

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年六月二十七日上午九時舉行的
第 514 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

林光祺先生

霍偉棟博士

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

楊偉誠先生

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／區域 1
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

陸觀豪先生

副主席

葉德江先生

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
任雅薇女士

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二零一四年六月十三日第 513 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」)二零一四年六月十三日第 513 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. 主席報告，一如城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年六月二十日舉行的第 1061 次會議上所同意，該會委員不會獲提供在上一次會議通過的會議記錄的印行本(機密部分除外)，因有關會議記錄已上載城規會網站，可供瀏覽。小組委員會同意採納相同做法，並由下一次於二零一四年七月十一日舉行的會議開始生效。

3. 秘書報告，小組委員會於二零一四年五月二十三日在有附帶條件下批准申請編號 A/H3/421，有關申請擬在劃為「休憩用地」地帶的西營盤德星里 1 至 7 號地下經營食肆。有關會議記錄在小組委員會上一次於二零一四年六月十三日舉行的會議上獲得通過，並於同日連同批准信送交申請人。其後發現，有關會議記錄不慎遺漏小組委員會文件編號 A/H3/421 第 12.2 段所建議關於規劃許可的有效性的以下陳述：

「倘擬議發展已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件(下稱「附帶條件」)不應失效，並且只要已完成的發展或發展的任何部分存在，以及申請人履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條件應繼續生效。」

4. 就此而言，有關會議記錄應修訂如下：

「80. 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二十三日止；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。**倘擬議發展已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件(下稱「附帶條件」)不應失效，並且只要已完成的發展或發展的任何部分存在，以及申請人履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條件應繼續生效。**這項規劃許可須附加下列條件：……」

5. 小組委員會同意對有關會議記錄作出擬議修訂。經修訂的會議記錄及經修的批准信將於會議後送交申請人。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27 》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第13/14號)

6. 秘書報告，此議項涉及對石硤尾分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以便修訂涵蓋石硤尾邨重建計劃第三及第七期用地的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制。修訂所涉用地與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的公屋發展有關。修訂所涉的另一塊用地是作延坪道北擬議私人住宅發展之用。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)
規劃署署長

— 房委會轄下策劃小組委員會
和建築小組委員會委員

鄒敏兒女士 地政總署助理署長	—	替補地政總署署長擔任房委會委員的人員
曹榮平先生 民政事務總署助理署長	—	替補民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員的人員
劉文君女士	—	房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員
何培斌教授	—	房委會轄下建築小組委員會委員
林光祺先生	—	現與房委會有業務往來
彭偉成先生	—	運輸署提供交通評估以支持關乎延坪道北擬議住宅用地的修訂項目

7. 按照城規會所採用的辦事程序與方法，由於擬議房委會計劃只涉及規劃署對分區計劃大綱圖作出擬議的建議，因此，小組委員會同意只須記錄主席、鄒敏兒女士、曹榮平先生、劉文君女士、何培斌教授及林光祺先生就此議項申報的利益，以及他們可留在會議席上。小組委員會備悉，劉文君女士尚未到席。由於彭偉成先生的利益屬間接性質，因此，小組委員會同意他可留在席上。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》的擬議修訂，以及陳述以下要點：

- (a) 擬議修訂關乎修訂涵蓋石硤尾邨重建計劃第三期(北部)及第七期的兩塊「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 30 米分別修改為主水平基準上 55 米(修訂項目 A)及主水平基準上 60 米(修訂項目 B)，以及把「綠化地帶」改劃為「住宅

(丙類)13」地帶，以便作私人房屋發展，最大總樓面面積為 58 750 平方米，以及最高建築物高度限為主水平基準上 210 米(修訂項目 C)；

修訂項目 A – 石硤尾邨重建計劃第三期(北部)的建築物高度限制由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 55 米(約 0.23 公頃)

修訂項目 B – 石硤尾邨重建計劃第七期的建築物高度限制由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 60 米(約 0.23 公頃)

- (b) 石硤尾邨重建計劃第三及第七期位於「住宅(甲類)」地帶的用地內，最高住用及整體地積比率訂為 7.5 倍及 9 倍，以及建築物高度限為主水平基準上 30 米，與美荷樓(二級歷史建築)及附近其他低矮政府、機構及社區設施的高度相若，以補足西面綠化小丘作為視覺緩衝的作用；
- (c) 修訂所涉用地以白田街、第三期地盤的南部、美荷樓(約主水平基準上 31 米)、小山丘(約主水平基準上 82 米)及嶺南大學香港同學會小學(約主水平基準上 34 米)為界線。白田街對開是石硤尾邨重建計劃第五期(約主水平基準上 136 米)。石硤尾邨重建計劃第三期用地的南部並非擬議修訂所涉用地的一部分，而是預留作興建兩層高的社區服務中心暨零售用途。該社區服務中心是深水埗區的社區重點項目之一；
- (d) 為配合政府增加租住公屋建屋量的政策，房屋署擬在重建計劃第三期(北部)及第七期興建兩幢房屋，並把最高建築物高度分別增至主水平基準上 55 米及主水平基準上 60 米，從而提供更多單位，比現時建築物高度限為主水平基準上 30 米的計劃(提供 180 個單位)多 300 個單位；
- (e) 根據房屋署的技術評估，初步結果顯示，採納經修訂建築物高度限制的擬議重建計劃不會對通風、視

覺、交通和環境有重大影響。有關建議考慮到與美荷樓(約主水平基準上 31 米)及毗鄰綠化山丘(約主水平基準上 82 米)在視覺上是否互相協調。根據通風評估，基線計劃與擬議計劃方案在整體通風表現方面相若，以及擬議計劃亦會收納多項可加強通風的措施。房屋署會在落實重建計劃前進行排污影響評估。從基建角度而言，有關部門對擬議修訂沒有意見；

修訂項目 C—把延坪道北用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶，以作私人房屋發展，並訂明最大總樓面面積限為 58 750 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 210 米(約 2.04 公頃)

- (f) 《施政報告》述明，政府會持續檢討各種土地用途，並改劃適當的土地作房屋用途以滿足住屋需要。政府已着手分兩階段檢討「綠化地帶」用地。第一階段檢討集中於該些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，並且不需要大量砍樹或削坡。第二階段檢討涵蓋餘下的「綠化地帶」用地。當局在覓地時採用以下準則：
- (i) 用地面積最少為 0.5 公頃，而整體坡度不超過 20 度；
 - (ii) 在新市鎮／已規劃新發展區內或近其邊緣，又或接近現有民居的用地；以及
 - (iii) 接近或可接達現有道路的用地(例如距離主要／次要道路 100 米內的用地)；
- (g) 根據「綠化地帶」用地檢討的結果，延坪道北的一塊「綠化地帶」用地獲確定宜作房屋發展。該用地(面積約 2.04 公頃)位於大窩坪，即在已發展地區外圍和接近現有交通基建設施。該用地主要是長滿植被的山坡，並可從延坪道通往。該用地連同帝景峰原先是 大窩坪寮屋區的一部分，於一九八七年寮屋清拆後一直空置，多年來一直長滿植物；

- (h) 附近的發展項目包括帝景峰和畢架山花園等私人住宅發展項目。距離該用地較遠處的是鷹巢山、筆架山、獅子山郊野公園和鴉巢山，逐步沿山坡南下至龍翔道；
- (i) 擬把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶，以作私人住宅發展，最大總樓面面積限為 58 750 平方米(相等於地積比率 2.88 倍)，而建築物高度則限為主水平基準上 210 米，可提供約 980 個單位(假定單位面積為 60 平方米)；
- (j) 至於對天然環境的影響，該用地現有的植物大多在一九八七年清拆寮屋後生長，並非《古樹名木冊》所載的古樹名木。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的航攝照片和實地視察的初步觀察結果，估計該用地有至少約 300 棵樹木，樹齡約 20 年，當中大多是常見的土生樹木。這些樹種的生態價值不是特別高。地政總署會在賣地前進行樹木調查，以確定申請地點內的樹木數目及須予保護的樹木。把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶，只會令石硤尾分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的土地(60.27 公頃)減少 2.04 公頃(3.4%)；
- (k) 運輸署告知，擬議發展不會造成無法克服的交通問題。目前，申請地點附近的兩個交界處(其一是延坪道與龍坪道交界處，另一是南昌街與歌和老街交界處)的交通容量尚未飽和。現時延坪道與龍坪道交界處的交通流量是設計流量的 26%(上午)及 11%(下午)。南昌街與歌和老街交界處的預留容車量則為 11%(上午)及 28%(下午)。兩者的交通容量可應付至二零二九年的需求。此外，假定擬議發展可提供 980 個單位，即使已把該區的同期發展考慮在內，對現有道路網的影響也很微。現時 15 公噸或以上的重型車輛不得使用龍坪道東行線(由延坪道與龍坪道交界處開始)的限制會繼續生效；
- (l) 擬議發展不會對四周地區的空气質素、噪音及排污產生重大影響。在施工期間，發展商須採取緩解措

施，解決短暫的環境滋擾問題，以符合相關的標準做法、指引及條例；

- (m) 該用地內有斜坡，四周被陡坡圍繞。土木工程拓展署土力工程處表示，擬議發展可能採取的山泥傾瀉緩減措施和所涉的地盤平整工程在技術上是可行的。申請地點範圍已避免貼近帝景峰北面的人造斜坡。此外，根據《建築物條例》，發展商在施工前須就該等緩減山泥傾瀉風險措施及地盤平整工程進行評估及設計，並取得建築事務監督的批准，確保有關措施及工程符合現行的安全標準，並且不會對四周地區的構築物產生負面影響；
- (n) 由於擬議發展的地積比率不超過 5 倍，申請地點不屬於任何在房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局聯合技術通函第 01/2006s 號中需要進行通風評估的發展類別。當局在二零一零年曾為石硤尾區進行空氣流通專家評估，顯示申請地點不在該區的主要通風廊內，以及擬議發展似乎不會阻擋該區的每年盛行風(即東風及東北風)及夏季的盛行風(即東風及南風)；
- (o) 擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 210 米，與附近帝景峰相若。在分區計劃大綱圖上，帝景峰的最高建築物高度限為主水平基準上 194 米。擬議發展位於大窩坪山腰地區，背倚鷹巢山及筆架山。據規劃署擬備的合成照片所示，擬議發展不會對四周地區造成重大的視覺影響；

提供休憩用地及政府、機構及社區設施

- (p) 根據二零一一年人口普查，深水埗區的人口約為 380 900 人。規劃人口約 525 000 人。根據《香港規劃標準與指引》，該區現有和已規劃的休憩用地尚算足夠。至於政府、機構及社區設施，除了六個小學課室、570 張醫院病牀及一間郵政局外，該區的主要社區設施未見不足。由於當局提供郵政局是以樓宇數目為依據，而醫院病牀是以區域為依

歸，因此，無需在有關用地提供這些政府、機構及社區設施。小學課室不足的情況並不嚴重；

- (q) 估計上述擬議修訂可提供合共約 1 460 個單位，供約 4 860 人居住。當局會採取適當的緩解措施，並會改進或提升交通和配套基礎設施，為房屋發展所作的擬議修訂不會對交通和基礎設施造成負面影響；

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出修訂的建議

- (r) 「住宅(丙類)」地帶的《註釋》將予修訂，以收納有關「住宅(丙類)13」地帶的最大總樓面面積及最高建築物高度的限制。該分區計劃大綱圖的《說明書》亦會予以修訂，以反映相關的擬議修訂及最新的規劃意向，並適當更新不同土地用途地帶的一般資料；

諮詢

- (s) 獲諮詢的相關部門對擬議修訂沒有提出反對或負面意見；
- (t) 就修訂項目 A 及 B 而言，房屋署在二零一三年十月十日就石硤尾邨重建計劃第三、六及七期及增加建築物高度的建議，諮詢深水埗區議會房屋事務委員會。深水埗區議會同意房屋署的建議，修訂建築物高度限制；
- (u) 至於修訂項目 C，規劃署在二零一四年三月四日就擬把一塊用地(該用地面積較大，當時建議的面積及總樓面面積分別為 2.84 公頃及 81 792 平方米)由「綠化地帶」改劃作住宅用途，諮詢深水埗區議會。深水埗區議會通過動議，要求政府就有關建議提供更多詳盡資料及持份者的意見，以便深水埗區議會作仔細考慮。二零一四年四月十五日，發展局、規劃署及相關政府部門與畢架山花園業主立案

法團、帝景峰業主委員會、帝景峰反對改劃綠地關注組及帝景峰居民舉行會議。他們反對改劃用途地帶建議，主要理由是當局沒有充分諮詢持份者；沒有提供技術評估；改劃「綠化地帶」的土地用途偏離既定的規劃原則和程序；以及擬議發展對交通、環境及斜坡安全造成負面影響；

- (v) 發展局、規劃署及相關政府部門在二零一四年四月二十九日及五月十九日就地盤面積縮減至 2.04 公頃的改劃用途地帶建議，再次諮詢深水埗區議會。經討論後，深水埗區議會通過兩項動議，主要是要求政府待解決地區人士所關注的問題，並向深水埗區議會提供詳盡資料及評估報告以全面考慮有關建議，以及充分諮詢受影響居民後，才向城規會提交有關建議；

[劉文君女士此時到席。]

- (w) 政府部門在諮詢期間作出的回應撮錄如下：

- (i) *綠化地帶*：改劃「綠化地帶」作住宅用途的建議是政府提供土地以應付短期迫切的房屋需要的策略。該用地獲確定宜作房屋發展，因符合「綠化地帶」檢討的既定準則，包括接近現有民居；以前被寮屋構築物佔用；以及自一九八七年清拆後一直荒置，沒再作發展；
- (ii) *交通*：運輸署表示，兩個主要道路交界處現有和已規劃的設計容量，將可應付擬議發展和附近同期發展所產生的交通量；
- (iii) *環境及景觀*：該用地現有的植物是在寮屋清拆後自然再生的。地政總署會在賣地前進行樹木調查，以確定用地內的樹木數量和保護樹木的要求。用地範圍已盡量避免貼近天然河流。當局會按既定的慣常做法、準則和條例規管施工對四周地區造成的滋擾；

(iv) *斜坡安全*：當局會根據《建築物條例》規管擬議發展對斜坡安全的影響。此外，根據現時的工程技術，可能採取的斜坡風險緩解措施和涉及的地盤平整工程在技術上是可行的。地盤範圍已避免貼近毗連帝景峰以北的人造斜坡；

(v) *資料不足*：有關部門表示，擬議發展不會對四周地區造成無法克服的問題(例如交通、環境、保護樹木、斜坡安全、空氣流通)；以及

(x) 在石硤尾分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲後，以及在圖則展示期間，當局會諮詢深水埗區議會。

9. 梁宏正先生就此議項申報利益，因為其母親擁有一個帝景峰物業單位。由於梁先生涉及直接利益，小組委員會同意梁先生應就此議項暫離會議。

[梁宏正先生此時暫離會議。]

修訂項目 A 及 B

10. 陳偉信先生在回應委員的提問時表示，石硤尾邨重建計劃第三期用地的南部是修訂項目 A 所涉用地的南鄰，已預留供興建擬議樓高兩層的社區服務中心。該社區服務中心為深水埗區的社區重點項目之一，建築物高度限為主水平基準上 30 米。一名委員詢問，鑑於附近有高層公屋發展，進一步提高該些用地的建築物高度限制以盡量發揮其發展潛力是否可行。陳偉信先生回應時表示，擬議建築物高度限為主水平基準上 55 米及 60 米，與該區的整體高度輪廓及修訂所涉用地內毗鄰學校的建築物高度(約八層)互相協調。房屋署已同意擬議建築物高度限制。房屋署現正計劃為石硤尾重建計劃內其他發展期數的重建用地申請放寬建築物高度限制，從而增加公屋供應。陳偉信先生在回應主席的提問時表示，該兩塊用地的擬議建築物高度分別限為主水平基準上 55 米及 60 米，可保留讓公眾眺望西北面山頂(約主水平基準上 82 米)的景觀。

修訂項目 C

11. 鑑於規劃署提交予深水埗區議會考慮的資料不足，因此，深水埗區議會反對規劃署向小組委員會提交改劃用途地帶建議。一名委員詢問，規劃署提交予深水埗區議會的資料在內容及詳盡程度方面為何，以及有關資料是否有別於這次規劃署提交予小組委員會考慮的資料。委員備悉，這次規劃署提交予小組委員會的資料，與以往就其他分區計劃大綱圖的擬議修訂提交予小組委員會的資料相比，在內容及詳盡程度方面是相若的。

12. 陳偉信先生回應說，除合成照片外，規劃署提交予深水埗區議會的資料，與提交予小組委員會的資料相同。他續稱，在諮詢期間，深水埗區議員要求規劃署把詳盡的技術評估(例如交通影響評估及環境影響評估)連同整份資料數據一併提交，供其考慮。規劃署已多次向深水埗區議會解釋，有關部門已評估擬議發展的影響，並確定不會在技術方面(包括交通及環境方面)帶來負面影響。規劃署已在二零一四年四月二十九日及二零一四年五月十九日深水埗區議會會議上，對深水埗區議會所關注的問題作出詳盡的回應。為解決當區居民關注的問題，當局已把修訂所涉用地的地盤面積和總樓面面積減少。然而，深水埗區議會要求政府不要向城規會提交改劃用途地帶建議，以待作進一步討論，從而解決地區人士關注的問題和讓深水埗區議會考慮。

13. 陳偉信先生回應一位委員的詢問時表示，根據漁護署的航攝照片和實地視察的初步觀察結果，估計該用地有約 300 棵樹，以及這些樹種的生態價值不是特別高。地政總署會在賣地前進行樹木調查，以確定用地內的樹木數目和須予保留的樹木。日後在該用地進行砍伐或補償種植任何樹木，均會受該用地的賣地條件中有關砍伐樹木的條款所規管。日後發展商須提交砍伐和保護樹木建議，供相關部門考慮。

14. 一名委員建議，由於該用地長滿植被，因此應在該用地的賣地條件中訂定較高的綠化比率。主席要求規劃署與地政總署參照地政總署的樹木調查結果，進一步研究這項建議。

15. 一名委員表示，規劃署可就此發展項目加入一些規劃增益(例如提高該用地及其四周地區的生態價值，以及闢設遠足徑)，以便與深水埗區議會再次進行諮詢，令深水埗區議員或會

更從寬考慮此發展計劃。主席要求規劃署在諮詢有關部門後研究建議是否可行。

16. 鑑於該用地的擬議地積比率為 2.88 倍，高於附近的低密度住宅發展(即畢架山花園的地積比率為 2.52 倍和帝景峰的地積比率為 1.55 倍)，有委員詢問規劃署如何釐定該擬議地積比率。陳偉信先生回應說，根據規劃署擬備的指示性方案，該用地可提供總樓面面積約 58 750 平方米，此乃顧及用地環境及擬議最高建築物高度限為主水平基準上 210 米。擬議總樓面面積相等於地積比率 2.88 倍，屬石硤尾分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶最高地積比率限制的範圍內(即又一居的 3 倍地積比率)，因此該用地的發展密度實屬適當，可盡量發揮其發展潛力，從而增加房屋供應。陳偉信先生應主席的要求，展示該用地的指示性方案。擬議發展設於三個平台，其高度分別為主水平基準上 130 米、140 米及 155 米。最低兩個平台的建築物高度約為 20 層，而最高一個平台則約為 15 層，屬擬議建築物高度限為主水平基準上 210 米的範圍內。

17. 有委員問及當局在選定「綠化地帶」用地作房屋發展，以及在劃定改劃用途地帶建議所涉用地的範圍時所採用的準則。主席表示，文件第 3.6 段已述明有關準則。適合改劃作房屋發展的「綠化地帶」用地包括：用地面積最少為 0.5 公頃，而整體坡度不超過 20 度；在新市鎮／已規劃新發展區內或近其邊緣，又或接近現有民居的用地；以及接近或可接達現有道路的用地(例如距離主要／次要道路 100 米內的用地)。

18. 陳偉信先生在回應委員的提問時表示，該用地是石硤尾分區計劃大綱圖上唯一「綠化地帶」用地，擬改劃作房屋發展。

19. 陳偉信先生在回應委員的提問時表示，按文件圖 8e 的合成照片所示，擬議發展不會遮擋公眾眺望筆架山的景觀。

20. 主席表示深水埗區議會所關注的問題應予尊重，並詢問當局是否已正式回應深水埗區議會所關注的問題。陳偉信先生回應說，發展局已在二零一四年六月二十四日回覆深水埗區議會主席，就深水埗區議會關注的問題作出回應，並告知深水埗區議會，改劃用途地帶建議會在六月提交小組委員會考慮。此

外，在該分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲後，以及在該圖則展示期間，當局會諮詢深水埗區議會。

21. 經商議後，深水埗區議會決定：

- (a) 同意《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/27A》(展示時將重新編號為 S/K4/28)所示對《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》的擬議修訂及其《註釋》草擬本，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/27A》(展示時將重新編號為 S/K4/28)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該草圖上各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目標，並把該經修訂的《說明書》連同該草圖一併公布。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議，解答委員的詢問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席。]

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/413 在劃為「工業」地帶的葵涌華星街1至7號
美華工業大廈地下B4單位經營商店及服務行業
(外幣兌換店)
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/413號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 經營商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由美華工業大廈業主關注組提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是大廈外牆的使用和擬議商店及服務行業用途違反所涉工業大廈的大廈公契。葵青民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對給予這宗申請臨時性質的許可。為免妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。由於之前一宗申請(編號 A/KC/401)所獲批的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的履行期限(即三個月)，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於有公眾對非法使用大廈外牆表示關注，該署建議申請人自行諮詢法律意見，以便根據公契及管理協議解決與有關地段的其他擁有人之間的爭議。

23. 梁宏正先生就此議項申報利益，因為他在葵涌有一間辦公室，但從該辦公室不會直接看到申請地點。小組委員會同意梁宏正先生所涉的利益屬間接利益，因此他可以留在席上。

24. 洪鳳玲女士在回應主席的提問時說，規劃許可附帶條件所規定的消防裝置及設備，將視乎申請處所的位置和面積而定。由於申請處所面積較小，且據申請人表示已委聘消防裝置

承辦商，因此三個月時間應足夠讓申請人提交消防安全建議，以履行規劃許可附帶條件。

商議部分

25. 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，至二零一七年六月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月二十七日或之前)提交消防安全建議，包括消防裝置及設備和與所涉工業大廈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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)落實消防安全建議，包括消防裝置及設備和與所涉工業大廈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
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓城規會轄下都會規劃小組委員會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況，以及監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實所涉處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲城規會轄下都會規劃小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，申請人須諮詢法律意見，以便根據公契及管理協議解決與有關地段的其他擁有人之間的爭議；
- (e) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，倘這宗申請獲城規會批准，相關擁有人須就商店及服務行業用途向荃灣及葵青地政處申請修訂書／短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能核准的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請處所須設有不少於兩小時耐火時效的牆壁，把其與有關樓宇的其餘部分分隔。此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條，委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，所涉地點的違例建築工程亦獲許可，屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。此外，申請人須遵從由建築事務監督執行的《建築物消防安全守則》；以及
- (h) 留意城規會頒布的《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》，以便知悉在履行設置消防裝置的規劃許可附帶條件時所須採取的步驟。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。洪女士於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/124 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的青衣担杆山路青衣市地段第14號、第15號及毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/124號)

27. 秘書報告，艾奕康有限公司是申請人的顧問。劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授現時與艾奕康有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一四年六月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間準備和提交進一步資料及技術澄清，以回應所接獲的公眾和政府部門意見，並讓各政府部門有時間考慮這宗申請。這是申請人首次要求延期。

29. 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/453 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣
 傅屋路13至17號(葵涌市地段第169號)
 進行辦公室發展
 (都會規劃小組委員會文件第A/TW/453B號)

30. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下一間附屬公司 **Starrylight Ltd.** 提交。陳錦敏亞洲有限公司、英環香港有限公司及新鴻基建築設計有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	—	現時與新鴻基公司有業務往來
林光祺先生	—	現時與新鴻基公司及英環香港有限公司有業務往來
劉文君女士	—	現時與新鴻基公司及英環香港有限公司有業務往來
何培斌教授	—	現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來

31. 由於劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫離會議。由於何培斌教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

[林光祺先生及劉文君女士此時暫離會議，而劉興達先生於此時離席。]

簡介和提問部分

32. 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) 擬進行辦公室發展；
- (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，當局接獲五份公眾意見書，表示反對這宗申請。當中三份反對申請的意見書由創建香港提交，理由是擬議發展不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向、申請書亦沒有提出有力理據支持偏離有關規劃意向，以及擬議發展會使住宅用地供應短缺的問題加劇。其餘兩份意見書由一名荃灣區議員和一名個別人士提交。前者要求改善國瑞路的交通情況，後者則反對這宗申請，理由是有關建議不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，並會對附近居民和環境造成負面影響；
- (e) 荃灣民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；

[楊偉誠先生及霍偉棟博士於此時到席。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，並撮錄如下：
 - (i) 該署認為擬議辦公室發展與該區現有／計劃進行的工業、貨倉及綜合住宅發展項目不相協調。擬議建築物高度亦不符合「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制，即主水平基準上 120 米。此外，相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見；

- (ii) 然而，由於申請地點所在的「住宅(戊類)」地帶正逐步由工業區轉型為住宅區，而「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是作住宅用途，因此涉及非住宅用途(包括進行辦公室發展)的申請須有非常充分的理據支持。由於現時房屋用地供應短缺，除非有關用地非常適合發展辦公室，或發展辦公室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；
- (iii) 申請人未能證明辦公室用途較住宅用途更適合申請地點：
- a. 至於申請人聲稱基於環境限制及與附近的工業用途相協調，申請地點較適合進行辦公室發展，但涉及在申請地點進行住宅發展的已核准申請(編號A/TW/416)，證明在申請地點進行住宅發展實屬可行。申請人未能證明在落實經核准的住宅發展上有任何無法克服的問題；
- b. 至於申請人聲稱進行辦公室發展能符合「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制並可改善景觀，應留意申請編號A/TW/416在當局對分區計劃大綱圖施加建築物高度限制之前已獲批准。當局對申請編號A/TW/416附加須提交經修訂建築設計的規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議住宅發展所造成的視覺影響。根據為履行上述規劃許可附帶條件而提交的經修訂建築設計計劃，擬議住宅發展的建築物高度減少了16.55米(減少9.46%)，即由主水平基準上174.9米降至158.35米。規劃署於二零一三年十一月二十九日認為上述經修訂的建築設計可予接受；

- c. 至於申請人聲稱擬議辦公室發展可提供就業機會，須留意「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是作住宅用途，而在該「住宅(戊類)」地帶申請地點的附近亦沒有涉及辦公室用途的同類申請。此外，位於國瑞路東面盡頭的「其他指定用途」註明「商貿」地帶可以提供就業機會；以及
- d. 至於申請人聲稱發展擬議辦公室有助盡早拆卸現有的混凝土配料廠，須留意進行住宅發展亦須拆卸該混凝土配料廠。申請人未能證明辦公室發展如何會較住宅發展更快得到落實；

(iv) 考慮到「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即主要是透過進行重建或改建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，擬議辦公室發展會導致可作住宅發展的用地減少，因而影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求。批准這宗申請，亦會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會影響住宅用途土地的規劃意向，並會對房屋用地供應造成負面影響；以及

(v) 接獲反對這宗申請的公眾意見，理由是申請不符合有關規劃意向，以及產生交通和環境問題。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點位於主要是透過進行重建或改建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途的用地。由於現時房屋用地供應短缺，應把申請地點發展作其所屬地帶的用途。擬議辦公室發展會導致可作住宅發展的用地減少，因而影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會對房屋用地供應造成負面影響。」

[林光祺先生及劉文君女士此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/455 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣傅屋路
1至11號(葵涌市地段第207號)進行
住宅暨宗教機構發展
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/455A號)

35. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司、優斯(香港)有限公司、弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司、優斯(香港)有限公司、弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |

- 劉文君女士 — 現時與弘達交通顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來
- 何培斌教授 — 現時與城市規劃顧問有限公司及艾奕康有限公司有業務往來

36. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，而劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉劉興達先生已離席。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年六月四日要求再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間，就研究中的輕微設計修訂更新相關評估，以回應各政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

38. 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，小組委員會亦同意告知申請人，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。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/457 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的荃灣海盛路3號地下D號舖經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/457號)

簡介和提問部分

39. 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) 經營商店及服務行業；
- (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，荃灣民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。建議無須附加展開商店及服務行業用途(目前為一間物業代理公司及一間設計／裝修工程承判商公司)的時限條款，理由是申請涉及的商店及服務行業用途已經存在。

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(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(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 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。」

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，根據租契，有關處所不得用作這宗申請涉及的『商店及服務行業』用途。相關擁有人須向地政總署申請短期豁免書。現階段未能核實所報面積。申請人須在申請短期豁免書階段說明如何計算有關面積。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關的短期豁免書申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行政府認為適當的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》第 25 條，申請人須就擬議更改申請處所用途通知建築事務監督。建築事務監督會在接獲上述通知後進行詳細查核；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。至於有關申請處所耐火結構的事宜，申請人須遵從由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》所訂的規定。」

[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。]

港島區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H24/5 申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖
編號S/H24/8》，把灣仔龍景街1號分域碼頭由
「休憩用地」及「道路」地帶改劃為「其他指定用途」
註明「預留作商業、文化、機構及康樂用途的用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第Y/H24/5號)

43. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司、弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 劉興達先生 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司、弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來，並是毗鄰申請地點的香港演藝學院的校董會成員 |
| 何培斌教授 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司有業務往來 |

44. 申請人已要求延期考慮這宗申請。由於林光祺先生及何培斌教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉劉興達先生已離席。小組委員會亦同意劉文君女士可獲准留在席上，但應避免參與討論。

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年六月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人準備進一步資料，以回應各政府部門及持份者所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

46. 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。

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/166 在劃為「住宅(乙類)」地帶的跑馬地晉源街14號
 地下經營臨時商店及服務行業(快餐店)
 (為期四年六個月)
 (都會規劃小組委員會文件第A/H7/166號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 經營臨時商店及服務行業(快餐店)，為期四年六個月；

- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書。當中一份由一名市民提交，表示不反對這宗申請，但沒有註明理由。其餘四份分別來自一名灣仔南分區委員會成員、毗鄰住宅樓宇(位於晉源街 18 至 20 號)的業主立案法團、晉源街一名居民及一名市民，表示反對這宗申請。主要的反對理由是可能會對道路交通造成負面影響和阻塞沿晉源街的緊急車輛通道(現為一條單線單程區內道路)；以及快餐店可能會造成公眾安全、衛生和環境污染問題及鼠患；
- (e) 灣仔民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對給予這宗申請為期四年六個月的臨時規劃許可。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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，有效期為四年六個月，至二零一八年十二月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年三月二十七日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (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。」

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，申請人須就申請用途申請厭惡性行業牌照，但不保證牌照會獲批出。倘牌照獲批出，申請人須就牌照的使用履行地政總署署長附加的條款和條件，包括支付牌照費等；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見，申請人須就擬議快餐店闢設供殘疾人士使用的設施和提供衛生設備；申請地點內的所有違例建築工程／構築物必須移除；即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的違例構築物亦獲許可，屋宇署日後可能會採取執法行動，移除全部違例建築；以及屋宇署會在提交建築圖則階段／發牌階段詳細核實有關發展是否符合《建築物條例》的規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到建築圖則或發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，在有關處所內從事飲食業務，必須取得相關牌照／許可，以及遵從現行法例、發牌規定和條件；
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，申請人須確保位於露天地方旁邊的廚房不會對上層住用用途和毗鄰住宅樓宇造成環境影響，例如異味、衛生問題及噪音滋擾等；以及
- (f) 須妥善維持申請處所的衛生狀況。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議解答委員的提問。盧女士於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

九龍區

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

[公開會議]

擬修訂《觀塘南部分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/18》
(都會規劃小組委員會文件第 14/14 號)

51. 秘書報告，此議項涉及就房屋署進行擬議公共租住房屋(下稱「公屋」)發展而對觀塘南部分區計劃大綱圖作出的建議修訂，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 房委會轄下策劃小組委員會及
建築小組委員會委員 |
| 鄒敏兒女士
以地政總署助理
署長的身分 | — 替補地政總署署長擔任房委會
委員的人員 |
| 曹榮平先生
以民政事務總署
助理署長的身分 | — 替補民政事務總署署長擔任房
委會轄下策劃小組委員會及資
助房屋小組委員會委員的人員 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員和房委會轄下商業
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
- 林光祺先生 — 現時與房委會有業務往來

52. 根據城規會所採用的一般程序及處理方法，由於擬議房委會項目只關乎規劃署對分區計劃大綱圖作出的建議修訂，小組委員會同意只須記錄主席、鄒敏兒女士、曹榮平先生、劉文君女士、何培斌教授及林光祺先生在此議項所涉及的利益，以及他們可以留在席上。

53. 小組委員會備悉，文件的四張替代頁(即文件第 7 頁、附件 III 第 4 頁及附件 VII 其中兩頁)旨在修正人口數字，以及規劃區內休憩用地及主要社區設施的規定和供應數目，已於會上呈閱。

54. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片簡介建議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 建議修訂主要涉及把曉明街和曉光街之間的一塊用地(1.14 公頃)由「休憩用地」(7 591 平方米)和「綠化地帶」(3 776 平方米)改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作公屋發展，並訂明建築物高度限制(修訂項目 A)；
- (b) 有關用地包括「休憩用地」地帶內的兩個平台及該兩個平台之間位於「綠化地帶」內的一個山坡。下層平台(主水平基準上 29 米)現為曉明街遊樂場內的三個網球場。上層平台(主水平基準上 62 米至主水平基準上 68 米)則為曉光街遊樂場內的一個籃球場，並屬曉光街草坪公園的園景休憩處的一部分。兩個平台中間是一個長有植被的山坡；
- (c) 有關用地位於上觀塘的住宅區。鄰近的發展項目包括兩個大型公共屋邨，即秀茂坪邨及翠屏邨，以及多個私人住宅發展項目。有關用地的東南鄰是曉明

街遊樂場(內有兒童遊樂場、籃球場和足球場)及曉光街草坪公園；其南面和東南面為六所學校和一所職業訓練學校；

- (d) 擬議發展須受該區「住宅(甲類)」地帶的住用建築物最高地積比率 7.5 倍和綜合發展的整體地積比率 9 倍的限制。建議把位於下層平台的公屋大樓的建築物高度限為主水平基準上 150 米(約 41 層)，並把位於上層平台的停車場大樓的建築物高度限為主水平基準上 80 米(最高 3 層)。預計可提供約 1 100 個公屋單位，以容納約 3 000 人。有關公屋發展會於球場重置後動工，整項發展預期於二零二二年落成；
- (e) 有關用地現為三個網球場、一個籃球場及一個園景休憩處。房屋署建議把受影響的球場重置於曉明街遊樂場內的兒童遊樂場，並與毗鄰的籃球場合併發展。位於上層平台的擬議低座大樓會設置天台花園連兒童遊樂場，其設計可連接曉光街草坪公園。由於房屋署會待用地的球場重置後，才動工興建擬議公屋大樓，因此不會影響市民使用該等球場。然而，曉明街遊樂場的籃球場會暫停開放約兩年，而兒童遊樂場則會改建為新的球場；
- (f) 房屋署已就擬議發展進行視覺評估及通風評估。視覺評估所選取的觀景點為區內的公眾休憩用地及主要的活動／行人樞紐。一如合成照片所示，擬議發展不會對該區的現有特色造成重大視覺影響。此外，據房屋署的通風評估，由於擬議公屋大樓的排列與曉明街並排，與附近的高樓大廈亦有一定距離，且房屋署建議在公屋大樓的九樓和十樓闢設天台花園／中空空間，因此擬議公屋發展不會對通風造成負面影響。為加強通風，有關報告建議於公屋大樓地面層闢設更多中空空間和採用透風設計，以及把大樓分為兩幢；
- (g) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)原則上不反對有關改劃建議，並表示用地山坡所覆蓋的植

物屬常見品種。在用地的邊緣有兩棵半成齡細葉榕。房屋署表示會盡可能保存山坡上的樹木，而上述兩棵成齡樹不大可能會受影響。總城市規劃師／城市設計及園境認為，有關改劃建議會導致失去綠化緩衝區及削弱「綠化地帶」的功能。為回應以上關注事項，規劃大綱會訂明規定，即房屋署須進行樹木調查和保存成齡樹或具觀賞價值的樹木，以及在山坡進行綠化工程以維護現有綠化緩衝區；

- (h) 房屋署表示會在擬議公屋大樓提供上落客貨處，並會在擬議低座大樓闢設約 30 個泊車位。房屋署已進行交通影響評估，並表示所有毗鄰道路路口的剩餘容車量可以接受。運輸署署長認為，有關交通影響評估原則上可以接受。就行人接駁通道而言，土木工程拓展署建議闢設一個公共行人通道系統，連接位於秀明道的公共運輸交匯處和觀塘港鐵站，以加強行人通道的連接；
- (i) 渠務署署長及水務署署長確認，並無不可解決的供水、排水和排污問題。從環境角度而言，環境保護署署長對擬議公屋發展亦沒有負面意見；

闢設休憩用地及政府、機構或社區設施

- (j) 規劃區的規劃人口為 298 200 人，包括擬議公屋發展所容納的約 3 000 人。計及該區現有及已規劃的休憩用地供應量，以及《香港規劃標準與準則》的供應標準，待落實有關改劃建議後，整體休憩用地供應將有餘額 23.02 公頃。由於有大量餘額，擬議改劃兩塊劃為「休憩用地」地帶的土地(0.76 公頃)不會對該區的休憩用地供應造成負面影響；
- (k) 根據《香港規劃標準與準則》，除了體育館／場地、郵局及小學課室不足外，該區已規劃的各項社區設施在整體上足以應付該區所需。教育局局長對擬議改劃有關用地沒有意見。郵政署署長表示，有關用地位於該署現有郵政局網絡的服務範圍內。至於體育館／場地不足的情況，有關需要可由整個觀

塘區的體育館／場地吸納。房屋署現正聯同社會福利署署長研究把適合的福利設施納入擬議公屋發展內；

分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂及分區計劃大綱圖《說明書》的建議修改

- (1) 分區計劃大綱圖《註釋》的主要修訂包括在「住宅(甲類)」地帶的《註釋》加入建築物高度限制的條文。此外，亦會修改分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映有關建議修訂，以及更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及

諮詢

- (m) 二零一四年三月十八日，當局就擬議改劃有關用地以作公屋發展諮詢觀塘區議會。觀塘區議會原則上不反對擬議發展，但對交通基礎設施的容量、社區設施不足、受影響康樂設施的重置安排及擬議發展對附近學校和住宅發展的影響表示關注，並要求增設社區／社會福利設施。當局經由觀塘區議會接獲四份由附近學校提交的意見書。有關意見主要就擬議住宅發展的交通影響及土地用途是否協調提出關注。在房屋署聯同規劃署於二零一四年四月十三日舉行的地區諮詢會上，附近居民及學校表示反對有關公屋發展，主要由於擬議發展的交通和視覺影響、在施工期間造成的環境滋擾、擬議發展非常接近其學校／住宅樓宇，以及球場的臨時／永久重置安排。此外，房屋署於二零一四年四月二十四日與一名立法會議員(胡志偉議員)舉行會議。規劃署接獲「翠屏邨關注遊樂場清拆計劃居民」就擬議公屋發展的查詢。

55. 葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，當局建議在用地的下層平台興建一幢公屋大樓。房屋署所進行通風評估的報告顯示，基於目前的樓宇排列和設計，擬議發展不會對通風造成負面影響，但為了進一步加強通風，擬議公屋大樓或分為

兩幢。房屋署會進一步研究有關建議。葉子季先生在回應主席的提問時表示，擬議公屋大樓會有逾 100 米連綿的建築外牆。規劃大綱會加入須遵從《可持續建築設計指引》的規定，以便房屋署遵從。

56. 葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，房屋署建議把受影響的三個網球場和一個籃球場重置於曉明街遊樂場內的兒童遊樂場，而受影響的兒童遊樂場則重置於曉光街擬議低座大樓的天台花園，其設計可融合和連接毗連的曉光街草坪公園。

57. 一名委員詢問，當局有否考慮建議在緊連有關用地東南面劃為「休憩用地」地帶的土地(覆蓋曉明街遊樂場)進行有關公屋發展或把有關公屋發展延伸至該土地，理由是與目前建議的用地比較，毗連的「休憩用地」面積較大、地形更為規則及更接近其他公屋發展。葉子季先生在回應時表示，在盡量發揮用地的發展潛力之餘，亦須妥善重置受影響的康樂設施，以盡量減低對市民享用這些設施的干擾。目前的建議已在這些目標之間取得平衡。主席表示，毗連劃為「休憩用地」地帶的土地非常接近區內其他高層發展項目(如橫跨曉明街的翠屏(北)邨)，在該塊土地興建一幢公屋大樓會使整體環境極為擠迫。

[劉文君女士於此時離席。]

58. 一名委員詢問有關發展的泊車位數目和是否需要在用地的上層平台闢設獨立的停車場大樓。葉子季先生在回應時表示，擬議發展包括位於下層平台的一幢住宅大樓連小型零售用途，以及位於上層平台一幢用以容納泊車和社會福利設施的低座大樓。根據《香港規劃標準與準則》的規定，有關發展所需的泊車位約為 30 個。倘把停車場納入公屋大樓的較低樓層，則會令大樓的高度超逾主水平基準上 150 米，而由於毗鄰的私人住宅大廈的建築物高度約為主水平基準上 150 米，因此會造成不理想的情況。

59. 鑑於只在用地的兩個「休憩用地」地帶部分興建有關公屋大樓，一名委員詢問位處中間的「綠化地帶」能否保留。葉子季先生在回應時表示，「綠化地帶」部分覆蓋一個草木疏落的陡峭山坡。連接上下層平台的園景平台會覆蓋該「綠化地

帶」，屬於擬議公屋發展的一部分。為了讓房屋署更有效管理整個公屋發展，建議把該「綠化地帶」部分改劃為「住宅(甲類)」地帶。規劃大綱會列明規定，即房屋署須進行樹木調查和保存成齡樹或具觀賞價值的樹木，以及待斜坡鞏固工程完成後在山坡上進行綠化工程，以盡可能維護現有的綠化緩衝區。

60. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/18A(展示時會重新編號為 S/K14S/19)上所示對《觀塘南部分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/18》的建議修訂及其《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；
- (b) 採納《觀塘南部分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/18A》(展示時會重新編號為 S/K14S/19)的經修訂《說明書》，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；並把經修訂的《說明書》連同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／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。葉先生及王女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/309 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍塘志士達道拔萃小學運動場闢設附設於宗教機構的停車場(供間中使用)
(都會規劃小組委員會文件第A/K18/309A號)

61. 秘書報告，LLA 顧問有限公司是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與 LLA 顧問有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。劉文君女士已就此議項申報利益，因其家人在九龍塘擁有一個物業。由於林光祺先生沒有直接涉及這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。小組委員會備悉劉興達先生及劉文君女士已離席。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／九龍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) 擬闢設附設於宗教機構的停車場(供間中使用)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 3 269 份公眾意見書，當中共 2 501 份支持這宗申請，548 份反對這宗申請／就申請提出負面意見，217 份就申請地點應否只由拔萃小學使用提出意見，而三份則對這宗申請不表意見。有關意見主要撮錄如下：
 - (i) 支持這宗申請的提意見人包括一名九龍城區議員、拔萃小學、基督堂幼稚園和其學生／校友、基督堂的教友／教牧及其他市民。所持理由主要是：
 - a. 基督堂在星期日早上把有關運動場用作停車場的安排，數十年來一直行之有效；

- b. 在星期日及黃昏時份作停車場用途，不會剝奪拔萃小學學生使用有關運動場的機會；
 - c. 停車場是免費供所有參加教堂活動的人士使用，因此基督堂並非把有關運動場作牟利用途。此舉只為參加教堂活動的人士提供方便，而且時間短暫；
 - d. 該區有兩間教堂，每逢星期日教堂聚會期間，附近的道路都會泊滿車輛。該區的泊車位供應並不足夠。擬議停車場可紓緩該區泊車位短缺的問題；
 - e. 擬議停車場可讓參加教堂活動的人士有秩序地停泊車輛，從而不會阻塞附近住宅區的窄路及引致交通問題、安全風險和環境威脅；以及
 - f. 間中把申請地點作停車場用途，大大方便參加教堂活動的人士，尤以長者和殘疾人士為然。把申請地點用作停車場可方便上述人士參與教堂活動，符合政府促進社會和諧的目標；
- (ii) 部分提意見人主要支持拔萃小學把申請地點作學校運動場用途；
- (iii) 反對這宗申請或就申請提出負面意見的提意見人包括創建香港、附近學校的家長／學生／校友及其他市民。所持理由主要是：
- a. 申請地點位於政府土地，因此不應只限由個別機構、團體或學校使用。公眾用地應供公眾使用，例如作公眾休憩用地。以公帑補貼拔萃小學並不公平。申請地點應開放給其他學校、團體、附近

居民、公眾人士及有需要人士共用，使其得以善用；

- b. 拔萃小學把申請地點用作停車場，已違反租約。政府應採取執法行動及向拔萃小學收回申請地點；
 - c. 擬議停車場用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例。該區的休憩用地供應短缺，因此並無理據支持把申請地點用作永久停車場；
 - d. 車輛應在別處停泊，且不應影響學生使用現有的運動場；以及
 - e. 申請地點作泊車用途會增加該區的交通流量，從而對交通、環境及公眾安全造成負面影響；
- (iv) 一些提意見人認為，鄰近的宣道小學的學生須步行 10 分鐘前往附近的運動場上課。申請地點應公平地開放給宣道小學共用。相反，一些提意見人認為申請地點面積不大，不宜共用，且基於安全理由不應開放給其他人使用；
- (e) 九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段，並撮錄如下：
- (i) 把申請地點間中作教堂停車場用途的建議，與附近的政府、機構及社區、休憩用地和住宅用途並非不相協調，並且不會對附近的交通、景觀和環境造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。康樂及文化事

務署目前並無計劃把劃為「休憩用地」地帶的申請地點發展為公眾休憩用地。九龍塘區的公眾休憩用地供應量尚有餘額；

- (ii) 然而，該署認為把申請地點用作附設於教堂的停車場的建議並不符合劃為「休憩用地」地帶的申請地點作公眾休憩用地用途的規劃意向，且與有關學校的現有運動場用途無關。再者，讓教堂把申請地點作私人用途及專用作泊車的建議，偏離了「休憩用地」地帶的規劃意向，即把申請地點用作公眾休憩用地，以配合當區居民和其他市民的需要。批准這宗申請，可能會令日後在申請地點闢設公眾休憩用地受到限制。申請人沒有提供有力理據，以支持把劃為「休憩用地」地帶的有關用地用作教堂的私人停車場。有鑑於此，從規劃角度而言，讓教堂把申請地點作停車場用途的建議不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，因此不獲支持；以及
- (iii) 對於有頗多公眾意見表示支持這宗申請，須備悉擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。此外，亦接獲反對這宗申請的公眾意見，主要理由包括交通影響，以及對休憩用地供應和現有運動場的使用造成負面影響。另外，對於准許個別機構把一塊劃為「休憩用地」地帶的政府土地專用於與休憩用地用途無關的用途，亦引起深切關注。

63. 秘書在回應一名委員的提問時表示，一如文件第8.1.3(a)段所述，申請地點受政府土地租用許可證編號K0671(下稱「許可證」)管制，有關許可證是發給「拔萃小學校長」，由一九六零年起生效及須每年續期。林秀霞女士表示，根據該許可證，只有許可證持有人(即拔萃小學)可使用申請地點作運動場用途。

64. 林秀霞女士在回應另一名委員的提問時表示，二零一二年和二零一三年有針對申請地點作附設停車場用途的公眾投

訴，而地政總署已要求許可證持有人終止上述用途。鄒敏兒女士表示在接獲有關公眾投訴後，地政總署已向許可證持有人發出警告信。鄒女士進一步表示，除非康樂及文化事務署須把申請地點作休憩用地發展，否則許可證持有人可繼續把申請地點用作運動場。

商議部分

65. 一名委員表示，即使這宗規劃申請被拒絕，政府亦可能無法就非法附設停車場用途進行執法或檢控。鄒敏兒女士在回應時表示，申請關設附設於宗教機構的停車場(供間中使用)違反有關許可證的條件。倘小組委員會批准所涉申請，申請人須向地政處申請批准，以把附設停車場用途納入規範，但申請須得到有關各局在政策上的支持。倘小組委員會拒絕所涉申請，地政總署會採取執法行動。

66. 一些委員建議把申請地點改作公眾停車場，甚至一幢在天台附設運動場的多層停車場大樓，以解決附近泊車位短缺的問題。主席備悉有關委員的建議，並表示有關許可證只准許申請地點用作拔萃小學的運動場，而且更改申請地點的用途涉及修改許可證條件。此外，在有關地點興建多層停車場大樓可能並不適宜。

67. 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) 擬議發展不符合『休憩用地』地帶作公眾休憩用地發展的規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該『休憩用地』地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的休憩用地供應造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士於此時離席。]

議程項目 13

其他事項

68. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。