

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年六月七日上午九時舉行的
第 490 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

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

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)
黃耀光先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
蘇應亮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

李偉民先生

許智文教授

李律仁先生

劉興達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

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五月二十四日第 489 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」)二零一三年五月二十四日第 489 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。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/K11/3

申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，把位於九龍新蒲崗景福街、三祝街及七寶街的政府土地，由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心及表演場地與旅舍」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/3B 號)

3. 秘書報告，這宗申請由東華三院提交，而城市拓展國際有限公司(下稱「城市拓展公司」)及奧雅納工程顧問香港有限

公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 陳祖楹女士 — 其家庭成員是東華三院顧問局成員
- 黃仕進教授 — 現時與奧雅納公司有業務往來，亦是香港大學交通運輸研究所所長，而該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助
- 林光祺先生 — 認識城市拓展公司管理層成員，現時亦與奧雅納公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來
- 邱浩波先生 — 是申請人代表之一姚子樑先生配偶的僱主

4. 小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉。由於黃教授和林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。邱先生申報他在這宗申請所涉的利益屬間接利益，小組委員會同意他亦可以留席。由於陳女士涉及直接利益，小組委員會同意她在討論及商議此議項期間應暫時離席。

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

5. 秘書表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處於二零一三年六月六日接獲民政事務總署署長的來信。該信已提交席上，並將由規劃署的代表向委員簡介有關內容。

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生及下列申請人的代表此時獲邀到席上：

- 姚子樑先生
- 王鳳儀女士
- 冼翠珊女士

劉婉萍女士
龐婉儀女士

主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生向委員簡介這宗申請的背景。

7. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生說，當局於二零一三年六月六日接獲民政事務總署署長的來信，就文件所述建議同意這宗申請的部分內容提供意見。此外，該信主要是重申申請人(即東華三院)的建議，即擬闢設大型綠化天台及露天廣場，供市民享用，並已因應申請地點目前的規劃意向而提供足夠的公眾休憩用地，以及有關建議已獲黃大仙區議會及區內組織大力支持。

8. 蕭爾年先生繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列各點：

有關建議

- (a) 申請人建議修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心及表演場地與旅舍」地帶，以興建擬議青少年全人成長中心及表演場地與旅舍；
- (b) 申請地點位於新蒲崗商貿區的中部，介乎七寶街、景福街及三祝街之間，現時用作臨時停車場。申請地點東面是東啓德遊樂場和體育館，東南面是擬議租住公屋發展用地；
- (c) 擬議全人成長中心發展項目樓高四層，總樓面面積約 10 000 平方米，包括一個青少年發展中心及社會企業(即一間咖啡室及一間禮品店)、一間青年旅舍(設有 30 個房間供本地訓練營及交流活動的參加者使用)，以及一個設有 800 個座位的表演場地。

約三分一的用地面積會設計為園景區，供市民享用；

- (d) 申請人建議為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心」地帶設定的第一及第二欄用途表載於文件第 1.6 段，並建議把「食肆」、「娛樂場所」、「住宿機構」和「商店及服務行業」等用途列為第一欄的經常准許用途；
- (e) 申請人為支持其申請而提交的理據詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。獲諮詢的政府部門，包括康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)、運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)，均普遍對這宗申請沒有負面意見；
- (g) 地政總署九龍東區地政專員表示，倘申請獲城規會批准而有關發展方案又予以落實，則申請人必須以私人協約方式申請批地，但批地申請須取得相關政策局在政策上的支持後方會獲考慮；
- (h) 民政事務局局長表示，從進一步推動青少年發展的角度而言，擬議項目取得該局在政策上的支持，但申請人須確保有足夠資源用作發展及有關項目可持續發展；
- (i) 社會福利署署長表示，全人成長中心的擬議活動或會與該署現有的福利服務單位產生協同效應，尤以年青人服務單位為然。從社會福利的角度而言，他原則上不反對建議，前提是申請人在落實有關項目時不會導致社會福利署承擔建設費用和經常費用；
- (j) 黃大仙民政事務專員全力支持改劃用途地帶的建議，以在黃大仙興建青少年全人成長中心。他表示，黃大仙區對可供青少年發展／參與的場地需求

甚殷；黃大仙區議會及社區均認為實有需要闢建有關中心，而非原先計劃的 11 人足球場；以及黃大仙區議會承諾全體議員會一致支持興建中心。黃大仙區議會並已成立工作小組，專責監察有關項目的進展。此外，區內組織，包括黃大仙學校聯絡委員會、黃大仙西南分區委員會及鄰近申請地點的采頤花園業主立案法團，均全力支持興建中心，並希望申請人盡快推行和落實有關建議；

公眾意見

- (k) 當局在這宗申請的法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書，當中關注到擬議發展項目的戶外活動可能會造成滋擾。提意見人建議發展項目提供緩跑徑及圖書館等設施。一名提意見人建議把擬議全人成長中心與位於前新蒲崗分層工廠大廈用地(現劃為「住宅(戊類)」地帶)的公屋發展項目互換位置；
- (l) 當局於二零一二年十二月十二日接獲進一步資料，並在進一步資料的法定公布期首三個星期內接獲 10 份公眾意見書(見文件附錄 Ic)。由於申請地點目前用作臨時泊車位，提意見人擔心把申請地點用作擬議全人成長中心會影響泊車位的供應，並建議把申請地點用作多層停車場大廈或在申請地點闢設地庫停車場；
- (m) 當局於二零一三年三月二十日及二零一三年三月二十一日接獲進一步資料，並在進一步資料的法定公布期首三個星期內接獲一份公眾意見書(見文件附錄 Ig)。提意見人反對這宗申請，理由是房屋署(下稱「房署」)曾進行顧問研究，檢討前新蒲崗分層工廠大廈用地的土地用途，而擬議修訂會影響該研究所提出的建議，並會立下不良先例。擬議發展項目會對通風造成負面影響，並引致污染問題。提意見人也關注擬議全人成長中心使用率偏低的問題；

規劃署的意見

- (n) 規劃署同意這宗申請的部分內容，把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為一個合適的用途地帶，以進行擬議發展，但認為根據文件第 11 段所作的評估，實須進一步檢討申請地點及毗鄰地方(包括「休憩用地」的其餘範圍及景福街已封閉路段)的用途地帶界線，以及《註釋》擬收納的建築物高度限制、第一欄及第二欄用途和「備註」。有關評估撮述如下：

規劃意向

- (i) 房署就檢討前新蒲崗分層工廠大廈用地的土地用途而進行的顧問研究，建議把申請地點發展作地區休憩用地，作為新蒲崗商貿區與太子道東的「住宅(戊類)」地帶之間的緩衝區。擠迫的城市環境十分需要休憩用地，因為休憩用地可充當重要的緩衝空間、視覺調劑及通風口。修訂「休憩用地」地帶的用途地帶申請，必須輔以有力理據支持；

[劉文君女士此時到席。]

區內的休憩用地供應

- (ii) 區內有足夠的休憩用地，新蒲崗區內鄰近申請地點有多個現有及已規劃的地區休憩用地及鄰舍休憩用地，改劃用途地帶的建議不會影響休憩用地的供應。康文署署長並不反對改劃用途地帶的申請；

選址

- (iii) 申請人先前曾物色多個選址作考慮，包括至德公立學校的校址、位於蒲崗村道的政府、機構或社區用地及鑽石山「綜合發展區」內的一塊用地。沒有選定這些用地是因為用地

面積細小、可供使用日期較遲、有其他競爭用途和出入不便的問題。申請地點可以接受，有助早日落實擬議全人成長中心；

政策上的支持

- (iv) 從進一步推廣青少年發展的角度而言，民政事務局局長在政策上支持擬議項目，但申請人須確保有足夠資源進行有關發展及有關項目可持續發展。申請人表示已取得足夠資源關設擬議全人成長中心；

區內社羣的得益及支持

- (v) 黃大仙民政事務專員表示，黃大仙區對擬議全人成長中心需求甚殷，以便為促進青少年發展／參與提供設施及活動，而有關建議亦獲黃大仙區議會及區內組織全力支持。申請地點的擬議多用途入口廣場可用作舉行社區活動及供區內人士享用；

技術方面

- (vi) 相關部門表示，擬議全人成長中心不會對區內的交通、通風、環境質素、排污及基建設施造成重大的負面影響。此外，有關發展項目將設置中央空調系統，以解決與工業區為鄰而產生的問題。申請人亦表示，有關發展的設計會配合啓德機場北面停機坪第三期工程；

擬議「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心」的用途地帶

- (vii) 申請人建議把「食肆」、「商店及服務行業」、「娛樂場所」及「住宅機構」用途列為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心」地帶的第一欄用途。然而，由於有關

建議是發展青少年服務中心，而「食肆」、「商店及服務行業」及「娛樂場所」用途均屬商業性質，因此須取得規劃許可。另外，為審慎起見，「住宅機構」用途亦須取得規劃許可，確保納入適當的緩減影響措施，以紓解毗鄰工業發展項目所造成的環境滋擾。透過規劃申請機制，規定申請人須提交更詳盡的發展計劃，亦可解決屋宇署所關注的表演及展覽場地與青年旅舍混合發展的問題；

- (viii) 規劃署會檢討分區計劃大綱圖的用途地帶，並建議作出合適的修訂，以供小組委員會考慮，包括建築物高度限制、第一欄及第二欄用途和《註釋》的「備註」。由於申請地點附近的道路網會因應啓德發展而進行改善工程，因此申請地點及毗鄰地方(包括「休憩用地」的其餘範圍及景福街已封閉路段)的用途地帶界線或許須再作調整；

[梁宏正先生此時到席。]

公眾意見

- (ix) 有意見關注擬議發展項目的戶外活動可能會造成滋擾，因此申請人須遵守《在露天場地舉行娛樂活動的噪音管制指引》，以盡量減低可能對附近一帶造成的影響。部分提意見人建議在申請地點增闢圖書館及緩跑徑等設施。然而，黃大仙區的圖書館供應已過剩，而且蒲崗村道一帶的休憩用地已設有緩跑徑及同類設施。把「住宅(戊類)」地帶內的公屋用地與申請地點互換的建議，會引起住宅用途與工業用途接鄰而產生的問題，也會影響原定的公屋發展計劃。有關泊車位供應方面，申請地點的規劃用途並非作泊車用途，而且申請地點會提供足夠泊車位供擬議發展使用。如需闢設臨時停車場，可物色其他選址。

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。龐婉儀女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請地點有三面為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，建築物高度限制介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米，東面及東南面是現有及已規劃的住宅發展項目。擬議全人成長中心大部分範圍的高度將低於 15 米，為附近一帶高層發展項目提供視覺調劑；
- (b) 擬議發展的設計概念是盡量減少建築物的上蓋面積及善用露天地方，以供公眾享用。上蓋面積約為 51%(或 5 151 平方米)，園景區約佔 3 530 平方米，分別設於地面(2 063 平方米)和天台(1 467 平方米)；
- (c) 為加強通風及盡量減低對視覺造成的影響，七寶街及景福街的建築物會分別後移 15 米及 16 米；以及
- (d) 有關發展項目可由七寶街及景福街前往。擬議全人成長中心可發揮雙重作用，除了作為青少年發展的場地外，入口廣場及天台也會闢設休憩用地，供市民享用。

10. 姚子樑先生接續陳述下列要點：

- (a) 擬議全人成長中心旨在通過多個不同範疇，包括道德、知識、體能訓練、社交技巧及藝術等，為年青人提供均衡學習和成長發展的經驗，從而達至提升青少年的服務精神、國際視野、領導才能、創意、文化藝術發展的最終目標。擬議全人成長中心會成為青少年國際交流的樞紐、全港的青少年發展中心、社區的文化／藝術及綠化設施，以及為黃大仙區／九龍東建立新形象；
- (b) 為配合若干服務對象的需要，中心會提供一些特定設施，包括由社會企業經營並為青少年提供在職培訓的小型咖啡室及禮品店、為殘疾人士而設的無障

礙表演劇場，以及一間旅舍，為本地訓練營、海外／國家交流計劃和本地／海外少年表演劇團的參加者提供他們可負擔的住所。此外，申請地點會闢設大型綠化休憩用地，供社區人士使用；

- (c) 當局曾大規模諮詢區內不同的持份者，包括黃大仙區議會、黃大仙西南分區委員會、黃大仙學校聯絡委員會、采頤花園業主委員會、東九龍青年社、黃大仙區傑出學生協會、黃大仙區青少年發展協會，黃大仙區內青少年團體，以及中學學生代表。有關建議獲得他們大力支持；
- (d) 擬議中心會由東華的人員管理，並由青少年及義工以社區協作的形式提供支援。由青少年代表、社區領袖及政府人員成立的管理諮詢委員會，將確保中心的功能符合青少年的需要。東華青年發展中心會自行或與海外及本地機構合辦一系列活動，冀使有關設施得以善用，亦會與社區伙伴共用有關設施；以及
- (e) 至於財政安排方面，擬議中心會以自負盈虧的模式營運。然而，有關設施會以可負擔的收費租予非牟利用戶。有關的發展方案已取得準贊助人的支持，因此可得以持續運作。

11. 一名委員詢問申請人的代表，位於柴灣的青年廣場已為青少年提供同類的服務及設施，為何他們還選擇於所涉「休憩用地」興建擬議全人成長中心作青少年發展。這名委員詢問可否把擬議全人成長中心的概念及運作模式融入於現時青年廣場，讓所涉「休憩用地」保留作休憩用地用途；又詢問日後會否開放申請地點內的擬議休憩用地，例如綠化天台，供公眾使用。

12. 龐婉儀女士回應說，興建擬議全人成長中心主要是為居住在九龍東資助房屋而經濟條件稍遜的青年人提供服務，讓他們能夠以負擔得來的收費享用中心所提供的培訓及活動。由於所涉「休憩用地」已平整，而申請人亦已獲得準贊助人提供財政資助，因此可及早落實興建擬議中心。該區的休憩用地供應

已足夠，申請人因而揀選了所涉「休憩用地」作擬議發展。姚子樑先生補充說，位於柴灣的青年廣場目前由商業機構營運及管理，但位置偏遠，不方便年青人前往。青年廣場所提供的使用面積較廣，而且以商業模式營運，因此，營運者沒有多大空間可把設施的租金大幅調低至年青人及若干機構可負擔的水平。申請人會洽商非政府機構及地區團體營運擬議全人成長中心，從而鼓勵青少年積極參與。龐婉儀女士說，日後申請地點內的擬議休憩用地會開放予公眾使用。

13. 蕭爾年先生說，申請人曾就擬議全人成長中心物色及考慮多個選址，包括東頭村至德公立學校的校址及位於蒲崗村道的一塊政府、機構或社區用地。然而，申請人認為其他地點並不適合，因為不是用地面積太小就是不能確定用地可供使用的日期。

14. 一名委員問及民政事務局局長就有關項目在政策上給予支持的詳情，以及為何支持由東華三院而不是其他機構進行該項目。這名委員又問及可否把擬議全人成長中心視作「政府、機構或社區」地帶第一欄用途的「社會福利設施」用途，以及應否先為申請地點擬備規劃大綱，然後才為擬議發展物色營運者。這名委員也要求申請人澄清落實及營運有關項目的擬議財政安排，以及長遠來說須否動用公帑。主席說，考慮這宗申請時應集中研究土地用途建議本身，而由哪間機構推行有關項目並非規劃考慮因素。曹榮平先生回應說，他是代表民政事務總署署長而非民政事務局局長，因此，未能闡釋有關民政事務局局長在政策上給予支持的細節。根據文件第 9.1.2 段，他留意到民政事務局局長是從進一步推動青少年發展的層面給予政策上的支持。

15. 主席詢問有關交通的安排，蕭爾年先生回應說，現時的港鐵鑽石山站及日後的沙中線鑽石山站與申請地點相距不遠，另申請地點東北面的彩虹道設有公共交通交匯處。此外，申請地點東面會興建行人隧道，把新蒲崗與啓德發展區連接起來，而行人隧道的升降機槽及維修通道會與申請地點接鄰。景福街位於房署公屋用地外的路段日後也會封閉。由於申請地點附近的道路網會進行改善工程，加上與啓德發展接鄰會產生問題，因此，申請地點及毗鄰地方的用途地帶界線，實須因應將來的道路路線加以檢討。

16. 蕭爾年先生在回應一名委員較早前的詢問時說，青少年中心屬於「社會福利設施」用途，其他類別的「社會福利設施」包括安老院舍、長者中心及幼兒中心等。「社會福利設施」屬於「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途。然而，擬議全人成長中心除了包括青少年中心外，亦提供其他設施。申請人建議把「社會福利設施」、「食肆」、「商店及服務行業」、「娛樂場所」和「住宿機構」用途加入擬議「其他指定用途」註明「全人成長中心」地帶的第一欄用途。

17. 副主席詢問如何確保日後的發展項目會提供休憩用地。蕭爾年先生回應說，可透過第 16 條申請或在申請地點日後的用途地帶《註釋》中訂明須提供公眾休憩用地。至於申請地點擬議休憩用地的管理問題，姚子樑先生說，他們已就休憩用地日後的管理問題，與黃大仙區議會交流意見，並會就使用休憩用地的適當開放時間及規則，諮詢區內居民及黃大仙區議員。

18. 蕭爾年先生在回應主席的詢問時說，位於申請地點西面三祝街的狹長土地會保留為「休憩用地」，以發展公眾休憩用地，而且康文署署長並不反對這項安排。文件的繪圖 Z-1 上的狹長土地所標示的泊車位只屬臨時用途。

19. 一名委員留意到黃大仙區的休憩用地供應過剩，並問及可否全面檢討區內的「休憩用地」，以物色合適的地點作房屋發展或商貿用途。由於申請地點目前用作臨時停車場，這名委員詢問可否以地底停車場的形式，在申請地點重置泊車位，從而更有效地運用土地資源。主席回應說，《香港規劃標準與準則》所訂的供應標準只屬基本要求。規劃署一直有探討能否把位於合適地點的「休憩用地」及未指定用途的「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途，但所涉用地未獲確認為合適用作房屋發展。蕭爾年先生補充說，房署在二零零六年就檢討前新蒲崗分層工廠大廈用地的土地用途而進行的顧問研究中，建議把申請地點用作發展地區休憩用地，而目前位於太子道東的「住宅(戊類)」地帶則用作發展公屋。雖然有公眾提議把申請地點與「住宅(戊類)」用地互換以作公屋發展，但這安排並不理想，因為預計會出現住宅用途與工業用途為鄰而產生的問題。申請地點的擬議全人成長中心可充當住宅與工／商業發展項目之間的緩衝區，同時也可為附近的居民及工人提供活動空間。

20. 蕭爾年先生在回應一名委員的詢問時說，新蒲崗商貿區正轉型為一個以辦公室為主的地區，並夾雜獲核准的酒店發展項目。然而，區內仍有建築物／處所用作工業及貯存用途。

21. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在各代表離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們於此時離席。

商議事項

22. 主席說，這宗申請的考慮重點在於擬議土地用途地帶的性質，而非政府如何處置申請地點，因為這不屬於規劃的問題。

23. 一名委員認為擬議發展可惠及社羣，故表示支持，又認為擬議全人成長中心連可供公眾享用的休憩用地，遠較在申請地點提供傳統的休憩用地優勝。

24. 其他兩名委員亦支持有關建議，因為全人成長中心可為青少年提供服務，而且建議已取得區內人士及民政事務局局長的支持。

25. 另一名委員支持建議，但對擬議公眾休憩用地所處地點是否方便表示關注。主席說，有關公眾休憩用地供應的規定，可在申請地點日後的用途地帶《註釋》中訂明，如有需要，可規定申請人須就擬議發展提交規劃申請，以供小組委員會進一步考慮其設計，包括休憩用地的提供。

26. 鑑於目前的「休憩用地」地帶的規劃意向，委員普遍同意如有關項目獲准推行，就必需考慮擬開放予公眾使用的休憩用地的設計。

27. 一名委員說，有需要為新蒲崗區提供休憩用地，但不一定限於作靜態用途。擬議青少年中心可提供場地以舉辦不同類型的活動，連同休憩用地，將可為該區增添活力，亦同時可善用申請地點。主席同意正如「起動九龍東」的計劃所顯示，可

加以善用鄰近經濟活動中心的休憩用地，使之成為區內的活動樞紐。

28. 副主席認為，把申請地點劃為「其他指定用途」地帶的建議或許過於具體和欠缺靈活性，特別是如全人成長中心未能按建議落實。為配合需要而把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，有助發展擬議全人成長中心，同時亦可讓申請地點日後的用途更具彈性，這一點或許值得考慮。

29. 一名委員說，所涉「休憩用地」是鄰近啓德發展區的市區用地，佔地甚廣，屬於十分珍貴的土地資源；小組委員會應審慎考慮改劃用途地帶的申請，而且區內仍有其他地點稍遜的用地可供使用。這名委員對申請有所保留。

30. 另一名委員亦對申請有所保留，並認為把所涉「休憩用地」用作擬議全人發展中心未必是最好的方案。這名委員認為，民政事務局局長沒有明確指出在政策上支持在申請地點進行擬議發展還是支持有關機構。柴灣的青年廣場的使用率偏低，令人質疑為青少年而設的擬議設施是否符合社區的需要。由於申請地點位於正轉型的地區，把申請地點劃作擬議全人成長中心會令該區日後的規劃受到局限。此外，應避免出現在私人發展項目內關設公眾休憩用地的問題。

31. 曹榮平先生重申，民政事務局局長及民政事務總署署長均支持有關建議，並說申請人已在全人成長中心劃設大幅休憩用地供公眾使用。康文署原先在申請地點關設 11 人足球場的建議並沒有具體的發展計劃，相比之下，擬議全人成長中心可促使申請地點早日用作美化的公共空間。至於委員就有關項目所提供的公眾休憩用地表示關注，曹先生建議規劃署可在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂定適合的規定，以解決有關問題。

32. 主席總結說，申請地點在經過審慎的規劃程序後，於二零零八年劃為「休憩用地」地帶，目的是在高密度的已建設地區提供休憩用地，以及為其四周的住宅及工商用途之間提供緩衝區。申請人的現行建議仍屬於把申請地點作公眾用途。擬議發展項目是一個低層發展項目，會提供大型休憩用地供公眾享用，又會大規模進行綠化。委員普遍認為，在申請地點提供充滿活力的設施，較把申請地點發展為傳統的靜態休憩用地可

取。另外，亦有意見認為應讓擬議用途地帶具備彈性，而非只採納申請人所建議的「其他指定用途」註明「全人成長中心」地帶。主席提議，如委員同意改劃申請地點的用途地帶以發展擬議全人成長中心，便可要求規劃署考慮委員所關注的問題，以及透過合適的發展管制機制，為申請地點擬定適當的用途地帶。另外，可進一步研究副主席的建議，把申請地點劃作「政府、機構或社區」地帶或「政府、機構或社區」地帶的支區。鑑於委員對有關發展所包括的項目及休憩用地供應表示關注，規劃署亦應考慮規定申請人須提交規劃申請，以對日後發展項目的詳細設計維持規劃管制。

33. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為一個合適的用途地帶，以配合擬議發展。待行政長官會同行政會議把《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》發還以作修訂後，有關分區計劃大綱圖的修訂建議會提交小組委員會批准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[會議小休五分鐘。]

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/549 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角豉油街 106 至 108 號
地王酒店作酒店用途及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/549 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店及略為放寬地積比率限制——修改現有酒店的內部間隔，以增加客房數目，由 40 間增至 49 間；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。有關部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見。油尖旺民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。

35. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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二零一七年六月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士提交建築(改動及加建)圖則，以證明擬議工程符合《建築物條例》的規定，包括：
 - (i) 遵從《建築物(規劃)規例》第 20 及第 21 條有關建議的規定。屋宇署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考 APP-40》所訂的準則，以及相關政府部門均無異議；以及
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 30、第 31 及第 32 條的規定，為客房提供天然照明及通風設備；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留供這項擬議發展專用；以及
- (d) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：

- (i) 根據《旅館業條例》提出申請時，申請人須提交佔用許可證的副本，或建築事務監督就擬議加建及改動工程完成所發出認收書的副本；
- (ii) 就申請獲發牌照的範圍必須相連；
- (iii) 為擬議賓館提供的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》；以及
- (iv) 民政事務總署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，其轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。葉先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/731

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍長沙灣荔枝角道 307 至 309 號
經營酒店(賓館)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/731 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見。至於在有關申請的進一步資料(即申請人提交的交通影響評估報告)的法定公布期的首三個星期內，則接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是酒店發展與主要作住宅用途的「住宅(甲類)」地帶不相協調，以及批准這宗申請會立下不良先例。深水埗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。儘管擬議酒店發展與附近一帶的土地用途並非不相協調，但在審批申請時，現時房屋發展用地短缺的情況應是重要考慮因素之一。鑑於現時房屋供應不足，除非有關用地對酒店發展大有幫助，或作酒店發展旨在符合特定的規劃目標，否則住宅用地應按其指定的用途進行發展。擬進行的酒店改裝工程似乎沒有帶來特別的規劃增益。再者，劃為「住宅(甲類)」地帶的申請地點，主要擬作高密度住宅發展。擬議酒店發展會導致可作住宅發展的用地減少，因而影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求。

39. 一名委員詢問，既然有同類在住宅用地進行酒店發展的申請曾獲批准，加上相關政府部門也不反對這宗申請，規劃署為何不支持這宗申請。主席回應說，委員曾在最近一次小組委員會會議上進行深入討論，並同意基於現時的房屋用地不足以應付社會的殷切房屋需求，小組委員會一般不會支持沒有帶來特別規劃增益的非住宅用途申請，包括擬在以住宅為主的地區闢設酒店及辦公室的申請。儘管擬議酒店不存在無法克服的技術問題，但規劃署在權衡小組委員會的最新規劃考慮因素後，建議不支持這宗申請。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

(a) 申請地點位於一個以住宅為主的地區。鑑於現時房屋供應短缺，申請地點應按其指定的用途進行發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，因而影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；以及

(b) 沒有規劃增益可據以支持擬議酒店(賓館)發展。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。沈先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/734 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣永康街 42A 號經營酒店
(改建現有建築物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/734 號)

41. 秘書報告，林光祺先生現與申請人的顧問陳旭明測計師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於此議項是要求延期考慮申請，小組委員會同意林先生可以留在席上。

42. 秘書並報告，申請人於二零一三年六月三日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間處理屋宇署就申請提出的意見。

43. 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，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會

並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/401 在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B4 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/401 號)

A/KC/402 在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B1 室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/402 號)

44. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質相若，因為申請用途相同和申請處所位於同一大廈的相同樓層，遂同意兩者可一併予以考慮。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士請委員留意小組委員會文件第 A/KC/402 號的替代頁(第 1 頁)，更正了申請人的名字。

46. 洪鳳玲女士繼而借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 各申請處所經營的商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長表示，若一如先前的申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實把有關處所長遠作與工業相關的用途，因此他對申請沒有意見。其他相關政府部門對申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一名提意見人就兩宗申請分別提交的公眾意見書。提意見人認為申請應被拒絕，因為申請人並無擁有整幢大廈的全部業權，亦未能就改變有關處所的用途取得所涉大廈的共同擁有人的同意。葵青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，不反對就申請批給為期三年的臨時許可。為免妨礙落實把有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以及容許小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議就兩宗申請批給為期三年的臨時許可。對於有公眾人士關注申請是否取得擁有人的同意，據悉兩宗申請的申請人均是有關處所的唯一擁有人，並已遵守城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 31 有關「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

47. 洪鳳玲女士在回應主席的詢問時表示，在「工業」地帶內經營商店及服務行業的申請如獲批准，一般會獲批給為期不超過三年的臨時許可，以免影響「工業」地帶的長遠規劃意向。不過，此做法並不適用於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的同類申請。現時建議就申請批給為期三年的許可，與既定做法一致。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，就申請批給為期三年的臨時許可，有效期至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

就申請編號 A/KC/401 而言：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交並落實消防安全建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，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，並會同日撤銷，不再另行通知。

就申請編號 A/KC/402 而言：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交並落實消防安全建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，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，並會同日撤銷，不再另行通知。

49. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

- (a) 批給三年的臨時許可，是爲了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實把有關處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 在有關處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請如獲城規會批准，擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便經營商店及服務行業，但申請不一定獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能

附加的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費等；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請處所須以抗火時效不少於兩小時的牆壁與大廈的其他部分分隔，以及根據《建築物條例》第 4(1)(a) 條委聘認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條所列明的豁免工程除外)；以及
- (e) 留意城規會《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/403 在劃為「工業」地帶的新界葵涌貨櫃碼頭路
71 至 75 號鐘意恒勝中心地下 2D 號舖(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/403 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 所經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長表示，倘批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可(與葵涌區其他同類申請獲批給的規劃許可相若)，並不會妨礙把有關處所長遠用作工

業相關用途，因此他對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，葵青民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並有助小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況。

51. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，並設置消防裝置及設備，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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內

工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (b) 在有關處所展開發展之前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘申請獲城規會批准，有關擁有人須就商店及服務行業用途向荃灣葵青地政處申請短期豁免書。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關短期豁免書的申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西就申請人須符合《建築物條例》的規定提出的意見，即：(i)有關處所與所在樓宇的餘下部分必須分隔，而耐火時效不得少於兩小時；以及(ii)須按《建築物條例》第4(1)(a)條的規定，委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第41條所界定的豁免工程除外)；以及
- (e) 留意城規會的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。洪女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/449 在劃為「工業」地帶的新界荃灣沙咀道 26 至 38 號
匯力工業中心地下 2 號舖(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/449 號)

簡介和提問部分

54. 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；
- (b) 所經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長表示，倘批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可(與先前申請獲批給的規劃許可相若)，並不會妨礙把有關處所長遠用作工業相關用途，因此他對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，來自所涉工業樓宇的一間公司。提意見人反對這宗申請，擔心倘工業樓面空間獲准改作其他用途，會導致工業處所的租金進一步上升，只會令工業處所的擁有人得益，卻影響租戶的生存空間。荃灣民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並有助小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況。至於有公眾意見指批准把工業樓面空間改作其他用途的申請會導致工業處所的租金進一步上升，影響租戶的生存空間，規劃署認為這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 25D 有關擬在工業樓宇進行

商業用途所訂的規劃準則，而相關政府部門(包括工業貿易署署長)並無就有關建議提出反對或負面意見。此外，所申請的商店及服務行業用途規模細小(面積約 21.3 平方米)，不會導致地面一層的工業樓面空間大幅減少。正如上文所述，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月七日或之前)提交在申請處所設置消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)在申請處所設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的規劃申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即註明日期爲二零零六年一月三日的豁免書函件批准在有關處所經營「物業代理公司」。倘擁有人擬把有關處所用作「商店及服務行業」而非物業代理公司，須在有關規劃申請獲得批准後，向荃灣葵青地政處重新申請短期豁免書。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即任何人在施工前未獲建築事務監督的批准及同意，不得進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，而該處會在收到正式提交的建築圖則後擬定詳細的消防規定。至於有關處所的耐火結構事宜，申請人須履行由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》C 部所載的規定；以及
- (f) 留意城規會的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

[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。吳先生於此時離席。]

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/66 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的香港赤柱赤柱灣的一幅政府土地(香港青年協會赤柱戶外活動中心)進行度假營重建，並為相關的重建項目闢設緊急車輛通道(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/66 號)

58. 秘書報告，林光祺先生已就此議項申報利益，因為他現時與申請人有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意林先生可以留在席上。

59. 秘書亦報告，申請人先後於二零一三年五月二十三日及二零一三年五月二十八日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間回應相關政府部門就景觀影響及擬議緊急車輛通道所提出的意見。

60. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/161 在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
香港跑馬地藍塘道 63 號惠園地庫
經營商店及服務行業(汽車陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/161B 號)

61. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 現時與奧雅納公司有業務往來。他亦是香港大學交通運輸研究所所長，而奧雅納公司曾贊助該研究所的一些活動
- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來，並在跑馬地擁有物業
- 林光祺先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來
- 李偉民先生 — 在跑馬地擁有物業
- 陳祖楹女士 — 其家人在跑馬地擁有物業

62. 小組委員會備悉劉先生及李先生已就未能出席會議致歉。由於黃教授及林先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。由於陳女士表明她在這宗申請中只涉及間接利益，小組委員會同意她亦可留在席上。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／港島顧建康先生請委員留意文件的替代頁(第 5 頁)已在會上呈交，闡釋地政總署港島東區地政專員對這宗申請的意見。

64. 顧建康先生繼而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) 所經營的商店及服務行業(汽車陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不反對這宗申請，但他認為基於運作需要，申請人應考慮提供兩個訪客泊車位，以免顧客的車輛在藍塘道等候。申請人聲稱顧客的車輛會停泊在最接近申請地點的停車場，但部分泊車位距離申請地點頗遠，顧客不大可能會使用當中部分泊車位。申請人亦沒有提供現時該等停車場的使用率，以證明是否可應付泊車需求。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別來自所涉住宅樓宇(即惠園)的業主立案法團及一名市民，均反對這宗申請，理由包括：(i) 對交通造成負面影響，並導致顧客於藍塘道一帶非法泊車；(ii) 指示牌會引致光污染，而陳列室的顧客以及訪客車輛會造成噪音污染；(iii) 所涉樓宇只作住宅用途；(iv) 所涉樓宇的業主及租戶希望享有寧靜環境，並維持區內的住宅環境；以及(v) 任何商業活動必定會影響所涉樓宇的正常居住環境。灣仔民政事務專員表示，附近居民關注到汽車陳列室會造成可預見的滋擾或交通影響；以及城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前曾拒絕同類申請，因此當局應就有關建議諮詢及告知附近居民及區議會；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。讓商業活動擴散至成和道／藍塘道的較高路段可能會破壞四周住宅區的寧靜環境，亦不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即只有服務住宅區一帶地方的商業用途或會獲得批准。批准這宗申請會為區內作陳列室／商業用途的同類申請立下不良先例，理由是城規會從未批准在跑馬地該位置一帶作任何陳列室用途或商店及服務行業用途。儘管申請人聲稱陳列室不會對附近地區的交通造成負面影響，因為有關處所不會進行直銷

活動，但當局會難以執法，確保申請人落實所建議的預約安排及不會在申請地點範圍泊車。

65. 顧建康先生在回應一名委員的提問時表示，申請人是申請處所的業主。

66. 顧建康先生在回應另一名委員的提問時表示，鄰近申請處所的藍塘道 69 號地下有一間廚櫃陳列室，該陳列室並未取得規劃許可。地政總署現正調查該陳列室是否違反相關的批地條件。

商議部分

67. 一名委員備悉城規會所考慮的規劃申請中，有不少申請涉及在未獲規劃許可的情況下展開有關用途，或涉及違例建築工程。該名委員詢問有關當局如何處理該等違規情況。主席表示，地政總署及屋宇署會按其管轄權限採取執法行動，但根據《城市規劃條例》，規劃事務監督無權在市區執法。鄒敏兒女士補充，地政總署會在適當時候採取執行契約條款行動。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 汽車陳列室用途不符合「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向，即只有服務住宅區一帶地方的商業用途或會獲得批准；
- (b) 陳列室會破壞藍塘道較高路段一帶住宅區的寧靜環境；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會破壞現有住宅區的寧靜環境。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的提問。顧先生於此時離席。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/245 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍土瓜灣下鄉道 8 至 12A 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/245 號)

69. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司是申請人的其中一名顧問。以下委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 為香港大學交通運輸研究所所長，而該公司曾贊助研究所的一些活動

何培斌教授 — 現時與該公司有業務往來

70. 小組委員會備悉何教授已就未能出席會議致歉。由於此議項涉及延期考慮申請，小組委員會同意黃教授可以留在席上。

71. 秘書亦報告，申請人於二零一三年五月三十一日要求城市規劃委員會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備排污影響評估和交通影響評估，以回應政府部門提出的意見。

72. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/303 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍九龍塘根德道 22 號開設臨時學校
(幼稚園及幼兒園)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/303 號)

73. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司是申請人的其中一名顧問。以下委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 為香港大學交通運輸研究所所長，而該公司曾贊助研究所的一些活動

何培斌教授 — 現時與該公司有業務往來

74. 劉文君女士亦就此議項申報利益，因為其家人的住所會受到這宗申請影響。

75. 小組委員會備悉何教授已就未能出席會議致歉。由於黃教授未有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。由於劉女士涉及直接利益，小組委員會同意她應在討論和商議此議項期間暫時離席。

[劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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) 擬議臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮載如下：

(i) 運輸署署長不支持申請，因為交通會受到負面影響。九龍塘的學校經常引致大量路旁上落客活動，對多處的交通造成不當的干擾。根德道是區域幹道，連接歌和老街和九龍塘區的區內道路，亦鄰近九龍塘港鐵站，市民經常在此轉乘港鐵和其他路面交通工具，故在繁忙時段已有大量上落客貨活動和等候旅遊巴士的乘客。在根德道增設學校用地會令交通情況惡化。根德道和歌和老街交界在早上繁忙時段十分多車。私家車前往／離開擬議學校的時段會與早上的繁忙時間有衝突，故他十分擔心該等安排會對交通造成負面影響。此外，交通影響評估並無估算根德道和歌和老街現時的路旁使用率。申請人未能令運輸署署長信納，可以確保執行規定臨時學校的所有學生乘搭必須校巴、步行或使用公共交通工具的建議；以及

(ii) 警務處處長反對這宗申請，因為在學校的繁忙時段，根德道和附近道路有很多校巴和私家車接載學生，交通已達飽和。擬議學校會令現時的交通流量進一步增多，對交通造成嚴重影響。隨着根德道的上落客活動增多，擠塞情況將會達至不可容忍的水平；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 127 份公眾意見書，其中四份來自市民的意見書支持申請，主要理由是九龍塘是作教育用途的理想地點；以及學位不足，擬議學校有助應付有關需求。其餘 123 份意見書來自附近居民、一名九龍城區議員、附近的學校／幼稚園和有關學生的家長。他們就這宗申請提出反對或負面意見，主要理由是擬議幼稚園與該區的住宅性質不相協調；區內已有多間幼稚園應付區內居民的需求，實無需要增設學校或幼稚園；擬議幼稚園會令區內現時的交通擠塞問題惡

化，尤以對唯一通往九龍塘港鐵站的根德道的影響為然；交通流量增多會造成空氣和噪音污染，並會危害行人和兒童的安全；交通影響評估指，道路交界的容量足以容納預期增加的行車量及擬議學校所造成的交通量，但有關結論不可接受；擬議紓解交通影響措施(包括「必須乘搭校巴」)的可行性成疑；以及擬議三年的許可有效期不切實際，因為倘三年後有關許可不獲續期，城市規劃委員會(下稱「城規會」)將面對家長因關閉學校而作出的嚴重抗議。九龍城民政事務專員表示，區內居民和相關的九龍城區議員一直都關注九龍塘區的交通擠塞問題，當局應認真考慮他們的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，並不支持申請。雖然擬議幼稚園與附近的土地用途(包括學校、宗教機構、安老院和政府、機構或社區用途)並非不相協調，但把住宅用地改作或重建作非住宅用途的累積影響所及，或會對房屋土地供應造成負面影響。經考慮由申請人提交的交通影響評估，以及該區現時交通情況(特別是申請地點位於根德道和歌和老街交界)，運輸署署長和警務處處長均以交通理由反對這宗申請。這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 23A 有關「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定。雖然在該指引於二零一一年三月頒布後，小組委員會曾於二零一一年十一月四日就一宗作幼稚園用途的申請(編號 A/K18/288)批給為期 18 個月的臨時規劃許可，但該宗申請是因應其特殊情況而獲得批准，委員認為不可視作九龍塘區其他擬議幼稚園的先例。另外兩宗作幼稚園用途的申請(編號 A/K18/294 及 300)於城規會規劃指引編號 23A 頒布後提出，均被小組委員會拒絕，理由是會對交通造成負面影響，以及會立下不良先例。

77. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.2 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展項目位於根德道和歌和老街交界，亦接近交通繁忙的九龍塘港鐵站，預計可能會對區內道路的交通造成負面影響，加上申請人並無建議任何有效紓解有關交通影響的措施，故擬議發展項目不符合城規會規劃指引編號 23A 的規定；
- (b) 區內的交通擠塞問題嚴重，批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會令九龍塘區的交通擠塞問題惡化。

[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。她於此時離席。]

議程項目 15

其他事項

79. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。