

城市規劃委員會

都市規劃小組委員會  
二零一八年二月九日上午九時舉行的  
第 598 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

黃伯周先生

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**

劉興達先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

**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  
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年一月二十六日第 597 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零一八年一月二十六日第 597 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。

[黃善永先生此時到席。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/14

申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於新界葵涌永建路19至21號葵涌市地段第383號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第Y/KC/14號)

---

3. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問之一。劉興達先生已就此議項申報利益，因他曾與 LLA 公司有業務往來。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及劉先生因事未能出席會議。

4. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一八年一月二十四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關於交通影響評估的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

5. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士此時獲邀到席上。]

[廖迪生教授此時到席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/578                      擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍大角咀  
洋松街85號康泰大廈地下  
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/K3/578號)

---

##### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；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。擬議用途與同一大廈及四周地區的現有用途並非不協調，預料不會對四周地區產生負面影響。地面一層的合計商用樓面面積，包括申請的擬議用途在內，不超出沒有噴灑系統的工業樓宇的 230 平方米准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請。

7. 就一名委員關於區內曾否進行住宅用途的重建項目及該「住宅(戊類)」地帶內曾否有住宅發展申請獲批准的查詢，高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士回應說，根據規劃署的記錄，在該「住宅(戊類)」地帶內並無住宅發展的規劃申請，以及區內不曾進行住宅用途的重建項目。由於這宗申請是作臨時商店及服務行業，批准這宗申請不會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。

[林光祺先生此時到席。]

#### 商議部分

8. 小組委員會備悉，長遠來說該區會進行轉型，藉著重建逐步淘汰現有工業用途。一名委員說由於區內仍有許多工業樓宇，故應鼓勵重建以實現規劃意向。

9. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二三年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始運作前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及關設與有關工業樓宇的工業部分分隔開的逃生途

徑，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘沒有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。」

10. 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／荃灣及西九龍鄧翠儀女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/495 擬在劃為「綠化地帶」的新界荃灣老圍第 453 約地段第 1212 號(部分)及毗連政府土地闢設宗教機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/495 號)

---

11. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝設計」)及鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現與景藝設計有業務往來；以及

張國傑先生 — 他的公司現與鑽達公司有業務往來。

12. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

13. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一八年一月二十六日要求延期考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

14. 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。

## 香港區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/409            擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔  
皇后大道東153至167號進行商業發展  
(包括辦公室、食肆、商店及服務行業)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/409號)

---

15. 秘書報告，申請地點位於灣仔，以及這宗申請由 Eldridge Investments Limited (下稱「Eldridge 公司」)提交，該公司是合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與艾奕康公司有業務往來；    |
| 何安誠先生 | } | 曾與艾奕康公司有業務往來；    |
| 余烽立先生 |   |                  |
| 霍偉棟博士 | — | 與配偶在灣仔共同擁有一間鋪位；  |
| 邱浩波先生 | — | 他的辦公室位於灣仔修頓中心；以及 |

馮英偉先生 — 是香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲合和公司贊助。

16. 小組委員會備悉劉興達先生及馮英偉先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，以及從霍偉棟博士與配偶共同擁有的物業及邱浩波先生的辦公室不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月三十一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相關政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

18. 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／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

[林光祺先生此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/189 為批給在劃為「其他指定用途」註明「商貿地帶」的香港柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號鋪部分作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可(申請編號 A/H20/185)續期兩年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/189 號)

---



19. 秘書報告，申請地點位於柴灣，有關申請是由立福發展有限公司(立福公司)提交。中原地產代理有限公司(中原公司)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司過往與立福公司有業務往來，以及目前與中原公司有業務往來；
- 李啟榮先生 (主席) — 與配偶在柴灣共同擁有物業，以及其配偶在柴灣擁有物業；
- 何立基先生 — 在柴灣擁有物業，以及與配偶在柴灣共同擁有物業，以及
- 林光祺先生 — 擔任一家公司的董事，該公司在柴灣擁有一個物業。

20. 小組委員會備悉，林光祺先生已暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，以及主席所擁有的及／或其配偶擁有的物業和何立基先生與其配偶共同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留在席上。

#### 簡介和提問部分

21. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可(申請編號 A/H20/185)續期兩年；
- (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，城市規劃委員收到一份公眾意見書，表示不反對這宗申請；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。就面積／範圍、申請用途、發展參數、布局和規劃許可期限而言，目前這宗申請與先前獲批准的申請相同。所申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 對消防安全和交通所規定的相關評估準則。該申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變；若規劃許可獲得續期，在規劃上不會帶來負面影響；先前的規劃許可附帶條件已予履行，以及所要求的許可有效期屬於合理。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可雖屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一八年三月十九日至二零二零年三月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月十九日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括設置消防裝置及設備，以及提供與工業部分分隔開的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。」

24. 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／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何先生於此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士此時獲邀到席上。]

[林光祺先生於此時返回席上。]

## 九龍區

### 議程項目 7A

[公開會議]

擬修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》  
(都會規劃小組委員會文件第 1/18 號)

---

25. 秘書報告，《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》的擬議修訂項目涉及改劃一幅用地以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展擬議公營房屋，而房屋署為房委會的執行機構。下列委員已就此議項申報利益：

- |  |  |
|--|--|
| 李啟榮先生<br>(主席)<br><i>以規劃署署長身份</i>       | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會的委員；                    |
| 關偉昌先生<br><i>以民政事務總署<br/>總工程師(工程)身分</i> | — 為民政事務總署署長的代表，而該署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 劉興達先生                                  | } 現與房委會有業務往來；                                |
| 何安誠先生                                  |  |
| 張國傑先生                                  | — 其公司現與房委會有業務往來；                             |
| 余烽立先生                                  | — 曾與房委會有業務往來；以及                              |

潘永祥博士

— 其配偶是房屋署的僱員，但並無參與規劃工作。

26. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會（下稱「城規會」）採用的辦事程序與方法，由於與改劃用地有關的擬議公營房屋發展，屬於由規劃署就有關分區計劃大綱圖建議的修訂事項之一，主席及各委員與房委會有關的利益只須記錄在案及他們可留在會議上。小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介擬議修訂，要點如下：

#### 擬議修訂的背景

- (a) 樂善堂根據勞工及福利局（下稱「勞福局」）推行的「私人土地作福利用途特別計劃」（下稱「特別計劃」）提交重建方案，建議在九龍城龍崗道與賈炳達道交界處興建一座福利綜合大樓。食物及衛生局、勞福局／社會福利署及民政事務總署已對擬議重建在政策上予以支持；
- (b) 為應付房屋供應方面的迫切需求，高山道毗鄰一幅面積約為 3 000 平方米的政府土地（下稱「高山道用地」），已選定作公營房屋發展；

#### 擬議修訂項目

- (c) 建議就分區計劃大綱圖所顯示的事項及《註釋》作出的修訂項目分別載於文件的第 8 及 9 段；

#### 部門諮詢

- (d) 經諮詢的相關政府決策局及部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；以及

## 公眾諮詢

- (e) 擬議修訂項目在二零一八年一月十八日提交九龍城區議會的房屋及基礎建設委員會(下稱「房基會」)以作諮詢。房基會的委員大致上支持擬議修訂項目。

## 修訂項目 A 項

### 保育歷史元素

28. 基於樂善堂用地的歷史背景，一名委員詢問現有建築物的歷史元素，例如地面一層的牌匾及銘刻會否予以保留。九龍規劃專員葉子季先生回應說，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)指出，雖然樂善堂的現有建築物未被評級，但該地點的現有牌匾及銘刻可予以保留及納入重建發展內。

29. 一些委員認為應保存樂善堂用地的歷史，以及建議在擬議重建發展關設展覽廳或闢出一角來展示其歷史元素或特色。主席說會將委員的意見轉達樂善堂，以便在詳細設計階段作出考慮。

### 建築物設計及額外設施

30. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議建築物高度可否讓重建發展在設計和關設額外設施方面享有彈性；
- (b) 是否有可能把低層的社會福利設施重置到高層，以便在近龍崗道的入口預留更多空間及保留現有樹木；
- (c) 是否有可能關設行人天橋連接擬議福利綜合大樓與賈炳達道公園；以及
- (d) 是否可修改擬議福利綜合大樓的設計，以加入一個禮堂及一個天台花園。

31. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 該「政府、機構或社區」用地並無總樓面面積限制。以主水平基準上 60 米的擬議建築物高度而言，在設計方面已具備彈性，並容許在詳細設計階段納入額外設施；
- (b) 目前的計劃是經諮詢相關政府部門後建議的。樂善堂曾考慮不同的方案，務求有效地盡用地面空間，包括將一些設於低層的社會福利設施遷移至高層。然而，鑑於該用地細小及某些社會福利設施基於運作需要而設於不高於地面一層之上 24 米的地方，故採用目前的計劃；以及
- (c) 各委員在設計方面的意見，以及所提出關於關設行人天橋連接擬議福利綜合大樓與賈炳達道公園的建議會轉達樂善堂，以便在詳細設計階段作出考慮。

32. 鑑於一些委員建議在擬議重建發展增闢更多設施，或會對擬議建築物高度有所影響，副主席詢問是否應先進一步諮詢樂善堂才展示擬議修訂項目供公眾查閱。九龍規劃專員葉子季先生回應說，擬議建築物高度已提供足夠彈性納入額外設施。主席補充說，委員對設計方面的關注可在詳細設計階段考慮。

33. 一名委員說，由於有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目亦包括高山道用地的擬議公營房屋發展(即修訂項目 B 項)，故認為應加快制圖程序。

34. 一些委員對重建完成後有關社會福利服務將來所收取的費用表示關注。九龍規劃專員葉子季先生回應時說，擬議福利綜合大樓根據特別計劃獲得支持。在尋求勞福局支持時，樂善堂須提供資金來源的詳情供勞福局考慮，以顯示擬議重建計劃的財務安排是可行的。由於樂善堂是根據《稅務條例》第 88 條運作，所提供的社會福利設施／服務屬非牟利性質。

## 修訂項目 B 項

### 設計方面

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 前臨漆咸道北的擬議休憩用地會否以圍牆分隔，以及可否在平台設零售店鋪，以增添擬議休憩用地的活力；
- (b) 是否有可能提供地下行人通道，以方便將來的居民橫過漆咸道北；以及
- (c) 把山西街由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方的擬議修訂，會否對用地類別有影響。

36. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 擬議鄰舍休憩用地主要供將來居民使用。關於休憩用地的設計及平台上設零售店鋪的建議會轉達房屋署，以便在詳細設計階段作出考慮。
- (b) 關設橫過漆咸道北的地下行人通道有限制，因鄰近多屬私人土地，而且建造地下行人道會對路面交通帶來不良影響。將來的居民可使用土瓜灣站的行人通道設施橫過漆咸道北；以及
- (c) 由於擬議修訂項目 C1 項旨在反映現有山西街的情況，擬議公營房屋用地的地盤分類不會改變，根據《建築物條例》屬於丙類地盤。

### 提供社會福利設施及公眾停車位

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有可能在平台層提供長者社會福利設施；以及

- (b) 增設一層用作公眾停車場的地庫的可行性，以及如把公眾停車場出租予非住戶使用，是否須取得規劃許可。

38. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 房屋署指出平台層會用作提供附屬及公眾停車場、電機房及垃圾收集站，而其於地盤限制，無法騰出足夠地方作長者社會福利設施之用；
- (b) 考慮到沙田至中環線構成的技術限制及成本問題，房屋署認為增設一層用作公眾停車場的地庫在財務上及技術上並不可行；以及
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，公眾停車場是「住宅(甲類)3」地帶的第一欄用途，不須申請規劃許可。

39. 就一名委員關於樂民新村石油氣庫安全事項的提問，九龍規劃專員葉子季先生回應說，根據房屋署為石油氣庫進行的定量風險評估的結論，就擬議公營房屋發展而言，有關風險水平符合既定標準，而群體風險則在可接受範圍內。

40. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意建議對《馬頭角分區計劃大綱核准圖》作出的修訂，以及載於文件附件 II 的《馬頭角分區計劃大綱草圖 S/K10/22A》(展示時重新編號為 S/K10/23)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條向公眾展示；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《馬頭角分區計劃大綱草圖 S/K10/22A》的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就該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，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。



[主席多謝高級城市規劃師／九龍鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。鄭女士於此時離席。]

[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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/745 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的九龍觀塘市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃區(介乎觀塘道、康寧道、物華街和協和街之間的地方)進行綜合重建，以作住宅(分層樓宇)發展及商業用途(包括酒店、辦公室、零售、小販市場)、教育機構、公眾休憩用地、公共交通交匯處、其他政府、機構或社區設施(政府用途)及配套設施用途(修訂核准總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/745B 號)

---

41. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長身分) | — 為市建局非執行董事及市建局轄下規劃、拓展及文物保護委員會成員；                              |
| 黃令衡先生<br>(副主席)              | — 為市建局上訴委員會副主席；  |
| 潘永祥博士                       | — 為市建局非執行董事、市建局轄下土地、安置及補償委員會和規劃、拓展及文物保護委員會成員，以及市建局市區更新基金董事會董事； |

- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與市建局及艾奕康公司有業務往來；           |
| 何安誠先生 | — | 現時與市建局有業務往來；以及過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司現時與市建局有業務往來；              |
| 馮英偉先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事；             |
| 邱浩波先生 | — | 曾擔任市建局灣仔分區諮詢委員會成員；以及         |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來。               |

42. 小組委員會備悉，劉興達先生及馮英偉先生因事未能出席會議。由於主席、副主席、潘永祥博士、張國傑先生及何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意請他們在討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席或副主席應繼續擔任本職。由於主席涉及的利益較副主席直接，小組委員會同意在討論此議項時由副主席代為主持會議，但他必須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。由於邱浩波先生涉及的屬間接利益，以及余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

[此時主席暫時離席，潘永祥博士、張國傑先生及何安誠先生離席。]

#### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行擬議綜合重建，以作住宅(分層樓宇)發展及商業用途(包括酒店、辦公室、零售)、小販市場、教育機構、公眾休憩用地、公共交通交匯處、其他政府、機構或社區設施(政府用途)及配套設施用途(修訂核准總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長關注到在康寧道北行線上通往發展區 5 的擬議右轉入口，可能對路口的表現造成有不良交通影響，並會令致觀塘道出現車龍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，因擬議樓宇的體積可能對擬保留的樹木有不良影響，並應設法種植更多樹木。觀塘民政事務專員指出，觀塘區議會議員大致上接納發展項目經修訂的建築設計，但要求申請人繼續加強與觀塘區議會及市民溝通。其他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」)共收到 607 份意見書。575 份提出反對意見，主要是針對諮詢過程、擬議計劃的建築設計及闢設多用途活動中心。21 份支持這宗申請，主要原因是分開進行發展區 4 及發展區 5 的發展，會加快重建過程及提升四周的居住環境。11 份對這宗申請提出意見，包括港鐵有限公司，主要意見及評語載於文件第 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。目前的計劃大致上符合規劃大綱所載的規劃及設計規定。擬議修訂發展區 4 及發展區 5 之間的邊界及更改平台的設計，可為兩階段的發展提供彈性及加強港鐵觀塘站、發展區 4 的辦公室／酒店大樓及裕民坊休憩花園，以及發展區 2 及發展區 3 的永久公共交通交匯處的連接性。若按建議增加建築物高度，辦公室／酒店大樓的覆蓋範圍便可縮小，令裕民坊休憩花園的空氣流通、視

野穿透度及日光滲透度提升。經修訂的大樓設計亦符合《可持續建築設計指引》，有助改善環境。為符合發展計劃圖的規定，將會在地面闢設面積不少於 9 350 平方米的易於到達公眾休憩用地，還有會在合理時間內開放給市民使用的園景區及平台花園。相關部門對城市設計、視野穿透度、空氣流通、環境、污水處理、排水及水務設施方面不表反對或沒有負面意見。為處理運輸署署長的關注事項，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，規定申請人須提交修訂的交通影響評估。就總城市規劃師／城市設計及園境關注所保留樹木會受到負面影響的問題，與園景設計總圖及每季樹木監察報告有關的規劃許可附帶條件會予以保留。

#### 擬議設施可供公眾入內

44. 一些委員提出以下問題／建議：

- (a) 得悉擬議橢圓弧形建築物會是觀塘市中心的地標，其上層會否開放給公眾享用；以及
- (b) 辦公室／酒店大樓的擬議眺望台是否已有任何預定用途，以及應考慮開放眺望台給公眾免費享用。

45. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 「政府、機構或社區」設施，包括觀塘區議會及民政事務總署的辦公室及社會福利設施會位於擬議橢圓弧形建築物的高層。委員建議開放建築物頂層給市民享用一事會轉告申請人，以便在詳細設計階段作出考慮；以及
- (b) 小組委員會在二零零八年考慮第一次規劃申請時要求闢設擬議眺望台，並施加一項規劃許可附帶條件，規定眺望台須開放給公眾享用。申請人表示會在詳細設計階段對眺望台的運作加以研究。申請人亦在上次申請中獲告知眺望台不得成為酒店發展的一部分。預計該項規定會包括在契約條件內。

### 商業與機構用途的鄰接問題

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 得悉發展區 5 的商業平台的擬議用途為「商業／機構」，是否有該兩項用途分別佔用的總樓面面積的詳情；以及
- (b) 提供彈性作不同類型停車位，是否總綱發展藍圖的慣常做法。

47. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 總綱發展藍圖慣常只顯示一般土地用途。目前的計劃顯示了擬議「商業／機構」用途，旨在為詳細設計階段提供彈性，免卻要對核准總綱發展藍圖作出修訂。擬議機構用途主要包括教育機構。雖然申請人並無提供商業／機構用途分別佔用的總樓面面積的詳情，但據悉申請人無意把整個商業平台用作教育機構；以及
- (b) 提供不同類型停車位的做法符合《香港規劃標準與準則》的要求。實際提供的泊車設施須由運輸署及申請人根據泊車位的需求及當地交通情況議定。

### 增加建築物高度

48. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議增加辦公室／酒店大樓的建築物高度，是否純粹因每一樓層的淨空高度增加所致；
- (b) 甲級寫字樓的樓底高度較高是否一個趨勢，以及 4.3 米的擬議樓底高度是否合適；
- (c) 是否可藉減少樓層數目來達致相同的樓底高度，而無須放寬擬議建築物高度；以及

- (d) 放寬擬議建築物高度是否會為其他同類申請立下不良先例。

49. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 擬議增加建築物高度，是基於辦公室／酒店大樓的覆蓋範圍縮小，由 2 465 平方米減至 2 235 平方米(減幅約 9.3%)，以及辦公室的層與層之間的高度由 4 米增加至 4.3 米；
- (b) 按現今的要求甲級寫字樓的層與層之間高度應介乎 4 米至 4.5 米之間。觀塘新寫字樓的樓底高度約是 4.3 米。政府就洗衣街及金鐘的重建項目設定的樓底高度約為 4.2 米。基於擬議辦公室／酒店大樓會成為觀塘市中心的地標，建議辦公室／酒店大樓的辦公室樓層的樓底高度為 4.3 米並非不合理；
- (c) 在考慮有關放寬擬議建築物高度的請求時，規劃署會審視是否有任何用地限制、規劃／設計優點及技術／運作要求，可作為放寬擬議建築物高度的理據。目前這宗申請的擬議增幅旨在迎合甲級寫字樓層與層之間高度有所增加的趨勢。關於設計方面，擬議增加建築物高度並同時修窄大樓的外至，可改善透風度，並增加建築物間距及自四周發展後移的幅度。申請人進行的技術評估顯示建築物高度的擬議增幅可予接受；以及
- (d) 由於這宗申請關乎觀塘市中心一個獨特的重建項目，批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例。

#### 設計方面

50. 一些委員提出以下問題：

- (a) 目前的計劃的總樓面面積的是否仍然與核准計劃相同；

- (b) 鑑於辦公室／酒店大樓平台層的覆蓋範圍縮小，休憩用地的供應會否維持不變；以及
- (c) 目前的計劃的建築物透風度是否有所提升。

51. 九龍規劃專員葉子季先生回應如下：

- (a) 目前的計劃只涉及增加建築物高度，而總樓面面積仍然與核准計劃相同；
- (b) 地面公眾休憩用地的供應並無多大變化，而可供公眾入內的平台層園景區會擴大大約 230 平方米；以及
- (c) 核准計劃及目前的計劃同樣在透風度方面符合《可持續建築設計指引》的要求。在目前的計劃中，發展區 4 與發展區 5 的發展有較大的間距，從康寧道後移的幅度亦較大，但從協和街後移的幅度則縮減。

52. 一名委員查詢發展區 4 及發展區 5 的竣工日期。九龍規劃專員葉子季先生回應說，由於發展區 5 的土地涉及一宗訴訟案件，故必須修改發展區 4 及發展區 5 的界線，以分隔兩者的平台發展，讓發展區 4 可提前發展，以便興建前往港鐵站及公共交通交匯處的行人通道。竣工日期修訂為二零二六年，是由於需要提交修訂的規劃申請，就平台設計作出修訂，以及進行相關技術評估。視乎該訴訟案件的進展，預計的竣工日期或會提前。

53. 在回應一名委員的提問時，九龍規劃專員葉子季先生說，由於目前的計劃涉及增加建築物高度和改變發展區 4 及發展區 5 的建築物間距及平台設計，屬於對核准計劃作出重大修訂，因此須取得城規會的規劃許可。

## 商議部分

### *擬議設施可供公眾入內*

54. 多名委員對辦公室／酒店大樓的擬議橢圓弧形建築物及眺望台應開放給公眾享用表示關注。一名委員認為眺望台可用作「政府、機構或社區」用途，例如圖書館及自修室，並開放給公眾享用，而另一名委員則認為可作商業活動用途，以富有活力及在財政運作上可行的方式運作，但須在每日某個時間免費開放給公眾享用。各委員備悉規劃署已建議訂定須開放眺望台的規劃許可附帶條件，以及認為亦應增訂一項指引性質的條款，訂明眺望台不應成為酒店發展的一部分。

### *商業／機構用途的澄清*

55. 一些委員注意到發展區 5 的商業平台已顯示為商業／機構用途(包括教育機構)，而所涉及的用途可能甚為廣泛，因而關注未來的各種用途可能不協調。此外，他們亦擔心大部分樓面空間會用作教育機構，可能不符合原本的規劃意向。一些委員建議在詳細設計階段清楚劃定各項用途的範圍。

### *增加建築物高度*

56. 一名委員指出，在二零零九年考慮上一次申請時，在檢視各相關因素後，小組委員會會同意主水平基準上 260 米的最高建築物高度合適。這名委員認為倘城規會決定批准目前這宗申請的擬議建築物高度，應清楚闡明有關理據。

57. 一些委員認為目前這宗申請大致上可提升核准計劃的通風、行人環境、景觀質素及辦公室環境。作為該處的地標辦公室／酒店大樓，擬議辦公室／酒店大樓的層與層之間高度的擬議增幅可予接受，但這項放寬不應一概適用於所有建築物。建築物的高度若增至主水平基準上 285 米，從某些瞭望點眺望或會顯得略高，但並非不可接受。

58. 總結而言，委員一般對這宗申請不表反對。委員亦同意 (a) 加入一項指引性質的條款，訂明眺望台不應成為酒店發展的一部分；(b) 向申請人轉達他們的意見／關注，指出有需要清楚



劃定各項商業／機構用途的範圍，以及容許公眾免費進入擬議橢圓弧形建築物及眺望台，以供申請人在詳細設計階段作出考慮。

59. 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。這項規劃許可的有效期至二零二二年二月九日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以配合下文 (b)至(t)段所述的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 申請地點範圍內的擬議商業發展的建築物高度不得超過主水平基準上 285 米；
- (c) 擬議眺望台須開放給公眾享用；
- (d) 就每個綜合發展地區提交地盤面積和總樓面面積的詳細分項數字，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實公共交通交匯處的建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實詳細的後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實一份包括樹木保育計劃的園景設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 提交並落實擬議地面公眾休憩用地的園景設計總圖及樹木保育及樹木重植計劃，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；
- (j) 提交經修訂的空氣流通評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 提交經修訂的排水影響評估及經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長及環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中提出的交通緩解措施(即改善道路、行人徑及路口的情況)，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的水務影響評估，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (n) 提交並落實臨時排污改道計劃，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 闢設垃圾收集站及小販市場，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (p) 闢設滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 就擬議停車場及低窪市集的建造活動對協和街、物華街、康寧道及觀塘道造成的潛在道路不穩問題，提交並落實詳細的風險評估和應變計劃，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (r) 提交並落實零售平台外牆和觀塘道沿路行人平台的設計建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (s) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實當中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
- (t) 闢設社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款及以下額外條款：

「(z) 留意城規會委員認為眺望台不應成為酒店發展的一部分。」

[副主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[主席此時返回席上。]

## **議程項目 9**

### **其他事項**

61. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。