

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年十月十八日上午九時舉行的
第 637 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

邱浩波先生

潘永祥博士

馮英偉先生

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)
區英傑先生

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
任雅薇女士

秘書

因事缺席

何安誠先生

楊偉誠博士

何立基先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年十月四日第 636 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十月四日第 636 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。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/13 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡必嘉街 34 至 42B 號的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/13 號)

3. 秘書報告，申請地點位於紅磡。湛耀強律師行是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與湛耀強律師行有業務往來；以及

蔡德昇先生 一 在紅磡擁有一個單位

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生尚未到席。由於蔡德昇先生的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十九日要求延期三個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備交通影響評估，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。小組委員會備悉，規劃署認為應批准延期兩個月而非三個月，以讓申請人準備進一步資料。

6. 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，但只會批准延期兩個月而非三個月。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／荃灣及西九龍鄧翠儀女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/259 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍尖沙咀柯士甸道 8 號香港童軍中心地庫(部分)及地下(部分)經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/K1/259 號)

7. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀，申請由香港童軍總會提交。下列委員已就此議項申報利益：

邱浩波先生 一 為香港童軍總會童軍知友社執行委員會委員及香港童軍總會童軍知友社青少年服務發展小組委員會主席；以及

蔡德昇先生 一 其配偶擔任董事的一間公司在尖沙咀擁有物業。

8. 由於邱浩波先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。鑑於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[邱浩波先生此時暫時離席，而黃令衡先生(副主席)、黎庭康先生及黃幸怡女士則於此時到席上。]

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作經營臨時食肆(餐廳)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 10 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(下稱「城規會」)收到八份公眾意見。這些意見分別由尖沙咀居民關注組、創建香港及個別人士提交，表示反對申請或就申請提供了一般意見。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關地點的規劃情況及附近的土地用途沒有重大改變。申請人已履行先前獲批給的規劃許可的所有附帶條件。有關臨時食肆的規模和性質與先前獲批申請所述的相同，而且所要求的許可有效期與先前獲批許可的有效期同為三年，實屬恰當。相關政府部門確認，有關處所不適宜作任何政府、機構或社區用途。這宗申請符合相關城市規劃委員會規劃指引，而有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請處所的原來用途及香港童軍中心各樓層的現有用途為何；
- (b) 香港童軍中心內食肆所佔的空間比例；

- (c) 是否有訂明最少須有多少樓面空間撥作食堂用途；
- (d) 香港童軍中心的人員是否可優先使用該餐廳；
- (e) 過去幾年，使用餐廳的香港童軍中心人員數目佔餐廳使用者總數的百分比；
- (f) 批准先前的規劃許可申請時，為何只批予有效期較短的臨時規劃許可；
- (g) 如規劃許可獲准續期，預計三年後該處所的情況會怎樣；以及
- (h) 香港童軍中心近年曾否申請在新的處所運作。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 除現時這宗申請所涉及的處所外，童軍中心內還有其他附屬食肆，包括位於閣樓的酒廊／西餐廳及 8 樓的餐飲設施。童軍中心內的其他主要用途包括地下的過境巴士總站、1 至 5 樓(部分)的停車場、5 至 7 樓的電話機樓、8 至 11 樓的童軍設施，以及 14 至 25 樓的客房。各層的現有用途與大樓於一九九三年落成時的用途大致相同。在獲批准的建築圖則及建築事務監督簽發的童軍中心所佔用許可證中，申請處所指定為童軍食堂；
- (b) 在童軍中心所有設施之中(過境巴士總站及電話機樓除外)，申請的餐廳用途所佔的總樓面面積少於 5%；
- (c) 沒有特別規定童軍中心內須作食堂用途的樓面空間；
- (d) 申請人表示童軍總會會員可優先使用該餐廳；

- (e) 申請人沒有提供資料，說明過去幾年童軍總會會員使用餐廳的情況；
- (f) 小組委員會就先前的申請批出有效期較短的規劃許可(為期三年，而並非所申請的六年)，以便檢討日後於有關處所容納其他政府、機構或社區用途的可能性；
- (g) 據悉，申請人打算保留有關處所作食肆用途，為會員提供服務，而這宗申請旨在增加營運彈性，容許餐廳為公眾提供服務。餐廳的租金收入會用於支持童軍活動，推動香港青少年發展。地政總署表示，地契沒有條文訂明政府可接管有關處所，以作其他政府、機構或社區用途。相關政府部門亦確定申請處沒有合適的政府、機構或社區用途；
- (h) 在臨時規劃許可到期時，申請人可再就規劃許可申請續期，以繼續經營有關餐廳。如把處所變回食堂用途，則不須取得規劃許可，因為食堂屬於童軍中心的附屬用途；以及
- (i) 童軍總會有另一個位於灣仔的會址，最近完成重建。

商議部分

12. 一名委員指出，申請續期的餐廳用途與原來的食堂用途性質相似。該餐廳可為童軍總會會員及附近居民提供服務，而租金收入則可支持童軍總會的服務。該名委員認為，由於處所沒有合適的政府、機構或社區用途，因此可批准這宗續期申請。另一名委員特別指出，規劃情況沒有改變，而申請人已履行先前的規劃許可附帶條件。

13. 一名委員對這宗申請沒有強烈意見，但認為童軍中心的樓面空間可用於童軍總會的運作或其他政府、機構或社區用途。另一名委員指出，倘批准這宗續期申請，應向申請人傳遞清晰的信息，促請申請人善用有關處所關設政府、機構或社區

設施。一名委員同意，並強調童軍總會的會員應可優先使用有關處所。

14. 一名委員不支持這宗續期申請，因為申請人未有回應小組委員會於批准先前申請時所提出的關注，即探討於有關處所容納其他政府、機構或社區用途的可能性。另一名委員認為，依靠租金收入來資助童軍總會的服務並不恰當。一名委員進一步補充說，童軍總會可用來舉辦活動的樓面空間有限，童軍總會將處所用於舉行活動會較為恰當。一名委員指出，有關處所交通便利，對於相關政府部門未能找到適合設立該處所的政府、機構或社區用途感到驚訝。

15. 副主席指出，申請人可能需時探討適合設於該處所的政府、機構或社區用途。倘這宗申請被拒絕，有關處所或會空置一段時間。為鼓勵申請人探討於處所容納其他政府、機構或社區用途的可能性，可批給有效期(例如一年)較短的臨時規劃許可。申請人亦應留意，這次是最後一次續期，申請人應探討利用申請處所作其他政府、機構或社區用途。委員普遍同意副主席的建議，批給有效期較短的規劃許可，惟一名委員認為應拒絕這宗申請，因為申請人未有回應小組委員會先前提出的關注。

16. 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，有效期為一年，由二零一九年十二月十日至二零二零年十二月九日止。

17. 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。

「申請人應探討在申請處所容納其他政府、機構或社區用途的可能性，以及小組委員會不會再批准續期。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

[馮英偉先生此時到席，而邱浩波先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/510 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界荃灣
灰窰角街 24 至 32 號的地積比率及建築物高度限制，
以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/510 號)

22. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」及李英傑建築師(香港)有限公司(下稱「李英傑公司」)是申請人的顧問。下列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；
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來；
 以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司及李英傑公司有業務往來。

23. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並知悉何安誠先生因事未能出席會議，以及余烽立先生尚未到席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十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。

25. 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。

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/102 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的香港堅尼地城西寧街 18 號的總樓面面積限制，以作擬議的酒店、辦公室、商店及服務行業、食肆及娛樂場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/102A 號)

26. 秘書報告，這宗申請由招商局置業有限公司(下稱「招商局公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)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三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與莫特公司及弘達公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與招商局公司、莫特公司及弘達公司有業務往來。

27. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並知悉何安誠先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十六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。

29. 秘書補充說，城規會收到公眾就《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》提交表示反對的申述，而申請地點正是該些申述針對的用地。把該分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議批准一事，取決於法庭就司法覆核下令終止聆訊。有關的司法覆核案已於二零一八年五月由原訟法庭聆訊，現正等待裁決。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)，就考慮規劃申請而言，倘若尚有就有關地點表示反對的申述，城規會應延期就有關規劃申請作出決定，直至行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖作出決定為止。

30. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，並同意這宗申請須在行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖作出決定後，提交小組委員會考慮。

[余烽立先生此時到席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/773 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82號的地積比率及建築物高度限制，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)和食肆(只限食堂)用途(都會規劃小組委員會文件第A/K14/773A號)

31. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)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)，該機構目前與杜立基公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與崔德剛公司和毅達公司有業務往來。

32. 由於劉竟成先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

33. 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；
- (b) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，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)和食肆(只限食堂)用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局從政策角度，原則上對這宗申請給予政策上的支持。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三份公眾意見。這些意見分別來自一名觀塘區議員及一名個別人士，對這宗申請表示反對或關注。主要的理由載於文件第 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。擬議用途與「其他指定用

途」註明「商貿」地帶用作一般商貿用途(包括非污染工業用途)的規劃意向相符。發展局對這宗申請給予政策上的支持。至於技術考慮方面，相關政府部門對這宗要求略為放寬地積比率的申請，不表反對或沒有負面意見。申請人已採用各種設計元素，以改善都市的環境質素。這宗申請建議略為放寬的建築物高度限制幅度，與申請放寬的地積比率幅度(20%)大致相稱，而且可容納避火層暨公共空中花園，故增幅未必不合理。申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的邊陲，建築物高度限為主水平基準上 100 米，而鴻圖道對面用地的建築物高度則限為主水平基準上 130 米。申請人建議的主水平基準上 119.85 米建築物高度，仍能配合該一帶梯級式的建築物高度輪廓，故有關增幅並非不可接受。至於接獲的公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

34. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議「非污染工業用途」是否與附近正重建為商廈或計劃作商業用途的用地互相協調；
- (b) 「非污染工業用途」的定義與「工業」用途的定義有何不同；
- (c) 申請地點有否任何建築物後移規定，以及有關規定和申請人的後移建議之間有否任何差異；
- (d) 委員考慮同類申請時有否任何一般準則可作參考；以及
- (e) 有否任何涉及重建現有工廈作工業用途的同類申請。

35. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的所在之處及毗鄰地區有數個商業重建項目或整幢改裝的項目，包括附近敬業街一個最近獲小組委員會批准重建作商業／辦公室用途的項目。根據申請地點所屬的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》附表 II，此地帶內准許作「非污染工業用途」的重建，「非污染工業用途」與其他准許的用途(例如辦公室用途)互相協調；
- (b) 「非污染工業用途」指所涉活動不會因噪音、廢水排放、振動、氣味、煙氣、煙霧、煤屑、灰燼、塵埃或砂礫及其他環境滋擾而對建築物的使用者和區內的良好環境造成損害的工業用途。法定圖則詞彙釋義已清楚列明上述定義；
- (c) 根據《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》以及相關的政府部門內部圖則，申請地點沒有建築物後移規定。1 樓及以上樓層會後移的建議是由申請人提出；
- (d) 根據在「活化工廈」政策措施要求略為放寬地積比率及建築物高度限制的同類申請的資料，載於文件附錄 V 的列表中，以供委員參考。該列表提供有關申請的主要設計規範和設計特點的資料，例如用地面積、建築物後移及所提供的綠化設施；以及
- (e) 新蒲崗和荃灣有兩宗擬重建現有工廈作工業用途的同類申請，其中一宗獲小組委員會批准，另一宗小組委員會則決定延期處理，以待申請人提供進一步資料。

36. 一名委員建議在列表中加入其他質量因素，例如視覺影響及行人環境的改善等，以供委員日後參考和考慮。

[黎庭康先生此時離席。]

商議部分

37. 一名委員關注申請中的擬議工場用途是否與附近的商廈及酒店互相協調。主席表示，「非污染工業用途」及「商業」用途均符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。

38. 雖然法定圖則及政府部門內部圖則均沒有對鴻圖道此部分施加建築物後移規定，但委員備悉申請人考慮各項地盤限制(包括地盤面積細小和臨街空地有限)後，提出將 1 樓及以上樓層後移的建議。委員亦備悉只有一宗位於荃灣的同類申請即使沒有建築物後移規定仍將建築物後移，而該宗申請正安排由小組委員會重新考慮。一宗位於觀塘獲批准的同類申請(編號 A/K14/766)，不但遵守政府部門內部圖則的建築物後移規定，而且還作進一步後移。然而，該宗申請的地盤面積較大，所以在設計上有較大彈性。

39. 部分委員認為應把申請地點的建築物整幢後移，以進一步改善行人環境，另有一部分委員則認為基於申請地點的限制，把建築物整幢後移未必可行。由於法定圖則及政府部門內部圖則均沒有對申請地點施加建築物後移規定，當局沒有理據基礎去要求申請人必須把建築物後移。一名委員指出，此部分鴻圖道的其他發展項目均未有從街道水平開始後移，只把這宗申請建議進行的發展項目後移並不會令環境有顯著改善。另一名委員則認為，在任何情況下把建築物後移，都可騰出地面空間，改善行人環境。一名委員認為，在考慮是否批准略為放寬建築物高度限制時，其中一個主要考慮因素應是擬議發展有沒有能改善地面行人環境的設計優點。另一名委員認為，這宗申請未必有充分的規劃和設計優點。

40. 委員進一步討論後，普遍同意大致可支持這宗根據目前「活化工廈」政策措施提出略為放寬地積比率的申請，但申請人須提供進一步資料，以證明其建議具有規劃和設計上的優點，故有理由放寬建築物高度限制，以便委員考慮。

41. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，闡明其建議在規劃和設計上的優點。

[黃令衡先生(副主席)及潘永祥博士此時離席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/123 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍油塘碧雲道及高超道交界碧雲道地盤乙的
建築物高度限制，以作准許的公共房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/123 號)

42. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| 區英傑先生
以民政事務總署
總工程師(工程)
身分 | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會和奧雅納公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與房委會和奧雅納公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房委會執行機關房屋署的僱員，但並不涉及規劃工作； |
| 余烽立先生 | — | 是房委會轄下建築小組委員會委員，及過往與奧雅納公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，而目前房 |

協與杜立基公司有業務往來。

43. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和潘永祥博士已離席。由於區英傑先生和余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。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。

[區英傑先生和余烽立先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

44. 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；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的公共房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。社會福利署署長支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則認為，若擬議發展項目的建築物高度增加，對周邊地區會有視覺影響，但認同放寬建築物高度限制的建議能充分發揮用地的發展潛力，盡量興建公共房屋單位和作社會福利用途，可能惠及公眾。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，城市規劃委員會共收到五份公眾意見。這些意見分別來自一名觀塘區議員和四名個別人士，表示反對這宗申請或對這宗申請提出關注。主要的理由載於文件第 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。這宗申請符合政府提出善用

有限的土地資源，加快興建公共房屋，以及增加社會福利設施的整體政策。擬議的公共房屋發展項目加設社會福利設施，具規劃優點。擬議發展項目可能會高於周邊現有和已規劃的發展項目，未必能完全配合四周的建築物高度輪廓。由於申請地點的地盤受到各種限制，加上擬議發展項目須同時顧及安老院暨日間護理單位和住宅單位的設計要求，擬議建築物高度可降低的幅度有限。因此，略為放寬建築物高度限制未必不合理。至於略為放寬地積比率限制方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

45. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應一名委員的問題時表示，根據觀塘區的規劃人口，即使在申請地點闢設擬議的安老院舍，區內仍欠約 2 000 個安老院舍宿位。關於噪音緩解措施，雖然地盤邊界沒有安裝隔音屏障，但建築物分別從高超道和碧雲道後移 5 米和 10 米，可減少交通廢氣和噪音可能造成的負面影響。申請人亦會在詳細設計階段進行環境評估，以評估有沒有任何負面影響，如有需要，會提出緩解措施，以確保發展項目符合所有相關的環境保護規例和標準。她進一步展示高超道車輛進出口通道和主要行人入口的位置，解釋日後安老院的使用者可經由一條計劃興建的行人天橋，以及其他現有行人天橋和過路處，直達油塘港鐵站。就着該名委員的進一步提問，關嘉佩女士回應表示，基於安全考慮，現行規例訂明，安老院的任何部分所處高度，離地面不得超過 24 米。

46. 一名委員留意到公眾關注人口增加會帶來負面影響，故詢問若這宗略為放寬建築物高度限制的申請獲得批准，人口會增加多少。關嘉佩女士回應指，按現時把建築物高度限於主水平基準上 150 米計，該附設安老院暨日間護理單位的擬議公共房屋發展項目僅可容納約 1 500 名居民。若略為放寬建築物高度限制，並充分發揮該幅用地的潛力興建房屋單位，則居民人數可增至約 2 400 人。其他社會福利設施和一所普通科門診診療所則會設於毗連的碧雲道地盤甲已規劃發展項目內。至於公眾所關注在交通方面的負面影響，土木工程拓展署已評估擬議公共房屋發展項目會否對交通造成影響，當中考慮了發展項目

內會增設社會福利設施，以及土木工程拓展署會進行道路網改善工程。評估結果顯示，預期擬議發展不會對交通造成負面影響。相關政府部門稍後亦會檢討公共運輸服務量。

商議部分

47. 委員大致支持這宗申請，因為有關發展可增加房屋供應，亦可提供社會福利設施。委員認為擬議建築物高度與周邊地區現有和已規劃的發展項目並非不相協調。

48. 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十月十八日止；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) 在申請地點內的公共房屋發展項目，建築物高度不得超過主水平基準上 185 米；
- (b) 須設置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市規劃委員會的要求；
- (c) 須設計和提供社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 須為擬議發展項目設計和提供車輛通道和泊車／上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。」

49. 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。

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

[區英傑先生和余烽立先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍李建基先生此獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/26 擬在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶及顯示為「道路」的地方：

地點 1 及 2

啟德發展區跑道區 D3A 道路附近的政府土地

地點 3

啟德發展區沐泰街附近的政府土地

闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/26 號)

50. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生	— 其公司目前與煤氣公司及恒基公司有業務往來。
-------	-------------------------

51. 小組委員會備悉黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

52. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。土木工程拓展署東拓展處處長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、建築署總工程師／管理統籌分處 2 及起動九龍東辦事處專員建議，應為調壓室採用合適建築／外牆處理措施，包括參考《啟德品牌手冊及公共創意指引》。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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；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。擬議調壓室是有助啟德發展區進行發展所必需的公用設施。擬議調壓室只會佔用路旁種植區的少量範圍，而當中部分範圍可能會被毗鄰的種植區部分遮蔽，不會阻礙行人人流或車輛視線。鑑於裝置規模細小，調壓室不會對環境、交通、視覺及景觀，以及及氣體安全產生重大影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，確保採用合適建築／外牆處理措施。小組委員會曾於二零一七年及二零一八年批准兩宗在啟德發展區作相同用途的同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

53. 一名委員問及申請人有否就政府部門對調壓室採用合適建築／外牆處理措施的意見作出回應，高級城市規劃師／九龍李建基先生回應表示，申請人會考慮意見，規劃署亦已建議加入規劃許可附帶條件，確保採用合適建築／外牆處理措施。

商議部分

54. 一名委員贊成調壓室採用合適建築／外牆處理措施，以盡量減低視覺影響。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年十月十八日止；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：

「擬議地面煤氣調壓室的外牆設計及興建必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求。」

56. 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／九龍李建基先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 11

其他事項

57. 餘無別事，會議於中午十二時結束。