

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年四月二十二日上午九時舉行的
第 693 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

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

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

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

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

助理城市規劃師／城市規劃委員會
利卓雄先生

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二零二二年四月一日第 692 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四月一日第 692 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(限於簡介和提問部分)]

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(內地段第 7671、7888 及 7890 號)的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶或「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/15 號)

4. 秘書報告，申請地點位於薄扶林，而香港大學(下稱「港大」)已提交反對這宗申請的意見。以下委員已就此議項申報利益：

呂守信先生 — 與配偶在薄扶林共同擁有一個單位；其配偶在薄扶林擁有一個泊車位；其任職董事的一間公司在薄扶林擁有單位和泊車位；以及

徐詠璇女士 — 在薄扶林居住，並為港大協理副校長(發展及校友事務)。

5. 由於徐詠璇女士涉及直接利益，小組委員會同意應請她就此議項暫時離席。由於呂守信先生共同擁有的單位和其公司擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[徐詠璇女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 — 港島規劃專員

黃少薇女士 — 高級城市規劃師／港島

申請人的代表

易安的業主立案法團

黃健立先生

Charles Butcher 先生

Lucy Jane SUTRO 女士

震旦大廈(羅富國徑 1、3、5 號)的業主立案法團

黃志強先生

南區區議會議員

司馬文先生

南區區議會議員司馬文辦事處

梁浩然先生

領賢規劃顧問有限公司

李禮賢先生

袁晰翹女士

Chih Design Ltd.

支明遠先生

陳錦敏亞洲有限公司

陳錦敏先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

8. 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、改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[余偉業先生在規劃署簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生、司馬文先生、支明遠先生、陳錦敏先生、黃志強先生、Charles Butcher先生和黃健立先生作出陳述，要點如下：

背景及規劃情況

- (a) 在分區計劃大綱圖上，申請地點主要劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高建築物高度限為 3 層(10.67 米)，包括開敞式停車間，而最高地積比率則訂為 0.75 倍。在申請地點的範圍內的現有住宅樓宇建於一九六零年代，其建築物高度為 4 至 5 層加其下一層的開敞式停車間，以現今的標準而言，已屬過時；
- (b) 港大一直在該區沿沙宣道一帶進行／計劃多項發展和重建項目，唯獨沒有發展申請地點。申請地點逐漸被孤立，四周皆是政府、機構及社區樓宇，成為該範圍唯一的住宅發展；
- (c) 根據由港大提交並獲小組委員會於二零二一年十一月批准的第 12A 條申請編號 Y/H10/13，沙宣道 3 號以東一幅約 1.6 公頃的土地將由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以擴建港大醫學院校園。根據獲批的申請，港大的新教學大樓體積龐大，並會遮擋羅富國徑的低層住宅樓宇(包括易安)。此外，建議會造成重大的視覺影響，並導致「綠化地帶」內的植物減少；

改劃建議的原因及理據

- (d) 申請地點列為「住宅(丙類)1」地帶，其規劃意向是作低層的住宅發展。然而，由於附近不斷有中至高層政府、機構及社區樓宇的發展／重建，現時的土地用途和發展限制已不再適用。此外，申請地點位於已規劃的港鐵瑪麗醫院站的服務範圍內。申請地點應改劃為「住宅(乙類)」地帶(方案 1)或「政

府、機構或社區」地帶(方案 2)，以便重建，而有
關的改劃在土地用途協調性和使用效率方面都更為
合適；

- (e) 現時這宗申請亦擬就獲批的第 12A 條申請編號
Y/H10/13 中提出的港大發展建議提供其他建議，
理由是港大沒有充分考慮各個不同選址(包括在羅富
國徑的申請地點)，亦沒有妥善回應區內持份者和居
民的關注，特別是有關港大新教學大樓的建築物高
度的關注；
- (f) 這些年來，羅富國徑的居民受到附近的政府、機構
及社區發展的建築工程影響。該區的特色和居住環
境亦因該等政府、機構及社區發展變差。由於港大
在附近地區的發展計劃，居民在未來 15 年將飽受
建築工程的滋擾。易安和震旦大廈(位於申請地點範
圍內)的居民冀藉此機會爭取把物業重建為更高密度
的樓宇，以配合已轉變的環境，同時改善居住條
件；

兩個改劃方案

- (g) 方案 1 擬作高密度的住宅發展，建議把地積比率訂
為不高於 5 倍，為重建提供誘因。主水平基準上
168.1 米的擬議建築物高度，與在毗鄰用地的港大
賽馬會跨學科研究大樓的建築物高度(主水平基準上
171.9 米)相若；
- (h) 方案 2 擬作政府、機構及社區發展，或會用作興建
港大新的教學大樓或其他院校，建議把地積比率訂
為約 7.66 倍，以及把建築物高度則訂為主水平基
準上 202.9 米。概念計劃已顧及港大在獲批的申請
編號 Y/H10/13 所建議的樓面空間要求、功能上的
需要，以及交通設施，並可探討重新編配多幢樓宇
之間的樓面空間，以減低建築物高度。此外，由於
擬議計劃的上蓋面積會小於港大所建議的，樓宇的
體積會大幅減小，特別是由薄扶林道望向該樓宇；

地區諮詢

- (i) 申請人曾在一名南區區議員的協助下，與薄扶林的社區就改劃土地用途地帶的建議進行討論。值得一提的是，羅富國徑的居民對有關建議不表反對；

回應運輸署的意見

- (j) 申請人注意到運輸署已就擬議的車輛通道、交通容量評估及預計的車流量、是否須進行道路改善工程，以及闢設內部運輸設施等事宜提供意見；
- (k) 申請人所提交的樓宇平面圖已標示有關的車輛通道；
- (l) 申請人已就五個路口的交通容量進行分析，分析所採用的評估方法與先前申請編號 Y/H10/13 的評估方法相類似。分析結果顯示，有關發展不會在交通方面造成負面影響。至於預計的車流量，方案 1 及方案 2 的車流量高峰期，分別會出現於早上的繁忙時間(+50 小客車單位)和下午的繁忙時間(+39 小客車單位)。如有需要，可在申請地點進行道路改善工程，透過把建築物從羅富國徑後移，道路可由 5.7 米擴闊至 7.3 米，行人徑可擴闊為 2 至 3 米；
- (m) 申請人將視乎情況，按照《香港規劃標準與準則》的規定或政府、機構及社區發展項目的運作需要，闢設內部運輸設施；

回應港大所提出的意見

- (n) 雖然港大表示申請人並沒有與持份者(包括港大及羅富國徑的物業擁有人)進行討論，但申請人(即易安的業主立案法團)曾邀請港大就有關建議進行討論，惟港大未有回應他們的邀請；

- (o) 港大對購入申請地點以進行發展所需的時間表示關注。關於這一點，申請人認為港大如有需要可進行強制售賣的程序；
- (p) 方案 2 的概念計劃已妥為顧及港大新教學大樓的技術要求，而港大所需的相關設施亦可關設於內。例如，設有 400 個座位的演講廳需要大約 546 平方米的樓面面積，而擬議的樓面空間約為 2 500 平方米。有意見指擬議發展欠缺機電房，而且沒有提供足夠的升降機，這些意見可在詳細設計階段處理；
- (q) 有意見指重新考慮申請地點作為另一選址可能會造成延誤。應注意的是，港大在已獲批准的申請(編號 Y/H10/13)所提出的計劃在施行上相當複雜和困難，所以現時方案 2 的計劃並不一定會導致港大的計劃延期落實。申請人已為該區分期進行綜合政府、機構及社區發展項目提供契機。現時申請地點內的現有住宅發展項目已有道路和基礎設施連接，重建後可與周邊的政府、機構及社區用地(包括已獲批准的申請編號 Y/H10/13 所涉用地)互相融合；

回應規劃署不支持這宗申請的理由

- (r) 規劃署就申請人建議所帶來的視覺影響提出的負面意見，建基於分區計劃大綱圖現有的發展限制，但未有顧及附近一帶已規劃的日後發展。方案 2 的擬議政府、機構及社區發展的建築物高度，與周邊日後的發展的建築物高度相若且相容；
- (s) 港大的新教學大樓會對申請地點造成視覺和交通方面的負面影響，而方案 2 的擬議政府、機構及社區發展則不會對港大的發展造成任何影響；
- (t) 港大提出發展政府、機構及社區項目後，該區的特色一直在改變中。有關的「住宅(丙類)1」地帶不再與該區日後的發展兼容；

申請人的建議及日後的工作

- (u) 如小組委員會同意這宗申請，當局可在分區計劃大綱圖進行下一輪修訂時，一併進行申請地點用途地帶的改劃以及已獲批准的申請(編號 Y/H10/13)的改劃建議。此舉可讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)因應該區不斷轉變的情況，對相關用地的規劃意向及土地用途地帶作出全面考慮；以及
- (v) 如小組委員會不同意這宗申請，他們促請小組委員會指示規劃署對分區計劃大綱圖進行下一輪修訂時，檢視申請地點的土地用途地帶，以公平的方式回應居民的期望。

10. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

區內環境及周邊的土地用途

11. 一些委員提出以下問題：

- (a) 除了已獲批准申請編號 Y/H10/13 外，該區是否有任何已規劃的發展；
- (b) 周邊的政府、機構及社區用地的地積比率及「住宅(丙類)1」地帶的建築物高度限制分別為何；
- (c) 瑪麗醫院港鐵站是否會設於申請地點附近；
- (d) 規劃署是否已對涵蓋申請地點的範圍進行土地用途檢討；以及
- (e) 申請地點被其他政府、機構及社區發展項目包圍這一點，會否對考慮有關申請有任何影響。

12. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 就位於「政府、機構或社區」地帶內的周邊發展用地而言，申請人有當然權利進行第一欄的政府、機構及社區相關用途，而無須申請規劃許可。現時沒有任何涉及在鄰近地區興建新政府、機構及社區設施的發展方案的規劃申請。雖然行政長官在二零二一年的《施政報告》公布，原則上接納港大的方案，把薄扶林一幅劃為「綠化地帶」的 4 公頃用地預留作發展深科技研發大樓，但規劃署及城規會仍未收到港大就深科技研發大樓或其他發展／重建項目提交的規劃申請／方案；
- (b) 根據港大在已獲批准申請編號 Y/H10/13 中提出的方案，申請地點的地積比率約為 2.6 倍，而其他周邊的政府、機構及社區用地的地積比率則約為 3 倍。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(丙類)1」地帶的新發展項目的最高建築物高度限為 3 層(10.67 米)，當中包括開敞式停車間；
- (c) 運輸及房屋局已邀請香港鐵路有限公司就南港島線(西段)提交建議書。不過，南港島線(西段)詳細的走線及鐵路站的位置仍在研究中，尚未確定；
- (d) 規劃署並無特別就有關地點進行任何土地用途檢討；以及
- (e) 雖然申請地點被鄰近數幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地包圍，但考慮到該區較大範圍的情況，實際上有多幅劃為「住宅(丙類)1」地帶或「住宅(丙類)」地帶的用地也有類似的發展限制。

申請人的意向及屬意的方案

13. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人提交有關申請的意向，是否為了改善申請地點居民的居住環境，或是為了利便發展政府、機構及社區設施，讓社區得以受惠；

- (b) 在兩個方案中，申請人傾向選擇哪個方案；以及
- (c) 鑑於港大已表明無意在申請地點進行政府、機構及社區發展，申請人會否考慮邀請其他機構／組織使用申請地點或是把申請地點發展作其他社會福利設施，例如安老院舍。

14. 申請人的代表李禮賢先生、Charles Butcher 先生及司馬文先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人背後並無任何發展機構，其所提交的申請已證明申請地點具有潛力。修訂土地用途地帶的建議不但可以改善土地用途的協調性，也可提高土地運用效率，令整個社區普遍受惠。倘若按照方案 1 把申請地點改劃為「住宅(乙類)」地帶，便可為日後的重建提供誘因；而方案 2 所建議劃設的「政府、機構或社區」地帶則可提供契機，以闢設政府、機構及社區設施，為社區提供服務；
- (b) 有關的第 12A 條申請旨在從長遠的角度，就適合在申請地點劃設的土地用途地帶提出建議，而並非把焦點放在概念計劃的詳細設計上。對申請人而言，不論是方案 1 還是方案 2 都可以接受，因為兩個方案均可提供機會以進行重建，並可讓申請人與港大或其他機構進行磋商，討論適合在申請地點提供的政府、機構及社區用途。因此申請人對兩個方案並無特別偏好；以及
- (c) 除了方案 2 的建議外，申請人現階段並無考慮在申請地點提供其他指定的政府、機構及社區用途。申請地點現有的發展限制限制了申請人與港大及其他機構就用地的其他用途展開討論的誘因及可能性。申請人認為，倘有關申請獲小組委員會同意，可以創造更多機會。

地區諮詢及與港大聯絡

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有多少名易安業主支持這宗申請；
- (b) 申請人的規劃顧問及南區區議員曾否充當中間人，協助羅富國徑的業主與港大磋商使用申請地點進行港大的擴建計劃；以及
- (c) 港大曾否提出收購羅富國徑住宅物業的建議／要約。

16. 申請人的代表李禮賢先生、Charles Butcher 先生和司馬文先生作出回應，要點如下：

- (a) 易安(羅富國徑 13 至 15 號)和震旦大廈(羅富國徑 1、3、5 號)所有業主均支持這宗申請。羅富國徑 7 號和 9 至 11 號的業主已就這宗申請提出意見，並表示不反對這宗申請；
- (b) 申請人的規劃顧問李禮賢先生並非擔當中間人的角色。之前是羅富國徑的業主與港大直接進行溝通的。司馬文先生曾以南區區議會副主席的身分就新教學大樓(用作「實驗室用途」)與港大物業處聯絡，而該用途正是規劃申請編號 Y/H10/13 的申請用途。港大表示無意與有關業主商討在申請地點進行實驗室用途的可能性；以及
- (c) 港大沒有考慮把申請地點納入他們的校園擴建計劃中。

規劃考慮因素

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 規劃署在評估第 12A 條申請時，有何主要考慮因素；
- (b) 先前是否有任何個案涉及未獲政府部門／組織／機構承諾作政府、機構及社區用途但已被改劃為「政府、機構或社區」地帶的用地；

- (c) 進行重建時，倘申請地點仍然劃為「住宅(丙類)1」地帶，申請地點有何發展限制；
- (d) 考慮到申請人提出了兩個改劃方案，小組委員會只同意其中一個方案的做法是否合適；以及倘小組委員會同意方案 2，由其決定概念計劃的擬議地積比率和建築物高度是否合適；以及
- (e) 倘小組委員會同意劃設擬議的「政府、機構或社區」地帶，並將之納入分區計劃大綱圖中，申請地點是否仍可進行住宅重建計劃，以及能否達致現有住宅樓宇的發展密度。

18. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 按照現行做法，當局會因應土地用途協調性、技術可行性、政府部門意見、公眾意見及其他相關因素考慮這宗申請；
- (b) 先前沒有個案是在尚未確定指定執行機構的情況下，便把用地由住宅用途改劃作政府、機構及社區用途；
- (c) 申請地點的現有建築物建於一九六零年代，而首份《薄扶林分區計劃大綱圖編號 S/H10/1》是在之後一九八六年才刊憲。在申請地點進行發展／重建須符合分區計劃大綱圖訂明的發展限制，或現有建築物的發展參數，兩者中以較大者為準；
- (d) 雖然規劃署不支持這宗申請，但小組委員會可決定是否同意任何一個方案。現提供資料以供參考：方案 2 的擬議地積比率為 7.66 倍，建築物高度為主水平基準上 202.9 米，明顯高於毗鄰用地獲批准申請(編號 Y/H10/13)的地積比率和建築物高度。這宗申請沒有提供有關闢設公共休憩用地的資料，但申請編號 Y/H10/13 的概念計劃則包括面積不少於 4 000 平方米的公共休憩用地；以及

- (e) 根據法定圖則註釋總表，「分層住宅」在「政府、機構或社區」地帶內屬於第二欄用途。如果把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，便須向城規會申請規劃許可，方可在申請地點進行住宅發展／重建項目。只要申請地點在重建時仍然劃為「住宅(丙類)1」地帶，重建項目便可維持在現有建築物的發展密度。申請地點現時的「住宅(丙類)1」地帶亦包括與政府、機構及社區相關的用途，例如第二欄中的「教育機構」和「社會福利設施」，這些用途通過向城規會提出第 16 條申請或可獲批准。

其他

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在該宗獲批准申請(編號 Y/H10/13)的用途地帶修訂項目刊憲後，港大是否須將其建議提交小組委員會考慮；
- (b) 小組委員會對申請人為支持第 12A 條申請而提交的技術評估有何要求，以及小組委員會一貫以來是否都採用該些要求；以及
- (c) 在羅富國徑興建住宅樓宇作為公務員宿舍的歷史背景為何，以及有何影響。

20. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 小組委員會於二零二一年十一月二十六日同意港大所提出的第 12A 條申請，而經同意的改劃建議將在下一輪修訂分區計劃大綱圖時納入為擬議修訂項目。屆時，規劃署會把各項擬議修訂提交小組委員會考慮。倘小組委員會同意對有關土地用途地帶所作的修訂，港大便無須提交建議給小組委員會考慮；

- (b) 為協助小組委員會考慮第 12A 條申請，申請人一向須就不同方面提交技術評估報告。就申請編號 Y/H10/13 而言，申請人已提交有關視覺、景觀、交通、排污、排水及其他多個方面的技術評估報告。至於現在這宗申請，申請人只提交了交通影響評估報告及一些電腦合成照片，而這些資料並不足以證明有關建議在技術上可行；
- (c) 公務員建屋合作社計劃於一九五二年開始推行，以為公務員及其家屬提供居所。根據計劃，政府以有關土地十足市值的三分之一優惠價批出土地，讓公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇。有關土地及樓宇的法定業權由相關合作社持有。雖然合作社社員有相關樓宇的居住權，但並不擁有業權。根據相關的政策及指引，合作社只要得到百分之七十五的社員同意，可申請解散合作社。合作社社員解散合作社後，個別合作社社員可透過轉讓契據取得其物業及土地的業權，而有關樓宇的業權契據由政府保管，並受到轉讓限制，即不得轉讓、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置他們的單位。如要撤銷轉讓限制，地政總署會收取尚欠的三分之二土地補價。此外，倘重建樓宇的發展密度有所增加，超出契約的限制，地政總署會再收取土地補價；以及
- (d) 由於羅富國徑 7 號及 9 至 11 號的樓宇所屬的合作社仍未解散，倘港大決定把申請地點用於其擴展計劃，便可能須在收購申請地點方面耗費大量時間，這亦可能會影響到新教學大樓的落實時間表，因為新教學大樓目標是於二零二七年落成，以期如《二零一八年施政報告》所述，增加港大的醫療培訓學額。

21. 一名委員詢問申請人對於採用較低的地積比率發展申請地點有何意見。申請人的代表李禮賢先生回應說，擬議發展項目的規模與周邊環境相協調，而申請地點亦適合較高密度的發展，以發揮土地使用效益和善用未來的瑪麗醫院港鐵站所帶來的發展潛力。然而，小組委員會可基於具體的規劃理由就申請地點釐定較低的地積比率。

22. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[黃煥忠教授在提問部分進行期間離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

商議部分

23. 主席扼要重述這宗申請的主要規劃考慮因素，以便委員參考。關於方案 1，雖然擬議的「住宅(乙類)」地帶與申請地點的住宅性質並非不相協調，但所建議把地積比率訂為 5 倍、住用樓層訂為 20 層的發展密度，與區內其他住宅支區格格不入。至於方案 2，委員應留意，港大無意把申請地點作擴建計劃之用，而申請人亦未表示已物色到代理機構落實任何其他可能的政府、機構及社區用途。在尚未有任何已知並獲政府部門確認有機會落實的政府、機構及社區用途前，把私人土地劃為「政府、機構或社區」地帶並不恰當。此外，就兩個方案所提交的技術評估也未能證明有關建議在技術上可行。主席遂邀請委員考慮這宗申請。

24. 委員大致認為，這宗擬把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶或「政府、機構或社區」地帶的申請，不能獲得支持。方案 1 提出增加住宅發展密度的建議，與周邊環境的特色和發展密度並不完全協調。技術評估亦未能證明有關建議不會對周邊地區造成負面影響。至於方案 2，雖然就土地用途是否協調而言，把申請地點作政府、機構及社區用途並非不合適，但有意見關注若把擬議發展的地積比率訂為 7.66 倍，發展密度會過高。此外，由於港大無意在申請地點興建新的教學大樓，加上申請地點目前亦無其他政府、機構及社區用途的具體建議，有意見對落實政府、機構及社區發展的可能性表示關注。除此之外，涉及公務員建屋合作社的重建由於過程複雜，可能需要耗費大量時間。再者，有一些政府、機構及社區用途在「住宅(丙類)1」地帶內屬於第二欄用途，要推展這些用途，可透過提出規劃申請的方式處理。

25. 一名委員雖然不支持這宗申請，但表示同情和理解區內正進行和已計劃進行的重建項目對申請人的居住環境造成影響，並提出可建議港大與當區居民展開對話，盡力回應他們所關注的事宜。另一名委員表示，區議會和民政處等其他各方亦可在發展進行的過程中，協助促進相關各方溝通。另一名委員表示，鑑於申請地點日後可能有機會與港大在區內的政府、機構及社區發展互相融合，或有空間檢討申請地點所劃設的土地用途地帶。

26. 副主席不支持這宗申請，但詢問先前曾否有改劃土地用途地帶的申請同時提出兩個方案以供考慮，而小組委員會若認為兩個方案均可接受，是否可對兩個方案都表示同意。秘書解釋，曾有改劃土地用途地帶的申請提出多於一個方案，按照小組委員會處理同類申請的現行做法，小組委員會需決定這些方案是否可以接受，倘若全部方案均可接受，則需在方案之中選擇一個。

27. 主席總結說，委員大致上不支持這宗申請。關於委員就諮詢和地區聯絡工作提出的意見和建議，主席表示這些意見和建議將在會議記錄中記錄在案。至於一名委員建議應在適當時候檢討申請地點所劃設的土地用途地帶，主席表示一俟相關各方訂出具體建議並有合理機會落實，便會適時檢討申請地點的土地用途。

28. 經商議後，委員決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能在所提交的申請中證明把申請地點改劃為「住宅(乙類)」地帶或「政府、機構或社區」地帶的建議不會對周邊地區造成負面影響；以及
- (b) 沒有強烈理由把申請地點改劃為「住宅(乙類)」地帶以增加住宅發展密度，或改劃為「政府、機構或社區」地帶以作政府、機構及社區發展。」

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、何婉貞女士和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/K3/594

在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角
廣東道 1139 號業廣工業樓 12 樓闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/594 號)

29. 秘書報告，申請地點位於旺角，而永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生
(副主席)

黃幸怡女士

} 與永利行的董事總經理相識；
以及

呂守信先生

— 其前公司曾進行一項與旺角市區重建有關的研究。

30. 由於呂守信先生所涉利益間接，而馮英偉先生和黃幸怡女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 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、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。

32. 一名委員詢問，可採取什麼行動以確保不會有公眾到訪擬申請闢設的辦公室。高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生回應時解釋，根據申請人提交的文件，有關的辦公室用途是為了支援瓷磚貿易業務，當中不會涉及任何產品直銷或顧客參與的活動。該名委員進一步建議，可在指引性質的條款中載列相關政府部門的要求，以提醒申請人留意有關規定。主席表

示，有關的指引性質的條款已載列屋宇署和消防處等相關政府部門的要求，規劃署會再提醒申請人留意有關規定。

商議部分

33. 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，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，就有關處所提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

34. 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。

[徐詠璇女士此時返回席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/843 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A/K5/843A號)

簡介和提問部分

35. 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。

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點西鄰的地方的現有用途；
- (b) 行人專用區內綠化設施的詳情、有關空中園景花園的用途，以及繪圖 A-7 所示位于申請地點西鄰的綠化斜坡是否綠化設施的一部分；
- (c) 相關計劃有否建議把建築物從呈祥道後移；
- (d) 會否使用循環再用水灌溉；以及
- (e) 據知發展局認為，建議的「非污染工業用途」會限制有關用地的發展潛力。雖然這宗申請只要求略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途，但小組委員會會能否批出容許作更廣泛用途的規劃許可。

37. 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) 申請地點西面的地方劃為「政府、機構或社區」地帶，現為持牌危險品倉庫，屬短期租約涵蓋範圍。西面較遠處是一間正在興建的政府數據中心；
- (b) 根據擬議計劃，申請人會在凹入的入口會加設花園、垂直綠化及園景設施，以改善行人環境及提升建築物外觀的視覺質素。擬設於三樓的空中園景花園將僅供該樓宇的使用者／訪客使用。西面的斜坡位於申請地點界線以外，繪圖 A-7 所示的植物不屬於綠化設施的一部分；
- (c) 申請人並無建議把建築物從呈祥道一帶後移，但建議為斜坡加建護土構築物；

- (d) 申請人表示會在詳細設計階段探討使用循環再用水灌溉是否可行。關於綠色建築設計，申請人亦表示會遵從綠建環評及《建築物能源效益守則》的規定；以及
- (e) 現時這宗申請要求略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途。倘申請獲批准，在放寬地積比率限制後，日後的發展亦只能作非污染工業用途。此外，如在申請地點作非污染工業用途以外的其他用途，可能須修訂契約。

商議部分

38. 主席表示，小組委員會會按申請人所提交的建議考慮這宗規劃申請，如認為建議恰當，會批給規劃許可。視乎契約限制及擬議用途，申請人或須在申請地點進行重建前向地政總署申請修訂契約。

39. 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四月二十二日止；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，而有關報告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迴轉空間，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) 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；以及
- (d) 根據現行指引，提交土地污染評估報告，並在申請地點展開發展前，落實報告所提出的補救措施，而

有關報告與落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

40. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/851 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍荔枝角青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座地下 C5 工場經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/851 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年四月十二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。

42. 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(限於簡介和提問部分)]

A/KC/487 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(甲類)」地帶的新界葵涌青山公路 543 至 549 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/487A 號)

簡介和提問部分

43. 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。

44. 一名委員詢問建築物後移是否由申請人自發提出，另外，是否可能沿建築物後移的地方提供簷篷。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生在回應時解釋，沿青山道、耀榮街和耀榮里的建築物後移是申請人自願提供的。考慮到技術可行性和可持續建築設計指引的規定，申請人沒有建議沿耀榮街和耀榮里設置簷篷。然而，申請人會在面向青山道的行人入口設置最少一米闊的建築物屋簷，以作為遮蔭擋雨的措施。

商議部分

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年四月二十二日止；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) 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；
- (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；以及
- (d) 落實上文規劃許可附帶條件(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，而有關落實情況必須符合渠務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 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生、何婉貞女士及陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島唐家敏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/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
(都會規劃小組委員文件第 A/H3/444A 號)

47. 秘書報告，申請地點位於西營盤／上環。陳振光教授已就此議項申報利益，因為其配偶在西營盤擁有一個單位。由於陳振光教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[陳振光教授在簡介進行期間離席。]

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 主席表示，申請地點位於以住宅為主的地區，申請人並無提供理據支持偏離該區劃為住宅用途地帶的規劃意向。

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向是作高密度住宅發展，但申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向；以及

(b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號5，因為擬議辦公室設在以住宅為主的地區。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

九龍區

[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9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/241 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗六合街3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/K11/241號)

簡介和提問部分

52. 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。

53. 一名委員關注在地面層提供的綠化空間是否足夠，以及可否在六合街的行人路植樹。高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士回應時表示，除分區計劃大綱圖規定須提供闊 1.5 米的非建築用地，以便日後擴闊路面及改善該區的風環境之外，申請人亦建議把建築物進一步後移 1.92 米，使整幢建築物從六合街後移 3.42 米，並在後移範圍設綠化花槽和進行垂直綠化。建築物後移範圍現時由申請人所擁有，而政府現時沒有進行擴闊路面工程的落實時間表。申請人日後可能會把建築物後移範圍交還政府。如有需要，政府亦可在後移範圍進行合適的植樹工程。此外，申請人盡力提供更多綠化空間，例如申請人在考慮該處可能進行的擴闊路面工程以及其他用地限制(包括沿六合街的狹窄臨街面及車輛通道和地面層大堂入口的位置)後，會在發展項目地面層進行綠化。

54. 主席表示，委員普遍不反對這宗申請。至於有一名委員關注到所提供的綠化空間(尤其是在地面層)，主席建議加入額外的指引性質的條款，以鼓勵申請人在詳細設計階段改善擬議發展(尤其是在地面層)的綠化建議。委員同意有關建議。

商議部分

55. 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四月二十二日止；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) 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；
- (c) 為擬議發展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規會的要求；以及
- (d) 落實上文(c)項規劃許可附帶條件所述排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

56. 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，以及施加下列額外的指引性質的條款：

- 「在詳細設計階段改善擬議發展(尤其是在地面層)的綠化建議。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目10

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/K14/804B 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間修改交通影響評估報告及準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共五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/K14/807 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘內地段第 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/K14/807A 號)

59. 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。余烽立先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

60. 小組委員會備悉，規劃署要求延期考慮這宗申請。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。

61. 秘書報告，規劃署已要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關政府部門有更多時間就申請人於二零二二年四月十二日提交的最新進一步資料提供意見，以回應交通方面的技術意見。

62. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的最新進一步資料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。這次的第二次延期應為最後一次延期，除非情況非常特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目12

其他事項

63. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。