

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二二年十一月十一日上午九時舉行的

第 707 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

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

項穎先生

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

黃煥忠教授

余偉業先生

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
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年十月二十八日第 706 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二十八日第 706 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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/77 擬在劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的九龍九龍塘達之路 72 號創新中心 1 樓(部分)經營食肆(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/77 號)

3. 秘書報告，這宗申請由香港科技園公司提交。黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為其前公司曾租用香港科學園的一個處所。小組委員會備悉，黃幸怡女士所涉利益間接，而黃女士尚未到席。

簡介和提問部分

4. 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。

5. 就委員查詢有關先前一宗申請的詳情，高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應時表示，申請處所(下稱「該處所」)涉及同一申請人先前提交的一宗規劃申請(編號A/K4/51)，該申請擬在創新中心地下及1樓(不同部分)作「食肆及擬議商店及服務行業」用途，並已於二零零七年在有附帶條件下獲得小組委員會批准。根據申請人先前提交的申請內容，擬議商店會用作售賣書籍、由租戶生產或發明的高科技設計及與創新有關的產品，以及與展覽有關的產品，目的是推廣和支持創新中心。有關食肆在該申請提交時是一間營運中的咖啡室，擬議開放予在創新中心出席展覽和活動的公眾人士。根據申請人所述，擬議商店並沒有設立，咖啡室亦因營運計劃改變而終止營運。儘管如此，申請人現在發現，由於大樓內只有售賣機可供使用，而最近的咖啡室則位於又一城商場內，因此有需要開設一間咖啡室，以供創新中心的租戶和訪客，以及公眾人士使用。

6. 同一委員再詢問，擬議咖啡室會否帶來社會增益，以及鄰近的「政府、機構或社區」地帶內有沒有由社會企業營運的咖啡室。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應時表示，在同一及附近的「政府、機構或社區」地帶內沒有由非政府機構或社會企業營運的咖啡室或食肆。舉例來說，在香港生產力促進局、賽馬會環保樓、石硤尾網球場及歌和老街壁球及乒乓球中心均只設有飲品售賣機，而沒有設置咖啡室。倘這宗申請獲得批准，不但創新中心的租戶和訪客，還有公眾人士(包括在附近的「政府、機構或社區」地帶用地或康樂設施的訪客)也可使用擬議的咖啡室。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

7. 一名委員認為，容許社會企業或非政府機構營運擬議咖啡室會是批准這宗申請的規劃增益或社會增益。另一名委員表

示支持這宗申請，並補充說歌和老街先前有一間由社會企業營運的咖啡室，因為與其他投標者競投康樂及文化事務署的合約未能成功，現在已經結束營業。在主席的建議下，委員同意加入一項指引性質的條款，以要求申請人考慮邀請社會企業參與競投營運擬議的咖啡室。

8. 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。這項規劃許可的有效期至二零二六年十一月十一日止；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：

「提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

9. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「考慮邀請社會企業參與競投營運擬議用途。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/496

擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌永建路 7 至 11 號葵涌市地段第 145 號及毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的貨倉用途(危險品倉庫除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/496 號)

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十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聯絡相關政府部門，以解決技術上的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

11. 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]

A/KC/497 擬略為放寬劃為「工業」地帶的
新界葵涌業成街 14 至 15 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/497 號)

12. 秘書報告，王歐陽(土木結構工程)有限公司(該公司是王歐陽(香港)有限公司的姊妹公司)(下稱「王歐陽公司」)為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，因為他目前與王歐陽公司有業務往來。

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生尚未到席。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月三十一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。

15. 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。

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/198

擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的香港柴灣盛泰道與常茂街交界作駕駛學校及准許的政府用途(未另有列明者)(駕駛考試中心及政府辦公室)，以及闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/198 號)

16. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生已就此議項申報利益，因為他是運輸署的代表。

17. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於項穎先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月二十四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

19. 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。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K8/51 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍黃大仙聯合道與竹園道交界的政府土地的
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/K8/51 號)

20. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的執行機關。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
現正與房屋署商討房屋發展事
宜。 |

21. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。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

22. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，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。

建築物高度

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 略為放寬建築物高度限制的增幅百分率有否任何限制；以及
- (b) 建議把建築物高度訂為主水平基準上 152 米的理據為何，以及可否透過採用設計措施(例如闢設地庫停車場連汽車升降機、降低三樓半露天空間的高度和降低停車場的樓底)，以盡可能進一步降低擬議建築物高度。

24. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局須按每宗申請的個別情況，考慮是否批准略為放寬建築物高度限制，以及所放寬的幅度多少。舉例而言，最近有一宗獲批准在油塘進行擬議公營房屋發展的申請，以建築物的實際高度及主水平基準上高度計算，該宗申請擬略為放寬的建築物高度限制分別約為+40%及+20%，與目前這宗申請擬放寬的建築物高度限制相若；以及
- (b) 申請人表示，已因應多項地盤限制和設計要求(例如有需要在聯合道闢設通往申請地點的新車輛通道，以及需把建築物從聯合道和竹園道後移 10 米)，擬議建築物高度為主水平基準上 152 米已是充分用盡該地盤發展空間。有關的地盤限制和設計要求限制

了建築物的上蓋面積，以及可供作休憩用地的地面空間。停車場需要 6.94 米的樓底高度，以供垃圾收集車輛通行及作上落客貨區之用，並且闢設屋宇裝備區及結構區。由於申請地點的面積細小，而且鄰近聯合道，因此如要訂定較低的地盤平整水平，同時又闢設可容納汽車升降機或用於接駁的行車坡道的地庫停車場，在技術上並不可行。

其他事宜

25. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 將會採取什麼緩解措施以改善空氣流通影響；
- (b) 把單位平均面積訂為 58 平方米，理據何在；
- (c) 有否考慮其他替代用地，例如附近的橫頭磡賽馬會普通科門診診所；
- (d) 申請地點與周邊環境之間的行人暢達程度；以及
- (e) 會否把原本計劃在申請地點闢設的「電力支站」遷往其他地方。

26. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提交的空氣流通評估，與基線方案(即符合分區計劃大綱圖所訂限制的方案，其建築物高度為主水平基準上 120 米)相比，擬議計劃(建築物高度為主水平基準上 152 米)可達致稍為較高的空間平均風速比，可創造更理想的風環境。此外，擬議計劃加入了多項措施，以緩減擬議發展對空氣流通所造成的整體影響，並改善通風，例如在三樓闢設半露天平台花園、把建築物從聯合道後移，以及把平台從申請地點的東南面邊界後移，以擴大與緊鄰周邊地區相隔的距離。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並無負面意見；

- (b) 單位的平均面積由申請人釐定。因應地盤限制及其他因素，申請人應已考慮建築物的設計；
- (c) 橫頭磡賽馬會普通科門診診所樓高三層，建於一九六一年。衛生署表示，該建築物的狀況仍然運作良好，可在該區提供公共服務，署方目前並無計劃重建該診所。申請人知道政府現時的政策是以多管齊下的方式增加房屋供應，因此已就申請地點進行了一項研究，以期把可發展的土地資源地盡其用，應付房屋需求；
- (d) 申請人已研究過申請地點與周邊地區之間的多條行人路線。行人從申請地點出發，可沿着聯合道南行，主要可前往樂富港鐵站及樂富廣場；經現有的行人路並橫過聯合道，可西行至香港浸信會醫院；經聯合道底下的現有行人隧道，則可南行至聯合道公園。申請人並無提出為申請地點增設行人設施；以及
- (e) 由於當局已在該區的另一個地點重置「電力支站」，因此已不再需要申請地點先前規劃的「電力支站」用途。

商議部分

27. 主席扼要重述，這宗申請旨在取得的規劃許可，擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的申請地點的建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展。現行建議已因應申請地點的情況、地盤限制及設計要求，盡量善用一幅可供即時使用的政府土地的發展潛力。申請人亦建議在住用樓層採用 2.75 米的樓底高度下限。儘管有區內人士反對擬議發展，但申請人已盡力處理相關事宜，並建議採取緩解措施以減輕通風和視覺方面的影響。

28. 一些委員表示支持這宗申請。一名委員表示，申請地點已空置多年，故最佳做法是把申請地點用作房屋發展以應付殷切需要，而且預計的影響亦屬輕微。兩名委員對行人橫過聯合道是否安全表示關注，並認為應考慮改善行人設施，以提高申請地點與周邊地區之間的通達程度。由於附近居民(尤其是富強

苑的居民)未必明白在申請地點發展公營房屋的理由，一名委員表示申請人在發展過程中宜加強與持份者溝通。主席回應，儘管申請地點與周邊地區的行人接駁通道超出申請人的權限，但仍可要求申請人與相關政府部門探討可行的改善方法。申請人亦應考慮加強與區內持份者溝通。委員同意按主席建議額外施加指引性質的條款。委員亦備悉，當局在時機適當時會考慮重建橫頭磡賽馬會普通科門診診所。

29. 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十一月十一日止；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：

「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連相關改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

30. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「(a) 與相關政府部門探討如何改善擬議發展與周邊地區的行人接駁通道；以及

(b) 在發展過程中加強與區內持份者溝通。」

[區英傑先生此時返回席上，余烽立先生亦於此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/323 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣大業街 59 號三湘九龍灣貨運中心 7 樓闢設汽車修理工場
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/323A 號)

31. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。以下委員已就此議項申報利益：

- 黃煥忠教授 — 為香港浸會大學僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及
- 黃幸怡女士 — 為香港浸會大學校董會成員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用。

32. 小組委員會備悉，黃煥忠教授因事未能出席會議。由於黃幸怡女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，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。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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十一月十一日止；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) 在有關用途營運前，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途營運前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。」

36. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目9

其他事項

37. 餘無別事，會議於上午十時結束。