

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一九年五月三十一日上午九時舉行的  
第 628 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

邱浩波先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

楊偉誠博士

潘永祥博士

黎庭康先生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
林達良先生

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一九年五月十七日第 627 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」)二零一九年五月十七日第 627 次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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士此時獲邀到席上。]

### 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/217 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「體育及康樂會」地帶的九龍衛理道 8 號的  
建築物高度限制(由兩層改至三層)，  
以作准許的體育及康樂會用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/217B 號)

---

3. 小組委員會備悉，一頁修訂地政總署九龍西地政專員意見的替代頁(文件正文第 6 頁)已於會議前分發給各委員。

4. 秘書報告，申請地點位於油麻地。這宗申請由香港政府華員會(下稱「華員會」)提交。黃柏林建築工程師有限公司

(下稱「黃柏林公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |           |   |                      |
|-----------|---|----------------------|
| 黎庭康先生     | — | 其公司目前與黃柏林公司有業務往來；    |
| 關偉昌先生     | ] |                      |
| (民政事務總署   | ] |                      |
| 總工程師(工程)) | ] |                      |
|           | ] |                      |
| 黃善永先生     | ] | 為華員會普通會員；以及          |
| (地政總署助理署長 | ] |                      |
| (區域1))    | ] |                      |
|           | ] |                      |
| 龍小玉女士     | ] |                      |
| (秘書)      | ] |                      |
|           |   |                      |
| 蔡德昇先生     | — | 其配偶擔任董事的公司 在油麻地擁有物業。 |

5. 小組委員會備悉，黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘若委員或其配偶只是一間會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且該委員或其配偶並沒有直接參與所考慮的事項，並不構成利益衝突。按照辦事程序與方法，委員如只屬華員會普通會員，對華員會建議的這項發展並無控制權，則可讓其留在席上。小組委員會同意，關偉昌先生、黃善永先生和龍小玉女士可留在席上。

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(由兩層改至三層)，以作准許的體育及康樂會用途；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，大致是表達對申請的反對意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。把建築物高度限制由兩層略為放寬至三層以闢建擬議的地庫低層作升降機大堂的建議主要涉及技術層面，本質上並非重要的改動。目前的建議可改善現有建築物和擬建新翼的內部通道，而且能增設設施，服務位於申請地點的華員會。略為放寬建築物高度限制的建議符合有關分區計劃大綱圖《說明書》所定下的相關準則，亦不會對景觀和視覺造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

#### 私人遊樂場地契約與華員會

7. 一名委員詢問，批給申請地點的現行私人遊樂場地契約（下稱「契約」）是否有規定，要求華員會必須開放設施予公眾使用；如有，公眾使用設施的實際數字為何。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士回應表示，根據現行契約，華員會必須開放設施每月至少 50 小時，讓公眾使用。該等設施包括網球場、多用途室和多用途禮堂。華員會已進一步承諾開放設施 480 小時，但申請人沒有提供使用率數字。鄧女士回應一名委員的詢問表示，現行契約於二零一四年續期，有效期至二零二六年，而有關契約會由民政事務局負責檢討。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士回應一名委員就華員會的會員組成和處所提出的問題，表示華員會目前約有 54 000 名會員，包括公務員和非公務員合約僱員。除位於衛理道的申請地點外，華員會在港島亦有處所作辦事處之用。

## 擬建新翼

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士回應一名委員的詢問，扼要解釋新翼的擬議用途。現有建築物沒有升降機，亦不設無障礙通道，因此在地下低層的擬設升降機可方便殘疾人士前往現有建築物和擬建新翼的各個樓層。

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士向委員闡述申請的背景資料。她表示兩層高的新翼屬有關分區計劃大綱圖所准許的，有關的建築圖則已於二零一八年獲屋宇署核准。與目前的建議有所不同，該獲准興建的兩層高新翼不會闢設無障礙通道。

## 商議部分

11. 一名委員認為可加強宣傳，讓更多市民知道，公眾可使用私人遊樂場地契約所包括的設施。委員備悉，民政事務局已完成檢討有關契約，並正監察公眾使用契約所包括設施的情況。委員同意，應當要求民政事務局考慮採取措施，更廣泛地發布關於公眾可使用契約所涉設施的資料。

12. 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。有關的規劃許可有效期至二零二三年五月三十一日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交空氣質素影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上文規劃許可附帶條件(b)項中經修訂的排污影響評估提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(d) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

13. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧翠儀女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/506 在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
(a)新界荃灣象山邨平台下層停車場及露天停車場  
(b)荃灣福來邨露天停車場  
闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」  
(只適用於剩餘的泊車位)(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/506 號)

---

14. 小組委員會備悉，一頁用以更正第 10.2 段所載資料的替代頁(正文英文版第 7 頁)已在會前發送給委員。

15. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

關偉昌先生 以民政事務總署 總工程師(工程)身分	— 為代表民政事務總署署長的候補委員，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；
--------------------------------	--

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來；                                     |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來；                                  |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；                    |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員；                                   |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶是一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；以及                       |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣擁有一個單位。                                    |

16. 小組委員會備悉，潘永祥博士、黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。小組委員會同意，由於關偉昌先生和何安誠先生涉及直接利益，應請他們就此議項暫時離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，而伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

[關偉昌先生此時暫時離席，而何安誠先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於剩餘的泊車位)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。正如這宗申請所建議，把剩餘泊車位出租予非住戶，將有助更有效地善用資源，而且不會影響住戶的泊車需要。規劃情況沒有改變，批准這宗申請與小組委員會就先前申請及同類申請所作出的決定一致。建議加入一項規劃許可附帶條件，規定把剩餘泊車位優先租予有關屋邨的住戶。另建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人可考慮把剩餘泊車位出租作社區用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，有關方面正持續檢討泊車位的使用率及需求，並會探討將泊車位改為其他用途的可行性。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

19. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年五月三十一日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的泊車位優先租予象山邨及福來邨的住戶，並須與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下的指引性質的條款：

「為善用有關屋邨的空置泊車位，可考慮把剩餘泊車位出租作社區用途。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

## 議程項目5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW-CLHFS/1 擬在劃為「康樂」地帶的新界荃灣川龍荃灣市地段 389 號(部分)和毗連政府土地進行酒店發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW-CLHFS/1A 號)

---

21. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生      一      為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，房協目前與杜立基公司有業務往來。

22. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。自

上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共兩個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/461 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方的新界葵涌葵涌邨關設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於剩餘泊車位)及略為放寬「住宅(甲類)」地帶的非住用地積比率(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/461 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

關偉昌先生  
(以民政事務總署

—

為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會轄下策

總工程師(工程)身分		劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；
何安誠先生	—	目前與房委會有業務往來；
黎庭康先生	—	其公司目前與房委會有業務往來；
潘永祥博士	—	其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；
余烽立先生	—	為房委會建築小組委員會委員；以及
劉竟成先生	—	為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜。

26. 小組委員會備悉，潘永祥博士和黎庭康先生因事缺席會議，何安誠先生已離席，余烽立先生尚未到席，以及關偉昌先生尚未返回席上。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」(只適用於剩餘泊車位)及略為放寬擬議公停車場(貨櫃車除外)的非住用地積比率，為期五年；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份表示支持的公眾意見。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。一如申請書所述，把剩餘泊車位出租予非住戶，將有助更有效地善用資源，而且不會影響住戶的泊車需要。規劃情況沒有改變，批准這宗申請與小組委員會就先前及同類申請所作的決定一致。建議加入一項規劃許可附帶條件，規定把剩餘泊車位優先租予屋邨的住戶。另建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人可考慮把剩餘泊車位出租作社區用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

29. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年五月三十一日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的泊車位優先租予葵涌葵涌邨的住戶，並須與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[關偉昌先生此時返回席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/137 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的  
新界青衣担杆山路青衣市地段第 14 號(部分)和  
毗連政府土地露天存放沙(限於預製沙包)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/137 號)

---

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十七日要求延期兩個月才回應這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

32. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/139 在劃為「工業」地帶的新界青衣西草灣道青衣市地段  
第 108 號餘段(部分)興建臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/139 號)

---

33. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢集團有限公司(下稱「聯合船塢公司」)提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)和太古股份有限公司(下稱「太古公司」)合營

的企業。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一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生      一      其公司目前與聯合船塢公司、太古地產有限公司(下稱「太古地產公司」)及艾奕康公司有業務往來；太古公司是太古地產公司的大股東之一；
  
- 何安誠先生      一      目前與太古地產公司及艾奕康公司有業務往來；以及
  
- 余烽立先生      一      過去與艾奕康公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。黎庭康先生因事未能出席會議，何安誠先生已離席，而余烽立先生尚未到席。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

36. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[余烽立先生此時到席。]

## 港島區

### 議程項目9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮就履行申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(j)項而提交的文件

擬在劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的香港中環德輔道中 80 號前中環街市大樓及外牆進行改動及修改工程，以提供文化／休憩／零售／餐飲設施／休憩用地／附屬設備，以作中環街市活化項目用途  
(都會規劃小組委員會文件第 9/19 號)

---

37. 小組委員會備悉，用以更正第 2.2 段所載資料的一頁替代頁(正文英文本第 2 頁)已於席上呈交，供委員參閱。

38. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生  
(主席)  
以規劃署署長身分

— 為市建局董事會非執行董事和  
規劃、拓展及文物保護委員會  
成員；

黃令衡先生  
(副主席)

— 為市建局上訴委員會副主席；

潘永祥博士

— 為市建局董事會非執行董事；  
市建局土地、安置及補償委員會  
和規劃、拓展及文物保護委員  
會成員，以及市建局市區更  
新基金董事會董事；

- 馮英偉先生 ]  
] 為市建局市區更新基金董事會  
] 董事；  
羅淑君女士 ]
- 何安誠先生 — 目前與市建局、奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與市建局、創智公司、奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，房協現正與市建局商討房屋發展事宜；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來。

39. 小組委員會備悉潘永祥博士及黎庭康先生因事未能出席會議，而何安誠先生已離席。由於李啟榮先生(主席)及黃令衡先生(副主席)涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時避席。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，在迫不得已的情況下，主席或副主席應繼續擔任本職。由於主席涉及的利益較副主席直接，應由副主席代為主持此議項的會議，但副主席必須盡力把其參與範圍局限於行政方面。由於羅淑君女士和馮英偉先生所涉利益間接，以及劉竟成先生和余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[李啟榮先生(主席)此時暫時離席。]

40. 下列規劃署、運輸署和市建局的代表於此時獲邀到席上：

- 何盛田先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

馮偉仁先生	—	運輸署高級工程師／中西區
區俊豪先生	]	
	]	
麥中傑先生	]	市建局(申請人)的代表
	]	
陳知翔先生	]	

### 簡介和提問部分

41. 副主席歡迎各人到席，並邀請高級城市規劃師／港島何盛田先生向委員簡介申請人就履行規劃申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(j)項所提交的文件。高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片簡介申請人提交的文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### *背景*

- (a) 二零一九年四月十二日，小組委員會決定不同意申請人為履行規劃申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(j)項而提交的文件，文件提出的行人路擴闊建議與域多利皇后街及租庇利街入口擴闊建議有關。小組委員會認為，申請人可探討以其他方法擴闊行人路，並進一步與相關部門聯絡，就域多利皇后街和租庇利街現有停車處的安排研究其他可行做法；

#### *經改良的行人路擴闊建議*

- (b) 申請人已進一步與相關政府部門聯絡，並提交經改良的擴闊行人路建議。關於域多利皇后街西邊的行人路，建議延長該段擴闊行人路 4 米，令該擴闊行人路的總長度延長至大約 40 米左右，而停車處的長度則相應削減至 30 米。所減少的 4 米停車處長度將於租庇利街重置。另建議將租庇利街東邊面向中環街市入口一段面積約 6 米(長)乘 1.5 米(闊)的行人道改為行人路。為重置域多利皇后街所減少的停車處長度，租庇利街停車處的總長度將由約 65

米增加 4 米至約 69 米。租庇利街的停車處將會分為兩段，長度分別為 39 米及 30 米；

- (c) 有一些委員在先前的會議上提出把中環街市向域多利皇后街和租庇利街的入口的玻璃摺門向入縮的做法，申請人表示，後移玻璃摺門的建議會妨礙落實保育面向域多利皇后街和租庇利街兩幅外牆的意向，而該兩幅外牆是中環街市重要的定義特徵元素之一；

#### *政府部門的意見*

- (d) 政府部門的意見載於文件第 3 段。相關政府部門對目前的建議不表反對或沒有負面意見；以及

#### *規劃署的意見*

- (e) 根據文件第 4 段所載的評估，規劃署認為申請人就履行規劃許可附帶條件(j)項而提出的建議可予接受。申請人在得悉委員的關注後，已探討進一步擴闊域多利皇后街和租庇利街行人路的可行性。申請人在運輸署同意下，建議進一步擴闊行人路，而相關的政府部門對經修訂的行人路擴闊建議沒有意見／不表反對。至於把玻璃摺門縮入的建議，申請人認為，有關的建議會破壞外牆立面簡約的橫向線條設計，並會妨礙保留中環街市的柱網結構，而有關的設計和結構均屬這幢暫定三級歷史建築的定義特徵元素。礙於用地所限(尤其是須維持域多利皇后街和租庇利街長 99 米的路旁停車處)，規劃署認為，申請人已探討所有可行的方案。

42. 副主席請申請人的代表闡述所提交的文件。申請人的代表區俊豪先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 行人路擴闊建議的修訂包括，延長域多利皇后街西邊的擴闊行人路 4 米，以及把約 6 米長的部分行車道改為行人路，而這兩段行人路均面向中環街市入口，目的是改善行人流通；

- (b) 擬議的玻璃摺門與中環街市現時的外牆平排成一直線，符合保育意向。兩幅面向域多利皇后街和租庇利街的外牆是重要的定義特徵元素。從保育角度而言，把玻璃摺門縮入的做法並不可取；以及
- (c) 中環街市將會設置中庭，加上該處的暢達程度將會改善，行人可選擇經由街市內的主要通道和公共空間通往毗鄰街道的行人路。

43. 副主席繼而請委員提問。一些委員提出下列意見或問題：

- (a) 普遍支持中環街市活化項目及有關的行人路擴闊建議；
- (b) 把玻璃摺門縮入對屬於定義特徵元素的外牆和立面有何影響，以及有否考慮安裝其他類型的門；
- (c) 有關的行人路擴闊建議和行人路設計可以怎樣改善行人流通和使行人有更好的體驗；
- (d) 原有外牆與建議在外牆安裝玻璃摺門的比較；以及
- (e) 中環街市各樓層的行人流通安排和中環街市的開放時間。

44. 高級城市規劃師／港島何盛田先生和申請人的代表區俊豪先生作出以下回應：

- (a) 把近域多利皇后街和租庇利街入口的玻璃摺門縮入及不改動擬保留支柱的做法，會影響外牆立面的簡約橫向線條設計，而有關設計是中環街市的定義特徵元素之一。玻璃摺門關上後，可與前中環街市地面層沿域多利皇后街和租庇利街的原身白牆設計融和，締造連貫統一的風格；
- (b) 在中環街市近入口處安裝玻璃摺門以提高視覺通透度，以及選用與行人路相似的鋪砌物料，可讓行人

猶如融入中環街市地面的公共空間。由於近入口處的現有支柱會予以保留，加上玻璃摺門在完全打開後只佔用極小的空間，把玻璃摺門縮入未必能擴闊行人路的流通空間。擬議的玻璃摺門在中環街市營業期間會一直打開，而擬議的設計和玻璃摺門的位置已在保育和方便行人流通之間作出平衡。申請人並無考慮採用其他類型的門，包括垂直捲閘；

(c) 中環街市設有扶手電梯、升降機和樓梯(包括屬保育元素之一的主樓梯)等不同設施，以改善各樓層的行人流通和無障礙環境。此外，街市大樓有完善的接駁，可從地面接駁至附近的街道，而二樓 24 小時開放的公眾通道，可通往中環至半山自動扶梯；以及

(d) 位於地面的公共空間和中庭將會在合理時段內對外開放，開放時間視乎中環街市最終採用的營運模式而定，並須與地政總署再作商討，以確定私人協約的批地條件細節。

45. 由於委員再無提問，副主席告知申請人的代表，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知申請人。副主席多謝規劃署、運輸署和申請人的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。

#### 商議部分

46. 委員普遍認為，擬議的玻璃摺門以及進一步擴闊域多利皇后街和租庇利街的行人路，將可改善行人流通和提升行人體驗。申請人亦已致力與相關政府部門進一步商討有關改善措施。

47. 一些委員認為，在合理時段內打開玻璃摺門足以應付區內繁忙時間的人流，並支持申請人建議採用與中環街市外行人路的相似物料鋪砌大樓入口附近的地面，以營造更統一連貫的氛圍。一名委員認為，採用玻璃摺門會令連接行人路的地面入口闊度變窄，入口附近的大門設計可再作改善(例如改為垂直捲

聞)，以增加行人路的空間。一名委員進一步提出，完工後玻璃摺門的設計須與現時的外牆相配合。

48. 委員普遍同意，申請人現時就履行規劃許可附帶條件(j)項而提交的建議可以接受。

49. 經商議後，小組委員會決定同意申請人現時就履行申請編號 A/H4/94 的規劃許可附帶條件(j)項而提交的文件可以接受。

[李啟榮先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目10

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/21 在劃為「住宅(甲類)」地帶的(a)九龍九龍城馬頭圍邨(b)九龍何文田常樂邨關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)(為期五年)(都會規劃小組委員會文件第 A/K/21 號)

---

50. 秘書報告，申請地點位於何文田。這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 關偉昌先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 何安誠先生                           | — 目前與房委會有業務往來；                                    |

- |       |  |
|-------|--|
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與房委會有業務往來；                                    |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房委會的執行機關房屋署的員工，但並無參與規劃工作                       |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委員；                                     |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；以及 |
| 蔡德昇先生 | — 與配偶在何文田共同擁有一個物業，以及其配偶擔任董事的公司在何文田擁有一個物業。            |

51. 小組委員會備悉，潘永祥博士、黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議，而何安誠先生已離席。由於關偉昌先生和余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[關偉昌先生和余烽立先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)，為期五年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請有效期為五年的臨時規劃許可。申請人擬出租剩餘泊車位予非住戶，此舉有助更有效地運用資源，而且又不影響住戶的泊車需要。規劃情況沒有改變，批准這宗申請與小組委員會就先前及同類的申請所作的決定一致。建議施加規劃許可附帶條件，規定把剩餘泊車位優先租予有關屋邨的住戶。另建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人考慮把剩餘泊車位出租作社區用途。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述規劃評估亦適用。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年五月三十一日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的泊車位優先租予馬頭圍邨及常樂邨的住戶，並須與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。」

55. 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。

[關偉昌先生和余烽立先生此時返回席上。]

**議程項目 11**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/330 為批給在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘  
雅息士道 2 號作臨時學校(幼稚園)用途的  
規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/330 號)

---

56. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。下列委員已就此議項申報利益：

- 潘永祥博士 — 任職於香港城市大學並居住在該大學位於九龍塘的宿舍；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司九龍塘擁有物業。

57. 小組委員會備悉，潘永祥博士和蔡德昇先生因事未能出席會議。

**簡介和提問部分**

58. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為申請編號 A/K18/304 獲批作臨時學校(幼稚園)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。教育局局長不支持在學校註冊中訂明規劃許可附帶條件，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 904 份公眾意見書。當中，883 份支持這宗申

請，20份反對，其餘1份則提供意見。主要的意見載於文件第10段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號34C有關考慮規劃許可續期事宜的評估準則，因此申請用途或可予以容忍。自從批出上一個臨時規劃許可後，規劃情況及四周的土地用途沒有重大改變。最高課室數目和學生人數與上一宗獲批的申請相同。申請人已提交相關資料，以履行規劃許可附帶條件，而且確已致力落實交通緩解措施。申請人所要求的規劃許可有效期合理。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加有關交通緩解措施的規劃許可附帶條件。此外，亦建議加入一條指引性質的條款，告知申請人當局在考慮續期申請時，會根據個案的個別情況並考慮屆時的規劃情況處理，但不保證有關許可會獲得續期。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

59. 部分委員提出以下問題：

- (a) 過往，涉及申請地點的規劃申請和申請地點的幼稚園用途的情況；
- (b) 申請人有否提交每兩個月一份的交通監察報告，以履行相關的規劃許可附帶條件，以及當局會否建議在是次續期申請中加入類似的條件，並在學校註冊中訂明有關條件；
- (c) 過去幾個學年的幼稚園學生人數和使用率；
- (d) 在九龍塘花園洋房區的同類申請，以及考慮該等申請的規劃準則；以及

(e) 緊鄰申請地點東面的用地(如圖 A-1 所示)的規劃申請。

60. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

(a) 申請地點涉及三宗先前的規劃申請。首宗申請(編號 A/K18/228)是關於闢設一間臨時學校(幼稚園)，為期 18 個月，在二零一一年獲得批准。另一宗申請(編號 A/K18/304)也是作同一用途，為期三年，在二零一六年獲城市規劃上訴委員會批准。其餘一宗申請(編號 A/K18/317)擬闢設學校(社區職業進修補習學校)，在二零一五年獲批給為期三年的臨時規劃許可，但有關許可其後在二零一七年被撤銷。申請地點在二零一一年至二零一三年間用作幼稚園。有關幼稚園在二零一七年重開，現時仍在運作；

(b) 申請人已提交每兩個月一份的交通監察報告。當局亦建議在這宗續期申請中加入相同的條件。然而，教育局表示，該局的慣常做法是不會在學校註冊中訂明相關的規劃許可附帶條件；

(c) 在二零一七和二零一八學年，該幼稚園分別有 22 名和 16 名學生。根據先前的規劃申請，最高學生人數是 216 人。教育局的學校註冊顯示，最高學額是 108 人，與規劃申請的數字相符。先前獲批的申請包括地下層及 1 樓，但過去一段期間該幼稚園只使用了地下的樓層，因此只有規劃申請最高學額的一半。在申請地點的幼稚園只是該名營辦者在區內所營辦的數間校舍之一。部分表示支持的意見來自區內的家長和業主、九龍城區議員和其他地區的家長；

(d) 區內的所有同類申請均顯示在文件圖 A-1。大部分獲批的幼稚園仍在運作，當中包括一些在申請地點附近的幼稚園，但有六間幼稚園因其地點重建作住宅用途而停止運作。城市規劃委員會規劃指引編號

23A 通常是用來評估在九龍塘花園洋房區闢設幼稚園的新申請，主要的規劃準則包括進行交通影響評估和提交緩解措施建議，以處理任何交通問題，以及在校舍內提供足夠的泊車和上落客貨設施；以及

- (e) 緊鄰申請地點東面的用地涉及兩宗規劃申請，其用途包括幼稚園。申請編號 A/K18/159 在二零零零年六月被小組委員會拒絕，理由是在申請地點內提供泊車及上落客貨設施的情況未能使人滿意，以及申請地點受到嚴重的交通噪音影響等。其後，申請編號 A/K18/165 在二零零零年十月在有附帶條件的情況下獲批，因為小組委員會認為，政府部門就先前被拒絕的申請(即編號 A/K18/159)所提出的關注已獲妥善處理。

#### 商議部分

61. 主席表示，由於該區有關幼稚園／幼兒中心的規劃申請日益增加，因此當局頒布了規劃指引編號 23A，以避免九龍塘花園洋房區現時的交通問題加劇。這宗申請是就一宗已獲批的申請提出續期。

62. 一名委員認為，相關政府部門和申請人應該及早就已獲批申請的續期事宜展開聯繫，因為臨近新學年才申請續期並非理想的做法。委員留意到，申請人可彈性地地在有關許可的有效期屆滿前就獲批的申請提出續期。

63. 一名委員認為，申請用途不符合九龍塘花園洋房區內「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，因此有關規劃許可不應獲得續期。另一名委員認為，批予幼稚園為期三年的臨時規劃許可並不合適，因為幼稚園課程一般為期三至四年。一名委員不支持這宗申請，理由是留意到這名幼稚園營辦者現時在九龍塘花園洋房區內正以同一校名營辦六間校舍，而且還在其他區營辦一些幼稚園。由於這宗申請所涉及的幼稚園在二零一八年只有 16 名學生，若這宗續期申請被拒絕，該營辦者應該可以為那些學生提供妥善安排。

64. 副主席及部分委員認為，由於規劃情況沒有改變，而申請人已履行先前申請的規劃許可附帶條件，因此沒有強烈理由拒絕這宗續期申請。一名委員表示，鑑於申請地點沒有已知的住宅發展建議，以及申請用途並未對該區造成負面影響，就申請地點的幼稚園用途批出臨時規劃許可，做法恰當。副主席補充說，就幼稚園的運作而言，三年時間是否太短，此事應留待教育局在處理學校註冊時加以考慮。

65. 由於委員意見不一，與會者同意進行投票。多數委員認為應批予規劃許可，但須加入一條指引性質的條款，提醒申請人有關的規劃許可以臨時性質續期三年，讓申請人有時間把幼稚園遷至更合適的地點。除非有極為充分的理據，否則有關許可不會再獲續期。

66. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，從二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在每個上午及下午的上課時段，申請地點內最多容納的學生人數不得超逾 216 人；
- (b) 如申請人所建議，在學校運作期間，學校的上課時間須限制在星期一至星期五，上午九時三十分至中午十二時三十分，以及下午二時至下午五時；
- (c) 如申請人所建議，在學校運作期間，須落實交通緩解措施，包括「只限校車駛入」校園，以及「在校園內上落客貨」，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供幼稚園的泊車設施、上落客貨車位及停車場的布局設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在學校運作期間，每兩個月提交一份監察報告，匯報上述(b)項及(c)項條件所述的擬議交通緩解措施

的落實情況，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

- (f) 倘在學校運作期間沒有履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(b)、(c) 或 (e) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款，以及以下的新增條款：

「有關的規劃許可以臨時性質續期三年，以便有時間把幼稚園遷至更合適的地點。除非有極為充分的理據，否則有關許可不會再獲續期。」

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/331 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘林肯道 7 號的建築物高度限制(由三層改至四層)，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/331 號)

---

68. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人聘用的顧問公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)。房協目前與杜立基公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 於香港城市大學任職，並居於該大學設於九龍塘的宿舍；以及                    |

蔡德昇先生 — 其配偶為一家公司的董事，而該公司於九龍塘擁有物業。

69. 小組委員會備悉潘永祥博士及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(由三層改至四層)，以容許在准許屋宇發展內闢設一層地庫作兩個停車位及附屬機房用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。略為放寬限制的建議符合分區計劃大綱圖《說明書》所載有關略為放寬建築物高度限制的準則。規劃署認為該項建議有設計優點，可改善附近一帶的環境。此外，入口和地盤界線附近會種植園景植物，使景觀線條顯得柔和，盡量讓周邊地區的環境受益。另外，亦會加以綠化屋宇，例如設置弧形花槽，使不同樓層有所連繫，令建築羣的觀感顯得柔和美觀。在地庫一層擬建的停車場和機房，對周邊地區的環境、排水、交通、視覺及已規劃基礎設施的影響輕微。過去 13 年，共有 13 宗涉及 12 個地點提出略為放寬建築物高度限制以作額外一層地庫的同類申請獲小組委員會批

准，該等申請的情況與這宗申請相似。批准這宗申請，與小組委員會對同類申請的先前決定一致。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

[黃令衡先生(副主席)此時離席。]

71. 一些委員提出下列問題：

*設計和規模*

- (a) 擬建屋宇的設計和發展參數是否與獲批准的同類申請相若；
- (b) 不同樓層的上蓋面積及每層的建議樓底高度為何；
- (c) 留意到用作設置泊車位和機房的地庫一層面積龐大，設置該地庫會否對在地面層設置有成效的種植區造成妨礙；

*評估準則和規劃意向*

- (d) 關於考慮這宗略為放寬建築物高度限制的申請方面，這宗申請如何符合相關的評估準則；
- (e) 在分區計劃大綱圖上有關規定建築物高度限制的規劃意向為何；

*泊車位*

- (f) 根據這宗申請所關設的泊車位，是否符合《香港規劃標準與準則》所規定的標準；以及
- (g) 申請人有否就關設泊車位提供替代設計；以及倘泊車位設於地面層，縮減的綠化範圍。

72. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應如下：

*設計與規模*

- (a) 擬建屋宇連地庫共有四層。在獲批准的同類申請中，地庫的規模是考慮因素之一。現時這宗申請的地庫面積佔地盤面積的 36.6%，這個比率屬同類申請的比例幅度(介乎 15% 至 71% 之間)之內；
- (b) 申請人並無就這宗申請提供上蓋面積的明確數字。分區計劃大綱圖並沒有對樓底高度設限，但建築事務監督會在提交建築圖則階段考慮擬議樓底高度是否過高；
- (c) 沒有關於在地庫關設泊車位和機房會否妨礙在地面層設置種植區的資料。不過，倘沒有地庫，泊車設施和機房便須設於地面層及／或樓上其他樓層，或會影響可供栽種植物的面積；

*評估準則和規劃意向*

- (d) 關於是否符合有關分區計劃大綱圖《說明書》所載有關略為放寬建築物高度限制的準則，當局認為(i)提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間(《說明書》第 7.3(c)段)及(ii)其他因素，例如保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果(《說明書》第 7.3(f)段)這兩項準則均適用。就此而言，有關建議對現有樹木沒有負面影響，因為申請地點沒有樹木；地盤邊界附近會設置園景植物，並會沿梯台式樓層邊沿進行綠化，使線條顯得柔和；建議採用有趣的梯級式建築物輪廓，以及減少在地面關設機房，使街道景觀變得更為理想；
- (e) 自首份九龍塘分區計劃大綱圖公布後，當局便訂定九龍塘花園洋房的建築物高度限制為三層。規定建

築物高度限制的規劃意向，是要保持該區作為花園洋房區的獨特景貌；

#### 泊車位

- (f) 闢設兩個泊車位，符合《香港規劃標準與準則》的規定。運輸署對相關的交通安排並無負面意見。相關設施已包括一個上落客貨區及所需的迴轉空間，以回應運輸署的意見；以及
- (g) 申請人沒有就闢設泊車位提供替代設計。預計兩個泊車位面積約為 20 平方米。

#### 商議部分

73. 有些委員認為擬議地庫的規模過大，與整個發展項目不成比例，其面積相等於擬建屋宇的總樓面面積約 60%。地庫的結構會使用以美化地區市容的種植區受到限制，而且缺乏充足的規劃和設計優點以支持放寬建築物高度限制的建議。一名委員認為二樓的樓底高度過高。另一名委員認為申請人沒有提供替代計劃，以證明興建擬議地庫的必要性。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 缺乏充足的規劃和設計優點以支持放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 擬議地庫的面積過大，申請書沒有充足資料證明該地庫不會對地面的種植區面積造成限制。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席。]

## 議程項目13及14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/766 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「商貿」地帶的九龍觀塘敬業街 41 號的  
地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、  
商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/766 號)

---

A/K14/771 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 32 號的  
地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、  
商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/771 號)

---

75. 小組委員會備悉，兩宗第 16 條申請性質相似，均擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途。兩宗申請涉及的地點都位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，而最高建築物高度限制亦一樣，均為主水平基準上 100 米。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

76. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)和呂鄧黎建築師有限公司(下稱「呂鄧黎公司」)是申請編號 A/K14/766 申請人的顧問公司，而奧雅納和科進香港有限公司(下稱「科進公司」)是申請編號 A/K14/771 申請人的顧問公司。以下委員已就兩個議項申報利益：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納、呂鄧黎公司和科進公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與奧雅納有業務往來；以及             |
| 余烽立先生 | — | 過往曾與奧雅納和科進公司有業務往來。         |

77. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而何安誠先生已離席。由於余烽立先生沒有直接參與這兩宗申請，小組委員會同意余先生可留在席上。

[邱浩波先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以在各個申請地點作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件的第 9 段。發展局已就放寬地積比率限制向兩宗申請給予政策上的支持。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會分別收到 14 份與申請編號 A/K14/766 有關的公眾意見，以及三份與申請編號 A/K14/771 有關的公眾意見。在所收到的意見中，共有十份反對申請編號 A/K14/766，另有四份支持這宗申請。至於申請編號 A/K14/771，共接獲三份意見，全部反對該宗申請。主要的意見分別載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議用途與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符，亦能配合現時觀塘商貿區出現的轉變，即由工業用途轉型至商業／商貿用途。兩宗申請均已加入全高度後移設計，以便擴闊路旁的行人路及後巷，從而改善整體行人環境。對於把兩宗申請的地積比率略為

放寬 20% 的建議，發展局在政策層面表示支持。至於技術方面，相關政府部門對於兩宗申請要求略為放寬地積比率，均不表反對或沒有負面意見。兩宗申請均建議略為放寬建築物高度限制，並與提高地積比率 20% 大致合乎比例，亦可容納避火層暨公共空中花園。由於申請地點均位於設有建築物高度限制(主水平基準上 100 米)的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的邊陲，而鴻圖道對面用地的建築物高度限制則分別為主水平基準上 130 米(申請編號 A/K14/766)和主水平基準上 160 米(申請編號 A/K14/771)，故擬議建築物高度如分別為主水平基準上 126 米(申請編號 A/K14/766)和主水平基準上 119.7 米(申請編號 A/K14/771)，仍會形成梯級式的建築物高度輪廓，因此有關建議並非不可接受。至於接獲的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。關於有意見認為批准申請編號 A/K14/771 可能會影響涉及申請地點的司法程序，由於這是佔用人與擁有人之間的法律爭議，因此不屬於規劃申請的考慮因素。

[馮英偉先生和黃幸怡女士此時離席。]

79. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否把申請編號 A/K14/766 所涉及的整幢已拆卸工業大廈(下稱「工廈」)，而該工廈整幢或部分於一九八七年三月一日或之前興建，視為符合資格申請發展局為推動重建於一九八七年前落成工廈而提供的措施；
- (b) 這兩宗申請的設計優點可如何美化街景；
- (c) 申請編號 A/K14/766 所建議的 1.5 米非建築用地會否開放予公眾使用；
- (d) 申請編號 A/K14/771 的申請人何以不打算根據《建築物(規劃)規例》申請額外的地積比率；

- (e) 綠化設施的綠化覆蓋率達到至少百分之二十這項規定，是否略為放寬地積比率限制的先決條件；
- (f) 在同類申請中，標準樓層和空中花園的樓底高度為何；以及
- (g) 有關申請編號 A/K14/771 為符合所訂明窗戶規格而建議作出梯級式後移的詳情，以及申請人是否已就其先前申請遭拒絕一事妥為回應委員對此提出的關注。

80. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出以下回應：

- (a) 緊接在申請地點空置之前，該處（申請編號 A/K14/766）建有一幢一九八七年前落成的工廈。發展局表示，申請人應符合資格就擬議放寬地積比率提出申請，以便根據政府就活化工廈所推行的措施進行重建。當局已就會否向個別個案給予政策上的支持一事徵詢發展局的意見；
- (b) 這兩宗申請所採用的《觀塘(西部)發展大綱圖》已訂定建築物後移規定。兩宗申請的建築物後移建議均符合發展大綱圖的規定，使現有狹窄擠迫的行人路可予擴闊，從而改善步行環境。申請編號 A/K14/766 所作的後移安排和提供的非建築用地，可進一步美化環境，並與敬業街對面翠屏河的活化工程互相配合；亦可改善申請地點東北面後巷的上落客貨情況。申請地點及毗鄰的多幢工廈重建後，預計後巷的總闊度可達 9 米；
- (c) 雖然申請人未有就申請編號 A/K14/766 提交詳細的管理安排，運輸署對這宗申請不表反對，但建議應施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估，以及落實該評估所訂出的管理建議及緩解措施，以確保申請人提供並妥為落實交通管理計劃，包括擬議後移安排和非建築用地的管理工作；

- (d) 申請人(申請編號 A/K14/771)並無提供理由，說明為何不打算根據《建築物(規劃)規例》申請額外的地積比率。另有一宗先前獲批的同類申請，有關的申請人亦表明他不打算申請額外地積比率，也沒有述明理由。當局認為，是否根據《建築物(規劃)規例》申請額外的地積比率，並非這兩宗申請的規劃考慮因素；
- (e) 綠化覆蓋率須達到至少百分之二十的規定，是《可持續建築設計指引》下的一項規定，用以申請總樓面面積寬免，但並非申請略為放寬地積比率限制的先決條件。綠化設施的提供須視乎不同用地的限制和考慮因素而定。當局備悉，申請編號 A/K14/771 的整體綠化範圍少於百分之二十；
- (f) 在觀塘商貿區內過往五年落成或正在興建的商業發展項目中，標準樓底高度由 3.9 米至 4.55 米不等。至於獲批的同類申請(申請編號 A/K14/763)，當中的建築物的標準樓底高度為 4 米，而避火層暨公共空中花園的淨高度應至少有 4.5 米，才可符合《聯合作業備考》的規定。目前這兩宗申請建議為屋宇設備增加額外 1.4 米至 1.45 米的高度。公共空中花園的擬議樓底高度訂為 5.9 米至 5.95 米，與區內獲批的同類個案相若；以及
- (g) 有如先前的申請，編號 A/K14/771 申請是為符合所訂明窗戶規格而建議向南面的毗鄰建築物作出梯級式後移安排。為回應委員對先前申請(編號 A/K14/764)建築物高度過高的關注，申請人已通過增加大部分標準樓層的上蓋面積，從而降低擬議發展的建築物高度。

## 商議部分

81. 雖然委員支持為觀塘商貿區內工廈重建提供誘因的政策，但他們認為這兩宗申請未有提供充足資料，以證明擬略為放寬建築物高度限制具有充分理據和規劃增益。批准沒有充分理據和規劃增益支持的該等申請，會立下不良先例。

82. 委員備悉，觀塘商貿區內現有樓宇重建後，以及落實發展大綱圖的後移和非建築用地的規定後，後巷的情況和容納能力可獲改善。委員亦得悉，小組委員會曾根據重建工廈的相同政策，於二零一九年三月二十二日審議觀塘商貿區內的兩宗同類申請。申請編號 A/K14/763 獲小組委員會批准，理由是該宗申請技術上可行，而且其申請人已就略為放寬建築物高度限制提供充足理據。另一宗申請編號 A/K14/764 則被小組委員會拒絕，理由是並無充分理據或規劃增益支持把建築物高度限制按建議由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 130.2 米。

83. 經進一步商討後，委員同意申請人須提交更多資料，以便小組委員會對各宗申請的規劃及設計增益再作考慮。申請人須提交的增補資料包括：

- (a) 擬議計劃的規劃及設計增益，並須顧及申請地點的特色和區內情況；
- (b) 連接街道樓層的設計，包括行人的暢通性、連接性和舒適度；
- (c) 是否遵守《可持續建築設計指引》相關條文；以及
- (d) 綠化建築設計方面的考慮。

84. 委員亦同意，當局應提供獲批准和被拒絕的同類申請的分析，以助小組委員會評估這兩宗申請。

85. 經商議後，小組委員會決定延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交上述資料。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/772 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘敬業街61至63號利維大廈地下看更房  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/772號)

---

### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與觀塘商貿區正在轉變中的土地用途特色互相協調。有關申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為申請用途在消防安全和環境方面，不會對所在樓宇和毗鄰地區內的發展項目造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，所涉樓宇地面層的合計商業樓面面積不會超出 460 平方米的准許上限。消防處處長不反對這宗申請，但必須加入要求提交並落實消防安全措施建議的規劃許可附帶條件。

87. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年五月三十一日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及提供與有關工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 如在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

89. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。關女士於此時離席。]

#### 議程項目16

##### 其他事項

90. 餘無別事，會議於下午一時二十四分結束。