

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年十月十一日上午九時舉行的  
第 498 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署署理首席環境保護主任(市區評估)

杜景浩先生

地政總署助理署長(港島)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

李偉民先生

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

邱浩波先生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳偉霖先生

## 議程項目 1

### 續議事項

#### 第 16 條申請

##### [閉門會議]

A/H14/76 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的山頂普樂道 8號的地積比率限制(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)，以進行擬議文物保育及屋宇發展(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/76 號)

---

#### 商議部分

1. 秘書報告，科進香港有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與該公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

2. 秘書繼續報告，委員於二零一三年九月二十七日考慮這宗擬略為放寬地積比率限制，以重建一幢二級歷史建築物時，認為批給額外的總樓面面積，是為保存現有歷史建築物的兩幅外牆而提供誘因，因此批給略為放寬地積比率的許可應只適用於目前的計劃。倘申請地點日後再次重建，新增的總樓面面積不可視作當然權利而獲得批准。由於新增的總樓面面積會在擬議發展完成後成為「現有建築物」的一部分，因此當局已就如何執行小組委員會對批給規劃許可所作的決定徵詢律政司的意見。律政司表示，倘小組委員會認為根據個案的個別情況有充分理據支持批給略為放寬地積比率限制的許可，則該許可可以是一次性的。由於就有關申請批給略為放寬地積比率限制的許可，主要是考慮到該發展建議證明申請人對保存該歷史建築物的兩幅外牆作出清晰的承諾，因此建議作出一項說明及一條規劃許可附帶條件。有關說明及附帶條件載於二零一三年九月二十七日小組委員會會議記錄草擬本第 18 及 18(a)段，並載述如下：

「18. 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，並以所批准擬議建

築物的存在期為限。這項許可的有效期至二零一七年九月二十七日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

「(a) 略為放寬地積比率限制只適用於核准計劃下的擬議建築物。批准增加的地積比率不應視為申請地點將來重建後「現有建築物」的一部分；」

3. 經商議後，委員同意就該宗申請作出上述的擬議說明及規劃許可附帶條件。

4. 秘書表示，當局會進一步徵詢律政司的意見，以決定是否亦需修訂分區計劃大綱圖的《註釋》(容許日後該用地的重建項目達至「現有建築物」的體積)，以反映小組委員會的意向，即新增的總樓面面積是為保存外牆而提供誘因。

## **議程項目 2**

通過都會規劃小組委員會二零一三年九月二十七日第 497 次會議記錄草擬本

[公開會議]

5. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年九月二十七日第 497 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/97 擬在劃為「道路」地帶的摩星嶺域多利道電燈柱  
編號 39658 及鄰近行人路闢設公用事業  
設施裝置(移動無線電發射站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/97 號)

---

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／港島伍家恕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) 擬議的公用事業設施裝置(移動無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 7 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份對申請表示同意的公眾意見書。提意見人認為有關設施應盡量設於行人路的一旁，以免阻礙行人往來；
- (e) 中西區民政事務專員沒有接獲區內人士就申請提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所作的評估，並不反對申請。

[梁宏正先生此時到席。]

7. 一名委員留意到擬議無線電發射站體積細小，因此詢問是否宜把該發射站設在行人路毗鄰山坡的搭建平台上，以免阻礙使用者往來行人路。伍家恕先生在回應時表示，在山坡搭建

平台或會影響該處現有的植被和樹木。此外，根據申請人進行的行人調查，使用該段行人路的行人不多。

8. 伍家恕先生在回應一名委員的提問時表示，倘城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准這宗申請，申請人將須向地政總署申請短期租約，而地政總署則會諮詢相關部門(包括路政署)，以確保不會影響附近的電燈柱。

9. 一名委員表示，擬議用途的地下電纜接近一些樹木，相關的挖掘工程或會對樹根造成負面影響。申請人須就這方面諮詢發展局的樹木管理辦事處，並須遵從相關的指引，以保護該等樹木。主席在回應時建議加入適當的指引性質條款，提醒申請人保護該處的樹木。小組委員會表示同意。

#### 商議部分

10. 秘書在回應一名委員的提問時表示，倘有另一塊更理想的用地，小組委員會原則上可拒絕申請。然而，在考慮是否有更理想的用地可供使用時，小組委員會須平衡各項相關因素，例如對現有樹木和規劃工作的影響，以及成本方面的考慮因素。雖然建議的替代用地或可保持行人路完整，令行人往來更為方便，但由於有關建議會對樹木造成負面影響，而所涉成本亦較高，故不太可取。經平衡所有相關因素後，申請人所建議的用地可維持行人路的標準闊度，實比較可取。

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年十月十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

「(a) 在設置擬議儀器箱後，行人路的淨闊度須不少於1.5米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須在展開工程前，就擬議公用事業設施裝置向政府申請所需的挖掘許可證及許可；
- (b) 留意地政總署總產業測量師／產業管理的意見，即倘申請獲得批准，申請人須就儀器箱及天線提交新的集體短期租約申請，以供地政總署批准，藉以配合現有方案；
- (c) 留意衛生署署長的意見，即移動無線電發射站的安裝須遵守國際非電離輻射防護委員會的相關指引或其他現行的國際標準；以及
- (d) 採取所需措施，以確保為擬議發展鋪設地下電纜而進行的挖掘工程不會影響附近樹木的根部。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的提問。伍先生於此時離席。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H12/28

擬在劃為「綠化地帶」的半山區東部寶雲道  
17 號毗連政府土地闢設住宅發展的行車通道  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/28 號)

---

13. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)及泛亞環境有限公司(下稱「泛亞」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 黃仕進教授 | — 奧雅納的交通顧問，亦是香港大學交通運輸研究所所長，而奧雅納曾贊助研究所的一些活動 |
| 劉興達先生 | — 泛亞董事局主席，現時亦與宏基及奧雅納有業務往來                  |

- 林光祺先生 — 現時與奧雅納和泛亞有業務往來
- 李律仁先生 — 其配偶在堅尼地道擁有一個單位

14. 由於此議項涉及延期考慮申請，小組委員會同意黃教授、劉先生和林先生可留在席上，亦備悉李先生已就未能出席會議致歉。

15. 秘書報告，這是申請人首次要求延期。申請人的代表於二零一三年九月二十六日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有充足的時間準備進一步資料，以回應政府部門就申請提出的意見。

16. 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。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 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/256

擬在劃為「工業」地帶的鴨脷洲鴨脷洲海旁道  
以東的政府土地進行遊艇中心混合發展  
(包括遊艇中心、航海展覽館、商店及  
服務行業和船廠)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/256A 號)

17. 秘書報告，申請由嘉里物業管理服務有限公司提交。城市規劃顧問有限公司及優斯(香港)有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與申請人及該兩間顧問公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。黃仕進教授亦就此議項申報利益，因為他是香港大學交通運輸研究所所長，而與申請人有關的嘉里物流曾贊助研究所的一些活動。由於此議項涉及延期考慮申請，小組委員會同意林先生和黃教授可留在席上。

18. 秘書報告，這是申請人第二次要求延期。申請人的代表於二零一三年九月二十三日要求城市規劃委員會再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間處理相關政府部門所關注的問題，以及按南區區議會的建議，安排與區內持份者(包括申請地點日後船廠的經營者)會面，以商討這宗申請。由於多塊船廠用地的政府短期租約投標結果尚未公布，與日後船廠的經營者會面的日期待定。

19. 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。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，而小組委員會已容許延期共四個月(包括上一次延期)。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/129 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶鄰近香港南灣道 35 號的用地(鄉郊建屋地段第 1168 號)的建築物高度限制，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/129C 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬略為放寬建築物高度限制，增建一層電機樓層供放置機電設施之用，以便進行擬議屋宇發展。在

「住宅(甲類)5」地帶進行屋宇發展屬經常准許的用途。根據有關契約，申請地點超過一半範圍被劃定為非發展區；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人基於以下理由反對申請：
  - (i) 有關發展對公眾沒有裨益；
  - (ii) 沒有證據證明有必要興建另一樓層以容納附屬機電設施。增建的一層或會被用作其他用途。擬議平台的體積與環境不相協調；以及
  - (iii) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。
- (e) 南區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，不反對這宗申請。至於公眾意見方面，申請人已證明放寬限制的建議旨在紓解因用地限制對建築設計造成的影響，以及容納擬議發展所需的機電設施，以符合相關的規定及現行標準。有關建築物體積的問題，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然擬議發展會沿南灣道興建一幅外牆，但申請人已致力增闊後移範圍，沿南灣道種植樹木以美化環境，又採用垂直綠化及特別的外牆設計，以消除擬議發展面向南灣道可能形成的「空牆效應」。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有就申請提出負面意見。雖然仍有空間透過盡用兩處未經挖掘的地方及重組機電設施，以進一步降低地下低層及電機樓層的建築物高度，但申請人已承諾再把兩個樓層的總高度降低一

米，以達 8.5 至 9 米(文件附錄 1h)。建議就此制訂有關的規劃許可附帶條件。

21. 姚昱女士在回應一名委員的提問時說，計算地積比率時已包括非發展區的面積，而進一步挖掘南灣道低於路面的水平以容納機電設施，會涉及較大規模的挖掘工程，對環境造成不良影響。

### 商議部分

22. 經商議後，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。這項許可的有效期至二零一七年十月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實擬議發展的經修訂布局設計，以降低地下低層及電機樓層的總高度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，以及提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的規定和土地契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會批准／批予擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准加入建築設計元素及批准總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意地政總署地政專員／港島西及南的意見(載於文件第 8.1.1 段)，須就契約條件的規定另行取得其同意；
- (c) 留意消防處處長的意見(載於文件第 8.1.5 段)，須遵從《2011 年建築物消防安全守則》的規定；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見(載於文件第 8.1.9 段)，須提交地盤平整工程資料以供建築事務監督接納，以及在工程展開前另行取得地政總署地政專員／港島西及南的同意；以及
- (e) 留意渠務署總工程師香港及離島的意見(載於文件第 8.1.10 段)，須注意現有污水渠和雨水渠的運作和維修保養情況。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/H17/131 擬在劃為「商業」地帶的淺水灣海灘道

35 號一樓闢設學校（幼稚園）

（都會規劃小組委員會文件第 A/H17/131 號）

---

### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬闢設的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長反對這宗申請。海灘道是一條通往著名旅遊景點的單線單程行車道。申請人未有提供

運作詳情，亦未有說明其內部交通設施／學校政策如何能應付預期的學校交通，特別是家長所駕駛的車輛可能會在海灘道形成車龍。由於擬議發展可能會對海灘道的交通造成負面影響，運輸署署長不支持有關建議。此外，申請人所提交的交通影響評估不能令人接受。申請人未能證明會推行有效的交通措施來紓減影響。施加規劃許可附帶條件亦無法解決日後的交通問題；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 34 份公眾意見書，其中包括來自麥士威工業大廈管理有限公司及一張附有 82 個簽名的表格。有 32 份公眾意見書反對這宗申請，另有一份公眾意見書關注到是否需要在海灘道關設新幼稚園和新增的交通量會令區內交通問題更趨嚴重，而餘下的一份則建議該校應為學童提供校巴或共用車輛服務。32 份提出反對的公眾意見書的主要理由概述如下：

(i) 淺水灣是世界聞名的旅遊觀光勝地，而港人亦經常使用海灘的康樂設施。淺水灣須經海灘道前往，而目前海灘道是非常繁忙的道路，全年均有大量旅遊巴士及旅遊車停在路上。淺水灣道是通往香港其他部分的唯一道路。位於南灣坊的香港國際學校已引來很多校巴或私家車，因而令淺水灣道的迴旋處產生大量噪音和出現嚴重交通擠塞。現時的交通問題非常嚴峻，絕無可能在區內關設另一間學校；

(ii) 購物中心為鄰近的社區和遊客提供服務。擬議學校用途會影響區內居民和遊客使用亟需的商業設施。擬議學校亦與附近一帶的整體氛圍不相協調；

(iii) 新的購物廊「麗都」(The Lido)快將於海灘道開業。擬議幼稚園會令交通情況惡化。目前已有三間幼稚園可配合淺水灣的需要，實無須在區內關設另一間幼稚園；

- (iv) 公眾停車場經常客滿，沒有地方上落客貨。該區交通負荷過重，不能再承受新增的交通量；以及
  - (v) 學童所導致的噪音水平及新增交通流量所造成的空氣污染備受關注；
- (e) 南區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的理由，不支持這宗申請。把申請處所改作學校用途的建議，與「商業」地帶的規劃意向與附近的土地用途(包括在同一建築物二樓開設的幼稚園連兒童中心)並非不相協調。一如運輸署署長所言，海灘道是一條單線單程行車道，通往屬其中一個著名旅遊景點的淺水灣海灘。海灘道沿線經常有旅遊車上落客，而海灘道是經淺水灣道往返購物中心的唯一車輛通道。雖然申請人在交通影響評估中聲稱，在地面一層提供足夠的停車位後，擬議學校所帶來的交通量不會高於把處所用作超級市場所帶來的交通量，以及不會對道路網造成顯著影響，但運輸署署長認為申請人未有就其內部交通設施／學校政策如何能應付預期的學校交通提供運作詳情，特別是家長所駕駛的車輛可能會在海灘道形成車龍。在欠缺有效的交通措施以紓減影響的情況下，申請人所提交的交通影響評估不能令人接受。運輸署署長認為，施加規劃許可附帶條件亦無法解決日後的交通問題。批准這宗申請而沒有妥善處理交通問題，會為區內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，將會令淺水灣的交通情況更趨嚴重。在當局所接獲的 34 份公眾意見書中，有 32 份反對這宗申請，所持主要理由是擬議發展會對交通造成負面影響。此外，亦有意見關注擬議學校與附近一帶的環境不相協調。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

26. 姚昱女士在回應一名委員的提問時表示，教育局未有就區內的幼稚園學額是否足夠提供資料。主席表示，有公眾意見提及區內有足夠的幼稚園學額，實無須在海灘道關設另一間新幼稚園。

27. 一名委員就一項一般議題作出提問，即教育局會否就全港及地區層面的幼稚園學額是否足夠進行評估。該評估所得結果可作為有用的參考資料，供小組委員會審議日後的幼稚園規劃申請，就一些幼稚園學額不足的地區的有關申請或可予以從寬考慮。一些委員也認同這看法，認為在幼稚園學額不足的地區，小組委員會可考慮在審議幼稚園申請時更彈性地處理各項技術問題，例如交通問題。主席在回應時說，本港的幼稚園均屬私營，教育局通常不會從學額是否足夠的角度就規劃申請提出意見。秘書表示會把委員的建議轉交教育局考慮。

28. 一名委員指出，擬議幼稚園所帶來的交通會集中於繁忙時間，並與購物中心所帶來交通的繁忙時間相撞。此外，預期擬議幼稚園的學生不少會來自其他地區而非附近一帶。該名委員不支持這宗申請，並詢問用以評估幼稚園所造成的交通影響的一般方法。運輸署李偉彬先生回應說，有關的交通影響應按擬議幼稚園的個別情況，特別是用地環境、特色和交通情況進行評估。鑑於現時旅遊車帶來的交通及頻繁上落客活動已令海灘道十分擠塞，申請人未能在所提交的交通影響評估內證明會推行有效的交通措施，以紓減位處商業購物中心內的擬議幼稚園所造成的額外交通影響。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 11.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議學校位於購物中心內，須經交通繁忙的海灘道前往。預期擬議用途會對交通造成負面影響。申請人未能證明會推行有效的交通措施來紓減影響；以及

- (b) 批准這宗申請而沒有妥善處理交通問題，會為區內同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，將會令淺水灣的交通情況更趨嚴重。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。姚女士於此時離席。]

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H19/66

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的赤柱赤柱灣的一幅政府土地(香港青年協會赤柱戶外活動中心)進行度假營重建及闢設相關的擬議緊急車輛通道

(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/66A 號)

30. 秘書報告，申請由香港青年協會(下稱「青協」)提交。林光祺先生現時與青協有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於此議項涉及延期考慮申請，小組委員會同意林先生可留在席上。

31. 秘書報告，這是申請人第二次要求延期。申請人的代表於二零一三年九月三十日要求城市規劃委員會再延期至二零一三年十一月二十二日的小組委員會會議才就這宗申請作出決定，以便申請人有足夠的時間處理政府部門(包括康樂及文化事務署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)所提出的意見。有關意見涉及康樂及文化事務署設施的重置安排、設置緊急車輛通道的影響及美化環境建議。

32. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，並按申請人的要求把申請提交二零一三年十一月二十二日的小組委員會會議考慮，但須視乎所提交的進一步資料的性質。由於這是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已容許延期共約三個月零兩星期(包括上一次延期)。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 9**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/H3/415

擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的半山堅道 73 至 73E 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/415 號)

---

33. 秘書報告，李律仁先生的公司在西摩道擁有一個單位，因此他已就此議項申報利益。小組委員會備悉李先生已就未能出席會議致歉。

34. 秘書報告，這是申請人首次要求延期。申請人的代表於二零一三年十月七日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間處理相關政府部門所提出的意見。

35. 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。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。

**九龍區**

**議程項目 10**  
**第 12A 條申請**

[公開會議]

Y/K13/1

申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》，把九龍觀塘道 53 號、53A 號、55 號及 55A 號由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/1E 號)

---

36. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)及香港大學是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 奧雅納公司的交通顧問。他也是香港大學交通運輸研究所所長，而奧雅納公司曾贊助該研究所的一些活動。此外，他是香港大學土木工程系的教授
- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來
- 林光祺先生 — 現時與奧雅納公司及香港大學有業務往來

37. 由於此議項是要求延期考慮申請，小組委員會同意黃教授、劉先生及林先生可以留在會議席上。

38. 秘書報告，這是申請人第六次要求延期。二零一三年九月三十日，申請人的代表要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對申請作出決定，直至法院對申請地點所涉的司法覆核有最終決定。一如文件第 2.2 段所述，申請人的代表指司法覆核的結果會對這宗第 12A 條申請有直接影響。有關司法覆核涉及牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 和 S/K13/27。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A(24)條，倘城規會完全或局部接納這宗第 12A 條申請，便須根據條例第 7 條對「有關草圖」作出修訂。然而，有關司法覆核正正質疑城規會根據條例第 7 條對草圖作出修訂的權力。此外，由於分區計劃大綱圖編號 S/K13/27 已刊憲，而分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 的公眾諮詢仍在進行中，有關司法覆核亦會影響條例第 12A(24)條所指「有關草圖」的版本，以及城規會根據該條文作出的修訂如何生效。城規會根據條例第 12A(24)條作出的修訂究竟是否涉及分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 及／或 S/K13/27，以及這些修訂會如何生效，在法律上尚未清楚。

39. 秘書繼續說，申請人要求延期的其中一個理由是，條例第 12A(24)條所指「有關草圖」的版本，以及倘城規會完全或局部接納這宗第 12A 條申請，城規會根據該條文作出的修訂會

如何生效，在法律上尚未清楚。不論「有關草圖」事宜是否屬於上訴事項，而有關事宜將由法院予以考慮，規劃署並不反對延期要求。申請地點涉及三宗上訴待決的司法覆核，現訂於二零一四年三月進行聆訊。上訴結果難以預料，因此上訴法庭的判決可能會對這宗第 12A 條申請有直接影響。此外，延期符合《城市規劃委員會規劃指引編號 33》所訂明的延期準則，原因是日期並非無限期押後，亦不會影響其他所涉各方的利益。

40. 秘書在回應一名委員的提問時說，根據條例，城規會應於接獲第 12A 條申請後三個月內予以考慮。申請人有權要求城規會延期對申請作出決定，但是否延期對申請作出決定則是由城規會決定的。

41. 一名委員表示，這宗申請已是第六次延期，把申請多次延期並不恰當，城規會應考慮不允許延期要求，並對申請進行考慮。另一個做法是促請申請人撤回申請，待有關法律問題解決後再重新遞交申請。另一名委員補充說，「有關草圖」事宜在法律上有不清楚之處，與延期要求無關，為此提出要求也不具說服力。

42. 秘書回應說，小組委員會在考慮延期要求時，須顧及城規會規劃指引編號 33「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」所訂明的三項一般原則，包括須提出合理理由以作支持、不可建議把日期無限期押後，以及其他所涉各方的權利或利益不應受影響。關於這項延期要求，把有關申請延期的期限至法院就司法覆核作出最終決定，不算無限期押後。鑑於申請地點內的私人物業已大部分被申請人收購，其他所涉各方的權利或利益不會受影響。問題的癥結在於這宗延期申請有沒有合理理據以作支持。規劃署不認為申請人所持的延期理由有充分理據支持，即究竟哪一份是根據條例第 12A(24)條進行擬議修訂的有關草圖在法律上尚有不清楚之處。不過，須知司法覆核的內容與這宗第 12A 條申請相關。由於這些司法覆核須待法院對申請人和城規會提出的上訴作出判決，規劃署不反對延期要求，直至法院就司法覆核作出最終決定。

43. 由於涉及法律事宜，秘書於此時建議進行閉門會議以商議延期要求，委員均表贊同。

[閉門會議]

### 商議

44. 一名委員認為，基於司法覆核的不明朗因素而允許這項延期要求，可能會為日後的同類延期要求立下不良先例。這或會對城規會在履行職能時的有效運作及所取得的成效造成影響。城規會應按當前的規劃環境考慮這宗申請。

45. 秘書回應說，二零一二年五月三日，法院就司法覆核宣告判決，把對申請地點施加的三項發展限制(包括建築物高度限制)撤銷。城規會和申請人均就判決提出上訴。另一方面，這宗申請建議對分區計劃大綱圖進行修訂，藉修改分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」，取消對申請地點的建築物高度限制。因此，司法覆核的內容與這宗申請實直接相關，原因是上訴法庭的判決結果會對所涉規劃申請有直接影響。城規會延期處理這宗申請不會立下不良先例，因為把申請延期並非只由於涉及司法覆核，而是司法覆核的內容與這宗申請直接相關，加上延期亦符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的準則。

46. 主席同意秘書的看法，並認為把申請延期是實事求是的做法。一名委員表示，鑑於上文所闡釋的不明朗情況，現把申請延期是合理和切實可行的處理方式。

47. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定。待法院就關於申請地點的三宗司法覆核作出最終決定後，這宗申請會提交小組委員會考慮。申請人會獲告知考慮申請的會議日期。

**議程項目 11**  
**第 12A 條申請**

[公開會議]

Y/K7/7

申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K7/22》，把何文田忠孝街／愛晨徑  
由「休憩用地」地帶改劃為  
「政府、機構或社區」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K7/7 號)

---

48. 秘書報告，申請由香港理工大學提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「宏達」)及英環香港有限公司(下稱「英環」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

許智文教授	—	香港理工大學教授
林光祺先生	—	現時與杜立基、雅博奧頓、宏達及英環有業務往來
劉興達先生	—	現時與杜立基及宏達有業務往來
劉文君女士	—	現時與宏達有業務往來

49. 由於此議項涉及延期考慮申請，小組委員會同意許教授、林先生、劉先生和劉女士可留在席上。

50. 秘書報告，這是申請人首次要求延期。申請人的代表於二零一三年九月二十七日要求城市規劃委員會延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間處理各政府部門所關注的問題。

51. 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三個月內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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/407            擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶、「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶、「工業」地帶及「道路」用地的葵涌葵義路前警察已婚宿舍以及貨櫃碼頭路的政府土地興建出租公共房屋並把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.5 倍，以及闢設公共運輸交匯處

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/407 號)

---

#### 簡介和提問部分

52. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)和杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                     |          |  |
|-------------------------------------|----------|--|
| <p>凌嘉勤先生(主席)<br/>以規劃署署長身分</p>       | <p>—</p> | <p>房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員</p>                  |
| <p>曹榮平先生<br/>以民政事務總署<br/>總工程師身分</p> | <p>—</p> | <p>替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員</p> |

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 鄒敏兒女士<br>以地政總署助理<br>署長身分 | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員                             |
| 劉文君女士                    | — 房委會委員和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員                   |
| 林光祺先生                    | — 現時與房委會有業務往來<br><br>— 現時與奧雅納公司和杜立基公司有業務往來       |
| 黃仕進教授<br>(副主席)           | — 奧雅納公司的交通顧問。他也是香港大學交通運輸研究所所長，而奧雅納公司曾贊助該研究所的一些活動 |
| 劉興達先生                    | — 現時與奧雅納公司和杜立基公司有業務往來                            |

53. 由於副主席黃仕進教授和劉興達先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在會議席上。至於主席凌先生、鄒女士、曹先生、劉女士和林先生則涉及直接利益，小組委員會認為他們應在討論及商議此議項時暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意由副主席代為主持此議項的會議。副主席此時主持會議。

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、曹榮平先生、劉文君女士和林光祺先生此時離席。]

54. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的用地進行出租公共房屋(下稱「公屋」)發展連零售及社會福利／社

區設施並把地積比率由 5 倍略為放寬至 5.5 倍，以及擬在劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶、「工業」地帶及「道路」用地的另一塊用地闢設公共運輸交匯處；

- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不反對進行擬議公屋發展，並在葵涌道兩個主要路口闢設公共運輸交匯處和展開改善工程。申請人所提交的交通影響評估顯示並無難以克服的交通問題，而他對該項評估沒有意見。他建議施加規劃許可附帶條件，要求按建議提交並落實交通改善措施，以及為擬議公共運輸交匯處設計並提供車輛通道及布局。此外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。所提交的環境評估研究顯示，經落實適當的紓減環境影響措施(例如把建築物後移、選擇合適坐向及優化設計)後，擬議公屋發展及公共運輸交匯處並無難以克服的環境問題。他建議施加規劃許可附帶條件，要求按建議落實紓減環境影響措施。民政事務總署葵青民政事務專員備悉葵青區議員吳劍昇先生安排了兩次居民大會，讓區議員和附近居民就擬議公屋發展表達關注；
- (d) 在兩個法定公眾查閱期的首三個星期內，當局分別接獲 1 188 和 126 份公眾意見書。雖然有幾份意見以有需要興建更多公屋為理由支持這宗申請，但大部分意見對申請表示反對或關注，有關意見來自民主黨、民主建港協進聯盟、附近的業主立案法團／業主委員會／大廈委員會、葵青區議員吳劍昇先生、葵涌南居民聯會和個別人士。他們的主要理由概述如下：
- (i) 交通情況欠佳：擬議公屋發展會導致人口增加，令區內特別是葵芳港鐵站一帶的現有交通問題惡化。應提供更多交通設施，並先行興建擬議公共運輸交匯處；

- (ii) 環境質素欠佳：區內的環境質素特別是空氣質素和噪音污染極為惡劣。所提交的環境評估未有就噪音污染提出紓緩措施，因此並不符合要求，須再次進行評估；
  - (iii) 區內欠缺社會福利／社區設施：地區休憩用地和社區及康樂設施均不足夠。儘管人口持續增長，這些設施卻未有相應增加。應提供更多社區設施；
  - (iv) 葵涌已有過多公屋：目前葵涌已有多個公共屋邨。申請地點不應用以興建公屋。反之，附近的多層停車場可作公屋用途；
  - (v) 提供休憩用地：葵涌的地區休憩用地不足，應把該公屋用地改劃為休憩用地。位於平台層的擬議鄰舍休憩用地對街坊並不方便；以及
  - (vi) 未有聯絡區內持份者：房屋署在諮詢區內人士後，未有提出其他發展方案，漠視區內居民的意見；
- (e) 葵青民政事務專員未有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請，有關評估概述如下：
- (i) 申請人所提交的環境評估研究載列具體的紓減環境影響措施，顯示擬議公屋發展的噪音達標率為 100%，並且不會受到附近地區的負面空氣質素影響。為此，環保署署長不反對這宗申請，但建議施加規劃許可附帶條件，確保日後落實紓減環境影響措施；
  - (ii) 儘管區內人口會有所增長，但所提交的交通影響評估顯示，經落實擬議交通紓緩措施包

括路口改善工程和在有關於關設擬議公共運輸交匯處後，擬議公屋發展不會對附近地區的交通造成負面影響。就此，運輸署署長不反對這宗申請；以及

(iii) 對表示反對的公眾意見的回應概述如下：

- 交通情況欠佳：擬建的新公共運輸交匯處及其他交通措施可重整現有的車輛和行人交通，協助紓緩區內現有的交通問題。運輸署署長不反對這宗申請；
- 環境質素欠佳：環境評估研究和空氣流通評估所得的結論是，擬議發展不會對四周環境的空氣質素及通風造成負面影響。就此，從空氣質素及通風的角度而言，環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請；
- 區內欠缺社會福利／社區設施：按照《香港規劃標準與準則》所訂明的標準，葵涌所提供的圖書館、自修室、游泳池及體育中心足以應付現有及計劃人口的需要。在已規劃的體育中心內加入室內游泳池，或可解決葵涌欠缺室內游泳池的問題。雖然《香港規劃標準與準則》未有就社區會堂訂定標準，但葵涌現已有五個社區會堂；
- 葵涌已有過多公屋：獲一些公眾意見支持的擬議發展，符合政府協助基層家庭入住公屋以應付其基本住屋需要的政策目標；
- 提供休憩用地：按照《香港規劃標準與準則》的規定，葵涌會多出約 38 公頃鄰舍休憩用地，而短缺的地區休憩用地則約為 6 公頃。葵涌過剩的鄰舍休憩用

地，在一定程度上，可紓緩地區休憩用地不足的情況；以及

- 一 未有聯絡區內持份者：房屋署已聯絡各持份者及區內人士，以推展擬議公共運輸交匯處與相關的路口改善工程，以及就有關發展所建議的一些社會福利／社區設施，從而回應公眾人士的關注。此外，房屋署曾出席就擬議公屋發展舉行的兩次居民大會。

55. 秘書報告，葵青區議員吳劍昇先生連同約 30 名居民上午到來請願，反對這宗申請。他們提交了一座建築物模型，就在申請地點興建公屋的建議表示反對。他們建議如該模型上所標示，把申請地點用作發展社區設施，包括政府綜合大樓、青少年和長者設施、中央圖書館、室內游泳池，以及交通、運輸和康樂設施。該模型現存放於城市規劃委員會（下稱「城規會」）秘書處。

56. 洪鳳玲女士在回應一名委員的提問時表示，擬議公屋發展所提供的綜合家庭服務中心及安老院舍暨日間護理中心，旨在應付附近居民對在區內增闢社會福利設施的需求。擬在申請地點興建的公屋與附近的土地用途互相協調。基於善用土地的考慮因素，實不宜把整塊用地用以提供社會福利及社區設施。

57. 洪鳳玲女士在回應另一名委員的提問時說，擬議公共運輸交匯處會於擬議公屋發展落成之前約一年竣工。當局會施加相關的規劃許可附帶條件，確保公共運輸交匯處在居民遷入公屋之前依時竣工。擬議公屋發展的地下層、一樓及平台層，合共提供 4 500 平方米休憩用地。

#### 商議部分

58. 一名委員支持這宗申請，認為可提供需求殷切的公屋單位，以紓緩當前面對的房屋短缺問題。

59. 經商議後，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。這項許可的有效期至二零一七年

十月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

*就公屋用地而言*

- 「(a) 如申請人在所提交的交通影響評估所建議，提交並落實交通改善措施，包括在申請地點內為公共交通服務關設兩個上落客位、J1 和 J2 路口的改善工程，以及連接葵涌道與葵義路的擬議行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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；
- (c) 提交並落實所提交的環境評估研究報告中確定的紓減環境影響措施，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (d) 在位處貨櫃碼頭路的擬議公共運輸交匯處投入運作之前，公屋用地上的擬議公屋發展不得有居民遷入；以及
- (e) 提交並落實砍伐樹木及補種樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

*就公共運輸交匯處用地而言*

- 「(a) 為位處貨櫃碼頭路的擬議公共運輸交匯處設計並提供車輛通道及布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人應就興建並落實擬議公屋發展申請短期租約。為此，申請人已就興建公屋發展提交新的短期租約申請，現正由荃灣葵青地政處審批，並有待批給規劃許可。就公共運輸交匯處用地而言，申請人應申請臨時政府撥地(視乎情況而定)，以便管有並闢設擬議公共運輸交匯處，並在申請階段釐定確切的撥地界線；
- (b) 確保擬議公共運輸交匯處在有關用地上的擬議公屋發展有居民遷入之前一年投入運作；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須盡早向運輸署提供擬議公共運輸交匯處的預計竣工日期，以便運輸署規劃公共交通服務，安排早日使用該公共運輸交匯處；
- (d) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署監管執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章的規定；
- (e) 留意水務署署長的意見，位於公屋用地內的現有水管會受影響，任何須遷移水管的發展項目不會獲得批准。申請人在開展工程之前，須把水管附近的地盤平整工程詳情提交水務署署長審批。在水務專用範圍內、在直徑600毫米以下的水管中心線起計1.5米範圍內或在直徑600毫米或以上的水管中心線起計3米範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。申請人須提供通道，以便水務署署長轄下人員或其承辦商可隨時自由進出上述範圍，進行水管建造、檢查、運作及維修保養工程；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應進一步研究趁機在公屋用地的主要緊急車輛通道範圍以外的無上蓋空間，特別是在地面層和平台層，提供更多種植花木地方和座位區。由於公共

運輸交匯處用地毗連現有交通路線，強烈建議把公共運輸交匯處後移，以便沿其界線植樹，作為緩衝區。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的查詢。洪女士於此時離席。]

### **議程項目 13**

#### **其他事項**

61. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。