

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二零年五月二十九日上午九時舉行的  
第 649 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

楊偉誠博士

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

### 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  
何子健先生

## 開會詞

1. 主席表示，本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五月十五日第 648 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年五月十五日第 648 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 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/15 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29》，把位於新界葵涌第450約地段第984號餘段的申請地點由「休憩用地」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/KC/15A號)

---

4. 秘書報告，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家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與創智公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

7. 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。

#### 議程項目4

##### 第12A條申請

[公開會議]

Y/K15/5 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/25》，把位於九龍油塘油塘灣油塘海旁地段第71號、第73號及第74號及新九龍內地段第6138號和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以及修訂「商業」地帶的《註釋》  
(都會規劃小組委員會文件第Y/K15/5號)

---

8. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「環境資源管理公司」)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：

黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司和環境資源管理公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生和何安誠先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十九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。

11. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[潘永祥博士此時到席。]

[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5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/588 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍必發道100至114號的地積比率限制，以作准許的辦公室和商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第A/K3/588號)

---

12. 秘書報告，申請地點位於旺角。Prime 18 Development Ltd. (下稱「Prime 18 公司」)和 TKT Development Ltd. (下稱「TKT 公司」)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：

謝祥興先生 — 在旺角擁有一個單位；以及

黎庭康先生 — 其前公司與 Prime 18 公司和 TKT 公司有業務往來。

13. 由於謝祥興先生擁有的物業並非直接望向申請地點，而黎庭康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

14. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的辦公室和商店及服務行業用途；
- (c) 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兩份分別來自一名油尖旺區議員和一名個別人士的公眾意見。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。這項略為放寬地積比率的建議大致符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。擬議的優化設計(包括自願全高度後移建築物和美化環境設施)可視為擬議發展的規劃及設計優點。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。

15. 一些委員提出下列問題：

- (a) 為何在 15 米以上和 15 米以下的擬議上蓋面積會有不同；
- (b) 擬議發展的綠化設施分布為何，以及申請人有否建議在後移範圍內採取任何綠化措施；
- (c) 擬議的綠化比率是否就該用地施加的強制性規定；在發展項目落成後，擬議綠化設施的監察和保養機制為何；
- (d) 擬議發展的整體建築物高度為何，有否建議在後移範圍設置遮陰蓬和公用設施；
- (e) 有否適用於擬議發展的泊車位供應指引。建議書是否採取較標準為高的泊車位供應安排；以及
- (f) 政府是否鼓勵在重建過程中合併用地；在評估這宗申請時，合併用地是否重要的考慮因素。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議上蓋面積符合《建築物(規劃)規例》所規定的准許上蓋面積；
- (b) 擬議發展的綠化設施主要包括 3 樓的空中花園(面積約為 116 平方米)、天台平台(綠化面積約為 80 平方米)，以及由地面至 3 樓的綠化外牆；
- (c) 由於申請地點的面積不足 1 000 平方米，因此，《可持續建築設計指引》對綠化設施的要求不適用於申請地點。不過，申請人仍致力提供不少於地盤面積 20% 的綠化範圍。當局會在提交建築圖則階段審視擬議的綠化設施，而發展商須按土地契約所訂規定承擔日後的管理責任；
- (d) 擬議發展的建築物高度(主天台水平)約為主水平基準上 105.6 米，符合分區計劃大綱圖上的建築物高度限制(即主水平基準上 110 米)。根據發展計劃，地面門口大堂外會設一個遮陰蓬；
- (e) 泊車位的供應會高於《香港規劃標準與準則》的最低要求，但上落客貨車位的供應則僅符合最低要求；以及
- (f) 在重建過程中，合併用地一般可提供更大靈活性和令設計布局更為理想，但是否合併用地純屬發展商的商業決定。

[黃幸怡女士此時到席。]

### 商議部分

17. 一名委員認為，在重建過程中，合併用地可提供契機，讓申請人可以改善擬議發展的整體設計。同一名委員認為，擬議發展所提供的綠化設施合理。不過，如申請人可在地面的後移範圍亦引入綠化設施改善行人環境，則更為理想。另一名委員表示，可在後移範圍上方設置一個大型遮陰蓬，為行人遮陰擋雨。主席說，可藉加入指引性質的條款，適當地向申請人反映委員的意見。



18. 因應一名委員詢問會否提供誘因，以鼓勵發展商把細小地段合併重建，主席表示，為鼓勵合併用地，在特定法定圖則上面積大於 400 平方米的用地可獲批給較高的最高建築物高度。不過，這宗申請所涉的分區計劃大綱圖上並無這項條文。

19. 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二十九日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、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；
- (b) 就擬議發展提交排污影響評估，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) 落實上述附帶條件(b)項就擬議發展提交的排污影響評估中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。」

20. 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，以及下列條件：

- 「須研究是否可以在擬議後移範圍內採取綠化措施和設置遮陰蓬，以改善行人環境。」

[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，解答委員的提問。繆先生於此時離席。]

[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。]

[馮英偉先生和余烽立先生此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/466 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌藍田街2至16號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的資訊科技及電訊業(擬議數據中心發展項目)用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/466A號)

---

21. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)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：

黎庭康先生 — 其前公司曾與奧雅納公司和澳昱冠公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來。

22. 由於黎庭康先生及何安誠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

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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的資訊科技及電訊業(擬議數據中心發展項目)用途；

(c) 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五份反對這宗申請的公眾意見。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。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。申請人提出把地積比率略為放寬的建議，大致符合政府就一九八七年前落成的工廈所提出的活化政策，而發展局亦對這宗申請給予政策上的支持。政府資訊科技總監辦公室表示，就高端數據中心發展項目而言，建議把樓底高度訂為 5.5 米，實屬合理。擬議計劃大致符合考慮略為放寬建築物高度限制申請所採用的準則。就規劃及設計優點而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關後移範圍和美化環境措施的建議，有助改善行人環境及促進視覺美感。獲諮詢的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。

24. 一些委員提出以下查詢：

- (a) 申請人除按法定要求外，有否主動提出劃設額外的後移範圍；倘擬議發展不涉及申請人主動提出的後移範圍，是否仍可視為有規劃優點；
- (b) 提供綠化設施是否現行政策的要求；
- (c) 擬議計劃的綠化措施的詳情為何；
- (d) 可否列舉其他類似的高層數據中心的例子；擬議發展的建議樓底高度是否合理；
- (e) 擬議數據中心將採用的能源效益措施的詳情為何；
- (f) 機電區內和架高地台下會有什麼主要設施；
- (g) 數據中心的定義和配套設施的詳情為何；擬議發展有否引起公眾健康及安全方面的關注；以及

- (h) 申請人日後可否在沒有申請規劃許可的情況下把擬議發展改為「其他指定用途」註明「商貿」地帶第一欄下的其他用途。

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) 申請人已致力履行分區計劃大綱圖的規定，沿圳邊街和藍田街加入全高度後移範圍。此舉既可配合長遠的道路擴闊建議，亦可改善該區的通風度，故視為一項規劃優點；
- (b) 有關提供綠化設施的要求載於《可持續建築設計指引》。擬議發展已達致 20% 以上的綠化比率，符合《可持續建築設計指引》的規定，可申請總樓面面積寬免；
- (c) 綠化設施主要會設於發展地點內。有鑑於日後的道路擴闊計劃，申請人在擬議後移範圍提供綠化設施會受到限制；
- (d) 參考葵涌區內專作數據中心用途的建築物，典型的樓底高度約為 5.4 米至 6 米。擬議計劃建議的樓底高度為 5.5 米，屬合理水平；
- (e) 為了提高擬議數據中心的能源效益，發展項目外牆上會盡量減少窗戶／百葉窗開口，以便更妥善控制建築物內的溫度／濕度。此外，平台上的綠化設施可減低區內的熱島效應；
- (f) 機電區主要設有配電裝置的線架及不同系統(包括保安系統和消防安全系統)的線槽，而架高地台則主要裝有資訊科技設備機架和冷凍水系統的線槽；
- (g) 一般而言，數據中心涉及設置資訊科技和電訊方面的設施和裝備，是促進數碼化發展(例如雲端運算和大數據)的關鍵基礎設施。至於公眾健康及安全方面

的關注，已諮詢的相關政府部門(包括政府資訊科技總監辦公室和環境保護署)均不反對這宗申請；以及

- (h) 倘這宗申請獲得批准，申請人將須在下一階段提交建築圖則，以確保擬議發展會遵照根據此規劃申請獲批的計劃進行。雖然擬議發展日後可在無須再另作規劃許可申請的情況下，改為「其他指定用途」註明「商貿」地帶第一欄下的其他用途，但有關改變必須符合地契條款及《建築物條例》。

[楊偉誠博士在提問部分進行期間到席。]

### 商議部分

26. 委員普遍支持擬議數據中心發展項目。然而，一名委員指建議提供的美化環境措施有限，而且過於零碎，對改善街道水平的公共空間質素的效果輕微；並認為擬議計劃有空間可改善行人環境。

27. 由於申請地點屬街角地盤，位置顯眼，一些委員認為申請人應進一步設法改善街道景觀和地面層的綠化設施，以及行人環境。

28. 一名委員認為在街道水平提供更多加強社區連繫的用途可令街道更添活力，促進人際互動。一名委員認為申請人可就擬議發展採用彈性設計，以配合發展用途的進一步改變。另一名委員關注數據中心發展項目在公眾健康及安全方面可能造成不良影響。一名委員分享經驗時指，最近在香港興建的高端數據中心一般會採用多項符合能源效益的設計。這類設計可大幅減少能源消耗和營運開支。

29. 主席表示，日後考慮同類申請(包括數據中心發展項目)時，會提供更多有關公眾健康及安全方面的資料，供委員參閱。稍後會安排有興趣的委員實地視察該數據中心發展項目。

30. 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二十九日止；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) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位和車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在擬議發展入伙前，設計及落實申請人所建議的交通措施，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交最新的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上述附帶條件(c)項的最新排污影響評估中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；以及
- (e) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人留意文件附錄 V 及下文所載的指引性質的條款：

- 「應探討是否可改善街道景觀及地面層的綠化設施，從而優化行人環境。」

[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。]

## 議程項目 7

### 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))  
關設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/512A 號)

---

32. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業。

33. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生的配偶的公司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。

34. 小組委員會備悉，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，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以處理政府部門的意見。

35. 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／荃灣及西九龍伍家恕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/TW/514 擬略為放寬劃為「工業」地帶的  
新界荃灣灰窰角街荃灣市地段第 85 號及  
第 443 約地段第 486 號的地積比率限制，  
以作准許的工業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/514 號)

---

36. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)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：

- 劉竟成先生 一 為香港房屋協會的前僱員，香港房屋協會與杜立基公司有業務往來；
- 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 其前公司與莫特公司有業務往來；  
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。

37. 由於劉竟成先生、何安誠先生及黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生的配偶的公司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。

簡介和提問部分

38. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的工業用途；
- (c) 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 15 份來自個別人士的支持意見，以及 4 份來自樂悠居業主立案法團代表和一名個別人士的反對意見；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。擬議發展大致符合「工業」地帶的規劃意向。略為放寬地積比率的建議大致符合政府就一九八七年前落成的工廈所提出的活化政策，而發展局也對現時這宗申請給予政策上的支持。在規劃及設計優點方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，建築物後移和美化環境的建議可以改善行人環境。所諮詢的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和規劃評估亦適用。

39. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 平台花園可如何促進通風、改善微氣候環境和在行人層面提高灰窰角街的熱舒適度；
- (b) 鑑於申請地點並無建築物後移的法定規定，行政規劃圖則可有規定同一街道上的建築物須予後移；以及
- (c) 申請人會否按照《可持續建築設計指引》進行擬議發展。

40. 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) 根據申請人提交的申請書，擬建的平台花園會兩邊打通。這安排連同提供垂直綠化和建築物後移範圍，以及沿臨街面建造連續的玻璃簷蓬等措施，可以改善行人環境；
- (b) 涵蓋荃灣東工業區的發展大綱圖上並無建築物後移的規定；以及
- (c) 由於申請地點的地盤面積少於 1 000 平方米，《可持續建築設計指引》的要求因此並不適用，申請人無須遵從。儘管如此，申請人仍盡力引入多項建築物設計及美化環境措施，以改善擬議計劃。

#### 商議部分

41. 鑑於地盤面積相對較小，一名委員表示欣賞申請人盡力在擬議計劃提供建築物後移範圍，以改善行人環境，但質疑在擬議發展闢設平台花園是否可以改善地面的熱舒適度。

42. 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二十九日止；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、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；
- (b) 就擬議發展提交最新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；以及
- (c) 落實上文附帶條件(b)項所述的擬議發展最新排污影響評估報告內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。」

43. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。伍先生此時離席。]

## 港島區

### 議程項目9

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/80 擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的香港赤柱赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱地段第 427 號和第 428 號及赤柱內地段第 124 號)的建築物高度限制以作准許的商業發展，並擬在「商業(1)」地帶顯示為「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/H19/80 號)

---

44. 秘書報告，這宗申請由和緯有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與申請人有業務往來。

45. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月二十三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。不過，申請地點涉及先前五宗由同一申請人就同類發展計劃所提交的規劃申請。當中，有三宗其後在提交小組委員會考慮前被申請人撤回；而另外兩宗亦在提交申請當日起計四個月內被申請人撤回。考慮到申請人先前

曾就申請地點的同類計劃提出的規劃申請，建議給予申請人兩個月時間提交進一步資料，但不會批准再延期。

47. 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，因此不會批准再延期。

## 議程項目 10

[公開會議]

擬修訂《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23》  
(都會規劃小組委員會文件第 2/20 號)

---

48. 秘書報告，其中一個建議修訂項目是為便利香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行擬議公營房屋發展，而房屋署是房委會的執行機關。另一個建議修訂項目是跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/H20/4)作出的決定，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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 | — | 其前公司與房委會和雅邦公司有業務往來；  |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會和雅邦公司有業務往來；    |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員；以及     |

劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前僱員，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜。

49. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，由於與改劃地帶用地相關的房委會公營房屋發展所涉及的大綱圖修訂是由規劃署建議，委員與擬議修訂相關的利益只須記錄在案。由於黎庭康先生和何安誠先生並無參與這宗申請的其他修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

50. 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；以及

唐家敏女士 — 高級城市規劃師／港島。

51. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，要點如下：

#### 背景

(a) 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23》的擬議修訂主要涉及：(a)把一幅位於新業街與小西灣道交界的用地改劃用途，以跟進小組委員會就一宗第12A條申請(編號 Y/H20/4)作出的決定。有關的申請涉及發展一幢設有救護站和部門宿舍的消防處綜合用途樓宇；以及(b)把一幅位於祥民道的用地改劃用途，供房委會發展公營房屋；

#### 建議就分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

(b) 修訂項目 A(面積約為 2 356 平方米)——把一幅位於新業街與小西灣道交界的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 100 米；

- (c) 修訂項目 B1(面積約為 0.49 公頃)——把一幅位於祥民道的用地由「綠化地帶」及小部分顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 135 米；
- (d) 修訂項目 B2(面積約為 638 平方米)——把兩幅祥民道附近的狹長土地列為顯示為「道路」的地方；

建議就分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂

- (e) 已因應擬議修訂及城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布的經修訂《法定圖則註釋總表》，建議相應修訂《註釋》和《說明書》；

政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

- (f) 除小學課室、幼兒中心和中心為本的長者日間護理中心／單位及安老院舍會有短缺情況外，規劃區內已規劃的休憩用地和各類社區設施供應大致足夠；
- (g) 區內小學課室不足的問題，可透過周邊地區(特別是屬同一校網的筲箕灣區)的剩餘小學課室來解決。至於幼兒中心、中心為本的長者日間護理中心／單位和安老院舍方面，《香港規劃標準與準則》最近才重新加入對這些設施的要求。有關的要求屬長期目標，而設施的實際供應，會視乎社會福利署(下稱「社署」)在規劃及發展過程中所作的適切考慮而定；

諮詢

- (h) 二零二零年四月二十四日，當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。該委員會大致支持有關的修訂。數名東區區議員認為房屋署應確保新建公營房屋發展項目能提供合適的單位組合，以滿足大小家庭的住屋需要。他們亦認為房屋署應因應該用地的通達程度

而檢討在該用地闢設長者日間護理中心的安排，並考慮在擬議發展提供零售設施；以及

- (i) 擬議修訂已送交相關政府部門傳閱，以徵詢意見。相關決策局／部門的意見亦已按情況納入大綱圖內。其他政府部門對擬議修訂不表反對或沒有意見。

52. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。

#### 修訂項目 A

53. 委員大致對擬議修訂項目不表反對，但提出以下問題：

- (a) 擬議發展的整體建築物高度為何；以及
- (b) 可否靈活運用擬議發展的低層空間作「商店及服務行業」用途(例如便利店)，以服務區內居民，以及此舉是否需要取得規劃許可。

54. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據消防處提交的概念計劃，擬議發展包括一幢 31 層高的綜合用途樓宇，建築物高度約為主水平基準上 100 米；以及
- (b) 擬議發展項目的低層主要由救護站佔用，因此不會有樓面空間可作商店及服務行業用途。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「商店及服務行業」用途屬「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。此外，鄰近的住宅發展項目已設有商店及服務行業用途。

#### 修訂項目 B1 及 B2

55. 一名委會詢問，區內的政府、機構或社區設施有否短缺，以及是否可在擬議的公營房屋發展項目中加入更多政府、機構或社區設施。港島規劃專員顧建康先生解釋說，政府、機

構或社區設施大致足夠，但幼兒中心、以中心為本的長者日間護理中心／單位和安老院舍會有短缺情況。在規劃過程中，房屋署已諮詢相關的政府部門，並同意在擬議的公營房屋發展項目內提供一間有 60 個名額的長者日間護理中心。由於該用地的面積不大，未有太大的空間可提供額外的政府、機構或社區設施。

56. 同一名委員就本港長者設施不足的情況表示極度關注。主席解釋說，政府在二零一八年年底公布就《香港規劃標準與準則》作出的修訂，把以人口為基礎的安老及幼兒設施規劃標準重新加入《香港規劃標準與準則》之內。這些標準已應用於新發展區。港島規劃專員顧建康先生表示，政府已採取多管齊下的方式提供社會福利設施。社署一直與相關部門保持緊密溝通，以物色可用作闢設社會福利設施的合適用地。政府亦會透過適當的賣地條款，要求私人發展商按照社署所訂規格，在私人發展項目內設計及興建福利設施的基本設施處所。另外，政府會購入合適處所以提供各類福利設施，並會向私人擁有的設施購買名額。主席補充說，政府現正按照二零一九年《施政報告》所公布的施政方針，檢視目前超過 300 幅預留作單一公共設施的「政府、機構或社區」用地，以期善用這些用地。一名委員認為政府應加快有關的檢視過程。

57. 另一名委員詢問，擬議發展是否已在住用及非住用總樓面面積的組合方面取得平衡，以及發展密度會否受《建築物(規劃)規例》限制。港島規劃專員顧建康先生表示，分區計劃大綱圖上的擬議「住宅(甲類)」地帶並沒有地積比率限制，而日後的發展須符合《建築物(規劃)規例》。在考慮在該用地闢設「政府、機構或社區」設施時，房屋署最關注的事項之一是住用總樓面面積不會因而減少。港島規劃專員顧建康先生在回應一名委員的提問時表示，房屋署的發展建議是假設每一有人居住單位的平均入住人數為三人，而有關發展的單位組合將在詳細設計階段釐定。

58. 一名委員認為，房屋署亦可預留未經指定作何種「政府、機構或社區」用途的樓面面積，以供非政府機構日後闢設合適的社會福利設施。港島規劃專員顧建康先生表示，會把該名委員的建議轉交房屋署作進一步考慮。



59. 對於一名委員建議透過在用地西面闢設一條約 4.5 米闊的新街道，藉以提高地盤分類一事，港島規劃專員顧建康先生表示，就有關地方提出的改劃建議主要旨在反映一條 2.5 米闊的現有樓梯，但可要求房屋署在詳細設計階段研究該名委員的建議。數名委員問及擬議發展與用地西北面的工業大廈及行車道為鄰可能產生的問題。顧建康先生在回應時解釋，擬議發展計劃已加入足夠的後移範圍。申請人會進行噪音影響評估，並會在詳細設計階段加入噪音影響評估所提出的所有緩解措施。至於位於用地西南面的工業／商業大廈，據悉當局正在根據規劃申請機制，處理當中數個擬議重建為現代工業／商業大廈的申請。

60. 有見於用地內沒有發現古樹名木，而失去的樹木會以 1:1 比例作出補償，一名委員就樹木補償的詳細安排作出提問。港島規劃專員顧建康先生回應表示，房屋署會根據最新公布的發展局技術通告(工務)內有關《樹木保育》的指引，接受影響的樹木數量以 1:1 比例作出補償，並會盡量在原址補種所有樹木。

61. 一名委員問及區內人士對分區計劃大綱圖的擬議修訂有何意見。港島規劃專員顧建康先生回應說，當局已就擬議的修訂諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會，該委員會大致支持擬議的修訂。

[黎庭康先生此時離席。]

62. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意建議對《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23》作出的修訂，並同意載於文件附件 II 的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/23A》(展示後將重新編號為 S/H20/24)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/23A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目

標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

63. 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》和《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／港島唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### **議程項目 11**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/H20/193 擬略為放寬劃為「其他指定用途」  
註明「商貿」地帶的香港柴灣利眾街 18 號的  
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/193A 號)

---

64. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)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 — 其前公司與盧緯綸公司有業務往來；以及

何安誠先生 — 其公司目前與凱達公司有業務往來。

65. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於何安誠先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五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，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就

這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以處理政府部門的意見。

67. 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。

[何安誠先生和蔡德昇先生此時離席。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士和城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目12

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/237 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍黃大仙沙田坳道118號聖母醫院的建築物高度限制，以作准許的醫院用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K11/237號)

---

68. 秘書報告，申請地點位於黃大仙。這宗申請由醫院管理局(下稱「醫管局」)提交，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、弘達交通顧問有限公司(MVA Systra 集團)(下稱「弘達公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、WSP Consulting Engineers (下稱「WSP 公司」)和雅邦規

劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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：

- 黎庭康先生 — 其前公司曾與醫管局、弘達公司、王歐陽公司、WSP公司及雅邦公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，而該機構曾與杜立基公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司及雅邦公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往曾與王歐陽公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在黃大仙擁有一個物業。

69. 小組委員會備悉黎庭康先生、何安誠先生和蔡德昇先生已離席。由於劉竟成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

70. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的醫院用途；
- (c) 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 10 份公眾意見。當中，有三份來自民建聯黃大仙支部和個別人士，表示支持這宗申請；七份來自

聖母小學、聖母書院、聖文德書院、竹園北邨業主立案法團和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 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。擬議的醫院重建項目大致上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。食物及衛生局局長對擬議重建項目給予政策上的支持。申請人擬把建築物高度限制由七層略為放寬至 12 層。實際上，與符合規劃的方案(即根據符合建築物高度限制的獲批准建築圖則而制訂的方案)相比，擬議方案只涉及增建兩個病牀樓層，而以主天台水平計算的建築物高度只增加 6.8 米(由符合規劃方案的主水平基準上 88.5 米增至擬議方案的主水平基準上 95.3 米)。其他新增的樓層，是基於技術方面的詮釋而須計入建築物層數，即位於龍鳳街和沙田坳道之間的兩個樓層，在符合規劃的方案中計作地庫，但由於在擬議方案中龍鳳街低層設有行人和車輛直接出入口，故原先的地庫須計作兩個樓層。至於另一樓層，則是高度超過建築物總高度 10% 的天台構築物。擬議重建項目主天台水平的建築物高度為主水平基準上 95.3 米，與毗鄰的政府、機構或社區建築及住宅發展項目並非不相協調。擬議方案集合多項優點，包括增加病牀數目(較目前方案增加 200 至 248 張病牀)、行人與車輛出入更為方便、把建築物後移及綠化。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為略為放寬建築物高度限制的建議不太可能會在視覺上對周圍環境造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

71. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鄰近學校師生擔心會影響他們私隱和心理健康，因而提出反對，詳情為何；

- (b) 鑑於公眾對私隱問題提出意見，在擬議發展項目內是否可能會望到周圍一帶學校內的情況；
- (c) 相較於符合規劃的方案，擬議方案的樓底高度有否改變；
- (d) 擬議方案會否對申請地點的現有樹木(尤其是申請地點東南角的成齡樹木羣)造成景觀方面的負面影響；
- (e) 有何公共交通工具和行人通道可前往該醫院，以及緊急和服務車輛通道安排詳情為何；
- (f) 除建築物高度限制外，是否有其他因素對重建項目提供更多病牀構成限制；以及
- (g) 這間醫院在其所在的醫院聯網中擔任什麼角色，同一聯網內的醫療服務是否不足，以及擬議重建項目會否提供殯儀／告別式服務。

72. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 部分提意見人提出心理健康方面的關注，主要是擔心重建醫院可能會令到有更多救護車和靈車出入；
- (b) 這間醫院在申請地點營運已有 50 多年。申請人表示，會在詳細設計擬議方案的外牆和窗戶時，考慮私隱／望到毗鄰室內情況的問題，預料重建項目不會對周邊的用途造成重大的負面影響；
- (c) 擬議方案和符合規劃的方案，兩者樓底高度相若；
- (d) 根據申請人提交的樹木調查，申請地點的樹木美化市容價值低。在調查所得的 56 棵樹木中，六棵將會保留，11 棵會移植，39 棵因建築工程而須砍伐，申請人將會種植 39 棵新樹來補償。將予保留的樹木主要靠近沙田坳道，而雙鳳街和龍鳳街交界處的樹木將會砍伐，但會在建築物後移的地方進行補償種植；

- (e) 雙鳳街和沙田坳道均設有巴士和綠色專線小巴士。擬議方案令人們出入更方便，公眾人士主要可經沙田坳道或龍鳳街前往醫院。沙田坳道另外設有緊急和服務車輛通道，讓救護車、靈車和垃圾收集車使用；
- (f) 因應當區居民的意見和最新的醫療服務需求，醫管局在擬議方案中提出增建兩個樓層，以增設病牀。建議的發展規模主要取決於醫院可提供的臨牀支援服務程度，而醫院重建可能會令交通增加；以及
- (g) 聖母醫院隸屬醫院管理局九龍中聯網，屬非緊急社區醫院，重點提供日間醫療護理服務。在同一聯網內，啟德發展區將興建一所新的急症醫院，提供緊急救護服務。根據《香港規劃標準與準則》，相關法定圖則的規劃區內病牀數目一直短缺(約缺 500 張病牀)。擬議發展將有助彌補不足。一些公立醫院一般會為簡單的殯儀服務提供支援設施，但申請人沒有就擬議方案提供這方面的詳細資料。

### 商議部分

73. 重建聖母醫院是首個十年醫院發展計劃的一部分。有見及此，委員大致上支持這宗申請，認為有關建議可應付香港對醫療服務的需求，而建議重建後醫院的建築物高度與周邊的發展大致上亦協調。

74. 一名委員認為申請人應盡力保護申請地點內的成齡樹木。另一名委員認為建議申請人可在擬議方案中加入更多綠化措施，包括垂直綠化和空中花園，以助減輕當區人士對擬議發展的憂慮。

75. 至於當區人士對重建醫院的關注，一些委員認為申請人應在重建過程中加強與區內相關持份者溝通，以釋除他們的疑慮。一小部分委員認為政府應向中小學學生推廣生死教育，聖母醫院正好可以提供連繫社會的平台，或有助打破人們對於死亡的忌諱。

76. 一名委員認為醫管局實應趁此黃金機會，進一步地盡其用，提供更多醫療服務設施，以減輕公共醫療系統負荷過重的壓力。主席表示，醫管局已展開第二個十年醫院發展計劃。從首個十年醫院發展計劃看來，由於多項醫院重建工程必須在原址進行，當局需要安排複雜的分階段施工，而且籌劃時間亦會較長。這些從首個十年醫院發展計劃累積的經驗，將有助醫管局更好地制訂第二個十年醫院發展計劃，進行各項醫院擴建項目，以在日後提供更多病牀和醫療設施。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年五月二十九日止；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) 設計並闢設車輛通道、泊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市規劃委員會的要求；以及
- (b) 設計並落實交通影響評估所提出的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。」

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。

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士和高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[黃煥忠教授和楊偉誠博士於此時離席。]

[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13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/780 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 107 至 109 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/K14/780A 號)

---

79. 秘書報告，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家公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會的前僱員，而該協會與杜立基公司有業務往來：

80. 由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

81. 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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中，一份來自禧年大廈(位於申請地點東南面)的擁有人，表示支持這宗申請；另外五份來自國際貿易中心(位於申請地點東南面較遠的地方)的擁有人及個別人士，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 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。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。這項略為放寬地積比率的建議大致符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策，而發展局對現時這宗申請給予政策上的支持。擬議略為放寬的建築物高度限制（15%），與申請略為放寬的地積比率大致合乎比例，而建築物的樓底高度合理。這項略為放寬申請地點建築物高度限制至主水平基準上 115 米的建議可予容忍。在規劃和設計優點方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的設計措施（包括垂直綠化及其他環境美化措施）有助改善行人環境和提升視覺趣味。所諮詢的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和規劃評估亦適用。

82. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗個案是否區內首宗擬議略為放寬建築物高度限制申請；
- (b) 觀塘道以北住宅發展的建築物高度限制為何；
- (c) 除法定後移規定外，申請人有否主動提出後移建議；
- (d) 在後巷提供公共通道有何重要性；
- (e) 路旁泊車在區內後巷十分常見，建議擴闊後巷會否進一步鼓勵路旁泊車；以及
- (f) 擬議發展在視覺上會造成什麼影響。

83. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然申請地點是相關街區內首宗略為放寬建築物高度限制的申請，但小組委員會曾批准在同一高度級別並鄰近申請地點的同類申請；
- (b) 觀塘道以北的住宅發展現時並無建築物高度限制；
- (c) 擬議的建築物後移範圍符合相關發展大綱圖的規定。雖然申請人沒有建議提供額外的後移範圍，但主動在地面闢設一條 4.4 米闊的通道，用以改善該區的行人連接；
- (d) 發展大綱圖上已訂明該後巷兩旁的建築物後移要求。發展局轄下起動九龍東辦事處已計劃優化觀塘商貿區的後巷，長遠的目標是加強區內的行人連接；
- (e) 觀塘商貿區內許多工廈已經落成超過 50 年，而工廈範圍內沒有足夠的泊車及上落客貨設施，以致泊車及上落客貨等活動須在後巷進行。申請人可在重建過程中，在工廈範圍內提供泊車及上落客貨設施，從而紓緩上落客貨設施不足和路旁泊車的問題。在申請人把後巷的後移範圍移交政府後，預期有關的管理和保養會更為妥善；以及
- (f) 申請地點的用地呈長形，而有關的發展建議符合《可持續建築設計指引》的相關要求。此外，擬議計劃已在一樓和二樓加入公共花園，並會在低層加入垂直綠化和花槽等環境美化設施。這安排可讓龐大的建築物外形變得柔和，並能為城市景觀提供視覺趣味。

84. 因應一名委員提問，另一名委員指出，建築物規例已分別就男女衛生設備的比例作出規定。

商議部分

85. 對於申請人主動在地面闢設一條公眾通道，用以改善與後巷的連接，一名委員表示欣賞，認為此舉長遠能改善行人環境。他又認為擬議的建築物高度大致與周邊環境配合。

86. 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二十九日止；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，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實在上文(a)項條件所述的排污影響評估內提出的排污改善／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；
- (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，落實該評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實擬議發展由地面至二樓的美化環境建議，而有關的建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的交通影響評估，並落實該評估所提出的緩解措施(如有)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 為擬議發展設計停車設施、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。」

87. 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。

**議程項目14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/125 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的  
九龍觀塘鯉魚門海傍道中 45 號海濱學校  
作臨時機構用途的規劃許可續期五年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/125 號)

---

88. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署觀塘民政事務處提交。以下委員已就此議項申報利益：

謝俊達先生 — 為民政事務總署總工程師(工程)；

楊偉誠博士 — 為民政事務總署多個小組委員會的主席和副主席；以及

黃幸怡女士 — 為民政事務總署一個小組委員會的前委員。

89. 小組委員會備悉，楊偉誠博士已離席及黃幸怡女士所涉的利益間接。由於謝俊達先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[謝俊達先生此時暫時離席。]

**簡介和提問部分**

90. 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) 為批給作臨時機構用途的規劃許可續期五年；

(c) 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。當中，一份來自個別人士，對這申請表示支持，而另一份則來自另一名個別人士，就這宗申請提供意見。主要的理由載於文件第 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。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引內有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限(城規會規劃指引編號 34C)的相關評審準則。所有獲諮詢的政府部門均對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

91. 一些委員提出下列問題：

- (a) 政府處理空置校舍的現行機制為何；
- (b) 該中心的使用率為何；
- (c) 民政事務總署會否向該中心的營運者提供協助；以及
- (d) 用以監察在該歷史建築物進行建築工程的監察機制為何。

92. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據中央調配機制，教育局一旦確認有關的空置校舍不再需要由該局分配作學校或其他教育用途後，便會通知規劃署及其他相關部門(例如地政總署和房屋署)，以便這些部門考慮把空置校舍作其他長遠合適用途。任何機構如希望使用經中央調配機制處理的空置校舍作特定的政府、機構或社區用途，可先取得相關政策局的支持，然後向地政總署提出申請。這宗申請所涉及的空置校舍是由民政事務總署轄下的觀塘民政事務處負責管理；

- (b) 根據申請人提交的資料，在過去多年曾有逾 200 000 名學生和公眾人士參與該中心安排的導賞團、工作坊、講座及展覽。申請地點的租約／擬議用途的營運屬臨時性質，民政事務總署會定期進行檢討，以確保符合社區需要；
- (c) 民政事務總署的角色主要是作為監管機構，負責監察在空置校舍內營運的用途。此外，民政事務總署會代表營運者申請規劃許可；以及
- (d) 該建築物有待古物諮詢委員會進行評級。現時這宗申請旨在為規劃許可申請續期，並無建議進行改建及加建工程。在現行監察機制下，任何可能對該建築物造成影響的建築工程，均會通報古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

#### 商議部分

93. 一名委員表示，部分營運者並無適當使用空置校舍為公眾提供服務。對於這名委員就如何更有效使用該中心所提出的意見，主席表示，有關的意見將會轉知民政事務總署考慮。

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，有效期為五年，由二零二零年六月十二日至二零二五年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 設置在申請地點的現有消防裝置必須時刻維持在有效的操作狀態；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點所有現有樹木，使之保持良好狀況；以及
- (c) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人，留意古蹟辦執行秘書(古物古蹟)的意見。該秘書表示，所涉建築物必須保持實體完整和不會受到負面影響。如進行任何可能會對建築物造成影響的工程，均須事先諮詢古蹟辦，並須在工程展開前提出適切的保護、監察和緩解措施，供古蹟辦考慮是否接納。

[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。她此時離席。]

[謝俊達先生此時返回席上。]

## **議程項目15**

### **其他事項**

96. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。