

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年九月四日上午九時舉行的
第 655 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

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

蔡德昇先生

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

林達良先生

開會詞

1. 主席表示，是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八月二十一日第 653 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」)二零二零年八月二十一日第 653 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。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/13 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡必嘉街 34 至 42B 號的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/13 號)

4. 秘書報告，這宗申請提出把申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以發展靈灰安置所，而申請地點位於紅磡。湛耀強律師行是申請人的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其前公司與湛耀強律師行有業務往來，而他為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及

蔡德昇先生 一 在紅磡擁有一個物業。

5. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於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。

6. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

鄭韻瑩女士 一 九龍規劃專員

麥仲恒先生 一 高級城市規劃師／九龍

申請人的代表

黎志國先生 一 申請人

湛富強先生]	
]	
李曉恩女士]	
]	申請人的代表
吳小龍先生]	
]	
湛耀強先生]	

簡介和提問部分

7. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。
8. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬修訂紅磡分區計劃大綱核准圖，把申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶；
 - (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 129 份公眾意見，當中有 128 份來自這宗申請所涉樓宇的 28 名佔用人、華麗大廈業主立案法團以及個別人士，而他們均表示反對這宗申請。餘下一份意見來自一名個別人士，對這宗申請表示關注。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，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於住宅羣內，把申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶並把「靈灰安置所」列為該地帶的第二欄用途並不合適，因為靈灰安置所用途與有關樓宇內及附近一帶的住宅用途並不協調。九龍城市區更新地區諮詢平台委托顧問進行的研究發現，溫思勞街及機利士南路沿路的眾多殯儀及相關業務對附近的居民造成滋擾，而市

民普遍要求把有關的殯儀及相關業務搬離紅磡。運輸署署長對有關的交通影響評估提出負面意見，並認為申請人無法證明改劃土地用途地帶的建議不會造成交通方面的負面影響。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令住宅區內土地用途相抵觸／不協調的情況加劇。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李曉恩女士要求在席上呈上一套文件，而她會在口頭陳述時闡述文件的內容。小組委員會同意申述人的代表可呈上該套文件，以供委員參考，但主席強調，不鼓勵在會議上呈交資料的做法。

10. 申請人的代表李曉恩女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的靈灰安置所自二零零四年起開始營運，至今有 306 個骨灰龕位，當中 91 個已安放骨灰，215 個仍然空置。這宗申請所涉的處所只能容納最多 30 人。所有已安放骨灰的龕位均是租給正在為先人輪候政府骨灰龕位的人士；
- (b) 有關處所只設一個香爐，不設化寶爐。環境保護署署長對這宗申請不表反對；
- (c) 自靈灰安置所營運以來，政府部門一直沒有收到有人投訴靈灰安置所業務對交通造成負面影響。警務署署長曾指出，由於近期該區的私營靈灰安置所數目有所減少，所以靈灰安置所業務對區內交通所造成的影響正在減少。有關的靈灰安置所一帶有完善的公共交通網絡，區內有足夠的泊車位，而訪客大都會步行／乘搭公共交通工具前往申請地點。即使在清明節及重陽節，紅磡區的靈灰安置所未有引起警方或對人羣管理問題的特別關注。申請人會在提交第 16 條申請階段，提交進一步交通影響評估；

- (d) 在 128 份表示反對的公眾意見中，116 份是以內容劃一的信件形式提交，當中所列的要點並不適用於這宗申請所涉的靈灰安置所。至於有意見表示關注有關的靈灰安置所會妨礙該區進行重建，應注意的是，所涉樓宇並無清晰的重建計劃。此外，申請人會在提交第 16 條申請階段，提出進一步的措施以回應公眾關注；
- (e) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向不是純粹為了發展住宅用途。分區計劃大綱圖的《註釋》說明了該地帶准許發展惠及居民的用途。有關的靈灰安置所可透過出租骨灰龕位的形式，向公眾(包括附近的居民)提供服務；
- (f) 原訟法庭最近頒下判詞，裁定城規會在審批申請時，須根據每宗申請的個別情況，並參照提交申請時的實際情況，按相關因素作出考慮。要一如規劃署總結指批准這宗申請會立下不良先例，就必須證明現時這宗改劃土地用途地帶的申請與日後可能出現的其他申請性質相似，以及批准這宗申請會為規定城市規劃委員會(下稱「城規會」)日後批准同類申請提供有力基礎；
- (g) 申請人認為目前這個靈灰安置所與區內其他靈灰安置所不同，因為這個靈灰安置所是以出租骨灰龕位的形式讓市民臨時存放骨灰龕，而且所涉的靈灰安置所規模細小，所造成的影響輕微，而且這是必嘉街唯一一間靈灰安置所；以及
- (h) 批准這宗申請會為區內的靈灰安置所經營立下良好先例，因為當局可藉此透過第 16 條申請的機制進一步監管和控制靈灰安置所。

11. 主席問到這宗申請的性質，九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應指，有關靈灰安置所位於龍華大廈 4 至 5 號舖，這宗申請旨在把龍華大廈所在的整個申請地點(即必嘉街 34 至 42B 號)在分區計劃大綱圖上由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並將「靈灰安置所」訂為該地帶須向城規會取得

規劃許可的第二欄用途。申請人並沒有提出修改現時「住宅(甲類)4」地帶的其他發展限制，即住用建築物的地積比率限為 7.5 倍；住用與非住用各佔部分的建築物的地積比率限為 9.0 倍；而該住用部分的地積比率不得超過 7.5 倍；以及建築物高度限為主水平基準上 80 米或主水平基準上 100 米(適用於面積達 400 平方米或以上的用地)。

12. 主席接着請委員提出問題。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

13. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 來自業主立案法團的公眾意見是否由所涉樓宇的業主立案法團提交；
- (b) 所涉樓宇居民提交的公眾意見詳情為何；
- (c) 有沒有把公眾意見轉告申請人；
- (d) 香港有沒有骨灰龕位短缺的情況；
- (e) 申請人可否申請改劃樓宇的一部分，只改劃這宗申請涉及的兩個處所；
- (f) 就靈灰安置所而言，臨時和永久龕位有何差別；
- (g) 《私營骨灰安置所條例》(下稱「條例」)對現時這宗申請有何影響；
- (h) 如把申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶，會否修改發展限制，對樓宇的重建又會否造成影響；以及
- (i) 正如文件第 4.1 段所指，私營骨灰龕資料第二部分顯示紅磡有 27 間私營骨灰安置所。這些骨灰安置所目前的狀況及分布如何。

14. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：
- (a) 該份公眾意見由附近一幢樓宇(華麗大廈)的業主立案法團提交；
 - (b) 城規會收到 28 份由所涉樓宇居民提交的公眾意見，表示反對這宗申請。他們主要關注靈灰安置所燃燒香燭冥鏹時會對環境及衛生造成負面影響，亦會帶來噪音及造成滋擾；
 - (c) 所有公眾意見已存放在規劃署的規劃資料查詢處供公眾查閱；
 - (d) 市民普遍要求本港闢設更多公眾骨灰龕位，而政府正積極物色合適的用地，以期增加公眾靈灰安置所的供應；
 - (e) 現時的「住宅(甲類)4」地帶涵蓋有關樓宇所在的用地，不可能只改劃樓宇的一部分；
 - (f) 政府目前會為未獲編配永久骨灰龕位的市民提供暫時存放骨灰的公共服務。此外，持牌私營殮葬商可在持牌處所內暫存骨灰，但不准讓人在這些處所內祭祀祖先。根據食物環境衛生署提供的最新資料，現時紅磡有 48 個持牌殮葬商。雖然申請人聲稱骨灰龕位是暫時租給顧客，但顧客在交出骨灰龕位後，騰出的骨灰龕位又會再租給其他人，因此從土地用途的角度而言，該處所實質上是永久作靈灰安置所用途；
 - (g) 條例於二零一七年生效。條例透過設立發牌制度規管私營骨灰安置所的營辦。倘靈灰安置所存在已久(即在一九九零年一月一日前已開始營辦)，即可在發牌制度下申領豁免書，否則，申請人則須申請牌照。根據條例，如要申領牌照，靈灰安置所必須符合所有法定及政府規定，包括關乎建築物、規劃及土地的規定。申領豁免書的靈灰安置所則不須符合法定規劃要求。此外，在當局處理牌照／豁免申請

期間，申請人可申請暫免法律責任書。這宗申請涉及的靈灰安置所已提交牌照申請及暫免法律責任書申請。由於這宗申請的靈灰安置所並非存在已久，故只可根據條例申請牌照。不過，現時申請地點位於「住宅(甲類)4」地帶內，而靈灰安置所並非該地帶的准許用途，因此該靈灰安置所並不符法定規畫要求，亦不符合條例對申領牌照的規定，故申請人提出改劃土地用途地帶申請。近年，紅磡區一些靈灰安置所已停止運作，包括一些被發牌委員會拒絕發牌申請的靈灰安置所；

- (h) 申請人建議將申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並將「靈灰安置所」訂為該地帶的第二欄用途，即申請人須就有關用途取得規畫許可。不過，申請人沒有提出修改現時「住宅(甲類)4」地帶的發展限制，包括地積比率及建築物高度限制。換言之，如按照申請人的建議將申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶，日後進行重建時，原先的地積比率和建築物高度限制仍然適用；以及
- (i) 根據私營骨灰龕資料第二部分，紅磡有 27 個私營骨灰龕，它們的位置載於文件圖 Z-3。其中 18 個靈灰安置所已停止運作，九個位於溫思勞街和漆咸道北的靈灰安置所及這宗申請位於必嘉街的靈灰安置所仍在運作中。目前規畫署沒有顯示紅磡區骨灰龕位總數的資料。

15. 委員詢問該靈灰安置所運作情況，以及提交第 12A 條申請的理由為何。申請人的代表李曉恩女士回應指，由於該靈灰安置所只有一個香爐，不設化寶爐，所造成的滋擾微乎其微。靈灰安置所的規模細小，骨灰龕位會暫時出租予正在等候政府編配龕位的顧客(包括附近的居民)。在 91 個已入灰的龕位中，約有 60 個已出租了兩至三年。靈灰安置所與區內殯殮相關行業相互配合。倘申請遭拒絕，該靈灰安置所便無法符合規畫方面的規定，領取不到牌照。根據暫免法律責任書的規定，申請人不得出租龕位予新顧客。倘未能領得牌照，所有龕位最終必須移走。申請人的代表吳小龍先生補充指，根據他們在重陽節所作的調查，到訪該靈灰安置所的訪客人數每小時少於 20 人，而

即使龕位全數租出，預期每小時訪客會少於 50 人。倘改劃申請獲批准，申請人會在第 16 條申請階段再作進一步的交通影響評估，以回應運輸署的意見。

16. 主席詢問出租龕位是否有時限，申請人的代表李曉恩女士回應表示，與顧客簽訂的租約並無訂明時限，龕位的租金以日租收取。

17. 申請人黎志國先生回應一名委員的詢問，表示他本人是該處所的擁有人，靈灰安置所連花店的生意約有三分之一來自出租龕位。

18. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[余烽立先生在申請人陳述期間到席。]

商議部分

19. 委員備悉，這宗申請旨在把申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把「靈灰安置所」列入第二欄用途，而申請人亦已按《私營骨灰安置所條例》，為正待私營骨灰安置所發牌委員會商議的靈灰安置所申領牌照和暫免法律責任書。根據現行政策，只有在靈灰安置所符合所有相關法例和政府規定(包括關乎規劃的規定)，方會發牌。

20. 委員普遍認為，靈灰安置所用途與同一樓宇和附近一帶的住宅用途並不協調，會對該住宅區造成不良影響。一些委員亦表示關注，一旦這宗第 12A 條申請獲批准，該幢樓宇內或會有新的靈灰安置所用途，因為「靈灰安置所」屬於這個新的用途地帶第二欄用途；申請人亦可透過提交第 16 條申請，把劃為此用途地帶的整個申請地點用作這類用途。

21. 主席請委員就文件第 12.1(b)段所述以關於「立下不良先例」的理由拒絕申請是否適當，表達意見。委員同意，批准

這宗申請，會為其他就現時設有靈灰安置所用途的建築物提出的同類申請，立下不良先例，因為紅磡區另有八個不符合規劃方面規定的靈灰安置所。批准這宗申請會助長同類申請，或會扭轉過去幾年靈灰安置所陸續停止在紅磡營運的趨勢。因此，把立下不良先例定為拒絕理由，做法適當。

22. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位處住宅羣內。由於靈灰安置所用途與有關樓宇和附近一帶的住宅用途不相協調，把申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二類用途並不恰當；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會使土地用途與該住宅區相抵觸／不協調的情況加劇。

[荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士和城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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、發祥街西、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/K20/132C 號)

23. 秘書報告，申請人之一 **Wolver Hollow Company Limited** 為嘉里發展有限公司(下稱「嘉里公司」)和新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營企業。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 — 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，過往則與盧緯綸公司有業務往來；

黎庭康先生 — 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 — 其配偶為新鴻基公司的僱員。

24. 由於何安誠先生和余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。由於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。

[此時余烽立先生暫時離席，何安誠先生離席。]

簡介和提問部分

25. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士借助投影片，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) 擬進行綜合發展，包括住宅及商業用途、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)；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 32 份公眾意見。這些意見包括 17 份來自附近一間學校和個別人士，表示反對這宗申請，以及 15 份來自一名區議員、附近另一間學校和個別人士，就申請表達關注。主要的意見載於文件第 11 段；
- (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。這宗申請旨在對核准總綱發展藍圖作出擬議修訂，以便在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的申請地點，進行擬議的綜合發展。有關的綜合發展主要為住宅用途，並設有配套商業和社區設施，包括社會福利設施和公眾停車場(下稱「擬議計劃」)。主要的修訂項目是把住宅單位數目由 3 140 個增至 3 647 個。基於所增加的住宅單位數目，加上預期人口，申請人已調整私人休憩用地和泊車及上落客貨設施的供應量，以符合《香港規劃標準與準則》的規定。擬議計劃的主要發展參數(包括地積比率和最高建築物高度)維持不變。擬設的七米闊行人通道已修訂走線，務求改善其管理和維修保養。另外，現有樹木的保育建議和美化環境方案亦已優化。在擬議計劃下，會繼續提供公共設施，而人口增加不會對社區設施有嚴重影響。擬議計劃不會對交通、環境、空氣流通、排水、排污和消防安全造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。此外，建議的平均單位面積與區內其他同類發展項目一致；申請會派員管理交通，重型貨車的交通量將有所減少；德貞女子中學旁邊的該幅土地將會交還給政府；以及將會興建行人天橋和高架行人道系統以改善通道連接。

26. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 政府對住宅發展項目的單位面積下限是否有政策規定，而縮減平均單位面積會否影響發展項目日後居民的生活質素；
- (b) 人口增加後，發展項目內的私人鄰舍休憩用地和泊車位，以及區內的政府、機構及社區設施，是否仍然足夠；
- (c) 擬設七米闊行人通道的走線修訂後如何有助改善行人道的管理和維修保養；以及
- (d) 倘地盤面積不變，如何能在申請地點內增設更多休憩用地、泊車及上落客貨設施。

27. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 政府對住宅發展項目的單位面積下限並無訂立行政上和法例上的規定。擬議計劃的平均單位面積與長沙灣區其他同類住宅發展項目的單位面積(由 28 平方米至 60 平方米不等)一致。地盤 1 的平均單位面積約為 35 平方米，地盤 2 的平均單位面積約為 55 平方米；
- (b) 因應人口增加(約 16%)，按《香港規劃標準與準則》的規定，擬議計劃下的擬議發展項目會增加私人鄰舍休憩用地 1318 平方米(約 16%)，亦會增設 9 個附屬泊車位供居民使用。人口略為增加，不會使政府、機構及社區設施的需求大增，不過，規劃區範圍內一些政府、機構及社區設施，包括幼兒中心、安老院舍和社區照顧服務設施現時確有短缺。當局已規劃在附近的發展項目提供多項政府、機構及社區設施，以解決短缺問題。相關政府部門會繼續監察政府、機構及社區設施的供應，有機會時會提供所須的設施；
- (c) 在先前獲核准的計劃(下稱「核准計劃」)中，擬設的七米闊行人通道橫跨地盤 1 和地盤 2(業權所屬不

同)，先前的計劃是把這條通道的建造和管理納入首先動工的地盤，而佔用另一地盤地方的那部分通道須先交回政府，然後轉讓予另一地盤的發展商。這樣安排會涉及複雜的土地行政程序。擬議計劃把通道的位置調整至全段坐落在地盤 2 範圍內，從而避過複雜的安排，使改善行人道的管理和維修保養；以及

- (d) 要增加住宅單位、休憩用地和泊車位的數目，主要須通過縮減平均單位面積，以及優化地面層、平台和地庫的布局設計才可達致。正如已提交的總綱發展藍圖所展示，地面層和多個平台層會增加私人鄰舍休憩用地。

商議部分

28. 委員了解到擬議計劃不會造成多方面的不良影響，而相關政府部門並不反對這宗申請，因此，他們普遍同意可批准對核准計劃所作的建議修訂。有關修訂主要涉及在維持整體發展的地積比率和建築物高度不變的情況下，增建 507 個住宅單位。

29. 然而，對於個別申請個案上調住宅單位數目和區內整體人口增加所帶來的累積影響，尤其是政府、機構及社區設施和休憩用地是否足夠，委員表示關注。主席指出，審查個別發展建議時，相關政府部門會根據申請人就個別項目提交的技術評估，研究發展帶來的累積影響。為了讓委員在考慮區內的規劃申請時，對區內政府、機構及社區設施供應的整體情況有所了解，日後在闡述申請的主要發展建議時，可一併呈上所涉規劃區的政府、機構及社區設施供應一覽表。本港的政府、機構及社區設施普遍短缺，安老服務尤甚，其實政府一直以多管齊下的方式解決設施不足的問題。當局一向都有規劃在新發展區闢設新的政府、機構及社區設施，一有機會便會在建設區的重建項目內加設適當的政府、機構及社區設施，同時亦會把提供設施的要求納入賣地章程，以便在新的私人發展項目中設置合適的設施。相關政府部門會因應地區現有和規劃的人口，繼續監察政府、機構及社區設施的供應。至於目前這宗申請，擬議計

劃提出設置社會福利設施，包括安老院舍、長者日間護理中心和長者鄰舍中心。

30. 部分委員關注到，擬議計劃提出縮減平均單位面積，有可能影響生活質素。一名委員指出，儘管擬議計劃因應增加的人口而相應加大私人鄰舍休憩用地的面積，但總綱發展藍圖未能反映質素方面的改善，況且據了解，擬建游泳池的面積其實縮減了。另一名委員表示，雖然目前這宗申請建議對核准計劃所作的修訂並非不可接受，但小組委員會應當盡力確保市民可享有質素的生活環境。

31. 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九月四日止；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) 因應下文所列的規劃許可附帶條件(b)至(1)項，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；
- (c) 如申請人所建議，在荔發街闢設 24 小時開放的園景美化行人通道供公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並闢設出入口、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；
- (e) 如申請人所建議，闢設公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所提出的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 如申請人所建議，闢設社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，闢設幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (i) 根據現行指引，提交土地污染評估報告，並在申請地點展開發展前，落實報告所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 落實排污影響評估報告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；
- (l) 落實排水影響評估報告所提出的緩解措施，並為荔發街沿路的現有水渠進行改道工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (m) 就擬議發展項目提交落實發展時間表，包括分期施工計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

32. 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。

[余烽立先生此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/818 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗
南昌街 1 號南昌一號地下 5 至 8 號商鋪
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/818A 號)

簡介和提問部分

33. 荃灣及西九龍規劃專員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) 擬闢設宗教機構(教堂)；
- (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六份公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請。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。雖然把有關處所用作教堂可能並不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但教堂用途與現時位於所涉樓宇非住用平台一樓的幼稚園和周邊的發展項目並非不相協調。由於有關的非住用平台與位於其上的住宅大樓各有獨立入口，而且所涉教堂亦設有獨立入口，因此預料擬議教堂不會對同一幢樓宇的居民造成滋擾。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

34. 一名委員查詢有關擬議教堂的營運者與現時位於同一幢建築物一樓的幼稚園的關係。荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女

士在回應時表示，申請人沒有表明本身同為現有幼稚園的營運者。

商議部分

35. 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九月四日止，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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開擬議用途前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) 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。」

36. 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6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/821 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 C 座地下 C4 工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/821 號)

37. 秘書報告，啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與啓傑公司有業務往來。由於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。

簡介和提問部分

38. 荃灣及西九龍規劃專員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兩份公眾意見，其中一份表示支持，而另一份則表示沒有意見。這些意見均來自個別人士。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。相關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與所涉樓宇的其他用途和周邊地區並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為該用途不會在消防安全、交通及基礎設施方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。倘申請用途獲批給許可，小組委員會對所涉樓宇地下所批准的合計商用樓面面積將不會超出准許上限。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於批給同一申請人作相同用途的先前申請(編號 A/K5/805)遭撤銷(因申請人沒有履行關於消防安全的規劃許可附帶條件)，因此建議就這宗申請施加較短的履行期限。自二零零一年以來，小組委員會對所涉樓宇地下批准共 23 宗作「商店及服務行業」用途的申請，規劃情況並無改變，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月四日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，落實消防安全措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

41. 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。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士和城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/822 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍深水埗荔枝角道 396 號
經營酒店(改建現有非住用樓宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/822 號)

42. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與城規顧問公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會因此同意他可留在席上。

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十七日要求延期一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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

44. 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，小組委會已給其一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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/82 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的香港司徒拔道 40 號的建築物高度限制，以作准許的醫院用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/82A 號)

45. 秘書報告，科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進顧問公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與科進顧問公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，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八月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的發展規範和評估，以回應政府部門和公眾的意見。

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，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第二次延期，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／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K18/336A 號)

48. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於九龍塘。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 — 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。

49. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而潘永祥博士的住處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

50. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬闢設宗教機構(佛教廟宇)；
- (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(下稱「城規會」)收到三份公眾意見。當中，一份來自個別人士的意見表示支持這宗申請，一份由省善真堂提交的意見表示反對這宗申請，另有一份來自中華海岸老人院的意見表示不反對這宗申請。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。雖然廟宇用途不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，但擬議發展所建議的地積比率為 0.6 倍，建築物高度為兩層，與該區的發展規模和現有特色並非不相協調，亦沒有超出「住宅(丙類)1」地帶的發展限制。擬議發展亦符合九龍塘分區計劃大綱圖所訂明須劃設非建築用地

的規定。城規會先前曾批准把申請地點作廟宇用途，相關政府部門對有關申請在交通、環境及視覺等方面的建議亦沒有負面意見。鑑於申請地點有獨特歷史，建議的「宗教機構」用途可獲從寬考慮，給予支持。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

51. 潘永祥博士就此議項申報利益，因為他有親人的骨灰安放在省善真堂，而省善真堂已就這宗申請提交了公眾意見。由於潘永祥博士所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 現時的廟宇和擬闢設的廟宇在規模上有何分別；
- (b) 廟宇內是否有任何具歷史價值的元素；
- (c) 「住宅(丙類)1」地帶的發展限制是否適用於所有類別的發展；
- (d) 該區的發展是否有樓底高度限制；以及
- (e) 在考慮這宗申請時，是否有需要特別留意在擬闢設廟宇內將會舉行的特別活動或儀式。

53. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬闢設廟宇的上蓋面積會由 37.65% 稍微減至 35%，而建築物高度則會由 9.35 米略增至 10.9 米；
- (b) 現時的廟宇是由一幢別墅式住宅樓宇改建而成，該建築物可能建於 40 至 50 多年前。沒有資料顯示廟宇內有任何具歷史價值的元素；
- (c) 「住宅(丙類)1」地帶的發展限制適用於所有類別的發展。擬議發展的地積比率為 0.6 倍，建築物高

度為兩層，並沒有超出「住宅(丙類)1」地帶的地積比率和建築物高度限制(即 0.6 倍和三層)；

- (d) 該區的發展沒有樓底高度限制。擬闢設廟宇的整體建築物高度大致符合區內其他現有發展的整體建築物高度(即約為 8 至 10 米)；以及
- (e) 申請人表示，特別活動或儀式會於星期日及公眾假期舉行，不會對該區平日繁忙時間的交通情況造成負面影響。相關的交通影響評估亦證明擬闢設的廟宇不會對該區的交通造成負面影響。運輸署署長不反對這宗申請。

商議部分

54. 委員大致上不反對這宗申請。一名委員表示留意到九龍塘花園洋房區的土地用途多元化，富有地區特色，亦留意到擬闢設的廟宇所採用的建築設計。該名委員指出，包括這宗申請的廟宇發展在內的不同用途，將可為該區吸納人流。另一名委員認為廟宇內或會有一些具歷史價值的元素，申請人應盡力加以保護。

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。有關的規劃許可有效期至二零二四年九月四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請地點內不得設置靈灰閣／金塔／骨灰龕位，亦不得增設祖先靈位牌；
- (b) 為擬議發展設計和闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實路旁泊車位遷置建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸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 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/320 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣常悅道13號的地積比率限制，以進行准許的辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K13/320號)

57. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與城市規劃公司有業務往來； |
| 黃煥忠教授 | — | 為香港浸會大學的僱員，而該大學在九龍灣租用一個物業作校舍用途；以及 |
| 黃幸怡女士 | — | 為香港浸會大學的校董會成員，而該大學在九龍灣租用一個物業作校舍用途。 |

58. 由於黃煥忠教授及黃幸怡女士所涉利益間接，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

59. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以進行准許的辦公室用途；
- (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一份意見，該意見來自一名個別人士，表示反對這宗申請。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。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦與九龍灣商貿區由工業用途轉型為商貿／商業用途的方向一致。發展局對這宗申請給予政策上的支持。相關政府部門從交通、環境及其他方面的角度，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展已引入多項園景及設計元素，包括把建築物後移和進行綠化，以改善都市及行人環境。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

60. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 在擬議發展項目進行綠化的原因和相關綠化設施的分布為何，以及擬議的垂直綠化系統長遠是否可以維持；
- (b) 有關建築物後移和綠化的建議有何規劃增益，以及這些建議如何改善行人環境；
- (c) 擬議計劃如何改善通風；

- (d) 擬議的行人天橋連接是否必須興建，以及將來的行人天橋系統如何改善行人的暢達度；
- (e) 擬議的建築物高度是否符合牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖所訂定的建築物高度限制；以及
- (f) 申請地點先前曾有一宗申請(編號 A/K13/313)被拒絕，原因為何。

61. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示在擬議發展項目內有約 27% 的用地範圍會進行綠化，以符合《可持續建築設計指引》對綠化範圍的規定。在該 27% 的綠化範圍內，大部分綠化地方(約 14%)會設於行人路水平，約 7% 會設於 1 樓的園景花園內，約 6% 則會在天台的花槽內。申請人會在地面層及 2 樓會進行垂直綠化。有關以組件式托盤系統進行垂直綠化的詳情載於申請人提交的文件內。當局通常會在契約修訂階段加入契約條款，要求土地擁有人保養擬議發展項目內的擬議綠化設施；
- (b) 擬議發展項目會沿宏照道、常悅道及宏泰道的地段界線劃設 3 米的建築物後移範圍。沿常悅道的後移建議，會使擬議發展項目從路緣線起計後移約 7 米，比《九龍灣發展大綱圖編號 D/K17/2》所規定的建築物後移距離多出約 2 米。行人路上的花槽和垂直綠化設施可改善行人環境，同時又不會影響行人路的闊度。建議施加相關的規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交和落實地面層至 2 樓的美化環境建議。申請人可在詳細設計階段，進一步修訂綠化設施的詳情；
- (c) 擬議計劃提議把整幢建築物(地面層以上)從宏照道後移 3 米，以符合分區計劃大綱圖所訂定的非建築用地規定。有關的非建築用地規定是按照空氣流通評估的建議而施加，屬改善通風的緩解措施；

- (d) 「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」建議在將來興建行人天橋系統，以改善九龍灣港鐵站與九龍灣商貿區之間的行人連接。其後，發展大綱圖也加入該行人天橋系統。雖然為該系統興建接駁行人天橋並非必須的，但政府已提供誘因，希望透過寬減在修改契約時所須支付的土地補價，鼓勵土地擁有人日後興建行人天橋。擬議計劃容許將來可以加強行人天橋系統的連接。至於行人天橋及其連接通道如何落實，將有待九龍灣商貿區日後發展商的進一步商討結果而定，而發展局起動九龍東辦事處將會擔當協調角色，統籌興建行人天橋系統的工作；
- (e) 擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，符合分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制；以及
- (f) 同一申請人曾就同一申請地點提出擬略為放寬地積比率及建築物高度限制的申請，以進行准許的辦公室發展。該宗申請於二零二零年三月被小組委員會拒絕，主要理由是放寬該擬議發展項目的建築物高度，會對該區的景觀造成負面影響，因為該發展項目會僭越為保護重要山脊線而訂定的 20% 「山景不受建築物遮擋地帶」。至於現時這宗申請，申請人沒有申請放寬建築物高度限制。

[黎庭康先生於答問部分進行期間離席。]

商議部分

62. 部分委員留意到申請人已在擬議計劃中提出建築物後移和綠化建議，但他們認為該計劃在建築物設計和園景方面仍可進一步優化，以改善行人環境。兩名委員指出，擬議建築物位處當眼的街角用地，對面是零碳天地公園，所以申請人的建築及園景設計必須能達致改善該區環境的目標。一名委員指出，在申請人所提交的圖則(圖 A-3 及 A-10)中對建築物邊緣的處理描述不一，而建築物邊緣的處理對位處街角的建築物而言相當重要。一名委員留意到，申請人主動提出把建築物從常悅道行人路的水平後移的距離只比分區計劃大綱圖及發展大綱圖所訂定的規定多出 2 米。另一名委員認為，即使設有後移範圍，

若欠缺優質的園景及配套設施(例如加設上蓋)，未必有助改善行人環境。一名委員問及擬議的垂直綠化設施如何能得以長遠維持，另一名委員則認為配合最新科技，要維持垂直綠化系統應不成問題。部分委員認為，申請人未能證明已致力提供優質的園景設施。另一名委員指出，評審建築設計的好壞可以是很主觀的，所以小組委員會或者未必需要審閱園景建議的細節。

63. 一名委員問及在建築物後移範圍內的綠化地方會否計入《可持續建築設計指引》所規定的綠化面積內。主席回應時表示，有關詳情可參閱相關指引。一般而言，地段界線內的綠化地方均會計算在內。

64. 一些委員認為，相比起小組委員會曾批准的其他同類申請，這宗申請欠缺有力的規劃及設計優點，而且批准這宗申請可能會立下不良先例。主席提醒委員，小組委員會自二零一九年三月起曾審理多宗涉及一九八七年前落成工廈的重建方案的多宗同類規劃申請，並制定了一些通則。就放寬地積比率的申請而言，如建議方案在技術上可行，再加上政府部門沒有提出負面意見，小組委員會通常會予以批准。至於同時提出放寬地積比率及建築物高度的申請，則小組委員會亦會審視建議方案的規劃及設計優點。鑑於委員的關注，主席建議可請申請人提供進一步資料，闡明擬議計劃提出的建築物後移安排及綠化設施如何改善行人環境，以便委員作進一步考慮。委員表示同意。此外，申請人須就如何落實行人天橋系統提供進一步資料。

65. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料以闡明擬議計劃的建築物設計及園景設施，尤其是在行人路水平劃設的建築物後移範圍內的園景設施。

[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。陳先生此時離席。]

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K22/27B 號)

66. 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，該協會與杜立基公司有業務往來。

67. 小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。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

68. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途；

(c) 政府部門的意見——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六份來自個別人士的公眾意見，其中一份表示

支持這宗申請，五份表示反對。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「商業(2)」地帶的規劃意向，而有關發展密度與該區的建築物體積並非不相協調。發展局原則上對這宗申請給予政策上的支持。略為放寬地積比率的建議可解決長遠缺乏辦公室樓面空間的問題，亦符合政府將九龍東發展成第二個核心商業區的政策方向。為支持這宗申請，申請人加入了各項園景及設計元素，包括闢設一條 20 米闊的海濱長廊及通往長廊的公眾通道。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

69. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖對於闢設擬議海濱長廊有何規定，以及長廊的管理及維修責任誰屬；
- (b) 對長廊的設計有沒有任何規定，及會如何監察長廊的設計，確保長廊各個路段互相協調；
- (c) 擬議海濱長廊的暢達性，當中包括在毗鄰計劃興建的休憩用地及發展用地落成前，該長廊的暢達性；
- (d) 對於公眾意見對交通提出的關注，當局的規劃評估為何；以及
- (e) 園景設計總圖和園景建議有何差別，申請人是否須就這宗申請提交園景設計總圖。

70. 高級城市規劃師／九龍李建基先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的一部分在啟德分區計劃大綱核准圖上指定為「海濱長廊」。就擬議發展項目而言，發展商

須提供一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。擬議長廊落成後不會交還政府，而是由申請人負責設計和建造，並承擔日後的管理和維修之責。申請地點日後的地契條款會清楚訂明上述責任；

- (b) 對於海旁相關部分的用地，當局會在日後地契的工程規格附表加入相關的設計規定，以指引和控制長廊的設計及建造情況。相關政府部門會負責訂立有關規定。為確保啟德海旁相關部分沿途各段海濱長廊的設計格調一致，政府的專責小組(由發展局海港辦事處、綠化、園境及樹木管理組和起動九龍東辦事處、土木工程拓展署及規劃署的代表組成)會負責審批由各個用地發展商提交的園景建議。雖然海事處和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)並非上述專責小組的成員，但土木工程拓展署的啟德辦事處會負責統籌相關政府部門對於長廊設計的意見。當局亦會在適當情況下，就長廊的設計諮詢海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組；
- (c) 這宗申請涉及的一段長廊，連同毗鄰用地其他的長廊分段，會接駁至計劃在西南鄰興建的地區休憩用地，以及東北面由康文署管理的現有觀塘海濱花園。申請人提出闢設一條行人通道，由啓興道穿過擬議大樓的地下入口大堂通往海濱長廊。該條通道會在大樓的開放時間內對外開放。申請人亦提出在用地的西南邊界預留一條三米闊的行人通道，作為由啓興道前往海濱長廊的另一條通道。在毗鄰的公眾休憩用地落成前，該條通道會 24 小時開放予公眾使用；
- (d) 由於申請地點並非位於九龍灣和觀塘商貿區的核心範圍，而且四周主要是工業／倉庫用途，因此啟德這一帶的交通一般不太擠塞，除非受路旁一些上落貨活動影響。預計進一步發展附近一帶後，該處的公共交通服務會有所改善；以及
- (e) 規劃署發出的專業人士作業備考第 1/2019 期載列了要求申請人以園景設計總圖或園景建議的形式就

私人發展項目提交園景方案的一般原則。園景設計總圖及園景建議主要的差別在於兩者涵蓋的細節不同。一般來說，較大規模的發展(例如位於「綜合發展區」地帶內或在景觀易受影響地點的發展項目)須提交較詳盡的園景設計總圖。至於規模較小的發展項目，例如申請地點的擬議商業發展，申請人則只須提交細節較少的園景建議。為回應對於申請地點的園景設計及海濱長廊設計的關注，建議加入相關的規劃許可附帶條件，說明有關提交並落實園景建議，以及設計和提供擬議海濱長廊供公眾使用的要求。

[楊偉誠博士在問答部分進行期間離席。]

商議部分

71. 委員察悉，申請人在擬議發展項目加入了各項園景及設計元素，包括闢設一條 20 米闊的海濱長廊，因此他們普遍認為可以支持這宗申請。一名委員認為，須確保市民日後前往海濱長廊時交通方便。另一名委員建議申請人在詳細設計階段向相關政府部門提交更詳細的園景繪圖，以供考慮。委員備悉，除了設有專責小組負責監察海濱長廊的設計，以及在日後地契的工程規格附表訂明具體規定外，建議施加的規劃許可附帶條件亦可就審議海濱長廊的設計及落實情況提供額外保障。

72. 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九月四日止；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) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 在申請地點內設計和提供擬議海濱長廊，以供公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 落實在已提交的排污影響評估所提出的區內排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

73. 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。

[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。他此時離席。]

[黃煥忠教授此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/792 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 99 號巧明工廠大廈地下(部分)經營商店及服務行業(銀行、快餐店、士多及／或電氣工程店)
(都會規劃小組委員文件第 A/K14/792 號)

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應消防處的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

75. 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，小組委員會已給其一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/K15/124 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，並附設零售及政府、機構或社區設施
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/124 號)

76. 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 — 其前公司與毅達公司有業務往來；

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

余烽立先生 — 目前與黃志明公司有業務往來。

77. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。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

78. 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) 擬進行綜合住宅發展，並附設零售及政府、機構及社區設施；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲 2 519 份公眾意見，包括 1 336 份表示支持這宗申請的意見。這些意見分別來自三個機構(即茶果嶺原居民權益協進會、茶果嶺鄉民聯合會及起動九龍東發展關注組)、茶果嶺村居民及個別人士。另有 1 173 份反對意見，分別來自麗港城居民(包括業主委員會)、茶果嶺村居民、一名觀塘區議員、創建香港及個別人士。此外，有 10 份意見來自香港中華煤氣有限公司、香港社區組織協會及個別人士，旨在就這宗申請提出意見。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，規劃署不支持這宗申請。申請地點在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖》上劃為「未決定用途」地帶，在「未決定用途」地帶內的所有用途均須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的許可。根據該分區計劃大綱圖的《說明書》，「未決定用途」地帶的長遠用途有待日後的研究確定。發展局局長不支持目前這宗申請，因為政府現正進行研究，檢討申請地點的長遠用途，有關的規劃意向是透過收回土地，以作公營房屋發展和附設的政府、機構及社區用途及基礎設施。土木工程拓展署南拓展處處長反對這宗申請，因為倘批准這宗申請，便須重新考慮土木工程拓展署所進行的政府研究中正在檢討的發展布局及份量，此外，亦須重新

進行正在進行的技術評估，而此舉除了會在時間上對進行研究的時間表造成很大影響外，亦會阻延落實重建茶果嶺村。此外，目前的建議亦不及有關研究所考慮的建議全面。運輸署署長及土木工程拓展署均認為這宗申請所提交的交通影響評估不可接受，因為該評估不但低估了交通狀況，而且擬提供的單位數目預料會對交通造成負面的影響。教育局局長認為，擬議的學校用地未能符合《香港規劃標準與準則》對有關用地的大小和布局的要求。社會福利署署長表示，由於申請地點的面積較大，加上市民對社會福利服務的需求殷切，因此有需要提供更多社會福利設施。相關政府部門認為，涵蓋城市設計／視覺、環境、排水、供水及文物保育等方面的評估有不足之處。因此，申請人未能證明擬議發展在技術上屬可行，而且不會對該區造成負面影響。在沒有政策支持的情況下，地政總署不能處理由申請人及／或其他相關的私人地段擁有人所提出的非原址換地申請。此外，申請人所建議的發展時間表亦屬不切實際。至於接獲的公眾意見，應注意的是，相關政府部門已投放資源改善茶果嶺村居民的居住環境，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

79. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 該研究的目標完成日期為何；
- (b) 小組委員會有否處理過申請人只擁有申請地點的一小部分土地或並非現行土地擁有人的同類申請；以及
- (c) 由於大部分土地並非由申請人所擁有，倘有關申請獲得批准，申請人會如何落實該項發展建議。

80. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 該研究預期在二零二一年初或之前完成；

- (b) 《城市規劃條例》並無規定申請人須擁有申請地點的土地方可提交規劃申請。即使申請人只擁有申請地點的一小部分土地或並非現行土地擁有人，亦可提交規劃申請以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。先前也有一些申請，提出的地區機構或關注小組並非申請地點的現行土地擁有人；以及
- (c) 申請人建議透過非原址換地的方式，向政府交回他所擁有的零星地段，以獲換取重批一塊相同大小的土地以發展私營房屋，而該換地建議有待申請人與相關政府部門的進一步聯絡商討才可確定。申請人表示，擬建的公營房屋及其他政府、機構及社區設施會由政府落實興建。不過，倘這宗申請獲得批准，便須重新考慮該項研究正在審視的公營房屋及其他政府、機構及社區設施的發展布局，以考慮該項申請所提出的建議。此外，幾乎所有根據該項研究所進行的技術評估均須重新進行，而此舉會阻延落實重建茶果嶺村。

81. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應主席關於申請地點背景的提問時表示，根據房屋署的研究，茶果嶺村及位於其北面上方平台的前茶果嶺高嶺土礦場用地在一九九八年改劃為「住宅(甲類)4」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以作當時的擬議大型公營房屋暨學校村發展。由於當時的房屋政策有所調整，規劃情況亦有所改變，因此有關建議並無落實。規劃署曾在二零一一年委託顧問就該區的土地用途進行規劃研究，以便及早釋放可發展的用地作房屋發展。前茶果嶺高嶺土礦場用地的已平整地台在二零一四年改劃為「住宅(乙類)」支區地帶，主要用作中密度房屋發展。由於茶果嶺村涉及大量寮屋及村屋，因此規劃檢討建議須參考最新的規劃情況及技術考慮因素，再作進一步的詳細技術評估，以確定申請地點的合適用途及發展密度。茶果嶺村地區遂在二零一四年改劃為「未決定用途」地帶，並有待就其合適用途、發展密度及落實機制等方面進行進一步研究。在「未決定用途」地帶內，除分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所准許的用途外，所有用途或發展均須取得城規會的規劃許可，並須提交支持有關申請的評估報告，以證明擬議發展不會對該區造成負面影響。此外，在土地使用、發展

密度及建築物高度方面，擬議發展應與周圍環境互相協調，並充分顧及其海旁位置的因素。

商議部分

82. 雖然有一些委員對村民及區內人士為提交有關重建茶果嶺村的申請所作出的努力表示欣賞，但委員對這個未經深思熟慮的發展建議及擬議發展與周邊地區的融合表示關注。鑑於申請人只擁有申請地點的極小部分土地，而且政府正就全面重新規劃公營房屋發展連附設設施進行研究，因此委員普遍認為不能支持這宗申請，因為有關建議不但會妨礙全面規劃申請地點的土地用途，而且申請人亦未能證明該項發展建議在技術上屬可行。

83. 由於政府的政策是對茶果嶺村的新社區進行綜合規劃和發展，而且該項研究自二零一九年年中已經展開，因此委員促請政府加快完成該研究，並回應村民對重建茶果嶺村有關清理地盤、重置及賠償等問題的關注。委員同意，文件所載的建議拒絕理由應作適當修訂，以更妥善反映這宗申請未能符合「未決定用途」地帶的規定。

[黃幸怡女士在進行商議部分期間離席。]

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點劃為「未決定用途」地帶，並有待日後的研究確定。此外，政府正就全面重新規劃申請地點以作公營房屋發展和附設設施進行研究。批准這宗申請會妨礙全面規劃申請地點的土地用途；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展在技術上屬可行，及按「未決定用途」地帶的規定，不會對該區造成負面影響。」

[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。他們此時離席。]

議程項目14

其他事項

85. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。