

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年十月十九日上午九時舉行的

第 476 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

許智文教授

林光祺先生

劉興達先生

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)(署理)
黃漢明先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

李偉民先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年十月五日第 475 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」)二零一二年十月五日第 475 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/K5/725

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
長沙灣荔枝角道 307 至 309 號六樓至八樓
經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/725 號)

3. 秘書報告，申請人於二零一二年十月十一日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門所關注的通道安排，以及申請地點內有關處所的保安問題。
4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/726 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的長沙灣長順街 20 號時豐中心地下 4 號工場經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/726 號)

5. 秘書報告，申請人於二零一二年十月十二日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門所關注的消防安全問題和支持這宗申請。

6. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/105 在劃為「住宅(丙類)」地帶的荃灣汀九第 399 約地段第 253 號 A 分段餘段、第 261 號及第 388 號和毗連政府土地略為放寬最高地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.75 倍)，以作准許的屋宇發展(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/105 號)

7. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司及英環香港有限公司是申請人的規劃顧問。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生) 現與杜立基規劃顧問有限公司有業務
劉興達先生) 往來

劉文君女士 — 現與英環香港有限公司有業務往來

8. 小組委員會備悉劉先生及劉女士尚未到達參加會議。由於此議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意林先生可以留席。

9. 秘書亦報告，申請人於二零一二年十月四日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

10. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/407 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
香港德輔道西 266 號地下 A2、A3 及 B1 舖、
一樓至十二樓及天台
經營酒店(局部改建現有商業樓宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/407 號)

11. 秘書報告，申請人於二零一二年十月十一日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

12. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/408 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港干諾道西 181 至 183 號
經營酒店(改建現有商業樓宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/408 號)

13. 秘書報告，林光祺先生、劉興達先生及劉文君女士現與申請人的顧問之一，即香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生及劉女士尚未到達參加會議。由於此議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意林先生可以留席。

14. 秘書亦報告，申請人於二零一二年十月五日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

15. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/409 擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的
中環荷李活道 53 至 55 號地下(部分)及三樓至二十三樓
經營酒店(局部改建現有商業樓宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/409 號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕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；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

(b) 擬經營酒店(局部改建現有商業樓宇)；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 8 段；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 16 份公眾意見書。有一名提意見人不反對建議，但其餘 15 名提意見人均反對這宗申請，理由是該區過度發展酒店會對附近地區／當地居民帶來噪音、光污染和滋擾；該區已非常擠迫，無法為酒店提供足夠的停車設施；擬議發展項目會對交通造成負面影響；改建建議會進一步減少區內本已明顯不足的辦公室空間，並迫使現有的創意工業遷出該幢樓宇；以及酒店可建於新界而非中環。中西區民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。對於有市民關注擬議發展項目會帶來滋擾和交通影響，擬議酒店與附近的發展項目並非不相協調，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦沒有就申請提出反對。此外，運輸署署長從交通角度而言，沒有就交通影響評估和擬議酒店提出負面意見。

17. 一名委員備悉擬議酒店的客房面積(約 40 至 45 平方米)看似較一般酒店的客房面積大。該名委員詢問倘申請獲批給許可，擬議酒店是否會受規管，以免作長期出租用途。靳嘉燕女士在回應時表示，倘申請獲批給許可，擬議酒店須按《旅館業條例》取得酒店牌照才可經營。靳女士在回應該名委員的提問時確認，倘客房的租期超過 28 天，則無須申請酒店牌照。

18. 秘書表示，在現行建議中，申請人已把支援設施納入酒店發展項目內。由於申請人須向屋宇署申請酒店寬免和豁免把支援設施計入總樓面面積，擬議酒店用途亦會受《建築物條例》規管。

商議部分

19. 一名委員詢問政府會否有任何關於酒店把客房長期出租的資料。主席表示不清楚是否有該等資料。

20. 該名委員不反對這宗申請所涉及的酒店用途，但關注申請人只旨在把支援設施豁免計入總樓面面積而取得額外總樓面面積。秘書表示，小組委員會須審慎考慮酒店申請，因為建築事務監督就住宅和酒店發展所准許的最高地積比率有重大差別。然而，該名委員所關注的事宜並不適用於這宗申請，因為有關項目涉及局部改建現有非住用樓宇作酒店用途。一如剛才所述，由於這宗申請的酒店用途涉及把支援設施豁免計入總樓面面積(只有酒店發展項目才可這樣做)，有關建議會受《建築物條例》規管。

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

21. 另一名委員表示，酒店和住宅發展在計算地積比率方面有所不同。倘獲批酒店寬免，酒店發展項目會採用非住用地積比率，而有關比率將高於住宅發展項目的住用地積比率。酒店發展項目亦可就支援設施申請總樓面面積寬免。然而，上述有關地積比率的事宜須由建築事務監督決定。城規會應集中考慮附近地區的特色是否可與酒店發展項目配合。鑑於申請地點位於商業區，預計酒店發展項目在財政上可行，可予以落實。主席表示，至於客房面積的問題，從事會議和展覽業務的旅客會對較大面積的酒店房間有所需求。

22. 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。這項許可的有效期至二零一六年十月十九日止。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) 擬議酒店發展項目的最大總樓面面積為 3 325 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23 A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，並落實有關評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估中確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的非住用地積比率建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請牌照，以便經營契約所准許的相關厭惡性行業；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即申請人須遵從《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40的規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即不保證會提供路旁上落客貨車位；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須盡量於天台栽種美化環境的植物和於建築物外牆進行垂直綠化；
- (f) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關酒店用途的牌照規定的意見；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。靳女士此時離席。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/242

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的馬頭角土瓜灣道 84 號
興建分層住宅和經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/242 號)

24. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 黃仕進教授 |) | 現與艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |) | |
| 劉興達先生 | - | 現與盧緯綸公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | - | 現與英環公司和艾奕康公司有業務往來 |

25. 小組委員會備悉劉先生及劉女士尚未到達參加會議。由於此議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意黃教授及林先生可以留席。

26. 秘書亦報告，申請人於二零一二年十月九日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間就危險評估擬備進一步資料，以符合機電工程署的要求。

27. 秘書表示，自二零一一年十二月以來，申請已先後延期四次。申請人解釋，向馬頭角煤氣廠的營運商(即煤氣公司)取得所需的基線數據及技術資訊供危險評估之用存在困難。申請人已與規劃署及機電工程署舉行會議，討論在進行危險評估時

所面對的困難。為此，申請人需要更多時間以便與煤氣公司進一步聯絡，而申請須再次延期。

28. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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，而由於已批准延期共十個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀出席會議。]

[劉興達先生此時到達參加會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/244 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
土瓜灣下鄉道 8 至 12A 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/244 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生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；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

(b) 擬經營酒店；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 8 段。至於公眾有通行權的後巷(申請人指該後巷位於申請地點東面角落，

面積為 8.42 平方米)，地政總署九龍西區地政專員表示，政府租契條款沒有訂定劃設公眾有通行權的後巷的規定。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，申請地點現有一條公眾有通行權的後巷，該署會於提交建築圖則階段考慮把該後巷計入地盤面積的申請。申請人並提交由土地測量師核證的圖則和契約文件圖則，以證明申請地點現有一條公眾有通行權的後巷。倘建築事務監督不批准把該後巷計入地盤面積，擬議地積比率將會超出「住宅(甲類)」地帶非住用發展項目的最高地積比率，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (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。提意見人均支持這宗申請，理由是擬議酒店鄰近日後的沙中線站，會因吸引遊客而活化和改善市區舊區；有助令區內的經濟活動多元化和刺激附近商戶的生意；增加酒店房間的整體供應；以及美化當地社區的景觀和增加綠化空間。九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。該署備悉兩份支持申請的公眾意見。

30. 主席詢問在申請地點附近先前獲城規會批准的酒店申請的現況。陳宗恩先生回應說，在該等已批准的酒店發展項目(涉及附近八塊用地)中，有兩間酒店已投入服務；另有兩間酒店的建築工程已經完成並取得佔用許可證；另有兩塊用地的酒店發展項目的建築圖則已獲核准；而餘下兩塊用地則仍作住宅用途，尚未進行酒店發展。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

商議部分

31. 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。這項許可的有效期至二零一六年十月十九日止。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；
- (b) 提交公共污水渠改善工程建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 落實已核准的污水渠改善工程建議及相關的臨時污水渠改道工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的非住用地積比率及把公眾有通行權的後巷計入地盤面積的建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免及公眾有通行權的後巷計入地盤面積批給許可，以致非住用地積比率超出 9.0 倍或目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即(i)該署在申請人提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；(ii)《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151「優化建築設計締造可持續建築環境」及 APP-152「可持續建築設計指引」適用於申請地點的重建項目；以及(iii)該署在申請人提交建築圖則後，便會根據《建築物條例》就建

議提出詳細意見，包括任何有關總樓面面積寬免的申請；

- (c) 留意消防處處長的意見，即設置的緊急車輛通道必須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所訂的標準；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關擬議酒店的牌照規定的意見；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須採取適當措施，以避免在施工期間堆積廢物／垃圾和衍生蟲鼠問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/295 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘根德道 15 號開設學校(小學)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/295 號)

33. 秘書報告，林光祺先生、劉興達先生及劉文君女士現與申請人的顧問之一，即香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於此議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意上述委員可以留席。

34. 秘書亦報告，申請人於二零一二年十月五日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間擬備補充資料，回應政府部門，尤其是運輸署就這宗申請提出的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

[劉文君女士此時暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/251 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
紅磡紅鸞道九龍內地段第 11120 號
略為放寬住用上蓋面積限制(由 30%放寬至 37%)，
以作擬議住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/251 號)

36. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江實業」)提交。何培斌教授和劉興達先生現與長江實業有業務往來，已就此議項申報利益。

37. 小組委員會備悉何教授已就未能出席會議致歉。由於劉先生涉及直接利益，委員同意應在討論和商議此議項時要求他離席。

[劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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；

[劉文君女士及梁宏正先生此時返回會議席上。]

(b) 略為放寬申請地點的住用上蓋面積限制(由 30%放寬至 37%)，以作擬議住宅發展；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 26 份公眾意見書。有 25 份意見(包括主要來自毗連海濱南岸的居民和兩名九龍城區議員的意見)就申請提出反對或負面意見，理由是擬放寬的住用上蓋面積的幅度並非輕微；放寬上蓋面積或會導致建築物體積過於龐大和總樓面面積增加，而擬議發展日後的人口會對當地的休憩用地、交通和社區設施造成負面影響；擬議建築物高度超出分區計劃大綱圖所訂定的主水平基準上 100 米的建築物高度限制；擬議住宅大樓接近海濱南岸；擬議發展的設計會造成屏風效應，並在視覺、通風、眩光、噪音和自然光線方面對毗連的海濱南岸和黃埔花園造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。一名提意見人表示，政府應小心分辨真正的意見及由虛假組織提出的意見。九龍城民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於有市民關注擬議發展會造成屏風效應，並導致建築物體積過於龐大，以及在視覺、通風、眩光、噪音、自然光線及區內交通方面對毗連的海濱南岸和黃埔花園造成負面影響，由於四幢住宅大樓的擬議住用上蓋面積為 22.87%(低於准許的最大住用上蓋面積 30%)而平台樓層(包括九幢樓高三層的屋宇及公眾有蓋行人通道)的上蓋面積約為 43.5%(較准許的最大非住用上蓋面積 60%少 16.5%)，倘與分區計劃大綱圖所准許的上蓋面積比較，不設傳統平台構築物的擬議發

展的建築體積會較小；擬議計劃具其他設計優點，例如把九幢擬議屋宇從鄰近學校後移多八米，以及擬把第一至三座及行人通道從地段界線後移約 10 米，以改善街道環境；以及相關政府部門(包括建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環境保護署署長及運輸署署長)沒有就申請提出反對。此外，放寬上蓋面積的建議不會令擬議總樓面面積和擬議發展日後的人口增加，因此不會對該區的休憩用地和社區設施造成負面影響。擬議計劃的建築物高度(主水平基準上 100 米)亦與分區計劃大綱圖的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)一致。至於先例方面的影響，紅磡分區計劃大綱圖上沒有其他「住宅(甲類)」用地須受上蓋面積限制。

39. 一名委員詢問如何就擬議發展計劃(住宅大樓的擬議上蓋面積為 22.87%而用地的整體上蓋面積為 43.5%)與符合分區計劃大綱圖規定的計劃(即最大的住用上蓋面積為 30%及最大非住用上蓋面積為 60%)進行比較，因兩者看來屬於不同的設計概念。林秀霞女士在回應時表示，符合分區計劃大綱圖規定的計劃擬採用傳統設計，即在商業平台(最大非住用上蓋面積為 60%)之上興建住宅大樓(最大住用上蓋面積為 30%)。然而，申請人為現行計劃採用另一設計，包括興建四幢住宅大樓及一排九幢屋宇而不設商業平台。儘管住宅大樓的住用上蓋面積(22.87%)及屋宇的住用上蓋面積(4.79%)合共為 27.66%(即低於 30%)，但附屬設施(例如居民的康樂設施、管理員辦事處／宿舍及機電設施，並位於住宅大樓覆蓋範圍外的平台)的上蓋面積(8.91%)已計算入住宅發展的住用上蓋面積，令擬議發展的整體住用上蓋面積高達約 37%，較最大上蓋面積 30%高出約 7%。涵蓋公共行人通道和相關項目的非住用上蓋面積為 16.8%(即低於 60%)。申請人已在現行設計中收納位於住宅大樓覆蓋範圍內的部分公共行人通道(佔非住用上蓋面積的 9.86%)，從而把擬議發展的整體上蓋面積減至 43.5%。

40. 另一名委員詢問位於申請地點西北面、西面和西南面的三塊「休憩用地」及位於申請地點南面的「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的現況。林秀霞女士在回應時表示，該三塊「休憩用地」已規劃作休憩用地用途，以滿足地區需要。

位於申請地點西北面和西面的兩塊「休憩用地」仍未有任何發展計劃，現為臨時工地。至於位於申請地點西南面的建灣街休憩用地，工程將於來年展開。該「綜合發展區(2)」用地已規劃作商業和辦公室用途，而用地的擬議發展的總綱發展藍圖已獲城規會核准。該「綜合發展區(1)」用地屬於出售用地，計劃作酒店發展和重置東面的現有露天巴士總站。這一組「休憩用地」是紅磡灣填海區的主要觀景廊和通風廊。

41. 另一名委員詢問已核准計劃內的屋宇和附屬設施的建築物高度。林秀霞女士在回應時表示，屋宇樓高三層，高度約為主水平基準上 17.425 米。屋宇及住宅大樓底下建有兩層地庫，用以容納停車場、上落客貨區及機電設施。

商議部分

42. 一名委員詢問為何須於區內規劃大量休憩用地。林秀霞女士在回應時表示，紅磡灣填海區的其中一個規劃目標是在新填海區內預留更多休憩用地，以提供舒適環境，同時用以彌補紅磡區較舊已建設範圍休憩用地不足的問題。紅磡區的整體休憩用地供應大致足夠。

43. 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。這項許可的有效期至二零一六年十月十九日止。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：

- 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即地政總署會於申請人提交建築圖則階段就根據契約條款豁免把附屬設施計入上蓋面積提供意見，但不保證這宗規劃申請所建議的概略設計可根據契約條款獲得批准。契約賦予政府的權利將悉數保留；

- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請人須確保任何就泊車規定而作出的相應改變須遵從《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士此時離席。]

議程項目 13

其他事項

45. 餘無別事，會議於上午十時結束。