

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年二月二十八日上午九時舉行的
第 760 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

黃傑龍教授

葉少明先生

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)
周振邦先生

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
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

葉頌文博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
蔡民傑先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年二月十四日第 759 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二五年二月十四日第 759 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。

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。這些延期要求的詳情、委員就這些個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[黃傑龍教授此時到席。]

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對有關申請。規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質條款。

九龍區

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》
(都會規劃小組委員會文件第 1/25 號)

7. 由於修訂項目 A1 及 A2 所涉位於彩興路的用地十分接近聖若瑟英文中學，蔡德昇先生已就此議項申報利益，他是聖若瑟英文中學的校友並現正參與學校事務。由於蔡德昇先生所涉利益間接，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

8. 下列政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
黃偉賢先生 — 高級城市規劃師／九龍
黃力懿女士 — 城市規劃師／九龍

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

黃啟聰先生 — 高級工程師／10(東)
劉敏權先生 — 高級建築師／1(東)

顧問

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

劉毅強先生
關鳳芝女士
周曉鋒先生
宋沛曜先生
李家穎先生
趙偉坤先生

9. 高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助投影片，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。擬議修訂包括：

- (a) 修訂項目 A1—把位於彩興路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，住用建築物的最高地積比率訂為 7.5 倍或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率訂為 9.0 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 175 米；
- (b) 修訂項目 A2—把位於項目 A1 用地西北端和東南端的兩塊剩餘狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (c) 修訂項目 B1—把位於彩霞道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，住用建築物的最高地積比率訂為 7.5 倍或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率訂為 9.0 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米；以及
- (d) 修訂項目 B2—把位於項目 B1 用地北面的樓梯由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。

[黃幸怡女士在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

規劃背景

11. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 區內的政府、機構及社區設施主要有何不足之處，以及如何藉由建議修訂紓緩設施不足情況；

- (b) 觀乎九龍灣及啟德已有大量房屋供應，在項目 A1 及 B1 用地進行擬議住宅發展的理據是否充分；以及
- (c) 當局要求須在項目 A1 及 B1 用地提供政府、機構及社區設施，此舉會否減低發展商經由公開招標購買該兩幅住宅用地的意欲。

12. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關該區所提供的政府、機構及社區設施的資料載於文件附錄 VI。現時及已規劃提供的政府、機構及社區設施和休憩用地大致上均足以應付區內整體規劃人口的需求，但幼兒護理、長者及康復服務／設施則除外。考慮到個別用地的環境及有關政府部門的要求，現時做法是在適當情況下把合適的政府、機構及社區設施納入發展用地，例如在項目 A1 用地闢設擬議康復服務設施，以及在項目 B1 用地闢設長者專用設施及其他社會福利設施。預計在擬議住宅發展內提供的政府、機構及社區設施可紓緩區內部分政府、機構及社區設施不足的問題。日後有機會可在新發展項目／重建項目內提供合適的政府、機構及社區設施，以逐步改善其他部分設施不足的情況；
- (b) 項目 A1 及 B1 用地現時在分區計劃大綱圖上均劃為「政府、機構或社區」地帶。項目 A1 用地原本預留作興建社會福利綜合大樓及電力支站之用，但該等設施並無落實計劃。項目 B1 用地包括前瑪利諾中學的空置校舍。經諮詢有關政府部門後，部門均表示不需要該等用地作政府、機構及社區用途。規劃署已檢討該兩幅用地的土地用途，務求善用珍貴的土地資源。土拓署進行的可行性研究將各土地用途方案及用地因素納入考慮範圍，確定該兩幅用地均適合作住宅用途。本港有長遠的房屋需求，政府主張以多管齊下方式持續增加土地供應，以應付房屋需求，而擬議住宅發展與此政策一致；以及

- (c) 擬議政府、機構及社區設施僅佔住宅發展項目的一小部分。只要用地地形在合理範圍內，日後發展商應可藉適當的布局和建築物設計，將政府、機構及社區設施切實融入住宅發展項目內。

13. 主席補充說，根據《長遠房屋策略》二零二四年周年進度報告，二零二五／二六至二零三四／三五年度の十年總房屋供應目標推算為 440 000 個單位，公私營房屋新供應比例維持 70:30，即未來十年的私營房屋供應目標約為 132 000 個單位。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士進一步解釋，由於該兩幅用地均位於規模完善的社區，已可供發展，故項目 A1 用地及項目 B1 用地的擬議住宅發展項目分別可於二零三零／三一年度及二零三一／三二年度竣工。因此，在《長遠房屋策略》十年期的首五年，即房屋需求較殷切的時候，該兩幅用地有助增加私人房屋供應。

土地用途的協調性

14. 兩名委員備悉項目 A1 用地附近有三間學校，遂提出以下問題：

- (a) 考慮到居民日後可能會受到學校的噪音騷擾，加上可從擬議住宅發展的角度俯瞰學校，或會對學生的活動造成影響，擬議住宅用途會否與鄰近學校有所衝突；以及
- (b) 可採取哪些措施以盡量減少施工階段對學校造成的滋擾。

15. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地與相鄰的聖若瑟英文中學之間由一條道路分隔，聖言中學則位於較遠處。聖若瑟英文中學只有學校禮堂及課室大樓面向項目 A1 用地，而籃球場則位於東面距離項目 A1 用地較遠的位置，產生較多噪音的活動會在此進行。因此，日後的居民不容易受到學校噪音的影響，直接俯瞰到學校的

影響亦十分有限。關於項目 A1 用地以南的明愛樂恩學校，由於該學校位於較高的平台之上，因此鄰接的程度極為有限。日後的發展商在進行住宅發展的詳細設計時，須遵從建築物規例下的規定(包括《可持續建築設計指引》)；以及

- (b) 項目 A1 用地的建築工程須受相關法例及指引所規管，以控制及緩解噪音影響、氣體排放和固體廢物排放。

用地狀況及現有土地用途

16. 一名委員就擬議發展引致的移除樹木和帶來的生態影響提問，土拓署高級建築師／1(東)劉敏權先生回應說，當局已進行初步環境審查和樹木調查，確認位於項目 A1 及 B1 用地的擬議發展不會對生態造成嚴重影響，而且該兩幅用地內並無古樹名木或具特別價值的樹木。相反，在該處只錄得市區常見的樹木品種，例如台灣相思、大葉榕、石栗和血桐。

17. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 位於項目 A1 用地的擬議康復服務設施可否設於獨立的低層建築物內，以盡量減少與住宅樓宇鄰接的問題，而且更方便日後的使用者。若可以的話，目前的建築物高度限制可否容納低層及高層建築物的組合；以及
- (b) 項目 B1 用地目前作何土地用途，以及是否需要重置有關用途。

18. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局已擬定及測試分隔低層及高層建築物用途的情景，結果顯示把項目 A1 用地的擬議建築物高度訂於主水平基準上 175 米，可容納有關分隔。另一做法是在同一幢建築物內透過獨立的入口，實際分隔有關用途；以及

- (b) 位於項目 B1 用地的空置校舍目前由香港海關用作臨時訓練及青年發展中心。臨時用途結束後，該用地已移交政府。重置安排(如需要的話)有待與相關政府部門進一步商討而定。

19. 鑑於項目 B1 用地是空置校舍用地之一，主席解釋該等用地的用途受政府所設立的中央調配機制監察。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士應主席邀請，進一步闡述為空置校舍用地而設的中央調配機制，指出當教育局確認個別空置校舍用地不再需要作學校用途時，便會啟動該機制。根據該機制，規劃署會檢討空置校舍用地的用途，以確定及建議合適的長遠土地用途。為善用土地資源，部分空置校舍用地在落實長遠用途之前可作短期用途。地政總署會整理並在其網站公布可作短期社區、團體或非牟利用途的空置校舍用地清單。政府部門和非政府機構等使用者完全知悉這些用地均供短期使用。當確定長遠用途後，政府會收回有關用地以落實長遠用途。

20. 委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂。主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂主要涉及把項目 A1 及 B1 用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便透過賣地興建私人住宅。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報刊登以供公眾查閱，為期兩個月。如收到任何申述，便會提交城市規劃委員會，以供考慮。

[徐詠璇教授於答問環節進行期間到席。]

21. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/32A》(展示時會重新編號為 S/K13/33)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/32A》(展示時會重新編號為 S/K13/33)的經修訂《說明書》，以說明城市規

劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

22. 委員備悉，按照一般做法，在根據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。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。]

議程項目7

其他事項

[公開會議]

23. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。

都會規劃小組委員會第 760 次會議記錄
(會議日期：二零二五年二月二十八日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	Y/TW/18	第一次
6	A/K15/132	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	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間公司。	— 葉頌文博士的公司目前與奧雅納公司有業務往來
6	申請地點位於油塘，而奧雅納公司是擔任申請人顧問的公司。	— 黃傑龍教授的公司油塘擁有物業 — 葉頌文博士的公司目前與奧雅納公司有業務往來

小組委員會備悉，葉頌文博士因事未能出席會議，而黃傑龍教授尚未到席。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/760_mpc_agenda.html。

都會規劃小組委員會第 760 次會議記錄
(會議日期：二零二五年二月二十八日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
4	A/K5/872	在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 680 號地下 8 號舖經營商店及服務行業