

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二五年三月十四日上午十一時二十五分舉行的
第 761 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

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

葉頌文博士

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

蔡德昇先生

余偉業先生

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
何幹忠先生

城市規劃師／城市規劃委員會
關竹嫻女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年二月二十八日第 760 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」)二零二五年二月二十八日第 760 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 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. 小組委員會備悉，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、委員就有關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。

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兩宗。規劃署不反對有關申請。規劃申請的詳情、委員就有關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 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，批准有關申請。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的條款。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生和城市規劃師／荃灣及西九龍陳欣珩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/TWW/129 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
荃灣青山公路—青龍頭段第388約
地段第94號和毗連政府土地
闢設社會福利設施和訓練中心連分層住宅，
以及擬略為放寬地積比率和上蓋面積限制
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/129A號)

7. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來。由於葉頌文博士沒有參與這宗申請，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／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，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。規劃署不支持這宗申請。

9. 副主席及一名委員提出以下問題：

(a) 因應政府提出「一地多用」的政策措施，以及香港人口老化預計會衍生對安老院舍發展的需求，當局有否為擬推展這類發展項目的發展商推出與土地行政相關的政策；

(b) 倘申請人降低發展密度，能否解決因擬議發展的建築物體積過大而引起的關注；以及

- (c) 根據申請人提交的空氣流通評估—專家評估，擬議發展會否阻礙通風，以及會否對周邊的風環境造成不良影響。

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展大致上符合政府的「一地多用」政策措施。根據「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃—有時限的優化措施」(下稱「鼓勵計劃」)(地政處作業備考編號 5/2023)，發展商就新私人發展項目進行土地交易時，在得到社會福利署(下稱「社署」)政策支持的前提下，可獲地政總署豁免繳付合資格安老院舍院址的地價，總樓面面積的上限為 12 000 平方米；
- (b) 小組委員會可按每宗申請略為放寬發展限制的情況作出考慮。由於擬議發展的發展密度實屬過高，而規劃與設計方面的優點不足以支持放寬地積比率及上蓋面積限制的建議，故規劃署建議拒絕這宗申請。倘申請人提交經修訂的建議能降低發展密度及改善規劃與設計方面的優點，規劃署將考慮項目與周邊環境的協調程度等因素，對有關申請進行評審；以及
- (c) 這宗申請提交的空氣流通評估—專家評估證實，經落實緩解措施後，例如將建築物後移、建築物 9 樓以上的樓層採用 L 形設計及地面一層的西面部分設置通風口，則擬議發展不大可能會對周邊的風環境造成嚴重的不良影響。來自南面及東南面的盛行海風可經過／穿過擬議發展吹進內陸地區。

商議部分

11. 主席扼要重述，規劃署建議拒絕這宗申請，理由是把地積比率限制由 2.1 倍略為放寬至 5.73 倍(即增加 173%)，以及把上蓋面積限制由 17.5%略為放寬至不超過 95%(即增幅高達

443%)，其放寬程度實屬過多，而且也沒有足夠的規劃及設計優點，以支持放寬上述限制。

12. 一些委員認為，擬議發展的發展密度與周邊中層及中等密度的住宅發展不相協調。擬放寬地積比率及上蓋面積限制的程度實屬過多，並不適宜根據第 16 條提出略為放寬限制的申請，反而更適合提出第 12A 條申請，以把申請地點改劃為合適的地帶，並施加適當的發展限制，以便進行擬議發展。批准目前這宗申請可能會為同類申請立下不良先例。

13. 副主席表示，雖然應鼓勵私人發展商進行「一地多用」的發展項目，但擬議發展的發展密度實屬過高。此外，有需要更全面地檢討這些建議如何有助回應香港的長遠發展需要，尤以政府、機構及社區設施為甚。

14. 委員普遍認為應拒絕這宗申請。主席表示，當局歡迎私人發展商採用「一地多用」模式並提出相稱的發展規模，以善用申請地點的發展潛力。私人發展商可根據鼓勵計劃在新私人發展物業內提供安老院舍院址，至於可獲減免的相關土地補價，則視乎是否取得社署的政策支持而定。申請人可修訂建議，縮減發展密度，如認為情況合適，也可就擬議安老院舍的設計和落實事宜，與相關的政府部門聯絡。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 把地積比率限制由 2.1 倍的地積比率放寬至 5.73 倍(即增加 173%)，以及把上蓋面積限制由 17.5% 的上蓋面積放寬至不超過 95%(即增幅高達 443%) 的建議，其放寬程度不能視作輕微；以及

(b) 沒有足夠的規劃及設計優點，以支持放寬地積比率及上蓋面積限制的建議。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士和馮智文先生，以及城市規劃師／九龍黎瑋晴女士和葉嘉泳女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/276 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍
太子道西349號闢設社會福利設施(安老院舍)
(都會規劃小組委員會文件第A/K10/276A號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，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。

[黃煥忠教授在規劃署進行簡介期間離席。]

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 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。這項規劃許可的有效期至二零二九年三月十四日止；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的條款。

議程項目9至11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/K22/39 在劃為「其他指定用途」註明「體育館」地帶的
九龍九龍城啟德體育園啟德零售館3，
2樓M3-201號鋪開設學校(補習學校)
- A/K22/40 擬在劃為「其他指定用途」註明「體育館」地帶的
九龍九龍城啟德體育園啟德零售館3，
1樓M3-101a號鋪開設學校(補習學校)
- A/K22/41 在劃為「其他指定用途」註明「體育館」地帶的
九龍九龍城啟德體育園啟德零售館3，
3樓M3-302號鋪開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第A/K22/39至41號)
-

19. 小組委員會同意，由於這三宗第 16 條申請涉及在同一幢建築物內的不同處所作相同用途，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

20. 城市規劃師／九龍葉嘉泳女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、申請／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。規劃署不反對這三宗申請。

[陳遠秀女士在規劃署進行簡介期間離席。]

21. 副主席備悉，啟德體育園(下稱「體育園」)獲當局指定為香港的綜合體育、文化及娛樂地標，遂詢問申請處所是否應該只提供與體育相關的興趣課程。高級城市規劃師／九龍馮智文先生借助一些投影片回應說，目前這三宗申請涉及開設提供多項興趣課程的補習學校。倘這些申請獲得批准，申請人有彈性決定所提供課程的種類，因此課程或與學科及／或體育和個人興趣相關。一名委員觀察到，三宗申請中只有一宗(即申請編號 A/K22/39)包含與體育相關的興趣課程(例如跳繩、瑜伽及

踢拳)，並指出不應把包含與體育相關的興趣課程當作這些申請的主要考慮因素。

商議部分

22. 主席表示，體育園作為體育、文化及娛樂地標，擁有約 60 500 平方米的樓面面積作零售、餐飲及休閒和娛樂設施。目前這三宗申請涉及屬體育園一部分的啟德零售館 3 合共約 564 平方米的樓面面積，擬提供學科、體育及／或興趣課程。倘這些申請獲得批准，所提供課程的種類不會設有特定限制，以預留彈性，讓申請人回應不斷轉變的市場需要。副主席認為，倘若補習學校將會提供的課程種類並非這三宗申請的主要考慮因素，便不應把課程的詳情納入為批准這些申請的其中一個理由。

23. 一名委員詢問，體育園的定位及影響其營運和租戶組合的因素是什麼。小組委員會備悉，啟德體育園有限公司主要負責管理體育園的營運和租賃，而該公司受文化體育及旅遊局(下稱「文體旅局」)監督及監察。體育園所處地方劃為「其他指定用途」註明「體育館」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設一所多用途體育館，包括主場館、副場館、室內體育館和其他附連的休憩康樂設施。「學校」屬於須向城規會申請規劃許可的第二欄用途，而康體文娛場所、食肆和商店及服務行業等用途則屬於經常准許的第一欄用途。體育園內有三個零售館，為市民、遊客及當地社區提供一站式體育、休閒、餐飲及購物體驗。從政策角度而言，文體旅局認為申請／擬議學校的規模細小，而且與同一幢建築物內的其他用途並非不相協調。

24. 一名委員從文件圖 A-3 至 A-5 所示的實地照片得悉，申請編號 A/K22/39 及 A/K22/41 所涉的兩個申請處所已配備了齊全家具，而申請處所內的補習學校亦已營運，遂指出理應在開始營運前先取得規劃許可。此外，該委員詢問應否把補習學校視為「教育機構」。小組委員會備悉已加入相關指引性質的條款，提醒申請人在申請處所展開申請用途前，應須事先取得規劃許可。此外，根據法定圖則詞彙釋義，補習學校視為「學校」，並不屬於「教育機構」。

25. 副主席及一名委員關注同類申請會對體育園日後的定位及運作造成潛在累計影響，主席回應時解釋，小組委員會應按每宗申請的個別情況作出考慮。當局將諮詢文體旅局和其他相關政府部門，以確保申請／擬議用途不會對體育園的運作造成負面影響，而且不會違反「其他指定用途」註明「體育館」地帶的規劃意向。文體旅局會密切監察體育園的運作情況，以確保能滿足社區的需要時，也能保持該區的完整性及特色。一名委員表示，在啟德零售館 3 闢設申請／擬議學校，可以作為支援體育園內不同使用者的附屬設施，有助維持體育園的運作暢順。

26. 主席總結，考慮到申請處所的規模細小，而且與同一幢建築物內的其他用途互相協調，委員普遍支持這些申請。

27. 經商議後，小組委員會決定批准這些申請。由於申請編號 A/K22/39 及 A/K22/41 所涉的「學校(補習學校)」用途已正在營運，故沒有建議加入條款訂明展開發展的時限。申請編號 A/K22/40 的規劃許可有效期至二零二九年三月十四日止；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。小組委員會亦同意告知申請編號 A/K22/39 及 A/K22/41 的申請人，留意文件所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目12

其他事項

[公開會議]

28. 這是規劃署署長鍾文傑先生在退休前主持的最後一次都會規劃小組委員會會議。副主席代表全體委員就鍾先生多年來對小組委員會的貢獻表示謝意，並祝他退休生活健康愉快。鍾先生多謝委員的支持，並對委員盡心竭力做好小組委員會的工作表示謝意。

29. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。

都會規劃小組委員會第 761 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月十四日)

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
4	A/KC/509	第一次
7	A/K11/246	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	申請地點位於葵涌。	— 蔡德昇先生在一間位於葵涌的小學擔任校監
7	申請地點位於新蒲崗。	— 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於陳遠秀女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與討論項目7。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/761_mpc_agenda.html)。

都會規劃小組委員會第 761 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月十四日)

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
5	A/K5/873	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道 676 號地下 6 號鋪經營商店及服務行業
8	A/K14/834	在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 1 號地下 6 室(部分)經營商店及服務行業

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	
5	申請處所位於長沙灣。	— 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途
8	申請處所位於觀塘。	— 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途

由於陳遠秀女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與討論項目 5 及 8。