

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年三月十七日上午九時舉行的
第 645 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

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

運輸署助理署長(市區)

羅慶新先生

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

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
簡昌恆先生

議程項目 1

續議事項

[公開會議]

1. 秘書報告，並無續議事項。

九龍區

議程項目 2

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/12 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/12B 號)

2. 小組委員會備悉，在相關文件發出後，申請人已撤回申請。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/132 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的地盤(介乎九龍長沙灣荔康街、發祥街、深旺道和西九龍走廊之間)及位於九龍長沙灣荔康街的一小塊狹長土地進行綜合發展，包括住宅、商業用途、學校、社會福利設施及公眾停車場，並略為放寬住用地積比率限制(修訂核准總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/132A 號)

3. 秘書報告，申請人 **Wolver Hollow Company Limited** 是嘉里發展有限公司(下稱「嘉里公司」)及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營企業。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和奧雅納工程顧

問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 邱浩波先生 — 其親屬為新鴻基公司的業權人；
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、呂元祥公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與嘉里公司、新鴻基公司、呂元祥公司、艾奕康公司、梁黃顧公司和奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司和奧雅納公司有業務往來，以及其配偶為新鴻基公司的僱員；以及
- 潘永祥博士 — 其配偶為嘉里公司的前僱員。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。何安誠先生和黎庭康先生因事未能出席會議。黎庭康先生和潘永祥博士尚未到席。由於邱浩波先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零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，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，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。

[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。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/582 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍大角咀通州街 107 至 111 號(只限單數)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/K3/582B 號)

簡介和提問部分

7. 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) 擬略為放寬地積比率限制，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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自同一個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。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。擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。略為放寬地積

比率的建議，大致遵循有關活化一九八七年前落成工業大廈的政策。建議的優化設計及利民元素(包括建築物後移及園景特色)可視為擬議發展帶來的規劃及設計優點。預計擬議發展不會對交通及環境造成無法克服的影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[何立基先生、黃善永先生和張展華博士此時到席。]

8. 一些委員提出以下問題：

- (a) 建築物後移建議的詳情為何，包括有關建議是否由申請人提出；
- (b) 申請人是否有意把後移範圍交還政府，並要求獲得額外地積比率；
- (c) 這宗申請所涉及的樓宇體積是否已顧及《建築物條例》所訂的總樓面面積寬免；如最終樓宇設計超逾建築物高度限制，會帶來什麼後果；以及
- (d) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，是否准許作擬議的非污染工業用途。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士回應如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的規定，擬議發展須從毗連楓樹街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移三米。申請人建議把建築物從地段界線整幢後移 1.59 米，並在向通州街一邊的地面進行美化環境工程，從而改善街道景觀／行人環境；
- (b) 申請人表示會負責維修保養後移的範圍，亦不會要求按《建築物(規劃)規例》第 22 條的規定獲得額外地積比率；

- (c) 申請人要求獲批規劃許可，把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 14.4 倍，且並無要求放寬建築物高度限制。倘申請獲得批准，擬議發展的總地積比率不得超出 14.4 倍，建築物高度不得超過分區計劃大綱圖規定的建築物高度限制，即主水平基準上 110 米。相關政府部門在處理所提交的建築圖則時，會核實是否符合已獲批規劃許可的核准計劃；以及
- (d) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途，辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇，是經常准許的用途。因此，擬議的非污染工業用途在「其他指定用途」註明「商貿」地帶屬經常准許的用途。

商議部分

10. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮到目前的經濟狀況，已定期檢討傳統工業區法定圖則內的土地用途地帶，以及規劃制度下的工業用途定義。某些劃作「工業」地帶的地方，已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以配合種類更廣泛的一般商業和非污染工業用途。此外，在工業大廈內容許所作用途亦有更大彈性，可用作如「藝術工作室」等用途。

11. 委員普遍認為，這宗申請所涉及略為放寬地積比率的建議，符合有關活化一九八七年前落成的工業大廈的政策。委員特別留意到申請人主動提出把建築物從通州街後移的建議，這項建議可改善行人環境。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年三月十七日止；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) 就擬議發展設計並提供停車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上文(b)項條件內擬議發展的排污影響評估中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。」

13. 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／荃灣及西九龍鄧翠儀女士出席會議，解答委員的提問。鄧女士此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/511 擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣
灰窰角街12至16號改裝整幢現有工業大廈，
作食肆、商店及服務行業、辦公室、
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)、
資訊科技及電訊業和研究所、設計及發展中心用途
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/511A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：

伍灼宜教授 一 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及

蔡德昇先生 一 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業。

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。

16. 小組委員會備悉申請人的代表在二零二零年二月十一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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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。如申請人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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備進一步資料，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/K5/815 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 476號經營酒店，並略為放寬最高地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/815號)

18. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。由於何安誠先生過往與盧緯綸公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。

19. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生因事未能出席會議。

20. 小組委員會備悉申請人的代表在二零二零年二月三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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

21. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/457D號)

22. 秘書報告，孔慶強先生是這宗申請的申請人之一，而呂鄧黎建築師有限公司(下稱「呂鄧黎公司」)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，因為其公司目前與孔慶強先生和呂鄧黎公司有業務往來。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

23. 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) 擬經營厭惡性行業(豬油廠)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 35 份公眾意見，反對這宗申請。這些意見的主要內容載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「工業」地帶的規劃意向，即足以應付生產工業的需求，與葵涌西南面已發展工業區的周邊土地用途並非不相協調。在落實建議的緩解措施後，擬議發展不會產生無法克服的環境問題。此外，擬議發展不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。

[余烽立先生於此時到席。]

24. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請人的背景和過往經營豬油廠的經驗為何；
- (b) 擬議完全密封式除味系統的詳情(包括原料的運送)為何；以及
- (c) 環境評估的詳情，以及在本港經營豬油廠和其他持牌工廠所需的牌照為何。

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人為申請地點的單一「現行土地擁有人」。申請人沒有提交有關過往經營豬油廠經驗的資料；
- (b) 工場會在設有機械通風系統的密閉空間運作。在炒製豬油的過程中產生的油煙，會經由兩個階段的除味系統處理，使油煙在環境溫度下經由建於建築物天台上 6 米的烟囪排放至室外時，除味效率可達

99.9%，且預計不會對空氣質素造成不可接受的影響。此外，豬油廠的原料和由豬油廠製造的豬油產品／廢物會由密封式貨車運送；以及

- (c) 申請人須根據《厭惡性行業規例》(第 132AX 章) 中就有關厭惡性行業(豬油廠)的規定向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領厭惡性行業牌照。此外，若豬油廠的處理量超過每小時 250 公斤(以原料計)，則須持有指明工序牌照，以及遵從《最好的切實可行方法指引提煉工程(豬油／煮骨廠)BPM 28/2 (08)》訂明的要求，方可經營。上述方法指引亦載列了防止排放空氣污染物的規定。因此，目前已有發牌機制監督豬油廠的運作，確保符合厭惡性行業的相關法定環境和衛生要求。根據現有資料，目前有五間豬油廠和皮革廠持有厭惡性行業牌照，而位於大塘湖、牛潭尾和逢吉鄉的豬油廠並已取得指明工序牌照。根據環境評估，擬議發展可達至 99.9% 的除味效率，這個水平應較目前在本港經營的其他同類工廠的標準更高。

26. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(市區評估)張展華博士在回應一名委員提問時表示，根據申請人提交的环境評估，設有完全密封並裝設有除味系統(包括首階段的化學淨化系統和其後使用的活性炭塔系統)，建議除味效率可達 99.9%，預計對易受空氣污染影響人士或設施不會造成不良氣味影響。氣味管制計劃的詳情(包括入口大門的具體要求)在指明工序牌照的申請過程中會予以考慮，以控制有關氣味的排放。如環境評估所述，申請人亦承諾在有需要時會調整最大生產量，以達至建議的除味效率。

27. 一名委員引述申請人提交的平面圖，並關注到在地面一層沒有妥善的上落客貨區，以致在上落客貨的過程中可能會有氣味排出。

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，申請人提交的地下平面圖在現階段屬指引性質。若有關申請獲得批准，會在規劃許可加入有關設計／闢設車輛通道及上落客貨區等的附帶條件。環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華

博士補充說，一般來說，在車輛進出口通道裝設入口大門，是指明工序牌照的要求。

商議部分

29. 一名委員認為，應擬訂策略性計劃，以便在全港的合適地點整合厭惡性行業，以盡量減輕不良影響。主席表示，環保署定有具策略性的廢物管理和處理計劃，並設有有效的污染管制機制，確保因經營厭惡性行業而造成的環境影響會得到妥善處理和緩解。由於葵涌日趨都市化，很多曾經在該區經營的厭惡性行業也已遷置，而申請地點所在的「工業」地帶是少數位於主要市區範圍但較遠離住宅用途和其他易受環境影響設施的地區之一。

30. 委員普遍同意，擬議豬油廠設於葵涌西南面已發展工業區內的地點，該處以工業性質為主，符合「工業」地帶的規劃意向，且與周邊土地用途並非不相協調。預計擬議發展不會產生無法克服的環境問題。

31. 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三月十七日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計並闢設泊車設施、上落客貨車位、車輛通道和車輛轉動空間，而有關設施或空間必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括設置消防裝置、提供滅火水源，以及安排緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交最新的排污影響評估，而有關評估也必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 落實上文(c)項條件所述的擬議發展最新排污影響評估中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；
- (e) 在展開有關用途前提交詳盡的定質沼氣危險評估，以及落實當中所提出的緩解措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 在申請地點進行發展前提交土地污染評估，以及落實當中提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

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/463 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌國瑞路 45 至 51 號葵涌市地段第 49 號和增批部分餘段的地積比率限制，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/KC/463B 號)

33. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)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 一 其公司目前與毅達公司有業務往來；

- 劉竟成先生 一 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；以及

余烽立先生 一 過往與李景勳公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

35. 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) 擬略為放寬地積比率限制，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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收五份公眾意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。建議略為放寬地積比率，大致符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。擬議發展的改良設計建議及各項惠及公眾的安排(包括後移及綠化方案)，可視為該項發展在規劃和設計上的優點。預計不會出現不能克服的交通及環境影響。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。

36. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議發展項目會否與申請地點以南的行人天橋連接；以及

- (b) 擬於國瑞路旁作後移和綠化，在規劃及設計上會有何優點。

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應時，提出以下各點：

- (a) 申請地點南鄰是葵涌青山公路休憩處。當局並無計劃把擬議發展項目與申請地點以南的行人天橋連接；以及
- (b) 擬議發展項目會包括從國瑞路旁申請地點北面界線自願全高度後移 2 米，以闢設擬議行人徑及園景區。建議進行各種園景處理，包括闢設種植區和栽種外牆攀緣植物，這樣既能提升環境表現和配合使用者提出的舒適要求，亦能盡量減少對周邊環境的影響。

商議部分

38. 一名委員認為擬議措施(包括綠化及建築物後移)顯示申請人致力改善建築物設計。園景區和垂直綠化亦能改善街景。但是，申請地點的行人接駁通道仍有空間作進一步改善，而政府亦應提供誘因鼓勵私人發展項目設置行人連接通道。

39. 主席回應時表示，現時已有政策鼓勵私人發展項目設置行人連接通道。《二零一六年施政報告》公布，將在九龍東引入先導計劃，豁免修訂契約土地補價，鼓勵業主自資興建行人天橋或隧道，把他們的發展項目與公共行人道系統連接。政府後來擴大該計劃，批准在九龍灣、尖沙咀、旺角及金鐘／灣仔一些要求豁免修訂契約土地補價以興建行人天橋及隧道的申請。這些行人天橋和隧道用以改善區內的行人網絡，形成安全、舒適、便捷的步行環境。

40. 委員普遍認為這宗申請建議略為放寬地積比率，已依從活化一九八七年前落成工廈的政策，並已備悉申請人提出從國瑞路自願後移建築物的方案，將可改善行人環境。

41. 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。有關規劃許可有效期至二零二四年三月十七日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計及闢設泊車設施及上落客／貨位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在佔用擬議發展前，設計及落實交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交擬議發展的最新排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文(c)項條件所述的最新排污影響評估指出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點進行發展前，根據現行指引提交土地污染評估報告，並落實當中就擬議發展提出的補救措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實園景建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

42. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H24/25 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的香港中環七號碼頭(天星小輪)公共觀景層(2樓)毗鄰商舖 L 的部分公眾觀景區及走廊經營食肆」(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/25 號)

43. 秘書報告，這宗申請由天星小輪有限公司(下稱「天星小輪」)提交，該公司是九龍倉(集團)有限公司(下稱「九倉集團」)的附屬公司。黎庭康先生就此議項申報利益，因為其公司目前與天星小輪及九倉集團有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月十五日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，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覆核申請要求延期。

45. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗覆核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/H9/80 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港筲箕灣阿公岩村道 8 號經營酒店，並略為放寬地積比率限制及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/80A 號)

46. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及 Z Design Ltd(下稱「Z Design」)為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 Z Design 有業務往來；
- 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；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會委員，該會在筲箕灣有服務處。

47. 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。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，而羅淑君女士涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月二十日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，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覆核申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

49. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗覆核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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時

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／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/313 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣常悅道 13 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/313A 號)

50. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與城市規劃公司、梁黃顧公司、弘達公司和仲量聯行有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司有業務往來，以及過往與城市規劃公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司有業務往來；以及 |
| 邱浩波先生 | — | 其機構在九龍灣擁有一個物業。 |

51. 小組委員會備悉，黎庭康先生和何安誠先生因事未能出席會議。由於余烽立先生並未參與這宗申請，以及邱浩波先生

的機構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留在席上。

52. 小組委員會備悉，三頁替換頁(文件第 11 及 17 頁和附錄 III)已提交席上供委員參閱。

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見，反對這宗申請。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。擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。略為放寬地積比率的建議大致上符合當局活化一九八七年前落成的工廈的政策。預計不會對交通產生無法克服的影響。然而，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，如果從位於鰂魚涌公園的瞭望點望去，擬議發展會僭越為保護山脊線而訂定的 20%「山景不受建築物遮擋地帶」。申請人未能證明已致力把建築物高度降至最低。倘申請人未有就放寬建築物高度的需要提出有力理據，亦沒有提出充分的規劃及設計增益，在此情況下，若批准這項建議，把建築物高度略為放寬至主水平基準上 141.25 米，會為同類申請立下不良先例。累積影響所及，會有損建築物高度輪廓，以及有違城市設計原則，並對九龍灣

商貿區的整體景觀造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[潘永祥博士此時到席。]

54. 部分委員提出以下問題：

- (a) 改善行人環境的擬議措施(例如把建築物後移、設置花槽，以及進行垂直綠化)的詳情為何；
- (b) 擬議上蓋面積及准許的最大上蓋面積的詳情為何；
- (c) 是否由於申請人擬增加樓層之間的高度，因此建議把建築物高度由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 141.25 米；
- (d) 望向山脊線的瞭望點位置為何；
- (e) 對於申請人表示可能把 1 字樓連接至日後的行人天橋系統一事，其詳情及落實情況為何；以及
- (f) 申請人有否提交符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)的方案，以及有否任何同類申請要求略為放寬九龍灣商貿區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率及建築物高度限制。

55. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 把建築物從緊鄰宏照道後移三米，是為了符合分區計劃大綱圖的規定，而提出把建築物沿常悅道及宏泰道後移三米的建議，乃是參考已獲採納的《九龍灣發展大綱圖編號 D/K17/2》所訂的建築物後移規定，以加強通風、擴闊行人徑及美化市容。申請人無意把後移範圍交還政府。根據申請人所提交的地面層圖則，申請人會在宏照道及常悅道沿路的後移

範圍設置花槽，亦會在面向宏泰道的四條棟柱進行垂直綠化；

- (b) 根據《建築物(規劃)規例》，在丙類地盤內，樓高 55 米以上的非住用樓宇的最大上蓋面積為 65%，而申請人建議樓高 15 米以上建築物的上蓋面積為 55%，因此較規例所訂明的為低；
- (c) 據申請人所稱，主水平基準上 141.25 米的擬議建築物高度，可使建築物的覆蓋範圍變小(即 55%)，使建築物設計在視覺上不會顯得過於龐大，並可加強辦公室的天然採光，以及可興建樓層之間高度達 4.2 米的甲級寫字樓。然而，總城市規劃師／城市設計及園境指出，擬議發展會僭越為保護山脊線而訂定的 20%「山景不受建築物遮擋地帶」。擬議發展項目的建築物高度仍有空間可透過調整建築物覆蓋範圍予以降低；
- (d) 望向山脊線的瞭望點位於鰂魚涌公園；
- (e) 在擬議發展項目中，可能可如發展大綱圖所訂明把 1 字樓連接至日後的行人天橋系統，再連接新明大廈和國際交易中心。關於該行人天橋連接系統，須與政府和毗鄰土地的擁有人作進一步商討，方可落實；以及
- (f) 申請人已提交一個符合分區計劃大綱圖的方案(即地積比率為 12 倍及建築物高度為主水平基準上 120 米)。並無同類申請因《二零一八年施政報告》提出活化工廈政策措施而提出略為放寬九龍灣商貿區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率及建築物高度限制。

商議部分

56. 委員原則上普遍不反對申請地點的擬議用途和放寬地積比率的建議。不過，部分委員認為，建築物高度仍有空間可予降低(例如透過調整建築物覆蓋範圍)，從而避免僭越為保護山

脊線而訂定的 20%「山景不受建築物遮擋地帶」，以及盡量減低對九龍灣商貿區的景觀所產生的影響。

57. 一名委員認為，或須進行定量空氣流通評估，以證明擬議方案會如申請人所指般在氣流方面帶來增益，從而支持略為放寬建築物高度的建議。這名委員認為，應闢設多一些園景區，例如可採納附設園景美化設施的平台花園和梯級式平台設計。

58. 一名委員指出，申請人的擬議方案大致上符合分區計劃大綱圖和發展大綱圖的規定，但並無增添影響深遠的措施。另一名委員表示，申請人未能證明已盡力就城市設計方面和宏泰道沿路的地面行人環境作出改善。

59. 委員普遍認為，申請人未能提出有力理據，亦未能證明擬議方案有充分的規劃及設計增益，以支持放寬建築物高度的建議。

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，委員繼而審閱文件第 12 段有關拒絕這宗申請的所載理由，並認為理由合適。該等理由如下：

「(a) 申請人未能提出有力理據，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及

(b) 申請人未能證明略為放寬建築物高度限制的建議不會對該區的景觀造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/316 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街33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/K13/316號)

61. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與毅達公司有業務往來；
- 邱浩波先生 — 其機構在九龍灣擁有一個物業；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會目前與杜立基公司有業務往來。

62. 小組委員會備悉，申請人已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。由於劉竟成先生並未參與這宗申請，以及邱浩波先生的機構所擁有的物業並未直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

64. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/781 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道86號改裝整幢現有工業大廈，以作「酒店(青年供膳寄宿處)」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/781 號)

65. 小組委員會備悉，這宗申請在相關文件發出後被申請人撤回。

議程項目 14

其他事項

66. 餘無別事，會議於上午十一時正結束。