

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年十二月十二日上午九時舉行的
第 525 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

劉文君女士

梁宏正先生

陳祖楹女士

張孝威先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

楊偉誠先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

何培斌教授

霍偉棟博士

何立基先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年十一月二十八日第 524 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」)二零一四年十一月二十八日第 524 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

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K13/2 申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》，把位於九龍九龍灣觀塘道 2 號新秀大廈的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/2A 號)

簡介和提問部分

3. 九龍規劃專員葉子季先生及下列申請人的代表此時獲邀到席上：

李禮賢先生
黃愛珠女士

余國滔博士
陳香屏先生
唐力言先生
張洪秀美女士
余靜嫻女士
王德興先生
羅潤明女士
郭永泰先生
李國偉先生
馮傑兒女士
梁潔雱女士
吳婉美女士
蔡雁翎女士
李穎妝女士
潘詠珊女士
Justin Murgai 先生
Jeffrey Andrews 先生
Mark Hustwayte 先生
鄭詠茵女士
關昊欣先生
Chandni Puri 女士
董曉萍女士
區葦羚女士
Aime 先生
Parwati 女士
姜錦雄先生
譚開顏女士

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介這宗申請的背景。

5. 葉先生請委員留意小組委員會文件第 1.4 段的手民之誤(即樓宇的數目應為 16 而非 18)，而文件的替代頁(即第 2 頁)已送交委員傳閱。葉先生供助投影片簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事項：

建議

- (a) 申請人現申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》，把現時主要為新秀大廈的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，其最高建築物高度為六層，即新秀大廈的現有建築物高度；
- (b) 申請人表示，這宗申請旨在反映新秀大廈的悠久用途，並使社區及社會服務得以長期提供。申請人擬繼續使用新秀大廈作培訓或同類用途，而位於申請地點東面已空置的舊遠東訓練學校大樓十分破舊，會翻新作課室及休息室供學生使用，並作展館展示申請地點的歷史；

[梁宏正先生此時到席。]

背景

- (c) 自一九九八年起，申請人獲准以臨時性質使用新秀大廈作培訓中心及附屬辦公室。申請地點目前以臨時政府撥地方式分配予勞工及福利局局長，直至二零一七年三月三十一日止；
- (d) 自分區計劃大綱草圖編號 S/K13/1 於一九八六年八月二十二日首次刊憲後，申請地點連同宏照道、觀塘道及觀塘繞道所圍繞的一大片地區已劃為「休憩用地」地帶。該「休憩用地」地帶規劃作地區休憩用地，即啟德遊樂場；
- (e) 由於所規劃的休憩用地並無施工計劃，該地區現時用作各類臨時用途，包括新秀大廈、消防處的康樂會所(即消防同樂會)、社區農場，以及各政府部門和其承辦商的工地／倉庫；

擬議公共房屋(下稱「公屋」)發展

- (f) 為應付對房屋用地供應的殷切需求，政府已確認啟德遊樂場具潛力作房屋發展，即宏照道公共房屋計劃。根據初步建議，「休憩用地」地帶的南部會發

展租住公屋，並有部分地方保留作休憩用地。在該地區亦會按規劃增設一所中學；

- (g) 據房屋署署長表示，第二期公屋發展項目連同預留建校的用地，與新秀大廈現時的覆蓋範圍重疊；

政府部門的意見

- (h) 政府部門的意見載於文件第 9 段。據勞工及福利局（下稱「勞福局」）局長及社會福利署署長表示，申請人是僱員再培訓局唯一獲提供政府處所營辦培訓計劃的培訓機構，而其他 113 所培訓機構則按相同安排的非政府提供的處所開辦僱員再培訓課程。鑑於申請人自一九九八年便一直以臨時性質使用新秀大廈再作培訓用途，如新秀大廈須騰出進行發展（如房屋發展），並能為申請人物色合適處所作培訓用途，勞福局或會在物色處所一事上給予支持，供申請人以支付租金的短期租約方式租用作臨時用途。發展局局長不支持這宗申請，理由是政府已公布擬把該政府土地用作發展公屋，以應付社區的龐大需求。新秀大廈留在原址會減少現時嚴重短缺的公屋單位的供應。申請人聲稱原址保留新秀大廈仍可提供 4 350 個公屋單位，房屋署署長不表同意。由於申請地點與位於啟德遊樂場預留作發展有 30 個課室的公立中學的學校用地重疊，教育局局長反對這宗申請。發展局文物保育專員和康樂及文化事務署（下稱「康文署」）古物古蹟辦事處執行秘書表示，新秀大廈並不屬已評級或擬評級的歷史建築；

公眾意見

- (i) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 7 385 份公眾意見書。當中 7 382 份表示支持或贊成這宗申請，餘下三份對這宗申請表示反對或持負面意見。支持／贊成意見的主要論據包括劃作「政府、機構或社區(2)」地帶可反映新秀大廈悠久的社區用途、申請人為離校的年青人提供職前及在職培訓，以及新秀大廈可與擬議房屋及休憩用地發展共存。

三份反對意見書所持的理由是申請地點屬罕有的土地資源，應發展為住宅發展以回應土地供應短缺的問題及為市民提供更多住宅單位、社區設施可設在公屋樓宇的低層，以及擬議的規劃管制未能反映保護歷史建築的意向；

規劃署的意見

- (j) 規劃署根據文件第 11 段所述的評估，不支持這宗申請。申請地點連其四周地區已劃為「休憩用地」地帶，並已按臨時性質批給勞福局。一俟申請地點展開長遠發展，現有的臨時用途應予終止。新秀大廈既非已評級的歷史建築，亦非擬評級的歷史建築。把申請地點改劃為特為原址保留歷史建築而劃設的「政府、機構或社區(2)」地帶，理由並不充分。把申請地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的建議，會損害擬議公屋連學校及休憩用地發展的整體規劃及設計。

6. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗申請。李禮賢先生借助投影片陳述下列要點：

[梁宏正先生此時暫離會議。]

背景

- (a) 申請人基督教勵行會(下稱「勵行會」)自一九七九年便已使用新秀大廈作為船民的難民中心，並一直提供服務至今，已有 35 年。在過去 20 年，一直提供僱員再培訓服務及其他服務。新秀大廈的總樓面面積約 5 200 平方米，樓宇結構穩固及狀況良好；
- (b) 在過往 35 年間，勵行會一直以臨時性質使用該土地及樓宇，通常每次獲續期五年。由於沒有確切的安排，對投資在發展項目及使用該樓宇方面均構成不便。縱使政府及勵行會曾多次嘗試尋找其他更合適的處所以作替代，但卻未能找到合適的地點或處所；

- (c) 縱使申請地點及其四周地區已劃為「休憩用地」地帶，但現時並無興建公園的計劃，故並無理由不可把部分「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶並保留新秀大廈；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

公屋的供應

- (d) 當勵行會準備向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交改劃土地用途地帶的申請時，政府突然宣告正考慮把整個「休憩用地」地帶用作興建公屋。就建議諮詢部門及公眾時，顯然存在一個誤解，就是如須保留新秀大廈，便不可進行房屋發展；
- (e) 該概念計劃顯示，即使保留新秀大廈，仍可興建約 4 350 個住宅單位，容納約 13 000 人。與房屋署會面後，得悉新秀大廈已納入第二期公屋發展計劃，惟第二期發展並無確實的施工日期；

保留新秀大廈的好處

- (f) 新秀大廈位處公共屋邨高度密集的地點中央，屋邨羣由黃大仙伸延至觀塘。按擬議用途在申請地點興建公屋，會為附近地區新增約 13 000 人，當中有許多居民很可能須使用新秀大廈所提供的社區及社會服務；
- (g) 勵行會所提供的服務有部分關乎僱員再培訓局所營辦的僱員再培訓服務。在上一個財政年度，政府向僱員再培訓局注資 150 億元，明顯正擴展該局的職能。勵行會提供佔約 12% 的再培訓服務，故對新秀大廈用作再培訓中心的需求很可能有所增加。

[劉興達先生此時暫離會議。]

7. 勵行會總幹事張洪秀美女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 這宗申請是為求取得「政府、機構或社區」地帶以便延續新秀大廈的服務，理由是申請地點已使用了35年，而其中20年乃作培訓中心，所以即使僅屬臨時租用性質，也應視作「永久用途」；
- (b) 勞福局長表示或會支持另覓處所作培訓用途，但大前提是申請地點須騰出以進行長遠發展。所帶出的訊息是，新秀大廈所提供的服務是重要的，如申請地點無需用作其他長遠發展，勵行會可繼續使用大廈。該大廈可否保留乃由城規會決定；
- (c) 即使申請地點及所涉大廈富有歷史趣味，但新秀大廈還未被評級。因此，宜把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶而非可供原址保育現有歷史建築的「政府、機構或社區(2)」地帶；
- (d) 當局並無圖則(甚至沒有概念總綱發展藍圖)以顯示擬議公共屋邨的設計。擬議的學校用地會如何局部侵佔新秀大廈的範圍，並不清晰。新秀大廈可阻隔觀塘道的部分車輛噪音。申請人所建議的概念設計至少可提供一個規劃，顯示在原址保留新秀大廈的同時尚有空間可容納約13 000人；
- (e) 規劃署應知從都市設計角度而言，在該區設置低層政府、機構或社區建築物(如新秀大廈)的好處。她建議日後規劃房屋發展時應把保留新秀大廈訂為設計要求；
- (f) 共接獲7 382份公眾意見書，當中只有三份對申請表示反對，顯示申請獲區內居民廣泛支持，尤其獲得代表各公共屋邨居民的區議員的支持。

[此時，劉文君女士到席及劉興達先生返回會議席上。]

8. 李禮賢先生借助投影片，繼續陳述下列各點：

- (a) 已臨時租用申請地點長達35年，這顯示實有不容忽視的長遠需求；

- (b) 勵行會的服務與政府在僱員再培訓上的政策一致；
- (c) 宜改劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映悠久的社區用途；
- (d) 並無其他替代用地或處所可供使用；
- (e) 保留現址對勵行會能為鄰近公共屋邨提供服務十分重要；
- (f) 房屋署仍未為申請地點擬備發展藍圖；
- (g) 勵行會的服務可減少市民對社會福利的依賴，令整體社會得益；
- (h) 新秀大廈是提供社會支援服務的一項寶貴公共資產，而且樓宇狀況良好，不應拆除；以及
- (i) 當局並無就預留申請地點以興建中學的建議提出充分理據。

9. 李禮賢先生說，申請人知悉康文署古物古蹟辦事處的意見，即新秀大廈並非已評級或擬評級的歷史建築，故此他們決定不再堅持保育新秀大廈的建議，並提出兩個方案以供小組委員會考慮。第一個方案是減少為新秀大廈所劃設的「政府、機構或社區」地帶的面積，以騰出申請地點的東南部以興建公屋及把擬議學校遷往別處。這方案會提供合共 18 座約 4 900 個公屋單位。第二個方案是增加「政府、機構或社區」地帶的面積，把新秀大廈包括在內，並把擬議學校用地設在申請地點的西南面。這方案可提供合共 14 座約 3 800 個公屋單位。李禮賢先生說，如小組委員會決定拒絕這宗申請，他建議把拒絕理由修訂為「申請地點所在地區現正考慮作房屋、休憩用地及政府、機構或社區設施的綜合發展。在現階段改劃該地點的用途地帶實屬言之過早。然而，日後規劃該區時會就此方面考慮可否保留新秀大廈。」

[陳祖楹女士此時到席。]

10. 鑑於小組委員會須處理一些程序上的問題，主席請申請人、申請人的代表及九龍規劃專員暫時離席。

[申請人、申請人的代表及九龍規劃專員葉子季先生此時暫離會議。]

11. 主席說，申請人在簡介期間決定不再堅持保育新秀大廈的建議，並更聚焦在擬議公屋發展日後的可行設計方案。由於這涉及房屋署的公屋發展，而房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，秘書報告，下列委員或須就此議項申報利益：

凌嘉勤先生(主席) 規劃署署長	—	現為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會的委員
黃善永先生 地政總署助理署長	—	替補地政總署署長擔任房委會委員的人員
曹榮平先生 民政事務總署總工程師 (工程)	—	替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員
劉文君女士	—	現為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員
劉興達先生	—	現與房委會有業務往來
林光祺先生	—	現與房委會有業務往來

12. 經商議後，小組委員會認為主席、黃善永先生、曹榮平先生、劉文君女士、劉興達先生及林光祺先生涉及直接利益，並同意他們應暫時離席。

[申請人、申請人的代表及九龍規劃專員葉子季先生此時返回會議席上。]

13. 主席說，鑑於申請人的建議方案可能會影響擬議公屋發展的日後規劃，為確保聆聽會得以公平進行，小組委員會決定邀請與房委會有直接利益關係的委員就此議項暫時離席。由於主席須離席，委員同意由副主席代為主持會議。

[主席、黃善永先生、曹榮平先生、劉文君女士、劉興達先生及林光祺先生此時暫離會議。]

14. 鑑於新秀大廈的樓面面積約 5 000 平方米，一名委員問及新秀大廈現時的使用率及是否與其他機構共用。此外，對於申請人聲稱如拆卸新秀大廈，勵行會便無法存在，該名委員詢問過往曾否為勵行會進行覓地，以及擬議公屋發展可有訂下發展時間表。

15. 李禮賢先生回應說，新秀大廈的使用率已達飽和，故需要額外空間。張洪秀美女士補充說，新秀大廈的現有使用率為 120%。現時，新秀大廈有 60% 的樓面面積用作僱員再培訓局的培訓課室，20% 用作總辦事處，另有 20% 用作社會企業。此外，申請地點東南部的核准臨時構築物有貨倉及二手店，申請人願意騰出作房屋發展。李禮賢先生接着說，基於新秀大廈位處政府土地之上，如獲准把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，將由政府決定勵行會如何與其他機構共用該樓宇。張女士補充說，勵行會的服務有部分可以遷移，例如把其總辦事處遷往別處，新秀大廈便可騰出一層供其他團體使用。

16. 至於另覓替代用地的問題，九龍規劃專員葉子季先生表示，當局一直有為勵行會覓地。根據規劃署的記錄，勵行會於一九九六年已要求當時的教育統籌局尋找替代用地以供該會延續其服務。曾在葵涌梨木樹覓得一所空置校舍，但勵行會表示不合搬遷之用。二零零一年，教育統籌局嘗試協助勵行會再尋找替代用地，但卻未成功。今年年初，勵行會與勞福局舉行非正式會議，該局建議利用葵涌一所荒廢的工業大廈作搬遷之用。然而，勵行會認為該荒廢的工業大廈並不合適。葉先生強調，如覓地建議在政策上獲得支持，規劃署會予以協助。據知申請人尚未就覓地一事向勞福局尋求在政策上的支持。有關擬議公屋發展的施工時間表，第一期會於二零一六至二零一七年動工，預定於二零二零至二零二一年完工。第二期工程的施工時間表，則須視乎該區現有設施的搬遷情況而定。

17. 同一名委員問及如找到合適地點以供搬遷，勵行會是否願意搬遷，以及所需樓面空間為何。張女士回應說，勞福局所建議的 Oriental Textile(位於葵涌業成街 5 至 7 號)為荒廢的工業大廈，樓宇狀況十分惡劣。把樓宇翻新而只作約七年的臨時用途(因 10 年租約期中有三年須用以進行翻新)，並不合乎經濟效益。此外，樓宇位置偏遠(乘公共交通後須步行約 20 分鐘)，難以前往。勵行會正在區內如啟業邨尋找空置的校舍。她強調，如覓得合適搬遷地點，勵行會是願意搬遷的。她並澄清勵行會並非僱員再培訓局唯一一所獲政府提供處所開辦培訓課程的培訓機構。另有四間機構其實亦曾獲批空置校舍開辦僱員再培訓局的培訓課程。

18. 另一名委員詢問僱員再培訓局對這宗申請是否有任何意見。葉先生回應說，僱員再培訓局由勞福局管轄，該局已就這宗申請提供意見，表示不宜就新秀大廈用地應如何區劃用途地帶或其最佳規劃用途作評論。如新秀大廈須騰出進行發展(如房屋發展)，並能為申請人物色合適處所作培訓用途，勞福局或會在物色處所一事上給予支持，供申請人以支付租金的短期租約方式租用作臨時用途。

19. 一名委員詢問新秀大廈所提供的服務是否主要以區內市民為對象。張女士回應說，約 80% 的服務對象均在觀塘及九龍東居住。她強調，勵行會是香港其中一間最優秀的培訓機構，換言之很多區內居民均依賴新秀大廈所提供的服務。

20. 根據勵行會的年報，副主席得悉該會約有半數資金來自僱員再培訓局。然而，屬政策局的勞福局無意支持勵行會永久使用申請地點，並或會只在物色處所一事上給予支持，供申請人以支付租金的短期租約方式租用作臨時用途。他建議申請人與僱員再培訓局商討，先行在政策上取得支持。

21. 李禮賢先生重申，如把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，便可確保勵行會可使用該處為社區提供長期服務。他強調，從勵行會已為該區服務 20 年可見，當地社羣對勵行會的服務確有需求。張女士補充，區內有許多公共屋邨，這些屋邨的居民均需要他們的服務。

22. 副主席問及申請地點最初於何時劃為「休憩用地」地帶。葉先生回應說，申請地點於首份分區計劃大綱圖編號 S/K13/1 於一九八六年刊憲時已劃為「休憩用地」地帶。

23. 申請人的代表唐力言先生總結說，這是一個大好機會，把擬議的公屋發展與社福服務結合，勵行會的建議正可作為例子。

24. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦無有進一步提問，副主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後進行商議，並會於稍後小組委員會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及九龍規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

25. 一名委員覺得並無充分理由把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，故不支持這宗申請。該名委員認為這並非規劃事宜，而決定是否保留新秀大廈以提供社福服務也不屬小組委員會的職能。有關申請人所建議的拒絕理由，該委員認為第一部分類似文件第 12.1(b) 段的拒絕理由，但第二部分卻不恰當，不應予以接納。文件第 12.1(a) 及 (b) 段所述的兩項拒絕理由已經足夠。

26. 另有兩名委員也持相同意見。其中一名認為申請人的論據聚焦於在大廈之內提供社福服務。申請人應繼續與相關政策局聯繫，尋找合適的搬遷地點。由於尚有其他替代地點可供使用，勵行會並無理由必須設在申請地點。另一名委員指出，申請人仍未取得相關政策局的支持，藉以繼續使用位於申請地點的新秀大廈。申請人應要求相關政策局支持物色合適的搬遷地點，包括使用整幢樓宇以容納所有服務，或把不同服務遷往不同地點。同一委員認為或可由房屋署在日後公屋發展內容納勵行會的一些服務，而餘下服務則可遷往其他地區。

27. 副主席說，在處理這宗申請時，須考慮三項獨立事宜，包括申請地點的用途、新秀大廈的保育及勵行會繼續其長期服務。他表示，自首份分區計劃大綱圖於一九八六年刊憲後，申請地點便已劃作「休憩用地」地帶。由於所規劃的休憩用地並

無施工計劃，當局遂以短期租約形式，把新秀大廈批給勵行會作臨時用途。鑑於政府對申請地點已有長期規劃(即擬議公屋發展)，該臨時用途應告終止，並騰出作長遠發展。有關保育新秀大廈方面，康文署古物古蹟辦事處已表明新秀大廈既非已評級的歷史建築，亦非擬評級的歷史建築。至於讓勵行會在現址繼續提供服務一事，則非由小組委員會決定。經進一步討論後，委員同意文件第 12.1 段所建議的拒絕理由較申請人所建議的恰當。

28. 部分委員對第二項反對理由(即第 12.1(b)段)所用「損害」一詞表示關注。經商議後，小組委員會同意宜以「預先限制」取代「損害」一詞。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，拒絕理由如下：

「(a) 新秀大廈既非已評級的歷史建築，亦非擬評級的歷史建築。把申請地點改劃為特為原址保留歷史建築而劃設的「政府、機構或社區(2)」地帶，理由並不充分；以及

(b) 把申請地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的建議，會預先限制申請地點及其四周地區的擬議公屋連學校及休憩用地發展的整體規劃及設計。」

[劉興達先生此時離席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K3/6 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/30》，把位於大角咀角祥街25至29號的申請地點由「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(4)」地帶，並修訂有關的《註釋》以作辦公室發展(都會規劃小組委員會文件第Y/K3/6號)

30. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司（下稱「陳錦敏公司」）、杜立基規劃顧問有限公司（下稱「杜立基公司」）及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司（下稱「劉榮廣公司」）為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現與杜立基公司及劉榮廣公司有業務往來

林光祺先生 — 現與杜立基公司有業務往來

何培斌教授 — 現與陳錦敏公司有業務往來

31. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生及林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議。

32. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十二月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就車輛進出口的設計是否可予接納，與運輸署聯絡。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

33. 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三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。由於這是第二次延期，而且小組委員會前後已批准延期合共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/562 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍旺角
通菜街59A至61C號和奶路臣街6A至6E號交界
德發大廈地下(部分)、4樓、5樓、6樓及7樓
經營商店及服務行業，以及略為放寬地積比率
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/562號)

34. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十二月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間與相關政府部門聯絡，以及擬備進一步資料，以回應有關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

35. 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。

[黃善永先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/563 擬在劃為「其他指定用途」註明
「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」地帶的
九龍旺角上海街 600 至 626 號活化及再利用
騎樓式唐樓作商業用途(商店及服務行業和食肆)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/563 號)

36. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是市建局的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 凌嘉勤先生(主席)
以規劃署署長身分 | — 為市建局非執行董事 |
| 黃善永先生
以地政總署
助理署長身分 | — 地政總署署長為市建局非執行
董事 |
| 曹榮平先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — 替補民政事務總署署長擔任市
建局非執行董事的人員 |
| 劉興達先生 | — 現時與市建局及奧雅納公司有
業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現時與奧雅納公司有業務往來 |
| 李律仁先生 | — 為市建局非執行董事； |
| 邱浩波先生 | — 為市建局灣仔分區諮詢委員會
委員 |
| 葉德江先生 | — 為上訴委員團《市區重建局條
例》主席 |
| 何培斌教授 | — 為市建局項目的保育顧問，故
現時與市建局有業務往來 |

37. 小組委員會認為主席、黃善永先生及曹榮平先生涉及直接利益，並同意他們應暫離會議。由於邱浩波先生和葉德江先生所涉利益屬間接性質，而林光祺先生並無參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。小組委員會備悉劉興達先生已離席，而李律仁先生及何培斌教授因事未能出席會議。

[此時主席及黃善永先生暫離會議，而曹榮平先生則離席。]

38. 由於主席暫離會議，委員同意由副主席陸觀豪先生就此議項代為主持會議。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬活化及再利用騎樓式唐樓，包括對上海街 600 至 606 號、612 至 614 號及 620 至 626 號的現有建築物進行加建、改動和修葺工程，以及重建上海街 608 至 610 號及 616 至 618 號的現有建築物；
- (c) 申請地點位於《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA3/2》的「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」地帶；
- (d) 申請地點現建有 10 幢三至四層高的戰前騎樓式唐樓(上海街 600 至 606 號、612 至 614 號和 620 至 626 號)，以及四幢六層高的戰後住宅樓宇(上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號)。戰前騎樓式唐樓被戰後建築物分隔為三組。戰前騎樓式唐樓於二零一零年獲康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「康文署轄下古蹟辦」)列為二級歷史建築，其建築、文化及歷史價值因而受到保護。據二零一四年十一月七日及二零一四年十二月八日實地視察所見，該等建築物已空置；

- (e) 「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」地帶的規劃意向，是保育和活化再利用位於上海街 600 至 606 號、612 至 614 號及 620 至 626 號的騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，以配合市民的需要，並把位於上海街 608 至 610 號及 616 至 618 號的戰後樓宇復修及／或重建，以作商業及／或文化用途，並提供所需的屋宇設備；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮述如下：
 - (i) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 建議申請人檢視重建後的戰後樓宇(上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號)的擬議設計方案，使該等建築物與活化後的戰前樓宇更為協調，並把整排連綿不斷的騎樓式唐樓，視作一個外觀優美且和諧協調的建築羣，而且重建後的所有戰後樓宇的外牆，應與戰前樓宇的歷史氛圍相近；
 - (ii) 從文物保育角度而言，康文署轄下古蹟辦原則上對這宗申請，以及保育和活化建議不表反對，但在建築物外牆及須予保育的元素方面，則提出了一些意見；以及
 - (iii) 其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (g) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，其中一份反對這宗申請，並質疑唐樓的氛圍能否保存下來。另一名提意見的公眾人士則質疑升降機所採用的兩個玻璃設計與建築物格格不入，並建議把該等建築物翻新，以便保留地下商舖作商業用途，以及把其他樓層恢復／翻新作住宅用途；
- (h) 油尖旺民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對或意見；

- (i) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。進行加建、改動和修葺工程以保育申請地點的歷史建築，以及活化再利用受保育建築物以作商業用途的建議，符合發展計劃圖編號 S/K3/URA3/2 的「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」地帶的規劃意向。根據有關計劃，面向上海街的戰前樓宇會受保育，以活化再利用作商店及服務行業和食肆用途。申請地點的戰後樓宇重建計劃，亦可容納現行建築物規例所規定的屋宇設備。上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號的新建築物的高度，仍與現有建築物的高度相同，即主水平基準上 25.25 米及主水平基準上 26.6 米。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以回應建築署及古蹟辦的意見。至於公眾因質疑唐樓的氛圍未必能保存下來而提出反對，古蹟辦從文物保育角度而言，則對這宗申請及擬議的保存和活化的建議不表反對。

40. 秘書請委員留意，申請人所提交的實物模型，已存放於會議室，供委員查看。

41. 鑑於所涉建築物當中有部分是在戰前興建，因此副主席詢問，申請人所建議的加建及改動工程，能否符合現行建築物規例的規定，以及每幢建築物能否符合有關規定。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應說，根據申請人的建議，為符合現行建築物規例的規定，戰前建築物會透過修改內部設計及改善屋宇設備而進行保育。申請人會委聘一名認可人士提交擬議加建及改動工程的建築圖則，以證明有關工程完全符合《建築物條例》的規定，以及每幢建築物亦會符合現行建築物規例。

42. 一名委員詢問把上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號的新建築物的高度，保留與現有建築物的高度(即六層)相同的理由，以及申請人有否考慮興建較高的建築物，從而提供更多商業樓面空間。阮女士回應說，發展計劃圖編號 S/K3/URA3/2 的「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」地帶的最高建築物高度限為三層或現有建築

物高度，以較高者為準。申請人的建議須符合發展計劃圖所訂定的建築物高度限制。

[楊偉誠先生此時到席。]

商議部分

43. 一名委員表示，鑑於有關建議只保留騎樓式唐樓的主要文物特色，因此關注現有唐樓的整體氛圍能否保存下來，以及應否適當地修改擬議規劃許可附帶條件或指引性質條款，確保該等建築物具有歷史建築的氛圍。委員備悉該等戰前樓宇建於一九二零年代，而且狀況欠佳，因此保存有關建築物及改善屋宇設備以符合現行建築物規例的規定，會受到很多限制。由於建築物的立面及外牆設計是保留歷史建築氛圍的重要元素，因此建議附加兩項規劃許可附帶條件，即條件(a)及(c)，規定申請人提交及落實戰前及戰後樓宇的外牆設計；以及在展開工程前提交獲保存建築物料的清單、現鋪有圖案地磚的平面圖及日後重新裝置物料的位置，並落實臨時存放、處理及重新裝置這些物料的工作，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長的要求。此外，建議附加一項指引性質條款，即條款(d)項，促請申請人留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，即申請人應在詳細設計階段檢視有關的設計元素，務使建築物外牆採用綜合設計，並達至優美宜人的效果。

44. 同一名委員指出，保留建築物的立面／外牆未必足以保存歷史建築的氛圍，而指引性質條款(d)項亦不一定足以確保歷史氛圍得以保存。可考慮要求申請人向古蹟辦或建築署提交詳細設計，以供考慮。秘書在回應時請委員留意申請書的附件 IV，當中申請人建議把四項具特色的元素加入計劃內，而該等元素屬於重要元素，需予保留。該四項具特色的元素包括建築物正面外牆（包括騎樓、露台、圓柱）、正面外牆的特色（包括石柱及露台的幾何圖案）、內部元素（例如地磚），以及上海街 624 至 626 號的建築形式（例如磚牆）。保存該等具特色元素有助營造唐樓的氛圍。

[李偉彬先生此時暫離會議。]

45. 由於保存歷史建築氛圍的概念並不清晰，但規劃許可附帶條件及指引性質條款必須具體明確，因此，委員同意擬議規劃許可附帶條件(a)及(c)項和指引性質條款(d)項實屬恰當。

[梁宏正先生此時離席。]

46. 經進一步商議後，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十二月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實戰前及戰後樓宇的外牆設計，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 落實保育建議，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 在展開工程前提交獲保存建築物料的清單、現鋪有圖案地磚的平面圖和日後重新裝置物料的位置，並落實臨時存放、處理及重新裝置這些物料的工作，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；以及
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，九龍西區地政處會處理換地申請，以便落實有關建議，但不保證換地申請會獲批准。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，申請人須遵守地政總署可能附加的條款和條件；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，倘申請人有意就環保／適意設施和非強制性／非必要機房申請總樓面面積寬免，必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 及第 APP-152 號所訂明的先決條件及《可持續建築設計指引》。根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，現時位於一樓及二樓地盤界線以外的露台，應計入總樓面面積內。待申請人提交建築圖則後，他才就上蓋面積／總樓面面積的計算提供進一步意見。申請人須在提交建築圖則時證明以下幾方面符合《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B、41C 及 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，包括提供逃生途徑(包括但不限於逃生途徑的距離)、耐火結構(包括但不限於設置隔火障以防止火勢蔓延至毗連地點的建築物)，以及滅火和拯救通道。申請人應根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供為殘疾人士而設的通道及設施(包括但不限於首段通道及無障礙通道路線等)。倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。由於戰前樓宇大部分的結構構件須重組和強化，而面向上海街的建築組件大多須予保存，因此申請人須在提交圖則階段詳細考慮施工次序。當申請人正式提交建築圖則後，該署便會就符合《建築物條例》的規定提供詳細意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，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所涉發展專用；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，申請人須在詳細設計階段檢視設計元素，務使建築物外牆採用綜合設計，並達致優美怡人的效果；

- (e) 留意消防處處長的意見，該處收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。有關緊急車輛通道的安排須符合《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜，申請人須採取以下措施：
 - (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及
 - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵從根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。阮女士此時離席。]

[主席、黃善永先生及李偉彬先生此時返回席上。]

[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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/424 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌國瑞路 57 至 59 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/424 號)

48. 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：

劉興達先生	}	現時與奧雅納公司有業務往來
林光祺先生		
梁宏正先生	-	在葵涌擁有一個辦公室

49. 小組委員會備悉梁宏正先生已離席。由於劉興達先生及林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

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) 擬興建酒店；
- (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) 在這宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 22 份公眾意見書，當中 21 份表示支持／同意這宗申請，因為擬議發展不會對附近地區造成負面影響；有助鼓勵附近的工業樓宇轉型；改善區內環境；提供就業機會及商機；以及推動旅遊業。餘下一份意見書反對這宗申請，理由是內地旅客持續增加，已對香港市民的日常生活造成負面影響；葵涌並非旅遊點，不應發展作旅遊區；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵興建新

建築物作商業用途。擬議發展亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規定，因為有關發展與附近的發展並非不相協調。擬議發展可充當緩衝區，分隔青山公路—葵涌段以南的住宅發展及現有工業區，亦可發揮催化作用，逐漸淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。此外，擬議發展不會對附近地區的環境、排污、排水及交通方面造成負面影響。

51. 委員對這宗申請沒有提出問題。

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。這項許可的有效期至二零一八年十二月十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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：

- 「(a) 提交並落實車輛通道、停車場及上落客貨處的布局設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源及消防裝置，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。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批予擬議酒店發展的擬議非住用地積比率，以及豁免把後勤設施計入擬議總樓面面積。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；

- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人須就擬議酒店用途向該署申請所需的修訂／特別豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付豁免費／地價及行政費等，但不保證有關申請會獲批准。至於拆除一些現有樓板並加建兩層的建議，倘申請地點的註冊擁有人選擇就擬議改建工程申請特別豁免書，便須遵守《地政處作業備考》第 1/2010B 號所載的技術規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須委聘一名認可人士就擬議加建及改建工程的審批提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的規定。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條有關提供訂明的窗戶的規定；第 28 條有關關設通道的規定，以及第 23A 條和《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考第 APP-40 號》有關批給酒店寬免的規定；
- (d) 留意消防處處長的意見，須根據由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》所載的規定設置緊急車輛通道；
- (e) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見，由於有關樓宇原先獲建築事務監督批准作非住用途，因此，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交相關文件，證明建築事務監督已就擬議用途批給許可。擬議持牌範圍必須相連。消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段所載的規定。牌照事務處在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，其轄下的建築安全組及消防安全分組便會進行實地視察，然後制定發牌規定；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應盡量爭取進行綠化的機會，包括進行垂直綠化、闢設天台花園及平台。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士於此時獲邀到席上。]

香港區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/183 擬在劃為「工業」地帶的香港柴灣
嘉業街 18 號明報工業中心地下 11 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/H20/183 號)

54. 秘書報告，其配偶在柴灣擁有一項物業，以及林光祺先生的公司在柴灣祥利街擁有一個工場，因此已就此議項申報利益。由於林先生公司所擁有的工場並不受這宗申請影響，而秘書配偶的物業並非直接面向申請地點，小組委員會同意他們可以留席。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島何尉紅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；
- (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，他對申請並無意見。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對，並建議這項規劃許可應屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，以免妨礙落實把所涉工業處所作工業用途的長遠規劃意向。除了消防安全方面外，申請用途亦符合城市規劃委員會規劃指引「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編號 25D) 的其他方面，即擬議用途不大可能會在交通、環境或基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展產生負面影響。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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，至二零一七年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可當日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，提交並落實有關提供消防裝置的建議、滅火水源及與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。」

58. 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，是為了容許城規會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工

業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實把所涉處所作工業用途的長遠規劃意向；

- (b) 留意地政總署港島東地政專員的意見，須申請修訂契約或短期豁免書，以獲准在所涉處所作申請用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組的意見，須提交建築圖則，以及遵守以下各項規定：《2011年建築物消防安全守則》、《建築物(規劃)規例》第72條及《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》第5條；
- (d) 留意消防處處長的意見，須遵守《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》及《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，不得佔用毗連的公共行人路及行車道，以免阻礙人流及道路交通。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/422 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
香港西營盤德輔道西 246 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/422 號)

59. 秘書報告，申請人是東華三院，而 LLA 顧問有限公司是申請人的其中一名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	}	現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來
林光祺先生		

- 陳祖楹女士 — 其父是東華三院顧問局成員
- 何培斌教授 — 其配偶擁有第三街榮昇閣一個單位，以及居仁里 3 號居仁閣一個單位

60. 由於陳祖楹女士不涉及直接利益，而林光祺先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。委員會備悉劉興達成先生已離席，何培斌教授則因事未能出席會議。

61. 秘書報告，城規會於早上接獲一封由一個政黨提交的呈請信，表示反對擬議酒店發展，理由與在這宗申請的公眾查閱期內接獲的公眾意見相似。該呈請信已於會上向委員傳閱。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／港島何尉紅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) 擬經營酒店(改裝整幢現有商業樓宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從交通角度而言，運輸署助理署長／市區對有關建議有保留。由於德輔道西(酒店所在之處)是連接中區和西區的主要交通走廊，改變此路的交通模式，會對區內的交通情況造成重大且不可挽回的影響。社會福利署署長對擬議酒店發展表示關注，因為中西區用作社會福利用途的單位嚴重短缺，區內對充分供應這些單位的壓力也越來越大。中西區／離島社會保障辦事處是位於所涉樓宇內的一個部門單位，現正負責共逾三萬個涉及長者、殘疾人士及有經濟困難家庭的個案。由於此部門負責服務區內眾多居民，倘因為把所涉樓宇改裝作酒店用途，以致有關服務中止，定必對該社區造成嚴重影響。根據民政事務總署中西區民政事務專員所述，中西區

區議會十分關注擬議酒店發展對該區的交通可能造成的負面影響；

- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 313 份公眾意見書，分別來自一名中西區區議員、一個政黨、現有樓宇的租戶，以及市民大眾。在 313 份所接獲的公眾意見書當中，有 311 份表示反對，一份表示支持，另一份就這宗申請提供意見。表示反對的意見撮述如下：
- (i) 西營盤一直規劃作住宅區，而且申請地點劃為「住宅(甲類)7」地帶，意向是作住宅發展。擬議酒店用途會減少房屋供應，令附近的舊樓樓價上升；
 - (ii) 申請地點附近一帶主要是住宅區，不適宜發展酒店。擬議酒店會帶來更多旅客，令人口密度增加，對區內特色造成不理想的轉變；
 - (iii) 擬議酒店的發展密度過高。現有基建設施能否多支援一間酒店成疑；
 - (iv) 附近已有多間不同級別的酒店落成，中西區的酒店供應已足夠有餘。擬議酒店會帶來更多噪音及環境滋擾，造成治安問題，亦會對區內居民的生活環境造成負面影響；
 - (v) 附近的現有酒店缺乏旅遊巴上落客貨處，令交通及行人安全問題加劇。擬議酒店不設內部運輸設施，令區內的交通問題進一步惡化；以及
 - (vi) 由於西營盤的商業／辦公室處所供應不足，現有樓宇的租戶擔心難以把他們的業務遷往附近地區。重置現有樓宇內的一些服務(例如社會福利設施、幼稚園及補習中心)會對公眾構成不便；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議酒店會提供 139 個客房，但不設泊車及上落客貨設施。從交通角度而言，運輸署助理署長／市區對有關建議有保留，並質疑申請人假設擬議酒店目標客戶(主要是參加會議／交流活動的人士)對私家車的依賴極低，對交通需求亦不大的說法。由於德輔道西(酒店所在之處)是連接中區和西區的主要交通走廊，改變此路的交通模式，會對區內的交通情況造成重大且不可挽回的影響。有公眾意見反對這宗申請，理由是土地用途不相協調；以及對交通、環境、基建容量及社會福利設施供應方面造成負面影響。社會福利署署長關注到，倘在現有樓宇內的社會福利設施停止運作，會對當地社區造成影響。

63. 副主席詢問申請人曾否就搬遷的問題與所涉樓宇的租戶聯絡，以及從交通角度而言，申請人不會為擬議酒店發展提供泊車及上落客貨設施的建議是否可接受。

64. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士在回應時表示，由於擬議酒店發展只處於非常初步階段，申請人尚未就搬遷的事宜與所涉樓宇的租戶磋商。

65. 至於內部運輸設施供應方面，運輸署助理署長／市區李偉彬先生表示，運輸署對擬議酒店發展有保留，因為擬議酒店會提供 139 個客房，但不設泊車及上落客貨設施。他強調德輔道西是連接中區和西區的主要交通走廊，而該道路沿途的現有上落客貨處已非常繁忙。申請人提交的交通影響評估未有考慮酒店住客相當可能會需要在德輔道西擬議酒店前方上落車。改變德輔道西的交通模式，會對區內的交通情況造成重大且不可挽回的影響。

商議部分

66. 一名委員留意到所涉樓宇是一幢商業樓宇，而且申請地點劃為「住宅(甲類)7」地帶，在該地帶內，住宅發展屬經常准許用途，於是詢問，與現有商業樓宇或住宅發展相比，有關酒店發展會否帶來更多車流。李先生在回應時表示，酒店跟辦公

室發展所帶來的車流相若。然而，由於這宗申請是要改裝整幢現有商業樓宇，因此沒可能在該樓宇內提供泊車及上落客貨設施，酒店住客上落車需使用上落車處。擬議發展跟重建現有樓宇不同，後者可在新建樓宇內提供泊車及上落客貨設施，有助緩解頻密使用上落車處上落客貨的情況。

67. 同一名委員留意到酒店跟辦公室發展所帶來的車流相若，於是詢問為何擬議酒店發展會令德輔道西的車流增加。李先生在回應時表示，現有上落客貨處的容量已用盡，而與辦公室樓宇的職員相比，酒店住客的來回車程較多。主席補充說，酒店住客跟辦公室職員的交通模式有別，辦公室人員日常出入大多依賴公共交通工具，但酒店住客則可能乘搭的士或旅遊巴。

68. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請人所提交的交通影響評估未能解決擬議發展對該區所造成的交通影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為同類的酒店發展立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通情況造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士解答委員的提問。她於此時離席。]

[邱浩波先生於此時離席。]

九龍區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/218 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶並以九龍新蒲崗景福街、三祝街及七寶街為界的政府土地闢設青少年全人成長中心(擬議康體文娛場所、社會福利設施、訓練中心、娛樂場所、住宿機構、食肆、商店及服務行業)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/218 號)

69. 秘書報告，申請人是東華三院，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	}	現與奧雅納公司有業務往來
林光祺先生		
陳祖楹女士	—	其父是東華三院顧問局成員

70. 由於陳祖楹女士不涉及直接利益，而林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。小組委員會備悉劉興達先生已離席。

71. 秘書請委員留意，申請地點涉及《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》於二零一四年五月三十日展示所收納的其中一項修訂。在為期兩個月的展示期內所收到的申述中，有五份與申請地點有關。按照城市規劃委員會規劃指引編號有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議延期就有關申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就該草圖作出最終決定。

72. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就該草圖作出最終決定。小組委員會同意，這宗申請須在行政長官會同行政會議就該草圖作出決定後，提交小組委員會考慮。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/254 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍土瓜灣馬坑涌道 1 號及馬頭圍道 189 號
駿豪居地下 1 號舖及 1 樓 3 號舖
經營食肆(酒樓餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/254 號)

73. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間與所涉樓宇的業主委員會進行商討，以回應居民對擬議用途所引起的保安及管理問題的關注。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

74. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

其他事項

75. 餘無別事，會議於下午十二時二十二分結束。