

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年四月三十日上午十時四十五分舉行的

第 670 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

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

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

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

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

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何文思女士

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四月十六日第 669 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四月十六日第 669 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／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K5/829A 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書。這份公眾意見就這宗申請提出關注。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(1)」地帶的規劃意向，擬議建築物高度(不超過主水平基準上 130 米)亦符合分區計劃大綱圖的建築物高度限制。發展局局長基於政府提出活化一九八七年前落成工廈的新政策(下稱「活化政策」)，對這宗申請給予政策支持。擬議發展會把整幢建築物從永康街後移 3.5 米，從汝州西街及青山道後移 2 米。有關的後移安排符合分區計劃大綱圖及／或發展大綱圖的規定，目的是擴闊街道及改善街景。此外，申請人亦主動提出把建築物由 3 樓起從青山道後移 3 米，並設置垂直綠化外牆、綠化天台、花槽及空中園景花園。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

5. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議計劃有否說明擬議工場擬作用途的類別及純辦公室用途是否准許用途；

- (b) 可否闡釋申請人所提述的創意外牆設計，以及是否有就簷篷提出任何建議；
- (c) 綠化方案的詳情如何；有否建議在後移範圍進行綠化；以何方法灌溉擬議垂直綠化植物；
- (d) 發展大綱圖及分區計劃大綱圖所訂明的後移規定的詳情和理念為何；有關規定是否屬強制性；申請人須否把後移範圍交還政府，並會否探討可否在交還的後移範圍內種樹；以及
- (e) 長沙灣商業區及青山道有否其他與活化政策相關要求略為放寬地積比率限制的申請。

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示有關工場主要是作現代非污染工業用途，包括設計和輕工業。擬議計劃是作非污染工業用途，根據非污染工業用途的定義，純辦公室用途並不包括在內。倘申請人建議把工場作「辦公室」及／或「商店及服務行業」用途及略為放寬地積比率限制，便須重新提交第 16 條規劃許可申請，並須有技術評估支持；
- (b) 建築物的外牆設計載於文件的繪圖 A-9，但申請人並無闡述該外牆設計有何別具創意的特色。申請人表示會採用外部反光率屬可接受水平的玻璃幕牆，以盡量減少反光。擬議計劃並不包括簷篷；
- (c) 繪圖 A-12 的園景設計總圖顯示，申請人建議在汝州西街和青山道交界的建築物地面層凹入範圍的花槽內種植灌木，並在永康街和汝州西街交界處進行垂直綠化；另外，亦會在 13 樓設置空中花園，以及在 1 樓、2 樓、3 樓的圍邊及天台設置上層綠化天台；位處申請地點三面的後移範圍會鋪築硬地面，但不會進行綠化或種樹。至於在交還的後移範圍內種樹的問題，申請人須就該處是否適合種樹、

管理及保養責任誰屬及土地行政安排等事宜，諮詢相關政府部門。申請人表示，他們會使用水喉或灑水系統進行灌溉，具體做法會在詳細設計階段決定；

- (d) 圖 A-2 顯示，發展大綱圖規定整幢建築物須從永康街後移 3.5 米、從汝州西街及青山道後移 2 米，以及在兩條街的轉角處闢設斜角。分區計劃大綱圖亦訂明建築物須從青山道後移 2 米的規定。訂立後移規定的目的，是為了擴闊街道及改善街景，但分區計劃大綱圖沒有明確規定必須要在後移範圍種樹。分區計劃大綱圖的後移規定屬法定和強制的規定，而發展大綱圖的後移規定則屬行政性質。即使發展大綱圖的後移規定僅屬行政要求，但政府部門一般會要求土地擁有人在重建時加入有關規定，不過仍有一些沒有遵循發展大綱圖後移規定的重建例子。申請人已表示有計劃把後移範圍交還政府；以及
- (e) 圖 A-1 顯示，在長沙灣商業區北部，有五宗與此政策相關要求略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的同類申請獲批給規劃許可。現時這宗申請是青山道上的首宗申請。申請地點東鄰的工業大廈相對較新，不符合活化政策的資格。申請地點以西的大部分建築物是一九八七年前落成的工業大廈，符合活化政策的資格，但規劃署至今並無收到關於略為放寬地積比率的規劃申請。

商議部分

7. 委員普遍認為，申請人除了按分區計劃大綱圖及發展大綱圖的規定作後移外，並無提出充分的規劃和設計優點，以支持所提出的略為放寬地積比率限制申請。

8. 一些委員認為，現時以綠化方式來改善行人環境和街景的建議並不理想，因為申請人並無建議在後移範圍種植樹木／植物；擬議綠化的地方只有很小部分位於行人道水平；沒有提供妥善保養植物的灌溉方法。一名委員亦表示，繪圖 A-12 至

A-14 所載的園景設計總圖並無提供詳細的資料，以便委員妥善了解有關方案。

9. 一些委員認為，建築物的範圍內其實尚有空間可設置簷篷及／或凹入處，以締造更佳的行人環境和街景。一名委員進一步指出，現有建築物設有簷篷，就此層面而言，建議計劃反而會更差。另一名委員建議申請人應提供將來建築物玻璃幕牆的資料，因為玻璃幕牆會對反光情況和能源節省造成影響，亦會影響日後建築物用戶的舒適度。該名委員亦表示，申請人應說明有關項目會符合的「綠建環評」等級。就反光情況而言，委員備悉外部反光率將少於 20%。

10. 委員普遍認為申請人並無提供充分資料，以便城規會可就這宗申請作出決定，並認為審慎的做法是延期就這宗申請作決定，以待申請人提供補充資料。

11. 經商議後，小組委員會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，以說明擬議計劃在參考委員的意見後如何作出改善。委員的意見包括要求申請人提供綠化及園境美化方案和改善街景／行人環境的詳細資料，以及闡釋其他規劃及設計優點，供小組委員會進一步考慮。

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

議程項目4

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/K5/830A號)

12. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年四月十四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。自上一次延期以來，申請人沒有提交進一步資料，但表示需要更多時間敲定交通調查報告，以回應政府部門的意見。

13. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其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。

港島區

[高級城市規劃師／港島周文康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/H14/83 擬在劃為「綠化地帶」鄰近香港現有聶高信山
微波通訊站的政府土地闢設公用事業設施裝置
(電訊無線電發射站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/83 號)

14. 秘書報告，這宗申請是由電訊盈科有限公司(下稱「電訊盈科公司」)的附屬公司香港電訊有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他先前的公司曾與電訊盈科公司有業務往來。由於黎庭康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

15. 高級城市規劃師／港島周文康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) 擬闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到合共 53 份公眾意見。這些意見中，有一份來自個別人士，表示支持這宗申請，另有 26 份表示反對這宗申請，以及 26 份表達負面意見。該等負面意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、長春社、綠色力量、環保協進會鳳園蝴蝶保育區、香港電台(下稱「港台」)、香港電燈有限公司和個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但擬設電訊無線電發射站大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬設電訊無線電發射站旨在改善區內的流動電話訊號覆蓋網絡，屬必要工程，而在建議的手提電話覆蓋圖上並無其他地點可替代。通訊事務管理局辦公室(下稱「通訊辦」)通訊事務總監對有關建議沒有意見。擬設的裝置規模相對細小，與四周地方互相協調。闢設該裝置無須清除現有的植物，亦不會影響自然景觀，對周邊環境也不會造成視覺方面的負面影響。為處理可能對罕見蝴蝶品種中華麝鳳蝶的幼蟲寄主植物柔毛馬兜鈴造成的影響，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)提議施加相關的規劃許可附帶條件，確保在整個施工期內都會採取適當的緩解措施，以盡量減少對該蝴蝶品種的影響。申請地點先前有一宗作相同申請用途而發展參數相若的申請(編號 A/H14/71)獲得批准，另外，毗鄰用地

之前亦有一宗同類申請獲小組委員會批准，批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 聶高信山山頂其他站台現時有何用途；
- (b) 申請地點會否以鐵絲網或邊界圍牆圍封；
- (c) 為何申請地點的面積較先前申請獲批准的面積為大；
- (d) 其他電訊公司日後是否需要在聶高信山山頂周邊一帶興建類似設施，而申請地點是否有空間或有需要容納更多營運商，倘有需要，「綠化地帶」是否有用地可供其他類似站台使用；
- (e) 政府會否施加條件，規定申請人與其他營運商共用該電訊無線電發射站。另外，會由何方決定共用設施的機制，以及當局會如何監察這類設施的供應情況；以及
- (f) 申請人是否有責任管理和保養毗鄰行人徑。

17. 高級城市規劃師／港島周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 據文件的圖 A-2 所示，申請地點東鄰是用作發射數碼電視訊號的聶高信山微波通訊站，而東面較遠處分別是無綫電視的設備及機電工程大樓和港台的聶高信山電視轉播站；
- (b) 據文件的圖 A-2 及 A-3 所示，建議沿混凝土底座圍上鐵絲網。申請人表示，以鐵絲網圍封後，擬設

電訊無線電發射站便不會為附近其他現有使用者加添保安問題。另外，亦不會搭建邊界圍牆；

- (c) 申請地點包括為建造混凝土底座而須進行挖掘的範圍。與先前獲批准的方案比較，擬議方案中的混凝土底座覆蓋面積相同，但厚度有所增加。考慮到地盤環境為斜坡，必須挖掘範圍較大的地方，才能建造該混凝土底座。擬建混凝土底座涉及的挖掘範圍只會在大約兩至三個月的施工期內使用，之後申請人會把該處恢復原狀；
- (d) 建造擬設電訊無線電發射站旨在改善區內流動電話訊號覆蓋網絡。關於其他服務供應商稍後會否申請在區內設置同類設施，規劃署沒有這方面的資料。不過，申請人表示，擬設電訊無線電發射站可與大部分流動電話營運商共用，包括香港移動通訊有限公司、和記電訊香港控股有限公司、數碼通電訊有限公司和中國移動香港有限公司。聶高信山山頂沒有太多空間可搭建另一個站台；
- (e) 通訊辦已表示對擬議方案沒有意見。倘這宗申請獲得批准，申請人須向通訊辦申領牌照以營運該電訊無線電發射站。對設施的詳細要求，以及如何與其他服務供應商共用設施，則有待通訊辦處理牌照申請時，再與申請人和其他服務供應商共同擬訂。通訊辦將負責監察日後在申請地點所提供的電訊服務；以及
- (f) 申請人表示，會與區內其他使用者分擔毗鄰行人徑恢復原狀後的維修保養費用。有關細節會由地政總署在短期租約的批地文件中述明。

[黎庭康先生及何安誠先生在問答部分進行期間離席。]

商議部分

18. 委員普遍同意有需要闢設該電訊無線電發射站，為公眾提供最佳的電訊服務。若干委員關注到，擬設電訊無線電發射

站會佔用具有地利的山頂位置，公眾本可在該處欣賞自然美景，設置該電訊無線電發射站可能會造成視覺上的影響，有礙訪客眺望山峰。一名委員表示對這宗申請有保留，因為沒有充足資料說明位於申請地點的擬議設施將得到善用，而附近的現有設施亦已獲充分利用，以提升向公眾提供的整體電訊服務。其他委員普遍認為可批准這宗申請，但為了更有效地使用具有地利的山頂地方，政府應主動介入，協調服務供應商提供類似電訊設施，以免同類用途在該區激增。

19. 關於申請人聲稱可與大部分流動電話服務商共用該微波通訊站，一些委員關注到申請人會否兌現共用設施的承諾。如承諾不兌現，批給規劃許可會否厚待申請人。主席回應表示，申請地點屬政府土地，政府在處理與擬設電訊無線電發射站有關的短期租約和發牌事務時，會施加適當規管。

20. 一些委員關注有關發展對中華麝鳳蝶的幼蟲寄主植物柔毛馬兜鈴造成的生態影響。主席請委員參閱文件第 12 段建議的規劃許可附帶條件，當中規定申請人須提交生態緩解建議，包括必須由生態學家參與確認柔毛馬兜鈴在申請地點內及附近一帶生長的位置，以及把工程安排在中華麝鳳蝶活躍期以外的時間進行，申請人亦須落實生態緩解建議提出的措施。委員備悉，漁護署署長會負責監察提交和落實緩解措施的情況。

21. 主席表示，委員普遍同意批准這宗申請，至於委員對落實方案方面所關注的細節問題，可由地政總署在處理短期租約和通訊辦在處理牌照申請時解決。委員亦同意向通訊辦轉達，有需要由通訊辦更主動地與服務供應商協調如何提供和加強電訊服務所需設施，以及確保申請人如提交的建議所言，會與其他流動電話服務商共用該電訊無線電發射站。

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二零二五年四月三十日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開建造工程前提交生態緩解建議，包括但不限於由生態學家參與確認柔毛馬兜鈴在申請地點內及

附近一帶生長的位置，以及把工程安排在中華麝鳳蝶活躍期以外的時間進行，而有關建議必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

(b) 在整個施工期內落實上文規劃許可附帶條件(a)項所提出的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及

(c) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島周文康先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[蔡德昇先生於此時離席。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/196 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號鋪(部分)經營商店及服務行業(中醫診所及洗衣店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/196 號)

24. 秘書報告，這宗申請由立福發展有限公司(下稱「立福公司」)提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與立福公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

25. 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) 擬經營的商店及服務行業(中醫診所及洗衣店)；
- (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，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；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，而此地帶的規劃意向是作一般商貿用途。另外，先前曾有涉及在該處所作相同用途的申請獲小組委員會批給臨時規劃許可。申請用途與所涉大廈地下的其他用途，以及該大廈高層的非污染工業用途和與工業相關的辦公室亦並非不協調。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消防安全、交通、環境或基礎建設造成負面的影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。除了所申請的規劃許可由臨時改為永久性質這一點以外，目前這宗申請無論是用途或所涉處所均與上一宗申請(編號 A/H20/191)的相同。該大廈地下合共有 16 宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 准許用途是否只限於作指定的商店及服務行業用途(即中醫診所及洗衣店)；倘「商店及服務行業」用途的類別隨後有變，申請人是否需要提交另一份申請；

- (b) 申請人在提出今次申請時，為何把先前的臨時規劃許可改為永久規劃許可；就用途相同的申請而言，小組委員會會否根據不同的評審準則考慮永久規劃許可和臨時規劃許可的申請；以及
- (c) 該區是否有申請人就類似的用途申請永久規劃許可。

27. 高級城市規劃師／港島伍德華先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關的規劃許可是批給作中醫診所及洗衣店用途。申請人需要就不同類別的「商店及服務行業」用途提交新的申請；
- (b) 有關處所的業主先前之所以申請臨時規劃許可，是因為他希望可以更深入了解市場的狀況。同一租戶租用該處所作申請用途已有一段時間，而業主計劃在該處作長遠發展，因此提出今次永久用途的申請。此外，不論是臨時還是永久的規劃許可申請，評審申請用途的準則都是擬議用途是否符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；該用途是否符合相關的指引(即所涉大廈地面一層的合計商用樓面面積不得超過設有噴灑系統的大廈所規定的460平方米最大准許上限)；以及與大廈內的其他用途是否協調；以及
- (c) 正如文件第6.2段所載及圖A-3所顯示，城規會亦曾向同一幢大廈內的其他處所批給規劃許可作「商店及服務行業」用途，而部分獲批給的規劃許可屬永久性質。

28. 秘書回應一名委員的提問時表示，「工業」地帶內的「商店及服務行業」用途一般會獲批給臨時規劃許可。目前這宗申請所涉處所位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的範圍內，而此地帶的規劃意向是作一般商貿用途。倘擬經營的「商店及服務行業」符合相關的指引，城規會可以考慮向其批給臨時或永久規劃許可。

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。建議無須附加展開發展時限的條款，理由是有關申請的「商店及服務行業」(中醫診所及洗衣店)用途已在運作中。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(即在二零二一年十月三十日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)，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。」

30. 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／港島伍德華先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目7

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/H5/413B號)

31. 秘書報告，KTA Planning Limited (下稱「KTA」)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 KTA 有業務往來。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而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。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年四月二十三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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

34. 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。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共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/H5/414

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔堅尼地道33至35號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第A/H5/414A號)

35. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他之前的公司與崔德剛公司有業務往來。

36. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已經離席。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年四月十三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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其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。

九龍區

[九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目9

[公開會議]

擬修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26》
(都會規劃小組委員會文件第 3/21 號)

39. 秘書報告，擬議修訂旨在跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K10/3)作出的決定。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、黃董建築師事務所有限公司(下稱「黃董公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是為上述第 12A 條申請的申請人擔任顧問的其中三間公司，而該宗申請的

申請人其中一名代表黎紹堅先生，是香港科技大學及香港浸會大學校董會成員。以下委員已就此議項申報利益：

- 馮英偉先生 (副主席) — 為香港科技大學校董會成員；
- 蔡德昇先生 — 為香港科技大學校董會成員；
- 黃幸怡女士 — 為香港浸會大學校董會成員；
- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司和王董公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

40. 小組委員會備悉，蔡德昇先生、何安誠先生及黎庭康先生已離席。由於余烽立先生並無參與這宗第 12A 條申請，而馮英偉先生(副主席)及黃幸怡女士沒有與申請人的代表討論過這宗第 12A 條申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 為跟進小組委員會於二零二零年八月二十一日所作局部同意該宗第 12A 條申請(編號 Y/K10/3)的決定，現建議把一幅位於九龍城賈炳達道 128 號的用地(下稱「有關用地」)改劃作綜合商業／住宅發展，並附設公眾停車場；

擬議修訂

- (b) 修訂項目 A：把有關用地(約 5921 平方米)由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶。就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率訂為 7.5 倍，總地積比率則訂為 9 倍，而最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。分區計劃大綱圖的《註釋》述明必須提供一個公眾停車場；
- (c) 建議在分區計劃大綱圖的《說明書》述明必須在拆卸和建造階段採取適當的建築設計措施，並提供臨時泊車安排；
- (d) 修訂項目 B：把一幅土地由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映有關用地現有的道路走線及地段界線；

提供政府、機構或社區設施和休憩用地

- (e) 除了中學、病床和一些幼兒照顧及安老服務的社會福利設施外，已計劃闢設的政府、機構及社區設施大致上足以應付整體規劃人口的需求。已計劃闢設的中學及提供的病床數量雖見短缺，但從較闊的地區層面及醫院聯網覆蓋的範圍作出評估，則附近同屬九龍城區的地方所提供的中學和病床數量足以補足上述短缺的設施。至於幼兒中心及安老服務和設施方面，根據最近公布的《香港規劃標準與準則》有關該等設施須以人口為計算基礎的規定，該些規定屬於長遠目標，有關設施的實際供應數量須經由社會福利署審議。在馬頭角規劃區(下稱「該區」)有 4.18 公頃過剩的地區休憩用地。至於鄰舍休憩用地，這類用地在該區欠缺 6.96 公頃，但整個九龍城區則有 2.16 公頃過剩的鄰舍休憩用地；以及

諮詢

- (f) 有關分區計劃大綱草圖的資料文件會於分區計劃大綱草圖的展示期內提交九龍城區議會。

42. 主席扼述，擬議修訂旨在跟進獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請。倘獲小組委員會同意，有關分區計劃大綱草圖會根據《城市規劃條例》所訂的製圖程序，展示予公眾查閱。

43. 一名委員詢問如何在分區計劃大綱圖反映申請人在第 12A 條申請中所建議的城市設計元素(例如改善與賈炳達道的銜接)。九龍規劃專員馮志慧女士回應稱，在《說明書》的擬稿第 8.3.9 段已加入申請人在第 12A 條申請中所建議的設計措施，當中包括在有關用地西面部分施加後移的規定、在地面層闢設連接賈炳達道及賈炳達道公園的內部行人通道、對毗連賈炳達道公園的地方採取合理的設計，以及為公眾提供適當的地方作公眾聚腳點／表演場地，並提供處所作社區用途。這些規定會在修訂用地契約及提交建築圖則階段，適當地納入契約條款及圖則內。

44. 一名委員查詢該項商業／住宅發展項目的發展時間表。九龍規劃專員馮志慧女士回應說，申請人在第 12A 條申請中表示該項發展預計需用上合共約 70 個月，但沒有資料顯示申請人會於何時展開發展。

45. 九龍規劃專員馮志慧女士在回應主席的提問時表示，倘獲小組委員會同意，該分區計劃大綱草圖將展示予公眾查閱，並會就有關該份分區計劃大綱草圖收到的申述舉行聆聽會。申請人亦須向地政總署申請修訂土地契約，並向屋宇署提交建築圖則。

46. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/26A》(展示後會重新編號為 S/K10/27) 及其載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/26A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶

所訂的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

47. 委員備悉，按照一般做法，在根據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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝九龍規劃專員馮志慧女士和高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K12/43 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」的地方的九龍牛池灣村
第 2 約地段第 1663 號(部分)興建屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/43 號)

簡介和提問部分

48. 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) 擬興建屋宇；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由一名個別人士提交，表示反對這宗申請，主要意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然從土地用途來看，擬議屋宇發展與周邊地區並非不相協調，亦不會對環境造成重大影響，但擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。由於擬議發展會對區內已計劃興建的社區會堂和其他政府設施的長遠供應造成負面影響，故擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定。民政事務總署黃大仙民政事務專員表示該區仍然確實有需要興建社區會堂，而區內沒有同類設施可用作舉辦各類社區活動。民政事務總署黃大仙民政事務專員亦表示，當局正根據一項工程可行性研究就牛池灣村(包括申請地點)日後的公營房屋及政府、機構或社區設施的綜合發展進行研究，而上述已計劃興建的社區會堂會納入有關發展。該項工程可行性研究仍在進行中，而申請地點位於牛池灣村北面邊陲，以零碎方式批准這宗申請並不可取。與獲城市規劃上訴委員會批准的申請編號 A/K12/39 相比，現時這宗申請的主要分別在於所涉及的建築物高度有所增加(即由三層增至四層／由 8.23 米增至 13 米)。建築署總建築師／管理統籌分處認為，擬建屋宇樓高四層、高 13 米，顯著高於核准方案所涉及的建築物高度，從視覺影響的角度而言並不可取，而且毗鄰的牛池灣村主要建有樓高一層至三層的低層臨時構築物，擬建屋宇與該等構築物不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見相若，認為目前的方案所涉及的建築物高度，既高於申請編號 A/K12/39 所涉及的建築物高度，也高於牛池灣村現有屋宇的建築物高度。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[楊偉誠博士此時離席。]

49. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應一名委員的詢問時表示，申請編號 A/K12/39 所涉及一幢三層高屋宇，其總樓面面積為 119 平方米，較這宗申請的總樓面面積低，而該屋宇涉及的三套建築圖則，在要求申請人履行不得影響日後道路工程的規劃許可附帶條件下，分別於二零一七年、二零一八年和

二零二零年獲批准。這宗申請的申請人可根據已獲批准的建築圖則興建有關屋宇。

50. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應同一名委員的其他詢問時表示，這宗申請的申請人與先前一宗申請的申請人並不相同。就提出擬建屋宇的一樓和三樓採用較高的樓底高度一事，申請人未有提供理由。有關在牛池灣村作公營房屋及政府、機構或社區設施發展的工程可行性研究，訂於二零二一年內完成，暫未有研究結果和就該區提出的建議。

商議部分

51. 委員大致同意應根據文件第 13.1 段提出的理由，拒絕這宗申請。委員備悉這宗申請所涉及的建築物高度由三層增至四層(由 8.23 米增至 13 米)。委員備悉並大致同意建築署總建築師／管理統籌分處和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬建屋宇樓高四層、高 13 米，顯著高於核准計劃所涉及的建築物高度，以及牛池灣村現有屋宇的建築物高度，從視覺影響的角度而言並不可取，而且毗鄰的牛池灣村主要建有低層構築物，擬建屋宇與之不相協調。為反映委員的考慮，主席建議應適當地修訂拒絕這宗申請的理由。委員同意主席的建議。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合區內／該地區居民的需要；
- (b) 擬議屋宇發展不符合城市規劃委員會規劃指引「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途」的規定，即擬議發展會對區內已計劃興建的社區會堂和其他政府設施的長遠供應造成負面影響；以及
- (c) 擬議發展涉及的建築物高度與位於牛池灣村四周的低層構築物不相協調，會造成不良的視覺影響。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K8/49 擬在劃為「休憩用地」地帶的黃大仙馬仔坑道 30 號
馬仔坑遊樂場闢設康體文娛場所及已准許的運動場
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/49 號)

53. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來，而過往與港鐵公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司與港鐵公司及科進公司有業務往來。

54. 小組委員會備悉，何安誠先生及黎庭康先生已離席。

簡介及提問部分

55. 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) 擬闢設康體文娛場所及已准許的運動場；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 23 份公眾意見。當中，四份來自個別人士，表示反對這宗申請；另有 19 份分別來自一名黃大仙區議員、天馬苑業主立案法團、天主教博智小學和浸信會天虹小學的校長及個別人士，對這宗申請表示關注／提出建議。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。這宗申請是為了重置受港鐵沙田至中環線工程影響的馬仔坑遊樂場。把休憩用地的部分範圍用作擬議的體育館及附屬大樓(連多用途活動室)，大致符合「休憩用地」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向是作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。從土地用途的角度而言，擬議的體育館、附屬大樓及其他戶外康樂場地與周邊環境並非不相協調。擬議的體育館樓高五層，附屬大樓則樓高兩層，建築物高度與周邊住宅發展項目的建築物高度相協調。建議在申請地點預留充足的建築物間距和後移空間。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

56. 一名委員詢問，哪些擬議用途須申請規劃許可。高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應時表示，根據分區計劃大綱圖「休憩用地」地帶的《註釋》，擬議的體育館和附屬大樓屬「康體文娛場所」，須向城市規劃委員會申請規劃許可。秘書補充說，休憩公園的範圍無須申請規劃許可，但較大型的構築物，例如維多利亞公園內的室內游泳池大樓，則屬「休憩用地」地帶的「康體文娛場所」，須向城市規劃委員會申請規劃許可。主席表示，小組委員會應集中考慮擬議的用途，而非詳細設計。

57. 一些委員提出下列問題：

- (a) 把部分露天地方用作興建建築物(即體育館和附屬大樓)，會否對地區層面的休憩用地供應造成任何影響；
- (b) 體育館的地點擬設在申請地點內有何理據，以及有沒有資料顯示如何能令室內與戶外的設施更加融合；以及

- (c) 倘本地機構欲租用露天地方慶祝一些傳統節日，是否須取得康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的批准。

58. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，在重置馬仔坑遊樂場後，橫頭磡及東頭規劃區內將有足夠的鄰舍休憩用地及地區休憩用地；
- (b) 雖然申請人未有解釋把體育館設於申請地點東北角落的理據何在，但有機會是因為該處鄰近當區居民的主要通道彩竹街。再者，整體布局受重置的足球場的形狀所限。有關發展亦會在體育館大樓的天台提供緩跑徑、兒童遊樂場、草坪及網球場；以及
- (c) 擬議設施會由港鐵公司興建，然後交還康文署營運及維修保養。申請地點內舉辦的活動亦會交由康文署管理。

商議部分

59. 一些委員認為，在申請地點內提供的一些設施似乎分散於不同地方，設施之間欠缺連接。倘把所有室內和戶外的體育設施加以融合，康樂場地的整體設計及布局便可得以改善。申請人可靈活地設計足球場等露天地方，以作多功能場地用途(包括供本地機構舉辦傳統節慶活動)，並闢設足夠的配套設施，包括停車位及適當的通道安排，以容納參加者眾多的活動。另外，一名委員表示應物色更合適的植樹地點，以盡量增加樹蔭所遮蓋的範圍。

60. 有見於這宗申請是作擬議的體育館和附屬大樓用途，主席建議可在指引性質的條款內向申請人轉達上述意見。委員均表同意。

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二五年四月三十日止；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) 為擬議發展項目設計及提供泊車設施及汽車通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

62. 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，以及下列新增的指引性質的條款：

「留意小組委員會的意見：

- (a) 申請人須檢討有關建議的設計和布局，使所有室內與戶外的體育設施可更加融合；
- (b) 申請人須靈活地設計露天地方，以作多功能場地用途(包括供本地機構舉辦傳統節慶活動)，並闢設足夠的配套設施，包括停車位及適當的通道安排，以容納參加者眾多的活動；以及
- (c) 申請人須物色更合適的植樹地點，以盡量增加樹蔭所遮蓋的範圍。」

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

議程項目12

其他事項

63. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。