

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年七月十八日上午九時舉行的

第 377 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

運輸署助理署長(市區)
盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)
李韓琇玲女士

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

規劃署副署長／地區
趙達萊先生

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

梁乃江教授

李慧琼女士

梁剛銳先生

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年七月四日第 376 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年七月四日第 376 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議在二零零八年七月十五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下五份草圖，而核准草圖一事將於二零零八年九月十二日於憲報公布：

(a) 天水圍分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/TSW/12)；

(b) 觀塘(南部)分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/K14S/16)；

(c) 市區重建局觀塘市中心——主地盤發展計劃草圖(將重新編號為 S/K14S/URA1/2)；

(d) 市區重建局觀塘市中心——月華街地盤發展計劃草圖(將重新編號為 S/K14S/URA2/2)；以及

(e) 西營盤及上環分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/H3/22)。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 3 號(3/08)
擬在劃為「綜合發展區」地帶的
西九龍填海區柯士甸道西 1 號
機場鐵路九龍站 Union Square 上蓋天台
闢設露天飲食設施(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(申請編號 A/K20/102)

3. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年七月十日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零八年四月二十五日經覆核後拒絕這宗申請(編號 A/K20/102)的決定。這宗申請擬修訂核准總綱發展藍圖，以闢設擬議的露天飲食設施。小組委員會在二零零八年一月十八日就這宗申請批給為期三年的臨時許可，但須附加若干條件，包括每天的作業時間限為上午七時至晚上十一時(條件(a)項)，以及倘若申請人沒有履行條件(a)項的規定，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知(條件(c)項)。申請人就小組委員會決定附加上述條件和批出為期三年的臨時規劃許可申請覆核。覆核申請於二零零八年四月二十五日遭城規會拒絕，理由如下：

- (a) 有關發展可能對區內居民造成滋擾，這事項備受關注，須予解決。附加規劃許可附帶條件(a)項，把擬議露天餐飲設施的作業時間限制在早上七時至晚上十一時，是減低對居民造成潛在滋擾的一項恰當措施；以及
- (b) 為了監察擬議露天餐飲設施的作業，以及監察管理措施在減低潛在滋擾方面的成效，批給屬臨時性質的許可，為期三年，實屬恰當。

[陳弘志先生和方和先生此時到達加入會議。]

(iii) 上訴個案統計數字

4. 秘書又報告說，截至二零零八年七月十八日，上訴委員會共有 12 宗個案有待聆訊。有關上訴個案的統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	108 宗
放棄／撤回／無效	:	129 宗
有待聆訊	:	12 宗
有待裁決	:	1 宗
<hr/>		
總數	:	273 宗

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/32 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
荔枝角月輪街 4 號 13 樓(部分)
關設辦公室

(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/32 號)

簡介和提問部分

5. 秘書報告說，申請人代表於二零零八年七月十七日提交一封信件，要求小組委員會延期兩個月考慮申請，因為申請人需要更多時間諮詢相關政府部門的意見，以闡釋和解決與這宗個案直接有關的主要問題。該信件已在會議席上提交委員參閱。

商議部分

6. 主席告知委員，按照城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引編號 33 的規定，在考慮延期要求時，小組委員會會顧及所有有關的因素，包括要求是否合理、延期多久，以及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。委員備悉這項延期要求符合上述考慮因素。

7. 經商議後，小組委員會決定按申請人所要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會又同意應在收到申請人提交的額外資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會並同意告知申請人，給予兩個月時間，是為準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/226 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
太子道西 380 號(新九龍內地段第 2358 號)
闢設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/226 號)

簡介和提問部分

8. 秘書表示，二零零八年一月十八日，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。該圖涵蓋的修訂主要是為各地帶，包括申請地點所在的「住宅(甲類)2」地帶，訂定建築物高度限制。雖然當局在圖則展示期內並無接獲有關申請地點的申述，但其中一名申述人卻認為，擬在整個地區施加的整體建築物高度限制過於寬鬆，應收緊限制。按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「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」所頒布的規劃指引編號 33 的規定，如果在圖則展示

期內接獲有關申述地點的相逆申述，城規會會延期就有關的第 16 條申請作出決定，直至把該相逆申述提交行政長官會同行政會議考慮為止。就此，規劃署建議延期考慮這宗申請，以待行政長官會同行政會議就申述作出決定。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定延期就申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的相逆申述作出決定。

香港區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H21/1 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》
以把鰂魚涌西灣臺 1 至 10 號
(筲箕灣內地段第 761 號(部分))
由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H21/1A 號)

10. 秘書報告說，申請地點由太古股份有限公司(下稱「太古」)旗下一家附屬公司擁有。陳旭明先生現與太古有業務往來，已就此項目申報利益。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

11. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩宗涉及同一地點的第 12A 條申請(編號 Y/H21/1(即這宗申請)和編號 Y/H21/2)。小組委員會原定於二零零八年七月四日考慮這宗申請，而申請編號 Y/H21/2 的考慮日期則為二零零八年八月一日。由於該兩宗第 12A 條申請均涉及同一「住宅(乙類)」用地，而且性質相若，小組委員會在二零零八年六月二十日決

定延期兩個星期(由申請編號 Y/H21/1 的原定考慮日期起計)就這宗申請作出決定，以便在二零零八年七月十八日舉行的會議上同時考慮該兩宗第 12A 條申請。上述安排可盡量減少在處理這宗申請方面的延誤，並避免影響小組委員會就後一宗申請所作的決定。二零零八年七月四日，申請編號 Y/H21/1 的申請人要求延期兩個月考慮申請，以便有時間準備補充資料，回應政府各部門就申請提出的意見。小組委員會定於二零零八年七月十八日考慮延期申請。申請人於二零零八年七月十一日收到有關文件後要求出席這次會議，以陳述他的論據。

簡介和提問部分

12. 規劃署高級城市規劃師／港島葉子季先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

馬庭琛先生

梁兆新先生

13. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請葉子季先生向委員簡介申請的背景。

14. 葉子季先生表示，文件第 4.3 段有手民之誤：這宗申請是第 12A 條申請，應在收到申請人提交的額外資料當日起計三個月(而非兩個月)內提交小組委員會考慮。他接着按文件詳載的內容簡介這宗申請，並且提出下列要點：

(a) 申請的背景詳載於文件第 1 段；

(b) 二零零八年七月四日，城規會接獲申請人提出有關延期兩個月考慮申請的要求。考慮到小組委員會先前決定在二零零八年七月十八日舉行的會議上同時考慮該兩宗第 12A 條申請，以及有關「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」的城規會規劃指引編號 33(下稱「規劃指引」)訂明處理延期要求的概括原則，當中包括其他所涉各方的權利或利益是否會受影響，城規會秘書於二零零八年七月八日去函申請編號 Y/H21/2 的申請人，詢問他是否同意延期兩個月考

慮其申請；

- (c) 申請編號 Y/H21/2 的申請人在二零零八年七月十日回覆，表示不贊成延期考慮其申請，因為城規會的決定對申請地點即將展開的計劃和重建項目至為重要；

[陳華裕先生此時到達加入會議。]

- (d) 對於申請人要求延期兩個月考慮申請，規劃署不表贊同，因為小組委員會已決定在同一會議上考慮這宗申請和申請編號 Y/H21/2，這兩宗申請不但涉及同一「住宅(乙類)」用地，而且性質相若。這項延期要求不符合相關規劃指引的規定，因為申請編號 Y/H21/2 的申請人的權利及利益會受影響，而所涉一方不同意延期兩個月考慮其申請；以及
- (e) 這宗申請的申請人已提交日期註明為二零零八年七月十三日及二零零八年七月十四日的信件，提出他的論點，指雖然該兩宗第 12A 條申請涉及同一地點，但屬個別申請，應該分開處理；而申請編號 Y/H21/2 的申請人已表明，倘小組委員會接納延期要求，他不反對延期考慮其申請。該兩封信件已在會議席上提交。

15. 馬庭琛先生提出了下列要點：

- (a) 申請人是按照相關的城規會規劃指引所載規定，要求延期兩個月考慮申請，而所有這類申請通常都會獲得批准。這項延期要求的處理方法應與其他同類申請一致；
- (b) 申請人需要更多時間準備必需的補充資料，以提交小組委員會考慮；
- (c) 文件所述的拒絕理由並不公平合理，因為規劃署只諮詢了地點擁有人太古的意見，而沒有諮詢其他所涉各方包括西灣臺居民的意見。當小組委員會按規

劃署所建議，決定延期兩個星期考慮這宗申請時，並沒有諮詢申請人的意見。他詢問這宗申請的處理方法是否有所不同；

(d) 雖然太古不贊成延期，但其代表已在回覆中表明，倘小組委員會接納延期要求，他不反對延期考慮其申請；

(e) 該兩宗第 12A 條申請是獨立申請，應該分開處理。這宗申請是早於太古的申請提交，但太古卻聲稱是為回應這宗申請而提出申請。小組委員會應審慎處理該兩宗申請，確保能夠作出公平合理的決定；

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

(f) 申請地點的拆卸工程於二零零八年六月底才展開。重建是一個漫長的過程，需時多年才能夠完成。以太古的重建項目會受影響這個理由來拒絕延期要求，有欠公允，因為申請人只要求延期兩個月；以及

(g) 這宗申請同樣受太古所提交的第 12A 條申請影響，因為申請人需要花額外時間審視太古提交的申請，並且需要在法定公布期內就該申請作出回應，俾便小組委員會能夠從各方意見中取得平衡。

16. 主席告知委員，按照城規會就「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」所頒布的規劃指引編號 33 的規定，在考慮延期要求時，小組委員會會顧及所有有關的因素，包括要求是否合理、延期多久，以及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。她表示小組委員會會依循相同的準則，按個別情況考慮所有延期申請，並非所有這類申請都會自動獲得批准。

17. 葉子季先生在回應主席的詢問時稱，按照申請人的信件(見文件附錄 I)所載，申請人已要求當局給予兩個月時間準備補充資料，以提交小組委員會考慮。倘小組委員會應允要求，這宗申請會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。

18. 由於申請人代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人代表，小組委員會會在他們離席後進一步審議延期要求，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

19. 主席表示，申請地點是一塊私人土地，由太古擁有。由於太古既是受影響的一方，也是另一宗涉及同一地點的第 12A 條申請的申請人，加上城規會已決定在同一會議上考慮該兩宗申請，故諮詢太古對有關延期申請的意見。雖然太古不贊成延期考慮申請，但已表明倘小組委員會應允延期，他亦不會反對。太古又認為，小組委員會應在同一會議上考慮該兩宗申請，以便作出公平合理的決定。

20. 一名委員表示，這宗延期申請是首次提出，其延期的理由與其他申請相若。再者，對於這宗延期申請，太古似乎沒有強烈反對。因此，拒絕這宗延期申請，理由並不充分。

21. 主席在回應一名委員的詢問時稱，倘延期申請不獲批准，這宗第 12A 條申請便會在二零零八年八月一日舉行的下次會議上提交小組委員會考慮。

22. 兩名委員認為，在考慮這宗延期申請時，應顧及對土地擁有人的重建計劃所帶來的影響。倘延期申請獲得批准，小組委員會或會延期約五個月考慮該兩宗第 12A 條申請，有見及此，該兩名委員詢問當局會否批給較短的延期時間？

23. 主席表示，申請可能在少於五個月內提交小組委員會考慮。視乎所接獲的進一步資料的複雜程度而定，申請或可在少於三個月內提交小組委員會。對太古的整項重建計劃來說，延期數月所帶來的影響實屬微不足道。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

24. 另一名委員備悉太古提出要在同一會議上同時就該兩宗

第 12A 條申請進行聆訊的意見，並認為延期數月不應對重建項目的實施計劃造成負面影響。該名委員又備悉有關地點的現有建築物尚未清拆。

25. 主席在回應一名委員的詢問時稱，倘延期申請獲得批准，申請人可以有兩個月時間(由這次會議的日期起計)準備補充資料。該名委員則認為，該兩個月時間應由申請的原定聆訊日期(即二零零八年七月四日)起計，因為申請人應已為出席該天的聆訊備妥所需資料。

26. 另一名委員建議批給較短時間準備補充資料，因為這宗第 12A 條申請的準備工作應在二零零八年四月時經已展開。此外，亦應顧及太古關注延期會對實施計劃帶來影響。由於申請涉及第三方擁有的用地，批准延期申請會立下先例。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

27. 一名委員對批准較短時間的建議有所保留，因為這可能會為日後的申請立下先例。另一名委員表示，小組委員會應按個別情況考慮這宗申請，並採取一個均衡的取向，維護申請人與受影響一方的利益。

28. 主席表示，小組委員會可引用合理性原則，按每宗個案的情況決定給予的延期時間。就這宗申請而言，她認為為了讓申請人提交進一步資料而批准延期兩個月(由二零零八年七月四日原定聆訊日期起計)，做法並非不合理。委員對此表示贊同。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人所要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交額外資料。委員又同意延期考慮另一宗第 12A 條申請(編號 Y/H21/2)，以便在同一會議上考慮該兩宗第 12A 條申請。小組委員會並同意，當局應在收到申請人提交的額外資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間(由二零零八年七月四日原定會議日期起計)，是供準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/381 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃地盤
進行附設政府、機構或社區設施及
公眾休憩用地的綜合住宅及商業發展(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/381A 號)

30. 秘書報告說，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而下列委員已就此項目申報利益：

- 伍謝淑瑩女士) 市建局非執行董事
以規劃署署長身分
- 麥力知先生)
以地政總署助理署長／九龍身分
- 陳家樂先生)
- 李偉民先生)
- 夏鎋琪女士) 市建局規劃、拓展及文物保護
以民政事務總署助理署長(2)身分) 委員會增選委員
- 林雲峰教授) 現與市建局有業務往來

31. 小組委員會備悉，李偉民先生及夏鎋琪女士已為無法出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮申請，小組委員會同意上述委員可繼續留在會議席上。

簡介和提問部分

32. 小組委員會備悉申請人在二零零八年七月八日要求再延期兩個月考慮申請，俾能適當地評估和處理政府各部門及市民對申請的關注，特別是所提交的空氣流通評估。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人所要求，再延期就申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會又同意，當局應在收到申請人提交的額外資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會並同意告知申請人，給予兩個月時間，是供準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/128 擬略為放寬在劃為「商業(2)」地帶的
鰂魚涌英皇道 863 號至 865 號
(內地段第 8687 號和 7737 號)
准許進行的商業／辦公室發展的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/128B 號)

簡介和提問部分

34. 小組委員會備悉申請人的代表在二零零八年七月七日要求再延期兩個月考慮申請，因為申請人需要更多時間進行詳細的設計研究，以便因應目前的限制評估計劃的修訂項目和採取一個均衡的取向。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人所要求，再延期就申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會又同意，當局應在收到申請人提交的額外資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會並同意告知申請人，給予兩個月時間，是供準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/57 擬略為放寬在劃為「綠化地帶」和「住宅(丙類)4」地帶的馬己仙峽道 15 號和毗連政府土地
准許進行的住宅發展的建築物高度限制和擬闢設接駁橋
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/57 號)

36. 秘書報告說，申請人由馬方則師樓有限公司作為獲授權代表，提交這宗申請。杜本文博士現與該公司有業務往來，已就此項目申報利益。由於申請人已要求小組委員會延期考慮申請，小組委員會同意杜博士可繼續留在會議席上。

簡介和提問部分

37. 小組委員會備悉申請人的代表在二零零八年六月三十日要求延期一個月考慮申請，以便有時間處理政府各部門的意見。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人所要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會又同意，當局應在收到申請人提交的額外資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會並同意告知申請人，給予一個月時間，是供準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

[方和先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H12/21 擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(丙類)1」地帶的
半山區東部寶雲道 16 號
進行屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/21 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點的「綠化地帶」部分進行屋宇發展，以提供花園、車輛通道及開放式樓梯各一，作為位於申請地點的「住宅(丙類)1」地帶部分准許進行的三層屋宇發展的一部分；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，灣仔民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段詳述的評估，規劃署不反對申請。在已鋪築路面的用地上設置一個花園是可以接受的。擬建的開放式樓梯旨在重置現時由寶雲道前往該屋宇的必經樓梯通道。運輸署對擬議的車輛通道沒有負面意見。申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引的相關規劃準則，因為擬議用途無須清除現有的天然植物，亦不影響現有的自然景觀，及不應對斜坡的穩固性造成負面影響。申請地點的「綠化地帶」部分不會

用作計算總樓面面積，而申請所涉設有附屬用途的擬議屋宇發展不會對該區的特色造成負面影響。相關政府部門對申請沒有負面意見。

[方和先生此時返回會議席上。]

40. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

41. 小組委員會備悉申請人須就「住宅(丙類)1」地帶內的擬議屋宇申請規劃許可，因為該屋宇的若干附屬設施位於「綠化地帶」內。

42. 經商議後，小組委員會決定按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。這項許可的有效期至二零一二年七月十八日止，除非在該日期前，獲批給許可的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 按交通影響評估所建議，把現有擋土牆往後移，以改善擬議車輛通道的視線，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交「土力規劃檢討報告」，評估擬議發展在土力方面是否可行，而有關評估須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實保護樹木計劃及美化環境建議，包括在落實階段提交季度樹木監察報告，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即擬設於

增批地段的車輛進出口和行車道會違反契約的用途，倘有關建議獲城規會批准，必須為擬議設施修訂契約；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即發展建議須符合《建築物(規劃)規例》第 19(3)條的規定，即擬議發展密度須在提交建築圖則後由建築事務監督釐定；以及
- (c) 留意緊急車輛通道安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

議程項目 10

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/52-1 擬修訂在劃為「住宅(丙類)」地帶的
赤柱灘道 6 號的
核准住宅計劃

(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/52-1 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜；

- (a) 申請的背景；
- (b) 核准住宅計劃的擬議 B 類修訂項目，包括把樓宇座數由五幢增至 10 幢；略為更改樓宇的布局；減少停車位數目但不更改單位數目；以及修改擬議發展內部的道路與停車場的布局設計。此外，還有其他若干 A 類修訂項目，包括提高四間屋宇的天台水平，而略為減少開敞式停車間之上的全部 10 間屋宇的絕對高度，詳情載於文件第 1.2 段。根據修訂計劃，附屬設施的面積由 189 平方米增加至 382

平方米；

- (c) 政府部門的意見—相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 南區民政事務專員表示，已諮詢旭逸居業主委員會的意見，並接獲七份反對申請或就申請表示關注／提出意見的回覆。有關意見的重點概述於文件第 9.1.12 段，而所接獲各份意見書的副本則夾附於文件的附錄 IV。簡言之，提意見人認為既然擬議發展已建於高架地台上，進一步增加擬議發展的建築物高度是不可接受的；增加樓宇座數會影響旭逸居的採光和通風，並遮擋其景觀；大幅增加附屬設施的樓面面積，會增加擬議發展的總地積比率和上蓋面積；以及為期七個曆日的諮詢期太短；以及
- (e) 規劃署的意見—基於文件第 10 段詳載的評估，規劃署不反對申請。這宗 B 類修訂申請涉及對核准計劃作出技術修訂，但主要參數則維持不變。獲諮詢意見的相關政府部門對申請沒有負面意見。至於區內人士所關注的問題，這宗申請不涉及修訂核准計劃的地積比率、上蓋面積和樓層數目。建築物高度增加，是由於開敞式停車間上的部分建築地台升高所致，而升高部分地台的作用是提供一條坡道較小的行車斜路，及要符合契約中訂明開敞式停車間的最低通行高度。

45. 一名委員就部分公眾意見書認為，這宗申請的諮詢期太短而提出詢問。林智文先生在回應時解釋說，法例並無規定當局必須公布這宗根據《城市規劃條例》第 16A 條提交的申請，以供公眾提出意見。規劃署的一貫做法是諮詢相關民政事務專員的意見，由他決定須否諮詢區內人士的意見；若然，他亦會決定採用甚麼適當的諮詢方法和諮詢時間。由於須在法定限期前把申請提交小組委員會考慮，時間相當緊迫，因此，規劃署要求南區民政事務專員在兩個星期內提出意見。

46. 一名委員關注如文件第 9.1.12(d)段所述，附屬公用設施所佔用的面積會大幅增加。

47. 林智文先生表示，有關核准計劃和這宗申請擬提供的附屬設施的區別，已詳列於文件附錄 V。與核准計劃比較，這宗申請提供的額外附屬設施包括設於停車場一層的業主委員會辦事處、管理員宿舍和其他公用事業裝置，例如消防花灑水缸／泵房和爐房。據申請人表示，提供這些公有設施是爲了達致妥善的樓宇管理，而增加的一些公用事業裝置則是爲了符合消防處或其他公用事業機構的要求。至於這些附屬設施可否獲豁免計算入總樓面面積，建築事務監督會在提交建築圖則的階段加以考慮。倘建築事務監督不批准在計算總樓面面積時豁免任何擬議設施，這些設施須計算在分區計劃大綱圖所訂明的地積比率內。倘擬議地積比率超逾分區計劃大綱圖所訂明的限制，申請人必須重新提交規劃申請，要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)略爲放寬地積比率的限制。因此，現建議附加一項相關的指引性質條款(文件第 11.2(a)段)。

48. 另一名委員認爲，計算地積比率時不包括這些附屬設施，可能導致現時計劃的整體建築物高度增加。林智文先生指出，大多數附屬設施都設於停車場的一層。增加車輛通道附近各樓宇的建築物高度實屬必須，以符合契約所訂明停車場一層的最低通行高度和改良車輛通道的斜度。

商議部分

49. 主席表示，《城市規劃條例》並無規定當局必須公布第 16A 條申請，以供公眾提出意見。有關的民政事務專員會酌情決定諮詢公眾的適當方法。她要求規劃署在有需要時給予民政事務專員較多時間提出意見，以便民政事務專員有較充裕的時間諮詢區內人士的意見。

50. 與先前的計劃比較，現時計劃的建築物距離會較爲狹窄。一名委員質疑這會否如申請人所聲稱，有助改善擬議住宅發展的採光及通風。

51. 主席表示，在「住宅(丙類)」地帶內，擬議發展是有當然權利進行的用途。她備悉現時計劃所涉及的全部是獨立式屋宇，而先前的計劃則涉及半獨立式屋宇。擬提供的屋宇類別是由市場來決定。

52. 經商議後，小組委員會決定按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。這項許可的有效期至二零一一年六月二十二日止，除非在該日期前，獲批給許可的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交和落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請不表示建築事務監督會批准把附屬設施豁免計算入總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，申請所需的許可。倘建築事務監督不批准在計算總樓面面積時豁免擬議的附屬設施，而擬議地積比率超逾分區計劃大綱圖所訂明的限制，申請人必須重新提交規劃申請，要求城規會略為放寬地積比率的限制；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西就擬議的康樂設施、附屬公用設施、管理員宿舍及業主委員會辦事處提出的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即必須符合《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島就渠務方面提出的意見；以及
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題。

54. 主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。

55. 主席表示議程項目 11 是機密議項，不會開放予公眾觀看。

議程項目 11

[閉門會議]

56. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 12

其他事項

57. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。