

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年四月一日上午九時舉行的

第 439 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

李行偉教授

李偉民先生

鄧淑明博士

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年三月十八日第 438 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」)二零一一年三月十八日第 438 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. 上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

- A/TW/410 擬在劃為「工業」地帶的荃灣大涌道 22 至 28 號合福工業大廈(荃灣市地段第 332 號)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/410 號)
-

3. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年三月十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理運輸署所關注的交通問題。

4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於這已是第四次延期，因此，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

港島區

[高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/154 擬在劃為「休憩用地」地帶的跑馬地體育路跑馬地遊樂場闢設公用事業設施裝置(抽水設施及蓄洪池)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/154 號)

5. 秘書報告說，申請地點位於跑馬地馬場的範圍內，而香港足球總會(下稱「足總」)曾就這宗申請提交公眾意見書。以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 陳旭明先生 | - 為香港賽馬會(下稱「馬會」)的普通會員，現時與馬會有業務往來 |
| 方和先生 | - 為馬會的普通會員 |
| 梁焯輝先生 | - 為足總會員 |

梁剛銳先生

- 為足總會員

6. 秘書指根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，倘委員身為會所或協會的會員，但沒有直接涉及所考慮的事宜，則不足以構成直接利益。由於方和先生、梁焯輝先生及梁剛銳先生並沒有涉及這宗申請，因此應可留在會議席上。陳先生現時與馬會的業務往來與這宗申請無關，應可留在會議席上。

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／港島顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議公用事業設施裝置(抽水設施及蓄洪池)；

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見—運輸署署長表示，根據已提交的交通影響評估，因施工階段所產生的交通流量而造成的交通影響屬可以接受。建築車輛只可於非繁忙時間出入施工地點；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書，有關意見撮載如下：

(i) 一名灣仔區議員及兩名市民反對擬議發展，理由是有其他可行方案可解決水浸問題；會導致交通問題及令康體場地減少；對日後的地底發展(例如港鐵及地底行人路)造成長遠的影響；以及申請人沒有進行公眾諮詢。其中一名提意見人要求延長規劃申請的公眾諮詢期；以及

(ii) 足總建議：(i)擬議發展應在非繁忙時間施工；(ii)應充分考慮擬議發展施工期間所造

成的交通影響，以免影響足總會員及公眾進出足總的場內設施及球場的公共部分；以及 (iii) 應考慮對救護車進入場內，以及對貨車及小型貨車不定期運送物資而進入場內設施的影響；

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。為解決灣仔的水浸問題，必須提供地上抽水設施及地下蓄洪池。一如申請人所解釋，跑馬地及附近地區的下段集水區有水浸風險，因此對擬議排水系統有很大的公共需求。擬議地上抽水設施只佔一小塊土地(面積約為 538 平方米)，該塊土地現為運動場外一個美化市容地帶。這塊休憩用地的損失極微，亦不會影響跑馬地遊樂場休憩用地的完整性及功能。擬議地上抽水設施的高度為 4 至 7.95 米，在視覺上與四周的構築物(例如跑馬地遊樂場高 6 米的附屬設施及馬會高 10 米的電視屏幕)並非不相協調。為了進一步解決視覺及景觀影響，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交抽水設施的外部設計，以及提交並落實保護樹木及美化環境建議。申請人亦已進行交通影響評估、初步環境檢討及考古影響評估。該等報告顯示擬議發展不會對四周地區造成任何負面影響。為了減低施工階段的交通影響，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實交通管理措施，規定建築車輛只可於非繁忙時間出入施工地點；以及
- (f) 至於公眾意見所提及解決水浸及交通問題的其他可能方案，申請人已解釋即使現時有其他緩解水浸項目，跑馬地及附近地區的下段集水區仍有水浸風險，而運輸署並不反對擬議發展。至於公眾擔心失去康體設施，須備悉跑馬地遊樂場所有受影響的康體設施將恢復原狀，而失去的美化市容地帶極少。至於公眾對日後區內的地底發展表示關注，須備悉只有跑馬地遊樂場的東北部將被地底蓄洪池佔用。跑馬地遊樂場餘下的地底空間將為日後的發展提供充足的空間(如有需要)。至於有公眾意見認為缺乏諮詢，申請人已進行一連串的公眾諮詢，擬議發展

的規劃申請亦已根據《城市規劃條例》的條文展示，讓公眾提出意見，為期三星期。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

8. 顧先生在回應一名委員的問題時表示，擬議發展的施工期約為六年，從二零一二年至二零一八年。上環的孫中山紀念公園附近也有類似的抽水站。

9. 一名委員詢問為何把擬議泵房及擬議風扇房設在兩個不同的位置。顧先生指最初擬把擬議泵房及風扇房設置在一起。然而，考慮到馬會的意見，即有關構築物或會影響從看台眺望賽道的景觀及攝影機拍攝賽事的拍攝範圍，申請人才想出現有計劃，以解決馬會所關注的問題。馬會認為經修訂的方案屬可以接受。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

10. 副主席表示，上環抽水站及蓄洪池的建議曾諮詢當時的共建維港委員會。為了回應共建維港委員會的要求，上環泵房已把一些機房設施遷往地底，以降低泵房的高度。副主席詢問所涉擬議發展有否類似的安排。顧先生指為了回應馬會的意見，一些設施已遷至地底，而地上構築物的高度已降低逾兩米。

11. 一名委員詢問跑馬地遊樂場及馬場的現有排水設施會否與擬議排水設施造成衝突。顧先生根據文件繪圖 A-10 表示，擬議排水設施將連接現有網絡，因此現有及擬議排水設施之間不會有任何衝突。

12. 同一名委員詢問擬議地底排水設施會否影響跑馬地站(最初包括在擬議港鐵南港島線的一個方案內)。杜錦標先生表示，擬議南港島線的設計由路政署負責，因此他現時沒有詳細資料。據他所知，港鐵站及鐵路線可設在地底深處。擬議地底蓄洪池將設於地下僅數米的地方，因此不大可能會影響南港島線。

13. 一名委員根據文件圖 A-2 詢問擬議泵房會否影響現有的足球場。顧先生指足球場將會遷至東北面，並會在排水設施完工後恢復原狀，以免被抽水站侵佔，因此不會出現現有足球場的面積有淨減少的情況。

商議部分

14. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年四月一日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實交通管理措施，規定建築車輛只可於非繁忙時間出入施工地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交地上抽水設施的外部設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議發展的撥地事宜向地政總署港島東區地政專員提出申請，並留意地政總署港島東區地政專員的意見，即須修訂有關的政府撥地／契約，以便進行擬議跑馬地地下蓄洪計劃；
- (b) 留意康樂及文化事務署就排水設施的設計、樹木移植、受影響球場(備有安全範圍)的面積、以及重置行人路／緩跑徑(沒有急轉彎位及中斷)所提出的意見；

- (c) 就環境保護署對初步環境檢討所提出的技術意見諮詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)，並留意環保署署長的意見，即須在項目工程展開前，就多餘惰性建築廢料及棄置物料撥出卸置場取得公眾填料委員會的同意；
- (d) 留意消防處處長的意見，即所設置的緊急車輛通道必須符合《消防和救援進出途徑守則》第 V I 部；
- (e) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即須向建築署的設計諮詢小組提交地上排水設施的設計；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，即須向屋宇署提交位於香港賽馬會賽道之下的部分地底暗渠的建築圖則，以供批准。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧健康先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/6 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍城嘉林邊道 45 至 47 號(新九龍內地段第 1382 號)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶及「住宅(丙類)9」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/6 號)

16. 小組委員會備悉申請人代表於二零一一年三月十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間檢討擬議方案及適當地修訂相關的技術評估。

17. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/201 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 1 號勤達中心地下 D 號工場(包括圍封舖面的玻璃嵌板)及一樓冷氣機平台經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/201 號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對意見；

[方和先生及劉文君女士此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期首三個星期，當局並無接獲公眾的意見，而黃大仙民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。申請處所的「商店及服務行業（地產代理）」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一樓宇內的其他用途並非不相協調，亦符合城規會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對有關樓宇和周圍地區的發展造成嚴重的負面影響。有關政府部門，包括消防處對申請均沒有提出負面意見。

19. 一名委員根據文件圖 A-4 詢問冷氣機平台的位置。蕭先生說，冷氣機平台會設於有關樓宇一樓泊車位毗連的地方。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

商議部分

20. 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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一一年十月一日或之前）提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

21. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或申請修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 依據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段，申請處所須以耐火時效達兩小時的牆壁，與有關處所的其餘部分分隔；以及
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；
- (c) 遵守由屋宇署執行的《耐火結構守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/643 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘鴻圖道 28 號 A 經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/643 號)

簡介和提問部分

22 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展會增加酒店房間的數目、為訪客在住宿方面提供更多選擇，亦可支援發展迅速的會議及展覽業和旅遊及酒店業；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人支持申請，另一名則反對申請，理由是：(i)擬議酒店發展與附近工商業發展不相協調；以及(ii)區內沒有配套設施；以及

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議酒店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦大致符合城規會規劃指引編號 22D，因為有關發展與附近的商業／辦公室、工業及工業一辦公室發展互相協調。擬議發展有助改善現有的市區環境，並可加快逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有的工業用途。目前的方案提供內部交通設施，較先前被拒絕的方案(編號 A/K14/611)有改善，而運輸署署長對這宗申請及交通影響評估沒有意見。至於公眾提出的負面意見，擬議發展與附近的土地用途互相協調。申請地點的公共交通及商業設施完善，例如徒步可達牛頭角及觀塘港鐵站和大型購物商場。

23. 廖先生在回應一名委員的提問時說，申請人沒有提供有關擬議發展外觀設計的詳細資料。然而，各樓層的設計已在文件繪圖 A-1 至 A-5 上顯示。廖先生表示，如委員認為有需要，可附加一項條件，要求申請人提交外牆美化安排的資料，而有關情況必須符合規劃署的要求。

24. 一名委員詢問申請地點距離市區重建局(下稱「市建局」)觀塘市中心-主地盤發展計劃的範圍有多遠。廖先生根據

圖 A-1 表示申請地點距離觀塘港鐵站約 600 米，而觀塘港鐵站毗連觀塘市中心重建範圍。

25. 同一名委員根據圖 A-1 詢問，為何 18 宗獲批准在觀塘區進行酒店發展的規劃申請大部分都沒有落實。廖先生說，是否落實獲批准的酒店發展屬有關擁有人的商業決定，他又留意到勾地表內位於觀塘可供售賣作酒店發展的土地並沒有勾出拍賣。林惠霞女士表示，去年勾地表內有三塊作酒店發展的用地，但無人勾出拍賣。

商議部分

26. 主席表示，很多酒店發展的申請在推出活化工業樓宇政策前已獲批准，發展商決定是否落實核准方案前通常會考慮政府當時的政策及市場情況。

27. 秘書在回應一名委員的提問時表示，小組委員會通常不會附加規劃許可附加條件，要求申請人提交外牆美化安排的資料，以便申請人及建築師可在設計上有更大靈活性。這項條件只會在特別情況下才會附加。

28. 一名委員詢問擬議酒店可否以附服務設施住宅的形式經營。秘書澄清，有關的分區計劃大綱圖上並沒有訂明「附服務設施住宅」一詞。酒店式附服務設施住宅被視為「酒店」用途，而住宅式附服務設施住宅則視為「住宅」用途。然而，屋宇署把附服務設施住宅視為住宅用途。秘書繼而解釋，獲批准的酒店發展可根據法定規劃制度以附服務設施住宅的形式經營，而是否可另行轉讓則視乎契約的管制而定。

29. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一五年四月一日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 設計及提供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) 提交及落實經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交經修訂的水影響評估，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就擬議酒店用途向九龍東區地政專員申請修訂契約或特別豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即在符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂標準的情況下，根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的旅館發展優惠申請，會於建築圖則正式提交後考慮；
- (d) 就擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任／牌照；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在擬議酒店發展一樓栽種植物以美化環境。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/100 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的油塘四山街 8 號
興建分層住宅以及進行商店及服務行業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/100 號)

31. 秘書報告說，黃仕進教授近期與奧雅納工程顧問公司（申請人的顧問）有業務往來，故他已就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此黃教授可留席。

32. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年三月十五日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間進一步徵詢環境保護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，解決關於環境噪音評估及平台設計、改良已提交的簡圖及環境評估等技術問題。

33. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/104 擬把劃為「綜合發展區」地帶的油塘茶果嶺道
428 號的現有工業大廈整幢改建作酒店和商店及
服務行業用途(在大廈的使用年限內)，並闢設公
眾海濱長廊及兩道登岸梯級
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/104 號)

34. 秘書報告說，申請地點坐落油塘灣「綜合發展區」地帶，涉及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有的土地。奧雅納工程顧問公司為申請人提供顧問服務。下述委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生 — 近期與新鴻基公司及恒基公司有業務往來
- 方和先生 — 近期與新鴻基公司有業務往來
- 劉文君女士 — 新鴻基公司前僱員
- 黃仕進教授 — 近期與奧雅納工程顧問公司有業務往來

[陳旭明先生此時暫時離席。]

35. 秘書說由於申請人已要求延期考慮這宗申請，有關委員可留席。

36. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年三月八日要求延期兩個月考慮申請。申請人的代表表示其顧問團隊一直為回應有關政府部門的意見，根據相關的技術評估結果進行水文測量及檢討擬議登岸梯級的設計，並會於兩個月內向城規會提交結果及進一步資料，以支持擬議發展。

37. 秘書在回應一名委員的提問時說，擬議發展去年獲小組委員會批准。然而，由於申請人其後建議修訂核准方案，擬在申請地點加設一道登岸梯級，因此須重新提交申請。

38. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96

擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多幅海旁地段和毗連政府土地進行綜合發展(包括住

宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途)及略為放寬建築物高度及地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96 號)

39. 秘書表示這宗申請由 Main Wealth Development Limited(由奧雅納工程顧問公司擔任顧問)提出，而 Main Wealth Development Limited 是油塘海旁地段擁有人的合資企業，該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆發展有限公司、太古公司、會德豐地產有限公司、中建企業有限公司、Moreland Ltd.及富輝企業有限公司。以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 陳旭明先生 | — | 近期與新鴻基公司、恒基公司和太古公司有業務往來 |
| 方和先生 | — | 近期與新鴻基公司有業務往來 |
| 陸觀豪先生 | — | 會德豐地產有限公司的獨立非執行董事 |
| 劉文君女士 | — | 新鴻基公司前僱員 |
| 梁宏正先生 | — | 一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地公司主席家人的私人捐獻。 |
| 黃仕進教授 | — | 近期與奧雅納工程顧問公司有業務往來 |

[陳旭明先生及方和先生此時暫時離席。]

40. 秘書表示由於申請人要求延期考慮這宗申請，有關委員可留席。

41. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年三月十八日要求延期兩個月考慮申請。申請人的代表表示，他們需要更多時間處理政府部門就他們於二零一一年二月二日提交的進一步資料所提出的意見，以及他們於二零一一年三月十六日向海濱事務委員會專責小組簡介九龍、荃灣及葵青的海濱發展期間接獲的意見。

42. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並

同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[陳旭明先生及方和先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/282 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 5 號(新九龍內地段第 866 號)的建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/282 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示，把有關地段重建為四幢樓高三層的排列連接式屋宇，並闢設一層地庫作六個私家車停車位及附屬機房用途的建議違反契約中的「宅院或住宅房屋」限制。倘小組委員會批准這宗申請，有關地段擁有人將須取得地政總署署長的同意，以在契約的規管下進行擬議重建。規劃署總城市規劃師／城市設計

及園境原則上不反對申請。由於擬議發展在地面水平以上的體積看來不會增加，預計不會對四周地區造成負面的視覺影響。申請地點內的所有現有樹木將原址保留，從改善擬議發展及該區的景觀方面來說實屬可取。小組委員會亦備悉擬議發展已根據九龍塘發展大綱圖預留一塊緊連根德道闊六米的非建築用地；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。一名提意見人支持申請，但建議地庫停車場應備有充足的通風設施。另外兩名提意見人，包括創建香港及毗鄰的九龍真光中學對申請分別提出反對及負面意見。他們主要關注到放寬建築物高度限制並無凌駕性需要或公共增益，亦關注到建築期間所造成的嘈音滋擾；交通流量增加；真光里的出入口安排；以及與四周用途不一致；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，就劃為「住宅(丙類)1」地帶的土地而言，城規會如接獲申請，或會按發展或重建建議的個別情況考慮略為放寬建築物高度限制，以容許興建一層地庫，以作或擬作停車場及／或附屬機房用途。有關條文是為讓具設計優點／規劃增益的發展在設計上更具靈活性。至於擬議發展，當局備悉擬議屋宇將從根德道後移六米，以符合九龍塘發展大綱草圖的非建築用地規定。由於擬議泊車及機房用途全位處地庫層內，即使會在環境、排水、交通、視覺及已規劃的基建方面對四周地區造成影響，程度亦屬輕微。根據有關保護樹木建議，申請地點上現有的 17 棵樹木將會全數保留，而且不會受到地庫影響。有關露天地方會劃為花園或後園。落實美化環境及保護樹木建議將改善該區的市容及環境。雖然有兩份公眾意見書對擬議發展表示關注，但相關政府部門沒有對申請提出負面意見。

44. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

45. 一名委員問及就申請放寬九龍塘區的建築物高度限制以容許闢設一層地庫停車場而言，如何評估有關申請的設計優點。秘書表示以九龍塘區劃為「住宅(丙類)1」地帶的地方而言，各項發展的最高地積比率限為 0.6 倍，最高建築物高度限為三層。即使放寬建築物高度限制以容許闢設一層地庫停車場的申請獲得批准，地積比率也不會增加。容許該等地庫停車場的申請旨在鼓勵保留有關發展內的樹木及在地面提供美化環境設施。分區計劃大綱圖的該等條文是經城規會仔細考慮後方被納入其中。秘書繼續解釋說，小組委員會在考慮九龍塘的這一類申請時，會顧及美化環境及保護樹木建議，以及會避免地庫層會被濫用。就此，規劃署會諮詢屋宇署，以確保地庫層作停車場及／或機房用途的樓面面積不會過大。

46. 秘書在回應同一名委員的提問時表示，美化環境建議一般會涵蓋申請所涉私人地段內的範圍。

47. 經進一步商議後，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。有關規劃許可有效期至二零一五年四月一日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供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；
- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在地盤工程展開時，每三個月提交樹木監測報告，直至所有已核准的美化環境及保護樹木建議圓滿落實為止，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就有關擬議重建的契約事宜諮詢地政總署；
- (b) 須備悉申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准申請中的擬議總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；以及
- (c) 須妥為保護申請地點上的現有樹木，特別是在施工期間，並須恰當地處理現有樹木，以免樹木進一步枯萎，以及減低樹木對工人及使用者，以及對四周環境帶來的危險。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 12

其他事項

[公開會議]

有關申請編號 A/K2/195 的資料文件

49. 秘書指申請人於二零一一年三月四日提交規劃許可申請，擬略為放寬九龍油麻地白加士街 93 至 105 號的地積比率(由 9 倍放寬至 10.24 倍)及建築物高度限制(由主水平基準上 80 米放寬至 100 米)，以在白加士街 93 至 103 號作樓高 28 層的綜合商業／住宅發展。申請人亦建議把毗鄰的白加士街 105 號發展成休憩處。申請地點在《油麻地分區計劃大綱圖編號 S/K2/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶。有關申請定於二零一一年四月十五日提交小組委員會考慮。

50. 二零一零年十月二十九日，《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度限制；劃設非建築用地；提出建築物後移及其他改劃用途地帶建議。根據圖則，申請地點的最高建

築物高度限爲主水平基準上 80 米，但面積達 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度則限爲主水平基準上 100 米。在爲期兩個月的展示期於二零一零年十二月二十九日屆滿後，當局共接獲 10 份有效的申述及 702 份有效的意見。

51. 在 10 份申述當中，申述編號 R10 由申請人提交，與申請地點有關。兩份申述涉及「政府、機構或社區」用地，其餘七份則對建築物高度限制提出概括意見，當中一些建議收緊限制，其他則建議採取較寬鬆的限制。在 702 份意見中，627 份涉及「政府、機構或社區」用地，12 份支持對建築物高度及發展密度施加較嚴謹的管制，67 份涉及駿發花園的建築物高度限制。

52. 根據城規會規劃指引編號 33 的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。

53. 二零一一年三月九日，申請人致函城規會秘書，表示撤回對圖則所提出的申述，前提是城規會會對其申請作出適當的處理及考慮，而無須等待行政長官會同行政會議對圖則及有關申述作出考慮。

54. 秘書備悉(i)申請人提出撤回其申述；(ii)所接獲的其他申述都是對建築物高度限制提出概括意見，並不涉及申請地點；以及(iii)把建築物高度從主水平基準上 80 米放寬至 100 米的建議並沒有超出兩級制度下的建築物高度限制，於是邀請委員考慮應否把申請延期，或是把申請提交小組委員會考慮。倘小組委員會決定不把申請延期，申請便會如期於二零一一年四月十五日提交小組委員會考慮。

55. 一名委員表示既然申請人已撤回其對特定地點所提出的負面申述，而餘下的申述只是對建築物高度限制提出概括意見，因此不應把申請延期，理由是倘延遲考慮申請，擬議發展將延期至行政長官會同行政會議考慮所有申述後才得以落實，對申請人不公平。

56. 副主席關注到如期考慮申請會否對一眾申述人不公平。由於所接獲的申述並不涉及申請地點，因此，他認為倘小組委員會如期考慮申請，不會對一眾申述人不公平。然而，延期考慮申請則會對申請人不公平。

57. 一名委員指城規會規劃指引編號 33 的規定頗為概括，於是詢問城規會有否任何既定的做法。秘書表示根據城規會規劃指引編號 33 的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。該指引並沒有指明申述與特定地點有關還是概括申述。近日，曾就多份分區計劃大綱圖提出申述的香港地產建設商會致函城規會，指他們提交的申述應被視為概括意見，而非對任何特定地點所提出的負面申述。至於涉及負面申述的延期事宜，律政司認為倘負面申述的內容與申請有關，則城規會延期就有關申述作出決定，以免影響行政長官會同行政會議對申述作出最終決定，實屬合法。

58. 同一名委員表示，小組委員會不能在申述聆訊進行前決定是否把申請延期。秘書指有關的書面申述會提交城規會考慮。

59. 同一名委員表示，由於放寬建築物高度限制的建議並沒有超出兩級建築物高度限制的上限，考慮這宗申請應不會影響其後對申述所作出的考慮，該名委員支持如期考慮申請。然而，這名委員指上文所提及有關考慮把規劃申請延期的做法應得到城規會全體委員同意。另一名委員對這項建議表示同意。秘書表示，秘書處可擬備一份文件，並於稍後提交城規會考慮。

60. 一名委員同意按原定日期考慮申請，理由是公眾已有充足的機會對有關分區計劃大綱圖提出申述及就申請提出意見；另一名委員持相同意見。秘書指製圖程序及規劃申請審批程序是兩個獨立的程序。小組委員會在考慮是否應把規劃申請延期時，應小心確保其對規劃申請的決定不會影響行政長官會同行政會議對申述及有關分區計劃大綱圖作出最終決定。

61. 主席總結委員普遍同意可於二零一一年四月十五日把有關申請提交小組委員會考慮。對於就申請地點接獲反對申述而須考慮延期時所採用的詳細準則，將於稍後由城規會作進一步的討論。

62. 經進一步考慮後，小組委員會決定如期於二零一一年四月十五日將申請提交小組委員會考慮。

63. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。