

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一九年二月一日上午九時舉行的  
第 621 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

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

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)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

楊偉誠博士

黎庭康先生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
施婉寧女士

### 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年一月十八日第 620 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一九年一月十八日第 620 次會議記錄無須修訂，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 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/29》，把位於新界葵涌永建路 19 至 21 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/14B 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請建議把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶。下列委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生  
(副主席)

何立基先生

} 為私營骨灰安置所上訴委員會成員

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及副主席因事未能出席會議。由於何立基先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月十五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，以回應運輸署提出的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已就運輸署的意見提交回應。

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的資料。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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會再批准再次延期。

## 港島區

### 議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H15/12 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33》，把位於香港鴨脷洲利南道 111 號的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/12B 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

7. 秘書報告，申請地點位於鴨脷洲，以及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| 何安誠先生                         | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；    |
| 黎庭康先生                         | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 余烽立先生                         | — | 過往與奧雅納公司有業務往來；以及  |
| 區英傑先生<br>(民政事務總署<br>總工程師(工程)) | — | 與他人共同擁有海怡半島兩個單位。  |

8. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於區英傑先生與他人共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- |       |   |        |
|-------|---|--------|
| 顧建康先生 | — | 港島規劃專員 |
|-------|---|--------|

黃偉賢先生 — 高級城市規劃師／港島

申請人及其代表

Tendo Limited

蔡思進先生

領賢規劃顧問有限公司

李禮賢先生

潘富傑先生

奧雅納公司

朱家敏女士

張偉智先生

申請人的代表

簡介和提問部分

10. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／港島黃偉賢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) 建議把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便進行擬議的私人住宅發展項目，並把該地帶的建築物高度限制定為主水平基準上 100 米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為，除非為區內的路口進行主要的交通改善，否則擬議發展及區內其他已規劃的發展項目將耗用區內路口的大部分剩餘容車量，尤以鴨脷洲橋道／利枝道交界處為然。規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應認為，根據「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)，「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有工業大廈可提供的工業樓面面積，將不足以應付推算的需求，而且無論是短、中、長

期，工業大廈的樓面面積均會出現不足的情況。南區民政事務專員表示，南區區議會強烈反對這宗申請，以及促請城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕有關申請並把申請地點保留作商貿用途。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，城規會接獲合共 1 370 份公眾意見書，當中有 17 份支持或不反對這宗申請，274 份就申請提出意見或對申請沒有意見，餘下 1 079 份屬反對申請的意見書，分別由兩位立法會議員、南區區議會、兩位南區區議員、民主黨南區黨團、香港電燈有限公司、海怡關注組、海怡半島業主委員會及個別人士提交。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。「2014 年分區研究」結果顯示，鴨脷洲西工業區(其後改稱為鴨脷洲商貿區)正積極轉型為貨倉／貯存、辦公室及製造／工場用途，其空置率僅為 2.4%，較全港的平均空置率 3.5% 為低。規劃署將於二零一九年進行新一輪的分區研究，並會取得現有工業大廈(包括作工業及商貿用途的申請地點在內)使用情況的最新資料，以便全面檢討該區商貿方面的情況。鴨脷洲商貿區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶僅約有三年，目前仍處於由工業區轉型為商貿區的過渡期，轉型的全面效益尚未全面體現。雖然黃竹坑商貿區會是南區的主要就業中心之一，但鴨脷洲商貿區為蓬勃的就業中心，集合辦公室、零售和非污染性製造活動，具備條件發展成為次要的就業中心。保留位於鴨脷洲商貿區內的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，有助分散南區的就業機會和居住地點。把申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶屬於恰當，因為能夠反映該區的規劃意向，即是促進一般商貿用途並創造就業機會，而且亦無有力的理據支持把申請地點改劃作住宅用途。申請地點位於鴨脷洲商貿區中央部分，倘批准這宗申請，把土地零碎地改劃為住宅用途，會

為鴨脷洲商貿區內其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會削弱鴨脷洲商貿區作為區內就業中心的功能，亦會對周邊地區的交通造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

11. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生及潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請的背景，包括申請地點和周邊地區的特色、改劃土地用途建議的詳情，以及擬議的住宅發展計劃；
- (b) 申請地點並非商貿或工業用途的合適地點，因為其位置與主要交通基礎設施距離不近，與內地邊界的距離更遠。鴨脷洲商貿區的擴展受到該區的地形特色所限制；
- (c) 「2014年分區研究」已經過時，亦流於籠統，未能反映該區現時的狀況。鴨脷洲商貿區內共有五幢工業大廈，但是有關鴨脷洲商貿區的研究只籠統地把五幢大廈當作一個單一地點。根據申請人在二零一八年六月進行的調查，這宗申請涉及的大廈最新的空置率為13.7%，而該「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶內三幢工業大廈的平均空置率為46%，均高於南區工業大廈平均為8.2%的空置率。最新的調查顯示整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶均有使用率不足的情況，而申請地點的用途未能地盡其用；
- (d) 規劃署於二零一七年完成《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》(下稱《2017年檢討》)，為《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(下稱《香港2030+》)提供數據資料。根據《2017年檢討》，一般商貿用途及非商業核心區甲級寫字樓的樓面空間，無論在短、中、長期均將會有剩餘。此外，基於其面積和位置，鴨脷洲商貿區對商貿和工業發展沒有重大作用；



- (e) 黃竹坑商貿區位置優越，有基建和輔助設施可供使用，創造了大量就業和商貿機會，已成為地區就業及商貿中心。然而，市場對鴨脷洲商貿區作為商貿用途的需求卻可能持續萎縮。鴨脷洲商貿區的租金，普遍低於黃竹坑商貿區。目前，這宗申請涉及的大廈有差不多 37% 的租用面積是由申請人的母公司集團佔用，如果這幢大廈維持作工業用途，預期空置率會持續高企；
- (f) 根據「2009 年地區研究」的建議，位於元朗東頭工業區及大角咀的兩幅「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地，分別被改劃為「住宅(戊類)1」地帶及「住宅(戊類)」地帶。此外，位於鴨脷洲海旁道的一幅用地亦於一九九九年由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。申請地點符合規劃署改劃上述用地的準則，理應改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (g) 鴨脷洲及申請地點毗鄰的地區，目前主要為工業區，但會逐步轉型為住宅區。在申請地點西北方的一塊土地已於二零一六年由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米。這宗申請的擬議用途(即私人住宅)和所涉地積比率(即 6 倍)，與上述獲改劃的用地相似，不單在技術上屬可行，更有助在短期內加快建屋用地的供應。在私人住宅供應嚴重不足但一般商貿樓面面積卻供應過剩的情況下，興建住屋的需要較工業或商貿用途的需要更大；
- (h) 擬議的住宅發展有其規劃優點，包括提供街道水平的園境及環境美化工程；把綠化比率增至 21.2%；縮減樓宇體積並減少視覺影響；向公眾開放部分私人休憩空間，以提升滲透度和流通度；以及提供零售設施，提升地區活力，並配合新海怡廣場，成為具備吸引力的零售點；

- (i) 擬議的住宅發展在技術上可行，也不會立下不良先例。倘這宗改劃土地用途申請獲得批准，申請人仍須就擬議住宅發展向小組委員會提交規劃申請，以作考慮；
- (j) 除運輸署署長外，其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。根據交通影響評估，鴨脷洲橋道／鴨脷洲徑交界處、鴨脷洲橋道／利枝道交界處及利南道／利興街交界處會有剩餘容車量，交通運作良好。關於累積交通影響，規劃署或運輸署均沒有提供技術評估，以支持他們就這方面提出的意見。申請人曾就兩種不同的情境進行敏感度測試。情境一的設定是，在該「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶內的三幢工業大廈全部重建作辦公室／商業用途，准許的地積比率按照《建築物(規劃)規例》的規定訂定為 15 倍。情境二的設定是，三幢工業大廈全部根據擬議的「住宅(戊類)」地帶的用途重建為住宅，地積比率為 6 倍。敏感度測試的結論是，情境二的行程產生／引入量較情境一的為少，對道路交界處造成的交通影響也較情境一輕微。在情境二的情況下，鴨脷洲橋道／利枝道交界處這個重要路口仍有剩餘容車量，沒有必要進行路口改善工程。倘有需要，也可以為該交界處進行小規模改善工程，惟須視乎進一步詳細可行性研究的結果而定；以及
- (k) 日後進行的分區研究，不應成為左右小組委員會就改劃個別用地作出決定的因素。鑑於空置率高企，當局不應再多等 20 年以觀察該區作辦公室用途是否可行。倘小組委員會同意整個鴨脷洲商貿區適合改劃作住宅用途，則應要求規劃署就整個鴨脷洲商貿區(包括申請地點在內)進行檢討。

12. 申請人的代表蔡思俊先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於申請涉及的大廈位置偏遠，即使港鐵南港島綫通車後，大廈的樓面空間仍然難以租出。該幢大廈

近年的空置率相當高，倘把大廈維持作工業用途，空置率預期會持續高企；以及

- (b) 由於缺乏協同效應，鴨脷洲商貿區的競爭力及不上黃竹坑商貿區。

[余烽立先生在簡介進行期間到席。]

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

#### *地點及規劃情況*

14. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 把鴨脷洲西工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的背景和理據；
- (b) 政府對商貿區的政策，以及黃竹坑商貿區與鴨脷洲商貿區在功能上是否有異；
- (c) 香港未來 10 年對「其他指定用途」註明「商貿」地帶的預測需求；
- (d) 申請地點與內地邊界的距離，對商界而言是否重要的關注事項；以及
- (e) 據申請人的代表所述，東頭工業區和大角咀曾有兩幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為住宅用途，該兩幅已改劃的用地與這宗申請的用地有何相似之處。

15. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 自二零零零年起，規劃署定期進行分區研究，檢討全港工業用地的使用情況，當中包括工業大廈的佔用率和空置率。「2009 年分區研究」的結果顯示，鴨脷洲西工業區內工業大廈的空置率偏高。此

外，小組委員會早於二零零三年批准一宗規劃申請，把位於申請地點西北面的一幢現有工業大廈(新海怡廣場)整幢改裝作商業用途。有鑑於此，當局認為適宜把鴨脷洲西工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，讓區內工業用地的使用更具靈活性，容許作多種用途，包括非污染工業用途、資訊科技及電訊業用途和辦公室及其他商業用途。「2014年分區研究」認同「2009年分區研究」的建議，認為鴨脷洲西工業區正逐漸轉型作貨倉／貯存和辦公室及製造／工場用途，因此把該工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶是適當的。其後，整個鴨脷洲西工業區於二零一五年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶；

- (b) 商貿區的規劃，旨在提供更多元化的商機和就業機會尤其是創意產業。黃竹坑商貿區是香港仔的主要商貿區，於二零零一年改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，區內多項新發展已於二零一五至二零一八年間落成。黃竹坑商貿區面積較大，而且接近黃竹坑港鐵站，因此，該商貿區發展良好，甚受歡迎。雖然鴨脷洲商貿區與黃竹坑商貿區在發展規模和配套設施方面有所不同，但鴨脷洲商貿區可作次要的就業中心，讓南區以至全港的就業機會分布得更為平均；以及
- (c) 根據「2017年檢討」結果，作一般商貿用途的樓面空間有剩餘，但是作特殊工業用途的樓面空間無論在短、中、長期均缺少。鴨脷洲商貿區具備潛力發展特殊工業，例如數據中心。

16. 申請人的代表李禮賢先生作出以下的回應：

- (a) 對商界而言，用地位置遠離內地邊界，非常不利。此外，鴨脷洲商貿區位處偏遠小區，缺乏配套設施和擴展機會。相對黃竹坑商貿區，鴨脷洲商貿區的交通沒有那麼便利，競爭力也較低；

- (b) 政府亦無推行任何措施，推廣鴨脷洲商貿區作商貿用途。由於鴨脷洲商貿區地點欠佳，亦缺乏擴展機會，即使提供土地用途彈性，也無法與黃竹坑商貿區競爭；以及
- (c) 東頭工業區的「住宅(戊類)1」用地毗連明渠，與毗鄰海旁的申請地點相似。東頭工業區用地和大角咀用地附近均有一些住宅發展項目，而申請地點緊鄰一幅近期獲改劃作住宅用途(即「住宅(甲類)4」地帶)的用地的東南面。雖然申請地點只可經由利南道出入，但是擬議的住宅發展不會造成交通問題。

### *地積比率限制*

17. 顧建康先生回應委員的提問時表示，位處香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「商貿」地帶沒有地積比率限制。根據《建築物(規劃)規例》，商貿用途的最高地積比率為 15 倍，至於住宅用途的最高地積比率，則視乎用地類別而定，介乎 8 至 10 倍。

18. 李禮賢先生補充說，政府把申請地點西北面的一幅用地改劃作「住宅(甲類)4」地帶，地積比率定為 6 倍，這顯示該區適合發展住宅。擬在申請地點發展的住宅項目，亦以該幅「住宅(甲類)4」用地的地積比率作為參考，把擬議地積比率定為 6 倍，低於該「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶所准許的 15 倍地積比率，以及現有大廈的地積比率(約為 9 倍)。

### *擬議發展計劃*

19. 申請人的代表李禮賢先生和潘富傑先生借助一些投影片回應一名委員的提問說，根據概念設計，擬議的私人休憩空間有部分地方會對外開放，公眾人士可經由毗連的零售設施進入。擬議私人休憩空間會由申請人負責管理。申請人沒有計劃在申請地點提供政府、機構或社區設施。

20. 一名委員詢問，由於申請地點位於該「其他指定用途」註明「商貿」地帶中央部分，擬議住宅發展附近亦有一些工業大廈，這宗申請會否引起視覺／空氣流通方面的關注，並產生

工業大廈與住宅樓宇的鄰接問題。顧建康先生回應說，擬議住宅發展的建築物高度，符合分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制(即主水平基準上 100 米)。由於鴨脷洲商貿區內的街道較為寬闊，因此視覺和空氣流通影響並非主要的關注。至於工業大廈與住宅樓宇為鄰的問題，擬議住宅發展會否受到附近工業大廈產生的噪音和排出的廢氣影響，為關注事項。

### 交通方面

21. 顧建康先生回應一名委員的提問時表示，根據申請人提交的交通影響評估，擬議住宅發展在早上繁忙時段產生和引致的總車輛流量為 126 架次，遠高於現有工業用途在同一時段產生和引致的車輛流量(即 26 架次)。另一方面，根據交通影響評估就二零二零年時交界處容車量作出的評估，倘擬議的住宅發展獲得批准，鴨脷洲橋道／利枝道交界處在早上繁忙時段的剩餘容車量將為 20%。有關數字顯示容車量接近飽和，因此運輸署署長關注的事項是，倘把整個鴨脷洲商貿區改作住宅用途，道路交界處容車量是否足以應付所產生的累積交通影響。

22. 一名委員詢問，若把擬議住宅發展與在該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內准許的商貿用途作比較，兩者所造成的交通影響有何不同。顧建康先生回應說，住宅發展與商貿用途的行程產生量／引入量模式，在早上和下午的繁忙時段均會不同。申請人的代表朱家敏女士回應時以比較圖表作出解釋，指辦公室及零售用途的行程量比住宅用途行程量多幾乎三倍。申請地點若作住宅用途，在早上繁忙時段所產生的行程量為 75 架次，而在下午繁忙時段的行程引入量為 51 架次。若把申請地點作辦公室及零售用途，容許的地積比率為 15 倍，則在早上繁忙時段所產生的行程量會由 75 架次增至 275 架次。因此，申請地點若作住宅用途，可大幅減少交通總流量，而這亦是這宗申請的規劃優點。

23. 一名委員詢問，倘位於同一「其他指定用途」註明「商貿 3」地帶內的其餘工業大廈亦重建作住宅用途，區內現有的基礎設施能否應付所產生的額外交通流量。朱家敏女士回應說，申請人擬定的其中一個情境，是以該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內所有工業大廈全部重建作住宅用途而地積比率為 6 倍而計算。該情境所造成的交通影響，低於把所有工業

大廈重建作辦公室／零售用途而所容許地積比率為 15 倍的情境。到二零二零年時，鴨脷洲橋道／利枝道交界處在早上及下午繁忙時段的剩餘容車量分別為 11% 及 23%，就已發展地區而言，屬於可接受水平。此外，該交界處亦可進行擴建或改善工程，唯須視乎進一步研究的結果而定。

24. 一些委員提出以下與交通影響評估相關的問題：

- (a) 該交通影響評估是否已計及附近地區已承諾進行的發展所造成的影響，例如海怡半島港鐵站附近的酒店發展，以及「住宅(甲類)4」用地上的住宅發展；以及
- (b) 在評估交通影響時，應把擬議的住宅用途與現有的工業用途作比較，抑或與「其他指定用途」註明「商貿」地帶准許的用途作比較。

25. 顧建康先生表示，交通影響評估已計及在申請地點的擬議住宅用途、海怡半島附近已承諾的酒店發展和位於利南道的「住宅(甲類)4」用地的住宅發展會造成的影響。運輸署署長提述的累積交通影響，是指把鴨脷洲商貿區內其餘工業大廈全部改為住宅用途所會造成的影響。他進一步指出，進行交通影響評估時，按照一般做法，會把擬議住宅發展與區內現有工業大廈的交通行程產生量／引入量作比較，而不是把擬議住宅發展與假設會在該「其他指定用途」註明「商貿」地帶發展的辦公室／零售用途(最高地積比率為 15 倍)作比較。朱家敏女士回應說，申請地點倘進行重建，將會按照「其他指定用途」註明「商貿」地帶及《建築物(規劃)規例》的規定重建作辦公室／零售用途(地積比率為 15 倍)，而不會重建作工業用途。因此，把擬議住宅用途與准許的辦公室／零售用途的行程產生量／引入量作比較，實屬合理。

26. 一名委員詢問，鴨脷洲商貿區提供的就業機會是否有助減少每天由該區往返商業中心區的上下班行程次數。朱家敏女士回應說，要透過職位配對來減少每天上下班行程次數，在新市鎮發展區實行會更具成效，因為新市鎮有新的人口和就業機會。鴨脷洲是已建立的住宅區，大部分居民已在區外就業，要吸引區內居民在鴨脷洲商貿區工作，會較為困難。

27. 一名委員詢問為何先前把該區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶時，交通影響並非關注事項。顧建康先生回應時解釋，由於分區計劃大綱圖沒有就「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶訂明地積比率限制，因此相關的發展密度須按照《建築物(規劃)規例》的規定，而根據該規例，「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的發展密度限制是相同的。但是，這宗申請卻建議把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。運輸署署長對於把鴨脷洲商貿區由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶所產生的累積交通影響表示關注。

28. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否有擴闊利南道的計劃；以及
- (b) 申請地點與海怡半島港鐵站之間的連接情況。

29. 顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 運輸署署長表示目前沒有計劃擴闊利南道；以及
- (b) 海怡半島港鐵站距離申請地點約 800 米，步程約 15 至 20 分鐘，乘搭綠色專線小巴的話，車程少於 5 分鐘。

#### 「住宅(甲類)4」地帶

30. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 把前香港駕駛學院用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶時，就鴨脷洲人口及就業的分布情況採用了什麼假設；以及
- (b) 有公眾意見指政府曾承諾把該幅用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶後不會再建議在鴨脷洲進行其他住宅發展，政府是否違背了其承諾。



31. 顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 前香港駕駛學院用地是在二零一五年改劃為「住宅(甲類)4」地帶，當時亦一併把鴨脷洲西工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶。分區計劃大綱圖的修訂已參考「2014年分區研究」的建議，亦即鴨脷洲商貿區可以發展成為就業中心，令人口及就業機會的分布更為平均。在考慮該區的交通狀況後，當局把該「住宅(甲類)4」地帶的地積比率限制定為6倍，較《建築物(規劃)規例》容許的8至10倍地積比率為低；以及
- (b) 該幅位於鴨脷洲的「住宅(甲類)4」用地屬政府土地。政府在進行上一輪土地用途檢討時已認定該幅用地適合發展住宅，以應付殷切的住屋需求。這宗申請並非由政府而是由申請人提出的，申請地點屬私人土地。

#### 其他事項

32. 主席詢問新一輪分區研究的時間表。顧建康先生回應說，新的分區研究已進行招標，預期會在今年較後時間展開，並在二零二零年完成。

33. 潘富傑先生在回應一名委員的提問時表示，關於申請人先前提交的改劃土地用途申請編號 Y/H15/10，申請人當時沒有就鴨脷洲商貿區內工業大廈的空置情況進行調查。

34. 由於申請人的代表再沒進一步論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

35. 一名委員表示，鴨脷洲商貿區的規劃意向是要促進一般商貿用途並創造就業機會，使該工業區得以轉型，因此把該商貿區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，能夠恰當反映該規劃意向。一些委員同意該委員的意見，並提出以下的意見：

- (a) 藉着在鴨脷洲商貿區提供更多就業機會，可以達致人口與就業機會分布更為平均，並減少每天往返商業中心區的上下班行程次數；
- (b) 鴨脷洲商貿區是在二零一五年改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，目前正在由工業區轉型為商貿區，轉型的全面效益尚未全面體現；以及
- (c) 規劃署將於二零一九年展開新一輪的分區研究，屆時將會有最新資料顯示現有工業大廈(包括申請地點)使用情況的概畧，有助對鴨脷洲商貿區作出全面的檢討。倘現時批准這宗零碎地把申請地點改劃作住宅用途的申請，會影響新一輪分區研究的結果。

36. 關於申請地點上的擬議住宅發展，一些委員對其可能造成的交通影響表示關注，並質疑區內現有的基礎設施是否足以應付額外的交通增長。小組委員會備悉運輸署署長的關注，即除非在鴨脷洲橋道／利枝道交界處進行主要的交通改善，否則該交界處將無法應付鴨脷洲商貿區由「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶所造成的累積交通影響。

37. 一名委員表示，申請地點附近有工業大廈，擬議的住宅發展可能與周邊的工業場所產生鄰接問題。此外，雖然申請人聲稱該「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業大廈空置率高，但是這點或不足以成為支持擬議改劃用途地帶的有力規劃理據，因為空置率由市場主導，並受到多項因素影響，例如租金、工業樓面空間的供求情況等。

38. 委員普遍認為鴨脷洲商貿區正由工業用途轉型為商貿用途，因此把該區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶是恰當的。申請人沒有提出有力的理據，以支持把申請地點改劃作

住宅用途。批准這宗申請會為鴨脷洲商貿區內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會削弱鴨脷洲商貿區作為就業中心的功能，並且會對附近地區的交通造成負面影響。

39. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 把申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶以反映該區用作促進一般商貿用途並創造就業機會的規劃意向，屬於恰當；並無有力的理據支持把申請地點改劃作住宅用途；以及
- (b) 倘批准這宗零碎地把申請地點改劃作住宅用途的申請，會為鴨脷洲商貿區內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會削弱鴨脷洲商貿區作為區內就業中心的功能，亦會對周邊地區的交通造成負面影響。」

## 九龍區

### 議程項目5

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K22/3 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》，把位於九龍馬頭角新碼頭街 3 至 5 號幸福大廈的申請地點由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(9)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K22/3B 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

40. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及科進香港有限公司(下稱「科進

公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司及過往與呂元祥公司有業務往來；以及其公司目前與弘達公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與呂元祥公司、弘達公司、奧雅納公司及科進公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司、奧雅納公司及科進公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為九龍城市區更新地區諮詢平台的成員，亦為香港房屋協會的前僱員，而該協會目前與杜立基公司有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 為九龍城市區更新地區諮詢平台的成員。

41. 小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。由於何安誠先生、余烽立先生、劉竟成先生及潘永祥博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

42. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- 鄭韻瑩女士 — 規劃署九龍規劃專員
- 李建基先生 — 高級城市規劃師／九龍

申請人及其代表

Worldy Limited

吳美綺女士  
周永健先生

申請人的代表

杜立基公司

林寶燕女士

黃沛茜女士

呂元祥公司

鄭健恒先生

英環香港有限公司

鄭志明先生

奧雅納公司

盧建弘先生

弘達公司

李沛鴻先生

} 申請人的代表

#### 簡介和提問部分

43. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。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) 擬把申請地點由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(9)」地帶，最高地積比率 12 倍，建築物高度為主水平基準上 100 米，上蓋面積為 62.5% (15 米以上)及 94% (15 米以下)；
- (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，城市規劃委員會共接獲 26 份公眾意見書，分別由兩名九龍城區區議員、翔龍灣業主委員會、香港工會聯合會九龍城地

區服務處及個別人士提交；當中有 24 份提出反對意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請，並同意這宗申請的部分內容。現時已無須保留申請地點為「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶，因為路政署確定啟德的另一擬議隧道通風塔已足以應付有關需要。關於申請地點被劃為「政府、機構或社區」地帶的部分，或可當作地段界線與分區地帶界線出現差異而作出的修正。按照建議把申請地點改劃作商業用途，大致上符合九龍城市區更新地區諮詢平台擬備的「九龍城市區更新計劃」建議，亦不會與正在興建的中九龍幹線計劃有牴觸。擬議商業發展與毗鄰的住宅用途並非不相協調，而擬議的零售及餐飲設施亦能配合附近地區的需要。申請人提交的技術評估顯示有關建議不會在環境、排污、交通、視覺、空氣流通及安全方面造成負面影響。雖然申請地點建議的建築物高度為主水平基準上 100 米，與周邊地區現有發展及該區已規劃的建築物高度輪廓並非不相協調，但是擬議的 12 倍地積比率屬偏高水平。經參考啟德分區計劃大綱圖上「商業」地帶的最高地積比率，以及馬頭角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶定為 9 倍的最高非住用地積比率後，規劃署建議較低的地積比率，即 9.5 倍。為啟德發展用地訂定上蓋面積管制，目的是要促進空氣流通並減少作平台發展。規劃署建議為申請地點訂定與啟德分區計劃大綱圖上就「商業(2)」地帶所定的相同上蓋面積管制，即 65%。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

44. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的背景資料；

- (b) 周邊地區的情況，包括啟德發展、九龍城市區更新計劃的海濱優化建議，以及在中九龍幹線計劃下建議為馬頭角海旁進行的園景平台及美化工程；
- (c) 改劃用地建議及擬議商業／辦公室發展的詳情，包括連接擬議發展地面層和二樓平台的擬議行人通道，以及連接擬議發展二樓和日後在經重置的九龍城碼頭公共運輸交匯處上面的園景平台的擬議行人天橋；
- (d) 擬議發展的設計優點，包括擴闊現有非正規的行人徑；沿用地界線提供建築物後移；加強視覺滲透度和改善空氣流通；連接日後在公共運輸交匯處上面的園景平台；提供更舒適的步行環境，方便市民前往海濱；並會闢設供市民享用的優質活動空間；以及
- (e) 擬議「商業(9)」地帶的建議最高地積比率為 12 倍，與九龍舊區的「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率相同。申請地點雖然被納入啟德分區計劃大綱圖，但是其位置實際上是在土瓜灣舊區內，毗連馬頭角分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。就規劃情況而言，申請地點與啟德分區計劃大綱圖上「商業(2)」地帶內那些最高地積比率 9.5 倍的現有工業大廈並不相同，因為那些工業大廈毗連舊啟德機場，而且因為觀塘繞道而實際上與九龍灣腹地分隔。所有技術評估均顯示擬議的 12 倍地積比率在技術上可行，並且可以善用稀有的土地資源。

45. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提問。

*申請地點內劃為「政府、機構或社區」地帶的部分*

46. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應一些委員的提問時解釋，私人地段有部分土地位於「政府、機構或社區」地帶的範圍內(佔申請地點總面積約 11%)。上述情況可視為地段界線與

地帶分區界線出現差異所作出的修正，而根據分區計劃大綱圖的《註釋》，稍微調整分區界線是准許的。該區由政府、機構或社區設施供應普遍並不缺乏。

### *地積比率限制*

47. 鄭韻瑩女士回應一名委員有關申請地點建議地積比率限制的提問時解釋，為申請地點訂定建議地積比率時，已參考啟德分區計劃大綱圖上東面部分位於九龍灣腹地的「商業(2)」地帶的地積比率。有關的「商業(2)」用地原先被納入牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖，劃為「工業」地帶，地積比率限為 12 倍。其後，九龍灣海濱區(包括有關用地)於一九九八年被剔出上述分區計劃大綱圖，並納入啟德(南)規劃區。自二零零六年起，該些用地在啟德分區計劃大綱圖上改劃為「商業(2)」地帶(最高地積比率限為 9.5 倍或現有建築物的地積比率，以較大者為準)。至於馬頭角分區計劃大綱圖，只有兩個「商業」地帶(地積比率限為 12 倍)，分別是富豪東方酒店用地及寶馬大廈用地，而兩幅用地均距離申請地點很遠。此外，申請地點附近的「住宅(甲類)」和「住宅(戊類)」地帶，最高非住用地積比率均限為 9 倍。因此，規劃署認為把申請地點位處的「商業」地帶的最高地積比率定為 9.5 倍是恰當的。

### *視覺及空氣流通方面*

48. 一名委員詢問，申請人建議的 12 倍地積比率與規劃署建議的 9.5 倍地積比率，在建築物高度方面是否有所不同。申請人的代表鄭健恒先生回應時解釋，根據現時的擬議發展計劃，地盤面積約為 2 000 平方米，由於上蓋面積為 62.5%，因此每層樓面面積約為 1 700 平方米。如果擬議的地積比率由 12 倍減至 9.5 倍，總樓面面積將減少約 5 000 平方米，相等於約四層樓的樓面面積。假設樓層之間的平均高度為 4 米，擬議發展的建築物高度會由主水平基準上 100 米(按地積比率 12 倍計算)減至主水平基準上 84 米(按地積比率 9.5 倍計算)。鄭韻瑩女士在回應該委員有關空氣流通的跟進提問時表示，申請地點並非位於任何已確定的風道上。

### *地庫停車場*



49. 一名委員詢問，擬議發展的地積比率若限為 9.5 倍而非 12 倍，是否只須闢設兩層地庫停車場便足以容納所要求的泊車位。鄭韻瑩女士回應說，根據《香港規劃標準與準則》就提供泊車位的最高標準計算，擬議發展在地積比率為 12 倍的情境下，短缺的泊車位約為 30 個。根據所遞交的平面圖，每層停車場可提供約 50 個泊車位，故此，在地積比率為 9.5 倍的情境下，提供兩層地庫停車層或已符合《香港規劃標準與準則》的要求。鄭女士補充說，規劃署建議申請地點的地積比率應為 9.5 倍或現有建築物的地積比率，並以較大者為準，而有關限制與該分區計劃大綱圖上其他用地的一般規劃管制是一致的。據申請人表示，申請地點上現有建築物的地積比率約為 9.88 倍。

#### *申請地點與九龍城碼頭公共運輸交匯處的連接*

50. 鄭韻瑩女士回應一名委員提問時表示，在重置的公共運輸交匯處上面的擬議園景平台與地面層的標高差距約為 10 米，亦即園景平台的高度約為主水平基準上 14.5 米。

51. 一名委員注意到申請人將建造一條行人天橋，連接擬議發展二樓和位於經重置公共運輸交匯處上面的園景平台，遂詢問在擬議發展內通往該行人天橋的扶手電梯會否在擬議發展的辦公時間以外關閉。申請人的代表林寶燕女士回應說，擬議發展的設計在現階段只作指示用途。行人天橋和扶手電梯會否在擬議發展的辦公時間以外開放供公眾使用，將在詳細設計階段予以考慮。

#### *毗鄰地區的規劃*

52. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否已有計劃落實毗鄰擬議發展的公共運輸交匯處重置工程；
- (b) 公共運輸交匯處是否會有上蓋發展；以及
- (c) 位於申請地點東南面的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶日後的用途。

53. 鄭韻瑩女士作出以下的回應：

- (a) 現有的露天公共運輸交匯處將進行原址重置。根據中九龍幹線計劃獲批給的環境許可證，中九龍幹線地下路段工程完成後，重置的公共運輸交匯處會被園景平台覆蓋，以作為緩減噪音的措施；
- (b) 至於重置的公共運輸交匯處會否進行上蓋發展，政府目前尚在研究中；以及
- (c) 劃為「其他指定用途」註明「碼頭」的用地目前正在營運的九龍城碼頭。中九龍幹線計劃完成後，毗連的地方將闢設一條海濱長廊。

54. 由於申請人的代表沒有進一步要點提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

55. 委員普遍在原則上不反對把申請地點改劃作商業發展用途，因為該「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶已無須作該項預留用途，擬議商業發展亦符合九龍城市區更新計劃的建議，而在技術上亦可行。鑑於申請地點毗鄰馬頭角分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」和「住宅(戊類)」地帶，而這些地帶的最高非住用地積比率為 9 倍，加上申請地點的情況與啟德分區計劃大綱圖上的「商業(2)」地帶(最高地積比率為 9.5 倍)的情況較為接近，因此委員支持規劃署的建議，即同意這宗申請的部分內容，把申請地點改劃為「商業」地帶下的恰當支區，最高地積比率 9.5 倍，最高上蓋面積 65%，而最高建築物高度則為主水平基準上 100 米或現有建築物的地積比率／上蓋面積／建築物高度，以較大者為準。

56. 一些委員亦提出以下的建議：

- (a) 可以進一步優化擬議發展與日後重置公共運輸交匯處的園景平台及／或可能進行的上蓋發展之間的連接；以及
- (b) 日後在重置公共運輸交匯處上面的園景平台及／或可能進行的上蓋發展須關設休憩用地這項規劃意向，應在下一輪對分區計劃大綱圖作出的修訂中予以反映。

57. 經商議後，小組委員會決定部分同意這宗申請，把申請地點由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業」地帶的恰當支區，最高地積比率為 9.5 倍，最高上蓋面積為 62.5%，以及最高建築物高度為主水平基準上 100 米或現有建築物的地積比率／上蓋面積／建築物高度，以較大者為準。待行政長官會同行政會議發還啟德分區計劃大綱核准圖以作修訂後，規劃署須把土地用途地帶界線和載於《註釋》的發展限制提交小組委員會考慮，並在小組委員會同意後根據《城市規劃條例》第 5 條把有關修訂刊憲。小組委員會亦備悉規劃署會對該「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶其餘部分的用途作出檢討。

[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。]

[何安誠先生於此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/131 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的長沙灣荔盈街進行綜合酒店發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/K20/131A號)

---

58. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Fedder Limited 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(下稱「新鴻基建築設計公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來，而其配偶目前是新鴻基建築設計公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，而該協會目前與杜立基公司有業務往來。

59. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，以及何安誠先生已離席。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他須就此議項暫時離席。小組委員會亦同意由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，故他可留在席上。

[余烽立先生於此時暫時離席。]

60. 小組委員會備悉，文件第 11.1.6 段有編輯上的錯誤，有關的文件替代頁(第 14 頁)已於席上提交委員參考。

#### 簡介和提問部分

61. 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) 擬議的綜合酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 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 10 份公眾意見書；當中一份意見書表示支持，三份表示反對，其餘六份分別由香港中華煤氣有限公司及個別人士提出，就這宗申請提出意見／關注事項。主要的意見載於文件第 12 段。申請人亦曾諮詢海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組（下稱「專責小組」），而專責小組的意見載於文件第 13 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 14 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議酒店發展符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向和分區計劃大綱圖就總樓面面積及建築物高度所訂定的限制。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調，而且大致上符合規劃大綱所訂明的發展參數及相關的規劃與城市設計要求。建議的建築物高度與該區的發展情況和建築物高度輪廓並非不相協調，而擬議發展在設計上亦有多項特色，令建築物在視覺上顯得體積較細，而空氣流通情況亦有改善。預期擬議發展不會對景觀和空氣流通造成負面影響。申請地點的發展商須負責設計、建造、管理和維修公眾海濱長廊的東南部分，包括在申請所涉及的「綜合發展區(2)」地帶前面、寬度不少於 20 米的已停用碼頭。申請人正就該已停用碼頭的翻新工程進行研究，並已確定兩個適合設置登岸梯級的地點。由於研究尚未完成，規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人須在 12 個月內提交有關該已停用碼頭翻新工程所提供公眾登岸設施的研究。在技術方面，擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、排污及消防安全造成負面影響，亦已建議因應相關政府部門提出的要求而加入規劃許可附帶條件。至於公眾人士提出

的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

*擬議的公眾海濱長廊和在已停用碼頭提供的公眾登岸梯級*

62. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議公眾海濱長廊的土地類別和管理責任；
- (b) 海濱事務委員會轄下專責小組就擬議公眾海濱長廊的設計所提出的意見；以及
- (c) 如果申請人進行的研究結果顯示要提供公眾登岸設施在技術上不可行，是否有其他機制可以要求申請人提供有關設施。

63. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出以下的回應：

- (a) 擬議的公眾海濱長廊位於政府土地上，將會 24 小時開放供公眾使用。海濱長廊會由申請人負責設計、建造、管理及維修；
- (b) 申請人在二零一八年十月諮詢專責小組時，公眾海濱長廊的擬議園境設計總圖與申請人於二零一八年十二月向城規會遞交的最新修訂版本並不相同。最新修訂的園境設計總圖已公布讓公眾查閱，而當局沒有收到專責小組提供的意見；以及
- (c) 倘若申請人進行的研究結果顯示要提供公眾登岸設施在技術上不可行，規劃署會諮詢相關政府部門，以確定部門是否同意有關研究結果。一般而言，公眾登岸設施是必須闢設的，除非申請人能就不提供該項設施提出極為有力的理據，並獲相關政府部門接納。

*行人通道*

64. 馮志慧女士回應一名委員的提問時表示，連接港鐵南昌站與公眾海濱長廊的 25 米濶行人通道以及公眾海濱長廊，是由政府建造的，並開放供公眾使用。申請人曾建議修改其園境設計。由於該部分不在申請地點範圍內，因此申請人會就有關建議另行與相關政府部門商討。

#### *落實園境設計總圖*

65. 一名委員詢問，當局會如何監察經修訂的園境設計總圖及總綱發展藍圖有關公眾海濱長廊及公眾通道的設計與落實情況。馮志慧女士回應說，規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和園境設計總圖，範圍包括申請地點前面海濱長廊的東南部分及已停用的碼頭，而有關情況必須符合規劃署署長的要求；此外，相關要求包括必須提供公眾通道，亦已納入契約。規劃署亦會在提交建築圖則階段審視有關情況。

#### 商議部分

66. 委員普遍對在申請地點進行擬議酒店發展不表反對，因為有關發展符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，而且大致上符合規劃大綱的要求，在技術上亦屬可行。

67. 會議備悉該公眾海濱長廊，包括申請地點前面的已停用碼頭，是位處政府土地上，將會由地段擁有人自費設計、建造、管理和維修。申請人正就已停用碼頭翻新工程進行可行性研究，以探討在碼頭關設公眾登岸設施。規劃署已建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須在 12 個月內提交可行性研究。不過，一些委員就公眾海濱長廊和已停用碼頭提供的公眾登岸設施提出一些關注事項。他們的意見如下：

- (a) 公眾海濱長廊的擬議設計並不理想，因為花槽佔了海濱長廊相當多的空間，或會阻礙市民通往海旁，因而對提供舒適寬敞的環境予公眾享用造成影響；
- (b) 可以改善公眾海濱長廊的設計，方法是採用更方便使用者的設計概念，例如設置清晰的指示標誌、預

留更多設有座位的寬敞空間供公眾享用、改善長廊與內陸位置地區的連接等；以及

- (c) 翻新的碼頭和公眾登岸設施都是令海濱區增添活力的重要元素。當局應探討能否提供一些水陸連接活動讓市民參與。

68. 委員普遍同意應促請申請人提供更為吸引並方便使用者的公眾海濱長廊，並在履行規劃許可附帶條件時，積極探討如何透過闢設公眾登岸設施活化已停用的碼頭。

69. 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二零二三年二月一日止；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。有關的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(g)項，而有關圖則及落實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，包括申請地點前面海濱長廊東南部分及已停用的碼頭，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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；



- (g) 在批給規劃許可之日起計的十二個月內(即在二零二零年二月一日或之前)，提交有關已停用碼頭翻新工程的可行性研究，以探討在碼頭關設公眾登岸設施，而有關研究必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

70. 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。

[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。馮女士於此時離席。]

[余烽立先生於此時返回席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/803            擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗欽州街  
56G 至 56H 號及 56J 至 56K 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/803 號)

---

71. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月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，以回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

72. 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的資料。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／荃灣及西九龍陳宗恩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/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/454A 號)

---

73. 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因事未能出席會議。

74. 小組委員會亦備悉，一頁修訂契約資料的替代頁(文件第 1 頁)已於會議前分發給各委員。

### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／荃灣及西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) 擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心)用途；
- (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，城市規劃委員會共接獲三份公眾意見書，當中一份意見書由一位葵青區區議員提交，表示支持這宗申請；另一份則由另一位葵青區區議員提交，表示對申請沒有意見；至於餘下的一份則與這宗申請無關。主要的意見載於文件第 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。擬議的數據中心符合「工業」地帶的規劃意向，與同一大廈以及周邊地區現時的主要用途亦並非不相協調。建議略為放寬地積比率限制(由 9.5 倍增加至 10.269 倍，增幅約為 8.1%)，是要改裝位於地下和 1 樓的現有泊車及上落客貨設施，而有關改動性質輕微，亦不會增加現有發展的整體體積和建築物高度。這宗申請不會在環境、排污、排水、視覺、基礎設施及消防安全方面對所涉建築物及周邊地區造成負面影響，大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。

76. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應一名委員的提問說，申請所涉及的大廈共有 16 層，當中九層已作數據中心用途，五層作倉庫用途，其餘兩層則作停車場及上落客貨設施用途。

#### 商議部分

77. 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二零二三年二月一日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議發展獲准略為放寬的地積比率，以該建築物的存在期為限；以及
- (b) 在擬議發展展開前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。」

78. 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。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/456                      擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌  
華星街 1 至 7 號美華工業大廈地下 B7 號鋪  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/456 號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／荃灣及西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) 擬經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長認為，倘批給為期五年的臨時規劃許可，以致申請用途不會妨礙落實所涉處所作工業相關用途的長遠用途，他對這宗申請沒有意見。運輸署署長表示，只要申請用途日後帶來的所有上落客貨活動只會在申請地點內進行，他對批予為期五年的臨時規劃許可亦沒有意見。消防處處長原則上不反對這宗申請，因為根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D(下稱「規劃指引編號 25D」)，有關用途不會計入現有工業樓宇地面一層的合計商業樓面面積。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兩份公眾意見書，一份來自美華工業大廈業主立案法團，表示關注衛生事宜。另一份來自個別人

士，對附近商店擁有人所受到的影響表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給為期五年的臨時規劃許可。雖然這宗申請並不完全符合「工業」地帶的規劃意向，但所申請的快餐店用途可滿足區內的有關需求。這宗申請與所涉建築物內的其他用途及周邊發展亦非不相協調。申請用途大致符合規劃指引編號 25D 的規定，因為申請用途不會對所涉樓宇內的發展及毗鄰地區造成負面的交通或環境影響，以及相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入一項規劃許可附帶條件，以處理消防處處長對消防安全的關注。所涉處所先前有作商店及服務行業用途的申請，而所涉樓宇地面一層亦有同類申請獲得批准。自有關申請獲批准後，規劃情況一直沒有改變。建議批給為期五年屬臨時性質的規劃許可，以免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，這亦與小組委員會先前就同類申請作出的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 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，為期五年，至二零二四年二月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在申請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滅火水源，以及闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關建議及情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在申請用途開始運作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。」

82. 小組委員會同意告知申請人，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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席]

## 議程項目10

### 第16條申請

[公開會議]

A/KC/457 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌  
永建路7至11號(單數)葵涌市地段第145號  
經營厭惡性行業(豬油廠)  
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/457號)

---

83. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十七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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

84. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

## 港島區

## 議程項目11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/93 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」的香港薄扶林西高山關設住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬上蓋面積限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/93 號)

---

85. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交，而創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |                       |
|-------|-----------------------|
| 伍灼宜教授 | — 為港大城市規劃及設計系兼任教授；    |
| 馮英偉先生 | — 為港大商學院會計系顧問委員會主席；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與港大及創智公司有業務往來； |

86. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意馮英偉先生不涉及重大利益，故可留在席上。

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月二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，以回應當地社區的關注事項及土木工程拓展署土力工程處提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/78 擬略為放寬赤柱赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號及赤柱地段第 427 號和 428 號)劃為「商業(1)」地帶的建築物高度限制以作准許的商業發展，並擬在顯示為「行人專用區／街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/78 號)

---

89. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

90. 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。]

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]



A/H20/191 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 號舖(部分)經營臨時商店及服務行業(中醫診所及洗衣店)(為期兩年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/191 號)

---

91. 秘書報告，這宗申請由立福發展有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與申請人有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

92. 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) 臨時商店及服務行業(中醫診所及洗衣店)，為期兩年；
- (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來自祥達中心(即所涉大廈)管理處的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期兩年的臨時規劃許可申請。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，並與所涉大廈地面一層的其他用途，以及較高樓層的其他非污染工業用途和與工業相關的辦公室並非不相協調。消防處處長表示，該幢設有噴灑系統的工業大廈地面一層的合計商用樓面面積的最高准許上限為 460 平方米。倘這宗申請獲得批准，合計商用樓面面積將為 255.56 平方米，仍未超出上限。建議加入規劃許可附帶條件，

以處理消防處處長提出的技術要求。申請用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不大可能會對同一大廈的用途和毗鄰地區的現有發展造成負面的交通、環境或基礎設施影響。小組委員曾批准在所涉大廈地面一層的同類申請，而申請用途與先前獲批准的申請的用途相同。自上次批給規劃許可以來，規劃情況或附近地區的特色並無改變。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 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，為期兩年，至二零二一年二月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)提交並落實消防安全措施，包括提供消防裝置和設備，以及闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關建議及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。」

95. 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。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席。]

#### 九龍區

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/327 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍九龍塘  
延文禮士道 13 號九龍仔公園(部分)  
闢設康體文娛場所(游泳池場館重建)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/327B 號)

---

96. 秘書報告，這宗申請由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)提交，申請地點位於九龍塘。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)、亞洲土力工程顧問有限公司(下稱「亞洲公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及金門建築有限公司(下稱「金門公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 廖迪生教授 | — 為康文署博物館專家顧問；                             |
| 何安誠先生 | — 為金門公司總裁；過往與盧緯綸公司有業務往來；以及其公司目前與弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司有業務往來。                            |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與康文署、傲林公司、亞洲公司、弘達公司及金門公司有業務往來；      |
| 潘永祥博士 | — 在香港城市大學工作，並在該大學位於九龍塘的宿舍居住；以及             |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。                |

97. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，以及何安誠先生已離席。由於廖迪生教授不涉及重大利益，潘永祥博士居住的宿舍及蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業均非直接

望向申請地點，而余烽立先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬闢設的康體文娛場所(游泳池場館重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，當局共接獲六份公眾意見書，當中有三份表示支持這宗申請，分別由一名九龍城區區議員和一名個別人士提交；另有一份反對這宗申請，由個別人士提交；其餘兩份則是就這宗申請提供意見，由個別人士提交。主要的意見載於文件第 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。九龍仔游泳池是政府確定會進行改善的四個游泳池場館之一，以兌現政府在香港推動體育活動的承諾。擬進行的重建符合「休憩用地」地帶的規劃意向。擬建的新九龍仔游泳池與九龍仔公園內的體育及康樂設施和周邊地區的住宅發展項目並非不相協調。申請人已提交視覺評核，以顯示擬建的新九龍仔游泳池會造成的整體視覺影響屬於輕微。此外，建議的地積比率和建築物高度亦大致上與香港其他現有的游泳池場館相若。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而擬進行的重建預期不會在空氣質素、排水及排污方面對周邊地區造成負面影響。為應付重建後的預計泊車需求，將增闢大約 29 個泊車位及一個旅遊巴士上落客處，供所有公園使用者共用。運輸署署長對這宗申

請沒有負面意見，並建議加入一項有關設計和提供車輛通道及重置現有泊車和上落客設施的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見書，九龍仔游泳池有必要進行重建，而且長遠來說，透過重建該泳池來提供新的和額外的設施，成本效益更高。按照重建計劃，場館將設有方便易達的園景平台，讓市民直接觀賞九龍仔公園的景色。

99. 一名委員詢問，當局可否提供擬議九龍仔游泳池重建項目所涉及挖填程度的資料，以及是否已盡量減少挖填需要。高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生回應說，申請人未有提供有關挖填程度的資料。不過，擬議重建項目已因應現有的基岩層和地盤南、北部分存在 7 米標高差距的狀況，盡量減少挖填的程度。該委員提述申請人提交的岩土工程規劃檢討報告所載的斜坡穩定性評估，對擬議重建需要進行大量填土及安裝泥釘牆表示關注，認為建築物高度或會因而增加。麥仲恒先生回應說，申請人已因應申請地點現時的地勢，盡量把擬議重建的建築物高度降低。擬議新九龍仔游泳池的最高建築物高度為 18.5 米，但由於申請地點北面部分坐落在斜坡土地上，故此該部分的建築物高度大約只有 11.5 米(至主屋頂水平)。

100. 麥仲恒先生回應主席的提問時說，土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請。

101. 一名委員詢問重建計劃所需時間，以及九龍仔游泳池的使用者在重建工程進行期間受到的影響。麥仲恒先生回應說，重建計劃預定於二零二四年完成，而在施工期間，九龍仔游泳池的使用者可使用最接近的摩士公園游泳池。雖然摩士公園游泳池自二零一八年泳季結束後已關閉進行翻新，但該泳池會在二零二零年泳季開始前重開。康文署表示，九龍仔游泳池的關閉時間不會與摩士公園游泳池的關閉時間重疊。

#### 商議部分

102. 一名委員表示支持這宗申請，但是對挖填的程度和重建計劃缺乏環保特色表示關注。該委員建議申請人減低挖填程度，並加入更為可持續和低碳的建築設計特色，例如關設綠化

天台、提供天然照明等，讓重建的九龍仔游泳池更能與九龍仔公園的整體景觀協調。

103. 另一名委員認為，九龍仔游泳池重建計劃與摩士公園游泳池翻新工程在施工時間方面應有更佳的協調，盡量減少對九龍仔游泳池使用者造成的影響。

104. 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二零二三年二月一日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計和提供車輛通道並重置現有的泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交空氣質素影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上述(c)項規劃許可附帶條件的排污影響評估內所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

105. 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／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。麥先生於此時離席。

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

[余烽立先生於此時離席。]

## 議程項目15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

---

### 簡介和提問部分

106. 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) 關設臨時康體文娛場所(體育訓練場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署九龍東地政專員表示，申請處所用作室內攀石場已有一段時間，違反了契約條件，地政總署已發出警告書，要求業主糾正違規情況，並已在土地註冊處登記。消防處處長認為這宗申請不可接受。工業用途與非工業用途並存，兩者並不協調，除非工業部分與非工業部分有實際存在分隔，而有關用途亦須符合多項額外要求，以減低非工業相關訪客所承受的風險。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」)接獲由一名個別人士提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途與該工業大廈內的用途不相協調，而且大廈同一樓層更設有工場／貨倉。雖然申請用途屬臨時性質，而申請人亦建議採取一些消防安全／行政措施，但是消防處處長不支持這宗申請。就這方面，該申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(下稱「規劃指引編號 22D」)，因為有關的申請用途會對消防安全造成負面影響。曾有兩宗擬在觀塘商貿區「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業大廈內提供體育訓練場的同類申請，基於相似的理由而遭小組委員會或城規會拒絕。申請人沒有提出有力的理據，以支持偏離當局就同類申請所作出的決定。

107. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關處所會否設置消防灑水系統；
- (b) 消防處處長對於同一樓層出現工業與非工業用途並存情況的考慮問題，是否可以藉分隔設施以分隔兩種用途而得以解決；
- (c) 消防處處長是否知悉申請人建議採取的消防安全／行政措施；
- (d) 在同一樓層的工業用途的性質，以及是否有儲存危險品；
- (e) 倘所申請的用途符合規劃指引編號 22D 有關現有工業／工辦樓宇地面層總商用樓面面積的規定，這宗申請可否獲得批准；
- (f) 鑑於室內攀石場的使用者一般身體狀況良好，這宗申請可否獲得特別考慮；以及
- (g) 這宗申請與該兩宗擬在觀塘商貿區「其他指定用途」註明「商貿」地帶開設體育訓練場但遭拒絕的同類申請有何不同之處。



108. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士作出以下的回應：

- (a) 申請處所設有消防灑水系統；
- (b) 雖然有共用的通道把申請用途與同一樓層的其他工業用途分隔開，但是消防處處長認為有關分隔並不足夠；
- (c) 消防處處長提出的意見，已考慮申請人建議採取的消防安全／行政措施；
- (d) 在最近進行實地視察時，發現同一樓層設有水泵工場；
- (e) 該申請用途會吸引訪客長時間在申請處所逗留，而同一樓層有其他工業用途存在。雖然有一個停車場把該申請用途與樓上各層的其他工業用途分隔開，但在申請處所的另一樓層亦有工業用途，可能儲存了危險品及／或化學品，導致有較高風險發生與煙霧和爆炸品相關的火警和危險事故。因此，消防處處長不支持這宗申請；
- (f) 據悉，室內攀石場的目標顧客亦包括年齡介乎四至十一歲的兒童；以及
- (g) 申請處所位於新蒲崗一幢工業大廈的地下，而遭拒絕的兩宗同類申請的申請處所則分別位於觀塘商貿區內同一幢工業大廈的 1 樓和 2 樓。

[區英傑先生於此時離席。]

#### 商議部分

109. 秘書應主席的邀請解釋說，根據規劃指引編號 22D，由於消防安全方面的考慮，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 230 平方米。上述有關商用樓面面積的限制並不適用於工業樓宇或工

辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途，例如銀行或快餐櫃檯。

110. 對於申請用途有較高風險發生火警及意外事故的說法，一名委員表示懷疑，因為申請處所位於該工業大廈的地面層，有大門直接通往太子道東。此外，申請處所與樓上的其他工業用途之間有設於 2 樓的停車場作為緩衝分隔層。

111. 委員備悉，消防處處長一般不接受在工業大廈內作非工業用途的申請，除非有關的非工業用途與其他工業用途有緩衝樓層分隔開，而非工業用途所在樓層亦已完全改裝作非工業用途。關於這宗申請，雖然申請用途與樓上其他工業用途之間有 2 樓的停車場分隔開，但是該幢工業大廈地面一層有工業用途和非工業用途並存，而消防處處長認為不可接受。

112. 委員亦備悉，一些擬在工業大廈內闢設康體文娛場所的同類申請先前遭到拒絕，主要亦是基於消防安全方面的考慮。

113. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「從消防安全角度而言，以申請處所作體育訓練場用途不能接受。」

[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。吳女士於此時離席。]

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K11/233 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗七寶街 1 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/233 號)

---

114. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及科進香港有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生       —     目前與奧雅納公司有業務往來；
  
- 黎庭康先生       —     其公司目前與奧雅納公司及科進公司有業務往來；以及
  
- 余烽立先生       —     過往與奧雅納公司及科進公司有業務往來。

115. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而何安誠先生及余烽立先生則已離席。

116. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

117. 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17**

### **其他事項**

118. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。