

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二一年九月十日上午九時舉行的  
第 679 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

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

何安誠先生

### 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

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八月二十七日第 678 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八月二十七日第 678 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和城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士於此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/74 擬在劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的  
九龍石硤尾達康路闢設住宿機構(學生宿舍)，  
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/K4/74A 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請是由香港城市大學(下稱「城大」)提交。KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)、利安顧問有限公司(下稱「利安公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)和貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)為擔任申請人顧問的其中六間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 潘永祥博士 | — | 為城大的高級講師；                          |
| 黃幸怡女士 | — | 為城大的兼職講師；                          |
| 蔡德昇先生 | — | 其近親為城大顧問委員會成員；                     |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司及雅邦公司有業務往來；                 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與城大、利安公司、弘達公司、科進公司及貝鐳華公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會委員兼前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及  |

伍灼宜教授 — 其近親為貝鐳華公司的董事

5. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黃幸怡女士尚未到席。由於潘永祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請潘博士在進行此議項的商議部分時暫時避席。由於劉竟成先生及伍灼宜教授所涉利益屬間接性質，而黎庭康先生及蔡德昇先生則沒有參與此項申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[潘永祥博士於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

6. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛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) 擬闢設住宿機構(學生宿舍)，並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(下稱「城規會」)收到共 128 份公眾意見，當中一份來自香港理工大學(下稱「理大」)校園發展總監的意見表示支持申請，另有 45 份持反對意見、79 份對申請表達關注，以及三份個別人士的意見沒有表明立場。主要的公眾意見載於文件第 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「政府、機構或社區(7)」地帶的規劃意向，而且與周邊的住宅及學生宿舍發展並非不相協調。教育局局長與大學教育資助委員會(下稱「教資會」)均在政策上支持這宗申請，並認為申請地點鄰近城大的現有學生宿舍及主校園，並可方便前往公共交通網絡，因此適合用作擬議學生宿舍發展。規劃署總城市規劃

師／城市設計及園境認為，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 136 米，視覺上應該不會對周邊的城市景觀帶來明顯的負面影響。擬議方案所載的措施(例如樓宇從邊界後移和減少宿舍大樓的覆蓋範圍)可在通風方面緩減順風區域所受影響。此外，與基線方案相比，宿舍大樓之間的樓宇間距可提高建築物通風度，令旁邊的風環境得到局部改善。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。在同一「政府、機構或社區(7)」地帶內，有一宗擬作住宿機構(學生宿舍)的同類申請(編號 A/K4/71)已獲批准。該宗申請與現有申請同樣要求略為放寬建築物高度限制(即由主水平基準上 112 米放寬至 136 米)。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於公眾意見方面，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

#### 申請地點及周邊地區

7. 一些委員提出以下問題：
  - (a) 比較擬議方案與基線方案的挖土範圍；
  - (b) 周邊發展的密集程度為何及擬議發展會否破壞背景的山脊線；
  - (c) 現有及已規劃的大學設施及預計該區的學生數目為何；以及
  - (d) 有關「政府、機構或社區(7)」用地的原先規劃用途為何。
  
8. 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) 申請地點是斜坡，由南面主水平基準上 78.6 米的達康路，至主水平基準上 92 米的現有平地空間，而最高的北面在龍悅道旁，位於主水平基準上約 120 米。為提供所需的宿位數目(999 個床位)，基

線方案所訂的建築物高度限制為主水平基準上 112 米(符合分區計劃大綱圖的建築物高度限制)，涉及大幅度的挖土及土地平整工程，會令施工期較長。擬議方案的建築物高度為主水平基準上 136 米，有關發展大部分將建於現有平地上，令所需的挖土及土地平整幅度較小；

- (b) 載於文件繪圖 A-12 及 A-14 的電腦合成照片顯示，申請地點的東面、南面及西面主要為現有及已規劃的大學設施，密集程度相似，而建築物高度亦相近，由主水平基準上約 75 米至 136 米不等。東面較遠處有一個名為畢架山峰的住宅發展，其建築物高度介乎主水平基準上約 86 米至 109 米。就區內的建築物高度而言，有關發展的擬議建築物高度為主水平基準上 136 米，與周邊發展並非不相協調。據載於文件繪圖 A-14 的電腦合成照片所示，從南面的石硤尾公園眺望，擬議方案並不會破壞畢架山的山脊線；
- (c) 如文件圖 A-1 所示，申請地點以東是已規劃的理工大學(下稱「理大」)宿舍。有關項目的申請編號為 A/K4/71，已獲得批准。南面隔着達康路的地方是城大的現有學生宿舍，西南面則有城大的邵逸夫創意媒體中心。南面較遠處隔着歌和老街的地方是城大的主校園。區內並無其他已規劃的大學設施建議。申請並無提供區內的總學生人數資料；以及
- (d) 有關的「政府、機構或社區(7)」用地，有部分範圍原先預留供大學興建聯校足球場之用。由於已獲批准的理大宿舍發展項目及擬議城大宿舍會佔用部分的「政府、機構或社區(7)」用地，教資會秘書處將繼續與相關大學商討，研究在申請地點東北面的「政府、機構或社區(7)」用地餘下範圍，興建小型足球場。

### 學生宿舍發展

9. 一些委員提出以下問題：

- (a) 供城大學生使用的現有宿位數目及目標數目為何；
- (b) 有關宿舍會供本科生或研究生使用；
- (c) 有關發展所提供的康樂及附屬設施；
- (d) 有否規定緩衝距離，以處理車輛排放廢氣的影響；
- (e) 擬議方案是否有任何環保的設施／設計，例如提倡回收廚餘、改善自然通風和減少使用空調；以及
- (f) 擬議學生宿舍會設置私人或公用洗手間。

10. 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) 城大的現有學生宿舍位於申請地點以南，有 11 幢大樓，提供 3 692 個床位。根據城大關於學生宿舍發展項目的總綱規劃，城大預計會出現 3 167 個床位短缺，而擬議方案可提供 999 個床位，能應付部分需求。至於餘下的差額，則會由城大位於馬鞍山的另一個宿舍發展項目解決，有關項目早前已獲小組委員會批准。現有及已規劃的宿舍床位總數為 6 859 個；
- (b) 宿位短缺數目乃按照宿舍發展基金項下的學生宿舍政策估算出來。有關政策訂明，所有本科生修讀期間應有機會入住宿舍至少一年、每日往返校園需時超過四小時的本科生會獲提供學生宿位，以及所有研究生亦會獲分配宿位。由於擬議計劃尚在規劃階段，有關分配予本科生和研究生的宿位安排，仍有待決定；
- (c) 宿舍發展項目範圍內會提供多項康樂及公用設施，例如健身室、會議室及多用途室；而城大主校園現正興建室內體育中心。此外，有關方面日後會研究把位於斜坡的擬議緩跑徑，進一步向西面伸延至石硤尾配水庫遊樂場；

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，為緩減車輛排放廢氣的影響，龍翔道(主要幹路)的緩衝距離訂為 20 米，而達康路(區內幹路)的緩衝距離則訂為五米。現有申請建議在申請地點的北面部分預留 41 米的樓宇後移空間(當中包括 20 米車輛排放廢氣的緩衝距離)，以盡量減少龍翔道／龍悅道的交通噪音影響。擬議宿舍大樓將從北面的龍悅道後移 41 米，因此會位於申請地點的南部，較接近達康路。在詳細設計階段，有關方面亦會採取其他噪音緩減措施，包括採用噪音緩減設計；
- (e) 申請人未有提供關於環保設施／設計的資料，但委員的意見會轉交申請人，以供他們在詳細設計階段考慮；以及
- (f) 根據文件繪圖 A-6 及 A-7 的樓宇平面圖，擬議學生宿舍將設有公用洗手間及茶水間。

### 通風及透光度

11. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人有否提交空氣流通評估，以支持其申請；
- (b) 得悉申請人建議在東北／西南方設通風廊，但夏季的盛行風來自東面及東南面，申請人在規劃建築物布局時有否考慮盛行風的因素；
- (c) 面向內園的宿舍單位(尤其是位於申請地點東南角落的單位)是否有足夠的自然通風及透光度；以及
- (d) 申請人有否就建築物的規劃及布局研究其他選項。

12. 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) 申請人已提交空氣流通專家評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議方案較基線方案

有更佳通風效果。空氣流通評估顯示，宿舍大樓之間的擬議樓宇間距，可讓風從西南方經申請地點吹向東北方，從而提高建築物通風度，令旁邊的風環境得到局部改善；

- (b) 由於在不同盛行風下，順風區域都相對開闊，部分範圍更位於主水平基準上至少 120 米的較高位置，因此與基準方案比較，擬議方案應該不會對周邊的行人風環境產生明顯的負面影響。擬議方案中把樓宇從邊界後移和減少宿舍大樓的覆蓋範圍等措施，或可有助減少順風區域的潛在不當風範圍；
- (c) 根據擬議方案，宿舍單位部分會朝向內園，部分則朝向周邊發展。一號大樓及二號大樓與三號大樓之間會有園區分隔，以闢設可穿過申請地點的通風廊，加強房間的自然通風；以及
- (d) 擬議方案主要利用南面的現有平地空間，以盡量減少動用北面斜坡範圍，避免進行挖土工程和興建大面積的擋土牆。申請人表示，曾研究在現有的平地空間興建一幢高層大樓，但該方案涉及的建築物高度為主水平基準上 164 米，故沒有採納。

#### 樹木保護及環境美化

13. 一些委員提出以下問題：

- (a) 砍伐樹木和補償植樹的詳情為何；
- (b) 環境美化建議的詳情為何；
- (c) 斜坡的綠化範圍有否計入綠化覆蓋面積；以及
- (d) 循環再用水會否用於灌溉。

14. 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) 申請地點由南面的平地空間及北面的斜坡組成。申請人建議砍伐的樹木共 588 棵，屬普通品種，大多生長在北面斜坡上。由於地理條件所限和斜坡的擬議處理方法不適宜種植樹木，只可在發展項目範圍內補償種植 99 棵樹。除此之外，平地空間的大部分範圍亦須用以興建宿舍大樓。由於申請地點內沒有古樹名木或具保育價值的樹種，加上「政府、機構或社區(7)」地帶的規劃意向是作發展用途，因此相關政府部門並無要求申請人須提交樹木保護及砍伐建議，亦無要求以 1:1 的比例補種樹木；
- (b) 根據載於文件繪圖 A-10 的園境設計圖，申請人建議在南面兩幢宿舍大樓之間的平地空間設置露天劇場及草地，並在北面的斜坡建設緩跑徑。申請人認為，斜坡的上山坡段在進行斜坡鞏固及再壓實工程後仍會非常陡峭，並不適合種植樹木。因此，申請人建議以噴草並栽種灌木的方法，綠化斜坡表面。建議的植樹工作主要會沿建築物旁邊及申請地點南面部分的邊界進行；
- (c) 北面斜坡的擬議綠化範圍已計入綠化覆蓋面積的 20% 內；以及
- (d) 申請地點南面部分會裝設澆水水龍頭，以便進行人手灌溉；北面部分的斜坡則會安裝自動灑水灌溉設備。申請人未有建議使用循環再用水，但由於這項是獲取綠建環評金級認證的考慮因素，申請人會在詳細設計階段研究使用循環再用水是否可行。

#### *行人網絡連接及申請地點的暢達程度*

#### 15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點與周邊範圍是否有需要加強連接，以方便行人往來；是否有可能提供一條更直接的路線前往城大主校園；
- (b) 申請地點的暢達程度；

- (c) 龍翔道以北的住宅居民如何橫過龍翔道；以及
- (d) 有否作特別設計以改善步行環境及行人體驗。

16. 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) 如文件圖 A-2 所示，現時有兩條行人天橋橫跨歌和老街。東面的天橋連接城大現有宿舍與城大主校園，只供城大的學生及員工使用；西面的天橋則開放予公眾。申請人提交的交通影響評估顯示，即使擬議宿舍落成，現有行人設施及過路處的設計容量仍足以應付需要，因此無須改善相關的行人連接設施。申請人表示，日後將研究可否興建一條行人天橋連接擬議宿舍與南面的現有城大宿舍，以提供一條更直接的路線前往城大主校園；
- (b) 預計入住宿舍的學生主要會沿達之路步行往城大主校園。申請地點距離港鐵九龍塘站約 900 米，亦有多項公共交通工具可供使用，例如綠色專線小巴及巴士；
- (c) 龍翔道以北住宅的居民大多以私家車出行，不過亦可沿現時緹山的行人斜路橫過龍翔道；以及
- (d) 參考文件繪圖 A-16，申請人會從達康路旁邊的平地邊緣，預留樓宇後移空間，並會採用梯級式綠化元素，以提升街道景觀及步行環境。

其他

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點東北面的小型足球場會否開放予公眾使用；以及
- (b) 兩所大學(城大及理大)的宿舍共用附屬設施是否可行。

18. 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) 教資會秘書處會聯絡相關大學，商討興建小型足球場一事及詳細安排(包括球場會否開放予公眾使用)，稍後階段將作決定；以及
- (b) 擬議發展的附屬公用及康樂設施只會開放予城大其他宿生使用。理大宿舍亦有其附屬設施。沒有資料提及城大及理大宿舍會共用附屬設施，而兩所大學亦可能有自身的保安考慮。

19. 兩名委員問及公眾諮詢及所收到的公眾反對意見。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應並指出，申請人曾向畢架山峰發信，表示可舉行簡介會及諮詢環節，但無收到回覆。申請人亦曾諮詢深水埗區議會部分議員。在法定公布期內，當局收到一些由當區居民提交的反對意見，其中一份反對意見提出的反對理由是入學人數下降，但此意見並無任何有說服力的數據證明屬實。

[余烽立先生和楊偉誠博士在問答部分進行期間到席。]

#### 商議部分

20. 主席表示，申請地點位於「政府、機構或社區(7)」地帶，規劃意向是作發展用途。擬議宿舍發展在政策上得到支持，而且總體上與周邊環境可互相協調。擬議方案要求略為放寬建築物高度限制，是顧及申請地點本身的限制和避免延長施工期，務求地盡其用。

21. 委員大致上支持申請，理由是擬議發展可為城大學生提供宿位，解決宿位不足問題。此外，擬議建築物高度為主水平基準上 136 米，總體上與周邊發展及先前已獲小組委員會批准在毗鄰用地興建的理大宿舍可互相協調。儘管如此，部分委員認為仍有空間進一步改良擬議發展的設計及布局，以改善宿舍的通風及透光度。一名委員亦指出，相較這宗申請，毗鄰已獲批的理大宿舍有更佳的布局及設計。此外，一名委員建議申請人應在詳細設計階段，研究可否把三號大樓的位置向北面調

整，以增加一號大樓與三號大樓之間的樓宇間距，改善宿舍房間的通風及透光度。

22. 雖然委員備悉「政府、機構或社區(7)」地帶乃供發展用途，而且斜坡用地有其限制，但部分委員認為申請人須作出更大努力，把砍伐樹木的數目減至最少，並須完善環境美化安排，尤其須盡可能增加補償植樹的數目。此外，北部斜坡(佔申請地點 40%)的環境美化建議亦應加以改進。一名委員亦建議鼓勵申請人使用循環再用水灌溉擬議園區範圍。

23. 數名委員認為，申請人在獲得撥款批准後，應盡快考慮興建一條行人天橋連接擬議發展與城大的現有學生宿舍，以提供一條更直接的路線前往城大主校園。

24. 部分委員認為城大及理大的宿舍或可共用附屬設施，並容許公眾使用／通過小型足球場，主席建議把委員的上述意見轉交教資會考慮。倘認為合適，教資會便可為相關的大學進行協調。委員同意此建議。

25. 主席總結說，委員大致支持申請，但認為應鼓勵申請人考慮委員的意見，改善擬議發展的布局及設計、為城大現有的學生宿舍及主校園提供最佳的行人連接、減少砍伐樹木、改善補償植樹及環境美化的安排、使用循環再用水作灌溉用途，以及在詳細設計階段採用更環保的措施／設計。就此，主席建議應加入適當的指引性質的條款。此建議獲小組委員會同意。

26. 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。這項規劃許可有效期至二零二五年九月十日止；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) 就擬議發展提交最新的噪音影響評估報告，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；

- (b) 就擬議發展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；以及
- (c) 為擬議發展落實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。」

27. 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：

「留意小組委員會提出的下列意見：

- (i) 改善擬議發展的布局及設計，以提高通風及透光度；
- (ii) 興建行人天橋連接申請地點與南面的現有城大學生宿舍，以提供更直接的路線前往城大主校園；
- (iii) 盡量減少砍伐樹木，並改善補償植樹及環境美化的安排；
- (iv) 使用循環再用水灌溉園景範圍；以及
- (v) 在擬議發展採用更環保的措施／設計。

[黎庭康先生於商議期間離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士和城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士出席會議，解答委員的提問。何女士及李女士於此時離席。]

[潘永祥博士於此時回到席上，而黃幸怡女士亦於此時到席。]

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/833 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 C 座地下 C4 工場(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/833A 號)

---

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八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，以回應消防處的意見。

29. 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5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/265 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的九龍馬頭角木廠街及宋皇臺道九龍內地段第 6342 號、第 6344 號、第 7427 號、第 7629 號、第 7630 號、第 7631 號及第 7632 號進行綜合住宅和商業(商店及服務行業)發展(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/265D 號)

---

30. 秘書報告，申請地點位於馬頭角，杜立基規劃顧問公司(後改稱 KTA 公司)及亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)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：

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會委員兼前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與亞設貝佳公司有業務往來；以及
- 謝祥興先生 — 其近親在馬頭角擁有一個單位。

31. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生涉及的利益屬間接性質，而謝祥興先生的近親所擁有的單位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

32. 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) 擬進行綜合住宅和商業(商店及服務行業)發展；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城規會收到共 40 份公眾意見，包括一份來自個別人士的支持意見；35 份來自有關「綜合發展區(3)」內三個地段註冊持有人、一間公司及多名個別人士的反對意見；另有四份來自毗鄰「綜合發展區(2)」一幢工業大廈的地段註冊持有人、香港中華煤氣有限公司及個別人士，他們就申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，有助促進重建區內的工業大廈。擬議方案總體上與區內的現有及已規劃土地用途可互相協調，而分期發展的建議亦大致上符合城規會規劃指引編號 17A 的原則。運輸署署長備悉，由於涉及多人共有業權，因此申請人建議在有關發展興建五條車輛通道。她不反對這宗申請，但認為總體而言，在一個「綜合發展區」內，應考慮進行一定規模的綜合發展並提供一條車輛通道。環境保護署署長考慮到技術評估的結果，由於工業用途不會對擬議住宅發展帶來負面的噪音及空氣質素影響，因此不反對這宗申請。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。申請地點涉及先前一宗擬進行綜合住宅及商業發展並提供安老院舍的申請(編號為 A/K10/264)。該宗先前申請在二零二一年一月八日被小組委員會拒絕。與申請編號 A/K10/264 比較，現有申請提交的總綱發展藍圖大致符合城規會規劃指引編號 17A 的規定。在毗鄰的「綜合發展區(2)」內，有七宗同類申請獲批准進行擬議綜合住宅及商業發展。批准這宗申請與小組委員會的先前決定一致。關於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

#### 申請地點及周邊地區

33. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 香港盲人輔導會現有工廠暨庇護工場的位置為何；

- (b) 申請地點涉及的地段數目為何；
- (c) 「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向及背景為何；
- (d) 得悉擬議發展方案不含政府、機構及社區設施，是否有資料說明區內相關設施的供應情況；以及
- (e) 除了編號 A/K10/264 的先前申請及這宗申請，有關的「綜合發展區(3)」地帶有否其他已提交的總綱發展藍圖。

34. 九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 香港盲人輔導會的工廠暨庇護工場位於申請地點的東鄰，屬「政府、機構或社區」地帶。香港盲人輔導會已計劃在原址進行重建；
- (b) 申請地點涵蓋七個地段，而有關發展建議分五期進行。第 1a 及 1b 期涉及兩個地段，會由申請人及另一名地段擁有人(已授權申請人進行規劃申請)進行；第 2a、2b 及 2c 期(第二期)則涉及五個地段，會由相關的地段擁有人負責落實；
- (c) 「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施，同時藉此促使現有工業活動逐步撤離。申請地點與毗鄰地方所在街區介乎宋皇臺道、九龍城道、木廠街及土瓜灣道之間。在一九九八年，有關街區在《東南九龍發展可行性研究》中訂為市區重建作住宅及商業用途的優先重建區之一，並由「工業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」。考慮到單一「綜合發展區」面積大，業權分散，落實發展方面存有困難，城規會因此在一九九九年同意把「綜合發展區」地帶細分為三個「綜合發展區」支區(即「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」)。根據城規會規劃指引編號 17A，倘若「綜合發展區」用地由多人共有業權，而相關的規劃考

慮因素已予遵行，城規會可容許發展計劃分期推行；

- (d) 馬頭角區的幼兒中心及社區照顧服務不足，但申請地點以北隔着宋皇臺道的啟德發展區，可提供現有及已規劃的政府、機構及社區設施，能應付區內居民的需要；以及
- (e) 除先前被拒絕的申請(編號 A/K10/264)及這宗申請外，「綜合發展區(3)」地帶自一九九九年劃設後，城規會並無收到其他總綱發展藍圖。

*擁有人同意及城規會規劃指引編號 17A*

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如何決定申請人是否已遵照城規會規劃指引編號 17A 的規定，竭盡所能收購申請地點的餘下土地，考慮因素為何；
- (b) 小組委員會曾否批准任何一個「綜合發展區」進行其他分期發展；
- (c) 就收到的負面意見而言，倘批准這宗申請，第 2 期的地段擁有人的發展權利及權益會否受到損害；以及
- (d) 第 1a 及 1b 期所涉土地僅佔整個「綜合發展區(3)」約 40%，有關項目可否視為綜合發展。「綜合發展區」的總綱發展藍圖應當如何，才視為可以接受。

36. 九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 城規會規劃指引編號 17A 訂明，發展商須提出證據，證明已竭盡所能收購「綜合發展區」用地餘下並非由他／她所擁有的土地，以進行發展。為符合有關規定，申請人已向其餘地段擁有人發信，邀請

他們商討可否共同進行發展，但未能達成協議。申請人在二零一九年及二零二零年向城規會提交申請之前，已用掛號信形式，向第 2 期的其餘五名地段擁有人發信，查詢共同發展「綜合發展區(3)」是否可行。該信亦就提交總綱發展藍圖一事徵求其餘地段擁有人的意見，並通知他們申請人會提交這宗申請。因此，申請人基本上已符合上述城規會規劃指引編號 17A 的規定；

- (b) 申請地點西鄰的「綜合發展區(2)」涉及兩宗先前已獲批准的規劃申請(編號 A/K10/256 及 A/K10/259)，由「綜合發展區(2)」的全部地段擁有提交。雖然地段擁有人未能就共同發展達成協議，但相關地段擁有人均有就「綜合發展區(2)」用地提交總綱發展藍圖，並同樣建議分期進行發展。小組委員會批准該等擬議分期發展的申請，總體上符合城規會規劃指引編號 17A；
- (c) 第 2a 期(九龍內地段第 7632 號)及第 2c 期(九龍內地段第 7427 號)的發展可由相關地段擁有人個別進行。第 2b 期(即九龍內地段第 7629、7630 及 7631 號)則涉及合併三個地段，其中九龍內地段第 7630 號面積極小，或難以單獨進行發展，而九龍內地段第 7634 號則屬合圍地段，沒有車輛通道。第 2 期的地段擁有人在推展各自的建議時，可分別向城規會提交第 16 條規劃申請，以供批准修訂總綱發展藍圖；以及
- (d) 評審「綜合發展區」的總綱發展藍圖時，考慮因素包括有關發展是否全面及技術上是否可行。由於擬議發展涉及七個地段，要收購所有用地進行共同發展存有困難。如已提交的總綱發展藍圖所示，不論是布局設計方面，抑或是提供公共空間、車輛通道及交通設施方面，擬議發展的每一期工程在技術上均切實可行，而且可自給自足。

## 其他

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 假如先前的申請(編號 A/K10/264)在二零二一年年初獲小組委員會批准，申請人會如何處理這宗申請；
- (b) 宋皇臺道及木廠街的擬議樓宇後移空間的日後維修保養及管理安排為何；以及
- (c) 倘總綱發展藍圖獲得批准，第 2 期地段的通行權會否受到影響。

38. 九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 先前的申請(編號 A/K10/264)擬進行綜合住宅(分層住宅)、商業(商店及服務行業)及安老院舍發展。該宗申請在二零二一年一月八日被小組委員會拒絕，理由是該總綱發展藍圖過於概括，而且申請人未能證明已提交的總綱發展藍圖符合城規會規劃指引編號 17A。不過，倘同一「綜知發展區」地帶有申請獲小組委員會批准，其後申請的申請人在擬備總綱發展藍圖時，亦須考慮已獲批准的申請；
- (b) 宋皇臺道及木廠街的擬議樓宇後移空間會建設園景行人道。地段擁有人會負責樓宇後移空間的維修保養及管理；以及
- (c) 參考文件繪圖 A-2，第 1a 及 1b 期會各自設置出入口。現時地契所訂的通行權在總綱發展藍圖獲保留。

## 商議部分

39. 主席扼述，「綜合發展區(3)」地帶已改劃超過 20 年，擬議分期發展大致上符合城規會規劃指引編號 17A。就此而言，委員可考慮擬議發展是否一個可行方案，以促進餘下地段

的重建工作。委員備悉，「綜合發展區(3)」地帶自一九九九年劃設後，當局只收到兩宗規劃申請(即編號 A/K10/264 及這宗申請)。

40. 部分委員認為，從綜合發展的角度而言，有關的總綱發展藍圖並非最理想，理由是有關發展會分五期進行，並設置多個車輛出入口，可能會對街景及行人環境帶來影響。一名委員亦關注批准這宗申請，或會為「綜合發展區」地帶內「不太全面」的同類申請立下不良先例。

41. 部分委員關注「綜合發展區」地帶內發展的全面性。秘書回應並作出解釋，表示雖然「綜合發展區」地帶的規劃意向是作綜合發展，但這規劃意向在某些情況下可能難以落實。因此，當局設有機制，每兩年進行「綜合發展區」地帶檢討，以監察有關地帶的發展進度。過去城規會決定把面積大的「綜合發展區」地帶(尤其是業權分散的地帶)劃分成支區，以便推行發展項目，例子包括這宗申請的「綜合發展區」及油塘工業區的「綜合發展區」。倘若預期作綜合發展的機會渺茫，城規會亦可能考慮把「綜合發展區」地帶重新劃為其他適當地帶，例如「住宅(戊類)」，以進一步利便重建工作。不過，在這些情況下，有關地段會分開發展，不會如「綜合發展區」地帶般須按總綱規劃藍圖進行。

42. 雖然委員大多認為有空間作更全面的布局發展，但同意這宗申請大致上符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向；有關發展可促進「綜合發展區(3)」地帶(已劃設超過 20 年)內現有工廈的重建工作；首先施工的第 1a 及 1b 期發展涉及「綜合發展區(3)」地帶相當大的面積；擬議分期發展大致上符合城規會規劃指引編號 17A；餘下期數的發展項目可自給自足；以及即使總綱規劃藍圖獲得批准，第 2 期餘下地段的土地權益不會受到不利影響。權衡之下，考慮到「綜合發展區(3)」地帶已劃設多年，委員認為這宗申請可予批准，藉此啟動「綜合發展區(3)」地帶的重建工作。

43. 有委員建議把四年的展開發展期限縮短，例如縮短至三年，以便加快推展發展項目。主席表示，由於申請人須遵守多項規劃許可附帶條件，而且展開發展期限與城規會一般向永久

發展項目所批出的規劃許可有效期一致，因此期限訂為四年屬合理。

44. 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。這項規劃許可有效期至二零二五年九月十日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下述規劃許可附帶條件(b)至(j)項，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關設計總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交經修訂的排水影響評估報告，並落實報告所提出的緩減措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估報告所提出的地區排污改善／排污接駁工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就擬議發展提交最新的噪音影響評估報告，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；
- (f) 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，落實該評估中所提出的補救措施，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；
- (g) 設計並闢設車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 如申請人所建議，設計並落實交界處改善工程，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；
- (i) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (j) 提交有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關進度表必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

45. 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。

[運輸署助理署長／市區何廣鏗先生於此時離席。]

[主席多謝九龍規劃專員馮志慧女士出席會議，解答委員的提問。馮女士於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/276 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍紅磡馬頭圍道 21 號義達工業大廈地下 B 工場(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/276 號)

---

### 簡介和提問部分

46. 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) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城規會收到一份由個別人士提交的支持意見。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，與該區正在轉變土地用途的特色亦可互相協調。申請用途大致符合城規會規劃指引編號 22D，包括不會對有關工廈及毗鄰地區的發展帶來負面的消防安全及環境問題。倘這宗申請獲得批准，工廈地面層獲小組委員會批准的合計商用樓面面積為 229.9 平方米，沒有超出容許上限 230 平方米(適用於並未完全安裝噴灑系統的工廈)。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於收到的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦適用。

47. 委員對這宗申請沒有提問。

#### 商議部分

48. 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。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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議並落實設置有關設施，而有關建議及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，現時獲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。」

49. 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／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。麥先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/239 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗大有街 1 號勤達中心地下 D 號工場(包括圍封舖面的玻璃嵌板)及 1 樓冷氣機平台經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/239 號)

---

50. 秘書報告，KTA 公司及亞設貝佳公司是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 — 為香港房屋協會委員兼前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司與亞設貝佳公司有業務往來。

51. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩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) 法定公布期內沒有收到公眾意見；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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與該區正在轉變土地用途的特色亦可互相協調。申請用途大致符合城規會規劃指引編號 22D，包括不會對有關工廈及毗鄰地區的發展帶來負面的消防安全及環境問題。倘這宗申請獲得批准，工廈地面樓層獲小組委員會批准的合計商用樓面面積約為 312 平方米，沒有超出容許上限 460 平方米(適用於已裝設噴灑系統的工廈)。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗擬作「商店及服務行業(地產代理)」用途的先前申請(編號 A/11/201)，而有關工廈的地面層亦有三宗擬作「商店及服務行業」用途的同類申請已獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

53. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士回應一名委員的提問，解釋有關建築物有已裝設噴灑系統，因此根據城規會規劃指引編號 22D，合計商用樓面面積的容許上限為 460 平方米。

#### 商議部分

54. 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。這項規劃許可有效期至二零二五年九月十日止；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) 在擬議用途營運前，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必與符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘未有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時獲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。」

55. 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／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。陳女士於此時離席。]

## 議程項目8

### 其他事項

56. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。