關的建議修訂，要點如下：

- (a) 就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖》作出的建議修訂主要涉及：(a)規劃《市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖》涵蓋範圍的用途地帶及改劃永利街的範圍；(b)改劃位於士丹頓街 70 至 72 號(即尚賢居)的一幅用地，以反映現有的發展；以及(c)改劃位於德星里的一幅用地，以落實小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/H3/6)所作的決定；

市建局士丹頓街／永利街範圍－修訂項目 A1 至 A7

背景

- (b) 士丹頓街／永利街發展計劃(H19)的重建項目最先由市建局於二零零三年提出。該重建項目由三幅劃為「綜合發展區」地帶的用地組成(即用地 A、用地 B 及用地 C)。二零一一年七月八日，用地 A(即永利街的唐樓及必列啫士街街市)被剔出發展計劃圖。其後，永利街範圍和必列啫士街街市用地在分區計劃大綱圖上分別被劃為「綜合發展區」地帶和「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶；
- (c) 市建局因應《二零一八年施政報告》公布的内容，於二零一九年三月五日就其在發展計劃圖範圍內所

擁有的物業提交活化建議，並在考慮「社區營造」研究(當中收納了區內意見)的結果後，於二零一九年七月十二日提交了新方案。市建局曾於二零一九年七月四日諮詢中西區區議會，而議員普遍對研究結果表示歡迎；

- (d) 鑑於最新的規劃意向是活化該區，而非按核准發展計劃圖的計劃進行全面重建，市建局認為這個項目不能再按照《市建局條例》第 25 條以發展計劃的方式進行；

對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的擬議修訂

- (e) 修訂項目 A1(約 2 034 平方米)－把《市建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/4》的範圍納入分區計劃大綱圖內；
- (f) 修訂項目 A2(約 452 平方米)－把位於城皇街 4 至 10 號、華賢坊東 16 號及華賢坊西部分地方的土地劃為「其他指定用途」註明「文化、社區、商業和休憩用地用途」地帶，並把有關地帶的建築物高度限制訂為 4 層，以及必須提供不少於 135 平方米的公眾休憩用地，當中 90 平方米須設於地面。日後的發展計劃須有不少於 50% 的整體總樓面面積指定作文化及社區用途；
- (g) 修訂項目 A3(約 824 平方米)－把位於士丹頓街 60 至 66 號及 88 至 90 號、城皇街 2 至 2A 號、華賢坊西 2 至 10 號及華賢坊西及中和里部分地方的土地劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶，並訂明地帶的建築物高度限制為 4 層；
- (h) 修訂項目 A4(約 699 平方米)－把位於永利街 1 至 12 號及城皇街 17 至 19 號的土地，由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶，並訂明地帶的建築物高度限制為 4 層；

- (i) 修訂項目 A5(約 669 平方米)－把位於華賢坊東 8 至 13 號、中和里 4 至 6 號、中和里休憩處、毗連中和里 6 號的政府土地及華賢坊東及中和里部分地方的土地劃為「住宅(丙類)」地帶，並訂明最高地積比率為 5 倍及建築物高度限制為 12 層；
- (j) 修訂項目 A6(約 22 平方米)－把位於華賢坊東 13 號旁的一幅狹長土地劃為「住宅(甲類)25」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 150 米，以反映該幅土地位於擬同樣改劃為「住宅(甲類)25」地帶的尚賢居私人地段範圍之內；
- (k) 修訂項目 A7(約 29 平方米)－把位於中和里旁的一幅狹長土地劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 150 米，以反映該幅土地位於毗鄰小巷所在的同一私人地段範圍之內，而該私人地段現時已劃為「住宅(甲類)」地帶，並有相同的建築物高度限制；

士丹頓街 70 至 72 號－修訂項目 B

背景

- (1) 分區計劃大綱圖的建議修訂旨在反映相關地點的現有發展；

對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的擬議修訂

- (m) 修訂項目 B(約 797 平方米)－把一塊現為尚賢居的用地，由「住宅(丙類)」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)25」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 150 米及最大總樓面面積為 8 265 平方米，以及提供不少於 712 平方米的公眾休憩用地；

西營盤德星里 1 至 7 號－修訂項目 C1 至 C4

背景

- (n) 二零一五年四月十七日，小組委員會決定不同意申請人提出改劃該地點的第 12A 條申請（編號 Y/H3/6）。申請人就有關的決定提出司法覆核申請。二零一八年一月十二日，原訟法庭頒下裁決，批准司法覆核申請，並推翻小組委員會的決定。二零一九年一月十八日，小組委員會在申請人提交進一步資料後重新考慮這宗申請，並決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點改劃為適當的「住宅(甲類)」地帶支區，並在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米，以及必須闢設一條橫跨申請地點、24 小時開放的公眾通道的要求；

對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的擬議修訂

- (o) 修訂項目 C1(約 401 平方米)－把位於德星里 1 至 7 號的土地，由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)8」地帶及顯示為「行人專區／街道」的地方改劃作「住宅(甲類)24」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米，以及闢設 24 小時開放的公眾通道的要求；
- (p) 修訂項目 C2(約 176 平方米)－把德星里由「休憩用地」地帶改劃作顯示為「行人專區／街道」的地方，以把德星里的餘下部分保留作公眾通道；
- (q) 修訂項目 C3(約 61 平方米)－把位於第三街的一塊狹長土地由「住宅(甲類)8」地帶改劃為顯示為「行人專區／街道」的地方，以反映有關範圍的現有用途；
- (r) 修訂項目 C4(約 58 平方米)－把位於第三街 83 號的部分用地由顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限

制為主水平基準上 120 米，以反映有關範圍的現有用途；

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的擬議修訂

- (s) 《註釋》及《說明書》已因應擬議修訂及城規會公布的經修訂《法定圖則註釋總表》作出相關修訂；以及

公眾諮詢

- (t) 當局會在分區計劃大綱草圖展示之前或展示期間諮詢中西區區議會，而諮詢時間會視乎中西區區議會的開會日期而定。

[黎庭康先生在簡介進行期間到席。]

11. 市建局的代表區俊豪先生和社創基金的代表魏華星先生借助投影片就市建局的活化項目作出陳述，要點如下：

- (a) 士丹頓街／永利街發展計劃的重建項目過往受到區內人士極力反對。《2018 年施政報告》公布，該區不會進行重建，並會由市建局進行活化。項目的重點在於地區營造及協同周邊的活化項目，例如前已婚警察宿舍(即元創方)和香港新聞博覽館；
- (b) 現時這個項目旨在活化區內周邊社區，有別於市建局以往其他項目的目標。社區營造過程主要由下而上，蒐集地區人士對項目的期望，並根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的法定程序處理；
- (c) 市建局在二零一九年一月至五月期間進行了「社區營造研究」，以了解地區持份者(例如區內居民、附近學校、行人、中西區區議員和相關的非政府機構)對該小區日後發展(包括擬議活化項目)的需要及期望；

- (d) 「社區營造研究」就研究範圍的市區更新工作提出四個願景(知識共聚、民生共創、社區共享、身心共融)及六個方向(包括與區內持份者攜手合作，繼續探索社區營造的方向)；
- (e) 關於市建局在區內所擁有的現有住宅物業，住宅用途會予保留，市建局會為部分物業進行復修或翻新以提供共居空間；另外，會與香港社會服務聯會合作，把一些物業用作過渡性房屋；以及
- (f) 至於在城皇街 4 至 10 號的空置用地闢設擬議社區中心，目前並無發展計劃。方案細節稍後會根據該四個願景、六個方向及進一步設計發展制訂，以配合該處的文化及社區用途。

[余烽立先生此時到席。]

修訂項目 A1 至 A7

地區營造及社區營造

- 12. 一些委員提出以下問題：
 - (a) 地區營造及社區營造的定義為何；以及
 - (b) 鑑於市建局的活化方案並沒有作出詳細的闡述，當局會如何進行地區及社區營造；以及分區計劃大綱圖的修訂項目如何協助推動地區及社區營造過程。
- 13. 區俊豪先生和魏華星先生作出以下回應：
 - (a) 市建區仍在汲取關於地區及社區營造的經驗。儘管如此，在過去兩年，市建局在嘉咸街(H18)、中環中心的 H6 CONET 及中環街市等發展項目中曾探究有關地區營造的理念。地區營造着重的是硬件元素，例如地方氛圍。社區營造着重的則是「生活氛圍」及以人為本等元素，所指的是透過地區持份者

積極參與的過程，把他們的需要及觀點納入整體設計(包括由市建局提供的硬件設施)內；以及

- (b) 市建局一直有與附近活化項目的營運者(例如香港新聞博覽館)聯絡，以便就如何在鄰近社區推動社區營造及地區營造提出進一步的構想。另一方面，市建局稍後亦會留意關於這份分區計劃大綱圖的申述所提出的評論／意見。

14. 一名委員對於在整個討論中沒有就社區營造過程的目標對象進行討論表示失望，並認為社區營造應考慮當地社區的歷史、傳統及人際關係。魏華星先生回應說，社區營造過程涉及不同持份者，包括傳統地區活動(例如盂蘭勝會)的籌辦者。市建局會將他們的意見納入考慮，以便制訂社區措施，從而將社區與周邊社區的豐富文化遺產重新連繫，並作出保育。

梯狀街道、公共空間和綠化社區

15. 一些委員提出以下問題／建議：

- (a) 城皇街是一條梯狀街道，其規劃、設計及改善工程如何促進社區營造過程；
- (b) 未能就城皇街 4 至 10 號空置用地的日後用途達成共識的原因；
- (c) 如何能利用三維空間的概念探討城皇街沿路一帶的活化項目、公共空間與高樓發展之間的融合銜接；
- (d) 如何在社區進行綠化(即在建築物之間闢設綠化空間)；以及
- (e) 擬議活化項目位於斜坡上，有數條梯狀內街，在該活化項目內闢設無障礙通道的事宜。

16. 區俊豪先生和魏華星先生作出以下回應：

- (a) 城皇街為社區肌理的一部分，在堅道與荷李活道之間提供一個休憩點。城皇街的日後用途、設計以及與市建局項目的融合銜接，均需與持份者討論。然而，擬議的社區中心會有不少於 50% 的樓面面積預留作文化及社區用途；
- (b) 對於該空置用地現有的樹木應予保留，還是將之移除以提供更多樓面面積供日後使用，大家的意見不一。不過，市建局已承諾會因應樹木調查的結果及非住用樞紐地帶的日後設計，盡量保留該些樹木。此外，區內人士亦強烈反對路政署為城皇街沿路的梯級鋪上防滑鋼砂塗層；
- (c) 在擬議社區中心內為區內居民／行人籌辦活動／提供共享空間，將有助該活化項目與附近一帶的現有發展融合銜接。雖然目前尚未制定發展計劃，但融合銜接和綠化社區的議題可在建築設計階段進一步探討；以及
- (d) 香港新聞博覽館已關設升降機，提供無障礙通道前往緊鄰擬議社區中心的城皇街。另外，亦有一台無障礙升降機由尚賢居通往華賢坊東 8 號。由於擬議社區中心亦會設有無障礙通道，此舉有助把活化區的北部與南部連接起來。

擬議用途

17. 副主席及一名委員提出的問題如下：

- (a) 若「食肆」是市建局擁有物業地面一層的經常准許用途，如何能在活化區落實「非蘇豪」發展模式，以盡量減少對活化區造成滋擾；或者當局會否對「食肆」的種類作出限制；以及
- (b) 過渡性房屋與共居空間的分別。

18. 顧建康先生、區俊豪先生及魏華星先生作出的回應如下：

- (a) 「食肆」屬第一欄用途，是擬議「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶，以及「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶地面一層的經常准許用途；
- (b) 雖然市建局承諾其下的物業不得賣酒，但尚未決定准許的「食肆」種類；以及
- (c) 過渡性房屋與共居空間的目的有別。過渡性房屋由市建局與香港社會服務聯會合作提供，為臨時性質，讓有需要的低收入家庭入住市建局位於士丹頓街的物業。共居空間由市建局提出，目前仍未落實。市建局擬透過這個項目探討和推廣共居空間概念，而這個項目或可成為其他地區參考的先例。

文物方面

19. 顧建康先生回應一名委員的提問時講解這項活化計劃附近的文物建築的位置。附近的文物建築包括荷李活道的已婚警察宿舍(現為元創方)、必列啫士街的前必列啫士街街市(香港新聞博覽館)和中華基督教青年會會所，以及南面較遠處的甘堂第(孫中山博物館)。至於城皇街的梯狀街道，尚待古物諮詢委員會評級。一名委員說，在社區營造的過程中亦應顧及附近文物的活化計劃；另一名委員則認為，有關的活化計劃與附近的文物活化計劃相輔相成。

人口與政府、機構或社區設施的供應

20. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 活化區的現有人口及年齡分布為何；
- (b) 區內社會福利設施的供應是否足夠；以及

(c) 在擬議活化計劃內，社會福利設施是否屬准許的用途。

21. 顧建康先生的回應如下：

(a) 他手頭上沒有關於區內人口的資料。儘管如此，市建局其下位於永利街的物業現時由非政府機構透過「光房」計劃或過渡性房屋的形式租給其服務對象入住；

(b) 文件附件 VII 顯示，分區計劃大綱圖所涉地區的醫院病床數目不足，但這個問題可藉同一醫院聯網內的南區的剩餘醫院病床來解決。社區照顧服務名額和安老院舍床位分別欠缺 547 個及 167 個。長遠而言，這些設施的實際供應量會視乎情況在規劃及發展過程中交由社會福利署考慮；以及

(c) 「社會福利設施」屬擬議「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶和「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶經常准許的第一欄用途。市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃用地會設立長者鄰舍中心分處。

22. 區俊豪先生補充說，根據二零一六年中期人口統計，區內人口約有 20% 是長者。雖然擬議社區中心會有不少於 50% 的整體總樓面面積會作文化及社區用途，但政府、機構或社區設施的確實供應量將視乎相關政府部門及區內居民的意見而定。

修訂項目 A4 的擬議建築物高度限制

23. 部分委員提出以下問題：

(a) 擬議活化計劃周邊地方的建築物高度輪廓為何；以及

(b) 把修訂項目 A4 擬議建築物高度限制訂為四層的理據為何。

24. 顧建康先生的回應如下：

- (a) 基於該區的地形，建築物高度級別向山坡逐步遞增，構成梯級狀的高度輪廓。周邊地方主要是「住宅(甲類)」地帶內的高層住宅發展。沿荷李活道及必列啫士街一帶的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制分別為主水平基準上約 120 米至 130 米及主水平基準上約 150 米至 160 米，而堅道南面的建築物高度限制則為主水平基準上 160 米以上；以及
- (b) 修訂項目 A4 的所涉地點是空地，建議把建築物高度限制訂為四層，原因是永利街及擬議活化區的現有建築物高主要是樓高四層或以下。考慮到西南鄰的冠南樓是五層高(主水平基準上 75 米)及住宅用途的樓底高度平均為 4 米，有關地點的日後發展，其最高建築物高度(即 16 米)應相當於主水平基準上約 70 米。在擬議「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶的《註釋》中，已建議加入可略為放寬建築物高度限制的條文。

25. 區俊豪先生補充說，雖然把建築物高度限為四層的建議並非由市建局提出，但此高度限制與二零一九年三月提交的擬議社區中心連公眾休憩用地的模擬建築物體積一致。不過，此模擬設計的概念已過時，有待在社區營造的過程中再作決定。

26. 由於周邊住宅發展的建築物高度限制介乎主水平基準上 120 米至 160 米，加上區內現有的社會福利設施不足，一名委員詢問可否在活化區現有的唐樓之上加建新的構築物，以提供更多樓面空間闢設社會福利設施，同時保留建築物的外牆。該名委員亦詢問有否就活化計劃進行空氣流通評估。

27. 顧建康先生回應說，雖然沒有就現有活化計劃進行空氣流通評估，但參考市建局先前提出擬興建更高樓層建築物(約 20 層)的重建計劃，預計對空氣流通亦不會造成負面影響。

28. 區俊豪先生補充說，有關在現有唐樓之上加建構築物的建議在技術上是否可行，仍有待進行技術評估才可確定。

29. 鑑於香港土地資源匱乏，以及區內居民對政府、機構或社區設施確有需求(尤以長者設施為甚)，一名委員對擬議的建築物高度限制有保留，因為所施加的限制對提供多些政府、機構或社區設施造成制肘。該名委員認為當局可以放寬擬議的四層高建築物高度限制，讓市建局有更大彈性提供多些樓面空間闢設有關設施以應付區內所需，同時亦有助進行地區營造和社區營造。考慮到周邊發展的建築物高度限制均以主水平基準上的高度施加，以及市建局二零一九年三月的概念計劃就該地點日後發展所提出的預計建築物高度，一名委員建議應把該處的建築物高度限制訂為主水平基準上 70 米。

30. 由於市建局沒有具體／詳細的發展計劃，部分委員同意應給予市建局更大彈性，創造多些樓面空間，應付區內居民所需。

31. 修訂項目 A5 擬把所涉用地劃為「住宅(丙類)」地帶。由於所涉用地的建築物高度限為 12 層，一名委員建議可對修訂項目 A4 的建築物高度施加相同限制。

32. 委員備悉規劃署基於斜坡上現有建築物高度不一的特殊情況，以及需要保持低矮樓房的特色和維持梯級狀的建築物高度輪廓的意向，建議以樓層數目而非主水平基準上的高度來訂立建築物高度限制。以樓層數目訂立建築物高度限制的做法較具彈性，因為當局沒有對樓底高度作出限制。

結論

33. 委員大致支持市建局提出活化計劃的遠景／方向，並理解社區營造和地區營造的重要。關於修訂項目 A4 的擬議建築物高度限制，委員意見不一，他們就三個高度選項投票。這三個高度選項分別是：(i)四層(如規劃署所建議)；(ii)主水平基準上 70 米(相等於有關用地樓高約四層的高度)；以及(iii)12 層(參考修訂項目 A5 擬劃為「住宅(丙類)」地帶的毗鄰地點的建築物高度限制)。委員大多支持選項(i)，並同意如文件所建議，把修訂項目 A4 所涉用地的建築物高度限為四層。委員亦對修訂項目 A1 至 A3 及 A5 至 A7 表示同意。

修訂項目 B

34. 由於所涉地點原本劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶，而現有住宅發展的發展參數超出分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶所訂明的規定，一名委員遂詢問有關地點是否涉及任何規劃申請。顧建康先生回應說，有關地點曾涉及分別於一九九八年、二零零二年及二零零九年獲批准的住宅發展規劃申請，有關發展已根據獲批准的計劃於二零一一年落成。委員同意修訂項目 B。

修訂項目 C1 至 C4

35. 顧建康先生回應一名委員的問題時說，小組委員會於二零一九年一月決定同意一宗改劃用途地帶申請(編號：Y/H3/6)的部分內容，即把申請地點改劃為合適的「住宅(甲類)」地帶支區，並在分區計劃大綱圖上訂明最高建築物高度為主水平基準上 120 米，以及闢設一條橫跨申請地點且 24 小時開放的公眾通道的要求。委員同意修訂項目 C1 至 C4。

[楊偉誠博士在討論期間到席。]

[黎庭康先生此時離席。]

36. 委員對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》的建議修訂沒有意見。

37. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》的建議修訂，並同意載於文件附件 II 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32A》(展示後將重新編號為 S/H3/33)及附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及

(b) 採納文件附件 IV 所載《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所定的規劃意

向和目標，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。

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生、城市規劃師／港島陸樂然女士、區俊豪先生、關以輝先生及魏華星先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[潘永祥博士此時到席。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議]

A/H3/441 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港中環己連拿利3至6號
作辦公室、商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/441號)

38. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，表示他為香港房屋協會的前僱員，而該協會目前與杜立基公司有業務往來。

39. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於劉竟成先生並沒有參與這宗申請，因此他可留在席上。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以證明擬議行人路改善計劃切實可行，以付諸執行。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

41. 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。

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/280 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的香港黃竹坑南朗山道 23 號新加坡國際學校(香港)(幼稚園及小學部)校舍的建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 91 米，以作准許的學校用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/280A 號)

42. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)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：

- 何安誠先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與凱達公司有業務往來。

43. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。

44. 秘書亦報告，小組委員會於二零一九年七月十七日收到一名南區區議員的來信，信中就他對這宗申請提出的公眾意見並未充分反映在文件中而表達不滿，並提議把有關實施「校巴政策」的建議指引性質條款改為一項規劃許可附帶條件。由於信件在法定公布期後提交，根據《城市規劃條例》，有關意見須視為不曾作出。不過，文件已載列先前其就有關申請提出的意見。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島黃偉賢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) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 91 米，以作准許的學校用途。由於學校的現有建築物高度為主水平基準上 86 米，擬議的建築物高度增幅約為 5 米；
- (b) 申請的背景——小組委員會於二零一九年五月十七日考慮這宗申請，決定延期就申請作出決定，原因是委員普遍認為，申請人須提供更多資料解釋為何建議所附加樓層的樓底高度為 5 米，以及提供資料闡釋現有設施重整後騰出的樓面空間的用途，以便小組委員會進一步考慮這宗申請；
- (c) 申請人於二零一九年五月三十一日、七月十二日和十六日提交進一步資料，以回應小組委員會的關注和部門的意見。申請人所提交進一步資料的詳情，載於文件的第 2 段及附錄 F-III、IV 及 V；
- (d) 政府部門的意見——政府部門對於進一步資料的意見載於文件第 3 段。由民政事務總署南區民政事務專員轉達的區內意見，載於文件第 3.1.5 段。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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 4 段所載的評估，規劃署維持其先前不反對這宗申請的意見。擬議的 5 米樓底高度包括 0.5 米的升高轉換結構、0.5 米的混凝土結構、0.2 米的隔熱、防水材料，以及 3.8 米的職員辦公室實際樓底淨空高度。相關政府部門從屋宇結構和建築角度考慮，對有關 5 米樓底高度、把行政和管理人員集中在新附加樓層的一個區域(約 261 平方米)，以及現有設施重整後騰出空間的用途的建議，均沒有負面意見。鑑於上述各點，載於附錄 F-I 第 10 段的規劃考慮因素和評估仍然有效。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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。有關的規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止；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。有關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。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。黃先生於此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/78 擬略為放寬香港赤柱赤柱市場道 7 號
及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號
及赤柱地段第 427 號和 428 號)
劃為「商業(1)」地帶的建築物高度限制
以作准許的商業發展，並擬在顯示為「行人專用區／
街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/78B 號)

48. 秘書報告，這宗申請由和緯有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與申請人有業務往來。

49. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已經離席。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年七月五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，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。自上一次延期以來，申請人已就交通事宜聯絡相關政府部門。

51. 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。由於這是申請人第三次要求延期，而小組委員會已給予合共六個月時間讓其準備及提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/773 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 82 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)和食肆(只限食堂)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/773 號)

52. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，而該機構現時與杜立基公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司現時與崔德剛公司和毅達公司有業務往來。

53. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已經離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年七月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，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。

55. 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。

[高級城市規劃師／九龍李建基先生此時獲邀到席上。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/24 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「休憩用地」地帶的九龍啟德沐元街新九龍內地段第6556號
進行綜合辦公室、酒店、商店及服務行業、食肆
及公共車輛總站發展
(都會規劃小組委員會文件 A/K22/24 號)

56. 秘書報告，這宗申請由合裕發展有限公司提出。該公司是南豐發展有限公司(下稱「南豐公司」)的附屬公司。奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司及呂元祥公司有業務往來；以及其公司目前與南豐公司及雅邦公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司及雅邦公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司、雅邦公司及呂元祥公司有業務往來。

57. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍李建基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) 擬進行綜合辦公室、酒店、商店及服務行業、食肆及公共車輛總站發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。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，城市規劃委員會共收到 11 份來自個別人士的公眾意見書。當中有八份表示支持這宗申請，其餘三份就這宗申請提出關注／意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「綜合發展區 (1)」地帶的規劃意向，亦大致符合已通過的規劃大綱所訂明的規劃及發展要求。現時計劃的建築物分布及概括內部布局大致依循先前的申請(編號

A/K22/20)的核准總綱發展藍圖，但建議在主座大樓的中層部分闢設酒店，總樓面面積為 5 500 平方米，共有客房 73 間。擬議發展的主要發展參數，包括總樓面面積／地積比率、上蓋面積及建築物高度等維持不變。預期擬議發展不會造成重大的負面影響。規劃署建議對這宗申請施加與先前的申請相同的規劃許可附帶條件。至於公眾意見書所提出的關注／意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

59. 高級城市規劃師／九龍李建基先生回應一名委員的詢問時表示，由於有 5 500 平方米的總樓面面積由辦公室用途改為酒店用途，故擬議發展的泊車位、上落客貨車位和路旁停車處的數目亦根據《香港規劃標準與準則》作出相應修訂。

商議部分

60. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條和第 16 條，批准這宗申請和核准有關的總綱發展藍圖。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下述規劃許可附帶條件(b)至(h)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及公共車輛總站，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 如申請人所建議，為擬議的發展設計及提供 24 小時開放的公共通道，以連接周邊的發展項目，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實經修訂的排污影響評估所確定的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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；以及
- (i) 提交眩光影響評估，而有關情況必須符合建築署署長或城規會的要求。」

61. 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／九龍李建基先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

62. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。