

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年六月二十六日上午九時舉行的
第 651 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

運輸署總工程師／交通工程(港島)
張滿傑先生

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
林達良先生

開會詞

1. 主席表示，這次會議將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六月十二日第 650 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」)二零二零年六月十二日第 650 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/TW/14 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》上「政府、機構或社區(2)」地帶的註釋，以放寬劃為「政府、機構或社區(2)」地帶位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 1236 號餘段及其增批部分的申請地點的最大總樓面面積、最高建築物高度及最大上蓋面積
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/14A 號)

4. 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」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科

進公司」)及彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)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：

- 劉竟成先生 — 為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；
- 何安誠先生 — 其公司過往與彼安托公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與科進公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間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。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生及蔡德昇先生尚未到席。由於劉竟成先生及何安誠先生並沒有參與這宗申請，而伍灼宜教授的配偶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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年六月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，以回應水務署的意見。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。

議程項目4

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/K20/132B 號)

8. 秘書報告，這宗申請的申請人之一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 **Wolver Hollow Company Limited**。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(香港)有限公司(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：

何安誠先生 一 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，過往亦曾與盧緯綸公司有業務往來；

黎庭康先生 一 其前公司與嘉里公司、新鴻基公司、呂元祥公司、艾奕康公司、奧雅納公司和梁黃顧公司有業務往來；以及

余烽立先生 一 其配偶為新鴻基公司的僱員。

9. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。黎庭康先生及余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年六月十一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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間，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5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K4/71

擬在劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍石硤尾達康路關設住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/71 號)

12. 秘書報告，這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

劉竟成先生 一 為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；

黎庭康先生 一 目前與理大有業務往來，而其前公司與弘達公司有業務往來；以及

何安誠先生 一 目前與弘達公司有業務往來。

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。黎庭康先生先生尚未到席。由於劉竟成先生及何安誠先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年六月八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。

15. 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／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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(改裝整幢現有商業大廈)，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/K5/815A 號)

16. 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家公司。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。由於何安誠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。

簡介和提問部分

17. 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) 擬經營酒店(改裝整幢現有商業大廈)，並略為放寬最高地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 41 份公眾意見，當中包括 22 份來自個別人士的反對意見，以及 19 份提出關注的意見，這些意見分別來自聯邦閣業主立案法團、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)及個別人士。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。擬議酒店發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。申請人提議放寬最高地積比率限制，程度輕微，只是由 14.539 倍放寬至 14.92 倍，與申請地點過去獲批申請(編號 A/K5/778)的最高地積比率限制相同。擬議發展不會對周邊地區造成交通、環境及基礎建設方面的負面影響。相關政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於長沙灣區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內先前有 13 宗擬作酒店發展的同類申請獲批，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[黎庭康先生在規劃署代表進行簡介期間到席。]

18. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議酒店的後勤設施面積為何；以及在有關提供這些設施方面，有否任何管制；
- (b) 大廈改裝工程所增加的總樓面面積詳情和所在位置為何；以及略為放寬地積比率限制的建議是否屬可以接受；
- (c) 區內擬作酒店發展的同類申請獲批宗數，以及有關申請的落實情況為何；該等同類獲批申請的規劃許可有效期為何；以及區內的商業／辦公大樓的供應情況為何；
- (d) 擬議發展會否對交通造成任何負面影響；
- (e) 《香港規劃標準與準則》中有關進行酒店發展的規劃標準為何；以及
- (f) 由於在申請地點附近，青山道沿路鋪有次高壓地下煤氣輸送管，煤氣公司在公眾意見中所提出的關注為何。

19. 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) 申請人沒有提供有關後勤設施面積的資料。根據相關的認可人士及註冊結構工程師作業備考，在正常情況下，用作該等支援設施的總樓面面積只有 5% 可獲豁免計算在內；
- (b) 大廈改裝工程所增加的總樓面面積，包括在 1 樓的中空範圍增加樓面空間；納入 1 樓至 3 樓近廁所的平台／凹入處的面積；增加沿 1 樓至 3 樓面向集輝街外牆凹入處的面積；以及納入 4 樓至 21 樓的冷氣機平台／凹入處的面積。規劃署建議批准這宗申請，因為有關的大廈改裝工程只涉及內部樓面空間的改動，對樓宇的整體結構並無重大改變，而有關發展亦不會對周邊環境造成負面影響；

- (c) 在長沙灣區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，先前有 13 宗用作酒店發展的同類申請獲批，當中涉及 12 個申請地點。在該等獲批申請中，現時只有 3 宗仍然有效或其建築圖則已獲批准。其餘 10 宗申請尚未有落實計劃，有關的規劃許可已因而失效。同類獲批申請的規劃許可有效期通常為四年。當局留意到，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，改裝整幢工業大廈作商業／辦公室用途相當普遍，而進行這類改裝工程無須申請規劃許可；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，擬議發展須提供兩個私家車泊車位及一個電單車泊車位，以及一個旅遊車上落客處、一個重型貨車上落客貨位及兩個的士上落客處。擬議發展將保留集輝街的現有車輛出入口。申請人已提交交通影響評估，結論是擬議發展不會對周邊地區造成交通方面的負面影響，而運輸署署長對這宗申請亦不表反對；
- (e) 《香港規劃標準與準則》沒有訂明有關酒店房間供應的規劃標準。規劃署在處理有關申請時，會按個別情況諮詢相關政府決策局／部門；以及
- (f) 擬議酒店發展包括改裝整幢現有商業大廈。機電工程署署長(下稱「機電署署長」)考慮過煤氣公司的意見後，表示毋須進行風險評估，但申請人須與煤氣公司聯絡，以確定申請地點內或申請地點附近現有或計劃設置的煤氣管道或煤氣裝置的確實位置，以及在發展項目的設計和興建階段，有否規定發展項目與這些設施之間的最少後移距離。規劃署已建議一項指引性質的條款，以反映機電署署長的意見。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

20. 委員普遍對這宗申請不表反對。一名委員表示，公眾意見所關注的交通問題，是該區普遍存在的問題，而非只特別與申請地點的擬議酒店發展有關。委員亦注意到申請人已提交交通影響評估，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，而運輸署亦會繼續監察該區的交通狀況。

[余烽立先生在商議部分進行期間到席。]

21. 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六月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開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) 提交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；
- (b) 落實上文(a)項條件所述的最新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；以及
- (c) 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。」

22. 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7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/819 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 479 至 479A 號
麗昌工廠大廈地下 1 號(部分)及 2 號(部分)單位
經營商店及服務行業(快餐櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件 A/K5/819 號)

簡介和提問部分

23. 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) 商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與同一樓宇內的其他用途並非不相協調。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 所載的規定，因為申請用途不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展在消防安全、交通及基礎設施造成負面影響，亦不會超出合計商用樓面面積的上限。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。所涉樓宇的地面一層曾有作臨時「商店及服務」用途的申請獲批給為期四年的規劃許可。該規劃許可已於二零一五年屆滿。由於規劃情況沒有改變，批准這宗申請與小組委員會就先前申請所作的決定一致。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席感謝高級城市規劃師／深水埗馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。馮女士此時離席。]

議程項目8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/515 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及第 363 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的發展計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/515A 號)

27. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Tippon Investment Enterprises Limited 提交。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兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其前公司與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；

- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；

- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間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。

28. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而蔡德昇先生尚未到席。由於何安誠先生和余烽立先生涉及直接利益，委員同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而伍灼宜教授的配偶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。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年六月十一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，以回應政府部門及公眾的意見。

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。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。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/142 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的新界青衣担杆山路青衣市地段
第 143 號興建臨時瀝青廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/142 號)

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十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。這是申請人首次要求延期。

32. 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/H9/80B 號)

33. 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」)和 Z Design Limited 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：

劉竟成先生 — 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；

黎庭康先生 — 其前公司與 Z Design Limited 有業務往來；以及

羅淑君女士 — 為香港小童群益會的委員會委員，而該會在筲箕灣設有一個服務單位。

34. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於羅淑君女士所涉利益間接，而劉竟成先生和黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月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，以回應政府部門的意見。這是申請人第三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，包括經修訂的交通影響評估，以回應政府部門的意見。

36. 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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間，讓其準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/265 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)和商業(商店及服務行業)發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/265 號)

37. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)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，該協會與杜立基公司有業務往來；以及

黎庭康先生 一 其前公司與亞設貝佳公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十一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。這是申請人首次要求延期。

40. 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12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/787

擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道33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/K14/787 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。這是申請人首次要求延期。

42. 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。

[潘永祥博士於此時到席。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／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/K15/121 擬在劃為「綜合發展區(4)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街 18 號油塘海旁地段第 58 號、第 59 號、第 60 號、第 61 號及第 62 號和毗連政府土地作住宅發展和商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/121C 號)

43. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和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兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 一 目前與奧雅納公司有業務往來；
以及

黎庭康先生 一 其前公司與奧雅納公司和呂鄧黎公司有業務往來。

44. 由於何安誠先生和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。

45. 小組委員會備悉，兩頁替代頁(文件附錄 III 第 1 及第 2 頁)已在席上提交，供委員參閱，以及文件第 10 至 14 段的段落編號錯誤。

簡介和提問部分

46. 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) 擬作住宅發展和商店及服務行業用途；

(c) 政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 III；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見。當中，兩份由個別人士提交，表示支持這宗申請；兩份由申請地點的其他地段擁有人提交，表示反對這宗申請；其餘五份由個別人士提交，對申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議住宅發展(連闢設公眾海濱長廊)和商業用途(擬議計劃)大致上符合「綜合發展區(4)」地帶的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖的發展限制和已核准規劃大綱的主要規劃及設計要求。擬議發展與該區的長遠已規劃土地用途互相協調，而且長遠也有助該區漸變作住宅用途。由於在過渡期內，第一期發展的住宅用途會與申請地點內的混凝土配料廠共存，第一期發展可能會面對工業與住宅為鄰所產生的問題。然而，根據申請人提交的環境評估，在採納多項緩解措施／設計後，擬議計劃將符合相關的空氣質素及噪音標準，預計在過渡期內不會有無法克服的環境問題。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，並建議施加相關的規劃許可附帶條件。申請人亦提交其他技術評估，而相關政府部門在交通、排污／排水、城市設計、景觀及通風方面，對這宗申請沒有負面意見。申請人提交的總綱發展藍圖上顯示的擬議分期發展，大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 17A 所訂的原則。至於公眾意見方面，申請人已履行規劃指引編號 31A 有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。此外，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

擬議的分期發展

47. 部分委員提出以下問題：

- (a) 暫定的實施計劃是否可行；當局是否批准分期發展；

- (b) 倘批准擬議方案，第二期的發展潛力會否被剝奪；「綜合發展區(4)」地帶是否只可發展作住宅用途；
- (c) 公眾人士可如何進出第二期的商業用途地方；有否機制確保會在第二期提供商業用途；以及
- (d) 在第一期較低的住宅樓層闢設機電設施的理由；此等設施可能產生的滋擾；在計算總樓面面積時，該等機電設施可否獲得豁免。

48. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 據申請人所稱，擬議發展暫定於二零二二年完成。申請人表示會採用「組裝合成」建築法，以縮短第一期的建造時間，而第二期的實施計劃只屬參考性質，須視乎第二期的地段擁有人的發展計劃而定。根據規劃指引編號 17A，在「綜合發展區」地帶內，容許進行分期發展，只要「綜合發展區」用地並非由單一業權所擁有，以及符合相關的規劃考慮因素，包括擬議發展的綜合發展模式不會受到不利影響，以及最終落成的發展必須在布局設計、所提供的設施和發展潛力方面，應能夠自給自足。若批准目前這宗申請，其他的地段擁有人可選擇根據已核准的發展計劃發展第二期，或提交全新的申請，提出另一方案，供小組委員會考慮；
- (b) 每一期的發展都必須自給自足，以提交建築圖則和修訂租契的階段符合相關的政府規定及規例。根據分區計劃大綱圖及規劃大綱，該「綜合發展區(4)」地帶的最高地積比率可達 5 倍；
- (c) 位於第二期地面的商舖會面向仁宇圍及公眾海濱長廊，公眾人士可沿公眾海濱長廊進出該些商舖。除了須如規劃大綱所訂明在「綜合發展區(5)」地帶提供商業設施外，當局亦鼓勵在公眾海濱長廊沿途的其他「綜合發展區」地帶(包括有關的「綜合發展區(4)」地帶)提供商業設施，以增添海濱的朝氣。

若第二期的發展商決定不按已核准的發展計劃提供商業設施，則必須提交全新的申請供小組委員會考慮，以及必須就不提供此用途提出有力的理據；以及

- (d) 申請人建議在第一期面向第二期現有混凝土配料廠的較低住宅樓層(2樓至9樓)關設機電設施，作為其中一項環境緩解措施。申請人並沒提供關於該等樓層的機電設施的詳情。雖然根據《建築物條例》，該等機電設施或可豁免計算入總樓面面積，但過量的機電設施會計算入總樓面面積，屋宇署會在提交建築圖則階段進行審核。

[蔡德昇先生在答問部分到席。]

公眾海濱長廊及公眾登岸梯級

49. 部分委員提出以下問題：

- (a) 規劃大綱有否規定須提供公眾登岸梯級；該公眾登岸梯級運作時會否產生滋擾；
- (b) 有否任何政府文件就該公眾海濱長廊的設計作出指引；以及確保該公眾海濱長廊的設計綜合周全的機制；
- (c) 由於私人園景區升高了，人們如何從擬議住宅發展進出公眾海濱長廊；
- (d) 目前的計劃可如何方便公眾人士使用該公眾海濱長廊；
- (e) 天氣惡劣時的風暴潮對於該公眾海濱長廊可能產生的影響；以及
- (f) 仁宇圍政府土地內的該部分公眾海濱長廊是否由第二期的發展商負責管理及維修保養。

50. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃大綱並無規定要闢設公眾登岸梯級。申請人建議闢設公眾登岸梯級，以提升公眾海濱長廊的朝氣活力，而該長廊的管理及保養責任會由申請人承擔。建議施加關於公眾登岸梯級的設計和闢設(包括開放時間)的規劃許可附帶條件，以確保公眾登岸梯級的闢設和運作符合相關政府部門的要求；
- (b) 規劃大綱對闢設公眾海濱長廊有些一般指引，公眾海濱長廊每一段的設計和物料都應參照已落成的部分，使設計上整體協調。就此而言，申請地點內公眾海濱長廊的設計已考慮毗鄰「綜合發展區(5)」地帶獲批核計劃的設計，而申請人建議的設計亦使各段海濱長廊在設計上能順利過渡。建議就公眾海濱長廊的設計、闢設和開放時間施加適當的規劃許可附帶條件。相關政府部門，包括規劃署、康樂及文化事務署及發展局的海港辦事處會就公眾海濱長廊的詳細設計提供意見，以確保各幅「綜合發展區」用地內的公眾海濱長廊連貫一致；
- (c) 擬議住宅發展項目(主水平基準上 6.5 米)的居民可經過樓梯進入公眾海濱長廊(主水平基準上 4.4 米至主水平基準上 4.6 米)。據申請人所說，考慮到極端天氣期間可能出現的風暴潮，建議把住宅發展項目內的私人園景區升高；
- (d) 第一期的公眾海濱長廊夾在第二期公眾海濱長廊及毗鄰「綜合發展區(3)」用地內公眾海濱長廊之間，可經由仁宇圍或崇和徑前往。申請人建議，在開放這兩段公眾海濱長廊前的過渡期內，在第一期用地內闢出一條 1.5 米闊的臨時公眾行人通道連接公眾海濱長廊及東源街，由上午七時至晚上十一時開放給公眾；
- (e) 沒有關於該地點的公眾海濱長廊的估計風暴潮資料；以及

- (f) 第二期公眾海濱長廊(包括仁宇圍內的部分)在按要求交給政府之前，會由第二期的發展商負責管理及保養。

工業／住宅為鄰問題及環境滋擾

51. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 第一期的居民在過渡期內會否因申請地點內兩個現有混凝土配料廠所造成的環境滋擾而受負面影響；
- (b) 油塘工業區現有多少間混凝土配料廠；倘把混凝土配料廠搬到別處，對混凝土的生產有何影響；以及
- (c) 「綜合發展區(2)」地帶內的觀塘魚類批發市場的搬遷工作有何進展。

52. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人提交的环境評估已就過渡期情況(即第一期的住宅發展與兩個混凝土配料廠並存)及最終情況(即申請地點內的所有混凝土配料廠均搬走)進行環境影響評估。申請人的擬議計劃已提出多項緩解措施，以解決過渡期情況及最終情況下的環境問題。擬議計劃符合相關條例及／或規例下關於空氣質素及噪音標準的規定。環保署署長對這宗申請不表反對；
- (b) 現時申請地點有兩間混凝土配料廠，「綜合發展區(1)」用地北鄰的海岸位置有另一間混凝土配料廠。該三間混凝土配料廠的產能約佔全港混凝土總供應量的三成。政府正研究可否在將軍澳第137區物色合適地點長遠供作此用途；以及
- (c) 土木工程拓展署已就發展青衣西北具潛力用地作遷移現有批發市場(包括觀塘魚類批發市場)及其他工業用途展開技術研究。該研究預計在二零二零年第三季完成。研究會適當考慮魚市場搬遷後日常運作可能受到的影響。

其他

53. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點其他地段擁有人提出的反對意見是否屬實；
- (b) 規劃大綱有沒有規定單位的面積大小；同類申請所建單位的面積平均有多大；
- (c) 建築布局有沒有考慮盛行風；以及
- (d) 三家村碼頭的渡輪服務會否加強，以配合油塘新增規劃人口的需要。

54. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點其他地段擁有人提交了兩份反對意見，指申請人提交規劃申請時並未徵得他們同意。關於這問題，申請人已遵循城市規劃委員會規劃指引編號 31A 列明的規定，在報章刊登通告及在申請地點張貼通知，這證明申請人已採取合理步驟，向其他現行土地擁有人發給所需通知；
- (b) 規劃大綱沒有規定申請地點所建單位的面積。「綜合發展區(1)」地帶的兩個獲批核計劃的平均單位面積分別約為 70 平方米及 42 至 46 平方米，而「綜合發展區(3)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶的獲批核計劃的平均單位面積分別約為 55.5 平方米及 68 平方米。就這宗申請而言，平均單位面積約為 96 平方米；
- (c) 在兩幢住宅樓宇之間保持 20 米闊樓宇間距的建議，大致配合「綜合發展區(3)」地帶獲批核計劃的建築物布局，可以加強空氣流通及視覺開揚度。鑑於第一期向南的一面與申請地點的混凝土配料廠相對，建議在向南一面的較低樓層闢設機電設施，作為環境緩解措施；以及

- (d) 現時有渡輪來回三家村碼頭及西灣河。運輸署目前沒有計劃加強該碼頭的渡輪服務，但該署會定期監察渡輪服務的需求，有需要時會檢討有關服務。

55. 關於運輸署署長提出在仁宇圍的第二期提供汽車通道的建議，主席詢問這會否影響地盤布局。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時表示，就運輸署的意見，申請人已證明，從交通的角度而言，第二期日後發展商在仁宇圍提供通道實屬可行。然而，申請人沒有提供資料，顯示倘設該汽車通道，布局上可能會出現什麼轉變。運輸署認為，可根據相關規劃許可附帶條件，進一步研究第二期通道安排的詳細設計。

56. 主席詢問申請人提交的環境評估是否可以接受。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士回應時確認，他們對該環境評估沒有負面意見。

商議部分

57. 主席重述油塘工業區內「綜合發展區」地帶的背景，以便委員討論。委員備悉在油塘工業區內的五個「綜合發展區」地帶先前是屬於一個大型「綜合發展區」地帶。由於土地業權分散，而且周邊地區有活躍的工業用途，以至早年在落實發展該「綜合發展區」一事上並無進展。二零一四年，當局考慮到土地業權的模式和其他相關事宜，遂把「綜合發展區」地帶細分為五個較小的「綜合發展區」地帶。然而，工業與住宅樓宇為鄰可能會產生問題，令「綜合發展區」的發展在設計上受到限制，申請人須克服這方面挑戰，在提交規劃申請階段提出採取適當的緩解措施。就這宗申請而言，委員亦備悉申請地點內公眾海濱長廊的發展完全取決於第二期的發展計劃和毗鄰「綜合發展區」用地的發展。毗鄰「綜合發展區(5)」地帶正根據已核准的住宅及商業用途發展計劃進行建造工程，工程預計於二零二三年完成。至於毗鄰「綜合發展區(3)」地帶內的核准住宅發展計劃，現時正進行較後階段的地契修訂工作。

[馮英偉先生此時到席。]

58. 由於申請人未能取得其他土地擁有人的同意，一次過發展整幅用地，以至申請人須分期發展申請地點。大部分委員認

為，分期發展申請地點並不理想，會令第一期的發展受制於各項設計限制，包括工業與住宅樓宇為鄰而產生的問題，以及公眾海濱長廊的連貫性。

59. 一些委員認為不應批准這宗申請，理由是分期發展和建議在過渡期間採取的環境緩解措施會損害用地布局，因而影響發展項目的綜合完整和樓宇的設計。有關這方面，總綱發展藍圖(特別是整體布局和公眾海濱長廊的連貫性方面)可再作改善。此外，不應只建議在第二期發展商業用途，而公眾海濱長廊只有一小列的商店，未必能為公眾海濱長廊增添活力。申請地點應以綜合全面的方式重新發展，以達至最佳的布局和設計。一名委員認為，若申請地點可一次過發展，住宅樓宇之間的私人休憩用地將可有更完善的設計，而公眾海濱長廊的連接亦可加強。

60. 部分委員認為，縱使有關布局並非最理想，但由於長久以來難以落實發展區內的「綜合發展區」的地帶，批准這宗申請可推動淘汰申請地點的工業用途，因此支持這宗申請。雖然總綱發展藍圖可再作改善，但考慮用地有各項限制需要克服，以及申請人提交了技術評估中證明技術上可行，現時的建議並非不可接受。其他委員支持這發展建議，但對過渡期間公眾海濱長廊的連接欠佳和設計表示關注，並對商業設施的位置有所保留。此外，委員亦關注到風暴潮對公眾海濱長廊可能造成的影響，要求申請人在詳細設計階段檢討該等事宜。

61. 部分委員關注到擬議發展項目計劃於二零二二年完成是過份樂觀，認為申請人應制訂更實際的時間表。

62. 一些委員認為，除了透過這宗申請所提交的發展建議外，相關政府決策局／部門亦應慎重考慮重置混凝土配料廠和觀塘魚類批發市場事宜，確保該等工業／業務可在合適的地點繼續營運。另外，一名委員建議進一步改善該區的海上交通服務。

63. 主席在總結時表示，支持這宗申請的委員較多。至於委員對擬議發展在設計和布局方面(特別是公眾海濱長廊)的關注，當局會施加適當的規劃許可附帶條件(包括規定申請人提交

總綱發展藍圖和園景設計總圖，以及設計和提供公眾海濱長廊)，以管制擬議發展的設計和落實情況。

64. 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六月二十六日止；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) 因應下述(b)至(n)項的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實發展時間表，顯示該綜合發展的發展時間及分期發展安排，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景設計總圖，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，而有關評估必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 提交經修訂的渠務影響評估，而有關評估須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實上述(d)項中經修訂的排污影響評估和上述(e)項中經修訂的渠務影響評估所提出的排污設施和排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的環境評估，以處理可能出現的空氣質素和噪音影響，以及工業與住宅為鄰所產生的環境問題，並落實當中所提出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，並在施工前落實當中建議的緩解措施，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，並落實當中提出的緩解交通影響措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施和附屬停車場，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，使沿東源街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；
- (l) 如申請人所建議，設計和提供公眾海濱長廊(包括公眾行人通道安排)，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；
- (m) 如申請人所建議，公眾海濱長廊應每天 24 小時開放，並在交還政府前，由申請人負責保養和管理的工作，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
- (n) 如申請人所建議，設計和提供公眾登岸梯級，並由上午九時至下午六時開放該公眾登岸梯級，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

65. 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。

[黎庭康先生在商議期間離席。]

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/334 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的九龍九龍塘歌和老街 14 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/334 號)

66. 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 一 現於九龍塘香港城市大學的宿舍居住；以及

蔡德昇先生 一 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

67. 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。

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。這是申請人首次要求延期。

69. 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

70. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。