

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年一月二十八日上午九時舉行的
第 688 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

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)

蘇東成先生

地政總署助理署長(區域 1)

孔翠雲女士

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

何安誠先生

謝祥興先生

陳振光博士

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

張翠盈女士

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二零二二年一月十四日第 687 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

2. 秘書報告，在委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 687 次會議記錄草擬本後，收到下列有關第 60 及 63 段的建議修訂：

「**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。」

「委員備悉，這宗申請涉及略為放寬建築物高度**限制**，以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。」

3. 小組委員會同意小組委員會二零二二年一月十四日第 687 次的會議記錄草擬本在加入上述修訂後獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

- Y/H10/15 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
羅富國徑 1、3、5、7、9 至 11 及 13 至 15 號的
申請地點由「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
-

4. 秘書報告，城規會收到這宗申請(編號 Y/H10/15)的申請人代表領賢規劃顧問有限公司於二零二二年一月二十日的來信，信中對部分公眾意見提出關注，該信已在會議前於二零二二年一月二十七日送交委員傳閱。這宗申請訂於二零二二年二月十八日由小組委員會予以考慮。

5. 該信提出(i)對部分公眾意見的真確性存疑，要求城規會調查，以及(ii)有兩份意見看似由同一人提交，因此應視為重覆提交的意見。

6. 關於(i)，根據城市規劃委員會規劃指引編號 30B 中有關城規會採用的一般處理方法，規劃申請的提意見人提供個人資料的做法，屬建議性質，旨在方便城規會秘書及有關政府部門與其聯絡。因此，規劃申請的提意見人的身份無須作出核實。儘管如此，城規會會考慮所收到公眾意見的內容和關注事項，而非其數量。

7. 關於(ii)，秘書處已進一步檢視所指的兩份意見(編號 121 及 122)。由於該兩份意見由同一人在同一公布期內提交，因此會二合為一，並作收到一份意見處理。可供公眾查閱的意見已相應地更新。

8. 小組委員會備悉並同意，由秘書處代小組委員會根據上述要點就有關信函作覆。

港島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H1/2 申請修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖
編號 S/H1/21》，把位於內地段第 7704 號餘段(部分)及
政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶、
「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為
「政府、機構或社區(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H1/2A 號)

9. 秘書報告，這宗申請由香港大學(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兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 馮英偉先生
(副主席) | — 為香港大學商學院會計顧問委員會主席； |
| 陳振光教授 | — 為港大名譽副教授； |
| 羅淑君女士 | — 為港大客席副教授； |
| 伍灼宜教授 | — 為港大客席教授； |
| 何安誠先生 | — 現為一間與港大有業務往來的建築公司的顧問，目前與弘達公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其前公司目前與港大和科進公司有業務往來。 |

10. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。陳振光教授和何安誠先生因事未能出席會議，而馮英偉先生尚未到席。由於羅淑君女士和伍灼宜教授所涉利益間接，而黎庭康

先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月十二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。

12. 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三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。

荃灣及西九龍區

議程項目4

第16條申請

[公開會議]

A/K1/263 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍尖沙咀
廣東道及梳士巴利道交界前水警總區總部
進行酒店及相關旅遊業發展(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/K1/263 號)

13. 秘書報告，這宗申請位於尖沙咀。這宗申請由 Flying Snow Limited 提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司。KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------|---|--------------------------------|
| 孔翠雲女士
(地政總署助理署長
(區域1)) | — | 其配偶為長江實業集團有限公司的僱員，而該公司與長和公司有關； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與長和公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會的委員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及 |
| 蔡德升先生 | — | 其配偶任職董事的公司 在尖沙咀擁有物業。 |

14. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於孔翠雲女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於劉竟成先生所涉的利益屬間接性質，黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德升先生配偶的公司所擁有的物業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。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 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5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/842 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道868至888號的
地積比率限制，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/K5/842A號)

17. 秘書報告，黃歐陽(香港)有限公司(下稱「黃歐陽公司」)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：

余烽立先生 — 目前與黃歐陽公司有業務往來；
以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與黃歐陽公司有業務
往來。

18. 由於余烽立先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

19. 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。

[潘永祥博士和馮英偉先生在簡介期間到席。]

20. 部分委員提出以下問題：

(a) 在地面的休憩空間會否向公眾開放；

(b) 園景平台花園會否向公眾開放；

- (c) 長沙灣道旁的擬議後移區是否屬於強制規定；
- (d) 擬議泊車位屬於《香港規劃標準與準則》泊車設施標準的上限抑或下限；
- (e) 關於公共運輸及行人道闊度，請闡述行人暢達程度；
- (f) 請闡述文件第 9.1.8 段所載述由區議員提出的意見，以及申請地點附近地區的建築物高度限制；
- (g) 屋宇署的意見指擬議上蓋面積超逾《建築物(規劃)規例》所准許的上限，詳情為何；以及
- (h) 擬議發展是否符合《可持續建築設計指引》的規定。

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，在申請地點東端的地面休憩空間將設有花槽及種植樹木供公眾享用，而當局已建議加入有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。規劃署城市設計及園境組將確保申請人履行上述規劃許可附帶條件；
- (b) 職員、商業顧客及訪客均可前往 1 樓的平台花園，但只有在擬議發展項目上班的職員才能夠進入 13 樓的空中花園；
- (c) 建築物從長沙灣道向後移兩米的建議符合《長沙灣及深水埗發展大綱圖(北部)編號 D/K5A/1B》(下稱「發展大綱圖」)的規定，而發展大綱圖屬於行政性質的圖則，有別於分區計劃大綱圖的法定要求。在遞交建築圖則的階段，規劃署會鼓勵認可人士遵從發展大綱圖的建築物後移規定，並會反映規劃署在進行地區規劃時在這方面的意見；

- (d) 擬議泊車位數目略多於《香港規劃標準與準則》所規定的下限，而運輸署署長對這宗申請並無負面意見；
- (e) 根據文件圖 A-2，長沙灣港鐵站出入口位於申請地點附近行人道的東端及西端，行人可從擬議發展易於前往港鐵站。申請地點前方設有橫過長沙灣道的過路處，而長沙灣道沿途亦有巴士站。該區有多種公共交通工具(包括小巴)可供選擇。現有行人路闊 2.8 米，而申請人建議把建築物從地段界線向後移兩米，並在擬議發展項目的整個臨街面設有闊兩米、長約 88 米的連貫簷篷，以便為途人遮風擋雨，令步行環境更加舒適。申請人會揀選樹冠較窄的合適樹種於簷篷下方種植，務求在改善人流與提供樹蔭之間取得平衡。由於申請人須按建議的規劃許可附帶條件，提交美化環境建議，規劃署城市設計及園境組在審核美化環境建議時，將會就園景設計及植樹事宜提供意見；
- (f) 在深水埗區議會規劃發展及交通事務委員會的會議上，一名區議員關注把現有 12 層高的工業樓宇重建為一幢高 130 米的新樓宇，將會對周邊地區的視野及通風情況造成影響。當局曾在區議會會議解釋，儘管建議就擬議發展放寬地積比率限制，但主水平基準上 130 米擬議建築物高度符合分區計劃大綱圖的建築物高度限制。根據圖 A-1，長沙灣道以北地區的建築物高度限制為主水平基準上 130 米，而長沙灣道以南地區的建築物高度限制則為主水平基準上 120 米；
- (g) 屋宇署的意見指出，根據《建築物(規劃)規例》附表 1 對甲類地盤的規定，擬議的上蓋面積超逾准許的上限。不過，根據《建築物(規劃)規例》第 20 條規定，屋宇署可靈活地審批有關上蓋面積的申請，但有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 132》所載的相關準則；以及

- (h) 申請人在提交的資料中，已包括外牆長度及建築物間距的計算結果，以證明初步符合《可持續建築設計指引》有關建築物通透度的規定。屋宇署原則上不反對這宗申請，並表示將會在提交建築圖則的階段給予詳細意見，包括述明發展是否符合《可持續建築設計指引》。

商議部分

22. 擬議設計能夠提供充足的綠化設施、公共空間、連貫的簷篷，以及在申請地點東端和西端加入凹入的建築設計並預留空間去改善通風及通透程度，委員普遍對此表示欣賞，並認為擬議計劃可為其他申請提供良好的參考例子。兩名委員擔心在後移範圍內種植樹木的建議，或會阻礙人流，故提議在後移範圍以外的地方種植樹木，並表示或可在簷篷下的位置設置街道設施(即長椅或座椅)。不過，其他委員留意到簷篷外的地方屬於政府土地，任何植樹建議均須取得運輸署或路政署的同意。由於當局已建議附加一項有關美化環境的規劃許可附帶條件，如申請人在美化環境建議中提出種植樹木及置設座位，城市設計及園境組將會進一步考慮相關細節。

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。有關的規劃許可有效期至二零二六年一月二十八日止；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) 提交經修訂的交通影響評估報告，並為擬議發展落實報告所提出的交通緩解措施，而有關評估與落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展落實已獲接納的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 根據現行指引，提交土地污染評估報告，並在申請地點展開發展前，落實報告所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃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 IV 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/K5/845 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 6 號工廠(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/845 號)

25. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年一月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準備進一步資料，以回應消防處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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/K5/846 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 6 號工廠(部分)經營商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/846 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年一月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準備進一步資料，以回應消防處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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此時獲邀到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/529 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣白田壩街46至48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/TW/529A號)

29. 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 — 其配偶擔任董事的公司 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。

30. 由於蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業及伍灼宜教授配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 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. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否就樓底高度與已獲批的同類申請作比較；
- (b) 與先前已獲批准的申請編號 A/TW/517 比較，現時的擬議發展有何額外的設計優點及規劃增益詳情；
- (c) 轉換層的高度是否放寬建築物高度的有效理據；
- (d) 優化街道設計和簷篷尺寸的詳細資料；
- (e) 如何可確保位於較高樓層的花園及座位區開放給公眾使用，以及有關地方的開放時間；
- (f) 是否有任何關於擬議發展結構工程方面(即支柱的布局)的資料；
- (g) 為何獲批准計劃中把整幢建築物後移 2 米的安排在現時的計劃減為後移 1 米；以及
- (h) 申請人會否使用循環再用水灌溉植物。

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 正如文件附錄 V 顯示，就荃灣分區計劃大綱圖而言，曾有八宗同類申請獲批准略為放寬地積比率限制。當中，作工場用途的同類申請所建議的標準樓底高度為 4.08 米至 4.95 米，與現在這宗申請建議的 4.1 米樓底高度相若。另還有一宗擬略為放寬地積比率和建築物高度限制以發展數據中心的申請獲得批准。該數據中心的標準樓底高度為 5.8 米，以配合數據中心用途所需的特高樓底。此外，城規會於二零二零年七月曾考慮九龍灣一宗擬略為放寬建築物高度限制的規劃申請。該宗申請所包含的一份評估報告提到，九龍灣及觀塘的新落成商業樓宇的標準樓底高度介乎 4.2 至 4.8 米之間。由於荃灣沒有擬略為放寬商業樓宇的建築物高度限制的同類申請，上述數字可作為參考；
- (b) 雖然《可持續建築設計指引》所載的綠化覆蓋面積最低要求不適用於申請地點(地盤面積少於 1 000 平方米)，但與先前獲批准作非污染工業用途的申請(編號 A/TW/517)比較，現時的申請會有更多綠化範圍(約佔地盤總面積 26.76%)。與先前的申請有別，申請人還建議在 1 樓至 4 樓闢設可供公眾使用的平台花園／座位區。這些設施可視為現時的申請額外帶來的規劃增益／設計優點；
- (c) 轉換層通常是為商店及服務設施平台與辦公室大樓之間的過度樓層。相關政府部門對於擬設 2 米高轉換層的建議並無負面意見；
- (d) 與申請地點現有的工業樓宇比較，擬建的辦公樓宇採用梯級式平台和錯落有致的建築物邊緣／外牆設計，以及多種美化環境設施(包括垂直綠化、平台花園及空中花園、戶外座位區和園景露台)，此舉將有助增添視覺趣味及締造更舒適的行人環境。申請人建議在地面層把整幢建築物沿白田壩街後移 1 米，以及沿整個建築物設置簷蓬為行人遮陽擋雨；

- (e) 位於 2 樓和 3 樓的戶外座位區緊連商店及服務設施和食肆的樓層，市民可經升降機及樓梯前往該些樓層。位於 4 樓的空中花園亦可經升降機及樓梯直達。該些平台花園及空中花園並非公眾休憩用地，而是私人發展項目內的公共空間，申請人建議讓公眾進內。在提交建築圖則階段，如建築圖則獲得批准，規劃署會確保有關圖則是依據這宗申請的擬議計劃制訂。屋宇署就任何不符合獲批准建築圖則的情況進行執法。申請人並沒有提供平台花園及空中花園和戶外座位區的開放時間的資料；
- (f) 申請人沒有在規劃申請中提供顯示支柱結構詳情的平面圖。不過，與辦公樓宇的支柱相比，商用平台的支柱通常較粗闊，而建築物的這兩個部分之間須設有轉換層；
- (g) 由於擬議發展已由工業用途改作商業用途，因此走火通道、泊車及上落客貨設施方面的規定亦相應改變。正如繪圖 A-10b 顯示，地面層將額外新增汽車升降機、行人扶手電梯，以及加設更多輕型貨車車位，以符合有關標準。由於申請地點的面積相對細小，又須在地面層容納新增的運輸設施和走火通道，因此申請人在現時的計劃中建議把建築物後移 1 米；以及
- (h) 在現階段，申請人並無考慮在擬議發展使用循環再用水灌溉植物。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

34. 委員備悉申請地點面積相對細小，在符合泊車設施及走火通道的標準規定方面有技術上的限制。委員普遍認為申請人已盡力建議具創意設計的發展，包括在建築物的較高樓層闢設半公眾平台花園並主動把建築物後移、沿整個建築物的外牆設有簷篷，以及提高綠化比率。所有委員均欣賞在較高樓層闢設向公眾開放的平台花園及空中花園。不過，申請人並無在申請書

內提供有關開放時間，而一些委員表示關注該些花園／戶外座位區會否在合理時段開放給公眾使用。此外，一名委員認為應鼓勵使用循環再用水灌溉園景設施。為回應委員所提出的關注，主席建議加入(i)一項規劃許可附帶條件，訂明須把位於 1 樓至 4 樓的空中花園、平台花園及戶外座位區在合理時段開放給公眾使用；以及(ii)一項鼓勵使用循環再用水灌溉植物的指引性質的條款。委員表示同意有關建議。

35. 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二十八日止。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) 就擬議發展提交最新的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述附帶條件(b)項有關擬議發展的最新排污影響評估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；
- (d) 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；以及
- (e) 把位於擬議發展 1 樓至 4 樓的空中花園、平台花園及座位區在合理時段開放給公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

36. 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：

「探討可否在擬議發展使用循環再用水灌溉園景設施。」

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/530 在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的
荃灣老圍西方寺海會塔 2 樓及其延伸部分
(第 453 約地段第 1461 號(部分)及第 1499 號(部分))
關設靈灰安置所
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/530 號)

37. 秘書報告，這宗申請是為了在荃灣關設靈灰安置所。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；
- 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。

38. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生所涉關於私營骨灰安置所發牌委員會的利益屬間接利益，而蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業與伍灼宜教授配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

40. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

[劉竟成先生此時離席。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/476 進一步考慮第16條申請

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94至100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/476B號)

41. 秘書報告，KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會的成員，而該協會與 KTA 公司有業務往來。小組委員會備悉劉竟成先生已離席。

簡介和提問部分

42. 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，向委員簡介重新考慮這宗申請的背景、小組委員會二零二一年八月二十七日延期考慮這宗申請的決定、有關擬議發展的綠化及園境設計的進一步資料、政府部門的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不反對這宗申請。

43. 一些委員提出以下問題：
- (a) 綠化空間計算方法的詳情；
 - (b) 有關非建築用地的位置；
 - (c) 該非建築用地範圍內所種樹木和所設花槽的資料，以及該處的行人通道的闊度；
 - (d) 公眾能否進入 2 樓平台花園，以及這會否成為考慮這宗申請時其中一項考慮因素；以及
 - (e) 擬建簷篷的詳情。
44. 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) 儘管所闢設的綠化空間並非全部都能根據《可持續建築設計指引》計入綠化比率，申請人仍建議設置花槽和圍邊花槽、進行垂直綠化，以及在天台闢設綠化空間。與小組委員會二零二一年八月二十七日所考慮的計劃相比，整體綠化空間由 20.3% 增加至 27%；
 - (b) 一如圖 FA-2 所示，有關的非建築用地(即從打磚坪街後移 3.5 米的空間)是分區計劃大綱圖所訂明的法定要求，目的是長遠擴闊道路和改善區內通風；
 - (c) 為回應委員在上一次小組委員會會議上提出的關注事項，申請人已把植樹地點由地面層的非建築用地移至 2 樓平台。地面層的非建築用地(3.5 米闊)內會設置一系列 1 米闊的花槽和種植灌木。申請人會在花槽之間的斜對角闢設行人徑，以便行人通往行人路。整體而言，經修訂的美化環境建議可在改善人流和加強步行舒適度之間取得平衡。詳細的長遠擴闊道路建議仍有待制訂，但 3.5 米闊的非建築用地連同現有的 2.5 米闊行人徑，在過渡時期將會有合共約 6 米闊的行人通道。據了解，運輸署將負責

擴闊道路建議的設計工作，而路政署則負責落實有關的道路工程並負責道路的維修保養。運輸署和路政署皆對現時關於非建築用地的建議沒有負面意見；

- (d) 2 樓的平台花園只會開放予擬議發展的使用者使用。雖然城規會是按每宗申請的個別情況作出考慮，但對於其他同類申請，是否開放平台花園予公眾使用，並非申請能獲批准的強制性要求。基於技術方面的限制及安全考慮，部分申請沒有建議把後移範圍向公眾開放；以及
- (e) 建議在接近整個建築物面向打磚坪街的外牆興建闊 1.5 米的簷篷。簷篷將懸伸至部分非建築用地的上方。由於地盤的地面水平不一，簷篷由地面起計的淨空高度由東面部分的約 3.5 米至西面部分的約 6 米不等。

商議部分

45. 委員大致認為經修訂的計劃已作出改善，以回應小組委員會先前在二零二一年八月二十七日會議上提出的意見。不過，有數名委員雖然不反對這宗申請，但亦表示擬在非建築用地內設置的花槽，或會把該非建築用地與現有的行人路分隔開來，未必能有效改善行人的流通情況。一名委員亦認為，簷篷闊度不足，尤其是淨空高度達 6 米的部分，無法為區內行人提供抵禦天氣的保護。對於淨空高度達 6 米的地方，植樹可能是較佳的選擇，可為行人遮蔭和達到綠化環境的效果。另一名委員詢問，運輸署和路政署是否有機會與申請人合作，在日後的擴闊道路計劃中，把該非建築用地與行人路融為一體。主席表示，運輸署和路政署將需以綜合和一致的方式，為整個地區規劃和落實道路改善計劃，而有關的道路改善計劃將會甚為長遠。

46. 一名委員詢問，關於在非建築用地內植樹是否可以接受，委員對這宗申請和議程項目 5 所考慮的申請持不同意見，就此看來，是否需要關注小組委員會在考慮同類申請時，所作決定是否一致。主席表示，在考慮每宗申請時，應根據申請地

點的用地限制和實際環境，按個別情況作出考慮。舉例來說，對於議程項目 5 所考慮的規劃申請，申請地點的臨街面較這宗申請的長，非建築用地內只建議種植寥寥數株相隔甚遠的樹木。主席進一步指出，對於現時這宗申請，委員先前不表反對，但認為應要求申請人提供更多有關非建築用地綠化建議的資料，而申請人亦已基於申請地點的情況，盡力回應委員的關注。

47. 委員大致認為仍有空間改善簷篷的設計和非建築用地的綠化建議。主席建議加入指引性質的條款，以鼓勵申請人改善簷篷的設計，以確保能為行人提供更有效抵禦天氣的保護，以及在詳細設計階段探討方法改善綠化建議(包括花槽的位置)，以疏導非建築用地內的人流。委員表示同意。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年一月二十八日止；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；
- (b) 為擬議發展項目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；
- (c) 落實上文(b)項所述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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F-VIII 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) 改善簷篷的設計，以為行人提供更有效抵禦天氣的保護；以及
- (b) 在詳細設計階段探討方法改善綠化建議(包括花槽的位置)，以疏導非建築用地內的人流。」

[黎庭康先生在進行商議部分進行期間離席。]

[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。他在此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/486A 號)

50. 秘書報告，KTA 規劃顧問公司(下稱「KTA」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會委員，而該協會與 KTA 有業務往來。

51. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而劉竟成先生已離席。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一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，以回應政府部門的意見。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和排污影響

評估、更新的樓宇平面圖／設計透視圖／園景設計圖及作出技術澄清，以回應政府部門的意見。

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，而小組委員會已給予申請人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，否則這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

港島區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/442 擬略為放寬劃為「商業」地帶的
香港上環干諾道西 92 至 103A 號及
德輔道西 91、99 及 101 號的建築物高度限制，
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/H3/442C 號)

54. 秘書報告，申請地點位於西營盤／上環。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)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 | — 目前與奧雅納公司及呂元祥公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來； |

- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司及呂元祥公司有業務往來；
- 謝祥興先生 — 為位於西營盤的香港新聞博覽館的義務公司秘書；以及
- 陳振光博士 — 其配偶於上環擁有一個單位。

55. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，何安誠先生、謝祥興先生和陳振光博士因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。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。

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月十三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，以修訂擬議設計及回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門和公眾人士的意見。

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，由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予合共八個月時間，讓其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。

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士、城市規劃師／港島蘇芷蕾女士及運輸署高級工程師何采殷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/H5/417 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的香港灣仔皇后大道東 269 號進行住宅及商業發展，並略為放寬住用地積比率及建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/417 號)

58. 秘書報告，申請地點位於灣仔。這宗申請由地政總署土地供應組提出。下列委員已就此議項申報利益：

孔翠雲女士 — 為地政總署助理署長(區域 1)；
(以地政總署助理署長
(區域 1)的身分)

黎庭康先生 — 其前公司與地政總署有業務往來；以及

羅淑君女士 — 其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜。

59. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於孔翠雲女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。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。

[孔翠雲女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

60. 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。

61. 一些委員提出下列問題：

建築物高度及地積比率

- (a) 就分區計劃大綱圖上申請地點的「住宅(戊類)」地帶施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制的理據為何；
- (b) 根據《建築物(規劃)規例》，申請地點的准許地積比率為何，而附近發展項目的地積比率為何；
- (c) 在分區計劃大綱圖是否有劃為「住宅(戊類)」地帶的其他私人土地，而就申請地點施加地積比率限制的原因為何；
- (d) 在有關土地賣出後，未來的發展商可否尋求規劃許可，要求進一步放寬地積比率及／或建築物高度限制；
- (e) 是否有可能把一些樓面面積(例如住用總樓面面積的 5%)用作闢設政府、機構及社區設施；

交通及泊車

- (f) 擬議泊車位是否供公眾使用，而擬議泊車位數目為何；
- (g) 就提供泊車位，會否建議施加規劃許可附帶條件去紓緩申請地點附近(特別是皇后大道東)交通擠塞情況，以及擬議發展會否影響申請地點附近現時設有收費錶的路旁車位；

其他事宜

- (h) 規劃優點的詳情；以及
- (i) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)建議如何以攝影方式記錄現有呂祺教育服務中心的情況。

62. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士和運輸署高級工程師何采殷女士作出回應，要點如下：

建築物高度及地積比率

- (a) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，是顧及周邊地區現有發展的建築物高度限制／輪廓。二零一零年，當局首次在灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 把沿皇后大道東相鄰「住宅(甲類)」地帶用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米。二零一八年，當局根據法庭就兩宗司法覆核申請和相關上訴的裁決，進一步檢討有關建築物高度限制，經考慮《可持續建築設計指引》後，已把沿皇后大道東的「住宅(甲類)」地帶用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米。二零一八年，當局就建築物高度進行檢討，當中亦就「住宅(戊類)」地帶用地進行檢討，並認為主水平基準上 100 米的建築物高度限制無需修訂，理由是在有關高度限制時容納分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率及配合《可持續建築設計指引》的規定；
- (b) 若申請地點沒有地積比率限制，由於申請地點屬乙類地盤，根據《建築物(規劃)規例》，或可容許按 9 倍的最高住用地積比率進行發展。在分區計劃大綱圖上，並無就沿皇后大道東的「住宅(甲類)」地帶用地訂定地積比率限制，其發展密度將受《建築物(規劃)規例》規管；
- (c) 灣仔分區計劃大綱圖只有兩幅「住宅(戊類)」地帶用地，包括申請地點和位於南面較遠處的灣仔分科診所用地。兩幅用地均位於政府土地上，並界定為可作私人房屋發展的用地。基於環境、交通、視覺、通風及其他基礎設施等多項限制，對有關「住宅(戊類)」地帶用地施加最高地積比率有助對發展規模以及發展的設計和布局施行適當的規劃管制；
- (d) 發展計劃的主要發展參數如獲得批准，將納入賣地文件內，但政府通常不會容許在賣地後短時間內修

改主要發展參數。然而，發展商可就修訂發展計劃尋求城市規劃委員會的規劃許可；

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，除安老院舍有所不足，在灣仔分區計劃大綱圖範圍內已計劃設置的政府、機構及社區設施大致上足以應付規劃人口的需求。此外，由於申請用地面積較小，而且在摩理臣山附近已有政府、機構或社區用地羣，因此，申請人沒有建議在申請地點設置政府、機構及社區設施。在「住宅(戊類)」地帶下，在建築物的最低三層設置社會福利設施是經常准許的，但並沒有豁免不把有關樓面面積計算在總樓面面積內的條文。至於是否可加設政府、機構及社區設施和對發展計劃作出相關的修訂，可能需進行新的技術評估；

交通和泊車

- (f) 擬議的泊車位屬建築物發展的附屬設施，並非供公眾使用。根據計劃，將設有 26 個停車位、三個電單車停車位及三個上落客貨車位。擬議發展項目須提供足夠的停車位和上落客貨設施作自用，以免對使用周邊地方的停車位造成壓力。建議把出入口設於堅彌地街，而非設於繁忙的皇后大道東；
- (g) 就交通方面而言，倘這宗規劃申請獲批，建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交交通檢討報告和建築工程交通影響評估，以及與泊車位和上落客貨設施供應及通道安排有關的規劃許可附帶條件。日後的發展商需履行規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合運輸署的要求。此外，日後的發展商就擬議發展項目提交建築圖則時，運輸署亦會審視出入口及停車位的布局，以確保附近一帶的交通安全，以及在設計時預留足夠空間以免等候汽車升降機車輛排隊至公共道路。申請地點附近並無設有收費錶的路旁泊車位；

- (h) 有關合和中心二期發展的道路改善措施預計於二零二三年完成，屆時將改善堅彌地街和皇后大道東交界處的容車量；

其他事項

- (i) 有若干項的設計優點建議，例如從皇后大道東和堅彌地街分別後移約 10 米和約 5 米，並在 3 樓提供有蓋的園景區，供居民使用及改善空氣流通和對視覺造成的影響；以及
- (j) 古蹟辦提出進行攝影記錄的意見將加入指引性質的條款，請申請人(地政總署)留意。至於如何進行攝影記錄及相關職責的進一步詳情，將交由相關政府部門在擬備賣地文件時討論。

商議部分

63. 委員普遍支持這宗申請，因為放寬地積比率可更加盡用土地以增加房屋土地的供應，而放寬建築物高度限制的做法大致上與周邊發展協調，亦不會對視覺造成負面影響。一名委員認為，或有空間減少上落客貨設施的數目，亦有一名委員認為應加快賣地。小組委員會備悉，申請人考慮到現有基礎設施的容量和技術評估，故認為擬議的地積比率和建築物高度理想。另外亦知悉申請地點已納入二零二一至二二年度賣地計劃內以供出售。

64. 兩名委員備悉並大致同意古蹟辦的意見，即位於申請地點的呂祺教育服務中心建於一九六零年，或有潛在的文物價值。他們亦同意古蹟辦的建議，應為建築物妥為進行攝影記錄。其中一名委員進一步建議，在進行清拆前，把用地開放予公眾人士前往參觀。主席表示會轉達委員的意見給地政總署考慮。

65. 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二零二六年一月二十八日止，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) 規定申請人須提交交通檢討報告，並落實申請地點的契約條件所提出的緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計及提供泊車位、上落客貨設施及通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交建築工程交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交最新的交通噪音影響評估及落實評估內所提出的噪音緩解措施，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
- (e) 落實排污影響評估報告所提出的排污接駁及改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

66. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士、城市規劃師／港島蘇芷蕾女士及運輸署高級工程師／灣仔何采殷女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

[高級城市規劃師／港島吳國添先生此時獲邀到席上。]

[孔翠雲女士此時返回席上。]

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/433 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
香港北角北角(東)渡輪碼頭地下 B 號鋪闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/433 號)

簡介和提問部分

67. 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、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。

68. 一些委員提出以下問題：

- (a) 運輸署署長的意見提到該碼頭現時有電力供應限制的問題，碼頭的供電是否足以應付擬議辦公室用途所帶來的電力負荷；
- (b) 擬議的辦公室用途會否造成排污方面的影響；
- (c) 如只批給為期五年的臨時規劃許可，對潛在租戶來說是否可行；以及
- (d) 即使已獲批規劃許可，為何有關業務未有繼續在該碼頭經營。

69. 高級城市規劃師／港島吳國添先生作出回應，要點如下：

- (a) 運輸署署長(渡輪及輔助客運部)表示，擬議的辦公室(與食肆相比)屬耗電量低的用途。運輸署署長在審視這宗申請以及申請人所提出的預計耗電量後，認為這宗申請不會影響渡輪營運，並表示從渡輪營運的角度而言支持這宗申請；

- (b) 由於擬議處所可接駁至現有的公共污水渠，環境保護署和渠務署對這宗申請沒有負面意見；
- (c) 雖然有關處所現時空置，並非作碼頭運作用途，但批准在該處進行永久的辦公室用途並不合適，因為有關處所或可用作其他更能配合渡輪服務的相關用途。為免妨礙落實該地帶的長遠規劃意向，以及提供彈性以配合未來碼頭用途的需要，建議批給為期五年的臨時規劃許可，以鼓勵善用有關處所；以及
- (d) 關於先前一些涉及在該碼頭進行零售商店及辦公室用途的獲批申請，有關業務已展開並經營了一段時段，其後經營者基於商業考慮決定結業。一些獲批給規劃許可的用途未有展開，原因是有關申請未能符合有關滅火和消防裝置的規劃許可附帶條件。

商議部分

70. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年一月二十八日止，並須附加下列條件：

「設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

71. 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。

[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。]

[高級城市規劃師／港島曾永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/141 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的
香港淺水灣淺水灣道 92 號的上蓋面積限制，
以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/141A 號)

簡介和提問部分

72. 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，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。

73. 一名委員問及擬議發展的建築物高度，高級城市規劃師／港島曾永強先生回應時表示，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 53.3 米(一層開敞式停車間上加四層)，而建築物實際高度為 10.5 米，不超過契約所訂的 35 尺建築物高度限制。根據分區計劃大綱圖，申請地點的最高建築物高度限為一層開敞式停車間上加四層。

商議部分

74. 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二十八日止；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：

「提交和落實申請地點的污水主渠改道建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」

75. 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。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/88 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的
香港赤柱大潭道 19 號的上蓋面積，
以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/88 號)

76. 秘書報告，申請地點位於赤柱。潘永祥博士已就此議項申報利益，因為其近親的住所可直望申請地點。小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[潘永祥博士此時離席。]

簡介和提問部分

77. 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，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。

78. 高級城市規劃師／港島曾永強先生回應一名委員就建築物體積方面的提問時解釋，由於擬議發展的地盤平整水平較現有建築物的地盤平整水平為低，因此建築物高度已由目前的主水平基準上 74.5 米下降至擬議的主水平基準上 71.15 米。擬議發展會將住宅樓宇(二樓以上)從面向大潭道的用地界線後移。擬略為放寬申請地點上蓋面積限制的目的，是在不超出最高地積比率和建築物高度上限的情況下，給予擬議發展更大的設計彈性。

商議部分

79. 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二十八日止；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) 提交噪音影響評估報告，並落實評估所提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交天然山坡災害研究報告，並落實任何所需的災害緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

80. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾永強先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

九龍區

議程項目17

第16條申請

[公開會議]

A/K14/807 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘內地段第1號A分段、第1號餘段、第3號及第15號的地積比率限制，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/K14/807號)

81. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。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；

余烽立先生 — 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

黎庭康先生 — 其前公司目前與艾奕康公司有業務往來。

86. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

87. 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、擬議的發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

88. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展能否分期進行；
- (b) 風機房螢幕的作用；
- (c) 申請人會否使用循環再用水進行灌溉；以及
- (d) 擬議發展項目的休憩用地由哪個政府部門負責設計，以及該發展項目會否提供其他有蓋地方。

89. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 由於該地下雨水蓄洪池幾乎會佔用整幅用地，在進行分期發展方面會受到制肘，而且無法縮短施工時間。申請人為地下雨水蓄洪池選址時，已考慮到申請地點唯一受影響的現有設施是一個七人足球場，而其他選址方案都會令更多設施受影響。在申請地點施工期間，公眾人士仍可使用分別位於申請地點北面和南面的上秀雅道遊樂場及曉光街兒童遊樂場的同類康樂設施；
- (b) 雖然具體細節尚未確定，但申請人(即渠務署)留意到小組委員會早前在審議尖沙咀一宗同類的申請時，委員曾建議將公眾教育展品納入發展項目中，

以加深公眾對水資源和節約用水重要性的認識。因此，擬建的風機房將設置資訊展示板，介紹蓄洪計劃，以作教育用途(會在詳細設計階段審視)；

- (c) 擬建的公用事業設施能有效保護低窪地區，以免發生水浸。在暴雨的惡劣天氣下，該設施會截取雨水並儲存在蓄洪池內。收集到的雨水將在旱季為翠屏河補水，以維持河水流量，改善河道面貌。渠務署會在詳細設計階段考慮使用循環再用水灌溉在技術上是否可行；以及
- (d) 渠務署將會是這項擬議發展的工程項目倡議人。該署已就休憩用地設施的布局和設計諮詢康樂及文化事務署。若相關的持份者提出意見，休憩用地設施的布局和設計或會再作修訂。申請地點西面設有有蓋座位設施(頂部裝有太陽能電池板)，申請地點南面的多用途樓宇地面層也設有一些有蓋座位。

商議部分

90. 委員普遍支持擬議發展項目，因為可以提供必要的排水服務，同時可重置康樂用途／休憩用地。委員亦讚賞申請人主動在擬議發展項目中加入一些資訊，藉以教育公眾人士水資源和排水設施的重要性。兩名委員認為，可在布局安排上進一步優化和改善有關設計，從而為足球場提供更佳的遮陽效果，以及提供更具創意的休憩用地設施和設計等。一名委員建議申請人考慮在該設施的天台提供市區耕種，以加強鄰里關係。委員普遍認為這宗申請可作為同類工程項目的有用參考，讓其他工程項目倡議人借鏡。

91. 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二零二六年一月二十八日止；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) 設計並落實發展藍圖，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實美化環境建議和樹木保護和砍伐建議，而有關建議和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

92. 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。

[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。]

[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19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K18/341A號)

93. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是申請人的其中一家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司目前與澳昱冠公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司在九龍塘擁有物業。

94. 小組委員會備悉，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。

簡介和提問部分

95. 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。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 一名委員表示支持這宗申請，因為有關建議較先前的計劃有所改善。委員備悉，安老院的牌照屬社會福利署(下稱「社署」)的職權範圍，而社署會監察安老院的營運及為長者所提供服務的質素。

98. 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二零二六年一月二十八日止；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、泊車位和上落客貨車位，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；
- (c) 落實上述規則許可附帶條件(b)項的排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

99. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目20

其他事項

100. 餘無別事，會議於下午一時三十五分結束。