

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年四月二十四日上午九時舉行的
第 647 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

潘永祥博士

何安誠先生

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

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

陳振光博士

謝祥興先生

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)
謝俊達先生

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

楊偉誠博士

黃煥忠教授

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
吳佩珊女士

歡迎詞

1. 主席表示，這是二零二零至二二年度都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的首次會議。他歡迎並介紹獲委任為小組委員會副主席的馮英偉先生，以及兩位新委員陳振光博士和謝祥興先生。

議程項目1

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告下列各項：

- (a) 鑑於二零一九冠狀病毒病的疫情和政府部門的特別工作安排，原訂於二零二零年四月三日舉行的小組委員會例會已改期；
- (b) 二零二零年三月二十七日，委員以傳閱方式，同意根據《城市規劃條例》第 12A(20)條的規定，押後考慮一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/5)，並把八宗第 16 條申請(編號 A/KC/466、A/KC/468、A/TW/514、A/H19/80、A/H20/193、A/K11/236、A/K18/334 及 A/K14/780)延期至另一日期考慮。有關申請人／申請人的代理人已獲告知小組委員會的決定。小組委員會將於稍後另訂會議日期，考慮上述申請；以及
- (c) 二零二零年四月七日，第 645 次會議記錄草擬本在第 28 段作出輕微的修訂後以傳閱方式獲得通過。第 646 次會議記錄草擬本則無須修訂，於同日以傳閱方式獲得通過。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目2

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/587 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角弼街 18 號
改建整幢現有工業大廈，以作辦公室、商店及服務行
業及食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/587 號)

3. 秘書報告，申請地點位於旺角。崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)和科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)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 — 其之前任職的公司與科進公司和
崔德剛公司有業務往來；以及

謝祥興先生 — 在旺角擁有一個單位。

4. 由於黎庭康先生並無參與這宗申請，而謝祥興先生擁有的物業並非直接望向申請地點，因此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／荃灣及西九龍繆志汶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) 擬改建整幢現有工業大廈，以作辦公室、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 8 段；

- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及一宗由同一申請人提交作同一用途的先前申請（編號 A/K3/564）。小組委員會於二零一五年批准該宗申請，礙於技術問題的緣故，加上缺乏機電設施，擬議用途未能依照核准的內部平面圖落實，規劃許可的有效期於二零一九年屆滿。與先前獲得批准的申請相比，現時這個計劃只涉及內部平面圖的改動和層數增加，其他主要發展參數則維持不變。由於申請地點現時四面皆建有工業大廈，申請地點更有利於發展申請用途而非住宅用途。擬議的整幢改建大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，旨在逐步淘汰現有的工業用途，加快該區的轉型。有關部門對這宗申請沒有負面意見，而規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門所關注的技術問題。

6. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 在現時這宗申請中，擬設的機電設施的種類和位置為何；
- (b) 為何申請地點呈長方形；以及
- (c) 鑑於擬議建築物呈長方形，臨街面很窄，擬議發展是否能符合《建築物條例》訂明的規定，特別是緊急車輛是否能通往建築物的主要一邊，以及消防處對這宗申請有沒有負面意見。

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生在回應時提出要點如下：

- (a) 申請人表示，根據先前獲批准的計劃，無法在有關建築物的其他樓層容納所有必需的機電設施，因此

申請人會在目前這宗申請中於擬議建築物的天台設置水箱和發電機機房；

- (b) 至於有關地段的形狀，由於現有工業大廈建於一九七六年，座落在九龍內地段第 2789 號 D 分段餘段。這個地段可能是從一幅面積較大的地段分拆出來的；以及
- (c) 雖然申請地點西面有一條通道巷，但因該條通道巷的寬度只有 4.5 米，僅可供行人進出，緊急車輛須沿弼街通往擬議建築物。如文件第 8.1.6 段所載列，只要申請人設置的消防裝置及滅火水源符合消防處處長的要求，從消防安全的角度而言，消防處對這宗申請沒有負面意見。

[黃幸怡女士此時到席。]

商議部分

8. 主席表示，有關發展須符合《建築物條例》及其規例的規定，而申請人須在取得小組委員會的規劃許可後，向建築事務監督提交建築圖則供其審批，確保有關發展完全符合《建築物條例》訂明的所有規定，包括有關消防安全的規定。

9. 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二零二四年四月二十四日止；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) 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；
- (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) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所指的排污影響評估所提出的區內排污改善／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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

[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。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/814 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/K5/814 號)

簡介和提問部分

11. 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) 擬經營的酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會合共收到 433 份公眾意見。當中，430 份主要以標準函件形式提出表示支持的意見來自個別人士，三份表示反對的來

自米蘭軒業主立案法團和一名個別人士。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 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管擬議的酒店發展與四周發展並非不協調，但會導致房屋用地和住宅單位數量減少，而且與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向並非完全一致。對於申請人聲稱，擬議酒店可回應政府有意把該區營造為設計和時裝地標的做法，從創意產業政策角度而言，商務及經濟發展局局長無法認同申請人聲稱擬議酒店在促進深水埗的創意產業發展方面具有潛在效益，惟亦沒有提出任何反對理由。由於已提交的交通影響評估和擬在基隆街關設的上落客貨設施均未能證明擬議酒店發展不會對周邊地方的交通造成負面影響，運輸署署長不支持這宗申請。申請人聲稱透過擬議發展能提供多項作公眾用途的規劃增益。雖然申請人就建築物的設計提出了多項建議，但所建議的措施只是為了解決擬議發展對交通造成的影響，並非規劃增益。運輸署署長認為行人天橋僅屬一項輕微改善工程，而區內的無障礙過路設施已經足夠。先前曾有同類申請獲得小組委員會批准，但該等申請所涉及的情況與現時這宗申請不同。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。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。

12. 委員詢問，申請人與西九龍中心有何關係。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應表示，申請人是西九龍中心業主所持有的一間附屬公司。

13. 一名委員詢問，文件第 11.6 段所述有關把深水埗營造為設計和時裝地標的政府政策是否仍然適用。馮志慧女士確認，政府政策依舊支持設計和時裝產業。她強調，政府在《二零一八年施政報告》已經提出，會改變該區作為傳統服裝布藝基地的角色，以支持設計和時裝產業的發展。在《二零一九年施政報告》中，政府再次表示會繼續支持文化及創意產業。商

務及經濟發展局就行政長官《二零一九年施政報告》提出的政策措施而於二零一九年十月向立法會提交的文件也曾提及，政府有意把深水埗發展為設計和時裝地標。

14. 同一名委員要求當局澄清，上述立法會文件提及政府擬把深水埗活化為設計和時裝地標的計劃是否只是深水埗內一項市區重建局(下稱「市建局」)的重建計劃，還是適用於整區。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應表示，政府的意向是把該區活化為時裝和設計地標，而市建局的重建計劃只是其中一項計劃。

15. 鑑於政府的政策目標是把深水埗營造為時裝和設計地標，一名委員詢問，有關政策是否支援闢設一些配套設施(例如辦公室、會議及展覽空間和酒店住宿設施)。高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士回應表示，她手上並無該政策是否包括支持闢設這些設施的相關資料。不過，旅遊事務署於二零一八年曾在深水埗舉辦多項涉及時裝元素和其他設計範疇的推廣活動。

[潘永祥博士及余烽立先生此時到席。]

16. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請人在建議書中提出的酒店房間數目為何，以及如申請地點重建作住宅用途，可提供的單位數目為何；
- (b) 現有樓宇的住用總樓面面積及地積比率為何；
- (c) 如申請地點重建作住宅用途，能否享有分區計劃大綱圖所訂的 7.5 倍地積比率；
- (d) 區內有多少間酒店，以及這些酒店是否位於「住宅(甲類)」地帶之內；
- (e) 深水埗缺乏哪些政府、機構或社區設施；

- (f) 鑑於申請人提出在擬議酒店 4 樓闢設一個於上午八時至下午六時對外開放的公用園景花園，該區是否缺乏休憩用地，以及擬闢設的花園有多大、建議的開放時間是否足夠、同類設施在深水埗是否常見；
- (g) 就申請人聲稱行人天橋的延伸部分能夠帶來規劃增益作出詳細說明；
- (h) 擬議發展內可免計入總樓面面積的酒店配套設施的所在位置。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提供的資料，擬議酒店可提供 70 個酒店房間。至於在申請地點發展住宅，則可參考緊鄰申請地點東面的米蘭軒(有 48 個單位的一幢住宅大廈)；
- (b) 該幢六層高的現有唐樓於一九五八年獲批入伙紙，地面有零售活動進行。根據於一九五七年批出的建築圖則，該樓宇是以建築物的體積來計算發展密度的。申請人沒有就現時樓宇提供經換算的總樓面面積或地積比率的資料；
- (c) 分區計劃大綱圖訂明，如在申請地點進行發展，住用建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，而住用與非住用各佔部分的建築物則限為 9 倍；
- (d) 自二零零零年至今，小組委員會曾批准四宗在分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶內作酒店發展的同類申請。其中，有兩宗獲批准申請(編號 A/K5/718 及 A/K5/730)的用途沒有落實，而相關的規劃許可有效期已經屆滿。其餘兩宗申請(編號 A/K5/696 及 A/K5/724)由於與四周環境並非不配合、發展密度和建築物高度均符合分區計劃大綱圖所訂限制，以及不會對交通造成嚴重影響，分別於二零一一及二零一二年獲得小組委員會批准，而

申請所涉及的酒店已經落成。該兩間酒店已符合《旅館業條例》所訂的發牌規定，並分別提供 80 及 48 個酒店房間，但不設會議及展覽空間或樓層；

- (e) 根據分區計劃大綱圖上的界線，長沙灣區缺乏足夠的地區休憩用地、中學、幼兒中心、安老院和長者社區照顧及支援設施。另一方面，目前的鄰舍休憩用地、幼稚園、小學、診所、綜合青少年服務中心和綜合家庭服務中心足以應付區內需求；
- (f) 申請人沒有就擬議園景花園的面積提供資料，而在平台層闢設公眾休憩用地的做法，在深水埗並不常見；
- (g) 現時已有行人天橋連接西九龍中心與基隆街，但該行人天橋只設有上行的扶手電梯。如行人從天橋走落地面，必須使用樓梯。因此，申請人建議在擬議酒店的 2 樓建造行人天橋的延伸部分，用以連接現有的行人天橋。申請人聲稱，由於行人可以使用酒店內的升降機和樓梯，建造行人天橋的延伸部分將會令行人出入更為方便。不過，由於距離申請地點僅約 40 米之處已設有無障礙通道(即過路處)，一如運輸署指出，有關的建議僅能帶來輕微好處；以及
- (h) 根據文件繪圖 A-3，擬議酒店的配套設施(包括被服室和員工休息室)設於酒店 2 樓。

18. 一名委員從申請人提出的理據得悉，該幢唐樓可重建作住宅用途，並以酒店式的附服務設施住宅方式營運。該名委員詢問，這項用途是否必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。秘書澄清，鑑於界定附服務設施的住宅難以用可執行的法律用語來描述，城規會已決定在所有法定圖則的《註釋》中刪去附服務設施住宅這個用詞。城規會已公布有關「就附服務設施住宅所實施的臨時規劃管制」的城市規劃委員會經修訂規劃指引編號 2B(下稱「指引」)，以便在實施規劃管制時就附服務設施的住宅提供詮釋指引。根據有關指引，酒店

式的附服務設施住宅會被視作「酒店」用途，而分層式的附服務設施住宅則會被視作「分層樓宇」用途。在這宗申請中，申請人有意以酒店方式營運擬議的發展。如這宗申請獲批規劃許可，便可提出使用 9 倍的非住用地積比率，但有關的發展必須符合相關的酒店發牌規定。相反，如申請人決定把申請地點重建為住宅大廈，而有關的發展參數不超出分區計劃大綱圖所訂限制(即 7.5 倍住用地積比率)，便無須事先得到小組委員會批准，原因是「分層樓宇」用途屬「住宅(甲類)」地帶經常准許的用途。

商議部分

19. 由於深水埗是個充滿活力的社區，在區內進行的經濟活動多不勝數，一些委員對政府擬把深水埗從一個傳統時裝批發中心活化為集時裝與設計於一身的創意熱點的政策表示支持。一名委員持有不同意見。他認為，從現有的政府、機構或社區設施以至該區整區都已殘舊，必須進行更新。一些委員認為，當局在落實施政方針和改善深水埗的居住環境方面均缺乏具體措施。一名委員建議，如規劃申請涉及政府政策，可提供更多與政策相關的背景資料，以方便小組委員會審議有關的申請。

20. 一名委員指出，鑑於社會對房屋的需求殷切，小組委員會近年曾拒絕多宗在住宅地帶內作商業用途的規劃申請。另一名委員表示，儘管申請人聲稱擬議的酒店發展可與附近西九龍中心內的時裝及設計用途產生協同效應，但鑑於區內兩宗已核准的同類申請均沒有落實其酒店發展，區內是否有酒店需求實屬疑問。為應付房屋短缺問題，位於「住宅(甲類)」地帶的申請地點應保留作房屋用途。

21. 一些委員對申請人聲稱透過後移建築物、提供行人天橋接駁和在酒店內闢設一個公用園景花園可帶來規劃增益表示有保留，特別是提供行人天橋接駁未必可以令行人出入更為方便，因為附近現時已設有行人天橋和安裝了交通燈的無障礙過路通道，而位於 4 樓的公用園景花園，對公眾而言可能不太方便。他們認為，擬議的酒店發展缺乏重大規劃增益，不足以讓小組委員會表態支持。委員一般認為，擬議酒店不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，並無有力理據支持向其批出規劃許可。

22. 對於商務及經濟發展局擬把深水埗營造為時裝和設計基地的政策措施，主席提出了下列補充資料，供委員參考。由香港設計中心負責營運的市建局通州街／桂林街項目(內有一個提供配套資源和設施的培育中心)現已開始運作，為設計和時裝產業提供支援。該中心亦推行了多個全區性的地方營造計劃。此外，香港旅遊發展局曾於深水埗舉辦推廣活動，重點宣傳該區的地方特色。

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議酒店發展並不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請人未能證明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地方的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶和附近其他「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲得批准，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／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，回答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/120 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界荃灣深井第 390 約地段第 100 號(部分)、第 101 號餘段及第 110 號餘段作臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/120 號)

24. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他之前的公司與崔德剛公司有業務往來。

25. 小組委員會備悉，黎庭康先生並未參與這宗申請，並同意他可留在席上。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 為批給作臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到四份由個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再容忍三年。現有的一層高設有零售商店的商業樓宇與周邊的住宅及商業發展並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負

面意見，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理他們在技術方面的關注。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 16 所訂的相關評審準則，因為經諮詢的政府政策局／部門沒有在申請地點關設政府、機構或社區設施的計劃或時間表。這宗申請亦符合規劃指引編號 34C，因為自從批出上一個規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，而批准其續期，亦不會造成負面的規劃影響。這宗申請有助現有的商業用途持續營運，而另一宗涵蓋申請地點的改劃用途申請(編號 Y/TWW/5)正在處理當中。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。

27. 部分委員提出以下問題：

- (a) 比較這宗第 16 條申請與第 12A 條申請(編號 Y/TWW/5)；
- (b) 在「政府、機構或社區」地帶內設有哪類政府、機構或社區設施；
- (c) 所涉的「政府、機構或社區」地帶的背景，以及有否計劃在申請地點關設任何政府、機構或社區設施；
- (d) 在深井提供的政府、機構或社區設施；
- (e) 深井的人口，以及當局是否正在籌劃興建一個社區會堂；以及
- (f) 由於所申請的臨時用途在獲批後已續期超過 15 年，倘不批准這宗續期申請，會有什麼後果。

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 陳記廣場(下稱「廣場」)包括兩幢商業樓宇，位處申請人所擁有的私人土地上。申請地點位於廣場南

部，現時建有一幢一層高的建築物。由於上一宗申請(編號 A/TWW/113)的規劃許可有效期會在二零二零年五月二十八日屆滿，因此申請人提交了目前這宗申請，以就批給作臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期。在廣場北部(申請地點緊鄰北部)的兩層高商業樓宇無需取得規劃許可，因為該發展在首份荃灣西部分區計劃大綱圖刊憲前已存在。申請人提交了一宗第 12A 條申請(編號 Y/TWW/5)，擬把整個廣場連廣場以東一塊三角形的政府土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以展開擬議住宅發展。該宗申請暫訂在二零二零年五月由小組委員會考慮；

- (b) 廣場北面是一所小學，即靈光小學；西面是電話機樓設施；東面是一小塊政府土地，用作通往「政府、機構或社區」地帶的行人通道；
- (c) 自荃灣西部分區計劃大綱圖在一九八九年首次刊憲以來，申請地點連同其毗連土地即一直被劃為「政府、機構或社區」地帶，並預留作興建消防局暨救護站。申請人分別在一九九零年及一九九二年提出兩宗申請(編號 A/TWW/9 及 A/TWW/14)，以在申請地點進行商業發展，但由於申請地點當時已預留作興建消防局，因此該兩宗申請被小組委員會拒絕。其後，當局於一九九七年在申請地點東面的另一塊「政府、機構或社區」用地興建了消防局暨救護站。自此，申請地點未再指定作其他的政府、機構或社區用途。其後，申請人提交了一宗申請(編號 A/TWW/45)，擬在申請地點進行商業發展。該宗申請在一九九七年二月十四日獲小組委員會在有規劃許可附帶條件的情況下獲批。該擬議商業發展的地積比率為 1.53 倍，低層為零售商店，而二樓則為餐廳。然而，該擬議發展未曾落實，因為申請人未有履行規劃許可附帶條件，尤其是申請人未能在申請地點設置污水處理設施，因此，有關的許可在一九九九年失效。二零零四年，申請地點東面的污水處理廠落成，可為深井區提供服務，而污水處理量亦有所提升。有鑑於此，申請人在二零零五年提

交了一宗規劃申請(編號 A/TWW/79)，擬作臨時商業發展。該宗申請及其後的續期申請(編號 A/TWW/102、A/TWW/108 及 A/TWW/113)均獲批准；

- (d) 除了在該「政府、機構或社區」地帶的靈光小學和電話機樓設施，當局亦在申請地點北面提供了流動圖書館服務和設置臨時濕貨街市。深井區亦有兩所學前幼兒園和幼稚園、一所小學、一個老人中心、一個兒童及青少年綜合服務中心、一個消防局暨救護站、一個電力支站，以及一個污水處理廠；
- (e) 根據分區計劃大綱圖的地區劃分，荃灣西的範圍由油柑頭至青龍頭，人口約為 38 000 人，未能達到《香港規劃標準與準則》就提供某些大型政府、機構或社區設施而訂定的人口門檻。因此，當局未有計劃在該區興建社區會堂；以及
- (f) 批給先前申請的規劃許可會在二零二零年五月屆滿。倘小組委員會拒絕續期申請，有關的商店及服務行業會在沒有有效規劃許可的情況下營運。

商議部分

29. 部分委員認為，由於申請地點由私人擁有，以及政府未就申請地點指定任何政府、機構或社區用途，因此該切合當地社區需要的臨時商業用途可予容忍。然而，對於應否容許在「政府、機構或社區」地帶內作「政府、機構或社區」用途以外的其他用途，一名委員表示關注，尤其是深井預留作政府、機構或社區設施的土地有限。該委員認為，倘小組委員會純粹因為相關政府部門沒有提出反對而批准這宗申請，則做法未必妥當。該委員認為，當局應就規劃及提供所需的政府、機構或社區設施方面建立機制，以促進政府部門之間的協調。雖然如此，由於這是一宗續期申請，以及申請用途屬臨時性質，因此委員普遍同意批准這宗申請。當第 12A 條申請(編號 Y/TWW/5)呈交席上時，小組委員會會審視規劃情況有否改變，然後就申請地點的長遠用途作出考慮。

30. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十八日至二零二三年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍德華先生此時獲邀到席。]

港島區

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/89 擬在劃為「商業(1)」地帶及顯示為「道路」地方的香港銅鑼灣告士打道281號作「辦公室」、「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/H6/89A號)

31. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣。這宗申請由 Excelsior Hotel (BVI) Limited(下稱「怡東酒店」)提交，而怡和集團公司(下稱「怡和集團」)及香港置地有限公司(下稱「置地公司」)乃怡東酒店的關聯公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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：

- 馮英偉先生 (副主席) — 為怡和集團的前僱員；
- 何安誠先生 — 目前與置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來，而其公司目前與弘達公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與怡和集團、置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；以及
- 黃幸怡女士 — 為美心集團公司(怡和集團聯營公司)的前僱員，並於銅鑼灣擁有一個自住單位。

32. 小組委員會備悉，由於何安誠先生涉及直接利益，而副主席先前曾參與這宗申請的工程項目，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於黃幸怡女士和黎庭康先生沒有參與這宗申請，以及黃女士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。

[副主席暫時離席，何安誠先生此時離席。]

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島伍德華先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作的辦公室、食肆和商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到七份公眾意見，當中兩份由一名天后區居民提交，表示支持

這宗申請，其餘五份由個別人士提交，表達關注。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，規劃署不支持這宗申請。雖然顯示為「道路」的地方主要是描述車輛道路網絡，但運輸署及路政署確認沒有計劃進行道路擴闊工程。申請人建議把該範圍用作車輛及行人入口，做法與前怡東酒店(下稱「前酒店」)的做法相若，因此認為有關用途不會偏離把該處描述為顯示為「道路」的地方的目的。雖然如此，運輸署反對擬議發展，理由是建議的內部交通設施(包括泊車位)未能符合《香港規劃標準與準則》的規定，而申請人亦未能提供交通影響評估，以證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長認為，申請人沒有提供技術詳情或提出方案，以證明在申請地點建造四層地庫以容納更多內部運輸設施是不可行的，而屋宇署亦認為沒有特別規定對挖掘深度作出限制。就視覺、城市設計及環境等方面而言，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和規劃評估亦適用。

34. 高級城市規劃師／港島伍德華先生回應主席的查詢時澄清，根據銅鑼灣分區計劃大綱圖的《註釋》，辦公室、食肆和商店及服務行業是「商業(1)」地帶內經常准許的用途。雖然擬議建築物的主要部分會位於「商業(1)」地帶內，但地庫(B1樓至B3樓)及平台(1樓、2樓及3樓的露天座位)的一小部分坐落在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方內，因此須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。倘擬議建築物不會伸出分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方並完全位於「商業(1)」地帶內，則無須向城規會取得規劃許可。

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點在分區計劃大綱圖上劃為顯示為「道路」的地方，有關的背景有何；

- (b) 地段擁有人是否有責任闢設符合分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方的規劃意向的設施，並於日後負責該等設施的維修保養；
- (c) 前酒店的地庫有沒有伸延到分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方；
- (d) 考慮到擬議建築物因有一小部分地方坐落在顯示為「道路」的地方而須取得規劃許可，加上運輸署反對擬議發展，委員在評估這宗申請時是否只須集中在位於顯示為「道路」的地方內的建築物部分；
- (e) 由於位於申請地點的擬議商業發展(完全坐落在「商業(1)」地帶內)的建築圖則早於二零一八年獲建築事務監督批准，運輸署就這宗申請所提的意見，會否對落實獲批建築圖則的計劃有影響；
- (f) 獲批建築圖則的計劃與現行計劃有何異同，以及擬議發展伸延至顯示為「道路」的地方，是否因為申請人希望盡用申請地點的地積比率及建築物高度限制；
- (g) 擬議商業樓宇的樓底高度為何；
- (h) 前酒店發展與擬議商業發展的內部交通安排及相關交通影響有沒有不同；
- (i) 關於伸延至分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方的簷篷架構，是否須向城規會取得規劃許可；
- (j) 銅鑼灣避風塘通往午炮的地下隧道入口是否位於申請地點內；
- (k) 擬議發展及其毗鄰的世貿中心的用地界線及建築物覆蓋範圍為何；以及

- (1) 車輛可否從謝菲道進入擬議發展，以及申請人可否建議任何交通改善措施以回應可能出現的交通影響。

36. 高級城市規劃師／港島伍德華先生作出回應，重點如下：

- (a) 在首份《銅鑼灣分區計劃大綱圖編號 LH6/22》(一九六八年刊憲)中，申請地點有部分地方指定為「道路」，至今一直無變。申請地點的該部分連同前銅鑼灣避風塘沿岸一段較闊的填海範圍指定為「道路」，以便興建海底隧道和告士打道。填海之前，申請地點位於海傍，在重建為怡東酒店(一九七三年開業)之前是作貨倉用途；
- (b) 倘政府收回私人土地進行公共道路擴闊工程，相關政府部門便會負責其後的公共道路建造和管理工作。政府沒有計劃在申請地點進行道路擴闊工程。申請人打算把申請地點內顯示為「道路」的部分地方用作興建通往擬議商業發展的車輛和行人通道，並會建造和管理該通道及附屬設施；
- (c) 前酒店只有一層地庫，設有一個酒吧(前 **Dicken's Bar**)及酒店支援設施，例如儲物室及機房。雖然前酒店的地庫有部分地方伸延至顯示為「道路」的地方，但所有重建都必須遵照分區計劃大綱圖訂定的發展規限；
- (d) 擬議發展位於顯示為「道路」的地方內，因此必須取得規劃許可。小組委員會可根據商業發展計劃從整體的角度評估這宗申請；
- (e) 根據運輸署的意見，雖然目前這宗申請的內部交通設施未能符合《香港規劃標準與準則》的泊車位要求，但申請人仍可落實獲批的建築圖則計劃；
- (f) 獲批建築圖則計劃下的擬議發展參數，與現行計劃的參數大致相同。在現行計劃下，地盤面積和總樓

面面積稍有增加，是因為訂明用地界線而非由於納入顯示為「道路」的地方所致。兩項計劃同樣達致《建築物(規劃)規例》所訂明的最高地積比率，而在現行計劃下擬議建築物的高度只是主水平基準上 131 米，比分區計劃大綱圖所訂明的主水平基上 135 米的上限為低。根據申請人所述，現行計劃與獲批建築圖則的計劃相比，能達致更佳的建築設計，包括擴闊沿告士打道而建的行人路、從毗鄰的住宅樓宇後移，以及提供額外的泊車位(即 18 個私家車泊車位及 2 個電單車泊車位)。但是，運輸署認為擬闢設的泊車位數目未能符合《香港規劃標準與準則》的要求；

- (g) 至於擬議建築物的樓底高度，建築物的不同部分的樓底高度皆有所不同，但擬議建築物的高度並未超出分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制；
- (h) 根據現行計劃，車輛可從告士打道進入擬議發展的落客區和地下停車場，而在告士打道地面層亦會闢設行人入口和闊 3.5 米的行人路。有關安排類似前酒店在地面層設置泊車位的安排。關於可能造成的交通影響，運輸署認為有關重建計劃會產生並帶來大量的車輛和行人交通，申請人應進行交通影響評估，以評估交通影響；
- (i) 獲批建築圖則的計劃和現行這個計劃均設有一個全天候落客區和行人通道，只是現行計劃有一小部分範圍伸延至顯示為「道路」的地方。在顯示為「道路」的地方中，除分區計劃大綱圖的《註釋》所准許的用途外，所有其他用途或發展都必須取得城規會的許可；
- (j) 通向午炮的隧道入口位於世界貿易中心的申請地點旁邊；
- (k) 圖 A-2 標明用地的界線，而擬議發展北部面向告士打道的部分佔用了分區計劃大綱圖上顯示為「道

路」的地方。世界貿易中心北部面向告士打道的部分同樣佔用了該圖顯示為「道路」的地方；以及

- (1) 擬議發展會在謝斐道劃設三個重型貨車上落貨車位，重型貨車可由該處進出擬議發展。申請人表示，日後會調派人手監察上落貨車位的運作。運輸署認為，主要車輛通道應設於告士打道一邊而不是謝斐道，因為謝斐道路面狹窄，應盡量減少車輛進出。

37. 運輸署助理處長(市區)羅慶新先生補充，根據《香港規劃標準與準則》的泊車要求，擬議發展須提供的泊車位數目由較低標準的 239 個至較高標準的 346 個不等。運輸署考慮到擬議的辦公室和零售用途會吸引大量車輛，而且區內的路旁違例泊車的交通問題嚴重，因此建議申請人採用《香港規劃標準與準則》所訂定的較高標準提供泊車位。然而，擬議發展所提供的 119 個泊車位未能符合《香港規劃標準與準則》的較低標準。

商議部分

38. 一些委員不反對這宗申請。一名委員指出，與獲批的建築圖則計劃相比，擬議計劃的地盤面積和總樓面面積只稍微增加，而僅是為了標明用地界線。該名委員留意到申請人因為要修改建築物的設計才提出擬議計劃，而擬議發展的地庫層和平台層即使伸展至顯示為「道路」地方的範圍，實際上也不會妨礙地面道路的功能。此外，即使運輸署要求大幅增設泊車位，申請人仍可落實獲批的建築圖則計劃。另一名委員表示，顯示為「道路」的地方屬於私人土地，加上知悉政府沒有計劃在該處進行公共道路擴闊工程，因此認為申請人在進行重建計劃的設計時把該地方亦列入考慮當中，亦屬合理。

39. 一名委員留意到，倘擬議的商業發展項目不佔用顯示為「道路」的地方，便無須取得規劃許可，而運輸署亦不能要求申請人增設停車場或進行交通影響評估。此外，現行計劃所提供的泊車位數目(即 119 個)多於獲批的建築圖則計劃所訂明的泊車位數目(即 101 個)。由於規劃署建議拒絕這宗申請主要是基於運輸署的反對意見，故該名委員對是否有充分理由拒絕這

宗申請表示懷疑。主席說，擬議商業發展項目的部分範圍伸延至分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，因此須取得規劃許可。主席進一步闡述，鑑於申請人未能符合《香港規劃標準與準則》關於泊車位和上落客貨設施的要求。運輸署反對這宗申請，認為申請人應進行交通影響評估以評估交通需要，並支持要求申請人根據《香港規劃標準與準則》的較高標準提供內部運輸設施的建議。羅慶新先生回應主席的提問時確認，運輸署反對這宗申請，詳情載於文件。

40. 其他一些委員認為，即使有獲批的建築圖則計劃，亦應根據這宗申請本身的情況作出評估。他們認為應拒絕這宗申請，因為申請人未能回應運輸署提出的反對意見，包括要求申請人根據《香港規劃標準與準則》提供泊車位，以及證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。對於泊車位的供應，一名委員表示，申請人沒有提供足夠的技術細節，以證明在申請地點興建四層地庫以容納更多泊車位是不可行的。另一名委員指出，運輸署要求申請人根據《香港規劃標準與準則》的較高標準提供泊車位的做法，可能不符合政府鼓勵使用公共交通工具而非依賴私家車的政策。

41. 關於文件所載的規劃評估，一名委員要求澄清為何規劃署在不支持這宗申請的情況下仍提出規劃許可附帶條件的建議，以供委員參考。主席回應說，規劃署提出規劃許可附帶條件的建議是現有慣常做法，以備小組委員會決定批准這宗申請時加以考慮。

42. 由於委員對應否批准這宗申請意見分歧，因此進行了表決。結果，大多數委員支持拒絕這宗申請。

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍德華先生出席會議，解答委員的提問。伍先生此時離席。]

[副主席此時返回席上。]

九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/335 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道 14 號的建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作准許的屋宇用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/335 號)

44. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。以下委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 — 居於香港城市大學在九龍塘的宿舍；以及

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

45. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於潘永祥博士的居所和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，因此小組委員會同意他們可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四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，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。

47. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，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。

[余烽立先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩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/K15/122 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
九龍油塘東源街 5 號及 8 號進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/122B 號)

48. 秘書報告，申請人是康啓投資有限公司，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 一 其公司目前與莫特公司有業務往來；
- 黎庭康先生 一 其前公司曾與長和公司和莫特公司有業務往來；
- 余烽立先生 一 其公司目前與黃志明公司有業務往來；以及
- 劉竟成先生 一 為香港房屋協會的前僱員，該協會曾與杜立基公司有業務往來。

49. 小組委員會備悉，何安誠先生和余烽立先生已離席。由於黎庭康先生和劉竟成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

50. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 擬進行的綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共接獲 17 份公眾意見，當中一份表示支持，由一名個別人士提交，另有 16 份為反對意見，分別來自附近工業設施的三名營運商和個別人士。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擬進行住宅發展的規劃申請(編號 A/K15/114)。該宗申請於二零一六年二月五日獲小組委員會批准。與先前獲批准的計劃比較，現時這個計劃的主要改變包括申請地點的面積有所增加，因為在批地過程中納入一塊狹長政府土地；總樓面面積相應增加；把建築物後移及劃設非建築用地；單位數目有所增加而單位平均面積有所減少；以及把公眾海濱長廊及公眾行人通道的開放時間延長至每天全日 24 小時開放。擬議的綜合住宅發展設有公眾海濱長廊，符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，亦大致符合規劃大綱所訂的主要規劃及設計規定。申請地點是油塘工業區內五個「綜合發展區」支區之一。擬議發展與該區已規劃的長遠土地用途相協調，長遠而言，還有助該區逐步轉型作住宅用途。雖然申請地點會受工業區與住宅區為鄰所產生的環境問題影響，申請人已提交技術評估報告，並建議了多項建築設計及改善行人環境的措施，以證明擬議發展不會在交通、排污／排水、城市設計、景觀及空氣流

通方面造成無法克服的問題。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門所關注的技術問題。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[黎庭康先生此時離席。]

51. 一些委員提出以下問題：

- (a) 位於申請地點內陸部分的 B1 及 B2 座會否造成重大的視覺及空氣流通影響；
- (b) 留意到申請地點位於觀塘魚類批發市場附近。該市場造成的相關滋擾及交通影響是否可以緩解，而該市場會否在不久的將來搬遷；
- (c) 根據規定，油塘灣「綜合發展區」地帶內須建設公眾海濱長廊，以連接啟德海濱。如何可確保不同「綜合發展區」支區內的公眾海濱長廊在設計和質素方面可彼此一致；
- (d) 雖然規劃大綱規定須沿海濱提供商業用途，以為公眾海濱長廊增添生氣，但從擬議計劃所見，申請人無意提供任何該等用途。此舉會否為「綜合發展區」支區內其餘地方的其他發展項目立下不良先例；
- (e) 留意到附近工業用途的營運商提交了負面的公眾意見。「綜合發展區」地帶的規劃意向是否與油塘工業區的現有用途有牴觸；以及
- (f) 政府會否遷移公眾意見所提及的受影響工業。

[蔡德昇先生此時離席。]

52. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 小組委員會於二零一八年通過一份規劃大綱，作為油塘工業區發展的指引。該大綱訂明須劃設非建築用地，以確保區內空氣流通。現時這個計劃並無建議在非建築用地內豎建任何構築物，通風廊亦保持暢通無阻。在評估位處內陸部分的 B1 及 B2 座的經修訂建築設計方面，由於有關建築設計呈長形，有違《可持續建築設計指引》的要求，申請人已提供有關通透度及建築物間距的數據，而屋宇署亦不反對這宗申請。申請人須在提交建築圖則階段履行就擬議發展而制訂的《可持續建築設計指引》規定，而有關情況須符合屋宇署的要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請人所提交的空氣流通評估沒有負面意見，並同意擬議發展不會對行人通風環境產生重大負面影響；
- (b) 觀塘魚類批發市場自一九八八年起啟業。土木工程拓展署於二零一九年委託顧問進行「發展青衣西北具潛力用地作遷移現有批發市場及其他工業用途的技術研究—可行性研究」（下稱「該研究」），以物色具潛力用地作遷移數個現有批發市場（包括觀塘魚類批發市場）之用。該研究預計於二零二零年第三季完成。由於遷移觀塘魚類批發市場一事目前並未有定案，故申請人已提交環境評估報告，就觀塘魚類批發市場所產生的滋擾作出評估，並提出了多項適當的緩解措施。從環境角度而言，環境保護署署長不反對這宗申請；
- (c) 油塘工業區「綜合發展區」地帶內的公眾海濱長廊已涵蓋於五個「綜合發展區」支區。根據分區計劃大綱圖，公眾海濱長廊的設計可參考已向城規會提交總綱發展藍圖並獲核准的其他「綜合發展區」支區內的公眾海濱長廊。各「綜合發展區」支區內不同路段的公眾海濱長廊必須順利銜接，才可確保海濱長廊連貫融合。當局會把各「綜合發展區」支區內的公眾海濱長廊的設計向有關各方（包括規劃署城市設計及園境組、康樂及文化事務署和發展局轄下的海港辦事處）傳閱及徵詢意見。

- (d) 「綜合發展區(5)」地帶的海濱長廊部分將成為油塘至啟德整條海濱長廊的入口，顯眼易見，而且緊連旅遊熱點鯉魚門村，因此「綜合發展區(5)」地帶的最低商用總樓面面積規定為 500 平方米。至於「綜合發展區(1)」地帶的臨海部分，所涉面積細小，而有關用地四分之一的面積指定為發展公眾海濱長廊。由於該公眾海濱長廊尚未與毗鄰用地連成一條連貫的長廊，而且附近一帶仍有工業用途，故申請人認為沿公眾海濱長廊這樣面積細小的地方作商業用途並不可行。政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (e) 油塘工業區內的工業用途，包括正在該處營運的回收再造業，最終會逐步被淘汰，原因是這些用途違反油塘工業區內「綜合發展區」地帶的規劃意向。該「綜合發展區」地帶的規劃意向，是為提供土地進行綜合住宅及商業發展，並提供休憩用地和其他社區及配套設施；以及
- (f) 「綜合發展區(3)」地帶內有一個正在營運的回收廠。相關決策局會因應該行業在區內的需要，從政策方面的角度評估是否有需要協助把回收廠遷往他處營運。

商議部分

53. 委員備悉申請地點涉及先前一宗獲批准的規劃申請，目前這宗申請主要旨在納入一塊狹長土地和相應修改總樓面面積，以及增加住宅單位數目並相應減少單位平均面積。此外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，加上申請人所提交的技术評估，委員普遍對這宗申請不表反對。不過，一些委員就擬議發展提出下列關注：

- (a) 申請地點內陸部分的布局情況為東源街旁邊的建築物(B1 和 B2 座)較高，而後面的建築物(B3 座)較低矮，因此可能會造成視覺及空氣流通方面的影響；

- (b) 雖然沒有規定必須在此「綜合發展區」支區提供商業設施，但隨着日後新遷入的人口上升，將須提供相關設施為區內居民提供服務；
- (c) 不論環境評估的結果如何，日後的居民仍會受到滋擾，因為申請地點緊鄰觀塘魚類批發市場；
- (d) 「綜合發展區(1)」地帶的內陸部分和臨海部分之間被東源街分隔，如能設法把兩部分連接起來可能較為理想；以及
- (e) 提供上落客貨設施的安排或有改善空間，有關設施應設於更接近東源街的位置，而非設於申請地點的臨海部分。

[黃杏兒女士此時離席。]

54. 主席表示，鑑於土地業權分散，油塘工業區內「綜合發展區」地帶的各個地段分為數個「綜合發展區」支區，以助落實其發展。至於對工業區與住宅區為鄰所產生的問題和現有觀塘魚類批發市場可能造成的滋擾所提出的關注，政府已展開可行性研究，以物色具潛力的用地以遷移現有位於市區的數個批發市場，包括觀塘魚類批發市場。油塘工業區和油塘灣「綜合發展區」地帶的重建計劃已逐步推展。在擬議發展展開之前，會妥善解決在轉型過程中對環境可能造成的影響和土地用途的協調問題。

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四月二十四日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文的規劃許可附帶條件(b)至(m)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) 提交並落實有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃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，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估報告，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實規劃許可附帶條件(d)項建議的經修訂排污影響評估報告和規劃許可附帶條件(e)項建議的經修訂的排水影響評估報告所確定的排污和排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交環境評估，並落實當中就擬議發展所確定的緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交土地污染評估，並在建造工程動工前，落實當中就擬議發展提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中就擬議發展提出的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就擬議發展設計和提供車輛通道和泊車／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；
- (k) 如申請人所建議，作出並採用全高度後移設計，使東源街兩旁的行人路闊度至少有 3.5 米，而有關情

況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；

- (1) 如申請人所建議，為公眾海濱長廊作出並採用有公眾行人通道連接東源街及海濱長廊的設計，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (m) 如申請人所建議，公眾海濱長廊連同闊度至少為 3 米的公眾行人通道須於每日 24 小時開放，並由申請人負責維修及管理，而有關情況必須符合康樂及文化事務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 VII 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。她於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/783 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 1 號的地積比率及建築物高度限制，以作擬議酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/783 號)

57. 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公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他過往與盧緯綸公司有業務往來。

58. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生亦已離席。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/782 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 4 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/782 號)

61. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)和王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)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：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 余烽立先生 | — | 其公司目前與王歐陽公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與城市規劃公司和安寧公司有業務往來。 |

62. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生和黎庭康先生亦已離席。

63. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零二零年四月二十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與政府部門聯絡。這是申請人第一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，以待申請人與相關政府決策局／部門聯絡。小組委員會同意，這宗申請須在延期屆滿當日起計一個月內提交小組委員會考慮。倘申請人能在較短時間內回應政府部門的意見或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向相關政府決策局／部門作進一步諮詢，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/K15/124 擬在劃為「未決定用途」地帶的九龍油塘茶果嶺村測量約份第 3 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並附設零售和政府、機構或社區設施，以及對歷史建築進行保育
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/124 號)

65. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)和黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 余烽立先生 — 其公司目前與黃志明公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與毅達公司有業務往來；以及
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)的前僱員，房協目前與杜立基公司有業務往來。

66. 小組委員會備悉規劃署建議延期考慮這宗申請，而余烽立先生和黎庭康先生已經離席。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

67. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情和政府公布的政府部門最新特別上班安排，規劃署只提供必須及有限度公共服務，而規劃署轄下各個規劃處已暫停所有外勤工作，包括到申請地點視察以蒐集背景資料，直至另行通知。根據城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」訂定的規劃指引(即「城規會規劃指引編號 33」)，倘城規會尚未取得對考慮提交項目而言甚為重要的資料，而該等資料須由有關各方或政府部門提供，則應延期對該第 16 條申請作出決定。

68. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

議程項目 11

其他事項

69. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。