

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年九月二十日上午九時舉行的
第 635 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

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

黃幸怡女士

蔡德昇先生

羅淑君女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
伍志偉先生

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

楊偉誠博士

廖廸生教授

余烽立先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

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
黃立基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年九月六日第 634 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九月六日第 634 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。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/12 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/12 號)

3. 秘書報告，申請地點位於紅磡，而這宗申請是關於靈灰安置所用途。申請人為普眾善舍有限公司(下稱「普眾公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 黃令衡先生 | } | 為私營骨灰安置所上訴委員會成員； |
| 何立基先生 | | |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與普眾公司有業務往來；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 在紅磡擁有一個單位。 |

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何立基先生因事未能出席會議。由於黃令衡先生所涉利益間接，黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生的物業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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月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回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

6. 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三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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志強先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/809 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍荔枝角青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A2 工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/809 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志強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。消防處處長反對這宗申請，認為申請的「商店及服務行業」用途應計入合計商用樓面面積。若申請獲得批准，該樓宇地面一層的合計商用樓面面積將超過 460 平方米。有鑒於此，消防處處長從消防安全的角度而言，不支持這宗申請。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，城市規劃委員會並沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，與該區的土地用途特色互相協調，但消防處處長從消防安全的角度而言，反對這宗申請，原因是考慮

到申請用途的樓面面積，有關工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積會超出城市規劃委員會規劃指引編號 22D(下稱「規劃指引編號 22D」)所載列的最大准許上限。

8. 一名委員查詢合計商用樓面面積的限制。就此，高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志強先生解釋載列於規劃指引編號 22D 的相關規定和消防處處長的意見如下：

- (a) 規劃指引編號 22D 為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展提供指引。訂立合計商用樓面面積限制的目的，是要使現有工業樓宇及工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)得以靈活使用，以及興建新樓宇以作商業及非污染工業用途時可有靈活性，並同時處理消防安全方面的問題；
- (b) 根據規劃指引編號 22D，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 230 平方米。不過，此等限制不適用於附屬陳列室和快餐櫃檯等用途。消防處表示，460 平方米的限制應適用於有關工業樓宇；以及
- (c) 至於申請的商店及服務行業用途，如文件第 4 和第 5 頁的列表所示，有關工業樓宇地面一層的核准總商用樓面面積已達 459.225 平方米。批准有關申請會導致合計樓面面積超出 460 平方米這准許上限。雖然在一些特殊情況下稍微超出上限可獲考慮，但基於消防安全問題，小組委員會不應從優考慮這宗申請。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「(a) 申請的「商店及服務行業」用途不符合關於在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為計入有關總樓面面積後，有關工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積會超出就設有噴灑系統的工業樓宇或工辦樓宇所訂的 460 平方米最大准許上限；以及

(b) 從消防安全的角度而言，這宗申請不能接受。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志強先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/509 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣沙咀道 8 至 14 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/509 號)

10. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)的前僱員，而房協過往與杜立基公司曾有業務往來；

黎庭康先生 } 其公司與莫特麥克唐納公司有業務往來；

何安誠先生 }

資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應和經修訂的技術評估。

15. 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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備進一步資料，所以這是最後一次延期，以後都不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/137 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的新界青衣担杆山路青衣市地段第 14 號(部分)和毗連政府土地露天存放沙(限於預製沙包)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/137 號)

16. 小組委員會備悉申請人已撤回這宗申請。

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席。]

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/K18/333 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 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/333 號)

17. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)為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：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來；
- 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。

18. 由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。由於潘永祥博士所居住的職員宿舍和蔡德昇先生的配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

19. 小組委員會備悉，用以更正打字錯誤的兩頁替代頁(文件英文版正文第 2 頁及附錄 II)已在席上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

20. 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；

[黃幸怡女士此時到席。]

(b) 擬略為放寬建築物高度限制(由三層改至四層)，以容許闢設一層地庫作三個停車位及附屬機房用途，以及把地積比率限制由 0.6 倍略為放寬至 1.013 倍，以作准許的屋宇發展；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人並沒有展示任何因擬議增加的地積比率和建築物高度而帶來的設計優點。此外，與九龍塘花園洋房區現時的屋宇比較，擬議的屋宇整體上更為龐大。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，城規會共收到 13 份公眾意見，支持這宗申請。主要意見載於文件第 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。申請地點涉及先前一宗略為放寬地積比率和建築物高度限制以作准許屋宇用途的獲批申請(編號 A/K18/326)。規劃署認為，現時這宗申請所要求放寬的建築物高度限制，與獲批方案相同，符合分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》所載列的準則。不過，擬議放寬地積比率 69% 則屬過高，尤其是以九龍塘花園洋房區的情況而言。除了涉及申請地點的先前申請外，小組委員會／城規會從沒批准任何涉及該處的放寬地積比率申請。先前的申請涉及放寬地積比率 14%，因為政府與土地擁有人曾就收回土地而簽訂協議，因此須放寬地積比率以把在一九七八年因擴寬窩打老道而收回的土地計入總樓面面積。沿窩打老道另有九幅用地亦涉及上述的收地計劃，而且與政府有類似協議，即所收回的土地在重建時亦會用作計算地積比率和上蓋面積。倘若在沒有異常有力的規劃和設計優點的情況下，便因申請人聲稱有關地點根據《建

築物(規劃)規例》可享有額外地積比率，並因而批准放寬該處的地積比率，必定為窩打老道沿路的地段和九龍塘花園洋房區內其他地段立下不良先例。若涉及體積過大樓宇的同類申請均獲批准，又沒有制訂妥善措施以緩解視覺影響，累積影響所及，可能會改變九龍塘花園洋房區住宅社區的現有特色。這宗申請並沒有明顯的規劃和設計優點，足以支持放寬地積比率 69% 的建議。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

21. 一名委員就一張投影片展示的照片提出問題。高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生回應時澄清，該照片是申請人提供的電腦合成照片，用以闡述這宗申請所提出的發展建議。麥先生解釋，根據實地照片，申請地點的搭建物已予拆卸，現為空地。

商議部分

22. 一名委員指出，由於沒有規劃優點，實無充分理由支持過度放寬地積比率。委員普遍不支持這宗申請。

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「(a) 擬議放寬的地積比率限制幅度過大，而申請人又未能提供規劃和設計優點以支持申請；以及

(b) 批准這宗申請會為「住宅(丙類)1」地帶內的同類申請立下不良先例。批准此等涉及體積過大樓宇的申請，累積影響所及，可能會對九龍塘花園洋房區的現有特色造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

議程項目9

其他事項

24. 餘無別事，會議於上午九時二十五分結束。