

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年十二月二十四日上午九時舉行的

第 686 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

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)
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

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
張齡芝女士

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十二月十日第 685 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十二月十日第 685 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]

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續議事項第(i)號)

3. 秘書報告，續議事項涉及牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的擬議修訂。發展局起動九龍東辦事處已就有關擬議修訂進行九龍灣行動區規劃及工程可行性研究。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為有關研究的顧問公司。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有業務往來。

4. 由於何安誠先生、余烽立先生和黎庭康先生沒有參與有關研究，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 秘書報告，一份關於此議項的文件在會議前已交委員傳閱。二零二一年十二月十日，小組委員會同意對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/30》的《註釋》及《說明書》所進行的擬議修訂。為回應觀塘區議會在有關九龍灣行動區的擬議發展項目內提供社會福利設施的要求，建議進一步在九龍灣行動區的擬議「商業(1)」及「商業(2)」地帶內對政府所要求闢設的政府、機構及社區設施加入豁免計算總樓面面積的條款，詳情載於文件內。

6. 委員備悉兼同意對文件附錄 I 和 II 的《分區計劃大綱草圖編號 S/K13/30A》的《註釋》及《說明書》進行經修改的擬議修訂。

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3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/262 擬在劃為「休憩用地」地帶的鄰近
九龍漆咸道南的市政局百週年紀念花園
闢設公用事業設施裝置(雨水泵房)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/262 號)

7. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因其配偶擔任董事的公司在尖沙咀擁有物業。

8. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

9. 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、擬議的

發展、政府部門和公眾的意見，以及有關的規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士、余烽立先生及張展華博士在簡介部分進行期間到席。]

10. 一些委員提出下列問題：

選址

- (a) 申請人(即渠務署)可曾考慮過在其他地方闢設雨水泵房，因為有公眾意見認為，香港科學館外的露天地方是較適合闢設擬議雨水泵房的位置；

技術問題

- (b) 雨水泵房的施工時間表，以及在施工期間會採取的臨時措施為何；
- (c) 會否循環使用雨水泵房所收集到的雨水，以灌溉市政局百週年紀念花園及／或附近設施(例如香港科學館)的園區範圍；
- (d) 雨水泵房進行維修保養的頻密程度為何，以及有關的維修保養工程會否影響公眾使用毗鄰的市政局百週年紀念花園；

景觀及建築設計

- (e) 園境及建築設計方案的詳情，以及可否進一步優化有關方案，以惠及使用毗鄰公眾休憩用地的人士和行人；

重置公廁

- (f) 將於其他地方重置的公廁會否進行設施升級；以及

- (g) 現有公廁的位置便利，經常會有市民使用，為何不能原址重置。

11. 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：

選址

- (a) 據申請人表示，原本建議雨水泵房設於香港科學館外的露天地方，惟其後發現該地點須預留作擴建香港科學館作之用。經研究附近其他可行地點後，申請人認為申請地點是最適合關設雨水泵房的位置，因為該地點鄰近現有下游箱形暗渠和漆咸道南的水浸黑點，並對公眾休憩用地的使用造成最少影響；

技術問題

- (b) 申請人表示，建築工程預計於二零二二年第三季展開，並於二零二七年竣工。整項發展為期約五年，包括樹木移植籌備工作和為盡量減低雨水泵房在施工階段可能造成的影響而實施的緩解措施。渠務署會繼續採取現行的短期及中期措施，確保在施工期間區內的排水情況不會惡化；
- (c) 地庫 B1 層設有小型雨水處理設備，以提供循環再用水作灌溉之用。鑑於雨水泵房的規模有限，經處理的雨水只足以灌溉申請地點的綠化設施。對於委員認為應研究可否提供更多循環再用水，以灌溉毗鄰的公眾休憩用地一事，當局會將委員的意見轉告申請人；
- (d) 擬關設的雨水泵房主要在雨季運作，預計無須頻密進行維修保養。因此，在雨水泵房投入運作後，公眾使用市政局百週年紀念花園不會受到嚴重影響；

景觀及建築設計

- (e) 申請人已加入多項景觀緩解措施和具特色的建築設計(包括在漆咸道南沿途設立樹木屏障及栽種植物、在擬議雨水泵房的外牆加入與周邊環境互相呼應的垂直綠化設施，以減輕地面構築物的壓迫感，以及採用高度為主水平基準上 9.5 米至 14.5 米的梯級式建築設計)，以減低擬議雨水泵房帶來的視覺影響，並使其更好地與周邊環境互相融合。建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交景觀設計圖，而有關圖則必須符合康樂及文化事務署署長的要求；

重置公廁

- (f) 現有的公廁(佔地約 51.9 平方米)將予拆卸，並於申請地點南面約 130 米處重置。新建的公廁會進行設施升級，經改善的設施將會符合現行標準。詳細的設計有待申請人與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)進一步磋商的結果而定；以及
- (g) 由於擬議雨水泵房的地面及地下構築物已佔用申請地點的大部分地方，現有的公廁因此不能原址重置。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生在回應一名委員的提問時表示，渠務署已諮詢油尖旺區議會，而該區議會的主席、副主席及兩名議員對有關方案表示支持。渠務署亦已諮詢相關的持份者(包括區內居民及商戶)，而他們均表示歡迎有關工程，因為工程可以緩解區內的水浸問題。有兩名委員建議在發展項目內安排展出具有公眾教育意義的資訊，讓公眾對水資源及節約用水的重要性有更深了解。繆先生表示，當局會適當地將委員的意見／建議轉達渠務署考慮。

商議部分

13. 主席表示，這宗申請涉及闢設擬議的雨水泵房，以解決區內的水浸問題。現有的公廁將拆卸並重置。小組委員會備

悉，公廁會被視作公廁設施，而公廁設施在相關的分區計劃大綱圖中屬「休憩用地」地帶內經常准許的用途。

14. 一名委員雖然表示支持這宗申請，但認為申請地點位於尖沙咀區的黃金地段，並且是區內公眾休憩用地網絡的組成部分，因此，擬議發展項目應與市政局百週年紀念花園採取整體融合的設計，並盡量納入更多公共設施(例如在泵房建築物內加入一個公廁)，以及加強與區內其他公眾休憩用地的連貫性和一致性。渠務署可考慮與建築署及康文署合作改善該發展項目的設計。

15. 另一名委員持有類似的觀點，並建議可改善地盤布局及景觀設計(例如在漆咸道南沿途闢設較大面積的草坪而非狹長的行人路)，以營造更受遊人歡迎的環境。另一名委員表示，新建的公廁應設有更衣室及淋浴設施，供公眾在運動後或特殊活動(例如龍舟競渡)舉辦時使用。

16. 主席總結表示，委員普遍支持這宗申請。至於委員對提供更好的景觀設計所表達的意見，申請人可在履行當局就景觀設計圖及保護樹木建議所建議施加的規劃許可附帶條件時作出回應。主席進一步建議加入一項指引性質的條款，請申請人在徵詢建築署及康文署的意見後，研究有何方法可促使擬議發展更好地與周邊地方互相融合。小組委員會同意有關建議。至於能否原址重置公廁的意見，由於可能涉及技術可行性和對發展計劃造成影響等因素，建議應容許申請人採取更彈性的處理方法，而委員的意見可在會議記錄中記錄在案，供申請人考慮。

17. 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十二月二十四日止，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) 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市規劃委員會的要求；以及

- (b) 提供景觀設計圖、樹木移植建議及經修訂的樹木保護和移除建議，而有關的圖則及建議必須符合康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會的要求。」

18. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「就有關發展的布局及設計徵詢建築署及康樂及文化事務署的意見，使有關發展更好地與周邊地方互相融合。」

[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。他於此時離席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/220 擬在劃為「商業」地帶的九龍油麻地西貢街 15 至 15A、17、19 及 23 號作綜合發展連分層住宅和商店及服務行業／食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/220 號)

19. 秘書報告，申請地點位於油麻地。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶擔任董事的一間公司在油麻地擁有物業。

20. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生的配偶所屬公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二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。

22. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/843 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣瓊林街 109 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/K5/843 號)

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月八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。

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／荃灣及西九龍何婉貞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/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/K5/838B 號)

25. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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：

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	—	其前公司與奧雅納公司和亞設貝佳公司有業務往來。

26. 由於何安誠先生、余烽立先生及黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

27. 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. 部分委員提出以下問題：

擬議計劃

- (a) 擬議計劃把建築物後移的詳情為何，是遵照法定要求抑或主動提出；
- (b) 當局有否備存資料載列同類申請把建築物後移的幅度；
- (c) 在分區計劃大綱圖所規定的建築物後移範圍內進行園景美化或植樹，是否可以接受；
- (d) 擬議簷篷的詳情為何，為甚麼不興建較寬闊的簷篷（闊 2 米而並非建議的闊 1.5 米），以便完全遮蓋整個建築物後移範圍；
- (e) 在地面一層的綠化設施的詳情為何；
- (f) 擬議的園景平台花園是否僅供擬議發展的租戶使用；
- (g) 文件繪圖 A-11 所示的 1 樓及 2 樓窗戶設計詳情為何；

建議物高度

- (h) 發展項目的擬議建築物高度，是否如深水埗區議會轄下規劃發展及交通事務委員會提交的公眾意見所指，會對城市景致及通風造成不良影響；以及

行車安排

- (i) 委員留意到出入口位置並無車輛等候處，擬議車輛通道及停泊安排會否造成人車爭路的情況。

29. 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：

擬議計劃

- (a) 如文件圖 A-2 所示，分區計劃大綱圖規定建築物必須從毗連青山道的地段界線後移 2 米，長沙灣及深水埗發展大綱草圖則要求建築物從大南西街後移 2 米，並於青山道／大南西街交界闢設闊 3 米的斜角。分區計劃大綱圖要求把建築物後移屬法定強制規定，而發展大綱圖的要求則屬行政性質；
- (b) 會否把建築物後移須視乎多項因素而定，包括用地面積、發展項目的運作需要及其他建築與泊車位規定等。申請地點面積相對較細，與面積較大的用地比較，可以主動把建築物後移的空間會較小。有些先前申請所涉用地的面積較大，在建議把建築物後移時，幅度曾經超過分區計劃大綱圖／發展大綱圖所規定；
- (c) 分區計劃大綱圖規定建築物必須從青山道後移，旨在繼續以青山道作為該區的主要通風廊。在建築物後移範圍內進行園景美化或植樹預計不會阻礙通風，當局認為可以接受；
- (d) 如文件繪圖 A-3 及 A-4 所示，沿青山道及大南西街會興建闊 1.5 米的無間斷簷篷。申請人沒有解釋為何建議興建的簷篷闊度會是 1.5 米。有關簷篷將距離地面約 4.9 米。闊 1.5 米的簷篷不會完全遮蓋整個建築物後移範圍，或可讓更多陽光照射在地面一層的擬議綠化設施。雖然申請人未有就簷篷的詳細設計提交資料，但簷篷的設計必須在物料、結構安全等方面符合《建築物條例》的規定；
- (e) 在地面一層的擬議綠化設施將設置花槽及種植樹木。花槽將設於接近建築物立面的位置，而樹木則會在用地界線邊緣附近種植。簷篷下方位置大致暢通無阻，不會妨礙人流；

- (f) 擬議園景平台花園僅供擬議發展的租戶使用，以盡量減少前往工廈的人數，並回應消防處對消防安全的關注；
- (g) 這宗申請並無就窗戶設計提供詳細資料。申請人已表示會在擬議發展推行節能措施，並採用防眩物料。申請人亦已表示將在詳細設計階段申請綠建環評認證；

建築物高度

- (h) 發展項目的擬議建築物高度為主水平基準上 130 米，符合分區計劃大綱圖的建築物高度限制。深水埗區議會轄下規劃發展及交通事務委員會普遍對長沙灣區新發展項目的建築物高度表示關注，擔心可能會對城市景致及通風造成不良影響；以及

行車安排

- (i) 擬議發展的出入口設於大南西街，備有轉車台，車輛可使用汽車升降機往返地庫停車場。建議加入規劃許可附帶條件，包括規定申請人須設計和提供車輛通道及車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署的要求。

[楊偉誠博士在問答部分進行期間到席。]

商議部分

30. 委員普遍支持這宗申請，並歡迎申請人因應委員在考慮同類個案時所關注的事宜，嘗試提供一些規劃增益及設計優點。一名委員表示，申請人應嘗試改善窗戶的設計，提高遮光效果，以減低擬議發展的整體能源消耗量。另一名委員關注大南西街出入口位置可能會出現人車爭路的情況，並建議在該處提供合適的車輛通道及等候區，避免車輛在建築物後移範圍等候，阻礙人流。主席表示，文件已建議加入規劃許可附帶條件，規定須設計和提供車輛通道及車輛迴轉空間。

31. 一名委員認為有空間把擬議簷篷的闊度增加至 2 米，讓更多行人免受日曬雨淋之苦。就此，主席建議加入一項關於簷篷設計的指引性質條款，以供申請人考慮。此建議已獲小組委員會同意。

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。有關的規劃許可有效期至二零二五年十二月二十四日止；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) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 落實已獲接納的排污影響評估就擬議發展所提出的地區排污改善/接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 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。」

33. 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：

- 「改善擬議發展簷篷的設計，讓更多行人免受日曬雨淋之苦。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生於此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/527 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第126號、第137號、第160號及第363號和毗連政府土地進行綜合住宅(分層住宅)及社會福利設施(幼兒中心)發展，並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制(修訂核准總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第A/TW/527C號)

34. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Limited** 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是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：

- | | |
|-------|------------------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 其配偶為新鴻基公司的僱員； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶擔任董事的一間公司在荃灣擁有物業； |
| 伍灼宜教授 | — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及 |
| 羅淑君女士 | — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，該會曾獲新鴻基公司贊助。 |

35. 由於何安誠先生及余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。由於羅淑君女士所涉利益間接，以及黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生的配偶

和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業都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。

[何安誠先生和余烽立先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

37. 部分委員提出以下問題：

發展建議

- (a) 擬議住宅用途及幼兒中心的整體總樓面面積及地積比率為何；
- (b) 建議把住用地積比率放寬 20% 的理據為何；
- (c) 與先前獲批准的計劃(申請編號 A/TW/452)比較，目前的建議在單位總數及單位平均面積方面，有何不同；
- (d) 周邊發展的住用地積比率及建築物高度為何；
- (e) 擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，會否如公眾意見所指遮擋大帽山的山脊線；
- (f) 目前的建議把建築物後移的安排為何；
- (g) 沿橫窩仔街把建築物後移的安排是否可以接受；
- (h) 委員留意到地盤 A 的西北端在先前獲批准的計劃被指定為露天範圍，目前的計劃就此作出修改，是否可以接受；

提供政府、機構及社區設施和休憩用地

- (i) 荃灣區目前政府、機構及社區設施的供應情況為何，是否有所不足，以及能否在申請地點提供更多政府、機構及社區設施；
- (j) 可否在地盤 A 提供更多公眾休憩用地；

分期發展

- (k) 委員留意到擬議發展預計於二零二三／二四年度完成，申請地點是否正在進行建築工程；以及
- (l) 倘現時這宗申請獲得批准，其餘地盤 B 至 D 的土地擁有人能否推展不同的計劃。

38. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出應，要點如下：

發展建議

- (a) 建議把地盤 A 的地積比率放寬 20% 以作住宅用途，相當於把住用總樓面面積由 15 570.5 平方米增至 18 684.6 平方米。擬議幼兒中心的非住用總樓面面積為 1 007 平方米，相當於地盤 A 0.32 倍的地積比率及申請地點 0.1 倍的地積比率；
- (b) 申請人已提交相關評估，證明擬議發展在技術上可行，並能夠提供規劃增益，主要包括提供幼兒中心及增加房屋供應，以支持略為放寬地積比率限制。對於私人房屋用地，若能證明在技術上可行，政府的現行政策是容許把最大住用地積比率增加 20%，而當局認為目前的計劃符合這種情況；
- (c) 與先前獲批准的計劃(申請編號 A/TW/452)比較，整個申請地點的單位總數由 1 047 個增至 1 330 個，單位平均面積則由 50.33 平方米減至 47.42 平方米。地盤 A 擬提供 465 個單位，其中 155 個

單位的面積為 40 平方米或以下，而其餘 310 個單位的面積則為 40 平方米至 70 平方米不等；

- (d) 申請地點北面的名逸居，其建築物高度為主水平基準上 150 米，住用地積比率為 7.679 倍；西面是早年落成的寶石大廈，其建築物高度為主水平基準上 95 米，住用地積比率為 4.76 倍；東面的尚翠苑，其最高建築物高度為主水平基準上 118 米，住用地積比率為 5.39 倍；而南面有些工廈，建築物高度大致不超過主水平基準上 100 米；
- (e) 根據申請人提交的合成照片所顯示的用地環境及擬議發展，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為把擬議建築物高度訂於主水平基準上 120 米，不大可能對周邊已建設地區造成不良視覺影響，而申請人在視覺評估中選用的觀景點，無法看到大帽山的山脊線；
- (f) 建築物後移範圍的闊度(即北面沿一段公眾巷後移 1.5 米及南面沿橫窩仔街後移 3 米)，與獲批准的計劃相同。申請人建議在地盤 A 西北端沿公眾巷把建築物後移範圍的闊度由 4.6 米減至 3.1 米，以預留位置闢設幼兒中心入口，並設置可遮風擋雨的屋簷，亦可作為供公眾聚集空間，與毗鄰公眾巷融為一體。沿面向橫窩仔街花園的東面界線把建築物後移範圍的闊度由 3 米修訂為 1.2 米至 3 米不等。申請人將在現有公眾巷旁邊提供街道設施，以供公眾使用；
- (g) 有關沿橫窩仔街把建築物後移 3 米的建議，當局並沒有收到由相關政府部門提出的具體規定或負面意見。運輸署並無表示有需要擴闊道路／行人路；
- (h) 根據獲批准的計劃，西北端的露天範圍設有圍欄分隔，用作地盤 A 的內部車路。目前建議把有關範圍納入為平台的一部分，主要用作闢設新的幼兒中心，有小部分則用作會所，在轉角處的地面一層闢設聚集區，並從公眾巷把建築物向後移 3.1 米。住

宅樓宇亦會從該轉角處向後移。這樣修改將惠及幼兒中心的使用者；

提供政府、機構及社區設施和休憩用地

- (i) 荃灣區除了幼兒中心及長者設施外，政府、機構及社區設施並沒有嚴重短缺的情況。社會福利署(下稱「社署」)歡迎目前的計劃提供幼兒中心，但沒有規定須在有關用地提供其他政府、機構及社區設施。擬議幼兒中心的總樓面面積佔地盤 A 整體住用總樓面面積約 5.4%，比例上與在新的公營房屋項目提供政府、機構及社區設施的面積類似。此外，市中心範圍設有多項政府、機構及社區設施，例如附近的仁濟醫院綜合社會福利服務大樓所提供的一系列幼兒及長者設施；
- (j) 儘管在荃灣區提供的公眾休憩用地已超過所需數量，但在目前計劃下幼兒中心入口對開的聚集區將可提供額外的公共空間；

分期發展

- (k) 地盤 A 的工廈已經拆卸，而且該用地的地基工程亦已展開；以及
- (l) 在目前計劃下，地盤 A 會先行發展為自給自足的項目。倘現時這宗申請獲得批准，將有助促使其餘用地加快發展。那些用地的擁有人除可推行目前計劃外，亦可重新提交第 16 條規劃申請，以落實替代的發展建議。

39. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應委員的查詢時表示，由申請人提交的固定噪音影響評估報告是根據在二零一九年至二零二一年收集的調查數據撰寫，已屬於進行評估時最新的數據資料。主要的固定噪音源來自用地西北鄰的數據中心內的大型冷卻裝置及空調機。由於環境保護署(下稱「環保署」)曾在地盤 A 提交建築圖則的階段提出反對，故申請人已建議修

訂布局設計及樓宇布局，務求將現時這宗規劃申請所面對的噪音源減少。

40. 環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士應主席邀請補充說，待地盤 A 的發展完成後，周邊發展的固定噪音源將會根據《噪音管制條例》(第 400 章)受到管制。倘產生過量噪音，環保署或會發出消減噪音通知書，規定採取緩解措施消減噪音。

商議部分

41. 委員大致支持放寬地積比率的建議，因為符合政府提高住用地積比率以增加房屋供應的現行政策，加上申請人已證明增加地積比率及建築物高度在技術上可行，並在地區層面屬可以接受，以及目前的建議具備規劃優點。小組委員會備悉，增加地積比率須繳付地價。

42. 一名委員表示，申請人應改善公眾巷及建築物後移範圍的設計，而另一名委員則建議申請人應為日後幼兒中心的使用者提供方便易達的通道。另有一名委員認為申請人應進一步探討能否在申請地點提供更多政府、機構及社區設施。

43. 主席總結說，委員大致支持這宗申請。關於就幼兒中心位置提出的意見，規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提供社會福利設施。有關要求申請人提供更多政府、機構及社區設施的建議，由於城規會必須按所提交申請的內容作出考慮，倘額外加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提供更多社會福利設施，做法並不恰當。有關意見會載於會議記錄，供申請人日後提交其他申請時考慮。規劃署將於提交建築圖則的階段，進一步審核建築物後移範圍的設計。

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十二月二十四日止；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(h)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分期發展大綱圖及落實時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估報告及為擬議發展項目設計並提供泊車設施、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；
- (e) 提供消防裝置、滅火水源及緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 落實環境評估所訂定的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 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；以及
- (h) 如申請人所建議，提供社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利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 VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[何安誠先生和余烽立先生於此時回到席上，黎庭康先生則於此時離席。]

[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/480 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/480 號)

46. 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：

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有業務往來。

47. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於何安誠先生和余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

49. 一些委員提出以下問題：

上蓋面積

- (a) 根據《建築物(規劃)規例》，申請地點的擬議發展項目的最大准許上蓋面積為何；

地下油缸以及申請人主動在申請地點南面邊界設定的建築物後移範圍

- (b) 有關的油缸裝置是否專為第三級數據中心而設計；以及小組委員會曾否處理涉及第三級數據中心的同類申請；
- (c) 燃料存放用途應否歸類為危險品存放用途；以及這樣的裝置會否對公眾構成潛在風險；
- (d) 申請人主動沿申請地點南面邊界設定建築物後移範圍，但以安全為由禁止公眾進出該範圍，這樣的安排是否合理；以及是否有其他地點可供設置油缸；

規劃及設計優點

- (e) 有關簷篷的詳細設計為何；以及發展項目不能設置無間斷的簷篷的原因為何；
- (f) 沿華星街設定闊度不一的建築物後移範圍的目的為何；
- (g) 申請人有意取得的綠建環評認證的類別為何(即綠建環評數據中心或綠建環評新建建築)；
- (h) 申請人曾否提出以冷卻塔的循環再用水灌溉申請地點的植物；

泊車及上落客貨設施的供應

- (i) 相對於先前涉及在相同地點作工業用途的核准計劃 (申請編號 A/KC/474)，現時提出的計劃大幅減少了輕型／重型貨車的上落客貨車位供應。這樣的安排是否可以接受；
- (j) 有關的泊車位會否開放給公眾使用；以及

政府部門的意見

- (k) 政府部門對擬議的數據中心發展項目的意見為何。

50. 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：

上蓋面積

- (a) 申請地點屬甲類地盤。根據《建築物(規劃)規例》，非住用建築物發展項目的建築物高度超過 61 米，其最大上蓋面積則為 60%。現時方案的上蓋面積為 59.95%；

地下油缸以及申請人主動在申請地點南面邊界闢設的建築物後移範圍

- (b) 在數據中心發展項目設置油缸裝置並非罕見。根據申請人所引用由國際正常運行時間協會 (Uptime Institute) 訂立的四級分類系統，擬議的第三級數據中心需設有 N+1 冗餘設施，以具備可同時進行維修的能力，使系統在停電時仍能運行 72 小時，而且有較高的正常運行時間比率。為了滿足第三級數據中心的冗餘設施規定，有必要在電力短缺時提供後備燃料。小組委員會之前曾考慮涉及第三級數據中心的申請；
- (c) 為配合數據中心發展項目而設的油缸，一般會視作數據中心的附屬用途。現時這宗申請已送交相關政

府部門傳閱，讓他們提供意見。當局沒有收到相關政府部門的反對意見或有關安全問題的負面意見。如這宗申請獲得批准，相關政府部門會在詳細設計階段審視發展方案，確保擬議的數據中心符合相關的安全標準；

- (d) 根據申請人所述，在其主動設定的建築物後移範圍施加通道管制，主要是基於運作安全的考慮。雖然公眾人士會被禁止進入該建築物後移範圍，但相關建築物的使用人會獲准在有一定限制的情況下進出該範圍。不過，申請人主動設定的建築物後移範圍會鋪設園景美化設施，以美化景觀和為行人提供舒適的步行體驗。考慮到申請地點東面和西面邊界的建築物後移規定、保安和安全方面的關注事項，以及運作上的需要，擬議的油缸位置和通道管制並非不合理；

規劃及設計優點

- (e) 申請人有意沿大連排道及華星街設置簷篷，以作遮蔭和遮風擋雨的用途。該兩處的簷篷設計並非無間斷，部分毗連機房的路段不會設置簷篷。大連排道的簷篷長約 9 米，而華星街的簷篷則長約 15 米。該兩處的簷篷闊度約為兩米；
- (f) 擬議沿華星街設定的建築物後移範圍的闊度為 0.5 米至 1.7 米不等，符合《葵涌發展大綱圖編號 D/KC/D》的規定。在該處設定建築物後移範圍，是為了方便日後擴闊華星街的行人路和行車路。待有關的道路擴闊工程有落實時間表後，當局便會進行詳細設計；
- (g) 申請人未有指明其有意取得的綠建環評認證的目標類別；
- (h) 申請人曾提出使用中水灌溉發展項目內的植物。申請人沒有就冷卻塔的循環再用水提供任何資料；

泊車及上落客貨設施的供應

- (i) 數據中心用途所產生的泊車需求與先前的核准計劃涉及的工業用途所產生的泊車需求並不相同。申請人已證明目前這個方案可按照《香港規劃標準與準則》容納較標準為高的泊車及上落客貨設施數目。運輸署署長原則上並不反對有關方案，並建議就設計及提供泊車及上落客貨設施施加一項規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合運輸署署長的要求；
- (j) 申請人表示，發展項目內的泊車位不會開放予公眾使用；以及

政府部門的意見

- (k) 相關政府決策局／部門(包括創新及科技局轄下的政府資訊科技總監辦公室)歡迎目前這個數據中心發展項目計劃，因為該計劃符合政府的現行政策，鼓勵高端數據中心發展，以應付不斷上升需求。至於環境保護方面，申請人提出建議，表示會根據環境保護署(下稱「環保署」)的規定提供噪音消減措施，而數據中心所提供的設備和設施亦會完全符合國際指引及相關的工作守則。環保署及機電工程署對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

51. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應一名委員的詢問時澄清說，文件的繪圖 A-18 及 A-19 是顯示擬議後移範圍的最新插圖，顯示建築設計中的敞開式電機樓層可以促進通風。

52. 有委員詢問，倘若當局批准放寬建築物高度，申請人是否必須落實擬議數據中心發展。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，倘若有關申請獲得批准，申請人在落實該方案時便必須符合核准計劃(即數據中心用途，而建築物高度也會獲放寬)及所施加的規劃許可附帶條件。申請人對核准計劃所作出的修訂必須符合既定的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 36B。倘若有關申請獲得批准，申請地點便會受兩項規劃許可(包括先前獲批作工業用途的許可)所規限。

土地擁有人／發展商可選擇落實上述任何一項許可，以應付不斷轉變的市場需求。

53. 主席補充說，取得規劃許可的發展項目一旦落成，與申請地點相關的規劃許可便會失效。倘若日後土地用途有所更改或擬進行重建，擬議用途或發展項目必須符合現有法定圖則的規定。

54. 地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生補充說，要展開擬議計劃，申請人需要向地政總署申請修訂契約，方可作數據中心用途。除非契約獲進一步修訂，否則當局不會批准申請人其後更改作其他用途。

[黃幸怡女士及陳振光博士此時離席。]

商議部分

55. 一名委員雖然支持這宗申請，以便作數據中心用途，但認為申請人應加強擬議規劃及設計優點，以支持目前這個方案，包括沿着整條大連排道及華星街設置簷篷，以及在華星街對出的位置提供闊度相等的後移範圍，以期進一步提升行人暢達程度及舒適度。此外，建議申請人應採用綠建環評數據中心認證，作為擬議發展項目的設計參考。

56. 同一名委員認為，申請人並無提供有力的理據證明須限制公眾進入申請人主動在南面地盤界線闢設的擬議建築物後移範圍。另外兩名委員持相同意見。

57. 另一名委員表示，申請人仍有空間改善計劃，尤其是外牆設計及簷篷的設置。

58. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請。為回應委員對簷篷設計的關注，主席建議就簷篷設計加入一項新增的規劃許可附帶條件。小組委員會表示同意。此外，小組委員會亦同意加入三項指引性質的條款，以供申請人考慮，這三項條款即改善華星街後移範圍的設計；檢討申請人主動在南面地盤界線闢設的建築物後移範圍的設計及管理，以便在可行的情況下容許

公眾進入該處；以及採用綠建環評數據中心認證，作為擬議發展項目的設計參考。

59. 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十二月二十四日止。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) 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；
- (d) 提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 落實最新排污影響評估所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設計和提供大連排道及華星街的簷篷，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

60. 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) 改善華星街建築物後移範圍的設計；

- (b) 改善主動在南面地盤界線闢設的建築物後移範圍的設計及管理，以便在可行的情況下容許公眾進入該處；以及
- (c) 採用綠建環評數據中心認證，以作為擬議發展項目的設計參考。」

[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

[高級城市規劃師／港島黃少薇女士此時獲邀到席上。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/96 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的香港美景徑2至28號
美景臺I-J(A3)座地下低層2號鋪經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第A/H10/96號)

61. 秘書報告，申請地點位於薄扶林。廖迪生教授已就此議項申報利益，因為他目前與明愛薄扶林社區發展計劃中心在薄扶林村進行教育項目。

62. 由於廖迪生教授所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

63. 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、擬議用途、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

64. 一些委員提出以下問題：

- (a) 倘這宗申請獲得批准，有關食肆會否只限於經營申請人所建議的受小食食肆牌照規管的餐飲業務；
- (b) 擬議發展是否如公眾意見所指，會對交通造成影響；以及
- (c) 對於區內人士提出的關注問題，申請人有何回應。

65. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士作出回應，要點如下：

- (a) 不同類別食肆的運作，乃由食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)規管的不同食物業牌照所規管，而不同食物業牌照對食物的種類、廚房的最小面積、布局等有不同的規定。就小食食肆牌照而言，食肆的面積最少須為 20 平方米。對於食肆的具體類別，規劃制度並無管制；
- (b) 申請處所位於一個住宅屋苑內。該屋苑設有充足的泊車位供居民使用，並在附近的盡頭路設有一些訪客泊車位。擬議發展對交通造成的影響有限，因為申請處所只可經由一條通往域多利道的私家路(即美景徑)到達。至於交通管控工作，會由該屋苑的物業管理處負責處理；以及
- (c) 當局已張貼地盤通知，告知區內人士有關這宗申請的事宜。對於區內人士的關注，申請人回應指擬議食肆主要服務當地社區，而該食肆會遵守有關牌照規定，不會產生異味或造成噪音滋擾，預計在廢物和交通方面造成的影響極微。

商議部分

66. 主席回應一名委員的詢問時表示，現在這宗申請擬作永久性的食肆用途。倘城市規劃委員會批給許可，有關許可的有

效期將為四年，除非在有效期屆滿日前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，則作別論。

67. 一名委員察悉所收到的公眾意見既有支持，亦有反對。由於有一些公眾意見關注申請人或會在獲批規劃許可後，利用申請處所經營一些較提供小食帶來更多影響的餐飲業務，為了回應這些關注，該名委員表示或可考慮訂定規劃許可附帶條件，限制有關餐飲業務的類別必須為申請人所建議的類別。另一名委員認為無須訂定此等規劃許可附帶條件，因為申請處所面積細小且位於隱蔽的地點，故不會造成重大滋擾。關於食物牌照的問題，應由食環署署長管制。

68. 小組委員會備悉規劃許可是根據申請人所提交的計劃而批出，故同意無須加入限定有關餐飲業務只可提供小食的規劃許可附帶條件。

69. 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二十四日止；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：

「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。」

70. 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。

[主席感謝高級城市規劃師／港島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/82 擬在劃為「其他指定用途」註明
「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的
香港赤柱赤柱村道 44 號瑪利諾神父宿舍
進行住宅發展，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/H19/82 號)

71. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與梁黃顧公司和邵賢偉公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

72. 以下的政府代表此時獲邀到席上：

曾永強先生	—	規劃署高級城市規劃師／港島
李卓禧先生	—	規劃署城市規劃師／港島
蔣志豪先生	—	發展局文物保育專員
溫悅婷女士	—	發展局文物保育專員辦事處助理 秘書長(文物保育)3
鄧健安先生	—	發展局文物保育專員辦事處工程 師(文物保育)3
蕭麗娟女士	—	發展局執行秘書(古物古蹟)
曾玉慈女士	—	發展局古物古蹟辦事處館長(歷史 建築)1

簡介和提問部分

73. 規劃署高級城市規劃師／港島曾永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

74. 主席邀請委員提問。

瑪利諾神父宿舍新加建和改建部分

75. 部分委員提出以下問題：

- (a) 當局在考慮先前一宗編號 Y/H19/12 的第 12A 條改劃申請時，主要關注的事宜為何；
- (b) 現行方案下擬加建和改建的部分詳情為何，以及是基於甚麼理據而定；
- (c) 新建的西面擴建部分建築物高度為主水平基準上 67.7 米，這會否影響公眾欣賞這幢建築；以及
- (d) 該發展項目會否涉及過度移除樹木和挖土工程。

76. 規劃署高級城市規劃師／港島曾永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 小組委員會於二零一九年一月四日考慮該宗第 12A 條申請時，主要關注事宜與建築設計有關，尤其是該建築物正面的玻璃入口大堂(其尺寸是現有入口的三倍)所造成的負面影響、公眾應獲准進入瑪利諾神父宿舍更多地方以方便他們欣賞該建築物，以及任何放寬建築物高度限制的建議均不應遮擋望向瑪利諾神父宿舍的景觀；
- (b) 擬加建和改建的部分，主要包括在瑪利諾神父宿舍興建兩個新的擴建部分(即其東面擴建部分(此部分樓高三層，頂層建有一個棚架)，以及樓高一層的西

面擴建部分)以作住宅用途；在連接主樓、小教堂和圖書館的位置興建新的主要通道，以符合現行建築和消防安全方面的要求；在新的主要通道位置安裝升降機，以提供無障礙通道；改建南面外牆並興建兩個新陽台；以及將現有的兩道樓梯搬遷，方便日後公眾到訪。另外，曾封閉的西翼長廊會還原至本來的設計。據申請人所述，現時方案包括在建築物的東面和西面亦進行新的擴建，這樣更為配合瑪利諾神父宿舍對稱的建築形式。另外，小組委員會曾表示極為關注第 12A 條申請的概念方案中所提出的玻璃入口(其尺寸是現有入口的三倍)，但現行方案已不再作出這項建議；

- (c) 瑪利諾神父宿舍位於山頂平原，四周草木茂盛。參考由申請人提交從公眾觀景點(即美利樓、馬坑公園和觀音廟)拍攝的電腦合成照片，把新的西面擴建部分的建築物高度略為放寬 3.7 米(即由主水平基準上 64 米放寬至主水平基準上 67.7 米)所造成的視覺影響並不重大；以及
- (d) 在 167 棵現有樹木中，共有 141 棵需砍伐，數量與會在申請地點補種的新樹木相同，而餘下樹木則會作出保留或移植。該處亦會進行土力工程，主要是為了在申請地點的南面平原興建兩幢新的住宅大樓。

保存文物特色

77. 一些委員提出以下問題：

- (a) 文物保育專員辦事處如何評估現時的方案，特別是瑪利諾神父宿舍兩個擬議的新擴建部分；
- (b) 搬遷現有樓梯的原因為何；
- (c) 申請人有否就瑪利諾神父宿舍的社會價值提交任何評估；

- (d) 本港是否有活化歷史建築作住宅用途的同類個案，以及政府會否協助日後的單位業主為獲保育的瑪利諾神父宿舍進行維修工程。

78. 發展局文物保育專員蔣志豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 在現行的文物保護政策下，政府致力以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和後代均可受惠共享。文物保育專員辦事處承認申請人有需要為新住宅用途修建／改動屬於一級歷史建築的瑪利諾神父宿舍，同時又要符合相關法例規定，例如建築物和消防規定。現時原址保育歷史建築的方案，顯示申請人致力在文物保育與發展需要之間取得平衡。因此，從文物保育的角度而言，這項建議屬可以接受。在第 12A 條申請的概念計劃提出玻璃入口大堂設計，尺寸是現有大堂的三倍。相比之下，現時擬加建兩個新擴建部分的建議，可視為一項改善方案，因為該幢一級歷史建築的現有建築羣、對稱風格和比例將得以更妥善地保存下來。在東翼加建的新擴建部分大致上遵照第 12A 條申請的概念計劃，而設於西翼的新擴建部分預計大概與現有用地的情況相似，其中主樓西面外牆有一部分已被現時樓高一層的員工宿舍遮擋；
- (b) 現有的主要樓梯位於新發展項目的私人住宅區內。把樓梯遷至新發展項目公用地方的建議，將有助在舉行導賞團期間將樓梯開放給公眾；
- (c) 申請人承諾，如果這宗第 16 條申請獲得批准，便會向古物古蹟辦事處提交一份完整的保育管理計劃，以及擬議的緩解措施以徵求該處同意。該份完整的保育管理計劃將會進一步評估／評核有關瑪利諾神父宿舍的社會價值等詳情；
- (d) 過往曾有活化歷史建築作住宅用途。其中一個例子是位於薄扶林道 128 號的三級歷史建築 Jessville 大宅。根據政府的「歷史建築維修資助計劃」，當

局會資助已評級歷史建築的私人業主進行維修工程。

79. 一名委員詢問將會如何遷置主樓梯。發展局執行秘書(古物古蹟)蕭麗娟女士回答時說，將會以人手拆卸樓梯現有的木地板、金屬欄杆和木扶手，然後在新的地點重新組裝。屆時亦會對樓梯進行加固工程，以符合現時建築物規例所訂的標準。

讓公眾欣賞和前往瑪利諾神父宿舍

80. 一些委員就有關公眾前往瑪利諾神父宿舍的建議提出問題和表達關注。發展局文物保育專員蔣志豪先生回應時說，申請地點屬私人擁有，擬用作私人住宅發展，有需要在讓公眾有機會欣賞文物遺產與保護日後居民的私隱之間取得平衡。申請人在申請內建議為瑪利諾神父宿舍安排導賞團。此外亦建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供免費導賞團，而詳細安排須符合古蹟辦的要求。

81. 發展局文物保育專員蔣志豪先生補充說，瑪利諾神父宿舍一向沒有開放予公眾進入或參觀。根據現時的方案，申請人承諾每六個星期安排一次免費公眾導賞團(即每年八次)，每次最多可供 25 名訪客參加，有關安排已較第 12A 條改劃申請所建議的次數(即每半年一次)為多。公眾人士將可進入瑪利諾神父宿舍，參觀小教堂和圖書館內的公眾地方。此外，由於瑪利諾神父宿舍將會原址保留，公眾人士亦可從較遠處的公眾觀景點繼續欣賞這座建築物。

82. 規劃署高級城市規劃師／港島曾永強先生回答一名委員的提問時說，申請人已與毗鄰的赤柱山莊的業主委員會達成協議，讓公眾人士可前往瑪利諾神父宿舍參加建議舉辦的導賞團。

83. 在問答部分進行期間，潘永祥博士就此議項申報利益，表示他的一名近親在赤柱居住，但其居所並非直接望向申請地點。小組委員會同意潘永祥博士可留在席上。

[楊偉誠博士、何安誠先生和黃煥忠教授在問答部分進行期間離席。]

商議部分

84. 一名委員對瑪利諾神父宿舍西翼的擬議新擴建部分及放寬建築物高度限制的建議表示關注，因為新構築物會遮擋建築物部分外牆，從而影響建築設計，以及阻擋公眾觀賞這座歷史建築。一名委員認為申請人現時建議的公眾人士到訪安排極不理想。

85. 大部分委員表示支持這宗申請，並大致認為現時的建議較第 12A 條申請時的概念計劃有所改善，而且擬議擴建部分規模不大，建議放寬的建築物高度亦屬輕微。一名委員指出，鑑於申請地點屬私人擁有，擬用作私人住宅發展，即使市民殷切期望該歷史建築可開放予更多公眾人士進入，但申請地點日後居民的私隱仍應獲得尊重。一些委員認為申請人應探討如何可進一步優化讓公眾到訪該歷史建築的安排，例如增加導賞團的舉辦次數和參加人數，以及／或舉辦虛擬導賞團等。

86. 主席總結，大部分委員支持這宗申請，而個別委員所持的不同意見亦已備悉。委員認為應進一步改善讓公眾到訪該歷史建築的安排，有關意見可向申請人轉述，讓申請人可在適當時候履行相關的規劃許可附帶條件。

87. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二五年十二月二十四日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開任何工程前，提交經修訂的保育管理計劃，並按照計劃內容落實有關工程，而有關計劃及落實情況，必須符合發展局古物古蹟辦事處或城規會的要求；以及
- (b) 提供免費導賞團，而有關的詳細安排必須符合發展局古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

88. 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。

[主席多謝規劃署和發展局的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/444 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的香港石塘咀德輔道西 380 號作辦公室和商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/444 號)

89. 秘書報告，申請地點位於西營盤。陳振光博士已就此議項申報利益，因為其配偶在西營盤擁有一個單位。

90. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及陳振光博士已離席。

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

92. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H4/100 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的香港民光街 11 號三號碼頭花園頂層天台(部分)闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/100 號)

93. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司數碼通電訊有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，該會曾獲新鴻基公司贊助。

94. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生和黎庭康先生均已離席。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但須避免參與討論此議項。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二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，以回應渡輪營運商的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

96. 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／港島曾翊婷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/H5/413 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔秀華坊31至36號興建分層住宅，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/H5/413D號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，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。

98. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士回應委員的提問時表示，申請地點目前是一幢樓高八層的空置樓宇。擬議發展共有115個單位，基於申請人認為每個單位約有2.3人的假設，擬議發展的人口約為265人。

商議部分

99. 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十二月二十四日止；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) 提交經修訂的排污影響評估，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
- (b) 就上文(a)項條件而言，落實經修訂的排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

100. 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／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問，她此時離席。]

九龍區

議程項目14

第16條申請

[公開會議]

A/K14/804 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘觀塘道334至336及338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/K14/804A號)

101. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二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，包括擬備經修訂的評估報告，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。這些資料包括經修訂的交通影響評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的排水影響評估、經修訂的視覺影響評估、經修訂的園景設計總圖、規劃綱領替換頁及經修訂的圖則。

102. 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 15

其他事項

[公開會議]

已通過的都會規劃小組委員會第 684 次會議記錄

103. 秘書報告，南區區議會副主席司馬文先生分別於二零二一年十二月十三日和二零二一年十二月十七日，就已通過的都會規劃小組委員會第 684 次(二零二一年十一月二十六日)會議記錄中，關於第 12A 條申請(編號 Y/H10/13)的討論發出的的一封信件和一封電郵，以及秘書處於二零二一年十二月十七日的回覆，已於開會前分發給委員傳閱。

104. 司馬文先生在二零二一年十二月十三日的信件中表示，申請人的代表在會議上對委員選址查詢的回應，即位於沙宣道 3 號以東的申請地點是政府向申請人建議的，是會議記錄中一個要點，不應省略。秘書處於二零二一年十二月十七日的回覆中解釋，會議記錄只是為了反映簡介和討論的要點，並不是逐字記錄，因而無需修訂會議記錄。司馬文先生再於二零二一年十二月十七日發出一封電郵，查詢城規會決定不修訂會議記錄的原因和權力。

105. 秘書表示，一直以來，城規會的做法是記錄會議中簡介和討論的要點，而會議記錄並非旨在逐字記錄。因此，沒有理由按照所提出的建議修訂會議記錄。委員表示同意。

106. 小組委員會同意由秘書處代表小組委員會進一步回覆司馬文先生，內容是類似秘書處於二零二一年十二月十七日作出的回覆。

107. 餘無別事，會議於下午二時三十五分結束。