

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年六月十五日上午九時舉行的
第 606 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

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
李建毅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖廸生教授

劉竟成先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

規劃署助理城市規劃師／城市規劃委員會
李穎琛女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年六月一日第 605 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」)二零一八年六月一日第 605 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／荃灣及西九龍伍家恕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/TW/498 為批給在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣橫窩仔街 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/498 號)

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

- 黎庭康先生 — 其公司目前與 MPL 公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶作為董事的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。

4. 小組委員會備悉伍灼宜教授因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，以及蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

5. 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—政府部門的意見載於文件第 10 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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗為期三年臨時性質的規劃許可申請不表反對。有關工業樓宇為一宗獲批准的申請(編號 A/TW/452)的一部分，該宗申請擬作綜合住宅發展，但由於落實該發展需要時間，規劃署不反對在過渡期間利用現有的工業處所作其他協調用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該申請地點的長遠規劃意向。現有的臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途最初於二零一一年六月獲批許可，而最近獲批給的規劃許可(編號 A/TW/472)有效期至二零一八年七月十七日止。該樓宇的其他樓層，即 2 樓及 4 至 6 樓，現時作數據中心的用途。該臨時用途與有關樓宇內的其他用途協調，而所有相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的相關評估準則，因為自先前的規劃許可獲批准以來，規劃情況沒有重大的改變，而申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，以及申請人所要求的續期三年亦屬合理。

[李建毅先生及何立基先生在簡介期間到席。]

6. 一名委員注意到該樓宇的其他樓層亦有數據中心，遂查問該樓宇內作數據中心用途獲批給的其他規劃許可的有效期。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應說，2 樓獲批臨時規劃許可(編號 A/TW/493)，為期三年，至二零二一年一月止。該樓宇坐落於先前分區計劃大綱圖一處劃為「工業」地帶的地點的時候，4 至 6 樓已改作數據中心。

7. 另一名委員詢問關於附近的「綜合發展區」用地的擁有權及現時的重建進度。高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕

先生回應說，該樓宇屬單一業權，而附近的用地則涉及單一或共有業權。於「綜合發展區(3)」地帶內的一幅用地的修訂地契申請正在處理。

商議部分

8. 一名委員注意到該樓宇屬單一業權，以及整幢樓宇現時是根據不同的規劃許可用作數據中心，遂詢問有關的規劃許可應按個別樓層還是整幢樓宇而批給。主席說，位於 4 至 6 樓的數據中心是該樓宇坐落在劃為「工業」地帶的地點時已存在的用途，其後該地點於二零一零年改劃為「綜合發展區(3)」地帶。數據中心在「工業」地帶屬經常准許的用途，無須取得規劃許可。其他個別處所則獲批給臨時規劃許可，有效期各有不同。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年七月十八日至二零二一年七月十七日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月十八日或之前)，提交並落實申請處所的消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(b) 倘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。」

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。

[黃幸怡女士此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/499 為批給在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣沙咀道 40 至 50 號
榮豐工業大廈地下 52 室經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/499 號)

11. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶作為董事的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。

12. 小組委員會備悉，伍灼宜教授因事未能出席會議。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

13. 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) 就經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期三年；

(c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，沒有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，規劃署對這宗為期三年的臨時規劃許可申請不表反對。這宗申請的面積／界線、申請用途、發展參數、布局設計以至規劃許可的申請年期均與先前獲批的申請相同。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，與所涉工業大廈的用途並非不相協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面的消防安全、交通、環境及基礎設施影響；而地面一層(包括申請處所)的合計商用樓面面積為 122.44 平方米，沒有超過 460 平方米的准許上限。這宗申請也符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為申請不會帶來負面的規劃影響，加上申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，而提出續期三年的申請也屬合理。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年七月四日起至二零二一年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括另行闢設逃生途徑和設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

16. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。伍先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/68 擬在劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶的九龍石硤尾棠蔭街 5、7 及 11 號進行重建(包括學校、宗教機構(教堂)及分層住宅)，並放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/68 號)

17. 秘書報告，申請地點位於石硤尾。潘永祥博士已就此議項申報利益，表示他在香港城市大學工作，並在該大學九龍塘的教職員宿舍居住。由於潘永祥博士的宿舍並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

18. 秘書報告，香港民主民生協進會在會前提交了一封信函，表示反對這宗申請。小組委員會備悉，信函的內容與同一組織在法定公布期限內提交的一份書面意見相似，而該信函的內容已納入文件內。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀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) 擬進行的重建(包括學校、宗教機構(教堂)及分層住宅)和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。運輸署署長對這宗申請有保留，因為有關的交通影響評估未能提供足夠資料，以證明擬進行的重建不會對周邊地區的交通造成負面影響。教育局局長反對這宗申請，因為根據《香港規劃標準與準則》，校舍必須是專為學校用途而興建的獨立建築物，並須提供足夠的附屬設施。民政事務總署深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會轄下的社區事務委員會反對這宗申請，理由載於文件第 9.1.12 段。其他相關的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，城市規劃委員會共收到 26 份公眾意見書，分別來自滙基書院的校長、一個政黨(香港民主民生協進會)、附近一所學校和教堂、一名區議員、區內的關注小組和個別人士。在這些意見書當中，有四份表示支持，22 份表示反對／關注這宗申請。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的重建項目有超過 50% 的總樓面面積作住宅用途，這不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定，因為該申請地點的主要用途並非專供政府、機構或社區及其他公共用途。規劃署認為，擬議的總地積比率為 10.98，屬於過高，甚至比「住宅(甲類)」地帶容許的最高地積比率更高。建議把申請用地北部的建築物高度限制由 8 層放寬至 42 層(增加 425%)，不能視作略為放寬。擬議的重建項目與附近地區主要作政府、機構或社區用途的低矮建築、休憩用地及低至中層住宅樓宇的特色並不協調。批准這宗申請會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對區內的景觀及交通造成負面影響。基於上述理由，運輸署署長對這宗申請

有保留，而教育局局長則反對這宗申請。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

[余烽立先生此時到席。]

20. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 興建獨立校舍是否有任何規定；
- (b) 申請人有否就重建申請地點作私人住宅用途提供理據；以及
- (c) 擬議的建築物高度是否超出附近翠綠小山丘的山脊線。

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士作出以下的回應：

- (a) 教育局局長認為，根據《香港規劃標準與準則》，有關的校舍必須是專為學校用途而興建的獨立建築物，並須提供足夠的設施。每宗個案會作個別考慮；
- (b) 申請人只提供重建項目的發展參數，但沒有就重建申請地點作私人住宅用途提供理據；以及
- (c) 申請人沒有提交視覺影響評估和電腦合成照片，以評估對附近的筆架山山脊線所造成的視覺影響。

22. 主席詢問現有學校的類別和課室數目，以及倘這宗申請獲得批准，是否有任何擬議過渡安排。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士回應說，學校現正在運作，有 28 個課室、共 24 班和大約 780 名學生。申請人沒有在申請書內提供過渡安排的詳情。

23. 一名委員詢問該申請地點的土地狀況如何。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士回應說，該幅土地是以私人協

約批地方式透過兩份土地契約持有，其中一份契約是作教堂，另一份作設有 30 個課室的中學。

商議部分

24. 委員普遍不支持這宗申請，因為擬議的地積比率和建築物高度過高，與附近低矮的政府、機構或社區發展並不協調。一些委員認為，由於土地短缺，可善用「政府、機構或社區」用地的發展潛力，亦可考慮把土地作多用途發展。此外，當局或須就「政府、機構或社區」用地進行綜合規劃，以探討如何能更有效使用土地提供政府、機構或社區設施。主席說，儘管政府正積極考慮《施政報告》提及的「一地多用」模式，城規會應按現時有效的法定圖則條文考慮這宗申請。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展以住宅用途為主，不符合石硤尾分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。此外，擬議發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為擬議發展的大部分地方並非用於政府、機構或社區用途或其他公共用途；擬議發展的規模和密度與鄰近地區並不配合；以及申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區的交通造成負面影響；
- (b) 建議將建築物高度限制由 8 層放寬至 42 層，不屬輕微放寬，而該分區計劃大綱圖並無相關條文，讓城市規劃委員會在考慮放寬不屬輕微的擬議建築物高度限制時作為參考；以及
- (c) 批准這宗申請會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的景觀及交通造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

香港區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/438 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港中環
己連拿利 3 至 6 號作辦公室、商店及
服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/438 號)

26. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與杜立基公司有業務往來。

27. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及劉竟成先生因事未能出席會議。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

29. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/411 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔皇后大道東 46 至 56 號、晏頓街 2 至 12 號及蘭杜街 1 至 11 號關設辦公室、商店及服務行業、食肆、展覽廳、會議廳、教育機構、娛樂場所及康體文娛場所，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/H5/411 號)

30. 秘書報告，申請地點位於灣仔。奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與奧雅納公司及弘達公司有業務往來；以及 |
| 邱浩波先生 | — | 其辦公室位於灣仔修頓中心。 |

31. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生、何安誠先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，以及邱浩波先生的辦公室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。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

33. 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。小組委員會回

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／港島謝佩強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/101 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的香港
摩星嶺摩星嶺道 68 號(內地段第 9016 號餘段)的
上蓋面積限制，以作准許的「屋宇」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/101 號)

34. 秘書報告，這宗申請由 **Glory World Investment Limited** 提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與 **Glory World Investment Limited** 有業務往來；以及

劉竟成先生 一 其公司目前與杜立基公司有業務往來。

35. 小組委員會備悉，劉竟成先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島謝佩強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) 擬略為放寬上蓋面積限制，以作准許的「屋宇」用途；
- (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」)共接獲五份由個別人士提交的公眾意見書，其中一份表示支持，四份表示反對／關注這宗申請。主要的意見及反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議計劃採用較大的上蓋面積和較低的建築物高度，會有利於視覺景觀，包括從摩星嶺道後移三米及採用梯級式平台設計。將上蓋面積由 20% 略為放寬至 35% 的建議，不會超出城規會所採用的一般指引所訂的最高准許比率(即就申請地點所處的住宅發展密度第 3 區而言，最高准許比率為 50%)。放寬上蓋面積限制的建議，純粹是為了讓設計更具彈性，其他發展參數(包括地積比率及建築物高度)，不會超出分區計劃大綱圖所訂明的限制。經放寬後，最終的上蓋面積不會超出《建築物(規劃)規例》的准許水平(即擬議發展的住用部分為 46%)。因此，這宗申請符合城規會就放寬上蓋面積限制所訂定的規劃準則。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

[楊偉誠博士此時到席。]

37. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 現有發展項目的擁有權；

- (b) 後移三米的要求在何時訂定；以及現有發展項目是否符合這項要求；
- (c) 現時及擬議的建築物高度是否符合分區計劃大綱圖的規定；以及
- (d) 現有發展項目於二零零七年完成，將之拆卸是否符合環保樓宇原則或《環境影響評估條例》。

38. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生作出以下的回應：

- (a) 現有發展項目屬單一業權擁有，是已出租的物業；
- (b) 後移三米的要求載於發展大綱圖，該圖則並非法定圖則。後移三米的做法並未在現有的發展項目中落實，因為有關的土地契約並無訂明這項要求。申請人建議在重建項目中落實後移三米的做法。
- (c) 現有發展項目的建築物高度為 13 層，符合有關的分區計劃大綱圖在二零零一年訂定的建築物高度限制。這宗申請的擬議建築物高度為五層，較分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制為低；以及
- (d) 申請人有意重用從該建築物拆卸下來的物料。擬議重建項目不屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目。

商議部分

39. 環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張偉雄先生確定，擬議發展不屬於《環境影響評估條例》下的指定工程，無須提交法定的環境影響評估報告。儘管如此，他建議應鼓勵申請人盡可能重用／循環再用從有關建築物拆卸下來的物料。

40. 一些委員就擬議發展並不環保一事表示關注，因為該發展涉及拆卸一幢在二零零七年才建成的現有建築物。

41. 鑑於現時房屋短缺，若干委員關注擬議發展項目會導致出現房屋單位數目比現有發展項目為少的情況。不過，一些委員認為，重建後的整體樓面總面積將維持不變，而擬議重建項目內的單位數目亦不會大幅減少。

42. 一些委員認為，建議放寬的上蓋面積限制符合城規會訂立的指引，並會降低建築物高度、從摩星嶺道往後移三米，以及採用一個梯級式平台設計。不過，這些並不能視作規劃優點。另一方面，城規會應考慮拆卸有關建築物所引致的環境關注及房屋數量減少的問題。一些委員認為，較低的建築物高度及梯級式平台設計與四周的低矮發展更為協調。

43. 主席說，城規會於二零零零年就放寬住宅用地的最高上蓋面積訂立一般指引，旨在讓設計享有彈性，以方便處理地盤限制和配合創新設計。這宗申請符合該一般指引，而申請人建議後移三米和採用較現有發展為低的建築物高度。如擬議的發展項目獲小組委員會批准，申請人便須向地政總署申請修訂地契，以落實有關建議。

44. 一名委員認為，儘管不宜拆卸一幢新建築物，但小組委員會應聚焦在土地用途方面，會較為恰當。該委員說，這宗申請符合城規會採用的指引，亦符合相關的條例和規例，因此並無充分理由反對這宗申請。

45. 一名委員提出關注，表示政府應採取行動，避免拆卸相對較新的建築物，因為此舉並不環保。此外，亦不應鼓勵更多性質相若的個案。經進一步討論後，大多數委員表示支持這宗申請。

46. 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二零二二年六月十五日止；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) 如申請人所建議，從摩星嶺道往後移不少於三米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並提供車輛出入口、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道和滅火水源，以及落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規署署長或城規會的要求。」

47. 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／港島謝佩強先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/259 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的九龍馬頭角木廠街 5 號(九龍內地段第 7626 號)、木廠街 7 號(九龍內地段第 7628 號)及宋皇臺道 70 至 78 號(九龍內地段第 10578 號)進行綜合住宅及商業(食肆、商店及服務行業)發展(修訂核准總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件 A/K10/259 號)

48. 秘書報告，這宗申請由滿恒利地產投資有限公司(下稱「滿恒利公司」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與滿恒利公司、城市規劃公司、毅達公司及傲林公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 過往與城市規劃公司有業務往來。

49. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生及何安誠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。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

51. 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

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/326 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘窩打老道 147 號的地積比率限制 (由 0.6 改至 0.6873)及建築物高度限制 (由三層改至四層)以容許在准許屋宇發展內關設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途 (都會規劃小組委員會文件 A/K18/326A 號)

52. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。下列委員已就此議項申報利益：

- 潘永祥博士 — 在香港城市大學工作，並在該校九龍塘的大學教職員宿舍居住；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶作為董事的公司九龍塘擁有物業。

53. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於潘永祥博士的宿舍和蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月五日要求延期一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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，包括就政府部門的意見作出的回應、美化環境建議、經修訂的發展計劃和布局設計圖，以回應環境保護署、運輸署和規劃署城市設計及園境組的意見。

55. 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，可在較短的時間內處理，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，而小組委員會已給予申請人合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/231 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗太子道東 706 號太子工業大廈地下 D 單位和 E 單位闢設康體文娛場所(體育訓練場)
(都會規劃小組委員會文件 A/K11/231 號)

[撤回申請]

[九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及李建基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/119 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號、油塘海旁地段第 57 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件 A/K15/119D 號)

56. 秘書報告，這宗申請由俊英發展有限公司、榮新發展有限公司、豪華(中國)有限公司及祥啟有限公司提交，全部均屬越秀地產股份有限公司(下稱「越秀公司」)的附屬公司。亞新工程顧問(香港)有限公司(下稱「亞新公司」)、崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)、奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)及胡周黃建築設計(香港)有限公司(下稱「胡周黃公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下述委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與越秀公司、亞新公司、崔德剛公司、奧雅納公司及胡周黃公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

57. 由於黎庭康先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 擬進行的綜合住宅發展；

(c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 III。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，城市規劃委員會共收到 37 份公眾意見書，分別來自一名觀塘區議員、申請地點現時的租戶、回收再造業營運商和個別人士。在這些意見書當中，有 19 份表示支持及 15 份表示反對這宗申請，以及有三份就這宗申請提出意見。主要的意見和反對理由載於文件第 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。該設有公眾海濱長廊的擬議綜合住宅發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。五個「綜合發展區」用地(包括申請地點)的四周主要劃為「住宅(戊類)」地帶，而該地帶的規劃意向是重建作住宅用途並淘汰工業用途。擬議的綜合發展與該區已規劃的土地用途互相協調，並有利於把該區逐步發展作住宅用途的規劃意向。此外，擬

議的綜合發展亦符合分區計劃大綱圖及已通過的規劃大綱就主要發展參數、設置公眾海濱長廊和鄰舍休憩用地、綠化覆蓋面積和後移要求所訂定的發展限制。至於海濱事務委員會轄下專責小組所關注的公眾海濱長廊闊度和設計能否與鄰近的公眾海濱長廊互相融合，擬議計劃亦符合規劃大綱訂明須設置15米闊的公眾海濱長廊的要求，而有關要求與「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(5)」用地的核准計劃所訂明的要求相同。在環境、交通、污水收集、排水、供水、土地污染、土力、空氣流通、景觀及視覺方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

「綜合發展區」的發展項目

59. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點周邊的「綜合發展區」用地(包括位於「綜合發展區(2)」用地的觀塘魚類批發市場)的發展進度和「綜合發展區(4)」用地現時的用途；
- (b) 擬議發展是否會作商業用途及擬議發展對九龍的山脊線所造成的視覺影響；以及
- (c) 會否提供原址回收再造設施。

60. 九龍規劃專員葉子季先生作出以下回應：

- (a) 「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(5)」用地已獲批給許可作住宅發展，當局現正處理「綜合發展區(1)」用地的修訂地契申請，而「綜合發展區(5)」用地的建造工程亦正進行。觀塘魚類批發市場自一九八八年起在該「綜合發展區(2)」用地營運。土木工程拓展署已委託顧問就重置現有多個批發市場(包括觀塘魚類批發市場)至青衣一事進行研究，預計該研究會於二零二零年完成。現時「綜合發展區

(4)」用地由三間混凝土配料廠佔用，有關的土地擁有人並沒有提出重建計劃；

(b) 這宗申請沒有建議在申請地點作商業用途。不過，沿其他「綜合發展區」用地的公眾海濱長廊將會提供商業用途。現時附近的高層建築發展已遮擋了九龍的部分山脊線。因此，在考慮這宗申請時，遮擋山脊線並非關注重點，而且申請人已經證明不會造成負面的視覺影響；以及

(c) 申請人沒有就是否會有原址回收再造設施提供資料。

公眾海濱長廊

61. 一些委員就以下各方面提出下列關注事項：

(a) 沿各「綜合發展區」用地興建的擬議公眾海濱長廊日後的管理和營運；以及

(b) 與油塘灣的連接情況。

62. 九龍規劃專員葉子季先生作出以下的回應：

(a) 政府會負責管理擬議公眾海濱長廊，並在五幅「綜合發展區」用地全部重新發展後，二十四小時開放公眾海濱長廊供市民享用。在此之前，各發展商會負責維修和管理其發展項目旁邊的公眾海濱長廊。如申請人所建議，位於申請地點的擬議公眾海濱長廊會每天開放 13 小時(即由上午 8 時至晚上 9 時)。預計在毗鄰的公眾海濱長廊啟用前，訪客數目不會太多。「綜合發展區(1)」用地獲批給的規劃許可，亦要求就相關的一小段公眾海濱長廊採用每天只開放若干小時的安排；這樣的安排在過渡期內屬可以接受。不過，位於「綜合發展區(5)」用地的公眾海濱長廊將會每天 24 小時開放，以改善與鯉魚門三家村的連接；以及

- (b) 沿該五幅「綜合發展區」用地興建的擬議公眾海濱長廊與位於油塘灣的另一條公眾海濱長廊，將會被一幅擬作住宅發展的「住宅(戊類)」用地和一幅現時由油塘污水泵房所佔用的「其他指定用途」用地分隔開。待該幅「住宅(戊類)」用地日後的發展進入詳細設計階段時，當局將會探討把該兩段公眾海濱長廊互相連接的可能性。

政府、機構或社區設施

63. 一些委員注意到規劃大綱並無要求在申請地點提供政府、機構或社區設施，遂查詢區內現有和計劃興建的政府、機構或社區設施的所在位置和類別，特別是長者服務、社會福利和幼稚園設施。九龍規劃專員葉子季先生回應說，該區已按《香港規劃標準與準則》提供足夠的地區休憩用地和鄰舍休憩用地。有關中、小學班房短缺問題，當局是以地區為基礎來評估有關的供應；整體而言，觀塘區並無短缺。至於長者服務、社會福利設施和幼稚園，這些服務和設施均以處所為本，而其中有部分已適當地納入日後的發展項目(例如鯉魚門邨、油麗邨、碧雲道及油塘灣發展項目)。規劃署會就提供處所為本的設施繼續與相關部門保持聯繫，以滿足居民的需要。葉先生補充說，規劃署亦已預留一幅位於鯉魚門徑的「政府、機構或社區」用地供興建一所社會福利綜合大樓。

64. 一些委員注意到，以處所為本的政府、機構或社區設施主要設於公共房屋用地，遂認為或有需要在私人發展項目內設置幼稚園。九龍規劃專員葉子季先生回應說，區內已提供足夠的幼稚園，而幼稚園可設於住宅發展項目的平台層。就這方面，油塘灣發展項目內將有機會設置幼稚園，因為該「綜合發展區」地帶會預留部分總樓面面積作非住宅用途。

商議部分

65. 委員普遍不反對擬議的綜合發展，因為有關發展有助淘汰區內的工業用途。有些委員認為應在私人發展項目內提供一些政府、機構或社區用途。就這方面，委員備悉，會有更多機會在面積較大的「綜合發展區(4)」用地提供社會福利設施。

66. 一些委員亦建議，應鼓勵有關的發展商採用環保建築設計，包括提供原址回收再造設施。經討論後，小組委員會同意加入一項指引性質的條款，以鼓勵申請人把環保建築設計(包括提供原址回收再造設施)納入擬議的發展項目。

67. 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，根據《城市規劃條例》第4A條和第16條，批准這宗申請和核准有關的總綱發展藍圖。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止；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) 因應下文的附帶條件(b)至(1)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的環境評估，以處理可能造成的空氣質素和噪音影響，以及工業區與住宅區為鄰的問題，並落實當中就擬議發展所確定的緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的土地污染評估報告，並在建造工程動工前，落實當中就擬議發展提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 落實已提交的排污影響評估報告所確定的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中就擬議發展提出的交通緩解措施，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；
- (h) 須為相關的發展期數，設計和提供車輛通道和泊車位、上落客貨設施和附屬停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，沿東源街和仁宇圍設計和提供後移範圍，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；
- (j) 提供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；
- (k) 設計和興建公眾海濱長廊(在交回政府之前由申請人負責維修保養及管理)，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
- (l) 如申請人所建議，公眾海濱長廊在交回政府之前，每天應由上午 8 時至晚上 9 時向公眾開放，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。」

68. 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及以下額外條款：

- 「(1) 申請人應考慮在擬議發展中採用環保建築設計，包括提供原址回收再造設施。」

[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。她於此時離席。]

[何安誠先生於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/20 擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的九龍啟德沐元街新九龍內地段第 6556 號進行綜合發展作辦公室、商店及服務行業、食肆及公共車輛總站
(都會規劃小組委員會文件 A/K22/20B 號)

69. 秘書報告，這宗申請由合裕發展有限公司提出。該公司是南豐發展有限公司(下稱「南豐公司」)的附屬公司。奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 其公司目前與南豐公司、呂元祥公司及雅邦公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司及雅邦公司有業務往來。

70. 小組委員會備悉何安誠先生已離席。由於黎庭康先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／九龍李建基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) 擬進行綜合發展作辦公室、商店及服務行業、食肆及公共車輛總站；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。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，城市規劃委員會共收到 32 份公眾意見書，分別來自譽·港灣業主委員會、中西區關注組、美港聯盟及個別人士。在這些意見書當中，有 18 份表示支持及 10 份表示反對這宗申請，以及有四份就這宗申請提出意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議發展的西面有低矮構築物，東面有一幢地標式高層商業大樓。有關發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合分區規劃大綱圖和已通過的規劃大綱所訂明的發展限制。在環境、交通、污水收集、排水、空氣流通、景觀和視覺方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

[黎庭康先生於此時離席。]

72. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 備悉地下購物街內將會闢設八米闊的公共行人通道，詢問地下購物街的擬議用途；
- (b) 有關的設計是否符合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制，與啟德河的氛圍又是否互相協調；以及
- (c) 對於有負面公眾意見認為，有關的設計與公眾諮詢的結果並不相符，當局有何回應。

73. 九龍規劃專員葉子季先生作出以下的回應：
- (a) 將會闢設一條 20 米闊的地下購物街(包括八米闊的公共行人通道)，該地下購物街主要作商業用途；
 - (b) 擬議發展的設計符合分區計劃大綱圖分別就東面部分及西面部分所訂的主水平基準上 200 米及主水平基準上 40 米的最高建築物高度限制。建議有關發展採用梯級式建築物高度輪廓設計，其高、中、低部分的建築物高度分別為主水平基準上 200 米、主水平基準上 80 米及主水平基準上 40 米，由高處遞降至啟德河；以及
 - (c) 根據分區計劃大綱圖《說明書》所載，有關的規劃意向是在鄰近啟德站的用地上興建一幢地標式大樓。這個設計概念與就《啟德發展檢討研究》進行諮詢時所收到的公眾意見一致。

商議部分

74. 一名委員關注，地下購物街有否提供藝術表演、文化活動或文藝表演設施，供市民享用。委員備悉並無就該用地須作此用途的規定。不過，位於該用地西面一幅劃作「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」用地可作上述用途。

75. 一些委員建議應採用環保建築設計，以盡量減低擬議發展所帶來的眩光影響。委員備悉申請人須遵守規劃大綱所載的 30% 綠化要求，並按土地契約的要求，取得綠建環評黃金級評級。

76. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條和第 16 條，批准這宗申請和核准有關的總綱發展藍圖。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下述規劃許可附帶條件(b)至(h)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計及提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及公共車輛總站，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，為擬議的發展設計及提供 24 小時開放的公共通道，以連接周邊的發展項目，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實經修訂的排污影響評估所確定的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 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。」

77. 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。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生和高級城市規劃師／九龍李建基先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 14

其他事項

78. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。