

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二二年十月十四日上午九時舉行的

第 705 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

鍾文傑先生

馮英偉先生

副主席

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

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

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

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
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年九月二十三日第 704 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 704 次會議記錄草擬本後，有建議對第 70 段作出修訂以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。小組委員會同意，經納入上述修訂的都會規劃小組委員會二零二二年九月二十三日第 704 次會議記錄獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/K10/5 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》，修訂位於九龍九龍城亞皆老街222號一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，由5層改為主水平基準上80米
(都會規劃小組委員會文件第Y/K10/5號)

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 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三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。

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4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/265 擬在劃為「休憩用地」地帶並註明「下設商場」的尖沙咀彌敦道111至139號、143至161號及165至181號栢麗購物大道地下及1樓經營食肆(自助餐廳、咖啡室及茶室)和商店及服務行業(都會規劃小組委員會文件第A/K1/265A號)

5. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。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於尖沙咀擁有物業。

6. 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

7. 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、擬議用途、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。

[黃幸怡女士於規劃署簡介期間到席。]

擬議「食肆」用途

8. 一些委員提出以下問題：

(a) 油炸烹調過程的定義為何；申請人有沒有提出不會在申請地點的處所(下稱「申請處所」)內進行燒烤或油炸烹調活動；

(b) 擬議的「食肆(自助餐廳、咖啡室及茶室)」用途日後能否轉為其他種類的「食肆」用途而不須再申請規劃許可；

(c) 九龍公園現有快餐店的情況為何；以及

- (d) 申請地點或毗連行人通道會否提供露天食肆或戶外座位；以及有沒有就提供這些設施方面的指引。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 油炸意指任何會產生油煙及煮食氣味的煮食過程。在有關處所不進行任何燒烤或油炸活動的建議是由申請人提出，以盡可能減少可能對附近的古樹名木造成的影響。有關樹木是栢麗購物大道(下稱「栢麗大道」)的重要地標。一般而言，食肆的運作乃由食物環境衛生署(下稱「食環署」)的現有牌照機制所規管。至於擬議「食肆」用途(包括申請人建議的自助餐廳、咖啡室及／或茶室)的運作，則須申領由食環署署長批出的小食食肆牌照，而非普通食肆牌照。在小食食肆牌照的機制下，持牌小食食肆日後只准在有關處所內烹製及售賣《小食食肆獲准烹製及售賣的食物一覽表》上所列明的食物。此外，申請人曾提到會將所屬類別的食肆的相關限制納入有關處所的契約條件及公契內；
- (b) 從法定規劃角度而言，餐廳規模的大小對於「食肆」用途下的定義及管制並無分別。不過，倘批給規劃許可，小組委員會將會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(即作「食肆」用途(自助餐廳、咖啡室及茶室)和商店及服務行業)，批給有關規劃許可；
- (c) 現時位於九龍公園的快餐店是附屬於九龍公園游泳池，提供外賣服務。該快餐店位於遠離九龍公園內現有樹木的構築物內；以及
- (d) 根據申請人的資料，擬議「食肆」及「商店及服務行業」用途會位於有關處所內，申請人並沒建議闢設露天食肆或提供戶外座位。若日後的營運者有意提供戶外座位或闢設露天食肆，須向食環署署長申請設置露天座位的相關牌照。營運者須符合不同方面(如衛生、規劃、樓宇安全等)的規定。食環署已

就有關申請提供相關指引。至於露天座位的範圍，申請人可申請在政府土地或私人土地設置露天座位。栢麗大道的古樹名木及行人路分別屬康樂及文化事務署(下稱「康文署」)和路政署的職權範圍。

作「食肆」用途的擬議樓面面積

10. 一名委員詢問現時是否有任何機制就作「食肆」用途的擬議樓面面積上限(50%)進行管制及執法。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時澄清，這宗申請是作「食肆」及「商店及服務行業」用途，而把作「食肆」用途的樓面面積上限定為50%是由申請人建議的。此外，若這宗申請獲批，申請人須按情況申請修訂地契以納入相關限制。地政總署助理署長／區域1孔翠雲女士補充說，申請人須按地契的規定，就小組委員會同意的擬議用途申請地政總署的同意。

11. 另一名委員詢問日後申請人可否改變「食肆」用途的樓面面積上限。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時指出，倘批給規劃許可，小組委員會將會按照申請人向城規會所提交申請的內容批給有關規劃許可。規劃署會適當地透過審議有關建築圖則及食物牌照，確保申請人日後提交的建議符合這宗申請所建議的「食肆」(自助餐廳、咖啡室及茶室)(不多於有關處所的50%範圍)及「商店及服務行業」用途。

環境及衛生方面

12. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議用途有否提供衛生設施，以及污水／廢物處理的安排為何；
- (b) 就潛在的環境及衛生影響有何監察和管制機制；以及
- (c) 廢物存放區的位置所在，以及該區域是否有足夠空間存放擬議用途所產生的廢物。

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 據申請人所述，柏麗大道的管理公司會繼續負責為現有商店及服務執行污水管理、廢物清理及滅蟲工作。擬議用途(包括食肆)可能會排出的污水，則會排放至彌敦道現有的公共污水收集系統。每個處所內亦設有固定的衛生設施；
- (b) 申請人聲稱，針對因煮食油煙排放而可能產生的空氣污染，他們會遵循環境保護署(下稱「環保署」)的建議，在每間食肆安裝活性碳過濾器，並裝設廢氣淨化設備。此外，食肆經營者亦須嚴格遵守相關的環境管制條例，例如《空氣污染管制條例》及《水污染管制條例》。若經營者違反任何相關規例及條件，環保署和地政總署將會採取適當的執管行動。進行擬議「食肆」用途亦須遵守相關地契條款、大廈公契和發牌要求；以及
- (c) 如文件繪圖 A-2 所顯示，用地 A 與用地 B 和 C 之間的梯間下方有一個公共垃圾收集站，由柏麗大道的管理公司監管。在現行安排下，每晚均會有人收集申請地點的垃圾。預期垃圾收集站有足夠空間存放擬議用途所產生的廢物。

14. 一名委員詢問，相關政府部門有否考慮擬議食肆的廢氣排放口的位置和方向，以及其對附近現有樹木有何潛在影響。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時表示，康文署(九龍樹木組)對這宗申請沒有意見。按照既有機制，在展開任何改善工程前還會諮詢康文署及相關政府部門的意見，並向相關當局申請批准。此外，環保署亦會於發牌階段告知申請人，擬議「食肆」用途的煮食油煙排放能否符合相關規定。

15. 環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充，根據《空氣污染管制(火爐、烘爐及煙囪)(安裝及更改)規例》，若餐廳任何氣體燃料的燃料總耗用量超過每小時 1 150 兆焦耳，安裝及／或更改有關燃燒燃料設備便須取得環保署的批准。此外，若餐廳的煮食油煙排放造成空氣污染，環保署會

根據《空氣污染管制條例》發出通知書，要求該餐廳消減空氣污染。

其他

16. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議用途(包括食肆)如何能促使柏麗大道成為新的旅遊景點；
- (b) 上落客貨設施的詳情為何；
- (c) 哪個政府部門負責管理和保養柏麗大道的古樹名木；
- (d) 擬議用途會否對在九龍公園持續進行的「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」(下稱「地下空間研究」)帶來任何潛在影響；以及
- (e) 據悉在這宗申請的法定公眾查閱期內，城規會沒有收到來自九龍清真寺暨伊斯蘭中心的公眾意見。當局有否就這宗申請諮詢過九龍清真寺暨伊斯蘭中心。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，該建議旨在提供多元化用途以重塑「栢麗購物大道」這個品牌，使其轉型為充滿活力的文化休閒好去處，供遊客和本地訪客享用。旅遊事務專員認為該建議符合當局的政策目標，即提升旅遊設施和支持新旅遊產品及措施的發展，讓香港保持首選旅遊目的地的地位；
- (b) 如文件的繪圖 A-6 所示，栢麗購物大道對開的彌敦道目前有兩個上落客貨車位供上落客貨之用。申請人表示，在交通繁忙時段(即上午七時至十時及下午四時至九時)不可上落客貨，營運者須預約特定時

段。栢麗購物大道管理處會密切監察上落客貨車位的情況；

- (c) 有關處所外的古樹名木由康文署負責管理和護養，這些古樹名木是細葉榕，每棵都登記了個別編號。根據最近在二零二一年進行的樹木巡查，這些古樹名木都處於良好狀態；
- (d) 由於擬議用途只會在有關處所進行，因此不會影響地下空間研究；以及
- (e) 規劃署已根據處理規劃申請的現行行政安排，向申請地點邊界 100 呎以內的建築物(包括九龍清真寺暨伊斯蘭中心)的業主立案法團及大廈的其他委員會發出通告，並於公眾查閱期內在申請地點附近張貼地盤通知。其間並沒有收到九龍清真寺暨伊斯蘭中心提交的公眾意見。

[余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

商議部分

18. 主席總結說，由於擬議用途與九龍公園及附近地方的土地用途互相協調，委員普遍不反對這宗申請。鑑於商舖長期空置會浪費寶貴土地資源，大部分委員表示支持有關建議，並認為發展栢麗購物大道的多元化用途，以使其轉型為充滿活力的文化休閒好去處，符合關於提升旅遊設施和支持新旅遊措施的政策目標。

19. 雖然擬議食肆會佔用不多於有關處所樓面面積的 50%，而且只提供簡餐和小食(即自助餐廳、咖啡室和茶室)，但一些委員認為可考慮減少食肆的擬議樓面面積百分比(例如 30%)，以盡量避免對附近地方可能造成的環境影響。不過，一些委員認為考慮這宗申請時應根據申請人所提交的建議，並應集中考慮土地用途是否協調。

20. 對於有意見憂慮擬議發展可能會對申請地點周邊地區的環境(包括廢物、污水及空氣質素)和衛生造成影響，一名委員

表示關注現行監察機制能否有效確保擬議「食肆」的運作會符合所有相關規例及發牌規定，特別是申請地點乃由共同業權擁有。關於這方面，委員備悉當局已建議在這宗申請獲批時，就排污影響施加相關的規劃許可附帶條件，而相關政府部門(包括食環署及環保署)會在申請人落實和經營擬議用途期間，各自就其職權範疇內的事宜進行監察及執管工作。為回應委員所提出的關注，主席建議額外施加一項指引性質的條款，要求申請人盡可能把擬議發展對周邊地區的環境和衛生所造成的影響減至最低。委員表示同意。

21. 兩名委員建議有關各方可考慮改善栢麗大道的行人環境及提供方便行人的設施。主席表示會視乎情況把有關建議轉交相關政府部門跟進。

22. 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十月十四日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，落實交通管制措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 落實最新的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

23. 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：

- 「盡可能把擬議發展對周邊地區的環境和衛生所造成的影響減至最低。」

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW-CLHFS/2 擬略為放寬劃為「康樂」地帶的新界荃灣川龍荃灣市地段第389號(部分)和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作擬議渡假酒店發展(都會規劃小組委員會文件第A/TW-CLHFS/2號)

24. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和奇正創作室有限公司(下稱「奇正公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他現為奇正公司的董事及股東，而其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

25. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與此議項的討論。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十九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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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。

[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。]

港島區

[高級城市規劃師/港島曾翊婷女士和城市規劃師/港島梁承德先生此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議]

A/H5/418 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔山坡臺1、1A、2和3號、船街55號(南固臺)、捷船街1至5號、船街53號(妙鏡臺)、內地段第9048號和毗連政府土地進行綜合發展(都會規劃小組委員會文件第A/H5/418號)

28. 秘書報告，申請地點位於灣仔。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

29. 秘書報告，申請地點在《灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/30》中劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方。部分申請地點(即劃為「綜合發展區」地帶的範圍)就是有關《灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/30》的兩宗反對申述所涉的地方。

30. 根據有關「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編號33A，就考慮第16條申請或第17條覆核而言，倘若尚有就有關申請地點所劃定的用途地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請／覆核有關，城規會便會延期作出決定。

31. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，並同意這宗申請會在行政長官會同行政會議就相關表示反對的

申述及所涉分區計劃大綱圖作出決定後，才提交小組委員會考慮。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/183 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港銅鑼灣禮頓道8號
作辦公室、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/H7/183A號)

32. 秘書報告，申請地點位於黃泥涌。下列委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 - 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；
(主席) 以及

羅淑君女士 - 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位。

33. 由於鍾文傑先生(主席)與羅淑君女士各自與配偶所共同擁有的物業都並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署對這宗申請不表反對。

35. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據知現有計劃的上蓋面積(樓高 15 米以上建築物的上蓋面積)比先前計劃的上蓋面積增加了，有否資料說明申請人所建議的創新建築設計的詳情；

- (b) 這宗申請是否新的申請，而在申請人制訂建議及政府部門評估申請時，有否考慮最新規劃情況(包括周邊地區的新發展項目)；以及
- (c) 先前申請(編號 A/H7/172)獲批的規劃許可是否已失效。

36. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 與申請編號 A/H7/172 下的核准計劃相比，擬議計劃的上蓋面積(樓高 15 米以上建築物的上蓋面積)會有所增加，以配合創新建築設計(即在不同樓層闢設梯狀平台以作露天平台用途)；
- (b) 現時這宗申請是一宗新申請，申請人就擬議發展進行各項影響評估(包括視覺及交通評估)時，已考慮現有及已規劃發展。由於考慮到先前申請於二零一七年獲准後，申請建議進行的已規劃發展會在區內產生交通流量，故申請人已建議在現有計劃取消裝設轉車台及減少上落客貨車位的數目，以騰出更多空間讓車輛迴轉，盡量減低可能對附近交通網絡造成的影響。運輸署署長認為建議的交通影響評估及內部交通設施可以接受，並對這宗申請不表反對；以及
- (c) 由於有一套按核准計劃制訂的建築圖則已於二零二零年獲建築事務監督批准，故編號 A/H7/172 的申請涉及的核准發展屬已展開的發展。

商議部分

37. 主席表示，這宗申請的擬議商業用途早前已獲小組委員會批准，申請人只申請更改上蓋面積，以容許就擬議計劃採用新的建築物設計。

38. 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。這宗

申請的規劃許可有效期至二零二六年十月十四日止；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) 設計及提供內部交通設施，包括泊車位、上落貨處及上落客區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。
- (b) 擬訂及落實交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 恢復現有車輛進出口通道至行人徑的原狀，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供交通標誌、路面標記及街道設施，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交水力計算資料，以證明現有公共排污設施足以配合擬議發展，以及在有需要時就現有公共排污系統進行改善及提升工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交水力計算資料，以證明現有排水設施足以配合擬議發展，以及在有需要時就現有排水系統進行改善及提升工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

39. 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／港島曾翊婷女士及城市規劃師／港島梁承德先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師／九龍馮智文先生及陳凱恩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

啟德發展區「綜合發展區(4)」地帶的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第11/22號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／九龍馮智文先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介規劃大綱擬稿的背景、主要發展參數和規劃要求，以及就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》的「綜合發展區(4)」地帶諮詢九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會及海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組的內容。

41. 主席表示，擬備規劃大綱的目的，是為啟德市中心內劃為「綜合發展區(4)」地帶的用地提供未來發展的指引。日後的發展商須就「綜合發展區(4)」地帶用地提交總綱發展藍圖。他繼而請委員就規劃大綱擬稿提問或提出意見。

42. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關「綜合發展區(4)」地帶用地和市區重建局(下稱「市建局」)在九龍城進行的重建項目之間的行人接駁通道詳情為何；
- (b) 關於啟德市中心的地下行人通道，會否設置零售商店；擬議垂直行人設施會否 24 小時開放予公眾使用；規劃大綱是否已加入地下連接通道的設計要求；以及此等地下連接通道的建造、管理及維修保養詳情為何；
- (c) 毗連龍津石橋保育長廊的多幅「綜合發展區」地帶用地內的零售帶，設計會否一致；以及

- (d) 有關提供社會福利設施的詳情為何，以及日後的發展商會否在「綜合發展區(4)」地帶用地和合併一起的多幅「住宅(甲類)6」地帶用地內提供額外社會福利設施。

43. 九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 關於「綜合發展區」地帶用地周邊地區與九龍城之間的行人通道，在「綜合發展區(4)」地帶用地東北面將興建一條地下行人隧道連接龍津石橋保育長廊及石鼓壟道遊樂場，預計落成日期為二零二二年年底。毗鄰的「住宅(甲類)6」地帶用地(將與「綜合發展區(4)」地帶用地合併作賣地用途)的西北面將興建另一條地下行人隧道，以供日後連接世運道旁邊的「休憩用地」地帶及市建局現正根據啟德道／沙浦道發展計劃關設的地下廣場，繼而通往市建局在九龍城的另一個發展計劃(即衙前圍道／賈炳達道發展計劃，其中會在啟德道關設門戶廣場)。此地下行人隧道預計於二零二九／二零三零年度落成；
- (b) 計劃興建一條綜合地下購物街，把啟德市中心內不同的發展用地連接起來。地下購物街闊 20 米，其中無障礙行人通道的最小闊度為 8 米，兩邊則作「商店及服務行業」和「食肆」用途，並在多個位置設有 24 小時開放供行人上落的設施。地下購物街毗鄰的「綜合發展區(4)」地帶用地內將提供額外的零售樓面面積，使同一樓層的零售總樓面面積不少於 4 000 平方米。地下購物街的相關設計規定已納入規劃大綱，並會按情況在賣地文件加入這些規定。有關用地的發展商須按賣地條件在其發展用地內興建、保養及管理各自的地下購物街路段及毗連路段的部分(如有的話)。日後「綜合發展區(4)」地帶用地的發展商須負責興建、管理及保養坐落「綜合發展區(4)」地帶用地、「綜合發展區(4)」地帶用地東南面劃為「休憩用地(3)」地帶的土地、「綜合發展區(4)」地帶用地西南面顯示為

「道路」的土地的地下購物街路段，以及坐落西南面合併「住宅(甲類)6」地帶用地的路段；

- (c) 龍津石橋保育長廊沿途的零售帶建議採用懸臂式設計，規劃大綱圖 6 所示的相關概念圖將納入「綜合發展區(4)」地帶用地的批地契約。鄰接龍津石橋保育長廊可供出售的毗連「綜合發展區」地帶用地亦會在契約加入類似規定，以確保零售帶的設計一致。此外，呈交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮的總綱發展藍圖，將顯示零售帶的詳細設計；以及
- (d) 「綜合發展區(4)」地帶用地及其西南面「住宅(甲類)6」地帶用地中可供出售的土地內將提供社會福利設施。為給予日後的發展商更大彈性，有關設施可設於「綜合發展區(4)」地帶用地或「住宅(甲類)6」地帶用地，或同時設於兩塊用地內。「社會福利設施」在「住宅(甲類)6」地帶內屬第一欄用途，故無須就有關用途向城規會取得規劃許可。倘擬在「綜合發展區(4)」地帶用地闢設社會福利設施，則須將總綱發展藍圖呈交城規會核准，而總綱發展藍圖須顧及用地與龍津石橋保育長廊鄰接的情況。分區計劃大綱圖的《註釋》已為「綜合發展區(4)」地帶或「住宅(甲類)6」地帶加入豁免條款，使總樓面面積如用作政府所規定的政府、機構及社區設施，可免計算在內。除規劃大綱所規定的設施外，日後的發展商可考慮提供額外的社會福利設施。

44. 由於委員沒有就規劃大綱作進一步提問，亦沒有提出其他意見，主席總結指，委員普遍認為規劃大綱適合為擬備呈交「綜合發展區(4)」地帶的總綱發展藍圖一事提供指引。

45. 經商議後，小組委員會決定通過文件附錄 I 的規劃大綱擬稿。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/243 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗六合街21號地下(部分)的工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K11/243號)

46. 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」)的附屬公司博領有限公司提交。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他是「要有光」的董事和行政總裁，該公司曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有關)的捐獻，以及他會向新世界公司租用一幅土地作「要有光」社會房屋發展。

47. 由於余偉業先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片，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。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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十月十四日止；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) 在有關用途營運前，提交並落實消防安全措施建議，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) 倘在有關用途營運前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時獲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。」

51. 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。

[主席多謝九龍規劃專員黎萬寬女士，以及高級城市規劃師／九龍馮智文先生和陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 10

其他事項

52. 餘無別事，會議於上午十一時結束。