

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二二年三月四日上午九時舉行的  
第 690 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

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

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

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)

孔翠雲女士

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

### 因事缺席

陳振光博士

謝祥興先生

### 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

鄭韻瑩女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會

高靄晴女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議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二零二二年二月十八日第 689 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二二年二月十八日第 689 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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/221 在劃為「商業」地帶的九龍油麻地  
彌敦道525至543A號寶寧大廈美迪寧廣場  
2樓(部分)及3樓(部分)經營商營浴室及按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第A/K2/221號)

---

4. 秘書報告，申請處所位於油麻地。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因其配偶擔任董事的公司在油麻地擁有物業。

5. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請處所，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及有關的規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[蔡德昇先生及黃幸怡女士在簡介部分進行期間到席。]

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應一名委員就牌照規定的提問時解釋，倘這宗申請獲得批准，申請人須向警察牌照課提交按摩院牌照申請(包括平面圖)。當局會向相關政府部門(包括消防處和屋宇署)傳閱該申請，供有關部門就消防和樓宇安全方面作出考慮。申請人須每年為該牌照續期。香港警務處會定期對申請處所進行巡查，以密切監察申請用途的運作情況。

## 商議部分

8. 主席表示，這宗申請涉及先前一宗作同一用途並獲批准的申請，小組委員會當時決定以臨時性質批准該申請，為期五年，以密切監察申請用途的運作情況。申請人落實該獲批准方案時，履行了所有規劃許可附帶條件，而當局沒有收到就該商營浴室及按摩院的投訴。申請人提出這宗申請，擬在申請處所以永久性質作同一「商營浴室及按摩院」用途。

9. 小組委員會備悉，即使申請用途獲批永久性質的規劃許可，當局仍會透過發牌機制監察其運作情況。除按摩院牌照外，申請人亦須向食物環境衛生署領取商營浴室牌照，而以永久性質批准這宗申請，與小組委員會先前就油麻地一帶商住大廈內的同類申請所作決定一致，該些申請全部獲批給永久許可。

10. 一名委員關注，倘申請用途獲批永久性質的規劃許可，日後可能對有關商住大廈的用戶造成滋擾。委員備悉，食物環境衛生署署長和警務處處長表示，當局在過去五年沒有收到涉及獲批准的永久商營浴室及按摩院的投訴，而違反牌照規定可被判處監禁。

11. 主席總結，委員大致上不反對這宗申請。為回應委員的關注，主席建議納入額外施加的指引性質的條款，要求申請人避免對有關樓宇的佔用人造成滋擾或干擾。此建議獲小組委員會同意。

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。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(即在二零二二年九月四日或之前)，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實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。」

13. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 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：

「須避免對有關樓宇的估用人造成滋擾或干擾。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，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/K5/840 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道800及828號和大南西街601至603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/K5/840A號)

---

14. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是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：

余烽立先生 一 目前與王歐陽公司有業務往來；以及

黎庭康先生 一 其前公司目前與城市規劃公司及王歐陽公司有業務往來。

15. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生尚未到席。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。

16. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二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，以回應政府部門的意見。

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，由於這是第二次延期，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，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

[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。]

## 議程項目5

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/841 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道800及828號和大南西街601至603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、食肆、機構用途(未另有列明者)、康體文娛場所及訓練中心用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/841A號)

---

18. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)和王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是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：

余烽立先生 — 目前與王歐陽公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與城規顧問公司和王歐陽公司有業務往來。

19. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。由於黎庭康先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意黎先生可留在席上，而余先生則可於稍後加入會議。

#### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

21. 主席和一些委員提出以下問題：

#### *社區為本設施*

- (a) 在擬議發展提供社區為本設施的詳情；
- (b) 社區為本設施是否包括政府、機構及社區設施，以及提供社區為本設施是否被視為規劃增益；
- (c) 留意到申請人曾表示會優先考慮讓非政府機構和慈善團體租用特定單位以提供社區為本設施，當局有否設立任何機制確保該建議會得到落實；
- (d) 發展局局長和規劃署評審這宗申請時有否將擬議的社區為本用途作為較重要的考慮因素；
- (e) 有否自願在擬議發展提供社區為本設施的先例；
- (f) 區內現有政府、機構及社區設施的資料；

#### *簷蓬和建築物後移*

- (g) 有關簷蓬尺寸和位置的詳情；



- (h) 自願把建築物後移的位置和分區計劃大綱圖及長沙灣及深水埗發展大綱草圖(北部)編號 D/K5A/1B 所要求的後移範圍，以及自願把建築物後移如何能改善步行環境；
- (i) 當局決定是否接納有關發展方案的後移建議時有何考慮因素；
- (j) 先前有一宗獲批准申請(編號 A/K5/842)位於緊連申請地點西面用地，當中涉及把建築物後移，其詳情為何；

#### *空氣流通、建築物高度和設計*

- (k) 擬議發展的建築物體積會否對空氣流通產生負面影響；
- (l) 附近地區的建築物高度限制；
- (m) 在樓底高度方面，這宗申請與獲得批准的同類申請有何異同；
- (n) 有關文件第 2(m)段所述用以減少能源消耗的創新外牆裝置詳情為何，以及申請人會否申請綠建環評認證；

#### *規劃考慮因素*

- (o) 如何評估擬議規劃和設計優點能否落實；
- (p) 留意到申請人同時就申請地點的兩項不同發展建議申請規劃許可，其中申請編號 A/K5/840 涉及擬議非污染工業用途，而目前這宗申請則涉及擬議辦公室用途，故詢問規劃申請機制應否容許這個做法；以及
- (q) 就這宗申請所作的決定會否影響小組委員會就申請編號 A/K5/840 作出的考慮。

22. 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：

*社區為本設施*

- (a) 申請人建議在 2 樓闢設多用途場館，並將擬議發展的一部分(3 樓)用作社區為本設施，例如非政府機構的辦公室、室內運動中心、文化藝術中心、多用途禮堂、健康中心及私營機構的訓練中心。這些設施會為長沙灣工業／商貿區的上班人士、附近地區的居民和廣大市民，提供公眾市容設施和配套設施；
- (b) 社區為本設施由申請人主動提出闢設。申請人沒有提供資料說明有關設施會否包括由社會福利署或衛生署等相關政府部門管理的政府、機構及社區設施，以及擬服務哪些特定社羣；
- (c) 申請人僅表示或會優先考慮讓慈善團體和其他社區為本用途的營辦者租用指定單位，以支援社區為本設施的供應。申請人沒有提出特定的管控機制以確保可落實擬議的社區為本設施；
- (d) 發展局局長支持這宗申請的主要理由，是擬議辦公室發展與政府推動那些於一九八七年前落成的工廈進行重建的政策一致。在評審這宗申請時，發展局局長和規劃署均沒有把社區為本設施視為規劃增益而將之列為較重要的考慮因素；
- (e) 小組委員會曾考慮 10 宗涉及略為放寬長沙灣工業／商貿區的地積比率及／或建築物高度限制的同類規劃申請，當中並沒有關於在擬議發展內主動闢設社區為本設施的先例；
- (f) 申請地點位於混合工廈、工辦及商業發展的長沙灣工業／商貿區，而現有的政府、機構及社區設施主要位於長沙灣和深水埗的住宅區內，即申請地點東面和東南面較遠的地方；

### 簷篷及建築物後移

- (g) 根據文件繪圖 A-3 及 A-13，申請人建議沿差不多整個面向長沙灣道、大南西街和青山道的樓宇外牆設置總長度約 233 米、闊 3 米及高約 6.5 米的連續的簷篷，為行人遮蔭擋雨。規劃署會在提交建築圖則階段進一步審批簷篷的設計；
- (h) 擬議發展已按照分區計劃大綱圖的規定，沿青山道劃設闊 3.5 米的後移範圍，並按照發展大綱圖的規定，沿大南西街劃設闊 3.5 米的後移範圍及沿長沙灣道劃設闊 2 米的後移範圍。此外，申請人自願沿大南西街和長沙灣道進一步把建築物的較低樓層(只限地面一層至三樓)後移 1.5 米。擬議的後移範圍及現有沿長沙灣道、大南西街和青山道闊約 3 米的公共行人路令街道更寬闊，並令在建築物後移範圍有空間植樹和設置簷篷，為行人遮蔭擋雨，從而增添視覺趣味，並優化行人環境和行人流通；
- (i) 根據申請人提交的交通影響評估中有關行人流通的評估資料，預計供行人流通的行人路，其服務水平將因劃設後移範圍而大致得到改善。運輸署署長對有關交通影響評估並無負面意見。在劃設後移範圍與私人地段所受影響之間需取得平衡。就這宗申請而言，兩幢現有的工業樓宇／兩幅現有的用地(即萬利中心和香港紗廠工業大廈第一及二期)已合併為一幅重建用地，以改善城市設計和地區環境。若單獨重建萬利中心用地，由於地形狹窄，劃設的後移範圍可能有限；
- (j) 在已獲批准的申請編號 A/K5/842 中，申請人按照發展大綱圖的規定，建議沿長沙灣道劃設闊 2 米的後移範圍。考慮到該用地的地形狹窄，申請人沒有自願建議劃設後移範圍；

空氣流通、建築物高度和設計

- (k) 擬議發展採用雙塔式設計，建築物高度分為主水平基準上 144 米及 152 米兩段，建築物的體積在視覺上會有所縮減。現時的情況是，沿該三條街道設有連續的建築物臨街面，而由於工業樓宇所覆蓋的範圍大，因此並沒有劃設建築物／平台後移範圍。與現時的情況相比，擬議發展容許(i)在西面劃設建築物間距，理由是在萬利中心用地內將發展低層的零售大樓；(ii)在商業平台上的辦公室覆蓋範圍較小；以及(iii)在發展大綱圖的規定以外把地面一層至三樓的範圍後移。根據申請人進行的空氣流通專家評估，有關用地沒有橫跨而只是緊連區內沿青山道和長沙灣道已確認的通風廊。雖然擬議重建的建築物高度最高達主水平基準上 152 米，可能會額外阻擋一些風的流動，但與為空氣流通評估制訂並符合分區計劃大綱圖發展限制的方案相比，擬議計劃在採取了設計措施並劃設後移範圍後，預計會達到相若的通風表現。總城市規劃師／城市設計及園境認為空氣流通專家評估的結論可接受；
- (1) 根據文件圖 A-3，在分區計劃大綱圖中的長沙灣工業／商業區訂定了三組主要高度級別，包括在「商業」地帶訂定主水平基準上 100 米的高度，以及在「其他指定用途」註明「商貿」地帶訂定主水平基準上 120 米和 130 米的高度。一些現有建築物的高度超過在分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制，理由是該等建築物在建築物高度限制納入分區計劃大綱圖前已存在。這宗申請是在長沙灣工業／商業區北面主水平基準上 130 米的高度級別內提出略為放寬建築物高度限制的首宗申請。先前曾有一宗獲批申請，涉及在長沙灣工業／商業區北面主水平基準上 120 米的高度級別內擬略為放寬建築物高度限制。擬議的主水平基準上 152 米的建築物高度將為長沙灣工業／商業區內最高的建築物高度；
- (m) 這宗申請的 4.2 米擬議樓底高度，與周邊地區較近期落成的辦公室發展項目大致相若；

- (n) 申請人並沒有就用以減少能源消耗的創新外牆裝置提供詳細資料。此外，申請人亦沒有表示會否在詳細設計階段申請綠建環評證書；

#### *規劃考慮因素*

- (o) 可持續建築設計特色(如建築物間距、建築物後移和綠化覆蓋率)的落實情況，會在提交建築圖則階段反映，而建築事務監督批給總樓面面積寬免的其中一個先決條件是，申請人必須遵從可持續建築設計指引。至於落實其他建議，例如關設社區為本設施，或落實節省能源裝置，規劃署的規劃評估對這些方面並沒有給予太多的考慮；
- (p) 當局容許申請人就同一申請地點作不同用途／計劃提出規劃申請。就現時這個申請地點而言，申請人提交了兩個發展建議，即擬議辦公室發展(即這宗申請)和非污染工業發展(申請編號 A/K5/840)。申請人表示，若兩個方案均取得規劃許可，會就兩個選項進行更詳細的財務及商業評估及作出比較，並只會全力進行一個發展選項；以及
- (q) 當局將根據規劃和設計優點，並考慮政府部門和公眾的意見評審這兩宗申請。因此，就這宗申請所作出的決定不會影響到小組委員會就申請編號 A/K5/840 所作的考慮。

[楊偉誠博士和余烽立先生在進行答問部分期間到席。]

#### 商議部分

23. 主席表示，這宗申請要求略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作擬議辦公室用途。儘管申請人就同一申請地點提交兩份發展建議，但考慮這兩宗申請時僅須視乎每宗申請本身的規劃及設計優點。發展局局長原則上支持這宗申請，因為擬議方案與政府鼓勵業主重建舊式工廈的政策一致，而且符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向。小組委員會備悉發展局局長和規劃署在這宗申請的評審過程中，並沒有

把擬議的社區為本設施視作規劃增益而將之列為較重要的考慮因素。此外，擬略為放寬的建築物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。

24. 對於申請人主動提出把建築物後移、為整幅外牆設置簷篷、提供公眾休憩用地及大量綠化設施，以改善視覺景觀及行人環境，小組委員會大致表示欣賞。數名委員留意到擬議發展的建築物高度為主水平基準上 152 米，將成為該區最高的建築物，而建築物體積亦相對龐大。對於擬略為放寬建築物高度的幅度，這些委員表示關注，並認為或須要求申請人提交更多資料，以支持擬議的建築物高度。此外，一名委員認為仍有空間改善擬議發展的設計和布局，以改善空氣流通及通透度，並提供更多環保建築設施。

25. 對於申請人善意提出優先讓非政府機構及慈善團體租用指定單位，以支持提供社區為本設施，兩名委員雖然表示欣賞，但亦關注申請人未有提出具體落實建議，而且欠缺監察機制。一名委員表示，非政府機構及慈善團體殷切需要寫字樓空間，以提供社區培育設施、體育及醫療相關設施等，故實在有需要尋求方法促成有關計劃。主席回應時表示，倘這宗申請獲得批准，規劃署將在提交建築圖則的階段，確保建築圖則符合擬議方案。經地政總署同意後，亦可在地契加入相關條款。一名委員表示同意，並提出私人發展商應承擔社會責任，而當局應鼓勵發展商在推行發展項目時多惠及社會。

26. 主席總結，小組委員會大致支持這宗申請。為回應委員關注的事項，主席建議額外加入兩項指引性質的條款，要求申請人(i)促成在擬議發展提供社區為本設施；以及(ii)改善擬議發展的設計和布局，以改善空氣流通及通透度，並採用環保建築設計。小組委員會同意這項建議。

27. 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二零二六年三月四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的交通影響評估報告，並為擬議發展落實報告所提出的交通緩解措施，而有關評估與落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 為擬議發展落實已獲接納的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，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。」

28. 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，以及下列附加條款：

- 「(a) 促成在擬議發展提供社區為本設施；以及
- (b) 改善擬議發展的設計和布局，以改善空氣流通及通透度，並採用環保建築設計；」

[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。她於此時離席。]

[環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/532 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新界荃灣海盛路3號TML廣場地下E號單位  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/532號)

---

29. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 一 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 一 其配偶在荃灣擁有一個單位。

30. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和伍灼宜教授的配偶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。

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

33. 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六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，提供消防裝置及設備，以及獨立



走火通道，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，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。」

34. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[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。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/485 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 13至17號的地積比率限制，以作准許的工業用途  
(都會規劃小組委員會文件A/KC/485B號)

---

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展項目、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

36. 一些委員就擬議的後移範圍及簷篷設計提出以下問題：

- (a) 擬議的後移範圍及簷篷如何能夠改善行人環境；
- (b) 設置簷篷的位置為何，以及長度為 29 米的簷篷能否發揮擋雨防曬的功能；

- (c) 《建築物(規劃)規例》對簷篷尺寸有何管制；以及
- (d) 申請地點東北鄰的非建築用地的詳細資料為何，而就《建築物(規劃)規例》的規定而言，該非建築用地應否視作街道。

37. 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) 擬議重建項目已把整幢建築物後移約 1.5 米至 3.7 米，其中東南面邊界旁的後移範圍呈新月形狀，以便日後沿華星街進行道路擴闊工程，此安排大致符合《葵涌發展大綱圖編號 D/KC/D》(下稱「發展大綱圖」)的規定。擬議重建項目建議在東北面的建築物外牆設置簷篷，為行人擋雨防曬，提高行人的舒適度。在地下及 1 樓亦會設置花槽及垂直綠化，以美化環境。申請地點內的現有工廈較為殘破，周圍的建築物是工廈。在申請地點落實重建項目時加入擬議的設計措施，再配合毗鄰用地根據獲批准規劃申請所進行的重建項目，將可優化景觀特色，大幅改善中葵涌的整體環境；以及
- (b) 如文件繪圖 A-3 所示，申請人擬在建築物東北面外牆沿華星街行人路旁設置長約 29 米的簷篷。申請人表示，擬議簷篷的闊度約為 0.9 米，符合《建築物(規劃)規例》的規定。不過，關於在建築物面向華星街外牆的簷篷，申請人實際上仍有空間可改善簷篷的整體設計，以進一步優化步行環境，並改善區內行人的步行體驗。在詳細設計的階段，可進一步優化簷篷的設計；
- (c) 申請人表示是因應《建築物(規劃)規例》建議簷篷的闊度，該規例訂明在任何街道上方豎設的任何簷篷的伸出長度最多為該街道闊度的十分之一或 3 米，兩者以較少者為準。根據申請人的資料，該段華星街闊約 9 米，故建議設置闊約 0.9 米的簷篷。此外，根據《建築物(規劃)規例》，每個在行人路外特定範圍內豎設或在道路上方伸出的簷篷，須有

不少於 5.5 米的淨空間。參照文件圖 A-2，申請地點東北面鄰在華星街與和宜合道之間的現有道路和行人路，在分區計劃大綱圖上被指定為非建築用地，以維持風經現有通風廊吹入區內。因此，倘在緊接有關非建築用地的位置設置過大的簷篷，或會損害非建築用地的預定用途。因應地盤本身的限制，總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人仍有空間改良擬議的簷篷，以改善行人的步行體驗及舒適度；以及

- (d) 在申請地點東北面鄰劃設非建築用地，旨在維持風經現有通風廊吹入區內，故在地面以上不得興建任何建築物或構築物。非建築用地主要是政府土地，當局沒有備存資料顯示何方負責在路上豎設矮柱。

38. 主席補充，從實地照片所見，非建築用地範圍是一條道路，但目前有矮柱阻擋。申請人認為根據《建築物(規劃)規例》釐定簷篷的闊度時，應把非建築用地範圍視作街道。在提交建築圖則的階段，當局將進一步審視有關細節。

39. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 泊車位及上落客貨車位的數量及位置為何；
- (b) 申請地點有何行人路連接及暢達程度為何；以及
- (c) 垂直綠化的保養建議細節為何。

40. 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) 擬議重建項目將會在地面一層及地庫各層提供 21 個私家車泊車位、3 個電單車泊車位及 29 個上落客貨車位。供輕型貨車使用的上落客貨車位將設於地庫 1 樓，而供重型貨車使用的上落客貨車位則設於附有轉車台的地面一層。擬議的泊車位數目屬《香港規劃標準與準則》規定的上限範圍，而運輸署對這宗申請並沒有負面意見；

- (b) 如文件圖 A-5 所顯示，申請地點與港鐵葵興站並不接近，行人可從港鐵葵興站經現有行人天橋橫過葵涌道前往申請地點，或從東面的住宅區經現有行人天橋橫過青山公路—葵涌段前往；以及
- (c) 申請人將在詳細設計階段，考慮能否使用循環雨水灌溉設於華星街的垂直綠化牆，並考慮是否可行。在提交建築圖則的階段，規劃署將進行查核，以確定擬議垂直綠化設施與核准方案相符。

[何安誠先生於問答部分離席。]

### 商議部分

41. 數名委員儘管不反對這宗申請，但認為仍有空間優化簷篷的設計。一名委員表示，在釐定簷篷的闊度時，不必把非建築用地範圍視作街道。另一名委員表示，在建築物規管制度下，建築事務監督可依據條文修改簷篷的闊度。這兩名委員均認為應該加闊簷篷，並把長度增至足以涵蓋建築物面向華星街的整幅外牆，而把簷篷設於較接近地面的高度能更有效為行人擋雨防曬；以及此做法並不會對非建築用地的通風造成負面影響。

42. 主席總結，委員大致認為可以批准這宗申請。對於委員就簷篷設計所提出的意見，主席建議額外加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交經修訂的簷篷設計，委員同意這項建議。

43. 關於同類申請應否提供簷篷一事，所有委員均同意提供簷篷屬於其中一項能夠改善步行環境的重要設計優點。一般原則是應鼓勵申請人盡可能在其發展計劃提供簷篷。主席表示，相關政府部門(包括規劃署)在考慮同類申請時已顧及委員的意見，而且規劃署一直嘗試聯絡各申請人以優化其建議，務求以較佳方式回應這方面備受委員關注的事宜。然而，個別申請人或因地盤情況及其他相關因素而有本身的考慮。

44. 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二零二六年三月四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施、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，在擬議發展項目入伙前，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) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點發展前落實報告所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實最新排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交經修訂的簷篷設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

45. 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／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。]

港島區

議程項目8

第16條申請

[公開會議]

A/H8/432 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港北角繼園街進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H8/432B號)

---

46. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於北角。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)及關黃建築師有限公司(下稱「關黃公司」)是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：

- 余烽立先生 一 目前與黃志明公司有業務往來；
- 黎庭康先生 一 其前公司目前與關黃公司有業務往來；以及
- 何安誠先生 一 在北角擁有一個單位。

47. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生已經離席。由於余烽立先生及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。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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，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／港島吳國添先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目9

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/434            在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的  
香港北角(西)乘客渡輪碼頭下層商舖K24  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第A/H8/434號)

---

### 簡介和提問部分

50.     高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

51.     一名委員問及所涉碼頭現有的商店及服務行業。高級城市規劃師／港島吳國添先生回應說，除目前這宗申請涉及的地產代理外，該處現時有便利店及售賣新鮮海鮮的商店／攤檔營業，而這些商店均持有有效的規劃許可。

52.     同一名委員詢問，運輸署是否負責出租碼頭鋪位的有關部門。高級城市規劃師／港島吳國添先生解釋，運輸署獲賦予權力同意讓渡輪營運商分租碼頭剩餘的鋪位，以作經營持牌渡輪服務以外的用途。政府產業署則擔任租務協調人，負責按運輸署的規定就出租碼頭鋪位的事宜，與渡輪營運商擬備和簽訂租約。倘這宗申請獲得批准，租戶須提交商業分租許可申請，

才可分租碼頭剩餘的鋪位，以作與渡輪營運無關的用途。有關申請會送交相關政府部門傳閱，以供考慮。

[黎庭康先生在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

53. 委員普遍支持這宗申請。委員備悉一份由海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組成員提交的意見，該份意見屬意在申請地點內的處所經營飲食。一名委員則認為碼頭所提供的商店及服務行業種類應符合優化海濱的目標。主席表示，相關政府部門(包括規劃署)在日後審批同類發展建議時，會留意有關意見。

54. 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，並須附加下列條件：

- 「(a) 設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排污接駁建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

55. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]



## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目10

#### 第16條申請

[公開會議]

A/K18/342 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道14號的建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作准許的屋宇用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/342A號)

---

56. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的公司在九龍塘擁有物業。

57. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) 地庫的面積和樓底高度詳情為何；
- (b) 考慮到地庫面積較大，地庫的大小是否與獲批的同類申請的地庫大小相若；
- (c) 斜道的設計詳情為何、在地庫西北面的擬議斜道的功能為何，以及斜道的下斜部分會否計算為一層；

- (d) 擬議私家車和輕型貨車的泊車位是否符合《香港規劃標準與準則》的泊車位供應標準；
- (e) 在地面一層而非地庫闢設泊車位是否可行；以及
- (f) 有關美化環境建議在擬議種植範圍和植物移植方面的詳情為何。

60. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，地庫的總樓面面積為 640 平方米，約相等於地盤面積 64%。地庫的擬議樓底高度主要約為 4.6 米，介乎 3.7 米(泊車範圍)至 5.9 米；
- (b) 這宗申請的擬議地庫面積約為 640 平方米，與地庫面積介乎 144 平方米至 653 平方米的獲批同類申請相比，屬較大面積。地庫大小亦取決於地盤面積；
- (c) 從文件的繪圖 A-1 及 A-2 可見，車輛會由根德道進入申請地點，並經坡度為 1:8 的斜道駛往地庫的泊車位。車輛會經另一短斜道駛往地庫南端的輕型貨車泊車位。由於地庫西北面和南面的下斜範圍距離主地庫層少於 1 米，因此不會計算為額外一層。申請人沒有提供資料解釋為何該部分的地庫需要較高樓底高度，但當局備悉申請人會在該處設置一些機房；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，申請人須就申請地點的擬議屋宇闢設最少一個私家車泊車位，而對輕型貨車泊車位則沒有規定。運輸署對擬議運輸設施的供應並無負面意見；
- (e) 考慮到申請地點的面積，在地面一層闢設泊車位並非不可行。然而，申請人建議在地庫闢設泊車位和附屬機房。根據《九龍塘分區計劃大綱圖》的《說明書》，申請人可向城規會提交在「住宅(丙

類)1」地帶內略為放寬建築物高度限制，以闢設一層地庫作停車位及／或附屬機房用途的申請，供城規會考慮；以及

- (f) 根據文件的繪圖 A-2 及 A-6，申請人主要建議在近根德道的西北面角落(種樹)和申請地點的東面(種植灌木)闢設有充足土壤深度的種植範圍。當局在申請地點內識別出八棵樹，其中七棵沿北面邊界生長，另有一棵大的荔枝樹則在南面邊界生長。其中七棵樹會移植至申請地點西北面角落的擬議種植範圍，而餘下的一棵樹由於健康欠佳，將被砍伐。在早前被拒絕的申請編號 A/K18/335 中，申請人建議砍伐該棵荔枝樹。為回應委員早前對保護申請地點內所種植樹木的關注，在這宗申請中，申請人建議移植該棵荔枝樹。

#### 商議部分

61. 主席指出，小組委員會拒絕先前的申請編號 A/K18/335，主要理由是申請人未能就地庫的面積提供理據支持，並且未能證明對現有樹木不會造成負面影響。與先前的申請相比，申請人在擬議方案中已縮減地庫的面積(由 712 平方米減至 640.5 平方米)，並把將移植／種植的樹木總數由 10 棵增至 17 棵。

62. 一名委員認為，擬議地庫面積過大，而地庫的擬議高度最高達 5.9 米，遠高於典型停車場所需的樓底高度。此外，在獲批的同類申請中，申請人並沒有建議在地庫闢設上落客貨車位。另一名委員表示同意，而該兩名委員對這宗申請有保留，並關注到可能出現非法改建地庫作其他用途的情況。其他委員普遍不反對這宗申請。主席指出，在決定何為最佳地庫面積時，當局在規劃階段並無據可依，而相關政府部門對這宗申請並沒有負面意見。此外，建築事務監督會在提交建築圖則階段審批地庫的面積和樓底高度。對於任何非法改建地庫樓面空間作非核准用途的行為，當局將在建築及／或土地行政制度下採取執管行動。

63. 主席建議加入一項指引性質的條款，要求申請人留意上述委員的關注。小組委員會表示同意。

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二零二六年三月四日止；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：

「就擬議發展設計並提供車輛通道、泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

65. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「留意委員對地庫面積和樓底高度的關注。除了擬議的泊車位、上落客貨車位和附屬機房用途外，不得把地庫非法改建作其他用途。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。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11**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/22 在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍觀塘(a)彩盈邨及  
(b)高翔苑和油美苑闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，  
以出租剩餘月租停車位予非住戶(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K/22號)

---

66. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 區英傑先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分 | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 何安誠先生                          | — 現時與房委會有業務往來；                                    |
| 余烽立先生                          | — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員；                        |
| 黎庭康先生                          | — 其前公司現時與房委會有業務往來；                                |
| 潘永祥博士                          | — 其配偶是房委會執行機關房屋署的僱員，但並沒有參與規劃工作；以及                 |
| 劉竟成先生                          | — 為香港房屋協會委員。香港房屋協會現正與房屋署商討房屋發展事宜。                 |

67. 小組委員會備悉，何安誠先生及黎庭康先生已離席。由於區英傑先生及余烽立先生涉及直接利益，因此小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。由於潘永祥博士所涉利益間接，而劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生及余烽立先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[潘永祥博士於簡介環節期間離席。]

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，有效期為五年，至二零二七年三月四日止，並須附加下列條件：

「彩盈邨、高翔苑、油美苑和油塘邨的住戶可優先租用剩餘的停車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議停車位數目。」

71. 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／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[區英傑先生及余烽立先生此時返回席上。]

[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12

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/808 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街201號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/808A號)

---

#### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部

門和公眾的意見，以及有關的規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

73. 一些委員提出下列問題：

*略為放寬建築物高度及地積比率限制*

- (a) 可根據《建築物(規劃)規例》就後移範圍／非建築用地申請的額外地積比率為何；
- (b) 申請略為放寬擬議發展的建築物高度限制的理由為何；
- (c) 倘若批准有關申請略為放寬建築物高度限制，會否妨礙施加建築物高度限制以達致締造梯級式高度輪廓的意向；

*設計措施*

- (d) 就後移範圍、設置簷篷及綠化設施等方面，與毗鄰申請地點的獲批准同類申請(編號 A/K14/778)作出比較；
- (e) 據悉，獲批准的申請編號 A/K14/778 主動提出沿偉業街劃設後移範圍，申請人為何沒有在有關申請主動提出劃設後移範圍；
- (f) 重建後，申請地點與其北面的現有建築物(即中福中航大廈)之間會否劃設建築物間距；
- (g) 三樓的擬議園景花園在使用者、種植區位置及採光等方面的詳情；以及
- (h) 三樓的擬議園景花園會否用作商業活動。

74. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

略為放寬建築物高度及地積比率限制

- (a) 在提交建築圖則階段申請額外地積比率，須根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)及(2)條取得建築事務監督的批准，以交還土地作公眾通道及擴闊街道之用。建築事務監督會根據相關政府部門的建議，按每宗個案的特殊情況，考慮有關申請，而交還土地的建議須屬不可或缺及可以接受，而且符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-20 的相關準則。申請人表示，除了已申請的地積比率外，就後移範圍／非建築用地所申請的額外地積比率約為 0.391 倍(相當於總樓面面積約 366.24 平方米)，該額外地積比率有待建築事務監督批准；
- (b) 用地的面積細小(936 平方米)，在提供所需的後移範圍(佔用地面積約 8.5%)後，擬議方案已採用《建築物(規劃)規例》訂明的最大准許上蓋面積，並需要增加所建議的建築物高度，以容納所申請的額外地積比率。除了涉及較龐大建築物的申請(編號 A/K14/778)外，位於建築物高度限制為主水平基準上 100 米地區內的所有獲批准同類申請已申請把建築物高度限制放寬至介乎主水平基準上 115 米至主水平基準上 126 米不等；
- (c) 就商貿區的建築物高度輪廓而言，較接近海濱的用地(即鴻圖道以南(包括申請地點)及勵業街以西)的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，並依循梯級式建築物高度輪廓，由內陸地區(建築物高度約為主水平基準上 160 米)向海濱一帶逐步遞減。申請地點的擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，不會嚴重破壞梯級式建築物高度輪廓。考慮到有關的環境及根據已提交的視覺影響評估的合成照片所示，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展不大可能會對周邊城市景觀的景觀特色造成嚴重的負面影響。從鰂魚涌海濱長廊所看到景觀的合成照片顯示，擬議發展不會影響山脊線的景觀；



### 設計措施

- (d) 與先前擬作非污染工業用途的獲批准同類申請(編號 A/K14/778)比較，有關申請擬作商業用途。兩宗申請所涉的用地面積及擬議綠化覆蓋率相若，分別為 936 平方米及約 29%。關於後移範圍，兩宗申請已按照獲採納的《觀塘(西部)發展大綱圖編號 D/K14A/2》(下稱「發展大綱圖」)，把整幢建築物沿偉業街完全後移 2.5 米，以及把整幢建築物從後巷完全後移 1.5 米，並在後巷地面劃設非建築用地(淨空高度為 5.1 米)。至於簷篷，兩宗申請均提出沿偉業街的整個臨街面設置 1.5 米闊的簷篷，而 A/K14/778 的獲批准方案已主動提出沿偉業街額外劃設 1.3 米闊的後移範圍。申請地點的擬議方案及 A/K14/778 的獲批准方案的建築物高度分別為主水平基準上 120 米及主水平基準上 100 米。根據《建築物(規劃)規例》，有關申請所建議的 60% 上蓋面積，是申請地點的最大准許上蓋面積。編號 A/K14/778 的申請不涉及略為放寬建築物高度限制，擬議地積比率建議訂為 14.4 倍，因為申請人會根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-132(與超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所規定的擬議後移範圍有關)申請修訂最大准許上蓋面積，因此會令建築物的覆蓋範圍更大。有關申請就辦公室用途所提供的泊車位，遠多於獲批准方案根據《香港規劃標準與準則》的規定就工業用途所提供的泊車位；
- (e) 鑑於申請地點相對較小，而且有需要在地下提供所需的上落客貨車位，申請人表示，擬議發展並無空間可以讓其主動提供額外後移範圍；
- (f) 發展大綱圖並無規定須在申請地點與毗鄰建築物之間提供建築物間距。鑑於地盤的地形相對狹窄，倘若中福中航大廈的用地日後進行重建，可提供的建築物間距或會有限；

- (g) 參考文件的繪圖 A-4，申請人表示位於三樓的擬議園景花園會供日後在辦公室發展項目上班的人士使用。沿園景花園的北緣、西緣及南緣會闢設種植區。陽光可透入這些無上蓋的種植區；以及
- (h) 根據申請人所提供的資料，擬議園景花園擬用作日後上班人士社交聚會的地方。倘若園景花園日後用於商業用途的話，便可能會計入總樓面面積，而該面積會在提交建築圖則的階段作出審核。

### 商議部分

75. 小組委員會備悉，申請地點的面積相對較小，考慮到申請人會根據發展大綱圖的規定提供後移範圍，以及略為放寬建築物高度限制的建議幅度與有關商貿區的其他獲批准申請相若，而且在視覺上不會對周邊地區帶來嚴重的負面影響，因此委員普遍支持這宗申請。

76. 一名委員表示，倘若申請地點西北面有任何建築物進行重建，便會遮擋三樓園景花園花槽的採光。該名委員建議，園景花園的花槽應與園景花園的北緣及南緣並排，以確保長遠而言採光更為理想。主席作出回應，建議加入一項額外的指引性質的條款，要求申請人在詳細設計階段改善綠化建議(包括園景花園花槽的位置)。小組委員會表示同意。

77. 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二零二六年三月四日止；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) 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該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；

- (b) 提交經修訂的交通影響評估報告，以及落實該報告所提出的緩解措施(如有者)，而有關報告及落實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；以及
- (d) 設計並設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

78. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計階段，改善綠化建議(包括園景花園花槽的位置)。」

### **議程項目13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K14/809 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號及偉業街111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/K14/809A號)

---

79. 秘書報告，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一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與亞設貝佳公司有業務往來。

80. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門和公眾人士的意見。

82. 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，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 議程項目14及15

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/812 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(2)」及「休憩用地」地帶的九龍安達臣道石礦場發展區G2及G2a用地的建築物高度限制，以作准許的政府、機構及社區用途和擬議地下公眾停車場(貨櫃車除外)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/812號)

---

A/K14/813 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的九龍安達臣道石礦場發展區G5用地的建築物高度限制，以作准許的垃圾收集站和可循環再造物料回收中心  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/813號)

---

83. 小組委員會同意，由於這兩宗申請的性質相若(擬略為放寬建築物高度限制)，而且兩個申請地點均劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並同時位於安達臣道石礦場發展區，因此可一併考慮這兩宗申請。

84. 秘書報告，編號 A/K14/812 的申請由政府產業署提交，而黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與政府產業署有業務往來。

85. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。關於編號 A/K14/812 的申請，由於擬議聯用綜合大樓涉及多項政府、機構及社區設施和社會福利設施，須符合相關法定要求及／或運作需要，因此建議就政府、機構及社區設施的設計和設置情況加入規劃許可附帶條件，並要求由政府產業署的其他專責小組負責審核。

[馮英偉先生在簡介期間離席。]

87. 一些委員就編號 A/K14/812 的申請提出以下問題：

- (a) 聯用綜合大樓用地(G2 用地)與南面的公共房屋項目(即安泰邨和安達邨)之間有否行人通道連接；
- (b) 在「一地多用」的政策下，能否進一步放寬建築物高度限制，以便在聯用綜合大樓設置更多不同用途的設施；
- (c) 擬議聯用綜合大樓的特定使用者為何；以及
- (d) 安達臣道石礦場發展區其他已規劃發展所提供的政府、機構及社區設施的詳情，以及安達臣道石礦場發展區內住宅發展項目的落成年份。

88. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已計劃闢設一系列行人設施，以加強安達臣道石礦場發展區與附近現有屋邨的行人通道連接。該聯用綜合大樓可從安達邨旁的安秀道公園經由已計劃興建的升降機塔和有蓋行人通道前往。申請人政府產業署及其工程代

理人會於詳細設計階段，與相關政府部門(包括土拓署及康樂及文化事務署)再作商討有何方法進一步加強行人通道連接，以便利區內居民往來各處；

- (b) 擬建聯用綜合大樓的計劃涉及多個政府部門，而鑑於 G2 用地位處核心地區休憩用地的中央，該計劃已在不影響 G2 用地規劃意向的情況下，盡量在確保地盡其用、滿足擬議用途在功能／運作上的需要，以及為這宗申請訂定最恰當的擬議建築物高度之間取得平衡；
- (c) 擬議聯用綜合大樓的服務對象包括安達臣道石礦場發展區內已規劃的住宅發展項目(目標人口為 30 000 人)，以及現有已發展區(包括但不限於附近安達邨及安泰邨內 48 000 名居民)；以及
- (d) 擬議聯用綜合大樓預計於二零二七年落成，以配合在二零二四至二零二六年之間，安達臣道石礦場發展區其他公營房屋發展項目目標人口的入伙時間。小組委員會已批准兩宗擬在安達臣道石礦場發展區內的三幅公營房屋用地低層關設政府、機構及社區設施和社會福利設施(例如安老院舍及幼兒中心)的申請。位於這宗申請所涉地點西北面較遠處的安泰邨服務設施大樓設有政府、機構及社區設施和社會福利設施(例如嚴重弱智人士宿舍及展能中心)，並已投入服務。此外，安泰邨服務設施大樓北面的一幅用地亦已預留給衛生署興建診所。聯用綜合大樓東南面較遠處位於安達臣道石礦場發展區的 G1 用地已預留給社會福利署興建社會福利大樓。

89. 一名委員問及日後能否根據「一地多用」的政策，簡化有關修訂政府、機構及社區用途的規劃申請程序，以便可靈活更改相關政府、機構及社區和社會福利設施的類別。主席回應時表示，當局正檢討如何能簡化規劃申請程序。主席亦指出，這宗申請擬略為放寬建築物高度限制，而政府、機構及社區用途是「政府、機構或社區(2)」地帶內經常准許的用途，因此，在詳細設計階段，可靈活更改擬議聯用綜合大樓所提供政府、機構及社區和社會福利設施的種類。

90. 一些委員就編號 A/K14/813 的申請提出以下問題：

- (a) 申請人有否就擬議的垃圾收集站和回收便利點提出任何環保措施；
- (b) 擬議的垃圾收集站和回收便利點是否與周邊地區互相協調；以及
- (c) 擬議的垃圾收集站和回收便利點的運作詳情為何。

91. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人食物環境衛生署指出，擬議的垃圾收集站和回收便利點所產生的中水會排放至安達臣道石礦場發展區內由水務署興建的地區中水重用系統；
- (b) 申請人提出在二樓的平台進行園景美化，包括進行垂直綠化和設置灌木花槽。考慮到屋宇署公布的相關指引，申請人並沒有提出在地面層進行綠化，以預防鼠患。建築物外牆主要會採用大地色調的顏色，並會使用石材，與周邊環境保持和諧協調；以及
- (c) 申請地點(即用地 G-5)包括擬設於地面層及一樓的垃圾收集站，以及擬設於二樓的回收便利點。從附近一帶的屋邨收集的都市固體廢物會運送到擬議的垃圾收集站。擬議的回收便利點屬環境保護署(下稱「環保署」)社區回收網絡的一部分，提供回收物收集服務。公眾人士如欲把回收物帶至回收便利點內的回收角以獲取積分換領禮品，可在地面層的主要入口乘搭升降機，前往二樓的擬議回收便利點。該主要入口與垃圾收集站的設施會分隔開。二樓亦會設有一個回收房，方便經營者把已收集的回收物分類好，然後運送至下游的回收商進行後續處理。回收便利點會設有兩間多用途房作舉辦活動之用，向社會大眾推廣環境教育。此外，經營該回收便利點

的非政府組織會備有流動回收設施，以便定期從屋邨收集回收物。

[余烽立先生在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

92. 委員普遍表示支持這兩宗申請，因為這兩宗申請符合「一地多用」的政府政策，以及「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，可配合當區居民的需要。委員亦普遍認為擬議的略為放寬建築物高度可予支持。

93. 考慮到安達臣道石礦場發展區的規劃人口為 30 000 人，一些委員表示當局應提供足夠的政府、機構及社區設施和社會福利設施，為安達臣道石礦場發展區以及附近一帶公營房屋發展項目的居民提供服務。關於這一點，一些委員認為當局或可在適當時候進一步探討在聯用綜合大樓內提供更多政府、機構及社區用途。

94. 關於編號 A/K14/812 的申請，一些委員認為位處山上的聯用綜合大樓用地與山下南面的住宅發展項目之間的行人連接可進一步優化，尤其是在方便程度和舒適度方面集中改善行人體驗的質素。

95. 關於編號 A/K14/813 的申請，三名委員認為擬議的垃圾收集站和回收便利點的設計可加以改善，加強綠化，採用更多現代的回收和減廢方法，以及在回收和垃圾收集的過程中推動社區建設。另一名委員建議，環保署亦應在周邊的屋邨提供回收設施。

96. 主席表示，相關政府部門在現階段認為聯用綜合大樓的擬議方案是最理想的方案，以及由於政府、機構及社區用途在有關的「政府、機構或社區(2)」地帶屬經常准許的用途，所以聯用綜合大樓內除可提供現時提出的用途外，亦有彈性容納其他政府、機構及社區用途。至於有關改善發展項目與周邊地區的行人連接的事宜，以及發展項目所提供的政府、機構及社區設施和社會福利設施的種類，則有待申請人與相關政府部門在詳細設計階段作進一步商討。有關擬議的垃圾收集站暨回收便



利點的方案，應注意的是，發展項目是按照申請人在功能上的需要，以及相關政府部門的意見進行設計。委員在商議編號 A/K14/813 的申請時，應集中討論申請人是否有理據放寬建築物高度，以及放寬建築物高度會否帶來任何負面影響。減廢和回收政策屬環境局的職權範圍。因此，委員在考慮提出略為放寬申請地點建築物高度限制的規劃申請時，他們對有關政策的意見並非考慮因素。

97. 不過，主席建議可加入額外的指引性質的條款，以處理委員對優化聯用綜合大樓用地的行人連接的關注(申請編號 A/K14/812)，以及對改善垃圾收集站和回收便利點的綠化建議的關注(申請編號 A/K14/813)。委員同意有關建議。

98. 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。兩項規劃許可有效期均至二零二六年三月四日止；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：

申請編號 A/K14/812

- 「(a) 設計並提供容納政府、機構及社區設施的地方，而有關情況必須符合政府產業署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供申請地點內的公眾休憩用地，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；
- (c) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 設計並提供泊車設施、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。」

申請編號 A/K14/813

「設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

99. 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及以下新增的指引性質的條款：

申請編號 A/K14/812

「優化聯用綜合大樓與周邊地區的行人連接，為行人提供便利和舒適的體驗。」

申請編號 A/K14/813

「改善擬議發展項目的設計，加強綠化。」

[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。關女士此時離席。]

**議程項目16**

其他事項

100. 餘無別事，會議於下午二時結束。