

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年四月五日上午九時舉行的  
第 486 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)  
李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)(署任)  
杜景浩先生

地政總署助理署長(港島)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

何培斌教授

李偉民先生

劉文君女士

陳祖楹女士

林光祺先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
李建基先生

### **議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零一三年三月十五日第 485 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」)二零一三年三月十五日第 485 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。

### **荃灣及西九龍區**

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

### **議程項目 3**

[公開會議]

進一步考慮《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/33》的  
修訂建議

(都會規劃小組委員會文件第8/13號)

---

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介長沙灣分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並陳述以下要點：

## 背景

- (a) 二零一三年三月十五日，小組委員會考慮並同意對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/33》作出擬議的修訂項目 A 至 E，有關修訂詳見文件第 1.1 段；
- (b) 於是次會議上提交小組委員會考慮的修訂項目，還包括兩個分別涉及改劃長沙灣道 650 號及福榮街／福華街(營盤街東面)的兩塊「政府、機構或社區」用地的用途地帶的擬議修訂項目(即項目 F 及 G)。這兩個擬議修訂項目並無於二零一三年三月十五日提交小組委員會考慮，理由是其時當局正就深水埗區議員於二零一三年一月十五日深水埗區議會會議上提出的意見及建議，檢討該兩個擬議修訂項目，而有關檢討現已完成；
- (c) 與小組委員會先前同意的擬議修訂項目 A 至 C 相若，擬議修訂項目 F 及 G 亦符合政府致力開拓本港土地資源以切合房屋、社會和經濟方面的發展的承諾。當局已採取多項措施，包括考慮檢討可作其他用途的「政府、機構或社區」用地及其他政府用地(主要為使用率不足或沒有指定政府用途的用地)。位於長沙灣道 650 號(項目 F)及位於福榮街／福華街(項目 G)的兩塊「政府、機構或社區」用地獲確認分別宜作商業發展和住宅發展；

## 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

*項目 F：把位於長沙灣道 650 號的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(5)」地帶*

- (d) 位於長沙灣道 650 號的用地(約 0.16 公頃)目前在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，現為兩座於一九六零年代落成的中層政府大樓所在。前座(即面向長沙灣道的一幢)曾設有郵政局、臨時政府貯物中心及非政府機構辦公室，而後座則為紀律人員宿舍；

- (e) 由於用地的位置較為優越，交通方便，加上兩幢建築大樓的使用者大多屬於臨時性質及／或有較少地域限制，有關用地未盡其用，可作其他用途。考慮到用地處於住宅及工業／商貿用途之間，在用地進行商業發展和住宅發展與附近的土地用途並非不相協調。然而，環境保護署(下稱「環保署」)認為，由於用地備受交通繁忙的長沙灣道的交通噪音和車輛廢氣影響，因此從環境角度而言較宜作不易受環境影響的用途(例如商業用途)而非住宅用途；
- (f) 用地現時所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為 12 層，以反映用地上較高一幢大樓的現有高度。鄰近的麗新商業中心劃為「商業(3)」地帶，地積比率限為 12 倍，建築物高度限為主水平基準上 100 米；而鄰近劃為「住宅(甲類)8」地帶的住宅區的建築物高度限制則為主水平基準上 100 米或 120 米(適用於面積達 400 平方米或以上的用地)。考慮到毗連「商業(3)」用地的地積比率／建築物高度限制和毗鄰「住宅(甲類)8」用地的建築物高度限制，建議把用地所在的擬議「商業(5)」地帶的地積比率限制訂為 12 倍，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米；
- (g) 由於須於用地上重置先前的郵政局，因此分區計劃大綱圖的《說明書》會訂明須於未來發展項目內提供容納一所郵政局的政府處所(須計入地積比率內)；
- (h) 該用地的擬議商業用途和發展參數不會對附近地區的景觀、通風、交通、環境和基建造成無法克服的影響；

*項目 G：把位於福榮街／福華街的用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶*

- (i) 福榮街／福華街用地(營盤街東面)(約 0.31 公頃)的大部分範圍目前在分區計劃大綱圖上劃為「政

府、機構或社區」地帶，而位於東面界線的一小部分範圍則劃為「住宅(甲類)7」地帶。該用地現為臨時露天收費公眾停車場及臨時垃圾收集站所在，並無指定作長遠的政府、機構或社區用途；

- (j) 該用地所處地區主要混合了低層作商業用途的住宅大樓和包括學校的政府、機構或社區建築物。基於附近地區的整體土地用途特色，該用地宜作住宅發展；
- (k) 至於用地四周的「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制一般為六至八層不等。北面和東面的「住宅(甲類)7」地帶的最高住用地積比率限為 7.5 倍、總地積比率限為 9 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 90 米或 110 米(適用於面積達 400 平方米或以上的用地)。因此，建議該用地採用與毗鄰「住宅(甲類)7」地帶相同的發展限制，即最高住用地積比率限為 7.5 倍、總地積比率限為 9 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 90 米或 110 米(適用於面積達 400 平方米或以上的用地)。預計擬議發展可提供約 475 個住宅單位；
- (l) 臨時垃圾收集站原先並無收納於改劃土地用途地帶的建議內。為顧及深水埗區議會的意見／建議，當局已作出進一步研究，以確定是否可把垃圾收集站遷往附近別處，以形成一塊較大的用地作住宅發展。由於未能在現有垃圾收集站的服務範圍內物色合適用地，建議在擬議住宅用地內重置垃圾收集站，以盡用土地的發展潛力；
- (m) 運輸署認為當用地的收費公眾停車場(約有 116 個停車位)的短期租約屆滿後，附近一帶的停車設施將出現十分緊絀的情況。因此，運輸署建議規定在發展項目內關設 70 個公眾停車位；
- (n) 分區計劃大綱圖的《註釋》將訂明須提供一個政府垃圾收集站和 70 個公眾停車位，而該等設施將計入非住用地積比率內；

- (o) 該用地的擬議住宅用途和發展參數不會對附近地區的景觀、通風、交通、環境和基建造成嚴重負面影響；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (p) 就新增的「商業(5)」和「住宅(甲類)10」支區對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相關修訂；
- (q) 為於「住宅(甲類)10」支區內闢設公眾停車位，把「住宅(甲類)」地帶《註釋》第一欄內的用途名稱「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內)」，修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內)」；
- (r) 關於在「住宅(甲類)10」支區內闢設垃圾收集站，把「住宅(甲類)」地帶《註釋》第一欄內的用途名稱「政府垃圾收集站(只限在指定為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」的土地範圍內)」(屬於在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途)，修訂為「政府垃圾收集站(只限在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內)」；
- (s) 《說明書》將作出修訂，以顧及所有修訂建議。當局亦會藉此機會更新分區計劃大綱圖上各個土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況；

政府、機構或社區設施和休憩用地的提供

- (t) 根據該區的規劃人口，除三間郵政局、一所體育館、55間中學課室及11間小學課室外，該區不缺政府、機構或社區設施。長沙灣的休憩用地普遍不足。然而，長沙灣區所欠缺的休憩用地和體育館在

某程度上可由毗連荔枝角區和石峽尾區的過剩設施彌補。

### 諮詢

- (u) 獲諮詢的相關政府政策局／部門沒有就分區計劃大綱圖的修訂建議提出反對或意見；
- (v) 二零一三年一月十五日，當局就上文所述的兩項改劃用途地帶建議及其他事宜諮詢深水埗區議會。深水埗區議員普遍支持有關建議。然而，有兩名區議員反對把位於長沙灣道 650 號的用地改劃作商業用途的建議，並認為由於房屋供應短缺，應把該用地改劃作住宅用途。至於福榮街／福華街的用地，有區議員建議在日後的住宅發展項目內重置受影響而須遷移的公眾停車位，以及臨時垃圾收集站的用地應與原先的擬議住宅用地合併為一塊較大的用地以作發展。另外，亦有區議員建議有關用地應作發展公共房屋而非私人房屋。深水埗區議員的意見／建議已充分地考慮和收納於修訂建議內。

4. 一名委員詢問，位於福榮街／福華街的用地原先是否規劃作政府、機構或社區用途，以及當局相隔多久才檢討提供政府、機構或社區設施的人口標準和指引，以配合不斷轉變的情況。陳偉信先生在回答時表示，位於福榮街／福華街的用地屬於未指定用途的「政府、機構或社區」用地，因此用地沒有計劃作何種政府、機構或社區設施。在提供政府、機構或社區設施方面，以原先設於長沙灣道 650 號用地的郵政局為例，郵政署署長已不時檢討使用者對郵政局服務的需求，並表示須於用地的未來發展項目內重置郵政局。

5. 陳偉信先生在回應主席的提問時表示，以整個深水埗區來看，長沙灣區所欠缺的休憩用地、體育館及中小學課室在某程度上可由鄰近荔枝角區和石峽尾區的過剩設施彌補。當局已諮詢教育局，而該局並無就分區計劃大綱圖的修訂建議提出反對。



6. 一名委員備悉現時位於福榮街／福華街用地的垃圾收集站屬於臨時性質，因此詢問原先計劃於何處設置永久垃圾收集站。該名委員亦關注是否可把垃圾收集站設於福榮街／福華街用地的未來住宅發展項目內，因為垃圾收集站可能會對居民造成環境滋擾。陳偉信先生答稱，食物環境衛生署(下稱「食環署」)已計劃把現時位於福榮街／福華街用地的臨時垃圾收集站轉為永久垃圾收集站。至於有關日後設置的垃圾收集站或會造成環境滋擾，因而可能影響該用地和附近地區的住宅用途的問題，則可在詳細建築設計階段要求為住宅用途和垃圾收集站關設不同通道，並按食環署和環保署的規定於垃圾收集站設置除味設備，以妥善解決相關問題。此等規定可訂明於賣地條件內。主席表示已有一些成功例子顯示可於住宅發展項目內設置垃圾收集站而不會造成環境問題。

7. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 6 和 7 段所述建議對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/33》作出的修訂，並同意分別載於文件附錄 Ib 及 II 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/33B》(刊憲時重新編號為 S/K 5/34)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附錄 III 的《說明書》修訂本，用以述明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而有關《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。陳先生及沈先生於此時離席。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/419

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的北角渣華道及電照街內地段第 9027 號及毗連政府土地進行綜合住宅、商業(食肆、商店及服務行業)、公共休憩用地、政府、機構或社區用途、公共旅遊車停車場及公共交通總站發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/419 號)

---

8. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |                 |   |                     |
|-----------------|---|---------------------|
| 劉興達先生           | — | 現時與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來 |
| 劉文君女士及<br>林光祺先生 | ) | 現時與新鴻基公司有業務往來       |
| 陸觀豪先生           | ) |                     |
| 邱浩波先生及<br>曹榮平先生 | ) | 在北角區擁有物業            |

9. 小組委員會備悉劉女士及林先生已就未能出席會議致歉。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意已申報利益的其他委員可留在會議席上。

10. 秘書亦報告，申請人於二零一三年三月十五日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備進一步資料，回應相關政府部門就這宗申請提出的意見。

11. 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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/210

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺東翼及  
西翼 4 樓(部分)及 5 樓(部分)闢設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210B 號)

---

12. 秘書報告，劉文君女士現時與申請人的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。主席亦就此議項申報利益，理由是他部分親屬的骨灰甕放置於法藏寺內。

13. 小組委員會備悉劉女士已就未能出席會議致歉。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意主席可留在會議席上。

14. 秘書亦報告，申請人於二零一三年三月七日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間回應運輸署提出的意見，包括交通調查須把本年清明節(即二零一三年四月四日)的交通流量計算在內。

15. 秘書表示，自二零一二年十一月開始，這宗擬闢設靈灰安置所的申請曾兩度延期。申請人於二零一二年十二月十八日提交進一步資料，包括擬議靈灰安置所的交通影響評估報告，運輸署其後表示，交通調查須把節日(清明節／重陽節)及前後

一段日子(如節日前後的首個周末)的交通流量計算在內。因此，申請人需要更多時間在清明節期間進行交通調查，並擬備進一步資料，解決運輸署所關注的問題。

16. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於已合共給予六個月時間，因此不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/297 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶及顯示為「道路」用地的九龍塘窩打老道 147 號及毗連政府土地進行酒店發展、略為放寬地積比率限制(由 0.6 倍放寬至 0.68 倍)(根據「住宅(丙類)1」地帶)，並略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位、一個上落客車位及附屬機房用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/297B 號)

---

17. 秘書報告，劉文君女士因家人居住在九龍塘區，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士已因未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點包括位於「住宅(丙類)1」地帶內的一個私人地段(約 822.97 平方米)，以及

一塊主要位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方的狹長政府土地(120 平方米)。該塊狹長政府土地先前屬於私人地段(新九龍內地段第 905 號 A 分段)，於一九七八年五月二十五日被政府收回並發展為公眾行人路。根據一九八零年四月九日發出的協議補償及彌償保證，在新九龍內地段第 905 號的餘下部分(即申請地點的私人地段部分)重建後，計算地積比率及上蓋面積時會把上述政府土地(即先前的新九龍內地段第 905 號 A 分段)的面積計算在內。根據申請人的建議，這塊狹長的政府土地不會進行發展；

(b) 進行擬議酒店發展、略為放寬地積比率限制(由 0.6 倍放寬至 0.68 倍)(根據「住宅(丙類)1」地帶)，並略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位、一個上落客車位及附屬機房用途；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段，重點如下：

(i) 運輸署署長不支持這宗申請，理由是擬議的單層旅遊巴士停車處及迴轉範圍會侵佔地庫的上行斜路，從交通角度而言並不理想；以及

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，因為從景觀規劃角度而言，有關建議毫無優點可言。申請人建議砍伐申請地點上現有的三棵樹木而不是移植樹木，並建議增加綠化設施。然而，正如平面圖所顯示，地面層的大部分地方會供車輛行駛，只剩下小部分擬闢作花園的範圍。此外，申請書也沒有提出樹木補償建議及美化環境建議。由於申請地點位於九龍塘花園洋房區的範圍內，申請人應盡量把握機會在地面進行綠化，包括種植樹木以改善擬議發展的景觀及視覺質素，以及研究可否在發展項目內種植現有的大葉合歡樹及龍眼樹；

- (d) 九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見。當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份反對這宗申請的公眾意見，當中提出沒有進行足夠技術評估以評估擬議發展所造成的交通影響(擬議發展會令森麻實道及窩打老道現有的交通擠塞情況惡化及影響行人安全)；城規會不應准許進一步增加九龍塘的發展密度及交通量；擬議酒店會吸引區外人士前往該區，因而對該區的治安造成負面影響；擬議的三層發展項目會對視覺造成負面影響；以及申請人可在無需增加建築物高度的情況下符合有關泊車及機房的規定；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的理由，不支持這宗申請。擬議酒店發展不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，與九龍塘花園洋房區內的既定用途(主要是低層、低密度住宅發展，當中夾雜一些教育用途)也不相協調。九龍塘花園洋房區從沒有涉及酒店發展的申請獲得批准，因為酒店用途侵入該低密度住宅區會對其特色造成負面影響，不應予以鼓勵。申請人沒有在申請書內證明有關建議具有特別設計優點，足以令當局從優考慮略為放寬建築物高度限制。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議在景觀規劃上並無優點，因此對建議極有保留。運輸署署長不支持這宗申請，理由是擬議的單層旅遊巴士停車處及迴轉範圍會侵佔地庫的上行斜路。

19. 一名委員要求日後有關在九龍塘花園洋房區進行非住宅用途的申請，應連同圖則提交，該圖則須顯示城規會曾考慮並涉及該區的非住宅用途(即酒店及幼稚園)的先前規劃申請，以及區內無須申請規劃許可的現有非住宅用途，以便小組委員會了解這類非住宅用途在九龍塘花園洋房區的整體分布情況。林秀霞女士回答說，如有需要，可向小組委員提供這些資料。秘書補充說，區內現時有些既不符合分區計劃大綱圖的規定而先前也沒有獲批給規劃許可的非住宅用途，這些用途或許在分區計劃大綱圖首次展示時已經存在，並且被視為現有用途。秘書又指出，委員希望了解這類用途的整體分布情況，以作一般參考，但把這些資料納入個別申請的文件並不恰當。秘書改而建

議由規劃署擬備資料摘要，向小組委員會簡介九龍塘花園洋房區非住宅用途的整體分布情況。委員同意秘書的建議。

20. 一名委員因應運輸署署長就申請提出的負面意見提問，林秀霞女士及李偉彬先生回應時解釋，申請人提交的迴轉範圍繪圖(載於文件附錄 Ig 的附錄 14)顯示位於地面供長 10 米的單層旅遊巴士使用的擬議停車處會侵佔地庫的上行斜路，旅遊巴士駛離申請地點時須在上行斜路迴轉，運輸署署長認為這情況並不理想。

### 商議部分

21. 主席回應一名委員的提問時解釋這宗申請涉及三方面，即擬議酒店用途、擬略為放寬地積比率限制及擬略為放寬建築物高度限制。

22. 一名委員認為旅遊事務專員就發展酒店的規劃申請提出標準意見，並往往支持該等申請，儘管有關建議在特色及地點上有所不同。該等標準意見對城規會評估發展酒店的申請不太有用。秘書回應說，委員的關注可以理解，秘書處會把所關注的事項轉達旅遊事務專員考慮。

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 11.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點位於主要預算作低層及低密度住宅發展的九龍塘花園洋房區內，而且是構成該區的重要部分。擬議酒店發展不符合該區的規劃意向，而且與其附近的用途不相協調；
- (b) 沒有規劃或設計優點以支持略為放寬建築物高度限制的建議；
- (c) 從交通工程角度而言，停車場及行車道的擬議設計不可接受；以及

- (d) 批准擬議酒店發展會為區內其他非住宅用途的同類申請立下不良先例，令商業用途侵入該低密度住宅區，並會進一步降低住宅區的質素，累積影響所及，令九龍塘花園洋房區的融合受影響。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問，林女士此時離席。]

### 議程項目 7

#### 其他事項

24. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。