

二零零六年七月二十八日城市規劃委員會
第 863 次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席
劉吳惠蘭女士

黃景強博士 副主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼女士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

伍家恕先生

環境保護署署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

Erwin A. Hardy 先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

林雲峰教授

葉天養先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

高級城市規劃師／條例檢討

胡潔貞女士

議程項目 1

通過二零零六年七月十四日第 862 次會議的記錄

[公開會議。會議以廣東話進行。]

1. 二零零六年七月十四日第 862 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

2. 秘書表示並無續議事項需要報告。

[方和先生此時到達加入會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K18/235

擬對劃為「住宅(丙類)7」地帶的

九龍塘筆架山道 2 號(新九龍內地段第 5271 號)的住宅發展
略為放寬建築物高度限制(由五層放寬至七層)

(城市規劃委員會文件第 7639 號)

[聆訊以廣東話進行。]

3. 秘書報告，林雲峰教授和劉志宏博士就此議程項目申報利益，表示他們與申請人的顧問有業務往來。二人均沒有出席會議。

簡介和提問部分

4. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

陳國榮先生	九龍規劃專員
劉長正先生	高級城市規劃師／九龍
孫向榮先生) 土木工程拓展署
容朝彥先生)

5. 下列申請人代表此時亦獲邀出席會議：

何小芳女士)
李淑青女士)
林中偉先生) 申請人代表
邵冠開先生)
邱騰達先生)
朱文宇先生)

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請陳國榮先生向委員簡介這宗申請的背景。

7. 陳國榮先生借助 PowerPoint 幻燈片，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 這宗申請是把建築物高度限制由五層略為放寬至七層，而建築物實際高度為主水平基準上 80 米；
- (b) 拒絕申請的理由詳載於文件第 1.2 段；
- (c) 根據《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》所訂，地積比率和建築物高度限制分別為 1.65 倍和五層；
- (d) 毗鄰發展的建築物高度由兩層至 12 層不等，即介乎主水平基準上 64.5 米至 101.2 米；
- (e) 有關用地的發展，受到靠東面邊界的舊畢架山隧道（下稱「隧道」）和隧道內的煤氣管限制；

[杜本文博士此時到達加入會議。]

- (f) 先前的核准計劃有兩幢樓高七層的建築物，地面上樓高六層，另加一層地庫停車場。目前擬議發展的高度較先前核准計劃的高度高出 7.38 米；

[陳嘉敏女士、陳華裕先生和黃景強博士此時到達加入會議。]

- (g) 政府部門的意見——屋宇署認為，會所的總樓面面積佔整體總樓面面積約 6.4% 實屬過多；土木工程拓展署土力工程處認為，申請人沒有提交足夠的資料，以支持闢設地庫的計劃在土力工程方面不可行的結論；建築署認為擬議計劃在設計上有優越之處；總城市規劃師／城市設計及園境認為，略為放寬有關用地的建築物高度限制，不會影響歌和老街北面範圍的高度分級概念，但建議申請人盡可能減低有關高度與法定限制的差距；

- (h) 當局一共收到兩份公眾意見。其中一份的提意見人認為，城規會應維持對九龍塘分區計劃大綱圖建築物高度限制所作的決定，另一名提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展與附近地區不相協調；以及

- (i) 規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.2 段。

[李慧琼女士此時到達加入會議。]

8. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

9. 邱騰達先生、何小芳女士、邵冠開先生和林中偉先生借助 PowerPoint 幻燈片，輪流提出下列要點：

分區計劃大綱圖的內容

- (a) 香港經濟日報最近刊登的一篇文章，推測這宗申請大多數會被拒絕，理由是城規會最近決定維持九龍

塘分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，而這是自作出該決定以來首宗略為放寬建築物高度限制的覆核申請。城規會很容易以該理由來拒絕申請；

- (b) 《說明書》內已經訂明，城規會會按每宗申請的個別情況，來考慮略為放寬建築物高度限制的申請，並會顧及有關的規劃考慮因素，例如用地限制、對現有樹木造成的影響和具創意並可美化區內環境的設計，而且擬議高度亦不會在視覺和景觀上造成負面影響；

先例

- (c) 城規會應視這宗申請為個別個案來考慮。九龍塘不會有其他用地有同樣情況，因為該處有一條具有歷史價值的地下隧道，而且內有現仍使用的煤氣管，使發展受到嚴重限制；

[鄭心怡女士此時到達加入會議。]

先前獲核准計劃

- (d) 城規會先前曾批准一宗略為放寬建築物高度限制的申請，把有關用地的限制由五層放寬至七層(包括一層地庫停車場)。該宗申請獲得批准，但須遵守一些附帶條件，包括進行文物影響評估，以及切實執行該評估所建議的緩解措施。申請人已經履行有關附帶條件；
- (e) 根據先前獲核准計劃而擬備的一般建築圖則和結構圖則(上層構築物)，分別於二零零三年十二月和二零零四年四月獲建築事務監督核准，但認可人士須聽從煤氣公司的意見；
- (f) 二零零四年五月，申請人把岩土評估報告和經修訂圖則一併提交當局。根據岩土評估報告的結果顯示，由於臨時建造工程或會引致土壓力大幅增加，建議進行隧道鞏固工程；此外，臨時建造工程造成

的振動幅度，應限於每秒 2 毫米。土力工程處和煤氣公司均接納這份岩土評估報告；

- (g) 設有地庫停車場的計劃，挖掘深度須達 12 米，挖掘水平會在隧道正上方約 13 米的位置。除非隧道內會進行鞏固工程，否則煤氣公司不接納這個計劃。不過，隧道擁有權和進出權仍然有待確實，申請人可否在隧道內進行所需的鞏固工程仍是未知之數；
- (h) 自二零零四年六月以來，申請人長期與煤氣公司進行磋商，但所提交的地基平面圖和挖掘與側向承托圖兩度遭建築事務監督拒絕，因此先前核准的計劃未能進行；

重新評估用地限制

- (i) 地盤平均水平約為主水平基準上 54 米，北面和西面邊界有護土牆，高度為主水平基準上 60.73 米。隧道在用地東面邊界下面，煤氣公司規定由隧道邊緣起計，須有 10 米寬的無構築物地帶。此外，根據契約所訂，筆架山道南面邊界有一塊 6 米的非建築用地，以及一株須在原址保存的大樹(T21)；
- (j) 由於用地有所限制，可否進行隧道所需鞏固工程仍屬未知之數，須保存隧道完好，以及確保公眾和建築工人安全，因此須以審慎的方式進行計劃，以免對隧道造成影響；

上次申請遭城規會拒絕

- (k) 二零零六年一月，城規會拒絕了編號 A/K18/234 的申請。該宗申請是興建一幢樓高七層的住宅樓宇，當中五層設有共 11 個住宅單位，建於一層會所／單位入口和一層停車場之上。計劃中擬建樓宇的樓層高度為 4 米，最高建築物高度為街道平均高度上 35.77 米(即主水平基準上 83 米)；

目前建議的優越之處

- (l) 與先前獲核准計劃相比下，現有建議只有一幢樓高七層的住宅樓宇，由於不會設置地庫停車場，所有停車位須設於地面一層，住宅單位數目便須由 20 個減至 11 個，以把停車位數目由 40 個減至 22 個。因此，這計劃對交通造成的影響會較小；
- (m) 樓層高度已由 4 米(先前編號 A/K18/234 申請的建議)減至 3.5 米(與獲批准的申請編號 A/K18/204 相同)，盡量減少與法定高度限制的差距。樓宇的設計環保創新，並採用高度分級的概念，一方面避免對隧道造成荷載，另一方面亦減少視覺上的體積。這項發展會與附近發展和景觀更為融合；
- (n) 目前建議符合煤氣公司的規定，即保持一個 10 米寬的無構築物地帶，在臨時建造期間把振動幅度限制為每秒 2 毫米，隧道內無須進行鞏固工程。申請人建議直接在石上打鑽孔樁，而上層構築物則向後退入，由懸臂式轉換層支撐，以免在隧道正上方造成荷載。煤氣公司已於二零零六年六月十四日以書面接納目前的計劃；
- (o) 保存現有樹木，也須為樹槽打管樁，並加上側向承托。由於該樹接近隧道，如果不進行隧道鞏固工程，管樁深度不能較目前擬議的水平低(即主水平基準上 48 米)；
- (p) 現建議最低的用地水平為主水平基準上 53 米。停車場和會所的淨空高度，分別為最低的 2.5 米和 3.2 米。轉換層的厚度須有 1.5 米，以支撐上層構築物，其下不得有任何住宅單位。因此，主水平基準上 80 米的實際建築物高度不可減低；
- (q) 會所實際佔地不多，面積只有 2 000 平方呎(179.2 平方米)左右，但有蓋游泳池和園景花園不計算在內。就這項發展而言，這些康樂設施並不過多；

- (r) 附近發展包括畢架山一號，樓高 12 層，建於三層停車場之上，最高建築物高度為主水平基準上 101.2 米。有關用地的擬議增加高度，相對毗鄰發展而言只屬輕微；以及
- (s) 總城市規劃師／城市設計及園境不反對這項建議，建築署也接受計劃在設計上的優越之處，其他政府部門亦沒有對計劃提出反對／意見。

10. 主席和委員提出下列問題／意見：

- (a) 在土力工程方面而言，在 10 米寬的無構築物地帶以外範圍就建造地庫而進行挖掘工程是否可獲接受；
- (b) 土力工程處保護地下隧道的規定是什麼，可接受的挖掘深度又是多少；
- (c) 有關用地內花崗石的狀況如何；
- (d) 會所是否需要佔用一樓全層；有否研究把游泳池移往如屋頂等其他地方的方案；
- (e) 目前計劃建議的會所設施，是否與先前核准計劃內的設施不同；以及會所設施擬議的樓面面積佔整體總樓面面積 6.4%，會否獲建築事務監督豁免；
- (f) 由於用地上的限制，分區計劃大綱圖所訂的 1.65 倍最高地積比率，可否在樓高不超過五層的建築物高度限制下達到；
- (g) 為何隧道不包括在毗鄰的「綠化地帶」內，反而納入「住宅(丙類)7」地帶內；以及
- (h) 在用地保存現有樹木 T21 的方法與先前獲核准計劃所用方法是否不同。

11. 在回應主席和委員提出的問題時，陳國榮先生、劉長正先生、孫向榮先生和容朝彥先生提出下列各點：

- (a) 建築事務監督於二零零三年批准一般建築圖則時規定，認可人士必須嚴格遵守九廣鐵路公司和煤氣公司訂明的要求和預防措施；
- (b) 對於在新隧道上興建建築物，當局通常會訂明 20 米寬的保護地帶，但新建築物的荷載和高度，則須按個別情況來作出考慮；
- (c) 所涉用地情況特別，因為有關隧道是一條具有歷史價值的隧道，其建造資料沒有完整的記錄，因此擬議發展不同的工程方案是否可行，必須仔細研究。不過，申請人只提出兩個極為不同的建造方法，一個建議用筏式地基，另一個則建議用鑽孔樁地基，但申請人沒有提出其他中間方案。申請人未有提出足夠的理據，以支持其「沒有地庫」的計劃是唯一可行方案的結論；
- (d) 根據屋宇署的專業人士作業備考，康樂設施如只佔用住宅發展整體住用總樓面面積最多 5%，通常可獲豁免計入總樓面面積內，但擬議的康樂設施則佔用 6.4%，超出指引所訂；
- (e) 在先前獲核准的計劃中，會所只佔地面一層部分範圍，而且沒有建議闢設游泳池；在目前計劃中，一樓全層由會所、一個有蓋游泳池和園景花園佔用；以及
- (f) 「住宅(丙類)7」地帶和「綠化地帶」的界線，是因應有關用地的土地擁有權、地形和現有植物而劃定的。

12. 在回應上述問題時，邵冠開先生、何小芳女士和林中偉先生提出下列各點：

- (a) 煤氣公司的做法偏向保守，因為挖掘深度如果較目前建議的深，或會令臨時建造期間造成的振動幅度超過每秒 2 毫米的上限；
- (b) 如果建造地庫，用地的挖掘深度便會較深，隧道可承受的土壓力上限可能會受到測試；
- (c) 所涉用地不能闢設 20 米寬的隧道保護地帶。有關用地西面邊界有另一條九廣鐵路公司的隧道，擬議的鑽孔樁地基只距該隧道 14 米，但九廣鐵路公司並不反對建議；
- (d) 以建築物整體高度而言，目前計劃與先前計劃相若；但由於要確保隧道完好而不建造地庫，整幢建築物便要升高，因此主水平基準上計算的實際高度便有所增加；
- (e) 停車場和會所的淨空高度已屬最低限度，不能再行減少。建築物的設計也受轉換層限制，轉換層由鑽孔樁支撐，而鑽孔樁必須與隧道保持一定距離；
- (f) 除非沒有停車場和會所的兩層樓層，否則擬議發展便不能符合分區計劃大綱圖所訂明的五層規限；以及
- (g) 在先前核准的計劃中，現有樹木 T21 的保存方法，是建議把樹幹置於一個大花盆內。根據園境師的建議，目前計劃建議利用樁牆來建造樹槽，會是保存樹木較好的方法。

13. 主席提醒與會人士，申請人的顧問和土木工程拓展署土力工程處的代表雖然在工程和技術方面提供了有用的專家意見，但城規會並非結構圖則和土力工程設計的批核當局，城規會在考慮這宗申請時，應主要考慮建議在規劃上的優越之處。

14. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人代表和政府部門代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 主席表示，由於這宗申請涉及略為放寬建築物高度限制，城規會應考慮兩個主要問題：第一，委員是否同意有關用地因為受到限制，如符合分區計劃大綱圖樓高五層的最高建築物高度限制，申請人便不能完全利用有關用地的發展潛力；第二，建築物高度如果增加，會否對附近地區造成任何不良影響，以及申請人所提出的設計有否優越之處。

16. 認為應從寬處理這宗申請的委員意見如下：

- (a) 城規會在最近考慮對九龍塘分區計劃大綱圖所提出的反對時，同意可因應申請的個別情況，在顧及有關用地的限制下，考慮略為放寬建築物高度限制。有鑑於此，當局應同意隧道事實上對有關用地造成嚴重限制；
- (b) 正如建築署所指，建議在設計上有一些優越之處；而且總城市規劃師／城市設計及園境也認為計劃並非不可接納；
- (c) 申請人的顧問確曾盡力解決保護隧道和煤氣管的問題，他們為釋除煤氣公司的疑慮而作出的努力應獲讚賞。解決問題總會有不同的方案，但卻不可能有一個完美的解決方法；以及
- (d) 有關用地位於畢架山，該處豪宅林立，因此在發展中建議闢設會所，提升其美化市容的價值，實屬合理。會所的規模相對已屬小型，對整體發展密度影響不大。

17. 其他委員提出下列意見：

- (a) 他們留意到總城市規劃師／城市設計及園境的意見並非支持這宗申請，只是指出目前計劃與先前遭城規會拒絕的計劃相比下較為優勝，並沒有指出法定高度限制如不放寬，發展便不能進行；
- (b) 城規會的意向，是繼續在主要的市區分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，因此應預期城規會將會收到更多略為放寬建築物高度限制的申請，而且也會有申請的用地同樣位於九廣鐵路或地鐵公司的隧道之上，受到類似的限制。如果沒有足夠理據而批准這宗申請，則會立下不良先例；
- (c) 土力工程處不支持這宗申請，因為申請人的顧問只考慮兩個極為不同的方案。沒有其他較好方案的說法缺乏說服力；
- (d) 把煤氣管設於受保護而且具有歷史價值的隧道內，原因無法考究；古物古蹟辦事處當時的意見也不清楚。不過，煤氣管的存在既成事實，對擬議發展的設計確實造成限制；
- (e) 煤氣公司對確保煤氣管安全的做法無疑保守，但在決定地基或挖掘圖則應否獲批時，該公司的意見並沒有約束力；反而在考慮挖掘與側向承托的資料時，土力工程處的意見應較為重要；
- (f) 申請人應與地政總署解決隧道擁有權和通行權的問題，這些問題尚未釐清，並不能成為排除進行所需隧道鞏固工程可能性的藉口；
- (g) 如果原位保存現有樹木 T21 會對有關用地的發展造成嚴重限制，則不應排除保存該樹的其他方案；
- (h) 建築物高度較先前獲核准計劃的高度為高，主要因為地庫構築物升高所致。建築物高度增加 7.38 米（相等於兩層樓層的高度），以致實際建築物高度由

主水平基準上 72.62 米增至主水平基準上 80 米看似不合理；

- (i) 申請人的顧問所作努力值得讚賞，但他們未能證明如不按建議放寬建築物高度限制，其他方案不能完全發揮有關用地的發展潛力；以及
- (j) 應向申請人發出清晰的信息，表示城規會同意有關用地受到限制，如果城規會信納申請人已經研究其他方案，而最後向城規會提交的建議已是最佳方案，而且可以解決用地受到限制的問題，同時解決建築物高度增加所造成的影響，則可考慮略為放寬有關高度限制。

18. 主席總結說，申請人的顧問確曾盡力解決隧道和煤氣管的問題。城規會也同意用地受到嚴重限制，而在施工期間確保隧道完好、保護煤氣管和公眾安全，也是相當重要的。城規會考慮略為放寬建築物高度限制，容許發展在設計上更具彈性。不過，申請人必須提供足夠資料，證明已研究過其他方案，而提交給城規會的方案已是最佳的可行方案，以及放寬建築物高度限制的建議在設計上有優越之處。

19. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 申請文件內沒有足夠資料，以證明如不略為放寬建築物高度限制，便不能達到有關用地的發展密度；
- (b) 申請文件內沒有足夠資料，以證明不能採用建造地庫的方案，來解決舊畢架山隧道／煤氣管對有關用地造成的限制；
- (c) 申請文件內沒有足夠資料，以證明略為放寬擬議發展的建築物高度限制在設計上有優越之處；以及
- (d) 如果這宗申請獲得批准，則會為其他同類申請立下不良先例。

[休會五分鐘。]

[陳嘉敏女士、劉勵超先生、吳祖南博士和李慧琼女士此時離席。]

議程項目 5

對《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》
申述編號 2 是否有效作考慮
(城規會文件第 7640 號)

[公開會議。會議以廣東話進行。]

30. 秘書簡介有關文件。她指出申述編號 2 是由港九工團聯合總會所提交的。申述表達了該會的關注事項，即市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃中擬關設的休憩用地面積應擴大，以及整條士丹頓街，特別是士丹頓街 13 號應包括在第二期重建計劃的範圍內。該會亦就西營盤及上環分區計劃大綱草圖的《說明書》內容提出若干建議。有關申述與根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示的分區計劃大綱圖的修訂並無關係。

31. 經商議後，城規會決定有關申述無效，原因是有關申述與根據條例展示的西營盤及上環分區計劃大綱草圖的修訂並無關係。秘書處會向市區重建局和有關政府部門轉達申述人的意見，以供考慮。

議程項目 6

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7644 號)

[公開會議。會議以廣東話進行。]

32. 秘書簡介有關文件。

33. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

35. 議事完畢，會議於上午十一時三十分結束。