

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年十一月一日上午九時舉行的
第 638 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

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

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)

區英傑先生

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

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張翠盈女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年十月十八日第 637 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」)二零一九年十月十八日第 637 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/H24/9 申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/9》，把位於香港中區軍用碼頭的申請地點的大部分範圍由「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，以及修訂「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H24/9 號)
-

簡介和提問部分

3. 下列規劃署和申請人的代表於此時獲邀到席上：

規劃署的代表

顧建康先生 — 港島規劃專員；

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島；以及

申請人的代表

創建香港

司馬文先生] 申請人的代表。

黃允祈先生]

4. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

[黎庭康先生此時到席。]

5. 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) 這宗申請的背景；
- (b) 就《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/9》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的建議修訂涉及把申請地點大部分範圍由「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，以及修訂分區計劃大綱圖內「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶的《註釋》，把略為放寬建築物高度限制的條文刪除；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。保安局局長表示，根據中華人民共和國政府與英國政府就香港軍事用地未來用途安排所簽訂的互換照會(下稱「互換照會」)，中區軍用碼頭(下稱「軍用碼頭」)是香港特別行政區(下稱「香港特區」)政府為香港駐軍重置的軍事用地及軍事設施。軍用碼頭的陸上範圍已於二零一九年六月二十九日根據《受保護地方令》(第 260A 章)宣布為「受保護地方」，供香港駐軍作防務用途。「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶的規劃意向，主要是反映軍用碼頭的最終範圍和土地用途。把軍用碼頭改劃作其他用途，並不合適。發展局局長亦認為軍用碼頭並非一般海旁用地，而是按互換照會為中環軍營重置的一個軍事碼頭。把軍用碼頭的用地劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，與軍用碼頭所服務的中環軍營的土地用途地帶一致。由於「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶能準確反映軍用碼頭的主要用途和作為軍事設施和軍事用地的地位，發展局局長贊同保安局局長的意見，認為把該用地的用途地帶劃回「休憩用地」地帶並不合適，應從正確的角度審視軍用碼頭對公眾享用海旁的影響。軍用碼頭附近有大量休憩用地(包括中西區海濱長廊及添馬公園)。目前，市民已經可以使用軍用碼頭用地旁的行人通道繼續暢通無阻地沿海旁的東西兩面行走。由此可見，海濱長廊的連貫性得以保留。軍用碼頭現已建造完成，而在設計上亦與海濱環境完全融合。由於略為放寬建築物高度限制的條文不但適用於軍用碼頭用地，

還適用於其他海濱用地，發展局局長認為，沒有充分理據須就軍用碼頭用地作出不同安排，因此不同意刪除略為放寬限制的相關條文。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」)收到 3 225 份意見。當中，有 3 222 份表示支持(來自個別人士、一名中西區區議員和一名綠領行動的代表)；一份表示反對(來自一名個別人士)；另有兩份沒有表達意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。軍用碼頭是香港特區政府按照互換照會為香港駐軍重置的軍事用地及軍事設施。軍用碼頭整體必須包括三個登岸梯級、四座一層高的建築物及梯級與建築物之間的空間，才可發揮其作為軍事碼頭的功能。分區計劃大綱圖上現時的「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶及其界線合適，能反映申請地點的主要用途。把申請地點改劃作其他用途並不合適。申請地點在二零一三年劃作「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，這是經過仔細漫長的法定規劃程序。城規會在考慮過所有申述和意見(整體上已涵蓋現時這宗申請所提出的理由和建議)後，才確定申請地點現時的土地用途地帶。自二零一三年，規劃情況並無重大改變。香港駐軍會根據《駐軍法》及適用的香港法例管理軍用碼頭，並不存在申請人聲稱的司法管轄差異和含糊不清的問題。香港特區政府並無理據把部分軍用碼頭撥歸康樂及文化事務署管理。軍用碼頭在設計上與新海濱長廊相融合。除面向維多利亞港的一面外，軍用碼頭其餘三面均安裝了活動閘，用以把軍事用地與四周的公園範圍和行人路分隔開來。這些活動閘在有需要時可以打開，讓市民通過。在其他情況下，市民仍可使用碼頭南鄰的行人通道繼續沿海旁通往東西兩面。即使申請地點在過去多年一直關閉，亦無損附近海濱地帶的活力，依舊有各式活動(例如香港龍舟嘉年華)繼續在該處舉

行。整個軍用碼頭的面積大約 3 000 平方米，只佔整體海旁休憩用地(總面積約為 10 公頃)的 3%。就中西區而言，現時和計劃提供的休憩用地，其總面積約為 64.41 公頃，足以符合《香港規劃標準與準則》就休憩用地所訂的要求(即 52.3 公頃)。加入略為放寬建築物高度限制條文的目的是為了在管制建築物高度方面提供彈性，以便配合用地的特殊情況。任何有關略為放寬建築物高度限制的建議均須取得城規會的規劃許可，而城規會會按每宗個案的情況作出審批。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[楊偉誠博士此時到席。]

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

承諾提供公眾通道

- (a) 軍用碼頭是政府於二零零二年承諾在中環填海計劃下為香港駐軍建造的船隻停泊設施。有關的規劃意向，是在軍用碼頭不作軍事用途時，開放給公眾使用，並作為日後海濱長廊的一部分。立法會規劃地政及工程事務委員會就填海區內軍用碼頭的建造和融資進行聆訊時，曾明確討論這項規劃意向。香港駐軍已原則上同意有關的規劃意向；
- (b) 二零一零年，規劃署在聯同海濱事務委員會進行的中環新海濱城市設計研究(下稱「城市設計研究」)中，向公眾交代軍用碼頭的概念設計，並闡述該碼頭如何與海濱相融合。根據城市設計研究中的設計概念圖，軍用碼頭是設計給市民享用，惟該碼頭自建成後一直關閉，公眾無法使用。二零一一年三月發表的城市設計研究最後報告書顯示，軍用碼頭將位於「休憩用地」範圍之內，除非香港駐軍有需要，否則不會用作軍事碼頭用途。當局從來沒有提及申請地點會劃作「軍事用地」地帶和申請地點會關閉；

軍用碼頭的歷史背景

- (c) 自二零零五至二零一九年間，軍用碼頭的規劃進程按時序排列如下：三宗於先前提出的改劃申請；進行城市設計研究；《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》收納了新增的「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶；創建香港提出司法覆核；核准《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/9》和宣布軍用碼頭為「受保護地方」；
- (d) 在二零一三年前，政府仍一直表示，在軍用碼頭不作軍事用途時，會開放予公眾使用。二零一三年，發展局在其網站的貼文指，「我們的規劃意向... ..軍用碼頭毋須作軍事用途時會開放予市民」；
- (e) 分區計劃大綱核准圖的《說明書》(第 8.5 段)清楚指出，按香港特區政府的要求，香港駐軍同意因應其運作及保護軍用碼頭的需要，在軍用碼頭不作軍事用途時，開放其用地範圍作為海濱長廊的一部分予公眾使用。然而，根據現時的小組委員會文件，香港駐軍並沒有確認同意這項安排；

管理問題

- (f) 根據目前的建議，軍用碼頭內四座現有構築物和三個登岸梯級的所在位置會保留為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，而該地帶並非由政府管理。正如在海旁區及公眾長廊的構築物／設施當中，現時有兩項是由康文署以外的不同機構負責管理，包括中環海旁的電力及抽水設施，以及尖沙咀海旁的港鐵通風塔；

公眾享用的問題

- (g) 軍用碼頭除關閉陸上範圍外，亦關閉其海上範圍，故限制了公眾享用水上運動賽事(例如第 6 屆香港海岸賽艇錦標賽暨 2019 世界海岸賽艇錦標賽排名賽，以及香港國際龍舟邀請賽 2019)；以及

- (h) 除在軍艦訪港而須停泊在軍用碼頭的期間外，中環海旁區應開放予公眾使用。倘把軍用碼頭交由康文署管理，將可簡化維修責任，亦可減低因司法管轄差異而引起紛爭的風險。中環海旁區在優化後，可吸引本地居民和遊人，為他們提供更佳體驗，並可擴闊中環海旁區的視野，方便公眾欣賞水上運動賽事(例如龍舟競渡)。

7. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。副主席和一些委員提出下列問題：

軍用碼頭和軍事用途

- (a) 互換照會對軍用碼頭的具體要求詳情；
- (b) 軍用碼頭的設計，包括可能開放軍用碼頭予公眾使用的規定；
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》有否就「軍事用途」和「軍用碼頭」給予任何定義；《註釋》內有否關於軍用碼頭用地開放給公眾使用的具體規定／條文；以及如何界定軍用碼頭用地是否正用作軍事用途；
- (d) 「受保護地方」和「禁區」的分別；

開放和管理方面

- (e) 基於軍用碼頭用地在不作軍事用途時會開放予公眾使用的安排已寫入分區計劃大綱圖的《說明書》內，有關安排的實施細節為何；以及該用地由哪個主管當局負責管理；
- (f) 有沒有非政府設施由政府部門負責管理的例子；
- (g) 在該用地移交香港駐軍前，有沒有把該用地開放予公眾使用的任何計劃；軍用碼頭現時的建造進展；軍用碼頭移交香港駐軍的詳細時間表；以及軍用碼頭現時的管理情況；

- (h) 軍用碼頭用地於一九九七年香港回歸後及舉行龍舟競渡期間曾否開放予公眾使用；

其他

- (i) 海上限制區的詳細資料及有關的海上範圍是否屬於城規會的管轄範圍；以及
- (j) 在現行的分區計劃大綱圖上，「散步長廊／廣場」是否屬「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶經常准許的用途，以及申請人提出的建議用途(包括「行人專區」、「休憩處」及「公用事業設施裝置」用途)是否屬「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶經常准許的用途。

8. 規劃專員／港島顧建康先生回應委員的提問，要點如下：

軍用碼頭和軍事用途

- (a) 互換照會沒有明確列明軍事碼頭的面積，但列出了須在最終永久性岸線靠近中環軍營之處預留 150 米長岸線，以便在中區填海工程完成後為香港駐軍重置軍事碼頭。根據文件第 4.3 段所述，軍用碼頭和相關設施的概念設計和建造已納入中環填海計劃第三期工程內，並已獲立法會轄下工務小組委員會通過。軍用碼頭(包括四座構築物、登岸梯級和相關設施之間的空間)的概念設計曾於城市設計研究的公眾參與活動中展示，而當局是以這個設計為基礎，於二零一三年把《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》上的有關用地改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶；
- (b) 中區(擴展部分)分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶顯示，軍用碼頭的總面積為 3 000 平方米。整個軍用碼頭的組成除包括 150 米長的停泊處、三個登岸梯級和四座構築物外，亦包括用作關設其他相關設施的所需空間。為

配合香港駐軍的運作需要，當局就軍用碼頭進行概念設計時，已考慮過香港駐軍的意見。此外，城市設計研究建議，軍用碼頭在設計上須與新海濱長廊相融合，並容許軍用碼頭的設計具彈性。軍用碼頭三面均安裝了活動閘，用以把軍事用地與四周的公園範圍和行人路分隔開來。這些活動閘在有需要時可以打開，讓市民通過。在其他情況下，市民仍可使用碼頭南鄰的行人通道繼續沿海旁通往東西兩面。就軍用碼頭進行設計時，當局已考慮對海濱長廊的使用有何影響；

- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「軍事用地」是「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶經常准的用途。儘管《註釋》沒有就「軍事用地」及「軍事碼頭」作出明確界定，公眾一般都應該明白這些詞彙的含意。文件第 4.11 段已解釋，軍用碼頭在任何時候均屬軍事設施，不論有關設施是否開放予公眾使用，都不會改變其法定地位。自《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》的建議修訂於二零一三年展示供公眾查閱以來，申請地點一直都劃作「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶。軍用碼頭目前尚未移交香港駐軍。分區計劃大綱圖的《註釋》並未有具體訂明申請地點須開放給公眾使用；

- (d) 根據保安局局長提供的資料，軍用碼頭根據《受保護地方(保安)條例》(第 260 章)宣布為「受保護地方」，而位於軍用碼頭陸上範圍的四幢建築物則根據《公安條例》(第 245 章)宣布為「禁區」，生效日期為二零一九年六月二十九日。根據第 260 章，「受保護地方」內或在其上的任何財產均應受到保護。任何人士如無適當授權而擅自進入「受保護地方」，均屬犯罪，可被逮捕。同樣，根據《公安條例》(第 245 章)，任何人士未經准許而擅自進入「禁區」，即屬犯罪。由於軍用碼頭已宣布為「受保護地方」，一般公眾人士須獲授權才可進入該處。至於其他軍營，則須在開放日持有入場券才可進入；

開放和管理方面

- (e) 二零一三年，城規會在聆聽就《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/8》提出的申述和意見時，已詳細討論和考慮軍用碼頭的管理細節。城規會備悉，開放軍用碼頭供公眾使用一事將由香港特區政府和香港駐軍進一步討論和跟進。香港駐軍會因應軍用碼頭的運作和保護軍事碼頭的需要，考慮開放該用地予公眾使用。文件第 4.11 段已解釋，開放軍用碼頭的確實時間和其他相關細則，屬香港駐軍的防衛工作，涉及軍事設施的管理，須由香港駐軍決定。香港駐軍正在研究相關的細則，在適當時間便會向市民公布。香港駐軍會根據《駐軍法》及適用的香港法例管理軍用碼頭，而香港特區政府會就公眾期望開放申請地點一事與香港駐軍保持聯絡；
- (f) 非政府設施一般不會由政府部門管理，通常是由擁有該等設施的相關人士負責管理；
- (g) 一如文件第 4.10 段所述，在城規會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》提出的申述和進行聆聽意見後，創建香港提出了司法覆核，而有關的法律程序由二零一四年一直持續至二零一八年。在該段期間，分區計劃大綱圖須暫緩呈交行政長官會同行政會議核准。由於司法覆核會對申請地點的規劃狀況帶來不確定性，政府在該段過渡期內並無就開放申請地點作出具體計劃。此外，儘管軍用碼頭的建造工程已經完成，但在該碼頭移交前，香港駐軍須就申請地點內已闢設的設施進行測試，而目前尚未有移交的時間表。因此，申請地點無法開放予公眾使用。文件第 10.1.3 段指出，申請地點的日常管理工作目前由地政總署負責，直至軍用碼頭移交香港駐軍為止；
- (h) 軍用碼頭和相關設施的建造已納入中環填海計劃第三期工程內。當局在二零一三年建造工程大致完成時，把收納了「其他指定用途」註明「軍事用地

(1)」地帶的分區計劃大綱圖公開展示，讓公眾查閱。其後，創建香港就該圖提出司法覆核。申請地點至今一直未有向公眾開放。過去三年，國際龍舟邀請賽於中環海旁區舉行時，軍用碼頭也是關閉的；

其他

- (i) 二零一九年三月二十九日，保安局局長向立法會提出修訂五條相關附屬法例，以給予軍用碼頭法律上的保護。當中，有三條附屬法例與軍用碼頭的陸上範圍相關，另有兩條與海上限制區域相關。根據就相關附屬法例作出的修訂，軍用碼頭內有兩個海上限制區域，分別為「內圍限制區域」及「外圍限制區域」。申請人的代表在進行投影片陳述時已展示這些限制區域。任何船隻如進入「內圍限制區域」，必須持有許可證。至於「外圍限制區域」，長度超過 60 米的船隻如進入此區域須持有許可證，但體積較小的船隻(長度少於 60 米)無需持有許可證亦可通過此區域。由於海上區域不屬任何分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，因此不屬城規會的管轄範圍；以及
- (j) 根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所載，「散步長廊／廣場」、「行人專區」及「休憩處」屬所有用途地帶經常准許的用途，而「公用事業設施裝置」則屬「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶的第二欄用途，必須向城規會申請規劃許可。

9. 申請人的代表司馬文先生回應表示，軍用碼頭的範圍早於二零零二年已劃定。政府在二零零二至二零一三年間一直表示，軍用碼頭是一幅休憩用地，只在軍艦訪港時才會關閉。二零一三年，當局在《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》上把該用地改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶。互換照會只載列碼頭的長度(參照艦艇的長度而釐訂)，但未提及設施的設計詳情和落實情況。至於龍舟賽事方面，儘管軍事碼頭的建造工程已經完成，但礙於碼頭關閉和不

開放予公眾使用，公眾因此未能欣賞到有關的賽事。對此，他表示極度關注。

10. 一名委員詢問司馬文先生，在軍用碼頭不作軍事用途時開放予公眾使用，是否便能達到與現時改劃建議相同的目的。司馬文先生回應表示，除非軍用碼頭因有軍艦停泊而須予關閉，否則廣大市民一直以為申請地點是一幅休憩用地。在處理開放軍用碼頭的空間予公眾使用方面，由於地政總署只須把軍用碼頭移交香港駐軍，做法與處理私人發展項目的公共空間不同，不會有土地契約這類的書面協議文件，亦不會以立法方式訂立書面協議。申請人因此認為，把申請地點大部分範圍改劃為「休憩用地(1)」，同時把軍用碼頭的構築物和登岸梯級的所在用地保留為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶的建議，可確保香港駐軍能履行其承諾，使香港駐軍和公眾可共享軍用碼頭。

11. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

12. 一名委員表示，軍用碼頭屬軍事設施，包括一個 150 米長的碼頭和作此用途的所需相關用地。從管理角度而言，該用地如何使用應由香港駐軍自行決定。因此，由第三方管理部分用地的做法並不可行。即使把申請地點改劃作「休憩用地(1)」，何時開放用地這個管理問題仍須由香港駐軍來作決定，因此在管理上不會有任何改變。基於這個原因，委員認為軍用碼頭用地現時的土地用途地帶合適。

13. 一名委員在考慮過申請地點的歷史背景後表示不支持這宗申請。該名委員認為，軍用碼頭的用地(包括四幢構築物)必須整體保持完整才能發揮其軍事功能。現時並無新的理據足以推翻城規會先前所作的決定。由於軍用碼頭用地已宣布為「受保護地方」，即使城規會批准現時這宗改劃申請，有關軍用碼頭是否開放給公眾使用的問題，將會由另一機制處理。儘管如此，從規劃角度而言，為滿足市民的期望，政府必須多加注意

開放軍用碼頭這個問題的未來發展，否則可能會導致公眾對政府失去信任。政府及公眾應就這方面更好地進行溝通。

14. 副主席及另外兩名委員曾出席城規會二零一三年就關於分計劃大綱圖編號 S/H24/8 的申述和意見所舉行之聆聽會。他們表示，城規會在申請地點的圖則制定過程中已就同類問題進行詳細而充分的討論。鑑於現時的改劃建議並無提出新的理據，而且規劃情況亦沒有改變，因此並無充分理據支持更改城規會先前所作決定。

15. 委員備悉軍用碼頭用地已宣布為「受保護地方」，並被指定為軍事設施，供香港駐軍作軍事用途。委員一致表示不支持這宗把部分軍用碼頭用地改劃作「休憩用地(1)」的改劃申請，並認為現時的「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶已恰當地反映申請地點的規劃意向和主要用途。

16. 小組委員會注意到，軍用碼頭的管理安排不屬城規會的職權範圍。香港駐軍已同意因應軍用碼頭的運作和保護軍事碼頭的需要，考慮把碼頭開放給公眾使用。為符合公眾希望軍用碼頭可早日開放供公眾使用的期望，小組委員會認為應加快將軍用碼頭移交給香港駐軍。

[黎庭康先生此時離席。]

17. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶已恰當地反映申請地點作為軍事碼頭的規劃意向和主要用途；以及

(b) 在「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶《註釋》的備註部分加入略為放寬限制的條文，是為了在管制建築物高度方面提供彈性，以便配合用地的特殊情況。並無規劃理據支持刪除有關的條文。」

[區英傑先生此時暫時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/808 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣永康街55號金百盛中心地下A1工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/808A號)

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十六日要求延期一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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括交通檢討及經修訂的平面圖。

19. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共三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。

[蔡德昇先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/505 擬略為放寬劃為「工業」地帶的
新界荃灣馬角街14至18號的地積比率限制，
以作准許的工業樓宇重建用途
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/505B號)

20. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協建築師公司」)是擔任申請人顧問的兩家公司。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(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，房協目前與杜立基公司有業務往來； |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有物業； |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣愉景新城擁有一個單位；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與聯協建築師公司有業務往來。 |

21. 小組委員會備悉，黎庭康先生和蔡德昇先生已離席。由於伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並未直接望向申請地點，而劉竟成先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 申請背景——在二零一九年八月十六日考慮這宗申請時，委員雖然支持政府鼓勵重建於一九八七年前落成的工業大廈(下稱「工廈」)的政策，但由於擬議計劃不會在荃業街提供行人通道和連接，小組委員會對該計劃的規劃優點和建築設計表示關注。小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，理由是申請人需要提供更多資料，說明如何在荃業街締造行人友善的環境；
- (b) 進一步資料——二零一九年九月十三日，申請人提交了進一步資料，以完善發展計劃，並進一步闡明擬議計劃的規劃優點和建築設計(詳情載於文件第 2 段)。為配合政府將於荃業街進行的交通改善工程，擬議計劃已作進一步修訂，以便在地面層從鄰接荃業街的地段界線後移 0.6 米，從而在荃業街沿路提供綠化設施。除了原本建議在地面層和一樓平台提供的 371.51 平方米綠化面積(佔申請地點總面積約 20%)外，後移 0.6 米後，綠化空間會增加約 17 平方米。關於地面層和一樓平台的綠化空間，地面層面向荃業街的綠化空間約為 45 平方米(佔地盤面積約 2.4%)。申請人亦建議採用環保建築設計，包括採用雙水缸式的食水缸、安裝照明系統動作感應器、為主體建築物設備系統裝設電度錶、在地庫停車場安裝二氧化碳感應器，以及使用低輻射的中空玻璃作外牆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，地面層的覆蓋範圍大部分會從緊鄰荃業街的地段界線後移 0.6 米，形成額外的綠化空間，以改善公共環境，而先前建議在南面地段界線附近設置的綠化邊緣區亦已加長，以便進一步優化街道景觀和行人環境。所有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) 在進一步資料的法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署維持先前不反對這宗申請的意見。申請人亦已因應委員的關注提交進一步資料，並就擬議計劃提出了改善建議。根據政府的最新方案，荃業街現時的緊急車輛通道將會改為一條行車道，沿申請地點地段界線亦會加建一條 1.6 米闊的行人路。為配合上述方案，申請人建議在申請地點的地面層劃設 0.6 米的後移距離，並在地下面向荃業街的外牆進行額外綠化。此外，擬議計劃的其他原有建築設計仍繼續適用，包括把地下面向馬角街的建築物外牆從街道中央線後移 7.5 米；在地面層和一樓平台設置綠化空間(全部低於街道水平之上 15 米高，佔地盤總面積約 20%)；以及除 20% 的綠化空間外，亦會在面向馬角街的地面層提供不少於 40 平方米的垂直綠化，以改善街道景觀和行人環境。擬議重建大致符合「工業」地帶的規劃意向，而主水平基準上約 85 米的擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 100 米的建築物高度限制。把地積比率由 9.5 倍略為放寬至 11.4 倍(即+20%)的建議，大致符合政府就一九八七年前落成的工廈所提出的活化政策。原本的設計連同申請人在進一步資料中所建議的額外改善措施，將可進一步改善街道景觀和行人環境。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但指出必須加入適當的附帶條件，包括建議把前臨馬角街的地段界線後移，以及闢設區內交通設施、進行排污改善工程和裝設消防安全裝置。

23. 兩名委員詢問重建項目將會加入哪類綠化設計元素，以及有何機制確保申請人必定會落實有關的綠化設計元素和後移建議。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應時解釋，根據申請人提供的資料，申請地點的綠化覆蓋範圍(約佔其總面積 20%)將包括灌木、草坪和地被植物。由於目前這宗申請涉及工廈重建，申請人須向屋宇署提交建築圖則。倘申請獲小組委員會批准，規劃署在審批有關圖則時，會確保申請人落實計劃所建議的後移和綠化安排。

商議部分

24. 一名委員表示，申請人已加入額外的設計元素，藉以優化計劃以改善行人環境。不過，由於申請人在申請書內提供的簡單繪圖只以普通用語作說明，因此委員仍然關注建議的綠化設計元素是否能切實執行。委員普遍認為建議可以接受，並須附加額外的規劃許可附帶條件，規定申請人提交和實施美化環境建議，以確保綠化設計元素會按建議落實推行。

25. 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十一月一日止；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) 如申請人所建議，為擴闊行人路／道路，在面向馬角街的地段界線沿路設計和劃設後移距離，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議重建項目，設計並提供泊車設施、上落客貨車位、車輛通道及內部車路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 為擬議重建項目，提交經修訂的排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 落實上文(e)項所述有關擬議重建項目排污影響評估中確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 F-VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

[區英傑先生此時返回席上，而余烽立先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/282 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港黃竹坑黃竹坑道 125 號
葛量洪醫院重建計劃第一期南部的
建築物高度限制，以作准許的醫院用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/282 號)

簡介和提問部分

27. 秘書報告，這宗申請由醫院管理局提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、許李巖建築師事務有限公司(下稱「許李巖公司」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)和奧雅納工程顧問(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：

黎庭康先生 一 其公司目前與醫院管理局、城市規劃公司、許李巖公司、科進公司和奧雅納公司有業務往來；

何安誠先生 一 目前與奧雅納公司有業務往來，過往與城市規劃公司有業務往來；以及

余烽立先生 過往與奧雅納公司有業務往來。

28. 小組委員會備悉，黎庭康先生和余烽立先生已離席。由於何安誠先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

29. 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) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由 9 層略為放寬至 14 層，以作准許的醫院用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。食物及衛生局局長原則上支持這宗申請。民政事務總署南區民政事務專員表示，南區區議會於二零一九年七月二十二日舉辦研討會，討論葛量洪醫院重建計劃。參加研討會的南區區議員同意略為放寬當中臨牀醫療服務大樓的建築物高度限制的申請。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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，兩份分別來自一名南區區議員和一名個別人士，表示支持這宗申請；其餘一份來自一名個別人士，對這宗申請提出關注。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。從城市設計、視覺及景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。其他相關的政府部門(包括屋宇署和建築署)對建議沒有負面意見。鑑於在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的範圍內，已有五宗略為放寬建築物高度限制的同類申請獲得批准，批准目前這宗申請大致符合小組委員會

先前的決定。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。此外，應留意相關政府部門會負責興建港鐵海洋公園站至葛量洪醫院外圍的连接設施，醫院管理局會就關設行人天橋的事宜與相關政府部門緊密溝通和協調，務求方便行人往來該醫院。

[楊偉誠博士和邱浩波先生於此時離席。]

建築物高度

30. 副主席留意到以樓層數目計算，建議放寬建築物高度限制的幅度頗高，故詢問在符合分區計劃大綱圖規定的方案和建議的方案下的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應時說，根據文件繪圖 A-16，符合規定方案下的天台高度是主水平基準上 73.2 米，而建議的方案提出的高度則為主水平基準上 88.5 米。

31. 一名委員詢問如何計算放寬建築物高度的百分率。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應時澄清，按樓層數目計算，建築物高度增加了 55%。這是由於在分區計劃大綱圖上，申請地點的擬議臨牀醫療服務大樓所在的地方設定最高建築物高度限為 9 層(不包括地庫)，而申請地點北面部分則設定最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。

32. 一名委員詢問，分區計劃大綱圖把最高建築物高度訂為 9 層的理據。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應時說，參照葛量洪醫院的現有建築物高度，分區計劃大綱圖把最高建築物高度訂為 9 層。

行人連接設施

33. 一些委員查詢連接擬議發展與周邊地區的行人設施。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生引用申請人所提供的擬議連接圖解釋，除橫跨黃竹坑道的現有行人天橋外，將會興建行人天橋，由港鐵海洋公園站經南風道連接至醫院，以及興建地面有蓋行人通道，連接港鐵海洋公園站與橫跨黃竹坑道的現有行人

天橋。申請人沒有建議闢設連接黃竹坑港鐵站與葛量洪醫院的行人通道網絡。

規劃考慮因素

34. 一名委員詢問，如何依照文件第 7.2 段所載列審議略為放寬建築物限制的準則來評估擬議發展。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應說，擬議發展會能提供更多住院牀位，滿足該區及更廣泛地區的醫療需要。雖然視覺上會因為樓層數目增加而有所改變，但申請人會在擬議發展中加入多項設計特色，例如建築物後移(如繪圖 A-24 所展示)、綠化平台、平台及塔樓樓層局部凹入和呈曲線的建築物邊緣，以減少對視覺的影響，提升視覺趣味。由此可見，建議的方案有其設計優點和規劃增益。

商議部分

35. 委員備悉，葛量洪醫院重建計劃將分兩期進行，讓醫院可時刻維持現有運作。重建計劃第一期屬於第一個十年醫院發展計劃的一部分，包括興建兩座新大樓(即位於申請地點的擬議臨牀醫療服務大樓，以及毗鄰申請地點，將由香港大學營運的大學大樓)。重建計劃第一期落成後，現有臨牀醫療服務大樓可騰空作第二期的重建。第二期屬於第二個十年醫院發展計劃的一部分，包括興建一幢新的日間醫療服務大樓。該日間醫療服務大樓的細節仍有待擬定。

36. 委員普遍認為，重建計劃可改善該區及更廣泛地區的醫療服務，故可以接受。至於略為放寬建築物高度的申請，委員備悉建議的建築物高度增幅以樓層數目計算雖逾 50%，但以主水平基準上的米數計算則低於此百分率。

37. 在考慮所申請放寬建築物高度的幅度是否屬於「略為放寬」時，副主席認為，城規會不應只集中於高度的差別，而應考慮其他因素，例如用地／計劃的整體情況、規劃環境和可能造成的視覺影響。就這宗申請的建築物高度增幅而言，以主水平基準上米數計算的增幅，低於以樓層數目計算的增幅。擬議主要入口樓層之下的兩層，如不是因為車輛出入口擬設於低層二樓，則可根據分區計劃大綱圖《註釋》視為地庫而不必計算

入樓層總數內。此外，這宗申請有其本身的規劃增益，可滿足公眾的醫療需要。委員普遍認為，申請放寬的建築物高度限制可以接受。

38. 一名委員表示，擬議臨牀醫療服務大樓的設計可更為有趣，更配合周邊環境，從而補償因建築物高度增加而可能引致的視覺轉變。一名委員認為，在目前的規劃申請階段，申請人未必可以提供詳細的設計，而且該等詳細資料並非小組委員會考慮這宗申請時所關注的主要事宜。早前表示關注設計問題的委員說，建築物體積是其主要的關注，放寬建築物高度限制可讓此重建項目採用富視覺趣味的更優良建築設計，申請人應致力改良建築設計。

39. 關於行人連接方面，一些委員建議，相關政府部門應合作改善往來醫院與周邊地區的通道設施。應主席的邀請，運輸署助理署長(市區)羅慶新先生向委員簡介政府將會興建的擬議行人通道網絡。運輸署原本建議建造一條地面有蓋行人通道，連接港鐵海洋公園站與葛量洪醫院，這項工程計劃會與葛量洪醫院重建計劃第一期配合。不過，南區區議會建議興建一條行人天橋，這會牽涉更多建造工程，施工時間較長。運輸署會進一步研究其可行性和檢討工程計劃。

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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十一月一日止；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。

41. 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／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。黃先生此時離席。]

[黃幸怡女士、黃煥忠教授和何安誠先生此時離席。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/313 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣常悅道13號的地積比率及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K13/313號)

42. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行公司」)為擔任申請人顧問的四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與城市規劃公司、梁黃顧公司、弘達公司及仲量聯行公司有業務往來；

何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來，另過往曾與城市規劃公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往曾與弘達公司有業務往來。

43. 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、何安誠先生及余烽立先生已離席。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十六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。

45. 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／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/314 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 8A 室(部分)(只限 8A1、8A2、8A3、8A4、8A5A、8A5B 及 8A6)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/314 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與九龍灣商貿區正在轉變的土地用途特色亦互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造

成負面的消防安全及環境影響，而且地面一層的合計商用樓面面積並無超出設有噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二一年十一月一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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及設備，以及提供與有關工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

49. 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／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 9

其他事項

50. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。