

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二零年七月十日上午九時舉行的  
第 652 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)  
邱國鼎先生

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  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
吳佩珊女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年六月二十六日第 651 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」)二零二零年六月二十六日第 651 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。

[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。]

## 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/KC/467 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌大連排道 132 至 134 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/KC/467B 號)

---

4. 秘書報告，彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生的公司過往與彼安托公司有業務往來，他已就此議項申報利益。由於何安誠先生並未參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 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) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見，當中兩份由個別人士提交，表達關注意見，另有一份由美適工業大廈業主立案法團提交，表達反對意見。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。擬議發展大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。由於該幢現有八層高樓宇在二零一五年全幢改裝作「食

肆」和「辦公室」用途，發展局局長表示，現時的工業樓宇活化政策不適用於有關的樓宇。然而，由於基礎設施／技術方面不會受到負面影響，以及擬議發展會帶來規劃／設計增益，因此就善用用地的角度而言，發展局局長支持目前這宗申請。由於這宗申請會善用申請地點，提供工業空間以支援工業發展，因此工業貿易署署長不反對這宗申請。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，包括後移建議、垂直及周邊綠化、空中花園及其他的景觀美化措施，反映了申請人致力加強視覺美感和改善行人環境。運輸署署長表示，所提交的交通影響評估顯示，擬議發展不會對毗鄰道路網的交通造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

6. 部分委員提出以下問題：

- (a) 大連排道後移範圍的業權詳情為何；後移建議是否屬自願性質；以及該後移範圍的保養及管理責任誰屬；
- (b) 委員留意到在這宗申請中，建議把大連排道的後移範圍用作行人路，然則根據政府的擴闊道路建議，有關的後移範圍將用作什麼用途；
- (c) 為何萬安集團中心的擬議後移範圍在葵青發展大綱圖上是傾斜的；
- (d) 公眾可如何從葵興及葵芳港鐵站前往擬議發展，以及申請人的後移建議可否改善該區的步行環境；
- (e) 現有樓宇在重建後的擬議用途為何，以及葵涌區重建後的工業樓宇的一般用途為何；
- (f) 由於申請地點位於街角，申請人曾否探討是否有可能闢設一個全天候簷篷，以改善行人環境；以及

- (g) 增加地積比率以善用申請地點，可否視作規劃增益，從而支持這宗申請。

7. 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) 雖然沿大連排道的後移範圍屬私人擁有，但如發展大綱圖所示，該處已預留作日後擴闊道路之用。若政府提出要求，該後移範圍將交還政府。在過渡期內，該後移範圍的保養及管理責任(包括所有的景觀美化工程及鋪築行人路工程)會由申請人承擔；
- (b) 關於大連排道擴闊道路工程的詳情及落實計劃，現時尚未有相關資料。然而，在該後移範圍交還政府以作為日後擴闊道路工程的一部分之前，該後移範圍很可能仍會是行人路；
- (c) 發展大綱圖所顯示的後移範圍是根據相關政府部門的意見而劃定，旨在為日後的發展作出指引，從而配合長遠的擴闊道路規劃意向；
- (d) 根據圖 A-5，從葵興港鐵站前往擬議發展，可使用一條連接至九龍貿易中心的行人天橋，然後沿大連排道前行。如從葵芳站前往，行人可以使用兩條行人天橋橫過葵富路及葵涌道，便可到達大連排道；
- (e) 擬議發展旨在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)。葵涌區內部分樓齡較高的工業樓宇已被重建作非污染工業用途、辦公室和數據中心用途；
- (f) 為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人已承諾在提交建築圖則階段，探討能否沿發展項目的邊緣提供遮陽擋雨的措施；以及
- (g) 略為放寬擬議發展的地積比率限制不但可以增加工業樓面空間的供應以支援工業發展，申請人所建議

的其他規劃／設計增益，包括後移建議及綠化措施，亦有助改善通風和加強行人環境。

[黎庭康先生和黃幸怡女士在答問部分到席。]

#### 商議部分

8. 由於申請地點位於街角，並擬在三面設置後移範圍，部分委員認為，闢設全天候簷篷可令行人更為舒適及安全，他們並建議申請人把這項設施納入建築設計內。小組委員會同意，應加入一條指引性質的條款，建議申請人探討這種可能性。

9. 對於申請人可否在交還大連排道的後移範圍給政府作擴闊道路用途前，在過渡期內圓滿履行後移範圍的保養及管理責任，一名委員表示關注。此外，由於大連排道的擴闊道路工程仍未展開，另一名委員對通往申請地點的行人通道能否貫通無阻表示關注。主席表示，縱然工業區的轉型過程需時，但我們應好好把握每個機會；此外，倘在過程中遇上任何交通及環境問題，亦應妥善處理。

10. 一名委員表示，分區計劃大綱圖所訂包括地積比率在內的各項限制，已顧及所有相關的規劃考慮因素，包括各項土地用途的需要，而盡量善用工業樓面空間或未能作為支持這宗申請的有力理由，因為該考慮因素適用於所有類型的發展。儘管如此，考慮過規劃意向、規劃及設計增益，以及技術事項後，這宗申請或許可予以支持。

11. 這名委員又認為，倘有需要增加工業樓面空間，當局應就整個地區進行全面的評估。主席回應說，規劃署現正進行一項全港工業用地分區研究。一旦有需要進行這種評估，上述研究的結果將可提供所需資料。

[余烽立先生在商議部分到席。]

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。有關的規劃許可有效期至二零二四年七月十日止；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) 為擬議發展項目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) 如申請人所建議，在擬議發展入伙前，須擬訂及落實交通措施，相關費用須由申請人自行負擔，而有關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，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 上文(c)項而言，落實最新的排污影響評估中提出的區內排污改善／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。」

13. 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，以及以下額外的指引性質的條款：

- 「留意小組委員會的意見，申請人須探討能否在擬議發展項目地面的後移範圍闢設全天候簷篷，以改善行人環境。」

[主席感謝高級城市規劃師／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4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/518 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣半山街第355約地段第301號餘段的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展（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/518號）

---

14. 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」）、邵賢偉建築工程師事務所有限公司（下稱「邵賢偉公司」）和莫特麥克唐納香港有限公司（下稱「莫特麥克唐納公司」）為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 | — | 其公司目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；          |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與邵賢偉公司和莫特麥克唐納公司有業務往來；     |
| 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；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業。            |

15. 由於何安誠先生、黎庭康先生和劉竟成先生並未參與這宗申請，而蔡德昇先生的配偶所屬公司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。

16. 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。

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。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／荃灣及西九龍黃偉賢先生此時獲邀到席上。]

## 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/H15/283 擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港香葉道、警校道及南朗山道交界內的黃竹坑綜合發展區進行綜合住宅及商業發展，並闢設鐵路車站及車廠、公共運輸交匯處、社會福利設施及巴士和公共小巴總站，以及略為放寬最大住用總樓面面積(修訂核准總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/283 號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。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一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；           |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司曾與港鐵公司和奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 過去與奧雅納公司有業務往來。           |

19. 由於何安誠先生、黎庭康先生和余烽立先生均沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生請委員留意，加入地政總署最新意見的一頁替換頁(正文英文本第 8 頁)已呈交席上，供委員參考。他繼而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) 擬進行綜合住宅及商業發展，並闢設鐵路車站及車廠、公共運輸交匯處、社會福利設施及巴士和公共小巴總站，以及略為放寬最大住用總樓面面積(修訂核准總綱發展藍圖)；
- (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，城市規劃委員會合共收到 11 份公眾意見。當中有三份來自個別人士的意見表示支持這宗申請，七份由中西區關注組、創建香港和五名個別人士提交的意見(其中四份為內容劃一的函件)表示反對這宗申請，另有一份來自一名南區區議員，提出正反兩方面的意見。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。這宗申請旨在申請規劃許可，擬修訂先前因二零一三年一宗獲批申請(編號 A/H15/254)而獲核准的總綱發展藍圖(下稱「二零一三年方案」)。在現時這宗申請中，二零一三年方案的主要發展參數維持不變，申請地點(「綜合發展區」用地)會分六期(即地盤 A 至地盤 F)發展。申請人在現時這宗申請中建議增建 500 個住宅單位，並相應減少單位平均面積(減少 7 平方米)。與此同時，申請人又建議增闢 1 506 平方米私人休憩用地，以配合預期增加的人口所需，並增加泊車位數

目以符合《香港規劃標準與準則》和已通過的規劃大綱的要求。申請人提交了交通影響評估。運輸署署長表示，雖然泊車位和上落客貨車位的數目屬《香港規劃標準與準則》所訂的標準範圍內，尚可接受，但仍須進一步探討可行方法，闢設更多泊車位。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，亦建議了相關的規劃許可附帶條件，以解決他們關注的問題。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

### 擬議發展項目中地盤 E 和 F 所增建的住宅單位

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 地盤 E 和 F 原本規劃興建的單位數目為何；
- (b) 增建單位的面積幅度為何；
- (c) 因應增加的人口而須增設的設施種類為何；
- (d) 既然沒有建議改變商業發展，為何要增加商用泊車位，增設泊車位又會否影響建築物體積；以及
- (e) 人口增加是否有可能對香葉道的交通造成不良影響。

22. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議把住宅單位數目由 4 700 個增至 5 200 個。增建的 500 個單位會由擬議發展項目的地盤 E 和 F 吸納。地盤 E 和 F 原本規劃興建合共 1 300 個單位，加上現時這宗申請提出增建的 500 個單位，在地盤 E 和 F 合共會提供 1 800 個單位；
- (b) 綜合發展區發展項目的單位面積由 58 平方米至 77 平方米不等，而單位平均面積則由大約 76 平方米減至 69 平方米；

- (c) 增建 500 個單位預期會使人口增加，申請人已建議增設 1 506 平方米私人鄰舍休憩用地、121 個私家車車位和 9 個電單車車位，以符合《香港規劃標準與準則》和已通過的規劃大綱的要求；
- (d) 申請人旨在闢設更多泊車位，以求達到《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準。申請人會在已核准的建築羣範圍內，充分利用內部布局來增設泊車位；以及
- (e) 根據申請人提交的交通影響評估，除香葉道與警校道交界的路口 T4 工程外，所有路口改善工程已經完成。已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以確保符合運輸署的要求。

23. 運輸署助理署長／市區邱國鼎先生補充說，在完成所有紓減交通影響措施後，擬議發展便不會對交通造成負面影響。

#### *公眾休憩用地與政府、機構及社區設施*

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人所建議的表演場地、公眾休憩用地和私人休憩用地的詳細資料為何；
- (b) 參照公眾提出的意見，申請人是否曾就闢設公眾休憩用地徵詢南區區議會的意見；
- (c) 南區是否設有社區會堂；
- (d) 擬議發展項目會闢設兩項社會福利設施，這些設施是否因應公眾要求而設，而擬議發展項目會否按照公眾意見要求而闢設其他政府、機構及社區設施；以及
- (e) 參照公眾提出的意見，目前的方案是否已載明，會因應規劃大綱的要求而在購物中心預留 1 500 平方

米商業總樓面面積，以供社會企業(下稱「社企」)使用。

25. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 在購物中心內地面一層，地面公眾休憩用地旁的商場入口附近，會設有約 300 平方米的室內場地，用作舉辦地區活動。面積約 1 300 平方米的地面公眾休憩用地會設於綜合發展區用地西北部，24 小時開放予公眾使用。從文件的繪圖 A-10 可見，建議在住宅部分的平台層闢設兩類私人休憩用地，即個別發展期數的私人休憩用地，以及位於平台中央的兩個中央花園，讓所有居民享用。發展項目的所有私人休憩用地不會開放予公眾使用；
- (b) 申請人已在南區區議會的會議上簡介公眾休憩用地的進度和設計詳情；
- (c) 綜合發展區用地南面、南朗山道對面的新會商會陳白沙紀念中學旁邊已預留一個地盤，用以興建社區會堂。提供社區會堂屬民政事務總署的政策範疇，但目前未有發展進度表；
- (d) 前黃竹坑邨曾設有綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍。社會福利署要求在綜合發展區用地重置這些設施，有關項目亦已載入規劃大綱內。申請人已表明，這些設施會設於擬議發展項目的地盤 A，以確保可及早建成。雖然公眾意見沒有具體列明所要求的政府、機構及社區設施種類，但據了解他們屬意社區會堂。有見及此，已在綜合發展區用地南面預留土地興建社區會堂；以及
- (e) 申請人會在購物中心預留 1 500 平方米商業總樓面面積，供社企使用。詳情會在提交建築圖則時闡述。

26. 基於增建 500 個住宅單位，預計人口會增加 1 506 人，一名委員認為須設有政府、機構及社區設施為新住戶提供服務，故詢問南區短缺的政府、機構及社區設施種類。高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應說，在考慮南區現有和已規劃闢設的政府、機構及社區設施後，發現除了幼兒中心和社區護理中心外，其他設施並無短缺。不過，這些設施短缺的情況可借助相鄰地區所供應的設施來紓緩。該委員認為，區內應設有家庭為本的設施，例如幼兒中心和社區護理中心。

### 其他

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 關於已通過的規劃大綱所准許的非住用總樓面面積和目前方案建議的非住用總樓面面積，請就兩者作出比較；
- (b) 申請人是否會順應南區區議會和區內居民的要求，興建行人天橋連接擬建購物中心和深灣道；
- (c) 怎樣經由緊急車輛通道往返擬議發展項目的平台層；
- (d) 公眾可怎樣由黃竹坑港鐵站往返擬議發展項目；以及
- (e) 政府會否給予支持，促進社區營造。

28. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 規劃大綱所准許的最大非住用總樓面面積為 121 800 平方米，而現時這宗申請提出的方案則把最大非住用總樓面面積訂為不多於 106 440 平方米。據規劃大綱所述，商業用途(即購物中心)所佔用的地方不得多於 47 000 平方米，當中須撥出 1 500 平方米供社企使用，另提供 300 平方米的場地，用作舉辦地區活動。規劃大綱訂明，綜合職業

康復服務中心和中度弱智人士宿舍的室內樓面面積合共不得少於 1 598 平方米。據申請人所述，目前的方案已把兩項設施的總樓面面積分別訂為 1 440 平方米和 1 175 平方米。規劃大綱並無具體規定鐵路和交通設施(包括港鐵站、車廠、公共運輸交匯處、有蓋的巴士和公共小巴總站)應佔的總樓面面積，而目前的方案則計劃撥出總樓面面積 58 000 平方米，用於闢設該等設施；

- (b) 申請人遵照租地契約的規定，已為橫跨深灣道的擬建行人天橋預留連接點。相關政府部門會在適當時候就落實興建行人天橋進行可行性研究；
- (c) 緊急車輛通道出入口分別位於警校道和南朗山道。該通道會經內街通往發展項目平台層的園景平台；
- (d) 直達黃竹坑港鐵站的通道位於購物中心三樓。訪客可經購物中心內的室內行人步道，徒步至位於綜合發展區用地南部的社會福利設施，以及巴士和公共小巴總站；以及
- (e) 透過提供公共空間，有助推廣社區營造活動。就此，現時這宗申請提出闢設一幅公眾休憩用地、一個用作舉辦地區活動的表演場地和政府、機構及社區設施。

### 商議部分

29. 主席表示，比較已通過的規劃大綱、先前獲批方案和目前方案主要發展參數的對照表載於文件附錄 II 和附錄 V，更清晰地展示概況，讓委員考慮。委員備悉，自首個獲核准的二零一三年方案以來，規劃大綱所准許的非住用總樓面面積並未得到充分利用，而規劃署署長已在二零一九年獲城規會授權而批准增建 200 個住宅單位。與二零一九年方案相比，目前的方案主要是配合增建 300 個住宅單位，並減少單位面積。由於目前的方案保留了先前獲批方案的主要發展參數，包括住用和非住用總樓面面積、座數和建築物高度輪廊，均維持不變，委員大致不反對這宗申請。

30. 然而，一些委員對於把增建的 500 個單位集中位於擬議發展項目地盤 E 和 F 可能造成的影響表示關注。儘管申請人會按規劃大綱的要求，闢設綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍，但一些委員認為，申請人應提升在綜合發展區用地所設的政府、機構及社區設施，尤其是以家庭為本的政府、機構及社區設施，例如幼兒中心和社區護理中心，以配合增建 500 個單位使人口增加帶來的需要。此外，由於發展項目的規模及其鄰近黃竹坑港鐵站的優越位置，一些委員提議，申請人應充分利用規劃大綱所准許的非住用總樓面面積，提供更多政府、機構及社區設施，促進社區營造。一名委員亦認為，規劃大綱要求撥予社企使用的總樓面面積可能不足，建議增加預留作這類用途的面積。關於已規劃在綜合發展區用地南部興建的社區會堂，一名委員表示，應敦促政府加快落實興建。

31. 一些委員認為，擬議發展項目包括購物商場和交通樞紐，以及有限的政府、機構及社區設施，看來自給自足，並與鄰近地方保持距離，自成一角。一名委員提議，申請人應改良目前的方案，納入更多政府、機構及社區設施，以善用土地資源。一名委員亦提出類似建議，申請人應在擬議發展項目採納創新設計，使土地用途更多樣化。

32. 一名委員關注到申請人沒有妥善處理地盤 E 和 F 增建 500 個單位可能造成的影響，並認為緊急車輛通道可能對把平台層用作優質休憩用地方面，造成用地限制。該名委員指出，由於沒有以妥當的銜接方式把園景平台的私人休憩用地、購物中心內的表演場地、地面公眾休憩用地和綜合發展區用地南部的擬建政府、機構及社區設施連繫起來，因此發展項目的公共空間未能融合一體。另一名委員認為，加強居民與其共享地方之間的連繫，可建立社區凝聚力和歸屬感。就此，一名委員以鰂魚涌公園及公園內的散步長廊為例，闡述規劃完善的公共空間可如何促進居民與訪客之間的互動，指出設計得當的公共空間對鼓勵社區營造至為重要。

33. 主席總結表示，由於與核准總綱發展藍圖比較，現時這宗申請保留了大部分主要發展參數，維持不變，委員大致不反對這宗申請。委員對公共空間的設計和布局表示關注，因為考慮到把全部新增單位集中在地盤 E 和 F 會使人口增加，並考慮到須闢設更多政府、機構及社區設施以充分利用規劃大綱所准

許的非住用總樓面面積，以及增加供社企使用的總樓面面積。有見及此，主席建議應加入合適的建議性質條款，以提醒申請人適當處理這些問題。委員同意主席的建議。

[黎庭康先生在商議部分進行期間離席。]

34. 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七月十日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，包括已納入下文規劃許可附帶條件(b)至(k)項的經修訂發展項目附表，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 擴闊擬議發展項目的建築物間距，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並闢設不少於 1 300 平方米的地面休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 為地面休憩用地設計和興建天篷，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並縮減隔音屏障的高度和遮蓋範圍，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並制訂紓減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並闢設車輛通道、行人通道系統、泊車位、上落客貨和避車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 提交交通檢討報告，並落實交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在購物中心的設計中須設置連接點，以配合可能在購物中心與南朗山道對面之間興建的行人天橋，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (k) 提交並落實經修訂的發展進度表，註明綜合發展項目的發展時間和分期安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款，以及下列新增的指引性質的條款：

- 「(a) 申請人須考慮到集中在地盤 E 和 F 增建住宅單位會使人人口增加，從而檢討公共空間的設計和布局；
- (b) 申請人須探討是否有可能在擬議發展項目闢設更多政府、機構及社區設施，以便充分利用規劃大綱所准許的非住用總樓面面積；以及
- (c) 申請人須探討是否有可能在購物中心增加預留予社企使用的面積。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/195 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 14 至 16 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/H20/195 號)

---

36. 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「凱達環球公司」)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 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司曾與凱達環球公司有業務往來。

37. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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，並讓相關政府部門檢視這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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。若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／港島陸國安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/H25/20 在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層部分經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期五年)(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/20 號)

---

40. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司壹號車場有限公司(下稱「壹號車場公司」)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。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司與壹號車場公司及新世界公司有業務往來；以及
- 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。

41. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島陸國安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) 臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，為期五年；
- (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四份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給兩年較短年期的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但有關「休憩用地」地帶的地面範圍已建成公眾休憩用地，其地下空間則發展成三層停車場(連兩層地庫層)，以應付香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)的泊車需求。申請的用途自二零零三年起已於地庫 B1 層的地下停車場運作，不會影響停車場上面的公眾休憩用地，因此從土地使用的角度而言，有關用途並非不可接受。雖然商務及經濟發展局局長表示申請用途會減少可供會展中心訪客使用的泊車位數目，但根據申請人提交的「泊車位需求研究」所得結論，即使落實申請用途，在舉行大型活動期間，會展中心(第一期)停車場的泊車位仍然足夠；而直至二零二五年，灣仔的私家車泊車位供應充足。申請用途不會對附近的交通造成重大負面影響，因為申請處所內的汽車只供陳列，不會經常駛出和駛入。運輸署署長對該份「泊車位需求研究」所作結論沒有意見，但建議須因應日後附近發展項目所造成的影響而適時檢討會展中心的泊車需求。建議批給為期兩年的較短規劃許可有效期，以回應商務及經濟發展局局長和運輸署署長的關注。建議施加規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術問題。小組委員會曾批准相同或同類用途的先前申請，批給這宗申請兩年較短年期的臨時規劃許可，與小組委員會先前的決定一致。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。

43. 三名委員提出以下問題：

- (a) 申請人有否提交該汽車陳列室的業務計劃；
- (b) 擴建會展中心的影響會否同時對灣仔北區的泊車需求造成影響；以及
- (c) 是否有灣仔北區月租公眾泊車位供應的資料可供參考；

44. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 在二零一八年之前，該臨時汽車陳列室佔用會展中心(第一期)停車場地庫 B1 層的整個樓層。申請人在二零一八年獲小組委員會批准的前一次申請(編號 A/H25/19)中，已把該陳列室的規模縮小，而在這次申請會中，陳列室的規模進一步縮小。鑑於該陳列室會佔用會展中心的泊車位，因此建議批給兩年較短年期的臨時規劃許可，讓政府可監察日後灣仔北區對泊車位需求方面可能出現的變化；
- (b) 地契規定會展中心(第一期)停車場須提供 1 070 個泊車位，當中 670 個為短期公眾泊車位。雖然這宗申請會佔用該 670 個短期公眾泊車位中的 195 個泊車位，但灣仔北區沿港灣道和會議道一帶不同的商業發展項目可提供共 2 461 個泊車位。政府會檢視及處理把灣仔政府大樓重新發展作會議展覽設施的計劃對泊車位需求的影響；以及
- (c) 會展中心(第一期)停車場提供了一些月租泊車位。根據申請人提交的「泊車位需求研究」，舉行大型展覽時仍有空置車位，而且車位全被佔用的情況並不常見。因此，該停車場內的泊車位供應充足，可應付不同的泊車需求。

#### 商議部分

45. 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，為期兩年而非所申請的五年，至二零二二年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 不得在申請處所內舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的車輛數目無論何時均不得超過 184 輛；

- (c) 申請處所泊車區的訪客人數無論何時均不得超過300人；
- (d) 申請人須聘請一名獨立專業人士監察機械式監察系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，以及每月擬備監察報告；
- (e) 聘請一名認可人士每兩個月審查監察系統，並就申請處所泊車區的訪客人數擬備監察報告；
- (f) 就上文(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出申請處所泊車區的訪客人數有否出現違規情況，而有關報告必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)至(f)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；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

46. 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／港島陸國安先生出席會議，解答委員提問。他於此時離席。]

[何安誠先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]



- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到五份來自個別人士的公眾意見，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。擬議用途與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符，亦與九龍灣商貿區由工業用途轉型至商貿／商業用途的發展一致。根據政府的活化工廈政策，申請地點的現有工廈可視為一九八七年前建成的合資格工廈。發展局對這宗申請給予政策支持，認為申請能更有效地運用現有工廈，善用珍貴的土地資源，惟申請人須證明在技術上可行。略為放寬地積比率 20% 的建議大致符合政府活化一九八七年前建成工廈的政策。申請人要求放寬建築物高度限制 9.9%，並非不合理。至於申請人提出後移建築物的地面層和進行綠化的建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，有關的設計特色或有助改善步行環境和提高視覺質素，亦反映申請人致力改善建築設計。起動九龍東專員從行人環境的角度，表示對這宗申請沒有負面意見。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 一名委員問及擬議垂直綠化系統的詳情。高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應時表示，參照文件的繪圖 A-10、11 和 15，申請人已提出一些園景美化措施，建議在擬議發展的地面層、2 樓、3 樓及天台層進行垂直綠化及設置花槽。擬議發展的混凝土牆上亦會安裝框架和水管，框架上會裝設包含植物、泥土和肥料的綠化植生板。陳偉霖先生回應同一名委員的進一步提問時，表示申請人未有在擬議發展中採用中水灌溉系統。

#### 商議部分

51. 小組委員會因應一名委員的觀察，同意應加入一項指引性質的條款，建議申請人探討可否重用中水，以灌溉擬議發展內的園景美化植物。

52. 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七月十日止；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) 就擬議的發展提供泊車設施、上落客貨車位、車輛通道及內部車路，並說明車輛升降機系統的效能和擬議發展對公共道路的影響，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

53. 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，以及以下新增的指引性質的條款。

- 「申請人須留意小組委員會的意見，探討可否重用中水，以灌溉擬議發展內的園景美化植物。」

[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。陳偉霖先生此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/318 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣啓祥道 20 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/K13/318 號)

---

54. 秘書報告，城市規劃有限公司(下稱「城市規劃公司」)和奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)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 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司曾與城市規劃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。

55. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生和黎庭康先生已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。

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。若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／九龍李建基先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/788 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘偉業街103號振邦工業大廈地下  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/788號)

---

58. 秘書報告，中原地產代理有限公司(下稱「中原地產公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 馮英偉先生 (副主席) — 現為香港舞蹈團主席，該舞蹈團曾接受中原地產公司的贊助；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司與中原地產公司有業務往來。

59. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於副主席所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／九龍李建基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) 商店及服務行業；
- (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。在該處所內的申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與觀塘商貿區正在轉變的土地用途特色亦互相協調。該處所內的申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的用途／發展造成消防安全和環境方面的負面影響。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，以回應政府部門在技術方面的關注。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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(即在二零二一年一月十日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

63. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍李建基先生出席會議，解答委員的提問。李建基先生此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/336 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘  
金巴倫道 61 號闢設宗教機構(佛教廟宇)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/K18/336 號)

---

64. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其前公司與城市規劃公司有業務往來；

潘永祥博士 — 居住在香港城市大學位於九龍塘的宿舍內；以及

蔡德昇先生 — 其配偶是一家公司的董事，該公司在九龍塘擁有物業。

65. 小組委員會備悉，規劃署要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於潘永祥博士的住處及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。

66. 秘書報告，規劃署建議延期考慮這宗申請。由於相關政府部門需要更多時間，才可就申請人提交的進一步資料(尤其是有關申請人於二零二零年六月三十日才提交交通及行人評估的資料)提出意見，所以現時不宜過早讓規劃署就這宗申請提出建議，以及讓小組委員會作出決定。

67. 規劃署要求延期的理據符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，即相關政府部門需要更多時間審視進一步資料；規劃署並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他各方的利益。

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，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。

## **議程項目12**

### **其他事項**

69. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。