

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年八月二日上午九時舉行的
第 632 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署助理署長(市區)

梁少江先生

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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

何立基先生

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
吳佩珊女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年七月十九日第 631 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年七月十九日第 631 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。

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議]

A/KC/457 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌
永建路 7 至 11 號(單數)葵涌市地段第 145 號
經營厭惡性行業(豬油廠)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/457B 號)

3. 秘書報告，呂鄧黎建築師有限公司(下稱「呂鄧黎公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與呂鄧黎公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

4. 小組委員會備悉，申請人的代理在二零一九年七月十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應、經修訂的環境評估和行車線分析。

5. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共三個月時間，讓其準備進一步資料，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/TW-CLHFS/1 擬在劃為「康樂」地帶的新界荃灣川龍
荃灣市地段 389 號(部分)和毗連政府土地
發展酒店
(都會規劃小組委員會文件 A/TW-CLHFS/1B 號)

6. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。劉竟成先生是香港房屋協會(下稱「房協」)的前總監(物業發展及市場事務)，而房協目前與杜立基公司有業務往來。

7. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

8. 小組委員會備悉，申請人的代理在二零一九年七月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備對政府部門意見所需的回應。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括回應意見表、綜合規劃綱領、經修訂的總綱發展藍圖、保護樹木和美化環境建議、生態影響評估、環境評估、供水影響評估、排污影響評估及交通影響評估的修訂頁。

9. 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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目5及6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/135 在劃為「工業」地帶的新界青衣西草灣路
 青衣市地段第108號餘段(部分)
 興建臨時瀝青廠(為期五年)
 (都會規劃小組委員會文件第A/TY/135D號)

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/136C號)

10. 小組委員會同意這兩宗申請性質(瀝青廠和混凝土配料廠)相似，兩個申請地點互為毗鄰，都是位於同一「工業」地帶內，加上兩宗申請由同一申請人提出，因此可一併考慮。

11. 秘書報告，這兩宗申請由香港聯合船塢集團有限公司(下稱「聯合船塢公司」)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。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是為編號A/TY/136的申請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和過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與聯合船塢公司、長實公司、太古公司及艾奕康公司有業務往來。

12. 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。

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在兩個地點分別興建臨時瀝青廠及臨時混凝土配料廠，為期五年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）就編號 A/TY/135 的申請收到 62 份公眾意見書，當中 30 份表示反對（分別來自青衣翠怡花園業主立案法團、兩名葵青區議員及個別人士）、30 份提出意見（分別來自兩名葵青區議員及個別人士），以及兩份表示沒有意見（來自一名葵青區議員）。至於編號 A/TY/136 的申請，城規會就該申請收到 26 份公眾意見書，當中 24 份表示反對（來自個別人士）、一份提出意見（來自一名個別人士），以及一份表示沒有意見（來自一名葵青區議員）。主要的意見及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，規劃署不反對批給這兩宗申請為期五年的臨時規劃許

可。為期五年的擬議瀝青廠及混凝土配料廠與周邊地區各類與工業相關的作業並非不相協調。小組委員會先前曾批准在申請地點作同類用途的申請，以及一些在同一「工業」地帶內作上述申請用途的同類申請。批准這兩宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。關於申請人提出在交通、環境、海上安全及消防安全方面採取的緩解措施，相關政府部門認為可以接受。有關部門對這兩宗申請沒有負面意見，而規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門所關注的技術問題。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[馮英偉先生和余烽立先生於此時到席。]

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 綜觀公眾在法定公布期內提出的關注，擬議臨時瀝青廠及混凝土配料廠的運作會否造成環境污染，又會否對附近的住宅發展造成交通影響；
- (b) 申請的用途會否對馬灣的環境造成負面影響；
- (c) 都會規劃小組委員會文件第 A/TY/135D 號(下稱「文件」)第 2(d)段載述申請人提出的理據，指擬議發展可配合本港對瀝青生產日益殷切的需求，支持基建項目的建造工程。由於港珠澳大橋已經落成，請澄清此理據是否仍然有效；
- (d) 有否收到任何針對區內四間現有瀝青廠及混凝土配料廠的環境投訴；
- (e) 申請人所提交的技術評估是否已顧及現有瀝青廠及混凝土配料廠的累積影響；
- (f) 兩個申請地點涉及先前一宗興建臨時混凝土配料廠並獲批准的申請，為何該獲批准的計劃沒有落實；以及

- (g) 倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，當局會否採取執管行動，擬議發展又是否受其他條例管制。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應如下：

- (a) 申請地點位於青衣西工業區，可經水路及陸路前往，故適合作特殊工業用途。過去數十年由於經濟轉型，許多船塢已改建成瀝青及混凝土配料廠。青衣中部位於住宅區和申請地點之間的山丘，可作為屏障，阻擋可能會對青衣東北部住宅發展項目造成的環境影響。預料申請地點的擬議用途，即使對最鄰近的住宅發展項目(即曉峰園)而言，亦不會產生環境影響。參照文件的圖 A-2、繪圖 A-10 及繪圖 A-11，申請地點可從東面經一條伸延自西草灣道末段的私家路前往。為了緩解可能出現的交通影響，經修訂的交通影響評估(文件附錄 Iv)建議在兩個路口進行改善工程，包括把長青公路／青衣西路交界處(交通影響評估中的 J1 路口)其中一條現有的「左轉」行車線改為「右轉」行車線，以及把西草灣道／青衣路／青衣西路交界處(交通影響評估中的 J4 路口)的過路處由現時的直達式過路改為分段式過路，並把一條「直行／左轉」行車線改為「左轉」行車線。申請人亦已承諾，除非情況緊急或特殊，否則在繁忙時段，瀝青及混凝土貨車不會駛經青衣的幾個重要路口。鑑於上述原因，運輸署對建議的交通緩解措施沒有負面意見。當局最近都沒有收到當地居民對現有的瀝青及混凝土配料廠提出環境方面的重大投訴；
- (b) 這兩宗申請的環境評估並沒有把馬灣的住宅發展視作易受影響的地方，因為這些住宅發展位於對岸，遠離申請地點，故不在評估範圍內。
- (c) 有關申請在二零一七年提出，當時港珠澳大橋仍在興建中。關於對瀝青及混凝土產品的需求，根據土木工程拓展署的《建造業用地需求研究》，到了二零二零年，混凝土需求量將會增加 20%。土木工程拓展署現正進行一項有關混凝土供應鏈的跟進檢

討，初步結果證實市場對混凝土的需求在短、中、長期仍然殷切。由於其他地區的混凝土配料廠已關閉，有必要在市區物色其他合適地點作申請用途。對營運者而言，在運作及物流考慮方面，青衣是理想的地點。簡而言之，雖然港珠澳大橋已經落成，但其他基建工程對瀝青及混凝土產品的需求仍然殷切；

- (d) 至於現有的瀝青及混凝土配料廠，為回應交通和環境方面的關注，城規會在批准有關的規劃申請(關於興建瀝青廠的申請編號 A/TY/129 及關於興建混凝土配料廠的申請編號 A/TY/126、128 及 132)時，已施加規劃許可附帶條件及採取緩解措施的要求。這些瀝青及混凝土配料廠已運作多時，最近亦沒有接獲重大投訴。儘管如此，就現時這兩宗申請，規劃署建議申請人在交通、環境、衛生、海上安全和消防安全等方面採取更嚴格的緩解措施，並建議城規會施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減輕施工和運作期間對易受影響地方造成的負面影響；
- (e) 交通影響評估已顧及現有和已規劃的發展(包括現有的瀝青廠、混凝土配料廠和驗車中心)的累積影響，作為評估時的基線情況。至於環境評估，在這兩宗申請的研究範圍內沒有發現任何易受影響的用途；
- (f) 申請地點涉及先前一宗編號為 A/TY/112 獲都會規劃小組委員會在二零一零年九月二十四日批准的申請。該規劃許可可在二零一二年六月二十四日遭撤銷，因為申請人沒有履行有關落實美化環境建議、闢設緊急車輛通道、落實滅火水源及消防裝置建議的規劃許可附帶條件。申請人的代理人表示，沒有履行這些規劃許可附帶條件，是因為申請人基於商業考慮決定不展開這宗先前申請的擬議發展；以及
- (g) 倘若申請人沒有履行現時這兩宗申請的規劃許可附帶條件，城規會將撤銷有關的規劃許可而不作另行通知。此外，有關的瀝青及混凝土配料廠須遵守

《空氣污染管制條例》訂明的所有技術規定，並受環境保護署發出的指明工序牌照監管。

商議部分

16. 運輸署助理署長／市區梁少江先生確定，申請人提交的交通影響評估可以接受，但建議加入相關的規劃許可附帶條件，即申請人須在申請用途展開前提交並在運作期間落實交通緩解措施，以回應運輸署對技術方面事宜的關注。

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議發展的運作展開前，提交交通管理計劃，包括車隊管理、監察／審核機制、重要路口的車輛限制及運輸計劃等詳情，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就上述(a)項而言，在擬議發展的運作期內落實核准的交通管理／運輸計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在擬議發展的規劃許可有效期內的任何時間，擬議發展的運作不得導致有車輛在申請地點附近的公共道路排隊等候；
- (d) 如申請人所建議，在擬議發展的運作展開前，設計並落實路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，在擬議發展的運作展開前，設計擬議的調車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項而言，如申請人所建議，在擬議發展的運作期內闢設擬議的調車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 在擬議發展的運作展開前，提交並落實滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在擬議發展的運作展開前，提交躉船運作方案，列明採用的船隻／躉船的類型及體積詳情，相關的運作情況、繫泊安排等，而有關方案必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項而言，在擬議發展的運作期內落實核准的躉船運作方案，並在運作期內的任何時間維持建議的措施，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (j) 在擬議發展的建造工程展開前，按照《受污染土地勘察及整治實務指南》的要求，完成全面的實地視察，包括提交污染評估計劃書、污染評估報告，以及視乎情況需要提交整治計劃書和整治報告，而有關情況必須符合環境保護署或城規會的要求；
- (k) 倘在擬議發展的運作展開前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，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；
- (l) 倘在擬議發展的規劃許可有效期／運作期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(f)或(i)項的任何一項，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；以及
- (m) 倘在擬議發展的建造工程展開前仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)項，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。」

18. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/102 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的
香港堅尼地城西寧街 18 號的總樓面面積限制，
以作擬議的酒店、辦公室、商店及服務行業、
食肆及娛樂場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/102 號)

19. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與莫特公司及弘達公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與莫特公司及弘達公司有業務往來。

20. 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。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

22. 秘書補充說，城規會收到公眾就《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》提交表示反對的申述，而申請地點正是該些申述針對的用地。把該分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議批准一事，因司法覆核而法庭下令暫緩執行。有關的司法覆核案已於二零一八年五月由原訟法庭聆訊，現正等待裁決。根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)，就考慮規劃申請而言，倘若尚有就有關地點表示反對的申述，城規會應延期就有關規劃申請作出決定，直至行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖作出決定為止。

23. 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。

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

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/K7/115 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的九龍何文田街 5 至 7 號的現有建築物高度(「一層停車場之上加 11 層」)至「兩層停車場之上加 11 層」，以作准許的住宅發展用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/115B 號)

24. 秘書報告，申請地點位於何文田。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 與配偶在何文田共同擁有一個單位，其配偶擔任董事的公司在何文田擁有一個物業。

25. 小組委員會備悉何安誠先生、黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。由於余烽立先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬略為放寬現有建築物高度(「一層停車場之上加11層」)至「兩層停車場之上加11層」，以作准許的住宅發展用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長留意到，申請人擬設 24 個住客泊車位和 11 個訪客泊車位，這超出《香港規劃標準與準則》所訂的最高要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，即使不略為放寬建築物高度，也可達致申請人所提出美化街景的規劃和設計優點。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) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 18 份公眾意見。當中，11 份來自寶建大廈業主委員會和個

別人士，表示反對這宗申請；7份來自香港鐵路有限公司和個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第9段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第10段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議重建項目(包括加建一層停車場)與周邊發展並非不相協調，但現有建築物的地積比率(即6.58倍)較分區計劃大綱圖所訂的3.3倍地積比率限制高出99%。至於建築物體積方面，與符合分區計劃大綱圖所訂地積比率限制的發展項目相比，現有建築物較為龐大。雖然相關政府部門(包括運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請沒有負面意見，但這宗申請沒有明顯的規劃和設計優點以支持略為放寬建築物高度的建議。在缺乏有力的規劃和設計優點以作支持下，批准這宗申請會立下不良先例。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。

27. 根據繪圖A-1，一名委員詢問區內住宅發展的層與層之間平均高度是多少。高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生在回應時表示，他手上沒有關於擬議發展附近住宅發展的層與層之間平均高度的資料，但申請人提交的資料顯示擬議發展的層與層之間高度為3.5米，這大致上與區內其他住宅發展一致。

28. 在一名委員的要求下，麥仲恒先生參照文件第1.4段的圖表，重點闡述現有發展的主要參數、發展計劃，以及分區計劃大綱圖所訂明的發展限制。他解釋，現有建築物提供44個房屋單位和22個泊車位。建築事務監督於二零一八年批准該住宅重建計劃的建築圖則，在一層停車場之上加11層，整座建築提供72個房屋單位和22個泊車位。在目前這宗申請中，申請人申請規劃許可，以期略為放寬建築物高度限制，把現有建築物高度(「一層停車場之上加11層」)放寬至「兩層停車場之上加11層」，提供74個房屋單位和35個泊車位。目前這宗申請擬加建的一層停車場主要是容納15個泊車位。

29. 另一名委員指出，目前這宗略為放寬建築物高度限制的申請旨在加設泊車位。他詢問何文田街路旁泊車位的使用率及

違例泊車的情況。麥仲恒先生回答說，何文田街共有 20 個路旁泊車位。根據申請人提交的車位調查結果，該些泊車位在周末的使用率約為九成。同時，香港警務處在今年首六個月共錄得 55 宗違例泊車個案和投訴。由於何文田街是雙線雙向行車，路旁違例泊車造成嚴重滋擾。

30. 麥仲恒先生在回應一名委員的提問時表示，申請人聲稱這宗申請的規劃和設計優點如下：

- (a) 在擬議住宅發展中加設訪客泊車位，可紓緩路旁違例泊車帶來的交通問題；以及
- (b) 建議把整幢樓宇從地段界線後移 4.9 米，以符合《何文田分區計劃大綱草圖編號 D/K7/2》的規定。按照建議後移後，申請人會在正面外牆進行垂直綠化，並在後移範圍種植較高的樹木，以改善行人步行環境和街景。

31. 主席指出，在現有建築物和於二零一八年獲批准的建築圖則中設 22 個泊車位，符合契約條件的規定。契約條件訂明，須按比例每樓層設不少於兩個泊車位。不過，這宗申請所涉的發展擬闢設 35 個泊車位。他詢問，根據《香港規劃標準與準則》，一幢有 74 個單位的建築物需要設多少泊車位。麥仲恒先生解釋說，根據《香港規劃標準與準則》，這宗申請所涉的擬議發展須闢設五至八個住客車位。《香港規劃標準與準則》亦訂明，在訪客車位方面，私人住宅發展內每幢超過 75 個單位的大廈均須闢設一至五個訪客車位。擬議發展只有 74 個單位，無須闢設訪客車位。簡而言之，麥先生確定，擬議發展闢設 24 個住客車位和 11 個訪客車位，這數目超出《香港規劃標準與準則》就泊車位供應所訂的最高要求。

32. 有委員詢問，分區計劃大綱圖《註釋》訂明的建築物高度限制和地積比率限制為何。麥先生解釋說，在「住宅(乙類)1」地帶內，新發展或現有建築物的重建，最高地積比率不得超過 3.3 倍，最高建築物高度不得高於停車場之上加 12 層，或超過現有建築物的地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。他進一步解釋，由於現有建築物的地積比率和建築物高度分別為 6.58 倍和一層停車場之上加 11 層，而擬議

發展的地積比率和建築物高度分別為 6.58 倍和兩層停車場之上加 11 層，因此須申請略為放寬現有建築物高度的規劃許可。麥先生亦澄清，「住宅(乙類)1」地帶的建築物高度限制是以層數來表示，而不是以主水平基準以上多少米的方式來表示。

33. 主席提出以下問題：

- (a) 申請地點旁的住宅發展項目名人花園的發展密度為何；以及
- (b) 區內有沒有其他建築物超逾分區計劃大綱圖所訂明的 3.3 倍地積比率。

34. 麥仲恒先生回應如下：

- (a) 位於何文田街的名人花園是現有的住宅發展項目，位於申請地點北面，有 24 個房屋單位和 24 個住客車位。名人花園涉及一宗略為放寬訂明建築物高度限制的第 16 條申請(編號 A/K7/19)，以便加建一層平台，提供康樂設施。一九九三年十一月五日，小組委員會在有附帶條件的情況下批准該申請，理由包括擬議的地積比率(即 3.3 倍)和上蓋面積符合《香港規劃標準與準則》有關第 2 區甲類地盤樓高 12 層的住用建築物的規定；鼓勵發展商提供康樂和適意設施，供居民使用；以及預料有關發展不會在交通和視覺方面造成負面影響；以及
- (b) 從文件的圖 A-3 可見，區內有些地積比率超過 3.3 倍的舊建築物。如重建這些建築物，重建計劃的地積比率和建築物高度可達現有建築物的地積比率和建築物高度。如重建後建築物的地積比率和建築物高度超逾現有建築物的地積比率和建築物高度，則必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請略為放寬有關限制的規劃許可。

[楊偉誠博士於此時到席。]

商議部分

35. 委員普遍同意，申請人提出在規劃和設計上的優點，不足以支持城規會批准略為放寬建築物高度。具體而言，即使不放寬建築物高度，仍可藉擬議的建築物後移和垂直綠化優化街道景觀。申請人聲稱增加擬議發展提供的泊車位，可紓緩何文田街違例泊車帶來的交通問題，這說法並無根據。

36. 兩名委員對這宗申請表示同情。其中一人表示，就這類住宅發展而言，《香港規劃標準與準則》所訂的泊車位供應標準或許太低。運輸署助理署長(市區)梁少江先生表示，在考慮所需泊車位數目時，除了《香港規劃標準與準則》所訂的單位數目、單位面積和地積比率等因素外，亦會考慮位置因素，即區內有沒有公眾泊車位和公共交通工具。一些委員認同，為了令市區環境可更持續發展，應改善步行環境，以及鼓勵市民使用公共交通工具而不是私家車。就這個案而言，略為放寬建築物高度以增加泊車位的建議沒有充分理據支持。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明放寬現有建築物高度的建議在規劃和設計方面具有優點；以及
- (b) 批准這宗申請會為「住宅(乙類)1」地帶的同類申請立下不良先例。倘這類建築物體積過於龐大的申請獲得批准，累積影響所及，該區住宅環境的現有特色會出現改變。」

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/119 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍窩打老道128號
(擬議住宅發展地面層(部分))開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第A/K7/119號)

38. 秘書報告，申請地點位於何文田。申請由瀋隆發展有限公司(下稱「瀋隆公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與瀋隆公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 與配偶在何文田共同有一個樓宇單位；其配偶擔任董事的一間公司在何文田擁有一個物業；

39. 小組委員會備悉，黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (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，城市規劃委員會接收到 137 份公眾意見。當中，132 份來自個別人士，表示支持這宗申請；五份來由區內／毗鄰樓宇的居民和個別人士，表示反對／關注這宗申請。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。申請的用途與四周的發展並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 40「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16

條提出的規劃申請」，因為有關發展預料不會對住宅重建項目的其他使用者造成干擾或滋擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准申請地點附近作申請用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定並非不一致。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。

41. 一名委員詢問若擬議補習學校錄取學生的人數多於目前這宗申請聲稱的數目，當局會否採取執管行動。高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生回應表示，根據教育局的意見，倘一間機構於任何一天向 20 人或多於 20 人或於任何時間同時向八人或多於八人提供教育課程，即會視為「學校」，須按《教育條例》向教育局註冊。據申請人所述，由於目前這宗申請申辦的補習學校只會由一名教師／職員同時照顧不多於七名學生，故不屬於「學校」，無須按《教育條例》領有牌照。不過，倘教育局日後收到關於擬議補習學校錄取八名或以上學生的投訴，教育局會展開審查。

42. 麥先生回答該名委員和主席的進一步詢問時表示，申請地點先前是中華電力有限公司員工宿舍。該宿舍於一九六八年入伙，有 55 個單位，地積比率約為 4.5 倍，已於二零一八年拆卸。宿舍原址現正進行地盤平整工程，有一地區變電站則完整保留。由土地用途規劃的角度而言，該變電站與住宅和補習學校用途並非不協調。預料擬議發展不會造成負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。

43. 麥先生回應主席的詢問時指出，建築事務監督於二零一八年按《建築物條例》核准了重建計劃的建築圖則。新的住宅發展項目將會是一幢高 19 層共有 110 個房屋單位的大廈，設有 4 層停車場，地積比率少於 5 倍。關於附近的同類申請，麥先生解釋，有 30 宗獲批准申請的補習學校仍在運作。這些獲批准的補習學校均設於「住宅(乙類)」地帶內現有住宅發展項目的低層，而現在這宗申請的補習學校則擬設於地帶內新住宅發展項目中。

商議部分

44. 主席詢問，目前這宗申請擬在住宅發展項目開設的補習學校，以及建築圖則於二零一八年獲建築事務監督按《建築物條例》批准的住宅發展項目，是否租契容許的發展。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應表示，租契容許在擬議住宅發展項目地面層的部分地方作擬議的補習學校用途。委員備悉，倘補習學校開始營辦後的學生數目較申請人建議的為多，便須受教育局管轄，以確保該校符合《教育條例》關於註冊方面的規定。主席告知委員，倘擬議補習學校並非設於擬議住宅發展項目地面層的部分地方，地政總署亦會考慮是否需要採取執行契約條款行動。委員大致同意，擬議補習學校規模細小，設於新的住宅發展項目，與周邊環境並非不協調。

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。有關的規劃許可有效期至二零二三年八月二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「在學校開始營辦前，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議解答委員的詢問。麥先生於此時離席。]

議程項目10

其他事項

47. 餘無別事，會議於早上十時四十五分結束。