

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年六月十一日上午九時舉行的
第 673 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

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

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

何安誠先生

謝祥興先生

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議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五月二十八日第 672 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五月二十八日第 672 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。

港島區

議程項目3至5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/10 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》，把位於香港數碼港海濱公園的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/10 號)

Y/H10/11 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》，把位於香港鋼綫灣海旁的部分申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，並延伸分區計劃大綱圖的範圍以覆蓋部分鋼綫灣水域並將之劃為「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/11 及 12 號)

Y/H10/12 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》，把位於香港沙灣海旁的部分申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶或「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，並延伸分區計劃大綱圖的範圍以覆蓋部分沙灣海旁並將之劃為「休憩用地」地帶或「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/11 及 12 號)

4. 小組委員會同意，這三宗第 12A 條申請均建議修訂薄扶林分區計劃大綱核准圖，由同一申請人提交，性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，因此，可一併予以考慮。

5. 秘書報告，三個申請地點均位於薄扶林。申請編號 Y/H10/10 的申請地點由香港數碼港管理有限公司(下稱「數碼港管理公司」)管理，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是數碼港擴建計劃(下稱「擴建計劃」)的顧問。申請編號 Y/H10/12 的申請地點有部分位於現時由香港大學(下稱「港大」)管理的行人通道。下列委員已就此議項申報利益：

- 馮英偉先生 (副主席) — 為港大商學院會計系顧問委員會主席；
- 陳振光博士 — 為港大副教授；
- 黎庭康先生 — 其前公司與雅邦公司和港大曾有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與雅邦公司有業務往來；
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；
- 伍灼宜教授 — 為港大客席教授；
- 黃幸怡女士 — 為數碼港管理公司行政總裁的朋友；
- 廖迪生教授 — 與薄扶林村的明愛薄扶林社區發展計劃中心合作推行教育活動；以及
- 黃煥忠教授] 有家人在華富邨居住。
謝俊達先生]

6. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生沒有參與擴建計劃，但尚未到席。由於馮英偉先生、陳振光博士、羅淑君女士、伍灼宜教授及廖迪生教授所涉利益間接，黃幸怡女士沒有參與擴建計劃，而黃煥忠教授和謝俊達先生家人的住所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

7. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
- 周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

申請人的代表

創建香港

司馬文先生

黃允祈先生

8. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這三宗申請的背景資料。

9. 高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 編號 Y/H10/10 的申請擬把位於《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》的申請地點(即數碼港海濱公園(下稱「海濱公園」))由「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶；加入新的擬議「休憩用地(1)」地帶《註釋》，當中包括把「碼頭」列入「休憩用地(1)」地帶的第一欄用途而非第二欄用途；以及加入提交總綱發展藍圖和園景設計建議予城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批的規定。編號 Y/H10/11 的申請擬把申請地點(即鋼綫灣海旁)由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，並延伸分區計劃大綱圖的範圍以覆蓋部分鋼綫灣水域，以及將之劃為「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，以預留土地用作興建高架行人道或行人板道。編號 Y/H10/12 的申請擬把申請地點(即沙灣海旁)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶或「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，並延伸分區計劃大綱圖的範圍以覆蓋部分沙灣海旁，以及將之劃為「休憩用地」地帶或「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，以預留整個海旁作休憩用地；

(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 1 042 份有關編號 Y/H10/10 申請的公眾意見，當中 1 041 份為支持的意見(包括 1 039 份以劃一格式提交，有部分附加意見)，分別來自嘉林閣、碧瑤灣第 41 至 44 座和美景臺的業主立案法團，以及個別人士，另有一份是由數碼港管理公司提交的反對意見；關於編號 Y/H10/11 的申請，在收到的 1 041 份公眾意見當中，有 1 037 份為支持的意見(包括 1 035 份以劃一格式提交)，分別由上述三個業主立案法團和個別人士提交，另有四份是來自個別人士的反對意見；關於編號 Y/H10/12 的申請，在收到的 1 043 份公眾意見當中，有 1 041 份為支持的意見(包括 1 039 份以劃一格式提交)，分別由上述三個業主立案法團和個別人士提交，另有兩份是來自個別人士的反對意見。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。就編號 Y/H10/10 的申請而言，申請人沒有提交理據或技術評估，以證明在申請地點設置「碼頭」是否可行，以及此用途是否不會對環境造成負面影響。擴建計劃已邁向施工階段，而地契亦將加入與海濱公園的設計和管理有關的批地條件。現時所劃設的「休憩用地」地帶實屬恰當。沒有規劃理據支持把「碼頭」列入第一欄用途，以及加入須就擬議「休憩用地(1)」地帶提交總綱發展藍圖和園景設計建議的規定。至於編號 Y/H10/11 及 12 的兩宗申請，即使申請地點在分區劃大綱圖上主要劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構社區」地帶，但只要是該分區計劃大綱圖範圍內的土地，闢設休憩用地(包括海濱長廊)乃屬經常准許用途。土木工程拓展署土力工程處處長表示，由於有關建議可能會影響人造斜坡及／或擋土牆，申請人理應提交岩土規劃檢討報告。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人無法證明有關建議不會對水質和環境造成負面影響。運輸署署長認為，現時沙灣和鋼綫灣之間的行人通道已足以應付行人往返。發展局認為，由於在沿岸地方和部分

海域上方興建行人道和行人板道需要架設大量高架構築物，申請人必須提供更多理據。此外，申請人沒有就延伸分區計劃大綱圖範圍的建議提出理據支持。這三宗申請所提交的建議，與分區計劃大綱草圖編號 S/H10/18 相關修訂項目有關的申述、意見和進一步申述所提出的理由相近，而城規會已在二零二零年充分考慮所提出的理由，並同意不接納該等申述和進一步申述的內容。基於規劃情況自該分區計劃大綱圖在二零二一年一月十五日獲核准後並無改變，規劃署認為沒有理由支持偏離城規會先前的決定。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[余烽立先生和黎庭康先生在規劃署作簡介期間到席。]

10. 主席接着請申請人的代表闡述這三宗申請。申請人的代表司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 雖然分區計劃大綱圖的《說明書》提到，可研究在薄扶林沿岸土地闢設連貫的步行徑，但是《說明書》不是法定分區計劃大綱圖的一部分，因此，這類規定並非強制性；
- (b) 申請人抱有願景，冀望能建設環繞港島的連貫海濱，讓市民享用。自二零零二年起，申請人一直為實現此願景與政府緊密合作。南區海濱尚欠薄扶林幾段海濱才能貫通；

Y/H10/10

- (c) 目前，海濱公園以短期租約租予數碼港管理公司管理，若數碼港管理公司表現欠佳或未能符合公眾期望，便有可能不再續約。據悉，數碼港管理公司已向地政總署申請批地以開展擴建計劃，當中包括海濱公園優化工程。把公園交給私人公司設計和管理不是慣常做法。此外，公園設計並非地政總署的專

業領域，亦非其責任，所以藉着施加批地條件來處理有關事宜並不理想。因此，當局須就提交總綱發展藍圖和園景設計建議予城規會審批訂立規定，以便在批地條件中加入有關海濱公園設計和管理的適當規定；

- (d) 數碼港管理公司在提交的反對公眾意見中，指出提交總綱發展藍圖的安排，會延後海濱公園優化計劃，導致公園延遲開放給市民享用。公司亦在意見書中表明，他們計劃讓相關持份者參與優化海濱公園的工作，務求能配合社區需要。事實上，海濱公園不是擴建計劃的一部分，而提交總綱發展藍圖亦不會令擴建計劃延誤。數碼港管理公司理應先諮詢當地社區和區議會、委聘相關專業人士和決定將在海濱公園設置的設施，然後才在二零二一年六月十一日(即本次小組委員會會議同日)，向立法會財務委員會就擴建計劃尋求撥款批准。然而，立法會文件(文件編號 FCR(2021-22)26 第 15 段)只提及會興建海濱長廊、重鋪草皮、增加寵物友善和智慧設施，以及改善園景來提升海濱公園，讓市民享用，但這些都不是當地社區屬意的項目。他進行了一項關於對擴建計劃有何期望的調查，結果反映受訪者屬意的設施是連接沙灣的行人通道、滑板運動場和單車設施；
- (e) 位於海濱公園被規劃署視作登岸梯級的現有碼頭長久以來一直是數碼港的一部分。數碼港住宅發展項目的售樓書和短期租約的位置圖亦標示有一個碼頭。該碼頭目前由數碼港管理公司管理，只在公眾要求時才會開放使用。根據分區計劃大綱圖，在申請地點設置碼頭屬經常准許用途，而碼頭亦須開放予公眾使用；

Y/H10/11

- (f) 申請地點有部分是陡峭的懸崖，有部分為鋼綫灣海域。該處正是沙灣和數碼港之間未能貫通的海濱路段。改劃用途地帶的建議旨在預留地方以發展類似

深水灣苗鍾徑的高架行人道或行人板道。據文件第 Y/H10/11 及 12 號第 9.1.5 段所述，若運輸署負責管理擬建的高架行人道或行人板道，則路政處會考慮負起維修保養的責任；

- (g) 若分區計劃大綱圖沒有清晰訂明該區的規劃意向，擬議工程便不能付諸實行。若把申請地點劃為「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，會較易尋求撥款，以落實擬議工程；

Y/H10/12

- (h) 有關建議是為了預留整個海濱(包括目前在分區計劃大綱圖範圍以外的地方)，並將之劃為休憩用地，藉此向附近的土地使用者和政府部門闡明該處日後的發展、與維修保養和管理有關的事宜；
- (i) 參照一些地圖，要指出的是沙灣的土地是在一九七五年填海而來，其後發展為香港大學何鴻燊體育中心，而體育中心西鄰有一條行人通道。沿岸有一幅空置土地(即一部分申請地點)亦已平整，但該幅土地不屬分區計劃大綱圖的範圍；
- (j) 規劃署在評估中亦表明，在分區計劃大綱圖範圍內關設休憩用地(包括長廊)屬經常准許用途，但地政總署表示，現有行人道(即一部分申請地點)根據牌照編號 H4715 批予港大，而且僅限在沙灣興建砌石護坡和填海建造兩個運動場時作施工區用途。因此，不確定相關地方可否作長廊之用；
- (k) 據文件第 Y/H10/11 及 12 號第 9.1.1 段所述，發展局認為，雖然盡力改善該區的易達度和優化該區給市民享用確有優點，但申請人需要提出可行的建議方案，以供考慮。不過，目前這宗申請僅提出修訂分區計劃大綱圖，目的是希望分區計劃大綱圖能明確反映申請地點的規劃意向，而日後的發展亦會以分區計劃大綱圖所訂條文作為指引；

- (1) 雖然申請人已盡力在地區層面建議進行地區小型工程，沿沙灣岩岸建造小徑(據文件第 Y/H10/11 及 12 號第 9.1.9 段所述，民政事務總署南區民政事務專員亦有提出)，但在沒有法定圖則涵蓋該海岸區的情況下，實難以尋求撥款進行地區小型工程；以及

結論

- (m) 提交三個改劃用途地帶的建議，是為了讓城規會審議海濱公園的設計，以及推動在薄扶林興建公眾碼頭和連貫的海濱長廊，以供市民享用。

11. 由於規劃署的代表和申請人的代表已分別簡介和陳述完畢，主席遂請委員提問。

12. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

登岸梯級與海濱公園

- (a) 登岸梯級的位置、背景資料、狀況和使用率為何；
- (b) 為何登岸梯級平時關閉，只在公眾人士要求時開放使用；
- (c) 在規劃上，碼頭和登岸梯級有何不同；分區計劃大綱圖有哪些「休憩用地」地帶下的條文與之相關；
- (d) 把「碼頭」用途列入相關用途地帶《註釋》的第一欄用途會有何影響；
- (e) 留意到擴建計劃所涉範圍在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶，而申請人必須提交發展藍圖予城規會審批。發展藍圖所涵蓋的範圍為何；

沙灣與數碼港的連繫

- (f) 得悉發展局指行人可經現有行人徑徒步往返沙灣和鋼綫灣，而且可從較高處觀賞海景。所指的行人徑位於何處；
- (g) 申請人聲稱，若只在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明要加強薄扶林沿海一帶的連繫此一意向，則有關意向會無法付諸實現。有關說法是否真確；
- (h) 擴闊數碼港道以興建連接沙灣和數碼港的行人通道，是否符合「休憩用地」地帶的規劃意向；
- (i) 是否可以把分區計劃大綱圖的範圍伸延至包括文件第 Y/H10/11 及 12 號圖 Z-3 以粉紅色標示的地方；

地契

- (j) 為擴建計劃(包括海濱公園)草擬批地條件時，會否進行公眾諮詢；
- (k) 如何把對海濱公園的設計要求納入地契內；如違反批地條件，當局可否採取執管行動；

其他

- (l) 申請人有否提交技術評估以支持這三宗申請；如否，相關工程部門會否就優化工程進行評估；
- (m) 除通過提交規劃申請要求修訂分區計劃大綱圖外，是否有其他方法可讓申請人實現在薄扶林建造連貫海濱長廊的願景；
- (n) 政府是否訂有政策，推動維港兩岸以外的海濱連貫互通；

- (o) 在分區計劃大綱圖具體說明長廊的設計是否屬小組委員會的職權範圍；
- (p) 深水灣苗鍾徑高架行人道的背景資料為何；以及
- (q) 港島現有海濱長廊所屬的用途地帶為何。

13. 港島劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

登岸梯級與海濱公園

- (a) 從文件第 Y/H10/10 號圖 Z-4 及圖 Z-5 可見，登岸梯級屬海濱公園的一部分，在興建數碼港時已存在，原本用作運輸數碼港發展所需的建築物料。如公眾人士要求，可使用登岸梯級。數碼港管理公司已設置告示牌，述明如需使用登岸梯級，須聯絡管理公司。手上沒有關於登岸梯級使用率的資料；
- (b) 目前是基於安全理由而關閉登岸梯級。倘公眾人士要求，可開放使用；
- (c) 正如文件第 Y/H10/10 號第 8 段訂明，根據法定圖則的詞彙釋義，「碼頭」指建築在水上，由柱墩或橋樑支撐，用作渡輪、船艇、船舶和其他船隻的靠岸處的構築物。由於在海濱公園的構築物並非建於水上，從規劃方面而言，不視作「碼頭」；
- (d) 申請人沒有提交理據或技術評估，以證明在申請地點設置「碼頭」是否可行，以及假如把此用途列作經常准許用途，是否不會對環境造成負面影響。倘把「碼頭」用途列為相關用途地帶的第二欄用途，申人便須就有關發展提交規劃申請和技術評估，供城規會考慮；
- (e) 發展藍圖須涵蓋在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的地方。儘管如此，在擬備發展藍圖時，應把周邊的發展項目(包括海濱公園和海濱長廊)考慮在內；

沙灣與數碼港之間的連繫

- (f) 有關的小徑位於沙灣徑和數碼港道沿路；
- (g) 二零二零年六月五日，城規會考慮分區計劃大綱草圖編號 S/H10/18 的申述／意見時，表示支持提升海濱的連繫，亦同意可加強該圖《說明書》相關部分的内容，闡釋有關意向。雖然《說明書》並非法定分區計劃大綱圖的一部分，但反映了城規會就分區計劃大綱圖上各類土地用途地帶所設定的規劃意向和目的。評估在有關地帶內的發展建議時，應適當考慮《說明書》的内容。分區計劃大綱圖和《說明書》只顯示個別規劃區的概括土地用途地帶及主要道路系統，不會具體說明各用途地帶內個別發展項目完工的目標日期。相關工程部門會因應各自的職權範圍，循既定機制推進擬議發展；
- (h) 根據分區計劃大綱圖《註釋》，在分區計劃大綱圖範圍內的土地闢設道路屬經常准許用途；
- (i) 倘小組委員會同意申請，規劃署會向小組委員會提交一項關於納入該幅粉紅色標示的地方的修訂項目，以徵求同意，然後根據《城市規劃條例》第 5 條，在憲報公布；

地契

- (j) 數碼港管理公司已承諾，關於海濱公園的設計和將要提供的設施，會邀請相關持份者參與，收集他們的意見。制訂海濱公園的詳細設計時，亦會考慮所收集到的意見；
- (k) 由於優化海濱公園的建議關乎公眾利益，為擴建計劃草擬批地條件時，可加入與海濱公園設計和管理有關的相關契約條件。地政總署在簽立批地文件並收到海濱公園的詳細設計後，會把設計發送各相關政府部門傳閱，以徵求意見。如有違反相關批地條件，地政總署會適當採取執行契約條款行動；

其他

- (1) 按照根據《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條提出規劃申請的相關申請須知，如果申請個別用途或發展可能會造成技術方面影響，申請人或須提交技術評估。至於這三宗的第 12A 條申請，申請人沒有提交技術評估以支持申請，亦沒有證明有關建議可行，或不會對周邊一帶造成無法克服的影響。此外，多個政府部門表示，由於申請書提供的資料不足，無法評估有關建議的影響／可行性。倘海濱優化工程會由政府實行，相關工程部門會進行相關的技術評估，以確定工程是否可行，尤其是申請編號 Y/H10/12 關於人造海堤的建議所造成的影響更需要確定；
- (m) 正如申請人所指，有關建議可透過進行地區小型工程予以落實。此外，已成立的海濱事務委員會旨在推展維港兩岸海濱的優化工作。此外，《二零二零年施政報告》宣布，政府會實施「躍動港島南」計劃，並由發展局成立轄下的躍動港島南辦事處，與持份者接觸和協作，以落實在計劃內的各個主要項目，當中包括提升海濱地區的行人暢達性；
- (n) 為促進維港及海濱地區的規劃和發展，政府制訂了相關政策，為有關的海濱發展建議提供指引。不過，政府並沒有訂立與維港以外的海濱長廊規劃和發展有關的政策。儘管如此，《香港規劃標準與準則》第 11 章已就海濱的設計提供一般指引；
- (o) 小組委員會決定一個地方的用途地帶時，如認為適當，亦可在分區計劃大綱圖訂明日後發展的設計要求；
- (p) 苗鍾徑實為香港電燈有限公司在鋪設電纜時沿深水灣海岸建造的高架纜槽。當年建造纜槽時，香港電燈有限公司把纜槽建成可讓公眾使用的海濱步道；以及

- (q) 至於其他地區(例如中環和北角)的長廊，主要劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶。在上述用途地帶內，設置長廊屬經常准許用途。

14. 關於就落實興建連貫的海濱長廊會有哪些途徑可尋求協助一事，申請人的代表司馬文先生補充指，海濱事務委員會的權責範圍限於維岸兩岸一帶的地方，而躍動港島南辦事處則要優先處理海洋公園的改造工作。司馬文先生亦表示，《香港規劃標準與準則》第 11 章述明，如可行的話，應闢設連貫的海濱長廊，讓公眾消閒遣興(見第 11 章第 6.2.19 段)，小組委員會考慮海濱地區的發展項目時可以此作為指引。

15. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 登岸梯級的歷史為何；
- (b) 環繞港島建造連貫的海濱長廊有何好處；
- (c) 自二零二零年就申述／意見／進一步申述舉行的聆聽會後，數碼港管理公司是否有就海濱公園的設計接觸申請人，收集申請人的意見；
- (d) 申請人是否有就擬建的高架行人道／行人板道諮詢公眾；
- (e) 在推動加強海濱連繫的願景方面，申請人預期城規會發揮什麼作用；
- (f) 藉着擴闊數碼港道闢設的沙灣至數碼港的行人徑，可否取代擬建的高架行人道／行人板道；以及
- (g) 是否有計劃把瀑布灣的海濱也連接起來。

16. 申請人的代表司馬文先生作出回應，要點如下：

- (a) 在薄扶林填海前，海旁有一個碼頭供牛奶公司使用。從一九七五年的地圖可見，現時數碼港所在之

處當時正進行填海工程，新碼頭似乎是在一九八七年建成的；

- (b) 完整的步行徑可優化海濱，把海濱塑造成為獨特的景點，讓市民和遊客享用，亦能用於推廣馬拉松等的運動；
- (c) 數碼港管理公司在尋求財務委員會批准撥款後，才安排與南區區議會副主席會面。換言之，在數碼港管理公司諮詢相關持份者前，海濱公園的各項元素早在財務委員會所批准的預算內已有所決定；
- (d) 建議興建高架行人道／行人板道是為了盡量減少對岩岸造成的干擾。根據申請人所作的調查，95%的受訪者支持把沙灣和海濱公園連接起來；
- (e) 已建議進行地區小型工程，把海濱長廊由香港大學體育中心附近的沙灣連接至鋼綫灣。民政事務總署已就該地區小型工程進行詳細的可行性研究，結果顯示項目的費用預算超過了地區小型工程的撥款限額。礙於預算的限制，民政事務總署在現行政府架構下無法擔任執行機構。有關項目只要獲得撥款支持，便可由其他政府部門實行，但要在分區計劃大綱圖明確訂明該區的規劃意向，則須取得小組委員會支持；
- (f) 參照谷歌地球(Google Earth)的衛星照片，數碼港道西鄰為陡峭的山坡。雖然有一道樓梯把數碼港道、瑪麗醫院的泵房和沙灣連接起來，但正如機電工程署和瑪麗醫院所言，由於樓梯底下有多條輸油、輸電、輸水的喉管，故不宜讓公眾使用。此外，附近的居民大部分是長者，從暢達易行的角度而言，沿海濱興建平坦高架行人道會更為可取；以及
- (g) 申請人一直與南區區議會保持聯繫，研究通過進行地區小型工程，連通數碼港和瀑布灣之間一帶的海濱。

17. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，這三宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這三宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士在問答部分進行期間到席。]

商議部分

18. 主席扼要重述，二零二零年，城規會考慮就分區計劃大綱草圖編號 S/H10/18 擬議修訂項目提出的申述／意見／進一步申述時，已詳細考慮類似的建議，並同意不接納有關申述和進一步申述。為確保擴建計劃布局周全，並可配合周邊發展，城規會在該些聆聽會上同意，數碼港管理公司須就擴建計劃提交發展藍圖予城規會審批。

19. 應主席邀請，地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生解釋說，雖然海濱公園並非位於擴建計劃的擬議批地範圍內，但根據批地建議，數碼港管理公司必須就海濱公園提交園景美化計劃予地政總署審批。主席補充說，所收到的計劃書會交由相關政府部門審核，包括規劃署會提供城市設計及景觀方面的意見，而康樂及文化事務署會就海濱公園的設計和設施提供意見。至於執行契約條款方面，張家樂先生表示，數碼港管理公司由政府全資擁有，不大可能會違反契約的規定。

20. 地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生回應一名委員的詢問時表示，海濱公園的維修保養費用會由數碼港管理公司承擔。

21. 一名委員對登岸梯級目前的安排表達關注，指有關安排未必方便公眾使用，認為數碼港管理公司應在考慮公眾意見和訴求後，一併對有關安排和海濱公園優化計劃作全面檢討。一些委員認為按申請編號 Y/H10/10 的建議把「碼頭」用途列入第一欄用途並不可取，因為在現階段，與擬建碼頭的管理和維修保養有關的事宜尚未確定，而且申請人不曾提交理據或技術評估以證明在申請地點設置「碼頭」的可行性。至於在海旁設

置碼頭一事，應根據規劃申請機制由城規會考慮。因此，目前「休憩用地」地帶的條文實屬恰當。

22. 一些委員留意到，在分區計劃大綱圖的範圍內，即使有關地方主要劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶，休憩用地的發展(包括長廊或步行徑)仍屬經常准許用途。他們因而認為，無須按申請人在申請編號 Y/H10/11 和 12 的建議，把該些申請地點改劃為「其他指定用途」註明「海濱公園」地帶，況且改劃申請地點的用途地帶會干擾了海旁未來發展可能採用的設計／設施。

23. 一些委員認為，在分區計劃大綱草圖編號 S/H10/18 獲核准後，短時間內通過第 12A 條申請機制提交類似建議予城規會審批，做法不理想，因為城規會在聆聽會上已妥為考慮申述人／提意見人／進一步申述人對薄扶林沿海一帶有連貫海濱的看法。鑑於自分區計劃大綱圖獲核准以來，規劃情況並無改變，沒有理由支持偏離城規會先前的決定。

24. 一些委員雖然不支持這三宗申請，但表明支持推動在薄扶林建設富吸引力且充滿生氣的海濱，亦支持申請人的願景，環繞港島建設連貫的海濱，讓市民享用，並期待願景終可實現。該些委員亦認為，相關政府部門應當帶頭探討如何締造富吸引力且充滿生氣的海濱，以及加強薄扶林海旁一帶的連貫互通。

25. 主席總結說，委員普遍認為不能支持這三宗申請，因為目前所劃設的用途地帶適當，亦無有力理據支持有關的改劃用途地帶建議。關於一些委員關注目前登岸梯級向公眾開放的安排及其與海濱公園未來的設計如何融合，有關意見可轉達數碼港管理公司，讓其在優化海濱公園的發展時加以考慮。關於有委員支持申請人提出冀望能加強薄扶林海旁一帶連貫互通的願景，應注意的是，有關意向在分區計劃大綱圖的《說明書》已有所反映。此外，據知沿海地區有部分地方目前是公眾不能進出的，就此可要求發展局探討把沿海的行人通道連接起來，從而加強行人通道的連繫。委員同意主席的提議。

[蔡德昇先生在商議進行期間離席。]

26. 經商議後，小組委員會決定不同意這三宗申請，理由如下：

申請編號 Y/H10/10

- 「(a) 所劃設的「休憩用地」地帶實屬恰當，已能反映有關用地用作公眾休憩用地的規劃意向；以及
- (b) 沒有規劃理據支持把「碼頭」用途列入第一欄用途，以及把提交總綱發展藍圖或園景設計建議的規定納入擬議「休憩用地(1)」地帶的《註釋》內。」

申請編號 Y/H10/11 和 12

- 「(a) 申請地點有部分地方目前所劃作的用途地帶已容許闢設海濱長廊；以及
- (b) 並無有力的規劃理據支持延伸分區計劃大綱圖的範圍。」

[楊偉誠博士、廖迪生教授和黎庭康先生此時離席。]

九龍區

議程項目6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K10/4 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/25》，把劃為「政府、機構或社區」地帶位於九龍九龍城龍崗道40號的申請地點的建築物高度限制由3層修訂為主水平基準上45米
(都會規劃小組委員會文件第Y/K10/4A號)

27. 秘書報告，申請地點位於馬頭角，而謝祥興先生就此議項申報利益，因其近親在馬頭角擁有一個物業。

28. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而謝祥興先生因事未能出席會議。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月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(包括社會福利署的意見)。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，以回應政府部門的意見。

30. 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，小組委員會已給其一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三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7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》

(都會規劃小組委員會文件第 5/21 號)

31. 秘書報告，修訂項目涉及一個將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目。土木工程拓展署已就該發展項目進行工程可行性研究，而科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是負責該項研究的顧問公司之一。以下委員已就此議項申報利益：

謝俊達先生 (以民政事務總署 總工程師(工程)的身分)	—	以民政事務總署署長代表的 身分擔任房委會轄下策劃小 組委員會及資助房屋小組委 員會委員；
-----------------------------------	---	---

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與房委會及科進公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房委會執行機關房屋署的僱員，但並不涉及規劃工作； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會轄下建築小組委員會委員；以及 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會的前僱員，該協會曾與房委會執行機關房屋署商討房屋發展事宜。 |

32. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於該項有關公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此上述委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，以及黎庭康先生已離席。

33. 下列規劃署、土木工程拓展署及房屋署的代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 謝佩強先生 | — | 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 陳宗恩先生 | — | 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 劉慧璋女士 | — | 城市規劃師／荃灣及西九龍 |

土木工程拓展署

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 梁池歡先生 | — | 總工程師／專責事務(工程) |
| 黃兆華先生 | — | 高級工程師 1／專責事務(工程) |

房屋署

余佩詩女士 — 高級規劃師／6

康嘉裕先生 — 高級建築師／3(署任)

顧問

Calvin C.W. Li 先生] 科進公司

Pamela B.Y. Lui 女士]

簡介和提問部分

34. 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文件詳載的建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 為應付本港對房屋土地供應的迫切需求，當局一直持續進行各項土地用途檢討(包括「綠化地帶」用途)，並選定了一幅位於青衣西路以西的用地(下稱「該用地」)作公營房屋發展。該用地內有斜坡；

有關改劃建議

- (b) 考慮到當局的政策方針是增加公營房屋用地的最高地積比率(增加最多共三成)，用地環境和工程可行性研究的結果，因此建議把該用地(約 2.73 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶，將最高地積比率及建築物高度分別訂為 6.7 倍及主水平基準上 220 米，提供約 3 800 個單位及其他配套設施和政府、機構及社區設施；

技術評估

- (c) 土木工程拓展署進行的工程可行性研究涵蓋不同技術範疇，該項研究確定擬議公營房屋發展項目技術上可行，如能落實適切的緩解措施，該發展將不會造成無法克服的技術問題；

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (d) 關於修訂項目 A 的擬議發展，根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃闢設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足夠應付青衣規劃區整體規劃人口的需求；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，區內醫院病床、安老院、社區照顧服務設施及幼兒中心的供應會出現短缺。至於醫院，當局是以醫院聯網作為評估其整體供應量的基礎，而第一個及第二個十年醫院發展計劃亦已籌備推行多個醫院重建項目。擬議發展項目會提供政府、機構及社區設施。至於社會福利設施的實際供應量，會視乎社會福利署在規劃及發展過程中所作的適切考慮而定；

政府部門的意見

- (f) 相關政府決策局及部門對分區計劃大綱圖的建議修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (g) 二零二一年五月十一日，當局就工程可行性研究諮詢葵青區議會。雖然葵青區議員大致上不反對提供更多公屋單位，但他們認為擬議發展不能接受，並對多項事宜表示關注，包括擬議發展建議的地點、發展密度過高、對交通和生態造成的不良影響、該發展所提供的休憩用地、政府、機構及社區設施和零售設施不足，以及未能確定有關發展將提供哪類公營房屋等。葵青區議會亦通過議案，內容為除非當局已適當地修正該計劃不同的技術問題，否則擬議發展計劃應暫緩，或另覓選址進行發展。當局在諮詢葵青區議會期間，收到曉峰園業主立案法團的來信，表示反對擬議發展；以及
- (h) 二零二一年六月四日，發展局局長就葵青區議會通過的議案致函回覆議員，進一步解釋為何須進行改

劃土地用途地帶，並就議員提出的關注事項作詳盡回應。

35. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

36. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉申請地點位於綠化地帶內，而葵青區議會表示應考慮其他選址(例如棕地及青衣北區)，當局曾否考慮在青衣其他用地發展公營房屋；
- (b) 據悉有關用地南面部分位於一個貯油庫(即蜆殼公司青衣油庫)的諮詢區內，該貯油庫屬於具有潛在危險的裝置，位於有關用地西南面較遠處的地方。就此，應否准許在諮詢區內進行發展；
- (c) 已進行的危險評估所得結果為何，以及建議就公營房屋發展的潛在危險採取哪些緩解措施；
- (d) 現有河道會否受擬議公營房屋發展所影響，如會，將如何為河道進行改道，以及曾否有成功的先例；
- (e) 決定闢設 10 米闊的緩衝區是基於哪些考慮因素；以及
- (f) 有關用地是否具高保育價值。

37. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生及科進公司 Calvin C.W. Li 先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府已採取多管齊下的方式物色合適用地作住宅發展，當中包括檢討「綠化地帶」用地。第一階段的「綠化地帶」檢討主要檢視一些已平整、荒廢或沒有植被的「綠化地帶」土地，而第二階段的「綠化地帶」檢討則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮、有植被但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」用地。有關用地屬於第二

階段的「綠化地帶」檢討中選定的用地。青衣有數幅先前獲選定為適宜作住宅發展的用地已改劃用途，現正分別進行不同階段的發展。當局已就葵青貨櫃碼頭附近兩幅可能合適的用地進行研究，但認為有關用地不適宜作住宅發展，因為住宅用途與貨櫃碼頭作業用途不相協調。雖然青衣北海岸區東大部分主要為住宅，但海岸區其餘部分的規劃意向則大致上是作船廠及依靠海運之工業用途，而該等用途須於海濱地區進行，而且該處現正用作造船及修船活動，故並不適宜作住宅用途；

- (b) 必須就潛在危險裝置諮詢區內的相關風險進行評估。在潛在危險裝置諮詢區(即 1 000 米範圍內)進行發展，必須進行風險評估，以確保相關風險能控制在可接受的水平內。劃定諮詢區範圍並不表示在該範圍內不得進行任何發展。此外，在有關用地東南面位於同一諮詢區範圍內的地方，亦有其他已落成的住宅發展項目(例如青華苑)；
- (c) 根據有關用地的危險評估所得結果，個人風險準則不會超過每年每十萬人中有一人死亡的機會率，因此符合《香港規劃標準與準則》所載的風險指引，而群體風險則屬於「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的水平之內。有關危險評估已於二零二零年十二月提交潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會考慮。相關政府部門原則上不反對該份危險評估。鑑於相關的個人風險和群體風險水平均符合香港風險指引所訂準則，故無須採取緩解措施；
- (d) 有一條橫跨申請地點由南面流向北面的河道會因發展受到影響，須作改道。根據初步環境評審，在該河道錄得兩種具保育價值的淡水蟹物種(即香港南海溪蟹和鰓刺溪蟹)，因此建議將該兩種物種遷移至經改道的河道上游，以緩解改道工程可能造成的生態影響。此外，亦會藉此機會活化經改道的河道，於河道內加入生態元素(例如微生境)，以提升生物多樣性和生態功能。在擬議公營屋宇發展項目施工

前，應由認可人士採取適當的建築方案和鄰接安排。在其他政府工程項目(例如碧雲道的公營房屋發展)，亦有進行類似的河流改道工程及把具保育價值的水生物種遷移的做法。房委會會竭力減低擬議公營屋宇發展項目可能造成的生態影響；

- (e) 在經改道的河道旁劃設闊 10 米的緩衝地帶時，土木工程拓展署已諮詢漁農自然護理署。漁護署認為該緩衝地帶的闊度足以緩解擬議發展涉及的人類活動可能造成的間接影響；以及
- (f) 根據申請地點的初步景觀及視覺影響評估，在申請地點東北面發現四棵未成齡的土沉香樹，當局建議將該等樹木移植往其他地方。至於其他所見的樹木都是保育價值較低的常見樹種。另外，在該處錄得兩種具保育價值的淡水蟹物種(即香港南海溪蟹和鯪刺溪蟹)。

38. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》的建議修訂，以及附件 II 的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/30A》(展示時會重新編號為 S/TY/31)及附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納附件 IV 所載《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/30A》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。

39. 委員備悉，作為一貫做法，城規會的秘書處會在根據條例出版分區計劃大綱草圖前，按需要詳細予以檢查和修訂，當中包括《註釋》和《說明書》。任何主要修訂須提交城規會審議。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/473 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌大圓街 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/473B 號)

40. 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。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

41. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

42. 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限制，以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心發展項目)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，城市規劃委員會共收到 61 份公眾意見。當中，有一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請；27 份來自地區團體和個別人士，表示反對這宗申請；另有 33 份來自一名立法會議員和個別人士，就這宗申請提出意見／表示關注。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。發展局根據政府有關活化一九八七年前落成工廈的新政策(下稱「政策」)，對這宗申請給予政策支持，同時備悉略為放寬地積比率限制 20% 的建議是基於現有建築物的 9.75 倍地積比率計算，而該地積比率已超過分區計劃大綱圖所訂明的 9.5 倍最高地積比率。創新及科技局認為擬議發展有助應付社會對數據中心日益增加的需求。擬議發展會提供多項規劃和設計優點，包括主動把沿國瑞路和大圓街的建築物整幢後移 2 米，並於建築物的低層鋪設具特色的地面和進行環境美化工作，以及在建築物的入口設置玻璃天幕。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議設計措施可增添視覺趣味及為行人締造更為舒適的步行環境。其他相關政府部門對這宗申請不表示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。

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 行人如何通往申請地點；
- (b) 備悉申請地點附近似乎沒有住宅發展，擬議發展是否如一些表示反對的公眾意見所指，可能會對周邊的發展造成噪音污染；
- (c) 最接近申請地點的住宅發展的位置為何；
- (d) 擬議發展的建造工程會否對位於申請地點南面，並獲小組委員會於二零二零年十月二十三日局部同意

的擬議安老院舍發展項目(申請編號 Y/KC/15)造成不良影響；

- (e) 擬議主動把建築物整幢後移的詳情為何；
- (f) 申請人會否在緊連申請地點的行人路進行綠化；
- (g) 擬設置的環迴開關裝置對步行環境可能造成的影響為何；以及
- (h) 工廈擁有人就略為放寬地積比率限制提交規劃申請的限期為何。

44. 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) 申請地點可從港鐵葵興站經葵涌道，以及從港鐵大窩口站經國瑞路到達，兩者所需的步行時間均約為 15 分鐘。在國瑞路／梨木道路口和國瑞路／昌榮路路口近同珍公司的附近，均設有行人過路處。沿緊連申請地點的大圓街，則並無行人過路設施；
- (b) 申請地點的西面為同珍公司。二零一九年三月二十二日，小組委員會在有附帶條件下批准一宗擬進行住宅和商業綜合發展，並將建築物高度限制略為放寬的第 16 條申請(編號 A/KC/444)，但該核准計劃尚未展開。擬議發展可能會對已規劃的住宅發展造成噪音污染。就此，倘這宗申請獲小組委員會批准，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長的要求。此外，環境保護署(下稱「環保署」)已公布相關指引，包括「管制非住用處所、非公眾地方或非建築地盤噪音技術備忘錄」和「控制通風系統噪音的優良手法」，用以決定擬議發展所產生的嘈音是否符合相關規定；

- (c) 申請地點南面及西南面有兩個地方現時劃為「住宅(甲類)」地帶，而申請地點東北面有一個公營房屋發展，即石蔭邨；
- (d) 該安老院舍發展項目的相關用地現時主要被空置的建築物和構築物佔用。目前的葵涌分區計劃大綱草圖受制於一宗正在進行的司法覆核案件的程序，而法庭已頒令暫緩把相關的分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議。該司法覆核程序完成後，城市規劃委員會便會把第 12A 條申請中獲批准的修訂建議納入分區計劃大綱圖，而納入有關修訂的草圖須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)進行法定制訂圖則程序。法定制訂圖則程序完成後，擬議安老院舍發展項目須根據條例第 16 條提出規劃申請。鑑於上述情況及已知的進度計劃，擬議發展可能會在擬建的安老院舍施工前完成；
- (e) 擬議發展會納入主動把緊連國瑞路和大圓街的地段界線的建築物整幢後移 2 米的範圍。把建築物後移的建議實施後，沿國瑞路和大圓街的行人徑會分別擴闊至不少於約 3.7 米和 5.1 米；
- (f) 申請人建議的環境美化工作包括沿建築物外牆種植地被植物、灌木和樹木，在面向大圓街的地面層至二樓外牆進行垂直綠化，以及在一樓、二樓和天台層進行屋頂綠化工程。申請人表示曾研究能否在地面層種植更多樹木。然而，考慮到地面層的地盤限制，例如有必要為供中華電力有限公司的變電站運作而設置機房、須按規定為重型貨車提供泊車位和上落客貨處，以及須保留構築物作地庫和圍封地下油缸，因而未能提供足夠深度的泥土層作植樹用途，申請人認為在地面層種植更多樹木並不可行。此外，相關的變壓房和環迴開關裝置會設在面向國瑞路的地面層，行人區的綠化覆蓋率會因而減少。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦建議施加適當的指引性質的條款，以指示申請人盡量優化環境美化工作；

- (g) 申請人沒有提供關於環迴開關裝置的運作詳情。然而，據了解，由於設置在地面層的變壓房／環迴開關裝置須符合運作和通風方面的規定，因此增加綠化範圍的機會有所減少；以及
- (h) 略為放寬重建工廈地積比率限制的規劃申請，須在二零二一年十月十日或之前(即政策生效當日起計三年內)提交。

商議部分

45. 委員大致不反對這宗申請。一名委員備悉通往申請地點的行人通道，但同時就面向國瑞路的環迴開關裝置的抽氣扇對步行環境和舒適度所造成的影響表示關注。就此，委員備悉擬議發展須符合環保署的相關規定。為回應委員的關注，主席建議加入有關優化步行環境的指引性質的條款。此建議已獲小組委員會同意。

46. 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六月十一日止；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，在擬議發展項目啟用前，由其自費設計並落實交通措施，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；
- (c) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，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；

- 謝祥興先生 — 在旺角擁有一個物業；以及
- 謝俊達先生 — 其近親在旺角必發道擁有一個物業。

49. 小組委員會備悉，謝祥興先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生涉及的利益屬間接性質，而謝俊達先生的近親所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

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶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來自個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 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。發展局對這宗申請給予政策上的支持。把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 14.4 倍(+20%)的建議，符合有關活化一九八七年前落成工業大廈的政策。擬議發展會提供各項規劃和設計優點，包括主動把整幢建築物沿必發道和合桃街地段邊界完全後移、把建築物的高層(即 11 樓至 21 樓)後移，以及在合桃街的臨街主要入口設置垂直綠化及簷篷結構。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的建築物後移及園境設施或會為行人締造更為舒適的步行環境，同時增添視覺趣味。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。

51. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 有見於申請地點現有工業大廈的簷篷佔用範圍更為廣闊，擬在合桃街臨街入口設置的簷篷佔用範圍可否進一步擴大；以及
- (b) 有關簷篷是否可豁免計入上蓋面積。

52. 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) 申請人指出，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-132 的規定，擬後移的部分應是沒有任何永久構築物(園境設施和疏孔邊界牆除外)的。把簷篷佔用範圍進一步擴大，會超出《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-132 所規定的最大准許上蓋面積(即就高度低於 25 米的建築物而言，最大准許上蓋面積為 91%)；以及
- (b) 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-132 的規定，擬議發展的簷篷應計入上蓋面積內。不過，申請人可在提交建築圖則階段申請上蓋面積寬免，而建築事務監督會按照申請的個別情況作出考慮。

商議部分

53. 小組委員會備悉申請人所指，擬議發展是按照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-132 的規定設計，即就高度低於 25 米的建築物而言，上蓋面積的上限為 91%。

54. 一名委員詢問上蓋面積寬免的詳情。主席回應說，建築事務監督只會在提交建築圖則階段考慮上蓋面積寬免的申請。

與此同時，申請人已就擬設的簷篷提交更為保守的設計，並可能會在詳細設計階段建議進一步改良簷篷的設計。

55. 一名委員憶述，小組委員會於二零二一年五月十四日考慮一宗同類申請(編號 A/TW/521)時曾提及，根據屋宇署的建議，擬在一樓設置的簷篷倘在「建築物主要入口上方」的延伸幅度不超過兩米，或不會計入上蓋面積及地積比率，但須視乎《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 的規定。有關豁免適用於設於地段邊界內的簷篷。該名委員說，申請人為擬設的簷篷制訂詳細設計時，應參考上述屋宇署的建議。

56. 主席總結說，委員普遍認為可支持這宗申請。然而，一些委員認為或有空間把簷篷延伸至遮蓋沿必發道和合桃街整幢建築物臨街面，令行人更感舒適。為回應委員的關注，主席建議應加入適當的指引性質的條款。此建議已獲小組委員會同意。

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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六月十一日止；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；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該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市規劃委員會的要求。」

58. 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及以下新增的指引性質的條款：

- 「研究把簷篷延伸至遮蓋沿必發道和合桃街整幢建築物臨街面的可行性。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島曾永強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/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「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/H18/85A號)

59. 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：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 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； |
| 何安誠先生 | — | 目前與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 其公司與奧雅納公司有業務往來。 |

60. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／港島曾永強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) 擬議關設學校，以及略為放寬建築物高度限制；
- (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 71 份公眾意見，當中 66 份意見表示支持(包括 54 份以劃一格式提交的意見)，由個別人士提交；五份意見表示反對，由一名南區區議員和一些個別人士提交。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。兩間擬關設的校舍完全位於「政府、機構或社區(2)」地帶、「政府、機構或社區(3)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶內(當中約 55 平方米，相當於地盤總面積 0.6% 佔用「綠化地帶」作車輛通道)。擬議用途符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。教育局局長對擬議學校發展給予政策上的支持。略為放寬建築物高度限制的建議，不會對周邊地區造成重大的視覺影響。為緩解可能造成的視覺影響，建議採取多項緩解措施。與先前已獲批准的計劃(申請編號 A/H18/64)相比，雖然擬議總樓面面積有所增加，但擬議發展的樓宇體積大致維持不變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應相關政府部門對技術方面的關注／要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。有關規劃許可有效期至二零二五年六月十一日止；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) 為擬議發展項目設計及提供車輛通道安排及內部交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實園景建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實當中提出的建議，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；
- (e) 提交排水影響評估報告，並落實當中提出的排水改善工程，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 落實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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾永強先生出席會議，解答委員的提問。曾先生於此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/81 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
香港春坎角鄉郊建屋地段第 1158 號
附近的兩幅政府土地關設公用事業設施裝置
(只有海底電纜地面管道和海灘沙井)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/81 號)

65. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司（下稱「雅邦公司」）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：

黎庭康先生 一 其前公司與雅邦公司有業務往來；以及

何安誠先生 一 目前與雅邦公司有業務往來。

66. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。

67. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年五月二十一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，以回應政府部門和公眾的意見。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。

九龍區

議程項目12

第16條申請

[公開會議]

A/K10/269 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍土瓜灣旭日街21號興建分層住宅，
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/K10/269號)

69. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。謝祥興先生已就此議項申報利益，因為其近親在馬頭角擁有一個物業。

70. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而謝祥興先生因事未能出席會議。

71. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年五月三十一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。

72. 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13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/128

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的九龍鯉魚門第3約地段第729號A分段餘段(部分)及第729號餘段(部分)和毗連政府土地地下闢設社會福利設施(安老院舍)
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/128號)

73. 秘書報告，李兆民建築師有限公司(下稱「李兆民公司」)是申請人的顧問，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與李兆民公司有業務往來。

74. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已經離席。

75. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年五月二十四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。

76. 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14

其他事項

77. 餘無別事，會議於下午一時三十五分結束。