

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一五年五月八日上午九時舉行的第 533 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

張孝威先生

霍偉棟博士

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

何立基先生

林光祺女士

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
簡重思女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年四月十七日第 532 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在會議記錄草擬本中第 73 段有打字錯誤，建議修改如下：

「73. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年四月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其在四月內有更多時間準備進一步資料，回應政府部門就這宗申請所提出的意見，並提供補充資料以作澄清。這是申請人首次要求延期。」

2. 在會議記錄草擬本議程項目 12 也發現有打字錯誤，即「污水收集」應為「污水」，而會議記錄草擬本的替代頁(即英文本第 46 頁)已在席上提交，以供委員參閱。小組委員會同意通過已加入上述建議修訂的都會規劃小組委員會二零一五年四月十七日第 532 次會議記錄。

[梁宏正先生此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，在二零一五年三月二十七日，小組委員會批准一宗編號為 Y/H15/10 的第 12A 條申請，該申請旨在把鴨脷洲一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途(3)」註明「商貿」地帶。都會規劃小組委員會第 531 次會議在二零一五年四月十七日獲得通過。其後，在第 4 段發現一個打字錯誤，遂建議把該段修改如下：

- 「4. 委員認為劉文君女士涉及直接利益，應就這議項暫時離席。委員備悉，~~劉文君女士~~、林光祺先生和劉興達先生共無參與這宗申請，因此同意他們可留在席上。委員亦備悉，劉女士、林先生及劉先生均未到席。」

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/TW-CLHFS/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃錦公路第 433 約地段第 385 號、第 386 號餘段、第 387 號、第 388 號、第 389 號、第 392 號、第 394 號、第 395 號、第 396 號、第 400 號及第 404 號(部分)和毗連政府土地進行低密度住宅發展、填土及挖土(都會規劃小組委員會文件第 A/DPA/TW-CLHFS/1 號)

4. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中一間顧問公司。由於劉文君女士與林光祺先生現時與英環公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉劉文君女士尚未到席，而林光祺先生則因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年四月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門及公眾人士所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

6. 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。

[霍偉棟博士此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/562 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角
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/K3/562B 號)

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年四月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料。這是申請人第三次要求延期。

8. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已合共給予六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/566 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角廣東道 1125 至 1127 號闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/566 號)

簡介和提問部分

9. 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) 擬闢設辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，當局沒有接獲公眾意見書。油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。所有相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

10. 副主席詢問目前的申請與先前三宗申請的分別。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應說，申請編號 A/K3/508 涉及將有關樓宇的一樓至七樓改建為作辦公室用途，而申請編號 A/K3/533 涉及將有關樓宇整幢改裝作酒店用途，地下和一樓作商店及服務行業用途，而其上各層則作辦公室用途。之前最近一次的申請編號 A/K3/559 涉及將有關樓宇整幢改裝為酒店用途，地下作商店及服務行業用途。這兩宗申請編號 A/K3/533 和 A/K3/559 仍然有效。

商議部分

11. 副主席詢問申請人對有關樓宇的重建計劃是否有明確意向，因為申請人提交了不同用途的申請。鑑於申請編號 A/K3/533 就延長開始時間的申請已獲批准，其與目前的申請的唯一分別只是地下和一樓的用途，他詢問是否有需要提交新的申請。根據所提供的解釋，申請人擬落實申請編號 A/K3/533 的核准發展。然而，基於有關樓宇的可用空間和樓面負荷量的限制，申請人不可能為擬議酒店連地下和一樓的商店及服務行業用途提供較大的水箱以符合消防裝置的要求。因此，申請人在目前的申請建議更改地下和一樓的擬議用途作辦公室用途，而這樣只需要一個較細的花灑水缸。

12. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年五月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 就上文規劃許可附帶條件(b)項而言，落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

13. 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，即擁有人須向地政總署九龍西區地政處申請契約修訂／豁免書，但該處並不保證有關契約修訂／豁免書申請會獲批准。倘收到申請，地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／豁免書費用及行政費用；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘認可人士及註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，以證明擬議發展符合《建築物條例》及其相關規例，包括(但不限於)：
- (i) 根據擬議改裝項目的規劃綱領所提供的資料，建築物的上蓋面積超出《建築物(規劃)規例》第 20 條的限制。在提交建築圖則階段提出根據《建築物(規劃)規例》修訂上蓋面積的申請會獲正面考慮；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 30、31、32 及 36 條，須在辦公室及廁所提供天然照明及通風設施；
 - (iii) 根據《2011 年建築物消防安全守則》提供足夠逃生途徑；
 - (iv) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》，提供足夠抗火結構(包括建築物之間的防火分隔)；
 - (v) 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》，為殘疾人士提供通道和設施；以及
 - (v) 當局會在提交建築圖則階段給予詳細意見。
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當位置以設置中央空氣調節系統的鮮風入口，以免令未來佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響。此外，由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定。當局提醒申請人須遵守由屋宇署監管執行的消防安全守則 D 部第 6 章有關設置緊急車輛通道的規定。」

[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詢問。阮女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/65 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的石硤尾石硤尾邨(第六期)的建築物高度限制，以作准許的公共房屋發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/65 號)

14. 秘書報告，有關申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)是申請人的兩名顧問。下列委員已就這項目申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| 凌嘉勤先生(主席)
規劃署署長 | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
民政事務總署
總工程師(工程) | — | 民政事務總署署長的替補人員，而該署長擔任房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 鄒敏兒女士
地政總署助理
署長(區域 1) | — | 地政總署署長的替補人員，而該署長擔任房委會委員； |

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 何培斌教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委員，與奧雅納有業務往來； |
| 劉興達先生 | } | 與房委會、杜立基公司及奧雅納有業務往來；以及 |
| 林光祺先生 | | |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署的僱員。 |

15. 委員備悉劉文君女士尚未到席，何培斌教授和林光祺先生因事未能出席。由於凌嘉勤先生、關偉昌先生、鄒敏兒女士和劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席。小組委員會認為潘永祥博士的配偶沒有參與這宗申請，他只涉及間接利益，因此同意他可以留席。副主席於此時代為主持會議。

[凌嘉勤先生、關偉昌先生、鄒敏兒女士和劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的公共房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，當局接獲兩份支持申請的公眾意見書。深水埗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。所有政府有關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

17. 副主席詢問文件圖 A-2 所示的擬議公屋重建項目的整體布局是否已考慮到與石硤尾健康院的換地事宜。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生答是，並補充說設計重建計劃和進行技術評估時，申請人已考慮重置和不重置現有石硤尾健康院的情況。房屋署與食物及衛生局已就石硤尾健康院重置與重建計劃的鄰接事宜保持密切聯繫。

18. 副主席再詢問重建計劃的發展參數是根據換地前還是換地後的地盤面積計算。沈恩良先生回應說換地前後的地盤面積差不多相同，計算當局是根據 0.72 公頃的地盤淨面積未計算。

商議部分

19. 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。這項許可有效期至二零一九年五月八日止，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：

- 「(a) 提交和落實園景設計總圖和樹木保育建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源及設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「留意消防處處長的意見，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》所載緊急車輛通道的規定。」

[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。]

[凌嘉勤先生、關偉昌先生、鄒敏兒女士和劉興達先生此時返回席上。]

[劉文君女士此時到席。]

港島區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H20/2 申請修訂《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21》，把位於柴灣嘉業街 50 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H20/2 號)

21. 秘書報告，這宗申請由嘉里發展有限公司(下稱「嘉里公司」)的附屬公司嘉里貨倉(柴灣)有限公司提交，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是申請人的其中兩間顧問公司。林光祺先生現與嘉里公司、雅邦公司及莫特公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉林光祺先生因事未能出席會議。

22. 秘書亦報告，在會議舉行當日接獲一封來自立法會議員及東區區議員的請願信，要求小組委員會不要批准把這宗申請延期，理由是申請人有意阻延城規會考慮這宗申請。秘書解釋，這是申請人首次要求把申請延期，理由是申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應部門所提出的意見。由於申請人的延期要求符合相關的城市規劃委員會規劃指引，因此通常會獲小組委員會批准。

23. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年五月一日要求延期三個月才考慮這宗申請，讓其有時間與相關政府部門進行商討，以及擬備所需的回應和進一步資料。這是申請人首次要求延期。

24. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/425

擬略為放寬劃為「商業／住宅」地帶的鰂魚涌英皇道 704 至 730 號及七姊妹道 201 至 227 號的建築物高度限制，以作商業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/425 號)

25. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現與杜立基公司及奧雅納公司有業務往來；

- 林光祺先生 — 現與杜立基公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來；

- 劉文君女士 — 現與英環公司有業務往來；以及

何培斌教授 — 現與奧雅納公司有業務往來。

26. 委員備悉，何培斌教授及林光祺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，而劉興達先生及劉文君女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

27. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年四月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

28. 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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/74

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的筲箕灣東大街 6 號興建分層樓宇，以及經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/74A 號)

29. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年四月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，包括空氣質素影響評估，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

30. 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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

鑽石山「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 3/15 號)

31. 秘書報告，這議項涉及供房屋署作擬議的公共房屋發展(包括租住公屋和居者有其屋計劃)的一塊「綜合發展區」用地。房屋署是房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門。下列委員已就這議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生(主席)
規劃署署長 | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
民政事務總署
總工程師程師(工程) | — 民政事務總署署長的替補人員，而該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； |
| 鄒敏兒女士
地政總署
助理署長／區域 1 | — 地政總署署長的替補人員，而該署長擔任房委會委員會的員； |

- 劉文君女士 — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員；
- 何培斌教授 — 房委會建築小組委員會的委員；
- 劉興達先生
- 林光祺先生 } 與房委會有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 其配偶是房屋署的僱員。

32. 委員備悉何培斌教授和林光祺先生因事未能出席。由於凌嘉勤先生、關偉昌先生、鄒敏兒女士、劉文君女士和劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他們須暫時離席。小組委員會認為潘永祥博士的配偶沒有參與擬議的公共房屋發展，他只涉及間接利益，因此同意他可以留席。副主席此時代為主持會議。

[凌嘉勤先生離席，而關偉昌先生、鄒敏兒女士、劉文君女士和劉興達先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士借助投影片簡介文件詳載的鑽石山「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿，並陳述下列事宜：

背景

- (a) 有關用地北面為龍翔道，南面為彩虹道，緊接港鐵鑽石山站的南面。目前，該用地大部分在港鐵工程區內，用以興建沙田至中環線(下稱「沙中線」)鑽石山站；
- (b) 有關用地先前是寮屋區，該寮屋區於一九九零年代至二零零零年代初之間被清拆。該用地在一九九三年改劃為「綜合發展區」；

- (c) 規劃署和房屋署在二零一零年至二零一四年間制訂不同的發展方案，用以諮詢黃大仙區議會和當區居民／持份者。在考慮到接獲的意見書後，當局採納了一份修訂的發展方案，作為制訂規劃大綱擬稿的規劃原則和規定的基礎；

擬議發展

- (d) 該用地旨在以綜合形式發展公共房屋(包括租住公屋和居者有其屋計劃)，連一個有水飾的公園、有文化主題的園景行人道以及政府、機構和社區設施(包括分別在用地西部、北部和東部的宗教設施和公共交通交匯處)；

發展參數

- (e) 該用地的地盤總面積約為 7.18 公頃，用地內約有 2.83 公頃地盤淨面積，用作公共房屋發展，最高的地積比率為 7.7 倍，總樓面面積為 217 910 平方米，而零售和商業設施不少於 8 000 平方米；
- (f) 水飾公園的地盤淨面積約為 1.64 公頃，涉及修復三幢歷史建築／構築物，包括機槍堡、前英國皇家空軍飛機庫和石寓。園景行人道連接水飾公園及在東面的宗教設施，涉及的地盤淨面積約為 1.14 公頃，主要覆蓋沙中線鑽石山站上的有蓋地方；
- (g) 宗教設施的地盤淨面積約為 0.8 公頃，最大的總樓面面積為 25 000 平方米，建築物高度最高為四層，不包括地庫；
- (h) 公共交通交匯處的地盤淨面積約為 0.77 公頃，用作重置位於四美街的新蒲崗公共車輛總站；

城市設計方面的規定

- (i) 須就日後用地上的發展採納多項城市設計考慮因素。這包括採納梯級式建築物高度輪廓設計及設置

風道。在顧及周圍發展項目的最高建築物高度下，應為用地內擬議的公共房屋發展的北部和南部，分別採納最高建築物高度為主水平基準上 140 米和 120 米的梯級式建築物高度輪廓設計。至於通風方面，則應保留彩虹道、大有街和四美街一帶的風道；

園景規定和樹木保護

- (j) 須在規劃申請階段提交園境設計總圖。應根據公共房屋發展的地盤淨面積採納 30% 的整體綠化目標，而整體的綠化空間中須每 100 平方米至少種植三棵樹；

行人通道

- (k) 主要的通道包括(i)把沙中線鑽石山站連接位於南面四美街的擬議政府、機構或社區大樓的一條地下行人通道；(ii)把用地連接北面荷里活廣場和南蓮園池的行人天橋；(iii)由水飾公園伸延出來，連接西南面彩虹道遊樂場對面的啟德河段；

其他技術評估方面的規定

- (l) 申請人在規劃申請階段也須提交視覺影響評估、空氣流通評估、交通影響評估、環境評估、污水收集系統影響評估及排水影響評估；以及

未來路向

- (m) 倘小組委員會同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢黃大仙區議會。所收集得的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，會提交小組委員會進一步考慮及通過。

[楊偉誠先生此時到席。]

34. 一名委員詢問由誰負責發展擬議的宗教設施，而有關設施是否志蓮淨苑及南蓮園池的擴展部分，以及既然該區已有宗教機構，該地點是否需要作這個用途。九龍規劃專員葉子季先生回應說，在民政事務局政策上的支持下，建議有關的宗教設施為一間孔廟，由孔教學院發展。他解釋說，用地東北面的志蓮淨苑連南蓮園池是一座佛教廟；用地西北面的黃大仙廟是一間道教廟；而孔廟則奉行儒家思想。如本地社區所提倡，若鑽石山提供一間孔廟，黃大仙區便會成為三大宗教的集中地，可推動該區的旅遊業。在重建方案的諮詢過程中，黃大仙區議會和地區持份者均支持發展孔廟，並且獲得民政事務局在政策上的支持。房屋署會主動與孔教學院緊密合作，以便擬備全面的總綱發展藍圖，提交給小組委員會考慮。在制訂孔廟的發展密度時，當局建議低層和低密度的發展，以便與志蓮淨苑達致更佳的協同效應。

35. 鑑於對公共房屋的迫切需求，一名委員詢問是否會有任何限制，規定用地只可容納如規劃大綱擬稿所訂明的規劃人口和住宅單位數目；他又詢問，如中間沒有擬議的宗教用途，擬議的公共房屋發展能否與擬議的公共交通交匯處連合得更好。葉先生回應說，用地的土地用途建議已顧及該區的歷史。三幢歷史建築／構築物所在的用地先前是一個寮屋區(包括大磡村在內)，現擬在用地西面的水飾公園內復修。水飾公園位於彩虹道遊樂場旁，可標示啟德河的源頭，也可把這部分用地提升為該區的康樂場地。水飾公園的所在處可作為一個通風走廊。由於該區的盛行風方向主要是北和東，應保留沿彩虹道的廣闊風道，以維持區內的風環境。用地西部的房屋發展可能阻礙風道，會造成負面的通風影響。用地的東部受現有天橋所限制，不可用作房屋發展。因此，擬在天橋的底部興建一個公共交通交匯處，以完全善用土地資源，並可直接接達彩虹道。至於擬作宗教用途的用地，低層的住宅發展與四周地區的特性協調，尤其是志蓮淨苑。另外，建議在沙中線鑽石山站之上興建一條具文化主題的園境行人道，而其上的發展會有所限制。用地餘下可發展的地方，會用作房屋發展。在釐定擬議公共房屋發展的發展密度時，已採納 7.7 倍的最高地積比率，以全面善用該區的發展潛力。他尤其指出，有關用地的土地用途建議，是與區內持份者進行長期廣泛諮詢的結果。

36. 一名委員詢問整個有關用地的地積比率。葉先生回應說，用地的面積為 7.18 公頃，最大准許總樓面面積為 314 700 平方米；根據另一個不設休憩用地和宗教設施的發展方案，該用地在二零零零年獲納入分區計劃大綱圖。根據現行的建議，有關用地的整體總樓面面積將為 242 910 平方米(不包括公共交通交匯處)，而地積比率約為 3.4 倍。

37. 該委員進一步詢問，在備悉各項用地的限制(例如有需要提供康樂設施和交通容量)的情況下，究竟規劃署和房屋署有否進行一項研究，以研究該用地最大的總樓面面積、可容納的單位數目和規劃人口。該委員說，他明白在制訂有關用地的土地用途建議時會顧及區內人士的意見，但對於房屋用地的供應，需求十分殷切。葉先生回應說，考慮到南面新蒲崗商貿區發展的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，而北面星河明居的最高建築物高度限為主水平基準上 160 米，當局建議就擬議公共房屋發展採納梯級式建築物高度輪廓，最高的建築物高度限為主水平基準上 140 米和主水平基準上 120 米。公共房屋發展的擬議地積比率可與「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率相比，該地帶旨在作高密度住宅發展。根據目前的土地用途建議，對交通和基礎設施的容量不會造成負面影響。而且，除使用整塊用地以作住宅發展外，區內人士較喜歡設有公眾休憩用地和宗教設施的較均衡發展。

38. 該委員進一步詢問可否擴大預留作公共房屋發展的用地，以及已擴大的用地會否受到交通和基礎設施容量方面的限制。葉先生回應說，倘修訂有關用地的土地用途建議，可能會對四周地區的視覺或通風造成負面影響，並會偏離區內人士的期望。目前擬議人口為 12 000 人，須要實施相關的交通改善措施，例如擴闊彩虹道。由於有關的「綜合發展區」用地仍在初步規劃階段，故尚未進行詳細的技術評估。

39. 另一名委員詢問，二零零零年採納最大總樓面面積為 314 700 平方米的發展方案的主要土地用途為何。葉先生回應說，當時的發展方案主要作商業和住宅發展。不過，過去多年曾有不少改變，包括交通網和基礎設施有不同的剩餘容量、公眾休憩用地和康樂設施的需求不斷增加，以及對建築物高度和通風的期望有所不同。該委員說，由於沙中線會服務該用地，這條新鐵路可以為新增的 12 000 人提供妥善的服務。該委員

同意應善用該用地來發展房屋，並詢問是否有需要保留用地的主要部分作宗教用途和水飾公園。

40. 一名委員詢問，可否修訂有關用地的擬議規劃設計，以便把具文化主題的園景行人道擴展至擬議的公共交通交匯處，以便在用地內提供連續的行人通道。

41. 葉先生回應說，規劃署會把委員的觀點／意見向房屋署轉達，包括需要善用擬議公共房屋發展的發展密度，以便在稍後階段擬備總綱發展藍圖。房屋署目前也與孔教學院緊密合作，商討有關提供沙中線鑽石山站與擬議公共交通交匯處之間的連續行人通道的機會。

42. 副主席說有關用地的發展受到西面的風道和東面的大老山隧道入口限制，他請秘書告知委員未來的路向。秘書回應時說，有關用地在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。目前的概念規劃只用以顯示有關用地在與區內持份者進行上一輪諮詢後所同意的土地用途種類。視乎與黃大仙區議會的進一步諮詢結果，規劃大綱擬稿可能會予以修訂，以供小組委員會考慮和通過。一旦通過，這份規劃大綱會作為將提交的總綱發展藍圖的指引，以供有關用地日後發展之用。在擬備總綱發展藍圖的階段，可進一步處理委員的意見，而房屋署會在稍後把第 16 條申請連同總綱發展藍圖一併呈交小組委員會考慮。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用來諮詢黃大仙區議會。所收集的意見連同已適當收納相關意見的修訂規劃大綱會提交小組委員會，以供進一步考慮和通過。

[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。葉先生此時離席。]

[關偉昌先生、鄒敏兒女士、劉文君女士和劉興達先生此時返回席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/296 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏泰道 12 號榮發工業大廈地下 1A 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/296 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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) 申請所涉的商店及服務行業；
- (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沒有負面意見或不表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份表示支持的公眾意見書。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；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。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」。所有相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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(即在二零一五年十一月八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供與所涉工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及在有關處所內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) 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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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》的規定，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』，以及為毗鄰 1 室單位提供消防裝置和設備；以及
- (c) 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，以確保任何建築工程／改動及加建工程／用途更改均符合《建築物條例》，尤其是：
 - (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》(下稱「消防安全守則」)，在申請處所提供足夠的逃生途徑；

- (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和消防安全守則，須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；
- (iii) 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》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；
- (iv) 對於在私人土地／建築物進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而按照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，申請處所的違例建築工程亦獲許可；
- (v) 申請人須留意《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-47 號所載，建築事務監督並無權力就違例建築工程給予具追溯力的批准或施工同意書；以及
- (vi) 倘申請處所是由原先經核准的 1 室單位分間而成，不得影響該單位的其餘部分的逃生途徑及為殘疾人士提供的通道和設施等；

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士此時離席。]

議程項目 12

其他事項

48. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。