

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年五月二十日上午九時舉行的
第 695 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

陳振光博士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生

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

余偉業先生

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
簡昌恆先生

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五月六日第 694 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五月六日第 694 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/H1/2 申請修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖
編號 S/H1/22》，把位於內地段第 7704 號餘段(部分)
(香港薄扶林道 109、111 及 113 號及
蒲飛路 13、15、17、19 及 21 號)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/H1/2B 號)

4. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交。
盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)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：

- | | |
|----------------|----------------------|
| 馮英偉先生
(副主席) | — 為港大經管學院會計顧問委員會主席； |
| 徐詠璇女士 | — 為港大協理副校長(發展及校友事務)； |
| 羅淑君女士 | — 為港大客席副教授； |
| 陳振光教授 | — 為港大名譽副教授；以及 |
| 余偉業先生 | — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。 |

5. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議，而徐詠璇女士尚未到席。由於馮英偉先生、羅淑君女士和陳振光教授所涉利益間接，因此小組委員會同意他們可留在席上。

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

香港大學

施偉賢先生

范美女士

徐珮瑩女士

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻先生

胡韻然女士

謝偉興先生

巴馬丹拿建築及工程師有限公司

陳祖聲先生

馬雋亭先生

弘達交通顧問有限公司

陳綺蓮女士

梅家輝先生

雅博奧頓國際設計有限公司

彭順千先生

科進香港有限公司

蔡璟銓先生

7. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

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、建議改劃的用途地帶、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署原則上不反對這宗改劃申請。

[黃幸怡女士在規劃署進行簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表范美女士及胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 由於過去十年港大的職員和學生人數均有所增加，現時港大的本部校園及百周年校園的容量已達飽和。港大經管學院現時設於本部校園的梁銶琚樓內。梁銶琚樓落成至今已超過 30 年，大樓內只有有限的空間可供進一步擴建和提升教學設施之用，以配合大學發展的需要；

有關建議

- (b) 申請地點內的擬議發展(即蒲飛路校園(下稱「校園」))可提供超過 90 000 平方米的教學設施樓面空間，以容納大約 7 000 名職員和學生。港大的發展策略會聚焦於鼓勵創新、創業和推動跨界別協作和跨學科研究；
- (c) 校園會包括三期發展，即第一期的港大經管學院的擬議教學大樓及體育中心，第二期的擬議員工宿舍，以及第三期的擬議教學中心及會議中心。校園發展的目的不單是為了提供教學設施，同時要推動智慧校園和提升學生和職員的福祉；

概念布局

- (d) 申請地點分為三個支區。申請人建議把支區(A)及(C)的建築物高度限制由四層分別修訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 155 米，而支區(B)的現有學生宿舍的建築物高度限制則保持不變，維持在主水平基準上 135 米。擬議的建築物高度限制符合該區的梯級式建築物高度輪廓，即由東面山坡約為主水平基準上 160 米的建築物高度下降至西面海旁約為主水平基準上 120 米的建築物高度；

- (e) 申請地點內的擬議發展項目亦會採用梯級式建築物設計，建築物的高度會有變化，由主水平基準上 155 米至主水平基準上 102 米不等，以營造更具吸引力的視覺效果；
- (f) 擬議發展項目與周邊的發展項目(包括賽馬會第二舍堂村及蒲飛路沿路的現有住宅發展項目)之間會設有建築物間距，以維持視覺滲透度。擬議發展項目加入了一些設計特點，包括把建築物從薄扶林道後移五至八米，在建築物角位採用削角的設計，以及善用建築物的上蓋面積，以促進建築物低層的空氣流通，以及改善薄扶林道沿路的通風；

行人連接及休憩空間

- (g) 建議闢設多個橫向和垂直的連接設施，以加強由堅尼地城港鐵站與申請地點及薄扶林道的行人通道連接。建議闢設的連接設施包括連接申請地點與士美菲路／蒲飛路路口的有蓋自動扶梯、樓梯和升降機；橫越薄扶林道的擬議行人天橋；以及申請地點西面和北面部分沿路的綠化走廊。此外，建議在士美菲路／蒲飛路路口進行行人路改善工程；
- (h) 有關的休憩空間會開放供港大學生、職員和公眾享用。申請人會在發展項目闢設多層綠化設施，包括申請地點北面邊緣的下沉式花園、沿北面邊界而設的綠化陽台、西面邊界位於 LG5 層的綠化走廊，以及擬議發展項目的多項園景設施。擬議發展項目的綠化率大約佔地盤面積的 30%，有助改善該處的景觀質素。綠化陽台和綠化走廊會向公眾開放，並可作為申請地點內的行人通道；

交通及其他技術方面

- (i) 申請地點內會闢設 21 個私家車泊車位，以供公眾使用。為改善道路交通狀況，兩個位於薄扶林道的巴士站將會搬遷，新的巴士站有部分範圍會坐落於

申請地點的東面邊界內，但實際位置有待諮詢運輸署和進行詳細的技術可行性評估後而定；

- (j) 根據交通、環境、空氣流通、排水及排污的技術評估結果，分區計劃大綱圖的擬議修訂不會造成無法克服的影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及

公眾諮詢

- (k) 由二零二零年開始，申請人曾多次進行公眾參與活動，與中西區區議會和地區人士商討各持份者對建築物高度、視覺和環境影響、行人通道連接、交通及空氣流通等事宜所提出的關注。為了回應所收到的公眾意見，申請人已把擬議教學中心的建築物高度由主水平基準上 160 米降低至主水平基準上 155 米，亦會關設多個橫向和垂直的行人連接設施。申請人會繼續進行公眾參與活動，以促進與地區人士的溝通。申請人會繼續就申請地點外的行人通道連接與相關政府部門商討聯繫。

[余烽立先生在申請人的代表陳述期間到席。]

10. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席邀請委員提問。

11. 主席及部分委員向申請人代表提出以下問題：

發展需要

- (a) 港大經管學院現有大樓的使用率為何，以及搬遷後騰出的地方擬作甚麼用途；

行人連接

- (b) 有關校園將要額外容納多少名學生及職員，以及預計他們的交通模式為何；

- (c) 留意到連接士美菲路／蒲飛路的擬議自動扶梯和升降機及橫越薄扶林道的擬議行人天橋位於申請地點範圍外，這些行人連接是否由港大負責興建和管理，以及契約是否需要修訂；
- (d) 擬議自動扶梯的開放時間為何，以及是否採用上下行的雙向自動扶梯系統；
- (e) 留意到有大量來自校園、附近社區中心及小學的人流使用士美菲路／蒲飛路路口，能否在路口興建行人隧道或行人天橋，以及有否就該區的行人交通需求進行技術評估；

休憩空間

- (f) 擬議休憩空間擬設於申請地點內的位置、是否會開放給公眾，以及會否闢設無障礙通道；
- (g) 擬議發展項目的綠化覆蓋率為何，以及有何措施確保擬議垂直綠化設施的可持續性；
- (h) 申請人在公眾參與活動中就休憩空間設計收到的公眾意見為何；

車輛交通

- (i) 擬議車輛出入口的位置為何及如何與薄扶林道巴士站整合，以及擬議入口安排會否導致車輛排隊至薄扶林道；

建築物設計及建築工程

- (j) 留意到公眾擔心擬議發展項目採用玻璃幕牆設計會造成眩光影響，申請人會否採取任何緩解措施以盡量減低可能對附近居民造成的影響；

- (k) 留意到公眾關注建築工程會產生噪音及塵埃污染，擬議發展項目會否採用「組裝合成」建築法以縮減建築時間及潛在滋擾；以及

其他

- (l) 支區(A)主水平基準上 115 米的擬議建築物高度限制是否旨在反映擬議發展項目的核准建築圖則所示的建築物高度。

12. 申請人代表范美女士、徐珮瑩女士、胡韻然女士及陳祖聲先生作出回應，要點如下：

發展需要

- (a) 港大經管學院的現有設施分散在多個位置，包括港大本部校園(即梁銶琚樓)、數碼港及金鐘學習中心。梁銶琚樓的使用率超過 100%，可供日後進行擴展及提升工程的空間有限。儘管港大經管學院搬遷後梁銶琚樓的擬議用途尚未有定案，但港大已有數個學院要求取得更多空間作擴展之用；

行人通道

- (b) 有關校園將會額外容納 7 000 名學生及職員，而新增的大部分學生及職員會乘搭公共交通工具(尤其是港鐵)往返校園；
- (c) 關於位於申請地點範圍外連接士美菲路／蒲飛路路口的擬議自動扶梯和升降機以及橫越薄扶林道的擬議行人天橋，申請人已承諾負責這些設施的興建、管理和維修保養，以改善該區的行人連接。至於擬議自動扶梯，申請人已就初步設計諮詢相關政府部門(包括運輸署、規劃署和康樂及文化事務署)，並就土地行政事宜與地政總署商討。關於橫越薄扶林道的擬議行人天橋，擬議教學大樓的 2 樓已預留接駁位置供日後連接通往聖約翰學院及百周年校園的行人天橋；

- (d) 擬議自動扶梯及升降機連接的運行時間由上午六時至凌晨一時，以配合港鐵堅尼地城站的開放時間。擬議發展項目內的行人連接(例如綠化走廊及綠化陽台)將會全日 24 小時向公眾開放。鑑於地盤限制，申請人只能闢設單向自動扶梯系統。擬議自動扶梯將參照中環至半山自動扶梯的運行安排，在每日不同時段轉換運行方向，以配合區內人士的需要。儘管如此，自動扶梯旁邊將設有樓梯供行人使用；
- (e) 士美菲路／蒲飛路路口擬進行擴闊行人路工程，目的是擴大行人路的範圍，以改善步行環境及加強行人安全。不過，由於受到狹窄街道的實際情況所限，興建行人隧道或行人天橋並不可行。申請人提交的交通影響評估已對沿士美菲路／蒲飛路而設的行人路的容量水平作出評估，運輸署對此並無提出負面意見；

休憩空間

- (f) 擬議發展項目會在多個樓層闢設休憩空間。擬議綠化走廊、綠化平台、下沉式花園及平台層的休憩空間將會向公眾開放。由於擬議綠化走廊及綠化平台位於擬議發展項目的北面及西面的邊陲，公眾可自由出入，而項目內的教學活動亦不會受影響。設於大樓平台層以上的擬議綠化平台及綠化天台則僅會向港大學生及職員開放。申請地點將設有無障礙通道，人們可藉升降機前往擬議發展項目的不同樓層；
- (g) 擬議發展項目的綠化覆蓋率約為 30%。垂直綠化將設有自動灌溉系統，並由港大負責妥善保養維修，以確保綠化設施保養得宜；
- (h) 申請人在公眾參與活動中收到的公眾意見要求提供清晰的指示牌及在擬議休憩空間提供座位區。申請人將在擬議發展項目的詳細設計階段考慮有關意見；

車輛交通

- (i) 申請地點將設有三個車輛出入口，包括設於擬議教學中心上落客區的出口、設於薄扶林道連接擬議斜道的出入口，以及設於蒲飛路通往教學大樓、體育中心及員工宿舍的出入口。建議把薄扶林道的現有路旁巴士站遷往教學中心後移範圍內的兩個擬議巴士停車處，而兩個巴士停車處的確實位置和安排須視乎詳細設計及與運輸署進一步聯絡的結果而定，目的是盡量減少巴士站與各出入口的整合問題，以及確保交通安全。此外，擬議教學中心上落客區的擬議出口可避免車龍排隊至薄扶林道；

建築物設計及建築工程

- (j) 擬議發展項目的建築物外牆將會採用不同的建築物料興建。申請人在進行詳細設計時，會考慮公眾的關注，並盡量減低發展項目可能對附近居民造成的眩光影響；
- (k) 儘管「組裝合成」建築法未必適用於擬議發展項目，但申請人承諾會採取合適的緩解措施，以盡量減低在施工階段產生的塵埃及噪音；以及

其他

- (1) 支區(A)主水平基準上 115 米的擬議建築物高度限制，旨在反映擬議教學大樓核准建築圖則所示的建築物高度。擬議教學大樓四層高，符合現時的建築物高度限制。

13. 一名委員進一步詢問擬議車輛出入口如何與薄扶林道兩個擬議巴士停車處整合。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生回應時表示視線是問題的核心。他進一步指出，乘客在現有的路旁巴士站上落車或會阻礙沿薄扶林道的車流，把擬議巴士停車處設於後移範圍內，將有助減輕該區交通受阻的情況，不過仍須視乎詳細設計而定。

14. 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。

商議部分

15. 主席扼述，擬議用途屬於「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，這宗申請擬把支區(C)的建築物高度限制由四層修訂為主水平基準上 155 米，並把支區(A)的建築物高度限制由四層修訂為主水平基準上 115 米，以反映核准建築圖則的建築物高度(以主水平基準上的高度表示)。一如文件所述，擬議建築物高度與周邊一帶並非不相協調，而申請人建議提供的休憩空間及行人連接，屬於規劃和設計優點。從有關技術的角度而言，相關政府部門沒有反對這宗申請。倘小組委員會批准這宗申請，當局將會按照既定機制對分區計劃大綱圖作出擬議修訂。倘進行擬議發展項目，申請人或須按情況申請修訂契約。

16. 一些委員儘管不反對這宗申請，但關注位於申請地點範圍外擬議自動扶梯及行人天橋連接的推行，以及公眾如何前往使用擬議行人通道。就此，主席表示，擬議自動扶梯及行人天橋連接的推行仍須視乎詳細設計及申請人與相關政府部門進一步聯絡的結果而定，但申請人已公開承諾會提供多種行人連接供公眾使用。

17. 一些委員關注擬議車輛出入口與薄扶林道兩個擬議巴士停車處的整合。一名委員進一步表示關注士美菲路／蒲飛路路口的行人路即使進行擬議擴闊工程後仍可能不足以容納大量行人。為此，運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生補充說，擬議行人路擴闊工程可增加交通燈控制的行人過路處的行人等候位置。不過，由於地盤限制，興建行人隧道或行人天橋在技術上並不可行。主席表示，擬議車輛出入口與在薄扶林道的兩個巴士停車處及士美菲路／蒲飛路路口的行人路擴闊工程仍有待詳細設計，而申請人亦會與運輸署進一步聯絡，以探討能否改善設計。

18. 一名委員詢問有關把支區(A)的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米，主席回應時解釋，現時四層的建築物高度限制將修訂為以主水平基準上的高度表示，日後任何發展均須符合主水平基準上 115 米的建築物高度限制。考慮到擬議發展項目的規劃及設計優點，主席總結說委員不反對這宗申請。

19. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並會要求行政長官會同行政會議把《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/22》發還城規會以作修訂。該分區計劃大綱核准圖的修訂詳情會提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

荃灣及西九龍區

[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]

A/K20/136 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍大角咀海輝道 18 號一號銀海地下(部分)及高層地下(部分)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/136 號)

20. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

21. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生因事未能出席會議。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

23. 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(限於簡介和提問部分)]

A/KC/478 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌藍田街 7 至 13 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/478B 號)

24. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。馮英偉先生(副主席)及黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為他們本身與永利行的董事總經理相識。

25. 由於馮英偉先生及黃幸怡女士在與他們見面時沒有討論這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

26. 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、擬議發展項目、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。

27. 部分委員提出以下問題：

- (a) 把建築物沿藍田街後移四米闊範圍的建議，是否分區計劃大綱圖所要求；
- (b) 申請人建議沿藍田街的建築物後移範圍／非建築用地的路面水平闢設簷篷和種植盆栽植物。有關詳情和設計為何，以及該等植物最終會否被移除；以及
- (c) 會否使用循環再用水作灌溉用途。

28. 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) 該分區計劃大綱圖訂明，為配合長遠的道路擴闊建議並改善位於和宜合道的商貿／工業區的通風，須沿路劃設四米闊的非建築用地。沿藍田街把建築物作全高度後移的建議符合有關規定；
- (b) 沿藍田街的臨街面會設置 1.2 米闊的連續分層簷篷，以遮風擋雨。申請人亦會透過在非建築用地內的路面水平栽種植物來進行綠化，藉此改善行人環境和美化街道景觀。至於植物會否被移除，則視乎日後道路擴闊計劃的設計而定；以及
- (c) 申請人會在詳細設計階段，探討能否使用循環再用水系統灌溉垂直綠化的植物。

[徐詠璇女士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

29. 主席總結指，委員對這宗申請不表反對。他亦表示，當局會容許申請人靈活設計綠化空間，包括種植盆栽植物。

30. 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五月二十日止；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。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) 落實上述附帶條件(c)項提交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。」

31. 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。他此時離席。]

港島區

[港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29》

(都會規劃小組委員會文件第 5/22 號)

32. 秘書報告，部分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落成的發展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)
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
(副主席) | — 為市區更新基金董事會前董事； |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會委員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜； |
| 羅淑君女士 | — 為市區更新基金董事會前董事；其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜； |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司現時是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 馬錦華先生 | — 為市建局轄下的土地、安置及補償委員會委員；以及 |
| 呂守信先生 | — 為市建局前僱員。 |

33. 小組委員會備悉，余偉業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市建局用地的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及市建局的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。由於羅淑君女士所涉利益(即配偶擔任名譽職銜)間接，小組委員會同意她可留在席上。

34. 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 A1 及 A2—把南固臺用地(約 2 404 平方米)由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並把最高地積比率訂為 5 倍，而最高建築物高度則訂為主水平基準上 91 米，以及提供不少於 2 100 平方米的公眾休憩用地，以作擬議住宅暨保育發展；以及把毗連現有的嘉諾撒聖方濟各學校的一塊狹長的土地(約 147 平方米)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把最高建築物高度訂為 8 層，以理順土地用途地帶的界線；

- (b) 修訂項目 B—把市建局茂蘿街／巴路士街發展計劃圖編號 S/H5/URA1/2 的已落成發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把有關用地劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶，而最高建築物高度則訂為主水平基準上 28 米，以及提供不少於 300 平方米的公眾休憩用地；

- (c) 修訂項目 C—把市建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖編號 S/H5/URA2/2 的已落成發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把有關用地劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶，而最高建築物高度則訂為 4 層，以及提供不少於 220 平方米的公眾休憩用地；

- (d) 修訂項目 D1 至 D4—把土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃圖編號 S/H5/LDC1/2 的兩個住宅暨商業及／或政府、機構或社區發展項目納入分區計劃大綱圖內；以及把涵蓋尚翹峰第一座及壹環(包括現有的日間幼兒園、食肆和商店及服務行業)的範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 157 米；把涵蓋尚翹峰第二座及第三座(包括現有的街市、垃圾收集站、公廁、食肆和商店及服務行業)的範圍劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 157 米；把部分涵蓋現有住宅發展項目忻怡閣的範圍劃為「住

宅(甲類)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米；以及把灣仔道的部分範圍劃為「道路」，以反映現有的道路走線；

- (e) 修訂項目 E1 及 E2—把土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃圖編號 S/H5/LDC2/2 的住宅暨商業及／或政府、機構或社區發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把涵蓋囍匯第一、二及三座(包括現有的公廁、公眾休憩用地、食肆和商店及服務行業)及囍匯第五座(包括現有的安老院舍暨社區支援服務中心、垃圾收集站、食肆和商店及服務行業)的兩幅相連用地劃為「住宅(甲類)8」地帶，並把最高建築物高度分別訂為主水平基準上 161 米及主水平基準上 105 米，以及提供不少於 2 665 平方米的公眾休憩用地；以及把涵蓋廈門街休憩處的範圍劃為「休憩用地」地帶，以反映現時發展完成後的情況；以及
- (f) 修訂項目 F—把土地發展公司莊士敦道發展計劃圖編號 S/H5/LDC3/2 的住宅暨商業及／或政府、機構或社區發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶，最高建築物高度則訂為主水平基準上 160 米。

35. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及提出意見。

36. 一名委員問及修訂項目 A1 所提供的公眾休憩用地，港島規劃專員周文康先生回應時澄清說，南固臺用地會提供合共約 2 100 平方米的公眾休憩用地。

37. 主席表示，修訂項目旨在落實一宗已獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/H5/5)，以在南固臺用地進行擬議住宅暨保育項目；以及把土地發展公司／市建局的發展計劃圖中已落成的發展項目納入分區計劃大綱圖並劃為適當的土地用途地帶。委員再無提問，並認為分區計劃大綱圖的建議修訂可以接受。

38. 經商議後，小組委員會決定：

共同擁有的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年五月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

43. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/102 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的香港堅尼地城西寧街 18 號的總樓面面積限制，以作擬議的酒店、辦公室、商店及服務行業、食肆及娛樂場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/102B 號)

44. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

45. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生因事未能出席會議。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間檢討這宗申

請的未來方向，並更新相關技術評估。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

47. 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。

[主席多謝港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

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9

第16條申請

[公開會議]

A/K9/278 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍紅磡鶴園東街3號衛安中心4樓404工場(部分)進行工業用途(貯存危險品)
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/278號)

48. 秘書報告，申請地點位於紅磡。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在紅磡擁有一個單位。

49. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生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。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二二年五月十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

51. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/K14/807B 號)

52. 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，而余烽立先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與奧雅納公司有業務往來。

53. 由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

54. 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。

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 發展局局長的意見提到，政府活化工廠大廈(下稱「工廈」)的政策(下稱「該政策」)不適用於申請地點的部分地方(即巧明街 119 至 121 號)。根據契約，該處只限作「特殊的工廈」用途。就此而言，對於由合併地段組成的申請地點的發展密度有何影響；以及假如該部分地方不按照目前的建議與毗連地段合併，能否單獨進行重建；
- (b) 擬於地面層闢設的公眾行人通道及可能興建的行人接駁天橋(連接毗連建築物)的詳情為何；
- (c) 在後巷進行擬議的垂直綠化是否適當，以及此舉是否為了符合《可持續建築設計指引》中有關綠化覆蓋率的規定；以及
- (d) 擬議停車場的輪候地方是否足夠。

56. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 該政策並不適用於申請地點的部分地方(即巧明街 119 至 121 號)。根據批地契約，該處只限作「特殊的工廈」用途。不過，發展局局長認為，這次是難得的合併重建機遇，可善用該三幅用地以提供最多的辦公室用地，以及有助推動觀塘市區重建。因此，發展局局長認為擬議的合併發展值得支持。目前的建議是把三個相連地段的合併發展項目的地積比率限制由 12 倍略為放寬至 14.4 倍，涉及增加的總樓面面積約為 11 000 平方米。申請地點中的相關部分(巧明街 119 至 121 號)涉及一宗由同一名申請人提交並獲批給規劃許可的先前申請(編號 A/K14/794)。該宗申請擬把地積比率由 12 倍略為放寬至 14.4 倍，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)，涉及的整體總樓面面積約為 13 377 平方米。倘現時這宗申

請被小組委員會拒絕，申請人仍可落實申請編號 A/K14/794 下的核准計劃；

- (b) 正如繪圖 A-2 至 A-4 所顯示，擬在地面層闢設的室內行人走廊可提供另一條通道連接巧明街和開源道。此外，申請人在目前的計劃下建議設置三個接駁點連結構性支撐，以便日後分別在發展項目一樓接駁至現時連接 APM 創紀之城五期和鱷魚恤中心的行人天橋；在一樓橫跨後巷連接至港貿中心；以及在二樓橫跨開源道連接至觀塘廣場。不過，由於這些可闢設的行人連接均位於申請地點外的範圍，其實施安排有待申請人與有關方面進行磋商，並須進行評估以確定闢設這些接駁處在技術上是否可行，以及須獲得相關政府部門核准。至於這些可能闢設的行人連接會否採用無障礙設計及 24 小時開放，須視乎日後的安排而定。不過，當局會根據「促進私營機構提供行人連接通道政策」，向個別土地擁有人提供誘因，鼓勵私人提出興建行人連接，而此事可透過修訂契約處理；
- (c) 為改善該區的行人環境，申請人會在面向後巷的外牆進行垂直綠化，種植合適的品种植物。有關綠化項目獲起動九龍東辦事處確定為「後巷計劃@九龍東」的一環。這項目加上擬在該處設置的行人入口，可增加後巷的吸引力，並可大致作為通往觀塘港鐵站的另一路線。此外，申請人提出了各項美化環境措施，即使不計算後巷的垂直綠化植物，擬議發展項目的整體綠化覆蓋率高達 20%，其中 10% 分布在主區內；以及
- (d) 擬建的停車場將設於地庫層(B2 至 B5)，而 B1 層將闢設一條長斜路。因此，擬議發展項目內會提供足夠的輪候地方。運輸署對這宗申請沒有負面意見。有關停車場設計須按規劃許可附帶條件所訂，符合運輸署署長的要求。

商議部分

57. 主席表示，現時這宗申請擬通過合併三個地段，以進行綜合發展。其中兩個地段涉及兩宗先前獲批准略為放寬地積比率限制的規劃申請。申請人在現時這宗申請中提出一些規劃和設計優點，例如提供綠化設施、建築物後移範圍及行人連接，但該等建議須視乎詳細設計而定；

58. 委員普遍不反對這宗申請，並認為擬建的行人連接可改善當區的行人環境和易行度，有助觀塘轉型為商貿區。關於這方面，一名委員認為，雖然通往毗鄰建築物的擬議行人天橋將有待申請人日後與毗鄰地段擁有人進行討論，但相關政府部門應考慮在提供此類行人連接方面擔當促進者的角色。另一名委員亦表示支持提供公眾泊車位，以應付該區的殷切需求。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年五月二十日止；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，而有關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報告和最新的行人及車輛交通調查報告，以及落實經修訂的交通影響評估報告所提出的緩解措施(如有者)，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；

- (e) 就擬議發展項目提供泊車設施、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；
- (f) 為日後通往巧明街 117 號、開源道 79 號及開源道 68 號的高架連接通道進行設計並提供連接點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計並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。

[主席感謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 11

其他事項

61. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。