

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年七月九日上午九時舉行的
第 675 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

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

運輸署助理署長(市區)
何廣鏗先生

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)
張家樂先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年六月二十五日第 674 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」)二零二一年六月二十五日第 674 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。

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/K10/4 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》，把劃為「政府、機構或社區」地帶位於九龍九龍城龍崗道40號的申請地點的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上45米
(都會規劃小組委員會文件第Y/K10/4B號)

4. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。謝祥興先生已就此議項申報利益，因為其近親在馬頭角擁有一個物業。由於謝祥興先生的近親所擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

馮志慧女士 — 九龍規劃專員

麥仲恒先生 — 高級城市規劃師／九龍

申請人的代表

九龍城基督徒會

蕭振強先生

林永諒先生

麥志江先生

余榮輝先生

方桂生先生

甘健濠先生

盧佩敏女士

梁錫光先生

黃芬儀女士

李鳳儀女士

何祖怡女士
陳恩良先生

構建(國際)有限公司

林國春先生
劉鳳兒女士
伍啟宇先生
李嘉豪先生
Yeung Ho Pak 先生

志達顧問有限公司

梁志偉先生

THEO Texture

王緯彬先生

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

7. 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) 擬議修訂馬頭角分區計劃大綱圖，把申請地點的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米；

(c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到共 45 份公眾意見，其中 43 份是表示支持的意見，該些意見來自香港家庭教育學院、九龍城的商戶、基石進修中心的學生／學生家長／老師／工作夥伴和個別人士，另有一份由城南道 61 號的業主立案法團提交的反對意見，以及一份由一名個別人士提交的意見，當中就申請提供了意見。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。擬議用途符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。民政事務局局长或會根據現行政策就這宗申請給予政策上的支持，而教育局局長對擬議教育設施並無特別意見。擬議重建項目的建築物高度訂為主水平基準上 45 米，與四周的發展並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為提高建築物高度應不會對該區的景觀特色造成任何重大的影響。擬在設計方面採取的措施(包括從龍崗道後移 5 米、梯級式天台花園、在天台邊緣栽種植物，以及建築物較低層的外牆設計)，或可同時令景觀更添趣味和改善行人舒適度。社會福利署(下稱「社署」)表示，申請人應考慮在申請地點闢建資助福利設施，藉以令社區受惠。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

8. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林國春先生、蕭振強先生及王緯彬先生借助投影片作出陳述，要點如下：

九龍城基督徒會的背景

- (a) 九龍城基督徒會為《稅務條例》第 88 條下的一個非牟利組織，教堂於一九六七年建於申請地點。在過去多年，其註冊會員的人數由約 100 人增加至逾 1 000 人。教育中心於一九九二年開始運作，其後穩步發展，現時開辦的培訓班有約 70 個。教堂的經費主要來自籌款活動，而教育中心大致上是自負盈虧的；
- (b) 九龍城基督徒會為不同類別的人士(包括兒童、長者、家庭主婦、少數族裔人士和新移民)提供各式各樣的課程和學習活動，例如補習班和興趣班、長者學苑、自在人生自學計劃、青少年課程和活動、社區服務及探訪活動。其服務獲得社區和合作夥伴的廣泛認同；

有需要進行重建／擴建

- (c) 由於建築物老化，而且維修費用昂貴，故有迫切需要重建基石進修中心現有大樓。另外，該大樓的設計(例如欠缺電梯和無障礙通道)亦未能符合現行標準；
- (d) 現時基石進修中心內沒有充足的空間／設施(包括課室、教學設施和員工辦公室)維持日常運作，因此不同類別的使用者往往需要共用設施。為改善服務，有需要進行擴建，但由於場地細小，要進行擴建，唯一方法是放寬申請地點的建築物高度限制；

重建計劃

- (e) 現有計劃建議把申請地點的建築物高度限制由三層(即主水平基準上 18.69 米)修訂為主水平基準上 45 米(兩層的地庫停車場之上有九層)，總樓面面積會由 1 800 平方米增至 4 208 平方米。重建後，會有更多空間提供宗教及教育服務。將會增設的空間／設施包括停車場及上落客貨設施、訪客的聚腳點、在個別樓層為中小學生舉辦補習班、作集會和體育活動用途的多用途禮堂，以及辦公室和會議室；

規劃理據

- (f) 該項計劃符合政府的「一地多用」政策，即透過多層發展模式來整合及提供政府、機構及社區設施；
- (g) 在制訂現有計劃時，已參考附近的樂善堂用地已獲放寬建築物高度限制的例子。在申請地點的擬議重建計劃與樂善堂福利大樓性質相似，而且兩者能和諧並存，創建協同效應；
- (h) 相關的政府政策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

設計優點

- (i) 擬議方案在設計上加入了多項措施，以改善行人通道的環境及增添景觀趣味。有關措施包括從龍崗道後移 5 米、在大樓南面的 3 樓、5 樓和 7 樓闢設梯級式天台花園、在天台邊緣栽種植物、闢設約 76 平方米(申請地點面積的 12%)的綠化地帶，以及在建築物較低層的外牆採用特別設計元素。此等措施闡明了有關計劃能為社區增添朝氣、活力和希望的概念；以及

結論

- (j) 重建後，九龍城基督徒會可為社區提供更全面和更優質的服務。

9. 由於規劃署的代表和申請人的代表已分別簡介和陳述完畢，主席遂請委員提問。

九龍城基督徒會的背景

10. 一名委員詢問九龍城基督徒會的歷史。申請人的代表蕭振強先生作出回應，要點如下：

- (a) 九龍城基督徒會於一九四二年創會，初時以家庭教會的形式開展。一九四九年，教會獲政府允許在申請地點建校，並把學校命名為基督書院。該建築物於一九七零年代發展至三層高；
- (b) 由於空間有限，創辦人於一九九零年向當時的教育統籌局提出申請，把基督書院遷往沙田博康邨的一塊用地。一九九二年，基石進修中心在申請地點成立，以提供教育及社區照顧服務，服務九龍城社區；以及
- (c) 九龍城基督徒會致力改善其服務，為年青人以至成人和長者提供優良及多元化的教育，讓他們做好準備，迎接日新月異的社會；

這宗申請

11. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 為何重建基石進修中心須提交第 12A 條申請；
- (b) 民政事務總署署長和教育局局長有否給予政策上的支持；
- (c) 周邊發展的建築物高度為何，以及近來有沒有收到任何新的建議，以更高的建築物高度重建附近的樂善堂用地；
- (d) 九龍城區的社會福利設施供應是否不足；以及
- (e) 倘這宗申請獲得批准，申請人可否考慮進一步放寬申請地點的建築物高度，以提供更多政府、機構及社區設施。

12. 九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人提交這宗第 12A 條申請，是為了修訂申請地點的建築物高度限制作宗教機構和學校用途，以促進基石進修中心的重建。雖然「宗教機構」和「學校」均屬經常准許的第一欄用途，但擬議重建項目的建築物高度為主水平基準上 45 米，超出了分區計劃大綱圖所訂三層高的建築物高度限制。因此，申請人須提交第 12A 條申請，修訂建築物高度限制；
- (b) 在收到更多宗教設施的詳情及相關政府決策局／部門的意見後，或可按現行的政策考慮向民政事務總署署長尋求政策上的支持。考慮到基石進修中心將提供的服務範疇，沒有需要取得教育局局長政策上的支持；
- (c) 周邊住宅發展的建築物高度限制主要為主水平基準上 80 米(或面積達 400 平方米或以上的用地則為主

水平基準上 100 米)。附近的樂善堂用地的建築物高度限為主水平基準上 60 米。自分區計劃大綱圖在二零一八年作出修訂以放寬樂善堂用地的建築物高度限制以來，當局沒有收到新的規劃申請，以修訂建築物高度；

- (d) 九龍城區現時尚欠 340 個幼兒服務名額及 538 個長者社區照顧服務名額；以及
- (e) 倘現時這宗申請獲得批准及就分區計劃大綱圖作出修訂，申請人仍可向小組委員會提交第 16 條申請，以供考慮略為放寬申請地點的建築物高度限制，以便日後可在申請地點容納更多政府、機構及社區設施。

13. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人先前於二零一八年就分區計劃大綱草圖提交了申述，建議把最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。申請人未有採納該方案的理由為何；
- (b) 現有方案所建議的樓底高度為何；以及
- (c) 申請人有否考慮重新分配各層之間的擬議用途，以容納社署要求提供的福利設施。

14. 申請人的代表林國春先生、蕭振強先生及王緯彬先生作出回應，要點如下：

- (a) 二零一八年，申請人就分區計劃大綱草圖提交申述，以供城規會考慮。申述建議把申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米是假設了社區／學校設施的高度限制(即離地面不得超過 24 米)可予放寬。申請人在顧及日校和夜校的發牌規定後，為審慎起見，現時決定採取目前的建議，即遵照現有的高度限制；

- (b) 現有方案所建議的樓底高度已顧及不同用途的運作要求，並同時提供設計上的彈性。參照文件繪圖 Z-7 所示的項目剖面圖，建議地下大堂的樓底高達 4.55 米，而 1 樓用作聚會及教會禮拜儀式的禮堂亦設高達 5.95 米的樓底。建議在 2 樓至 5 樓闢設班房的樓層設平均約為 3.3 米的樓底高度。為提供空間作集會及體育活動，建議在 6 樓禮堂設 4.9 米高的樓底。由於辦公室和會議室需要使用投影機和視覺圖解，建議這些用途所在的 7 樓和 8 樓設 4.2 米高的樓底高度。不過，確實的樓底高度須視乎詳細設計而定；以及
- (c) 建築物的低層會全部用作教育用途，以符合 24 米高的高度限制，因此亦沒有地方可容納其他設施，包括社署要求提供的設施。申請人會繼續與相關政府部門聯絡，以檢討學校／福利設施 24 米高的高度限制。倘有關限制可予放寬，申請人或會向城規會提交略為放寬建築物高度限制的申請，以便在財政可行的情況下提供更多福利設施。

現時的发展和擬議的发展

15. 副主席和一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 現時主要提供的教會活動和教育服務為何；
- (b) 基石進修中心所提供的補習班現時的服務需求及收費為何；
- (c) 擴充的需要、預計重建後服務需求的增長，以及基石進修中心重建後所提供的服務在收費和方針方面會否有所改變；
- (d) 在物色服務對象時，有沒有任何評估準則／機制；
- (e) 基石進修中心的服務對象會否亦包括社區內的少數族裔；

- (f) 不同意社署所要求在申請地點闢設資助福利設施的原因；
- (g) 新建築物內所提供的設施會否讓區內人士使用；以及
- (h) 施工期間的臨時安排。

16. 申請人的代表林國春先生、蕭振強先生及王緯林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時申請地點的禮堂每逢周日舉行宗教聚會，約有 300 人參與，下午和晚上則舉行團契等其他教會活動。九龍城基督徒會的教會成員及基石進修中心補習班和興趣班的學生亦會在週末舉行團契和其他形式的聚會。作為基石進修中心的營辦商，九龍城基督徒會一直為中心提供場地、網絡和補貼，以支援其運作。中心為不同人士提供各式各樣的課程。除補習班外，中心亦為兒童提供興趣班和特殊訓練。成年人方面，中心設有不同主題和技能的培訓課程，以提供全面的學習經驗。長者方面，除了在中心的長者學苑提供多元化的學習機會外，中心亦提供長者和青少年之間的社會共融計劃，以促進長幼共融，鼓勵他們終身學習；
- (b) 目前，市民對於中心所提供的服務需求殷切，而且正持續增長。教育中心提供大約 70 個課程，每天約有 180 名學生上課。14 間課室經常全部有人使用，不同課程共用課室的情況亦常見。中心開設的課程廣受歡迎，聲譽良好。以今年即將開辦的 STEM 教育暑期課程為例，名額在剛推出課程不久便已爆滿，有不少人在輪候名單上。作為一個非牟利機構，中心為學生提供價錢實惠的補習班和興趣班。現時每星期五天(每天 1.5 小時)的補習班收費僅為每月約 1,700 元(即每小時大約 50 元)；
- (c) 本會認為有需要擴建中心，以緩解設施不足和過於擠迫的問題，並確保可提供優質的教育服務。重建

後，總樓面面積大約會是現有建築物的兩倍。預計學生人數(大部分在同區生活或就讀)將增加約 25%，對成人和長者服務的需求將增加約 75%，當中包括來自其他地區的人士，因為沙田至中環線(下稱「沙中線」)啟用後令交通變得更加便利。儘管重建項目會帶來開支，中心仍會努力秉持其目標，為社區提供價錢實惠的優質教育服務；

- (d) 雖然沒有關於識別服務對象的具體評審準則，但中心的員工經驗豐富，且訓練有素，能夠通過日常溝通了解服務對象的需要。中心亦會適時進行家訪，以更好地了解他們的需要；
- (e) 中心亦向少數族裔(包括泰國人、巴基斯坦人和其他國家的新移民)提供服務和支授，為他們提供適應課程和粵語課程，幫助他們熟習本地文化和融入社區。另外亦提供輔導和情緒支援服務；
- (f) 申請人已詳細考慮社署提出在申請地點加入資助福利設施的要求。由於《教育規例》規定校舍的任何部分不得位於高度超出地面 24 米的位置，因此申請人難以加入額外的福利設施，因為服務原先的服務對象已經需要很多空間。儘管如此，申請人會進一步聯絡教育局局長，探討放寬上述高度限制的可能性，並在可行的情況下調整擬議方案；
- (g) 申請人願意在有需要時提供合適的設施(包括會議室、禮堂和課室)供非政府機構和區議會使用，有關細節會在落實階段制訂；以及
- (h) 申請人早前與相關政府部門進行討論時，了解到區內有數幅未批租政府土地，或可用作臨時的遷置用地。倘這宗申請獲得批准，申請人會根據既定機制向政府申請合適的用地，以在施工期間繼續臨時運作。

交通及運輸

17. 一位委員問到申請地點的便利程度，以及市民前往申請地點時主要使用的交通工具。九龍規劃專員馮志慧女士借助申請人提交的交通影響評估(文件附錄 1a)的圖 3.13 回應指，申請地點位於交通便利的位置，鄰近衙前圍道及太子道東的公共交通設施。市民可從最近啟用的港鐵宋皇臺站經南角道、衙前圍道和龍崗路道前往申請地點。此外，市區重建局(下稱「市建局」)的沙浦道／啟德道計劃將興建擬議地下廣場，連接該區至啟德發展區。申請人的代表梁志偉先生補充說，申請地點位於距離宋皇臺站 500 米的步行範圍內。根據交通影響評估所進行的調查，大約 95%與學校有關的使用者及 65%與教會有關的使用者乘坐公共交通工具及／或步行前往申請地點。

18. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 考慮到申請地點位置便利，以及附近的市建局沙浦道／啟德道重建項目將提供公共停車場，是否有需要在申請地點關設兩層地庫停車場；
- (b) 申請地點的泊車位會否開放供公眾使用；以及
- (c) 擬議發展會否對交通造成負面影響。

19. 申請人的代表梁志偉先生、林國春先生及蕭振強先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議根據《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準在申請地點關設泊車位，運輸署對此表示同意。因此，建議關設兩層地庫停車場，合共提供 31 個泊車位。待沙中線通車後，申請人會在契約修訂階段進行交通檢討，並會因應疫情過後及學校復課後的總載客量檢討泊車位的供應；
- (b) 市民對申請地點的泊車位需求殷切，特別是在周日舉行教堂崇拜的時候。減少擬議的泊車位數目並不理想，因為會令該區的泊車問題惡化。擬議泊車位

僅供申請地點的使用者使用，並不打算供公眾使用；以及

- (c) 根據申請人進行的交通影響評估，預計擬議發展連兩層的地庫停車場不會對交通造成負面影響。此外，使用汽車升降機不會導致車龍堵塞公共道路。

20. 運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生補充，現行政策鼓勵在發展項目內提供足夠的泊車位，以配合有關發展所產生的泊車需求，從而盡量減少對附近地區的影響。擬議的泊車設施符合《香港規劃標準與準則》的規定。運輸署對申請人所提交的經修訂交通影響評估沒有進一步意見。

21. 有關關設兩層地庫停車場，九龍規劃專員馮志慧女士闡釋，由於有關的「政府、機構或社區」地帶的擬議建築物高度限制是以主水平基準上若干米而非樓層數目為單位，所以無論申請人會否關設兩層地庫，都不會對擬議發展是否符合分區計劃大綱圖的建築物高度限制這一方面造成任何影響。

22. 一名委員問及擬議發展附近的收費錶停車位。九龍規劃專員馮志慧女士在回應時表示，申請人建議把申請地點外面的三個收費錶停車位搬遷至龍崗道 20 至 26 號。

設計優點

23. 部分委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 發展項目的擬議綠化安排為何；
- (b) 申請人有否考慮在發展項目中引入都市農耕；
- (c) 制訂梯級式平台花園的擬議座向時，有否考慮到附近的龍崗道公廁及垃圾收集站有可能會對平台花園造成影響；
- (d) 有否把無障礙通道設計納入擬議方案；
- (e) 擬議方案將如何促進社會共融；

- (f) 申請人有否考慮在行人路上加設簷篷和種植樹木，令行人更為舒適，並增添視覺趣味；
- (g) 申請地點的後巷會否受擬議重建項目影響；以及
- (h) 與擬議重建項目有關的設計優點和公眾裨益為何。

24. 申請人的代表王緯彬先生、林國春先生及蕭振強先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然美化環境安排的詳情在詳細設計階段才會制訂，但申請人建議在發展項目內提供大約 76 平方米的綠化範圍(大約佔地盤面積的 12%)。發展項目的各個樓層會有不同形式的環境美化工程，包括地面層會種植灌木；3 樓、5 樓、7 樓的梯級式平台花園以及天台花園會設有園景範圍，並會在周邊種植，以增添視覺趣味。各平台會設有落地玻璃門，在視覺上貫通室內外空間，為發展項目注入更多活力。擬議的建築物高度具靈活性，容許有足夠的樓底高度，讓申請人得以探討安裝花槽是否可行；
- (b) 申請人歡迎在發展項目中推廣都市農耕這個構思。由於他們的機構並無相關的專家，他們會與相關組織合作，探討把都市農耕融入發展項目是否可行；
- (c) 雖然申請地點位於公廁及垃圾收集站附近，但 3 樓的平台位於主水平基準上約 14 米，與有關的公廁及垃圾收集站有足夠的緩衝距離，預計不會受到氣味滋擾。申請人會在詳細設計階段加入適當的緩解措施；
- (d) 擬議的設計及布局是經過審慎考慮不同使用者的需要後才提出，而且符合最新的《設計手冊：暢通無阻的通道》的規定，以確保各項設施都有方便的通道連接，尤其是方便長者和傷殘人士前往設施的通道。此舉可鼓勵不同使用者互相交流，促進社會共融。根據擬議布局，地面層的大堂會提供寬敞的公用空間，方便人們使用和聚集。各樓層會設有禮堂

和活動室等設施，亦會提供適合肢體傷殘人士使用的洗手間和升降機。申請人亦會跟進一名委員的建議，考慮把其他適合的設施(例如護理室)納入發展項目；

- (e) 建築物的入口和地面層的大堂並無高度差距。已計劃闢設的公用空間可讓不同使用者聚集和歇息，促進社會共融；
- (f) 雖然申請地點面向西面，但樂善堂用地的擬議發展項目的擬議建築物高度為主水平基準上 60 米，可為申請地點提供所需的遮蔭。申請人會考慮採用適合的建築物料，以舒緩猛烈陽光直接射向申請地點的影響(如有)。申請人亦會繼續完善其設計，為使用者締造一個更方便的環境。申請人會探討是否可在建築物臨街面加設簷篷，以及考慮採取其他設計方面的措施，例如提供垂直綠化和其他綠化特色，選用適合的建築物料，以及採用更環保的建築方式。申請人會致力取得綠建環評的認證。在種樹方面，即使把建築物從龍崗道後移 5 米，有關的行人道仍然相當狹窄。因此，申請人將在入口位置採用樹木枝幹沿建築物外牆延展的設計概念(而非在行人道上種樹)，從而確保有安全舒適的步行環境；
- (g) 根據有關建議，申請地點的後巷將不會受重建項目影響；以及
- (h) 文件載列了重建項目的多個設計優點，當中包括把建築物從龍崗道後移 5 米，以提供一個更寬闊的行人步行環境；採用創新的建築物設計，在不同樓層(例如建築物南邊的 3 樓、5 樓及 7 樓)闢設一組梯級式平台花園；提供靈活的布局，以配合不同使用者的需要；在地面層、梯級式露台和天台的平台花園的邊緣提供空間，作美化環境和種植用途；以及提供會議室和活動室等設施，以供當區社羣作舉辦地區活動之用。

25. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商討，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士及何廣鏗先生在答問部分進行期間到席，黎庭康先生則在此期間離席。]

[劉竟成先生及楊偉誠博士此時離席。]

商議部分

26. 主席扼述，這宗第 12A 條申請旨在把建築物的高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米，以便重建位於申請地點的基石進修中心。有關的「宗教機構」及「學校」用途屬「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途。按照一貫做法，如申請人能提交具體的發展建議及支持有關發展的相關技術評估，城規會會按情況從優考慮修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。

27. 委員普遍認為這宗把申請地點的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米的申請可予支持，因為有關的修訂有助基石進修中心進行重建，讓其提供更多設施和服務，以滿足社區需要，而且擬議的重建不會造成不良影響，以及相關的政府決策局／部門均不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見。

28. 一些委員觀察到以下情況，並就擬議重建項目的設計作出下列建議：

關設更多政府、機構及社區設施

- (a) 申請人應趁此重建良機，考慮在發展項目內關設更多福利設施，包括社會福利署要求提供的設施。就這方面而言，申請人可考慮進一步增加建築物的高度，讓申請地點的發展潛力得以充分發揮；

交通及運輸

- (b) 由於申請地點的所在位置交通方便，應鼓勵申請地點的使用者多使用公共交通工具。闢設兩層地庫停車場的做法未必可取，因為此舉會令更多車輛前往該區；
- (c) 由於建議中的車輛進出口通道已佔申請地點大約三分之一的臨街面，設置地庫停車場和相關設施可能會帶來交通及安全問題，並可能會對行人環境造成負面影響；
- (d) 應請申請人檢討設置兩層地庫停車場的需要。無論如何，在可行範圍內應盡量減少泊車位的數目，例如只按《香港規劃標準與準則》所訂的較低標準闢設泊車位；

建築設計與綠化

- (e) 相比利用外牆設計以闡明如何為社區增添活力、生氣和希望的概念，在地面種植樹木的做法更為可取；
- (f) 重建計劃可為這舊區注入活力，並有空間可以納入更多綠化及優質設計，令申請地點的使用者及行人感覺更為舒適；以及
- (g) 申請人並未承諾在申請地點採用綠色建築設計。有鑑於此，強烈建議申請人就擬議設計方案作出改善。

29. 一名委員注意到申請人也許不太熱衷於取得綠建環評的評級。另一名委員因應該委員的觀察所得指出，儘管透過綠建環評提供總樓面面積寬免可以鼓勵私人發展項目在樓宇設計方面作出改善，但這安排在現時這宗個案未必適用，因為重建方案所建議的總樓面面積尚未達到《建築物(規劃)規例》所准許的總樓面面積上限。儘管如此，仍適宜將委員的意見轉告申請人，以供在改善建築設計時作為參考。

30. 一名委員認為，如批准申請地點提高發展密度，將會招致更高的補地價金額，對九龍城基督徒會可能構成財政負擔，繼而影響申請地點的重建進度。

31. 主席表示，如批准這宗申請和就分區計劃大綱圖作出修訂，申請人便可在情況適用時，就略為放寬建築物高度限制提交第 16 條規劃申請。這個機制在申請地點日後為容納更多政府、機構及社區設施(包括社署要求提供的設施)而須增加建築物高度和發展密度時，應足以配合所需。至於一些委員關注的泊車位數目問題，主席表示，待申請人在契約修訂階段進行交通檢討供運輸署審批後，泊車位數目的要求才會有定案。倘小組委員會同意這宗改劃申請，法定制訂圖則程序便會隨即展開，而申請人會被告知，須留意委員在詳細設計階段所提出的意見，特別是有關車位數目、綠化設施和建築設計的意見。

32. 經審議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米。就馬頭角分區計劃大綱圖所作的修訂會提交小組委員會審議，然後根據《城市規劃條例》在憲報公布。

[黃煥忠教授在商議部分進行期間離席。]

[何安誠先生於此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K4/74 擬在劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍九龍塘達康路闢設住宿機構(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/K4/74號)

33. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提交。KTA Planning Limited(下稱「KTA」)、利安顧問有限公司

(下稱「利安公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)及貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)是擔任申請人顧問的其中六間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 潘永祥博士 — 為城大高級講師；
- 黃幸怡女士 — 為城大兼職講師；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司及雅邦公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與城大、利安公司、弘達公司、科進公司及貝鐳華公司有業務往來；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 有業務往來。

34. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉竟成先生、何安誠先生及黎庭康先生已經離席。由於潘永祥博士和黃幸怡女士涉及直接利益，委員同意他們可留在席上，但不得參與討論。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

36. 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5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/833 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/K5/833號)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年六月二十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 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6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/523 擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的荃灣青山公路644至654號翠濤閣商場2樓開設學校(包括幼稚園、小學、中學及補習學校用途)
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/523A號)

39. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該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。

40. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的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。

41. 小組委員會備悉，申請人已於二零二一年六月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

42. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其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7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/525 為批給在劃為「綜合發展區(3)」地帶的荃灣橫窩仔街1號亞洲脈絡中心1樓(部分)及3樓作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第A/TW/525號)

43. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由 MapletreeLog PF (HKSAR) Limited (下稱「MapletreeLog 公司」) 提交，下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司與 MapletreeLog 公司有業務往來。

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，該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。

44. 由於蔡德昇先生配偶的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，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會亦備悉黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

45. 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) 為批給作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的意見，該份意見對這宗申請表示關注。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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

46. 一名委員詢問有關公眾意見提及的天台機器的事宜。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕回應稱，該部設置在該大樓天台的機器主要作通風和散熱用途，以支持數據中心的運作。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充說，在數據中心天台設置具製冷及空調功能的冷卻器或散熱器是很常見的。

商議部分

47. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年七月十八日至二零二四年七月十七日止。

48. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/475 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌業成街 14至15號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/475號)

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

50. 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9

第16條申請

[公開會議]

A/KC/476 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街94至100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/KC/476號)

51. 秘書報告，KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。小組委員會備悉，劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他為香港房屋協會的成員及前僱員，而該協會與 KTA 公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉竟成先生已離席。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月二十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

54. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

[高級城市規劃師／港島唐家敏女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/443 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港西營盤爹核里 4 號地下
經營臨時食肆的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件 A/H3/443 號)

55. 秘書報告，申請地點位於西營盤。陳振光博士已就此議項申報利益，因為其配偶在西營盤擁有一個物業。

56. 由於陳振光博士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

57. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給經營臨時食肆的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零二一年八月十三日至二零二六年八月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在相關處所的現有消防裝置；以及
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)，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。」

60. 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／港島唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/416 擬在劃為「休憩用地」地帶的灣仔駱克道駱克道遊樂場關設公用事業設施裝置(食水抽水站)及政府用途
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/416號)

61. 秘書報告，申請地點位於灣仔。這宗申請由水務署提交，而 KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)為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：

黎庭康先生 — 其前公司與水務署有業務往來；以及

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來。

62. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生和劉竟成先生已離席。

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

64. 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。

九龍區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K12/42 擬在劃為「綜合發展區」地帶的牛池灣清水灣道35號作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校(幼稚園)、社會福利設施(安老院)及公眾停車場(輕型貨車)用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K12/42A號)

65. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)和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。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司、創智公司和弘達公司有業務往來。

66. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生和何安誠先生已離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

68. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其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。

議程項目13

其他事項

69. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。