

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年十二月十三日上午九時舉行的
第 641 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

邱浩波先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

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

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區

羅慶新先生

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(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

何立基先生

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

蔡德昇先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
薛慶裕先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年十一月二十九日第 640 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」)二零一九年十一月二十九日第 640 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。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H5/5 申請修訂《灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28》，把位於香港灣仔山坡臺1、1A、2和3號、船街55號(南固臺)、捷船街1至5號、船街53號(妙鏡臺)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/5B 號)

3. 秘書報告，申請地點位於灣仔。這宗申請是由合和實業有限公司(下稱「合和實業公司」)的附屬公司 Yuba Company Limited 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、合和建築有限公司(下稱「合和建築公司」)(合和實業公司的附屬公司)、安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)、雲麥郭楊建築師工程師有限公司(下稱「雲麥郭楊公司」)，以及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與艾奕康公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與合和實業公司、艾奕康公司、合和建築公司、安誠公司、雲麥郭楊公司及科進公司有業務往來；以及

邱浩波先生 — 其辦公室位於灣仔修頓中心。

4. 小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生因事未能出席會議。由於邱浩波先生的辦公室不會直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署、發展局和申請人的代表此時獲邀到席：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 陸國安先生 | — | 規劃署港島規劃專員 |
| 鄧敬恩先生 | — | 規劃署城市規劃師／港島 |
| 任浩晨先生 | — | 發展局文物保育專員 |
| 李祖兒女士 | — | 發展局文物保育專員辦事處助理秘書長(文物保育)3 |
| 盧偉健先生 | — | 發展局文物保育專員辦事處工程師(文物保育) |
| 蕭麗娟女士 | — | 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟) |
| 曾玉慈女士 | — | 發展局古物古蹟辦事處館長(歷史建築)1 |
| 楊鑑賢先生 |] | |
| |] | |
| 譚明輝先生 |] | |
| |] | |
| 許貝兒女士 |] | |
| |] | |
| 曾芷欣女士 |] | |
| |] | |
| 胡國偉先生 |] | |
| |] | 申請人的代表 |
| 林玉峰先生 |] | |
| |] | |
| 洪寶珊女士 |] | |
| |] | |
| 黃志恆先生 |] | |
| |] | |

郭振威先生]
]
Fernando]
Coutinho 先生

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

7. 港島規劃專員陸國安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) 這宗申請旨在把申請地點由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行一項包含住宅及商業用途和保育一級歷史建築南固臺的發展項目。初步擬議發展方案包括興建一幢 21 層高的住宅樓宇，當中 17 層作住宅用途，3 層為平台，以及 1 層設於平台頂層的休憩空間／有蓋園景美化區。申請地點不可經任何車輛通道接達。此外，根據初步發展方案，不會闢設停車位和上落客貨設施等內部交通設施。申請人建議修復、保育及管理南固臺，政府無需支付費用。南固臺會以非牟利形式營運，以造福社羣(例如可用作舉行婚禮／向公眾提供導賞服務)。申請人會以「私人發展公眾休憩空間」的方式提供合共約 1 700 平方米的休憩空間(包括南固臺)，以及在住宅樓宇底下提供 592 平方米的有蓋園景美化區。

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 II。文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處認為，南固臺的擬議保育方案切合南固臺的文物價值。申請人應在展開任何工程前提交保育建議方案(包括南固臺的詳細保育建議)，以及根據該保育建議方案落實有關工程，以便在項目的發展過程中和其日後使用時南固臺可得到妥善管理。運輸署署長原則上不反對這宗申請，並留意到礙於用地的限

制，為申請地點闢設車輛通道並不切實可行，至於因改劃建議而產生的額外停車和上落客貨需求，可由附近的發展項目的現有停車位和鄰近的上落客貨設施吸納。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議方案與附近的發展項目並非完全格格不入，而望向山脊線的景觀亦得以保留。此外，應考慮在申請地點與合和中心二期的擬議公眾休憩空間之間提供更直接的無障礙通道，方便行人前往皇后大道東。空氣流通評估的結論指，相比起根據分區計劃大綱圖擬備的方案，初步擬議發展方案的空氣流通表現稍有改善。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對於這個結論不表反對，但她認為應在其後的規劃申請階段探討有否措施可加強低層的通透度。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，從車輛交通接駁和視覺影響的角度而言，擬議發展並不理想。該發展項目與毗鄰「住宅(丙類)」地帶建築物高度限為 12 層的發展項目可能不相協調。其他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 2 514 份公眾意見，當中 2 236 份由附近樓宇的管理處／業主立案法團和個別人士提交，支持這宗申請；而其餘 278 份分別來自一名立法會議員、兩名灣仔區議員、長春社、中西區關注組、堅尼地道保護組織、附近樓宇的管理處／業主立案法團和個別人士提交，反對這宗申請／提出關注。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。雖然根據初步擬議發展方案，擬闢設的露天休憩空間(1 700 平方米)未能完全彌補受影響的「休憩用地」地帶(2 030 平方米)，但有蓋園景美化區會用作遮蔭休憩處，或有助提升露天休憩空間的整體享用情況，從而彌補部分失去的「休憩用地」地帶。此外，擬議發展可提早落實已規劃的休憩空間，以及加快一級歷史建築(即南固臺)的保育工作。擬議「私人發展公眾休憩空

間」大致上符合《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》(下稱「私人發展公眾休憩空間指引」)的要求。根據初步擬議發展方案，5.16 倍的擬議地積比率包括南固臺現有建築的總樓面面積(地積比率為 0.16 倍)，以及擬議住宅暨零售發展部分的總樓面面積(地積比率為 5 倍)，大致上符合秀華坊「住宅(丙類)」地帶的地積比率限制。由於擬議發展坐落在南固臺所在的較高地台(主水平基準上 34 米)之上，以及為了保育南固臺和提供休憩空間以彌補受影響的「休憩用地」，因此須訂定較高的建築物高度，以容納准許的總樓面面積。擬議的建築物高度(以主水平基準上的高度計算)與周圍的發展並非不相協調。文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處支持申請人擬原址保育由私人擁有的南固臺的意向，並認為有關建議切合南固臺的文物價值。至於擬議發展對南固臺的影響，申請人已同意擬備保育建議方案，以便南固臺在結構及外觀上均獲得妥善管理，並符合古物古蹟辦事處的要求。礙於用地的限制，加上附近的現有泊車位和上落客貨設施可以滿足改劃建議產生的額外停車和上落客貨需求，運輸署署長不反對這宗申請。至於公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[余烽立先生此時到席。]

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表許貝兒女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展的背景(包括發展目標、地盤狀況／限制及發展參數)；
- (b) 擬議發展的設計和規劃優點；
 - (i) 政府無須為提早落實擬議的公眾休憩空間承擔費用；比對起現時分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」的範圍，休憩用地的面積不會有淨減少；

- (ii) 可更妥善整合公眾休憩空間，因為擬議休憩空間會設在申請地點內水平基準上 34 米的同一水平。遮蔭休憩處將會設於住宅樓宇底下，而休憩用地亦會設有無障礙通道；
- (iii) 進一步加強灣仔的休憩空間網絡和文物資源，以及加快該區的市區重建進程；
- (iv) 避免南固臺繼續老化，並改善區內的環境和衛生情況；
- (v) 相對於零碎發展，南固臺的視覺通透度會有所改善，因為在零碎發展下，妙鏡台將重建為分區計劃大綱圖所准許的 12 層高住宅樓宇，因此或會對南固臺造成遮擋。根據現時方案，妙鏡台用地上的建築物最高可發展至主水平基準上 34 米，屬擬議公眾休憩空間的延展部分；
- (vi) 透過闢設連接捷船街的通道和合和中心二期的行人天橋，提高擬議公眾休憩空間的暢達程度和連繫；改善船街通往堅尼地道的樓梯，以及連接灣仔的公眾行人通道與灣仔港鐵站的樓梯；以及
- (vii) 與周邊的商業／住宅發展的土地用途相協調。擬議發展密度為地積比率 5 倍(不包括南固臺)，發展密度與周邊的「住宅(丙類)」用地相同，而擬議住宅樓宇的建築物高度訂為主水平基準上 90.25 米，與毗鄰嘉諾撒聖芳濟各書院的建築物高度相若，比周邊「住宅(甲類)」地帶的主水平基準上 120 米的建築物高度限制為低。

[馮英偉先生此時到席。]

9. 許女士總結時表示，擬議發展符合政府善用有限土地資源的「一地多用」政策目標，並會寓保育於發展，以配合政府

的文物保育政策。此外，改劃建議有助增加房屋供應，並可改善該區的環境，提升該區的暢達程度／連接。透過劃設擬議的「綜合發展區」地帶，確保將來可藉着第 16 條規劃申請來管制日後的落實安排。許女士在結束陳述前，播放一套三分鐘的短片，該短片模擬發展項目完成後南固臺和毗鄰休憩空間的面貌。

10. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

擬議發展的基本資料

11. 港島規劃專員陸國安先生回應委員的提問，要點如下：

- (a) 根據屋宇署的意見，倘船街擴闊至不少於 4.5 米，並仍舊屬於《屋宇(規劃)規例》下的未批租政府土地，申請地點或可獲接納為「甲類地盤」；
- (b) 這份分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶的面積約為 2 030 平方米。根據申請人的初步發展方案，將會提供共約 1 700 平方米的露天休憩空間(包括南固臺的地盤範圍)，並會在擬議住宅樓宇底下提供 592 平方米的有蓋園景美化區(即合計 2 292 平方米的休憩空間)；
- (c) 根據改劃方案，擬議的整體及住用總樓面面積分別為 12 523.5 平方米及 11 843.5 平方米。相比之下，根據分區計劃大綱圖的現有用途地帶，雖然「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶(佔地 55 平方米)沒有發展限制，「住宅(丙類)」地帶(妙鏡台所在位置)的地積比率限制訂為 5 倍。由於「住宅(丙類)」地帶的地盤面積只有大約 300 平方米，根據現行的分區計劃大綱圖，擬議發展的住用總樓面面積將約為 1 500 平方米；以及
- (d) 將會在皇后大道東至捷船街該段闢設無障礙通道，並會設置升降機連接捷船街、合和二期的公園與堅

尼地道。因此，日後將有無障礙通道連接皇后大道東和堅尼地道與擬議的公眾休憩空間。

12. 申請人的代表楊鑑賢先生回應委員的查詢時表示，除了兩個政府斜坡外，申請地點內的所有私人地段均屬申請人所擁有。申請人會在發展合和二期時一併擴闊申請地點旁的船街樓梯，但由於該處斜坡太斜，不可能安裝自動扶手電梯以方便行人往來。

保育南固臺

13. 副主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 關於活化再利用南固臺，目前是否有任何批准／監管機制；
- (b) 是否有方法限制並確保不會把南固臺未來的維修保養責任轉嫁給發展項目日後的個別業主；
- (c) 申請人會採用什麼措施保育區內的歷史氛圍和園景布局，以及提升公眾享用公眾休憩空間的體驗(例如提供更多休憩處)；文物保育專員辦事處對擬議方案就保育歷史氛圍方面有何意見；
- (d) 是否有機制監察日後發展的詳細設計，方便公眾享用；以及
- (e) 據悉，現時把「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶以作住宅發展的建議，或涉及給予申請人可觀的經濟誘因，政府在考慮向個別涉及保育歷史建築的項目給予政策支持時，會否參考任何指引。

14. 發展局文物保育專員任浩晨先生作出回應，要點如下：

- (a) 在考慮寓保育於發展的私人項目時，主要會考慮有關歷史建築是否獲妥善保育及會否開放給公眾參觀；

- (b) 雖然政府鼓勵申請人向公眾開放歷史建築內更多的地方，並為公眾安排導賞，但有關歷史建築日後的擬議用途屬申請人的考慮和決定；
- (c) 南固臺乃私人物業，業主須承擔維修保養費用。不過，私人擁有的歷史建築的業主符合資格向由文物保育專員辦事處管理的歷史建築維修資助計劃申請資助，以進行維修保養工程。關於如何限制把維修南固臺的責任轉嫁給未來個別業主，可透過日後的地契處理；
- (d) 根據改劃建議，現有妙鏡台將予拆卸，日後在該地盤上的建築物將可興建至主水基準上 34 米高，以作為南固臺正門前方的公眾休憩空間的延展部分，方便公眾欣賞南固臺的正立面，而該正立面目前被妙鏡台遮擋。此外，船街的樓梯會藉申請人毗鄰的合和二期發展項目予以擴闊，讓公眾更容易從側面看到南固臺。因此，該處的氛圍實際會得到改善。另外，申請人同意制訂保育建議方案，闡述保育南固臺的詳情。至於對氛圍的影響，則可在詳細設計階段深入探討和監察；以及
- (e) 在考慮對擬議發展給予政策支持時，知悉申請人已提交涉及保育南固臺的擬議方案。南固臺已經殘破不堪，故支持申請人提出保育南固臺。此外，雖然南固臺屬私人物業，但申請人同意以非牟利方式營運南固臺，讓公眾入內。在南固臺前方闢設休憩空間的設計，可方便公眾欣賞南固臺的正立面。過往，政府曾透過給予相應的經濟誘因，包括補償業主因要保育歷史建築而損失發展權，成功保育私人擁有歷史建築。現時南固臺的情況，亦是採用類似的手法處理，支持把南固臺的總樓面面積納入該處所的地積比率內(地積比率因而增加 0.16 倍)，以補償業主因原址保育歷史建築而失去的總樓面面積。

15. 港島規劃專員陸國安先生就落實未來發展的監察機制作出陳述，要點如下：

- (a) 為配合劃設「綜合發展區」地帶的建議，須擬備和提交總綱發展藍圖，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)就有關用地的未來發展進行審批。申請人亦須提交技術評估(包括園境計劃書)，以便政府部門提出意見，並供城規會考慮；以及
- (b) 除了對在休憩空間內進行的須申請豁免活動作出管制規定外，《私人發展公眾休憩空間指引》亦規定申請人須在休憩空間的主要入口／出入口張貼告示，向公眾提供有關私人發展公眾休憩空間的資訊(包括開放時間和範圍)。

16. 至於園景設計方面，申請人的代表胡國偉先生表示，有關的園境計劃書是根據政府的相關技術文件擬備。由於申請地點內的樹木大部分均位於斜坡上，移植樹木會有困難，而樹木移植後的存活率亦會偏低。除建議大於 1:1 補種比例外，為了保留原本的氛圍和園景布局，樹木將種在日後的休憩空間而非花槽內，讓樹木可在更貼近自然的環境下生長。

17. 申請人的代表楊鑑賢先生就南固臺的未來運作作出補充，要點如下：

- (a) 如申請書所示，南固臺會以非牟利方式運作。此外，申請人早前在諮詢灣仔區議會時亦指出，把南固臺用作舉辦婚禮場地只屬構思階段。雖然申請人會提供南固臺導賞服務，南固臺不會作牟利用途；以及
- (b) 申請人清楚知道公眾休憩空間和南固臺的未來維修保養責任。申請人目前沒有計劃把日後的發展項目售予個別人士，因此，南固臺的未來維修保養責任將由申請人承擔。

私人發展公眾休憩空間

18. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 自城規會在一九九四年把有關用地改劃為「休憩用地」地帶後，在落實該用途地帶方面進展為何；
- (b) 對提供私人發展公眾休憩空間的管制機制為何；
- (c) 申請人早前諮詢灣仔區議會時，灣仔區議會有何意見；以及
- (d) 相對於由政府發展公共休憩空間的原意，規劃專員認為目前採用的設計，以及採用私人發展公眾休憩空間的發展方式，對公眾享用休憩空間有何影響。

19. 港島規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府把有關用地改劃為「休憩用地」地帶後，礙於當時的土地管理政策，換地建議最終未能落實。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)沒有計劃收回私人土地以發展公眾休憩空間，而申請人表示不會把有關土地交還給政府；
- (b) 發展局發布的《私人發展公眾休憩空間指引》就個別項目的設計和管理作出規定。私人發展公眾休憩空間和南固臺的管理責任須在與政府簽訂的相關合約文件(即契約)中列明。此外，私人發展公眾休憩空間內可容許的活動大致分為「經常准許的活動」、「非商業或慈善活動」和「商業活動」。至於「商業活動」，須視乎每宗個案的情況向地政總署提出豁免申請；
- (c) 申請人曾於二零一五年諮詢灣仔區議會，灣仔區議會雖然就有關南固臺設計、用途和可達度方面有意見，但大致支持保育南固臺；
- (d) 除要履行其他規定外，擬議私人發展公眾休憩空間還須符合《私人發展公眾休憩空間指引》的規定。根據該指引，私人發展公眾休憩空間的開放時間須為 13 小時，而擬議私人發展公眾休憩空間將向公眾開放 17 小時(即 0600 時至 2300 時)，因此已大

致符合該指引的規定。作為參考資料，由康文署管理的一些休憩用地並非全天 24 小時開放；以及

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，一般只有露天休憩空間才應計入休憩空間的供應，而有蓋的範圍(例如涼亭)，若屬主要康樂用途的配套，則可計算在內。雖然初步發展發展方案提出的擬議露天休憩空間供應不能完全補償受影響的「休憩用地」地帶，但考慮到擬議發展的優點，認為現有安排恰當。

其他

20. 申請人的代表洪寶珊女士回應委員的提問時，向委員簡介空氣流通評估所採用的方法。洪女士亦介紹吹東北風和西南風時該處的空氣流通情況。在夏季吹東風的盛行風時，與空氣流通評估所採用的基線計劃相比，在空氣流通方面稍有改善，但改善幅度不大。不過，整體上，擬議發展不會對該地區的空氣流通造成負面影響，而擬議住宅樓宇的五米中空空間足以令附近發展保持空氣流通。

21. 申請人的代表許貝兒女士回應一些委員的查詢時表示，由於申請地點沒有車輛通道接達，垃圾會先運往皇后大道東，然後再作處理。位於妙鏡臺和秀華坊的現有住宅發展均採用相同的安排。此外，申請人會進一步研究在申請地點內闢設社區設施，供日後訪客使用。

[楊偉誠博士此時到席。]

22. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，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商議這宗申請，並會於稍後把其決定通知他們。主席多謝規劃署及發展局和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

23. 鑑於申請地點的用途地帶的歷史背景，加上改劃建議有助早日落實已規劃的公眾休憩空間，並可一併保育南固臺，委

員普遍支持把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶的建議。關於劃設「綜合發展區」地帶，申請人必須通過規劃申請制度，擬備並提交一份總綱發展藍圖，供城規會考慮，從而確保擬議的發展項目與南固臺的文物價值相配合，而且不會對周邊地區造成不良影響。此外，委員對初步發展方案提出的擬議發展密度沒有負面意見。然而，鑑於申請地點在改劃後，其發展潛力比維持目前用途地帶的發展潛力大增，委員認為可透過進一步優化擬議方案，為公眾帶來更大裨益。委員繼而集中討論申請人可循哪方面改良擬議方案。

私人發展公眾休憩空間

24. 主席表示，擬議方案的擬議公眾休憩空間可成為灣仔區整體休憩用地網絡的一部分。一些委員認為，有蓋園景美化區可能無法與公眾休憩空間達到互補的作用，倘只計算露天休憩空間，就無法彌補失去的「休憩用地」地帶面積。委員普遍認為，應提供更多露天休憩空間。

25. 一名成員補充說，原先的規劃是希望由政府把該處發展為公眾休憩空間，並盡量減少對公眾進出的限制。根據目前的建議，該處將發展為私人發展公眾休憩空間，但開放時間設有限制，差於原本的建議。其他委員認為應改善休憩空間的質素，以鼓勵公眾使用。有些委員認為，目前公眾休憩空間的布局和設計，會減低市民使用位於住宅樓宇後方的該部分休憩空間的意欲，因此應進一步改善園景設計，方便公眾使用和保存該處原有的氛圍。日後，申請人須在提交總綱發展藍圖階段提供更多有關附屬設施的資料，並可考慮在南固臺內設置配套設施(例如洗手間和小食亭)。

暢達程度

26. 委員注意到申請人提出以合和中心二期的升降機作為往返皇后大道東及堅尼地道與申請地點之間的擬議行人連接，但該些升降機並非位於申請地點範圍內。委員關注到合和中心二期的業權將來可能有變，因此可能無法保證日後一定會落實有關安排。此外，即使申請人已表明無法在船街安裝自動扶手電梯，但考慮到船街毗鄰申請地點的策略位置，如能在船街進行改善工程，將可大大提升申請地點的暢達程度。在加強申請地

點與周邊地區的暢達程度和連接方面，初步發展方案提出的現行安排未如理想。申請人應進一步探討可提高暢達程度的不同方案。

社區設施

27. 雖然「政府、機構或社區」地帶失去的面積不多(55 平方米)，但委員認為應在申請地點內提供社區／社會福利設施作為補償。可選擇以社區／社會福利設施代替初步發展方案內的擬議商店。

空氣流通

28. 一名委員指出，申請人進行的空氣流通評估顯示，與根據分區計劃大綱圖擬備的方案相比，擬議方案在改善通風方面的成效不彰。由於該處將改劃為「綜合發展區」地帶，因此倘若小組委員會同意該宗申請，應要求申請人採取更多措施，以期進一步改善更廣泛地區內的空氣流通情況。

其他

29. 副主席認為，申請人應提供擬議南固臺導賞團的詳情，另一位委員則表示，為防止現時的地段擁有人把私人發展公眾休憩空間和南固臺日後的維修保養責任轉嫁予個別業主，當局應嚴加監察。

30. 主席總結說，雖然委員均支持把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶的建議，但申請人應付出更大的努力，以改良公眾休憩用地的設計(包括在質和量方面)、申請地點的暢達程度、社區／社會福利設施的供應，以及周邊地區的空氣流通。

31. 經審議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，並在分區計劃大綱圖上訂明適當的發展限制和要求。規劃署將着手對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出適當修訂，並會在取得小組委員會同意後，才根據《城市規劃條例》把擬議修訂刊登憲報。

九龍區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K15/4 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》，擬修訂九龍油塘油塘灣多個地段和毗連政府土地所在的「綜合發展區」地帶的《註釋》的「備註」
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/4 號)

32. 秘書報告，這宗申請由滿偉發展有限公司提交，該公司是油塘海旁地段多名擁有人的合營企業。有關擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆集團有限公司(下稱「恒隆集團」)、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Limited 及富輝發展有限公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)擔任申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 目前與新鴻基公司、太古公司、會德豐公司及奧雅納公司有業務往來；而其公司目前與太古公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司、恒基公司、恒隆集團、太古公司、會德豐公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來，而其配偶是新鴻基公司的僱員； |

33. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。委員備悉，何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於余烽

立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

34. 秘書報告，文件第 1 頁的替代頁已在席上呈閱，供委員參考。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月二日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

36. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三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。

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/582 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍大角咀通州街 107 至 111 號(只限單數)的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/582A 號)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。有關申請原訂於二零一九年九月六日供小組委員會考慮。申請地點為《旺角分區計劃

大綱草圖編號 S/K3/31》的修訂項目之一，而在該草圖展示期間，城市規劃委員會接獲反對申述。因此，小組委員會於二零一九年九月六日同意按照規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定，而這宗申請須在行政長官會同行政會議考慮上述草圖和申述後才提交小組委員會考慮。二零一九年十月八日，行政長官會同行政會議核准旺角分區計劃大綱草圖。城市規劃委員會於二零一九年十月十五日和二十三日接獲申請人提交的進一步資料後，這宗申請逐訂於是次會議由小組委員會考慮。這是自規劃署建議延期以來，申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/463 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的新界葵涌國瑞路45至51號
葵涌市地段第49號和增批部分餘段的地積比率限制，
以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/463A號)

39. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳、雷煥庭公司」)和毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立

基公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與毅達公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與李景勳、雷煥庭公司有業務往來。

40. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。此外，小組委員會亦備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生和余烽立先生並未參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月五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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

42. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/465 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌業成街 22 號的地積比率限制，以作准許的工業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/465A 號)

43. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他過往與盧緯綸公司有業務往來。

44. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。此外，小組委員會亦備悉，何安誠先生因事未能出席會議。

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十六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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

46. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/466 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的新界葵涌藍田街 2 至 16 號的
地積比率及建築物高度限制，以作准許的
資訊科技及電訊業(擬議數據中心發展項目)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/466 號)

47. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳、雷煥庭公司」)

和澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司和澳昱冠公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司和李景勳、雷煥庭公司有業務往來。

48. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，何安誠先生和黎庭康先生因事未能出席會議。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一月二十五日要求延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

50. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/467

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌大連排道 132 至 134 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途（不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營）（都會規劃小組委員會文件第 A/KC/467 號）

51. 秘書報告，彼安托香港有限公司（下稱「彼安托公司」）是擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為其公司過往與彼安托公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，何安誠先生因事未能出席會議。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

54. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/508 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的新界荃灣半山街 18 至 20 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業發展
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/508 號)

55. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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/TW/509 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的新界荃灣沙咀道 8 至 14 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業發展
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/509A 號)

56. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、邵賢偉建築工程師事務所有限公司(下稱「邵賢偉公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。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；

何安誠先生 — 其公司目前與莫特公司有業

務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與邵賢偉公司及莫特公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間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樓宇單位。

57. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，以及伍灼宜教授的配偶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。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。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兩份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬設的非建築用地大致符合分區計劃大綱圖《說明書》所述

為應付柴灣角工貿區的交通和行人流動的需要而設的後移規定。發展局對這宗申請給予政策上的支持，而略為放寬地積比率的建議大致符合有關活化一九八七年前落成的工業大廈的政策。就技術方面而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬設的露天空間及非建築用地可改善街道環境（尤其是面向天橋的一段沙咀道），惠及行人。此外，建議的美化環境措施貼近半山街與沙咀道交界處，可改善公共空間的景觀質素。至於可持續建築設計方面，申請人表示整項發展的綠化覆蓋率至少可達 20%。為了符合「能源和環境設計領先認證」的要求，還會採用其他綠色建築設計。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

59. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應一名委員的查詢時，向委員簡介工業大廈申請略為放寬發展密度的資格準則，並就其他委員的詢問作出以下回應：

- (a) 把建築物後移並非分區計劃大綱圖的法定要求。後移的要求是荃灣中區發展大綱圖訂定的，而分區計劃大綱圖的《說明書》已有提及；
- (b) 往來沙咀道的車輛通道會與打算開放給公眾使用的露天空間的部分地方重疊；
- (c) 申請人建議為擬議發展申請「能源和環境設計領先認證」（金級），但沒有提及會申請「綠建環評」的認證。

商議部分

60. 一些委員認為該露天空間的設計未如理想。擬建的車輛通道會穿過露天空間的部分地方，因此可能會造成行人安全問題。目前的設計未能鼓勵公眾使用該地方，故應優化有關設計，以進一步改善街道的環境。一些委員建議應盡量減少車輛通道佔用的範圍。如可能的話，應把通道的出入口進一步西移，與擬議的停車場出入口平排。沿着該露天空間或在該露天

範圍內開設商舖及小食亭，可有助帶來街頭活動，為該區增添生氣。一名委員認為，應鼓勵申請人申請「綠建環評」認證，而非「能源和環境設計領先認證」，因為依本地準則(即「綠建環評」)評估擬議發展的綠色建築措施，或較為恰當。

61. 至於把擬建車輛通道移位一事，運輸署助理署長／市區羅慶新先生表示，從交通角度而言，車輛出入口不應靠近毗鄰的路口。如果把該出入口東移，大型車輛會較難迴轉。因此，他認為車輛通道現時的设计恰當。

62. 經討論後，委員同意應加入一項指引性質的條款，請申請人留意委員就發展計劃擬設的露天空間的设计所提出的改善建議。

63. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年十二月十三日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議重建項目設計及提供泊車設施、上落客貨車位、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議發展提交最新的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實上述附帶條件(d)項就擬議發展提交的排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，

而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

64. 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，當中的指引性質的條款(d)是按會議席上的建議加入，內容如下：

「(d) 申請人須考慮採納會議記錄內所載，城市規劃委員會委員提出有關改善發展計劃的露天空間設計及布局的意見。」

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[伍灼宜教授此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/511

擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣灰窰角街 12 至 16 號改裝整幢現有工業大廈，作食肆、商店及服務行業、辦公室、藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)、資訊科技及電訊業和研究所、設計及發展中心用途(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/511 號)

65. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 蔡德昇先生 | — 其配偶擔任董事的公司在荃灣區擁有物業；以及 |
| 伍灼宜教授 | — 其配偶在荃灣區擁有一個樓宇單位。 |

66. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，而伍灼宜教授已離席。

67. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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。

[高級城市規劃師／港島伍德華先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/151 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港鰂魚涌濱海街16至94號及英皇道983至987A號闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/H21/151A號)

69. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合資公司豐致有限公司提交。仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公

司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 馮英偉先生 — 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個單位；
- 何安誠先生 — 目前與太古公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；其公司目前與太古公司及弘達公司有業務往來；他在鰂魚涌擁有一個樓宇單位；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與恒基公司、太古公司、仲量聯行、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；以及
- 黃善永先生 — 與配偶在鰂魚涌共同擁有一個樓宇單位。
(地政總署
助理署長(區域1))

70. 小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生因事未能出席會議。由於馮英偉先生和黃善永先生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。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／港島伍德華先生借助投影片，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) 擬闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 II。民政事務總署東區民政事務專員表示，區內人士關注到擬議發展可能引起的問題。其他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，城市規劃委員會合共收到 17 份公眾意見。當中，14 份表示反對這宗申請，分別來自兩名區議員、金海大樓第二期業主立案法團及個別人士。其餘三份來自個別人士，亦提出類似的反對意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬闢設的辦公室及擬在低層經營的商店及服務行業／食肆與周邊發展並非不相協調，亦沒有超出分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度限制(主水平基準上 120 米)，而相關政府部門沒有負面的技術意見。不過，擬議發展並不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》這項研究在二零一六年所進行的土地需求和供應分析，就遠期而言，推算商業核心區內的甲級寫字樓樓面面積將出現短缺，而非商業核心區內的甲級寫字樓樓面面積則會過剩。此外，重建申請地點作擬議的商業用途而非住宅用途，會導致失去申請地點現時提供的大約 366 個單位。申請人似乎沒有有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。另一方面，自從政府公布應付殷切房屋需求而推行的政策後，鰂魚涌區「住宅(甲類)」地帶內未有規劃申請的先例。至於香港島其他地區獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准的同類申請，每宗申請均有其獨特的規劃背景及環境。由於申請地點坐落在一個面積較大的「住宅(甲類)」地帶，而附近有其他「住宅(甲類)」地帶，因此批准目前這宗申請或會為同類申請立下不良先例，導致住宅用地陸續消失。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

72. 伍德華先生回應一些委員的提問說，由於擬議發展涉及興建七層地庫，區內人士關注地面沉降問題。就這個問題，曾諮詢的相關政府部門沒有關於可能會出現地面沉降的資料。申請人指城規會曾有批准同類個案的先例，但有關個案並非位於鰂魚涌區內。雖然附近地方(例如面向英皇道的位置)現時有商

業樓宇，但該些商業樓宇都是位於商業地帶內。如在申請地點發展住宅，預計最多可提供約 1 200 個單位。

商議部分

73. 委員普遍認為，擬議辦公室發展並不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。雖然擬議辦公室用途及發展密度與四周的發展或非不相協調，但申請人沒有證明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議辦公室發展並不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請人沒有證明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶和附近其他「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[主席感謝高級城市規劃師／港島伍德華先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/89 擬在劃為「商業(1)」地帶及顯示為「道路」地方的香港銅鑼灣告士打道281號作「辦公室」、「食肆」和「商店及服務行業」用途
(都會規劃小組委員會文件第A/H6/89號)

75. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣。這宗申請由 Excelsior Hotel (BVI) Limited(下稱「怡東酒店」)提交，而怡和集團公司(下稱「怡和集團」)及香港置地有限公司(下稱「置地公司」)乃怡東酒店的相關聯公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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：

- 馮英偉先生 — 為怡和集團的前僱員；

- 何安誠先生 — 目前與置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來，而其公司目前與弘達公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與怡和集團、置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；以及

- 黃幸怡女士 — 為美心集團公司(怡和集團附屬公司)的前僱員，並於銅鑼灣擁有一個自住單位。

76. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於馮英偉先生和黃幸怡女士只是前僱員，所涉利益輕微／間接，以及黃女士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。

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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。

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

[馮英偉先生於此時暫時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/235 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗六合街21號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第A/K11/235號)

79. 秘書報告，申請地點位於新蒲崗。這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司博領有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立基公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與莫特公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新世界公司、莫特公司和亞設貝佳公司有業務往來； |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶擔任董事的公司由黃大仙擁 |

有物業。

80. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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，城市規劃委員會共收到七份公眾意見書。當中，兩份來自立安工業大廈管理辦事處的意見書，表示支持這宗申請。另外五份分別來自嘉時工廠大廈業主立案法團主席、利景工業大廈業主立案法團及個別人士的意見書，表示反對這宗申請。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，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向及新蒲崗商貿區現時的轉型。發展局已就這宗申請給予政策上的支持，而略為放寬地積比率的建議亦大致符合政府就一九八七年前落成的工廈所提出的活化政策。在技術方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。除了分區計劃大綱圖《說明書》所訂明須從緊連六合街的地段界線提供闊 1.5 米的非建築用地的規定外，申請人亦建議把建築物臨街一

面進一步後移，以達致總共後移 3.4 米，並會提供綠化花槽。此舉將可改善六合街的行人環境、新蒲崗商業區內的風環境，以及整體的街道景觀。在可持續建築設計方面，申請人表示已符合《可持續建築設計指引》有關建築物後移的要求，並會達致約 35.8% 的綠化率。至於環保建築設計方面，擬議建築物已獲得「綠建環評」金級認證、「能源和環境設計領先認證計劃」金級認證，以及「WELL 健康建築」金級認證。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年十二月十三日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的交通影響評估，以及落實該評估所提出的緩解措施(如有的話)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展項目提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交有關擬議發展項目最新的排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文(c)項所述有關擬議發展項目最新的排污影響評估中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

(e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

[馮英偉先生此時返回席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/236 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗大有街20至24號
的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第A/K11/236號)

85. 秘書報告，申請地點位於新蒲崗。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶擔任董事的公司在黃大仙擁有物業。

86. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉蔡德昇先生因事未能出席會議。

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十七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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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。

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/774 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的九龍觀塘勵業街 7 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/K14/774 號)

89. 秘書報告，李景勳、雷煥庭建築師有限公司為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，因為他過往與該公司有業務往來。由於余烽立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

90. 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) 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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。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十份公眾意見。當中七份來自一名觀塘區議員、國際貿易中心的業主和兩名個別人士，表示反對這宗申請。另外三份來自毗鄰振業工業大廈的業主，就這宗申請提出意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符，亦能配合觀塘商貿區的轉型。擬議計劃已按照《觀塘(西部)發展大綱圖》的規定，在恆業街和勵業街這兩邊採用整幢建築物完全後移的設計。發展局起動九龍東專員表示，後移設計可改善行人環境，令該區更適宜步行。發展局已對現在這宗申請給予政策上的支持，而略為放寬地積比率的建議亦大致上符合活化於一九八七年前落成的工廈的政策。至於技術方面，相關政府部門對於這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人提出增加建築物高度的建議是為了配合提高地積比率 20% 的建議，以及容納公共空中花園。現在這項計劃大致符合分區計劃大綱圖《說明書》所述，當局考慮略為放寬建築物高度限制申請時所依據的準則。至於可持續發展建築物設計方面，擬議的計劃符合建築物後移和綠化上蓋面積的規定。建築署總建築師／管理統籌分處 2 和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均認為，擬議發展與觀塘商貿區計劃採用的梯級式建築物高度輪廓並非不相協調。這宗申請建議放寬的建築物高度限制幅度(25.9%)與要求提高的地積比率幅度大致相稱，提出放寬建築物高度限制亦是為了容納公共空中花園。小組委員會曾批准同一街段的一宗申請(編號 A/K14/763)，容許把建築物高度限制略為放寬至主水平基準上 125.9 米。即使擬議發展所建議的建築物高度同為主水平基準上 125.9 米，也可達致梯級式的建築物高度輪廓。基於上述各點，略為放寬建築物高度限制的建議並非不可接受。至於有負面公眾意見指擬議發展可能會在視覺、環境及交通方面造成不良影響，上述政府部門的意見和規劃評

估亦適用。至於毗鄰工廈業主關注申請地點在施工階段所造成的不良影響問題，申請人會委任一名認可人士根據相關的現行建築物規例進行拆卸工程。

91. 一名委員留意到在同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內申請地點附近，先前有另一宗申請(編號 A/K14/763)獲小組委員批准。該宗申請也是把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 125.9 米。該委員詢問在分區計劃大綱圖上，把有關的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限為主水平基準上 100 米原意為何。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士解釋，施加建築物高度限制是為了反映該區的梯級式建築物高度概念。評估結果顯示，主水平基準上 100 米的建築物高度已足以容納一幢地積比率為 12 倍的建築物(即分區計劃大綱圖現時所訂的地積比率限制)。就現在這宗申請而言，擬議的地積比率為 14.4 倍，需要相應調高建築物高度以配合地積比率的增幅。考慮到(1)申請地點屬《建築物(規劃)規例》下的「甲類地盤」，准許的最大上蓋面積為 60%；(2)擬議發展超過 25 層高，需要按《2011 年建築物消防安全守則》的規定提供避火層；以及(3)申請人建議的樓底高度大致與區內其他最近落成商廈的平均樓底高度相符，因此要求放寬的建築物高度限制幅度實屬恰當。

92. 一名委員詢問關於觀塘商貿區內休憩用地的質素。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時表示，最接近申請地點的休憩用地是海濱道公園(現正進行翻新工程)和觀塘海濱花園。駿業街遊樂場和翠屏河花園最近已經翻新。觀塘道以北的地區也有其他休憩用地。

[區英傑先生此時離席。]

商議部分

93. 委員普遍認為放寬地積比率及建築物高度限制的建議並非不可接受。一名委員表示關注批准區內同類申請所帶來的影響，認為這會令主水平基準上 100 米的法定建築物高度限制無效。主席指出，小組委員會將按個別情況和限制考慮每宗申請。

94. 另一名委員認為，申請人可考慮在建築物不同樓層採取更多景觀綠化措施。

95. 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十二月十三日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交擬議發展的最新排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文規劃許可附帶條件(a)項中最新排污影響評估提出的地區排污改善／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；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，包括闡明車輛通道安排的交通管理計劃，以及落實該經修訂的交通影響評估所提出的交通管理計劃及緩解措施(如有的話)，而有關評估和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

96. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，回答委員的提問。關女士此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/121 擬在劃為「綜合發展區(4)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街18號油塘海旁地段第58、59、60、61及62號和毗連政府土地進行住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/121A號)

97. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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：

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

98. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉何安誠先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月六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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

100. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共四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 19

其他事項

101. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。