

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一九年八月十六日上午九時舉行的  
第 633 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

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

廖迪生教授

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)  
王慧菁女士

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

何安誠先生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
李健成先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

### 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年八月二日第 632 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八月二日第632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]

(i) 第 16A 條申請編號 A/K7/111-1

2. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處在二零一九年七月收到來自迦密中學的一封信件，要求城規會調查為何沒有就一宗第16A條規劃申請(編號A/K7/111-1)進行地區諮詢。該宗申請由香港理工大學提交，擬修訂一項根據第16條獲核准的擴建校園計劃。

3. 委員備悉，這宗第16A條申請已按《城市規劃條例》和相關城規會指引處理。委員同意由秘書代表城規會回覆迦密中學。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K4/2 申請修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》，把位於九龍棠蔭街 5 號、7 號及 11 號的「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K4/2 號)

---

## 簡介和提問部分

4. 秘書報告，申請地點位於石硤尾。潘永祥博士已就此議項申報利益，因他在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍。
5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於潘永祥博士居住的教職員宿舍非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。
6. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年七月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，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。
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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/804 在劃為「住宅(甲類)8」地帶的九龍長沙灣  
昌華街 23 號富華廣場 1 樓及 2 樓  
闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/804A 號)

---

8. 小組委員會備悉，一頁載有一項新增指引性質的條款的替代頁(文件附錄 IV)已於席上呈交委員參閱。

#### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 關設的宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員會收到四份來自個別人士的公眾意見，當中三份表示反對這宗申請，另有一份就這宗申請表示關注／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。雖然這宗申請不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但擬議的教堂用途與地面非住用平台部分現有的商店、服務行業和食肆用途並非不相協調，與周邊地區的綜合住宅及商業樓宇亦非不相協調。此外，該教堂擁有獨立的入口、專用的升降機和樓梯。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。消防處處長不反對這宗申請，但要求加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須設置消防裝置及滅火水源。至於有公眾意見關注交通、消防安全及公共衛生的問題，運輸署署長、消防處處長及食物環境衛生署署長對這宗申請沒有負面意見。

10. 一些委員提出下列問題：

- (a) 該教堂是否已開始運作，而有關處所有沒有任何消防裝置；
- (b) 如獲批給規劃許可，該教堂是否還須符合其他規定；以及
- (c) 區內有沒有同類教堂，而該等用途是否已獲批給規劃許可。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 該教堂已經開始運作，但她並沒有關於該教堂是否設有消防裝置的資料；
- (b) 倘這宗申請獲得批准，申請人仍須符合其他規定，例如《建築物條例》的相關規定；以及
- (c) 長沙灣分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶內曾有六宗涉及宗教機構的同類申請。當中，有五宗申請是在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准，而餘下一宗則被拒絕，主要是因為有關處所並無設有獨立入口，倘批准該宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。此外，該區同一土地用途地帶內現時亦有數間教堂營運，該些教堂均沒有有效的規劃許可。

12. 主席在回應一名委員有關規劃執管的提問時說，規劃事務監督在市區並無執管權。屋宇署、地政總署及／或各發牌當局會按照各自的權限，就不符合分區計劃大綱圖規定的用途進行執法。

13. 一名委員留意到申請處所之前曾用作酒樓，遂詢問隨着申請處所的用途改變，人流方面會否有任何問題。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士表示，申請人已提交交通評審報告，以支持這宗申請。該交通評審報告就人流作出了分析。因此，運輸署署長對這宗申請原則上不表示反對。

14. 一名委員詢問，當局有沒有用以評估在住宅地帶內闢設教堂是否合適的標準或準則。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應表示，在考慮在規劃上教堂用途是否適合時，主要會考慮到教堂與其所在的大廈的用途及周邊的發展是否協調；相關處所是否設有獨立入口；以及潛在的交通及噪音影響（如有）。

[馮英偉先生此時到席。]

### 商議部分

15. 一些委員對在未取得相關規劃許可前便開始運作的教堂數目表示關注。他們建議加強現行監管機制，對不符規劃用途作出妥善監管。

16. 主席作出回應，要點如下：

- (a) 根據現行規劃框架，「宗教機構」用途屬「商業」及「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途。在這些地帶內的建築物，其設計一般可容納較高的人流，而且設有足夠逃生途徑。然而，如欲在「住宅(甲類)」地帶和「工業」地帶內發展「宗教機構」用途，則必須申請規劃許可。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會按個別情況考慮每宗個案，並可能在有附帶條件或無附帶條件下批准有關的申請；
- (b) 建築工程受《建築物條例》規管。根據《建築物條例》第 16(1)(d)條，對於與法定圖則有牴觸的一般建築工程(包括未獲所需規劃許可的個案)，建築事務監督不會批准；以及
- (c) 規劃署會把涉嫌違例發展轉交相關政府部門(包括屋宇署及地政總署)作出適當跟進。

17. 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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前), 提供消防裝置及滅火水源, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知。」

18. 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。

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/805 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍青山道489至491號香港工業中心C座地下C4工場(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/805A號)

---

19. 秘書報告, 這宗申請由永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)提交。馮英偉先生、潘永祥博士及黃幸怡女士認識永利行公司的董事總經理, 因此已就此議項申報利益。

20. 小組委員會備悉黃幸怡女士因事未能出席會議。由於馮英偉先生及潘永祥博士並無直接參與這宗申請, 小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與區內正在轉變的土地用途特色互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為擬議用途在消防安全、交通、環境及基礎設施方面不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面影響，而且地面一層的合計總商用樓面面積並無超出設有噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限。

22. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 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二零二一年八月十六日止；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) 在擬議用途開始運作前，提交並落實消防安全措施(包括設置消防裝置及闢設與工業部分分隔開的逃生途徑)建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在擬議用途開始運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

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

## 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/K5/806 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 6 號工廠(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/806A 號)

---

A/K5/807 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 6 號工廠(部分)經營商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/807A 號)

---

25. 由於這兩宗第 16 條申請性質(商店及服務行業用途)相似，而兩個申請處所又互為毗鄰，並位於劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的同一建築物內，因此小組委員會同意可一併考慮。

26. 秘書報告，啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)是申請人的顧問之一。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與啓傑公司有業務往來。由於黎庭康先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬議商店及服務行業(A/K5/806)及商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)(A/K5/807)；
- (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，城市規劃委員會就編號 A/K5/806 的申請收到九份由個別人士提交的公眾意見書，當中七份表示反對這宗申請，其餘兩份就這宗申請提出意見。主要理由載於文件第 10 段。至於編號 A/K5/807 的申請，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與該區正在轉變的土地用途特色互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會為對在有關建築物內進行的發展項目及毗鄰地方的消防安全、交通、環境及基礎設施造成負面影響，同時地下的合計商用樓面面積並無超出適用於設有噴灑系統工業樓宇的准許上限（不適用於申請編號 A/K5/807）。至於有關申請編號 A/K5/806 在行人安全及衛生問題方面的公眾意見，運輸署署長及食物環境衛生署署長對這宗申請沒有負面意見。至於工業樓宇加租事宜，屬業主市場主導的決定。

28. 一名委員詢問快餐店的定義，並對擬議快餐店對行人流通情況可能造成的負面影響表示關注。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士表示，快餐店是指售賣快餐的處所，所售餐食主要供人在該處所以外的地方食用。快餐店申請人須申領的並非食肆牌照，而是向食物環境衛生署申領食品製造廠牌照。由於顧客一般不須在快餐店逗留長時間等待食物，預期擬議用途不會對該區的行人流通情況造成重大負面影響。

#### 商議部分

29. 一名委員詢問快餐店會增加多少行人流量，以及毗鄰申請處所的行人路闊度。就此，委員備悉有關行人路的闊度如文件繪圖 A-3 所示闊度超逾兩米。據一些委員觀察所得，快餐店顧客通常排隊領取食物，他們在店內的停留時間很短，因此對行人流量不會構成重大關注。快餐店為選擇低廉價格和快捷服務的食客提供了另一選擇。一名委員認為，日後如有機會，應盡可能擴闊行人路。

[楊偉誠博士於此時到席。]

30. 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，批准這兩宗申請。有關許可的有效期至二零二一年八月十六日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則規劃許可會於該日期後停止生效。每項有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開擬議用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供消防裝置，並闢設與樓宇工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開擬議用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

31. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/463

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「商貿」地帶的新界葵涌國瑞路 45 至 51 號  
葵涌市地段第 49 號和增批部分餘段的  
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途  
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/463 號)

---

32. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳、雷煥庭公司」)和毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是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：

劉竟成先生 一 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立基公司有業務往來；

余烽立先生 一 過往與李景勳、雷煥庭公司有業務往來；以及

黎庭康先生 一 其公司目前與毅達公司有業務往來。

33. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及余烽立先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生和黎庭康先生並未直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十九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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

35. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/505 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界荃灣馬角街14至18號的地積比率限制，以作准許的工業樓宇重建用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/505A號)

---

36. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協建築師公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立基公司有業務往來； |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有物業；                      |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣愉景新城擁有一個單位；以及                     |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與聯協建築師公司有業務往來。                     |

37. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並未直接望及申請地點，以及劉竟成先生和黎庭康先生沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的工業樓宇重建用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。對於這宗放寬地積比率限制的申請，發展局已給予政策上的支持。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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書。該意見書由毗連工業樓宇的業主立案法團所提交，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，規劃署對這宗申請不表反對。擬議重建大致上符合「工業」地帶的規劃意向。擬議建築物高度(約主水平基準上 85 米)亦符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。對於這宗擬略為放寬地積比率 20% 的申請，發展局已給予政策上的支持。這宗申請建議把建築物從街道中線後移 7.5 米，以改善步行環境。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展或會為行人環境帶來一些改善。為支持這宗申請，申請人已提交交通影響評估，以證明擬議發展不會對四周地區的交通造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。可施加有關運輸設施、消防裝置、排污影響評估和改善工程的規劃許可附帶條件。至於有公眾意見就交通問題的關注，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。

39. 一名委員問及申請所涉及的工業樓宇的落成年份。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應說，現有的八層高工業樓宇分兩期在一九七七年和一九八零年建成。

40. 部分委員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖有否規定須如申請人所建議把建築物從馬角街後移；
- (b) 若申請獲得批准，申請人是否需要就擬議工業發展申請修改地契和補地價；若重建後的工業樓宇是作為「現代工業用途」，則是否需要進一步申請規劃許可；
- (c) 鑑於申請人已提交交通影響評估以支持這宗申請，以及運輸署署長對這宗申請不表反對，公眾人士以交通理由強烈反對這宗申請，理由是否充分；以及
- (d) 是否會沿荃業街闢設一條行人徑。

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖並未規定須如申請人所建議把建築物後移，有關建議乃由申請人參考《可持續建築設計指引》後提出的，藉以改善行人環境；
- (b) 根據地政總署的資料，若擬議工業發展包括「現代工業用途」，而非傳統的「工業／貨倉用途」，則此等用途將違反地契限制，申請人須申請修改地契。由於「現代工業用途」在「工業」地帶中屬經常准許的用途，因此無須進一步申請規劃許可；
- (c) 提意見人反對這宗申請的主要理由是，批准這宗增加地積比率的申請，會使車輛流量增多，加劇該區的交通擠塞問題。事實上，現時的交通擠塞問題主要是由路旁泊車和上落客貨活動所致。擬議發展會提供足夠的泊車和上落客貨設施，符合《香港規劃標準與準則》所訂的最高要求，將可解決交通方面的問題；以及
- (d) 現時荃業街沿路沒有行人徑。根據申請人提交的資料，申請人並沒建議在荃業街闢設行人路。



## 商議部分

42. 一名委員問及荃業街沿路的行人環境。就此，委員備悉運輸署未有計劃在荃業街闢設行人徑，但申請人會沿一段荃業街栽種園景植物，以美化環境。

43. 一名委員詢問，批准這宗申請會否有地價方面的影響。地政總署助理署長(區域 1)王慧菁女士回應說，申請地點的地契沒有訂定地積比率、總樓面面積或建築物高度方面的限制。若擬議重建只涉及傳統的工業用途，則無須修改地契及補地價。

44. 委員普遍支持略為放寬地積比率的建議，藉以鼓勵重建一九八七年以前落成的工業樓宇。然而，委員關注該重建計劃的規劃和建築設計，特別是荃業街的行人暢達度及連接性。由於申請地點位處街落，批准這宗申請或會影響日後改善荃業街人流的工程。委員普遍同意需要更多有關在荃業街締造方便行人的環境的資料。

45. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人和相關政府部門就荃業街的行人暢達度及連接性提交進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/117 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界荃灣西汀九第399約地段第407號及毗連政府土地進行屋宇發展(地積比率為0.75倍)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/117C號)

---

46. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和惠保(香港)有限公司(下稱「惠保公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司和惠保公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 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。

47. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生和余烽立先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月一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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了有關擬議出入口視線問題的進一步資料，以回應政府部門的意見。

49. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共七個月時間準備進一步資料，因此這將是最後一次延期，當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島周文康先生此時獲邀到席上。]

## 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/H10/94 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(丙類)」地帶的  
香港薄扶林西高山鄉郊建屋地段第925號  
闢設住宿機構(學生宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H10/94號)

---

50. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提出。  
下列委員已就此議項申報利益：

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

51. 由於馮英偉先生所涉利益輕微，而黎庭康先生、伍灼宜教授和羅淑君女士沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島周文康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) 擬闢設的住宿機構(學生宿舍)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。教育局局長和大學教育資助委員會支持這宗興建學生宿舍的申請。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，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，其中一份對這宗申請深表關注，另一份則反對這宗申請。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，規劃署對不反對這宗申請。擬議學生宿舍屬住宅性質，大致上符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。擬議發展與申請地點現有的大學堂(外部已列為法定古蹟)和周邊發展並非不相協調。周邊發展包括樓高 15 至 23 層的中等高度住宅發展，以及樓高 1 至 3 層的低矮政府、機構及社區發展。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。可施加有關文物、供水和岩土工程方面的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，相關政府部門在交通、景觀和視覺方面對於這宗申請均沒有負面意見；此外，港大校園有體育設施提供。

53. 有委員詢問是否必須增加學生宿舍宿位、宿位的供應標準，以及交通安排。高級城市規劃師／港島周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 即使批准在黃竹坑和梅芳街興建的學生宿舍落成，港大仍然欠缺約 930 個學生宿位。新增的宿位旨在應付宿位短缺問題；
- (b) 擬議宿舍單位的平均面積約為 8 平方米，所有單位均為單人房；以及
- (c) 交通設施包括建議在發展地盤 B 設立穿梭巴士站，為住在擬議宿舍的學生和職員提供往來校園的穿梭巴士服務。

## 商議部分

54. 委員從善用土地、學生的健康社交生活、潛在滋擾等方面，就是否應該提供單人房的問題交換了意見。由於擬議發展位於由港大擁有的私人地段，委員普遍同意應讓大學按其本身情況決定提供何類宿舍單位。委員普遍不反對這項建議，興建學生宿舍以解決大學學生宿位整體不足的問題。

55. 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二零二三年八月十六日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在落實工程前，須提交有關擬議發展附近的法定古蹟的詳細監察建議，而有關建議必須符合古物古蹟辦事處執行秘書或城規會的要求；
- (b) 提交水務工程影響評估報告，以及落實監察計劃和該評估報告提出的緩解措施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交岩土規劃檢討報告，以及落實該報告提出須進行的岩土修繕工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島周文康先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/79                   擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的香港赤柱灣香港青年協會赤柱假日營北面的一塊狹長政府土地闢設度假營(露天延伸部分及船舶貯存)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/79A 號)

---

57.     秘書報告，這宗申請由香港青年協會(下稱「青協」)提交。黎庭康先生就此議項申報利益，因為他的公司目前與青協有業務往來。由於黎庭康先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

58.     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：申請的背景；

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬闢設的度假營(露天延伸部分及船舶貯存)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務局對這宗擬在青協赤柱度假營興建延伸部分的申請給予政策支持。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，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，一份支持這宗申請，另一份表示反對。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。擬建的延伸部分符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。由於申請用途的規模細小，規劃署認為有關用途與周邊主要是低

矮的政府、機構或社區發展並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

59. 一些委員提出下列問題：

- (a) 甲板平台和毗連範圍會否繼續開放讓公眾進入，還是申請地點會被圍封起來；
- (b) 倘這宗申請獲得批准，現有海灘的範圍會縮減多少；
- (c) 申請地點屬何種土地類別；
- (d) 會貯存在申請地點的船舶種類及高水位線的位置為何；以及
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對長約 30.5 米的露天甲板平台的主要關注為何。

60. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人所提交的資料，有關露天平台屬獲准許度假營的延伸部分，主要是供度假營內的營友使用。橫跨／連接申請地點的現有公共通道會維持開放；
- (b) 申請地點是個石灘，不屬於任何已刊憲的公眾泳灘的範圍。公眾主要是在附近的聖士提反泳灘游泳和進行水上活動；
- (c) 申請地點位於未批租和未撥用的政府土地。有關人士必須向地政總署申請批地才可落實有關建議；以及
- (d) 擬議的船舶貯存區是用以貯存獨木舟和相關設備。高水位線位於擬建露天甲板平台的北端。

## 商議部分

61. 委員商議在申請地點關設露天甲板平台連貯存空間是否必須和合適。一些委員對擬建構築物的龐大體積表示質疑，並提出下列各點：

- (a) 或許還有其他貯存辦法，例如使用類似申請地點毗鄰的訓練中心的戶外層架。申請人未能證明必須把有重要景觀及風景價值的海濱地點用作貯存用途；
- (b) 擬於海岸線興建長形的大型構造物很礙眼。沒有足夠資料支持興建該外觀看似龐大的構造物；
- (c) 天然海灘的範圍會有部分被擬建構築物遮蓋，批准這宗申請會令公眾可享用的海灘範圍縮減；以及
- (d) 小組委員會先前已批准在毗連政府土地興建度假營，申請人沒有提供資料解釋為何船舶不可以貯存在該擬建的度假營內。申請人應首先善用度假營建築內的空間或其他內陸地方，才考慮延伸建築物範圍及佔用部分天然海灘。申請人在開始進行規劃時，應把船舶貯存視作度假營發展項目的重要組成部分。

62. 委員備悉，由於毗連的政府土地已劃給香港海事訓練隊銀禧中心使用，申請地點可供作擬議貯存用途的地方有限。至於獲批准的度假營重建項目，委員知悉建築事務監督在二零一七年十二月已對重建計劃的建築圖則給予批准。根據獲批准的計劃，度假營並無預留樓面空間供貯存獨木舟。一名委員指出，露天甲板平台的延伸部分除了供貯存船舶外，亦供獨木舟練習之用，因此小組委員會亦應從是否方便維修和進行訓練的角度作出考慮，並從寬考慮這宗申請。

63. 雖然委員大致支持把申請地點作水上運動之用，但一些委員對於使用大面積的海灘範圍貯存船舶有保留，並認為申請人應在獲批准的度假營計劃內考慮為水上運動設備提供貯存空間。此外，在獲批准的度假營建築物旁邊似乎仍有戶外貯存的地方。因此，這些委員認為應拒絕這宗申請。



64. 一些委員認為申請人應設法減少有關建議的規模；改良擬建構築物的設計；以及確保有關建議能與周邊的天然環境融合。這些委員認為申請人應提供更多資料以支持擬議發展。

[黎庭康先生此時離席。]

65. 委員繼而商議是否應拒絕這宗申請還是延後作出決定，以待申請人提供更多資料。委員於是進行投票。大多數委員支持拒絕這宗申請。

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展未能與申請地點及周邊地區的自然地貌相配合。申請書內並無有力的規劃理據，以支持擬議發展。」

[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。]

[會議小休五分鐘。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士及城市規劃師／九龍梁慧兒女士此時獲邀到席上。]

## 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/K22/25

擬在劃為「住宅(乙類)5」地帶的九龍

啟德第4A區2號地盤闢設社會福利設施

(都會規劃小組委員會文件第A/K22/25號)

---

67. 秘書報告，這宗申請由社會福利署(下稱「社署」)提交。黎庭康先生就此議項申報利益，因為他的公司目前與社署有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。

#### 簡介和提問部分

68. 九龍規劃專員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：

- (f) 這宗申請的背景；
- (g) 擬闢設的社會福利設施；
- (h) 政府部門的意見——並無收到相關政府部門的反對意見；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 15 份由個別人士提交的公眾意見書，其中 14 份反對這宗申請，一份就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (j) 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。雖然擬議福利設施未必完全符合「住宅(乙類)5」地帶的規劃意向，但能有助應付啟德發展區和全港市民對各種福利設施的需求。擬議福利設施與周邊的住宅發展及將於申請地點進行的私人住宅發展和零售用途並非不相協調，因為有關設施旨在配合附近一帶和區內的需要。「住宅(乙類)」地帶的規劃意向述明，為使毗連的海濱長廊／行人街道更添活力，毗連海濱長廊或行人街道的周邊土地會設置零售帶／商店，而申請人亦確認除零售用途外亦可以容納所有擬議福利設施。這宗申請符合政府增設福利設施的整體政策，合乎公眾利益。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議福利設施不會令申請地點的整體准許總樓面面積有所增加，亦不會引致人口大幅上升。福利設施的詳細設計會受相關條例和規例、所提交的建築圖則和賣地條件制約。至於公眾

意見，擬議福利設施是為附近一帶及該區居民提供服務，與周邊的住宅發展並非不相協調。相關政府部門對擬議社會福利設施沒有負面意見。

69. 一些委員提出下列問題：

- (a) 如何決定應在有關發展項目內闢設多少社會福利設施；
- (b) 有關社會福利設施是否豁免計入總樓面面積；以及
- (c) 擬議社會福利設施的撥款安排為何。

70. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 相關政策局已同意，社署所建議的社會福利設施約佔整體准許總樓面面積的 10%，以便在私人發展項目內提供更多福利設施；
- (b) 申請地點位於「住宅(乙類)」地帶，在此地帶內作「社會福利設施」用途必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。當局為啟德發展區個別用地訂定准許發展密度時，並無擬定條文訂明社會福利設施可豁免計入總樓面面積。因此，在申請地點闢設社會福利設施會使住宅發展的總樓面面積減少；以及
- (c) 社署表示會按照既定做法，由獎券基金撥款資助擬議福利設施的設計、建造、營運和保養費用。

#### 商議部分

71. 主席表示，政府致力提供更多社會福利設施以服務社羣，而啟德發展區內亦曾有同類申請獲城規會批准。若在規劃初期已確定要闢設所需的社會福利設施，有關設施便可包括在技術評估內，在相關分區計劃大綱圖內按適當情況以豁免總樓面面積的方式處理。就這宗個案而言，有關設施是在規劃程序

進行之後才確定興建，因此沒有條文容許社會福利設施可豁免計入整體准許總樓面面積。

72. 這宗申請符合政府增設福利設施的政策，而有關建議與周邊的住宅發展大致協調，因此委員普遍表示支持。一些委員知悉有公眾反對這宗申請，故認為須作更多宣傳，以推動市民接納在地方社區內闢設社會福利設施，以建立更共融的社會。一名委員認為應在規劃初期就闢設社會福利設施作周詳考慮，以作出更理想的土地用途規劃。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二三年八月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士及城市規劃師／九龍梁慧兒女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

## **議程項目 14**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/234 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗雙喜街 1 號地下工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/234 號)

---

74. 秘書報告，申請地點位於新蒲崗。安德企業有限公司(下稱「安德公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 蔡德昇先生                      一      其配偶為一間公司的董事，而該公司在黃大仙擁有物業；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與安德公司有業務往來。

75. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。

#### 簡介和提問部分

76. 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，沒有收到任何公眾意見書；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。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與新蒲崗商貿區正在改變的土地用途特色互相協調。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途在消防安全和環境方面不會對所在樓宇和毗鄰地區造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，所涉樓宇地下一層的合計商業樓面面積不會超出 460 平方米的准許上限。消防處處長不反對這宗申請，但必須加入相關的規劃許可附帶條件，即必須提交並落實消防安全措施建議。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

78. 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二零二一年八月十六日止；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) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及提供與該工業樓宇的工業部分完全分隔開的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途當日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。」

79. 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。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/312 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 16 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/312 號)

---

80. 秘書報告，中原測量師行(中原集團附屬機構)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生                      一 其公司目前與中原測量師行有業務往來；以及

馮英偉先生 — 現為香港舞蹈團主席，該舞蹈團曾接受中原地產公司(中原集團附屬機構)的贊助。

81. 小組委員會備悉黎庭康先生已經離席。由於馮英偉先生並沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

82. 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，城市規劃委員會收到一份由大廈的業主立案法團(下稱「業立法團」)提交的公眾意見書，反對這宗申請。該業立法團的主要關注載於文件第 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。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與附近地區和所涉樓宇內的其他發展互相協調。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途在消防安全和環境方面，不會對所涉樓宇和毗鄰地區造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，所涉樓宇地下一層的合計商業樓面面積不會超出 460 平方米的准許上限。消防處處長不反對這宗申請，但必須加入相關的規劃許可附帶條件，即必須提交並落實消防安全措施建議。至於有公眾意見

關注可能造成的排污影響，屋宇署和渠務署對這宗申請均不表反對／沒有意見。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 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二零二一年八月十六日止；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) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及提供與該工業樓宇的工業部分完全分隔開的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途當日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。」

85. 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／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]



## 議程項目 16

### 進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/766 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「商貿」地帶的九龍觀塘敬業街 41 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/K14/766A 號)

---

86. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)和呂鄧黎建築師有限公司(下稱「呂鄧黎公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納和呂鄧黎公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與奧雅納有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往曾與奧雅納有業務往來。

87. 小組委員會備悉，何安誠先生和余烽立先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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——二零一九年五月三十一日，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，理由是委員認為申請人未有提供充足資料，證明略為放寬建築物高度限制的建議具有充分理據和規劃上的優點。小組委員會要求申請人提交進一步資料，供小組委員會考慮；
- (b) 申請人先後於二零一九年六月二十六日、二零一九年七月四日和二零一九年七月二十三日提交進一步

資料，以回應小組委員會關注的事宜。文件第 2 段載述申請人所提交進一步資料的詳情；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段。起動九龍東專員認為，後移和綠化建議可改善行人環境，令該區更適宜步行。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議設計措施可提升視覺趣味，並美化敬業街及毗鄰後巷的街景。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) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，兩份來自一名觀塘區議員和毗鄰樓宇的業主，表示反對這宗申請；一份來自一名個別人士，對這宗申請表示關注。主要意見載於文件第 5 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署維持先前不反對這宗申請的觀點。這宗申請建議按比例增加建築物高度，以配合地積比率增加 20%，並非不合理。擬議建築物高度與周邊發展的高度相若。至於有公眾意見指擬議發展可能會在交通及視覺方面造成不良影響，運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。

89. 一些委員問及申請人提交作為擬議計劃補充資料的評估、額外地積比率、擬議措施的實施和翠屏河活化工程詳情。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人沒有提交定量評估，以證明擬議發展具有規劃及設計上的優點，可改善通風、遮陽和節能等；
- (b) 由於申請地點面積少於兩公頃，根據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告 1/06，無須提交空氣流通評估；
- (c) 建築事務監督或會批准的額外地積比率並無在發展計劃書內反映，這方面有待建築事務監督審批；

- (d) 在提交建築圖則階段，會反映和進一步評估申請的計劃擬採用的設計元素和綠化措施；以及
- (e) 翠屏河活化工程透過闢設行人道和園景平台，令現有明渠有更方便舒適的步行環境。翠屏河的水質不適合直接作休閒及康樂用途。

### 商議部分

90. 一名委員認為，擬議計劃在建築設計和綠化設施方面均有改進，但申請人沒有提供定量評估，故關注擬議措施是否能有效地改善環境。另一名委員表示支持擬議發展，但關注有關機制能否確保擬議措施得以切實執行。

91. 關於兩名委員所提出的關注，委員備悉擬議設施必須在建築圖則上標示，以反映申請的計劃。有關契約亦須適當地加入有關後移和綠化的規定。

92. 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八月十六日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交擬議發展的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文規劃許可附帶條件(a)項中擬議發展的排污影響評估提出的地區排污改善／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；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，包括車輛通道安排的交通管理計劃，以及落實該評估所提出的交通管理建議及緩解措施(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

(d) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

### **議程項目17**

#### **進一步考慮第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/771 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/K14/771A 號)

---

94. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和科進香港有限公司(下稱「科進公司」)是申請人的兩間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與奧雅納公司和科進公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來；<br>以及   |
| 余烽立先生 | — 過往曾與奧雅納公司和科進公司有業務往來。   |

95. 小組委員會備悉，何安誠先生和余烽立先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。

## 簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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——二零一九年五月三十一日，小組委員會在考慮這宗申請時，決定延期就申請作出決定，理由是委員認為這宗申請未有提供充足資料，以證明擬略為放寬建築物高度限制具有充分理據和規劃增益。小組委員會要求申請人提供進一步資料，以供小組委員會考慮；
- (b) 申請人先後於二零一九年六月二十六日、二零一九年七月五日和二零一九年八月一日提交進一步資料，以回應小組委員會關注的事宜。文件第 2 段載述申請人所提交的進一步資料詳情；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段。起動九龍東專員認為，後移安排可改善行人環境，令該區更暢達易行。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境備悉，鴻圖道沿路的建築物會後移，而後巷會開放予公眾使用。由於地盤面積較為細小，上蓋面積的調整／大樓的坐向布局對周邊通風環境可能帶來的改善似乎不大。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) 在進一步資料法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，一份來自一名觀塘區議員的反對意見，另一份由一名個別人士提交表示關注的意見。主要的意見和反對理由載於文件第 5 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署維持先前不反對這宗申請的意見。這宗申請建議依提高地積比率 20% 的比例增加建築物高度的做法並非不合理，而且擬議建築物高度與周邊發展互相協調。就擬議發展可能造成交通及視覺方面的負面影響的公眾意見而言，運輸署署長和規劃署總城

市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。對於公眾關注到核准發展計劃會否在詳細設計階段作出修訂，相關的考慮因素載列於城市規劃委員會規劃指引編號 36B「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」。

97. 一些委員和主席詢問關於申請人希望發展計劃取得的綠建環評新建建築評級、現有擬議計劃的設計優點和進一步改良的機會，以及批准這宗申請可能造成的先例效應，高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時提出以下要點：

- (a) 申請書內並無關於申請人希望發展計劃能夠取得的綠建環評新建建築評級的資料；
- (b) 申請地點曾涉及規劃申請編號 A/K14/764，該申請於二零一九年三月被小組委員會拒絕。與先前的計劃相比，目前發展計劃的擬議建築物高度已由主水平基準上 130.2 米，調低至主水平基準上 119.7 米。擬議發展與毗鄰建築物之間的擬議建築物間距最少有 9.35 米，以符合《建築物條例》對訂明規格的窗戶的要求，而擬議的建築物間距亦可在鴻圖道沿途大致提供視覺調劑，並加強透風度，讓風由西南面吹向內陸；
- (c) 自小組委員會上次於二零一九年五月審議有關申請後，目前的發展計劃沒有對擬議的建築物高度和建築物間距提出進一步修訂。鑑於申請地點面積較小，加上須交回後移範圍的土地(總共約佔地盤面積的 12%)並將之開放予公眾使用，以擴闊行人路和改善市容／街景，因此進一步減少地面層擬議建築物覆蓋範圍的空間不大；以及
- (d) 由於小組委員會按照每宗申請的個別情況作出考慮，批准這宗申請不會為其他同類個案立下先例。

## 商議部分

98. 委員普遍知悉，地盤面積細小和後移規定限制了擬議發展的設計，而申請人已致力通過建築設計改善擬議計劃所涉地區的通風環境。不過，一名委員認為計劃可能仍有改善的餘地。

99. 一名委員表示，倘有一些關於當局審議略為放寬工業樓宇地積比率及建築物高度限制申請的指引，或會鼓勵申請人提交良好設計。另一名委員說，可能難以就屬於質量性質的設計事宜訂明具體的規定。主席強調，會議記錄所載述有關小組委員會就相關規劃申請進行的商議，已反映小組委員會致力推廣良好城市設計以及重視規劃優點。至於規劃增益的多少及程度，須按個別用地的詳細情況逐一作出評估。小組委員會可通過考慮和商議相關申請而累積經驗，久而久之或許能夠得出一些指導原則。主席提出並獲委員同意，關於日後就略為放寬工業樓宇地積比率及建築物高度限制提出的申請，規劃署應在文件內加入小組委員會曾審議的所有同類個案的考慮因素和決定等詳細資料，以供委員參考。

100. 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八月十六日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交擬議發展的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文規劃許可附帶條件(a)項中的擬議發展排污影響評估所提出的區內排污改善／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；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，以及落實該評估所訂出的緩解措施(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

- (d) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

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

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K15/121 擬在劃為「綜合發展區(4)」地帶及顯示為「道路」地方的九龍油塘東源街 18 號油塘海旁地段第 58 號、第 59 號、第 60 號、第 61 號及第 62 號和毗連政府土地進行住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/121 號)

---

86. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                        |
|-------|------------------------|
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；    |
| 何安誠先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來；<br>以及 |
| 余烽立先生 | — 過往與奧雅納公司有業務往來。       |

87. 小組委員會備悉，何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。此外，申請人已要求延期考慮這宗申請。



88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

89. 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。

## **議程項目 19**

### **其他事項**

90. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。