

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年十二月七日上午九時舉行的
第 617 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

邱浩波先生

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

運輸署總工程師／九龍
陳仲軒先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

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

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
李穎琛女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年十一月十六日第 616 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一八年十一月十六日第 616 次會議記錄無須修訂，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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/11 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》，
把位於新界葵涌永基路 13 至 15 號及永立街 20 至 22 號的
申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」
註明「殯儀館及綠色殯儀設施」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/11C 號)

[已撤回]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/579

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」地方的九龍大角咀角祥街25至29號作分層住宅、商店及服務行業和公眾停車場(貨櫃車除外)用途，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/579號)

3. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司忠寶發展有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。申請地點位於旺角。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與恒基公司及科進公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與恒基公司及科進公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會的前僱員，而該協會目前與杜立基公司有業務往來；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一間公司的董事，而該公司在旺角擁有物業。 |

4. 小組委員會備悉，黎庭康先生及蔡德昇先生因事未能出席會議，而余烽立先生及劉竟成先生尚未到席。

5. 秘書報告，規劃署建議延期考慮這宗申請，因為申請地點的建築物高度限度，涉及《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/31》其中一個修訂項目，而當局在大綱草圖公開展示期間曾接獲表示反對的申述。根據城市規劃委員會規劃指引有關《延期對根據〈城市規劃條例〉提出的申述、意見及進一步申

述及申請作出決定》(城規會規劃指引編號 33)，應延期就這宗申請作出決定，直至行政長官會同行政會議考慮完該大綱草圖及相關申述為止。

6. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意應在行政長官會同行政會議考慮有關大綱草圖及相關申述後，把這宗申請提交小組委員會考慮。

[邱浩波先生此時到席。]

[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。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/69 擬議略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的九龍九龍塘達之路83號的建築物高度限制(由主水平基準上70米放寬至主水平基準上90.8米)，以作准許教育機構(大學室內體育館、禮堂及實驗室綜合樓)用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K4/69B號)

7. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提交。李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 — 為城大高級講師，並在該大學位於九龍塘的宿舍居住；

黃幸怡女士 — 為城大兼職講師；

黎庭康先生 — 其公司目前與城大有業務往來；
以及

余烽立先生 — 過往與李景勳公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，潘永祥博士及黎庭康先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於黃幸怡女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。

[黃幸怡女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

9. 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) 擬議略為放寬建築物高度限制(由主水平基準上 70 米放寬至主水平基準上 90.8 米)，以作准許教育機構(大學室內體育館、禮堂及實驗室綜合樓)用途；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。教育局局長支持這宗申請，且就擬議發展給予政策上的支持。其他相關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 21 份由深水埗區議員及個別人士提交的公眾意見書，其中 15 份意見書支持這宗申請，其餘 6 份則表示反對。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。擬議的發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調，亦能維持城大發展項目現有的梯級式建築物高度輪廓，讓建築物高度從最高的劉鳴煒

學術樓朝西南方向遞減。擬議略為放寬建築物高度限制，大致上符合該分區計劃大綱圖《說明書》就略為放寬建築物高度限制所訂的準則，屬於可以接受。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[劉竟成先生在簡介進行期間到席。]

10. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 為何劉鳴煒學術樓現時的建築物高度會超逾有關的「政府、機構或社區(4)」地帶的建築物高度限制，以及基於什麼理據把建築物高度限制定為主水平基準上 119.5 米；
- (b) 如何計算出短缺的教學空間，當中涉及哪些考慮因素；
- (c) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，是要提供政府、機構或社區設施供公眾人士使用。擬議增加的教學面積，是否符合有關的規劃意向；以及
- (d) 建築物高度的增幅約為 29%，是否仍屬輕微增幅。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下的回應：

- (a) 因應啟德機場已遷至赤鱗角，當局於二零零一年對石硤尾東部(包括城大校園在內)的建築物高度限制作出了檢討。由於石硤尾西部主要屬公屋發展，故此並未納入建築物高度檢討範圍內。經檢討後，城大本部校園的最高建築物高度限制定為主水平基準上 70 米。劉鳴煒學術樓的建築物高度符合根據地契制定的總綱發展藍圖，而該高度是在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制前已獲批准，其後亦已反映在分區計劃大綱圖的建築物高度限制上；

- (b) 申請人未有提交資料說明如何計算出短缺的教學空間。不過，根據城大《2015-2020 策略性發展計劃》所載，該校需要新的設施和空間，以支援教學和研究活動。城大短缺的教學空間以淨作業樓面面積計算達 33 600 平方米。有鑑於此，教育局局長支持這項計劃，以紓緩城大教學空間不足的問題；
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。擬議發展屬第一欄用途，也符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及
- (d) 過往也曾有同類申請，要求略為放寬石硤尾分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。以二零零二年獲批准的申請編號 A/K4/41 為例，該宗申請提出略為放寬位於「政府、機構或社區(2)」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 46 米放寬至主水平基準上 58.46 米(增加 12.46 米，增幅為 27%)，以作德雅中學校舍擴建工程。該宗申請提出的放寬建築物高度的幅度，與這宗申請相若。

[余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

商議部分

12. 主席表示，建築物高度的擬議增幅是否屬於輕微，須視乎個別個案的規劃情況而定。若把這宗擬議略為放寬建築物高度限制的申請，與區內其他已獲批准的同類申請作比較，則放寬的幅度相若。

13. 一名委員關注到，若日後發展項目的建築物高度以劉鳴煒學術樓的高度作為基準，將令該區整體的建築物高度有所增加。主席及一名委員表示，雖然擬議的建築物高度增幅約達 29%，而擬議發展的建築物高度(主水平基準上 90.8 米)亦會超逾分區計劃大綱圖訂明的建築物高度上限(主水平基準上 70 米)，但該區仍能保持由東北朝西北遞減的梯級式建築物高度輪

廓，而城大的綜合大樓亦與周邊地區互相協調。要進一步放寬分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制，可循兩種途徑處理。其一是申請人根據《城市規劃條例》第 16 條遞交規劃申請，由城規會按每宗個案的個別情況作出考慮；其二是由當局在認為恰當的情況下，提出全面檢討整份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制。

14. 另一名委員指出，大專院校的校園一般會向公眾開放，因此擬議發展會在該「政府、機構或社區」地帶提供優質的公共空間供市民使用，這對促進社區連繫會有一定的幫助。

15. 委員普遍認為，有關略為放寬建築物高度限制的建議可以接受，且能善用土地資源以應付城大的發展需要。

16. 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十二月七日止；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) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項的排污影響評估內所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。」

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

[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。馮女士於此時離席。]

[黃幸怡女士此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/116 擬在劃為「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶的新界荃灣西汀九第 399 約地段第 162 號餘段(部分)和毗鄰政府土地作屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/116A 號)

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月十九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，以回應申請人於二零一八年八月及九月所接獲相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交任何進一步的資料，並要求給予更多時間準備進一步的資料。

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

[副主席此時到席。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/277 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
香港香港仔湖北街 12 號裕景中心 7 樓 1 至 2 室
經營按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/277 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島黃偉賢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；
- (b) 經營按摩院；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城市規劃委員會收到七份公眾意見，來自一名南區區議員和多名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件 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。雖然有關處所位於劃為「住宅(甲類)」地帶的範圍，該幢現有的非住用建築物主要作辦公室、商店及服務行業和補習學校用途，而附近住宅和商業樓宇的地面層／平台則設有零售商店。申請用途與同一幢樓宇及周邊發展項目內的其他非住用用途並非不協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引「擬作商營浴室及按摩院用途的規劃申請」(規劃指引編號 14B)的規定。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關處所位於

現有的非住用建築物內，該幢樓宇內沒有住宅用途，因此申請用途不會對居民造成不便和滋擾。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

21. 副主席和委員提出以下問題：

- (a) 與有關處所最接近的住宅發展項目；
- (b) 留意到同一幢樓宇內設有學校和宗教機構，這些學校和宗教機構的類別、所服務的學生／使用者、運作性質，以及所舉行宗教活動的次數和類型；
- (c) 申請地點附近的按摩院數目和非住用建築物內獲批准的同類申請數字；以及
- (d) 申請人的背景和申請人有沒有經營按摩院的經驗。

22. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出以下回應：

- (a) 除位於東勝道對面的商業樓宇外，申請地點四周都是住宅樓宇；
- (b) 申請地點所在的樓宇內設有補習學校、舞蹈學校、語言學校，以及宗教機構(包括基督為本基金和宣道會恩石堂)。關於就讀這些學校學生的年齡分布情況和宗教機構所舉行的活動，他現時沒有進一步資料可以提供；
- (c) 據警務處處長表示，緊鄰申請地點的周邊地方並無註冊按摩院。香港仔的非住用建築物內亦沒有獲批准的同類申請。他也沒有其他地區獲批准按摩院的資料；以及
- (d) 申請人是經營者但不是有關處所現時的土地擁有人。據警務處處長表示，申請人沒有刑事記錄。她沒有提供資料說明在經營這宗申請所涉及的處所前，是否有經營按摩院的經驗。

23. 委員詢問規劃指引編號 14B 所訂定的評審準則，高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應時說，有關樓宇屬非住用建築物，主要設有商店及服務行業和辦公室用途，因此認為申請用途與同一樓宇內的其他非住用用途互相協調。至於公眾對有關樓宇升降機負載量、污水排放及廢物處理的關注，經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有鑑於此，申請用途符合規劃指引編號 14B 的準則(c)「協調性」和準則(d)「考慮公眾意見」的規定。

24. 一名委員表示，由於同一樓宇內設有補習學校，故質疑與按摩院是否互相協調。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生指出，申請用途不會與該樓宇內的任何一所補習學校共用同一樓層。

商議部分

協調性

25. 副主席和委員認為，他們對申請用途的運作細節、所涉及樓宇內的學校和宗教機構所掌握的資料不足，故對申請用途與該樓宇的其他非住用用途是否互相協調提出關注。

26. 一名委員詢問，應否考慮到申請用途與同一幢樓宇或附近地方的用途是否互相協調的問題。參照規劃指引編號 14B 的準則(c)，副主席表示擬議用途須與同一幢樓宇內的其他用途互相協調，一般只會考慮建築事務監督就該樓宇所發出佔用許可證內的准許用途。

發牌規定

27. 一些委員說，申請人或會在窗戶設置廣告牌／加裝 LED 燈，可能會對附近居民造成滋擾。另一名委員詢問按摩院獲批准經營後，其運作會否受到當局的監察。小組委員會備悉，申請人須向警務處處長申請按摩院牌照，而發牌規定會考慮到處所的間隔設計、指示牌、營業時間和所設置的消防裝置等。

28. 主席表示，倘委員認為對擬議用途及同一幢樓宇內其他非住用用途的運作細節、申請人的背景和詳細的發牌規定所掌

握的資料不足，可延期就這宗申請作出決定。小組委員會表示同意。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人和規劃署提交進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士於此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/259 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
九龍馬頭角木廠街5號(九龍內地段第7626號)、
木廠街7號(九龍內地段第7628號)及
宋皇臺道70至78號(九龍內地段第10578號)
作綜合住宅及商業(食肆、商店及服務行業)
發展(修訂核准總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第A/K10/259號)

30. 秘書報告，這宗申請由滿恒利地產投資有限公司(下稱「滿恒利公司」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與滿恒利公司、城市規劃公司、毅達公司及傲林公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 過往曾與城市規劃公司有業務往來。

31. 小組委員會備悉何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議。秘書報告，已於會前向各委員分發四頁有關修訂規劃許可附帶條件的替代頁(文件英文版第 16 至 19 頁)。

簡介和提問部分

32. 九龍規劃專員鄭韻瑩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) 擬議的綜合住宅及商業(食肆、商店及服務行業)發展(修訂核准總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。九龍西地政專員表示，為確保「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因而無法達成，必須妥善解決通行權的問題。其他相關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四份由飛達工商業中心業主立案法團及個別人士提交的公眾意見書。其中兩份意見書提供或表達意見，其餘兩份則反對這宗申請。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。這宗申請擬修訂於二零一六年獲批准的申請編號 A/K10/256 的總綱發展藍圖。有關的總綱發展藍圖包括兩個部分，而修訂事項只涉及核准方案第 1 部分的發展(木廠街 5 號)，主要包括減少單位數量、居住人口和私人休憩用地面積；更改附屬泊車位數量；提供公眾停車場；以及更改核准方案第 1 部分的布局設計和分期施工安排。至於整個「綜合發展區」地帶以及第 1 部分的主要發展參數(即最大總樓面面積/最高地積比率及

建築物高度)將保持不變，亦不會對第 2 部分作出任何修訂。擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而第 1 部分的擬議修訂大致上屬輕微修訂，並可以接受。核准方案擬議的設計措施會予以保留，並會為該區提供 45 個公眾泊車位。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

33. 一名委員注意到私人休憩空間的供應標準為每人一平方米，遂詢問《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)建議的要求會否落實。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時表示，這宗申請所關設的私人休憩空間，其比率符合《香港規劃標準與準則》的要求。《香港 2030+》建議的要求屬長遠目標，而且主要適用於公共休憩用地。

34. 一名委員就減少單位數量的理據提問。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，據申請人表示，過去四年間，大型單位的供應量持續減少，而附近新住宅發展項目的單位面積主要介乎 16 至 33 平方米。有鑑於此，申請人認為有需要在區內提供更多住屋面積選擇，以配合市民的需要。該名委員詢問，倘申請人日後進一步更改單位數量，當局會如何處理。鄭女士表示，倘核准方案有進一步的修訂，當局將根據《城市規劃委員會規劃指引編號 36B》作出評估，以確定有關修訂應列為 A 類還是 B 類修訂，抑或申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條提出新的規劃申請。

35. 一些委員就擬議發展的布局設計提出以下的問題：

- (a) 察悉建築物的設計與先前獲核准方案的設計不同，遂詢問申請人是否更換了建築師；
- (b) 擬議發展若與核准方案作比較，在城市設計方面有什麼優勝之處；以及
- (c) 每部分用地的邊界會否豎設圍欄，以及行人通道的連接性會否因而受到影響；

36. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出以下的回應：

- (a) 這宗申請是由第 1 部分的土地擁有人提交，至於先前獲批准的申請，則由另一位申請人提交。她手頭上沒有關於先前申請的建築師的資料；
- (b) 就城市設計特色而言，這宗申請與核准的方案相似；同樣闢設三條由東北至西南方向的公共地面行人通道，連接木廠街和宋皇臺道，以及一條由西北至東南方向的行人通道，穿越「綜合發展區」用地的中央部分。如文件繪圖 A-25 所示，雖然位於西北面邊界的行人通道的寬度會由 3 米略為縮減至 2.5 米，但由於建議將平台後移，行人層面的開揚感將會有所提升。第 1 部分與第 2 部分大樓之間會保持一條最少 15 米闊，由東北至西南方向的樓宇間距，作行人通過及通風廊用途；以及
- (c) 如文件繪圖 A-17 所示，緊貼著東南面界線的行人通道全部位於第 2 部分範圍內，並有部分毗連第 1 部分的商業平台，而商業平台的地面層或會有店舖朝向行人通道。關於每部分用地的界線會否豎設圍欄／邊界牆，申請人未有提供詳細資料。不過，倘申請獲批准，申請人仍須根據附帶條件提交並落實園境設計總圖。因此，無障礙及其他園境和城市設計要求，均可作為附帶條件而予以考慮。

37. 鑑於該「綜合發展區」用地分為兩部分，而相關的發展亦會由不同的申請人落實，一名委員對於兩位申請人在落實階段或會發生衝突表示關注。主席解釋，雖然該用地受不同地契管制，而有關發展亦由不同的申請人各自落實，但整幅「綜合發展區」用地是受一份總綱發展藍圖所管制，而每位申請人均須顧及另一部分的設計與布局，以確保有關發展能符合規劃許可附帶條件就提交及落實總綱發展藍圖訂明的要求。倘申請獲得批准，申請人必須提交經修訂的總綱發展藍圖，並將這宗申請的方案納入藍圖。

商議部分

38. 委員對於用地界線的設計以及有可能在界線豎設圍欄一事表示關注。主席就這點作出補充，表示當局會要求兩位申請人作出協調，盡量融合兩個部分的設計，為行人提供便捷且開揚的連接通道。至於通行權問題，地政總署可在契約修訂階段處理及解決。

39. 一名委員表示，雖然單位數量及私人休憩用地的面積有所減少，但擬議發展會帶來規劃增益，因為擬議發展維持發展參數不變，並在城市設計方面作出改善，包括加入平台後移的安排，以及改善行人通路的連接性。委員普遍不反對擬議的發展。

40. 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，批准這宗申請和根據《城市規劃條例》第4A條及第16條提交的總綱發展藍圖。有關的規劃許可有效期至二零二二年十二月七日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文的規劃許可附帶條件(b)至(j)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關進度及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交最新的排水影響評估並落實評估所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交最新的排污影響評估，而有關評估也須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 落實上述排污影響評估內所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；
- (g) 提交最新的噪音影響評估，並落實評估所建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並提供出入口、車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在申請地點內提供公眾泊車位，並在木廠街實施擬議的交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款，以及下列經修訂的指引性質條款(c)：

- 「(c) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，該住宅、商店及服務行業等的擬議綜合發展，會違反有關地段的契約條件；為確保「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因此而無法達成，必須解決通行權的問題；申請人須就第 1 部分的發展申請修訂契約，但不保證有關的契約修訂申請會獲得批准。地政總署在接獲申請後，會以業主身分酌情考慮有關申請；倘予批准，會附加條款及條件，包括規定申請人須繳付適當的地價及行政費。」

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士於此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/328 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘金巴倫道63號闢設社會福利設施(安老院)，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/328號)

42. 秘書報告，這宗申請由中華海岸老人院提交。申請地點位於九龍塘。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與中華海岸老人院有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 在香港城市大學位於九龍塘的宿舍居住；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。 |

43. 小組委員會備悉，黎庭康先生、潘永祥博士及蔡德昇先生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一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，以回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 10

其他事項

46. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。