

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年二月二十六日上午九時舉行的

第 666 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

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

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

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長／市區  
何廣鏗先生

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)  
張家樂先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

廖迪生教授

### 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  
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡昌恆先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議形式進行。

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年二月五日第 665 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二一年二月五日第 665 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。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生及陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/218 擬在劃為「商業」地帶的九龍佐敦彌敦道 348 號作綜合發展連商店及服務行業／食肆、辦公室及分層住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/218 號)

---

4. 秘書報告，申請地點位於油麻地。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為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：

5.

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；以及

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司油麻地擁有物業。

6. 由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬作綜合發展連商店及服務行業／食肆、辦公室及分層住宅用途；

(c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 52 份公眾意見，其中 50 份表示支持

這宗申請，一份由個別人士提交的意見則表示反對。另外一份來自茂林街 19 至 21 號業主立案法團的意見則就這宗申請提出問題。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。雖然擬議的「分層住宅」用途不完全符合「商業」地帶的規劃意向，但擬議的綜合發展與周邊的土地用途並非不相協調。擬議發展會增加在主要市區範圍需求甚殷的住宅單位供應量。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造成重大的視覺影響，而地面、1 樓和 9 樓的擬議綠化和美化環境設施可增添視覺趣味，有助營造舒適且充滿活力的行人環境。申請人提交的技術評估顯示擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響，亦預計不會對空氣質素造成無法接受的影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請。該宗申請由同一申請人提交，擬作綜合住宅、酒店及零售發展用途。油麻地的「商業」地帶亦涉及一宗獲批准作「分層住宅」用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

8. 一些委員提出以下問題：

- (a) 油麻地有沒有獲得批准且已經落實作綜合發展連分層住宅用途的同類申請；
- (b) 在該分區計劃大綱圖上，「商業」地帶的地積比率限制為何；
- (c) 擬議發展項目內有沒有任何政府、機構及社區設施和公眾停車場；
- (d) 在保留現有地庫的情況下，如何把擬議的建築物後移；以及

- (e) 以租用形式運作的附服務設施住宅會否被視為住宅發展。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/K2/207)。該宗申請由同一申請人提交，擬作住宅、酒店及零售發展用途。該宗申請於二零一三年七月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准。雖然擬議發展的建築圖則已獲得批准，但申請人仍未落實有關計劃。油麻地沒有其他獲批准作綜合發展且已經落實的同類申請；
- (b) 在該分區計劃大綱圖上，「商業」地帶的最高地積比率限為 12 倍。擬議發展的總地積比率為 12 倍(包括 6 倍的住用地積比率和 6 倍的非住用地積比率)。九龍區住宅發展的最高住用地積比率一般限為 7.5 倍；
- (c) 申請人表示不會在擬議發展項目內闢設政府、機構及社區設施或公眾停車場；
- (d) 申請人會保留現時與用地邊界沒有距離的地庫構築物，但提出會在地面及地面之上的樓層將建築物後移；
- (e) 倘擬議的附服務設施住宅屬「酒店式」，而且以酒店形式營運，並持有相關牌照，則會視作「酒店」用途。否則，擬議發展會在分區計劃大綱圖上視作「分層住宅」用途。

10. 秘書補充，為求更清晰劃分土地用途，城規會先前決定在所有法定圖則的「註釋」中刪去「附服務設施住宅」用途。倘擬議的附服務設施住宅單位預算發展成為酒店一部分及／或在酒店內營運，則會被視為「酒店」處理。根據《旅館業條例》，如某處所顯示為提供租出期少於連續 28 天住宿予到臨該處所而願意為該住宿繳付費用的任何人，該處所即屬酒店或賓

館。所有其他的附服務設施住宅發展，包括以標榜中央管理服務及以出租形成營運作為市場推銷策略的附服務設施住宅發展，則會視為住宅發展。此類發展必須遵守有關的法定圖則的「註釋」中就「分層住宅」用途所訂下的規定。

[余烽立先生在進行答問部分期間到席。]

### 商議部分

11. 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二零二五年二月二十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供適當的內部交通控制措施，以提供足夠的輪候地方供車輛排隊，並控制重型貨車進出該建築物上落貨，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展項目設計及提供內部交通設施及車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸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)項條件所述經修訂的排污影響評估報告所建議的區內污水系統改善／污水系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供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。」

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

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/829 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 550 至 556 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/K5/829 號)

---

13. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年二月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。

14. 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5

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/830 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的九龍福榮街 232 號地下(部分)及 1 樓闢設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/830 號)

---

15. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/472 在劃為「住宅(甲類)」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界葵涌梨木道 103 號  
作臨時政府用途(駕駛考試中心)的規劃許可續期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/472 號)

---

17. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交。運輸署助理署長／市區何廣鏗先生已就此議項申報利益，因為他是運輸署的代表。

18. 由於何廣鏗先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[何廣鏗先生於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 為作臨時政府用途(駕駛考試中心)的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，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。申請地點涉及先前三宗同樣請求批給三年臨時規劃許可作相同用途的申請。該些申請分別在二零一二年一月二十日、二零一五年一月十六日及二零一八年三月二日獲小組委員會有條件批准。這宗申請大致符合城市規劃委員會指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署認為為期三年作臨時用途的擬議規劃許可合理，因為運輸署現正探討可否把石蔭駕駛考試中心永久遷往另一適合地點。

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的西北面部分會否給駕駛考試中心使用；
- (b) 為該駕駛考試中心的規劃許可申請續期的次數；以及
- (c) 曾否就申請地點是否適宜作住宅用途進行檢討。

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的地形狹長。雖然申請地點的西北面部分現時空置，駕駛考試中心亦無使用該處，但該處是透過同一臨時政府撥地方式批出，由運輸署管理；
- (b) 申請地點涉及先前三宗分別獲給予規劃許可作為期三年的臨時駕駛考試中心用途的申請。據悉，運輸署現正探討可否永久重置石蔭駕駛考試中心；以及
- (c) 申請地點四周是經平整的斜坡。申請地點的一半範圍位於一處顯示為「道路」的地方，該地方擬闢建

連接大白田街與和宜合道的道路。該段道路現時並無任何發展計劃，當局亦要求運輸署檢討是否有需要闢建擬議連接路。倘認為無需要闢建擬議連接路，當局會就土地用途進行檢討，為申請地點及其周邊地區設定適當用途。

### 商議部分

22. 一名委員指出，由於先前已有三宗申請獲批給規劃許可，而這是第四宗就相同臨時用途提出的規劃許可申請，運輸署應主動探討可否遷移石蔭駕駛考試中心，以騰出有關土地作其他用途。委員大致讚同應向運輸署適當轉達上述意見。委員亦知悉，規劃署會與運輸署繼續跟進是否需要闢建途經申請地點的擬議連接路。

23. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月三日起至二零二四年三月二日止，並須附加下列條件：

「在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年九月三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

[何廣鏗先生於此時返回會議席上。]

### 議程項目7

#### 第16條申請

[公開會議]

A/KC/473 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌大圓街2至10號的地積比率限制，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/473號)

---

24. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 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。

25. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生、余烽立先生和黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人在二零二一年二月十一日要求延期兩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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生及陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 港島區

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/85 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶和「綠化地帶」的香港大潭大潭水塘道 700 號香港國際學校毗連的兩幅土地闢設學校，以及擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/85 號)

---

28. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 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及科進公司有業務往來。

29. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生、余烽立先生和黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人在二零二一年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 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9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/413 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔秀華坊 31 至 36 號興建分層住宅，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/H5/413A 號)

---

32. 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。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會的前僱員，而該協會與杜立基公司有業務往來。

33. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人在二零二一年二月十一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。

35. 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10**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/177 擬在劃為「其他指定用途」註明「康樂及體育會」地帶的香港跑馬地體育道 3 號香港足球會運動員吧經營私人會所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/177 號)

---

36. 秘書報告，這宗申請由香港足球會提交，而申請地點位於黃泥涌。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 — 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；  
(主席)

黎庭康先生 — 其父母在黃泥涌擁有一個單位；

羅淑君女士 — 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；以及

陳振光博士 — 為香港足球會的正式會員。

37. 由於主席與配偶共同擁有的物業、黎庭康先生父母擁有的物業，以及羅淑君女士與配偶共同擁有的物業直接望向申請地點，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於陳振光博士並非香港足球會的投票會員，而且沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[主席及羅淑君女士就此議項暫時離席，而黎庭康先生於此時離席。副主席於此時接手主持會議。]

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營私人會所；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，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。擬議廚房部分的延伸連同現有香港足球會運動員吧(下稱「該酒吧」)的機電設施，用以促進私人會所的發展，與「其他指定用途」註明「康樂及體育會」地帶的規劃意向相符。擬議發展樓高一層(4.05 米)，與周邊發展並非不相協調。申請地點毗鄰馬場跑道，而申請人已建造一個與擬議廚房部分的延伸原尺寸大小的實體模型，供香港賽馬會(下稱「賽馬會」)檢查從攝錄大樓和賽馬日控制室所觀看到的情況。據申請人所稱，申請人已取得賽馬會的原則上不反對通知書。從城市設計及視覺的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 對這宗申請沒有負面意見。建議施加指引性質的條款，提醒申請人須研究在設計上採取一些措施，以提升有關建築物的視覺趣味，並小心劃定廚房排氣系統的位置，以免向香港足球會的使用者或公眾排放出不良氣味／廢氣。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

39. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士回應一名委員的詢問時表示，擬議廚房部分的延伸的樓面面積約為 41.14 平方米。據申請人所稱，為應付該酒吧現有進食地方的需要，包括該酒吧的室內範圍(150.63 平方米)，以及在陽台(99.31 平方米)和庭院(306.76 平方米)的室外範圍，申請人需要擴大廚房部分。該酒吧以私人會所牌照而非以食肆牌照經營。

## 商議部分

40. 委員備悉，因應該酒吧對飲食設施的需求日增，並為應付其營運所需，申請人需要作擬議廚房部分的延伸。現有進食地方的樓面面積不變。

41. 一名委員對該酒吧的營運是否形同食肆表示關注。秘書表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，申請經營的「私人會所」屬「其他指定用途」註明「康樂及體育會」地帶的第一欄用途，而在分區計劃大綱圖沒有訂定最高建築物高度的土地上，任何新發展或現有建築物的重建(原地重建現有建築物而高度不超過現有高度除外)，須申請規劃許可。施加有關管制主要旨在確保賽馬會攝錄大樓的視野不會受阻。就此，申請人已在申請地點建造一個與擬議廚房部分的延伸原尺寸大小的實體模型，供賽馬會檢查從攝錄大樓和賽馬日控制室所觀看到的情況。

42. 委員備悉擬議廚房部分的延伸不會在視覺上造成負面影響，而且申請人已取得賽馬會的原則上不反對通知書，因此，委員大致不反對這宗申請。

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。這項規劃許可的有效期至二零二五年二月二十六日止；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：

「提供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。」

44. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的查詢。曾女士於此時離席。]

[主席於此時返回席上繼續主持會議。]

[羅淑君女士於此時返回席上。]

## 九龍區

### 議程項目 11

[公開會議]

擬修訂《觀塘南分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》  
(都會規劃小組委員會文件第 2/21 號)

---

45. 秘書報告，擬議修訂項目獲由發展局起動九龍東辦事處委托進行的「觀塘行動區規劃及工程可行性研究」支持，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是該研究的其中一個顧問。由於何安誠先生目前與艾奕康公司有業務往來，他已就此議項申報利益。由於何安誠先生沒有參與修訂項目，委員同意他可以參與這項目的討論。

### 簡介和提問部分

46. 以下政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

#### 規劃署

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

關嘉佩女士 — 高級城市規劃師／九龍

#### 發展局起動九龍東辦事處

卓玉明女士 — 高級地方營造經理(規劃)

陳家智先生 — 地方營造經理(規劃)

#### 顧問

楊仲其先生 — 阿特金斯顧問有限公司高級副董事

連嘉維先生 — 艾奕康公司城市規劃師

黃岱暉先生 — 艾奕康公司交通運輸顧問

47. 關嘉佩女士借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 《二零一三年施政報告》公布，當局將發展兩個位於觀塘和九龍灣商貿區的行動區，並在《二零一六年施政報告》及《二零一七年施政報告》中表示，該兩個位於九龍東的行動區可提供約 560 000 平方米的商業或辦公室樓面。根據由發展局起動九龍東辦事處委托進行的「觀塘行動區規劃及工程可行性研究」所建議，九龍灣商貿區的海濱用地可作發展商業或辦公室、政府用途及公眾休憩用地。為落實該研究建議的發展大綱圖，有需要修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》，並訂明適當的發展限制；

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- (b) 修訂項目 A：把一幅約 1.37 公頃的土地由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，以作擬議的商業／辦公室用途及政府、機構及社區用途，合共提供總樓面面積約 86 650 平方米(不包括總樓面面積約 2 700 平方米的社會福利設施)，並把發展項目東面部分和西面部分的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 100 米及 15 米。現時的公共交通交匯處會獲得重置，並闢設公眾停車場。在擬議的商業／辦公室發展項目內，則會闢設面積不少於 6 500 平方米的私人發展公眾休憩空間；
- (c) 修訂項目 B1、B2 及 B3：把數幅面積約 6 965 平方米的土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方，改劃為「休憩用地」地帶(項目 B1)、「休憩用地(1)」地帶並把「公用事業設施裝置」列為第一欄用途(項目 B2)，以及「其他

指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶(項目 B3)，以反映地面以下主要為公用事業設施裝置而其上方則為公眾休憩用地的融合設計；

- (d) 項目 C：把三幅面積約 1 933 平方米的土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以進行擬議道路改善工程及反映道路現況；

#### 土地用途協調性

- (e) 擬議商業或辦公室發展項目的發展密度已顧及海濱的環境和區內的道路容量。擬議「商業(2)」用地的主要部分，擬議最高建築物高度為主水平基準上 100 米，符合觀塘商貿區內其他海濱用地現行的建築物高度限制，可營造建築物高度由內陸向海旁遞降的梯級式建築物高度輪廓；擬議商業／辦公室發展項目西面部分主水平基準上 15 米的擬議建築物高度限制，與附近其他劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的用地的建築物高度相約，有助空氣沿開源道流入觀塘商貿區的內街；

#### 技術評估

- (f) 已就交通、環境、供水、排水、景觀、視覺、通風及其他方面進行技術評估。確定只要採取適當的緩解措施，觀塘行動區內的擬議發展項目不會出現無法克服的技術問題；

#### 政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

- (g) 根據《香港規劃標準與準則》，除地區休憩用地、幼兒中心、社區照顧服務設施(包括長者日間護理中心)、安老院舍供應不足和欠缺一個運動場或體育場館，觀塘(南)規劃區範圍(K14S)內現有和已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地的供應大致足夠；

- (h) 修訂分區計劃大綱圖後，觀塘(南)規劃區範圍(K14S)內的休憩用地面積會有 7 082 平方米的淨增長，而地底蓄洪池設施的上方則會額外提供面積 3 325 平方米的公眾休憩用地。至於政府、機構或社區設施的供應，社會福利署認為若在擬議商業／辦公室發展項目內闢設幼兒中心，該設施的目標使用者未必容易前往，而在商貿區內闢設安老院舍亦有欠恰當。社會福利署反而就可在該區提供的社會福利設施作出建議。觀塘區仍欠缺一個用地面積至少須為 3 公頃的運動場／體育場館。在該區物色到合適用地後，會考慮闢設該設施；

### 諮詢

- (i) 當局已諮詢有關決策局和部門，他們對分區計劃大綱圖的擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及
- (j) 當局於二零一九年四月二日及九月二十四日，就建議發展大綱圖諮詢觀塘區議會屬下的觀塘區發展及重建專責小組(下稱「觀塘區議會」)；並於二零一九年五月十五日諮詢啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。觀塘區議會的成員主要關注泊車位的供應、開源道／偉業街的交匯處的擬議改動、擬議商業／辦公室發展項目可能會對周邊地區造成的視覺和通風影響，以及區內其他交通問題。專責小組的成員亦關注擬議發展可能會造成的視覺影響、行人連接事宜、如何能更好地整合休憩用地、如何增添海濱的活力、能否搬遷危險品車輛等候處，以及擬議商業／辦公室發展項目內政府、機構或社區設施的供應。發展局起動九龍東辦事處擬備的建議發展大綱圖及對分區大綱圖作出的擬議修訂已適當地顧及觀塘區議會及專責小組成員的意見。

[楊偉誠博士於答問環節期間到席。]

48. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

觀塘行動區的定位

49. 部分委員提出以下問題：

- (a) 觀塘行動區的背景為何，以及目標是在該區提供多少商業／辦公室樓面面積；以及
- (b) 現有的休憩用地是擠迫的市區中的「市肺」。會否為了提供新的商業／辦公室樓面面積而犧牲有關用地。

50. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士和發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 《二零一三年施政報告》公布，當局將發展兩個位於觀塘和九龍灣商貿區的行動區。《二零一六年施政報告》及《二零一七件施政報告》則進一步表示，九龍灣及觀塘兩個行動區可提供約 560 000 平方米的商業或辦公室樓面。為跟進有關事宜，九龍東辦事處進行的研究提出在觀塘行動區進行綜合發展的建議，發展項目包括商業／辦公室、政府及公眾休憩用地，以期把九龍東改造成另一個核心商業區，以支持香港的長遠經濟發展；以及
- (b) 透過採納「飛躍啟德」計劃的得獎方案的設計特色，觀塘行動區其中一個規劃概念為推廣綠化元素，包括建造「創意花園」，並把休憩用地和海濱長廊融合起來，以提供一個多層和多元化的休憩用地網絡，供公眾享用。

休憩用地及海濱長廊

51. 部分委員提出以下問題：

- (a) 改劃範圍內會提供多少休憩用地；

- (b) 社會大眾對寵物友善的公眾休憩用地有殷切需求。考慮到這一點，把現有的寵物公園重置在改劃範圍後，其面積會否有所縮小；
- (c) 擬議的休憩用地會分散在觀塘行動區的擬議發展項目內。這些休憩用地的闢設工程會由不同機構負責落實，當中包括政府部門及私人發展商。屆時會否有任何機制確保他們在改劃範圍內闢設擬議公眾休憩用地時，會採用全面的綜合設計概念，以反映觀塘行動區的規劃意向；
- (d) 有關的海濱長廊會如何連接至九龍灣行動區及茶果嶺；
- (e) 考慮到現有的觀塘海濱花園有很高的使用率，觀塘行動區內的擬議海濱長廊能否滿足該區居民的需要；以及有否可能在觀塘繞道下闢設行人板道；
- (f) 現時有否計劃改善觀塘海濱花園的現有設施；以及
- (g) 專責小組成員的主要意見為何，特別是他們對海濱長廊與觀塘汽車渡輪碼頭的危險品車輛等候處的相容問題有何意見。

52. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士及發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 在擬議商業／辦公室發展(項目 A)範圍內面向水體而可觀賞海景的位置，其地面層及／或平台層會提供面積不少於 6 500 平方米和綠化率不低於 30% 的私人發展公眾休憩空間。擬議的私人發展公眾休憩空間會設於方便易達的地方，並會每天 24 小時對外開放。在改劃範圍內沿海濱長廊增設休憩用地(項目 B1)，以及重新調整休憩用地的位置(項目 B1 及 B2)後，觀塘(南)規劃區範圍(K14S)內的休憩用地面積會有約 7 082 平方米的淨增長，而該等用地的整體設計和功能亦會有所改善。此外，地下

蓄洪設施上方約 3 325 平方米的用地亦會設有公眾休憩用地(項目 B3)；

- (b) 現有的寵物公園會重置在地下蓄洪設施上方的公眾休憩用地內(項目 B3)。在觀塘行動區發展的建造階段，附近會提供寵物友善的休憩用地，以滿足公眾對寵物公園的需求。該休憩用地的關設工程屬活化翠屏河工程計劃的一部分；
- (c) 建議把改劃範圍內所有公眾休憩用地(包括由政府部門或私人發展商落實關設的公眾休憩用地)的設計和落實規定，在相關用地的批地文件／契約中訂明。當局會向相關的政府部門及私人發展商提供一份對比圖則，以確保他們會以全面和綜合的方式設計公眾休憩用地，同時審慎顧及規劃意向、城市設計及園景、行人連接設施、與公共運輸交匯處及零售商店的接鄰問題等因素。當局亦會提供觀塘行動區公眾休憩用地的整體設計方案(包括對接鄰問題的關注)，以供負責關設有關用地的機構參考。至於私人發展商在擬議商業發展項目內關設的公眾休憩用地，有關的設計會由園景評審委員會負責監察，該委員會的成員包括相關政府決策局／部門的代表；
- (d) 建議關設一條綿延海濱長廊連接九龍灣行動區、觀塘及茶果嶺。現時海濱道及順業街交界處附近有行人過路設施，以連接海濱長廊至九龍灣行動區。將來該區進行重建時，如有機會，現時的海濱長廊會進一步延伸至九龍貨倉附近的海濱範圍。此外，活化翠屏河工程計劃亦會興建橫跨翠屏河河口的行人天橋，以連接觀塘行動區及茶果嶺的已規劃海濱長廊；
- (e) 現有的觀塘海濱花園約 10 米闊，設有多元化的活動空間供不同人士享用。觀塘行動區內將關設 20 米闊的海濱長廊，面積足以容納各項設施。現時並無在觀塘繞道下關設行人板道的建議方案；

- (f) 備悉委員關注觀塘海濱花園現有設施的維修保養問題。雖然現時並無計劃進行大規模的翻新工程，但起動九龍東辦事處會密切監察現有設施的狀況，而相關政府部門亦會在適當時候進行必要的維修保養工程；以及
- (g) 專責小組成員的意見主要關於擬議發展可能造成的視覺影響、行人連接事宜、可否提供更多零售及政府、機構及社區設施，以及可否搬遷危險品車輛等候處的問題。該等問題已在建議發展大綱圖中得到適當處理。由於現時在運作上仍有需要以渡輪運送危險品過海，危險品車輛等候處會以最合適的面積作原址保留。在危險品車輛登船期間，觀塘汽車渡輪碼頭通道對面的行人徑會暫時關閉，以保障行人安全。有關安排與現時的運作情況相似。

#### 行人連接事宜

53. 部分委員提出以下問題：

- (a) 因應觀塘區內道路交通繁忙，觀塘行動區內的擬議發展項目會如何連接至觀塘港鐵站的地面層及平台層，以避免出現人車爭路的情況；
- (b) 現時有否計劃沿開源道闢設有蓋高架行人道，以改善觀塘港鐵站與觀塘行動區之間的行人連接；以及
- (c) 九龍灣行動區與觀塘行動區之間的擬議自動行人道的詳情為何；以及橫跨觀塘避風塘的擬議自動行人道會否沿勵業街延伸，以連接牛頭角港鐵站。

54. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 為了改善觀塘港鐵站與改劃範圍之間的行人連接，以及盡量減少出現人車爭路的情況，建議興建多層的行人連接設施。開源道與偉業街的交界處會闢設新的地面行人過路處，以及建議興建一座橫跨偉業街的行人天橋，以方便來自觀塘港鐵站的行人前往

改劃範圍。現時一座位於宏利金融中心、橫跨偉業街的行人天橋會進行修建，以接駁擬議商業／辦公室發展項目的平台層。有關的平台層亦會興建垂直行人設施，以方便行人前往海濱長廊；

- (b) 考慮到觀塘區人流量較高，當局推行了短期的改善計劃擴闊開源道的行人路和行人過路處。當局藉觀塘市中心進行綜合重建工程，計劃興建新的高架行人道，經一幅「政府、機構或社區」用地連接敬業街的商業用地至觀塘港鐵站。此外，翠屏河沿岸亦關設了已優化的行人徑。因此，將來往返觀塘港鐵站與觀塘行動區的人流可從開源道分流至其他路徑；以及
- (c) 沿偉業街關設自動行人道，以連接九龍灣行動區及觀塘行動區，以及關設橫跨觀塘避風塘的自動行人道的建議，屬九龍東「多元組合」模式的環保連接系統的一部分。土木工程拓展署會在詳細設計階段考慮可否以高架行人道接駁觀塘行動區。由於空間有限，勵業街沿路不適合關設自動行人道以連接牛頭角港鐵站。

### 交通事宜

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有見及該區現時交通繁忙，而且預料觀塘行動區的擬議發展會造成額外的交通負荷，可能造成的交通影響如何得以緩解；
- (b) 客運和汽車渡輪服務的詳情為何，以及現有渡輪碼頭可否加添商業元素以賺取收入，從而支援現有渡輪服務；以及
- (c) 是否有計劃提供如水上的士服務等的旅遊設施，來往觀塘至啟德或其他目的地，以及利用渡輪碼頭鄰近觀塘避風塘和啟德旅遊樞紐的優勢，為旅遊業帶來協同效應。

56. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士、發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士、艾奕康公司交通運輸顧問黃岱暉先生和城市規劃師連嘉維先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局曾進行交通及運輸影響評估，以調查觀塘行動區的擬議發展對周邊道路網絡所造成的交通影響。有關評估建議把開源道和偉業街之間的迴旋處改為設有交通燈號的路口，並闢設一條與偉業街並行的新公用道路，以增加交通容量。此外，亦會改善偉業街和偉發道之間的路口，並會擴闊觀塘道和鴻圖道之間的一段勵業街北行綫。隨着擬議路口改善工程落實後，預料不會有不可緩解的交通影響。運輸署署長對交通及運輸影響評估沒有意見，原因是有關評估從交通角度確認了觀塘行動區的擬議發展在技術上是可行的。另外，土木工程拓展署正進行勘查研究、設計及建造研究，以期為詳細設計擬議道路改善工程提供最新的交通數字；
- (b) 現時有三個渡輪碼頭，即觀塘汽車渡輪碼頭、觀塘公眾碼頭和觀塘客運渡輪碼頭，上述碼頭均在觀塘行動區的範圍內，但在觀塘(南)規劃區範圍(K14S)的範圍外。目前有來往觀塘和北角(經啟德)及來往觀塘和西灣河的固定客運渡輪服務，亦有來往觀塘和北角的固定汽車渡輪服務。根據運輸署的資料，觀塘客運渡輪碼頭受荷載量所限，因此沒有建議在該碼頭加添商業元素。當局會把委員提出讓更多動態用途融入碼頭的意見轉交運輸署，以供該署考慮；以及
- (c) 觀塘行動區的擬議發展位於海旁的優越位置，將為重建觀塘商貿區提供充裕的休憩用地和發揮協同作用，並為海旁地區帶來活力。相信相關政府決策局／部門在規劃旅遊設施時，會考慮委員的意見。

57. 委員普遍關注到觀塘區的交通情況和開展水上的士服務一事。運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生應主席的要求向委員補充資料，指出警方在過去數月已就觀塘區內的違例泊車和違例上落客貨活動採取執法行動，最近區內交通情況已有改善。

此外，運輸署亦已在觀塘落實一些改善措施，並會密切監察區內的交通情況。至於已規劃作旅遊用途的水上的士服務，來往啟德、紅磡、尖沙咀和中環之間的服務的準備工作正在進行中。運輸署會因應疫情的最新情況，密切監察有關準備工作的進度。

提供政府、機構及社區設施

58. 一些委員提出以下問題：

- (a) 由於擬議改劃地區並不接近觀塘的主要住宅區，在擬議商業／辦公室發展項目內設立長者日間護理中心，可否視為適合的社會福利設施；
- (b) 由於在觀塘(南)規劃範圍(K14S)內缺乏幼兒中心，亦欠缺非標準的政府、機構及社區設施(如供非政府機構使用的共享工作間)，可否在擬議商業／辦公室發展項目內預留空間作此等用途，以應付日益增加的需求；以及
- (c) 在擬議商業／辦公室發展項目內提供的政府、機構及社區設施會否獲豁免計入總樓面面積。

59. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 社署建議在擬議商業／辦公室發展項目提供數項社會福利設施，包括一所有 60 個名額的長者日間護理中心、設有兩個到校學前康復服務計劃辦事處、一個學校社會工作服務辦公室，以及一所有 80 個名額的綜合職業康復服務中心。由於有關機構會提供穿梭巴士服務接載長者往返住所和長者日間護理中心，在擬議商業／辦公室發展項目內設立長者日間護理中心是適當的安排；
- (b) 雖然社署指出幼兒中心的目標使用者不易到達觀塘行動區，但會向相關政府部門轉達委員對幼兒中心不足的關注和有關在擬議商業／辦公室發展項目內加入更多社會福利設施(如供非政府機構使用的共享

工作間和辦公室)的建議，以供考慮。當局在訂定租約的階段時，在運用預留空間作適合的政府、機構及社區設施方面保持彈性；以及

- (c) 為方便提供政府、機構及社區設施，將在《註釋》的「商業(2)」地帶項下加入按政府要求豁免計算此等設施的總樓面面積的條款。

### 其他

60. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議公眾停車場是否須計入總樓面面積；以及
- (b) 可持續建築設計指引的規定會否適用於擬議商業／辦公室發展項目。

61. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 公眾停車場將設於擬議商業／辦公室發展項目的地庫(如為作評估用途擬備的概念計劃所示)。有關提供公眾停車場的規定會在《註釋》的「商業(2)」地帶項下註明。按照既定做法，該停車場不會計入總樓面面積。在賣地文件中會訂明香港規劃標準與準則有關泊車位的規定；以及
- (b) 發展商須符合可持續建築設計指引和綠建環評的相關規定。上述規定將在擬議商業／辦公室發展項目的租約內訂明。

62. 主席總結說，委員普遍支持擬議修訂，在觀塘商貿區的海旁用地推展商業／辦公室、政府用途和休憩用地的發展。當局會適當地把委員的關注事項，包括有關擬議休憩用地的全面的綜合設計概念、行人通往港鐵站的連接安排、海濱長廊的連接性、在擬議商業／辦公室發展項目提供適合的社會福利設施，以及觀塘行動區的擬議發展所造成的交通影響向相關決策局／部門轉達，以供考慮。

[何安誠先生和楊偉誠博士在答問部分進行期間離席。]

63. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《觀塘南分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》的建議修訂，以及文件附件 II 的《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/22A》(展示時重新編號為 S/K14S/23)及文件附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《觀塘南分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/22A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

64. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表和顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/K14/799 擬在劃為「其他指定用途」  
註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的  
九龍觀塘鴻圖道 1 號地下 2 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件 A/K14/799 號)
- 

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到兩份來自觀塘中分區委員會委員的公眾意見。在這些意見中，一份表示支持，而另一份則表示沒有意見。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。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，與區內正在轉變的土地用途特色亦互相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為有關用途不會對所涉工業樓宇內及毗鄰地區的用途造成消防安全及環境的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會就所涉工業樓宇的地面一層所批准的合計商用樓面面積為 249 平方米，低於工業樓宇(設有消防花灑系統)的最高准許面積上限 460 平方米。小組委員會曾批准兩宗涉及有關工業樓宇地面一層的同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

67. 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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交並落實消防安全措施建

議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 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。她此時離席。]

### 議程項目13

#### 其他事項

69. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。