

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年一月三日上午九時舉行的  
第 503 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

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長(港島)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
區潔英女士

秘書

### 因事缺席

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

李偉文先生

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

### 列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳嘉慧女士

### **議程項目 1**

[公開會議]

通過都會規劃小組委員會二零一三年十二月十三日第 502 次會議記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年十二月十三日第 502 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

## 議程項目 3

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/5 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26》，把位於葵涌永基路22至24號椰林閣集團大廈由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/5 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請由泰安國際有限公司提出，而奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。黃仕進教授、林光祺先生及劉興達先生現時與奧雅納公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於此議項是要求延期考慮申請，小組委員會同意，已申報利益的委員可以留在席上。

4. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月十日要求延期三個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應多個政府部門的意見。

5. 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 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/453 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
荃灣傳屋路 13 至 17 號(葵涌市地段第 169 號)  
進行辦公室發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/453 號)

---

6. 秘書報告，這宗申請由 **Starrylight Ltd** 提出，而陳錦敏亞洲有限公司、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及新鴻基地產發展有限公司附屬的新鴻基建築工程有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 黃仕進教授 | — 黃教授是香港大學交通運輸研究所(下稱「研究所」)所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助研究所某些活動 |
| 何培斌教授 | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來                                 |
| 劉文君女士 | — 現時與英環公司及新鴻基地產發展有限公司有業務往來                        |
| 林光祺先生 | — 現時與英環公司及新鴻基地產發展有限公司有業務往來                        |
| 劉興達先生 | — 現時與新鴻基地產發展有限公司有業務往來                             |

7. 委員備悉，何培斌教授與劉文君女士仍未到席。由於此議項是要求延期考慮申請，小組委員會同意，其他已申報利益的委員可以留在席上。

8. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十二月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備量化資料／研究，以便回應運輸署署長和警務處處長就交通影響方面所提的意見，並等待潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會就擬議發展計劃的批准。

9. 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。

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

[劉文君女士此時到席。]

## 港島區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H12/29 擬在劃為「綠化地帶」及「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/H12/29 號)

---

10. 秘書表示，這宗申請由興定有限公司提交，盧緯綸建築規劃有限公司、弘達交通顧問有限公司及 URS Corporation 是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 劉文君女士 | — 現與弘達交通顧問有限公司有業務往來                   |
| 劉興達先生 | — 現與盧緯綸建築規劃有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來       |
| 林光祺先生 | — 現與弘達交通顧問有限公司及 URS Corporation 有業務往來 |

11. 小組委員會備悉上述委員沒有直接參與這宗申請，因此同意他們可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景——這宗申請涉及先前一宗規劃申請(編號 A/H12/21)，原先申請要求在歸屬「住宅(丙類)」地帶的部分進行同類屋宇發展，並在歸屬「綠化地帶」的部分關設附屬設施，包括花園、車輛通道及開放式樓梯(下稱「核准計劃」)。由於核准計劃未有落實，規劃許可於二零一二年七月十八日失效；
- (b) 擬議三層高屋宇發展的附屬設施，包括車輛通道、四個有蓋停車位、機電設施、升降機、行人天橋、花園，以及圍欄／護土牆，均位於「綠化地帶」內；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段並撮錄如下：
  - (i) 地政總署港島東區地政專員表示，擬議發展不符合契約的規定，倘申請獲小組委員會批准，有關地段的擁有人須申請修訂契約；

- (ii) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組表示，根據《建築物條例》，「綠化地帶」內的擬議有蓋停車位、升降機及有蓋天橋可計入總樓面面積內。根據《建築物條例》，擬議機電設施亦須計入總樓面面積內，除非有關設施屬強制性／必要機房及設備，而且申請人在提交建築圖則階段提供充分理據則另作考慮；以及
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，與核准計劃比較，發展擬在「綠化地帶」加建構築物以容納附屬設施，即兩個泵房、一部升降機及一條行人天橋。這些附屬設施大部分位於隱蔽的地方，而設施的規模亦不會對景觀造成重大影響；
- (d) 當局在這宗申請及申請人提交進一步資料的法定公布期內接獲八份公眾意見書，當中六份支持申請，主要理由是擬議發展可提升區內的視覺和景觀質素。兩份公眾意見書反對申請，其中一份由創建香港提交，提出反對的主要理由是擬議發展與「綠化地帶」的規劃意向及該區的特色不相協調；擬議用途及發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」（城規會規劃指引編號 10）的要求；擬議發展並無凌駕性需要或公共增益；批准申請會進一步令環境的質素下降，並且為同類申請立下不良先例。餘下的一份意見書由一名市民提交，該名市民不同意有關的發展建議，因為所涉地段劃為「綠化地帶」，而且是屬於市民共同擁有的公共用地，不應被私人發展項目或商業活動侵佔或損害；以及

[梁宏正先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請，有關評估撮述如下：

- (i) 雖然擬議屋宇屬於「住宅丙類(1)」地帶內的經常准許用途，但申請人正尋求規劃許可，以便在歸屬「綠化地帶」的部分闢設擬議附屬設施，包括車輛通道、四個有蓋停車位、機電設施、升降機、行人天橋、花園，以及圍欄／護土牆。該「綠化地帶」部分目前大部分範圍已鋪築地面，並於一九七七年批予申請人，以便在歸屬「住宅丙類(1)」地帶的部分闢設通往有關屋宇的通道，而該屋宇位於較寶雲道為高的平台上。考慮到其所屬土地類別及現時的情況，這個「綠化地帶」部分不能發揮類似其他「綠化地帶」的功能，供公眾享用；
- (ii) 與核准計劃比較，規劃情況至今大致上維持不變。目前計劃下屋宇發展的擬議總樓面面積、上蓋面積及建築物高度基本上相同。主要的改變只涉及屋宇單位由一個增加至兩個，因而令單位的平均面積有所減少，以及須增闢附屬設施。根據核准計劃，泊車位及大部份機電設施均安排置於「住宅丙類(1)」地帶部分內，但所有擬議附屬設施現位於「綠化地帶」部分。與核准計劃比較，此安排不會實質上令總樓面面積增加；
- (iii) 有關的機電設施、消防裝置旨在供泊車區及車輛通道使用，而公用設施機房會設於申請地點入口附近，以符合相關政府部門／公用事業機構的一般規定，以便進行維修保養。所有相關政府部門均沒有對闢設該等設施提出負面意見；
- (iv) 在「綠化地帶」部分增闢設施會令申請地點西南隅朝斜坡區的挖土／平整工程範圍擴大。然而，從土力及斜坡安全的角度而言，相關政府部門沒有對擬議發展及其進一步侵佔現有斜坡範圍提出負面意見；



- (v) 在申請地點「綠化地帶」部分內闢設的擬議附屬設施規模細小，與該區的環境並非不相協調。申請人曾解釋說申請地點位於山上，四周是天然植被，除非近距離眺望，否則不容易看見擬議發展。沿寶雲道近距離朝擬議附屬設施眺望時，有關設施大部分會被四周的擬議美化環境設施、植樹及圍牆遮擋。因此，預計擬議發展在景觀上不會造成負面影響；
- (vi) 擬議附屬設施大部分設於現已鋪築的地方。有待砍伐的兩棵樹目前健康狀況欠佳，為安全起見，把該兩棵樹砍伐可以接受。因此，預計不會對景觀造成重大影響。此外，所提交的美化環境建議包括補種九棵「重標準」樹、屋頂綠化、垂直綠化，以及把現有護土牆後移以美化環境；
- (vii) 至於交通及環境方面，運輸署署長及環境保護署署長沒有對申請提出負面意見。其他相關政府部門也沒有對申請提出負面意見或反對；以及
- (viii) 有關提意見人關注擬議發展與「綠化地帶」的規劃意向及該區的特色不相協調，而且會令環境質素進一步下降，文件第 12.1 至 12.8 段與此相關。至於沒有凌駕性需要或公共增益支持擬議私人發展侵佔「綠化地帶」，以及為同類申請立下不良先例方面，所涉「綠化地帶」已於一九七七年批予申請人作通道之用，而大部分範圍亦已鋪築地面。此「綠化地帶」有別於其他擬供公眾享用的「綠化地帶」。鑑於情況獨特，批准申請不會為其他同類申請立下不良先例。

13. 盧玉敏女士在回應一名委員的提問時說，申請地點的「住宅(丙類)1」地帶部分(即內地段第 2304 號)獲准進行擬議屋宇發展。有關的「綠化地帶」部分已於一九七七年批予申請

人作為內地段第 2304 號的增批部分，以延展該地段供闢設通往擬建屋宇發展的行人通道及花園。

14. 一名委員說，由於擬議附屬設施(例如有蓋停車位)須計入總樓面面積內，因此該等擬議設施可能違反「綠化地帶」的規劃意向，因為有關意向述明根據一般推定，綠化地帶不宜進行發展。盧玉敏女士回應說，只有申請地點的「住宅(丙類)1」地帶部分須計算地積比率。目前的計劃建議採用的住用地積比率為不多於 1.86 倍，與核准計劃相同。屋宇署表示，「綠化地帶」內的擬議有蓋停車位、升降機及有蓋行人天橋均須計入總樓面面積內，而在提交建築圖則階段時會詳細核實該等設施是否符合《建築物條例》的規定。盧女士補充說，有別於擬建單一家庭屋宇的核准計劃，目前的計劃會興建兩個住宅單位，而增闢的附屬設施則位於申請地點的「綠化地帶」部分。

15. 在回應主席的詢問時，盧玉敏女士確認申請地點的「綠化地帶」部分於一九七七年由地政總署批予申請人，作為內地段第 2304 號的增批部分。

16. 地政總署助理署長(港島)鄒敏兒女士在回應一名委員的詢問時確認位於增批部分的擬議車輛通道、行車道、構築物／建築物、升降機、行人天橋、簷篷及其用途均違反有關契約。倘申請獲小組委員會批准，有關地段的擁有人須向地政總署申請修訂契約。

#### 商議部分

17. 一名委員詢問批准申請會否為「綠化地帶」的發展立下不良先例。盧玉敏女士說，申請人於一九七七年獲批予有關的「綠化地帶」部分，以興建行人通道及花園，以便通往「住宅(丙類)1」地帶內的擬建屋宇。據最近實地視察所見，位於增批部分的土地大部分已鋪築地面並種有少許植物。考慮到這「綠化地帶」部分的土地類別及現時情況，其功能與其他「綠化地帶」的意向(即供公眾享用)並不相似。因此，批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例。

18. 經進一步商議後，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，這項規劃許可的有效期至二零一八年一月三日止。除非在該日期前，現時批准的發展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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，實施上落客貨安排，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，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實排污影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

19. 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」的要求及土地契約的規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批給許可。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督否決就建築物設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，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／港島東以下的意見；
  - (i) 申請修訂契約條件，當中或包括地政總署可能附加的條款及條件；

- (ii) 須根據契約就砍伐樹木申請批准；以及
  - (iii) 與寶雲道 14 號的擁有人聯絡，因為擬議發展或會令許可證「NH0124」受影響。該許可證准許就供水給有關地段的水管進行鋪設、建造及維修保養工程；
- (c) 留意運輸署署長的意見，該署不會接納日後純粹就擬議發展而提出更改寶雲道交通安排的要求，以及申請人須與附近建築地盤的其他代理人聯絡，以減低建築工程車輛在施工階段所造成的累積交通影響；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築所提有關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 App-151 號和第 App-152 號訂明的要求、有關計算總樓面面積的規定，以及擬議發展的發展密度須在提交建築圖則時由建築事務監督釐定；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島所提有關排污及排水影響評估的技術規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合《2011 年建築物消防安全守則》的規定。消防處收到正式提交當局的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長有關以下方面的意見：須檢視天然山坡災害研究(S2(H))報告的結果及土木工程拓展署合約編號 GE/2010/21 所提供的紓緩措施是否恰當，以及評估影響擬議發展的天然山坡災害風險，倘有需要，須在詳細設計階段提供紓緩措施，而有關情況必須符合屋宇署及土力工程處的要求；
- (h) 留意地政總署總土力工程師／斜坡維修的意見，須確保擬議發展不會對其毗鄰斜坡（編號

11SW-D/C1380，該斜坡目前由地政總署維修保養)造成負面影響；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，須在切實可行範圍內，避免／盡量減低擬議發展對現有樹木造成的影響；以及
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，須盡量減低對草木造成的負面影響，以及在設計上多採用綠化概念，讓建築物及其相關設施與四周環境融合，以補償失去的綠化地方(如有的話)。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議解答委員的提問。盧女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島姚晃女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/67                      擬在劃為「綠化地帶」的赤柱佳美道 18 號  
(鄉郊建屋地段第 701 號)毗連政府土地  
關設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電纜槽、排水渠、水管及維修用樓梯)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/67B 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島姚晃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) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置(電纜槽、排水渠、水管及維修用樓梯)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書，反對的主要理由歸納如下：
  - (i) 不能理解為何申請人不能使用或共用在申請地點旁邊的現有樓梯和公用設施管道，因為擬議樓梯和管道與現有的樓梯和管道相距甚近；
  - (ii) 擬議公用設施裝置會影響現有綠化地帶斜坡的綠蔭及自然景觀，亦會弱化斜坡結構；以及
  - (iii) 擬議公用設施裝置會影響現有行人道，並危及行人的安全；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。至於公眾人士關注到是否有必要在申請地點關設擬議公用設施裝置，申請人已解釋，鑑於現行準則和規例，與佳美道 20 號的屋宇共用設施的建議不能接受。根據渠務署總工程師／香港及離島的意見，擬議渠務設施應另行接駁至公共排水渠。香港電燈有限公司認為，共用現有樓梯和在有關公用設施旁邊關設電纜槽／坑的建議不能接受，因為電纜不能彎曲，以及部分電纜會因而沒有覆蓋保護，因此技術上不可行。擬議發展不會影響綠蔭及自然景觀，因為該發展會被現有植物所遮蔽。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零一八年一月三日止。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以下條件：

「提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意地政總署港島西及南區地政專員在文件第 10.1.1 段的意見，申請人須申請許可，以便在政府土地上進行擬議工程，以及就擬議公用設施裝置及代償性栽種等事宜申請短期租約；
- (b) 留意漁農自然護理署署長在文件第 10.1.6 段的意見，申請人須盡量原址保護現有的成齡樹；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島在文件第 10.1.7 段的意見，申請人須提交排水渠道接駁圖則和水力計算數據予建築事務監督批核；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)在文件第 10.1.8 段的意見，內容是有關申請地點附近的現有及擬議水管事宜，以及「在水務設施附近工作的規定」的程序和守則。」

[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詢問。姚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士此時獲邀到席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/180                    在劃為「工業」地帶的  
柴灣嘉業街 18 號明報工業中心 B 座地下 8 號  
舖經營商店及服務行業(零售商店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/180 號)

---

### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 有關的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見，民政事務總署東區民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年一月三日止，並須附加下列條件：



- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交並落實消防裝置、滅火水源，以及完全獨立於工業部分的逃生途徑的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 如在指明日期當日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。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 批給三年臨時許可，以便小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件及該區工業樓面空間供求的情況，從而確保不會有違把有關樓宇作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意消防處處長的意見，遵守《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》的規定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，申請人應確保符合《2011年建築物消防安全守則》的規定，尤其是當中的表 B2，以及符合《建築物(規劃)規例》第 72 條有關為殘疾人士提供進出通道及設施的規定。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/181

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號舖  
經營臨時商店及服務行業  
(零售商店及照相館)(為期兩年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/181 號)

---

28. 由於林光祺先生的公司擁有在祥達中心的物業，他已就此議項申報利益。小組委員會認為林光祺先生涉及直接利益，同意他應暫時離席。

[林光祺先生此時暫離會議。]

#### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 有關的臨時商店及服務行業(零售商店及照相館)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到祥達中心管理處一份公眾意見書，對這宗申請不表反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一六年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交並落實有關消防裝置、滅火水

源，以及提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑的建議，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；

- (b) 倘在指明日期當日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。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署地政專員／港島東申請修訂契約或短期豁免書，以獲准在處所內進行申請所擬的用途；
- (c) 留意消防處處長的意見，須遵照《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》及《建築物消防安全守則》的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的詢問。何女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀到席上。]

[林光祺先生此時返回席上。]

## **議程項目 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/103           擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的半山區西部  
巴丙頓道 23 號略為放寬地積比率限制，  
以作准許的「分層樓宇」發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/H11/103C號)

---

33. 秘書報告，這宗申請由瑞興創富有限公司(下稱「瑞興公司」)提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問。劉興達先生現時與盧緯綸公司有業務往來，因此，他已就此議項申報利益。黃仕進教授和鄒敏兒女士亦就此議項申報利益，因為申請地點鄰近黃教授在香港大學的辦公室和鄒女士的物業。由於劉興達先生沒有直接涉及這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。委員另備悉黃教授的辦公室和鄒女士的物業不可直接眺望申請地點，因此同意他們可留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

34. 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要點：

##### *建議*

- (a) 此文件旨在進一步考慮把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.325 倍，以作住宅發展的建議；

##### *背景*

- (b) 這宗申請涉及一宗先前的申請(編號 A/H11/98)，該宗申請擬把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.357 倍，藉此交還和撥出土地以擴闊道路。申請於二零一一年五月二十日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准。在申請獲批准後，申請人發現交還和撥出的土地的整體面積實際為 80.2 平方米而非 75.6 平方米，而可獲得的額外地積比率應是 0.379 倍而非 0.357 倍。因此，申請人提交新的申請(編號 A/H11/101)，要求把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.379 倍。該宗申請(編號 A/H11/101)於二零一一年八月五日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件的情況下批准；

[許智文教授於此時離席。]

- (c) 申請人最近發現在分割有關地段的過程中，地盤面積的計算有誤。申請地點屬於內地段第 1216 號的一部分，地盤總面積為 174 754 平方呎。其後該地

段被各私人團體分割為若干部分，並以契約備忘錄方式於土地註冊處登記。根據申請人提供的資料，原地段(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段，面積為 20 900 平方呎)(即地段 A)，於一九五四年分為地段 B(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段 A 段，面積為 7 151 平方呎)，以及地段 C(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段餘段，面積為 11 849 平方呎)。然而，在計算地段 C 的地盤面積時出錯，遺漏了 1 900 平方呎的面積。其後，地段 C 被分割為地段 D(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段 B 段，面積為 455 平方呎)，以及地段 E(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段餘段，面積為 11 394 平方呎或 1 059 平方米)。須留意的是，地段 A、B 及 D 的面積顯示於土地註冊處契約備忘錄的轉讓文件所夾附的圖則內。在地段 B 及 D 上已建成位於申請地點東鄰的樂賢閣。申請人聲稱根據分割歷史，1 900 平方呎(相等於 176 平方米)的「遺漏」面積應屬於地段 E(即申請地點)所有，因此地段 E 的地盤面積應是 1 235 平方米而非先前兩宗申請所載的 1 059 平方米。申請人亦已進行土地調查以核實有關地盤面積。根據已確實的調查報告，實際的調查面積(1 259.7 平方米)甚至比規劃申請所指稱的地盤面積(1 235 平方米)略為大一點。為此，雖然這宗申請所交還和撥出以擴闊道路的土地面積維持不變，與已獲准申請(編號 A/H11/101)相若，但地盤面積增加會令擬議發展的主要發展參數相應改變，包括整體總樓面面積增加 880 平方米和單位數目增加 15 個；

- (d) 二零一三年二月八日，小組委員會考慮這宗申請。委員普遍對為擬議擴闊道路工程而批出額外地積比率沒有異議。對於申請人的發展方案的建築形式及建築物體積因批出額外地積比率而有所改變，小組委員會亦不表反對。餘下的關注事宜，是總樓面面積因出現所指稱的地盤面積而有所增加，是否可以接受。由於有關當局未能核實有關地盤面積是否準確，委員認為不能就申請人所聲稱的「遺漏」面積(1 900 平方呎，即相等於 176 平方米)是否屬於其

地段而作出決定。經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待相關政府部門(包括地政總署)就這宗申請的地盤面積提供專業意見。

*申請人提交的進一步資料*

(e) 二零一三年十二月三十日，申請人提交進一步資料以支持這宗申請，有關資料撮述如下：

- (i) 就地盤面積事宜徵詢所有毗連地段擁有人的同意，是不切實際的做法；
- (ii) 若要計算發展參數，特許測量師報告是唯一可採用的資料；
- (iii) 政府部門拒絕核實有關地段的面積，不應作為城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕這宗個案的理由。這宗申請旨在就額外總樓面面積(根據交還和撥出的面積計算)取得城規會的許可，與地盤面積無關；以及
- (iv) 有關地段的實際地盤面積被建築物佔用，核實地盤面積通常並非城規會的職責。

*建築事務監督所批准的建築圖則*

(f) 屋宇署表示，申請人於二零一三年四月十二日提交一套建築圖則，以供建築事務監督批准。該份圖則是根據申請文件內所指稱的地盤面積(1 235 平方米)而擬定的。擬議發展的地積比率為 5 倍，但沒有就擬交還和撥出土地以擴闊道路而要求額外的地積比率。認可人士亦已提交土地註冊處的記錄，以確證申請地點屬於四名擁有人，而申請人是其一，並獲另外三名擁有人授權處理提交建築圖則的事宜。該套建築圖則符合建築事務監督的要求，即「有實質機會控制」申請地點，並於二零一三年五月十日獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》第 14(2)(a)條，建築事務監督的批准不代表申請人獲授予土地業權。

*政府部門的意見*

(g) 規劃署就小組委員會的決定作出跟進，就這宗申請的地盤面積徵詢地政總署署長的專業意見。其意見撮述如下：

(i) 發展商有責任提供證據，以支持其指稱的地段界線所在位置及地盤面積，以及證明毗連地段(或會受到影響)的擁有人對該等指稱事項沒有異議；

(ii) 地政總署不宜根據發展商所提供的資料，核實有關的界線位置及地盤面積；

(iii) 發展商有責任與毗連地段的擁有人解決任何界線／地盤面積的糾紛；以及

(iv) 一個務實的做法是，城規會可考慮根據現時所指稱的地盤面積，在有附帶條件下批給額外的地積比率，並附加知會備忘，訂明倘毗連地段的擁有人提出再調整地段界線／爭議，所涉額外地積比率會按需要而作出調整。倘先前分割原地段時有所「遺漏」，而毗連地段擁有人就「遺漏」面積的分配提出申索，規劃署應就此徵詢律政司的意見，以決定城規會是否亦須向有關地段擁有人申索賠償；

(h) 就彌償事宜而言，規劃署已徵詢律政司的意見。城規會就行使其批給規劃許可的權力而申索彌償，是適當的自我保護做法。然而，由城規會向申請人申索彌償是最後才採用的方法，因為城規會對申索彌償或執行彌償沒有經驗或經驗不多，很可能會在過程中遇到極大困難；以及

*規劃署的意見*

(i) 規劃署根據文件第 3 段所載的評估，並不支持這宗申請。問題關鍵在於申請人聲稱擁有 176 平方米的「遺漏」面積是否屬實。有關的建築圖則獲得批准

不能完全釋除城規會對「遺漏」面積是否屬申請人的疑慮。在核實地盤界線／面積方面，地政總署署長沒有向城規會提供進一步的意見。有鑑於此，當局難以確實 176 平方米的「遺漏」面積的合法土地業權誰屬。在申請人聲稱擁有的額外面積中，有 880 平方米的總樓面面積為「遺漏」面積。倘有關面積不屬申請人所有，小組委員會便沒有理由批給額外的總樓面面積。倘以原本 1 059 平方米的地盤面積計算，現時申請所提計劃的地積比率為 6.21 倍。把地積比率由 5 倍放寬至 6.21 倍的幅度頗大，並無理據支持。

35. 在回應主席的提問時，伍家恕先生根據文件的圖 A-5 表示，地段 A、B 及 D 的土地資料，可見於土地註冊處契約備忘錄的轉讓文件所夾附的圖則。然而，地段 E(即申請地點)的 11 394 平方呎或 1 059 平方米的面積則是由申請人計算出來。秘書根據規劃署第四張投影片澄清說，地段 C 的地盤面積計算有誤，該地段於一九五四年被分割出來時遺漏了 1 900 平方呎的面積。一如文件的附件 FA-1 第一頁所示，現時申請地點的面積為 1 235 平方米(相等於 13 293 平方呎)，已包括 1 900 平方呎或 176 平方米的「遺漏」面積。因此，一如文件附件 FA-1 的圖 A-5 所示，這宗申請的地盤面積高於地段 E。

36. 伍家恕先生在回應主席其後的提問時表示，根據申請人提供的資料，原地段(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段，面積為 20 900 平方呎)(即地段 A)，於一九五四年分為地段 B(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段 A 段，面積為 7 151 平方呎)及地段 C(內地段第 1216 號 B 分段第 2 小分段餘段，面積為 11 849 平方呎)。但在計算地段 C 的地盤面積時出錯，遺漏了 1 900 平方呎的面積。申請人聲稱根據分割歷史，1 900 平方呎的「遺漏」面積應屬他所有。伍家恕先生進一步表示，申請人亦已進行土地調查，以核實申請地點的地盤面積。根據已核證的測量報告，所得出的實際測量面積(1 259.7 平方米)甚至大於所指稱的地盤面積(1 235 平方米)。

37. 一名委員詢問申請地點是否包括屬於樂賢閣一部分的地段 D。伍家恕先生表示，地段 B 及 D 已合併發展成樂賢閣。於一九八八年六月發出的樂賢閣入伙紙顯示，該處的地盤面積約



為 7 600 平方呎，地積比率為 7.993 倍。申請地點並不包括地段 D。

[何培斌教授於此時到席。]

### 商議部分

38. 主席表示，根據申請人提交的土地測量報告，實際測量面積甚至大於規劃申請所指稱的地盤面積。為此，主席詢問地政總署對申請人所提交的土地測量報告有何意見。鄒敏兒女士回應說，內地段第 1216 號被分割成若干部分。申請人所提交的圖則並非政府租契圖則，而是私人之間訂立的轉讓文件所夾附的圖則，並以契約備忘錄方式在土地註冊處登記。從分割歷史來看，實難以決定在地段分割過程中是否有出錯，以及「遺漏」面積實際上應屬於何方。地政總署不宜核實私人協議所訂的地段界線和實際的地盤面積。申請人須核實這兩項資料，以免侵佔毗連地段。至於申請人所提供的已核證測量報告，鄒敏兒女士指地政總署對此沒有意見，但重點不在於測量方面。

39. 一名委員同意上述意見，並指有關地段是根據私人協議分割成若干部分的，個別地段擁有人有責任核實其地段的界線及地盤面積。此外，即使出現誤差，城規會亦不宜予以核實，或決定該塊土地的擁有權誰屬。至於彌償事宜，這名委員認為，倘先前分割原地段時有所「遺漏」，而毗連地段的擁有人日後就「遺漏」面積的分配提出申索，城規會亦不應就此向有關地段擁有人申索彌償。

40. 伍家恕先生在回應主席的提問時表示，除了地段 A 及 E 外，內地段第 1216 號的餘下部分已細分為個別地段，由不同的擁有人擁有，並已建成不同的住宅發展項目，例如第一大廈及俊賢花園。

41. 一名委員表示，由於未能核實申請人所指稱的地盤面積 (1 235 平方米) 是否準確，因此小組委員會不宜仲裁「遺漏」面積的擁有權誰屬。另一名委員亦有同感。同一名委員指出，小組委員會應集中討論，從土地用途規劃的角度而言，擬略為放寬地積比率限制的幅度是否可接受。

42. 秘書根據文件的附件 FA-1 澄清說，根據現有申請，申請人申請規劃許可，把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.325 倍。申請地點的地盤面積為 1 235 平方米，已包括 176 平方米的「遺漏」面積。然而，倘以原本 1 059 平方米的地盤面積計算，現有申請所提計劃的地積比率便會增至約 6.21 倍。就此情況而言，把地積比率由 5 倍放寬至 6.21 倍的幅度頗大，沒有理據支持。因此，規劃署不支持這宗申請。

43. 副主席表示，小組委員會不宜核實所指稱的地盤面積是否準確。至於現有申請，由於整體總樓面面積已由先前已核准計劃(申請編號 A/H11/101)的 5 696 平方米增至 6 576 平方米，小組委員會應考慮，因地盤面積改變而導致有關發展的體積增加，是否可以接受。

44. 一名委員表示，小組委員會在考慮略為放寬地積比率限制的申請時，應只參考官方資料所載的地盤面積。他認為土地調查報告所提供的地段界線／地盤面積並非土地文件。此外，建築署已確認，建築圖則獲批准不代表獲批給土地業權。由於「遺漏」面積的土地擁有權含糊不清，小組委員會只可根據 1 059 平方米的地盤面積考慮申請。

45. 秘書在回應一名委員的提問時表示，申請人的建議與先前兩個已核准計劃相似，都有規劃優點，因為申請人建議交還及撥出土地以闢設後移範圍，以落實交通改善措施。然而，由於申請人未能核實所指稱的較大地盤面積，因此，小組委員會於二零一三年二月八日的會議上延期就這宗申請作出決定，以待有關方面澄清地盤面積。

46. 秘書在回應鄒敏兒女士的提問時，根據文件的附件 FA-1 第三頁表示，申請地點涉及兩宗先前的申請(編號 A/H11/98 及 A/H11/101)。該兩宗申請的地盤面積均為 1 059 平方米。申請人當時申請規劃許可，旨在把地積比率限制由 5 倍分別略為放寬至 5.357 倍及 5.379 倍，以交還及撥出土地作擴闊道路之用。申請人在編號為 A/H11/101 的申請中所獲得的額外總樓面面積為 401 平方米，與現有申請相同。然而，倘地盤面積由 1 059 平方米增至 1 235 平方米，整體總樓面面積便會增加 880 平方米。

47. 主席表示，在現有申請中，申請人是根據 1 235 平方米的地盤面積，申請把地積比率由 5 倍略為放寬至 5.325 倍。申請人聲稱所獲得的額外總樓面面積仍是 401 平方米。

48. 委員普遍同意，倘以相關土地文件所示的地盤面積 (1 059 平方米) 計算，把地積比率限制由 5 倍略為放寬至 6 021 倍的幅度頗大，亦無理據支持，因此，這宗申請不可予以支持。

49. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 4.1 段的拒絕理由，並同意有關理由應予以修訂，以反映委員所關注的事宜：

「按相關土地文件所示申請人擁有的地盤面積計算，放寬地積比率的幅度頗大，並無理據支持。」

[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 10**

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/719-4 延長履行規劃許可附帶條件的期限－  
在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」  
地帶的九龍青山道 489 至 491 號香港工業中心  
A 座地下 A6 工場經營商店及服務行業(陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/719-4 號)

---

50. 秘書報告，當局在二零一三年十二月三十一日收到申請，要求把第 A/K5/719 號申請的規劃許可附帶條件(a)履行期限延長(下稱「延期」)。第 A/K5/719 號申請已獲小組委員會批准，就申請地點作商店及服務行業(陳列室)用途，但須附加規劃許可附帶條件。規劃許可附帶條件(a)訂明，申請人須在六個月內(即二零一三年一月六日或之前)提交及落實消防措施建議。申請人其後提出了三次延期申請，要求延長該項附帶條件的履行期限。為此，當局已延長有關期限，由六個月延長至

合共 18 個月，至二零一四年一月六日止。今次的延期申請在二零一三年十二月三十一日收到，與履行附帶條件(a)的屆滿期限(即二零一四年一月六日)相距只有四天。根據城市規劃委員會指引第 34B 號《有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限》，任何在指定期限屆滿前不足六星期而提出的申請，或會不獲處理以提交城規會考慮，因為當局未能有足夠時間，在申請人須履行有關附帶條件的指定期限屆滿前徵得政府部門的意見，而此等意見對考慮相關申請是不可或缺的。因此，這宗延期申請不獲考慮。

51. 經商議後，小組委員會同意不會考慮這宗延長規劃許可附帶條件履行期限的申請，因為這宗延期申請是在附帶條件(a)的指定期限屆滿前四天(即二零一四年一月六日)才提出的，小組委員會無法考慮這宗第 16A 條申請。

52. 餘無別事，會議於上午十時五十分結束。