

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零二五年九月五日上午九時舉行的
第 772 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

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

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

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
鄧保君女士

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八月十五日第 771 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」)二零二五年八月十五日第 771 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／港島葉甘飴先生、城市規劃師／港島羅廷軒先生和見習城市規劃師／港島馮司越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/H6/96 擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港銅鑼灣大坑道58號毗連內地段第6621號A分段和第6621號餘段及延展地段的政府土地作「分層住宅」用途(闢設車輛通道和行人通道以作住宅發展)(都會規劃小組委員會文件第A/H6/96B號)

3. 秘書報告，申請地點位於大坑。黃幸怡女士就此議項申報利益，因為她在大坑居住。小組委員會備悉，黃幸怡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／港島葉甘飴先生借助投影片，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。規劃署不支持這宗申請。

[黃傑龍教授在規劃署簡介期間到席。]

往大坑道 58 號的通行權

5. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 有關准許經毗鄰位於大坑道60號的住宅發展(優雅閣)往大坑道58號的專用通行權的詳情為何；
- (b) 大坑道58號目前有否提供任何泊車位，以及有關通行權是否用於車輛通道；以及

- (c) 優雅閣的業主立案法團有否就這宗申請正式提交公眾意見，以及優雅閣的業主立案法團是否拒絕讓大坑道58號行使通行權。

6. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 目前沒有車輛通道可直達大坑道58號。居民只能經優雅閣停車場內的專用通行權範圍步行往返該物業。根據於一九八六年簽訂的優雅閣公契批核書及管理協議條款，大坑道58號獲賦予通行權。然而，根據申請人的資料，由於優雅閣的業主立案法團拒絕讓他拆卸在優雅閣地段內的現有樓梯，以興建擬議車輛通道，亦拒絕讓建築車輛進入大坑道58號進行已規劃的住宅重建項目，故申請人別無他法，只能興建一條新的車輛通道；
- (b) 大坑道58號目前沒有提供泊車位，而居民現時會行使該通行權經優雅閣步行前往大坑道58號；以及
- (c) 優雅閣的業主立案法團已就這宗申請提交一份反對意見，並表明申請人聲稱難以取得行使通行權的許可，實屬誤導及失實。他們願意與大坑道58號的擁有人溝通。

7. 就兩名委員跟進關於通行權協議的問題，城市規劃師／港島羅廷軒先生澄清，雖然於一九八一年就大坑道58號地下簽署的轉讓雙聯契註明，在優雅閣內一個指定範圍會用作供行人使用的通行權，但根據優雅閣的公契批核書及管理協議，行人和車輛均可使用該通行權以進出大坑道58號。

擬議車輛通道的必要性

8. 一些委員提出以下問題：

- (a) 大坑道58號是由單一業權持有還是業權分散；
- (b) 大坑道58號目前及計劃中的單位數目，以及從中可藉這宗申請受惠的人口數目；

- (c) 留意到核准建築圖則已有關設泊車位的要求，若無法提供車輛通道，有關發展能否符合這些要求；
- (d) 申請人曾否考慮在申請地點建造一條臨時車輛通道的可行性，以便建築車輛進入大坑道58號，以及這類臨時車輛通道是否需要取得規劃許可；以及
- (e) 建築車輛能否經優雅閣停車場進入大坑道58號，以進行已規劃的重建項目。

9. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 大坑道58號為單一業權持有，重建項目的建築圖則已於二零二四年三月二十八日獲建築事務監督批准（下稱「核准建築圖則」），因此重建工程可以隨時進行；
- (b) 大坑道58號目前約有五個單位，根據核准建築圖則，重建後會提供28個單位；
- (c) 核准建築圖則包括在大坑道60號的通行權範圍提供一條車輛通道，並在大坑道58號地段內關設一個泊車位、一個電單車泊車位和一個轉車台。運輸署在批准和接受有關建議時，已知悉進出用地的限制；
- (d) 根據記錄，申請人曾就申請地點的臨時車輛通道向地政總署提出申請，以便進行大坑道58號已規劃的重建項目，但申請人其後未有繼續跟進此事。根據銅鑼灣分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，臨時用途（預料為期不超過五年）只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便無須申請規劃許可；以及
- (e) 優雅閣的公契批核書及管理協議所訂定的通行權包括讓建築車輛進入大坑道58號的通道。然而，建築車輛的大小或會受制於優雅閣平台的通行高度。因此，可能需要使用較小型的建築車輛進行已規劃重建項目的建築工程。

10. 主席補充說，雖然在市區分區計劃大綱圖所涵蓋土地上進行的臨時用途倘不超過五年，則無須申請規劃許可，但在政府土地(包括申請地點)進行任何臨時用途，均須取得地政總署的許可，而地政總署會諮詢相關的政府決策局／部門，當中包括規劃署。倘有關申請偏離「綠化地帶」的規劃意向，規劃署會提出反對。

土地行政

11. 一名委員詢問有關容許在政府土地上為私人發展項目闢設車輛通道的相關考慮因素。城市規劃師／港島羅廷軒先生作出回應時表示，任何涉及政府土地的私人發展項目，應向地政總署提交申請。地政總署會徵詢政府決策局／部門的意見，評估政府會否需要有關土地，以及申請人是否需要適當繳付土地補價。主席補充說，從規劃角度而言，主要考慮因素是有關建議的必要性和在環境方面是否可予接受。由於「綠化地帶」的規劃意向主要是保育天然環境，申請人應針對此規劃意向，提供理據支持在「綠化地帶」內闢設擬議通道的需要，以及有關發展對環境及景觀可能造成的影響能予以緩解。

12. 鑑於擬議車輛通道的地盤面積龐大，甚至超過位於大坑道 58 號已規劃的住宅重建項目的面積，一名委員詢問，申請地點能否經公開招標以獨立賣地作住宅發展，而不是經修訂契約以批給私人發展作車輛通道。應主席邀請，地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士表示，在處理使用政府土地的申請時，地政總署會考慮多項因素，包括土地是否有任何可預見的公共用途、土地是否不能合理地獨立轉讓或發展，以及獨立轉讓土地會否比賣地得到較少的財務收益。

商議部分

13. 一名委員認為，申請人未能提供有力的理據，以支持使用一幅位於「綠化地帶」內的政府土地興建高架車輛通道平台以服務私人住宅發展項目，以及該通行權問題是源於大坑道 58 號與優雅閣之間的溝通不足。

14. 一名委員同意並表示，擬議的行人通道是一條樓梯，對市民所帶來的好處微不足道，而高架平台會造成視覺方面的負

面影響。沿福群道現時有一條行人路連接大坑道上路及下路。鑑於「分層住宅」在「綠化地帶」屬第二欄用途，同一委員認為，批准現時這宗申請可能會立下先例，或會為日後申請在屬於「綠化地帶」的申請地點範圍內進行住宅發展，提供更有力的理由。另一名委員指出，有關的「綠化地帶」包含生長茂密的植物，對該區的生態完整十分重要，應予以保存。

15. 主席總結，委員普遍不支持這宗申請，因為考慮到擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書內並無有力理據支持建議(包括其必要性和規模)；擬議發展會對申請地點及其周邊地區在景觀上造成負面影響；以及批准這宗申請可能會為同類申請立下不良先例。

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是保育天然環境，以及防止市區式發展滲入這些地區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為這宗申請沒有特殊情況支持在「綠化地帶」內進行擬議發展；擬議發展的規模過大；以及擬議發展會改變用地及其周邊地區現有的景觀特色。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士及城市規劃師／九龍郭汶軒先生此時獲邀到席上。]

議程項目4及5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/349 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘林肯道5號的建築物高度限制，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作停車及附屬機房用途(都會規劃小組委員會文件第A/K18/349號)

A/K18/350 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘林肯道3號的建築物高度限制，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作停車及附屬機房用途(都會規劃小組委員會文件第A/K18/350號)

17. 小組委員會同意，由於這兩宗分別擬略為放寬建築物高度限制，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作停車及附屬機房用途的第16條申請性質相近，而且申請地點彼此毗鄰，均位於同一「住宅(丙類)1」地帶內，因此可一併予以考慮。

18. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。下列委員已就此議項申報利益：

葉子季先生 — 與配偶在申請地點附近共同擁有一個物業和一個泊車位；
(主席)

蔡德昇先生 — 他的配偶擔任董事的公司在九龍塘擁有多個物業和泊車位；在申請地點附近擁有一個物業和一個泊車位；以及他的配偶在申請地點附近擁有多個物業和泊車位；以及

黃傑龍教授 — 他的配偶在申請地點附近擁有一個物業。

19. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於葉子季先生與配偶共同擁有的物業和黃傑龍教授的配偶所擁有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。

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，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。規劃署不反對這兩宗申請。

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 他們注意到地庫的面積龐大，但只提供四個泊車位。倘這宗申請獲批，是否有機制監督及執行地庫的擬議用途，從而避免可能在地庫進行違例或非法用途；
- (b) 是否能透過規劃制度規管擬議地庫的機房及停車場的規模；以及
- (c) 申請地點提供的泊車位是否有相關強制法定要求。

22. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 倘擬議發展獲批給規劃許可，規劃署將繼續在隨後的提交建築圖則階段監察發展。如建築圖則所顯示的地庫用途和面積與目前第16條申請下的經核准計劃不符，規劃署可對所提交的建築圖則提出反對；
- (b) 根據申請人提交的資料，每個地庫將容納多個機房及四個泊車位，並設有足夠的車輛進出和迴轉空間。屋宇署和運輸署對地庫的機房和停車處的規模是否過大沒有意見。如有需要，屋宇署可在提交建築圖則階段，就機房的規模徵詢機電工程署的詳細意見。由於任何過大範圍將計入整體總樓面面積，

如整體總樓面面積超過目前申請及分區計劃大綱圖所訂的最高地積比率0.6倍，有關發展在規劃制度下可能不被許可；以及

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的最新標準，考慮到相關因素(例如單位面積超過160平方米及申請地點位於鐵路站半徑500米範圍外)，每個申請地點須提供約三個泊車位。有關闢設訪客泊車位和上落客貨處的要求需視乎運輸署的建議而定。申請人已考慮運輸署的意見，並提出在每個申請地點闢設四個泊車位(包括一個暢通易達泊車位)和一個上落客貨處。

23. 一名委員進一步詢問建築圖則獲批後的監察機制，高級城市規劃師／九龍區宇欣女士在回應時表示，若建築圖則獲批准，屋宇署將負責對任何非法用途及違例建築工程採取執法行動。在目前申請下落實發展計劃可能亦須修訂契約，地庫的用途會在相關契約中列明。如有違反批地條件的情況，地政總署將適當採取執行契約條款行動。主席補充說，《建築物條例》及土地契約提供了必需的監管架構，賦予屋宇署和地政總署監察和執法的權力。

24. 一名委員提出意見，表示泊車設施標準的規定可防止訪客和貨車阻塞公眾街道。至於有關標準適用與否問題，主席表示，所有新發展或重建項目均須遵照《香港規劃標準與準則》訂明的泊車設施標準及運輸署基於用地的特定因素進行的評估。

商議部分

25. 主席扼要重述，與先前許多涉及闢設地庫作泊車和附屬機房用途並獲批准的同類申請一樣，建築和土地制度下設有監管機制。申請獲批准後，規劃署會在提交建築圖則階段審視各項細節，例如地庫的擬議用途及建議作申請優點的地面綠化設施，以確保有關發展符合獲批給的規劃許可。

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，批准這兩宗申請。每項規劃許可有效期

至二零二九年九月五日止；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。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。]

議程項目 6

其他事項

[公開會議]

27. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。