

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年六月二十四日上午九時舉行的
第 698 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

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生

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)
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

劉竟成先生

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

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
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

- 馮英偉先生
(副主席) — 為市建局市區更新基金董事會前董事；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜；
- 羅淑君女士 — 為市建局市區更新基金董事會前董事，以及房協委員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜。其家姑在旺角擁有一個物業；
- 余偉業先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事，以及要有光(社會地產)有限公司的董事和行政總裁，該公司為數個位於上環屬於市建局的住宅單位的持牌使用者；
- 呂守信先生 — 為市建局的前僱員；以及
- 馬錦華先生 — 為市建局轄下土地、安置及補償委員會的委員，以及房協監事會成員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜。

4. 小組委員會備悉，劉竟成先生、余偉業先生、呂守信先生和馬錦華先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於分區計劃大綱圖上關乎市建局油旺研究的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及市建局的利益只須記錄在案，而他們可參與這項目的討論。委員亦認為，羅淑君女士與其家姑物業有關的利益間接，並同意她可參與這項目的討論。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

繆志汶先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A1—刪除彌敦道兩旁介乎界限街與太子道西之間，以及介乎旺角道與亞皆老街之間的「商業」地帶的地積比率限制，並把建築物高度限制由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 160 米；
- (b) 修訂項目 A2—刪除彌敦道兩旁其餘的「商業」地帶的地積比率限制，並把建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 140 米；
- (c) 修訂項目 B—把介乎太子道西、洗衣街、花墟道及園圃街的「住宅(甲類)」地帶的用地，和介乎西洋菜南街、登打士街、花園街及水渠道之間的「住宅(甲類)」地帶的用地，改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米；
- (d) 修訂項目 C —把「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)3」地帶和「住宅(戊類)」地帶的最大住用地積比率由 7.5 倍增加至 8.5 倍，總地積比率則維持為 9 倍，並把「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)3」地帶和「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米；
- (e) 修訂項目 D1—把位於染布房街及奶路臣街交界的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並把建築

物高度限制由主水平基準上 99 米修訂為主水平基準上 115 米，以反映發展完成後的情況；以及

- (f) 修訂項目 D2—把位於麥花臣遊樂場現有的休憩用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

7. 規劃署的代表陳述完畢後，主席表示城規會在二零二二年一月初獲告知油旺研究的結果和建議，而委員普遍認為有關研究就解決油麻地及旺角區(下稱「油旺地區」)的市區重建問題提出了一些好建議。擬議修訂主要是為了推展油旺地區研究的一些建議，包括(i)刪除沿彌敦道的「商業」地帶的地積比率限制；(ii)把特色主題商業街改劃為「其他指明用途」註明「混合用途」地帶；以及(iii)容許「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)3」地帶和「住宅(戊類)」地帶內住用和非住用地積比率互換。市建局已在油旺地區研究下進行有關交通、環境、基建、視覺和空氣流通方面的多項技術評估。主席繼而請委員提問。

文物保育

8. 一名委員提出以下問題：

- (a) 區內是否有地點可作文物保育
- (b) 市建局在上海街的文物地點(即上海街 618 號)的規劃參數為何。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的《說明書》已載列該些已評級歷史建築和一項法定古蹟，即雷生春；其中部分須受更嚴格的分區計劃大綱圖規劃管制，包括改建歷史建築須向城規會提交規劃申請。當局在油旺地區研究下已物色一些建築物或地點進行文物保育，但該些建築物並非已評級歷史建築。因此，在現階段規劃有關建築物的保育事宜，實屬言之尚早；以及

- (b) 把位於上海街 618 號的土地劃為「其他指明用途」註明「歷史建築物保存作商業及／或文化用途」地帶，建築物高度限為三層，以反映建築物的現有高度；而就現有建築物進行發展或重建，須取得城規會的規劃許可。上述地點並不包括在擬議修訂項目內。

人口變動、密度及相關影響

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議修訂會否導致人口變動，因而對交通造成負面影響和增加市民對公共運輸的需求，特別是對港鐵服務的需求；
- (b) 在廣深港高速鐵路(下稱「廣深港高鐵」)鐵路專用範圍之上的用地施加主水平基準上 115 米的建築物高度限制，在技術上是否可行；
- (c) 當局有否考慮調低旺角區的整體密度，以符合低碳環境的原則；以及
- (d) 有否改善行人環境和促進綠化的建議，例如沿彌敦道種植樹木和締造行人優先的環境。

11. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據油旺地區研究，油旺區的計劃人口上限設定為現有水平(即 213 000 人)，並假設平均單位面積會增加，以改善居住質素。有關交通影響方面，根據交通影響評估，在設計年實施改善措施後，所有經評估的路口在運作上不會超出負荷，並預計所有經評估的連接路(除了加士居道(L5)和西九龍走廊(L11))不會超出負荷。即使沒有擬議修訂，加士居道和西九龍走廊的「行車量與容車量」比率均接近或超過容車量上限。運輸署認為，在落實中部水域及與其相關的第四條海底隧道和北部都會區的未來

發展項目後，預料現時的交通模式將會有所改變，並可有助紓緩上述兩條連接路的交通壓力。至於港鐵服務方面，據悉東鐵線過海段通車後，荃灣線最擁擠的路段在早上繁忙時段的載客量已減少約 20%；

- (b) 雖然廣深港高鐵鐵路專用範圍內用地的建築物高度限制已放寬至主水平基準上 115 米，但該些用地的總地積比率仍限為 9 倍。至於廣深港高鐵鐵路專用範圍內的發展項目，則需諮詢有關當局(包括香港鐵路有限公司)；
- (c) 油旺地區研究按不同的發展密度，為市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)制訂出三個方案(即「正、零、負」)。是次的擬議修訂項目旨在採納概念藍圖中的「正」方案，作為改善生活環境的第一步，以在人口水平維持不變的前提下，透過增加住用總樓面面積，為供應平均面積較合理的居所(即總樓面面積約 55 平方米)提供誘因和彈性。旺角的重建計劃將按資源情況(例如日後會否有新的土地供應可協助減少該區的人口)，逐步轉為採用「零」方案以至「負」方案；以及
- (d) 根據交通影響評估，經落實擴闊行人路建議後，預計大部分行人路的服務水平均屬可以接受。由於長遠的願景是將油旺地區轉為更適合步行的區域，並鞏固彌敦道及亞皆老街作為區內主要商業街的地位，故建議擴闊行人路，將彌敦道及亞皆老街兩旁建築物的地面一層向後移，以符合相關規定，包括《香港規劃標準與準則》的規定(即後移 5.5 米，包括闊 4.5 米的行人地帶及闊 1 米的建築物毗鄰地帶鋪面部分)。行人路擴闊後亦可讓相關政府部門有機會進行綠化。分區計劃大綱圖的《說明書》會加入建議的後移規定。此外，油旺地區研究建議在日後的重建計劃提供更多公共休憩空間，並透過善用車流量低的道路構建公共空間網絡。

12. 對於部分委員關注交通方面的影響，運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生應主席邀請補充說，待明日大嶼願景下的第四條過海行車隧道落成後，西九龍走廊(L11)的交通情況將有所改善。大型的政府基建及發展計劃可能會改變有關地區的交通模式。此外，任何在個別分區的重建項目均須因應最新基建及日後的發展計劃提交交通檢討，以處理任何可能出現的交通影響。

13. 一名委員認為推廣使用單車以締造低碳及方便行人的環境，至為重要。就此，主席表示會在詳細設計階段向市建局轉達有關觀點，以供其考慮。

政府、機構及社區設施

14. 部分委員提出下列問題：

- (a) 提供的政府、機構及社區設施是否足以應付人口需要，以及如果政府、機構及社區設施供不應求，有何解決方法；以及
- (b) 是否有計劃放寬政府、機構及社區用地(特別是花園街市政大廈用地)的建築物高度限制。

15. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時提供的主要政府、機構及社區設施，大致足夠應付該區規劃人口的需要，但安老院舍、幼兒中心及社區照顧設施則供不應求。儘管如此，這些設施的供應是根據較大範圍／地區進行評估的，而供應的標準是反映長遠目標，在實現目標的過程中，會以循序漸進方式調整設施的供應情況。當局亦會藉機會在合適的重建計劃提供恰當的社會福利設施。設施的類別則須在稍後階段經諮詢相關政府部門後才會作決定。規劃署會與相關政府部門跟進政府、機構及社區設施的供應情況，特別是那些關於「一地多用」的建議；以及

- (b) 目前對旺角區的政府、機構及社區用地(包括花園街市政大廈用地)施加的建築物高度限制，旨在反映現有建築物高度及已規劃／承諾進行的政府、機構及社區發展，以滿足功能方面的要求及配合運作需要。除非有已知並獲政策支持已承諾會進行的重建計劃，否則「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制將會維持。

16. 數名委員強調，政府有需要帶頭為在該區提供政府、機構及社區設施制訂較全面的計劃。一名委員留意到有數名委員就政府、機構及社區設施(例如垃圾收集站)的詳細標準和設計提出意見及建議，遂提出普遍關注，表示既然分區計劃大綱圖只會訂明概括的建築物高度限制，城規會應否斟酌這些細節。主席解釋，是次擬對分區計劃大綱圖作出的修訂，屬於用作推動該區重建的規劃工具。倘日後的市建局計劃須政府部門或城規會批准，相關政府部門仍可就提供合適政府、機構及社區設施的事宜與市建局進行磋商。就個別政府、機構或社區用地而言，當局會在合適情況下採用「一地多用」模式，以便提供更多政府、機構及社區設施，滿足市民的需要。規劃署將繼續與相關政府部門聯絡和協調，以在合適用地提供政府、機構及社區設施，包括讓設施與日後發展／重建項目更為融合，這是地區規劃工作的一部分。

視覺及空氣流通方面

17. 部分委員提出下列問題：

- (a) 是否有三維模型可展示擬議修訂項目對視覺造成的影響，以及建議的建築物高度限制會否令建築物高度輪廓變得單調乏味；
- (b) 擬放寬的建築物高度限制與地積比率有何關係；以及
- (c) 擬議修訂項目會否影響空氣流通。

18. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 三維模型是按需要擬備。當局認為視覺影響評估中的電腦合成照片已足以顯示擬議修訂項目對視覺造成的影響，做法與修訂其他分區計劃大綱圖的做法一致。視覺影響評估已從宏觀及微觀層面評估 15 個瞭望點，包括山頂、中山紀念公園、中環 7 號碼頭、細山、龍翔道觀景台及一些區內觀景點。如電腦合成照片所示，若從兩個瞭望點(即中山紀念公園及中環 7 號碼頭)眺望，西九文化區的規劃發展項目部分會遮擋部分擬議修訂項目。擬議的建築物高度限制符合目前的建築物高度概念，即沿彌敦道兩旁的建築物較高，並向東面和西面漸次下降，因而讓日後的發展在視覺上大致與周邊的發展互相協調。至於在微觀層面選定的觀景點方面，如將分區計劃大綱圖的修訂方案與符合分區計劃大綱圖的方案作出比較，分區計劃大綱圖的擬議修訂項目對視覺造成的影響屬「輕微的負面影響」至「中度負面影響」，而把「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「混合用途」用地的建築物高度上調 15 米，亦不大可能對現時的分區計劃大綱圖所擬定的景觀特色造成重大改變；
- (b) 有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，儘管當局建議放寬若干地帶的建築物高度限制，但「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的總地積比率限制仍維持在 9 倍，僅把「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(戊類)」地帶的最大住用地積比率由 7.5 倍放寬至 8.5 倍，以推動地積比率互換，並容許提供更多住用樓面面積。至於彌敦道兩旁的「商業」地帶，按建議刪除 12 倍的地積比率限制後，有關地帶的地積比率將受《建築物(規劃)規例》規管，其中非住用建築物的最高地積比率為 15 倍。市建局曾因應相關規劃及設計因素(包括《可持續建築設計指引》)，對建築物高度規定進行評估，結果顯示「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度須增加 15 米(即由主水平基準上 100 米增至主水平基準上 115 米)，而「商業」地帶則須增加 30 米(即由主水平基準上

110/130 米增加至主水平基準上 140/160 米)，以便加入關於更改地積比率限制的建議，以及在設計方面給予更多彈性，並改善行人環境，其中個別用地可採用較透風的平台設計；以及

- (c) 由於擬議修訂項目不會影響現有道路網和分區計劃大綱圖現時劃設的建築物後移範圍／間距及非建築用地，故市建局在空氣流通評估報告的總結指出，油旺地區行人路的整體通風量將維持不變。放寬建築物高度限制可給予更大彈性，鼓勵採用透風設計，並縮減平台的體積，以改善地面一層的空氣流動。有鑑於此，擬議修訂項目不大可能會對行人風環境造成重大負面影響。為進一步改善該區(特別是「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)的通風，應在分區計劃大綱圖的《說明書》加入透風設計規定，包括採用較細／梯狀平台、劃設更多建築物後移範圍／間距及在低層闢設露天空間，為日後的發展提供指引。

19. 對於有委員對空氣流通評估報告的結果指擬議修訂不大可能會對行人風環境造成重大負面影響表示關注，一名委員認為空氣流通評估報告由空氣流通方面的專家擬備，以較保守方式撰寫報告，並不罕見。此外，規劃署已經解釋，放寬建築物高度限制將可改善該區的通風。

20. 有委員關注擬議的建築物高度限制或會令建築物高度輪廓變得單調乏味，主席就此表示，分區計劃大綱圖旨在為該區訂定概括的建築物高度輪廓，而由於每幅用地的情況、背景及發展細節各有不同，不可能在規劃階段逐一為個別用地訂明具體的建築物高度限制。如有發展項目的擬議建築物高度超出法定限制，現時已有條文容許向城規會申請放寬建築物高度限制。至於是否有需要利用三維模型展示擬議建築物高度限制，主席補充說，三維模型通常用作展示具體發展建議／計劃，當中包含設計細節，例如梯狀平台及梯級式建築物高度等，並非用作展示分區計劃大綱圖相對概略的建築物高度限制。

21. 一名委員讚賞當局取消「商業」地帶的地積比率限制，並給予更大彈性，容許在擬議修訂項目選定的住宅地帶互換住用和非住用地積比率，有助促進該區重建。

[黃幸怡女士、區英傑先生及余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

22. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意就《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/34》作出的建議修訂，以及都會規劃小組委員會文件第 10/22 號附件 II 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/34A》(展示時會重新編號為 S/K3/35)和附件 III 的該圖《註釋》適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；以及

(b) 採用都會規劃小組委員會文件第 10/22 號附件 IV 所載《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/34A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

23. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表出席會議，解答委員的提問。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士、伍家恕先生和陳宗恩先生及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐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/K2/222 擬在劃為「商業」地帶的九龍油麻地長樂街22至28號作綜合發展連分層住宅和商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K2/222號)

24. 秘書報告，申請地點位於油麻地。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)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：

- | | |
|-------|------------------------|
| 蔡德昇先生 | — 其配偶出任董事的公司 在油麻地擁有物業； |
| 余偉業先生 | — 其公司過往與梁黃顧公司 有業務往來；以及 |
| 呂守信先生 | — 其前僱主曾進行油麻地及 旺角地區研究。 |

25. 小組委員會備悉蔡德昇先生、余偉業先生及呂守信先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

27. 一名委員問及有關文件繪圖 A-10 顯示的支撐金屬線。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生在回應時表示，申請人指出，該支撐金屬線是擬沿志和街設置的簷篷搭建物的一部分。根據擬議計劃，由於建築物會從毗連志和街地段界線的東北部分後移 1.38 米，而面向志和街在地面一層有一無遮蓋的範圍將作商店／餐廳用途，因此需要有懸吊式的構築物和支承

梁／支架支撐簷篷。有關支承梁／支架會沿志和街的建築界線範圍外豎設。申請人就有關建議提交建築圖則後，屋宇署會審視這些構築物的安全性和可行性。一名委員認為擬設簷篷未必能發揮其功能，理由是簷篷的周邊並沒有遮蓋。

28. 一名委員留意到申請人只是有關建築物的其中一名「現行土地擁有人」，故詢問城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請時是否應顧及土地擁有權的問題。主席指出，申請人已遵守城市規劃委員會指引中有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。城規會在考慮這宗申請時，應按其情況予以考慮，而並非按土地擁有權作出考慮。申請人會如何落實重建建議和如何與其他土地擁有人商討，並非城規會的考慮因素。

商議部分

29. 一些委員認為，擬設簷篷未必能發揮提供全天候環境的功能，而在市容的角度而言，現時的構築物以懸掛式設計或許不太美觀。申請人在詳細設計階段可考慮加入更多綠化元素而非設置簷篷。主席在回應時建議加入一項指引性質的條款，告知申請人檢討設置簷篷的需要和其設計，並研究在擬議發展中加入更多綠化元素的可能性，以提供更佳的行人環境。委員同意上述建議。

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，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年六月二十四日止。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) 提交經修訂的噪音影響評估，並為擬議發展落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 落實上文規劃許可附帶條件(b)項所述經修訂的排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 為擬議發展落實交通影響評估報告所提出的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車位，以及上落客貨設施和車輛迴轉空間，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；以及
- (f) 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。」

31. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「檢討設置簷篷的需要和其設計，並研究在擬議發展中加入更多綠化元素的可能性，以提供更佳的行人環境。」

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/840 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣長沙灣道 800 及 828 號和大南西街 601 至 603 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/K5/840B 號)

32. 秘書報告，王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。余烽立先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與王歐陽公司有業務往來。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

34. 一名委員留意到申請地點涉及一宗先前獲批准的申請，故詢問若現時這宗申請獲得批准，申請人是否可選擇落實哪個獲批准的計劃，以及在步行性的角度而言，現時這宗申請與先前獲批准的申請有何分別。主席表示，若現時這宗申請獲得批准，申請人在有關許可的有效期內，可選擇落實先前獲批准的申請或現時這宗申請的計劃。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助一些投影片解釋，與先前獲批准的計劃相比，現時的計劃會沿長沙灣道和青山公路分別闢設 4 米和 5.85 米較寬闊的建築物後移間距，並會設有 153 平方米較大的地面休憩用地，供市民 24 小時享用。然而，現時的計劃只會在一樓闢設供工人使用的平台花園，而先前獲批准的計劃會闢設供工人和訪客使用的平台花園和供工人使用的空中花園。雖然現時的計劃的整體綠化覆蓋率約為 25.5%，較先前獲批准的計劃為少，但仍符合《可持續建築設計指引》的規定。

35. 同一名委員認為，先前獲批准的計劃在視覺上更具吸引力，理由是由地面一層至三樓設有梯級式平台，並有更大的垂直綠化範圍，而現時的計劃則會有較寬闊的建築物後移範圍，為行人提供更寬敞的環境。該名委員詢問哪個計劃更佳。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士在回應時表示，每個計劃應按個別情況予以考慮。規劃署根據兩宗申請的個別規劃和設計優點作出考慮後，對兩宗申請均不表反對。

36. 一名委員詢問有關一名區議員的負面意見。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士在回應時澄清，有一名區議員就多宗規劃申請(包括現時這宗申請)提出一般關注，指在新的重建計劃，重建後的建築物會遠高於現有建築物，對周邊地區的視覺和空氣流通造成影響。當局在區議會會議上解釋，若申請人的建議涉及的建築物高度超出分區計劃大綱圖的限制，申請人須提交相關技術評估，以供城規會考慮。現時這宗申請不涉及放寬建築物高度限制。

商議部分

37. 主席表示，先前獲批准的申請和現時這宗申請均各有其優點。就現時這宗申請而言，雖然整體綠化覆蓋率較先前的計劃為少，但所有綠化元素均在行人地帶，可為行人帶來更舒適的環境。此外，申請人提交的評估證明略為放寬地積比率限制的建議在技術上屬可接受。

38. 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。有關規劃許可有效期至二零二六年六月二十四日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交最新的交通影響評估，並為擬議發展落實報告所提出的交通緩解措施，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) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 落實已獲接納的排污影響評估就擬議發展所提出的地區排污改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 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；以及
- (e) 提交並落實園境美化建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

39. 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 6 及 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/K5/845 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣
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
- A/K5/846 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣長沙灣道 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/K5/845B 及 846B 號)
-

40. 委員備悉，這兩宗申請擬在同一幢建築物內作類似的用途，而且均位於同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這兩宗申請。

42. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定批准這兩宗申請，並建議無須附加展開「商店及服務行業」和「商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)」用途的時限條款，理由是有關用途已在運作。

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/123 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的
新界荃灣深井青山公路深井段 33 號
碧堤半島碧堤坊第 5 層(部分)的
最大非住用總樓面面積限制，
以闢設准許的臨時學校(補習服務)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/123 號)

簡介和提問部分

45. 城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

46. 一名委員察悉申請處所涉及先前四宗同樣是提出略為放寬總樓面面積的申請，遂詢問為何建議以臨時性質批准這宗申請，以及區內的幼稚園供應是否有不足或過剩的情況。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應時表示，雖然擬議補習學校在有關的「住宅(甲類)3」地帶內已獲准許，但申請處所已應政府的要求預留作幼稚園之用，並根據分區計劃大綱圖下「住宅(甲類)3」地帶的《註釋》，獲豁免計算在總樓面面積內。由於沒有條文訂明位於「住宅(甲類)3」地帶的補習學校可豁免計算在總樓面面積內，因此，必須就擬略為放寬最大非住用總樓面面積限制取得規劃許可，以便在申請處所營辦補習學校。雖然教育局局長不反對目前這宗申請，但臨時性質的規劃許可可提供彈性讓教育局局長檢討和決定是否須按「住宅(甲類)3」地帶所需，闢設原已規劃的幼稚園。此外，據教育局局長最近就立法會的提問而作出的書面回覆指，近年學齡人口及學校需求的推算受到 2019 冠狀病毒病疫情影響，因此，就釋放學校用地／校舍作出決定前，需要先監察最新趨勢。根據目前的估算，荃灣西部分區計劃大綱圖涵蓋範圍和整個荃灣區的幼稚園分別較標準多兩所和 11 所。

47. 一名委員詢問有關補習學校教授的科目是否有任何限制，以及文件繪圖 A-1 所顯示的「鋼琴陳列室」的功能為何。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應時表示，有關補習學校教授的科目並無特定限制，而「鋼琴陳列室」是供練習及教授鋼琴的房間。

商議部分

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二零二七年六月二十四日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請處所的現有消防裝置，使其維持於有效的操作狀態；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，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。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人，留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，根據地契，不論幼稚園的大小，只有最多 670 平方米可以豁免計算在總樓面面積內。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/484 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 57 至 61 號的地積比率限制，
以作准許的資訊科技及電訊業用途(數據中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/484C 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

51. 一名委員詢問建築物後移／非建築用地及美化環境／綠化措施的擬議設計優點詳情為何。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，根據擬議計劃，申請人將按分區計劃大綱圖的規定劃設 3.5 米闊的非建築用地，並自願把多處作建築物後移，包括把整幢建築物從緊連上述非建築用地的地方後移約 2.15 米。把上述兩者合計，打磚坪街沿途的建築物後移闊度合共約為 5.65 米。另外，申請人會把整幢建築物從西面和東面的毗連用地分別後移約 3.11 米及約 2.45 米。北面 9 米闊的非建築用地位於申請地點的範圍外，只用作改善通風，不准公眾進入。關於美化環境／綠化措施，建議在地下設置路旁花槽、在 5 樓設置圍邊花槽，以及沿打磚坪街一面地下至 5 樓的建築物外牆進行垂直綠化。

52. 一名委員詢問，當局考慮有關數據中心的規劃申請時，是否有任何準則或指引依從。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應並解釋說，在分區計劃大綱圖上，「數據中心」屬有關的「其他指定用途」註明「商貿」地帶經常准許的用途。目前這宗申請擬把地積比率限制由 9.5 倍略為放寬至 11.4 倍(+20%)。當局在考慮略為放寬地積比率限制時，除了須顧及規劃和設計優點外，也須配合活化舊工業大廈的政策措施，創新及科技局轄下的政府資訊科技總監辦公室支持目前這宗申請。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片進一步解釋說，目前這宗申請的擬議數據中心屬第 III 級別或以上，正常運行時間為 99.982%，而每年的停機時間則少於 1.6 小時。這正反映申請人的目標，是發展一座達國際標準的數據中心。

53. 同一名委員詢問，需要什麼類型的硬件才可滿足數據中心的運作需要。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，擬議數據中心會透過重建，而非整幢改裝的方式落實，此舉可讓申請人有更多空間作出全面及更完善的設計(例如較高的樓底高度)，以滿足運作需要。此外，由於數據中心的運作需要使用高壓電，因此申請人須就電力供應一事諮詢中華電力有

限公司。發展計劃亦建議就電力供應設置燃料缸，以應付緊急情況。

54. 一名委員詢問擬議數據中心的員工數目及預計的行人流量為何。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，由於數據中心主要涉及雲端運算及數據儲存等運作，亦有高水平的保安需要，故此只會有不多於 30 名僱員。因此，預計擬議數據中心不會對道路交通或泊車設施帶來相對較高的需求。不過，建議在打磚坪街的行人入口上方設置 2 米闊的簷篷，以期為行人遮蔭擋雨。

商議部分

55. 數名委員備悉申請人提出自願沿有關用地西面的邊界把整幢建築物後移，使之形成一條小巷，因此提議應沿西面的建築物外牆進行更多垂直綠化，以改善行人環境。委員亦普遍認為，建議沿緊連打磚坪街的臨街面設置的花槽會阻礙日後的行人流通。為回應委員所關注的事宜，主席提議加入額外的指引性質的條款，要求申請人在詳細設計階段(i)盡量增加建築物西面外牆的垂直綠化；以及(ii)改善打磚坪街的行人專區的景觀設計。

56. 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二零二六年六月二十四日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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評估所提出的補救措施，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；

- (c) 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；以及
- (d) 落實上文(c)項所述的最新排污影響評估所提出的區內排污系統改善／排污系統接駁工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

57. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「(a) 盡量增加擬議發展西面外牆的垂直綠化；以及
- (b) 改善打磚坪街的行人專區的景觀設計。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生、何婉貞女士、伍家恕先生及陳宗恩先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/491 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌
華星街 13 至 17 號的地積比率限制，
以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/491 號)

58. 秘書報告，申請人的代表於二零二二年六月十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間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。

59. 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

議程項目 11

[公開會議]

擬修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》

(都會規劃小組委員會文件第 9/22 號)

60. 秘書報告，對分區計劃大綱圖作出建議修訂，旨在跟進薄扶林分區計劃大綱圖涵蓋範圍內兩宗已獲小組委員會同意／局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/H10/13 及 Y/H10/14)。香港大學(下稱「港大」)是申請編號 Y/H10/13 的申請人，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是就這宗申請擔任顧問的其中兩間公司；而黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)則是就申請編號 Y/H10/14 擔任顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 馮英偉先生
(副主席) | — | 為港大經管學院會計系顧問委員會主席； |
| 羅淑君女士 | — | 為港大客席副教授； |
| 陳振光教授 | — | 為港大名譽副教授； |
| 徐詠璇女士 | — | 為港大協理副校長(發展及校友事務)，以及港大社會工作及社會行政學系院士，居於薄扶林。 |
| 余烽立先生 | — | 其公司目前與黃志明公司有業務往來；以及 |
| 呂守信先生 | — | 與配偶在薄扶林共同擁有一個單位。其配偶在薄扶林擁有一個車 |

位，以及其配偶出任董事的公司在薄扶林擁有多個單位及車位。

61. 小組委員會備悉，呂守信先生因事未能出席會議。就與港大相關的擬議修訂而言，由於徐詠璇女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。由於陳振光教授、馮英偉先生及羅淑君女士所涉利益間接，以及余烽立先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

62. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 — 港島規劃專員

黃少薇女士 — 高級城市規劃師／港島

63. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景，以及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

(a) 修訂項目 A(約 1.64 公頃) — 把一幅位於沙宣道 3 號以東的用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 164 米；以及

(b) 修訂項目 B(約 0.65 公頃) — 把一幅位於薄扶林道 131 號的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，最高地積比率為 1.9 倍及最高建築物高度為主水平基準上 151 米。

64. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

65. 一名委員備悉二零二一年的《施政報告》提到，政府會預留一幅「綠化地帶」用地供港大發展深科技研發大樓，該委員詢問會否在目前這份分區計劃大綱圖上反映有關建議。主席表示，當局收到港大正式提交的建議(包括相關的技術評估)

後，會把為促成有關建議而對分區計劃大綱圖作出的建議修訂提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。

66. 關於小組委員會先前所考慮編號為 Y/H10/13 的申請(即修訂項目 A)，主席表示，港大已建議提供多層式的行人通道連接薄扶林道、域多利道及羅富國徑，以供公眾使用。主席建議應在分區計劃大綱圖的《說明書》內就修訂項目 A 訂明擬議的公眾行人連接通道。委員表示同意。

67. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對薄扶林分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂，以及載於都會規劃小組委員會文件第 9/22 號附件 II 的《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/19A》(展示後會重新編號為 S/H10/20)及載於該文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於都會規劃小組委員會文件第 9/22 號附件 IV 的《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/19A》的經修訂《說明書》(《說明書》就修訂項目 A 訂明了港大所建議可連接薄扶林道、域多利道及羅富國徑的擬議公眾行人通道的規格)，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

68. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會後補註：分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.6.4 段修訂如下：

「預留一幅位於沙宣道 3 號以東的「政府、機構或社區(1)」用地作港大醫學院校園的擴建，其整體總樓面面積不多於 43 000 平方米。在該用地內的發展，最高建築

物高度限為主水平基準上 164 米。在考慮該區的地形和特點後，有關發展項目內的多幢相連建築物會採用梯級式建築物高度輪廓，建築物高度由西北部的水平基準上 164 米下降至東南部的水平基準上 123 米。**此外，項目亦會提供多層式的行人通道連接薄扶林道、域多利道及羅富國徑，以及面積不少於 4 000 平方米的公共休憩用地供公眾享用。」**]

[主席多謝港島規劃專員周文康先生和高級城市規劃師／港島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／港島曾永強先生和唐家敏女士，以及城市規劃師／港島陸樂然女士和區宇欣女士此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/286 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的香港仔水塘道漁光村香港仔內地段第 260 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅、社會福利設施、食肆和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員文件第 A/H15/286A 號)

69. 秘書報告，申請地點位於香港仔，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 一 為房協監事會的當然委員；
(主席)
(以規劃署署長
的身分)

- 劉竟成先生 — 為房協委員和位於香港仔的蒲窩青少年中心董事。
- 羅淑君女士 — 為房協委員；以及
- 馬錦華先生 — 為房協監事會的委員

70. 小組委員會備悉，劉竟成先生和馬錦華先生因事未能出席會議。由於鍾文傑先生(主席)涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。鑑於羅淑君女士沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意她可留在席上。副主席馮英偉先生暫時接手主持會議。

[鍾文傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／港島曾永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議重建項目、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

72. 一些委員提出以下問題：

土力方面的考慮

- (a) 鑑於申請地點位於陡峭的斜坡上，在申請地點按擬議建築物高度進行重建是否可行；
- (b) 基岩層與放寬擬議建築物高度有何關係；

交通及行人連接通道

- (c) 重建計劃會否對周邊環境造成任何負面的交通影響；
- (d) 察悉緊連申請地點的香港仔水塘道是一條陡峭的斜路，就此，由香港仔水塘道最低位置前往漁光村較

低位置，以及在日後重建計劃中由低座大樓前往高座大樓的行人連接通道詳情為何；

政府、機構及社區設施和相關運輸安排

- (e) 重建計劃提供的政府、機構及社區設施種類為何；
- (f) 交通評估是否已考慮擬議政府、機構及社區設施所產生的新增人流；以及
- (g) 重建計劃所提供的政府、機構及社區設施的運輸服務安排及停車灣位置為何。

73. 高級城市規劃師／港島曾永強先生作出回應，要點如下：

土力方面的考慮

- (a) 申請人為支持這宗規劃申請而提交的岩土規劃檢討報告顯示，在陡峭的斜坡上進行重建計劃屬可行。就此，當局已諮詢土木工程拓展署土力工程處處長的意見，他不反對這宗申請；
- (b) 鑑於申請地點位於基岩層水平較高的山坡上，申請人建議放寬建築物高度限制，以免進行深層挖掘，從而節省重建計劃的施工成本及時間，以便單位可適時落成並盡量減低在施工階段對獲原址安置的租戶及附近居民的滋擾。當局在制訂擬議計劃及放寬建築物高度時已考慮相關因素，包括周邊地區的現有發展環境、法定規劃管制，以及可能造成的視覺影響。建議採用呈三級的梯級式建築物高度輪廓，最高建築物高度訂於主水平基準上 168.5 米(位於申請地點東北部分的第 4 座及第 5 座)，向西遞降至主水平基準上 152.5 米(位於第 3 座)，再進一步下降至主水平基準上 137.6 米(位於申請地點西南部分的第 1 座及第 2 座)。該梯級式建築物高度輪廓屬周邊現有高層住宅發展羣的自然延伸，同時顧及了申請地點的天然地形；

交通及行人連接通道

- (c) 申請人提交的交通影響評估結果顯示，落實香港仔大道／香港仔水塘道交界的擬議道路改善工程後，申請地點周邊道路網絡的容車量將可應付重建計劃(將提供約 3 000 個單位)所產生的車流。運輸署對這宗申請沒有負面意見，但須就申請人所建議的道路改善工程的設計及施工，加入規劃許可附帶條件；
- (d) 屬斜路的香港仔水塘道長約 100 米，最高與最低處之間的標高差距約有 30 米。行人如要從香港仔水塘道最低處前往漁光村，可沿香港仔水塘道步行，或先使用香港仔街坊福利會附近的升降機到達漁暉苑平台，再沿漁光道較低處步行至漁光村。至於日後重建計劃中由低座大樓前往高座大樓的方法，根據概念計劃，行人可使用商場內的扶手電梯前往，或沿申請地點邊陲的園景區步行至與其連接的升降機塔及行人天橋，再前往高座的大樓；

政府、機構及社區設施和相關交通安排

- (e) 建議按社會福利署要求，在低座平台 UG3 及 UG4 層闢設四類政府、機構及社區設施，包括(i)有 150 個宿位的安老院舍暨有 30 個名額的長者日間護理單位；(ii)為體弱長者而設的家居照顧服務；(iii)有 120 個名額的長者日間護理中心；以及(iv)有 60 個名額的特殊幼兒中心；
- (f) 入住有 150 個宿位的安老院舍暨長者日間護理單位的人數沒有計入重建計劃的估計人口數目內。儘管如此，交通影響評估已顧及擬議政府、機構及社區設施所產生的車流和人流，而運輸署亦認為交通影響評估的結果和建議可以接受。如上文所述，已建議加入一項有關道路改善工程的規劃許可附帶條件；以及

- (g) 重建計劃將設有三個獨立的車輛通道出入口，與現有安排相若。位於漁光道下段交匯處北鄰香港仔水塘道旁邊的現有車輛通道僅會用作車輛入口，並建議在漁光道下段闢設新的車輛出口。這兩個車輛出入口是通往低座平台及地庫樓層停車場的主要車輛通道。由於政府、機構及社區設施將設於低座平台 UG3 及 UG4 層，平台停車場內將會提供足夠的上落客貨車位供政府、機構及社區設施和其他用途使用。此外，漁光道上段以南主水平基準上約 50 米處將興建一條新的車輛出入口通道，以供平台 P1 層的重建項目使用，該處亦設有上落客貨車位及緊急車輛通道。

[陳振光教授在進行答問部分期間離席。]

商議部分

74. 數名委員留意到申請地點位於陡峭斜坡，受到地形方面的限制，故關注如何闢設行人連接通道及通道是否方便步行。委員普遍同意放寬建築物高度限制的建議以進行重建計劃，並認為申請人可以在詳細設計階段改善重建項目內的行人連接通道及與周邊地區的連繫。

75. 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二零二六年六月二十四日止；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) 設計及提供社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供內部交通設施及車輛通道，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，為香港仔大道／香港仔水塘道交界設計並落實道路改善措施，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所建議的任何災害緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

76. 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。

[鍾文傑先生此時到席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H25/21 在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道 1 號
香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層部分
經營臨時商店及服務行業
(汽車陳列室)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/21 號)

77. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司壹號車場有限公司提出。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他是「要有光」的董事及行政總裁。該團體曾接受與新世界公司有關的周大福慈善基金捐款，並會向新世界公司租用一幅土地，以供「要有光」進行社會房屋發展項目。

78. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生則因事未能出席會議。

79. 秘書報告，申請人的代表於二零二二年六月八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間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。

80. 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。

議程項目14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/442 擬略為放寬劃為「商業」地帶的香港
上環干諾道西92至103A號及
德輔道西91、99及101號的建築物高度限制，
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/H3/442D號)

81. 秘書報告，申請地點位於上環西營盤。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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------|
| 余烽立先生 | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 陳振光教授 | — 其配偶於西營盤擁有一個單位；
以及 |
| 徐詠璇女士 | — 其配偶出任董事的公司在上環擁有物業。 |

82. 小組委員會備悉，陳振光教授已離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，而徐詠璇女士配偶的公司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們可留在席上。

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

84. 一名委員注意到地政總署就覆蓋現有通行權範圍的擬議玻璃簷篷提出了負面意見，詢問為何干諾道西與德輔道西之間的擬議地面南北走向行人連接通道不可搭建上蓋。高級城市規劃師／港島唐家敏女士作出回應並解釋說，根據地政總署的資料，擬議行人連接通道 24 小時均會開放予公眾進出，該行人連接通道會延伸至申請地點範圍內的部分地段，而這些地段受地契的通行權條款所規限。位於申請地點範圍外的毗連地段的業權由多人擁有，由於這些地段的擁有人及佔用人有權使用上述通行權，因此根據有關地段的相關契約條款，在通行權範圍上方搭建的該部分擬議玻璃簷篷屬不可接受。

85. 同一名委員進一步詢問，倘把擬議簷篷的高度設於較高的高度水平而不阻礙有關通行權的話，當局會否容許搭建擬議簷篷。地政總署助理署長(區域 1)孔翠雲女士應主席邀請回應說，擬議簷篷有部分範圍位於毗連地段擁有人所享有的通行權的範圍內。由於毗連地段的權益不應受到影響，故此事不單只是修訂契約以容許搭建擬議簷篷。申請人已提供法律理據，以支持在通行權範圍上方進行建設的建議，該建議目前正在審議中。

86. 同一名委員注意到，假設將會為擬議發展的低座及主座提供服務的所有機電設施均設於低座的一樓，詢問上述的通行權問題對於共用機電設施是否有任何影響。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應說，位於低座的機電設施會透過橫跨申請人所擁有地段的地下管道及連接通道，為主座提供服務。地政總署並無就此提出負面意見。

商議部分

87. 主席表示，地政總署正在審議有關在通行權範圍上方搭建擬議簷篷的法律文件，而該問題可根據土地行政機制解決。主席請委員考慮，從規劃角度而言，這宗擬略為放寬建築物高度限制的申請是否可以接受。

88. 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二零二六年六月二十四日止；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) 為擬議發展設計及提供車輛通道及內部運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實排污影響評估提出的區內排污系統改善／排污系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

89. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/445 擬在劃為「商業」地帶的香港
上環德輔道西 28 號興建分層住宅，
以及作准許的商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/445 號)

90. 秘書報告，申請地點位於上環西營盤。奧雅納工程顧問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：

- 陳振光教授 — 其配偶在西營盤擁有一個單位；以及
- 徐詠璇女士 — 其配偶出任董事的公司在上環

擁有物業。

91. 小組委員會備悉，陳振光教授已離席。由於徐詠璇女士配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 主席表示，申請地點及其周邊地方先前在分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶。該區的特色是採用混合的土地用途模式，商業用途與住宅發展夾雜其中，故難以識別該區某部分是否僅可作住宅或商業用途。因此，應按個別情況及擬議的計劃考慮每宗申請。委員普遍對這宗申請不表反對。

95. 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二零二六年六月二十四日止。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) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關評估與落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

96. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/29 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為
 「道路」的地方的香港灣仔龍合街及
 分域碼頭街交界毗鄰前龍景街的政府土地
 作政府用途(消防局暨救護站連附屬設施及
 社區生命支援訓練中心)
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H24/29 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

98. 主席回應一名委員的詢問時指出，是次申請擬在分區計劃大綱圖上部分劃為「休憩用地」地帶及部分顯示為「道路」的地方內作「政府用途」。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「休憩用地」地帶內的「政府用途」屬第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。而顯示為「道路」的地方內的所有用途或發展(除分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁上列明的用途外)亦須向城規會申請規劃許可。

99. 一名委員留意到擬議發展會涉及現有的「休憩用地」地帶，故詢問有關現時區內休憩用地的供應情況。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應時指出，雖然已規劃的休憩用地會減少，但根據《香港規劃標準與準則》的規定，就分區計劃大綱圖所涵蓋的地區以至整個灣仔區而言，已規劃的休憩用地並無不足，即使申請地點用作政府用途亦然。

100. 一名委員詢問位於分域碼頭的建築物是否具有任何歷史價值，以及會否有任何措施保留部分建築物。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應時指出，根據申請人所提交的文物評估報告，位於分域碼頭的建築物獲評定具有一些歷史、環境及社會意義，但建築意義則較低。申請人會為位於分域碼頭的建築物採取若干措施，包括妥為進行記錄(包括攝影及進行 3D 掃描)。當局會盡可能保存及保留經初步確認具歷史價值的建材或建築元素。當局會在詳細設計階段進一步研究及制訂細節，包括展示任何獲保存的組件，以展示分域碼頭歷史的可能性，並在落實有關措施前先取得相關政策局／部門的同意。古物古蹟辦事處對這宗申請沒有負面意見，並建議加入一項有關文物保護的規劃許可附帶條件。

101. 一名委員認為涵蓋申請地點及毗鄰的香港演藝學院及香港藝術中心的較大範圍形成了文化聚落，並詢問有關擬議消防局選址的詳情。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應時表示，這宗申請旨在便利重置現有港灣消防局，以騰出空間進行灣仔北重建項目。考慮到該區的交通情況，申請地點是唯一可符合消防處技術和運作要求的合適選址。

商議部分

102. 一名委員雖然留意到物色適合用地重置有關消防局存在困難，但認為有關發展與毗鄰的香港演藝學院及香港藝術中心可能不相協調，因為有關建築物已於該區形成文化聚落。主席表示，就較大範圍而言，申請地點及其周邊地方現建有政府總部及立法會綜合大樓等發展項目，已形成政府、機構或社區設施羣。因此，擬作「政府、機構或社區」用途的發展並非與周邊地區不相協調。此外，申請人及消防處已充分考慮相關因素，包括有限的用地供應、消防局所需的技術和運作要求、交通方面的考慮及重建灣仔北的需要。為回應委員的關注，消防處及其執行機構建築署會探討為擬議消防局採用更合理和獨特的設計，令其更能與周邊發展協調。

103. 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二零二六年六月二十四日止；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) 設計和提供不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交現有分域碼頭的三維掃描、相片及製圖記錄，以及經修訂的文物評估報告，並在工程展開前，落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

104. 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／港島曾永強先生及唐家敏女士，以及城市規劃師／港島陸樂然女士及區宇欣女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

九龍區

[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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/804 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道334至336及338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/K14/804C號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

106. 一名委員就擬議綠化設施提問。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士在回應時表示，擬議計劃加入了多項綠化設施，包括在建築物地面層外牆面向觀塘道的部分進行垂直綠化、在地面層面向大業街的地方關設綠化範圍、在 2 樓主區 15 米範圍內關設公用休憩用地，而沿大業街行走的行人可看到該公用休憩用地以及在天台層關設園景區。建議在面向觀塘道的發展部分關設更多綠化設施，理由是預料該處的人流會更多。

107. 一名委員詢問可如何確保擬議發展的綠化設施可持續發展。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士在回應時表示，申請人已提交園境設計總圖，當中已有如何落實擬議綠化設施的資料。此外，日後的建築物設計亦須遵照《可持續建築設計指引》的規定，在綠化範圍／綠化設施種植活的植物。另外，在修訂契約階段可加入標準的園境美化條款，以確保申請人／土地擁有人會妥善維修保養綠化設施。

[徐詠璇女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

108. 委員普遍認為，申請人在擬議發展的建築物外牆面向觀塘道的部分進行垂直綠化以改善行人環境，意願良好。一名委員進一步建議加入兩項額外施加的指引性質的條款，建議申請人(i)沿大業街進行垂直綠化，以及在擬議發展項目地面層連接大業街和觀塘道的擬議公眾通道關設園景設施；以及(ii)探討可否在擬議發展使用循環再用水灌溉園景設施。

109. 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二零二六年六月二十四日止；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) 提交經修訂的排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 落實經修訂的排水影響評估所提出的排水建議及區內排水改善工程／排水設施接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 根據現行指引，提交土地污染評估，並在申請地點展開發展前，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；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估及最新的行人和車輛交通調查，並落實該評估所提出的緩解措施(如有)，而有關評估及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施、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；以及
- (f) 設計並提供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規會的要求。」

110. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「(a) 沿大業街進行垂直綠化，以及在擬議發展項目地面層連接大業街和觀塘道的擬議公眾通道關設園景設施；以及
- (b) 探討可否在擬議發展使用循環再用水灌溉園景設施。」

[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18

其他事項

111. 餘無別事，會議於下午一時二十五分結束。