

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年十一月二日上午九時舉行的
第 615 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

潘永祥博士

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區
羅慶新先生

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

黃令衡先生

副主席

邱浩波先生

楊偉誠博士

何安誠先生

黎庭康先生

余烽立先生

伍灼宜教授

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

規劃署城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年十月十九日第 614 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」)二零一八年十月十九日第 614 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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/131 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的九龍長沙灣
荔盈街新九龍內地段第 6550 號(興華街西對出)
進行綜合酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/131 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司福登有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、新鴻基建築設計有限公司(新鴻基公司的附屬公司)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司有業務往來，其配偶是新鴻基公司僱員；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該協會目前與杜立基公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生和余烽立先生因事未能出席會議，而申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生所涉及的利益屬間接性質，因此小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月十九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。

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／港島陸國安先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/H5/411B 號)

7. 秘書報告，這宗申請的申請地點位於灣仔，由卓裕昇有限公司提交，該公司是太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)以及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與太古公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 目前與王歐陽公司有業務往來，而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。 |

8. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生、余烽立先生和邱浩波先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

9. 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；
- (c) 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，城市規劃委員會共接獲 322 份意見，分別來自灣仔區議員、創建香港、中西區關注組、綠色動物協會有限公司及公眾人士。當中，有 206 份表示支持、76 份表示反對和 40 份表示關注這宗申請。主要的觀點載於文件第 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。雖然擬議申請並非完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但申請地點和毗鄰用地均涵蓋於二零零八年土地用途檢討內，當中的結論是有關地區有很大潛力重建作商業用途，因為其地點毗鄰中環和金鐘的商業中心區。然而，鑑於對交通的關注，規劃署建議透過提交規劃申請的方式考慮有關重建，以確保重建項目不會對交通造成負面影響。此外，部分申請地點涉及兩宗先前有關辦公室發展的申請(編號 A/H5/377 及 A/H5/372)，小組委員會和城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮過二零零八年土地用途檢討的結論後，分別於二零零八年十一月七日批准及二零一八年十一月二十八日經覆核後批准這些申請。因此，鑑於運輸署署長原則上不反對這宗申請，現時這宗申請或可予以特別考慮。申請地點大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 5 的規定，因為申請

地點位於交通方便並有公共交通工具可達的地方、可步行抵達金鐘站和灣仔站、擬議發展並非與當區現有的土地用途不配合，以及申請用地面積足夠興建有適當設計的辦公樓宇。建築物的擬議高度並非與其他在附近主要為商業發展項目的高度不相協調，而且亦大致上符合《可持續建築設計指引》對標準商業樓宇的建築物高度輪廓所訂的要求。就視覺、空氣流通、環境、排水、排污、供水和消防安全而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[黃幸怡女士在進行簡介時到席。]

申請地點及其周邊地區

10. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近的土地用途及建築物高度輪廓；
- (b) 申請地點現有建築物的發展密度；倘申請地點重建作住宅用途，其地積比率、總樓面面積及可建成的單位數目；
- (c) 申請地點的現有建築物是否空置；在重建申請地點前，可否用作過渡性房屋；
- (d) 周邊地區現有建築物的狀況；以及有多少幢需要重建；以及
- (e) 申請地點及附近一帶是否屬灣仔的主要住宅區。

11. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下回應：

- (a) 皇后大道東沿路一帶主要夾雜住宅及商業發展項目。緊鄰申請地點的多塊用地已改裝作商業用途，只有幾塊用地仍保留作住宅用途。至於建築物高度輪廓，擬議發展的建築物高度為主水平基準上約

130 米，與軒尼詩道 28 號的第一期發展相同。附近一帶其他商業發展的建築物高度為主水平基準上約 48 米至 115 米不等。擬議發展對面的太古廣場三座的建築物高度為主水平基準上 177.8 米，而附近住宅發展的建築物高度為主水平基準上 52 米至 85 不等；

- (b) 申請地點的現有建築物樓高六至 14 層不等，目前沒有資料可顯示其總樓面面積。灣仔分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶並無訂明地積比率限制。根據《建築物(規劃)規例》，申請地點屬丙類地盤，其准許最高住用地積比率為 10 倍。倘申請地點重建作住宅用途，最大總樓面面積約為 13 410 平方米，可能高於申請地點現有建築物的最大總樓面面積。假設每個單位的平均面積為 50 平方米，可建成的單位約為 260 個；
- (c) 申請地點的現有建築物建於 1950 至 1960 年代，現時空置。申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，「分層住宅」用途屬經常准許用途。把申請地點用作過渡性房屋，不會牴觸有關的分區計劃大綱圖。然而，在重建前會否將申請地點的現有建築物用作過渡性房屋，將由申請人決定；
- (d) 皇后大道東沿路一帶為建於 1970 至 1980 年代的住宅樓宇。至於區內是否有殘破的建築物需要進行重建，手頭上沒有相關資料；以及
- (e) 申請地點緊鄰地方並非灣仔的主要住宅區。莊士頓道及軒尼詩道以北一帶主要劃為「商業」地帶，而面向皇后大道東的地區則夾雜住宅及商業發展項目。灣仔的主要住宅區主要位於星街以南較遠處及石水渠街附近。

擬議發展

12. 至於申請地點的擬議發展，一些委員提出以下問題：
- (a) 擬議發展預計會於哪一年落成；224 平方米的額外總樓面面積是如何計算出來；以及是否符合《可持續建築設計指引》；
 - (b) 擬議發展 2 樓及 3 樓的特別用途樓層有何用途，以及會否開放予公眾使用；
 - (c) 根據文件繪圖 A-1，可能有一間限時店跨越軒尼詩道 28 號(又稱第一期發展)及申請地點現有商業樓宇的地下關設，當局會如何計算該限時店的總樓面面積；
 - (d) 詳述擬議發展地下的擬議休息區；會否在休憩處舉辦類似時代廣場外的街頭表演活動或提供露天食肆；以及該等活動會否對行人流動造成影響；
 - (e) 申請人曾否建議把建議發展接駁至太古廣場一至三座；以及
 - (f) 申請地點附近是否有同類的申請，以及批准現時這宗申請，會否為同類用途立下先例，以致偏離該土地用途地帶的規劃意向。

13. 陸國安先生作出以下回應：

- (a) 據申請人所述，擬議發展預計於二零二三年中落成。224 平方米的額外總樓面面積是根據把面向晏頓街及蘭杜街的地段界線後移而計算出來，符合《可持續建築設計指引》所訂定的準則；
- (b) 擬議發展 2 樓及 3 樓的特別用途樓層將用作辦公室、教育機構、展覽廳、會議廳、娛樂場所或康體文娛場所，全部屬「住宅(甲類)」地帶的第二欄用

途。有關用途不會開放予公眾使用。申請人已就該等用途提出申請，以便靈活使用該兩個樓層；

- (c) 擬議發展的大部份零售設施設於地下(面向皇后大道東)及 1 樓，佔擬議發展整體總樓面面積中的 41 平方米。顯示可能關設的限時店的位置，是假設零售用途會遷到別處；
- (d) 地下的休息區位於地段界線內，是一個設有長椅的私人園景區，可作為一個不限制進出的休憩處。休息區旁有一間零售店，申請人未有提供休息區日後管理方面的詳情，亦未有說明會否建議在其內提供露天食肆或會否容許進行街頭表演；
- (e) 申請人未有指明太古廣場一至三座的現有地底連接通道會否伸延至申請地點；
- (f) 除了現時這宗申請，以及另一宗位於皇后大道東合和中心附近擬作商業發展的申請(申請編號 A/H5/412)之外，規劃署未有收到該「住宅(甲類)」地帶內作商業發展的其他規劃申請；以及
- (g) 如日後要在皇后大道東沿路的「住宅(甲類)」地帶內進行商業發展，便須向城規會申請規劃許可，當局會根據《城市規劃條例》第 5 題的規定進行評估。每宗申請都會按個別情況予以考慮。

交通方面

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點鄰近金鐘道、軒尼詩道、莊士頓道及皇后大道東的交匯處，日後附近亦將有一些商業發展項目，申請人進行的交通影響評估，是否已考慮這些累積性交通影響；

- (b) 兩部車輛升降機，是否足夠服務擬議 88 個私家車泊車位及 5 個電單車泊車位，而不會令等候的車輛排隊至晏頓街；
- (c) 鑑於運輸署署長表示，擬議發展所提供的泊車位數目，僅是《香港規劃標準與準則》所規定的下限數目。為何當局認為這個下限數目足夠；倘申請地點重建作住宅用途，提供泊車位的數目會有何不同；以及
- (d) 申請人在提出的理據中提到機械式泊車系統，其運作詳情為何。

15. 陸國安先生作出以下回應：

- (a) 申請人提交的交通影響評估，已考慮該區已知及已規劃的發展項目。擬議發展的出入口位於晏頓街的中段，較為遠離莊士頓道及皇后大道東的交界。上落客貨處及電單車泊車設施設於地下，上落客貨處亦可作為車輛升降機的等候處。作為交通影響評估一部分的車輛升降機容量評估顯示，該項設施不會令車龍排隊至晏頓街。運輸署署長原則上不反對這宗申請，包括有關的交通影響評估及車輛升降機分析；
- (b) 倘申請地點重建作住宅發展，根據會有 260 個單位落成的假設來計算，將須提供 12 至 18 個泊車位。在擬議商業發展內提供 88 個泊車位，已考慮地盤限制及地底泊車位的供應。此外，根據《建築物(規劃)規例》，每個地庫停車場樓層均須設有獨立樓梯。額外闢設的地庫停車場，亦須提供獨立的樓梯，這亦會影響實用面積的效益。有鑑於此，運輸署署長原則上不反對擬提供的泊車位數目；以及
- (c) 機械式泊車系統的運作，是司機把車子放置在指定的位置，讓自動升降機把車輛泊在地庫層。此系統的好處是減少傳統停車場所需的流動及迴轉空間，以便盡量提供最多的泊車位。申請人願意探討在申

請地點提供此系統的可能性。然而，本港現時並未使用這個系統，故須在詳細設計階段研究消防安全及建築物安全的詳情。

人口變動及住宅單位需求及商業樓面空間

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 灣仔區目前和日後的人口，以及有否估計為應付灣仔區未來的人口而需要的單位數目；以及
- (b) 有否就該區商業樓面空間的需求進行任何評估。

17. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下的回應：

- (a) 灣仔區目前的人口約為 180 000 人。估計灣仔區的計劃人口會有輕微增加，但長遠來說估計會減少。沒有證據顯示，人口減少和把「住宅(甲類)」地帶改為商業用途，兩者有直接關係。人口減少主要歸因於人口老化及住戶人數減少。事實上，近年灣仔區的重建項目主要作住宅用途，例如由市區重建局進行的利東街及麥加力歌街重建項目；以及
- (b) 規劃署曾評估核心商業區寫字樓樓面面積的空置率；評估結果顯示，核心商業區寫字樓的空置率低。雖然沒有特別就灣仔區寫字樓樓面面積的供求進行評估，但在考慮有關用地是否適合作商業發展時可參考寫字樓樓面的一般空置率，以及有關用地的位置是否適合作寫字樓發展。

土地用途檢討

18. 關於二零零八年進行的土地用途檢討，一些委員提出下列問題：

- (a) 二零零八年的土地用途檢討是否涵蓋灣仔區其他部分，以及當局是否確認灣仔有其他地區具有商業發展潛質；以及

- (b) 會否進行全面的土地用途檢討以評估整個灣仔區的發展潛力。

19. 陸國安先生回應說，二零零八年土地用途檢討只涵蓋文件圖 A-5 所顯示的灣仔區部分，而有關檢討旨在物色具潛質作商業發展的用地。二零零八年土地用途檢討的結論是，鑑於該研究區鄰近核心商業區，因此適合作商業發展。當局沒有確定灣仔區其他地方進行研究。由於需就「住宅(甲類)」地帶的商業發展項目向城市規劃委員會申請規劃許可，當局會按每宗申請的個別情況作出考慮，並根據相關城規會指引所載的準則來進行評估。目前並無計劃為整個灣仔區進行土地用途檢討。

商議部分

申請地點是否適合作商業用途

20. 一名委員不支持這宗申請，並說鑑於全港的房屋需求殷切，需有充分理據支持更改用地作商業用途。當局只為涵蓋申請地點的該部分灣仔區進行二零零八年土地用途檢討，而非為整個灣仔區進行全面的土地用途檢討。沒有足夠資料供全面評估申請地點的擬議商業用途會否影響全港的房屋供應，以及會否犧牲該用地可能造福社區的其他用途。再者，由於申請地點現有的樓宇已空置，該委員認為有關的樓宇最好暫時用作過渡性房屋。

21. 另一名委員也不支持這宗申請，並認為由於沒有灣仔區整體規劃的足夠資料，故難以決定申請地點最適合的用途。當局應就整個灣仔區進行一個土地用途檢討，以便全面規劃該區，因為自完成二零零八年土地用途檢討後，情況已有所改變。儘管商業用途和住宅用途對灣仔區同樣重要，但觀察到皇后大道東地區最近的重建項目，主要屬混合用途性質。該委員認為申請地點位置方便，如發展市區這些地點方便的用地作商業用途，而物色較偏遠地區(例如屯門)的用地作住宅發展，可能會顯得「不公平」。

22. 一名委員認為，雖然根據二零零八年土地用途檢討的結果，申請地點可能值得特別考慮，但考慮到灣仔區的住宅性質，這個理由並不充分。由於估計灣仔區的人口會輕微增加，

當局應保留合適的用地作住宅發展以應付人口增長的需要，以便維持一個更具生氣的社區。因此，該委員不支持這宗申請。

23. 一些委員支持這宗申請，並說雖然全港的房屋需求殷切，但申請地點是二零零八年土地用途檢討所涉的用地，檢討結論是申請地點有潛質作商業發展。二零零八年土地用途檢討的結果應予以尊重，故這宗申請值得特別考慮。土地用途檢討只涵蓋灣仔區一個細小部分，不大可能會令該區同類申請激增。此外，每宗申請會按個別情況予以考慮。擬議發展與周邊土地用途的環境並非不相協調。而且，由於擬議發展會與軒尼詩道 28 號第一期的發展連接，這會令規劃發展更為全面。

24. 主席說，考慮到核心商業區擴大後，當局進行了二零零八年的土地用途檢討。當時，小組委員會關注可能造成的交通影響，認為把「住宅(甲類)」用地整幅改劃為「商業」用地，令商業發展變成有當然權利進行的用途，這個情況並不理想。小組委員會並認為，保留用地為「住宅(甲類)」地帶會較為恰當，因為商業用途須經過規劃申請程序，這樣可確保在有需要時通過施加規劃許可附帶條件規定申請人進行所需的改善工程及提供所需泊車及上落客貨設施。小組委員會最近處理了灣仔商業發展項目提出的多宗申請，這些申請所涉地點大部分位於這區及接近合和中心的地區。至於該區的重建項目，大部分屬混合用途發展，最低三層為商業用途，上面則作住宅用途。

25. 主席回應委員的查詢說，主要因為住戶人數減少，長遠而言，灣仔區的人口推算數字會輕微減少，由二零一六年約 180 000 人減至二零二六年約 150 000 人。主席續說，香港的寫字樓樓面需求甚高，尤其是甲級寫字樓。在傳統的核心商業區，甲級寫字樓的租金高，空置率低。估計長遠而言，會欠缺 1 000 000 平方米的甲級寫字樓樓面面積。

對交通和美化環境的關注

26. 至於委員對泊車位和機械式泊車系統所關注的問題，主席表示運輸署向來要求在私人發展項目及政府建築物內提供額外泊車位，以供公眾人士使用。另外，運輸署、市區重建局和私人發展商亦積極研究如何利用機械式泊車系統，但該系統有須待解決的技術和非技術問題。就目前這宗申請，申請人已提

供所需的泊車位，以符合運輸署的要求，並且表明會積極研究可否在擬議發展項目內採用機械式泊車系統。倘有關的技術問題得以解決，可藉著須履行運輸署所施加的規劃許可附帶條件以符合該署的要求來處理和落實機械式泊車系統的事宜。

27. 運輸署助理署長／市區羅慶新先生表示備悉委員關注擬議發展可能會導致車籠出現，以及申請人可在詳細設計階段研究在申請地點提供機械式泊車系統。事實上，運輸署正研究一個有關提供機械式泊車系統的試驗計劃，並會物色適當地點設置有關系統，以供日後測試之用。

28. 關於使用擬議發展項目和銅鑼灣時代廣場休憩用地一事，委員備悉時代廣場所提供的休憩用地實為私人發展公眾休憩空間，租約訂明有關空間須開放予公眾使用，而其管理須符合相關規例。這宗申請的休憩用地位於私人地段內，其設計雖容許公眾人士進出，但並非關作私人發展公眾休憩空間。

29. 一名委員認為，建議的後移範圍雖屬規劃增益，但因受花槽阻礙而令行人環境毫無改善。地下的美化環境設計應予適當檢討，使行人暢達程度可以改善。秘書表示，當局建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實美化環境建議。相關政府部門會在考慮申請人有關履行該項條件而提交的資料時留意委員所關注的事項。

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二零二二年十一月二日止；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，為擬議發展設計並提供泊車位、上落客貨設施、出入口及行人通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，包括緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 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/H9/79 擬在顯示為「道路」地方及劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港筲箕灣東旺道之上連接阿公岩村道 3 及 5 號經營商店及服務行業(行人天橋)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/79A 號)

32. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。這宗申請由養和醫院的附屬公司萬軒國際有限公司及栢豐企業有限公司提交。弘達交通顧問有限公司(弘達公司)、奧雅納工程顧問(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」)及第一太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「戴維斯公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與養和醫院、奧雅納公司、弘達公司及戴維斯公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司及呂元祥公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司及奧雅納公司有業務往來； |

- 黃善永先生 — 其家人於筲箕灣明華大廈居住；以及

- 胡潔貞女士 — 於筲箕灣擁有一個單位。

33. 小組委員會備悉，黎庭康先生、何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議。小組委員會同意，如黃善永先生的家人所擁有的物業並非直接望向申請地點，他可留在席上。而由於秘書胡潔貞女士所涉利益屬間接性質，她亦可留在席上。

簡介和提問部分

34. 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) 擬經營的商店及服務行業(行人天橋)；

- (c) 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，城市規劃委員會收到兩份來自毗鄰一幢工業／辦公室樓宇的樓宇管理人及一名公眾人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；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。就土地用途及視覺方面，擬議行人天橋(連接阿公岩村道 3 號的擬議醫院及阿公岩村道 5 號東都中心的支援服務大樓)與周邊主要為工業及工業／辦公室樓宇的環境並非不相協調。擬在七樓闢設的行人天橋並非旨在供公眾使用，而是把兩幢的建築物連接以供其職員及使用者使用。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

35. 一些委員提出以下的問題：

擬議行人天橋

- (a) 擬議行人天橋的總樓面面積會計算入哪一幢建築物；
- (b) 擬議行人天橋走線背後的理念為何，以及為何建議在七樓連接兩幢建築物；
- (c) 鑑於擬議行人天橋是一條橫越政府土地的私人天橋，小組委員會先前有否考慮過任何同類的規劃申請，以及行人天橋的設計是否需要經橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會批准；

位於阿公岩村道 3 號及 5 號的建築物

- (d) 位於阿公岩村道 3 號及 5 號的建築物的用途，以及兩幢建築物的行人及車輛出入口位置；

衛生署的意見

- (e) 詳細解釋衛生署根據《私營醫療機構條例草案》對擬議行人天橋的發牌規定所提出的意見；以及

公眾意見書及視覺影響

- (f) 由毗鄰樓宇的樓宇管理所提交的公眾意見書，是否指星島新聞集團大廈(下稱「星島大廈」)，以及申請人有否提交合成照片以顯示擬議天橋對星島大廈造成的視覺影響。

36. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出以下回應：

擬建的行人天橋

- (a) 行人天橋兩端分別位於擬建醫院大樓和擬建支援服務大樓的地段界線內(總面積約為 25 平方米)，總

樓面面積會分別計算入兩幢大樓內。所納入的總樓面面積不會超出兩幢大樓各自的最大准許總樓面面積。至於行人天橋跨越公共道路和位於政府土地的部分，申請人已建議根據《建築物條例》就總樓面面積申請豁免。據屋宇署表示，建築事務監督會視乎相關政府部門(包括規劃署、運輸署和路政署)所給予的正面意見而決定會否批准豁免總樓面面積；

- (b) 申請人認為，考慮到兩幢大樓的結構及功能，目前連接兩幢大樓 7 樓的走線是唯一具效益的連接點。雖然有一份公眾意見建議可經隧道連接兩幢大樓，但應留意現時位於阿公岩村道 5 號的東都中心並沒有地庫樓層；
- (c) 小組委員會曾考慮位於銅鑼灣的兩宗規劃申請(編號 A/H6/78 及 A/H6/79)，該兩宗申請分別擬興建地下行車隧道(連接利園一期與新寧大廈／新寧閣重建項目的停車場)，以及擬興建地下行車隧道(連接利園一期與利園二期的停車場)，均於二零一六年六月獲小組委員會在有附帶條件下批准。該兩宗申請的走線均涉及橫越公共道路下面的政府土地，而擬議的兩條地下行車隧道只供停車場的使用者通過，因此必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。至於目前這宗申請所涉及的擬建行人天橋，由於不擬供一般公眾人士使用，因此須向城規會提出規劃申請；
- (d) 土木工程拓展署和路政署並沒有指明擬建行人天橋須取得橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的批准；

位於阿公岩村道 3 號及阿公岩村道 5 號的建築物

- (e) 二零一六年一月八日，小組委員會在有附帶條件下批准一宗規劃申請(編號 A/H9/75)，該申請所涉及位於阿公岩村道 3 號的擬議大樓是一所私家醫院。至於現時位於阿公岩村道 5 號的建築物是一幢樓高 15 層的工業樓宇，於二零一三年獲地政總署署長批出特別豁免書，容許把該工業樓宇整幢改裝作非工

業用途。該工業樓宇現正改建為非工業樓宇，為阿公岩村道 3 號的擬議私家醫院提供支援服務(例如專科門診服務連其他行政及支援化驗室)。至於位於阿公岩村道 3 號的擬議醫院大樓，其行人通道位於阿公岩村道，而車輛通道則位於東旺道。關於位於阿公岩村道 5 號的擬議支援服務大樓，其行人和車輛通道出入口均位於東旺道；

衛生署的意見

- (f) 關於衛生署對這宗申請的意見，申請人澄清位於阿公岩村道 3 號的擬議醫院大樓與位於阿公岩村道 5 號的支援服務大樓會由兩個獨立的法律實體營運，前者根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)或日後的《私營醫療機構條例》註冊。如申請人所建議，擬議行人天橋會成為支援服務大樓的一部分。擬議行人天橋只是兩幢大樓之間的通道，不會成為擬議醫院的一部分，因此無須根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)或日後的《私營醫療機構條例》取得牌照。事實上，據衛生署署長表示，本港的其他私家醫院會租用醫院以外的處所，以提供同類的支援服務；以及

公眾意見和視覺影響

- (g) 申請人提交了一張電腦合成照片，該照片顯示由阿公岩村道看見的擬建行人天橋，並載於文件繪圖 A-3。根據該繪圖，在擬議行人天橋後面的建築物是星島大廈。由於擬議行人天橋屬透明設計，星島大廈某些樓層會直接看見擬議行人天橋的內部。星島大廈的樓宇管理人提交了公眾意見書，建議走線與兩幢大樓成直角，從而減少對其大廈的視覺影響；但申請人認定該建議並不可行。

商議部分

37. 委員大致上不反對這宗申請。一名委員關注擬議行人天橋會對毗鄰的星島大廈造成視覺影響，並問及會否侵犯該大廈

業主的權利。主席回應說，擬議行人天橋不會侵佔星島大廈的地段界線。由於樓宇管理人已就這宗申請提交公眾意見書，規劃署的規劃評估及考慮和小組委員會所作的決定，應已顧及所提交的公眾意見。另一名委員亦補充說，香港的發展項目應該沒有「景觀權利」。

38. 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十一月二日止；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) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在興建行人天橋前提交經修訂的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在落實涉及臨時封閉現有行人路或行車道之前，提交臨時交通管理計劃，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

39. 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／港島陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生於此時離席。]

九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/232 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 單位關設臨時康體文娛場所(體育訓練場)(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/232 號)

40. 秘書報告，申請地點位於新蒲崗。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的董事，而該公司在黃大仙擁有物業。

41. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生的配偶的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。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十六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，以回應消防處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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。若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／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/310 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏泰道 12 號榮發工業大廈地下 4A 室經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/310 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 經營臨時商店及服務行業(快餐店)，為期五年；
- (c) 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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。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，與周邊地區並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請不會對所涉大廈內的發展及毗連地區的消防安全、交通、環境及基建造成不良影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二三年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項或(b)項的任何一項，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。」

47. 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／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍李建基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/22 擬在劃為「住宅(乙類)5」地帶的九龍啟德發展區
啟德第 4A 區 1 號地盤(將稱為新九龍內地段
第 6577 號)闢設社會福利設施(安老院舍及幼兒中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/22 號)

簡介和提問部分

48. 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) 闢設社會福利設施(安老院舍及幼兒中心)；
- (c) 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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的支持意見載於文件第 9 段；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。儘管擬議的安老院舍及幼兒中心並不完全符合「住宅((乙類)5」地帶的規劃意向，但擬議安老院舍可為長者提供住宿照顧服務，以應付老齡化社會的急切需求，而擬建的幼兒中心會提供全日制的照顧幼兒服務，以助應付啟德現有人口及啟德各項住宅發展所帶來新增人口的需求。這宗申請符合《二零一七年施政綱領》及政府在增設符合公眾利益的福利設施方面的整體政策；而勞工及福利局(下稱「勞福局」)已就這個建議給予政策上的支持。擬建的安老院舍及幼兒中心與周邊的住宅發展及在申請地點上發展的私人住宅發展並非不相協調，以及不會對周邊地區造成負面的交通及

環境影響。倘這宗申請獲得批准，當局會在賣地條件中納入提供擬建安老院舍及幼兒中心的規定。擬建安老院舍及幼兒中心的詳細設計，則會透過相關的條例和規例管控，包括監管安老院舍及幼兒中心發牌的法定規定、建築圖則及賣地條件。

49. 一些委員提出下列的問題：

「社會福利設施」的規劃許可

- (a) 可否在賣地條件中加入提供安老院舍及幼兒中心的規定，以及可否就啟德區內「住宅(乙類)」地帶的「社會福利設施」用途給予整體的規劃許可，而不用分別就每幅用地給予規劃許可；

在啟德提供社會福利設施

- (b) 選擇在申請地點提供社會福利設施的理據，以及是否有一套準則以決定該地點是否適合提供有關設施；
- (c) 啟德區內有否其他用地有提供社會福利設施；
- (d) 鑑於若干塊啟德用地的發展限制放寬會導致日後人口增加，該區社會福利設施的供應有否作出相應的調整；以及

擬議安老院舍及幼兒中心的運作

- (e) 擬議安老院舍及幼兒中心的運作模式及目標使用者，以及目標使用者是否根據入息水平而釐定，以及倘擬建安老院舍及幼兒中心由私人營辦，考慮因素會否不同；

50. 高級城市規劃師／九龍李建基先生作出以下的回應：

「社會福利設施」的規劃許可

- (a) 根據啟德分區計劃大綱圖的《註釋》，「社會福利設施」是「住宅(乙類)」地帶的第二欄用途，而該用地的擬議「社會福利設施」用途，必須取得城市規劃委員會的規劃許可。啟德「住宅(乙類)」地帶的第一欄和第二欄用途是根據《法定圖則註釋總表》制訂；

在啟德提供社會福利設施

- (b) 鑑於申請地點相對較大，並且所在位置適中，可為日後居民提供服務，當局確定適合在申請地點提供社會福利設施；
- (c) 發展局和勞福局近年正物色適當的用地，以便在賣地條件中納入提供社會福利設施的規定。除啟德用地外，在二零一七年售出作商業用途的一塊長沙灣用地，也納入提供「社會福利設施」用途(即一間幼兒中心及一間長者鄰舍中心)的規定。政府的意向是，於情況許可下，在適當地點提供社會福利設施，但必須在提供該些設施與損失樓面面積作住宅／商業住宅發展兩者之間需取得平衡；
- (d) 至於啟德其他用地有關提供「社會福利設施」用途的規定，在啟德體育園附近有四幅劃為「住宅(甲類)」地帶的用地，而「社會福利設施」在該些用地是經常准許的用途。另一幅位於新蒲崗附近的啟德用地(用地 1F1)劃為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶，在二零一八年五月通過賣地售出，該用地也在賣地條件中納入闢設兩間安老院舍及兩間老人日間護理中心的規定。另外，一幅在啟德第 1J 區毗鄰承啟道劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，亦預留作闢設綜合家庭服務中心之用；
- (e) 除在日後售賣的用地中提供社會福利設施外，當局也會適當地在公共屋邨、市區重建局的發展及劃為「政府、機構或社區」地帶的用地提供社會福利設施。行政長官在二零一八年六月宣布啟德三幅出售

用地會改作公營房屋發展，而社會福利署已與相關的政府部門聯絡，以制訂在日後公營房屋發展內所需提供的社會福利設施；以及

擬議安老院舍及幼兒中心的運作

- (f) 根據賣地條件，用地日後的發展商會負責設計和建造作為私人發展項目一部分的擬建安老院舍及幼兒中心內沒有裝修的處所，並會在竣工後把設施交還政府。擬建的安老院舍及幼兒中心將會由社會福利署分別透過招標及徵求建議書，在非政府機構中物色營辦機構營運。至於目標使用者，安老院舍旨在服務 65 歲以上而在中央輪候冊上的輪候人士，而幼兒中心則服務介乎 0 歲至 3 歲的幼童。

51. 一名委員補充說，根據申請人的申請書，擬建安老院舍及幼兒中心的設計及建造費用會由政府獎券基金支付，而服務營辦機構會由社會福利署分別透過招標及徵求建議書而物色。長者的院舍住宿照顧服務名額會根據中央輪候冊編配，因此擬議安老院舍的使用者不會受限於某個人息水平。由私人營辦的安老院舍則受《安老院條例》(第 459 章)的發牌規定所規管。

商議部分

52. 委員備悉，當局會根據《香港規劃標準與準則》規劃和提供社會福利設施，而啟德已預留若干塊用地作提供社會福利設施之用。不過，根據《香港規劃標準與準則》，在提供安老院舍方面，目前並無訂立以人口為基礎的標準。主席表示，規劃署目前正與社會福利署研究安老事務委員會就以人口為基礎的標準來提供安老院舍的建議。鑑於人口老化，在提供安老院舍方面的需求甚殷。因此，政府正在物色合適可供賣地的合適用地以提供社會福利設施。不過，當局需在各項因素中取得平衡，包括提供安老院舍會否對建屋量造成負面影響，以及會否符合社會福利署的運作和撥款計劃。因此，不適宜就「社會福利設施」用途給予整體的規劃許可。就日後出售的用地，而「社會福利設施」用途是分區計劃大綱圖的經常准許用途，當局如認為有需要，可在賣地條件中納入提供社會福利設施的規定。由於申請用地劃為「住宅(乙類)」地帶，故會先就「社會

福利設施」用途申請規劃許可，然後才把提供社會福利設施的規定納入賣地條件內。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零一八年十月十九日舉行的上一次會議中批准近期涉及大埔優景里的同類申請。

53. 委員也備悉，在啟德跑道區共有 11 幅住宅用地，預計可提供約 9 000 個單位，容納約 26 000 人。申請地點的位置相對較為適中，因為位於兩條主要道路的交界處，故視為提供社會福利設施的合適用地。

54. 委員大致上支持這宗申請。一名委員指出，每區應有一些公用的社會福利設施，可供不同背景的人使用，並建議可給予彈性，准許所有「住宅(乙類)」地帶的用地可作「社會福利設施」用途，使該用途不用提交規劃許可申請。主席回應說，基於「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，難以有理據支持給予整體的規劃許可以便在所有的「住宅(乙類)」地帶闢設「社會福利設施」。日後就個別分區計劃大綱圖製訂圖則時，可考慮委員就為有關用途提供彈性的建議。

55. 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二零二二年十一月二日止；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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍李建基先生出席會議，解答委員的提問。李先生於此時離席。]

議程項目 9

其他事項

56. 餘無別事，會議於上午十一時五十八分結束。