

二零一九年六月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1202 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

符展成先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

何立基先生

楊偉誠博士

袁家達先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

喬宗賢先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一九年五月二十四日第 1201 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 主席表示，二零一九年五月二十四日的第 1201 次會議記錄草擬本已於會前送交各委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一九年六月十七日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：會議記錄於二零一九年六月十七日獲得通過，無須修訂。]

## 議程項目 2

### 續議事項

(i) 發還發展計劃核准圖及分區計劃大綱核准圖

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，二零一九年六月四日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把以下發展計劃圖及分區計劃大綱圖發還城市規劃委員會以作修訂：

(a) 《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/4》；

(b) 《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》；以及

(c) 《觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》。

3. 發還有關發展計劃圖及分區計劃大綱圖一事於二零一九年六月十四日在憲報公布。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 1 號

擬在劃為「綠化地帶」的大埔元嶺村

第 9 約地段第 713 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

申請編號 A/NE-KLH/528

---

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後駁回一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)申請(編號 A/NE-KLH/528)的決定。上訴地點在《九龍坑分區計劃大綱圖》(下稱「該圖」)上劃為「綠化地帶」的地方。

5. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一九年二月十八日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一九年五月二十日駁回上訴，主要理由如下：

土地用途地帶

(a) 根據《城市規劃條例》，申請地點在該圖劃為「綠化地帶」。上訴人並無對該圖提出反對或申請對該圖作出修訂。上訴委員會應根據該圖的條文考慮有關上訴；

接駁現有及已計劃鋪設的排污系統

(b) 上訴人未能證明，位於集水區內的擬議發展可接駁現有及已計劃鋪設的排污系統，以及不會對該區的水質及自然景觀造成不良影響；以及

「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地

(c) 上訴人未能證明，元嶺及九龍坑的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

6. 有關上訴個案的摘要及上訴委員會的決定，已在會前提交委員參閱。

(iii) 最新上訴個案統計數字

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

7. 秘書報告，截至二零一九年六月六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有九宗，另有一宗尚未作出裁決。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	160 宗
放棄／撤回／無效	202 宗
尚未聆訊	9 宗
有待裁決	1 宗
<hr/>	
總數	408 宗

(iv) 針對城市規劃委員會、行政長官會同行政會議及其他人士就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》的決定提出司法覆核許可申請的判決

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

8. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 在寶鄉街擁有一個單位；

楊偉誠博士 — 其公司在安慈路擁有一個單位；以及

劉竟成先生 — 在大埔馬窩路擁有一個物業。

9. 與會者備悉張孝威先生及楊偉誠博士因事未能出席會議。由於本議項只是報告關於一宗司法覆核申請的判決，無須進行討論，因此劉竟成先生可留在席上。

10. 秘書報告，汪裕祖先生於二零一八年八月二十一日提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」、行政長官會同行政會議及其他人士把《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上大埔乾坑大埔道 4770 號的一幅用地(下稱「該用地」)由(「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶的決定。汪先生之前是該用地的短期租約租戶。

11. 原訟法庭於二零一九年五月二十七日駁回有關許可申請。原訟法庭裁定，汪先生未能證明在製圖過程中有任何法律錯誤、非常不合理的情況(Wednesbury unreasonableness)或程序有欠公允，以及並無就延遲提出司法覆核申請提供合理解釋。有關申請亦沒有合理勝算。因此，原訟法庭拒絕行使酌情權，批准就司法覆核申請給予延期。另外，原訟法庭已命令汪先生須向城規會支付訟費。有關判案書的副本已於會前送交委員參考。

12. 另外，正如二零一九年五月十日向委員報告時所述，汪先生先前就同一改劃用途地帶事宜向城規會提出民事申索，但區域法院駁回其申索。汪先生於是提出上訴許可申請，而有關申請在二零一九年四月二十九日被區域法院駁回。汪先生其後於二零一九年五月二十日向上訴法庭就區域法院的判決提出上訴許可申請。上訴法庭指示汪先生以適當途徑提交上訴文件。

13. 城規會備悉司法覆核申請的判決，以及備悉秘書將會代表城規會按慣常方式處理汪先生就其民事申索而提出的上訴。

(v) **[機密項目][閉門會議]**

14. 此議項以機密文件形式記錄。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/HSK/116

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及重量不超過 5.5 噸的輕型貨車)，並附設汽車美容服務連辦公室(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10546 號)

---

[會議以廣東話進行。]

## 簡介和提問部分

15. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生      —      規劃署屯門及元朗西規劃專員

16. 主席歡迎規劃署的代表到席，並告知委員申請人已表明不會出席會議。她繼而邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

17. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10546 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、申請人提出的理據、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

[黎庭康先生及黃幸怡女士於此時到席。]

18. 規劃署屯門及元朗西規劃專員簡介完畢，主席遂請委員提問。

19. 主席及一些委員提出以下問題：

### 提交現有排水設施的狀況記錄

- (a) 對於申請人稱，他未有留意關於提交現有排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件履行期限縮短至三個月，規劃署有何回應；
- (b) 申請人是否需要聘請承辦商／專家提交有關狀況記錄；
- (c) 狀況記錄只反映在某時間申請地點的排水設施的狀況。申請人是否需要提交進一步狀況記錄，以證明排水設施正常運作；



- (d) 申請地點的排水設施是否如申請人所稱受颱風山竹影響；

未有履行規劃許可附帶條件

- (e) 儘管申請人沒有提交任何狀況記錄，申請地點的排水設施狀況是否令人滿意；以及自申請編號 A/HSK/60 的許可被撤銷後，有否收到任何關於排水的投訴；
- (f) 先前兩次的規劃許可分別在獲批之日起計約 8.5 個月(申請編號 A/YL-PS/320)和約 20 個月(申請編號 A/YL-PS/442)後被撤銷，而申請編號 A/HSK/60 的規劃許可則在獲批之日起計三個月後被撤銷。申請編號 A/HSK/60 的性質或對這宗申請的處理方式，是否有任何不同之處；
- (g) 規劃署曾否提醒申請人履行申請編號 A/HSK/60 的有時限規劃許可附帶條件的期限，以及申請人有沒有履行沒有時限的規劃許可附帶條件(例如關於不得停泊重型車輛的條件)；以及
- (h) 倘城規會經覆核後決定駁回這宗申請，規劃署會否對申請地點採取規劃執管行動。

20. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

提交現有排水設施的狀況記錄

- (a) 申請人根據先前申請編號 A/YL-PS/442 的規劃許可附帶條件，在申請地點設置排水設施，而有關情況符合渠務署的要求。由於渠務署認為該些排水設施仍然適用，故渠務署只要求申請人在批給規劃許可之日起計三個月內提交記錄，以證明現有排水設施運作正常，而有關記錄必須符合渠務署的要求。因應渠務署的要求而施加規劃許可附帶條件，是城規會的既定做法；

- (b) 根據既定做法，申請人只須提交申請地點現有排水設施的照片，便可履行有關提交現有排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件，通常無須聘用承辦商／專家的服務；
- (c) 除要求提交現有排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件外，還有另一項規劃許可附帶條件要求申請人在規劃許可有效期內時刻保養現有排水設施；
- (d) 二零一八年九月中颱風山竹吹襲香港，而提交現有排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件的履行期限於二零一八年十月六日屆滿。申請人沒有提交任何照片／證據，證明他所指有關排水設施因颱風而損毀／淤塞的情況屬實。因此，規劃署無法確定颱風對排水設施造成的影響；
- (e) 規劃署沒有關於該些排水設施現時狀況及涉及申請地點的渠務投訴的資料；

未有履行的規劃許可附帶條件

- (f) 就臨時規劃許可施加的規劃許可附帶條件可分為兩類，即有時限的和沒有時限的。申請人須在規劃許可有效期內時刻履行沒有時限的附帶條件(例如不得停泊重型車輛)。關於最先兩次的臨時規劃許可，規劃署收到投訴，指在規劃許可有效期內，申請人未有履行沒有時限的附帶條件。規劃署已根據既定做法，向申請人發出警告信。其後，規劃署進行實地視察，發現申請人仍沒有履行附帶條件，因此相關規劃許可被撤銷。
- (g) 至於有時限的規劃許可附帶條件，申請人須在指明日期當日或之前提交技術文件(例如排水建議)。如申請人在指明日期當日或之前仍未履行有時限附帶條件的規定，提交相關技術文件，獲批的規劃許可便會在指明限期當日被撤銷。如申請人需要更多時間以履行規劃許可附帶條件，申請人可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條申請延長履行

規劃許可附帶條件的期限。關於這宗個案，申請編號 A/HSK/60 獲批的規劃許可於二零一八年十月六日被撤銷，理由是申請人沒有提交現有排水設施的狀況記錄。據知，申請人沒有就該項附帶條件申請延長履行期限。

- (h) 履行規劃許可附帶條件的期限已清楚寫在申請編號 A/HSK/60 的批准函件內，申請人應已知悉履行規劃許可附帶條件的期限。沒有資料顯示申請人是否已履行其他的規劃許可附帶條件；以及
- (i) 由於申請地點現時空置，因此沒有足夠證據證明現階段申請地點有違例發展，以致規劃署須對其採取規劃執管行動。

21. 主席表示，申請人有責任適時提交技術文件，以履行規劃許可附帶條件，否則須申請延期。規劃署署長李啟榮先生在回應主席的提問時確認，規劃署的既定做法，是不會向申請人另外發出提示，提醒申請人履行有時限的規劃許可附帶條件。他再補充說，要求申請人提交現有排水設施的狀況記錄的目的，是要確保根據先前的規劃許可而落實的排水設施仍然正常運作。

22. 一名委員注意到先前三次規劃許可所涉的用地布局設計和形狀均不同，詢問該三次規劃許可有關排水的要求是否一樣。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，周邊的排水管是根據申請編號 A/YL-PS/442 而建造，並獲渠務署接受。至於申請編號 A/HSK/60，渠務署認為，雖然其地盤面積相對略小，用地布局設計亦不一樣，但已建造的排水設施已經足夠。

23. 一名委員提出以下問題：

- (a) 由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，批准這宗申請會否妨礙申請地點的小型屋宇發展；
- (b) 申請地點內四個地段的業權詳情為何；以及
- (c) 新李屋村的小型屋宇發展用地供求情況為何。

24. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據地政總署的記錄，申請地點內沒有小型屋宇申請，而申請地點附近則有七幢小型屋宇最近獲得批准；
- (b) 申請人並非申請地點的現行土地擁有人，但他手頭上沒有關於申請地點業權詳情的資料；以及
- (c) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶內。規劃署在估計新李屋村的小型屋宇發展用地供應時，亦有計及申請地點。根據地政總署的資料，在有關的「鄉村式發展」地帶內，有 29 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預測未來 10 年的小型屋宇需求為 40 幢。有關的「鄉村式發展」地帶有 7.6 公頃的土地，可興建約 300 幢小型屋宇，以應付小型屋宇發展需求。

25. 一名委員詢問，倘目前這宗申請被拒絕，而申請人仍然希望在申請地點進行臨時用途，則他有何方法。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，申請人可提出新的規劃申請，規劃署會按其個別情況作出評估。規劃署署長李啟榮先生補充說，申請人可提供更多理據，以說明如何履行規劃許可附帶條件，例如可在提交新的規劃申請時，一併提交尚欠的現有排水設施狀況記錄，以證明排水管正常運作。申請人也可選擇就城規會對於目前這宗申請所作的決定向城市規劃上訴委員會提出上訴。

26. 一名委員亦問到，若這宗申請是由另一名申請人提交，由於他／她沒有屢次不履行規劃許可附帶條件的記錄，規劃署會否建議給予許可。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，就算這宗規劃申請是由另一名申請人提交，規劃署也會根據申請地點的背景、申請用途、用地狀況、相關政府部門的意見，以及其他的相關重要考慮因素，對這宗申請進行全面的評估。

27. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝規劃署的代表屯門及元朗西規劃專員吳育民先生出席會議。吳先生於此時離席。

#### 商議部分

28. 規劃署署長李啟榮先生請委員留意，申請人在第 16 條申請階段所提出的理據主要是承諾會履行規劃許可附帶條件。由於申請人先前曾三度被撤銷規劃許可，小組委員會遂拒絕有關申請。在第 17 條覆核申請階段，申請人進一步提出另外兩項理據，表示他並未察覺有關提交排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件的履行期限縮短至三個月，以及申請地點的排水設施遭颱風山竹破壞。

29. 一些委員傾向從寬處理這宗申請，理由／考慮因素如下：

- (a) 颱風山竹極具破壞力，申請地點的排水設施或因颱風而嚴重淤塞／損毀，以致申請人無法在二零一八年九月中至十月初這段短時間內提交為渠務署接受的狀況記錄；
- (b) 雖然申請人因一時大意而未有就編號 A/HSK/60 的申請提交狀況記錄，但在未能核實申請地點的排水設施是否確實正常運作的情況下，應把疑點利益歸於申請人；
- (c) 申請人第三次被撤銷規劃許可的性質與第一、二次被撤銷不同，該次的情況也沒有先前兩次般嚴重。先前兩次被撤銷規劃許可，都是涉及申請人故意不履行沒有時限的規劃許可附帶條件；以及
- (d) 關於上次批給的規劃許可，申請人只是未有履行一項有時限的規劃許可附帶條件。申請人應獲給予多一次機會。

30. 一些委員認為應拒絕這宗申請，理由／考慮因素如下：

- (a) 申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，應用作發展小型屋宇。若申請地點的狀況令城規會滿意，城規會才能容忍申請地點的臨時用途。城規會亦須設定時限，訂明可容忍申請地點的臨時用途多久；
- (b) 申請人由工程顧問公司代表，理應完全明白其責任，以及有資源履行所有規劃許可附帶條件。申請人提出的理據欠缺說服力；
- (c) 申請人應派代表出席覆核聆聽會，提供證據證明其所言屬實，以爭取城規會從寬考慮這宗申請；
- (d) 申請人聲稱在二零一八年十月十五日前已修妥排水設施，但至今也沒有提交任何記錄，以證明申請地點現有的排水設施運作正常；
- (e) 申請人在第 17 條覆核申請階段所提交的理據，並沒有直接回應小組委員會拒絕其申請的理由，即申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件而令法定的規劃管制機制失去效用；以及
- (f) 有關規劃情況一直沒有改變，而處理這宗申請的程序也沒有不當之處，足以令城規會偏離小組委員會拒絕有關申請的決定。

31. 主席回應一名委員的問題時表示，城規會在審議第 17 條覆核申請時，不受規劃小組委員會所考慮的因素所約束。

32. 一名委員認為，城規會及其規劃小組委員會應履行行政職能而非司法職能；以及根據第 17 條進行覆核相當於進一步考慮申請，此時申請人可提交新的理據。倘沒有任何新的理據，城規會便沒有充分的理由偏離小組委員會的決定。該名委員亦認為，沒有履行規劃許可附帶條件的問題應與申請地點相關而非與申請人相關。

33. 一名委員支持小組委員會拒絕這宗申請的決定，但關注到小組委員會的拒絕理由令人認為拒絕這宗申請是由於申請人不可信，因為他屢次沒有履行規劃許可附帶條件。

34. 主席回應時表示，小組委員會拒絕這宗申請，理由是批准這宗申請會對其他同類申請造成不良先例效應，小組委員會並非對申請人有偏見。倘在屢次未有履行規劃許可附帶條件後而提出的這宗申請仍獲批准，這可能會給申請在新界作臨時用途的其他申請人錯誤的訊息，令他們以為即使未有履行規劃許可附帶條件亦對他們的作業沒有影響。這會令法定的規劃管制失去效用。

[符展成先生、馮英偉先生及蔡德昇先生在商議期間到席。]

35. 鑑於委員在商議期間意見紛紜，主席建議就這宗申請進行投票。由於大部分委員支持維持小組委員會的決定，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「申請地點就同一用途先前曾三次獲城規會批給規劃許可，其後因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定的規劃管制失去效用。」

[會議小休五分鐘。]

[雷賢達先生及邱浩波先生於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K18/325

在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘火石道 3 號

作學校(幼稚園)發展

(城市規劃委員會文件第 10548 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

36. 秘書報告，申請地點位於九龍塘(K18)。申請人是金幸運有限公司(下稱「金幸運公司」)，而弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 符展成先生 | ] | 現時與弘達公司有業務往來；                  |
| 何安誠先生 | ] |                                |
| 張國傑先生 | ] | 其公司過往與金幸運公司及弘達公司               |
| 黎庭康先生 | ] | 有業務往來；                         |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司有業務往來；                  |
| 張孝威先生 | ] | 於九龍塘擁有一個物業／多個物業；               |
| 袁家達先生 | ] |                                |
| 伍穎梅女士 | ] |                                |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶於又一村共同擁有一個單位；               |
| 潘永祥博士 | — | 於香港城市大學工作，並居於九龍塘<br>的大學宿舍；以及   |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶是一間公司的董事，該公司於<br>九龍塘擁有多個物業。 |

37. 委員備悉，張孝威先生、袁家達先生及伍穎梅女士因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。符展成先生及何安誠先生並無直接參與這宗申請；張國傑先生及黎庭康先生並不涉及直接利益；潘永祥博士的工作地點／宿舍、雷賢達先生與其配偶擁有的物業以及蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業並非直接望向申請地點。委員同意上述委員可留在席上。



簡介和提問部分

38. 政府代表及申請人代表獲邀到席上：

規劃署

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

運輸署

陸雅儀女士 — 工程師／九龍城

香港警務處

鄧駿穎先生 — 九龍城分區督察

申請人

宏基測量師行有限公司 ] 申請人代表

陳昌傑先生 ]

張嘉偉先生 ]

弘達交通顧問有限公司 ]

雷永光先生 ]

郭正謙先生 ]

39. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。她隨即邀請規劃署九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

40. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10548 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮因素、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。

41. 主席隨即邀請申請人代表闡釋這宗覆核申請。

42. 申請人代表陳昌傑先生陳述下列要點，以支持這宗覆核申請：

- (a) 根據文件圖 R-2，申請地點的東面、南面及西面設有學校和教堂。因此，這宗申請所涉的幼稚園與四周環境互相協調。另外，儘管申請地點規劃作「住

宅(丙類)3」地帶，但並無任何特別之處令申請地點非作住宅用途不可；

- (b) 目前這間幼稚園已投入運作。根據過往記錄，在過去一年申請地點附近(即火石道及志士達道)從未發生過交通意外，而申請人亦無收到任何交通投訴；以及
- (c) 申請人提出了一套全面的交通緩解措施及適當的交通管理方案，以改善該區現時欠佳的交通情況。

43. 申請人代表郭正謙先生借助投影片陳述下列要點，以支持覆核這宗申請：

- (a) 二零一八年十月，申請人於五個正常上課日子三段學校上學和放學的繁忙時段，在六個路段進行交通調查；
- (b) 雖然在繁忙時段有不少道路使用者把車輛停泊在調查路段，但在眾多路旁停車的車輛中，只有小部分與幼稚園有關；
- (c) 申請人會落實多項交通緩解措施，即(1)採用「全校巴」政策；(2)根據《香港規劃標準與準則》在申請地點設置泊車位及上落客設施；(3)校巴只會在申請地點內上落學生；(4)與校巴公司緊密聯繫，確保所有校巴都只會在申請地點內上落學生；(5)安排交通糾察管理交通；以及(6)把學校上學和放學時間改為交通流量較低的時段；
- (d) 運輸署認為，倘能有效落實有關的擬議措施，幼稚園產生的交通影響將可得到紓緩；
- (e) 實施上述(1)至(5)項的擬議交通改善措施，將可解決源自幼稚園的路旁泊車及學生上落問題，並可改善申請地點附近的車流和行人安全；

- (f) 學生父母／監護人須簽署一份同意書，表示其子女必定會參加「全校巴」的強制性計劃。只有在幼稚園附近居住並可步行上學的學生會獲得豁免，但獲豁免的學生不得乘搭車輛前往幼稚園、火石道及志士達道。因此，有關豁免不會令車流增加；
- (g) 調整學校的上下課時間，將可大幅減少繁忙時段的車流，以及增加四周道路的剩餘容車量；以及
- (h) 申請人願意履行城規會在文件中訂明的規劃許可附帶條件。

44. 由於規劃署九龍規劃專員及申請人代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

45. 一名委員詢問把申請地點作學校用途有何好處。申請人代表陳昌傑先生表示，申請人為何揀選這個地點已無從稽考，但幼稚園已於該處營辦一段頗長時間。幼稚園只是該區芸芸學校之一，而且規模細小，倘當局認為申請地點不適合用作幼稚園，周邊多塊學校用地也可能同樣不適合劃作學校用途。他重申，並無任何特別之處／特殊情況令申請地點不適合用作學校發展。

46. 一名委員詢問，倘這宗申請被拒，申請人會如何處理該校的學生。申請人代表陳昌傑先生回應表示，申請人有信心他們所提出的交通緩解措施可解決政府部門所關注的問題，因此並無就申請被城規會拒絕的情況作出任何安排。

47. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，二零一六年，教育局於申請人之前提出的申請被拒後，曾要求幼稚園提交應變計劃，以應付可能需要中止辦學的情況。教育局表示，迄今尚未收到幼稚園的回應。

#### 交通緩解措施

48. 主席、運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3 林兆康先生及部分委員提出下列問題：

- (a) 交通調查是按照現有學生數目還是學校在註冊時獲准收生的數目(最多 190 名學生)而進行的；
- (b) 現有學生居住區份的資料以及申請人如何界定在擬議「全校巴」政策下可獲豁免的步行距離；
- (c) 如學生違反擬議「全校巴」政策或不遵守承諾進出幼稚園、火石道及志士達道，申請人會對家長／監護人採取的措施；
- (d) 二零一六年，小組委員會／城規會主要基於交通理由而拒絕申請人先前的申請。其後，申請人實施了何等交通措施；
- (e) 附近有哪些現有學校實行了「全校巴」政策；
- (f) 香港警務處在該區的交通檢控數字；以及
- (g) 運輸署及香港警務處經考慮申請人提出的擬議交通緩解措施後，對申請的幼稚園用途有何立場。

49. 申請人代表郭正謙先生及陳昌傑先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 交通調查是根據學校目前的學生數目(約 130 人)而進行的；
- (b) 他並無現時學生居住區份的資料。申請人所指的學校「步行距離」範圍，是以窩打老道、界限街、羅福道、書院道及九龍仔公園為界，約需 4 至 11 分鐘步行至申請地點；
- (c) 儘管申請人無法對停車在火石道及志士達道路旁駕車接送子女的家長／監護人進行執法，但學校會派員觀察並記錄有關情況；以及
- (d) 倘學生家長／監護人違反擬議「全校巴」政策或不遵守承諾駛經火石道及志士達道前往幼稚園，則申

請人會保留開除有關學生的權利。申請人於過去數年已因應運輸署不斷改變的要求，實施了部分交通緩解措施，例如聘用交通糾察梳理校巴到達學校的時間，以便有秩序地在路旁上落學生。申請人已準備落實調整學校的上課時間；倘申請獲批，申請人會在本年夏季完成校舍改建工程後落實「全校巴」政策。

50. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，雅息士道 2 號有一間獲發臨時規劃許可的幼稚園亦實行了「全校巴」政策一段時間，但該幼稚園在二零一七年及二零一八年學年分別只招收了 22 名及 16 名學生(上／下午班各獲准招收 216 名學生)。對於招收了大量學生的學校而言，實施「全校巴」政策的成效仍有待確認。

51. 工程師／九龍城陸雅儀女士表示，倘擬議交通緩解措施能有效落實，現時的交通情況可望得以紓緩。不過，根據運輸署的觀察所得，校巴通常會提早到達，並會停在志士達道等候，而家長／監護人則會在火石道等候排隊接送。由於火石道頗短，即使車流量不多，車龍亦會由志士達道一直伸延至窩打老道。另外，申請人仍未提出證明，令運輸署信納在申請地點設置的五個校巴停車位能妥善應付在繁忙時段有 12 至 13 架校巴進出學校的情況。因此，運輸署對這宗申請仍有所保留。

52. 九龍城分區督察鄧駿穎先生表示，九龍塘的交通執法行動主要與違例泊車有關。在整個繁忙時段，該區不斷有私家車及校巴接送學生，對屬於主要幹道的窩打老道造成嚴重的交通擠塞問題。每日都有大批警力於學校上學時間在該區執法。由於該區道路網的交通流量已達飽和，因此從交通執法的角度而言，香港警務處仍然維持其意見，對這宗申請有所保留。

53. 一名委員詢問，運輸署把某個路段劃作停車限制區時有何考慮。具體而言，倘火石道及志士達道劃作停車限制區，與這宗申請相關的交通問題便不復存在。工程師／九龍城陸雅儀女士回應表示，運輸署考慮是否劃設停車限制區時，會視乎路旁上落客活動會否對相關路段及附近一帶造成交通擠塞。儘管許多路段已劃為停車限制區，倘附近沒有警察，不少駕駛者仍

會違例上落客。她提醒不應劃設太多停車限制區，因為會對警方的人手安排造成壓力。

### 九龍塘幼稚園的供求

54. 一名委員詢問，市民對九龍塘幼稚園課室的需求為何。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，根據《香港規劃標準與準則》，按九龍塘的人口而言，該區只需要 19 至 20 個幼稚園課室，但現時九龍塘有超過 300 個幼稚園課室。

55. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應主席及規劃署署長李啟榮先生的問題時表示，現時申請人分別於窩打老道 109 號及 143 號營運另外兩間校舍。她指出，前者於二零零六年及二零零八年獲小組委員會批准作學校用途，而後者根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)被視為現有用途。

56. 一名委員詢問，申請人於九龍塘營運的另外兩間學校的課室及學生數目為何。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，窩打老道 109 號的幼兒園暨幼稚園有 15 個課室，收生人數最多為 283 人，而窩打老道 143 號的小學則有 12 個課室，半日制學生的收生上限為 484 人。

57. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請。主席多謝政府代表及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

[何安誠先生、李國祥醫生及廖凌康先生在答問環節期間離席。]

### 商議部分

58. 主席指出，運輸署及香港警務處尚未完全信納申請人提出的擬議交通改善措施能有效實施；而從交通管理及執法的角度而言，他們對這宗申請仍有保留。她進一步指出，儘管城規會於二零一六年拒絕了申請人之前的申請，但幼稚園的運作並無終止。而申請人並無作出任何特別安排，以回應城規會的關

注。委員普遍同意，現時沒有理據支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

[林兆康先生此時離席。]

59. 主席及部分委員關注到幼稚園的規劃申請即使被拒絕多次，該校仍然繼續營運的問題。發牌當局向違反法定土地用途的有關幼稚園發出牌照，做法有欠理想。城規會同意致函教育局，要求教育局採取適當行動檢討有關學校的註冊。與會者亦備悉，教育局曾要求幼稚園提交應變計劃，以應付學校一旦要中止辦學的情況。儘管教育局尚未收到回覆，亦應與幼稚園跟進。

60. 一名委員詢問，有否其他機制處理非法辦學的幼稚園。主席回應表示，對於不符合市區分區計劃大綱圖規定的發展，《條例》並無授權規劃事務監督採取執法行動。《教育條例》及地契可作為其他機制，以便對違規的用途採取執法行動。

61. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丙類)3」地帶的規劃意向。有關意向是作低至中層的低密度住宅發展；
- (b) 有關發展位於狹窄的火石道／志士達道，學校上學和放學的繁忙時段，該處的交通繁忙。申請人未能證明擬議交通緩解措施可以付諸實行和執行；以及
- (c) 在缺乏可以付諸實行和執行的交通緩解措施以解決交通問題的情況下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區學校上學和放學的繁忙時段的交通擠塞問題惡化。」

[黃令衡先生、潘永洋博士及余偉業先生此時離席。]

[余烽立先生此時到席。]

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K11/232

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍新蒲崗太子道東 706 號太子工業大廈地下 D 單位和 E 單位  
闢設臨時康體文娛場所(體育訓練場)(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10547 號)

---

[會議以廣東話進行。]

62. 秘書報告，申請地點位於新蒲崗，而達材都市規劃顧問有限公司(下稱「達材公司」)及李兆民建築師有限公司(下稱「李兆民公司」)是申請人的代表。下列委員已申報利益：

張國傑先生 ] 其公司過往與達材公司及李兆民公司  
黎庭康先生 ] 有業務往來；以及

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一家公司於黃大仙  
擁有一個單位。

63. 委員備悉，由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業遠離申請地點，而張國傑先生及黎庭康先生所涉利益間接，因此他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

64. 政府代表及申請人代表獲邀到席上：

#### 規劃署

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

#### 消防處

李建中先生 — 高級消防區長(新建設課)

李亮嶠先生 — 助理消防區長(新建設課)11

#### 申請人

香港攀石訓練學會有限 — 申請人  
公司



何善揮先生	]	申請人代表
關卓茹女士	]	
達材都市規劃顧問有限	]	
公司	]	
陳達材先生	]	
何心怡女士	]	
李兆民建築師有限公司	]	
李兆民先生	]	
袁燕茜女士	]	

65. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。她隨即邀請規劃署九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

66. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，按城規會文件第10547號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

67. 主席邀請申請人代表闡釋這宗覆核申請。她建議申請人集中陳述這宗申請的主要問題，即消防安全問題。

68. 申請人代表何善揮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 他是香港攀石訓練學會有限公司的創辦人。該公司自二零一一年起已在申請處所營運。公司的願景是「夢想。喜樂。攀登。」，這正好反映公司的宗旨是讓參加者體驗攀石運動的樂趣；

(b) 他曾於二零一一年的搶包山比賽及全國抱石錦標賽取得冠軍，多年來代表香港參加多項國際運動攀登比賽。他亦是合資格的運動攀爬教練，擅長抱石。抱石運動員不使用任何繩索，沿固定路線攀爬約4.5米高的攀石牆。抱石是二零二零年東京奧運會的運動攀登項目運動員必須參加的三個分項之一；

- (c) 由於政府場地並無提供抱石設施，因此他在有關處所設置抱石設施作他個人訓練之用。選擇有關處所的原因是處所樓底高；以及
- (d) 有關設施是香港奧運運動攀登代表隊的訓練場地。申請人已委聘專業團隊營運該項設施，並在該處為兒童及非政府機構提供訓練班。

[張國傑先生於申請人簡介期間離席。]

69. 申請人代表李兆民先生陳述下列要點：

- (a) 他是興建該項設施的獲授權人士；
- (b) 消防處反對這宗申請的原因之一，是有關用途會引來大量人士在處所內逗留一段長時間。根據有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 22D)，現有工業樓宇的地面一層(設有噴灑系統)的合計商用樓面面積最高可為 460 平方米。現有有關處所的面積僅為 348 平方米，而大廈地面一層並無其他商業用途。根據《建築物條例》，倘有關處所用作零售或食肆用途，則可分別容納 116 人或超過 300 人。申請用途僅容納約 30 人，火警風險不高；
- (c) 消防處關注到兒童參加者的安全問題，因為他們未必知道如何應付緊急狀況。申請人認為，有關的憂慮並不成立，因為員工與訪客的比例是一比五或六，有足夠的人手照顧兒童。零售或食肆用途亦不會拒絕兒童光顧；
- (d) 消防處要求工業用途與商業用途之間必須有垂向及橫向分隔。就此而言，垂向方面，停車場樓層將有關處所與樓上的工業用途分隔。橫向方面，現有一條超過 2 米闊的走廊及幾道能防火 2 小時的間隔牆把有關處所與同一樓層的工業單位分隔。有關處所的防火能力甚至優於毗鄰兩幢工業大廈之間的防火

能力，因為該兩幢工業大廈的外牆亦是只能防火 2 小時；

- (e) 申請人會以能防火 2 小時的物料封閉所有通往公共走廊的出口，以及興建一條額外的逃生通道，直接通往太子道，以把有關處所與大廈地下的其他工業單位完全隔離。有關處所採取的防火措施較消防處的要求更嚴格；以及
- (f) 社會對這項運動有特別的培訓需求，但政府未有配合。申請人只是利用本身資源提供有關服務。拒絕這宗申請會影響攀登運動在香港的發展。

70. 申請人代表陳達材先生陳述下列要點：

- (a) 申請人願意投資購買擬議消防裝置，而有關情況會符合消防處的要求；
- (b) 申請人會就該體育訓練設施的參加者管理計劃提交詳細建議；
- (c) 申請人只是申請臨時規劃許可，倘申請用途營運欠妥，城規會可拒絕其續期申請；以及
- (d) 申請人希望城規會能從寬考慮這宗申請，以鼓勵這項運動的發展。

71. 規劃署九龍規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

### 香港的抱石設施

72. 部分委員詢問香港的抱石設施供應情況，以及《香港規劃標準與準則》有沒有訂定關於抱石設施的標準。具體而言，有關處所與申請人在香港島的另一設施有何分別。

73. 申請人代表何善揮先生表示，他身為教練，熟悉本港所有攀登設施。據他所知，有關處所是香港唯一的抱石設施。他

繼而解釋，政府場地及其他非政府機構提供的攀登設施，大部分都是簡單的攀登設施，所設的攀登牆高 15 米(運動員需要佩帶安全索)，仰角較小，用作速度攀登及領攀。反之，抱石運動員攀登的人工牆不超過 4.5 米高，有大塊人工岩石從不同角度突出，而運動員亦不會佩帶安全索。抱石的難度甚高，而抱石設施無法以速度攀登／領攀設施取代。申請人於香港島的另一設施位於商場內，與這宗申請的情況不同。

74. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士表示，《香港規劃標準與準則》現時沒有訂定關於運動攀登康樂設施的標準。

#### 火警風險及同一樓層同時存在工業／非工業用途

75. 一名委員詢問，申請人是否和如何能滿足消防處的要求。消防處高級消防區長(新建設課)李建中先生陳述下列要點：

- (a) 消防處要求有關處所在垂向和橫向方面與工業用途完全分隔。垂向方面，申請處所對上一層的停車場將其與樓上工業用途分隔，符合消防處要求。然而，橫向方面，同一地下樓層有工業用途。倘該些工業用途發生火警，甚或化學品洩漏或爆炸，都會影響有關處所顧客的安全。因此，消防處不支持這宗申請；以及
- (b) 處所的顧客會在處所內逗留一段頗長時間。他們專注於攀登，倘附近工業單位發生意外，他們也未必能察覺。

76. 申請人代表陳達材先生回應表示，有關工業大廈並無危險品貨倉，在同一地下樓層的工業單位由一間水泵維修／組裝工場佔用超過 11 年，顯示有關工業用途極為穩定。該些工業單位亦沒有貯存大量化學品／危險品。因此，發生火警、化學品洩漏或爆炸的風險不高。

77. 消防處高級消防區長(新建設課)李建中先生回應表示，如危險品的貯存量超過豁免量(例如天拿水的豁免量為 20 公

升)，危險品才需要貯存在危險品貨倉。工業單位可以無須領取危險品牌照而貯存少量危險品。

78. 主席察悉消防處不會接受工業與康樂用途在同一樓層共存，詢問倘其他單位的工業用途在日後全部改作非工業用途，消防處會否接受申請的用途，以及規劃署對於工業大廈地下的零售及食肆用途，在規劃方面有何考慮。

79. 消防處高級消防區長(新建設課)李建中先生回應表示，倘整個地下樓層均用作非工業用途，消防處會重新考慮有關個案。九龍規劃專員鄭韻瑩女士補充表示，倘該幢大廈的地下樓層全層均改作非工業用途，並有緩衝樓層將其與樓上的工業用途作垂向分隔，則根據分區計劃大綱圖，申請用途屬經常准許用途。她表示，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，「食肆」用途並不屬於准許用途，而規劃指引編號 22D 訂明的商業用途最大總樓面面積並不適用於屬「康體文娛場所」的擬議用途。關於商店及服務行業用途，根據規劃指引編號 22D 的規定，倘向城規會申請，或會獲得批准，而商店顧客一般會在處所逗留較短時間。反之，申請用途屬於康樂用途，參加者會逗留較長時間。

80. 部分委員詢問垂向及橫向分隔的定義。消防處高級消防區長(新建設課)李建中先生回應表示，垂向分隔指緩衝樓(例如有關大廈的停車場樓層)，用以把下面的非工業用途與上面的工業用途分隔。橫向分隔則指同一樓層的所有單位均不得作工業用途。

81. 一名委員詢問，倘申請人能保證同一地下樓層的其他單位的工業活動性質及／或單位內貯存的危險品種類及數量，消防處會否接受申請的用途。消防處高級消防區長(新建設課)李建中先生回應表示，此舉也無法防止日後有關單位的業權／經營者變更而令情況有所改變。

82. 申請人代表李兆民先生重申，有關處所與同一地下樓層的工業用途的橫向分隔，更勝於或至少不遜於毗鄰兩幢工業大廈之間的分隔，它們的間隔牆及外牆同樣按法例規定能防火 2 小時。不能保證一幢工業大廈的運作不會受毗鄰工業大廈發生的事故影響。

83. 一名委員詢問，消防處有否實地核實有關大廈地下的其他單位的用途；該等單位有否貯存危險品；有關處所有否設置消防警鐘等消防裝置；以及有關大廈能否讓有關處所的顧客知道大廈內其他地方發生意外。

84. 消防處高級消防區長(新建設課)李建中先生回應表示，消防處的意見是以已批准建築圖則的火警風險評估為依據。同一樓層的單位即使現時空置，但也可隨時合法地用作工業用途。因此，消防處不支持這宗申請。他補充表示，即使在處所內設置消防裝置，也無法減低同一樓層工業單位因工業活動產生的火警風險。

85. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請。主席多謝政府代表及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

86. 主席表示，鑑於消防當局對安全的顧慮，故難以批准這宗申請。她邀請委員發表意見。

87. 大部分委員認為，這宗申請存在消防安全問題，申請的用途應於較安全的地方進行，故不應批准這宗申請。他們關注到攀登活動需要參加者高度專注力，參加者(尤其是兒童)可能因未能察覺發生事故而無法即時撤離。一名委員補充表示，城規會應尊重消防處的專家意見。

88. 一名委員察悉，有關設施自二零一一年起已在沒有規劃許可的情況下運作八年，可見有需要提供抱石運動的訓練場地以推廣這項運動。政府應研究如何促進這項運動的發展。

89. 一名委員同意應拒絕這宗申請，但注意到消防處沒有完全反駁申請人提出的理據，即有關處所的橫向防火能力更勝於或不遜於毗鄰兩幢工業和非工業用途夾雜的工業大廈之間的防火，它們牆身的防火能力與處所相若。該名委員認為，工業大廈及工業用地一直是增加土地供應的潛在來源。當局可能需要

與消防處作更加深入的討論，以便善用過剩的工業處所作更有效益的用途。

90. 主席表示，發展局一直研究活化工廈的措施，於二零一八年年底推出一系列措施，當中消防處同意接受更多用途(例如數據中心及機械存放場)作為緩衝樓層。

91. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「從消防安全的角度而言，以申請處所作體育訓練場用途不能接受。」

[馮英偉先生及黃幸怡女士此時離席。]

## **議程項目 6**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A》和就《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》作出的建議修訂  
(城市規劃委員會文件第 10542 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

92. 秘書報告，發展計劃圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交，所涉範圍位於馬頭角(K10)。鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)是市建局的顧問。下列委員於馬頭角區擁有物業及／或與市建局或鑽達公司有關連／業務往來，已就此議項申報利益：

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生                | — 為市建局上訴委員團副主席；          |
| 張孝威先生                | — 為市建局的委員會的前增選委員；        |

- |                |   |
|----------------|---|
| 符展成先生          | — 為市建局市區更新基金董事會董事以及目前就市建局卑利街／嘉咸街重建項目與長江企業控股有限公司有業務往來； |
| 簡兆麟先生          | — 為市建局董事會前非執行董事及市建局市區更新基金董事會前董事；                      |
| 潘永祥博士          | — 為市建局董事會非執行董事、市建局委員會委員以及市建局市區更新基金董事會董事；              |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生 | — 其公司現時與市建局及鑽達公司有業務往來；                                |
| 馮英偉先生          | — 為市建局市區更新基金董事會董事；                                    |
| 何安誠先生          | — 其公司現時與市建局有業務往來；                                     |
| 廖凌康先生          | — 為市建局灣仔分區諮詢委員會前委員以及其前公司現時與市建局有業務往來；                  |
| 劉竟成先生          | — 為香港房屋協會前總監，而香港房屋協會現時與市建局就房屋發展問題進行商討；                |
| 羅淑君女士          | — 為市建局市區更新基金董事會董事；                                    |



- 余偉業先生
- 為市建局市區更新基金董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 伍穎梅女士
- 其公司於南角道擁有兩間店鋪；以及
- 郭烈東先生
- 其任職的機構曾接受市建局贊助。

93. 委員備悉，張孝威先生及伍穎梅女士因事未能出席會議，而黃令衡先生、潘永祥博士、張國傑先生、馮英偉先生、何安誠先生、廖凌康先生及余偉業先生已離席。

94. 委員同意，簡兆麟先生、黎庭康先生、郭烈東先生、劉竟成先生及羅淑君女士所涉利益間接，因此他們可留在席上。由於規劃署署長李啟榮先生及符展成先生涉及直接利益，委員同意他們須就此議項暫時離席。

[李啟榮先生及符展成先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

95. 下列政府及市建局代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

- 鄭韻瑩女士
- 九龍規劃專員
- 麥仲恒先生
- 高級城市規劃師／九龍

##### 市區重建局

- 區俊豪先生
- 規劃及設計部總監
- 關以輝先生
- 總經理(規劃及設計)

96. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。她隨即邀請九龍規劃專員及市建局代表向委員簡介發展計劃圖。

97. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10542 號(下稱「文件」)詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 市建局於二零一九年二月二十二日根據《市區重建局條例》第 25(5)條提交了發展計劃草圖連同第一階段社會影響評估，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)審議。市建局於二零一九年四月四日提交了第二階段社會影響評估；
- (b) 當局把收到的發展計劃草圖及兩份社會影響評估於二零一九年三月及四月展示，以供公眾查閱。在公眾諮詢期內，合共收到 38 份意見，分別來自區內居民、物業擁有人、九龍城區議員及個別人士，就有關計劃提出意見；以及
- (c) 有關計劃涵蓋的範圍與二零一四年市區更新地區諮詢平台(下稱「諮詢平台」)提出的九龍城市區更新計劃所建議的範圍相若，唯一分別是地盤範圍向南擴張至包含沙浦道部分路段及毗鄰的美化市容地帶。計劃範圍所涵蓋的建築物主要樓高 5 至 10 層。

98. 市建局代表區俊豪先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 市區重建的主要目標是重塑及重新規劃有關市區範圍，在區內提供更有效率及更環保的交通和道路網，重整土地用途及改善市容；
- (b) 為配合興建一個約 1 000 平方米的分層地下廣場，沙浦道部分路段的走線將會重劃。該露天的廣場設有有蓋範圍和園境設施，可容納多種活動元素，包括商業／零售用途、活動空間及地方營造特色。如諮詢平台所建議，該廣場會連接行人隧道並貫通啟德發展區地下購物街及日後的宋王臺港鐵站和啟德港鐵站，加強舊區與新的啟德發展區的連接；

- (c) 由於要提供該地下廣場，發展項目的建築物會從太子道向東後移約 50 米，以盡量減少擬議發展項目造成的視覺影響。計劃建議把現時「住宅(甲類)2」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 120 米，以加闊建築物間距，改善通風。擬議建築物高度限制已顧及兩個位於有關計劃北面的已落成發展項目(分別為主水平基準上約 144 米及主水平基準上約 170 米)，並與四周環境互相協調；
- (d) 擬議發展項目除提供 120 個附屬泊車位外，亦擬提供約 300 個公眾泊車位，以紓緩該區的泊車需求，從而把附近街道的一些路邊收費泊車位取消，以擴闊行人路，從而改善行人環境；以及
- (e) 建議闢設總樓面面積約 800 平方米的政府、機構或社區設施。

[陳福祥博士於市建局代表陳述期間離席。]

99. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士繼續闡述規劃評估及馬頭角分區計劃大綱圖的建議修訂，要點如下：

- (a) 擬議發展密度符合「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制。把建築物高度限制由主水平基準上 100 米增加至主水平基準上 120 米的建議，有助增加住宅部分的建築物間距。儘管商業／零售用途在「住宅(甲類)」地帶內建築物的最低三層或特別設計的非住宅部分屬經常准許的用途，當局不反對在地下廣場內進行商業用途，以提升該區的活力。建議在發展計劃草圖的《說明書》內訂明，將會有一條 24 小時開放的無障礙通道連接街道／地下廣場與接通啟德發展區的擬議隧道；
- (b) 九龍城市區更新計劃建議在有關發展用地闢設公眾停車場，而運輸署對有關建議亦無負面意見。為了讓闢設公眾停車場方面更具彈性，建議把「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途列入「住宅(甲類)」地帶

的第一欄經常准許用途，並建議豁免把地下停車場的面積計算入總樓面面積；

- (c) 運輸署對重劃沙浦道部分路段的走線沒有負面意見。重劃的道路屬計劃範圍內的一條私家路。建議在發展計劃草圖的《說明書》訂明，該條私家路會 24 小時開放予公眾使用；
- (d) 總樓面面積約 800 平方米的地方將會用作闢設政府、機構或社區設施。為鼓勵提供更多政府、機構或社區設施，建議在發展計劃草圖的《註釋》加入一項條款，訂明倘政府、機構或社區設施是按政府要求而闢設的，則該些設施可獲豁免計算入總樓面面積內；
- (e) 從環境、交通、排水及排污影響的角度而言，發展計劃圖並不會帶來無法克服的問題。收到的公眾意見主要是關於收購、補償及安置問題，而市建局會按既定政策作出處理；以及
- (f) 如城規會認為發展計劃草圖適宜公布，《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》便須作出修訂，把發展計劃草圖所涵蓋的範圍從分區計劃大綱圖中剔出。另外，當局會藉此機會在分區計劃大綱圖內納入其他技術修訂，包括城規會於二零一八年十二月二十八日通過的《法定圖則註釋總表》，把「街市」用途納入「商店及服務行業」用途內。發展計劃草圖的《註釋》及《說明書》以及馬頭角分區計劃大綱草圖分別載於文件附件 H-1 至 H-3 以及 I-1 至 I-3，供委員考慮。

#### 發展計劃草圖及分區計劃大綱圖的修訂項目

100. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應主席提問時表示，計劃涵蓋的範圍將會從分區計劃大綱圖中剔出；顯示計劃涵蓋範圍的土地用途地帶的發展計劃草圖，以及相關《註釋》及《說明書》將會在憲報公布，以取代分區計劃大綱圖被剔出的部分。發展計劃草圖是根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的。倘城

規會同意，發展計劃草圖將會被視為由城規會擬備的草圖，並將會根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)展示。城規會亦應相應地按照《條例》訂明的正常制圖程序處理有關草圖，包括展示草圖予公眾查閱、考慮陳述及意見，以及向行政長官會同行政會議提交草圖以供審批。

### 視覺影響

101. 一名委員詢問如何減少擬議發展的視覺影響。市建局代表區俊豪先生表示，在發展計劃圖的涵蓋範圍內將興建設有五層地庫的擬議發展，令發展項目的體積看來較小；而土力工程師已確認擬議發展在技術上可行。市建局擁有豐富經驗，與區內居民聯絡，商議建築安全及其他相關事宜，並會按照一貫做法就落實擬議計劃繼續與附近居民聯繫。

### 地下廣場

102. 部分委員詢問關於地下廣場的設計、其連接性及改善城市景觀的事宜。市建局代表區俊豪先生表示，有關發展計劃仍屬初步階段，地下廣場的詳細設計尚未完成。不過，地下廣場的設計對於連接啟德發展區的地下購物街及日後的港鐵站十分重要。地下廣場的設計會考慮現時地鋪林立的地區特色，以及與現有建築物的鄰接事宜。地下廣場會在不同分層設置平台，以便進行各式各樣的活動，增加廣場活力，惟須視乎地盤限制、無障礙通道的設置及其他安全考慮。在街道一層靠近太子道東的部分將會進行園景美化工程，以營造更佳的步行環境。除了電梯外，亦會設置 24 小時向公眾開放的載客升降機。

103. 區俊豪先生回應一名委員提問時表示，地下廣場是露天的，部分範圍位於地面以下，而廣場的不同樓層均設有平台，亦會設有通道接駁至街外以及通往啟德發展區地下購物街的隧道。

### 建築物高度限制、建築物間距及擴闊行人路

104. 一名委員留意到建議把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 120 米，是為了增加住宅樓宇之間的建築物間距，從而改善通風；但相對於基線計劃(建築物高度

限制為主水平基準上 100 米)而言，在擬議計劃(建築物高度限制為主水平基準上 120 米)下，位於三條道路的行人路闊度似乎與現有行人路的闊度相若。他詢問在擴闊行人路及擴闊建築物間距方面會否有任何改善。區俊豪先生回應表示，啟德道旁靠近地下廣場的一段行人路將會擴闊。市建局會在施工階段就所需進行的道路工程與路政署聯繫。另外，行人路及地下廣場的園景美化設施將會改善行人步行環境，令環境變得更加開揚。此外，有關計劃會提供 300 個公眾泊車位，而市建局會與運輸署聯絡，研究是否可能取消附近部分的路邊收費泊車位以擴闊行人路。

105. 區俊豪先生表示，如沒有面積達 1 000 平方米的地下廣場，根據基線計劃，整個發展區會建有多幢建築物，而建築物與建築物之間的間距將無可避免地會收窄。空氣流通評估所顯示，擬議計劃的通風較基線計劃為佳。因此，把建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米會帶來裨益，有助加闊建築物間距。

106. 部分委員關注到主水平基準上 120 米的建築物高度限制能否達致目標發展密度，以及改善透風和提供優質城市空間，以達致地方營造的效果及改善城市景觀。區俊豪先生表示，市建局進行的初步評估顯示，主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制足以達致上述目標，而訂定更高的建築物高度限制(例如主水平基準上 140 米)將可提供更多彈性。

107. 主席詢問應否進一步放寬計劃的建築物高度限制。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應表示，目前主水平基準上 120 米的建築物高度限制是市建局提出的，應足夠配合擬議發展密度。另外，主水平基準上 120 米的建築物高度限制與西鄰用地主水平基準上 80 米/100 米的建築物高度限制更為協調。要進一步放寬建築物高度限制，必須要有技術評估支持。

#### 九龍的基礎設施供應及市建局其他發展項目

108. 一名委員詢問，隨着九龍城陸續有項目進行重建，當局如何更有效地提供基礎設施。另一名委員備悉諮詢平台所涵蓋的範圍更大，遂詢問市建局會否打算承接九龍城其他計劃。市建局代表區俊豪先生表示，九龍城有超過 600 幢建築物。自啟

德機場搬遷之後，區內已有超過 20 項位於個別用地的零散高層重建項目。目前的計劃是市建局首個在九龍城的項目。當局已擬備基線研究，以便就該區的基礎設施供應提供全面的資料。鑑於該區位處策略性地點，有關項目可作為新發展項目與舊區之間的連繫，因此市建局會從地下廣場的設計方面着手，務求加強其連接性。區俊豪先生表示，市建局會進一步研究承接九龍城其他發展計劃的可行性。作為市建局在九龍城的首個項目，該項目不但可連繫舊區與啟德發展區，還可發揮漣漪效應，鼓勵該區透過擴闊街道和在街道植樹改善區內環境。區先生回應主席提問時表示，市建局剛展開九龍城龍塘區初步工程可行性研究，預計需要一年時間才可完成。市建局會在整個研究期內與九龍城區議會聯絡，收集區內人士對市區更新過程的意見。

#### 社會影響問題

109. 由於九龍城是一個舊區，擁有悠久的歷史文化背景，一名委員關注到由區內人士舉辦的本土文化及節慶活動能否繼續保留，因為這些活動有助維持社會融和，儘管有些活動每年只會在特定日子進行。該名委員詢問，社會影響評估提及的本地文化和傳統活動能否得以保留。區俊豪先生回應表示，有關計劃的基線研究已涵蓋社會和文化方面的事宜。為了保留本土特色及保持該區的文化傳統，當局須就有關項目的分期發展階段進行仔細規劃，確保這些活動能順利遷往重建項目內舉行。

110. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署及市建局的代表出席會議。他們於此時離席。

111. 商議部分以機密形式記錄。

[黎庭康先生、蔡德昇先生、伍灼宜教授及關偉昌先生於答問部分期間離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/557 (首次延期)  
擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔大坑第 7 約  
地段第 32 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10550 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

112. 秘書報告，申請人的代表在二零一九年五月十四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以支持這宗覆核申請。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

113. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以支持這宗覆核申請；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他各方的利益。

114. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核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城規會考慮。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，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規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。



程序事項

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

115. 餘無別事，會議於下午二時五十分結束。