

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年三月二十一日上午九時舉行的
第 508 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

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

林光祺先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

劉興達先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年三月七日第 507 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」)二零一四年三月七日第 507 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，小組委員會於二零一四年二月七日拒絕一宗第 16 條申請編號 A/H15/256。相關會議記錄於二零一四年二月二十一日通過，並於同日寄給申請人。二零一四年三月七日，城市規劃委員會秘書處收到申請人的電郵，表示注意到公眾意見書的數目出現手民之誤。根據已通過會議記錄的第 20(d)段，有 269 份公眾意見書支持這宗申請，反對申請的則有 3 927 份。然而，小組委員會文件第 A/H15/256B 號第 10.1(a)及(b)段和小組委員會會議的錄音記錄均顯示，正確數字是支持這宗申請的公眾意見書有 3 927 份，反對則有 269 份。為更正手民之誤，現建議修訂該會議記錄第 20(d)段如下：

「在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 4 799 份公眾意見書，當中 ~~269~~**3 927** 份支持這宗申請，主要理由是擬議發展有助解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題，並活化香港仔海旁。反對申請的公眾意見書有 ~~3 927~~**269** 份，主要理由是業界在鴨脷洲經營船廠已有百多年，因此有關行業應予以保留；區內漁船對船隻維修保養服務的需求日益增加；倘擬議發展獲小組委員會批准，會對現有船廠經營者以至船隻維修和相關行業的生計造成影響；至於工業區與住宅區為鄰所產生的問題，則可藉由毗鄰住宅發展的設計得以解決。」

3. 秘書報告，該會議記錄第 14 頁的替代頁已送交各委員，會議記錄經修訂後會送交申請人。委員通過經修訂的會議記錄。

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、港島規劃專員姜錦燕女士、九龍規劃專員葉子季先生、總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士和高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士此時獲邀到席上。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

二零一三／二零一四年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(都會規劃小組委員會文件第 4／14 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士簡介「綜合發展區」用地檢討的背景，並表示對於在法定圖則上已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，小組委員會慣常的做法是按年檢討用地的地帶規劃。此項檢討將有助小組委員會考慮應否保留／修訂個別「綜合發展區」用地的用途地帶，以及監察「綜合發展區」發展計劃的進度。王愛儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近的檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 這項檢討涵蓋共 52 塊「綜合發展區」用地，其中 21 塊用地尚未有核准總綱發展藍圖，其餘 31 塊則已有核准總綱發展藍圖；
- (b) 鑑於加快房屋土地供應的需求迫在眉睫，地區規劃的優先項目撥歸與房屋用地有關的用途地帶修訂。當局會在下一輪修訂相關分區計劃大綱圖時，提交

之前同意改劃用途地帶的「綜合發展區」用地所涉的修訂；

21 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 在已劃為「綜合發展區」地帶超過三年而尚未有核准總綱發展藍圖的 21 塊「綜合發展區」用地中，建議保留 16 塊作「綜合發展區」地帶，詳情載於文件附錄 I。把該等用地保留作「綜合發展區」地帶的理由包括：(i) 規劃大綱最近獲得核准、正在擬備或將會擬備；(ii) 一些用地的交通、環境及／或景觀受到影響，必須妥為處理；(iii) 一塊用地涉及保存歷史建築物。把這些用地指定為「綜合發展區」地帶，以便為發展有關用地提供指引，實屬必要；
- (d) 至於其餘五塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，小組委員會在對上一輪的檢討中同意把其中兩塊改劃為適當的用途地帶，詳情載於文件附錄 II。其中一塊「綜合發展區」用地位於油塘工業區。經考慮土地業權分布的情況，以及處理用地的環境限制問題的可行方案後，當局進行了規劃檢討，建議把用地分割為較小的用地，並改劃為適當的用途地帶，以促進所涉範圍的綜合重建。另一塊「綜合發展區」用地則位於介乎宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街及九龍城道之間範圍的東部，目前為六幢工廠大廈、兩項政府、機構或社區設施和香港盲人輔導會工廠暨庇護工場所佔用。由於面積龐大，加上涉及大量私人地段及政府土地（「綜合發展區(3)」用地的東部），因此徵集土地的問題令重建計劃受阻。為提高落實重建的機會，當局已考慮把屬於政府土地的部分改劃作住宅用途。此項建議現正由相關政策局／政府部門跟進，以處理現有政府、機構或社區設施的搬遷和技術評估事宜。此外，香港盲人輔導會已根據勞工及福利局推行的「私人土地作福利用途特別計劃」，申請重建現有三層高的發展項目。由於在政府土地部分的擬議住宅發展，以及重建香港盲人輔導會用地的建議會令附近馬頭

角煤氣廠 300 米諮詢區範圍內的人口增加，因此必須就該等新發展進行危險評估。最近更新的危險評估尚待相關當局通過。待敲定有關建議後，涵蓋上述兩塊用地的分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交小組委員會考慮；

- (e) 其餘三塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地有待當局就用途地帶及用地界線／發展密度作出檢討，詳情載於文件附錄 III。其中一塊「綜合發展區」用地毗鄰西南九龍荔康街，並在荔發街兩旁建有兩個倉庫。考慮到過往數年在落實發展計劃方面並無進展，以及附近地區日後的房屋發展，當局認為適宜就該「綜合發展區」地帶進行規劃檢討，以確定地段擁有人對該「綜合發展區」地帶的綜合重建計劃的意向，並研究可否改劃有關用地，以加快重建進程。另一塊「綜合發展區」用地位於九龍城道及馬頭角道交界，業權分散。為加快區內重建，九龍城市區更新地區諮詢平台(下稱「諮詢平台」)建議把該「綜合發展區」用地分割成兩三塊「綜合發展區」用地，從而減少重建時在徵集土地方面遇到的困難；亦建議在該等分割而成的「綜合發展區」用地上闢設社區設施，以應付當地社羣的需求，以及加強與啟德發展區的連接。諮詢平台的建議已提交政府，政府正考慮有關建議。餘下的「綜合發展區」用地位於馬頭角道及土瓜灣道交界，同樣業權分散。為加快區內重建，諮詢平台亦建議把該「綜合發展區」用地分割成兩塊「綜合發展區」用地，並建議把該「綜合發展區」地帶(涵蓋現有住宅部分)的地積比率由 5 倍放寬至 6.5 倍，以提供重建誘因。諮詢平台的建議已提交政府，政府正考慮有關建議。在考慮相關政策局／政府部門的意見後，規劃署會跟進分割上述用地的建議；

31 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (f) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，當局建議把 23 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地保留為「綜合發展區」地帶，因為這些用地的發展計劃已

在建築工程方面取得一些進展，或正處於不同的施工和落實階段。把該等用地保留為「綜合發展區」，實屬必需，此舉可確保有關用地的發展會按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件而落實；

- (g) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，小組委員會同意改劃三塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地。位於北角油街 23 號的「綜合發展區」用地已有核准總綱發展藍圖，小組委員會先前同意該用地適宜改劃為其他用途地帶。該用地會在下一輪修訂分區計劃大綱圖時改劃為「商業」地帶，以反映其規劃意向和酒店用途。此外，涵蓋機場鐵路九龍站的「綜合發展區」用地和涵蓋前水警總部的「綜合發展區」用地的發展項目已經完成，當局建議把該等用地由「綜合發展區」地帶改劃為其他適當的用途地帶；
- (h) 根據詳載於文件附錄 VI 的資料，五塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地具改劃用途地帶的潛力，因為在該等用地上的發展工作已經完成／接近完成，以及大部分的規劃許可附帶條件已獲履行。該五塊「綜合發展區」用地涵蓋下列發展項目：
 - (i) 位於前九龍巴士(下稱「九巴」)荔枝角車廠用地的住宅發展(即曼克頓山)及九巴總部大樓；
 - (ii) 位於長沙灣大埔道的擬議住宅發展(即松苑)；
 - (iii) 位於九龍塘擬議延文禮士道延長部分以南與聯合道以西的交界的住宅發展；
 - (iv) 位於紅磡紅鸞道與建灣街交界的一塊用地；以及
 - (v) 位於荃灣汀九的酒店發展項目；以及
- (i) 總括而言，在 52 塊經檢討的「綜合發展區」用地中，39 塊用地建議保留，五塊用地先前獲小組委員會同意改劃用途地帶，三塊用地有待檢討，其餘五塊用地具改劃用途地帶的潛力。規劃署會逐步把有關「綜合發展區」用地的用途地帶修訂提交小組委員會考慮。

[梁宏正先生此時到席。]

5. 一名委員查詢有關上述的五塊「綜合發展區」用地。該五塊用地有核准總綱發展藍圖，而且具改劃用途地帶的潛力。王愛儀女士在回應時重複上文第 4(h)段所述的五塊「綜合發展區」用地的位置。她表示，在該等用地的發展工作已經完成／接近完成，大部分的規劃許可附帶條件亦已獲履行。該五塊「綜合發展區」用地的改劃用途地帶建議會在適當時候提交小組委員會考慮。

6. 該名委員又問及當局在分割「綜合發展區」用地方面的原則。九龍規劃專員葉子季先生作出回應，他先向委員簡介就九龍城兩塊「綜合發展區」用地所提的建議，並表示諮詢平台於二零一一年成立，旨在地區層面加強市區重建規劃工作，其主要工作之一是以全面及綜合的方式，就相關地區的市區更生計劃，經發展局局長向政府提供意見。過程中，諮詢平台會舉辦廣泛的公眾參與活動，以及進行規劃研究、社會影響評估及其他相關研究。諮詢平台已於二零一四年一月向發展局局長提交其有關《九龍城市區更新計劃》的建議。在該更新計劃中，位於九龍城道及馬頭角道交界的「綜合發展區」用地(十三街用地)，以及位於馬頭角道及土瓜灣道交界的另一塊「綜合發展區」用地(五街用地)，已獲指定為重建優先範圍。

7. 葉子季先生續說，十三街用地佔地 2.84 公頃，涉及 3 900 多個業權。因此，要湊集足夠業權以進行重建甚為困難。為加快區內重建，諮詢平台建議把該「綜合發展區」用地分割成兩三個「綜合發展區」小區，從而減少在徵集土地以進行重建方面的困難。五街用地業權亦分散，該用地南部的住宅樓宇的樓齡介乎 51 至 53 年，而北部的工業樓宇的樓齡則略為超過 30 年。諮詢平台亦建議把該「綜合發展區」用地分割成兩個「綜合發展區」小區，理由與十三街用地相同。政府現正研究諮詢平台的建議。規劃署會在完成研究有關建議後着手修訂相關的分區計劃大綱圖。

8. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示，小組委員會在二零零一年六月二十八日批准了毗鄰西南九龍荔康街的「綜合發展區」用地的最新總綱發展藍圖。小組委員會對上一次是在二零零六年六月，把核准發展的開展時限延長兩年，至二零零八年六月二十八日。有關人士並未簽立換地契約，亦未提交建築圖則。規劃許可在二零零八年六月二十八日失效。該「綜合

發展區」用地主要由兩名擁有人持有，用地北部的擁有人有意重新發展該用地，但南部的擁有人則不感興趣。考慮到過往數年在落實發展計劃方面並無進展，以及附近地區日後的房屋發展，當局認為適宜就該「綜合發展區」地帶進行規劃檢討，以確定地段擁有人對該「綜合發展區」地帶的綜合重建計劃的意向，並研究可否改劃有關用地，以加快重建進程。

[劉文君女士此時到席。]

9. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
- (b) 同意按第 4.1.1 和 4.2.2 段所述及附錄 I 和 IV 所詳載，保留把有關用地指定為「綜合發展區」地帶；
- (c) 備悉小組委員會同意按第 4.1.3 和 4.2.3 段所述及附錄 II 和 V 所詳載，改劃有關用地的用途地帶；
- (d) 備悉在第 4.1.4 段所述及附錄 III 所詳載有待檢討的用地；以及
- (e) 備悉第 4.2.4 段所述及附錄 VI 所詳載具改劃用途地帶潛力的用地。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士、九龍規劃專員葉子季先生、總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士出席會議，解答委員的詢問。他們此時離席。]

[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。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議]

在葵涌永立街 2 至 6 號闢設靈灰安置所的擬議發展參數
(都會規劃小組委員會文件第 3/14 號)

10. 秘書報告，有關申請(編號 Y/KC/3)由榮光皮廠有限公司和榮來皮廠有限公司提交。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 李律仁先生 | — 現時與申請人有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 為香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏公司曾贊助該研究所的一些活動；現時亦與艾奕康公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 現時與陳錦敏公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 現時與英環公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與雅邦公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康公司有業務往來 |

11. 小組委員會備悉李律仁先生尚未到席，而劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授、何培斌教授、劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片，簡介葵涌永立街 2 至 6 號用地(下稱「申請地點」)的擬議發展參數，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 二零一三年十二月十三日，小組委員會決定同意申請編號 Y/KC/3 的部分內容，把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途，以便透過規劃申請機制施加適當的管制，回應相關政府部門的關注。然而，小組委員會不同意擬議發展的規模，並要求規劃署就申請地點研究適當的發展方案，從而就「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶建議合適的發展限制，以供小組委員會進一步考慮。

研究

- (b) 規劃署依據小組委員會就所涉第 12A 條申請所作的決定，為申請地點上靈灰安置所發展的適當發展參數進行研究。該研究探討海外一些靈灰安置所的例子、分區計劃大綱圖上就靈灰安置所所訂的發展限制，以及本港現有靈灰安置所的情況；
- (c) 該研究並探討其他地方(例如巴西、日本、澳門和新加坡)一些多層靈灰安置所的情況，並認為這些海外靈灰安置所的建築物高度及其他發展參數，未必可用以釐定本港靈灰安置所的發展參數，因為：
 - (i) 不同國家有不同的文化和宗教，例如除有華人社會的國家外，其他國家並沒有兩個祭祀節日的高峯期。因此，這些國家的道路及運輸系統，以至市民使用的交通工具都完全不同。在外國，靈灰安置所對交通造成的影響可能不大；

- (ii) 至於華人社會，墳場／靈灰安置所屬於人們的心理障礙，很多中國人不喜歡住在該等用途／設施附近。外國人則可能沒有這種心理障礙，例如巴西的多層靈灰安置所便是旅遊景點；
 - (iii) 一些宗教／文化需有一個祭祀地方，例如日本的東京御廟便沒有祭祀處，所需的空間和設施均不同；以及
 - (iv) 海外國家的土地供應情況亦不同，因為香港的土地相對稀少；
- (d) 在分區計劃大綱圖上為靈灰安置所訂定的多項發展限制中，建築物高度是管制靈灰安置所的規模的常見參數(以樓層數目，或以米或主水平基準上多少米計算的實際建築物高度)。倘以樓層數目計算，分區計劃大綱圖的建築物高度限制為一至十二層不等；
- (e) 該研究亦參考了 10 個現由華人永遠墳場管理委員會營辦的靈灰安置所，以及一些政府靈灰安置所的發展參數。在兩個祭祀節日期間，即使沒有網上預約制度，縱向運輸及人潮管理兩方面均得以妥善管制。該研究並指這些靈灰安置所的樓層數目由兩層至十一層不等，當中一半沒設升降機。現由華人永遠墳場管理委員會及食物環境衛生署(下稱「食環署」)管理的靈灰安置所的縱向運輸模式非常依賴樓梯。骨灰龕位數目／總樓面面積比率由 2.02 倍至 4.38 倍不等。至於骨灰龕位的大小，大部分尺寸為 0.22 米高，0.22 米闊及 0.41 米深；
- (f) 由於每塊用地各有其特色(包括面積、布局、地形、位置及四周的發展等)，因此未必能根據現有靈灰安置所的例子，來訂定一套可應用於日後所有靈灰安置所的標準發展參數；

建議納入靈灰安置所發展的主要參數

- (g) 就申請地點上靈灰安置所的發展密度管制而言，建築物高度及骨灰龕位數目是兩個主要發展參數，因為：
- (i) 小組委員會關注到擬議發展可能造成負面的視覺及心理影響，以及縱向運輸的問題。施加適當的建築物高度限制有助解決這些問題；以及
 - (ii) 由於骨灰龕位數目與訪客數目有正向的關係，因此會對人潮有直接的影響；
- (h) 由於申請地點面積細小，其上蓋面積及總樓面面積未必是管制靈灰安置所的發展規模的適當發展參數，因為骨灰龕位數目會因應不同的設計方案而有所不同；

擬議發展參數

- (i) 規劃署是通過進行視覺影響分析而釐定適合申請地點的建築物高度。分析評估了擬議靈灰安置所的三個建築物高度(主水平基準上 50 米、75 米及 100 米)所造成的負面視覺影響。結果顯示主水平基準上 50 米的方案對附近居民及公共空間使用者的視野造成最少障礙，因為現有山脊線、植被和建築物能有效地把擬議發展掩藏起來；
- (j) 當局嘗試從設計布局的方向研究在建築物高度為主水平基準上 50 米的情況下，適合靈灰安置所的發展規模。根據從食環署及建築署取得的一些基本最低通道闊度規定，以及申請人就申請編號 Y/KC/3 所提出的建議，當局擬定了一個樓高 11 層的概略擬議計劃(八層靈灰安置所、一層地庫停車場及三層附屬設施，如上落客貨處、大堂、行政辦公室及活動室等)。倘採納申請人所建議的骨灰龕位尺寸、相關政府部門的最低通道闊度規定、提供兩條樓梯及

一部升降機(與樓高 11 層的柴灣華人永遠墳場二期相若)，以及假設每道龕牆提供八行龕位，則有關靈灰安置所大樓可容納約 23 040 個骨灰龕位。當局亦已參考從本港其他靈灰安置所得出的骨灰龕位／總樓面面積比率。倘採用柴灣華人永遠墳場一期 3.9 倍的骨灰龕位／總樓面面積比率，則申請地點可容納約 24 850 個骨灰龕位。然而，私營靈灰安置所的附屬設施通常比政府經營的為多，因此，私營靈灰安置所可容納的實際骨灰龕位數目也會較少；

- (k) 當局已把擬議發展參數(即建築物高度為主水平基準上 50 米及骨灰龕位數目為 23 040 個至 24 850 個)告知申請人，而申請人所提交的示意圖顯示，在建築物高度為主水平基準上 50 米的情況下，所擬發展可容納約 23 000 個骨灰龕位；

政府各局／部門的主要意見

- (1) 經諮詢的政府各局／部門普遍對擬議發展參數／規劃署的概略擬議方案／申請人的方案沒有反對／負面意見；
- (m) 運輸署署長及警務處處長對擬議發展參數沒有意見。然而，運輸署署長認為，倘擬議靈灰安置所於第 16 條申請階段獲得批准，則應加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實道路改善工程及穿梭巴士服務建議。警務處處長亦提出可加入規劃許可附帶條件，要求申請人實施網上預約制度，並在兩個祭祀節日來臨前向他提交交通及人潮管制建議，以供審批；

規劃署的意見

- (n) 規劃署認為建築物高度及骨灰龕位數目，是管制申請地點上靈灰安置所的兩個主要發展參數。為申請地點的靈灰安置所訂定主水平基準上 50 米的最高

建築物高度，實屬恰當。亦建議該處所提供的骨灰龕位上限為 23 000 個；以及

- (o) 委員及政府部門所提出的其他關注事宜(例如建築物輪廓、外部設計、外牆布局及整體綠化效果)，可在第 16 條規劃申請階段予以進一步考慮。

公眾諮詢

13. 一名委員詢問就申請地點的擬議靈灰安置所諮詢相關區議會的情況，洪鳳玲女士回應說，葵青區議會已通過一項動議，反對申請編號 Y/KC/3 的擬議靈灰安置所計劃。另一名委員詢問當局曾否就擬議發展參數諮詢該區議會。陳偉信先生回應說，待小組委員會同意擬議發展參數後，規劃署便會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)修訂分區計劃大綱圖並予以公布。該區議會及公眾可在為期兩個月的圖則展示期內，就有關修訂提交申述／意見。

擬議發展參數、技術可行性及設計規定

14. 一名委員認為，由於本港的骨灰龕位嚴重短缺，亦考慮到申請地點適合發展靈灰安置所，增加建築物高度可善用申請地點，以容納更多骨灰龕位。該名委員根據視覺分析，詢問是否可把擬議發展的建築物高度放寬至大約主水平基準上 75 米，因為只要外牆設計得宜，有關幅度或可接受。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，考慮到華人社會對靈灰安置所的心理障礙，並根據視覺分析的結果，主水平基準上 50 米的方案對附近居民及公共空間使用者的視野造成最少障礙，因為現有山脊線、植被和建築物能有效地把擬議發展掩藏起來。因此，主水平基準上 50 米的方案可把靈灰安置所可能造成的心理影響減至最低。

15. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時解釋，就申請編號 Y/KC/3 而言，申請人為提供 50 000 個骨灰龕位的靈灰安置所進行的技術評估，是假設每小時的最高人流為 5 000 人。委員在考慮這宗申請時，對假設的可靠性和技術評估的準確性表示關注。就此，小組委員會同意把「靈灰安置所」列為擬議「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第二欄用途，致

使人須在規劃申請階段提交技術評估，供小組委員會及相關政府部門考慮。

16. 一名委員關注骨灰龕位數目會對擬議發展的內部人流及通風造成負面影響，並認為可放寬建築物高度，以便更具彈性地納入不同的設計特色(例如較高樓底、較闊通道走廊，以及在高層進行綠化)，以改善建築物的通風、人流和外觀。該名委員亦詢問，可否減少骨灰龕位數目，以及可否收納上述的設計特色作為規劃申請機制下的規定。主席回應說，擬議骨灰龕位數目是申請地點所准許提供的骨灰龕位上限。申請人須在規劃申請中證明擬議發展計劃在技術上是可行的，並為小組委員會及相關政府部門接受。另可把設計方面的規定可納入分區計劃大綱圖的《說明書》，以便為擬議發展提供指引。

17. 兩名委員詢問當局在釐定發展參數時所採用的準則。陳偉信先生回應說，該兩項發展參數(建築物高度及骨灰龕位數目)，是根據本港現有靈灰安置所的建築物高度及樓底高度，以及在私營靈灰安置所提供附屬設施的需要而釐定的。然而，每塊用地各有特色(包括面積、布局、地形、位置及四周的發展等)，因此未必能根據現有靈灰安置所的例子，來訂定一套可應用於日後所有靈灰安置所的標準發展參數。主席補充說，訂定主水平基準上 50 米的擬議建築物高度，已顧及現有地盤情況、附近地區的發展情況、山脊線的保存，以及對附近居民和公眾所造成的視覺影響。

18. 委員備悉該研究既詳盡，又能為釐定申請地點上靈灰安置所的發展參數提供有用的參考資料。在考慮葵青區議會的關注事宜、申請地點的各種考慮因素及交通影響後，委員普遍同意擬議發展參數(即主水平基準上 50 米的最高建築物高度及 23 000 個骨灰龕位上限)。把「靈灰安置所」列為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第二欄用途，實屬恰當，可讓當局通過規劃申請機制，對申請地點的擬議靈灰安置所施加適當的管制。該用途地帶應加入可略為放寬建築物高度限制的條文，令設計更具彈性，以供城規會根據規劃申請的個別情況予以考慮。擬議 23 000 個骨灰龕位將是「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶所准許設置的上限。另可把申請人所須留意的適當設計或其他規定納入分區計劃大綱圖的《說明書》，為日後的發展提供指引。

19. 經商議後，小組委員會同意，採用擬議發展參數(即主水平基準上 50 米的最高建築物高度及 23 000 個骨灰龕位上限)，以及把「靈灰安置所」列為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第二欄用途，實屬恰當，可讓當局管制申請地點的擬議靈灰安置所。《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》上所涉已獲同意的「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的擬議修訂項目，將提交小組委員會考慮，然後根據條例第 7 條刊憲。

[黃耀光先生於此時暫離會議。]

[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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/242 擬略為放寬劃為「商業」地帶的九龍尖沙咀山林道 38、38A、40 及 40A 號的建築物高度限制，以經營准許的商店及服務行業／食肆，以及作酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/242B 號)

20. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司提交，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 一 現時與恒基公司、杜立基公司和 LLA 公司有業務往來

- | | |
|-------|--|
| 劉興達先生 | — 現時與恒基公司、杜立基公司和 LLA 公司有業務往來 |
| 梁宏正先生 | — 現為非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家屬的私人捐獻 |
| 陸觀豪先生 | — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻 |
| 何培斌教授 | — 中大僱員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻 |
| 黃仕進教授 | — 香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家屬的捐獻 |

21. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意林光祺先生、梁宏正先生、陸觀豪先生、何培斌教授和黃仕進教授可以留在席上，但林光祺先生應避免參與討論。

22. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月六日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間檢討擬議計劃，以回應政府部門所提出而申請人尚未處理的事宜。這是申請人第三次要求延期。自上次於二零一四年一月延期以來，申請人於二零一四年一月二十三日提交進一步資料，包括在香港天文台前園進行的廣泛視覺評估，以回應相關政府部門的意見。

23. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，小組委員會已給予合共五個月時間讓其準備所

要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/744 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣大南西街 1016 至 1018 號廣隆泰大廈
地下 1 至 5 號單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/744 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自廣隆泰大廈業主立案法團和該大廈的三名租戶，他們支持這宗申請，理由是他們認為這宗申請符合規劃意向，有助改善附近地區的環境。不過，深水埗民政事務專員接獲毗鄰工業大廈環蒼中心的業主立案法團的信件，該立案法團反對這宗申請，理由是沒有足夠資料證明擬經營的商店及服務行業會為長沙灣工業／商貿區的工作人士提供服務，而且會對區內環境造成負面影響。該立案

法團尤其關注在工業大廈地庫經營珠寶店所造成的累積影響。該立案法團擔心旅遊巴士會帶來大批前往珠寶店的內地遊客，因而令交通擠塞等影響加劇。該立案法團亦認為諮詢時間及資料不足；以及

[黃耀光先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於毗鄰工業大廈環蒼中心的業主立案法團的關注事宜，即擬議的商店及服務行業會對附近地區造成影響，尤以在該工業大廈地庫經營珠寶店的累積交通影響為然，相關政府部門（包括環境保護署署長、運輸署署長和消防處處長）均不反對這宗申請。有關珠寶店並非「其他指定用途」註明「商貿」地帶的准許用途。當局已通知相關部門（包括地政總署和屋宇署），研究是否需要對地庫的珠寶店採取執管行動。對於諮詢時間及資料不足的關注，當局已根據《城市規劃條例》的規定公布這宗申請，供公眾查閱。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年三月二十一日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供消防裝置，並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) 倘在展開有關用途之前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。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委任一名認可人士就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》，為申請處所及樓宇的其餘部分闢設足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的守則，為殘疾人士提供通道和設施；
 - (iii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
 - (iv) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》，提供充足的衛生設備及裝置；以及
 - (v) 根據《2011 年建築物消防安全守則》第 D7.3 條，在消防出入通道處至消防員升降機的通道方面，通道與地面樓層的餘下部分應以牆壁分隔，而該等牆壁的耐火效能不得低於地面樓層內建築構件所需的耐火效能。此外，在該等牆壁上所設的任何開口(用作與地面樓層互通)，應穿過一道符合該守則第 C9.3 條及 C16.5 條要求的防護門廊。」

[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詢問。沈先生於此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/745 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的九龍長沙灣
東京街 27 至 29 號進行綜合商業／住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/745 號)

28. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 林光祺先生 | — 現時與杜立基公司、弘達公司和英環公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與杜立基公司和弘達公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 現時與弘達公司和英環公司有業務往來 |

29. 小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生和劉文君女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

31. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/454 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的荃灣
橫窩仔街 1 號亞洲脈絡中心二樓(荃灣市地段
第 363 號)經營臨時資訊科技及電訊業(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/454 號)

32. 秘書報告，萊坊測計師行有限公司是申請人的顧問；而劉文君女士現時與該公司有業務往來，她已就此議項申報利益。由於劉文君女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留在席上。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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) 擬經營的臨時資訊科技及電訊業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲任何公眾意見，荃灣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——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。有關建築物位於一幢專用貨倉建築物內，其四至六樓已改作資訊科技及電訊業用途，在有關用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶前屬於「工業」地帶的准許用途。同一申請人曾就有關建築物(一樓(部分)及三樓)提交類似申請(申請編號 A/TW/424)，擬作為期五年的臨時資訊科技及電訊業用途，小組委員會於二零一一年六月十七日在有附帶條件下批給為期三年的許可。申請處所的擬議資訊科技及電訊業用途與有關建築物內及四周工業發展的其他用途互相協調，而其性質相對較清潔，對環境及交通造成的影響一般較其他工業用途為少。相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長及消防處處長)並不反對這宗申請。由於在所涉「綜合發展區(3)」地帶進行擬定的綜合重建需時，因此當局不反對把現有工業處所臨時用作其他相協調的用途。然而，為免影響落實有關「綜合發展區(3)」地帶的計劃，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

34. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

35. 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，至二零一七年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一四年九月二十一日或之前)提交申請處所的消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月三十一日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 為免影響落實有關『綜合發展區(3)』地帶的計劃，並同時讓小組委員會監察有關地帶的落實進度，建議批給三年的較短許可有效期；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員就申請短期豁免書或修訂契約條件所提出的意見；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據《建築物條例》向建築事務監督提交建築圖則，以取得批准及同意；如擬議建築工程包括《建築物(小型工程)規例》附表 1 內的小型工程，則須遵從新制度的規定及程序；擬議建築工程也須符合《建築物條例》、相關規例及業務守則的現行規定。申請人須特別留意，《2011年建築物消防安全守則》第 B8.2 條規定，任何一道規定的樓梯的使用者應可在任何時間通往至少另一道規定的樓梯，而無須穿過其他人的私人處所。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/108 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的荃灣深井第 390 約地段第 100 號(部分)、第 101 號餘段及第 110 號餘段進行臨時「商店及服務行業(零售商店)」用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件
第 A/TWW/108 號)

37. 秘書告知委員，文件的取代頁第 8 頁已在會上呈閱，以更正關於運輸署署長所提意見的一處排印錯誤。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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，並特別指出這宗申請是小組委員會於二零一一年五月六日根據第 16 條批出規劃許可(申請編號 A/TWW/102)的續期申請，擬在申請地點作臨時商店及服務行業(零售商店)用途(為期三年)；
- (b) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (c) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 29 份公眾意見書，分別來自 25 名個別人士、兩名荃灣區區議員、一名立法會議員和浪翠園第四期業主委員會。當中 26 份意見書反對這宗申請，理由是批准這宗申請會違反規劃意向；深井人口大幅上升但社區設施嚴重不足／沒有增加；應提供多元化的社區設施，包括深井綜合服務大樓、郵局、圖書館、街市、公共巴士總站、醫務所／中心、康樂及社福設

施、政府辦事處等；以及政府應收回現為私人擁有的申請地點。一份意見書同意這宗申請。其餘兩份立場中立，建議應在申請獲批准的三年後把申請地點發展為社區設施，申請地點內的現有洗衣和醫療服務應予以保留；應管制商店租金增幅和商店種類比例；應在區內商舖前方提供公眾停車位，方便市民日常在深井購物；以及

- (d) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。由於申請人需要更多時間擬訂申請地點的永久發展建議，而之前申請編號 A/TWW/102 的許可將於二零一四年五月二十七日到期，因此提交這宗續期申請。就發展參數而言，這宗申請與之前獲批許可的申請編號 A/TWW/102 相同，沒有任何更改；臨時商店及服務行業(零售商店)用途與周圍的住宅及商業發展也並非不相協調。對於 26 份反對意見書，已獲諮詢的政府部門證實，當局未有計劃或方案在深井區或申請地點提供社區設施。鑑於相關政府部門沒有接獲申請地點的發展建議，荃灣葵青地政專員表示不會處理收回申請地點土地事宜。另外，管制租金及商店種類亦不屬小組委員會的職權範圍。對於在區內零售店舖前方提供公眾停車位的建議，運輸署署長認為顧客應利用附近的停車場。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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，再續有效期為三年，至二零一七年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，申請地點所有現有的消防裝置和設備必須維持在有效的操作狀態；

- (b) 在規劃許可有效期內，妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物。」

[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詢問。吳先生於此時離席。]

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/85

在劃為「綠化地帶」的香港薄扶林域多利道 200 號以南毗連趙苑 B3 屋的政府土地興建屋宇(闢設嬉水池、茶水間及休憩處作臨時用途)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H10/85A 號)

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月十三日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，以回應土木工程拓展署所提出的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。自二零一三年十一月二十二日第一次延期以來，申請人已就相關政府部門的意見作出回應，並於二零一四年一月二十二日提交岩土規劃檢討報告。由於土木工程拓展署對該份報告再提出了意見，申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應該署的意見。

42. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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將要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，即小組委員會已給予申請人共四個月時間準備將要提交的進一步

資料；因此，除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/86

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的
香港薄扶林碧荔道 55 至 57 號的
建築物高度限制，以作准許的住宅用途
(上排屋宇：由 19.365 米放寬至 22.255 米；
下排屋宇：由 12.49 米放寬至 15.38 米)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H10/86 號)

43. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。林光祺先生和劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他們現時與杜立基公司有業務往來。小組委員會備悉，劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並沒有參與提交申請事宜，因此小組委員會同意林先生可以留在席上。

44. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月十九日要求城規會延期至下次會議(即二零一四年四月四日的會議)才考慮這宗申請，以待政府部門就申請人於二零一四年三月十八日所提交的進一步資料給予意見，冀能支持其地盤平整工程方案。這是申請人首次要求延期。

45. 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。小組委員會同意，這宗申請須在下次舉行的會議(即二零一四年四月四日的會議)上，提交小組委員會考慮。

[高級城市規劃師／香港伍家恕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/H10/87 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
香港薄扶林置富花園置富南區廣場 101 號舖
開設學校(學前遊戲和學習中心)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H10/87 號)

[黃仕進教授此時暫離會議。]

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／香港伍家恕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) 擬開設學校(學前遊戲和學習中心)；

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。民政事務總署南區民政事務專員表示，擬議教育機構或會導致置富花園的交通更加繁忙。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一宗反對意見書，指置富花園和薄扶林花園一帶已有不少學校，恐怕會對附近居民造成交通及噪音的負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。南區民政事務專員認為，擬議教育機構或會導致置富花園的交通更加繁忙。不過，運輸署助理署長／市區原則上不反對這宗申請，理由是該學校不會開設穿梭巴士服務或其他定

時定點的同類運輸服務。此外，擬議學校位於置富花園設有內部停車設施的現有購物中心內。對於以交通及噪音影響為由反對這宗申請的意見，運輸署助理署長／市區和屋宇署總屋宇測量師／港島西均沒有就擬議學校用途提出反對／負面意見。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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。這項許可的有效期至二零一八年三月三十一日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，在《教育條例》下註冊的處所必須符合屋宇安全的規定、符合《建築物條例》的規定、符合《2011年建築物消防安全守則》的消防安全規定，並按照《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》提供接達擬議學校的無障礙通道及設施；以及

(b) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／香港伍家恕先生出席會議解答委員的詢問。伍先生於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[九龍規劃專員葉子季先生和高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 13

[公開會議]

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 6/14 號)

50. 秘書報告，此議項載述牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的修訂建議，涉及房屋署(即香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門)進行擬議「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)及興建公共房屋事宜。下列委員已就此議項申報利益：

規劃署署長 凌嘉勤先生	— 房委會轄下策劃小組委員會 和建築小組委員會委員
地政總署助理署長 鄒敏兒女士	— 地政總署助理署長，該署署 長是房委會委員
民政事務總署 助理署長 曹榮平先生	— 民政事務總署總工程師，該 署署長是房委會轄下策劃小 組委員會和資助房屋小組委 員會委員
劉文君女士	— 房委會委員及房委會轄下商 業樓宇小組委員會和投標小 組委員會委員
林光祺先生	— 現時與房委會有業務往來

51. 小組委員會備悉，曹榮平先生已就未能出席會議致歉。小組委員會認為，由於其他四名委員涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意副主席應就此議項接手主持會議。

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、劉文君女士及林光祺先生此時暫離會議。]

52. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容介紹有關的修訂建議，並陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一四年施政報告提到，政府要確保有足夠土地供應以達至在未來 10 年提供合共 47 萬個住宅單位的目標，當中 60% 是公共房屋。為此，當局已物色佐敦谷三塊位於彩興路、彩興里及彩榮路的用地作公共房屋／居屋發展；
- (b) 在《二零一一至一二年施政報告》中，政府宣布會以富遠見、協調及綜合的取向，加快把九龍東改造成富吸引力的替代商業中心區，以支援香港的經濟發展。前九龍灣工廠大廈區的用地位於替代商業中心區內，有關的工廠大廈已拆卸，該用地並已交還政府。建議通過賣地，把該用地作商業發展用途，以在替代商業中心區內提供更多商業樓面面積；

分區計劃大綱圖的修訂建議

在佐敦谷的擬議住宅發展(修訂項目 A1、A2、B1、B2 及 C)

- (c) 修訂項目 A1 及 A2 一把彩興路用地由「政府、機構或社區」地帶及一塊顯示為「道路」的土地改劃為「住宅(甲類)1」地帶及一塊顯示為「道路」的土地，並訂明最高住用及非住用地積比率分別為 6 倍及 1 倍、最高建築物高度為主水平基準上 150 米。彩興路用地面積約 8 808 平方米，是二零一二年八月所宣布已辨識作房屋發展的 36 塊政府用地的其中一塊。該用地曾預留作興建中學，但仍未有確定的發展計劃。由於已在安達臣道石礦場覓得一塊替代用地，教育局並不反對批放該用地作其他用途。當局建議把該用地作居屋發展；

- (d) 修訂項目 B1 及 B2 — 把彩興里用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶及一塊顯示為「道路」的土地，並訂明最高住用及非住用地積比率分別為 6 倍及 1 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 150 米。彩興里用地面積約 6 733 平方米，曾預留作興建室內康樂中心。雖然規劃區內現時室內康樂中心不足，但是當局仍未有確定的發展計劃以在申請地點興建室內康樂中心。觀塘區議會部分議員曾提議在彩榮路用地增建一些社區設施。此外，該用地位處佐敦谷中心位置，行人容易到達。因此，建議把室內康樂中心移至擬作公共租住房屋發展的彩榮路用地；
- (e) 房屋署建議把彩興路及彩興里用地的居屋發展合併，以增建多一座樓宇，此舉有助應付房屋需求。預計該兩塊用地可興建合共 1 300 個居屋單位；
- (f) 修訂項目 C — 把彩榮路用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 170 米。該用地面積約 6 733 平方米，曾預留作興建中學。教育局已獲諮詢，他們不反對批放該用地作其他用途。經考慮觀塘區議會部分議員的建議，當局建議把彩榮路用地用作公共租住房屋發展，並在該處關設室內康樂中心；
- (g) 房屋署從景觀、空氣流通、交通、環境及基建方面就居屋及公共租住房屋的發展進行了初步評估。對於改劃地帶的建議，相關政府部門已獲諮詢，他們從交通、環境及基建角度考慮後，不表反對／沒有提出負面意見。一些政府部門或會要求房屋署在較後階段進行／更新技術評估。有關的要求會相應地在規劃大綱中列明；
- (h) 住屋發展完成後所增加的人口不會對規劃區內的政府、機構或社區設施及休憩用地的供應造成負面影響。就地區及當區而言，當局已提供了足夠的休憩用地，亦已關設足夠且各式各樣的社區與社會福利

設施。雖然規劃中的小學課室及郵政局數量不足，但是經評估供應情況後，教育局並不反對把該等用地改劃用途地帶。政府會繼續監察情況，以探討所欠設施可否藉相關地區的其他用地補足。就郵政局數量不足方面，可在商業樓宇、政府樓宇或住宅樓宇的非住用部分闢設郵政局，因此無需另外預留用地；

- (i) 二零一三年一月八日，當局就彩興路用地及其他用地改劃作住宅發展的建議諮詢觀塘區議會。議員原則上支持建議，但要求改善區內的社區設施及接達程度。當局在二零一三年四月及八月接獲來自立法會議員及觀塘區議會議員的三封來信，一再表示支持改劃用途地帶，並重申他們所提出改善交通及社區設施的要求。一名觀塘區議會議員進一步建議加大彩興路用地，以增建多一幢樓宇、把彩榮路用地作社區及公共房屋混合發展，以及更好地運用附近未開發的政府、機構或社區用地及空置校舍。當局已就上述意見諮詢相關政府部門，而部門的意見已適當地納入改劃地帶建議內；

前九龍灣工廠大廈區用地的擬議商業發展(修訂項目 D1 及 D2)

- (j) 修訂項目 D1 及 D2 – 改劃前九龍灣工廠區用地一塊土地(兩旁分別為順業街及鴻業街)，由一塊顯示為「道路」的土地改劃為「其他指明用途」註明「商業」地帶，並訂明最高地積比率為 12 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，使之與前九龍灣工廠區用地其他部分的用途地帶及限制一致，以及與順業街沿路及前九龍灣工廠區內一些狹長土地的「非建築用地」的劃定土地用途一致；
- (k) 建議通過賣地把前九龍灣工廠區用地出售作商業發展，以在替代商業中心區內提供更多商業樓面面積。在兩塊土地(之前建有兩幢工廠大廈)之間有一塊拉長了的狹長土地，在分區計劃大綱圖上顯示作「道路」用途。改劃用途地帶的建議旨在優化土地

利用，以及令設計上更具彈性，以達至最佳的布局。該塊「道路」經改劃用途地帶後，整個前九龍灣工廠區用地的可達至總樓面面積會由 73 700 平方米提高至 97 800 平方米，增加約 33%；

- (1) 為改善行人路的通風，建議把順業街沿路一塊狹長土地劃定為非建築用地。連同行人路，該非建築用地會提供 7.5 米闊(由現有路緣線計起)的後移空間；
- (m) 對於改劃用途地帶建議，相關政府部門已獲諮詢。他們從交通、環境、景觀及基建方面作出考慮後，不表反對／沒有提出負面意見。雖然如此，建議在兩個路口進行交界處改善工程，以緩解擬議發展所產生的交通影響。有關各方會在詳細的設計階段訂定和落實改善工程；以及

公眾諮詢

- (n) 當局在根據條例第 7 條把牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖展示(屆時會重新編號為 S/K13/28)供公眾查閱之前或期間，會就修訂諮詢觀塘區議會。

[李律仁先生此時到席；黃耀光先生此時暫離會議。]

53. 一名委員問及彩興路及彩興里用地的發展密度，以及擬議居屋發展對景觀可能構成的影響。九龍規劃專員葉子季先生在回應時解釋，擬議住用及非住用地積比率分別是 6 倍及 1 倍，與周圍現有公共租住房屋發展的 7 倍住用地積比率相若。當局考慮了用地的限制、空氣流通，以及周圍發展的建築物高度多個因素後，建議施加有關的地積比率限制。至於景觀影響方面，房屋署曾進行景觀評估，結果顯示「住宅(甲類)1」地帶的擬議建築物高度限制為主水平基準上 150 米，整體上與現有景觀環境一致，同時亦保留區內階梯式建築物高度的輪廓。擬議居屋發展會被彩德邨及彩雲邨的現有公共租住房屋所遮擋，因此不會產生與周圍發展項目不相協調的問題，對附近地區不會造成重大的景觀影響。

[黃耀光先生此時返回席上。]

54. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖作出的修訂建議，並認為《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27A》(展示時將重新編號為 S/K13/28)及其《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 採納《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27A》的《說明書》修訂本，以述明城規會就分區計劃大綱圖上各用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而《說明書》修訂本會連同分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的提問。葉先生於此時離席。]

[鄒敏兒女士、劉文君女士及林光祺先生此時返回席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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的四樓(部分)和五樓(部分)增設靈灰龕位
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210 號)

55. 秘書報告，主席凌嘉勤先生已就此議項申報利益，因為有親屬的骨灰和靈位牌存放在法藏寺。小組委員會認為凌嘉勤先生涉及直接利益，並備悉凌先生已避席。小組委員會同意，副主席應負責主持此議項的會議。

56. 劉文君女士亦就此議項申報利益，原因是她現時與申請人的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來。由於劉女士沒有參與這宗申請，委員同意她可以留在席上。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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：

- (f) 申請的背景——二零零零年五月十九日，法藏寺獲小組委員會批給規劃許可(申請編號 A/K11/127)，涉及 5 437 個現有龕位，樓面面積約為 282 平方米；
- (g) 擬在申請處所增設 7 200 個龕位，涉及約 220 平方米樓面面積，加建後在該寺的龕位數目共 12 637 個，樓面面積合共 502 平方米；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。已獲諮詢的政府各局／部門對這宗申請大致上不表反對或沒有負面意見；運輸署署長對經修訂的交通影響評估報告沒有意見，但擬議發展項目須分階段落實，而申請人須自費實行報告所建議的臨時交通管理計劃及交通改善措施。只要申請人採取減少排放空氣污染物的擬議措施，環境保護署署長不反對這宗申請。不過，黃大仙民政事務專員表示，應審慎評估增設龕位對交通的影響，並考慮慈雲山的整體交通狀況；
- (i) 當局在公布這宗申請及進一步資料的七次法定公布期的首三個星期內，收到 12 份公眾意見書。當中 10 份反對這宗申請，包括黃大仙區議會一名區議員提交的五份意見書，意見書附有慈雲山區內居民的 1 574 個簽名；其餘五份意見書由區內居民和公眾人士提交。至於另外兩份公眾意見書，其中一份由一名區內居民提交，對這宗申請表示關注，另一份則沒有提出特別意見。有關反對這宗申請的負面意

見，反對理由是增設龕位會對交通、環境、衛生和岩土造成負面影響，並且不符合規劃意向，與周圍土地用途不相協調，以及不配合全港靈灰安置所政策。他們亦認為，當局選在慈雲山區增設厭惡性設施而不提供其他設施補償，批准這宗申請會立下不良先例；以及

(j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，理由撮述如下：

(i) 擬在申請處所增設的龕位實屬過多，會導致訪客增加而令環境擠迫，尤以節日的情況為然。倘與區內其他獲核准的同類廟宇暨靈灰安置所發展項目相比，這宗申請每平方米的龕位數目比例屬於過高；以及

(ii) 由於環境擠迫，申請人應提出適當的人羣管制措施，以管理節日期間出現的大批訪客。然而，申請人未有提供人流的詳細資料及理據，以及靈灰安置所樓層的詳細圖則，以助作出這方面的評估。另外，申請人未能證明寺內會有足夠通道及祭祀空間，亦沒保證會採取可行的人羣管制措施，管理節日期間寺內出現的大批訪客。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 一名委員贊同規劃署的意見，並認為應提供關於擬議發展項目及本港其他現有靈灰安置所每平方米的龕位數目比例的資料，以便比較。另一名委員則認為，該等比較可能並不恰當，理由是容納增設龕位房間的室內間隔，與本港常見在牆上安放龕位的公眾靈灰安置所有所不同；這名委員亦認為，要在房內安放大量龕位，室內的通道及祭祀空間會嫌不足，加上該寺內進行的慣常宗教及祭祀活動，增設龕位會造成環境過於擠迫。

60. 一名委員表示，當局沒有既訂標準以界定屬於環境擠迫的每平方米龕位數目比例為何，而既然本港龕位需求極殷，申請人提交的交通影響評估又獲運輸署署長接納，他質疑以交通為由拒絕這宗申請是否恰當。該委員認為，可在審議靈灰安置所發展申請時，顧及全港龕位供求的情況。秘書回應時表示，每宗規劃申請都是根據個別情況作出評估，全港龕位的整體供求情況與審議這宗申請並無太大關係。副主席補充，審議這宗擬增設龕位的申請，應多着眼於寺內的通道、祭祀空間及人羣管制，而不是交通情況。另一名委員詢問，申請人有否就增設龕位提交有關寺內通道空間及人羣管制的資料。蕭爾年先生回應時表示，鑑於房內面積細小，只有約 18.3 平方米，加上行人通道狹窄(走廊闊度不足兩米)；倘龕位數目增加近倍，以該寺目前情況而言，或未能為訪客提供足夠通道空間。申請人亦未有提供增設龕位後的通道空間大小及行人通道評估的資料。副主席補充，申請人有責任提供充足資料，證明寺內有足夠通道空間容納擬增設的龕位。

61. 一名委員詢問，當局有沒有指引界定宗教機構內視為附設的龕位比例，以及是否可以靈灰安置所用途超出同一地點的宗教機構用途比例的理由拒絕這宗申請。秘書回應時澄清，宗教機構內僧人／職員的龕位視為宗教機構用途下的附屬用途，無須取得城規會的規劃許可。不過，這宗申請是在該寺內增設公眾龕位，不屬於附屬用途。當局會按事實和程度評估有關用途是否附屬用途，現時沒有這方面的指引。她表示，委員可考慮在面積約 18.3 平方米的房內設置 600 個龕位是否過多，尤其在節日期間，會否造成環境擠迫。然而，即使規劃署提出要求，申請人也沒有提供進一步資料，證明增設龕位不會造成環境擠迫。她再指出，引用議程項目 4 下規劃署就葵涌區所進行研究的全港公眾靈灰安置所每平方米的龕位數目比例作為參考，並非恰當，這是因為這宗申請在細小房間內放置龕位的設計，與在牆上放置龕位的公眾靈灰安置所的設計不盡相同。

62. 委員普遍同意，擬在申請處所增設的 7 200 個龕位數目過多，會造成訪客的環境擠迫。委員同意，鑑於未有具體準則界定何謂擠迫環境，人流通道空間和靈灰安置所樓層的室內間隔，均為重要考慮因素；但申請人卻未能提供任何處理這些關注事項的詳細資料。

63. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 小組委員會認為擬在申請處所增設的龕位實屬過多，會導致訪客增加而令環境擠迫，尤以節日的情況為然；以及
- (b) 申請人未能證明寺內會有足夠通道及祭祀空間，亦沒保證會採取可行的人羣管制措施，管理節日期間寺內出現的大批訪客。」

[凌嘉勤先生此時返回席上。李律仁先生此時暫離會議，而梁宏正先生則於此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/289 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣宏開道 17 號順發工業大廈地下 1AB 室
經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/289 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；

[此時，李律仁先生返回會議席上，而何培斌教授則暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾意見，觀塘民政事務專員亦沒有收到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，不反對這宗申請。擬在申請處所進行的零售商店用途與附近地區的用途並非不相協調。在申請處所經營商店及服務行業符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，即有關用途不會對該幢樓宇及附近地區的消防安全、交通、環境及基建造成負面影響。

[何培斌教授此時返回會議席上。]

商議部分

65. 有委員詢問如何辨識有需要就現有的商店及服務行業用途提出規劃申請。蕭爾年先生在回應時表示，這可能是由於轉換了租戶，又或地政總署可能在申請人就申請處所現有的商店及服務行業用途申請短期豁免書或契約修訂時，建議申請人提交規劃申請。

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年三月二十一日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑及提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在展開有關用途之前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。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請處所內但非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動，中止這項許可沒有涵蓋的用途；
- (b) 申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書，以落實有關建議；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》，並留意《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》；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，確保擬議用途更改及／或加建和改動工程完全符合《建築物條例》的規定，包括：
 - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》，為申請處所及單位其餘部分關設足夠的逃生途徑；
 - (vii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的隔火障，把申請處所與樓宇的其餘部分分隔；
 - (viii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的守則，為殘疾人士提供通道和設施；

- (ix) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地／私人建築物的違例建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；以及
- (x) 屋宇署在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的詢問。蕭先生於此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/684

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 51 及 53 號(前稱鴻圖道 49 至 53 號及 53A 號)進行酒店及商業發展
(把兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇整幢改裝)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/684C 號)

68. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)均為申請人的顧問。林光祺先生和劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他們現時與杜立基公司和 LLA 公司有業務往來。小組委員會備悉，劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並沒有參與提交申請事宜，因此小組委員會同意林先生可以留在席上。

69. 秘書報告，小組委員會於二零一三年六月二十一日考慮有關申請，並在商議後決定延期就該申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，證明已設定行之有效的機制，確保為擬議酒店發展項目長期提供泊車及上落客貨設施。二零一三年九月

二十四日，申請人就擬議實施及監管機制提交進一步資料，以期妥為監管所擬的內部運輸設施安排。二零一三年十一月二十二日，小組委員會同意按申請人的要求，延期一個月就這宗申請作出決定，讓申請人有時間與相關政府部門商討有關機制的細節。申請人先後於二零一四年一月十六日和同年二月十七日兩度提交改善機制的進一步資料。

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月十九日要求城規會延期至二零一四年四月四日下次會議才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門關於提供內部運輸設施的意見。這是申請人第二次要求延期。

71. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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將要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，小組委員會已給予申請人共三個月時間準備將要提交的進一步資料；因此，除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/694 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道 48 號威利廣場地下 3 號舖
經營商店及服務行業(外幣兌換店)及
關設附屬辦公室
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K14/694 號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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) 擬經營商店及服務行業(外幣兌換店)及闢設附屬辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自觀塘中分區委員會主席的公眾意見書，表示支持這宗申請但沒有述明理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議用途與觀塘商貿區正值改變的土地用途特性互相協調。申請處所的擬議用途符合城規會就「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)，因為擬議用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗連地區造成影響。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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。這項許可的有效期至二零一七年三月二十一日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則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：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分

隔的逃生途徑，並提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在展開有關用途之前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。」

75. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就申請處所的擬議「商店及服務行業(外幣兌換店)及闢設附屬辦公室」用途，向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請處所須遵從由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》，並遵照《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》；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委任一名認可人士就擬議用途更改及／或改動及加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，包括(但不限於)提供足夠的逃生途徑，以隔火障把申請處所與樓宇的其餘部分分隔，為殘疾人士提供通道及設施，以及提供天然照明及通風設備。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的任何違例建築工程亦獲許可。該署在提交建築圖則階段方會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的詢問。王女士於此時離席。]

[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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/304 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘
雅息士道 2 號開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/304B 號)

76. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他現時與該公司有業務往來。小組委員會備悉，劉興達先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

77. 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：

(f) 申請的背景——同一名申請人在之前曾提交規劃申請編號 A/K18/288，擬把這宗申請涉及的地點作臨時學校(幼稚園)用途。小組委員會於二零一一年十一月四日在有附帶條件下批准其申請，為期 18 個月；有關規劃許可的有效期於二零一三年五月四日屆滿。該校已由二零一三年暑假開始停止運作。根據申請人現時提交的這宗申請，擬開設幼稚園的發展參數與之前獲批准申請(申請編號 A/K18/288)的相同；

(g) 擬開設臨時學校(幼稚園)，為期三年；

(h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮述如下：

(i) 運輸署署長認為，擬議的交通緩解措施理論上可減少行程產生量，把路旁活動減至最少，避免加劇繁忙時間交通擠塞的情況。倘申請人嚴格執行擬議交通緩解措施，對交通的影響應可接受。運輸署署長備悉，雖然有不遵從「學生必須乘搭校巴」的情況出現，

但違規情況實際上不算嚴重，對雅息士道的交通影響不大。運輸署署長表示，倘小組委員會認為申請人能有效落實擬議交通緩解措施的理據可靠並可以接受，她不反對這宗申請，但必須保留先前的規劃許可條件，並在日後的短期豁免書內加入擬議交通緩解措施的規定；

(ii) 警務處處長對這宗申請有保留。由於九龍塘區內學校或相關處所林立，包括雅息士道在內的當區路旁活動極為繁重，尤以早晨繁忙時段最為嚴重。警務處處長認為，家長有選擇交通工具和到達時間的自由，或會不遵從「學生必須乘搭校巴」的政策，而警方無權干涉。九龍塘已有過多會在同一時間吸引大量車輛的處所，這種結構性交通問題須在結構層面着手解決，並非擬議交通緩解措施能夠處理。從交通管理方面考慮，在區內增設學校，只會導致已經不理想的交通情況惡化，而且擠塞現象可能會蔓延至主要道路窩打老道。僅僅更改上午班時段(由早上九時三十分至十二時三十分改為早上九時四十五分至十二時四十五分)，實在無法應付可預見對窩打老道交通造成的嚴重影響，而申請人卻未有就有關影響提出新的緩解措施建議；

(iii) 教育局局長指出，申請處所地面層的學校註冊有效期在二零一三年六月二十九日後已失效。他建議，倘當局批給規劃許可，其有效期應與通常在八月底結束的學年互相配合，避免學校可能在學年年中關閉，為學生及家長帶來滋擾；

(i) 在法定公布期(包括公布規劃申請及兩份進一步資料)的首三個星期內，當局收到共 3 308 份公眾意見書。有 3 292 份公眾意見書，包括來自約克英文小學及約克國際幼稚園的學生家長和教職員，以及其他幼稚園的校長及教師，還有七份來自九龍城、

黃大仙及東區區議會的議員、附近擁有人／居民和公眾人士，均表示支持這宗申請。另外，有 16 份公眾意見書反對這宗申請，分別來自九龍城區議會一名議員、代表附近擁有人／居民的顧問代理、鄰近一所學校的校長和公眾人士。他們的主要意見撮述如下：

支持意見

- (i) 關閉該幼稚園會引起嚴重社會問題，因為會有很多學生受到影響，而教師及行政人員亦會失業；
- (ii) 擬開設的幼稚園不會對區內的環境和交通造成負面影響；
- (iii) 申請人已落實各項交通緩解措施，並密切監察其落實情況；有關幼稚園開始運作後，未有造成交通問題；
- (iv) 就土地用途而言，擬開設的學校遠較時租酒店、宗教機構等其他非住宅用途更為合適和理想，因為後者既干擾區內寧靜氣氛，也造成環境污染；

負面意見

- (v) 一名提意見人發現，有人違反「學生必須乘搭校巴」的政策；
- (vi) 九龍塘的學校過多，區內繁忙時間的交通已超出道路容量，也有這些學校的校巴在路旁上落客，也有駕駛培訓車輛在區內路面實習，均導致區內交通擠塞問題進一步惡化；
- (vii) 在批准之前的規劃許可時，當局已告知申請人，不保證該項許可會在 18 個月後獲得續

期。申請書並未提及另覓合適地點遷校的進度；

(viii) 包括酒店、學校及神學院在內的非住宅用途，已干擾區內的寧靜氣氛及居民生活，更造成空氣及噪音污染等嚴重損害區內環境的問題；

(ix) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例；以及

(j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。規劃署備悉，申請地點附近有學校、宗教機構、安老院和「政府、機構或社區」用途，並認為擬議幼稚園用途與附近的土地用途並非不相協調。雖然運輸署署長接納交通緩解措施，但警務處處長以交通管理為由反對這宗申請，理由是家長有自由選擇交通工具和到達申請地點的時間，或會不遵從「學生必須乘搭校巴」的政策。此外，僅僅更改上午班時段(由早上九時三十分至十二時三十分改為早上九時四十五分至十二時四十五分)，實在無法應付可預見對窩打老道交通造成的嚴重影響。基於上述理由，擬議幼稚園不符合城規會規劃指引編號 23A 的規定，即「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」(規劃指引編號 23A)。批准這宗申請會為當區擬作同類幼稚園發展的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞問題加劇。此外，倘同類申請均獲批准，以及把住宅用地改作或重建作非住宅用途，則累積影響所及，或會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞問題加劇，並可能會對房屋用地供應造成負面影響。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 運輸署助理署長(市區)李偉彬先生在回應一名委員的提問時表示，當局禁止駕駛培訓車輛在某些時段使用九龍塘花園洋房區的某些路段，並由香港警務處負責執法方面的工作。

80. 一名委員關注到九龍塘區內幼稚園落實交通緩解措施的執行情況。另外兩名委員表示贊同，並建議可考慮在區內採取「泊車及步行」、封閉道路或「禁止停車」地帶等措施，並設立交通管制地帶，禁止不屬於九龍塘花園洋房區居民的私家車進入。李偉彬先生在回應一名委員的提問時解釋，運輸署主要關注到擬議交通緩解措施的落實情況。倘申請人嚴格執行擬議交通緩解措施，對交通的影響應可接受。

81. 一名委員指出，先前批准把申請地點作幼稚園用途的規劃許可屬於臨時性質，以便幼稚園遷至更合適的位置。該委員表示，九龍塘是花園洋房區，但區內所提供的幼稚園數目遠遠超出當區居民的需求，因而已對區內交通造成負面影響。另一名委員詢問，當局有否規定須設有由地面直達幼稚園的通道。林秀霞女士表示，有些幼稚園位於住宅發展項目的平台上，而她手上並無關於幼稚園確實位置需求的詳細資料。

82. 主席表示，為免令九龍塘花園洋房區目前的交通情況進一步惡化，除非情況極為特殊，一般不會批准在該區開設新的幼稚園。

83. 經進一步商議後，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，並認為理由恰當。有關理由是：

「(a) 這宗申請不可接受，理由是會導致在學校繁忙時段申請地點附近目前的交通擠塞加劇，亦不符合城規會規劃指引編號 23A 的要求，即沒有提出有效的交通緩解措施以紓減有關影響；以及

(b) 區內申請地點附近的交通擠塞問題已非常嚴重。批准這宗申請會為該區的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，會令九龍塘花園洋房區的交通情況進一步惡化。」

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/K8/45 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍樂富杏林街 20 號興建分層樓宇(政府員工宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/45 號)

84. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)和雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)均為申請人的顧問。林光祺先生已就此議項申報利益，理由是他現時與 LLA 公司和雅博奧頓公司有業務往來。劉興達先生亦已就此議項申報利益，理由是他現時與 LLA 公司有業務往來。小組委員會備悉，劉興達先生因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生並沒有參與，因此小組委員會同意他可以留在席上。

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以檢討擬議計劃的發展密度及設計。這是申請人首次要求延期。

86. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就申請編號 A/K22/11 更改規劃許可附帶條件(c)項。
該宗申請擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啟興道 1 至 5 號
(新九龍內地段第 5805 號、第 5806 號及第 5982 號)
進行住宅發展(包括碼頭(登岸梯級)、食肆和商店及服務行業用途)
(都會規劃小組委員會文件第 5/14 號)

87. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)的一家附屬公司康泰源有限公司提交。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)，以及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 林光祺先生 | — 現時與會德豐公司、雅博奧頓公司、奧雅納公司、英環公司和 LLA 公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與會德豐公司、奧雅納公司和 LLA 公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 奧雅納公司的交通顧問，亦是香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助 |

部門意見

(d) 相關政府部門沒有對建議提出反對或意見；

規劃署的意見

(e) 擬議更改規劃許可附帶條件(c)項，是反映相關政府部門議定的安排，規劃署支持有關建議；

(f) 建議更改規劃許可附帶條件(c)項，修訂之處以**粗體**、刪除線及**斜體**標示如下：

- 「(c) 容許本地船隻使用登岸梯級作公共用途，而有關情況必須符合~~海事處處長地政總署署長~~或城規會的要求」；以及

(g) 另一方面，當局曾對擬議原址改建榮山工業大廈(申請編號 A/K15/107 和 A/K15/107-1)，以及油塘灣「綜合發展區」用地的擬議發展(申請編號 A/K15/96)批給規劃許可時附加類似規劃許可附帶條件。基於相若的考慮和相關政府部門同意，建議相應修訂這些申請的相關規劃許可附帶條件。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定同意上文第 89(f)段所建議的經修訂附帶條件，以及同意第 89(g)段的提議。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

議程項目 21

其他事項

92. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。