

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一九年一月四日上午九時舉行的

第 619 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

邱浩波先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師(港島)  
梁少江先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 1  
陳仲銘先生(議程項目 1 至 6)

地政總署助理署長／區域 2  
盧珮瑤女士(議程項目 7 至 8)

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

### 因事缺席

楊偉誠博士

何安誠先生

廖迪生教授

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
薛慶裕先生

**議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零一八年十二月二十一日第 618 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」)二零一八年十二月二十一日第 618 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。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H19/1 把位於香港赤柱赤柱村道 44 號瑪利諾神父宿舍  
(鄉郊建屋地段第 333 號餘段)的申請地點  
由「政府、機構或社區」地帶改劃為  
「住宅(丙類)2」地帶或「其他指定用途」註明  
「住宅發展並保存歷史建築物」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H19/1 號)

---

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司及邵賢偉公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與奧雅納公司及邵賢偉公司有業務往來。

4. 由於黎庭康先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 以下規劃署、發展局及申請人的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

黃偉賢先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

任浩晨先生 — 發展局文物保育專員

- |                        |   |                                       |
|------------------------|---|---------------------------------------|
| 李祖兒女士                  | — | 發展局文物保育專員辦事處<br>助理秘書長(文物保育)3          |
| 林富強先生                  | — | 發展局文物保育專員辦事處工<br>程師(文物保育)特別職務         |
| 蕭麗娟女士                  | — | 發展局古物古蹟辦事處(下稱<br>「古蹟辦」)執行秘書(古物古<br>蹟) |
| 曾玉慈女士                  | — | 發展局古蹟辦館長(歷史建<br>築)1                   |
| 鄭信明先生                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 陳俊基先生                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 方文彬先生                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 謝凱茵女士                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 陳天嵐先生                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| Johnson Liu 先生         | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 徐浩賢先生                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| Jean Francois Milou 先生 | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| Susan Ogge 女士          | ] | 申請人的代表                                |
|                        | ] |                                       |
| 吳佳容女士                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 林廣良先生                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 楊楚睿女士                  | ] |                                       |
|                        | ] |                                       |
| 李仲明先生                  | ] |                                       |

麥景民先生 ]  
龍文青女士 ]  
何國煒先生 ]  
Ian Brownlee 先生 ]  
Kira Brownlee 女士 ]

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

7. 高級城市規劃師／港島黃偉賢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) 擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(方案 A)或「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶(方案 B)，以進行一個寓保育於發展的項目作住宅用途，並保存該處的一級歷史建築(即瑪利諾神父宿舍)。兩個方案的發展參數相似，都是地積比率為 0.75 倍及上蓋面積為 30%，以及最高建築物高度為主水平基準以上 75 米／三層，連同一層敞開式停車間；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。文物保育專員和古蹟辦執行秘書(古物古蹟)認為，支持擬議發展以換取原地保育瑪利諾神父宿舍的理由充分。在保育建議方面，文物保育專員和古蹟辦執行秘書(古物古蹟)均歡迎保存獨特的綠色琉璃瓦屋頂，以及宿舍內的大樓梯／禮拜堂／圖書室，並認為舉辦半年一度的導賞團及展覽可以接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，發展方案大致上已符合《香港規劃標準與準則》中

關於保存文物方面的城市設計考慮因素。發展的總體規模與景觀格局及周邊的發展項目並非不相協調。建築署總建築師／管理統籌分處 2 亦認為，該發展方案可充分融合舊有建築物及周邊環境。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 266 份公眾意見書，分別來自南區東分區委員會、Save Hong Kong Heritages and Central Concern Group、長春社、維城觸蹟、Hong Kong South Concern Group、私人公司及個別公眾人士。在這些意見書當中，有 16 份表示支持這宗申請，有 220 份提出反對意見，其餘 30 份則提出一般意見。主要的意見和支持／反對理由載於文件第 10 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持方案 A，但不反對方案 B 建議改劃申請地點為特定的「其他指定用途」地帶以保存瑪利諾神父宿舍的方法。文物保育專員認為，有充分理由支持擬議發展以提供經濟誘因，換取原址保存瑪利諾神父宿舍，並給予擬議項目政策上的支持。古蹟辦執行秘書(古物古蹟)認為，雖然新的正門會影響瑪利諾神父宿舍正面的視覺完整性及其建築真確性，但擬議建築設計已在保育與活化再利用建築物之間取得適當的平衡。擬議發展的規模跟周圍的低層住宅區並非不相協調，而且符合赤柱分區的整體規劃意向，保留現時的低層建築特色風貌。至於政府、機構或社區設施的供應，根據《香港規劃標準與準則》，現有供應已足夠應付赤柱分區及南區的需求。改劃申請地點的土地用途作擬議發展，不會影響區內的政府、機構或社區設施供應。規劃署並不支持方案 A，是由於擬議「住宅(丙類)2」地帶的用途沒有足夠的規劃管制以實現規劃意向，包括保存瑪利諾神父宿舍和監察擬議寓保育於發展項目的落實情況。此外，申請人未能證明如何在項目落實階段解決相關政府部門提出的技術關注事宜。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表 Ian Brownlee 先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 擬議發展的背景(包括瑪利諾神父宿舍的歷史、與毗鄰地段有關的土地事宜及現有規劃／契約要求)；
- (b) 現時劃定「政府、機構或社區」地帶不能反映申請人的意向，即把申請地點發展作住宅用途，而作住宅用途是契約所准許的；
- (c) 政府的文物保育政策確認私有產權應得到尊重。瑪利諾神父宿舍不是法定古蹟，因此並無有關申請人須保育該建築物的法定要求。文物保育專員已多次與土地擁有人進行商討，以探討保育方案，申請人最終同意推行現有的寓保育於發展計劃；
- (d) 經評估後，四個發展方案(不保存瑪利諾神父宿舍、非原址換地、原址擴建及現有的寓保育於發展計劃)，現時這個計劃由於能保留歷史建築，同時能達致契約所准許的總樓面面積，故屬可取的方案。要納入新建築物，上蓋面積須為 30%；
- (e) 經濟誘因對於確保擬議發展的財政可行性相當重要。擬議發展會符合各項契約條件，以確保無須繳付地價。盡量縮短落實項目的時間亦至為重要；以及
- (f) 已探討該建築物的其他可行用途，包括機構用途(例如學校)、酒店用途及住宅用途。首兩個用途與周邊住宅發展不相協調，而且與毗鄰住宅發展共用車輛通道的問題亦令這些方案難以推行。相反，瑪利諾神父宿舍一直都是用作住宅樓宇，以配合前擁有人的宗教需要，因此作住宅用途是恰當的。

9. 接着 Brownlee 先生播放七分鐘長的錄影片段，片中的前英格蘭文化遺產行政總裁及倫敦博物館總館長 Simon Thurley 教授講述他對瑪利諾神父宿舍項目的意見。據該教授所說，以當代建築風格活化歷史建築的做法相當普遍。他在錄影片段中輔

以圖解，介紹一些活化再利用歷史建築的海外例子(包括英格蘭巴斯的赫爾本博物館、英格蘭倫敦的國王十字車站及法國亞眠的城堡校園)，以說明即使歷史建築的部分實際結構已有所改動／拆卸，有關舊建築的文物價值仍可保存。Thurley 教授認為，現時就瑪利諾神父宿舍所提出的擬議計劃可達到同樣的目標。

10. 申請人的代表 Jean Francois Milou 先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請地點會加入新元素並保存瑪利諾神父宿舍及周圍的格局，這設計方案不單顧及瑪利諾神父宿舍及其新擴建部分，更考慮了如何把建築融入四周的自然環境；
- (b) 不會對空中輪廓線造成負面的視覺影響；
- (c) 整體設計已考慮了住宿需要及開放擬議發展的公用地方予訪客的可行性；以及
- (d) 他本人過往把新加坡前最高法院及政府大廈活化為現有國家美術館的經驗。

11. 申請人的代表方文彬先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請人在香港白加道 47 號進行另一個寓保育於發展項目的成功經驗。該項目作住宅發展，同時保育一個具高文物價值的二級歷史建築；以及
- (b) 申請人過往積極與發展局商討瑪利諾神父宿舍的保育事宜。申請人會繼續與項目團隊合作，以期優化發展方案。

12. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生在會上就方案 B 提交一份關於「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的修訂《註釋》，並闡述有關的概念發展方案，要點如下：

- (a) 發展項目的一般設計及布局安排(包括通道／泊車安排)；
- (b) 兩幢新屋宇將在西南面的較低地面水平興建，不會遮擋望向瑪利諾神父宿舍的正面外牆景觀；至於位於東北面的新擴建部分則會連接瑪利諾神父宿舍的部分外牆，但該部分現時並非公眾可以見到；
- (c) 在兩個建議改劃用途地帶方案中，方案 A 擬在瑪利諾神父宿舍改裝工程(可能需要較長的時間)進行之前，提前興建兩幢新屋宇。不過，由於得知政府部門不支持這個方案，申請人已準備進行方案 B；
- (d) 關於擬議「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的修訂《註釋》，有關修訂主要是訂明地帶內的發展(包括現有瑪利諾神父宿舍)的最高總樓面面積限為 5 734.18 平方米，而任何宿舍大樓以外的新發展必須符合最高總樓面面積 2 794.92 平方米，或視乎建築事務監督為現有建築物釐定的總樓面面積而可能作出的調整。這彈性有助確保發展項目可達致已准許的總樓面面積。此外，亦建議加入另外兩段常用於其他地帶的標準條款，內容關乎豁免總樓面面積和略為放寬發展限制；以及
- (e) 申請人準備安排半年一度的導賞團，讓預先登記的公眾人士進入申請地點，參觀建築物的公用地方。赤柱海濱長廊亦會設置展覽，展示瑪利諾神父宿舍的歷史及文物價值。

13. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

[黃令衡先生於此時到席。]

#### 規劃方面

14. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 赤柱分區內的政府、機構或社區設施供應情況；
- (b) 一般而言，處理第 12A 條申請時須考慮的準則；若批准這宗申請，小組委員會是否須全盤接受申請人提出而載於第一欄及第二欄的擬議用途；
- (c) 申請地點改劃或不改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，對保存瑪利諾神父宿舍的影響；
- (d) 在什麼情況下可改劃「政府、機構或社區」用途地帶；是否須預留另一用地供政府、機構或社區用途作為補償；
- (e) 瑪利諾神父宿舍用地在第一份赤柱分區計劃大綱圖是否劃為「政府、機構或社區」地帶，當時劃為「政府、機構或社區」地帶的規劃意向為何；以及
- (f) 對於申請人的代表就方案 B 提交關於擬議「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的修訂《註釋》內容，規劃署有何意見。

15. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件附錄 IV 所顯示的赤柱區及南區的政府、機構或社區設施供應情況，有關供應大致上足夠，並符合《香港規劃標準與準則》；
- (b) 在考慮第 12A 條申請時，須顧及多項因素，當中包括擬議用途是否屬於能與周邊環境互相協調的合適用途、會否造成不可克服的影響，以及就這宗涉及歷史建築的個案而言，有關方案是否與政府的文物保育政策一致。小組委員會即使同意改劃申請地點的土地用途地帶，亦無須接受申請人建議的所有第一欄及第二欄用途；
- (c) 若小組委員會同意現時這宗第 12A 條申請，則赤柱分區計劃大綱圖須予以修訂；為保存歷史建築，經

修訂的分區計劃大綱圖《註釋》亦會清楚訂明瑪利諾神父宿舍會原址保留，而任何加建、改動及／或改裝工程，必須取得城規會的規劃許可。相反，若小組委員會決定不同意這宗申請，由於申請地點現時是「政府、機構或社區」地帶，申請人可把申請地點用作任何「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途。現有分區計劃大綱圖並無關於拆卸歷史建築的限制；

- (d) 關於改劃「政府、機構或社區」地帶作其他用途方面，小組委員會曾考慮多個規劃署提交的方案，包括改劃為住宅用途以增加房屋土地供應。規劃署會就該些個案諮詢相關政府部門，確認相關的「政府、機構或社區」地帶無須再作政府、機構或社區用途後，才推展改劃用途方案。不過，就這宗申請而言，涉及的「政府、機構或社區」地帶由私人擁有，因此土地擁有人是否打算繼續利用申請地點作政府、機構或社區用途，亦須予以考慮；
- (e) 在第一份赤柱分區計劃大綱圖中，瑪利諾神父宿舍劃為「政府、機構或社區」地帶，規劃原意是要反映當時的宗教機構(即前土地擁有人)以該幢大樓作宗教用途。不論土地業權誰屬，有關用途地帶只反映土地用途的性質；以及
- (f) 申請人就經修訂《註釋》所建議的備註(3)及備註(4)，分別是關於豁免總樓面面積和略為放寬發展限制的標準條款。備註(2)則旨在反映擬議發展密度。至於《註釋》的確實用字及細節，須待小組委員會同意這宗申請後，在修改分區計劃大綱圖階段作進一步的審議。

[黎庭康先生於此時離席。]

### 契約要求

16. 一些委員備悉申請人曾表明該項目的財政可行性將取決於擬議發展是否須繳付地價，遂要求澄清現有發展方案是否須

進行契約修訂。此外，一名委員詢問，如須繳付地價，申請人會有何行動。

17. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應時解釋，按照地政總署的意見，有關地段(即鄉郊建屋地段第 333 號餘段)有權搭建三幢屋宇，並無任何其他重大發展限制。由於地政總署未能確定目前提交的概念發展方案會否符合契約要求，因此現階段仍未知是否須修訂契約。地政總署助理署長／區域 1 陳仲銘先生補充指，要待申請人提交詳細的建築圖則予署方考慮後，該署才能決定擬議發展是否符合契約要求，這是因為只有在詳細設計提交後，署方才可評估現有發展方案是否視作「屋宇」。陳仲銘先生在回應一名委員的跟進提問時表示，鄉郊建屋地段第 333 號在一九七四至一九七五年間分割為鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段及鄉郊建屋地段第 333 號餘段。隨後在一九七六年，鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段的其後擁有人申請修訂契約，要求刪去該地段原有契約的屋宇數目限制等，並於同年完成修訂契約和繳付地價。該地段遂發展成屋苑，即現時的赤柱山莊。

18. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生表示，申請人正就此事宜徵詢法律意見，但他強調申請人的用意是擬備符合契約要求的設計而無須修訂契約或繳付地價。如小組委員會同意改劃申請地點為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，可在第 16 條規劃申請階段處理相關細節。

19. 規劃署港島規劃專員顧建康先生備悉委員關注未能確定契約的要求，並指出這宗申請的考慮因素包括擬議發展規模是否合適和是否與周邊環境互相協調。至於契約准許的發展密度及可能須繳付的地價，會在隨後進行的土地行政工作階段處理。就此而言，目前這宗把申請地點作住宅用途的方案，能與毗鄰的「住宅(丙類)」用地可互相協調，以及對多方面都不會造成負面影響。

#### 擬議保育安排

20. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 文物保育專員辦事處在評估現時這個方案有何看法；相較同樣涉及私人產業的景賢里項目，這個方案有何不同之處；
- (b) 對於設計如何連繫周邊環境和擬議新大堂會否影響對稱的建築風格，文物保育專員辦事處有何看法；
- (c) 評估項目特色元素的詳情為何；以及
- (d) 供住戶使用的康樂設施(例如會所)的布局；未來發展(包括保存公用地方的歷史元素)的管理及維修保養責任事宜。

21. 發展局文物保育專員任浩晨先生作出回應，要點如下：

- (a) 景賢里是法定古蹟；瑪利諾神父宿舍則是一級歷史建築，文物價值相對沒有那麼高。評級制度屬行政性質，不會影響相關建築物的擁有權、使用、管理及發展權。就一級歷史建築而言，在制訂合適的經濟誘因，作為土地擁有人失去發展權的補償時，一般會先研究放寬申請地點的發展密度，又或把發展權轉到屬於同一擁有人的一另一用地，其後才會考慮非原址換地的做法；
- (b) 鑑於政府的文物保育政策是鼓勵活化再利用歷史建築，而要做到上述目標，須符合當前的無障礙設施規定，因此拆卸瑪利諾神父宿舍正面的其中一部分是可以接受的。據申請人所述，拆卸工程所得的紅磚等物料，會盡量重用於新大堂內部；
- (c) 至於發展項目營造的氛圍方面，由於這個方案會保存綠色琉璃瓦屋頂等建築風格，文物保育專員辦事處對新舊建築物的現有設計／布局並無負面意見。此外，兩幢位於西南面的新屋宇須受建築物高度限制，故公眾仍可在赤柱廣場看到瑪利諾神父宿舍的背面外牆；至於宿舍內具高文物價值的元素(包括兩道樓梯、禮拜堂及圖書室)亦會保存；以及

- (d) 申請人須在第 16 條規劃申請階段，就擬議方案 B 提交保育管理計劃。文物保育專員辦事處及古蹟辦會確保具高文物價值的元素獲妥善保存。

22. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生及 Jean Francois Milou 先生作出回應，要點如下：

- (a) 現有設計的主要考慮，是把瑪利諾神父宿舍前面庭院與南面的自然景觀連接起來。根據設計，庭院會開放並融入外面的景觀，讓更多日光滲入；
- (b) 屋頂輪廓線是申請人須保護的主要建築特色元素之一，因此會完整地保存；以及
- (c) 現有設計沒有提供游泳池等設施。申請人明白政府不會提供補貼，因此建築物(包括公用地方)的管理及維修保養責任雖仍有待進一步商討，但很可能會落在未來主大樓(即不包括位於西南面且與瑪利諾神父宿舍分隔的兩幢屋宇)的住戶身上。

#### 擬議導賞團及展覽

23. 主席及委員問及瑪利諾神父宿舍內擬舉辦導賞團及展覽的詳情。申請人的代表 Ian Brownlee 先生及陳俊基先生回應時表示，每年舉辦導賞團的數目等建議細節可作進一步討論，而申請人亦無意收取任何導賞團費用。除私人住宅範圍外，若未來的住戶接受，其他建築物內的指定公用地方及建築物外的露天地方，都可研究是否開放予公眾。Brownlee 先生請委員留意，由於申請地點的唯一車輛通道會經過毗鄰的住宅發展，因此公眾前往瑪利諾神父宿舍的通道亦須與毗鄰的業主商討。儘管如此，擬議導賞團可令公眾更容易到瑪利諾神父宿舍參觀。擬議導賞團的細節可在第 16 條規劃申請階段處理，申請人亦會與文物保育專員辦事處作進一步討論。

24. 申請人的代表方文彬先生補充說，申請人一直與毗鄰的赤柱山莊業主委員會保持聯絡，商討可否讓參加擬議導賞團的公眾使用通道。此外，申請人會與相關各方進一步研究優化展覽的可能。申請人的代表 Jean Francois Milou 先生在回應委員的

提問時表示，在瑪利諾神父宿舍內舉行常設展覽，亦是可評估的方案。

25. 一名委員認為，「政府、機構或社區」地帶一般都是公眾可前往的地方。該名委員得悉公眾將來只能通過參加申請人的擬議導賞團前往申請地點，於是詢問可否施加公眾有權前往申請地點作為改劃用途地帶的條件。一些委員問到，相較過往的安排，現時舉辦導賞團的方案會否阻礙公眾前往申請地點。港島規劃專員顧建康先生回應說，瑪利諾神父宿舍以往仍作宗教用途時，公眾亦不能隨意前往該處，必須事先作出安排。

### 其他

26. 港島規劃專員顧建康先生回答一名委員的提問時表示，由於申請地點四周種有草木，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人提交的視覺評估結果可能是言過其實，但相關細節可在第 16 條規劃申請階段再作評估。

27. 由於申請人的代表沒有進一步的論點要提出，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，將會於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署、發展局及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

28. 一名委員指出，根據契約，申請地點由私人擁有，可作住宅發展。鑑於申請地點四周主要是住宅發展(包括赤柱山莊及海明山)，而且土地擁有人的意向是發展住宅，該委員認為把申請地點改劃作住宅用途是恰當的。由於現時對拆卸一級歷史建築沒有限制，若小組委員會決定不同意這宗第 12A 條申請，土地擁有人可拆卸瑪利諾神父宿舍以進行其他發展。另一名委員認為，既然有關方案的大致方向是要進行寓保育於發展的項目，並保存瑪利諾神父宿舍，應可從寬處理現時這宗申請。

29. 一名委員關注擬議方案所指示的入口大堂尺寸，是現有的三倍，可能會影響該歷史建築的建築完整性。該名委員認

為，設計應顧及建築物的對稱風格及布局，不能如申請人的代表所指，只保留屋頂輪廓線。

30. 一些委員認為，為方便公眾欣賞該歷史建築，讓公眾能夠通往瑪利諾神父宿舍至為重要，而這點應成為改劃申請地點用途為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」的要求之一。現時申請人建議讓公眾前往的安排並不理想，申請人應讓公眾可前往更多地方，並增加導賞團的次數。一些委員亦指出，毗鄰地段的通行權事宜對方案是否可行至關重要，因為會影響有關建議的可行性，因此應研究制訂一個機制，以確保讓公眾前往的安排得以落實。此外，一名委員建議考慮把瑪利諾神父宿舍歷史展覽改設於赤柱市政大廈的圖書館內，以代替設於赤柱海濱長廊。

31. 至於契約訂明的發展權，一些委員認為應請地政總署就此作出澄清，以便小組委員會就新改劃用途地帶考慮適當的發展限制。一名委員對於現有方案把八個住宅單位算作三幢屋宇的說法有懷疑；同時對未能確定方案是否符合契約要求表示關注，因為不宜純粹基於申請人的擬議發展參數來決定是否批准改劃用途地帶的申請。主席請委員留意，地政總署已表示方案符合契約要求與否，要在提交詳細建築圖則的階段方能確定。他又提醒委員，契約事宜會由地政總署根據另一機制考慮。從土地使用的角度，現時這宗擬議住宅發展的地積比率為 0.75 倍，建築物高度為三層，連其下一層敞開式停車間，這與周邊發展的發展密度一致。

32. 委員討論申請人的代表在會上提交的擬議「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶最新《註釋》。一些委員認為在第一欄加入「食肆」並不適當；另一名委員則指，申請地點之前用作宗教場地，因此應在第一欄下加入「宗教機構」。

33. 主席表示，即使小組委員會同意改劃申請地點的用途地帶為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」，亦無須同意申請人載於《註釋》第一欄及第二欄的所有擬議用途。一般的做法是，在同意第 12A 條申請後，就修訂分區計劃大綱圖的詳細建議會提交予小組委員會進一步考慮，其後當局才會根據《城市規劃條例》的規定，展示分區計劃大綱草圖。

委員在會上就各項事宜所提出的意見，包括公眾前往的安排、《註釋》備註和應納入第一欄及第二欄的用途等，將在擬備分區計劃大綱圖建議修訂時加以考慮。這樣有助確保分區計劃大綱草圖刊憲供公眾查閱之前，委員對擬議發展的意見及關注能得到妥善的回應。主席請秘書把小組委員會的意見作一總結，要點概述如下：

- (a) 大致上同意申請人建議的方案 B，但須因應委員的關注／意見作出修改；
- (b) 認為最高地積比率(0.75 倍)及建築物高度限制(主水平基準上 75 米)適當；
- (c) 新土地用途地帶的住宅發展須取得小組委員會的規劃許可，而其他載於第一欄及第二欄的用途大致跟現有「政府、機構或社區」地帶一致；
- (d) 新土地用途地帶的規劃意向會包含原址保存瑪利諾神父宿舍，而任何改動工程須取得小組委員會的規劃許可；以及
- (e) 應探討如何在《註釋》或《說明書》中，訂明讓公眾通往申請地點的規定，以確保公眾能欣賞該歷史建築。

34. 經商議後，小組委員會決定部分同意把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的申請，以保存該一級歷史建築。待行政長官會同行政會議把經核准的《赤柱分區計劃大綱圖編號 S/H19/12》發還以作修訂後，該分區計劃大綱圖的擬議修訂會在提交小組委員會同意後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。小組委員會決定不同意把申請地點改劃為「住宅(丙類)2」地帶的建議，理由如下：

- 「(a) 建議的『住宅(丙類)2』地帶沒有提供足夠的規劃管制以落實有關的規劃意向，包括保存瑪利諾神父宿舍和監察擬議寓保育於發展項目的落實情況；以及

(b) 申請人未能證明可如何在項目落實階段解決擬議住宅發展的技术關注事項。」

[蔡德昇先生和黃煥忠教授於此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/217 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的九龍衛理道 8 號的建築物高度限制(由兩層改至三層)，以作准許的體育及康樂會用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/217A 號)

---

35. 秘書報告，這宗申請由香港政府華員會(下稱「華員會」)提交，黃栢林建築工程師有限公司(下稱「黃栢林公司」)為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：

黎庭康先生	—	其公司目前與黃栢林公司有業務往來；以及
關偉昌先生	]	
(民政事務總署	]	
總工程師(工程))	]	
	]	為華員會的普通會員。
曾世榮先生	]	
(環境保護署助理署長	]	
(環境評估))	]	

36. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。此外，根據城規會的辦事程序與方法，倘若委員或其配偶只是一個會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員或其配偶並沒有直接參與所考慮的事項，

則並不構成衝突利益。按照辦事程序與方法，屬於華員會普通會員的委員，對華員會所建議的發展並無控制權，因此可獲准留在席上。小組委員會同意關偉昌先生和曾世榮先生可以留在席上。

37. 小組委員會備悉申請人的代表在二零一八年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了對政府部門意見的回應、合成照片及有關申請背景資料的澄清文件。

38. 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。如申請人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，這宗申請可於較早的會議上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，而小組委員會已給予申請人合共四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/TY/136

在劃為「工業」地帶的新界青衣青衣市  
地段第 108 號餘段(部分)  
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)

---

39. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

[高級城市規劃師／港島陸國安先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 6

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/412 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港灣仔皇后大道東 153 至 167 號  
進行商業發展(包括食肆、商店及服務行業、  
辦公室及商營浴室／按摩院)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/412B 號)

---

40. 秘書報告，申請地點位於灣仔。這宗申請由合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司 Eldridge Investments Limited 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、雲麥郭楊建築師工程師有限公司(下稱「雲麥郭楊公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠工程公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；                       |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與合和公司、艾奕康公司、雲麥郭楊公司及安誠工程公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來；<br>以及                 |
| 邱浩波先生 | — | 其辦公室位於灣仔修頓中心。                        |

41. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，以及黎庭康先生已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，而邱浩波先生的辦公室並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

## 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 擬議的商業發展(包括食肆、商店及服務行業、辦公室及商營浴室／按摩院)；

### 進一步資料

- (c) 小組委員會在二零一八年九月七日考慮這宗申請時，由於委員對多項事宜提出關注，小組委員會遂決定延期對這宗申請作出決定。該等事宜包括：沒有提供內部交通設施、擬議行人隧道、建議擴大皇后大道東的現有避車處，以及根據《建築物(規劃)規例》就公共通道專用區要求批給額外地積比率的理據。小組委員會要求申請人就有關事宜提交進一步資料，以供委員考慮；
- (d) 二零一八年十一月十五日，申請人就小組委員會的關注事宜提交進一步資料。申請人所提交進一步資料的詳情，載於文件第 2 段及 F—附錄 III；
- (e) 政府部門的意見——政府部門對申請人所提交進一步資料的意見載於文件第 3 段。運輸署署長維持其不反對這宗申請的立場。按照《運輸策劃及設計手冊》，應盡量避免在朝向皇后大道東的一邊闢設車輛通道。運輸署署長備悉申請人就不提供內部交通設施所提出的多項土地限制理由，以及申請人已取得合和中心原則上同意可使用中心範圍內的上落客貨設施。擴大避車處的建議是必要的，因為可讓上落客貨活動在路邊進行而不會影響皇后大道東的車流。運輸署署長和路政署總工程師／港島將會負責擴建避車處的管理及維修工作。由於擬議公共通道專用範圍可利便行人往來皇后大道東，運輸署署長亦表示，從交通角度而言，闢設有關專用範圍亦有

必要。其他獲諮詢的政府部門(包括屋宇署及地政總署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 4 段所載的評估，規劃署維持不反對這宗申請的先前立場。小組委員會曾在二零一五年批准一宗涵蓋有關地點作類似商業用途的申請(申請編號 A/H5/400)。相較兩宗申請，除了用地面積有所增加及非住宅樓面面積相應增加外，現有計劃的發展特色與該宗獲批准申請相似，例如兩者均沒有提供泊車位、與合和中心共用上落客貨設施、設有公共通道專用範圍及擴大皇后大道東的公眾避車處。申請人表示，曾探討可否闢設斜道及通道或裝設汽車升降機，但發覺並非切實可行。運輸署署長接納申請人提出的理據，亦接受申請人使用合和中心 4 樓上落客貨設施的建議安排。因應一些委員擔心可能有人利用行人隧道暢通易達升降機來運送貨物，申請人建議在 4 樓的升降機門外裝設護柱。運輸署署長認為，擴大避車處可改善皇后大道東與春園街交界處的交通運作，因此十分重要。至於就公共通道專用範圍要求批給額外地積比率，運輸署署長表示，從交通角度而言，闢設有關專用範圍亦非常重要，可促進行人的流通。

43. 高級城市規劃師／港島陸國安先生就委員的提問作出回應，要點如下：

- (a) 運輸署署長認為，申請人應制訂機制，確保擬議發展的使用者會獲准使用合和中心的上落客貨設施。就此，建議加入許可附帶條件(c)，而申請人落實附帶條件(c)時須符合運輸署署長的要求。至於委員所關注的落實擬議安排事宜，鑑於擴建的避車處將由運輸署署長管理，規劃署會把委員的意見轉告運輸署署長，讓運輸署署長監察附帶條件(c)的落實情況；
- (b) 根據申請人提交的交通影響評估，擬在皇后大道東興建的 4 米闊行人路，應足以利便行人暢順往來，其運作水平令人滿意。一名委員問到可否撥出更多

地面空間作行人專用通道，以便將來加闊沿皇后大道東的行人路。有關專用範圍的實際大小，要視乎行人流通要求及使用地面空間作商業活動的需要。此外，相關當局會評審闢設專用範圍是否必需，未必會完全接納以專用範圍換取額外地積比率的要求；以及

- (c) 擬議行人隧道的闊度約為 4 米，將設有樓梯、扶手電梯及暢通易達升降機連接地面。該隧道的開放時間一般會配合港鐵的營運時間。即使升降機發生故障，行人仍可利用地面的過路處橫過皇后大道東。

### 商議部分

44. 一名委員表示原則上不反對這宗申請，但該區的人流高，擔心擬議避車處旁的行人路太狹窄。此外，行人隧道的現有設計是在申請地點的街角疏導人流，這點並不理想。主席指出，委員的關注事項可通過建議的附帶條件(a)處理，該條件規定地面層公共行人通道及地庫層公共行人隧道的設計及興建，必須符合運輸署署長的要求。他建議，申請人就履行附帶條件的安排而提交進一步資料時，運輸署署長可參考委員在會上提出的意見；運輸署總工程師／交通工程(港島)梁少江先生同意其意見。

45. 另一名委員指出，在合和中心行人廣場會進行的定期展覽可能會對申請地點的擬議專用行人通道造成影響。該委員認為，為促進行人的流通，應提醒毗鄰地段的土地擁有人不可阻礙該範圍。

46. 經商議後，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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年一月四日止；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) 如申請人所建議，設計並提供朝向皇后大道東的地面層公共行人通道和擬議發展地庫層的公共行人隧

道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 如申請人所建議，設計並提供毗連皇后大道東的公共避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，在皇后大道東 183 號提供上落客貨設施予擬議發展使用，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，並落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供消防裝置和滅火水源(包括緊急車輛通道)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件 F—附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生於此時離席。]

[地政總署助理署長／區域 1 陳仲銘先生於此時離席；地政總署助理署長／區域 2 盧珮瑤女士於此時到席。]

[高級城市規劃師／九龍李建基先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/23 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「混合用途(2)」地帶的九龍啟德沐元街新九龍  
內地段第 6568 號的混合用途發展的非住宅部分  
闢設社會福利設施(安老院舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/23 號)

---

48. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司崇啟有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來；                 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；              |
| 余烽立先生 | — | 過往與新鴻基公司有業務往來，而其配偶為新鴻基公司的僱員；以及 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會的前僱員，而該協會目前與杜立基公司有業務往來。 |

49. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，以及黎庭康先生已離席。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意應請余先生就此議項暫時避席；由於劉竟成先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

[余烽立先生於此時離席。]

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／九龍李建基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) 擬在混合用途發展的非住宅部分闢設的社會福利設施(安老院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉擬議安老院舍會安裝中央空調系統及做到妥善的樓宇隔熱，不會依靠打開窗戶來通風，而申請人已承諾會在詳細設計階段進行詳細的噪音影響評估。環保署署長認為，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共收到三份公眾意見書，當中兩份表示沒有意見，其餘一份則就安老院舍的設計提出一些關注事宜。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。在不同類型的發展項目增加社會福利設施是二零一七年施政綱領所提出的措施。該幅用地的賣地條件訂明須提供安老院舍及老人日間護理中心。擬議安老院舍與周邊的土地用途並非不相協調。在混合用途發展內興建獨立建築物作為安老院舍及老人日間護理中心，好處是可以更好管理長者設施和盡量減少用地因包含多種土地用途而可能造成的滋擾及鄰接問題。社會福利署署長(下稱「社署署長」)對有關安排並無負面意見。建議在混合用途發展的非住宅部分，而不是住宅部分，闢設安老院舍，可盡用最高許可住用地積比率來興建單位。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，擬議社會福利

設施的詳細設計及布局須符合社署署長的要求，並受相關法例、所提交建築圖則及賣地條件管制。上述規劃評估亦適用。

51. 高級城市規劃師／九龍李建基先生回應一名委員的提問時指出，雖然有一條小巴路線行經申請地點旁的協調道，但擬議安老院舍會裝設中央空調系統作為噪音緩解措施，而這措施已獲環保署署長接納。

52. 另一名委員表示，現時以中央空調取代打開窗戶的建築設計可予以改善。申請人應研究利用建築物的中空地方作對流通風，並為安老院舍引入天然日光，長遠而言此舉亦有助減少能源消耗。

53. 另一名委員詢問安老院舍在用地內不同位置的布局。高級城市規劃師／九龍李建基先生回應指，詳細設計可在提交建築圖則階段處理。根據契約，土地擁有人須提供符合社署署長要求的安老院舍。

#### 商議部分

54. 數名委員指出，他們支持在有關發展的非住宅部分提供安老院舍，以服務啟德的社區。不過，一名委員認為，現有方案把安老院舍設於一幢獨立建築物，與用地的住宅／商業用途分開，故不能促進不同土地用途的融合。因此，應研究在用地不同地點設置安老院舍的方案，而安老院舍的設計應當以人為重心及以人為本。

55. 一名委員認為，目前安老院舍的擬議地點朝向西北方，並不理想，會影響住宿院友的舒適感；中央空調的設計亦會增加安老院舍的能源消耗量。該委員表示，擬議安老院舍的地點應再作研究。另一名委員表示同意，並認為申請人應在改善建築設計方面多下功夫，使安老院舍更能融入有關發展，以及採用更為環保的建築設計。

56. 主席總結時表示，總體來說，委員原則上不反對在發展用地的非住宅部分闢設擬議安老院舍，但認為可改善建築設計，加強融合和加入環保措施。申請人所提交的作指示用途的

方案旨在證明在非住宅部分提供安老院舍所需的樓面面積可以接受，而委員的關注可在詳細設計階段處理。主席指出，規劃許可會加入附帶條件(a)項，訂明設計並興建擬議安老院舍時必須符合社署署長的要求，而該附帶條件應可顧及委員在會上提出的意見，包括對安老院舍選址的關注。待申請人提交有關設計的進一步資料以履行該附帶條件時，社署署長會參考委員的意見。

57. 經商議後，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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年一月四日止；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) 設計並興建擬議安老院舍，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交經修訂的噪音影響評估，並實施經修訂的噪音影響評估所建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求。」

58. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍李建基先生出席會議，解答委員的提問。李先生於此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

59. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。