

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年十二月十八日上午九時舉行的
第 662 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

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

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

吳嘉慧女士

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

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

列席者

規劃署副署長／全港

鍾文傑先生

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

何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃慕妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年十二月四日第 661 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年十二月四日第 661 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]

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(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/14 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/33》上「政府、機構或社區(2)」地帶的註釋，並放寬劃為「政府、機構或社區(2)」地帶位於新界荃灣老圍第453約地段第1236號餘段及其增批部分的申請地點的最大總樓面面積、最高建築物高度及最大上蓋面積
(都會規劃小組委員會文件第Y/TW/14C號)

4. 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」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)為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 — 為香港房屋協會前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與科進公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有一項物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業和伍灼宜教授配偶擁有的物業並未直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人進行最新的供水影響評估，以回應水務署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人一直與水務署保持聯絡，以取得有關供水的資料，以更新供水影響評估報告。

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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/590 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號闢設分層住宅、商店及服務行業，並略為放寬住用地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/590A 號)

8. 秘書報告，申請地點位於旺角，以及其中一名申請人是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司忠寶發展有限公司。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)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 — 其前公司與恒基公司、梁黃顧公司及科進公司有業務往來；

劉竟成先生 — 他是香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；以及

謝祥興先生 — 在旺角擁有一個單位。

9. 由於黎庭康先生及劉竟成先生並未參與這宗申請，以及謝祥興先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此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／荃灣及西九龍繆志汶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) 擬闢設分層住宅、商店及服務行業，並略為放寬住用地積比率限制；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，包括一份來自一名個別人士的意見，表示反對這宗申請。另有四份意見由一名油尖旺區議員及個別人士提出，對這宗申請表示關注。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，與周邊的土地用途並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。不過，把住用地積比率由 7.5 倍提升至 8.55 倍的建議，偏離了九龍建築物密度研究檢討對「住宅(甲類)」地帶所作的地積比率管制建議(即把住用建築物的最高地積比率訂為 7.5 倍，或把住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率訂為 9.0 倍)。不應就把非住用地積比率進一步轉為住用地積比率訂下條文，因為此舉會有損訂立地積比率限制的目的。「住宅(戊類)」地帶內的用地的地積比率限制與「住宅(甲類)」地帶的相似。雖然進行大規模的市區重整計劃或許會有空間放寬地積比率限制，但現時這宗申請只涉及一幅個別用地的重建計劃。關於在《二零一四年施政報告》公布的政府增加房屋土地供應政策，應注意的是，該項政策不適用於人口比較稠密的港島北部及九龍半島。有見及此，這宗申請提出略為放寬住用地積比率限制，並不符合政府期望達致更均衡的全港空間發展布局的措施。旺角或九龍區內並無先前和同類申請，要求略為放寬地積比率限制，並導致住用地積比率超過 7.5 倍。批准這宗申請會損害九龍建築物密度研究檢討中有關施加住用地積比率限制的意向，亦會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會削弱對較廣泛地區的地積比率管制，使現有和已規劃的基礎設施容量超出負荷，從而對九龍地區的社區設施供應造成負面影響。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

11. 部分委員提出以下問題：

單位面積及泊車位供應

- (a) 單位的平均面積、不同面積單位的分布，以及擬議發展的預計入伙人口為何；
- (b) 住宅發展項目的最小單位面積是否受到規劃管制；
- (c) 可否拆除小型單位之間的牆壁以合併該等單位；
- (d) 單位數目有所增加，但私家車泊車位數目卻有所減少，原因為何；

九龍建築物密度研究檢討及政府增加房屋土地供應的政策

- (e) 九龍建築物密度研究檢討涵蓋的範圍，以及「住宅(戊類)」地帶的地積比率限制為何；
- (f) 現時有否條文規定容許申請人在申請中提出略為放寬地積比率限制至超過 7.5 倍的住用地積比率；以及小組委員會曾否以偏離九龍建築物密度研究檢討的建議為理由拒絕同類申請；
- (g) 留意到九龍建築物密度研究檢討乃於二零零二年進行，現時有否計劃再作檢討以獲得最新研究結果；以及
- (h) 關於在《二零一四年施政報告》公布把最高住用地積比率提高 20%，該措施是否適用於申請地點。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

單位面積及泊車位供應

- (a) 申請人建議把單位數目由先前已獲批申請(編號 A/K3/585)的 636 個，增至現時這宗申請的 704 個。擬議發展項目單位的平均面積，約為 30.4 平方米。這個數字是以住用總樓面面積除以單位總數後計算出來。申請人未有就不同面積的單位數目提供詳細的分項數字。不過，根據申請人提交的交通影響評估，在擬議發展的 704 個單位中，703 個單位的面積少於 40 平方米，只有一個單位的面積介乎 70 至 100 平方米之間。參考文件繪圖 A-7 的標準樓層平面圖，大部分單位為一房單位，另外亦有一些開放式單位及兩房單位。擬議發展項目的預計人口約為 1 170 人；
- (b) 現時的分區計劃大綱圖對住宅發展項目的最小單位面積並無規劃管制；
- (c) 申請人如在未來進行任何改動和加建工程，而當中涉及拆除相連單位之間の間隔牆，把單位合二為一，須向建築事務監督取得許可；
- (d) 泊車位數目的規定已把單位面積等考慮因素計算在內。由於擬議發展項目的單位面積縮減，而較小型單位的泊車標準比率相對較低，因此所需的泊車位數目會有所減少(即由先前申請(編號 A/K3/585)的 53 個減至現時這宗申請的 38 個)。不過，現時這宗申請所建議的私家車泊車位數目符合《香港規劃標準與準則》的規定，而且採用了有關規定的較高標準。運輸署署長對擬議發展的泊車位供應沒有負面意見；

九龍建築物密度研究檢討及政府增加房屋土地供應的政策

- (e) 九龍建築物密度研究檢討於二零零二年完成，範圍涵蓋九龍及新九龍地區。有關檢討對「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制(即住用建築物的最高地積比率限為 7.5 倍、住用與非住用各佔部分的建築

物的地積比率則限為 9.0 倍，以及任何建築物的住用部分地積比率不得超過 7.5 倍)予以肯定。「住宅(戊類)」地帶用地的地積比率限制與「住宅(甲類)」地帶相若；

- (f) 根據「住宅(戊類)」地帶的《註釋》，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率限制。城規會從未收到涉及略為放寬住用地積比率限制至超過 7.5 倍的同類規劃申請；
- (g) 當局會不時進行土地用途檢討，以配合地區不斷轉變的情況。由於油尖旺區發展密度高，而且樓宇和市區老化的問題日趨嚴重，市區重建局(下稱「市建局」)於二零一七年展開油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)，研究所涉範圍約 212 公頃。市建局會制訂「市區更新大綱發展概念藍圖」，以物色具重建潛力的地方，並探討如何提升土地使用效益。預計該份藍圖會於二零二一年完成，而市建局會在適當時候諮詢持分者對於研究結果的意見；以及
- (h) 政府於《二零一四年施政報告》公布有關政策，把住用地積比率提高兩成，以增加房屋土地供應。這項政策的適用範圍，不包括人口比較稠密的港島北部及九龍半島。由於申請地點位於九龍半島，因此有關政策並不適用。

13. 主席問及相關政府部門有否就技術或基礎設施問題提出關注。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時表示，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

商議部分

14. 一些委員不支持這宗申請，因為申請人沒有提供有力的理據，以支持偏離九龍建築物密度研究檢討的建議。這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，因為沒有足夠資料以評估把住用地積比率放寬至超出九龍建築物密度研究檢討所建議的水

平會有何影響。一名委員認為，應參考油旺研究的結果，然後才考慮可否將住用地積比率放寬至 7.5 倍以上。

15. 主席回應一名委員的提問，指出九龍建築物密度研究最初於一九九零年代初期展開。研究目的是因應當時啟德機場搬遷而撤銷一切機場高度限制後，當局需要制訂基本規範，以管制九龍和新九龍區的建築物密度。九龍建築物密度研究旨在評估九龍及新九龍區的發展空間，並在考慮到基礎設施及環境方面的限制後，建議最高住用地積比率應限為 7.5 倍。九龍建築物密度研究檢討乃於一九九零年代後期／二零零零年代初期進行，目的是評估可否增加九龍及新九龍區的地積比率。該項檢討確定有需要維持地積比率限制，並建議將最高住用地積比率維持為 7.5 倍。二零零二年，共有 16 份分區計劃大綱圖(包括旺角分區計劃大綱圖)曾予以修改，以納入九龍建築物密度研究檢討的建議。由於市建局進行的油旺研究涵蓋九龍半島近三分之一範圍，研究結果將有助決定可否放寬九龍的最高地積比率。

16. 一些委員表示，有關單位平均面積的資料不能準確反映擬議發展的實際單位大小，並憂慮單位面積太小會影響生活質素，令社會不平等的現象加劇。主席表示，政府先前推出了一些作賣地用途的用地，附有關於單位面積及／或數目的限制，而且建築制度下亦有相關規定，確保住所須符合基本衛生及安全標準。至於日後的申請，當局會建議申請人提供更多關於單位面積及分布情況的資料，供委員考慮。

17. 至於有關泊車位供應的問題，委員備悉，泊車位的規定由運輸署制訂。該部門根據通用泊車標準(即每 6 至 9 個單位設一個泊車位)，再乘以數個調整比率(涉及單位面積、與火車站的距離及發展項目的住用地積比率)，繼而決定所需的車位數目。至於與單位面積相關的調整比率，面積等於或小於 40 平方米的單位須提供 0.4 個泊車位，而面積界乎 70 至 100 平方米的單位則須提供 2.1 個泊車位。擬議發展項目的泊車位數目是根據上述公式並顧及有關調整比率後計算所得。運輸署總工程師／交通工程(九龍)吳嘉慧女士補充說，運輸署正在檢討泊車設施的標準，目前已大致完成，並會於短期內公布。委員備悉《香港規劃標準與準則》的相關標準亦會於適當時候作出修訂。

18. 主席總結說，雖然把住用地積比率由 7.5 倍略為放寬至 8.55 倍的建議不會引起任何有關土地用途協調、技術或基礎設施的問題，但委員普遍不支持這宗申請，因為這宗申請偏離了有關的規劃意向，即按照九龍建築物密度研究檢討的建議加入特定的地積比率管制，而申請人沒有提供有力的理據以支持偏離該規劃意向。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議的 8.55 倍住用地積比率偏離了有關規劃意向。有關意向是考慮到九龍建築物密度研究檢討設想的整體交通、環境及基礎設施方面限制，以及社區設施是否足夠等因素，認為有關地帶須受到特定的地積比率管制。申請人沒有提供有力的理據，以支持略為放寬住用地積比率限制的建議；以及

(b) 批准這宗申請會為旺角和九龍其他地區的「住宅(戊類)」地帶及「住宅(甲類)」地帶內的同類申請立下不良先例，因為這兩個地帶受到類似的地積比率管制。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令更廣泛地區的地積比率管制受到破壞，亦會令該區現有和規劃興建的基礎設施超出負荷，對提供社區設施造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[楊偉誠博士此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/519 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的
新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、
第 160 號及第 363 號和毗連政府土地
進行綜合住宅發展(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/519A 號)

20. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Limited** 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

21. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生的配偶所屬公司和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

[何安誠先生此時離席。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生請委員留意，一頁替換頁(附錄 VI 第 1 頁)已經呈交席上。他遂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) 擬進行綜合住宅發展(修訂已核准的總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 31 份來自個別人士的公眾意見。這些意見有 26 份表示支持這宗申請，1 份表示反對，另有 4 份就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與先前獲批准申請編號 A/TW/452 的用途相同，共涉及四幅發展用地(即用地 A 至 D)，分四期推展。擬議發展項目大致上符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向。與先前獲核准的總綱發展藍圖相比，擬議計劃主要涉及修訂第一期擬在用地 A 上進行的發展，包括增加樓層數目、單位數目和私人休憩用地的面積，以及把建築物座數由兩座減為一座。擬議發展項目的整體最高建築物高度和地積比率則維持不變，分別為主水平基準上 100 米及 5 倍。現時的計劃建議的多個建築物後移範圍和美化環境措施，與先前獲核准的計劃所提出的建議相同。此外，擬議計劃亦對用地 A 的布局設計和建築物布局作出修訂，以加強用地 A 內私人休憩用地與東面緊鄰的橫窩仔街花園在視覺上的融合和連接。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，上述措施不但可增添視覺趣味，而且亦會為橫窩仔街花園的休憩用地使用者締造更為舒適的步行環境。其他相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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

23. 副主席和一些委員提出以下問題：

總綱發展藍圖

- (a) 此「綜合發展區(3)」地帶內另外三幅用地的土地擁有人是否須依照經修訂總綱發展藍圖下的計劃內容，落實各自的建議；
- (b) 留意到申請人自願把建築物從申請地點北面和西面緊鄰的公共巷道後移，並會在後移範圍設置憩坐處。這些設施會否開放予公眾使用；
- (c) 文件的繪圖 A-4 顯示，與已核准的總綱發展藍圖相比，用地 A 入口廣場的位置將會由用地的西北角改至東面。涉及的休憩用地會否開放予公眾使用，而更改入口廣場的位置會否影響「綜合發展區(3)」地帶內原本位於四幅發展用地正中心的中央廣場的設計和完整性；
- (d) 用地 B 至 D 的擁有人有否參與這次對已核准總綱發展藍圖作出建議修訂的工作，他們對目前的計劃是否有任何意見；

關設社會福利設施

- (e) 社會福利署(下稱「社署」)要求在發展項目內預留地方關設社會福利設施，但申請人指技術上並不可行。這些設施將如何提供，以便為當區居民提供服務；
- (f) 在申請地點內關設的社會福利設施會否計入地積比率；
- (g) 當局會否就是否需要在新發展項目內關設社會福利設施諮詢社署；

泊車位供應

- (h) 請澄清擬議發展所提供的泊車位數目是否高於《香港規劃標準與準則》所訂定的較高標準，以及現時這宗申請提出增加泊車位，會否對交通造成負面影響。

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出陳述，要點如下：

總綱發展藍圖

- (a) 由於總綱發展藍圖涵蓋整個「綜合發展區(3)」地帶，其他三幅用地的土地擁有人將須按經修訂的總綱發展藍圖來發展其用地。然而，土地擁有人在有需要時可採取類似這宗申請的做法，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，要求修訂已核准總綱發展藍圖；
- (b) 申請地點北面和西面的公眾巷道毗連的後移範圍屬私人休憩用地，有園景植物和街道設施。由於該些設施位於用地 A 的邊界圍欄外，故將會供公眾使用。申請人會負責保養維修及管理該些設施；
- (c) 這次對總綱發展藍圖作出的修訂只涉及用地 A，對用地 B、C 和 D 的布局不會造成任何改變。根據文件繪圖 A-8，申請人建議把休憩用地集中在用地 A 的東部，以便休憩用地與橫窩仔街花園在視覺上更為融合，而且有更佳的連接。該休憩用地為私人休憩用地，只供用地 A 日後的居民使用。與先前已核准的總綱發展藍圖比較，沿公眾巷道劃設的後移範圍並無改變；
- (d) 目前並沒有關於用地 B 至 D 擁有人發展其用地的已知計劃。他們沒有參與這次提交修訂核准總綱發展藍圖的申請。在法定公眾查閱期內，城規會沒有收到來自他們的意見；

提供社會福利設施

- (e) 社署備悉申請人解釋，由於申請地點面積細小，所有地方已地盡其用，以符合各類不同規定所訂明的基本及最低要求，故沒有無空間可應付提供社會福利設施這項新要求。此外，除長者日間護理中心和幼兒中心外，荃灣規劃區內現有及計劃提供的政府、機構及社區設施和社會福利設施大致足夠。須留意的是，申請地點毗鄰的尚翠苑內有一個佔地約 1 公頃的獨立式長者日間護理中心。為了應付需求，政府目前正採取多管齊下的方式，設法提供更多政府、機構及社區設施和社會福利設施，例如在公營房屋發展項目、已建設地區的重建項目和出售用地內加入適當的設施；
- (f) 根據「綜合發展區(3)」地帶的《註釋》，任何樓面空間如建造為政府規定的政府、機構、社區或社會福利設施，均應計入地積比率；
- (g) 一般而言，倘申請涉及相對大的地盤面積，而且從地盤位置和土地用途協調性而言，申請地點具備潛力設置以處所為本的社會福利設施的話，便會諮詢社署是否須在申請地點提供社會福利設施；以及

提供車位

- (h) 由於用地 A 的擬議發展項目擬增加 63 個單位，根據《香港規劃標準與準則》，該發展項目須提供 22 至 33 個車位。為回應有關政府部門的意見，申請人建議提供 37 個車位，以符合契約所訂要求，亦可有 10% 彈性靈活處理設計上的事宜／應付需求。申請人進行的交通影響評估所得結論指現時的計劃不會對重要路口的交通造成負面影響。運輸署不反對這宗申請，並建議施加有關設計及提供泊車設施的相關規劃許可附帶條件。

25. 一名委員詢問有關使用循環再用水灌溉園景區的事宜。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應時表示申請人並沒有表明會否使用循環再用水作灌溉之用。

商議部分

26. 委員普遍不反對這宗申請所提出對發展參數作出的擬議修改，但一些委員認為改動布局設計及建築物布局(特別是中央廣場)，基本上改變了核准總綱發展藍圖的空間設計。就中央廣場的佈局、設計及完整性而言，經修訂的總綱發展藍圖比先前已獲核准的計劃遜色，因此，亦影響到所提供的休憩用地的質素。

27. 一些委員亦對申請地點內不設社會福利設施一事表示關注，並認為當局應把握機會鼓勵發展商在進行擬議發展項目時提供該些設施。委員備悉申請人已提出另一項在同一地點作相同用途的規劃申請(編號 A/TW/515)，並在申請中建議略為放寬地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)和建築物高度限制(由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 113.5 米)，惟該申請尚未提交小組委員會考慮。

28. 主席作出總結，委員普遍認為這宗申請建議對發展參數作出的修改可以接受，但對於申請就核准總綱發展藍圖的布局及設計所提出的修訂則有保留。委員亦認為申請人應進一步探討可否提供社會福利設施。由於申請人已就同一地點提交另一項擬略為放寬地積比率和建築物高度限制的計劃，小組委員會認為應要求申請人全面地檢討有關計劃，並在檢討時顧及委員認為宜保留先前核准總綱發展藍圖的設計優點和進一步探討可否在申請地點提供社會福利設施等關注意見。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明對已核准總綱發展藍圖(下稱「核准藍圖」)作出的擬議修訂不會對核准藍圖的設計優點有負面影響。申請人沒有充分的規劃及設計優點支持對核准藍圖作出擬議修訂。」

[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。他此時離席。]

[余烽立先生此時到席。蔡德昇先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/817 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(成衣陳列室及附屬貯物處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/817B 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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(成衣陳列室及附屬貯物處)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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，規劃署不反對這宗申請。申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而與同一樓宇

內的其他用途(地面一層是陳列室和商店，高層是與工業相關的辦公室／貿易公司)並非不協調。申請用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(下稱「規劃指引編號 22D」)，因為申請用途在消防安全、交通和基礎設施方面不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展項目造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，小組委員會就所涉工業樓宇地面一層所批准的合計商用樓面面積為 452.566 平方米，並無超出設有噴灑系統的工業樓宇 460 平方米的最大准許面積上限。

31. 一名委員查詢工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積上限。規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士在回應時解釋，根據規劃指引編號 22D，基於對消防安全的考慮，消防處認為在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 230 平方米。由於所涉樓宇地面一層現時沒有其他商業用途，因此，擬議商店及服務行業用途 452.566 平方米的樓面面積，符合規劃指引編號 22D 的規定。

商議部分

32. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在陳列室處所內不得進行零售活動；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，提交並落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 倘未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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(d) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b) 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。」

33. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/828 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 C 座地下 C2 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/K5/828 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月四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。

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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/71 擬在劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍石硤尾達康路關設住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/71B 號)

36. 秘書報告，申請地點位於石硤尾，以及這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與理大有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 居住在位於九龍塘的香港城市大學宿舍內。

37. 小組委員會備悉，潘永祥博士尚未到席，何安誠先生已經離席。由於劉竟成先生和黎庭康先生未有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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) 擬關設住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬建築物高度限制；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 2 006 份公眾意見。當中，464 份意見由個別人士(包括理大學生、教職員及舊生)提交，表示支持這宗申請；1 465 份意見由個別人士(包括畢架山峰居民及業主委員會代表)提交，表示反對這宗申請；44 份意見由個別人士提交，對這宗申請表示關注；以及 33 份意見(其中一份來自深水埗東分區委員會副主席)，沒有對這宗申請表達任何意見。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。擬議發現大致上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，與周邊的住宅及學生宿舍發展並非不相協調。教育局局長及大學教育資助委員會秘書處對這宗申請給予政策上的支持，因為擬議的學生宿舍發展項目能應付部分理大宿舍不足的情況。關於把建築物高度限制由主水平基準上 112 米略為放寬至主水平基準上 136 米，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展似乎不會對周邊市容的景觀特色造成重大的負面影響。擬議的園景美化措施將提升視覺趣味，使發展項目的線條變得柔和，以及令行人環境更為舒適。與基線計劃相比，擬議計劃將提供最少 15 米闊的建築物間距，而有關的間距會有助改善建築物透風度，並局部改善申請地點附近地區的風環境。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黎庭康先生在簡介部分期間離席。]

39. 部分委員提出以下問題：

申請地點及周邊地方

- (a) 申請地點距離理大很遠，為何要預留申請地點闢設理大學生宿舍；
- (b) 申請地點鄰近香港城市大學和浸會大學，該兩所大學是否也有需要興建新的學生宿舍；
- (c) 申請地點及周邊地區的地形，以及該區現有發展的建築物高度為何；

擬議的學生宿舍發展項目

- (d) 學生宿舍是否屬於「政府、機構或社區(7)」地帶的第一欄用途；
- (e) 學生宿位與學生人數的規定比率為何，以及目前有多少宿位可供理大學生使用；
- (f) 申請地點距離港鐵九龍塘站約 800 米，校方會否提供穿梭巴士服務；
- (g) 擬闢設的宿舍距離理大本部校園很遠，該擬議發展項目將提供什麼設施，以豐富學生的宿舍生活體驗；
- (h) 為擬議的宿舍發展項目訂定較低的地積比率，理據為何；
- (i) 根據文件繪圖 A-11，申請人沒有善用申請地點作宿舍用途，宿舍的較低樓層主要用作通道的非住用用途。地盤本身是否有任何限制以致有需要採用該設計，以及是否需要略為放寬建築物高度限制以推展擬議的發展；

園景設施

- (j) 為了補償申請地點損失的綠化環境而提出的園景美化措施建議的詳情為何；
- (k) 會否使用循環水灌溉擬議發展的園景設施；

公眾諮詢及意見

- (l) 有公眾意見指諮詢不足，項目倡議人及規劃署有否就擬議發展進行適當的公眾諮詢；以及
- (m) 有超過 1 400 份公眾意見表示反對這宗申請，當中是否有附近住宅樓宇的居民投訴區內的現有宿舍。

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

申請地點與附近一帶

- (a) 申請地點先前預留作闢設大學聯用足球場。不過，由於各大學校舍缺乏土地興建新的學生宿舍，教育局和教資會必須物色校外用地，以興建學生宿舍。申請地點的地盤面積相對大，公共交通服務完善，因此，可善加利用，興建學生宿舍。由於理大的宿位不足，而申請地點位於港鐵九龍塘站的步程行範圍內，可經東鐵接達理大，政府劃撥把該幅用地予撥給理大興建學生宿舍；
- (b) 基於目前已知的資料，政府已劃撥把申請地點西面一幅用地予劃給城大興建學生宿舍。校方在制訂發展計劃後，會在適當時候向城市規劃委員會提交規劃申請；
- (c) 據文件的圖 A-2 所示，申請地點屬斜坡地盤，前身是歌和老街臨時房屋區(下稱「臨屋區」)。申請地點有兩個大地台，分別位於在主水平基準上約 95 米和主水平基準上約 103 米。申請地點的擬議入口

設於達康路，位於主水平基準上 72.2 米，而位於申請地點北面的龍翔道則在位於主水平基準上約 121 平方米。龍翔道觀景台與申請地點之間的地方為天然山坡。申請地點東南面是城大學生宿舍，建築物高度為主水平基準上 75 米至主水平基準上 131 米。申請地點北東面是畢架山峰，建築物高度為主水平基準上 86 米至主水平基準上 109 米；

擬議的學生宿舍發展

- (d) 學生宿舍屬「住宿機構」，在「政府、機構或社區(7)」地帶為第二欄用途，必須取得城市規劃委員會批給的規劃許可；
- (e) 根據政府的學生宿舍政策，所有本地學士學位課程學生在修業期間，應有機會入住學生宿舍最少一年，而校方亦應為所有非本地學生和有特殊需要的學生提供宿位。雖然手頭上沒有理大可供學生入住的宿位資料，但已知理大欠缺約 2 900 個宿位；
- (f) 申請人未有表明會開辦往返申請地點與港鐵九龍塘站之間的穿梭巴士服務。申請地點與港鐵九龍塘站之間的步行環境舒適怡人。擬議發展項目內會設有室內步道和自動扶梯。運輸署署長並沒有對這方面表達關注。此外，申請地點的公共交通服務完善；
- (g) 申請人沒有提供詳細資料，說明如何豐富學生的宿舍生活體驗。不過，擬議發展項目會設有多種共用設施，例如室戶外康樂區場地、附屬活動室、會議室和飯堂。這些設施都有助促進學生互動交流；
- (h) 「政府、機構或社區(7)」地帶不設地積比率限制。擬議發展項目的發展密度和建築物高度與區內現有的學生宿舍相若；
- (i) 申請地點位於山坡上，有兩個大地台，並受到面對岩土水平高地勢岩層所造成的岩土力限制所影響。為免要進行挖土工程及盡量減少對周圍地區可能造

成的影響，擬議發展項目採用了一項設計，就是在其中幾幢宿舍大樓下面闢設數層通道空間，令部分用地的地台升高，導致擬議發展項目所要求的建築物高度，即主水平基準上 136 米；

園景設施

- (j) 歌和老街臨屋區自一九九零年代停用後，一直空置，草木蔓生。申請人建議，砍除約 717 棵妨礙擬議發展的常見品種樹木，然後沿建築物邊緣在各個平台層建造台階花槽，補種合共 220 棵樹。另外，亦會在建築物外牆進行垂直綠化。據申請人所述，已盡可能在地面植樹，以求在為學生提供附屬設施和休憩用地與增加綠化之間取得平衡。申請人建議把申請地點整體綠化覆蓋率訂為 20%；
- (k) 申請人表明會建造雨水貯水池，收集雨水用作美化環境設施的灌溉，但是要待詳細設計階段才會有詳細資料；

公眾諮詢與公眾意見

- (l) 關於有意見對公眾諮詢不足表示的關注，有關意見實指項目倡議人在物色用地興建學生宿舍時的諮詢有所不足，與這宗申請所作的公眾諮詢無關。雖然有關建議從未提交深水埗區議會討論，但申請人曾與各持份者聯繫，包括在二零二零年二月和三月分別與區議員和筆架山峰業主委員會舉行會議，然後才提交這宗申請。政府當局已根據《城市規劃條例》和相關指引，就這宗申請進行公眾諮詢，包括在報章刊登通知，在申請地點附近的顯明位置張貼地盤通知，以及發信予附近大廈的業主委員會和有關的區議員；以及
- (m) 手頭沒有關於附近住宅發展項目的居民投訴區內現有宿舍的資料。

41. 一名委員詢問申請地點西北面的擬議小型足球場會否開放給公眾使用。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士參考文件的圖 A-2 回應說，當局已物色申請地點西北面的一塊用地，以闢設小型足球場。教育局及教資會秘書處會就闢設小型足球場一事與相關大學聯絡，詳細安排會在稍後階段確定。

商議部分

42. 一名委員表示，雖然他支持興建學生宿舍，但由於申請地點遠離理大本部校園，因此未必適合興建理大學生宿舍。該名委員認為，申請人沒有提供足夠的資料，說明擬議學生宿舍與理大其他校外學生宿舍之間的關係，以及擬議學生宿舍可如何豐富學生的宿舍生活體驗。

43. 有兩名委員不支持這宗申請，因為申請人沒有提供有力的理據，以支持使用申請地點興建理大學生宿舍。擬議發展的地積比率低(約為 4 倍)，而且設計效益不足，有數層通道空間，並無善用珍貴的土地資源提供更多宿位應付短缺。此外，擬議發展涉及大規模砍伐樹木，而且補種樹木和綠化的建議並不理想。

44. 不過，有一些委員卻支持這宗申請，因為擬議發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且與周邊的發展互相協調，擬議建築物高度也依循符合該區的地形。須略為放寬建築物高度限制，以克服用地盤本身的限制。就技術方面而言，政府部門沒有負面意見。儘管如此，這些委員亦同意，建築設計和美化環境措施可作出改善，以便更有效地運用有關的用地，並盡量減少對景觀造成的不良影響。

45. 副主席亦支持這宗申請，並表示由於須待宿舍發展基金批准撥款，方可興建學生宿舍，因此在擬議發展提供更多宿位或會有受到財政約束限制。

46. 一名委員表示，在其他國家，因為本部校園空間有限而闢設校外學生宿舍的情況屢見不鮮。此外，學生在宿舍生活的體驗取決於視乎宿舍的管理和舉辦活動等的軟性配套，例如宿舍的管理和舉辦的活動，而並非取決於宿舍的地點。另一名委員贊同倘申請地點因為實際距離遠離理大本部的緣故而被視為

不適合興建理大學生宿舍，要尋找另覓一幅較現有用地選址為佳的用地，將會更加困難。

47. 主席總結說，大部分委員均支持這宗申請，但認為擬議發展的建築設計應作出改善，以期更有效地運善用有關的用地及提供更多宿位。主席鼓勵申請人可考慮委員就提供更多宿位的需要、提升學生的宿舍生活體驗，以及改善學生宿舍設計的美化環境措施等方面所提出的意見。此外，主席亦建議日後城大的校外學生宿舍發展項目日後的申請人須提供更多資料，以支持有關的申請，包括選址的理據、校外學生宿舍與本部校園之間的關係，以及提升學生宿舍生活體驗的措施等。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年十二月十八日止；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) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中就擬議發展提出的噪音緩減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述附帶條件(b)項就擬議發展提交的最新排污影響評估中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；
- (d) 在展開準備工作(包括在申請地點清理地盤及砍伐樹木)前，提交並落實申請地點內具保育價值的兩棲類動物品種的遷址移建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供設置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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍德華先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/193 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港柴灣利眾街 18 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/193C 號)

50. 秘書報告，申請地點位於柴灣。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------|--------------------------|
| 李啟榮先生
(主席) | — 其配偶擁有一個位於柴灣一幢工業大廈內的工場； |
| 何安誠先生 | — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與凱達公司有業務往來。 |

51. 小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生已經離席。由於李啟榮先生的配偶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。

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／港島伍德華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，以作准許的非污染工業用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份由個別人士提交的公眾意見。這些意見均表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。略為放寬地積比率限制的建議，大致遵循有關活化一九八七年前落成工業大廈的政策，而發展局局長已就這宗申請給予政策上的支持。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人提出多項規劃及設計優點，包括連接利眾街和柴灣公園／港鐵柴灣站的公眾行人通道、兩級的建築物高度輪廓、與毗鄰工業大廈之間的樓宇分隔、簷篷、沿邊栽種植物、垂直綠化和平台花園，務求改善整體環境和美化行人設施。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

[潘永祥博士於此時到席。]

53. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否會在擬議發展項目設置簷篷；
- (b) 在擬議發展項目和港鐵柴灣站之間設置的行人連接通道；
- (c) 是否可以把現有的行人天橋連接至擬議發展項目，令申請地點能直接連接至港鐵柴灣站；
- (d) 是否有無障礙通道通往現有的行人天橋；
- (e) 留意到在擬議發展項目的地面一層設置公眾行人通道以連接利眾街和柴灣公園／港鐵柴灣站的要求或許不會納入地契中，此規劃優點如何得以落實；以及
- (f) 申請地點外利眾街路面的闊度為何。

54. 高級城市規劃師／港島伍德華先生作出以下回應：

- (a) 擬議發展項目沿利眾街的大廈入口上方會設置簷篷；
- (b) 如文件繪圖 A-13 所示，現時有行人天橋連接港鐵柴灣站至寧富街。若在擬議發展項目的地面一層闢設擬議的公眾行人通道，可從行人天橋經申請地點更直接前往利眾街；
- (c) 申請地點地盤面積細小，約 621 平方米，並於擬議發展項目的一樓設有機電設施。雖然現有行人天橋的樓梯平台毗鄰申請地點，但由於可容納所需流動空間和相關支撐搭建物的樓板細小，要直接連接現有行人天橋至擬議發展項目的一樓，或許在技術上會有限制；
- (d) 目前並沒有無障礙通道通往現時連接至港鐵柴灣站的行人天橋。政府已一直推行加建計劃，逐步為沒

有無障礙通道的現有公眾行人天橋加建相關設施，例如升降機；

(e) 地契中並沒有規定須在擬議發展項目的地面一層設置公眾行人通道。由於設置此通道可令擬議發展項目的工人／租戶以至一般市民受惠，若這宗申請獲得批准，當局可在提交建築圖則階段監察此通道的落實情況；以及

(f) 利眾街路面的闊度約為 2.5 米。

商議部分

55. 委員普遍支持這宗申請，並認為在擬議發展項目的地面一層設置擬議公眾行人通道以連接利眾街和柴灣公園是規劃增益。然而，一些委員認為通往申請地點的行人通道並未令人滿意。他們認為應鼓勵申請人探討有何方法，闢設通路由擬議發展直接連接至現有行人天橋並再連接至港鐵柴灣站，改善行人接駁通道。此外，一名委員建議應鼓勵申請人使用循環再用的水灌溉擬議園景區。

56. 一名委員表示，公眾行人通道的入口和擬議發展的進出口接近利眾街的 T 字形盡頭路，其中有一行人路較為狹窄，可能會產生行人安全問題。該名委員建議改善擬議公眾行人通道的設計。

57. 主席總結說，委員普遍支持這宗申請，但認為應鼓勵申請人探討改善行人接駁通道的方式，包括改善公眾行人通道的設計和設法提供由申請地點直接連接至港鐵柴灣站的通路，而委員亦知悉有關用地或許存在限制，令可行的建議難以推展。就此，主席建議修訂規劃許可附帶條件(a)項，加入設計並提供行人通道的規定，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。委員表示同意。

58. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)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。規劃許可的有效期至二零二四年十二月十八日止。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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並提供車輛通道、行人通道、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；
- (b) 如申請人所建議，在申請地點進行擬議發展前提交土地污染評估和補救計劃，以及落實經議定的補救行動，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
- (c) 落實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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款和以下附加的指引性質的條款：

「探討可否使用循環再用水灌溉擬議發展內的園景特色。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/H9/80C 號)

60. 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」)和 Z Design Limited(下稱「Z Design」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與 Z Design 有業務往來；
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的委員會委員，該會在筲箕灣設有一個服務單位；以及
- 黃善永先生 — 其家人在筲箕灣居住。

61. 小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。由於劉竟成先生並沒有參與這宗申請，而羅淑君女士所涉利益間接，以及黃善永先生家人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

62. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 擬經營酒店，並略為放寬地積比率限制及建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 5 542 份意見。在這些意見中，有 124 份來自區內人士和個別人士，表示支持這宗申請；其餘 5 418 份意見來自一名東區區議員、毗連大廈的業主立案法團、政黨／關注組、公司、區內人士和個別人士，表示反對這宗申請或對這宗申請表達關注。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。擬議發展大致符合「其他指

定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以便把阿公岩工業區由工業用途轉型至商貿／商業用途，而擬議發展與周邊發展亦並非不相協調。略為放寬地積比率限制的建議大致配合活化工廈的政策，而發展局局長已對這宗申請給予政策上的支持。古物古蹟辦事處認為，擬議的建築物高度與筲箕灣分區計劃大綱圖的《說明書》所述並不一致。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，略為放寬地積比率限制及建築物高度限制的建議，在一定程度上會影響前鯉魚門軍營和星島新聞集團大廈之間的開揚度。為回應對視覺影響的關注，申請人已把擬議的地積比率由 14.4 倍減至 13.5 倍，並把擬議的建築物高度由主水平基準上 98 米減至主水平基準上 86.15 米。申請人亦加入了各種垂直綠化和外牆處理措施，讓龐大的建築物外觀變得柔和。考慮到推動活化工廈的政策／規劃意向，以及阿公岩工業區轉型可紓緩擬議發展造成的整體視覺影響，規劃署認為或可容忍略為放寬地積比率限制的建議。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人已提出各項在規劃和設計上具有優點的建議，例如把整幢建築物沿東健道地段邊界完全後移，以及在地面層設置垂直綠化牆，以改善街景和街道的步行環境。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

63. 一名委員詢問，略為放寬申請地點的建築物高度限制的建議，會否為阿公岩工業區內其他同類的重建項目立下不良先例。高級城市規劃師／港島陸國安先生參照文件圖 A-5 表示，阿公岩工業區內大部分工業大廈均已進行重建或整幢改裝。該區最高的建築物（即位於申請地點西北面的星島新聞集團大廈）在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制之前已經落成，其建築物高度約為主水平基準上 85 米。至於其餘的工業大廈，根據「2014 年全港工業用地分區研究」，這些大廈業權分散，要重建這些大廈可能需時。此外，倘在所涉的「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行的重建項目超出主水平基準上 80 米的建築物高度限制，則需向城市規劃委員會申請規劃許可，當局會按每宗申請的個別情況作出考慮。就這宗申請而言，申請人已作出努力，透過減少標準樓層的樓底高度、減少樓層總數兩層，

以及把平台結構由三層減至兩層，把擬議的建築物高度由主水平基準上 98 米減至主水平基準上 86.15 米，以盡量減少對視覺造成的影響。

商議部分

64. 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二零二四年十二月十八日止；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：

「為擬議發展項目在東健道設計並設置車輛通道、泊車位、上落客貨設施及制訂交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

65. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/82 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的香港
筲箕灣興民街 68 號海天廣場
地庫一層 2 號商鋪闢設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/82 號)

66. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。以下委員已就此議項申報利益：

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；以及

黃善永先生 一 其家人在筲箕灣居住。

67. 由於羅淑君女士所涉利益間接，而黃善永先生家人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

68. 高級城市規劃師／港島伍德華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) 擬闢設宗教機構；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (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。這份意見由一名個別人士提交，對這宗申請表達關注。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。申請用途大致符合「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向，而且與同一樓宇內的其他用途及設有零售和商業用途的周邊住宅社區並非不相協調。申請處所涉及一宗作同一用途的先前申請(編號 A/H9/77)。小組委員會於二零一七年就該宗申請批給臨時規劃許可。這宗申請的內部平面圖(包括通道安排)與上一次獲核准的計劃大致相同，唯一不同之處是現時這宗申請所提出的用途屬永久性質。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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(即在二零二一年六月十八日或之前)，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。」

71. 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／港島伍德華先生及陸國安先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席。]

九龍區

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/238 擬在劃為「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍新蒲崗四美街、七寶街及六合街之間的東啟德遊樂場闢設康體文娛場所、公眾停車場(貨櫃車除外)，並略為放寬「政府、機構或社區」地帶內小部分地方及已准許運動場的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/238 號)

72. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司與艾奕康公司有業務往來。

73. 小組委員會備悉，何安誠先生及黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖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) 擬闢設康體文娛場所、公眾停車場(貨櫃車除外)，並略為放寬「政府、機構或社區」地帶內小部分地方及已准許運動場的建築物高度限制；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 18 份由個別人士提交的公眾意見。當中，6 份反對這宗申請，其餘 12 份對擬議發展表示關注／提出建議。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。擬議發展旨在把現有的東啟德遊樂場重建為綜合發展項目，以改善申請地點的現有設施。作為「遊樂場」用途的地面籃球場／足球場／手球場在「休憩用地」地帶內屬經常准許的用途，而擬議的體育館及公眾停車場則須取得城市規劃委員會的規劃許可。擬議的體育館大致符合「休憩用地」地帶的規劃意向，擬議的用途與周邊環境並非不相協調。此外，闢設地下公眾停車場有助解決新蒲崗區內的泊車需求。由於擬議樓高五層的體育館只是稍微僭越建築物高度限為一層的「政府、機構或社區」地帶，因此把該塊土地的建築物高度限制由一層略為放寬至五層，屬可以接受。擬議發展不大可能會對周邊地區的視覺及空氣流通造成重大的影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

75. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議的公眾停車場的詳情為何，以及申請地點會否提供單車泊位；
- (b) 行人前往申請地點是否方便；以及
- (c) 申請地點東鄰的「政府、機構或社區」用地日後的用途為何。

76. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 參照文件的繪圖 A-2 及 A-3，建議在涵蓋整個申請地點的地庫闢設兩層地下公眾停車場，該處會提供傳統及自動的泊車系統。申請人並無提出在申請地點闢設單車泊位；
- (b) 擬議發展有一系列經過新蒲崗商業區的地面行人過路處，可連接申請地點及鑽石山港鐵站。此外，擬議發展亦有行人天橋及隧道把申請地點連接至啟德一帶，包括啟德港鐵站；以及
- (c) 申請地點東鄰的「政府、機構或社區」用地目前建有東啟德體育館。擬議發展旨在重置東啟德遊樂場及東啟德體育館的現有設施。擬議發展竣工後，東啟德體育館便會停止運作。政府正在檢討該「政府、機構或社區」用地日後的用途。

商議部分

77. 一名委員支持這宗申請，並表示由於申請人建議在申請地點闢設兒童遊戲室，因此應改善前往該地點的行人接駁設施，以提供更為方便一家大小使用的通道。

78. 另一名委員亦支持這宗申請，但留意到申請人並無提供擬議發展的美化環境措施的詳情。委員備悉，由於申請人在該區倡議環保建築設計，因此擬議發展在詳細設計階段很有可能加入環保建築元素。

79. 主席總結說，委員普遍支持這宗申請，但認為申請人應研究如何改善行人接駁設施，並應在擬議發展中加入環保建築設計。

80. 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二零二四年十二月十八日止；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：

「設計並設置車輛通道、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。」

81. 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。

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/127 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍油塘四山街 8 號進行住宅及商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/127 號)

82. 秘書報告，周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與周余石公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已經離席。

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二十七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。

84. 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／九龍李建基先生此時獲邀到席上。]

議程項目14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/787 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33號的
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/K14/787B號)

簡介和提問部分

85. 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) 擬略為放寬地積比率限制，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)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第9段及附錄III；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到12份公眾意見。在這些意見中，有11份由毗連的天星中心商戶和個別人士提交，表示反對這宗申請。另有一份公眾意見表示支持這宗申請，但並無說明理由。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。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。略為放寬地積比率限制的建議大致配合有關活化工廈的政策，而發展局局長亦給予這宗申請政策上的支持。基於有關發展會使申請地點得以妥善利用，提供更

多工業用空間，工業貿易署署長不反對這宗申請。申請人建議了多項規劃和設計上的增益，包括按照所採用的《觀塘(西部)發展大綱圖》(下稱「發展大綱圖」)的規定，把整幢建築物沿鴻圖道和後巷完全後移。申請人亦主動在申請地點南面轉角位置把建築物後移，以及設置種植區、空中花園，並進行垂直綠化，使綠化覆蓋率高達約 45.5%。有關的後巷屬起動九龍東辦事處「後巷計劃@九龍東」的一部分，面向後巷的建築物外牆立面會進行垂直綠化，使後巷環境更為吸引。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，有關的設計措施或有助改善行人的步行環境，視覺上更添趣味。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

86. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到這宗申請所建議的美化環境設施位於擬議發展項目的高層，該等設施是否讓公眾享用；
- (b) 是否按照《可持續建築設計指引》進行綠化；
- (c) 會否建議在後移所騰出的範圍內植樹；以及
- (d) 申請人會否考慮使用循環再用水為美化環境設施灌溉。

87. 高級城市規劃師／九龍李建基先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展項目有兩項美化環境設施設於高層，包括建議在位於 16 樓的空中花園和天台設置綠化區。天台不會開放，而空中花園則只向大廈商戶開放，但公眾可享用地面層和一樓的美化環境設施；
- (b) 鑑於申請地點的地盤面積少於 1 000 平方米，《可持續建築設計指引》關於綠化上蓋面積的規定不適

用於申請地點。儘管如此，申請人仍致力改善建築設計，使綠化覆蓋率高達約 45.5%；

- (c) 申請人沒有建議在沿鴻圖道把建築物後移而騰出的 3.4 米闊範圍內植樹，因為該處地方會按照發展大綱圖的規定交回政府。不過，申請人建議在他主動於申請地點南面轉角位置把建築物後移而騰出的地方栽種一棵樹；以及
- (d) 申請人表示並無計劃使用循環再用水為美化環境設施灌溉。

商議部分

88. 一些委員表示支持這宗申請，因為申請人有盡力提出多項規劃和設計上的增益，包括把整幢建築物完全後移，以及進行大量綠化，而且擬議發展亦與有關活化工廈的政策一致。

89. 一名委員認為，應鼓勵申請人使用循環再用水為美化環境設施灌溉。另一名委員亦認同其意見。主席就此提出，可把這項建議納入指引性質的條款內，讓申請人考慮。委員表示同意。

90. 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二零二四年十二月十八日止；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) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所提出的交通管理計劃和緩解措施(如有的話)，而有關評估與落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展項目設計泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 就擬議發展項目提交經修訂的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上述附帶條件(c)項的經修訂排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

91. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款及以下新增的指引性質的條款：

「探討是否有可能使用循環再用水為擬議發展項目內的美化環境設施灌溉。」

[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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/794 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 119 至 121 號的地積比率限制，
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/K14/794 號)

92. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生
余烽立先生
黎庭康先生

} 目前與奧雅納公司有業務往來；以及；
— 其前公司與奧雅納公司有業務往來。

93. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。何安誠先生和黎庭康先生已經離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

94. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十二月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。

95. 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16

其他事項

96. 這是規劃署署長李啟榮先生在退休前最後一次主持都會規劃小組委員會會議。副主席代表各委員向李先生致謝，感謝他對小組委員會所作出的貢獻，並祝願他退休生活健康愉快。李先生多謝委員過去多年的支持，並對委員盡心竭力履行小組委員會的職責表示謝意。

97. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。