

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年二月十六日上午九時舉行的
第 736 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

劉竟成先生

羅淑君女士

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

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

黃煥忠教授

陳振光教授

徐詠璇教授

列席者

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
關竹嫻女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年一月二十六日第 735 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二十六日第 735 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一宗。這個延期要求的詳情、委員就這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，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K5/3 申請修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/39》，把位於九龍長沙灣青山道 412 至 420 號的申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上 84 米修訂為主水平基準上 100 米 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K5/3 號)

簡介和提問部分

5. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

楊潤永先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

申請人的代表

永倫策略有限公司 — 倫耀基先生
— 陳樹傑先生

城市規劃顧問有限公司 — 劉子敬先生

OZZO Technology (HK) Limited — 潘振寧先生

一眾集思工程及諮詢香港有限公司 — 陳振國先生

6. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

7. 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；把申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶的改劃建議，目的是更妥善反映現有商業／辦公室(下稱「商辦」)發展，以及應付該區對商業設施的需求，並在土地用途上提供更大彈性；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。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表劉子敬先生借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點的背景

- (a) 申請地點現時建有 26 層高的商辦樓宇，該幢樓宇於一九八三年落成，地積比率為 14.999 倍。申請地點自一九七一年起在長沙灣分區計劃大綱圖上已劃為「商業／住宅」地帶。現有商辦樓宇的建築圖則於一九八零年獲批，申請地點其後於一九八一年按「商業／住宅」地帶的檢討改劃為「住宅(甲類)」地帶。二零零八年，申請人建議把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便在原址把該樓宇改建作酒店用途；

改劃建議

- (b) 根據市場的最新情況，申請人認為把申請地點作酒店用途已不再可行。由於預期該區對商業設施會有需求，同時為了長遠增加土地用途的彈性，建議把申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶，並把地積比率限為 12 倍，把建築物高度限為主水平基準上 100 米；
- (c) 申請人提出的概念方案涉及一幢地積比率為 12 倍、建於 3 層地庫停車場之上的 22 層高商辦樓宇。最低 3 層擬用作商店及服務行業和食肆用途，餘下樓層則建議作辦公室用途。申請人會在 3 樓闢設公用平台花園，藉以加強自然通風，並為上班人

士提供共享的綠化空間。另外，建議在面向青山道和昌華街沿建築物的邊緣設置闊 1.5 米的連續簷篷，既可為行人遮蔭擋雨，亦能改善步行環境。儘管地盤面積不足 1 000 平方米，相對細小，但重建建議會符合《可持續建築設計指引》，會於申請地點提供不少於 20% 的整體綠化範圍；

- (d) 根據改劃建議，現有建築物會按 14.999 倍地積比率重建。申請人已就兩個發展方案(即地積比率和建築物高度分別為 12 倍和主水平基準上 100 米，以及地積比率和建築物高度分別設於 14.999 倍和主水平基準上 100 米)進行相關的技術評估，而改劃建議不會造成不可接受的影響；

規劃理據

- (e) 改劃申請完全符合政府擬透過提供足夠的商用空間以提升本港競爭力的政策措施。由於申請地點在一九八三年起已建有商辦樓宇，故沒有明顯的用途不相協調問題。改劃申請旨在反映申請地點的現有用途，而目前這個用途已為附近一帶社區所接受；
- (f) 長沙灣一直以來是西九龍公認的就業樞紐。位於申請地點附近的工業商貿區過去逐步轉型為重點商貿區。在申請地點進行商辦發展可提供就業機會，應付社會經濟需求，並有助平衡該區土地用途組合。申請人沒有原址改建商辦樓宇作酒店用途，原因是申請地點並不接近任何主要的旅遊景點、設施或用途，以致難以進行酒店發展。由於發展和規劃情況有所改變，把申請地點劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶已不合乎現時的市場需要。劃設「商業(5)」地帶的建議可為土地用途提供彈性，以回應區內需要；以及
- (g) 改劃建議與以商業及住宅用途為主的周邊地區並非不相協調。擬議主水平基準上 100 米的建築物高度限制，與附近地區的建築物高度限制一致，而且容許日後的重建商研究可採取哪些創新的建築設計以

改善景觀質素和透風度。此外，改劃建議不會在視覺、通風、交通和排污方面產生不良影響。當局並沒有收到相關政府部門提出的負面意見或反對。

9. 規劃署的代表和申請人的代表闡述完畢，主席遂邀請委員提問。

初步發展計劃

10. 一名委員提出以下問題：

- (a) 倘小組委員會同意這宗申請，申請地點能否按照目前的地積比率(14.999 倍)和建築物高度(主水平基準上 100 米)重建；以及
- (b) 既然申請人就第 12A 條申請提交的發展建議只是初步計劃，申請人提出的規劃優點(包括建築物由平台以上從用地邊界後移、在地面一層設置簷篷，以及在 3 樓闢設公用平台花園)日後會否付諸實行。

11. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據這宗申請的建議，申請地點的最高地積比率限為 12 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準；而申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準，亦即與「商業(5)」地帶所受的限制相同。因此，倘這宗申請獲得批准，而分區計劃大綱圖亦作出相應修訂，則申請地點可按照現時 14.999 倍的地積比率和主水平基準上 100 米的建築物高度限制進行重建。申請人已證明，無論採用地積比率／建築物高度為 12 倍／主水平基準上 100 米的方案，還是採用地積比率／建築物高度為 14.999 倍／主水平基準上 100 米的方案，擬議改劃在技術上皆可行；以及

- (b) 由於第 12A 條申請不是以發展計劃為本，申請人無須根據初步發展計劃而進行重建。儘管如此，當局會提供誘因，鼓勵申請人提供建議的規劃優點。舉例說，假如平台花園和地面簷篷符合屋宇署編製的相關作業備考所載的準則，則可獲豁免計入總樓面面積。據觀察所得，區內近期進行的重建項目均建有地面簷篷。此外，基於《建築物(規劃)規例》所訂的上蓋面積限制，申請人建議把建築物從平台之上向後移的建議大致上可能會維持不變。

12. 有委員向申請人提問，申請地點的擬議重建項目會否採用 14.999 倍的地積比率和主水平基準上 100 米的建築物高度，以及會否實現所建議的規劃優點。申請人代表劉子敬先生回應時表示，如果這宗申請獲得通過，申請人會根據市場的狀況評估重建計劃。根據申請人現時的意向，重建項目將採用現有商辦樓宇的地積比率(14.999 倍)，並會按現時這宗申請所建議實現規劃優點，以改善商辦樓宇的環境。有關詳情將在詳細設計階段作進一步研究後確定。

13. 主席表示，根據地政總署地政專員／九龍西的意見，規管申請地點的契約全無限制。由於無須為擬議重建項目修訂契約，不會有機會把擬議的規劃優點納入契約內。

土地用途的協調性

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點內及其西鄰用地的商辦樓宇發展項目的背景資料為何。由於申請地點被「住宅(甲類)8」地帶的住宅樓宇包圍，把申請地點保留為「其他指定用途」註明「酒店」地帶是否更合適，因為該地帶與住宅用途更協調；
- (b) 鑑於商辦樓宇發展項目主要集中在申請地點西南面較遠處的位置，依照該區在長沙灣規劃概念而言，在申請地點發展商辦樓宇是否合理；以及

- (c) 鑑於市民有迫切的房屋需要，加上申請地點所處位置主要為住宅區，把申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶會否更合適。

15. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點及其周邊地區自一九七一年以來已經劃為「商業／住宅」地帶，該地帶並無任何發展限制，可選擇進行商業及／或住宅用途。該區當年已建有一些商辦樓宇，當中包括位於申請地點的樓宇(建築事務監督在一九八零年為現有商辦樓宇批出第一份建築圖則)，以及緊鄰申請地點西面的樓宇(於一九七八年建成)。一九八一年，該區的「商業／住宅」用地(包括申請地點)被改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該區以住宅為主的特色。二零零八年，申請人提交第 12A 條申請，把申請地點從「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便在原址把一幢現有的商辦樓宇改建作酒店用途。考慮到酒店用途與該區商業和住宅發展夾雜的周邊環境並非不相協調，而相關政府部門亦沒有對其技術可行性提出反對意見，因此城規會局部同意該宗申請。然而，申請人未有推展擬議酒店發展項目；
- (b) 已顧及長沙灣相關地區的整體規劃概念。申請地點周邊皆為住宅，並有商業發展位於長沙灣住宅區的西端，其位置鄰近西面劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣商貿區，而該商貿區正積極轉型為長沙灣主要商業區。申請地點西南面亦有兩幅用地被改劃為「商業(3)」地帶及「商業(5)」地帶，其中一幅用地在改劃時已建有商業大廈，而另一幅用地則在改劃之後發展成商業樓宇。申請地點現時建有一幢商辦樓宇，並沒有商業與住宅用途為鄰的問題。當局認為把申請地點改劃為「商業」地帶，以在土地用途方面提供更大彈性，並容許更多元化的商業用途，藉此滿足市場需要和確保土地資源得到善用，做法並非不合理；以及

- (c) 至於申請地點會重建作商業還是住宅用途，則有待申請人(即土地擁有人)根據市場需求作出決定。雖然申請人未有按其先前計劃把現有建築物改建作酒店用途，但沒有提出把申請地點重建作住宅用途。

現有和擬議商業用途，以及對商業樓宇的需求

16. 一些委員詢問申請地點現有商辦樓宇內的業務類別和佔用率。申請人的代表劉子敬先生作出回應，表示現有商辦樓宇已在二零二零年翻新，現時用作出租。現有商辦樓宇的主要用途包括商店及服務行業、餐廳、補習學校和辦公室，佔用率約有 50%。當地社區對這些設施有需求。

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「其他指定用途」註明「酒店」地帶的條文及限制為何；
- (b) 緊鄰申請地點西面的現有商辦樓宇的發展密度為何；以及
- (c) 關於該區對商辦用途的需求及／或佔用率方面的資料為何。

18. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據「其他指定用途」註明「酒店」地帶的《註釋》，只有「酒店」用途屬於經常准許的第一欄用途，而「辦公室」則屬於第二欄用途。至於其他一般商業用途，例如「商店及服務行業」及「食肆」，因為這些用途不屬於第一欄或第二欄用途，故不會獲准許。在「其他指定用途」註明「酒店」地帶下，由於大部分商業用途均不能透過規劃申請機制提供，因此把申請地點重新發展作多元化商業用途的潛力有限；

- (b) 緊鄰申請地點西面的現有商辦樓宇的地積比率和建築物高度分別為 7.2 倍和主水平基準上 38 米；以及
- (c) 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所進行的土地需求及供應評估，經濟用地(包括甲級寫字樓)的供應會面臨短缺。然而，現時沒有關於當區對該地區商辦用途的需求及／或佔用率方面的資料。

19. 主席留意到申請人在初步發展計劃中建議把大部分樓面面積劃作辦公室用途，遂表示由於重建作「辦公室」屬「其他指定用途」註明「酒店」地帶的第二欄用途，申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請。他詢問在「其他指定用途」註明「酒店」地帶下，申請人可否要求重建至現有 14.999 倍的地積比率。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應時表示，根據分區計劃大綱圖的相關《註釋》，「其他指定用途」註明「酒店」地帶並無關於可建至現有地積比率的規定。因此，申請地點的重建項目只能建至 12 倍的地積比率。現時這宗把申請地點改劃為「商業」地帶的第 12A 條申請如獲批准，申請地點便可重建至現時 14.999 倍的地積比率，而且有更大的靈活性進行第一欄的商業用途，包括「辦公室」、「商店及服務行業」和「食肆」。

交通及行人問題

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 根據初步發展計劃，重建項目會闢設 3 層地庫停車場，而申請地點位於青山道與昌華街交界，現有的道路網絡是否有足夠容量應付額外的交通流量；
- (b) 申請地點對面橫過青山道一帶有多個巴士站，在上午繁忙時間有大量乘客等候。申請人是否低估了行人流量，是否有任何提升行人安全的措施；以及
- (c) 交通影響評估是否已顧及兼善里重建項目入伙後的人口數目。

21. 申請人的代表潘振寧先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據交通影響評估的結果，擬議商辦重建項目的地積比率即使達 14.999 倍，預計在上午和下午繁忙時間產生的車輛及行人流量均較小。交通容量評估結果顯示，所有已評估的路口和連接路在繁忙時間均會運作暢順；
- (b) 行人網絡的容量評估已顧及主要行人路的現有狀況。主要行人路和過路處在繁忙時間均會有足夠的容車餘量，而主要行人路的服務水平達甲級標準。此外，沿青山道巴士站附近的公共交通服務亦有載客餘量；以及
- (c) 交通影響評估並沒有包括兼善里重建項目在內。由於將來該區的路口／道路網絡會運作暢順，加上主要行人路的服務水平達甲級標準，預計交通及行人情況不會因兼善里重建項目而受到負面影響。

22. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應時補充說，擬議發展項目的行人出入口將會設於青山道，而該處設有行人過路處。至於擬議發展項目的車輛進出處，則會設於交通相對較不繁忙的昌華街。

其他

23. 一名委員提出以下問題：

- (a) 兼善里重建項目會否涉及住宅和商業用途；以及
- (b) 規劃優點是否審議第 12A 條申請的重要考慮因素；

24. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於涉及舊唐樓重建的兼善里重建項目，市區重建局(下稱「市建局」)打算按「住宅(甲類)8」地帶的

發展參數(即住用地積比率 7.5 倍和非住用地積比率 1.5 倍)進行重建。此外，附近的另一市建局重建項目(即昌華街／長沙灣道發展計劃圖)會採用整體地積比率 8.5 倍(即住用地積比率 7.5 倍和非住用比率 1 倍)。兩項市建局重建項目均會提供一些商用樓面，配合當區需要；以及

- (b) 第 12 A 條申請提出的概念計劃對日後的發展計劃並無約束力，相關的規劃優點並不會是主要的考慮因素。反觀在考慮申請時，應更着重第 12 A 條申請所涉擬議發展項目的土地用途是否相配，以及技術上是否可行。

25. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，申請的聆聽程序已經完成。小組委員會在他們離席後會商議有關的申請，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

26. 主席扼要重述就申請地點劃設用途地帶的歷史。在目前這宗申請中，申請人建議把申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，讓申請地點的重建地積比率可達至現時的地積比率 14.999 倍，並可更靈活地作一般商業用途。主席表示，小組委員會在考慮改劃建議是否可以接受時，應顧及申請地點及其周邊地區的規劃意向、區內對商貿用途的需求，以及擬議重建項目在土地用途上是否協調。他繼而請委員提出意見。

27. 兩名委員不支持這宗申請，並提出下列意見／關注：

- (a) 在考慮這宗第 12 A 條的申請時，應主要考慮長沙灣的長遠規劃意向，以及申請地點與周邊地區的土地用途是否協調。申請地點附近主要是劃為「住宅(甲類)」支區的住宅區，申請用途似乎與四周的用途並不協調。由於申請地點位於住宅區內，他們認為小組委員會先前批准把申請地點改劃為「其他指定用

途」註明「酒店」地帶的申請做法恰當。申請人未能提出有力的理據支持偏離申請地點的規劃意向；

- (b) 在規劃商業和住宅發展項目的地點時，應小心審慎。申請地點西南面較遠的地方已有若干商業發展項目，難免令人質疑為何需要在申請地點進行該等用途。因應個別申請而改劃用地的用途地帶實為零碎規劃，無助落實大範圍地區的規劃意向；
- (c) 「商貿(5)」地帶第一欄用途繁多，沒有機制防止在申請地點進行不受鄰里歡迎的用途。此外，申請人並無提供資料以證明在申請地點提供更多商店、服務和食肆可惠及當地社區；以及
- (d) 「辦公室」在「其他指定用途」註明「酒店」地帶屬第二欄用途，若要在申請地點提供更多辦公室空間，則可通過規劃申請機制提出。據悉目前這宗申請以現有建築物較高的地積比率(即地積比率14.999倍)在申請地點進行重建，擬議商辦重建項目的建築體積會較附近一帶的住宅發展項目為大，在視覺上與四周環境不相協調。改劃這幅細小的用地為「商貿(5)」地帶，並沒有理據支持，亦可能會立下不良先例。

28. 然而，一些委員卻表示支持這宗申請，有關的理由／意見如下：

- (a) 長沙灣已經逐漸轉型，工業用途被逐步淘汰。由於該區缺乏活力，因此在申請地點進行重建，並採用較佳的建築物設計，以及加入更多元化的用途，將可改善該區整體環境的質素，有助該區轉型；
- (b) 除了住宅用途外，該區的中小型企業對辦公樓面的需求也日益上升。目前這宗申請有助釋放申請地點的發展潛力，為進行辦公室及一般商業用途(例如商店及服務行業和食肆)提供更大彈性，以回應市場需求；

- (c) 鑑於環境不斷轉變，申請人意圖盡用申請地點重建潛力的想法，實屬可以理解。申請人(即土地擁有人)對市場需求及擬議發展的可行性會有更敏銳的觸角。申請地點現時已建有商辦樓宇，因此適合進行商辦重建項目，而且該重建項目與周邊用途並非不相協調；
- (d) 鑑於地盤面積細小，在申請地點進行住宅發展會有限制。申請人希望在申請地點重建商辦樓宇的意向，應受到尊重；
- (e) 雖然規劃增益並非這宗第 12A 條申請的主要考慮因素，但當局鼓勵申請人提供擬議設計優點，以改善區內環境及行人體驗；以及
- (f) 把申請地點重建作商辦樓宇不會立下不良先例，因為在「住宅(甲類)」地帶中進行這類發展在香港並不鮮見。

29. 一名委員指，在「其他指定用途」註明「酒店」地帶，只有酒店用途是經常准許的用途，遂詢問申請地點是否可作現有商辦樓宇下的一般商業用途。主席及秘書解釋說，由於該幢商辦樓宇的建築圖則於申請地點一九八一年改劃為「住宅(甲類)」地帶之前已經獲批，該商辦樓宇會視作現有用途，因此無須符合分區計劃大綱圖的規定，直至用途出現重大改變或有關樓宇進行重建為止。由於「商店及服務行業」及「食肆」用途並非「其他指定用途」註明「酒店」地帶的第一欄或第二欄用途，不得在申請地點內的重建項目進行該等用途。此外，規管申請地點的契約幾乎全無限制。

30. 另一名委員表示，申請地點西鄰的用地，位於「住宅(甲類)8」地帶的範圍內，現時建有商業樓宇，但由於地盤面積細小，在重建作住宅用途時，或會遇上困難。當局可考慮把該用地與申請地點一併改劃為「商業」地帶，以便作綜合重建發展。

31. 主席總結說，雖然有一些委員因為考慮到申請地點及其毗連地區原來的規劃意向而就土地用途的協調性提出關注，但

有更多委員認為這宗申請可以接受。就目前這宗申請批出規劃許可，可利便在申請地點進行重建以作更多元化的商業用途，或可令該區變得更暢旺，應付區內需求。關於把毗連用地與申請地點一併改劃為「商業」地帶以便進行綜合重建發展的建議，由於現時沒有相關土地擁有人意向的資料，而且沒有為改劃進行技術評估，因此在現階段作出有關建議可能言之尚早。不過，委員所提出的意見及建議均會記錄在會議記錄內，以供相關土地擁有人考慮。

32. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對長沙灣分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂連同經修訂的《註釋》和《說明書》會先提交小組委員會考慮，並在取得同意後根據條例在憲報公布。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永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/K5/867 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗荔枝角道 373 號的建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/867 號)

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

區英傑先生 (以民政事務總署 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轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；以及
----------------------------------	--

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。

34. 由於區英傑先生和余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他們就此議項暫時離席。

[余烽立先生此時暫時離席。]

[區英傑先生此時離席。]

簡介和提問部分

35. 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、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。

36. 一名委員提出以下問題：

- (a) 關於略為放寬建築物高度限制以作准許的公營房屋發展，背後理據是否為了在發展中設置社會福利設施及公用花園，包括平台的遊樂場地；
- (b) 有關項目所包括的社會福利設施是以辦公室為主，還是以提供服務為主；以及
- (c) 設於擬議發展項目五樓的公用花園(包括遊樂場地)會否開放給公眾使用。

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 略為放寬建築物高度限制，主要是為了容納位於主水平基準上 24 米(即 4 樓)的社會福利設施，使該處可自然通風，並可免受附近道路車輛所排放的廢氣影響。當局已採用較高的平台設計，以應付有關環境限制。此外，擬議發展項目的形狀狹長，連續投影立面長度超過 60 米。不同樓層的透風度均須

符合《可持續建築設計指引》的規定，因此透過以增加上蓋面積方式來降低建築物高度的空間有限。基於以上所述，實有需要略為放寬建築物高度限制；

- (b) 擬議公營房屋發展項目的社會福利設施包括學前兒童課餘託管服務、長者地區中心分處及學前單位社工服務辦事處。學前兒童課餘託管服務及長者地區中心分處主要為學前兒童和長者提供各種支援服務，而學前單位社工服務則是以地區為本的社工隊，為有福利需要的學前兒童及其家庭提供援助。由於現時須租用附近一帶的商業處所設立學前單位社工服務的辦事處，長遠而言，把辦事處遷往申請地點會更具成本效益；以及
- (c) 設於擬議發展項目 5 樓的公用花園(包括遊樂場地)僅供住戶使用。

38. 一名委員提出意見，指包括學前兒童課餘託管服務及長者地區中心分處在內的兩項社會福利設施會為學前兒童和長者提供前線服務。長者地區中心分處的淨作業樓面面積約為 90 平方米，預計主要為附近一帶的當區居民提供服務。

商議部分

39. 主席重述，這宗申請涉及把准許的公營房屋發展的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 105 米，主要旨在容納受環境限制的社會福利設施。委員不反對這宗申請。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年二月十六日止；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。

41. 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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。規劃署的代表此時離席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/505 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，
以作准許的貨倉用途(危險品倉庫除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/505 號)

42. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

[余烽立先生此時返回席上。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士及蕭亦豪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/K10/272 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍九龍城聯合道5號地下開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第A/K10/272號)

43. 申請處所(下稱「該處所」)十分接近九龍塘。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他的配偶在一間於九龍塘擁有多個物業的公司擔任董事。由於蔡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

44. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

45. 文件圖 A-4 及 A-5 的實地照片顯示該處所的室內布局，一名委員就此詢問該處所是否已經用作學校用途。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應時澄清說，該處所現時用作補習學校。根據《教育條例》提出的學校註冊申請，必須遵守相關政府部門的所有規則。

商議部分

46. 一名委員表示，當局應提醒申請人在營運前必須先符合相關政府部門的規定，包括取得規劃許可。主席表示，文件已加入一項相關的指引性質條款，提醒申請人在展開申請用途前必須先取得規劃許可。由於申請人須根據《教育條例》註冊為學校，主席提議按情況在建議的指引性質條款加入教育局局長的意見，委員表示同意。

47. 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。

48. 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：

「留意教育局局長的意見，即根據《教育條例》(第 279 章)第 3(1)條，「學校」指一間院校、組織或機構，其於任何一天向 20 人或多於 20 人或於任何時間同時向 8 人或多於 8 人提供幼兒、幼稚園、小學、中學或專上教育或以任何方式提供任何其他教育課程，包括以專人或郵遞服務交付的函授方式。任何院校、組織或機構提供教育課程，而學生人數達到上文所載「學校」的定義，便須按《教育條例》第 10 條的規定註冊或臨時註冊為學校。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/829 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍觀塘海濱道公園及觀塘海濱花園的政府土地闢設公用事業設施裝置(地下雨水蓄洪設施連附屬地面建構物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/829 號)

簡介和提問部分

49. 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。

50. 一些委員提出以下問題：

- (a) 地下雨水蓄洪設施的施工期長達五年，期間觀塘海濱花園的部分範圍會受到影響。有見及此，申請人有否盡量縮短受影響設施的臨時封閉時間；
- (b) 位於海濱道公園用地的一層高機房毗鄰足球場，可否開放機房天台供公眾使用並闢設觀眾看台和上蓋；
- (c) 在擬議雨水蓄洪設施收集所得的雨水會否重用作灌溉用途；以及
- (d) 海濱道公園用地機房的外牆設計有否顧及外觀設計和視覺上的協調。

51. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 據申請人所述，位於觀塘海濱花園用地的工程會分階段進行，以盡量減少對公眾造成的滋擾。項目倡議人會確保行人通道的某些部分可開放予行人通行，讓海濱花園沿路的公共通道在任何時候都不會中斷；
- (b) 所有受影響的地面休憩用地設施(即五人足球場和觀眾看台)會原址重置，以作為擬議工程的一部分，並於完工後交還康樂及文化事務署。在香港的其他同類雨水蓄洪設施的機房上方，通常會有美化環境設施和太陽能光伏板。渠務署對在機房天台加入其他用途並無制訂具體計劃；
- (c) 與香港其他雨水蓄洪設施相似，渠務署會在擬議雨水蓄洪設施採用雨水收集及循環系統作灌溉用途；以及
- (d) 根據申請人的建議，機房的混凝土外牆設計會與海濱道公園的工業風格設計互相呼應。由於機房位於足球場旁邊，因此美化環境措施(例如闢設花盆花槽和進行垂直綠化)不宜過多，以免因足球活動而受到破壞。

商議部分

52. 委員普遍支持這宗申請。一名委員對受影響設施的可及性表示關注，並建議申請人應盡量縮短臨時關閉有關設施的時段，以減少對公眾造成的負面影響。他重申，可更善加利用機房天台以供公眾使用，以及應探討闢設觀眾席或天台花園是否可行。一名委員留意到渠務署曾在轄下不少設施內提供優良的共用用途，因此贊同可更善加利用機房天台，以增加公眾可享用的空間。另一名委員指出，雖然機房的外牆設計與海濱道公園的工業風格設計可互相配合，但應加入指引性質的條款，請申請人在詳細設計階段優化機房的外牆設計，以增添美感。

53. 經考慮委員的意見，主席建議加入三項額外的指引性質的條款，請申請人(i)盡量縮短因興建擬議雨水蓄洪設施而須臨時關閉有關設施的時段，以免對公眾使用位於海濱道公園及觀

塘海濱花園的公共設施造成負面影響；(ii)探討把位於海濱道公園用地擬議機房天台加以利用以供公眾享用是否可行；以及(iii)在詳細設計階段檢視和優化擬議機房的外牆設計，使外牆設計能融入成為海濱道公園的組成部分，並能達到良好的視覺協調和外觀質素。委員同意主席的建議。

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。這項規劃許可的有效期至二零二八年二月十六日止，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。

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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「盡量縮短因興建擬議雨水蓄洪設施而須臨時關閉有關設施的時段，以免對公眾使用位於海濱道公園及觀塘海濱花園的公共設施造成負面影響；

探討把位於海濱道公園用地擬議機房天台加以利用以供公眾享用是否可行；以及

在詳細設計階段檢視和優化擬議機房的外牆設計，使外牆設計能融入成為海濱道公園的組成部分，並能達到良好的視覺協調和外觀質素。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

議程項目9

其他事項

56. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 736 次會議記錄
(會議日期：二零二四年二月十六日)

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
6	A/TW/538	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	
6	申請地點位於荃灣。	— 蔡德昇先生的配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業

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，以考慮有關要求延期的申請。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/736_mpc_agenda.html)。