

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年三月一日上午九時舉行的  
第 484 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

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

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

李律仁先生

陳祖楹女士

劉文君女士

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  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
易康年女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年二月八日第 483 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」)二零一三年二月八日第 483 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。

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/105 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
荃灣汀九第399約地段第253號A分段餘段、  
第261號、第388號及毗連政府土地略為放寬  
最高地積比率限制(由0.4倍放寬至0.75倍)，  
以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/105號)

---

3. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司是申請人的顧問之一。劉興達先生和林光祺先生現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於劉先生和林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

[ 李偉彬先生此時到達參加會議。 ]

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬最高地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.75 倍)，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——地政總署荃灣葵青地政專員表示，這宗申請涵蓋一塊政府土地。倘申請獲城規會批准，地段擁有人須向荃灣葵青地政專員申請換地。為免一塊政府土地被閒置和被其他土地包圍，以及為盡用其發展潛力，荃灣葵青地政處曾與代表該地段擁有人的測量師進行磋商，表示他們可考慮把該相關政府土地納入第 399 約地段第 253 號 A 分段餘段、第 261 號及第 388 號的擬議換地申請內。然而，有關建議不具約束力，申請人須跟進相關事宜。其他相關政府部門沒有就申請提出反對／負面意見；
- (d) 當局在申請的法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見，詢問申請地點內的政府土地的狀況，以及把政府土地納入申請地點以計算地積比率的理據。當局在兩份進一步資料的兩個法定公布期的首三個星期內接獲四份反對這宗申請的公眾意見。反對理由包括擬議計劃會對提意見人的物業造成視覺和結構影響，並破壞附近環境／生態；申請書沒有載述詳細資料，申請人應提供有關資料以供提出意見；放寬地積比率的建議會對環境造成負面影響；以及須考慮放寬用地的地積比率對附近的土地擁有人是否公平。其中一名反對者詢問申請人有否進行環境評估和土力評估，以評估有關發展對其物業的影響，並質疑按建議放寬地積比率是否恰當。她亦擔心申請人日後會非法改變用途，並建造地庫作靈

灰安置所、寺廟及私人會所等其他用途。荃灣民政事務專員表示，已就此發展項目諮詢相關地區人士，包括荃灣區議員、荃灣郊區分區委員會主席及副主席、嘉御龍庭業主立案法團主席及汀九村村代表，但沒有收到就申請提出的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關把政府土地納入申請地點的公眾意見，荃灣葵青地政專員表示，由於有關政府土地被其他土地包圍，而且面積細小和呈不規則形狀，加上缺乏通道和不能作獨立發展，因此從土地運用的角度來看，實值得考慮把該政府土地納入擬議發展的用地內。至於有公眾意見指擬議發展會造成視覺影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於擬議屋宇與附近的景觀互相協調，因此從城市設計和景觀角度而言，他不反對放寬地積比率的建議。至於有公眾關注發展項目會對附近地區造成土力／結構和環境／生態方面的影響，申請人會採取適當的紓緩措施，並委聘專業人士督導建築工程，務求不會對附近地區造成任何負面的技術影響。至於發展項目對環境、生態和土力所造成的影響，相關政府部門(包括環境保護署署長、漁農自然護理署署長及土木工程拓展署土力工程處處長)沒有就該等方面提出反對或意見。屋宇署總屋宇測量師／新界西建議附加指引性質的條款，要求申請人在詳細設計階段和展開建築工程前進行結構影響評估。有關按建議放寬地積比率是否公平的問題，分區計劃大綱圖「住宅(丙類)」地帶的地積比率可增至最高的 0.75 倍，但前提是青山公路對擬議發展項目的噪音影響可消滅至符合城規會的要求。自二零零三年起，城規會曾批准六宗放寬地積比率的申請(由 0.4 倍放寬至 0.75 倍)，包括兩宗涉及申請地點的先前核准申請(編號 A/TWW/100 及 A/TWW/101)。至於有公眾指申請人可能非法改變用途和加建地庫，申請人回應表示擬議屋宇重建後將作自住用途，並且不會加建地庫或作住宅以外的用途。荃灣葵青地政專員及屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，倘申請地點有任何

非法改變用途和違例興建地庫的情況，當局會對該地段擁有人採取適當的執管行動。雖然有一名反對者指申請人沒有提供詳細資料以供提出意見，但申請人所提交的相關進一步資料已在公布期內存放於規劃署的規劃資料查詢處和民政事務處的諮詢服務中心，以供公眾查閱。

5. 吳國添先生在回應一名委員的提問時表示，荃灣葵青地政專員曾在涉及同一申請地點的兩宗先前核准申請（編號A/TWW/100和101）的換地申請中，建議申請人考慮把一塊細小的政府土地（50.1平方米）納入申請地點內，以便有效運用土地資源。因此，申請人提交這宗申請，把該塊政府土地納入申請地點內，以供城規會考慮。

#### 商議部分

6. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一七年三月一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 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
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意荃灣葵青地政專員的意見，即申請人須在申請獲得批准後申請換地；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須與相關公眾提意見人聯絡，以回應他們所關注的環境事宜，並推行環境保護署網頁內所建議的適當污染管制措施；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須向建築事務監督提交建築圖則，以證明有關圖則已符合《建築物條例》及其規例的規定；所設置的緊急車輛通道必須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；以及在詳細設計階段和展開建築工程前，根據《建築物條例》由認可人士及註冊結構工程師對附近建築物進行結構影響評估；
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41(D)條訂定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的標準。倘建築物未有設置緊急車輛通道或緊急車輛通道有所不足，申請人須根據《2011 年建築物消防安全守則》第 D26 條的規定加強消防安全措施；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，即申請人須於提交建築圖則階段就擬議屋宇發展提交新的排污評估，以供提出意見。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K2/207

擬在劃為「商業」地帶的

佐敦彌敦道 348 號進行綜合住宅、酒店及零售發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/207 號)

---

8. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與杜立基公司有業務往來，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，該研究所的一些活動由陳錦敏公司贊助，因此他亦

已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授、劉先生及林先生可以留席。

9. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，處理運輸署所關注的事宜。

10. 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有兩個月時間準備將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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/119                    擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
西九龍填海區西鐵綫南昌站  
進行綜合住宅及商業發展  
(修訂已核准的發展計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/119 號)

---

11. 秘書報告，這宗申請由前九廣鐵路公司(即現時的香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」))提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

李偉彬先生	— 運輸署署長(港鐵公司非執行董事)的助理
以運輸署助理署長 (市區)身分	

- |       |  |
|-------|--|
| 林光祺先生 | — 現時與港鐵公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來。                                |
| 劉興達先生 | — 現時與港鐵公司、盧緯綸公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來。                          |
| 黃仕進教授 | — 奧雅納公司的交通顧問，亦是香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由港鐵公司、艾奕康公司及奧雅納公司贊助。 |
| 劉文君女士 | — 現時與艾奕康公司有業務往來。   |

12. 小組委員會認為李先生、林先生及劉先生涉及直接的利益，因此同意他們應在討論和就這宗申請作出決定期間暫時離席。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。小組委員會亦備悉劉女士尚未到達參加會議。

[李偉彬先生、林光祺先生及劉興達先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

(b) 擬進行綜合住宅及商業發展(修訂已核准的發展計劃)，特別指出申請地點涉及五宗先前獲批准的16條申請，以及一宗先前獲批准的16A條申請(編號A/K20/116-1)。這宗申請要求小組委員會批准就砍伐／移植樹木建議所作出的調整，有關調整是因應受廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的建築工程影響及健康狀況轉差的樹木的最新狀況

而提出，並擬進一步優化園境設計總圖。申請亦收納先前由規劃署署長根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)轉授的權力所批准的第 16A 條申請編號 A/K20/116-1 所提出的所有修訂項目；

[何培斌教授此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。提意見人支持這宗申請，因為住宅單位總數增加有助紓緩本港的房屋問題，特別是如果有關用地毗鄰港鐵站；以及擬議零售商場對當地居民十分方便。他希望有關發展項目能夠盡快落實。深水埗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。根據規劃申請編號 A/K20/116 獲批准的美化環境建議與地政總署所批准的移除樹木申請有明顯差異。然而，由於就申請地點擬備的修訂園境設計總圖及保護樹木建議超出城市規劃委員會規劃指引編號 36A 的 B 類修訂範圍，因此申請人須重新提交第 16 條規劃申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言，對現有計劃所提出的擬議修訂沒有強烈意見。雖然進一步砍伐樹木的做法大體上並不可取，但由於樹木會受地層處理工程影響，而有關工程對高鐵地下隧道結構的建造工程實屬必需，以及樹木受颱風損毀而造成潛在危險，或在移植後健康狀況轉差，因此才建議移除有關樹木。園境設計總圖顯示，補種的樹木可納入地面廣場及街景的設計。他認為園境設計總圖的設計質量及種植新樹木的安排均有改善空間。申請人可在履行規劃許可附帶條件的階段處理有關事宜。至於經修訂的空氣質素影響評估及其他環境評估，環境保護署署長認為經修訂的空氣質素影響評估妥當，亦沒有就道路交通噪音

影響評估及排污影響評估提出進一步意見，而有關評估與根據規劃申請編號 A/K20/116-1 所提交的評估相同。其他相關政府部門沒有就園境設計總圖、樹木勘察及保護建議的擬議修訂及／或更新提出反對意見。

14. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條批准總綱發展藍圖及這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年三月一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 就發展計劃提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下述(b)及(c)項的規劃許可附帶條件，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) 提交並落實經修訂的園境設計總圖及保護樹木建議，而有關圖則、建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交擬議發展的落實時間表，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；

- (b) 為確保在街道及平台植樹的建議得以落實，應在規劃階段初期作出安排，以免地庫結構與擬議栽種的植物有衝突，並確保預留足以植樹的土壤深度；
- (c) 為進一步改善地面水平的惡劣建築環境，應盡量安排在露天廣場及擬改善街景的公共街道沿路種植；以及
- (d) 申請地點的擬議發展仍須符合最近獲批准的計劃(申請編號 A/K20/116-1)的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[李偉彬先生、林光祺先生及劉興達先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/395            在劃為「休憩用地」地帶的  
葵涌大窩口道政府土地  
闢設宗教機構(簷篷、焚化爐及貯物室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/395A 號)

---

17. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司是申請人的顧問。陳祖楹女士現時與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

## 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 關設宗教機構(廟宇)的附屬設施，包括三個簷篷、一個焚化爐及兩個貯物室；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在這宗申請及進一步資料的兩個法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展可能會對附近一所學校的學生及教職員造成負面的空氣質素影響。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。就公眾對空氣質素提出的負面意見，衛生署署長根據申請人提交的資料，以及申請人聲稱廟宇的運作會維持不變，從公眾健康的角度表示對申請沒有意見。環境保護署署長表示，該署在過往三年沒有接獲涉及申請處所的空氣污染投訴。當局會根據相關的環境污染管制條例，對空氣污染滋擾採取執行管制行動。就此，建議加入指引性質的條款，訂明當局會根據相關的環境污染管制條例，對空氣污染滋擾採取執行管制行動。

19. 洪鳳玲女士回應一名委員的提問，表示申請地點位於所涉「休憩用地」地帶東緣，只佔該地帶約 0.59% 的面積。批准這宗申請不會影響該區整體的休憩用地供應。

## 商議部分

20. 經進一步商議後，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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月一日或之前)，在申請處所落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請人履行有關條件的情況。倘申請人因未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可再度被撤銷，則其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘有關申請獲城規會批准，地政處會考慮修訂葵青短期租約第 3037 號所涉構築物的用途，以便把有關用途納入規範。倘地政處批准有關申請，把有關用途納入規範的申請須受若干條款及條件所限制，包括「不得闢設靈灰安置所，及不得存放動物或人類遺骸／骨灰，亦不得闢設任何用作該等用途的金塔／靈灰龕」，以及收取地政處可能附加的合理租金及行政費；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲供水給申請處所，申請人或須把申請處所的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段的內部供水系統的建造、

運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署總工程師／發展(2)的要求；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點上的違例建築工程，並須清拆有關的違例建築物。此外，申請人須委聘認可人士統籌任何新的建築工程。考慮到申請地點的地形特徵，即申請地點並非緊連一條指定街道，申請地點的發展潛力(例如建築物高度、最大上蓋面積及最高地積比率限制)應由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須由註冊消防裝置承辦商進行消防裝置的安裝／保養／改動／維修工程。註冊消防裝置承辦商完成有關安裝／保養／改動／維修工程後，必須發出證明書(消防表格第251號)，並把證明書的副本提交予消防處處長；
- (f) 留意衛生署署長的意見，即須採取措施防止／減少燃燒香燭對附近地區釋出的煙霧；以及
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即當局會根據相關的環境污染管制條例，對任何空氣污染滋擾採取執行管制行動。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 港島區

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 7

[公開會議]

進一步考慮《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 5/13 號)

---

22. 小組委員會備悉，文件附件 5 的經修訂第六頁(在《說明書》第 7.3.5 段加入環境保護署(下稱「環保署」)署長的意見)於會上呈閱。

23. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片，按文件所詳載簡介《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》的修訂建議：

#### 背景

- (a) 小組委員會於二零一二年十一月九日考慮《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》的修訂建議，涉及把位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界的「政府、機構或社區」用地(修訂建議用地)改劃為住宅用途。會上，小組委員會決定延期考慮修訂建議，並要求規劃署檢討把修訂建議用地西鄰的毗連植物苗圃用地改劃作住宅用途的可能性，以及提供更多理據，以支持擬議用途地帶劃分及相關的發展參數；

#### 把植物苗圃用地與修訂建議用地合併

- (b) 經檢討後，現確認修訂建議用地(約 0.6 公頃)可與毗連植物苗圃用地合併以擴大用地(約 1.27 公頃)。康樂及文化事務署署長同意釋出植物苗圃用

地，而地政總署港島西及南區地政專員正物色用地，以重置植物苗圃；

- (c) 經擴大用地的西部會受香港仔隧道出入口影響，以致空氣質素欠佳。環保署署長建議用地的西部應限於作不易受空氣污染影響的用途；而屋宇應靠近有關用地的東面界線興建。住宅發展須進行噪音影響評估，並落實評估內所確定的噪音緩解措施，以及在契約加入相關條款；
- (d) 南區民政事務專員及渠務署表示，黃竹坑徑及植物苗圃南鄰的溪澗不應進行發展，以免對該區的人流及雨水排放造成負面影響。由於分區計劃大綱圖是小比例圖，黃竹坑徑及該溪澗會納入擬議住宅地帶內，但不會計入可供發展的面積，因而不計入住宅發展的地積比率及上蓋面積內。因此，經擴大用地的可供發展淨面積約為 1.08 公頃；

#### 擬議土地用途地帶劃分及發展密度

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，壽臣山區位於住宅發展密度第 3 區，作低密度發展。該區多年來一直根據有關意向進行發展，以維持低發展密度；
- (f) 該區及其附近地區自一九八零年以來已確立兩個特別管制區，即 SCA/H16/2 及 SCA/H16/3。SCA/H16/3 涵蓋兩塊劃為「住宅(丙類)9」的用地(位於該區東北面範圍地勢較高的山谷，發展密度較高，設有獨立的車輛通道)，而 SCA/H16/2 主要涵蓋壽臣山區內劃為「住宅(丙類)3」的用地。特別管制區的其中一個意向是保留該區歷史悠久的住宅特色及美化市容價值；
- (g) 經擴大用地位於以低層低密度住宅發展為主的壽臣山西住宅區的範圍內，大部分建築物高度為三層(在一層開敞式停車間之上)，地積比率為 0.75 倍。因此，低層低密度住宅用途與附近地區互相協調；亦

與位處同一特別管制區內的毗連「住宅(丙類)3」地帶一致；

### 景觀及空氣流通

- (h) 把經擴大用地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，有關用地日後發展的擬議規模及建築物高度將與附近住宅區的特色協調一致，從景觀的角度而言，最為適當；
- (i) 擬議發展位處高約主水平基準上 36 米且面向西北的斜坡上，最高為四層，從東面及南面的主要觀景點或行人樞紐眺望，會被附近發展大幅遮擋，因此對在壽臣山及附近黃竹坑區遠眺的公眾人士幾乎沒有明顯的影響；
- (j) 根據就香港仔及鴨脷洲區進行的空氣流通專家評估，附近地區的地勢有助東西向的強風吹入壽臣山及黃竹坑區。擬議住宅發展會被地勢較高的東鄰及南鄰範圍遮擋，預計不會對附近地區的通風造成負面影響；
- (k) 如增加現有發展密度，會為「住宅(丙類)3」地帶內的其他住宅發展立下先例。累積影響所及，難免會令壽臣山區歷史悠久的低層住宅特色出現改變。區內居民可能會對大幅度改變現有特色非常有保留；

### 交通方面

- (1) 運輸署署長對改劃用途地帶的建議沒有負面意見，理由是不大可能會對區內的交通造成負面影響；並認為無須進行交通影響評估。不過，如在用地興建密度較高的發展會為該區立下先例，可能令壽臣山區的發展增加密度，累積影響所及，會對交通造成廣泛的影響；

### 上蓋面積

- (m) 關於小組委員會建議放寬上蓋面積，放寬上蓋面積會對整個壽臣山區造成廣泛影響。城規會曾於二零零零年檢討法定圖則上的「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶的住用上蓋面積限制，並同意就都會區和新市鎮區的住宅發展密度第 3 區而言，只要有關用地的地積比率及建築物高度限制維持不變，以及不涉及清除成齡樹和天然植物，則最大上蓋面積可達 50%，並以此作為一般指引。自此以後，城規會採用有關指引，根據個別情況考慮每宗規劃申請個案。有關用地的發展限制會跟隨分區計劃大綱圖為「住宅(丙類)」地帶訂明的發展附表，並訂明申請略為放寬發展限制(包括上蓋面積)的規定；

### 分區計劃大綱圖的修訂建議

#### 修訂項目 A (約 12 720 平方米)

- (n) 根據上述結果，建議把位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界處的一塊用地(把毗連植物苗圃用地與修訂建議用地合併以擴大用地)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶。有關用地的最高建築物高度為三層(另有一層開敞式停車間)，而最高地積比率及最大上蓋面積則分別限為 0.75 倍及 25%；
- (o) 《說明書》會述明位於經擴大用地西部、面向香港仔隧道出入口的範圍會限於作不易受空氣污染影響的用途；
- (p) 黃竹坑徑及植物苗圃南鄰的溪澗雖然收納在擬議「住宅(丙類)3」地帶內，但在計算地積比率及上蓋面積時，不計入可供發展的面積。因此，可供發展淨面積約為 1.08 公頃。估計住宅發展的最大住用總樓面面積約為 8 100 平方米，可興建約 32 幢屋宇；

《註釋》及《說明書》的修訂建議

- (q) 修訂《註釋》說明頁，以便與《法定圖則註釋總表》一致；
- (r) 修訂「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶的備註中就最高地積比率訂明的豁免條款，以釐清豁免有關管理員宿舍和康樂設施的規定只適用於供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的設施；
- (s) 《說明書》會因應所述修訂建議予以修訂，並反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

諮詢政府部門

- (t) 相關政策局及部門對修訂建議沒有提出反對或負面意見；
- (u) 壽臣山及淺水灣區不乏政府、機構及社區設施。獲諮詢的相關政府部門證實，該用地無須作任何政府、機構及社區用途；

公眾諮詢

- (v) 南區民政事務專員表示，南區區議會及區內居民可能會對把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶的建議非常有保留，並預計南區區議會將十分關注擬議住宅發展可能對環境及交通造成的影響；
- (w) 倘城規會同意分區計劃大綱圖的修訂建議，規劃署將在有關修訂根據條例第 5 條展示期間諮詢南區區議會。

24. 考慮到「住宅(丙類)3」地帶的擬議發展參數(即高度為三層加一層開敞式停車間，最高地積比率及上蓋面積分別為0.75倍及25%)，以及備悉有關用地因礙於西面有隧道出入

口，以致擬議住宅發展須集中靠向有關用地的東面界線，一名委員認為屋宇的布局會相對較為擠迫，建築形式單調乏味。這名委員詢問，既然城規會在早年已同意容許這類住宅發展的最大上蓋面積達 50%，可否放寬擬議上蓋面積，以便令設計更具彈性，並鼓勵具創意的設計。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，25% 的上蓋面積適用於整個壽臣山區的所有「住宅(丙類)3」用地。倘只有這塊用地的上蓋面積增加，會與同區的其他「住宅(丙類)3」用地不一致。有關用地的擬議上蓋面積訂為 25%，是跟隨分區計劃大綱圖《註釋》為「住宅(丙類)」地帶訂明的發展附表，並規定按個別情況申請略為放寬發展限制，包括上蓋面積。城規會曾於二零零零年檢討「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶的上蓋面積限制，並同意就都會區和新市鎮區的住宅發展密度第 3 區而言，採納最大上蓋面積可達 50% 為一般指引，但各區須進行檢討，以研究分區計劃大綱圖的上蓋面積限制是否可予放寬。經檢討後，城規會認為由於壽臣山區的特色(例如景觀特色)，該區應保留上蓋面積限制為 25%，並建議根據個別情況，通過規劃申請考慮各宗個案。就有關的擬議「住宅(丙類)3」用地而言，倘在詳細設計階段須略為放寬上蓋面積，可向城規會提交規劃申請，以供考慮。此外，規劃署已根據有關屋宇因環境考慮因素而須靠近用地的東面興建制訂初步圖則，並發現根據擬議發展限制(即地積比率為 0.75 倍及最大上蓋面積為 25%)所制訂的布局可予接受。

25. 同一名委員表示，為提供更大彈性及鼓勵更具創意的設計，應考慮放寬同類用地的上蓋面積，無須要求個別業主向城規會提交申請，讓城規會按個別情況作出考慮。主席回應說，由於個別用地的情況及特色有所不同(例如某塊用地種有成齡樹及具有別緻的景觀特點)，一律放寬整區的上蓋面積限制並不恰當。為審慎起見，任何上蓋面積的放寬均須由城規會按個別情況考慮。

26. 一名委員備悉，運輸署表示改劃用途地帶的建議對交通造成的影響不大，但由於南區區議會表示關注，這名委員詢問在用地落實住宅發展前，是否須進行交通影響評估。姜錦燕女士回答說由於日後的住宅發展規模細小，對交通及人流造成的影響輕微，因此運輸署認為無須進行交通影響評估。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》的擬議修訂項目，以及載於文件附件 3 的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/11B》(展示時將重新編號為 S/H17/12)及載於文件附件 4 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/11B》載於文件附件 5 的經修訂《說明書》，以闡述城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；而經修訂《說明書》會與分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她們於此時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/95

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
石塘咀日富里 10 至 12 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/95 號)

28. 秘書報告，在會議舉行前共接獲三封反對申請的請願信，分別來自單仲偕立法會議員辦事處、林懷榮區議員辦事處及寶石事務促進會。由於小組委員會會在這次會議考慮申請人的延期申請，因此，待這宗申請提交予小組委員會審議時，這些請願信所提的意見和政府部門的回應才會一併加入相關的小組委員會會議文件，供小組委員會考慮。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年二月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應有關政府部門的意見。

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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/163 為批給在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
跑馬地山光道48號  
作臨時私人會所(康樂設施)用途的  
規劃許可續期五年  
(都會規劃小組委員會文件第A/H7/163號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由香港賽馬會提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |                      |
|-------|----------------------|
| 林光祺先生 | — 現與香港賽馬會有業務往來。      |
| 陸觀豪先生 | — 是香港賽馬會普通會員。        |
| 邱浩波先生 | — 其機構的一些項目曾獲香港賽馬會資助。 |

32. 小組委員會同意林先生涉及直接利益，因此應暫時離席。至於陸先生和邱先生，小組委員會認為其利益屬間接性質，並同意兩人可留席。

[林光祺先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島顧建康先生借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時私人會所(康樂設施)用途的規劃許可(申請編號 A/H7/147)續期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲九份公眾意見書，當中八份反對申請，一份支持申請。支持申請的意見書並無述明理由，但反對申請的主要理由則有：香港賽馬會的用戶沿山光道非法泊車；任何新增設施都會增加交通量和影響區內居民；網球場發出的噪音已滋擾附近居民；任何新建的建築物都會遮擋陽光和增加蟲鼠侵擾；申請地點應作住宅用途；以及鑑於作臨時用途的規劃許可已獲多次續期，業主應把該用地作原先計劃的住宅用途，或如社區對康體用途有長遠要求，則申請地點所屬的用途地帶應予修訂，以及有關設施應開放予公眾人士使用。灣仔民政事務專員告知，灣仔區議會及附近居民未必對這宗申請十分關注，因為申請人自一九八八年起一直獲批給規劃許可作臨時私人會所用用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於公眾關注沿山光道非法泊車一事，據香港賽馬會表示，該會的會員及訪客會把其車輛停泊在申請地點對面的會所大樓停車場。警方會對非法泊車及車輛阻塞情況採取適當的執法行動。此外，已按運輸署署長所建議，加入指引性質的條款，要求申請人就車輛在會所輪候的安排制訂補救措施。至於公眾關注網球場造成噪音一事，環境保護署署長已告知，在過去五年，即自二

零零八年一月一日以來，該署並無接獲針對申請地點及其附近地方的投訴。申請地點發出的噪音須受《噪音管制條例》的法定管制所規管。部分公眾意見書建議把申請地點作住宅用途，或有關康樂設施應開放予公眾人士使用。應注意的是，申請地點由香港賽馬會私人擁有。根據香港賽馬會提供的理據，申請地點日後會進行重建。在敲定重建計劃前，香港賽馬會擬把申請地點作臨時康樂設施用途，從而更妥善運用土地資源。由於契約沒有訂明用途限制或規定有關康樂設施須開放予公眾人士使用，因此，申請地點日後的用途和享用現有設施的對象概由香港賽馬會決定。

34. 委員對這宗申請沒有提問。

#### 商議部分

35. 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，即由二零一三年五月二日至二零一八年五月一日止。

36. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 向屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組申請為申請地點的運動場館的臨時建築許可證續期；
- (b) 留意文件第 10.1.3(b)段載列運輸署署長的意見，即就車輛在會所輪候的安排制訂補救措施，以解決公眾關注沿山光道非法泊車一事；
- (c) 留意文件第 10.1.4(b)段載列警務處處長的意見，即按照靈活執行交通法例政策及交通程序對非法泊車及車輛阻塞情況採取執法行動；
- (d) 留意文件第 10.1.5 段載列消防處處長的意見，即時刻保持消防裝置及設備操作性能良好，並遵從民政事務總署執行的發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[林光祺先生此時返回會議席上。]

## 九龍區

### 議程項目 10

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K11/3

申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，

把新蒲崗景福街、三祝街及七寶街的政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心及表演場地與旅舍」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/3A 號)

---

37. 秘書報告，這宗申請由東華三院提交，而城市拓展國際有限公司(下稱「城市拓展公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 陳祖楹女士 | — 她的父親是東華三院顧問局成員。                               |
| 黃仕進教授 | — 奧雅納公司的交通顧問，亦是香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助。 |
| 林光祺先生 | — 認識城市拓展公司的管理人員，現時與奧雅納公司有業務往來。                  |
| 劉興達先生 | — 現時與奧雅納公司有業務往來。                                |

38. 小組委員會備悉陳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，小組委員會同意黃教授、林先生及劉先生可以留席。

39. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月二十一日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應相關政府部門就空氣流通評估所提出的意見。

40. 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。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備提交進一步資料。由於已總共給予四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/682            在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘創業街 25 號創富中心地下 5 號工場  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/682 號)

---

41. 秘書報告，創施有限公司是申請人的顧問。劉文君女士是該公司的執行董事，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士尚未到達出席會議。

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見。其中一份意見由觀塘中分區委員會主席提交，表示支持申請。另一份意見則由所涉大廈的業主立案法團提交，表示對申請沒有意見。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。倘小組委員會決定批准申請，建議無須附加展開發展的時限條款，理由是申請涉及的商店及服務行業(地產代理)用途已經存在。

43. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按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(即在二零一三年九月一日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須就申請處所進行的商店及服務行業(地產代理)用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或申請豁免書，
- (b) 留意消防處處長的意見，即就申請處所的耐火結構而言，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》C部所載的規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議的用途更改及／或改建和加建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第72條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，在處所內為殘疾人士提供通道及設施，包括斜路及暢通易達的洗手間；
  - (ii) 申請人須留意，對於任何在私人大廈／已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可任何申請地點上的違例建築工程；以及
  - (iii) 申請人亦須留意，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》編號APP-47的規定，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/683

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘鴻圖道 86 號大偉工業大廈地下  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/683 號)

---

46. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年二月十九日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應消防處提出的意見。

47. 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有一個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 13

### 其他事項

48. 餘無別事，會議於上午十時二十分結束。