

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年六月十日上午九時舉行的
第 697 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
鄭韻瑩女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
利卓雄先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年五月二十日第 695 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二二年五月二十日第 695 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目3

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用地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/K1/263B 號)

3. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司 **Flying Snow Limited** 提交了這宗申請。以下委員已就此議項申報利益：

孔翠雲女士 — 其配偶為長江實業集團有限公司
(以地政總署助理署長 的僱員，而該公司與長
(區域1)的身分) 實公司有關連；以及

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司
在尖沙咀擁有物業。

4. 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。由於蔡德昇先生配偶的公司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可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六月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。

6. 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

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(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轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員； |
| 劉竟成先生 | } | 為房協委員，而房協現正與房屋署(房委會的執行機關)商討房屋發展事宜； |
| 羅淑君女士 | | |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會的委員，而房協現正與房屋署(房委會的執行機關)商討房屋發展事宜；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一間公司的董事，而該公司在黃大仙擁有一項物業。 |

9. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)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的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及房委會及房協的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。由於蔡德昇先生配偶所屬公司擁有的物業並非直接望向議程項目 5 的擬議修訂項目所涉的用地，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署、土木工程拓展署(下稱「土拓署」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)(土拓署的顧問)的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
- 張華安先生 — 規劃統籌主任／九龍
- 溫嘉浩先生 — 城市規劃師／九龍

土拓署

- 楊創德先生 — 總工程師／南 1
- 李若詩女士 — 高級工程師／11(南)
- 鄭俊杰先生 — 工程師／16(南)

艾奕康公司

- 何智聰先生
- 羅健華先生
- 黃耀星先生
- 黎柏健先生
- 梁振國先生

11. 規劃統籌主任／九龍張華安先生借助投影片，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：

*《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/23》的
擬議修訂*

- (a) 修訂項目 A — 把位於正德街的黃大仙社區中心用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作公營房屋發展及提供政府、機構及社區設施；

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》的擬議修訂

- (b) 修訂項目 A — 把竹園聯合村用地(由沙田坳道以東(即東面部分)及以西(即西面部分)兩部分組成)由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公營房屋發展，並提供政府、機構及社區設施和作商業用途；
- (c) 修訂項目 B — 把位於竹園聯合村用地西面部分以南的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有的黃大仙廣場已建成的狀況；

《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》的擬議修訂

- (d) 修訂項目 A — 把牛池灣村用地(由毗鄰永定道並分為兩部分的用地組成)由「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作公營房屋發展，並提供政府、機構及社區設施和作商業用途；
- (e) 修訂項目 B — 把位於牛池灣村內分別毗鄰永定道及龍翔道的兩幅土地由「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以便與現有的「休憩用地」地帶一同組成公眾休憩用地；以及
- (f) 修訂項目 C — 把沿龍翔道的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映有關道路和行人路的現有和擬議的走線。

[張展華博士及余烽立先生在簡介部分進行期間到席。]

12. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

13. 主席及一些委員提出以下問題：

擬修訂《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/23》

- (a) 黃大仙社區中心於一九六零年代建成，是否有其他同類的社區中心在該年代興建，以及有何相關保育措施；
- (b) 日後在黃大仙社區中心用地進行的建築工程會否影響位於該用地以西的黃大仙官立小學和黃大仙天主教小學；

擬修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》

- (c) 為何(i)位於黃大仙祠與竹園聯合村用地西面部分之間的土地，以及(ii)位於沙田坳道的盡頭路(東面部分與西面部分之間)沒有被納入竹園聯合村用地；
- (d) 為何公營房屋發展沒有納入現有的黃大仙公共運輸總站(位於西面部分以北)並將之整合在內；
- (e) 擬議竹園聯合村的公營房屋發展落成後，如何保持望向黃大仙祠的視覺開揚度；
- (f) 會否闢設有蓋行人道／自動扶梯連接港鐵黃大仙站與黃大仙公共運輸總站(沙田坳道的小巴總站會搬遷至該處)；

擬修訂《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》

- (g) 為何建議在現址保留牛池灣村垃圾收集站及公廁，而並非將之整合至擬議牛池灣村公營房屋發展之中；
- (h) 為何位於龍池徑以南的「鄉村式發展」地帶內的已遷置的牛池灣村沒有被納入牛池灣村用地內；

- (i) 為何大王宮沒有被納入牛池灣村用地內；
- (j) 為何位於東北面較遠處，在威豪花園與怡富花園之間的寮屋沒有被納入牛池灣村用地內；
- (k) 如都會規劃小組委員會文件第 8/22 號圖 9 所示，緊貼萬佛堂後面有一幢高層建築物，會否有設計規定，改善該幢建築物與萬佛堂的視覺協調；
- (l) 原址保育及活化萬佛堂的建議為何；
- (m) 都會規劃小組委員會文件第 8/22 號附錄 VIIa 載有東九龍居民委員會提出意見的函件，其中包括文化遺產方面的意見。牛池灣村有何歷史及遺產價值，尤其是信中聲稱牛池灣村的歷史可追溯至宋朝；

一般事宜

- (n) 三個公營房屋發展項目的擬議建築物高度是否與周圍的現有發展項目協調；
- (o) 由於在各個公營房屋發展項目中會闢設社會福利設施，相關樓面面積不少於擬議住用總樓面面積的 5%，社會福利設施的總樓面面積會否豁免計入地積比率／總樓面面積；
- (p) 黃大仙社區中心目前提供的政府、機構及社區設施種類為何，以及在竹園聯合村用地和牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目落成後，會否在發展項目內重置足夠的該類設施；
- (q) 黃大仙社區中心目前提供的政府、機構及社區設施的總樓面面積在大致上會否在搬遷及重置後有所增加；以及
- (r) 受關注的樹木的定義和保育價值為何，以及樹木砍伐／保護／補償的相關準則為何。

14. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士、規劃署規劃統籌主任／九龍張華安先生、土拓署總工程師／南 1 楊創德先生，以及艾奕康公司的何智聰先生及黎柏健先生作出回應，要點如下：

擬修訂《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/23》

- (a) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，雖然黃大仙社區中心並非已評級歷史建築，但由於它於一九六零年建成，是最早的政府社區中心，因此有一定的文物價值。其中一個建議是在清拆前透過攝影記錄和 3D 掃描的方式，保存黃大仙社區中心。黃大仙社區中心的保育措施可在即將開展的發展階段作進一步檢討；
- (b) 雖然預計不會造成不可接受的影響，但當局會落實環境緩解措施(例如使用隔音屏障)，以盡量減少黃大仙社區中心用地進行的建築工程對周邊發展項目(包括相鄰的兩所學校)所造成的影響；

擬修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》

- (c) 在劃定竹園聯合村用地的界線時，已顧及用地的情況、盡量善用土地資源、技術方面的事宜和設施供應。黃大仙祠與竹園聯合村用地西面部分之間的範圍預留作黃大仙祠日後擴建之用。位於沙田坳道的盡頭路已在黃大仙風俗文化區(獲黃大仙區議會支持的項目，將會在小巴士站搬遷至黃大仙公共運輸總站及盡頭路路段永久封閉後進行)的建議中規劃作公眾休憩用地發展。此外，沙田坳道下方有一個渠務專用範圍，現時設有地下公用事業設施，會影響用地的發展潛力。因此，上述範圍沒有被納入竹園聯合村用地；

- (d) 港鐵屯馬線的鐵路隧道行經黃大仙公共運輸總站下方，倘若把該範圍納入作公營房屋發展，將會涉及龐大的工程風險及費用；
- (e) 儘管黃大仙祠的西面和北面有高層住宅發展項目，但南面現有的黃大仙廣場是露天場地，提供了從龍翔道後移的範圍，使人可清楚眺望黃大仙祠；
- (f) 由港鐵黃大仙站出來的行人可經由黃大仙廣場前往竹園聯合村用地的西面部分。視乎詳細設計而定，可在竹園聯合村用地西面部分的平台闢設不受天雨影響的行人路線，當中包括行人道、行人天橋、升降機及／或自動扶梯，進一步便利行人往來黃大仙公共運輸總站；

擬修訂《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》

- (g) 牛池灣村垃圾收集站及公廁目前仍在運作，服務特定的範圍，包括已遷置的牛池灣村和附近的其他發展項目，若將設施搬遷，會影響為公眾提供的服務。由於現有垃圾收集站的狀況良好，以及僅佔用牛池灣村用地邊陲的一小幅土地，因此原址保留的做法實屬恰當；
- (h) 龍池徑以南的低層已遷置牛池灣村由村屋組成，該等村屋是興建港鐵觀塘線時為了重置受影響村民而建。港鐵彩虹站和港鐵觀塘線的鐵路隧道位於已遷置的牛池灣村下方。由於現有地面與鐵路隧道之間的深度有限，在上方興建高層公營房屋在技術上會有很大限制。因此，該範圍沒有被納入牛池灣村用地內；
- (i) 大王宮位於最遠處的東南角，是一個使用中的祭祀場所，當區居民經常前往參拜，因此沒有被納入牛池灣村用地內；
- (j) 東北面威豪花園與怡富花園之間建有數間寮屋的範圍劃為「休憩用地」地帶，旨在為當區居民提供公

眾休憩用地。此外，該處地勢較牛池灣村用地高，而且被永定道分隔。有關範圍可能用作擬議牛池灣村公營房屋發展的非原址補償種植；

- (k) 正如都會規劃小組委員會文件第 8/22 號圖 9 所示，在萬佛堂後面的高層建築物是一幢現有的大廈（即怡發花園）。擬議牛池灣村公營房屋發展會從萬佛堂後移不少於 10 米，此建築物的座向會尊重萬佛堂在視覺上的特色，在詳細設計的階段，會進一步優化設計和布局；
- (l) 萬佛堂是一幢三級歷史建築，擬原址保留作活化再用。活化建議仍有待確定，或會考慮作食肆或博物館等開放予公眾進入的用途。由於萬佛堂位於擬議「住宅(甲類)1」地帶的範圍內，因此活化後的建築物在用途上較有彈性。當局會在詳細設計階段根據相關技術通告擬備文物影響評估，供古蹟辦審批；
- (m) 關於牛池灣村的最古老書面記錄載於嘉慶版《新安縣志》，由此推斷，牛池灣村有超過 200 年歷史。根據夏思義博士(Dr. P.H. Hase)發表的一篇期刊文章，口述歷史記錄顯示，牛池灣村是在 18 世紀早期建立的一條客家鄉村。當局已進行文物影響研究，在牛池灣村並無發現源自宋朝的歷史建築／文物；

一般事宜

- (n) 三幅公營房屋用地的擬議建築物高度大致上與周邊現有／已規劃發展項目的建築物高度輪廓相協調：
- (i) 關於黃大仙社區中心用地，訂為主水平基準上 120 米的擬議建築物高度與周邊介乎主水平基準上 100 米至 145 米的建築物高度輪廓相協調；(ii) 關於竹園聯合村用地，其周邊的建築物高度輪廓介乎主水平基準上 100 米至 140 米，而西面部分和東面部分的擬議建築物高度分別為主水平基準上 120 米及主水平基準上 145 米。西面部分建議採用較低

的建築物高度，以加強與黃大仙祠的協調；以及 (iii) 關於牛池灣村用地，其現有發展項目周邊的建築物高度輪廓介乎主水平基準上 61 米至 114 米，而東南面的前聖若瑟安老院用地一項核准發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 230 米。牛池灣村西北面部分及東南面部分的擬議建築物高度分別為主水平基準上 130 米及主水平基準上 115 米，與區內環境相協調；

- (o) 每個擬議公營房屋發展項目均會設置樓面面積不少於擬議住用總樓面面積 5% 的社福設施，並建議無須把上述社福設施的樓面面積計入分區計劃大綱圖《註釋》所述的地積比率／總樓面面積；
- (p) 黃大仙社區中心的現有設施包括：(i) 鄰舍輔導會展能中心；(ii) 聖母潔心會黃大仙幼稚園／幼兒中心；(iii) 綜合家庭服務中心；(iv) 社會福利署保護家庭及兒童服務課(黃大仙／西貢)；(v) 黃大仙兒童合唱團；(vi) 黃大仙社區中心禮堂及舞台範圍和會議室；以及(vii) 黃大仙民政事務處黃大仙下邨分處。現有設施大部分會重置在竹園聯合村發展項目內，而社署保護家庭及兒童服務課則會重置在牛池灣村發展項目內。此外，黃大仙社區中心發展項目會設立一隊協助體弱長者的家居照顧服務隊、一間設有 30 個名額的弱智人士輔助宿舍和一間小型圖書館；
- (q) 政府、機構及社區設施的重置建議已考慮相關政府部門的運作需要，而且符合現行標準。黃大仙社區中心現有設施將會重置，重置後樓面面積會有所增加；以及
- (r) 受關注樹木一般是指直徑(樹木胸徑)超過 1 米的樹木，而古樹名木則須根據一套標準加以識別並進行登記(包括大樹、珍貴或稀有樹木品種、古樹、具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木及樹形出眾的樹木)。在詳細設計階段，會根據有關樹木保育的發展局工務科技術通告第 4/2020 號，以及最新的樹木

風檢評估及管理安排，擬備保護樹木及砍伐樹木建議(包括為受影響的受關注樹木進行敏感度分析)。

15. 一名委員強調黃大仙社區中心具有歷史價值，而預計於二零三八年落成的擬議公營房屋發展項目只能提供一幢住宅樓宇，他關注在此情況下是否值得進行該發展項目。主席表示，改劃黃大仙社區中心作公營房屋用途的建議是為推展 2019 年《施政報告》發表的《施政綱領》，而透過重建可改善現有設施，亦會保留重要的文物元素。至於牛池灣村的歷史價值，一名委員表示在發展過程中應更盡力保育非物質社會文化遺產。另一委員建議借鑑過去在保育歷史建築物方面的經驗，同時應為相關構築物及其定義特徵元素作妥善保育及／或記錄。主席回應時解釋，在詳細設計階段會進行文物影響評估，並會仔細研究所涉文物的無形價值。

16. 一名委員察覺到，為進行擬議公營房屋發展而將樹木清除後，現有景觀特色將有所改變，因此建議採取更有系統的方式補種足夠數量的樹木。九龍規劃專員黎萬寬女士表示備悉該名委員就補償種植提供的意見，並稱會盡量補種樹木，亦可研究能否在有關用地範圍以外的周邊地點(例如黃大仙廣場)進行補償種植。

17. 委員並無就涉及該三份分區計劃大綱圖的其他建議修訂提出問題，並大致同意該三份圖則的內容。

18. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K 8/23》作出的建議修訂，以及載於附件 II 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/23 A》(展示後會重新編號為 S/K 8/24)及載於都會規劃小組委員會文件第 6/22 號附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 同意對《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K 11/29》作出的建議修訂，以及載於附件 II 的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱

草圖編號 S/K11/29A》(展示後會重新編號為 S/K11/30)及載於都會規劃小組委員會文件第 7/22 號附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；

- (c) 同意對《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》作出的建議修訂，以及載於附件 II 的《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/16A》(展示後會重新編號為 S/K12/17)及載於都會規劃小組委員會文件第 8/22 號附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (d) 採納載於都會規劃小組委員會文件第 6/22 號附件 IV 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/23A》的經修訂《說明書》、都會規劃小組委員會文件第 7/22 號附件 IV 的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/29A》的經修訂《說明書》，以及都會規劃小組委員會文件第 8/22 號附件 IV 的《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/16A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該些分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該些經修訂的《說明書》會連同該些分區計劃大綱圖一併公布。

19. 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《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及艾奕康公司的顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[蔡德昇先生此時離席。]

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/809 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街1號及偉業街111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/K14/809B 號)

簡介和提問部分

20. 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。規劃署對這宗申請不表反對。

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 沿後巷的地面後移 3.5 米的範圍是否已包括發展大綱圖所規定的 1.5 米非建築用地，以及後移範圍會否開放給公眾使用；
- (b) 後巷的闊度是否足以容納上落客貨處，並容許多部車輛同時進內。擬設於後巷的上落客貨處有何通道安排；
- (c) 擬議發展項目地下的車輛迴轉空間為何；
- (d) 據悉有建議提出闢設四層地庫停車場，該停車場在設計方面有何考慮因素，是否有空間減少停車場的層數；
- (e) 面向偉業街的擬議垂直綠化設施有何設計及技術上是否可行，因為相關外牆應是一道結構牆，未必能提供有足夠深度的土壤栽種植物；
- (f) 擬議簷篷的高度；以及

- (g) 如何落實在面向後巷的建築物外牆裝設燈飾的建議，以及燈飾亮着的時間為何。

22. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據已採納的《觀塘(西部)發展大綱圖編號 D/K14A/2》，後巷須作全高度後移 1.5 米以擴闊相關範圍。長遠而言，該後移的地方將交還政府。發展大綱圖亦規定增設 1.5 米非建築用地(設於地下，淨空高度為 5.1 米)，可作上落客貨用途。擬議計劃提出在地面後移 3.5 米的範圍已包括發展大綱圖所規定的 1.5 米非建築用地。雖然後巷後移 3.5 米後空間有所增大，但由於後移的部分在申請人的私人地段內，故不會撥作公眾用途；
- (b) 該後巷現時約 3 米闊，進行重建後，後巷兩旁的用地須後移 1.5 米，因此後巷最終或會擴闊至約 6 米。擬議計劃所述的上落客貨處將設於 3.5 米闊的後移範圍內，該後移範圍完全位於私人地段內，而且大致上不會對該後巷構成阻礙。當車輛使用設於該後巷的上落客貨處時，會從東南端的大業街進入，然後向西北端的順業街方向離開。運輸署署長已檢視交通影響評估(包括上落客貨處的車輛通道安排建議)，並對這宗申請沒有負面意見。建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估，連同最新的行人及車輛交通調查資料，並落實評估所提出的緩解措施；
- (c) 根據申請人提交的交通影響評估，地面一層會設置轉車台，方便車輛移動；
- (d) 內部交通設施的設置和布局會因地形狹長而受限制。建議闢設四層地庫停車場(包括在地庫四樓設置淨空高度較高的雙層泊車位，並採用斜道的設計)，以確保盡量符合《香港規劃標準與準則》的規定；

- (e) 建議在建築物地面至三樓面向偉業街的外牆部分，以及地面一層面向大業街的外牆部分闢設垂直綠化設施。就這宗規劃申請提交的平面圖未有包含關於該項垂直綠化設施結構元素的資料，但申請人已確定設置和保養擬議垂直綠化設施在技術上可行，並已提交灌溉系統的資料。該項綠化建議須符合《可持續建築設計指引》的規定，當局會在提交建築圖則階段審視該建議；
- (f) 建議沿偉業街和大業街整個臨街面闢設的 1.5 米闊簷篷，高度約為 5 米；以及
- (g) 當局會在提交建築圖則階段，參考現時這宗申請的擬議計劃以審核燈飾的裝設。申請人沒有述明擬設燈飾亮着的時間。

23. 運輸署助理署長／市區何廣鏗先生應主席的邀請說，發展大綱圖要求進行後移及闢設非建築用地，分別是為了擴闊後巷及作上落客貨處用途。另有規定不許倒車進入大業街。現有的單程行車交通安排(即車輛從大業街接近偉業街路口的地方進入後巷，然後在西北端離開並駛至大業街)將維持不變。

24. 關於停車場的設計和布局，一名委員表示，申請人或可探討是否有措施能更有效地提供泊車位(例如採用雙邊走廊設計及／或使用汽車升降機。另一委員表示，擬設的簷篷未必可視為規劃增益，因為現有的建築物已設有可遮風擋雨的屋簷，故擬議簷篷只是保留現狀。

25. 據知有關活化一九八七年前落成工廈的政策(下稱「活化工廈政策」)並不適用於座落在偉業街 111 號的均輝中心，因為該工廈已完成整幢改裝工程。一名委員詢問當局會否仍建議批准範圍僅涵蓋均輝中心用地的同類申請。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應說，在先前活化工廈計劃下，在二零一六年已簽立特別豁免書，把偉業街 111 號的均輝中心整幢改裝，以便把現有樓宇永久用作辦公室用途，而當中涉及的建築工程於二零一八年完成。鑑於偉業街 111 號的樓宇已整幢改裝為現時的商業大廈，因此，政府鼓勵重建一九八七年前落成工廈的最新政策，並不適用於均輝中心用地。然而，發展局局長支持

上述申請，因為在進行合併發展機會不大的情況下，這宗申請難得可善用有關用地(包括均輝中心)，提供最大的辦公室空間。觀塘商貿區內有三宗擬略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請(編號 A/K14/794、806 及 807)獲批准。該等申請與活化工廈政策無關，並基於相若的考慮因素而獲發展局局長支持。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

26. 委員大致不反對略為放寬擬議重建項目的地積比率及建築物高度。一名委員認為應確保垂直綠化措施會落實，以及仍有空間改善停車場的設計和布局，以減少地庫層數。另一委員認為在後巷裝設燈飾的設計可取，申請人應妥善執行有關建議。為回應委員提出的關注，主席建議加入新增的指引性質的條款，要求申請人(i)探討方法改善停車場的設計和布局(包括使用汽車升降機，以及嘗試減少地庫層數)；(ii)裝設並妥為保養擬議垂直綠化設施；以及(iii)按建議在面向後巷的建築物外牆裝設燈飾。

27. 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六月十日止；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) 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；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，連同最新的行人及車輛交通調查資料，並落實上述評估所提出的緩解措施(如有的話)，而有關評估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；以及
- (d) 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。」

28. 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及以下新增的指引性質的條款：

- 「(a) 探討方法改善停車場的設計和布局(包括使用汽車升降機，以及嘗試減少地庫層數)；
- (b) 裝設並妥為保養該項計劃擬議的垂直綠化設施；以及
- (c) 按該項計劃的建議，在面向後巷的建築物外牆裝設燈飾。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/815 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 37 至 39 號
鴻泰工業大廈地下 3 號工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/815 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助一些圖則，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。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實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(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

32. 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。

議程項目 9

其他事項

33. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。