

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二二年一月十四日上午九時舉行的

第 687 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

陳振光博士

黃煥忠教授

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)  
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區  
任雅薇女士

秘書

### 因事缺席

何安誠先生

謝祥興先生

### 列席者

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  
簡昌恆先生

## 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十二月二十四日第 686 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二十四日第 686 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]

S/K5/37A 擬修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》  
(都會規劃小組委員會文件第 1/22 號)

---

4. 秘書報告，其中一個建議修訂項目涉及一幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展的擬議公營房屋用地。為支持有關的發展建議，房委會委託顧問進行技術評估，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。其餘兩個修訂項目涉及把市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃圖中兩個已發展完成的項目納入上述分區計劃大綱圖內。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 鍾文傑先生(主席)<br>以規劃署署長身分          | — 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員；                      |
| 馮英偉先生<br>(副主席)                 | — 為市區更新基金董事會前董事；                                 |
| 區英傑先生<br>以民政事務總署總<br>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委員； |
| 何安誠先生                          | — 目前與房委會、艾奕康公司及市建局有業務往來；                         |
| 余烽立先生                          | — 為房委會建築小組委員會委員及投標小組委員會委員；                       |
| 黎庭康先生                          | — 其前公司目前與房委會及市建局有業務往來；                           |
| 劉竟成先生                          | — 為香港房屋協會委員，該協會現正與房屋署及市建局商討房                     |

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／成員及市區更新基金董事會前董事。其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；以及
- 羅淑君女士
- 為市區更新基金董事會前董事。

5. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，由於分區計劃大綱圖上關乎上述公營房屋發展用地及市建局用地的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及房委會及市建局的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

6. 以下規劃署及房屋署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
- 李穎琛女士
- 城市規劃師／荃灣及西九龍

#### 房屋署

- 陳成焜先生
- 房屋署高級建築師／13
- 高逸芙女士
- 建築師(101)
- 劉麗琪女士
- 房屋署高級規劃師／5
- 謝日佳先生
- 房屋署規劃師／19

李文光先生

房屋署高級土木工程師／3

伍雋立先生

房屋署土木工程師／36

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，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A—把現時由宏昌工廠大廈佔用的一幅政府土地(面積約 1.05 公頃)及一段丹荔街由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以進行公營房屋發展；
- (b) 修訂項目 B1 至 B4—改劃與《昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/A》覆蓋範圍接壤的地方，以理順土地用途地帶的界線，並反映發展完成後的情況；
- (c) 修訂項目 C 及 D—把兩幅市建局發展計劃圖(即《市建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃圖編號 S/K5/URA1/2》及《市建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃圖編號 S/K5/URA2/2》)上兩個已完成的發展項目納入分區計劃大綱圖上適當的用途地帶；以及
- (d) 修訂項目 E1 及 E2—把大埔公路一幅已用作住宅發展的用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)7」地帶及顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況。

[余烽立先生及陳振光博士在簡介部分進行期間到席。]

8. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及提出意見。

9. 主席及一些委員就宏昌工廠大廈用地進行擬議公營房屋發展(修訂項目 A)一事提出下列問題：

- (a) 擬議公營房屋發展項目與附近港鐵站之間的行人連接；
- (b) 擬議公營房屋發展項目與周邊發展項目在建築物高度方面的比較；
- (c) 鑑於長沙灣及深水埗兩區的長者設施(特別是安老院舍)不足，當局會否在擬議公營房屋發展項目內提供有關設施。倘進一步增加擬議的建築物高度，會否有空間可以容納更多政府、機構及社區設施；
- (d) 附近的政府用地(例如宏昌大廈及長沙灣臨時家禽批發市場)會規劃作何種用途；以及
- (e) 當局分別就深水埗區及長沙灣規劃區內的休憩用地供應提供資料，原因為何。

10. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 文件的圖 14 顯示，擬議的公營房屋發展項目距離港鐵長沙灣站及荔枝角站約 400 至 500 米，若以緩速步行，需時約 15 分鐘便可到達。該公營房屋發展項目與附近的現有公共屋邨有妥善的設施連接，居民可沿行人網絡找到日常生活所需，此外亦有完善的巴士及小巴服務接達。由於「道路」用途(包括行人設施)屬分區計劃大綱圖上經常准許的用途，相關的政府部門會趁此機會就行人環境作出適當必要的改善，以提升易行度；
- (b) 文件的圖 13 顯示，擬議公營房屋發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 152 米，與毗鄰的住宅發展項目(即星匯居)屬同一高度，並與周邊高層住宅發展項目約主水平基準上 108 至 185 米的建築物高度相若。擬議公營房屋發展項目雖然無可避免會減低周邊地方的視覺開揚度，並令現有觀景廊的闊度縮窄，使視覺通透度降低，惟整體而言，該發展項目的擬議建築物高度與周邊地方的建築物高度

並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展項目在視覺上與周邊的市區已建設區大致互相協調；

- (c) 《香港規劃標準與準則》最近就長者及幼兒服務／設施訂下規劃標準。根據有關的規劃標準，長沙灣規劃區內的安老院舍、社區照顧服務設施及幼兒中心供應不足。當中，安老院舍欠缺 515 個宿位、社區照顧服務設施欠缺 656 個名額，而幼兒中心欠缺 686 個名額。至於深水埗區，則欠缺 1 265 個安老院舍宿位。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂的要求屬長遠目標，有關設施的實際供應會視乎社會福利署在規劃和發展過程中的考慮因素和緩急優次而定。現時附近的公營房屋發展項目已設有各類政府、機構及社區設施。例如麗安邨、麗閣邨及元州邨均設有安老院舍，而當局亦建議在東南面西北九龍填海區一號地盤（東）的公營房屋發展項目，以及在南面嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫用地的綜合發展項目內闢設安老院舍。當局已把握機會在擬議公營房屋發展項目的整體可發展住用總樓面面積預留不少於 5% 總樓面面積（即約 2 963 平方米），供闢設合適的社福設施，而有關設施的種類會在諮詢相關的政府部門後再作決定。其後，當局會擬備規劃大綱，為該公營房屋發展項目提供詳細設計指引；
- (d) 在該擬議公營房屋發展項目用地的西北面是宏昌大廈及長沙灣臨時家禽批發市場。宏昌大廈及長沙灣臨時家禽批發市場有部分用地劃為「政府、機構或社區」地帶，另有部分則劃為「休憩用地」地帶。宏昌大廈已撥歸政府產業署作為政府物料貯存庫，而現時並無有關該大廈的搬遷時間表。土木工程拓展署現正進行技術評估，以研究把長沙灣臨時家禽批發市場和其他一些批發市場遷往青衣西北的可行性。預計有關的研究將於二零二二年完成。當局會根據相關用地現有用途的遷置情況，進一步檢討落實闢設擬議休憩用地及小學的計劃；以及



- (e) 在長沙灣規劃區內，已規劃的鄰舍休憩用地約有 3.7 公頃盈餘，而已規劃的地區休憩用地則有約 11.2 公頃缺口，但在深水埗區內，已規劃的鄰舍休憩用地及地區休憩用地分別約有 20 公頃及 12.5 公頃盈餘。擬議公營房屋發展項目將會提供不少於 800 平方米公眾休憩用地，而失去的休憩用地供應可經由附近現有及已規劃的供應彌補。例如，最近已竣工的海盈邨和海達邨，以及現時沿長沙灣海濱建造並預計在二零二四年竣工的公眾海濱長廊都會提供新的供應。

11. 兩名委員詢問有關擬議公營房屋發展用地的地盤限制如何影響建築物及公眾休憩用地的設計和布局。房屋署高級建築師／13 陳成焜先生回應表示，鑑於須劃設 15 米闊的空氣質素淨化區，加上西九龍走廊及荔枝角道會產生交通噪音，當局已在概念計劃中加入若干噪音緩解措施，包括後移建築物、採用平台設計、就建築物的座向及布局進行設計，以及安裝隔音窗等。為緩解來自周邊建築物的固定噪音可能造成的影響，擬議建築物的第 2 座會採用單方向設計。當局會沿面向西九龍走廊的地盤界線安裝隔音屏障，以緩減平台層上兒童遊樂場地所受到的噪音。此外，當局會在兩座大樓之間的地面闢設公眾休憩用地，以盡量增加毗鄰發展項目(包括星匯居)的視覺開揚度和通透度。

12. 一名委員詢問有關宏昌工廠大廈現有租戶的遷置安排，房屋署高級規劃師／5 劉麗琪女士回應表示，房委會於二零二一年五月二十四日已公布為受重建計劃影響的房委會工廠大廈租戶作出的清空安排，包括安排局限性投標，供優先競投房委會轄下其餘兩個工廠大廈的空置工廠單位。截至二零二二年一月初，四個工廠大廈(分別為業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈)合共有超過 60% 的租戶已經遷出或申請終止租約。

13. 主席表示，文件展示的計劃僅屬概念性質，當局會擬備規劃大綱，為擬議的公營房屋發展項目提供指引。在休憩用地供應方面，主席補充表示，當局一般會把握機會在市區更新項目或市區重建項目內提供更多休憩用地。就上述擬議公營房屋發展項目而言，當局將會為居民提供約 3 200 平方米休憩用

地，另會提供約 800 平方米的公眾休憩用地。關於公眾休憩用地的設計和布局，當局會在詳細設計階段再作改善。在社福設施方面，當局會在擬議公營房屋發展項目的整體可發展住用總樓面面積預留相當於不少於 5% 的總樓面面積，供闢設有關設施，而實際提供的設施種類將會有待相關政府部門之間的進一步磋商後決定。委員對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A 大致不表反對。

14. 委員沒有就分區計劃大綱圖的其他建議修訂提出問題，並大致認為有關的修訂可予接受。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

15. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意附件 II 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/37A》(展示時會重新編號為 S/K5/38)所載就《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》作出的建議修訂，以及附件 III 的該圖《註釋》適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 採用附件 IV 所載《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/37A》(展示時會重新編號為 S/K5/38)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。」

16. 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。

[主席多謝規劃署及房屋署的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[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4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/483 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵定路 10 至 16 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/KC/483 號)

---

17. 秘書報告，奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)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：

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。

18. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於余烽立先生及黎庭康先生沒有參與此項申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

##### 簡介和提問部分

19. 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。

20. 一些委員提出以下問題：

(a) 通往申請地點的行人接駁通道為何；

(b) 設置闊度較大簷篷所涵蓋的範圍為何；

- (c) 據悉申請人建議把建築物沿葵安道後移七米，日後在道路擴闊後，行人路的闊度為何；以及
- (d) 申請人會否使用循環再用水為擬議發展的綠化範圍進行灌溉。

21. 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) 如文件的圖 A-5 所示，申請地點位於港鐵葵興站(西北面約 250 米)與港鐵葵芳站(西南面約 600 米)之間。從港鐵葵興站出發，行人可經行人天橋橫過葵涌道，再沿大連排道的行人路步行前往申請地點。從港鐵葵芳站出發，行人可經行人天橋橫過葵富路和葵涌道，再沿葵定路的行人路前往申請地點；
- (b) 申請人建議沿申請地點北面和南面界線面向葵安道和葵定路的地方設置全天候簷篷；
- (c) 如葵涌發展大綱圖所示，有需要把建築物沿葵安道後移七米，以便進行長遠的道路擴闊建議。申請地點四周的行人路的最終闊度，須視乎未來道路計劃的詳細設計；以及
- (d) 申請人表示，在詳細設計階段，會探索能否使用循環再用水系統為垂直綠化範圍進行灌溉。

### 商議部分

22. 主席表示，先前有發展參數相若而擬作非污染工業用途的申請獲批。與這宗申請相比，現時這宗申請擬作辦公室、商店及服務行業和食肆用途，且規劃優點則大致維持相同。委員普遍不反對略為放寬地積比率及建築物高度限制，以進行擬議的重建計劃。

23. 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二零二六年一月十四日止；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) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，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；
- (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) 就擬議發展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；
- (d) 落實上文(c)項所述的最新排污影響評估報告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；
- (e) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，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。」

24. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/484 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街 57 至 61 號的地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業用途(數據中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/484A 號)

---

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月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進一步資料，以回應政府部門的意見，包括檢討擬議發展的布局設計，以符合各項技術要求。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，包括經修訂的交通影響評估及排污影響評估，以及經更新的樓宇平面圖及發展計劃，以回應政府部門的意見。

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。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，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 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/485A 號)

---

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月七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，包括經修訂的交通影響評估及排污影響評估，以及經修訂的樓宇平面圖及設計圖解，以回應政府部門的意見。

28. 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，除非情況極為特殊並有充分理據支持，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/488

擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌  
永業街 11 至 19 號的地積比率限制，以改建整幢大  
廈作准許的資訊科技及電訊業用途(數據中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/488 號)

---

29. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

30. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/286 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的香港香港仔香港仔內地段第 260 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅、社會福利設施、食肆和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/286 號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生(主席) 一 為房協監事會的當然委員；  
以規劃署署長身分

黎庭康先生 一 其前公司目前與房協有業務往來；以及

劉竟成先生 一 為房協委員。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於鍾文傑先生(主席)涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於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。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月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。

34. 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/H4/101      擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
香港中環中環六號碼頭上層樓層及天台層  
關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/H4/101 號)

---

35.      秘書報告，這宗申請由中國移動香港有限公司(下稱「中移動公司」)提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與中移動公司有業務往來。

36.      小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

37.      小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二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，以回應就這宗申請所收到的公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38.      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10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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號的地積比率限制，  
以作准許的分層住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/H6/91B號)

---

39. 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」)和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(下稱「第一太平公司」)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 — 其前公司目前與劉榮廣伍振民公司和第一太平公司有業務往來；以及

黃幸怡女士 — 在大坑擁有一個自住單位。

40. 由於黃幸怡女士所居住的物業直接望向申請地點，小組委員會同意她應暫時離席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[黃幸怡女士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

41. 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。

42. 部分委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何涉及申請地點的先前申請，以及該區是否有同類申請；

- (b) 關於文件第 8.2 段，略為放寬地積比率限制的建議在地盤限制、創新的建築設計和規劃優點方面如何符合此類申請的考慮因素；以及
- (c) 請澄清申請地點的用途地帶劃分、地積比率或總樓面面積限制，以及「綠化地帶」內的私人地段一般是否計入總樓面面積。

43. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點東面邊緣及其東北和西南面的位置涉及一宗被拒絕的先前申請(編號 A/H6/87)，該宗申請擬在有關用地興建連接大坑道上、下路段的車輛通道及行人通道。另有一宗同類申請(編號 A/H6/61)擬把地積比率由 5.04 倍略為放寬至 5.06 倍，以改善入口大堂的公用設施，而兩幢現有住宅樓宇的樓宇體積並無改變；
- (b) 地盤限制方面，申請地點的一部分由毗鄰的住宅發展項目(即大寶閣)的地錨樁基所佔用。建築設計及規劃優點方面，申請人建議在擬議發展的平台北面(面向大坑道)及西面外牆進行垂直綠化。此外，擬議建築物僅佔用大約三分之二的臨街面，以改善地面層的通風，並為行人帶來視覺調劑；以及
- (c) 一如文件圖 A-2 所示，內地段第 7426 號包括大坑道 4、4A、4B 及 4C 號，部分劃為「綠化地帶」，部分劃為「住宅(乙類)」地帶，自二零零一年起，根據分區計劃大綱圖，該地段的地積比率限為 5 倍。擬把地積比率由 5 倍略為放寬至 5.687 倍所涉的申請地點僅包括該地段的「住宅(乙類)」地帶部分。若把整個地段的面積計算在內，地積比率則為 5 倍，申請人聲稱並無理由剝奪該地段的發展潛力。此外，根據地契，該地段的總樓面面積限為 2 928.656 平方米，若要把地積比率改為 5.687 倍(相等於大約 9 730.12 平方米的總樓面面積)，則須要修訂地契。

## 商議部分

44. 主席表示，不論申請地點的規劃背景為何，目前這宗申請只集中在擬議略為放寬「住宅(乙類)」地帶內的地積比率而並非「綠化地帶」。委員應該只在地盤限制、創新的建築設計和可改善區內市容的規劃優點方面，考慮申請地點的個別情況。

45. 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二零二六年一月十四日止；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) 為擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的環境評估，並落實當中所提出的緩解措施，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
- (c) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

46. 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。]

[黃幸怡女士此時返回席上，潘永祥博士此時到席。]

## 九龍區

[九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 11

[公開會議]

啟德發展區「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第2/22號)

---

47. 秘書報告，申請地點位於啟德。張展華博士已就此議項申報利益，因為他在啟德擁有一個單位。

48. 由於張展華博士所擁有的單位不能直接望向有關的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介規劃大綱擬稿的背景、主要發展參數和規劃要求，以及與九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會及海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組的諮詢內容。

50. 主席表示，擬備規劃大綱的目的，是為了向在《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》上劃為「綜合發展區(2)」地帶、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶、「休憩用地」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的用地(下稱「有關用地」)日後進行的發展提供指引。兩幅「綜合發展區」用地均須提交總綱發展藍圖。他繼而請委員就規劃大綱擬稿提問或提出意見。

51. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關用地之間在不同高度水平有何橫向和垂直的行人連接；

- (b) 零售帶及地下購物街用作商業用途的詳情為何；
- (c) 零售帶的詳情(包括其闊度、設計及與龍津石橋保育長廊的接駁)為何；
- (d) 規劃大綱擬稿內有沒有圖則顯示擬議發展擬建的密集程度，以及擬議發展的建築物高度限制可否盡用地積比率／總樓面面積；
- (e) 「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」用地內擬設的大階梯的設計為何，以及會否提供場地作藝術表演用途；
- (f) 「綜合發展區(3)」地帶的設計有沒有彈性可闢設地下廣場，以便連接龍津石橋、地下購物街和大階梯；以及
- (g) 規劃大綱有沒有加入條文，訂明在發展有關用地時需考慮龍津石橋的歷史和文化特色及當區情況。

52. 九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 兩份規劃大綱已加入規定，訂明「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶和「休憩用地」地帶的用地均須在不同高度水平提供橫向和垂直的行人連接，以及須闢設弧形園景美化高架行人道。無障礙的垂直行人設施會接駁龍津石橋保育長廊的地面層、地下低層一樓及地下低層二樓，而連接橋亦會接駁龍津石橋保育長廊的兩邊。在特定位置會設有行人出入口，把龍津石橋保育長廊連接至毗連的「綜合發展區」用地和地下購物街，亦會設有隧道連接龍津石橋保育長廊的地下低層二樓至九龍城區。此外，龍津石橋保育長廊的觀景台和有蓋休息區可改善行人環境；
- (b) 設立「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶，是為了作包括零售、食肆、娛樂場所、辦公

室及／或酒店在內的商業用途。沿「綜合發展區(2)」地帶的東南面邊界和「綜合發展區(3)」地帶的西南面和東南面邊界會設有零售帶，以便作商店及服務和食肆用途。兩個零售帶的建築物高度均限為兩層高，總樓面面積則分別為不少於 1 970 平方米和不少於 3 960 平方米。在「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶和「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的用地內，會各提供不少於 4 000 平方米的總零售樓面面積，並設於地下購物街所處的同等樓層。地下購物街闊 20 米，當中 12 米會作零售用途，8 米會作為公眾通道；

- (c) 擬議的零售帶將為 15 米闊，並沿地面層的臨街地方闢設大約 3 米至 3.6 米闊的暢通無阻有蓋行人通道。面向龍津石橋保育長廊的用地邊界將採用懸臂式設計，至於面向車站廣場的地方，則會採用柱廊式設計；
- (d) 地下零售設施的總樓面面積屬最低要求，而兩幅「綜合發展區」用地的最高地積比率／總樓面面積限制亦符合分區計劃大綱圖所訂的限制。所訂的建築物高度限制可全面盡用地積比率／總樓面面積的潛力。日後的項目倡議者會在提交總綱發展藍圖時提供更詳細的設計，以供城市規劃委員會批核。為了向在有關用地日後進行的發展提供指引，規劃大綱內沒有訂明擬議發展擬建的密集程度；
- (e) 擬議的大階梯會從「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」用地的上蓋平台拾級而下至「休憩用地」地帶，通往龍津石橋保育長廊的南面入口和啟德體育園。設立「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶，主要是作與藝術及演藝有關的用途，並設有上蓋平台供公眾觀賞及戶外表演之用。融合不同地帶的公共空間可作為舉辦公眾活動的場地，但須視乎詳細設計而定；



- (f) 一如文件圖 4b 所示，用地的西南面邊界有三個人出入口，可接駁龍津石橋保育長廊的地下低層一樓。當局已容許日後的項目倡議者可彈性設計行人出入口；以及
- (g) 在「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」用地內，大約 6 900 平方米的總樓面面積會作藝術及文化用途。雖然藝術和文化的定義或會較為廣闊，但可適當地修改規劃大綱，以強調當區的歷史和文化元素，包括龍津石橋的特色。

53. 由於委員沒有就規劃大綱作進一步提問，主席總結指，委員普遍認為規劃大綱有助為準備提交「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶的總綱發展藍圖一事提供指引，並認為可適當地修訂規劃大綱，訂明日後發展的設計須專重當區(包括龍津石橋)的歷史和文化特色。

54. 經商議後，小組委員會決定通過文件附錄 Ia 及 Ib 的規劃大綱擬稿，但規定須根據上文第 53 段對規劃大綱作出適當修訂。

[會後備註：

位於啟德發展區內涵蓋「綜合發展區(2)」地帶、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶及「休憩用地」地帶的用地的規劃大綱會作以下修訂：

規劃大綱第 2.1 段

「該用地位於啟德發展區內啟德城中心的中央部分，啟德河的西南側，於大綱圖上劃為「綜合發展區(2)」地帶、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶及「休憩用地」地帶(圖 1)。橫跨「綜合發展區(3)」地帶在該用地東面和東南面較遠處為龍津石橋保育長廊，而在該用地進行的發展須尊重當區(包括龍津石橋)的歷史和文化特色... ..」

規劃大綱第 2.4 段及項目 3「規劃／發展要求」

「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶至少有 60% 的整體總樓面面積須作與藝術及演藝有關的

用途，包括展示九龍城／啟德(包括龍津石橋)的歷史和文化的元素……」

位於啟德發展區內涵蓋「綜合發展區(3)」地帶的用地的規劃大綱會作以下修訂：

規劃大綱第 2.1 段

「該用地位於啟德發展區內啟德城中心，其西南面為龍津石橋保育長廊，在啟德大綱草圖 S/K22/7 上劃為「綜合發展區(3)」地帶(圖 1)。在該用地進行的發展須尊重當區(包括龍津石橋)的歷史和文化特色……」

[主席多謝九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

[黎庭康先生此時離席。]

[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 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/K18/339A號)

---

55. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。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」)和科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生            一    其前公司與創智公司及科進公司有業務往來；
  
- 何安誠先生            一    目前與弘達公司有業務往來；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。

56. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月十七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，回應政府部門的意見，該等進一步資料包括視覺影響評估、交通影響評估、經修訂的環境評估及經修訂的排污影響評估。

58. 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13**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

---

59. 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 — 其配偶是浸大諮議會成員及一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。

60. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席，而由於黃幸怡女士、黃煥忠教授、余烽立先生及蔡德昇先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們暫時離席。

[黃幸怡女士及黃煥忠教授此時離席，余烽立先生及蔡德昇先生此時暫時離席。]

**簡介和提問部分**

61. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

63. 委員備悉，這宗申請涉及略為放寬建築物高度限制，從而在現有的浸大教學及行政大樓內增設教學配套設施。申請人所提交的資料並無顯示該等設施會開放供公眾使用。

64. 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。這項規劃許可的有效期至二零二六年一月十四日止；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。

[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。]

[蔡德昇先生於此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席。]

#### 議程項目14

##### 第16條申請

[公開會議]

A/K14/806 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘勵業街11號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/806號)

---

65. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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：

何安誠先生            一 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；

- 余烽立先生            — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及
  
- 黎庭康先生            — 其前公司目前與奧雅納公司有業務往來。

66. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，黎庭康先生已離席，而余烽立先生仍未返回席上。

#### 簡介和提問部分

67. 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。

68. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗申請在規劃和設計上有何優點，以及該等優點與附近兩宗獲批的同類申請的比較；
  
- (b) 如何釐定擬議簷篷的闊度為 1.5 米；
  
- (c) 是否可在恒業街及勵業街沿路的擬議後移範圍內植樹；以及
  
- (d) 倘規劃申請獲得批准，是否須修訂契約。

69. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 在同一街區內有兩宗獲批的同類申請（編號 A/K14/763 及 A/K14/774）。除了發展大綱圖所訂明的後移規定外，該兩宗申請亦提出了額外優點。申請編號 A/K14/763 提出 0.1 米的自願後移、植樹、闢設花槽和進行垂直綠化。申請編號 A/K14/774 則提出了闢設 1.5 米闊的簷篷、鋪設具特色的地面、在地面層設置盆栽和在平台進行環

境美化。至於這宗申請，申請人建議自願後移一米、闢設 1.5 米闊的簷篷、設置花槽和進行垂直綠化。申請編號 A/K14/763、A/K14/774 和這宗申請的發展計劃的綠化覆蓋面積分別為 20%、21.7% 和 25%；

- (b) 根據屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》，從外牆伸出不多於 1.5 米並符合其他相關準則的遮陽篷，向建築事務監督提出申請或會獲得豁免計入總樓面面積及上蓋面積。申請人在釐定擬議簷篷的闊度時，或已考慮有關因素。連同勵業街沿路在地面再作一米的自願後移，將會為行人提供合共 2.5 米的有蓋行人道；
- (c) 如有需要，後移範圍會交還政府。視乎日後的行人道設計和行人流量而定，可安排在擬議後移的位置植樹。擬議的三米後移範圍可大致配合政府優化該區行人網絡的建議；以及
- (d) 該建築物於二零一二年完成整幢改裝。正如發展局局長所言，已整幢改裝的現有辦公大樓不會被視為一九八七年前落成的工業大廈，亦不是政府鼓勵重建政策的目標老舊工廈。因此，該政策不適用於目前這宗申請的擬議重建。

70. 地政總署助理署長(區域 1)孔翠雲女士補充說，目前這宗申請的擬議重建所涉的修訂契約和地價估算的安排會遵循現有機制進行，而不會參考鼓勵重建工廈的政策。

[羅淑君女士在答問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

71. 主席表示，申請人已在目前這宗申請的發展計劃中提出規劃及設計優點建議。委員普遍不反對擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制。

72. 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二零二六年一月十四日止；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；
- (b) 落實上述附帶條件(a)項提交的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；
- (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) 提交經修訂的交通影響評估，以及落實該評估所提出的緩解措施(如有者)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；以及
- (f) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

73. 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／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

[廖迪生教授此時離席，余烽立先生此時返回席上。]

[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15**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/K8/50 擬在劃為「綠化地帶」及「休憩用地」地帶的九龍黃大仙獅子山公園以南及馬仔坑食水配水庫以北的政府土地闢設配水庫  
(都會規劃小組委員會文件第A/K8/50號)

---

74. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與水務署有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

75. 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、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。

76. 一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點周邊地區的土地作何用途；以及
- (b) 配水庫的擬議附屬建築物會否闢設訪客中心／展覽廳，以及其園景屋頂和申請地點種有花草樹木的地方會否開放予公眾享用。

77. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點目前是獅子山公園以南一幅長有植被及荒置的斜坡，其周邊主要是長有植被的斜坡。擬議附屬建築物的東南面及東面是連接竹園道的通道，東面較遠處是現有的住宅羣(包括天宏苑及天馬苑)；以及

- (b) 關建擬議附屬建築物的主要目的是在地下和一樓容納岩洞通風設備和相關電力／消防設施，因此不會提供訪客中心／展覽廳。園景屋頂可能會對公眾開放。如市民要求提供導賞團／參觀設施，水務署會按既定方式處理該等要求。

### 商議部分

78. 一名委員表示支持這宗申請，並認為有空間向公眾人士開放園景屋頂，並組織導賞團，以介紹發展岩洞容納公眾設施的新措施。兩名委員支持這宗申請，並認為提供公眾教育的建議值得推行。其中一名委員就擬議發展對地下水可能造成的環境影響進一步提出意見，並表示應更善用鑽石山食水及海水配水庫所騰出的用地。另一名委員表示，在詳細設計時，應特別注意 775 米長的擬議行車隧道，以保障使用者的安全。

79. 主席總結說，委員普遍不反對擬議配水庫，並歡迎在岩洞容納公眾設施以騰出土地作其他用途的建議。環境問題方面，主席表示擬議發展已獲批環境許可證，並確認在採取有效的緩解措施後，擬議設施的施工及運作不會對環境造成無法克服的影響(包括對地下水位的影響)。關於所騰出用地日後的用途，當局正持續就用地的擬議房屋發展連社區設施進行可行性研究，任何改劃建議將提交予城市規劃委員會考慮。關於一些委員建議水務署可考慮在附屬建築物內闢設訪客中心／展覽廳以作公眾教育用途，主席表示，雖然建築物內未必有空間可作此安排，但可建議水務署考慮提供導賞團／參觀以作公眾教育用途，以及可為此在批准中施加指引性質的條款以處理有關事宜。委員同意這個安排。

80. 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二零二六年一月十四日止；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) 為擬議發展項目設計及提供泊車設施及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，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。」

81. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「考慮在擬議配水庫提供導賞團／參觀，以作公眾教育用途。」

### **議程項目 16**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K12/42 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍牛池灣清水灣道 35 號作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校(幼稚園)、社會福利設施(安老院舍)及公眾停車場(輕型貨車)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/42C 號)

---

82. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來；       |
| 余烽立先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及          |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與奧雅納公司、創智公司和弘達公司有業務往來。 |

83. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生

已離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月二十八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，以及與運輸署進一步磋商，以回應交通方面的關注。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已檢討交通預測、評估和擬議交通改善計劃。

85. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 議程項目17

### 其他事項

86. 餘無別事，會議於下十二時三十五分結束。