

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年八月十六日上午九時舉行的
第 748 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

陳遠秀女士

葉頌文博士

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

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
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

副主席

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

黃傑龍教授

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
劉熹先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年八月二日第 747 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二四年八月二日第 747 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 12A 條及第 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. 小組委員會備悉，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／荃灣及西九龍呂榮祖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/TY/149 為批給在劃為「工業」地帶的
新界青衣青衣市地段第108號餘段(部分)
作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/149 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，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。
6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 主席表示，這宗申請涉及就臨時規劃許可申請續期。這宗續期申請符合與規劃許可續期相關的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34D)所載的相關評估準則。
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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零二四年九月七日至二零二九年九月六日止，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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

港島區

[港島規劃專員張嘉琪女士、高級城市規劃師／港島黃少薇女士和
城市規劃師／港島陳智恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/97 提交發展藍圖並擬略為放寬劃為「住宅(丙類)7」地帶的
香港薄扶林薄扶林道 131 號心光盲人院暨學校的
建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/97B 號)

9. 秘書報告，申請地點位於薄扶林。下列委員已就此議項
申報利益：

黃煥忠教授 一 有近親在薄扶林居住；以及

呂守信先生 一 與配偶在薄扶林共同擁有一個物業。
其配偶在薄扶林擁有一個車位，以及他及其配偶出任董事的公
司在薄扶林擁有多個物業及車位。

10. 小組委員會備悉，呂守信先生因事未能出席會議。由於
黃煥忠教授近親的居所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

11. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士借助投影片，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。規劃署不支持這
宗申請。

交通和行人方面

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 就批准對上一次改劃申請地點用途地帶的第 12A 條申請而言，在薄扶林道進行行人路擴闊工程和闢設巴士停車處是否主要考慮因素；
- (b) 目前有多少條巴士路線使用申請地點毗鄰行車線內的巴士站；
- (c) 申請人所建議的巴士停車處在同一時間可容納多少架巴士；
- (d) 申請人的建議有否顧及附近地區的未來發展(例如香港大學(下稱「港大」)的新發展項目)所帶來的額外乘客量；
- (e) 是否須將申請地點一部分設為專用公共通道，以便進行行人路擴闊工程及／或闢設新的巴士停車處；以及
- (f) 是否有其他機制確保在較後階段會闢設符合標準的公共行人路和巴士停車處。

13. 港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在上次獲批准的第 12A 條申請中，建議把薄扶林道的公眾行人路由 1.8 米擴闊到 2.5 米，並考慮以巴士停車處取代現時在行車線內的巴士站。運輸署署長並不反對該宗第 12A 條申請，條件是申請人要在詳細設計的階段進一步研究闢設巴士停車處的可行性；
- (b) 目前這個毗鄰申請地點、位於行車線內的巴士站約有 20 條巴士線使用。由於停泊在該處的巴士會堵塞薄扶林道的其中一條行車線，運輸署署長在第 12A 條申請的階段要求申請人提供一個巴士停車處。在申請地點附近，薄扶林道的其他路段均有闢設巴士停車處；

- (c) 運輸署署長表示申請人建議的兩米闊巴士停車處不符合標準，而且會令薄扶林道現有行車線和公眾行人路的闊度縮窄，不能接受；
- (d) 申請人所提交的行人影響評估假定有關行人路只會供有關發展項目使用。運輸署署長表示申請人須證明該項假設屬實，因為要考慮附近發展項目是否也需要使用該行人路；另外，申請人也要檢視行人路的擬議有效闊度，把巴士站遷移後巴士乘客的上落活動考慮在內；
- (e) 申請人在根據現時這宗第 16 條申請原本提交的補充規劃綱領中，曾提出要擴闊現有行人路毗連申請地點的路段，使整段闊 2.5 米，令公眾受惠，而這樣做會令申請地點內約有 40 平方米的私人土地成為公眾專用的通道。然而，申請人在其後因應運輸署署長要求提供巴士停車處而提交的進一步資料中，則刪除了擴闊行人路的建議。據申請人所解釋，由於場地和技術限制，毗鄰擬議巴士停車處的行人路的闊度將會縮窄至僅 1.3 米；以及
- (f) 由於申請地點的契約實際上是沒有限制的，而進行擬議發展項目亦無須安排契約修訂，故行人路和巴士停車處的問題需要在提交發展藍圖的這個階段予以處理。

略為放寬建築物高度限制

14. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的擬議最高建築物高度設在主水平基準上 164 米，與周邊地區的其他發展項目能否彼此協調；
- (b) 申請人聲稱擬議發展項目現時的布局能改善周邊地區的空气流通，這項聲稱有什麼理據；以及

- (c) 申請人提出了什麼規劃和設計優點及公眾能否受惠於這些優點。

15. 港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在申請地點東面，越過薄扶林道後有些住宅發展由於地勢屬山區而建築物高度達到約主水平基準上 200 米或以上。在薄扶林道以西的申請地點西北鄰，已規劃的港大醫學院學術大樓的最高建築物高度限於主水平基準上 164 米。申請地點西北面更遠的地方有其他現有的港大發展項目，建築物高度在主水平基準上 169 米至主水平基準上 189 米之間。擬議發展項目把建築物高度限制略為放寬至主水平基準上 164 米，與周邊的發展項目並非不協調；
- (b) 與上次獲批准的第 12A 條申請的初步計劃相比，現時計劃的大樓數目由五幢減少至四幢，在大樓 T3 與大樓 T4 之間也會提供八米闊的建築物間距。此外，與現時的狀況相比，日後將會安排從薄扶林道後移 20 米。根據申請人所提交的空氣流通評估—專家評估的結論，由於現時這宗申請改變了建築物的位置安排，擴闊了建築物間距，並且作出從薄扶林道後移的安排，因此周邊地區在行人水平的空氣流通將獲得改善；以及
- (c) 據申請人所述，現時的計劃把大樓數目由五幢減至四幢，可令擬議發展範圍內的建築物之間有較大間距，擬議發展與毗鄰心光恩望學校也會相隔較遠，從而改善區內風環境和視覺滲透度。地盤平整水平上升會令挖掘量減少 3 400 立方米，從而減少建築廢料、進行地盤平整工程所需的時間和對區內居民造成的滋擾。申請人亦提出在擬議發展內提供不少於 20% 的綠化覆蓋範圍及面向薄扶林道設高 2.5 米的綠化牆，以改善路邊美化。

商議部分

16. 主席扼要重述，為推展一宗已獲同意的第 12A 條申請作擬議住宅發展，申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 151 米。在考慮上一次第 12A 條申請期間，小組委員會同意附加規定，要求申請人經其後第 16 條申請提交發展藍圖，以回應環境保護署署長對環境問題的關注。現時這宗第 16 條申請是為了提交「住宅(丙類)7」地帶所規定的發展藍圖。申請人亦提出規劃許可申請，擬把建築物高度限制由主水平基準上 151 米略為放寬至主水平基準上 164 米。由於申請地點的契約全無限制，以及無須為擬議發展修訂契約，倘獲批給規劃許可，申請人可進入提交建築圖則的階段。

17. 主席接着請委員考慮這宗申請，尤其是發展藍圖顯示的技術要求(例如交通和行人安排)是否屬可以接受，以及是否有確實的技術困難和足夠的規劃及設計優點，以支持擬議略為放寬建築物高度限制。

交通及行人方面

18. 應主席邀請，運輸署助理署長／市區鄒炳基先生表示，有關上一次獲批准第 12A 條申請所提出的擴闊薄扶林道行人路的建議，並未包括在現時的計劃當中。此外，擬議闊 2 米的巴士停車處並不符合標準，會減少現有行車路和公眾行人路的闊度，屬不可以接受。申請人亦未能證明，有關建議(尤其是毗鄰擬議巴士停車處闊 1.3 米的行人路)不會對交通造成負面影響。他補充說，運輸署、路政署和申請人於二零二四年五月進行會議，就申請人提出的技術問題，討論了有關擴闊行人路和提供恰當的巴士停車處的初步計劃，但現時所提交的文件沒有反映有關討論。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請。

19. 一名委員認為，雖然需要遷移行車線內巴士站的目的是方便為擬議發展提供額外的進出口通道，但申請人未有建議一個符合標準的巴士停車處以回應運輸署的關注。此外，把上一次獲批准第 12A 條申請包括的擴闊行人路建議刪除，做法並不理想。小組委員會備悉，申請人沒有使用申請地點內任何私人

土地，以提供巴士停車處和擴闊公共行人路，從而應付薄扶林道的交通及行人問題；以及沒有把這兩方面恰當地當作規劃及設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制的建議。委員亦備悉，申請地點附近的公共行人路會供視障人士使用，因為申請地點毗鄰心光恩望學校。從交通及行人的觀點而言，委員普遍不支持這宗申請。

略為放寬建築物高度限制

20. 一些委員詢問是否有確實的技術困難和足夠的規劃及設計優點，以支持擬議略為放寬建築物高度限制。小組委員會備悉，就上一次獲批准第 12A 條申請制訂初步發展計劃時，已根據《香港規劃標準與準則》、《可持續建築設計指引》和契約訂明的規定(例如提供與薄扶林道之間的緩衝區，以及闢設通道及泊車設施、綠化設施和逃生途徑)作出考慮。與上次獲批准第 12A 條申請的初步發展計劃比較，建築物高度的增加主要是因為每幢樓宇均增加了一層(樓宇數目則由五幢減少至四幢)，樓底高度亦由 3.15 米增至 3.5 米，以及地盤平整水平升高。

21. 一些委員認為，雖然現時的計劃或可改善薄扶林道的空氣流通，以及減少挖掘量，但沒有強力理據支持擬議發展略為放寬建築物高度限制至主水平基準上 164 米，例如樓底高度需要由 3.15 米增至 3.5 米。申請人未能證明擬議發展有足夠對公眾有利的規劃及設計優點。一名委員認為，在沒有強力理據或優點下批准略為放寬建築物高度限制的申請，會立下不良先例。

22. 鑑於這宗申請是由心光盲人院暨學校提出以支持其搬遷，一名委員詢問這宗申請就社會層面而言是否足以獲給予從寬考慮。小組委員會備悉，申請人沒有就社會角度提供任何理據。會上亦備悉，根據「住宅(丙類)7」地帶的分區計劃大綱圖《註釋》，就算擬議發展符合建築物高度限制，申請人仍須經第 16 條申請提交發展藍圖。

23. 主席總結，委員普遍不支持這宗申請。為反映委員就規劃及設計優點不足夠支持擬議略為放寬建築物高度限制的意見，主席提議應加入一項額外的拒絕原因，並獲委員同意。

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請人未能證明發展藍圖所示的擬議發展不會對薄扶林道造成負面的交通影響；以及

(b) 申請人未能證明有足夠的規劃及設計優點以支持擬議略為放寬建築物高度限制。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。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／九龍區宇欣女士及城市規劃師／九龍黎瑋晴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/271 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍馬頭角土瓜灣道 84 號環凱廣場地下
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/271B 號)

25. 秘書報告，申請處所位於馬頭角。陳遠秀女士已就此議項申報利益，因為她是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途。由於陳遠秀女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

26. 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、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。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 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八月十六日止；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。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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/348 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(7)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍九龍塘窩打老道 222 號香港浸信會醫院 A、B 及 C 座的建築物高度限制，以作准許的醫院重建
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/348A 號)

29. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸信會聯會(下稱「浸聯會」)的其中一個社會服務機構香港浸信會醫院提交。奧雅納香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 黃幸怡女士 | — | 為浸聯會的榮譽法律顧問； |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶在一間於九龍塘擁有多個物業的公司擔任董事；以及 |
| 葉頌文博士 | — | 其公司目前與奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來。 |

30. 小組委員會備悉，黃幸怡女士因事未能出席會議。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向相關申請地點，而葉頌文博士並無參與這宗申請，他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 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、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。

[蔡德昇先生此時離席。]

32. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應一名委員的提問時表示，擬議發展的綠化覆蓋率將不低於 20%。

商議部分

33. 主席扼要重述，這宗申請擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的醫院重建，旨在優化香港浸信會醫院所提供的服務，一般市民大眾亦會受惠。醫務衛生局局長原則上對擬議醫院重建項目給予政策上的支持。申請人已證明項目具有設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議，而醫院重建項目的擬議建築物高度與周邊環境亦非不相協調。

34. 一名委員同意根據申請人提交的天台發展藍圖按分區以主水平基準上若干米為單位規管擬議重建項目的建築物高度，並認為應按適當情況提供彈性，以便在詳細設計的階段加入有關樓宇保養的設施。委員普遍支持略為放寬建築物高度限制，以重建醫院。

35. 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八月十六日止；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。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。她們此時離席。]

議程項目10

其他事項

[公開會議]

36. 餘無別事，會議於上午十時三十五分結束。

都會規劃小組委員會第 748 次會議記錄
(會議日期：二零二四年八月十六日)

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 |
|------|-----------|------------------|
| 3 | Y/TW/19 | 第二次 [^] |
| 6 | A/H20/200 | 第一次 |
| 9 | A/K22/37 | 第一次 |

註：
[^]第二次延期是最後一次延期，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。

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報如下：

| 項目編號 | 委員的利益申報 | |
|------|-----------|--|
| 3 | 申請地點位於荃灣。 | <ul style="list-style-type: none"> — 蔡德昇先生的配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業 — 黃傑龍教授的公司荃灣擁有一個物業 |

小組委員會備悉，黃傑龍教授因事未能出席會議。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向項目3的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/748_mpc_agenda.html) 。