

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年一月十二日上午九時舉行的
第 734 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

余偉業先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易淑儀女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二三年十二月二十二日第733次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年十二月二十二日第 733 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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有一宗。這項延期要求的詳情、委員就這宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

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/K18/11 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》，把位於九龍九龍塘金巴倫道 25 號的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區(14)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/11A 號)

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
區宇欣女士 — 高級城市規劃師／九龍

申請人的代表

感恩堂管理有限公司 — 江文彬先生
— 趙玉榮先生

達材都市規劃顧問有限 — 陳達材先生
公司 — 韋卓鴻先生
— 何心怡女士

OZZO Technology (HK) — 陳沛翔先生
Limited — 林世穎女士
— 何敏鈴女士

6. 秘書報告，申請人的法律顧問於二零二四年一月十一日向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步資料，即一封連附錄的信件，附錄內容是城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)早前的三項裁決和城規會二零二三年十一月三日會議記錄的摘要，以提供額外的理據支持有關申請(即進一步資料)。該封信件的副本已在席上呈閱，而兩套完整的附錄亦已備存，

供委員審議。有關進一步資料參考了上訴委員會早前的裁決而提出額外的理據，以支持有關申請，而申請的改劃用途地帶、擬議用途和計劃及申請的性質則維持不變。根據有關就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料的城規會規劃指引編號 32A (此版本適用於當局制定經修訂的《城市規劃條例》(下稱「經修訂的條例」)前城規會收到的申請)，有關進一步資料可接受以作進一步處理，並可豁免公布及重新計算的規定。小組委員會促請申請人的代表在陳述期間就所提交的進一步資料作進一步闡述，以便委員理解進一步資料的內容。

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

8. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議(把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區(14)」地帶，並把「宗教機構」和「靈灰安置所」用途納入第二欄，以便將在申請地點感恩堂名下的現有靈灰安置所用途規範化)、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[陳振光教授和余烽立先生在規劃署進行簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。江文彬先生、韋卓鴻先生及陳沛翔先生借助投影片作出陳述，要點如下：

進一步資料的法律觀點

- (a) 規劃署建議不支持這宗申請，進一步資料就此提出法律觀點，其中規劃署的建議不符合公平、合理及立場一致的原則，而且沒有考慮政府有關「截算前骨灰安置所」的政策。此外，當局有需要徵詢法律意見，為小組委員會提供適當指引，務求以公平、合理及立場一致的方式履行職責。詳情闡述如下；

感恩堂的背景

- (b) 位於申請地點的感恩堂由江文彬先生的父親 Kong Hoi Sang 先生(下稱「創辦人」)創立。創辦人於一九六零年代移居香港，充分累積財富後，便決定要致力從事社區服務及慈善活動，例如在一九九零年代至二零零零年代參與宗親會及為長者而設的社會服務。創辦人得悉長者因身後事的安排而擔憂，加上社區內的龕位供應不足，遂於二零零八年把申請地點改建成一間宗教機構兼作靈灰安置所用途，以應付社區需要。申請地點位於九龍塘，周圍已有一些宗教機構(例如飛霞精舍)。創辦人其後於二零一九年逝世，申請人為了繼承創辦人提供龕位服務社區的遺願，便提交這宗申請，把申請地點內的既有靈灰安置所規範化，並沒有增加龕位數量；

欠缺根據的規劃考慮因素

- (c) 儘管相關政府部門並沒有就技術事宜提出反對，但這宗規劃申請仍不獲支持，理由是現時把申請地點劃為「住宅(丙類)1」地帶的做法恰當；以及沒有充分理據把申請地點改劃作宗教及靈灰安置所用途，因這些用途與鄰近的住宅區並不協調；
- (d) 根據文件第 11 段詳載的內容，主要規劃考慮因素是土地用途不相協調；可能對鄰近社區造成滋擾；對交通造成潛在不良影響；以及倘批准這宗申請，會鼓勵其他人提出同類申請。不過，規劃署對這宗申請的建議，與就下文闡述在九龍塘先前獲批准的規劃申請所提出的建議比較，並非立場一致，而且未有考慮《私營骨灰安置所條例》下政府有關「截算前骨灰安置所」的政策；

先前有關同類申請的建議／決定

- (e) 進一步資料具體闡明，先前有一宗同類規劃申請(編號 A/K18/336)位於在申請地點以北同一「住宅(丙類)1」地帶的鹿野苑闢建宗教機構(佛教廟

字)，比較而言，規劃署對該宗申請及對這宗申請的建議，並非立場一致。在發展規模及營運性質方面，鹿野苑設有 2 090 個作祭祀用途的祖先神位，這宗申請的感恩堂則有 3 358 個同樣作祭祀用途的龕位，兩者情況相若。申請編號 A/K18/336 獲得批准，考慮因素是不會對周邊地區造成不良影響。在考慮該宗申請時，儘管委員備悉把鹿野苑作宗教用途並不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，但仍普遍不反對該宗申請，並指出九龍塘花園洋房區的土地用途屬多元化。鑑於鹿野苑及感恩堂位於同一個「住宅(丙類)1」地帶內，而且土地用途性質類似，規劃署就這宗申請提出的考慮因素及建議，欠缺理據支持，因為與先前獲批准的申請編號 A/K18/336 比較，立場並非一致；

- (f) 城市規劃上訴個案編號 2021 年第 5 號(下稱「上訴個案」)有關在屯門劃為「政府、機構或社區」地帶的宗教機構極樂寺作靈灰安置所用途，此上訴個案亦與這宗申請相類似，因兩項發展均涉及「截算前骨灰安置所」，而且兩個申請地點同樣鄰近住宅發展。根據上訴個案裁決第 38、52.2、58 及 68 段的內容，上訴委員會裁定上訴人得直，考慮因素是靈灰安置所用途可應付社區的需要，並不屬於敏感設施；須顧及大部分公眾意見表示支持和政府有關「截算前骨灰安置所」的政策；靈灰安置所用途鄰近住宅發展並不罕見；以及評估有關用途對附近社區造成的交通影響和滋擾時，應以實證為本。感恩堂被指會造成的滋擾，似乎是基於推測，因為相關政府部門(包括運輸署署長及警務處處長)並沒有就申請提出反對或負面意見，而且大部分公眾意見表示支持這宗申請；

考慮「截算前骨灰安置所」政策

- (g) 規劃署在評估目前這宗申請時，並沒有考慮政府處理「截算前骨灰安置所」的政策措施。該項政策措施強調以「務實和體恤的方式」，盡量減少已購買龕位人士的損失及大量已安放骨灰被遷移所引致的

社會不安。這與政府的政策措施不符。這宗申請實際上符合上述政策，申請人已盡力滿足相關要求，以便能夠在原則上獲批暫免法律責任書，亦已提交目前這宗申請，以符合私營骨灰安置所發牌委員會的持牌規定。正如上訴個案的判決所指明，把「截算前骨灰安置所」的政策措施納入考慮，十分重要；

土地用途的協調性

- (h) 在人口密集的地區(例如跑馬地、薄扶林)，住宅及靈灰安置所用途(例如香港殯儀館及九龍殯儀館)共存的情況十分普遍。舉例而言，屯門善慶洞(與屯門市廣場相距 28 米)及粉嶺觀宗寺(與廣福苑相距 15 米)均是靈灰安置所用途鄰近住宅發展項目的例子。至於感恩堂，則是位於九龍塘花園洋房區的邊緣，與最接近的住宅用途相距約 50 米，而該住宅用途更被東面一條道路分隔；
- (i) 鑑於這宗申請的靈灰安置所用途規模較小(感恩堂的地下只有 3 358 個龕位，約佔整體總樓面面積的 21%)，再加上申請人提出在室內進行祭祀且不燃燒冥鏹等安排，以及在申請地點四周加設邊界牆，預計靈灰安置所用途對周邊地區可能造成的滋擾及在視覺上造成的負面影響極其有限；
- (j) 從土地用途的角度而言，感恩堂的靈灰安置所用途與混雜住宅及非住宅用途特色的毗鄰地區互相協調。申請地點北鄰宗教機構，南接空置酒店，西靠學校。考慮到申請地點的獨特用地情況，而且是九龍塘花園洋房區的「住宅(丙類)1」地帶內唯一一間「截算前骨灰安置所」(即於緊接「截算時間」(二零一四年六月十八日上午八時)前已正在營辦的、內有已安放骨灰的龕位的骨灰安置所)，因此批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例；

不會對交通造成負面影響

- (k) 申請地點擁有完善的公共交通配套，不但位於港鐵九龍塘站的步程範圍內，而且窩打老道沿途亦有多個巴士站。申請地點不會闢設停車場。申請人鼓勵訪客使用公共交通前往申請地點。根據已提交的交通影響評估中的最不利情況(即沒有實施緩解措施)，預計半小時內不會有多於 20 輛車輛(即約 40 名訪客)到訪。九龍塘花園洋房區的靈灰安置所用途對交通所造成的負面影響極其有限，屬可以接受。掃墓高峰期(包括清明節及重陽節(下稱「節日」)及節日前後三個連續周末／公眾假期)不會與毗鄰非住宅用途(例如宗教機構及學校)平日的上落客活動的高峰時間重疊；
- (l) 話雖如此，申請人會落實多項措施，包括「自駕車輛及的士不得駛入政策」及強制性的預約到訪制度，限制掃墓期間的訪客人數上限，以盡量減少任何可能造成的影響。這些交通及人流管理措施會妥為納入就牌照申請所擬訂的管理計劃中，並會由私營骨灰安置所發牌委員會監察。申請人亦會在節日前定期檢討及更新這些交通及人流管理措施，以供相關政府部門考慮(即運輸署署長及警務處處長)。據悉屯門有實施了交通緩解措施(即提供強制性的穿梭巴士服務)的同類靈灰安置所用途規劃申請獲城規會批准；以及
- (m) 關於目前這些與交通有關的投訴，應注意的是現時只有極少數的龕位安放了骨灰(即 32 個龕位)，因此不會對周邊地區的交通造成負面影響。根據已進行的交通影響評估，日後安放骨灰的龕位所帶來的交通增長可以接受，原因是龕位所產生的交通量並不會令周邊的道路網絡在平日的高峰時間不勝負荷。

[黃幸怡女士在申請人的代表進行簡介期間到席。]

10. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席邀請委員提問。

感恩堂及靈灰安置所用途的背景

11. 一些委員提出以下問題：

- (a) 感恩堂是否慈善機構；
- (b) 多年來申請地點曾作哪些土地用途；
- (c) 申請人在收購土地時，是否知道申請地點是劃作住宅用途地帶；
- (d) 知悉私營骨灰安置所發牌委員會原則上批准感恩堂的暫免法律責任通知書申請，此舉對目前的營運有何影響；
- (e) 未售出的骨灰龕位以什麼人為目標顧客和骨灰龕位銷售合約詳情如何；以及
- (f) 倘有關申請不獲同意，感恩堂／申請地點的靈灰安置所用途會否繼續營運，對社會服務可能造成什麼影響。

12. 申請人的代表江文彬先生作出回應，要點如下：

- (a) 感恩堂並非註冊慈善組織，原因是有關的私人物業涉及大量資金，而且要遵守各類法律和規例，相當複雜。倘當局把靈灰安置所納入法定管制內，申請人打算成立私人基金，從靈灰安置所收益中保留合理的一部分款項，用於支持靈灰安置所的營運及其他社區服務；
- (b) 感恩堂創辦人在一九九六年收購申請地點，當時該處是一家由其他人士經營的安老院舍。其後租約續期時，申請地點的用途改為營辦幼稚園，旨在提供社會服務，照顧社區的需要，而創辦人時任幼稚園

主管。基於土地用途限制，以致申請地點不能永久用作營運學校用途，加上社區內長者對骨灰龕位短缺感到憂慮，創辦人有見及此，遂於二零零八年經諮詢專業人士後成立感恩堂，旨在推動社會服務，不會採用牟利的商業模式；

- (c) 雖然申請人代表當時並無參與申請地點的收購和土地用途的決策，但相信創辦人在處理申請地點不能作幼稚園用途的土地用途限制時，應已留意到該處劃為「住宅(丙類)1」地帶。追溯二零一一年的一些舊文件，可知當時曾與相關政府部門商討把申請地點內的靈灰安置所納入法定管制內一事，以及進行法定程序(即根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照)和規劃申請的事宜；
- (d) 過去九年，申請人已盡力遵從不同規定，務求符合相關政府部門的要求，以便繼續營辦靈灰安置所。私營骨灰安置所發牌委員會在二零二一年原則上批准暫免法律責任書的申請，有效期為三年，期間靈灰安置所仍可營運。目前這宗申請所建議的骨灰龕位數目自二零零八年感恩堂成立以來維持不變；
- (e) 靈灰安置所旨在為有需要的消費者服務，禁止託賣安排。銷售合約會訂明相關條款，即把骨灰龕位配給指定的死者，不得更改。據私營骨灰安置所發牌委員會所言，靈灰安置所有兩種可能的運作模式。其一是一次過向消費者收取一筆費用，為靈灰安置所提供資金以維持長遠營運，但申請人並不傾向這樣做。申請人傾向把骨灰龕位租予消費者一段租期，比方說 10 年(參照《私營骨灰安置所條例》所訂定的骨灰安置所牌照有效期)。暫時計劃消費者須提前繳納兩年租金作為按金，另加一年租金。銷售合約會訂明，倘靈灰安置所牌照未能續期，按金會按比例退還。倘在一段時間內未能收到消費者的租金，即找不到可處置骨灰龕位的後人，申請人將按照《私營骨灰安置所條例》進行骨灰處置程序，即在兩年寬限期後撒放骨灰。倘靈灰安置所能夠取得牌照，申請人須跟進多項程序，包括申請修訂契約

(當局會在契約內釐定土地補價)、為營運成立私人基金等。由於骨灰龕位價格很大程度取決於所需補付的地價金額，目前無法確定龕位價格；以及

- (f) 創辦感恩堂旨在應付社區內骨灰龕位供不應求的情況。倘有關申請不獲同意以致無法取得靈灰安置所牌照，感恩堂及其骨灰安置所均不會繼續營運。倘骨灰安置所停止運作，感恩堂會通知消費者，並給予約兩年的時間處理骨灰，即把先人的骨灰安放至食物環境衛生署(下稱「食環署」)管理的公眾骨灰龕位。申請地點位置優越，用作提供社會服務並不合乎經濟原則，有可能恢復作住宅用途，因此成立私人基金為靈灰安置所／社會服務日後運作提供資金的建議便不太可能付諸實行。申請人或可考慮在其他地點繼續提供社會服務。

13. 九龍規劃專員黎萬寬女士就私營靈灰安置所的規管作出補充，要點如下：

- (a) 私營靈灰安置所的營辦受《私營骨灰安置所條例》規管。鑑於該條例訂明須於一九九零年一月一日前已有骨灰安放的較嚴格規定，以及在凍結已安放骨灰的龕位數目方面的限制，感恩堂的靈灰安置所並不符合資格申請豁免書。不過，申請人已獲私營骨灰安置所發牌委員會原則上同意暫免法律責任書申請，有效期為三年，直至二零二四年九月二日止，條件是必須符合暫免法律責任書的各項申請規定，包括與屋宇或土地相關的規定。審核暫免法律責任書申請的程序並不包括檢視規劃要求，這項安排僅屬暫時性質；
- (b) 根據私營骨灰安置所事務辦事處的資料，靈灰安置所的暫免法律責任書申請獲得批准，並不表示靈灰安置所的牌照申請亦獲得批准。申請人在取得牌照前不得出售／出租任何新的或空置的龕位。雖然感恩堂的靈灰安置所可於暫免法律責任書的有效期內繼續營運，但申請人應利用這段時間達到申請牌照的各項相關要求，包括但不限於規劃方面的要求(即

遵行條例的規定，這方面會另作考慮)。倘未能達到要求，申請人必須向私營骨灰安置所發牌委員會證明已合理地迅速採取必需步驟，否則私營骨灰安置所發牌委員會將不會延長暫免法律責任書的有效期；

- (c) 儘管當局對於擬申領牌照的「截算前骨灰安置所」的補地價和交通影響評估事宜採取務實和體恤的政策措施，但上述政策措施不會令「截算前骨灰安置所」自動獲批給牌照。正如二零一七年十一月二十二日的政府新聞稿所指出，私營骨灰安置所發牌委員會將按《私營骨灰安置所條例》的發牌規定審批每宗申請；
- (d) 根據當局就食物安全及環境衛生事務委員會會議作出跟進行動而於二零二三年十一月三十日發出的信件內引述的統計數字，在二零一七年十二月三十日至二零二三年十一月十五日期間，當局基於規管和務實的理由而拒絕了若干宗(即 50 宗)按《私營骨灰安置所條例》提出的指明文書(包括牌照、豁免書和暫免法律責任書)申請；以及
- (e) 倘私營靈灰安置所因任何理由停止營運，營辦人須執行《私營骨灰安置所條例》所訂明的骨灰處置程序，包括將骨灰交還給合資格申索人，以及將無人認領的骨灰送往食環署以供處置。

14. 一名委員就龕位數目提問，江文彬先生回應表示，根據《私營骨灰安置所條例》的規定，「截算前骨灰安置所」在取得牌照之前，不得出售／新出租任何龕位。因此，自二零一四年以來，感恩堂的龕位數目(龕位總數和已安放骨灰的龕位數目)並沒有增加。感恩堂的靈灰安置所得以持續營運是因為擁有私人土地業權，無須承受租用物業所帶來的經濟負擔。由於處理牌照申請需時甚久，一些靈灰安置所在取得牌照前因財政支援不足而結業。

靈灰安置所用途所涉的規劃考慮因素

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局從政府部門政策、土地用途是否協調和用地的歷史等方面評審有關將申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區(14)」地帶的建議，當中涉及哪些規劃考慮因素和優次選項；
- (b) 有委員在得悉進一步資料和申請人的口頭陳述後詢問，就涉及鹿野苑的同類申請(編號 A/K18/336)和目前這宗申請而言，規劃署所作的建議是否不一致；
- (c) 關於進一步資料，當局可否澄清就所引述的上訴個案與目前這宗申請而言，兩者在土地用途是否協調方面的規劃情況有何分別；以及
- (d) 這宗申請倘獲同意，對九龍塘分區計劃大綱圖或九龍塘花園洋房區會有什麼規劃影響。

16. 九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署就這宗申請給予的建議考慮了申請地點的規劃意向，亦從更廣闊的層面兼顧了毗鄰社區的情況。回顧一九二零年代，九龍塘花園洋房區是規劃和發展作低層低密度的住宅社區，這個規劃意向至今未變。從一些實地照片和背景資料可見，申請地點的用途在數十年間有所變化，在一九九零年代由住宅用途改為安老院舍，繼而在二零零零年代改為幼稚園，現在則變成感恩堂。二零一三年的土地用途調查顯示九龍塘花園洋房區主要為低層住宅羣，混合有一些非住宅用途，例如學校、酒店和社會福利設施，當中一些有規劃許可，一些則沒有。多年過去，有些非住宅用途變成住宅用途，例如有已取得規劃許可的面向舒梨道擬議學校後來變成住宅單位，令該區本已建立並符合規劃意向的住宅特色進一步鞏固。雖然「分層住宅」是經常准許的用途，

但宗教機構、學校和社會福利設施等非住宅用途是第 2 欄用途，必須取得規劃許可。在《九龍塘分區計劃大綱圖》上，「住宅(丙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶並沒有關於「靈灰安置所」的規定，「靈灰安置所」既非第 1 欄用途，亦非第 2 欄用途。在目前這宗申請所建議的「政府、機構或社區(14)」地帶，其《註釋》並沒有第 1 欄用途，「靈灰安置所」和「宗教機構」則納入第 2 欄用途。倘批准這宗申請，其後再根據第 16 條申請批准在申請地點進行「靈灰安置所」和「宗教機構」用途，可能會導致該區特色改變。規劃署不同意這宗申請，是考慮到日後的土地用途能否與住宅社區相協調的問題，以及關於「截算前骨灰安置所」的政策措施；

- (b) 在申請地點以北，位於「住宅(丙類)1」地帶的佛寺鹿野苑設立於一九七八年，即在九龍塘區首份法定圖則於一九七九年刊憲之前。鹿野苑用地涉及兩宗作宗教機構用途的申請。編號 A/K18/6 的申請涉及把一所現有廟宇規範化，基於其歷史背景，申請於一九八零年獲得批准。編號 A/K18/336 的申請涉及重建現有的兩層高宗教機構，旨在應付運作所需及弘揚佛法，活動包括舉行靈修演講和冥想環節。有關建議涵蓋 2 090 個供崇拜的祖先神位，而崇拜被視為宗教機構不可分割的部分。該宗申請在有附帶條件(即申請地點內不得設置靈灰閣／金塔／骨灰龕位，亦不得增設祖先神位)下獲得批准，是基於該用地獨特的歷史、即使現有靈位牌日後被移除亦不會令靈位牌數目進一步增加，以及實施交通緩解措施。鹿野苑的發展計劃、用地歷史和規劃情況與目前這宗申請有所不同；
- (c) 上訴個案中的極樂寺的靈灰安置所用途建於一九五零年代，遠早於周邊地區的住宅羣發展。有關的土地用途特色與九龍塘花園洋房區自一九二零年代起發展並形成的住宅社區並不相同；以及

- (d) 申請地點所在之處基本上是低層住宅社區，混合有一些有／沒有規劃許可的非住宅用途。文件圖 Z-1 顯示多個「政府、機構或社區」地帶散布於九龍塘花園洋房區的北部、南部和中央，四周是主要道路（即多福道和窩打老道），「政府、機構或社區」用途並非零星地在該區發展。事實上，城規會自二零零七年起已沒有再考慮並批准過宗教機構用途。近期鹿野苑涉及重建現有宗教機構的申請於二零二零年在有附帶條件下獲得批准，是基於獨特的規劃情況和用地歷史。在九龍塘花園洋房區引入靈灰安置用途，與已建設的住宅社區不相協調，會影響該區的完整性。

交通影響和緩解措施

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 相關政府部門對擬議交通安排（即在申請地點內不提供泊車位，而提供一個上落客貨車位）有沒有提出任何意見／反對意見；以及
- (b) 「自駕車輛及的士不得駛入政策」將如何落實和監管。

18. 九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於概念方案建議闢設兩個停車等候處和一個上落客貨車位，而不提供泊車位，以及在規劃供車輛迴轉方面存有用地限制，從交通工程的角度而言，運輸署署長最初表示關注，因為進入申請地點的車輛有可能會排隊至申請地點對出的公用道路，亦有可能對車輛進出和掉頭造成限制。儘管如此，基於交通影響評估的結果顯示，在落實擬議的緩解措施（包括推行強制預約到訪的預約系統和「自駕車輛及的士不得駛入政策」）後，有關發展不會對交通造成負面影響，因此運輸署署長其後對這宗申請沒有負面意見；以及

- (b) 這宗申請擬改劃申請地點的用途地帶，以便其後根據條例第 16 條申請作靈灰安置所用途。由於現時這宗申請擬改劃用途地帶，即使改劃用途地帶獲得同意，也不可能施加附帶條件，而所提交的概念方案亦無約束力。然而，倘把擬議的緩解措施(即「自駕車輛及的士不得駛入政策」)納入相關擬領取靈灰安置所牌照申請的管理計劃內，則可由食環署的私營骨灰安置所事務辦事處監管。正如私營骨灰安置所事務辦事處表示，強制提供和使用穿梭巴士服務很常見，一般都能執行，而落實和執行現時這宗申請建議的「自駕車輛及的士不得駛入政策」只是一項自發措施，由於沒有先例可循，有關情況未能確定。

19. 一名委員詢問，評估結果表示沒有滋擾／負面交通影響，是否根據申請地點現時的狀況而得出(即是有 32 個已售出和已使用的龕位)。韋卓鴻先生回應時表示，由於靈灰安置所現時規模細小，不會對附近一帶造成滋擾或負面的交通影響。陳沛翔先生補充說，申請地點設有兩個停車等候處和一個上落客貨車位，假若訪客不遵守「自駕車輛及的士不得駛入政策」，亦能有地方上落客。該些措施會在銷售合約內訂明，供用戶／訪客遵守，並會施加刑罰(例如增加管理費)，以遏止任何違反這些場地規則的行為。

20. 鑑於場地 in 掃墓時節期間，限制每節 30 分鐘的祭祀時間內最多約 40 名訪客進行祭祀，一名委員詢問訪客人數上限的管制措施如何落實，以及當全部 3 358 個龕位均已售出和使用，需要多少時間才可滿足所有用戶的祭祀需要。陳沛翔先生回應時表示，申請地點位置便利，可由港鐵九龍塘站步行前往，而沿窩打老道亦設有多個巴士站，因此不需要像其他位於鄉郊地區的靈灰安置所般，提供穿梭巴士前往申請地點。根據已提交的交通影響評估，鑑於場地將會實施強制預約到訪的預約系統，以限制每節 30 分鐘祭祀時間的訪客人數上限，故因大量訪客到訪祭祀而對交通造成的負面影響並不會很大。倘全部 3 358 個龕位均被完全使用，在沒有採取以上緩解措施的情況下，預計須約九天(節日當天和節日前後連續的三個週末)以滿足所有訪客的祭祀需要。繁忙時間(即約上午十時至十一時)只會在掃墓時節出現，並不會與平日的交通流量高峰同時出現。

其他

21. 一名委員就擬議環境緩解措施(即關閉現有廁所並使用流動廁所)提問，韋卓鴻先生回應時表示將會按照排污影響評估的建議，永久關閉申請地點的所有現有廁所。

22. 關於進一步資料聲稱城規會應負的法律責任，主席詢問，城規會就先前和現時這宗申請所作出的決定有沒有任何不一致之處。九龍規劃專員黎萬寬女士回應時重申，規劃署已為現時這宗申請作出全面評估，並考慮過相關部門的意見、關於「截算前骨灰安置所」的現行政策和《私營骨灰安置所條例》下的發牌機制、「住宅(丙類)」地帶和九龍塘花園洋房區的規劃意向，以及公眾意見，然後才提出建議供小組委員會考慮，詳情已載於文件內。

23. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[劉竟成先生及余烽立先生此時離席。]

[會議小休五分鐘]

商議部分

24. 主席扼要重述，這宗申請旨在將申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區(14)」地帶，以把感恩堂的現有宗教機構及靈灰安置所的營運納入規範。申請地點位於九龍塘花園區洋房內，該區自一九二零年代起已規劃及發展作住宅用途，而該區的規劃意向維持不變而且合適。縱使相關政府部門並無提出負面意見或表示反對，但規劃署不同意這宗申請，主要是考慮到「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向適合申請地點，而宗教機構及靈灰安置所用途與住宅區不相協調，考慮因素已達載於文件內。

25. 主席表示進一步資料所載理據主要關於：(i)小組委員會就現時這宗申請所作決定，與就鹿野苑和極樂寺的同類申請所

作決定並不一致；(ii)宗教及靈灰安置所用途與周邊的住宅用途並非不相協調；(iii)不支持這宗申請的建議不符合政府就「截算前骨灰安置所」所訂政策；以及(iv)對一個為社會作出貢獻的社會企業造成影響。

26. 關於所作決定不一致和是否協調方面的問題，主席表示鹿野苑和極樂寺在用地歷史和情況上與現時這宗申請有所不同。鹿野苑在相關地區第一份法定圖則刊憲之前已經存在很久，而相關申請只為進行原址重建，以作宗教用途，其中祖先神位的數目維持不變而且不設骨灰龕位；至於極樂寺，該寺廟建於一九五零年代，在鄰近地區的住宅項目開始發展之前已經存在。現時這宗旨在進行宗教機構及靈灰安置所用途的申請與上述兩宗申請在土地用途方面是否協調，以及可能造成的滋擾方面不能相提並論。

27. 關於政府對私營靈灰安置所的政策，應留意暫免法律責任書申請獲批不代表亦獲批出靈灰安置所牌照。暫免法律責任書旨在讓申請人努力符合所有相關規定，包括規劃制度方面的規定，而有關情況必須符合政府部門的要求，方可為感恩堂的靈灰安置所取得有效的牌照。事實上，該處的靈灰安置所的營運違反了規劃及土地制度的規定。地政總署已在二零一一年就違反地契條款事宜向申請人發出警告信。

28. 主席邀請委員就這宗申請，連同其進一步資料和申請人在會上提出的理據作出考慮。主席注意到申請人已在簡介部分把進一步資料所載的進一步理據重述一次，而申請人和規劃署代表雙方亦在答問部分的回應中充分闡述和討論這些理據。主席亦邀請委員考慮，在就這宗申請作出決定之前，是否須先索取法律意見。

29. 數名委員留意到進一步資料僅於會議前一天才提交，故提出可否視該進一步資料為申請的一部分，或城規會能否拒絕接納。一名委員亦詢問規定提交進一步資料的截止時間，以便委員有足夠時間考慮的做法是否合理。

30. 秘書回應時表示，只要申請人遵照規劃指引編號 32A 訂明的規定，就提交進一步資料不會令有關申請的性質有「重大改變」(即擬議用途及發展參數整體沒有重大改變)，則可提交進

一步資料以支持其申請。如進一步資料參考先前申請及城市規劃上訴決定，僅為目前申請提供更多理據，並且不涉及申請性質的重大改變或新的技術評估，則可獲接納並視為申請的一部分。基於進一步資料的性質，有關資料亦可獲豁免遵照公布及重新計算的規定。

31. 秘書進一步解釋，《原有條例》(即二零二三年九月一日前有效的版本)並無訂明就申請提交進一步資料的指明期間，而此情況適用於目前申請。至於根據現時有效《經修訂條例》提交的申請，申請人則須在指明期間(即在城規會收到申請或同意就提交進一步資料延期的期限起計兩個月內)提交進一步資料。

32. 主席表示，就規劃申請而言，城規會曾在最後一刻才收到涉及新／經修訂的技術評估的進一步資料，因而在會議上建議延期處理此等申請。此延期做法讓城規會檢視和考慮新資料，以便對有關申請作出公正的決定。在處理進一步資料時，委員可考慮是否需要更多時間仔細商討申請人提交的理據，以及徵詢部門的意見，然後才對有關申請作出決定。

33. 經商議後，委員同意，雖然進一步資料附有補充資料，提供更多支持申請的理據，但由於不涉及新／經修訂的發展建議或技術評估而需要進一步徵詢部門的意見或向公眾公布，故可視為申請的一部分予以接納，並可獲豁免遵照公布及重新計算的規定。委員備悉，進一步資料中的說法／理據在申請人的申述中已大部分涵蓋，並且在答問部分亦加以闡述和討論。此外，進一步資料的附錄(包括三項城市規劃上訴委員會過往作出的決定及城規會的二零二三年十一月三日會議記錄摘錄)也屬可供公眾查閱的資料。經考慮申請人提交的資料(包括進一步資料)及申請人代表和規劃署代表的回應後，委員認為無須尋求法律意見或延期考慮有關申請。

34. 一些委員亦表示，申請人在沒有充分理據的情況下，於進一步資料中指控規劃署的建議會誤導城規會，妨礙其公平合理地履行職責，實在有欠公允。根據現行既定做法，規劃署在衡量所有相關的規劃考慮因素後提出建議，以便委員討論和考慮有關申請，實屬恰當。一直以來，城規會在履行其法定職責時，均會作出獨立判斷，並遵照條例的規定，參考申請的個別情況及相關的規劃考慮因素，以公平合理的方式予以考慮。

35. 所有委員均同意規劃署有關不同意這宗申請的建議，並觀察到以下情況：

- (a) 申請人以紓緩龕位短缺符合社會需要作為支持申請的理由並不充分。相反，《私營骨灰安置所條例》於二零一七年生效，目的是規管私營靈灰安置所的運作，以確保符合所有法定規定，避免出現鄰接問題，並防止這類違例或不受規管的用途擴散；
- (b) 申請人指把申請地點的靈灰安置所用途納入規範，可使慈善活動／社會企業得以持續，此理據有欠說服力。雖然申請人的代表聲稱有關靈灰安置所旨在資助感恩堂的慈善活動，但沒有確切證據可證明有關說法。如果申請人確實有意遵從創辦人的遺願，可考慮以其他方式提供社會及社區服務；
- (c) 儘管相關政府部門沒有就技術方面提出負面意見或表示反對，但從土地用途規劃角度而言，這宗申請不能獲得支持。有關靈灰安置所用途與九龍塘花園洋房區一帶的住宅區不相協調，甚至與其他零散分布在該住宅區內的非住宅用途(主要是政府、機構或社區設施，例如學校和幼稚園)亦不相協調。與靈灰安置所不同，該等用途在分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶中已有所訂明；
- (d) 鑑於進一步資料所列舉的申請在用地歷史、用地環境及發展計劃方面均與這宗申請不同(例如鹿野苑提供牌位，而感恩堂則提供龕位)，申請人有關土地用途互相協調的說法缺乏理據支持。申請的靈灰安置所確實是違例發展，違反了相關條例，包括規劃及地政制度下的條例；
- (e) 擬議緩解措施(即「自駕車輛及的士不得駛入政策」)能否落實和執行，主要依賴申請人和使用者／訪客自發和自律。再者，有沒有有效的機制，以監察有關措施會否妥善落實，亦成疑問；以及

(f) 擬議的環境緩解措施，即永久關閉現有的廁所，以及在場內設置流動廁所，缺乏理據支持，而且有關措施在提交建築圖則階段未必獲有關當局批准。

36. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請地點位於住宅區內。現時劃設的「住宅(丙類)1」地帶合適，而且申請人沒有提出有力的理據，以支持把申請地點改劃為「政府、機構或社區(14)」地帶，以作與住宅區不相協調的宗教機構暨靈灰安置所用途。」

[呂守信先生及徐詠璇教授此時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生和張建基先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/269 擬在劃為「商業(6)」地帶的九龍尖沙咀漢口道43至49A號作分層住宅及准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途

(都會規劃小組委員會文件第A/K1/269號)

37. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生

— 其配偶為一間公司的董事，而該公司在尖沙咀擁有物業；

余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余偉業先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉，蔡德昇先生和余偉業先生因事未能出席會議，以及余烽立先生已離席。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二八年一月十二日止；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。這項規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/540 為批給在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣橫窩仔街1號亞洲脈絡中心2樓作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/540號)

42. 秘書報告，申請處所位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

44. 一位委員詢問為何就現時這宗續期申請施加關於設置消防裝置的規劃許可附帶條件。高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生解釋指，申請處所先前已多次獲批給規劃許可，並已設置消防裝置。雖然消防處原則上不反對這宗申請，但須施加上述的規劃許可附帶條件以符合消防安全規定，因為現時就申請處所的申請用途領取的消防裝置及設備證書有效期即將於二零二四年屆滿。

商議部分

45. 主席指出，在考慮續期申請時，若有關申請完全符合有關規劃許可續期的城市規劃委員會規劃指引編號 34D 的相關規定，而規劃署對有關申請不表反對，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已就這些申請採用精簡安排。在精簡安排下，多宗有關的續期申請會由鄉郊及新市鎮規劃小組委員會一次過審議，規劃署的代表無需向委員簡介有關申請的詳情。主席建議小組委員會可採用同一精簡安排，以考慮有關的續期申請。小組委員會同意有關建議。

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所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二四年一月十七日至二零二七年一月十六日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[會後備註：規劃許可附帶條件(a)項應為「在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二四年七月十七日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求」。]

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

港島區

[港島規劃專員張嘉琪女士、高級城市規劃師／港島黃少薇女士，以及城市規劃師／港島陳智恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目6

[公開會議]

擬修訂《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》
(都會規劃小組委員會文件第 1/24 號)

47. 秘書報告，擬議修訂項目 A 旨在推展小組委員會就一宗涉及司徒拔道／東山臺用地的第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)所作的決定。擬議修訂項目 B1 旨在反映已落成的住宅發展項目，而擬議修訂項目 B2 旨在反映位於半山區東部司徒拔道顯示為「道路」的地方發展完成後的情況。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 鍾文傑先生 | — | 與配偶在跑馬地共同擁有一個物業； |
| 余烽立先生 | — | 在半山區東部擁有一個物業；以及 |
| 羅淑君女士 | — | 與配偶在跑馬地共同擁有一個物業。 |

48. 由於鍾文傑先生與其配偶和羅淑君女士與其配偶共同擁有的物業部分／直接望向修訂項目所涉的用地，小組委員會同

意他們應就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，余烽立先生已離席。副主席馮英偉先生暫時接手主持會議。

[鍾文傑先生和羅淑君女士此時離席。]

49. 城市規劃師／港島陳智恒先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖及其《註釋》作出建議修訂的背景、技術考慮因素、在區內提供的政府、機構及社區設施和休憩用地、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要涉及以下事項：

- (a) 修訂項目 A 一把位於司徒拔道 15 和 24 號及東山臺 7 號的一幅用地由「住宅(丙類)1」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)3」地帶，並把最大總樓面面積限為 11 010 平方米，以及把支區(A)、(B)、(C)和(D)的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 104 米、主水平基準上 120 米、主水平基準上 125 米和主水平基準上 134 米，以便推展小組委員會局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)的決定；
- (b) 修訂項目 B1 一把位於司徒拔道 18 號的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並把最大總樓面面積限為 16 800 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(包括天台構築物)，以反映已落成的住宅發展項目；以及
- (c) 修訂項目 B2 一把一幅狹長的政府土地由「綜合發展區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況。

50. 由於規劃署的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。委員並無就擬議修訂提出問題。

51. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對半山區東部分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《半山區東部分區計

劃大綱草圖編號 S/H12/12A》(展示時會重新編號為 S/H12/13)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/12A》(展示時會重新編號為 S/H12/13)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

52. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 8

其他事項

53. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。

都會規劃小組委員會第 734 次會議記錄
(二零二四年一月十二日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
7	A/H10/97	第一次

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
7	申請地點位於薄扶林。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。	<ul style="list-style-type: none"> — 呂守信先生任職董事的公司在薄扶林擁有物業，另與配偶在薄扶林共同擁有一個物業，以及其配偶在薄扶林擁有一個車位 — 黃煥忠教授有近親在薄扶林居住 — 余烽立先生目前與黃志明公司有業務往來

小組委員會備悉余烽立先生尚未到席。由於黃煥忠教授的親屬及呂守信先生與配偶所擁有／共同擁有的物業／車位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上，以考慮這宗延期申請。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/734_mpc_agenda.html)。