

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年五月十五日上午九時舉行的
第 648 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

黃煥忠教授

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

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

鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議會以視像會議形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年四月二十四日第 647 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二零年四月二十四日第 647 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]

3. 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(限於簡介和提問部分)]

A/K3/583 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍大角咀深旺道3號一個准許的
辦公室／商業重建項目地下闢設加油站
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/583B 號)

4. 秘書報告，申請地點位於旺角，以及這宗申請是由 Lindenford Limited(下稱「Lindenford」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- 黎庭康先生 — 其前公司與 Lindenford、城規顧問公司、艾奕康公司和弘達公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 現時與弘達公司和艾奕康公司有業務往來，以及過往與城規顧問公司有業務往來；以及
- 謝祥興先生 — 在旺角擁有一個單位。

5. 由於黎庭康先生和何安誠先生沒有參與這宗申請，以及謝祥興先生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

6. 下列規劃署和消防處的代表此時獲邀到席：

- 繆志汶先生 — 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍；
- 李建中先生 — 消防處高級消防區長(新建設課)；
- 黎健武先生 — 消防處助理消防區長(政策課)2；
- 鄧金富先生 — 消防處高級消防隊長(新建設課)；
以及
- 甄志浩先生 — 消防處高級消防隊長(政策課)6。

7. 主席歡迎眾人出席會議，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。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) 擬闢設的加油站；

- (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兩份公眾意見。這兩份意見，由個別人士提交，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。擬議加油站作為核准的辦公室／商業重建項目的一部分，大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議加油站內不會有石油氣加氣設施，以及申請人已根據《香港規劃標準與準則》所訂明有關在建築物內闢設加油站的特別要求及設計標準，採取多項設計方面的措施，以緩減潛在的風險。消防處處長已審閱申請人提交的定量風險評估，以及載有擬議緩解措施的消防安全策略報告。從消防安全的角度而言，他不反對這宗申請。由於噪音影響評估的結果顯示擬議加油站對周邊環境造成的噪音影響輕微，以及提出了噪音緩解措施和行政規管以進一步減少噪音滋擾，因此從噪音角度而言，環境保護署署長不反對這宗申請。由於交通影響評估的結果顯示擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響，因此從交通工程的角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有意見。雖然申請地點先前一宗作同一用途的申請被拒絕，但申請人已按相關政府部門的意見，相應地修改有關方案。在過往三年，當局沒有收到有關現有加油站的噪音投訴。考慮到情況特殊，闢設擬議的加油站是為了原址重置現有的加油站，現有加油站已在區內營運超過 35 年，加油站設在商業／住宅混合社區內這情況屢見不鮮，因此當申請地點的現有辦公室／商業樓宇重建後，擬議加油站可予以容忍。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門關注的技術問題。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、黃幸怡女士、余烽立先生和張展華博士在簡介部分到席。]

建議

8. 主席和部分委員提出以下問題：
 - (a) 申請地點的擬議辦公室／商業樓宇的主要發展參數為何；
 - (b) 文件第 9.1.1(c)段所提可能興建的行人天橋連接系統與擬議加油站有沒有關係；
 - (c) 擬議加油站有何規劃增益；以及
 - (d) 在擬議辦公室／商業樓宇建造期間，現有的加油站會否繼續營運。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應如下：
 - (a) 擬議辦公室／商業樓宇的最大地積比率為 12 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，符合分區計劃大綱圖的限制。與現有的辦公室／商業樓宇相比，擬議辦公室／商業樓宇的總樓面面積由 28 235 平方米增加至 32 040 平方米，建築物高度由主水平基準上 51.1 米增加至主水平基準上 110 米(或從 15 層增加至 27 層)；
 - (b) 可能興建的行人天橋連接系統與擬議加油站沒有直接關係。然而，上述行人天橋的可行性會在提交圖則及／或契約修訂階段予以處理；
 - (c) 申請地點所在的大角咀長久以來是工業區，現有的加油站已為附近的工廈服務逾 35 年。至於規劃增益方面，擬議加油站會繼續為周邊地區提供服務；以及

- (d) 現有的加油站會與現有的辦公室／商業樓宇一併重建，因此該加油站的營運會暫時停止。

規劃標準和加油站設計

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有公眾意見稱該區的現有加油站能滿足區內需求，其實有沒有關於每區加油站數目的規劃標準；
- (b) 加油站選址有何準則，例如是獨立興建或是設於建築物內；是否曾諮詢相關區議會；
- (c) 該區以至全港設於建築物內的加油站數目為何；以及
- (d) 增加貯油缸容量的理據為何。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應如下：

- (a) 《香港規劃標準與準則》並沒有就每區加油站的數目訂立規劃標準。一般而言，區內須否闢設加油站，視乎該區的已規劃發展及交通流量而定。為新發展區作規劃時，會徵詢相關政府決策局／部門的意見，以確定對加油站的需求；
- (b) 沒有石油氣加氣設施的加油站可設於建築物內，或以獨立設施形式興建。一般而言，當局會因應各方面的規劃考慮(例如用地情況、規劃意向、土地用途協調、交通、環境、消防安全、政府部門的意見及公眾意見)按個別情況，考慮每宗申請。就這宗申請而言，規劃署已按既定做法諮詢區議員，結果並無收到他們的意見；
- (c) 旺角區並無設於建築物內的加油站，但附近與旺角環境相似的地區則有加油站。申請地點 500 米範圍內有一個加油站，1 000 米範圍內則有四個加油

站，全都十分接近住宅／商業大廈。至於港島區設於建築物內的加油站數目，他手上並無資料；以及

- (d) 雖然申請人沒有就增加貯油缸的容量提供理據，但相信增加容量是為了擴展擬議加油站，以滿足需求。

消防安全

12. 擬建於地庫層的貯油缸的總樓面面積增加了 46 平方米(從 74 平方米增至 120 平米，即增加 62%)。就此，一些委員詢問，在消防安全方面有沒有任何規管，以及貯油缸的容量增加，會否對用地附近的發展項目造成不良影響。消防處助理消防區長(政策課)2 黎健武先生回應時表示，一般而言，消防處評估建造加油站的申請時，會審視擬建的加油站在現有發牌管制下是否符合消防規定，並會參考外國指引。就目前這宗申請而言，雖然油缸容量有所增加，但消防處審視申請人所提交的量化風險評估及消防安全報告，以及申請人建議的緩解措施(例如會裝置能及早警報貯油缸泄漏的關鍵安全設備，偵測地下燃料儲存缸是否有泄漏，以及會在地面闢設消防裝置)後，認為擬建加油站的風險水平可予接受。

交通影響

13. 一名委員對文件第 9.1.3(a)段所載運輸署署長的意見提出的問題，高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時表示，峻工年份(即二零二八年)後的三年會用以作為設計年，為交通影響評估進行交通預測及評估，而運輸署署長對此沒有負面意見。應主席所請，運輸署助理署長／市區羅慶新先生補充說，以峻工後的三年作為設計年一般可予接受，因為附近的已規劃發展屆時應已入伙。

14. 一名委員表示，根據個人經驗，該加油站經常有車輛輪候進入，因而造成附近道路交通擠塞。該名委員詢問，擴建加油站會否吸引更多車流，令交通情況更壞。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生參照文件的繪圖 A-2 說，擬建的加油站會增加加油站內的等候位置及加油機，以盡量縮短輪候入油的時間，運輸署署長對此沒有負面意見。

15. 一名委員問到擴建加油站後區內交通流量會增加。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時表示，申請人提交的交通影響評估已計及擬議發展及規劃進行的發展／重建項目所帶來的交通流量。此外，區內會有高效率的公共運輸系統應付公眾需要。運輸署助理署長／市區羅慶新先生補充說，根據申請人提交的交通影響評估，擬建油站每小時會帶來 36 客車架次。倘申請人實施建議的緩解措施，以及警方對角祥街的違例泊車情況採取執法行動，運輸署認為擬建的加油站及規劃進行的發展項目所帶來的交通流量可予接受，預計對交通沒有不良影響。

16. 一名委員詢問現有加油站帶來的交通流量。運輸署助理署長／市區羅慶新先生回應時表示，雖然並無相關資料在手，但估計現有加油站帶來的交通流量與擬建加油站所帶來的交通流量相若(即每小時 36 客車架次)。申請人建議增加加油站內的等候位置，這將有助避免車輛在加油站外面輪候。擴建加油站亦不大可能會吸引更多車流，因為駕駛人士通常會根據自己的行車路線光顧加油站。

17. 一名委員詢問有關擬建加油站的交通安排。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時表示，角祥街通往該加油站的現有通道(一條連接博文街的南向區內單程道路)在重建後將予保留，因此認為對附近路口的交通影響不大。

商議部分

18. 委員備悉擬建加油站會設有共六個加油機及四個等候位置，較現有加油站多兩個加油機及一個等候位置。

19. 一名委員質疑，從長遠規劃角度而言，加油站應否設於建築物內或住宅項目附近。另一名委員認同長遠而言應該研究加油站是否適宜設於住宅區，但就這宗申請而言，考慮到原址重置現有加油站後用地內會有更多等候位置，故對這宗申請不表反對。

20. 一名委員備悉擬建的加油站會遵守現行消防標準，但認為申請書並無提出充分理據支持增加貯油缸的容量。

21. 一些委員支持這宗申請，因為這關設加油站的建議旨在原地重置現有加油站，將有助滿足附近發展項目的需要，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。另一名委員不反對這宗申請，並注意到申請人提交的交通影響評估所載截至二零二零年的交通預測，已提供理據，說明該處需要增設加油設施。

22. 主席表示，在市區，加油站設於建築物內這情況屢見不鮮，例如鰂魚涌太古坊的加油站。委員對這宗申請大致不表反對。

23. 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。這項規劃許可的有效期至至二零二四年五月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項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；以及

(b) 提交土地污染評估報告，並在建造工程展開前落實報告所建議的土地污染補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

24. 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。

[主席多謝規劃署及消防處的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/817 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道489至491號
香港工業中心B座地下B3及B4工場(部分)
經營商店及服務行業(成衣陳列室及附屬貯物處)
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/817號)

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，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。

26. 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/511B號)

27. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有物業。

28. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授的配偶和蔡德昇先生配偶的公司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。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二十二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，以回應環境保護署和運輸署的意見。這是申請人第三次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

30. 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/TW/517 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣白田壩街46至48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/TW/517號)

31. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有的物業。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授的配偶和蔡德昇先生配偶的公司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。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年四月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，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。

34. 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。

港島區

議程項目7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》

(都會規劃小組委員會文件第 1/20 號)

35. 秘書報告，其中一項建議修訂旨在推展小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)所作的決定，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)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：

- 黎庭康先生 — 其前公司曾與奧雅納公司、邵賢偉公司和梁黃顧公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 現時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。

36. 由於黎庭康先生、何安誠先生和余烽立先生並無參與這宗有關修訂項目的申請，小組委員會同意他們可留在席上。

37. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 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

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 分區計劃大綱圖的建議修訂主要是為了推展小組委員會於二零一九年一月四日就一宗第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)所作的決定，把瑪利諾神父宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，以進行擬議的寓保育於住宅發展(改劃申請)。此外，建議的修訂亦包含技術性修訂，以反映規劃區已建成的狀況；

對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的擬議修訂

- (b) 修訂項目 A — 把瑪利諾神父宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住

宅發展並保存歷史建築物」地帶，並訂明地積比率為 0.75 倍、上蓋面積為 30%，以及建築物高度限制為主水平基準上 75 米／主水平基準上 64 米；

- (c) 修訂項目 B1 — 把一幅位於瑪利諾神父宿舍西北面已發展為赤柱馬坑公園一部分的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映已建成的狀況；
- (d) 修訂項目 B2 — 把卜公碼頭範圍納入規劃區，並劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，以反映其位置及布局；
- (e) 修訂項目 B3 — 鑑於上文 B2 的擬議修訂，把卜公碼頭以西原本劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的海面範圍從分區計劃大綱圖中剔除；

分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》的建議修訂

- (f) 《註釋》及《說明書》已因應建議修訂而作出修改，並更新一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新情況及規劃環境；

政府、機構或社區設施及休憩用地

- (g) 該區的主要政府、機構或社區設施及整體休憩用地並無短缺(已考慮修訂項目 A 建議的發展)；

諮詢

- (h) 視乎南區區議會的開會日期，規劃署會在分區計劃大綱草圖展示之前或展示期間諮詢南區區議會而定；以及
- (i) 上述修訂建議已送交相關決策局／部門傳閱，以徵詢他們的意見。文物保育專員、古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)和房屋署署長的意見已在適當的

情況下納入建議的修訂中。其他部門對這宗申請不表反對或沒有意見。

[蔡德昇先生此時離席。]

修訂項目 A

瑪利諾神父宿舍

39. 一名委員詢問，當局是否會宣布瑪利諾神父宿舍為古蹟，以便妥善保存該建築。港島規劃專員顧建康先生回應說，瑪利諾神父宿舍為私人擁有的一級歷史建築。古物事務監督可宣布個別地方、建築物、地點或構築物為古蹟，並會就有關宣布方案與相關建築物的業主磋商。至於這宗個案，古物古蹟辦事處已就各項保育發展方案與業主商討。經多番商討後，業主同意保留瑪利諾神父宿舍，並會舉辦導賞團，開放予公眾參觀。

建築物高度限制

40. 一名委員注意到申請人在第 12A 條申請階段亦建議在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》中加入可略為放寬限制的條款。就此，該名委員詢問小組委員會在其二零一九年一月四日的會議上，有否討論是否需要在此註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》中加入上述條款。秘書在回應時表示，委員對加入上述條款一事沒有具體意見，但對擬議住宅發展的建築物高度和歷史建築的改動工程表示關注。為了解決小組委員會關注的問題，規劃署建議對有關用地施加梯級式高度管制(即建築物高度限為主水平基準上 64 米／75 米)，以保留公眾望向瑪利諾神父宿舍南面和西面的景觀，並規定如欲對瑪利諾神父宿舍進行任何改動工程都必須申請規劃許可。根據一般的做法，正如目前的建議，《註釋》會訂明可略為放寬建築物高度限制這項標準條款，讓設計更具彈性。

41. 一名委員詢問，加入標準的可略為放寬限制條款是否慣常做法。主席回應說，雖有一些例外情況，但加入該項條款是一般做法，讓設計更具彈性。

42. 早前質疑擬議略為放寬建築物高度限制條款的委員對向申請地點施加該條款有保留，理由是放寬建築物高度限制會違背對申請地點施加梯級式建築物高度輪廓限制的目的，並可能會阻礙公眾觀賞瑪利諾神父宿舍主要外牆的景觀。參照文件圖A-2，港島規劃專員顧建康先生解釋建議對申請地點施加梯級式建築物高度限制的理由。擬議的建築物高度限制大致上與申請人提交的概念發展方案一致。主水平基準上 75 米的建築物高度限制是為了反映瑪利諾神父宿舍及擬議擴建部分的建築物高度，而主水平基準上 64 米的建築物高度限制，則是參照將在申請地點西南部地勢較低地方興建的兩幢新屋宇的擬議建築物高度，以期讓公眾仍可看到瑪利諾神父宿舍。倘申請人申請略為放寬建築物高度限制，但沒有提供有力的理據，以支持偏離保存該歷史建築(包括保存公眾觀賞該歷史建築的視野)的規劃意向，則小組委員會可決定拒絕其申請。為了更明確地說明分區計劃大綱圖《說明書》第 7.6.5 段所述對用地施加梯級式建築物高度輪廓限制的意向，同一名委員建議修訂規劃署所建議《說明書》內「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的相關部分，以更清楚地說明任何略為放寬建築物高度限制的申請，都不應阻礙公眾觀賞瑪利諾神父宿舍主要外牆的景觀。另一名委員表示認同，並指出委員日後考慮略為放寬建築物高度限制申請(如有的話)時，會以此作為依據。

43. 另一名委員認為，《說明書》第 7.6.5 段已清楚反映施加有關建築物高度限制的理據，即是為了保存公眾觀賞該歷史建築的視野。

公眾前往瑪利諾神父宿舍的通道

44. 一名委員憶述，小組委員會於二零一九年一月四日審議改劃申請時，委員關注到讓公眾前往申請地點欣賞歷史建築的安排，因為現有的通道需要經過毗鄰的住宅發展，而且舉辦導賞團的數目有限。委員備悉，申請地點的發展須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的第 16 條規劃許可，因此認為他們對通道安排的關注應在《註釋》或《說明書》中明確反映，以確保申請人在向城規會申請規劃許可時，會妥為回應委員的關注。

45. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員的提問時表示，根據關於改劃申請的文件圖 Z-2，現時通往申請地點的通道夾在赤柱山莊的住宅大樓中間。根據赤柱山莊業主與申請地點擁有人之間的轉讓契約，現有的通道屬非專用的通道。他進一步表示，《說明書》第 7.6.5 段旨在反映委員對公眾前往申請地點的通道安排的關注。《說明書》沒有詳細說明應如何為公眾提供通道，因為擬議的住宅發展項目和瑪利諾神父宿舍的任何改建工程都需要取得城規會的規劃許可，公共通道的詳細設計／安排可在第 16 條申請階段處理。秘書補充，分區計劃大綱圖的《註釋》會列明主要的發展參數，而小組委員會對為公眾提供通道的意見則在《說明書》內反映。《說明書》闡述規劃意向，以便申請人在第 16 條申請階段擬備發展計劃。秘書進一步補充，如委員認為需要作進一步闡釋，可再修訂《說明書》。

46. 一些委員詢問，倘該寓保育於住宅發展的項目不會提供公共通道，則該項目是否可落實，以及要求私人發展項目闢設公共通道是否恰當。主席回應說，在第 12A 條申請階段，申請人已承諾讓預先登記的公眾人士進入申請地點參觀。這安排與其他一些私人擁有的歷史建築的安排相似。由於就瑪利諾神父宿舍進行新的發展和改建工程均須取得城規會的規劃許可，倘申請人未能妥為處理委員對公眾前往申請地點欣賞該歷史建築的通道安排的關注，則申請人需要提供理據或其他替代方案，以說服小組委員會批給規劃許可。小組委員會在考慮所有相關因素後，會就申請作出決定。

47. 一名委員指出，小組委員會先前在考慮改劃申請時，提出要提供通道讓公眾前往申請地點，但目前「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《說明書》未有充分反映這要求，故建議就此修訂《說明書》。

48. 雖然委員普遍同意應為公眾提供前往申請地點的通道，以及這項意見應在《說明書》內清楚反映，但有些委員認為，現階段難以訂明公共通道的詳細設計／安排，因為申請人須就此事與毗鄰地段的擁有人商討並達成協議。如施加任何詳細的設計要求，可能會局限擬議發展項目在設計上的靈活性。

49. 主席指出，雖然委員普遍同意分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，但有些委員認為應適當地修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以便更清楚地反映小組委員會先前對保存公眾觀賞瑪利諾神父宿舍主要外牆的景觀的意見，以及為公眾提供前往申請地點通道的規定。

50. 主席請會員審閱《說明書》第 7.6.5 段所載述的擬議修訂，委員同意修改《說明書》的相關部分如下：

「... 有關的建築物高度限制旨在保存公眾從南面及西南面觀賞這幢歷史建築物的視野，以及確保赤柱的特色和景致得以保存。任何略為放寬建築物高度限制的規劃申請，也不能引致阻礙公眾觀賞瑪利諾神父宿舍主要外牆的景觀。在制訂此用地的發展建議時，應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築。...」

修訂項目 B1 至 B3

51. 委員對分區計劃大綱圖的其他擬議修訂項目沒有意見。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意赤柱分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，以及載於文件附件 II 的《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/12A》(展示後重新編號為 S/H19/13)和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/12A》經修訂的《說明書》(須加入上文第 50 段內經同意的進一步修訂)，以闡述城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同分區計劃大綱圖一併公布。

53. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

九龍區

議程項目8

第16條申請

[公開會議]

A/K22/27 擬略為放寬劃為「商業(2)」地帶的九龍九龍灣啓興道7號的地積比率限制，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/K22/27A號)

54. 秘書報告，這宗申請由嘉里建設有限公司(下稱「嘉里建設公司」)的附屬公司嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)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：

- 黎庭康先生 一 其前公司與嘉里建設公司曾有業務往來；
- 潘永祥博士 一 其配偶為嘉里建設公司的前僱員；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。

55. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生、劉竟成先生和潘永祥博士的配偶並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關的政府部門有時間審閱申請人所提交的進一步資料。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

57. 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，小組委員會已給予申請人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。

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士及城市規劃師／九龍梁慧兒女士此時獲邀到席上。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/28 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「體育館」地帶的九龍啟德承啟道新九龍內地段第6607號的建築物高度限制，以進行擬議酒店和准許的辦公室及商業發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K22/28A號)

58. 小組委員會備悉，用以更正文件第 2(f)及 10.6 段中編輯上錯誤的兩頁替代頁(文件正文第 4 及 14 頁)已在席上呈閱，供委員參考。

59. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公

司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司曾與奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來，而過往亦曾與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往曾與奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來。

60. 由於黎庭康先生、何安誠先生和余烽立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

61. 九龍規劃專員鄭韻瑩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) 擬略為放寬擬議酒店和准許的辦公室及商業發展的建築物高度限制；
- (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，城市規劃委員會共接獲 15 份公眾意見書。當中，一份來自一名支持這宗申請的個別人士，12 份來自反對這宗申請的個別人士，還有兩份分別來自一家公司及一名個別人士，兩者均提供了意見。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。先前一宗獲批准的申請(編號

A/K22/17)(下稱「核准計劃」)所涉土地涵蓋申請地點以及啟德體育園。申請地點的整體發展密度與核准計劃相同。申請人亦已提交相關的評估報告，證明酒店房間數目增加不會帶來負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。旅遊事務專員認為擬議酒店發展項目有助增加酒店設施、為訪客提供更多住宿選擇，以及支援會議展覽、旅遊和酒店業的發展。略為放寬辦公室大樓的建築物高度限制 2 米，是可以接受的。此舉可使有關發展更妥善地與啟德體育園連接，得以在平台層關設平台花園，從而增加通透度和改善行人流通情況。略為放寬酒店大樓的建築物高度限制 5.15 米，亦是可接受的。酒店大樓採用階梯狀設計，覆蓋範圍減少，令視覺上更美觀悅目。申請人已設法透過把樓底高度降低至 3.5 米的標準酒店樓底高度，以盡量減少建築物高度的增幅。放寬建築物高度亦使擬建大樓的所有立面及不同樓層可採用梯狀設計。擬議計劃大致符合有關略為放寬建築物高度限制的準則。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

62. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應一名委員的詢問時表示，核准計劃中主場館的建議建築物高度為主水平基準上 70 米。據民政事務局所提供的最新設計顯示，主場館的建築物高度會稍為降低。雖然主場館的設計尚未有定案，預計有關酒店的建築物高度會較主場館為矮。就此方面而言，民政事務局不反對這宗申請。

63. 一名委員注意到「其他指定用途」註明「體育館」地帶的最高建築物高度不得超過主水平基準上 55 米，於是詢問訂定這限制的依據何在。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時表示，「其他指定用途」註明「體育館」地帶的規劃意向，主要是提供土地關設一所多用途體育館(即啟德體育園)。上述建築物高度限制是根據主場館的初步設計而訂定。為支持上述核准計劃而於其後進行的體育館研究總結認為，把建築物高度限制訂於主水平基準上 55 米，不足以容納最新的設計要求，例如擬議的可開合上蓋。因此，小組委員會同意把主場館的建築物高度限制放寬至主水平基準上 70 米。

64. 一名委員詢問有沒有其他視覺圖解，展示由北面的主廣場望向南面的主場館及擬議的發展的景觀，以顯示建築物之間的關係。九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，參照啟德體育園的航攝照片和文件繪圖 A-14，主場館與擬議辦公室大樓和酒店大樓的建築物間距分別為 64 米和 40 米。與擬議的發展相比，主場館的建築物體積大得多。

65. 一些委員詢問擬議行人連接系統的情況。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，參照文件繪圖 A-10 和 A-12，行人可經接駁兩個港鐵站(啟德站和宋皇臺站)和啟德體育園的行人連接路，前往申請地點。行人流動會集中於啟德體育園的園景平台(主水平基準上 15.35 米)，該園景平台將接駁擬議的發展和主場館，以及啟德體育園內的其他設施／連接點。

66. 一名委員留意到與核准計劃相比，目前這宗申請建議修改酒店和辦公室用途的總樓面面積(由 16 000 平方米分別改為 15 415 平方米和 16 585 平方米)；減少平台的上蓋面積(由 100% 減少至 65%)；增加酒店和辦公室大樓的建築物高度(分別增加 5.15 米和 2 米)；以及增加酒店房間的數目(由 300 間增至 440 間)。該名委員詢問作出上述改動的原因。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時說，擬議發展的平台不再是覆蓋整塊用地的一大個平台，而是會改用通風的梯級式設計，連接街道／露天廣場(高度為主水平基準上 5.35 米)和園景平台。至於酒店房間數目的改動，根據申請人經營其他酒店的經驗，以及參考一些在同類體育館附近的酒店情況，申請人認為與核准計劃所建議的 53 平方米相比，把平均房間面積定為 35 平方米更為合適。把辦公室大樓的建築物高度增加 2 米，旨在改善與啟德體育園園景平台的連接，並在擬議發展的平台水平闢設平台花園，以增加通透度和改善行人流通的情況。

67. 一名委員問及啟德體育園的發展計劃。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時說，該項發展預定於二零二三年落成。

商議部分

68. 一名委員認同文件第 9.3(a)段所載公眾提出的反對意見，認為擬議的建築物會削弱主場館作為城市地標的角色，應把擬議的酒店大樓西移，以增加與主場館之間的間距。鑑於擬

議的酒店大樓與主場館的建築物間距不足，該名委員不支持這宗申請。

69. 委員留意到申請人在申請書內提交了電腦合成照片，以顯示由北面的啟德體育園主廣場望向南面的主場館及擬議發展的景觀。文件附錄 1b 內的圖 3.12 亦比較了目前這宗申請與核准計劃。電腦合成照片證明，目前這宗申請的擬議發展與核准計劃所造成的視覺影響相若。大部分委員普遍認為上述圖示有助再次確定，按目前這宗申請增加建築物高度和修訂布局，所造成的視覺影響甚微。

70. 早前就擬議建築物與主場館之間間距表示關注的委員維持其意見，認為應改善視覺影響。另一名委員不支持這宗申請，認為申請人提交的資料不足。不過，一些委員認為，目前這宗申請的擬議發展所造成的視覺影響，事實上與核准計劃相若，他們因此不反對這宗申請。其他委員支持這宗申請，因為擬議發展有助改善與啟德體育園園景平台的整合，而園景區將會開放給公眾使用。主席總結說，大部分委員均認為可批准這宗申請。

71. 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五月十五日止；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) 提交並落實有關擬議發展項目地下至二樓的美化環境建議，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；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供車輛通道、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；以及

- (e) 落實經修訂的排污影響評估中提出的排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

72. 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。

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士和城市規劃師／九龍梁慧兒女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

[陳振光博士、黃煥忠教授和劉竟成先生此時離席。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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約多個地段和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
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/124A號)

73. 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：

黎庭康先生 一 其前公司與毅達公司有業務往來；

劉竟成先生 一 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；

余烽立先生 一 其公司目前與黃志明公司有業務往來。

74. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而劉竟成先生已離席。由於黎庭康先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

75. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零二零年五月十三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。有關要求延期的信件已在會上呈交委員考慮。

76. 小組委員會備悉，這宗申請已於二零二零年四月二十四日應規劃署要求延期考慮一次。當時，規劃署因應新型冠狀病毒疫情而暫停外勤工作，故未備妥考慮這宗申請所需的申請地點背景資料。現時，這項延期要求是由申請人所提出，申請人表示需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

77. 主席表示，按照慣常做法，申請人所提出的延期要求如有合理理由，而有關要求又符合城市規劃委員會規劃指引編號33，則一般都會獲得批准。然而，不時有公眾關注因申請人多次要求延期就申請作出決定、申請人反覆提交進一步資料，以及公眾因應進一步資料的公布而屢次就申請提出意見，而延誤了處理規劃申請的進度。雖然有關延期要求符合規劃指引編號33所載的準則，但考慮到有大量公眾人士就這宗申請提出意見，主席建議鼓勵申請人盡快一次過提交支持這宗申請的所有文件，讓這宗申請可在小組委員會同意延期要求起計兩個月內提交小組委員會考慮。

[余烽立先生於此時離席。]

78. 主席回應一名委員的提問時說，按照一般做法，規劃署會因應相關政府部門的要求，向申請人轉達這些部門的意見。申請人可視乎情況提交進一步資料，以回應所收到的政府部門的意見。

79. 一名委員問及處理進一步資料的程序。主席回應說，倘有關的進一步資料包含重要的內容，不能獲豁免公布及重新計算時限，當局便會公布這些進一步資料，公眾可於進一步資料的法定公布期內就進一步資料提出意見。

80. 委員大致上不反對主席的建議，並同意要求申請人加快準備提交進一步資料，以便這宗申請可在小組委員會同意延期要求起計兩個月內提交小組委員會考慮。

81. 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，申請人應盡快一次過提交所有進一步資料。小組委員會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[黎庭康先生和何安誠先生此時離席。]

[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11

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/777 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街71號的地積比率限制，
以作准許的辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/777號)

82. 秘書報告，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司與呂元祥公司和奧雅納公司有業務往來；

何安誠先生 — 目前與呂元祥公司和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。

83. 小組委員會備悉，黎庭康先生、何安誠先生和余烽立先生已離席。

簡介和提問部分

84. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的辦公室用途；
- (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到四份來自三名個別人士的反對意見。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，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持，惟須視乎擬議用途是否符合活化工廈政策下的相關要求，以及政府部門進行的技術可行性評估結果和規劃方面的考慮因素而定。略為放寬地積比率限制的建議大致符合活化工廈政策。申請人已進行交通影響評估，證明擬議的發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人已提出擬議的發展在規劃和設計上的多項優點。擬議發展符合已通過的《觀塘(西部)發展大綱圖編號 D/K14A/2》對建築物後移所訂的規定。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。

85. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗申請在規劃和設計上有何優點；

- (b) 除了上述發展大綱圖所訂的後移規定外，申請人可否提出額外的後移設計；
- (c) 擬議發展的樓底高度約為 5 米。同類申請的發展項目的樓底高度為何；以及
- (d) 擬設的休閒區(即位於 3 樓的平台花園和 14 樓的空中花園)是供公眾使用，還是作私人用途。

86. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展在規劃和設計上的主要優點包括按發展大綱圖的規定(非法定要求)，把整幢建築物完全後移；在 1 樓沿巧明街和創業街加設簷蓬，以改善行人環境；在 3 樓闢設平台花園，在 14 樓闢設空中花園和在地下進行垂直綠化(綠化面積佔申請地點約兩成面積)；以及符合《可持續建築設計指引》；
- (b) 除了符合發展大綱圖對建築物後移所訂的規定外，申請人沒有提出額外的後移設計；
- (c) 關於小組委員會曾考慮的觀塘商貿區的同類申請，分區計劃大綱圖上的建築物高度限為主水平基準上 100 米，而申請進行的發展項目樓底高度則介乎 3.5 米至 4.1 米不等。就目前這宗申請而言，申請地點准許的最高建築物高度為主水平基準上 160 米，讓設計上有較大的彈性；以及
- (d) 休閒區主要是日後供上班人士及訪客使用。

87. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應主席的詢問時表示，這宗申請並不涉及略為放寬建築物高度限制。

[黃幸怡女士此時離席。]

商議部分

88. 小組委員會備悉分區計劃大綱圖的《註釋》中沒有訂明發展項目的樓底高度限制，以及申請地點附近正在施工的一些重建項目建築物高度也限於主水平基準上 160 米，樓底高度約為 4.15 米至 4.55 米不等。

89. 雖然擬議的發展在技術上可行，但一名委員關注擬議的發展會否為公眾帶來益處。

90. 一些委員表示支持這宗申請，因為這宗申請符合分區計劃大綱圖上訂明的建築物高度限制及活化工廈政策下的相關規定(包括技術上可行)。在某程度上，把整幢建築物完全後移的建議可算是令公眾得益。

91. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請。至於一名委員關注到擬議發展會否令公眾得益，主席表示，活化工廈政策的目的是鼓勵業主重建舊工廈，以善用土地資源，同時把樓宇消防安全水平提升至符合現行消防安全標準。在審議略為放寬地積比率的申請時，主要的考慮因素是擬議發展在技術上是否可行。批准目前這宗申請符合小組委員會先前的決定。

92. 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五月十五日止；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；
- (b) 落實上文(a)項所述的排污影響評估中提出的區內排污改善／排污駁引工程，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，以及落實該評估中提出的緩解措施(如有的話)，而有關評估和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

- (d) 就擬議發展設計車輛通道、泊車／上落客貨設施和車輛轉動空間，而有關設計必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/782 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/K14/782A 號)

94. 秘書報告，這宗申請由香港浸信會聯會(下稱「浸聯會」)的其中一個社會服務機構香港浸信會醫院(下稱「浸會醫院」)提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)和王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)則是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其前公司與城規顧問公司和王歐陽公司有業務往來；

黃幸怡女士 一 是浸聯會的榮譽法律顧問；以及

余烽立先生 一 其公司目前與王歐陽公司有業務往來。

95. 小組委員會備悉，黎庭康先生、余烽立先生及黃幸怡女士已離席。

簡介和提問部分

96. 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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的商店及服務行業(醫療相關)用途；
- (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四份來自個別人士的反對意見。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。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與四周環境並非不相協調。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持，惟須視乎擬議用途是否符合活化工廈政策下的相關要求，以及政府部門進行的技術可行性評估結果和規劃方面的考慮因素而定。擬議發展項目可補足公營機構提供的醫療服務，故食物及衛生局原則上對這宗申請給予政策上的支持。有關略為放寬地積比率的建議大致符合活化工廈的政策。申請人已進行交通影響評估，證明擬議發展項目不會對四周的交通造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。鑑於食物及衛生局對有關的醫護用途原則上給予政策上的支持，在這特別情況下，規劃署認為可容許略為放寬建築物高度限制。申請人已提出多項規劃上和設計上的優點。擬議發展符合已通過的《觀塘(西部)發展大綱圖編號 D/K14A/2》對建築物後移所訂的規定。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。

97. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到這宗申請由浸會醫院提交，擬議發展項目究竟會作醫院用途，還是診療所用途；
- (b) 擬議發展項目會以什麼模式營運；
- (c) 留意到申請地點及其周邊發展項目皆位於高度級別為主水平基準上 100 米的範圍內，這宗申請會否立下不良先例，鼓勵其他人提出同類申請；
- (d) 除發展大綱圖就建築物後移訂立的規定外，這宗申請有沒有其他規劃上和設計上的優點；
- (e) 行人(尤其是長者和傷健人士)前往擬議發展項目是否方便；
- (f) 擬議發展項目在車輛方面有何安排。

98. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應如下：

- (a) 擬議發展項目是要作獲准許的「商店及服務行業」(醫療相關)用途，而不是「醫院」用途。根據城市規劃委員會公布的詞彙釋義，「商店及服務行業」包括醫療相關用途，例如健康中心、內科診療所及牙科診所；
- (b) 申請人並無提供營運模式的細節。儘管如此，申請人建議透過醫院管理局的公私營協作計劃，把半個診療樓層用作服務普羅大眾；
- (c) 位於同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的申請地點東面較遠處曾有兩宗擬把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 125.9 米的同類申請(編號 A/K14/763 及 A/K14/774)獲小組委員會批准，主要考慮因素是擬議的建築物高度與觀塘商貿區的梯級式建築物高度輪廓(介乎主水平基準上 100 米至 160 米)並非不相協調，而且有

關建議在規劃和設計上有多項優點。現時這宗申請是一宗較難決定的個案。考慮到這宗申請情況特殊，食物及衛生局政策上支持這宗申請所作的醫療用途，而且申請人已盡力減低建築物高度，故規劃署認為可容許這宗申請。應注意的是，城規會會按個別情況及其他相關考慮因素審議每宗申請；

- (d) 擬議發展項目除根據發展大綱圖的規定作全高度後移外，還設有兩個入口，分別連接欣業街和大業街，以改善行人接駁設施。此外，雖然可持續建築設計指引所訂明有關綠化面積的規定並不適用於申請地點(面積少於 1 000 平方米)，但發展項目的整體綠化空間將佔申請地點面積至少 20%。上述同類申請(所涉地點面積超過 1 000 平方米)則除了符合發展大綱圖及可持續建築設計指引的基本要求(即全高度後移，以及綠化面積佔地盤面積的 20%)外，並無其他規劃和設計上的優點；
- (e) 申請地點與牛頭角港鐵站非常接近。「觀塘商貿區的行人環境改善可行性研究」建議闢設連接牛頭角港鐵站和觀塘道(申請地點北面)的無障礙通道及設施。申請地點內會設有上落客處方便乘客上落，亦會把行人徑擴闊，以改善行人接駁設施及步行環境；以及
- (f) 車輛會經由欣業街的入口通道及大業街的出口通道進出申請地點。

商議部分

99. 主席在回應一名委員的提問時表示，申請人聲稱會申請綠建環評(BEAM Plus)金獎認證，這不屬於契約訂明的規定。

100. 一名委員不支持這宗申請，認為就有關發展在規劃及設計上的優點而言，申請人所提出的理據未必能充分證明必須按其建議略為放寬建築物高度限制，而且申請地點與高度級別為主水平基準上 160 米的發展項目位置並不相近。批准這宗申請可能會為其他同類申請立下不良先例。

101. 一名委員察悉申請人是一間非牟利機構，認為擬發展的醫療相關用途能令公眾得益，但認為申請人不應把地方出租作私家診療所用途。另一委員表示，出租部分地方或有助補貼擬議發展的營運成本。

102. 一些委員認為，這宗申請在規劃及設計上雖然未必有很大的優點，但把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 125.9 米的建議可以接受。擬議發展是作醫療相關用途，可透過公私營協作計劃補足公營機構提供的服務，進一步方便公眾使用私營醫療服務，這些都可視為規劃增益。另外，擬議樓底高度訂為 3.875 米(淨高度為 2.6 米)，並非不合理。因此，這宗申請可予從寬考慮。另一委員表示認同，認為這宗申請不會立下不良先例，小組委員會會按相關發展建議的個別情況考慮每宗申請。

103. 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。這項規劃許可的有效期至二零二四年五月十五日止。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) 就擬議發展提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所述經修訂的排污影響評估提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實該評估提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估，並落實經修訂評估提出的緩解措施(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

- (e) 就擬議發展提供停車設施、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。」

104. 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。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/784 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘駿業街 49 號佳貿中心地下 1 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/K14/784 號)

簡介和提問部分

105. 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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與區內正在轉變的土地用途特色亦互相協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會在消防安全、交通或環境方面對所涉大廈內

的發展項目和毗鄰地區造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。合計商用樓面面積約為 74.07 平方米，並無超出設有噴灑系統的工業樓宇的最大准許面積上限 460 平方米。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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二零二二年五月十五日止；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) 在展開擬議用途前提交並落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開擬議用途當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

108. 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14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/264 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的九龍馬頭角木廠街及宋皇臺道九龍內地段第6342號、第6344號、第7427號、第7629號、第7630號、第7631號及第7632號進行綜合住宅(分層住宅)、商業(商店及服務行業)及社會福利設施(安老院舍)發展，並略為放寬非住用總樓面面積限制(都會規劃小組委員會文件第A/K10/264號)

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有充分時間擬備文件，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。

110. 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15

其他事項

111. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。