

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一六年十二月二十三日上午九時舉行的

第 572 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

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

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

麥志光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

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
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

4. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求延期考慮其申請，以及同意劉興達先生可留在席上，因為他沒有參與這宗申請。

5. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十二月八日要求城市規劃委員會延期一個月才考慮其申請，讓其有時間諮詢相關政府部門，特別是環境保護署及規劃署城市設計及園境組，以便準備進一步資料回應這些部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人曾提交進一步資料以回應部門的意見。

6. 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。如申請人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共三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。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士和鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/256 擬在劃為「商業(6)」地帶的
尖沙咀麼地道 22 至 28 號中福商業大廈 2 樓
經營按摩院
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/256 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬經營按摩院；
- (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六份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

[林光祺先生此時到席。]

- (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。擬議按摩院與周邊發展並非不相協調，也大致符合並可達到城市規劃委員會規劃指引編號 14B 所訂定的相關規劃準則。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 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二零二零年十二月二十三日止；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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關裝置及水源必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

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/484 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
荃灣沙咀道 57 號及大涌道 30 至 38 號
荃運工業中心第二期地下 B3-1 室及 B3-2 室
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/484 號)

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師/荃灣及西九龍鄭弘毅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) 臨時商店及服務行業(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門意見載於文件第 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(下稱「城規會」)並無收到任何公眾意見書；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。所申請的用途與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向一致，並符合城規會規劃指引編號 22D，即不會對該大廈內的發展及毗鄰地方造成消防安全、交通、環境及基建方面的負面影響。該處所涉及兩宗先前的規劃申請，其中一宗由申請人提交。兩宗申請都因未能履行消防安全措施的規劃許可附帶條件而遭撤銷。根據申

請人所稱，在規劃許可獲得批准時，申請人已聘請一名消防顧問處理有關規劃許可附帶條件的事宜。因此，如小組委員會決定批准這宗申請，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

12. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 就該類別的申請給予五年的臨時規劃許可，是否常見的做法；
- (b) 文件第 6.2 段所載「小組委員會批准的其他申請在消防處的評估中沒有將樓面面積計入合計商用樓面面積內」的意思；以及
- (c) 有關提交及落實消防裝置及設備建議的規劃許可附帶條件，一般的履行期為何。

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生作出以下回應：

- (a) 申請人就使用有關處所作申請用途申請規劃許可，為期五年，而該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內已有其他獲批給的臨時規劃許可，以及有關分區計劃大綱圖亦有條文訂明可申請作商店及服務行業的永久用途；
- (b) 根據城規會規劃指引編號 22D，該工業樓宇用以支援工業活動和工人日常活動的用途，例如快餐櫃檯及銀行，不計入 460 平方米的合計商用樓面面積內，而為附近居民提供服務的商業用途，例如地產代理及零售店，則計入 460 平方米的合計商用樓面面積內；至於這宗申請，所申請的商店及服務行業用途應計入 460 平方米的總體商業樓面面積內；以及

- (c) 就其他申請而言，有關提交及落實消防裝置及設備建議的規劃許可附帶條件的一般履行期分別為六個月及九個月。

商議部分

14. 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。這項許可屬臨時性質，為期五年，至二零二一年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月二十三日或之前)提交有關處所的消防裝置及設備建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)落實有關處所的消防裝置及設備建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如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。」

15. 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／荃灣及西九龍阮文倩女士及鄺弘毅先生出席會議，解答委員的提問。阮女士及鄺先生於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/112

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的
荃灣汀九第399約地段第425號的地積比率限制，
以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/112A號)

16. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十二月十五日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人曾提交進一步資料，包括一份土力評估報告。

17. 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。如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。

港島區

[高級城市規劃師／港島何盛田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/H3/429 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)7」地帶的西營盤忠正街 6 至 22 號進行綜合住宅及商業發展(分層住宅、食肆和商店及服務行業)，以及略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/429A 號)

18. 秘書報告，這宗申請由錦樂發展有限公司提交。該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與恒基公司、杜立基公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | — | 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾接受恒基公司的贊助； |
| 余烽立先生 | — | 過往與恒基公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。 |

19. 小組委員會備悉馮英偉先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於霍偉棟博士沒有涉及直接利益，以及林光祺先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島何盛田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) 擬議綜合住宅及商業發展(分層住宅、食肆和商店及服務行業)，以及略為放寬建築物高度限制；
- (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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到十四份來自個別人士的公眾意見書，其中十一份反對這宗申請，一份提出意見及兩份表示沒有意見。主要反對理由及意見載於文件第 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。與上次編號 A/H3/427 申請的核准計劃比較，這宗申請主要是把忠正街 20 至 22 號納入作為申請地點的一部分。核准計劃的規劃優點已予保留及提升，即提供車輛掉頭空間、由忠正街後移 2.7 米以加闊行人路及擴闊行人街連休憩處。擬議的最高建築物高度主水平基準上 104.2 米已加以保留，與核准計劃的相同。因擴大申請地點面積而擬議增加的樓面總面積不會在交通、排污、景觀、空氣質素及空氣流通方面造成任何不良影

響。至於公眾對休憩用地的提供及擴闊的街道用作露天茶座所表示的關注，中西區內有剩餘的現有及已規劃鄰舍休憩用地及地區休憩用地，以及申請人已確定所交還的地方不會設露天茶座。

[余烽立先生此時到席。]

21. 一名委員詢問忠正街 20 至 22 號的用途及在「政府、機構或社區」地帶內的地方(即忠正街 6 至 14 號)是否需要作任何「政府、機構或社區」用途。何盛田先生回應說，忠正街 20 至 22 號目前劃為「住宅(甲類)7」地帶。至於「政府、機構或社區」地帶，該地帶由私人擁有及在上次獲批准的申請已納入作為申請地點的一部分。在八十年代初，該「政府、機構或社區」地帶的用意是發展為鄰舍休憩用地。為符合這個規劃意向，申請人會在擬議發展提供行人街連休憩處，供市民享用。

22. 一些委員提出以下問題／要點：

- (a) 擬議車輛掉頭空間會否交還政府；
- (b) 留意到擬議發展的訪客泊車位使用者會使用擬議車輛掉頭空間調動車輛，這會否為以公眾地方作私人用途立下不良先例；
- (c) 擬議發展的地積比率是否已計及建議交還政府的用地面積；
- (d) 由政府負責所交還政府的用地的保養及管理，是否正常的做法；以及
- (e) 擬議發展的消防安排是否可以接受，特別是擬議發展的三面會被現有建築物包圍，令消防車及消防梯難以到達。

23. 何盛田先生作出以下回應：

- (a) 擬議車輛掉頭空間會交還政府，成為公共道路的一部分及由政府負責保養及管理。運輸署對擬議訪客泊車位的交通安排沒有負面意見；
- (b) 地積比率計算已計及所交還政府用地的面積；
- (c) 有發展商交還用地作擴闊行人路用途及政府會負責其後的保養及管理工作的先例。政府在決定負責該交還用地的管理及保養時，會先研究是否有必要擴闊行人路及是否符合路政署要求的標準；以及
- (d) 消防處不反對擬議發展，條件是須施加一項提供消防裝置及滅火水源的規劃許可附帶條件。目前忠正街闊 5.5 米，可讓消防車進出。

24. 運輸署總工程師／交通工程(港島)麥志光先生補充說，擬議車輛掉頭空間位於申請地點內，目的是提供車輛掉頭空間供公眾使用。運輸署認為擬議交通安排可以接受。

25. 副主席提出以下問題：

- (a) 鑑於忠正街是闊度有限的盡頭路，擬議發展會否對該街帶來負面影響；
- (b) 擬議發展會產生的交通流量；以及
- (c) 擬議行人徑的连接。

26. 何盛田先生作出以下回應：

- (a) 參考申請人提交的交通影響評估表 6.2，擬議發展在早上及下午每小時分別會產生／吸引 13 客車架次及 11 客車架次。預計擬議發展不會造成負面的交通影響；以及

- (b) 擬議發展會由申請地點的邊界後移 2.7 米，以提供兩米闊的行人徑。但是，毗連德輔道西的附近地段沒有提供行人徑。在擬議發展與德輔道西之間提供連貫的行人徑須視乎日後附近地段的重建而定。

27. 一名委員詢問《建築物條例》下的用地分類，何盛田先生回應說，若不交還擬議車輛掉頭空間，該用地會分類為甲類地盤。

商議部分

28. 一名委員備悉擬議車輛掉頭空間在交還政府後會成為公共道路的一部分，會供私人發展的訪客泊車位使用者作車輛轉動用途，他對此安排會否立下不良先例表示關注。運輸署總工程師／交通工程(港島)麥志光先生回應說，鑑於申請地點的獨特情況，即訪客泊車位位於擬議車輛掉頭空間旁邊，而該車輛掉頭空間是要方便公眾轉動車輛，故擬議交通安排應不會立下不良先例。

29. 委員普遍對這宗申請不表反對。關於規劃許可附帶條件(a)項，麥志光先生建議在「行人徑」之後加入「行車道」，以澄清後移地點是用以擴闊「行人徑」及「行車道」，特別是連接忠正街及擬議車輛掉頭空間的路彎。副主席關注這樣的修訂可能讓申請人可用整個後移地方來擴闊行車道。另一名委員亦對行人徑的闊度表示關注。在這方面，各委員留意到如文件附錄 Id 所示，2.7 米的後移地方中，有 2.2 米會用作擴闊行人徑，有 0.5 米則預留作擴闊忠正街。2.5 米的後移地方會交還政府，而餘下沿着擬議發展主要外牆的一條 0.2 米闊地帶會由申請人擁有及管理。主席請各委員留意該 2.7 米闊的後移地方是由申請人建議；根據規劃許可附帶條件(a)項，申請人所提供的後移地方必須符合運輸署署長或城規會的要求，以及運輸署應有足夠的管制。委員普遍同意運輸署對規劃許可附帶條件(a)項的建議修訂。

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。有關的規劃許可有效期至二零二零年十二月二十三日止；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) 如申請人所建議，把申請地點的地面邊界沿忠正街後移 2.7 米，以擴闊行人徑及行車道，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，設計及提供不少於 257 平方米的行人街連休憩處供公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供內部運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交排污影響評估報告，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 落實排污影響評估報告所建議的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何盛田先生此時離席。]

[劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/81 擬略為放寬顯示為「道路」的地方及劃為「商業」地帶的銅鑼灣介乎利園二期(恩平道 28 號)及利園五期(希慎道 18 號)之間的恩平道的非建築用地限制，以興建擬議行人天橋連接利園二期及利園五期
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/81 號)

32. 秘書報告，這宗申請由 Minsal Ltd.及 Barrowgate Ltd.提交。該兩間公司是希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)的附屬公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與希慎公司及弘達公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 林光祺先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來； |

33. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意劉興達先生、張國傑先生、余烽立先生及林光祺先生可留在席上，因為他們沒有參與這宗申請。

34. 小組委員會備悉申請人在二零一六年十二月八日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間對

相關政府部門提出的意見作出回應。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。如申請人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

[九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士及陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

擬修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》

(都會規劃小組委員會文件第 20/16 號)

36. 秘書報告，《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》的擬議修訂主要是關於九龍塘一塊土地。居住於九龍塘城市大學宿舍的潘永祥博士已就此議項申報利益。由於潘永祥博士的宿舍不是直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士借助投影片，簡介詳載於文件的擬議修訂，要點如下：

擬議修訂

- (a) 擬議修訂是關於把位於龍翔道及獅子山隧道公路交界附近的一塊土地(下稱「申請地點」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶，以及把顯示為「道路」的地方作私營住宅發展；

申請地點

- (b) 申請地點(約 1.13 公頃)是政府土地，位於龍翔道北筆架山山腰。申請地點的南部及東部有樹木覆蓋，而已鋪築路面的北部目前用作水務署的臨時工地及貯物場；

改劃用途建議

- (c) 擬議「住宅(丙類)11」地帶的最大地積比率及最高建築物高度，分別限為 3.6 倍及主水平基準上 160 米。擬議私營住宅發展的目標是提供約 680 個單位；

技術方面

- (d) 擬議私營發展項目在技術方面(包括交通、空氣流通、視覺、景觀、環境及供水)的詳情載於文件第 4 段。有關方面已進行各項技術評估，以確保擬議發展的可行性，並且建議一些緩解措施，以盡量減少對擬議發展或因擬議發展而造成的任何負面影響，例如擴闊現有通道至 7.3 米闊的不分隔車路連兩旁最少 2.5 米闊的行人路、沿申請地點邊界旁的主要道路提供園景緩衝區，以及由龍翔道及獅子山隧道公路和由隧道入口提供緩衝距離等措施；以及

公眾諮詢

- (e) 當局在二零一六年十一月十七日諮詢九龍城區議會，區議員對九龍塘分區計劃大綱圖的擬議修訂沒

有負面意見。當局會在圖則展示期間進一步諮詢九龍城區議會的房屋及基礎建設委員會。

38. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議發展的車輛通道安排；
- (b) 擬議發展產生的交通流量及對龍翔道的影響；
- (c) 由獅子山隧道延伸的車龍會否影響通往申請地點的車輛通道；
- (d) 擬議發展的設計假定，例如層與層之間的高度及上蓋面積；
- (e) 申請地點的地盤布局；
- (f) 位於「綠化地帶」用地內橫跨龍翔道的擬議行人天橋是否需要取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；以及
- (g) 位於申請地點北面遠處的斜坡是否天然斜坡及會否由日後的發展項目負責保養及管理。

39. 九龍規劃專員葉子季先生作出以下回應：

- (a) 通往龍翔道東行不分隔車路旁配水庫的現有通道，將提供進出申請地點的通道，並會加以擴闊，以配合公路設計及交通安全的現行標準；
- (b) 龍翔道的交通流量是每小時 5 900 客車架次，而擬議發展的估計 680 個單位，在上午及下午繁忙時間產生／吸引的汽車流量分別只會為每小時 115 架次及 80 架次。根據交通影響評估，預計擬議發展不會為龍翔道造成無法克服的交通影響；
- (c) 根據修訂項目 B1，會在沿龍翔道東行車路北面路旁加設一條減速車道通往申請地點，以便車輛進入

申請地點，並為離開申請地點前往龍翔道的車輛提供 170 米的入線距離。運輸署對此安排沒有負面意見；

- (d) 申請地點的高度為主水平基準上約 95 米至 105 米。擬議建築物高度限制為主水平基準上 160 米，因此擬議發展會約達 60 米高。根據概略擬議計劃，層與層之間的高度為 3 米及上蓋面積百分率為 22%，擬議發展將會是 20 層高，要容納 3.6 倍的擬議地積比率亦屬可行。在制訂其他分區計劃大綱圖修訂項目的概略擬議計劃時亦會採用類似的層與層之間高度假設；
- (e) 在劃定申請地點的邊界時已考慮環境保護署的意見，適當地顧及需要提供緩衝距離(即由申請地點東北面角落獅子山隧道入口提供最少 100 米及由龍翔道及獅子山隧道公路的路緣提供 20 米的距離)，以處理有關空氣質素的問題。由主要道路提供 20 米緩衝距離亦有助處理有關噪音的影響、保存現有樹木及讓沿龍翔道及獅子山隧道公路有一處園景緩衝區；
- (f) 擬議行人天橋屬「道路」用途，在分區計劃大綱圖上是經常准許的。故此，不需要取得城規會的規劃許可；以及
- (g) 位於配水庫北面的斜坡是天然斜坡。鑑於該斜坡離申請地點較遠及擬議發展不會對該斜坡有影響，日後的發展商及／或擬議發展的居民沒有需要負責保養及管理該斜坡。

40. 主席就地積比率限制及擬議行人天橋提出的跟進問題，葉子季先生回應說，並無建議對分區計劃大綱圖上的上蓋面積百分率施加限制，而日後的發展須受《建築物(規劃)規例》所訂的最大准許上蓋面積規管，即甲類地盤的上蓋面積百分率限為 33.33%。擬議行人天橋會根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲，而擬議行人天橋的詳細落實安排，則須待相關部門之間進一步聯絡。

41. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《九龍塘分區計劃大綱核准圖》的建議修訂及其《註釋》，以及《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/19A》(展示時會重新編號為 S/K18/20)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/19A》(展示時會重新編號為 S/K18/20)的經修訂《說明書》，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定的規劃意向和目的，以及同意經修訂的《說明書》適宜與分區計劃大綱圖一併公布。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/737 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 16 號怡生工業中心 G 及 H 座地下 A、B(部分)、C(部分)、D、E 及 F(部分)單位的 A、B(部分)、C(部分)及 E 單位經營商店及服務行業(銀行／快餐櫃檯／電氣工程店／士多／陳列室；以及於 D 及 F(部分)單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/737 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／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) 擬議商店及服務行業(銀行／快餐櫃檯／電氣工程店／士多／陳列室)；

- (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(下稱「城規會」)收到一份支持申請的公眾意見書，因為擬議用途會加快改善申請地點的發展；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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及與周圍地方處於改變中的土地用途互相協調。擬議用途亦符合城規會規劃指引編號 22D，即不會對該大廈內及鄰近地方的發展項目造成負面的消防安全、交通、環境及基建影響。

43. 各委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

44. 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二零一八年十二月二十三日止；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) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與該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
- (b) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

45. 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葉子季先生、高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士及陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。葉先生、鄭女士及陳先生於此時離席。]

房屋及辦公室用地供應組

[總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士、高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應梁懿德女士及規劃助理／房屋及辦公室用地供應李偉傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

[公開會議]

進一步考慮中環新海濱第三號用地「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19/16號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應梁懿德女士借助投影片並按文件詳載的內容，簡介有關背景及就規劃大綱擬稿向海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組(下稱「海濱發展專責小組」)及中西區區議會進行諮詢的結果，內容涵蓋下列要點：

背景

- (a) 在二零一六年九月三十日城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會認為中環新海濱第三號用地「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿適宜向海濱發展專責小組及中西區區議會進行諮詢；
- (b) 當局在二零一六年十月十九日及二零一六年十月二十日分別向海濱發展專責小組及中西區區議會進行諮詢；並應海濱發展專責小組的要求，在二零一六

年十一月二日舉行非正式的設計工作坊以收集各海濱發展專責小組成員對此事項的進一步意見；

海濱發展專責小組及中西區區議會對規劃大綱擬稿的意見

- (c) 海濱發展專責小組及中西區區議會對規劃大綱擬稿原則上不表反對，但各成員對用地的擬議用途、建築物高度限制、提供公眾休憩用地、拆卸香港郵政總局大樓、行人連繫、提供公眾泊車位、上落客貨位及公共運輸設施、天星碼頭鐘樓的重建、用地的設計及建造，以及實施安排等事宜發表了意見。中西區區議會通過一項動議，要求政府推展「中環新海濱城市設計研究」(下稱「城市設計研究」)所建議的設計概念。海濱發展專責小組及中西區區議會對規劃大綱擬稿的主要意見詳載於文件第 3 段及文件的附錄 IV 及 V。

經修訂的規劃大綱擬稿

- (d) 關於從海濱發展專責小組及中西區區議會所收集到的意見，規劃署已諮詢相關政策局及部門，並修訂規劃大綱擬稿。建議的主要修訂如下：
- (i) 增加公眾休憩用地的多樣化及動感，項目 12 「闢設休憩用地」下的「備註」已作修訂，納入包括「露天座位及帳篷」及「露天食肆設施」等元素。此外，公眾休憩用地內的露天食肆設施、小食亭及露天茶座的樓面面積在決定用地的最大總商業樓面面積時會不予計算。顯示該等設施的位置及基本參數(例如面積)的擬議分布圖應在呈交總綱發展藍圖階段提交城規會考慮；
- (ii) 為改善用地的內部及外部行人連繫，項目 18 「行人連繫」的「備註」已作修訂，納入提供直接、方便、無障礙通道及不受天氣影響的行人通道及在可能情況下提供自動梯的規定。此外，日後的發展商必須探討提供連接

附近現有／已規劃發展項目的額外地下通道／用地內三塊土地之間的出口的可行性；同時須探討在可能情況下，在用地內設置貫通南北的自動行人道；

- (iii) 項目 16「交通設施」及項目 19「交通及運輸方面」下的「備註」已作修訂，規定須在用地內沿龍和道路面，提供給公眾使用的路旁上／落客位，其位置及數目須視交通影響評估的結果而定，並須獲運輸署署長同意。此外，為容許更大的設計彈性，建議刪除須重置用地內民光街地面現有交通設施的規定；以及
- (iv) 為提升低層的光線及通風，項目 10「城市設計考慮因素」下的「備註」已作修訂，以鼓勵在平台天面／園景平台／地面層提供空隙／天窗或在可能情況下，利用中庭設計提升低層的光線及通風。

47. 主席說該用地是城市設計研究中八塊主要用地的其中一塊。該用地的規劃大綱按照城市設計研究的建議擬備，目的是制訂概括規劃參數及發展規定，以方便擬備用地發展的總綱發展藍圖。由於該用地已劃作「綜合發展區」地帶，日後的發展商在透過批地取得該用地後，應參照規劃大綱及擬備總綱發展藍圖供城規會考慮及批准。主席進一步說，小組委員會在二零一六年九月認為該用地的規劃大綱擬稿適宜向海濱發展專責小組及中西區區議會進行諮詢，以及現呈交一份納入所收集得意見的經修訂規劃大綱擬稿，供小組委員會考慮。

城市、景觀及建築設計

48. 副主席及一些委員提出以下問題／要點：

- (a) 鑑於該用地毗鄰大會堂及大會堂是一座值得保存的極重要建築物，經修訂的規劃大綱擬稿可否明確說明用地的設計應與大會堂建築群互相協調；

- (b) 經修訂的規劃大綱擬稿可否述明該用地的一些設計指引，以便與大會堂及展城館前方的擬議露天廣場的設計協調，藉以重新營造愛丁堡廣場的氛圍，讓市民緬懷昔日的情況；
- (c) 詳細闡述「確保從皇后像廣場可清楚眺望海景」的意思；
- (d) 經修訂的規劃大綱擬稿可否另加一項「建築設計」項目，藉以提供該用地空間安排及建築風格和未來發展特色方面的指引，以及規劃大綱可否訂明建築設計的一些準則，以方便批地時評審標書；以及
- (e) 留意到用地的未來發展會提供廣闊的地下空間，經修訂的規劃大綱擬稿可否訂明一些設計指引，以鼓勵引入天然光線到地下層。

49. 總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應陳婉薇女士作出以下回應：

- (a) 關於文件附錄 I 的圖 2 及 4，該用地西面的最高建築物高度限制為主水平基準上 50 米，而東面則為主水平基準上 16 米。訂明東面的建築物高度較低，已適當地顧及該處的位置是沿着大會堂建築群所在的歷史走廊。此外，項目 13「圍景及綠化方面」已清楚述明該用地的設計須加強與大會堂建築群的相互融合；
- (b) 鑑於東面部分的建築物高度限制及須在地面提供最少 12 000 平方米公眾休憩用地，這足以達致從皇后像廣場可清楚眺望海港；以及
- (c) 項目 10「城市設計考慮因素」已提供一些可指導日後發展項目的設計要求。至於用地的批地方法，政府會進一步考慮，而規劃大綱亦不會訂明用地的批地安排；以及

- (d) 已優化項目 10「城市設計考慮因素」下的「備註」，以包括「在平台天面／園景平台／地面層提供空隙／天窗，或在可能情況下，利用中庭設計鼓勵提升低層的光線及通風」。

50. 副主席認為項目 13「園景及綠化方面」主要是指園景設計與大會堂建築群的相互融合，並認為與大會堂建築群相互融合的建築設計的相關要求可納入項目 10「城市設計考慮因素」內。秘書回應時建議及各委員同意在項目 10 第 7 點之後加入「適當考慮大會堂建築群的布局及設計」。

51. 一名委員認為應進一步優化項目 10「城市設計考慮因素」的「備註」的末段，以反映在地面層提供天窗的意向。另一名委員說為符合政府最近的做法，該用地內任何發展應適當考慮提供垂直綠化及生物多樣性，並建議優化項目 13「園景及綠化方面」，以處理這方面的事宜。各委員同意優化項目 10 及 13，以處理各關注事項。

交通安排及行人連繫

52. 一些委員提出以下問題／要點：

- (a) 經修訂的規劃大綱擬稿不應只集中在該用地與四周發展的行人網絡功能，以及應提供一些設計指引，以便行人通道網絡與小型休憩用地連貫，供公眾使用；以及
- (b) 注意到經修訂的規劃大綱擬稿太強調該用地南北方向的直接行人連繫，是否亦應透過重建的天星鐘樓，提供由國際金融中心(下稱「國金中心」)至大會堂建築群的東西行人連繫，藉以重塑該地區的歷史連繫，以及可否在經修訂的規劃大綱擬稿納入一些設計要求，以促進東西方向的行人連繫。

53. 陳婉薇女士作出以下回應：

- (a) 根據項目 18「行人連繫」的要求，須制訂一綜合多層行人道網絡圖，包括地面、高架及地下行人道，

直接通往毗鄰現有及日後的發展，作為所提交的總綱發展藍圖的一部分；以及

- (b) 項目 14「重建舊天星鐘樓」訂明重建的舊天星鐘樓及其園景布局的設計應尊重原有設計，加強用地內由北至南的歷史走廊範圍內歷史地標的空間特色，以及融合四周環境的視覺軸線及園景布局。至於東西行人連繫，正如項目 18「行人連繫」所要求，會在國金中心二期及用地之間提供高架行人道。現已不需要興建原本建議在用地東面興建的 D6 公路，並建議該處用作連接大會堂的園景地區。故此，用地內的擬議公共休憩用地，連同上述連接大會堂的園景區、愛丁堡廣場的擬議露天廣場及第七號用地的擬議海濱長廊可形成較大的公共休憩用地，方便在地面提供一個無障礙的環境。

54. 鑑於委員對東西行人連繫的關注，秘書建議而委員亦同意修訂項目 14「重建舊天星鐘樓」的「備註」，以加強南北及東西視覺軸線的設計融合，以及現有皇后像廣場走廊及展城館及大會堂前方的愛丁堡廣場及新露天廣場的園景布局。

提供泊車位及交通安排

55. 一些委員提出以下問題／要點：

- (a) 注意到用地的未來發展及拆卸現有天星碼頭停車場會令中區泊車位供應不足的問題惡化及引致國金中心外出現違例泊車情況，可否在經修訂的規劃大綱擬稿擬議的 325 個公眾泊車位之外，將來在用地提供額外的泊車位；以及
- (b) 用地的擬議地下公共停車場的出入口地點。

56. 陳婉薇女士作出以下回應：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，視擬議商業發展的混合用途而定，例如餐飲及零售設施，用地的擬議商業發展需要提供約 500 個附屬泊車位。根

據概念方案，零售設施約有 350 個泊車位供市民使用。故此，連同擬議的 325 個公眾泊車位，共有約 675 個泊車位可供公眾使用；以及

- (b) 經修訂的規劃大綱擬稿沒有訂明出入口地點的詳情。用地日後的發展商須提交該用地的擬議交通安排，包括地下公眾停車場的出入口地點的位置及交通影響評估，作為所提交的總綱發展藍圖一部分，供城規會考慮。根據概念方案，用地的北部及中部可由民耀街前往，以及用地的南部可由康樂廣場前往。運輸署對概念方案的擬議出入口地點不表反對。

環境方面

57. 一名委員說，根據項目 12「環境方面」的「備註」，除其他情況外，用地的設計及發展須適當考慮該地區的建議綠化覆蓋率。故此，將「熱島效應」加入未來發展可能造成的環境影響列表內，也許是相關的。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張偉雄先生補充說，這樣則應對該項目作出相應修訂，在「環境保護署署長」後加入「及相關當局」，作為環境評估的審核當局。陳婉薇女士回應說，項目 21「通風方面」規定須進行量化空氣流通評估，作為所提交的總綱發展藍圖的一部分，以顯示日後發展項目在通風方面可以接受，這有助處理委員對此方面的關注。委員普遍同意進行綠化有助解決「城市熱島效應」，以及經修訂的規劃大綱擬稿應作出適當修訂，以反映這方面。

其他事宜

58. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 經修訂的規劃大綱擬稿應強調須在地面層提供例如餐飲設施及走廊等用途，供公眾使用；
- (b) 會否因應用地日後的發展項目而移走現有的摩天輪；以及

- (c) 如電動方程式賽車賽事成為香港的年度盛事，用地日後的發展項目會否對賽道有影響。

59. 陳婉薇女士作出以下回應：

- (a) 經修訂的規劃大綱擬稿已在項目 12「闢設休憩用地」訂明包括露天食肆設施、小食亭及露天茶座等公眾休憩用地設計的相關規定；
- (b) 摩天輪的租用地方在該用地的範圍外；以及
- (c) 電動方程式賽車賽事的主要賽道，即龍和道和耀星街，會予以保留及不會受用地日後的發展項目影響。目前在摩天輪東面的其他大型活動不會受用地日後的發展項目影響。

60. 一名委員建議刪除項目 7「最大總樓面面積」的「備註」最後一段，因為訂明「商業總樓面面積的部分亦不得因而受到影響」是不尋常的做法。各委員表示同意。

61. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉文件第 3 段撮述及文件附錄 IV 和 V 分別詳述的海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組及中西區區議會的意見，以及文件第 4 段撮述的政府部門的回應；以及
- (b) 通過文件附錄 I 的經修訂規劃大綱擬稿，但須如會議上所同意，優化規劃大綱的項目 7、10、13、14 及 22，以處理小組委員會的意見／建議。

議程項目 12

其他事項

62. 餘無別事，會議於正午十二時結束。