

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年七月十八日上午九時舉行的
第 769 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

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

陳遠秀女士

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
姚昱女士

城市規劃師／城市規劃委員會
彭婉珊女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年七月四日第 768 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」)二零二五年七月四日第 768 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一宗。這宗延期要求的詳情載於**附件**。

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，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

港島區

[高級城市規劃師／港島唐家敏女士和胡可璣女士，以及城市規劃師／港島李子立先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/451 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港西營盤爹核里 3 號地下
經營臨時食肆(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/451 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，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。

[葉頌文博士在規劃署進行簡介期間到席。]

6. 一名委員詢問，申請人可否申請永久規劃許可，以利用申請處所(下稱「處所」)作為食肆。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應時解釋，根據西營盤及上環分區計劃大綱圖的《註釋》，「食肆」在「政府、機構或社區」地帶內屬第二欄用途，因此須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。雖然申請人可申請永久規劃許可，但申請人決定提交臨時規劃許可申請(為期五年)，以配合其營運需要。

7. 另一名委員詢問，城規會對於在處所經營食肆而考慮批給臨時或永久規劃許可時，兩者的規劃考慮因素是否不同。高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應時表示，臨時及永久許可的規劃考慮因素頗為相似。這些考慮因素包括須符合有關「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作政府、機構或社區用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號

16」)所載的規劃準則，以及相關政府決策局／部門的意見。主席補充說，在評估擬議用途時，應考慮用地的規劃意向。由於處所位於「政府、機構或社區」地帶內，因此有必要確保擬議用途不會破壞用地長遠的規劃意向，即提供土地設置政府、機構或社區設施，以配合當地居民及較大地區、區域，以至全港的需要。

8. 一名委員詢問處所現時的情況，高級城市規劃師／港島唐家敏女士回應時表示，處所位於一幢兩層高唐樓的地下，目前空置。

9. 同一名委員詢問，倘這宗申請獲批，有關處所的租值或地價可能上升，是否也是這宗申請的相關規劃考慮因素。主席解釋指，規劃考慮因素的焦點應放在規劃土地用途上。至於租值和地價方面的事宜，與相關規劃考慮因素無關，應由其他相關部門處理，例如地政總署。鑑於處所為私人擁有而且目前空置，而政府近期未有即時計劃把有關用地發展作政府、機構或社區用途，擬議臨時用途能在未來五年更有效活用處所。

商議部分

10. 委員普遍支持目前這宗申請。一名委員支持擬議用途，強調其能有效活用空置處所的潛力，服務區內居民並提升社區活力。另一名委員雖然不反對這宗申請，但建議可檢討劃為「政府、機構或社區」地帶而未有發展計劃的私人土地(與有關用地情況相似)，研究其用途及發展潛力。

11. 主席總結表示，有關的「政府、機構或社區」地帶目前並未指定作特定的政府、機構或社區用途。擬議臨時用途既能更善用土地資源，亦可滿足當區居民所需。倘申請人在五年後提交另一宗申請，城規會會根據當時的情況，按其個別情況作出考慮。

12. 主席補充指，部分私人土地(尤其是位於人口稠密的市區，可用作闢設社區設施及休憩用地的空間有限)已劃為「政府、機構或社區」地帶，旨在透過收地為當區居民提供更多社區設施和舒展身心的地方。儘管如此，因為受制於許多因素，包括相關政府部門的財政所限及資源優先分配等，導致位於

「政府、機構或社區」地帶內的私人土地沒有發展作政府、機構或社區用途的情況並不罕見。規劃署可適時檢視把未有長遠發展計劃的「政府、機構或社區」用地改作其他有用的用途是否可行。

13. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二零年七月十八日止。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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/87 進一步考慮在劃為「其他指定用途」註明
「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的香港赤柱
赤柱村道 44 號進行住宅發展，並略為放寬
地積比率、建築物高度限制及上蓋面積限制的建議
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/87B 號)

簡介和提問部分

14. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與梁黃顧公司有業務往來。由於余先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[吳沅清女士在規劃署進行簡介期間到席。]

15. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、小組委員會先前的考慮、申請人為回應委員先前的關注而提交的進一步資料、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

16. 作為背景資料，主席表示這宗申請涉及一個寓保育於住宅發展的項目，包括活化再利用現時並未向公眾開放的一級歷史建築瑪利諾神父宿舍。這宗申請的規劃歷史悠久，首先是於二零一九年獲批第 12A 條申請，然後於二零二零年就分區計劃大綱圖作出修訂，二零二一年獲批先前的第 16 條申請(編號 A/H19/82)，以及小組委員會於二零二五年三月決定延期考慮經修訂的計劃(現時這宗申請)。申請人已進一步修訂建議，以回應委員在上次會議上提出的關注，特別是有關(i)移除屋頂十字架，這是委員爭議的重點；以及(ii)擬增加地積比率和上蓋面積的理據和設計優點。主席強調，申請人在目前的計劃下已承諾原址保留屋頂十字架。此外，申請人亦就額外的總樓面面積(約 1 146.8 平方米)提出進一步理據，當中約有四分之一的面積會撥作興建擬議文物展覽廳。擬增加上蓋面積旨在容納新的建築物，同時維持瑪利諾神父宿舍(即主樓)的建築物高度，並確保由南面可看到瑪利諾神父宿舍的外牆。

保育措施的財務及營運方面

17. 一些委員詢問文物展覽廳的財務安排及營運方面的細節，包括儲備基金的目的、金額及來源為何、歷史建築的保育及保養工程由哪一方負責、相關費用會透過儲備基金支付還是由個別業主透過公契承擔，以及是否設有任何監管機制。

18. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士在回應時表示，申請人表示會注入一定數額的款項以設立儲備基金，但沒有提供確實的金額。文物展覽廳的營運細節將於稍後階段決定。主席詢問上述資料的詳情會否納入申請人根據文件建議的規劃許可附帶條件而提交的保育建議方案內。高級城市規劃師／港島胡可璣女士在回應時表示，文物展覽廳及導賞團的詳細安排會納入保育建議方案內，以取得古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的同意。至於文物展覽廳及導賞團的營運策略和財務安排，則由申請人酌情決定，古蹟辦在規劃申請階段對這些方面沒有具體意見。

導賞團

19. 一名委員質疑導賞團的效率及其作為規劃增益的有效性，特別是注意到(i)每年建議舉辦 18 個導賞團，數目頗低；

以及(ii)申請人並無提供導賞團的詳情(例如每團的時限)。另一名委員則詢問預訂程序及負責監察這些安排的監督當局為何。

20. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士作出回應並澄清說，申請人建議每節導覽團為時約 90 分鐘。主席表示，申請人已付出巨大努力增加導賞團的次數，由八次增加至 12 次，現時在這宗申請再增加至每年 18 次，以回應委員的意見。文物保育專員辦事處及古蹟辦均對申請人所建議的導賞團數目沒有負面意見。導賞團的詳細安排會納入經修訂的保育建議方案內，並由申請人按所建議的規劃許可附帶條件提交古蹟辦考慮，以確保公眾導賞團會如所承諾般妥為進行。

保育文物展覽廳

21. 一名委員要求澄清維修保養文物展覽廳的責任誰屬，而居民又可否在編定的導賞團以外的時間使用文物展覽廳。鑑於瑪利諾神父宿舍屬一級歷史建築，該名委員亦詢問保育建議方案所涵蓋的範圍為何，特別是問及該方案會否包括保育文物展覽廳的內部裝修和展品。有別於法定古蹟，現時並無機制防止土地擁有人改動已評級歷史建築的內部裝修。

22. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士回應說，申請人並無指出文物展覽廳會否成為會所的一部分，以供準住戶使用和享用。關於保育建議方案所涵蓋的範圍，一般會包括進行文物影響評估，以識別和評估特色元素的重要程度及將予保存的建築特色、評估可能對文物造成的影響和建議的緩解措施。正如申請人根據這宗申請所提交的保育建議方案顯示，教堂翼(將用作文物展覽廳)及其建築特色會予以保留。主席補充說，有關於須提交經修訂的保育建議方案的規劃許可附帶條件，是規劃許可的一部分，具有法定效力。根據經修訂的保育建議方案，具有文物價值的主要元素和建築特色(例如屋頂十字架、遊廊、教堂翼和圖書館翼的內部)會予以保存。古蹟辦是核准經修訂的保育建議方案的主管當局，並會確保申請人根據經修訂的保育建議方案落實擬議工程和安排(包括導賞團)。至於執行經修訂的保育建議方案所概述的建議，則由其他監管機構規管，例如建築物監管制度(視乎情況而定)。

商議部分

23. 儘管申請人面對重重困難和限制，但仍努力保留屋頂十字架，委員普遍對此表示欣賞。一些委員有以下的意見／建議：

- (a) 瑪利諾神父宿舍所在的用地屬於私人擁有，申請人可將之重建作其他用途。這宗申請建議原址保留瑪利諾神父宿舍，而保留這幢歷史建築及透過舉辦導賞團讓市民欣賞到這幢建築，可為公眾帶來裨益。這些效果正是主要的規劃增益，既合理又具備充分理據；
- (b) 申請人為保育所付出的努力(包括承諾保留屋頂十字架和其他特色元素、設立一筆儲備基金、保留主樓的外牆以供公眾欣賞，以及在文物保護和物業發展之間及在提供機會予公眾欣賞文物和準住戶的私隱之間取得平衡)，獲得了認同和讚賞；
- (c) 落實寓保育於住宅發展的項目面臨重大挑戰，而且開支龐大。從公眾欣賞歷史建築的角度而言，保留主樓外牆比舉辦導賞團的意義更為深遠。考慮到維修保養歷史建築的成本高昂，申請人有必要提供分配予營運導賞團及持續維修保養建築物的資金詳情。申請人亦可使用儲備基金支付項目的維修保養費用，務求營運模式得以長遠持續運作；
- (d) 日後居民認同瑪利諾神父宿舍具歷史意義十分重要，有此共識才可確保當局能以公契方式持續保育該建築及其內部環境。為灌輸責任感，容許未來居民在導賞團時段以外時間觀賞和使用文物展覽廳，也並非不合理；
- (e) 為確保古蹟辦或城規會能有效監察，可考慮將儲備基金的詳情和文物展覽廳的營運細節納入保育建議方案內；

- (f) 為提供更充分理由證明建議可取，其中包括略為放寬地積比率限制的建議，申請人應在可行情況下進一步加強規劃增益，例如舉辦更多導賞團；以及
- (g) 申請人可進一步研究其他讓公眾接觸和欣賞歷史建築的途徑。

24. 主席總結，委員普遍支持該寓保育於住宅發展的項目。委員於先前的會議上就屋頂十字架及主樓外牆提出的關注，此等事項均已獲妥善回應，因申請人承諾原址保留屋頂十字架，並確保南面外牆面向赤柱海濱的景觀不受遮擋，委員欣悉此等修訂方案。委員亦贊同申請人提出的額外規劃增益，包括進一步增加導賞團的次數、將額外總樓面面積約四分之一撥作擴大文物展覽廳範圍供公眾參觀，以及設立儲備基金，以支持日後文物展覽廳和導賞團的運作。放寬地積比率和上蓋面積的建議屬合理和可接受之舉。

25. 主席進一步表示，因應委員對財務安排及擬議措施成效的關注，文物保育專員辦事處和古蹟辦會密切監察保育建議方案所載措施的落實情況。為此，規劃署須與申請人磋商，並轉達委員的意見，包括(i)研究進一步增加導賞團次數的可能；(ii)將儲備基金的詳細安排納入保育建議方案供古蹟辦考慮；以及(iii)在導賞團時段以外時間善用文物展覽廳。

26. 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。有關的規劃許可有效期至二零二九年七月十八日止；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。有關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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

九龍區

議程項目 6

[公開會議]

擬修訂《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》
(都會規劃小組委員會文件第 6/25 號)

27. 秘書報告，奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任由路政署鐵路拓展處委託進行的東九龍智慧綠色集體運輸系統(下稱「東九龍運輸系統」)(下稱「該項目」)研究顧問的其中兩家公司，以支持擬議修訂項目。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他的公司過往曾與奧雅納公司有業務往來，而余偉業先生亦已就此議項申報利益，因為他的公司目前與梁黃顧公司有業務往來。由於葉博士和余先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

28. 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
李玉倩女士	—	高級城市規劃師／九龍
吳佩珊女士	—	城市規劃師／九龍

路政署鐵路拓展處

朱敦瀚先生	—	總工程師
蔣頌新先生	—	高級工程師
陳小文女士	—	工程師

顧問

奧雅納－建盛(亞洲)顧問聯營

陳惠芬女士
劉志堅先生
林德華女士

關皓駿先生

KTA 規劃顧問有限公司

黃沛茜女士

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生

29. 規劃署高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》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。擬議修訂主要涉及改劃兩幅用地，包括把位於寶達邨以東的一幅「綠化地帶」用地(下稱「主地盤」)及位於寶琳路以北的一幅劃為「休憩用地」地帶的用地(下稱「北面地盤」)改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶，並把建築物高度限為主水平基準上 290 米。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應修訂而有所修改。

30. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

車廠及「鐵路加物業」發展的需要和規模

31. 維修設施的規模大小須因應鐵路系統的類型而定，據觀察所得，重型鐵路系統通常需要較大型的維修設施，而輕型鐵路或單軌鐵路系統所需的維修設施則較小型，視乎具體的運作和維修要求而定。因此，擬議車廠上蓋發展的規模將取決於獲批撥款建造的鐵路項目類型。就此，副主席和一名委員詢問東九龍運輸系統的擬建運輸系統類型為何；決定車廠大小和上蓋發展規模的準則為何；以及擬議「鐵路加物業」發展的需要和規模有何理據支持。

32. 路政署總工程師朱敦瀚先生作出回應，表示智慧綠色集體運輸系統是非重型鐵路模式的新系統，而該項目將會是本港首批投入運作的智慧綠色集體運輸系統之一。為推展該項目，鐵路拓展處於二零二四年八月邀請供應商和營運商就東九龍運輸系統提交意向書。鐵路拓展處共收到 35 份來自本地、中國內地及海外公司的意向書。從意向書收集所得的意見除了讓署方

更清楚了解市場的意向和能力外，亦就該項目各個技術範疇提供寶貴意見。鐵路拓展處和顧問公司徹底分析從意向書收集所得的資料，並以此作為參考，決定該項目的技術細節，包括走線、推展模式，以及維修車廠的空間和運作要求。在決定擬議發展所需的面積和規模時，署方已仔細考慮這些資料。

33. 副主席繼續提問，要求提供進一步詳情，列舉項目團隊釐訂擬議車廠規模所引用的例子，以比較重型鐵路系統與非重型鐵路系統的維修車廠規模。據觀察所得，新系統的技術要求與重型鐵路系統的技術要求大不相同。

34. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士在回應時列舉一個例子，供委員參考。她表示，擬在啟德提供的智慧綠色集體運輸系統長約 3.5 公里，設有五個車站，需要一個佔地約 2 公頃的車廠。擬議的東九龍運輸系統全長約 7 公里，設有 9 個車站，所需的擬議車廠用地位於主地盤，佔地約 4 公頃。當局經詳細考慮各種因素後，包括自然地理限制和私人土地業權等，才劃定發展用地。擬在擬議馬游塘車站暨車廠進行的上蓋發展，將為擬議東九龍運輸系統提供主要資金。

35. 路政署總工程師朱敦瀚先生補充說，由於運輸模式須待批出工程合約後才有定案，鐵路拓展處已擬備概念計劃，當中包括一個車站及一個車廠，其設計可配合不同運輸模式的運作要求。該項目重點是專為中低運量而設的新型運輸系統，有別於以重型鐵路為基礎的模式。由於興建此類新型運輸系統的經驗有限，初步設計(包括車廠面積)乃是參考中國內地的個案研究而制訂。車廠面積主要取決於列車數目、布局、營運及維修需要等幾項因素。作為一般參考，將軍澳線屬重型鐵路系統，其車廠面積約為 8.5 公頃，而相比之下，現時擬議車廠面積則約為 4 公頃。

與周邊環境的協調

36. 副主席及一些委員留意到觀塘區日趨蓬勃興旺，有多項發展正在進行，因此關注擬議發展在土地用途方面是否與周邊地區互相協調。此外，他們參考投影片的資料，質疑擬議發展的建築物高度是否協調，因為擬議發展的擬議建築物高度為主水平基準上 277.4 米至主水平基準上 290 米，而鄰近的寶達邨

各座大廈的建築物高度則介乎主水平基準上 233 米至主水平基準上 236 米，兩者可能不相協調。

37. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片，解釋說擬議馬游塘車站暨車廠上蓋的擬議商業及住宅發展，與周邊土地用途並非不相協調。有關用地所在之處主要有現有或已規劃的住宅發展，包括安達臣道發展、寶達邨及安達臣道石礦場發展計劃，大多是中至高密度住宅發展，並附設商業用途及／或公共交通設施。位於安達臣道石礦場的「住宅(甲類)8」用地的建築物高度限制為主水平基準上 290 米。

視覺影響

38. 一些委員借助根據擬議發展的概念計劃製作的投影片所展示的電腦合成照片，就擬議發展的視覺影響提出以下關注／意見／問題：

- (a) 從將軍澳隧道巴士轉乘站(往九龍方向)望過去，擬議發展看似是在草木茂密的山坡上有一個平台和一些支柱突出。由於這類因素(包括出現外露支柱)在視覺上可能非常礙眼，因此不能算是對周邊地區沒有無法克服的視覺影響；
- (b) 應研究透過適當的外牆處理緩解潛在的視覺影響。此外，亦應採取設計措施和進行景觀美化，減輕因車廠的外露支柱及其以下空間所造成的視覺影響；
- (c) 建築物的體積似乎過大，與鄰近的寶達邨建築羣不相協調。即使從鰂魚涌公園海濱長廊(觀景點 VP4)距離如此遠的地方望過去，視覺影響仍然顯而易見。建議考慮採用梯級式高度輪廓，以縮減建築規模，緩解視覺影響；
- (d) 在分區計劃大綱草圖展示期間，擬議發展的屏風式構築物可能會引起公眾關注；

(e) 進行視覺影響評估準則為何，又基於什麼理據得出擬議發展對周邊地區不會造成無法接受的視覺影響的結論；以及

(f) 有關用地的視野穿透度為何。

39. 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) 擬議商業／住宅發展暨公共交通設施難免會對周邊地區造成一定程度的環境和視覺影響。如有需要，會採取適當的緩解措施；

(b) 擬議發展可以視為鄰近的寶達邨和安達臣道發展(兩者均屬「住宅(甲類)」地帶)的延伸。設計擬議建築物高度輪廓時已兼顧附近的其他發展，包括屬中密度的安達臣道石礦場發展計劃的住宅項目和馬游塘的村屋；

(c) 已在切實可行的情況下令建築物高低有致，以配合地形布局和鄉村特色。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，這樣已顧及大上托的山脊線，亦已充分考慮到毗鄰發展(例如安達臣道石礦場發展計劃、寶達邨和馬游塘村)的建築物高度輪廓。擬議發展的建築物高度輪廓會由北至南及由西至東遞降，使建築物在刻意安排下高低有致，與地形環境和鄉村特色和諧協調。至於沿觀景廊而建的樓宇，建築物高度須較為低矮，以盡量減少阻擋景觀並提高視野開揚度；

(d) 一般而言，進行視覺影響評估，應從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀作出評估，以及考慮對毗鄰地區造成的視覺影響。視覺影響評估應主要集中評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。這些觀景點通常包括主要行人樞紐、受公眾或遊客歡迎的戶外活動、康樂活動、休憩、歇息、消閑、散步和觀光地點。如擬運用設計方法改善或紓緩視覺影響，例如

改善視野的穿透度、進行綠化、配合顏色、改善街景、設置園景屏障等，則視覺影響或屬可以接受。

- (e) 關於視野穿透度，建議在有關用地分別設三條闊約 15 米和一條闊約 40 米的樓宇分隔，以及把建築物從用地邊界後移，包括從寶琳路後移約 10 米。由於主地盤的最東端部分會維持沒有高層建築，望向馬游塘村及更遠處的景觀覆蓋範圍將維持不變，與從大上托觀景台(主水平基準上 310 米)通往有關用地東北部下坡地區的相關觀景廊所見景觀相若。整體而言，在擬議發展設樓宇分隔及後移範圍，有助紓緩對周邊市區景觀可能造成的視覺影響；以及
- (f) 由於該項目是根據《環境影響評估條例》的附表 2 獲指定的，當局會就新運輸系統的詳細設計及走線，連同擬建的馬游塘車站暨車廠，進行進一步研究及全面技術評估。有關評估將包括《環境影響評估條例》規定的景觀及視覺影響評估。

建築物高度的變化

40. 參照文件繪圖 11 的截視圖，一名委員建議項目團隊可從三維角度研究採用梯級式建築物高度輪廓。鑑於將軍澳隧道及平台的平整水平分別為主水平基準上 81.5 米及主水平基準上 157.5 米，或有機會在有關用地內安排建築物高度向三個方向漸變。

41. 兩名委員表示，雖然已在這項建議加入建築物高度的變化，但認為這些變化並不明顯(約 5 米之差)，導致擬議發展的建築形式單調乏味。從城市設計的角度而言，建築物高度變化較大有助塑造更富動感的輪廓線，令市景更多元化。委員明白要令建築物高低有致須面對不少困難，並對現有指引能否確保發展商在落實工程階段真正實現梯級式建築物高度輪廓表示關注。

42. 主席指出，應恪守分區計劃大綱圖的《說明書》所載原則，作為減輕視覺影響的緩解措施之一，尤其須顧及大上托的山脊線，以及毗鄰安達臣道石礦場發展計劃、寶達邨及馬游塘

村的建築物高度輪廓。擬議發展的建築物高度輪廓將由北向南及由西向東遞降，以配合地形和鄉村特色。沿觀景廊而建的建築物高度須較為低矮，以盡量減少阻擋景觀並提高視野開揚度。

充分善用用地

43. 副主席及部分委員留意到擬建的馬游塘車站暨車廠下方現時仍有部分空間尚未使用，因而對有關用地是否得以善用方面表示關注，並作出陳述，要點如下：

- (a) 馬游塘車站暨車廠下方的空間僅包含擬議的有蓋休憩用地，該處了無生氣，缺乏活力，情況並不理想。鑑於該處的行人流量增加且鄰近車站，建議探討馬游塘車站暨車廠下方空間的其他發展潛力，包括但不限於把平台層的商業及／或政府、機構或社區用途遷往該處。此方案可盡量善用用地，並有機會降低整體建築物高度；以及
- (b) 可參考近期香港大學建議在薄扶林闢設國際创新中心的事例，有關方案善用項目用地的斜坡，用作與中心相關的多項用途。

44. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，根據概念方案，建議在馬游塘車站暨車廠下方闢設有蓋和開敞式的休憩用地。隨着工程的進展，將研究其他可能用途，以充分善用有關空間。此外，項目團隊將探討改善馬游塘車站暨車廠懸臂式結構的外牆處理方案，以營造更豐富多元且視覺上更具吸引力的外觀。

移除樹木

45. 鑑於申請地點所有現有樹木(共約 2 533 棵樹，包括 16 棵具特別價值的樹木)均被建議砍伐，副主席提出以下問題／意見：

- (a) 申請人是否已探討移植受影響樹木(包括土沉香和白桂木)以代替砍伐的可行性；

- (b) 斜坡上現有樹木可能因被平台構築物遮蔽以免受惡劣天氣影響，該些樹木的存活率為何；移植樹木的建議是否包括該些在受影響斜坡範圍內生長的樹木；以及
- (c) 應探討是否可以保留現有樹木，或落實景觀美化及緩解措施，以補償受影響地區所失去的樹木。儘管實際情況可能不同，仍建議項目團隊參考國際创新中心所採用的方式。

46. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片回應時解釋，由於有關地點會發展成為馬游塘車站暨車廠連上蓋發展項目，因此有關地點範圍內所有現有樹木(2 533 棵樹)無可避免會被砍伐。移植樹木的可行性已予探討。儘管如此，基於用地狀況，大部分現有樹木均位於斜坡上，且一般都是形態和狀況欠佳，因此不適合進行移植。經檢討後，預計這些樹木即使成功移植，存活率也會低。作為緩解措施，已擬備補償種植方案，務求在切實可行的範圍內達到 1：1 的補償種植比率(以數量計)。至於位於發展用地界線以外的現有樹木，已確認不會受到影響。

47. 主席補充說，根據過往經驗，在斜坡地形和日照不足的地點保留樹木，的確有困難，亦令保留大樹的可行性變得複雜。儘管如此，項目團隊或有機會在環境影響評估研究中探討其他綠化形式，例如闢設草地或種植灌木，以提升環境及生態價值。

交通影響和行人連接

48. 關於可能造成的交通影響和行人連接方面，一些委員觀察所得如下：

- (a) 明白到該項目旨在減輕東九龍現有的交通壓力，以及必需採用「鐵路加物業」模式才可為項目提供資金，但有意見關注，擬建約 9 000 個住宅單位並帶來約 24 000 人的額外人口，會否令現時的交通情況惡化，尤其是該區一帶所承受的交通壓力已經相當嚴重；

- (b) 有意見關注，倘當局沒有對住宅單位數目施加限制，所增加的人口可能對交通造成負面影響。這是因為目前的交通及運輸影響評估是以假定平均單位面積為 50 平方米為依據，由於此假定面積可於詳細設計階段修改，可能會導致入住的人口更多；
- (c) 政府有沒有任何指引規管發展項目內的住宅單位數目，以確保有效應對技術評估所發現的任何重大影響，尤其是與交通有關的影響；以及
- (d) 居民對行人連接網絡的看法為何。

49. 路政署總工程師朱敦瀚先生借助一些投影片作出回應，表示已進行交通及運輸影響評估，評估對周邊交通網絡造成的交通及運輸影響。為改善周邊地區的交通流動情況，已建議採取多項緩解措施，包括在秀茂坪道／寶琳路交界處(J7)、寶琳路／安愉道／通往擬議發展的連接路交界處(J10)和寶琳路／翠琳路／馬游塘路交界處(J11)的路口改善工程，以及在寶琳路兩旁闢設路旁停車處。在落實該項目及擬議道路改善措施和行人連接計劃後，擬議發展不會對區內的道路網絡造成負面的交通影響，亦不會令目前的行人環境變差。

50. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士補充指，擬議的東九龍運輸系統和擬議緩解措施能提升該區的整體運輸承載力，足以容納額外人口預計帶來的交通流量，使交通擠塞的情況得以紓緩。此外，預料假設的每單位人口數值會因應單位面積改變而有所調整。換言之，面積單位較小，每單位人口相對亦會較少，所以即使單位數目增加，預計總人口亦應該不會顯著上升。因此，相關評估結論合理，因為這些評估已經考慮到擬議發展所帶來的人口增長可造成的最壞情況。另外，相關政府部門會在擬議發展參數有重大轉變時，要求進行相關技術評估，包括交通及運輸影響評估和供水影響評估。

51. 主席補充說，單位面積為 50 平方米的假設只屬平均數字，在詳細設計階段仍有可能出現不同面積的單位組合，視乎當時的市場情況而定。另外，在落實該項目時，不同政府部門會透過既定機制作出檢視，確保有關發展不會在技術上造成負面影響。

52. 規劃署高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片，闡述有關發展與周邊地區之間的擬議行人連接網絡。鑑於位於主地盤的擬議馬游塘車站暨車廠計劃設於主水平基準上 135 米的水平，該項發展會設有便利的連接通道方便公眾出入，當中包括一條橫跨寶琳路的行人天橋，連接主地盤和北面地盤，以及在安愉道的地面過路處，連接安達臣道石礦場發展計劃和北面地盤。除此之外，擬議發展亦會設有 24 小時開放的無障礙行人通道，當中包括行人天橋、行人道和垂直升降機系統，使行人可直達寶達邨、將軍澳隧道巴士轉乘站，以及擬議發展的零售商店、社區設施及休憩用地。另外，亦建議在主水平基準上 120 米水平的有蓋休憩用地設一出口，使現時連接東面馬游塘村的行人路可繼續使用。

其他

53. 關於上蓋發展的公共地方管理事宜，委員對日後公契下個別擁有人的權益表示關注，他們亦關注泊車位會否豁免計入總樓面面積。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，招標文件或地契的相關細節須視乎當局在稍後階段諮詢相關政府部門及持份者後才可確定。另外，將訂立公契管理日後個別擁有人的權益，包括與公共地方相關的權益。根據聯合作業備考第四號：發展管制參數地積比率／總樓面面積，在決定附屬停車場是否計入總樓面面積時，會遵照屋宇署的做法計算總樓面面積及給予總樓面面積豁免。

總結

54. 主席總結說，委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，主要涉及把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶，建築物高度限為主水平基準上 290 米。為在申述階段回應委員的意見並作出更清楚的解釋，主席建議項目團隊提供更多有關在會議上討論事項方面的資料，包括視覺影響、善用用地，以及有關進行擬議發展的需要及規模方面的理據。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，便會提交城規會，以供考慮。

55. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/15A》(展示時會重新編號為 S/K14N/16)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/15A》(展示時會重新編號為 S/K14N/16)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，以供查閱。」

56. 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》(包括上文第 38、40 和 41 段所提及為回應委員關注的事項而擬備的內容)，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會後註：分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.6.7 段已作出修訂，以回應委員對車廠的外露支柱及其以下空間的緩解措施，以及對其以下空間的使用情況提出的關注。該段修訂如下：

「有關用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 290 米。為顧及大上托的山脊線，並考慮到毗鄰「安達臣道石礦場發展計劃」發展項目、寶達邨及馬游塘村的建築物高度輪廓，有關發展項目的建築物高度輪廓須由北至南，由西至東逐漸遞減，以配合地形環境及鄉村特色，~~並須沿觀景廊建設較低矮的建築物，以盡量減少阻擋景觀並提高開揚度。~~**沿觀景廊而建的建築物高度須較低矮**，以盡量減少阻擋**東九龍半島的景觀**並提高開揚度。此外，建築物高度輪廓應展現變化，以增添視覺趣味。適當的城市設計和景觀處理應予以採用，以減輕可能因車廠的外露支柱及其以下空間可能造成的視覺影響，並應評估利用該空間的可能性。此外，有關發展項目的布局須充分考慮將擬議的馬游塘車站暨車廠與此地帶內的

商業及住宅用途、社會福利設施和休憩用地，以及與毗鄰發展項目之間的妥善融合、連接及可達性。」]

[主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[葉頌文博士在休會期間離席。]

[高級城市規劃師／九龍馮智文先生，以及城市規劃師／九龍葉嘉泳女士此時獲邀到席上。]

議程項目7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/42 擬在劃為「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍九龍灣展貿徑1號新九龍內地段第6032號進行綜合重建發展，以作工業展覽館／展覽及商業、住宅、社會福利設施及學校用途，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K22/42A號)

簡介和提問部分

57. 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。

58. 一名委員就這宗申請提出以下意見：

- (a) 留意到有一份公眾意見書反對這宗申請，理由是九龍區有太多酒店。現時九龍灣及啟德的酒店數目及分布情況為何；以及

- (b) 考慮到申請人建議提供往返擬議發展及九龍灣的免費穿梭巴士服務，而政府則正推行「綠色走廊與綠色連線」方案，該方案的完成時間能否如申請人所建議，可配合預計於二零二九年竣工的擬議發展。

59. 高級城市規劃師／九龍馮智文先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 目前申請地點附近有兩間酒店，一間在九龍灣區，另一間在啟德區啟德主場館附近；以及
- (b) 「綠色走廊與綠色連線」方案由起動九龍東辦事處提出，包括臨興街與宏展街附近的行人輔助線，將由申請人負責推行，由目前這宗申請批給規劃許可之日起計 12 個月內落實。擬議發展竣工後，九龍灣商貿區的整體通達性和行人環境將獲得改善。

商議部分

60. 主席表示，申請地點與先前一宗擬作辦公室及零售連工業展覽館用途的規劃申請有關，該宗申請於二零二三年獲小組委員會批准。與先前的建議相比，目前這宗申請由純粹的辦公室及零售連工業展覽館用途，改為同時涉及住宅用途的綜合發展。作出改變的主要理據之一，是近年對該區辦公室及商業用途的需求顯著減少。就目前這宗申請而言，申請人擬備現行建議時，已考慮「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶的規劃意向，以及香港最新的辦公室市場趨勢。申請人在分配整體總樓面面積時已作出平衡，把 60%撥作辦公室、酒店、工業展覽館、幼稚園及社會福利設施，並把 40%撥作住宅單位用途。此外，申請人已承諾建造、維修及管理擬議行人環境改善措施，包括兩條新的行人天橋。主席請委員考慮綜合重建發展及略為放寬建築物高度限制的建議是否可以接受。

61. 一名委員留意到本港商界正陷入低迷，並預期城規會可能會收到更多建議將商業用途改為混合用途的同類申請，故詢問日後考慮此類申請的原則為何，以及當局是否有任何相關指引供委員參考。主席回應時表示，近期商業市況波動可能只屬短期情況，不應影響有關用地／地區的長遠規劃意向。在遵循

分區計劃大綱圖上所述的規劃意向的同時，規劃機制亦因應擬在某一地帶內作非經常准許用途(即第二欄用途)的申請提供彈性。每宗申請均會按個別情況予以考慮，同時顧及規劃意向、土地用途協調情況、對周邊地區可能造成的影響、技術可行性、部門和公眾的意見等。在某些情況下，倘若政府政策和市場狀況與該宗申請有關，城規會亦會考慮此等因素，故難以訂立統一指引，因為不同地點的規劃考慮因素可能各異。例如，在考慮涉及將商業用途改為其他用途的申請時，重要商業區(例如中環商業中心區)的角色不應受影響。

62. 一名委員表示欣悉目前建議，指出小組委員會於二零二三年三月十七日批准申請編號 A/K22/34，有關建議與先前獲批計劃相比已有改進。改進項目包括(i)加強行人連接；(ii)增加發展項目的住宅部分，為晚上一般較安靜的九龍灣區營造更有活力的氣氛；以及(iii)新建議的酒店用途提供更多選擇，配合偏好中檔住宿的旅客所需。主席表示，有關建議為市場提供更多元化的住宿選擇，貫徹政府積極推動本港旅遊業發展的方針。

63. 一名委員對目前重建建議表示歡迎，強調加強行人連接的措施經深思熟慮和精心設計，並得到清楚說明。整體而言，委員均認同有關建議。

64. 副主席備悉申請人建議闢設有 60 個宿位的安老院舍，有見本港人口老化趨勢，但該安老院舍的規模略小，故對此表示關注。由於社會福利署署長原則上不反對闢設擬議安老院舍，副主席表示對目前建議沒有異議。

65. 主席表示，將安老院舍納入發展可視為規劃增益，因為安老院舍並非所涉「其他指定用途」地帶的經常准許用途。這一次是申請人透過提交規劃申請而安排提供此類設施。主席總結，委員普遍支持這宗申請。

66. 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。有關的規劃許可有效期至二零二九年七月十八日止；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。有關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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 8

其他事項

[公開會議]

67. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。

都會規劃小組委員會第 769 次會議記錄
(會議日期：二零二五年七月十八日)

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
4	A/H17/143	第二次 [^]

註：
[^]這已是申請人第二次要求延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/769_mpc_agenda.html。