

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一九年十一月二十九日上午九時舉行的  
第 640 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

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

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

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  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

黃煥忠教授

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

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  
簡昌恆先生

## **議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零一九年十一月十五日第 639 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十一月十五日第 639 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(限於簡介和提問部分)]

Y/K10/2            申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》，把位於九龍九龍城賈炳達道 128 號的申請地點由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K10/2B 號)

---

3.        秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、王董建築師事務所有限公司(下稱「王董公司」)和弘達顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生      一 目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來；

黎庭康先生      一 其公司目前與奧雅納公司、王董公司和弘達公司有業務往來；以及

余烽立先生      一 過往與奧雅納公司有業務往來。

4.        小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生因事未能出席會議，而余烽立先生還未到席。

5.        以下規劃署、運輸署和申請人的代表此時獲邀到席：

#### 規劃署的代表

鄭韻瑩女士            一 九龍規劃專員

麥仲恒先生            一 高級城市規劃師／九龍

#### 運輸署的代表

董振然先生 — 高級工程師／九龍

申請人的代表

*奧雅納工程顧問*

楊詠珊女士 ] 申請人的代表  
梁銘茵女士 ]  
盧曼芝女士 ]

*志達顧問有限公司*

梁志偉先生 ] 申請人的代表

黎裕宗先生 ] 申請人的代表  
余杰恒先生 ]

6. 主席歡迎眾人出席會議，並報告說申請人在二零一九年十一月二十七日(在都會規劃小組委員會文件發出後)要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有多一些時間處理運輸署的意見，其延期要求呈交席上處理。主席表示，小組委員會會先考慮申請人的延期要求，他繼而邀請申請人闡述延期要求。

7. 申請人的代表楊詠珊女士表示，倘小組委員會不同意延期兩個月的要求，則她要求小組委員會把這宗申請重新安排在下次會議(即二零一九年十二月十三日)才作考慮。申請人的代表進一步解釋，運輸署提出申請人須在擬議重建項目的清拆和施工階段提供臨時公眾停車場，關於這一點，申請人需要多一些時間以處理。申請人強調，這種安排既非契約所規定的，在本港私人重建項目中亦非慣常的做法。即使是公共項目，例如中間道多層停車場的重建，當局亦沒有要求在清拆和施工階段安排提供臨時停車場。申請人在二零一九年十一月二十一日才收到運輸署這方面的意見，因此需要多一些時間與運輸署溝通聯絡。

8. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應主席關於申請背景的提問時指出，規劃署曾在申請人提出申請前，於二零一八年二月與其會晤，當時已提醒申請人需要在清拆及施工階段處理設置臨時公眾停車場的要求。申請人於二零一八年八月提交申請後，運輸署曾多次提出意見，而規劃署已把這些意見轉達申請人，指申請地點被規劃和發展作公眾停車場以服務當地社區，

申請人須採取實際措施，以回應公眾在擬議重建項目的清拆及施工階段對停車位的需求。

9. 由於申請人的代表無提出進一步意見，而委員亦沒有對延期要求提出進一步問題，主席告知申請人的代表，小組委員會會在他們離席後就延期要求進行商議，並會在商議部分結束後通知他們小組委員會的決定。他繼而請規劃署、運輸署和申請人的代表暫時離席。

[余烽立先生此時到席。]

### 商議部分

10. 運輸署助理署長羅慶新先生澄清，運輸署已在申請過程中，就清拆及施工階段臨時重置公眾停車位一事，多次向申請人提供意見。

11. 主席在回應委員關於程序的提問時解釋，倘小組委員會決定不同意延期要求，可在是次會議上考慮這宗申請；又或小組委員會可按申請人的代表在發言時的要求，重新安排在下次會議才作考慮。秘書進一步解釋有關處理延期要求及提交進一步資料的一般做法，分別載於城市規劃委員會規劃指引編號33及32。小組委員會在二零一九年四月十二日應申請人要求，同意延期兩個月才作出決定，讓申請人有多些時間提交進一步資料，以處理政府部門的意見。小組委員會在二零一九年九月六日同意申請人的第二次要求延期兩個月的申請，以便讓申請人有多些時間回應運輸署的意見。現在是申請人第三次要求延期兩個月的申請，該次延期需求亦是為了處理運輸署的意見。

12. 數名委員認為，由於公眾極為關注該區的交通擠塞問題，從寬考慮這項延期要求，可讓申請人在這宗個案呈交小組委員會前有更多時間作準備。另一名委員指出，要在短時間內臨時重置大量的公眾停車位並不容易，當沙中線在不久的將來開通後，區內的交通需求或會有變。

13. 副主席和部分其他委員認為，小組委員會已給予申請人足夠時間處理政府部門的意見，而申請人亦未有提出有力理據

支持其第三次延期的要求。他們亦認為，把這宗申請重新安排在下一次會議才作考慮的要求是不必要的，因為有關情況不大可能在往後的兩個星期內有任何變化。

14. 經商議後，小組委員會決定不答允申請人的延期請求，並決定在是次會議上考慮這宗申請。

[黃幸怡女士及楊偉誠博士此時到席。]

### 簡介和提問部分

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士、高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生、運輸署高級工程師／九龍董振然先生及申請人的代表獲邀返回席上。]

15. 主席告知申請人的代表，小組委員會決定不答允他們的延期要求，並解釋考慮這宗申請的會議程序。

16. 秘書報告，九龍城區議員吳寶強先生在會議前遞交請願信，表示反對這宗申請。由於該請願信是在法定公布期屆滿後才遞交，因此不會視為根據《城市規劃條例》第 12A(9)條提交的公眾意見處理。委員備悉，信件內容與吳先生在法定公布期間提交的意見相似，有關意見載於文件第 10 段。

17. 主席請規劃署的代表向委員簡述這宗申請的背景。

18. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬對《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》作出修訂，把申請地點由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人在

清拆及建造階段內，沒有提出可行的措施回應泊車需求，遂令九龍城本已嚴重的非法泊車問題加劇。雖然擬議高層發展項目未必會明顯影響市容特色，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人可考慮提供更多合適的過渡措施，以尊重四周不同的高度、密集程度和土地用途。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) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 4 067 份公眾意見，分別由三名立法會議員，18 名九龍城區議員、觀塘區議員、深水埗區議員、九龍城區街坊福利會、附近樓宇的多個業主立案法團主席、在九龍城營運的行業／組織及個別人士提交。在收的公眾意見當中，99 份支持這宗申請，3 966 份反對這宗申請，兩份提出意見／表示沒有意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
  
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點規劃和發展作公眾停車場及區內購物中心，自一九九三年以來為街坊提供服務。為滿足泊車需求，申請人建議在重建後，該公眾停車場所提供的車位數目與現時的數目相同，即 449 個。運輸署署長對擬議改劃後的交通影響和公眾車位數量沒有意見，並認為這項建議符合政府的房屋政策，與附近「住宅(甲類)2」地帶的准許地積比率及建築物高度並非不協調。不過，運輸署署長及區內人士(包括九龍城區議員)不贊同申請人的說法，指清拆及建造階段期內的泊車需求甚少，附近的停車場已可應付需要。區內人士亦對申請地點的零售空間減少及失去九龍城唯一的地區購物中心極表關注。申請人指稱，在該區進行重建後，將可提供約 130 000 平方米的新增零售總樓面面積。據規劃署的粗略查證，申請人的推算偏高。對於區內人士關注到失去九龍城內可供舉辦社區聚會的唯一場地，申請人沒有就如何處理此關注作出回應。申請人建議包括各種設計措施(例如在地面層的內部行人道、內部車路和住宅樓宇之間的樓宇分隔)等包含在擬議「住宅(甲類)4」地帶的備註



內。不過，這種以計劃為本的詳細設計成分或不適合在分區計劃大綱圖內訂為法定規劃管制。至於公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

19. 主席請申請人的代表闡述這宗申請的內容。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出簡介，要點如下：

#### 增加車位

- (a) 現有的 400 個私家車位和 49 個貨車車位會悉數重置，另亦會為新的零售部分闢設 45 個新增車位。如此一來，便會有合共 494 個車位可供公眾使用，淨增加車位 45 個；

#### 活躍零售設施

- (b) 由於預計九龍城區會增加零售總樓面面積，擬議發展會參考現時服務附近一帶的商業／零售混合形式和商店類別。此外，擬議發展會採納更多開放式建築設計，以配合該區街鋪林立的現有地區特色；

#### 善用土地

- (c) 擬議發展會盡量地盡其用，提供約 850 個住宅單位，容納約 2 380 人入住，而較低樓層則會提供商業用途，並用作重置原來的公眾停車場，車位將增加 45 個；

#### 加強通風／開揚視野及連接賈炳達道公園

- (d) 擬議發展採取更通透的建築外型，在擬建的兩幢住宅大樓之間闢設 15 米闊的建築間距，以加強通風程度，使視野更開揚；而在地面層會建有內部公眾通道，更方便行人往來賈炳達道和賈炳達道公園；

#### 改善車輛進入及行人安全

- (e) 建議在申請地點內新建一條闊 7.3 米可容納最少六部車輛長度的內部行車道(不少於 36 米)，以提供空間讓車輛輪候進入停車場，以及闢設上落客區，

從而改善賈炳達道的交通情況。與現時的情況相比，新的出入口安排亦可改善行人安全；以及

重置公眾停車場

- (f) 在清拆及建造階段臨時重置公眾停車位的要求，既沒有在申請地點的地契中列明，亦不是同類重建項目(例如中間道和美利道多層停車場)的慣常做法。由於距離申請地點約 450 米的沙田中環線宗皇臺預計於二零二一年年底開通，區內交通情況預計會有所轉變。此外，另一鄰近的擬議重建項目將提供約 300 個公眾泊車位。因此，建議把進行兩個月的泊車位需求檢討連同紓緩在清拆及建造階段的泊車位短缺問題的緩解措施的要求，一併納入相關土地用途地帶的《註釋》或《說明書》內。另一做法是，透過把「分層住宅」納入第二欄的用途，擬議發展須申請規劃許可；同時亦可在擬議的「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》的備註中加入有關設置公眾停車場的規定，藉着向根據第 16 條提出規劃申請施加規劃許可附帶條件，以解決在清拆及建造階段短期重置泊車位的問題。

20. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

21. 副主席及部分委員就有關申請提出以下問題：

- (a) 在現時和擬議發展中根據《香港規劃標準與準則》而提供的泊車位；
- (b) 有關在清拆及建造階段臨時重置公眾泊車位的詳情；
- (c) 擬議發展可令市民受惠的優點，例如建築設計、城市設計、設置避車處、賈炳達道公園的行人接駁通道和銜接；
- (d) 目前的發展是否如公眾意見所指，是九龍城唯一的聚集地點或室內文化／表演場地；

- (e) 沙田至中環線的最新計劃；以及
- (f) 知悉「分層住宅」屬現時「其他指定用途」地帶第二欄的用途，這宗改劃土地用途的申請有何理據。

22. 申請人的代表楊詠珊女士回應如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，在現有 400 個私家車泊車位中只規定現時的商用設施須提供 175 個，以及在現在 49 個貨車泊車位中只規定須提供 28 個。根據概念計劃，所有現時的公眾停車場泊車位將予重置，並會依照《香港規劃標準與準則》的規定分別就住宅部分和零售部分提供額外 139 個和 45 個附屬私家車泊車位；
- (b) 申請人確實已致力壓縮清拆過程至兩、三年，但要在清拆階段原址臨時重置公眾泊車位並不可行。在地底構建物建造完工後，兩座住宅大樓會分期發展，或可提供空間供臨時重置部分公眾停車場泊車位。此外，申請人會在現時的零售店鋪遷出後進行為期兩個月的泊車位檢討，以反映在建造階段該區對公眾停車場泊車位的實際需求。此外，應可考慮其他方案，包括以短期租約形式在申請地點以外地方闢設臨時停車場、把街道的範圍改作收費的路旁停車位，以及提供雙層泊車位，重建項目預計將於二零二六年展開；
- (c) 至於發長計劃可惠及市民大眾的優點，概念計劃展示建築將採用更有助透風的設計(即升高的結構柱及結構柱的排列布局)，但有待在詳細的建築設計確定。擬議發展把呈「鞋盒」狀的建築物改建為有助透風的建築外型，從而提升視覺通透度，改善賈炳達道和賈炳達道公園的连接，使道路使用者享有更佳的步行體驗。沿申請地點的東面和西面邊界將進行綠化和設置花槽。此外，亦建議闢設一條長度最少可容納六輛車輛的新內部行車道，為車輛駛進停車場時提供排隊空間，以改善交通情況。基於現有

的地段界線，沿申請地點南面邊界設置避車處並不可行；

- (d) 考慮到公眾提出在九龍城關設聚集地方或室內文化／表演場地的意見，應優化九龍城廣場現有的功能，將之提升至現今標準。擬議發展將有助紓緩不斷增加的房屋需求，同時亦可達至多項規劃優點，以提升現有和日後居民的生活質素。此外，在擬議發展加入九龍城文化遺產特色的建議，可與相關政府部門進一步商討；
- (e) 根據立法會交通事務委員會有關沙田至中環線工程的最新進展的文件(立法會文件編號 CB(4)75/19-20(01))，截至二零一九年六月三十日的進度，預計沙田至中環線大圍至紅磡段在二零二一年年度或之前投入服務；以及
- (f) 縱使「分層住宅」屬現時「其他指定用途」地帶第二欄的用途，申請人須提交改劃土地用途申請，以修訂現時主水平基準上 36 米的建築物高度限制。

23. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應有關在區內關設聚集地方或室內文化／表演場地的公眾意見時補充說，由於附近沒有社區會堂或室內文化／表演場地，九龍城廣場通常用作舉行社區聚會的場地。

24. 主席和部分委員向規劃署和運輸署的代表提出以下問題：

- (a) 申請人提出把「分層住宅」用途納入擬議的「住宅(甲類)」地帶第二欄用途的建議，以及擬議用途和發展密度；
- (b) 現有和建議的非住用樓面面積；
- (c) 增加建築物高度與該區的通風情況；
- (d) 賈炳達道公眾的行人可達性；以及

- (e) 九龍城區的整體交通情況和泊車需求，以及會否因沙田至中環線投入服務而有所轉變。

25. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時提出以下各點：

- (a) 「分層住宅」屬完全符合住宅地帶規劃意向的用途，也是典型「住宅(甲類)」地帶的第一欄用途。倘有利長遠住宅發展的改劃用途地帶申請得到小組委員會同意，便無充分理由為了處理闢設臨時停車場的事宜而把「分層住宅」納入擬議「住宅(甲類)4」地帶的第二欄用途。申請地點以拍賣方式出售時附帶一項特定賣地條件，該條件訂明須闢設一個公眾停車場。申請人沒有就改劃建議提出切實可行的措施，以滿足在清拆及施工階段市民對公眾泊車位的需求，因此有關的改劃建議會令區內本已十分猖獗的違例泊車問題惡化。因此，規劃署認為，申請人現時提出改劃申請地點的用途地帶的建議，實屬言之尚早。至於擬議的住宅用途，規劃署認為該用途與周邊土地用途並非不協調。擬議的地積比率和建築物高度亦符合涵蓋九龍城區的「住宅(甲類)2」地帶所准許的地積比率和建築物高度，故規劃署對擬議的長遠用途和發展密度不表反對；
- (b) 申請人表示，現有零售的總樓面面積合共約為36 000平方米，當中只有約9 000平方米屬使用中的零售用途。根據擬議的概念計劃，擬議發展的非住用總樓面面積約為8 881平方米；
- (c) 反映現有建築物高度的建築物高度限制(即主水平基準上36米)，早於二零零八年已在現有「其他指定用途」地帶中訂明。在這宗申請中，申請人建議把建築物高度限制訂為主水平基準上100米。根據申請人提交的空氣流通評估報告，上文第18(e)段所述的各項設計措施將可改善擬議計劃下的通風環境。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，倘要採取其他空氣流通相關的緩解措施，便須提交進一步的空氣流通評估研究。申請人建議的設計措

施和詳細評估或會在《說明書》內說明，以及／或納入為契約條件，視乎契約修訂階段的協議而定；

- (d) 行人可經九龍城廣場及周圍街道的其他入口進入賈炳達道公園；以及
- (e) 關於九龍城區的整體交通情況和泊車需求，運輸署署長不同意申請人所稱在清拆和施工階段市民對公眾泊車位需求極少，而且可由附近現有的公眾停車場吸納(主要是樂富村停車場)。運輸署署長認為，申請人建議在申請地點重建這段過渡期內關閉現有公眾停車場，可能會導致該區的公眾泊車位嚴重短缺。然而，申請人沒有說明他們如何能夠提供切實可行的措施，解決該項過渡問題。至於申請人的代表在上文第 22 段(e)段所提及的沙田至中環線(下稱「沙中線」)的啟用日期，有一點須澄清的是，根據立法會交通事務委員會的文件，目標通車日期為二零二一年年底，但該通車日期須視乎紅磡站擴建工程的質量評估後會作覆檢。

26. 在回應委員對九龍城區整體交通情況的查詢時，運輸署九龍高級工程師董振然先生指出，區內居民對該區殷切的泊車需求和交通擠塞問題極為關注。申請地點一帶現有的路旁泊車位在周末期間大多被佔用。基於這種情況，申請人須提出解決方案，以滿足在清拆及施工階段市民對公眾泊車位的需求，以防擬議發展項目一帶的違例泊車問題惡化。他亦認為，沙中線通車後，擬議發展項目的泊車位需求可能會略為減少。由於申請人沒有提供資料，說明沙中線啟用後該區的交通模式會有何改變，運輸署不會就此作出評論。他進一步指出，關於申請人所指的中間道多層停車場，當時已進行交通影響評估，以證明附近的停車場可吸納清拆及施工階段的該區泊車位需求，因此，無須臨時重置停車場。

27. 對於運輸署就現有停車場車輛通道安排所提出的意見，申請人的代表楊詠珊女士補充說，由於入口坡道狹窄而且往下傾，遷置現有停車場入口的閘口以提供更多空間供車輛排隊，在技術上並不可行。

28. 由於申請人的代表再沒有提出論點，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把其決定通知他們。主席多謝規劃署及運輸署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[邱浩波先生此時離席。]

### 商議部分

29. 主席備悉，相關政府部門原則上不反對申請地點擬議發展的用途及發展密度。不過，從公眾意見可得知，市民十分關注九龍城的交通情況，以及臨時遷置公眾泊車位的安排。

30. 副主席和一些委員認為，把申請地點重建作混合用途的建議可以接受。同時，他們對於在清拆及施工階段沒有就提供臨時泊車位作出過渡安排表示關注。申請人沒有提供足夠資料證明，採取申請人的代表在陳述期間所提及的分階段重建計劃來提供臨時泊車位是可行的。副主席和其他一些委員認為，申請人沒有盡力就過渡安排探討不同方案，從而盡量減少對該區交通可能造成的不良影響。一些委員亦認為，為公眾的福祉着想，該計劃在整體設計、與賈炳達道公園的連接、行人接駁通道和上落客貨區安排方面，均有改善的空間。

31. 一名委員認為，把臨時泊車問題的決議延後至第 16 條規劃申請階段才處理，做法並不理想，因為申請人必須在現階段提出一個可行方案。一位委員對區內泊車位的長遠規劃和供應表示關注。

32. 委員普遍對申請地點擬議發展的用途和發展密度原則上不表反對。不過，整體來說，委員關注九龍城的交通情況，並認為應採取切實可行的臨時措施，滿足在清拆及施工階段市民對公眾泊車位的需求，同時又不會令該區的違例泊車問題惡化。此外，仍有空間可進一步改良發展計劃的設計，以便為公眾帶來更大裨益。

33. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

申請地點已規劃和落實作公眾停車場連商業用途，以服務當區居民。申請人沒有就擬議改劃提出切實可行的措施，以滿足在清拆及施工階段市民對公眾泊車位的需求，因此擬議改劃會令九龍城區的違例泊車問題惡化。申請人現建議改劃申請地點的用途地帶，實屬言之尚早。

[黃幸怡女士、余烽立先生和馮英偉先生此時離席。]

## 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/K5/808 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣永康街 55 號金百盛中心地下 A1 工場(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件 A/K5/808B 號)

---

[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。]

#### 簡介和提問部分

34. 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，城市規劃委員會共收到六份由個別人士提交的意見，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。在該處所內的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與區內正在轉變的土地用途特色亦互相協調。此外，擬議用途與同一工業樓宇內的其他用途(高層主要是與工業相關的辦公室／貿易公司)亦並非不協調。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會對所涉工業樓宇內及毗鄰地區的發展造成消防安全、交通及基礎建設的負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 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二零二一年十一月二十九日止；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) 在進行擬議用途之前，提交並落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在進行擬議用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

37. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/812            在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 B 座地下 B3 及 B4 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/K5/812 號)

---

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月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。

39. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 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/464 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵榮路 20 至 24 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(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/464A 號)

---

40. 小組委員會備悉兩頁替代頁(文件第 14 及 15 頁)已於席上呈交委員參閱。

### 簡介和提問部分

41. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (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來自同一名個別人士的公眾意見，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，規劃署不反對這宗申請。擬議的重建項目符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。大體而言，這項略為放寬地積比率的建議符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。建議的優化設計及利民元素(包括建築物後移、綠化建議、公用自動扶梯、樓梯及無障礙升降機)可算是擬議發展的規劃及

設計優點。預計擬議發展不會對交通及環境造成無法克服的影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

42. 一些委員提出下列問題：

- (a) 建築物後移建議的詳情為何，包括有關建議是否由申請人提出，以及申請人會否負責後移範圍的管理和維修保養工作；
- (b) 落實擬議公用自動扶梯及無障礙升降機的機制為何，日後的維修保養責任會否由將來各分間樓宇單位的業主承擔；
- (c) 對擬議公用自動扶梯的露天設計表示關注；以及
- (d) 就綠色建築擬達到的綠建環評評級提供詳情。

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 儘管相關的分區計劃大綱圖或發展大綱圖並無建築物後移的規定，申請人主動建議把沿申請地點北部及東部而建的建築物後移，以擴闊擬議發展與毗鄰建築物之間的現有建築物間距。擬在後移範圍內關設的設施將由申請人負責管理和維修保養；
- (b) 在落實擬議的公用自動扶梯及無障礙升降機方面，規劃署會就關設、管理和維修保養這些設施施加規劃許可附帶條件。至於日後的維修保養責任會否由將來的業主承擔，申請人並無提供相關資料；
- (c) 對於擬議的露天自動扶梯，規劃署會加入一項指引性質的條款，要求申請人留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，以及探討能否在自動扶梯上方採用一些可遮陰擋雨的建築設計。就此，申請人可因應擬議發展對總樓面面積可能造成的影響，進一步考慮這項建議；以及

(d) 申請人沒有就擬達到的綠建環評評級提供資料。

44. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生補充說，倘擬議發展涉及修改契約，該署可在契約中加入有關闢設、管理和維修保養擬議公用自動扶梯及擬議無障礙升降機等的相關規劃許可附帶條件。一般而言，所有業主(包括分間樓宇單位的個別業主)都須遵從契約內的相關規定。

#### 商議部分

45. 一名委員認為，把建築物後移及改善行人連接的建議，可視為擬議發展的利民設計優點，並表示應制訂合適的機制，以確保該些建議得以落實。

46. 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二零二三年十一月二十九日止；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) 如申請人所建議，自資落實已提交的交通影響評估中所提出的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展提供停車設施、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；
- (c) 如申請人所建議，自資闢設、管理和維修保養位於申請地點內的擬議公用自動扶梯(在 7:00 時至 20:00 時運作以供公眾使用)，以及連接青山公路－葵涌段的擬議無障礙升降機／行人路(淨闊度至少為 2 米)(24 小時運作以供公眾使用)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實該評估中所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 就擬議發展提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (g) 就上文(f)項條件而言，設計和落實在擬議發展排污影響評估中所訂下的區內排污改善／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。」

47. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[副主席此時離席。]

## 港島區

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/80 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港筲箕灣阿公岩村道 8 號經營酒店，並略為放寬地積比率限制及建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/80 號)

48. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生      一 為香港房屋協會(下稱「房協」)的前僱員，房協目前與杜立基公司有業務往來；以及
- 羅淑君女士      一 為香港小童群益會的委員會委員，而該會在筲箕灣設有一個服務單位。

49. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生和羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月十五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。

51. 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／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/K14/779 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘駿業里 10 號業運工業大廈地下 A 室經營商店

---

及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件 A/K14/779 號)

---

簡介和提問部分

52. 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) 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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。在該處所內的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與區內正在轉變的土地用途特色亦互相協調。該處所內的擬議用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展在消防安全和環境方面造成負面影響。合計商用樓面面積約為 155 平方米，並無超出設有噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限 460 平方米。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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(即在二零二零年五月二十九日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，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。」

55. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/122 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的九龍油塘東源街 5 號及 8 號進行綜合住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/122A 號)

---

56. 秘書報告，申請人是康啓投資有限公司，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與長和公司和莫特公司有業務往來；

- 何安誠先生      一    過往與黃志明公司有業務往來，以及其公司目前與莫特公司有業務往來；
  
- 余烽立先生      一    過往與莫特公司有業務往來，以及其公司目前與黃志明公司有業務往來；以及
  
- 劉竟成先生      一    為香港房屋協會的前僱員，該協會目前與杜立基公司有業務往來。

57. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生和何安誠先生因事未能出席會議，而余烽立先生則已離席。由於劉竟成先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

58. 秘書報告，一頁替代頁(文件第 2 頁)已呈交席上，供委員參閱。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十二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，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以處理政府部門的意見。

60. 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，小組委員會已給其一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，而小組委員會已給其合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 10**

其他事項

61. 餘無別事，會議於下午十二時二十五分結束。