

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二零年十月二十三日上午九時舉行的  
第 658 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)  
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

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  
薛慶裕先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議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十月九日第 657 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」)二零二零年十月九日第 657 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(限於簡介和提問部分)]

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「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/15B 號)

---

#### 簡介和提問部分

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. 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. 以下規劃署、發展局及申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |                            |
|-------|----------------------------|
| 馮志慧女士 | — 荃灣及西九龍規劃專員               |
| 陳宗恩先生 | — 規劃署高級城市規劃師／荃灣及九龍         |
| 任浩晨先生 | — 發展局文物保育專員                |
| 李祖兒女士 | — 發展局文物保育專員辦事處助理秘書長(文物保育)3 |
| 蕭麗娟女士 | — 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)     |

<i>羅迅測計師行有限公司</i>	
李霧儀女士	]
宋梓華先生	]
	]
<i>創智建築師有限公司</i>	]
吳永順先生	]
林中偉先生	]
江德豪先生	]
	]
	] 申請人的代表
<i>景藝設計有限公司</i>	]
林廣良先生	]
	]
<i>英環香港有限公司</i>	]
鄭志明先生	]
	]
<i>LLA 顧問有限公司</i>	]
吳小龍先生	]

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生請委員留意，加入了一些文本修訂的一頁替換頁(正文第 13 頁)已在會議前發給委員。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) 擬在《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》上把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，以發展一間設有 140 個牀位的安老院舍，同時保留已評級歷史建築；
- (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 90 份公眾意見。在這些意見中，其中 85 份由個別人士提交，表示支持申請；另有 5 份反對申請的意見，分別來自一個保育團體、申請地點對面的工業大廈一個單位的一名業主及一名個別人士(該名人

士共提交了三份意見)。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。由於有關的寓保育於發展方案與申請地點的三幢二級歷史建築的整體文物價值相稱，因此文物保育專員辦事處從文物保育角度對相關改劃建議給予政策上的支持。在第 16 條申請階段，申請人仍須按規劃許可附帶條件，向古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)提交一份保育建議方案，並須取得古蹟辦的同意。申請人會採取措施，以活化相關歷史建築、加強建築之間的連繫和完整性，以及利便市民欣賞該等已評級歷史建築。勞工及福利局和社會福利署(下稱「社署」)對擬議的安老院舍發展項目不表反對。擬建的安老院舍與四周環境並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，就該項發展的布局和相對細小的規模而言，有關建議應不會對周邊市容的景觀特色有重大的負面影響。康樂及文化事務署沒有就劃為「休憩用地」地帶的申請地點制訂發展計劃。根據《香港規劃標準與準則》的規定，在扣除申請地點休憩用地的面積後，葵青區的已規劃休憩用地供應量會比規定的面積仍多出約 68.5 公頃。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李霧儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在申請地點發展擬議安老院舍是地契所容許的，但有關社會福利設施必須作非牟利用途。不過，該項發展無法在現時所劃的「休憩用地」地帶實行；
- (b) 申請人於二零一八年購入申請地點時，其內的建築尚未獲任何歷史評級。雖然古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)於二零二零年六月把其中三幢建築物一併評為二級歷史建築，但沒有法定要求訂明須保留該等建築物。換言之，申請人可拆卸該等歷史建築。然而，為尊重申請地點的歷史價值，以及回應

公眾對保留歷史建築的期望，申請人決定活化再用該三幢歷史建築，寓保育於發展；

- (c) 相關政府部門對申請人所提交的技術評估沒有負面意見。如在擬議的「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶進行擬議發展，申請人必須提交第 16 條規劃申請，因此當局在隨後的第 16 條申請階段，可確保在申請地點內進行的發展符合現有計劃，而政府部門所提出的意見亦可獲得處理；以及
- (d) 自葵涌救世軍女童院於一九九四年關閉後，申請地點的休憩用地並無任何發展計劃，過去 26 年該地點一直丟空，沒有對外開放。有見葵青區休憩用地的供應充足，而香港對安老院舍需求甚殷，加上葵涌的老年人口(65 歲或以上人士)所佔比例是全港最高的，故申請人建議在申請地點發展安老院舍。另外，鑑於申請地點附近現時高樓大廈林立，就近亦規劃發展作高樓大廈，因此在申請地點興建低密度的低層安老院舍實屬恰當，因為有關發展不會對周邊地區的景觀和空氣流通造成負面影響。擬議計劃可取得平衡，既可提供社區極需的安老服務及可供公眾享用的休憩用地，亦能保留申請地點的歷史建築。有關規劃意向已在「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶擬議的《註釋》反映出來，做法實屬恰當。

9. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

#### *申請地點的背景資料*

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 救世軍是否申請地點現時的土地擁有人；
- (b) 申請地點現時是否向公眾開放；

- (c) 申請地點是於何時改劃為「休憩用地」地帶，而在改劃前政府與前土地擁有人有否進行商討；以及該「休憩用地」地帶的規劃意向為何；
- (d) 政府曾否向土地擁有人提出任何換地建議，藉以落實在申請地點闢設公眾休憩用地的計劃；
- (e) 據悉救世軍曾提出多個重建建議，而政府亦計劃把申請地點發展成休憩用地，為何至今仍沒有關於該休憩用地的發展計劃；以及
- (f) 倘小組委員會不同意現時這宗改劃申請，對現有土地擁有人會有何影響。

11. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 救世軍不再是申請地點的土地擁有人；
- (b) 現時申請地點沒有對外開放，並已豎設圍欄，防止外人擅闖；
- (c) 申請地點先前劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映當時的女童院發展。申請地點於一九九零年改劃為「休憩用地」地帶前，救世軍曾提交一宗規劃申請(編號 A/KC/78)，擬把申請地點作商業／住宅發展，但城市規劃委員會(下稱「城規會」)主要基於環境和交通理由拒絕該宗申請。其後，救世軍提交另一份擬作工業及貨倉用途的發展建議，政府經考慮後決定不接受有關建議。基於上述背景及考慮到申請地點的特性，當局認為申請地點適合發展休憩用地，因此申請地點被納入前區域市政局的建設工程計劃內。申請地點其後於一九九零年被改劃為「休憩用地」地帶，以提供土地作動態及靜態康樂用途。城規會修訂分區計劃大綱圖時，沒有收到反對改劃土地用途的意見；



- (d) 改劃土地用途後，救世軍於二零零一年提交規劃申請，擬在該處興建神學院。為保留用地作休憩用地發展，規劃署共為擬議神學院物色了另外八幅用地，但全部不被救世軍接受。救世軍隨後於二零零二年撤回上述申請。據了解，救世軍和政府自此並無再就申請地點進行磋商；
- (e) 雖然申請地點已納入前區域市政局的建設工程計劃內，但能否落實已規劃的休憩用地，須視乎可否獲得撥款。據悉康文署現時尚未就申請地點的擬議休憩用地制訂發展計劃；以及
- (f) 倘小組委員會不同意這宗改劃申請，申請地點會繼續劃為「休憩用地」地帶，並預留作原先的規劃用途，而任何用途均須符合分區計劃大綱圖對於「休憩用地」地帶的規定。

#### *區內的休憩用地供應*

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內劃為「休憩用地」地帶的面積有多大；
- (b) 葵青區已規劃的休憩用地供應為何；
- (c) 有見「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的擬議《註釋》並沒有第一欄用途，而「社會福利設施」是唯一的第二欄用途，該地帶內可否闢設休憩用地；
- (d) 四周的土地用途及申請地點東北面的現有石蔭梨木道公園的資料為何；
- (e) 該區人口和休憩用地的整體分布情況為何；以及
- (f) 石蔭梨木道公園是否屬於葵涌區的地區休憩用地。

13. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點內劃為「休憩用地」地帶面積約為 1.2 公頃；
- (b) 葵青區已規劃的鄰舍休憩用地較標準多出約 66 公頃，已規劃的地區休憩用地則多於標準約兩公頃；
- (c) 根據「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的擬議《註釋》備註(3)，該地帶內應闢設面積不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地。此外，分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁訂明，在分區計劃大綱圖的土地範圍內闢設休憩用地，屬經常准許的用途；
- (d) 申請地點北面為同珍公司，在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，涉及一宗於二零一九年獲小組委員會批准作綜合住宅及商業發展的第 16 條申請(編號 A/KC/444)。東北面和東南面主要是工業大廈，亦有一些辦公室。西南面現為住宅發展，劃為「住宅(甲類)」地帶。西面的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內設有一個休憩處。申請地點的周邊地方主要是商業及住宅用途，亦設有休憩用地。申請地點東北面的石蔭梨木道公園面積約為 1.8 公頃，亦可滿足當地居民的需要；
- (e) 葵涌分區計劃大綱圖北面部分的住宅區主要劃為「住宅(甲類)」地帶，以作公營房屋發展。公共屋邨內設有鄰舍休憩用地，以服務邨內居民。此外，住宅用地附近亦有多個地方劃為「休憩用地」地帶(包括石蔭梨木道公園和其他不同規模的公園)，以滿足市民的需要；以及
- (f) 在葵涌區，除石蔭梨木道公園外，現有的中葵涌公園，屬於大型的地區休憩用地；而申請地點北面亦有數幅鄰舍休憩用地。此外，當局已預留用地南面

較遠處的部分地方發展大型休憩用地，但落實時間表仍有待確定。

### 區內的安老院舍供應

14. 一些委員提出以下問題；
- (a) 現時該區安老院舍的供應情況為何；
  - (b) 安老院舍床位供應的規劃標準是否按照不同的照顧程度劃分；
  - (c) 就個別用地的擬議安老院舍(例如公營或私營)訂定合適的規模和運作性質時，有何考慮因素；以及
  - (d) 安老院舍的正常規模為何。在申請地點提供 140 個床位的安排可否屬於最理想的運作模式。
15. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：
- (a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，即使計及現時這宗申請擬關設的 140 個床位，葵青區仍缺乏 360 個床位；
  - (b) 根據《香港規劃標準與準則》，安老院舍的規劃標準為每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位。此標準並沒有按不同照顧程度再細分；
  - (c) 社署會就擬議安老院舍合適營運細節作出評估。從規劃的角度而言，規劃署會因應社署的要求預留合適的用地／處所發展安老院舍；以及
  - (d) 根據近年經驗，社署會不時要求規劃署預留用地／處所作安老院舍用途，院舍的規模約為 50 至 100 個床位不等。據悉社署在決定一間新安老院舍的具體要求時，會考慮地區因素，包括對服務的需求，以及區內現有的服務。社署對於在申請地點關設一

間可提供 140 個床位的擬議安老院舍沒有負面意見。

### 擬議安老院舍

16. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議安老院舍會以牟利抑或非牟利性質運作；
- (b) 擬議安老院舍的營運模式及落實時間表為何；
- (c) 安老院舍會為哪一羣長者提供服務，收費水平為何；
- (d) 擬議安老院舍是否符合相關政府規例對於建築物高度的規定；
- (e) 除擬議安老院舍外，申請人會否考慮提供其他社會福利設施；以及
- (f) 由於已規劃的安老院舍床位供應不足，為闢設更多床位，提高有關計劃的發展密度在技術上是否可行。如果可行，「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的擬議《註釋》會如何修訂，以反映上述安排。

17. 申請人的代表李霧儀女士及吳永順先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的安老院舍會根據地契規定，以非牟利的形式營運；
- (b) 申請人的初步計劃是夥拍一間非政府機構營運該安老院舍，目標是安老院舍可於二零二五年啟用；
- (c) 擬議的安老院舍計劃為有低至中度護理需要的長者提供服務。由於擬議發展仍在籌劃初期，將來的服務收費水平仍有待確定；

- (d) 按照政府規定，安老院的任何部分所處高度，離地面不得超過 24 米。根據申請地點的擬議發展計劃，發展的最高點只有 23.5 米高，符合上述的建築物高度規定；
- (e) 如當局認為除了擬議的安老院舍外，申請地點亦適合用作提供其他社會福利設施，申請人對此持開放態度，並會在第 16 條申請階段制訂相應的計劃。總體而言，根據現有設計，仍有空間提供更多社會福利設施；以及
- (f) 現時建議的發展密度是經申請人考慮過多項因素後才提出的。這些因素包括申請地點內有斜坡和茂密植被的用地限制、內部的通道安排、歷史建築的保育需要、闢設公眾休憩用地，以及盡量減低對周邊地區的視覺影響等。為了保存申請地點本身是小山丘的特色氛圍，申請人不建議進行大規模改動，而挖掘工程可能會影響該處的斜坡，亦會使整個建築工程變得更為複雜。申請人建議興建的新建築將與現有歷史建築物互相協調。為向長者提供更舒適的環境，申請人會在申請地點興建一間可提供 140 張床位的安老院舍，地積比率為 0.8 倍，這樣的發展規模實屬合理。不過，從技術可行性的角度來看，可進一步增加用地的發展密度，以容納更多床位。如小組委員會認為這個安排合適，申請人歡迎當局進一步修訂擬議的《註釋》，以為發展項目增加靈活性，以便提供更多床位和其他社會福利設施。

### *擬議發展及其設計*

18. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議的多用途禮堂會否開放給公眾使用；
- (b) 擬議的辦公地方和行政區域會否只限員工使用，以及有關空間佔總樓面面積的百分比為何；

- (c) 擬議發展會否提供行人設施，方便公眾前往申請地點(包括擬議的公眾休憩用地)；
- (d) 申請地點內的擬議公眾休憩用地被一條通道一分為二，另設有不同的行人通道。考慮到這一點，可否改善申請地點內休憩地點之間的連接，以及與申請地點外休憩用地的連接，以及三幢歷史建築物之間的連接；以及
- (e) 考慮到有公眾意見關注擬議的圍欄高度過高，申請人會採取哪些分隔和安全措施，以把公眾地方和私人地方分隔開來。

19. 申請人的代表李霧儀女士及吳永順先生作出回應，要點如下：

- (a) 多用途禮堂可開放給公眾使用，詳情會在詳細設計階段制訂；
- (b) 辦公地方及行政區域只限員工使用，但該等空間屬附屬性質，只佔擬議發展的總樓面面積的 1.4% (在 8 700 平方米的總樓面面積中佔 120 平方米)；
- (c) 申請地點設有兩條主要的行人通道。與擬議公眾休憩用地的平台層相比，這兩條通道位處較低的地面水平。公眾可利用現有的樓梯，或將來興建的斜路前往擬議的公眾休憩用地。日後亦會設有一部升降機，方便公眾前往該休憩用地；
- (d) 申請地點的西面是由康文署負責管理的一塊植物茂生的狹長土地，但該處與主要發展項目中間有一個斜度超過 45 度長滿植被的斜坡。雖然該塊植物茂生的狹長土地沒有特別的發展計劃，不過，該處的休憩用地會採用連氣相接的概念設計，例如主樓外的斜坡及露天廣場會與申請地點內的公眾休憩用地範圍連為一體，形成連貫的休憩用地設計。至於歷史建築，主樓會作為安老院舍的主要入口，另外兩幢位處較遠的建築，根據現時的計劃，未有特別的

設計建議。不過，現時提出的計劃僅屬概念性質，可在第 16 條申請階段加以改善；以及

- (e) 該公眾意見所指的有可能是申請地點入口附近擬建的圍欄。雖然申請地點內的公眾休憩用地的對外開放時間建議為早上八時至傍晚六時，但申請人會採取適當的措施(包括豎設閘門及圍欄)把擬議的安老院舍及公眾地方分隔開來。無論如何，申請人都會在制訂詳細設計時考慮公眾意見。

### 歷史建築物的保育

20. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 保育二級歷史建築的需要；
- (b) 古諮會只為三幢獨立建築而非對整個申請地點進行評級，這個決定是如何得出的；以及如何保育整個申請地點的氛圍；
- (c) 擬議保育建議方案的推行細節為何；
- (d) 文物保育專員辦事處對於其中一份公眾意見(編號 86)所述的申請地點歷史有何意見；
- (e) 文物保育專員辦事處對於增加擬議的發展密度能否兼顧保育歷史建築的現有原則，有何看法；
- (f) 申請地點見證了救世軍的發展，是葵涌歷史的一部分，申請人擬在申請地點舉辦的展覽會否包括該段歷史；以及
- (g) 展覽活動與安老院舍的運作如何配合。

21. 發展局文物保育專員任浩晨先生作出回應，要點如下：

- (a) 主樓、隊堂及車房這三幢歷史建築獲古諮會一併評為二級歷史建築。二級歷史建築的定義為「具特別

價值而須有選擇性地予以保存的建築物」。根據現時的擬議計劃，申請人將原址保留該三幢二級歷史建築，並將之活化再利用，寓保育於發展；

- (b) 歷史建築評級是按照每宗個案的個別情況而進行的，當中會考慮每幅用地的特有性質及情況。關於目前這宗個案，古諮會曾就是否應對整幅用地進行評級還是只對個別文物價值較高的建築進行評級的問題作出考慮。雖然申請地點內只有三幢建築獲得歷史建築評級，但這不代表申請地點的氛圍不受保護。把該三幢建築物評為歷史建築的用意，是為了讓公眾明白該三幢建築具有較高的文物價值，以及劃定清晰的建築物界線以便進行保育用途。委員可參閱文件附錄 III 有關該等建築的背景資料及文物價值評估報告。由於申請人已努力原址保留所有已獲評級的歷史建築，而新發展有助公眾欣賞該等建築，所以文物保育專員辦事處對現時這宗申請給予政策上的支持；
- (c) 如小組委員會同意現時這宗第 12A 條申請，申請人其後便須提交第 16 條申請以及擬議計劃的詳細設計(包括詳細的發展參數)，以供小組委員會審批。當局建議在第 16 條申請階段施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人在進行任何工程前，必須向古蹟辦提交保育建議方案並取得其同意。有關建議可確保已獲評級的建築在改建過程中得到妥善保護；
- (d) 關於該公眾意見，古諮會已按照處理其他個案的一般做法，把這宗申請所涉及的歷史建築評估報告上載至其網頁，以供公眾查閱。評估報告所載的資料已經過審慎核實，公眾也可向古諮會提供進一步資料，以供其考慮。如古諮會認為合適，便會更新該評估報告；以及
- (e) 考慮歷史建築的保育會否受影響時，發展密度未必是最重要的考慮因素。相反，一如前文所提，有關發展對申請地點氛圍的影響，將會在第 16 條申請



階段中評估，屆時當局亦會詳細審視新發展的詳細設計。

22. 申請人的代表李霧儀女士及吳永順先生作出回應，要點如下：

- (a) 主樓的展覽場地用作闡述申請地點的歷史；以及
- (b) 展覽會以預約形式開放給公眾，旨在更有效地控制訪客人數。至於展覽活動的具體安排和安老院舍的營運，會於較後階段決定。

### 樹木保育

23. 一名委員問到，倘小組委員會同意批准現時這宗第 12A 條申請，有關發展對現有樹木可能會造成的影響為何。荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應時表示，根據申請人提交的美化環境建議，申請地點內現時有 80 棵樹木，38 棵會予以保留，另外 42 棵則建議砍伐。不過，申請人會在日後的發展項目補償種植 147 棵重標準樹。申請人的代表林廣良先生補充，申請人會保留的樹木主要位於申請地點西面部分的斜坡上，而受影響的樹木則主要為位於擬議發展區需要進行地盤平整工程的範圍內，包括指定作車輛通道的地方。部分位於發展區內保育價值較高的樹木仍會予以保留。

### 其他

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應一名委員的提問時表示，在收到的 90 份公眾意見中，有 85 份表示支持，主要理由是擬議發展可提供社會所急需的安老院舍，以及保育歷史建築。五份意見表示反對，主要理由是沒有進行詳細的文物評估，擬議發展會阻礙景觀和自然光，以及申請地點應預留作綠化和發展休憩用地。

25. 一名委員問到，倘落實進行擬議發展，對地價方面會否有影響。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應時指，根據地契，該地段只限於作非牟利教育及／或社會福利用途。因

此，在落實擬議發展前，申請人須向地政總署澄清及證明，擬議的安老院舍如何符合上述地契的用途限制。

26. 由於申請人的代表沒有進一步要點提出，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就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署及發展局的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

### 商議部分

27. 主席扼要重述擬議發展項目及申請地點土地用途地帶的歷史，以便委員考慮這宗改劃申請。這宗申請提出把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，以便以寓保育於發展的方式把該用地改作社會福利設施用途。申請人建議的「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的《註釋》載於文件附錄 II。根據建議的《註釋》，該地帶並無第一欄用途，而「社會福利設施」屬該地帶唯一的第二欄用途，必須取得城規會規劃許可才可進行。申請地點內亦會闢設面積不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地。

28. 一名委員表示對申請有保留，認為申請地點應保留作現時的「休憩用地」地帶，為公眾提供休憩用地。倘這宗改劃申請獲批准，建議在分區計劃大綱圖上有關地帶的《註釋》或《說明書》內清楚述明申請人必須提交保育建議計劃。

29. 其他委員大致認為這宗申請可予以支持，並提出以下意見：

- (a) 規劃情況已有所改變，原因是葵青區現時已計劃闢設的休憩用地已經足夠。由於申請地點位於私人土地上，而政府又未有計劃在申請地點發展公眾休憩空間，目前把申請地點劃為「休憩用地」地帶並不恰當；

- (b) 申請地點現時並不對外開放。擬議方案可讓丟空已久的申請地點開放給公眾使用。擬議方案既能保育歷史建築，又能為社區提供急需的安老院舍服務，具規劃增益；
- (c) 儘管擬議安老院舍發展項目的發展密度，切合保育申請地點內歷史建築的背景，但由於社區對安老院舍的需求，申請人或可探討能否增加院舍床位；以及
- (d) 把「社會福利設施」指定為第二欄用途，但沒有指明安老院舍的做法，可提供更大彈性以便日後調整申請地點可關設的社福設施類別。另外，亦可將其他合適的社會福利設施列為第二欄用途。分區計劃大綱圖應列明適當的發展限制和要求，以確保在申請地點提供政府、機構及社區設施。

30. 就擬議發展項目的設計，部分委員提出以下建議：

- (a) 雖然現時計劃所提出的建築物布局恰當，但申請地點的暢達度及上落客貨設施可作改善；
- (b) 在詳細設計階段時，申請人不可忽略日後公眾休憩空間的素質；
- (c) 與現時受重建計劃影響的 1.2 公頃「休憩用地」地帶相比，擬議公眾休憩空間的面積為 1 270 平方米，或不足夠。若能提供更多公眾休憩空間，會更為理想；以及
- (d) 此外，考慮到社區對安老院舍的需求，申請人應探討可否提供更多安老院舍床位。在不損保育歷史建築物的情況下，應該仍可增設更多公眾休憩空間及安老院舍床位。規劃署會在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明發展密度和總樓面面積，為未來的發展提供指引。規劃署在擬備分區計劃大綱圖擬議修訂的細節時須諮詢有關政府決策局／部門，並把建議修訂提交小組委員會批准。

31. 一名委員大致認為，若有機會，應審視《香港規劃標準與準則》下有關已規劃的安老院舍供應，以按「低度」、「中度」或「高度」照顧需要等不同類別的安老院訂立標準。

32. 主席作出總結，指委員大致支持這宗改劃申請。在制訂合適的發展限制時，為了在申請地點闢設社會福利設施、其他政府、機構及社區設施以及休憩用地方面有更大靈活性，規劃署應考慮委員所提出的意見並進一步修訂擬議《註釋》，於取得委員同意後，才把葵涌分區計劃大綱圖的擬議修訂項目刊憲。分區計劃大綱圖的《說明書》應作出適當修訂，並加入申請人須於第 16 條申請階段提交保育建議方案的規定。主席亦表示，儘管申請人指擬議發展項目預計將於二零二五年落成，但由於該分區計劃大綱圖目前涉及一宗司法覆核，或會影響當局對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的時間表，以反映這宗獲批的第 12A 條申請。

33. 經商議後，小組委員會決定部分同意這宗申請，把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，並訂明適當的發展限制和要求。規劃署將徵詢相關政府決策局／部門的意見，並視乎情況着手對分區計劃大綱圖作出擬議修訂。對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》所作的修訂會提交小組委員會考慮，然後按《城市規劃條例》在憲報公布。

[黎庭康先生於商議期間離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/590 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號闢設分層住宅、商店及服務行業，並略為放寬住用地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/590 號)

---

34. 秘書報告，申請地點位於旺角。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司忠寶發展有限公司

提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)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      —     其前公司與恒基公司、梁黃顧公司及科進公司有業務往來；
  
- 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
  
- 謝祥興先生      —     在旺角擁有一個單位。

35. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，而謝祥興先生擁有的物業非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

36. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十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。

37. 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/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/K5/822A 號)

---

38. 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，因為他的前公司與城規顧問公司有業務往來。

39. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十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，申請人已提交了進一步資料(包括經修訂的交通流量計算資料和建築繪圖)，以回應政府部門的意見。

41. 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三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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/825

擬略為放寬劃為「其他指定用途」  
註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣  
長沙灣道 916 至 922 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/K5/825 號)

---

42. 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間公司。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。

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

44. 小組委員會備悉，申請人在二零二零年九月二十五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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 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。

## 九龍區

### 議程項目7

#### 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/K10/265A 號)

---

46. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)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 — 其前公司與亞設貝佳公司有業務往來；以及

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來。

47. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。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。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十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，申請人已提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

49. 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／九龍陳偉霖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/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/K13/318A號)

---

### 簡介和提問部分

50. 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」)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。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 | — | 其前公司與城市規劃公司和奧雅納公司有業務往來；           |
| 黃幸怡女士 | — | 為香港浸會大學校董會成員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及 |
| 黃煥忠教授 | — | 為香港浸會大學僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用。      |

51. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於黃幸怡女士和黃煥忠教授所涉利益間接，而何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

52. 小組委員會備悉，更新地政總署指引性質條款的一頁替代頁(文件附錄 III 第一頁)已在實物投影機上展示，供委員參考。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九份表示反對的意見。這些意見分別來自一名立法會議員、民主黨觀塘區黨員、觀塘區議員、啓歷學校財務及營運總監和個別人士。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。擬議發展項目大致上與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符，亦與九龍灣商貿區正由工業用途轉型商貿／商業用途的發展一致。擬議發展亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。略為放寬地積比率限制的建議大致配合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。發展局在政策上支持這宗申請。擬略為放寬建築物的高度限制與所申請略為放寬的地積比率限制在幅度上並非不相稱，採用的樓底高度亦合理，並與九龍灣商貿區的梯級式建築物高度輪廓相配合。相關政府部門對這宗申請不表反對，對交通、環境及其他方面亦沒有負面意見。申請人提出多項規劃和設計增益建議，包括提供比分區計劃大綱圖為多和附合發展大綱圖規定的建築物後移範圍，在地面層闢設有蓋行人通道，兩幢擬建大樓設有 15 米的建築物

間距，而地面層設 25 米闊的中空地方，在 2 樓闢設平台花園，並進行綠化（即綠化比率約為 23.1%）。有關建議令行人設施的連接更順暢，視覺體驗更有趣味，以及改善建築物的通透度和步行環境。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

### 連接和泊車設施

53. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點與九龍灣港鐵站（下稱「港鐵站」）行人連接為何；
- (b) 申請地點有何車路連接，區內現有的公共交通服務為何，以及會否如區內一些現有私人發展項目，開辦接駁巴士服務往返申請地點和港鐵站；
- (c) 一樓行人天橋接駁建議的細節為何；以及
- (d) 關於公眾對區內交通擠塞問題所表達的關注，擬設的 712 個泊車位是否較申請地點現有車位數目為多，因而可把有關建議視為一項規劃增益。

54. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 關於與九龍灣港鐵站的行人連接，行人須徒步穿過德福花園，再沿臨興街步行，才可到達申請地點。申請地點與九龍灣港鐵站相距約 550 米；
- (b) 關於車輛通道，擬設的車輛進出口位於臨興街，而車輛主要由宏照道／啓祥道經臨興街駛進申請地點。申請地點附近的啓祥道設有巴士站和小巴士站。雖然申請人沒有提供關於接駁巴士服務的資料，須留意的是，擬議發展項目主要作辦公室用途，只在低層設有一些商店和服務行業，相比區內的購物商場，為公眾提供接駁巴士服務的需要未必很大；

- (c) 雖然申請人提出可興建兩條行人天橋橫過臨興街和宏照道，並建議連接現時橫過啓祥道的行人天橋，但有關的建議並非申請的一部分。發展大綱圖沒有訂明必須提供該等行人天橋的連接。這些建議有待與相關政府部門及／或毗鄰土地的擁有人進一步討論，現階段未能確定落實時間表；以及
- (d) 手上沒有關於申請地點現有發展項目所設泊車位的資料。不過，建議設置的 712 個泊車位屬《香港規劃標準與準則》規定的上限範圍內。

### 布局設計／建築設計

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到在地面層緊接臨興街的地方擬設若干貨車上落客貨處，而行人須橫過擬設的內部行車通道往返兩幢擬建大樓，會否有措施回應對行人安全的關注，以及減輕對街景的影響；
- (b) 地面層的商店臨街一面會否如文件繪圖 A-14 所示建有立柱，從而使上落客貨處可與地面層的其他行人專用區清楚分隔；
- (c) 地契就文件繪圖 A-5 所示的「U」、「V」和「W」三點是否訂有規定；以及
- (d) 二樓平台花園的開放時間為何，而公眾是否僅可乘搭升降機前往花園。

56. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議重建項目完成後，沿臨興街臨街一面的行人道會擴闊至大約 5 米。申請人沒有提供關於地面層上落客貨的資料，不過，該上落客貨區的設計已轉交相關政府部門傳閱，規劃署並無收到關於行人安全方面的負面意見。考慮到該上落客貨區會毗連臨興

街的公共行人道，預期通常會裝設合適的分隔裝置，以防公眾人士輕易走進上落客貨區；

- (b) 文件繪圖 A-14 純屬擬議發展項目的模擬圖解。根據申請人提交的地面層圖則(即繪圖 A-5)，位於地面層毗連上落客貨區的商店，其臨街一面不會有立柱；
- (c) 文件繪圖 A-5 所示的「U」、「V」和「W」三點與擬議後移有關，僅供政府部門參考，並非車輛進出口點；以及
- (d) 據申請人所言，平台花園的開放時間會跟從商店和服務行業的營業時間，而平台花園只可經升降機前往。

#### 其他

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否在日後的發展項目(例如在地庫)重設汽車維修服務；
- (b) 至今所接獲關於申請地點現有工業大廈對毗鄰國際學校(即啓歷學校)造成滋擾的投訴詳情為何；
- (c) 如何處置啓祥道和宏照道沿路的現有樹木；以及
- (d) 對九龍灣商貿區施加建築物高度限制，如何有助於建構條理井然的城市景致。

58. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據擬議方案，地庫樓層主要用作上落客貨活動及泊車位。申請人並無建議在申請地點日後的發展項目內重設汽車維修服務；

- (b) 沒有關於現有工業大廈對啓歷學校造成滋擾的投訴資料；
- (c) 啓祥道和宏照道沿路的現有樹木全部都在申請地點以外的政府土地內，因此不會受擬議發展影響；以及
- (d) 為了在九龍灣商貿區建構條理井然的城市景致，已就九龍灣商貿區的商貿發展項目訂定四個高度級別，分別為主水平基準上 100 米、主水平基準上 120 米(包括申請地點)、主水平基準上 140 米和主水平基準上 170 米。建築物高度由九龍灣商貿區內高層商貿建築羣(即沿常怡道的用地，例如 MegaBox 用地)的主水平基準上 170 米，逐漸下降至北面九龍灣商貿區邊緣的中層住宅發展項目的高度。

[蔡德昇先生此時離席。]

#### 商議部分

59. 主席說，這宗申請旨在根據活化工廈政策申請略為放寬地積比率限制 20%，申請人同時申請略為放寬建築物高度限制 6.8%。

60. 委員備悉，申請地點面積頗大，略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議在技術上可予接受，而且申請人提出了多項規劃及設計增益，故委員普遍認為可支持這宗申請。

#### 地面層的上落客貨區

61. 一名委員對地面層上落客貨區的設計表示關注，因為行車通道與申請地點內的行人過路處交疊，可能危及行人安全。另一名委員表示同意並進一步指出，由於擬設於一樓的行人天橋連接僅屬申請人的建議，尚未確定會否落實，因此通往申請地點的主要行人通道仍將設於地面。為了盡量減少可能出現的人車爭路的情況，該委員建議應研究在申請地點

設置另一個出入口。委員備悉，文件中建議施加的規劃許可附帶條件(a)項可回應該項關注。

62. 運輸署助理署長(市區)邱國鼎先生指出，申請人進行的車輛迴轉範圍分析，旨在確認車身長 11 米的車輛在申請地點內迴轉屬技術上可行。據觀察，地面層的現有布局大致採用人車分隔的設計，申請人建議在宏照道地面主要入口附近設置自動扶手電梯，該電梯會與一樓兩座辦公大樓的主要大堂相連。為方便行人經地面往返兩座大樓，亦建議在合適的位置設置兩個行人過路處。關於委員建議在申請地點北面臨街面(即沿啓祥道)增設一個出入口，應注意該道路是雙程三線分隔車道，屬區域主要幹道，一般不得設置車輛出入口。不過，為回應委員的關注，運輸署會在申請人按照相關規劃許可附帶條件提交建議書時研究詳細的交通管理措施，包括擬議的車輛通道、車輛迴轉空間和行人通道。

#### *位於二樓的平台花園*

63. 數名委員關注到公眾人士難以進入位於二樓的平台花園，原因是公眾人士只能經一部電梯進出該平台花園。申請人應提供樓梯和自動扶手電梯等行人設施，方便公眾人士出入。另一名委員認為，申請人應設置清晰的指示牌，告知公眾平台花園的位置。

#### *區內的公共交通設施*

64. 一名委員詢問區內提供的公共交通設施，運輸署助理署長(市區)邱國鼎先生回應說，擬議發展主要作辦公室用途，與購物商場等其他發展項目相比所產生的人流可能較少。無論如何，運輸署、起動九龍東辦事處和土木工程拓展署等相關部門現正研究在該區提供的公共交通設施，包括前往港鐵站的接駁巴士及小巴服務，以期提升該區的整體交通暢達程度。

65. 委員在重新審視文件建議的規劃許可附帶條件及指引性質的條款後，同意應適當修改規劃許可附帶條件(f)項，以回應委員對公眾人士進出二樓平台花園的關注，以及亦應加入有關設置平台花園指示牌的指引性質的條款。

66. 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十月二十三日止；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車輛通道、泊車、上落客貨設施、通道安排和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，以及落實該評估所提出的緩解措施(如有者)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交經修訂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)項有關擬議發展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；
- (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；以及
- (f) 提交並落實擬議發展地下至二樓的美化環境建議，包括通往二樓平台花園的公共通道的安排，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

67. 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，以及下文所載的新增指引性質的條款：

- 「在擬議發展落成後，設置清晰的指示牌，告知公眾設於二樓的平台花園。」



[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的查詢。陳先生此時離席。]

[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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/792A 號)

---

### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(約 230 平方米)；以及擬經營的商店及服務行業(銀行、快餐店、士多及／或電氣工程店)(約 229.36 平方米)；
- (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，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自觀塘中分區委員會的一名委員，表示支持這宗申請；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。該處所的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與區內轉變中的土地用途特色互相協調。擬議用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規

定，因為該用途在消防安全及環境方面，不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。如小組委員會批准這宗申請，所涉工業樓宇地面一層沒有噴灑系統的合計商用樓面面積會是 230 平方米，並無超出城市規劃委員會規劃指引編號 22D 所載的最大准許面積上限。有關限制不適用於擬議的「商店及服務行業(銀行、快餐店、士多及／或電氣工程店)用途」。

69. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應一名委員的查詢時表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 22D，為現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層訂立合計商用樓面面積的最大准許面積上限，主要是出於消防安全方面的考慮。不過，根據該規劃指引，有關工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途(包括銀行、快餐店、電氣工程店及士多)所涉及的空間面積，不應計入合計商用樓面面積內。就現時這宗申請而言，申請人已豎設防火牆把兩個有關處所分隔開，而有關規格符合消防處處長的要求，再加上已建議施加一項規劃許可附帶條件，規定必須提交和落實消防安全措施。因此，消防處處長認為擬議的「商店及服務行業(銀行、快餐店、士多及／或電氣工程店)」用途(樓面面積為 229.36 平方米)不應計入上述的樓面面積上限內。

#### 商議部分

70. 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十月二十三日止；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

- (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，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。」

71. 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10

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/794 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 119 至 121 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/K14/794 號)

---

72. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

### 議程項目11

#### 其他事項

73. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。