

二零一九年九月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1208 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

林兆康先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

李國祥醫生

廖凌康先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
黃立基先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
張芝明女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一九年八月二十三日第 1207 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1207 次會議的會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 3 號

擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村第 22 約地段

第 362 號 A 分段第 1 小分段及第 362 號 A 分段第 2 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

申請編號 A/TP/628

[公開會議]

2. 秘書報告，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後駁回一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)申請(編號 A/TP/628)的決定。上訴地點在大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一八年十月二十四日、二零一八年十月二十五日和二零一九年六月二十四日就這宗上訴進行聆訊。二零一九年八月二十三日，上訴委員會駁回這宗上訴，主要理由如下：

可用作發展小型屋宇的土地

- (a) 規劃署根據可供發展的淨面積進行評估。參照該署的評估和該署應上訴委員會要求而提交的補充資料，荔枝山村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚待處理的小型屋宇申請，以及每塊土地均足以興建至少一幢小型屋宇。因此，該村的「鄉村式發展」地帶內的土地並非供不應求；

土地用途地帶的規劃意向

- (b) 上訴人未能提供有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，導致周邊地方的現有景觀質素下降；以及

沒有對上訴人不公平

- (c) 上訴人未能證明，城規會現審批小型屋宇發展的規劃申請時取態已更審慎，這對其規劃申請不公平。

3. 委員備悉上訴委員會所作的裁決。

(ii) 收到新的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019年第5號

在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘火石道3號

作學校(幼稚園)發展

規劃申請編號 A/K18/325

[公開會議]

4. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗上訴由金幸運有限公司(下稱「金幸運公司」)提出，其代表人為胡關李羅律師行，而弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生] 目前與弘達公司有業務往來
何安誠先生]

張國傑先生] 其公司過往與金幸運公司及弘達
黎庭康先生] 公司有業務往來

余烽立先生 — 過往與弘達公司有業務往來

劉竟成先生 — 曾受僱於香港房屋協會(下稱
「房協」)，而房協目前與胡關
李羅律師行有業務往來

張孝威先生]	於九龍塘擁有一個物業／多於一
袁家達先生]	個物業
伍穎梅女士]	
雷賢達先生	—	與配偶於又一村共同擁有一個單位
潘永祥博士	—	居於香港城市大學設於九龍塘的宿舍
蔡德昇先生	—	其配偶擔任董事的一間公司於九龍塘擁有多於一個物業

5. 委員備悉，符展成先生、劉竟成先生及張孝威先生因事未能出席會議，而余烽立先生、黎庭康先生及伍穎梅女士則仍未到席。委員同意，由於此議項旨在報告收到一宗上訴個案，無須進行討論，因此已申報利益的委員可留在席上。

6. 秘書報告，城規會拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)3」地帶的規劃意向。有關意向是作低至中層的低密度住宅發展；
- (b) 有關發展位於狹窄的火石道／志士達道，學校上學和放學的繁忙時段，該處的交通繁忙。申請人未能證明擬議交通緩解措施可以付諸實行和執行；以及
- (c) 在缺乏可以付諸實行和執行的交通緩解措施的情況下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會導致該區學校上學和放學的繁忙時段的交通擠塞問題惡化。

7. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 4 號
擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 440 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/NE-MUP/128

[公開會議]

8. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一八年三月二十七日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2018 年第 4 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零一八年一月十九日經覆核後駁回一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請(編號 A/NE-MUP/128)的決定。上訴地點在萬屋邊分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶。

9. 二零一九年八月二十八日，上訴人放棄上訴。二零一九年九月九日上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

10. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(iv) 上訴個案最新統計數字

11. 秘書報告，截至二零一九年九月九日，尚未聆訊的上訴個案有 9 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	161
放棄／撤回／無效	203
尚未聆訊	9
有待裁決	0
總數	409

(v) [機密項目][閉門會議]

12. 此議項以機密文件形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/119

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的石涌凹第 39 約地段第 2452 號 B 分段(部分)及第 2467 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10577 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 委員備悉，申請人已表示不會出席會議。

14. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

15. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10577 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

[區偉光先生和余偉業先生在規劃專員進行簡介期間到席。]

17. 沙田、大埔及北區規劃專員陳述完畢，主席遂請委員提問。委員並無就這宗覆核申請提出問題。主席感謝政府的代表出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員此時離席。

商議部分

18. 委員普遍認為，自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況沒有改變，因此沒有理由偏離小組委員會的決定。

19. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬議發展亦不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可；相關政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；以及申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境及排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[雷賢達先生此時到席。]

議程項目 4 及 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TT/9
擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TT/10
擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10580 號)

[此議項以廣東話進行。]

20. 委員備悉，由於這兩宗申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「綠化地帶」內，因此可一併考慮這兩宗申請。

21. 秘書報告，申請人的代表於二零一九年八月三十日要求延期兩個月才考慮這兩宗覆核申請，讓申請人有時間與相關政府部門聯絡，並準備進一步資料以回應他們的意見。這是申請人第二次要求延期進行覆核聆聽。

22. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以支持這兩宗覆核申請；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他各方的利益。

23. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這兩宗覆核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城規會考慮。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，這兩宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規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，而城規會已給予其合共四個月時間準備和提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[伍穎梅女士於此時到席。]

九龍區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K18/331

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘林肯道 7 號的建築物高度限制(由三層改至四層)，以容許在准許屋宇發展內關設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途

(城市規劃委員會文件第 10578 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

24. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與申請人的顧問杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和何文堯先生有業務往來／關連，以及／或在九龍塘區擁有物業：

- | | | |
|----------------|---|------------------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 與何文堯先生相識，因為他們均為香港綠色建築議會董事會的成員 |
| 張孝威先生 |] | |
| 袁家達先生 |] | 在九龍塘擁有一個／多於一個物業 |
| 伍穎梅女士 |] | |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶在又一邨擁有一個單位 |
| 潘永祥博士 | — | 居於香港城市大學設於九龍塘的宿舍 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶擔任董事的公司在九龍塘擁有物業 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員。房協目前與杜立基公司有業務往來 |

- (b) 申請地點位於九龍塘花園洋房區，該區別具特色，有新月形的街道、老樹和設計獨特的屋宇；
- (c) 為符合「九龍塘發展大綱圖」所訂的非建築用地規定而把發展項目從林肯道及金巴倫道後移六米，令到建築發展面積有限；
- (d) 擬議方案會在不少於 25% 整體綠化比率的範圍內，盡量善用空間進行綠化。除在地面栽種植物外，亦會綠化屋宇，例如設置弧形花槽連接不同樓層，以及沿屋宇外牆設置花槽帶；
- (e) 建議採用梯級式台階設計，屋宇的較高部分凹入，更遠離公共道路，藉以改善金巴倫道和林肯道的空氣流通和擴闊行人的視野；
- (f) 已因應小組委員會的意見擬備不設地下停車場和機房的替代方案，以供比較。從替代方案可見，由於停車位和相關的車道將設於地面，地面種植區的面積將會大幅減少。至於建築物高度方面，由於替代方案下的附屬機房須設於屋宇天台，建築物高度將約為 16.2 米。倘附屬機房及停車位一如這宗申請所建議般設於地底，地面上的建築物高度將可由 16.2 米減至 13 米，而天台層的高度將約為主水平基準上 22.67 米，比現時位於林肯道另一邊的屋宇（即林肯道 8 號）更低；
- (g) 擬議地庫的規模並不過大，其面積是按擬議屋宇在功能、屋宇設備、土力工程和結構設計等方面的需要而釐定。擬議地庫的布局和規模均有充份理據支持。擬議地庫的面積，與該「住宅(丙類)1」地帶內已獲批准的同類申請的面積(由 272 平方米至 586 平方米)相若，甚或更小。此外，擬議地庫的設計亦包括一個空間，讓光線可以透入和地庫可以自然通風，從而減少因使用機械通風和照明而須耗用的能源；以及

(h) 該「住宅(丙類)1」地帶內曾有 13 宗闢設地庫構築物的同類申請(涉及 12 個地點)獲城規會批准。批准現時這宗申請與城規會先前的決定一致。

[黎庭康先生及黃幸怡女士在簡介進行期間到席。]

31. 規劃署九龍規劃專員及申請人的代表已經陳述完畢，主席請委員提問。

九龍塘分區計劃大綱圖的法定規定

32. 主席及一些委員詢問，九龍塘分區計劃大綱圖規定在「住宅(丙類)1」地帶內闢設一層地庫作停車場及附屬機房用途須申請規劃許可的用意為何，以及根據什麼考慮因素評估同類申請。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，早於一九九三年起，分區計劃大綱圖已訂明「住宅(丙類)1」地帶內的建築物高度限於三層。二零零一年，城規會收到一宗改劃申請，要求修訂一幅「住宅(丙類)1」用地的建築物高度限制，以加入一層地庫。就此，規劃署對九龍塘分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)1」地帶的建築物高度限制進行檢討。二零零一年十一月二日，規劃署向小組委員會匯報檢討結果。小組委員會同意不應劃一放寬建築物高度限制。然而，為了讓屋宇設計享有彈性和維持九龍塘花園洋房區的特色(即地面上的建築物高度維持在三層)，小組委員會同意應在分區計劃大綱圖有關「住宅(丙類)1」地帶的《註釋》內加入「可略為放寬限制」的條文，容許透過申請規劃許可，以增闢一層地庫作泊車及／或附屬機房用途。城規會會按別個情況考慮這類申請，確保不會對九龍塘花園洋房區的既有樹木和特色造成不良影響。

33. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應一名委員的提問時表示，有關放寬建築物高度限制的評估準則(即文件附件 A 第 7.2 及 7.3 段所載列者)，已於分區計劃大綱圖《說明書》內列明。關於建造地庫，主要的考慮因素包括：不可導致現有樹木遭受不良影響和不可削弱九龍塘作為花園洋房區的特色。其他有關放寬建築物高度限制的評估準則包括：能提供更好的街景、能使建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度、具創意的設計和不得破壞視覺效果。先前的同類申請都是根據這些準則進行審批。

擬議地庫的面積

34. 一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 同類獲批准的申請所涉地庫面積不同，原因為何；
- (b) 附屬機房不是設於地面，原因為何；以及
- (c) 擬議地庫有什麼環保設施。

35. 申請人的代表何文堯先生回應如下：

- (a) 地庫面積因應相關政府部門(包括運輸署及屋宇署)對停車位及附屬機房數目的要求而有所分別，同時亦視乎發展規模而定；
- (b) 倘沒有地庫，停車位和汽車迴轉空間便須設於地面。把附屬機房設於地面發展屋宇後餘下的地方，將進一步縮減綠化範圍，從建築設計角度而言，並不可取；以及
- (c) 擬議發展項目所採取的環保措施包括：25%整體綠化比率、一個雨水循環再用機房和一個能促進自然通風和引入天然光線的地庫空間。

36. 一名委員詢問，建築事務監督不就擬議地庫批給總樓面面積寬免會有什麼影響。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，文件附件 F 所載的建議指引性質的條款已述明，申請人須留意，即使這宗申請獲得批准，也不表示擬議發展會獲建築事務監督批准／批給建議的總樓面面積寬免(包括地庫停車場、樓梯、空間範圍及／或機房)。如擬議發展不獲批給總樓面面積寬免，以致地積比率超逾分區計劃大綱圖所訂的限制，申請人便須提交略為放寬地積比率的新規劃申請。申請人的代表何文堯先生表示，現時的地庫面積是根據擬議發展的詳細設計而釐定，規模合理。然而，如未能獲建築事務監督批給總樓面面積寬免，有關的設計便須作出修改。

37. 規劃署署長李啟榮先生指出，有關地庫的 265 平方米的總樓面面積寬免並沒有計入小組委員會文件(文件附件 A)第 1.3 段列表所載的整體總樓面面積(即 434.95 平方米，相當於地積比率 0.6 倍)之內。在這宗覆核申請中，申請人把擬議地庫面積的數字修正為 294.391 平方米(見城規會文件註腳 1)。九龍規劃專員鄭韻瑩女士補充說，申請人並沒有在覆核階段提出新的圖則，而據申請人表示，就擬議地庫面積作出修訂，是因為進行了更精準的計算所致。

38. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應一名委員的提問時表示，地庫面積會視乎用地的布局設計、停車位數目、擬容納的附屬機房面積以及個別建築物的設計等因素而定。在申請人提交建築圖則後，相關的政府部門(包括屋宇署)會審慎地評估建議的附屬機房是否必要，就此批給總樓面面積寬免是否合理。

擬議發展項目的地面綠化

39. 一名委員詢問，在地面進行綠化有何限制。申請人的代表何文堯先生回應表示，由於有需要在申請地點東部闢設一個車輛出入口和一條車輛通道，地面綠化受到限制。此外，鑑於擬議的地庫構築物會越過建築界線延伸至申請地點的北面和西面部分，因此建議混合使用喬木、灌木和草被在不同位置進行環境美化。此外，這宗申請建議沿前臨金巴倫道和林肯道的地盤界線栽種葵類、闊葉及常綠植物。由於公眾人士看得見這些植物，此舉有助於美化公共空間。

40. 一名委員詢問，擬議的地庫會否影響任何現有樹木。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，申請地點現時有一些攀緣植物和極少量植被，而規劃署園境組表示，申請地點現時並無樹木。

泊車要求

41. 一些委員關注當局有否就所需的停車位數目訂定任何標準，以及何謂停車場的合理面積。九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，《香港規劃標準與準則》已就所需的附屬停車位數目提供指引，並訂明一個標準私家車車位的面積為 5 米長乘 2.5 米闊。然而，停車場的面積會視乎多項因素(包括用地的布局設計

和所需的迴轉空間)而定。運輸署會就停車場的面積是否合理提供意見。就現時這宗申請而言，運輸署表示，申請人須根據《香港規劃標準與準則》的規定提供兩個附屬停車位，並須根據該署的內部指引提供一個訪客停車位。該署亦建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人為擬議發展項目設計和提供車輛通道、停車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

有關六米闊非建築用地的規定

42. 主席和一些委員詢問，在該區施加六米闊非建築用地的規定有何目的。九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，劃設六米闊的非建築用地是「九龍塘發展大綱圖」上的一項規定，目的是為了後移建築物，以改善九龍塘花園洋房區的街景和視覺通透度。此外，劃設非建築用地或可令現時在地盤界線上生長的樹木所受到的影響減至最低。她表示，儘管九龍塘花園洋房區的屋宇擁有人可能會在非建築用地範圍進行環境美化，但「九龍塘發展大綱圖」並無特別規定非建築用地內必須進行環境美化。

43. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將會在申請人離席後進一步商議這宗覆核申請。主席多謝政府和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

44. 主席請委員留意《說明書》所載列的相關評估準則。她指出，審批在「住宅(丙類)1」地帶內增闢一層地庫的申請時，主要應考慮建造地庫會否導致現有樹木遭受不良影響或削弱九龍塘作為花園洋房區的特色。

45. 一名委員認為，擬議地庫的面積亦應列作須予考慮的評估準則之一。申請人必須說明不能把該等附屬機房設於地面的原因。他憂慮地庫層的用途可能有潛在濫用情況。

46. 一些委員表示，分區計劃大綱圖訂明可申請略為放寬建築物高度限制以闢設一層地庫作停車場及／或附屬機房。申請人已展示擬議計劃的規劃和設計優點，包括劃設六米闊的非建

築用地和盡量善用空間進行綠化。他們認為擬議地庫的規模並非過大，而相關的政府部門並不反對有關建議。據九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，申請人有需要就擬議發展提交建築圖則。屆時，建築事務監督便會就地庫面積是否過大進行審核。倘建築事務監督不批給總樓面面積寬免，申請人便須提交略為放寬地積比率的新規劃申請。

47. 一名委員說，這項附帶促進環境美化措施的發展建議有助保持九龍塘花園洋房區的特色。不過，他建議額外施加一項附帶條件，要求必須如申請人所建議，按不低於 25% 的綠化比率進行綠化。委員普遍同意這項建議。規劃署署長李啟榮先生在回應另一名委員的提問時表示，這項附帶條件的履行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。規劃署會在提交建築圖則階段查核申請人是否已履行有關綠化的規定。

48. 一名委員詢問，劃設六米闊非建築用地的規定有何目的。規劃署署長李啟榮先生回應說，這並非分區計劃大綱圖上的法定規定，只是發展大綱圖(屬部門圖則)上的要求。劃設非建築用地的目的，是為了使該區的街景更為理想。發展大綱圖並沒有特別規定非建築用地必須採取何種美化環境措施。

49. 委員備悉，申請人已在覆核申請中提出更多資料，說明增闢地庫層的擬議有充份理據支持。他們普遍認為，擬議計劃符合分區計劃大綱圖《說明書》所載有關在「住宅(丙類)1」地帶加建一層地庫的準則，並同意應加入一項有關綠化比率的規劃許可附帶條件。

50. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年九月十三日止；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) 就擬議發展設計並闢設車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 提供滅火水源和設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 如申請人所建議，整體綠化比率最少須達 25%，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

51. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F 所載的指引性質的條款。

[余烽立先生此時到席。黎庭康先生及袁家達先生此時離席。]

港島區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H8/429

擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的香港繼園街 54 號美景新廈地下(部分)經營商店及服務行業(零售商店)
(城市規劃委員會文件第 10552 號)

[此議項以廣東話進行。]

52. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與申請人和他的顧問廖陳林律師事務所(下稱「廖陳林事務所」)有業務往來及／或在北角區擁有物業：

- | | | |
|-------|---|--|
| 邱浩波先生 | — | 在北角擁有一個單位 |
| 何安誠先生 | — | 在北角賽西湖大廈擁有一個單位 |
| 張國傑先生 |] | 他們的公司目前與申請人和廖陳林 |
| 黎庭康先生 |] | 事務所有業務往來 |
| 余偉業先生 | — | 與配偶在北角共同擁有一間商店，
以及是「要有光」(社會地產)有限
公司的董事及行政總裁，該公司是 |

北角一個住宅單位的社會房屋租客

53. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於張國傑先生並未參與這宗申請，以及邱浩波先生、何安誠先生及余偉業先生所擁有的物業和余先生的社會企業所租用的住宅單位並未直接望向申請地點，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

54. 委員備悉，申請人已表示不會出席會議。

55. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

何盛田先生 一 港島規劃專員

伍德華先生 一 高級城市規劃師／港島

56. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而邀請港島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

57. 高級城市規劃師／港島伍德華先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10552 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

58. 規劃署的代表陳述完畢後，主席邀請委員提問。

59. 主席和部分委員提出以下問題：

規劃意向

(a) 在一些住宅地帶內，把較低樓層用作零售用途通常會獲得批准。有鑑於此，有關處所是否只可作住宅用途；

(b) 把該區規劃作純住宅用途的理由；

(c) 批准這宗申請會否影響該「綜合發展區(2)」地帶內日後的重建項目；

(d) 在此「綜合發展區(2)」地帶內，是否有其他位於地下一層的用途獲得批准；

為長者而設的設施

(e) 年老居民前往區內的零售商店時會否感到不便；

(f) 有否制訂任何一般指引，說明如何為一個人口日漸老化的社區提供設施，而在附近新落成的發展項目中，是否有零售商店；

(g) 是否可在批准申請時加上限制，規定其必須為服務長者的商店；以及

針對非法改建的執管行動

(h) 對於現有的非法汽車修理工場，當局有否採取任何執管行動，以及有否收到公眾人士的投訴。

60. 港島規劃專員何盛田先生作出以下回應：

規劃意向

(a) 有關處所在美景新廈地下，位於一處劃為「綜合發展區(2)」地帶的地方，該地帶的意向是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途。位於此地帶的土地受到交通上的限制，主要是因為其唯一的通路繼園街的狀況未達標準。當該區在二零零七年被改劃為「綜合發展區(2)」地帶時，該區主要規劃作住宅用途，因為當局認為，若作商業和零售發展，或會導致車流及人流增加，使泊車和上落客貨設施的需求更為殷切，從而使該區的交通情況進一步惡化。雖然如此，由於商店及服務行業屬該分區計劃大綱圖的第二欄用途，因此在提供這些設施方面可作彈性處理；

- (b) 在該「綜合發展區(2)」地帶內的所有用途，均需申請規劃許可，但在有關用地於二零零七年由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶前已存在的用途則除外。當局在考慮現有用途時，會參考《建築物條例》之下所核准的用途。根據有關樓宇的核准建築圖則，美景新廈地下(包括有關處所)是設計作停車場用途，而有關處所現時則用作汽車修理工場；
- (c) 據觀察所見，雖然在美景新廈和毗鄰樓宇的地下的部分處所內，有涉嫌違例用途，但繼園街仍主要為住宅區。擬議零售商店，並不配合該區作為住宅區的特色，而城規會先前亦沒有就作零售商店用途的同類規劃申請給予批准。批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人向當局申請規劃許可，以在其他位於地下一層的處所作零售或其他「商店及服務行業」用途。倘此等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致繼園街的住宅社區出現變化；

為長者而設的設施

- (d) 最接近的零售商店和其他設施位於七姊妹道。有關處所所在的申請地點與上述道路的水平相差約 20 米。附近新落成的發展項目(即柏蔚山)並無零售商店；
- (e) 《香港規劃標準與準則》有就提供長者服務和設施事宜提供指引，但沒有就專門為長者而設的零售設施作出規定。區內的社區護理服務／設施的整體供應有所不足；
- (f) 這宗申請旨在就商店及服務行業(零售商店)用途申請規劃許可。若申請獲得批准，有關處所可用作不同種類的零售商店，因此難以把准許用途限制為只服務長者的零售商店；以及

針對非法改建的執管行動

- (g) 有關該處所涉嫌非法改建的相關資料已轉交屋宇署和地政總署，以便他們採取執法行動。規劃署並未收到公眾人士就有關汽車修理工場提出投訴。

61. 由於委員再無提問，主席感謝規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。

商議部分

62. 規劃署署長李啟榮先生在回應主席的提問時表示，該區現時正在轉型。面對迫切的重建壓力，規劃署在二零零七年就北角分區計劃大綱圖的土地用途和建築物高度進行檢討，並在二零零七年六月八日把經繼園街通往的住宅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，以協助該區進行綜合重建。小組委員會於二零一零年批准在該「綜合發展區(2)」地帶內進行一項綜合發展計劃，該獲批的計劃已分階段落實。繼園街以東的用地的重建項目(即柏蔚山)已經落成，但有關處所所在地帶的西面部分地帶屬共有業權，對進行其餘階段的綜合重建計劃構成限制。有關處所位於美景新廈(即繼園街以西的其中一幢住宅樓宇)的地下。根據該大廈及毗鄰住宅樓宇的核准建築圖則顯示，地下一層用作泊車用途，沒有零售商店。城規會先前亦沒有就作零售商店用途的同類規劃申請給予批准。若這宗申請獲得批准，會為其他位於地下一層的處所立下不良先例，鼓勵其他人士以零售或其他「商店及服務行業」用途向當局申請規劃許可。

63. 一名委員留意到有關處所被指定作停車場用途。該區或許有泊車方面的需求，因為實地照片顯示，該區出現雙行泊車的問題，因此這宗申請不應獲得批准。另一方面，一名委員認為，擬議零售商店或可便利長者居民，而批准這些申請所引致的累積交通影響亦未必嚴重。秘書在回應這名委員的提問時表示，若城規會認為適合，城規會可就這宗申請批給臨時許可。

64. 另一名委員就公眾意見提出問題。規劃署署長李啟榮先生在回應時請委員參閱文件第 6.1 段，並表示在覆核申請階段，當局共收到 26 份表示反對的意見書，分別來自一名區議

員、某政黨的一名成員、北角西分區委員會兩名委員、繼園街 38 至 44 號的業主立案法團、吉利大樓的業主立案法團、美景新廈第 A、B、C、D、E、E1 及 F 座的業主立案法團、和景閣(繼園街)的業主立案法團和一個關注團體，另有一份附有 100 名個別人士的簽署的呈請書。該委員表示，雖然在申請地點提供零售商店可方便附近一帶的長者，但如所收到的公眾意見書所顯示，當局也應顧及區內人士可能較屬意一個純住宅社區的意願。

65. 自從小組委員會考慮有關申請後，規劃情況沒有改變，因此委員普遍認為沒有特別的理由偏離小組委員會的決定。

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「該區主要作住宅用途，現時沒有有力的規劃理據改變該用途。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會使一個純住宅社區出現變化。」

程序事項

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/23》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10579 號)

[此議項以廣東話進行。]

67. 秘書報告，就粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖(下稱「大綱圖」)所提出的擬議修訂當中，有四項是為了方便香港房屋委員會(下稱「房委會」)及香港房屋協會(下稱「房協」)進行擬議的公營／資助房屋發展。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擬議修訂的技術顧問。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)、恒基兆業地

產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)，以及房協已提交申述。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房協監事會當然委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — 為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
助房屋小組委員會委員 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 目前與艾奕康公司及奧雅納
公司有業務往來；又為香港
大學(下稱「港大」)僱員，
而該大學先前曾接受恒基公
司主席家人的捐款；亦是港
鐵學院經評審課程顧問委員
會委員 |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會、奧雅納公
司、艾奕康公司及港鐵公司
有業務往來，以及過往與房
協及劉榮廣伍振民公司有業
務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |] 其公司目前與房委會、房
] 協、奧雅納公司、科進公
司、港鐵公司、艾奕康公司
及煤氣公司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 為房協的前僱員，其配偶為
房屋署的僱員，但並無參與
規劃工作 |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委
員；過往與奧雅納公司、科
進公司、艾奕康公司、港鐵 |

公司及恒基公司有業務往來

- | | |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司、艾奕康公司、港鐵公司及恆基公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來 |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來；另為港大僱員，而港大先前曾接受恆基公司主席家人的捐款 |
| 廖凌康先生 | — 過往與房委會、房協、劉榮廣伍振民公司、港鐵公司及恆基公司有業務往來 |
| 劉竟成先生 | — 為房協的前僱員 |
| 李國祥醫生 | — 為房協長者房屋特別委員會的委員；為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恆基公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合辦多項藝術計劃，並曾獲恆基公司的一名執行董事的捐款 |

68. 委員備悉，符展成先生、廖凌康先生、劉竟成先生及李國祥醫生因事未能出席會議。委員亦備悉，黎庭康先生及袁家達先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可以留在席上。

69. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10579 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年三月二十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示草圖，以供公眾查閱。考慮到這是根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B 修訂後的「有

關提交申述、意見和進一步申述的規定」而進行修訂的首批大綱圖，城規會同意在收到申述人身份資料存疑或有遺漏的申述時，容許有關申述人有進一步機會提交所需資料，亦同意倘申述人未能或拒絕提供有關身份證明，其申述會被視為不曾作出。二零一九年七月四日，秘書處向有關各方發出核實信函，但是只有一名申述人提交所需資料。至於餘下 3795 份申述人身份資料存疑或有遺漏的申述，由於城規會沒有收到回應，根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述均屬無效，被視為不曾作出。

70. 城規會共收到 124 份有效的申述及兩份意見。在收到的 124 份申述中，有 6 份表示支持。116 份表示反對，兩份提供意見。城規會收到兩份就這些申述提交的意見。

71. 由於申述人和提意見人的關注普遍是關於擬議的房屋發展，而且所涉事宜相似，建議該等申述和意見應一併由城規會以集體形式考慮。

72. 為確保聆聽會有效率地進行，每名申述人及提意見人在聆聽環節中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零一九年十月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

73. 經商議後，城規會同意：

(a) 申述／意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；
以及

(b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

74. 餘無別事，會議於中午十二時五分結束。