

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二零年十一月二十日上午九時舉行的

第 660 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

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

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

何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會

羅玉鈴女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排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十一月六日第 659 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二零年十一月六日第 659 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／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目3及4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K5/825A 號)
A/K5/826	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 924 至 926 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/K5/826 號)

4. 小組委員會備悉，這兩宗擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途的申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

5. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是這兩宗申請的申請人的其中一間顧問公司。劉竟成先生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，劉先生因此已就此議項申報利益。由於劉竟成先生並無參與這兩宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介及提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬兩個申請地點的地積比率限制，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)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件的第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就申請編號 A/K5/825 收到兩份意見。這兩份意見來自兩名個別人士，當中一份表示支持這宗申請，另一份就這宗申請表達關注。至於申請編號 A/K5/826，城市規劃委員會收到三份意見。當中，一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請；另外兩份來自一名深水埗區議員和一名個別人士，就這宗申請表達關注。主要的意見和關注載於兩份文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向。發展局對這兩宗申請給予政策支持，而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。在技術層面方面，相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請人建議把這兩個發展項目的建築物從長沙灣道整幢後移 2 米，並裝設簷篷和採取美化環境措施，這不但會為行人締造更為舒適的步行環境，而且亦可增添視覺趣味。在可持續建築設計方面，申請人在申請書內表示，在進行設計時，已顧及《可持續建築設計指引》所載關於建築物間距、建築物後移和綠化上蓋面積的要求。至於就這兩宗申請所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

7. 一些委員提出下列問題：

綜合發展的可能

- (a) 申請人是否有意將兩個申請地點合併以進行綜合發展；
- (b) 進行綜合發展會否帶來更多規劃和設計上的優點；

- (c) 有否任何機制可以提供誘因，促使土地擁有人把用地合併以進行綜合發展；

建築物設計和後移

- (d) 這兩個擬議發展項目的設計為何，以及兩座建築物的內部會否打通；
- (e) 這兩個擬議發展項目的出入口位置可否合併，以免出現相隔不遠便有兩個出入口的情況，並改善行人安全；
- (f) 後移建議是否符合相關規定；

內部交通設施和行人暢達程度

- (g) 公眾對交通問題所表達的意見詳情；
- (h) 申請地點與港鐵站之間的距離；
- (i) 這兩個發展項目擬裝設的玻璃簷篷是否相連，能為行人提供連續遮蓋；

美化環境設施

- (j) 會否使用循環再用水灌溉擬議垂直綠化的花草；以及
- (k) 會否在建築物後移範圍內闢設任何美化環境設施。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

綜合發展的可能

- (a) 這兩宗申請是由兩間公司提交，而該兩間公司的董事為同一人。兩個申請地點擬同時進行發展，而這兩宗申請亦於同一時間提交。申請地點的擁有人認

為，分開發展兩個地點會更具彈性，現時並無計劃把兩個地盤合併作綜合發展；

- (b) 雖然發展地盤的面積越大，便有越多空間可採納更多設計上的優點。不過，這兩個地盤夾在現有工廈之間，只有朝長沙灣道的一個臨街。由於地盤並非位於轉角位，可以大幅優化設計的空間有限；
- (c) 雖然九龍區一些「住宅(甲類)」地帶在建築物高度方面採取了「兩級制」，容許面積超逾 400 平方米的地盤可享有較高的建築物高度，但長沙灣分區計劃大綱圖現時並沒有就「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶作出同類規定。因此，不論這兩個地盤會否合併作綜合發展，有關的發展限制都會維持不變(即地積比率為 12 倍)。是否採取不同發展方案純屬擁有人的商業決定；

建築物設計及後移

- (d) 申請人就這兩個發展項目所建議的建築物高度均為 27 層，而每個項目均會各自設有電梯大堂、上落客貨區及消防通道。這兩項擬議發展的內部樓層設計相同。然而，申請書內並無顯示這兩項發展的各個樓層或天台會互相打通。申請人必須就擬議發展向屋宇署提交建築圖則，以待該署審批。屋宇署會將有關的圖則轉介規劃署徵詢意見。如這兩宗申請獲小組委員會批准，規劃署會在提交建築圖則階段根據發展建議核對建築圖則，並向屋宇署提供意見，以確保擬議發展符合小組委員會所批准的發展建議；
- (e) 這兩項發展的出入口的設計適當顧及地庫停車場的坡道和布局。建議加入一項規劃許可附帶條件，訂明擬議發展的泊車設施、上落客貨車位和車輛通道，在設計及供應上必須符合運輸署署長的要求。如申請人在考慮小組委員會所關注的問題後，認為適宜修改出入口的位置，運輸署將會根據規劃許可附帶條件審批經修訂的設計；

- (f) 申請人已按照《長沙灣及深水埗發展大綱草圖(北部)編號 D/K5A/1B》所載的後移規定，在兩個申請地點的發展建議中訂明會將建築物從長沙灣道整幢後移 2 米；

內部交通設施和行人暢達程度

- (g) 有兩份公眾意見就泊車位提出意見。當中，一份來自一名個別人士的意見表示支持這宗申請，認為擬議發展有助紓緩區內泊車問題；而另一份來自一名區議員，大致關注區內泊車位不足的問題。兩個申請地點距離最接近的港鐵荔枝角站出口約 80 米；
- (h) 該兩項發展均會設置玻璃簷篷。雖然兩個簷篷的整體高度並不一致，但會互相連接形成連續遮蓋，可改善長沙灣道的行人步行環境；

美化環境設施

- (i) 兩項發展的擬議景觀設計大致相同，並且都建議加入垂直綠化設施。根據申請書，申請人建議安裝自動灑水系統，方便灌溉垂直綠化區的花草。不過，申請人並未提及會否使用循環再用水作灌溉用途；以及
- (j) 建議在後移範圍內種植樹木而非設置花槽，以騰出更多空間作為行人通道。

[余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

商議部分

9. 委員大致不反對批准這兩宗申請，因為略為放寬地積比率限制的建議與活化工廈的政府政策一致，而且有關建議(包括按照發展大綱圖的要求將建築物後移 2 米、沿建築物的邊緣設置簷篷為行人遮陽擋雨，以及綠化覆蓋率達 20%)展現規劃和設計上的優點。

10. 一些委員認為可進一步提升擬議發展在規劃和設計上的優點，並提出如下意見：

- (a) 察悉兩個地盤能否合併以進行綜合發展純粹是基於多項考慮因素而作出的商業決定。然而，申請地點的擁有人應研究這兩項發展是否可採取綜合式設計。此舉不但可以優化土地用途，達致規模效益，而且亦可為公眾帶來更多裨益。例如，兩項擬議發展的出入口可以合而為一，從而避免相隔不遠便有兩個出入口的情況，並改善行人安全。同時，政府可考慮提供更多誘因，鼓勵小型地盤合併，以促進更多綜合發展；
- (b) 申請人應研究是否可以擴大垂直綠化的面積，以加強美化環境。此外，為了環保，申請人可考慮使用循環再用水灌溉植物；以及
- (c) 申請人可考慮設置無間斷、高度一致和更闊的篷簷，以進一步改善行人的步行環境。

11. 主席總結表示，委員大致不反對這兩宗申請，但認為如就這兩個申請地點進行綜合發展，將可達致更佳的设计效果和為公眾帶來更多裨益。倘批准這兩宗申請，建議加入一項條款，要求申請人探討進行綜合發展是否可行。至於有關使用循環再用水為綠化設施進行灌溉的環保措施，小組委員會可要求日後同類申請的申請人在申請書內就曾否作出這方面的考慮提供資料。至於提供誘因，鼓勵小型地盤合併以促進綜合發展方面，委員所表達的意見可記錄在案，以供當局日後檢討活化工廈政策時考慮。

[楊偉誠博士在商議部分進行期間到席。]

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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二四年十一月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這兩項許可已獲續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。這兩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市規劃委員會的要求；
- (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，落實評估提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 落實就擬議發展提交的排污影響評估報告所提出的排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。」

13. 小組委員會亦同意告知申請人，留意各文件附錄 IV 所載的指引性質的條款及下列就這兩宗申請額外施加的指引性質的條款：

- 「研究把申請編號 A/K5/825 及 A/K5/826 的地盤合併作綜合發展，以達致更佳的设计效果和為公眾帶來更多裨益的可行性。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/827 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的九龍長沙灣長義街 10 號昌隆工業大廈地下 3A 號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第 A/K5/827 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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) 擬經營的商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (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兩份來自個別人士的公眾意見。當中，一份對這宗申請表示支持，另一份則表達關注。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，規劃署不反對這宗申請。該處所的建議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的規劃意向，並且與所在工廈的其他用途亦非不協調。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，不會對該樓宇內的用途及毗鄰地區的發展造成消防安全、交通及基礎設施方面的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。曾有兩宗關於在該工廈的地面作商店及服務行業用途的申請於二零零六年及二零一零年在有附帶條件的情況下獲得小組委員會批准。其後規劃情況並無改變，批准這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。

15. 委員並無就這宗申請作出提問。

商議部分

16. 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十一月二十日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在進行擬議用途前，提交並落實消防裝置建議，而有關建議及其落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及

- (b) 倘在進行擬議用途前，申請人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。」

17. 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／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的提問。何女士於此時離席。]

港島區

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/284 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港香港仔內地段第360號的一幢商業大廈內的2樓及3樓開設學校(幼稚園及幼兒園)

18. 小組委員會備悉，申請人撤回這宗申請。

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/783 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街1號的地積比率及建築物高度限制，以作擬議酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/783C號)

19. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是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，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

20. 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——小組委員會於二零二零年九月十八日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就設置地庫層的可能性和擬議方案在規劃和設計上有何優點提交補充資料，以及待規劃署就附近一帶獲批准的同類申請在規劃和設計上的優點提供更多資料；
- (b) 建議略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作擬議的酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段和附錄 F-1 第 10 段；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人已因應委員的要求，進一步修訂擬議方案(包括加入更多垂直綠化設施，使綠化覆蓋率達至更高的 28.7%，以及主動提出在偉業街和大業街交界的轉角位加大建築物後移範圍)，並闡述了該方案在規劃和設計上的優點，以回應委員關注的問題。申請人亦指出把大部分機電設施設於地庫層有技術限制，而相關政府部門對此並無負面意見。申請人所提出的理據並非不能接受。此外，礙於地盤面積細小，地面層可用作改善公共空間質素的地方有限。從加入更多垂直綠化及其他美化環境設施的做法可見，申請人已努力使建築物的輪廓顯得柔和，並設法增添視覺趣味和令行人更為舒適。申請人主動提出在街道轉角位加大建築物後移範圍的做法可進一步改善行人流通。經考慮申

請人提交的進一步資料後，認為先前都會規劃小組委員會文件第 A/K14/783B 號第 12 段所述的規劃考慮因素和評估仍然適用。申請人就擬議方案作出的修訂和主動提出在街道轉角位闢設建築物後移範圍，可視為支持這宗申請的新增規劃和設計優點。附近一帶獲批准的同類申請的規劃和設計優點撮要，以及這些優點與擬議方案的比較，分別載於文件第 3 段和附錄 F-V，供委員參考。

21. 兩名委員就修訂方案中新增規劃和設計優點的細節作出提問。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 與先前方案比較，修訂方案建議在建築物面向偉業街的一樓至二樓外牆部分增加垂直綠化，目的是把綠化覆蓋率由 23.3% 提高至 28.7%。此外，申請人亦主動提出把建築物的地面至三樓範圍從偉業街和大業街交界的轉角位再往後移，以進一步改善行人流通；
- (b) 根據申請人提供的資料，加大街道轉角位的建築物後移範圍不會令擬議的總樓面面積和地積比率有任何改變；以及
- (c) 申請人建議沿建築物面向偉業街(主要行人通道)的外牆加設簷篷，供行人遮風擋雨，但並無提供資料，說明為何不在擬議發展項目的整個外牆都加設簷篷。

22. 另外兩名委員詢問有關擬議發展的交通安排和地庫布局設計，關嘉佩女士的回應如下：

- (a) 申請人是根據《香港規劃標準與準則》所載的要求，建議闢設有關於泊車設施。與其他商業發展項目比較，作酒店用途所需的泊車設施相對較少；
- (b) 擬議酒店發展的泊車設施(包括的士停車處、上落客貨區和殘疾人士泊車位)均設於地面。擬議酒店的正

門會設於偉業街，與位於後巷的車輛出入口分開。這樣的安排可確保人車分流和減少街上的上落客貨活動；

- (c) 申請人已提交交通影響評估。運輸署對擬議酒店的泊車設施和交通安排都沒有負面意見；
- (d) 申請人建議把支援消防裝置(包括花灑、消防水缸及連帶的泵房)的相關機電設施設於地庫層。地庫層會以「豎梯」連接，方便進行維修保養。申請人是根據《2011年建築物消防安全守則》的規定設置該等設施。消防處對這方面的建議並無負面意見；以及
- (e) 把消防裝置(例如水缸)設於發展項目的低層是常見做法。

商議部分

23. 另一名委員在回應一名委員有關水缸位置的提問時表示，由於荷載問題，水缸通常會設於發展項目的低層。水泵、消防龍頭系統和加壓灑水系統安裝妥當後，便可以利用水泵把水抽上建築物各層供滅火之用。作沖廁等其他用途的小型水缸通常設於較高層。至於特別設施，例如建於天台的泳池，則要從結構上提供額外支撐。

24. 一名委員表示，雖然申請人已盡力加入更多規劃和設計優點，但擬加設的簷篷只覆蓋擬議酒店位於偉業街的正門，並未伸延至建築物的整個外牆，因而不足以發揮遮風擋雨和改善行人步行環境的功能。該名委員認為，儘管申請人已就所提交的地庫、地面和一樓設計圖提供了更多細節，但較高樓層的布局設計僅以線圖交代，有欠詳盡。此外，以「花槽」和「小型綠化空間」等用語等來表述園景設施未能準確描述種有植物的地方。申請人採用的術語應與相關指引(例如《綠建環評》)所採用者更為一致。另一名委員建議，除此之外，亦可參考《可持續建築設計指引》所採用的用語。

25. 由於委員再沒有意見要提出，主席撮述討論的內容，要點如下：

- (a) 小組委員會大致上不反對這宗申請；
- (b) 建議申請人在詳細設計階段研究是否可以在面向偉業街和大業街的整個建築物外牆亦加設簷篷；以及
- (c) 建議提交規劃申請的申請人：(i) 在描述園景設施時，採用《建築物(規劃)規例》、《綠建環評》和《可持續建築設計指引》等規例／指引內的合適術語，以方便小組委員會了解有關的建議；以及(ii) 在提交小組委員會的圖解中附加充分資料。雖然在規劃階段提交的資料，其詳細程度無須如提交建築圖則時般詳盡，但線圖不能清晰展示設計和布局概念，因此不建議採用。

[黎庭康先生和何安誠先生此時離席。]

26. 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十一月二十日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交排污影響評估，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；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項的排污影響評估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市規劃委員會的要求；
- (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市規劃委員會的要求；

- (d) 提交經修訂的交通影響評估，並落實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市規劃委員會的要求；以及
- (e) 為擬議發展項目設計車輛通道、泊車／上落客貨設施，以及車輛迴轉空間，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。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件**附錄 F-VI** 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計階段研究是否可以在面向偉業街和大業街的整個建築物外牆亦加設簷篷。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K14/795 擬在顯示為「道路」的地方的
九龍安達臣道石礦場用地發展的政府土地
關設公用事業設施裝置(組合式變壓站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/795 號)

28. 秘書報告，中華電力有限公司(下稱「中電公司」)是這宗申請的申請人。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與中電公司有業務往來。

29. 小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。

簡介及提問部分

30. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(組合式變壓站)；

- (c) 政府部門的意見——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一份就這宗申請表達意見的公眾意見。主要的意見及關注載於文件第 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。擬議的組合式變壓站是不容或缺的公用設施，為安達臣道石礦場用地發展項目（下稱「安達臣道發展項目」）供應電力。由於申請地點的面積和該公用事業設施裝置的規模皆細小，因此，擬關設的組合式變壓站不會影響安達臣道發展項目內美化市容種植帶的整體質素，亦不會阻擋車輛視線和影響行人流通。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

31. 一名委員詢問，擬關設的組合式變壓站有何目的及功能，以及其服務範圍包括哪些地方。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的組合式變壓站是經特別設計並廣泛設置於不同地方的電力設備。該變壓站採用預製密封式外殼設計，內置所需的一應設備，預計不會對附近居民的健康造成不良影響；
- (b) 該裝置旨在向安達臣道發展項目內已規劃的公用事業設施和行人設施（包括升降機塔）提供可靠的電力供應。由於該裝置不會供電予安達臣道發展項目內的其他地方，因此會以獨立構築物的形式設置，而不會併入已規劃發展項目的變壓房內；以及
- (c) 電力供應會由位於順利邨的總變電站經地底電纜傳送到該擬議組合式變壓站。該變壓站的配置包括一個 1 000 千伏安的變壓器、一個 11 千伏的配電板、一個低壓（380 伏特或 220 伏特）配電箱和其他

關連配件，其作用是降低向服務範圍內的公用事業設施供電的電壓。

32. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 將設置擬議組合式變壓站的擬議美化市容地帶具有什麼功能；
- (b) 是否有計劃把擬議組合式變壓站納入附近一帶的未來發展項目；
- (c) 擬議的組合式變壓站設於行人徑旁。可曾研究把該變電站設於另一地點，以減低可能造成的視覺影響；以及
- (d) 可否改善擬議組合式變壓站的外觀，使之配合四周的環境。

33. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 安達臣道發展項目內的美化市容地帶預算會用作路旁種植。在完成地盤平整工程和連帶的美化環境工程後，該美化市容地帶將會移交康樂及文化事務署負責管理和維修保養；
- (b) 現時安達臣道發展項目內並無建築物。目前尚未知道該擬議組合式變壓站能否被納入附近的發展項目。根據最新的計劃，位於申請地點的擬議組合式變壓站將會作為永久用途。該擬議裝置可否被納入附近一帶的未來發展項目，須視乎中電公司和相關政府部門的進一步磋商而定；
- (c) 在為擬議組合式變壓站進行選址的過程中，申請人已兼顧多項因素，包括避免妨礙行人流通和單車活動、對路旁種植的花木和地下公用事業設施裝置的影響，以及消防安全問題。申請人與相關的政府部

門商討後，認為申請地點是最適合設置該擬議組合式變壓站的地點；以及

- (d) 由於該組合式變壓站採用標準設計，其外觀與載於文件圖 A-3 由申請人提交作為參考的照片所顯示者大致相同。

商議部分

34. 儘管在安達臣道發展項目內設置組合式變壓站是基於功能上的需要，但一些委員認為該變壓站的位置並不合適。由於該變壓站位於美化市容地帶內的行人徑旁，加上外形設計並不討好，不但會阻礙視線，亦會減低美化市容地帶在改善環境質素方面所能起到的作用。委員在討論期間備悉，在變壓站設施外圍四米的緩衝範圍內不得種植花木，因此把該變壓站向美化市容地帶進一步內移的做法存在一些限制。不過，委員普遍認為，該擬議組合式變壓站的所在位置不應因為功能需要而受到限制。申請人應就四周的設施和環境作出通盤考慮，然後制訂綜合式設計。鑑於擬議的組合式變壓站屬永久裝置，申請人應研究是否可以調整該變壓站的位置和採取與鄰近設施互相融合的設計，使其可以變得與周邊的地方更為協調。申請人可考慮與附近的單車停泊處一併進行綜合設計，並可參考一些能配合周邊環境的公用事業設施裝置正面例子。

35. 主席總結表示，儘管小組委員會確認擬議的組合式變壓站具有功能上的需要，亦不反對建議的用途，惟申請人未能提出有力的理據，解釋選址原因，以及設施的設計如何能與四周環境融合。小組委員會認為，申請人須提供進一步資料，以支持這宗申請。有關的資料包括選址理據、可否調整擬議組合式變壓站的位置以減低對周邊地方的負面影響，以及該變壓站的設計如何可與四周的環境(包括美化市容地帶和單車停泊處)互相融合。

36. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就(i)選址理據；(ii)可否調整擬議組合式變壓站的位置；以及(iii)擬議組合式變壓站的設計如何可與四周環境互相融合等問題提交進一步資料，以回應委員的關注。

[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。關女士於此時離席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/337 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(7)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍九龍塘窩打老道 224 號(部分)的建築物高度限制，以作准許的教育機構用途(教學綜合樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/337A 號)

37. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃幸怡女士 — 為浸大校董會及諮議會成員；
- 蔡德昇先生 — 其配偶是浸大諮議會成員及一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業；
- 黃煥忠教授 — 為浸大僱員；
- 余烽立先生 — 其公司目前與浸大有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與浸大及科進公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來，而過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 在香港城市大學位於九龍塘的宿舍

居住。

38. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，黎庭康先生及何安誠先生已離席。由於蔡德昇先生、余烽立先生、黃幸怡女士及黃煥忠教授涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於潘永祥博士的住所並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十一月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，申請人一直積極聯絡相關政部門，就這些部門所關注的問題作出回應。

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。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。

議程項目10

第16條申請

[公開會議]

A/K10/264

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、6344 號、7427 號、7629 號、7630 號、7631 號及 7632 號進行綜合住宅(分層住宅)、商業(商店及服務行業)及社會福利設施(安老院舍)發展，並略為放寬非住用總樓面面積限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/264A 號)

41. 秘書報告，規劃署建議延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關政府部門有時間就申請人於二零二零年十一月六日才提交的進一步資料提供意見。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和提出意見；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。

42. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期兩個月才就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，這宗申請須在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。

議程項目 11

其他事項

43. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。