

二零二四年六月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1320 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署副署長／一般事務  
蔡靄珍女士

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

劉竟成先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

列席者

規劃署助理署長  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃立基先生

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過第 1319 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，在委員傳閱第 1319 次會議的會議記錄草擬本後，有建議提出修訂第 4 段，以納入一名委員的意見(如實物投影機所示)。委員同意，已納入上述修訂的會議記錄獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二四年五月十四日核准沙田分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/ST/38)、市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖(重新編號為 S/K22/URA1/2)及市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖(重新編號為 S/K22/URA2/2)。核准上述分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖一事於二零二四年六月七日在憲報公布。

#### (ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》(分區計劃大綱草圖)的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二四年三月二十二日，分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效的申述。建議由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)進行聆聽，考慮有關申述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述

人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年七／八月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

[葉文祺先生和黃煜新先生此時到席。]

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

(1) 城市規劃上訴個案編號：2022 年第 5 號  
在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約  
地段第 579 號餘段、第 580 號、第 581 號、第 582 號、  
第 583 號、第 584 號(部分)、第 590 號和毗連政府土地  
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)，以及進行填土工程  
申請編號 A/YL-LFS/411

---

5. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-LFS/411)的決定提出反對。有關申請提出在流浮山分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)，以及進行填土工程。

6. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二三年十一月二日及二零二三年十一月十六日就這宗上訴進行聆訊。二零二四年五月三日，上訴委員會駁回這宗上訴，理由主要包括：

(a) 對於「現有用途」的聲稱，上訴委員會認為，儘管上訴人聲稱自一九九零年代起申請地點一直用來養豬連存放建築材料，但沒有提出證據以證明申請地點所指稱的實際用途及／或構築物在緊接一九九零年八月十七日(即中期發展審批地區圖刊憲)之前已經存在。事實上，在中期發展審批地區圖刊憲後，這宗申請所涉的用途(貨倉)是在未獲批給規劃許可的情況下於申請地點展開及進行；

(b) 上訴人聲稱申請地點並不具景觀及生態價值，因此批准有關申請不會立下不良先例，對此，上訴委員會認為，「申請地點內並無樹木和植被」是由於上

訴人先前在未獲批准的情況下摧毀申請地點的植物和進行土地平整所致。容許進行這類違法行為只會助長區內發生同類不當行為，累積影響所及，會導致周圍環境的景觀特色和質素進一步下降，妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；

- (c) 上訴委員會不認為存在城市規劃委員會規劃指引編號 10 的主要規劃準則第 2(a)及 2(b)條所指的特殊情況及有力規劃理據，以支持偏離一般推定(即在「綠化地帶」內不准進行發展)。某些政府部門不表反對並不能被視為特殊情況或有力規劃理據。事實上，環境保護署署長不支持這宗申請，原因是申請用途涉及重型車輛，預期會對環境造成滋擾；
- (d) 上訴人聲稱申請用途與四周環境並非不相協調，因為沿深灣路有不少貨倉和露天存放場。上訴委員會認為，申請地點的貨倉用途與「綠化地帶」和周圍環境不相協調。雖然附近有貨倉、回收場和一個停車場，但這些都是涉嫌違例發展，當局可對其採取規劃執管行動，因此根本不應存在；以及
- (e) 上訴委員會不認為缺乏合適土地作露天存放場和貨倉是一項能凌駕一般推定(即在「綠化地帶」內不准進行發展)的相關規劃考慮因素，亦不構成支持偏離有關推定的特殊情況或有力規劃理據。

7. 委員備悉上訴委員會的裁決。

- (2) 城市規劃上訴個案編號：2022 年第 6 號  
在劃為「農業」地帶的新界大埔汀角第 23 約  
地段第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 629 號(部分)、  
第 630 號(部分)、第 631 號(部分)、第 632 號及第 634 號  
(部分)和毗連政府土地  
關設臨時貨倉(存放糧油雜貨)(為期三年)  
(申請編號 A/NE-TK/745)
- 

8. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-TK/745)的決定提出

反對。該宗申請涉及在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的申請地點闢設臨時貨倉(存放糧油雜貨)，為期三年。

9. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二三年十二月四日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二三年十二月十五日一致決定駁回上訴，主要理由包括：

- (a) 根據第 16 條申請的規劃綱領、第 17 條覆核申請的補充說明、上訴理由和上訴陳詞，上訴人提出的理據如下：有關作業頗大部分是在中期發展審批地區圖刊憲前已存在而應予容忍的「現有用途」，但隨着該作業的規模在過去多年持續擴展，為應付運作需要，佔據的範圍比以往大，也涉及較大型的構築物。由於上訴地點在中期發展審批地區圖刊憲前(即超過 30 年前)已平整地面及清除草木，並已作貨倉和露天貯物用途，這宗申請的情況十分獨特，明顯有別於沒有理據支持的其他申請。然而，上訴人的代表在聆訊進行當日卻告知上訴委員會上訴理據現改變如下：這宗個案涉及「現有用途」，該用途並沒有重大改變，因此根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(3)及(13)段，有關用途無須更正；
- (b) 上訴委員會認為這個新論據不但與原本的論據前後不一，更自相矛盾，因為如果把分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(3)段的內容應用在這宗個案，即結論是「無須更正」，則上訴人從一開始便無須申請規劃許可；以及
- (c) 由於上訴委員會並沒有權限決定有關用途是否「現有用途」，而且分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(3)段是否適用亦是一個問題，故上訴人申請要求上訴委員會駁回上訴個案。

10. 委員備悉上訴委員會的裁決。

[黃傑龍教授和張博先生在報告上述城市規劃上訴個案裁決期間到席。]

(iv) 上訴個案的統計數字

11. 秘書報告，截至二零二四年六月十一日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有一宗，有待裁決的上訴個案有兩宗。

12. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	45 宗
駁回	:	177 宗
放棄／撤回／無效	:	214 宗
尚未聆訊	:	1 宗
有待裁決	:	2 宗
總數		<hr/> 439 宗

## 港島區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》的申述  
(城市規劃委員會文件第 10972 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

13. 秘書報告，《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目涵蓋三幅位於司徒拔道及東山臺的毗鄰用地。項目 A 涉及一宗獲局部同意用作私人住宅連私人提出的安老院舍發展的第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)(下稱「第 12A 條申請」)，而 R1 是該宗第 12A 條申請的申請人。爾康養老是 R1 有關該項安老院舍計劃的顧問公司之一。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 — 與配偶在跑馬地共同擁有一個物業；

葉少明先生 — 與配偶在跑馬地共同擁有一個物業；  
以及

馬錦華先生 — 為爾康養老的顧問。

14. 由於鍾文傑先生和葉少明先生擁有的物業部分／直接望向修訂項目涵蓋的用地，委員同意他們應就此議項暫時離席。委員備悉，雖然馬錦華先生曾向爾康養老提供一般土地及規劃建議，並無參與位於項目 A 用地的安老院舍計劃，但他表明會就此議項離席。

[鍾文傑先生、葉少明先生和馬錦華先生此時離席，而徐詠璇教授此時到席。]

### 簡介和提問部分

15. 主席表示，所有申述人已對聆聽會議的邀請作出回覆，一名申述人表示不會出席。城規會應在該名申述人缺席的情況下聆聽有關的申述。

16. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

規劃署

張嘉琪女士	—	港島規劃專員
黃少薇女士	—	高級城市規劃師／港島
陳智恒先生	—	城市規劃師／港島

**申述人及申述人的代表**

R 1 — Sustaina Limited

林寶燕女士	]	
黎宗翰先生	]	
曾國鳴先生	]	
李爾冬女士	]	申述人的代表
高裕康先生	]	
駱文輝先生	]	
蘇嘉頤女士	]	

R 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	—	申述人
------------------	---	-----

17. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人和申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

18. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署城市規劃師／港島陳智恒先生借助投影片，並按城規會文件第

10972 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介有關申述的內容，包括分區計劃大綱圖的背景、申述人所提出的理由／意見，以及規劃署對申述的意見。有關分區計劃大綱圖的修訂項目包括：

- (a) 項目 A—把位於司徒拔道 15 和 24 號及東山臺 7 號的一幅用地，以及毗鄰的政府土地，改劃為「住宅(丙類)3」地帶，並訂明支區。有關用地的最大總樓面面積為 11 010 平方米(其中包括不少於 2 258 平方米的總樓面面積用於設置安老院舍)，各支區的最高建築物高度則分別為主水平基準上 104 米、主水平基準上 120 米、主水平基準上 125 米和主水平基準上 134 米，以反映一宗獲局部同意，涉及進行擬議住宅發展並附設私營安老院舍的第 12A 條申請；
- (b) 項目 B1—把位於司徒拔道 18 號的一幅用地(即 Central Peak)改劃為「住宅(丙類)4」地帶。有關用地的最大總樓面面積為 16 800 平方米，最高建築物高度則為主水平基準上 120 米(包括天台構築物)，以反映已落成的住宅發展項目；以及
- (c) 項目 B2—把東面的項目 A 用地與西面的 Central Peak(即項目 B1 用地)之間的一幅政府土地改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已建成的狀況。

19. 主席繼而請申述人和申述人的代表闡述其申述內容。

#### R1—Sustaina Limited

20. R1 的代表林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會把項目 A 用地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，在項目 A 下反映一宗獲局部同意，涉及進行擬議住宅連安老院舍發展的第 12A 條申請(申請編號 Y/H12/2)。R1 對此安排表示感激；

### 非建築用地

- (b) 緊連項目 A 用地西面邊界一幅未撥用的帶狀政府土地，建有公眾樓梯／行人路、排水渠，以及由 R1 負責維修保養的護土構築物。雖然排水渠和護土構築物位於渠務專用範圍內，但 R1 關注渠務專用範圍的衛生和保安，打算自費管理該渠務專用範圍的一部分(該段政府土地)，並提供景觀特色以美化該處；
- (c) 建議把該段政府土地納入新地段界線內作為非建築用地，由 R1 擁有，亦即納入現正進行的換地中以粉紅色綴黑交叉線標示的範圍，並根據第 12A 條申請而不會用作計算總樓面面積。由於該段政府土地現時在項目 B2 用地內，位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，而非位於涵蓋項目 A 用地的「住宅(丙類)3」地帶，故不確定地政總署會否同意在換地時把該段政府土地包括在內。因此，R1 建議把該段政府土地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以便落實非建築用地的建議；

### 總樓面面積限制

- (d) 城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零二三年局部同意第 12A 條申請，當中的初步發展計劃，整體總樓面面積為 13 215 平方米，包括住用總樓面面積 8 749 平方米作住宅用途、非住用總樓面面積 2 258 平方米用作設置安老院舍，以及非住用總樓面面積 2 208 平方米用作闢設地面附屬停車場(假設 50%的總樓面面積獲得豁免)。不過，分區計劃大綱圖「住宅(丙類)3」地帶的 11 010 平方米總樓面面積限制並不包括地面停車場所佔的總樓面面積；
- (e) 基於擬議發展項目下方為香港仔隧道，在項目 A 用地闢設地下停車場存有困難，但也不能確定屋宇署會否同意給予在該處闢設的地面停車場 100%的總樓面面積豁免。地政總署現時的做法是，採用分區

計劃大綱圖《註釋》訂明的最大總樓面面積 11 010 平方米作為發展限制，但不會在換地時為關設在地面的停車場訂明豁免總樓面面積的條款。倘屋宇署不同意給予地面停車場總樓面面積豁免，擬議發展項目的整體總樓面面積便會超出分區計劃大綱圖所訂明的總樓面面積限制。為了充分利用獲小組委員會同意的住用總樓面面積 8 749 平方米作住宅用途，R1 建議對分區計劃大綱圖「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》作出修訂，把最大整體總樓面面積增至 13 215 平方米，其中不少於 2 258 平方米的總樓面面積用於設置安老院舍，以及不多於 8 749 平方米的總樓面面積作住宅用途，而任何餘下的總樓面面積則純粹用作地面停車場和上落客貨車位用途；以及

#### *提供安老院舍床位*

- (f) 擬議發展的第四層平台上將設置安老院舍，擬在安老院舍提供寬廣的生活空間，達致「家的感覺」。經進一步研究後，發現難以既符合分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明的最低要求(提供不少於 60 個床位)，而同時不會有違該安老院舍的設計目標或影響該院舍在不斷演進的長者住宿市場中達致新標準的潛力。因此，建議在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明提供 50 至 70 個床位。

### R 3 — Mary Mulvihill

21. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

#### *項目 A — 有關用途地帶*

- (a) 原先建有兩所學校的部分項目 A 用地已由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以便根據項目 A 進行 R1 的發展項目。她注意到區內政府、機構或社區設施供應不足，因此應保留原先的「政府、機構或社區」地帶。雖然先前在

「政府、機構或社區」用地的學校已經停辦，但該用地仍可用作提供其他政府、機構或社區設施，而不用改劃作住宅用途；

- (b) 即使是灣仔較為富裕的家庭，對安老服務也需求殷切。兩所學校的用地可用作設置安老院舍而無須改劃用途地帶。為充分利用土地資源，或可建議把該用地同時作其他政府、機構或社區用途，以符合「一地多用」的政策方針；

#### 項目 A—有關安老院舍

- (c) R1 藉着建議設置安老院舍，爭取批准改劃項目 A 用地的用途地帶，以便進行住宅發展。有關安老院舍建議設於部分位處地下的平台，自然採光和通風並不充足，因此不會是優質的長者設施。由於無法通往平台上的休憩用地，日後安老院舍院友的生活環境並不理想。有關安老院舍應另設於一幢自然採光和通風充足的建築物，而非設於平台；
- (d) R1 建議把該段政府土地納入為非建築用地，只是為了增加作住宅用途的總樓面面積而已；
- (e) 支持 R2 認為應就項目 A 用地施加更多發展管制，包括住宅單位數目；以及

#### 項目 B2

- (f) 由於附近的學校已經停辦，根本不再需要項目 B2 用地內的公眾停車場。該停車設施只會由附近住宅發展項目所使用，而這些項目本身已有自己的停車設施。有關地方或可用作提供更多安老院舍床位或其他政府、機構或社區設施。

22. Mary Mulvihill 女士亦就薄扶林分區計劃大綱圖最近的修訂提出意見。主席表示，有關意見與目前的分區計劃大綱圖無關，不宜在會上處理。

23. 由於規劃署的代表、申述人和申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表或政府的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

#### *總樓面面積的限制*

24. 一名委員就規劃、地政及屋宇制度對附屬停車場總樓面面積的管制提問，規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應說，根據關於精簡屋宇、規劃及地政制度的發展管制的聯合作業備考第四號，就按照上述三個制度處理建築圖則而言，屋宇署是負責為發展項目的樓宇設施、裝置及構築物核實總樓面面積計算結果的唯一代理人。規劃署一般會遵照屋宇署的做法計算附屬停車場的總樓面面積和給予總樓面面積寬免。根據屋宇署的相關作業備考(即有關「根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)及(b)條計算總樓面面積和可扣減的總樓面面積」的《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-2)，若提供電動車輛充電設施，地下及地面私人停車場會分別獲 100%總樓面面積豁免及 50%總樓面面積豁免。然而，若項目倡議人能證明基於實地環境限制等原因導致闢設地下停車場在技術上不可行，屋宇署或會考慮給予地面停車場 100%總樓面面積豁免。

25. R1 的代表林寶燕女士和曾國鳴先生表示，獲批准的第 12A 條申請證明 R1 的發展計劃具可行性，當中作住宅用途的住用總樓面面積為 8 750 平方米，作安老院舍用途的非住用總樓面面積為 2 258 平方米，而作地面停車場用途的非住用總樓面面積為 2 208 平方米。雖然小組委員會認為有關計劃能為改劃土地用途地帶提供理據，但分區計劃大綱圖《註釋》就「住宅(丙類)3」地帶所訂的 11 010 平方米最大總樓面面積，並不包括地面停車場的 2 208 平方米總樓面面積。鑑於地政總署會按照分區計劃大綱圖的限制在契約內制訂關於最大總樓面面積的發展管制，而地面停車場總樓面面積的豁免屬屋宇署的管轄範圍，因此有關的豁免或未能反映於契約內。倘屋宇署不同意豁免地面停車場的總樓面面積，而規劃署和地政總署跟從屋宇署的做法，則部分住用總樓面面積可能須用作闢設泊車設施，導致作住宅用途的總樓面面積減少。這樣會偏離獲小組委員會

局部同意的第 12A 條申請的原有初步計劃。此外，建築圖則通常是在規劃和地政制度的相關程序完成後提交。若屋宇署不同意給予地面停車場總樓面面積豁免，R1 便須再次經過法定規劃程序，尋求放寬總樓面面積的限制。

26. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士應主席要求解釋說，在二零一零年代初，政府有一項政策措施，鼓勵闢設地下停車場，藉減少樓宇體積及高度，締造優質及可持續建築環境。屋宇署根據有關政策目標，修訂其作業備考，以豁免計算地下停車場 100% 的總樓面面積及地面停車場 50% 的總樓面面積。主席補充說，該項政策的原意是向市場提供清晰的訊息及誘因，鼓勵闢設地下停車場。在就有關個案的擬議發展提交的建築圖則中，倘建議闢設地下停車場，則停車場所有總樓面面積均可獲得豁免。倘有足夠證據證明闢設地下停車場在技術上不可行，屋宇署亦會豁免地面停車場的總樓面面積。由於規劃署及地政總署會跟從屋宇署的做法，因此豁免附屬停車場總樓面面積一事已在三個制度中劃一處理。不過，倘因其他考慮因素(例如成本)而不闢設地下停車場，所闢設的地面停車場將會計入總樓面面積，而此舉與政策原意相符。

27. 地政總署副署長／一般事務蔡嫻珍女士應主席要求，表示地政總署會訂明契約的發展參數，以反映規劃意向。聯合作業備考第四號的公布已劃一屋宇署、規劃署及地政總署釐定總樓面面積計算方法的做法。此外，地政總署會依從屋宇署最近的公布，給予地面之上不超過一層的停車場 100% 總樓面面積豁免，條件是須提供至少兩層並且充分利用地盤的地面之下停車場。

28. 就兩名委員有關在項目 A 用地闢設地下停車場一事的提問，R1 的代表林寶燕女士、駱文輝先生及曾國鳴先生作出回應，要點如下：

- (a) 在第 12A 條申請階段，多個政府部門的意見均表示應避免對項目 A 用地下方的香港仔隧道造成負面影響。因此，闢設地下停車場或不可取；
- (b) R1 已向屋宇署提交書面查詢，建議在司徒拔道及東山臺闢設車輛通道，以及在項目 A 用地闢設地下

停車場。屋宇署不同意擬議停車場可視作地下設施並獲豁免計入總樓面面積。屋宇署的意見令申請人關注到，原本擬用作住宅單位的總樓面面積或須用作闢設停車場，令第 12A 條申請原來的建議無法落實。在切實可行的情況下，應消除這種不確定性。分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》應予修訂，以述明項目 A 用地的整體最大總樓面面積為 13 215 平方米，當中不少於 2 258 平方米的總樓面面積會用作安老院舍，不少於 8 749 平方米的總樓面面積會作住宅用途，餘下的總樓面面積則會純粹作地面停車場及上落客貨用途；以及

- (c) 闢設地下停車場的建築成本雖然較高，但對 R1 而言並非關注事項，因為成本會在土地補價評估中反映。

29. 兩名委員提出以下跟進問題：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的規定，可否豁免計算附屬停車場的總樓面面積；以及
- (b) 若項目 A 用地的停車場建於地下，擬議停車場構築物和香港仔隧道之間的垂直淨空為多少。

30. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士在回應有關根據分區計劃大綱圖的規定豁免計算總樓面面積的提問時表示，在分區計劃大綱圖有關「住宅(丙類)」地帶的《註釋》中已加入條款，顧及在《建築物條例》下可能給予總樓面面積寬免的情況，在計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹用作停車位或上落客貨車位，並附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

31. 至於垂直淨空方面，R1 的代表駱文輝先生估計，若項目 A 用地的停車場建於地下，停車場構築物和香港仔隧道之間的垂直淨空約為 20 米。

有關該段政府土地

32. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 該段政府土地現時的用途為何，而有關土地是否由政府部門負責維修保養；以及
- (b) R1 在第 12A 條申請中就該段政府土地所提出的建議。

33. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在項目 B2 的用地範圍內有一渠務專用範圍，目前建有護土構築物，並設有明渠及其下的雨水渠。該段政府土地屬渠務專用範圍的東面部分，不設明渠。有關渠務專用範圍由渠務署負責管理，而公眾樓梯／行人路則由路政署負責管理；以及
- (c) R1 在第 12A 條申請階段建議把該段政府土地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，並指定為非建築用地。然而，R1 並沒有就該段政府土地提出具體的土地用途／美化環境建議。由於並無有力理據支持把該段政府土地納入「住宅(丙類)3」地帶內，該段政府土地連同緊鄰西面渠務專用範圍的餘下部分和公眾樓梯已納入項目 B2 顯示為「道路」的地方。無論如何，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，R1 目前建議在該段政府土地進行的美化種植屬經常准許的用途。R1 至今未有向政府部門(包括地政總署)提交任何美化環境或管理方面的建議。若 R1 提交有關建議而相關政府部門不反對，則 R1 可向地政總署建議把有關土地納入未來的換地計劃中，以期落實美化環境和管理的工作。上述安排並不會牴觸分區計劃大綱圖的規定。

34. R1 的代表林寶燕女士及曾國鳴先生作出回應，要點如下：

- (a) 該段政府土地連同毗連項目 A 用地的部分在《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》上原本劃為「住宅(丙類)1」地帶，建議把該段政府土地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以反映 R1 改善區內市容的意向。然而，如分區計劃大綱圖把該範圍納入顯示為「道路」的地方，對於在換地時把該段政府土地納為非建築用地，或會帶來不確定性；
- (b) 建議指定為非建築用地，目的只在以較佳方式管理土地，並不是為了計算總樓面面積。倘該段政府土地在換地時納入粉紅色範圍，R1 便可全權管理該範圍。

35. 一名委員詢問地政總署，是否要把該段政府土地改劃為「住宅(丙類)3」地帶，才會准許 R1 美化和管理有關土地。地政總署副署長／一般事務蔡幗珍女士回應時表示，任由有關土地閒置而不物色一方負責管理和維修保養，做法並不理想。要允許把該段政府土地納入粉紅色範圍，主要考慮因素是有關土地可否獨立轉讓；有關土地會是否已有可預見的公共用途；以及把土地批給 R1 會否導致政府在財政上受損。從土地管理的角度而言，可以為美化環境目的而把該段政府土地納入發展用地，但前提是有關政府部門沒有提出反對，以及須按需要為政府預留通往公共裝置(例如排水系統)的維修通道。有關土地即使在分區計劃大綱圖上屬於顯示為「道路」的地方，在地政總署作出考慮時亦不會有負面影響。在可行情況下，當推展「住宅(丙類)3」地帶的改劃工作時，應按情況先行考慮有關規劃申請把該段政府土地訂為非建築用地的建議。

#### *安老院舍的床位數目*

36. 一些委員提出以下問題：
- (a) 第 12A 條申請獲批時，設置安老院舍是否被視作規劃增益，而訂明安老院舍須提供不少於 60 個床位的規定理由為何；
  - (b) R1 有關安老院舍的建議，與在第 12A 條申請階段提交的建議比較，是否有改動；以及

(c) 有關設置安老院舍的規定是否強制規定。

37. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士作出回應，要點如下：

(a) 小組委員會於二零二三年五月五日考慮該宗第 12A 條申請時，已對是否應把項目 A 用地內的前學校用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶作出深入討論。小組委員會是基於 R1 在初步計劃中建議的規劃增益而作出決定，當中的規劃增益包括設置總樓面面積不少於 2 258 平方米、提供 60 個床位的安老院舍，以及改善司徒拔道與東山臺之間的行人連接系統。一些小組委員會委員認為，按初步計劃來理解，每個安老院舍床位的平均總樓面面積(約 37.63 平方米)偏大，尚有空間提供更多床位或其他長者設施。為確保落實營運安老院舍，同時保留彈性以容許在擬議發展闢設其他相關長者設施，小組委員會同意在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明用於設置安老院舍及相關長者設施的最小非住用總樓面面積為 2 258 平方米，以及在分區計劃大綱圖的《說明書》內述明，安老院舍須最少設有 60 個床位。

(b) R1 在第 12A 條申請階段並沒有提供安老院舍的詳細設計，也沒有在書面申述中提供更多資料。申請人在會上首次展示安老院舍的樓面布局；以及

(c) 基於分區計劃大綱圖的《註釋》對設置安老院舍的總樓面面積設有限制，若要略為放寬總樓面面積限制，須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條，向城規會取得規劃許可。至於安老院舍的床位數目，雖然分區計劃大綱圖《說明書》所訂明的最低要求並非法定要求，但任何建議改動均須具有力理據支持，以供相關政府部門考慮並同意。

38. 有議員詢問更改安老院舍所設床位數目最低要求的理據。就此，R1 的代表林寶燕女士、高裕康先生和李爾冬女士作出回應，解釋指 R1 只擬備了安老院舍的初步繪圖，作為第 12A 條申請的一部分提交給城規會。在第 12A 條申請獲得小組

委員會局部同意後，R1 着手進行詳細設計，但發覺由於實地環境的限制，難在無損生活環境的情況下設 60 個安老院舍床位。因此，R1 要求把《說明書》所訂明的安老院舍最少床位數目修訂為 50 至 70 個床位。

39. 一名委員表示，根據目前有關設置安老院舍的建議，安老院舍會設於擬議發展的第四層平台層。然而，要提供 60 個能符合《建築物條例》下自然採光規定的安老院舍床位，則或有困難。R1 可能是因此而要求把該段政府土地訂為非建築用地，納入分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)3」地帶及契約下的粉紅色範圍，以應對實地環境的限制和遵從自然採光的規定。無論如何，R1 可就自然採光一事研究更理想的方案。

40. Mary Mulvihill 女士補充說，她反對擬在平台層設置安老院舍的方案，自然採光問題是其理由之一。該安老院舍應建為獨立建築物，以便為長者提供更舒適的生活環境。

#### *安老院舍的其他事宜*

41. 兩名委員留意到設置安老院舍屬項目 A 的重要考慮因素，故詢問是否有機制確保在項目 A 用地的住宅發展項目獲發合約完成證明書前，已設置安老院舍。

42. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，地政總署在下一階段審議 R1 的換地申請時，會就擬施加的條件諮詢相關政府部門，包括就有關設置安老院舍的規定諮詢社會福利署(下稱「社署」)。此外，該安老院舍日後的經營者須向社署申領牌照，並遵守相關的法定及發牌規定，包括有關安老院舍最小樓面空間、自然採光及所提供設施的規定。正如 R1 在第 12A 條申請中指出，擬參加政府推出的「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」。在該計劃下，發展商須在其新發展項目內興建安老院舍，並須遵守有關安老院舍的相關契約條件，例如安老院舍最小總樓面面積及社署施加的其他規定。故此，對於項目 A 用地安老院舍的監管應該足夠。

43. 地政總署副署長／一般事務蔡幗珍女士補充，分區計劃大綱圖訂明有關安老院舍的發展要求會納入契約內。安老院舍的營運須符合各相關政府部門(例如社署)規管機制下的規定。

倘若社署及／或其他政府部門擬在契約下施加規定，社署及／或該等政府部門會以批核當局的身分履行其監察職責，確保設置安老院舍的情況令人滿意。

44. R1 的代表曾國鳴先生和李爾冬女士表示，R1 會委聘一個經驗豐富的安老院舍經營者，遵照社署的相關規定營運安老院舍。參照其他先例，契約中會規定，如果 R1 未能提供規定的安老院舍，政府可收回有關設施。

45. 就一名委員詢問日後安老院舍院友能否使用擬議發展住宅部分的康樂和泊車設施，R1 的代表林寶燕女士回應指，會預留泊車位給安老院舍的訪客。委員就其他設計措施提出的建議，會轉交 R1 考慮。

#### 交通影響

46. 一名委員詢問，擬議發展的住宅單位數量其後若有增加，是否須進行進一步的交通影響評估。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應說，R1 已在第 12A 條申請階段提交擬議發展的交通影響評估。運輸署原則上並不反對該交通影響評估，並提出應在契約內加入提交交通評審的規定，以確保日後的發展項目所造成的交通影響不會大於交通影響評估報告中所述的交通影響。

#### 項目 B2 所涵蓋的公眾停車場

47. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士在回應一名委員的提問時表示，R3 提及的公眾停車場是位於司徒拔道花園南面的現有設施，在面積約 300 平方米的用地提供八個設有收費錶的停車位。當局曾就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢相關政府部門，各部門並沒有要求移除停車場作其他用途。該公眾停車場因而獲保留，並根據項目 B2 納入分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方。

48. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人、申述人的代表和政府部門的代表出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城

規會的決定通知申述人。申述人、申述人的代表和政府部門的代表此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[蔡德昇先生、潘樂祺先生和徐詠璇教授在休會期間離席。]

### 商議部分

49. 主席表示，各申述人在會上所作出的陳述內容主要關於項目 A 及 B2。項目 A 有三項主要事宜，包括(i)應否增加分區計劃大綱圖「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》中所限制的最大整體總樓面面積，以配合闢設地面停車場和提供上落客貨用途；(ii)應否把分區計劃大綱圖的《說明書》有關「住宅(丙類)3」地帶內安老院舍床位供應的規定，由不少於 60 個床位修訂為 50 至 70 個床位；以及(iii)應否把「住宅(丙類)3」地帶的界線向西延展，把該段政府土地納入界線範圍內。至於項目 B2 的事宜，則是應否把現有的公眾停車場改劃作其他用途。主席繼而請委員提出意見。

#### *項目 A — 總樓面面積限制*

50. 秘書應主席邀請作出解釋，關於項目 A 用地，R1 最近向屋宇署提交書面查詢時所建議的通道安排，與根據第 12A 條申請所提交的建議有別。基於最新的擬議車輛通道安排，屋宇署不同意 R1 在先前的書面查詢中所建議的停車場乃設於地下。因此，R1 如要為有關停車場取得 100%的總樓面面積寬免，或須修訂其泊車設施建議並另行提交書面查詢，以證明其屬地下性質，或證明因實地環境限制而令闢設地下停車場在技術上不可行。

51. 兩名委員認為，R1 就項目 A 用地闢設泊車設施的總樓面面積限制提出的修訂建議，可令擬議發展更為明確，但其他委員認為無須就此修訂分區計劃大綱圖，主要的考慮因素如下：

- (a) 政府的政策是鼓勵闢設地下停車場，以減少樓宇體積及高度；

- (b) 分區計劃大綱圖「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》已訂明，任何樓面空間如純粹用作停車位和上落客貨車位，可獲豁免計算總樓面面積；
- (c) 在精簡做法下，規劃署和地政總署會遵照屋宇署的意見計算總樓面面積和給予總樓面面積寬免。若屋宇署接納位於項目 A 用地的附屬停車場乃設於地下並符合其他相關規定，又或屋宇署信服闢設地下停車場並不可行，有關停車場的總樓面面積便可按照屋宇、規劃及地政制度獲全數寬免；
- (d) 項目 A 用地的換地條件會反映規劃意向，包括有關豁免計算總樓面面積的條文；以及
- (e) 一如 R1 所述，倘擬議停車場建於地下，香港仔隧道與擬議停車場之間會有 20 米的淨空。興建地下停車場在技術上或許可行。

#### 項目 A — 設置安老院舍

52. 委員備悉，設置安老院舍是一項重要的規劃增益，以支持把項目 A 用地劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的部分改劃為「住宅(丙類)3」地帶，而城規會在局部同意第 12A 條申請時，已加入須至少設 60 個安老院舍床位的規定。一些委員認為，《說明書》有關安老院舍最少床位數目的規定，已為 R1 提供合理的彈性，故不應更改。當局應建議 R1 落實設計更佳的安老院舍計劃，以符合分區計劃大綱圖和《建築物條例》的規定，尤其是有關自然採光和通風方面。關於落實的問題，或可在社署的基本規定之外，在契約中加入更嚴格的限制，以確保安老院舍得以設置及營運。

#### 項目 A — 延展「住宅(丙類)3」地帶以涵蓋該段政府土地

53. 秘書報告，一名已離席的委員要求她轉達意見。該名委員認為，可考慮把該段政府土地納入「住宅(丙類)3」地帶，以改善管理及維修保養。

54. 一些委員認為，應妥善管理及維修保養該段政府土地，尤其是一般市民主要關注到地面的情況。倘該段政府土地沒有政府部門負責管理，便可納入項目 A 用地作園景美化用途，由 R1 負責管理及維修保養。由於在分區計劃大綱圖上把該段政府土地指定為顯示為「道路」的地方並不會對地政總署的考慮造成負面影響，而且有關問題亦可透過地政制度處理，因此沒有必要修訂分區計劃大綱圖。

#### *項目 B2 – 公眾停車場*

55. 一些委員留意到司徒拔道花園以南的現有公眾停車場除了供附近的住宅發展項目使用外，亦可能會供前往花園的訪客使用，故認為有關公眾停車場符合顯示為「道路」的地方的規劃意向。由於區內有泊車需要，而且該處並無特定的其他土地用途，因此不應修訂分區計劃大綱圖。

#### *程序事宜*

56. 秘書在回應一名委員的提問時表示，假如城規會認為應順應任何申述而修訂分區計劃大綱圖，則可根據條例第 6B(8) 條提出修訂分區計劃大綱圖的建議。建議修訂會根據條例第 6C 及 6D 條，供公眾查閱並在查閱期間的首三個星期內作出進一步申述。城規會就進一步申述向相關政府部門尋求意見，並就相關政府部門的意見請進一步申述人作出書面回應後，會根據條例第 6F 條考慮該等就建議修訂而作出的進一步申述。

#### *總結*

57. 主席表示，由於有關附屬停車場豁免計入總樓面面積的做法已在規劃、屋宇和地政制度之間劃一，因此項目 A 下有關「住宅(丙類)3」地帶的總樓面面積限制實屬恰當。有關設置安老院舍以及該段政府土地的管理和維修保養事宜，可在較後階段在地政制度中處理。

58. 主席總結，委員普遍支持所有修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回

應了有關申述所提出的所有理由。委員亦認為該段政府土地和監察安老院舍的事宜應在進行換地申請時處理。

59. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R3(部分)** 的意見，並決定不接納 R1、R2 及 R3(部分)，以及同意不應順應申述而修訂半山區東部分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A

- (a) 項目 A 旨在落實一宗城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會經考慮擬議發展計劃在土地用途和發展密度而言與四周環境是否協調、相關技術評估的結果、相關政府決策局／部門的意見以及收到的所有公眾意見後，局部同意的第 12A 條申請。對該圖則、分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出修訂，並訂明發展限制和規定，既施加適當發展管制，也為詳細設計階段提供彈性，以便進行擬議住宅用途發展並附設安老院舍及相關長者設施，實屬恰當。就已獲局部同意的第 12A 條申請的初步計劃而進行的相關技術評估，確定擬議發展不會對周邊地區造成不可接受的影響(**R1 至 R3**)；以及

項目 B2

- (b) 項目 B2 旨在反映一幅政府土地已建成的狀況，以及該幅土地由「綜合發展區」及「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，實屬恰當(**R1 和 R2**)。」

60. 城規會亦同意，半山區東部分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目4

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行]

61. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。