

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二三年二月三日上午九時舉行的  
第 712 次會議記錄

出席者

規劃署署長(署任)  
葉子季先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

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

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)  
鄒炳基先生

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(總區南)  
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1  
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區(署任)  
任雅薇女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
袁焯苻女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二三年一月十三日第 711 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年一月十三日第 711 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。

## 九龍區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

##### [公開會議]

Y/K18/11 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》，把位於九龍九龍塘金巴倫道 25 號的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區(14)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/11 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的一間公司在九龍塘擁有物業。
4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而蔡德昇先生則因事未能出席會議。
5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備，以回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。
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三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。

## 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和何婉貞女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/137 在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍大角咀海輝道 8 號  
浪澄灣 2 樓(部分)闢設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/137 號)

---

7. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於大角咀。鄒炳基先生已就此議項申報利益，因為他在該區擁有一項物業。由於鄒炳基先生擁有的物業並非直接望向該處所，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

8. 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。

9. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到表示反對的公眾意見反對該處所由零售用途改作辦公室用途，有關申請所更改的用途是否與相關售樓書的描述有所不同，以及是否有相關的規劃考慮因素；
- (b) 規劃評估和政府部門的考慮如何顧及公眾意見，以及當局對於有公眾意見表示公眾諮詢期太短有何回應；
- (c) 留意到該處所是用作辦公室用途，現時這宗申請是否旨在規範化現有的辦公室用途；

- (d) 先前批給的規劃許可的有效期是否已屆滿，或是否因申請人未有履行實施消防安全措施的規劃許可附帶條件而令有關規劃許可被撤銷；
- (e) 有關辦公室是否涉及零售活動，以及居民可否進入辦公室；以及
- (f) 若現時這宗申請獲批給規劃許可作永久辦公室，日後若作商店及服務行業用途，是否須另外提交規劃申請。

10. 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) 售樓說明書並非相關的規劃考慮因素。這宗申請是根據分區計劃大綱圖所訂立的規定而提出的，而「辦公室」用途屬「住宅(甲類)1」地帶的第二欄用途，須取得規劃許可方可進行。相關規定亦留有彈性可將之改回「商店及服務行業」及「食肆」用途，這兩項用途均屬該處所經常准許的用途；
- (b) 表示反對的公眾意見所提出的主要理由，是有關的商業平台應提供零售用途，以配合公眾所需，而且辦公室用途會對交通和環境造成負面影響。該處所取得規劃許可後，已用作辦公室用途達五年。從交通和環境影響的角度而言，相關政府部門對這宗申請並無負面意見。這宗規劃申請的公眾諮詢期亦符合《城市規劃條例》的規定；
- (c) 該處所涉及四宗先前的申請(編號 A/K20/62、68、118 及 129)，那些申請全部獲得批准。申請編號 A/K20/62 及 68 分別擬闢設永久辦公室及對核准方案作出輕微修訂，但兩宗申請都沒有落實。申請編號 A/K20/118 及 129 均擬闢設臨時辦公室，為期五年。前者的規劃許可因申請人沒有履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。在最後一宗申請中，申請人雖然已履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件，但相關的規劃許可已

在二零二三年一月十二日失效。申請人並沒有為臨時辦公室用途的申請續期，而是提交了目前這宗永久性質的辦公室用途申請；

- (d) 有關的辦公室不涉及零售活動。位於該處所的辦公室只限員工進出；以及
- (e) 即使目前這宗作永久辦公室用途的申請獲批給規劃許可，該處所日後仍可用作「商店及服務行業」或「食肆」用途，因為根據「住宅(甲類)1」地帶，這些用途屬該處所經常准許的用途。

[黃幸怡女士在答問環節進行期間到席。]

#### 商議部分

11. 主席扼要重述，該處所可經由與住宅部分入口分隔開的入口前往，應該不會對住戶造成滋擾。該處所涉及先前兩宗作臨時辦公室用途的規劃許可(為期五年)，而在最後一宗申請中，申請人已履行所有規劃許可附帶條件，但相關的規劃許可剛已失效。目前這宗申請擬作永久性質的相同辦公室用途，該用途與商業平台內的其他用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請並無負面意見。委員不反對這宗申請。

12. 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。由於這宗申請的「辦公室」用途已在運作中，建議無須附加展開發展時限的條款。有關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(即在二零二三年八月三日或之前)，就該處所提交並落實設置消防裝置及滅火水源建議，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

13. 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。

## 議程項目 5 及 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/855 擬略為放寬劃為「其他指定用途」  
註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣  
長沙灣道 924 至 926 號的地積比率限制，  
以作准許的辦公室用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/855 號)

A/K5/856 擬略為放寬劃為「其他指定用途」  
註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣  
長沙灣道 916 至 922 號的地積比率限制，  
以作准許的辦公室用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/856 號)

---

### 簡介和提問部分

14. 小組委員會同意，由於這兩宗擬略為放寬地積比率限制的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

15. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不反對這兩宗申請。

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 注意到有一份公眾意見表示關注這兩宗申請與先前獲批准的方案相比，擬提供的泊車位有所增加。就此，有否就交通影響方面(例如對長沙灣道和青山公路的影響)進行評估；



- (b) 現時的方案與先前獲批准的方案相比，有什麼規劃增益及設計優點，以及可否提供擬議建築物的後移距離詳情；
- (c) 在擬議發展項目完成後，沿長沙灣道街區的建築物後移狀況將會如何；以及
- (d) 留意到城規會收到的公眾意見，有部分只有簽署而沒有提出意見，這些意見書會如何處理。

17. 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) 先前獲批准的方案(申請編號 A/K5/825 及 826)是作工業用途，而現時申請的方案則是作辦公室用途，故在《香港規劃標準與準則》下規定提供的泊車位較多。申請人提交的交通影響評估總結，擬議發展項目不會對交通造成負面影響，而運輸署對有關交通影響評估亦沒有負面意見；
- (b) 先前獲批准的方案和現時的方案均建議把建築物沿長沙灣道後移兩米，令現有的行人路由四米擴闊至六米。另外，現時的方案亦加入更多設計元素，包括在建築物五樓及以上的外牆進行局部後移(沿長沙灣道的用地界線後移 3.45 米，另沿後巷的用地界線後移 10.485 米)；建於該兩個發展項目的建築物邊緣的簷篷會調整至相同高度；在建築物一樓至五樓外牆進行更多垂直綠化；保留分別位於該兩個地點地面層的兩棵樹木；以及提高整體綠化覆蓋率(由先前方案下約 20% 提高至現時方案下約 22% 及 23%)；以及
- (c) 兩個擬議發展項目位於街區的中央位置。長沙灣道沿路的建築物不會一律後移。因為位於擬議發展項目附近的大部分建築物，是在當局訂立分區計劃大綱圖及分區發展大綱圖的建築物後移規定前落成。毗鄰西面的時代中心卻屬例外，該幢建築物於二零一一年落成，設有後移範圍。若日後位於這個「其

他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內的現有建築物需進行重建，項目倡議者須根據分區計劃大綱圖／分區發展大綱圖的規定把建築物適當地後移。

18. 一名委員詢問收到只有簽名的公眾意見書，會如何處理。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應時表示，收到這類公眾意見書或其他表示無意見／無特別看法的公眾意見書的情況，並非罕見。主席補充，由於該等公眾意見書是正式提交予城市規劃委員會，因此會以公開透明的方式載於文件內。文件中會清楚指出，該等公眾意見書並無提出任何意見，或對申請表示無意見／無特別看法。

[余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

#### 商議部分

19. 主席扼要重述，先前就兩個申請地點批給的規劃許可是作工業用途，而現時方案是作辦公室用途，後者能提供更多規劃增益，設計上亦具更多優點。相關政府部門對這兩宗申請沒有負面意見。委員不反對這兩宗申請。

20. 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二零二七年二月三日止；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) 就擬議發展項目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
- (c) 就擬議發展項目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。」

21. 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 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/501 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌青山公路 563 至 583 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的資訊科技及電訊業和公用事業設施裝置(擬議數據中心發展及電力支站)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/501 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中電源動基建有限公司提交。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。以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 為中電客戶諮詢小組成員；以及

余烽立先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

23. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。余偉業先生因事未能出席會議。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有充足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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生及何婉貞女士出席會議，解答委員的問題。他們此時離席。]

### 港島區

[港島規劃專員周文康先生和高級城市規劃師／港島吳國添先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 8

##### 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/H7/182B 號)

---

26. 秘書報告，申請地點位於黃泥涌，而這宗申請由南華體育會(下稱「南華會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

羅淑君女士 — 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；以及

黃幸怡女士 — 為南華會會員。

27. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於羅淑君女士與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而黃幸怡女士所涉利益間接，小組委員會同意她們可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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，以回應運輸署對其最新於二零二三年一月二十

日提交的進一步資料所提出的意見和關注的問題，以及檢討並重新評估後新冠疫情時期的交通狀況，更準確地反映在正常情況下的交通和行人流量。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，以回應政府部門的意見

29. 秘書表示，這是申請人提交的第三次延期。「城市規劃委員會規劃指引編號 33A」載明，第二次延期應為最後一次延期，以免延遲處理申請，但倘若情況非常特殊，並有充分理據支持，城市規劃委員會可考慮進一步延期的申請。規劃署並不反對第三次延期要求，因為考慮到(i)申請人已提出充份理據，即時間不足以在會議前準備資料回應在二零二三年一月三十一日收到的政府部門意見；(ii)申請人證明已盡力準備各項技術評估和所提交的資料以支持這宗申請，並回應政府部門意見；(iii)延期可讓申請人準備進一步資料，以回應尚未處理的交通問題，而這些問題正是城市規劃委員會所考慮的基本因素；(iv)延期並非無限期；以及(v)延期不會影響其他相關各方的利益。

30. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，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。

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/435 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港北角繼園街劃為「綜合發展區(2)」地帶的土地及顯示為「道路」的地方進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(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/H8/435B 號)

---

31. 秘書報告，申請地點位於北角。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 余烽立先生 — 目前與黃志明公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 與配偶在北角共同擁有一個物業，以及為「要有光」的董事及行政總裁，該公司在北角租用一個住宅單位；以及
- 徐詠璇女士 — 與配偶在北角共同擁有一個物業，而其配偶任職董事的一間公司在北角擁有一個物業。

32. 小組委員會備悉余偉業先生因事未能出席會議。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，而徐詠璇女士與配偶共同擁有的物業和其配偶公司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。

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，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。

34. 主席和一些委員提出以下問題：

交通及道路改善工程

- (a) 劃設「綜合發展區(2)」地帶旨在確保沿繼園街及毗鄰道路所需進行的交通及道路改善工程得以落實，以應對該區道路條件未符標準帶來的交通限制，惟僅在第 2A 期發展中實行擬議的改善措施是否足以實現「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向；
- (b) 沿第 2B 期邊界的行人路的擬議擴闊工程是否涉及第三方地段，因為如涉及第三方地段，有關工程便只能於第 2B 期重建後方可展開；
- (c) 申請人會否於第 2B 期重建前推行擬於第 2B 期實行的臨時改善措施，以及由哪一方負責維持這些措施；

地積比率及建築物高度

- (d) 第 2A 期和第 2B 期的地積比率分別是多少，以及該兩期的擬議地積比率是否合理；
- (e) 申請人因擬交還土地給政府作擬議道路擴闊工程而取得的額外總樓面面積／地積比率有否涉及第 2A 期內的土地，而這是否建議為第 2A 期訂立比第 2B 期較高的地積比率和建築物高度的原因；
- (f) 現有方案就第 2B 期制訂的擬議建築物高度，低於先前方案(編號 A/H8/401-1)所批准的建築物高度。請問第 2B 期日後的發展商可否採用先前方案所批准較高的建築物高度；
- (g) 有否就略為放寬第 2A 期(在核准方案中為低層會所)的建築物高度的建議進行空氣流通及視覺影響評估，以及有否提交電腦合成照片以說明增加第 2A 期內擬議發展的建築物高度的建議所造成的影響；

其他

- (h) 鑑於當局收到現居於第 2B 期用地的居民人士所提交的公眾反對意見，請問申請人會如何減輕他們的不滿，以及可否採取措施(例如裝設更多隔音屏障及更頻密地洗街)減少施工期間造成的影響；以及
- (i) 第 1 期和第 2A 期的發展商是否相同。

35. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

交通及道路改善工程

- (a) 設立有關的「綜合發展區(2)」地帶，是為了在重建時改善區內道路的交通狀況和行人暢達程度。申請人已經落實把繼園街的行車道擴闊至 7.3 米，並在繼園街以東沿第 1 期用地闢設 2.75 米闊的行人路。現有方案提出了多項改善措施，包括在繼園街南端闢設掉頭設施供市民使用；在繼園街兩旁第 2A 期和第 1 期的行人路之間提供行人輔助線；以及在繼園街以西沿第 2A 期和第 2B 期的用地邊界闢設 2.75 米闊的行人路；
- (b) 建議沿第 2B 期用地邊界進行的行人路擴闊工程涉及第三方的地段，因此落實擴闊工程的唯一方法，是在重建時把建築物後移。為了在落實興建第 2B 期之前採取中期措施以改善現有行人步行環境，申請人建議擴闊現有的樓梯，方法是在現有的 U 型排水渠上鋪設混凝土上蓋，同時把現有樓梯改建，以配合混凝土上蓋的高度；
- (c) 即使第 2B 期沒有落實興建，申請人仍會繼續採取擬議的中期措施。申請人將繼續就經擴闊的樓梯的維修保養事宜，與相關的地段擁有人及政府部門聯絡；



地積比率及建築物高度

- (d) 第 2A 期和第 2B 期的地積比率分別為 8.88 倍和 7.96 倍，而整幅用地的發展範圍(包括第 1 期、第 2A 期和第 2B 期)的總地積比率則為 8.1 倍。各期發展的擬議地積比率屬可以接受；
- (e) 為了在繼園街進行擬議道路擴闊工程(包括闢設公共行人路及車輛掉頭設施)而建議劃設及交還予政府的後移範圍，全部均位於第 2A 期的範圍內。因上述情況而得到的額外總樓面面積，會增加第 2A 期的地積比率，因此須增加建築物高度，才可容納額外的地積比率；
- (f) 分區計劃大綱圖訂明第 2B 期用地的建築物高度限制為主水平基準上 130 米(雖然現有方案建議將之訂為主水平基準上 127.1 米)。倘日後進行的第 2B 期發展的建築物高度符合相關建築物高度限制，而且不涉及對核准總綱發展藍圖的重大修訂，便無須提交規劃申請；
- (g) 申請人已提交視覺影響評估及空氣流通評估報告，以支持這宗規劃申請。從已提交的電腦合成照片可看到擬議發展項目的建築物高度與現有建築物狀況的對比；

其他

- (h) 申請人(為第 2A 期用地的唯一土地擁有人)曾聯絡第 2B 期用地的多位土地擁有人，但未能成功把第 2B 期用地內的多個業權合併。為加強第 2B 期用地的行人通道連接，申請人建議採取臨時措施擴闊該處現有的樓梯。至於施工期間所造成的噪音和環境污染，須受相關環境法例監管。關於委員建議裝設更多隔音屏障及更頻密清洗街道，以確保在施工階段減少塵埃的滋擾，這點可轉告申請人考慮；以及
- (i) 第 1 期和第 2A 期的發展商並不相同。

36. 一名委員表示，第 2A 期的更改用途建議或與第 1 期(即「柏蔚山」)售樓說明書所述的不同。從第 1 期 2 座可看到的開揚景觀會被第 2A 期的一幢大樓遮擋。主席回應稱，售樓說明書須由相關條例和規例規管，並不屬於規劃制度的範疇。有關用地的環境會隨着時間而改變，而保護私人景觀則並非相關的規劃考慮因素。現時有公開和透明的機制，就這宗修訂核准計劃(即第 2A 及 2B 期計劃)的申請進行公眾諮詢。這宗申請的相關規劃考慮因素，包括擬議發展在顧及交通限制和視覺影響後而在設計和布局上採用的綜合發展模式，以及分期發展是否可接受。

### 商議部分

37. 主席扼要重述，第 2A 期用地(由申請人單獨擁有)的擬議地積比率不會侵佔第 2B 期用地的發展潛力，亦不會妨礙在該「綜合發展區(2)」地帶進行的綜合發展。此外，略為放寬地積比率和建築物高度限制的建議旨在容納因交還和撥出第 2A 期用地部分地方以擴闊道路而獲得的額外總樓面面積，而相關政府部門認為把建築物高度增加約 11.8%(以主水平基準上高度計算)可以接受。

38. 一名委員詢問如何可確保能盡早落實擬議發展，主席回應說，如該項發展獲批准，獲批的規劃許可有效期為四年，擬議發展須在有效期內展開(例如批出建築圖則或接納有關契約修訂的正式基本條款建議書)。否則，有關許可會停止生效，除非該許可已續期。此外，已劃為「綜合發展區」地帶(三年或以上)的用地會由城市規劃委員會(下稱「城規會」)每兩年檢討一次，以監察發展計劃的落實進度，並適當地考慮有否需要改劃土地用途。該「綜合發展區(2)」地帶內的發展項目已有一些進展，因為第 1 期已落成，雖然第 2B 期的發展情況須視乎能否成功把多個業權合併，但批准這宗申請有助盡早落實該「綜合發展區(2)」用地另一部分(第 2A 期)的發展。

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請和總綱發展藍圖。這項規劃許可有效期至二零二七年二月三日止；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) 提交並落實已顧及下文規劃許可附帶條件(b)至(k)項的經修訂總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖和樹木保護建議，而有關設計總圖、建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展項目設計並提供車輛通道、泊車設施和上落客貨車位及設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，為繼園街設計並落實道路改善方案，包括擴闊繼園街上段、交還位於繼園街末段百福花園外的私人土地以闢設掉頭設施，以及其他為行人而設的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，為丹拿道、電照街、繼園街、英皇道、琴行街和七姊妹道設計並落實道路改善措施(即單程迴旋交通措施)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 第 2A 期發展不得在上文(d)及(e)項條件所提及的擬議道路改善工程完工前入伙；
- (g) 如申請人所建議，在第 2B 期發展外設計並提供行人輔助線，以及把位於第 2B 期發展外繼園街西面的樓梯改建成闊度至少有 2.75 米的行人路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 第 2B 期發展不得在上文(g)項條件所提及的擬議道路改善工程完工前入伙；
- (i) 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；

- (j) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (k) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展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。

[主席多謝港島規劃專員周文康先生和高級城市規劃師／港島吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/820 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/K14/820A 號)

---

#### 簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，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。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

43. 主席扼要重述，這宗申請旨在略為放寬地積比率限制，以作准許的商業發展，而加入的規劃及設計優點，計有把建築物後移、豎設簷篷和進行綠化。一名委員支持這宗申請，並建議政府可考慮支持九龍東以外地區的同類申請(已原址改裝的工廈擬略為放寬地積比率)，以便提供更多誘因推動重建。主席表示，這宗申請響應起動九龍東措施，把九龍東轉型為優質的核心商業區，以增加商業樓面面積。《二零一八年施政報告》公布的工廈活化政策，是為了推動重建於一九八七年前落成的工廈。小組委員會考慮規劃申請時，將參考相關政策，並按每宗個案的情況考慮。

44. 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二零二七年二月三日止；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) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，落實經修訂的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估附帶交通管理計劃，其中交通管理計劃須提出有效措施避免公共道路的交通出現任何阻塞(尤其要避免因車輛在停車場排隊而造成阻塞)，並落實該評估所提出的交通改善措施(如有)，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；以及
- (d) 就擬議發展提供泊車設施、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。」

45. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

### **議程項目 11**

#### **其他事項**

46. 餘無別事，會議於上午十時二十分結束。