

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二三年二月十七日上午九時舉行的
第713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

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

余偉業先生

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)

鄒炳基先生

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(總區南)
吳沅清女士

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

蔡德昇先生

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
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零二三年二月三日第 712 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」)二零二三年二月三日第 712 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]

Y/H12/2 申請修訂《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》，把位於香港半山區東部司徒拔道 15 及 24 號、東山臺 7 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)3」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H12/2 號)

3. 秘書報告，申請地點位於半山區東部。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他在半山區東部擁有一個物業。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及余烽立先生仍未到席。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有充足時間回應渠務署的意見。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，小組委員會已給其一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。

[環境保護署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士和呂守信先生此時到席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/223 擬在劃為「商業」地帶的九龍油麻地
西貢街15至15A、17、19及23號、志和街13號、
長樂街22至28號和毗連政府土地
作分層住宅用途連准許的商店及服務行業／食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/K2/223號)

7. 秘書報告，申請地點位於油麻地。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生

— 其配偶出任董事的公司在油麻地擁有物業；

對鄰近學校的影響

- (e) 鄰近的拔萃女書院和拔萃女小學(下稱「拔萃書院」)提交的公眾意見，表示關注擬議發展項目使用反光玻璃及其所造成的眩光影響，以及擔心建築物的設計會有私隱問題，因為建築物的露台可俯瞰到拔萃書院的運動場)。就此，申請人提出了什麼措施以回應這些關注；
- (f) 面向志和街沿拔萃書院的用地而建的圍牆(見文件圖 A-5 上的實地照片編號 4 所示)，能否減輕從建築物可俯瞰到運動場的問題；
- (g) 區內以往曾否出現相似的情況，即一幢高層住宅發展項目鄰近一間女子學校；
- (h) 建築工程階段期間是否有任何對潛在噪音影響(尤其是對兩間學校的影響)方面的管制；以及

政府、機構及社區設施的供應

- (i) 區內有何政府、機構及社區設施。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

發展參數

- (a) 擬議地積比率約為 10.126 倍，是低於分區計劃大綱圖對「商業」地帶內的發展項目所訂定的 12 倍最大准許地積比率；
- (b) 位於申請地點北面的一宗擬作住宅、辦公室及零售發展的類似申請(編號 A/K2/218)，總地積比率為 12 倍，在二零二一年獲小組委員會在有附帶條件下批准；

- (c) 申請地點位於分區計劃大綱圖上的「商業」地帶內，有關地帶的最高建築物高度訂明為主水平基準上 110 米。商業用途如「酒店」及「辦公室」均屬分區計劃大綱圖《註釋》中「商業」地帶內經常准許的第一欄用途。只要擬議發展符合分區計劃大綱圖的限制(例如最高建築物高度為主水平基準上 110 米)，便無須就那些用途向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可；

簷篷

- (d) 在擬議計劃下，擬議發展項目會沿西貢街興建一個由一樓伸出闊 1 米的簷篷(即地面以上約 5.5 米的高度)，該高度符合《建築物(規劃)規例》的最低要求。與先前涉及申請地點的申請相比，擬議計劃建議從緊連西貢街和志和街地段邊界分別額外後移 1 米和 3 米，以及沿志和街北部興建一個由擬議發展項目二樓伸出的簷篷。根據申請人提供的資料，兩個簷篷的高度與闊度的比率將足以作遮擋風雨之用。根據申請人所述，基於在先前獲批准的規劃許可(申請編號 A/K2/220)已加入有關改善簷篷設計的指引性質的條款，倘現時這宗申請獲得批准，申請人會在提交建築圖則階段考慮是否可能沿西貢街提供闊 1.5 米的簷篷，使遮擋風雨的效果更佳。由於加闊的簷篷會伸出在緊連申請地點的政府土地上，在簷篷的設計和是否可以豁免相關的總樓面面積方面，須視乎《建築物(規劃)規例》的條文，以及是否取得建築事務監督批准而定；

對鄰近學校的影響

- (e) 為回應潛在的私隱／從建築物可俯瞰到運動場的問題，擬議計劃已加入更闊的後移距離，使申請地點與拔萃書院的運動場之間的距離分別由 8.9 米及 9.2 米加闊至 9.5 米及 9.6 米。申請人亦表示，會在詳細設計擬議發展項目的露台時，考慮私隱／從建築物眺望到運動場的問題。與在申請地點作准許的商業用途(例如辦公室和酒店)相比，預期擬議住

宅發展項目在日間的人流／訪客會較少，因此對周邊地區造成的影響較少。根據申請人提交的申請內容，擬議發展的外牆及露台所採用的玻璃的外部反射率將不超出 20%，以符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 訂定的相關準則。在提交建築圖則階段，相關部門會仔細審查這些詳情；

- (f) 沿着拔萃書院用地面向志和街的地段界線有一道兩層樓高，有垂直綠化的圍牆。雖然該圍牆或能阻擋擬議住宅發展低層單位朝向拔萃書院的視線，但申請人仍建議加闊申請地點與拔萃書院用地之間的距離以舒緩可俯瞰到運動場的問題；
- (g) 拔萃書院是區內唯一被高層住宅發展包圍的女子學校；
- (h) 申請人在施工階段會遵守所有相關法定規例，以盡量減少對周邊地區的潛在影響，而且不會在公眾假期的任何時間施工。申請如果獲批，申請地點的承建商便須在開始施工之前取得環境保護署(下稱「環保署」)發出的建築噪音許可證。環保署會評估該建築工程會否對附近的易受影響人士造成滋擾及噪音影響；以及

政府、機構及社區設施的供應

- (i) 除部分社會福利設施，例如幼兒服務和長者設施外，該區現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付已規劃人口的需求。政府一直採取多管齊下的方式，透過短、中及長期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務，滿足該區對福利服務的需要。

12. 環保署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士就噪音事宜作出補充，指出申請如果獲批，申請地點的承建商須根據《噪音管制條例》取得建築噪音許可證，方可在任何公眾假期(包括星期日)以外日子的上午 7 時至晚上 7 時進行撞擊式打樁

工程，以及在限制時間內(即任何公眾假期(包括星期日)以外日子的晚上 7 時至上午 7 時以及公眾假期(包括星期日)的任何時間)進行一般建築工程或訂明的建築工程。環保署為了盡量減少建築工程對環境造成的滋擾，亦已出版《建築合約的污染控制條款建議》，其中列出了建造業的良好工程及管理措施。根據所提交的環境評估顯示，擬議發展的工程和營運不會對環境造成無法克服的影響，因此從環保角度而言，環保署不反對這宗申請。

[余烽立先生在進行答問部分期間到席。]

商議部分

13. 主席扼述，申請地點先前涉及兩宗與這宗申請用途相同(擬議分層住宅及准許的商店及服務行業/食肆用途)的申請(編號 A/K2/220 和編號 A/K2/222)。該兩宗申請前者涵蓋申請地點的北面部分，而後者則涵蓋其南面部分，兩者均在二零二二年在有附加條件的情況下獲得小組委員會批准。現時這宗申請牽涉到合併兩幅先前已獲批准申請的地點，以及一幅小型用地和政府土地上的兩條被夾在其中的後巷以作相同用途。根據擬議計劃，申請人提出了一些規劃增益，包括從毗鄰的拔萃書院進一步後移建築物，以及提供簷篷，而簷篷的闊度除須符合《建築物(規劃)規例》的規定外，亦須視乎申請人與相關政府部門進一步討論的結果。

14. 主席亦指出，申請地點位於分區計劃大綱圖中劃為「商業」用地的範圍內，如果申請人在申請地點進行建築物高度上限為主水平基準上 110 米的商業發展，而擬議發展又符合分區計劃大綱圖的其他限制，則無須取得城規會的規劃許可。換而言之，無論是現有酒店抑或一項無須取得規劃許可的擬議商業發展，或都會對毗鄰的學校造成俯瞰到其運動場的問題。小組委員會知道，學校在市區中被高層住宅發展所包圍的情況並非罕見。一名委員認為，由於操場是整個學校用地之中唯一會受俯瞰問題影響的部分，故拔萃書院用地的布局已經考慮了俯瞰／私隱的問題，而且認為申請人已加入針對上述關注事項的相應設計措施，故擬議計劃可獲支持。

15. 一名委員表示關注擬議發展施工期間可能會對拔萃書院用地造成噪音影響。另一名委員建議申請人應與拔萃書院保持緊密聯繫和合作，以盡量減少施工階段可能造成的任何環境影響或滋擾。關於這方面，環保署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士補充說，環保署已向建造業的承辦商發出《建築合約的污染控制條款建議》，訂明倘建築工地接近學校，承辦商應與學校聯絡，以確定各考試時段的時間。倘在學校考試時段噪音超逾所訂明的限制，便應停止施工；除非已採取適當措施，否則不得恢復施工。若擬議發展的建造和運營均遵守所有相關法規以盡量避免可能產生的影響，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。

16. 小組委員會備悉，擬議計劃已納入多項樓宇和建築設計特色，例如將建築物後移和闢設簷篷，以增添視覺趣味和為行人締造更舒適的環境。雖然申請人會考慮在提交建築圖則階段檢討能否沿西貢街闢設闊 1.5 米的簷篷，但建築事務監督會根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 的規定，研究能否基於其個別情況而把申請地點對開政府土地上方突出的延伸簷篷，豁免計入總樓面面積內。一名委員認為建議沿西貢街闢設闊 1 米的簷篷並不足夠，建議應加闊簷篷，令遮擋風雨的效果更佳。

17. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請。為釋除委員的憂慮，主席建議加入兩項指引性質的條款，請申請人考慮加闊沿西貢街闢設的簷篷，以令遮擋風雨的效果更佳，並與拔萃書院密切聯繫，以盡量避免在施工階段對學校造成滋擾和環境影響。小組委員會同意上述建議。

18. 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二零二七年二月十七日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (b) 落實上文規劃許可附帶條件(a)項所述經修訂的排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的噪音影響評估，並為擬議發展落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展落實交通影響評估報告所提出的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車位，以及上落客貨設施和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「(a) 考慮加闊沿西貢街闢設的簷篷，令遮擋風雨的效果更佳；以及
- (b) 與拔萃書院緊密聯繫，以盡量避免在施工階段造成滋擾和環境影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/31 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的中環新海濱三號用地進行綜合辦公室、商業及零售發展(包括商店及服務行業、食肆及娛樂場所)和政府用途，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/31 號)

20. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司國基發展有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 一 目前與奧雅納公司有業務往來，以及與王歐陽(機電工程)有限公司曾有業務往來。該公司與王歐陽公司有關；以及

徐詠璇女士 一 為香港大學的前僱員，該校曾接受恒基公司的捐獻。

21. 由於徐詠璇女士所涉利益間接，而余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

22. 以下的政府代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 一 港島規劃專員

唐家敏女士 — 高級城市規劃師／港島

區宇欣女士 — 城市規劃師／港島

發展局

李愷崙女士 — 發展局海濱事務專員

莫英傑先生 — 發展局項目經理(海港)特別職務

23. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

擬議計劃

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 為何政府、機構及社區設施及泊車設施的面積須計入擬議發展的總樓面面積；以及
- (b) 擬議發展的布局(特別是三幢商業大樓的布局)如何擬訂；以及能否把其中一幢商業大樓(即第三座)後移，以進一步擴闊與怡和大廈之間的距離，藉此改善布局設計。

25. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關「綜合發展區」地帶的規劃大綱列明，申請地點的發展項目總樓面面積包括兩部分，即商業總樓面面積和非商業總樓面面積，後者供作多項政府、機構及社區設施和運輸設施用途，如公眾泊車位、現有郵政總局與地區有關的設施、公廁和經重建的天星小輪鐘樓；以及
- (b) 參考已通過的規劃大綱中的圖 2(文件附錄 II)，申請地點沿龍和道和耀星街的若干部分被劃定為機場鐵路掉車隧道延展部分／北港島線的鐵路專用範圍

和中環至灣仔繞道的隧道保護區。此外，在龍和道地底有渠務專用範圍。考慮到此等地盤限制和其他規劃大綱的要求(如梯級式高度輪廓，由第二座和第三座的主水平基準上 50 米遞減至接近海濱的第一座的主水平基準上 47 米、為通往怡和大廈的現有高架行人道提供連接，以及為通往皇后像廣場的現有行人隧道提供連接)，擬議計劃已充分利用有關布局和建築物的位置安排，並且難以把第三座進一步後移至離怡和大廈更遠的位置。

26. 一名委員詢問申請人可否修訂根據規劃大綱擬備的發展計劃。發展局海濱事務專員李愷崙女士在回應時表示，申請人在招標階段提交的發展計劃載有模擬繪圖和示意圖，而有關發展計劃符合規劃大綱的要求，並已納入土地契約中(已通過的計劃)。若發展計劃有任何改動，申請人須取得發展局常任秘書長(規劃及地政)的批准。另一方面，當局留意到申請人在詳細設計階段作出了一些改善，以回應政府部門的意見之類。舉例而言，申請人經考慮運輸署的意見後，調整了擬議計劃中橫跨耀星街的路面過路處的走線。此外，申請人亦建議在 Horizon Park 關設公廁，這在規劃大綱中並無有關要求，而公廁的樓面面積已計入商業／零售的總樓面面積中。當局認為，此等優化措施可改善天台園景平台的道路安全和公廁設施。

休憩用地及景觀美化工程

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 對於在 Horizon Park 的廣泛種植範圍是否有任何安全考慮，特別是恐防樹木倒塌，擬議 1.2 米深的泥土層作植樹用途，是否足以令樹木健康生長；
- (b) 對於有公眾意見質疑在 Horizon Park 植樹和進行景觀美化工程的可行性，當局有什麼回應；以及是否有任何有關天台花園最大結構負荷量的指引／標準；
- (c) 可否提供文件第 2.12 段所提及的擬議市區生物多樣性教育計劃的詳情；

- (d) **Horizon Park** 日後的管理和維修保養由誰負責；
- (e) 申請人會否在擬議發展項目中的休憩用地提供長者友善設施、飲水器和為行人提供遮蔭和舒適用途的有蓋街道設施；
- (f) 在擬議發展項目中的私人休憩用地範圍內的表演場地會否開放予公眾使用；
- (g) 在擬議發展項目中會否闢設單車徑或提供單車停放設施；
- (h) 可否提供位於申請地點範圍外擬設的 **Art Boulevard** 的詳情；以及
- (i) 申請人有否考慮以任何環保方式處理因擬議發展而砍掉的樹木，而不是把那些樹木送往堆填區。

28. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在制訂 **Horizon Park** 的布局設計時，已充分顧及安全方面的關注，因此，有關的種植範圍會沿 **Horizon Park** 的邊界後移，以回應樹枝掉落申請地點周邊地方(如有的話)所引起的行人安全問題。此外，日後負責管理擬議發展休憩用地的機構會定期進行園藝保養，以確保所有植物均處於健康狀態；
- (b) 從景觀規劃的角度而言，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。相關政府部門(包括屋宇署)會在提交建築圖則的階段審視 **Horizon Park** 的詳細設計(包括結構設計)，以確保擬議發展的結構安全；
- (c) 申請人表示會定期為公眾舉辦導賞團，介紹 **Horizon Park** 設計中所採用的城市生物多樣性策略；

- (d) 擬議發展內的所有公眾休憩用地(包括位於天台樓層的 **Horizon Park**)均會以「私人發展公眾休憩空間」的方式提供，並會由申請人負責管理及維修保養；
- (e) 顧及海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組所提出的意見，申請人會考慮在擬議休憩用地設置飲水器、寵物友善設施及有蓋街道設施。此外，**Horizon Park** 也會闢設公廁(將計入商業總樓面面積)，方便公園使用者無需前往商業平台使用廁所設施；
- (f) 1 樓、2 樓、3 樓及天台樓層會提供私人休憩用地，可舉辦各式各樣的私人活動、表演和辦公室與零售用途相關的聚會。申請人表示，那些私人休憩用地由他們負責管理，沒有用於私人活動的時候可開放予公眾使用；
- (g) 根據申請人提交的申請書，擬議發展內不會闢設單車徑或單車停泊設施；
- (h) 擬議的 **Art Boulevard** 包括一個花園，當中設有訂製的座位元件，以及不同藝術家的一系列雕塑品，其位置坐落於申請地點北面的新行人天橋 **B**(土地契約規定闢設)。該 **Art Boulevard** 並非目前這宗申請的一部分，落實與否要視乎申請人與相關政府部門的進一步磋商而定；以及
- (i) 申請人並無提供任何資料說明會如何處理受擬議發展影響而需砍掉的樹木。

行人通道的連接度及暢達度

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在用地 3B 闢設新地底連接通道的建議會否落實；
- (b) 能否在港鐵香港站及申請地點之間闢設一條行人連接通道；

- (c) 據悉擬議發展需跨越耀星街及龍和道，並需在該兩條道路加建上蓋，可否提供地面南北走向的行人連接通道和耀星街及龍和道的兩組擬議地面行人過路處的詳情；
- (d) 能否在 Grand Boulevard 底下闢設一條隧道，以提升行人通道的連接度；
- (e) 擬議發展會否按照規劃大綱的要求，闢設一條越過耀星街的行人天橋；
- (f) 會否沿園景行人平台闢設一條行人連接通道，直接把內陸和海濱連接起來；
- (g) 可否提供擬議無障礙設施的詳情；以及
- (h) 據悉規劃大綱要求應在可行的情況下，應研究在申請地點內闢設南北走向的自動行人道，在 Horizon Park 或 Grand Boulevard 闢設自動行人道又是否可行。

30. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人會按規劃大綱規定闢設一條新的地底通道連接擬議發展的 B3 層和港鐵中環站；
- (b) 申請人表示有意與香港鐵路有限公司聯絡，以便在稍後階段闢設行人通道連接申請地點和港鐵香港站，；
- (c) 建議在耀星街及龍和道闢設兩組地面行人過路處，方便行人經南北向的通道往返內陸地區和海濱一帶。申請人已就耀星街擬議行過路處的位置和路線徵詢運輸署的意見，但發現從交通工程的角度，如要將過路處與 Grand Boulevard 對齊連成一線，在技術上並不可行。按現時的建議，行人僅需從 Grand Boulevard 稍為繞道即可使用耀星街過路處，屬於合

理的安排。從交通工程的角度，運輸署並不反對這宗規劃申請。在龍和道及耀星街附近橫過民耀街有交通燈控制的現有行人過路處將會保留，作為東西向的通道；

- (d) 申請地點沿龍和道及耀星街的部分範圍被指定為機場鐵路掉車隧道／北港島綫的鐵路專用範圍及中環灣仔繞道的隧道保護區，而且龍和道下方亦有渠務專用範圍，由於存在這些實質限制，要興建橫過龍和道及耀星街的行人隧道，並不可行；
- (e) 申請人將會以園景平台的形式在一樓闢設橫越耀星街的高架行人通道，這通道經樓梯可通往擬議鐘樓廣場和海濱附近的香港摩天輪；
- (f) 擬議發展項目一樓的零售部分將設有內部行人通道，作為主要的南北向行人通道，貫通不同的高架行人通道，包括連接怡和大廈及國際金融中心二期的現有高架行人走廊。此外，在一樓的室外園景平台亦建議闢設一條行人通道，接駁不同的高架及縱向連接通道，以便與周邊發展項目更為融合。這些行人通道將採用無障礙設計，以及全日 24 小時向公眾開放；
- (g) 擬議發展項目內將提供縱向的無障礙連接通道(例如自動梯及升降機)，方便行人經無間斷的通道往返申請地點及周邊發展項目；以及
- (h) 申請人提交的資料顯示曾探討能否在購物商場的行人通道沿途闢設自動行人道，結果認為並不可行。倘在 **Horizon Park** 或 **Grand Boulevard** 闢設自動行人道，部分休憩用地範圍便會被自動行人道及其附屬設施佔用。

31. 一名委員詢問擬議發展項目如何能夠融入現有海濱範圍，以及行人與單車共用海濱沿途路徑會否造成安全隱憂。發展局海濱事務專員李愷崙女士回應時表示，為了令各海濱用地的連繫更為緊密，香港摩天輪的下一個營辦商須在其現址毗鄰

申請地點的界線採用無圍欄設計，讓公眾可以從申請地點經摩天輪用地前往海濱範圍。關於行人與單車共用海濱沿途路徑的安全顧慮，李女士表示當局於二零二二年八月在中環 10 號碼頭至香港會議展覽中心西面之間的一段海濱長廊推行為期一年的共享徑試驗計劃。當局作出安排時將會審視試行計劃收集到的數據，以確保公眾使用共享徑時安全。

重建天星小輪鐘樓

32. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否預留足夠位置，待古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)完成評級後重建天星小輪鐘樓；以及
- (b) 鑑於毗鄰地區亦有另一座天星小輪鐘樓，這兩座天星小輪鐘樓的角色和功能會否重疊；以及重建天星小輪鐘樓採用什麼設計概念。

33. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 古蹟辦指出，舊天星小輪鐘樓既不是已評級歷史建築，亦並非有待評級的項目。天星小輪鐘樓將按規劃大綱及契約的規定在原址重建；以及
- (b) 中環新海濱城市設計研究(下稱「城市設計研究」)建議皇后像廣場走廊繼續作為主要設計走廊。舊天星小輪鐘樓的重建工程與鐘樓廣場擬議噴泉的工程將一併進行，重建時會完全依據鐘樓的原本位置、座向及高度(即主水平基準上 25 米)及設計，亦會遵從城市設計研究、規劃大綱及契約的規定和建議。重建後的天星小輪鐘樓與中環 7 號碼頭的鐘樓相距一段距離，但前者會作為聚焦地點，以凸顯歷史地標的歷史及空間特色。根據申請人提交的資料，重建後的天星小輪鐘樓將會成為「回憶水池」(三維數碼地圖技術)的背景，呈現海濱的歷史。

其他

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展項目的車輛進出通道設於甚麼位置；以及
- (b) 現有郵政總局的是在哪一年落成。

35. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件繪圖 A-44，第 1 座的擬議車輛出入口(連交通設施)將設於民耀街及耀星街，而第 2 座及第 3 座的車輛出入口則分別設於民耀街及康樂廣場。對於申請人提交的交通影響評估(包括擬議運輸及交通安排)，運輸署並無提出負面意見；以及
- (b) 郵政總局於一九七六年落成。

[黃煥忠教授在答問部分進行期間離席。]

商議部分

36. 主席表示，申請地點劃為「綜合發展區」地帶，以作綜合辦公室與零售發展，並設有園景行人平台，以及設置公眾休憩用地及其他配套設施。擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向和規劃大綱所載列的要求。

37. 委員普遍支持這宗申請，是因為考慮到申請人所建議的額外增益，例如提供超逾規劃大綱所規定的公眾休憩用地和綠化設施，以及擬議方案會加強行人通道之間的連接度，使往返周邊的發展項目更為方便，另外，亦建造多層行人連接網絡以連接內陸和海濱。

38. 關於重建天星小輪鐘樓，主席表示，申請人會按照規劃大綱的規定，參照原有的設計、高度和尺寸重建舊鐘樓。重建鐘樓旨在加強鐘樓和周邊由內陸延伸至海港範圍內歷史地標的空間特色和文化價值。小組委員會知悉，鐘樓的高度(主水平基準上 25 米)超逾有關分區計劃大綱圖所訂明申請地點東面部分

的建築物高度限制(主水平基準上 16 米)，而有關申請其中一項要求是僅就鐘樓所佔用的範圍略為放寬建築物高度限制。小組委員會亦知悉舊鐘樓的構件殘舊失修，無法在重建時重用。

39. 一名委員對擬議發展項目內公眾休憩用地的設計和管理表示關注。就此，小組委員會知悉，政府對私人發展公眾休憩空間的設計和管理有一套清晰指引，當局會告知申請人須遵從有關指引，確保在擬議發展項目設置公眾休憩用地時符合該指引。

40. 一名委員提議改善鐘樓廣場的布局，使重建後的天星小輪鐘樓與周邊歷史地標的景觀環境融合得更調和。關於這點，小組委員會了解到，根據申請地點的地契，申請人須設計、建造和保養兩幅新增的地面公眾休憩用地(即土地契約所示的黃區 A 和黃區 B)。該兩幅公眾休憩用地分別位於申請地點北面和東南面的邊界之外，各自連接中環碼頭和大會堂建築羣，兩幅公眾休憩用地的設計有待相關政府部門之間作進一步檢討才敲定。

41. 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 16 條和第 4A(2)條批准這宗申請和核准總綱發展藍圖。有關的規劃許可有效期至二零二七年二月十七日止；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，當中須顧及下文規劃許可附帶條件(b)至(k)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供車輛通道(附設等候區)、內部運輸設施(包括泊車位、上落貨區、上落客設施和公共運輸設施)，以及公共運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 設計並設置在耀星街新的行人過路設施，以及設計和進行相關的交通檢討，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並提供新郵政局的地方，而有關情況必須符合郵政署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供分別在用地 3A 和用地 3B 兩所公廁，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施及任何其他雨水排放設施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，落實經修訂的排污影響評估報告所提出的區內污水系統改善／污水系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (k) 提交落實時間表，註明進行擬議發展項目的時間和分期安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[劉竟成先生此時離席。]

[主席多謝政府代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／港島唐家敏女士和吳國添先生，以及城市規劃師／港島黃佳能先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/446 擬在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)8」地帶的香港西營盤匯安里第 2、4、6 及 8 號經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/446 號)

43. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於西營盤。下列委員已就此議項申報利益：

陳振光教授 — 其配偶於西營盤擁有物業；以及

徐詠璇女士 — 其配偶出任董事的公司在上環擁有物業。

44. 由於陳振光教授配偶擁有的物業及徐詠璇女士配偶的公司所擁有的物業並非直接望向該處所，故小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，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。

46. 一名委員詢問擬議食肆的營業時間，以及申請人會否就擬議食肆申請酒牌。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應說，申請人表示擬議食肆將為區內人士及遊客供應食物及飲品，而食肆的營業時間為上午八時至晚上十一時。申請人沒有表明會否申請酒牌。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二七年二月十七日止；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) 設置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

(b) 提交並落實排水及排污建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

48. 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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/436 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
香港北角北角(東)渡輪碼頭上層A號鋪及
地下C、D及E號鋪闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第A/H8/436號)

49. 秘書報告，申請處所位於北角。以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 一 與配偶在北角共同擁有一個物業，
以及為「要有光(社會地產)有限公司」的董事及行政總裁，該公司在北角租用一個住宅單位作社會房屋之用；以及

徐詠璇女士 一 與配偶在北角共同擁有一個物業，而其配偶任職董事的一間公司在北角擁有另一個物業。

50. 由於余偉業先生及徐詠璇女士的有關物業並非直接望向申請處所，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、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。

52. 一名委員詢問，一些位於北角(東)渡輪碼頭(下稱「該碼頭」)的處所已獲批給數項規劃許可，可在該碼頭進行多項用途，但現時這些處所為何仍然丟空。高級城市規劃師／港島吳國添先生作出回應說，一些先前獲批准在該碼頭進行的商業用途已展開並經營了一段時間，其後經營者基於商業考慮決定結業。吳先生表示，先前有一宗由同一申請人提交涉及在該碼頭地下毗連處所作辦公室用途的申請(編號 A/H8/433)獲小組委員會批准。目前這宗申請所涉處所的擬議辦公室用途，是先前該宗獲批申請的辦公室用途的延伸部分。申請人表示，申請編號 A/H8/433 所涉處所正就辦公室用途進行裝修工程。

商議部分

53. 考慮到擬議辦公室用途與碼頭用途並非不相協調，批給為期五年的臨時規劃許可可以鼓勵善用申請處所，而且不會妨礙落實就該碼頭劃設的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的長遠規劃意向，委員普遍支持這宗申請。

54. 一名委員表示關注香港各個碼頭均有不少處所長期丟空，建議政府應研究這些位於碼頭的處所可作哪些有效益的用途，以善用珍貴的土地資源。另一名委員表示，該碼頭殘舊失修，需要翻新。小組委員會備悉，目前該碼頭並無翻新／重建計劃。

55. 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，至二零二八年二月十七日止，並須附加下列條件：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[馬錦華先生在商議部分進行期間離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／港島唐家敏女士及吳國添先生，以及城市規劃師／港島黃佳能先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 8

其他事項

57. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。