

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年三月二十八日上午九時舉行的
第 762 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

陳振光教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何幹忠先生

城市規劃師／城市規劃委員會
劉熹先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年三月十四日第 761 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」)二零二五年三月十四日第 761 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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。延期要求的詳情、委員就某宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對這宗申請。這宗規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

6. 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，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生及城市規劃師／荃灣及西九龍曾顯智先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/538 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的荃灣老圍
第451約地段第1211號餘段(部分)及
第1215號餘段(部分)和毗連政府土地
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/TW/538B號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，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。

[黃幸怡女士在簡介部分進行期間到席。]

擬議計劃

8. 一些委員提出以下問題；

- (a) 在申請地點內砍除的樹木和補種的新樹各有多少；
以及
- (b) 擬建安老院舍所圍繞的私人地段是否屬申請人所有，該等私人地段是否有已知的發展計劃。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在申請地點內會補種五棵新樹，以補償在申請地點的政府土地內砍除五棵現有樹木；以及
- (b) 第451約地段第40號、第41號及第42號與申請地點位於同一「鄉村式發展」地帶，為擬建安老院舍所包圍，並屬申請人所有。根據申請人的資料，在該等地段內會興建三幢新界豁免管制屋宇，而新界豁免管制屋宇在荃灣分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶內屬經常准許用途。有關的新界豁免管制屋宇申請現正由地政總署按土地行政制度處理。擬議的新界豁免管制屋宇發展旨在推動「跨代共居」，讓年輕一代入住靠近於擬建安老院舍安老長者的新界豁免管制屋宇。

「鄉村式發展」地帶內的發展

10. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 有關「鄉村式發展」地帶內的發展和該地帶附近其他政府、機構及社區發展的建築物高度是多少；
- (b) 規劃署如何估算老圍可供興建小型屋宇的土地數量，以應付六宗尚未處理的小型屋宇申請和老圍未來10年為170幢的小型屋宇預測需求量；
- (c) 正如東普陀講寺(下稱「寺院」)在所提交的公眾意見中提到，倘擬議安老院舍獲批准在申請地點興建，會否影響寺院即將透過規劃申請，為寺院擬建靈灰安置所取得規劃許可的可能性；以及
- (d) 「鄉村式發展」地帶的第二欄用途是否訂有建築物高度限制。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在有關「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇發展，最高建築物高度限為3層(8.23米)。附近的政府、機構及社區發展(即西方寺)建有一座9層高的寶塔。擬議安老院舍發展樓高8層(兩層地庫除外)，與周邊環境並非不協調；
- (b) 一般而言，規劃署會參考航攝照片及在實地視察時收集到的資料，估算「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量，陡峭斜坡及主要樹羣等範圍剔除不計。根據最新估算，有關「鄉村式發展」地帶內約有1.5公頃土地(相等於60幅小型屋宇用地)可供使用，足以應付六宗尚未處理的小型屋宇申請。城市規劃委員會(下稱「城規會」)自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度評估小型屋宇的需求，較為着重地政總署尚待處理的小型屋宇申請數目，因為由村代表提供的未來10年小型屋宇預測需求量無法被核實；
- (c) 審批有關靈灰安置所發展的規劃許可須考慮多項因素，包括對交通的影響、土地用途與周邊環境及發展是否協調等，每宗申請會按個別情況作出考慮。即使擬議安老院舍發展獲得批准，亦不代表寺院將提交的靈灰安置所申請會遭拒絕；以及
- (d) 根據荃灣分區計劃大綱圖的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶內，若干第二欄用途(包括「社會福利設施」及「學校」)並無建築物高度限制。

附近發展對空氣質素的影響

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 附近的寺院既然反對這宗申請，寺院的三個化寶爐如何能夠按申請人建議遷往別處；

- (b) 寺院的化寶爐在空氣質素方面對擬議安老院舍有何潛在影響；
- (c) 倘寺院的化寶爐不能遷往別處，是否仍可興建安老院舍；以及
- (d) 申請地點內會否落實任何空氣質素緩解措施。

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人已就化寶爐的使用情況進行調查，並與寺院商討能否停用或遷移化寶爐。申請人建議把化寶爐遷至與其他現有及已規劃的易受空氣污染影響地方距離50米的位置。此外，在長者入住擬議安老院舍發展前，亦會為重置的化寶爐配備靜電除塵器及清水洗滌器；
- (b) 環境保護署(下稱「環保署」)按照相關指引監察化寶爐的使用情況。根據記錄，環保署僅接獲一宗有關寺院化寶爐使用情況的投訴，而該宗投訴已獲解決。預計擬議安老院舍在空氣質素方面不會受到嚴重影響；
- (c) 由於重置化寶爐的建議對寺院亦有益處，故寺院很可能會接納。即使移除或重置建議未能落實，申請人仍須提交經修訂的空氣質素影響評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環保署的要求，以確保不會對空氣質素造成不良影響。已建議加入相關的規劃許可附帶條件；以及
- (d) 根據申請人的資料，安老院舍會安裝空氣淨化系統。

公眾諮詢

14. 一名委員注意到，表示反對的公眾意見的數量相對較多，遂詢問申請人有否進行公眾諮詢。高級城市規劃師／荃灣

及西九龍張建基先生回應說，申請人表示已就與通道安排和搬遷化寶爐相關的事宜與寺院聯繫。申請人並無提供有關與其他公眾人士聯繫的資料。

荃灣的安老院舍供應

15. 一名委員提出以下問題：

- (a) 考慮到人口老化的趨勢，荃灣的安老院舍整體供應為何；以及
- (b) 有關近期擬在荃灣進行安老院舍發展的其他規劃申請及所提供床位數目的資料分別為何。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 已規劃提供的安老院舍床位是在諮詢社會福利署(下稱「社署」)後，按照人口估算數字而計算的。根據記錄，荃灣規劃區的安老院舍床位供應過剩，這些床位亦可助解決荃灣西規劃區安老院舍床位供應不足的問題；以及
- (b) 小組委員會在二零二五年一月二十四日批准了一宗配合擬議安老院舍發展的改劃申請(編號Y/TW/19)，該發展將提供328個床位。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生回應一名委員的追問時表示，用以估計所需安老院舍床位供應的規劃人口會不時更新。

18. 主席補充說，安老院舍的供應會視乎社署的政策及評估而定，規劃署會預留適當的用地作此用途。社署採用多管齊下的方式增加安老院舍及其他社會福利設施的供應，包括在賣地項目和公營房屋發展加入有關規定，以及在市場上購置私人物業，以闢設社會福利設施。一般來說，社會福利設施的供應是社署按較大範圍評估的，而已規劃的政府、機構及社區設施供應則是根據長遠的估計人口而定。

通道安排

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 他們從公眾意見得悉，寺院擁有通往申請地點的通道的一部分範圍，並對這宗申請提出強烈反對，遂詢問通行往擬議安老院舍會否受到影響(尤其是緊急車輛)；
- (b) 有關申請地點內預留讓公眾前往寺院的通行權，詳情為何；
- (c) 會否為申請地點所包圍的地段(即第451約地段第40號、第41號及第42號)預留通道；以及
- (d) 穿梭巴士服務的班次及穿梭巴士在申請地點內的上落客處位置分別為何。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據地段第1240號餘段(即寺院)的批地條件，在任何時間，地段擁有人都必須容許公眾(連同或不連同車輛)在有關通道上及沿有關通道經過和再經過。如發現違反該批地條件，地政總署會採取執法行動；
- (b) 如申請人所建議，申請地點東部已預留通行權，以便公眾前往寺院。有關事項會在換地申請階段處理；
- (c) 會為有關地段(即第451約地段第40號、第41號及第42號)提供共用通道。有關事項亦會在換地申請階段處理；以及
- (d) 當老圍路在清明節和重陽節封路期間，申請人會為前往擬議安老院舍的市民提供往返荃灣西站的穿梭巴士服務。穿梭巴士設有29個座位，在上述節日期間上午八時至下午六時運作，每20分鐘一班。有關

安排已獲運輸署同意。穿梭巴士上落客處擬設於申請地點東部。

[徐詠璇教授在答問部分進行期間到席。]

商議部分

21. 主席扼要重述，申請地點位於主要供原居民興建小型屋宇之用的「鄉村式發展」地帶內。適用於這宗申請的主要考慮因素包括該「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可供興建小型屋宇、擬議發展在土地用途和建築物高度方面與周邊環境是否協調、通道安排，以及與寺院化寶爐有關的空氣質素問題。

22. 一名委員對這宗申請有所保留，並表示儘管通行權和空氣質素等技術問題或可解決，但「社會福利設施」屬「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，可能會引起土地用途是否協調的問題。此外，由於將來的新界豁免管制屋宇會被申請地點包圍，擬議安老院舍發展的布局可能需要改善，以解決兩者為鄰可能產生的問題。另一名委員留意到擁有部分通道的寺院提出強烈反對，因此關注來往申請地點的通道安排，並認為這個問題實際上未必可以解決。

23. 地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士應主席的邀請解釋說，根據地契，寺院必須容許公眾通過其土地內屬區內通道的一部分。倘違反有關批地條件，地政總署會採取適當的執法行動。

24. 關於寺院的化寶爐，環保署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士表示，寺院使用化寶爐的情況符合相關規例。據悉，這項安老院舍發展的申請人已聯絡寺院，以將化寶爐遷移至距離申請地點較遠的位置。有關建議會否落實尚待確定。該署建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的空氣質素影響評估，以及落實當中所確定的緩解措施，以應付一旦出現三個化寶爐皆未能遷移的情況。關於這方面，環保署會與申請人合作尋找其他解決方法(例如在擬議安老院舍安裝空氣過濾系統)，以減輕對空氣質素的影響。

25. 一名委員表示，鑑於老齡化社會對安老院舍需求日增，有關申請可予支持，因為化寶爐對空氣質素的影響可以解決或減輕。主席表示，倘申請人未能履行有關落實已確定的環境緩解措施的規劃許可附帶條件，有關規劃許可將被撤銷。在沒有規劃許可的情況下，規劃署會就擬議安老院舍發展的建築圖則提出反對。

26. 在回應一名委員就「鄉村式發展」地帶非屋宇發展項目的建築物高度限制時，主席解釋「鄉村式發展」地帶訂明的建築物高度限制為 3 層，主要是針對新界豁免管制屋宇而訂。根據分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的規劃意向，商業、社區和康樂用途如向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。雖然一些第二欄用途沒有建築物高度限制，例如「社會福利設施」及「學校」，但這些用途須向城規會申請規劃許可。從更廣闊的角度來看，擬議的安老院舍與周邊環境並非不協調。

27. 副主席和大部分委員均支持這宗申請，其考慮因素如下：

- (a) 附近的化寶爐對空氣質素所造成的影響可以解決，並受相關規例管制；
- (b) 寺院須按契約規定給予通往申請地點的通行權；
- (c) 倘若未有履行通行權的規定，地政總署會採取適當的執管行動；以及
- (d) 雖然申請地點未必最適合用作安老院舍發展，但社會上普遍對安老院舍有所需求。除了荃灣現有的安老院舍外，擬議安老院舍亦為社區提供更多選擇。

28. 一名委員詢問是否應施加一項規劃許可附帶條件，以確保會闢設通往完全由申請地點所包圍的新界豁免管制屋宇發展項目的通道。主席作出回應時表示，有關事項會在換地階段處理，因此無須施加該項規劃許可附帶條件。

29. 為回應委員的關注，主席提議而委員亦同意加入額外的指引性質的條款，要求申請人加快與寺院聯繫，包括商討搬遷

化寶爐和通道安排的事宜，以及改善位於申請地點的擬議安老院舍的布局，從而盡量減少與申請地點所包圍的擬議新界豁免管制屋宇之間的鄰接問題。

30. 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。有關的規劃許可有效期至二零二九年三月二十八日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款和以下額外的指引性質的條款：

- 「 — 加快與東普陀講寺聯繫，包括商討搬遷化寶爐和通道安排的事宜；以及
- 改善位於申請地點的擬議安老院舍的布局，從而盡量減少與位於第451約地段第40號、第41號及第42號的擬議新界豁免管制屋宇之間的鄰接問題。」

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/543 擬在劃為「政府、機構或社區(10)」地帶的
荃灣老圍第453約地段第613號餘段(部分)、
第614號及第1229號和毗連政府土地
闢設靈灰安置所

簡介和提問部分

31. 城市規劃師／荃灣及西九龍曾顯智先生借助投影片，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。

32. 一名委員詢問，香港的骨灰龕位短缺是否真確。高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生回應說，由申請人在目前

這宗申請提出的擬議靈灰安置所能為社區提供更多選擇。申請地點亦涉及一宗先前獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請。主席補充說，私營骨灰安置所的骨灰龕位供應屬市場決定。

商議部分

33. 主席重述，申請地點涉及一宗先前獲局部同意的第 12A 條申請，其後改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，主要供闢設靈灰安置所之用。委員可集中討論目前這宗申請的擬議計劃及骨灰龕位數目是否可以接受。

34. 一名委員大致支持這宗申請，因為考慮到申請地點涉及一宗先前獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請，而且適合發展靈灰安置所。不過，該名委員關注擬把骨灰龕位數目由 3 000 個增至 4 250 個是否有充分理據支持。

35. 主席表示申請地點的總樓面面積限為 1 900 平方米。雖然申請人沒有具體就骨灰龕位數目的增幅提供充分理據，不過擬議靈灰安置所發展沒有超越有關總樓面面積限制。目前這宗申請的經修訂布局(共設 4 250 個骨灰龕位)已獲得技術評估支持，相關政府部門亦認為可以接受。

36. 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二零二九年三月二十八日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/87 擬在劃為「其他指定用途」註明
 「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的
 香港赤柱赤柱村道 44 號
 進行住宅發展，並略為放寬地積比率、
 建築物高度限制及上蓋面積限制
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H19/87A 號)

37. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與梁黃顧公司有業務往來。由於余偉業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

38. 以下政府代表此時獲邀到席上：

胡可璣女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
羅廷軒先生	—	規劃署城市規劃師／港島
羅世柏先生	—	發展局文物保育專員(署任)
卓穎然女士	—	發展局文物保育專員辦事處 (下稱「文物辦」) 助理秘書長(文物保育)3
鄧健安先生	—	發展局文物辦 工程師(文物保育)3
盧秀麗女士	—	發展局古物古蹟辦事處 (下稱「古蹟辦」) 執行秘書(古物古蹟)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助投影片，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。

略為放寬發展限制的擬議方案及理據

40. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議的 0.9 倍地積比率及 36% 上蓋面積是否與在同一小丘上劃為「住宅(丙類)」地帶的毗鄰用地協調；
- (b) 與先前於二零二一年根據申請編號 A/H19/82 獲批准的方案(下稱「獲批准的二零二一年方案」)相比，現時的方案有何額外規劃增益／設計優點；
- (c) 泊車位數目增加對交通有何影響，以及現時方案是否已解決通行權的問題；
- (d) 主樓的單位數目為何，以及導賞團會否打擾日後在此居住的居民；
- (e) 會否為公眾訪客提供泊車位；
- (f) 公共休憩用地減少約 45%，會否對公眾欣賞這幢建築造成負面影響，例如用作舉行活動及展覽的空間較小；以及
- (g) 擬議文物展覽廳的管理細節為何。

41. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點被緊接其北面、南面和東面的多幅「住宅(丙類)」用地包圍，這些用地的地積比率約為 0.69

至 0.75 倍，而申請地點西面在佳美道另一邊亦有一幅「住宅(甲類)3」用地，地積比率約為 1.65 倍。申請地點的擬議地積比率為 0.9 倍，與四周的中低密度住宅發展並非不相協調。在落實申請人提交的合成照片所示的各種美化環境措施後，從不同的公眾觀景點眺望，有關建議所涉的發展不會與環境格格不入，體積亦不龐大。申請人提出輕微放寬上蓋面積限制的建議，主要原因是原址保留的主樓已佔用部分用地面積；

- (b) 申請人表示，為方便公眾觀賞瑪利諾神父宿舍，在獲批准的二零二一年方案中分別設於教堂翼及圖書館翼 1 樓的展覽區，在現時方案中已整合為位於教堂翼地下及 1 樓的特設文物展覽廳，面積由 44 平方米增至 298 平方米。此建議亦在給予公眾機會觀賞文物和保障瑪利諾神父宿舍日後住戶的私隱之間取得平衡；
- (c) 泊車位數目有所增加，是為了符合《香港規劃標準與準則》所要求範圍中較高的標準。運輸署對申請人提交的交通影響評估沒有負面意見，有關評估已考慮增加的泊車位數目，以及所帶來的交通流量。申請人與旁邊赤柱山莊的業主已就住戶及住戶訪客前往申請地點的通行權達成初步協議，並會在詳細設計階段尋求就通行權達成正式協議；
- (d) 如主樓地下的平面圖所示，共有五個單位。導賞團會經地下大堂的專用走廊前往文物展覽廳；
- (e) 沒有泊車位可供公眾訪客使用。擬設的 55 個泊車位只供住戶(53 個)及住戶訪客(兩個)專用。公眾人士須參加免費導賞團，才可參觀瑪利諾神父宿舍。申請人會安排在赤柱廣場為公眾訪客提供穿梭巴士服務；
- (f) 雖然為居民而設的公用休憩用地有所減少，但以 69 人的估計人口而言，供應量符合《香港規劃標準與

準則》的規定。申請人沒有提供資料說明公用休憩用地會否用作舉行活動或展覽；以及

(g) 文物展覽廳的管理事宜將由日後的業主決定。

文物保育元素

42. 副主席詢問，委員在考慮先前的規劃申請時，曾就文物特色提出哪些關注事項，以及屋頂十字架是否其中一項關注事項。高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助一些投影片作出回應，表示委員在二零一九年考慮第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)時，所提出的關注事項主要關乎(i)大型玻璃入口大堂對正面外牆的建築完整性有何負面影響；(ii)擬議東面擴建部分改變主樓原有的對稱建築形式；(iii)在合理程度上開放瑪利諾神父宿舍予公眾前往參觀，包括提供導賞團的次數為多少；以及(iv)維持公眾觀賞現有建築物紅磚立面景觀的重要性。屋頂十字架並不在考慮先前申請時的討論範圍。

43. 主席表示，申請人已考慮委員在第 12A 條申請階段提出的意見，並於二零二一年在第 16 條申請(編號 A/H19/82)中提交經修訂的建議，提出在建築物的東西兩側進行擴建。他補充說，委員先前的關注事項亦包括公眾觀賞瑪利諾神父宿舍(尤其是面向赤柱海濱的南面外牆)的景觀會否被擬加建的住宅樓宇阻擋。

瑪利諾神父宿舍保育及開放予公眾參觀事宜

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬把屋頂十字架遷移至文物展覽廳的理由，包括將其保留在屋頂上是否有技術上的困難；
- (b) 文物辦對現時方案的評估，尤其是擬議遷移屋頂十字架對瑪利諾神父宿舍的建築完整性及歷史價值所造成的影響；

- (c) 每次免費導賞團的參加人數、業權出現變動時免費導賞團的存續，以及監管展品內容及導賞團質素的措施；以及
- (d) 瑪利諾神父宿舍有沒有獲列為法定古蹟的潛力，以及文物辦有沒有計劃這樣做。

45. 發展局文物保育專員(署任)羅世柏先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議把瑪利諾神父宿舍改建為無宗教背景的住宅發展項目，並建議把十字架遷移到文物展覽廳。此舉可讓訪客在更具宗教氛圍的環境近距離欣賞十字架，同時提供解說資訊。考慮到該十字架是瑪利諾神父宿舍的定義特徵元素，具重要意義，文物辦／古蹟辦會確保申請人小心處理十字架。申請人須評估從屋頂遷移十字架在技術上的可行性，包括進行結構評估，確保十字架和斜頂的完整性均得到妥善保存；
- (b) 現時方案包括原址保留瑪利諾神父宿舍，顯示申請人致力在文物保育及發展需要之間取得平衡。瑪利諾神父宿舍此前並未開放予公眾，而擬議免費導賞團則讓公眾得以參觀這座私人擁有的歷史建築，值得讚賞。有見及此，從文物保育角度而言，文物辦原則上不反對這項寓保育於發展的建議。
- (c) 每次免費導賞團可容納最多 25 名參加者。申請人在展開任何工程之前，須提交經修訂的保育建議方案，內容包括免費導賞團的詳細安排。在實施有關工程時，包括提供免費導賞團，必須遵從保育建議方案；以及
- (d) 瑪利諾神父宿舍現有的一級歷史建築評級不會自動賦予其法定古蹟的地位。文物辦／古蹟辦目前並未將瑪利諾神父宿舍視為法定古蹟的候選對象。

46. 一名委員就「宗教中立」的定義作出提問。就此，發展局文物保育專員(署任)羅世柏先生作出回應時強調，須在保育與發展之間取得平衡。他澄清，瑪利諾神父宿舍擬重建作住宅用途，並非特別為某個宗教而設。

商議部分

47. 主席扼要重述申請地點的背景及規劃歷史。瑪利諾神父宿舍所在的申請地點屬私人擁有，多年來均不開放予公眾。由於擁有人有發展權，保存私人擁有的歷史建築一向困難，文物辦和古蹟辦須積極聯繫擁有人，探討能在保育與發展之間取得平衡的方案。瑪利諾神父宿舍便是當中的例子。原址保留私人擁有的歷史建築及提供免費導賞團可視為規劃增益。與獲批准的二零二一年方案相比，申請人建議把導賞團的數目從每年八次增加至 12 次，以及把專設的文物展覽廳從約 44 平方米(分設於兩個區域)擴大至 298 平方米(設於一個較大區域)，供公眾欣賞和參觀評為一級歷史建築的瑪利諾神父宿舍。從文物保育的角度而言，文物辦和古蹟辦原則上均不反對這宗申請。申請人須提交經修訂的保育管理方案，包括就免費導賞團及實施工程的安排提供更詳盡的資料。慮及以上各點，規劃署不反對這宗申請。在審議目前這宗申請時，委員可專注於擬議略為放寬發展限制的理據是否充分，以及其與先前獲批准的方案之間的差別。

48. 應主席邀請，地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士提供契約限制的補充資料如下：

- (a) 契約沒有訂明有關總樓面面積、上蓋面積和建築物高度的限制；
- (b) 契約就屋宇發展訂有限制。只要地段擁有人遵照有關限制及依循說明政府契約下「屋宇」限制的地政處作業備考第 3/2000 號及第 3/2000A 號，則無須申請修訂契約；以及
- (c) 因須視乎擬議發展的詳細設計而定，地政總署暫時保留意見，待地段擁有人按照契約提交建築圖則以供審批後再議。

略為放寬發展限制的擬議方案及理據

49. 一些委員不支持申請或對申請有保留，並作出陳述，要點如下：

- (a) 移除屋頂十字架有其弊處，因為十字架是瑪利諾神父宿舍的定義特徵元素；
- (b) 沒有充分理據或設計優點支持將地積比率由 0.75 倍略為放寬至 0.9 倍的建議。與獲批准的二零二一年方案相比，文物展覽廳的展覽面積由 44 平方米增至 298 平方米，免費導賞團的數目亦由每年八次增至 12 次，但考慮到略為放寬地積比率的建議會導致總樓面面積增加超過 1 000 平方米，展覽面積和導賞團數目的增幅仍屬不足。在獲批准的二零二一年方案下，已有足夠經濟誘因保留瑪利諾神父宿舍；
- (c) 擬議地積比率為 0.9 倍，與地積比率一般為 0.75 倍的周邊發展不協調；以及
- (d) 上蓋面積增加，與該區的規劃意向不一致；樓宇體積增加，可能影響公眾從低點觀看建築物的視野。

50. 一名委員同意將地積比率略為放寬至 0.9 倍的建議沒有充分理據支持，但對遷移屋頂十字架一事沒有強烈意見。

51. 一名委員就主樓的擬議西面擴建部分的發展體積提出意見，主席回應時釐清擬議建築物高度為主水平基準上 67.7 米，與獲批准的二零二一年方案的數字相同，惟西面擴建部分的上蓋面積有所增加，令樓宇體積相應上升。

文物保育元素

52. 副主席表示，參考相關會議記錄有所幫助，可了解在審議先前申請的過程中，公眾和委員關注哪些主要文物特色，例如紅磚立面、鋪有綠色琉璃瓦的斜尖屋頂。她憶述由於紅磚立面從多個公眾觀景點看均顯眼，故委員對此表示關注。申請人

須提交經修訂的保育建議方案，而有關情況必須符合古蹟辦的要求。她亦同意部分委員的意見，認為移走屋頂十字架有其弊端，因為十字架是瑪利諾神父宿舍的定義特徵元素。

53. 一名委員認為，在審議先前申請時，可能沒有討論處理屋頂十字架一事，因為一般假定十字架會當作斜尖屋頂的一部分予以保留。另一名委員同意應保留屋頂十字架，但前提是須有適當的監管機制。

瑪利諾神父宿舍保育及開放予公眾參觀事宜

54. 一名委員支持申請，承認在私人擁有的歷史建築寓保育於發展有其困難之處。由於瑪利諾神父宿舍並非法定古蹟，因此沒有機制防止土地擁有人拆卸瑪利諾神父宿舍作其他發展，而且契約亦無有關限制。當局應就經修訂的保育建議方案施加規劃許可附帶條件，確保每年為公眾提供 12 次免費導賞團的方案妥為落實。同一委員表示，公眾未必理解保育私人擁有的歷史建築的難度，可能誤解城市規劃委員會支持遷移屬定義特徵元素的屋頂十字架。遷移十字架亦可能影響瑪利諾神父宿舍日後列為法定古蹟的前景。

結論和決定

55. 副主席備悉申請地點屬私人擁有，而文物辦／古蹟辦做了大量功夫鼓勵擁有人在重建時保留瑪利諾神父宿舍，因此認為適當的做法是延期就這宗申請作出決定，讓申請人可按情況提交進一步資料以提出理據支持或修改發展方案，回應委員所關注的問題。

56. 得悉發展如有任何延誤或會對發展商造成財政負擔，一名委員詢問倘批准這宗申請，加入一項附帶條件要求保留屋頂的十字架，是否可行做法。另一名委員指出，二零二一年已有獲批准的方案，因此，申請人是有權開展有關發展的。小組委員會任何決定理應不會耽誤發展時間表。該名委員繼續表示，假如先前的申請建議遷移屋頂的十字架，小組委員會可能不會批准先前的方案。在並無有力理據的情況下，對建築物的特色作出這樣重大的改變是不可接受的。

57. 一名委員認為，以拒絕申請取代延期處理可能更受公眾歡迎，因為提交全新的申請會造就機會開展另一輪公眾諮詢。副主席回應表示，雖然應當參考委員就先前申請所作考慮的記錄，但延期就申請作出決定是適當的做法，也是尊重申請人和政府對目前建議所作的努力。

58. 一名委員問到處理延期後的申請與全新的申請有何不同，主席回應時解釋，申請人可因應小組委員會的要求提交進一步資料，例如提供更多理據、修訂發展方案以採用較低的地積比率或保留屋頂的十字架，而無須通過全新申請的法定及行政程序，例如關於公布的規定等，不過前提是經修訂的方案並沒有對原先的方案作出重大改變。

59. 主席表示，目前的寓保育於發展建議符合「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，而申請人亦已顧及委員先前的意見，維持對稱的建築形式，以及增加免費導賞團的次數。雖然委員都認同申請人和政府致力達成一個在保育和發展之間取得適當平衡的寓保育於發展方案，不過，主席注意到委員對於拆除屋頂的十字架深表關注，因為該十字架是瑪利諾神父宿舍其中一個定義特徵元素。一些委員亦關注到，增加地積比率和上蓋面積的建議並無設計優點，而且理據不足。主席建議而委員亦同意，可邀請申請人提交補充資料，例如就移除屋頂的十字架和建議增加地積比率和上蓋面積的幅度，提供理據。因此，小組委員會認為，審慎的做法是延期就申請作出決定，以待申請人提交上述資料，回應委員所關注的問題。小組委員會亦要求規劃署就委員審議先前的申請時，以及在修訂分區計劃大綱圖過程中，委員先前對文物保育元素所表達的關注，提供更詳細的資料，以便小組委員會作進一步考慮。

[葉頌文博士在進行商議期間離席。]

60. 經商議後，小組委員會決定延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，供小組委員會進一步考慮。有關資料包括(i)就保留十字架於屋頂所作的考慮，倘認為移除屋頂十字架實屬必要，則須提供有力的理據；以及(ii)就建議增加地積比率和上蓋面積的幅度和理據所作的檢討。

[主席多謝政府的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 9

其他事項

[公開會議]

61. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 762 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月二十八日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
6	A/H6/96	第一次
7	A/H17/143	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
6	申請地點位於大坑。	－ 黃幸怡女士在大坑居住

小組委員會備悉，黃幸怡女士尚未到席。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/762_mpc_agenda.html。

都會規劃小組委員會第 762 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月二十八日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
5	A/K5/874	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 608 號榮吉工業大廈地下 2 號鋪 8 號室經營商店及服務行業