

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二零年十一月六日上午九時舉行的  
第 659 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

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

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)

邱國鼎先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

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)

凌家輝先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

### 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

鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

簡昌恆先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年十月二十三日第 658 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二零年十月二十三日第 658 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]

3. 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/K15/5 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/25》，把位於九龍油塘油塘灣油塘海旁地段第71號、第73號及第74號及新九龍內地段第6138號和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以及修訂「商業」地帶的《註釋》  
(都會規劃小組委員會文件第Y/K15/5A號)

---

4. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「香港環境資源公司」)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：

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；  
以及

黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司和香港環境資源公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生尚未到席。由於何安誠先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十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，申請人已提交進一步資料，回應政府部門和公眾的意見。

7. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四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。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K22/4 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》，把位於九龍啟德發展區海濱的四塊政府土地的申請地點由「休憩用地」及「休憩用地(2)」改劃為四個「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶的支區  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K22/4B 號)

---

##### 簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

鄭韻瑩女士 — 規劃署九龍規劃專員

李建基先生 — 規劃署高級城市規劃師／九龍

*創建香港*

司馬文先生 ]

黃允祈先生 ] 申請人的代表

李穎妍女士 ]

9. 高級城市規劃師／九龍李建基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) 擬把《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》上的四個申請地點由「休憩用地」及「休憩用地(2)」改劃為四個「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶的支區；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 345 份由個別人士提交的公眾意見(當中 341 份屬同一式樣)。這些公眾意見均支持這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。是項擬利用啟德水體以推進水上活動及康樂用途的改劃建議大致符合啟德的願景和規劃主題。相比申請人在改劃建議中提出指定具體地點的做法，現時劃設的「休憩用地」及「休憩用地(2)」地帶所提供的彈性較大，可以根據相關水上活動體育會的需要和因應啟德明渠進口道／觀塘避風塘各段位置在不同時間的水質變化，物色合適地點設置水上活動設施。申請人並無提交任何技術評估，以證明這四個擬議位置用作建議的用途在技術上可行，以及有關的改劃建議不會對周邊地區的環境、基礎設施、視覺和景觀造成不良影響。有鑑於此，相關的政府部門(包括環境保護署署長、土木工程拓展署東拓展處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對該建議有保留／表示關注。此外，發展局轄下的海港辦事處稍後會研究是否有機會可以把這宗申請所提出的各項元素納入都會公園項目的工程範疇。因此，分區計劃大綱圖的現行條文已足以推動相關地點的水上活動／康樂發展，同時亦能讓日後的公眾休憩用地在整體設計和使用上維持靈活性。並無有力理據支持這項改劃建議。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黎庭康先生及劉竟成先生在規劃署簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

*未能實現海濱的發展願景和公眾對海濱的期望*

- (a) 政府就維多利亞港海濱制訂的願景包括，締造一個饒富特色、朝氣蓬勃、優美動人及以民為本的啟德。啟德有潛質可蛻變為類似悉尼達令港和新加坡濱海灣的世界級景點。公眾人士在二零零六年已就優先發展各類靠賴海港的用途、保留啟德明渠進口道的水上康樂活動用途及設置海事相關設施表達了意見。由於現時並無特定部門負責推動積極使用海濱和發揚親水文化，上述有關海濱的政策目標和願景陳述實難以實現。

*啟德的陸地和水域只進行了有限度活化*

- (b) 現時沿啟德明渠進口道和觀塘避風塘劃設的「休憩用地」地帶並沒有關於推動積極使用海濱長廊及附近一帶遮蔽水域的條文；
- (c) 土木工程拓展署就毗鄰 D3 路的海濱長廊所擬備的概念設計圖只展示出靜態用途。該署的建議完全不包含任何可為海濱和水體增添朝氣活力的元素；
- (d) 海濱的規劃已進行超過 20 年，但計劃中充滿朝氣和活力的海濱仍未實現。他們已就啟德設置永久水上活動設施與政府決策局／部門商討多年，但都不得要領。為協助海濱發展充滿動感和朝氣活力的商業及康樂用途，城規會有需要批准有關的改劃建議；

*改劃建議*

- (e) 擬議的「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶的規劃意向，主要是提供與海旁相關的低矮、低密度商業、康樂及休憩用途，以回應廣大市民的需要。有關的改劃建議是為

了倡議一個願景和發展優質永久設施(包括靜態和動態康樂、體育、休憩及娛樂用途設施)，以優化公眾享用海旁、其毗鄰水體和啟德體育園的體驗；

- (f) 位置 1 和 4 是在水體(包括啟德明渠進口道和觀塘避風塘)、海濱長廊和單車徑旁的獨特觀景點。位置 2 和 3 是啟德明渠進口道與日後都會公園之間的獨特連接點。可通過設計，把坐落在該四個位置的擬議構築物塑造為地標，用以支援附近的啟德明渠進口道和都會公園作體育及休憩用途。這些構築物將會令休憩用地發展出不同特色和在使用方面趨向多元化，並會吸引和帶動更多公眾人士前來使用啟德明渠進口道和觀塘避風塘的水體，從而令整體公眾康樂消閒設施有所增加；
- (g) 擬議的位置對行人和騎單車人士而言十分方便，並有良好的公共交通配套，而其上蓋亦會進行基建和商業發展。此外，這些位置亦較遠離住宅發展項目。是項改劃建議不會對四周的環境和交通造成嚴重負面影響；
- (h) 改劃建議能讓啟德的發展潛力得以充分發揮。就所涉及的規模而言，即使按建議加入擬議的發展項目／設施，亦不會對附近環境帶來不良視覺影響；
- (i) 除規劃署外，沒有政府部門反對這宗申請，而且民政事務局表示支持這宗申請；

*必須加快落實有關用途*

- (j) 儘管擬議的用途當中有一些已包括在「休憩用地」地帶《註釋》的第一或第二欄用途內，但這些用途會在何時落實卻未能確定，因為沒有指定的政府部門負責相關工作，亦不大可能會找到具有較強功能的混合用途建築物可以同時容納商業元素及公共設施。根據展示起動九龍東辦事處觀塘避風塘中長期共享建議的圖則所載，位於啟德跑道公園第二期 A 毗鄰旅遊中樞用地的一片水域已劃作水上體育／康

樂活動用途／舉辦水上康樂賽事／盛事的臨時水域，但在最近提交城規會審議的旅遊中樞規劃大綱上，卻未見任何可便利動態水上活動用途的陸上設施。根據現行的土地用途規劃，非政府機構如有意使用該處作水上活動用途，必須以短期租約方式提出申請。鑑於短期租約的租期短暫，有關的機構只會投放有限資源於設置優質及可持續的構築物及設施；

#### *沿海濱建造的 D3 路的設計*

- (k) 現時土木工程拓展署正在進行的 D3 路及其毗鄰的海濱長廊／公眾休憩用地項目，在設計上應就發展與海濱相關的商業、康樂及休憩用途預留更多彈性。是項建議可視作政府已承諾工程項目的修訂，或新工程項目內一個須略為增加造價的部分；

#### *同類「其他指定用途」地帶的先例*

- (1) 維多利亞港沿岸亦劃設了作公共海濱長廊及水上康樂相關用途的同類「其他指定用途」地帶。馬頭角海旁有兩幅用地被劃作「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業、文化及休憩用途」地帶，以營造小海灣區和更具活力的環境。灣仔北分區計劃大綱圖有條文訂明須作供公眾享用的低層、低密度與海旁相關的商業和休憩用途，以期為海濱帶來朝氣和活力。同類的土地用途地帶規劃亦見於中區(擴展部分)分區計劃大綱圖，以供闢設節日墟市、茶座、酒樓餐廳及零售商店；
- (m) 落實劃設擬議的「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶可以提供更大的靈活性，並可確保建造設計更佳的優質建築物 and 提供更多活動；以及

#### *改善啟德的水質*

- (n) 相關的政府部門(包括土木工程拓展署，渠務署和環境保護署(下稱「環保署」))已採取措施改善啟德的水質。他們會進一步針對已發現的污染源作出糾正，並改善設施以阻截污染物，以便達到水上體育活動所需的水質要求。

[余烽立先生和楊偉誠博士在申請人的代表陳述期間到席。]

11. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

12. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水體和四個申請地點的現有及已規劃用途為何；
- (b) 啟德明渠進口道及觀塘避風塘的闊度為何，以及該處的水質如何；
- (c) 預計會舉辦什麼類型的水上活動，以及負責籌辦水上活動賽事／盛事的是哪個政府部門；
- (d) 有關建議是否符合《海港規劃原則及指引》的要求；
- (e) 有關建議可如何協助實現對海濱的願景，以及該分區計劃大綱圖的現行條文為何；
- (f) 現時有何活化海濱的機制，以及相關政府部門落實有關機制的進度如何；
- (g) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)有否批准過任何只涉及政府土地但由個人提交的改劃申請，以及審批該等改劃申請的評估準則(包括政策要求)為何；
- (h) 批准這宗申請會否加快計劃的落實；

- (i) 可否把有關的水體劃為分區計劃大綱圖上的一個指定用途地帶；以及
- (j) 說明土木工程拓展署現正進行的 D3 路項目的進度。

13. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士就提問作出回應，要點如下：

- (a) 起動九龍東辦事處一直致力推動共用觀塘避風塘的水體供舉辦水上體育／康樂活動和賽事／盛事，藉以發揚親水文化，並根據持續進行的可行性研究，為海濱設置商業及其他配套設施制訂建議。曾經在該處進行的水上體育賽事／盛事包括龍舟競渡、划艇比賽及風帆比賽。為方便共用水體，海事處亦擴闊了觀塘避風塘的水道。位置 1 至 3 所在的用地位於土木工程拓展署正在施工的 D3 路(都會公園段)及其毗鄰海濱長廊／公眾休憩用地項目的範圍內。發展局轄下的海港辦事處會研究是否有機會可以按改劃申請所建議，在上述工程項目的設計中為海濱相關的商業、康樂及休憩用途預留更多彈性。由於啟德明渠進口道上游部分的水質惡劣，環保署對改劃位置 1 的建議有強烈保留。至於位置 4，建議已規劃的公眾休憩用地會以水上活動作為主題，並會設置陸上設施(例如儲物和培訓設施)和一組可連接毗鄰水體的登岸梯級。由於該公眾休憩用地所在之處現時被用作 T2 主幹路工程項目的臨時工地，因此須待有關的道路工程完工後才可展開發展；
- (b) 啟德明渠進口道及觀塘避風塘的闊度分別約為 200 米和 440 米。根據土木工程拓展署提供的水質模擬結果，啟德明渠進口道上游部分的水質在二零一九年呈現急劇惡化，未能符合作次級接觸康樂活動用途的要求(即大腸桿菌菌落總數為「每百毫升低於 610」)；
- (c) 預計會作例如划獨木舟和划艇等次級接觸康樂用途。一般來說，康樂及文化事務署會總攬本港舉辦的一切水上體育賽事／盛事／活動，而起動九龍東

辦事處亦曾協辦在觀塘避風塘水體舉行的賽事／盛事；

- (d) 海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組對這宗申請所提出的用途不表反對，認為有關的用途與為海濱增添朝氣活力的長遠願景相符。不過，專責小組表示他們無權審批有關的改劃申請。水上活動機構如得到民政事務局的政策支持，便可就其認為適合用作水上體育活動的用地向地政總署提交短期租約申請。目前有三宗同類的短期租約申請正在處理當中，其中兩宗已獲地政總署批准，預計不久便可簽立租約；
- (e) 為促進水上體育及康樂活動的發展，以強化啟德作為體育中心的角色，當局在二零一七年已將「康體文娛場所(只限水上活動／水上康樂)」訂為啟德分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的第一欄用途。相比申請人在改劃建議中提出指定具體地點的做法，啟德分區計劃大綱圖現時劃設的「休憩用地」地帶／「休憩用地(2)」地帶，在物色合適地點設置水上活動設施方面所提供的彈性較大，亦有較大機會可實現對海濱的願景。此外，「食肆」和「商店及服務行業」等商業用途屬於向城規會提出申請或會獲得批准的第二欄用途，而第 16 條規劃申請機制讓城規會有權就已規劃休憩用地上各種用途的發展建議進行審議，以確保有關建議的規模恰當和設計達到高水平，並與休憩用地及海濱的環境協調；
- (f) 政府已積極地以靈活而具彈性的方式促進啟德的水上活動／康樂發展。這做法與改劃申請擬活化啟德海濱的意向吻合。起動九龍東辦事處一直致力推動共用觀塘避風塘的水體供舉辦水上體育／康樂活動和賽事／盛事，藉以發揚親水文化。發展局轄下的海港辦事處會與土木工程拓展署探討是否有機會可以把改劃申請所提出的元素納入毗鄰 D3 路(都會公園段)的公眾休憩用地項目的設計內。海事處亦有參與觀塘避風塘水上通道的規管事宜；

- (g) 在已獲批准的啟德改劃申請中，並無只涉及政府土地的申請。一般來說，申請人在提出只涉及政府土地的改劃申請時，必須證明有關的建議在技術上可行，並且獲得相關決策局的政策支持。儘管民政事務局局長表示，從推廣體育發展的角度而言，他歡迎可增加體育設施供應的建議，但卻未能根據這宗申請在現階段所提交的資料而對這宗申請的建議給予政策支持；
- (h) 按申請人的建議修訂分區計劃大綱圖，不會令計劃加快落實。另一方面，發展局轄下的海港辦事處會積極探討是否有機會可以把這宗申請所提出的元素納入公眾休憩用地項目的工程範圍，以便落實為現有公共工程項目的一部分／修訂部分；
- (i) 除了一些具有特殊規劃意向的地方外，一般來說，甚少會把水體劃為分區計劃大綱圖上的一個指定用途地帶；以及
- (j) D3 路(都會公園段)和其毗鄰的海濱長廊／公眾休憩用地項目現時由土木工程拓展署負責施工。申請人在陳述中展示的公眾休憩用地概念設計圖是在二零一八年提出的初步設計。土木工程拓展署其後已就該方案作出優化，並會諮詢各有關方面(包括海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組和相關的區議會)。該工程項目預計於二零二三年完工。

14. 申請人的代表司馬文先生就提問作出回應，要點如下：

- (a) 在相關水體現時的用途方面，可搬遷觀塘避風塘的碇泊區和釋放水體，以應付市民對水上體育活動的需求。預計此舉不會有技術方面的問題。至於四幅用地的規劃用途方面，由於該等用地全部預算用作公眾休憩用地，而且有需要在今時的公共工程最終落實之前就這些用地的日後發展制訂條文，並就涉及這些用地的一些建議施加限制，因而令海濱的願景更難實現。因此，必須由一個主管此事的決策局作出全面協調，以助加快落實啟德海濱的發展；

- (b) 在啟德的水質方面，相關的政府部門已採取各種不同措施，並會進一步針對已發現的污染源作出糾正和改善設施以阻截污染物，以便可達致作次級接觸康樂用途的水質要求；
- (c) 在《海港規劃原則及指引》方面，改劃建議會為海濱帶來朝氣和活力，並可充分發揮啟德及鄰近水域的發展潛力和擴闊該處的視野，使啟德明渠進口道和觀塘避風塘可以蛻變為世界級的旅遊景點；
- (d) 為了實現對海濱的願景，實有必要邁出改劃這一步，以確保能落實高水平的設計和長遠管理安排。以毗鄰 D3 路(都會公園段)的海濱長廊的概念設計圖為例，現時劃設的「休憩用地」地帶並未就善用有關水域訂定條文，這情況與活化海濱的原意背道而馳；
- (e) 當局並沒有就海濱闢設水上活動相關設施全力給予政策支持；以及
- (f) 水道和碇泊處的編配和管理屬海事處的管轄範圍。

15. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商討，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[蔡德昇先生及黎庭康先生此時離席。]

#### 商議部分

16. 主席表示，儘管大家的共同願景是推動積極使用海濱，但對如何實現這個願景卻意見分歧。申請人認為按改劃申請的建議修訂分區計劃大綱圖能實現這個良好意願。另一方面，規劃署則認為現時劃設的「休憩用地」／「休憩用地(2)」地帶，對水上活動／康樂及其他配套用途在位置、設計和使用方面所提供的彈性較大。主席表示，為建立更好的水陸連繫，城規會

在二零一七年決定把「康體文娛場所(只限水上活動／水上康樂)」用途訂為啟德分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的第一欄用途。在作出這項修訂後，多個水上活動機構已提交短期租約申請，以便在啟德進行水上體育活動。現時須就這宗改劃申請作出考慮的主要問題是，分區計劃大綱圖是否已提供足夠彈性，可以有助落實申請人倡議的概念方案，即建構一個更富朝氣和活力的海濱。

17. 儘管委員察悉這項改劃建議與為海濱帶來朝氣和活力的長遠願景一致，但一些委員認為不能支持這宗申請。他們的意見如下：

- (a) 政府的相關決策局並沒有就改劃建議給予政策支持。民政事務局局長的意見是，倘申請人提交的發展計劃、財務計劃及營運計劃能證明有關的改劃建議可行、值得採納及符合其審批準則，他會考慮給予政策支持；
- (b) 申請人不會負責推行有關建議，亦未能證明改劃上述申請地點在技術上可行。沒有足夠資料證明有關建議不會對附近一帶的視覺、景觀和行人暢達程度造成負面影響；
- (c) 現時劃設的「休憩用地」／「休憩用地(2)」地帶，對水上活動／康樂及其他配套用途在位置、設計和使用方面所提供的彈性較大。此外，由於未能確定就水體用途進行的規劃，以及水質問題存在不確定性，因此並無有力理據支持可按照改劃申請的建議指定四個具體地點。

18. 一些委員雖然察悉發展局轄下的海港辦事處及起動九龍東辦事處和其他相關的決策局／部門(例如民政事務局、土木工程拓展署、海事處、環保署和渠務署)在推動共用水體以發揚親水文化和改善啟德的水質方面所付出的努力，但他們認為，各有關方面應作出全面協調，致力促使早日落實啟德海濱的發展。政府的相關決策局／部門應讓市民知悉啟德發展區內各工程項目的最新施工進度。此外，現時由土木工程拓展署負責施工的海濱長廊／公眾休憩用地及毗連 D3 路(都會公園段)工程

項目，在設計上仍應有可予作出改善的空間。基於委員的意見，主席建議應要求土木工程拓展署在 D3 路(都會公園段)及其毗鄰的海濱長廊／公眾休憩用地的設計上，為日後與海濱相關的一切用途預留更多彈性和提供所需設施。委員同意主席的建議。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 儘管推動啟德海濱發展水上活動／康樂用途的改劃建議符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但現時劃設的「休憩用地」及「休憩用地(2)」地帶，對水上活動／康樂及其他配套用途在位置、設計和使用方面可以提供的彈性較大，同時亦可讓城市規劃委員會透過分區計劃大綱圖《註釋》內第 1 及第 2 欄的適當用途繼續作出監管。現時並無有力理據支持可按照改劃申請的建議指定四個具體地點；以及

(b) 申請人未能證明把申請地點改劃作「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」在技術上可行，以及有關的改劃建議不會對附近一帶的視覺、景觀和行人暢達程度造成負面影響。」

[伍灼宜教授、何安誠先生及楊偉誠博士此時離席。]

[規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩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/K22/29 擬在劃為「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶的九龍啟德第 1E 區 1 號地盤內的混合用途發展的非住宅部分闢設社會福利設施(安老院舍暨日間護理單位)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/29 號)

---

20. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和劉榮廣伍振民建築師有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)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：

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| 李啟榮先生<br>(主席)<br>以規劃署署長的身分 | — 為房協監事會的當然委員；            |
| 黎庭康先生                      | — 其前公司與房協及劉榮廣伍振民公司有業務往來；  |
| 劉竟成先生                      | — 為房協的前僱員，而房協與杜立基公司有業務往來； |
| 羅淑君女士                      | — 為房協委員；以及                |
| 潘永祥博士                      | — 為房協的前僱員。                |

21. 小組委員會備悉，主席李啟榮先生因涉及直接利益而會暫時離席，而黎庭康先生已離席。由於羅淑君女士並非房協監事會或督導委員會的委員，而劉竟成先生和潘永祥博士並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

22. 主席李啟榮先生暫時離席。副主席馮英偉先生此時代為主持會議。

#### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩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) 擬在混合用途發展項目的非住宅部分闢設社會福利設施(安老院舍暨日間護理單位)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。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。有關設施與住宅部分實際分隔開，可以緩解日後政府房舍部分的使用者與居民之間的協調問題，因此擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 42。擬議用途與周邊的用途並非不相協調。這宗申請符合政府增設福利設施的政策，合乎公眾利益。社會福利署署長對這宗申請沒有負面意見。預計擬議發展不會對交通和環境造成無法克服的影響。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注和要求。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬闢設的安老院舍暨日間護理單位的總樓面面積是否會計入非住用地積比率；
- (b) 擬採取的噪音緩解措施的詳情為何；以及
- (c) 是否有可開啟的窗戶。

25. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬闢設的安老院舍暨日間護理單位的總樓面面積會計入非住用地積比率，但不會超出混合用途發展項目的整體地積比率；
- (b) 擬議發展距離太子道東約 40 米。有關的噪音緩解措施包括從毗鄰道路後移及在策略位置安裝隔音窗。此外，所有可居住的房間皆面向內院範圍。環境保護署署長對申請人提交的环境評估報告並沒有負面意見；以及
- (c) 擬闢設的安老院舍暨日間護理單位會設有可開啟的窗戶，以加強天然採光和通風。

#### 商議部分

26. 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二零二四年十一月六日止；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：

- 「(a) 設計並興建擬議的安老院舍暨日間護理單位，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (b) 提交擬議發展的經修訂噪音影響評估報告，並落實當中提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交擬議發展的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實擬議發展的排污影響評估報告中所提出的區內排污改善／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。」

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

[副主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[主席此時返回席上，並恢復主持會議。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目6

#### 第16條申請

[公開會議]

A/K20/133 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍連翔道及柯士甸道西交界的廣深港高速鐵路西九龍總站用地進行綜合辦公室、商業及零售發展，並放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第A/K20/133號)

---

28. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司紀奧有限公司及信明(香港)有限公司提交。王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與新鴻基公司、弘達公司和艾奕康公司有業務往來；           |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與新鴻基公司、王歐陽公司、弘達公司和艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — 其配偶為新鴻基公司的僱員，而其公司目前與王歐陽公司有業務往來。     |

29. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生和黎庭康先生已離席。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/469 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街 57 至 61 號作酒店用途，  
並略為放寬地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/469 號)

---

32. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和 Z Design 有限公司是擔任申請人顧問的其中兩家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生                      一      其前公司與 Z Design 有限公

司曾有業務往來；以及

劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員。房協曾與杜立基公司有業務往來。

33. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[副主席此時離席。]

#### 簡介和提問部分

34. 小組委員會備悉，更新地政總署意見的替代頁(文件附錄IV 第二頁)已在實物投影機上展示，供委員參考。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) 擬作酒店用途，並略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份來自個別人士的意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議酒店發展項目與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向大致相符，與該區由工業用途向一般商貿用途轉型的發展一致。擬議發展亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，與四周的用途並非不協調。略為放寬地積比率限制的建議整體上配合活化一九八七年前落成工廈的政策。發展局在政策上支持這宗申請。相關政府部門沒有從交通、環境及其他角度反對這宗申請或提出負面意見。有關建議提出了多項規劃和設計增益，包括除遵照分區計劃大綱圖的規定之

外把建築物進一步後移，設置美化環境設施，並採用環保建築設計，從而增添視覺趣味，使行人更舒適，亦改善步行設施的连接。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

35. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 有何建議措施以回應對交通的關注，尤其是區內單程道路網的問題；以及
- (b) 建議在地面後移建築物的範圍和採用的綠化措施為何。

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 交通影響評估已證明擬議發展不會對毗鄰道路網的交通造成負面影響。擬議發展項目內會按照《香港規劃標準與準則》的規定設置足夠的泊車位和上落客貨車位。申請人亦建議在擬設車輛出入口通道一帶設置安全島標柱和欄杆，以避免有人非法泊車，而上落客貨則會在申請地點內進行。此外，按照分區計劃大綱圖的規定，擬議發展項目會沿打磚坪街關設 3.5 米闊的非建築用地，以配合長遠的擴闊道路建議。只要在規劃許可加入建議的附帶條件，運輸署署長原則上不反對這宗申請；以及
- (b) 除按照分區計劃大綱圖規定關設 3.5 米闊的非建築用地，以及打磚坪街沿街的建築物會作全高度後移多 0.95 米之外，申請人亦會自願進一步後移建築物，以改善步行環境。在地面沿東面、北面和西面界線自願後移而騰出的範圍會鋪上路面作後巷，讓公眾使用。另外，亦建議在主要入口附近設置種植帶。

商議部分

37. 委員普遍認為可支持這宗申請，因為有關發展不會對交通造成負面影響，而後移建築物的建議，加上綠化環境，可有助改善區內的人流和景觀質素。一名委員認為，後移所騰出的範圍應設更多種植帶，並在周邊栽種更多植物，以進一步提升視覺趣味，令行人更舒適。

38. 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二零二四年十一月六日止；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) 為擬議發展項目設計並設置泊車設施、上落客貨車位和車輛通道，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在擬議發展項目啟用前，由其自費設計並落實交通措施，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展項目提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述附帶條件(c)項就擬議發展項目提交的最新排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

39. 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。



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。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/512 擬在劃為「政府、機構或社區(6)」地帶的新界荃灣老圍東林台 29 號東林念佛堂(第七及八座)  
(第 453 約地段第 1233 號餘段(部分))  
闢設靈灰安置所)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/512B 號)

---

44. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

45. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而蔡德昇先生及伍灼宜教授均已離席。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十二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回應政府部門的意見。

47. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，這次延期屬後一次，以後不會批准再延期。

## **議程項目10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TW/515

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第126號、第137號、第160號及第363號和毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的發展計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/515B號)

---

48. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Tippon Investment Enterprises Limited 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)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：

- |       |   |
|-------|---|
| 何安誠先生 | — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，以及過往曾與盧緯綸公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其之前任職的公司與新鴻基公司、艾奕康公司和梁黃顧公司有業務往來；      |
| 余烽立先生 | — 其配偶為新鴻基公司的僱員；                         |

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

49. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生、黎庭康先生、蔡德昇先生和伍灼宜教授已離席。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十八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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

51. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六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／港島唐家敏女士此時獲邀到席上。]

## 港島區

### 議程項目11

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/26 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「碼頭及有關設施」地帶的  
香港中環 8 號碼頭下層商鋪 B  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/26 號)

---

### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島唐家敏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) 擬經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，對這宗申請提出意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬議零售商店大致符合「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向。擬議用途與碼頭用途並非不相協調，因為有關商店可為渡輪乘客及使用碼頭和海濱長廊的訪客提供便利的服務。擬議零售商店的面積細小，不大可能阻礙碼頭的運作及乘客出入。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶內，曾有三宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

53. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應一些委員的問題指，有關碼頭(中環 8 號碼頭)的西面泊位由申請人負責營運，提供來往中環及紅磡的渡輪服務(中環—紅磡渡輪航線)。擬議

商店及服務行業有助帶來非票務收入，以補貼申請人經營渡輪服務。

54. 運輸署助理署長／市區邱國鼎先生補充，一般而言，商店帶來的非票務收入會撥入經營渡輪服務的損益帳內。

#### 商議部分

55. 一名委員認為，就其一般觀察所見，政府可考慮活化振興本港的渡輪服務，而服務對象不單只是局限於本地乘客，還應包括旅客。委員備悉，「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向主要是提供土地闢設碼頭，並提供完備的零售／酒樓餐廳／與旅遊有關的設施，以及供市民大眾享用的天台休憩用地。擬議用途大致符合上述規劃意向。委員不反對這宗申請。

56. 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二零二四年十一月六日止；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：

「設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

57. 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／港島唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

## 議程項目12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/413 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔秀華坊31至36號興建分層住宅，並略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/413號)

---

58. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會的前僱員，而該協會與杜立基公司有業務往來。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

59. 秘書表示，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)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。由於一項反對《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》(下稱「草圖」)的申述涉及申請地點內顯示為「道路」的地方，而該申述尚待考慮之中，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以待該草圖連同有關的申述提交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議對該草圖的申述作出最後決定。

60. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。這宗申請將在行政長官會同行政會議對該草圖及相關的反對申述作出決定後提交小組委員會考慮。

[黃煥忠教授此時離席。]

[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13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/335 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍  
九龍塘根德道 14 號的建築物高度限制，以容許闢設  
一層地庫作准許的屋宇用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/335B 號)

---

#### 簡介和提問部分

61. 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——小組委員會於二零二零年八月二十一日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。該等資料包括擬興建大面積的地庫的理據、建議可能帶來的規劃增益(例如更佳的美化環境建議)，以及獲批准建築圖則的詳情；
- (b) 政府部門的意見載於文件第 4 段；以及
- (c) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。關於地庫的面積，現時這宗申請擬設的地庫(712 平方米)面積比那 14 宗獲批准的同類申請中最大的一個(653 平方米)還要大，但略小於獲批准建築圖則所顯示的地庫面積(722.8 平方米)。申請人沒有解釋闢設地庫有何好處，亦沒有說明容許加設一層地庫是否更能符合略為放寬建築物高度限制的準則。至於規劃增益，申請人表示在地庫裝設水缸，有助減少對居住環境造成的影響，亦會減少主體樓宇的體積和上蓋面積。另外，申請人會興建一個園景花園，栽種植物，以改善空氣質素。擬議建築物的上蓋面積比獲批准建築圖則

所顯示的上蓋面積小。關於美化環境建議，在小組委員會上一次考慮這宗申請後，申請人沒有提交另一份美化環境建議或保護樹木建議。一棵現有樹木(T8)會被砍伐，綠化覆蓋率仍為 10%。從園境規劃角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[劉竟成先生此時離席。]

62. 一些委員提出以下問題：

- (a) 比較獲批准建築圖則與現時這宗申請所提出的美化環境建議，兩者有何分別；
- (b) 比較獲批准建築圖則與現時這宗申請所顯示在地庫關設的泊車位和上落客貨處，兩者有何分別；
- (c) 在提交建築圖則階段，會否根據《建築物條例》評估總樓面面積和地庫面積的計算方法；
- (d) 擬議發展是否已達至分區計劃大綱圖所容許的最大地積比率；

63. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 獲批准的建築圖則的綠化覆蓋率與現時這宗申請所述的綠化覆蓋率分別為 9.46% 和 10.1%。根據獲批准的建築圖則，現有樹木(T8)會移植至申請地點西面，但現時這宗申請則建議將該樹砍伐。而兩份計劃書均建議把其他現有樹木作原址保留或移植至申請地點內的其他地方。參看兩份計劃書的地下平面圖(圖 FA-4b)，兩者的種植區布局設計各有不同；

- (b) 獲批准的建築圖則與現時這宗申請均建議在地庫闢設三個私家車泊車位和一個上落客貨處。參看兩份計劃書的地庫平面圖(圖 FA-4 a)，兩者的地庫布局設計各有不同；
- (c) 在提交建築圖則階段，當局會根據《建築物條例》評估擬議發展的總樓面面積(包括評估不把如此規模的地庫的面積計入總樓面面積，做法是否合理)。任何多出的泊車位及相關空間均須計入總樓面面積；以及
- (d) 擬議發展的地積比率為 0.6 倍，已達至分區計劃大綱圖所容許的最大地積比率。

#### 商議部分

64. 委員普遍認為不支持這宗申請，因為申請人沒有回應小組委員會於上一次會議提出的關注事項。具體而言，申請人沒有就興建大型地庫的建議提供理據，亦沒有探討能否透過更佳的美化環境建議而為附近地方帶來規劃增益。委員備悉，與先前獲城規會批准的其他同類申請比較，這宗申請的地庫的絕對面積相對較大。一些委員認為，闢設一層地庫可減少上蓋面積，申請人應可因而保留現有樹木，並在申請地點提供更多綠化空間，以改善區內市容。

65. 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 6 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「申請人未能證明擬議發展不會對現有樹木造成不良影響，亦未能證明這宗申請在規劃及設計方面具有優點。」

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

**議程項目14**

其他事項

66. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。