

城市規劃委員會

二零一七年十二月二十二日舉行的都市規劃小組委員會
第 595 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

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)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1
李建毅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

馮英偉先生

廖迪生教授

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
丁雪儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年十二月八日第 594 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示，給委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 594 次會議記錄草擬本後，發現有一處編輯上的錯誤，並建議修訂第 13 段內容如下：

「小組委員會備悉，~~霍偉棟博士~~和張國傑先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意由於從~~霍偉棟博士~~、劉興達先生和林光祺先生的物業不能直接看到有關處所，而且劉先生涉及的利益輕微，他們可留在席上。」

2. 小組委員會同意，在作出上述修訂後通過小組委員會二零一七年十二月八日第 594 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議]

建議修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》

(都會規劃小組委員會文件第 9/17 號)

簡介和提問部分

4. 秘書報告，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》的擬議修訂項目旨在方便香港房屋委員會(房委會)發展擬議公共房屋，而房屋署為房委會的執行機構。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) | — | 是房委會策劃小組委員會及建築小組委員會的委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — | 是民政事務總署署長的代表，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 | } | 現與房委會有業務往來； |
| 何安誠先生 | | |
| 張國傑先生 | — | 他的公司現與房委會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 曾與房委會有業務往來；以及 |
| 潘永祥博士 | — | 他的配偶是房屋署的公務員，但沒有參與策劃工作。 |

5. 秘書報告，根據城市規劃委員會(城規會)採用的辦事程序與方法，由於是規劃署建議對有關分區計劃大綱草圖作出涉及該公共房屋發展的修訂，主席及各委員與房委會有關的上述利益只須記錄在案，他們可留在席上。小組委員會同意此安排。

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 該分區計劃大綱草圖目前的擬議修訂，主要關乎修訂新葵街一幅用地(該用地)的用途地帶以作公共房屋發展(修訂項目 A1 及 A2)，所提供的單位約 650 個，設計人口約為 1 600 人。該用地在該分區計劃大綱草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶，目前是廣深港高速鐵路香港段的工地及渠務署的維修站及工地；
- (b) 有關「政府、機構或社區」用地並未指定作任何用途。根據該分區計劃大綱草圖的計劃人口(包括擬議發展的人口在內)，計劃為該區提供的主要「政府、機構或社區」設施及休憩用地大致上足夠；

技術評估

- (c) 已進行概括的交通、環境、視覺、空氣流通及基建評估，以確定擬議公共房屋發展的可行性；
- (d) 根據交通影響評估的結論，在實施建議的路口改善工程後，擬議發展在運輸角度而言可以接受；
- (e) 擬議建築物高度在視覺上與四周環境協調，不會對附近地區造成極大的視覺影響；
- (f) 根據空氣流通評估，該用地並非位處通風廊；預計在實施建議的設計措施後，擬議公共房屋發展不會對四周的風環境有顯著不良影響；

- (g) 關於環境及基建方面，已進行概括的環境影響評估，所得結論是不會有無法克服的噪音、空氣質素及排污問題；

就分區計劃大綱草圖建議的修訂

- (h) 修訂項目 A1 — 把一幅位於新葵街的土地(約 0.33 公頃)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 130 米；
- (i) 修訂項目 A2 — 把一幅位於新葵街的土地(約 0.22 公頃)，由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 130 米；

[黃幸怡女士此時到席。]

就分區計劃大綱草圖《註釋》建議的修訂

- (j) 為支持藝術發展，建議在「工業」地帶，以及「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把上述地帶第二欄用途的「康樂文娛場所」修改為「康樂文娛場所(未另有列明者)」。

政府部門諮詢

- (k) 相關政府決策局／部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見，而所諮詢的政府部門沒有指出無法克服的問題；以及

公眾諮詢

- (1) 在二零一七年七月十三日就擬議公共房屋發展諮詢葵青區議會。葵青區議會對擬議發展大致上表示支持，但一些葵青區議員對交通及運輸問題、噪音及

空氣污染、福利設施是否足夠及麗瑤邨的重建表示關注。為處理這些關注事項，房屋署會與相關決策局／部門保持聯絡，視情況所需在詳細設計階段處理相關事項。

7. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

休憩用地

- (a) 區內現有及計劃的休憩用地供應，其設計、位置及暢達程度；
- (b) 擬議公共房屋發展會否闢設任何休憩用地；

交通

- (c) 有否評估擬議公共房屋發展對該區產生的交通影響及該地點在公共運輸方面的暢達程度；以及

「鄉村式發展」地帶

- (d) 擬議把「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶會否影響可供興建小型屋宇的土地，以及
- (e) 當地村民對擬議修訂有何意見。

8. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應如下：

- (a) 葵涌區有超額的現有及計劃鄰舍休憩用地。現有鄰舍休憩用地包括由康樂及文化事務署管理的公園，以及在住宅屋苑內按照「香港規劃標準與準則」闢設的休憩用地。關於地區休憩用地，雖然現有地區休憩用地供應不足，但計劃的地區休憩用地則會超額，主要來自已計劃的葵涌公園，惟現時未有確實的實施計劃。葵涌區的現有地區休憩用地包括主要是動態休憩用地的葵涌運動場及動態與靜態康樂設

施兼備的中葵涌公園。關於暢達程度方面，這些休憩用地有部分位於住宅屋苑附近；

- (b) 根據房屋署提供的概念設計圖則，將來的公共房屋發展擬闢設約 1 600 平方米的鄰舍休憩用地，以符合「香港規劃標準與準則」在休憩用地方面的要求。該項要求亦會列入規劃大綱內；
- (c) 根據已進行的交通影響評估，所審視的各個路口在二零一六年的車流量會在設計容量之內。由於背景交通及鄰近發展產生的額外交通持續增加，若干路口的車流量在二零二八年會不勝負荷。因此，建議改善葵涌道／葵安道／葵益道的路口及葵涌道／葵富路／大連排道的路口，令該等路口的容車量達到可應付車流量的水平。由於擬議公共房屋發展所產生的交通流量預計偏低，故預計擬議公共房屋發展造成的交通影響並不顯著。此外，亦建議興建行人天橋連接麗祖路將來的公共房屋發展與前葵涌已婚警員宿舍以方便行人前往距該用地約 300 米的港鐵葵芳站，使用該處的公共運輸設施；以及
- (d) 修訂項目 A2 的「鄉村式發展」地帶是政府土地，並沒有用作進行下葵涌村的鄉村遷置發展。該村的遷置已於多年前完成，下葵涌村村民再無資格根據「小型屋宇政策」，以私人協約批地方式在政府土地上以特惠條件興建小型屋宇。此外，一幅現有渠務預留地幾乎完全位於該部分的「鄉村式發展」地帶內。當局已與當地村民充分討論該分區計劃大綱草圖的有關修訂項目，而現時擬議的「住宅(甲類)2」地帶的界線，曾因應當地村民的意見及關注作出適當修訂。

[楊偉誠博士此時到席。]

9. 一名委員認為，雖然根據政府政策將該用地的住用地積比率提高 20%，做法恰當，但未必所有用地都可以這樣增加地積比率，因每幅用地須按照個別情況評估。此外，基於葵涌中學課室出現超額情況，或可考慮就中學課室的供應進行全港檢

討，藉以提供有用資料，以協助委員考慮其他涉及「政府、機構或社區」用地的地帶修訂。此外，這名委員亦認為房屋署可考慮檢討擬議公共房屋發展的建築物高度及設計，以便進一步提升區內的空氣流通。

10. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意就葵涌分區計劃大綱草圖建議是修訂及同意文件附件 I 所載的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28A》(展示時重新編號為 S/KC/29)，以及文件附件 II 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併公布。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的查詢。他們此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/451 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的葵涌葵涌醫院路 3 至 15 號的建築物高度限制，以重建葵涌醫院
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/451 號)

11. 秘書報告，這宗申請由建築署提交，而雅邦規劃設計有限公司(雅邦公司)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現與建築署有業務往來；

何安誠先生 — 他的公司現與雅邦公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 曾與雅邦公司有業務往來。

12. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，涉及直接利益的劉興達先生他可以留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦備悉由於何安誠先生沒有參與這宗申請及余烽立先生涉及的屬間接利益，他們可以留在席上。

13. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年十二月八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

14. 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。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。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/136 擬在劃為「工業」地帶的青衣西草灣路
青衣市地段第108號餘段(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/136號)

15. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢有限公司提出。該公司是長江和記實業有限公司(長和實業)及太古的合營企業。艾奕康有限公司(艾奕康公司)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/83 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丙類)」地帶的香港大坑道 56 號的地積比率及建築物高度限制，以作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/83A 號)

19. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣大坑。下列委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 — 在大坑擁有一個自住樓宇單位；以及

胡潔貞女士 — 在大坑道擁有一個自住樓宇單位。

20. 小組委員會同意由於從黃幸怡女士所擁有的物業不能直接看到申請地點，她可以留在席上。由於秘書胡潔貞女士的利益輕微，小組委員會亦同意她可以留在席上。

[余烽立先生此時到席。]

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／港島伍德華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；

(b) 擬略為放寬地積比率限制，由 2 倍放寬至 2.568 倍，以及放寬建築物高度限制，由六層(連開敞式停車間在內)放寬至位於一層地庫停車場上加六層，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 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為雖然擬議建築物高度與該區的特色並非不協調，但卻沒有足夠理據增加地積比率，而且批准這宗申請會立下不良先例，對該區的景觀及特色產生不良影響。其他有關政府部門對這宗申請不表反對及沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 28 份公眾意見書，分別來自灣仔區議會、鄰近住宅屋苑的業主立案法團及管理處，以及個別人士。其中 18 份對申請表示反對，而其餘 10 份則表示關注。主要反對理由及關注事項載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署反對這宗申請。位於申請地點的發展的現有地積比率為 2.334 倍，建議將地積比率由有關分區計劃大綱圖訂明的 2 倍放寬至 2.568 倍(+28.4%)，幅度不算小。雖然運輸署署長對擬議發展密度不表反對，但並無規劃理據支持放寬地積比率的建議。至於放寬建築物高度限制的建議，則並未按照載於有關分區計劃大綱圖《說明書》的略為放寬建築物高度限制準則，提出相關的規劃理據。至於將停車場設於地底以豁免計算樓面面積，以及把建築物後移來提升街景，以符合《可持續建築設計指引》，都不應視作可支持放寬限制的規劃增益。有關分區計劃大綱圖對申請地點的上蓋面積並未加以管制，並提供足夠彈性供採用梯級式高度的建築設計。批准這宗申請會在該「住宅(丙類)」地帶立下不良先例，對該區的景觀及特色產生負面影響，累積影響所及，會損害該地帶的規劃意向，即保存該區的低密度特性及解決該區通道設施欠佳和不足的問題。關於公眾意見，上文所述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

22. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉該「住宅(丙類)地帶」的「註釋」訂有關於重建時的地積比率可與現有建築物看齊的條文，現有建築物的地積比率是多少，以及對比現有建築物的地積比率，擬議地積比率高出多少；
- (b) 將擬議發展的停車場設於地庫的理由；以及
- (c) 擬議發展有否任何規劃增益及有否建議採用可持續建築設計。

23. 高級城市規劃師／港島伍德華先生回應如下：

- (a) 申請地點的現有五層高建築物的地積比率為 2.334 倍，於二零零零年落成。擬議略為放寬地積比率至 2.568 倍，會較現有建築物的地積比率高出約 10%；
- (b) 擬議發展的建築物高度是一層地庫停車場上加六層。如文件圖 A-4 的實地照片所示，擬議地庫停車場的配置與現有停車場相同，車輛出口／入口沿傾斜的福群道而設，讓車輛可直接駛入地庫。根據《建築物條例》，設於地底的停車場可獲豁免計算入總樓面面積；以及
- (c) 據申請人表示，擬議發展會採用梯級式高度的建築設計及把建築物後移，令街角的天際線更廣闊。此外，在多個樓層會進行園景美化，以及將向福群道及大坑道的地下臨街面後移並增添綠化，以改善行人環境。

24. 委員再沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 一些委員對目前這宗申請的梯級式高度建築設計表示欣賞，但認為申請並無提供規劃增益，以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議，而且批准這宗申請或會立下不良先例。

26. 一名委員不支持這宗申請，以及認為只會在有足夠理據及優點證明地面一層的擬議後移是一項公眾增益，才可批准略為放寬建築物高度限制。在現行的建築物高度限制之下，目前的梯級式高度建築設計仍可落實。沒有有力的理據支持放寬地積比率。如設計符合《可持續建築設計指引》，可就擬增加的總樓面面積提出寬減總樓面面積的要求。至於略為放寬地積比率限制，如增加的總樓面面積是作公共用途，則可獲從寬考慮。

27. 另一名委員亦認為不應批准這宗申請，因為擬議發展的用地偏小，不會對環境帶來顯著改善。

28. 另一名委員亦不支持這宗申請，因為現有建築物的地積比率已超過有關分區計劃大綱圖訂明的地積比率，以及略為放寬地積比率的建議不符合有關分區計劃大綱圖的《說明書》所述的準則。不過，這名委員認為擬議的梯級式高度建築形式和把地面一層後移，可改善區內行人環境，因而可考慮略為放寬建築物高度限制。

[霍偉棟博士此時離席。]

29. 雖然對梯級式高度建築設計表示欣賞，但副主席不支持這宗申請，以及認為申請人沒有證明，在不按建議略為放寬地積比率及建築物高度限制的情況下，不能達致有關建築設計。

30. 另一名委員認為文件的繪圖 A-17 及 A-18 顯示，擬議發展會提升區內景觀，可視之為一項規劃增益，故或可從優考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。

31. 主席總結，雖然有些委員對建築設計表示欣賞，但委員普遍不支持這宗申請。委員認為應同時就有關地積比率及建築物高度的放寬限制建議全面地考慮這宗申請。申請人沒有證明只有按建議放寬地積比率及建築物高度限制，才能達致有關建築設計。

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明有規劃優點，足以支持按其建議放寬有關「住宅(丙類)」地帶的地積比率及建築物高度限制；以及
- (b) 批准這宗申請，會為有關「住宅(丙類)」地帶的同類放寬地積比率及建築物高度限制的申請立下不良先例，累積影響所及，會損害該地帶的規劃意向，即保存該區的低密度特性及解決該區通道設施欠佳和不足的問題。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍德華先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/172 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港銅鑼灣禮頓道 8 號關設辦公室，
以及經營商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/172B 號)

33. 申請地點位於黃泥涌／銅鑼灣地區。杜立基規劃顧問有限公司(杜立基公司)及弘達交通顧問有限公司(弘達公司)是擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生
- 現與杜立基公司及弘達公司有業務往來；
 - 與配偶在跑馬地共同擁有一個樓宇單位，以及是跑馬地居民協會的主席；

- 何安誠先生 — 現與弘達公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 曾與弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 與配偶在跑馬地共同擁有一個樓宇單位；
- 霍偉棟博士 — 父母在跑馬地擁有物業；
- 林光祺先生 — 配偶在銅鑼灣擁有一個樓宇單位；以及
- 關偉昌先生 — 近親在比華利山擁有物業。

34. 由於劉興達先生沒有參與這宗申請，而且從他與配偶共同擁有的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會亦同意，由於何安誠先生沒有參與這宗申請，以及從張國傑先生及其配偶擁有的物業、霍偉棟博士父母擁有的物業、林光祺先生配偶擁有的物業，以及關偉昌先生近親擁有的物業均不能直接看到申請地點，他們可留在席上。由於余烽立先生涉及的屬間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬議辦公室、商店及服務行業和食肆；
- (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」)共接獲 165 份意見書，分別來自立法會議員及／或灣仔區議員、環保觸覺、創建香港、崇蘭大廈和月華大廈的業主立案法團，以及個別人士，其中 164 份就這宗申請表示反對，餘下一份就這宗申請發表意見。主要反對理由及關注事項載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但車輛交通及在申請地點正前方急轉彎的電車，令申請地點受到空氣質素和噪音方面的影響。此外，自一九八一年起，該地點有九宗作商業／辦公室／酒店用途的申請獲得批准，而最近期的一宗是在二零零七年獲小組委員會批准。因此該地點重建作住宅用途的適合性及可能性很低。基於其獨特的發展歷史及情況，目前這宗在有關「住宅(甲類)」地帶作非住宅用途的申請或可予以特別考慮。至於發展密度，擬議發展與該地點的現有酒店相同。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及建築署管理統籌分處 2 總建築師在城市設計及景觀影響方面，對擬議發展不表反對。擬議商業發展亦大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 5 的相關評估準則，即申請地點位於交通方便的地點，以及擬議發展並非與四周發展不協調。關於公眾意見，上文所述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

36. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 申請人有否提供任何關於擬議發展實施計劃的資料；以及
- (b) 位於申請地點的現有酒店在何時開業。

37. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應如下：

(a) 申請人並無提供落實擬議發展的詳細時間表，但曾提供資料指出拆卸申請地點的現有建築物約需時七個月及興建擬議辦公室發展約需時兩年；以及

(b) 申請地點的現有酒店於二零零九年開業。

38. 委員再沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

規劃意向

39. 一名委員備悉擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，並認為雖然申請地點先前曾獲批准作商業發展，但仍須具備規劃優點，以支持由酒店改為辦公室用途的建議，並有理據偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。

交通影響

40. 一名委員認為由於該區交通擠塞，該地點不適宜作酒店發展。該名委員支持這宗申請，因擬議發展有助滿足銅鑼灣對辦公室的需求。

41. 另一名委員指出，對比現有酒店，擬議發展可能加劇區內的交通擠塞情況。一名委員亦認為由於銅鑼灣的交通非常擠塞，加興建一座辦公室大廈連泊車位，可能會增加交通流量，對四周地區造成不良影響，不利發展香港 2030+研究所提倡的宜居城市和宜行人環境。

42. 小組委員會備悉運輸署署長不反對擬議發展。關於提供泊車位，小組委員會備悉申請地點的擬議泊車位附屬於擬議辦公室用途。運輸署署長曾建議申請人在申請地點內提供一些公眾泊車位。申請人回應時建議，如有需要，申請地點內一些泊車位可在周末供公眾使用。

環境影響

43. 一名委員對擬議發展引起的不良環境影響表示關注，當中涉及拆卸在二零零九年才落成的現有酒店。申請人應設計其他更合乎環保原則的計劃來落實擬議辦公室用途，例如大規模改建現有酒店。

44. 一名委員認為，雖然拆卸如此新的酒店並不理想，但小組委員會更適宜聚焦在土地用途方面。該名委員指出，從土地用途角度而言，由於申請地點受到空氣質素及噪音方面的影響，作非住宅用途可能更合適。

45. 另一名委員表示不反對擬議辦公室用途，但對擬議計劃的不良環境影響表示關注，因計劃涉及拆卸現有建築物。

46. 一名委員指出雖然有關用途與夾雜商業及住宅發展的四周環境並非不協調，但須考慮公眾對擬議發展的交通及環境影響所表達的關注。申請人應提供資料，說明是否有可能在不拆卸現有建築物的情況下改作擬議辦公室用途。另一名委員亦指出如擬議辦公室發展不需要泊車位，則可能不必拆卸現有建築物。

47. 小組委員會備悉申請人並無提供資料，說明把現有建築物大規模改建作擬議辦公室用途是否可行。申請人提供的資料僅指出擬議重建符合政府的辦公室發展政策。

48. 副主席及兩名委員回應一些委員對環境影響的關注時，指出大規模改建現有建築物作辦公室用途並不一定可減少建築廢物及環境影響。

49. 主席總結，委員大致上對申請地點的擬議辦公室用途不表反對，有些委員則對擬議發展的交通及環境影響有所保留，而公眾意見亦有提出這點。他說如委員認為申請人應提交補充資料，說明把酒店大規模改建作辦公室發展或採用其他較合乎環保原則的計劃是否可行，他們可考慮延期就這宗申請作出決定，並要求進一步資料。

50. 一名委員支持延期考慮這宗申請，讓申請人可進行評估，以比較拆卸及大規模改建現有建築物的兩個方案的環境影響。

51. 副主席及三名委員認為可批准這宗申請，因小組委員會應主要聚焦在擬議計劃的規劃及土地用途事宜，以及重建申請地點作辦公室用途純屬商業決定。

52. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展的汽車升降機及轉盤的運作提交評估及敏感度測試報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 闢設內部運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 恢復現有車輛進出口通道至行人徑的原狀，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 提交水力計算資料，以證明現有公共排污設施足以配合擬議發展，以及在有需要時就現有公共排污系統進行改善及提升工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，有關情況必須符規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/272 擬在劃為「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶的香港鴨脷洲怡雅路 2 號
闢設電力供應裝置及經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/272B 號)

54. 秘書報告，申請地點位於香港仔／鴨脷洲區。這宗申請由香港電燈有限公司(港燈)提出。該公司是長江和記實業有限公司(長和實業)的附屬公司。杜立基規劃顧問有限公司(杜立基公司)及艾奕康有限公司(艾奕康公司)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 劉興達先生 | — | 現與長和實業、杜立基公司及艾奕康公司有業務往來，以及在香港仔田灣擁有一個樓宇單位； |
| 霍偉棟博士 | — | 與配偶在鴨脷洲共同擁有一個樓宇單位；以及 |
| 何安誠先生 | } | 曾與艾奕康公司有業務往來。 |
| 余烽立先生 | | |

55. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請及霍偉棟博士已離席。小組委員會同意，涉及直接利益的劉興達先生可以留在席上，但不應參與討論。由於何安誠先生及余烽立先生涉及的屬間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

56. 秘書亦報告，立法會議員陳淑莊女士在會議前提交一封請願信，要求小組委員會拒絕延期考慮這宗申請。該請願信以實物投影機展示給委員參閱。

57. 秘書報告，申請人的代表於二零一七年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與運輸署聯絡及回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次於二零一七年九月八日延期後，申請人曾提交新的及經修訂的技術評估，以回應相關政府部門提出的意見。

58. 主席指出，延期就規劃申請作出決定的要求會根據城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則來考慮，而且並非無限期押後決定，以及申請人早前已提交進一步資料以回應政府部門的意見。

59. 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。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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第三次要求延期，而小組委員會已給予合共六個月時間讓其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。

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/308 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣祥業街、常怡道及偉業街交界新九龍內地段第 6313 號的地積比率限制，以作准許的辦公室、食肆及商店和服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/308 號)

60. 秘書報告，奧雅納工程顧問(奧雅納)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現與奧雅納有業務往來；

張國傑先生 — 他的公司現與奧雅納有業務往來；
以及

余烽立先生 — 曾與奧雅納有業務往來。

61. 小組委員會同意，由於劉興達先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，以及余烽立先生涉及的屬間接利益，他們可以留在席上。

[劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 擬把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 12.0533 倍，以作准許的辦公室、食肆及商店和服務行業用途；
- (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」)沒有收到任何公眾意見；以及

[邱浩波先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。略為放寬擬議內部行人通道地積比率限制的建議，符合政府提升區內連接及步行環境的規劃意向。擬略為放寬地積比率限制的範圍(總樓面面積約為 202.207 平方米)，與獲得地政總署地政專員／九龍東根據契約豁免計入總樓面面積的範圍相符。地積比率限制的放寬幅度屬輕微性質，預計對四周地區的景觀及通風並無顯著不良影響。其他地區有兩宗根據契約略為放寬公共行人通道地積比率／總樓面面積限制的同類申請(編號 A/I-TCTC/54 及 A/TW/480)，早前獲城規會批准。

63. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的契約於何時簽立，以及在出售該用地時，有關的分區計劃大綱圖是否已訂明該地點的地積比率限制；
- (b) 說明建築事務監督就最新提交的建築圖則所批准的總樓面面積，以及要求略放寬地積比率限制的理由；
- (c) 這宗申請要求增加多少總樓面面積，以及所增加之數是否超過獲地政總署署長豁免的總樓面面積；

- (d) 該用地的契約有否規定須闢設內部行人通道；以及
- (e) 根據《建築物(規劃)規例》，該內部行人通道哪個部分須計入總樓面面積，以及該內部行人通道的有關部分是否可根據《建築物條例》獲豁免計入總樓面面積內。

64. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應如下：

- (a) 該用地在二零一五年以公開招標方式出售，而在賣地之前，有關分區計劃大綱圖已訂明該用地的地積比率限制；
- (b) 根據建築事務監督在二零一七年九月十三日批准的最新一套建築圖則，擬議發展的整體總樓面面積為 45 526.2512 平方米(地積比率為 11.999 倍)，當中包括該內部行人通道的面積，並符合有關分區計劃大綱圖所訂明的 12 倍地積比率(或大約 45 540 平方米的總樓面面積)；
- (c) 在目前這宗申請，申請人要求將地積比率由 12 倍增加至 12.0533 倍(相等於增加約 202.207 平方米)，以便闢設內部行人通道，而根據《建築物(規劃)規例》，該行人通道須計入總樓面面積。申請增加的地積比率／總樓面面積，與地政總署署長根據契約批給的相符；
- (d) 根據該用地的賣地條件，發展商須提供及建造一條內部行人通道，24 小時開放給公眾使用。地政總署署長有酌情權決定把該內部行人通道的全部或部分面積從總樓面面積扣除。由於該內部行人通道須進行詳細設計，契約上只顯示須闢設內部行人通道的位置；以及
- (e) 文件繪圖 A-2 所示的橙色部分，根據《建築物(規劃)規例》須計入總樓面面積。雖然《建築物條例》訂有申請作出變通的機制，但由於擬議商業發展不超過《建築物條例》就非住宅發展所訂定的准許最

高地積比率 15 倍，故就總樓面面積作出變通的做法並不適用。

65. 主席回應一名委員的查詢時表示，屋宇署、地政總署及規劃署聯合發出的《聯合作業備考第四號》，闡述三個部門在一些發展管制參數方面所採取的做法。《聯合作業備考第四號》述明規劃署在處理有關建築圖則的資料時，一般會沿用屋宇署的方法計算總樓面面積。《聯合作業備考第四號》已上載規劃署的網頁供公眾查閱，而認可人士應很清楚該等做法。

66. 委員再沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 副主席表示，申請人提出這宗規劃申請主要是由於屋宇署及地政總署以不同的方法計算總樓面面積。鑑於有關的地積比率增幅屬輕微性質及擬議內部行人通道純粹為提升區內連接及步行環境而設，對四周環境也沒有不良影響，他認為可支持這宗申請。

68. 一名委員支持這宗申請，但認為建築事務監督可酌情豁免該內部行人通道的總樓面面積，讓發展商無須向委員會申請略為放寬地積比率限制，以及將來擬備賣地條件時，地政總署及規劃署可進行初步評估，估算須開放給公眾使用的設施所佔的總樓面面積。另一名委員亦支持這宗申請，因在本港其他地區有同類申請獲城規會批准。

69. 一名委員對申請有保留，表示申請人應向建築事務監督要求根據《建築物條例》作出變通，豁免將該內部行人通道計入總樓面面積，而非向城規會申請略為放寬分區計劃大綱圖的地積比率限制。

[黃幸怡女士、何立基先生及關偉昌先生此時離席。]

70. 主席總結，委員大致上不反對這宗申請，但對屋宇署、地政總署及規劃署以不同方法計算總樓面面積表示關注。因應業界基於相若關注所提出的要求，行政長官在《2017 年施政報告》中宣布，發展局規劃地政科將成立督導小組，研究如何盡

量統一及理順屋宇署、地政總署及規劃署在審批發展項目時所採用的標準和定義，務求在符合有關法定程序及技術要求的前提下，精簡發展項目的審批流程，並在過程中與業界保持溝通。

71. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止；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。規劃許可須附加以下條件：

「准許的 202.207 平方米額外總樓面面積，只可用作闢設 24 小時開放給公眾使用的內部行人通道。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

73. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。