

二零二一年四月九日舉行的城市規劃委員會
第 1243 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

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
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年三月十九日第 1241 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年三月十九日第 1241 次會議記錄草擬本已於二零二一年四月九日送交委員。如委員於二零二一年四月十二日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年四月十二日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 進一步考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的擬議修訂

3. 秘書報告，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》其中一項擬議修訂涉及香港大學(下稱「港大」)在蒲飛路的宿舍。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在堅尼地城及摩星嶺地區擁有物業或與港大有關連／業務往來：

馮英偉先生 — 為港大經管學院會計系顧問委員會主席；

- 侯智恒博士 — 為港大名譽副教授及首席講師，配偶為港大首席講師；
- 張國傑先生 — 其公司目前與港大有業務往來
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與港大有業務往來
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；
- 伍灼宜教授] 為港大客席教授；
- 黃天祥博士]
- 陳振光博士 — 為港大副教授；以及
- 吳芷茵博士 — 擁有一個位於堅尼地城的物業。

4. 委員備悉，是次會議的待議事項與摩星嶺道修訂項目所涉用地有關，而黃天祥博士和侯智恒博士尚未到席。由於吳芷茵博士擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉用地，而其他委員涉及關於港大的利益屬間接利益，委員同意他們可以參與討論這個議項。

5. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
- 周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

6. 高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片作出陳述，要點如下：

城規會在二零二一年三月五日作出的決定

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二一年三月五日考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的建議修訂項目時，一些委員關注到，修訂項目 E 建議改劃摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號(即兩幅相關用地(下稱「有關用地」))的用途地

帶，會令望向摩星嶺部分山脊線的視野受阻，故查詢有關用地的建築物高度限制是否還有調整空間。在該次會議上，城規會同意項目 A 至 D、F1 及 F2 的修訂建議，但決定延期就修訂項目 E 作出決定，以待規劃署進一步檢視有關用地的合適發展限制，以便城規會作進一步考慮；

- (b) 正如在二零二一年三月五日的會議上作出的陳述，有建議把修訂項目 E 下有關用地的用途地帶由「住宅(丙類)2」地帶(最高地積比率限為 0.75 倍，上蓋面積限為 25%，建築物高度限為三層)改劃為「住宅(乙類)1」地帶(最高地積比率限為 3 倍及建築物高度限為主水平基準上 160 米)；

修訂項目 E 下有關用地的背景

- (c) 有關用地及毗鄰用地(即摩星嶺道 2A 號及 4 號)先前在一九八六年刊憲的分區計劃大綱圖編號 S/H1/1 劃為「住宅(乙類)」地帶，不設發展限制，這用途地帶在分區計劃大綱圖編號 S/H1/17 維持不變；
- (d) 二零一一年，建築物高度檢視工作完成後，在分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18 上，有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並把最高地積比率限為 0.75 倍、上蓋面積限為 25% 及建築物高度限為三層，而摩星嶺道 2A 號及 4 號的毗鄰用地則改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把最高地積比率限為 3 倍及建築物高度限為主水平基準上 160 米。二零一一年公布申述期間，收到的 12 份意見書均表示支持香港地產建設商會(該商會對在分區計劃大綱圖上加入關於施加建築物高度限制及建築間距限制的全部修訂大致表示反對)提交的申述 R2，並反對把有關用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為住宅(丙類)2」地帶，主要理由是有關用地與毗鄰用地的位置和特點相近，倘地積比率和建築物高度限制有所不同，便不合情理和不公平。城規會在二零一一年十一月

二十五日考慮所有申述和意見後，決定不接納有關申述，包括 R2；

- (e) 在二零一二年，摩星嶺道 6 號及 10 號的業主立案法團及摩星嶺道 2 號的業主，就二零一一年城規會所作不接納申述 R2 的決定提出兩宗司法覆核申請。他們亦是就分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18 作出的申述 R2 提交意見(C11 及 C12)的提意見人；
- (f) 二零二零年三月，高等法院原訟法庭裁定司法覆核勝數，推翻城規會對 R2 所作決定，下令發還申述 R2 連同附帶意見(包括 C11 及 C12)予城規會重新考慮；

《香港規劃標準與準則》第 11 章的城市設計指引

- (g) 根據《香港規劃標準與準則》的城市設計指引，為保護維港兩岸的重要山脊線／山峰和山巒的景觀，從策略性瞭望點望向選定的山脊線應維持一個 20% 山景不受建築物遮擋地帶。為此，維港兩岸已選定八個策略性瞭望點以保護山脊線選定部分的景觀。堅尼地城及摩星嶺地區(包括有關用地)並非位於兩個最接近的策略性瞭望點(即西九文化區(SVP1)及山頂(SVP7))的景觀範圍內。事實上，摩星嶺的山脊線並非選定需要保護的山脊線；

視覺影響評估：原先的方案和替代方案

- (h) 為對現存分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的擬議修訂可能造成的視覺影響作出評估，當局根據城市規劃委員會指引編號 41 關於「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」(下稱「規劃指引編號 41」)的指引，選定五個公眾人士易於前往及受歡迎的區內觀景點。在該等選定的觀景點中，只有位於瑪麗醫院以西薄扶林道行人天橋的區內觀景點 5 可望到有關用地。區內觀景點 5 的近景顯示，摩星嶺道 2A 號分區計劃大綱圖下「住宅(乙

類)1」地帶的建築物高度上限(即主水平基準上 160 米)已高於摩星嶺的山脊線，而摩星嶺道 2 號的現有建築物(樓高三層／主水平基準上 132 米)亦觸及摩星嶺山脊線的下半部分；

- (i) 倘按照原本的建議把有關用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，把最高地積比率限為 3 倍及建築物高度限為主水平基準上 160 米(下稱「原先的方案」)，日後的重建項目便能與毗鄰的現有發展項目(包括港大學生宿舍)相協調。當局已就分區計劃大綱草圖的擬議修訂進行視覺評核。有關用地的建議發展限制的視覺影響，是根據城規會指引編號 41 從三方面作出評估，即景觀組合、景觀受阻情況及對公眾觀景者的影響。根據視覺評估所得結論，有關用地的擬議發展限制與現有分區計劃大綱圖就毗鄰「住宅(乙類)1」地帶的中層住宅發展項目所訂的限制(即最高地積比率限為 3 倍及建築物高度限為主水平基準上 160 米)在規模上並非不相協調。將摩星嶺道 6 至 10 號的擬議建築物高度限制定為主水平基準上 160 米，仍可保留大部分山巒背景。雖然摩星道 2 號的擬議建築物高度限制(主水平基準上 160 米)會遮擋山脊線的下半部分，但對區內觀景點 5 造成的負面改變程度不大。擬議改劃用途地帶，把最高地積比率限為 3 倍及建築物高度限為主水平基準上 160 米，似乎不會變得格格不入。此外，由於區內觀景點 5 已被一些現有發展項目(建築物高度介乎主水平基準上 145 米至 175 米)遮擋，故擬議改劃用途地帶所造成的視覺影響微不足道；
- (j) 由於知悉委員在二零二一年三月五日的會議上已就原先的方案載列的視覺影響表達關注，故亦提出兩個替代方案以供考慮。替代方案 1 是保留摩星嶺道 2 號為「住宅(丙類)2」地帶，把摩星道 6 至 10 號由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶；替代方案 2 是把摩星嶺 2 號及 6 至 10 號保留作住宅(丙類)2」地帶；以及

建議

- (k) 由於先前把有關用地劃為「住宅(丙類)2」地帶，地積比率限為 0.75 倍、上蓋面積限為 25% 及建築物高度限為三層的決定在司法覆核中被推翻，因此在重新考慮時，倘要保留有關用地的用途地帶和發展限制，必須有充分理據基礎。有關用地的特點與毗鄰「住宅(乙類)1」地帶用地(即摩星嶺道 2A 號及 4 號)相近，而且根據《香港規劃標準與準則》的住宅發展密度指引，主要位於住宅發展密度第 3 區內(地積比率介乎 0.75 倍(三層高發展項目)至 3 倍(17 層以上高度發展項目))。有關用地的擬議發展密度仍然符合《香港規劃標準與準則》所訂的住宅發展密度第 3 區的標準。視覺評估的結論是原先的方案造成的視覺影響並不明顯。基於上述考慮，原先的方案較為可取，因為與周邊地區並非不相協調。

[黃天祥博士在規劃署作簡介時到席。]

7. 主席說，待城規會完成考慮修訂項目 E 後，製圖程序便會展開。在二零二一年三月五日的會議上，委員主要關注到日後摩星嶺道 2 號進行重建後所造成的視覺影響。一如規劃署所解釋，有關山脊線並非根據《城市設計指引》選定需要保護的山脊線。參照規劃指引編號 41，所選用的區內觀景點 5 位於連接瑪麗醫院的行人天橋上，該處不大可能是公眾欣賞摩星嶺山脊線的地點。視覺評估的結論指出，把摩星嶺道 2 號的建築物高度限為主水平基準上 160 米的建議，將阻擋山脊線的下半部分，不過，此建議造成的負面改變幅度較小。她表示，有見於司法覆核成功推翻了先前訂下的發展限制，因此重新考慮有關用地的建築物高度限制時，必須有充分理據支持。

8. 主席繼而請委員提問。

9. 一名委員問及如何挑選該八個策略性瞭望點。港島規劃專員顧建康先生回應時表示，港島北岸發展應配合扯旗山和其他山脊線／山峰，以保護從九龍(特別是從西九龍文化藝術區、尖沙咀的文化場館及啟德發展區的海濱長廊三個策略性瞭望點)

望向的景觀。由灣仔的香港會議展覽中心、中環七號碼頭、西營盤的中山紀念公園和鰂魚涌公園四個策略性瞭望點遠眺飛鵝山和主要九龍山脊線的景觀，應予保護。山頂的策略性瞭望點旨在保護由山頂眺望維港的視野。主席補充說，指定該八個策略性瞭望點的目的，是要保護維多利亞港兩岸選定需要保護的山脊線範圍，而受摩星嶺道 2 號日後的重建項目所影響的摩星嶺山脊線部分，並不屬於需保護的範圍之內。

10. 一些委員就選定區內觀景點提出以下問題：

- (a) 選定區內觀景點時，應否考慮前往某一特定地點的人數；
- (b) 公共交通工具的乘客及瑪麗醫院病房的病人從所在之處的觀景點望向山脊線，是否當局的考慮因素；
- (c) 從區內觀景點 5 眺望到的摩星嶺山脊線及九龍山脊線，並非根據《城市設計指引》選定需要保護的山脊線範圍。有見及此，當局挑選區內觀景點 5 的目的為何；以及
- (d) 在視覺影響評估中，從區內觀景點 5 拍攝的照片攝於何時。

11. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃指引編號 41，選定區內觀景點時，主要考慮到公眾人士是否易於前往，包括主要行人樞紐及休憩用地等；
- (b) 規劃指引編號 41 訂明，保護公眾享有的景觀十分重要，特別是公眾人士或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀。公共交通工具的乘客及醫院病房的病人所在的觀景點，並不符合規劃指引編號 41 訂明的要求；
- (c) 當局是根據規劃指引編號 41 挑選區內觀景點，以評估有關用地的擬議建築物高度及地積比率限制可

能對周邊地區造成的視覺影響。在各個選定的區內觀景點當中，只有區內觀景點 5 可望到有關用地。摩星嶺的山巒背景將成為主要的視覺元素和視覺資源。相比於現有的分區計劃大綱圖所訂的限制，增加有關用地的建築物高度及地積比率的建議，會造成山脊線下半部分的景觀受阻，並使視野的穿透度減少。不過，對區內觀景點 5 造成的負面改變程度不大，亦可以接受；以及

- (d) 在視覺影響評估中，從區內觀景點 5 拍攝的照片攝於二零二一年一月。

12. 主席回應一名委員的提問時表示，可從區內觀景點 5 望到的九龍山脊線，並非從八個策略性瞭望點望到而又根據《城市設計指引》選定需要保護的山脊線範圍。該名委員亦問及，可否略為收緊摩星嶺道 2 號的建築物高度限制，以保護山脊線。港島規劃專員顧建康先生回應說，由於摩星嶺道 2 號的地盤水平較高，為使地積比率可達 3 倍，建築物高度需訂為主水平基準上 160 米。

13. 一名委員詢問，有關用地的周邊地區有沒有其他重建項目。港島規劃專員顧建康先生說，有關用地主要由「政府、機會或社區」地帶(包括摩星嶺配水庫)及「綠化地帶」包圍。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。

14. 一名委員問及，規劃過程中如何評估視覺方面的影響。港島規劃專員顧建康先生表示，規劃指引編號 41 已就如何進行視覺影響評估提供詳盡資料。評估視覺方面的影響時，須研究從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀。香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，是不切實際的。不過，亦應保護公眾享有的景觀，特別是公眾人士易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀。在這輪分區計劃大綱圖修訂工作中挑選區內觀景點以評估視覺影響時，區內觀景點 5 是唯一一個公眾人士可以前往而又望到有關用地的觀景點。當局在評估景觀變化對評估範圍和易受影響的公眾觀景者所構成的影響時，會考慮景觀組合、景觀受阻情況，以及對公眾觀景者的影響。至於有關用地的景觀組合，由於該處已有行車天橋、瑪麗醫院大樓，摩星嶺的山巒背景將成為主要視覺元素和資源。擬議的發展限

制與分區計劃大綱圖現時就毗鄰「住宅(乙類)1」地帶的中層住宅發展所訂的限制並非不相協調。至於景觀受阻方面，把建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米的建議，仍可保留摩星嶺道 6 至 10 號大部分的山巒背景。雖然部分山脊線會受到摩星嶺道 2 號的擬議改劃項目阻擋，但所造成的視覺影響實屬輕微。至於對公眾觀景者的影響，區內觀景點 5 位於訪客前往瑪麗醫院的薄扶林道行人天橋上，因此原非供公眾欣賞摩星嶺山脊線的地點。雖然視野的穿透度有所減少，但把擬議改劃項目的地積比率限為 3 倍，以及把建築物高度限為主水平基準上 160 米，似乎不會變得格格不入。此外，區內觀景點 5 已被一些現有發展項目(建築物高度介乎主水平基準上 145 米至 175 米)遮擋，故所造成的視覺影響微不足道。

15. 一名委員詢問，把有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米的原因。港島規劃專員顧建康先生解釋，考慮到現有的地盤水平，建築物高度須達主水平基準上 160 米，才可容納地積比率為 3 倍的發展項目。

16. 一名委員留意到，只有從該八個策略性瞭望點望向維多利亞港兩岸所選定的山脊線範圍，才屬根據《城市設計指引》選定需要保護的珍貴資產。該名委員認為，以該區的情況來評估擬議發展項目的視覺影響，做法較為主觀，故應尋求更有系統的評估方法。規劃署署長鍾文傑先生補充說，當局是依照規劃指引編號 41 的既定要求挑選區內觀景點，以及評估有關用地的擬議建築物高度限制造成的視覺影響。一如港島規劃專員所解釋，評估擬議發展限制對景觀變化所構成的影響時，已考慮三項因素，包括景觀組合、景觀受阻情況，以及對公眾觀景者的影響。這些考慮因素正正是規劃指引編號 41 所載的要求。他認為把有關用地的建築物高度限為主水平基準上 160 米的建議，不會導致有關發展的規模不當，令有關發展過於顯眼，並造成視覺上與周邊地區不相協調。雖然山脊線的下半部分會受遮擋，但大部分的山巒背景仍得以保留，而由於周邊地區主要是「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」，因此所造成的視覺影響輕微。當局挑選區內觀景點 5 來評估擬議改劃項目的視覺影響，原因是區內觀景點 5 是唯一一個公眾人士可以前往而又看到有關用地的觀景點。

17. 一名委員表示，有見於相關的發展限制早前受司法覆核挑戰，須以既有理據又有科學根據的方式，釐定有關用地的建築物高度限制。當局有需要在發展需要和與周邊地區相協調兩者之間，取得平衡。

18. 一些委員表示支持原先的方案，原因是該方案仍可保留大部分的山巒背景，而且有關用地的擬議發展限制對視覺造成的影響輕微，亦可以接受。有關山脊線並非從該八個策略性瞭望點望到而又選定為需要保護的山脊線範圍，而即使公眾人士可以前往區內觀景點 5，但該處原非供公眾欣賞有關山脊線的地方。這兩點是顯而易見的。此外，從區內觀景點五望向摩星嶺山脊線下半部分的景觀會稍為受影響，不過所造成的視覺影響極微，因為有關景觀無論在前面和後面均已被一些現有發展項目阻擋。雖然把摩星嶺道 2 號的建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米的建議會遮擋部分山脊線，但所造成的影響輕微，原因是該建築物位於山脊線的下半部分，而且周邊地區不會再有其他重建項目。

19. 一名委員注意到，有關用地的擬議建築物高度限制為主水平基準上 160 米，與位於摩星嶺道 2A 及 4 號的毗鄰用地的建築物高度限制一致，原因是該些用地的位置及特點相近。不過，該名委員建議，當局日後考慮有關略為放寬該三幅用地的建築物高度限制的規劃申請時，應採取審慎的態度，以期保護摩星嶺的山巒背景。

20. 主席總結說，大部分委員均認為就修訂項目 E 而言，應採取原先的方案。倘城規會同意修訂項目 E，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》所有的建議修訂項目（包括在二零二一年三月五日的會議上同意的修訂項目，即修訂項目 A、B、C、D、F1 及 F2）便會根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。

[余烽立先生、侯智恒博士及楊偉誠博士在答問部分進行期間到席；伍穎梅女士則在答問部分進行期間離席。]

21. 經商議後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）決定：

- 「(a) 同意《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》修訂項目 E 的擬議修訂；
- (b) 同意《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20A》(展示後會重新編號為 S/H1/21)和城規會文件第 10720 號附件 B1 及 B2 分別所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納城規會文件第 10720 號附件 B3 所載的分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20A 的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並把經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (d) 同意就《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》通知申述人 R2 及提意見人 C1 至 C12 關於對該分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。」

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師／港島周文康先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

(ii) 編號 Y/I-NEL/1 的第 12A 條申請之申請人的來信

22. 秘書報告，城規會於二零二一年三月三十日收到編號 Y/I-NEL/1 的第 12A 條申請之申請人(馮錦霖先生)的來信，該信已於二零二一年四月八日送交委員傳閱。

23. 該宗申請提出把一幅主要涵蓋海域及小交椅洲的用地由「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「貨櫃後勤用地」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶，藉以保留該用地的海洋基本功能供公眾所用。在擬議「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶內，不得進行任何填海造陸或大規模永久覆蓋海面的發展，亦不得進行海洋資源的開採及／或挖掘海床

或破壞海床地貌。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二一年三月五日經考慮後，決定不同意該宗申請。

24. 申請人在其信件中對委員就該宗申請申報利益一事提出關注，原因是他們並無在會議上申報利益，但他留意到一名委員曾公開倡議應在涵蓋申請地點的地方進行填海，而這個做法正符合該名委員所屬機構的主張。他要求城規會檢討就該宗申請申報利益的事宜。

25. 秘書請委員注意，城規會有既定機制要求委員根據城規會的辦事程序與方法申報他們的利益。在提交城規會的事宜上，若委員有確實或潛在的利益衝突，便應申報利益。一般來說，倘有關事項涉及：委員或其配偶的土地權益；一間公司或機構，而委員或其配偶與該公司或機構有重要關係(例如屬東主、合夥人、董事或重大股份持有人、顧問或客戶、僱員或有其他重要關係)；一個法定／公共團體或其他團體，而委員或其配偶是這些團體的主席或在當中擔任重要職位；以及／或委員或其配偶與所考慮的事項的申請人／申述人／提意見人／進一步申述人現時有業務往來或日後可能有業務往來等情況，便會構成直接而重大的利益。根據既定做法，就某一事項提出的個人觀點不構成確實或潛在的利益衝突。

26. 委員備悉申報利益的現有做法，並同意應由秘書處代表城規會向申請人作出回覆。

(iii) 核准分區計劃大綱草圖

27. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年三月十六日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准海下分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-HH/4)及鎖羅盆分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-SLP/4)。核准分區計劃大綱草圖一事於二零二一年三月二十六日在憲報公布。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

28. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年三月十六日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26》及《茶果嶺、油塘、鯉魚

門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二一年三月二十六日在憲報公布。

(v) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 8 號

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號及第 368 號餘段和毗連政府土地進行擬議的住宅發展(分層住宅)
(申請編號 A/TM-LTY/273-1)

29. 秘書報告，這宗申請由仲英有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。申請地點侵佔了由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署所建議的新慶路和康寶路公營房屋發展計劃的涵蓋範圍。下列委員已就此議項申報利益：

黎志華先生
(以地政總署署長的身分) — 為房委會委員；

謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；

何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、房委會、呂元祥公司及艾奕康公司有業務往來；

- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、房委會及呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司、房委會及呂元祥公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會委員，其配偶為新鴻基公司僱員；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會及新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 黃元山先生 — 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，而該機構正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而該會曾獲新鴻基公司贊助；
- 潘永祥博士 — 其配偶是任職房屋署的公務員，但並無參與規劃工作；以及

郭烈東先生

— 其任職的機構曾公開向房委會申請撥款。

30. 委員備悉伍穎梅女士已離席。由於此議項是要報告城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這宗上訴個案所作的裁決，無須進行討論，委員同意上述已就此議項申報利益的委員可以留在席上。

31. 秘書報告，上訴人於二零一八年十月十六日向上訴委員會提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年九月二十八日經覆核後駁回一宗申請(編號A/TM-LTYY/273-1)的決定。該宗申請擬就一項擬議住宅發展申請延長展開發展的期限(下稱「延長期限」)。該項發展擬在藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶內的地方進行。城規會駁回該宗申請的理由如下：

該宗申請不符合有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引編號 35C(下稱「城規會規劃指引編號 35C」)，因為鑑於政府已承諾計劃進行一項涵蓋申請地點的綜合公營房屋發展，而有關的發展正以循序漸進方式推行，故規劃情況已有重大改變。

32. 上訴委員會於二零二零年九月二日至四日及二零二零年十月十四日就這宗上訴進行聆訊。二零二一年三月十五日，上訴委員會裁定上訴得直，上訴人獲准延長展開該項已核准發展的期限四年(由作出裁決的日期起計)，有關考慮因素如下：

(a) 在審議這宗上訴個案及上述根據有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引編號 35C 提出的第 16A 條申請中涉及的規劃情況是否已有重大改變時，上訴委員會有權考慮政府已承諾計劃進行公營房屋發展，以及有關的發展正以循序漸進方式推行等因素；

(b) 涉及上訴地點的規劃情況一直沒有任何重大改變，因為不論在申請人提出第 16 條申請(編號 A/TM-LTYY/273，並於二零一四年獲批准)之時

還是現在，被上訴地點侵佔的擬議公營房屋發展計劃一直都是一項已計劃進行的公營房屋發展計劃；

(c) 即使涉及上訴地點的規劃情況已有重大改變，上訴委員會在作出裁決時亦應酌情准予延長展開發展的期限，理由是：

- 實在無法確定政府能否把上訴地點納入該項綜合公營房屋發展計劃範圍內，因為此舉涉及改劃土地用途。因此，即使駁回上訴，亦未必能實踐政府的目標，在上訴地點發展高密度公營房屋；
- 即使上訴得值，政府仍能透過提高上訴地點以外地方的地積比率及／或收回上訴地點，以進行綜合公營房屋發展的計劃。另外，即使政府無法收回上訴地點，該地點亦不過僅佔該項公營房屋發展計劃範圍的一小部分；
- 上訴人一直盡力履行不涉及進行發展的規劃許可附帶條件；以及
- 裁定准予延長展開發展的期限，原因是考慮了城規會規劃指引編號 35C 第 4(b)至(g)項所述的其他規劃準則：
 - 沒有意見指出若期限延長，會在規劃上帶來不良的影響；
 - 該項發展於二零一四年獲批規劃許可，展開發展的時間延遲，是基於一些上訴人無法控制的問題；
 - 上訴人證明已為施行該項二零一四年獲批規劃許可的發展而採取合理行動；

- 上訴人證明已採取合理行動，並已盡力履行二零一四年獲批給的規劃許可所訂明不涉及進行發展的附帶條件；以及
- 上訴人證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開。

33. 秘書表示，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零二零年五月二十九日批准了另一宗擬在有關地點作同一用途的第 16 條申請(編號 A/TM-LTY Y/381)。律政司及外間大律師均認為，上訴委員會的裁決是基於事實裁斷，並透過行駛酌情權而作出的，因此並不建議就上訴委員會的裁決提出司法覆核。

34. 委員備悉上訴委員會所作的裁決。

(vi) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 2 號
在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 374 約
地段第 206 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時燒烤場(為期三年)
(申請編號 A/TM-SKW/104)

35. 秘書報告，上訴人已自動放棄上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二零年五月二十八日接獲城市規劃上訴個案編號 2/2020，反對城市規劃委員會於二零二零年三月十三日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13 上劃為「綠化地帶」的用地闢設臨時燒烤場。

36. 上訴人於二零二一年三月二十日放棄上訴。二零二一年三月二十四日，上訴委員會正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(vii) 上訴個案統計數字

37. 秘書報告，截至二零二一年四月一日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 9 宗，而有待裁決的個案則有 5 宗。上訴個案統計數字如下：

得值	:	36
駁回	:	166
放棄／撤回／無效	:	206
尚未聆訊	:	9
有待裁決	:	5
總數	:	422

屯門及元朗西區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/611

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 293 號 A 分段第 1 小分段(部分)、

第 293 號 A 分段第 2 小分段(部分)、

第 293 號 B 分段第 1 小分段(部分)及

第 293 號 B 分段第 2 小分段(部分)作臨時貯物用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10725 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

38. 下列規劃署的代表和申請人獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

李家豪先生 — 城市規劃師／屯門

申請人

鄧潔貞女士

39. 主席歡迎各人列席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

40. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10725 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

41. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

42. 申請人鄧潔貞女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 她在坑頭村長大，從父親繼承了申請地點的業權。申請地點旁邊是斜坡，有山泥傾瀉的問題，不適宜用作興建小型屋宇，所以多年來一直閒置。她的父親在二十多年前曾提交小型屋宇批建申請，但是獲告知必須進行岩土工程，以保障毗鄰的斜坡安全。有關工程的費用龐大，與興建一幢小型屋宇的費用不成比例，所以他們決定不在申請地點上興建小型屋宇。因此，小組委員會以申請地點沒有用作小型屋宇發展為理由拒絕這宗申請，並不合理。如相關政府部門不提出反對，她很樂意在申請地點興建小型屋宇，以充分發揮申請地點的發展潛力；

(b) 沒有發現申請地點附近一帶有農業活動，原因是該區地勢陡斜，不適宜作農業用途。申請地點長期空置，雜草叢生。為了善用空置土地，故將申請地點用作存放私人物品，包括祭祀用品和其家族的雜物，一直沒有對周邊環境造成不良影響。有關的祭祀用品每年只會使用一兩次，存放在申請地點所帶來的交通流量極少。如現時這宗申請不獲批准，他

們便需要租用貨倉來存放祭祀用品。這並非善用土地資源的方法；

- (c) 同一「鄉村式發展」地帶內並無作臨時貯物用途的同類申請。小組委員會先前拒絕了這宗申請，原因是批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素下降。這樣的說法或許是言過其實；
- (d) 沒有收到村民就現有的貯物用途作出投訴。這宗申請收到兩份提出反對的公眾意見，可能是因為有關人士誤會申請地點被用作貨櫃場。雖然申請地點有五個用來貯物的貨櫃，但她無意把申請地點用作存放貨櫃的用途；以及
- (e) 文件中提及如這宗申請獲得批准，會加入有關設置消防裝置及排水設施的規劃許可附帶條件。由於作貨櫃存放的火警風險非常低，而且周邊環境並無水浸問題，要求設置該等設施既無必要，亦不合理。

[潘永祥博士在申請人進行簡介期間離席；黎庭康先生此時離席。]

43. 規劃署的代表及申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

貯物用途

44. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應一名委員的查詢時表示，申請地點現時有作貯物用途，當中涉及五個單層貨櫃構築物，屬違例發展，當局會對此採取執管行動。規劃事務監督已發出強制執行通知書，有可能會採取檢控行動。屋宇署亦表示，沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批給許可。申請人鄧潔貞女士回應主席及一名委員的提問時承認，她之前沒有留意到利用私人土地存放私人物品需要得到城規會的規劃許可。那些用來貯物的貨櫃已放置在申請地點大約兩年。

45. 部分委員問及存放在申請地點的物品為何。申請人鄧潔貞女士回應時表示，申請地點用作存放祭祀用品及其家族的雜物，例如是沒有使用的傢俬。祭祀用品只會在宗教儀式(例如喪禮)中使用，交通需要極少。申請地點不會涉及商業活動。

46. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應一名委員的提問時表示，相關政府部門按照有關處理消防安全和排水問題的指引／規定，提出了多項規劃許可附帶條件。如這項臨時貯物用途獲得批准，會加入這些附帶條件。

「鄉村式發展」地帶的規劃意向

47. 主席及部分委員向規劃署的代表提出下列問題：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向為何；以及擬議用途不符合規劃意向的原因為何；
- (b) 「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途為何；以及與農業用途有關的貯物用途是否需要獲得城規會的規劃許可；
- (c) 「鄉村式發展」地帶內是否准許以貨櫃作為屋宇用途；以及
- (d) 在新界，以貨櫃作住宅用途的情況是否普遍。

48. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。此外，在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。至於「鄉村式發展」地帶內的擬議臨時用途，如有關用途可配合村民需要或鄉村發展，或可獲得從寬考慮。不過，申請用途是為了存放申請人的個人物品，並非為了配

合村民需要或鄉村發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 根據屏山分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的《註釋》，「鄉村式發展」地帶內有多項經常准許的用途，其中包括「農業用途」和「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」。如擬議的貯物用途附屬於農業用途，並與其直接有關，則毋須取得城規會的規劃許可，但仍須向地政總署申請短期地契條款豁免書。這宗申請所提出的貯物用途並非「鄉村式發展」地帶的第一欄或第二欄用途。儘管如此，不超過三年的臨時用途申請，或會得到城規會批准；
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「鄉村式發展」地帶內只准許進行新界豁免管制屋宇的房屋發展。其他形式的房屋發展須得到城規會的規劃許可，並須符合相關條例／指引的規定；以及
- (d) 手頭上暫無有關新界區內以貨櫃作住宅用途的資料。

49. 申請人鄧潔貞女士回應主席的提問時闡釋，申請地點現有的貨櫃由朋友所送。她無意在申請地點使用貨櫃作住宅用途。

土力問題

50. 部分委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點附近的人造斜坡，其位置和狀況為何及業權和維修保養責任誰屬；
- (b) 相關政府部門對該斜坡有否提出任何土力方面的關注事項，尤其是涉及到申請地點是否適合興建小型屋宇的問題；

- (c) 與小型屋宇發展相關的土力問題可如何解決；以及土力工程的費用是否由申請人承擔；以及
- (d) 在業權不屬申請人的土地上，土力工程將如何進行。

51. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 正如文件圖 R-2 所示，申請地點的東南面現有一道人造斜坡(斜坡編號 6NW-B/C 163)。斜坡的一小部分(即西北角落)坐落於申請地點的南邊部分，而其餘部分則位於私人及政府土地上。按照現行做法，斜坡會由相應的土地擁有人負責保養。正如文件圖 R-4b 所示(觀景點 6 的視覺)，該道斜坡並不陡峭；
- (b) 土木工程拓展署土力工程處處長對於申請地點的臨時貯物用途沒有意見。申請人關注須為發展小型屋宇進行土力工程的問題。就此，土木工程拓展署土力工程處處長表示，當局會按個別情況逐一考慮任何涉及土力及／或斜坡穩定問題的發展項目，而申請人須提交土力評估支持其申請。由於申請人沒有就小型屋宇發展進行土力評估，因此沒有足夠資料證明申請地點不宜發展小型屋宇；
- (c) 根據地政總署就興建新界豁免管制屋宇所發出的指導資料，申請人在開始建造新界豁免管制屋宇／小型屋宇前，須先就建築工程、地盤平整工程及渠務工程向地政總署申領豁免證明書。倘用地或其周邊範圍的傾斜度超出某個程度，則不會獲發豁免證明書。為此，申請人須根據《建築物條例》聘任一名專業工程師進行土力評估，並提交地盤平整工程圖則。申請人須承擔有關費用；以及
- (d) 申請人須進行土力評估，以在早期規劃階段鑑定地盤的基本岩土限制，並確保擬進行的建築工程可解決相關問題。一般來說，土力評估或須涵蓋較申請

地點更大的範圍，但解決有關問題的工程一般只在申請地點的界線範圍內進行。

52. 申請人鄧潔貞女士回應主席的問題，在實物投影機展示一張由屋宇署發出的繳款通知單，通知她須繳付人造斜坡的部分緊急維修費用，因為該道斜坡有小部分侵佔了申請地點。雖然發生山泥傾瀉的機會不大，但她預期為了在申請地點興建小型屋宇而建造擋土牆會所費不菲。儘管如此，她仍會進一步探討在申請地點發展小型屋宇是否可行。

申請地點

53. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應一名委員的提問說，申請地點的總面積約為 340 平方米，分成兩個部分。申請地點由申請人擁有，而兩個部分之間的範圍亦是私人土地，由申請人的父親擁有。當局已就申請地點及兩個部分之間的範圍的違例貯物用途採取執管行動。申請人鄧潔貞女士借助實物投影機解釋指，她以父親遺產管理人的身分向土地註冊處查詢時，並沒有獲告知兩個部分之間的土地屬於其已故父親。由於相關土地業權尚未轉移到申請人名下，因此這宗申請只涉及她名下的土地。

54. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應一名委員的提問指，申請地點可經一條通往屏山南北路的區內道路到達。該條區內道路在申請地點北面，大概闊兩至三米，接近屏山南北路的北面部分已鋪設硬地面，其餘部分則被沙礫覆蓋。

55. 一名委員問到，申請地點周邊有沒有水浸或山火報告。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應指，手上沒有關於周邊的水浸或山火資料。申請人鄧潔貞女士補充說，申請地點雖然鄰近坑頭村的墓地，但村民非常小心，過去從未發生山火。同一名委員亦問到為何認為臨時貯物用途的火災風險低，鄧潔貞女士回應指，她不會在申請地點貯放易燃物品。她預料在申請地點使用貨櫃構築物作貯物用途不會增加火災風險。

[張國傑先生、蔡德昇先生及何安誠先生在進行答問部分期間離席。]

56. 由於委員再沒有進一步提問，主席表示，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人離席後再商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

57. 主席扼要重述，在「鄉村式發展」地帶內，擬議的貯物用途並不屬於第一欄或第二欄用途。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但城規會或會批准不多於三年的臨時用途申請。至於能否及何時在申請地點發展小型屋宇，應由申請人決定，而不應是這次討論的重點。她繼而請委員就這宗申請發表意見。

58. 一些委員認為，擬議的臨時貯物用途可予容忍，考慮的因素如下：

- (a) 申請人用自己的土地臨時存放私人物品，並不涉及商業運作。由於申請人已承諾進一步探討在申請地點發展小型屋宇的可行性，以符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因此可從寬考慮這宗申請，容忍在申請地點進行為期三年的臨時用途，以期在確認申請地點可發展小型屋宇前，更好地善用土地資源；
- (b) 申請地點及其四周沒有農業用途。擬議用途不會產生太多交通流量，亦不會對周邊地方造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及
- (c) 分區計劃大綱圖有關臨時用途的條文，是為了提供一個機制，容許進行不符合某地帶的規劃意向但可予容忍的臨時用途。批准這宗申請與小組委員會先前就其他地帶／範圍內的臨時貯物用途所作的決定一致。

59. 不過，更多委員認為不應該批准這宗申請，考慮的因素如下：

- (a) 擬議貯物用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請地點並沒有無法克服的問題，應鼓勵申請人發展小型屋宇，以善用土地，並符合有關規劃意向；
- (b) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；
- (c) 即使這宗申請獲得批准，申請人在履行有關提供消防裝置及排水設施的規劃許可附帶條件時，亦可能會遇到困難。與其要求申請人花時間精力處理有關臨時貯物用途的消防及排水問題，倒不如鼓勵申請人解決申請地點的土力問題，然後發展小型屋宇；以及
- (d) 擬議用途是為了貯存私人物品，而不是應付迫切需要。申請人提交這宗申請，主要是回應規劃署就違例發展所採取的執管行動。批准這宗申請會向申請人傳遞錯誤訊息，令她繼續使用申請地點貯物。相反，拒絕這宗申請可向申請人傳遞清楚的訊息，鼓勵她作符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向的用途，以善用土地資源。

60. 一名委員關注到，倘這宗申請獲得批准，這項臨時許可其後會否獲批准續期。主席回應指，倘這宗申請獲得批准，可考慮在規劃許可清楚訂明，除非申請人已符合某些要求(例如申請人已為了在申請地點發展小型屋宇而採取實際行動)，否則該項臨時許可不會再獲得續期。

61. 委員普遍認為，現時科技先進，對於在申請地點發展小型屋宇而言，土力及／或斜坡穩定並非無法克服的問題。申請人過往可能採取了不恰當的方法處理有關問題，建議申請人可聘請一名岩土工程師進行土力評估，以在申請地點發展小型屋宇。

62. 主席總結指，雖然一些委員認為可從寬考慮這宗申請，但大部分委員認為不應批准這宗申請，因為申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向、不能配合村民需要或鄉村發展，以及批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例。與其批准這宗申請而令申請人花費時間金錢解決有關臨時貯物用途的消防及排水問題，城規會應向申請人傳遞清楚的訊息，鼓勵她妥善解決土力問題，然後進一步探討在申請地點發展小型屋宇的可行性。

[余烽立先生在進行商議部分期間離席。]

63. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

[簡兆麟先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目4至8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/23

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路 1 號
關設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，
並略為放寬地積比率限制

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/24

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的
西貢康定路 2 號關設社會福利設施(安老院舍)，
並略為放寬地積比率限制

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/25

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的
西貢康定路 6 號關設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，
並略為放寬地積比率限制

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/26

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的
西貢康定路 7 號關設社會福利設施(安老院舍)，
並略為放寬地積比率限制

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/27

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路 7 號(部分)及 9 號
關設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬地積比率限制
(城市規劃委員會文件第 10731 號)

[此議項以廣東話進行。]

64. 秘書報告，這五宗申請由同一集團的公司(即陞域(項目管理)有限公司)提交，並由杜立基規劃顧問有限公司(二零二一年四月一日起易名為 KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」))代表作申述。劉竟成先生是香港房屋協會的前僱員，而香港房屋協會與 KTA 公司有業務往來，劉先生因此已就此議項申報利益。由於劉竟成先生並無參與這五宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

65. 下列規劃署和申請人的代表獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------|
| 譚燕萍女士 | — | 西貢及離島規劃專員 |
| 戴朗謙先生 | — | 助理城市規劃師／西貢 |

申請人

- | | | |
|---------------|---|--------|
| 陞域(項目管理)有限公司— |] | |
| 袁雪瑩女士 |] | |
| KTA 公司— |] | 申請人的代表 |
| 杜立基先生 |] | |
| 林芷筠女士 |] | |

66. 主席歡迎各人，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這五宗覆核申請。

67. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10731 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這五宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這五宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[楊偉誠博士、李國祥醫生、廖凌康先生、馮英偉先生及林兆康先生在規劃署進行簡介期間離席。]

68. 主席繼而請申請人的代表闡述這五宗覆核申請。

69. 申請人的代表杜立基先生借助投影片作出簡介，要點如下：

安老院舍的供求

- (a) 根據政府經濟顧問辦公室在二零一九年發布的《香港的人口高齡化趨勢》，65 歲或以上人士的數目會

在十年內增加 70 萬(由二零一八年的 127 萬人增加至二零二八年的 197 萬人)，而 75 歲或以上人士的數目會在二十年內增加約 100 萬(由二零一八年的 57 萬人增加至二零三八年的 140 萬人)。雖然政府近年已推出新的安老政策，但安老院舍宿位需求的增幅仍遠遠超過其供應量的加幅；

- (b) 由於現時單憑政府之力增加安老院舍宿位供應的方法無法應付需求，因此政府已提出以下的新政策，以鼓勵私營機構推出措施增加供應量；
 - (i) 改善買位計劃：該計劃自一九九八年推出以來，截至二零二零年十二月三十一日為止，僅提供了 9 225 個宿位；
 - (ii) 在出售土地／重建項目(即作出售用途的用地、車站上蓋的發展項目、市區重建項目等)加入須提供社會福利設施的條款：個別計劃所提供的安老院舍宿位數目介乎 100 至 400 個，數量十分有限；
 - (iii) 私人土地作福利用途特別計劃：此計劃鼓勵非政府機構透過重建或擴建，善用其土地提供多元化的津助和自負盈虧設施，但重建／擴建的過程卻出現不少問題。第一期計劃於二零一三年推出後，僅有 6 個項目完成，額外提供了 260 個安老服務名額；
 - (iv) 鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃：雖然在評估各類土地交易(包括契約修訂、換地及私人協約方式批地)的地價時，合資格的安老院舍院址可獲豁免，無須接受評估，但每個新發展項目只可有一個安老院舍院址符合這項計劃的資格，而院址的最大總樓面面積不可超逾 5 400 平方米(按照二零零一年發布的受資助安老院舍面積分配表，以可容納 300 人的安老院舍為基礎計算)。

該計劃自二零零三年推出以來，僅有一個項目完成並獲豁免繳付地價；

略為放寬地積比率的理據

- (c) 擬議計劃涉及五個申請地點的五個發展項目(即圖 R-1 所顯示的申請地點 A 至 E)，旨在把擬議發展項目局限在申請人所擁有的土地內，以避免出現冗長的換地程序，並盡快提供安老院舍宿位。在申請地點 D 及 E，已把建築物從西貢公路後移，但申請地點 A 至 C 則主要遵循有關的地段界線。此外，計入地積比率的政府土地已減至最少；
- (d) 倘這些申請地點均按照「住宅(戊類)1」地帶 2 倍的地積比率限制進行發展，可達至的總樓面面積為 23 324 平方米。假如同一地積比率適用於整個「住宅(戊類)1」地帶，可達至的總樓面面積則為 32 878 平方米，有關數字可為擬議發展項目的發展密度提供參考。此外，為了使根據計劃可獲豁免評估地價的安老院舍院址範圍可達 5 400 平方米的最大總樓面面積，把整體總樓面面積已在這些申請地點之間攤分，務求令每個申請地點面積最少可達 5 400 平方米，以期盡量增加安老院舍宿位的供應。經考慮上述的因素後，申請人建議把該些申請地點的地積比率訂為 2.74 至 2.8 倍不等，以便達至 32 473 平方米的整體總樓面面積，而該面積與把整個「住宅(戊類)1」地帶的地積比率訂為 2 倍時的整體總樓面面積相若。至於建議總樓面面積大於 5 400 平方米的申請地點(申請地點 A 及 C)，餘下的總樓面面積會用作提供住宅單位；
- (e) 建議略為放寬地積比率限制，但由於沒有有力規劃理據和設計優點而被拒。在回應相關的拒絕理由時，應注意的是，申請的目的並非提供設計優點，而是善用「住宅(戊類)1」地帶的預計整體總樓面面積，以提供更多安老院舍宿位，滿足迫切的需求。根據現有計劃，擬議發展項目合共可提供

1 403 個安老院舍宿位，與「住宅(戊類)1」地帶五幅個別用地按原先的 2 倍地積比率進行發展後可提供的 1 130 個宿位相比，增加了 272 個宿位；

不採用綜合發展的原因

- (f) 在首份《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/1》於二零零五年展示之前，申請地點所有現有工業大廈，以及這些地點東面的休憩處便已經落成。五幢現有工業大廈的總樓面面積約為 35 583 平方米。雖然「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，但該分區計劃大綱圖的《說明書》並無提及應在該地帶內進行綜合發展，亦無提及可如何透過納入現有道路和休憩處進行綜合發展；
- (g) 申請人曾考慮在該些申請地點進行綜合發展計劃。不過，倘申請人把該些申請地點合併起來作綜合發展，便須進行換地(包括交回及重批土地)，而這樣需要多兩至三年時間來解決多項問題，包括重訂道路走線及重新安排現有道路下的地下公用事業設施；
- (h) 倘若能透過綜合發展使建築設計和布局更臻完善，申請人便會在該些申請地點進行綜合發展。不過，由於根據計劃可獲豁免評估地價的安老院舍院址的總樓面面積限為 5 400 平方米，因此需要五至六幅用地(面積約為 2 000 平方米)進行獨立發展(每個發展項目的最大總樓面面積為 5 400 平方米)，以盡量增加安老院舍的總樓面面積。考慮到有需要預留建築物間距以促進通風及自然採光，綜合發展計劃的建築物布局會與有關申請的現有建議大致相同，因為現有道路可用作良好的風道和觀景廊。現有的建議亦具備優點，可在建築物之間提供多個園景美化區作休閒用途及供輪椅上落之用。此外，長有成齡樹及用作綠化緩衝區的現有休憩處並不會受到影響；

- (i) 進行綜合發展，須調整五個地段的界線、就道路刊憲及重新安排地下公用事業設施。這些工作涉及冗長的換地程序。相反，由於該些申請地點位於其個別地段範圍內，因此可以個別進行重建；

技術問題

- (j) 倘若社會福利署(下稱「社署」)認為中央空調系統令人難以接受，申請人可以略為調整有關建議，提供符合噪音規定的計劃，並在用作居住用途的房間裝設可開啟的窗戶。倘有關申請獲得批准，作為規劃許可附帶條件，當局可能會要求申請人提交經修訂的環境評估，以證明擬議發展在技術上可行；
- (k) 他對運輸署表示擬議發展應在西貢公路改善工程第二期完成後才入伙的意見有所保留。該些申請地點目前建有五幢工業大廈，因此應該也會產生交通流量。擬議發展的交通影響應該是工業用途和安老院舍／住宅用途所產生的交通流量之間的差異，而非擬議發展所帶來的新交通流量；
- (l) 申請地點 C、D 和 E 涉及兩宗先前獲批准的申請。這兩宗申請由相同的申請人提交，編號 A/SK-SKT/10 的申請擬興建分層樓宇和屋宇，並建議把地積比率限制由 2 倍略為放寬至 2.13 倍，以及把上蓋面積限制由 40% 略為放寬至 42.6%；編號 A/SK-SKT/14 的申請則建議闢設分層住宅及經營商店及服務行業，並建議把地積比率限制由 2 倍略為放寬至 2.036 倍。編號 A/SK-SKT/14 的申請於二零一八年三月二日獲批，但須附加一項規劃許可附帶條件，即在擬議發展入伙前提交交通檢討。擬議發展應在西貢公路改善工程第二期完成後才入伙這一規定，並非那些先前獲批准的申請所附加的規劃許可附帶條件；
- (m) 由於五個擬議發展項目會分期落成，因此，在訂定擬議發展的入伙時間時，如可配合西貢公路改善工程第二期的進度，或會更為恰當。申請人會接受當

局所施加的一項規劃許可附帶條件，該條件與先前獲批准的申請(編號 A/SK-SKT/14)的規劃許可附帶條件相若(即在擬議發展入伙前提交交通檢討)；以及

結論

- (n) 在第 16 條申請的階段，申請人注意到有政府部門對略為放寬地積比率限制表示關注，因此建議把地積比率恢復為 2 倍，從而使擬議發展符合「住宅(戊類)1」地帶的地積比率限制。提出這項建議，證明不論當局是否會批准略為放寬擬議發展的地積比率限制，申請人都有誠意落實闢設擬議的安老院舍，以應付全港急增的需求。鑑於擬議發展在土地用途和城市設計背景方面均與周邊環境協調，申請人促請城規會批准這些申請。

[黃令衡先生和廖迪生教授在申請人的代表進行簡介期間離席。]

70. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人亦陳述完畢，主席請委員提問。

安老院舍／分層住宅的設計和運作

71. 主席及一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 現時的建議是提出把五幢建築物組成一間安老院舍，還是分別在五幢建築物設立五間安老院舍；
- (b) 在用地 A 及 C 闢設分層住宅的原因為何；以及擬議發展項目將提供多少個住宅單位；
- (c) 現時的申請提出略為放寬「住宅(戊類)1」地帶的地積比率限制，與原有的地積比率限制相比，這兩種情況下的安老院舍宿位和住宅單位的數目會有何不同；

- (d) 擬在用地 A 及 C 闢設的分層住宅的類型為何；
- (e) 如在扣除安老院舍 5 400 平方米的總樓面面積後須就餘下的總樓面面積補地價，申請人會考慮闢設住宅單位還是安老院舍宿位；
- (f) 闢設露天泊車位的原因為何；
- (g) 擬議安老院舍的市場定位為何；
- (h) 安老院舍宿位／住宅單位會否出售予個別人士；以及
- (i) 擬議發展將在二零二三年落成，當中所作假設為何。

72. 申請人的代表杜立基先生及袁雪瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 現時的建議是在五幢建築物闢設五間安老院舍；
- (b) 根據「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」，每個安老院舍院址可獲豁免補地價的總樓面面積不得超過 5 400 平方米。由於用地 A 及 C 的總樓面面積超過 5 400 平方米，因此申請人提出在扣除安老院舍的總樓面面積後，餘下的總樓面面積會用來闢設約 99 個住宅單位；
- (c) 如申請地點按照原有的地積比率限制(即 2 倍)進行發展，與採用略為放寬地積比率限制的方案相比，安老院舍的宿位數目就會由 1 403 個減至 1 130 個，住宅單位的數目則會由 99 個減至約 30 個；
- (d) 在用地 A 及 C 內闢設的分層住宅會與安老院舍用途有關。相關情況可參考九龍城的一個現有發展項目。該項目由一間與申請人有關的公司負責營運，同一住宅建築物內闢設了安老院舍與分層住宅。該建築物採用特別設計，可配合長者的需要。有關的

分層住宅以附服務設施住宅的形式，出租予有自理能力的長者及其家人。安老院舍與附服務設施住宅會設有供兩者共用的私家服務，例如醫療服務；

- (e) 申請人與社署商討時得知，如安老院舍的總樓面面積超過 5 400 平方米，不得參與「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」。這就是申請人會闢設分層住宅的原因，目的是盡用餘下的總樓面面積。應注意的是，作分層住宅用途是需要補地價的。如在補地價後，餘下的總樓面面積亦可用作提供更多安老院舍宿位，申請人願意闢設安老院舍宿位而非住宅單位；
- (f) 露天泊車位對輪椅使用者來說較為方便。由於擬議發展只需要少量泊車位，故沒有需要搭建混凝土構築物為這些泊車位提供上蓋。在八層高的建築物內提供地庫停車場不符合成本效益，而興建地庫停車場的費用亦會轉嫁使用者；
- (g) 雖然申請人有意在申請地點發展私營安老院舍，但他們願意參與「改善買位計劃」，把大約一半宿位轉為資助名額，讓一般市民更能負擔得來。社署原則上不反對有關建議。這些私營安老院舍會以自負盈虧的模式運作，為中產階層的長者提供優質服務。這些長者的需要不應被忽視；
- (h) 申請人現時無意出售安老院舍宿位或住宅單位。擬議的安老院舍會沿用與上文曾提到的九龍城項目相似的營運模式，而該項目亦未有出售安老院舍宿位或住宅單位予個別人士；以及
- (i) 提出有關發展將於二零二三年落成的建議，是建基於有關的規劃申請皆獲批准，以及土地行政機制下的相關申請都能順利處理這兩項假設。如現時的申請不獲批准，擬議發展的落成日期將會延後。

73. 一些委員問及擬議發展項目的設計，並詢問發展項目會提供哪些設施以配合長者的需要，尤其是有認知障礙症的長

者。申請人的代表杜立基先生回應時表示，現時的建議仍然在計劃階段，配合長者需要的設計細節有待在較後階段與社署商討。由於申請人有意參與「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」，而且只有在獲得社署支持的情況下才可獲豁免補地價，故申請人會遵從社署的相關指引／規定。此外，五間安老院舍將會由同一集團的公司負責興建和營運，所以有機會提供高質素的共用設施／服務，以充分發揮協同效應。五間安老院舍會設有共用的私家服務，例如醫療／輔助醫療探訪服務。如現時這些申請獲得批准，可施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提供配套設施，而有關情況須符合社署的要求。

74. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士補充，社署已就現時這些申請向申請人提供建議，當中涉及安老院舍內一些重要的功能區域／房間和配套設施，例如進餐間、清潔設備室、排污設備室、職員留宿的房間連更衣室，以及職員洗手間。待申請人提交詳細藍圖後，社署會提供更多意見。

略為放寬地積比率限制的理據

75. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人計算出申請地點擬議地積比率的理據為何；
- (b) 略為放寬地積比率限制的建議有否規劃增益／設計優點；
- (c) 申請人會否考慮闢設社區設施，為周邊地區的居民提供服務；以及
- (d) 從投資的角度而言，把擬議發展項目的地積比率訂為 2 倍和 2.8 倍，兩者之間有何差別。

76. 申請人的代表杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展旨在充分利用有關的「住宅(戊類)1」地帶內可達至的總樓面面積，以闢設安老院舍宿位。申請地點的擬議地積比率，是透過把整個「住宅(戊

類)1」地帶的整體總樓面面積分攤給相關的申請地點計算出來；

- (b) 無論城規會會否批准略為放寬地積比率限制，申請人都打算開辦高質素兼具良好設計的安老院舍。五個擬議發展項目會提供經優化的園景設施和休憩用地。現有的道路和休憩處用作擬議發展項目的通風廊和觀景廊；
- (c) 五間安老院舍會設有共用的私家服務，例如醫療／輔助醫療探訪服務。這些設施有空間開放予區內社羣使用；以及
- (d) 提交略為放寬地積比率限制的申請，並不是為了提高項目的財務可行性，而是希望可盡量增加安老院舍的宿位數目，因為覓得合適用地作安老院舍用途並非易事。

77. 主席及一名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 申請人在計算地積比率時，把業權不屬於自己的毗鄰道路計入申請地點的範圍內。這個做法有否先例可循；以及
- (b) 姑勿論擬議的地積比率是如何計算出來，略為放寬地積比率限制的建議會否造成任何無法克服的問題。

78. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 關於申請人在計算地積比率時把業權不屬自己的毗鄰道路計入申請地點的範圍一事，現時並無先例可援。不過，申請人在其建議中提出把現時申請地點外建有道路和休憩處的地方計入地積比率的計算中，並透過略為放寬個別申請地點的地積比率限制，把總樓面面積撥歸擬議發展。這項建議不可接受；以及

- (b) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可考慮略為放寬發展限制。不過，申請人就略為放寬地積比率限制所提出的理據不符合該審核準則。至於擬議發展的技術可行性，運輸署和環境保護署曾就院友入住／居民入伙的時間和噪音緩解措施的事宜提出關注。這些問題可透過施加規劃許可附帶條件處理。擬議發展並非與周邊發展不相協調，亦不會對周邊地區造成嚴重的視覺影響。

綜合發展

79. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 為何不在申請地點進行綜合發展；
- (b) 申請人有否就綜合發展可帶來的設計優點進行評估；以及
- (c) 申請人有否考慮全面規劃申請地點，但分階段落實個別用地發展的做法。

80. 申請人的代表杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人是因應計劃提供的誘因而提出進行擬議發展。由於該計劃規定每個新發展項目只有一個安老院舍院址可在評估地價時獲豁免計算在內，而院址的總樓面面積最多不可超逾 5 400 平方米。因此，申請人須進行五個獨立的安老院舍發展項目，方可豁免補地價。根據初步評估，綜合發展的建築物布局及設計會與現時建議的方案相近。然而，進行綜合發展明顯需時更長，因為需要進行換地(包括交回及重批土地)、重訂道路走線及重新安排現有道路下的地下公用事業設施。這樣會進一步拖慢提供安老院舍宿位以解決社區迫切需要的進度。申請人進行成本效益分析後，決定不會在申請地點進行綜合發展；

- (b) 分區計劃大綱圖沒有提及需要進行綜合發展，亦沒有解釋「住宅(戊類)1」地帶的布局理據何在，尤其是沒有說明為何以盡頭路取代現有道路。考慮到需要進行五個獨立的安老院舍發展項目，就建築物布局及間距、景觀及闢設休憩用地，以及風道／視覺走廊而言，在有關用地進行綜合發展所採用的設計，未必較現時這項建議的設計優勝得多；以及
- (c) 即使分階段逐一落實每幅用地的發展，為符合計劃的要求，仍須將「住宅(戊類)1」地帶細分為五個獨立的安老院舍發展項目。雖然進行綜合發展或可提供更多設施，但這項優點無法彌補延遲提供安老院舍宿位的缺點。

81. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應兩名委員有關「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向和規定的提問，表示「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。由於「住宅(戊類)1」地帶內現時有五幢工業大廈，因此當局將地積比率限制訂為兩倍，以鼓勵發展商重建工廈，改善環境。由於分區計劃大綱圖旨在顯示概括土地用途地帶，而「住宅(戊類)1」地帶的規定具彈性，可靈活合併個別的工業用地，以進行更全面的重建，因此用地之間的一些現有道路亦納入「住宅(戊類)1」地帶內。不過，這並非表示擬議發展必須剔除現有道路。「住宅(戊類)1」地帶內的用地可獨立或全面進行重建。分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，支區內的建築物須採用高度分級設計，建築物高度應從北面分別向南面和西面逐步遞減。雖然沒有規定須在「住宅(戊類)1」地帶內的用地進行綜合發展，但可藉此機會檢討可否採取更好的設計，即透過納入現有道路和休憩處，在「住宅(戊類)1」地帶內進行綜合發展，以達致梯級式的建築物高度輪廓。

西貢的安老院舍供應

82. 一名委員問及政府在西貢闢設安老院舍的情況。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時表示，社署根據香港的五個區域規劃安老院舍照顧服務宿位，而西貢市目前並沒有資助安老院舍。根據《香港規劃標準與準則》的規定，在西貢區議會

的界線範圍內，以現有人口推算，該區大約缺乏 375 個安老院舍宿位。當局計劃於西貢區議會所屬範圍內提供大約 1 560 個安老院舍資助宿位，但考慮到日後的人口增長，該區仍缺乏 1 447 個資助宿位。因此，社署表示有迫切需要提供福利設施，以應付對福利服務的持續需求。譚燕萍女士回應同一名委員的另一條問題時表示，現時手上沒有有關私營及社署安老院舍資助宿位比例的數字。

交通問題

83. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員對於西貢公路改善工程第二期完工日期的提問時表示，根據路政署提供的資料，西貢公路改善工程第二期的方案及有關修訂方案已於二零二零年在憲報公布。路政署會根據《道路(工程、使用及補償)條例》，將所有提出反對的信函呈交行政長官會同行政會議審議。如果相關法定程序能夠在二零二一年年中順利完成，預計西貢公路改善工程第二期的詳細設計可以在二零二一年年底開始進行。然而，西貢公路改善工程第二期的完工日期目前仍未確定，須視乎工務計劃程序的進度而定。

分區計劃大綱圖的限制

84. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限制為何；
- (b) 倘申請人計劃遵照「住宅(戊類)1」地帶的地積比率限制(限為兩倍)進行擬議發展，是否有需要提交一宗新申請；以及
- (c) 倘擬議發展的地積比率訂為兩倍，運輸署會否就交通問題提出關注。

85. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限為八層，不包括地庫，而且沒有以主水平基準上多少米限制建築物高度；

- (b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方上進行「社會福利設施」和「分層住宅」用途，均須向城規會申請規劃許可。因此，即使地積比率符合「住宅(戊類)1」地帶的規定，申請人仍須就擬議用途提交新申請；以及
- (c) 申請人就略為放寬擬議發展的地積比率限制進行了交通影響評估，運輸署是根據該份評估對這幾宗申請提出意見。倘申請人計劃以兩倍的地積比率推展擬議發展，則須提交一份新的交通影響評估供運輸署考慮。

86. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[陳振光博士、黃天祥博士、吳芷茵博士、郭烈東先生及黃煥忠教授在進行答問部分期間離席。]

商議部分

87. 主席表示，這幾宗申請符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，即透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，亦有助應付對於安老院舍的迫切需求。不過，申請人制訂現時的方案時，參照了他們進行的成本效益分析，並假設政府於二零零三年推行的計劃不具任何彈性，即不可合併個別用地作全面重建，以充分發揮用地的潛力。由於擬議發展須待西貢公路改善工程第二期完成後才可入伙，故應有時間空間讓申請人進一步與相關政府決策局／部門商討如何盡量發揮用地的發展潛力，以提供更多安老院舍宿位，並採取更完善的設計。主席請委員在考慮申請人提供的理據後，就是否有充分理由支持略為放寬地積比率限制提出意見。

88. 地政總署署長黎志華先生表示，政府於二零零三年推行有關計劃，鼓勵私人發展商在其新發展物業內提供特建安老院舍，而社署會給予政策上的支持。地政總署在計算土地交易(與

契約修訂、換地及就住宅／商業發展以私人協約方式有關的批地)的地價時，合資格的安老院舍院址可獲豁免計算在內。為符合豁免資格，在擬議發展項目提供的安老院舍院址必須得到社署支持，並須符合若干條件。雖然計劃規定每個發展項目只能有一個安老院舍處所合資格獲得豁免，而且有關的安老院舍處所面積不得超過 5 400 平方米，但申請人可與社署進一步商討，探討是否有彈性可合併發展，因為社署正積極增加安老院宿位的供應。在這五宗申請中，申請人僅提出透過略為放寬地積比率限制，將額外的總樓面面積分配到個別用地，而沒有提出其他設計／規劃增益及進行全面規劃，做法並不理想。

89. 一名委員表示，雖然擬議方案並不理想，但仍支持這五宗申請，主要因為可盡快提供需求甚殷的安老院舍宿位，不再出現延遲的情況。該名委員亦建議加入一項關於安老院舍設計的規劃許可附帶條件，好讓社署監察建築物設計及提供配套設施的情況。

90. 一些委員認為，雖然支持擬議安老院舍用途，而申請人亦提出了幾項設計措施，但申請並沒有明顯會為公眾帶來裨益的優點，亦沒有按申請規定採用配合用地特色且創新的特定設計措施。申請人沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持略為放寬地積比率限制的建議。

91. 委員普遍認為在用地進行綜合發展的做法較為理想，而且發展亦不應受有關計劃的規定限制，即只有一個總樓面面積不多於 5 400 平方米的安老院舍可獲豁免補地價。應鼓勵申請人進一步與相關政府部門聯絡，商討如何善用土地資源，充分發揮用地的發展潛力，以提供更多安老院舍宿位。此外，亦應探討如何制訂更全面創新的設計方案，以配合用地的特色，從而提供規劃增益及／或設計優點，例如採用梯級式建築物高度輪廓，以及締造讓長者安享晚年的環境。

92. 主席總結說，考慮到本港對於安老院設施有迫切需求，而且擬議發展與周邊土地用途互相協調，委員普遍支持在申請地點發展安老院舍的建議，但現時的申請未能充分發揮在整個「住宅(戊類)1」地帶進行綜合發展的潛力，尤其是該地帶幾乎全部私人土地均由申請人擁有。在此情況下，申請人沒有提供有力的規劃理據和設計優點，以支持偏離小組委員會不准許略

為放寬擬議發展的地積比率限制的決定。儘管如此，如果申請人願意探討進行綜合發展以善用整個地帶，發展局會採取積極態度，與相關政府決策局／部門協調，以便盡量善用土地資源，發揮用地的發展潛力，以達到政府增加安老院舍供應的政策目標。

[倫婉霞博士及黃幸怡女士在進行商議部分期間離席。]

93. 經商議後，城規會決定拒絕這五宗覆核申請，理由如下：

「申請人未能提出有力的規劃理據及設計優點，以支持略為放寬地積比率限制，亦未能證明無法在同一「住宅(戊類)1」地帶內連同毗連用地進行綜合重建。」

港島區

議程項目9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H19/80

擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的香港赤柱赤柱市場道7號及赤柱大街78號和79號(赤柱地段第427號和第428號及赤柱內地段第124號)的建築物高度限制以作准許的商業發展，並擬在該處顯示為「行人專用區／街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途

(城市規劃委員會文件第10730號)

[此議項以廣東話進行。]

94. 秘書報告，這宗申請由和緯有限公司(下稱「和緯」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與和緯有業務往來；
以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與和緯有業務往來

95. 委員備悉，張國傑先生及黎庭康先生已經離席。

96. 秘書報告，申請人的代表在二零二一年三月二十二日及二零二一年三月三十日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。自上次延期後，申請人仍沒提交進一步資料。申請人表示，過往兩個月曾努力嘗試進行額外工程，以回應運輸署的意見，但由於疫情關係，與相關顧問及政府部門的聯絡因而中斷。

97. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核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城規會考慮。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，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規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，而城規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10

[公開會議]

其他事項

98. 餘無別事，會議於下午三時十五分結束。