

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年十月二十八日上午九時舉行的
第 706 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

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

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

余烽立先生

蔡德昇先生

徐詠璇女士

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
林樹竹女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何文思女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年十月十四日第 705 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十月十四日第 705 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2A

[公開會議]

擬修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》
(都會規劃小組委員會文件第 13/22 號)

3. 秘書報告，建議修訂項目其中涉及兩幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展的擬議公營房屋用地。以下委員已就此議項申報利益：

區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分)

- 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策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；

- | | |
|-------|--|
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 劉竟成先生 | } 為香港房屋協會(下稱「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；以及 |
| 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。 |

4. 小組委員會備悉，余烽立先生因事未能出席會議。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的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及房委會的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署、房屋署、土木工程拓展署(下稱「土拓署」)、建築署、食物環境衛生署(下稱「食環署」)及阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)(土拓署的顧問)的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 謝佩強先生 | — 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 陳宗恩先生 | — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 鍾浩霆先生 | — 城市規劃師／荃灣及西九龍 |

房屋署

- | | |
|-------|------------|
| 陳禮璋先生 | — 高級規劃師(8) |
| 黃頌怡女士 | — 建築師(82) |

林慧琪女士 — 建築師(94)

林穎淇女士 — 土木工程師(2)

土拓署

李桂榮先生 — 總工程師／專責事務(工程)

譚少明先生 — 高級工程師 5／專責事務(工程)

劉嘉敏女士 — 工程師 3／專責事務(工程)

建築署

周潤堂先生 — 高級工程策劃經理 321

食環署

陳加業先生 — 高級總監(公眾骨灰安置所項目組)

阿特金斯公司

羅鼎國先生

鍾志恆先生

6. 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 — 把位於石排街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 260 米，以作公營房屋發展；
- (b) 修訂項目 A2 — 把位於梨貝街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建一間小學；

- (c) 修訂項目 A3 一把位於安足街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以重置食水泵房；
- (d) 修訂項目 B 一把葵安工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 125 米，以作公營房屋發展；
- (e) 修訂項目 C 一把位於葵裕街南端的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 35 米，以作公營靈灰安置所發展；以及
- (f) 修訂項目 D 一把位於國瑞路和梨木道交界處的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，並訂明最高建築物高度限制為五層，以闢設一間安老院舍。

7. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

項目 A1 至 A3 一在石排街以東的地方進行公營房屋及政府、機構或社區發展

興建小學的需要

8. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議小學用地的面積為何；
- (b) 據悉適齡學童人數減少，而且規劃區內有 271 個剩餘中學課室，是否有需要在項目 A2 所涉用地(下稱「用地 A2」)興建一間小學，以及剩餘的中學校舍能否改建作小學用途；以及
- (c) 用地 A2 位於斜坡上，是否適宜用作小學發展。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 已預留面積約 5 690 平方米的地方興建擬議小學；
- (b) 擬議小學是由教育局要求的，旨在服務項目 A1 所涉用地(下稱「用地 A1」)的公營房屋發展項目的新增人口。擬議公營房屋發展項目的人口約為 15 000 人，所需小學學額約為 600 個。根據《香港規劃標準與準則》，因此需要一間設有 24 個課室的小學。即使把用地 A2 所提供的小學計算在內，有關規劃區仍欠六個小學課室；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，在綜合房屋計劃內提供充裕的小學學額，可以減少屋邨內學童往返學校所需的交通時間。葵涌現有的小學(例如石籬聖若望天主教小學及慈幼葉漢小學)均設於公共屋邨內。儘管規劃區內有剩餘的中學課室，但教育局並無提及有空置的中學校舍適合作改建；以及
- (d) 考慮到石排街擬議公營房屋及學校發展的規模(約六公頃)，當局建議闢設一個公共運輸交匯處，以供日後的居民使用，並建議興建一條行人天橋及一個升降機塔，以分別連接用地 A1 與石籬邨及石排街，目的是改善行人連接。

組裝合成建築法

10. 一名委員得悉房屋署將會採用組裝合成建築法興建用地 A1 的公營房屋發展項目，遂詢問擬議建築物高度限制是否已預鬆。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，根據土拓署進行的工程可行性研究，原有概念方案採用的建築物高度為主水平基準上 250 米。經考慮房屋署的意見後，當局隨後建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 260 米，務求在設計上提供彈性，以便採用組裝合成建築法。

11. 一名委員詢問，因組裝合成建築法而作出的總樓面面積和上蓋面積寬免，會否令建築物體積有所改變，以及會否對空

氣流通造成潛在影響。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，即使建築物體積有所增加，當局會按工程可行性研究所建議，透過建築物設計，提供足夠的建築物間距(即 15 米)，以促進空氣流通。此外，房屋署會在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以紓緩擬議發展對空氣流通造成的影響。房屋署建築師黃頌怡女士補充說，他們已進行一項與組裝合成建築法有關的初步設計評估。即使採用這種方法後，建築物體積可能會略為變大，但仍可符合建築物間距的要求。

生態及景觀方面的影響

12. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 用地 A1 範圍內及附近的現有河溪、野生動物(例如猴子)及遠足徑會否受到影響；當局有何擬議緩解措施；以及
- (b) 據悉，在用地範圍內的 2 554 棵樹木當中，有 408 棵樹木會保留，但當局只會種植約 1 600 棵新樹木，擬補種的樹木是否足夠。

13. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及土拓署總工程師／專責事務(工程)李桂榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據生態影響評估所得的結果，用地 A1 有三條河溪，包括一條位於北面的常流河溪，以及兩條位於南面的間歇性河溪。用地北部的河溪有一些具保育價值的物種，例如香港南海溪蟹及鰓刺溪蟹。當局會對該些具保育價值的物種採取「捕捉及搬遷」方法，把該些物種搬遷至用地外的適當生境(例如附近一帶的上游地區)。其他公共工程項目亦曾採用這個方法，當局認為該方法行之有效；
- (b) 雖然附近的金山郊野公園有一些猴子出沒，但根據生態影響評估，用地 A1 並未被列為猴子棲息的生境。此外，猴子會四處走動。為免擬議發展項目可能會對山邊地區出沒的野生動物(包括猴子)造成干擾，在施工期內，有關用地會被圍封；

- (c) 用地 A1 及 A2 現時有行人徑連接金山郊野公園的遠足徑及位於山上的鄉村／廟宇。此外，當局會在展開地盤平整工程前，闢設臨時的行人路線，以應付遠足人士的需要。日後，遠足人士可經由新的公共道路或穿過擬議公營房屋發展的行人通道進入該處；以及
- (d) 至於樹木建議方面，當局建議種植合共約 1 600 棵新樹木，並已致力增加在用地 A1 範圍內種植新樹木的數目，即在公營房屋用地的範圍內種植約 350 棵樹木，以及在擬議公共道路沿途種植 277 棵樹木。鑑於地盤限制，加上水平高度有顯著差距，當局亦已在毗鄰的「綠化地帶」內物色多個適當地方，以在用地 A1 以外的地方補種樹木，目的是透過種植本地品種樹木，改善現有次生林地的狀況，使林地的生境變得更為豐富，藉此提升該區的生物多樣性。

其他

14. 一名委員詢問，擬議發展有否考慮對山脊線所造成的視覺影響。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，保存山脊線的景觀，指的是保護維多利亞港內太平山及獅子山的山脊線。就維多利亞港以外的地區而言，新發展須符合當區的地形及景觀環境。就用地 A1 的擬議公營房屋發展項目而言，擬議的建築物高度為主水平基準上 260 米，低於金山的最高點(約為主水平基準上 370 米)。正如視覺影響評估所顯示，公眾望向山巒的景觀不大可能會受到影響。

15. 一名委員注意到這一輪分區計劃大綱圖的修訂建議涉及在多個發展項目闢設多項社會福利設施，遂表示社會福利署(下稱「社署」)應該把握機會，在規劃區內提供更多社區護老者服務，以照顧社區內的長者。主席表示會按情況向社署轉達該名委員的意見，以便作出跟進行動。

項目 B — 位於葵安工廠大廈的公營房屋發展項目

16. 一名委員提出以下問題：

(a) 據悉用地位於「工業」地帶內，擬議公營房屋發展項目與周邊貨倉和數據中心發展會否出現鄰接問題；以及

(b) 與該區其他住宅發展和休憩用地的連接是否足夠。

17. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

(a) 葵安工廠大廈以西的地方為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，部分用地近年已重建為商業及辦公室／商貿用途。該些已落成的發展提升和優化了區內環境。周邊地區的傳統和污染工業已因為經濟轉型而被逐步淘汰。整體而言，葵安工廠大廈附近並沒有污染工業用途，而位於該「工業」地帶內的大部分工廈主要是作貨倉／貯物和辦公室用途；以及

(b) 該區現時有一條行人天橋系統貫連九龍貿易中心和港鐵葵興站。橫跨葵涌道的行人天橋每日 24 小時開放予公眾使用。此外，公眾可於辦公時間使用九龍貿易中心內的通道接通行人天橋系統，並可於非辦公時間利用設於葵昌路的升降機／樓梯通往該行人天橋系統。該區現時亦設有路面過路處，以連接葵安工廠大廈與葵芳邨。

18. 房屋署高級規劃師陳禮璋先生回應主席就擬議公營房屋發展項目的設計的提問時表示，該發展項目包括兩幢住宅大樓，而兩幢大樓之間會在主水平基準上 18 米的高度劃設闊 15 米的建築物間距，以改善空氣流通。該發展項目內會有大約 5% 可發展住用總樓面面積作社會福利設施用途，另有 20% 用作綠化區。由於用地附近已有商店和服務行業，因此概念方案沒有建議提供零售設施。用地所處地區主要為辦公室及非污染工業用途，環境質素普遍可以接受。擬議公營房屋發展項目的布局會在詳細設計階段再作調整。

項目 C — 位於葵裕街的擬議靈灰安置所

19. 一名委員留意到擬議的靈灰安置所位於海旁，故詢問擬議發展會否對海旁一帶的優美景致造成負面的視覺影響，以及當局曾否考慮其他替代用地作擬議的靈灰安置所發展。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，經過多輪覓地，當局認為位於葵裕街的用地最為合適，理由是該地點附近並無住宅發展。再者，擬議低層建築(建築物高度不超過主水平基準上 35 米)在視覺上與周邊的海旁景觀互相協調。當局已就此諮詢葵青區議會，葵青區議會大致上支持這項建議。

20. 一名委員詢問，在該用地提供 68 500 個骨灰龕位有何依據。建築署高級工程策劃經理周潤堂先生回應時表示，建議的龕位數目是根據二零二二年五月完成的交通檢討研究報告的結果而釐定的。待落實緩解措施，包括在清明節和重陽節期間實施人流管制計劃及臨時封閉葵裕街，以及沿葵泰路路段進行小型道路改善工程後，擬議靈灰安置所所產生的額外交通和人流應屬可應付的水平。

項目 D 一位於國瑞路與梨木道交界處的申請地點

21. 主席詢問分區計劃大綱圖的《註釋》內的發展參數是否根據小組委員會於二零二零年十月二十三日同意的第 12A 條申請內的發展計劃訂明。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，《註釋》內的發展參數(包括最大總樓面面積和公眾休憩用地的要求)是根據申請人提交的發展計劃訂明。因應一些委員先前在考慮發展計劃時就安老院舍的牀位和公眾休憩用地的供應提出的意見，在與申請人及相關政府部門商討後，初步評估顯示在增加相應的總樓面面積後，安老院舍的牀位有可進一步提升約 20% 的空間(即 170 個牀位)，而公眾休憩用地的面積亦可增至約 1 524 平方米。當局已因應小組委員會先前的要求，建議將更多可兼容的「政府、機構或社區」用途列為第一及第二欄用途。申請人會顧及小組委員會的有關意見及最新的第一及第二欄用途，全面檢視發展計劃。若用地會改劃為所建議的「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，申請人日後會藉第 16 條規劃申請的方式提交經修訂的發展計劃連同所須的技術評估及保育建議方案，供小組委員會考慮。

22. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意就《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》作出的建議修訂，以及都會規劃小組委員會文件第 13/22 號附件 II 所載的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/30A》(展示時會重新編號為 S/KC/31)和附件 III 所載的該圖《註釋》適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 採用都會規劃小組委員會文件第 13/22 號附件 IV 所載《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/30A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱草圖一併公布。」

23. 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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表和阿特金斯公司的顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/494

擬略為放寬劃為「工業」地帶的
新界葵涌永建路 19 至 21 號的地積比率限制，
以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/494 號)

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十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。

25. 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。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/495 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的新界葵涌石梨街石籬(二)邨(部分)的地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/495 號)

26. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 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 | } | 為香港房屋協會(下稱「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；以及 |
| 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。 |

27. 小組委員會備悉，余烽立先生因事未能出席會議。由於區英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。由於劉竟成先生、馬錦華先生及羅淑君女士沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

28. 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。

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應一名委員的提問時表示，申請人建議的綠化設施包括在住宅大樓平台層闢設園景花園，以及在非住宅大樓闢設天台花園。此外，擬議發展的設計會加入外牆處理特色和建築物間距，以減輕可能對空氣流通及視覺方面造成的影響。

商議部分

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。有關的規劃許可有效期至二零二六年十月二十八日止；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) 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) 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規會的要求；
- (c) 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) 落實最新的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。]

[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5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/266 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶的九龍九龍內地段第 9853 號餘段及增批部分(部分)香港理工大學主校園的建築物高度限制，由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 67.5 米，以作 VA 座及 VS 座的重建
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/266 號)

32. 秘書報告，這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交，而申請地點位於紅磡。下列委員已就此議項申報利益：

陳振光教授 — 為理大專業及持續教育學院社會科學、人文及設計學部的教授兼學部主任；以及

蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

33. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於陳振光教授涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[陳振光教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

34. 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、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[區英傑先生在簡介部分進行期間返回席上。]

35. 一些委員出以下問題：

- (a) 鑑於有一份公眾意見表示關注休憩用地的供應，擬議發展會否影響現有的公眾休憩用地；
- (b) 可否就申請地點內的擬議綠化區的建築物設計和目標使用者提供資料；以及
- (c) 建築物高度限制的擬議放寬幅度(50%)是否視為輕微。

36. 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) 根據契約，沿漆咸道南劃設的狹長「休憩用地」地帶(涵蓋申請地點的一小部分)須於每天上午七時至晚上十時期間開放予公眾使用，該用地不會受擬議發展所影響；
- (b) 擬議建築物內的休憩空間旨在供理大校內學生及職員使用。多個樓層會闢設各式各樣的美化環境設施，包括戶外空中花園、綠化天台、園景台階、園景區，以及在邊陲地方栽種植物，以優化景觀及建築物質素；以及
- (c) 對於擬略為放寬建築物高度限制的申請，小組委員會會按每宗申請的個別情況作出考慮。申請人須提出理據證明確實有需要放寬建築物高度。就這宗申請而言，主水平基準上 67.5 米的擬議建築物高度與毗鄰建築物(例如分別位於申請地點東鄰及北鄰的李嘉誠樓(主水平基準上 82.8 米)和賽馬會創新樓(主水平基準上 63.3 米))相協調。綠化比率由約 8% 大幅提高至不少於 20%。按建議放寬建築物高度可提供機會加入多項建築設計特色，包括在平台層設置全天候簷篷和有蓋行人道，以及在多個樓層劃設建築物中空空間，以改善連接、視覺美感及建築物通透度。

商議部分

37. 一名委員詢問怎樣的放寬幅度才視為是「略為放寬」。主席表示，對於怎樣才算是「略為放寬」，並無既定的百分比，應根據每宗個案的實情和申請放寬幅度，並按其個別情況及相關因素作出考慮。就這宗申請而言，擬議建築物高度與毗鄰建築物的高度相協調，規劃署認為可以接受。

38. 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十月二十八日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，落實交通管理控制措施及／或通道限制安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項所述的最新排污影響評估所提出的區內排污系統改善／排污系統接駁工程，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，並在申請地點進行發展前落實評估所提出的補救措施，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) 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。」

39. 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／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[陳振光教授此時返回席上。]

港島區

[高級城市規劃師／港島黃少薇女士及城市規劃師／港島吳珮嫻女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議]

擬修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/22》
(都會規劃小組委員會文件第 12/22 號)

40. 秘書報告，建議的修訂涉及一幅將由香港大學(下稱「港大」)進行重建的用地。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系顧問委員會主席； |
| 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；以及 |
| 陳振光教授 | — | 為港大名譽副教授。 |

41. 小組委員會備悉，徐詠璇女士因事未能出席會議。由於副主席、羅淑君女士及陳振光教授所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

42. 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：

修訂項目 A(約 1.64 公頃)一把位於薄扶林道與蒲飛路交界的「政府、機構或社區」地帶部分地方的建築物高度限制由「四層」修訂為「主水平基準上 115 米」及「主水平基準上 155 米」。

43. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

44. 委員並無就擬議修訂提出問題。

45. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂，以及附件 II 的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/22A》(展示時會重新編號為 S/H1/23)和附件 III 的該圖《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

(b) 採用附件 IV 所載《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/22A》(展示時會重新編號為 S/H1/23)經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

46. 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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黃少薇女士及城市規劃師／港島吳珮珊女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/182 擬在劃為「其他指定用途」註明
「體育及康樂會」地帶的香港黃泥涌
加路連山道 88 號(內地段第 9041 號(部分))
闢設康體文娛場所(電競館)及附屬食肆和
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/182A 號)

47. 秘書報告，申請地點位於黃泥涌。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 一 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；
(主席) 以及

羅淑君女士 一 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位。

48. 由於鍾文傑先生與其配偶共同擁有的物業，以及羅淑君女士與其配偶共同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。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十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，以回應政府部門的意見。

50. 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。

[余偉業先生此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士及城市規劃師／九龍溫嘉浩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/244 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍鑽石山「綜合發展區」用地作宗教機構和社會福利設施用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/244 號)

51. 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，因為他目前與奧雅納公司有業務往來。小組委員會備悉，余先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

52. 城市規劃師／九龍溫嘉浩先生借助投影片，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。

[馮英偉先生及黃幸怡女士在簡介進行期間離席。]

53. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人建議在申請地點闢設安老院舍和幼兒中心，安老院舍則會設於離地面 24.8 米的位置，此建議是否符合社會福利署(下稱「社署」)提出的選址要求，以及是否有空間調整擬議建築物內安老院舍、幼兒中心和宗教機構用途的內部分布，以方便長者和兒童使用；
- (b) 是否有任何機制確保擬議發展內社會福利設施的長遠供應；
- (c) 在申請地點進行的宗教活動會否對附近的住宅發展項目造成噪音影響；
- (d) 申請人是否已獲告知屋宇署指擬議停車場未必符合條件獲得 100%總樓面面積寬免的意見；
- (e) 沿彩虹道和龍翔道的後移範圍在日後會否由申請人負責維修保養及管理；以及
- (f) 除了由申請人舉辦的祭典活動外，露天廣場會否開放予公眾舉辦社區活動。

54. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士作出回應，要點如下：

- (a) 社署原則上不反對申請人設立安老院舍和幼兒中心的建議。關於選址要求，社署會在詳細設計階段予以考慮，當局亦會向申請人轉述委員對於調整內部布局的意見；
- (b) 倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人會向地政總署申請以私人協約方式批租土地以落實建議。租契會訂明須提供社會福利設施的規定。此外，當局亦會施加規劃許可附帶條件，要求申請人提供符合社會福利署署長要求的社會福利設施(包括安老院舍和幼兒中心)，以作為規劃許可的一部分；

- (c) 申請人會舉辦多項不同的祭典和活動，例如祭祀天地和祭孔(春祭)的祭典，亦會舉辦其他文化及家庭活動。關於對周邊地區造成噪音影響的關注，環境保護署署長不反對這宗申請，並提醒申請人檢討其運作並採取適當的緩解措施和管理安排，包括就戶外宗教典禮採取消減噪音的措施，以及把會發出噪音的活動限於上午九時至晚上七時進行；
- (d) 根據擬議計劃，申請人只假設停車場的 50% 總樓面面積會獲豁免；
- (e) 沿彩虹道和龍翔道劃設的後移範圍，分別會用作設置地面露天廣場和庭院，而有關地方會由申請人負責管理及保養維修；
- (f) 相關的宗教機構建築物會在每日上午八時至下午五時向公眾開放。至於面向彩虹道和龍翔道的露天廣場和庭院，則會每日上午九時至晚上九時向公眾開放；以及
- (g) 當局會向申請人轉達有關容許公眾在露天廣場舉辦社區活動的建議。

55. 一名委員表示，申請人會以自負盈虧方式營運擬議安老院舍和幼兒中心。從該等社會福利設施所賺取的收益可為同一發展項目內的擬議宗教機構用途提供補貼，以確保發展項目在財政上可持續運作。

商議部分

56. 主席扼要重述，與委員會先前於二零一六年五月二十七日核准的發展計劃相比，現有計劃納入了社會福利設施，而擬議建築物高度及整體總樓面面積則維持不變。相關政府部門原則上不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見。

57. 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十月二十八日止，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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下述規劃許可附帶條件(b)至(k)項，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實發展進度表，註明綜合發展項目的發展時間和分期安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供 24 小時開放的無障礙行人通道，以連接龍翔道和彩虹道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議發展設計並提供出入口、車輛通道、泊車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就擬議發展提交經修訂的交通影響評估報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實園境設計總圖，而有關設計總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就擬議發展提交排污影響評估報告，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 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規會的要求；
- (i) 落實就擬議發展提交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；
- (j) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(k) 如申請人所建議，提供社會福利設施，包括一間安老院舍及一間幼兒中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求。」

58. 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／九龍陳凱恩女士及城市規劃師／九龍溫嘉浩先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/820 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 73 至 75 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/K14/820 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月二十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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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10

其他事項

61. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。