

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二一年七月二十三日上午九時舉行的  
第 676 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

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

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
項穎先生

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

蔡德昇先生

### 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  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張翠盈女士

## 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七月九日第 675 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」)二零二一年七月九日第 675 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

## 議程項目3

[公開會議]

擬修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號S/K4/29》  
(都會規劃小組委員會文件第6/21號)

---

4. 秘書報告，建議修訂項目涉及兩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。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生<br>(以民政事務總署<br>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                             | — | 為香港房屋協會的委員及前僱員，該協會曾與房屋署商討發展事宜。            |

5. 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。由於黎庭康先生並無參與有關的修訂項目，小組委員會同意他可留在席上。

6. 下列政府部門的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 謝佩強先生 | — | 荃灣及西九龍規劃專員     |
| 何婉貞女士 | — | 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 馮志強先生 | — | 城市規劃師／荃灣及西九龍   |

### 土木工程拓展署

薛鳳聲先生 — 總工程師／房屋工程 3

楊志遠先生 — 高級工程師／房屋工程 3

### 房屋署

劉麗琪女士 — 高級規劃師(5)

謝日佳先生 — 規劃師(19)

### 簡介和提問部分

7. 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文件詳載的建議修訂，要點如下：

#### 背景

- (a) 政府為了達到並加快房屋土地供應目標，一直進行土地用途檢討，包括對作臨時用途的政府土地進行檢討。一幅毗鄰南昌街上端的政府土地(下稱「該用地」)已物色作公營房屋發展。該用地將分為兩個地盤進行發展，分別為澤安道南發展項目及白田伸延發展項目，該兩個發展項目中間隔着澤安道南這條公用道路；

#### 建議修訂

- (b) 修訂項目 A：把一幅用地(約 1 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明最高地積比率為 9 倍，其中住用地積比率不得超過 7.5 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 200 米。該用地目前建有一條名為澤安道南的現有公用道路、澤安道臨時駕駛考試中心、土力工程處臨時地盤辦公室與倉庫、一個臨時轉運苗圃及一道狹長的人造斜坡；

### 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在技術上可行，如能落實適切的緩解措施，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) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃關設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足夠應付整體規劃人口的需求；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，區內安老院舍、社區照顧服務設施及幼兒中心的供應會短缺。至於醫院，其整體供應量是以醫院聯網為評估基礎，而當局已計劃在九龍西聯網進行多個醫院重建項目。擬議發展將設有社會福利設施。至於社會福利設施的實際供應，有待社會福利署(下稱「社署」)在規劃及發展過程中作出考慮；

### 部門意見

- (f) 相關政府決策局／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；以及

### 諮詢

- (g) 二零二一年六月二十九日，當局就分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢深水埗區議會。雖然深水埗區議員原則上不反對擬議公營房屋發展，但他們主要關注在白田伸延用地重置駕駛考試中心可能對交通造成的影響；在白雲街關設臨時駕駛考試中心可能造成的交通及安全問題；附近泊車位的供應情況；以及將提供的社會福利設施數量及類別。

8. 規劃署的代表陳述完畢後，主席表示倘委員同意對分區計劃大綱圖作出建議修訂，該分區計劃大綱草圖將會展示供公

眾查閱，而公眾則可在法定公布期內就分區計劃大綱圖向城規會提交申述和意見。收到的申述和意見則將由城規會考慮。主席繼而請委員提問。

9. 主席及一些委員提出以下問題：

用地分割

- (a) 保留澤安道南並把該用地分為兩個房屋項目的理據為何；
- (b) 房屋署對於把該用地分為澤安道南發展項目和白田伸延發展項目有何看法；
- (c) 可否把澤安道南由公用道路改為邨內道路並由房屋署管理；
- (d) 把澤安道南納入「住宅(甲類)2」地帶而並非把該道路顯示為「道路」的地方的理據為何；
- (e) 白田伸延發展項目毗鄰現有的白田邨用地的邊界，為何不把白田伸延用地納入白田邨重建項目；

建築物高度

- (f) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米的理據為何；
- (g) 主水平基準上 200 米的擬議建築物高度限制與周邊發展是否協調，以及會否進一步增加擬議房屋發展的建築物高度，使設計更具彈性；

暢達性／行人網絡

- (h) 擬議發展通往周邊地區的交通和行人暢達性（包括無障礙通道）的詳情；
- (i) 擬建的新行人天橋及升降機塔的詳情；

- (j) 澤安道南發展項目與白田伸延發展項目之間的連接性；

政府、機構及社區設施

- (k) 鄰近地區有什麼類型的政府、機構及社區設施可應付未來居民的需要；
- (l) 為區內長者提供政府、機構及社區設施的詳情；
- (m) 居住於石硤尾規劃區的長者的估計人口；
- (n) 發展項目落成後長者所需要的設施種類；
- (o) 區內會否闢設社區會堂和濕貨街市等其他政府、機構及社區設施；

其他

- (p) 擬議房屋發展項目將提供的單位類型，以及入住的家庭類型和年齡層為何；
- (q) 發展會否對日後的居民造成環境影響(尤其是來自周邊道路的影響)；
- (r) 白田伸延發展用地南面部分的斜坡的維修保養責任誰屬；
- (s) 白田邨重建期間的居民遷置安排為何；

駕駛考試中心

- (t) 在白田伸延用地重置駕駛考試中心的理由為何；
- (u) 澤安道南會否用作駕駛考試路線，並且會否對周邊地區造成交通或噪音影響；以及

- (v) 是否有在其他公營房屋發展內重置駕駛考試中心的例子。

10. 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／房屋工程 3 薛鳳聲先生，以及房屋署高級規劃師(5)劉麗琪女士作出回應，要點如下：

### 用地分割

- (a) 現有的公用道路澤安道南提供車輛通道，通往澤安道南用地、白田伸延用地，以及位於該道路西面盡頭的石硤尾食水配水庫和渠務設施。當局在進行工程可行性研究期間諮詢了相關政府部門，認為澤安道南應予以保留，並在詳細設計階段再決定是否略作修改。鑑於該用地的地形傾斜，位於澤安道南北面的澤安道南用地的地盤平整水平較高，而白田伸延用地的地盤平整水平則較低，保留澤安道南可減少挖掘工程，並能更好地善用該用地。澤安道南亦可作為該區的通風廊。此外，倘若把澤安道南改至該用地的北面部分，則會過於接近南昌街與龍悅道的交界處，而且為了與南昌街相接，澤安道南會變得陡斜；
- (b) 鑑於地盤限制和技術考慮因素，以及預計建築時間及成本，工程可行性研究結果顯示，目前把該用地分為兩個發展項目的做法，就地盤平整和公營房屋發展而言較為可取。這個做法亦可提供機會在兩個地盤發展不同類型的公營房屋，同時也可在所提供的房屋類型方面提供較大彈性，以配合租住公屋／綠表置居計劃與其他資助出售單位之間可能出現的需求變化。房屋署會在詳細設計階段研究澤安道南發展和白田伸延發展的房屋類型；
- (c) 澤安道南必須 24 小時開放，以便為設於澤安道南西面盡頭的水務及渠務設施進行定期或緊急維修保養。把澤安道南保持作公共道路，可容許車輛在有需要時自由進出；

- (d) 把澤安道南納入擬議「住宅(甲類)2」地帶，可讓設計更具彈性。在進行詳細設計階段時，道路可能需要重訂走線，而重訂走線是分區計劃大綱圖所准許的。委員關於澤安道南用地與白田伸延用地更有效地融合的意見，當局會在詳細設計階段加以考慮；
- (e) 劃為「住宅(甲類)」地帶的白田邨與劃為「住宅(甲類)2」地帶的擬議發展有不同的規劃管制。一如工程可行性研究的評估，把總樓面面積相等於住用總樓面面積約 5% 的社會福利設施納入擬議發展在技術上可行，並建議在計算整體地積比率時，社會福利設施可免計算在內。此外，有需要在白田伸延發展內重置並融合駕駛考試中心。為配合該等特殊要求，建議把該用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，而有關設施亦可免計入總樓面面積；如把用地劃為「住宅(甲類)」地帶，則沒有此豁免條款；

### 建築物高度

- (f) 一般而言，當局在制訂建築物高度限制時會考慮多項因素，包括地盤限制、技術上是否可行、地形、與周邊環境的空間關係和協調程度，以及擬議計劃的規劃參數。就擬議的修訂項目而言，考慮到周邊的住宅發展項目(尤其是白田邨重建項目的最高建築物高度為主水平基準上 157 米)，當局計劃採用相約的發展密度，把該用地的住用地積比率訂為 7.5 倍，總地積比率則訂為 9.0 倍。擬議發展項目的地盤水平比白田邨重建項目至少高 42 米，擬議計劃把發展項目的建築物高度訂為主水平基準上 199 米，足以容納重置的駕駛考試中心，以及在平台層闢設面積相等於住用總樓面面積 5% 的社會福利設施。因此，建議把「住宅(甲類)2」地帶的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米；
- (g) 該用地附近有多個住宅發展項目，包括北面較遠處的澤安邨(現有的建築物高度約為主水平基準上 119 米)和龍翔道上方的私人住宅發展項目(現有的

最高建築物高度約為主水平基準上 191 米)，以及南面的白田邨重建項目(最高建築物高度為主水平基準上 157 米)。擬議發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，這個高度將屬於周邊一帶最高的建築物高度。把建築物高度限為主水平基準上 200 米，足以容納擬議的發展密度和政府、機構及社區設施。在「住宅(甲類)2」地帶的《註釋》加入略為放寬發展限制的條款，容許將來在需要時，只要有充分理據支持，便可提高建築物高度；

### 暢達性／行人網絡

- (h) 文件的圖 2 顯示，該用地的北端現時設有過路設施，方便行人橫過南昌街及龍悅道。行人亦可從西面澤安邨經一座現有天橋橫過龍悅道前往該用地。此外，建議建造一座設有升降機塔的行人天橋，以連接該用地和南面的白田邨重建項目。新建的行人天橋可方便擬議公營房屋發展項目日後的居民前往白田邨重建項目的零售設施和公共運輸交匯處。此外，現時由該用地經南昌街前往港鐵站約需步行一公里。與此相比，隨着擬議的行人天橋和升降機塔落成後，步行距離將可縮短至約 800 米。當局會在詳細設計階段探討在南昌街提供更多地面過路設施是否可行。現時南昌街沿路和該用地附近亦設有公共交通服務(包括專營巴士及綠色專線小巴服務)，往來不同地方和港鐵站。白田邨重建項目內的公共運輸交匯處亦會位於該用地附近；
- (i) 擬建的新行人天橋連升降機塔會由房屋署負責設計和管理。建造新行人天橋的目的，是為了連接該用地與白田邨重建項目，方便該用地日後的居民前往設於白田邨重建項目內的設施。當局會在下一階段進一步研究新的行人天橋及升降機塔的設計。新行人天橋及升降機塔的載客數量會符合現行相關規例的要求；

- (j) 房屋署會在詳細設計階段探討和研究如何提供最適切的行人設施，以改善澤安道南和白田伸延發展項目之間的暢達性；

政府、機構及社區設施

- (k) 在石硤尾一帶，該用地附近的多個公共屋邨(包括澤安邨、白田邨、石硤尾邨及南山邨)設有各種長者服務、幼兒服務及其他政府、機構及社區設施。根據《香港規劃標準與準則》，現有和已計劃闢設的政府、機構及社區設施大致足以應付已規劃人口的需求，惟安老院舍、社區照顧服務設施及幼兒中心除外，原因是《香港規劃標準與準則》最近才為這三類設施訂下長遠目標。白田邨重建項目預計會在二零二七／二零二八年度落成，並會設有多項政府、機構及社區設施，包括長者日間護理中心、安老院舍、長者鄰舍中心、兒童及青少年發展中心、福利診所(牙科)、社區會堂，以及其他特殊需要護理設施。由於擬議發展項目預定在二零三零年或之後落成，其日後的居民亦可使用該等政府、機構及社區設施。當局會在詳細設計階段諮詢相關政府部門(包括社署)後，決定該用地將會提供何種政府、機構及社區設施；
- (l) 現時區內有一些為長者而設的政府、機構及社區設施，例如澤安邨及南山邨的長者日間護理中心；澤安邨及石硤尾邨的長者鄰舍中心；南山邨的長者中心及宿舍；南昌街的護理安老院；以及石硤尾邨及南山邨的健康診所；
- (m) 根據二零一九年的人口數據，深水埗區內 65 歲或以上的人大約有 73 600 個，而有關的長者人口預計會在二零二九年增加至 114 000 人。現時未有有關石硤尾規劃區內預計長者人口的資料。不過，石硤尾規劃區的人口大約是深水埗人口的 20%，由此可粗略推算出石硤尾規劃區的長者人口；

- (n) 該用地的擬議發展項目會提供政府、機構及社區設施(其總樓面面積相等於住用總樓面面積的 5%)。社署初步表示應在該用地提供長者設施，以配合該區未來人口的需求。當局在進行工程可行性研究的評估時，已假設會在該用地提供安老院舍。不過，當局會在詳細設計階段，經諮詢社署後才會確定有關設施的類別和實際供應情況；
- (o) 有關其他的政府、機構及社區設施，現時白田邨重建項目及石硤尾邨內有兩個社區會堂，石硤尾內則有一個公共圖書館。白田邨重建項目內的社區會堂及濕貨街市可由該用地徒步而至。白田邨重建項目內的零售設施、商店及濕貨街市會由房屋署負責管理；

#### 其他

- (p) 由於擬議發展尚處於初期規劃階段，有關項目內將提供的公營房屋類別，以及日後目標居民的家庭／年齡組別分布，房屋署仍未有定案。當局將在房屋類別方面預留彈性，以便配合對租住公屋／綠置居及其他資助出售房屋的需求可能出現的轉變，而房屋署將在詳細設計的階段釐定房屋類別；
- (q) 工程可行性研究確認擬議公營房屋發展在技術上可行，在交通與運輸、城市設計與視覺、通風、景觀、環境、風險、基建及其他方面，均不會造成無法克服的技術問題。至於交通噪音方面，可考慮為面向南昌街及龍悅道的住宅單位採取緩解措施，包括安裝減音窗，以減低可能造成的影響；
- (r) 白田伸延用地內的斜坡目前位於白田邨接管令範圍內，由房屋署管理。房屋署將按情況更新該接管令；
- (s) 白田邨的重建將分期進行。受到第七及第八期重建影響的住戶會在樓宇重建期間最先遷往石硤尾邨，而重建後的新樓宇則會用作接收白田邨其餘的居

民。白田邨重建計劃預計於二零二七至二零二八年度竣工；

### 駕駛考試中心

- (t) 設於該用地內的駕駛考試中心於一九九五年啓用，設有三條駕駛考試路線。當局認為有必要在該用地內重置面積與現有中心相同的駕駛考試中心，以便繼續為各區人士提供駕駛考試設施。將駕駛考試中心納入白田伸延發展項目的建議，符合「一地多用」的政策；
- (u) 駕駛考試中心的出入口將設於南昌街，而非澤安道南。考生通常會駕車進入駕駛考試中心等候。初步交通及運輸影響評估顯示，從交通的角度而言，重置駕駛考試中心對交通構成的影響屬可以接受，預計不會造成不可克服的交通問題；以及
- (v) 關於在公營房屋發展項目重置駕駛考試中心，並無其他例子。

11. 一名委員進一步詢問駕駛考試中心的運作情況。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生應主席邀請闡釋，每日都會安排限定數目的考生接受駕駛考試。駕駛考試中心搬遷後，駕駛考試會安排的非繁忙時間進行，以盡量減少對周邊交通造成影響。另一名委員認為，仍會有市民於其他時間在考試路線練習駕駛，因此會對交通造成影響。項先生表示，何文田亦設有類似的駕駛考試中心，該考試中心雖然不是設於公共屋邨內，但也位處附近，而且亦接受駕駛考試申請。

12. 委員普遍不反對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，但部分委員關注如保留現有的澤安道南，便會把該用地分成兩個房屋發展項目，對設計造成限制，並對日後居民構成噪音或交通方面的不良影響。不過，考慮到該用地的地形，而且有需要保留澤安道南以作為通往該路西端的水務及渠務設施的 24 小時車輛通道，委員同意作出擬議修訂，把該用地(包括澤安道南)改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以提供彈性，讓房屋署及土木工程拓展署在詳細設計階段進一步研究和探討能否以較佳方式把通

道融入房屋發展。委員亦建議項目倡議人探討如何進一步改善該用地內兩個房屋發展項目之間的通道連接，並提供更多行人通道，方便行人經歌和老街前往周邊地區，包括白田邨重建項目及九龍塘一帶。房屋署及土木工程拓展署均備悉委員的建議，並會在詳細計設階段作出考慮。

13. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/29A》(展示後會重新編號為 S/K4/30)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/29A》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。

14. 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。

[楊偉誠博士在進行答問部分期間到席。]

[主席多謝政府代表出席會議，解答委員的提問。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士為下一個議項繼續留在席上，而其他政府代表則此時離席。]

[潘永祥博士及余烽立先生此時到席。]

## 議程項目4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/829 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(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/K5/829B 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 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——小組委員會於二零二一年四月三十日考慮這宗申請時，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，以說明如何改善原本的計劃，包括申請人要提供綠化及園境美化建議和改善街景／行人環境的詳細資料，以及闡釋其他規劃及設計優點，以支持有關略為放寬地積比率的申請；
- (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) 政府部門就進一步資料及這宗申請提出的意見分別載於文件第 4 段及文件附錄 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，規劃署維持先前的意見，不反對這宗申請。這宗申請要求把地積比率限制由 12 倍略為放寬至 14.4 倍(即增加 20%)，旨在將申請地點內一幢一九八七年前落成的現有工廈重建為一幢 27 層高的擬議工廈，以作准許的非污染工業用途，而建築物高度仍符合分區計劃大綱圖的限制。為回應委員的關注，申請人已提交經修訂的計劃，主動提出把整幢建築物面

向青山道的外牆西面部分後移 3 米，以及在面向永康街的外牆西面部分預留淨空高度達 2 樓闊度為 1.5 米的凹入範圍，以改善步行環境及街景，以及在大廈的三邊外牆闢設以屋簷及簷篷為上蓋的連貫行人通道。園境美化建議亦已進一步作出修訂，將會沿青山道及永康街植樹，並在面向永康街的外牆增加垂直綠化，以及在 1 樓、3 樓及 R 樓闢設更大的種植範圍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為經修訂的計劃可進一步增添視覺趣味及提供舒適的行人環境，並營造舒適寫意的公共空間。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

[何安誠先生此時離席。]

#### 種植樹木

16. 一名委員就植樹建議提出問題，高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應時解釋，除了在青山道整幢建築物後移騰出的位置植樹外，亦會在永康街於大廈屋簷下方淨空高度達 2 樓的凹入範圍植樹。申請人會諮詢註冊園境師，以確保能夠選取合適的樹木品種。

#### 循環再用水與灌溉

17. 一名委員詢問使用循環再用水灌溉的細節，何女士回應時表示，循環再用水通常涉及收集空調系統的水及雨水循環再用，但申請人並沒有提供細節。根據申請人的資料，如文件圖 FA-18 所顯示，擬議的垂直綠化將由自動灌溉系統以循環再用水灌溉。一般而言，在建築物的詳細設計階段，才會考慮如何收集和循環再用水的細節，這方面的資料在規劃申請的階段或尚未備妥。《可持續建築設計指引》並沒有強制使用循環再用水灌溉。

#### 建築物高度

18. 數名委員備悉經修訂的計劃額外主動提出把整幢建築物後移，並預留凹入範圍，以及增設以屋簷及簷篷為上蓋的連貫

行人通道，他們就此詢問是否需要放寬建築物高度限制。何女士回應說，申請人沒有申請略為放寬建築物高度限制，而經修訂計劃的擬議建築物高度仍符合分區計劃大綱圖訂於主水平基準上 130 米的規定。分區計劃大綱圖將「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，一般而言已能夠提供足夠彈性，以便在該區落實地積比率較高的重建項目，除非有關項目需要特別高的樓底。

### 商議部分

19. 委員認為經修訂的計劃與原先的計劃比較，無論在園景設計及規劃優點方面，均已大幅改善。對於經修訂的計劃加入垂直綠化(儘管尚欠灌溉系統的細節)，並把建築物後移以騰出更多空間，以及大廈外牆全部設有屋簷／簷篷，以改善行人環境，而且無需放寬建築物高度限制，委員普遍表示欣賞。申請人並非單純在整幢大廈周邊設置簷篷，而是採用具有創意的設計，預留淨空高度達 2 樓的凹入範圍，為行人提供屋簷。

20. 由於經修訂計劃採納了委員於先前的小組委員會會議提出的意見後大有改善，有些委員因而表示，倘申請人能夠較早獲告知城規會主要關注的事項，例如行人的舒適程度、街景及綠化，繼而調整本身的計劃，小組委員會便可一次過考慮規劃申請，無須延期再作進一步考慮。主席表示，規劃署相關的地區規劃處在處理規劃申請的階段，會向申請人轉達委員在考慮同類工廈申請時普遍關注的事項，讓申請人可以在向小組委員會提交計劃前決定是否先作修訂。此外，會議記錄載有委員考慮同類規劃申請時所關注的事項，申請人及其顧問應可知悉。

21. 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七月二十三日止；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) 提交經修訂的交通影響評估報告，並為擬議發展落實報告所提出的交通緩解措施，而有關評估與落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交擬議發展項目的最新排污影響評估，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，落實擬議發展項目的最新排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關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，並在申請地點展開發展前，落實報告所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[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5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/834 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 750 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/K5/834 號)

---

23. 秘書報告，KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)是申請人的其中一間顧問公司。小組委員會備悉，劉竟成先生是香港房屋協會的委員及前僱員，而該協會與 KTA 公司有業務往來，劉先生因此已就此議項申報利益。

24. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年七月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。

26. 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生和城市規劃師／荃灣及西九龍謝佩霖女士此時獲邀到席上。]

[黎庭康先生此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/522 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「商貿」地帶的新界荃灣半山街 18 至 20 號的  
地積比率及建築物高度限制，以作准許的  
資訊科技及電訊業(數據中心發展項目)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/522A 號)

---

27. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA 規劃顧問有限公司)(下稱「KTA 公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的委員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；
- 項穎先生 — 在荃灣擁有一個單位；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的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。

28. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，而黎庭康先生及何安誠先生已經離席。由於劉竟成先生所涉利益間接，而項穎先生及伍灼宜教授的配偶所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

29. 城市規劃師／荃灣及西九龍謝佩霖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及建築物高度限制，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 22 份公眾意見，當中三份表示支持的意見由同一名荃灣西分區委員會委員提交；12 份意見表示反對，由包括翠豐臺居民在內的個別人士提交；另有七份意見由

個別人士提交，他們就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 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。由於把地積比率限制由 9.5 倍略為放寬至 11.4 倍(增加 20%)的建議符合有關活化一九八七年前落成的工廈的政策，發展局對這宗申請給予政策上的支持。創新及科技局認為，擬議發展有助應付對數據中心日益增加的需求，至於擬議發展將樓底高度訂為 5.8 米，既屬合理，亦是高端數據中心的實際需要。建議把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 116.2 米(即增加 16.2%)，旨在配合數據中心的運作需要，亦大致符合申請所涉略為放寬地積比率限制的比例，不算是合理。擬議發展具備多項規劃及設計優點，包括按發展大綱圖的規定在半山街把整幢建築物後移 0.2 米，並主動在青山公路荃灣段整幢建築物後移騰出的位置及在西北面邊界的後巷進行園境美化。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議建築物高度不大可能對該區的景觀特色造成重大負面影響，亦不會對通風造成不良影響。此外，擬議的設計措施(包括園境美化)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 亦認為擬議發展與周邊地區並非不相協調。先前的申請(編號 A/TW/508)由同一申請人提交，要求略為放寬地積比率，以作准許的非染污工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)，兩者比較，現有的計劃具備更多設計優點。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

30. 有些委員提出以下問題：

- (a) 能否從設計及規劃優點的角度，比較先前獲批作工業用途的計劃與現時申請作數據中心發展項目的計劃；

- (b) 擬議簷篷及該區人流的詳細資料；
- (c) 擬議建築物高度與周邊發展是否協調；
- (d) 倘應要求放寬建築物高度限制，如何確保用地日後只會用作數據中心發展項目；
- (e) 垂直綠化及相關灌溉系統的詳情，以及如何確保綠化設施獲得妥善維修保養；
- (f) 擬議數據中心發展項目內每層的標準布局為何；
- (g) 如何處理數據中心發展項目對周邊住宅發展項目可能造成的噪音滋擾；以及
- (h) 一般工業用途與數據中心用途在僱員人數方面有何分別。

31. 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：

- (a) 先前的申請(編號 A/TW/508)要求將地積比率限制由 9.5 倍略為放寬至 11.4 倍，以作准許的非污染工業發展。該申請於二零二零年獲小組委員會批准。申請人現時申請略為放寬地積比率的幅度，與先前的申請相同，但亦一併申請將建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 116.2 米，以作數據中心用途。與先前獲批的計劃比較，現時的計劃具備較多規劃及設計優點，包括在青山公路荃灣段將整幢建築物後移騰出較多空間(3—4.5 米)、在地段西北面邊界的後巷將整幢建築物後移(3.5 米)、在入口增設簷篷、種植更多樹木及在面向青山公路荃灣段的外牆地下至 15 樓的範圍大規模進行垂直綠化。先前獲批的申請僅在青山公路荃灣段及地段西北面邊界的後巷旁的凹入範圍提供從地下起計 15 米的淨空高度，而且入口不設簷篷；

- (b) 設於青山公路荃灣段行人入口的簷篷覆蓋約 17 平方米範圍，行人可以沿青山公路荃灣段從港鐵站及愉景新城步行前往有關樓宇，然後經行人入口進入樓宇；
- (c) 在柴灣角工業／商業區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，有大量工廈／工業用地，申請所涉用地位於此範圍的邊緣，根據分區計劃大綱圖，該區的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。不過，如圖 A-7 所顯示，若干現有建築物的高度達主水平基準上 181 米（有線電視大樓）。半山街有一幢名為嘉達環球中心的現有建築物在用地附近，其建築物高度達主水平基準上 147 米。因應用地的情況，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議建築物高度不大可能對該區的景觀特色造成重大負面影響，而擬議發展項目與周邊地區亦非不相協調；
- (d) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「數據中心」在「其他指定用途」註明「商貿」地帶屬第一欄列明經常准許的用途，而現時這宗申請要求放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的數據中心用途。倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人仍需向地政總署申請修訂契約。這宗申請按計劃所要求放寬建築物高度限制，指明作數據中心用途。倘未能落實數據中心建議，申請人可將用地作第一欄列明的任何准許用途，但須符合分區計劃大綱圖有關地積比率及建築物高度的限制；
- (e) 申請人提供了一些詳細資料，說明垂直綠化系統將會栽種甚麼品種的植物，以及擬採用的垂直綠化模組如文件繪圖 A-17 所顯示，將設有排水及灌溉系統，接駁至大樓的供水設施。申請人將會在詳細設計的階段，探討能否以中水灌溉美化環境設施。另會使用吊船維修保養樓宇較高樓層的垂直綠化設施。有關垂直綠化的落實情況，在修訂契約的階段可加入標準的園境美化條款，以確保土地擁有人會妥善維修保養垂直綠化設施。倘地政總署接獲違反

美化環境條款的投訴，會向土地擁有人發出警告信，要求糾正違契情況；

- (f) 參考繪圖 A-16 的標準樓層剖面圖，樓底高度訂於較高的 5.8 米，旨在容納 2.5 米高的數據機櫃(屬數據中心器材)連機房。冷卻塔設於樓宇的較高樓層；
- (g) 在數據中心北面／西北面較遠處青山公路荃灣段對面，距離用地約 50 米的地方是住宅區(包括翠豐臺)，而翠豐臺的居民在公眾意見中表示關注數據中心用途可能會造成噪音滋擾。根據申請人提交的噪音影響評估，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。建議加入規劃許可附帶條件，規定提交最新的噪音影響評估，而有關情況必須符合環保署署長的要求，以回應有關潛在噪音滋擾的關注；以及
- (h) 與其他一般工業用途比較，數據中心業務的僱員人數應該相對較少。

### 商議部分

32. 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七月二十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已經續期，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) 為擬議發展項目設計及提供泊車設施、上落客貨車位及汽車通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交擬議發展項目的最新排污影響評估，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，落實擬議發展項目的最新排污影響評估所確定的建議工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中就擬議發展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；以及
- (f) 提交並落實園境美化建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

33. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生和城市規劃師／荃灣及西九龍謝佩霖女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/526 擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的新界荃灣  
青山公路荃灣段644至654號翠濤閣商場3樓(部分)  
闢設社會福利設施(長者日間護理中心及安老院舍)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/526號)

---

34. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

項穎先生                      一                      在荃灣擁有一個單位；

- 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。

35. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於項穎先生和伍灼宜教授的配偶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。

36. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年七月五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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

37. 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。

[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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/474 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌  
大連排道 45 至 51 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/KC/474A 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 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，城市規劃委員會共收到七份來自個別人士的公眾意見。當中，有一份表示支持這宗申請、一份表示反對，另有五份就這宗申請提供意見。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。擬議用途符合「工業」地帶的規劃意向。發展局對這宗申請給予政策支持，因為把地積比率限制由 9.5 倍略為放寬 20% 至 11.4 倍的建議符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。擬議發展項目已提出把整幢建築物沿大連排道後移 3.5 米，以及沿華星街後移 0.5 米至 1.7 米，以實現發展大綱圖所載列的規劃意向，即擴闊道路以及為公眾提供一條連接地下低層的大連排道與地下高層的華星街的「捷徑」通道；擬議發展項目亦包括在大連排道的地下低層入口處闢設園景庭院、在六樓闢設空中花園並在周邊進行綠化，以及在建築物的多個樓層以樹木、花槽、垂直綠化和座位等美化環境。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，以及透過改善大連排道與華星街之間的連繫，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。

39. 一些委員提出以下問題：

- (a) 園景美化植物的灌溉系統詳情為何；
- (b) 建築物後移、園景庭院、為改善行人步行環境而闢設公眾通道以作為「捷徑」的建議，以及行人流量的詳情為何；
- (c) 園景庭院、公眾通道和從華星街後移的建議對公眾有何裨益；以及
- (d) 高層的綠化建議和避火層的空中花園詳情為何，以及對公眾有何裨益。

40. 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) 申請人指出，他們會採用類似 **K11 Musea** 的內置灌溉系統，以專利格孔式系統進行垂直綠化，並會在詳細設計階段探討使用循環再用水灌溉的可行性；
- (b) 擬議發展已按發展大綱圖的規定，把整幢建築物沿大連排道後移 3.5 米，並沿華星街後移 0.5 米至 1.7 米。把位於地下低層西南端近大連排道的園景入口庭院開放予公眾使用的建議，由申請人自發提出。雖然申請人並無提供園景入口庭院的實際地盤面積，但為設置該庭園，整幢建築物將從西南面建築界線向後移。如文件繪圖 **A-10** 所顯示，該庭園面積龐大。由於附近一帶有大量工人，加上大連排道和華星街的行人流量高，連接地下低層的大連排道與地下高層的華星街的擬議「捷徑」可便利行人。一如文件繪圖 **A-2** 所示，行人可由園景庭院進入建築物，通往建築物內的扶手電梯和公眾通道(闊度不少於 3.5 米)，在華星街離開。申請書內並無顯示另一個位於華星街的入口有門。公眾通道和入口庭院從上午八時至晚上八時開放給公眾使用，其管理交由該建築物負責；
- (c) 建築物的園景庭院鼓勵行人入內，使用不受天雨影響的公眾通道來往大連排道與華星街。沿大連排道

後移的範圍亦會種植樹木，改善步行環境。申請人建議把建築物沿華星街後移 0.5 米至 1.7 米，以及在一樓進行綠化和種植灌木以美化景觀。根據發展大綱圖，華星街日後將會擴闊至 20.5 米，但實際闊度須視乎相關部門的詳細設計而定；以及

- (d) 設於避火層的空中花園僅供該樓宇的佔用人和訪客使用。至於在高層的綠化，主要作美化景觀之用。

### 商議部分

41. 委員普遍支持這宗申請，並認為闢設園景庭院以及公眾通道是可取的設計優點。一些委員認為，闢設簷篷或凹入處作為避雨處後，除可改善行人步行環境外，臨華星街一面的外牆／通道安排亦可得到改善。部分委員亦認為應鼓勵使用循環再用水灌溉園景美化植物。一名委員表示，日後的設計不應依賴食水灌溉園景美化植物，並應有指引規定使用循環再用水／中水。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(市區評估)張展華博士補充說，環保署現時並無關於使用循環再用水的相關指引，水務署可能有較多關於這方面的資料。政府大致上鼓勵使用循環再用水灌溉建築物內的植物。為了回應委員的關注，主席建議加入指引性質的條款，以鼓勵申請人在沿華星街闢設簷篷／加入遮擋風雨的設計，以及使用循環再用水作灌溉用途，以供申請人考慮。委員同意主席的建議。

42. 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七月二十三日止；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) 就發展項目的地下低層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；
- (b) 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；

- (c) 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；以及
- (d) 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。」

43. 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及以下新增的指引性質的條款：

- 「(a) 研究可否利用循環再用水灌溉擬議發展內的美化環境植物；以及
- (b) 研究可否在面向華星街的外牆闢設簷蓬／加入遮擋風雨的設計。」

[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。陳宗恩先生此時離席。]

## 港島區

### 議程項目9

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/91 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的  
香港大坑道 4、4A、4B 及 4C 號的地積比率  
以作准許的分層住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/91 號)

---

44. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於大坑。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其前公司與劉榮廣伍振民公司有業務往來；以及

黃幸怡女士 一 在大坑擁有一個自住單位。

45. 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。由於黃幸怡女士涉及直接利益，委員同意她可留在席上，但不得參與討論。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年七月九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。

47. 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10

### 第16條申請

[公開會議]

A/H8/432 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港北角繼園街進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)和填土  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/432 號)

---

48. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於北角。KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)及關黃建築師有限公司(下稱

「關黃公司」)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：

- 黎庭康先生 — 其前公司與關黃公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的委員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及
- 項穎先生 — 其配偶在北角擁有一個單位；以及
- 何安誠先生 — 在北角擁有一個單位。

49. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生及何安誠先生已經離席。由於劉竟成先生所涉利益間接，而項穎先生的配偶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。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年七月六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。

51. 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

[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 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/338 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍九龍塘林肯道 5 號闢設學校(小學)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/338B 號)

---

52. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA 規劃顧問有限公司)(下稱「KTA 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：

- 劉竟成先生 一 為香港房屋協會的委員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 一 其配偶出任董事的公司九龍塘擁有物業。

53. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生所涉利益間接，因此小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬闢設學校(小學)；
- (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 104 份反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自一名九龍城區議員、九龍塘花園及九龍塘區的業主／住客、九龍塘花園內的現有幼稚園及個別人士，包括九龍塘多間學校的學生家長。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。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。申請地點先前是一所幼稚園，於二零零九年獲小組委員會批給規劃許可（申請編號 A/K18/266）營辦「學校（幼稚園暨幼兒中心）」，惟於二零二零／二零二一學年已停辦。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為該署曾就如何落實和執行擬議的「校巴專用」安排、附近路口進行的交通調查及評估是否準確，以及行人設施是否足夠提出意見，但交通影響評估未有回應該署的意見。基於公眾安全問題和有關地區的交通量已經飽和，警務處處長亦不支持這宗申請。他對於擬議的「校巴專用」政策非常有保留，因為很多學校均未能全面落實這類安排，而且沒有法定方式可強制執行安排。警務處收到有關毗鄰街道的交通投訴相對較多，可能造成屬九龍最繁忙位置之一的界限街與窩打老道交匯處交通擠塞。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於提出反對的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 倘現時這宗擬闢設小學的申請被拒絕，申請地點是否仍可營辦幼稚園，以及是否須重新進行交通影響評估；
- (b) 在申請地點的違例構築物詳情為何；
- (c) 擬議小學除課室外，還會提供甚麼設施，以及該區的小學學位是否有短缺的情況；以及

(d) 運輸署署長為何認為交通影響評估不可接受。

56. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於該幼稚園目前僅停辦了一段短時間，倘申請採用與獲批准的規劃申請編號 A/K18/266 同一樣的規劃參數(即課室及學生數目)，則申請地點可再次用作闢設幼稚園。申請人需向教育局局長申請學校註冊，並要遵從其他現行規例。教育局局長將按情況徵詢相關部門(包括規劃署)對學校註冊申請的意見。申請人需就申請所涉用途為何停辦了一段時間提供理由／理據。倘有關幼稚園的規劃參數與獲批准的申請有所不同，便須另行申請規劃許可，以反映新的規劃參數，並需提交經修訂的交通影響評估，以確定有關建議從交通的角度而言是否可以接受；
- (b) 申請地點沒有涉及任何違例建築工程，有些同類申請先前被小組委員會拒絕，拒絕理由之一是有關地點內有違例建築工程；
- (c) 擬議小學將設有一個學校禮堂及六間課室。申請人沒有註明會提供其他設施。目前的小學學位供應大致足以應付九龍塘規劃區的人口需求；以及
- (d) 運輸署署長認為申請人提交的交通影響評估不可接受，因為該交通影響評估僅以二零零九年獲批准的幼稚園計劃所產生的車流量與二零二零年十月所收集的調查資料數據作對比。交通影響評估應予以更新，以研究擬議小學會造成的影響。申請人未能回應運輸署署長提出的意見。

57. 運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生應主席邀請進一步闡述運輸署為何對這宗申請有所保留。項先生表示，該署認為交通影響評估不可接受，因為評估未能反映實際的車流量。舉例而言，交通調查於下午三時進行，未能對應 2019 冠狀病毒病疫情期間的放學時間。運輸署已要求申請人糾正並更

新交通影響評估，但申請人並無提供任何進一步資料，亦沒有修訂交通影響評估，以回應該署的意見。

### 商議部分

58. 一名委員表示，教育局局長的意見僅提供有關學校註冊程序的資料，未能提供足夠資料協助城規會考慮這宗申請。舉例而言，沒有資料顯示該區的小學學位是求過於供，抑或供過於求，亦沒有就該處所是否適宜闢設擬議學校提供意見。主席表示，一般而言，倘建議涉及公營學校，教育局局長便會提供學位數目的資料。私營學校申請(包括這宗申請)屬市場主導，教育局局長不會給予政策上的支持。儘管如此，申請人仍需遵從有關學校註冊及其他現行規例的規定。

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議發展不會對該區的交通造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 議程項目12

### 第16條申請

[公開會議]

A/K18/339 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的九龍九龍塘蘭開夏道2號及窩打老道134號的建築物高度限制，以作准許的宗教機構(教堂)及學校(幼稚園及小學)用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/339號)

---

60. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於九龍塘。創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、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 — 其前公司與創智公司及科進公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司九龍塘擁有物業。

61. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，蔡德昇先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和何安誠先生已離席。

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月三十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。這是申請人首次就申請要求延期。

63. 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

#### 其他事項

64. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。