

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年十一月二十日上午九時舉行的
第 546 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年十一月六日第 545 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年十一月六日第 545 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/769 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗
鴨寮街 88 號地下(部分)、一樓及二樓
經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/769 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 擬議酒店(賓館)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，當局接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，要求澄清擬議賓館的大型無障礙客房是否設計作附服務設施的家庭套房。深水埗民政事務專員沒有接獲任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關處所位於所涉綜合用途大廈的地下(部分)、一樓及二樓。該大廈的地下層至二樓屬非住用用途，三樓設有機電工程設施，四樓至二十四樓則作住宅用途。大廈設有一部升降機及一道樓梯可通往各樓層，並沒有獨立通道樓梯可供有關處所使用。在有關處所經營擬議酒店(賓館)可能會對大廈樓上各層的日後居民造成滋擾或不便。申請人並無提供任何資料，說明會採取措施以保障日後樓上各層居民不受與擬議發展共用大廈的升降機及樓梯所影響。此外，批准這宗申請會為綜合用途大廈的其他同類申請立下不良先例。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 由於所涉大廈並沒有與上層住用部分分隔的獨立通道通往擬議酒店(賓館)，在有關處所經營酒店(賓館)可能會對同一幢大廈的居民造成滋擾及不便；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他作酒店／賓館用途的同類申請立下不良先例，令賓館用途滲入與其他樓層住宅用途共用現有升降機及樓梯的綜合用途大廈內。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議，解答委員的提問。沈先生於此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/431

擬在劃為「工業」地帶的葵涌工業街 16 至 22 號作播音室、電視製作室及／或電影製作室、資訊科技及電訊業、場外投注站、辦公室、以及食肆、教育機構、政府診所和商店及服務行業用途
(只限設於經大規模改建的現有建築物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/431 號)

6. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公(下稱「梁黃顧公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的其中兩名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司有業務往來

林光祺先生 }
劉興達先生 } 現時與 LLA 公司有業務往來

梁宏正先生 — 在葵涌擁有一間辦公室

7. 小組委員會備悉，李律仁先生因事未能出席會議，而梁宏正先生尚未到席。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生及劉興達先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

8. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十一月十二日要求延期兩個星期(即由二零一五年十一月二十日的原定會議日期延期至下一次二零一五年十二月四日的會議日期)考慮這宗申請，以便有足夠時間預備和提交進一步資料及作出澄清，以回應運輸署及規劃署的意見。這是申請人首次要求延期。

9. 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。雖然申請人要求延期一次會議考慮這宗申請，但應預留足夠時間給政府部門審閱申請人提交的進一步資料。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。

[潘永祥博士、霍偉棟博士及梁宏正先生此時到席。]

港島區

議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》
(都會規劃小組委員會文件第 12/15 號)

10. 秘書報告，中區分區計劃大綱圖的擬議修訂主要涉及把美利道多層停車場用地及金鐘廊用地改劃作商業用途。運輸署委聘了香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)就美利道多層停車場的擬議發展進行交通影響評估。金鐘廊由會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)營運，規劃署委聘了奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)進行「金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」。下述委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 彭偉成先生 | — | 為運輸署助理署長(市區) |
| 林光祺先生 | } | 現時與會德豐公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | | |
| 何培斌教授 | — | 現時與奧雅納公司有業務往來；何教授亦是香港中文大學建築學院文物建築保育與設計碩士課程主任，而該學院曾獲會德豐公司資助 |

劉文君女士 — 現時與弘達公司有業務往來

11. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議，而劉文君女士尚未到席。小組委員會認為林光祺先生及劉興達先生涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。由於彭偉成先生並非涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

[林光祺先生及劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 以下規劃署、運輸署及研究顧問的代表獲邀到席上：

姜錦燕女士	—	港島規劃專員
何盛田先生	—	高級城市規劃師／港島
陳志明先生	—	高級工程師／中西區
郭正謙先生	—	弘達公司的代表
朱家敏女士	}	奧雅納公司的代表
黃日志先生		

13. 主席表示歡迎，並邀請高級城市規劃師／港島何盛田先生向委員簡介擬議修訂。何盛田先生借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，並陳述以下要點：

美利道多層停車場用地(項目A)

背景

(a) 中環及金鐘位處中心及黃金地段，因此深受甲級寫字樓用家歡迎。政府的政策是把不受地點限制的政府部門遷離高價值地區，包括核心商業區。二零一四年《施政報告》表明政府會增加現時中環核心商

業區的商業及商貿用地供應，亦會在可行情況下將合適的「政府、機構或社區」用地改為商業用途；

改劃用途地帶的建議

- (b) 把美利道多層停車場用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(3)」地帶，以進行商業發展，並訂定最大上蓋面積為65%，最高建築物高度為主水平基準上190米(包括天台構築物)。申請地點的發展潛力最高可達地積比率15倍，整體總樓面面積達41 700平方米。建議提供最少102個公眾停車位及69個公眾電單車停車位；
- (c) 美利道多層停車場用地東部原劃為「政府、機構或社區」地帶的現有公用道路，亦會一併改劃為「商業(3)」地帶，但會保留作道路用途；

技術評估

- (d) 當局已進行了技術評估，以確定擬議發展的可行性。主水平基準上190米的建築物高度限制(包括天台構築物)可確保香港島的山脊線「20%的不受建築物遮擋地帶」不會被侵佔，而65%的最大上蓋面積有助改善視覺景象；
- (e) 當局已就改劃美利道多層停車場用地作商業發展的建議進行空氣流通評估(以電腦流體動力學模擬進行)，以便為用地的行人風環境提供定量評估，並確定倘擬議發展的覆蓋面積較小，而從用地界線後移的幅度較大，則通風表現會更佳。因此，建議把最大上蓋面積定為65%；
- (f) 根據交通影響評估，在二零二四年，公眾停車位及電單車停車位會分別缺少102個及69個。擬議發展在上午及下午繁忙時段分別會產生每小時203及158客車架次。此外，重建後會重新與現有高架行

人走廊系統連接起來。在施工階段，會闢設臨時行人通道；

[劉文君女士此時到席。]

金鐘廊用地(項目 B1、B2 及 B3)

背景

- (g) 二零一四年一月九日，規劃署委託顧問進行了「金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」(下稱「該研究」)；
- (h) 該研究確定金鐘廊一個核心部分適合重建，並提出發展方案，建議在提供零售／餐飲設施的五層高平台(包括園景美化平台)及五層地庫之上興建一幢提供甲級寫字樓的商業大樓(可靈活使用部分樓面空間作酒店及其他商業用途)，產生的整體總樓面面積為 93 300 平方米，相等於 15 倍的非住用地積比率；
- (i) 礙於金鐘廊西部(即金鐘廊行人走廊)在結構上的限制及在落實計劃上有其他困難，該研究建議保留現有金鐘廊行人走廊，並採取一些改善和保養措施。在完成提升和其他改善工程後，會提供約 2 400 平方米的建築樓面面積作零售／餐飲及公眾通道用途。建議改善獲保留的金鐘廊行人走廊的天台，在該處闢設休憩處及其他康樂設施，以供公眾享用；

改劃用途地帶的建議

項目 B1(約 6 699 平方米)

- (j) 把金鐘廊用地的東部由顯示為「道路」的地方及「休憩用地」地帶改劃作「商業(4)」用途，並訂定最高建築物高度為主水平基準上 200 米(包括天台構築物)，最大上蓋面積為 65%。另建議在有關用地提供 2 100 平方米的公眾休憩用地，其中 1 400 平方米的面積須位於用地的地面；

項目 B2(約 2 328 平方米)

- (k) 把金鐘廊用地的西部由顯示為「道路」的地方及「商業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊及零售用途」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 21 米，以反映用地的現有發展；

項目 B3(約 493 平方米)

- (l) 把金鐘廊與金鐘道之間原劃為「休憩用地」地帶的剩餘部分改劃為顯示為「道路」的地方，以反映用地的現有巴士站用途；

技術評估

- (m) 當局已進行技術評估以確定擬議發展的可行性。限為 200 米的建築物高度限制(包括天台構築物)可確保香港島的山脊線「20%的不受建築物遮擋地帶」不會被侵佔，亦不會對在中及長距離觀景點眺望的景觀造成重大負面影響。雖然擬議發展或會對短距離觀景者造成輕微的負面影響，但可透過正面的視覺元素紓減該等負面影響，包括沿金鐘道闢設公眾休憩用地，以及在金鐘廊行人走廊進行綠化和闢設園景美化平台和天台花園；
- (n) 正如該研究所進行的空氣流通評估(風洞測試)所顯示，重建該用地作商業用途不會對四周地區的通風造成負面影響。把平台的覆蓋範圍減少、從德立街後移 5.5 米及從統一中心後移 7.5 米、把上蓋面積定為 65%，以及採用削角平台設計等，均有助於通風；

諮詢

- (o) 相關政府政策局／部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；

- (p) 規劃署於二零一五年七月十六日就美利道多層停車場用地諮詢中西區區議會。區議員主要關注的問題包括擬議發展所提供的公眾停車位數目、施工期間不設臨時公眾停車位的過渡安排，以及重建後有關的商業樓宇的高度。部分區議員大致不支持把「政府、機構或社區」用地改作商業用途；以及
- (q) 規劃署於二零一五年一月八日就重建金鐘廊的建議發展計劃諮詢中西區區議會。區議員主要的意見／關注事項包括擬議重建項目可能對交通及通風造成負面影響、需要提供更多價錢相宜的食肆、建築物的高度，以及在重建期間需要維持現有行人通道暢通無阻。在考慮區議員的意見後，該發展計劃已作出修訂。

公眾停車位的供應

14. 委員詢問有關美利道多層停車場用地的商業發展在提供公眾停車位及停車位方面的標準。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，美利道多層停車場用地重建後所需的公眾停車位數目是根據運輸署委託顧問進行的交通影響評估而訂定的。在計及距離美利道多層停車場用地 300 米步距範圍內的現有公眾停車位後，估計須提供最少 102 個公眾停車位及 69 個公眾電單車停車位，以應付預期在二零二四年會不足的停車位。此外，按照《香港規劃標準與準則》，美利道多層停車場用地重建後會提供最少 150 個私家車停車位和足夠的上落客貨設施，以應付有關商業發展的泊車需求。

15. 副主席詢問在美利道多層停車場用地及距離該用地 300 米步距範圍內的公眾停車位現時的使用情況。運輸署高級工程師／中西區陳志明先生回應說，美利道多層停車場在辦公時間內的佔用率約七至八成，放工後則會減至約三至四成。鑑於上述情況，另一名委員詢問距離美利道多層停車場用地 300 米步距範圍內的現有公眾停車位的容量，可否容納在重建項目施工期間受影響的 388 個停車位及 55 個電單車停車位。陳志明先生回應說，交通影響評估所進行的公眾停車位供求分析，已計及距離美利道多層停車場用地 300 米步距範圍內現有公眾停車場的使用率調查。該項調查是透過收集由運輸署管理的公眾停

車場(即美利道多層停車場、大會堂、天星碼頭停車場)的使用數據，以及在長江中心實地進行停車場使用率調查而進行，以得出該等停車場的使用率，從而估算該區的剩餘公眾停車位。連同對日後公眾停車位需求的評估，已確定將欠缺的公眾停車位數目為 102 個，因此，重建後美利道多層停車場用地須提供最少 102 個公眾停車位。

美利道多層停車場用地的擬議出入口

16. 副主席對該區的交通擠塞問題表示關注，尤其是從夏慤道及紅棉道近美利道多層停車場用地駛入琳寶徑的專利巴士與私家車爭路的問題。他問及有否就日後發展項目的出入口位置免於出現交通擠塞而進行研究，以及擬在美利道多層停車場用地關設的出入口位置(與現有大樓的出入口位置相同)是否恰當。顧問郭正謙先生回應說，交通影響評估已研究過擬為美利道多層停車場用地擬議發展關設的出入口對周圍道路及路口的影響。經評估位於美利道多層停車場用地以西的琳寶徑、內金鐘道及美利道的不同出入口位置，以及其相關的出入口路線後，所得結論是，就盡量減少毗鄰道路網不必要的交通流量來說，美利道多層停車場現有的出入口位置最為適合。

交通影響

17. 一名委員問及有關美利道多層停車場用地及金鐘廊用地的發展計劃，以及同時在金鐘進行的重建項目會否對該區的交通造成重大的負面影響。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，倘小組委員會確定擬議修訂及行政長官會同行政會議核准該分區計劃大綱圖，當局首先會出售美利道多層停車場用地，而金鐘廊用地則會在較後階段才可供發展，因為當局必須進行下一步工作，包括進行考古影響評估後，才能把所需的規定納入賣地條件。

18. 一名委員問及金鐘的重要路口的容車餘量。顧問朱家敏女士解釋，就金鐘廊用地進行的交通影響評估，已把附近一帶日後發展項目的交通流量納入計算；所得結論是，在完成興建中的主要交通基礎設施後，中環／金鐘的背景交通流量增長會在未來數年呈現下降趨勢。儘管交通影響評估採用了一個保守的方法(即假設上升趨勢輕微)，但與現時的個案相比，受影響

的主要路口在二零二六設計年的容量大致相同。具體而言，金鐘道／紅棉道有交通燈控制的交界處的剩餘容量為 5%，顯示該交界處的容量可應付該處的交通量，而大部分車輛可在一個（或最多兩個）燈號循環內通過交界處。添馬街／德立街（南面）優先通行路口的行車量與容車量比率為 0.02，顯示交通飽和度少於交界處容車量的 10%，即交界處會有足夠的剩餘容車量。主席詢問，與兩個新發展項目的情景相比，為何現時的情景會出現類似的交通情況。朱家敏女士回應說，一方面中環灣仔繞道通車後有助重新把該區的交通分流，另一方面交通影響評估建議對路旁的上落客貨活動作出規管，則有助改善區內道路的交通流量。中西區區議會考慮擬議的發展時，亦對該規管建議表示支持。

對分區計劃大綱圖作出管制

19. 主席問及為何擬議「商業(3)」地帶(即美利道多層停車場用地)的《註釋》沒有述明公眾泊車設施的規定，而「商業(1)」地帶(即長江中心用地)的《註釋》則述明類似規定(即須提供最少 800 個公眾停車位)。姜錦燕女士回應說，「商業(1)」地帶部分範圍是前花園道多層停車場(提供 800 個公眾停車位)所在之處。由於該公眾停車場規模龐大，因此在「商業(1)」地帶的《註釋》述明須提供最少 800 個公眾停車位，以便在該用地上維持同一數目的公眾停車位。另一方面，美利道多層停車場用地所需的泊車設施是根據交通影響評估所得，當局擬把有關規定納入賣地條件。儘管如此，倘委員認為適合，可考慮把這項規定納入「商業(3)」地帶的《註釋》。副主席不知道是否有任何政策規定日後該發展項目所提供的停車位數目須與現時美利道多層停車場的停車位數目相同，但認為「商業(3)」地帶的《註釋》應訂明這項規定，以便與「商業(1)」地帶的規定一致。經知悉美利道多層停車場用地的公眾泊車設施供應的理據後，主席建議而委員同意為一致起見，「商業(3)」地帶的《註釋》應訂明這項規定。

20. 主席作出總結，並邀請委員考慮修訂項目所涉的兩塊用地的發展參數，包括根據《建築物(規劃)規例》，最高非住用地積比率限為 15 倍，但該限制不會在《註釋》內訂明；最大上蓋面積限為 65%，避免在地面層興建體積龐大而會影響通風的平台；美利道多層停車場用地及金鐘廊用地的最高建築物高度

分別限為主水平基準上 190 米及主水平基準上 200 米(兩者均包括天台構築物)；金鐘廊的休憩購物廊會原址保留，最高建築物高度限為主水平基準上 21 米。「商業(4)」地帶(即金鐘廊用地)的《註釋》會訂明須提供不少於 2 100 平方米(其中不少於 1 400 平方米的面積須位於地面)的公眾休憩用地的規定，而「商業(3)」地帶(即美利道多層停車場用地)的《註釋》則會訂明公眾泊車設施的規定。委員同意上述發展參數。

21. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對中區分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂，以及《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/14A》(載於文件附件 II-A)(展示時會重新編號為 S/H4/15)及其《註釋》(載於文件附件 II-B)適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，但須在擬議「商業(3)」地帶《註釋》中加入公眾泊車設施的規定；以及
- (b) 採納《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/14A》的經修訂《說明書》(載於文件附件 II-C)，用以述明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，以及經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖及其《註釋》一併展示。」

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島何盛田先生、高級工程師／中西區陳志明先生、郭正謙先生、朱家敏女士及黃日志先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[此時楊偉誠先生到席、劉興達先生返回席上，而張孝威先生暫時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德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/H15/263 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
香港黃竹坑黃竹坑道 48 號聯合工業大廈地下
貯存單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/263 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／港島李潔德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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——文件第 9 段已列載政府部門的意見。相關政府部門對申請不表反對，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見書。南區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對，並認為申請處所的擬議用途與周圍的發展及所涉工業樓宇的其他用途並非不相協調，而且符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展項目造成負面影響。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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。這項規劃許可的有效期至二零一七年十一月二十日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防安全措施建議，包括闢設與所在工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及在申請處所設置消防裝置，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在進行有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 向地政總署港島西及南區地政專員申請契約修訂或短期豁免書，以便進行擬議的「商店及服務行業」用途；
- (b) 留意文件第 9.1.2 段有關運輸署署長對擬議商店上落客貨活動的意見，以及；
- (c) 留意文件第 9.1.4 段有關消防處處長的意見，即申請人須遵守《建築物消防安全守則》及《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定。」

[張孝威先生此時返回席上。]

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。李女士於此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 7

[公開會議]

進一步考慮油塘東源街和仁字圍五個「綜合發展區」地帶的
規劃大綱擬稿

(都會規劃小組委員會文件第 13/15 號)

26. 秘書報告，劃為「綜合發展區(1)」地帶的其中一塊用地由康啟投資有限公司和 Glass Bead Limited 擁有，這兩間公司均是長江和記實業有限公司(下稱「長江和記公司」)的附屬公司。何培斌教授和劉興達先生已就這議項申報利益，因為他們現時與長江和記公司有業務往來。李律仁先生也就這議項申報利益，因為其妻子的親戚在油塘擁有一間工廠。小組委員會備悉，何培斌教授和李律仁先生因事未能出席會議。小組委員會認為，劉興達先生涉及直接利益，應就這議項暫時離席。

[劉興達先生此時暫時離席。]

27. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片陳述文件所詳載就規劃大綱(下稱「大綱」)擬稿而諮詢觀塘區議會和海港事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展小組(下稱「發展小組」)的背景和結果，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年六月十九日，小組委員會考慮油塘東源街和仁字圍五個「綜合發展區」地帶的大綱擬稿，並同意在作出輕微修訂後，該大綱擬稿適宜用來諮詢觀塘區議會和發展小組。小組委員會也同意，規劃署應進一步與建築署聯絡，以制訂海濱一帶建築物密集程度的綜合指引；並與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)聯絡，為海濱長廊制訂全面而一致的設計及可供進行的更多元化活動，例如騎單車和滑板活動；

[林光祺先生此時返回席上。]

- (b) 當局在二零一五年七月七日和二零一五年九月一日分別就大綱擬稿諮詢觀塘區議會和發展小組；

觀塘區議會對大綱擬稿的意見

- (c) 觀塘區議會大致支持大綱擬稿，並提出下列意見：
- (i) 政府應檢討交通基礎設施，並解決非法泊車和交通擠塞問題。在發展項目的施工期和竣工後均應提供足夠的公眾停車位；
 - (ii) 應考慮更改現時的駕駛考試路線；
 - (iii) 海濱長廊應有一致的設計，並有適當的安排，確保發展商會妥為管理和維修保養長廊；
 - (iv) 應小心設計發展項目的整體布局，提供足夠的休憩用地，天台應進行綠化，而非建築用地則不應受到阻擋，以改善通風情況；以及
 - (v) 倘發展「綜合發展區(2)」地帶，便須重置現有的魚類批發市場；

發展小組對大綱擬稿的意見

- (d) 發展小組原則上不反對大綱擬稿，並提出下列意見：
- (i) 應考慮提供繫船柱以供遊艇使用；
 - (ii) 倘不能提供分隔的單車徑，應探討讓行人和騎單車人士共用長廊的可行性；
 - (iii) 大綱應訂定具體規定／指引，以配合整條長廊的設計；應設有戶外茶座和優化街道水平的視覺通透度；

- (iv) 受「住宅(戊類)」地帶內的一座混凝土配料廠和一個污水抽水站所阻隔，長廊不能連接至觀塘。應研究遷移該等設施或開放部分用地的可行性；
- (v) 應採取適當的緩解措施，以處理現有用途所引致的噪音滋擾；以及
- (vi) 應研究把崇信街、仁宇圍和崇和徑變為行人專區的可能；

「綜合發展區(1)」地帶申請人對大綱擬稿的意見

- (e) 二零一五年二月，「綜合發展區(1)」地帶的擁有人提交第 16 條規劃申請(申請編號 A/K15/114)，以便在「綜合發展區(1)」地帶進行住宅發展。二零一五年九月四日，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待當局通過「綜合發展區」地帶的大綱。
- (f) 根據屋宇署的意見，大綱擬稿的發展規定第 9 項訂明，根據《建築物(規劃)規例》第 30 和 31 條的規定，公共海濱長廊不會視作用地分類用途中的指明街道，或為住用建築物提供天然的照明與通風的街道。而且，《建築物(規劃)規例》第 25 條規定須提供的休憩用地及／或如《建築物(規劃)規例》第 31 條規定的訂明的窗，均不可伸出公共海濱長廊。就此，申請編號 A/K15/114 的申請人在二零一五年六月二十六日向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交一封信件，表達下列意見：
 - (i) 在《建築物(規劃)規例》第 31 條下，不把公共海濱長廊計算入訂明的窗的伸出水平面，是過於嚴格和沒有必要；以及
 - (ii) 在《建築物(規劃)規例》第 25 條下，不把公共海濱長廊計算入用作發展的休憩用地，並不合理；

對小組委員會提出的意見作出的回應

- (g) 運輸署並無計劃在介乎油塘和啟德之間的公共道路範圍內設置單車徑，而康文署建議，在其場地的一般範圍內，不得騎單車或進行滑板活動。讓行人和騎單車者共用長廊的可行性，要視乎管理和安全的關注事宜是否得到解決而定；
- (h) 建築署建議，建築物的密集程度會視乎特定地點的發展參數和其他城市框架的詳細規定而定。在未有詳細的研究下，提供指引會屬言之過早；
- (i) 已修訂大綱擬稿，以容許興建透風度高的平台，以及使建築物高度輪廓有更多變化；

對觀塘區議會提出的意見作出的回應

- (j) 大綱擬稿訂明，會在「綜合發展區(5)」地帶提供至少有 171 個公眾泊車位的公眾停車場，而在施工期內會持續提供足夠的臨時泊車位。每個「綜合發展區」用地均須進行交通影響評估；
- (k) 已向運輸署轉達關於現有駕駛考試路線的意見，以供考慮；
- (l) 就有關長廊的一致設計和管理，以及管理和維修保養責任所提出的意見，已在大綱的項目 9 列出為海濱長廊訂定的一套經修訂一般設計規定；
- (m) 大綱訂明，在每個「綜合發展區」地帶內，應按地盤淨面積(不包括公共長廊)為每人提供至少 1 平方米的鄰舍休憩用地和最少 20% 的綠化空間。為促進通風，在非建築用地內不容許有構築物；
- (n) 會諮詢魚類批發市場的擁有人和營辦商以及相關的政府部門，以找出合適的重置地點；

對發展小組提出的意見作出的回應

- (o) 海事處指出，現有海堤並非設計作停泊船隻之用，而位於崇信街和崇和徑兩端的現有登岸梯級是公眾設施，供所有本地船隻(包括遊艇)上落乘客之用，而並非供長時間停泊船隻之用。土木工程拓展署指出，相關位置受東南風及可能會有的波浪所影響，須進行詳細研究後，才可確定沿海濱長廊繫泊船隻的可行性。在大綱中沒有把提供繫泊設施剔除；
- (p) 大綱內亦沒有禁止提供戶外茶座；在提交總綱發展藍圖的階段，應容許個別發展商彈性考慮有關事項；
- (q) 至於對噪音滋擾的意見，大綱擬稿已訂明須進行環境評估；
- (r) 會鼓勵向城規會申請重建的「住宅(戊類)」用地的擁有人，闢設海濱長廊。至於污水處理廠方面，會諮詢渠務署，以探討開放用地一部分以連接毗鄰長廊的可行性；
- (s) 至於對行人街道的意見方面，崇信街、仁宇圍和崇和徑的西南端會組成長廊的一部分。街道的餘下部分須予以保留，以便供道路交通和接達個別用地之用。為促進該區的行人流通情況，大綱訂明，沿東源街和仁宇圍西北面的發展項目，須後移以提供闊3.5米的行人路；

對「綜合發展區(1)」地帶申請人提出的意見所作出的回應

- (t) 屋宇署指出，由於公共海濱長廊在性質上與《建築物(規劃)規例》第31(1)(a)條所指的「街道」不同，因此長廊不會如《建築物(規劃)規例》第30條和31條所訂明，作為向毗連的住用建築物提供任何天然照明與通風的街道，也不會如《建築物(規劃)規例》第25條所訂明，用作設置休憩用地。儘管如此，屋宇署已確定，視乎海濱長廊的設計，可

豁免有關訂明的窗的規定。因此，建議在提交建築圖則階段時處理申請人提出的事項，並刪除大綱擬稿內原先作參考用途的《建築物(規劃)規例》規定；以及

規劃署的意見

- (u) 考慮到上述回應，規劃署建議就大綱作出一些修訂事項。

在修訂的規劃大綱中刪除用作參考用途的《建築物(規劃)規例》規定

28. 副主席和一名委員詢問，在修訂的大綱中刪除有關參考《建築物(規劃)規例》的規定的理據，九龍規劃專員葉子季先生回應說，屋宇署先前提出不應以不使用公共海濱長廊作為履行《建築物(規劃)規例》下有關訂明的窗及／或空地的規定，有關意見已納入了大綱擬稿。「綜合發展區(1)」地帶的申請人其後致函城規會，反對在大綱擬稿加入參考《建築物(規劃)規例》的規定，理由是不把公共海濱長廊計算入訂明的窗的伸出水平面，是過於嚴格和沒有必要，因為不預期會在「綜合發展區(1)」地帶興建高層永久構築物。規劃署已就此事進一步諮詢屋宇署，該署表示視乎海濱長廊的設計，可豁免計算訂明的窗在水平面伸出長廊的範圍。由於這些事項可在提交建築圖則階段處理，故認為可刪除大綱擬稿內原先作參考用途的《建築物(規劃)規例》規定，以便可為日後的發展提供靈活性。

29. 一名委員詢問，根據《建築物(規劃)規例》第 25 條的規定，會否把公共海濱長廊計算入休憩用地的範圍。葉子季先生回應說，根據《建築物(規劃)規例》第 25 條有關空地的規定，事實上是在地盤上的每一幢住用建築物須設的「空地」規定。這個「空地」規定有別於大綱所規定的連園景和美化市容設施的「公眾休憩空間」。與《建築物(規劃)規例》第 25 條所規定純粹供私人發展所用的「空地」不同，分區計劃大綱圖內《註釋》所訂明的公共海濱長廊旨在供公眾享用，不應計入根據《建築物(規劃)規例》所指的「空地」內。不過，根據規劃署的初步估計及「綜合發展區(1)」地帶的申請人在規劃申請編號 A/K15/114 所提交的發展建議，有關《建築物(規劃)規

例》第 25 條的「空地」規定，可在發展用地內提供以符合有關要求。

樓宇體積

30. 同一名委員說，倘在五個「綜合發展區」地帶落實相同的地積比率限制(地積比率為 5 倍)，結果可能是沿海濱一帶而建的發展項目體積會更為龐大，這是因為五個「綜合發展區」用地的海濱部分的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，而「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(5)」用地內陸部分的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。葉子季先生回應說，規劃署根據分區計劃大綱圖所訂發展參數擬備五個「綜合發展區」地帶的概念設計圖則，顯示日後的發展項目不大可能在城市設計角度方面造成重大的影響，而且仍有空間可進行創意設計。尤其是「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(5)」地帶的海濱部分和內陸部分在設計上會有足夠的靈活性可容納核准的地積比率。他續稱，按照「綜合發展區(1)」地帶的申請人就規劃申請編號 A/K15/114 提交的發展建議，擬興建的綜合住宅發展的高度會介乎主水平基準上 60 米至約 78 米，因此「綜合發展區(1)」地帶的海濱部分可形成梯級式的建築物高度輪廓。

透風度高的平台設計

31. 副主席詢問設計透風度高的平台，其準則為何。葉子季先生回應說，大綱的目的是列出概括的發展參數和發展規定，以便就五個「綜合發展區」地帶的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖，而發展商須證明其擬議發展可符合大綱的規定。他續說，在地面水平提供後移距離，或在平台之間提供空間距離，都是能夠符合透風度高的規定的平台設計例子。發展商可為建築物進行詳細設計，並以總綱發展藍圖的形式提交，以供小組委員會在稍後考慮。

32. 副主席詢問在「綜合發展區」用地發展平台的需要，主席指出，平台可提供不同的功能，例如把較高樓層的住宅用途，與較低樓層的非住宅用途分隔，以及提供緩衝區，以緩解平台的商業用途可能產生的噪音和空氣影響。規定平台要有透風度高的設計，可避免沿海濱一帶有體積龐大而可能對景觀和

通風有不良影響的狹長的平台設計。委員大致認為小組委員會可在提交總綱發展藍圖的階段考慮平台的詳細設計。

33. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 備悉文件第 4 段所撮述的海港事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展小組的意見，以及政府部門的回應；以及

(b) 通過文件附錄 I 的經修訂規劃大綱擬稿。」

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的查詢。葉先生此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/728 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘巧明街 110 號興運工業大廈地下 A 號工場
經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/728 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 經營商店及服務行業(便利店)；

(c) 政府部門的意見——文件第 9 段已列載政府部門的意見。相關政府部門對申請不表反對，亦沒有提出負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見書，表示支持

這宗申請，但並未提出任何支持申請的理由。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對，並認為有關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；申請用途與該區轉變中的土地用途性質互相協調，而且符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展項目造成負面影響。自先前的申請(編號 A/K14/699 及 A/K14/716)因申請人沒有履行提供消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷許可後，申請人已證明他曾努力準備有關資料，以回應消防處處長所提出的意見，並且有信心可履行該項附帶條件。就此而言，認為應就提交消防安全措施建議施加較短的履行規劃許可附帶條件期限(三個月)，以監察申請人履行有關條件的進度；亦建議不要就展開擬議發展的日期擬訂時限條款，因為所申請經營的商店及服務行業(便利店)用途已在進行。

35. 副主席詢問為何申請人作為上市公司及香港一家連鎖店的營辦商，竟未能就先前獲批規劃許可而履行在指定時限內提供消防安全措施的附帶條件。高級城市規劃師／九龍蘇月仙女女士回應說，申請人已提交消防裝置建議，但因不熟悉規劃申請制度而未能及時修訂有關建議，以符合消防處處長的要求。儘管副主席仍關注此問題，但主席表示倘小組委員會批予規劃許可，申請人應已充分知悉有需要適時採取行動，以履行各項規劃許可附帶條件。

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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月二十日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置和設備，以及闢設與所在工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置和設備，以及闢設與所在工業樓宇的工業部分分隔的逃生途徑，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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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以下事項：

- 「(a) 在申請處所展開申請所核准的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意當局批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 向地政總署九龍東區地政處申請短期豁免書，以容許申請處所用作所核准的「商店及服務行業(便利店)」用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，須遵從由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》，並遵照《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，所有建築工程／用途更改均須符合《建築物條例》的規定。

申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動和加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其須闢設足夠的逃生途徑；設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與建築物的其餘部分分隔；提供殘疾人士通道和設施，以及提供足夠的衛生設備；倘擬豎設實心間隔牆，須提供輔證結構安全的理據；以及通往停車場的擬議店舖後門出口裝有保險連杆捲閘，不能用作逃生途徑。由於有關店舖只有一個出口通道，因此申請人在店舖的設計上須作出安排，使店內容納的人數限為 30 人。屋宇署在申請人提交建築圖則的階段，才會根據《建築物條例》提出詳細的意見。對於在已批租土地上／私人建築物內的違例建築工程(如有的話)，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可。此外，申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-47 號所載，建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/265 擬在劃為「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」地帶的九龍紅磡寶來街 50 號仁孚停車場大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(汽車陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/265 號)

簡介和提問部分

38. 秘書報告，何培斌教授亦就此議項申報利益，因為其配偶擁有海濱南岸一個單位。小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。

39. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月十三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間向消防處／規劃署九龍規劃處提供額外資料，以解決涉及申請的技術／規劃事宜。這是申請人首次要求把申請延期。

40. 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 10

其他事項

41. 餘無別事，會議於上午十時五十五分結束。