

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年十月四日上午九時舉行的
第 636 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

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

運輸署助理署長(市區)

羅慶新先生

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

何安誠先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會

殷詠妍女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年九月二十日第 635 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二十日第 635 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

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/465 擬略為放寬劃為「工業」地帶的
新界葵涌業成街 22 號的地積比率限制，
以作經常准許的工業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/465 號)

3. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為過往與盧緯綸公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生因事未能出席會議。

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月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，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/140 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的香港南灣南灣道39號的上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第A/H17/140號)

6. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)和邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)是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 — 過往與城市規劃公司有業務往來，其公司目前與雅邦公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與城市規劃公司、雅邦公司、創智公司和邵賢偉公司有業務往來。

7. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生此時到席。]

簡介和提問部分

8. 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) 擬略為放寬上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 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。放寬上蓋面積及建築物高度限制後，擬議住宅重建項目與周邊地區的特色並非不相協調。把上蓋面積由 22.5% 放寬至 28% 的建議，並無超出城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採納的最高准許水平(即住宅發展密度第 3 區範圍內的用地為 50%)。擬議發展具備設計優點，可以改善附近一帶的環境。因此，放寬上蓋面積的建議大致符合文件第 4 段所述有關城規會放寬上蓋面積的一般指引的準則。預計擬議發展不會對交通、環境及岩土造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有意見或不表反對。建議施加相關的指引性質的條款，以回應環境保護署署長對施工期內廢物管理的關注。小組委員會曾批准區內的同類申

請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定並非不一致。至於接獲的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黃幸怡女士和余烽立先生此時到席。]

申請地點的背景和有關建議

9. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的擬議計劃和現有的住宅發展，以及現有住宅發展的完工日期為何；
- (b) 擬議會所的面積是否計入擬議地積比率(即 0.9 倍)的計算內，倘建築事務監督在提交建築圖則階段決定會所的面積須在計算地積比率時計算在內，申請人是否要取得規劃許可；
- (c) 考慮到擬議會所的規模和位置，該擬建會所是否作康樂用途和供住客使用，如不是的話，從規劃的角度而言，是否應在計算地積比率／總樓面面積時計算在內；
- (d) 就住宅發展密度第 3 區範圍內的用地而言，城規會採納住用地積比率最高准許水平為 50% 的背景為何；
- (e) 就上文(d)項而言，為何建議方案不採用較高比率的上蓋面積；
- (f) 現有四間屋宇目前的狀況和業權；以及
- (g) 小組委員會有否批准區內涉及拆卸較新建築物作重建的同類申請。

10. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出以下回應：

- (a) 現有住宅發展的平台上有四間屋宇，將會重建為單幢住宅樓宇，設有四個住宅單位。申請人建議保留現有的平台結構(即地下低層和地下高層)，並會作出一些改建，以容納會所、管理員辦事處／宿舍、機房和停車場。會所內會設有康樂設施，供日後的居民使用(請參閱文件繪圖 A-2 至 A-8)。現有住宅發展於二零一六年落成，樓齡約為三年；
- (b) 根據申請人提供的資料，擬議地積比率訂為 0.9 倍只涉及擬議住宅發展的住用部分，而在計算地積比率／總樓面面積時，會所面積可免計算在內。倘建築事務監督認為會所的面積應計算在內，規劃署會根據城市規劃委員會指引編號 36B 訂明的準則，處理所提交的建築圖則；
- (c) 根據《註釋》有關「住宅(丙類)」地帶的「備註」，在計算地積比率／上蓋面積時，供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。正如文件繪圖 A-3 所顯示，擬議會所只供住客經項目內的升降機及樓梯前往，因而認為擬議會所是附屬於擬議發展，故可免計算在地積比率／上蓋面積內；
- (d) 二零零零年三月二十四日，城規會檢討「住宅(乙類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶的住用上蓋面積限制，並同意採納以下的一般指引，即把位於市區及新市鎮範圍內的住宅發展密度第 3 區用地的最高住用上蓋面積放寬為 50%，符合文件第 4 段所述準則並獲相關政府部門認為可以接受的申請，可獲城規會考慮；
- (e) 雖然申請人並無提供資料說明為何未有申請把上蓋面積放寬至城規會准許的上限，應留意有關地段的租契訂明，該地段的東部和南部屬非建築用地，故可能限制了申請放寬上蓋面積的幅度；

(f) 據實地視察觀察所得，現時只有一間屋宇有人居住。目前沒有關於四間屋宇擁有權的資料；以及

(g) 根據現有資料，區內沒有涉及重建較新落成建築物的同類申請。

視覺及景觀影響

11. 一名委員詢問有沒有樹木受擬議重建影響，高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應說，雖然一些現有樹木會受影響，但申請人建議保留在面向南灣道的平台外牆進行的垂直綠化和其他美化環境措施，以盡量減少對景觀造成影響。

12. 當局建議倘這宗申請獲得批准，應加入進行垂直綠化的規劃許可附帶條件。有見及此，一名委員詢問在評估這些美化環境措施時，有沒有指引供委員參考。高級城市規劃師黃偉賢先生回應說，按照慣例，規劃署的城市設計及園境組會協助執行規劃許可附帶條件方面的事宜，亦會就落實美化環境措施提供意見。

其他

13. 一名委員借助截視圖(圖 A-6)，詢問南灣道的行人會否因為住宅樓宇進一步後移而受益。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應說，階梯式露台及把樓宇進一步後移可減少建築物體積對南灣道行人層面所造成的視覺影響。

14. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應一名委員的提問說，當局已諮詢建築署及屋宇署。從建築及樓宇安全的角度而言，這兩個部門對擬議重建沒有負面意見。

商議部分

[楊偉誠博士此時到席。]

15. 一些委員大致上不反對這宗申請，但關注拆卸較新落成的現有屋宇可能對環境造成的影響。其中一名委員指出，申請人沒有提供理據，解釋為何須拆卸於二零一三年獲批准的現有

住宅發展並將之改建單幢住宅樓宇。另一名委員認為，申請人應多加努力，盡量減少擬議重建於施工期間對鄰舍造成滋擾。

16. 雖然拆卸新建築物的做法並不理想，但一些委員認為擬議計劃符合「住宅(丙類)5」地帶的規劃意向，以及城規會就放寬上蓋面積所採用的相關指引；預期擬議發展不會造成負面影響；從規劃角度而言，建議所涉及的屋宇及分層住宅差別不大；小組委員會曾批准略為放寬上蓋面積／建築物高度的同類申請；以及應該尊重土地擁有人的發展權。考慮上述因素後，委員普遍認為沒有充分理由拒絕這宗申請。

17. 一名委員雖然同意土地擁有人有權發展其土地，但認為有關權利須受不同政府部門所制定的發展限制約束。在評估放寬發展限制的申請時，應顧及環境因素。對於該名委員關注重建可能對環境造成的影響，副主席回應說，放寬上蓋面積的建議大致符合城規會所採用的準則(載於文件第 4 段)，而擬議建築物高度與現有建築物的高度相同。由於拆卸新建築物作重建所造成的環境影響並非規劃考慮因素，加上拆卸新建築物作重建所造成的影響亦非上述考慮準則之一，故沒有充分理由拒絕這宗申請。

18. 由於小組委員會在考慮另外一宗規劃申請時，已提出對於拆卸新建築物作重建的關注，故一些委員建議日後應考慮在相關指引加入環境因素，讓委員在考量這類申請時有更好的準則，同時提高公眾對於環境保護的關注。

19. 主席回應一名委員提出有關擬議會所的查詢時說，住宅發展附設會所設施，頗為常見。按照慣常做法，在一般情況下，建築事務監督在計算地積比率／總樓面面積時，劃作康樂用途的樓面面積可免計算在內，而豁免上限訂為住用總樓面面積的 5%。

20. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請，但一些委員就拆卸較新的建築物作重建所造成的環境影響及廢物管理事宜提出關注。主席表示，可在適當時候安排環境保護署的代表與委員分享現時香港對於發展項目的廢物管理及回收的相關政策和措施。

21. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「在面向南灣道的平台外牆進行垂直綠化，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

22. 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／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/441 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港中環己連拿利 3 至 6 號作辦公室、
商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/441A 號)

23. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)為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：

黎庭康先生 一 其公司目前與邵賢偉公司有業務往來；以及

劉竟成先生 一 曾受僱於香港房屋協會(下稱「房協」)，而房協目前與杜立基公司有業務往來。

24. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生和劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間進一步研究擬議行人路改善計劃是否切實可行，以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。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，證明擬議行人路改善計劃切實可行。

26. 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所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[黎庭康先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/775 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街 132 號的地積比率及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/775 號)

27. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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：

- 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；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

28. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。何安誠先生因事未能出席，而黎庭康先生則已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十五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。

30. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目7

第16條申請

[公開會議]

A/K15/122 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
九龍油塘東源街5號及8號進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/122號)

31. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司康啓投資有限公司(下稱「康啓公司」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)和黃志明

建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是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 — 過往與黃志明公司有業務往來，其公司目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與長和公司及莫特麥克唐納公司有業務往來；

- 劉竟成先生 — 曾受僱於香港房屋協會(下稱「房協」)，而房協目前與杜立基公司有業務往來；以及

- 余烽立先生 — 過往與莫特麥克唐納公司有業務往來，其公司目前與黃志明公司有業務往來。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。何安誠先生因事未能出席，而黎庭康先生則已離席。由於劉竟成先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十四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。

34. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目8

其他事項

35. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。