

限閱文件

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年五月九日上午九時舉行的

第 511 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

張孝威先生

林光祺先生

霍偉棟博士

楊偉誠先生

劉文君女士

梁宏正先生

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

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)  
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)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
區潔英女士

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  
曾志宗先生

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零一四年四月二十五日第 510 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」)二零一四年四月二十五日第 510 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，二零一四年四月二十五日，小組委員會考慮並同意對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26A》作出的擬議修訂。根據一貫做法，秘書處已進一步查核對分區計劃大綱圖、《註釋》及《說明書》所作擬議修訂的準確性，並按需要在公布前納入修訂。經最後查核後，為更準確反映荃灣華人永遠墳場(下稱「荃灣墳場」)的界線，已略為調整有關用途地帶界線，即把荃灣墳場北鄰一塊狹長土地(約 0.27 公頃)，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，以及把荃灣墳場西鄰另一塊狹長土地(約 0.13 公頃)，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶；並對大連排道一塊用地的「商業(3)」地帶《註釋》的「備註」作出修訂，以便按照常規加入略為放寬後移規定的條款。委員備悉有關擬議修訂。

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- Y/H9/2 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》，把愛勤道與愛德街交界(筲箕灣內地段 848 號西北面)附近政府土地的申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/2A 號)

3. 秘書報告，鄒敏兒女士已就此議項申報利益，表示涉及申請地點一個招標項目，而有關用地的項目已由地政總署於二零一四年四月九日批予中標者。小組委員會備悉鄒女士只涉及間接利益，並同意她可留在會議席上。

4. 秘書進一步報告，小組委員會文件第 5 和第 10 頁的替代頁已在會上呈閱。該些替代頁旨在修正申請地點已於二零零八年十一月，而非如原文所載於二零零八年六月交還地政總署。此外，申請人及其代表提交的一份資料小冊子亦已在會上呈閱，以供委員參考。該份資料小冊子概述申請地點的原先規劃，以及政府無法解決的屏風樓問題。

#### 簡介和提問部分

5. 代表規劃署的港島規劃專員姜錦燕女士和高級城市規劃師／港島黎惠珊女士，以及下列的申請人及其代表於此時獲邀到席上：

李在東	—	申請人(筲箕灣居民關注組的代表)
關靈杰	}	
鄒宗立	}	
吳妍	}	
陳永明	}	
鄭子堅	}	
蔡錦洪	}	
林心濂	}	
陳家洛	}	
杜永潮	}	
曾以仁	}	申請人的代表
鄧曉蓮	}	
何惠琮	}	
林其東	}	
趙倩霞	}	
胡妙梅	}	
趙肇堅	}	
廖壽	}	
陳玉蘭	}	

陳仲 }

6. 主席表示歡迎，並解釋覆核程序。高級城市規劃師／港島黎惠珊女士繼而獲邀向委員簡介這宗申請的背景。黎女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

建議

- (a) 申請人建議把《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》上的用地(約 480 平方米)，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並建議政府在該用地提供長者設施，如安老院或老人中心；

[劉文君女士及梁宏正先生於此時到席。]

申請地點的背景

- (b) 愛秩序灣填海區的擬議租住公屋／居者有其屋發展(下稱「公屋／居屋發展」)第一、二及三期的規劃大綱於一九九六年獲規劃及土地發展委員會通過，而該項公屋／居屋計劃於一九九八年擴展至包括第四期發展，範圍涵蓋申請地點及現時東濤苑及愛寶樓所在的地方。當局已對配套及社區設施，包括發展範圍內的專線小巴總站作出了全面規劃；
- (c) 愛秩序灣填海區第一、二、三期及部分第四期的公屋／居屋發展(愛東邨、東旭苑及東濤苑)於二零零一年至二零零八年期間完成，而該專線小巴停車處則於二零零一年十二月落成；
- (d) 該專線小巴停車處於二零零六年六月遷往嘉亨灣公共運輸交匯處，而申請地點亦於二零零八年十一月交還地政總署；
- (e) 行政長官在《二零一三年施政報告》訂出多管齊下的策略，以增加房屋用地供應。二零一三年六月，

政府宣布把申請地點納入二零一三至一四年度賣地計劃，供住宅發展之用；

- (f) 該用地於二零一四年二月二十一日至四月四日期間以公開招標方式發售。中標的發展商於二零一四年四月九日獲批有關用地。

#### 東區區議會的意見

- (g) 二零一三年十月十八日，東區區議會屬下規劃、工程及房屋委員會通過一項動議，要求政府撤回發售該用地。二零一四年三月二十日，規劃、工程及房屋委員會就有關該用地的事宜作進一步商討。多名東區區議員考慮到該用地鄰近海旁和休憩用地，而區內配套設施不足，以及擬議房屋發展對通風、採光及景觀等都會有不良影響，因而對賣地提出反對。他們促請城市規劃委員會(下稱「城規會」)把該用地改劃作低密度的政府、機構或社區用途，如安老院及老人護理中心。

#### 政府部門的意見

- (h) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。有關意見的要點如下：

- (i) 發展局已表示，鑑於土地及房屋供應短缺，政府須善用土地資源，尤其是交通方便的市區用地。申請地點屬空置的用地，而擬議住宅發展符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。在考慮該用地是否可作住宅發展及納入賣地計劃時，政府已諮詢相關部門，所得結果是該用地作住宅發展並無不能克服的問題，而政府亦無計劃把申請地點作任何政府、機構或社區用途；
- (ii) 地政總署港島東區地政專員指出，礙於規管該地段的賣地條件，申請地點不得作私人住宅以外的任何用途。把該用地由「住宅(甲

類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議可能會剝奪地段擁有人日後的發展權益；

- (iii) 社會福利署署長表示，該署並無計劃在申請地點提供社會福利設施；
- (iv) 民政事務總署東區民政事務專員表示，由於申請地點附近的愛寶樓現設有一個社區會堂（「愛秩序灣社區會堂」），他預計現時無需在此會堂附近興建另一個社區中心；
- (v) 運輸署署長表示，該署並無計劃在申請地點提供公共交通設施、停車處、電單車泊車位或其他停車設施；以及
- (vi) 康樂及文化事務署署長表示，該署並無計劃在申請地點提供康體設施、圖書館、學生自修室服務或博物館。擬建的鯉景灣綜合大樓會設有一間分區圖書館和一間提供 100 個宿位的安老院。

### 公眾意見

- (vii) 在這宗申請的法定公布期首三個星期內，當局共接獲 215 份公眾意見書（包括 167 份以兩種標準信件形式提交的意見書），分別來自兩名立法會議員、三名東區區議員、東濤苑業主立案法團、東旭苑業主立案法團、多個關注團體、區內居民及市民；
- (viii) 公眾意見書普遍認同申請人的意見，並反對在申請地點進行住宅發展。有兩份意見書反對把申請地點作政府、機構或社區用途的發展。有意見關注到多方面的事宜，包括建築物的高度及座向；日後私人住宅發展的屏風效應會為東濤苑的通風及採光帶來不良影響，並遮擋其景觀廊及行人通道；令區內有

限的政府、機構或社區設施及運輸網絡不勝負荷；在施工期間產生噪音滋擾及環境污染；以及令擬建專線小巴總站計劃擱置。有提意見人表示，當局公布賣地前並無就更改計劃用途諮詢公眾。申請地點的建築物高度應限為兩至三層，而其原先的政府、機構或社區功能應予恢復；

- (ix) 提意見人建議把申請地點恢復為原有的專線小巴總站，或用以闢設汽車泊車位、單車泊車位、巴士站或的士停車處，特別是供前往海旁的人士使用的設施，或用以提供休憩用地、康樂或旅遊設施，或用以設置一間分區圖書館暨自修室，又或以長者、兒童、青少年、婦女為服務對象的設施或醫療設施。另一方案是把申請地點改劃為「綠化地帶」或「休憩用地」。

#### 規劃署的意見

- (i) 規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點自一九九四年起劃為「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向主要為高密度住宅發展。凡符合《建築物(規劃)規例》的准許地積比率的住宅發展項目，在該地帶內是經常准許的。申請地點曾是一個兼備多項政府、機構和社區配套設施的綜合公營房屋發展項目的一部分，先前曾用作專線小巴總站。隨着專線小巴總站遷往嘉亨灣公共運輸交匯處，該用地自二零零六年年中已空置。該用地的日後住宅發展符合規劃意向；

- (ii) 申請地點日後的住宅發展項目，與四周夾雜政府、機構、社區用途和休憩用地的住宅區互相協調，並會以《建築物(規劃)規例》訂明乙類地盤所准許的最高純住用地積比率(9

倍)為上限。由於申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，日後發展不會超越柏架山的山脊線。降低申請地點的建築物高度對筲箕灣這部分的整體市景影響不大。通風方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請地點呈狹長型，狹窄的一邊面向東北盛行風，故日後的住宅發展項目不大可能會阻擋風經由申請地點西面的愛德街及東面的內街滲進，又或削弱這兩條街道作為通風廊的功能。鑑於愛德街就近海旁並毗連大幅休憩用地，預計在吹東風的情況下，所造成的弱風只會對愛德街的風環境構成局部、輕微的影響。由於盛行風從南面及東南面吹來，因此，申請地點位處順風地區，而對風環境可能有所影響的會是東濤苑、東旭苑及愛東邨附近的發展項目，並非申請地點日後的發展項目；

(iii) 至於區內人士關注的屏風效應問題，愛秩序灣填海區已建有頗高的建築物，當局於二零零八年對分區計劃大綱圖進行建築物高度檢討時，以主水平基準上 120 米為上限，管制介乎愛德街與愛賢街之間、在海旁當眼地方的高聳發展的整體高度輪廓。當局亦致力確保海旁現有的低矮發展，包括各政府、機構或社區用地及休憩用地維持作低矮構築物或開揚的空間，以提供景觀廊及讓更多海風可吹入內陸。此外，發展商不能在申請地點東北部的渠務保留地豎設任何建築物或構築物，從而保留一條沿渠務保留地闢設的露天走廊，以便作採光及通風之用。發展商亦須遵照《建築物條例》所訂的採光及通風規定；

(iv) 交通方面，運輸署署長認為，礙於申請地點面積細小及發展規模有限，日後發展所產生的車輛及行人流量將不會太多。東濤苑北面入口外的現有行人路會繼續開放供行人通

過。擬議住宅發展亦不會阻擋從愛勤道駛至交界處的駕車人士的視線，或使用現有行人過路設施橫過愛德街的行人的視線。至於要求在申請地點提供公共交通設施的公眾意見，運輸署署長表示不會再需要在申請地點提供公眾運輸設施、停車處或泊車設施；

- (v) 環保方面，環境保護署署長表示，申請地點的住宅用途不會為四周地方帶來不良的空氣或噪音影響。擬議住宅發展在施工期間可能造成的環境問題，會受各污染管制條例所規管；
- (vi) 社會福利方面，社會福利署署長指出，位於申請地點西南鄰的愛寶樓內已有一所安老院，而該署一直與相關政府部門緊密聯絡，研究可否在其轄下的新發展工程或重建工程項目內興建安老院及老人中心，或把空置的建築物改建為安老院。該署已在申請地點毗鄰的西灣河鯉景灣綜合大樓預留空間，以應付區內的需求。區內已提供／計劃提供各類社區設施及休憩用地，為區內社羣及／或東區人口服務。這些社區設施和休憩用地與現有住宅發展相隔很短的步行距離。就筲箕灣區而言，政府、機構或社區設施的整體供應大致符合《香港規劃標準與準則》所訂；
- (vii) 至於有區內人士關注到當局並無就賣地事宜進行公眾諮詢，政府的一貫做法是，不會就選定某塊用地以供出售，或就該年度預計納入賣地計劃可供出售的土地等事宜諮詢公眾。儘管如此，相關政府部門，包括規劃署、地政總署、渠務署及屋宇署均曾透過多次會議和書信，向區內居民解釋與擬議住宅發展相關的技術事宜；以及
- (viii) 至於把用地改劃為「綠化地帶」或「休憩用地」地帶的建議，須留意的是，該用地已鋪

築地面，不具「綠化地帶」的特色，故不適合改劃為「綠化地帶」。在筲箕灣區已規劃的休憩用地，其整體供應量為 28.6 公頃，按約 128 000 人的規劃人口計算，所提供的休憩用地會較《香港規劃標準與準則》所訂的多出 3 公頃。把該用地改劃為「休憩用地」地帶沒有充分理據支持。

7. 主席繼而邀請關靈杰先生闡述這宗申請。關先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 據東旭苑售樓書所述，申請地點會用作小巴總站。該小巴總站屬東旭苑及附近住宅項目的配套設施。把申請地點作住宅發展用途違反了該區原先的規劃意向；
- (b) 愛寶樓樓高 21 層、樓宇立面甚長，約為 100 米。由於日後在申請地點興建的住宅發展項目位於愛寶樓旁邊，因此不會符合「可持續建築設計指引」就立面長逾 60 米的樓宇所訂建築物間距和透風度的規定。有關發展項目會令屏風效應加劇，並對鄰近地區的景觀、空氣流通和透光度造成負面影響；
- (c) 關先生借助網上錄影片段，顯示東區區議會於二零一三年十月十八日就反對出售申請地點進行的討論，以及立法會會議的情況，而當中陳家洛議員亦就有關賣地提出反對。然而，政府不理會所有這些公眾意見，並於二零一四年四月九日批出合約予中標者。東區區議會支持把申請地點用作提供政府、機構或社區設施；
- (d) 處理有關賣地的程序過急，未有諮詢受影響居民；
- (e) 根據東區區議會的記錄，申請地點原先規劃作公屋用途。政府把該用地出售作發展私營房屋，而有關用途與鄰近地區不相協調，違反了把申請地點用作公屋的承諾；

- (f) 申請地點面積細小，發展潛力有限。由於東區的安老院嚴重不足，政府應研究使用申請地點以提供長者設施的可能性；以及
- (g) 申請地點應改劃為「政府、機構或社區」地帶，而已批出的標書應予取消。

[張孝威先生於此時到席。]

8. 主席繼而邀請鄒宗立先生闡述這宗申請。鄒先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點原先規劃作小巴總站之用，以服務東濤苑、東旭苑及愛寶樓的居民，把申請地點原先的規劃用途更改，有違該區的規劃意向和整體規劃；以及
- (b) 當局須就有關發展對附近環境及居民健康所造成的影響進行詳細評估。發展局及規劃署須評估日後的私營房屋發展所帶來的影響。此外，亦須就其對公屋的供應所造成的影響諮詢房屋署。

[楊偉誠先生於此時到席。]

9. 主席繼而邀請吳妍女士闡述這宗申請。吳女士陳述下列要點：

- (a) 政府把申請地點出售作私營房屋發展，違反了申請地點的原先規劃；
- (b) 當局並無就有關發展在空氣流通、氣味散發、垃圾收集及其他可能涉及的層面而評估會對附近居民造成的影響；以及
- (c) 由於資助安老宿位十分有限，而且這些宿位的輪候時間甚長，因此應把申請地點用作提供長者設施。

10. 主席繼而邀請東濤苑一名業主陳永明先生闡述這宗申請。陳先生陳述下列要點：

- (a) 日後的私營房屋發展會奪去擬為東濤苑、東旭苑及愛寶樓提供服務的用地，亦剝奪了居民享用該用地設施的權利；以及
- (b) 政府未有解決東區長者設施嚴重不足的問題。

11. 主席繼而邀請鄭子堅先生闡述這宗申請。鄭先生陳述下列要點：

- (a) 主席是發展局常任秘書長(規劃及地政)，而城規會委員全部由政府委任。城規會所作的決定會否偏袒政府，實在成疑。他要求城規會認真、不偏不倚地考慮有關事宜及論點，作出公平的決定；
- (b) 由於申請地點面積細小，因此只能提供少量單位，而且這些單位的價格高昂。他質疑如此怎能有助解決香港的房屋問題，而出售該地是否只為了讓市民覺得政府已嘗試解決房屋問題；
- (c) 把申請地點作私營房屋用途違反了原先的規劃意向。根據港島地區規劃會議於一九九八年批准的修訂規劃大綱，申請地點會作公屋／居屋發展。東區區議會支持愛秩序灣填海工程，是基於認為有關地點會作公屋／居屋發展；
- (d) 快速處理有關賣地而沒有諮詢地區人士，剝奪了居民表達意見的機會；
- (e) 二零零八年進行的空氣流通評估的結論是，愛秩序灣海濱區一帶的空曠地方及「政府、機構或社區」用地提供重要的通風廊，不應受發展項目阻擋。愛寶樓的立面長逾 100 米，已超出現行「可持續建築設計指引」所訂建築物間距和透風度的規定。申請地點毗連愛寶樓，日後的私營房屋發展會令區內的通風變差。此外，二零零八年的空氣流通評估並未

考慮到日後出售土地的發展。他建議發展商進行涵蓋申請地點及毗連愛寶樓範圍的空氣流通評估，以證明擬議的私營房屋發展不會對通風造成負面影響；以及

- (f) 本港有超過 30 000 人輪候資助安老宿位，但每年卻有約 5 000 名輪候中的長者死亡，而為東區提供的資助安老宿位數目只有 896 個。位於西灣河的擬議安老院只可提供 100 個宿位，不足以應付不斷增加的需求。倘申請地點發展作安老設施，可局部解決宿位不足的情況。他不明白為何社會福利署經常聲稱沒有用地可供興建安老院。

[此時，劉興達先生離席，鄧建輝先生則暫時離席。]

12. 主席繼而邀請蔡錦鴻先生闡述這宗申請。蔡先生陳述下列要點：

- (a) 當局並無一貫而長遠的房屋政策，以解決房屋問題。現任行政長官已承諾調配土地資源作房屋發展，只是為了證明他履行在選舉中作出的承諾。政府並不關心申請地點是否適合興建私營房屋，只希望因出售該塊土地以符合建屋目標而獲得讚賞；
- (b) 申請地點面積細小，又有渠務保留地，但政府仍決意在申請地點發展私營房屋。發展項目所提供的單位數量太少，不足以解決香港的房屋問題；以及
- (c) 倘政府可解決愛寶樓及日後的私營房屋發展所引致的屏風效應問題，他不反對日後在申請地點進行私營房屋發展，並建議政府就兩塊用地進行全面的重新計劃。

[梁宏正先生於此時離席。]

13. 主席繼而邀請林心濂先生闡述這宗申請。林先生陳述下列要點：

- (a) 區議會規劃、工程及房屋委員會在二零一四年三月二十日的會議上，促請城規會把有關用地改劃作低密度的「政府、機構或社區」用途，如安老院及老人護理中心；
- (b) 政府就長者設施(特別是東區)所提供支援並不足夠；以及
- (c) 現時並無在西灣河興建擬提供 100 個宿位的安老院的時間表。

[鄧建輝先生於此時返回席上。]

14. 主席繼而邀請李在東先生闡述這宗申請。李先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點原先計劃興建公屋／居屋，並有小巴總站作配套設施，但現已出售作私營房屋用途，其規劃意向有所改變；以及
- (b) 政府應徹底檢視申請地點的規劃，研究是否適合作住宅發展，並評估對安老院的需求，以解決東區這方面設施嚴重不足的問題。

15. 主席繼而邀請林其東先生闡述這宗申請。林先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點面積細小，進行住宅發展未必是最適合；以及
- (b) 申請地點是可供在該區闢建長者設施的唯一合適地點，而且有關需求因人口老化而不斷增加。

16. 主席繼而邀請胡妙梅女士闡述這宗申請。胡女士表示區內急需闢設資助安老院。

17. 主席繼而邀請趙肇堅先生闡述這宗申請。趙先生表示政府應以人性化立場考慮運用土地資源，並應重新考慮申請地點的規劃。

18. 主席繼而邀請陳家洛議員闡述這宗申請。陳議員陳述下列要點：

- (a) 把申請地點用作興建私營房屋不符合公眾利益；
- (b) 當局並無就擬議賣地進行公眾諮詢；
- (c) 倘申請地點用作安老院，院舍與愛勤道及愛德街均須至少保持五米的緩衝平距，但興建私營房屋則無須符合該項規定；
- (d) 這宗申請是在賣地前提交，政府應暫停賣地，直至小組委員會考慮這宗申請為止；
- (e) 如何能把梯級式高度概念應用於只有 480 平方米的申請地點的設計上，實在成疑；
- (f) **WSP Energy and Environment** 於二零零八年所進行的空氣流通評估的結論是，愛秩序灣附近的空曠地方及非建築用地不應被發展項目阻擋。然而，政府已更改遊戲規則，把申請地點出售作住宅發展；以及
- (g) 政府應考慮把申請地點作最佳用途，並提供長者設施。

[曹榮平先生於此時離席。]

19. 一名委員詢問如何能確保日後的私營住宅發展不會對地下排水管造成影響。港島規劃專員姜錦燕女士在回應時表示，在賣地條款中，有關的渠務保留地已劃作非建築用地；發展商倘擬在非建築用地範圍內搭建構築物，必須向港島區地政專員證明擬議的構築物不會影響渠務保留地。

20. 一名委員詢問倘小組委員會同意這宗申請，會對出售土地有何影響。秘書在回應時表示，倘小組委員會批准這宗申請，申請地點會改劃為「政府、機構或社區」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「分層住宅」屬於「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途。發展商提交建築圖則予屋宇署審批之前，須就有關的住宅發展取得規劃許可。然而，倘建築圖則是在修訂用途地帶之前提交，規劃署便會根據《建築物條例》第16(1)(d)條的規定，不會就所提交的建築圖則向建築事務監督作出建議。秘書表示，倘申請獲得批准，在確定有關用途地帶得以修訂之前，仍須經過分區計劃大綱圖修訂項目的刊憲、處理申述和意見，以及提交行政長官會同行政會議的各項程序。

21. 一名委員詢問東區有否其他用地可供闢建長者設施。姜女士在回應時表示，在西灣河擬興建的綜合大樓已預留 100 個安老宿位。社會福利署亦正聯絡非政府機構，研究可否把相關非政府機構的空置處所作安老院用途。姜女士在回應副主席的提問時表示，愛寶樓由房屋委員會興建，為長者提供單位。

22. 由於申請人及其代表沒有其他意見，而委員亦無提出問題，主席告知他們這宗申請的覆核程序已完成，小組委員會將於他們離席後進行商議，並會於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及規劃署的代表出席會議。各人均於此時離席。

#### 商議部分

23. 一名委員認為應解決區內人士所關注東區長者設施不足的問題，並應知會區內人士社會福利署致力解決問題的措施。就此，當局應向社會福利署轉達區內人士的關注。這名委員亦表示，申請地點及毗連地點原先預留作興建公屋，當局應全面檢討該區的規劃(包括發展密度)。日後的私營房屋項目的設計應顧及四周現有的發展項目，例如窗戶的方位應避免直接朝向愛寶樓。秘書在回應時表示，在鯉景灣的擬議綜合大樓內已預留地方闢設共有 100 個宿位的安老院。至於申請地點，建築署已制訂測試計劃，以確保日後的私人住宅發展符合相關的建築要求。

24. 另一名委員表示，社會福利署正研究可否在非政府機構的空置處所闢設長者設施，因此無須選定申請地點以提供長者設施。考慮到房屋需求殷切，這名委員支持把申請地點保留作「住宅(甲類)」地帶。

25. 鑑於申請地點面積細小，一名委員對於把該地點用作多層住宅發展有所保留。當局可考慮把申請地點用作提供長者設施，而區內亦會有其他用地可供進行房屋發展；不過，申請地點已出售作住宅用途。

26. 一名委員表示，使用申請地點進行私人住宅發展，並不會因地盤面積而受到限制。政府除了確保福利設施的供應足夠外，亦須提供房屋用地，以應付社會的整體需求，兩者之間必須取得平衡。該名委員支持規劃署的建議，即保留申請地點作「住宅(甲類)」地帶。有其他委員對此表示贊同，而一名委員則對於把申請地點用作住宅發展有所保留，認為可能令環境變得人煙稠密。

27. 注意到申請地點已出售作私人住宅發展用途，副主席表示，城規會不應把申請地點改劃作「政府、機構或社區」地帶，令有關情況受到干擾。另一名委員表示，由於申請人及其代表不反對在申請地點興建公屋／居屋，因此沒有理由支持把申請地點改劃作「政府、機構或社區」地帶。委員普遍並不支持這宗申請，而鑑於申請人及其代表對區內長者設施不足所表示的關注，委員同意把他們關注的事宜轉達社會福利署考慮。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點位於高密度的住宅區內，劃作「住宅(甲類)」地帶實屬恰當。發展商須符合分區計劃大綱圖的發展限制、政府土地契約條件、所有其他相關法例和政府規定，以確保有關發展不會造成不可接受的影響；以及

(b) 當局已在區內提供／規劃不同的社區設施，為區內社羣及／或東區人口服務。政府部門並沒有表明申請地點須作任何其他「政府、機構或社區」用途。

把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶缺乏充分的規劃理據支持。」

[會議小休五分鐘。]

[霍偉棟博士於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K7/9                    申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K7/22》，把位於何文田忠孝街／愛晨徑  
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/K7/9 號)

---

29. 秘書報告，這宗申請由香港理工大學(下稱「理大」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、巴馬丹拿建築及工程師有限公司、沛然環境評估工程顧問有限公司及毅達集團有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基公司、雅博奧頓公司、弘達公司及英環公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及弘達公司有業務往來             |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達公司及英環公司有業務往來              |

來

30. 小組委員會備悉劉興達先生已離席。由於林光祺先生及劉文君女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在會議席上。

31. 秘書亦報告，當局於二零一四年五月九日接獲兩封反對這宗申請的信件，分別由愛民邨居民聯會及迦密中學提交。有關信件已在會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

32. 規劃署代表九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍林秀霞女士，以及下列申請人的代表及顧問於此時獲邀到席上：

唐偉章教授	}	
雷震寰先生	}	
樊紹基教授	}	
陳樹強先生	}	
吳麗娟女士	}	
楊敏德女士	}	
孫頌強先生	}	申請人代表
彭志剛先生	}	
鄭荔英教授	}	
黃志淇先生	}	
王俊瑯先生	}	
駱靖霖小姐	}	
羅世業先生	}	
杜立基先生	)	
林寶燕女士	)	
霍志偉先生	)	申請人顧問
周婉茜女士	)	
鄺美娟女士	)	
鄭志明先生	)	

33. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。高級城市規劃師／九龍林秀霞女士繼而獲邀向委員簡介申請的背

景。林女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，並陳述以下要點：

建議

- (a) 申請人建議修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》，把申請地點(約 1.2 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以提供 1 279 個學生宿位及額外的教學樓面面積；
- (b) 擬議發展的整體總樓面面積約為 43 400 平方米，包括 26 850 平方米(62%)作擬議學生宿舍及 16 550 平方米(38%)作擬議教學大樓。淨作業樓面面積約為 10 344 平方米，地積比率為 3.62 倍，當中擬議學生宿舍為 2.24 倍，擬議教學大樓為 1.38 倍。上蓋面積約為 30%，建築物高度分別為 13 層(東座)及 18 層(西座)。擬議發展共提供 1 279 個學生宿位，以及 3 250 平方米供公眾享用的休憩用地；
- (c) 擬議計劃有以下特色：
  - (i) 兩幢學生宿舍大樓(西座 12 層及東座六層)位處七層高的教學大樓之上；
  - (ii) 建議採用梯級式高度輪廓，以維持一個緩衝空間，為申請地點帶來更廣闊深遠的視野，並改善透風的情況。西座的最高建築物高度為主水平基準上 86.3 米，以配合附近的環境；
  - (iii) 建議在擬議東西座之間闢設最少闊 25 米的通風廊，以助空氣流通；
  - (iv) 建議劃設闊 12 米的非建築用地，從而把擬議西座大樓沿毗連的迦密中學的界線後移；

- (v) 建議闢設 3 250 平方米的園景區，在理大開放期間供公眾享用；
- (vi) 建議闢設連接忠孝街和愛晨徑的行人網絡；以及
- (vii) 申請地點中央部分的現有樹木羣會予保留。建議訂定逾 50% 的綠化率及 1：1 的補種樹木比率；

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，並撮述如下：

- (i) 教育局支持這宗申請，理由是擬議計劃可把理大欠缺的公帑資助宿位減至 1 409 個，亦可完全符合有關公帑資助教學樓面面積的規定；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，預計不會造成無法克服的環境問題，但申請人應在根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條作出規劃申請的階段進行有關空氣質素、噪音及排污影響的技術評估，以證明擬議發展在環境方面可以接受；
- (iii) 建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，就市區環境而言，面向申請地點周邊範圍的擬議建築大樓，在體積上或頗為龐大。即使改變外牆設計，亦不容易減輕其對附近環境的影響；以及
- (iv) 從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展有所保留，因為擬議計劃難免會對現有景觀資源造成大影響。申請人應檢討並證明擬議保護樹木建議及擬設的「樹木保護範圍」切實可行。雖然把建築物後移的建議有助種植園景植物以

起緩衝作用，但由於擬議建築物體積龐大，綠化措施所產生的影響實屬輕微。擬在教學大樓闢設的梯級式平台花槽狹窄，只可種植小型灌木和攀緣植物，綠化效果有限。不過，有關建議亦有優點，可為本港提供亟需的高等教育設施，而擬議發展的整體綠化率為 50%，證明申請人已盡力把對區內景觀質素的影響減至最低。在綠化緩衝區及教學樓面面積供應之間必須作出取捨。雖然擬議發展可能會對現有綠化緩衝區造成影響，但申請人可透過規劃申請機制，在詳細設計階段考慮進一步改善美化環境建議；

### 公眾意見

- (v) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 14 687 份公眾意見書，當中 7 270 份支持申請，7 415 份反對申請，另有兩份表示有關建議會對毗連的迦密中學造成負面影響；
- (vi) 支持申請的主要理由包括：擬議發展有助改善斜坡的景觀；在申請地點的西北面界線闢設綠化區，並改善通風；紓緩學生宿位短缺的問題；已提交的計劃對毗連的迦密中學影響甚微；以及休憩用地可開放予公眾享用；以及
- (vii) 反對這宗申請的主要理由包括：擬議發展會破壞約 1.2 公頃的綠化區，並造成負面的視覺影響；理大聲稱欠缺 2700 個學生宿位，實在值得商榷；附近的大專院校已對區內居民造成影響，包括產生噪音及光污染、令環境衛生的質素下降，以及令基建設施負荷過重；對等候公共交通工具時間，以及共享康樂設施及休憩用地方面造成負面影響；把申請地點保留作休憩用地，可為區內居民提供視覺緩衝；以及出售申請地點可增加政府收

入。迦密中學尤其反對申請，因為擬議學生宿舍會產生噪音，影響他們的學生；以及擬議建築物會對該中學的通風造成負面影響；

#### 九龍城區議會的動議

- (e) 二零一四年三月六日，九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會討論理大的擬議發展。九龍城區議員主要關注是否真有需要加建學生宿舍；喪失休憩用地；如何確保擬議休憩用地會供公眾使用；以及申請人漠視迦密中學及區內居民的反對。因此，該會通過一項動議，反對城規會規劃申請編號 Y/K7/9，並強烈要求保留忠孝街／愛晨徑的「休憩用地」地帶的土地用途不變；

#### 規劃署的意見

- (f) 基於文件第 12 段所作的評估，規劃署支持這宗申請的部分內容。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點位於何文田的南端，四周夾雜中層政府、機構或社區設施及住宅大樓，包括位於其西北面的迦密中學(主水平基準上 72 米)及聖公會聖三一堂中學(主水平基準上 78 米)；北面是京士柏上配水庫遊樂場(主水平基準上 75 米)；東南面橫過漆咸道北是紅磡的中層住宅發展；而東北面是正在施工的何文田港鐵站。就土地用途而言，擬議教育機構發展與附近的住宅及政府、機構或社區建築物並非不相協調；
- (ii) 申請地點的位置顯眼，鄰近主要公路及鐵路網絡，俯瞰紅磡及尖沙咀區的建築物。除地形傾斜外，申請地點還有別的限制，包括來自自行車及鐵路的噪音及空氣污染影響。申請人在擬定擬議發展參數時，已顧及這些限制，並已測試多個不同發展方案，包括採用較高的地積比率及建築物高度；

- (iii) 鑑於有關計劃可把理大欠缺的公帑資助宿位減至 1 409 個，並可完全符合有關公帑資助教學樓面面積的規定，因此教育局對申請給予政策上的支持；
- (iv) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，何文田區的已規劃休憩用地將多出約 6.27 公頃，包括 5.28 公頃的鄰舍休憩用地及 0.99 公頃的地區休憩用地。倘這宗申請獲得批准，區內的鄰舍休憩用地仍多出 4.08 公頃。此外，康樂及文化事務署表示沒有計劃發展申請地點。擬議發展會提供一個共 3 250 平方米的園景區，並開放予公眾享用；以及
- (v) 總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人所提交的空氣流通評估可以接受。擬議發展不大可能會對排水、供水、路政及土力方面造成重大影響。

34. 主席繼而邀請申請人代表闡釋這宗申請。理大校長唐偉章教授借助投影片陳述下列要點：

- (a) 根據大學教育資助委員會(下稱「教資會」)二零一四年一月的推算，在二零一四／一五學年完結之前，在公帑資助設施方面，理大尚欠 2 688 個公帑資助宿位，以及 9 439 平方米的淨作業樓面面積作公帑資助教學空間；
- (b) 倘這宗申請獲得批准，擬議 3 250 平方米的休憩用地會開放予公眾享用，其他教學設施(包括會議室及禮堂)也供公眾租用。另建議把物理治療中心及視光學診所遷至擬議教學大樓，方便附近居民及其他病人前往；
- (c) 擬議發展有助改善何文田與尖沙咀東的行人連繫；

- (d) 二零一二年三月，理大開始就有關發展建議進行公眾諮詢，對象包括油尖旺區議會、九龍城區議員、愛民邨居民、鄰近中學(包括迦密中學及聖公會聖三一堂中學)，以及相關政府部門。所接獲的意見(包括迦密中學的關注事宜)已適當地納入經修訂計劃，包括後移建議及降低接近迦密中學的建築物的高度。另會預留一條通風廊，而學生宿舍的窗戶座向設計亦會避免直接面向迦密中學；以及
- (e) 擬議發展不但有助推動學術，亦為整個社區帶來裨益；

35. 主席繼而邀請雷震寰先生闡釋這宗申請。雷先生表示，理大的現有校園已完全予以發展，沒有空間再容納擬議學生宿舍及新的教學大樓。學生宿舍是大學教育的重要一環，理大正缺乏一所學生宿舍，而申請地點是唯一適合興建擬議學生宿舍及教育大樓的地點。即使這宗申請獲得批准，理大仍尚欠約 1 400 個宿位。理大會開放校園予公眾使用，從而改善紅磡、何文田及尖東之間的行人連繫。申請地點有部分現時是沙田至中環線(下稱「沙中線」)項目的施工範圍，該範圍擬作休憩用地(約 3 250 平方米)，供理大學生及公眾使用。

36. 主席繼而邀請申請人的顧問杜立基先生闡釋這宗申請。杜先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 理大校園的擬議擴建規劃於二零一一年展開，並已諮詢政府部門及把有關意見納入經修訂計劃。擬議發展於二零一二年六月獲土地及建設諮詢委員會支持。擬議發展的設計(包括為解決公眾所關注的事宜而採取的緩解影響措施)正處於後期階段。為此，他認為倘一如規劃署所建議批准這宗改劃用途地帶申請，便無須根據條例第 16 條就擬議計劃提出規劃申請；
- (b) 擬議教學大樓的淨作業樓面面積在詳細設計階段會有所改變；

- (c) 即使這宗申請獲小組委員會批准，申請人仍須向地政總署申請以私人協約方式批地，以及向教資會尋求政策上的支持；地政總署及教資會均會在處理有關申請時徵詢相關部門的意見；
- (d) 規劃署的關注事宜並非重要的規劃考慮因素，因為分區計劃大綱圖已對擬議發展施加相關的限制，而向政府申請批地及資助的同時，亦讓當局有機會審查有關建議；以及
- (e) 有關發展的布局及設計(即學生宿舍位於擬議教學大樓之上)已顧及申請地點的限制，包括地形及附近的土地用途；

37. 唐偉章教授總結說，理大會與教資會聯絡，以釐定擬議學生宿舍及教學大樓的樓面面積，亦會與相關政府部門及持份者聯絡，以檢討有關計劃，盡量解決他們的關注事宜。

#### 交通

38. 一名委員詢問區內居民等候公共交通工具所需的時間。杜立基先生回應說，申請地點鄰近正在施工的何文田港鐵站。待落成後，該車站便會成為港鐵將軍澳線及沙中線的轉車站。就此而言，擬議發展不會對現有交通網絡造成負荷。運輸署已接納申請人所提交的交通影響評估。

39. 副主席詢問連接申請地點的行人接駁事宜。唐教授回應說，現時申請地點的地面並不平坦，甚少行人使用。擬議發展將大大改善行人接駁情況。杜立基先生補充說，有行人道連接申請地點及附近地區，日後亦會接駁至擬議何文田港鐵站。

#### 擬議休憩用地的開放時間

40. 陳樹強先生在回應一名委員的提問時表示，擬議休憩用地的開放時間為早上七時至中午 12 時。如有需要，可進一步調整開放時間。

#### 理大的擴建計劃

41. 委員有以下問題：

- (a) 由於申請地點的空間有限，應考慮優先用作教學空間還是學生宿位；
- (b) 是否有絕對需要在現有校園旁興建學生宿舍，以及會否考慮物色另一用地以闢設所有現時欠缺的學生宿位；
- (c) 鄰近半島豪庭及高山劇場的宿舍是供學生還是職員使用，以及有關宿位的供應量是否足以應付需求；
- (d) 哪些自資設施會遷往申請地點。

42. 唐偉章教授作出以下回應：

- (a) 申請地點可完全補足所欠缺的教學樓面面積，亦可補足部分欠缺的學生宿位。兩者對高等教育同樣重要；
- (b) 申請地點是最適宜進行擬議發展的地方，因為它鄰近現有校園，有助提高教育質素；
- (c) 位於紅磡的宿舍於 11 年前落成，提供 3 000 個宿位；而位於佛光街與漆咸道交界的宿舍於兩年前落成，提供 1 650 個宿位。按照與教資會的協定，理大須提供約 7 300 個宿位，但現時尚欠約 2 600 個。在申請地點進行擬議發展有助緩解短缺的情況；
- (d) 淨作業樓面面積為 905 平方米的自資教學空間會用以容納由教資會撥款興建的物理治療及視光學診所。該兩所診所現時位於校園近柯士甸道及漆咸道的一面，把兩者遷至申請地點不但方便公眾前往，亦有助增加樓面面積。

[何立基先生於此時離席。]

43. 副主席詢問理大如何處理數目日增的自資學位。唐偉章教授在回應時表示，教資會每三年檢討收生情況一次，有關檢討會對學生宿位及教學樓面面積的規定有所影響。雖然過去 10 年對學生宿位需求的波幅相對較大，但每年對宿位及教學樓面面積的需求變動不大。政府及教資會均鼓勵大學提供學生宿位，供外地學生入住。

44. 由於申請人的代表及顧問沒有提出進一步的要點，而委員亦再無提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將於他們離席後商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

45. 一各委員表示，申請地點長有樹木，申請人應根據條例第 16 條申請規劃許可，確保擬議發展不會對現有景觀資源造成重大影響。

46. 另一名委員表示，他原則上支持這宗申請，但由於申請地點現時劃為「休憩用地」地帶，須確保有足夠的休憩用地供公眾享用。他亦關注到理大的其他宿舍並非毗鄰校園，提供大量宿位是否代表可盡用土地資源。實有需要檢討把宿位及教學樓面面積混合的情況，以及申請地點與現有校園的連繫。

47. 另一名委員表示，從規劃角度而言，把「休憩用地」地帶改劃作「政府、機構或社區」地帶的申請一般不會獲得支持。然而，由於申請地點所涉的「休憩用地」地帶是一個公眾甚少使用的斜坡，因此可作特別個案處理。日後小組委員會在考慮同類個案時，教育局／教資會應提供教育設施長遠發展的宏觀框架，以供委員參考。這名委員亦留意到，一如建築署所指，擬議發展體積龐大，而迦密中學亦關注擬議學生宿舍會造成負面影響。因此，他認為須檢討擬議計劃。這名委員亦認為申請人應考慮加設升降機及訂定開放時間，以方便學生出入。這些事宜應通過規劃申請機制徹底解決。副主席亦認為擬議發展必須通過規劃申請機制提出，因為申請人須進一步微調擬議學生宿位及教學樓面面積的組合。

48. 秘書表示，迦密中學及區內居民強烈反對這宗申請，而申請人的代表及顧問所提及的機制並不涉及公眾諮詢。就此而言，小組委員會或須考慮，擬議發展是否有需要通過規劃申請機制以妥為處理公眾的關注事宜。她亦表示，小組委員會只同意西座及東座的最高建築物高度分別為主水平基準上 86.3 米及 69 米。申請人須於規劃申請階段證明為何不能採納較低的建築物高度。當局會據此告知申請人。

49. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，並建議為申請地點劃設合適的土地用途地帶，以確保申請地點的擬議發展須根據規劃申請機制取得城規會的許可。待行政長官會同行政會議發還《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》以作修訂後，該圖的相關擬議修訂會在提交小組委員會通過後根據條例第 5 條刊憲。

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/K15/3 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》，把位於茶果嶺永福街測量約份第 3 約地段第 859 號 A 分段、第 859 號餘段、第 860 號及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/3 號)

---

50. 秘書報告，這宗申請由飛隆有限公司提交。奧雅納工程顧問、馬梁建築師事務所(香港)有限公司、英環香港有限公司、LLA 顧問有限公司及景峰國際(香港)有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 一 現時與奧雅納工程顧問、英環香港有限公司及 LLA 顧問有限公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與奧雅納工程顧問及 LLA 顧問有限公司有業務往來

劉文君女士 — 現時與英環香港有限公司有業務往來

51. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮申請。此外，小組委員會備悉劉興達先生已離席。由於林光祺先生及劉文君女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

52. 秘書報告，這宗申請已延期一次，為期兩個月。自上次於二零一三年十二月十三日延期後，申請人已四次向城市規劃委員會提交文件，包括經修訂的發展計劃及有關交通、通風和視覺影響的經修訂技術評估。相關政府部門對經修訂的發展計劃及技術評估提出進一步意見。因此，申請人需要更多時間擬備其他進一步資料，以處理政府部門所關注的問題。

53. 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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給其合共四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。

[總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士及高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

灣仔北沙田至中環線會展站「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 9/14 號)

---

## 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士借助投影片，並按文件詳載的內容簡介灣仔北沙田至中環線(下稱「沙中線」)會展站「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿：

### 背景

- (a) 小組委員會於二零一三年五月三日同意把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶。二零一三年五月二十四日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/3》，以供公眾查閱。圖則收納了對「綜合發展區」用途地帶的修訂；
- (b) 二零一四年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為 S/H 25/4。

### 規劃大綱擬稿

- (c) 規劃大綱擬稿擬於會展站上蓋用地進行綜合發展(主要作會議設施及其他與商業有關的用途)，並在地面層闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處和其他配套設施。規劃大綱的主要要求載於文件第 6 段，並概述如下：

#### 發展參數

- (i) 在申請地點進行的發展項目，其最高建築物高度為主水平基準上 50 米，而最大上蓋面積則不得超過《建築物(規劃)規例》所訂限制；

#### 城市設計規定

- (ii) 須顧及多項城市設計考慮因素，以確保未來發展融入海濱環境並與附近地區互相協調。

未來發展應採用創新的建築設計，令建築物高低有致，並着重把上蓋發展的設計與地面鐵路車站設施／通風大樓的設計加以融合。此外，申請地點西北隅須營造優質的綠化環境，以盡量減低獨立通風井所帶來的視覺影響；

- (iii) 沿 P2 路及菲林明道的建築物應盡量後移，以作綠化之用；以及
- (iv) 申請人提交的總綱發展藍圖須收納空氣流通評估和視覺影響評估，以及適當的緩減影響措施。

#### 休憩用地及美化環境規定

- (v) 申請地點西北隅須闢設不少於 1 300 平方米的地面公眾休憩用地，當中至少須有 30% 為綠化地方。申請人須自費闢設、管理和維修保養公眾休憩用地，並 24 小時免費開放予公眾使用；
- (vi) 總綱發展藍圖須夾附園境設計總圖。美化環境規定須包括至少 20% 的綠化地方(按地盤淨面積(不包括公眾休憩用地)計算)，而其中至少一半的綠化地方須設於地面水平或公眾易於到達的樓層；

#### 政府、機構或社區設施

- (vii) 最好在原址重置總樓面面積約 99 平方米的公廁及總樓面面積約 43 平方米的貯物室；

#### 行人連接路和運輸規定

- (viii) 在公共運輸交匯處、鐵路車站和位於申請地點的配套設施，以及鄰近發展之間須設有行

人連接路，並須在總綱發展藍圖上清楚標示；

- (ix) 申請人須關設、管理及維修保養一條位於上蓋發展平台層的公眾通道，並 24 小時開放予公眾使用；
- (x) 申請人須關設、管理及保養一條連接上蓋發展平台層及香港會議展覽中心新翼的公眾行人通道，並 24 小時開放予公眾使用；
- (xi) 在平台層預留連接點，以備日後可能在東面興建橫跨杜老誌道的連接路；
- (xii) 申請人須進行全面的交通影響評估，有關評估必須符合運輸署署長的要求，並收納在所提交的總綱發展藍圖內；
- (xiii) 在沙中線工程進行期間，現有公共運輸交匯處會暫時遷往海濱一帶；

環境、排水、排污及水務工程規定

- (xiv) 進行環境評估，以研究擬議發展可能造成的環境問題，有關評估須提交環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並符合其要求；
- (xv) 擬備排污影響評估及排水影響評估，並連同總綱發展藍圖一併提交，而有關評估必須符合環保署署長及渠務署署長的要求。

### 發展路向

- (d) 倘獲小組委員會同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢灣仔區議會。由於日後的會展站用地將位於灣仔海濱，規劃署亦會就規劃大綱擬稿諮詢海濱事務委員會轄下專責小組。所蒐集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，以供進一步考慮和通過。

55. 委員並無就規劃大綱擬稿提出問題。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用作諮詢灣仔區議會及海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組。

[主席多謝總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士及高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士出席會議解答委員的提問。卓女士及葉女士於此時離席。]

[劉文君女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 7

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/751 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的長沙灣長沙灣道 788 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/751 號)

---

57. 秘書報告，林光祺先生及劉興達先生已就此議項申報利益，因為他們現時與申請人的顧問奧雅納工程顧問有業務往來。小組委員會備悉劉先生已離席。由於林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

58. 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) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展可增加酒店房間的供應量、為訪客提供更多住宿選擇，並支援會展、旅遊和酒店業迅速發展。其他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 25 份公眾意見書。其中 22 份公眾意見書支持這宗申請，主要理由是有關地點適合作酒店發展；擬議發展可加快推動長沙灣的發展、增加該區對旅客的吸引力，並且不會對附近環境造成負面影響；以及擬議發展亦配合政府政策，增加長沙灣的酒店房間供應。其餘三份意見書反對這宗申請，主要理由是擬議酒店會對交通及環境造成負面影響，並可能影響公眾安全，而且把工業－辦公室樓宇改建成酒店亦不環保。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——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，對這宗申請不表反對。至於公眾因交通、環境和安全理由而反對這宗申請的意見，運輸署署長、環境保護署署長及警務處處長對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關改建並不涉及拆卸現有樓宇，因此符合環保原則。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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

規劃許可的有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，現時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) 擬議發展的最大總樓面面積限為 20 076 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實上文規劃許可附帶條件(d)項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。」

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的擬議非住用地積比率及支援設施的擬議總樓面面積豁免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 申請人須向地政總署九龍西地政專員申請豁免書或修訂契約，以便作擬議酒店用途；
- (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就用途更改提交建築圖則，以證明工程符合《建築物條例》的規定，特別是：

- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條就酒店寬免安排提交的申請，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，並必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則；
- (ii) 按《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A 及 41B 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，須關設足夠的逃生途徑和通道；
- (iii) 按《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，須設置足夠的耐火結構；
- (iv) 按《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，須為殘疾人士提供通道及設施；
- (v) 為酒店客房提供作照明和通風之用的訂明窗戶，以證明符合《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條的規定；
- (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，須為住用樓宇提供休憩用地；
- (vii) 建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 23(b)(3)條評估停車場布局是否合理，以及考慮豁免計入總樓面面積的停車場面積是否過多時，會參考《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的建議。根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，任何多餘的泊車位及附屬空間，包括泊車樓層內的未編配空間面積，須計入總樓面面積；以及
- (viii) 按《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011 年建築物消防安全守則》第 B18 條的規定，高度超逾最低地面樓層以上 25 層的擬議酒店應設有避火層，避火層應設於與

任何其他避火層、街道水平或最終的安全地方相距不多於 25 層的樓層內；

- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》的發牌規定的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證；以及
- (g) 留意機電工程署署長關於地下電纜可能受到影響的意見。在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。申請人應留意，申請地點附近目前鋪有一條地下煤氣輸送管。在煤氣輸送管附近進行發展時，工程倡議人／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段進行掘路工程時與氣體喉管所須保持的最少後移距離。申請人亦須留意由該署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/752            在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
長沙灣青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 A 座地下 A6 工場  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/752 號)

---

62. 秘書報告，陳祖楹女士現時與羅迅測計師行有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

63. 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) 作商店及服務行業用途；
- (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) 當局在法定公布期內並無接獲任何公眾意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，對這宗申請不表反對。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 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(即在二零一四年十一月九日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供消防裝置和設備，以及與樓宇的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。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西地政專員關於申請臨時豁免書或修訂契約的意見；
- (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就有關計劃的可行性進行評估，並落實擬議用途更改／改動及加建工程，以符合《建築物條例》的規定，包括但不限於：
  - (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」)關設足夠的逃生途徑；
  - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《2011年建築物消防安全守則》，以具足夠耐火效能的消防障，把有關處所與樓宇的其餘部分分隔；以及
  - (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》，為殘疾人士提供通道及設施。」

[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。沈先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/456 為批給在劃為「綜合發展區(3)」地帶的  
荃灣橫窩仔街 1 號亞洲脈絡中心 1 樓(部分)及  
3 樓(荃灣市地段第 363 號)作臨時「資訊科技及  
電訊業」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/456 號)

---

67. 秘書報告，劉文君女士現時與申請人的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士已離席。

#### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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) 為批給作臨時「資訊科技及電訊業」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示於二零一一年八月至二零一三年一月期間共接獲六宗有關亞洲脈絡中心排放黑煙／造成空氣污染滋擾的投訴。所有投訴均與樓宇後備發電機每月所進行的測試有關。調查發現，測試結果符合相關規例，例如《空氣污染管制(煙霧)規例》及《空氣污染管制(燃料限制)規例》。自二零一三年二月起，環境保護署並無接獲針對亞洲脈絡中心的發電機排放黑煙的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名荃灣區議員的公眾意見書，要求小組委員會待黑煙問題解決後才批准這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，對這宗申請不表反對。儘管申請用途可能不符

合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，但這宗申請是為批給作臨時資訊科技及電訊業用途的規劃許可續期三年，因此批准這宗申請並不違反「綜合發展區(3)」地帶的長遠規劃意向。自上次於二零一一年六月十七日批給臨時規劃許可後，規劃情況及附近土地用途並無任何改變。所申請的資訊科技及電訊業用途，與相關樓宇內其他用途及附近的工業發展亦互相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 有關臨時用途的規劃許可續期的評審準則，理由是就批給先前申請(編號 A/TW/424)的規劃許可所訂的附帶條件已獲履行，以及批准規劃許可續期不會對規劃造成負面影響。至於有公眾意見要求小組委員會待黑煙問題解決後才批給規劃許可，環保署署長表示，由於自二零一三年二月後並無接獲針對有關樓宇的發電機排放黑煙的投訴，故不反對這宗申請。為解決公眾對排放黑煙問題的關注，當局已建議加入相關的指引性質條款。

[陸觀豪先生於此時離席。]

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 就文件第 13.2 段建議加入的(b)項指引性質條款，即建議申請人與該名荃灣區議員聯絡，以解決他所關注的排放黑煙問題，秘書表示較合適的做法是建議申請人與政府部門聯絡，以解決與規劃許可申請有關的技術問題。因此，秘書建議把有關指引性質條款修訂為「與環保署聯絡，以解決有關樓宇的天台排放黑煙問題」。環保署助理署長(環境評估)鄧建輝先生在回應一名委員的提問時表示，即使測試結果符合相關規例，申請人仍可採取措施進一步減低黑煙所造成的滋擾。委員同意經修訂的指引性質條款。

71. 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，由二零一四年六月十七日至二零一七年六月十七日止，並須附加下列條件：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意環境保護署署長的意見，亞洲脈絡中心的負責人須妥善維修保養後備發電機，避免對附近居民造成空氣污染滋擾；以及

(b) 申請人須與環境保護署聯絡，以解決有關樓宇的天台排放黑煙的問題。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。吳先生於此時離席。]

## 香港區

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H24/22 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的中環天星碼頭七號碼頭 Watermark 旁的公眾觀景台[地盤 A]及 Cafe & Bar[地盤 B]旁的公眾觀景台，以及鐘樓大樓的天台頂層[地盤 C]經營食肆[地盤 A 和 B]及闢設公眾觀景平台[地盤 C] (都會規劃小組委員會文件第 A/H24/22A 號)

---

73. 秘書報告，林光祺先生、劉興達先生、何培斌教授及陸觀豪先生已就此議項申報利益，因為他們現時與九龍倉集團有限公司有業務往來，而申請人之一 The “Star” Ferry Company Limited 是九龍倉集團有限公司的附屬公司。小組委員會備悉何教授因事未能出席會議，而陸先生和劉先生已離席。由於林先生並無參與這宗申請，而且申請人已提出延期要求，小組委員會同意林先生可以留在席上。

74. 秘書繼續報告，小組委員會已按申請人的要求延期一次，於兩個月後才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料以回應相關政府部門的意見，以及諮詢海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組。小組委員會暫定於二零一四年五月九日考慮這宗申請。經詳細審查有關申請書後，小組委員會備悉申請人擬把地盤 A 和 B 附近兩個現由公眾及餐廳顧客共用的範圍改作商用地方，但有關範圍並未納入申請處所內。規劃署已要求申請人就有關商用地方(包括共用範圍)的詳情作出澄清。申請人已於二零一四年五月七日及二零一四年五月八日就有關事宜提交澄清文件。規劃署要求小組委員會延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間就這宗申請諮詢相關政府部門。

75. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在收到相關政府部門的意見當日起計一個月內提交小組委員會考慮。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/420            擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
皇后大道西 385 及 387 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/420 號)

---

76. 秘書報告，劉興達先生現時與申請人的其中一名顧問宏基測量師行有限公司有業務往來。小組委員會備悉劉先生已離席。

77. 秘書報告，申請人於二零一四年四月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人就擬議發展擬備合成照片，以回應建築署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

78. 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。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K11/25》  
(都會規劃小組委員會文件第 10/14 號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生借助投影片，向委員簡介詳載於文件的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖》的修訂建議，並陳述以下要點：

#### 背景

##### *景福街用地*

- (a) 該塊位於新蒲崗景福街的用地(約 1 公頃)劃為「休憩用地」地帶，作發展地區休憩用地用途。該用地的四周主要是新蒲崗商貿區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的商貿／工業樓宇，以及「住宅(戊類)」地帶的擬議住宅樓宇；
- (b) 二零一三年六月十七日，小組委員會考慮一宗由東華三院提交的第 12A 條申請(編號 Y/K11/3)，有關申請要求修訂分區計劃大綱圖，把該用地由「休

憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心及表演場地與旅舍」地帶，以便在該用地興建擬議青少年全人成長中心。擬議中心樓高四層(主水平基準上 30.4 米)，整體總樓面面積約 10 000 平方米(即地積比率約 0.99 倍)，並提供 3 530 平方米的公眾休憩用地，當中 2 000 平方米設於地面；

- (c) 在考慮第 12A 條申請時，委員表達了下列意見：
- (i) 分區計劃大綱圖的《註釋》須訂明提供公眾休憩用地的規定，並須妥善監管公眾休憩用地的設計和發展細節；以及
  - (ii) 可考慮按需要而把該用地劃為「政府、機構或社區」用途地帶，以便在興建擬議全人成長中心的同時，可為該用地日後的用途提供彈性；
- (d) 小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把該用地由「休憩用地」地帶改劃為更恰當的用途地帶，以配合擬議發展；以及
- (e) 如東華三院在第 12A 條申請所建議及小組委員會於二零一三年六月十七日所同意的部分內容，該用地的最高建築物高度為四層，而整體最大總樓面面積為 10 000 平方米，並提供 3 530 平方米的公眾休憩用地(當中 2 000 平方米須設於地面)；

#### 四美街用地

- (f) 根據鑽石山「綜合發展區」地帶的發展建議，原先擬在該地帶興建一幢政府、機構或社區聯用大樓，主要用以容納社會福利設施，為區內居民提供服務，並預留部分地方供創意工業使用。在二零一三年九月十日向黃大仙區議會簡介的最新經修訂發展方案中，為更善用「綜合發展區」用地，建議把擬

議政府、機構或社區大樓遷往一塊位於新蒲崗四美街的「政府、機構或社區」用地(約 0.78 公頃)；

- (g) 該大樓原先建議整體總樓面面積為 13 150 平方米及樓高六層，以容納社會福利設施和創意工業。應黃大仙區議會要求，建議進一步提高擬議大樓的高度，以容納可能增設的其他設施；
- (h) 基於附近地區的中至高層建築物的建築物高度限制為主水平基準上 80 米至 160 米，以及為與鄰近小學的八層建築物高度限制看齊，建議把該用地的建築物高度限為八層。此外，亦會劃設一塊闊 15 米的非建築用地，以加強進入鑽石山內區的氣流。在訂明建築物高度限制及劃設非建築用地後，附近地區的通風和視覺將不會受到負面影響；

#### 分區計劃大綱圖所示事項的建議修訂

##### *修訂項目 A*

- (i) 把景福街的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制為四層。

##### *修訂項目 B*

- (j) 在四美街劃為「政府、機構或社區」用地的西部劃設闊 15 米的非建築用地，並把用地餘下部分的建築物高度限制由一層修訂為八層。

#### 分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂

- (k) 加入擬議「政府、機構或社區(2)」支區的新《註釋》，並訂明須把面向七寶街及景福街的地段界線分別後移至少 15 米及 16 米，並須提供不少於 3 530 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 2 000 平方米須設於地面；以及城規會如接獲申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬「住宅(甲類)」地帶、

「政府、機構或社區(1)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的後移要求、建築物間距限制及非建築用地限制；

#### 分區計劃大綱圖《說明書》的建議修訂

- (1) 分區計劃大綱圖的《說明書》將予以修訂，以反映建議修訂，並按需要更新各個土地用途地帶的資料；

#### 政府部門及公眾諮詢

- (m) 相關政府各局及部門對建議修訂不表反對或沒有負面意見；以及
- (n) 當局會根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱圖的修訂，並在此前或其間就建議修訂諮詢黃大仙區議會。

80. 委員並無就建議修訂提出問題。

#### 商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》的建議修訂（顯示於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/25A》（展示時將重新編號為 S/K11/26）），以及載於附件 III 的《註釋》擬稿適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/25A》（將重新編號為 S/K11/26）的經修訂《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規

劃意向和目的，並認為經修訂的《說明書》適宜與分區計劃大綱草圖一併公布。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。葉先生及蕭先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/250      擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
                  土瓜灣道 307 號潮樓 1 樓 E 及 F 商舖  
                  闢設宗教機構(教堂)  
                  (都會規劃小組委員會文件第 A/K10/250A 號)

---

#### **簡介和提問部分**

82. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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) 擬闢設宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務局局長表示，擬議宗教機構(教堂)是作崇拜及附屬用途。民政事務局局長信納申請人是真正的慈善宗教機構，故原則上會對這宗申請給予政策上的支持，但仍須視乎涉及申請的其他考慮因素；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 27 份來自區內居民及所涉樓宇物業管理公司的公眾意見書，對這宗申請

表示反對或關注。提意見人主要基於保安理由而反對這宗申請，因為教堂訪客／非居民可經由地下及一樓的升降機大堂乘升降機前往各住用樓層，因此地下升降機大堂的保安管理會有困難。其他反對理由包括：導致樓宇的公用地方／升降機的維修保養費用增加、延長等候升降機的時間，而升降機乘客增加會對通風造成負面影響；對居住環境造成負面影響，包括影響公用地方的整體衛生、產生噪音滋擾(特別是在崇拜日子及節日期間)，以及備受教堂外部照明所產生的眩光影響；或因使用公用地方的乘客增加而導致意外；對土瓜灣道上落客貨設施的需求增加而對行人／交通造成負面影響；以及所涉樓宇前方的行人／乘客人流增加；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，對這宗申請不表反對。有關樓宇四周主要是住宅區，而樓宇低層則作商業用途／商店，從土地用途的角度而言，擬議教堂與附近的住宅和商業用途並非不相協調。至於對保安的關注，申請人已積極與業主立案法團聯絡，並提出改善措施建議以解決保安和管理問題。當局認為有關建議可盡量減低對居民的潛在滋擾和不便，因此這宗申請可獲從寬考慮。曾有三宗在馬頭角的同類申請獲城規會／小組委員會在附加或不附加規劃許可附帶條件的情況下批准。該等申請獲得批准，主要由於擬議教堂用途與附近的住宅和商業用途互相協調，且位於樓宇的非住用部分並設有獨立通道，因此不會對樓宇的居民造成滋擾；以及並無接獲公眾的反對。至於大部分提意見人所關注的保安問題，則可通過落實保安和管理措施建議予以解決。此外，申請人承諾與業主立案法團進一步商討，以便按情況檢討所協定的保安和管理措施。就公用地方的維修保養而言，申請人已通過支付管理費分擔相關費用。至於公眾基於行人和交通、眩光、噪音及環境衛生理由而反對這宗申請的意見，運輸署署長、環境保護署署長及警務處處長對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 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。這項規劃許可的有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，現時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) 如申請人所建議，實施保安措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在擬議教堂投入運作前，提交並落實於申請處所提供滅火消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在有關用途投入運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，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。」

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人須與『潮樓』的業主立案法團進一步聯絡，以解決同一樓宇內的居民和物業管理公司所關注的事宜；
- (b) 申請人須就擬議宗教機構(教堂)用途向地政總署九龍西地政專員申請修訂契約或短期豁免書；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 所有建築工程及用途更改在各方面均須符合《建築物條例》的規定；
  - (ii) 申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改的可行性進行評估及提交建築圖則，以證明工程符合《建築物條例》的規定，包括但不限於：

- 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》表 B2、第 B7.1 條及第 B8.1 條，在相關處所及樓宇其餘部分闢設足夠的逃生途徑；以及
  - 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」，為殘疾人士提供通道及設施，包括公共詢問或服務櫃枱；或
- (iii) 該署會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》提出詳細意見。」

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/251 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
馬頭圍美善同道 78 至 80 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/251 號)

---

86. 秘書報告，這宗申請由高譽投資有限公司提交。宏基測量師行有限公司、LLA 顧問有限公司及 T.S. Chu Architects Limited 是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來            |
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基測量師行有限公司及 LLA 顧問有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來            |

87. 小組委員會備悉劉興達先生及劉文君女士已離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意林先生可以留在席上。

88. 秘書報告，二零一四年五月九日，九龍城區議員李蓮女士及楊永杰先生提交了一封信件，表達區內人士對擬議發展的關注。該反對書已於會上呈交委員省覽。

#### 簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩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) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對大型旅遊巴和重型貨車在擬議酒店發展地面層的轉動及其對現有路邊泊車位的影響表示關注。警務處處長對擬議酒店發展難免會增加旅遊巴數目，因而導致交通現況進一步惡化表示關注。其他獲諮詢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 250 份公眾意見書。當中 239 份反對這宗申請，主要基於對環境、交通及安全的負面影響，以及擬議發展與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向不相協調。其餘 11 份公眾意見書則支持申請，主要理由是擬議酒店可為區內人士引入各種商業活動和設施，從而加快土瓜灣的更新步伐，並有助增加就業機會，以及推廣旅遊業和區內文化；
- (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。雖然擬議酒店發展的地積比率不超過 9 倍及建築物高度約為主水平基準上 89 米，與附近的住宅土地用途並非不相協調，但把住

宅用地改作非住宅用途，累積影響所及，或會導致房屋土地供應減少。鑑於現時房屋土地嚴重短缺，除非有關用地非常適合作酒店用途，或酒店發展可達到特定的規劃目標，否則規劃作住宅用途的用地應保留作住宅發展。運輸署署長及警務處處長就擬議酒店對交通造成的負面影響表示關注。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

91. 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，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點附近主要是住宅區。鑑於現時房屋供應短缺，應把申請地點發展作所屬地帶的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，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；
- (b) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋土地供應短缺的問題加劇；以及
- (c) 申請人未能證明擬議酒店發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令附近道路的交通情況惡化。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

#### 議程項目 15

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K11/216 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗彩虹道 210 至 212 號及五芳街 15 至 17 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/216 號)

---

92. 秘書報告，申請人於二零一四年四月二十五日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應環境保護署的意見。這是申請人首次要求延期。

93. 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 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/112 擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多個海旁／私人地段及毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店、政府、機構或社區用途、公眾停車場和碼頭(登岸梯級))，並略為放寬地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/112A 號)

---

94. 秘書報告，這宗申請由滿偉發展有限公司提交。奧雅納工程顧問、雅邦規劃設計有限公司、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司、康冠偉顧問有限公司及 MVA Systra Group 是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 一 現時與奧雅納工程顧問及雅邦規劃設計有限公司有業務往來

- 劉興達先生 — 現時與奧雅納工程顧問及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司有業務往來
- 何培斌教授 — 香港中文大學建築學院院長，該學院曾接受申請人的其中一名顧問劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司的捐款。

95. 小組委員會備悉何培斌教授因事未能出席會議及劉興達先生已離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，而且申請人已提出延期要求，小組委員會同意林先生可以留在席上。

96. 這宗申請的其中一名反對者是葉德江先生的客戶，因此葉先生已就此議項申報利益。小組委員會備悉葉先生並不涉及重大利益，因此同意他可以留在席上。

97. 秘書報告，這宗申請已延期一次，為期兩個月。申請人於二零一四年四月二十九日要求再延期兩個月考慮申請，以便有更多時間回應各政府部門的意見。委員備悉自上次於二零一四年三月七日延期後，申請人已就擬議總綱發展藍圖與不同政府部門磋商及會面，以回應有關部門的意見。

98. 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，而由於合共已給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 17

### 其他事項

99. 餘無別事，會議於下午二時結束。