

# 城市規劃委員會

## 都會規劃小組委員會

二零零九年八月七日上午九時舉行的

### 第 401 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

梁乃江教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

鄧淑明博士

署理運輸署助理署長(市區)

鄭鴻亮先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

李韓琇玲女士

署理地政總署助理署長(九龍)

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

梁剛銳先生

陳弘志先生

林雲峰教授

李慧琮女士

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易康年女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零九年七月二十四日第 400 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」)二零零九年七月二十四日第 400 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. 秘書報告說，是次會議並無續議事項。

[杜本文博士此時到達參加會議。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀參加會議。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/679 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍青山道 497 號時來工業大廈地下 B01 工場  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/679 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出這宗申請並不涉及先前的申請，申請地點現時由快餐店佔用，但未有取得規劃許可；
- (b) 擬議商店及服務行業(快餐店)用途的用地面積為 30 平方米；
- (c) 政府部門的意見—— 相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議快餐店大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。有關用途與該幢工業大廈以貨倉、管理處和上落客貨區為主的用途並非不相協調。在法定公眾查閱期內，當局並無接獲公眾對申請的意見。

4. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

5. 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，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年二月七日或之前)，提交並落實有關單位的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

6. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意在展開有關發展之前，須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，為申請用途取得許可；以及
- (c) 須徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，確保用途改變符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(建造)規例》和《1996年耐火結構守則》，在有關單位與大廈的餘下部分之間設置具兩小時抗火時效的分隔牆。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的提問。莫先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀參加會議。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/406 擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的  
荃灣怡康街 1 至 7 號  
海濱花園平台 A 地下部分及停車場第一層部分  
關設宗教機構(教堂)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/406 號)

---

### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出有關處所曾用作酒樓，現時已空置；
- (b) 擬議宗教機構(教堂)的面積為 717.3 平方米，可由怡康街直達，並有室內樓梯連接地下和停車場第一層；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見，詳情見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期內，當局接獲四份意見書，其中三份支持申請，一份則沒有意見。荃灣民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議教堂位於海濱花園專作非住宅用途的部分，而海濱花園屬綜合商住發展，有關用途與平台地下和停車場第一層的其他商業用途互相協調，與附近以綜合商住發展為主的土地用途並非不相協調。把餐廳用途改為非住用宗教機構

用途的建議，並不會令有關發展的住用和非住用總樓面面積限制，以及現時的泊車位數目有所改變。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，發展規範不會有改變。由於該處所可由怡康街直達，並有室內樓梯連接地下和停車場第一層，擬議教堂的活動不大可能會對居民造成負面影響。相關政府部門並沒有對申請提出負面意見。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

8 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

9. 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二零一三年八月七日止。除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在二零一零年二月七日或之前設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

10. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署荃灣葵青地政專員申請豁免書，為有關處所用作本申請的用途取得許可；以及
- (b) 提交建築圖則予建築事務監督，以證明符合《建築物條例》及其規例。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。吳先生此時離席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀參加會議。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/396 擬在劃為「商業／住宅」地帶的  
北角渣華道 96 至 106 號  
略為放寬建築物高度限制以作擬議酒店發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/396 號)

---

#### 簡介和提問部分

11. 秘書報告說，於會上呈閱的信件(註明日期為二零零九年八月四日)由申請人代表提交，當局是在發出小組委員會相關文件後才收到該信件。申請人代表要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應規劃署城市設計組就擬議建築物高度提出的意見。秘書表示，有關延期的要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則。

#### 商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的提問。葉先生此時離席。]



## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/57 擬在劃為「住宅(丙類)5」地帶的  
大潭大潭道 21 號略為放寬建築物高度限制，  
以容許闢建一層空中花園和兩層地庫  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/57 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 小組委員會備悉申請人代表於二零零九年七月二十九日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間考慮修訂方案的影響，以回應政府部門的意見。

### 商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 九龍區

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/232 擬在劃為「休憩用地」和「道路」地帶的  
馬頭角高山道 77 號  
高山道公園闢建康體文娛場所(高山劇場新翼)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/232 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 小組委員會備悉申請人代表於二零零九年七月二十九日要求延期一個月考慮其申請，以便有時間回應政府部門就申請提出的意見。

### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀參加會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/590 擬把顯示為「道路」地帶的  
觀塘觀塘道／開源道迴旋處近觀塘港鐵站部分  
作政府、機構或社區用途(美沙酮診所)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/590 號)

---

17. 秘書表示，由於這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士	}	市建局非執行董事
以規劃署署長身分		
陳家樂先生	}	
李偉民先生	-	市建局的前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆

- 滿)
- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 林雲峰教授                      | - 近期與市建局有業務往來                     |
| 陳華裕先生                      | - 市建局觀塘分區諮詢委員會成員，曾在這宗申請的公布期內提交意見書 |
| 李慧琼女士                      | - 市建局前九龍城分區諮詢委員會成員                |
| 陳旭明先生                      | - 自置居所津貼上訴委員會成員                   |
| 林嘉芬女士<br>以署理地政總署<br>助理署長身分 | - 地政總署署長(市建局非執行董事)的助理；以及          |
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署<br>助理署長身分 | - 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理           |

18. 小組委員會備悉，李偉民先生自二零零八年十一月三十日起已不再是市建局非執行董事，他應可留席。李慧琼女士亦應可以留席，因為她以前所屬的分區諮詢委員會是市建局的諮詢機構，工作範圍並不涉及這宗申請。他們兩人均尚未到達參加會議。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，小組委員會已同意陳旭明先生的利益屬間接性質，他可以留席。其他委員的利益被視為屬直接性質，他們應就此項目離席。小組委員會備悉林雲峰教授尚未到席，而曾裕彤先生已就無法出席會議致歉。由於主席已申報利益並需要離席，小組委員會同意副主席應接手主持此項目的會議。副主席此時主持會議。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、陳華裕先生和林嘉芬女士此時暫時離席。]

19. 副主席請委員留意，當局就這宗申請接獲月華街居民協會提交的請願信，該信於會上呈閱。

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出須開設擬議美沙酮診所，是為重置將受市建局觀塘市中心重建影響，現時位於觀塘賽馬會健康院的現有觀塘美沙酮診所。申請地點位於觀塘道／開源道迴旋處東北部，距離現有觀塘賽馬會健康院約 70 米，接近觀塘港鐵站大堂，與月華街的住宅發展有一段距離。美沙酮診所的入口連接高架行人天橋，可通往觀塘港鐵站入口 C 和附近一個休憩花園。由於公眾擔心治安、環境和衛生問題，故觀塘美沙酮診所不在月華街的新觀塘賽馬會健康院重置，因新健康院接近住宅區。觀塘區議會和觀塘分區諮詢委員會均同意市建局的建議，即把觀塘美沙酮診所遷往接近觀塘港鐵站的觀塘道迴旋處，即申請地點；
- (b) 擬議美沙酮診所的地盤面積約 210 平方米，地積比率 2 倍，上蓋面積 100%，整體總樓面面積不會超過 420 平方米，建築物高度為四層，即主水平基準上 20 米。擬議觀塘美沙酮診所位於 2 樓，是診所的入口樓層，與港鐵站大堂位於同一樓層。美沙酮診所在 2 樓有約 20 平方米和 9 平方米地方分別專用作輪候區和戶外排隊區，地面一層擬用來容納診所設施和機房，1 樓為診所員工設施和機房，3 樓作機房用途；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——保安局禁毒專員支持擬議美沙酮診所，認為必須開設以應付服務需要。衛生署署長並不反對有關地點和設施。擬議美沙酮診所會為觀塘和將軍澳的美沙酮使用者(每日 300 人)提供必要的服務。把觀塘美沙酮診所與牛頭角美沙酮診所合併是不可行的，因為牛頭角美沙酮診所規模太小，無法吸納觀塘美沙酮診所的病人。他亦不反對擬議美沙酮診所的專用行人通道，但他不會負責管理和保養工作。運輸署助理署長／市區原則上並不

反對申請。擬議美沙酮診所的開放時間(下午六時至晚上十時)並非觀塘港鐵站的繁忙時間(上午七時四十五分至九時十五分)。連接擬議美沙酮診所的現有高架行人道足以額外吸納擬議美沙酮診所的每日使用者。就此，他對是否需要為美沙酮診所提供專用行人通道有所保留。觀塘民政事務專員表示觀塘區議會支持把觀塘美沙酮診所遷往申請地點。觀塘分區諮詢委員會並不反對申請。然而，一些觀塘區議員關注到美沙酮診所使用者和港鐵站使用者共用通道，可能對月華街居民構成滋擾和不便；觀塘區有兩間美沙酮診所的理據及擬議美沙酮診所可否與牛頭角美沙酮診所合併的問題。地政總署九龍東區地政專員對申請沒有負面意見。土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，土木工程拓展署的擬議升降機塔和行人天橋落成後，可把部分人流分流至觀塘港鐵站入口 D，但現階段未有分流的詳細數字。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對申請，因為擬議設計和美化環境安排會與現時的觀塘港鐵站融合。其他相關政府部門亦不反對申請；

- (d) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)原則上同意把擬議美沙酮診所設於觀塘港鐵站迴旋處，但擔心使用高架行人道的港鐵乘客和美沙酮診所使用者沒有被分隔。市建局應設法避免讓美沙酮診所使用者在美沙酮診所運作時間內於高架行人道一帶的公共地方排隊或遊蕩；
- (e) 在法定公布期內共接獲 1 623 份公眾意見書。其中約 88.6%反對申請，11.4%則支持申請。支持申請的人認為擬議位置會對居民構成較少干擾，亦會由於人流高而減少遊蕩情況；有關位置與觀塘賽馬會健康院分開，與住宅區有一段距離，對觀塘賽馬會健康院使用者及區內居民是較佳的安排；而且輪候區對美沙酮診所使用者而言已經足夠。反對申請的人認為擬議位置太接近學校和住宅區，可能會有治安問題；使用升降機和行人天橋作為前往觀塘港鐵站的另一條路線不能接受；附近的休憩花園可能被美沙酮診所使用者佔用，造成嚴重保安威脅；以及

行人交通影響評估沒有顧及美沙酮診所使用者的遊蕩習慣；

- (f) 爲了解決公眾關注的問題，市建局研究了六個其他地點，其中三個與申請地點位於同一迴旋處，但有關地點並不適合。在迴旋處北部的地點(方案 A)在有額外人流時會對現時使用者造成問題，亦與港鐵改善工程有衝突。在迴旋處西南部的地點(方案 B)沒有足夠面積容納美沙酮診所。至於在迴旋處南部的地點(方案 C)，額外人流會令現時的擠塞問題惡化。在觀塘市中心計劃區內原址重置的方案(方案 D)並不適合，因爲有關地點會是觀塘市中心重建計劃的內部交通通道範圍的一部分。在福塘道的另一個地點(方案 E)會用作臨時巴士總站，觀塘區議會因這位置接近住宅區而提出反對。最後一個方案在月華街地盤(方案 F)，亦太接近住宅區，不獲觀塘區議會支持；
- (g) 市建局亦考慮了其他設計方案，包括把美沙酮診所設於地下，連接地面行人過路處或隧道，但這並不可行，因爲地面一層用作港鐵站的輔助道路，而地面過路處跨越觀塘道迴旋處，從交通角度而言不能接受。擴闊現有高架行人道或闢設露天專用行人天橋不獲支持，因爲擬議美沙酮診所產生的額外行人量，均不能作爲兩者的理據，而現有高架行人道可以吸納額外的人流；

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請，內容摘要如下：

位置和土地用途的考慮因素

- 申請地點接近現有觀塘美沙酮診所，容易前往，亦與觀塘市中心最繁忙的行人街道和月華街附近的住宅區有一段距離。申請地點佔用了現時迴旋處的東北部，周圍是一些美化市容地

帶和觀塘港鐵站的機電設施，因此預計不會對附近土地用途造成重大的負面影響；

#### 對人流的影響

- 據運輸署助理署長／市區表示，擬議美沙酮診所產生的額外人流不大可能影響觀塘港鐵站入口和高架行人道附近的人流，因為擬議美沙酮診所的運作時間與觀塘港鐵站的繁忙時段並不相同。行人交通影響評估證明美沙酮診所內約29平方米的排隊和輪候區完全可以應付在該處等候治療的所有美沙酮診所使用者；以及

#### 對公眾意見的回應

- 至於公眾的意見，應留意擬議美沙酮診所是為提供必要服務而須開設的。牛頭角美沙酮診所規模太小，不足以吸納觀塘美沙酮診所的使用者。擬議美沙酮診所與月華街的住宅區有一段距離。運輸署助理署長／市區亦表示擬議美沙酮診所產生的額外人流可由現時的高架行人道吸納。此外，可能出現的遊蕩問題可以透過妥善的管理來解決；

#### 其他問題

- 在設計、布局和景觀方面沒有負面意見。港鐵關注分隔港鐵乘客和美沙酮診所使用者的問題，可在詳細設計的階段解決。所有其他相關部門均不反對申請或對技術評估沒有負面意見。

21. 委員對申請提出以下問題／關注事項：

- (a) 考慮到美沙酮診所入口的位置會連接通往港鐵站的高架行人道，而公眾關注美沙酮診所使用者可能會對行人造成滋擾，市建局有否研究方案，在美沙酮診所1樓或地面水平另闢通道，使其不會直接連接觀塘港鐵站入口C；以及市建局能否重新設計美沙酮診所，把入口設於較不顯眼的位置；

- (b) 有沒有任何直接通道通往附近的觀塘道／協和街休憩花園，而無須經過美沙酮診所入口；
- (c) 現有觀塘賽馬會健康院重置用地的位置何在，該處何時可供使用及與這宗申請的地點距離有多遠；
- (d) 申請地點的美沙酮診所，以及土木工程拓展署的擬議連接月華街與觀塘港鐵站入口 D 的升降機塔和行人天橋將於何時落成；
- (e) 就現有觀塘美沙酮診所接獲的投訴數目；
- (f) 能否為重置觀塘美沙酮診所物色較不顯眼的其他位置；以及
- (g) 當局曾否考慮擴建現時의牛頭角美沙酮診所，以吸納觀塘美沙酮診所的使用者。

22. 蘇麗梅女士為回應委員的問題，提出以下要點：

- (a) 在地下闢設通往美沙酮診所的通道並不可行，因為美沙酮診所會侵佔港鐵站作保養用途的現有輔助通道。申請人沒有表明可否把美沙酮診所的通道設於 1 樓或 3 樓。現時通道設於 2 樓是最方便的地點，因為可以連接同一樓層的高架行人道；
- (b) 目前，前往觀塘道／協和街休憩花園可經觀塘港鐵站入口 C 的高架行人道，並沒有其他直接通道；
- (c) 根據市建局觀塘市中心重建計劃的總綱發展藍圖，觀塘賽馬會健康院會於現時的月華街巴士總站用地重置，上層為住宅發展。月華街的居民對於把觀塘美沙酮診所設於此地點的建議甚為關注，因為太接近住宅區。市建局考慮到居民的意見，並沒有進一步考慮此地點。有關發展預計將於二零一五／二零一六年落成；



- (d) 在申請地點興建美沙酮診所的工程將於二零一零年展開，二零一三年完成。土木工程拓展署表示，根據現時計劃，擬議連接觀塘港鐵站入口 D 的升降機塔和行人天橋會於二零一三／二零一四年完成；
- (e) 警務處處長就現有觀塘賽馬會健康院在二零零九年一月和五月期間所發生的事故提供了數目和類別資料，載於文件附錄 II；在該段期間共錄得 19 宗個案；
- (f) 市建局曾研究與申請地點位於同一迴旋處的另外三個地點的可行性。這些地點並不適合，理由包括(i)沒有足夠空間應付觀塘美沙酮診所的運作需要；(ii)行人量增加會令擠塞問題惡化；(iii)與觀塘港鐵站的已規劃改善工程有所衝突。申請地點是最理想的位置；以及
- (g) 衛生署署長表示現時的牛頭角美沙酮診所並不能吸納觀塘美沙酮診所的使用者，但並沒有表示能否擴建現時的牛頭角美沙酮診所，以收納觀塘美沙酮診所。

### 商議部分

23. 一名委員備悉月華街居民在請願信中提出的意見。這名委員認為，擬議地點由於十分接近觀塘道／協和街休憩花園和港鐵站入口，可能會對經過的居民構成滋擾和不便，故並不適合。申請人並沒有考慮其他方案，例如擴建牛頭角美沙酮診所，以吸納觀塘美沙酮診所的使用者。

24. 另一名委員同意該名委員的意見，即美沙酮診所使用者可能會對附近居民構成滋擾，特別是由於診所直接通往觀塘道／協和街休憩花園。這名委員並不支持重置觀塘美沙酮診所的擬議地點，認為應研究擴建牛頭角美沙酮診所，以收納觀塘美沙酮診所。

25. 一名委員表示申請地點是黃金地段，對於使用該地點重置觀塘美沙酮診所有所保留。美沙酮診所使用者可能亦會屬意

一個較不顯眼的地點。這名委員請申請人在觀塘市中心重建計劃區內，另行物色一個較不顯眼且有專用通道的地點。

26. 另一名委員認為，考慮到觀塘美沙酮診所向 300 名登記使用者提供服務，故必須重置。然而，擬議地點並不理想，因為會對人流造成影響及對居民構成滋擾。考慮到牛頭角美沙酮診所與觀塘美沙酮診所相距並不遠，這名委員認為擴建牛頭角美沙酮診所，以收納觀塘美沙酮診所，是可行的解決方案。

27. 對於副主席詢問牛頭角美沙酮診所的規模和使用率，蘇麗梅女士回應時表示，牛頭角美沙酮診所是小型診所，約服務 100 名登記使用者，觀塘美沙酮診所則須服務 300 名使用者。前者位於一間健康院內。她亦表示，觀塘美沙酮診所每年的求診人數為 60 000 人次，遠高於牛頭角美沙酮診所的 23 000 人次。她回應副主席的進一步詢問時表示，就整個觀塘區而言，美沙酮診所使用者的數目有下降趨勢，由二零零零年的 183 000 人減至二零零八年的 168 000 人。

28. 一名委員備悉觀塘美沙酮診所的求診人數，表示申請地點位於該區最繁忙的地點，重置觀塘美沙酮診所理據不足。

29. 副主席總結指委員普遍同意有需要重置觀塘美沙酮診所，但申請地點並不適合。應要求申請人研究其他方案，例如擴建牛頭角美沙酮診所，以收納觀塘美沙酮診所。這宗申請不能獲得支持。

30. 秘書請委員考慮應拒絕申請還是延期作出決定，讓申請人作出進一步澄清。委員普遍同意應該拒絕申請，以便給予申請人清晰的信息，即擬議地點不能接受。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點的位置不適宜設置擬議美沙酮診所，因為有關地點位於人流甚高的觀塘港鐵站，亦接近觀塘道／協和街休憩花園；

- (b) 擬議美沙酮診所會對附近通往月華街住宅區和毗鄰學校的高架行人通道造成負面影響，亦可能對區內居民構成滋擾，增加該區的治安風險；以及
- (c) 分隔港鐵乘客和美沙酮診所使用者使用附近高架行人道的問題沒有充分解決，可能會對通往港鐵站的高架行人道的人流造成負面影響。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和陳華裕先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/595 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 49 號創貿廣場地下 1 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/595 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見—地政總署九龍東區地政專員表示，擬議商店及服務行業用途違反契約條件。倘城規會批准申請，契約須加以修訂，以落實擬議用途改變。消防處處長原則上不反對申請，前提是須設有與工業部分完全分隔的走火通道，並提供消防裝

置，而有關情況必須符合他的要求。其他政府部門（包括屋宇署和運輸署）並不反對申請；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書，觀塘民政事務專員則沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。申請處所的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城規會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 22D），因為有關用途不會對現有工業大廈的消防安全和泊車位供應造成負面影響。相關政府部門（包括消防處、屋宇署和運輸署）並不反對申請。

33. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

34. 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二零一一年八月七日止。除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供把有關處所與樓宇工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前未有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約；
- (b) 按消防處處長的建議，遵守《耐火結構守則》訂定的規定；以及
- (c) 確保擬議用途改變符合《建築物條例》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的提問。蘇女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀參加會議。]

[林嘉芬女士此時返回會議席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/263 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘德雲道 7 號(新九龍內地段第 897 號)  
略為放寬建築物高度限制，以便在擬議住宅發展內  
闢建一層地庫，以設兩個停車位及作附屬機房用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/263 號)

---

### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的地點(其發展限制規定最高地積比率為 0.6 倍，最高建築物高度為

三層)，略為放寬建築物高度限制，以便在擬議住宅發展內闢建一層地庫，以設置兩個停車位及作附屬機房用途；

- (c) 申請人建議在九龍塘花園內的申請地點（佔地 1 034.9 平方米）興建一幢四層的屋宇（包括一層地庫）。住用總樓面面積為 617.3 平方米，相等於 0.596 倍的地積比率，上蓋面積則為 20.37%。申請人在美化環境建議書中，亦提議種植 20 多棵樹、灌木和盆栽，並加設園林景致和水景；
- (d) 政府部門的意見—運輸署助理署長／市區不反對申請。他就設計和提供車輛通道提出一些意見，但對停車位的設置和安排建議並無負面意見。屋宇署總屋宇測量師／九龍不反對申請，原則上亦不反對根據《建築物（規劃）規例》，把停車位豁免計入總樓面面積內。然而，申請人在提交建築圖則階段，須呈交不把機房計入總樓面面積的理據。其他相關部門並沒有對申請提出反對或意見；
- (e) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見書，九龍城民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。有關建議符合規劃意向，即在地面範圍提供更多園景設計，美化現時九龍塘花園的獨特環境。美化環境建議可改善九龍塘一帶的市容。履行非建築用地規定（由德雲道後移六米），並在地面範圍提供園景設計，有助改善區內的通風和視野，對環境、排水、交通、景觀和基礎設施均沒有負面影響。相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。當局並無接獲公眾的意見，而城規會先前曾批准兩宗同類申請。規劃署建議就設計和提供車輛通道、設置消防裝置，以及提交和落實美化環境建議附加規劃許可附帶條件。

37. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

38. 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二零一三年八月七日止。除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 為擬議發展設計並提供車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准申請內有關豁免總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；以及
- (b) 申請人須遵守環境保護署所訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/97 號，填妥「自行評估表格」。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。黎先生此時離席。]

## 議程項目 11

### 其他事項

40. 餘無別事，會議於早上十時二十分結束。