

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二四年九月二十日上午九時舉行的

第750次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

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

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
何尉紅女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
陳煒曦女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 749 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會第 749 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。

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/K14S/2 申請修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號
S/K14S/26》，把位於九龍觀塘鴻圖道 90 號的申請
地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明
「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K14S/2A 號)

3. 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

馮智文先生	—	九龍規劃專員
李玉倩女士	—	高級城市規劃師／九龍
吳佩珊女士	—	城市規劃師／九龍

申請人的代表

美盈國際有限公司
鄭紹民先生

尚源顧問有限公司
林定楓先生

構建(國際)有限公司
劉鳳兒女士
李嘉豪先生
馬澄先生

[黃幸怡女士此時到席。]

簡介和提問部分

4. 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。

5. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；把申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以便把一幢現有的商業樓宇原址局部改建為擬議社會福利設施(殘疾人士院舍)連附屬辦公室和員工宿舍的建議；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。

[黃煥忠教授在規劃署的代表陳述期間到席。]

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李嘉豪先生、鄭紹民先生、林定楓先生和劉鳳兒女士借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

(a) 位置—申請地點位於觀塘商貿區邊緣，鄰近翠屏河、麗港城和麗港公園，多種公共交通工具均可到達。申請地點坐落於多個在《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「商業(1)」地帶(約佔 85%)及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(約佔 15%)的範圍內。由於申請地點屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶部分的面積太小，難以獨立發展，將整個申請地點改劃為「商業(3)」地帶則可配合地段界線，方便申請地點作整體發展；

(b) 主要發展參數—根據初步計劃，現有商業樓宇內八個樓層會進行改建，當中 1 樓至 5 樓會作殘疾人士院舍，6 樓至 7 樓會作護理員的員工宿舍，樓宇的地下作附屬辦公室。殘疾人士院舍內會提供約 120 至 180 個床位；

- (c) *殘疾人士院舍供應的挑戰*—院舍服務有兩種，分別是安老院舍和殘疾人士院舍。市場上約有 612 間安老院舍(輪候冊上約有 16 800 人)和 63 間殘疾人士院舍(輪候冊上約有 11 068 人)，反映差距接近十倍。由二零二二年至二零二四年期間，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會僅批准了一個殘疾人士院舍發展項目。目前這宗申請是城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)所處理的唯一一宗殘疾人士院舍申請。殘疾人士院舍供應有限緣於各項挑戰，包括(i)業主立案法團反對設置殘疾人士院舍；(ii)社會上因誤解殘疾人士院舍所帶來的社會影響而加以抗拒；以及(iii)殘疾人士院舍的住客流動率較安老院舍低，以致市場上供應的殘疾人士院舍床位更少。然而，殘疾人士院舍的供應對社會而言不可或缺，而殘疾人士院舍內經過培訓的專業人員(包括保健員、起居照顧員、護士和社工)會為有需要的人士提供專業照顧；
- (d) *選址*—安老院舍大部分訪客通常都是住客的子孫，而殘疾人士院舍的訪客與之不同，主要是住客的父母，往往年紀較長。大部分現有的殘疾人士院舍均位於鄉郊地方，令年長訪客較難前往。因此，應在市區提供更多殘疾人士院舍，以便更有效地滿足這些訪客的需要。雖然這宗申請的申請人擁有一些無須取得規劃許可便可發展殘疾人士院舍的物業，但他們所持有的業權比例並不足以使用有關建築物，而且可能會遭到其他業主反對。關於申請地點，申請人持有的業權比例(即 61%)足以讓他們發展殘疾人士院舍。由於現有的土地用途地帶並不允許作擬議用途，因此申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提交改劃申請，以供城規會考慮；

理據

- (e) *土地用途協調性*—自二零零一年起，觀塘商貿區的規劃情況不斷改變，周邊地區已轉型為主要建有商

業樓宇和辦公樓宇的商貿區。擬議的殘疾人士院舍與周邊地區並非不相協調。申請地點的位置便利，能縮短護理員和訪客往返申請地點的時間，並減輕他們的壓力。此外，現有建築物的 6 樓和 7 樓現時作住宅用途，有關用途在建築物於一九六五年落成時已為地契所容許，並已納入在佔用許可證內。由於住宅用途在首份分區計劃大綱圖於憲報刊登之前已經存在，因此不應視作新用途；

- (f) 滿足迫切的社會需求—殘疾人士院舍的輪候冊上約有 11 068 人，即約須興建 55 間殘疾人士院舍才能滿足需求。有關建議有助解決殘疾人士院舍服務短缺的問題，而且原址改建現有建築物可節省建築費用和時間，以便及早提供殘疾人士院舍，滿足迫切的需求；
- (g) 響應政府的措施—近期公布的《施政報告》、《財政預算案》和立法會(福利事務委員會)文件均鼓勵私人界別提供殘疾人士院舍。政府的措施旨在增加殘疾人士院舍照顧服務名額，並鼓勵私人發展商在其項目興建和營運殘疾人士院舍，以及在市區重建項目中加入殘疾人士院舍／安老院舍。雖然地政總署在二零二三年公布了「鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾院舍計劃」的作業備考，但至今仍未收到就私人殘疾人士院舍處所提出的新申請。在二零二三年，只有一間透過改建整幢現有建築物而開始興建的新私人殘疾人士院舍。現時的計劃符合政府在市區增加殘疾人士院舍供應的政策；
- (h) 床位方面符合發牌要求—初步發展計劃是根據社會福利署(下稱「社署」)的設計指引擬備的。擬議殘疾人士院舍將提供每人約 19.1 平方米的床位，高於社署所訂的要求(即每人 9.5 平方米的床位)；
- (i) 回應不斷轉變的社區需要—根據「商業」地帶的《註釋總表》，「社會福利設施」屬第一欄用途，即經常准許的用途。目前這宗申請的主要目的是把申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」

註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並把「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外(指定用作「商業(3)」地帶的土地範圍內除外))」列為第一欄用途，以配合《註釋總表》，藉以取得彈性闢設殘疾人士院舍。改劃建議不會損害申請地點其他擁有人的利益；

- (j) 對周邊地區無重大影響—有關建議不會對周邊地區造成重大負面交通影響。運輸署和路政署對這宗申請不表反對或沒有負面意見。若當局把擬議用途納入為「商業(3)」地帶的第二欄用途，相關政府部門對技術方面(包括空氣、噪音、排水及排污)所關注的問題將於日後的第 16 條申請階段處理；以及

總結

- (k) 擬議殘疾人士院舍響應政府推動興建私營殘疾人士院舍的措施，以紓緩對私營殘疾人士院舍的迫切需求。有關建議與緊鄰地區互相協調，而殘疾人士院舍的設計亦符合相關政府部門的技術及發牌要求。申請人促請城規會在規劃制度方面提供更大彈性，以便在申請地點興建殘疾人士院舍。

7. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

土地用途的協調性

8. 一名委員注意到觀塘商貿區仍在轉型為商貿區，詢問為弱智人士而設的擬議殘疾人士院舍能否與周邊地區互相協調。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時表示，申請地點位於觀塘商貿區的邊緣，大部分地方都被商業／辦公樓宇包圍，而東面跨過翠屏河及觀塘繞道是麗港城的住宅發展項目。主席進一步詢問，毗鄰申請地點的工業大廈(即志聯中心及越秀工業大廈)會否對擬議殘疾人士院舍造成負面影響。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時表示，志聯中心的商業用途短期豁免書已被終止，其工業大廈的性質維持不變。從規劃署最近進行的實地視察可見，除了志聯中心地下的一個工場外，志聯中心及

越秀工業大廈主要用作辦公室及倉庫，並沒有污染工業用途。因此，申請地點工業與住宅為鄰所產生的問題並不嚴重。

規劃管制

9. 一名委員詢問把涉及住宿照顧的「社會福利設施」用途列為「商業」地帶《註釋》的第一欄及第二欄用途，兩者之間有何分別。九龍規劃專員馮智文先生和高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時解釋，如在分區計劃大綱圖《註釋》中指定為「商業(3)」地帶的土地範圍內，把「社會福利設施」用途列為第一欄用途，且不設任何限制，則所有社會福利設施(包括提供住宿照顧服務的設施，例如殘疾人士院舍及安老院舍)，均可在申請地點興建，而無須向城規會申請規劃許可。另一方面，如「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途訂明為第一欄用途，而涉及住宿照顧的「社會福利設施」用途則列於指定只用作「商業(3)」地帶的土地範圍的第二欄，則任何在申請地點涉及住宿照顧的社會福利設施，均須取得城規會發出的規劃許可。由於擬議發展尚未確定在技術上是否可行，因此建議把有關用途列為第二欄用途，以便日後任何發展建議可在第 16 條申請階段由城規會審視。九龍規劃專員馮智文先生回應一名委員的提問時表示，申請人向社署申請殘疾人士院舍牌照前，須先取得規劃許可。

設計方面

10. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到殘疾人士院舍擬設 120 至 180 個床位，會否預留足夠空間設置附屬設施(例如殘疾人士廁所及淋浴間、廚房、日間護理活動空間、戶外區域及訪客室)，以照顧住客的需要；以及陽光及新鮮空氣能否透進擬議殘疾人士院舍；
- (b) 除了原址改建外，有沒有其他更全面發展殘疾人士院舍的計劃，例如放寬現有建築物高度或重建整幢建築物；

- (c) 建築物餘下不包括在擬議殘疾人士院舍內的部分有何用途；
- (d) 留意到建築物建於一九六零年代，建築物結構和設施(例如升降機)能否應付擬議殘疾人士院舍在未來數十年的運作；以及
- (e) 建築物共用通道的安排如何。

11. 申請人的代表李嘉豪先生及鄺紹民先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然初步計劃建議提供 120 至 180 個床位，但床位數目會有所調整，以提供充足的日間護理活動空間，並確保陽光和新鮮空氣可透進殘疾人士院舍。擬議設計會符合社署的相關指引及發牌規定；
- (b) 現有建築物的地基未必能承受額外荷載。因此，放寬現有建築物高度在技術上並不可行。倘若申請地點重建為較高的建築物，准許上蓋面積將會減少。鑑於社會福利設施因消防安全理由而須設於建築物的 24 米以下，擬建殘疾人士院舍的可用樓面面積可能會減少；
- (c) 除了將會設於建築物 1 樓至 5 樓的擬議殘疾人士院舍之外，建築物地下將設有附屬辦公室，以支援殘疾人士院舍的運作，而殘疾人士院舍護理員的員工宿舍則擬設於 6 樓及 7 樓。建築物地下的主要部分及閣樓層現時用作食肆；
- (d) 建築物最近已按屋宇署的規定進行強制驗樓，而建築物結構的狀況良好。此外，建築物內的兩部升降機已於二零二零年更換，能夠應付殘疾人士院舍的運作；以及
- (e) 樓梯及升降機不屬於殘疾人士院舍持牌範圍(即 1 樓至 5 樓)的一部分，而會視作建築物的共用地

方。建築物的所有樓層均可經升降機及樓梯到達，而閣樓層的食肆則可經另一條單獨樓梯前往。

技術評估

12. 一名委員詢問相關政府部門對於有關建議在環境、排污及排水方面主要關注的事宜是什麼。九龍規劃專員馮智文先生回應說，申請人未有在空氣質素影響評估和噪音影響評估中提供足夠資料供相關政府部門考慮。申請人未有提交排污影響評估及排水影響評估，以證明擬議殘疾人士院舍不會對周邊地區造成負面影響。環境保護署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充說，由於申請地點的用途改變，申請人須提交對排污及排水影響的評估。由於觀塘尚未完全轉型為商貿區，因此該區仍有一些工業用途和天台冷卻器。申請地點位於敬業街，建築物後移距離少於 5 米，因此須採取緩解措施處理潛在的空氣及噪音影響。然而，只要申請人提供適當的緩解措施，這些技術問題未必無法克服。倘小組委員會同意目前這宗申請，擬議用途可納入「商業」地帶的第二欄用途，從而使有關技術問題可在第 16 條申請階段處理。

13. 一名委員注意到，申請地點毗鄰觀塘繞道，可能會受到負面的空氣及噪音影響，遂詢問申請人會採取什麼緩解措施，以及在技術上是否可行。申請人的代表鄭紹民先生回應說，他們會根據噪音影響評估的結果採取適當的緩解措施，包括在建築物面向翠屏河的一面設置減音窗，以減少毗鄰觀塘繞道和附近道路可能產生的噪音影響。

營運方面

14. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議殘疾人士院舍以何模式營運，包括住客的殘疾類別和所需的照顧程度；
- (b) 準住客須繳付的服務費是多少。假如申請地點無法容納所建議的床位數目，申請人在財政上是否仍能負擔租用該處所作殘疾人士院舍；

- (c) 假如申請地點獲容許作殘疾人士院舍，準經營者會否終止他們目前在其他地方的業務；
- (d) 擬議發展的社會影響；以及
- (e) 住宿照顧服務在聘請專業護理員方面往往遇上困難，此問題在日後會否加劇，並影響擬議殘疾人士院舍的營運。

15. 申請人的代表鄭紹民先生及林定楓先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點將出租予一間私營殘疾人士院舍，主要向需要中至高度照顧的弱智人士提供服務。由於該殘疾人士院舍屬私營性質，因此可接收不同殘疾類型及照顧程度的人士，但他們或會居住於不同樓層；
- (b) 服務費約為每月 5,000 元，以服務來自草根家庭的人士。按供應 120 至 180 個床位計算，殘疾人士院舍的租金收入與食肆的收入相若；
- (c) 準經營者將維持他們目前的營運，並在申請地點設立一所新的殘疾人士院舍；
- (d) 設立殘疾人士院舍後遭到區內人士強烈反對的情況極為罕見。在大部分情況下，公眾會理解殘疾人士院舍不會對社區構成傷害。儘管當區居民的反對是設立殘疾人士院舍的難題，但根據過往的經驗，在公營房屋發展項目設立殘疾人士宿舍不大可能遭居民反對；以及
- (e) 政府已主動紓緩護理人手不足的情況，包括放寬院舍輸入護理員的特別計劃，容許更多外地勞工在香港工作。位於 6 樓及 7 樓的員工宿舍為護理員提供住宿，可為外地勞工在殘疾人士院舍工作提供誘因。

其他

16. 申請人的代表李嘉豪先生和鄭紹民先生在回應主席有關申請地點上落客貨活動安排的提問時解釋，根據土地契約，申請地點毗連後巷的後移範圍已劃設為上落客貨區。根據一宗擬在申請地點興建酒店的先前申請所進行的交通檢討，已劃設的上落客貨區將可應付擬議酒店發展項目的上落客貨需求。鑑於酒店和殘疾人士院舍性質類似，該上落客貨區亦可應付殘疾人士院舍的上落客貨需求。如有需要，可安排職員管理申請地點的上落客貨活動。主席進一步詢問後巷的上落客貨活動會否對毗鄰的建築物造成影響。申請人的代表鄭紹民先生在回應時表示，申請地點旁邊的建築物(即志聯中心)有其本身的上落客貨區，而沿上落客貨區的現有公眾後巷仍會保留，因此，志聯中心的上落客貨活動不會受到影響。

17. 一名委員詢問其他土地擁有人對申請地點的用途有沒有表達關注。申請人的代表李嘉豪先生在回應時表示，申請人已遵守條例第 12A 條有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。由於第 12A 條申請並無有關公眾意見的規定，因此至今未有收到其他土地擁有人的意見。預計當局將於圖則修訂和第 16 條申請階段收集公眾意見。此外，對「商業」地帶《註釋》作出的建議修訂不會影響「商業」地帶內其他第一欄和第二欄用途。

18. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，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

19. 主席重述，根據把觀塘工業區轉型為商貿區的規劃意向，所有住用相關的用途(包括住宿照顧的「社會福利設施」)已明確從分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「商業(1)」地帶的第一欄及第二欄剔除，以鞏固觀塘商貿區作為經濟和就業樞紐的特色和意向。由於申請地點四周主要為商業／辦公樓宇，沒有工業與住宅樓宇為鄰的嚴重問題，因

此，具備「住宿」元素的擬議殘疾人士院舍與周邊地區並非不相協調。發展局起動九龍東專員對這宗申請沒有負面意見。目前這宗申請旨在為「商業」地帶引入更大彈性，以便在申請地點興建殘疾人士院舍。由於擬議殘疾人士院舍尚未確定在技術上是否可行，規劃署建議可局部同意這宗申請，把擬議用途歸入第二欄用途，以便日後的發展建議可在第 16 條申請階段提交小組委員會審批。

20. 委員普遍同意這宗申請，把申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以便闢設殘疾人士院舍。一名委員表示，由於觀塘已逐步轉型為商業區，而且申請地點位於觀塘商貿區的邊緣，故可以把擬議用途列作在「商業(3)」地帶內准許的第一欄用途。在申請地點闢設具備「住宿」元素的社會福利設施，與周邊地區並非不相協調。如把擬議用途納入為第二欄用途，所涉及的規劃申請程序或會阻礙準經營者推展殘疾人士院舍項目。

21. 大部分委員認為把擬議用途納入為第二欄用途是較恰當的做法，理由如下：

- (a) 鑑於由申請人所提交的技術評估尚未處理相關政府部門所關注的事宜，故應把擬議用途放在第二欄，使申請人須在第 16 條申請的階段證明擬議殘疾人士院舍在技術上可行，以供城規會考慮；
- (b) 由於殘疾人士院舍須有足夠空間供住客進行日間護理活動，如要把殘疾人士院舍視作「商業」地帶內經常准許的用途，便需要有面積較大的用地，以容許採用較佳的設計及提供足夠設施；以及
- (c) 考慮到申請地點面積較細及周邊的環境，儘管在申請地點闢設殘疾人士院舍未必十分理想，但私營機構主動增建殘疾人士院舍，以應付社會殷切的需要，值得鼓勵。申請地點位於觀塘商貿區的邊緣，毗鄰翠屏河，適宜用作推行殘疾人士院舍先導項目。

22. 此外，部分委員表示，政府要提供充足的社會福利設施（包括殘疾人士院舍），以應付社會的龐大需求，亦有各種限制。因此，應鼓勵私營機構為社區增建殘疾人士院舍，政府則可給予更多支持。

23. 主席總結，設置殘疾人士院舍須受社署規管，包括基於消防安全，所處高度不可超過 24 米，以及須遵守有關每名住客的人均面積及建築物設計的規定。政府已採取便利發展及協同合作的思維（包括最近公布的技術通告），處理與土地發展相關的申請。規劃署鼓勵準規劃申請人善用呈交申請前的查詢機制，該機制會把呈交申請前的查詢轉交相關政府部門，以徵詢意見，而相關意見將交予申請人，以便申請人在正式呈交規劃申請前於初步階段採取跟進行動。主席亦表示，倘小組委員會同意這宗申請，把申請地點改劃為合適用途地帶的制訂圖則程序將會展開。

24. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請。就觀塘（南部）分區計劃大綱圖作出的相關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。

[會議小休五分鐘]

港島區

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士及城市規劃師／港島李子立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/H25/23 在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道 1 號
香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層部分
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/23A 號)

簡介和提問部分

25. 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、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。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 主席重述，申請人申請為期五年的臨時規劃許可，以在申請處所進行商店及服務行業(汽車陳列室)用途。運輸署署長表示，泊車位的供求或會因灣仔北地區的發展而有所改變，而香港會議展覽中心所需的泊車位數目應適時予以檢視。規劃署考慮到運輸署署長的意見，建議批給有效期較短(即為期兩年)的規劃許可。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，而並非所申請的五年，至二零二六年九月

二十日止。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

[九龍規劃專員馮智文先生、高級城市規劃師／九龍李玉倩女士和區宇欣女士，以及城市規劃師／九龍吳佩珊女士和葉嘉泳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/K14/831 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘觀塘道 448 至 458 號官塘工業中心第三期
地下 F 室(部分)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/K14/831 號)

簡介和提問部分

29. 城市規劃師／九龍吳佩珊女士借助一些圖則，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。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 主席在回應一名委員的提問時表示，這宗申請旨在於一幢工業大廈的地面層作永久商店及服務行業(快餐櫃檯)用途。由於有關用途屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第二欄用途，因此須取得城市規劃委員會的規劃許可。

32. 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二零二八年九月二十日止；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/K18/347 擬在劃為「政府、機構或社區(12)」地帶的
九龍九龍城嘉林邊道 45 至 47 號(部分)
闢設宗教機構(重建伯特利神學院及原址保留神學樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/347C 號)

33. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。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。

簡介和提問部分

34. 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。

35. 副主席留意到有一份公眾意見關注到申請地點附近的交通流量增加或會對民生書院的學生構成危險，並詢問該份意見是否由民生書院提出的。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應時表示，這份公眾意見是由附近其中一個住宅發展項目的業主立案法團提出的。

商議部分

36. 主席重述，雖然申請地點劃為「政府、機構或社區(12)」地帶，但應原址保留屬二級歷史建築的神學樓。若在該

地帶餘下部分進行任何新發展或建築物重建，須向城市規劃委員會申請規劃許可，以確保新的建築物與神學樓的環境互相配合。擬議的發展參數符合相關分區計劃大綱圖所列的發展限制。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但須加入文件所載的規劃許可附帶條件。

37. 委員備悉，一宗由申請人提交的先前申請(編號A/K18/322)於二零一七年獲小組委員會批准。與先前獲批的計劃相比，現時這宗申請主要涉及調整新學院大樓的非住用及住用用途，以及新的出入口安排。由於擬議的發展參數符合分區計劃大綱圖所列的限制，因此主要的規劃考慮因素是新大樓的設計與神學樓是否互相協調。委員普遍認為新大樓的設計已採取適當措施，以保持神學樓的形象。

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九月二十日止；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。有關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/K22/38 擬在劃為「綜合發展區(4)」地帶的
九龍啟德發展區啟德第2A區2號地盤進行綜合發展，
包括興建分層住宅、經營商店及服務行業和食肆，
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/K22/38號)

39. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的其中兩間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

余偉業先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

40. 由於葉頌文博士和余偉業先生並沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

簡介和提問部分

41. 九龍規劃專員馮智文先生借助投影片，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。

42. 一些委員提出以下問題：

(a) 把申請地點劃為「綜合發展區(4)」地帶的原因；

(b) 得悉契約中規定申請地點的最大非住用總樓面面積限為 6 670 平方米，而目前這宗申請建議的非住用總樓面面積則為 6 270 平方米，是什麼原因造成差異；以及

(c) 倘申請獲得批准，若日後該住宅大樓的發展不採用組裝合成建築法，略為放寬建築物高度限制會否仍然適用。

43. 九龍規劃專員馮智文先生作出回應，要點如下：

(a) 把申請地點劃為「綜合發展區(4)」地帶的主要原因，是要確保擬議發展的布局及設計與位於申請地點北面緊鄰的龍津石橋保育長廊保持和諧協調；

(b) 根據契約，申請地點及兩段位於申請地點以外的地下購物街的最大非住用總樓面面積為 6 670 平方米。所差的 400 平方米非住用總樓面面積撥給了並非申請地點一部分的地下購物街；以及

- (c) 在申請地點採用組裝合成建築法一事具有彈性。倘若不採用組裝合成建築法興建住宅大樓，便須符合原來的建築物高度限制(即主水平基準上 125 米)。

44. 一名委員詢問，現時的計劃加入了什麼設計措施，以助保育龍津石橋保育長廊。九龍規劃專員馮智文先生回應說，當局擬備了一份規劃大綱，為「綜合發展區(4)」地帶的擬議發展提供指引，小組委員會已在二零二二年同意該份規劃大綱。規劃大綱內的規劃要求包括闢設兩層高的零售帶、把地面層的建築物後移三米、設置指定出入口，以及以升降機和扶手電梯的形式提供垂直連接。規劃大綱的要求已納入現時的計劃，以助保育龍津石橋保育長廊。該名委員備悉，擬議發展擬在 B2 層設置機電房，遂詢問該計劃有否任何設計要求，以改善 B3 層的地下購物街與地面層的龍津石橋保育長廊之間的連接。九龍規劃專員馮智文先生作出回應並解釋說，地下購物街和龍津石橋保育長廊之間的垂直連接會以升降機和扶手電梯的形式提供。龍津石橋保育長廊的行人出入口將設於擬議發展的 B1 層及地面層。公眾可經由建築物內的垂直連接從地下購物街通往龍津石橋保育長廊。

45. 一名委員詢問，批准採用組裝合成建築法的項目略為放寬建築物高度限制，是否慣常的做法。主席解釋說，政府的政策是鼓勵在不同的建築項目採用組裝合成建築法。根據聯合作業備考第八號，為促進採用組裝合成建築法，當局或會從優考慮容許增加建築物高度，上限為總樓層高度的 4%，以便提供彈性，落實有關項目。

商議部分

46. 一名委員雖然不反對這宗申請，但表達意見指當局應考慮在地庫層加入更妥貼的用途，並改善擬議發展地庫層垂直連接的設計，以提升訪客從地下購物街前往地面的龍津石橋保育長廊的體驗，特別是擬在 B2 層設置機電設施這一建議並不理想，可能會為訪客帶來負面體驗。當局應研究採用更配合實際情況的設計，例如闢設小庭院和讓陽光透入，以期與規劃大綱的規劃意向保持一致，落實與龍津石橋保育長廊的環境互相協調的設計。委員備悉，地下購物街將闢設購物設施及行人走

廊，當局也會在詳細設計階段優化申請地點與其周邊地方(例如地下購物街及龍津石橋保育長廊)之間的連接。

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九月二十日止；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。有關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8

其他事項

[公開會議]

48. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。