

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一八年九月七日上午九時舉行的  
第 611 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

何立基先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
伍志偉先生

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)  
黃傳輝先生

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**

邱浩波先生

楊偉誠博士

何安誠先生

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

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
薛慶裕先生

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年八月十七日第 610 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一八年八月十七日第 610 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／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

## 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/K5/798 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 576 至 586 號製衣中心地下 D1B 單位(部分)經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/798 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧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) 擬經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (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一份來自個別人士的公眾意見。主要意見載於文件第 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。擬議用途大致符合該地帶的規劃意向，並且與該區正在轉變的土地用途特色互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為在消防安全、交通及基建方面不會對有關處所所在的樓宇內及鄰近地方的發展項目造成負面影響，而且所涉工業樓宇(設有消防花灑系統)地面一層的合計商用樓面面積低於最高准許面積上限。鑑於小組委員會於二零一七年批准一宗在申

請處所作相同用途的先前申請(編號 A/K5/781)，而且規劃情況沒有改變，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然該規劃許可因未有履行有關消防安全的規劃許可附帶條件而於二零一八年被撤銷，申請人已採取行動，提交了消防安全措施的建議。規劃署認為小組委員會可從寬考慮這宗申請，並建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應一名委員的提問時表示，先前的申請是由目前這宗申請的相同申請人提交。另一名委員問及如何執管這類申請的規劃許可附帶條件，高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應說，規劃署將建議地政總署在申請人向地政總署申請短期豁免書時，把相關要求納入豁免書內。

#### 商議部分

5. 就一名委員的提問，主席請秘書向委員簡介城規會處理撤銷個案的做法。秘書表示，對於有關許可被連續撤銷兩次的申請，倘申請人能證明已採取合理行動履行有關的規劃許可附帶條件，或可考慮從寬處理。根據城規會的既定做法，有關許可被撤銷連續三次或以上的申請，一般都不會獲得支持。

6. 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。有關規劃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(即在二零一八年十二月七日或之前)，提交消防安全措施建議，包括在申請處所內設置消防裝置和滅火水源，以及闢設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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)，落實消防安全措施，包括在申請處所設置消防裝置和滅火水源，以及闢設與工業部

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

- (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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

7. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/454 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌貨櫃碼頭路 43 號集運中心的地積比率限制以作准許的「資訊科技及電訊業(數據中心)」用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/454 號)

---

8. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司(下稱「電訊盈科」)的附屬公司電訊盈科企業方案有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與電訊盈科有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生尚未到席。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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 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/495A 號)

---

11. 秘書報告，申請地點位於荃灣。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一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與鑽達公司有業務往來；

蔡德昇先生 — 其配偶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，而黎庭康先生尚未到席。小組委員會備悉申請人的代表已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶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可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十八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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見，以及證明已努力擬備補充資料，以支持其申請。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/114 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的新界荃灣汀九第 399 約地段第 92 號、第 382 號餘段及第 382 號增批部分和第 440 號餘段的毗連政府土地闢設行車通道連接荃灣汀九第 399 約地段第 92 號、第 382 號餘段及第 382 號增批部分和第 440 號餘段的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/114B 號)

---

15. 秘書報告，永豐建築工程(香港)有限公司(下稱「永豐公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與永豐公司有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生尚未到席。

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見，包括經修訂的技術評估。

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。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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共五個月時間讓其準備

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。]

## 港島區

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/438           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/H3/438A 號)

---

18. 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。小組委員會備悉，劉竟成先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

19. 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) 擬議的辦公室、商店及服務行業／食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。民政事務總署中西區民政事務專員表示，基於負面的交通、空氣流通及環境影響，以及對該區住宅土地的需求，這宗申請廣受公眾關注。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，城市規劃委員會共收到 100 份公眾意見。其中 59 份表示支持的意見由一些個別人士提交，另外 41 份表示反對的意見由一名區議員、中西區關注組、創建香港及個別人士提交。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然於有關建築物最低四層進行的辦公室連商店及服務行業／食肆的擬議發展與周邊的發展並非不相協調，但擬議發展並非完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。此外，重建兩幢現有住宅樓宇會造成房屋供應的淨減少。申請人未能證明申請地點不利於住宅發展。考慮到該區現有的發展項目主要屬住宅性質，批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶的其他住宅用地立下不良先例。至於公眾意見書，上述規劃評估亦適用。

[黎庭康先生於此時到席。]

20. 委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點准許作商業發展及住宅發展的最大總樓面面積是否不同；
- (b) 雲咸街及蘭桂坊附近一帶發展項目的性質；以及
- (c) 運輸署署長有否就擬議車輛出入口安排提出負面意見。

21. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出以下的回應：

- (a) 分區計劃大綱圖並無訂明申請地點的總樓面面積限制。發展密度須遵照《建築物(規劃)規例》就商業發展及住宅發展所訂明的最高准許地積比率(分別為 15 倍及 8 至 10 倍，視乎用地的類別而定)；
- (b) 雲咸街及蘭桂坊附近一帶主要屬商業性質，以辦公室大樓為主，大樓的最低三層則用作零售商店／食

肆用途。至於已連拿利及亞畢諾道一帶則主要屬住宅性質。

- (c) 運輸署署長對擬議發展的擬議車輛出入口安排沒有意見。

22. 一名委員補充說，申請地點對面有一間幼稚園，而且已連拿利是一條極為陡峭的道路，沿路的交通擠塞問題嚴重。

### 商議部分

23. 秘書回應一名委員的提問時解釋，即使申請人並非現行土地擁有人，亦可提交規劃許可申請。不過，申請人須遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，證明已採取合理步驟，以取得擁有人的同意／向擁有人發給通知。

24. 一名委員表示，申請地點應維持作住宅用途，因為該區是已建立的住宅社區。另外一名委員表示同意，並強調申請地點被劃為「住宅(甲類)」地帶，而申請人並未提供理據，以說明為何申請地點應用作商業用途而非住宅用途。此外，由於對房屋用地供應的需求迫切，該委員不同意這宗申請。考慮到可能對交通造成的影響，以及商業發展與毗鄰的住宅區不相協調，另一名委員表示無法支持這宗申請。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議辦公室發展不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。批准這宗申請，會令房屋供應減少；
- (b) 申請人未能證明申請地點不利於住宅發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[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。他於此時離席。]

## 議程項目 7A

### 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 號闢設辦公室、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/H5/411A 號)

---

26. 秘書報告，申請地點位於灣仔。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和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 — 過往與奧雅納公司和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。

27. 小組委員會備悉何安誠先生和邱浩波先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。小組委員會備悉申請人的代表已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月三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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料回應政府部門及公眾的意見，包括經修訂的平面圖及經修訂的技術評估。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其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。

[余烽立先生於此時到席。]

[高級城市規劃師／港島陸國安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/H5/412            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(包括食肆、商店及服務行業、  
                         辦公室及商營浴室／按摩院)  
                         (都會規劃小組委員會文件第 A/H5/412A 號)

---

30. 秘書報告，申請地點位於灣仔。有關申請是由合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司 **Eldridge Investments Limited** 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、雲麥郭楊建築師工程師有限公司(「雲麥郭楊公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠工程公司」)為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 — 其公司目前與合和公司、艾奕康公司、雲麥郭楊公司及安誠工程公司有業務往來；
- 何安誠先生 ]  
] 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 ]
- 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，何安誠先生及邱浩波先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生及余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 擬進行的商業發展(包括食肆、商店及服務行業、辦公室及商營浴室／按摩院)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為應探討採取更多措施，以柔化建築物邊緣，令建築物在視覺上與毗鄰公眾地方更為悅目，以及擴闊公共通道，採取更多美化環境／綠化措施，以提升行人環境的質素。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會共接獲 402 份公眾意見書，當中有 386 份支持申請，有 16 份反對申請。表示反對的意見來自一名區議員、春園大廈業主立案法團及堅尼地道合和中心二期鄰近住宅大廈的業主立案法團，有關意見書附有

民選議員及個別人士的簽署。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點有部分範圍是小組委員會於二零一五年批准作商業用途的一宗申請(編號：A/H5/400)所涉的地點。相比先前的申請，這宗申請擬納入額外兩幅用地以擴大申請地點。合計的非住用總樓面面積有所增加，而平台和大樓的地積比率、建築物高度、上蓋面積則略為減少。擬議發展雖不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但亦可予以特別考慮。就這宗申請而言，申請人擬在地面和地庫分別撥出約 207 平方米和約 68 平方米的地方作公眾行人通道和行人隧道，以代替先前申請獲批准撥出地面作有關用途的 278.5 平方米。如先前獲批准的申請，申請地點不會提供泊車位，因為用地本身有很大的限制，在申請地點關設泊車設施在技術上並不可行，而附近的停車場應可應付擬議發展的需求。擬議發展須與合和中心一期共用其現有上落客貨設施。運輸署署長不反對上述安排。其他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書，上述規劃評估亦適用。

### **關設泊車和上落客貨設施**

33. 一些委員提出以下的問題和意見：

- (a) 鑑於申請地點的範圍較先前獲批准申請的範圍大，接納申請地點擬不提供泊車位和上落客貨設施的理據為何；
- (b) 相比先前獲批准的申請，這宗申請的商用總樓面面積增加約 25%，當中作食肆／商店和服務業用途的總樓面面積增加了 42%。鑑於這類用途會產生很多上落客貨活動，若申請地點不提供上落客貨設施，會否對皇后大道東一帶的交通造成負面影響；

- (c) 申請人建議擴大合和中心一期外現有的避車處以方便上落客貨活動，會否有效；以及
- (d) 申請地點不提供泊車位和上落客貨設施，會否令申請人可獲額外的總樓面面積作其他用途。

34. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下的回應：

- (a) 如先前批准的申請，這宗申請擬不提供泊車位，並建議與合和中心一期共用上落客貨設施。運輸署署長不反對現時的建議；
- (b) 申請人表示，申請地點本身有很大的限制，故在申請地點內闢設泊車設施在技術上並不可行。鑑於申請地點從皇后大道東起計的深度僅約 15 米，闢設斜道技術上並不可行。鑑於皇后大道東沿路交通繁忙，闢設額外的車輛出入口容易令皇后大道東沿路出現車龍，或會對交通和行人安全造成負面影響；而安裝車輛升降機亦不可行。此外，申請人就現有停車場使用情況進行的調查顯示，胡忠大廈和囂匯應有多餘的泊車位應付擬議發展日後的車位需求；
- (c) 擬議發展會連接現有合和中心一期 2 樓至 5 樓。據申請人表示，合和中心一期會讓擬議發展使用其上落客貨設施，這有助減低使用皇后大道東擬議避車處進行上落客貨活動的需要；以及
- (d) 地庫停車場可豁免計入總樓面面積，擬議發展似乎不可因不設泊車位而獲得額外的總樓面面積。

35. 運輸署總工程師／交通工程(九龍)伍志偉先生補充說，除申請人提供的上述理據外，申請人的建議包括連接現有隧道通往鄰近信步可達的港鐵站，故運輸署署長不反對這宗申請。

#### **擬議撥出的地方**

36. 副主席和一些委員提出以下的問題和意見：

- (a) 擬議公眾通道和行人隧道的安排和日後管理詳情，包括擬開放的時間；
- (b) 連接擬議行人通道的擬議升降機的安排和日後管理詳情；
- (c) 皇后大道東避車處擬擴大的範圍是否政府土地。雖然建築事務監督會在提交建築圖則階段評估申請人因撥出地方供公眾通道用途而可要求批出的額外地積比率，但有關建議從土地用途規劃角度而言是否可以接受，因為擴大的避車處很可能會供擬議發展使用，以及所提供的公眾通道其實只是重置現有的行人路；以及
- (d) 總體而言，擬議公眾通道若由單一業權擁有，在管理上會較佳。擬議發展的地契會否訂明限制轉讓(但整體轉讓則不在此限)。

37. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下的回應：

- (a) 申請人並無表明公眾通道擬開放的時間。然而，毗連皇后大道東所撥出的地方是沿皇后大道東的行人路的一部分，應向公眾開放。申請人須與相關部門釐清連接灣仔港鐵站的行人隧道日後管理(包括開放時間)和維修保養責任誰屬。根據申請人提交的交通影響評估，現時闊三米的行人路的有效闊度僅一米，不能應付預計的行人流量。因此，申請人擬把合和中心一期外現有的避車處向申請地點擴展，以及提供後移四米的地方，分別方便上落客貨活動和促進行人流通。申請人會另行就擬議撥出地方(連同要求批出的額外 1.883 倍地積比率)向建築事務監督申請審批。相關政府部門在現階段不反對把地面和地庫部分地方撥作公眾通道；
- (b) 闢設擬議升降機是為了符合無障礙通道的要求，而升降機亦會連接現有合和中心一期 2 樓至 4 樓。雖然申請人並無詳細訂明升降機的擬定功能，但考慮到行人一般只使用升降機往地庫和地面以通往申請

地點，即使升降機用作運載貨品往商場 2 樓至 4 樓，亦不會造成使用上的衝突。申請人會聯絡相關部門以釐清撥出地方(包括當中的行人設施)日後的管理和維修保養責任；以及

(c) 擴大避車處擬涉及的範圍是政府土地。

38. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生就地契要求補充說，根據文件第 10.1.1 段，申請地點的地契除訂明不得經營厭惡性行業外，幾乎全無限制。地契並無限制轉讓，如限制除整體轉讓外不得轉讓的規定。然而，申請人須就視作厭惡性行業的擬議食肆用途向地政總署申請。建築事務監督批准有關撥出地方的申請後，地政總署便會處理有關的地契修訂。

### **擬議商營浴室／按摩院**

39. 相比先前的申請，副主席留意到這宗申請另加入了擬議商營浴室／按摩院的用途，他詢問申請人有否就此用途提出理據，以及有否接獲關於擬議商營浴室／按摩院的公眾意見。高級城市規劃師／港島陸國安先生回答說，並無接獲特別就擬議商營浴室／按摩院提交的公眾意見。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「商營浴室／按摩院」在「住宅(甲類)」地帶並不屬經常准許的用途。為使日後運作可彈性安排，申請人擬在這宗申請向小組委員會申請批准擬議商營浴室／按摩院用途。

### **空氣流通**

40. 一名委員備悉，有公眾意見關注擬議發展對通風造成的影響。鑑於申請地點被高樓包圍，而根據《建築物(規劃)規例》發展住宅樓宇，其最高准許發展密度相對於商業大廈而言，樓宇體積會較細，該委員遂質疑規劃署總城市規劃師／城市設計及園境為何總結認為擬議發展不會對空氣流通造成重大影響。高級城市規劃師／港島陸國安先生回應說，當局於二零一八年年初檢討建築物高度限制時為灣仔區進行通風評估；根據有關評估，皇后大道東及其他公共道路被定為風道。此外，有關評估已計及分區計劃大綱圖所容許的最高建築物高度。分區計劃大綱圖就申請地點所訂的建築物高度限制為主基準水平上 110 米，這宗申請的擬議建築物高度僅為主基準水平上 90

米。由於擬議發展並不超出分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及會把建築物自皇后大道東後移，故預期不會造成不良的通風影響。

### 其他

41. 一名委員留意到有一份反對申請的公眾意見書表示擬議發展違反《建築物(規劃)規例》，故請當局就此作出澄清。高級城市規劃師／港島陸國安先生回應說，根據屋宇署的意見，《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-108 號》載述就撥出地方額外可取得的地積比率最高為准許地積比率的 20%。就樓面面積而言，申請人建議取得的額外總樓面面積為 1 171 平方米，相當於約 12.5% 的准許地積比率。他補充說，申請人須在提交建築圖則階段另行向建築事務監督提交審批其額外地積比率的申請，其間當局會諮詢相關部門。

42. 另一名委員詢問若申請地點作住宅用途的最大發展密度為何。高級城市規劃師／港島陸國安先生回答說，分區計劃大綱圖對申請地點並無訂定地積比率限制，故發展規模須符合《建築物(規劃)規例》所訂的准許地積比率。鑑於申請地點屬《建築物(規劃)規例》所指的「甲類地盤」，住宅發展的最大地積比率為八倍。假設單位平均面積約為 50 平方米，則可提供 100 個住宅單位。若申請地點作商業用途，《建築物(規劃)規例》所訂最大准許地積比率為 15 倍。

### 商議部分

43. 主席表示，申請地點是先前獲批准作同類商業用途的申請所涉的地點，目前的建議涉及擴大申請地點的範圍以包括多兩個地段。

### 土地用途的協調情況

44. 一名委員認為，目前住屋用地需求殷切，而申請地點是劃作住宅用途，故須提供有力的理據以支持偏離其規劃意向。申請地點有公共交通服務接達，可連接區內主要屋苑匯而形成住宅羣。倘該區批准更多商業用途，累積影響所及，整個地

區便會逐步轉型為純商業區。主席表示，目前的房屋用地需要與二零一五年小組委員會批准先前的申請時並無太大分別。副主席和一些委員認為，申請地點較適合作商業用途，因為四周均為商業發展項目。此外，一名委員認為商業較住宅發展可更有效管理擬議撥出作公眾通道的地方。

### **提供泊車和上落客貨設施**

45. 委員普遍認為，除申請人表示合和中心一期同意與擬議發展共用其上落客貨設施外，並無保證這個擬議安排會落實。一名委員認為，現行安排極為依賴合和中心一期的配合，惟不能確保擬議發展落成後不會售予其他一方。

46. 鑑於目前這宗申請的總樓面面積有所增加，發展規模大於先前獲批的申請，一些委員關注對皇后大道東的交通影響。一名委員認為申請地點不提供泊車位和上落客貨設施是不可接受的。另一名委員認為，申請人有責任在申請地點提供所需的交通設施。這宗申請的地點擴大了範圍，應有更多空間提供這些設施，惟申請人卻沒有就此提供詳細分析。另一名委員表示，在地面闢設停車場只可取得 50% 的總樓面面積寬免，申請人不提供泊車位其實已可換取有關的總樓面面積。申請地點不提供內部交通設施需要更多詳細資料以確定是否可行。一些委員亦認為，擬擴大皇后大道東現有避車處以供擬議發展進行上落客貨活動是否有效，亦需要更多資料才可確定。

### **擬議撥出地方**

47. 委員普遍認為，就公眾通道和行人隧道的擬議安排和日後管理所提供的資料並不足夠。委員關注日後的安排會直接影響擬議行人接駁建議的可行性，尤其是擬議的暢通易達升降機除連接擬議行人隧道至地面，亦連接至擬議發展較高的樓層，故委員需要有更多關於其擬定功能和維修期間無障礙通道安排的資料，以便考慮這宗申請。

48. 至於申請人因提供公眾通道而提出額外取得 1.883 倍地積比率，鑑於所撥出地方有部分範圍是擴展避車處所在政府土地的現有行人路必須使用的地方，一些委員認為申請人須提供更多資料，以支持其批出額外地積比率的要求。

### 擬議商營浴室／按摩院

49. 副主席對擬議商營浴室／按摩院有保留，因為灣仔有關設施目前較集中設於軒尼詩道以北一帶，批准申請地點作商營浴室／按摩院用途會使有關設施擴散至以住宅為主的灣仔南部。另一名委員同意並認為應剔除有關用途；若有關發展落成後有部分處所最終擬作商營浴室／按摩院用途，則須重新提出申請。一些委員則認為，四周主要為商業用途性質，有關發展是否作擬議用途並非重大關注事宜。

[馮英偉先生於此時離席。]

50. 委員接着討論應否拒絕或延期考慮有關申請，以待申請人提交更多資料。委員普遍認為申請人須就以下各方面提交更多資料：

- (a) 關於申請地點不提供內部交通設施，提供更詳細的分析，包括如何確保可與合和中心一期共同使用其上落客貨設施；
- (b) 擬議行人隧道的安排和日後管理詳情，包括擬議暢通易達升降機的擬定功能和維修期間的無障礙通道安排；
- (c) 就擴大皇后大道東現有避車處的建議，提供更多有關其效用的資料；以及
- (d) 就撥出地方作公眾通道要求批出額外地積比率的理據。

51. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黎庭康先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍李建基先生此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/21           擬在顯示為「道路」地方的啟德發展區  
位於啟晴邨西北面鄰近協調道的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)  
(都會規劃小組委員會文件  
第A/K22/21號)

---

52.     秘書報告，這宗申請是由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)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。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生           — 其公司目前與煤氣公司和恒基公司有業務往來；以及

余烽立先生           — 過往與恒基公司有業務往來。

53.     小組委員會備悉黎庭康先生已離席，並同意由於余烽立先生沒有參與這宗申請，因此他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

54.     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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議地面煤氣調壓室屬必要的公用設施，用以調節供氣氣壓，由中壓調至低壓，為啟德發展區北面停機坪區的商業及住宅發展項目提供服務。擬議調壓室只會佔用細小的地方，不會對環境、交通、視覺及景觀、氣體及電力安全、消防安全、排水及供水造成重大影響。關於選址方面，申請人曾考慮多項因素，包括避免阻礙行人和交通流動、土地用途是否配合、對景觀特色和地下公用設施裝置的影響，以及調壓室日後的運作及維修保養安排等。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。先前曾有一宗於啟德發展區作相同用途的同類申請(編號 A/K22/19)在二零一七年獲小組委員會批准。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年九月七日止。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。

57. 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／九龍李建基先生出席會議。李先生於此時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/271 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的九龍紅磡  
蕪湖街 84 及 86 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/271 號)

---

58. 秘書報告，申請地點位於紅磡。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在紅磡擁有一個單位。

59. 小組委員會備悉申請人的代表已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

61. 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 11

### 其他事項

62. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。