

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年四月八日上午九時舉行的
第 555 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

運輸署助理署長(市區)
鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
謝建菁女士

秘書

因事缺席

邱浩波先生

張國傑先生

何安誠先生

葉天祐先生

余烽立先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

開會詞

1. 主席表示，這是二零一六至二零一八年度都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的首次會議。他歡迎並介紹獲委任為小組委員會副主席的黃令衡先生，以及七位新委員，即張國傑先生、馮英偉先生、何安誠先生、葉天祐先生、廖迪生教授、黃幸怡女士及余烽立先生。小組委員會備悉張先生、何先生、葉先生及余先生因事未能出席會議。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年三月十八日第 554 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 小組委員會二零一六年三月十八日第 554 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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/569

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角
鴉蘭街 9 號闢設住宿機構(青年旅舍)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/569 號)

4. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以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。

5. 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。

[林光祺先生此時到席，而港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》
(都會規劃小組委員會文件第 4/16 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂項目，要點如下：

背景

- (a) 擬議修訂主要是跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/H14/4)所作的決定，把甘道 23 號對面的一幅土地(下稱「該地點」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶；
- (b) 為協助保留甘道 23 號一幢名為「Carrick」的兩層高一級歷史建築物，小組委員會同意把該用作交換的地點(佔地約 1000 平方米)改劃為「住宅(丙類)6」地帶。考慮到附近的發展及該區整體的視覺質素，小組委員會亦同意在申請地點訂定最高地積比率及最高建築物高度限制；

就分區計劃大綱圖所示的事宜建議的修訂項目

- (c) A 項一把該地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，並把最高地積比率定為 0.5 倍，以及把最高建築物高度限為兩層(連開敞式停車間)及不超過主水平基準上 260 米；

就分區計劃大綱圖作出的其他修訂

- (d) 另會加入輕微的技術修訂，以修正用途地帶的界線及反映現有發展；

就分區計劃大綱圖《註釋》建議的修訂項目

- (e) 更新「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，以加入「住宅(丙類)6」支區的「備註」，包括上文(c)項所述的地積比率和建築物高度限制。另會加入略為放寬地積比率和建築物高度限制的條款；
- (f) 修訂「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶「備註」所載的最高地積比率豁免條款，以澄清有關管理員宿舍和康樂設施的豁免只適用於供該住用建築物或該建築物住用部分所有擁有人或佔用人所使用及享用的設施；

諮詢

- (g) 相關政府部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及
- (h) 當局於二零一四年三月就一項建議諮詢灣仔區議會，該建議與申請編號 Y/H14/4 的建議相似。在展示有關分區計劃大綱草圖時，規劃署會就擬議修訂再次諮詢該區議會。

7. 港島規劃專員姜錦燕女士在回應一名委員的提問時表示，從文物角度而言，保育 Carrick 是重要的，因為該大宅是法蘭些士先生的故居，而他當年在香港的社會事務上是顯赫的人

物。該建築物是本港現存最古老的歐陸式房屋之一。姜女士在回應另一名委員的提問時表示，「住宅(丙類)」地帶「備註」中有關計算地積比率的豁免條款，會適用於該地點日後的發展。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意就《山頂分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》建議的修訂，以及載於文件附錄 II 的《山頂分區計劃大綱草圖編號 S/H14/11B》(在展示時會重新編號為 S/H14/12)及其載於文件附錄 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採納載於文件附錄 IV 的《山頂分區計劃大綱草圖編號 S/H14/11B》經修訂的《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意載於文件附錄 IV 的經修訂《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示，供公眾查閱」

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島謝佩強先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/73 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的
香港赤柱東頭灣道 2 號的地積比率及上蓋面積限制，
以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/73 號)

9. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問之一，而劉興達先生因現與弘達公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於劉先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，儘管有關建議不會對附近地方造成重大的視覺影響，但放寬地積比率及上蓋面積限制或會立下先例，對該區的交通及環境造成累積的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從城市設計及視覺影響的角度而言，並沒有設計優點支持放寬地積比率及上蓋面積限制。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份由聖士提反書院校長提交的公眾意見書。她表示關注擬議發展可能會對赤柱及東頭灣道的交通造成影響，學生安全及校巴

的運作或會受影響；擬議新樓宇或會影響歷史悠久的校園及職員宿舍其中一座平房的景觀；另外又關注在施工期間有關震盪、噪音、塵埃、環境污染，以及交通繁忙的問題。南區民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然有關發展及後在視覺上的體積與附近景物並非不協調，而且預期不會對景觀造成重大的負面影響，但增建的樓宇擬採用加插方式建造，因而須把一個現有的戶外游泳池拆掉，以及縮減現有的戶外美化市容地帶。現有的三幢樓宇連同加插的樓宇會令有關發展的布局更為擠迫，尤以申請地點北部為甚。批准這宗申請亦會為該區的同類申請立不良先例，倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體市容質素下降。這宗申請有別於申請人所援引的兩宗個案，即 A/TM/463 及 A/YL-NTM/310，因為該兩宗獲批准的申請涉及未開發土地上的住宅發展，即使略為放寬地積比率及上蓋面積限制會引致發展密度提高，擬議發展仍能妥為調整整體布局設計。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

11. 李潔德女士在回應主席及一名委員的查詢時說，該「住宅(丙類)」地帶的現有地積比率為 0.75 倍，而申請人建議把地積比率放寬至 0.9 倍，以增建一幢住宅樓宇。申請人提交了交通影響評估，而運輸署署長對申請不表反對，並認為擬議泊車設施符合《香港規劃標準與準則》的要求。

12. 一名委員留意到申請地點現有的三幢樓宇已由 15 個樓宇單位改建為 255 個迷你開放式住宅單位，而擬議發展會影響現有的公用游泳池，並詢問申請人是否申請地點的唯一擁有人。李女士答稱是。

13. 一名委員問及加建建築物及放寬上蓋面積限制會否對申請地點的綠化覆蓋率造成負面影響。李女士回應說，申請人只提交了園境設計總圖及保護樹木建議，而沒有提供有關申請地點的綠化覆蓋率資料。

[楊偉誠先生此時到席。]

14. 一名委員詢問擬議發展是否與附近環境協調，以及會否影響該區的現有特色。李女士在回應時解釋，申請地點西面一帶主要是劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地，而北面及東面一帶則主要是劃為「政府、機構或社區」地帶的用地。「住宅(甲類)2」地帶主要包括住宅樓宇及商店，地帶內的發展的最高建築物高度限為六層。有關的「政府、機構或社區」地帶主要設有教育機構及社區服務設施，例如診所，而有關的分區計劃大綱圖並沒有就「政府、機構或社區」地帶訂明最高地積比率及建築物高度限制。就附近地區的情況而言，這宗申請建議的略為放寬「住宅(丙類)」地帶的地積比率及上蓋面積限制，但維持最高建築物高度限制，與附近環境的整體特色並非不協調。李女士在回應副主席的跟進提問時說，這宗申請所建議的 0.9 倍地積比率，與在黃麻角道南面較遠處最近出售的一塊用地相同。

15. 李女士在回應一名委員的查詢時解釋，申請人援引的兩宗同類申請(編號 A/TM/463 及 A/YL-NTM/310)均由地政總署就未開發的土地提交，其整體設計較具靈活性，有助緩解略為放寬地積比率／最高建築物高度限制所造成的潛在影響。這宗申請透過略為放寬現有發展的地積比率及上蓋面積限制以增建一幢樓宇，會令有關發展的布局更為擠迫，不應予以從優考慮。此外，除了指地積比率提高 20% 的建議符合政府增加房屋土地供應的政策外，申請人並沒有提供任何有力的規劃理據以支持這宗申請。

16. 一名委員問及土地擁有人可否進一步把申請地點的用地再分割。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回答，除非相關的土地契約明文禁止把地段再分割，否則一般並無限制。然而，他手頭上沒有申請地點契約的詳細資料。

商議部分

17. 主席說，這宗申請要求略為放寬「住宅(丙類)」地帶的地積比率及上蓋面積限制，以便在現有的住宅發展內增建一幢樓宇。小組委員會在考慮這宗申請時，須顧及多項規劃考慮因

素，包括在土地用途及發展規模而言，擬議發展是否與四周的發展協調。

18. 一名委員說，申請地點已發展至分區計劃大綱圖目前所准許的最高地積比率及最大上蓋面積，而申請人並無證明擬略為放寬地積比率及上蓋面積限制對附近地區有正面的規劃影響，亦無證明該建議可改善有關發展的布局或申請地點的通風。這宗申請涉及在現有發展內增建一幢樓宇，不應純粹因為可增加房屋供應而獲得批准。另一名委員對此意見表示贊同，並說批准申請會為同類申請立下不良先例。同一名委員又說，該塊在黃麻角道的出售用地(地積比率為 0.9 倍)並非毗鄰申請地點，因此未必適合用作參考。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 缺乏有力理據支持放寬地積比率及上蓋面積限制的建議；以及

(b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體市容質素下降。」

就略為放寬地積比率及上蓋面積限制以分間樓宇單位的申請作出的概括討論

20. 因應就規劃申請編號 A/H19/73 的討論，委員就涉及分間樓宇單位的申請作出概括討論。小組委員會備悉，與分間樓宇單位有關的建築工程有時或屬於《建築物條例》所指定的小型工程項目，可根據小型工程監管制度下的簡化規定進行，無須事先獲得建築事務監督的批准。一名委員關注在此情況下，如何能符合有關泊車及消防安全的技術規定，並認為地政總署及屋宇署如能說明這些分間樓宇單位的監管情況，或許有助澄清。

21. 主席備悉委員以上所關注的事項，並表示一般來說，分區計劃大綱圖對某用地內的樓宇單位數目並無具體限制。主席又說，分間樓宇單位時須遵守上文特別指出的《建築物條例》的規定。至於泊車位的供應方面，運輸署助理署長(市區)鄧偉

亮先生說，運輸署為某發展項目評估所需的泊車位數目時，會參考《香港規劃標準與準則》所訂明的適當泊車設施標準，並會考慮擬建單位的數目及面積。

[潘永祥博士此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/269 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港仔石排灣邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途
(出租剩餘月租停車位予非住戶)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/269 號)

22. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉興達先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與房委會有業務往來；
以及 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶任職屬房委會執行機關的房屋署，但沒有參與這宗規劃申請及所涉屋邨的管理工作。 |

23. 小組委員會備悉潘永祥博士已離席。由於主席、關偉昌先生及劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留席。由於主席須離席，小組委員會同意由副主席黃令衡先生就此議項暫代主持會議。

[主席此時暫時離席；關偉昌先生及劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 為批給申請編號 A/H15/255 的臨時「公眾停車場（貨櫃車除外）（出租剩餘停車位予非住戶）的規劃許可續期三年，至二零一九年五月二十五日止；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）接獲一份來自一名個別人士的公眾意見書。他認為剩餘停車位的樓面面積，應騰出作社區設施；房委會不應充當泊車設施的經營者；以及城規會應質疑有關建議是否運用珍貴土地資源的最佳用途。南區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件於第 11 段所載的評估，規劃署並不反對為這宗申請。這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」。規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，確保住戶可優先租用剩餘的停車位。至於公眾意見，上文的評

估亦相關，而該停車場的其中一層(涉及 125 個停車位)已於二零一零年改建為福利設施。

25. 高級城市規劃師／港島李潔德女士在回應一名委員的提問時表示，石排灣邨的住戶可優先租用有關的月租停車位，只有未租出的停車位才會出租予非住戶。

商議部分

26. 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年五月二十六日至二零一九年五月二十五日止，並須附加下列條件：

「石排灣邨的住戶可優先租用剩餘的停車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議停車位數目。」

27. 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。

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

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/118 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍油塘鯉魚門邨作臨時「公眾停車場
(貨櫃車除外)」用途
(只適用於空置的停車位)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/118 號)

28. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 為房委會策劃小組委員會及
建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — | 為代表民政事務總署署長的
候補委員，而民政事務總署
署長是房委會策劃小組委員
會及資助房屋小組委員會的
委員； |
| 劉興達先生 | — | 現時與房委會有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與房委會有業務往來；
以及 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶任職屬房委會執行機
關的房屋署，但沒有參與這
宗規劃申請及所涉屋邨的管
理工作。 |

29. 小組委員會備悉主席已暫時離席，而關偉昌先生、劉興達先生及潘永祥博士已離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申

請，小組委員會同意他可留席，亦同意由副主席黃令衡先生繼續就此議項主持會議。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 為批給申請編號 A/K15/110 的臨時「公眾停車場（貨櫃車除外）（只適用於空置的停車位）的規劃許可續期三年，至二零一九年五月三日止；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）接獲兩份公眾意見書，分別來自一名觀塘區議員和一名個別人士。該名觀塘區議員建議騰出現時租予香港郵政的停車位，以便提供更多停車位予非住戶使用。該名個別人士反對這宗申請，主要理由是公眾停車場與規劃用途不符；邨內康樂設施不足，應考慮把臨時公眾停車場用作其他用途；以及在毗鄰屋邨落成後，空置停車位數目便會減少。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件於第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」。規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，確保鯉魚門邨的居民可最優先租用月租停車位，並不時監察出租予非住戶的停車位數目。關於把停車位應作其他用途的公眾意見，規劃署建議加入一項指引性質的條款，建議申請人考慮把剩餘停車位所佔

的地方出租作社區用途。至於騰出現時租予香港郵政的停車位的建議，則是管理方面事宜，並不屬於這宗申請的考慮範圍。

31. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士在回應副主席的提問時表示，申請人提供了二零一五年一月至十二月的停車位空置率，但並沒有供非住戶租用的剩餘停車位的實際租出率。

32. 一名委員詢問鯉魚門邨康樂設施的供應情況。蘇女士回應說，根據《香港規劃標準與準則》及該屋邨的規劃大綱，該屋邨為住戶提供了足夠的休憩用地。

33. 另一名委員詢問，以指引性質的條款建議申請人考慮把空置停車位作其他用途，是否有效用。蘇女士回應說，倘申請獲得批准，申請人會同時獲告知小組委員會所訂定的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。

商議部分

34. 副主席表示，這是一宗為規劃許可續期的申請，似乎沒有有力的規劃理由予以拒絕。既然委員關注到空置停車位的租出率，日後的申請應提供該等資料供小組委員會考慮。他續說，一如小組委員會先前考慮的議項所反映，作為申請人的房委會會充分考慮小組委員會所建議的指引性質的條款，在市場對該等停車位的需求不足時，把空置停車位用作其他用途，以配合社區需要。

35. 一名委員與副主席見解相同，並指或有機會把未租出的停車位用作時租車位、零售商店或其他社區設施(例如回收中心)等。另一名委員留意到該屋邨剩餘停車位空置率近42%，建議房委會加快進行把該等停車位作其他可能用途的檢討。

36. 另一名委員表示，房委會以往曾把現有屋邨的一些剩餘停車位在可能的情況下改裝作其他用途。該名委員亦建議規劃署依小組委員會在上次會議所作建議，跟房委會及運輸署聯絡，以探討可行機制，以簡化重覆為公眾停車場的規劃許可續期的程序。

37. 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月三日止，並須附加下列條件：

「鯉魚門邨的住戶可優先租用空置的停車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議停車位數目。」

38. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[主席此時返回席上。]

議程項目 8

其他事項

39. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。