

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一六年五月二十七日上午九時舉行的

第 558 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

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)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

何立基先生

邱浩波先生

何安誠先生

葉天祐先生

余烽立先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

**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  
王鳳兒女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
湯月琮女士

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年五月十三日第 557 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年五月十三日第 557 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

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/215           擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的  
九龍佐敦道1號的建築物高度限制(由10層放寬至  
11層)，以闢設學校(附設住宿設施)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K2/215號)

---

3.       秘書報告，這宗申請由拔萃女書院校董會提交。黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為她認識拔萃女書院校長劉靳麗娟女士，而兩人同是婦女事務委員會成員。鑑於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃幸怡女士可留在席上。

4.       小組委員會備悉，申請人在二零一六年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見及準備進一步資料以支持申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

5.       經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/256 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的九龍馬頭角木廠街及宋皇臺道九龍內地段第 7626 號、7628 號及 10578 號進行綜合住宅發展，並經營「商店及服務行業」和「食肆」  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/256 號)

---

6. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及地利環境顧問有限公司(下稱「地利公司」)分別為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                      |
|-------|----------------------|
| 劉興達先生 | — 目前與弘達公司及杜立基公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — 過往與弘達公司及地利公司有業務往來  |
| 何安誠先生 | — 目前與弘達公司有業務往來       |

7. 小組委員會備悉余烽立先生及何安誠先生因事未能出席會議。由於劉興達先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議綜合住宅發展連同商店及服務行業和食肆；
- (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。有關技術方面的關注事宜可藉加入規劃許可附帶條件來處理；

- (d) 在四個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員（下稱「城規會」）就這宗申請共接獲 16 份公眾意見書（六份支持申請、七份反對申請以及三份提供一般意見）。支持申請的主要觀點是擬議發展有助活化該區。反對申請的意見書當中有三份由申請地點內持異議的地段（九龍內地段第 7626 號）擁有人提交，對這宗申請的分期發展方式、通行權、其地段的劃設用途以及「綜合發展區」用地的地積比率問題表達關注。有兩份意見書由附近發展項目的業主立案法團／業主委員會提交，對擬議發展的建築物高度表示關注，並要求住宅大樓有更大的後移距離以及在區內提供更多泊車設施和基建配套設施；
- (e) 民政事務總署九龍城民政事務專員表示，區內人士的關注主要是日後發展對交通擠塞、環境、視覺及通風的影響；以及
- (f) 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。擬議綜合住宅發展大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。擬議發展的密度並沒有超出分區計劃大綱圖就該地帶訂明的限制。擬議發展能夠與區內已規劃的土地用途互相協調，並有助該區逐步發展作住宅用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但須就規劃許可加入適當的附帶條件。擬議發展分為兩期，在布局設計、提供休憩用地及車輛通道安排方面能自給自足。每期的發展密度是根據各自的地盤面積按比例分配。擬議的分期發展大致符合有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的城市規劃委員會規劃指引（城規會規劃指引編號 17A）的規定。至於所接獲的公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

[會議休會 5 分鐘。]

9. 主席表示，「綜合發展區」地帶的規劃意向是用作綜合發展，而地帶內的所有擬議用途須符合小組委員會核准的總綱發展藍圖。若申請人就「綜合發展區」用地提出分期發展的方式，則主要的關注應是後期發展地段的發展潛力會否受到前期發展的負面影響，以及假如有關申請地點位於工業區，則工業區與住宅區為鄰所產生的問題能否解決。主席接着邀請委員提問。

#### *文物保育*

10. 一名委員詢問位於申請地點內屬於三級歷史建築物的東方紗廠有限公司的狀況，以及該紗廠的保育建議。九龍規劃專員葉子季先生表示，東方紗廠有限公司之前位於申請人的地段內。申請人已拆卸建築物的大部分，而在清拆過程中保留了沿木廠街正面外牆的一部分，以及該幢建築物的若干花崗岩石塊。申請人擬原址保留該幅正面外牆，讓人聯想該區過往曾經作為工業區，而該幅外牆會融入擬議發展的休憩用地，讓公眾能在更佳的环境中欣賞申請地點的歷史。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處對這宗申請並無意見，並認為申請人應考慮於日後的發展善用所保留的花崗岩石塊，以提升申請地點的文物價值。

#### *先前的申請*

11. 一名委員詢問為何申請人並無落實先前已獲批准的方案。葉先生說，小組委員會先前曾批准四宗涉及申請地點擬作綜合住宅發展的規劃申請(編號 A/K10/187、195、198 及 199)。第一宗申請(編號 A/K10/187)由申請地點各地段的擁有人共同提交，並獲小組委員會在有附帶條件下批准。隨後三宗申請由 A 部分的兩名擁有人提交，對已批准方案作出修訂，而 B 部分的擁有人並無反對該等申請。現時方案的擬議住用／非住用總樓面面積與對上一宗獲批准的申請(編號 A/K10/199)相同。所有該等規劃許可均有訂明展開發展的時限，但申請人未能於指定期限內展開發展，原因是未能取得相關建築圖則的批准，亦未能完成契約修訂(兩者一般會構成展開發展)。

12. 另一名委員詢問，在取得建築圖則批准方面有何尚未解決的問題，以及這些問題是否與城規會當時批准的方案的可落

實情況有關連。葉先生表示，自取得上一個規劃許可(申請編號 A/K10/199)之後，申請人已着手準備提交建築圖則以及申請契約修訂，但尚未獲批准。儘管申請人已申請延長展開核准方案的期限，但有關申請是於規劃許可到期前幾日才提交。由於當局缺乏足夠時間處理延長展開發展期限的申請，因此有關的規劃許可已到期並停止生效。據相信，申請地點的多名擁有人曾達成聯合進行發展的協議，但由於規劃許可已過期而未能落實。

### *未用的總樓面面積*

13. 一名委員注意到申請人於 A 部分尚未用盡分區計劃大綱圖所准許的非住用總樓面面積，遂詢問 B 部分的擁有人是否可以将該等未用的總樓面面積納入其地段內。葉先生回應表示，基於設計考慮，申請人決定放棄 A 部分地段的 3 339 平方米非住用總樓面面積。倘若總綱發展藍圖獲批准，而其後申請人或 B 部分的擁有人有意將未用的總樓面面積納入發展，則他們可提交一份修訂核准總綱發展藍圖的規劃申請，供小組委員會考慮。

### *工業／住宅用途的鄰接問題*

14. 一名委員詢問，倘若 B 部分仍然維持作工業用途，則 A 部分發展作住宅用途會否有任何土地用途協調的問題。葉先生表示，申請人已就擬議發展提交一份環境評估，當中提出擬議的適當緩解措施。例如，A 部分的住宅大樓從 B 部分的工業大廈後移，以提供恰當的緩衝。此外，根據規劃署進行的調查，B 部分的工業大廈(即金賜工業大廈)內的單位主要用作儲物(50%)及辦公室(15%)用途，僅有 7% 用作工場用途，而有 25% 則空置。因此，該幢工業大廈應該不會造成任何嚴重的環境滋擾。葉先生繼而表示，申請地點附近住宅發展的地下有一些汽車維修工場羣組。該份環境評估報告總結指，由於這些汽車維修工場均於室內經營，並且通常於下午才運作，因此對擬議住宅發展應不會造成嚴重的環境滋擾。

15. 另一名委員詢問，倘若 B 部分的工業大廈的部分工業單位隨後改作更污染的工業用途，則工業／住宅用途鄰接的問題該怎樣解決。主席解釋，在工業地區指定「綜合發展區」地帶



及「住宅(戊類)」地帶的目的一般是用作逐步淘汰殘舊的工業用途，同時確保工業／住宅用途的鄰接問題(尤其是當該區處於轉型階段)，可以緩減至可接受的水平。主席詢問關於擬議發展的工業／住宅用途鄰接問題的評估，首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生回應說，申請人已根據有關附近污染來源(包括煙囪及固定噪音源)位置的最新調查進行環境評估，並確定擬議發展的建築設計／布局已加入適當的措施，因此其潛在環境影響符合相關的既定準則。據此，環保署並不反對這宗申請。雖然環境評估並無涵蓋 B 部分工業大廈內日後的用途改變情況，但日後的用途改變可透過現行的污染管制條例來規管。

16. 一名委員詢問，B 部分工業大廈的地契對其用途是否有任何限制。葉先生回應說，有關地契規定該幢大廈只能作工業／倉庫用途，但不包括厭惡性行業。葉先生進一步表示，根據規劃署進行的調查，馬頭角區的工業大廈主要用作儲存及附屬辦公室用途，而現時在這些大廈內從事較污染工業作業的趨勢並無增加。主席補充指出，倘若這些工業大廈改作較污染工業用途，則相關的污染管制條例有機制處理有關環境問題。

#### *地盤分類*

17. 部分委員要求就 B 部分擁有人在其公眾意見書提出的地盤分類問題作出澄清。葉先生回應表示，根據《建築物條例》下的《建築物(規劃)規例》，申請地點夾於兩條對面的街道中間，屬於甲類地盤。申請人建議在 A 部分內沿東面邊界增建一條道路，將整個申請地點轉為乙類地盤，從而享有《建築物(規劃)規例》所規定較高的地積比率。擬議的總綱發展藍圖是根據乙類地盤的准許地積比率而編製。B 部分擁有人主要關注的問題是，倘若 B 部分獨立進行發展，則根據《建築物(規劃)規例》是否能達致擬議總綱發展藍圖內其地段的擬議總樓面面積 18 900 平方米。

#### *分期發展及 B 部分擁有人的發展權利*

18. 對於擬議分期發展的方式，葉先生表示分期發展符合城規會規劃指引編號 17A 的規定，因為土地擁有人的發展權利在後期的發展並不會受到剝奪，原因是分區計劃大綱圖准許的總樓面面積是按比例分配予該兩部分的地盤面積。根據現時所提

交的擬議總綱發展藍圖，兩期發展都有各自獨立的規劃和設計。在綜合發展方案中，**B** 部分可作為獨立的一期而進行發展，而在交通、景觀和城市設計方面，技術上是可以達到擬議總綱發展藍圖內乙類地盤的較高准許地積比率。不過，倘若 **B** 部分進行獨立發展，則該部分可否根據《建築物(規劃)規例》獲分類為乙類地盤，將會成為提交建築圖則階段須予考慮的問題。

19. 副主席詢問，鑑於 **B** 部分於隨後提交建築圖則階段屬於第二期發展，倘若總綱發展藍圖獲批准，**B** 部分的發展潛力會否被剝奪。葉先生回應表示，倘若 **A** 部分和 **B** 部分的土地擁有人能達成合作發展的協議，而核准方案涵蓋整個申請地點的整套建築圖則獲提交予建築事務監督審批，則假如建築事務監督接納 **A** 部分的擬建新道路，整個申請地點就可被列為乙類地盤。倘若 **B** 部分的擁有人不同意合作落實綜合發展方案，則 **A** 部分的擁有人就只能就核准方案(即第一期發展)提交涵蓋其地段的建築圖則。倘若 **B** 部分的擁有人其後就其地段進行獨立發展而提交一套建築圖則，則根據《建築物(規劃)規例》，該部分很可能仍然列為甲類地盤，除非 **B** 部分亦新建一條類似的道路。由於擬議總綱發展藍圖將分區計劃大綱圖規定的最大准許總樓面面積按比例分配予 **B** 部分，因此 **B** 部分的發展潛力不會由 **A** 部分吸納。

20. 主席回應一名委員的提問時澄清，倘若 **B** 部分擁有人有意獨立發展其地段，則其地段無須改劃用途，即使擬議總綱發展藍圖獲批准亦然。**B** 部分擁有人可根據核准總綱發展藍圖來發展其地段，或提交規劃申請更改其地段的設計，但其申請須包含核准總綱發展藍圖內 **A** 部分的設計圖。

#### *聯合落實總綱發展藍圖*

21. 一名委員注意到土地擁有人於二零零零年開始考慮申請地點的綜合發展建議，遂詢問現時的擬議總綱發展藍圖可為 **B** 部分擁有人提供什麼誘因以進行聯合發展。主席解釋，倘若整個「綜合發展區」地帶是作為單一計劃來規劃和發展，則通常會有較佳的設計，而個別土地擁有人會否聯合進行綜合發展則屬市場決定。小組委員會考慮一宗規劃申請時，應注意擬議計劃在規劃上有何優點及會否對附近地方的交通、景觀、通風或

其他方面造成負面影響，以及分期發展安排是否符合城規會規劃指引編號 17A 的規定。

[楊偉誠先生於此時離席。]

### *新建道路的擁有權*

22. 一名委員詢問有關擬於申請地點內興建的新道路的土地擁有權和管理的問題。葉先生回應說，該條新道路會主要作為擬議發展 A 部分的出入口及緊急車輛通道，並會由申請人擁有和管理。不過，該條道路沿路會設置一條行人通道。

### *B 部分的通行權*

23. 一名委員詢問，倘若 B 部分的通行權問題未能解決，擬議總綱發展藍圖是否可以落實。葉先生回應說，根據該三個地段的地契，申請地點內有共同通行權可互通。申請人建議在部分共同通行權上加設上蓋，但仍會保留地面層的通行權作為通道。根據地政總署的建議，倘若共同通行權的通道加設上蓋，可能需要取得 B 部分擁有人的同意。儘管有關同意尚未取得，這個問題屬於土地行政事宜，可於修訂契約階段予以解決。

### *對馬頭角煤氣工程產生危險的關注*

24. 同一名委員詢問，馬頭角煤氣工程危險評估中的日間和夜間人口是如何界定。葉先生回應說，當局就馬頭角煤氣工程進行的危險評估已考慮諮詢區的已規劃發展，而該評估已獲有關當局接納。危險評估涵蓋馬頭角煤氣工程三百米範圍內的地方，並評估該三百米諮詢區的日間和夜間人口對危險水平的接受程度。日間人口包括在日間工作和留在家中的人士，而夜間人口則主要包括區內居民。申請地點一部分位於三百米諮詢區內。A 部分和 B 部分的已規劃人口是根據該兩部分的單位數目而估計。該部分擬議計劃的已規劃總人口低於已獲接納的危險評估所估計的數目。

## 商議部分

25. 一名委員認為，「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行綜合發展。對於涉及多個業權的「綜合發展區」用地，總會有部分擁有人不願意聯合進行綜合發展。在這種情況下，小組委員會的主要考慮應該是早期發展會否影響後期發展的綜合發展模式和發展權利。就目前這宗申請，B 部分的面積約為 2 000 平方米，足夠作獨立綜合發展。至於發展權利方面，申請地點按照現時狀況可採用《建築物(規劃)規例》訂明甲類地盤的地積比率來發展。申請人在申請地點內新建一條道路，使之變成乙類地盤，便可採用較高的地積比率。倘若 B 部分的擁有人不參與綜合發展，他只得放棄因其他擁有人的地段(A 部分)新建道路而獲額外容許的地積比率，而根據《建築物(規劃)規例》，其地段的現有發展潛力並不會受到剝奪。關於通行權的問題，這是有關各方所訂的合約協議。申請人在法律上推展通行權上蓋建議的能力可於修訂契約階段處理。該委員以此為根據而支持這宗申請。兩名委員同意該委員的看法。

26. 一名委員表示，他並不反對這宗申請，但認為申請人並無誠意保留東方紗廠有限公司，因為該幢建築物只有部分正面外牆得到保留，而該大樓大部分均已經拆卸。主席表示，東方紗廠有限公司屬三級歷史建築物，並非法定古蹟，且位於私人地段內。政府現時並無機制要求私人地段的擁有人保留整幢三級歷史建築物。康文署轄下的古蹟辦不反對這宗申請。如所提交的總綱發展藍圖所反映，申請人承諾原址保留該幅正面外牆，將其融入擬議發展當中。申請人提交的經修訂園景設計總圖會包含設計方面的詳細資料。

27. 一名委員詢問是否應該在規劃許可加入一項附帶條件，要求新建道路的設計須符合屋宇署署長的要求。主席回應表示，一般而言，倘若有關事宜受其他條例所監管，就不會在規劃許可加入相關附帶條件。

28. 委員備悉，該條道路闊 7.3 米，而旁邊沿路的行人通道可連接木廠街及宋皇臺道。地契所提供的共同通行權部分會建議用於穿過申請地點的行人通道。主席表示，規劃署在考慮經修訂的總綱發展藍圖時，可要求申請人清楚標示該條道路會開放予公眾作行人通道。

29. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年五月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下述規劃許可附帶條件(b)至(h)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實有分期發展時間安排的經修訂綜合發展進度表，而有關進度表及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排水影響評估報告所確定的排水設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 落實排污影響評估報告所確定的地區排污改善／排污接駁工程，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並就擬議發展落實報告所確定的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設出入口、車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

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

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

[劉興達先生及潘永祥博士於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/223 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍鑽石山進行公共房屋發展，包括作「分層住宅」、「商店及服務行業」、「街市」、「康體文娛場所」、「公共車輛總站或車站」、「宗教機構」、「學校」及「食肆」用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/223 號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分      | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                               |
| 關偉昌先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 劉興達先生                          | — 目前與房委會、城市規劃公司及艾奕康公司有業務往來                           |

- |       |   |                     |
|-------|---|---------------------|
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會及艾奕康公司有業務往來   |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來         |
| 林光祺先生 | — | 過往與房委會及艾奕康公司有業務往來   |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶於房屋署工作，但沒有參與規劃工作 |

32. 小組委員會備悉，余烽立先生及何安誠先生因事未能出席會議，而劉興達先生及潘永祥博士已經離席。由於凌嘉勤先生及關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於林光祺先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會亦備悉，文件第 10 頁的替代頁已於會上呈閱。由於主席須離席，小組委員會同意副主席黃令衡先生應就此議項接手主持會議。

[主席於此時暫時離席，而關偉昌先生於此時離席。]

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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；

[霍偉棟博士於此時暫時離席。]

(b) 擬議公共房屋發展，包括作分層住宅、商店及服務行業、街市、康體文娛場所、公共車輛總站或車站、宗教機構、學校及食肆用途；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。民政事務局局長原則上支持擬議的宗教用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，理由是由於關於活水公園、園景大道、宗

教用途、公共交通交匯處以及保護和代償性植樹建議的資料不足，現時未能確定現有樹木損失會造成的景觀影響以及相關緩解措施是否有效。其他獲徵詢意見的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱城規會)共收到 18 份公眾意見書，其中三份反對申請，15 份表達對這宗申請的關注／提出建議。有關意見撮述如下：
  - (i) 申請地點應用作私人房屋或康樂／政府、機構及社區用途。有意見關注休憩用地及政府、機構及社區設施是否足夠，以及擬議孔廟的目的和營運模式。有關發展應提供單車徑和相關泊車設施；
  - (ii) 擬議發展的建築物高度和發展密度過高，會對附近地方的交通、通風、視覺和綠化設施有負面影響；以及
  - (iii) 商業設施的位置不夠方便。擬議發展應有多條行人通道連接至附近的地方，以及宗教設施四周應有更多休憩用地。有意見就保護成齡樹和樹木緩解計劃表示關注；
- (e) 黃大仙民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議公共房屋發展連同所提供的零售和商業設施、靜態休憩用地、宗教設施和公共交通交匯處大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。擬議發展的密度並沒有超過准許的法定上限。擬議綜合發展能與附近地方的土地用途互相協調，而申請地點可成為該社區一個新的匯聚點。擬議發展大致上符合規劃大綱的規定。擬議發展不會對附近地方的視覺和通風造成嚴重的負面影響。



至於景觀方面，對美化環境和代償性植樹的關注可透過在規劃許可加入附帶條件來解決。申請人已提交環境評估研究、排污影響評估及排水影響評估，證明擬議發展在環境和技術上均屬可以接受。相關政府部門原則上不反對這宗申請。至於公眾意見書，上述規劃評估和政府相關各局及部門的意見亦相關。

[會議休會 5 分鐘。]

### 行人連接

34. 一名委員注意到申請地點周圍都有繁忙的主要道路，包括彩虹道和龍翔道，於是提出(i)申請地點與周圍地區的行人連接問題，尤其是鄰近的住宅發展(例如采頤花園)經申請地點與日後的沙田至中環線(下稱「沙中線」)鑽石山站的連接，以及(ii)擬議公共交通交匯處與日後的沙中線站的行人連接問題。九龍規劃專員葉子季先生回應表示，申請地點的連接性是規劃申請地點布局設計其中一個主要研究課題。有關申請建議闢設多條行人連接通道，包括兩條跨越龍翔道連接至申請地點以北地區的行人天橋、一條跨越彩虹道連接至申請地點以南地區的行人天橋，以及一條橫越彩虹道連接日後沙中線站地庫層與日後位於四美街由政府、機構及社區建築物的行人隧道。此外，彩虹道沿路現時設有三個地面過路處，其中一個靠近大有街。采頤花園的居民可使用擬議的行人隧道前往日後的沙中線站，以及可使用彩虹道沿路現時的地面過路處前往公共交通交匯處。透過已規劃的行人連接，整個地區的连接性會提升。擬議的三條行人天橋及一條行人隧道會連接現有的行人連接網絡，通往北面的港鐵鑽石山站、志蓮淨苑及南蓮園池、西面的黃大仙以及南面的新蒲崗。

35. 同一名委員認為，申請地點的擬議行人連接未必足夠，而在地面闢設過路處橫過交通繁忙的彩虹道亦不可取，尤其是當擬議發展及沙中線落成後，預期交通和行人流量都會大為提高。葉先生回應表示，根據交通影響評估報告，日後行人主要會使用擬議的隧道橫過彩虹道，因為這會直接連接沙中線站，而且位於申請地點的中心。該三個地面過路處早已存在，可應付橫過彩虹道前往該區南面其他地方的人流。

36. 至於擬議公共交通交匯處及日後沙中線站之間的行人連接，葉先生表示，公共交通交匯處的使用者主要是轉乘沙中線的乘客或在附近地方居住／工作的人士。公共交通交匯處的使用者可沿孔廟北面邊界步行前往最近的沙中線站入口，或利用各地面行人徑或擬議行人隧道沿南面的彩虹道前往沙中線站。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

#### *提供泊車位*

37. 同一名委員詢問，有關申請有否建議設置公眾停車場，方便沙中線站的使用者泊車後轉乘港鐵。葉先生表示，泊車位是根據《香港規劃標準與準則》及擬議發展的交通影響評估結果而提供，以應付公共租住房屋、資助出售房屋、宗教設施及活水公園的需求。有關方面已檢討是否有需要提供額外的公眾泊車位。申請地點會有完善的公共交通設施，因為該處將會容納日後的沙中線站以及多條巴士和小巴線的公共交通交匯處，加上現時的港鐵鑽石山站位於附近，而毗連的彩虹道及龍翔道有充足的巴士／小巴士。基於這點，有關方面認為無須提供額外的公眾泊車位。

#### *提供零售設施*

38. 同一名委員注意到申請地點將會是一個交通樞紐，遂詢問有關發展會否提供更多商業設施以把握發展機會。葉先生回應表示，「綜合發展區」用地的規劃大綱規定申請地點必須提供 8 000 平方米的總樓面面積作零售設施，以應付公共租住房屋／資助出售房屋居民的需要。房屋署完成零售業務經營可行性研究後，並為了回應區內人士對更多零售設施和濕貨街市的訴求，以及服務活水公園及孔廟的訪客，有關發展提供作零售用途的總樓面面積會增加接近一倍至 15 590 平方米。申請地點除了零售設施外，其北面的荷里活廣場亦設有商場服務該區。

#### *提供休憩用地及社區設施*

39. 一名委員備悉部分公眾意見書的內容，遂詢問有關發展提供的休憩用地及政府、機構及社區設施(尤其是圖書館和教育

設施)是否足夠應付擬議發展和該區居民的需要。葉先生回應表示，申請地點約有三分一的地方會用作發展為活水公園和園景大道，作為區內的公共休憩用地，服務較大的地區範圍，並由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理。擬議發展將會提供的零售和政府、機構及社區設施包括幼稚園、濕貨街市和球場。濕貨街市和零售設施會服務擬議公共租住房屋／資助出售房屋的住戶以及較大地區的其他居民。另外，待現時位於四美街的公共交通交匯處遷往申請地點後，原本的公共交通交匯處地點將會興建一幢獨立的政府、機構或社區建築物，提供政府、機構及社區設施，用以服務該區的老人、兒童和殘疾人士。根據《香港規劃標準與準則》，該區已有足夠的圖書館、學校和室內康樂設施，而擬議發展將不會提供這些設施。

40. 同一名委員詢問闢設活水公園的資金問題。葉先生回應表示，房屋署會根據既定程序為建築工程尋求政府撥款資助。

[霍偉棟博士於此時離席。]

#### 活水公園及宗教設施

41. 一名委員詢問關於申請地點加入活水公園和孔廟的背景資料。葉先生回應說，活水公園的概念由區內的持份者提出。活水公園有一個很強烈的文物主題，目的是喚起對申請地點發展歷史的集體回憶。申請地點所在之處標誌着「啟德河」的源頭，而公園內會重現水景設施，配合下游啟德明渠已規劃的活化工程。至於該塊「綜合發展區」用地，過去曾是前英國皇家空軍所在的地點，也曾經是電影業的根據地及多位名人的故居地，同時亦曾是過往大磡村的所在地。活水公園會有三幢歷史建築／構築物，包括機槍堡、前皇家空軍飛機庫(下稱「飛機庫」)和石寓，向公眾呈現申請地點的歷史。

42. 同一名委員認為，活水公園的中文名稱與前大磡村並無關連，因此建議用前大磡村內各處的舊名稱為活水公園內的部分地點命名。副主席詢問會如何保存並無獲得歷史建築評級的石寓。葉先生回應表示，該名委員對活水公園部分地方命名的建議可轉達房屋署或康文署考慮。關於保存該三幢歷史構築物的問題，康文署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)要求申請人在展開工程前提交一份有關該兩幢獲評級構築物(即飛機

庫及機槍堡)的保育管理計劃，以供其審批。由於石寓並非獲評級的構築物，因此並無這項要求。不過，委員的關注可藉加入擬議的規劃許可附帶條件(i)來處理，即規定活水公園(包括該三幢建築物／歷史構築物)及文物園景大道的設計和設置必須符合康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求。

43. 葉先生續稱，孔廟是由孔子學院所建議，目的是弘揚和發展儒家思想和哲學，以及提供舉辦節慶活動／盛事的場地。儘管現時香港其他宗教都有類似的設施，但孔教一直未有該等設施，而民政事務局局長對發展孔廟予以政策上的支持。黃大仙區有志蓮淨苑、南蓮園池及黃大仙祠，本身已有濃厚的傳統中國宗教氛圍。因此，有關方面認為申請地點適合興建擬議的孔廟，以加強該區的宗教氛圍。興建孔廟的建議獲黃大仙區議會支持。

#### 公共交通交匯處

44. 一名委員認為對附近居民和轉乘沙中線的乘客而言，該公共交通交匯處的設計和位置並不方便。葉先生回應表示，擬議的公共交通交匯處的在選址方面遇到不少限制。由於該公共交通交匯處屬露天式設計，因此會造成滋擾，未必適合設於住宅發展旁邊。擬議公共交通交匯處現時的選址有多條天橋跨越，難以容納有建築物的發展，而將公共交通交匯處設於該處可充分利用土地資源。不管怎樣，擬議的公共交通交匯處距離沙中線站的入口並不遠。

#### 其他事宜

45. 同一名委員詢問，一如部分公眾意見書所要求，濕貨街市會否由食物及環境衛生署(下稱「食環署」)管理。葉先生回應表示，由於濕貨街市位於公共租住房屋／資助出售房屋發展內，因此會由房屋署根據既定的做法來管理和保養。一般而言，食環署管理的是位於政府建築物內的濕貨街市。

46. 葉先生回應一名委員的提問說，收到這宗申請時分區計劃大綱圖編號 S/K11/27 已生效。該份分區計劃大綱圖其後由

納入與申請地點無關的修訂項目的分區計劃大綱圖編號 S/K11/28 所取代。

### 商議部分

47. 一名委員表示，橫過彩虹道把大有街與申請地點連接起來的行人通道應加以改善，因為當申請地點的發展完成後，彩虹道的交通會更加繁忙。該名委員亦認為，孔廟的北面界線應向後移，以便於擬議公共交通交匯處及沙中線站之間提供更寬闊的園景行人連接通道。

48. 一名委員支持於該區擠迫的建築環境中提供大面積的休憩用地。這是將申請地點發展為一個文化及文物匯聚點的機會，把東九龍十三鄉的歷史收納於一處。該委員亦認為，新住宅區的設計應能加強當地社區的歸屬感，尤其是可透過提供更多空間讓區內居民互動。

49. 委員原則上並不反對這宗申請，遂繼而商議規劃許可附帶條件。為處理委員對申請地點行人連接方面的關注事宜，副主席建議而委員亦同意修訂規劃許可附帶條件(c)，加入一項額外規定，要求行人連接的設計和設置必須符合運輸署署長或城規會的要求。

50. 副主席建議將委員的意見轉達申請人，即(i)加強沙中線鑽石山站與周圍地方（尤其是大有街）及擬議公共交通交匯處的行人連接；(ii)可否把擬議孔廟北面界線後移，以便提供更寬闊的園景行人連接通道前往沙中線鑽石山站；以及(iii)為反映申請地點的歷史，可否用前大磡村內適當的舊名稱來為活水公園一些地點命名。

51. 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，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年五月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文的規劃許可附帶條件(b)至(i)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關進度表及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設行人連接通道、出入口、車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 根據保護樹木建議所指定的時段提交獲保存樹木的樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 落實交通影響評估所確定的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設公共交通交匯處，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (h) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，設計並闢設活水公園(包括三幢歷史建築／構築物)以及文化園景大道，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交有關該兩幢已評級構築物(即前皇家空軍飛機庫及機槍堡)的保育管理計劃，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款以及下列條款：

「(n) 留意城規會的意見，申請人應研究：

- (i) 有關的措施，藉以加強沙田至中環線鑽石山站與周圍地方(尤其是大有街)及該擬議公共交通交匯處的行人連接；
- (ii) 可否把擬議孔廟北面界線後移，以便提供更寬闊的園景行人連接通道前往沙中線鑽石山站；以及
- (iii) 為反映申請地點的歷史，可否用前大磡村內適當的舊名稱來為活水公園一些地點命名。」

[副主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[主席此時返回席上。]

## 議程項目 6

### 其他事項

53. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。