

## 城市規劃委員會

### 都會規劃小組委員會二零零七年九月十四日上午九時舉行的 第 357 次會議記錄

#### 出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
邱小菲女士	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長(市區) 盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估) 區偉光先生	

地政總署助理署長(九龍)  
麥力知先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃遠輝先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

陳家樂先生

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎰琪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
莫慧敏女士

## 議程項目 1

### 通過二零零七年八月二十四日都會規劃小組委員會 第 356 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年八月二十四日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 356 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]

[杜本文博士此時到達參加會議。]

(a) 第 16 條申請編號 A/H24/10  
位於添馬艦用地的擬議中環政府總部大樓及立法會綜合大樓

---

2. 秘書報告，金門——協興聯營公司於二零零七年八月六日就位於添馬艦用地的擬議中環政府總部大樓及立法會綜合大樓提交了一宗第 16 條申請(編號A/H24/10)，有關地點在《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6》上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶和「休憩用地」地帶。由於有關用地的發展獲公眾廣泛注意，故現詢問委員是否應把這宗申請提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)而非小組委員會考慮。小組委員會同意這宗申請應提交予城規會，以便於二零零七年十月五日的會議上考慮。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

(b) 與《西營盤及上環分區計劃大綱草圖》有關的  
司法覆核申請

---

3. 秘書報告，收到一宗由 Heritage Hong Kong

Limited 於二零零七年九月十日提出尋求司法覆核的申請。城規會於二零零六年八月二十五日決定不予接納由申請人提出的申述，反對修訂有關中區警署建築群位於《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》上「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的「註釋」一事；並於二零零七年七月六日決定取代先前不予接納該申述的理由，以更清晰地反映城規會就申述所作的商議。申請人就城規會的上述決定申請司法覆核許可。會上呈閱了一份「申請批予許可可以申請司法覆核的通知書」，以供委員參考。她表示在取得法律意見後，委員會獲告知有關司法覆核個案的詳情。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

(c) 接獲的城市規劃上訴個案決定

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 1 號(1/05)  
在劃為「綜合發展區(3)」地帶的元朗南生圍涌業路  
第 115 約地段第 1212 號 A 分段餘段(部分)  
和毗連政府土地  
關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-NSW/147)

---

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 2 號(2/05)  
在劃為「綜合發展區(3)」地帶的元朗南生圍涌業路  
第 115 約地段第 1212 號 A 分段餘段(部分)  
關設臨時私家車停放場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-NSW/148)

4. 秘書報告，兩宗標題上訴個案是反對城規會在覆核後駁回兩宗申請的決定。該兩宗申請分別涉及關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(編號 A/YL-NSW/147)和關設臨時私家車停放場(編號 A/YL-NSW/148)。兩宗申請均為期三年，所涉地點位於《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/5》上劃為「綜合發展區(3)」地帶內。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年五月二十二日一併就兩宗上訴進行聆訊。二零零七年七月三十一日，上訴委員會決定接納編號 1/05 的上訴，以作為貨車及貨櫃車停放場用途，以及接納編號 2/05 的上訴，以作為私家車或不超過 5 公噸的輕型車輛停放場用

途；兩宗個案所批許可的有效年期均較短，為期兩年，另加附帶條件，接納上訴的主要理由如下：

- (a) 區內濕地修復的情況今後兩年不大可能會有任何真正或重大的改善，因此容許進行擬議用途，並不會對有關地點現時的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向造成任何影響或長遠的影響；
- (b) 車輛倘不停泊在有關地點，亦可能會停泊在區內附近的其他停車場；所產生的交通量及相應的交通噪音將會大致相同。對擬議用途在排水和視覺影響方面的憂慮，可以藉附加適當的附帶條件來解決；
- (c) 根據城規會指引編號 12B「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」，濕地緩衝區內的臨時用途，可獲得豁免提交生態影響評估，但這並不代表城規會完全無須考慮擬議用途對生態的影響；
- (d) 就編號 1/05 的上訴而言，有關地點先前曾就港口後勤用途獲批給規劃許可，區內人士對申請有不同的意見，而除了環境保護署署長和規劃署署長外，亦沒有部門提出了實質的負面意見；
- (e) 有關地點自一九九六年起一直作泊車用途，因此該區對泊車位一定有合理需求；以及
- (f) 鑑於批給許可的有效年期和履行附帶條件的期限，可以合理地期望所提出的附帶條件會獲得履行。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 12 號(12/05)  
擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢下洋第 233 約多個地段和毗連政府土地  
進行屋宇發展  
(申請編號 A/DPA/SK-CWBS/4)
- 

5. 秘書報告，標題上訴個案是反對城規會在覆核後駁回一宗申請(編號 A/DPA/SK-CWBS/4)的決定。該宗申請擬在《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》上劃為「綠化地帶」的一塊用地發展五幢兩層高的屋宇。上訴委員會於二零零七年一月二十九日、二零零七年一月三十日和二零零七年三月六日就上訴進行聆訊，於二零零七年七月三十日在有附帶條件的情況決定接納該上訴，其主要理由如下：

- (a) 總體上，擬議發展會大大改善附近環境。由於有關地點被「自然保育區」地帶所包圍，擴展市區或近郊發展的機會不大；
- (b) 考慮到發展規模、高度以及美化環境建議，擬議發展應不會影響清水灣道西南面整幅土地優美而協調的鄉郊特色，附近居民作出投訴的機會亦不大；
- (c) 批准擬議發展不會令「綠化地帶」的規劃意向無法落實。雖然有關地點劃為「綠化地帶」，但該處自第一份發展審批地區圖，一直並沒有植物或其他天然特色，在分隔劃為「鄉村式發展」地帶的下洋新村和劃為「自然保育區」地帶的土地方面亦不能發揮作用。雖然根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，但屋宇發展屬第二欄用途，倘情況適合，是可以獲批給許可的；
- (d) 有關土地現時的用途是作可停泊約 100 輛私家車和貨車的停車場，擬議發展所產生的交通影響會比現時較低；以及
- (e) 批准擬議發展不會立下不良先例，因為每宗規劃許可申請均必須按其個別情況考慮。

6. 一名委員留意到上訴委員會接納上訴個案編號 12/05 的理由，擔心上訴委員會的決定會對其他規劃申請造成普遍性的影響。主席表示秘書處會擬備一份文件，在適當時提交予城規會討論。

7. 秘書表示三宗上訴個案的上訴撮要和上訴委員會所作的決定各一份已交予委員以作參考。

d) 城市規劃上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零零七年九月十四日，共有 17 宗個案有待上訴委員會聆訊，另有 6 宗是已進行聆訊但仍未有裁決的個案。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	20 宗
駁回	:	100 宗
放棄／撤回／無效	:	124 宗
有待聆訊	:	17 宗
有待裁決	:	6 宗
總數	:	267 宗

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/H7/3 申請修訂《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》，把毗連跑馬地樂活道 12A 和 12B 號(內地段第 2132 號)的政府土地，由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶或「住宅(丙類)11」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H7/3 號)

9. 秘書的居所在申請地點附近，就此項目申報利益。由於

她所涉的利益與申請關係不大，小組委員會同意她可以留席。

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／港島葉子季先生和以下申請人代表此時獲邀出席會議：

薛嘉蓮女士  
張玉儀女士  
梁偉傑先生

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／港島葉子季先生向委員簡介申請的背景。葉先生以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，提出以下要點：

- (a) 申請人就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》建議把一塊毗連一個住宅地段(即內地地段第 2132 號)的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶(方案一)，或把有關政府土地和住宅地段均改劃為「住宅(丙類)11」地帶(方案二)，以作私家花園用途。申請人所提出方案一和方案二的建議和理據摘要載於文件第 1 和 2 段；
- (b) 二零零七年一月十九日，小組委員會並不同意先前一宗第 12A 條申請(編號 Y/H7/2)，以及申請地點和附近地區的特色，撮錄於文件第 4 和 6 段；
- (c) 相關政府部門的意見載列於文件第 8 段。地政總署港島東區地政專員從土地運用的角度而言支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為綠化地帶應盡量加以保護，而且即使不改劃地帶，申請人仍可根據短期租約保養和改善申請地點，作私家花園用途。屋宇署總屋宇測量師／港島東提醒當局地積比率可能會由申請地點轉移予毗連的住宅地段；
- (d) 在法定公布期內接獲 17 份反對申請的公眾意見



書，提意見人主要是附近住宅發展(包括樂陶苑和樂翠台)的居民和管理處；有關意見撮錄於文件第 9.2 段。灣仔民政事務專員表示區內人士不會強烈反對這宗申請，但可能會對保護樹木的問題表示憂慮；以及

- (e) 規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。方案一的改劃地帶要求與先前被拒絕的申請(編號 Y/H7/2)完全相同，而該申請被拒絕後規劃情況並沒有改變，令小組委員會偏離先前的決定。方案二則沒有提供有力理據支持有關改劃「綠化地帶」的建議，而且批准這宗申請會立下不良先例。

12. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。薛嘉蓮女士以 PowerPoint 簡報作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 面積約 130 平方米的申請地點，自一九七六年以來一直由申請人以短期租約形式合法地作為毗連住宅地段的私家花園。從悠久的規劃歷史和實際環境來看，申請地點與毗連住宅地段已成為「單一的單位」。城市規劃委員會(下稱「城規會」)的一般做法是改劃有關用地的地帶，以反映現有已獲批准的用途；
- (b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁第 5 段，「各個地帶的界線，可能需要略為調整。」《說明書》第 3.3 段則進一步指出，有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如花園；在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內；
- (c) 小組委員會先前拒絕的申請(編號 Y/H7/2)時關注到有關發展密度的問題，為了處理這個問題，現時這宗申請提出的兩個方案完全不會如文件第 9.2、10.1 和 10.3 段所聲稱般令發展密度有所增加，亦因此區內的基建設施不會受到不良影響；
- (d) 方案一會遵守分區計劃大綱圖《說明書》第 3.3 段

所載的一般性原則，即並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的土地，在計算地積比率及上蓋面積時不會計算在內，亦會透過土地契約加以執行。方案二建議在分區計劃大綱圖的《註釋》中明確訂明申請地點會用作非建築用地及附屬花園用途，而在計算地積比率和上蓋面積時亦不會包括在內。兩個方案都是十分常見的土地規劃機制；

- (e) 毗連住宅地段的已清拆以進行重建，建築工程亦在進行中。申請地點是平地，先前的環境美化設施已經清除，僅餘現有樹木。停止私家花園用途，可能會令申請地點荒廢；
- (f) 在小組委員會二零零七年一月十九日的會議上，地政總署助理署長(九龍)麥力知先生表示短期租約有關環境美化設施的條款，並無訂立指定的標準；
- (g) 永久性土地用途的安排，可鼓勵申請人就美化景觀及改善環境方面採用高水平的標準。申請人亦會提升毗鄰政府土地的景觀價值和美化市容價值，令公眾受惠。根據申請人的建議，在申請地點和毗鄰地方的五棵現有樹木將會保留，並會另種新樹，改善現時欠缺鋪地植物的情況；
- (h) 申請地點雖然劃為「綠化地帶」，但並不具備該地帶的特色。雖然附近地區的綠化緩衝地帶幅員廣大，但申請地點是「綠化地帶」中唯一已知的附屬私家花園，因此應不會產生不良先例的問題。每宗申請均須按個別情況獲得處理；
- (i) 當局就先前的第 12A 條申請(編號 Y/H7/2)共接獲 24 份公眾意見書，對現時這宗申請提出反對的公眾意見書(主要來自區內居民)的數目已減少至 17 份。然而，從反對理由可見，區內人士所關注的問題並不涉及相關的花園用途，而是毗連住宅發展的問題。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出有關改劃地帶的要求不會導致損失樹木，因此不會如公眾意見書內所指對麻鷹有任何重大影響；

以及

- (j) 除了規劃署外，所有相關政府部門對這宗申請均並不反對。規劃署的憂慮僅反映當局希望維持現狀，但這既不能反映現時的實際情況，亦不能幫助地政總署確保維持理性而有效率的土地行政。批准這宗申請，整體而言可以促進更佳的整體土地用途管制，免除政府的行政負擔和責任。倘小組委員會同意改劃地帶的要求，便須進行換地，而任何政府規定均會收納在土地契約條款中。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

13. 一名委員提出詢問，表示既然申請人仍然可以根據短期租約使用有關地點作私家花園，並進行改善工程，何以有需要把「綠化地帶」改劃為住宅地帶。該委員詢問倘小組委員會不同意這宗申請，短期租約會否續期。薛嘉蓮女士回答指申請地點在過去 30 年一直根據定期續約的短期租約作私家花園用途，相信地政總署並無理由要取消該租約。然而，透過改劃地帶讓申請地點可以作永久性的花園用途，有助鼓勵申請人按申請所建議般致力進行高水平的改善景觀工作。毗鄰傾斜的政府土地狀況亦欠佳，除了一棵樹外並沒有栽種或鋪地植物，該塊土地的景觀和美化市容價值亦會得以改善，以作為申請地點和毗鄰「綠化地帶」的綠化緩衝區。

14. 另一名委員詢問申請地點作私家花園用途已超過 30 年，何以現時狀況欠佳。薛嘉蓮女士表示申請人於二零零六年購入毗鄰住宅地段時，申請地點早已是雜草叢生而殘破的花園。申請人已清理了花園先前的環境美化設施和雜草，樹木則保持完整。申請人並不知道何以申請地點狀況欠佳。

15. 兩名委員詢問「綠化地帶」的區劃背景以及倘申請獲得批准，會如何管制有關履行美化環境的建議。高級城市規劃師／港島葉子季先生回答時表示，申請地點自該區第一份法定圖則於一九六九年刊憲以來，已經劃為「綠化地帶」。倘小組委員會批准申請，分區計劃大綱圖便會根據《城市規劃條例》進行修訂，以收納改劃地帶的建議。製備圖則的過程完成後，地政總署即可進行所需的換地安排，在土地契約條款中收納一項

有關美化環境的條文。

16. 秘書留意到委員擔心履行美化環境建議的問題，表示申請人可以提交第 16 條規劃申請，無須如現時般提出改劃地帶申請。批准規劃申請時，小組委員會可以附加規劃許可附帶條件，要求申請人履行美化環境的建議。薛嘉蓮女士回應時，表示改劃地帶是較佳的選擇，理由是改劃地帶的過程更為公開和透明，公眾可以根據《城市規劃條例》就分區計劃大綱圖的修訂提出申述，另外亦考慮到涉及「綠化地帶」的第 16 條申請被拒絕的背景。改劃地帶後，任何政府規定均可納入土地契約條款內，以供申請人遵守。倘小組委員會希望透過規劃許可附帶條件維持規劃管制，申請人是樂意提交第 16 條規劃申請，並履行小組委員會提出的規劃許可附帶條件。

17. 一名委員詢問公眾能否進入申請地點及毗鄰「綠化地帶」。高級城市規劃師／港島葉子季先生答稱根據申請人代表於會上展示的 PowerPoint 投影片，申請地點設有圍欄，因此公眾並不能進入申請地點。薛嘉蓮女士補充說除了經申請人擁有的毗連住宅地段外，並無通道進入申請地點。她雖然不肯定公眾能否進入毗鄰「綠化地帶」，但表示並沒有通往該處的公眾行人徑。

18. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

19. 委員進行了詳細的討論，個別委員提出的各點撮錄如下：

- (a) 申請人是短期租約的持有人，有責任維持申請地點在良好的狀況。申請地點現時狀況欠佳，是由於毗連住宅地段正進行重建，而申請地點正待恢復原狀作私家花園用途。申請地點面積僅 130 平方米，美化景觀的成本應不會很高。倘小組委員會不同意改劃地帶，相信申請人亦不會在毗連住宅發展完成後

任由申請地點繼續處於不良狀況；

- (b) 申請人可以就把申請地點作永久私家花園用途提交第 16 條規劃申請。儘管申請地點一直作私家花園用途，現時的「綠化地帶」區劃仍然恰當；並沒有需要把申請地點由「綠化地帶」改劃為住宅地帶；以及
- (c) 申請地點自就該區擬備第一份法定圖則以來已指定為「綠化地帶」。這宗申請要求把短期租約的地方轉為住宅地帶，並不符合維持「綠化地帶」的規劃意向，即保育天然環境，防止市區式發展滲入有關地區。此外，批准這宗申請亦可能會立下不良先例。

20. 秘書詢問，申請地點倘改劃為住宅地帶，申請人可否申請換地，以把短期租約的地方收納在毗連住宅地段內，以及在計算地積比率時把其包括在內。麥力知先生答稱情況確實如此，但指出申請地點可以根據土地契約條款指定為非建築用地。

21. 一名委員詢問會否把短期租約批給毗連住宅地段的土地擁有人，以及就「綠化地帶」範圍批出短期租約是否常見。麥力知先生表示在新界區，根據短期租約把土地批給毗連地段的擁有人作私家花園用途並不罕見，但港島區則較少這類個案。

22. 一名委員留意到申請地點作私家花園歷史悠久，認為這宗申請可從寬考慮，但整體而言，該委員對於批准把「綠化地帶」的土地作私家花園用途則有所保留。

23. 主席作出總結，表示雖然委員一般而言原則上並不反對繼續容許把申請地點作私家花園用途，但認為並無需要把申請地點由「綠化地帶」改劃為住宅地帶。她建議對不同這宗申請的理由作出適當修訂，以反映委員的意見；委員表示同意。

24. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂申請，理由如下：

- (a) 「綠化地帶」的規劃意向主要是保育現有天然環境以及防止市區式發展滲入這些地區；儘管申請地點一直作私家花園用途，但現時的「綠化地帶」區劃仍然恰當。申請人並無提出有力理據，以支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為擬議的住宅地帶；
- (b) 把有關地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶的建議可能會導致用途有所改變，發展密度有所增加，以及對附近地區造成不良影響；有關建議並沒有有力理據支持；以及
- (c) 批准這宗改劃地帶申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會損害「綠化地帶」的規劃意向。

[高級城市規劃師／港島林智文先生和譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

#### **議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/H17/117  
建議把劃為「住宅(丙類)3」地帶的  
淺水灣道 38 號(鄉郊建屋地段第 380 號)的上蓋面積限制  
由 25% 略為放寬至不超過 40%  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/117B 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的一間附屬公司提出。黃澤恩博士近期與信和有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會留意到黃澤恩博士已經離席。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景及略為放寬上蓋面積限制的建議；
- (b) 小組委員會於二零零七年五月二十五日的會議上提出的關注事項(撮錄於文件第 1.4 段)；其中主要是擬議發展所造成的景觀影響，尤其是公眾景觀方面；以及先前一份於二零零七年五月二日就這宗申請提交的公眾意見書所涉的法律問題，即擬議發展對提意見人的物業所造成的景觀影響是否一項重要考慮因素；
- (c) 申請人於二零零七年七月二十五日就回應小組委員會所關注問題提交的進一步資料(載於文件第 1.6 段)；
- (d) 當局就上文第 26(b)段所提及公眾意見書所涉的法律問題尋求了法律意見。根據接獲的法律意見，在申請人就擬議發展所造成的景觀影響已進行評估的地區內，提意見人欲保留其物業景觀的意願，是城市規劃委員會(下稱「城規會」)應當考慮的因素，其重要性則由城規會決定；
- (e) 政府部門的意見-建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核原則上並不反對這宗申請，對最新接獲的進一步資料亦沒有負面意見，但指出擬議發展的停車間／會所、1 樓和 2 樓的樓層高度似乎過高；沒有其他相關政府部門對最新接獲的進一步資料提出反對或負面意見；
- (f) 在最新接獲的進一步資料的法定公布期內接獲 21 份公眾意見書，提意見人主要是毗鄰住宅發展(即松苑和怡峰)的擁有人／佔用人和淺水灣道沿路的居民，亦有一名南區區議會議員。他們反對這宗申請的理由撮錄於文件第 4.3 段；以及

- (g) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 5.2 至 5.5 段，即最新接獲的進一步資料未能充分回應小組委員會於二零零七年五月二十五日會議上提出的關注事項。就擬議發展對松苑和怡峰可能造成在景觀方面的不良影響，申請人僅提交了採用從怡峰 1 樓個別單位的角度所製成的電腦合成照片，以及從松苑的角度以電腦製成的模擬影像。申請人並無提供任何資料，以回應建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核就擬議發展樓層高度方面所提出的問題。

27. 高級城市規劃師／港島林智文先生在回應主席和秘書提出的問題時，提出以下要點：

- (a) 根據載於都會規劃小組委員會文件第 A/H17/117A 號附錄 I 和 Ia 的申請表格和規劃綱領，擬議發展原本的整體建築物高度為主水平基準上 69.85 米。然而，申請人於二零零七年五月十七日提交，載於都會規劃小組委員會文件第 A/H17/117A 號附錄 1f 的進一步資料中作出澄清，表示整體建築物高度已下調至主水平基準上 69.05 米。一些提意見人就最新接獲的進一步資料提交意見時，可能仍依據原本申請書內的資料；
- (b) 按文件繪圖 FA-2，擬議發展會建於已涵蓋申請地點大部分地方的現有地台，水平介乎主水平基準上 51.45 米和 52.2 米之間；以及
- (c) 略為放寬上蓋面積限制的建議，旨在令擬議發展可採用一項梯式設計。根據文件繪圖 FA-5，若按照現時 25% 的上蓋面積限制，申請地點可發展三間獨立房屋。

#### 商議部分

28. 一名委員憶述，小組委員會於二零零七年五月二十五日的會議中的主要關注事項，是略為放寬上蓋面積限制的建議對公眾景觀的影響。就此，該委員同意載於都會規劃小組委員會



文件第 A/H17/117A 號第 10.1.1 段，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核提出的意見，即擬議發展的梯式設計僅會面向海。根據最新接獲的進一步資料，雖然申請人建議加設可美化景觀的景物，但面向淺水灣道的外牆仍然僅是一道牆壁式的設計。因此，放寬上蓋面積限制的建議只會令擬議發展的居民受惠，而不是一般公眾。在考慮這宗申請時，鄰近住宅發展的居民所受的景觀影響並非關鍵因素，但公眾人士的視野，特別是沿淺水灣道的視野，應小心地處理。

29. 另一名委員持相同意見，並表示申請人應按現時 25% 上蓋面積限制擬備一份有關擬議發展的建築設計，以便與擬議 40% 上蓋面積限制的情況進行比較。林智文先生表示申請書中唯一的資料，是載於文件 F-附錄 IV 中最新接獲的進一步資料的圖表 12 和 13，申請人所擬備的電腦合成照片，顯示擬議發展如按上蓋面積限制 25% 和 40% 發展的情況。

30. 秘書在回應一名委員的問題時，表示除了其他地區外，城規會早於二零零零年三月二十四日同意就都會區和新市鎮區的住宅發展密度第 2 區和住宅發展密度第 3 區的用地，其最大住用上蓋面積分別放寬至 66.6% 和 50%，以作為一般指引。此舉的主要目的是使發展在設計上可以更具彈性，以配合場地的限制和創新設計。然而，城規會同意的指引只提供一個概括的綱領，個別地區能否放寬上蓋面積限制，仍須根據用地特色和其他特別考慮因素，按個別圖則進行評估。當局在檢討後倘認為適當，已經修訂一些分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映有關限制的放寬。就是次申請所涉的分區計劃大綱圖，由於「住宅(乙類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶內不少的住宅地段有成長樹木和極具價值的天然景觀特色，因此當局認為並不適合整體上放寬上述地帶的上蓋面積限制。儘管如此，有關分區計劃大綱圖的《註釋》訂明可向城規會提出申請略為放寬上蓋面積限制的條文。對於可略為放寬限制的幅度，並沒有指引訂明一般會獲得接納的幅度，但有關建議對整體環境的影響是一項重要考慮因素；城規會會按個別申請的情況作出考慮。就這宗申請而言，擬議發展會建於涵蓋申請地點大部分地方的現有地台，因此無須砍伐樹木。自二零零零年以來，城規會曾批准過同類申請。

31. 一名委員留意到規劃署在二零零七年五月二十五日舉行

的小組委員會會議上並不反對這宗申請，但在這次的文件中卻改為不支持這宗申請。林智文先生解釋，規劃署不反對申請的理由載於都會規劃小組委員會文件第 A/H17/117A 號第 12.1 段，主要是考慮到擬放寬上蓋面積限制的建議，按照上文第 30 段所提及的一般指引，並沒有超過該指引下准許的最大上蓋面積，即 50%；擬議發展亦應該不會對附近地區的景觀或天然景觀特色造成不良影響。然而，申請人提交的最新進一步資料，並未能充分回應小組委員會於二零零七年五月二十五日提出的關注事項，因此規劃署不支持這宗申請。

32. 主席詢問擬議的建築物由淺水灣道後移一事；林智文先生回答時指出，手頭上並沒有資料顯示在申請地點內建築物後移的確實程度。然而，一如文件繪圖 FA-1 所顯示，申請人將於沿淺水灣道的擬議獨立房屋前提供可美化景觀的景物，因此有關建築物一定會後移，以容納該些景物。

33. 一名委員留意到與現時建築物高度的主水平基準上 67.6 米相比，擬議發展的整體建築物高度僅輕微增加至主水平基準上 69.05 米，申請人亦會於面向淺水灣道的外牆提供可美化景觀的景物，以紓緩景觀影響。主席在回應同一名委員的問題時，表示根據有關的分區計劃大綱圖，「住宅(丙類)3」地帶的最高建築物高度限制為三層加一層開敞式停車間或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。然而該分區計劃大綱圖並沒有訂明絕對的建築物高度限制。

34. 一名委員提及都會規劃小組委員會文件第 A/H17/117A 號附錄 III，表示留意到自城規會於二零零零年三月同意有關放寬上蓋面積限制的一般指引後，小組委員會先前曾在有附帶條件下，就所涉分區計劃大綱圖「住宅(丙類)」地帶內的用地批准了 18 宗有關放寬上蓋面積限制的同類申請。秘書表示每宗申請會以個別情況獲得考慮。

35. 委員雖然留意到有區內人士反對放寬上蓋面積限制的建議，但同意該建議主要是為了使發展在設計上更具彈性，因此主要的考慮因素應該是有關的放寬上蓋面積限制建議會否造成任何不良影響。就此而言，不論有沒有該放寬限制的建議，在「住宅(丙類)3」地帶內作最高三層加一層開敞式停車間的屋宇發展，是經常准許的用途。就該建築物高度而言，按照有關分

區計劃大綱圖的《註釋》，申請地點所准許的最高地積比率和最大上蓋面積分別為 0.75 倍和 25%。由於擬議發展會建於涵蓋申請地點大部分地方的現有地台，因此無須砍伐樹木，亦不會影響天然景觀特色。申請人已提交進一步資料，以回應小組委員會於二零零七年五月二十五日會議上提出的關注事項。雖然放寬上蓋面積會令建築物覆蓋範圍增加，但申請人已作出努力以修訂和改善擬議發展的設計，並沿淺水灣道加設可美化景觀的景物。擬議發展的其他發展參數，包括地積比率和建築物高度，皆在分區計劃大綱圖所訂的限制範圍內。

36. 然而，委員認為為了公眾利益，擬議發展的設計仍有進一步改善空間；例如，可以降低擬議發展的整體建築物高度，進一步將建築物後移和加設美化景觀的景物，以及就面向淺水灣道的外牆採用梯式設計概念等。主席建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人改善其建築設計；委員表示同意。委員亦同意應把小組委員會就這宗申請作出決定所考慮的規劃因素告知提意見人。

37. 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。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實建築物設計建議，以進一步改善擬議發展的設計，特別是面向淺水灣道的外牆，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署港島西及南區地政專員申請契約修訂，以容許放寬上蓋面積，並就使用特高構築物與他聯

絡；

- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即關於現有地台／特高構築物的上蓋面積，以及開敞式停車間樓層高度的意見，以及須就擬在地段外一塊政府土地上提供設施方面取得相關政府部門的同意；
- (c) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (d) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核有關擬議發展面向淺水灣道外牆設計的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／港島區關於在地段外和現有行人徑上擬栽種植物的意見；以及
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即必須就申請地點內或附近可能會影響擬議發展或受擬議發展影響的現有斜坡及／或防土牆作出研究／調查。

39. 小組委員會要求秘書處告知提意見人，就小組委員會決定在有條件下批准申請時所考慮的規劃因素。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H3/377 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
中環士丹頓街 20-26 號  
經營辦公室、商店及服務行業和食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/377A 號)
- 

40. 這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的兩間附屬公司提出。黃澤恩博士近期與信和有業務往來，就此項目申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，故無須討論這個項目及作出決定，小組委員會同意黃澤恩博士可以留席。

#### 簡介和提問部分

41. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零七年九月十二日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，回應運輸署所關注的問題，而有關的進一步資料會於二零零七年九月十二日起計的兩個星期內提交。該延期考慮申請的要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載有關的準則。

#### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對其申請作出決定，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。此外，小組委員會亦議定通知申請人，由二零零七年九月十二日起給予兩星期時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H5/362 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
灣仔皇后大道東 196-206 號 28 樓及 29 樓  
經營食肆／商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/362 號)
- 

43. 秘書報告，這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和」)的一間附屬公司提出。方和先生近期與合和有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會留意到方和先生已就無法出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆／商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區並不反對這宗申請，條件是貨物運輸的安排要符合其要求。其他相關政府部門對申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一份表示支持申請，另一份則並不反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。當局過往曾就所涉建築物的商業／辦公室發展用途，以及其後把同一建築物的部分地方由辦公室改作食肆／商店及服務行業用途，批給規劃許可。申請所涉的擬議用途與同一建築物內的零售和辦公室用途並非不相協調，亦不會對附近地區造成不良影響。申請人已確認擬議零售／食肆設施的租客會使用毗鄰合和中心的兩個上落客貨處。

45. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

46. 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。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可的附帶條件是要提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 確保標題建築物內零售／食肆設施的租客會一如申請人所建議，透過在標題建築物日常運作／管理方面採用申請人建議的上落客貨安排；以及
- (b) 告知租客鑑於現時的交通狀況，毗鄰道路，即皇后大道東和春園街，不會容許上落客貨活動。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生和譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。林先生和譚女士此時離席。]

#### 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/K3/497

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

旺角廣東道 950 至 954 號

(九龍內地段第 8691 號、8757 號和 8758 號)

東成大廈地下 C 鋪及 1 至 3 樓

開設酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/497A 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景、擬議酒店用途，以及小組委員會先前於二零零七年七月二十七日會議上就申請處所的通道安排所表示的關注；
- (b) 申請人於二零零七年八月十日和二零零七年八月十五日為回應小組委員會所關注事項而提交的進一步資料，特別指出擬議酒店會使用一組內部樓梯，與標題建築物住用部分現有的兩組樓梯並不相同。該兩組現有樓梯是有關建築物的公用地方，擬議酒店只會在緊急情況時才使用。申請人亦會設置太平門栓和閉路電視系統，以防有人士可以在未經授權下由擬議酒店進出標題建築物的住用部分；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請人提交的進一步資料並無反對或負面意見；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 4.1 段。為回應小組委員會所關注的事項，申請人提交了進一步資料，以顯示前往擬議酒店的通道與標題建築物的住用部分完全分隔。擬議酒店與附近主要為唐樓而地面一層作商店用途的土



地用途並非不相協調；而且不會有交通和排水方面的不良影響。

49. 主席詢問通往住宅發展入口的問題，顧健康先生表示入口位於豉油街。他以文件圖 FA-3 的照片作為輔助工具，進一步指出通往擬議酒店的通道安排，是與住用部分分開的。

50. 一名委員留意到先前曾接獲標題建築物業主立案法團就反對申請提交的公眾意見書，並詢問有否就申請人提交的進一步資料徵詢該業主立案法團的意見。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士表示進一步資料旨在澄清小組委員會所關注的擬議酒店的通道安排，是獲得豁免公布的資料，但該資料有存放於規劃資料查詢處，以供市民參閱。

#### 商議部分

51. 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。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在擬議酒店的緊急出口設置保安警示系統，以確保出口打開時擬議酒店的辦事處會有所警覺，以避免有人士可不必要地前往標題建築物的其他部分，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就根據《建築物(規劃)規例》提供消防員升降機和供傷殘人士使用的設施方面徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (b) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准豁免有關的酒店優惠和支援設施的總樓面面積。申請人應

直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准；以及

- (c) 就申請處所擬議酒店的發牌規定，徵詢民政事務總署牌照事務處總主任的意見。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧健康先生出席會議解答委員的詢問。陳女士和顧先生此時離席。]

### 議程項目 7

#### 其他事項

- 53. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。