

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年十一月二十六日上午九時舉行的

第 684 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

運輸署助理署長／市區

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

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

葉子季先生

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

羅玉鈴女士

## 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十一月十二日第 683 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十一月十二日第 683 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

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H10/13 申請修訂《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》，把位於香港薄扶林沙宣道3號東面的政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第Y/H10/13A號)

---

4. 秘書報告，申請地點位於薄扶林。這宗申請是由香港大學(下稱「港大」)提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 陳振光博士 - 為港大名譽副教授；
- 馮英偉先生 - 為港大經管學院會計系顧問委員會主席；
- 何安誠先生 - 目前與弘達公司和雅邦公司有業務往來；
- 黎庭康先生 - 其前公司目前與港大和弘達公司有業務往來；
- 伍灼宜教授 - 為港大客席教授；
- 羅淑君女士 - 為港大客席副教授；以及
- 廖迪生教授 - 目前與明愛薄扶林社區發展計劃中心在薄扶林村舉辦教育項目。

5. 由於馮英偉先生和廖迪生教授所涉利益極為間接，而何安誠先生、黎庭康先生、羅淑君女士、陳振光博士和伍灼宜教授沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。主席回應一些委員的提問時表示，身為港大校友這一利益過於間接，無須記錄在案。

[陳振光博士此時暫時離席，何安誠先生亦同時離席。]

6. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二一年十一月二十三日和二零二一年十一月二十五日收到致城規會主席、委員及／或秘書的兩封信件和一封電郵。這些信件和電郵就這宗申請提出關注，已於會議前交予委員傳閱。其中一封信件來自南區區議會副主席司馬文先生，另一封信件來自易安業主立案法團(位於羅富國徑 13 至 15 號毗鄰申請地點)，由領賢規劃顧問有限公司代表；而電郵則來自豪峰二期(位於申請地點對面)業主立案法團主席。

來自南區區議會副主席司馬文先生的信件(日期為二零二一年十一月二十三日)

7. 司馬文先生認為，申請人於二零二一年十一月十五日提交的進一步資料不應獲豁免公布，因為此舉剝奪了市民表達意見的機會。他要求公布進一步資料，讓公眾提出意見。他亦在信件中提出有關這宗申請的一些意見。

8. 秘書表示，載於文件附錄 1a 的相關進一步資料主要是回應所收到來自相關政府部門和公眾的意見，以及就技術評估作出澄清。進一步資料並沒有引致申請性質出現「重大改變」，僅對概念計劃造成輕微改變，而且修訂後的技術評估對假設和評估方法、評估結果和擬議緩解措施並無造成顯著改變。根據城市規劃委員會規劃指引編號 32A(下稱「規劃指引編號 32A」)「就修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」，進一步資料獲得接受及豁免公布。

9. 秘書續稱，由於該信件是在這宗申請的法定公布期後收到，因此應被視為逾期提出的意見。不過，委員可能須留意，該信件中的意見與文件第 9.3 段所載其他公眾意見所提出的觀點類似。

來自易安業主立案法團的信件(日期為二零二一年十一月二十三日)

10. 由領賢規劃顧問有限公司代表的易安業主立案法團在信中提出以下要點：

- (a) 申請人於二零二一年十一月十五日提交的進一步資料涉及重大改變，根據規劃指引編號 32A，該進一步資料應予公布，讓公眾提出意見；
- (b) 易安業主立案法團於二零二一年十月十八日向城規會提交另一宗第 12A 條申請，但未獲正式接納；以及
- (c) 易安業主立案法團的第 12A 條申請建議把申請地點旁的羅富國徑 1、3、5、7、9 至 11 及 13 至 15 號

的一塊狹長土地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶或「政府、機構或社區」地帶，可作為港大目前這宗申請所提方案的替代用地，或是作為港大日後擴展的額外用地。易安業主立案法團認為他們的申請應與港大的申請在同一會議上考慮，並要求城規會延期考慮這宗申請或延期就這宗申請作出決定，直至他們所提交的申請獲得考慮為止。

11. 秘書告知委員下列事項：

- (a) 對進一步資料所提出的關注，與司馬文先生上述來信所表達的關注類似。至於接納並豁免公布該進一步資料的決定，已於上文解釋；
- (b) 城規會於二零二一年十月十八日收到易安業主立案法團就第 12A 條申請提交的申請表和補充說明。秘書處一直與領賢規劃顧問有限公司聯絡，以澄清及修正有關申請的一些詳情，包括發展參數、地盤面積和用地界線。資料一經修正，申請可被正式接納；以及

*[會後補註：城規會於二零二一年十一月二十九日接獲對有關申請所作的澄清，並於同日正式接納這宗申請。]*

- (c) 關於延期考慮港大的申請的要求，規劃指引編號 33A 「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」並不適用於第三方提出的延期要求。由於易安業主立案法團所提出的申請涉及不同的用地，因此提出延期要求並不合理，亦會影響港大的利益。

豪峰二期業主立案法團主席發出的電郵(日期為二零二一年十一月二十五日)

12. 豪峰二期業主立案法團主席 Alexander T.S. Wong 先生在電郵中表示，申請人於二零二一年十一月十五日提交的進一步

資料涉及重大改變，根據規劃指引編號 32A，該進一步資料應予公布，讓公眾提出意見。秘書表示，在電郵中所提出的關注，與上述信件所表達的關注類似。至於接納並豁免公布該進一步資料的決定，已於上文解釋。

13. 委員備悉上述信件及電郵，並無提出問題。秘書表示，秘書處會在會議後提供有關信件和電郵的回覆。

#### 簡介和提問部分

14. 下列規劃署和食物及衛生局(下稱「食衛局」)的代表，以及申請人的代表此時獲邀到席上：

##### **規劃署**

周文康先生 — 港島規劃專員

黃少薇女士 — 高級城市規劃師／港島

##### **食衛局**

關如璧女士 — 食衛局副秘書長(衛生)3

馮品聰先生 — 食衛局首席助理秘書長(衛生)3

##### 申請人的代表

香港大學

梁卓偉教授

陳應城教授

陳瑋琪女士

譚景良先生

陸智修先生

郭鈺榆女士

Paul Hunt 博士

##### *KTA 規劃顧問有限公司*

林寶燕女士

黃沛茜女士

巴馬丹拿建築及工程師有限公司

黃士昭先生

劉晞雯女士

慧思顧問集團有限公司

袁建國先生

雅邦規劃設計有限公司

Timothy J. Osborne 先生

弘達交通顧問有限公司

徐景民先生

中港生態顧問有限公司

余書生先生

邁進基建環保工程顧問有限公司

趙偉坤先生

許銘惠女士

區兆堅建築及工程設計顧問有限公司

姚渭濱先生

15. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、建議改劃的用途地帶、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

16. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳應城教授、黃士昭先生及林寶燕女士作出陳述，要點如下：

背景

(a) 《二零一八年施政報告》公布，由於人口持續老化而使醫療服務需求日增，以及為支持推行十年醫院發展計劃，政府將把足夠的資源撥作改善醫療服務。為應付未來醫療專業人手緊絀，自二零一九至

二零二零年度的三年期起，政府將每年合共增加超過 150 個政府資助的第一年學士學位醫療學額，由約 1 780 個增至 1 930 個；

- (b) 政府會撥款約 200 億元予大學教育資助委員會(下稱「教資會」)，增加相關醫療培訓學額，以配合醫療相關學生的學習和研究需要；

#### *選址*

- (c) 港大醫學院歷史悠久，至今已創立逾百年。校園建築物主要位於瑪麗醫院附近，包括於一九九零年落成的何善衡夫人堂，以及自二零零二年起逐步落成的沙宣道醫學院校園。過去數十年，學生和教職員的人數一直上升，導致港大醫學院現有校園設施使用率過高，亦有所不足。至於把使用中的現有設施遷移以進行重建，可能性很低；
- (d) 申請地點是關設港大醫學院設施的唯一可行地點。申請地點位於瑪麗醫院(港大醫學院的旗艦教學醫院)旁的策略性位置，而且與現有的港大醫學院大樓、臨床培訓中心及學生宿舍距離不遠，信步可達。在申請地點進行發展可與這些現有設施完全融為一體；
- (e) 發展項目所建議的用途包括課室、實驗室、數據中心、辦公室和動物設施。初步研究所需撥款已得到立法會批准。倘這宗申請得到批准，並完成法定製圖程序，便可在二零二三年左右進行撥地，目標是在二零二七年完成擬議發展項目；

#### *制訂擬議的計劃*

- (f) 制訂擬議計劃的目標，是為港大的學生和教職員及普羅大眾構建一個既環保又健康的大樓，並改善該區的行人連接。此外，擬議計劃盡量增加綠化，以盡量減少對「綠化地帶」造成的影響；

- (g) 自二零一九年制訂首份概念計劃以來，團隊一直不斷努力改良概念計劃，包括改變建築物遮擋景觀的情況、樓宇朝向及密集程度。所提交的概念計劃為第四版本，在配合發展需要、保留現有的綠化環境、應付附近居民的關注，以及盡量減少對周邊地方造成影響四者之間取得最佳平衡；

#### *設計概念、優點和規劃增益*

- (h) 保留「綠化地帶」的綠化特色－透過利用斜坡的環境，使建於陡峭斜坡上的建築羣可透過四個主要結構核心升高，以盡量減低對申請地點地面層(包括流經申請地點的兩條現有河道)造成的滋擾。因此，大量現有樹木可予保留。申請人亦會以 1:1.13 的比例補種樹木，使發展項目落成後的樹木數目得以增加；
- (i) 鼓勵採用通透的設計－經精心設計的建築物採用梯級式高度輪廓，而所朝方向亦把街道峽谷效應減至最低。此外，在 A 座和 B 座之間安排的建築物間距，可減輕對毗連住宅大廈(包括豪峰一期和二期)造成的視覺影響；
- (j) 採用合適的設計措施－把建築物從薄扶林道至少後移 8 米，可減低街道峽谷效應、盡量減少佔用行人通道的感覺，以及保護現有的石牆樹。在 A 座和 B 座之間闢設約 28 米的建築物間距，可有效提升申請地點的視覺通透度／通風程度；
- (k) 建築物高度輪廓－建議以梯級式建築物高度興建四幢樓宇。為回應附近居民的關注，A 座的建築物高度由主水平基準上 169 米進一步減至主水平基準上 164 米，而 B 座的建築物高度亦由主水平基準上 150 米進一步減至主水平基準上 148 米。建議由北至南營造清晰的梯級式建築物高度輪廓，即把位於北面的沙宣道 3 號高度訂為主水平基準上 169 米高，在該處以南的 B 座及 C 座的高度分別訂為主水

平基準上 148 米及主水平基準上 143 米。B 座的建築物高度低於毗連的心光學校；

- (l) 提供優質及暢通易達的公共休憩用地—在地下及三樓會提供面積不少於 4 000 平方米的優質公共休憩用地，以供瑪麗醫院的病者及其家屬，以至附近居民和公眾人士享用。此外，在不同樓層亦會為港大教職員和學生提供其他綠化空間。申請地點原本是難以前往的山坡，滿布凌亂植被，與之相比，按上文所述進行發展是一項規劃增益；
- (m) 改善行人通道連接—透過提供垂直和橫向的無障礙通道，包括從域多利道及羅富國徑的升降機大樓經由多層通道連接沙宣道及薄扶林道，並建議在四樓關設天橋連接位於沙宣道 3 號的港大擬議發展項目及瑪麗醫院，改善區內的行人通道連接；

#### 諮詢

- (n) 已就擬在有關地點進行的發展諮詢相關持份者和附近居民，亦已修訂概念計劃以回應豪峰、靖林及羅富國徑居民的意見。至於心光盲人院暨學校就有關發展在施工期間會造成影響所提出的關注，亦會妥善處理。明愛胡振中中學對於在申請地點關建新的行人連接系統表示支持。南區區議會亦已就有關發展作出簡介和討論，議員普遍支持擬議發展；
- (o) 鑑於擬議發展涉及關設實驗室，在制訂詳細設計時，會嚴格遵守所有法定規例，亦會確保符合國際安全標準，以釋除公眾對生物安全風險和污染風險的疑慮；以及
- (p) 播放動畫影片闡釋擬議計劃的設計，為簡介作結。

17. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

## 選址

18. 一名委員詢問為擬議發展選址時有何考慮因素，申請人的代表梁卓偉教授作出回應，要點如下：

- (a) 港大本部校園大部分地方(包括百周年校園)是由陡峭斜坡和水塘發展而成。校園內所有可發展土地均已用盡，亦已探討遷移現有設施以進行重建(例如曾計劃把何世光夫人體育中心重建為商學院的教學大樓)。港大校園內現時並無可用土地可進行擬議發展；
- (b) 醫院和醫學院的設施(包括作教學和研究的設施、實驗室及學生和醫護人員宿舍)，是不可分割的部分，兩者所處位置須在附近。根據他豐富的國際經驗和見識，這是國際公認的選址準則；
- (c) 申請地點位置優越，令擬議發展與港大醫學院的現有設施和瑪麗醫院可互相配合，發揮協同效應，同時亦有助處理其他問題。其中一項關注的，是須輪班工作的教職員和進行臨床實習的學生可能須在公共交通服務有限的特別時間於醫院當值所遇到不便及安全的問題；
- (d) 由於醫學進步，需要不同種類の研究實驗室進行醫學研究和實驗。昔日普遍使用的藥物大多為小分子藥物，內含的化學化合物相對簡單，但現今情況已經不同，現時醫生執業時會採用生物藥物和再生醫學(即幹細胞治療)，並須遵守優良製造規範規例。因此，相關實驗室必須設於瑪麗醫院附近；
- (e) 現有設施早於三十年前已經規劃，隨着學生和教職員人數不斷增加，有關設施已不足以應付他們在教學、研究和學習上的需要。鑑於醫療服務的需求日益增加，而且性質愈見複雜，因此必須適時落實擬議發展；以及

- (f) 由於有關設施、醫學院和瑪麗醫院關係密切，難以切割，在申請地點進行擬議發展是唯一可行方案。

### 概念發展計劃

19. 一些委員就概念發展計劃提出以下問題：

- (a) 計劃所建議的發展密度是如何制訂的；
- (b) 有關工程在施工期間和完工後，對現有的兩條水道有何可預見的影響，以及建議採取什麼緩解措施應對；
- (c) 申請人有何措施保留申請地點和周邊地區的「綠化地帶」特色；有何樹木保育和補償建議；建議的綠化比率為何；以及建議如何促進申請地點的生物多樣性；
- (d) 擬議的內部道路與薄扶林道平行，能否修訂此道路的走線，以盡量減少對該幅天然綠化斜坡的影響；以及
- (e) 改劃土地用途地帶的建議對該區「綠化地帶」的功能有何影響。

20. 申請人的代表梁卓偉教授、譚景良先生和 Timothy J. Osborne 先生作出回應，要點如下：

- (a) 制訂建議發展密度時，是根據大學為配合現有學生及教職員需要而提出的設施需求，以及港大就醫護相關學科須提供的政府資助首年學士學位課程的收生人數。收生人數是根據政府委託進行的醫療人力推算，就醫療行業的人力需求進行推算的結果。就擬議發展制訂樓面空間和設施時，採用了上述推算及教資會對首年學士學位課程收生人數的撥款金額作為基礎；

- (b) 在香港，現時編配予醫護相關學科學生及教職員的樓面空間非常少，而港大所獲配的空間更是當中最少之一。其中一個原因，可能是由於在計算支援醫護行業相關教學及研習活動真正需要多少樓面空間時，採用了「Kaiser 計算程式」。編配予主要負責醫院病房醫療工作的職員使用的樓面空間，僅是其他學科(例如科學、科技、工程和數學)的 10%。當中的理據是這些醫護人員大多數時間在醫院病房內工作，需要使用的辦公室空間理應少得多。故此，為現有教職員及學生提供的實際樓面空間早已嚴重不足，非常需要進行擬議發展以改善這個問題；
- (c) 為了盡量保留申請地點的自然景觀和顧及該處的斜坡地形，建築物會透過結構核心升高，以免僭越兩條現有水道範圍，以及保留更多樹木。在發展項目施工期間，港大會確保其承建商遵照相關的規例和指引，盡量減少一切影響，亦會在項目完工後定期監察有關情況。港大會要求顧問公司定期匯報附近一帶的生態和生物多樣性狀況；
- (d) 對於申請地點內識別出的 731 棵樹木，建議保留 216 棵(包括兩棵有潛質列為古樹名木的樹木及薄扶林道上的兩棵石牆樹)，並移植三棵樹木。申請地點內並沒有古樹名木或具特殊保育價值的樹木。申請人提出 1:1.13 的補償植樹比率和約 20% 的整體綠化比率，致力保留申請地點「綠化地帶」的特色。項目在完工後，草木的數量將會有所增加。有關樹木保護及綠化建議的詳情，會在詳細設計階段進一步優化，而把新種植物與保留下來的現有植物融為一體，將成為重要的考慮因素。不過，根據概念計劃及對樓面空間的需求，上蓋面積似乎不太可能可以進一步減少；
- (e) 申請人透過盡量減少發展項目對空氣質素、通風和噪音等方面的影響，致力保留申請地點的生物多樣性。港大過往有類似經驗，例如在興建百周年校園時，能夠盡量減少對自然生境的侵擾，以及確保校園在建築工程完工後保留生物多樣性；以及

- (f) 與薄扶林道平行的擬議內部道路，同時亦是一條緊急車輛通道，而透過把行人路後移，或會有助勸阻行人勿在橫過薄扶林道時亂過馬路。

21. 港島規劃專員周文康先生作出補充，要點如下：

- (a) 擬議的內部道路與薄扶林道平行，其走線可令兩棵有潛質列為古樹名木的樹木和兩棵石牆樹得以保留。若把該道路進一步往 C 座後移，或會令中空範圍減少，有可能減少陽光透射到保留在中空範圍內的植物；以及
- (b) 申請地點所在的「綠化地帶」面積約為 1.6 公頃，大約是該分區計劃大綱圖上所有劃為「綠化地帶」土地總面積的 1%。雖然申請人建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，但亦在概念計劃中建議進行大量綠化。此外，申請地點將會開放予公眾出入，亦設有公共休憩空間供公眾享用。平衡過這宗申請各項可取之處後，規劃署認為有關的改劃土地用途地帶建議可以接受。

#### 公共休憩用地

22. 一些委員就擬議公共休憩用地的使用者、開放時間和所提供的設施提問。申請人的代表梁卓偉教授和譚景良先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議公共休憩用地除了供港大醫學院的教職員和學生使用外，亦會開放予公眾使用。該休憩用地會為使用者(包括瑪麗醫院的病人和家屬及附近的居民)提供舒適的環境；
- (b) 與大學本部校園相似，擬議公共休憩用地和升降機會每天上午六時至零晨一時開放(但出現安全或保安問題而須關閉大樓等特殊情況則除外)；以及

- (c) 公共休憩用地的意向是作為靜態休憩用地，會設有休憩處供公眾享用(例如晨運)。申請人會在詳細設計階段就公共休憩用地設計擬訂進一步詳情。

### 行人連接和交通影響

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關發展如何與周邊地區連接；
- (b) 擬議發展的車輛通道和泊車設施為何；以及
- (c) 申請人有否提出緩解措施以紓緩有關發展和數碼港擴建的累積交通影響，以及該區會否有鐵路接駁。

24. 申請人的代表梁卓偉教授和譚景良先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於薄扶林道(位於北面，高度為主水平基準上 138 米)與域多利道(位於南面，高度為主水平基準上 80 米)之間，高度差距大約 60 米。申請人透過關設水平及垂直無障礙通道，改善申請地點與周邊發展之間的行人連接，該等無障礙通道包括在域多利道和羅富國徑關設升降機塔、利用多層行人通道網絡，通過地面層和三樓的公共休憩用地連接沙宣道和薄扶林道，以及使用擬設於四樓的連接橋通往沙宣道三號和瑪麗醫院。擬議連接路可提供更直接而方便的路徑，讓公眾可取道來往薄扶林道、域多利道、沙宣道和羅富國徑。在地面層和三樓亦會有不少於 4 000 平方米的多層公共休憩用地供公眾享用。申請人希望在改善通往薄扶林道對面的瑪麗醫院的連接通道後，行人亂過馬路的問題會得以紓緩。每個升降機槽會設置多於一部升降機，即使任何一部升降機故障或正在保養維修，亦不會妨礙公眾使用；
- (b) 申請地點會設有兩個出入口，其中會以位於沙宣道五號的賽馬會跨學科研究大樓的現有出入口作為主

要通道，第二通道則位於羅富國徑，主要供上落貨之用，出入該處的車輛每天不多於十架次。在薄扶林道亦會闢設緊急車輛通道。C 座及 D 座會設有 40 個泊車位。

25. 港島規劃專員周文康先生回應指，有關發展建議在薄扶林道／沙宣道(西)交界處採取道路改善措施。數碼港擴建計劃亦建議在同一路口進行改善工程。擴建數碼港的相關道路改善工程將於二零二四年完成，目前這宗申請的道路改善工程則會於二零二七年完成。運輸署已要求申請人與數碼港聯絡，協調日後的路口改善工程和落實計劃，以盡量減少在施工期間對現有道路網絡所造成的影響。香港鐵路有限公司仍在研究港鐵南港島線(西段)的走線。

#### 其他

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人是否有計劃在申請地點進行進一步的擴建工程；
- (b) 考慮到附近有居民提出反對意見，申請人會否安排進一步諮詢附近一帶的居民；
- (c) 擬議發展會否設有食肆，為教職員及學生提供服務；以及
- (d) 擬議園景區的灌溉水源為何。

27. 申請人的代表梁卓偉教授、譚景良先生及林寶燕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人清楚知悉有關用地的限制、環境及生態方面的問題，亦明白附近居民所關注的事項。雖然申請人可能會在詳細設計階段進一步改善有關計劃，但由於申請地點的環境所限，申請人不可能會提出發展密度遠高於現時水平的發展方案。此外，擬議發展須提供的樓面空間面積，是根據教資會預計的首

年學士學位課程的收生人數制訂的。最新的政策方向(包括《醫生註冊(修訂)條例草案》獲得通過)，亦可能會對未來本地醫護人員訓練的需求構成影響。擬議發展新增的樓面空間和設施應該可以滿足未來的迫切需求，而現時港大沒有計劃在短期內進一步擴建港大醫學院；

- (b) 申請人一直關心不同持份者(包括附近居民)的意見。自二零二零年年初以來，申請人進行了多輪諮詢。為了回應所收到的意見，他們的團隊付出了很多努力改善有關計劃。在過程中，他們為顧及附近居民的關注事項，先後制訂四個概念發展計劃，並把 A 座和 B 座的擬議建築物高度分別由主水平基準上 169 米進一步減少至主水平基準上 164 米，以及由主水平基準上 150 米進一步減少至主水平基準上 148 米；
- (c) 雖然有人對這宗申請提出反對意見，但許多薄扶林居民和其他持份者(例如病人組織)都支持這個項目。雖然他們的團隊致力與附近的居民繼續溝通，但在申請地點進行擬議發展實有迫切需要，可凌駕一切因素。港大急需足夠的樓面空間和設施，以便提供醫療服務和進行教學和研究，並無妥協餘地，而擬議發展也是港大醫學院不可或缺的部分。申請人懇請小組委員會支持擬議發展；
- (d) 考慮到學生和教職員的工作／課堂時間表，在擬議發展，午膳時間的餐飲服務應該會有較大需求。他們會嘗試邀請合適的餐飲營辦商提供有關服務。不過，根據過往經驗，餐飲營辦商對這方面興趣不大；以及
- (e) 港大一直盡量使用循環再用水作校園灌溉用途。申請地點應該會沿用這個做法。

28. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶所規定的規劃管制為何；
- (b) 有公眾意見提出應就擬議發展加入提交總綱發展藍圖的規定。規劃署對這項建議有何意見；以及
- (c) 易安業主立案法團提出的方案為何。

29. 港島規劃專員周文康先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人提出把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，並無提出發展限制。概念發展計劃的地積比率為 2.6 倍，而港大已就該方案取得立法會的撥款許可；
- (b) 由於擬議的概念計劃和申請人提交的技術評估大致上可以接受，所以沒有必要規定申請人須提交總綱發展藍圖，以供城規會考慮；以及
- (c) 易安業主立案法團於二零二一年十月十八日向城規會提交第 12A 條申請，但當局尚未正式接納該宗申請。有關建議提出把一幅位於羅富國徑第 1、3、5、7、9 至 11 號及第 13 至 15 號毗連申請地點的狹長土地，由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶或「政府、機構或社區」地帶。該幅土地或可作為擬議發展的另一選址。秘書解釋，待申請人闡明和修正該宗申請的細節後，當局便可正式接納該宗申請。

30. 一名委員表示，小組委員會在考慮規劃申請時，會顧及公眾的意見。重要的是，當局須確保社會上的不同意見都得以傳達，並得到妥善處理。

31. 食物及衛生局副秘書長(衛生)<sup>3</sup> 關如璧女士表示，由於人口老化及其他相關因素，預計香港的醫護服務需求會與日俱增。因此，有必要確保有足夠的醫護專業人員(例如醫生和護士)，以應付社會的需要。根據食物及衛生局分別在二零一七年及二零二零年委託顧問進行的「醫療人力推算」的結果，預計

香港的醫生及護士人手短缺問題將會持續。由於本地培訓的醫護人員素來都是香港醫療系統的骨幹，因此有需要增加醫護培訓學額，並盡快改善相關的教學設施。有見及此，食物及衛生局表示會全力支持擬議發展及有關的改劃土地用途地帶申請。

32. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署、食物及衛生局和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[楊偉誠博士在進行答問部分期間到席。]

[黃幸怡女士及馮英偉先生此時離席。]

#### 商議部分

33. 主席扼述這宗申請的背景及主要的規劃考慮因素，包括有需要進行擬議發展、選址、改劃方案在技術上是否可行、樹木保育建議及賠償事宜、闢設公共休憩用地及改善行人連接、採用梯級式建築物高度輪廓及文件詳載的其他設計措施，並請委員考慮這宗申請。

34. 委員普遍認為，這宗把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請可予支持，並且對申請人為制訂合適設計所付出的努力表示讚賞，亦認為有關設計大致上可與周邊地區互相協調。一些委員提出以下意見：

- (a) 申請地點位置優越，是港大醫學院校園至為重要的部分，可與港大醫學院校園互相配合，發揮協同效應。該處適合進行擬議發展。此外，港大醫學院的發展不應以零碎方式進行，因此，相關設施及建築物位置須互相靠近，實屬有理可據；
- (b) 鑑於人口老化及醫療服務的需求與日俱增，因此有迫切需要進行擬議發展，此乃有凌駕性的需要；

- (c) 雖然建議把現時劃為「綠化地帶」並長有植被的斜坡改劃為「政府、機構或社區」地帶，但擬議發展的設計優良，在規劃上具有不少優點。此外，闢設具質素的公共休憩用地及改善區內的行人連接也可令社區受惠；
- (d) 在發展申請地點的周邊地區時，大都同時附設住宅及政府／機構／社區設施，預計擬議發展不會對自然生境造成重大的負面影響；以及
- (e) 申請人已致力優化擬議計劃，以期更妥善地保存景觀環境、保留「綠化地帶」的特色及處理公眾所提出的關注，所付出的努力有目共睹。

35. 一些委員對概念發展計劃提出以下建議：

- (a) 擬進行的園景美化工程的質與量可進一步提升，舉例而言，進行綠化不僅只作美化種植用途，亦可與次生樹林現時所保留的植被更為融合，並可提高綠化比率。此舉既可更妥善地保留申請地點的「綠化地帶」特色，也可為日後的同類改劃方案起示範作用；
- (b) 重新考慮是否必須闢設連接 A 座及 B 座的擬議緊急車輛通道，因為兩座大樓的主要外牆門面均可經由薄扶林道前往；
- (c) 鑑於申請地點位置優越，而且物色另一幅合適的土地作擴建之用亦存在困難，申請人可考慮檢討擬議的發展密度，一方面可在設計上提供更大彈性，另一方面亦可與其他考慮因素取得平衡；以及
- (d) 可進一步改善瑪麗醫院與擬議發展之間的連接，並可考慮增加過路處以橫過薄扶林道。

36. 一名委員表示關注概念計劃會否按計劃進行興建工程，並表示或有需要就「政府、機構或社區」地帶訂明適當的發展

限制(例如建築物高度限制或劃設非建築用地的規定)，以便為落實計劃提供指引。

37. 另一名委員表示，港大應繼續向公眾及區內的持份者解釋計劃的優點及選址方面的理據，說明何以這個選址可凌駕一切因素，此舉或有助減少針對擬議發展的反對意見。

38. 主席總結說，所有委員均不反對這宗申請。規劃署會進一步研究建議修訂，以及就「政府、機構或社區」地帶所訂明或分區計劃大綱圖的《說明書》所載的所有發展限制，並會在刊憲前把這些建議修訂及發展限制提交委員考慮。在分區計劃大綱圖公布後，公眾人士可提交申述及意見，而城市規劃委員會會考慮這些申述及意見。至於就概念計劃所提出的建議，申請人表示會留意會議記錄所載的委員意見。關於一名委員提出進一步改善薄扶林道的連接設施的建議，主席表示會視乎情況把有關建議轉交相關政府部門跟進。

39. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並會要求行政長官會同行政會議把《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號S/H10/19》發還城規會以作修訂。該分區計劃大綱核准圖的修訂詳情會提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第5條在憲報刊登。

[會議小休 5 分鐘。]

[陳振光博士此時返回席上，而黎庭康先生及謝祥興先生此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/593 在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角弼街 9 至 15 號  
恆利中心地下 1 號單位經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/593 號)

---

40. 秘書報告，申請處所位於旺角。以下委員已就此議項申報利益：

謝祥興先生 — 在旺角擁有一個單位；以及

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在旺角擁有物業。

41. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，而謝祥興先生則已離席。

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應一名委員的提問時表示，申請處所涉及一宗先前獲批准的申請，但該宗申請並非由現時的申請人提交。另一名委員備悉擬議用途為銷售沉重和體積大的建築材料，以及申請人表示每日在路旁上落客貨活動需時不會超過十分鐘，因而詢問該等用途和活動可能會造成的交通影響。繆先生指出該處所主要會用作零售用途，不會儲存大量建築材料，因此上落客貨活動有限。此外，該處所附近亦有一些設有收費錶的貨車停車位以及可供短時間上落客貨的停車位。

## 商議部分

44. 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。建議無須附加展開有關用途運作的時限條款，因為這宗申請涉及的商店及服務行業用途已在該處所經營。這宗申請須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，提交並落實申請處所的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時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。」

45. 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／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/K5/833B 號)

---

### 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

48. 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。建議無須附加展開商店及服務行業用途的時限條款，理由是申請涉及的商店及服務行業用途已經在申請處所運作。

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／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6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/838 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 646 至 648A 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/K5/838A 號)

---

50. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和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家公司。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； 以及
余烽立先生		
黎庭康先生	—	其前公司目前與奧雅納公司和亞 設貝佳公司有業務往來。

51. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生及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。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月二十三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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料。

53. 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。

## 議程項目7

### 第16條申請

[公開會議]

A/KC/485 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街13至17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/485號)

---

54. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

55. 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 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/486 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌梨木道 66 至 72 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/KC/486 號)

---

56. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月十五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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/487 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌青山公路 543 至 549 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/KC/487 號)

---

58. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

59. 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。

## 港島區

## 議程項目10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/432A 號)

---

60. 秘書報告，申請地點位於北角。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 余烽立先生           —     目前與關黃公司有業務往來；
  
- 黎庭康先生           —     其前公司目前與關黃公司有業務往來；以及
  
- 何安誠先生           —     在北角擁有一個單位。

61. 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。

62. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年十一月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(包括經修訂的空氣質素影響評估)，以回應政府部門的意見。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括新的岩土規劃檢討報告、經修訂的環境評估及經修訂的空氣流通評估，以回應政府部門的意見。

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。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

### 議程項目11

[公開會議]

擬修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》

(都會規劃小組委員會文件第 9/21 號)

---

64. 秘書報告，涉及在啟德改劃土地用途地帶建議的擬議修訂項目，得到「啟德發展進一步檢討研究」(下稱「檢討研究」)支持。檢討研究由土木工程拓展署委託進行，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和何周禮建築設計事務所有限公司(下稱「何周禮公司」)是為該檢討研究擔任顧問的其中三間公司。有關的擬議修訂項目，是由香港房屋協會(下稱「房協」)興建擬議專用安置屋邨，這項擬議修訂項目得到一項可行性研究支持，而艾奕康公司是該項可行性研究的顧問之一。修訂項目 I 建議的修訂與落實城規會就一宗第 12A 條申請(申請編號 Y/K22/3)所作的決定相關，而呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及科進香港有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 鍾文傑先生           — 為房協監事會當然委員；  
(主席)  
(以規劃署署長  
的身分)
- 何安誠先生           — 目前與艾奕康公司、呂元祥公司、弘達公司、奧雅納公司和雅邦公司有業務往來；
- 余烽立先生           — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生           — 其前公司目前與房協、艾奕康公司、何周禮公司、呂元祥公司、弘達公司、奧雅納公司和科進公司有業務往來；以及

劉竟成先生 一 為房協的成員。

65. 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，由於有關專用安置屋邨的擬議修訂主要涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，故委員與房協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，何安誠先生及黎庭康先生已離席，而由於余烽立先生沒有參與有關修訂項目，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

66. 下列規劃署、土木工程拓展署、艾奕康公司和雅邦公司的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

馮志慧女士 一 九龍規劃專員

李建基先生 一 高級城市規劃師／九龍

李樂敏女士 一 助理城市規劃師／九龍

#### **土木工程拓展署**

麥健明先生 一 總工程師／東 5

黃啟聰先生 一 高級工程師／10(東)

#### **顧問**

艾奕康公司  
何偉略先生  
王志華先生  
黃岱暉先生  
蔡達昌先生

雅邦公司  
葉倩雯女士

67. 高級城市規劃師／九龍李建基先生借助投影片，簡介下列擬議修訂項目的背景及詳情：

- (a) 修訂項目 A 至 C 及 F 至 H－鑑於最新的經濟情況及檢討研究證明市民對房屋持續有殷切的需求，因此把啟德發展項目內的五幅商業用地(下稱「經檢討用地」)改劃作住宅用途；
- (b) 修訂項目 D－修訂擬議「地下購物街」的路線；
- (c) 修訂項目 E1 至 E3－改劃啟德體育園並調整體育園的土地用途地帶界線，以配合永久政府撥地的最新界線；
- (d) 修訂項目 I－把位於土瓜灣道及新碼頭街交界的一幅用地由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(9)」地帶，以落實城規會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K22/3)所作的決定；
- (e) 修訂項目 J1 和 J2－改劃一幅位於土瓜灣道的用地，以供房協興建擬議專用安置屋邨；
- (f) 修訂項目 K－把觀塘渡輪碼頭由「其他指定用途」註明「碼頭」地帶改劃為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶，以便按觀塘行動區建議發展大綱圖的建議，把「機構用途」和「康體文娛場所」加入為第一欄用途；
- (g) 修訂項目 L－把位於茶果嶺道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映政府的最新規劃意向，即在茶果嶺海旁興建連綿不斷的海濱長廊；以及
- (h) 其他修改／修訂－修正土地用途地帶界線的輕微差異，以反映現有的發展項目／最新的建議方案；以及把環保連接系統的示意走線從分區計劃大綱圖刪除，以反映政府就環保連接系統的實施模式所作的最新決定。

把啟德發展項目內五幅商業用地改劃作住宅用途

68. 一些委員提出以下問題；
- (a) 位於前跑道區的數幅用地，由於原擬用作商業用途，故無須實施任何噪音緩解措施。改劃土地用途之後，該用地的住宅發展項目會否受到噪音影響；
  - (b) 既然檢討用地是由商業用途改劃作住宅用途，為何投影片 36 頁所示住宅總樓面面積的整體增減與商業總樓面面積的整體增減不同；
  - (c) 檢討用地原擬進行的商業發展會使用區域冷卻系統，減少商業用途對區域冷卻系統有何影響；
  - (d) 改劃檢討用地的土地用途對整體人口結構有何影響；
  - (e) 改劃有關用地的土地用途會否對龍津石橋保育長廊構成影響；以及
  - (f) 有否預留彈性，容許逐步改變社會福利設施的類型和數目，以配合隨時間不斷變化的人口結構概況。
69. 九龍規劃專員馮志慧女士、高級城市規劃師／九龍李建基先生和土木工程拓展署總工程師／東 5 麥建明先生作出回應，重點如下：
- (a) 用地 4B5 位於前跑道末端，所受到的道路交通噪音影響，可透過沿承豐道豎設半開放式噪音屏障(啟德空中花園置於其上)而得到緩解。根據噪音影響評估的結果，用地 4C4 及 4C5 的道路交通噪音超出《香港規劃標準與準則》所規定水平，超出標準的噪音可透過裝設減音露台和減音窗加以緩解；
  - (b) 投影片 36 頁所示的住宅及商業總樓面面積整體增減，反映整張分區計劃大綱圖的情況，有關的改變源於改劃經檢討用地以及項目 I 及 J 下其他修訂；

- (c) 雖然建議改劃有關用地會令區域冷卻服務的需求減少，但由於該區仍有大量商業發展項目(總樓面空間合共約為 200 萬平方米)，故預料不會對區域冷卻系統造成重大的負面影響；
- (d) 由於經檢討用地擬用作私人住宅發展，故房屋類型的最終組合將由發展商因應市場需求、營銷決策及其他相關因素作出決定。故此，現時無法預測改劃建議對人口結構有何影響；
- (e) 修訂項目 A 所涉的「綜合發展區(4)」用地緊連龍津石橋保育長廊。有關的修訂建議是為了修訂建築物高度限制和把「綜合發展區(4)」地帶的規劃意向由商業改為住宅用途，而有關的「綜合發展區(4)」地帶將會保留。就「綜合發展區(4)」地帶擬備的規劃大綱，將為日後的發展提供指引，以確保有關發展能與龍津石橋保育長廊互相協調，而且不會對長廊造成負面影響。此外，有關提交總綱發展藍圖的規定，亦可讓小組委員會對該用地的發展建議進行考慮；以及
- (f) 社會福利署(下稱「社署」)已就有需要在部分經檢討用地提供的設施提供意見，並正在檢討用地 4C4 及 4C5 所需提供的設施。目前有彈性和空間，可把不同類型的社會福利用途納入有關用地，以配合區內人士的需要。

70. 一名委員認為應預留彈性，容許私人發展項目改變所提供的社會福利設施的類型和數目，以應對隨時間不斷變化的社會需要和人口老化的情況。對於康樂及文化事務署(下稱「康文署」)所提供的設施，亦應有類似考慮。

71. 主席補充說，由於社會福利設施可獲豁免計入相關用途地帶的總樓面面積內，故有較大彈性可在契約內加入有關社署所要求的具體社會福利設施的規定。不過，規劃署會視乎情況把委員的建議向社署和康文署轉達，以供他們考慮。

## 地下購物街

72. 委員作出以下提問：

- (a) 如何把地下購物街與附近地區連接起來；
- (b) 地下購物街經修訂走線的詳情；
- (c) 地下購物街的設計和建造由誰負責，以及如何確保地下購物街的不同部分在設計和氛圍上均能妥善銜接融合；以及
- (d) 地下購物街沿路的商業用途及／或連綿的店鋪鋪面是否有任何規定。

73. 九龍規劃專員馮志慧女士、高級城市規劃師／九龍李建基先生及土木工程拓展署總工程師／東 5 麥健明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該地下購物街會提供通道連接位於啟德發展項目範圍內的港鐵啟德站及宋皇臺站，亦有隧道接駁至九龍城及新蒲崗。地下購物街會闢設一條 24 小時開放予公眾使用的無障礙行人通道。橫跨啟德龍津石橋保育長廊的一段地下購物街將設於低層一樓，而橫越啟德河的一段地下購物街則會設於地面，但在特定位置會有垂直行人設施(包括升降機、扶手電梯和樓梯)，以便提供無障礙通道連接地下購物街與地面樓層；
- (b) 修訂地下購物街近啟德站的走線主要是為反映建成後的狀況，在「綜合發展區(1)」地帶用地與「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶用地之間的地庫一樓亦會闢設一條 24 小時開放予公眾使用的行人通道。位於啟德龍津石橋保育長廊與宋皇臺站之間的一段地下購物街的走線會由毗連道路／公共休憩用地下方向西北遷移至經檢討用地範圍內(如文件圖 5 所示)。此舉既可令地下購物街與經檢討

用地內的商業部分更為融合，亦已顧及有關道路／公共休憩用地的發展計劃；

- (c) 有關用地的發展商須按照賣地條件的規定興建、保養、管理及營運位於其用地內或附近的一段地下購物街。位於前北面停機坪地區內的相關用地將合併為兩幅土地，由於該處的地下購物街只會由兩個發展商興建，因此可減少銜接的問題。此外，根據賣地條件，發展商必須就該地下購物街不同段數之間的銜接提交圖則和設計圖，以供相關政府部門(包括土木工程拓展署和建築署)審議及提供意見；以及
- (d) 日後的發展商須在經檢討用地內地下購物街的毗鄰地方提供不少於所規定的最低商用樓面面積，藉此令地下購物街更具活力和吸引力。雖然沒有特別規定指明須提供連綿的店鋪鋪面，但由於設有最低商用樓面面積的規定，因此預計地下購物街沿路會有一排相對連貫的店鋪。至於啟德站附近劃為「綜合發展區(1)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的用地內的發展，發展商建議在地下購物街該層提供的商用樓面面積已超出所規定的相關面積。

74. 委員詢問以下事項：

*通道連接及環保連接系統*

- (a) 如何把前跑道內多幅用地連接起來；
- (b) 從分區計劃大綱圖上的多個土地用途地帶刪除環保連接系統的影響為何；
- (c) 把環保連接系統從啟德發展項目的公共交通移除會有何影響，以及會否對交通造成額外影響；
- (d) 如何利用「多元組合」模式的環保連接系統把前跑道區連接至內陸地區；

*休憩用地及綠化*

- (e) 啟德發展項目的休憩用地和綠化區整體供應的建議修訂有何影響；

*龍津石橋保育長廊及文物徑*

- (f) 龍津石橋保育長廊是否便於前往，以及龍津石橋保育長廊有否通道連接至附近地區；
- (g) 啟德文物徑的詳情，以及該文物徑由誰負責設計及興建；

*修訂項目 I*

- (h) 把「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶改劃作商業用途的理由為何；
- (i) 原先擬建於有關用地的通風塔現時情況如何；
- (j) 該幅「商業(9)」地帶用地的擬議建築物高度限制為何，以及毗鄰「政府、機構或社區」地帶用地的擬議用途為何；以及

*修訂項目 J*

- (k) 該污水處理廠與專用安置屋邨的鄰接問題。

75. 九龍規劃專員馮志慧女士、高級城市規劃師／九龍李建基先生及土木工程拓展署總工程師／東 5 麥健明先生作出陳述，要點如下：

*通道連接及環保連接系統*

- (a) 前跑道區內的各用地可經由休憩用地網絡妥善地連接起來。啟德空中花園設於承豐道上面，該園景平台為前跑道一帶的用地提供主要連接通道，可經由行人天橋、升降機及樓梯連 24 小時開放的行人通

道通往位於面向啟德明渠進口道／觀塘避風塘及維港的前跑道兩旁的長廊。長廊沿路的特定地點會闢設商店和食肆。此外，還設有地面行人專用街道，把前跑道區兩旁的長廊連接起來。園景平台兩端可分別通往都會公園和旅遊中樞／郵輪碼頭，而啟德橋道則可接駁至啟德明渠進口道對面香港兒童醫院一帶的地方。

- (b) 環保連接系統的概念性走線於分區計劃大綱圖上顯示，以供參閱，而當局未有為環保連接系統劃定用途地帶。因此，擬議刪除環保連接系統的走線，不會對分區計劃大綱圖上的土地用途地帶造成影響；
- (c) 先前擬在九龍東建造高架單軌鐵路的環保連接系統方案，已由擬議「多元組合」模式的環保連接系統方案取代。「多元組合」模式的環保連接系統的主要元素包括(i)加強九龍東公共交通服務，並採用電動車輛行駛區內新增巴士／專線小巴路線；(ii)發展自動行人道網絡串連啟德前跑道區、九龍灣行動區和觀塘行動區；(iii)打造貫通啟德發展區內海濱長廊和休憩用地的行人與單車共用的共融通道；以及(iv)在啟德發展區設置「水上的士」站。即使擬議「多元組合」模式的環保連接系統取代原本預期建造的單軌鐵路環保連接系統，預計不會對啟德發展區造成負面交通影響；
- (d) 建議建造一條長 600 米、橫跨觀塘避風塘的行人及單車天橋連自動行人輸送帶，以「多元組合」模式的環保連接系統連接前跑道區與觀塘一帶的腹地。然而，此方案可能涉及《保護海港條例》，須作進一步研究；

#### 休憩用地及綠化

- (e) 其中兩個擬議項目與闢設休憩用地有關。修訂項目 L 把一幅位於茶果嶺海濱且沒有長期指訂用途的「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用地」地帶，以反映政府擬發展連貫的海濱長廊的最新規劃

意向。修訂項目 J1 擬把一塊劃為「休憩用地」地帶的土地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以便把有關用地納入房協的專用安置屋邨項目。房協會在專用安置屋邨內劃定一個範圍，以闢設公眾休憩用地予公眾享用，而該範圍的面積會較被劃改的「休憩用地」地帶更大。因此，啟德的整體公眾休憩用地供應不會減少；

- (f) 雖然區內的鄰舍休憩用地尚欠 4.31 公頃，但啟德分區計劃大綱圖內公眾休憩用地的整體供應量接近 100 公頃，故有大量剩餘的地區休憩用地。考慮到規劃區的總面積約為 320 公頃，啟德發展項目內的休憩用地供應量相對較高。此外，為提升啟德發展項目的綠化程度，啟德區內發展用地的綠化覆蓋率至少須達 30%；

#### *龍津石橋保育長廊及文物徑*

- (g) 龍津石橋保育長廊十分易達，並會連接至位於低層一樓的地下購物街，再接駁至港鐵啟德站和宋皇臺站。龍津石橋保育長廊會經一條橫跨太子道東的隧道連接位於九龍城的石鼓壟道遊樂場，繼而進一步接駁至九龍城寨公園；
- (h) 分區計劃大綱圖《說明書》圖 4 所示的文物徑，顯示貫通啟德區內具文物／文化價值地點的指定行人連接網絡，而文物徑的路線主要設於休憩用地。規劃署會在適當時候與康文署和相關項目倡議人商討可否改善該些具文物／文化價值地點的暢達和連通程度；

#### *修訂項目 I*

- (i) 把有關用地由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶改劃為「商業(9)」地帶，旨在推展一宗擬重建新碼頭街幸福大廈作商業用途的第 12A 條申請(編號 Y/K22/3)，而該宗申請已獲小組委員會局部同意；

- (j) 該幅「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶用地原先預留作興建中九龍幹線的隧道通風塔之用，但由於通風塔已於啟德發展區內的另一用地上興建，因此不再需要該用地；
- (k) 修訂項目 I 項下的「商業(9)」地帶的擬議建築物高度為主水平基準上 100 米。至於現時劃為「政府、機構或社區」地帶的毗鄰範圍，其現行建築物高度限制為主水平基準上 15 米，相關政府部門正檢視在該處進行上蓋發展及闢設公共運輸交匯處的可行性。因此，該用地的建築物高度限制及／或地積比率限制會在日後作進一步考慮；以及

#### 修訂項目 J

- (1) 有關「政府、機構或社區」地帶的南部原本計劃用作發展一個電力支站，但該電力支站其後已在啟德發展項目內的另一用地上闢設，因此，該部分被改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以發展擬議的專用安置屋邨。有關「政府、機構或社區」地帶用地北部現時建有一個污水抽水站，而相關評估所得結論是，該污水抽水站不會對專用安置屋邨造成噪音及氣味影響。專用安置屋邨會為受政府發展項目及／或市區重建項目影響的居民提供租住公屋和資助出售單位。

76. 委員對分區計劃大綱圖的其他建議修訂並無提問，並大致認為該些建議修訂屬可接受。

77. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》的建議修訂，以及附件 II 的《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/6A》(展示時會重新編號為 S/K22/7) 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) 採納文件附件 IV 所載《啟德分區計劃大綱圖編號 S/K22/6A》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。

78. 小組委員會備悉，作為一貫做法，城規會秘書處會在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，按需要作詳細審閱和修訂，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，以及艾奕康公司和雅邦公司的顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/241 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗六合街 3 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/K11/241 號)

---

79. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

80. 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／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/805 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘開源道 55 號開聯工業中心地下  
6C 及 6D 室工場經營商店及服務行業(銀行)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/805A 號)

---

#### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

82. 兩名委員詢問該處所的位置及通道連接。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 毗連有關處所的現有銀行有直接通往開源道的臨街面。公眾人士現時可經由大廈的工業部分的出口和走廊前往該處所。倘該處所擬用作闢設一間銀行，應有適當的耐火結構及設計，把銀行和工業用途完全分隔。因此，申請人建議提供通道讓顧客可經毗連的現有銀行通往該處所；以及
- (b) 申請人並沒有就其與毗連該處所的銀行的擁有人或經營者有何關係提供資料。因此，假設該處所的申請是為了擴充現有銀行的想法並非不合理。在任何情況下，申請人須遵守規劃許可附帶條件，並符合相關政府部門在土地、建築和消防安全方面的要求。

## 商議部分

83. 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二零二三年十一月二十六日止，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) 在獲批准的用途營運前，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) 倘仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時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。」

84. 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。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/K14/809 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 1 號及偉業街 111 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/809 號)

---

85. 秘書報告，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一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與亞設貝佳公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

86. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

87. 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15

### 第16條申請

[公開會議]

A/K22/32 擬在劃為「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶及「政府、機構或社區」地帶的九龍馬頭角新碼頭街3至5號作辦公室、商店及服務行業、食肆和批發行業用途，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/K22/32號)

---

88. 秘書報告，申請地點位於馬頭角，呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)及MVA Asia Limited(下稱「MVA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 — 目前與呂元祥公司及MVA公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與呂元祥公司及MVA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。

89. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生及謝祥興先生已離席。

90. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

91. 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16**

### **其他事項**

92. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。