

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年十二月十日上午九時舉行的
第 685 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

伍灼宜教授

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

秘書

葉子季先生

因事缺席

蔡德昇先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

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

盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會

何子健先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年十一月二十六日第 684 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二十六日第 684 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]

修訂已通過的都會規劃小組委員會二零二一年十月二十九日第 682 次會議記錄

3. 秘書報告，小組委員會於二零二一年十月二十九日考慮申請編號 A/K5/836 的延期要求。其後，申請人的代表於二零二一年十一月二十六日澄清，申請人(即恒景置業有限公司)已不再是恒隆集團的附屬公司，並要求糾正已通過的會議記錄內有關委員申報利益的相關部分。秘書進一步表示，對已通過的會議記錄內的相關修訂主要涉及刪除第 12 段有關一名委員就恒隆集團所申報的利益。相關修訂已於會議前傳閱給委員參考。

4. 委員同意作出相關修訂，秘書處會發送一份經修訂的會議記錄複本予申請人，以供存照。

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/K4/75 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
- (a)石硤尾澤安邨停車場
 - (b)石硤尾南山邨停車場
 - (c)石硤尾石硤尾邨停車場
- 把剩餘停車位作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途
(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/75 號)
-

5. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 何安誠先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委員； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司現時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，但沒有參與規劃工作；
以及 |

- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會委員。香港房屋協會現正與房屋署商討房屋發展事宜。

6. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。由於區英傑先生和何安誠先生涉及直接利益，因此小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。由於潘永祥博士所涉利益間接，而黎庭康先生和劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生和潘永祥博士此時暫時離席，而何安誠先生此時離席。]

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，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年十二月十日止，並須附加下列條件：

「澤安邨、南山邨及石硤尾邨的住戶可優先租用剩餘的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

10. 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。

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/76 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍石硤尾大坑西新邨進行大坑西新邨綜合重建發展，並略為放寬地積比率、建築物高度及非建築用地限制(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/76 號)

11. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而容亨達工程師事務所(下稱「容亨達事務所」)為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：

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| 鍾文傑先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — | 為市建局董事會非執行董事和市建局轄下委員會的成員； |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與市建局及容亨達事務所有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會委員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜； |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會前非執行董事、市建局轄下委員會的前主席／成員，以及市區更新基金董事會前董事； |
| 馮英偉先生
(副主席) | — | 為市區更新基金董事會前董事；
以及 |
| 羅淑君女士 | — | 為市區更新基金董事會前董事。 |

12. 小組委員會備悉，羅淑君女士因事未能出席會議，而何安誠先生則已離席。由於主席涉及直接利益，小組委員會同意他須就此議項暫時離席。由於馮英偉先生所涉利益間接，而潘永

祥博士、黎庭康先生和劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會會同意他們可留在席上。

[主席此時暫時離席，副主席代為主持會議。]

13. 以下規劃署的代表此時獲邀到席：

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 |

14. 秘書報告，在會議舉行前收到來自大坑西邨居民權益關注組和大坑西邨八座互助委員會的信件，要求城規會延期考慮這宗申請，直至居民與香港平民屋宇有限公司(下稱「平民屋宇公司」)達成遷置安排的協議。該信件所提出的意見與城規會在申請的法定公布期內所收到的意見書的內容相若，而有關意見已在文件中闡述。由於該信是在申請的法定公布期後才收到，信中提出的意見應視為期限後才收到的意見。

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，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[余烽立先生及張家樂先生在規劃署簡介期間到席，而區英傑先生則在此期間回到席上。]

16. 副主席和委員提出以下問題：

建議

- (a) 備悉申請人建議放寬地積比率限制約 50%，此等發展規模的增加可否視為性質輕微；

- (b) 考慮到日後公營房屋發展項目會預留約 5% 整體樓面總面積作福利設施的政策措施，擬議非住用地積比率可否增加，以容納額外的設施，為區內人士服務；
- (c) 擬議計劃會否遵照《可持續建築設計指引》的規定（例如樓宇分隔），而當局會否根據上述指引分開考慮用地 1 和用地 2；
- (d) 備悉用地 2 的首次置業（下稱「首置」）單位的擬議單位面積為總樓面面積約 36 平方米至 92 平方米。較大面積單位相當大。當局會否檢討單位面積，以期提供更多房屋單位；
- (e) 若小組委員會批准這宗申請，申請人是否須另外提交總綱發展藍圖，供城規會考慮；

城市設計及空氣流通

- (f) 區內建築物高度輪廓的詳情為何，以及擬議發展是否與四周建築環境互相協調；
- (g) 申請地點內的非建築用地的功能為何，以及非建築用地內的擬議休憩用地的詳情為何；
- (h) 擬議發展會否對區內空氣流通造成負面影響；

城市生態及文物保育

- (i) 申請地點位於長有植被的小丘北鄰，該小丘稱為窩仔山，亦名主教山，是市區的重要城市生態空間。申請人曾否對該區的城市生態環境的延續性作出考慮，甚或考慮進行市區林務的工作；
- (j) 從休憩用地和文物保育的層面而言，擬議發展和南面的主教山是否有任何連繫；
- (k) 申請人曾否為改善擬議發展的綠化和居住環境提交建議；

交通

- (l) 考慮到南山邨日後的重建計劃、附近的其他發展，以及未來人口結構概況和交通模式的改變，預計重建會否對交通造成負面影響；

遷置安排

- (m) 遷置安排的詳情為何，以及當局是否會為受影響的居民在附近提供中轉房屋，例如過渡性房屋或公共租住房屋；
- (n) 備悉大坑西邨的現有居民十分關注遷置安排，申請人曾否考慮分階段進行重建，以盡量減低對居民的影響；
- (o) 在公眾諮詢期內來自受影響的居民表示反對遷置安排的公眾意見的百分比為何，以及曾否就遷置安排諮詢大坑西邨居民權益關注組；
- (p) 將來的擬議遷置安排的監察機制為何；

執行

- (q) 備悉擬議發展包括兩塊發展用地，有關發展將來會否分開管理；以及
- (r) 若這宗申請獲得批准，申請人是否仍須遵照其他相關政府部門的規定和程序。

17. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

建議

- (a) 一般而言，小組委員會會根據擬議計劃的整體規劃和設計優點，以及申請人的理據，考慮略為放寬發展限制的申請。對於此等申請，在數字上並沒有既定的許可增幅。每宗申請應按其個別情況和優點予以考慮。啟德區曾有一宗申請涉及略為放寬發展限制約 50%；

- (b) 雖然擬議發展並非公營房屋發展項目，申請人建議在用地 2 提供總樓面面積約 6 500 平方米的福利設施，6 500 平方米的面積等同地積比率 0.31 倍或用地的整體住用總樓面面積約 4.1% (佔用地 2 的住用總樓面面積約 5.4%)。根據有關分區計劃大綱圖，在計算准許的最高地積比率時，政府所規定的政府、機構或社區設施用途不會計算在內。雖然申請人已就提供擬議政府、機構或社區設施一事諮詢相關政府部門，有關設施的實際供應情況會在詳細設計階段進一步諮詢相關政府部門後決定；
- (c) 根據擬議計劃，當局會就用地有否遵照《可持續建築設計指引》的情況，個別考慮用地 1 和用地 2；
- (d) 雖然申請書內並無有關面積達 92 平方米的單位數目的資料，申請書顯示位於用地 2 的首置單位的平均單位面積是參照市建局另一項目(即馬頭圍的煥然懿居)而定，而市建局會在詳細設計階段作進一步檢討。分區計劃大綱圖並無就平均單位面積訂下具體規定；
- (e) 申請人已就現時這宗申請提交總綱發展藍圖。若小組委員會批准這宗申請，申請人須就規劃許可附帶條件與相關政府部門跟進；

城市設計及通風

- (f) 正如申請人提交的視覺影響評估所示，即使沒有顯示可能會進行重建的一些現有舊住宅發展項目(例如建築物高度限制為主水平基準上 80 米的南山邨)，擬議計劃總體上與周邊地區的建築特色互相協調。此外，應留意小組委員會先前曾批准三宗擬略為放寬石硤尾區「住宅(甲類)」地帶內的建築物高度(介乎主水平基準上 121 米至 157 米)以作公營房屋發展的申請。獲放寬的高度與擬議計劃所建議的建築物高度(介乎主水平基準上 115 米至 160 米)相若。石硤尾分區計劃大綱圖近期於二零二一年作出修訂，把位於澤安道南的公營房屋用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米；

- (g) 沿申請地點西面邊界劃設 25 米闊的非建築用地是為了保留南北通風廊。該非建築用地連同位於其東北面的南山邨道，以及非建築用地內的公眾休憩用地和低層政府、機構或社區設施，將會形成通風廊，讓夏季的南風和西南風通過。雖然申請人建議在非建築用地興建一至三層高的低層政府、機構或社區建築物，但申請人利用了申請地點的非建築用地部分與大坑西街之間的高度差距，結果令位於非建築用地的三層高建築物只有頂層會高於大坑西街的街道水平。申請人提交的空氣流通評估顯示，非建築用地內的擬議低層構築物不會對沿非建築用地的空氣流通表現造成負面影響。該非建築用地亦會設有園景公眾休憩用地和直接通往周邊地區的行人通道，同時也可作為一條緊急車輛通道。此外，申請人會在詳細設計階段考慮能否進一步改善擬議公眾休憩用地與申請地點西北鄰石硤尾中央遊樂場之間的連接；
- (h) 申請人提交的空氣流通評估顯示，擬議計劃所提出的 15 米闊建築物間距、中空平台層和後移等的設計特色不會對周邊的通風造成不良影響。與先前獲批准的方案相比，擬議計劃在空氣流通表現方面大致也有改善；

城市生態及文物保育

- (i) 雖然申請人提交了樹木及美化環境建議，但未有提供關於城市生態環境或城市林務的資料；
- (j) 窩仔山配水庫已獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築，活化工作尚未有定案。雖然申請人未有提供任何關於主教山的方案，但申請地點內的擬議非建築用地和建築物間距已顧及與主教山相關的風環境和景觀廊。基於大坑西邨具文物價值，古物古蹟辦事處已建議申請人透過攝影記錄和 3D 掃描進行記錄，保存屋邨的主要特色及歷史。該處亦建議保留傳統霓虹燈商店招牌和一些通風磚，以便日後在房屋用地中展示並輔以說明，以講述該區的歷史；

- (k) 建議在擬議發展項目的不同平台層闢設私人園景休憩用地，從而改善綠化和日後居民的生活環境；

交通

- (1) 申請人所提交的交通影響評估顯示，在落實擬議改善措施後，重建項目不會造成無法克服的交通影響。該等改善措施包括擬在窩仔街闢設巴士站、把窩仔街(東行)和大坑東道(北行)的道路擴闊至 7.3 米，以及把行人徑擴闊至 5 米。交通影響評估的影響範圍亦涵蓋區內的相關主要行車道和路口；

遷置安排

- (m) 先前獲批的計劃(申請編號 A/K4/67)的遷置安排和補償方案讓受影響居民可選擇獲得現金補償以及在重建後購買資助單位。相比之下，目前這宗申請的建議計劃給予現金補償、安排合資格居民遷入用地 1 的租住單位、讓居民購買用地 2 的首置單位，以及向居民提供租住臨時居所的租金津貼和特惠搬遷津貼，以作為過渡措施。由平民屋宇公司指派的社區服務隊亦會協助合資格家庭尋找臨時居所；
- (n) 在先前獲批的發展計劃中，申請人建議分兩個階段落實重建項目，在第一階段重建期間，尚未重建的餘下住宅大樓會保留作臨時遷置受影響居民的房屋。申請人經檢討後，目前這宗申請的重建工程會在一個階段內進行，務求盡量加快重建過程，改善大坑西邨的居住環境和增加房屋供應。申請人亦認為，現有舊樓沒有升降機，實不宜把年長的居民暫時遷置至這些舊樓的較高樓層；再者，若要實施上述過渡遷置安排，便需要翻新殘舊的單位並在住宅大樓加設升降機，在技術上有困難。申請人預計重建時間表會由已獲批計劃所顯示的 10 年縮短至現時擬議計劃的五年；
- (o) 城規會在公眾諮詢期內收到來自受影響居民反對遷置安排的公眾意見，但由於提意見人無須提供通訊地址，因此城規會沒有這類公眾意見的確實百分

比。不過，從意見的內容來看，似乎極大量反對遷置安排的意見很可能由大坑西邨的居民提交。平民屋宇公司已為大坑西邨的現有居民舉辦公眾參與活動，包括派發小冊子，當中載有整體重建時間表和遷置安排選項初步框架的資料；另外，自二零二一年十月起為居民舉行了六場小組研討會；

- (p) 運輸及房屋局(下稱「運房局」)就擬議發展項目簽訂相關土地契約前，會要求平民屋宇公司提交報告，載列最終的遷置安排；

實施

- (q) 擬議重建項目是平民屋宇公司與市建局的合作項目。用地 1 會重批予平民屋宇公司作重置單位用途，用地 2 則會批給市建局作首置單位用途。兩幅發展用地在落成後會分別由市建局和平民屋宇公司負責管理；以及
- (r) 由於擬議綜合重建項目不符合契約條件，因此申請人須向地政總署申請交還及重批用地 1 和批出用地 2。地政總署將在收到申請後向申請人跟進契約事宜，並視乎情況諮詢相關政府部門(包括運房局)。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

18. 委員普遍支持這宗申請，理由是擬議發展能改善大坑西新邨居民的居住環境，以及提供更多房屋單位，以應付社會上殷切的房屋需求，但委員對發展方案提出以下意見：

- (a) 市區位置便利的一大片非建築用地是極具價值。除可作通風外，非建築用地亦能發展成休憩用地，供公眾享用，亦有利與南面的窩仔山、北面的石硤尾公園和北面較遠處的筆架山融合；
- (b) 計劃中的住宅大樓的樓宇布局、座向和密集程度，以及私人休憩用地的設計和質素，均有改善空間。

進一步把建築物從窩仔山向南後移，令擬議發展可享有望向長滿植物小丘的景觀；

- (c) 申請人應加強與受影響居民的諮詢，並改善遷置安排，以妥善處理他們的關注；
- (d) 位於用地 2 的首置單位的擬議單位面積達 92 平方米，委員認為擬議單位面積相當大，對首次置業人士來說在財政上未必負擔得起。申請人應在詳細設計的階段考慮檢討單位面積；以及
- (e) 先前的發展計劃約於五年前獲得批准，但至今仍未落實。預期市建局參與現行計劃後，此重建項目能適時進行發展。委員對於擬議計劃引入首置單位及提供更多政府、機構或社區設施表示讚賞。

19. 一名委員詢問可否縮短規劃許可有效期的期限，以加快擬議重建項目的進度。秘書回應時解釋，為期四年的擬議有效期是標準的時限條款，由於這是一項綜合發展的建議，申請人可能需要一段合理的時間，履行規劃許可的附帶條件，當中尤要考慮那些委員所關注的附帶條件，例如涉及設計及布局、園景和休憩用地供應等的條件。擬議重建項目亦無特別的規劃情況，以支持縮短規劃許可有效期的期限。

20. 副主席總結說，委員普遍不反對這宗申請。雖然委員的一些關注可透過施行規劃許可附帶條件來處理，但有關加強諮詢、改善遷置安排及檢討首置單位面積的關注，則可列作額外的指引性質條款，供申請人考慮。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年十二月十日止；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) 提交並落實已顧及下文規劃許可附帶條件(b)至(i)項的經修訂總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實報告就擬議發展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) 提交擬議發展的經修訂排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實上文(f)項條件有關擬議發展的經修訂排污影響評估報告中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；
- (h) 根據現行指引提交經修訂的土地污染評估，並在進行發展前，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；以及
- (i) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- (a) 在諮詢期間，就遷置安排加強與受影響居民的溝通，改善遷置安排(如適用)，以處理他們的關注；以及
- (b) 檢討首次置業單位面積，以提供更多房屋單位予有需要的人士。

[黎庭康先生及余烽立先生在進行商議部分進行期間離席。]

[副主席多謝規劃署的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[主席此時返回席上，並恢復主持會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/479 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的新界葵涌葵榮路 20 至 24 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)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/479 號)

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一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。

24. 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及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/526B號)

25. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，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。

26. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授的配偶所擁有的單位不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

27. 城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士借助投影片，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。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

[潘永祥博士於簡介環節期間返回席上。]

商議部分

29. 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十二月十日止；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上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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) 落實上述附帶條件(b)項提交的最新排污影響評估報告所提出的緩解措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

30. 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／荃灣及西九龍楊曉嵐女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/155 在劃為「休憩用地」地帶的香港西灣河太康街
西灣河渡輪碼頭(部分)經營食肆(餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/155 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，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

門的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

32. 一名委員提出以下問題：

- (a) 據悉申請處所由二零零五年起一直作食肆用途。在此之前，當局曾否批給任何規劃許可；以及
- (b) 在「休憩用地」地帶內有一宗同類申請被拒絕，原因為何。

33. 高級城市規劃師／港島吳國添先生作出回應，要點如下：

- (a) 城規會於二零零五年首次就有關處所的「食肆」用途批給屬臨時性質的規劃許可，並於其後為有關規劃許可續期四次，每次批給的規劃許可有效期皆為三年，全屬臨時性質。申請人未有為最後一次規劃許可(申請編號 A/H21/145)續期，而有關規劃許可的有效期已於二零二零年四月八日屆滿。申請人為了繼續在有關處所進行現有用途，必須重新提出申請；以及
- (b) 有一宗涉及在港島東中心毗鄰另一個「休憩用地」地帶關設餐廳／快餐店的同類申請，經覆核後被城市規劃委員會駁回，主要理由是申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，以及會令休憩用地範圍減少。

商議部分

34. 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十二月十日止；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：

「設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

35. 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／港島吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[謝祥興先生此時離席。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

S/K13/30 擬修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/30》
(都會規劃小組委員會文件第 10/21 號)

36. 秘書報告，建議修訂涉及改劃在九龍灣多幅政府土地作商業／休憩用地用途。發展局起動九龍東辦事處已就這次改劃土地用途地帶進行「九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究」，而負責該項研究的顧問公司是奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)。建議修訂亦涉及一幅擬議公營房屋用地，該用地將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責進行技術評估的顧問公司之一，有關評估旨在支持擬議發展。以下委員已就此議項申報利益：

區英傑先生 (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；
---------------------------------------	---	---

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會轄下建築小組委員會委員，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；以及 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會委員，該協會現正與房屋署商討房屋發展事宜。 |

37. 小組委員會備悉何安誠先生、余烽立先生和黎庭康先生已經離席。小組委員會亦知悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與做法，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之一，因此上述委員就此議項所申報與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 規劃署、發展局、房屋署及奧雅納公司的下列代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------|
| 馮志慧女士 | — | 九龍規劃專員 |
| 陳偉霖先生 | — | 高級城市規劃師／九龍 |
| 黃保傑先生 | — | 城市規劃師／九龍 |

發展局起動九龍東辦事處

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 卓玉明女士 | — | 高級地方營造經理(規劃) |
|-------|---|--------------|

陳家智先生 — 地方營造經理(規劃)

房屋署

葉慧敏女士 — 高級規劃師

黃宏鼎先生 — 高級建築師

李文光先生 — 高級土木工程師

奧雅納公司

李偉臨先生 — 助理董事

陳錦忠先生 — 高級工程師

39. 陳偉霖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員作出簡介，內容包括這宗申請的背景；擬在九龍灣行動區內改劃土地用途地帶，以商業發展連作休憩用地及公共交通設施；以及在業安工廠大廈作公營房屋發展；對分區計劃大綱圖的《註釋》的建議修訂；技術考慮因素；在區內設立的政府、機構或社區設施；已進行的諮詢；以及政府部門的意見。修訂項目 A1 至 A6 主要涉及擬改劃土地用途地帶作商業發展，以及在私人發展項目內闢設地面公眾休憩用地，以及在祥業街設立行人專用區的建議，目的是推展「九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究」建議的發展大綱圖。修訂項目 B 涉及擬改劃土地用途地帶，以便在業安工廠大廈用地及宏開道一段路段作公營房屋發展。

40. 委員提出以下問題：

休憩用地的供應及通風

- (a) 委員留意到申請人建議在啓福道天橋下闢設休憩用地，並作創意藝術文化用途，這樣會否對使用者造成任何空氣質素問題；
- (b) 在私人發展項目內闢設的地面公眾休憩用地的建議日後將會由不同的發展商落實，這樣可如何確保這些休憩用地的設計風格一致；

- (c) 在擬議的「商業(1)」地帶內地段第 2 號建議設置非建築用地的目的為何；以及在非建築用地內可准許作什麼用途；

行人暢達程度及行人連接通道

- (d) 連接港鐵九龍灣站與九龍灣行動區的有蓋高架行人道可否延伸至德福廣場，而非兆業街；
- (e) 連接觀塘海濱長廊、啟德發展計劃和港鐵九龍灣站一帶的行人網絡詳情為何；
- (f) 倘啟德醫院在疫情下採取有限度出入安排，使用位於該醫院聯網內的擬議行人連接通道出入會否受到影響；

交通及運輸方面

- (g) 日後連接啟德發展計劃及九龍東其他地區的道路網絡為何；
- (h) 據觀察所得，宏照道及常怡道交界處經常出現交通擠塞情況，原因是很多車輛排隊等候進入 Megabox 停車場。因應此情況，有否提出任何交通改善措施；以及

環境方面

- (i) 日後在九龍灣行動區進行的發展會否需要使用循環再用水／中水灌溉園景設施。

41. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士、發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士、奧雅納公司助理董事李偉臨先生及奧雅納公司高級工程師陳錦忠先生作出回應，要點如下：

休憩用地的供應及空氣流通

- (a) 九龍灣行動區的建議發展大綱圖提出闢設面積約 8 400 平方米的地面公眾休憩用地，當中包括位於啟福道天橋下最大覆蓋面積可達 400 平方米的休憩

用地，作創意藝術文化用途。有關的休憩用地並非被天橋完全遮蓋，而擬議創意藝術文化用途所涉的規模亦較小。毗鄰「商業(2)」地帶西面部分擬在私人發展項目內闢設的地面公眾休憩用地，亦有助風從西南方向吹至天橋底的地方，從而有助使區內空氣流通。因此，擬議發展預計不會有嚴重的空氣流通問題；

- (b) 日後發展商須根據批地條件設計及建造九龍灣行動區內私人發展項目內的公眾休憩用地。為確保設計風格一致，建議在土地契約中加入條件，要求發展商就私人發展項目內的公眾休憩用地提交園景設計總圖。有關園景設計總圖會由一個設計檢討小組審核，做法與位於啟德及東九龍其他地區的一些出售用地所採用的安排類似；
- (c) 劃設擬議的非建築用地，目的主要是為了改善區內的空氣流通情況。在非建築用地內通常不得搭建地面構築物，因此該用地可用作提供園景特色。另外，該用地亦可進行戶外商業活動；

行人暢達程度及行人連接通路

- (d) 日後如有機會，申請人會爭取實現把行人天橋系統延伸至德福廣場的建議；
- (e) 申請人建議興建多層的行人連接通道網絡，經九龍灣行動區連接港鐵九龍灣站及海濱。該高架行人通道網絡將包括一條由兆業街橫跨偉業街的擬議行人天橋。該行人天橋可通往沿常怡道向西至九龍灣行動區地段第 2 號的擬議自動行人道。日後在地段第 2 號的發展項目中，公眾可以透過在平台層的內部連接，經橫跨宏照道的擬議行人天橋前往毗鄰地段第 1 號的美化市容地帶，以及經橫跨觀塘繞道支路的擬議行人天橋前往位於啟德的新急症醫院的園景平台／行人天橋連接系統。公眾能從該處經新急症醫院的外部樓梯或內部升降機到達啟德海旁區。公眾亦能使用位於祥業街地面的行人專用區及海濱道

的行人過路處，前往香港兒童醫院旁邊的海濱長廊；

- (f) 由於擬議高架行人道會由九龍灣行動區內的美化市容地帶連接至新急症醫院的園景平台／行人天橋連接系統，再經外部樓梯連接至地面，公眾前往海旁區，無須經新急症醫院的核心範圍。如有需要，市民亦可經地面的行人通道網絡前往海濱長廊；

交通及運輸方面

- (g) 來自啟德發展計劃的車輛，可經啟德橋、承昌道、祥業街及海濱道前往九龍灣及觀塘一帶；
- (h) 為舒緩現有的交通擠塞情況，並配合因九龍灣行動區發展而產生的交通需求，申請人就重要路口(包括宏照道／常怡道交界)建議多項改善方案，包括進行道路擴闊工程及改善交通燈號的控制方式，以提升道路交通表現。在實施擬議的改善措施後，預計擬議發展不會對現有的道路網絡／路口造成負面的交通影響；以及

環境方面

- (i) 九龍灣行動區的願景是成為一個環保、具智慧及可持續的商業樞紐，作混合用途發展。契約訂明九龍灣行動區的發展須達到綠建環評暫定金級或以上評級。在綠建環評的認證機制下，善用循環再用水／中水是達到節約用水目的的其中一項可採取的措施。

42. 委員並無就對分區計劃大綱圖作出的其他建議修訂提出問題，並普遍認為其他建議修訂屬可以接受。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/30》作出的建議修訂，以及載於文件附件 II 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/30A》(展示後會重新編號為 S/K13/31)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/30A》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。」

44. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》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。

[主席多謝政府代表及奧雅納公司的顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K12/44 在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍黃大仙區
(a)彩虹邨、(b)彩雲(二)邨及(c)富山邨
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，
以出租剩餘月租停車位予非住戶(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/44 號)

45. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 何安誠先生 | — 現時與房委會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委員； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司現時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，但並沒有參與規劃工作；以及 |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會委員。香港房屋協會現正與房屋署商討房屋發展事宜。 |

46. 小組委員會備悉，何安誠先生、余烽立先生及黎庭康先生已離席。由於區英傑先生涉及直接利益，因此小組委員會同意請他就此議項暫時離席。由於潘永祥博士所涉利益間接，而劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席，而潘永祥博士此時離席。]

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

48. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 有關屋邨把剩餘停車位出租予非住戶已有多久。鑑於停車位的空置率高企並且不斷增加，房屋署是否有任何長遠計劃，以更善用剩餘的停車位；以及
- (b) 過往數年小組委員會批准上述屋邨把剩餘停車位出租予非住戶，是否有關於非住戶租用率的資料。

49. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 小組委員會在二零零四年就首宗把附屬停車場改作公眾停車場的申請批給為期三年的臨時規劃許可。其後，小組委員會先後批准五宗續期申請，每宗申請的規劃許可有效期為三年，而最近的規劃許可(申請編號 A/K/18)的有效期至二零二二年三月五日止。申請人表示會定期監察住戶的泊車需求，而租予住戶和非住戶的停車位數目會按情況作適當調整。事實上，這宗申請把彩虹邨可租予非住戶的剩餘停車位數目由 220 個減少至 187 個。至於租用率較低的停車場，房委會一直採取措施以善用有關停車場，包括把有關停車場改作福利、教育和零售用途。建議加入指引性質的條款，要求申請人考慮釋放該等空間，以提供社區設施；以及
- (b) 房委會一直以來不時檢討個別停車場的租用率和對個別停車場的停車位需求。申請書並沒有提供有關剩餘停車位租用率的相關數字。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

50. 主席同意委員認為應善用公共土地資源的意見，但指出把剩餘停車位改作提供政府、機構或社區設施可能會有技術上的限制(例如消防安全)。一名委員指出，地面／露天停車位應更適合釋放作其他更佳用途。另一名委員認為，將來提交的申請書應提供多年來剩餘停車位出租予非住戶的租用率(如有)。主席表示，會請申請人在將來提交的申請書中提供有關把

空置停車位改作其他用途的可行性和剩餘停車位出租予非住戶的租用率等資料，以便委員考慮。

51. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年十二月十日止，並須附加下列條件：

「彩虹邨、彩雲(二)邨及富山邨的住戶可優先租用剩餘的停車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議停車位數目。」

52. 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。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/341 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘金巴倫道 63 號闢設社會福利設施(安老院)，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/341 號)

53. 秘書報告，這宗申請由中華海岸老人院提交，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與中華海岸老人院、城市規劃公司及澳昱冠公司有業務往來。

54. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。

55. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十二月三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有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。

56. 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，小組委員會已給其一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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/342 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道14號的建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作准許的屋宇用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/342號)

57. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。

58. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而蔡德昇先生因事未能出席會議。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有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。

60. 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，小組委員會已給其一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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/343 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的九龍九龍塘浸會大學道 15 號的建築物高度限制，以作准許教育機構(教學及行政樓)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/343 號)

61. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃幸怡女士 — 為浸大校董會及諮議會成員；
- 黃煥忠教授 — 為浸大僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與浸大有業務往來；
- 余烽立先生 — 目前與浸大有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。

62. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。黃煥忠教授及蔡德昇先生因事未能出席會議，而黃幸怡女士、黎庭康先生及余烽立先生則已離席。

63. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年十二月二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠的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。

64. 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，小組委員會已給其一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/K22/31

擬在劃為「商業(2)」地帶的
九龍九龍灣啟興道 1 至 5 號新九龍內
地段第 5805 號、第 5806 號及第 5982 號
進行住宅發展連公眾海濱長廊
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/31A 號)

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠的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，回應政府部門的意見。

66. 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 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/33 在劃為「綜合發展區」及顯示為「道路」的地方的九龍馬頭角道 116 至 118 號新寶工商中心一期 1 樓 A 單位，以及新寶工商中心二期高層地下 7 及 8 號單位、1 樓 12、14、16、18 及 20 號單位和 3 樓 4、6 及 8 號單位作辦公室用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/33 號)

67. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生
(副主席)

潘永祥博士

黃幸怡女士

} 與永利行的董事總經理相識

68. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。潘永祥博士及黃幸怡女士已離席。由於馮英偉先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

69. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年十一月十九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。

70. 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。

[區英傑先生此時回到席上。]

議程項目15

其他事項

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/179 擬在劃為「商業」地帶的香港灣仔
司徒拔道 1 號發展綜合用途大廈
(都會規劃小組委員會文件第 AOB(i)號)

71. 秘書報告，小組委員會於二零二一年十月十二日收到這宗擬在樓高 22 層擬議綜合用途大廈的 19 樓闢設一個住宅單位的申請。該擬議綜合用途大廈主要為辦公室和一個四層高的停車場。申請地點坐落在《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21》上的「商業」地帶。根據分區計劃大綱圖「商業」地帶的《註釋》，「辦公室」屬經常准許的用途，而「分層住宅」屬第二欄用途，須向城市規劃委員會申請規劃許可。在這宗申請的公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，當中有一份意見表示反對這宗申請，另有三份意見對這宗申請表示關注。

72. 二零二一年十二月一日，申請人提交進一步資料，以澄清以下事項：

- (a) 綜合發展的總樓面面積約為 23 593.8 平方米，當中只有一個面積不多於 85.04 平方米的細小住宅單位(佔總樓面面積的 0.36%)；
- (b) 友邦大廈清拆前，其 22 樓有一個同等面積的住宅單位；以及
- (c) 申請人建議將分層住宅作為整幢大廈辦公室用途的一部分，而「辦公室」用途是「商業」地帶內經常准許的用途。

73. 由於擬議分層單位相對於擬議主要辦公室用途來說規模細小，加上申請人已作出澄清，擬議「分層住宅」用途可視為附屬於准許的「辦公室」用途，申請人無須就申請地點內的擬議綜合發展取得規劃許可。為此，當局會將此告知申請人及曾就這宗申請提交意見的公眾人士。

74. 小組委員會備悉這宗申請不會獲進一步處理。

75. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。