

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二三年九月二十二日上午九時舉行的  
第 727 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

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

運輸署助理署長(市區)

鄒炳基先生

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(總區南)

吳沅清女士

地政總署助理署長(區域 2)  
蔡明暉先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

劉竟成先生

黃煥忠教授

陳振光教授

馬錦華先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

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  
徐嘉欣女士

### 議程項目1

#### 通過都會規劃小組委員會第 726 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會第 726 次會議以發出文件供全體委員傳閱的形式進行，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]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 港島區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H5/7 申請修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》，把位於香港灣仔秀華坊 31 至 36 號和聖佛蘭士街 8 至 12 號的申請地點由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及山顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/7 號)

---

3. 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。

#### 簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

**規劃署**

周文康先生	—	港島規劃專員
曾翊婷女士	—	高級城市規劃師／港島
蘇芷蕾女士	—	城市規劃師／港島

**申請人**

**Great Kinetic Limited/Full Glory Development Limited/Ever  
Genius Limited**

李名揚先生  
廖永康先生

**申請人的代表**

**KTA Planning Limited**

杜立基先生  
林寶燕女士  
應佩欣女士

**CKM Asia Limited**

陳錦敏先生

**Lu Tang Lai Architects Limited**

吳汝驅先生  
鄧文傑先生

**Asia Art Archive**

翁子健先生  
鍾玉文女士

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

6. 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、為了在申請地點進行附帶商業用途(包括藝術設施)的私人住宅發展而提出的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請，並建議小組委員會局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(甲類)9」地帶，讓發展密度與「住宅(甲類)」地帶看齊；訂立適當管制以確保將來的發展項

目會設有直接的車輛通道；以及在秀華坊指定「非建築用地」。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/8》上，秀華坊一帶有數個用地，當中也包括申請地點的部分範圍，已由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，導致要改劃的主要考慮因素就是缺乏車輛通道。倘按照現時的建議，合併申請地點七幅地段後，將可造就一個單一綜合發展項目，並可有車輛通道由聖佛蘭士街直達。該建議倘配合適當的規劃和設計布局，更可改善該區的景觀開揚度、通風和街景；
- (b) 目前，行人往返秀華坊與皇后大道東之間要使用聖佛蘭士街的樓梯／斜路。該處並沒有任何無障礙通道，有關的行人路部分為私人地段，並有局部受到阻擋的情況。根據現時的建議，日後該處會提供 24 小時開放的無障礙公眾通道，亦會設有升降機和樓梯，可改善秀華坊、聖佛蘭士街和皇后大道東之間的連接度，造益區內的居民和前往該處的訪客；
- (c) 聖佛蘭士街的現有行人道闊約 1.9 米，另分區計劃大綱圖訂有須後移 1 米的規定。相對而言，現時建議從聖佛蘭士街後移 10 米，此安排能大大改善行人環境和該區的透風度及景觀開揚度；
- (d) 在秀華坊，現時穿越申請地點的通行權將會保持，還會藉落實綠化措施和景觀設計得到優化；
- (e) 在聖佛蘭士街的臨街面會闢設一個露天轉車台，供日後的居民和訪客上落，以及供裝卸貨物。這樣的安排有助盡量減少對聖佛蘭士街交通造成的干擾，令該條街道保持暢通無阻；以及

- (f) 擬議發展會在地下、1 樓和 2 樓闢設零售商店及／或藝術設施，務求豐富秀華坊的地區特色。

[黃幸怡女士及余烽立先生在申請人的代表陳述期間到席。]

8. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

### 消防安全

9. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於擬議發展項目的主要建築物樓宇位於申請地點的內部範圍，而且沒有緊急車輛通道，現時的建議會否存有消防憂慮；以及
- (b) 鑑於缺乏緊急車輛通道，以及附近地區還有其他正在進行的重建項目均沒有闢設緊急車輛通道，消防處有沒有考慮制訂一個全面的計劃，以改善區內的消防安全設施。

10. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於申請人建議把秀華坊的多個地段與那些面向聖佛蘭士街的地段合併組成申請地點，關於沒有闢設緊急車輛通道的憂慮將不再是問題，因為如遇上火警或其他緊急情況，聖佛蘭士街將有直接通道讓消防車前往申請地點；
- (b) 消防處原則上不反對這宗申請。申請人需在呈交建築圖則階段就其消防裝置尋求建築事務監督和消防處的批准。消防裝置的設計和供應須符合消防處處長的要求；以及
- (c) 建築事務監督和消防處會按每個個案的情況考慮消防安全設施的設計和供應。就因應地盤限制而不能闢設緊急車輛通道的發展項目而言，倘可於這些項目採用相關消防工程的做法以符合消防安全規定，

建築事務監督或會就闢設緊急車輛通道方面批給豁免。近期採用了這個做法的例子便是毗鄰南固臺的擬議發展項目。

11. 申請人的代表吳汝驅先生補充說，消防處可要求申請人落實相關的強化消防裝置(例如消防花灑系統和其他耐火結構)，以在呈交建築圖則階段符合消防安全要求。

#### 擬議的行人通道

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議的公眾通道包括升降機、樓梯和露天部分(現時顯示為「道路」的地方)會否 24 小時開放予公眾使用，以及將由哪一方負責管理和維修保養這條公眾通道；
- (b) 鑑於擬議 24 小時公眾通道與戶外藝術裝置或會提供一個美化市容的機會，該公眾通道的設計會是怎樣；以及
- (c) 如何確保擬議的 24 小時公眾通道可妥善落實。

13. 申請人的代表杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點內的公眾通道，包括升降機、樓梯和露天部分均會 24 小時開放予公眾使用。該通道將由申請人負責設計和建造，並在日後作為擬議發展非住用部分的其中一部分進行管理和維修保養；
- (b) 該升降機和樓梯不只是組成該 24 小時公眾通道的一部分，也連接擬議發展的非住用部分，尤其是擬議藝術設施，即亞洲藝術文獻庫(下稱「文獻庫」)。因此，該 24 小時公眾通道的設計整體而言對擬議發展非常重要，而申請人將盡力實現一個能配合當地特色，尤其是當地文化氛圍的設計。雖然申請人並不擁有位於申請地點東南面毗鄰秀華園地段的通行權，但擬議發展在連接度和視覺質素方面

均已優化的公眾通道，也許能夠造就誘因，鼓勵毗鄰地段的擁有人改善其地段內通行權範圍的設計；以及

- (c) 申請人建議在擬議「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》訂明必須提供 24 小時公眾通道。訂明之後，申請地點便不會零碎地發展，否則便違反了法定規定。

14. 港島規劃專員周文康先生作出補充，表示申請地點涉及地段的契約幾乎全無限制，因此可能無法在契約施加條款，要求提供 24 小時公眾通道。除此之外，申請人亦建議在「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》加入必須提供 24 小時公眾通道的規定，而在詳細設計階段提交的建築圖亦必須顯示將會提供有關設施。

15. 主席補充，表示一旦如申請人所建議，在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入必須提供 24 小時公眾通道的規定，該項規定將具備法律效力，而申請人在發展申請地點時則必須遵從有關規定。申請人提交的建築圖則必須反映已提供有關設施，而相關政府部門將會審視有關建築圖則。

#### 規劃及設計

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如果未能完全整合申請地點內的地段，個別地段的擁有人能否在遵從《註釋》的法定要求的情況下發展自己所擁有的地段；
- (b) 會否在申請地點面向聖佛蘭士街的一部份制訂較嚴格的建築物高度限制，確保有較低層的建築物臨街面，讓其更吸引市民；
- (c) 擬議發展將增加多少人口；以及
- (d) 擬議平均單位面積為多少。

17. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於申請人並非申請地點的唯一擁有人，倘小組委員會應申請人的建議同意該等修訂項目，便無法排除零碎／單獨發展的可能性。因此，規劃署會在修訂分區計劃大綱圖階段，在《註釋》施加適當的規劃管制／發展限制；
- (b) 擬議「住宅(甲類)9」地帶的整體建築物高度限制為主水平基準上 110 米，而地積比率則根據《建築物(規劃)規例》的規定而訂，與毗鄰的「住宅(甲類)」地帶相同；以及
- (c) 根據申請人提交的文件，擬議發展的預計人口約為 562 人。然而，由於大部分單位現時空置，因此不可能預計申請地點內，因擬議發展而淨增加多少人口。

18. 申請人的代表杜立基先生及吳汝驅先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人有意以整體方式發展申請地點。申請地點內的地段現時三名擁有人均是同一間公司的附屬公司，待解決輕微的業權問題後，他們就可着手進行綜合重建。他們亦已就擬議方案諮詢不同政府部門，包括屋宇署，而申請地點預定進行的綜合發展將會反映在詳細設計階段提交的建築圖則；
- (b) 目前建議的布局設計與委員的意見一致，將高層大廈置於位於秀華坊的申請地點的內裏部分，另把 24 小時公眾通道的低層構築物及上落客區設於聖佛蘭士街，使設計更吸引，令公眾景觀更開揚；以及
- (c) 擬議發展的單位大小平均約為 42 平方米。

#### 交通及運輸

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近的大型發展項目合和中心二期正在施工，該項目落成後，皇后大道東是否仍有足夠容量應付擬議發展所產生的額外交通流量，以及運輸署有沒有任何計劃確保該區整體交通暢順；
- (b) 擬議發展地下的轉車台是否主要為該發展較低樓層的商店而設，以及哪種車輛會使用該轉車台；以及
- (c) 聖佛蘭士街的坡度陡斜，申請地點的上落客活動會否阻礙該街道的交通。

20. 有關皇后大道東的交通容量，港島規劃專員周文康先生表示，申請人就擬議發展提交的交通影響評估已把合和中心二期納入考慮，在有進行擬議發展的情況下，有關評估所分析的路口(包括皇后大道東)預計在設計年二零二九年將有足夠容量運作。此外，由於申請地點有完善的公共交通配套，附近有港鐵金鐘站和灣仔站，運輸署同意無需在擬議發展內提供私家車泊位。

21. 有關內部運輸設施，申請人的代表杜立基先生及陳錦敏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 上落客貨用的轉車台及露天範圍旨在供擬議發展日後的居民和訪客使用，而使用有關設施的車輛類型包括私家車、的士和輕型貨車；以及
- (b) 考慮到輕型貨車有需要在不阻礙聖佛蘭士街交通的情況下進行上落客貨活動，地下設有轉車台的露天範圍擬設於申請地點之內。此外，由於聖佛蘭士街申請地點前方的路段坡度陡斜，應該不會出現路旁活動。因此，聖佛蘭士街的交通預計不會受到負面影響。

### 擬議藝術設施

22. 一些委員詢問關於擬議發展 1 樓及 2 樓的擬議藝術設施的詳情，以及申請人過往有否與藝術團體合作的經驗。申請人的代表廖永康先生回應說，申請人曾與歷史悠久的非牟利機構

文獻庫緊密聯絡，對方曾表示，鑑於文獻庫的性質，申請地點屬適合的位置，他們有興趣遷入擬議發展。

23. 來自文獻庫的申請人代表翁子健先生解釋，文獻庫是一個於二零零零年成立的非牟利機構。它有一個圖書館，收藏了有關亞洲藝術史的書籍和檔案紀錄，為許多學生、藝術家和藝術專業人士及羣體的工作提供支援。文獻庫現時位於上環荷李活道，他們一直與申請人商討搬遷至申請地點作為長遠會址。翁先生表示，灣仔是香港歷史相對悠久的地點，在香港以及藝術和文化的發展上擔當重要角色，因此是文獻庫的理想選址。

24. 一名委員請文獻庫進一步闡釋它搬遷至申請地點後，如何有助塑造和加強該區的地區特色和文化氣息。

25. 來自文獻庫的申請人代表翁子健先生作出回應，要點如下：

- (a) 文獻庫可營造藝術環境，並提供學習材料，加強該區的文化氣息。文獻庫的主要訪客羣體是學生，開放時間是星期一至六上午十時至下午六時，因此適合設於住宅區；
- (b) 文獻庫每個月為本地訪客舉辦多場免費講座、展覽和參觀團，例如參觀本地歷史和傳統藝術及工藝品的參觀團／考察(例如上環光華印務公司)。假若文獻庫搬遷至灣仔這個充滿歷史的地方，他們會繼續在該區舉辦地區參觀團和講座，向公眾提供更深入的學習機會，以及
- (c) 與其他旨在吸引大量訪客的團體相比，文獻庫的性質使它適合設於住宅區內，增添該區的文化氣息。

26. 一名委員詢問申請人與文獻庫之間有何關係。申請人的代表廖永康先生回應時表示，申請人曾聯絡多個藝術團體，最後決定邀請非牟利機構文獻庫遷入擬議發展。當使擬議發展生效的所有法定程序(包括就改劃建議取得城市規劃委員會批准，以及建築圖則獲屋宇署批准)完成後，申請人便會着手處理與文獻庫的合約協議。

27. 由於委員再無提問，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，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

28. 主席表示，一如「梯狀街道一帶的重建研究」所建議，位於秀華坊內申請地點的部分範圍，由於沒有車輛通道可達，故該處已改劃為「住宅(丙類)」地帶及訂立較低的發展密度，主要理由是基於消防安全的關注。在目前的申請中，申請人建議把秀華坊的多個地段和那些在聖佛蘭士街有車輛通道可達的地段予以合併，從而解決上述的主要關注問題。此外，申請人須在提交建築圖則階段提供詳細消防裝置建議，而有關情況必須符合建築事務監督和消防處處長的要求。就規劃及設計優點而言，申請人建議闢設 24 小時開放的公眾通道，以及把建築物從聖佛蘭士街後移 10 米。申請人亦擬與文獻庫合作，在申請地點內提供藝術及文化設施。倘小組委員會同意有關的改劃建議，規劃署便會與相關政府部門商討施加適當管制，以確保申請地點能進行全面發展及闢設 24 小時開放的公眾通道。

29. 委員普遍不反對把申請地點改劃作擬議的住宅發展項目及商業用途(包括藝術設施)。委員支持把梯狀街道上的建築物重建，亦支持申請人的建議，把梯級式高度的臨街面的地段合併，因為有關設計比在個別地段上進行零碎發展，會較為理想。

30. 一些委員認為，應支持和鼓勵在本港進行具有藝術或文化特色的私營主導重建項目，以加強地區特色，因為這些項目能在主流住宅暨零售重建項目以外，提供另一選擇。考慮到申請人與文獻庫之間沒有簽訂合約，一名委員留意到申請地點闢設藝術設施一事上缺乏管制，因為分區計劃大綱圖《說明書》的擬議規定並非法定規定。委員普遍認為，由於申請地點將會劃為「住宅(甲類)9」地帶以作住宅發展，因此，所提供的藝術設施實屬額外設施，應就擬議發展容許彈性。

31. 一名委員關注到，當局沒有就申請人把建築物從聖佛蘭士街後移這點訂明管制，並建議當局應考慮就申請地點面向聖

佛蘭士街的相關部分實施更嚴格的建築物高度限制，以確保位於聖佛蘭士街入口位置的均為低矮的建築物。數名委員就 24 小時開放的公眾通道的園境或設計表示關注。關於委員的關注，秘書澄清說，考慮到申請地點面向聖佛蘭士街的部分目前劃為「住宅(甲類)」地帶，倘若施加更加嚴格的建築物高度限制，便會影響有關地段的發展潛力。事實上，申請人已建議把建築物從面向聖佛蘭士街的一方後移 10 米，此舉會讓建築物之間有更多空間，並在低矮的建築物闢設入口以締造梯級式高度的發展。應注意的是，24 小時開放的公眾通道的擬議升降機及樓梯將會設於後移範圍之內。考慮到從聖佛蘭士街後移 10 米的做法是由申請人所建議，與其施加建築物高度限制，當局可在修訂擬議分區計劃大綱圖的階段，探討在「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》及／或《說明書》制訂建築物後移及闢設 24 小時開放的公眾通道的規定，但須待當局與相關政府部門進行商討。

32. 主席補充說，制訂建築物後移的規定，有助確保聖佛蘭士街的入口有低矮建築的臨街面。至於「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》及／或《說明書》如何訂明有關規定，將由規劃署再作考慮。規劃署亦可與申請人進一步跟進在申請地點闢設藝術設施的事宜。

33. 一名委員重申對消防安全問題的關注，並建議政府應就消防安全方面檢討灣仔區內的道路設計。主席回應時表示，由於用地的情況和限制各有不同，因此較為恰當的做法，是按每宗申請的個別情況，考慮每個發展項目的消防安全規定。舉例說，小組委員會先前審議的南固臺發展項目未能提供車輛通道，故申請人將會採用消防工程的做法以符合消防規定。至於目前這宗申請，申請地點在合併用地後將有一方面向街道，不再是四面皆受樓宇所阻。

34. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請。就灣仔分區計劃大綱圖作出的擬議修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

## 九龍區

## **議程項目4**

### **第 12A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K15/6 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K15/27》，把位於九龍油塘油塘灣  
茶果嶺道 428 號的申請地點由「綜合發展區」地帶  
改劃為「商業(1)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/6A 號)

---

35. 秘書報告，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一家公司。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與奧雅納公司有業務往來。由於余烽立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**

36. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
蕭亦豪先生	—	高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生	—	城市規劃師／九龍

#### **申請人**

##### **Ever Sun International Holdings Limited**

李秀恒博士  
游傑智先生

##### **申請人的代表**

##### **Arup Hong Kong Limited**

楊詠珊女士  
林澤康先生  
王碩禧先生

##### **Associated Architects Limited**

李素筠女士  
葉冠麟先生

37. 蔡德昇先生作出申報，他和李秀恒博士同為香港中華出入口商會的會董。由於蔡德昇先生所涉利益間接，以及他從未就這宗申請與李博士進行討論，小組委員會同意他可留在席上。

38. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

39. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介申請地點的歷史、這宗申請的背景、為有助重建申請地點現有的工業大廈而提出的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

40. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 申請地點的規劃背景

- (a) 申請地點位於劃為「綜合發展區」地帶的地方。有關地帶是作商業／住宅用途，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；
- (b) 現存於申請地點的榮山工業大廈的非住用地積比率約為 11 倍；
- (c) 就改裝整幢榮山工業大廈作零售用途而制訂的最新一套建築圖則於二零一一年二月十八日獲建築事務監督批准，而申請人已收到地政總署就修訂契約所發出的不反對通知書；
- (d) 沿油塘灣已規劃的公眾海濱長廊會被榮山工業大廈阻礙，因為在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)訂明關於闢設公眾海濱長廊的規定前，該建築物早已建成；

#### 擬議發展

- (e) 現時申請人就榮山工業大廈提出的發展建議，有助沿油塘灣落實一條連綿不斷的公眾海濱長廊，從而形成一條無間斷的通道，與九龍東的海濱長廊連為一體；
- (f) 擬議發展(名為 **The Rainbow Tower**)的非住用地積比率將為 11 倍(與現有榮山工業大廈的相同)，建築物高度將為主水平基準上 130 米，而公眾海濱長廊約 20 米闊，比「綜合發展區」地帶的《註釋》所訂明的 15 米最低要求闊 5 米；
- (g) 擬議發展會成為具特色的地標，有助把油塘灣轉型為具活力的東面門廊；
- (h) 除了辦公室外，擬議發展會沿油塘灣的海濱提供零售商店及餐飲用途，以期打造一個維多利亞港沿岸的新景點；
- (i) 擬議發展會把建築物從東面的擬議住宅發展後移，並提供 24 小時開放的行人通道，以連接茶果嶺道與公眾海濱長廊；
- (j) 相關的政府決策局／部門對擬議發展沒有負面意見／原則上不反對擬議發展；以及
- (k) 建議把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率為 11 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 130 米，以及提供至少闊 15 米的公眾海濱長廊。亦建議把「與海事有關的設施」及「遊艇停泊處」分別納入擬議「商業(1)」地帶的第一欄及第二欄用途，以便在公眾海濱長廊加設擬議公眾登岸梯級，並為日後在申請地點加入與海事相關的用途提供彈性，以期在油塘灣構建具特色的商業樞紐，以及附設遊艇停泊處的具活力海濱長廊，以供公眾享用；

41. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

### 規劃增益及擬議建築物高度

42. 一名委員認為，雖然擬議的 24 小時行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊會帶來益處，但前者或許並不需要，理由是在申請地點東鄰已有一條已規劃連接茶果嶺道和公眾海濱長廊的行人通道，另根據分區計劃大綱圖的規定，公眾海濱長廊的闊度只須為 15 米。申請人似乎是透過提高建築物高度，以換取擬議規劃增益，導致樓宇體積或會遮擋周邊發展。該名委員詢問規劃署是否需要如申請人所建議，把擬議發展項目在分區計劃大綱圖下的規定高度由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 130 米。

43. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的規劃背景獨特，當中榮山工業大廈以地積比率約 11 倍興建，而申請人已取得相關批准，以改裝整幢現有的榮山工業大廈。申請人在現有的重建建議下建議一系列的規劃增益，包括闊 20 米而面積不少於 1 205 平方米的公眾海濱長廊。由於公眾海濱長廊約佔用地面積的四分之一，因而限制了可供興建高層大廈的面積。在此背景下，申請地點以主水平基準上 130 米的擬議建築物高度達至 11 倍的地積比率並非不合理；
- (b) 申請人為了配合 11 倍的地積比率，曾嘗試盡量增加擬議發展項目的上蓋面積，形成相對大的擬議樓層面積。一如從申請編號 A/K15/112 的已核准總綱發展藍圖和由申請人提交的油塘灣電腦合成照片所見，位於油塘灣北面而面向公眾海濱長廊的擬議住宅樓宇的建築物臨街面與位於申請地點的擬議發展項目相若。基於上述獨特的規劃情況，擬議發展項目與周邊地區並非不相協調；以及
- (c) 關於在申請地點東鄰的行人通道，該地段的發展商並沒有具體的發展時間表，此外亦沒有遷移申請地點以西的政府用途的具體時間表。申請人承諾盡快在申請地點範圍內闢設一條 3 米闊的地面行人路和

20 米闊的公眾海濱長廊，以提高海濱和毗鄰地區之間的暢達度，方便市民大眾享用海濱。

44. 一名委員詢問，若公眾海濱長廊的闊度減至 15 米，即分區計劃大綱圖所訂明的最低要求，可否降低建築物高度。申請人的代表李素筠女士在回應時表示，一般而言，樓宇範圍較大，則每層的樓面範圍亦會較大。根據申請人的建議，擬議甲級寫字樓的樓層採用 4.3 米的樓底高度。作為參考資料，其他發展商建議甲級寫字樓的樓層採用 5 米的樓底高度。在擬議計劃中降低 10 米的高度，會減少三層標準樓層。減少大樓從東面和西面界線向後移以補償減少了的樓面空間，亦非理想的做法。此外，申請人亦建議在地庫闢設停車場，以降低擬議建築物高度。

45. 主席詢問就擬議建築物高度所作出的設計考慮因素。申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 與現有的榮山工業大廈相比，根據現時的擬議計劃，申請地點總面積的四分之一預留作公眾海濱長廊。此外，申請人亦建議大樓從東面和西面界線向後移，使與擬在東面興建的大樓分隔開，並提升景觀開揚度；
- (b) 除了闢設連接毗鄰地區和公眾海濱長廊的三米闊行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊外，申請人亦承諾在公眾海濱長廊設置公眾登岸梯級，作為規劃增益。與公眾海濱長廊一樣，公眾登岸梯級會由申請人負責管理和保養，直到被要求歸還政府為止。擬議發展項目可為由申請地點東面前往油塘灣公眾海濱長廊的訪客和居民提供商業設施；以及
- (c) 申請人曾參照同一分區計劃大綱圖上「商業」地帶的建築物高度。「商業」地帶內最高地積比率為 12 倍的建築物，其建築物高度可達到主水平基準上 140 米，而在沒有公眾海濱長廊闢設規定的用地，其建築物高度則可達到主水平基準上 120 米。申請人已盡力增加擬議發展項目的上蓋面積和降低建築物高度。

46. 一名委員詢問增加目前的上蓋面積是否可行。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，目前的上蓋面積約為 45%。申請地點東面及西面界線旁邊的狹長土地已預留作通風廊。如要進一步增加擬議發展項目的上蓋面積，通風效果將會變差，政府部門未必會接受。

47. 主席詢問，如擬議發展項目的建築物高度被限於主水平基準上 120 米，地積比率將會是多少。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，他們並沒有就此作出計算，因為他們不會考慮地積比率較現時所訂明者低的方案。申請人的代表李秀恒博士補充說，他們須考慮的是要提供在市場上具吸引力的合理樓底高度。

48. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何途徑規管沿海旁關設的公眾海濱長廊的闊度，避免海濱長廊從毗鄰土地去到申請地點便突然增闊至 20 米；以及
- (b) 關於由財團就油塘灣「綜合發展區」地帶提交的核准總綱發展藍圖，其高度輪廓有什麼設計概念。

49. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的《註釋》，該地帶須關設一條公眾海濱長廊，其闊度不少於 15 米及面積不少於 24 700 平方米。其中海濱長廊的面積不少於 24 700 平方米，相當於一條闊度為 20 米並沿整個海旁而建的海濱長廊。鑑於不同用地的潛在發展限制，海濱長廊闊度會稍為闊窄不一，配合採用不同的設計；
- (b) 根據先前的核准總綱發展藍圖，申請地點東面的毗鄰用地會關設最多 18 米至 19 米闊的公眾海濱長廊，而東面較遠處的闊度將因應擬議住宅樓宇的覆蓋範圍而稍為闊窄不一。就申請地點而言，如申請

人的建議所示，沿申請地點的公眾海濱長廊闊度維持於 20 米，沒有闊窄波動；以及

- (c) 根據已通過的油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱，建築物的高度輪廓應該層次分明，並向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，設計建議應更具創意，布局也應更為恰當。「綜合發展區」地帶西緣最出的樓宇的建築物高度約為主水平基準上 60 米。油塘邨前方樓宇的高度應盡量降低，把發展項目造成的視覺影響減至最低。

50. 主席詢問，對於擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，規劃署有否任何意見，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，由於申請地點特殊的情況及規劃背景，而且小組委員會近年亦曾同意若干沿海濱進行的高層發展建議，例如申請地點西北面的已承諾茶果嶺村公營房屋發展項目(建築物高度限制為主水平基準上 110／130 米)，把申請地點的擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，在既有情況下屬可以接受，並普遍符合最新的規劃情況。

51. 一名委員詢問，擬議發展項目會否成為先例，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，如在會議簡介及討論時所提及，由於申請地點特殊的情況及規劃背景，這宗申請應按其個別情況作出考慮，而把擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，讓地積比率可達 11 倍，在既有情況下並非不合理。

52. 主席詢問申請人的代表，他們會否反對在分區計劃大綱圖的《註釋》按申請人建議加入規定，訂明須闢設 20 米闊的公眾海濱長廊，以及闢設一條 3 米闊南北向的地面行人路，貫通茶果嶺道與公眾海濱長廊。申請人的代表楊詠珊女士確認他們不反對在分區計劃大綱圖上訂明此等規定，而契約亦將會反映有關規定。

53. 一名委員問到，除興建接駁行人通道和公眾海濱長廊外，是否有其他惠及公眾的規劃增益(例如政府、機構或社區設施)。高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 除 3 米闊的公眾行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊外，申請人亦建議建造一排登岸梯級，開放予公眾使用；
- (b) 已獲通過的規劃大綱訂明在「綜合發展區」地帶設置的所有政府、機構或社區設施，包括綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍，已獲當局承諾興建，並已納入核准總綱發展藍圖上毗鄰的第一和第二期發展內；以及
- (c) 公眾人士提議的其他社會福利設施，例如幼兒中心，亦已納入申請地點附近的茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場發展（第二期）的房屋發展項目內。

54. 申請人的代表楊詠珊女士補充指，其他人（下稱「財團」）提出的「綜合發展區」建議中並無建議闢設陸上支援設施。關於這方面，雖然船隻停泊處並不在申請人的概念計劃之內，但建議把「船隻停泊處」納入《註釋》中作第二欄用途，日後便可彈性處理規劃申請提出在申請地點闢設與船隻停泊處直接有關的陸上支援設施。

#### 擬議商業用途

55. 一名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 按照該「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖，為何考慮在申請地點進行商業發展項目；以及
- (b) 申請地點怎樣與毗鄰地區銜接及其帶來哪些規劃增益。

56. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施；

- (b) 根據「綜合發展區」用地最新的核准總綱發展藍圖(由財團提交)，第一期及第二期主要為住宅發展，另有一小部分毗鄰油塘港鐵站的商業發展。建議在申請地點進行商業發展可為油塘海濱增添活力，並為區內居民提供零售商店。申請地點的地理位置優越，前往附近的油塘港鐵站極為方便，加上與海濱長廊相連，行人通道一直延伸至茶果嶺和第二個核心商業區，有利於商業發展。申請地點亦擬建一條24小時開放的公眾行人通道，加強毗鄰地區與海濱的連接度；以及
- (c) 須留意的是，政府日後可能會要求申請人交回公眾海濱長廊和登岸梯級的範圍。儘管如此，申請人仍建議日後在朝向公眾海濱長廊的地面一層設置零售商店，供公眾享用。

57. 一名委員詢問為何不建議住宅發展項目，與總綱發展藍圖下毗鄰的住宅發展項目相配。申請人的代表李秀恒博士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人既無意發展住宅物業，亦沒有這方面的經驗，而且住宅發展與他們的業務計劃並不相符；
- (b) 為了實現連續不斷的公眾海濱長廊的願景，申請人把先前改裝榮山工業大廈作零售／餐飲用途的計劃擱置了10年，以待油塘「綜合發展區」發展完善；以及
- (c) 申請地點是建造地標式商業大樓和可能設置的船隻停泊處的首選地點，可吸引從東面駛進維多利亞港的遊輪遊客登岸參觀。

58. 申請人的代表楊詠珊女士補充說，申請地點位於油塘灣一個交通方便的位置，附近有不少已規劃的住宅發展項目。舉例而言，油塘灣「綜合發展區」第一及二期發展的已規劃人口約為19 000人，而茶果嶺村的公營房屋發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的已規劃人口同樣約為19 000人。擬議商業發展連配套的零售及辦公室用途，不但可滿足區內人士

的日常需要，而且亦可在該區提供更多工作機會。至於油塘港鐵站東面的地區(包括油塘邨及油麗邨)，則可透過接駁港鐵站和油塘灣「綜合發展區」第一及二期擬建商場的行人天橋，連接至公眾海濱長廊。

### 擬議建築物設計

59. 一名委員詢問擬議發展(The Rainbow Tower)的設計概念及物料詳情，又表示關注建築物外牆會否展示廣告。申請人的代表李秀恒博士回應說，The Rainbow Tower 的設計靈感源自傳統燈塔，並會有一個彩虹色的燈籠坐落在通風井上。彩虹色燈籠所使用的物料是透光度達 30% 至 50% 的有色太陽能板，這是一項新興技術，在中國內地已有越來越多公司採用。該彩虹燈籠固定不動，不會旋轉。外牆的對角線建築鱗片在白天的不同時間及不同角度均會反射自然光，不論是近處還是遠處的途人，目光皆會受這幢建築物吸引。申請人無意在建築物外牆或頂部的彩虹色太陽能板上展示廣告。

### 海濱規劃

60. 一名委員提出以下問題：

- (a) 政府對油塘灣海濱有否任何願景和計劃；
- (b) 如欲對油塘灣海濱進行規劃，需否諮詢海濱事務委員會；以及
- (c) 油塘灣範圍內的水體有否任何規劃。

61. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》及油塘灣「綜合發展區」地帶的核准規劃大綱，「綜合發展區」地帶的整個海濱範圍須闢設用地面積不少於 24 700 平方米的公眾海濱長廊，即相等於約 20 米闊的海濱長廊；

- (b) 就油塘灣「綜合發展區」提交規劃申請的財團須根據先前獲批准申請的規劃許可附帶條件，闢設公眾海濱長廊，並在總綱發展藍圖上反映須闢設公眾海濱長廊這項規定。現時他們正處於修訂契約的過程，而上述規定亦已加入契約之中；
- (c) 就有關的第 12A 條申請而言，倘小組委員會同意改劃申請地點，分區計劃大綱圖的建議修訂在向公眾展示之前，會先提交予城規會考慮，申請人不需就擬議「商業(1)」地帶的擬議發展提交第 16 條規劃申請。規劃署會在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入須闢設公眾海濱長廊的規定，以確保有關規定根據所提交的建築圖則及契約予以執行；
- (d) 由於申請地點屬海濱事務委員會的職權範疇，因此申請人已就其方案諮詢海濱事務委員會。海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組的成員已就方案提供了建議及意見。申請人已回應這些建議及意見。海濱事務委員會的專責小組其後並無提出進一步意見；以及
- (e) 現時的分區計劃大綱圖並沒有包括油塘灣的水體。申請人日後如建議進行任何船艇停泊處的發展，必須證明有關發展在技術上可行，並須就有關方案諮詢海事處、附近一帶的持份者及相關小組委員會。申請人除了需要就申請地點的遊艇停泊處相關陸上發展提出第 16 條規劃申請外，當局亦可能會根據《保護海港條例》及《環境影響評估條例》對有關的方案作進一步審核。

62. 一名委員詢問有關毗連海濱水體的規劃事宜，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應表示，除非水體位於有計劃為大型發展或指定用途而填海的地方，否則通常不會納入分區計劃大綱圖。無論如何，水體屬其他條例的管制範圍。

63. 由於委員再無提問，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，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[馮英偉先生及蔡德昇先生此時離席。]

### 商議部分

64. 主席扼要重述，申請人建議將申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶作商業發展。有關「綜合發展區」地帶位於油塘灣，其規劃意向是把該區綜合發展／重建，而第一和第二期發展已落實此規劃意向，契約正在修訂中，各建築圖則已根據核准總綱發展藍圖獲批准。目前申請的申請人已表示無意根據核准總綱發展藍圖所建議在申請地點興建酒店大樓。反之，申請人建議重建申請地點作商業用途，並按照現有工業樓宇水平，將最高地積比率訂為 11 倍，以及將建築物高度上限訂於主水平基準上 130 米，以容納營造地標建築物所需的樓面空間。考慮到各項規劃和設計優點及獨特的規劃背景，擬議建築物高度訂於主水平基準上 130 米並非屬不可接受水平。另須留意擬議「遊艇停泊處」僅供說明之用，並不構成目前申請的初步概念計劃的一部分。

65. 委員普遍不反對將申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以便重建現有工業樓宇。部分委員支持申請，因為擬議計劃將逐步淘汰油塘灣區內一幢龐大工業大廈／業務場所，並有助闢設連貫的公眾海濱長廊，以供公眾享用，從而營造更具活力、倍添生氣的海濱。擬議商業用途可創造就業機會，亦因此獲得支持。

66. 一名委員則表示對擬議改劃有所保留，認為此舉可能會立下不良先例。土地擁有人可創造規劃增益，將建築物高度訂於超過分區計劃大綱圖限制的水平，以取得商業利益，亦可能變相助長土地擁有人就個別用地提出改劃建議，以致用地偏離「綜合發展區」地帶的規劃意向。此外，一般城市設計指引主張營造階級式建築物高度輪廓，於海濱區興建低矮的建築物，而較高的建築物則建於內陸地區，惟有關改劃建議則與此原則不符。

67. 主席重申，這宗申請屬特別個案，有關用地情況和規劃背景獨特，日後任何改劃建議會按個別情況予以考慮。基於委員關注的事項，小組委員會可局部同意將申請地點改劃為「商業(1)」地帶，建築物高度訂於主水平基準上 120 米，並在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明施加適當的發展限制，而規劃署會在加以詳細審視此等發展限制後，才向小組委員會提出對分區計劃大綱圖作出的修訂項目以供考慮，亦會藉此機會因應最新實施進度及相關規劃申請的結果檢討毗鄰土地用途。

68. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，並須就擬議「商業(1)」地帶施加適當的發展限制(例如公眾海濱長廊闊度須不少於 20 米)，建築物高度訂於主水平基準上 120 米。擬對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖作出的修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[余烽立先生、區英傑先生、蔡明暉先生及黃幸怡女士在商議部分進行期間離席。]

[余偉業先生及吳沅清女士此時離席。]

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士和呂榮祖先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍江思慧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/K5/859 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的  
九龍長沙灣青山道688號嘉名工廠大廈地下B室(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/859號)

---

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助一些圖則，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。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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。有關的規劃許可有效期至二零二五年九月二十二日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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/K5/860 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
九龍青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 C 座地下 C1 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/K5/860 號)

---

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助一些圖則，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。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

74. 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。有關的規劃許可有效期至二零二五年九月二十二日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 延期個案

75. 秘書報告，要求城規會延期作出考慮的申請個案有四宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

76. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/503            擬在劃為「工業」地帶的  
新界葵涌青山公路—葵涌段 303 號  
iPlace 地下 1 及 2 號工場  
經營商店及服務行業及／或辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/503 號)

---

77. 秘書報告，申請地點位於葵涌。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他是葵涌一間小學的校監。由於蔡德昇先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助一些圖則，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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

80. 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，至二零二八年九月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/128 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
新界荃灣汀九村 117 號屋經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/128 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 城市規劃師／荃灣及西九龍江思慧女士借助一些圖則，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。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

83. 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。有關的規劃許可有效期至二零二七年九月二十二日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島唐家敏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/H24/32 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「碼頭及有關設施」地帶的  
香港中環八號碼頭下層商舖 C  
經營商店及服務行業(旅行社)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/32 號)

---

#### 簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助一些圖則，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。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

86. 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。有關的規劃許可有效期至二零二七年九月二十二日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目13

[公開會議]

擬修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/24》  
(都會規劃小組委員會文件第 7/23 號)

---

87. 下列發展局及規劃署的代表此時獲邀到席上：

#### 發展局

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 關婉玲女士 | — | 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)2 |
| 李偉傑先生 | — | 起動九龍東辦事處地方營造經理(規劃)3   |

#### 規劃署

- |       |   |            |
|-------|---|------------|
| 黎萬寬女士 | — | 九龍規劃專員     |
| 蕭亦豪先生 | — | 高級城市規劃師／九龍 |
| 吳佩珊女士 | — | 城市規劃師／九龍   |

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介此議項的背景、對觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)及其《註釋》擬作的修訂、技術考慮因素、所進行的諮詢，以及政府部門的意見。擬議修訂主要涉及以下事項：

- (a) 修訂項目 A1(項目 A1)一把位於勵業街以西的一幅土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶，並訂明最高地積比率為 12 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (b) 修訂項目 A2一把位於海濱道以北的一塊剩餘狹長土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及「商業(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。此項目與項目 A1 有關連；

- (c) 修訂項目 B—把位於巧明街以南的一幅土地由「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (d) 修訂項目 C1(項目 C1)—把《市區重建局觀塘市中心一月華街地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA2/2》(下稱「發展計劃圖」)內月華街的一幅土地納入分區計劃大綱圖內，並劃為「住宅(乙類)1」地帶，訂明最大住用總樓面面積為 21 630 平方米、最大非住用總樓面面積為 6 200 平方米，以及最高建築物高度為主水平基準上 140 米；
- (e) 修訂項目 C2—把發展計劃圖內沿月華街和協和街的一塊狹長土地納入分區計劃大綱圖內，並劃為顯示為「道路」的地方。此項目與項目 C1 有關連；以及
- (f) 修訂項目 D—把沿恆安街的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

89. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問並提出意見。

90. 呂守信先生已就關於項目 C1 的議項申報利益，當中涉及一個已完成的市建局項目，而他是市建局的前執行董事。小組委員會同意，由於呂守信先生所涉利益間接，而項目 C1 是已完成的項目，因此他可留在席上。

91. 一名委員就項目 A1 提出以下問題：

- (a) 項目 A1 用地靠近觀塘海濱，是廣受公眾歡迎的海濱範圍，該用地內的擬議發展項目是否有需要增加公眾泊車位的數量；以及
- (b) 區內提供的公眾泊車位數量是否足以應付公眾需要。

92. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，海濱附近設有一些路旁咪錶停車位，而附近的商業發展項目內亦有提供時租車位。

93. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃) 2 關婉玲女士作出補充，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地的擬議發展項目曾進行技術研究，對於當中的交通及運輸影響評估，運輸署並沒有意見，亦無要求增設泊車位；
- (b) 起動九龍東辦事處已推出一個流動電話程式，用作收集並發放九龍東的實時空置泊車位數據和相關資料，歡迎公眾使用。據觀察所得，區內提供的泊車位數量充足；以及
- (c) 由於在「商業(1)」地帶內，「公眾停車場(貨櫃車除外)」屬於第一欄用途，故項目 A1 用地日後的發展商不論在任何時間均可增設公眾停車場，無須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。

94. 一名委員詢問，項目 A1 用地的擬議發展項目將會為公眾提供甚麼類別的文化藝術及創意產業用途。起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃) 2 關婉玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 沒有建議在有關「商業(1)」地帶的《註釋》訂明文化藝術及創意產業用途的類別，以便為日後的發展商提供彈性。不過，賣地條件將會加入一項規定，訂明須最少提供總樓面面積約 3 600 平方米的地方，作文化藝術及創意產業／零售／餐飲用途；以及
- (b) 根據就項目 A1 進行的技術研究，有關文化藝術及創意產業用途可包括藝術中心、美術館、文娛館、表演及戲劇娛樂場地等，詳情載於文件第 3.2 段。起動九龍東辦事處為有關用地擬備賣地章程時，將

徵詢相關政府部門的意見，以提供合適類別的文化藝術及創意產業用途。

95. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/24A》(展示時會重新編號為 S/K14S/25)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/24A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

96. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝發展局及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[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15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/328 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍九龍灣大業街 59 號三湘九龍灣貨運中心 1 樓  
闢設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/328 號)

---

97. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                                                    |
|-------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 黃煥忠教授 | — | 為香港浸會大學(下稱「浸大」)僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及                             |
| 黃幸怡女士 | — | 為浸大諮議會榮譽委員(該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的獨立非執行董事(港鐵總部位於九龍灣)。 |

98. 小組委員會備悉黃煥忠教授因事未能出席會議，而黃幸怡女士已離席。

#### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助一些圖則，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。

100. 一名委員詢問，由於擬議汽車修理工場會向石油氣的士提供維修保養服務，申請人會否設置消防裝置以配合儲存石油氣的需要。高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應表示，消防處原則上不反對這宗申請。消防處亦建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在有關用途營運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市規劃委員會的要求。其他相關政府部門(包括機電工程署)對這宗申請並無負面意見。

#### 商議部分

101. 一名委員支持擬議汽車修理工場用途，但提醒不應忽視相關的消防安全問題。

102. 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。這項規劃許可的有效期至二零二七年九月二十二日止；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。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

### **議程項目16**

#### 其他事項

[公開會議]

103. 餘無別事，會議於下午一時結束。

附件

都會規劃小組委員會第 727 次會議記錄  
(二零二三年九月二十二日舉行)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
7	A/K5/861	第一次
8	A/K5/862	第一次
10	A/KC/504	第一次
14	A/K15/129	第一次

註：  
\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/727\\_mpc\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/727_mpc_agenda.html))。

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
10	申請地點位於葵涌。	- 蔡德昇先生是葵涌一間小學的校監。
14	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一家公司。	- 余烽立先生的公司目前與奧雅納公司有業務往來。

小組委員會備悉，蔡德昇先生及余烽立先生已離席。