

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一三年八月二日上午九時舉行的  
第 494 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

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

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(港島)  
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

李律仁先生

梁宏正先生

陳祖楹女士

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  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳偉霖先生

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一三年七月十九日第 493 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」)二零一三年七月十九日第 493 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。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

- Y/H17/1 申請修訂《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖  
編號 S/H17/12》，把深水灣道 3 號  
由「住宅(丙類)3」地帶  
改劃為「住宅(丙類)10」地帶，  
並把最高建築物高度訂為主水平基準上 187.82 米  
及三層(包括開敞式停車間)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 Y/H17/1 號)
- 

3. 秘書報告，申請人於二零一三年七月二十四日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間擬備視覺評核，以證明這宗申請的視覺影響。這是申請人首次要求延期。

4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，把申請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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[劉興達先生此時到席。]

[城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/414 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的西營盤  
皇后大道西 304 號及 306 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/414 號)

---

##### 簡介和提問部分

5. 城市規劃師／港島李潔德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) 擬議的酒店；

(c) 政府部門的意見——各政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對這宗申請沒有意見，但表示應預先提醒申請人，該署保留施加所需交通管制措施的權利，亦不保證申請地點臨街面附近的公共道路有上落客貨空間。中西區民政事務專員表示，中西區區議會一直非常關注新酒店發展可能對交通造成的負面影響，該會轄下的交通及運輸委員會更曾於二零一三年六月二十日的會議討論酒店所造成的交通問題。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲八份公眾意見書，分別來自個別人士和創建香港。提意見人反對這宗申請，主要理由是西營盤已有很多酒店，對居民造成負面的交通影響，亦令居民的生活環境質素下降。由於住宅單位供不應求，申請地點應用作住宅發展。此外，有關的酒店發展將大大超出住宅發展的擬議發展密度；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 這宗申請涉及在「住宅(甲類)」地帶內進行擬議酒店發展。該地帶的規劃意向主要是作高密度的住宅發展。申請地點所處的地區以住宅性質為主，地面則作商業用途。就土地用途而言，擬議酒店與附近發展並非不相協調。獲諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長、渠務署署長和消防處處長)沒有就擬議酒店發展提出反對或負面意見；
- (ii) 儘管如此，由於現時房屋供應短缺，除非有關用地非常適合發展酒店，或發展酒店可達到特定的規劃目標，否則應把住宅用地發展作其所屬地帶的用途。由於申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，而該地帶的規劃意向主要是作高密度的住宅發展，擬議酒店發展會減少住宅發展用地。把住宅用地改作非住宅用途，累積影響所及，會導致房屋土地供應減少，以致難以應付本港對房屋的殷切需求。此外，申請人未能提供理據，證明申請地點非常適合發展酒店，或擬議發展可達到特定的規劃目標。鑑於現時嚴重缺乏房屋土地，故並無充分理據支持把規劃作住宅用途的用地重建作酒店發展；
- (iii) 申請人辯稱西營盤區的「住宅(甲類)」地帶內有同類的酒店申請曾獲小組委員會批准。

須注意的是，小組委員會在近日的會議上曾深入討論批准在「住宅(甲類)」用地發展酒店的申請所造成的影響，並同意由於現時房屋土地短缺，以致未能應付社會對房屋的殷切需求，因此，除非有十分充分的理據，否則在主要為住宅發展的地區作非住宅用途(包括酒店及辦公室)的申請一般不會獲得支持。雖然過去西營盤區曾有作酒店的申請獲得批准，但現時的申請應按最新的規劃情況和社會現時對房屋土地的需要而進行評估。為反映最新的規劃意向，近日兩宗在西營盤及上環分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內發展酒店的申請均於二零一三年六月二十一日被小組委員會拒絕，理由是有關發展會影響房屋土地供應，以致未能應付本港對房屋的殷切需求；

- (iv) 申請人聲稱有關地盤面積少於 140 平方米，發展作酒店的實用率比發展作住宅為高。從土地用途角度而言，把申請地點保留以發展住宅，實符合其規劃意向，亦有助應付社會對房屋的殷切需求。雖然申請地點的面積相對較小，但仍能發展住宅，而住宅樓面面積的實用率將視乎建築物的實質設計而定；
- (v) 雖然申請人聲稱擬議酒店對車輛和行人的交通的影響輕微，亦有足夠的路旁空間供接載酒店的住客及進行上落貨活動，然而，運輸署署長表示，不保證申請地點臨街面附近的公共道路有上落客貨空間。此外，中西區區議會非常擔心在區內發展新酒店可能會對交通造成負面影響；以及
- (vi) 當局共接獲八份公眾意見書，全都反對這宗申請。提意見人擔心擬議酒店會影響房屋土地供應，規劃署對此表示同意。

[林光祺先生於此時到席。]

6. 委員沒有就申請提出問題。

### 商議部分

7. 一名委員留意到申請人的申請書夾附小組委員會的會議記錄，涉及兩宗在同一分區計劃大綱圖內發展酒店的申請(分別於二零零八年及二零零九年獲小組委員會批准)。該名委員認為有需要清楚表明，鑑於規劃情況有變，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮在「住宅(甲類)」地帶內作酒店用途的申請的政策亦有變。主席在回應時表示，擬議酒店發展所處的地區主要為住宅區，而申請人未能提供理據證明申請地點非常適合發展酒店。由於批准這宗申請會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，故應予以拒絕。城規會過去數月亦曾以相同理由拒絕一些同類申請。李潔德女士補充說，一如文件的附錄 II 所示，同一分區計劃大綱圖內有兩宗同類申請(編號 A/H3/411 及 412)於二零一三年六月被小組委員會拒絕。

8. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點所處的地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇；以及
- (c) 申請人未能提供理據證明申請地點適合發展酒店。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 九龍區

[九龍規劃專員龍小玉女士及高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19》  
的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 14/13 號)

---

#### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片並按文件詳載的內容簡介茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖的修訂建議：

##### 分區計劃大綱圖的修訂建議

(a) 修訂建議主要涉及把一塊位於高超道的用地改劃作資助房屋發展、把一塊位於鯉魚門徑的用地改劃作住宅發展、把一塊接近鯉魚門徑迴旋處的用地改劃作社會福利設施大樓，以及把四座通風大樓和油塘地鐵站改劃用途地帶，以反映其現有用途；

修訂項目 A：把一塊位於碧雲道／高超道交界處的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂定建築物高度限制

(b) 當局建議把面積約 7 200 平方米、涵蓋上油塘天然及人造斜坡的一塊空置政府土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶。該用地大部分範圍(5 000 平方米)未有指定用途，餘下範圍(2 200 平方米)則預留作診所用途，而沒有確定的發展計劃。食物及衛生局不反對騰出該用地作其他用途，但要求在附近預留另一塊適當用地作診所用途，以便進行長遠規劃；

- (c) 該用地的擬議地積比率限制會與現有「住宅(甲類)」地帶的一致，即綜合發展的最高住用地積比率為 7.5 倍，最高總地積比率為 9 倍。「住宅(甲類)」用地的建議最高建築物高度限制為主水平基準上 150 米(約 30 層及 89 米)，與附近發展的現有建築物高度相若。房屋署認為該用地適合進行與四周的土地用途特色相符的資助房屋發展。擬議發展預定於二零一九／二零年度落成，屆時會提供約 660 個單位及估計容納居民 2 030 人。

#### *視覺方面*

- (d) 由於該用地位處高層住宅區，建築物高度介乎主水平基準上 120 米至 168 米之間，建議主水平基準上 150 米的建築物高度限制，不會對區內的地方特色造成重大的視覺影響；

#### *空氣流通方面*

- (e) 該用地環境開濶，高層建築距離至少 60 米。鑑於盛行風的風向，在該用地一帶的現有露天場地、區內道路和低層建築可為該區提供通風空間。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃用途地帶的建議沒有負面意見；

#### *環境及保護樹木方面*

- (f) 相關部門不反對擬議房屋發展。環境保護署署長表示，在詳細設計階段或須實行消減噪音措施。漁農自然護理署署長指出，該用地表層為常見的外來及本地樹木所覆蓋。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議把狀況良好的樹木保存，以及盡量護理在該用地上的茂密樹羣；

#### *交通及基礎設施方面*

- (g) 該用地位於發展完備的地區內，有車輛通道可達，公共交通服務充足，並在油塘地鐵站的服務範圍內。相關政府部門證實，就改劃用途地帶的建議而言，並無難以克服的交通及基礎設施問題；

- (h) 日後的資助房屋發展，會以規劃大綱作為指引。規劃大綱會就保護樹木、空氣流通及其他技術要求訂明規定；

修訂項目 B1：把一塊位於鯉魚門徑的土地，由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以進行擬議住宅發展(文件圖則 4A 及 4B)

- (i) 當局建議把兩個臨時露天停車場所在位置的一塊土地(3 221 平方米)，由「政府、機構或社區」地帶(92%)、「綠化地帶」(3%)及顯示為「道路」的地方(5%)改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以進行高密度住宅發展。該用地已預留作多層停車場發展，但沒有確定的發展計劃。運輸署署長不反對騰出該用地作其他用途，但日後的擬議發展內須提供足夠的公共車輛停車位。該用地位於上油塘住宅區與油塘工業區的邊緣；

#### *改劃用途地帶的建議*

- (j) 該用地的擬議地積比率限制會依循「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制而制訂，即綜合發展的最高住用地積比率為 7.5 倍，最高總地積比率為 9 倍。此外亦建議就「住宅(甲類)6」用地訂明建築物高度限為主水平基準上 100 米及提供 200 個公眾停車位的規定。為改善區內的視覺通透度和空氣流通情況，當局建議在該用地的另一邊主水平基準上 20 米的地方預留一塊闊 10 米的土地作建築物間距；

修訂項目 B2：把一塊位於鯉魚門徑的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(文件圖則 4A、4D 及 4E)

- (k) 當局建議把一塊涵蓋鯉魚門徑的用地(3 372 平方米)、一個旅遊巴上落客處及一個的士／小巴士站，由「政府、機構或社區」地帶(97%)及「綠化地帶」(3%)改劃為顯示為「道路」的地方。目前的露天設計會維持不變，旨在配合海旁環境及美化鯉魚門村的入口設施；

修訂項目 C：把一塊位於鯉魚門徑迴旋處附近的土地，由「綠化地帶」、「住宅(甲類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展社會福利設施大樓(文件圖則 4A、4F 及 4G)

- (1) 當局建議把緊貼擬議「住宅(甲類)6」用地北面一塊經平整的政府土地(2 349 平方米)，由「綠化地帶」(51%)、「住宅(甲類)」地帶(28%)及「鄉村式發展」地帶(21%)改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展社會福利設施大樓，為區內增添社會福利設施。擬議發展的建築物高度限為主水平基準上 80 米；

對鯉魚門徑擬議住宅發展及社會福利設施大樓的評估

#### *視覺方面*

- (m) 擬改劃用途地帶的用地以西的建築物高度限為主水平基準上 120 米，遞增至油塘工業區中央部分的主水平基準上 140 米，而北面鯉魚門邨的現有建築物高度則介乎主水平基準上 126 米至 151 米之間。因此，就「住宅(甲類)6」地帶及「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制分別建議為主水平基準上 100 米及 80 米，可以維持在東西方向及南北方向的梯級式高度輪廓；

#### *空氣流通方面*

- (n) 由於該區全年的盛行風以東風及東北風為主，而夏季的盛行風則為東風及南風，當局建議在「住宅(甲類)6」用地主水平基準上 20 米的地方預留一塊闊 10 米的土地作建築物間距，以配合盛行風的風向；

#### *環境方面*

- (o) 雖然環境保護署署長表示或須在「住宅(甲類)6」用地把地界後移 15 米及闢建高 10 米(2 至 3 層)的平台以消減交通噪音影響，但由於須在該用地提供 200 個公眾停車位，當局擬改用能耐噪音的停車場大廈作為替代的消減噪音設施。環境保護署署長不反對這項建議，但有關提供消減噪音設施的條款須納入土地契約內；

*自然保育／保護樹木方面*

- (p) 擬議社會福利設施大樓發展的斜坡上只有一些零星散布的常見樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，具景觀價值及狀況良好的現有樹木應予保存；

*交通及基礎設施方面*

- (q) 由於擬議的「住宅(甲類)6」及「政府、機構或社區」用地位於發展完備的地區內，可經各主要連接道路進出，並鄰近油塘地鐵站及其他公共交通設施，相關政府部門對改劃用途地帶的建議並無負面意見。運輸署支持提供 200 個公眾停車位；

提供政府、機構及社區設施和休憩用地

- (r) 改劃用途地帶的建議不會對分區計劃大綱圖內的政府、機構及社區設施和休憩用地造成負面影響。分區計劃大綱圖範圍內已有充裕的休憩用地和大部分所需的政府、機構及社區設施；

其他的改劃用途地帶建議(修訂項目 D1 至 D5)

- (s) 為反映地下鐵路將軍澳支線和東區海底隧道以及油塘地鐵站的現有通風大樓，當局建議把這些用地分別改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶和「其他指定用途」註明「鐵路車站」地帶；

就分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》擬作出的修訂項目

- (t) 「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》亦已修訂，以納入建築物高度限制以及提供公眾停車位和關設建築物間距的規定。對《註釋》作出的其他技術修訂亦納入其內；
- (u) 因應今次修訂，亦已更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映最新情況及規劃環境；

諮詢

- (v) 二零一三年一月八日，當局就修訂項目 A 及 B1 分別改劃高超道及鯉魚門徑「政府、機構或社區」地帶的建議，諮詢觀塘區議會。觀塘區議會原則上支

持改劃用途地帶的建議，並要求相關部門就提供社區設施作出跟進行動；以及

- (w) 在根據條例第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖》期間，當局會就修訂項目諮詢觀塘區議會及海濱事務委員會。

[劉文君女士此時到席。]

10. 一名委員質疑油塘工業區的現有工業用途與鄰近的擬議住宅用途是否相符。龍小玉女士在回應時表示，油塘工業區及附近的海旁地區已分別劃為「住宅(戊類)」地帶及「綜合發展區」地帶，而規劃意向是促使工業區逐步改作非工業用途。區內已有幾項住宅發展落成。同一名委員詢問，擬議修訂是否有顧及鯉魚門的旅遊業發展，特別是在擬議住宅用地施工期間提供臨時公眾停車場以配合遊客的需要。龍小玉女士回應說，當局已諮詢觀塘區議會，區議員對遊客日後的泊車需求表示關注。為正視區議員的關注，就擬議住宅用地所提供的公眾停車位數目會由 100 個增至 200 個。連同住宅發展的附屬停車場，未來的發展會約有 250 個停車位。至於設置臨時停車場，可要求地政總署及運輸署協助在附近物色空置的政府土地，以便在住宅發展施工期間應付臨時的泊車需要。區議員認為有關安排可以接受。

11. 一名委員詢問現有鯉魚門市政大廈的建築物高度，以及與擬議社會福利設施大樓是否協調。龍小玉女士在回應時表示，鯉魚門市政大廈的高度為主水平基準上 39 米，而擬議「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為主水平基準上 80 米。擬議建築物高度足以容納社會福利署所需的社會福利設施，同時從其北面(即現有建築物高度由主水平基準上 126 米至 151 米不等的鯉魚門邨)會維持梯級式建築物高度輪廓，向海濱(即主水平基準上 39 米的市政大廈)遞降。一名委員關注到擬議住宅發展及社會福利設施大樓的設計以及看來相當擠塞的鯉魚門徑的整體環境。龍小玉女士回應說，當局已研究過擬議修訂會造成的視覺及空氣流通影響，認為可以接受。此外，當局建議於「住宅(甲類)6」用地內預留闊 10 米的土地作建築物間距(只限主水平基準上 20 米以上的空間)，以增加透風程度。

12. 一名委員建議把位處鯉魚門村入口的土地(修訂項目 B2 內)設計為廣場，以提升鯉魚門的吸引力。龍小玉女士在回應時表示，目前鯉魚門村入口已有一座拱門。委員就提升鯉魚門吸引力所提出的建議，會轉達相關部門作進一步考慮。

13. 龍小玉女士在回應一名委員有關鯉魚門村先前規劃建議的查詢時表示，先前規劃建議主要涉及沿海旁發展公眾長廊，而當局已把一塊土地改劃為「休憩用地」，以便落實鯉魚門海濱改善計劃。旅遊事務專員正就該項建議的詳細設計與區內舖戶及居民聯絡。

14. 一名委員表示注意到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議在高超道的擬議「住宅(甲類)」用地及鯉魚門徑的擬議「政府、機構或社區」用地保存狀況良好的樹木，因而詢問當局有否進行研究，以評估在該兩塊用地保存樹木的可行性。

15. 龍小玉女士回應說，據漁農自然護理署署長表示，在該兩塊用地發現的樹木均屬常見的品種，而且體積不大。儘管如此，當局會要求發展計劃的倡議人研究可否保存現有樹木。至於資助房屋用地，房屋署須進行設計研究，就擬議資助房屋發展計劃擬備方案，屆時會處理保存樹木及補償種植事宜。保存樹木的規定會納入規劃大綱內。應注意的是，有關修訂用地有部分範圍原先是劃為「政府、機構或社區」地帶，如須把用地平整以進行政府、機構或社區發展，則砍伐樹木實無可避免。

16. 一名委員對鯉魚門區的交通流暢安排有所關注。龍小玉女士回應說，當局就擬議用途地帶的修訂諮詢運輸署時，該署對這方面沒有意見。不過，規劃署會就油塘工業區日後發展及鯉魚門旅遊發展可能產生的交通問題，與運輸署密切聯絡。

17. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19》及其《註釋》作出的建議修訂，並認為分別載於文件附錄 I 及 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/19A》及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示(展示時會重新編號為 S/K15/20)；以及

- (b) 採納載於文件附錄 III 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/19A》《說明書》修訂本，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，而有關《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝九龍規劃專員龍小玉女士及高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。她們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年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/K11/213            擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 1 號勤達中心地下 C 號工場經營商店及服務行業  
(銀行、零售商店及地產代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/213 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 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) 擬議的商店及服務行業(銀行、零售商店及地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，黃大仙民政事務專員亦沒有接獲區內人士就申請提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按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。這項規劃許可的有效期至二零一五年八月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，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) 在進行有關用途之前，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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行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。

21. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署九龍東區地政專員的意見，即現階段不會保證修訂契約的申請會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮修訂契約的申請，倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署所施加的適當條款及條件，包括繳付地價；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
  - (ii) 申請人須委聘認可人士，以確保完全符合《建築物條例》的規定，包括闢設逃生途

徑、耐火結構及供殘疾人士使用的通道和設施等；以及

- (iii) 對於在已批租土地／私人樓宇進行的違例建築工程，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。批給規劃許可，不應視作當局認可申請處所的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程；以及

(c) 留意消防處處長的意見，即：

- (i) 至於與申請處所耐火結構相關的事宜，申請人須遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (ii) 申請人須留意《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》。

[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提問。他於此時離席。]

#### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

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/K18/304 號)

---

22. 秘書表示，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基」)是申請人的顧問。劉興達先生現時與宏基有業務往來，已就此議項申報利益。由於這是一宗延期申請，因此小組委員會同意劉先生可以留在席上。

23. 秘書表示，申請人於二零一三年七月二十九日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備資料回應政府部門的意見。這是申請人首次提出延期要求。

24. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士、香港警務處高級督察陳杰峰先生及朱慶廉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/K7/108 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
何文田太子道西268號、268A號、268B號、  
270號、270A號、270B號及270C號A座地下  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K7/108號)

---

### 簡介和提問部分

25. 主席歡迎香港警務處(下稱「警務處」)西九龍交通部執行及管制組高級督察陳杰峰先生及朱慶廉先生出席會議，就這宗申請提供專業意見。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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設學校(補習學校)，包括五間課室，以容納 28 名學生、五名老師和兩名接待員；
- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第 9 段。警務處處長反對這宗申請。在星期六和星期日

的繁忙時間，申請地點附近的接送學生活動已令路邊的非泊車問題轉趨嚴重。司機往往為接載學生而等候一至兩小時。與此同時，保姆車和校巴也在同一地區爭位泊車，令路面出現雙行或三行泊車的情況，阻塞附近住宅樓宇的入口，並危害行人的安全，以及導致居民的汽車無法進出樓宇。這些接送活動亦導致區內的道路網絡出現交通擠塞和交通意外。擬議學校所帶來的交通可能會令現時的情況進一步惡化。民政事務總署九龍城民政事務專員備悉區內居民和相關的九龍城區議員一直以來均關注太子道西的交通擠塞問題，並建議城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮他們在諮詢過程中所表達的意見／評論；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 37 份公眾意見書，分別來自九龍城區議員、附近住宅發展的管理處、附近住宅發展的業主立案法團、有關樓宇的居民、附近居民和市民。其中一名提意見人表示，家長應使用公共交通工具接載子女。其餘 36 份意見書均就申請提出反對，主要理由如下：
  - (i) 現時住宅區一帶的補習學校多不勝數，已引致該區一帶出現嚴重的交通問題，影響居民的日常生活；
  - (ii) 在星期六和星期日的繁忙時間，申請地點附近的接送學生活動已令路邊的非泊車問題轉趨嚴重。路面經常出現雙行或三行泊車的情況，阻塞附近住宅樓宇的車輛通道，並危害行人的安全。這些接送活動亦已導致區內道路出現交通擠塞和意外，居民有時甚至須報警求助。擬議補習學校會令交通擠塞的問題加劇，而附近一帶已變為整個地區的嚴重樽頸地帶；
  - (iii) 鄰近一帶地區主要作低密度住宅用途而非商業用途。補習學校招致大量學生和家長／家庭傭工前往該區，令區內水洩不通，儼如商

業區。由於有大量學生和等候接載學生的家長／家庭傭工，既對鄰近居民造成滋擾，亦造成空氣質素、噪音、治安和衛生的問題。由於區內樓宇的樓齡已高，可能沒有足夠的消防裝置，學生或受火警威脅。此外，補習學校的招牌會造成光污染。該區實不需要更多補習學校，而開設補習學校也會剝奪其他行業業務（例如食品店和便利店）的發展機會；以及

- (iv) 補習學校的運作令樓宇管理出現困難。如學校發生意外，亦可能會構成責任和保險問題。
- (e) 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。有關評估內容撮載如下：
- (i) 擬議補習學校並非完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，即有關規劃意向主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。申請地點附近有學校、幼稚園、中小學和兒童學習中心，當中有部分獲小組委員會批給許可。雖然擬議補習學校與四周的現有土地用途並非完全不相協調，但在這中密度住宅地區再增設補習學校會令住宅區一帶的質素進一步下降，所以不予鼓勵；
  - (ii) 雖然擬議補習學校符合城規會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 40)的部分規定，因為可以由太子道西直接前往補習學校而無須經過該幢住宅樓宇的公用範圍，但這宗申請在以下方面未能符合指引的規定：
    - a. 雖然運輸署署長基於補習學校規模細小及預料只會產生輕微交通影響的理由而

不反對這宗申請，但作為日常交通管理事務監督，警務處處長反對這宗申請，因為擬議學校所帶來的交通量及接送學生活動，可能會令區內道路的交通擠塞和交通意外問題進一步惡化。警務處處長表示，在星期六和星期日的繁忙時間，申請地點附近的接送學生活動已令路邊的非法泊車問題轉趨嚴重，因為司機為接載學生而在街上停泊等候，而保姆車和校巴也在同一地區爭位泊車，令路面出現雙行或三行泊車的情況，阻塞附近住宅樓宇的入口，並危害行人的安全；以及

- b. 九龍城民政事務專員指出，區內居民和相關的九龍城區議員一直以來均關注太子道西的交通擠塞問題。在公眾查閱期內，當局接獲 36 份反對申請的公眾意見書，主要理由包括令附近道路的路邊非法泊車、交通擠塞、交通意外及行人安全問題惡化；阻塞附近住宅樓宇的入口；以及把住宅區一帶變為嚴重的樽頸地帶；以及

- (iii) 自二零零零年起，共有 35 宗擬在界限街／太子道西一帶的「住宅(乙類)」地帶內開設補習學校的同類規劃申請，其中 28 宗獲批准及七宗被拒絕／駁回。該等申請獲得批准，主要是因為有關補習學校與同一樓宇或附近地區的現有用途並非不相協調，而且預計不會對附近地區造成負面影響。七宗被拒絕／駁回的申請均涉及必須經過建築物公用地方(例如公用後巷)方可到達的處所。這些申請被拒絕／駁回的理由是申請書沒有提供足夠資料證明補習學校不會對同一發展內的現有住宅處所造成滋擾，以及會為區內沒有獨立通道由公共道路直達申請處所的其他同類申請，立下不良先例。

26. 警務處高級督察朱慶廉先生表示，申請地點附近已有不少補習學校／學習中心，招致大量車輛駛往該區。司機往往在等候接載學生時把車輛停泊於附近街道，導致交通擠塞和阻塞。由於擬議補習學校的學生年齡由三歲至 14 歲不等，故難免會有不少車輛前往接載學生，令交通問題加劇。在申請地點附近的一段太子道西劃設「禁止停車」地帶既可對非法泊車活動產生阻嚇作用，亦有助警方採助執法行動。

27. 運輸署李偉彬先生表示，由於擬議補習學校規模細小和不設泊車位，所以只會增加十分少量的交通。太子道西和窩打老道的交界處有足夠容量，倘只有接送活動，預計不會造成嚴重的交通問題。他指出，該區的交通問題是因路旁有不少車輛停泊等候接載學生而造成。此外，在公共道路停泊實屬違法，即使該區沒有劃設「禁止停車」地帶，警方也可採取執法行動。因此，李先生認為無須把相關的太子道西路段劃設為「禁止停車」地帶。

28. 一名委員表示，倘相關的太子道西路段出現交通問題，政府應考慮採取適當行動，例如劃設「禁止停車」地帶。然而，倘交通問題是區內的補習學校所造成，以及未能藉交通管理措施予以解決，城規會或須考慮拒絕在該區開設補習學校的規劃申請，因為有關申請會令交通問題加劇。林秀霞女士在回應該名委員的詢問時表示，在申請地點附近的補習學校／學習中心並非悉數取得規劃許可，而獲批給的規劃許可亦屬永久性質。林秀霞女士在回應主席的詢問時表示，在同一樓宇及附近樓宇已有其他補習學校及教授美術和音樂的學習中心。然而，她手上沒有確實的數字。

29. 一名委員詢問警方就非法泊車活動採取執法行動方面的困難。朱慶廉先生在回應時表示，雖然警方可以檢控在該處非法泊車的司機，但由於司機不會預期在沒有劃設「禁止停車」地帶的道路停車等候而被檢控，因此會發生衝突和對峙。在相關的太子道西路段劃設「禁止停車」地帶可給予司機警示，方便警方採取執法行動。

## 商議部分

30. 主席表示，從土地用途的角度而言，擬議補習學校可以接受，因為有關申請符合城規會規劃指引編號 40 的規定，即通往補習學校的擬議入口與通往樓宇住用部分的入口分隔。唯一問題是警務處處長所提出的交通管理問題。

31. 一名委員注意到，司機往往把車輛停泊於補習學校附近的街道以等候學生，造成交通擠塞和阻塞。該名委員亦備悉，申請地點附近已有不少補習學校／學習中心，導致交通問題相當嚴重。

32. 鑑於申請處所附近的補習學校／學習中心並非悉數在獲批給規劃許可的情況下經營，一名委員關注倘這宗申請被拒絕而其他並未獲批給規劃許可的補習學校卻可繼續經營，可能會對申請人造成不公。主席在回應時表示，沒有證據顯示未獲批給規劃許可而經營的補習學校／學習中心屬違例用途。秘書解釋，該等補習學校／學習中心或是根據條例可予容忍的現有用途。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的「現有用途」是指首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則在刊登之前已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行。由於沒有資料顯示該等補習學校或學習中心是於何時開始經營，因此不可視為違例用途。

33. 副主席表示，不應由城規會決定是否沿太子道西劃設「禁止停車」地帶。此外，劃設「禁止停車」地帶會影響該區的上落客貨活動，因此應由相關政府部門詳細考慮。他繼而表示，儘管運輸署署長因擬議補習學校只會增加十分少量的交通而不反對這宗申請，但警方卻因非法泊車引致的交通問題而從運作的角度反對申請。他亦備悉有很多區內人士就擬議補習學校提出反對。因此，他不支持這宗申請。然而，鑑於該區已存在交通問題，應要求運輸署檢討該區的交通情況，並就改善整體的交通情況建議紓緩交通措施。

34. 一名委員認為這宗申請並不完全符合城規會規劃指引編號 40 的規定，因為其中一項評估準則訂明城規會在考慮申請時須顧及公眾意見。該名委員表示，基於警務處處長對申請有所保留及地區人士所提出的關注事宜，這宗申請應予拒絕，並且

不應向日後附近的同類申請批給規劃許可。此外，應要求相關政府部門(即地政總署及屋宇署)就附近的違例補習學校／學習中心採取執法行動。

35. 運輸署李偉彬先生表示，運輸署已詳細研究該區的交通情況，所得結論是問題的癥結在於交通管理，而只有通過警方的嚴厲執法行動才可予以解決。劃設「禁止停車」地帶並非解決問題的良策；適當的解決方法是由警方採取執法行動。他留意到一些地區(例如中環)的非法泊車問題在警方加強執法後已大為紓減。因此，運輸署沒有充分理據在申請地點的附近劃設「禁止停車」地帶。

36. 對於有委員建議城規會暫停對該區的補習學校申請批給規劃許可，主席認為或不宜作此安排，因為在作出有關決定前須作審慎考慮。就這宗申請而言，交通管理是主要的關注問題。

37. 鑑於現時的補習學校／學習中心已對鄰近居民造成滋擾，一名委員認為應拒絕這宗申請。此外，在申請地點附近劃設「禁止停車」地帶只會把非法泊車問題轉移至附近地區。基於區內已有不少補習學校／學習中心的情況，實須進行全面研究，以評估該處整體的交通問題。

38. 副主席表示，劃設「禁止停車」地帶只是其中一項交通管理措施，而規管土地用途亦是減少對交通造成負面影響的途徑。小組委員會應就申請的擬議用途作全盤考慮，而非只聚焦在劃設「禁止停車」地帶。此外，或許不宜要求警方加強執法以締造理想的環境給補習學校／學習中心，因為此舉會對公共資源造成影響。

39. 主席總結討論，表示委員普遍不支持就申請批給規劃許可，理由是區內人士提出強烈反對，以及批准開設補習學校會令該區現時的交通擠塞情況加劇。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12.2 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 這宗申請不可接受，因為在補習學校的繁忙時間，擬議學校會令太子道西近申請地點的一段道路的現有交通擠塞問題惡化；以及
- (b) 在補習學校的繁忙時間，太子道西近申請地點的交通擠塞問題已經十分嚴重，批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會導致太子道西該路段的交通擠塞問題加劇。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士及警務處高級督察陳杰峰先生和朱慶廉先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

#### 議程項目 9

#### 其他事項

41. 餘無別事，會議於上午十時四十分結束。