

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年十二月四日上午九時舉行的
第 661 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

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

伍灼宜教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
區家傑先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

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

黃煥忠教授

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
吳佩珊女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年十一月二十日第 660 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年十一月二十日第 660 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

[荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

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/KC/470 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的新界葵涌荔崗街 10 號瑪嘉烈醫院荔景大樓的建築物高度限制，以作准許的醫院用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/470 號)

4. 秘書報告，這宗申請由醫院管理局(下稱「醫管局」)提交。邁進基建環保工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)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：

何安誠先生 — 目前與醫管局及艾奕康公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司與醫管局、邁進公司及艾奕康公司有業務往來。

5. 由於何安誠先生涉及直接利益，故小組委員會同意他須就此議項暫時離席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

[何安誠先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 小組委員會知悉用以更正編輯錯誤的替換頁(文件第 7 頁)已在會議前送交委員。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) 擬略為放寬准許的醫院用途的建築物高度限制；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 2 831 份公眾意見。當中，5 份由個別人士提交，表示支持這宗申請；223 份由個別人士提交，表達了關注或提供了意見；其餘 2 603 份則由兩名葵青區議員、浩景臺業主立案法團及個別人士提交，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施。擬議瑪嘉烈醫院荔景大樓的新擴建大樓，是醫管局第一個十年醫院發展計劃的一部分。略為放寬建築物高度限制，荔景大樓便可提供額外病床(可增加 562 張至 582 張病床)以提高醫療服務量、回應九龍西聯網及更廣闊地區市民的需要，以及配合瑪嘉烈醫院重建而須作出的調遷。食物及衛生局局長在政策上支持這宗申請。擬議發展的建築物高度為 12 層(不包括地庫)，與毗鄰的政府、機構或社區設施及住宅並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展不大可能會對周邊的景貌構成顯著的不良影響。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，擬議發展與周邊發展未必不相協調，對視覺角度而言，對這宗申請沒有意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，新大樓擬注入的多種設計元素及環境美化措施，能增加視覺趣味和建築物的通透度。申請人進行技術評估，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

[余烽立先生及黃幸怡女士在規劃署簡介期間到席。]

7. 主席和一些委員提出以下問題：

瑪嘉烈醫院及荔景大樓擴建計劃

- (a) 醫管局第一個及第二個十年醫院發展計劃的九龍西聯網方案為何；
- (b) 根據建議，荔景大樓新擴建大樓會提供哪些類別的醫療服務；
- (c) 根據建議，新擴建大樓較低樓層擬闢設哪些類別的臨床支援設施；

交通方便程度

- (d) 公眾可如何前往荔景大樓；
- (e) 申請人有否建議交通緩解措施，以回應公眾對施工期間及荔景大樓擴建完成後交通可能受到影響的關注；
- (f) 荔景大樓用地內現時和建議為訪客提供的泊車設施；
- (g) 大嶼山位於九龍西聯網的服務區域內，是否有公共交通服務方便大嶼山的病人直接前往瑪嘉烈醫院；

建築設計

- (h) 可否降低建議的樓底高度，以降低新大樓的整體建築物高度；
- (i) 新大樓是否已盡用分區計劃大綱圖所准許的上蓋面積；
- (j) 渠務專用範圍對新大樓的建築設計有何制肘；
- (k) 申請人有否採取環保建築設計；

(l) 會否重新興建復康花園；

建議建築物高度

(m) 對申請地點施加建築物高度限制的背景為何；

(n) 建築物高度限制可放寬至什麼程度；

(o) 新大樓的建築物高度比對周邊發展項目的建築物高度，情況如何；

空氣流通及天然採光

(p) 新大樓會否對空氣流通構成不良影響；

(q) 新大樓天然採光度是否足夠；

公眾諮詢

(r) 當局有否就遷移專線小巴士的事宜諮詢區內居民；以及

(s) 有公眾意見指當局沒有進行適當的公眾諮詢程序，當局對此有何回應。

8. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

瑪嘉烈醫院和荔景大樓擴建計劃

(a) 荔景大樓和瑪嘉烈醫院擴建計劃分別屬於二零一六年和二零一八年施政報告公布的醫管局第一個和第二個十年醫院發展計劃。荔景大樓擴建是第一個十年醫院發展計劃的一部分，原來的建議是按分區計劃大綱圖訂明的發展限制興建只能提供額外 400 張病床的七層高新大樓。當局於二零一九年諮詢葵青區議會、立法會衛生事務委員會和財務委員會轄下的工務小組委員會後，要求醫管局進一步研究能否增加擬建大樓的病床和樓層數目。醫管局於是提出

這略為放寬建築物高度限制的建議，把層數由七層增至 12 層，與符合分區計劃大綱圖發展限制的方案相比，這建議可多提供 162 至 182 張病床。另外，根據第二個十年醫院發展計劃，瑪嘉烈醫院的擴建計劃預計可增加 710 張病床。此外，醫管局於二零一八年就同屬第一個十年醫院發展計劃的葵涌醫院擴建計劃申請略為放寬建築物高度限制(由主水平基準上 110 米增加至 120 米)。該方案與符合分區計劃大綱圖發展限制的方案相比，可多提供 80 張病床。該申請於同年獲小組委員會有條件批准；

- (b) 關於該區醫院所提供的醫療服務，葵涌醫院提供全面的精神科服務，而瑪嘉烈醫院則提供急症、重症、專科及傳染病科醫療服務。荔景大樓的新擴建大樓主要提供復康和療養服務，而現有荔景大樓將可加強老人科的護理及復康服務；
- (c) 擴建荔景大樓可以為日後重建瑪嘉烈醫院提供部分調遷安排。瑪嘉烈醫院的一些設施將會永久重置在荔景大樓內。根據現有資料，臨床支援設施(包括復康服務部貯存倉、病理學部貯存倉、藥房及藥物貯存倉、聯網人力資源部辦公室、聯網物料倉、被服貯存倉及財務部貯存倉)會遷移至新大樓的低層；

交通方便程度

- (d) 荔景大樓位於荔景山，有多條不同路線的綠色專線小巴接駁，可直達荔景、美孚、荃灣、葵芳及深水埗港鐵站。根據申請人所提交的交通影響評估，在繁忙時段，往來荔景大樓的新擴建大樓的乘客出行方向大致上與區內居民的出行方向相反。因此，運輸署表示現有綠色專線小巴服務足以應付新增的需求。關於前往荔景大樓的行人通道，運輸署顧問正在檢討本港建造上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統的評審機制。當中有建議興建此類系統將麗祖路和念祖街連接至荔崗街。檢討工作將近完成，運輸署會開始諮詢相關區議會以確定建造工程的先後次序。此外，路政署於二零二零年十一月委託顧

問，就另一連接荔景山路與麗祖路的上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統計劃進行研究。雖然系統的走線仍有待研究，而且未有工程實施計劃，但有關係統落成後，可加強荔景港鐵站與荔崗街之間的行人通道接駁，更方便公眾前往荔景大樓，締造便利行人往來的環境；

- (e) 申請人會向運輸署及其他相關政府部門提交臨時交通管理計劃，以確保在施工階段可能對交通造成的影響可以緩解。同時，申請人在交通影響評估所建議的交通改善工程(包括荔景山路／葵涌交匯處的改善工程)屬長遠的緩解措施，可確保擬議發展不會對鄰近道路網絡的交通造成無法克服的影響。規劃署會施加相關規劃許可附帶條件，而建議的交通改善工程須符合運輸署的要求；
- (f) 現時的荔景大樓設有五個訪客泊車位。雖然各項停車場設施主要會設於落成後的新大樓內，但申請人沒有提供分別供醫院職員及訪客使用的泊車位數目；
- (g) 根據現有資料，九龍西醫院聯網服務區域的大部分人口均可乘坐綠色專線小巴前往荔景大樓，該等小巴可直達荔景、美孚、荃灣、葵芳及深水埗港鐵站。北大嶼山醫院亦會提供急症及各項門診服務，以應付大嶼山居民對醫療服務的需求。預計在有需要時，運輸署會研究能否擴闊公共交通服務的覆蓋範圍；

建築物設計

- (h) 新大樓是一幢特別設計的大樓，申請人須符合特定的設計要求(包括須有足夠的淨空高度以應付運作需要)，亦須遵守相關政府規例和規定，並顧及城規會考慮略為放寬建築物高度限制申請的準則；
- (i) 分區計劃大綱圖沒有訂明申請地點的上蓋面積限制。申請地點屬於乙類地盤，根據《建築物(規劃)

規例》，在此類地盤內，建築物的上蓋面積不可超出 62.5%。擬議計劃的上蓋面積正符合有關規例。考慮到採光問題及其他運作需要，新大樓上半部分的擬議上蓋面積約為 57%；

- (j) 申請地點設有渠務專用範圍，而且地底岩石層高，以致在技術上難以進行大規模挖土工程，對新大樓的建築物設計構成限制；
- (k) 申請人已承諾採取《可持續建築設計指引》所提出的措施。除加入美化環境元素外，申請人亦會採用通透度高的圍牆設計，並藉此機會沿用地的邊界栽種樹木；
- (l) 建議在街道及 2 樓和 11 樓的平台花園進行綠化，為病人、訪客及醫院職員提供更多綠化空間；

擬議建築物高度

- (m) 根據在二零一二年就葵涌區進行的建築物高度檢討，把申請地點的建築物高度限為七層，是為了反映荔景大樓的現有建築物高度。就建築物高度檢討所進行的空氣流通評估結果顯示，申請地點並非位於主要風道中，因此無須採取特別的設計措施；
- (n) 小組委員會可根據個別情況考慮略為放寬建築物高度限制的申請，至於可放寬多少，則沒有確切上限。這宗申請擬把建築物高度限制由七層略為放寬至十二層，務求在受到地盤限制的情況下，採取地盡其用的建築物設計。該地盤受到以下限制：用地呈狹長形、因地底岩石層高而難以進行大規模挖土、用地底下有渠務專用範圍，以及現時建有荔景大樓；
- (o) 新大樓的擬議建築物高度約為主水平基準上 206 米，周邊現有住宅的高度較新大樓高。申請地點的西北面為浩景臺，東面緊鄰為荔景紀律部隊宿舍，兩幅用地的建築物高度均限為主水平基準上 260

米。此外，申請地點北面緊鄰的一幅用地已規劃作發展私人住宅之用，建築物高度限為主水平基準上 240 米；

空氣流通及天然光線

- (p) 申請人所提交的空氣流通評估顯示，在符合分區計劃大綱圖規定的方案及擬議方案下，評估範圍的整體風環境(包括全年及夏季盛行風)都會十分相似。儘管如此，夏季盛行風的通風表現可稍作改善。申請人亦提出了兩個設計元素，包括在新大樓、現有荔景大樓，以及新大樓 1 樓可通風的上落客貨車位之間闊設闊 15 的建築物間距，以改善空氣流通；
- (q) 考慮需要為新大樓上半部分的病房提供天然光線，上半部分的上蓋面積將維持在 57%，以確保光線充足。雖然現時沒有資料顯示對周邊住宅發展項目的採光可能造成的影響，但該等住宅較新大樓高。申請人亦會在詳細設計階段考慮進一步把建築物從附近的住宅發展項目後移，以盡量減少可能造成的影響；

公眾諮詢

- (r) 把荔崗街的專線小巴士站遷入荔景大樓用地是申請人同意進行的交通改善工程之一。新小巴士站的確切位置仍有待研究，亦須視乎擬議發展的詳細設計而定。不過，有關事宜會交由運輸署監管，申請人須根據相關的規劃許可附帶條件，確保情況符合運輸署的要求；以及
- (s) 公眾意見沒有說明所指的公眾諮詢不足是指哪一部分的程序不足。事實上當局已根據《城市規劃條例》公布這宗申請及申請人提交的進一步資料，以供公眾查閱。此外，當局亦已在葵青區議會二零二零年七月的會議上就有關建議諮詢區議會的意見。項目倡議人亦會在有關計劃的詳細設計階段進一步諮詢葵青區議會等相關持分者的意見。

[楊偉誠博士在進行答問部分時到席。]

商議部分

9. 委員普遍支持略為放寬建築物高度限制(由七層增至 12 層)的建議，以利便在瑪嘉烈醫院荔景大樓用地興建一幢新大樓。有關建議可增加醫院病床供應，以滿足九龍西聯網對醫院病床的殷切需求。不過，委員認為應盡量減低荔景大樓擴建計劃可能造成的影響。

10. 一名委員認為，由於新大樓的周圍主要是更高的住宅，所以擬議發展不會在視覺、通風及光線方面造成重大影響。另一名委員建議可在新大樓加入更多綠化元素，包括進行垂直綠化和闢設空中花園／平台，以填補拆卸現有復康花園所造成的損失，以及盡量減低視覺影響。一名委員欣賞申請人努力回應當區人士的關注，探討了有沒有可能把新大樓從周邊的住宅發展項目進一步後移。

11. 委員普遍認為有需要改善新大樓的交通方便程度，以及整個瑪嘉烈醫院發展項目內的車輛及行人交通。一名委員指出，應妥善考慮荔景大樓擴建工程及其北鄰的已規劃房屋用地對交通網絡的累積影響，從而盡量減低在交通方面對居民造成的負面影響。部分委員認為，相關政府部門應加快興建上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統，以配合荔景大樓及瑪嘉烈醫院的擴建工程，並使整個地區更適宜步行。一名委員關注新大樓對來自大嶼山的病人來說是否方便易達，並建議相關決策局可考慮向長途跋涉前來就醫的病人提供津貼。

12. 部分委員留意到當區居民表達的關注，認為擬議的荔景大樓擴建工程將無可避免對區內人士造成滋擾，所以申請人應在發展計劃早期妥善回應他們的關注，以盡量減少後期出現的反對意見。委員備悉相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，以及項目倡議人將會在詳細設計階段，向相關的持份者進行進一步的公眾諮詢。

13. 主席總結說，委員考慮到分區計劃大綱圖列明有關該用地的建築物高度限制，是為了反映現有發展項目的高度，所以

普遍不反對略為放寬建築物高度限制的建議。部分委員亦有以下意見：

- (a) 可考慮進一步增加建築物高度，以容納更多醫院病床和醫療設施，不過前提是發展項目不會在交通、通風、視覺及光線方面造成負面影響；
- (b) 可在詳細設計階段加入更多綠化元素，例如進行垂直綠化、闢設綠化平台和採用環保建築設計，從而進一步改善建築設計；
- (c) 應妥善考慮發展項目建造階段的臨時交通安排、瑪嘉烈醫院的內部車輛及行人交通安排，以及改善荔景大樓及瑪嘉烈醫院的交通方便程度。當局可探討適當的措施，例如提供津貼，方便來自較遠地區(但位於九龍西聯網覆蓋範圍內)的病人使用瑪嘉烈醫院的醫療設施；以及
- (d) 制訂新大樓的詳情後，應進一步諮詢當區居民。

14. 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二零二四年十二月四日止；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) 設計並闢設擬議發展項目的車輛通道、泊車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議／同意，設計並落實交通改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實該評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

15. 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。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[何安誠先生於此時回到席上。]

[高級城市規劃師／港島伍德華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/H20/195 進一步考慮第 16 條申請

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港柴灣利眾街 14 至 16 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/195B 號)

16. 秘書報告，申請地點位於柴灣。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生 — 其配偶在柴灣的工業大廈擁有一個工場；
(主席)

何安誠先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司曾與凱達公司有業務往來。

17. 由於主席的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，何安誠先生和黎庭康先生都沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

18. 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——小組委員會於二零二零年九月十八日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，以及澄清擬議計劃中的建築設計和美化環境設施，尤其是關於行人道水平的後移範圍內的建築設計和美化環境設施；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 4 段和附錄 F-1 第 9 段；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請。有關申請擬把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 14.4 倍(即+2.4 或+20%)，以便把位於申請地點的現有工業大廈(下稱「工廈」)重建為 30 層高的工廈，以作准許的非污染工業用途。為回應小組委員會的要求，申請人提交了進一步資料，以支持所提出的建築設計，改善美化環境設施，以及回應政府部門的意見。申請人澄清，在修訂計劃中，地面層的後移範圍不設梯級或其他構築物，而擬議發展的入口大堂會加設凹入式梯級和供殘疾人士使用的通道／設施。申請人提出了多項綠化措施的改善建議，例如在建築物外牆進行垂直綠化，延長圍邊花槽，以及擴大平台頂的花槽。就此，規劃署總城市規劃師／城市計設及園境認為，地面層和三樓新增的綠化和美化環境設施，以及與綠化外牆連成一體，能使行人道水平的環境更舒適。申請人亦解釋指，建議建築物採取向美利倉大廈下降的高度輪廓，而有關建議可減輕建築羣的密度，亦可讓更多陽光透進利眾街的盡頭處。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

[黎庭康先生在規劃署簡介期間離席。]

19. 一些委員詢問修訂計劃提出新增的規劃和設計增益的詳情為何。高級城市規劃師／港島伍德華先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議通過垂直綠化、設置圍邊花槽和平台花園，把綠化空間由大約 15.2 平方米增至大約 194.5 平方米。整體綠化率約為 20%；
- (b) 申請人建議，在利眾街這條主要行人通道的沿路建築物臨街面加設簷篷，為行人遮擋風雨。申請人並無提供資料說明為何不在擬議發展項目的整個臨街面設置簷篷；
- (c) 原有計劃建議興建一條樓梯，橫跨申請人沿利眾街主動劃設的 7 米闊後移範圍，現在該樓梯不會闢設。根據修訂計劃，後移範圍不設梯級或其他構築物。申請人會在地面層入口大堂撥出部分地方，加設凹入式梯級和供殘疾人士使用的通道／設施；
- (d) 平台花園只會向擬議發展項目的租戶開放；
- (e) 申請人沒有表示會否使用循環再用水灌溉植物；以及
- (f) 由於在街道層下面現時設有地庫停車場，在申請人沿利眾街主動劃設的後移範圍內植樹可能性不高。

商討部分

20. 委員普遍認為，申請人所提交的進一步資料回應了小組委員會先前所關注的問題。委員特別留意到，申請人在修訂計劃中主動建議把整幢建築物後移，以及改善綠化措施。關於在利眾街建築物後移範圍內植樹的可能性，一些委員認為，申請人主動把建築物後移會使行人道變闊，有助改善步行環境，植樹反而會佔用本來讓行人走動的空間。為求更環保，一名委員建議申請人可探討可否使用循環再用水為擬議發展項目美化環

境設施內的植物進行灌溉。另一名委員提議，可把擬在利眾街加設的簷篷延長至整個建築物臨街面，以改善步行環境。委員認為，這兩項建議可在適當的情況下加入指引性質的條款內，讓申請人考慮。

21. 主席總結，委員普遍支持這宗申請，並同意應告知申請人考慮使用循環再用水為綠化範圍和園景設施內的植物進行灌溉，以作為環保措施，以及在整個擬議發展項目的臨街面加設簷篷。此外，基於在已建設區植樹可能有很多掣肘，在重新發展個別用地時，如情況許可，私人發展商和相關政府部門可探討植樹的機會。

22. 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二零二四年十二月四日止；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) 設計並闢設車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前落實評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實排污影響評估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。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F-VI 所載的指引性質的條款及以下新增的指引性質的條款：

- 「(a) 在詳細設計階段，探討可否在利眾街沿路的整個擬議發展項目臨街面加設簷篷；以及

- (b) 探討可否使用循環再用水為擬議發展項目美化環境設施內的植物進行灌溉。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍德華先生出席會議，回答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／港島陸國安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/H6/90 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
香港大坑道16號地下B3號鋪
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/H6/90號)

簡介和提問部分

24. 秘書報告，申請地點位於大坑。黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為她在大坑道擁有一個自住單位。小組委員會同意黃幸怡女士應在討論此議項時暫時離席。

[黃幸怡女士此時暫時離席。]

25. 高級城市規劃師／港島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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第8段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到25份公眾意見。在這些意見當中，有11份由附近居民和個別人士提交，表示支持這宗申請；另有14份由所涉樓宇的業主立案法團、附近居民和個別

人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。樓宇的地面層(包括申請處所)原應用作車房，現已被改成商店，但無有效的規劃許可。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持改變該區以住宅為主的用途。申請地點東北面山上的勵德邨和北面山下的浣紗街一帶均有食肆或售賣快餐的便利店。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，對有關樓宇地面層的其餘範圍尤然。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會改變周邊一帶的住用特色。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 公眾意見的詳情為何，特別是由所涉樓宇的業主立案法團所提交的意見；
- (b) 申請人是否須就改變申請處所的用途呈交建築圖則；
- (c) 附近有沒有售賣小食的商店；
- (d) 申請處所旁邊的商店類別為何；
- (e) 申請處所的擬議商店及服務行業用途可否在沒有有效規劃許可的情況下繼續營運；以及
- (f) 是否須就位於地面層其餘範圍的地產代理商舖採取執管行動，或這些商舖是否違反現行法例。

27. 高級城市規劃師／港島陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 25 份公眾意見。在這些意見當中，有 11 份由附近居民和個

別人士提交，表示支持這宗申請；另有 14 份由有關樓宇的業主立案法團、附近居民和個別人士提交，表示反對這宗申請。所涉樓宇的業主立案法團反對這宗申請，主要因為擬議商店及服務行業用途違反樓宇的公契。有關公契限制該幢樓宇只准作住宅用途。對此，地政總署表示，申請人或須考慮把申請處所改為擬議用途的建議會否對有關公契造成任何影響；

- (b) 參照屋宇署的意見，申請人在取得規劃許可後，須按照《建築物條例》的規定呈交建築圖則；
- (c) 勵德坊及浣紗街有一些食肆和售賣快餐的便利店，距離申請處所分別約 263 米及 388 米，為附近居民提供服務；
- (d) 申請處所現為一間小食店，連同位於樓宇地面層的地產代理，均在沒有有效規劃許可的情況下運作；
- (e) 根據《公眾衛生及市政條例》及其他相關法例，倘申請人會向公眾提供任何食物業務／餐飲服務／活動，便須取得食環署發出的適當牌照／許可證。申請人必須先取得有效的規劃許可，才可向食環署申領食物製造廠牌照，以便在申請處所合法經營小食店。倘小組委員會拒絕這宗申請，便會通知食環署，申請人或無法取得食物製造廠牌照；以及
- (f) 改變土地及建築物用途主要受《城市規劃條例》、土地契約、《建築物條例》及其他相關法例規管。對於這宗申請，當局可根據《建築物條例》採取執管行動。概括而言，《城市規劃條例》並無賦予規劃事務監督執管權力，以在市區和新市鎮的分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內對違例發展採取執管行動。此外，地政總署表示，擬議商店及服務行業用途與申請處所的契約條款並無衝突。屋宇署表示，該處所並無即時的樓宇安全及火警危險問題。該署一直依循既定政策處理僭建物，並優先處理須即時執法的僭建物，主要包括對生命財產明顯構成威脅

或迫切危險的僭建物。不過，屋宇署強調，雖然沒有在申請處所即時採取執法行動，但不等於申請處所內沒有僭建物。

商議部分

28. 一名委員不支持在申請處所進行擬議商店及服務業用途，並同意規劃署的評估，即申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持改變該區以住宅為主的用途。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會改變周邊一帶的住用特色。另一名委員不支持這宗申請，認為申請處所應恢復為停車場用途。一些委員表示申請處所的現有小食店沒有有效的規劃許可，對於當局可就該小食店採取的執管行動表示關注。主席解釋指，規劃事務監督在市區並無直接執管權，但可透過土地契約、呈交建築圖則和相關發牌規定規管這些地區的用途轉變。就這宗申請而言，屋宇署可根據《建築物條例》對申請處所的商店及服務行業用途採取執法行動，不過該署可能只會優先處理明顯構成威脅或迫切危險的個案。此外，小食店的運作會受食環署的發牌規定規管。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持改變該區以住宅為主的用途。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會改變周邊一帶的住用特色。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島陸國安先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[黃幸怡女士此時返回席上。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士和高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士此時獲邀到席。]

議程項目 6

[公開會議]

啟德發展區「綜合發展區(5)」地帶的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第4/20號)

30. 秘書報告，有關的「綜合發展區(5)」用地撥作公營房屋用途，由香港房屋協會(下稱「房協」)負責興建，而劉竟成先生已申報利益，因為他是房協的前僱員。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

31. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片簡介詳載於文件的「綜合發展區(5)」用地的規劃大綱擬稿內容，包括背景、該用地及其周邊地區、主要發展參數、規劃要求及其他要求。

32. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士簡介完畢，主席請委員提出意見及提問。

33. 一些委員提出下列問題：

龍津石橋保育長廊

- (a) 龍津石橋保育長廊的設計是否已有定案；
- (b) 「綜合發展區(5)」地帶日後的發展是否須配合龍津石橋保育長廊的設計元素；

發展密度

- (c) 把非住用地積比率規定限為不得低於 0.3 倍的理由為何；
- (d) 該用地的潛力是否已地盡其用；

設計及地方營造

- (e) 規劃大綱有否建議在設計時應將考慮重點放在龍津石橋保育長廊的文化遺產方面；
- (f) 日後的發展項目是否必須取得綠建環評認證暫定評級金級或以上級別。規劃大綱所述的相關要求是關於綠建環評新建建築還是綠建環評社區；
- (g) 規劃大綱內是否載有技術繪圖或具體發展參數，以確保擬議發展項目日後的設計可與龍津石橋保育長廊的氛圍融合；
- (h) 是否有任何設施可預留給非政府機構及社會企業使用；

其他

- (i) 就啟德區內的「綜合發展區」用地提交總綱發展藍圖的規定為何；以及
- (j) 請澄清啟德區內具重要保育價值的用地的分布情況。

34. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應如下：

龍津石橋保育長廊

- (a) 建築署經廣泛諮詢公眾、相關區議會和立法會工務小組委員會後，已大致完成啟德龍津石橋保育長廊的詳細設計。建築工程預計將於二零二一年展開，暫定於二零二五年完成。龍津石橋保育長廊是一條讓公眾觀賞遺跡和消閒休憩的保育走廊，除了展示龍津石橋的遺跡和相關展品外，沿休憩用地亦會設有水景設施，而沿保育走廊也會設有連續的行人通道；

- (b) 「綜合發展區(5)」地帶用地的規劃意向，旨在確保日後的發展與龍津石橋保育長廊互相融合。建築署表示已為龍津石橋保育長廊制訂了多項重要的設計元素，包括建築物地面一層須從用地界線後移 3 米，以及採用懸臂式設計，以便在龍津石橋保育長廊締造全天候的行人環境，免費開放予公眾使用；

發展密度

- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「綜合發展區(5)」地帶用地內的發展項目，其最高地積比率不得超過 6.8 倍。規劃大綱列明住用／非住用用途的地積比率分別為 6.5 倍／0.3 倍，目的是為日後發展項目的詳細設計提供指引，包括為房協提供設計上的彈性，在闢設充滿活力的零售帶之餘，亦能盡量提高可建住宅單位的數目。規劃署估計把非住用地積比率訂為 0.3 倍，已足以在用地東北及東南面界線兩邊闢設充滿活力的零售帶；
- (d) 當局曾就如何盡用啟德住宅／商業用地的發展潛力進行研究，在考慮過交通及其他基礎設施的容量後，在二零一五年和二零一七年先後兩次提高可發展用地的地積比率。「綜合發展區(5)」地帶用地是其中一幅獲提高最高地積比率的用地。

設計和地方營造

- (e) 龍津石橋的文化和古蹟遺產，將以公眾休憩用地連保育長廊的形式加以保存(即龍津石橋保育長廊)。龍津石橋保育長廊將設有 30 米闊和 320 米長的直線式休憩用地，供公眾認識和了解龍津石橋的歷史和遺跡。龍津石橋兩旁和橫跨石橋設有多條行人通道，讓公眾可從不同距離和角度觀賞龍津石橋。建築署和康樂及文化事務署將分別負責龍津石橋保育長廊的建築工程和管理工作。由於「綜合發展區(5)」地帶用地緊鄰龍津石橋保育長廊，規劃大綱訂明用地上的發展須與周邊的發展和環境互相協調和配合，發展項目的設計必須與龍津石橋保育長廊

互相融合，同時必須提供出入口讓公眾前往龍津石橋保育長廊。規劃大綱載有相關的設計措施，以確保「綜合發展區(5)」地帶用地的擬議發展將與龍津石橋保育長廊的氛圍相配合；

- (f) 如委員認為適當，可註明發展項目所須取得的綠建環評認證類別；
- (g) 由於龍津石橋保育長廊的詳細設計已制訂，規劃大綱載有技術繪圖(文件附錄 I 規劃大綱的圖 6a 及 6b)，以為「綜合發展區(5)」地帶用地零售帶內日後的發展提供指引。此外，緊鄰龍津石橋保育長廊的「綜合發展區(3)」地帶和「綜合發展區(4)」地帶用地內的其他發展，亦須符合類似的設計要求。有關的設計要求正在擬備，並會加入相關的規劃大綱內，以確保發展項目在設計上風格統一。舉例來說，兩幅用地內的建築物須於地面層的臨街位置預留淨空高度至少為 4.2 米的空間並後移 3 米，以在緊鄰龍津石橋保育長廊的地方闢設暢通無阻的有蓋公共行人通道。至於對「氛圍」的解讀，規劃大綱內載有各項城市設計考慮因素，包括提供地面公眾出入口、立面的設計和建築物布局等，以為發展項目低層的設計提供指引；
- (h) 零售帶內的商店和服務類型並無特別限制；

其他

- (i) 依據《城市規劃條例》，「綜合發展區」地帶內的所有發展必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可，而且申請人須擬備一份總綱發展藍圖連同相關的技術評估，以支持有關申請。經核准的「綜合發展區(5)」用地規劃大綱將會提供指引，以便房協擬備總綱發展藍圖供城規會審批。規劃署同樣會另行為「綜合發展區(3)」用地及「綜合發展區(4)」用地擬備規劃大綱，並會提交城規會考慮。「綜合發展區(3)」用地及「綜合發展區(4)」用地位於龍津石橋保育長廊兩旁，分別坐落

在「綜合發展區(5)」用地東北及西北面。「綜合發展區(3)」用地及「綜合發展區(4)」用地會採用「綜合發展區(5)」用地的某些設計元素，以確保龍津石橋保育長廊沿路一帶的設計統一。這些設計元素包括建築物後移、高度空間、零售帶的規模、建築物外牆及與龍津石橋保育長廊的連接；以及

- (j) 位於啟德東端遠處在啟德河兩岸的兩幅用地指定為「綜合發展區(1)」用地及「綜合發展區(2)」用地。「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱和總綱發展藍圖已獲城規會批准，該用地的建築工程已經展開。「綜合發展區(3)」用地、「綜合發展區(4)」用地及「綜合發展區(5)」用地同樣劃設在龍津石橋保育長廊兩旁，以確保日後的發展項目與龍津石橋保育長廊互相融合。政府現正興建一條隧道，連接地下購物街與市區重建區沙浦道發展計劃。此外，政府亦將興建另一條隧道，連接龍津石橋保育長廊北端與九龍城石鼓壟道遊樂場。政府亦會在西面較遠處的宋皇臺站附近闢設考古公園。

35. 委員除了要求規劃署就規劃大綱的發展參數作出澄清外，部分委員建議在規劃大綱中訂明龍津石橋保育長廊的文化歷史元素，以便為「綜合發展區(5)」用地的日後發展提供指引。一些委員認為「龍津石橋保育長廊氛圍」這一概念可能較難理解，並對日後發展項目最終如何落實執行表示關注。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應時表示，規劃大綱中附有技術圖則，為毗連龍津石橋保育長廊零售帶較低層的建築物設計提供指引。此外，房協須提交第 16 條規劃申請和夾附總綱發展藍圖以供城規會審批，以證明擬議的住宅發展可與預定的氛圍互相配合。小組委員會同意可適當地修訂規劃大綱，以回應委員對文物保育和綠建環評要求的關注。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間離席。]

36. 經商議後，小組委員會決定通過文件附錄 I 的規劃大綱擬稿，但規定須在規劃大綱(第 11 節有關城市設計考慮因素及第 21 節有關綠色建築設計及智能化的部分)加入保存該區的文

化遺產特色的元素及符合綠建環評的要求(視乎何者適用而定)。

[主席多謝九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

議程項目 7

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)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十一月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，以回應運輸署的意見。這是申請人第三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，包括經修訂的圖則、新的電腦合成照片、經修訂的交通影響評估及對政府部門意見的回應。

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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間，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／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/266 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍土瓜灣
旭日街 17 號興建分層住宅和
經營食肆及／或商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/266A 號)

簡介和提問部分

39. 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) 擬興建分層住宅和經營食肆及／或商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (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。這些意見由香港中華煤氣有限公司及個別人士提交，對這宗申請表示關注或提供意見。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。擬議發展大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，與周邊的發展並非不相協調。長遠而言，還有助該區逐步轉型作住宅用途。有關方面已進行相關的技術評估，以證明擬議發展不會對環境、交通、視覺及景觀造成不良的影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應政府部門在技術方面的關注。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

40. 一名委員詢問擬議發展的發展參數及有關的後移規定為何。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已充分利用 7.5 倍的住用地積比率，至於非住用地積比率則不超過 0.68 倍。雖然擬議發展低層部分容納了非住用用途(即零售設施)，但地下及 1 樓至 2 樓加入了兩個建築物中空空間，以改善通風和視野，以及減少其他非住用用途的樓面面積。此外，有關發展亦會按《香港規劃標準與準則》的規定，劃設人均不少於 1 平方米的擬議私人休憩空間。有蓋及露天的地方均會劃設私人休憩空間；以及
- (b) 申請人主動提出劃設兩個後移範圍，包括從毗連旭日街的地段界線把全幢建築物後移 2.4 米，以及在擬議發展後巷的地面作 3 米闊的後移範圍。

41. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應另一名委員對公眾諮詢程序的提問時表示，有關的申請已妥為履行《城市規劃條例》(下稱「條例」)下有關刊登申請以供公眾查閱的法定要求。一般而言，根據條例的法定要求，第 16 條規劃申請包含的所有資料均會供公眾查閱，而公眾可在公布期的首三個星期內就有關申請提交意見。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在法定公布期期間於本地報章刊登通知，並會在申請地點或附近的顯明位置貼出地盤通知。作為行政措施，有關的通知亦會上載到城規會網頁，並會在規劃署的規劃資料查詢處貼出。此外，城規會亦會把通知發給相關的區議員及在申請地點 100 尺範圍內樓宇的業主立案法團或其他委員會。同時，有關通知及申請的相關資料會送交有關的民政事務處，以供公眾查閱。

商議部分

42. 小組委員會備悉，擬議發展位於劃為「住宅(戊類)」地帶的範圍，該地帶的規劃意向，是鼓勵重建舊工業大廈，以逐步淘汰該處的工業用途，從而處理工業與住宅為鄰所產生的問題。據一名委員觀察所得，附近有三幅用地在二零零一年至二零一五年期間重建作住宅大廈，自此，該區便有一些工業大廈重建作住宅用途。該名委員備悉這些大廈的准許非住用地積比

率未被充分利用，經考慮申請人提出的多項規劃及設計優點(包括劃設後移範圍及建築物中空空間，以改善通風和視野)，認為可以支持這宗申請。另一名委員認同表示支持有關發展的意見，但關注擬議發展的單位平均面積極小。擬議發展每層有八個住宅單位，部分浴室密封無窗，委員因而關注擬議發展所提供的居住質素可能不甚理想。主席表示有關發展須符合《建築物條例》及其規例。倘有關申請獲得批准，申請人須提交建築圖則予建築事務監督審批，以確保有關發展完全符合《建築物條例》所訂明的所有要求。

43. 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二零二四年十二月四日止；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) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實當中就擬議發展所提出的噪音緩解措施，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；
- (b) 在申請地點進行發展前，根據現行指引提交土地污染評估報告，並落實當中就擬議發展所提出的補救措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂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；
- (d) 落實上文(c)項條件所述的經修訂排污影響評估報告中所提出的區內排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

44. 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。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/793 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道77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/K14/793號)

45. 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；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司有業務往來。

46. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於何安誠先生並未參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

47. 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) 政府部門的意見載於文件第9段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到九份公眾意見。在這些意見當中，有五份由觀塘區議會觀塘中分區委員會、年運工業大廈業主立案法團和個別人士提交，表示支持這宗申請；另有四份由觀塘區議會觀塘中分區委員會的一名委員、

有關工業大廈的業主和一名個別人士提交，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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致上與「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向相符。根據政府的活化工廈政策，申請地點的現有工廈為一九八七年前建成的合資格工廈，而發展局已對這宗申請給予政策支持，但條件是申請人符合所有技術上的要求。這宗申請會善用申請地點，提供更多工業空間，因此工業貿易署署長不反對這宗申請。申請人提出了多項措施，以改善開源道一帶的行人環境。這宗申請涉及的後巷為起動九龍東辦事處「後巷計劃@九龍東」的一部分，面向後巷的一幅外牆會進行垂直綠化及闢設裝飾牆，美化景觀。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，有關的設計方法或有助改善步行環境和提升視覺效果。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關部門在技術方面的關注。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

48. 一名委員問及，批准申請會否違反有關工廈的強制售賣程序。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時表示，強制賣地的申請會由土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱「強制售賣條例」)作出考慮。土地審裁處會就地段擁有人提交的申請，評估該地段的重新發展潛力。倘該地段的少數份數擁有人，對多數份數擁有人根據條例就申請所涉物業的估值提出反對，或有所爭議，土地審裁處亦會就該反對或爭議進行聆訊和作出裁定。另一名委員要求當局澄清擬議發展的通風情況。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時表示，在該工廈 2 樓的平台花園至 5 樓之間留有相當大型的中空空間，不但可讓風吹過，並有助開源道和後巷之間的空氣對流。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應一名委員就交通方面的提問時表示，申請人會按現行《香港規劃標準與準則》所訂明的「較高標準」提供泊車位和上落客貨車位。根據申請人提交的交通影響評估，運輸署確定擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。她進一步解釋，當局已建議就擬議發展項目的

泊車設施、上落客貨車位和車輛通道的設計，以及申請人須提交的交通管理計劃和緩解措施，加入規劃許可附帶條件，而有關設計須符合運輸署的要求。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應一名委員提問時澄清，申請人並沒有承諾使用循環再用水，以灌溉擬議發展內的園景美化植物。

商議部分

49. 委員大致上對不反對略為放寬擬議發展的地積比率限制的建議，因為這宗申請符合活化工廈政策。部分委員認為，申請人已主動把建築物後移、加設綠化設施及採用綠色建築設計，務求改善行人環境和盡量減低視覺及空氣流通方面的影響，因此申請人證明了擬議發展有很大的規劃和設計優點。一名委員提議，申請人應探討使用循環再用水灌溉擬議發展內的園景美化植物的可能性。委員同意，在適當情況下可把有關建議納入指引性質的條款，供申請人考慮。該地段的其中一名擁有人提出了公眾意見，表示反對這宗申請，並就與申請人的法律爭議，以及土地用途和技術上的問題表示關注。相關的政府部門已就此作出回應，詳情載於文件第 9 至 11 段。委員亦備悉，申請人與有關地段其他擁有人之間的法律爭議，可按土地行政機制解決。

50. 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二零二四年十二月四日止；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) 就擬議發展提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所述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；
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實該評估提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 提交經修訂的交通影響評估，並落實經修訂評估提出的交通管理計劃和緩解措施(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；以及
- (e) 為擬議發展設計泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

51. 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，以及以下新增的指引性質的條款。

「須探討可否使用循環再用水，以灌溉擬議發展內的園景美化植物」

[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。關嘉佩女士此時離席。]

議程項目10

其他事項

52. 秘書報告，委員於城規會二零二零年十一月二十七日的會議上同意，由於秘書處在會前已透過電郵把會議記錄草擬本發送給委員，因此無須在會上呈上有關會議記錄草擬本的硬複本。為了與城規會的做法看齊，除非委員提出要求，否則無須向委員分發會議記錄草擬本的硬複本。上述安排即時生效。委員備悉。

53. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。