

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年八月三日上午九時舉行的
第 609 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

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區
黃伯周先生

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)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

邱浩波先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

規劃署城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年七月二十日第 608 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」)二零一八年七月二十日第 608 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/796 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍
荔枝角道 269 號作辦公室大廈連商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/796 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士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) 擬議辦公室大廈連商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，該署未能支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通影響評估，以證明擬議發展不會造成負面的交通影響。其他相關的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，城市規劃委員會收到一份意見，表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向。就土地用途而言，擬議辦公室發展與周邊的發展不相協調，以及會導致可供住宅發展的用地數目減少。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，即申請地點面積過小，不能用以興建有適當設計的辦公樓宇；擬議發展與周邊的住宅區不相協調；以及運輸署署長不支持擬議發展。大部分同類申請都被小組委員會拒絕，主要理由是地盤面積細小；沒有／缺乏區內交通設施供應；與周邊地區不相協調；不符合該區的規劃意向；以及為住宅區內的同類申請立下不良先例。

4. 一名委員詢問，申請人為何聲稱辦公室大廈是唯一的可行方案，以及是否有機會可與其他毗鄰用地合併發展。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，申請人提出的理據是，根據《建築物(規劃)規例》，在用地進行非住宅發展可容許的實用樓面空間較住宅發展的為大，以及在細小用地發展住宅用途並不可行，因為會涉及逃生樓梯、消防員升降機等面積較大的核心範圍。毗鄰申請地點的建築物樓齡超逾 50 年，而且業權分散，因此擴大申請地點的可能性要視乎毗鄰樓宇的重建計劃而定。

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應主席和一名委員的查詢時說，在同一分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內，擬作辦公室發展的同類申請有 29 宗，其中 21

宗被小組委員會拒絕。有一宗同類申請的地盤面積約為 93 平方米，亦被小組委員會拒絕。關於在小型用地發展住宅，據其記憶，在尖沙咀上海街曾有一宗個案的建築圖則的地盤面積較申請地點的面積稍大，所設計的核心範圍較細，該個案已獲建築事務監督批准。

商議部分

6. 一名委員不支持這宗申請，並認為申請地點應保留原本擬作的住宅用途。另一名委員指出，發展小型用地效益不大，但留意到在舊市區，細面積的私人地段亦非罕見。

7. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 這宗申請不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，有關意向是把該地帶用作高密度的住宅發展。申請地點所在的地點主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所劃定的用途。擬議辦公室大廈連商店及服務行業會令住宅發展用地減少，以致影響可應付全港殷切房屋需求的房屋土地供應；

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5 「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定，即申請地點面積過小，不能用以興建有適當設計的辦公樓宇；擬議發展與周邊主要是住宅區的環境不相協調；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

(c) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會加劇房屋用地供應不足的問題。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 4

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)

(都會規劃小組委員會文件

第 A/TY/136B 號)

8. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢集團有限公司(下稱「聯合公司」)提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)及太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合營企業，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的公司之一。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與太古公司有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與聯合公司及長實公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議；以及黎庭康先生和余烽立先生尚未到席。

10. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十三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，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了主要涉及交通及環境事宜的進一步資料，以回應政府部門的意見。

11. 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。若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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六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。

[高級城市規劃師／港島何盛田先生、康樂及文化事務署高級建築師(古物古蹟)李鴻基先生以及康樂及文化事務署屋宇保養測量師(古物古蹟)雷詠茵女士此時獲邀到席上。]

[余烽立先生於此時到席。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/437 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的上環
荷李活道 122A 至 130 號闢設住宿機構(青年宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/437 號)

12. 秘書報告，這宗申請由東華三院提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、地利環境顧問有限公司(下稱「地利公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 余烽立先生 | — | 過往與東華三院、地利公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與東華三院和奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 劉竟成先生 | — | 其公司目前與杜立基公司有業務往來。 |

13. 小組委員會備悉，黎庭康先生尚未到席。由於劉竟成先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／港島何盛田先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的住宿機構(青年宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務局局長表示，擬議的青年宿舍已獲民政事務局給予政策上的支持。民政事務總署中西區民政事務專員表示，儘管中西區區議會大致上支持擬議的發展，但個別區議員關注建築物及有關工程對鄰近地方的影響，尤其是文武廟。其他相關的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，城市規劃委員會共收到 742 份意見書，當中 602 份表示支持；113 份表示反對，而另外 27 份則沒有表示支持或反對這宗申請。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。擬議的青年宿舍發展與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向並非不相協調。擬議的建築物設計措施有規劃優點，能與毗鄰的文武廟組羣融合得更好，並且令文武廟組羣在視覺方面更開揚。申請人建議在擬議青年宿舍施工期採取保護文武廟組羣的措施，獲土木工程拓展署土力工程處處長接納。擬議發展不會在土力、交通、環境、空氣流通、視覺及景觀方面造成負面影響。關於負面的公眾意見書，上述規劃評估亦適用。

對文武廟組羣的視覺影響

15. 一名委員提出下列問題：

- (a) 擬議青年宿舍的文化廣場的淨空高度為 11 米，在視覺上文武廟組羣會否被擬議建築物阻擋；以及
- (b) 可否把地下變壓房遷移至建築物的另一部分以增加視覺通透度。

16. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出下列回應：

- (a) 由於文化廣場的淨空高度較文武廟組羣為高，望向文武廟組羣的視線不會受阻；以及
- (b) 當局可在詳細設計階段要求申請人考慮把變壓房遷移至建築物的另一部分。

文武廟組羣

17. 一名委員提出下列問題：

- (a) 如一份公眾意見書所指出，擬議發展是否符合《文武廟條例》；以及
- (b) 擬拆卸的矮牆是否屬法定古蹟文武廟組羣的一部分。

18. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出下列回應：

- (a) 民政事務局已證實擬議青年宿舍並不違反《文武廟條例》；以及
- (b) 矮牆不屬文武廟組羣的一部分。

公眾通道

19. 一些委員提出下列問題：

- (a) 一和二樓的文化廣場、觀景台、設施及往平安里的通道會否開放給公眾使用；以及
- (b) 在設計中有否考慮共享文化廣場以及擬議青年宿舍地下泊車及上落客貨設施的安全事宜；以及

20. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出下列回應：

- (a) 文化廣場及連接平安里的通道是會開放給公眾使用，而觀景台可由導賞團帶領下進入。一樓和二樓的設施可供公眾使用，但須經青年宿舍的管理處安排；以及
- (b) 據申請人所說，停車場和上落客貨處並非經常使用，主要供住客搬入和搬走時使用，並以預約系統規管有關用途。文化廣場的入口會設有護柱。

設計方面

21. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議青年宿舍的高度是否已達最高的可容許建築物高度，以及有否放寬建築物高度限制的規定；
- (b) 較上的樓層是否有公用地方；
- (c) 與先前第 12A 條申請的概略擬議計劃比較，目前計劃的變壓房和樑柱的設計是否不同；以及
- (d) 目前的計劃如何處理在考慮第 12A 條申請時委員對設計方面的關注。

[楊偉誠博士於此時到席。]

22. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出下列回應：

- (a) 目前的計劃已達分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度。《註釋》內已包括一項略為放寬建築物高度限制的條文。倘申請人希望申請略為放寬建築物高度限制，當局會按規劃申請制度處理有關申請；
- (b) 3 樓至 12 樓有公用的茶水間及座位間；
- (c) 目前計劃的變壓房和樑柱設計，與第 12 A 條申請的概略擬議計劃所示的一樣；
- (d) 目前這宗申請已納入新的設計元素，包括供導賞團使用的觀景台入口；提供經過閣樓觀景台進入平安里的通道；提供景觀元素；使用白色瓷磚以減少對視覺造成的影響；使用花崗岩鋪砌文化廣場以配合鋪砌文武廟組羣的用料。

商議部分

23. 委員普遍支持這宗申請，因為目前的建議已納入新設計元素，以處理委員先前提出的關注事宜。目前計劃的設計顯示，擬議發展與文武廟組羣互相協調，而擬議的青年宿舍提供一個共居概念，並容許公眾進入有關設施。儘管如此，一名委員認為在詳細設計階段，可進一步提升有關發展與文武廟組羣的視覺協調。至於有關這宗申請的公眾意見書，當局可多下功夫讓公眾更了解擬議發展。

24. 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。有關的規劃許可有效期至二零二二年八月三日止；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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

25. 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／港島何盛田先生、康樂及文化事務署高級建築師(古物古蹟)李鴻基先生以及康樂文化事務署屋宇保養測量師(古物古蹟)雷詠茵女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[黎庭康先生於此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/86 在顯示為「道路」的地方的香港銅鑼灣摩頓臺的
政府土地闢設康體文娛場所
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/86 號)

26. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 黃幸怡女士 | — | 在大坑擁有一個單位； |
| 關偉昌女士 | — | 其近親在銅鑼灣擁有一個單位；以及 |
| 胡潔貞女士 | — | 在大坑道擁有一個單位。 |

27. 小組委員會備悉，黃幸怡女士因事未能出席會議。由於秘書胡潔昌女士並不涉及直接利益，而關偉昌先生近親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。

28. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一八年七月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

29. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

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/K14/758 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道 60 號駱駝漆大廈第 3 座地下(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/758 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士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) 擬經營的「商店及服務行業」(總面積約為 341 平方米)，以及「商店及服務行業」(銀行及／或士多)，面積約為 511 平方米，；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；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。擬議用途大致符合有關的規劃意向，與區內正在轉變的土地用途特色亦互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面的消防安全及環境影響，而且地面一層的合計商用樓面面積並無超出設有噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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二零二零年八月三日止；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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及提供與有關工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，而有關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。」

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/759 擬在劃為「綠化地帶」的九龍藍田連德道東北面及將軍澳隧道收費廣場東南面的政府土地闢設宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/759 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士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) 擬闢設的宗教機構(寺廟)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為預期這宗申請會對現有景觀資源造成負面影響，而申請書並沒有提供緩解措施。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；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。雖然申請地點位於劃為「綠化地帶」的範圍內，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但擬議發展的規模細，而且預期寺廟不會對附近地區的交通、環境、排水及已規劃的基礎設施造成負面影響。為處理對於景觀問題的關注，建議加入提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。

先前的申請

35. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於同一申請人提交涉及同一「綠化地帶」內附近地點闢設寺廟的申請已獲批給規劃許可，政府可採取什麼措施確保該區只會發展一間寺廟；
- (b) 民政事務局就這類申請給予政策上的支持，所採取的準則為何；以及
- (c) 如申請人繼續改變寺廟位置，會否就該名申請人可提交的申請數目設限。

36. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出以下的回應：

- (a) 由於申請地點位於政府土地內，申請人須就發展寺廟事宜向地政總署申請短期租約。在處理短期租約申請時，當局會確保只向申請人批給一幅用地作發展寺廟之用。申請人表示會向政府歸還先前申請獲批的短期租約用地；
- (b) 就給予政策上的支持，民政事務局並無提供有關準則的相關資料。該局會按個別個案的情況來考慮各宗申請；以及
- (c) 《城市規劃條例》並無限制同一申請人可提交申請的數目。

現有寺廟

37. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 現有寺廟用地的規劃用途為何；
- (b) 現有寺廟是否由規劃許可或短期租約涵蓋；

(c) 現有寺廟遷移至目前的申請地點後是否會被清拆；
以及

(d) 申請人是否有責任在遷移寺廟後把現有的寺廟用地
恢復原狀。

38. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出以下的回應：

(a) 現有寺廟用地位於分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲
類)」地帶的一幅斜坡上。該用地並無擬進行的發
展；

(b) 現有寺廟並非由規劃許可或短期租約涵蓋；

(c) 根據地政總署的資料，現有寺廟屬佔用政府土地的
非法構築物。申請人表示，如目前這宗申請獲得批
准，他會把現有寺廟拆卸；以及

(d) 沒有關於必須把現有寺廟用地恢復原狀的資料。地
政總署會跟進此事。

39. 一名委員詢問會如何提供緊急車輛通道，以及申請人是否須就擬議寺廟提交建築圖則。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應說，申請人須向建築事務監督提交建築圖則以供審批，而緊急車輛通道的安排亦會在提交建築圖則的階段處理。

40. 關嘉佩女士回應副主席的提問時表示，申請人是《稅務條例》第 88 條認可的慈善機構。申請人在觀塘區並沒有其他寺廟，而根據地政總署的記錄，現有寺廟建於一九九九年，之前該用地為神龕。

41. 一名委員關注會否有人基於現有寺廟的歷史背景提出將其保存，關嘉佩女士表示，在目前這宗規劃申請的公布期內沒有收到建議保存該現有寺廟的公眾意見書。

商議部分

42. 委員關注，如目前這宗申請獲批准，可怎樣確保申請人會清拆現有寺廟的非法構築物和把該用地恢復原狀。主席回應說，就佔用政府土地的非法構築物進行執管行動的事宜，應另作考慮。地政總署會按適當情況就政府土地上的非法構築物採取執法行動。

43. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生補充說，地政總署會張貼通知書，要求佔有人清拆非法構築物。如佔有人拒絕清拆政府土地上的非法構築物，地政總署或會考慮採取執法行動，清除用地上的非法構築物。

44. 小組委員會備悉現有寺廟的歷史背景，地政總署在批出新的短期租約之前，會先終止該用地先前獲批准的申請所涉的短期租約。委員普遍不反對這宗申請。由於有一些現有樹木會受擬議寺廟影響，一名委員表示，申請人應進行補償植樹，並同意應加入關於美化環境建議的規劃許可附帶條件。

45. 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二零二二年八月三日止；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) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，有關情況必須符規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 就擬議發展提交堆填氣體風險評估報告，並落實報告所提出的防護措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[九龍規劃專員李建基先生及城市規劃師／九龍楊曉嵐女士此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/326 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘窩打老道 147 號的地積比率限制(由 0.6 改至 0.6862)及建築物高度限制(由三層改至四層)，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/326B 號)

47. 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：

- 潘永祥博士 — 在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

48. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於潘永祥博士居住的宿舍並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

49. 城市規劃師／九龍楊曉嵐女士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) 擬略為放寬地積比率限制(由 0.6 改至 0.6862)及略為放寬建築物高度限制(由三層改至四層)，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的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，城市規劃委員會收到三份來自 **Kowloon Tong Redevelopment Concern Group** 和個別人士的公眾意見書，表示反對有關申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。略為放寬地積比率限制的建議符合政府的現行做法，即進行重建時，擬為擴闊街道而交出的私人土地，在計算地積比率時可計入用地面積，而此做法已反映於一九八零年簽訂的協議。擬增闢一層地庫作停車位及附屬機房用途，並維持地面以上部分為三層的建議，與毗鄰發展項目的整體建築物高度輪廓一致，而且不會破壞花園洋房區的特色。申請人會為砍伐毗鄰森麻實道的樹木提供補償植樹，並且縮小地庫層，藉此擴大地面植樹區和提供足夠空間予獲得保存的樹木生長。為美化環境而闢設更大的地面空地屬設計優點。擬議發展項目不會對周邊地區的環境、土力、排水、排污及電力和氣體安全造成負面影響。以往所拒絕的申請均涉及不符合「住宅(丙類)1」地帶規劃意向的用途。獲批的 12 宗同類申請，所基於的理由都是增闢的地庫層不會對環境、排水、交通、視覺及基礎建設造成重大影響。至於負面的公眾意見書，上述的規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 小組委員會留意到略為放寬限制的建議，是把屋宇樓層由三層增加至四層，以包括一層地庫作停車位及附屬機房用途，而地面以上的樓層則維持為三層。

52. 一名委員鑑於政府收回申請地點部分原有地段以擴闊路面，而且政府與地段擁有人已訂有協議，可在重建時把政府已收回土地的面積計入用地的地積比率，故關注簽訂同類協議是否常見，若然是，可能會有大量涉及略為放寬地積比率限制的申請。地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生表示，根據其經驗，這類協議並不常見，通常是以現金補償方式來解決收回土地的事宜。

53. 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二零二二年八月三日止；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) 為擬議發展項目設計並提供車輛通道、停車位及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展項目提交噪音影響評估，並落實當中提出的緩減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝九龍規劃專員李建基先生及城市規劃師／九龍楊曉嵐女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/327 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍九龍塘延文禮士道 13 號九龍仔公園(部分)關設康體文娛場所(游泳池場館重建)(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/327 號)

55. 秘書報告，這宗申請由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)提交，申請地點位於九龍塘。傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)、亞洲土力工程顧問有限公司(下稱「亞洲土力公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------------|
| 楊偉誠博士 | — 為康文署中國傳統表演藝術小組主席； |
| 廖迪生教授 | — 為康文署博物館專家顧問； |
| 何安誠先生 | — 目前與弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與傲林公司及亞洲土力公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司有業務往來。 |
| 胡潔貞女士 | — 其配偶是巴馬公司的集團董事； |
| 潘永祥博士 | — 在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍；以及 |

蔡德昇先生 一 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

56. 小組委員會備悉，廖迪生教授、何安誠先生及蔡德昇先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於秘書胡潔貞女士涉及的利益輕微，而楊偉誠博士、黎庭康先生及余烽立先生並沒有參與這宗申請，以及潘永祥博士居住的宿舍並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

57. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一八年七月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

58. 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，小組委員會已給予兩個月時間讓其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 11

其他事項

59. 餘無別事，會議於上午十一時結束。