

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年五月三日上午九時舉行的
第 488 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

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

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)(署任)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

林光祺先生

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

易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年四月十九日第 487 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」)二零一三年四月十九日第 487 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。

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／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 9/13 號)

3. 小組委員會備悉，文件附件 II 有關經修訂《註釋》第 8 及 9 頁的替代頁已提交會議席上。

[梁宏正先生此時到席。]

簡介及提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生借助投影片，按文件所載的內容介紹《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》的修訂建議，並陳述以下要點：

背景

- (a) 行政長官在二零一三年《施政報告》中公布多項措施，以增加房屋土地供應。其中一項措施是改劃土地用途，把規劃署在檢討後認為合適的「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改作住宅用途，以滿足對房屋土地的需求。在這些用地中，兩塊位於旺角區，即一塊在豉油街與上海街交界(下稱「豉油街用地」)，面積約 625 平方米；另一塊在新填地街 322 至 324 號／上海街 445 至 447 號(下稱「新填地街用地」)，面積約 283 平方米。目前，豉油街用地作臨時露天公眾停車場用途，而新填地街用地則仍荒置；
- (b) 鑑於兩塊用地位於以低至中層住宅大廈為主的地區，並考慮到附近地區的土地用途和該區沒有指定的政府、機構或社區用途，規劃署認為宜把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；

圖則的修訂建議

豉油街用地(修訂項目 A)

- (c) 油尖旺民政事務專員表示，旺角區對社區會堂的需求殷切，而區內多個鄰舍及地區組織都對可供舉行活動及會議的場地有龐大需求。為了滿足地區人士的需要，油尖旺民政事務專員建議在申請地點的日後住宅發展項目內加設一個總樓面面積不少於 937 平方米的社區會堂；
- (d) 為此，規劃署建議把面積約 625 平方米的豉油街用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並須闢設一個總樓面面積不少於 937 平方米的社區會堂。規劃署亦規定，住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，綜合用途建築物的最高地積比率為 9 倍，以及採用兩級制的建築物高度限制，即面積低於 400 平方米的用地為主水平基準上 80 米，而面積達 400 平方米或以上的用地則為主

水平基準上 100 米。換句話說，豉油街用地的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米；

新填地街用地(修訂項目 B)

- (e) 規劃署建議把面積約 283 平方米的新填地街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並規定住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，綜合用途建築物的最高地積比率為 9 倍，以及採用兩級制的建築物高度限制，即面積低於 400 平方米的用地為主水平基準上 80 米，而面積達 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 100 米。換句話說，新填地街用地的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米；

[劉興達先生此時到席。]

政府部門的意見

- (f) 相關政府部門沒有就上述兩塊用地改劃作住宅用途的建議提出反對或負面意見。改劃土地用途不會對附近的交通、環境及基建設施帶來重大的負面影響；
- (g) 除了位於豉油街用地的社區會堂外，有關政府部門並無要求在該兩塊用地提供其他政府、機構及社區設施和休憩用地；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，該兩塊用地的擬議發展項目與附近一帶的視覺環境並非不相協調，並可與附近的高度輪廓配合。至於通風情況，兩塊用地都不在規劃署於二零一零年八月就旺角分區計劃大綱圖進行的空氣流通專家評估中所確認出現問題的地方或主要通風廊／風道。預計擬議發展項目不會對區內的通風帶來重大的負面影響；

油尖旺區議會的意見

- (i) 當局在二零一三年四月二十五日就修訂建議諮詢油尖旺區議會，而議員普遍支持修訂建議，並對在豉油街用地擬設社區會堂尤其歡迎。油尖旺區議會認為，修訂建議可締造雙贏局面，既可提供需求甚殷的社區設施，又可增加房屋土地供應和善用土地資源。不過，有議員關注到有關用地的擬議建築物高度或會對該區的通風造成不良的影響；

《註釋》及《說明書》的修訂建議

- (j) 在「住宅(甲類)」地帶的《註釋》加入一項備註，訂明須在劃為「住宅(甲類)4」地帶的用地闢設一個總樓面面積不少於 937 平方米的社區會堂；
- (k) 一如文件第 5.1 段所詳述，當局會藉此機會對相關地帶的《註釋》提出技術修訂，從而更全面反映有關地帶的規劃意向及擬採取的管制；以及
- (l) 當局亦藉此機會修訂《說明書》，以顧及所述的修訂建議，並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及規劃情況。

5. 一名委員詢問豉油街用地的擬議地積比率及建築物高度限制是否可容納所需的社區會堂。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，擬設的社區會堂面積約為 937 平方米，會計算作非住用總樓面面積。基於豉油街用地的住用建築物及綜合用途建築物的最高地積比率分別為 7.5 倍及 9 倍，以及建築物高度限制為主水平基準上 100 米，有關用地應可容納所需的社區會堂。

6. 秘書在回應一名委員的查詢時報告，現行的旺角分區計劃大綱圖涉及兩宗司法覆核個案。一宗由 Lindenford Limited 提交，另一宗由香港地產建設商會提交。就 Lindenford Limited 的個案而言，原訟法庭已駁回該宗司法覆核，而 Lindenford Limited 亦已對原訟法庭所作的判決提出上訴，惟上訴的聆訊日期待定。至於香港地產建設商會的個案，司法覆核的聆訊已告完成，現正等待原訟法庭的判決。儘管原訟法庭已頒令暫緩向行政長官會同行政會議提交旺角分區計劃大綱草圖以供審批，

但此舉不會影響當局公布現時對旺角分區計劃大綱草圖作出的修訂建議。

7. 陳偉信先生在回應該名委員的詢問時表示，根據運輸署的意見，擬議社區會堂不會對附近的交通造成負面影響。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生在回應一名委員的查詢時表示，根據屋宇署的意見，新填地街用地內的支路在重建後須予保留，並且不得在該支路上興建建築物。因此，該支路會把申請地點劃分成兩部分，較接近上海街的部分佔地 144 平方米，而接近新填地街的部分則佔地 109 平方米。有關地點的日後發展很可能以興建兩幢獨立大樓的形式進行。

9. 另一名委員詢問當局會否考慮把附近的休憩用地與新填地街用地互換，原因是新填地街用地內的支路會局限日後的住宅發展。相比之下，休憩用地可進行較具彈性的設計，以配合該支路。陳偉信先生回應說，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)沒有計劃把新填地街用地發展作休憩用地用途。倘新填地街用地與該塊休憩用地互換，則只可供發展成兩小塊休憩用地，並被該支路分隔。葉先生補充說，換地安排會涉及改劃土地用途和重置工作，其間會影響地區人士享用現有的休憩用地。康文署對進行換地方案或不感興趣。

10. 另一名委員認為，新填地街用地可闢作優質的休憩用地，把新填地街與上海街連接起來，並提高兩者之間的通透度。與現時面向新填地街的休憩用地相比，新填地街用地是作休憩用地發展的理想選址。從規劃角度來看，較可取的方案是把新填地街用地發展成休憩用地，並在現有的休憩用地進行住宅發展。主席表示，除非附近建築物進行全面重建，否則即使把新填地街用地發展成休憩用地，用地內的支路(亦即整個街區的支路的一部分)仍須予以保留。此外，有關方案會影響地區人士現時經常使用的休憩用地，而且換地安排亦可能不受區內居民歡迎。陳偉信先生補充說，油尖旺區議會支持把新填地街用地改作房屋發展的建議，理由是此舉會加快重建毗鄰舊建築物的步伐。新填地街用地有可能與毗鄰舊建築物合併為一塊面積較大的用地，作綜合重建。

11. 陳偉信先生在回應一名委員的查詢時表示，擬設在豉油街用地的社區會堂會接達一條獨立通道，並且不會與在同一用地的住宅發展共用同一通道。這項規定會在租契條件中訂明。

12. 經商議後，小組委員會會決定：

(a) 同意《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》的修訂建議，並同意分別載於文件附件 I 及附件 II 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29A》(刊憲後將重新編號為 S/K3/30)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

(b) 採納文件附件 III 所載的《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，以及同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[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 4

[公開會議]

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 10/13 號)

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生按文件詳載的內容簡介《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂建議，並陳述要點如下：

背景

- (a) 荃灣市地段第 393 號下稱(下稱「有關地點」)(約 1.5 公頃)位於楊屋道與馬頭壩道交界處，在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/19》原先劃為「商業」地帶，最高地積比率為 9.5 倍。二零一二年二月二十四日，有關地點在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》上由「商業」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以待檢討其土地用途及發展參數。規劃署已就有關地點及附近地區的擬議土地用途及發展參數進行綜合檢討(下稱「土地用途檢討」)。為應付對房屋及商業樓面空間的需求，建議在有關地點進行綜合住宅暨商業發展，訂明整體地積比率限為 7.556 倍；並採用兩級制的建築物高度限制(主水平基準上 100 米及 130 米)；以及劃設闊 20 米的非建築用地。此外，亦建議把毗鄰「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用地」地帶，以處理荃灣區議會對更多康樂及休憩用地的要求；
- (b) 當局於二零一三年三月二十六日就土地用途檢討的建議諮詢荃灣區議會。議員並無就把有關地點改劃為「綜合發展區」地帶作住宅暨商業用途提出反對意見，但認為擬議發展密度(即 7.556 倍的整體地積比率)過高，並關注日後發展對空氣流通的影響。此外，議員不支持把毗鄰「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用地」的建議，但要求在有關地點內闢設不少於 13 000 平方呎(約 1 208 平方米)的公眾休憩用地；

圖則的修訂建議

修訂項目 A

- (c) 考慮到荃灣區議會的意見，當局建議把有關地點(約 1.5 公頃)由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(7)」地帶，並附加經修訂發展限制如下：
- 住用總樓面面積及非住用總樓面面積分別不少於 39 365 平方米及 59 755 平方米，整體總樓面面積為 99 120 平方米。根據該等

發展密度限制，有關地點的整體地積比率為 7 倍；

- 劃設與眾安街並排的闊 38 米非建築用地，把風由荃灣海旁經眾安街引進荃灣市中心，以配合二零零八年為有關地點進行的空氣流通評估研究(下稱「規劃署的空氣流通評估研究」)的建議方案；
 - 在分區計劃大綱圖上訂明主水平基準上 100 米(闊 38 米的非建築用地的西面)及主水平基準上 150 米(闊 38 米的非建築用地的東面)的兩級制建築物高度限制；以及
 - 在有關發展的商業部分劃設不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地，以處理荃灣區議會的要求；
- (d) 擬為有關地點施加的兩級制建築物高度限制(主水平基準上 100 米及 150 米)，符合該區的建築物高度輪廓。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，從城市設計及視覺的角度而言，有關地點的擬議建築物高度限制(主水平基準上 100 米／150 米)不會與附近地區不相協調；
- (e) 與規劃署的空氣流通評估研究的建議方案比較(地積比率為 7.6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 180 米)，所涉改劃用途地帶建議的發展密度(整體地積比率為 7 倍)及建築物高度(主水平基準上 100 米／150 米)較低，並仍保留與眾安街並排的闊 38 米非建築用地；
- (f) 所有相關政策局／部門均認為這項改劃用途地帶建議可予接受。此外，無須興建大型基本附屬設施，以支援有關地點的發展；
- (g) 將擬備擬議「綜合發展區(7)」用地的規劃大綱，為有關發展提供指引。規劃大綱會訂明，申請人須

提交總綱發展藍圖，並輔以相關技術評估(包括環境評估、交通影響評估、排水及排污評估、空氣流通評估、視覺影響評估、城市設計及景觀建議等)；

修訂項目 B

- (h) 擬把位於荃灣上葵涌現有「鄉村式發展」地帶北部邊緣的上葵涌村兩塊土地(整體面積約為 0.11 公頃)，由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。有關土地主要涉及屬認可鄉村的上葵涌村現時由新界轄免管制屋宇佔用的五塊私人建屋地段(全部位於第 451 約的地段第 1244 號 A 分段、第 1244 號餘段、第 1290 號、第 1393 號及第 1408 號)及位於未批租政府土地的露天停車場。有關土地亦坐落在上葵涌村的「鄉村範圍」內。在涵蓋相關用地所沿用的《荃灣中區發展大綱圖編號 D/TWC/2A》上，所涉用地指定為「鄉村式發展」地帶。修訂建議旨在反映用地的規劃意向及其發展完成後的情況；
- (i) 由於荃灣已有足夠的休憩用地供應，康樂及文化事務署署長不反對擬議改劃用途地帶；

政府部門的意見

- (j) 相關政府部門不反對修訂建議，因有關修訂不會對附近地區的交通、環境及基礎設施造成重大的負面影響；

《註釋》及《說明書》的修訂建議

- (k) 建議在《註釋》納入新的擬議「綜合發展區(7)」小區的《註釋》，並加入略為放寬限制的條款；以及
- (l) 當局亦藉此機會修訂《說明書》，以顧及所述的修訂建議；並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及規劃情況。

14. 一名委員詢問關於上葵涌村的停車場的狀況，即在擬改劃用途地帶為「鄉村式發展」地帶後，停車場用地可否用以興建村屋；以及「鄉村式發展」地帶的擴展部分會否對擴大「鄉村範圍」產生連鎖影響。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回答說，現時擬議「鄉村式發展」地帶的擴展部分涉及五塊建屋地段及政府土地上的一個露天停車場。在改劃用途地帶後，在「鄉村式發展」地帶內的土地興建小型屋宇屬有當然權利進行的發展，上葵涌村的原居村民可向地政總署申請進行小型屋宇發展。上葵涌村現時的「鄉村範圍」較「鄉村式發展」地帶為大，所涉範圍包括或不宜作小型屋宇發展的斜坡地區。擬議「鄉村式發展」地帶的擴展部分只反映現有村屋及現為村民使用的露天停車場在發展完成後的情況。陳先生在回應主席的問題時解釋，在現有「休憩用地」地帶下，沒有條文容許申請重建現有村屋。

15. 鑑於須在擬議「綜合發展區」用地內闢設闊 38 米的非建築用地及 1 300 平方米的公眾休憩用地，另一名委員詢問該非建築用地會否計算為休憩用地。陳偉信先生回應表示，「綜合發展區」用地的住用部分會在非建築用地的西面，而商業部分則在東面。公眾休憩用地須納入「綜合發展區」用地的商業部分，而闊 38 米的非建築用地不會計算為闢設公眾休憩用地的規定。這些規定會在稍後擬備的規劃大綱內清楚訂明。

16. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂建議，並同意分別載於文件附件 I 及附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29A》（展示時將重新編號為 S/TW/30）及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29A》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《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

特別職務組

[商務及經濟發展局商務及經濟發展局副秘書長袁小惠女士、總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士、高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士及高級城市規劃師／港島顧建康先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

[公開會議]

《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 11/13 號)

17. 秘書報告，其中一項修訂項目涉及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)營運的沙田至中環線(下稱「沙中線」)的會展站用地。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------|
| 李偉彬先生
以運輸署助理署長
(市區)身分 | — | 運輸署署長(港鐵公司非執行董事)的助理 |
| 林光祺先生 | — | 現時與港鐵公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與港鐵公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由港鐵公司贊助。 |

18. 小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。小組委員會認為黃教授所涉利益並非直接，並同意他可以留席。至於

李先生及劉先生，小組委員會認為他們涉及直接的利益，因此他們應暫時離席。

[李偉彬先生及劉興達先生此時暫時離席。]

19. 高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士按文件詳載的內容簡介《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》的修訂建議，並涵蓋要點如下：

背景

- (a) 沙中線的會展站用地(面積約為 1.65 公頃)目前在分區計劃大綱圖上主要劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及部分劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站設施」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」地帶及顯示為「道路」的地方。「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上 50 米；而「其他指定用途」註明「鐵路車站設施」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶的建築物高度則限為主水平基準上 25 米；
- (b) 有關用地位於海旁的優越地理位置，有潛力成為公共交通方便的主要交通樞紐。由於接近香港會議展覽中心(下稱「會展」)及會展新翼，因此在會展站進行上蓋發展(主要作會議設施及其他與商業有關的用途)可盡用土地資源，並且配合本港的經濟需要。行政長官已在經濟發展委員會轄下成立會展及旅遊業工作小組，其中會考慮與本港的會議及展覽業的發展有關的事宜。該工作小組剛開始工作，仍未有作出任何具體的建議。作為規劃各區未來發展的措施，擬議改劃用途地帶會為會展站日後的上蓋發展保留彈性；
- (c) 因此，當局已於二零一二年八月委託顧問進行建築設計可行性研究，以探討在會展站進行上蓋發展的

可行性。有關研究確定主要作會議設施的發展(高度不超過主水平基準上 50 米)可行。地面層主要用作設置車站入口及設施、有蓋公共運輸交匯處、公眾休憩用地、上蓋發展的入口、落客區及上落客貨區；

圖則的修訂建議

修訂項目 A

- (d) 爲了確保日後可在會展站進行上蓋發展的靈活性，建議把介乎 P2 路、菲林明道、杜老誌道及鷹君中心／海港中心的地方(即會展站用地)由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路車站設施」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」地帶及顯示爲「道路」的地方改劃爲「綜合發展區」地帶，以便在有關用地進行綜合發展。擬議「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行綜合發展，主要作會議設施及其他與商業有關的用途，並關設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施；
- (e) 擬議「綜合發展區」地帶會保留有關用地現時主水平基準上 50 米的最高建築物高度限制，以確保擬議上蓋發展與海濱環境及附近的發展互相協調，以及配合建築物高度朝海濱遞減的梯級式高度輪廓；
- (f) 爲會展站用地的上蓋發展訂定主水平基準上 50 米的擬議建築物高度限制，與附近的會展新翼(主水平基準上 70 米)及擬重置的港灣道體育館及灣仔游泳池(主水平基準上 31 米)在視覺上協調；並且保持梯級式高度輪廓，即位於腹地的高層建築物(包括鷹君中心／海港中心(主水平基準上 143 米)、華潤大廈(主水平基準上 175 米)及新鴻基中心(主水平基準上 202 米))朝海濱遞減；

- (g) 由於有關用地被南面高聳而稠密的已建設區遮擋，但向北面的維多利亞港則開揚，因此預期擬議發展(建築物高度限制為主水平基準上 50 米)不會對空氣流通造成重大影響；
- (h) 至於交通影響，灣仔民政事務專員表示，灣仔區議會或會關注上蓋發展所產生的額外交通流量。不過，日後的上蓋發展擬主要作會議設施，並無建議作展覽用途。隨着沙中線及中環灣仔繞道啓用及與灣仔發展計劃第二期相關的道路改善工程完成，該區的交通情況會有所改善。擬議發展不會對附近道路網的交通造成重大的影響。運輸署對於擬議改劃用途地帶沒有意見，但前提是申請人須在規劃申請階段提交總綱發展藍圖以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准時，一併提交交通影響評估報告；

修訂項目 B

- (i) 位於會展及會展新翼之間的中庭擴建用地的面積為 13 111 平方米，現時由樓高三層的高架構築物佔用，並設有展覽廳及輔助設施。有關用地涉及於二零零五年八月二十六日獲小組委員會批准作展覽廳用途的規劃申請(編號 A/H25/5)，以配合會展的擴建。中庭擴建用地的發展現已完成，而申請人亦已履行規劃許可所施加的各項附帶條件。為了反映已完成的發展，建議把中庭擴建用地由「其他指定用途」註明「連附屬展覽設施的行人走廊」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶；

修訂項目 C

- (j) 港灣道 4 號灣景國際賓館的面積約為 1 115 平方米，現為樓高 24 層的旅舍佔用。二零一零年，用地的業主提交第 12A 條規劃申請(編號 Y/H25/1)，要求把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，並把

「酒店」和「食肆」納入該「政府、機構或社區」地帶支區《註釋》的第一欄，以及把「學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)」從「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄移往第一欄。雖然小組委員會於二零一零年五月七日拒絕申請，但同意把用地指定為特別的「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」和「住宿機構」納入《註釋》的第二欄。基於小組委員會的決定，現建議把灣景國際賓館由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並把「酒店」和「住宿機構」納入此「政府、機構或社區」地帶支區《註釋》的第二欄；

修訂項目 D

- (k) 建議略為調整界線，以便根據已刊憲的杜老誌道的道路界線，把一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；以及配合擬議「綜合發展區」地帶的東面界線；

《註釋》和《說明書》的修訂建議

- (1) 加入擬議「綜合發展區」地帶的新《註釋》，並特別在「備註」內訂明，「綜合發展區」地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上 50 米；
- (m) 關於修訂項目 C，修訂「政府、機構或社區」地帶的土地用途表，在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄加入「酒店(只限「政府、機構或社區(5)」地帶)」和「住宿機構(只限「政府、機構或社區(5)」地帶)」；
- (n) 藉此機會根據經修訂註釋總表，對《註釋》作出技術修訂；
- (o) 《說明書》已作出修訂，以顧及所述的修訂建議；並更新各個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及規劃情況；

政府部門的意見

- (p) 相關政府部門對修訂建議均無提出反對或負面意見，而他們的意見已適當地予以考慮；以及

公眾諮詢

- (q) 由於會展站用地位於灣仔海濱，倘城規會同意分區計劃大綱圖的修訂建議，當局會就修訂建議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。

20. 一名委員詢問關於會展站用地的擬議上蓋發展的交通影響及輔助運輸安排(包括泊車設施)。總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士在回應時表示，日後的上蓋發展主要作會議設施及其他與商業有關的用途，並無建議作展覽用途。擬議會議設施所產生的交通及行人流量會較展覽用途為少。況且，上蓋發展只會在會展站落成後才興建，即在二零二零年之後。運輸署表示，中環灣仔繞道及該區的其他道路改善工程亦會於二零二零年前竣工。因此，運輸署認為擬議發展不會對附近地區的交通造成重大影響。此外，運輸署會要求日後的工程倡議人在規劃申請階段提交總綱發展藍圖以供城規會批准時，一併提交交通影響評估報告。在會展站日後落成後，鐵路會是到訪擬議會議設施的人士所採用的主要交通工具。再者，有關用地的公共交通完善，並有高架行人走廊接達灣仔港鐵站及附近地區，因此有助改善情況及把行人流量分流。至於泊車設施，有關用地附近有很多泊車設施。

21. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/2》的修訂建議，並同意分別載於文件附件 II 及附件 III 的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/2A》(展示時將重新編號為 S/H 25/3)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

- (b) 採納文件附件 IV 所載《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/2A》的《說明書》修訂本，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；並同意《說明書》修訂本會與分區計劃大綱圖及其《註釋》一併公布。

[主席多謝商務及經濟發展局副秘書長袁小惠女士、總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士、高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士及高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

[李偉彬先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／特別職務雷裕文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)]

進一步考慮申請編號 A/H4/90

擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的中環民光街中環四號、五號、六號碼頭及毗連的內陸土地進行發展，包括在四號至六號碼頭加建一層半商業樓層；把四號及六號碼頭上層改作商店及服務行業(銀行、快餐店、外幣兌換店、照相館、康樂文娛場所(美術館)、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))、食肆(酒樓餐廳)及公廁用途；把四號至六號碼頭下層及五號碼頭上層作碼頭用途；以及在四號至六號碼頭天台向岸部分闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)

(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/90B 號)

22. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交，並由嘉科工程顧問有限公司(下稱「嘉科有限公司」)及利安顧問有限公司(下稱「利安有限公司」)擔任顧問。下列委員已就此議程項目申報利益：

李偉彬先生 — 運輸署助理署長(市區)

黃仕進教授 — 現與運輸署有業務往來

林光祺先生 — 利安有限公司執行董事及股東，現與嘉科有限公司有業務往來

23. 小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。至於李先生及黃教授，小組委員會認為他們涉及直接利益，因此應暫時離席。

[李偉彬先生及黃仕進教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

24. 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這宗申請，並陳述以下要點：

背景

(a) 二零一二年十一月九日，小組委員會考慮這宗申請。委員認為日後的園景平台(主水平基準上 14 米，與三樓的水平相同)與設於三個碼頭的四樓及五樓的公眾休憩用地之間的行人接駁通道不夠直接，須予改善。小組委員會決定延期對申請作出決定，並要求申請人就方案提交進一步資料，加強日後的園景平台與設於三個碼頭的公眾休憩用地之間的行人通道連繫；

經修訂的設計

(b) 其後，申請人提交了經改良的設計，在三樓的園景平台水平闢設一條通道直接連接設於四樓及五樓的公眾休憩用地，並加強三個碼頭各樓層之間的連繫。根據經改良的設計，主要的規劃參數(包括商業總樓面面積、建築物高度及提供公眾休憩用地面積的下限)將維持不變。經改良設計的主要特點包括：

- 於三個碼頭的南端設置新的扶手電梯連接系統，以連接三樓至五樓。屆時，從日後的園

景平台進入碼頭的市民便可使用設於南面三樓的扶手電梯前往四樓及五樓的公眾休憩用地；

- 除新增的扶手電梯連接系統外，市民仍可使用碼頭西面的戶外樓梯及戶外走廊前往四樓及五樓的公眾休憩用地；
- 新增的扶手電梯大堂設於四樓。從扶手電梯及消防電梯前往四樓的市民，可經戶外走廊直接前往公眾休憩用地而無須行經四樓的商場範圍；

(c) 關設於各碼頭四樓和五樓的公眾休憩用地的面積會縮減約 210 平方米，以便為五樓的新增扶手電梯設置上落處，並把部分地方改作通道。公眾休憩用地的經修訂總面積為 3 550 平方米，仍高於「中環新海濱城市設計研究」(下稱「城市設計研究」)所建議的 3 000 平方米；

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見——相關政府部門對經修訂的設計沒有負面意見，而其先前就申請提出的意見仍然適用；

[陳祖楹女士此時到席。]

海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)的意見

(e) 一名專責小組成員關注因碼頭運作和乘客的貨物行李而須處理的物品和垃圾。這名委員建議在西區公眾貨物裝卸區進行貨物裝卸，或由渡輪公司在碼頭劃設所需的貯物地方；

- (f) 另一名委員認為可重新設計碼頭，以提供更多空間（例如加建一層），使建築物體積、露天平台及空間的整體布局更臻完善；
- (g) 專責小組主席關注到商業用途空間因增設扶手電梯而減少。他建議應獨立就項目的經營價值徵詢顧問的意見；

規劃署的意見

- (h) 基於文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。整體來說，經修訂計劃已回應小組委員會所關注的事宜，並已改良原有方案，尤其加強在日後的園景平台與設於碼頭四樓及五樓的公眾休憩用地之間的行人通道連繫；
- (i) 小組委員會文件第 A/H4/90A 號第 12 段所載的規劃考慮因素及評估仍是相干的。簡單來說，三個碼頭的擬議翻新工程大致符合城市設計研究最終建議的規劃和設計方案，並在土地用途是否互相協調、建築物高度、日後與「綜合發展區」用地融合和提供公眾休憩用地方面符合「綜合發展區」地帶的規劃概念和規定。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境先前關注到四樓觀景台兼公眾休憩用地的綠化設施不足一事，闢設觀景台的主要目的在於方便市民欣賞海濱的優美景色。當局仍可通過施加規劃許可附帶條件進一步改善園境設計總圖；
- (j) 關於一名專責小組成員對處理貨物、垃圾和行李表示關注方面，運送日常用品和雜貨的服務對離島居民十分重要，而且數量不多。地面樓層的可供使用空間有限，且有相當大的部分須用以提供防火裝置及無障礙設施。騰出更多空間來存放貨物或會削減碼頭在繁忙時間處理乘客的流量。把現有服務轉至西區公眾貨物裝卸區的做法並不可行，因為成本較高，會對離島居民的生活造成負面影響；

- (k) 至於專責小組提出加建另一樓層的建議，此舉會令申請人難以符合為碼頭建築物闢設走火通道的規定，而加建樓層亦有違城市設計研究在建築物高度和總樓面面積規定方面所提的建議。當局曾就有關建議進行廣泛的公眾諮詢；以及
- (1) 至於專責小組關注到項目的經營價值一事，根據由專業物業顧問就修訂設計進行的零售商店租金估值，與原先計劃比較，經修訂計劃不會對項目的經營價值造成重大影響。

25. 一名委員同意，與這宗申請的原先計劃比較，經修訂計劃已見改善，但僅在技術層面加強日後的園景平台與碼頭公眾休憩用地之間的行人通道連繫。這名委員詢問經修訂計劃如何有助確保城市設計研究的規劃目標(即讓市民享用海旁設施和欣賞海港景色)得以實現，而該目標是城市設計研究諮詢的一個重要元素。這名委員要求規劃署解釋經修訂計劃與城市設計研究所建議的原先方案在達至上述規劃目標方面有何差異。雷裕文先生回應說，根據城市設計研究建議的規劃和設計方案，一號用地(申請地點所在地)和二號用地會打造成獨特的文娛樞紐，並設有多元化用途休閒區；作零售、飲食、展覽和美術館用途的低矮構築物；以及供市民享用的優質公眾休憩用地。連接商業中心區和新海濱之間有廣闊的園景平台，主要用作大型公眾休憩用地。此外，中環四號至六號碼頭上蓋會加建一層半商業樓層，作零售、飲食及其他與海旁有關的用途，並在碼頭的頂層闢設面積最少為 3 000 平方米的公眾休憩用地。這宗申請的經修訂計劃符合城市設計研究所建議的規劃和設計方案，並達至在內陸和新海濱之間提供直接和暢通無阻的行人接駁通道的目標。他進一步指出，與城市設計研究所提的建議(即在四樓提供公眾休憩用地)比較，這宗申請已按計劃在五樓天台提供額外的公眾休憩用地，讓市民欣賞海旁景色，實屬這宗申請的一個規劃優點。

26. 同一名委員認為在城市設計研究中所示的圖則包括一層具吸引力和廣闊的園景平台，於同一水平直接引領市民從內陸前往海濱。然而，根據經修訂計劃，市民須行經多層的走廊和扶手電梯才可前往海濱。雷先生解釋，根據城市設計研究，園景平台設於主水平基準上約 14 米的水平，與三樓的商業樓層處

於同一水平，而市民須步行上四樓前往碼頭的公眾休憩用地(觀景台)。雷先生在回應同一名委員的進一步提問時澄清，這宗申請的經改良計劃已採納城市設計研究的建議，當中包括在碼頭上蓋加建一層半商業樓層等。

[劉興達先生此時返回會議席上。]

27. 雷裕文先生在回應另一名委員的提問時解釋，根據經修訂計劃，市民可在三樓的園景平台使用電梯或扶手電梯登上四樓及五樓，繼而前往碼頭的公眾休憩用地；市民亦可利用戶外的樓梯及走廊由三樓前往四樓及五樓。就行人通道的連繫而言，有關安排較先前計劃為佳。

商議部分

28. 經進一步商議後，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，根據《城市規劃條例》第4A條及第16條批准總綱發展藍圖及這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年五月三日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交經修訂的總綱發展藍圖，把下文的規劃許可附帶條件(b)、(c)及(d)項納入圖則內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實中環四號至六號碼頭的經修訂園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供公眾休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並落實就現有上落客貨安排提出的改善建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 落實排污影響評估所確定的排污改善／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；
- (f) 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
- (g) 不得在中環四號至六號碼頭的四樓私人休憩用地(商業戶外用地)內直接提供餐飲服務和設施。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法盡早把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 擬議碼頭的設計須融入中環新海濱城市設計研究所建議一號和二號用地的整體規劃和設計概念內；
- (c) 留意政府產業署署長的意見，租戶須取得運輸署就有關租約的擬議用途批出商業特許權的同意書；
- (d) 倘涉及在中環四號至六號碼頭進行公眾娛樂活動，申請人須向食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)取得臨時公眾娛樂場所牌照；倘涉及食物業活動，則須向食環署署長取得食物牌照／許可證；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人有責任確保管制措施設計妥善，並推行得當，以解決空氣質素問題；
- (f) 留意運輸署署長的意見，日後的租戶須在非繁忙時間進行上落客貨活動，以善用碼頭外的上落客貨設施；

- (g) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排必須符合《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定，以及消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須採取一切所需的預防措施，使申請地點及其附近的水務署水管免受損毀；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請地點附近現有多條地下煤氣輸送管，申請人必須遵守《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[會議小休十分鐘。由於主席已在小休期間離席，小休後的會議由副主席主持。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/237

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
佐敦官涌街 52、54 及 56 號地下(部分)、
一樓及二樓經營酒店(賓館)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/237 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持擬議發展項目，以增加酒店／賓館房間的數目，並為旅客提供更多住宿選擇。其他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沒有接獲任何公眾意見，油尖旺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 10 段所作的評估，不反對這宗申請。

31. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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二零一七年五月三日止。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) 一如申請人所建議，採取保安措施，以確保供住宅樓層使用的升降機不會通往酒店樓層(緊急情況除外)，並在一樓及二樓樓梯出口裝設太平門栓及警鐘，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，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

- (d) 落實上述規劃許可附帶條件(c)項所述的排污影響評估所確定的地區排污改善／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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即擁有人須就申請處所外地面一層的擬議餐廳用途申請牌照或修訂契約，以撤銷相關行業所涉的厭惡性行業條款。倘地政總署以業主身分酌情批准有關申請，申請人須繳付所需費用，並遵行該署認為合適的條款及條件；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示任何就擬議發展項目所建議的總樓面面積寬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。如總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准，而目前的計劃需作重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
 - (i) 所有建築工程／用途更改須符合《建築物條例》的規定。
 - (ii) 申請人須委聘一名認可人士提交建築(改動及加建)圖則，以證明擬議用途更改符合《建築物條例》的規定，包括(但不限於)：
 - a. 擬把非住宅用途改為住宅用途須符合《建築物(規劃)規例》第 20、21 及 25 條的規定。當局只會在提交建築圖則的階段考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條批給酒店寬免，而有關申請必須

符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂的規定；

- b. 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，提供殘疾人士使用的通道及設施，包括在地面一層闢設輪椅起始通道、暢通易達的升降機，以及在走廊預留空間供輪椅轉動等；
 - c. 根據《建築物(規劃)規例》第 41 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供逃生途徑；
 - d. 根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，提供耐火結構；
 - e. 根據《建築物(規劃)規例》第 41B 條及《2011 年建築物消防安全守則》的規定，設置消防員升降機；
 - f. 根據《建築物(規劃)規例》第 30、31、32 及 36 條的規定，在客房及廁所提供天然照明及通風設施；
 - g. 根據《建築物(□生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，提供□生設備；以及
 - h. 提供理據，證明現有構築物的結構狀況足以承受因更改用途而增加的負荷。
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (f) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：

- (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件，以證明擬議用途更改事先已獲建築事務監督批給許可；
- (ii) 擬獲發牌照範圍必須相連；
- (iii) 從發牌角度而言，方案的選址可予接受。擬關設的消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；以及
- (iv) 牌照事務處接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/207

擬在劃為「商業」地帶的佐敦彌敦道 348 號
進行綜合住宅、酒店及零售發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/207A 號)

34. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現時與杜立基公司有業務往來，而何培斌教授現時與陳錦敏公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。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，因此他亦已就此議項申報利益。

35. 小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。由於規劃署已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意劉先生、何教授及黃教授可留在會議席上。

36. 秘書報告，申請人聲稱擬在申請地點進行的綜合發展項目的整體地積比率為 12 倍，其中住用地積比率及非住用地積比率均為 6 倍。分區計劃大綱圖訂明，「商業」地帶的最高地積比率限為 12 倍，並大致擬進行商業發展。申請人就「商業」地帶內擬議綜合發展項目所採用的地積比率計算方法，對其他同類個案的規劃有深遠影響，因此規劃署需要更多時間要求相關政府部門就地積比率計算方法作出闡釋／提出意見。就此，規劃署要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以待相關政府部門就地積比率計算方法作出闡釋／提出意見。

37. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求延期對這宗申請作出決定。小組委員會並同意應在兩個月內在收到相關政府部門就地積比率計算方法作出闡釋／提出意見後，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/547

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

旺角山東街 36A 至 36B 號華美大廈 A 座二樓

經營酒店(賓館)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/547 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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) 擬議酒店(賓館)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持在旺角進行擬議的賓館發展項目，以增加旅客的住宿選擇。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由華美大廈 A 座(即所涉樓宇)業主立案法團提交的公眾意見。提意見人不反對這宗申請，理由是有關酒店多年來與其所在樓宇的住客保持良好關係，並對樓宇的衛生、外觀、消防安全及保安帶來正面影響。油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士提出反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所詳載的評估，不支持這宗申請。這宗申請擬把一幢商住樓宇非住用平台的二樓作酒店用途。根據城規會的既定做法，在考慮涉及現有商住樓宇作酒店用途的申請時，須確保樓宇的酒店部分設有獨立的進出途徑，以免對樓宇住用部分的住客造成滋擾。就這宗申請而言，所涉樓宇只設有一部升降機、位於地下的一個共用入口(面向山東街)及兩道樓梯。樓宇的住客與酒店住客須共用地下入口及唯一一部升降機，情況並不理想。由於沒有獨立的入口及升降機供二樓的擬議酒店專用，因此擬議酒店的運作可能會對同一幢樓宇的住客造成滋擾及不便。申請人建議採取一些保安措施解決上述問題，包括把前樓梯主要預留給低層商業處所(包括擬議酒店)的顧客使用，而升降機則主要預留給住客使用；在升降機大堂安裝一道鐵閘，以免商業處所的顧客於晚上使用升降機；在公眾地方安裝保安攝錄機，並在二樓樓梯出口安裝警報系統；以及提供清晰的標誌。然而，這些措施難以奏效，理由是酒店住客可於日間使用升降機；要求攜帶大件行李的酒店住客使用前樓梯而非升降機前往二樓處所，並不切實可行；以及升降機接達二樓，酒店住客當會使用。除通道安排外，擬議發展項目的內部設計亦不可接受，理由是處所中間的兩間客房沒有裝設窗戶，違反《建築物(規劃)規例》的規定，即每間可居住的房間須提供天然照明及通風設施。

39. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 這宗申請涉及局部改建一幢現有商住樓宇作酒店用途。由於沒有獨立通道供擬議酒店專用，因此擬議酒店的運作會對同一幢樓宇上層的住客造成滋擾。這宗申請所建議的保安措施，亦未能有效阻止酒店住客及其他住客共用樓宇的入口及升降機；
- (b) 擬議酒店的內部設計及布局不可接受，因為部分客房並無裝設窗戶；以及
- (c) 批准這宗申請會為擬局部改建現有商住樓宇作酒店用途但沒有為酒店提供獨立通道的同類申請，立下不良先例。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/548 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角基隆街 5 至 7 號
經營酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/548 號)

41. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。劉興達先生、林光祺先生和劉文君女士現時與該公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。由於劉先生和劉女士沒有直接涉及這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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) 擬議酒店及略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持在旺角發展擬議賓館，因為擬議發展會令酒店房間數量上升；增加旅客的住宿選擇；並可支援會展、旅遊和酒店業的急速發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然擬議酒店與四周的土地用途並非不相協調，而且擬議建築物高度(71.55 米)並沒有超出有關用地的最高建築物高度限制，然而，申請人未有提供資料，以證明略為放寬地積比率的建議具設計優點。因此，從城市設計角度而言，他未能支持這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。一份對擬議發展可能造成的交通、噪音及空氣污染影響表示關注。另一份則反對申請，理由是太子道的交通容量有限，以及有關發展對行人安全造成負面影響。此外，油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見；以及

[李律仁先生於此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 10 段的評估，並不支持申請。申請地點位處住宅區，四邊被住用建築物包圍。申請地點周圍的三個街區(即以荔枝角道、柏樹街、太子道西、砵蘭街和汝州街為界的範圍)亦主要是「住宅(甲類)」地帶的住宅建築物。鑑於現時房屋供應短缺，除非有關用地十分適合發展酒店，或發展酒店可達到特定的規劃目的，否則應在住宅用地發展其所屬用途地帶的用途。此外，申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向主要是作高密度的住宅發展。擬議酒店發展會令可發展住宅的用地數量減少，因而影響房屋土地的供應，以至難以應付公眾對房屋的殷切需求。根據「住宅(甲類)」地帶的規定，申請地點上的非住用建築物的最高地積比率限為 9 倍。把地積比率由 9

倍放寬至 12 倍(放寬 33.3%)的建議不算略為放寬。雖然從交通及基建角度而言，運輸署署長及其他相關政府部門對有關建議並無負面意見，但申請人並無提出任何規劃及設計優點，以支持略為放寬地積限制的建議。就此，從城市設計角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境未能支持這宗申請。批准這宗申請，會為涉及略為放寬地積比率限制但又沒有規劃及設計優點的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會令擬對「住宅(甲類)」地帶實施的地積比率管制難以落實。

43. 一名委員備悉有多宗涉及擬在住宅地帶發展酒店的同類申請，故詢問當局在評估該等申請時，對房屋土地供應的影響是否一個相關的考慮因素。葉子季先生回應說，從規劃角度而言，根據不斷改變的情況和社會的需要而作出回應至為重要。由於本港整體的房屋土地出現短缺，加上申請地點位處住宅區，申請地點甚具重建作住宅用途的潛力。雖然酒店發展與住宅用途未必不相協調，但有其他地區更適合發展酒店，例如沿彌敦道一帶或近商業發展的地區。無論如何，當局應按個別情況考慮每宗個案。

44. 葉子季先生在回應另一名委員的提問時表示，現時申請地點內的兩幢戰前建築物建於一九四一年，並無列入古物古蹟辦事處所評審的 1 444 幢歷史建築物的名單內。

商議部分

45. 秘書表示，在最近的小組委員會會議上，委員注意到整體的房屋土地出現短缺，故在批准一宗在劃為「住宅(甲類)」地帶的用地發展酒店的申請時，曾就所造成的影響進行詳細的討論。然而，該宗申請與現時這宗申請並不相似，因為前者涉及的申請地點毗連工業大廈，批准進行酒店發展或可發揮催化作用，加快該區的重建，以便解決工業／住宅為鄰而產生的問題。自二零一三年施政報告宣布政府會採取不同的措施增加房屋土地供應後，在評估規劃申請時，對房屋土地供應的影響已成為一項重要的考慮因素，故規劃署在評估所有相關的規劃申請時會顧及對房屋土地供應的影響。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 申請地點位處住宅區。鑑於現時房屋供應短缺，應在申請地點發展其所屬用途地帶的用途。擬議酒店發展會令可發展住宅的用地數量減少，因而影響房屋土地的供應，以至難以應付公眾對房屋的殷切需求；
- (b) 申請人並無提出任何規劃及設計優點，以支持略為放寬擬議酒店發展的地積比率限制的建議；以及
- (c) 批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例。批准該等沒有規劃及設計優點的申請的累積影響所及，會令擬對「住宅(甲類)」地帶實施的地積比率管制難以落實。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[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。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/732 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣青山道 576 至 586 號
製衣中心地下 D1 及 D2 舖(前稱 C1 及 C2)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/732 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助實物投影機簡介這宗申請，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。所有相關的政府部門均對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而深水埗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——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。

48. 委員沒有對申請提出問題。

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。這項許可的有效期至二零一五年五月三日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前沒有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) 留意消防處處長就有關處所的耐火結構所提出的意見：
- (i) 須符合由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
 - (ii) 倘申請獲得批准，須遵守《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》；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委聘一名認可人士就用途更改提交建築圖則，以證明有關更改符合《建築物條例》的規定，特別是：
- (i) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011年建築物消防安全守則》闢設足夠的走火通道，以通往申請處所及地面一層餘下部分；
 - (ii) 須根據《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，把申請處所與樓宇的其餘部分(包括一樓以上的工場)分隔；以及
 - (iii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (c) 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／許可證。

[副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。他於此時離席。]

議程項目 12 **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TW/447 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
荃灣沙咀道前大窩口工廠大廈
略為放寬已核准的綜合住宅發展
(新居者有其屋發展計劃連社會福利設施
(長者日間護理中心))的地積比率及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/447 號)

51. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯」)是其顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 黃善永先生 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 — 現時與房委會及阿特金斯有業務往來
- 劉文君女士 — 房委會委員和其轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員

52. 小組委員會備悉曹先生及林先生已就未能出席會議致歉，而主席亦已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃先生及劉女士可留在會議席上。

53. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年四月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間進一步檢討地積比率及建築物高度，以盡用申請地點的發展潛力。

54. 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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13、14 和 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/446 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
荃灣梨木樹邨作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可
(申請編號 A/TW/411)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/446 號)

A/TWK/8 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌葵盛西邨、
荔景邨、麗瑤邨及青衣長青邨作臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可
(申請編號 A/TWK/6)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/8 號)

A/KC/398 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌葵涌邨
作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可
(申請編號 A/KC/353)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/398 號)

55. 由於這三宗第 16 條申請性質相若，而且全部均由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，故委員同意應一併考慮這三宗申請。

56. 秘書報告說，上述申請由房委會提交。以下委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 一 房委會轄下策劃小組委員會和建築

小組委員會的委員

- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 黃善永先生 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 — 現與房委會有業務往來
- 劉文君女士 — 房委會委員及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員

57. 小組委員會備悉曹先生和林先生已就未能出席會議致歉，而主席已經離席。另小組委員會同意黃先生和劉女士因涉及直接的利益而應暫時離席。

[黃善永先生和劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

58. 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有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可(申請編號 A/TW/411、A/TWK/6 和 A/KC/353)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各有關文件第 9 段。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 荃灣民政事務專員並無接獲區內人士就申請編號 A/TW/446 提出的反對，而葵青民政事務專

員亦無接獲區內人士就申請編號 A/TWK/8 和 A/KC/398 提出的反對；

- (e) 當局在編號 A/TW/446 申請的法定公布期首三個星期內接獲兩份公眾意見。首份意見由一名區議員提交，表示反對申請，原因是某些地區的泊車位數目會有所改變；另一份意見來自創建香港，對盡用空置的泊車位可帶來裨益表示理解，但認為必須以負擔得來的收費出租予住戶，並只在充分滿足他們的需求後，才可把泊車位出租予非住戶。申請人應就有關土地用途申請永久許可，因為持續期申請所涉及的用途已不再屬於臨時性質；
- (f) 當局在編號 A/TWK/8 申請的法定公布期首三個星期內接獲兩份公眾意見。首份意見認為由於本港的公營房屋用地不足，故應分配更多用地作住宅用途。另一份意見則由創建香港提交，內容與同一名提意見人就編號 A/TW/446 申請提交的意見相若；
- (g) 當局在編號 A/KC/398 申請的法定公布期首三個星期內並無接獲公眾意見；
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據各有關文件第 11 段所載的評估，不反對這些申請。對於有公眾就編號 A/TW/446 的申請提出意見，表示關注某些地區的泊車位數目會有所改變，申請人表示上述申請僅涉及空置的泊車位，對滿足住戶的泊車需求不會有影響。至於創建香港就申請編號 A/TW/446 和 A/TWK/8 提出的意見，繼續出租空置月租泊車位的建議不會損及住戶的權利，因為房委會將繼續讓住戶優先租用泊車位，而向住戶和非住戶收取的月費亦相同。為解決提意見人所關注的問題，建議加入附帶條件，要求申請人讓有關屋邨的住戶優先租用空置的月租泊車位，以及與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。租予非住戶的公眾泊車位數目須予監察，俾能經常滿足住戶的泊車需求。就此，批給臨時規劃許可能讓申請人檢討泊車

需求及可供出租的空置月租泊車位數目，因此批給永久許可並不恰當。對於有公眾就申請編號 A/TWK/8 提出意見，認為應分配更多用地作住宅用途，有關申請所涉及的用地位於現有停車場範圍內，故不宜作居住用途。

59. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士在回應一名委員的詢問時表示，這些申請所涉的用途為「公眾停車場(貨櫃車除外)」，故不應容許貨櫃車停泊。該名委員提述就編號 A/TW/446 申請擬備的文件的圖 A-4 和 A-5，指圖中的實地照片顯示有貨櫃車停泊於公眾停車場內，故詢問申請所出租予非住戶的空置泊車位是否容許貨櫃車停泊。高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生答稱，編號 A/TW/446 申請所涉及的空置泊車位主要是為私家車及輕型貨車而設。秘書建議提醒申請人規劃許可是批給作公眾停車場(貨櫃車除外)用途，故不應容許貨櫃車停泊。

60. 吳國添先生在回應另一名委員的詢問時答稱，關於申請編號 A/TW/446，泊車設施包括有蓋和露天泊車位。有蓋泊車位分別設於三個在住宅樓宇平台底下的單層停車場和巴士總站上蓋的多層停車場內。

商議部分

61. 一名委員不反對有關申請，因為可更善用公共資源，但卻認為應加強露天停車場的綠化工作，以優化環境和緩減市區的熱島效應。

62. 另一名委員關注貨櫃車於屋邨範圍內停泊，或會對居民構成危險，尤以兒童為然。洪鳳玲女士在回應副主席的詢問時表示，屋邨的泊車位包括供輕型貨車使用的泊車位。該名委員提述就編號 A/TW/446 申請擬備的文件的圖 A-5，詢問圖中的實地照片所顯示的車輛是否輕型貨車。李偉彬先生澄清有關車輛屬於輕型貨車，並同意應提醒申請人貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

63. 副主席總結說，應告知申請人須加強露天停車場的綠化工作以優化環境，並須加強停車場的管理，禁止貨櫃車於公眾停車場內停泊。

64. 經進一步商議後，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，批准編號 A/TW/446 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年五月二十六日至二零一六年五月二十五日止，並須附加下列條件：

梨木樹邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公共資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用屋邨停車場的月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把有關屋邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即須遵行建築合約的污染控制條款建議；
- (d) 應加強露天停車場的綠化工作，藉以優化環境；
以及
- (e) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

66. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准編號 A/TWK/8 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年五月二十六日至二零一六年五月二十五日止，並須附加下列條件：

葵涌葵盛西邨、荔景邨、麗瑤邨及青衣長青邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公共資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用屋邨停車場的月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把有關屋邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；
- (c) 留意房屋署獨立審查組的意見，即屋邨的總地積比率(包括擬議公眾停車場的額外總樓面面積)不得超逾《建築物(規劃)規例》第 21 條所訂明的准許地積比率；
- (d) 應加強露天停車場的綠化工作，藉以優化環境；以及
- (e) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

68. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准編號 A/KC/398 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年五月二十六日至二零一六年五月二十五日止，並須附加下列條件：

葵涌邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公共資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用屋邨停車場的月租泊車位的權利；

- (b) 可考慮把有關屋邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；
- (c) 留意房屋署獨立審查組的意見，即屋邨的總地積比率(包括擬議公眾停車場的額外總樓面面積)不得超逾《建築物(規劃)規例》第 21 條所訂明的准許地積比率；以及
- (d) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

[副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。他於此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/121 在劃為「住宅(甲類)」地帶的青衣青敬路青逸軒
關設公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)
及略為放寬擬議公眾停車場(貨櫃車除外)
的非住用地積比率限制(由 0.05 倍放寬至 0.2 倍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/121 號)

70. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會的委員
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 黃善永先生 — 可代替地政總署署長(房委會委員)的候補委員

- 林光祺先生 — 現與房委會有業務往來
- 劉文君女士 — 房委會委員及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員

71. 小組委員會備悉曹先生和林先生已就未能出席會議致歉，而主席已離席，另黃先生和劉女士已暫時離席。

簡介和提問部分

72. 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) 闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)及略為放寬擬議公眾停車場(貨櫃車除外)的非住用地積比率限制(由 0.05 倍放寬至 0.2 倍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門沒有對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沒有接獲公眾意見，葵青民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對就這宗申請的部分內容批給為期三年的臨時許可。根據申請人提供的資料，月租泊車位的空置率時有變動，由二零一二／一三年的 19% 至二零零九／一零年的 56% 不等。申請人並無提供足夠的資料，為住戶和非住戶的實際泊車需求提供支持理據。由於月租泊車位的空置率時有變動，規劃署認為准許永久放寬有關屋苑的非住用地積比率並不恰當，因為此舉會為其他同類的發展項目立下不良先例，也可能會因住戶日後的實際泊車需求有所增

加而剝奪他們的權利。因此，一如先前的申請，應就這宗申請批給為期三年的臨時許可，以便申請人能夠彈性地出租泊車位，又可於三年後檢討住戶的泊車需求。

73. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

青衣青逸軒的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公共資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用屋苑停車場的月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把有關屋苑的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；
- (c) 留意房屋署獨立審查組的意見，即屋邨的總地積比率(包括擬議公眾停車場的額外總樓面面積)不得超逾《建築物(規劃)規例》第 21 條所訂明的准許地積比率；
- (d) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即有關處所的擁有人須向荃灣葵青地政處申請暫准豁免遵行相關的契約條件；以及
- (e) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

[副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。她於此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/122 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
青衣青衣路 20、20A 及 22 號
香港專業教育學院(青衣分校)(青衣市地段第 123 號)
闢設住宿機構(重建霍英東樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/122 號)

76. 秘書報告，這宗申請由職業訓練局(下稱「職訓局」)提交，而奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 林光祺先生 | — | 現時與職訓局及奧雅納有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與職訓局及奧雅納有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現為奧雅納的交通顧問，亦是香港大學交通運輸研究所主任，該研究所的一些活動由奧雅納贊助 |

77. 小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意劉先生及黃教授可留在會議席上。

78. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年四月三十日要求延期至下次會議(即二零一三年五月二十四日)才考慮這宗申請，以便申請人有更多時間擬備補充資料，回應相關政府部門所提出的意見，並就擬議計劃提供理據。

79. 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的資料。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三星期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。

港島區

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/255 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港仔石排灣邨作臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)用途的
規劃許可(申請編號 A/H15/239)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/255 號)

80. 秘書報告說，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 凌嘉勤先生 | — | 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會的委員 |
| 曹榮平先生 | — | 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員)的候補委員 |
| 黃善永先生 | — | 地政總署署長(房委會委員)的候補委員 |
| 林光祺先生 | — | 現與房委會有業務往來 |

劉文君女士 — 房委會委員及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員

81. 小組委員會備悉曹先生和林先生已就未能出席會議致歉，而主席已離席，另黃先生和劉女士已暫時離席。

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可(申請編號A/H15/239)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。相關政府部門沒有對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一份來自創建香港的公眾意見。提意見人對盡用空置的泊車位可帶來裨益表示理解，但指出必須以負擔得來的收費出租予住戶，並只在充分滿足他們的需求後，才可把泊車位出租予非住戶，以免有住戶被迫在附近的行人路和其他地方非法泊車。此外，持續批准此類續期申請實際上會令相關用途變成永久用途，因此把該用途視作臨時性質並不恰當。申請人應就有關土地用途申請永久許可。南區民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，不反對這宗申請。對於有公眾認為應為有關屋邨的住戶預留足夠泊車位，申請人已確認只會把空置的泊車位出租予非租戶。就此，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件。至於有意見認為應就相

關土地用途取得永久許可，擬申請的規劃許可為期三年，實屬合理，既能讓申請人把空置的泊車位彈性地出租予非住戶，又可進一步檢討住戶的泊車需求。

83. 一名委員就建議加入的規劃許可附帶條件提出詢問，姚昱女士在回應時答稱，運輸署在確定石排灣邨內可出租予非住戶的空置泊車位數目時，會檢討該屋邨住戶的泊車需求。當局的意向是讓該屋邨的住戶優先租用泊車位，並且只會把空置的泊車位出租予非住戶。

商議部分

84. 同一名委員認為把公共屋邨內的空置泊車位出租予非住戶，會令附近一帶的泊車位供應量增加，從而助長自置私家車。鑑於公共屋邨內有大量空置的泊車位，該名委員詢問當局會否檢討為公共屋邨提供泊車位設施的標準。姚女士回答說，把公共屋邨的空置泊車位出租予非住戶，目的在於更善用公共資源。運輸署會於適當時候檢討《香港規劃標準與準則》所定的相關泊車位標準。

85. 姚女士在回應一名委員的詢問時表示，與先前獲批准的申請比較，月租泊車位的總數已由 314 個減至 178 個，原因是部分泊車位已改作社會福利設施用途。就這宗申請而言，擬出租予非住戶的私家車泊車位和電單車泊車位數目分別有 22 個 (12%) 和 6 個 (6%)。

86. 同一名委員建議，一如其他申請，應提醒申請人不得容許貨櫃車於公眾停車場內停泊。其他委員表示同意。

87. 經進一步商議後，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，由二零一三年五月二十六日至二零一六年五月二十五日止，並須附加下列條件：

石排灣邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公共資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把石排灣邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；以及
- (c) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

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

[黃善永先生和劉文君女士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀到席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H1/95 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
石塘咀日富里 10 至 12 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/95A 號)

89. 小組委員會備悉，立法會議員單仲偕和楊浩然先生於會議舉行前向城規會提交了一封呈請書，表示反對這宗申請。

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／港島伍家恕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) 擬議酒店；

[許智文教授此時離席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展項目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。警務處處長關注有大型車輛(主要是涉及酒店運作的旅遊巴及貨車)進出日富里，因為日富里相當狹窄，車輛難以在有限範圍內掉頭。警務處處長無權阻止旅遊巴或小巴進入日富里的私人土地部分。興建擬議酒店必會增加附近一帶的人流和交通流量，尤其因為日富里和皇后大道西之間沒有行人路，人流和交通流量增加會造成安全問題。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 中西區民政事務專員表示，中西區區議會曾於二零一零年七月八日討論一份反對先前申請(編號 A/H1/92)的文件。該宗申請擬在申請地點作酒店用途，於二零一零年六月五日遭小組委員會拒絕。由於這宗申請與先前申請的性質相若，料一些區議員會對這宗申請表示關注，尤其據悉有區議員已表示高度關注擬議酒店或會對交通、環境和通風造成影響，而區內一些團體亦有同樣關注。這些受關注的問題應予適當考慮。二零零九年，有建議提出在屬於私家路的日富里進行地區小型工程項目，以改善其狀況。不過，由於未能聯絡該私家路的擁有人，因此無法進行任何改善工程。該私家路或會因其狀況而不適宜容納擬議酒店可能產生的交通流量，惟有關狀況須視乎運輸署的意見而定；以及

(e) 當局在申請書和進一步資料的三個法定公眾查閱期首三個星期內共接獲 304 份反對申請的公眾意見書，分別來自立法會議員、中西區區議員、鄰近大

廈的業主立案法團、創建香港、一間護理中心和公眾人士，主要意見撮錄如下：

- (i) 日富里相當狹窄且人流眾多，預計西港島線通車後，人流會有所增加。擬議酒店外的交通流量和上落客貨活動增加，會令交通問題惡化，導致毗連酒店的路段出現交通樽頸，並阻塞南里至皇后大道西的交通。由於在該狹窄道路上掉頭有困難，因此曾發生道路意外。再者，日富里的現有闊度未能切合緊急車輛通道的需要。擬議酒店會對該區的交通造成負面影響，影響緊急車輛和消防車的運作，並且危害區內居民的健康。酒店運作帶來的交通，亦會影響街道店鋪的生意；
- (ii) 申請人提交的交通影響評估有欠全面，未能反映真實情況。在地面一層闢設停車處和「不涉及旅遊巴運作」的承諾書，未能解決擬議酒店引起的交通問題。運輸署提出限制車輛進入日富里的建議獲支持。申請人提交的交通調查應於不同時段進行，並應於西港島線通車後進行，以評估該區增加的交通流量；
- (iii) 日富里的土地由私人擁有，因此難以進行交通管理和道路改善計劃，亦難以針對違例泊車採取執法行動；
- (iv) 擬議酒店會為該區居民帶來種種問題，包括保安、衛生、消防安全、遮擋景觀、光污染、排水和排污問題、空氣污染和噪音滋擾；對該區的日光透射和通風造成負面影響；破壞寧靜環境；影響區內居民的健康；以及影響鄰近大廈的物業價值；
- (v) 擬議酒店會增加該區的發展密度，對居住環境造成負面影響。擬議酒店亦與四周的住宅

發展不相協調。當局應批撥更多土地資源來滿足市民對住宅單位的殷切需求；以及

- (vi) 申請地點因面積細小和呈三角形而不適宜作酒店發展。擬議酒店的大堂和房間面積細小，加上缺乏合理酒店服務，因此無法吸引高消費旅客，對旅遊業的貢獻有限。批准這宗申請並無規劃增益；
- (f) 於會上提交的呈請信所提出的關注事項，與公眾意見書提出的關注事項相若，主要涉及擬議酒店對交通和行人安全造成的負面影響；有關酒店發展項目的建築物高度會對景觀、通風和天然採光造成負面影響；以及申請地點的面積太小，不適宜作酒店發展；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，不支持這宗申請。申請地點位於一個主要住宅區內。雖然擬議酒店與附近的土地用途並非不相協調，但把住宅土地改作非住宅用途，累積影響所及，或會導致住宅發展用地減少。考慮到現時房屋供應短缺，除非申請地點非常適合作酒店發展，或把申請地點作酒店發展達至特定的規劃目標，否則住宅用地應發展作所屬地帶指定的用途。鑑於申請地點擬作高密度住宅發展，加上現時房屋用地匱乏，實無充分理據支持把一塊規劃作住宅用途的用地重新發展為酒店。與規劃區內有類似酒店發展申請獲批給許可的其他用地(由 310 平方米至 1 661 平方米不等，申請編號 A/H1/86 除外)比較，申請地點的面積相對較小(面積僅 171.3 平方米，而淨地盤面積則為 140.782 平方米)。申請地點的地盤面積細小且呈三角形布局，不利於酒店發展。就先前的計劃(編號 A/H1/93)而言，小組委員會對申請地點的地盤面積與布局表示憂慮，而該宗申請遭拒絕，理由是申請地點的地盤面積細小且呈三角形布局，不利於酒店發展，加上沒有規劃增益支持進行擬議酒店發展項目。至於這宗申請，則與先前遭拒絕的計劃相若，即申請地點的地盤面積細小且呈三

角形布局及酒店設施不足。警務處處長關注到大型車輛進出日富里的問題，因為車輛難以在該狹窄街道上掉頭。擬議酒店會令附近一帶的人流及車流增多，因而造成安全問題。

91. 伍家恕先生在回應一名委員的詢問時答稱，文件的繪圖 A-1 所顯示沿申請地點北面界線的斜線範圍屬擬議非建築用地，也是一條闊三米後巷的一部分。根據日期註明為一九七七年三月十五日的交還土地協議，登記擁有人承諾會應政府的要求交還沿申請地點北面的地段部分(約 12.63 平方米)(約佔斜線範圍的一半)，以供進行作道路改善工程。

商議部分

92. 副主席備悉先前申請遭拒絕的理由之一是危害行人安全，並詢問應否把同一理由列作拒絕這宗申請的理由。伍先生回應說，就這宗申請而言，由於申請人建議在地面一層闢設作上落客貨用途的停車處和行人徑，故運輸署署長不反對這宗申請。由於運輸署不反對這宗申請，行人安全並未有列作拒絕這宗申請的理由。李偉彬先生在回應秘書的詢問時表示，運輸署是專責行人安全事宜的當局，而警方則是執法機關。他確定運輸署從交通角度而言不反對這宗申請。

93. 一名委員提述文件第 4.2 段，並表示備悉運輸署不反對現有的計劃。該名委員詢問基於交通理由而遭拒絕的先前申請(編號 A/H1/93)是否會受影響，並表示申請人已就城規會的決定申請上訴。另一名委員亦持有相同的意見，並詢問申請人可否修訂上訴涉及的計劃，使之與運輸署不反對的現有計劃相符。秘書解釋說，每宗申請應按申請人向城規會提交申請的內容及其個別情況考慮。因此，委員應根據申請書提出的計劃考慮這宗申請。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)會另行考慮就先前計劃提出的上訴。至於上訴委員會會否容許申請人修訂先前的計劃，使之與這宗申請提出的現有計劃相符，則由上訴委員會決定

94. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點位於一個主要住宅區內。由於目前房屋供應短缺，申請地點應發展作所屬地帶指定的用途。擬議酒店發展項目會令住宅發展用地減少，從而影響房屋用地的供應，令本港迫切的住屋需求無法得到滿足；
- (b) 申請地點因地盤面積細小和三角形布局而不利於酒店發展；以及
- (c) 並無規劃增益支持進行擬議的酒店發展項目。

[梁宏正先生於此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/83 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的
香港薄扶林道 122 號作臨時分層樓宇
(出租政府宿舍)用途(申請編號 A/H10/77)的
規劃許可續期三個月零三日
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/83 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時分層樓宇(出租政府宿舍)用途的規劃許可(申請編號 A/H10/77)續期三個月零三日(由二零一三年六月二十八日至二零一三年九月三十日止)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。所有相關的政府部門均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並無接獲任何公眾意見，南區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——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。

96. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

97. 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，有效期為三個月零三日，由二零一三年六月二十八日至二零一三年九月三十日止，並須附加下列條件：

設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

[副主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/91 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環二號碼頭地下(部分)及一樓(部分)的西面停泊處、天台(部分)及頂樓天台(部分)關設臨時電訊無線電發射站裝置(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/91 號)

簡介和提問部分

98. 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」)的附屬公司提交。劉興達先生、林光祺先生和劉文君女士現時與新鴻基有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。由於劉先生和劉女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席。

[劉興達先生於此時離席和劉文君女士於此時暫時離席。]

99. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕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) 擬議臨時電訊無線電發射站裝置(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。通訊事務管理局辦公室通訊事務總監支持這宗申請，因為擬議臨時電訊無線電發射站會改善中環碼頭附近的流動通訊服務。其他相關的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並無接獲任何公眾意見，中西區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——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。

100. 一名委員備悉擬議無線電設施將置於一幢通風構築物內，故他詢問如現有計劃日後有變，是否須再提交申請。靳嘉燕女士回應說，倘現有計劃有任何改變，須提出規劃申請。

商議部分

101. 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，有效期為五年，至二零一八年五月三日止，並須附加下列條件：

設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意政府產業署署長的意見，即須根據租約就擬議用途申請商業特許權；以及
- (b) 留意海事處處長的意見，即擬議裝置不得干擾海事處現行使用的海事波段無線電儀器。

[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。]

九龍區

議程項目 22

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K11/4 申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，把位於黃大仙沙田坳道 99 號的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/4 號)

103. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司是申請人的其中一名顧問。劉興達先生、林光祺先生和劉文君女士現時與該公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉，劉先生已離席，劉女士則尚未返回會議席上。

104. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年四月二十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以處理政府部門提出的意見。

105. 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。

[陳祖楹女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 23、24 及 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/12 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
(a)九龍城馬頭圍 及(b)何文田常樂邨
作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可
(申請編號 A/K/9)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/12 號)

A/K/13 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶及
「休憩用地」地帶的
觀塘(a)雲漢邨及(b)和樂 作臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)用途的
規劃許可(申請編號 A/K/10)續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/13 號)

A/K15/109 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油塘油翠苑作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可
(申請編號 A/K15/95)續期三年

(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/109 號)

106. 委員備悉這三宗第 16 條申請的性質相若，均由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，因此同意應一併考慮三宗申請。

107. 秘書報告，這三宗申請由房委會提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 黃善永先生 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 — 現時與房委會有業務往來
- 劉文君女士 — 房委會委員和其轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員

108. 小組委員會備悉曹先生及林先生已就未能出席會議致歉，而主席已離席，另劉女士已暫時離席。由於黃先生涉及直接利益，小組委員會同意他應暫時離席。

[黃善永先生於此時離席。]

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)用途的規劃許可(申請編號 A/K/9、A/K/10 及 A/K15/95)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各文件的第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士就申請編號 A/K/12 提出的反對意見，而觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士就申請編號 A/K/13 及 A/K15/109 提出的反對意見；
- (e) 當局在申請編號 A/K/12 的法定公布期的首三個星期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人關注須以負擔得來的收費把泊車位出租予住戶，並只在充分滿足他們的需求後，才可把泊車位出租予非住戶，以免有住戶被迫在行人路或其他未獲授權的地方泊車。此外，他建議申請人就有關土地用途申請永久許可，理由是申請人持續申請續期，因此有關用途實際上屬永久性質；
- (f) 當局在申請編號 A/K/13 的法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。其中兩份意見書分別由一名觀塘區議員及觀塘區分區委員會主席提交，均支持這宗申請，但沒有說明理由。其餘一份意見書由創建香港提交，與先前就申請編號 A/K/12 提交的公眾意見書相若；
- (g) 當局在申請編號 A/K15/109 的法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見書；
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據各有關文件第 11 段所載的評估，不反對這三宗申請。創建香港提交的公眾意見書認為應優先滿足住戶對泊車位的需求，故一如先前批給的許可，建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人把空置的泊車位優先出租予相關屋邨的住戶。至於是否宜就土地用途申請永久許可，

批給臨時規劃許可不但令出租空置泊車位予非住戶的安排更具彈性，亦可定期檢討住戶對泊車位的需求。

110. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

111. 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，批准編號 A/K/12 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年六月十二日至二零一六年六月十一日止，並須附加下列條件：

馬頭圍 及常樂 邨優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公眾資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用屋邨停車場的月租泊車位的權利；
- (b) 確保符合馬頭圍 的契約條件及常樂 邨的歸屬令。申請人或須向地政總署提出相關申請，以符合馬頭圍邨的契約條件；
- (c) 可考慮把有關屋邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；
- (d) 應加強露天停車場的綠化工作，藉以優化環境；以及
- (e) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准編號 A/K/13 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年五月二十九日至二零一六年五月二十八日止，並須附加下列條件：

雲漢 ~~邨~~ ~~及~~ ~~樂~~ ~~邨~~ 租用的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公眾資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用屋邨停車場的月租泊車位的權利；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書，以便在和樂邨進行有關用途；
- (c) 可考慮把有關屋邨的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等車位；
- (d) 應加強露天停車場的綠化工作，藉以優化環境；以及
- (e) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准編號 A/K15/109 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年五月二十六日至二零一六年五月二十五日止，並須附加下列條件：

油塘邨、油翠苑及油麗邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用情況，並且保存記錄，確保公眾資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把有關屋邨／屋苑的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；以及
- (c) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得停泊於公眾停車場內。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/110 在劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘鯉魚門邨
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於空置的泊車位)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/110 號)

117. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 — 房委會策略小組委員會及建築小組委員會的委員
- 曹榮平先生 — 民政事務總署署長(房委會轄下策略小組委員會及資助房屋小組委員會的委員)的候補委員
- 黃善永先生 — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員
- 林光祺先生 — 現時與房委會有業務往來

劉文君女士 — 房委會委員和轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員

118. 小組委員會備悉曹先生和林先生已就未能出席會議致歉，而主席已離席，另黃先生和劉女士已暫時離席。

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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) 擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於空置的泊車位)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的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並無接獲任何公眾意見，觀塘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——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對就這宗申請的部分內容批給為期三年的臨時許可。所涉停車場曾三次獲小組委員會批給作同一臨時用途的規劃許可，每次為期三年，最近一次獲批准的申請(編號 A/K/10)有效期至二零一三年五月二十八日。申請人是次提交全新的申請，以作同一臨時用途，為期五年。在其他公共租住屋／居者有其屋計劃屋苑內作同一臨時用途的同類申請一般會獲小組委員會批給為期三年的臨時許可。申請人並無就這宗申請提供任何理據支持批給較長有效期的建議。倘小組委員會批准這宗申請，建議一如先前及其他同類申請般，批給同樣為期三年的有效期，以便令出租空置泊車位予非住戶的安排更具彈性，同時可定期檢討住戶對泊車位的需求，尤

其以鯉魚門邨第三期發展於二零一五年落成後為然。

商議部分

120. 經進一步商議後，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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

鯉魚門邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 定期檢討泊車位的使用狀況，並且保存記錄，確保公眾資源的運用得到妥善管理，同時避免剝奪住戶租用月租泊車位的權利；
- (b) 可考慮把有關屋 的空置泊車位出租予非政府機構作其他用途，從而充分利用該等泊車位；
- (c) 應加強露天停車場的綠化工作，藉以優化環境；以及
- (d) 應採取適當的管理措施，確保貨櫃車不得於公眾停車場內停泊。

[副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。]

[黃善永先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/300 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘金巴倫道 41 號開設學校(幼稚園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/300 號)

122. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司是申請人的其中一名顧問。劉興達先生、林光祺先生和劉文君女士現時與該公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉，而劉先生及劉女士已離席。

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持申請。金巴倫道的交通十分擠塞，因為該處沿途有多間學校，在學校的繁忙時段經常有私家車／校巴接載學生。交通影響評估高估了金巴倫道可用的路旁長度，故亦低估了其路旁使用率。運輸署非常關注擬議學校會令接載學生的活動大增，嚴重影響金巴倫道(包括其與雅息士道的交界)的車流。根據交通影響評估所預測的路口容車量，主要路口的預留容量到二零一七年將會降至不可接受的水平。擬議學校會令路口容車量進一步下降，從交通角度而言，這並不理想。申請人建議修改窩打老道和禧福道的路口，以增加預留的路口容車量，但卻不能保證可落實此修改方案。交通影響評估並無提供理據支持擬議上課時間可避免與交通擠塞時段有所衝突。雖然申請人建議限制所有上落乘客活動只在校舍內進行，但該校根本沒有足夠的通道空間作該等內部上落乘客安排。此外，擬議泊車位的布局不理想及私家車／的士／校巴的迴轉車身所需範圍並不足夠。擬議學校的擬議出入口接近

雅息士道和金巴倫道的交界處。金巴倫道的車龍或會伸延至雅息士道、施他佛道，甚至窩打老道。私家車／的士會無可避免地在擬議學校前面接載學生，佔用了金巴倫道的路旁範圍。另外，學生乘搭校巴的確實數字或被高估，因而令私家車在金巴倫道接載學生的情況增加至不可容忍的水平。警務處處長反對申請，因為所涉位置附近的幼稚園／學校令該處每天的交通都出現混亂。在區內增設學校會令問題進一步惡化。校巴／私家車在學校的繁忙時間接載學生，令金巴倫道的交通十分擠塞。該道路的上落乘客活動進一步增加，會令擠塞情況惡化至不可容忍的水平。其他相關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

- (d) 九龍城民政事務專員表示，區內居民及九龍城區議員一直關注九龍塘區的交通擠塞問題。他們擔心擬議學校發展會令現時的交通情況進一步惡化。當局應認真考慮他們在諮詢中所表達的意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 255 份公眾意見書，當中五份就申請提出反對／負面意見，其餘 250 份支持申請。主要的意見概述如下：

表示反對的意見

- (i) 擬議發展會影響附近住宅區的獨有特色；
- (ii) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)對闢設學校的申請的數量並無限制。然而，倘獲批給規劃許可，該等學校能否履行規劃許可附帶條件實屬疑問；
- (iii) 九龍塘的交通已過度飽和。在學校的繁忙時段，很多父母駕車接載子女，並完全漠視交通規例和秩序。此外，在校外街道停泊的校巴亦是導致交通擠塞的原因；

- (iv) 擬議發展會令該處本已十分擠塞的交通情況惡化，對行人的安全構成威脅；
- (v) 擬議發展所增加的行車量，以及建造校舍時所產生的塵埃和噪音，會造成空氣及噪音污染，危害學生和附近居民的健康和生活質素；
- (vi) 九龍塘已有太多學校(包括幼稚園)，導致學校之間互相競爭，更可能造成學校倒閉的惡性循環，這對其他現有辦學團體並不公平；

表示支持的意見：

- (vii) 擬議發展為學生提供更完備的教育設施，以及一個較舒適、安全和健康的學習環境；
 - (viii) 擬議學校有助應付社會對學位日益增加的需求。進行擬議擴建後，該校的辦學宗旨、理念和教學方法可令更多學生受惠；
 - (ix) 「必須乘搭校巴」的規定將紓緩交通擠塞的情況，故交通／行人方面的事宜不應是主要的關注問題；以及
 - (x) 擬議發展既可活化古舊的酒店歷史建築物，亦可為學生提供最佳的學校設施；
- (f) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，並不支持申請。申請地點附近有學校、宗教機構、安老院舍和政府、機構及社會用途，故擬議幼稚園與附近的土地用途並非不相協調。然而，把住宅用地改變或重建作非住宅用途的累積影響所及，或會對房屋土地供應造成負面影響。一如上文第 123(c)段所詳載，運輸署署長和警務處處長均基於交通理由而反對申請。由於交通影響評估所建議的紓解交通影響措施未能有效紓緩交通擠塞的問題，故這宗申請不符合城規會規劃指引編號 23A 的規定。批准這宗不符合該

條指引的申請，會為區內作幼稚園／幼兒中心的同類申請立下不良先例。

124. 一名委員支持應優先處理迫切的房屋需求問題。

商議部分

125. 經進一步商議後，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。該等理由如下：

- (a) 預計擬議發展會對區內道路的交通造成負面影響，而且擬議紓解交通影響措施未能有效解決有關的問題，故並不符合城規會規劃指引編號 23A 的規定；以及
- (b) 區內的交通擠塞問題已十分嚴重，批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。批准此等同類申請的累積影響所及，會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞問題加劇。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/301 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘根德道 15 號開設學校(小學活動室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/301 號)

126. 秘書報告，劉文君女士已就此議項申報利益，因為她曾與申請人討論這宗申請。小組委員會備悉劉女士已暫時離席。

127. 小組委員會備悉申請人註明日期為二零一三年四月三十日的信件已在會上呈交。

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就小學擴建計劃闢設支援活動室(視為「學校」用途)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請。他認為根德道是地區幹路，連接歌和老街與九龍塘的區內道路。根德道鄰近港鐵九龍塘站，是市民轉乘港鐵與其他交通運輸工具的熱門地點，因此該處於繁忙時間有大量車輛進行上落客貨活動，亦有很多乘客等候旅遊巴。在根德道增加學校用地供應會令該處的交通情況惡化。當局關注擬議發展可能會令現有校舍增加收生名額。換言之，現有校舍的支援設施會納入申請地點，以便現有校舍可增收學生。現時位於根德道及森麻實道的耀中國際學校(下稱「耀中」)(小學部)校舍，在學校繁忙時間已擠滿接送學生上落的私家車。這些校舍一旦增收學生，交通擠塞問題會進一步惡化。現時沒有監管機制可確保申請地點真正用作闢設支援活動室，而規劃許可附帶條件亦沒有訂定撤銷許可條款，確保申請人履行規劃綱領所載的紓緩交通影響措施。當局實難以監察申請地點及現有校舍的收生人數及實際用途。在這些主要連接路增建學校，會為日後涉及根德道及其他連接道路的申請立下不良先例。倘批准這宗申請，累積影響所及，會令根德道及其他連接道路的交通擠塞問題進一步惡化。警務處處長不反對這宗申請，前提是耀中(小學部)位於九龍塘的其他校舍不會增加每年收生人數，以及根德道 15 號的校舍不會收學生。然而，他關注到耀中(小學部)位於九龍塘的其他校舍會否增加收生人數，因為增收學生會對交通造成負面影響。教育局局長原則上支持這宗申請，因為擬議發展令學校有更多空間供學生進行活動，並提升教育質素，惠及學生。教育局局長特別指出二零一六至一七學年會欠缺逾 4 000 個國

際小學學額。他認為落實紓緩交通影響措施比減少收生人數更有助解決交通方面的影響；

- (d) 申請人註明日期為二零一三年四月三十日的信件主要指出，申請人不會把現有的註冊收生學額轉至申請地點，而教育局可監察申請地點及現有校舍的收生人數及實際用途，以及申請人會確保日後所有新生善用現有的校巴服務；
- (e) 九龍城民政事務專員表示，規劃署曾就這宗規劃申請直接諮詢各方，包括表示關注的九龍城區議員、龍塘分區委員會，以及申請地點附近大廈的業主委員會、互助委員會、管理委員會及居民。有關各方的意見(如有的話)應予考慮；
- (f) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲六份由附近居民及幼稚園校長就這宗申請提交的反對意見。主要意見撮錄如下：
 - (i) 九龍塘花園洋房區已規劃作住宅用途，而該區已有過多學校(包括幼稚園)。擬議擴建的目的並非應付區內居民的需要，而當局亦無須基於公眾利益而把有關用地改作學校用途。擬議用途違反住宅區的規劃意向，並影響住宅區的寧靜環境；
 - (ii) 根德道一帶的交通已十分擠塞，情況在上下課時間尤其嚴重，窩打老道的交通亦受影響。擬議發展會令交通情況惡化、危害行人安全及造成噪音問題。申請人並無提交任何交通影響評估。根德道是過境巴士的上客點，亦是前往港鐵九龍塘站的通道。整個社會對擬議擴建實無迫切需要；
 - (iii) 國際學校一般備有充裕的空間供學生進行活動，除非學校超額收生或擬增收學生，否則無須闢設支援課室。當局難以監察申請地點實際上會否收學生；

- (iv) 現時，耀中位於其他地方的校舍也設有活動室。提意見人擔心倘這些活動室遷移至申請地點，耀中會把空置的房間用作課室，並關注這些新增課室可容納招收的新生；以及
 - (v) 批准這宗申請會直接或間接導致耀中增收學生，因此申請人應進行適當的影響評估，以估計增收學生會造成的影響。
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 規劃署備悉申請地點附近有學校、宗教機構、安老院和政府、機構及社區用途，並認為把現有大廈改建作小學活動室的申請與附近的土地用途並非不相協調。然而，把住宅用地改作或重建作非住宅用途，累積影響所及，可能會對房屋用地供應造成負面影響；
 - (ii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為他不認同這宗申請涉及的擬議用途不會造成如上文第 128(c)段所詳載的負面交通影響；
 - (iii) 警務處處長關注耀中(小學部)位於九龍塘的三間校舍會否增加收生人數，因為增收學生會對交通造成負面影響；
 - (iv) 教育局局長表示，按每班約有 30 名學生計算，耀中(小學部)位於九龍塘的三間校舍獲准錄取的小學生總數為 1 043 人。耀中於二零一二至一三學年的預計每班平均學生人數約為 26 人，因此開設 28 班合共提供 720 個學額。該校於二零一二至一三學年合共錄取 648 名小學生。因此，按每班平均有 26 名學生計算，耀中可錄取的學生人數較二零一二至一三學年錄取的學生總數多出 72 人。倘耀中增加收生人數至核准收生額(即 1 043 人)，實際收生人數將會更多。當局無

法規管耀中日後的收生人數維持在現有水平；以及

- (v) 申請地點附近的根德道 7 號曾有一宗擬開設幼稚園／幼兒中心的申請（編號 A/K18/294），城規會於二零一二年十月二十六日經覆核後駁回該宗申請，理由包括擬議發展預計會對交通造成負面影響，而申請人並無提出有效的紓緩交通影響措施，以及批准申請會為同類申請立下不良先例。雖然該宗申請不涉及小學用途，但當局就學生上落車對交通造成負面影響提出類似關注。此外，該區的交通情況已十分擠塞，尤以學校繁忙時間為甚。批准這宗申請會為區內其他作小學用途的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致九龍塘花園洋房區的交通擠塞情況惡化。

129. 一名委員就文件第 11.4 段及 11.5 段所載的資料提出問題。林秀霞女士在回應時解釋，教育局局長按每班約有 30 名學生計算，指出耀中(小學部)位於九龍塘的三間校舍獲准錄取學生共 1 043 人。根據耀中的資料，二零一二至一三學年的預計每班平均學生人數約為 26 人，因此開設 28 班的學生總數約為 720 人。然而，該校於二零一二至一三學年的實際收生人數只有 648 人。與預計收生人數相比，耀中於二零一二至一三學年仍有 72 個剩餘學額。倘部分活動室遷移至申請地點，耀中或會把現有校舍的剩餘課室用作錄取更多學生，儘管學生總數未必達至 1 043 人的上限。該名委員認為，學校活動應限於校舍範圍內進行，並質疑教育局局長先前是否認為該校有足夠空間容納每班最多 30 人。從這宗申請來看，耀中現時似乎並無足夠空間供學生使用。林秀霞女士回答，每班 30 名學生為上限。一般來說，國際學校的收生人數一般不會達至每班 30 人的上限。

130. 林女士在回應另一名委員的提問時表示，她手頭上沒有關於耀中本地學生與海外學生比例的資料。

商議部分

131. 林女士在回應副主席的提問時澄清，教育局局長支持這宗申請是因為國際小學學額於二零一六至一七學年會出現短缺情況。教育局局長只可提供有關學校的核准收生人數上限以及實際收生人數的資料。雖然申請人曾提及教育局局長可協助監察收生人數，但教育局局長表示現時沒有機制要求耀中把學生人數維持在現有水平。教育局局長表示，耀中可錄取的學生人數上限為 1 043 人。文件第 11.4 段及 11.5 段旨在說明倘耀中現有校舍有部分課室空置，該校可能會錄取更多學生，對附近地區的交通造成負面影響。

132. 一名委員表示，倘這宗申請獲得批准，申請人可增加收生人數，理由是部分原有活動室在遷往申請地點後便會騰空。該名委員關注到，學生人數增加可能會造成交通影響，認為應拒絕這宗申請。

133. 一名委員認為學校應備有一個獨立自足、設備齊全的校舍。按文件繪圖 A-4 有關學生往返擬議發展及其他校舍的情況所示，學生可能需要由現有三間校舍步行前往申請地點。小學生在轉堂期間要自行步出校舍，情況並不理想。批准這宗申請可能會為其他同類申請立下先例，鼓勵在不同校舍進行學校發展。此外，教育局局長為支持這宗申請，指出日後會欠缺 4 000 個國際小學學額，但由於教育局已批准每班收生人數上限為 30 人，所以未必有助解決學額不足的問題。因此，該名委員不支持這宗申請。

134. 另一名委員認為，在會上呈交的信件顯示申請人有增收學生的清晰意向，而核准的收生人數遠多於現時的學生人數，因此耀中可能會增加收生人數。由於現時的學生人數已導致嚴重交通擠塞，學生人數持續增加會令該區的交通情況進一步惡化。此外，小學生須在交通繁忙的根德道及森麻實道一帶步行，情況並不理想。

135. 經進一步商議後，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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展鄰近交通繁忙的根德道與森麻實道交界及港鐵九龍塘站。申請人未能證明在申請地點為九龍

塘耀中國際學校(小學部)的三間校舍關設擬議活動室，不會導致該三間校舍增收學生。申請地點一帶的學生人數上升，以及其帶來的車輛上落客貨活動和乘客人數增加，都會令該區的交通擠塞情況加劇；以及

- (b) 該區的交通擠塞問題已十分嚴重。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題加劇。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/302

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘多實街 2 及 4 號開設臨時學校
(幼稚園暨幼兒中心)
(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/302 號)

136. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司是申請人的其中一名顧問。何培斌教授現時與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。黃仕進教授亦就此議項申報利益，因為他是香港大學交通運輸研究所所長，而該公司曾贊助該研究所的一些活動。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意何教授和黃教授可留在會議席上。

137. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年四月十六日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應有關政府部門提出的意見。

138. 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。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/257 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
紅磡馬頭圍道 8 號及差館里 7 號
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/257 號)

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助實物投影機簡介這宗申請，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——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對不設泊車及上落客貨設施方面有保留，因為區內路旁活動頻仍，尤以繁忙時段為甚。此外，申請人無法保證或控制旅客抵達酒店的時間和所使用的交通工具。一如交通影響評估所載，擬議初步改善方案建議把現有的斑馬線改裝／遷往交通燈控制的路口，這或會對機利士南路的現有交通情況造成影響，亦未必能紓緩現有情況。從交通管制角度而言，警務處處長不支持申請。由於擬議發展項目內不會提供泊車和上落客貨設施，他擔心酒店在建造和經營期間會對嚴重擠塞的差館里或繁忙的馬頭圍道造成影響。旅遊事務專員支持擬議發展項目，因為這可增加酒店房間的數目和旅客的住宿選擇，並支援會展、旅遊和酒店業的高速發展。其他相關的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

[劉文君女士此時返回會議席上。]

- (d) 九龍城民政事務專員備悉規劃署已就這宗規劃申請諮詢表示關注的九龍城區議員、紅磡分區委員會，以及申請地點附近建築物的業主委員會、互助委員會、管理委員會和居民。規劃署和城規會在決策過程中應考慮在諮詢期間所有收集得來的意見。倘這宗申請最後獲得批准，申請人應採取適當的措施處理居民所關注的問題；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書，提意見人全都反對或表示關注這宗申請，主要意見概述如下：
 - (i) 擬議酒店發展不符合紅磡區的規劃意向，亦會對生活環境造成負面影響。該處的基建及輔助設施(例如水、電、排污、交通、道路和保安方面的設施)未能支援擬議酒店發展。提意見人亦對有關發展項目的擬議密度和區內累積的發展壓力表示關注；
 - (ii) 有關酒店發展項目的高度太高，較毗連的協輝大廈高最少 20 米，對該大廈的居民影響最大。該酒店會阻礙通風和日照，亦會阻擋景觀。此外，酒店餐廳、洗衣房和機房所釋放的煙霧會滋擾該大廈和附近居民；
 - (iii) 出入有關酒店發展項目的的士、旅遊巴和服務車輛會令車流增多，加重現有繁忙而狹窄的交通網絡的負擔，尤以馬頭圍道和差館里為甚。提意見人亦擔心馬頭圍道的交通容量有限，而小巴營辦商會反對把位於差館里的小巴士站遷移的建議；
 - (iv) 由於擬議酒店接近該區最繁忙的路口交匯處，提意見人擔心會影響年幼及年長行人的安全；

- (v) 酒店的冷氣機、熱水器和天台廣告牌會造成空氣、噪音和光污染，影響附近居民；
 - (vi) 酒店的商店或娛樂設施會吸引區外人士到訪該區，影響區內居民的安全；
 - (vii) 由於酒店入口不設緩衝區，擬議酒店會令酒店外已十分擁擠的行人路負荷過重。旅客在酒店外聚集會影響行人流動，對區內居民造成不便；
 - (viii) 建造酒店會為附近地區帶來噪音，並對空氣和排污方面造成負面影響；以及
 - (ix) 批准這宗申請與城規會保障市民身心健康的目標背道而馳；
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所詳載的評估，不支持這宗申請。申請地點所在之處主要是住宅區。雖然擬議酒店發展項目與附近的土地用途並非不相協調，但把住宅用地改作非住宅用途的累積影響所及，或會導致房屋土地供應減少。考慮到申請地點擬作高密度住宅發展，以及現時房屋土地嚴重短缺，把規劃作住宅用途的用地重建作酒店發展並無充分理據支持。由於申請地點內不設泊車及上落客貨設施，警務處處長不支持這宗申請，認為擬議酒店會對已十分擠塞的差館里或繁忙的馬頭圍道造成負面影響。運輸署署長亦對申請有保留，因為在繁忙時段，區內已有很多路旁活動。此外，雖然申請人建議把現有斑馬線改裝／遷往交通燈控制的路口，但這未必能紓緩現時的交通情況。

140. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

141. 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 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 考慮到現時房屋土地嚴重短缺，實無充分理據支持在擬作高密度住宅發展的申請地點發展酒店；
- (b) 擬議酒店發展項目不設內部泊車及上落客貨設施，這會對馬頭圍道和差館里的交通造成負面影響，當局認為不可接受；以及
- (c) 批准這宗申請會對馬頭圍道和差館里的交通造成負面影響，為區內的同類申請立下不良先例。批准該等沒有關設所須的內部泊車及上落客貨設施的申請，累積影響所及，會令附近道路的繁忙交通情況加劇。

[副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。她於此時離席。]

議程項目 31

其他事項

142. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。