

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二四年一月二十六日上午九時舉行的  
第 735 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

余烽立先生

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 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**

黃幸怡女士

蔡德昇先生

**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  
曾永強先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
裘天澤先生

### 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年一月十二日第 734 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年一月十二日第 734 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 延期個案

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

### 簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有三宗。這些延期要求的詳情、委員就其中一宗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**。

### 商議部分

4. 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。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永先生和張建基先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目4及5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/K5/864 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 1C(部分)、1D 及 1E 號工廠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/K5/864 號)
- A/K5/865 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 2 號工廠經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/865 號)
- 

5. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬經營商店及服務行業用途提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請處所位於同一「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶內的同一幢大廈內，因此可一併予以考慮。

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

7. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

8. 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可須附

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/K5/866 在劃為「住宅(戊類)2」地帶的  
九龍元州街 265 至 271 號昌發工廠大廈地下  
C2 號舖(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/866 號)

---

### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

11. 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 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/535 在劃為「政府、機構或社區(6)」地帶的  
荃灣芙蓉山東林台 29 號東林念佛堂  
(第 7 及第 8 座地下)闢設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/535B 號)

---

12. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，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。

14. 副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 如何前往申請地點，以及關於穿梭巴士服務的詳情為何；
- (b) 有見對該區違例泊車的關注，會否在申請地點提供任何泊車位；
- (c) 申請人承諾不焚燒香燭冥鏹，以及每年最多出售150個龕位。當局如何保證申請人會履行其承諾／對此作出管制；
- (d) 留意到有關的靈灰安置所已在運作中，現時用地內可否焚燒香燭冥鏹；以及
- (e) 當局日後發出私營骨灰安置所牌照時，會否就龕位的價錢及轉易作出任何管制。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 據申請人所述，他們會在清明節和重陽節當日及節日的前後日子(即節日當前後的周末)，安排前往申請地點的穿梭巴士服務。在其他時段，訪客可乘搭的士或步行前往申請地點；

- (b) 除了在清明節和重陽節當日及節日的前後日子外，有關發展所帶來的交通流量微乎其微。雖然申請地點內並無提供泊車位，但位於申請地點南面的佛教東林安老院有數個泊車位可供使用；
- (c) 若小組委員會批准這宗申請，申請人須向私營骨灰安置所發牌委員會申請私營骨灰安置所牌照。在發牌階段，私營骨灰安置所發牌委員會可按情況施加相關的發牌規定，包括由申請人建議的規定。食物環境衛生署(下稱「食環署」)會負責監察及執行該些規定。若出現違反發牌規定的情況，食環署會採取執管行動。此外，龕位的出售數目會受地契規管，而地契有待作出修訂；
- (d) 從最近的實地視察可見，申請地點張貼了提醒訪客不可焚燒香燭冥鏹的告示；以及
- (e) 這宗申請並無提供關於龕位價錢及轉易的資料。根據現行做法，私營骨灰安置所牌照並無就龕位的價錢及轉易作出管制。龕位的價錢會由市場決定。

[徐詠璇教授在進行答問部分期間到席。]

### 商議部分

16. 一名委員關注到，增加區內靈灰安置所數目會造成累積的交通影響，並詢問當局有沒有計劃在區內進行任何交通改善工程。運輸署助理署長／市區鄒炳基先生回應說，附近道路網絡的容量足以應付現時及日後的交通需求。雖然目前沒有計劃在區內進行交通改善工程，但運輸署會繼續監察交通情況，並在有需要時落實適當的交通改善工程。申請人亦須在清明節和重陽節期間及節日的前後日子落實擬議的交通安排，包括「預約到訪」的安排及提供接駁巴士服務。主席補充說，在有關分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，任何由政府統籌或落實的道路改善工程，均屬經常准許的。

17. 另一名委員認為，在清明節和重陽節期間，區內的交通情況可以接受。預計香港警務處會作出特別的交通安排，例如

不准私家車駛進該區。此外，一些掃墓人士會在其他日子前往該區的靈灰安置所，以避開節日的人潮。

18. 一名委員詢問，小組委員會曾拒絕一宗擬在九龍塘闢設靈灰安置所的先前申請，該宗申請的背景為何。主席解釋說，小組委員會不同意有關的改劃申請(編號 Y/K18/11)，主要是因為該宗擬改劃作宗教機構暨靈灰安置所發展的申請與周邊的住宅區並不協調。秘書憶述，小組委員會在考慮該宗改劃申請時，一些委員質疑該宗申請所建議的交通緩解措施(即「不准駕車亦不准的士進入的政策」)能否落實及執行，因為有關措施的落實和執行很大程度上依賴申請人及用戶／訪客自發性和自律性。該名委員認為，由於東林台是前往申請地點的唯一通道，因此，目前這宗申請的申請人較容易在節日期間及其前後日子落實交通管制及特別交通安排。

19. 主席表示，靈灰安置所用途與芙蓉山區的「寺廟帶」並非不相協調。芙蓉山區的「寺廟帶」主要有宗教用途和政府、機構及社區設施，而小組委員會亦曾批准該區的同類申請。申請地點與鄉村之間亦有天然山坡分隔開。關於其他技術方面的關注，可透過私營骨灰安置所的發牌機制作出回應。

20. 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。這項規劃許可有效期至二零二八年一月二十六日止；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。]

[余烽立先生和陳振光教授此時到席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島黃少薇女士，以及城市規劃師／港島黃佳能先生和鄧偉立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/H4/103            擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
香港中環六號碼頭下層(部分)  
經營食肆(餐廳)和商店及服務行業  
(零售商店、服務行業及快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/103 號)

---

#### 簡介和提問部分

21. 城市規劃師／港島黃佳能先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 兩名委員表示，當局應探討是否有機會給予靈活性，容許在碼頭處所作餐飲用途並闢設社會福利設施，而無須向城市規劃委員會申請規劃許可，理由是此舉可更善用碼頭處所的閒置空間，並可為營運出現赤字的渡輪服務營辦商帶來額外收入，同時亦可為難以找到闢設社會福利設施處所的非政府機構提供所需空間。

24. 主席在回應時表示備悉委員有關就碼頭用途給予靈活性的意見。此外，主席表示，由於碼頭使用涉及多名持份者，而且有關碼頭屬政府處所，若有機會，當局可探討是否給予靈活性以容許碼頭處所作各種不同的用途。

25. 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。這項規劃許可有效期至二零二八年一月二十六日止；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9及10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

|          |                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| A/H8/438 | 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港銅鑼灣<br>蓮花宮東街11至15號1樓及2樓經營酒店                                |
| A/H8/439 | 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港銅鑼灣<br>蓮花宮西街11至13號1樓及2樓經營酒店<br>(都會規劃小組委員會文件第A/H8/438及439號) |

---

26. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議酒店用途提出的第16條申請性質相似，而且兩個申請處所十分接近，均位於同一「住宅(甲類)」地帶內，因此可一併予以考慮。

### 簡介和提問部分

27. 城市規劃師／港島鄧偉立先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不反對這兩宗申請。

28. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到兩個申請處所涉及先前兩項作酒店用途的規劃許可，為何需要就目前的建議提出新申請；
- (b) 留意到目前的建議涉及增加客房數目，申請人須否提升兩個申請處所的消防裝置；

- (c) 申請編號 A/H8/439 的申請處所內的現有健身室和瑜伽練習室的運作情況如何，以及區內其他健身室和瑜伽練習室的位置為何；以及
- (d) 留意到有些公眾意見關注大坑區的配套設施不足，先前的規劃許可有否要求在該兩個申請處所提供政府、機構及社區設施，以及當局有否就酒店發展項目內所設的配套設施訂立標準。

29. 城市規劃師／港島鄧偉立先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 先前涵蓋有關用地的規劃許可(申請編號 A/H8/411 及 412)已在酒店發展項目完成後失效，而在該等發展項目下的有關處所並非指定作酒店客房用途。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「酒店」屬「住宅(甲類)」地帶的第二欄用途。因此，由於目前建議涉及把現時商店及服務行業和食肆用途改為酒店客房，故須得到城市規劃委員會的規劃許可；
- (b) 按照目前建議，有關處所現有的消防裝置不足以配合新增客房所需。倘若小組委員會批准申請，申請人須向民政事務總署提交進一步申請，以擴充酒店牌照範圍。民政事務總署會按情況施加合適的相關發牌條件，包括提交消防裝置建議；
- (c) 申請編號 A/H8/439 下有關處所內現有的健身室及瑜伽練習室均以商業形式營運，開放予公眾使用。在天后和銅鑼灣一帶，位於申請處所的步行距離範圍內或附近有多間健身室及瑜伽練習室；以及
- (d) 先前的規劃許可並無規定申請人須於有關用地提供政府、機構及社區設施。然而，屋宇署規定，發展項目須把總樓面面積最少 3% 的地方用作提供後勤及前台設施，以配合酒店發展。屋宇署在審視申請人提交的資料後，原則上不反對這兩宗申請。

## 商議部分

30. 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可有效期至二零二八年一月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這兩項許可已續期，否則這兩項許可會於該日期後停止生效。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。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／九龍李家勤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/K7/121 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍何文田常盛街及佛光街交界的政府土地、常盛街之上連接常盛街 1 號香港都會大學賽馬會健康護理學院的兩個地方，以及佛光街之上連接牧愛街 30 號香港都會大學正校園的地方作教育機構及訓練中心、公眾停車場(貨櫃車除外)、商店及服務行業、食肆和行人天橋用途，並略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/121A 號)

---

31. 秘書報告，申請地點位於何文田。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在何文田擁有物業。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

## 簡介和提問部分

32. 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。

33. 主席及一些委員提出下列問題：

### *背景和用地情況*

- (a) 如何前往申請地點；
- (b) 根據分區計劃大綱圖，申請地點的非住用發展的最高地積比率為何；
- (c) 根據分區計劃大綱圖，申請地點及其周邊地區的建築物高度限制為何；
- (d) 申請地點北鄰的擬議政府綜合大樓會闢設什麼設施；
- (e) 香港都會大學(下稱「都大」)將在申請地點提供什麼課程；
- (f) 每名都大學生所佔用的淨面積遠低於其他大學，當局是否有就每名大專院校學生所佔用的淨面積訂立標準；

### *擬供公眾使用的設施*

- (g) 擬議發展項目會有一些設施開放給公眾使用，該等設施的位置在哪裏，以及公眾使用該等設施的安排如何；
- (h) 根據現時分區計劃大綱圖的規定，擬議發展項目設於 2 樓的食堂是否可以開放供公眾使用，以及會否出現公眾與學生爭用食堂的情況，尤其是午膳時間；

*樹木保育及補償植樹*

- (i) 鑑於地盤面積細小，補種如此大量(即 73 棵)的樹木在技術上是否可行；此外，補種的樹木有多大；
- (j) 留意到申請地點內的一棵現有榕樹將在原址保留，申請人有否提出任何擬議措施，確保樹木能存活並健康生長；以及

*支持略為放寬建築物高度限制的理據*

- (k) 申請人有否提出任何支持略為放寬建築物高度限制建議的理據(例如高樓底的規定、闢設空中花園和開放一些設施供公眾使用)。

34. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

*背景及用地情況*

- (a) 公眾可乘坐例如小巴和港鐵等公共交通工具(由何文田站或旺角東站步行 15 至 25 分鐘)前往申請地點；
- (b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，申請地點的最高住用地積比率限為 7.5 倍，或最高非住用地積比率限為 9 倍。擬議發展屬於非住用建築物，根據分區計劃大綱圖，擬議發展的准許最高地積比率為 9 倍；
- (c) 根據分區計劃大綱圖，申請地點的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，而周邊地區的住宅和政府、機構及社區發展項目的建築物高度限制則介乎主水平基準上 40 米至主水平基準上 150 米；
- (d) 視乎詳細的設計，位於申請地點北鄰的擬建何文田政府大樓將設有一個社區會堂及多項社會福利和長者設施；

- (e) 擬議發展項目將為都大的醫護相關課程(例如智能安老課程和中藥藥劑學課程)提供教學設施；
- (f) 儘管現時並無每名大專院校學生佔用淨面積的標準，但申請人表示，由大學教育資助委員會資助的其他大專院校每名學生的人均佔用面積約為 15 平方米，而都大則為 4.5 平方米。擬議發展項目將提供額外空間(相等於都大現有空間約 40%)，以紓緩都大空間不足的問題；

#### *擬供公眾使用的設施*

- (g) 申請人表示，都大的食堂、診所、商店及服務行業及設於 1 樓和 2 樓的園景花園會在都大的開放時間內開放予公眾使用。公眾可經由以下路線前往使用上述設施：(i)由西面的都大賽馬會健康護理學院行經現有 24 小時開放的有蓋公共行人通道和行人天橋；(ii)由常盛街和佛光街乘搭升降機；以及(iii)經由設於 2 樓連接南面的常富街和都大本部校園的擬議 24 小時開放的有蓋公共行人通道。設於 10 樓的空中花園和天台花園則只留給都大師生使用；
- (h) 向公眾開放的食堂視作「食肆」，在該「住宅(甲類)」地帶內，設於建築物最低 3 層(包括地庫)的食肆，屬經常准許的用途；

#### *樹木保育及補償*

- (i) 73 棵補償種植的樹木及兩棵移植的樹木將種於擬議發展項目設於 1 樓及 2 樓的園景花園及天台花園。補種的樹木包括「重標準樹」(樹木最少高 3.5 米及樹幹直徑不少於 75 毫米)及「標準樹」(樹木高 2.5 米至 3.5 米及樹幹直徑介乎 45 毫米至 75 毫米)，而樹木組合須視乎詳細設計而定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並沒有就申請人提交的園境建議提出負面意見；
- (j) 為確保原地保留的榕樹能夠健康生長，申請地點內將劃設半徑為 14.4 米的樹木保護範圍，樹冠上方

會預留最少 10 米淨空距離，地底下則最少預留 3 米空間，並會採用配合樹木的建築設計。如陽光會被建築物遮蔽，將會安裝植物生長燈以作補償，並會使用鋼線把樹木固定於擬議發展項目上，以防止塌樹。此外，註冊樹藝師會定期進行樹木風險評估及管理檢查；以及

#### *略為放寬建築物高度限制的理據*

- (k) 根據申請人提出的理據，為了保留榕樹，建築物須適度向後移，加上擬議發展項目須關設符合高樓底要求的室內體育館，建築物高度限制須略為放寬。此外，擬議發展項目的樓底高度與其他大學的校舍相若，而空中花園高樓底的設計或有利高樓層的通風。

#### 商議部分

35. 委員普遍支持這宗申請，申請人在申請地點轉角的顯眼位置，把一大片地方劃為樹木保護範圍，可見申請人為在原地保留現有榕樹確實付出了努力；並提供大量設施及休憩空間供都大的學生、職員及公眾使用；以及擬議計劃把建築物後移，而且發展密度合適，屬於可以接受。

36. 兩名委員支持這宗申請，但他們認為在樹木保育及建築設計方面仍有改善空間。現有榕樹具潛力成為擬議發展項目的標誌性景物。然而，根據文件繪圖 A-23 展示的概念設計，面向榕樹的一邊僅設有細小窗戶及空白牆壁／天花，建築設計或未能將該棵榕樹完全融入擬議發展項目內，或未能加強樹木與社區之間的相互關係。申請人應在詳細設計作出改善(例如採用較大並可開啓的窗戶)，以便與樹木建立視覺連繫，並促進樹木與社區之間的相互關係。關於落實樹木保育建議方面，委員備悉現行做法是在地契內加入樹木保育條款，規定申請人須提交樹木保育和移除建議，而有關建議會由地政總署審核。

37. 一名委員對開放設施給公眾使用表示關注，容許公眾使用設施，或會影響都大學生和職員在繁忙時間使用設施。該名委員認為應優先讓都大的學生和職員使用設施。一些其他委員認為把設施開放予公眾使用，可視作社會／規劃增益，而都大

日後可探討能否開放更多設施(例如空中花園及室內體育中心)供公眾使用，一如其他大學採取開放校園政策。一名委員補充，開放食堂可為日後的食堂營辦商帶來更多收入，而另一名委員則提醒，相關樓面面積或會影響地價。

38. 一名委員關注，大量都大學生和職員往返申請地點會帶來大量交通流量，認為申請人及相關部門應在需要時提出措施改善該區的連接。申請人在詳細設計階段需特別留意如何解決擬設於天台的五人足球場對附近居民造成的潛在滋擾。

39. 主席表示，擬議發展可善用斜坡上的政府土地。至於開放予公眾使用的設施，須視乎都大日後的管理及運作安排而定。至於委員對建築設計及保育現有榕樹方面的關注，主席建議而與會者亦同意加入指引性質的條款，要求申請人採用更優良的建築設計，以鼓勵公眾使用設施，並加強被保留樹木與社區之間的相互關係。

40. 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。這項規劃許可有效期至二零二八年一月二十六日止；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，以及下列新增的指引性質的條款：

「擬議發展項目須採用更優良的建築設計，以配合原址保留現有榕樹，鼓勵公眾享用，並加強樹木與社區之間的相互關係。」

## 議程項目14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/129 擬略為放寬劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍油塘四山街 18 至 20 號的地積比率限制，以作分層住宅和准許的商店及服務行業、食肆及社會福利設施(長者日間護理中心)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/129A 號)

---

41. 秘書報告，奧雅納香港有限公司(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

42. 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。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 主席表示，有關申請符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這宗申請涉及的建議包括略為放寬住用地積比率以作住宅用途，以及略為放寬非住用地積比率，主要是與闢設已准許的社會福利設施(即一間長者日間護理中心)有關。

45. 委員普遍支持這宗申請，因為考慮到放寬後的擬議住用地積比率(即 6 倍)仍低於新市鎮公營房屋發展項目的一般住用地積比率(即 6.5 倍)，而申請人又自願在申請地點內闢設一間長者日間護理中心，惠及社區，而提出略為放寬非住用地積比率的建議，主要是為了配合該長者日間護理中心，以及這宗申請並無涉及略為放寬建築物高度限制。

46. 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。這項規劃許可有效期至二零二八年一月二十六日止；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。]

### **議程項目15**

#### 其他事項

[公開會議]

47. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。

都會規劃小組委員會第 735 次會議記錄  
(二零二四年一月二十六日舉行)

延期個案

(a) 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 |
|------|-----------|--------|
| 3    | A/K5/863  | 第一次    |
| 12   | A/K18/347 | 第一次    |
| 13   | A/K14/828 | 第一次    |

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   |                           |
|------|-----------|---------------------------|
| 12   | 申請地點位於九龍塘 | — 蔡德昇先生的配偶出任董事的公司在九龍塘擁有物業 |

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/735\\_mpc\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/735_mpc_agenda.html))。