

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年九月九日上午九時舉行的
第 703 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

黃煥忠教授

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署助理署長／區域 1
陳仲銘先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

羅淑君女士

陳振光教授

馬錦華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
裘天澤先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年八月二十六日第 702 次
會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二二年八月二十六日第 702 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

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士和城市規劃師／港島蘇芷蕾女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/419 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的
香港灣仔堅尼地道33至35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/H5/419號)

3. 秘書報告，申請地點位於灣仔。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜。小組委員會備悉，羅淑君女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士和徐詠璇女士在簡介期間到席。]

5. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請人就春園街階梯及沿堅尼地道的欄杆所提出的改善方案，是否屬於一次過的承諾(即在完工後交由政府負責管理及保養)；
- (b) 要落實春園街階梯改善方案，是否須事先取得附近住宅發展項目的同意；
- (c) 現有春園街階梯是否如公眾意見所指具有文物價值；

- (d) 有沒有關於春園街階梯人流的數據；以及
- (e) 據悉春園街階梯位於申請地點範圍外，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮其他申請時，有否曾經把類似在申請地點範圍外的改善方案接納為規劃增益。

6. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 春園街階梯及沿堅尼地道的欄杆經優化後，將會分別交由運輸署及路政署管理及保養；
- (b) 擬議春園街階梯改善工程範圍完全位於政府土地內，落實改善方案時無須事先取得附近住宅發展項目的同意。然而，申請人已承諾會就落實方案的細節與持份者(例如相關業主立案法團、運輸署及路政署)磋商；
- (c) 發展局執行秘書(古物古蹟)對這宗申請沒有意見，而且沒有指出春園街階梯具有任何特殊文物價值；
- (d) 儘管申請人沒有提交任何有關人流或服務水平的數據，但從實地視察所得，春園街階梯有大量行人(尤其是下行方向)使用。該階梯連接堅尼地道及皇后大道東，並可直接通往多個住宅發展項目(包括鳳凰閣、永威閣)、申請地點及中華基督教會灣仔堂幼稚園，在該處進行改善工程可惠及區內居民；以及
- (e) 鑑於申請地點面積細小，加上受地盤限制，申請人為支持略為放寬建築物高度限制建議，已盡力提供規劃增益，包括就這宗申請提出在申請地點範圍外的春園街階梯進行改善工程的新方案。建議加入規劃許可附帶條件，規定須在擬議住宅發展項目入伙前，落實改善方案。在合和中心二期獲批的申請中，亦建議以申請地點範圍外的類似改善工程作為規劃增益，涉及附近道路及位於船街的公眾停車場。

[余烽立先生在進行答問部分期間到席。]

商議部分

7. 主席表示，「分層住宅」用途屬「住宅(乙類)」地帶內經常准許的用途，而這宗申請是要求略為放寬建築物高度限制。申請地點先前涉及一宗編號為 A/H5/414 的覆核申請，於二零二二年一月二十一日被城規會拒絕，理由是申請人未能證明擬議發展具有強而有力的規劃增益和設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議。與先前的申請相比，申請人已進一步努力嘗試提供惠及社區的規劃增益，包括增加電單車泊位及一個上落客貨位，以及提出春園街階梯改善方案。相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見／表示反對。春園街階梯連接申請地點，可同時讓申請地點及附近發展項目的居民使用。

8. 委員大致上不反對這宗申請，並認為考慮到有關地盤的情況，這宗申請已提供充分的規劃增益。一名委員認為擬議住宅發展把標準樓層的樓底高度訂為 3.15 米並非不合理，而且擬議發展亦不大可能造成不良的視覺影響。一名委員表示，闢設兩個電單車泊位及一個上落客貨位旨在回應運輸署的關注。另一名委員表示，這些交通設施有助紓緩堅尼地道有車輛在路邊停泊的問題，而改善春園街階梯可為申請地點日後的居民及區內行人提供經優化的通道，兩者均屬於規劃增益。

9. 一名委員表示，在申請地點範圍外進行的春園街階梯改善方案獲接納為規劃增益，是考慮到其位置非常接近申請地點，而且能夠直接惠及擬議住宅發展的居民。運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生補充說，從交通規劃的角度而言，有時或有必要在申請地點範圍外並且不毗鄰申請地點的地方進行改善方案(例如興建行人天橋及道路改善工程)，以作為支持擬議發展的緩解措施。這宗申請現時提出的春園街階梯改善方案獲運輸署支持。

10. 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二零二六年九月九日止；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，提交並落實春園街階梯改善方案，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，有關住宅發展項目不得在落實春園街階梯改善方案前入伙，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 就上文(d)項條件而言，落實排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士和城市規劃師／港島蘇芷蕾女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/435

擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港北角繼園街劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的土地進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/435 號)

12. 秘書報告，申請地點位於北角。以下委員已就此議項申報利益：

- 余偉業先生 一 與配偶在北角共同擁有一間店舖。為「要有光」(社會地產)有限公司(下稱「要有光公司」)董事及行政總裁。要有光公司在北角租用一個住宅單位，以提供社會房屋；以及
- 徐詠璇女士 一 與配偶在北角共同擁有一個單位，而其配偶任職董事的一間公司在北角擁有另一個單位。

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於余偉業先生和徐詠璇女士與他們的配偶及(配偶的)公司所擁有／共同擁有／租用的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

14. 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。倘申請人所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，這些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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及城市規劃師／九龍蔡奕峯先生此時獲邀到席上。]

議程項目5及6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/817 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道55號幸運工業大廈地下B室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/817號)

A/K14/818 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道1號地下6室(部分)經營商店及服務行業(公開會議)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/818號)

15. 小組委員會備悉，這兩宗擬經營商店及服務行業的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一個「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，故同意這兩宗申請可一併予以考慮。

簡介和提問部分

16. 城市規劃師／九龍蔡奕峯先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

17. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

18. 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，批准這兩宗申請。由於申請編號A/K14/817所涉的商店及服務行業用途已在申請

處所運作，建議無須就這宗申請附加展開發展時限的條款。申請編號 A/K14/818 的規劃許可有效期至二零二四年九月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

申請編號 A/K14/817

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月九日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

申請編號 A/K14/818

- 「(a) 在有關用途營運前，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途營運前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

19. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意相關文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及城市規劃師／九龍蔡奕峯先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目7

其他事項

20. 餘無別事，會議於上午九時三十分結束。