

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年五月六日上午九時舉行的
第 694 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

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

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長／市區
何廣鏗先生

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)
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

余偉業先生

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議方式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年四月二十二日第 693 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年四月二十二日第 693 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

港島區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/14 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號S/H10/19》，把位於香港薄扶林薄扶林道131號心光盲人院暨學校(鄉郊建屋地段第136號餘段)的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」或「住宅(丙類)7」地帶
(都會規劃小組委員會文件第Y/H10/14號)

4. 秘書報告，申請地點位於薄扶林。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)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：

呂守信先生 — 與配偶在薄扶林共同擁有一個分層住宅單位，其配偶在薄扶林擁有一個泊車位，以及他本人為一間公司的董事，而該公司在薄扶林擁有分層住宅單位及泊車位；

徐詠璇女士 — 在薄扶林居住；以及

余烽立先生 — 目前與黃志明公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，余烽立先生沒有參與這宗申請，而且尚未到席。由於呂守信先生共同擁有的一個分層住宅單位、其公司所擁有的分層住宅單位及徐詠璇女士的住所均非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 — 港島規劃專員

黃少薇女士 — 高級城市規劃師／港島

申請人的代表

心光盲人院暨學校有限公司

郁德芬女士

涂淑怡女士

Roger Anthony Nissim 先生

領賢規劃顧問有限公司

李禮賢先生

袁晰翹先生

英環香港有限公司

趙家輝先生

賓尼斯工程顧問有限公司

林凱俊先生

恆達建築師有限公司

吳智豪先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

8. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議改劃、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請，並建議小組委員會局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以及規定申請人須提交發展藍圖，以處理環境保護署署長(下稱「環保署署長」)所關注的環境問題。

[蔡德昇先生在規劃署簡介期間到席。]

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生、郁德芬女士、涂淑怡女士、Roger Anthony Nissim先生及趙家輝先生作出陳述，要點如下：

心光盲人院暨學校(下稱「心光」)的背景及遷址

- (a) 心光於一八九七年創立，一九三零年代起設於申請地點，為視障人士提供服務，而申請地點的契約幾乎沒有限制。申請人的長遠目標是為不同年齡的視障人士提供更優質的服務，包括復康及教育支援服務。現有校舍的樓齡已超過 60 年，既擠迫又破舊。現時在心光接受服務的視障學生有超過 70% 屬中度至嚴重智障或肢體傷殘，故有迫切需要提升心光的設施，並增加活動空間。遷址旨在於合適位置設置特別設計的現代化設施，並籌集資金以維持和擴展服務，尤其是沒有政府資助／津貼的服務，例如教育支援服務及職業輔導服務；
- (b) 教育局原則上不反對心光遷址。不過，由於搬遷計劃是由申請人提出的，故政府不會為學校提供遷校選址(文件第 9.1.1 段)。申請人須承擔搬遷建議的全部費用，包括但不限於建築費用、搬遷費用、購買標準及高於標準家具及設備的費用；
- (c) 申請人自二零零七年起曾多次提出改劃用途地帶的申請，以在申請地點進行住宅發展，但有關申請均被小組委員會拒絕，主要理由是先前申請提出的發展密度過高，以及由於未有搬遷選址，故無法確定申請人能夠繼續為視障人士提供服務。這宗申請的發展密度(最高地積比率為 1.9 倍及最高建築物高度為主水平基準上 151 米)與現有建築物的相同，並與於二零一一年最近一宗先前申請編號 Y/H10/5 的發展參數相符，小組委員會當時原則上同意該宗申請，但對於申請人未有物色到搬遷選址以繼續提供現有服務表示關注。覓地超過 10 年後，終有一私人發展商提出換地方案，以位於東涌的搬遷選址

(下稱「東涌用地」)換取申請地點。申請人已提交原址換地申請及建築圖則，因此可確定會在東涌用地落實為心光提供新設施。申請人與發展商已達成換地協議，訂明須在妥善設置新設施並獲相關政府部門發出牌照後，方可把申請地點的現有服務遷往新址；

- (d) 土地行政方面，地政總署地政專員表示(文件第 9.1.4 及 9.1.5 段)，申請地點的契約接近沒有限制，無須就擬議住宅發展用途向地政總署提出修訂契約。地政總署現正處理東涌用地的原址換地申請，並就此諮詢有關政府決策局／部門。申請人一直與發展商緊密合作，以期在東涌用地繼續為視障人士提供教育及社會福利服務；
- (e) 東涌用地鄰近已規劃的港鐵東涌西站，就交通暢達程度而言，遠較申請地點優勝，而且有更多空間進行戶外活動及設置康樂設施；

環境及排污方面

- (f) 申請地點擬建的高端住宅發展項目只會提供 83 個單位，加上為確保日後居民享有優質的居住環境，因此發展商會妥為處理所有可能出現的交通、噪音、空氣質素及排污方面的影響，而所提交的技術評估亦證明沒有無法克服的技術問題；
- (g) 環保署署長表示沒有機制確保申請人會為擬議發展作妥善設計並落實環境影響緩解措施，其實並不準確。儘管環保署署長認為，日後的住宅發展項目或會受到薄扶林道的潛在交通噪音影響，以及車輛廢氣所造成的空氣質素影響，但申請人已建議採取合適的緩解措施處理有關影響，包括(i)在樓宇與薄扶林道之間闢設 20 米闊的緩衝區，以符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及(ii)建築物採用單邊窗戶設計，以盡量減少住宅單位面向薄扶林道的景觀角度。這些緩解措施並不罕見，因此預計落實這些措施時不會遇到困難；

- (h) 排污方面，根據所提交的排污影響評估，擬議住宅發展項目產生的預計污水流量約為每日 126.3 立方米，高峯流量的增幅低於沙灣初級污水處理廠處理量的 1%。如把該區已規劃發展項目所產生的污水計算在內，公共污水渠仍有約 54% 的容量以應付日後的發展項目，包括申請地點內的擬議住宅發展項目。預計擬議發展不會對排污造成不良影響，而環保署署長及渠務署對排污影響評估沒有提出負面意見或表示反對。此外，根據《建築物條例》，發展商在展開任何建築工程前，必須呈交排水計劃以供建築事務監督批准。此外，所提交的排水計劃亦會轉交環境保護署(下稱「環保署」)及渠務署，以徵詢他們的意見；
- (i) 申請人感謝規劃署原則上不反對把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，但認為當局沒有必要規定申請人必須提交發展藍圖，以回應環保署署長對交通噪音、空氣質素及排污可能造成影響的關注，因為正如上文所述，現時已有機制監察私人發展項目。多重審批會導致擬議住宅發展項目的發展流程延長 12 至 18 個月，與政府精簡發展流程的措施互相矛盾；以及

總結

- (j) 視障人士十分渴望心光能夠搬遷，而申請地點亦適宜用作住宅發展，而且不會造成不良影響。為免阻延落實搬遷計劃，懇請小組委員會把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以及無須規定申請人根據第 16 條申請提交發展藍圖。

[余烽立先生在申請人代表進行簡介期間到席。]

10. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

建議及申請地點的區內情況

11. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：
- (a) 申請地點的用途地帶的歷史及涵蓋有關地點的契約為何；
 - (b) 周邊發展的建築物高度為何；
 - (c) 據悉一些周邊住宅發展的建築物高度較擬議住宅發展項目高，小組委員會在先前的申請中要求擬議發展項目的建築物高度不超過申請地點現有建築物，小組委員會的考慮因素為何；
 - (d) 申請人聲稱，由於環保署署長對環境方面的關注可在提交一般建築圖則階段時處理，因此無須提交平面圖。對此，規劃署是否同意；以及
 - (e) 香港大學醫學院是否如一些公眾意見所建議，有意使用申請地點作擴建之用。
12. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：
- (a) 自首份《薄扶林分區計劃大綱圖編號 S/H10/1》在一九八六年公布以來，申請地點一直被劃為「政府、機構或社區」地帶。申請地點由幾乎全無限制的契約所涵蓋；
 - (b) 橫跨薄扶林道北面和東北面為多項中層住宅發展項目，建築物高度界乎兩至 23 層(界乎主水平基準上 182 米至 227 米)。緊鄰申請地點西北面的是擬為港大醫學院興建的教學大樓(涉及一宗已獲同意的第 12A 條申請，編號為 Y/H10/13。有關申請把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度界乎主水平基準上 123 米至 164 米)。擬議住宅發展項目的建築物高度不高於主水平基準上 151 米，而此建築物高度與申請地點現有最高建築物的高度相同；

- (c) 申請地點涉及三宗先前的改劃申請，申請編號為 Y/H10/1、Y/H10/4 和 Y/H10/5。小組委員會考慮上述的先前申請時，申請地點附近較高的住宅發展項目尚未落成。小組委員會在考慮申請編號 Y/H10/1 和 Y/H10/4 時，認為申請書所建議的建築物高度(主水平基準上 244.8 米和 224 米)過高，且不符合《說明書》所述的規劃意向(即把薄扶林道與置富道交界處以北的一段薄扶林道近海的一邊的樓宇高度盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色)，並認為擬議發展的建築物高度不應超過申請地點現有建築物的高度；
- (d) 由於涵蓋申請地點的契約幾乎全無限制，而且無需就擬議住宅發展項目修訂契約，環保署署長認為，若有機制確保會落實合適的設計和措施，以符合《香港規劃標準與準則》有關空氣質素和交通噪音的相關要求，環保署署長才會支持擬議的「住宅(丙類)7」地帶。申請人在提交一般建築圖則階段只須提交排水設施圖則，而無須提交排污影響評估，因此，擬議發展的排污影響(如有)在早期階段或會未能確定和處理。此外，現時這宗第 12A 條申請所建議的住宅發展項目的設計和布局只屬參考性質(即於審批一般建築圖則時不具約束力)。因此，當局建議透過第 16 條申請發展藍圖，以處理環保署署長對環境方面的關注，並確保擬議住宅發展項目會根據核准發展藍圖興建，而該份藍圖已處理環保署署長所關注的事項；以及
- (e) 如文件第 9.1.2 段所述，食物及衛生局局長表示，港大醫學院在申請地點並無學術發展計劃，並認為申請地點不符合港大醫學院中期醫療教學設施項目所訂的教學及學習要求。

心光的背景及搬遷計劃

13. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉涵蓋申請地點的契約幾乎全無限制，若這宗申請獲小組委員會批准，是否有機制確保心光所提供的服務不會中斷；
- (b) 據悉心光將於二零二五年完成遷址往東涌，但已計劃興建的港鐵東涌西站在二零二九年才動工。在港鐵站運作前，對學校的職員、服務使用者和訪客有何交通安排；
- (c) 教育局對搬遷計劃有何意見；
- (d) 據悉政府統計處在二零一四年發表的報告中指出，全港約有 174 800 名視障人士(其中約 1 300 名為 15 歲或以下人士)，而申請地點有少於 1 000 名的服務使用者。東涌用地所提供的服務能否應付視障學生尚待滿足的需求；
- (e) 據悉為視障長者而設的護理安老院在遷往東涌用地後，服務名額只由 45 個增至 60 個。當局會否考慮進一步增加服務名額；
- (f) 據悉申請地點的地價高於東涌用地，遷址的好處和理據為何；
- (g) 緊連申請地點東南面的心光恩望學校(位於申請地點邊界外)是否也會遷址，而該用地其後可能作何種用途；
- (h) 可能會影響重建和搬遷計劃的因素為何；
- (i) 有否就搬遷計劃諮詢申請地點的原本地承批人(即喜迪堪會)和受影響的服務使用者／家庭的意見；以及
- (j) 東涌用地的承批人是誰，而在東涌用地興建新校舍是否須支付地價。

14. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 若這宗申請獲批，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會對《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出修訂。法定制圖程序約需時一年，而在申請用地展開建造工程前，需要額外時間履行其他有關法例。屆時，心光應已遷址至東涌用地，其服務不會中斷。此外，申請人和發展商簽訂的換地協議，其中一項條件是在重置心光所有現有服務之前，東涌用地的新設施須已妥善落成，並已取得相關政府牌照。此舉可確保在新的設施落成及完成重置前，申請地點的建築物不會被拆卸；以及
- (b) 與在申請用地現時的安排一樣，申請人會安排穿梭巴士服務，接載員工和服務使用者來往本港各個地點和東涌用地。已計劃興建的港鐵東涌西站亦會設有公共交通交匯處。主要交通接駁系統(如屯門至赤鱸角連接路)可提升來往新界的暢達度，而在未來落成的配套基礎建設，亦使乘坐公共交通來往東涌用地更為方便。

15. 申請人的代表李禮賢先生、郁德芬女士、涂淑怡女士和 Roger Anthony Nissim 先生作出回應，要點如下：

- (a) 東涌用地並不偏遠，亦設有公共設施和學校。申請人促請政府加快興建 L22 路和有關港鐵站。事實上，超過 70% 的學生和長者都是居於該校舍／老人院內的寄宿／住宅設施，預期這些服務使用者毋須經常來往東涌用地。申請人亦會在該校的繁忙時段為職員提供穿梭巴士及安排校巴。權衡輕重後，東涌用地為現階段進行搬遷的最佳可行選項；
- (b) 儘管教育局指當局不會批出政府土地作為新校址用地，但他們原則上不反對搬遷心光；
- (c) 統計處於二零一四年發表的報告中對「視障」的定義，與世界衛生組織對「視障」的定義有所不同。在統計處的報告中，患有輕度和中度視障的人士亦包括在內。可是，根據教育局和社會福利署(下稱

「社署」)的規定，只有視覺敏銳度低於 10%的人士，方為合資格接受政府資助／津貼服務的服務使用者。根據申請人現有的數據，每年約有 40 至 45 名兒童(年齡由零至六歲並患有嚴重視障)報名參加由心光營辦的教育支援服務，而心光現有的學位數目(約 150 至 160 個)亦足以應付視障學童的日後需求。除了在校內提供教育服務，心光亦有為其他教育機構的視障學童提供外展服務；

- (d) 東涌用地在《東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2》上劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為四層。由於東涌用地的設施和建築物亦須按照長者居民的特別需要而設計，對進一步增加該校舍的學額造成限制。可是，若日後有需要，申請人會探討略為放寬建築物高度限制的可行性，以善用東涌用地的設施；
- (e) 根據換地協議的條款，發展商會負責東涌用地設施的建造費用，申請人亦能從換地獲取一些資金。申請人為一間慈善機構，所有董事均非受薪，而有關資金會悉數用於心光，包括用以闢設現代化的設施和設備、人手開支、維修和保養費用，以及提供長期和非資助的服務，例如為視障兒童而設的教育支援計劃及就業服務。再者，心光亦有急切需要搬遷，因為該校需要更多空間以符合最新的標準及提供專門的服務和培訓；
- (f) 心光恩望學校會遷址至東涌用地。由於現時的學校用地只限年輕視障人士使用，心光會繼續為視障人士提供服務；
- (g) 提出在第 16 條規劃申請時，申請人須提交發展藍圖，這或會不必要地拖長發展程序。相關的政府部門(如教育局和社署)會確保心光的搬遷計劃能符合相關法例和政府要求；
- (h) 申請用地原本是批給喜迪堪援助盲人協會。該協會於二零二一年正式同意申請人展開遷址計劃及交換

東涌用地。申請人自九十年代後期起一直與服務使用者／家庭保持聯繫，並會在取得更多有關搬遷計劃的資料時再諮詢有關人士；以及

- (i) 地政總署正處理東涌用地的原址換地申請，申請人將會是東涌用地的承批人，而地政總署或會向其收取地價。

16. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會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

17. 主席扼述申請地點的規劃歷史和小組委員會在考慮先前申請時的意見。為回應小組委員會先前所關注能否持續為視障人士提供教育及社會福利服務，申請人已在東涌選定一幅搬遷用地。至於現時這宗申請，規劃署認為把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶的建議可予接受，但建議在該用途地帶中規定申請人提交發展藍圖，以回應環保署署長在環境方面的關注。應注意的是，東涌用地的規模和地盤情況並非目前這宗申請的相關考慮因素。不過，申請人已在會議中承諾會善用東涌用地，並研究能否進一步擴充新設施。如有需要，申請人或會提交略為放寬建築物高度限制的申請。主席繼而請委員考慮這宗申請，以及是否在「住宅(丙類)7」地帶中訂明須提交發展藍圖的規定。

18. 環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士應主席邀請說，環保署署長大致上不反對申請人建議的方案 B(即把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶)。然而，只有在有機制(例如提交發展藍圖)確保申請人會就擬議住宅發展落實適當的設計和措施，使日後的居民不會受到負面的空氣及噪音影響的情況下，環保署署長才會支持方案 A(即把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶)。

19. 一名委員支持這宗申請以便心光搬遷，並同意申請人的意見，即已有其他既定機制控制設計或將予以落實的緩解措施，以回應環保署署長在環境方面的關注，因此無須規定申請人提交發展藍圖。其他委員支持把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶的申請，並認為有需要加入提交發展藍圖的規定，因為涵蓋申請地點的契約幾乎全無限制，因此應及早找出潛在影響並以緩解措施加以處理，以確保日後的居民擁有可以接受的生活環境。

20. 一名委員讚賞申請人多年來致力為視障人士提供教育及社會福利服務，以及共同努力物色合適的搬遷用地，並認為政府應為這類提供政府、機構或社區服務的非牟利機構提供更多支援。一些委員亦指出，香港正面對人口老化，安老院舍的需求(包括為視障人士而設的安老院舍)與日俱增。申請人應研究在東涌用地的安老院增加宿位的可行性，以盡量應付有關需求。數名委員表示，如有需要，應考慮提出略為放寬建築物高度限制的申請以進一步善用東涌用地。兩名委員關注為視障人士提供的服務可能受影響，以及計劃興建的公共運輸未能及時服務東涌用地的員工和服務使用者。

21. 兩名委員表示，小組委員會於二零二一年底考慮並同意第 12A 條申請(編號 Y/H10/13)，把申請地點西北鄰的「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以擴建港大醫學院，小組委員會當時並不知道有目前這宗申請。他們表示，當小組委員會日後考慮申請或分區計劃大綱圖的修訂時，若能獲告知在附近地區有任何已規劃的發展，會較為理想。

22. 主席總結說，委員普遍同意把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，並規定申請人須根據第 16 條規劃申請提交發展藍圖，以回應環境方面的關注。關於有意見認為政府應向政府、機構或社區設施或社會福利設施提供者給予支援，主席表示，相關決策局及部門會不時檢討政策，以支持非牟利組織的營運，並已在新發展區預留土地作政府、機構或社區和社會福利用途。在提交發展藍圖的階段，申請人會提供搬遷計劃進度的資料供小組委員會參考。

23. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，並要求申請人提交發展藍

圖。此外，委員備悉《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》的修訂詳情會提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H9/6 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》，把香港筲箕灣阿公岩道筲箕灣地段第 170 號 A 分段、第 170 號餘段、第 171 號、第 172 號、第 173 號、第 174 號、第 175 號和第 176 號、筲箕灣內地段第 794 號及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以及修訂適用於申請地點的土地用途地帶的《註釋》(都會規劃小組委員文件第 Y/H9/6A 號)

24. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。申請地點鄰接筲箕灣明華大廈。下列委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 — 為房協監事會的當然委員；
(主席)

羅淑君女士 — 為房協委員，以及香港小童群益會(下稱「小童群益會」)的前總幹事和現任委員會成員，該會在筲箕灣明華大廈設有一個服務單位；以及

劉竟成先生 — 為房協委員。

25. 由於鍾文傑先生(主席)涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。鑑於羅淑君女士所涉關於小童群益

會的利益間接，而且羅女士和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。

[鍾文傑先生此時暫時離席。]

26. 副主席馮英偉先生此時接手主持會議。

簡介和提問部分

27. 以下的規劃署代表和申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生

— 港島規劃專員

吳國添先生

— 高級城市規劃師／港島

申請人代表

香港房屋協會

李志昌先生

許偉文先生

蕭嘉莉女士

城市規劃顧問有限公司

曾思蒂女士

鍾永康先生

王董建築師事務有限公司

潘智輝先生

何偉廷先生

奧特地境有限公司

蕭猷斌先生

28. 副主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

29. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、改劃用途地帶建

議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

30. 副主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。申請人代表曾思蒂女士表示他們不需作進一步闡述，而且準備好解答委員的問題。由於規劃署的代表陳述完畢，申請人的代表又不需作進一步陳述，因此副主席請委員提問。

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 為何有關砍樹數量與補種樹木數量的建議比例為 1:0.8，較政府一般按 1:1 的數量補種樹木為低；
- (b) 公眾人士能否進出相關休憩用地；以及
- (c) 阿公岩道與廟東街／筲箕灣東大街之間有何行人路連接。

32. 港島規劃專員周文康先生在根據文件繪圖 Z-15 回應時表示，申請人建議在兩幅休憩用地(即北面花園和南面花園)之中的南面花園保留一棵現有大樹作園景特色。申請地點是一幅傾斜的用地，高低落差逾 16 米。申請人認為把擬議補種樹木比例訂為 1:0.8 屬最佳的可行建議，如此方能於現有用地的限制下在關設休憩用地與盡量興建最多房屋單位之間取得平衡。

33. 申請人的代表曾思蒂女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬關設的休憩用地(包括文件繪圖 Z-16 所示的有蓋和無蓋休憩用地)，將開放予公眾享用；以及
- (b) 參考文件繪圖 Z-18，申請人會透過關設全天候的水平及垂直無障礙通道，以改善申請地點與周邊發展項目之間的行人連接，該等無障礙通道包括一座升降機塔和一條連接橋，以連接與筲箕灣一樣水平高度的廟東街和與阿公岩道一樣水平高度的擬議周邊發展項目。

34. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，副主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會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。副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

35. 委員大致不反對這宗申請。經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。委員備悉，規劃署會向小組委員會提交有關《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》的擬議修訂，以徵求同意，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士此時獲邀到席上。]

[鍾文傑先生此時返回席上主持會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/135 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍長沙灣荔盈街近新九龍內地段第 6550 號的廢棄碼頭
關設碼頭(登岸梯級)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/135 號)

36. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司福登有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

羅淑君女士 一 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會獲新鴻基公司贊助；以及

余烽立先生 一 其配偶是新鴻基公司的僱員。

37. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年四月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

39. 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。

議程項目6

第16條申請

[公開會議]

A/KC/490 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵榮路30至34號葵涌市地段第136號的地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業用途
(數據中心)
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/490號)

40. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年四月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/530 在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的
新界荃灣老圍西方寺海會塔2樓及其延伸部分
(第453約地段第1461號(部分)及第1499號(部分))
關設靈灰安置所
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/530A號)

簡介和提問部分

42. 城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

43. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 如何管制申請人落實交通管理措施。另外，申請人提出每年最多出售 150 個龕位，當局會如何作出管制；以及
- (b) 規劃許可是否涵蓋已出售龕位。

44. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 倘這宗申請獲得小組委員會批准，申請人便會根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照。在食物環境衛生署處理有關的牌照申請時，當局會諮詢相關政府

部門(例如規劃署及運輸署)的意見。此外，可以在私營骨灰安置所發牌委員會所訂明的發牌規定中加入建議的交通管理措施及每年最多可出售龕位的數目。倘有關的牌照申請獲私營骨灰安置所發牌委員會批准，私營骨灰安置所事務辦事處便會負責監督申請人落實發牌規定。持牌人每年亦須向私營骨灰安置所發牌委員會提交已出售龕位的記錄；以及

- (b) 在《私營骨灰安置所條例》實施之前(即二零一七年六月三十日)，目前這宗申請已經售出 5 027 個龕位，申請人表示自此之後他們便再沒有售出任何龕位。根據《私營骨灰安置所條例》，只有取得牌照的私營骨灰安置所才可出售或新出租龕位。

商議部分

45. 主席表示，目前這宗申請涉及的總樓面面積約為 280 平方米，較二零零三年獲小組委員會同意的改劃用途地帶要求(編號 Z/TW/8)原本所提出的總樓面面積(226 平方米)多出約 54 平方米。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而《私營骨灰安置所條例》也有既定的發牌機制管制有關申請所建議的靈灰安置所的運作。建議就申請處所的靈灰安置所用途加入一項有關最多龕位數目的規劃許可附帶條件，以供小組委員會考慮。

46. 一名委員支持把申請處所的龕位規範化。

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二零二六年五月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「申請處所的靈灰安置所用途所涉的龕位總數不得超過 11 046 個。」

48. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

港島區

[港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/181 提交發展藍圖並擬議略為放寬劃為「商業(2)」地帶的銅鑼灣加路連山道內地段第 8945 號的總樓面面積，以作准許的食肆、辦公室、康體文娛場所、政府診所、公共車輛總站或車站、公眾停車場(貨櫃車除外)、商店及服務行業和社會福利設施
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/181 號)

49. 秘書報告，這宗申請由博威控股(香港)有限公司提交，該公司是希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)和參明有限公司的合營企業。這宗申請所涉地點位於黃泥涌。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一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 一 與配偶在黃泥涌區共同擁有一個物業；
(主席)

羅淑君女士 一 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會獲希慎公司贊助；以及與配偶在黃泥涌區共同擁有一個物業；

黃煥忠教授 一 利希慎基金曾贊助他的一些計劃；

余偉業先生 一 利希慎基金曾贊助他的一些計劃。他亦是「要有光」的董事和行政總裁，該公司曾接受利希慎基金的捐獻；以及

余烽立先生 一 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

50. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於羅淑君女士和黃煥忠教授涉及希慎公司的利益屬間接性質、鍾文傑先生(主席)和羅女士各自與配偶所共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而余烽立先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議的發展藍圖和略為放寬總樓面面積、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

52. 一些委員提出以下問題：

申請地點的连接

- (a) 據文件繪圖 A-1 所示，申請地點與利園六期之間日後會興建一條行人天橋，而該繪圖註明該條行人天橋「將會由其他人興建」。當局如何確保該處會興建行人天橋，以及該條行人天橋會否一星期七日每天全日 24 小時開放給市民使用；
- (b) 申請人可能會闢設一條隧道接駁至銅鑼灣港鐵站，詳情為何；
- (c) 位於第三座的政府／機構／社區設施有何行人連接；
- (d) 擬在第一座和第二座之間的地面層闢設的景觀廊可否通往申請地點內的公眾休憩空間；

擬議的演藝及文化設施

- (e) 據悉，申請人提出把總樓面面積略為放寬 2 000 平方米的建議旨在提供額外的政府／機構／社區設施，以作演藝及文化用途。當局有沒有機制確保新增的總樓面面積會用作擬議的用途；
- (f) 據悉，申請人擬在第一座和第二座的 5 樓闢設演藝及文化設施。此建議與申請人先前向城市規劃委員會(下稱「城規會」)闡述的概念計劃有所不同的原因為何，以及在屬於「商業(2)」地帶的申請地點闢設演藝及文化設施是否一項強制規定；
- (g) 擬議的演藝及文化設施的經營者是誰，以及是否方便公眾前往；
- (h) 倘擬議發展不設有相關的演藝及文化設施，建築物高度會否降低；

其他

- (i) 擬議建築物大樓的布局有否考慮到位於申請地點西南側的區域法院大樓；以及
- (j) 申請人有否建議如何透過舉辦各種節目、展覽或活動，以改善公眾享用擬議公眾休憩空間的體驗，令公眾休憩空間增添活力。

53. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

申請地點的连接

- (a) 現時這宗申請是由希慎公司和參明有限公司聯營的合營企業提交。希慎公司已就於銅鑼灣區內興建五條行人天橋及一條有蓋通道(包括日後連接申請地點及利園六期(並非這宗申請的一部分)的行人天橋)，向政府申請豁免就契約修訂繳付土地補價。行政長官會同行政會議已於二零二一年批准希慎公司就興

建上述行人通道提出的豁免繳付補價申請。上述行人天橋將於二零二九年(即現時這宗申請的擬議發展的預計竣工年份)之前落成，並會全日 24 小時開放予公眾使用；

- (b) 申請人會在第一座和第二座的地庫 3 樓為日後闢設的行人隧道預留一個連接點。至於該條可能接駁至銅鑼灣港鐵站的行人隧道，其走線的細節仍有待政府確定；
- (c) 市民日後可從設於 2 樓的行人天橋，經由同層的公眾休憩空間(設有無障礙通道)，前往第三座的政府／機構／社區設施。市民亦可乘坐升降機由地庫 3 樓前往有關的公眾休憩空間。同時，地庫 3 樓也是銅鑼灣港鐵站接駁至將來可能闢設的行人隧道的樓層。此外，政府／機構／社區設施的上落客貨車位及停車位亦設於第三座地庫 3 樓，該處設有傷殘人士通道直接通往第三座的政府／機構／社區設施；
- (d) 建議在第一座和第二座之間的地面層闢設六米闊及三層高的景觀廊，以便保留兩棵古樹名木的景觀，同時該景觀廊亦是地面層的公眾休憩空間網絡的一部分；

擬議演藝及文化設施

- (e) 為闢設政府／機構／社區設施(演藝及文化設施)而增加 2 000 平方米的總樓面面積，會令總樓面面積超出申請地點的契約條款訂明 10 萬平方米的最大准許總樓面面積。申請人須就增加總樓面面積以闢設演藝及文化設施申請修訂契約，以供地政總署審批。契約會訂明新增的總樓面面積必須用作闢設演藝及文化設施；
- (f) 城規會在聆聽有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》(下稱「分區計劃大綱圖」)「商業(2)」地帶的修訂項目的申述及對申述提出的意見

時，有部分申述人(包括希慎公司)提出在申請地點提供演藝及文化設施的建議，並向城規會簡介其概念計劃。經考慮有關申述及意見後，城規會同意在分區計劃大綱圖的《說明書》闡明有關增設政府／機構／社區設施的意向及演藝及文化設施(沒有訂明範疇或位置)屬與申請地點環境相容的用途，目的是鼓勵申請地點的發展商盡量提供這類設施。關於擬提供的演藝及文化設施，發展商在設計、樓面面積及位置方面均具有彈性。儘管提供演藝及文化設施並不屬於強制規定，但《說明書》已訂明須在申請地點提供其他政府／機構／社區設施(包括一間幼兒中心、長者日間護理中心及地區康健中心)，而契約亦已加入有關規定。其後，政府公開出售申請地點，並由申請人(即由兩間公司組成的合營企業)成功投得。因此，擬議發展項目的詳細設計或與申請人在申述聆聽期間簡介的概念計劃有所不同；

- (g) 擬議演藝及文化設施將由申請人所委托的非政府機構以非牟利方式營運。上述設施將設於 5 樓，可從第一座及第二座樓宇乘搭電梯前往；
- (h) 即使未有提供演藝及文化設施，申請人仍可更改其他樓層的設計及布局，故建築物高度不一定會下降。申請人須就布局上的重大改變，提交經修訂的發展藍圖，以供城規會考慮；

其他

- (i) 申請人在擬備擬議樓宇的設計時，已諮詢負責設計及興建區域法院的建築署。申請人已建議把有關樓宇從區域法院用地後移 7.5 米，以提供足夠的建築物間距；以及
- (j) 申請人在提交的文件中沒有提供任何資料，以闡釋如何改善公眾使用擬議休憩空間的體驗及該處的活力。不過，當局可向申請人轉述委員認為有需要提高公共休憩空間的公眾參與度，以供申請人考慮。

54. 一名委員詢問，在修訂分區計劃大綱圖的階段，當局是否已有意在「商業(2)」地帶關設演藝及文化設施。主席補充說，分區計劃大綱圖上有關把申請地點改劃為「商業(2)」地帶的修訂項目由規劃署提出。規劃署亦已向城規會講解顯示樓宇和休憩用地(但不包括演藝及文化設施)可能的布局的概念計劃，以供參考。在聆聽期間，城規會備悉灣仔區議會要求在區內增闢演藝及文化設施，並同意修訂《說明書》，以鼓勵發展商自發在申請地點提供這類設施。申請人因應《說明書》內的提議，遂建議增加 2 000 平方米的總樓面面積，以作演藝及文化設施。

商議部分

55. 主席扼要重述，擬議用途屬「商業(2)」地帶內經常准許的用途，目前這宗申請涉及根據「商業(2)」地帶的《註釋》規定提交發展藍圖。規劃署在修訂分區計劃大綱圖階段所簡介的概念計劃與目前這宗申請的主要分別是：(i) 休憩用地的位置(即在概念計劃只設於地面層；在目前這宗申請則設於地面層和平台層)；(ii) 建築物的設計(即在概念計劃有兩幢樓宇，並設有 25 米闊的建築物間距；在目前這宗申請則合為一幢雙塔式大廈(第一座及第二座)，並在第一座與第二座之間的地面層關設一條景觀廊)；以及(iii) 因應分區計劃大綱圖《說明書》所述的規定，新增 2 000 平方米總樓面面積的演藝及文化設施，但須先修訂契約，而契約會對關設有關設施作出規管。

56. 一名委員憶述，申請地點的演藝及文化設施是在分區計劃大綱圖的聆聽階段由灣仔區議會提出，城規會曾對於將在申請地點關設的公眾休憩用地和設施進行詳細討論，包括是否可把演藝及文化設施與公眾休憩用地結合，以加強其吸引力和提升公眾的樂趣。演藝及文化設施擬設於第一座及第二座的 5 樓，一些委員認為目前這宗申請的設計未必能吸引公眾注意。另外一些委員則認為，有一些受歡迎的演藝及文化設施(例如鰂魚涌的 ArtisTree)設於較上層的處所而並無與戶外場地結合，因此他們不反對略為放寬總樓面面積以容納該等設施。對於申請人建議關設有關設施，以回應城規會的意見以及灣仔區議會的要求，委員大致表示贊賞。

57. 一些委員表示，申請人應檢討演藝及文化設施的位置，例如改設於地面層或較低的樓層，並改善公眾前往位於 5 樓處所的连接。一些委員亦認為，應有機制管制目前這宗申請要求的額外總樓面面積，以符合公眾對申請地點的擬議演藝及文化設施的期望。

58. 一名委員認為應進一步改善公眾出入第三座擬議政府／機構／社區設施的暢達程度，例如把有關設施設於建築物的較低層，以及改善與公眾休憩用地和行人通道的融合和連接。另一名委員表示，應優化通往港鐵站的通道，日後演藝及文化設施的營運者亦應在擬議公眾休憩用地舉辦不同的藝術和文化活動。

59. 小組委員會備悉，若小組委員會批准這宗申請，申請人須按照當局建議施加的規劃許可附帶條件提交經修訂的園景設計總圖。申請人亦須把申請地點發展項目的建築圖則提交建築事務監督審批。當局可在該等階段建議申請人優化公眾休憩用地的詳細設計和擬議發展的布局。若涉及 B 類修訂，申請人須根據《城市規劃條例》第 16(A)2 條提交申請。

60. 主席總結，委員大致上不反對發展藍圖和把總樓面面積略為放寬 2 000 平方米的建議，以闢設擬議演藝及文化設施。為回應一些委員的關注，小組委員會同意應加入指引性質的條款，建議申請人(i)檢討演藝及文化設施的位置(例如移至較低樓層)，並改善與公眾休憩用地之間的暢達性和融合，(ii)改善前往位於第三座的政府／機構／社區設施的暢達性，以及(iii)加強申請地點與港鐵站的連接。

61. 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。有關規劃許可有效期至二零二六年五月六日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸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，而有關設計總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在展開工程前提交保育建議方案，並落實當中所提出的緩解措施，而有關情況必須符合文物保育專員或城規會的要求。」

62. 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，以及以下額外的指引性質的條款：

「留意小組委員會的意見，申請人須檢討演藝及文化設施的位置、其暢達程度以及與公眾休憩用地的融合，亦應改善與銅鑼灣港鐵站的連接。」

[主席多謝港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目9

其他事項

63. 餘無別事，會議於下午一時結束。