

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年八月十一日上午九時舉行的
第 586 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

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)
麥志光先生

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)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
李建毅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一七年七月二十八日第 585 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示，副主席對都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)會議記錄草擬本(英文版)提出一項修訂建議，把第 20 段的「malicious」一詞修訂為「vexatious」。
2. 小組委員會同意，小組委員會二零一七年七月二十八日第 585 次會議記錄草擬本在作出上述修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/11 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於葵涌永基路 13 至 15 號及永立街 20 至 22 號葵涌市地段第 351 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「殯儀館及綠色殯儀設施」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/11 號)

簡介和提問部分

4. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 目前與杜立基公司及弘達公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生仍未到席。由於劉興達先生和何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代理於二零一七年七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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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。

[港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

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/H5/408 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的香港灣仔堅尼地道及船街內地段第 8715 號進行酒店(包括酒店附屬辦公室)及商業(商店及服務行業和食肆)發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/408 號)

8. 秘書報告，申請地點位於灣仔，申請人是合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司韋安投資有限公司(下稱「韋安公司」)，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、地利環境顧問有限公司(下稱「地利環境公司」)、宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及栢誠(亞洲)有限公司(下稱「栢誠公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾接受合和公司的贊助； |
| 劉興達先生 | — | 目前與艾奕康公司及宏基公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司、地利環境公司及栢誠公司有業務往來； |

- 何安誠先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 霍偉棟博士 — 與配偶在灣仔共同擁有一個商舖；
以及
- 邱浩波先生 — 其辦公室位於修頓中心。

9. 小組委員會備悉，霍偉棟博士和余烽立先生涉及間接利益，而他們均仍未到席。由於馮英偉先生所涉利益屬間接性質，而劉興達先生和何安誠先生並沒有參與這宗申請，邱浩波先生的辦公室亦不是直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／港島盧玉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) 擬進行的酒店(包括酒店附屬辦公室)及商業(商店及服務行業和食肆)發展(即合和中心二期)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署港島東地政專員表示，現有方案擬在堅尼地道進行的道路改善工程，是有別於二零零九年刊憲的道路改善工程方案，故須就道路改善工程的改動建議重新刊憲。運輸署署長不反對這宗申請，並表示雖然整體上同意堅尼地道和皇后大道東過去多年交通量有持續下降的趨勢，而申請人所進行的交通影響評估結果仍然有效，但申請人應更新有關的評估，以更清楚顯示合和中心二期預期落成之年的交通情況。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築對總樓面面積的計算方法保留意見，因為申請人為四樓至六樓及 15 樓的高樓底設計所提供的理據並不足夠。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，現有方案較先前的核准方案遜色，因為改動平台設計會削弱沿堅尼地道一帶的景觀開揚度，令船街的公眾休

憩地方(下稱「公眾花園」)四周被高牆包圍，使緊鄰一帶本已侷促的公共空間受到更大的影響。此外，對於擬在申請地點外補償植樹，並在堅尼地道 T304 及 T305 樹木附近一段高架行人道留有空隙的設計，他對其可行性有所保留。路政署總工程師／港島亦表示，在 T304 及 T305 樹冠上留有空隙並設有 700 毫米闊的花槽帶的設計並不理想。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)對前臨公眾花園的平台外牆作垂直綠化能否持久和護養得宜有所保留。民政事務總署灣仔民政事務專員表示，雖然區內人士希望建築工程可早日完成，以減輕對四周造成的滋擾，但堅尼地道一帶的居民仍會因交通問題而反對擬議發展。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 4 629 份公眾意見書，包括 4 034 份表示支持，574 份表示反對及 21 份提供意見，分別來自一名立法會議員、灣仔區議員、Kennedy Road Protection Group、創建香港有限公司、Wan Chai Cultural Concern Group、中西區關注組、環保觸覺、沿堅尼地道住宅項目的業主立案法團、堅尼地道的居民，以及個別人士。主要的支持意見和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，規劃署不反對這宗申請。目前這宗申請涉及修訂先前獲批准的編號 A/H5/217 申請(下稱「一九九四年方案」)的酒店、辦公室和零售發展項目；該項目曾於二零零八年獲城規會同意作多項 A 類修訂，有關的總綱發展藍圖於二零零九年八月十七日存放在土地註冊處(即「二零零九年方案」)。雖然整體發展密度(包括總樓面面積、地積比率和酒店房間數目)維持不變，但在用途組合、建築物高度和建築形式、休憩地方的設計、樹木處理、行車通道安排及內部交通設施方面卻提出了重大的改動。現時的建議符合「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的規劃意向；有關發展與緊鄰四周商住混合的土地

用途並非不相協調。從交通角度而言，運輸署署長不反對其總樓面面積的重新分配建議，因為現有方案與二零零九年方案所產生／引致的交通量改變輕微。就土地行政、環境影響、排水和排污、供水、消防安全、土力方面的考慮、發牌及文物保護而言，經諮詢的政府相關政策局和部門對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議施加規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的各項事宜。至於接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[霍偉棟博士、楊偉誠博士及余烽立先生在簡介期間到席。]

11. 副主席和一些委員就以下各方面提出問題：

核准方案

- (a) 二零零九年方案是否仍然有效，申請人是否仍可落實該方案；

休憩空間和樹木保育

- (b) 有關發展闢設私人休憩空間(下稱「私人公園」)供公眾使用的背景為何，確保該休憩空間管理得宜的措施為何，以及修訂私人公園的設計是否因為要擴大堅尼地道的平台，以為酒店闢設泳池等設施或改善酒店平台可享有的景致；
- (c) 為何修改船街公眾花園的設計，公眾可如何前往該公眾花園和私人公園；
- (d) 由誰負責護理堅尼地道的成齡樹和古樹名木，若須緊急修護樹木，這些樹侵進申請地點會否造成影響；

交通

- (e) 內部交通安排是否已顧及大型車輛的需要，而一些樓層有過高的樓底對計算總樓面面積有何影響；
- (f) 申請獲批規劃許可後仍須履行有關提交經修訂的交通影響評估的規劃許可附帶條件，這是否常見的做法；
- (g) 鑑於堅尼地道 64 號物業的業主對擬議發展已提出反對，擬議出入口安排和連接堅尼地道的隧道／天橋會否對該物業造成影響；
- (h) 與先前涉及申請地點而被小組委員會拒絕的申請相比，出入口安排方面有何重大改動；擬在堅尼地道關設的隧道會否侵進私人土地；以及
- (i) 鑑於申請地點與灣仔港鐵站有一段距離，請說明申請地點是否便於行人前往。

12. 港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師／港島盧玉敏女士作出以下的回應：

核准方案

- (a) 這宗申請的現有方案是依據一九九四年的核准方案制訂。由於一九九四年方案的建築圖則已獲屋宇署批准，因此擬議發展視作已經開展，故有關規劃許可仍然有效。二零零九年方案只涉及對一九九四年方案作 A 類修訂，申請人可自行決定落實哪一個方案；

休憩空間和樹木保育

- (b) 私人公園是在一九九四年方案首次被納入的建議，申請人提出此建議藉以作為規劃增益的一部分。有關規劃施加了一項附帶條件，規定申請人須提供面積不少於 3 850 平方米的私人休憩用地供公眾使

用。現有的地契規定申請人須於「合理時間內」向公眾開放公園，而根據申請人的現行建議，該公園會由早上六時至晚上十一時開放。設計和管理該私人公園時，申請人須遵從發展局所發出有關「私人發展公眾休憩空間」的設計及管理指引。申請人認為，現於堅尼地道上沿酒店平台闢設一條行人通道連接申請地點東、西兩部的設計，可更便於行人前往私人公園。從堅尼地道水平觀看到的平台覆蓋範圍較二零零九年方案有所擴大。參照投影片所載的合成照片，他們解釋該平台部分會用作提供酒店設施，如泳池和園景區；

- (c) 至於公眾公園，現有方案採用兩層設計，而二零零九年方案則採用五層梯級式設計。據申請人表示，經修訂的設計令兩層平台的面積擴大，可更善用空間，令更多不同類型的活動可在公園內進行。公眾可經位處主水平基準上 7.5 米的皇后大道東，前往該位於船街的公園。公園兩個平台的高度分別為主水平基準上 14 米及 20 米，可經由樓梯／扶手電梯和升降機接達。此外，另有一部升降機連接公眾公園(位處主水平基準上 20 米)與堅尼地道的私人公園(位處主水平基準上 64 米)。倘從堅尼地道前往私人公園，可使用該道路東西兩端的入口，西端入口位處主水平基準上約 63 米，而東端入口則位處主水平基準上約 55 米，並設有升降機；
- (d) 堅尼地道一帶的成齡樹和古樹名木均長於申請地點以外的政府土地上，這些樹由政府部門護理。鑑於樹冠有部分伸展至申請地點以上，若須為有關樹木進行緊急修護工程，相關政府部門(包括康樂及文化事務署及路政署)會與申請人作出適當安排；

交通

- (e) 參照文件圖 A-17 至 19，他們解釋堅尼地道西行車輛將分別經 16 樓的隧道和 18 樓的天橋進出擬議合和中心二期，而東行車輛則分別經 18 樓進入和經 17 樓離開合和中心二期。讓大型車輛通行的高度最

少須達 4.7 米，內部坡道設計至可容納旅遊巴士等大型車輛。屋宇署認為，申請人並無提供足夠理據以支持一些樓層的高樓底設計，並對這些樓層的總樓面面積計算方法保留意見。就某些個案而言，屋宇署計算總樓面面積時，會把過高樓底的樓層視為兩個獨立樓層計算。倘申請人因此而要修改方案，或須重新根據第 16 條提交申請；

- (f) 運輸署署長對申請人就這宗申請提交的交通檢討沒有負面意見。施加附帶條件以規定申請人須向運輸署提交經修訂的交通影響評估，是常見的做法；
- (g) 堅尼地道 64 號的業主正計劃重建其物業，並關注其用地的出入口會否受合和中心二期的擬議道路改善工程影響。然而，根據申請人提交的資料，擬建連接堅尼地道和合和中心二期的隧道不會侵進任何私人地段。二零零九年方案的堅尼地道道路改善工程刊憲時，該業主曾提出類似的關注，而政府已承諾不會對堅尼地道 64 號的出入口造成負面影響。儘管如此，地政總署已表示須就堅尼地道道路改善工程的改動建議重新刊憲。倘堅尼地道 64 號業主的利益受到影響，便可據此予以處理。此外，運輸署要求在詳細設計階段須提交詳細的道路改善工程繪圖，以證明符合所有交通工程設計規定；
- (h) 相比先前被拒絕的申請，現有方案的擬議出口設計已予修訂，出口位置自堅尼地道後移，以解決大型車輛駛出堅尼地道的交通安全問題；以及
- (i) 申請人已表示正探討可否闢設一個連接囃匯現有地庫的地下行人通道系統，貫通擬議發展、現有合和中心及灣仔港鐵站。

商議部分

13. 鑑於現行建議的發展參數並無超出二零零九年方案的發展參數，而這宗申請主要涉及重新分配一些商用樓面面積作酒

店用途，就是否符合規劃意向和土地用途是否協調而言，委員普遍對這宗申請沒有負面意見。

樓宇設計和視覺影響

14. 一名委員留意到，有公眾關注擬建的玻璃幕牆會否反射眩光和令溫度上升，並認為或須在規劃許可加入適當的附帶條件。另一名委員回應說，有關發展若符合法定的規劃限制和規劃意向，申請人應可彈性決定樓宇的設計和用料；而據悉，申請人已承諾採用適當物料，以盡量減輕可能引致的眩光影響。此外，申請人若就總樓面面積提出豁免申請，將須遵從《可持續建築設計指引》的規定，該指引旨在締造優質及可持續建築環境。

公園設計

15. 副主席和一些委員就私人公園和公眾花園的設計提出以下的意見／關注：

- (a) 雖然從堅尼地道觀看，平台高度已有所下降，但現有方案擴大了覆蓋範圍，令前往私人公園不那麼便捷。應採用較通透的外觀設計，盡量令擬議平台看起來體積不那麼龐大；
- (b) 若私人公園的高架行人道只可作為一條出入通道，則不應計入休憩空間的供應。該高架行人道或可闢出一處擺設座椅，使之更能發揮休憩用地的功能。然而，這樣須擴闊高架行人道，或會進一步影響附近長在堅尼地道的樹，此舉未必可取。高架行人道作為休憩空間一部分的現有設計，從公眾角度考慮，規劃優點或不大，而且休憩地方設於地面會較為理想；
- (c) 兩個公園現有的設計均較二零零九年方案遜色，特別是公眾公園設於較高處的雙平台設計。船街的公眾公園四周被大廈包圍，或難以令使用者悅目。申請人應致力改善設計，並適當地美化其外觀；以及

- (d) 或有空間令公眾公園與私人公園縱向更融和貫通，以便公眾自皇后大道東經公園前往堅尼地道。

補償植樹和古樹名木／成齡樹所受影響

16. 小組委員會備悉，申請人在二零零九年方案的核准園景設計圖中已建議劃設一個樹木保護範圍。雖然申請人並無在現有園景設計圖標示有關樹木保護範圍，但當局已建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人必須設立樹木保護範圍，並在施工期間採取適當的樹木保護措施。

17. 一名委員關注在申請地點外補償植樹的建議能否妥為落實，因為申請人未必容易在灣仔找到合適的植樹地點，而這些申請地點以外的補償植樹亦未必能得到適當的護理。該委員回應另外兩名委員的提問說，樹木之間所需的距離視乎所種的樹木品種而定，土壤深度 1.2 米一般足以讓樹木在平台上健康生長。申請人應盡量在申請地點補償種植更多樹木。倘日後須進行重建，樹木應否保留則視乎其品種、生命週期和狀況而定。一名委員表示，根據尖沙咀 1881 Heritage 的經驗，必要時原址保留樹體高大的古樹名木在技術上可行。另一名委員表示，應提醒申請人採取適當措施，以保存那些古樹名木和成齡樹。

交通和行人接駁設施

18. 運輸署助理署長(市區)麥志光先生回應一名委員的提問並應主席的要求解釋說，根據最新的交通預測，該區的交通流量已較先前進行交通影響評估時有所下降，但仍建議施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交經修訂的交通影響評估／交通檢討，當中須顧及區內最新的重大發展。

19. 一名委員認為，倘申請人可落實建議興建一條地下通道連接灣仔港鐵站，則長遠而言可改善該區的行人暢達程度。

20. 副主席認為，現有升降機槽的玻璃表面設計，以及連接合和中心二期和堅尼地道南面行人路的天橋設計均須改善，使新構築物與周圍環境更加融合。

皇后大道東後街擬設的公眾通道

21. 一名委員表示，把發展項目自皇后大道東附近一條後巷往後移的建議，可改善該處的行人環境。另一名委員支持這個看法，並表示該後巷的環境改善後或可營造類似囍匯購物街的特色。

22. 鑑於小組委員會普遍不反對擬議的發展，主席總結委員的意見說，現有方案的建築物、公眾公園和私人公園的設計均須改善，尤要在詳細設計階段檢討和優化私人公園的高架行人道設計、私人公園的東、西部連接，以及公眾公園與私人公園的縱向融合。主席表示，須告知申請人留意指引性質的條款，並因應小組委員會對現有方案的意見擬備經修訂的總綱發展藍圖和履行規劃許可附帶條件。

23. 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。有關規劃許可有效期至二零二一年八月十一日止；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：

- 「(a) 因應下文所列的附帶條件(b)至(g)項及(k)至(m)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實發展時間表(包括進行擬議發展所需的工程)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實園境設計總圖(包括保護樹木和補償植樹建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，在無須政府支付任何費用下，在擬議發展落成啟用前，設計並建造面積不少於2 030平方米的公眾公園，包括提供穿過公園並接達船街的行人道方案，而有關情況必須符合康樂及

文化事務署署長或城規會的要求，並須把公眾公園交還政府；

- (e) 如申請人所建議，投放於公眾公園的設計、建築及美化環境費用不少於 8 000 萬港元，而扣除實際費用後的任何剩餘金額將會捐予規劃署署長或城規會所同意的相關當局，用以支付於灣仔區內興建其他休憩用地的開支；
- (f) 如申請人所建議，在擬議發展落成啟用前，設計並建造一個位於擬議發展內而面積不少於 3 930 平方米的私人公園，並於合理時間內開放予公眾，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 沿堅尼地道旁的平台和高架行人道設計，須提供足夠空間讓堅尼地道的古樹名木和毗鄰三棵成齡樹 (T301、T304 及 T305) 可健康成長，並須符合康樂及文化事務署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (h) 為堅尼地道的古樹名木和毗鄰三棵成齡樹 (T301、T304 及 T305) 提交施工期間的樹木保護計劃及方法綱領，並落實當中所載的緩解措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，提交經修訂的交通影響評估或交通檢討，以證明擬議發展在堅尼地道和皇后大道東交界處進行的道路改善工程足夠，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 提交施工期間的交通影響評估(包括詳細的臨時交通安排計劃)，並落實評估所確定的必需措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，在擬議發展落成啟用前，設計並落實對船街和毗鄰申請地點的皇后大道東後巷的擴

闊和改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；

- (1) 如申請人所建議，在擬議發展落成啟用前，設計並落實堅尼地道的擴闊和改善工程，包括興建連接申請地點和皇后大道東交界處的新天橋及隧道通道以配合擬議發展所需、採取措施以與堅尼地道 64 號保持足夠視距，以及在堅尼地道及皇后大道東／船街設計和闢設行人接駁通道(訂有升降機故障和維修應對措施)，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，為擬議發展設計並提供泊車位、上落客貨設施、出入口及行人通道安排(包括採取相關交通管理措施、後移擬議發展以在堅尼地道闢設地面出口來改善視線，以及永久封閉合和中心現設在堅尼地道的出口)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 於擬議發展提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，按現行法定標準進行擬議的排污改道及改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (p) 提交排水影響評估，並落實評估所確定的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (q) 提交並落實擬議發展的水管改道建議，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生及高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的問題。他們於此時離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

[霍偉棟博士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/226 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍新蒲崗大有街34號新科技廣場地下13號舖
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K11/226號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見書；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。所申請的用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，因為該用途與所涉大廈內的用途並非不相協調。擬議用途

符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為該用途不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對毗鄰地方和所涉大廈內的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。所涉大廈地面包括有關處所在內(若獲批准)的總商用樓面面積約為 280 平方米，這並不超出 460 平方米的准許上限。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 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。有關規劃許可有效期至二零一九年八月十一日止；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：

「(a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所在工業大廈的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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

[李建毅先生此時返回席上。]

議程項目 6 及 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/227 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗五芳街 18 號立安工業大廈地下部分經營商店及服務行業

A/K11/228 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗五芳街 18 號立安工業大廈地下部分經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/227 及 228 號)

29. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質相似，兩個申請處所亦非常接近，都是位於同一大廈內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 擬在兩個申請處所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。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 A/K11/228 申請接獲 14 份公眾意見書，包括八份提出反對，分別來自有關大廈的業主立案法團、有關大廈其他單位的處所擁有人／佔用人，以及個別人士。主要的反對理由和關注事宜載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。所申請的用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，因為該用途與有關大廈內的用途並非不相協調。擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對毗鄰一帶和有關大廈內的發展造成負面影響。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。包括有關處所在內(若獲批准)的地面總商用樓面面積為 230 平方米，是准許的面積上限。至於就編號 A/K11/228 申請接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 主席回應一名委員的提問說，曾有涉及在其他工業大廈經營商店及服務行業的申請因出入通道和與大廈現有工業用途鄰接問題而被拒絕。鑑於這兩宗申請在街上有通道可直達有關處所，預期不會在這方面有重大問題。

33. 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，批准這兩宗申請。有關規劃許可有效期至二零一九年八月十一日止；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。各規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所在工業大廈的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

34. 小組委員會亦同意告知各申請人，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／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的問題。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳啟樺女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/120 擬在劃為「綜合發展區(5)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘崇信街與仁宇圍交界油塘內地段第 44 號和毗連政府土地進行綜合商業／住宅發展(包括分層住宅、商店及服務行業、食肆及公眾停車場(貨櫃車除外))
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/120 號)

35. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 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

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

36. 由於劉興達先生、余烽立先生及張國傑先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／九龍陳啟樺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) 擬進行綜合商業／住宅發展(包括分層住宅、商店及服務行業、食肆及公眾停車場(貨櫃車除外))；
- (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(下稱「城規會」)接獲 18 份公眾意見書，包括兩份表示支持和 16 份表示反對／提出意見，分別來自珊瑚海船務有限公司、創建香港有限公司及個別人士。有關意見的主要理據載於文件第 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。設有公眾海濱長廊和公眾停車場的擬議綜合商業／住宅發展大致符合「綜合發展區(5)」地帶的規劃意向。申請地點位於油塘工業區東南部的海濱區，油塘工業區現由不同的工業用途佔用。擬議發展有助該區逐步轉型為住宅區。有關發展的地積比率和建築物高度符合法定限制和規劃大綱，並可保持建築物高度漸漸由內陸朝海旁遞減的輪廓。海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)，在海濱長廊和出入通道的設計和管理安排方面就這宗申請提出了意見，申請人回應表示可在詳細設計階段探討和考慮專責小組的相關意見。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展不會在交通、排水和排污方面造成無法克服的問題。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

38. 一些委員就以下方面提出問題：

- (a) 如何確保餐廳沿海濱長廊設置的露天座位不會影響公眾享用這條長廊；

- (b) 沿海濱長廊的平台有多高，以及當局是否准許擬議綠化平台設在非建築用地內；
- (c) 海濱長廊的設計和管理，包括會否將之交還政府；
- (d) 鑑於該區大致缺乏泊車位，可否乘港鐵前往申請地點和毗鄰的渡輪碼頭；以及
- (e) 可否在發展項目內提供社福設施和幼稚園。

39. 高級城市規劃師／九龍陳啟樺女士作出以下的回應：

- (a) 如文件繪圖 A-11 所顯示，申請人已建議把半露天餐飲區自海濱長廊後移 1.5 米至 1.8 米，使之不會侵進長廊空間而影響公眾享用長廊；
- (b) 臨海旁的平台高約 10 米，而擬建的綠化平台位於劃作通風用途的非建築用地，不會在這方面造成重大影響；
- (c) 規劃大綱已就長廊的設計提供指引，而海濱長廊一帶的「綜合發展區」土地擁有人在其他核准計劃也須顧及海濱長廊其他地段的設計。申請人須在當局提出要求時把長廊交還政府；
- (d) 港鐵站距離申請地點約 550 米，是步行可達的範圍。申請人提交的資料顯示，該區現有完善的公共交通服務(例如巴士和小巴)，從渡輪碼頭步行不久即可到達巴士／小巴士站。根據地契的規定，申請人亦會提供設有不少於 171 個車位的公眾停車場，以紓緩該區車位短缺的問題；以及
- (e) 附近一幅「政府、機構或社區」用地已預留作興建社福設施，惟未有確實的落實時間表。因此，社會福利署已建議申請人探討把合適社福設施納入發展項目的可能。幼稚園一般設於處所內，申請人或可考慮在有關發展提供這項設施。

商議部分

40. 小組委員會備悉，雖然社會福利署常會要求在綜合發展項目內提供社福設施，但目前這宗個案的規劃大綱和地契並無訂明須設社福設施和幼稚園。政府已預留附近一幅「政府、機構或社區」用地以闢設社福設施。副主席認為，有機會時應探討在綜合發展項目提供社福設施。

41. 一名委員認為，該區的行人環境(包括附近渡輪碼頭的行人接駁設施)可予改善。主席表示，隨着該區逐步轉型，附近的行人環境將會得到改善。

42. 一名委員引述「海港規劃原則」，並表示沿海濱長廊的平台應採用適當設計(包括梯級式樓宇高度輪廓)，使建築線條更為柔和，體積看起來不致太龐大。

43. 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。有關規劃許可的有效期至二零二一年八月十一日止；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：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下述規劃許可附帶條件(b)至(i)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關進度表及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並興建一個公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (e) 設計並興建公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並闢設出入口、車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的空氣質素影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並就擬議發展落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如申請人所建議，該公眾海濱長廊應每天 24 小時開放，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (k) 闢設排污影響評估報告所確定的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (l) 闢設排水影響評估報告所確定的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳啟樺女士出席會議，解答委員的問題。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/324 為批給在劃為「住宅(丙類)4」地帶的
九龍九龍塘劍橋道 31 號
作臨時「學校(幼稚園)」用途的
規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/324 號)

45. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 過往與城市公司及 LLA 公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 過往與城市公司有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 在九龍塘香港城市大學宿舍居住。

46. 由於劉興達先生及何安誠先生沒有參與這宗申請，而潘永祥博士的居所並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩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) 擬為批給編號 A/K18/310 申請作臨時「學校(幼稚園)」用途的規劃許可續期三年；

- (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(下稱「城規會」)接獲 121 份公眾意見書，包括 18 份表示支持、102 份表示反對及一份提出意見，分別來自九龍塘區的居民、家長和在職人士、Casa Pino 業主委員會、一名九龍城區議員，以及個別人士。有關意見的主要理據載於文件第 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。相對於編號 A/K18/310 申請的核准計劃，這宗申請的計劃只在地面一層設立課室，一樓會封閉不作任何活動。因此，擬設的課室將由四間減至三間，學生人數亦會由 180 人(每節 90 人)減至 138 人(每節 69 人)。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的評審標準，因為自二零一四年批予臨時規劃許可後，其規劃情況和四周土地用途並無重大改變；課室和學生數目均有所減少，擬議幼稚園可能造成的影響(例如交通、噪音和排污)可能較該核准計劃為少；相關政府部門對這宗續期申請不表反對或沒有負面意見；為該作臨時幼稚園用途的規劃許可續期，不大可能造成負面的規劃影響。而且，申請人已提交資料／修訂資料，以履行三項規劃許可附帶條件其中二項的要求，並已向地政總署申請臨時豁免書，而該署現正處理有關申請。申請人已竭誠落實核准計劃。上次的申請獲批為期兩年十個月(而非所申請的三年)的規劃許可，小組委員會主要的考慮是為了配合於八月完結的學年。鑑於上述特殊情況，規劃署認為適宜就這宗申請批給為期三年的許可，以配合其學年，即使這會較上次批給的年期略長兩個月。至於接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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，有效期為三年，由二零一七年九月一日至二零二零年八月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在學校運作期間，落實交通緩解措施(包括只准校巴駛入校園、實行彈性上課時間，以及只限校園內讓學童上落校巴)，而有關措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 每兩個月提交一份監察報告，顯示學校運作期間上文(a)項的交通緩解措施落實情況，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在學校運作前設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的問題。她於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

51. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。