

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年九月二十一日上午九時舉行的
第 612 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

邱浩波先生

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長(市區)
梁少江先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

何立基先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

蔡德昇先生

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年九月七日第 611 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在向委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 611 次會議記錄草擬本後，收到以下就第 35 段提出的修訂建議：

「35. 運輸署總工程師／交通工程(九龍)伍志偉先生補充說，除申請人提供的上述理據外，申請人的建議包括**連接現有隧道通往鄰近信步可達的港鐵站**，故運輸署署長不反對**這宗申請**。」

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過小組委員會二零一八年九月七日第 611 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 修訂已通過的二零一八年八月十七日第 610 次小組委員會會議記錄

3. 秘書報告，在已通過的第 610 次小組委員會會議記錄第 53(b)段有一個編輯上的錯誤，應修訂如下：

「(b) 當局已批准位於申請地點東面的「綜合發展區」地帶內的一項擬議發展，**該項發展約有 2 000 個單位**……」

4. 小組委員會同意，二零一八年八月十七日第 610 次小組委員會會議應予以修訂，以納入上述修訂建議，而經修訂的會議記錄會上載至城市規劃委員會的網頁，並送交有關的申請人。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/14 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》，把位於新界葵涌永建路 19 至 21 號葵涌市地段第 383 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/14A 號)

5. 秘書報告，這宗申請涉及擬議的靈灰安置所。下列委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生]]
(副主席)]] 為私營骨灰安置所上訴委員會委員
何立基先生]]

6. 小組委員會備悉，何立基先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於副主席所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月六日要求延期兩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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了經修訂的技術評估及回應政府部門意見的資料。

8. 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。小組委員會亦同意，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。若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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/782 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的九龍
深水埗青山道 58 號經營商店及服務行業、食肆、
辦公室及學校(與烹飪有關)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/782C 號)

9. 秘書報告，這宗申請由嘉頓有限公司(下稱「嘉頓公司」)提交，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為擔任申請人顧問的一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與嘉頓公司有業務往來；以及

劉竟成先生 — 其公司目前與杜立基公司有業務往來。

10. 由於黎庭康先生及劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬經營的商店及服務行業、食肆、辦公室及學校(與烹飪有關)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會在其於二零一七年九月五日舉行的會議上討論這宗申請，深水埗區議員認為現有的建築物是該區的歷史性地標及區內居民的集體回憶，亦關注擬議發展對交通造成的影響；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會共收到 390 份公眾意見書，分別來自中西區關注組、長春社、創建香港、兩名深水埗區議員及個別人士。除了一份意見書表示沒有意見外，所有意見書均對這宗申請提出反對及／或關注，主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議發展項目位於一個住宅群一角的用地上，而區內混雜政府、機構或社區設施及商業發展項目，故與周邊的土地用途並非不相協調。雖然有關發展不符合「住宅(甲類)7」地帶的規劃意向，但值得特別考慮，因為申請地點自一九六零年起便一直由嘉頓公司用作非住宅用途，而擬議發展可容許嘉頓公司大部分主要的現有用途及活動繼續在申請地點進行。此外，小組委員會曾於一九九五年批准兩宗涉及申請地點作同類商業／辦公室發展的規劃申請。考慮到申請地點獨特的歷史背景，批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例。況且，這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，即申請地點方便易達，並且有公共交通可供使用，而相關的政府部門(包括屋宇署及運輸署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於現有建築物獲評為二級歷史建築，申請人建議採用寓保育於發展的方式，在新建築物的正面外牆裝設大

鐘、兩個「麵包師」商標及採納白色的「Garden」字樣連紅色背景的概念。在新建築物內亦會提供一個位於角落的地方展示本地產品及嘉頓公司烘培歷史的照片記錄。文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)均對這宗申請不表反對。如這宗申請獲批准的話，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求在有關新建築物的設計中保存及結合上述元素。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

12. 一些委員提出以下的問題：

保育歷史建築

- (a) 鑑於該現有建築物獲評為二級歷史建築，須有選擇性地予以保存，申請人所建議的寓保育於發展方式可如何達到這樣的目的；
- (b) 鑑於申請地點附近有若干個二級及三級歷史建築，這些歷史建築如何被保育，以及批准這宗申請會否影響到附近已評級歷史建築的保育工作；
- (c) 參照文件的繪圖 A-26，為何擬議發展的建築物正面外牆與投影片簡介所示的觀景點 B 電腦合成照片有所不同；
- (d) 哪些主要的特色元素將獲保存及納入最新的建築物設計；
- (e) 由古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)所識別的主要特色元素的詳細資料及「嘉頓」這兩個中文字是否需要保存；
- (f) 有關鐘樓現時的外貌；
- (g) 現有建築物內現時的用途及現時的用途會否在新建築物內繼續；

- (h) 擬議的展示角落會否向公眾開放；
- (i) 文物保育專員辦事處及古蹟辦是否已對這宗申請提供個別意見；

發展限制及參數

- (j) 長沙灣分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」及「商業」地帶內的商業樓宇最高地積比率的資料，以及在同一分區計劃大綱圖內有否任何同類申請；
- (k) 沿着面向九龍道的建築物正面所後移的 2 米範圍對總樓面面積有何影響；
- (l) 詳細解釋規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展的建築物配置及沿欽洲街的視覺走廊的主要關注；
- (m) 就建築署總建築師／管理統籌處 2 對公眾意見書表示沒有意見，作出澄清；

區內諮詢

- (n) 鑑於在現有建築物獲評定為二級歷史建築之前當局曾諮詢深水埗區議會並對目前這宗申請有負面意見，在現有建築物獲評級後有否再次諮詢深水埗區議會，以及有否任何法定要求必須就規劃申請諮詢區議會的意見；以及

其他

- (o) 申請人與土地擁有人的關係。

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下的回應：

保育歷史建築

- (a) 申請人於二零一八年七月三十日提交進一步資料，建議以寓保育於發展的方法來回應古蹟辦的意見。古蹟辦及文物保育專員辦事處認為申請人所提交的資料大致上回應了古諮會要求保留現有建築物特色元素的建議，並對這宗申請不表反對；
- (b) 區內有三個二級歷史建築，即薩凡納藝術設計(香港)大學(下稱「薩凡納大學」)、青年旅舍協會美荷樓青年旅舍(下稱「青年旅舍協會旅舍」)及寶血會女修院；兩個三級歷史建築，即寶血醫院及元州街 75 號(建議三級)；以及一個歷史建築有待估級，即香港路德會救主堂。當中，只有薩凡納大學及青年旅舍協會旅舍已活化作其他用途。除了元州街 75 號由私人擁有作住宅用途外，其他歷史建築仍然作政府、機構或社區用途。儘管上述情況，歷史建築的保育計劃應根據個別情況來考慮；
- (c) 展示在文件繪圖 A-26 的擬議發展的建築物正面外牆是結合多個保育元素如大鐘、「麵包師」商標及白色「Garden」字樣的最新設計，投影片簡介所示的電腦合成照片則取自載於文件附錄 Ih 申請人所提交的資料，該資料是在申請人回應古蹟辦的意見而提交修訂建議之前已提交；
- (d) 根據文件附錄 In 內所載申請人的建議，將保留大鐘連紅色外牆及兩個「麵包師」商標連白色外牆，而非整座鐘樓，並納入新建築物的正面外牆設計。而白色的「Garden」字樣連紅色背景的概念將在新建築物的設計中重新詮釋；
- (e) 參照實物投影機所示的二零一八年三月二十二日古諮會會議記錄，一些元素包括鐘樓、外牆上的「Garden」及「麵包師」商標被視為主要的建築特色元素。古諮會認為應展示及詮釋以這些元素，保留市民對嘉頓這個老字號及其烘焙食品的集體回憶，以及保留建築物的主要特色。而重建現有建築物時應結合主要的建築特色元素以反映其文物價值及二級歷史建築的評級。然而，古諮會並沒有明確

指定應當保留英文字「Garden」還是中文字「嘉頓」；

- (f) 參照文件圖則 A-5 所展示的地盤照片，有關的鐘樓並不是一個獨立的構築物，而是設置在現有建築物的較高樓層；
- (g) 現有建築物的地下有一個展覽廳、一間商店及一間小餐廳，而所有這些設施均向公眾開放。根據申請人的建議，將會在新建築物 1 樓一個角落地方展示其產品及照片記錄並設有有關售賣其產品的商店及食肆。新建築物 8 樓至 10 樓將額外提供一間與烹飪有關的學校；
- (h) 根據申請人的建議，擬議的展示角落將由申請人經營管理並向公眾開放；
- (i) 文件所載有關文物保育方面的意見，由文物保育專員辦事處及古蹟辦聯合提供；

發展限制及參數

- (j) 該分區計劃大綱圖訂明「住宅(甲類)7」地帶內非住用建築物的最高地積比率為 9 倍，而「商業」地帶內的則為 12 倍。在一九九三年之前共有六宗同類申請獲批准，當中有兩宗申請已落實，餘下四宗申請仍未落實，那些申請地點仍屬住宅用途；
- (k) 後移的 2 米範圍包含在地盤面積內作地盤總樓面面積計算；
- (l) 申請地點東北方有一個小山丘，名為「嘉頓山」，是一個受歡迎的行山地點及公眾瞭望處，而由該山丘至欽洲街形成視覺走廊。參照觀景點 B 的電腦合成照片，欽洲街視覺走廊會被擬議發展所遮擋，因為較低樓層的覆蓋率相對較高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為應考慮調整建築物的配置

及提供其他緩解措施以盡量減低對視覺走廊的影響；

- (m) 在建築及視覺影響方面，建築署總建築師／管理統籌處 2 對公眾意見書沒有意見，因為擬議的建築高度為主水平基準上 110 米，符合「住宅(甲類)7」地帶的最高建築物高度限制；

區內諮詢

- (n) 參照文件第 11.2 段，這宗申請於二零一七年七月二十五日首次公布，期間收到大多數的負面公眾意見。其後，深水埗區議會在其二零一七年九月五日會議上討論這宗申請。關於就規劃申請諮詢區議會，根據一般慣例，規劃申請及收到的進一步資料會發給相關的民政事務專員以徵求意見。一般來說，民政事務專員會轉達所收集到的區內意見，包括區議會的意見，供規劃署考慮。深水埗民政事務專員已轉達深水埗區議會的意見，詳情載於文件第 10.1.11 段，而深水埗區議會自上述的二零一七年會議之後沒有進一步討論這宗申請；以及

其他

- (o) 該土地擁有人是申請人的附屬公司。

商議部分

14. 一些委員認為擬議建築物設計不能妥為保留古諮會所確定的主要的建築特色元素以及現有建築物的文物價值，並表達了下列意見：

- (a) 現有建築物的寓保育於發展方式與附近其他已評級的歷史建築非常不同，可能會為區內其他歷史建築立下先例。目前在建築物正面外牆裝設大鐘、「麵包師」商標及「Garden」字樣的建議，不足以保存現有建築物的建築及文物價值；

- (b) 擬議的建築物設計與典型的商業大廈相似，未能反映現有建築物的建築特色，並與要保留的主要建築物特色元素不協調。儘管如此，在新建築物內繼續進行現有用途有助保存「嘉頓公司」在區內的特色；
- (c) 儘管建築物配置在詳細設計階段可能會有進一步調整，擬議的建築物設計幾乎沒有回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對保留沿欽洲街的視覺走廊及加強由「嘉頓山」望過來的視覺通透度的意見；以及
- (d) 政府應考慮提供額外的協助，包括提供誘因及專家意見，以促進私人擁有歷史建築的保育。另外，由於深水埗區內有若干已獲評級的歷史建築，因此應由政府制定一個類似「保育中環」的地區性保育方案。

15. 另一些委員認為從土地用途規劃角度來看，這宗申請可以接受，所考慮的因素如下：

- (a) 「住宅(甲類)7」地帶的規劃意向是作高密度的住宅發展，並非作保護或保育用途。除非把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶或其他文物保護相關的地帶，否則拒絕這宗申請可能會鼓勵在沒有任何保育計劃下重建申請地點作准許的住宅用途；
- (b) 申請地點之前曾兩次申請作商業／辦公室發展並獲得批准，而這宗申請大致上符合相關的城市規劃委員會規劃指引。因此，並沒有強烈的理據支持拒絕這宗申請；
- (c) 根據現行的保育政策，如要促進私人擁有的歷史建築的保育，可採取的行動有限。再者，不宜把目前這宗申請的寓保育於發展方式與其他政府擁有的歷史建築的保育方式(例如薩凡納大學及青年旅舍協會旅舍)作比較；

(d) 集體回憶是一個主觀的概念，難以作為評估這宗規劃申請的重要規劃考慮因素，因為缺乏明確的定義；以及

(e) 擬議發展的詳細建築物設計可由相關當局審議。

16. 主席表示，古諮會已確定現有建築物可予保存的主要建築特色元素，並基於現有建築物的建築及文物價值評定為二級歷史建築。目前這宗申請尋求規劃許可可以重建現有的建築物為一項商業／辦公室發展項目。小組委員會應把焦點集中在從土地用途規劃角度而言，有關的重建計劃是否可以接受，以及有關發展是否妥為保存和納入古諮會所確定的主要建築特色元素。

17. 委員普遍認為從土地用途規劃的角度而言，擬議商業及辦公室用途及其擬議發展強度可以接受，亦備悉預計擬議發展不會造成負面影響。

18. 鑑於公眾強烈反對此重建計劃，一名委員關注是否應再次諮詢深水埗區議會。參照深水埗區議會二零一七年九月五日的會議記錄的摘要(文件附錄 IV)，小組委員會備悉深水埗區議會認為城規會應待至有了「評級」結果後，才對這宗申請作出決定。民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生補充說，深水埗區議會自二零一七年九月的會議後沒有進一步討論這宗申請。

19. 另一名委員問，可否在申請地點的土地契約上加入一項條件，以確保申請人會落實保存主要的建築特色元素。地政總署助理署長／區域 1 王善永先生回應說，擬議的重建計劃如獲小組委員會批准，便須進行契約修訂。一般來說，會在契約修訂階段諮詢規劃署及古諮會；如認為適當，則會在土地契約加入特別條件。

20. 至於擬議的建築設計，一些委員認為，由於缺乏有關主要建築特色元素的詳盡資料，小組委員會不能確保所有由古諮會所確定的主要建築特色元素是否都納入擬議的建築設計以及有關的建築及文物價值是否妥為保存。小組委員會難以訂明針對性的建築設計要求，因為建築設計的評估應以實效為基礎。

一名委員認為古諮會有文物保育方面的專家，可請他們詳細審議擬議的建築設計並就是否完善保存有關的主要建築特色元素提供意見。

21. 委員備悉建議的規劃許可附帶條件(a)要求申請人落實有關在新建築物的設計上保存及納入主要的建築特色元素，而有關落實情況必須符合古蹟辦的要求。一些委員表示，由於保存主要的建築特色元素的詮釋或許會有所不同，例如保存鐘樓還是鐘面，故由古蹟辦就擬議建築設計的是否合適進一步諮詢古諮會較為恰當。一名委員建議日後在城市規劃委員會與古諮會之間設立一個機制來處理涉及保育已獲評級歷史建築的規劃申請。另一名委員說，應該在土地契約加入一項類似建議規劃許可附帶條件(a)的要求以便管制未來的發展。

22. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年九月二十一日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在新建築物的設計上保存及納入古物諮詢委員會所確定的主要建築特色元素，包括鐘樓、「Garden」及「麵包師」商標等，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估及落實該評估所提出的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議的發展設計及提供出入口、泊車設施(包括但不限於車輛斜路、車輛升降機、雙層泊車系統、車輛輪候處等)、上落客貨車位及路邊停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(e) 提供防火裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

23. 小組委員會同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

24. 小組委員會亦同意建議古蹟辦，如上文第 21 段所述，在考慮規劃許可附帶條件(a)的履行情況時，就申請人保存主要建築特色元素的建議徵詢古諮會的意見。

[會議於此時休會 5 分鐘。]

[邱浩波先生、何安誠先生及黎庭康先生於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/799 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 704 號合興工業大廈地下(部分)經營商店及服務行業和批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/799 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬經營商店及服務行業和批發行業；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由一間公司及一名區議員提交。該區議員反對這宗申請，該公司所提出的意見則與這宗申請無關。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向，並與同一幢工業樓宇的其他用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會對有關樓宇及毗鄰地區的消防安全、交通及環境造成負面的影響；相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；倘目前申請獲得批准，有關樓宇地下的合計商用樓面面積不會超過 460 平方米的准許上限。至於關於環境衛生及空氣質素方面負面公眾意見，與餐飲有關的服務須符合相關的牌照規定，並受相關規例規管。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 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。有關的規劃許可有效期至二零二零年九月二十一日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提供消防裝置及設備，以及闢設與所在工業樓宇的工業部分分隔開的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途之前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。」

28. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。馮女士於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/501 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣海盛路 3 號 TML 廣場地下 E 及 F 工場部分經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/501 號)

29. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶擔任一家公司的董事，而該公司在荃灣區擁有一些物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣區擁有一個物業。

30. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授的配偶的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

32. 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。若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。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/116 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界荃灣西汀九第 399 約地段第 162 號餘段(部分)和毗鄰政府土地
興建屋宇及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/116 號)

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月五日要求延期兩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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

34. 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。若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。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/138

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的香港淺水灣海灘道 28 號 The Pulse(鄉郊建屋地段第 368 號餘段)

經營酒店(於高層地下及一樓局部改建現有商業大廈)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/138 號)

35. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與杜立基公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月三十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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

37. 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。小組委員會亦同意，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。若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。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/436 擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的香港上環結志街 36 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/H3/436A 號)

38. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 一 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

- 余烽立先生 一 過往與奧雅納公司有業務往來。

39. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於余烽立先生所涉及的利益僅屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島何盛田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) 擬關設辦公室，以及經營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 10 段。相關的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，城市規劃委員會收到共 18 份公眾意見，其中八名提意見人(包括中西區關注組)表示反對這宗申請，另有七名提意見人表示支持這宗申請，餘下三名提意見人沒有表明是否

支持或反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議辦公室發展連商店及服務行業／食肆用途與周邊的發展並非不相協調，但擬議發展並非完全符合「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向。鑑於目前房屋土地短缺，除非具備有力的理據，否則已規劃作住宅用途的用地若進行重建，一般應發展作其劃設的土地用途。申請人未有證明申請地點不利於住宅發展而值得予以特別考慮。此外，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5 的規定，即每層樓面可作擬議用途的實用面積相對較細。至於申請人引述的兩宗作商業／辦公室發展的同類申請，該兩宗申請涉及同一幅用地，有其獨特的背景及環境，被現有商業樓宇所包圍；並於二零一二年首次獲批給規劃許可。批准目前這宗申請會為同一「住宅(甲類)9」地帶內的其他住宅用地立下不良先例。至於公眾意見書，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

41. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點內已評級歷史構築物(即通往百子里的通道)與孫中山史蹟徑的關聯；
- (b) 相關通道是否屬私人擁有；倘批准這宗申請，會否保留其通行權供公眾人士使用，以及是否需要修訂契約；
- (c) 是否設有機制確保通道得以重置，及有沒有要求土地擁有人妥為維修保養已評級的歷史構築物；以及
- (d) 應保留通道的什麼重要部分，擬議發展後移會否影響通道的長度。

42. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出以下的回應：

- (a) 百子里一級歷史構築物包括現有建築物內的通道，以及現有建築物後面部分的花崗岩石級和相連的牆壁。百子里可視為一九一一年辛亥革命的起源地，因其通往位於百子里 1 號的輔仁文社，該社是中國革命家的聚會地點。雖然百子里 1 號的原有建築物已經拆卸，但花崗岩石級和相連的牆壁(已有混凝土蓋頂)相信是百子里的原有構築物。申請地點西南面的現有百子里公園屬孫中山史蹟徑的一部分；
- (b) 有關通道屬私人擁有，契約內沒有通行權的規定。根據地政總署的意見，倘目前這宗申請獲批准，亦無須修訂契約；
- (c) 一級歷史建築的評級是指具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物。不過，評級制度屬行政措施，並不會為已評級歷史建築／構築物提供法定保護，除非已評級歷史建築／構築物根據《古物及古蹟條例》獲宣布為古蹟。由於重置的通道仍屬私人擁有，土地擁有人有責任管理和維修保養該通道；以及
- (d) 根據申請人的建議，現有通道將會在擬議發展中重置，而古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對該建議沒有負面意見。由於申請人建議沿結志街地段界線後移超過 1 米，重置通道的長度無可避免會受到影響。

商議部分

43. 主要基於土地用途規劃和用途是否互相協調的考慮因素，委員普遍認為這宗申請不可接受。不過，一些委員對保留申請地點內現有通道提出以下的意見：

- (a) 現有通道目前的維修保養狀況極差；
- (b) 以樓宇現有的建築物料(即支柱和橫樑結構構架、地台和磚牆)來保存通道存在技術困難；以及

(c) 現有樓宇重建後，相關的一級歷史構築物的氛圍和環境會受到影響。

44. 小組委員會同意將委員的上述意見轉達古蹟辦供其考慮。

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議辦公室發展不符合「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向。「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是作高密度的住宅發展。批准這宗申請會導致房屋供應減少；

(b) 申請人未能證明申請地點不利於住宅發展；以及

(c) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)9」地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

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

議程項目 10

其他事項

46. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。