

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二二年二月十八日上午九時舉行的  
第 689 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

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

葉子季先生

秘書

### 因事缺席

謝祥興先生

### 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

盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會

何文思女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議將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二十八日第 688 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二二年一月二十八日第 688 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]

Y/H9/6

申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》，把香港筲箕灣阿公岩道筲箕灣地段第 170 號 A 分段、第 170 號餘段、第 171 號、第 172 號、第 173 號、第 174 號、第 175 號和第 176 號、筲箕灣內地段第 794 號及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以及修訂適用於申請地點的土地用途地帶的《註釋》(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/6 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是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) 一 為房協監事會的當然委員；

黎庭康先生 一 其前公司目前與房協及城市規劃公司有業務往來；以及

劉竟成先生 一 為房協委員。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。鍾文傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。由於黎庭康先生及劉竟成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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月二十八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。

7. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 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/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/K2/220A 號)

---

8. 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，因為其配偶為一間公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業。

9. 由於蔡德昇先生的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

10. 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。

[余烽立先生此時到席。]

11. 一些委員就簷篷的設計提出以下問題：

(a) 緊連西貢街的擬議一米闊簷篷結構是否足以遮擋風雨；以及

(b) 沿西貢街而建的毗鄰建築物是否設有簷篷。

12. 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：

(a) 根據申請人提供的資料，簷篷結構擬由建築物的一樓(即地面以上約 4.5 米的高度)伸出，該高度與闊度的比率將足以作遮擋風雨之用；以及

- (b) 至於小組委員會於二零二一年批准的同類第 16 條申請(編號 A/K2/218)，位於西貢街另一邊的擬議建築物將會有一個 1.5 米闊的簷篷由二樓伸出。

13. 一些委員就區內擬議建築物後移及區內行人環境提出下列問題：

- (a) 擬議後移是否分區計劃大綱圖所規定；
- (b) 擬議後移的詳情為何，以及後移範圍會否提供綠化設施；
- (c) 申請地點西面部分的後移範圍是否作私人用途；
- (d) 周邊行人徑的闊度為何；
- (e) 有公眾意見對申請地點的衛生及安全問題表示關注，其詳請為何；以及
- (f) 是否有擴闊區內行人徑的長遠計劃。

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生參照文件的繪圖 A-2 作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖並無後移的規定，所有後移都是由申請人自願提出；
- (b) 在街道水平，從西面地段界線將會劃設約六米至 14 米的後移範圍，以及沿志和街的地段界線劃設一米的後移範圍，並在後者的後移範圍內設置花槽，務求在現時狹窄的街道環境中提升開揚度。此外，平台層以上的住宅樓層(即三樓至 25 樓)會從西貢街和志和街後移約五米，並從西面地段界線後移約 12.75 米；
- (c) 申請地點西面部分的後移範圍擬作私人用途，即是用作闢設車輛通道通往申請地點及其地下停車場、上落客貨區及若干泊車位；

- (d) 西貢街的現有行人徑大約三米至 3.5 米闊，志和街的現有行人徑則約兩米闊。申請地點北面沿志和街較遠處有一個小巴士站，該段行人徑較狹窄；
- (e) 申請地點南面有一條後巷，公眾意見對該處的衛生及安全問題表示關注。不過，從實地視察所見，該後巷至少闊三米，並有足夠照明，而且該處的衛生情況並不惡劣；以及
- (f) 運輸署會監察該處的行人流量，並按情況檢討是否需要關設行人徑及其設計。

15. 一名委員詢問，這宗申請的擬議發展會否與市區重建局進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)建議的規劃概念有所衝突。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時解釋，擬議發展大致符合油旺研究建議的混合用途概念。

#### 商議部分

16. 主席表示，這是一宗更改用途的申請，即在「商業」地帶內作分層住宅用途，其地積比率為 9.14 倍，低於油麻地分區計劃大綱圖中就「商業」地帶所訂明的 12 倍最高地積比率。雖然油旺研究的建議會在相關分區計劃大綱圖中適當顯示，但這宗申請的考慮應集中於現行分區計劃大綱圖所載列的規定和其他相關考慮因素，例如發展參數、土地用途是否協調，區內的同類獲批申請，以及擬議設計優點。

17. 一名委員表示，擬議簷篷一米的闊度並不足夠，並建議將簷篷加闊至約 1.5 米，使遮擋風雨的效果更佳。主席建議加入額外的指引性質的條款，邀請申請人考慮在緊連西貢街處關建 1.5 米闊的簷篷。委員同意主席的建議。

18. 一名委員雖然支持申請，但關注如何確保各方會共同努力預留後移空間，以改善區內的行人環境。主席回應指，在可行及適當的情況下，應把握機會透過個別重建項目改善該區的街景及行人環境。

19. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年二月十八日止；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) 就擬議發展提交噪音影響評估報告，並落實該報告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市規劃委員會的要求；
- (b) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 落實上文規劃許可附帶條件(b)項所述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市規劃委員會的要求；
- (d) 提交綜合交通影響評估報告(軟複本及硬複本以作記錄)，並落實報告所提出的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車位，以及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市規劃委員會的要求；以及
- (f) 設置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市規劃委員會的要求。」

20. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「考慮沿西貢街闢設 1.5 米闊的簷篷，以達致最佳的遮擋風雨效果。」

[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及城市規劃師／荃灣及西九龍鄭瑋暘先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目5

### 第 16 條申請

[公開會議](只限簡介及提問部分)

A/K5/836 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的  
九龍長沙灣荔枝角道 822 號和毗連政府土地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，以及興建擬議行人天橋  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/836B 號)

---

21. 秘書報告，這宗申請由恒景置業有限公司(下稱「恒景公司」)提交，而奧雅納工程顧問有限公司(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務往來。 |

22. 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。

### 簡介及提問部分

23. 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、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不支持這宗申請。

[楊偉誠博士在簡介部分進行期間到席。]

24. 一些委員詢問行人天橋範圍總樓面面積的詳細計算方法和行人天橋範圍的總樓面面積可否豁免計入擬議發展的整體總樓面面積，以及倘若行人天橋的面積已納入先前核准申請(編號 A/K15/813)所要求增加的 20% 總樓面面積之內，申請人是否須要就興建行天橋另行提交第 16 條申請。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士在回應時參照文件的繪圖 A-6 作出解釋。根據申請人提交的資料，在私人地段內以粉紅色標示的地方已計入總樓面面積之內，但在申請地點以外的政府土地上的地方則沒有計算在內。至於行人天橋的總樓面面積可否獲豁免一事，屋宇署曾表示，根據《建築物(規劃)規例》第 20 及第 23(3)(a)條，凡行人通道、行人天橋、隧道以及與之相關的垂直通道設施，其當中坐落在私人地段的任何有蓋部分均須計入總樓面面積及上蓋面積之內。從法定規劃角度而言，供公眾使用的行人天橋屬長沙灣分區計劃大綱圖的《註釋》內經常準許的用途。倘擬議發展的整體總樓面面積(包括位於私人地段的擬議行人天橋的總樓面面積)與先前核准申請的整體總樓面面積保持一致，規劃署不反對申請人在提交建築圖則階段，把擬加建的行人天橋納入先前申請已核准的方案內。在此情況下，申請人無須另行提交第 16 條申請。

25. 一名委員詢問，當局過去曾否收到同類申請，就興建行天橋要求放寬地積比率限制至超逾 20% 的上限。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應表示，觀塘及九龍灣地區曾有兩宗個案涉及在發展計劃內興建行天橋，但有關的計劃均沒有就關設行人天橋要求豁免計入總樓面面積或略為放寬多於 20% 的地積比率／總樓面面積上限。在觀塘的個案中，提供行人天橋接駁是基於運輸署的要求，而在九龍灣的個案中，行人天橋接駁由申請人主動提出。

26. 一些委員質疑是否有需要關設擬議行人天橋，並詢問申請人可曾進行任何評估，以證明確實有此需要。高級城市規劃

師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應表示，申請人曾就行人路的服務水平提交資料，而運輸署沒有就有關資料提出意見。運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生補充說，長義街／長荔街交界處設有港鐵站出入口及地面行人過路處，對行人而言非常方便。此外，荔枝角道／西九龍走廊以北的地方與南面的泓景臺現時有天橋連接。當局認為區內的行人設施大致足夠。申請人建議關設的行人天橋雖然對公眾有裨益，但並非必要設施。

27. 一些委員對擬議行人天橋的運作和設計提出下列問題：

- (a) 擬議行人天橋日後的擁有權誰屬；
- (b) 哪些連接擬議行人天橋的通道會 24 小時對公眾開放；
- (c) 擬議行人天橋的落地支柱會否阻礙地面行人通道；
- (d) 毗連的勵豐中心由誰擁有和可能會受到什麼影響；以及
- (e) 鑑於毗連的勵豐中心可能會受到影響，當局會否就興建擬議行人天橋一事諮詢公眾或安排刊憲。

28. 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) 申請人聲稱，他們會就行人天橋日後的擁有權與相關的政府部門進行磋商，並願意承擔行人天橋的建造和日後的管理及維修保養責任；
- (b) 繪圖 A-3 所示在擬議發展內供接駁地面出入口的升降機和樓梯，以及位於毗連發展項目(即 D2 Place 一期及 D2 Place 二期)內的樓梯，均會 24 小時開放供公眾使用，而其他通道，包括 D2 Place 一期及 D2 Place 二期商場內的升降機及扶手電梯，只會在商場的營業時間內開放。此外，連接勵豐中心外面現有行人天橋的擬議行人天橋亦會 24 小時開放供公眾使用；以及

- (c) 毗連的勵豐中心並非由申請人擁有。有來自勵豐中心租戶及管業公司的公眾意見認為，擬議行人天橋會阻礙勵豐中心租戶的視線，並會帶來俯瞰和侵犯私隱等問題，影響設於勵豐中心低層的社福服務機構向使用者提供服務。

29. 有關擬議行人天橋的落地式支柱設計和刊憲安排，運輸署助理署長(市區)何廣鏗先生補充表示：

- (a) 根據申請人提供的資料，橫跨長義街和長荔街的兩條擬議行人天橋會採用無支柱式結構，因此不會影響地面行人通道。至於沿荔枝角道設置的擬議行人天橋則採用支柱式結構，但由於地面人流相對較少，所造成的影響輕微；以及
- (b) 由於擬議的行人天橋並非工務工程，在現行機制下，會由地政總署負責執行所需的刊憲安排。

30. 一些委員繼而詢問有關接駁港鐵站的擬議地下通道詳情，以及港鐵站是否有任何行人通道連接泓景臺。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應表示，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)對申請人的建議表示歡迎，因為此舉可以提高前往港鐵站的便捷程度，惟必須解決所涉的法定及體制安排，以及有關建議必須不會對港鐵公司構成額外開支。至於泓景臺的行人連接問題，現時有一條行人隧道連接港鐵站與荔枝角道以南的住宅區，行人可以利用這條隧道，經毗連的星悅居購物商場前往泓景臺，或利用現時的行人天橋橫過荔枝角道前往泓景臺。

31. 一名委員詢問，在審議略為放寬發展限制的申請時，擬議的行人天橋可否視作符合相關審議準則的規劃增益。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士在回應時解釋，一般來說，行人天橋、綠化設施及簷篷均可視作規劃增益，但擬議行人天橋與其他地區的其他同類申請不同，其所涉的總樓面面積並不包括在額外獲批給的 20% 總樓面面積上限之內。與先前的核准方案比較，當局對現行方案的擬議行人天橋可視作「額外規劃增益」表示懷疑。

32. 一名委員詢問，與建議在中環興建的行人天橋比較，現行方案中的擬議行人天橋長遠能否成為區內發展／重建的催化劑。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士在回應時解釋，中環面對的情況較為困難。該區的土地主要用作商業用途，交通及行人流量顯着較高，因此有需要闢設較多行人設施以應付需求。在申請地點所處的長沙灣工業區，區內大部分為一九八七年前落成的工廈。根據二零一八年生效的活化工廈政策，這些工廈雖然合資格申請略為放寬發展限制 20% 以便利重建，惟截至目前為止，已提交申請的個案只有十宗，而且大部分均涉及申請重建為工廈。中環與長沙灣工業區在土地用途及交通流量方面的情況也許不能相提並論。

33. 一些委員詢問，這宗申請與先前獲批准的申請在提供綠化空間方面有何不同。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應表示，這兩宗申請的綠化覆蓋率均為 20%。不過，由於現有申請建議把部分綠化設施設於行人天橋頂部，在先前申請中提出的一些綠化設施可能會被刪除或縮減。

[何安誠先生在答問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

34. 主席表示，這宗申請涉及在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內重建工廈，而審議這宗申請的其中一項考慮因素，是有關的重建能否帶來規劃增益。發展局表示，申請人有空間可以修訂在先前申請已獲批准的方案，利用先前獲批給達 20% 上限的總樓面面積，為地段內擬闢設的行人天橋、升降機槽、樓梯、橋底有蓋範圍以及相關的配套構築物提供所需的總樓面面積。運輸署亦表示，擬議的行人天橋雖然對公眾有裨益，但並非必需及必要設施。至於可否在長沙灣區設立全面的行人天橋系統，長沙灣區有別於已就行人環境制訂全盤規劃(包括闢設行人天橋，而其中一些已在相關的發展大綱圖上反映)的中區及其他新區，該區並無這方面的計劃。

35. 一名委員表示支持這宗申請，因為闢設行人天橋可為區內行人提供更完善的接駁，長遠並可作為區內重建的催化劑。其他委員認為，儘管應鼓勵闢設行人天橋，為區內行人提供更完善的接駁，但鑑於先前的核准方案已獲批准增加地積比率達

20%，有空間可以應付額外所需的總樓面面積，因此對進一步增加地積比率(由先前核准的 20% 增至 21.7%)以便加入擬議行人天橋的做法有保留，因為有關的行人天橋雖然對公眾有裨益，但並非必要設施。此外，一些委員認為，擬議行人天橋會連接勵豐中心外面現有的公眾行人天橋，對勵豐中心的使用者可能會造成影響。進一步增加現行方案的地積比率並無充分理據支持。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「在先前申請已獲批准增加地積比率達 20% 的基礎上擬再略為放寬地積比率以便興建新的擬議行人天橋和可接駁港鐵站的設施並無強力理據支持。有關的建議亦超出《二零一八年施政報告》公布有關在活化工廈計劃下可申請增加地積比率的上限。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士及城市規劃師／荃灣及西九龍鄭瑋暘先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/847 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍長沙灣荔枝角道 850 至 870 號及毗鄰政府土地的地積比率限制，以作准許的「辦公室」、「食肆」和「商店及服務行業」用途  
(都會規劃小組委員會文件 A/K5/847 號)

---

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月二十七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。

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／荃灣及西九龍伍家恕先生以及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/531 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 2 樓(部分)闢設社會福利設施(長者鄰舍中心)  
(都會規劃小組委員會文件 A/TW/531 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 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。

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 長者鄰舍中心的擬議使用者人數有多少；以及
- (b) 有關長者鄰舍中心洗手間的自然通風，是否有任何規定。

41. 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) 根據申請人提供的資料，長者鄰舍中心同一時段最多容納 25 名使用者；以及
- (b) 屋宇署表示，任何擬議工程均須符合《建築物條例》及相關規例(包括《建築物(小型工程)規例》)的規定。

#### 商議部分

42. 委員普遍不反對這宗申請。一名委員認為，就長者鄰舍中心的用途而言，洗手間應有自然通風，就更為衛生。

43. 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二月十八日止；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) 就擬議發展設計並關設緊急情況下使用的停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交擬議發展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；以及
- (c) 落實上文條件(b)的排污影響評估報告所建議的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

44. 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出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黎庭康先生此時離席。]

## 九龍區

[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 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/810            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 5 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/K14/810 號)

---

45. 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      一   目前與奧雅納公司有業務往來；
  
- 余烽立先生      一   目前與奧雅納公司有業務往來；以及
  
- 黎庭康先生      一   其前公司目前與奧雅納公司有業務往來。

46. 小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生已離席。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。

#### 簡介和提問部分

47. 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. 一些委員提出下列問題：

- (a) 緊連偉業街的轉角範圍會否設有結構柱；
- (b) 擬議計劃是否符合《可持續建築設計指引》的規定；
- (c) 較低樓層的樓層高度詳情、與毗鄰同類申請的比較，以及沿勵業街的三宗同類申請是否亦涉及放寬建築物高度限制；
- (d) 現時這個計劃和其他毗鄰同類申請會否建議沿恆業街闢設簷篷；
- (e) 擬議發展會否優化區內街景；
- (f) 在勵業街建築物後移範圍內可否植樹；以及
- (g) 會否採用循環再用水系統。

49. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人主動提出把位於偉業街轉角位的擬議發展的地面一層和第一層向後移，令第二層下方形成一個空間作商業用途，第三層則為平台花園。目前沒有關於懸臂和後移範圍的結構設計的詳細資料，而申請人提交的圖則中，並沒有顯示在後移範圍有支撐構築物；
- (b) 目前在《可持續建築設計指引》下有三項規定，即樓宇間距、樓宇後移和綠化覆蓋率。在樓宇間距方面，擬議樓宇外牆長度少於 60 米，無需符合有關

規定。在樓宇後移方面，樓宇沒有任何部分興建在從緊連街道的中央線後移 7.5 米的範圍內。至於綠化覆蓋率，整體覆蓋率約為 27.73%，超出 20% 最低覆蓋率的規定；

- (c) 地面一層的樓底高度約為 6.3 米，足夠讓重型貨車行駛(《香港規劃標準與準則》就此規定的淨通行高度為 4.7 米)，以及容許在上方設置機房。沿勵業街的用地涉及三宗獲批的申請(即申請編號 A/K14/763、A/K14/774 及 A/K14/806)，其中關於闢設商店及服務行業的申請，標準樓底高度約為 4 米至 5 米(申請編號 A/K14/763)及 4.374 米至 4.5 米(申請編號 A/K14/774)。該三宗同類申請均要求把建築物高度由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 125.9 米；
- (d) 現時這個計劃與沿恆業街的用地所涉及的三宗同類申請均不會闢設簷篷；
- (e) 擬議計劃已按獲採納的《觀塘(西部)發展大綱圖編號 D/K14A/2》所規定，從恆業街的地段界線把整幢建築物後移 3 米。申請人主動提出在面向偉業街正門入口的轉角位擴大建築物由地下至一樓的後移範圍。計劃提出的綠化覆蓋率為 27.73%，高於該三宗同類申請(介乎 20% 至 25% 之間)。擬議的綠化設施有助改善街道的景觀；
- (f) 上述三宗同類申請建議在一段勵業街把建築物後移 3 米，使該處的行人路總闊度約達 7 米。根據發展大綱圖，建築物後移範圍擬用作擴闊行人徑／行車道和美化市容／街景。如有需要，建築物後移範圍須交還政府。在詳細設計階段，相關政府部門會視乎日後行人道的設計及人流情況，考慮擬議後移範圍種植樹木；以及
- (g) 申請人表示會在詳細設計階段考慮採用循環再用水系統。

## 商議部分

50. 委員普遍支持這宗申請，認為擬議的設計優點符合相關發展大綱圖及《可持續建築設計指引》有關建築物後移的規定，而且申請人主動提出擴大建築物後移範圍及提供更多綠化設施。一名委員認為，在同一街道有四宗申請(連同目前這宗申請)獲得批准，所涉的發展項目應以較佳方式作出協調，以改善該區日後的街景，包括提供綠化設施。

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(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二月十八日止；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) 設計和提供位於申請地點內的接駁點及支撐點，以供日後接駁計劃在偉業街興建的高架行人路，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所提出的交通緩解措施(如有的話)，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；
- (d) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設計和設置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。」

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。

[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。她於此時離席。]

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/340 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘界限街  
109 號闢設宗教機構  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/340A 號)

---

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二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，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。

54. 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。

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士及城市規劃師／九龍徐碧珍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/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/K22/31B 號)

---

55. 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。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務往來。

56. 小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生已離席，而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。

### 簡介和提問部分

57. 城市規劃師／九龍徐碧珍女士借助投影片，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。

[馮英偉先生及楊偉誠博士在進行簡介部分期間離席。]

58. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關的零售大樓與擬議發展項目的住宅部分是否會分隔開；零售大樓日後的營運情況詳情為何(例如該

處會否闢設露天食肆)，以及擬議零售大樓／會所和海濱長廊的銜接問題；

- (b) 申請地點的暢達程度為何；
- (c) 擬議單位面積的詳情為何；
- (d) 會否闢設從啟興道通往擬議海濱長廊的直接通道；
- (e) 據悉有關的住宅發展遠離主要發展羣，日後的居民可以在何處購買日用品和必需品；
- (f) 該分區計劃大綱圖是否有任何條文容許放寬就申請地點訂定的發展密度；以及
- (g) 據悉在毗鄰用地作住宅用途的規劃許可已經失效，申請地點最新的發展建議為何。

59. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士作出回應，要點如下：

- (a) 零售大樓的入口和擬議發展項目的入口會分別設於不同位置。根據擬議計劃，零售大樓／會所與海濱長廊的鄰接面不會是一面空白牆壁。海濱長廊日後的設計會受到相關的規劃許可附帶條件監管，即該公眾海濱長廊的設計和闢設情況必須符合康樂及文化事務署署長及土木工程拓展署署長的要求。申請地點內的海濱長廊的詳細設計將會由一個特設的跨部門評審小組進行審議，與現時啟德區內的海濱長廊的設計和建造安排相類似；
- (b) 申請地點與距離最近的牛頭角港鐵站相距大約 10 分鐘的步程；
- (c) 單位平均面積約為 42.8 平方米，最小的單位面積約為 35 平方米；

- (d) 根據申請人提供的資料，由於有私隱和保安方面的問題，啟興道與擬議海濱長廊之間不會設有直接通道；
- (e) 日後的居民可輕易前往牛頭角一帶購買日用品及必需品；
- (f) 根據分區計劃大綱圖，涵蓋申請地點的「商業」地帶附有一項有關略為放寬發展限制的條款；以及
- (g) 有關在位於啟興道 7 號的毗鄰用地進行住宅發展連海濱長廊的規劃許可(編號 A/K22/13)，已於二零二零年失效。雖然該用地現時劃為「商業」地帶，但目前並無已知的最新發展建議。

#### 商議部分

60. 委員普遍支持這宗申請。一名委員提議，當局應為海濱長廊日後的用途及設計提供彈性，以吸引更多訪客，為該區增添活力。主席表示，相關的政府部門(包括九龍規劃處)將來就有關的發展建議進行評審時，會考慮這項建議。

61. 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二月十八日止；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) 提交並落實園景建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計並闢設公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂文化事務署署長及土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 如申請人所建議，設計並落實公眾登岸台階，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求；

- (d) 就擬議發展提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 落實已提交的排污影響評估報告所提出的排污接駁工程，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
- (g) 設置消防裝置，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。」

62. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士及城市規劃師／九龍徐碧珍女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

## **議程項目 11**

### **其他事項**

63. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。