

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年五月十四日上午九時舉行的
第 671 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

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

助理城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議會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二零二一年四月三十日第 670 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

2. 秘書報告，在委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 670 次會議記錄草擬本後，收到有關第 39 段涉及申報利益的建議修訂。小組委員會同意在加入上述修訂後，通過小組委員會二零二一年四月三十日第 670 次的會議記錄。

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／荃灣及西九龍伍家恕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/TW/521 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界荃灣灰窰角街18至32號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/521號)

4. 秘書報告，申請地點位於荃灣，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和奇正創作室有限公司(下稱「奇正公司」)是擔任申請人顧問的公司。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；
- 余烽立先生 — 現為奇正公司的董事及股東，而其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其先前任職的公司與奧雅納公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

5. 小組委員會備悉余烽立先生和何安誠先生尚未到席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和伍灼宜教授配偶所擁有的物業均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

6. 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，以作准許的工業用途；
- (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」)共收到六份公眾意見。當中，一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請；三份分別來自一名荃灣區議員和樂悠居業主立案法團的代表，表示反對這宗申請；而其餘兩份則來自一名個別人士，就這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 10 段；
- (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。擬議用途符合「工業」地帶的規劃意向，而擬議建築物高度(主水平基準上 100 米)亦符合分區計劃大綱圖所訂的限制。為配合活化一九八七年前落成的工業大廈(下稱「工廈」)這項政府新政策，發展局局長原則上對這宗申請給予政策上的支持。申請人自願把擬議發展的建築物沿灰窰角街後移，並會在主要入口設置一米闊的簷篷，以及提供綠化設施，包括在地面層及一樓進行垂直綠化和在一樓平台設置園景區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議措施或可增添視覺趣味及為行人締造更舒適的步行環境。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

[馮英偉先生及張展華博士在規劃署簡介期間到席。]

7. 一些委員提出以下問題：

有關申請

- (a) 據悉有關租契並無就申請地點訂明地積比率管制，申請人為何提出這宗擬略為放寬地積比率限制的申請；

簷篷

- (b) 申請地點現有的簷篷為何，以及擬在重建後設於建築物入口的簷篷可否加長；
- (c) 根據《建築物(規劃)規例》，在「建築物主要入口上方」伸出不多於 2 米的簷篷或可豁免計入上蓋面積及／或地積比率。就此，有關簷篷是否須在有關地段範圍內；

擬議綠化設施

- (d) 擬在發展項目內提供的綠化設施的詳情為何；
- (e) 關於綠化設施方面，先前獲批准的計劃(申請編號 A/TW/516)與擬議計劃有何分別；
- (f) 除了最少須有的綠化上蓋面積外，《可持續建築設計指引》是否還有其他有關綠化設施的指定要求；
- (g) 可否在落實發展階段確保會在有關入口進行擬議的垂直綠化；

周邊發展項目的建築物高度

- (h) 據悉一些反對意見表示關注擬議發展會阻擋附近居民的景觀，周邊發展項目的建築物高度資料為何；以及

暢達程度

(i) 行人可如何前往申請地點。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

有關申請

(a) 雖然有關租契並無訂明地積比率管制，但擬議的地積比率(11.4 倍)超出分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率(9.5 倍)，故須為擬略為放寬地積比率限制提交第 16 條規劃申請；

簷篷

(b) 參看文件圖 A-4 的實地照片，申請地點兩幢現有工廈的臨街面外牆目前搭建了約一米闊的混凝土簷篷。據申請人表示，雖然在地面層沿面向灰窰角街的整段外牆搭建簷篷，在技術上是可行的，但由於受灰窰角街的闊度所限，而且街道左右兩旁盡是現有發展項目，現有的三米闊行人路只可受到有限的日光照射。有見及此，申請人建議在地面層的凹入式入口前方裝設玻璃簷篷，而非沿整段外牆設置簷篷，以在街道層面的採光、通風和擋雨功能之間取得平衡；

(c) 一如文件第 9.1.7(b)段所述，屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，如一樓的擬議簷篷在「建築物主要入口上方」伸出不多於 2 米，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19，該簷篷或不須計入上蓋面積和地積比率。此項豁免適用於在有關地段範圍內的簷篷。根據申請人的建議，該簷篷位於有關地段範圍內；

擬議綠化設施

- (d) 有關發展的綠化覆蓋率達 21%，符合《可持續建築設計指引》。根據擬議計劃，大部分擬議綠化設施均設於一樓平台的園景區，而在面向灰窰角街的地面層及一樓建築物外牆／邊緣進行的垂直綠化，則佔 92 平方米。申請人主動把建築物地面層後移一米所騰出的空間不會加種樹木，以讓整個後移範圍的闊度供行人往來之用。另外，一樓外圍會設置花槽栽種植物以美化環境，並會在詳細設計階段考慮植物的品種。
- (e) 先前獲批准的計劃和現時的計劃均建議在面向灰窰角街的地面層及一樓建築物外牆／邊緣進行垂直綠化，但先前獲批計劃的建築物外牆牆身較窄，而且一樓平台並無設置簷篷；
- (f) 至於綠化設施方面，《可持續建築設計指引》只就主區和地盤總面積訂明最少須有的綠化上蓋面積；
- (g) 倘這宗申請獲得批准，申請人將須把建築圖則提交屋宇署審批。屆時，屋宇署會徵詢相關政府部門(包括規劃署)的意見。在提交建築圖則階段，規劃署會確保擬議的垂直綠化牆符合獲批准的計劃的規定；

周邊發展項目的建築物高度

- (h) 申請地點的東、南及西面主要為工廈，北面灰窰角街的另一邊有三個服務式住宅發展項目，建築物高度介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 205 米不等。申請地點的擬議建築物高度(主水平基準上 100 米)與周邊的發展項目並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展應不會在視覺方面對周邊地區造成重大的負面影響；以及

暢達程度

- (i) 如文件圖 A-6 所顯示，港鐵荃灣西站位於申請地點以西約 600 米處，而港鐵荃灣站則在北面較遠處，步行需時約 20 分鐘。申請地點可經由荃灣現有的行人天橋網絡抵達。

商議部分

9. 主席扼述，申請地點部分地方(即美德大廈)涉及一宗由同一名申請人提交並獲批給規劃許可的先前申請(編號 A/TW/516)。該宗申請根據活化一九八七年前落成工廈的政策，擬把地積比率限制由 9.5 倍略為放寬至 11.4 倍(+20%)。目前這宗申請是為了進行更全面的重建，而重建範圍亦包括毗連大廈(即富源工業大廈)。現時這個計劃建議的規劃及設計優點與先前獲批計劃的規劃及設計優點相似。

10. 委員就根據活化一九八七年前落成工廈的政策評審規劃申請的主要考慮因素作出討論。一些委員表示，在考慮規劃申請時，為保障公眾利益，小組委員會／城規會有責任開拓機會，改善市區環境和推廣可持續發展，並提升行人易行度。有見於此，他們認為與其他獲批的同類申請相比，應進一步改善現時這宗申請的規劃／設計優點，尤其是有關行人環境和綠化設施方面。

11. 其他一些委員卻認為，由於現時這宗申請只是擬略為放寬地積比率，要求申請人增設規劃／設計優點並非活化一九八七年前落成工廈的政策所規定的事項，或會太過嚴謹。他們表示，該政策措施主要旨在提供誘因，容許放寬地積比率(上限為 20%)重建一九八七年前落成的工廈，同時亦藉此解決防火安全及違規用途的問題，惟申請人須證明在技術上可行。因此，小組委員會／城規會應避免過分討論設計及落實細節，反而應在詳細設計階段為申請人在設計上提供靈活性。如有需要，可以指引性質的條款向申請人轉達小組委員會／城規會在設計方面的意見。

12. 一名委員詢問是否需要制訂一些指引，以助小組委員會／城規會考慮活化一九八七年前落成工廈的政策下的申請。

主席說，這些規劃申請可能涉及略為放寬地積比率及／或建築物高度限制。有關只涉及略為放寬地積比率限制的申請，如技術評估能確定，就基礎建設容量而言，放寬地積比率限制是可行的，並在顧及技術限制以及相關規劃原則和考慮因素前提下，小組委員會可批准該些申請。就涉及略為放寬地積比率及建築物高度限制的申請而言，小組委員會亦應顧及相關分區計劃大綱圖就考慮略為放寬建築物高度限制所訂的評審準則，包括設計優點／規劃增益，並應按其個別情況及優點考慮每宗相關申請。此方法大致上與小組委員會／城規會在考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的規劃申請時所採取的做法一致。

13. 一名委員對這宗申請不表反對，但他認為有空間改善簷蓬的設計，例如設置廣闊的簷蓬遮擋陽光及雨水，以改善行人的環境。該名委員留意到，申請人會為在地面層和一樓的垂直綠化提供連接循環再用雨水缸和水缸並設有水泵的自動灌溉系統，故認為應在詳細設計階段再作探討，尋找一個更為有效和符合持續發展原則的循環再用水灌溉系統。

14. 另一名委員對只在主要入口上方設置一米闊簷蓬的建議有所保留，因為此舉或不足以遮擋風雨及改善行人的步行環境。至於垂直綠化，該名委員關注到其他發展項目中有些所謂的「垂直綠化」實質是塑膠植物，而且在重建後提供垂直綠化或非持久。

15. 主席在回應一名委員的提問時解釋，當小組委員會批准一宗申請後，向申請人發出批准通知書並施加規劃許可附帶條件及建議加入指引性質的條款，或當小組委員會拒絕一宗申請後，向申請人發出載有拒絕原因的拒絕通知書，屬於一項行政程序。此外，會議記錄所載述的討論內容可讓申請人及／或其顧問更清楚了解小組委員會在考慮該宗申請時所關注的事項，而對其他日後提交同類申請的人士而言，亦可作一般參考之用。

16. 主席總結指，大部分委員認為可以支持這宗申請，原因是這宗申請符合活化一九八七年前落成工廈的政策下的相關規定，包括技術可行性和規劃考慮因素。然而，一些委員認為有空間改善簷蓬的設計及為垂直綠化提供適當的保養，從而為行

人帶來更多好處。主席留意到，雖然可在提交建築圖則的階段按《建築物條例》規管有關設計措施，但為了回應委員的關注，他建議應就簷篷設計及垂直綠化的保養，加入指引性質的條款。小組委員會同意主席的建議。

17. 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二零二五年五月十四日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，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) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述附帶條件(b)項提交的最新排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

18. 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。建議加入下列指引性質的條款：

- 「(a) 研究把簷篷延伸至遮蓋沿灰窰角街整幢建築物臨街面的可行性；以及
- (b) 為發展項目內的垂直綠化提供適當保養。」

[何安誠先生及楊偉誠博士在進行商議部分期間到席。]

[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。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議]

A/TW/523

擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的新界荃灣青山公路 644 至 654 號翠濤閣商場 2 樓開設學校(包括幼稚園、小學、中學及補習學校用途)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/523 號)

19. 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 — 其配偶為一間公司的董事，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。

20. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和伍灼宜教授配偶所擁有的物業均不能直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

22. 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。城規會亦同意，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。]

[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5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/471 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵定路10至16號的地積比率及建築物高度限制，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/471B號)

23. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。以下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 — 其公司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。

24. 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，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

25. 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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，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，城市規劃委員會共收到六份公眾意見，其中五份表示反對的意見由個別人士提交，而餘下的一份意見則由另一名個別人士提交，對這宗申請表示反對／表達關注。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。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。現有建築物的地積比率為 11.75 倍，已超出分區計劃大綱圖所訂明的 9.5 倍地積比率上限。建議略為放寬地積比率 20%，是基於現時的地積比率而計算。發展局局長備悉此事，但基於政府提出活化工廈政策(下稱「活化工廈政策」)，對這宗申請給予政策上的支持。工業貿易署署長認為，有關建議可善用申請地點，提供更多工業用樓面。擬議發展將闢設非建築用地／建築物後移；沿葵安道建造簷蓬和在地面層進行種植；在三樓闢設公用園景花園；在 13 樓闢設空中花園暨避火層；以及提供綠化天台和進行垂直綠化。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議不太可能會在視覺上造成重大的負面影響，而且擬議的美化環境設施可增添視覺趣味及改善行人環境。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，擬議發展與毗鄰發展未必不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 以現時 11.75 倍的地積比率為基礎申請略為放寬地積比率限制 20%，而非基於分區計劃大綱圖所訂明的 9.5 倍，是否可以接受的做法。另外，小組委員會／城市規劃委員會(下稱「城規會」)有否批准這類個案的先例；
- (b) 相關的分區計劃大綱圖／發展大綱圖有否就申請地點及周圍一帶的地方訂定建築物後移要求；
- (c) 會否在擬議把建築物從毗鄰申請地點西面的公共行人路進一步後移 2.685 米的範圍內放置花槽；如會，行人可否前往該後移範圍；
- (d) 在計算上蓋面積時，是否已把擬議的後移範圍計算在內，以及會否把該擬議後移範圍交還政府；
- (e) 申請地點東面的「工業」地帶和周圍一帶的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制和建築物高度限制分別為何；
- (f) 該區的建築物高度輪廓為何；以及
- (g) 申請地點的行人暢達度及便利程度為何。

27. 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) 從政策的角度而言，這宗申請符合活化工廈政策。該政策容許業主可為重建一九八七年前落成的工廈而申請放寬相關分區計劃大綱圖所訂明的最高核准非住用地積比率，上限為 20%。從法定規劃的角度而言，根據《城市規劃條例》第 16 條提出略為放寬分區計劃大綱圖所訂明的地積比率或現有建築物的地積比率的申請，可獲小組委員會／城規會考慮，兩者中以數目較大者為準。這宗申請以現時 11.75 倍的地積比率為基礎申請放寬地積比率限制 20%，而非基於《註釋》所訂明的 9.5 倍。基於上述理由，發展局局長對這宗申請給予政策上的支

持。這宗申請是首宗根據活化工廈政策提出略為放寬現有建築物地積比率 20% 的申請；

- (b) 從毗連葵安道的北面地段界線劃設擬議的 7 米全高度非建築用地是葵涌發展大綱圖的一項規定，而沿現有西面行人路劃設闊度達 3.685 米的建築物後移，則是由申請人主動建議。正如文件圖 A-2 所示，申請地點的東鄰和南鄰也有發展大綱圖訂明的其他指定非建築用地；
- (c) 申請人表示會主動在申請地點西面，沿現有通道的地段界線劃設一個 3.685 米的後移範圍，包括把全幢建築物後移 1 米，以及非全幢建築物(即從毗連街道水平至 15 米的淨高度的部分)後移 2.685 米。申請人亦會在該後移範圍鋪築地面，並沿現有通道路旁設置花槽。經擴闊後的通道連同綠化設施和簷蓬，可為行人提供舒適的步行環境；
- (d) 擬設的建築物後移須計算在地盤面積及地積比率內。若政府提出要求，面向葵安道界線沿路擬設的 7 米全高度非建築用地將會交還政府，以待日後進行道路擴闊工程；
- (e) 周邊的「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率限為 9.5 倍。至於建築物高度限制方面，申請地點以東「工業」地帶的最高建築物高度，主要限為主水平基準上 120 米；位於申請地點毗鄰地方的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高建築物高度，一般限為主水平基準上 105 米至 150 米之間；
- (f) 關於區內的建築物高度輪廓方面，有關發展的擬議建築物高度為主水平基準上 121.2 米，與周邊發展(尤其是附近的九龍貿易中心)並非不相協調。九龍貿易中心的建築物高度為主水平基準上 156 米，遠高於有關發展的擬議建築物高度。九龍貿易中心的現有建築物高度超過葵涌分區計劃大綱圖所規定的最高建築物高度限制(即主水平基準上 150

米)，原因是當局在二零一二年為該圖各個發展地帶施加建築物高度限制時，該建築物已經存在。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展項目似乎不會對周邊市容的景觀特色造成重大的負面影響；以及

- (g) 正如文件圖 A-2 和 A5 所示，申請地點位於港鐵葵興站與港鐵葵芳站之間。市民可使用港鐵葵興站的現有行人天橋經過九龍貿易中心和大連排道前往申請地點，或使用港鐵葵芳站的現有行人天橋橫過葵富路、葵涌道，再沿西面邊界(即葵定路)的公共行人路前往。

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生的提問時表示，若政府提出要求，該後移範圍將交還給政府進行道路擴闊工程，並由運輸署和路政署負責日後的管理和維修保養責任。申請人表示，擬議的空中花園只供租戶及訪客使用，不會開放予公眾使用。

[黎庭康先生在進行答問部分期間離席。]

商議部分

29. 委員普遍認為擬議的地積比率和建築物高度合理，而且擬議發展項目與周邊發展(建築物高度限制介乎主水平基準上 105 米至 150 米之間)並非不相協調。委員備悉，這是首宗根據活化工廈政策略為放寬現有建築物地積比率 20% 的申請。經考慮有關的政策措施、上述考慮因素及申請人提出的各項規劃和設計優點後，委員普遍認為可支持這宗申請。一名委員認為，擬議計劃在園景美化措施及設置簷篷方面仍有優化的空間，以改善行人環境。為處理該名委員關注的事宜，主席建議加入指引性質的條款，以鼓勵申請人沿申請地點西面界線的行人路進行地面種植，而不是設置花槽，以及研究在面向葵定路的建築物邊緣加建簷篷的可行性。委員同意主席的建議。

30. 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五月十四日止；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。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、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；
- (b) 如申請人所建議，在擬議發展項目入伙前，須擬訂及落實交通措施，相關費用須由申請人自行負擔，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展項目提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文(c)項條件的最新排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點發展前落實報告所提出的補救措施，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。」

31. 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和下列額外施加的指引性質的條款：

- 「(a) 在申請地點西面界線的行人路地面栽種植物；以及
- (b) 研究在面向葵定路的建築物邊緣加建簷篷的可行性。」

[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。陳先生士於此時離席。]

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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/82 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的香港司徒拔道 40 號的建築物高度限制，以作准許的醫院用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/82B 號)

32. 秘書報告，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一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與科進公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

33. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的醫院用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 56 份公眾意見，其中 42 份反對意見分別由兩名灣仔區議員、碧蕙園業主立案法團、玫瑰新邨業主立案法團、怡園業主立案法團、松柏新邨業主立案法團、玫瑰崗學校、公司及個別人士提交；另有 13 份意見由個別人士提交，表示關注這宗申請；餘下的一份意見並無提供任何資料。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。這宗申請是為了加快在申請地點把香港港安醫院(下稱「港安醫院」)兩幢現有的建築物(主樓及港安大廈)，重建為兩幢建築物高度分別為主水平基準上 208.168 米及主水平基準上 171.3 米的新大樓及一幢建築物高度為主水平基準上 151.5 米的獨立升降機樓，以提供額外的醫療設施，包括 96 張新病床(即由 135 張病床增加至 231 張病床)。擬議方案包含多項設計元素，包括建築物間距、梯級式高度設計、提供綠化空間和休憩用地等。食物及衛生局局長原則上支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，與分區計劃大綱圖所准許的建築物高度(即主水平基準上 190 米)相比，擬把申請地點南面部分的建築物高度提高約 18 米，預期不會在視覺方面造成重大負面影響。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為建議的樓底高度屬合理，與其他醫院相若。申請人已進行相關的技術評估，而其他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，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

34. 高級城市規劃師／港島周文康先生在回應一名委員的提問時表示，文件的繪圖 A-7、A-8 及 A-14 顯示了擬建的第 1 座大樓及台階式花園的布局。

提供醫療服務

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 香港現時有哪些私家醫院；港安醫院是否屬於非牟利私家醫院；
- (b) 地契當中有否規定須提供低收費病房；非永久居民和永久居民身分的病人比例為何；以及
- (c) 重建後，現有的港安大廈會否清拆。

36. 高級城市規劃師／港島周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 在香港的 13 間私家醫院之中，有六間(包括港安醫院)位於港島區。當中，聖保祿醫院及養和醫院是最接近申請地點的醫院。港安醫院是一間非牟利私家醫院；
- (b) 根據有關方案，重建項目會額外提供 96 張新病床。食物及衛生局、地政總署和項目倡議人會在修訂地契階段確定醫院的服務範疇及服務標準等要求。當局手上並無非永久居民和永久居民身分的病人比例的資料；以及
- (c) 重建後，現有的港安大廈將會清拆，並由新的大樓所取代。

發展限制及符合分區計劃大綱圖規定的方案

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖有否就申請地點訂明地積比率限制；
- (b) 在申請地點進行重建以作醫院用途是否須申請規劃許可；是否可以根據符合分區計劃大綱圖規定的方案在申請地點進行重建；以及
- (c) 與符合分區計劃大綱圖規定的方案相比，擬議方案會否增加額外的總樓面面積。

38. 高級城市規劃師／港島周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖沒有就申請地點訂明地積比率限制；

- (b) 醫院用途屬於「政府、機構或社區」地帶內經常准許的第一欄用途。這項重建涉及把申請地點南面部分的建築物高度限制由主水平基準上 190 米略為放寬至主水平基準上 208.168 米，因此需要取得規劃許可。根據《建築物(規劃)規例》，發展項目的上蓋面積可達 60%，因此，符合分區計劃大綱圖規定的方案可較現時的醫院容納更多醫療設施。與符合分區計劃大綱圖規定的方案相比，擬議方案可增加與毗鄰發展項目之間及兩幢新大樓之間的建築物間距，從而減少建築物體積，並提高視覺通透度並改善通風，以盡量減少可能造成的影響；以及
- (c) 對於擬議方案較符合分區計劃大綱圖規定的方案增加了多少額外總樓面面積，當局沒有相關資料。雖然分區計劃大綱圖並沒有就申請地點訂明地積比率或上蓋面積限制，但申請人可根據《建築物(規劃)規例》准許的地積比率(15 倍)和上蓋面積(60%)重建申請地點。申請人表示，為提供運作所需的樓底高度及改善建築物間距，略為放寬建築物高度限制的建議實屬必須。

泊車位及交通影響

39. 一名委員問到為何將泊車位由 82 個增至 184 個，以及此舉對附近交通有何影響。高級城市規劃師／港島周文康先生回應指，擬議泊車位供應量是根據病床數目及《香港規劃標準與準則》所訂的最高要求釐定，運輸署認為有關數目可以接受。醫院的探病時間與附近學校的繁忙時段沒有相撞。

暢達程度及行人環境

40. 兩名委員問到申請地點的暢達程度，以及擬議方案會如何改善行人環境。高級城市規劃師／港島周文康先生回應指，申請地點可經司徒拔道前往，而市民可乘坐綠色專線小巴、巴士及的士等公共交通工具前往醫院。現時步行到醫院的訪客需要行經申請地點的蜿蜒斜路。在行人環境方面，毗連司徒拔道及連接第二座大樓的擬建升降機樓可顯著改善申請地點的暢達

程度。擬議的台階式花園會成為擬議重建項目的綠色通道，改善行人的步行體驗和行人環境。

公眾意見及公眾諮詢

41. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關所收到表示反對的公眾意見，擬議重建項目會否對該區造成滋擾，以及有否理據支持 15 年的擬議發展年期；以及
- (b) 有否諮詢區內居民。

42. 高級城市規劃師／港島周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 公眾主要關注施工期間可能帶來的空氣／噪音滋擾對健康造成的影響。申請人表示，整個 15 年的發展期包括大約為期三年的行政及規劃工作、契約修訂及提交建築圖則的程序，而建造工程則大約需時 12 年。建造工程暫定於二零二三年展開，於二零三五年完工。建造期的時間與涉及清拆和移除現有醫療設施的其他醫院重建項目相若。舉例而言，聖保祿醫院一期及二期重建工程的建造期約為 11 年；以及
- (b) 受二零一九冠狀病毒病疫情影響，申請人於二零二零年六月以公眾問卷的形式進行了公眾諮詢，並向當地居民和相關持分者寄送有關港安醫院重建項目的影片。申請人一直與附近的玫瑰崗學校保持密切聯絡，並承諾不會在考試期間進行會造成噪音滋擾的建造工程。

善用申請地點

43. 鑑於市民對醫療服務的需求日益增加，兩名委員問到在擴建港安醫院時，可否進一步探討提供更多病床而非泊車位。高級城市規劃師／港島周文康先生回應指，由於申請地點並不

接近港鐵站，附近亦沒有公眾停車場，故運輸署建議申請人應在申請地點提供足夠泊車位，供訪客、病人及職員使用。根據申請人的建議，港安醫院所有醫療設施及服務會在重建後增加一倍。擬議的新病床及其他先進醫療設備足以應付未來 15 至 20 年的需求。

略為放寬建築物高度限制的準則

44. 一名委員留意到，城規會如接獲提出略為放寬建築物高度限制的申請，可按有關申請的個別情況，以及文件第 7.3 段所載的相關準則作出考慮。他於是要求進一步闡釋擬議方案如何符合相關的準則。高級城市規劃師／港島周文康先生在回應時表示，申請人的方案提出了多項設計上的措施，例如闢設升降機樓和園景花園，以改善行人流通的情況和美化景觀。申請人亦建議在建築物之間留有間距，包括在第一座大樓和第二座大樓之間留有 7 米至 15 米的間距，以及在擬議發展項目和毗鄰的住宅發展項目之間留有 15 米至 20 米的間距，以提高視覺通透度，並改善通風。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，與分區計劃大綱圖所准許的建築物高度(即主水平基準上 190 米)相比，擬把建築物高度提高約 18 米不會在視覺方面造成重大負面影響。高級城市規劃師／港島周文康先生回應同一名委員的查詢時表示，申請人沒有提供對比繪圖，以顯示符合分區計劃大綱圖規定的方案與擬議方案之間有何差別。

[何安誠先生在答問部分進行期間離席。]

商議部分

45. 主席表示，這宗申請提出把申請地點南面部分的建築物高度限制由主水平基準上 190 米略為放寬至主水平基準上 208.168 米，以加快重建香港港安醫院；以及分區計劃大綱圖並無就申請地點訂明地積比率或上蓋面積的限制。

46. 大部分委員都表示支持這宗申請，並認為把擬議發展項目的建築物高度放寬至主水平基準上 208.168 米後，其高度與周邊地區的建築物高度(介乎主水平基準上 120 米至 378 米)並非不相協調。一名委員欣賞申請人採用梯級式建築物高度設計，使擬議發展項目配合現有的自然地形輪廓，以盡力減低在

視覺方面造成的影響。雖然申請人未有提供對比繪圖，以顯示符合分區計劃大綱圖規定的方案與擬議方案之間有何差別，但該名委員認為，與符合分區計劃大綱圖規定的方案相比，擬議方案能改善都市設計，理由是擬議方案提出在擬議發展項目和毗鄰的發展項目之間留有間距，此舉不但可提高視覺通透度，而且可改善通風。委員備悉，屋宇署和其他相關政府部門(包括規劃署)會在提交建築圖則的階段，詳細審議擬議發展項目，以確保擬議發展項目與獲批准的方案一致。另一名表示支持這宗申請的委員建議，申請人應在詳細設計階段進一步改善方案，在方案內提供更多設計上的安排，尤其是有關第二座的大樓的設計，以及斜坡上的擬議台階式花園的設計，以增添視覺趣味。一名委員認為，由於擬議發展項目的建造時間較長，申請人在落實其方案時，應進行進一步的地區諮詢。

47. 一名委員關注香港部分私家醫院使用率偏低的情況。該名委員認為，擬議方案下的總樓面面積有所增加，但申請人未有就此提供詳細資料，而且擬議重建項目在設計上仍有改善空間，所以現時未必有充分理據支持這宗擬議略為放寬建築物高度限制的申請。該名委員亦表示，規劃署如可就香港醫院床位的整體供應和需求情況諮詢相關決策局／部門，並向委員提供有關資料，或會有助委員考慮同類申請。部分委員留意到社會對醫療服務的需求與日俱增，於是建議申請人或可考慮盡量增加醫院床位，以配合有關的需求和紓緩公立醫院的壓力。

48. 主席總結說，大部分委員考慮到申請人提出了多項規劃和設計優點，故不反對這宗擬議略為放寬建築物高度限制的申請。部分委員認為擬議方案應提供更多醫院床位，以配合公眾需求。關於這方面，申請人會在詳細設計階段作出決定。此外，在契約修訂階段，申請人可與相關決策局／部門作進一步商討，以在契約條件中加入醫院須提供低收費病房的規定。部分委員關注有關方案的設計安排，並認為有需要進行進一步的地區諮詢。關於這一點，可施加適當的指引性質的條款以處理有關事宜。委員同意這個安排。

49. 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五月十四日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的交通影響評估或交通檢討，並落實當中所提出的道路改善工程(如有)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並闢設擬議發展項目的內部運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (g) 根據現行指引提交土地污染評估，並在進行擬議發展之前落實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。」

50. 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，以及下列的指引性質的條款：

- 「(a) 就建築大樓和斜坡上的台階式花園提供更多設計上的安排，以增添視覺趣味；以及
- (c) 在落實方案時，進行進一步的地區諮詢。」

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

議程項目 7

其他事項

51. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。