

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年一月二十五日上午九時舉行的
第 482 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

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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(九龍)
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

劉興達先生

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
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

1. 主席表示，在北角政府合署請願的一羣香港浸會大學學生要求委員就議程項目 9 有關進一步考慮《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》的擬議修訂，在會議室外的大堂與他們會面。秘書表示，該羣學生已向小組委員會提交陳述書，而該陳述書已於會議席上呈交，供委員省覽。

2. 秘書續稱，以往從未有小組委員會委員就某議程項目與請願人士進行會面和討論的先例。主席表示，由於請願人士向小組委員會提出意見的情況並不罕見，因此，開此先例或不恰當。再者，該羣學生已提交陳述書，而政府的代表亦會在審議該議程項目時闡釋該陳述書。委員普遍贊同主席所言。主席繼而要求秘書處向學生解釋小組委員會的決定，並告知他們，小組委員會在審議議程項目 9 時會考慮其陳述書。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年一月十一日第 481 次會議記錄草擬本

[公開會議]

3. 小組委員會二零一三年一月十一日第 481 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]

4. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TWW/3 申請修訂《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》，把位於荃灣汀九第 399 約地段第 210 號、第 212 號、第 213 號、第 214 號、第 215 號餘段、第 215 號 A 分段、第 230 號、第 231 號餘段、第 234 號、第 235 號、第 427 號及毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TWW/3 號)

5. 小組委員會備悉申請人已於二零一二年十二月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間擬備進一步資料，回應規劃署、運輸署、環境保護署、渠務署、食物環境衛生署及公眾人士就土地業權提出的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內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擬提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/729 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣永康街 7 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/729 號)

7. 秘書報告，這宗申請由利和有限公司(香港興業國際集團的附屬公司)提交。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 現時與奧雅納公司有業務往來。他亦為香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助；
- 劉興達先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來；以及
- 劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來。

8. 委員備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授並不涉及這宗申請，委員同意他可留在會議席上。委員亦備悉林光祺先生及劉文君女士尚未到達參加會議。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[何培斌教授此時到達參加會議。]

- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗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，當局接獲兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。其中一份由一名個別人士提交的意見書關注到有關建築物一旦改建為酒店，其現有租戶的未來去向。至於另一份由創建香港提交的意見書，則關注到長沙灣的交通容量、泊車設施不足、旅遊車及的士沿路旁進行上落客活動帶來的影響、擬在工業區經營酒店的地點是否適當及遊客的安全。提意見人要求城規會限制在長沙灣進行新發展和避免該區的發展密度及交通進一步增加，直到城規會確信交通情況可以承受為止；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。至於公眾意見書提述的事宜，即對交通有負面影響、旅遊車及的士沿路旁進行上落客活動帶來的影響、擬在工業區經營酒店的地點是否適當及遊客的安全，獲諮詢的有關政府部門(包括運輸署署長和警務處處長)沒有對有關問題提出負面意見，並且不反對這宗申請。此外，運輸署署長認為交通影響評估可以接受。

11. 一名委員指出，現有建築物不像工業大廈，並詢問該建築物建於何時。沈先生表示，現有建築物的設計雖像工業辦公室兩用樓宇，但實為工業大廈，於一九九八年落成。

12. 主席詢問有關在擬議酒店內上落客的安排。沈先生根據文件繪圖 A-3 表示，申請地點內的地面會設有上落客設施。車輛進出口會分別設於瓊林街及永康街。運輸署署長認為有關上落客設施的設計可以接受。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年一月二十五日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把支援設施豁免計入總樓面面積內。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 須就擬議酒店用途向地政總署九龍西區地政專員申請豁免書或修訂契約；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即根據《建築物(規劃)規例》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，但必須符合《認可人士、註冊結構工程及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的準則；為每間酒店客房提供天然照明及通風設備；根據《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道及設施；以及根據《建築物條例》委任一名認可人士提交建築圖則以供審批；
- (d) 留意民政事務總署總主任／牌照就《旅館業條例》的發牌規定提出的意見；

- (e) 留意消防處處長的意見，即須根據屋宇署發出的《2011年建築物消防安全守則》設置緊急車輛通道；以及
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須向食物環境衛生署申領適當的牌照／許可。

[林光祺先生及劉文君女士此時到達參加會議。]

15. 在進入下一個議程項目前，秘書表示在北角政府合署聚集的香港浸會大學學生及代表已要求小組委員會提前進入議程項目 9：有關進一步考慮《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》的擬議修訂。

16. 經討論後，委員普遍認為如相關政府部門的代表已到達，則不反對提前審議議程項目 9。

17. 由於有關的政府代表仍未到達，主席建議而委員亦同意應繼續審議下一個議程項目，而議程項目 9 則會待有關政府代表到達後才審議。

議程項目 5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/730 擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的
長沙灣元州街 310 至 310C 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/730 號)

18. 秘書報告，申請由滙駿置業有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司是其中一名顧問。黃仕進教授已就此項目申報利益，因為他是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾資助該研究所的一些活動。由於黃教授並無直接參與擬議發展，委員同意他可留在會議席上。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關的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，當局接獲三份公眾意見書。其中一份來自一間物業管理公司，表示對申請沒有意見。另一份來自秉暉工業大廈(元州街312號)的業主立案法團，他們擔心擬議發展項目會對交通造成影響，但若不容許旅遊巴在街上等候，他們便不反對申請。第三份意見書來自創建香港，他們反對申請，理由是在住宅區興建擬議酒店會令本港的房屋短缺問題加劇，而且在住宅用地發展酒店並無凌駕性的需要；有關建築物的擬議高度將高於現有樓宇，會令該處的景觀有所改變及令發展密度增加。他們亦關注到擬議酒店的位置是否合適；擬議酒店對交通造成的影響，以及在附近居住的兒童和行人的安全。他們促請城規會在對長沙灣的可持續交通情況表示滿意之前，限制新的發展，並避免該區的密度和交通量進一步增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第10段所載的評估，並不反對申請。至於有公眾意見反對這宗申請，相關政府部門(包括運輸署署長和警務處處長)在檢討有關公眾意見後，維持「不反對」的立場。申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上100米，而擬議發展項目的高度(以主天台水平計算為主水平基準上79.80米)沒有超出法定的高度限制。

20. 一名委員備悉本港大體上缺乏土地作住宅發展，於是詢問為何要把劃為住宅用途的申請地點用作發展酒店。沈先生表示，申請地點毗連一幢工業大廈，對面亦有兩幢工業大廈。在申請地點發展酒店(屬不易受影響用途)可紓解工業／住宅用途

為鄰而產生的問題。此外，擬議酒店或有助加快把「住宅(戊類)2」地帶內的工業大廈重建作住宅發展，亦可作為催化劑，鼓勵在該區進行住宅及其他互相協調的發展。

21. 一名委員備悉先前有八宗作酒店發展的同類申請獲得批准，但其中五項規劃許可的有效期已屆滿，於是詢問為何那些申請人沒有落實已獲批准的計劃。沈先生表示，該等申請大部分在一九九零年代獲得批准，該五項擬議酒店發展可能因為其後數年的市場情況不佳而沒有落實。其餘三項已獲批准的酒店發展正處於落實階段，當中兩宗個案的一般建築圖則已提交屋宇署。

22. 一名委員詢問申請地點附近的工業大廈有沒有活躍的工業用途。沈先生表示，附近工業大廈(包括毗連申請地點的秉暉工業大廈和對面的兩幢工業大廈)的地面一層主要作商店及服務行業用途。對面兩幢工業大廈的高層則有一些活躍的工業用途，包括鑄造工場、一些辦公室和迷你倉。

23. 一名委員根據圖 A-2 及 A-3 表示，申請地點所在的整個街區幾乎全屬住宅用途。這名委員詢問在住宅發展用地短缺的情況下，容許把劃為住宅用途的申請地點重建作酒店用途，是否有理據支持。沈先生指發展酒店可紓解工業／住宅用途為鄰而產生的問題，從而有助在區內進行其他住宅發展。

商議部分

24. 一名委員備悉最近有一些申請建議把「政府、機構或社區」用地或其他合適的用地改劃作住宅用途，以解決房屋土地供應短缺的問題。他表示須有更充分的理據才可容許在住宅區發展酒店。現時的情況與根據活化工業大廈政策把現有工業大廈改裝作酒店發展的建議不同。

25. 主席表示，倘申請地點附近的工業大廈有活躍的工業用途，擬議酒店便有助紓解工業／住宅用途為鄰而產生的問題。就此，他詢問有沒有秉暉工業大廈和對面兩幢工業大廈內工業場所的數字的資料，因為工業用途會對區內的住宅發展造成負面影響。沈先生回應說，對面兩幢工業大廈高層的工業場所比

秉暉工業大廈為多，而該兩幢大廈地面一層有一些售賣餐具和廚具用品的商店。

26. 一名委員指申請地點位處住宅區，而現有建築物是一項住宅發展，地面一層有商店及服務行業用途。雖然或可把酒店發展視為加快工業發展轉型的催化劑，但有關建議實際上是把住宅區內的現有住宅建築物改為酒店發展。

27. 副主席表示，雖然市民對房屋土地供應有需求，但一如文件所載，旅遊事務專員指市場對酒店發展也有需求。他大致同意規劃署的建議，因為擬議酒店發展可達至雙贏局面，既可應付對酒店的需求，亦可解決工業／住宅用途為鄰而產生的問題，長遠而言有助該區轉型作住宅區。

28. 一名委員表示，倘申請獲得批准，小組委員會便難以拒絕在有關街道上其他用地發展酒店的申請。這名委員關注到批准這宗申請會否成為同類申請的先例，還是會視為因情況特殊而獲得批准的特別個案。他認為既然申請人建議在住宅為主的地區發展酒店，便應提交更充分的理據供小組委員會考慮。

29. 一名委員支持申請，並表示應按每宗個案的特別情況去考慮。元州街兩邊，以及永隆街沿路均有工業大廈，而所涉住宅建築物於多年前興建，故該區進行重建的時機已成熟。由於在工業大廈附近發展住宅建築物並不理想，擬議酒店發展或可作為鼓勵重建整個住宅區的催化劑。鑑於申請地點面積細小，批准作酒店發展對作住宅用途的地區的影響輕微。

30. 另一名委員同意規劃署的建議，並表示擬議酒店發展有助鼓勵重建該區。他亦認為倘同一區有其他作酒店發展的申請，小組委員會應按個別情況考慮每宗申請。

31. 秘書表示，政府的政策是增加房屋土地供應，故應小心考慮在住宅用地發展酒店的建議。小組委員會應顧及申請地點毗連工業大廈，並應考慮是否有充分的理據支持批准作酒店發展。一如文件圖 A-1 所示，委員或備悉區內有一些作酒店發展的申請獲小組委員會批准，另一些則被拒絕。就被拒絕的申請而言，拒絕理由視乎每宗個案的情況而有所不同。小組委員會一向都是按個別情況考慮每宗申請。倘小組委員會決定批准申

請，應已考慮該宗申請的特別情況，故此不會為區內作酒店發展的同類申請立下先例。

32. 主席表示，該區現正處於轉型階段，有關工業大廈內的工業場所數目會逐漸減少。因此，必須查明何種類型和有多少工業場所或會因工業／住宅為鄰而對毗鄰的住宅用途造成問題。主席建議延期考慮這宗申請，以便規劃署收集有關工業大廈內工業場所的類型和數目的資料。該等資料可讓小組委員會評估申請地點適合作酒店還是住宅發展。

33. 一名委員同意主席的建議，並指規劃署亦應收集各工業大廈業權分布的資料，以助小組委員會評估該等大樓的重建潛力。委員同意有關建議。

34. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮申請，以待規劃署提交進一步的資料，以說明秉暉工業大廈和申請地點對面兩幢工業大廈內工業場所的類型、數目和業權分布。所收集的資料將提交小組委員會，以進一步考慮這宗申請。

[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。他此時離席。]

35. 主席報告，議程項目 9 的相關政府代表已到達。他建議小組委員會此時商議議程項目 9。委員表示同意。

[會議小休五分鐘，並於早上十時零五分復會。]

九龍區

[九龍規劃專員龍小玉女士、高級城市規劃師／九龍林秀霞女士、教育局首席助理秘書長(高等教育)劉家麒先生、教育局助理秘書長(高等教育)梁家樂先生、大學教育資助委員會(下稱「教資會」)秘書處助理秘書長(建校事務)蕭潤彪先生和食物及衛生局首席助理秘書長(衛生)章景星女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》
的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 2/13 號)

36. 相關修訂項目涉及九龍塘香港專業教育學院(李惠利)的前校舍。香港浸會大學(下稱「浸大」)的代表已就修訂建議提交意見書。以下委員已就這議項申報利益：

- 李律仁先生 — 浸大前諮議會成員，在諮議會曾一度參與討論相關用地的用途；
- 邱浩波先生 — 浸大一個委員會的主席；
- 林光祺先生 — 於二零零六年曾與浸大有業務往來；以及
- 劉文君女士 — 其家人居於九龍塘。

37. 委員備悉李律仁先生已就未能出席會議致歉。由於林光祺先生與浸大的業務往來已結束超過三年，委員同意他可留在會議席上。由於劉文君女士的家人並非住在修訂建議涉及的相關用地附近，委員同意劉女士可以留席。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

38. 秘書報告，有數份意見書於會上呈交，包括浸大校長陳新滋教授日期為二零一三年一月二十四日的信件、黃毓民議員辦事處日期為二零一三年一月二十四日的信件、教育局提供的補充資料及浸大學生會日期為二零一三年一月二十五日的陳述書。浸大學生會亦已向委員發出邀請信，要求委員簽署承諾書，確認在把土地指定作教育用途的規劃過程中，所作出的決定會支持本港教育界的發展和保障學生的權益。秘書建議委員在着手考慮有關個案前，利用數分鐘時間翻閱意見書，然後規劃署的代表會獲邀闡述這些意見書。

[委員獲數分鐘時間翻閱於會上呈交的意見書。]

39. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助投影片簡介文件詳載的內容，即進一步考慮《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂建議，並陳述下列要點：

引言

- (a) 二零一二年十二月二十一日，小組委員會考慮分區計劃大綱圖的修訂建議，並同意擬議修訂項目 B 及 C，即把位於東寶庭道／嘉林邊道的用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶(東部)及「住宅(丙類)9」地帶(西部)；
- (b) 小組委員會決定延期對餘下項目(即修訂項目 A)作出考慮。有關項目是關於把位於聯福道的前李惠利工業學院校舍用地(下稱「前李惠利校舍用地」)南部(下稱「有關用地」)由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並要求規劃署邀請教育局的代表出席小組委員會會議，以便就擬議修訂項目 A 提供更多資料；
- (c) 有關用地位於浸大浸會大學道校舍西南鄰。教育局已確認前李惠利校舍用地北部(約 0.64 公頃)會保留作高等教育及附屬用途，而有關用地(約 0.88 公頃)則會交還政府。有關用地是政府建議改劃作住宅用途的 36 塊「政府、機構或社區」用地之一。前李惠利校舍用地現時作臨時高等教育用途，至二零一三年年底為止；

二零一二年十二月二十一日小組委員會會議後接獲的意見書

- (d) 小組委員會於二零一二年十二月二十一日舉行會議後，收到浸大署任校長、職員代表、浸大諮議會及浸大尚志會向城市規劃委員會(下稱「城規會」)主席提交的三封信。浸大要求把整塊前李惠利校舍用地保留作浸大的長遠發展，並建議把該用地用作學

生宿舍及中醫教學醫院。他們亦向行政長官、發展局局長、教育局局長和食物及衛生局局長提出相若要求；

教育局提供的進一步資料

- (e) 教育局表示，當局及教資會一直以來都按照既定政策及計算準則，支持教資會資助院校(包括浸大)興建公帑資助的學術設施及學生宿舍。就浸大而言，除了早前落成的傳理視藝大樓外，浸大亦已獲准動用 9 億 4,510 萬元的公帑及校舍土地進行校舍發展計劃，以配合實施新學制所衍生的需要。兩幢新大樓已為浸大提供接近兩萬平方米的教學空間。當局亦已透過落實不同措施，包括向大學提供額外設施，以滿足其對教學空間的需求；
- (f) 考慮到在現行政策下，浸大在公帑資助教學空間及學生宿舍方面的需求尚未滿足後，教育局已決定把前李惠利校舍用地北部保留作高等教育及相關用途。浸大已向教資會提交新學生宿舍方案，建議於前李惠利校舍用地北部興建新宿舍大樓。教資會稍後將會向當局提交建議；
- (g) 教育局認為倘浸大能善用前李惠利校舍用地北部，便可在現行政策下完全滿足其在教學設施及公帑資助學生宿舍方面尚未滿足的需求，包括實施新的四年制學士學位課程所衍生的需求；
- (h) 由於有關用地在現行政策下超出浸大的需求，教育局認為無須保留用地作高等教育用途，因此已交還政府重新調配，以確保善用寶貴的土地資源，應付本港的發展需要；

食物及衛生局就擬議中醫教學醫院提出的意見

- (i) 浸大最初於二零零九年向食物及衛生局提出建議，屬意在前李惠利校舍用地興建一所中醫教學醫院。浸大其後於二零一一年向食物及衛生局提出，位於尖沙咀的尖沙咀街坊福利會大樓可局部重建為中醫

醫院。浸大先後於二零一一年十一月及二零一二年九月就發展尖沙咀的用地向食物及衛生局提交詳細方案。食物及衛生局和相關部門正與浸大積極推展有關計劃；

- (j) 食物及衛生局表示支持在本港發展中醫醫院，藉以為病人提供治療及為中醫學生提供培訓機會。不過，教學醫院不一定需要坐落於或鄰近大學校舍；以及

請求作出決定

- (k) 請委員考慮教育局和食物及衛生局提交的進一步資料，以及擬議修訂項目 A。

40. 九龍規劃專員龍小玉女士簡介三份於會上呈交的意見書，即由浸大校長陳新滋教授及黃毓民議員辦事處提交的信件和浸大學生會提交的陳述書。她提出下列要點：

黃毓民議員辦事處提交的意見書

- (a) 九龍塘很多居民居住在低密度住宅發展項目。在分區計劃大綱圖上，該規劃區的大部分範圍均劃為「住宅(乙類)」或「住宅(丙類)」地帶。雖然政府聲稱有關用地無須作政府、機構及社區用途，並應改劃作住宅發展以配合房屋需求，但是黃毓民議員辦事處質疑政府所提出的理據，並認為學生對宿位的需求較公眾對九龍塘區「住宅(丙類)」用地的需求更為殷切。此外，有關用地靠近浸大校舍，學生活動或會影響日後居民的日常生活。因此，有關用地不適宜改劃為「住宅(丙類)」地帶。由於規劃署的方案引起爭議，黃毓民議員辦事處要求城規會不要同意修訂建議；

浸大校長陳新滋教授提交的意見書

- (b) 陳新滋教授反對修訂建議，並要求小組委員會不要同意修訂建議。他認為浸大日後如要擴建，前李惠利校舍用地是最理所當然及可持續發展的選址。他有六大反對理由如下：

(i) 需要預留「政府、機構或社區」用地以應付日後的短期、中期及長遠需要

- i. 根據城市規劃委員會規劃指引編號16(下稱「城規會規劃指引編號16」),「政府、機構或社區」用地在「迎合未能預見的日後需求,而現時尚未指定的政府、機構及社區用途可作配合」,至為重要。城規會規劃指引編號16又述明,在建議重建作非政府、機構或社區用途時,必須確定「政府、機構或社區設施不會因而受到削減」。因此,實有需要預留「政府、機構或社區」用地,以滿足社會上短期、中期及長遠的需要;
- ii. 從浸大的角度而言,在配合大學現時及日後的教育需要方面,前李惠利校舍用地至為重要。雖然政府表示有關用地在現行政策下已超出浸大的需求,但是浸大仍然認為有關用地是大學未來發展不可或缺的一部分;
- iii. 政府聲稱浸大正在尖沙咀物色用地作中醫教學醫院。不過,浸大已於二零一二年十月向政府表示,尖沙咀用地已不在考慮之列,浸大必須在前李惠利校舍用地發展中醫教學醫院。前李惠利校舍用地的總綱圖(收納學生宿舍及擬議中醫教學醫院)已於二零一二年十月提交政府;
- iv. 在二零一二年,浸大已就李惠利校舍用地的方案與政府商討。這些方案包括創意大樓及國際交流中心及會議中心。倘若把有關用地改劃為「住宅(乙類)」地帶,則日後的設施便要在校舍以外闢設;

- v. 浸大現時的校舍已達至飽和，任何中期至長期的計劃均須在校舍以外推行。浸大促請政府重新考慮其在有關用地用途上的立場；

(ii) 浸大校舍的使用情況及迫切需要額外土地

- i. 浸大的校舍非常細小(5.4 公頃)，每名浸大學生佔用約 8.96 平方米的土地，與其他大學相比，比率實在非常低。自二零零五年以來，浸大一直要求批出前李惠利校舍用地以推行擴建計劃，以便提供更多設施及改善校園環境；
- ii. 浸大最近向教資會提交方案，在前李惠利校舍用地北部興建新宿舍大樓，提供 1 700 個宿位。前李惠利校舍用地北部沒有足夠的土地關設其他已計劃的中／長期設施，特別是中醫教學醫院；

(iii) 浸大的前李惠利校舍用地計劃與政府的策略性政策及優先處理項目相符

- i. 浸大建議在前李惠利校舍用地興建中醫教學醫院及／或創意大樓及／或國際交流中心符合政府的政策。《二零一三年施政報告》支持大學的工作及創新科技產業，並且建議成立中醫中藥發展委員會，進一步發展中醫中藥業；
- ii. 傳理學院及發展中的視藝學院也可大大受惠於可能在前李惠利校舍用地關設的創意大樓。這些設施配合政府支持文化藝術發展；
- iii. 《香港 2030 規劃遠景與策略》的目標之一是提供充足的土地儲備，滿足不同經濟行業不斷變化的需求；

(iv) 支持教育界成爲本港日後增長及保持競爭力的棟樑

- i. 浸大的傳理學院在國際享負盛名，而中藥研究亦躋身於最前列。發展這些設施可促進本港的經濟及加強這些行業在全球的地位；
- ii. 浸大現時所確認的需要，是在中期發展中醫教學醫院及／或在中至更長期發展創意大樓及／或國際交流中心，日後可發展其他範疇。由於這些新機遇不能預見，因此須有靈活性；

(v) 沒有諮詢持份者及缺乏透明度

浸大是前李惠利校舍用地改劃用途地帶建議涉及的主要持份者，自二零零五年以來已就前李惠利校舍用地的發展與政府持續進行討論，也一直積極爭取利用前李惠利校舍用地作中醫教學醫院。不過，政府從未就改劃用途地帶建議諮詢浸大；

(vi) 善用土地／綜合各項用途／可持續發展能力／常識

把大學設施集中在一塊完整用地上最能善用土地。就可持續發展的角度而言，確保與毗連土地的用途互相協調及日後不會引起衝突至爲重要，亦須考慮有關改劃用途地帶建議的後果，因爲浸大會被迫在其他地方發展設施，令學生舟車勞頓，以及核心服務重複。

浸大學生會提交的意見書

- (c) 浸大學生會表示，浸大的宿位短缺約 1 000 個。多年來，浸大一直就把前李惠利校舍用地作宿舍之用及其長遠發展與政府商議。因此，政府爲了提供 500 個住宅單位而剝奪 1 000 名學生居於宿舍的權利及損害大學的長遠發展，實在於理不合。浸大學生會提出四個要點：

- i. 有迫切需要在浸大提供額外宿位。前李惠利校舍用地是闢設新宿舍的最適當地點，因為可讓學生使用浸大的現有學術設施及服務；
- ii. 浸大校舍很擠迫。浸大先前已要求使用廣播道 1 號作大學發展，但有關用地已出售以興建豪宅。修訂建議如獲同意，政府就是一錯再錯；
- iii. 就地理方面而言，前李惠利校舍用地是浸大校舍的基本組成部分。他們要求把整塊前李惠利校舍用地批給浸大作長遠發展；以及
- iv. 浸大學生會要求參與小組委員會的會議，以便委員可直接聽取他們的意見。

41. 教育局首席助理秘書長(高等教育)劉家麒先生簡介教育局於會上呈交的文件。他提出以下要點：

- (a) 會上呈交的文件旨在補充已收納在小組委員會文件的進一步資料；
- (b) 政府當局及教資會一直支持教資會資助院校(包括浸大)興建公帑資助的學術設施及學生宿舍。就學術設施而言，浸大校舍內最近落成的新建築物(包括傳理視藝大樓)提供樓面面積超過 9 000 平方米的教學空間。當局亦已批出經費給浸大以發展一幢新建築物，提供差不多 20 000 平方米的教學空間。在這些設施落成後，浸大便有合共 29 000 平方米的新教學空間，佔現有校舍設施約 36%。亦須注意，浸大最近已向政府提交長期使用觀塘道前皇家空軍基地作學術用途的方案。倘有關方案獲得批准，該用地會為浸大額外提供超過 2 000 平方米的學術空間。所有這些新發展項目均證明當局非常關注浸大日後的發展；
- (c) 至於學生宿舍方面，浸大於二零一四至一五學年或之前須提供額外的 1 331 個公帑資助學生宿位。事

實上，浸大已向教資會提交新方案，要求在前李惠利校舍用地北部提供合共 1 700 個宿位。在這 1 700 個宿位中，1 400 個會是公帑資助宿位。倘有關方案獲得批准，擬議宿舍大樓便可完全滿足浸大在教資會資助院校宿位方面尚未滿足的需求。根據教資會的計算方法，餘下 300 個私人資助宿位會多於所需求的宿位。在考慮浸大的方案時，政府當局會與浸大審視可否更妥善運用前李惠利校舍用地北部，以滿足浸大日後在宿舍及教學空間方面的需求；以及

- (d) 在決定某一用地應否保留作教資會資助院校之用時，須考慮眾多相關因素，例如對空間是否有額外需求，而額外的需求可否在校舍內或在校舍以外的地點滿足；主校舍與校舍以外擬議地點之間的距離；以及在全港預留作高等教育用途的用地位置及面積。事實上，為了解決其他教資會資助院校的宿位及學術設施不足的問題，教育局及教資會一直與一些院校商討，以便探討在本港各地區興建宿舍及學術設施的可行性。須備悉，有關用地並不在當局為配合學術機構的需要而選定的用地之列。在全面考慮上述因素後，當局認為無須保留有關用地供教資會資助院校(包括浸大)作擴建之用。

42. 食物及衛生局首席助理秘書長(衛生)章景星女士表示，食物及衛生局一向都支持在本港發展中醫院，主要目標是為病人提供治療，如有需要亦可為中醫學生提供培訓機會。在收到中醫院(連同已定出作此用途的適當用地)的方案後，食物及衛生局會詳細審視有關方案，並與建議者討論未來路向。至於在尖沙咀的擬議中醫院，浸大已先後於二零一一年十一月及二零一二年九月向食物及衛生局提交詳細方案，並表示擬議醫院將會以自負盈虧的方式運作。至於前李惠利校舍用地，浸大已於二零一二年十月提交總綱計劃，是一頁紙的簡圖，顯示醫院大樓在有關用地內的概括設計及布局。該總綱計劃通過非正式渠道向食物及衛生局提交，而且沒有夾附其他詳細資料。食物及衛生局於二零一三年一月中才獲告知，浸大認為在尖沙咀發展中醫教學醫院的方案不再可行。

43. 主席詢問，教資會對於浸大校長陳新滋教授提交的信件中所提及的擬議創意大樓和國際交流中心及會議中心是否有任何意見。教資會秘書處助理秘書長(建校事務)蕭潤彪先生表示，教資會並沒有收到浸大就創意大樓提交的任何方案。他又表示，教育局在補充資料所提及浸大在教資會資助院校學生宿位方面所需的 1 331 個額外宿位是為二零一四至一五學年而設。

浸大學生會提交的承諾書

44. 主席表示，浸大學生會已邀請委員簽署承諾書，確認在把土地指定作教育用途的規劃過程中，所作出的決定會支持本港教育界的發展和保障學生的權益。正如《城市規劃條例》(下稱「條例」)的引言所述，該條例旨在「為有系統地擬備和核准香港各地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以及為擬備和核准某些在內發展須有許可的地區的圖則而訂定條文，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」。在這方面，城規會一直為社區的一般福利而根據條例的條文執行職務。主席請委員在考慮簽署承諾書時，參考該條例的引言。

45. 一名委員表示，由於學生邀請委員以個人名義簽署承諾書，因此小組委員會或無須在會議上討論有關事宜，應留待個別委員自行決定。該名委員建議小組委員會應集中考慮分區計劃大綱圖的修訂建議。另一名委員同意有關意見。主席表示而委員亦同意，他們會就是否簽署承諾書並交還浸大學生自行作出決定。

46. 主席續說，小組委員會並非要考慮應否把一塊用地批給特定機構或政府的撥款政策。考慮的問題在於應否把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為住宅用途。

教育政策的一般事宜

47. 一名委員詢問教資會審視方案(例如浸大就創意大樓提交的方案)及考慮是否支持有關方案需時多久。蕭潤彪先生表示，教資會一直以來都按照既定政策及計算準則，支持各所大學闢建宿舍及學術設施。倘向教資會提交方案，教資會根據既定程

序，通常需時數個月的時間作出考慮及決定。不過，關於創意大樓的資料似乎只是很零碎。根據他的經驗，大學在擬備具充分資料的方案供教資會考慮時，通常都需要頗長時間。

48. 一名委員詢問，在決定大學的擬議設施應位於校內或校外時，是否有任何原則。劉家麒先生表示，為擬議設施選址時，會視乎大學的需要。舉例來說，浸大最近向政府提交使用九龍灣前皇家空軍基地的方案。該地點距離浸大校舍頗遠，但是浸大認為這項校外設施適宜作特定學術用途。就擬議設施選址時，很難制定一般原則，但是浸大的例子證明並不一定要把所有學術設施全置於大學校舍。

49. 同一名委員繼續詢問為何有關用地屬「政府、機構或社區(9)」地帶，先前由教育機構佔用及毗鄰浸大現有校舍，然而並不在當局為配合大專院校的需要而選定的用地之列。劉家麒先生表示，在決定某一用地應否預留給大專院校使用時，教育局須考慮眾多相關因素，包括院校的需要。大專院校附近有空置用地，與應否把用地批給該大專院校或另一些大專院校作擴建用途並無關係。

日後對大專教育的需求

50. 同一名委員表示，浸大的新設施似乎只打算滿足先前對額外教學空間及宿位尚未滿足的需求。該名委員詢問，在教資會的撥款周期一般為期三年的情況下，並考慮到學生人口及對大專教育需求的預計增幅，是否有為浸大設定任何長遠發展計劃，以及是否有足夠土地以滿足浸大在下一個撥款周期的需求。劉家麒先生表示，就二零一一至一二學年至二零二二至二三學年而言，通常會入讀大專院校的年齡組別預計人口會由80 000人下降至51 000人。為此，日後對宿位及學術設施的需求不大可能會大幅增加，因此按現有方程式計算對這些設施的需求應可滿足日後的需求。至於對新學術課程或學院的需求，各所大學可根據三年期的學術發展建議書就所需經費向教資會提交方案，供教資會考慮。

51. 同一名委員詢問，倘通常入讀大專院校的年齡組別人口下降，則所招收的大專學生人數會否減少。劉家麒先生表示，

當局尙未就二零一二至一五年的三年期後的教資會資助學額作出決定。

52. 同一名委員詢問，倘大專學生人數在相關學年減少，當局批給每名學生的經費會否增加。劉家麒先生表示，大專院校招收的學生人數不僅視乎相關年齡組別人口的改變，也視乎其他因素，例如香港中學文憑考試(下稱「文憑試」)的結果。由於人口有所下降，即使大專院校招收的學生比例或有所增加，學生的實際人數不大可能會大幅增加。

浸大日後的發展

53. 一名委員表示，有關用地所在的街區及附近地區主要由政府、機構及社區用途佔用，因此把有關用地預留給浸大作高等教育用途更爲理想。當局在決定應否把有關用地改劃作住宅用途時，需要更多關於浸大日後發展的資料。這名委員詢問，浸大是否一如其校長所聲稱，該校的面積較市區的其他大學細小，以及是否有任何浸大長遠對額外設施需求的預測，包括該等須靠近現時校舍的設施。

54. 劉家麒先生在回應時表示，教育局及教資會向來支持各大學發展公帑資助學術設施及學生宿舍。在公帑資助學生宿舍方面，所有教資會資助院校(嶺南大學及香港教育學院除外)在提供學生宿舍方面均有不足。就浸大而言，在二零一四至一五學年預計有 1 331 個宿位短缺。由於有建議在前李惠利校舍用地北部興建宿舍大樓，提供合共 1 700 個宿位(包括 1 400 個公帑資助宿位)，因此可完全滿足浸大對額外宿位的需求。

55. 劉家麒先生在回應一名委員的問題時表示，公帑資助學生宿舍應只供攻讀教資會資助課程的學生入住。當局期望教資會資助院校在分配宿位時，會優先分配給攻讀教資會資助課程的學生。

56. 劉家麒先生續說，在八所教資會資助院校中，有兩間沒有教學空間不足的問題。至於浸大，於二零一四至一五學年，預計教學空間的淨作業樓面面積欠缺 4 733 平方米。倘使用前皇家空軍基地作學術用途的方案獲得批准，可爲浸大提供超過 2 000 平方米的額外教學空間，以滿足所欠的部分需求。與此

同時，教育局會與浸大一同探討在李惠利校舍用地北部內闢設所需額外學術設施的可能性。至於擬設 1 700 個宿位(包括 300 個私人資助宿位)的宿舍大樓，由於根據現行政策超出浸大的需求，因此在整體規劃和發展宿舍大樓時，應考慮處理教資會資助院校所需學術設施不足的問題。假設前李惠利校舍用地北部可以同時興建新宿舍大樓及額外學術設施，則浸大將會是本港在現行政策下，在學生宿舍及教學空間方面均可完全滿足的兩所教資會資助院校之一。

57. 一名委員詢問是否有任何資料關於浸大未來 10 至 20 年需求的預測。劉家麒先生表示，學術設施及學生宿舍的需求是根據行之有效的政策及計算準則釐定。由於教資會是每三年才與教資會資助院校進行學術規劃和經常補助金評估，因此並無未來 10 至 20 年的長遠預測。不過，倘有關院校向教資會提交具充分理據的新學術課程方案，當局及教資會會在撥款及提供土地資源方面，全力支持有關院校。就浸大的個案而言，在過去多年，其校舍的教學空間已增加約 36%。當局日後會根據院校各自的需要而繼續提供支緩。

58. 同一名委員繼續詢問，大專院校的擴建範圍接近其現有校舍是否更為恰當。劉家麒先生表示，擴建範圍的位置會視乎將要在擴建範圍進行的學術活動的性質及運作需要而定。浸大正使用的前皇家空軍基地，和為香港中文大學醫學院提供臨床教學設施的威爾斯親王醫院都是例子，證明一些學術設施無須接近校舍。

59. 在一名委員的要求下，章景星女士利用實物投影機，向小組委員會展示浸大向食物及衛生局提交關於擬在有關用地興建中醫教學醫院的總綱計劃。

教資會資助界別及自資界別

60. 一名委員詢問關於政府支持大專院校提供的自資課程的原則，劉家麒先生在回應時表示，教育局及教資會不反對個別院校開辦自資課程。不過，一般原則是該等活動不得減損教資會資助院校的核心工作，即提供教資會資助課程。因此，倘有用地可用作發展新學術設施，應優先用作滿足教資會資助課程

對空間的需求。根據這項一般原則，各院校可按照其強項及興趣自行開辦自資課程。

61. 劉家麒先生在回應一名委員的提問時表示，教資會資助院校的現行做法，是私人資助宿位可供攻讀教資會資助課程的學生入住。然而，以浸大為例，若浸大能更妥善運用前李惠利校舍用地北部以同時闢設公帑資助宿位及一些新教學設施，從而解決教資會資助課程在運作上所需教學空間不足的問題，以保障攻讀教資會資助課程學生的利益，則更為恰當。

[陳祖楹女士此時到達參加會議。]

62. 副主席備悉因為涉及重大財政影響，大專院校必須確定擬議設施是否可獲教資會支持，因而詢問對於浸大就中醫教學醫院、創意大樓和國際交流中心及會議中心所提交的方案，政府或教資會是否有任何初步意見。

63. 劉家麒先生在回應時表示，教育局通過其他既有渠道為教育機構的自資界別提供支援，例如通過批地計劃及免息貸款為自資界別提供新土地資源及貸款，以興建新校舍。此外，與攻讀教資會資助課程的學生相若，攻讀自資課程的需要學生也符合資格向政府申請財政資助。教資會資助界別與自資界別唯一的主要分別是教資會資助界別每年可從政府獲取經費，而自資界別則要依賴其他收入來源，例如私人捐款及學費。

64. 主席表示，由於小組委員會的職責是確定有關土地應否保留作「政府、機構或社區(9)」用途或改劃為住宅用途，因此小組委員會或許無須着眼於政府有關教資會資助課程及自資界別的政策主要有何分別。

教資會資助課程在未來 10 年的學額數目

65. 副主席表示，雖然就闢設學術設施及學生宿舍而言，前李惠利校舍用地北部似乎可滿足浸大短期的需求，但是除了預計相關年齡組別人口下降外，並無關於新設施需求長遠預測的資料。就此，他詢問是否有關於大專院校在 10 年期間的一般增長率的資料。劉家麒先生在回應時表示，就大專院校的一般增長率作出可靠的預測存在困難，因為各院校的強項及學術發展

策略各有不同。不過，以下資料可供委員參考。教資會資助院校的第一年級學士學位課程取錄的學額數目現時維持每年 15 000 個，而當局並沒有計劃改變有關學額數目。此外，為擁有副學位或具其他相關資格的學生而設的教資會資助課程，高年級收生學額每年平均達 4 000 個。換言之，教資會資助院校的學士學位課程學生的總核准人數達 68 000 人。由於相關年齡組別的人口下降，預計在未來 10 年，每學年提供的學位數目相對穩定。

土地用途規劃的事宜

66. 一名委員備悉九龍塘原本是住宅區，但多年來陸續有機構及學校發展項目遷入。該名委員詢問九龍塘的住宅發展及機構／學校發展是否有特定比例，而該等比例是否仍可維持。龍小玉女士表示，九龍塘大部分範圍已發展為低密度的九龍塘花園洋房區，而另一些地區已發展作諸如大專院校及軍營等用途。當局並無就九龍塘區內的不同土地用途設下特定比例。

67. 主席歸納表示根據現有資料，前李惠利校舍用地北部大抵可滿足浸大的需要。雖然尚欠缺約 2 000 平方米的空間，但這理據不足以支持把有關用地批給浸大。浸大建議的新設施(包括中醫教學醫院、創意大樓和國際交流中心及會議中心)尚未取得相關政策局的支持。章景星女士澄清，食物及衛生局支持發展中醫教學醫院，但是認為擬議中醫教學醫院不一定需要設置在有關用地。

68. 主席詢問是否有任何其他政府、機構及社區設施須使用有關用地。龍小玉女士在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，除郵政局及青少年綜合服務中心外，九龍塘已計劃闢設的政府、機構及社區設施並無短缺。由於該兩項設施可設在非住用建築物或商業／住宅建築物的非住用部分，因此無須保留整塊用地以獨立發展這些擬議設施。

69. 主席繼續詢問，擬議「住宅(乙類)」地帶會否與毗鄰「政府、機構或社區(8)」地帶及「政府、機構或社區(9)」地帶的土地用途不相協調。龍小玉女士表示，當局是經考慮無須使用有關用地作政府、機構及社區用途，以及有迫切需要提供更多用地以應付住屋嚴重短缺問題後，才建議把有關用地改劃

為「住宅(乙類)」地帶。有關用地的住宅用途與毗鄰的政府、機構及社區用途互相協調。擬議最高地積比率 4.5 倍及最高建築物高度 50 米(約 15 層)的發展限制也與附近的發展項目相符。

70. 一名委員表示，擬議「住宅(乙類)」地帶與附近的政府、機構及社區發展項目互相協調。不過，這名委員認為仍然沒有足夠資料顯示浸大的長遠需求預測。浸大在過去數十年已增長不少，預計浸大日後會繼續增長，實屬合理。自落實四年制學士課程後尤其如此，因為預期學生會在校舍逗留更長時間。由於有關用地毗鄰浸大，把用地預留給浸大使用或會更恰當。倘遠離浸大校舍的適當用地可作浸大的自資界別發展，政府或可考慮利用該等遠離校舍的用地作住宅發展。

71. 副主席表示，住宅發展與大專院校用途並非不相協調。住宅發展位於大學(例如香港大學)附近在本港實很普遍。在考慮有關用地應否保留作政府、機構及社區用途或改劃為「住宅(乙類)」地帶時，實在無須把考慮範圍局限於浸大。倘有關用地可保留作政府、機構及社區用途，也應考慮准許其他大專院校使用有關用地，使該等目前正被考慮作高等教育用途的用地可騰出作住宅發展。

72. 劉家麒先生表示，教育局一直就批給額外土地予大專院校使用的事宜與不同大專院校聯絡。不過，有關用地並不在當局為配合這些院校的需要而選定的地點之列。至於副主席建議不同院校共用有關用地，其可行性取決於有關院校擬在該用地興建的設施類型。例如在有關用地發展獨立的學術單位或研究中心，或會較興建圖書館以供共用更為可行。

73. 主席備悉目前有建築物橫跨前李惠利校舍用地北部及有關用地。他詢問該現有建築物會否拆卸，以及處理這兩塊用地的程序。龍小玉女士表示，倘小組委員會同意修訂建議，則顯示修訂建議的分區計劃大綱草圖會根據條例展示，供公眾查閱。相關部門仍在考慮就尚未解決的技術事宜提出的意見，包括拆卸建築物。劉家麒先生補充說，教資會資助院校的所有公帑資助計劃都要與其他公共工程一樣經過相同程序，並須向立法會申請撥款。

未來路向

74. 經長時間商議後，主席表示小組委員會可考慮兩個方案。第一，小組委員會可延期就改劃有關用地的用途地帶的建議作出決定，並把用地繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，使浸大或其他院校日後可就有關用地的用途繼續與政府磋商。第二，有關用地可改劃為「住宅(乙類)」地帶，並根據條例第5條公布，讓公眾人士及持份者可根據條例提交申述，以供城規會考慮。

75. 兩名委員基於以下理據支持第一個方案：(i)雖然住宅發展大體上與附近的政府、機構及社區用途互相協調，但浸大亦曾建議在有關用地興建一些並無土地用途協調問題的設施。由於教資會尚未考慮及批准這些擬議設施，因此在現階段改劃這塊用地的用途地帶而不要候教資會就浸大的擬議發展作出決定，或許並不恰當；(ii)由於學生人數並非一成不變，日後的教育政策可能有所改變。在沒有充分資料顯示政策會否改變的情況下，在現階段改劃有關用地的用途地帶或許並不恰當。

76. 主席表示，倘採納第一個方案，最關注此事宜的持份者會因沒有法定渠道就修訂建議向小組委員會提交意見，而繼續感到受屈。倘小組委員會決定採納第二個方案，根據條例第5條把修訂建議刊憲，他們和公眾人士便可有機會根據條例向小組委員會提交申述。

77. 一名委員支持第二個方案，因為該方案可容許公眾人士向城規會提交申述，以供考慮。這名委員認為應提供更多關於大專院校未來的收生人數及額外土地或學術設施的相應需求的資料，供城規會考慮。這名委員又希望浸大以外的大專院校，倘有興趣使用這塊用地或其中的部分，可就修訂建議提交意見。這名委員又認為擬議住宅發展與政府、機構及社區用途互相協調。

78. 一名委員表示，可進一步延期考慮修訂建議，直至政府就浸大建議的中醫教學醫院的選址有立場為止。倘政府支持中醫教學醫院在有關用地的擬議選址，則無須改劃用地的用途地帶。章景星女士表示，擬議中醫教學醫院是自資醫院而非教資會資助教學設施，因此擬議醫院不一定需要位於有關用地。她

補充說，考慮有關用地的其他可能用途及／或其他持份者的利益亦很重要。

79. 副主席詢問修訂建議應否提交城規會全體委員考慮。秘書表示，根據城規會的既定做法，涉及重大規劃原則、重大公眾利益或全港的事項，可轉交城規會全體委員考慮。就此，秘書報告剛收到亞洲中港民生關注組的電子郵件。該關注組要求把修訂建議轉交城規會全體委員及發展局考慮。

80. 一名委員支持第二個方案，即根據條例把修訂建議刊憲。秘書在回應這名委員的問題時表示，倘根據條例第 5 條把修訂建議刊憲，則顯示修訂建議的分區計劃大綱草圖會予以展示，為期兩個月，以供公眾查閱。在此期間，任何人士均可向城規會提交申述。當局也會諮詢相關區議會。在圖則展示期屆滿後，公眾可就所收到的申述提出意見。其後城規會會舉行聆訊，考慮收到的所有申述及意見，而所有申述人及提意見人會獲邀出席聆訊。倘城規會在聆訊後決定建議對分區計劃大綱圖作出進一步修訂，則城規會會公布擬議進一步修訂，而任何人士(已向城規會提交申述及意見的人士除外)可向城規會提交進一步申述。其後城規會會舉行進一步聆訊以考慮進一步申述，而申述人、提意見人及進一步申述人會獲邀出席聆訊。城規會的決定，會連同經城規會考慮的所有申述、意見及進一步申述提交行政長官會同行政會議作最終決定。

81. 一名委員關注到，倘小組委員會決定把修訂建議刊憲，或會令公眾以為已作出最終決定。秘書表示，倘小組委員會在考慮相關政府部門／政策局提供的資料後同意把修訂建議刊憲，則分區計劃大綱圖的修訂建議會予以展示，以供公眾查閱。城規會會根據條例的規定，在聆訊申述及意見後作出最終決定。另一名委員同意把修訂建議刊憲，以供公眾查閱。

82. 副主席表示，倘把修訂建議刊憲供公眾查閱，城規會便可根據法定程序收到持份者及公眾人士所提出的申述及意見。主席同意副主席的意見，並表示小組委員會已聽取相關政府部門／政策局提供的資料。倘把修訂建議刊憲，則根據條例規定，城規會全體委員也可聽取公眾人士(包括持份者)的意見。

83. 主席總結表示，委員普遍同意擬議修訂項目適宜根據條例第 5 條展示。

84. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意九龍塘分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，以及載於文件附件 II 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/16A》（展示時將重新編號為 S/K18/17）及載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/16A》載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》，以闡述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；而經修訂《說明書》會與分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝九龍規劃專員龍小玉女士、高級城市規劃師／九龍林秀霞女士、教育局首席助理秘書長(高等教育)劉家麒先生、教育局助理秘書長(高等教育)梁家樂先生、教資會秘書處助理秘書長(建校事務)蕭潤彪先生和食物及衛生局首席助理秘書長(衛生)章景星女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

[邱浩波先生此時返回會議席上。]

[林光祺先生、何培斌教授、劉文君女士及許智文教授此時離席。]

[會議小休五分鐘，並於下午十二時二十分復會。]

[總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士及高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生此時獲邀出席會議。]

特別職務組

議程項目 6

[公開會議]

《中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7》的
修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 3/13 號)

簡介和提問部分

85. 秘書表示於會上提交了圖 2 和 3 的替代頁，顯示某個實地拍攝地點的位置有輕微變動。高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介《中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7》的修訂建議，並陳述下列要點：

提出修訂建議的背景

- (a) 一九九四年，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府就香港軍事用地未來用途的安排互換照會(軍事用地協議)，訂明當時的港英政府會「在中區－灣仔填海計劃內的最終永久性岸線靠近威爾斯親王軍營(即香港駐軍現有的中環軍營)處預留 150 米長岸線，以供一九九七年後建軍用碼頭使用」。當中環(擴展部分)分區計劃大綱圖最初於二零零年獲核准時，碼頭的設計及其所佔範圍尚未定案，因而在分區計劃大綱圖上以註明為「軍事碼頭(有待詳細設計)」的直線標示。該軍事碼頭的設計和建造其後已納入中環填海計劃第三期工程；
- (b) 根據二零一一年年中完成的中環新海濱城市設計研究(下稱「城市設計研究」)最後報告提出的規劃及城市設計建議，該軍事碼頭用地在設計上須與新海濱長廊相融合，而位於碼頭範圍內的露天地方在不使用時會向公眾開放；

中環軍事碼頭用地(下稱「有關用地」)和附近地區

- (c) 有關用地坐落中環新海濱，並位於現有解放軍駐港總部以北，面積約為 0.3 公頃，地勢平坦。該軍事碼頭涵蓋四個支援其運作的單層構築物，而該等現有構築物的最高高度約為主水平基準上 8.7 米。軍事碼頭的建造工程已大致完成。由於已確定軍事碼頭的範圍，因此是時候在分區計劃大綱圖上反映有關用地的確實範圍和用途；

修訂建議

- (d) 當局已就《中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7》提出兩個修訂項目。首個修訂項目涉及把現有解放軍駐港總部以北一塊狹長的海旁用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，而第二個修訂項目則涉及從分區計劃大綱圖上刪除註明為「軍事碼頭(有待詳細設計)」的直線；
- (e) 為確保有關土地上未來發展項目的高度與中環新海濱互相協調，不會破壞其背後發展的景觀，建議把有關用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 10 米(以主天台水平計算)(不包括天台構築物、建築特色和旗桿等)，以配合城市設計研究建議的建築物高度(主水平基準上 10 米)。新的「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶亦已收納略為放寬限制的條款；
- (f) 《說明書》已因應修訂建議作出修訂；

諮詢政府部門和公眾的意見

- (g) 當局已把修訂建議提交相關的政策局和政府部門傳閱，以供提出意見。發展局、保安局、律政司、土木工程拓展署和康樂及文化事務署的意見已適當收納在分區計劃大綱圖內。上述政策局和部門對修訂建議均沒有反對或負面意見；

- (h) 如獲小組委員會同意，分區計劃大綱圖的修訂建議便會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條公布，以供公眾查閱。由於有關用地位於中環新海濱，位置顯眼，當局會在根據條例第 7 條展示《中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7A》(展示時將重新編號為 S/H24/8)給公眾查閱之前及期間，就有關修訂諮詢中西區區議會的意見。

86. 卓巧坤女士在回應一名委員的詢問時表示，一如城市設計研究所建議，該軍事碼頭在設計上與新海濱長廊相融合，而位於碼頭範圍內的露天地方在不使用時會向公眾開放。香港駐軍最近已確認，當軍事碼頭無須作軍事用途時，有關用地會作為海濱長廊的一部分，開放給市民享用。

87. 卓巧坤女士在回應主席的詢問時表示，當軍事碼頭用作軍事用途時，會使用摺閘把碼頭隔開，其間市民可使用碼頭用地南鄰的行人通道往東面或西面行走。當碼頭無須使用時，摺閘可完全移除和收藏在附屬構築物內，以免遮擋眺望海港和海濱長廊的視野。摺閘收藏後，軍事碼頭用地即成為海濱長廊的一部分，可供市民自由進出。

88. 一名委員留意到軍事碼頭位於海濱，遂詢問海濱事務委員會會否考慮有關建議。卓巧坤女士表示，有關項目由土木工程拓展署落實，而該署已諮詢中西區區議會和海濱事務委員會的意見。

89. 委員普遍同意修訂建議屬技術性質，適宜根據條例第 7 條展示。

90. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖作出的建議修訂，並同意分別載於文件附件 II 和 III 的《中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7A》(展示時將重新編號為 S/H24/8)及其《註釋》適宜根據條例第 7 條向公眾展示；以及

- (b) 採納文件附件 IV 所載《中環(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7A》的《說明書》修訂本，用以述明城市規劃委員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，並同意把《說明書》修訂本連同分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士和高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議]

進一步考慮市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃經修訂的
規劃大綱

(都會規劃小組委員會文件第 1/13 號)

91. 秘書報告說，上述發展計劃會由市區重建局(下稱「市建局」)實施。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 | — 市建局非執行董事 |
| 何培斌教授 | — 現時與市建局有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與市建局有業務往來 |
| 張孝威先生 | — 市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員 |
| 許智文教授 | — 市建局財務委員會的增選委員 |

- 邱浩波先生 — 市建局灣仔分區諮詢委員會委員
- 李偉民先生 — 前市建局非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事和規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員。
以民政事務總署
助理署長身分
- 陳永堅先生 — 地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事。
以地政總署
助理署長身分

92. 秘書表示，李偉民先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。何培斌教授及許智文教授已經離席。邱浩波先生是市建局灣仔分區諮詢委員會委員，而該委員會並沒有參與士丹頓街／永利街發展計劃，因此委員同意他可留席。由於主席已申報利益並須離席，小組委員會同意由副主席就此項目主持會議。副主席此時主持會議。

[凌嘉勤先生、張孝威先生、曹榮平先生及陳永堅先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關進一步考慮市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃經修訂的規劃大綱的事宜，並陳述下列要點：

- (a) 二零一二年九月二十一日，小組委員會考慮有關用地的經修訂規劃大綱，並同意該規劃大綱適宜用作諮詢中西區區議會。修訂項目主要涉及從重建計劃中剔出地盤 A、參照地盤 B 和 C 的最新計劃，以及反映最新的規劃考慮因素；
- (b) 當局於二零一二年十月十八日諮詢中西區區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會。大致來說，委員

會對經修訂的規劃大綱並無負面意見，但表示關注以下多項問題：

發展密度及建築物高度

- (i) 食物環境衛生及工務委員會注意到，有關的地積比率及建築物高度已大大降低，但部分委員認為發展密度及建築物高度應進一步降低；

休憩用地

- (ii) 公眾休憩用地應每日 24 小時向公眾人士開放，而非如經修訂的規劃大綱所述般，「在合理時間內」開放；
- (iii) 公眾休憩用地的維修保養不應成為日後居民的負擔；

行人通道

- (iv) 市建局無論如何均須闢設無障礙通道，而不能如經修訂的規劃大綱所述般，「在切實可行的情況下」闢設通道；
- (v) 在保存該區現有的街道肌理方面應受到管制；

城市設計及景觀考慮因素

- (vi) 當局應清楚說明保存城皇街以防止在其上興建樓宇的意向；
- (vii) 當局應設立機制，以確保設計和景觀要求得以實行，並應制定用作評估有關要求的準則；
- (viii) 規定的最低綠化覆蓋率應由 20% 增至 30%；以及

地盤 C

- (ix) 市建局應與有關業權人緊密合作，以保留地盤 C 的氛圍及唐樓。
- (c) 對於食物環境衛生及工務委員會對經修訂的規劃大綱提出的意見，規劃署回應如下：

發展密度及建築物高度

- (i) 根據現時的規劃大綱，最高地積比率和建築物高度分別為 8 倍及主水平基準上 150 米。市建局已建議降低最高地積比率和建築物高度。小組委員會於二零一零年三月十九日考慮市建局的申請時，同意地盤 B 及 C 的修訂發展參數和布局可以接受。在反映修訂發展參數的經修訂規劃大綱中，最高地積比率由 8 倍減至 4.76 倍，而最高建築物高度則由主水平基準上 150 米減至主水平基準上 120 米。擬議發展參數與附近地區的發展密度及樓宇高度互相協調；

休憩用地

- (ii) 經修訂的規劃大綱已訂明須闢設面積不少於 474 平方米的公眾休憩用地。市建局同意自費承擔公眾休憩用地的管理和維修保養責任，而該公眾休憩用地須「在合理時間內」免費開放予公眾人士使用。公眾休憩用地的實際開放時間、市建局所承擔的相關管理和維修保養責任應在處理土地的階段決定，並通過地契條件作出規管／執行，有關決定同時須顧及治安、區內居民的安全，以及該處所提供的設施等事宜；

行人通道

- (iii) 鑑於有需要令臨街面保持生氣，以及保留該區的梯狀街道特色，在所有行人網絡中強制加入無障礙設計的做法未必可行及／或可取。因此，當局鼓勵在切實可行的情況下採取無障礙設計的措施；

保存城皇街

- (iv) 由於地盤 A(包括城皇街)已從重建計劃中剔出，當局原先擬從經修訂的規劃大綱中刪除有關保存城皇街的說明文字。不過，考慮到部分中西區區議員所關注的問題，現擬在經修訂的規劃大綱乙部第 4(a)項加入註腳，說明城皇街須予保存，而且不得在其上興建構築物；

增加綠化覆蓋率

- (v) 根據屋宇署於二零一一年四月公布的《可持續建築設計指引》(APP-152)，地盤面積達 1 000 平方米或以上的新建築發展項目須符合最低綠化規定(約 20%)。在經修訂的規劃大綱中訂明 20%的最低綠化覆蓋率符合《可持續建築設計指引》。市建局亦須盡可能善用機會綠化發展項目；

保留地盤 C 的樓宇

- (vi) 市建局士丹頓街／永利街項目於一九九八年首次向公眾公布，而有關發展計劃圖自二零零三年首次刊憲以來，已通過圖則展示及公眾諮詢的法定規劃程序。考慮到情況特殊，小組委員會及城規會已在不同的會議上詳細討論此項目。城規會雖決定為保育目的而從發展計劃圖中剔出地盤 A，但亦於二零一二年一月確定須在發展計劃圖中保留地盤 C，以作為綜合發展計劃一部分；
- (d) 由於經修訂的規劃大綱內的規定已大致涵蓋中西區區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會所提出的其他事項，因此除有關保存城皇街的註腳外，當局認為無須作出其他修訂。倘若經修訂的規劃大綱獲小組委員會通過，規劃大綱會轉交市建局，以便為日後的發展提供指引，並在提交有關該用地的規劃申請時作參考之用。

94. 委員並無就經修訂的規劃大綱提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉中西區區議會的意見(撮述於文件第 3 段並詳載於文件附件 IV)；以及
- (b) 通過經修訂的規劃大綱(載於文件附件 I)。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[凌嘉勤先生、張孝威先生、曹榮平先生及陳永堅先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/71 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
香港筲箕灣道 225 至 227 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/71 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，與獲批准的計劃(地積比率為 12 倍)

相比，目前的計劃(地積比率為 13 倍)把大樓的覆蓋範圍增加了約 10.6%。所增加的發展密度令有關發展的體積在視覺上增加，尤其是從東面已規劃的休憩用地眺望的時候。由於 13 倍的擬議地積比率明顯高於鄰近住宅發展現有的地積比率，因此，批准這宗申請會為該區的同類酒店發展項目立下不良先例。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但表示倘這宗申請獲批准，須告知申請人地面一層的擬議建築物外牆須從申請地點緊貼筲箕灣道的界線後移，以便容納為美化街景及改善區內稠密的市區環境而在地面種植的樹木／灌木。運輸署署長不反對這宗申請，並認為由於客房數目不變，因此，與先前獲批准的規劃申請比較，所增加的地積比率只會令交通流量微增；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見，分別由愛秩序分區委員會的一名委員及創建香港提交。提意見人均主要基於交通理由而反對擬議酒店發展項目。該名愛秩序分區委員會委員也關注該區的治安問題，因為酒店發展項目會吸引區外訪客到訪。創建香港也關注擬議發展項目會對行人安全造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請地點位於「住宅(甲類)2」地帶內，該地帶主要是住宅區，商業用途主要設於住宅樓宇的低層。就土地用途而言，擬議酒店發展項目與附近的發展項目並非不相協調。與獲批准的計劃(申請編號 A/H9/68)相比，目前的計劃(地積比率為 13 倍)令建築物大樓的覆蓋率增加了約 10.6%，而所增加的發展密度使建築物的體積增加。13 倍的擬議地積比率大體上也高於鄰近發展項目的地積比率。自二零零七年年中起，城市規劃委員會的慣常做法，是批准在港島「住宅(甲類)」地帶的合適地點進行最高地積比率達 12 倍的酒店發展的申請，因為這個發展密度大致與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展互相協調。申請人援引地

積比率為 13.2 倍的擬議酒店發展申請（編號 A/H3/391），以便為其申請提供理據。應留意的是，小組委員會先前曾批准一宗在那一個申請地點進行地積比率為 12 倍的擬議酒店發展的申請。編號為 A/H3/391 的申請修訂了先前獲批准的計劃，並在小組委員會考慮以下因素後獲得批准：把平台進一步後移、進行綠化以美化酒店外牆，以及額外的地積比率已被先前已獲批准的建築體積吸納。至於公眾關注交通影響和行人安全，運輸署署長及警務處處長均不反對申請。至於提意見人關注鄰近地方的治安問題，警務處處長會繼續維持該區的治安。

97. 一名委員詢問申請人有否提出任何規劃優點。林樹竹女士說，建築物地面一個角落附近會略為後移約兩米。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 與附近住宅發展的地積比率(8 至 10 倍)相比，擬議酒店發展項目的地積比率(13 倍)過高；
- (b) 規劃優點不足以支持偏離行之有效的慣常做法，即批准在住宅區進行地積比率達 12 倍的酒店發展的申請；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內同類的酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會影響該區的整體市容。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林樹竹女士出席會議解答委員的問題。她此時離席。]

[邱浩波先生此時離席。]

[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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/680 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘創業街 25 號創富中心地下 6 號工場
經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/680 號)

99. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江實業」)的附屬公司寶達時有限公司提交，而東聯地產代理有限公司是其顧問。劉興達先生及何培斌教授現時與長江實業有業務往來，他們已就此議項申報利益。委員備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉，而何培斌教授已離席。

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。其中一份意見書由觀塘中分區委員會主席提交，表示支持申請。另一份意見書由所涉樓宇的業主立案法團提交，表示不反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。

101. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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一月二十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人如再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的規劃申請未必會獲從寬考慮；
- (b) 就申請處所擬進行的「商店及服務行業(地產代理)」用途向九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (c) 留意消防處處長的意見，即就申請處所的耐火結構而言，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》C部的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途改變及／或改建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第72條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，

為殘疾人士提供通道及設施，包括暢通易達的洗手間；以及

- (ii) 申請人須留意，對於任何在已批租土地／私人樓宇上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例建築工程。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/290 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘多實街 2 至 4 號
開設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/290 號)

104. 秘書報告，這宗申請由 Novel Start Enterprises Ltd. 及 Queens Garden Development Ltd. 提交。部分顧問包括陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現時與弘達公司及杜立基公司有業務往來

林光祺先生 一 現時與弘達公司及杜立基公司有業務往來

劉文君女士 一 現時與英環公司及弘達公司有業務往來

黃仕進教授 — 是香港大學交通運輸研究所所長，而該研究所的一些活動由陳錦敏公司贊助。

105. 委員備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉。此外，委員備悉林光祺先生及劉文君女士已離席。由於規劃署已要求小組委員會延期至下次會議才就這宗申請作出決定，委員同意黃仕進教授可留在會議席上。

106. 秘書報告，這宗申請已按申請人的要求延期四次。申請人於二零一三年一月二十二日提交進一步資料，回應教育局就學生學位安排應變計劃所提出的意見。有關應變計劃是為了解決城規會一旦拒絕為如獲批出的臨時規劃許可續期，又或有關規劃許可在臨時許可有效期內被撤銷的情況。由於當局在二零一三年一月二十二日(即會議前三日)才接獲進一步資料，而相關政府部門就應變計劃及交通事宜提出的意見仍有待整理，規劃署建議延期至下次會議才就這宗申請作出決定。

107. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期至下次會議才就這宗申請作出決定，以待相關政府部門提出意見。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/250

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

九龍紅磡馬頭圍道 54 至 56 號經營酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/250 號)

108. 秘書報告，這宗申請由嘉富利發展有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是顧問之一。黃仕進教授是香港大學交通運輸研究所所長，而該研究所的一些活動由陳錦敏公司贊助。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意黃教授可留在會議席上。

109. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人的代表於二零一三年一月二日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間擬備補充資料，回應相關政府部門的意見。

110. 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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這已是第二次延期考慮申請，而小組委員會已批准延期共四個月，以便申請人準備擬提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

其他事項

111. 餘無別事，會議於中午十二時四十五分結束。