

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年九月二十七日上午九時舉行的
第 497 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

梁宏正先生

張孝威先生

林光祺先生

邱浩波先生

運輸署總工程師／九龍
彭偉成先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

何培斌教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

何立基先生

劉興達先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

署理總城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年九月六日第 496 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示，運輸署助理署長(市區)李偉彬先生建議修訂該會議記錄草擬本第 52 段。有關建議已呈交會上，並載述如下：

「52. 一名委員詢問，倘盧吉道沿線其他地段有類似發展，會否對交通帶來不良影響。李偉彬先生答說，擬議酒店發展的交通影響，即每小時兩架次，加上適當的交通管理措施，會與住宅發展的交通影響相若。擬議交通管理措施有助減少酒店發展所構成的交通影響。目前只有兩個其他地段經盧吉道使用同一通道。倘另一地段的土地用途有所改變，盧吉道的交通影響仍然可以接受。」

2. 小組委員會同意小組委員會二零一三年九月六日第 496 次會議記錄草擬本經上述修訂後獲得通過。

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

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/76 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的香港山頂普樂道 8 號的地積比率限制(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)，以進行擬議文物保育及屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/76A 號)

4. 秘書報告，林光祺先生現時與這宗申請的顧問之一的科進香港有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於林光祺先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬把包括兩間屋宇(分別樓高三層及四層)的擬議發展的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.548 倍，並原址保存位處申請地點、屬二級歷史建築物的現有建築物的南面外牆及部分東北面外牆。新增的 0.048 倍地積比率(新增約為 100.887 平方米的總樓面面積)涉及予以保存的兩幅外牆(27.624 平方米)，而根據《建築物條例》的規定，有關總樓面面積須納入計算；南面外牆與每間屋宇的客廳之間的兩個有蓋台階(37.938 平方米)以提供側向承托；以及屋宇 B 地下低層作為大堂地方(35.325 平方米)。台階之上的樓板會用作一樓睡房範圍以外的有蓋維修通道及露天平台。由於保存兩幅現有外牆會面對標高差距及工地限制的問題，須為屋宇 B 增建地下低層，並擬設置大堂，把位於屋宇 B 的車輛入口和其地下低層的敞開式停車間連接起來；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務

署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)均支持這宗申請，並認為有關的保存暨發展建議與該歷史建築物的評級和文物價值相稱。他們同意有需要闢建擬議有蓋台階，而擬議大堂的額外總樓面面積是因保存外牆直接引起，在設計和面積方面均屬合理。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 民政事務總署中西區民政事務專員指出，中西區區議員普遍對區內發展密度的上升感到關注。區議員陳浩濂先生就放寬地積比率的理據和放寬地積比率對附近環境及居民的影響表示關注；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 14 份公眾意見書，其中 11 份支持申請，而其餘三份則反對申請／對申請表示關注。反對意見包括要求增加的地積比率過高；未有就文物價值提供足夠資料以支持有關申請；批准這宗申請會立下不良先例；以及應放寬山頂區所有發展項目的地積比率以免優待單一發展商；以及
- (f) 規劃署的意——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。一如文物保育專員辦事處和古蹟辦所述，保存暨發展建議與該歷史建築物的評級和文物價值相稱，而放寬地積比率的建議亦屬合理。擬議屋宇用途符合「住宅(丙類)3」地帶的規劃意向，並與鄰近住宅發展協調。三及四層的擬議建築物高度較分區計劃大綱圖所批准一層開敞式停車間上加六層的建築物高度限制為低。擬議發展不會對山頂區的道路系統、現有特色及園景美化設施造成不良影響。至於表示反對的公眾意見所提的優待論點，須知城市規劃委員會(下稱「城規會」)是會透過規劃許可審批制度，按個別情況考慮是否略為放寬地積比率限制的。

6. 姚昱女士在回應一名委員的提問時證實，申請人擬把現有屋宇重建為兩間屋宇，但原址保存屬二級歷史建築物的現有古屋的兩幅外牆。她表示文物保育專員辦事處和古蹟辦正與業主磋商可行的歷史建築物保存暨發展方案。他們在評估有關建

議可否接受時，會考慮究竟額外總樓面面積是否因保存工作而起和面積是否合理，以及設計是否恰當。此外，亦會提供適當的誘因以鼓勵保育。由於所涉是二級歷史建築物，當局應致力為該歷史建築物進行選擇性保育。文物保育專員辦事處和古蹟辦認為現時的建議與該歷史建築物的評級和文物價值相稱，而放寬程度亦屬合理。有關建議已在保育與發展之間取得平衡。文物保育專員辦事處和古蹟辦均支持這宗申請。

商議部分

7. 一名委員說，之前就保存歷史建築物的規劃申請而考慮是否略為放寬地積比率限制時，一個主要的考慮因素是有關建議會否帶來公眾利益，或所作放寬是否為保存歷史建築物而需要的總樓面面積。不過，就這宗申請而言，雖然歷史建築物的兩幅外牆會予以保存，但未來發展不會開放供公眾使用。該名委員認為小組委員會應審慎考慮這宗申請，特別是應否就保存建議而容許增加總樓面面積。批准這宗申請或會為同類個案立下先例。

8. 一名委員指出，現有建築物由私人擁有。業主有權拆卸歷史建築物及重建申請地點。據悉，文物保育專員辦事處和古蹟辦與申請人商討了很長時間才達至目前的計劃。扣除會保存的兩幅外牆的總樓面面積後，所要求增加的地積比率的百分比遠低於 10%。三及四層的擬議建築物高度，亦遠較分區計劃大綱圖所批准一層開敞式停車間上加六層的建築物高度限制為低。該名委員表示這宗申請應獲支持。

9. 另一名委員贊同上述意見，認為放寬地積比率可為保存歷史建築物的重要元素提供誘因。這個做法與保存歷史建築物的公眾訴求完全一致。

10. 一名委員支持保存兩幅外牆，但認為容許增加總樓面面積須有非常充分的理由支持。該名委員注意到，兩幅有關外牆的總樓面面積與保存工作直接相關，而台階則用來為南面外牆提供側向承托，並方便日後進行維修工程。然而，屋宇 B 的擬議大堂只是用以在屋宇 B 提供內部通道，與保存外牆並非直接相關。如容許興建大堂作為保存外牆的誘因，便會為同類個案立下先例。另一名委員的看法一樣。

11. 主席備悉委員普遍支持按這宗申請所建議保存兩幅外牆。保存外牆會對申請地點所擬發展的設計帶來某些限制。委員在研究增加總樓面面積的建議時，可考慮新增的總樓面面積是否合理。

12. 秘書提供一些背景資料，並表示城規會先前曾批准涉及保存歷史建築物的略為放寬地積比率限制申請。就薄扶林譚雅士大宅個案而言，申請人提出有關申請，建議保存該歷史建築物，而譚雅士大宅會每星期對公眾開放一次，予以保存的歷史建築物則獲完全豁免計入總樓面面積。其他例子包括保存太子道西 179 號店屋的前座和白加道 47 號歷史建築物的部分外牆，後者須增加外部構築物的總樓面面積以提供結構承托。至於現時討論的申請，擬保存的兩幅外牆及為外牆提供側向承托的有蓋台階，可視為與保存工作直接相關，但擬建的大堂則與擬議發展的設計更有關連。一如文物保育專員辦事處和古蹟辦在文件第 9.12 段所指出，他們認為有需要提供適當誘因以鼓勵或換取私人物業業主保育其業權下的歷史建築物。就興建大堂而建議增加的總樓面面積(即 35.325 平方米)，可視為根據有關政策向申請人提供的誘因。此外，文物保育專員辦事處和古蹟辦認為保存外牆會對擬議發展的設計造成某些限制，並同意屋宇 B 的大堂在設計和面積方面均屬合理。

13. 姚昱女士在回應兩名委員的提問時表示，兩幅外牆及兩個有蓋台階的總樓面面積分別為 27.624 平方米及 37.938 平方米，而大堂的總樓面面積則為 35.325 平方米。

14. 副主席說，在扣除兩幅外牆的面積後，要求增加的總樓面面積約為 73 平方米，其中已包括主要為所保存的外牆提供承托及維修通道的台階範圍。申請人日後會負責保育及維修兩幅外牆，而這些工作會涉及額外費用。為興建大堂而新增的總樓面面積(約為 35 平方米)可視為鼓勵申請人承擔上述保育及維修工程的誘因。雖然擬議發展完成後不會對公眾開放，但公眾仍可從外面欣賞獲保存的外牆。此情況可視為規劃優點，有關計劃應獲支持。

15. 委員普遍認為這宗申請可予批准。委員繼而審視文件第 12.2 段所建議的規劃許可附帶條件。姚昱女士在回應主席就 (b) 及 (c) 項條件所提出的查詢時解釋，一如古蹟辦所要求，申

請人須向古蹟辦提交文件，包括顯示現有歷史建築物的照片檔案及樓面平面圖，以作記錄。此外，在申請地點的顯眼位置須展示現有歷史建築物的資料板。

16. 秘書指出，由於就這宗申請批准略為放寬地積比率限制旨在提供誘因以保存現有歷史建築物的兩幅外牆，有關許可應只適用於目前的計劃。倘申請地點日後再次重建，擬議發展完成後成為「現有建築物」一部分的新增總樓面面積並無當然權利獲得批准，原因是屆時兩幅外牆未必會予以保留。這涉及技術問題，而分區計劃大綱圖《註釋》所訂明容許重建至「現有建築物」體積的條款或須就申請地點而作出修訂。秘書建議由秘書處跟進此事，並在必要時徵詢律政司的意見，委員均表贊同。

17. 委員同意，允許略為放寬地積比率限制，主要是考慮到擬議發展清楚顯示申請人致力保存歷史建築物的兩幅外牆。因此，放寬地積比率應只適用於擬議建築物的存在期。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，並以所批准擬議建築物的存在期為限。這項許可的有效期至二零一七年九月二十七日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- 「(a) 略為放寬地積比率限制只適用於核准計劃下的擬議建築物。批准增加的地積比率不應視為申請地點將來重建後「現有建築物」的一部分；
- (b) 在展開任何工程之前提交保育管理計劃，包括經評級建築物的詳細保育建議，並按照保育管理計劃落實工程，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 就這項工程計劃提交文件，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (d) 在申請地點的顯眼位置提供及保養維修經評級建築物的資料板，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交排污影響評估，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實排污影響評估所建議進行的區內排污設備改善／接駁工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 落實渠務影響評估所建議進行的改善工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提交並落實保護樹木及美化環境建議和季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的規定及土地契約的有關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批給擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批給建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，即關於《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、APP-151、APP-152 及《2011 年建築物消防安全守則》所訂明的規定；

- (c) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，有需要向港島西及南區地政處申請修訂契約條件，以落實涉及通行權事宜的擬議工程；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，在詳細設計的階段對影響擬議發展或會受擬議發展影響的所有斜坡／護土牆和天然斜坡進行穩定性勘察，並在有需要時向屋宇署／土力工程處提交改善工程／鞏固工程計劃；
- (e) 留意民航處處長的意見，在施工期間或有關項目完成後，任何構築物或所使用保養維修設備的任何部分，均不得超逾機場障礙物高度管制的規限；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即文件第 9.1.6(b) 段所詳載根據《水污染管制條例》第 21 條發出《流出物標準技術備忘錄》的規定和在施工階段就排放污水採取的管制措施。」

[梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/73 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的香港石澳石澳村 461 號經營商店及服務行業(閣樓層)以作屋宇重建 (都會規劃小組委員會文件第 A/H18/73 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島姚昱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；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (b) 擬議的商店及服務行業(閣樓層)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組表示，擬議用途違反《2011 年建築物消防安全守則》的規定，即地面一層之上的房間／樓層倘只設一道樓梯，則不得佔用作住宅或辦公室以外的用途。倘擬議用途符合安全守則，則或可予以接受；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲八份公眾意見書，當中一份關注到擬議用途可能會改變石澳村的特色，並為區內的進一步商業發展立下先例。其餘七份公眾意見書均反對把屋宇用作或改作商業用途，主要理由是該村的衛生、交通和環境會受到負面影響。擬議用途與四周地區不相協調，加上申請地點位於密集的住宅區，故不適宜在申請地點進行擬議用途。此外，已有足夠空間作商業發展；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。在閣樓層作擬議商店及服務行業用途大致上沒有違犯「鄉村式發展」地帶的規劃意向，與四周的村屋亦未必不相協調。然而，申請地點位於遠離區內繁忙商業中心的住宅羣，故並無充分理據支持在閣樓層經營擬議商店及服務行業，而批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，導致該住宅羣內的商業活動激增。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組亦表示，擬議樓層違反《2011 年建築物消防安全守則》的規定。此外，申請人並無提供任何資料，以解決區內居民關注擬議用途或會造成負面影響的問題。

21. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 沒有充分理據支持在申請地點的閣樓層作擬議「商店及服務行業」用途；以及
- (b) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對該區的住宅羣造成滋擾。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/210 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺東翼及西翼的四樓(部分)和五樓(部分)增設靈灰龕
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210D 號)

23. 秘書表示，主席凌嘉勤先生因其親屬的骨灰存放在法藏寺，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意凌先生可繼續主持會議。

24. 劉文君女士現時與這宗申請的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。委員備悉劉女士已就未能出席會議致歉。

25. 秘書說，這次是申請人第五次要求延期。在延期期間，申請人提交了數批進一步資料，以回應環境保護署(下稱「環保署」)及運輸署的意見。雖然環保署並沒有就申請人最新提交的資料提出負面意見，但申請人需要更多時間回應於二零一三年九月六日最新收到運輸署的意見，包括先前沒有提出的意見。秘書說，申請人的代表分別於二零一三年九月十一日及二零一三年九月十二日要求再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便

有足夠時間就運輸署提出的進一步意見作出回應和擬備進一步資料。正如所提交的進一步資料顯示，申請人確曾致力回應政府部門所提出的意見。鑑於運輸署近日提出的意見，容許申請人有更多時間準備進一步資料以作回應，實屬合理。

26. 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。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，由於這已是第五次延期考慮申請，而小組委員會亦已批准延期共十個月，因此不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/305 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道 22 號開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期 3 年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/305 號)

27. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司是這宗申請的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動

何培斌教授 — 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來

劉文君女士 — 其家人在九龍塘區居住

28. 小組委員會備悉劉文君女士已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意黃教授和何教授可留在會議席上。

29. 秘書表示，申請人的代表於二零一三年九月二十三日要求延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間研究和回應有關交通方面的意見。

30. 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。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

其他事項

31. 餘無別事，會議於上午九時五十五分結束。