

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年三月二十二日上午九時舉行的
第 624 次會議記錄

出席者

規劃署署長
胡潔貞女士

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

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

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

伍灼宜教授

黃煥忠教授

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

楊偉誠博士

列席者

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

何文思女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年三月八日第 623 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一九年三月八日第 623 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/K3/581 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍必發道 100 至 114 號的地積比率限制，以作准許的辦公室和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/581 號)

3. 秘書報告，這宗申請由 Prime 18 Development Limited 和 TKT Development Limited 提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，表示其公司目前與上述兩間公司均有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生仍未到席。

4. 秘書報告，規劃署建議延期考慮這宗申請，理由是申請地點的建築物高度限制是《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(下稱「草圖」)的修訂項目之一，而在草圖展示期間，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲反對此項修訂的申述。根據城規會就「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」訂定的規劃指引(即「城規會規劃指引編號 33」)，這宗申請應延期作出決定，直至行政長官會同行政會議就草圖作出決定為止。

5. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請會在行政長官會同行政會議就草圖作出決定後，再提交小組委員會考慮。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/803 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗
欽州街 56G 至 56H 號及 56J 至 56K 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/803A 號)

6. 小組委員會備悉申請人的代表在二零一九年三月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門及公眾的意見。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，以回應政府部門及公眾意見。

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兩個月內提交小組委員會考慮。如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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[荃灣及西九龍規劃專員張華安先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/444 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界葵涌昌榮路 1 至 7 號葵涌市地段第 432 號和毗連政府土地進行分層住宅、食肆、商店及服務行業和辦公室綜合發展，並將建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 145 米
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/444C 號)

8. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達」)為申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與弘達有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與弘達有業務往來；
以及

余烽立先生 — 過往與弘達有業務往來。

9. 小組委員會備悉黎庭康先生仍未到席。由於何安誠先生和余烽立先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

10. 小組委員會備悉，用以更正規劃許可附帶條件的替代頁(文件第 11 頁)已提交席上，供委員參閱。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) 建議進行的綜合發展，以及把建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 145 米；

- (b) 背景 — 小組委員會在二零一八年一月二十六日考慮這宗申請時，決定延期就有關申請作出決定，原因是委員認為申請人必須提供更多資料，說明擬議發展內中央園景空間的開放時間、功能及營運事宜，以及比較基準方案和擬議方案的建築物體積(包括樓面面積及樓底高度)，以便小組委員會就這宗申請作進一步考慮。申請人分別於二零一九年二月四日、三月十五日、三月十八日及三月十九日提供進一步資料，以回應小組委員會關注的事項。申請人所提交的進一步資料詳情，載於文件第 2 段及附錄 F-IV 至 VII；
- (c) 政府部門的意見 — 關於申請人所提交的進一步資料，政府部門的意見載於文件第 3 段。地政總署地政專員／荃灣葵青表示，雖然申請人已表明該中央園景空間屬私人擁有的休憩空間，但若公眾有權出入、使用和享用有關空間，從土地行政角度來看，該位於私人發展的休憩空間將歸入發展局在二零一零年公布的「私人發展公眾休憩空間」定義範圍。因此，城規會不宜接納／要求把休憩空間開放予公眾出入、使用和享用，以免個別業主須承擔管理和維修保養有關休憩空間的責任。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) 已提交的進一步資料設有法定公眾查閱期，在該段期間的首三個星期內，城規會收到兩份公眾意見書，其中一份表示無意見，另一份則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 4 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 5 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。中央園景空間的現有設計清晰劃分了(a)擬只供住戶使用的私人休憩空間；(b)全日開放讓公眾隨時前往的部分；以及(c)在合理時間開放予公眾出入以配合商業運作的部分。中央園景空間可為附近一帶發展密集的社區提供開揚景觀及美化市容空間。此外，透過以行人廣場形式提供多個出入口及在地面設置多條公共通路，連接申請地點四周的道路，可有助改善區內的行人流通

情況。如擬議計劃所示，透過放寬建築物高度限制至主水平基準上 145 米，可令設計更為靈活，亦可創造發展機會，減少建築物數目和縮小建築物的佔地範圍，從而建設一個景觀更開揚、通透度更高的發展項目。至於地政總署地政專員／荃灣葵青對於中央園景空間管理／維修保養責任的關注，申請人已澄清，只有非住宅部分的業主／佔用人有責任管理和維修保養私人休憩空間供公眾使用的部分，擬議發展的未來住戶則無須負責。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見／不表反對。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

中央園景空間

11. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否清楚說明可供公眾出入的休憩空間範圍及開放時間；
- (b) 若把休憩空間分為只限住戶使用部分和供公眾出入部分，是否有可能出現衝突情況；以及
- (c) 區內公共休憩空間的供應情況。

12. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生在回應時提出要點如下：

- (a) 如文件繪圖 FA-3 所示，位於中央園景空間西北部分面積約 600 平方米的範圍，將全日 24 小時開放予公眾出入，而位於西面部分面積約 200 平方米的範圍則會在合理時間開放予公眾使用，以配合商場的營運時間。就後者而言，申請人暫時建議開放時間為上午八時至晚上八時，但確實時間仍有待較後階段考慮運作及管理方面的因素後再決定；
- (b) 所提交的進一步資料已清楚劃定休憩空間的界線，以免不同使用者之間可能出現衝突。初步而言，申

請人表示已設有三道閘門限制行人出入只限住戶使用的休憩空間部分；以及

- (c) 《葵涌分區計劃大綱圖》上有 38.59 公頃及 2.15 公頃的剩餘土地分別劃為已規劃鄰舍休憩用地及地區休憩用地。

13. 張華安先生作進一步闡釋，並表示根據申請人的資料，不論是全日 24 小時或在合理時間開放申請地點的休憩空間，目的主要都是希望提供行人廣場及公共通路，讓行人進入和通過申請地點；而中央園景空間方案的規劃優點，主要是為附近一帶發展密集的社區提供開揚景觀及美化市容空間。

14. 主席請委員留意，申請人並非建議在私人發展項目中設置公眾休憩用地，而是開放私人休憩用地部分範圍予公眾出入。此外，該「綜合發展區」地帶沒有規定須提供公眾休憩用地。

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 考慮到休憩空間將全日 24 小時准許公眾出入，擬議私人休憩空間供公眾使用部分是否應該視為「私人發展公眾休憩空間」；以及
- (b) 有否任何土地擁有人建議開放私人休憩空間予公眾出入的同類個案。

16. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應時表示，申請人已清楚表明，無意把中央園景空間視為及打造為「私人發展公眾休憩空間」。此外，根據關於提供「私人發展公眾休憩空間」的行政安排，除非區內的休憩用地不足，否則當局實在無必要規定在私人發展項目的私人土地上須提供公眾休憩空間。現時當局沒有其他同類個案的資料。

17. 一些委員進一步提出以下問題：

(a) 私人休憩空間供公眾使用部分的管理及維修保養責任是否由住戶承擔，契約內會否訂明任何相關條文；以及

(b) 可否在契約訂明擬議休憩空間的規定開放時間。

18. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生在回應時指出，根據申請人所述，私人休憩空間供公眾出入部分的管理和維修保養責任會由擬議發展項目非住宅部分的業主／佔用人負起，未來住戶無須承擔此責任。為確保能落實有關安排，倘若地政總署同意，日後的契約可加入條文，限制非住宅部分的轉讓。

19. 關於契約規定，地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生表示，修訂契約或換地屬身為業主的政府與土地擁有人之間的合約協議。如在私人發展項目提供休憩空間是根據「私人發展公眾休憩空間」指引進行，則必須在契約訂明開放時間。不過，就這宗個案而言，由於申請人並沒建議按照「私人發展公眾休憩空間」指引提供休憩空間，因此無須通過契約訂定嚴格規定規管開放時間。儘管如此，若小組委員會打算加入規劃許可附帶條件，以規管休憩空間供公眾出入部分的開放時間，亦可考慮在修訂契約或換地階段把有關規定納入契約。

其他

20. 一些委員提出以下問題：

(a) 審議這宗申請時，是否應顧及先前已獲批許可的 A/KC/241 號申請，該宗申請的擬議建築物高度為主水平基準上 169 米；

(b) 辦公大樓的綠化天台有否計入休憩空間；

(c) 關於繪圖 FA-3，申請地點東面及北面部分是否有行人通路可通往申請地點的其他部分；以及

(d) 申請地點、葵涌市地段第 432 號與「綜合發展區」地帶界線之間的關係，以及擬建新路(27E 路)的設計是否有任何規管。

21. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) A/KC/241 號申請的目的，是擬興建酒店及服務公寓連商業／零售設施，申請建議的建築物高度可達至水平基準上 169 米。該宗申請於二零零零年三月十七日獲小組委員會批准。雖然擬議發展的整套建築物圖則已獲批，但已批准的計劃卻仍未落實。主水平基準上 169 米的建築物高度是用於另一發展計劃；
- (b) 在計算所提供的休憩空間面積時，並無計及零售及辦公大樓的綠化部分；
- (c) 繪圖 FA-3 的紅色部分將會在合理時間開放，以配合商場的營運時間。在開放時間內，行人可進出和通過申請地點；以及
- (d) 根據圖則 FA-1，相關地段位於「綜合發展區」地帶。申請地點包括該「綜合發展區」地帶及小部分標示為「道路」的地方。申請人須按照契約的規定，設計和興建新道路(即位於申請地點範圍內北面部分的 27E 路)，並進行道路擴闊工程。新道路的設計及道路擴闊工程須符合運輸署及路政署的要求。

商議部分

22. 主席表示，這宗申請旨在進行擬議綜合發展，並略為放寬建築物高度限制。申請人建議把擬議部分私人休憩空間範圍開放予公眾出入，但有關範圍仍屬私人業權。她表示，擬議休憩空間會在總綱發展藍圖中標示。一般來說，以規劃許可附帶條件規管擬議休憩空間的開放時間，未必是有效的方法，原因是當發展項目完工，規劃許可亦會失效。如委員認為有需要如申請人所提議般，就全日 24 小時開放私人休憩空間予公眾出入施加規定，把有關規定納入契約之中會更為有效。

23. 一名委員認為，若未能確定私人休憩空間能否全日 24 小時開放予公眾出入，委員或許應集中考慮總綱發展藍圖的其

他設計元素是否可以接受，以及是否有充分理據提出放寬建築物高度的建議。另一名委員表示認同，並詢問在考慮應否略為放寬建築物高度限制時，有否任何指引可供參考。秘書回應說，分區計劃大綱圖的說明書列明，每宗關於略為放寬建築物高度限制的申請，應按個別情況考慮，而考慮是否放寬有關限制的準則已載於文件附錄 F-I 第 9.5 段。該等準則的內容包括：提供更理想的街景／具質素的地面公共市區空間、在建築物之間留有距離以加強空氣流通和擴闊視野，以及改善城市景致和地區市容。一些委員認為，現有建議的優點是，透過提供更理想的街景、提升連繫和暢達程度及擴闊視野，改善區內情況。

24. 一些委員不反對批出規劃許可，但認為休憩空間會否如申請人所建議般全日 24 小時開放，將會是批准這宗申請與否的關鍵因素。若休憩空間開放予公眾出入的時間只由申請人自行決定，又沒有適當的管控機制，便難以保證有關建議會在將來得到落實。副主席認為，若小組委員會覺得擬議休憩空間能否全日 24 小時開放予公眾出入十分重要，應在規劃許可加入附帶條件。

25. 一名委員認為，單單改善申請地點的對外連繫，並不能視之為規劃增益，因為改善連繫對發展項目本身也有好處。另一名委員認為，若規劃增益只局限於景觀設計或改善空氣流通，實在有所不足，其主要作用應該是為附近一帶帶來益處。

26. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生在回應委員提問時補充說，若有規劃許可附帶條件規定須 24 小時開放休憩空間供公眾出入，地政總署會在修訂契約或換地過程中，在契約加入相關條文。如小組委員會決定加入指引性質條款，地政總署或會根據現行政策及指引，按每宗申請的個別情況作出考慮。

[余烽立先生於此時離席。]

27. 主席在總結討論時表示，總體來說，委員同意擬議發展的土地用途。部分委員認為，現有建議所展示的建築物的設計及規劃上的優點，證明可按建議略為放寬建築物高度限制；但其他委員則認為，全日 24 小時開放私人休憩空間供公眾出入是

重要的規劃增益，並應加入規劃許可附帶條件，以確保相關安排得以落實。

28. 由於委員意見分歧，與會者同意進行投票，結果大部分委員認為應向這宗申請批給規劃許可，但須加入附帶條件，規定申請人須按其建議全日 24 小時開放部分(即文件繪圖 FA-1 上所顯示的綠色部分)私人休憩空間供公眾出入。

29. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；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) 因應下述(b)至(f)及(h)至(i)項的規劃許可附帶條件，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) 擬議發展的建築物高度(以主水平基準以上若干米作計算單位)不得超過申請人所建議的高度；
- (c) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，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，全日 24 小時開放私人休憩空間供公眾出入，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 須設計並提供車輛通道、泊車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，由申請人自費設計並提供 27E 路、在大圓街進行道路擴闊工程和擴闊環繞申請地點的行人路(包括昌榮路、國瑞路及大圓街)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 如申請人所建議，由申請人自費設計並落實道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實環境評估所訂定的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (i) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F-X 所載的指引性質條款。

[黎庭康先生和何立基先生在小組委員會商議期間到席。]

[主席感謝荃灣及西九龍規劃專員張華安先生出席會議，解答委員的提問。張先生於此時離席。]

[會議於此時休會五分鐘。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/458 擬在劃為「工業」地帶的
新界葵涌貨櫃碼頭路 71 至 75 號
鐘意恆勝中心地下 2D 號鋪經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/458 號)

簡介和提問部分

31. 小組委員會備悉，三張替代頁(文件英文本正文第 8 頁和第 9 頁以及附錄 II)已提交會議席上供委員參考。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。儘管這宗申請不完全符合「工業」地帶的規劃意向，但擬議的商店及服務行業可滿足區內的需求。擬議用途與有關樓宇及周邊發展並非不相協調，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，對當區不會造成負面的交通或環境影響。所諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關工業樓宇地下的「商店及服務行業」用途曾獲批規劃許可，規劃情況亦沒有改變。為免妨礙落實「工業」地帶的長遠規劃意向，建議批給為期五年的臨時規劃許可。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年三月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月二十二日或之前)提交消防安全措施建議，包括設置消防裝置，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年

九月二十二日或之前)落實消防安全措施建議，包括設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW-CLHFS/1 擬在劃為「康樂」地帶的新界荃灣川龍荃灣市地段 389 號(部分)和毗連政府土地發展酒店
(都會規劃小組委員會文件 A/TW-CLHFS/1 號)

35. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，表示他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。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。

36. 小組委員會備悉申請人的代表在二零一九年三月八日要求延期一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。

37. 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。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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和高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 8

[公開會議]

擬修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33》
(都會規劃小組委員會文件第 2/19 號)

38. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擬修訂項目的其中一家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；
以及 |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來。 |

39. 小組委員會備悉余烽立先生已離席。由於黎庭康先生和何安誠先生沒有參與擬議修訂事宜，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生借助投影片簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 《二零一三年施政報告》提出，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。政府進行了「綠化地帶」檢討，檢討對象為緩衝或保育價值相對較低而鄰近有交通及基建配套的「綠化地帶」用地。根據檢討結果，南風道一幅土地(下稱「該用地」)獲認定為具潛力發展房屋；

擬議修訂

- (b) 修訂項目 A — 把位於南風道的該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶(約 0.59 公頃)，並訂明建築物高度限制為水平基準上 90 米及最高地積比率為 2.5 倍。該用地為一幅政府土地，於一九七零年代因南風道興建工程而受擾。擬議車輛進出口通道位於南風道；

技術評估

- (c) 擬議住宅發展的各项技術評估已經完成，當中包括交通影響評估、視覺評估、樹木調查、景觀評估及生態評估；
- (d) 評估結果顯示，擬議發展不會造成重大的負面影響。賣地條款中將規定必須進行量化空氣質素影響評估、噪音影響評估及土力評估，以及必須在進行發展的階段採取各項評估提出所需的緩解措施；

政府、機構或社區設施和休憩用地

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》及預計人口，區內已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地大致足夠；

建議對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (f) 為加入「住宅(乙類)」地帶和依循城規會公布的經修訂《法定圖則註釋總表》，需要相應修訂《註釋》和作出技術修訂；

諮詢政府部門

- (g) 獲諮詢的相關政府決策局及部門對於分區計劃大綱圖的擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢公眾

- (h) 政府在二零一九年一月二十八日諮詢南區區議會地區發展及房屋事務委員會。大部分區議員對擬議修訂持反對意見或有所保留，主要理由包括這是一項零碎的發展，只能提供有限數目的住宅單位；項目會在交通及土力方面造成負面影響，而且會有噪音問題；該用地應保留作公營房屋發展；毗鄰的舊圍村應優先重建；以及政府應考慮遷移黃竹坑的香港警察學院，以便在該處興建房屋。

選址準則

41. 一名委員詢問政府如何選址和如何劃定該用地南邊的界線。港島規劃專員顧建康先生作出回應，解釋「綠化地帶」檢討的背景及選址準則。除了現時建議的該用地外，政府亦物色到該用地以東兩幅在壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的用地作住宅發展之用，惟仍須視乎相關的技術評估結果而定。在劃定該用地的界線時，顧及到避免把黃竹坑舊圍村的一個私人建屋地段劃入其中。

應付住屋需求

42. 一名委員詢問政府有否考慮把毗鄰的黃竹坑舊圍村的土地納入作住宅發展，以增加建屋量。港島規劃專員顧建康先生回應指，黃竹坑舊圍村的土地大多由私人擁有，重建該村會涉及收回私人土地，需時漫長。此外，南風道及鄰近道路網絡的容量對較大規模的發展構成限制。

43. 一些委員表示，雖然這項改劃土地作住宅發展之用的建議可提供約 150 個單位應付住屋需求，但相比十年期建屋目標的 135 000 個私人住宅單位，擬議單位數目只佔極少部分。就成本效益而言，擬議發展應屬低優次項目。

44. 一名委員對該用地的擬議發展深表關注，理由是擬議發展與土地供應專責小組的建議不相符。根據土地供應專責小組的建議，發展郊野公園邊陲地帶並非一個選項。由於「綠化地帶」檢討在二零一三及二零一四年進行，政府應該依循土地供應專責小組的最新建議訂定土地供應選項的優次。

交通影響

45. 一些委員對擬議住宅發展可能造成的交通影響表示關注。一名委員表示，香港仔隧道及南風道在周末及公眾假期會出現交通擠塞。另一名委員補充指，交通擠塞的情況在平日亦非常嚴重。南風徑沿路有很多政府、機構或社區設施，包括學校、安老院及醫院。對於設有醫院的地區，道路交通必須時刻保持暢通無阻，以便應付緊急事故，出現交通擠塞的情況實在不可接受。該名委員擔心擬議發展可能會令該區的交通擠塞問題加劇，尤其每當附近小學舉辦活動時，南風徑及鄰近道路網絡往往出現長車龍。港島規劃專員顧建康先生回應指，進出擬議發展項目的車輛將會使用用地北端的南風道，而不會途經通往小學的道路。根據運輸署委聘顧問進行的交通影響評估，由於興建的單位數目不多，因此發展該用地對交通影響輕微。

46. 一些委員詢問，在南港島線(東段)開通後，香港仔隧道及南風道的道路交通情況可有任何改善。一名委員續問，在南港島線(東段)開通前後，香港仔隧道實施臨時封閉措施的次數多寡。港島規劃專員顧建康先生表示，根據運輸署的資料，在南港島線(東段)開通後，香港仔隧道的封閉次數有所減少，但他手上沒有確實數字。

對附近黃竹坑舊圍村的影響

47. 一名委員詢問是否有關於黃竹坑舊圍村歷史的資料，以及規劃署有否考慮該村的歷史價值。港島規劃專員顧建康先生回應指，他手上沒有關於該村歷史價值的資料。根據一九七零年代所拍的航攝照片，該村當時的範圍較現時大，涵蓋香港仔隧道現址。該村部分土地其後被收回以興建隧道。根據二零一六年中期人口統計的資料，該村現時約有 90 個住戶和 200 名村民。一些委員認為，規劃署應提供更多關於該村歷史價值的資料，以便他們考慮為發展住宅而建議作出的修訂。

48. 一名委員表示，由於擬議發展會對該村帶來負面影響，預料村民會強烈反對。

其他影響

49. 一名委員指出，參考由香港仔隧道收費廣場行人天橋望向該用地的擬議發展的合成照片(文件圖則 6b)，擬議發展有大型基座平台，這建築形式將構成重大影響。另一名委員擔心擬議發展會對市區邊緣景觀帶來不可逆轉的改變，認為應實施一些合理的環境美化措施。一名委員從環境角度，關注擬議發展在噪音及空氣質素方面的潛在影響，以及項目在技術上是否可行。港島規劃專員顧建康先生作出回應，表示訂定建築物高度限制時已顧及擬議發展背後的山脊線。假設平台建於主水平基準上 55 米，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米的擬議發展並不會破壞山脊線。此外，樹木調查及生態評估顯示，該用地並無古樹名木，生態價值亦低。根據環境保護署署長的意見，預料擬議住宅發展不會造成無法克服的環境影響。未來的發展商須進行空氣質素及噪音影響評估，並在進行發展的階段採取評估提出所需的緩解措施。

總結

50. 一些委員對這項住宅發展的選址是否適合和是否符合成本效益有所保留。一些委員則認為規劃署應提供更多關於該區交通情況的資料(尤其是南港島線(東段)開通後，香港仔隧道實施臨時封閉措施的次數；以及黃竹坑舊圍村的歷史背景及目前情況)，以便小組委員會進一步考慮把該「綠化地帶」用地改劃作住宅用途的建議。

51. 經商議後，小組委員會決定延期考慮有關香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以待規劃署提交進一步資料。

[主席感謝港島規劃專員顧建康先生出席會議，解答委員的提問。顧先生於此時離席。]

[何安誠先生於此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/84 擬在劃為「具特殊科學價值地點」地帶、
「綠化地帶」及「其他指定用途」註明
「電訊聯絡站」地帶的香港石澳鶴咀道
香港大學太古海洋科學研究所
闢設「郊野學習／教育／遊客中心」
(擴建教學大樓)(地盤 A)、「住宿機構」
(擴建住宿大樓)(地盤 F)，以及附屬私人
發展計劃的公用設施裝置，並進行挖土工程
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/84 號)

52. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交。
以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 伍灼宜教授 | — | 為港大城市規劃及設計系的客席教授； |
| 羅淑君女士 | — | 為港大社會工作及社會行政學系的客席副教授； |
| 馮英偉先生 | — | 為港大商學院會計系顧問委員會主席；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與港大有業務往來。 |

53. 由於伍灼宜教授和羅淑君女士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時避席。由於馮英偉先生所涉利益非常間接，而黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[伍灼宜教授和羅淑君女士於此時暫時避席。]

簡介和提問部分

54. 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) 擬闢設「郊野學習／教育／遊客中心」(擴建教學大樓)(地盤 A)、「住宿機構」(擴建住宿大樓)(地盤 F)，以及附屬私人發展計劃的公用設施裝置，並進行挖土工程；
- (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，城市規劃委員會收到兩份由當區居民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。在申請地點擴建教學大樓的建議不大可能會對附近的交通、環境、生態、視覺及景觀造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。在「具特殊科學價值地點」地帶內設置重要公用設施管道並進行挖土工程，必須根據《環境影響評估條例》取得環境許可證。至於公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

55. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有措施回應當區村民對交通及供水方面的關注；以及
- (b) 與鶴咀村共用的通道的詳情。

56. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應如下：

- (a) 關於交通方面的問題，運輸署署長不反對這宗申請，並表示鶴咀道是通往太古海洋科學研究所的唯一道路，已劃為汽車禁區，只容許有許可證的車輛出入。至於供水方面，水務署總工程師／建設不反對這宗申請；以及
- (b) 正如圖則 A-2b 所示，鶴咀村與太古海洋科學研究所均靠鶴咀道出入。

商議部分

57. 一名委員關注有關方面與鶴咀村村民缺乏溝通，未有回應村民對鶴咀道交通情況的關注。主席回應時建議加入指引性質的條款，要求申請人須與村民聯絡，回應村民的關注。委員同意這建議。

58. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 就法定古蹟鶴咀燈塔提交並落實預防、保護及監察措施建議，而有關建議和情況必須符合古物古蹟辦事處、發展局或城規會的要求。」

59. 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及以下條款：

- 「(h) 須與鶴咀村村民聯絡，回應村民對鶴咀道交通情況的關注。」

[主席感謝高級城市規劃師／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。黃先生於此時離席。]

[伍灼宜教授和羅淑君女士此時返回席上；馮英偉先生和邱浩波先生則於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士於此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 10 及 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/763 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道 350 號的
地積比率及建築物高度限制，以作擬議辦公室、
商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/763 號)

A/K14/764 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 32 號的
地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、
商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/764 號)

60. 小組委員會備悉，兩宗第 16 條申請性質相似，均擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途。兩者涉及的申請地點都位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而最高建築物高度限制均為主水平基準上 100 米。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

61. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)和科進香港有限公司(下稱「科進」)為申請人的顧問。以下委員已就兩個議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往曾與奧雅納及科進有業務往來。

62. 小組委員會備悉余烽立先生和何安誠先生已離席。由於黎庭康先生沒有參與這兩宗申請，小組委員會同意黎先生可留在席上。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。關於 A/K14/764 號申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，建築物高度的增幅不合比例，而且只要採用不同的建築設計，便可盡用額外的地積比率，因此擬議建築物高度似乎有下調空間。其他相關政府部門對兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城規會分別收到八份與 A/K14/763 號申請有關的公眾意見書和 13 份與 A/K14/764 號申請有關的公眾意見書。這些公眾意見書由觀塘區區議員和個別人士提交。主要的意見載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據兩份文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議用途與「其他

指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符，亦能配合現時觀塘商貿區出現的轉變，由工業用途轉型至商業／商貿用途。兩宗申請均已加入全高度後移設計，以提供路旁的行人路或予以擴闊，從而改善整體行人環境。對於把兩宗申請的地積比率略為放寬 20% 的建議，發展局在政策層面表面支持。至於技術方面，相關政府部門對於兩宗申請要求略為放寬地積比率，均不表反對或沒有負面意見。關於 A/K14/763 號申請，當中建議略為放寬建築物高度，與申請提高地積比率 20% 可算合乎比例，而把避火層暨公共空中花園地積比率增加 5.9% 的申請早前亦已獲得批准。至於 A/K14/764 號申請，雖然並無充分理據及規劃增益支持把建築物高度限制放寬 30.2% 的建議，而且這樣與申請所提出的提高地積比率 20% 亦似乎不合比例，但由於申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的邊陲，該地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，而鴻圖道對面用地的建築物高度限制則為主水平基準上 160 米，故擬議建築物高度如為主水平基準上 130.2 米，仍可達致建築物高度從內陸向海濱遞減的梯級式輪廓，因此有關建議可予容忍。

64. 一些委員提出以下問題：

- (a) 關於 A/K14/764 號申請的泊車位要求，以及《香港規劃標準與準則》規定的泊車位上下限差別；
- (b) 關於兩個申請地點的建築物後移規定；以及
- (c) 觀塘道沿路有否任何建築物後移規定。

65. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應如下：

- (a) 泊車位須按照《香港規劃標準與準則》的規定提供。就 A/K14/764 號申請而言，所提供的泊車位數目符合上限為 83 個的規定。相較下限規定為 61 個，申請地點可提供額外 22 個泊車位；

- (b) 兩宗申請均須遵從《觀塘(西部)發展大綱圖》所訂的建築物後移規定。後移規定的闊度主要用以擴闊行人路，使行人路符合現今行人通道標準。關於 A/K14/763 號申請，由於恆業街現時並無行人通道，當局已加入三米的後移規定。至於勵業街，《觀塘(西部)發展大綱圖》規定建築物須後移三米，以便在該處設置二零一七年《施政綱領》所建議設置的自動人行道；以及
- (c) 沿觀塘道並無適用於 A/K14/763 號申請的建築物後移規定。

66. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 根據文件所述，規劃署認為 A/K14/764 號申請並無充分理據及規劃增益，但又表示擬議的建築物高度限制可予容忍。可否改進建築物設計，而建築物高度又可否調低；
- (b) 觀塘道以北住宅發展的建築物高度輪廓；以及
- (c) 兩宗申請都建議興建公共空中花園，該花園是否開放讓公眾前往。

67. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應如下：

- (a) 關於 A/K14/764 號申請，擬議建築物面向毗連樓宇，裝有訂明規格的窗戶，而上層則採用了梯狀設計。根據《建築物(規劃)規例》，核准上蓋面積上限為 60%，而擬議計劃的上蓋面積則介乎 35%至 45%。申請人沒有就建築物布局及擬議辦公大樓面積較小的上蓋提供充分理據。雖然擬議發展的建築物高度或有空間下調，但仍可維持建築物高度從內陸向海濱遞減的梯級式高度輪廓，因此規劃署認為擬議建築物高度可予容忍；

- (b) 觀塘道以北的住宅羣方面，相關分區大綱圖上並無訂明住宅地帶的建築物高度限制。現時的建築物高度主要為主水平基準上 70 米至 90 米不等；以及
- (c) 《聯合作業備考第一號：環保及創新的樓宇》規定，空中花園只劃作供業主、租客及其訪客使用。

68. 一名委員問到批准申請會否成為先例，使同區建築物的高度都可提升至水平基準上 130 米。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士表示，每宗申請會按個別情況逐一考慮，考慮因素包括用地限制、設計規定及相關技術評估。即使 A/K14/764 號申請獲批規劃許可，可把高度限制訂為水平基準上 130.2 米，也不一定會成為其他申請的指標。

[劉竟成先生於此時離席。]

商議部分

69. 主席表示，為提供誘因推動重建工作，二零一八年的《施政報告》已訂下政策方向，若重建於一九八七年前落成的工廈，可獲准放寬分區計劃大綱圖所訂明的最高核准非住用地積比率，上限為 20%。這兩宗申請是首兩宗屬此類略為放寬地積比率的申請。略為放寬地積比率與否，取決於技術評估能否確認擬議發展的可行性；而相關略為放寬建築物高度限制則會按個別情況逐一考慮，考慮因素包括具體的用地限制。

70. 關於 A/K14/763 號申請建議略為放寬地積比率，委員普遍對此不表反對，因為有關建議符合現有政策，技術上亦可行，而且申請人已就略為放寬建築物高度限制提供理據並獲委員接納。

71. 至於 A/K14/764 號申請，副主席和一些委員認為，並無充分理據及規劃增益支持把建築物高度限制按建議略為放寬至主水平基準上 130.2 米。

72. 一名委員備悉，A/K14/764 號申請的擬議發展樓層高度主要為 3.5 米，認為申請人建議略為放寬建築物高度限制並非不可接受。

73. 另一名委員認為 A/K14/764 號申請的設計效益不足，因為擬議建築物的立面面向毗連樓宇，以致建築物高度增加。此外，第 27 至第 33 樓的佔地範圍亦頗難善用。只要改善建築物的設計，擬議建築物高度便似乎有下調空間，從而可盡用額外的地積比率。另外，在地面一層之上加設樓層作停泊車輛之用，藉此達到泊車位規定的上限，但這樣會使建築物高度增加，此舉並不理想。

74. 一些委員亦表示不支持 A/K14/764 號申請，認為批准有關申請會為與提高建築物高度有關而又沒有充分理據的同類申請，立下不良先例。

適用於 A/K14/763 號申請

75. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；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) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交就擬議發展進行的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上文(b)項條件所述的擬議發展排污影響評估中所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估，並實施有關評估所確定的緩解措施(如有的話)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨車位、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質條款。

適用於 A/K14/764 號申請

77. 經商議後，小組委員會決定否決這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能顯示有足夠的規劃及設計增益，證明可按照建議略為放寬建築物高度限制；以及
- (b) 批准有關申請會為區內其他略為放寬建築物高度限制的同類申請立下不良先例，倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的視覺景觀帶來負面影響。」

[主席感謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。關女士於此時離席。]

議程項目 12

其他事項

78. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。