

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二零年一月三日上午九時舉行的  
第 642 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

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)  
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)  
陳仲銘先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### **因事缺席**

何安誠先生

廖廸生教授

蔡德昇先生

### **列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

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  
吳佩珊女士

### 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零一九年七月十九日第 631 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十二月十三日第 641 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／荃灣及西九龍鄧翠儀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/K3/585 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號興建分層樓宇，  
以及經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/585 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請是由忠寶發展有限公司及另一公司提交。忠寶發展有限公司為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)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 — 其公司目前與恒基公司、梁黃顧公司及科進公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與科進公司有業務往來；以及
- 劉竟成先生 — 曾為香港房屋協會總監（物業發展及市場事務），該協會目前與杜立基公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，余峰立先生仍未到席。由於黎庭康先生及劉竟成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

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠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) 擬興建的分層樓宇，以及經營的商店及服務行業；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）收到兩份由個別人士提交的公眾意見，表示關注這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及先前一宗獲批准作同一用途的申請。現時這宗申請要求增加擬議發展項目的建築物高度及單位數目，而擬議地積比率則維持不變。雖然停車位會因應單位數目增多而增加，但運輸署署長並不反對這宗申請。路政署總工程師／九龍不反對除在發展項目地下關建內部行人通道連接深旺道和角祥街外，再在路面加設 24

小時開放的行人通道，保留並加強核准計劃的規劃優點。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

6. 主席及一名委員詢問有關在申請地點南面毗連福澤街擴建部分的地方闢設擬議行人通道的事宜。就此，高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬建的行人通道位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方。運輸署署長表示，現時未有計劃擴建福澤街，故不反對在該處闢設行人通道；
- (b) 申請人打算申請短期租約，以在毗連申請地段南面界線的政府土地興建廣闊的行人通道(約 12 米)；以及
- (c) 申請人會推行綠化及美化環境措施，優化街道景觀。

7. 一名委員關注到擬議發展項目所處地點交通是否方便的問題。鄧翠儀女士回應時參照文件的圖 A-5，指出行人可取道申請地點南端的擬議行人通道，然後經由附近的一條行人天橋前往西九龍的港鐵奧運站。另外，行人亦可利用擬議發展項目地下的內部行人通道，由角祥街直達深旺道。

#### 商議部分

8. 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。有關規劃許可有效期至二零二四年一月三日止；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，由申請人自費設計及提供位於福澤街擴建部分的 24 小時開放給公眾使用的行人通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (b) 為擬議發展項目設計及提供內部交通設施及車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交噪音影響評估報告，並落實當中就擬議發展所建議的噪音緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (e) 落實上文(d)項條件所述經修訂的排污影響評估報告所建議的區內污水系統改善／污水系統接駁工程，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；以及
- (g) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

9. 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。

[黃幸怡女士及余烽立先生於此時到席。]

#### **議程項目4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/586 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍塘尾道 54、56 及 58 號  
永利工業大廈地下 1 至 6 號工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/586 號)

---

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠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) 有關的商店及服務行業；
- (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，城市規劃委員收到一份由該工業大廈的業主立案法團提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。這宗申請大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。申請用途與區內的整體土地用途特色並非不相協調，而在消防安全、交通、環境及基礎設施方面亦不會對所涉工業大廈及毗鄰地區內的用途造成負面影響。小組委員會曾批准在該位於旺角區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶經營商店及服務行業的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

11. 一名委員得悉先前申請與現時這宗申請所涉用地的邊界範圍有差異，高級城市規劃師／油尖旺鄧翠儀女士澄清說，兩宗申請涉及同一處所，即該工業大廈地下 1 至 6 號工場。

#### 商議部分

12. 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(即在二零二零年七月三日或之前)提交並落實消防安全措施的建議，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) 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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

13. 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。鄧女士於此時離席。]

## 議程項目5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/512 擬在劃為「政府、機構或社區(6)」地帶的  
新界荃灣老圍東林台 29 號東林念佛堂(第七及八座)  
(第 453 約地段第 1233 號餘段(部分))  
闢設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/512 號)

---

14. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該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。

15. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授的配偶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。



16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月六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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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。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。

[楊偉誠博士此時到席。]

[高級城市規劃師／港島陸國安先生此時獲邀到席上。]

## 港島區

### 議程項目6

#### 第16A條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/395-2 擬延長開展在劃為「商業(6)」地帶的  
灣仔永豐街8至18號及永豐街12至18號後面的  
政府土地進行核准商業／辦公室發展的期限  
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/395-2號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由太古股份有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司賀利投資有限公司提交，而申請地點位於灣仔。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 一 目前與太古公司有業務往來；

黎庭康先生 一 其公司目前與太古公司有業務往來；

- 邱浩波先生 — 其辦公室位於灣仔修頓中心；以及
- 羅淑君女士 — 其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜。

19. 小組委員會備悉，何安誠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，邱浩波先生的辦公室並非直接望向申請地點，以及羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

20. 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) 擬延長開展核准商業／辦公室發展的期限三年，直至二零二三年一月六日；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 6 段。運輸署署長表示，申請人須證明，考慮到最新的預計竣工年份，以及附近所有新發展在核准發展竣工前所產生的交通流量後，先前就核准發展所提交的交通影響評估仍然適用。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的評估，規劃署不支持這宗延長期限申請。由於小組委員會曾批准延期四年，進一步批准延長期限會令累計總延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期。這並不符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引」)編號 35C 及 36B。雖然小組委員會不會單純因為不符合規劃指引就拒絕這宗第 16A 條申請，但申請人必須提出有力的理據，城市規劃委員會(下稱「城規會」)才會特別就這次超出 B 類修訂範圍的申請，考慮准予申請人進一步延長展開發展限期。雖然申請人已就落實核准發展採取行動，但由於規劃

情況在過去八年有所轉變，這次延長期限可能會造成負面的規劃影響。有見及此，運輸署署長質疑獲批准的交通影響評估是否仍然適用，因為這段長時間附近的發展可能有變，交通情況亦然。他認為內部運輸設施的供應，應在充分顧及區內對於泊車位及上落客貨設施的殷切需求後予以詳細檢討。在缺乏有力的理據支持的情況下，批准這宗超出 B 類修訂範圍的進一步延長期限的申請，可能會為同類申請立下不良先例。

21. 副主席及一些委員提出以下問題：

*B 類修訂*

- (a) 涉及 B 類修訂的申請是否較為簡單，而且通常會獲得批准；
- (b) B 類修訂的範圍，以及城規會過往曾否考慮任何同類申請；

*展開發展*

- (c) 如何界定核准計劃已經展開；
- (d) 申請人為履行展開擬議發展這項規定所作的努力；
- (e) 有關申請人提交的最新一份建築圖則的現況；

*土地行政事宜*

- (f) 就核准計劃的換地申請而言，地區地政會議審批有關申請的細節及進度為何；

*不斷改變的情況*

- (g) 《香港規劃標準與準則》就內部運輸設施及泊車位供應所訂明的標準；

*申請地點的現有建築物*

- (h) 現時申請地點有永豐大廈及永豪閣兩幢住宅樓宇。申請地點的土地擁有權誰屬；以及
- (i) 倘這宗延長期限申請被拒絕，申請地點的兩幢現有住宅樓宇可否予以保留，還是會被清拆。

22. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出回應，要點如下：

*B 類修訂*

- (a) 延長期限許可申請並不會自動獲得批准。根據規劃指引編號 36B，城規會已授權規劃署署長考慮涉及 B 類修訂的申請。不過，根據上述指引，倘有政府部門提出負面意見，涉及 B 類修訂的申請須提交城規會考慮；
- (b) 就涉及延長展開發展期限的 B 類修訂而言，所指的延長期或累積的總延長期不得超過核准發展原來的展開發展期限。不過，假使這宗申請超出了原來的展開發展期限，已不屬於 B 類修訂，但城規會仍可考慮申請人根據《城市規劃條例》第 16A 條所提出的申請。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會曾於二零一零年拒絕一宗涉及進一步延長期限的同類規劃申請；

*展開發展*

- (c) 根據規劃指引編號 35C，建築圖則倘獲得批准或簽立批地文件／修訂契約，可視為核准發展已經展開。作為行政措施，規劃署會每年向申請人發信，提醒他們須展開獲城規會批准的發展。規劃署最近一次是於二零一九年七月向申請人發出催辦函；
- (d) 申請人在二零一二年四月至二零一三年八月期間共提交過四份建築圖則。申請人表示，所有圖則均被

建築事務監督拒絕，因為所提交的資料未能證明申請人擁有或會有實際機會控制屬於申請地點一部分的政府土地。申請人於二零一九年十月提交了第五份建築圖則，屋宇署現正處理中；

- (e) 建築事務監督在二零一零年起，已要求申請人一併提供資料及文件證明，說明申請人擁有或會有實際機會控制屬於該地盤一部分的土地，建築圖則方可獲得批准。雖然如此，屋宇署表示，基於地區地政會議原則上不反對有關換地申請，該署會從優考慮申請人就擬議發展提交的最新建築圖則；

#### *土地行政事宜*

- (f) 城規會於二零一二年批准這宗申請後，申請人已向地政總署提出換地申請。二零一四年，地區地政會議原則上批准有關換地申請，但由於仍有一些技術問題需要處理，故換地程序尚未執行；

#### *不斷改變的情況*

- (g) 根據核准發展計劃，擬議發展將在兩層地庫提供泊車設施，包括 37 個泊車位及四個電單車泊車位。擬議發展所提供的泊車位和上落客貨設施的數目，均屬《香港規劃標準與準則》所訂出的較低標準。根據《香港規劃標準與準則》，就零售設施及辦公室發展而言，應按每 200 至 300 平方米的總樓面面積提供一個泊車位的比例闢設。運輸署表示，若要達致《香港規劃標準與準則》的較高標準，擬議發展須額外提供 19 個泊車位，故須加建一層或多於一層的地庫；

#### *申請地點的現有建築物*

- (h) 除現時一幅屬於通道的狹長政府土地外(文件圖 AA-2 以斜線標示的範圍)，申請地點由申請人擁有；以及

- (i) 申請人可在這宗申請有效期屆滿後，提交新申請。至於永豐大廈及永豪閣，則可予以保留，直至有新的重建機會。

23. 地政總署助理署長／區域 1 陳仲銘先生補充，由於沒有行車通道直達申請地點的擬議商業／辦公室發展項目，車輛需要經過毗鄰的太古廣場三座才能前往申請地點，所以政府有必要保留部分權利。地區地政會議於二零一四年對這宗申請原則上不表反對。地政總署和申請人其後就通道問題進行了詳細討論，並在二零一八年八月達成共識，同意申請人須就太古廣場三座用地提交契約修訂，以配合擬議的換地申請。這宗換地申請至今尚未完成審理，仍有待申請人提交進一步資料。

24. 地政總署助理署長／區域 1 陳仲銘先生回應一名委員查詢地區地政會議的性質時解釋，地區地政會議是一個跨部門會議，由地政總署助理署長擔任主席，出席會議的人員包括處理土地交易事宜的相關政府官員。就與土地有關的申請而言，申請人可能須出席地區地政會議，以回答會上的提問，並在需要時提供進一步資料。

25. 副主席及一名委員詢問交通方面的事宜和泊車設施。運輸署總工程師／交通工程(九龍)伍志偉先生回應時補充說，由於現時未有擬議發展的最近預計完工年份，二零一二年完成的交通影響評估未必能準確反映在核准發展完工前，附近所有新發展所產生的交通流量。此外，自二零一二年後相關的泊車標準再無修訂，但運輸署在應對迫切的泊車需求方面採取了較進取的做法，而目前是適當的時機讓申請人檢討核准發展的泊車設施。不過，運輸署在評估申請人提出的泊車設施建議時，會充分考慮相關因素，例如用地限制及工程可行性。伍先生進一步闡明，有關的泊車規定屬發展項目的附屬設施，只須照顧發展項目本身的需要。

[潘永祥博士此時到席。]

#### 商議部分

26. 主席提醒委員在考慮有關延長期限的申請時可能需要注意的一些事項。第一，有關申請提出進一步延長開展發展的期

限，當中不涉及對核准計劃發展參數的擬議修訂。第二，為規劃許可設下有效期限，是為了確保核准計劃會在原先批給許可後一段合理的時間(即規劃情況沒有出現重大變化的期間)內施行。最後，委員可能要考慮在批給許可後的八年內，交通狀況會否有變，以及須按較高標準提供泊車位和上落客貨設施是否屬於規劃情況的改變。

27. 主席解答一名委員的查詢時，闡明規劃指引編號 36B 已經訂明，倘對核准發展提出的修訂並不屬於 A 類修訂或 B 類修訂，申請人則須根據《城市規劃條例》第 16 條提出新的規劃申請。

28. 副主席要求主席闡明何謂特殊情況，以及這些情況能否凌駕規劃指引。主席回應時表示有關的評審準則已載於規劃指引編號 35C 及文件第 3.2 段。秘書補充指，申請人於二零一五年提出延長展開發展期限的申請，而當時城規會已根據規劃指引編號 35C 的評審準則批准該宗申請。不過，這次要求進一步延長期限的申請，會導致累積的總延長期(七年)超過核准發展計劃原來的展開發展期限(四年)。根據法律意見，這次申請仍可由城規會根據規劃指引處理和考慮，但是申請人須提供有力的理據，令小組委員會認為實在有需要行使酌情權以偏離規劃指引，批准這次的延長期限申請。

29. 委員備悉，雖然地區地政會議於二零一四年已原則上批准有關申請地點的換地申請，但是地政總署助理署長／區域 1 陳仲銘先生表示有關申請尚未完成處理，因為申請人仍須處理一些已提出的土地行政事宜，包括政府進出該處的權利。因此，尚未能確定何時可進行擬議換地。

30. 至於申請人於二零一二年申請獲批後所進行的其他工作，主席表示申請人已履行小組委員會對原來的規劃申請編號 A/H5/395 所施加有關設計的規劃許可附帶條件，包括泊車位和上落客貨設施設計方面的附帶條件。

31. 委員亦備悉，第五份建築圖則已於二零一九年十月提交屋宇署。由於地區地政會議於二零一四年對有關換地申請原則上不表反對，屋宇署可能會從優考慮該建築圖則。不過，礙於申請人委任的認可人士需進行一些技術上修訂，有關圖則至今

仍未獲得批准。就此而言，部分委員認為倘進一步延長期限的申請獲得批准，申請人的建築圖則便有合理機會獲得批准，所以有關申請可獲酌情考慮。

32. 關於交通方面，委員備悉灣仔仍在轉型中，正逐步蛻變為一個夾雜商業和住宅發展的地區。由於現時的交通情況與二零一二年相比有可能已變，加上當局在泊車位和上落客貨設施供應方面採用較高的標準，小組委員會在考慮以上兩種情況是否屬於情況有變時，運輸署的意見可能有用。

33. 不過，部分委員認為就交通而言，即使規劃情況出現重大改變，也不應視為拒絕這次申請的強烈理由，因為小組委員會可能會被質疑在評估發展建議時改變評審準則。倘小組委員會決定拒絕這宗申請，有關原因應是申請人未能提供有力理據，令城規會確信需要作出特別考慮。因此，對擬議發展交通方面的關注不應與這次決定有關。即使小組委員會批准這宗延長期限申請，運輸署的關注可透過施加新的規劃許可附帶條件(載於文件第 8.2 段)處理。

34. 幾名委員認為小組委員會可考慮批准進一步延長期限，因為申請人能夠證明已為核准發展作出努力，包括提交建築圖則和已就換地取得原則上許可。由於換地申請正積極處理中，而申請人有合理機會在短期內就建築圖則取得許可，小組委員會這次可破例容許延長開展擬議發展的期限。不過，他們認為批給不多於三年的較短延長期限應已足夠。

35. 一名委員持有不同意見，認為小組委員會應遵從規劃指引，因為擬備和公布這些指引的目的，是為了讓城規會以一致的方式執行職務和行使權力。該名委員憂慮，如果小組委員會在缺乏有力理據支持或特殊情況下批准這宗延長期限的申請，城規會會被指有欠誠信公允。副主席和部分委員持有相似的看法，並認為申請人自二零一二年起，未有盡力展開核准發展，尤其是申請人未能解釋為何在地區地政會議於二零一四年對有關申請表示原則上不反對後，一直沒有提交任何建築圖則，要到二零一九年才提交。委員亦備悉，以往並無小組委員會或城規會就同類申請批給許可的先例。



36. 經進一步討論後，由於委員對是否批准進一步延長展開發展的期限意見分歧，於是進行投票。大部分委員支持拒絕這宗申請，因為有關申請沒有提出有力理據或特殊情況，支持小組委員會就超出 B 類修訂範圍的修訂申請作出特別考慮，批准容許申請人進一步延長開展發展的期限。批准這宗申請亦會為未來的同類申請立下不良先例。此外，委員普遍認為按照上述討論記錄，載於文件第 8.1 段的拒絕理由(b)並不適用。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 35C 及 36B，因為進一步延長規劃許可有效期，會導致累積的總延長期超過核准發展計劃原來的展開發展期限。有關申請並無提出有力理據或特殊情況，以支持偏離有關指引；以及

(b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會違背設下期限的目的。」

[主席感謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

[此時小休五分鐘。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/775 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街 132 號的地積比率及建築物高度限

---

制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/775A 號)

---

38. 秘書報告，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。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。

39. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。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

40. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士請委員留意，文件第 16 頁的替換頁已於會議席上提交，以供委員參閱。替換頁修訂了規劃許可附帶條件(b)項。她繼而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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局局長對這宗申請給予政策支持，惟須視乎擬議發展是否符合相關要求，政府部門進行的技術可行性評估結果和規劃方面須考慮的因素而定。運輸署署長認為，擬議計劃於詳細設計階段，在泊車和上落客貨設施方面或有進一步改善空間。起動九龍東專員表示，正如起動九龍東辦事處所提倡，擬議發展把建築物後移的設計可以改善行人環境，

令該區更適宜步行。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 120 米，不大可能會對城市景致造成重大的負面影響。可是，如在有關高度級別範圍內略為放寬建築物高度，則或會削弱建築物高度由內陸過渡到海濱的效果。其他政府部門對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三份公眾意見。這些意見分別來自一名前觀塘區議員和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的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。擬議用途與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符。根據政府的活化工廈政策，申請地點可視為一九八七年前建成的合資格工廈。發展局對這宗申請給予政策支持，以期更有效地運用現有工廈，善用珍貴的土地資源。略為放寬地積比率的建議大致符合政府活化工廈一九八七年前建成工廈的政策。申請人要求放寬建築物高度限制 20%，該幅度與擬放寬的地積比率幅度大致相稱，因此可以接受。運輸署署長原則上不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／市區設計及園境指出，要實行擬議的設計措施不一定要增加地積比率／建築物高度，但這些措施反映申請人致力改善建築設計。起動九龍東專員表示，擬議發展把建築物後移的設計可以改善行人環境，令該區更適宜步行。其他相關政府部門對申請沒有負面意見。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

[黎庭康先生在簡介期間離席。]

41. 一名委員詢問毗鄰的工廈是否也合資格申請略為放寬發展密度。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時澄清，「活化工廈 2018」計劃的資格準則如下：

- (a) 計劃只適用於一九八七年以前建成的工廈；
- (b) 個別申請須在二零一八年十月十日起計三年內向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出；以及
- (c) 如技術評估確定，就基礎建設容量而言，放寬發展密度可行，並在顧及技術限制以及相關規劃原則和考慮因素前提下，城規會可批准該些申請。

42. 關嘉佩女士進一步指出，和申請地點處於同一街段的工廈並非全部都是一九八七年前建成或由單一業權擁有。迄今，城規會沒有收到涉及這些工廈的略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的規劃申請。

43. 一名委員詢問將整幢建築物從地段界線後移可獲得的額外地積比率。關嘉佩女士回應時表示，申請人確認，計劃下擬議的建築物高度(主水平基準上 120 米)能夠完全容納擬議地積比率以及額外的地積比率(如有)。

44. 申請地點所在地方的建築物高度限制屬於主水平基準上 100 米的級別。就此，一名委員詢問在同一地區內，是否有超出主水平基準上 100 米這法定高度限制的同類申請獲得批准。關嘉佩女士回應時表示，城規會曾批准觀塘區內四宗略為放寬主水平基準上 100 米這建築物高度限制的申請，放寬後的建築物高度介乎主水平基準上 119.7 米至 125.9 米。

#### 商議部分

45. 鑑於申請地點面積細小，部份委員關注可以制訂一個具規劃和設計優點的重建方案的空間有限。他們亦關注批准同類申請的累積影響，倘申請地點附近一帶的細小用地均獲放寬建築物高度限制，累積影響所及，會導致該處的建築物高度超出規劃的建築物高度輪廓，有違觀塘區的建築物高度由內陸向海濱漸次上升的規劃。一名委員認為，將用地合併有助避免活化計劃零碎分散和欠組織地進行。

46. 經討論後，委員普遍同意批准這宗申請，因為這宗申請符合政府鼓勵重建一九八七年前建成的工廈，以改善市區環境

的政策。不過，部份委員關注活化工廈計劃的成效，質疑計劃能否帶來妥善的重建方案和改善市區的環境。他們建議政府檢討活化計劃的成效時，探討更多可行的措施。主席表示，活化計劃是為期三年的短期措施，其成效如何，亦取決於獲批准發展計劃實際上如何推行。

47. 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。這項規劃許可有效期至二零二四年一月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交擬議發展的最新排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文規劃許可附帶條件(a)項中的最近排污影響評估所提出的區內排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，包括有關車輛通道安排的交通管理計劃，以及落實該評估所提出的交通管理建議及緩解措施(如有的話)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

48. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。關女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒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/K10/261 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
九龍太子道西 349 號  
闢設社會福利設施(安老院舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/261B 號)

---

### 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生請委員留意，三頁替換頁(即文件第 7、11 及 12 頁)已呈交席上，供委員參閱。他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) 擬闢設社會福利設施(安老院舍)；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 40 份表示反對的公眾意見，分別來自鄰近建築物的業主立案法團及個別人士(其中有一份附 60 個簽名；另一份附八個簽名)。另有一份意見由一名個別人士提交，就這宗申請提出意見。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。擬議安老院舍雖然並非完全符合「住宅(乙類)」地帶旨在提供住宅單位的規劃意向，但可為長者提供住宿照顧服務，而社會福利署署長已確認社會對這類服務需求殷切。申請地點位於市區範圍，該區除有中等密度的住宅發展外，現時還設有安老院舍、醫院、醫療設施及機構用

途，因此從土地用途來看，擬議安老院舍並非不相協調。安老院舍的擬議總地積比率和建築物高度，完全符合「住宅(乙類)」地帶所訂明的地積比率和建築物高度限制。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點和位於申請地點東鄰的四層高建築物的歷史，以及兩者的關係；
- (b) 地政總署和社會福利署的意見；
- (c) 申請人有否提出擬議措施以緩解可能造成的噪音影響；以及
- (d) 擬議安老院舍每個宿位平均面積。

51. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點丟空，而位於毗鄰用地的四層高住宅建築是在八十年代拆卸一幢建於兩幅用地上的住宅建築後才興建。坐落在毗鄰用地的建築目前由三間安老院舍佔用，而院舍的牌照由社會福利署分別在一九九七年、一九九八年及一九九九年發出。這兩幅用地目前由兩名業主擁有；
- (b) 地政總署九龍西區地政專員表示，申請人須說明九龍內地段第 4011 號及第 4168 號的原來地段的分割歷史，以便在較後階段處理有關發展的契約修訂申請；
- (c) 社會福利署署長不反對這宗申請，因為社會對資助長者住宿照顧服務的需求殷切。此外，根據《安老院規例》第 20(1)條，擬議安老院舍的任何部分所處高度，離地面不得超過 24 米。根據申請人提交

的環境評估，擬議發展的西北角會豎設 0.5 米高的垂直隔音簷作消減噪音措施，以符合相關噪音準則；以及

- (d) 擬議安老院舍的每個宿位的平均面積約為 11.5 平方米，而《安老院規例》附表 2 訂定，安老院舍內按每名住客計的規定最低人均樓面面積為 6.5 平方米。

### 商議部分

52. 委員普遍認為社會對安老院舍需求殷切。一些委員認為應批准這宗申請，以滿足市民對安老院舍的需求，但他們認為，由於用地呈狹長形，擬議計劃所提出的現有布局設計雖然實際上已符合安老院舍最基本的最低樓面空間要求，但有關的布局設計並不可取，無法為長者提供優質的生活環境。他們關注可否優化社會福利署有關提供安老院舍的指引。

53. 一名委員大力反對這宗申請，因為擬議安老院舍的現有設計並不符合現今標準，批准這宗申請會有違《城市規劃條例》促進社區的衛生、安全、便利及一般福利的目的。該委員認為政府應該更積極地推動本港提供優質安老院舍的供應。

54. 就提供安老院舍而言，主席表示，政府在近期賣地時已在批地條件中加入提供社會福利設施(包括安老院舍)的要求。同時，政策創新與統籌辦事處(負責協助統籌跨局政策及促進需要政策支持和協調的項目)亦可提供協助。主席總結說大部分委員不反對這宗申請，但關注擬議安老院舍的現有設計難以為長者帶來優質的生活環境。他們認為建議設計仍有進一步改善的空間，並可將他們的意見轉告社會福利署，以供該署在處理有關安老院舍的相關牌照時考慮。委員同意。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二四年一月三日止；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：



「提交最新的噪音影響評估，並落實當中就擬議發展提出的噪音消減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

56. 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。他此時離席。]

### **議程項目 9**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K18/332 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍九龍塘律倫街 5 號  
闢設宗教機構(道教廟宇)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/332A 號)

---

57. 小組委員會備悉，相關文件發出後，申請人已撤回申請。

### **議程項目 10**

#### **其他事項**

58. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。