

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二六年四月十七日上午九時舉行的

第 786 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

陳潔茵教授

張翹楚先生

車品覺教授

藍家達博士

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
陳煒曦女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 785 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」)二零二六年三月二十七日第 785 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。

議程項目3

A/H7/189 擬在劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的
香港黃泥涌加路連山道 88 號
闢設康體文娛場所(體育及康樂中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/189A 號)

[陳潔茵教授在規劃署進行簡介期間出席。]

擬議計劃

6. 一名委員提出以下問題：

- (a) 注意到申請人會在擬議綜合體育及康樂中心(下稱「中心」)的天台豎設高爾夫球護網，遂詢問該計劃有否建議闢設任何高爾夫球練習場；以及
- (b) 一樓的擬議多用途室的規模，以及這些多用途室會否違反契約條款。

7. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生及城市規劃師／港島羅廷軒先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然現時的計劃沒有建議闢設額外的高爾夫球練習場，但已建議在中心的天台豎設一個約 16.2 米高的新高爾夫球護網，以取代位於其西面的現有高爾夫球練習場的現有護網，並維持相似的高度(限為主水平基準上 61.6 米)；以及
- (b) 雖然沒有計算中心總樓面面積的分項數字，但根據申請人提交的初步發展計劃，預計多用途室會佔中心不少於 10%的整體總樓面面積。由於多用途室的樓面面積相對較小，可視為擬議發展的附屬設施。倘這宗申請獲批，申請人可就目前的契約申請續期，為擬議發展適當地修訂契約條款。

交通

8. 主席、副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 有關運輸署的意見的詳情，以及擬議發展和附近其他已規劃的發展會否令掃桿埔地區目前的交通情況惡化；
- (b) 緊鄰申請地點西北面的新商業發展項目(即利園八期)及區域法院所提出的交通改善工程；

- (c) 交通影響評估假設日後的訪客主要乘搭公共交通前往中心，是否以類近的發展項目作為參考依據；
- (d) 擬議停車場會否導致車輛排隊至附近道路(特別是加路連山道)，因而對區內道路網絡的交通造成負面影響；以及
- (e) 考慮到周邊已規劃的發展及施工中的發展所帶來的累積影響，申請人曾否為該計劃提出任何交通改善工程。

9. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生和城市規劃師／港島羅廷軒先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 中心名為「SCAA Sport Link」，旨在用作為現有南華會銅鑼灣會所的綜合擴建部分。中心將設有一系列的體育設施，包括六個網球場、兩個五人足球場和多功能室。根據申請人就運輸署的意見作出回應時所提交的進一步資料，預計不會在中心舉辦吸引大量觀眾的大型活動。有鑑於此，運輸署認為擬議發展不會為周邊地區產生大量的額外交通和行人流量，所以不反對這宗申請。此外，建議在擬議發展內闢設附屬停車場，提供 63 個私家車泊車位和九個電單車泊車位，可有助緩解在路邊違例泊車的情況，以及減輕加路連山道地區的泊車壓力；
- (b) 在毗連的利園八期商業發展中規劃了多項交通改善工程，包括闢設新的內部雙程路連接加路連山道西段和東段，以疏導車流和避免交通集結；根據契約條件，在新的內部道路附近的加路連山道東段，以及加路連山道西段／禮頓道交界處會進行道路改善工程；並按相關規定提供足夠的泊車位。預計該些交通改善工程大部分會在二零二六年或之前完成，以期緩解因新發展引致的交通影響，並減輕區內交通擠塞的情況；

- (c) 雖然申請地點並非位於銅鑼灣的中心，但亦受惠於便利的道路及鐵路交通網絡。正如申請人提交的交通影響評估所示，參考了運輸署出版的《交通運輸資料月報 2025》所載資料，以及在現時南華會停車場進行交通流量調查的結果，預計大部分訪客會經鐵路及路面公共交通前往中心。這種交通工具選擇模式與其他類似的發展不謀而合，並得到運輸署同意；
- (d) 預計車輛會由禮頓道經加路連山道西段進入申請地點，並由加路連山道東段離開申請地點。根據交通影響評估，擬議發展內提供的泊車位數目是按照每 497 平方米總樓面面積闢設一個泊車位的比例而釐定。在此基礎上，申請地點內將提供 63 個私家車泊車位，運輸署亦認為屬可接受。連同利園八期提供的約 600 個泊車位，以及南華會銅鑼灣會所現時提供的約 190 個泊車位，區內可供使用的泊車位共約 900 個，有助應付當區的泊車需求；以及
- (e) 雖然這宗申請並無提出交通改善工程，但區內其他發展建議已計劃採取交通改善措施。例如，在契約條件規定下，利園八期的商業發展須於加路連山道西段／禮頓道交界處進行改善工程。有關改善工程預計在二零二六年第四季或之前完成，以改善附近的交通網絡。

10. 運輸署助理署長／市區鄒炳基先生補充說，現行計劃下的擬議泊車位是參考了南華會銅鑼灣會所現有的泊車設施而設定。關於加路連山道的違例泊車問題，運輸署已與警方緊密合作以監察情況，並建議警方在有需要時採取適當的執法行動。在利園八期的發展項目下，將實施若干交通改善措施，包括興建一條連接加路連山道東西段的新行車道，以及改善加路連山道／連道交界處的設施。利園八期的發展項目亦將提供足夠的泊車位，以滿足區內的泊車需求。此外，由於中心視為旨在服務南華會會員的中小型體育及康樂設施，且會員使用設施的時間交錯在不同時段，因此預期對當區交通的影響實屬有限。鑒於上述情況，預計中心不會產生顯著的車流及人流。

11. 一名委員詢問香港大球場舉辦大型活動期間的交通安排。城市規劃師／港島羅廷軒先生在回應時表示，隨着啟德體育園的啟用，政府目前正檢討香港大球場的未來用途。根據過往記錄，警方與香港大球場營運商在管理大型活動所產生的大量人流及車流方面均擁有豐富經驗。由於中心屬規模相對較小的體育及康樂設施，預計不會產生顯著的額外車流或人流。

園景建議

12. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 是否有機制監察園景建議的落實情況，特別是垂直綠化；以及
- (b) 留意到將有 12 棵現有樹木被砍伐，而申請地點內僅會補種 11 棵樹，不就全部 12 棵樹的損失進行補償的原因。

13. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生在回應時借助實物投影機提出要點如下：

- (a) 根據所提交的園景建議，申請人除承諾就申請地點移除的樹木實施 1:1 的補償比例外，亦建議在申請地點加入若干園景設施，例如在恢復原狀後的植被斜坡上設置綠化屋頂及垂直綠牆。若這宗申請獲得批准，將以計劃為依據，申請人須依照所提交的布局落實施園景建議。在契約續期階段，可視乎情況，並在諮詢相關政府部門後，於契約中訂明有關提供擬議園景設施的規定。當局將透過既定機制監察園景建議的落實情況，以確保符合規定；以及
- (b) 在申請地點內已確認有 12 棵現有樹木，主要為狀況不佳且價值低的常見品種(包括一棵銀合歡)。申請人建議移除 12 棵樹，並以 11 棵優質新樹作為補償。根據地政總署發出有關私人項目建築發展的樹木保育及移除建議指引(“Guidance Notes on Tree Preservation and Removal Proposal for Building Development in Private Projects”)的最新版本，補償樹

木的總數不應少於所損失的樹木數量，當中包括枯死樹木及任何移植後死亡的樹木，但不包括不良品種(例如銀合歡，該品種因生長具侵略性和入侵性，並會阻礙本地品種的自然延續性，因而屬不良品種)。就此而言，為補償移除的 11 棵現有樹木(不包括一棵銀合歡)，申請人建議在申請地點內種植 11 棵優質新樹，包括陰香和小葉欖仁，連同新種植的灌木，從而達到 1:1 的樹木補償比例。

其他

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關先前第 16 條申請(編號 A/H7/182)中擬於申請地點闢設電競館的詳情，以及是否曾建議興建員工宿舍；
- (b) 南華會會員人數會否顯著增加，從而為中心的發展帶來額外收入；
- (c) 有否任何措施確保申請地點不會舉辦大型活動；以及
- (d) 地政總署指出，與申請地點相關的內地段第 9041 號(下稱「該地段」)的現行契約將於二零二六年十二月屆滿。若這宗申請獲得批准，是否需要採取任何行動以處理契約有效性的問題。

15. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生及城市規劃師／港島羅廷軒先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已撤回先前擬在申請地點闢設電競館的第 16 條申請編號 A/H7/182。該宗申請擬闢設的電競館的建築物高度為主水平基準上約 50 米，可容納約 3 000 人，相比之下，現時這宗申請所涉的擬議發展規模相對較小。無論是先前或現時的申請，均沒有提出闢設員工宿舍；

- (b) 南華會目前有超過 70 000 名會員。南華會沒有表明日後會否招收更多會員，而此事主要屬管理事宜；
- (c) 由於預計南華會會所(包括中心)的訪客都會使用中心提供的體育設施，而且訪客人數會透過強制預約系統所管理，因此在申請地點舉行大型活動的可能性較低。參考其他舉行大型活動的同類發展(例如在香港大球場舉行的七人欖球賽)，警方會實施相應的人流及交通管制措施，以確保順利疏導人流及車流；以及
- (d) 倘若這宗申請獲得批准，當局會建議申請人申請為該地段的契約續期。該地段的使用者及維修保養事宜會受契約條款規管，而擬議發展的設計及布局則會受一般建築圖則規管。

16. 運輸署助理署長／市區鄒炳基先生補充說，鑑於在大型盛事及其他活動舉行期間，大量車輛及人流會前往加路連山道一帶，可能對交通造成影響，因此運輸署對先前的申請編號 A/H7/182 有所顧慮。

商議部分

17. 主席扼要重述，這宗申請旨在申請規劃許可，以闢設一幢新的綜合體育及康樂中心，作為現有南華會銅鑼灣會所的擴建部分。根據黃泥涌分區計劃大綱核准圖(下稱「該圖」)的《註釋》，「康體文娛場所」用途在所涉的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶內屬經常准許的用途。然而，為保存申請地點的現有特色，在該圖未有訂明最高建築物高度的土地上進行新發展，必須取得規劃許可。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對，主要的考慮因素是擬議發展的規模相對較小，預計不會產生過多的交通流量或人流。

18. 委員普遍支持這宗申請。一名委員觀察到申請地點已平整並空置超過 20 年，因此關注政府能否控制發展用地的閒置情況，尤其是考慮到申請地點是以優惠地價批出。主席表示沒有條文規定城市規劃委員會(下稱「城規會」)可就空置土地應否

發展或何時發展作出命令，但城規會可訂明規劃許可的有效期（一般為四年），以確保已獲准許的發展適時展開。雖然如此，當局通常會在新批或修訂的土地契約中施加建築規約，規定地段擁有人在土地契約的建築規約所指明的期限內完成有關地段的發展。城規會的職責之一，是審核申請人所提交的建議是否符合法定規劃圖則的發展管制及規定。關於現時的計劃，申請地點先前建有一座看台。土地契約條款規定申請地點須用作體育及康樂用途，根據有關條款，擬議發展會把申請地點用於興建一幢 4 層高的建築物，內有多項體育設施。

19. 地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士補充說，根據既定機制，體育及康樂土地契約的條款由相關政府決策局及部門監察。倘若相關政府決策局及部門發現有任何違反契約條款的情況，便會將有關事宜轉介地政總署，以採取執法行動。

20. 一名委員認為，應適當監察規劃增益會否兌現，例如在地面層闢設擬議園景區，以及在申請地點東南部把整幢建築物後移最多 20 米，以確保規劃增益得以真正落實。此外，為配合有關的園景區，建議應為面向紀律部隊人員體育及康樂會及加路連山道的外牆加入建築細節，或從地面層的園景區延伸綠化範圍，而非採用全黃色的外牆設計，以改善申請地點的景觀。

21. 一名委員留意到附近一帶有駕駛訓練活動，並關注有關活動可能會令交通狀況進一步惡化。運輸署助理署長／市區鄒炳基先生表示，該區的駕駛訓練安排與其他地區相似，而且學車人士不得在繁忙時段進行駕駛訓練。運輸署會繼續物色合適的用地，使駕駛考試中心的分布更加分散，從而減輕區內學車人士駕駛活動所造成的交通影響。

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二零年四月十七日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

九龍區

議程項目4

[公開會議]

擬修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》

(都會規劃小組委員會文件第 2/26 號)

23. 秘書報告，建議修訂主要涉及改劃位於新蒲崗的兩幅用地，即修訂項目 A1 及 A2 用地(統稱「有關用地」)。以下委員已就此議項申報利益：

黃傑龍教授 — 其公司在慈雲山近新蒲崗擁有一個物業；以及

陳潔茵教授 — 其配偶在新蒲崗擁有一間辦公室及一個泊車位。

24. 由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向有關用地，小組委員會同意他可留在席上。雖然陳潔茵教授就其配偶擁有泊車位所申報的利益間接，但其配偶擁有的辦公室物業直接望向有關用地，她在這方面涉及直接利益，小組委員會同意須請她就此議項暫時離席。

[陳潔茵教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

25. 下列政府的代表此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
潘念雪女士 — 高級城市規劃師／九龍
李家勤先生 — 城市規劃師／九龍

發展局起動九龍東辦事處

關婉玲女士 — 高級地方營造經理(規劃)
李偉傑先生 — 地方營造經理(規劃)

26. 城市規劃師／九龍李家勤先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目A1—把毗鄰彩虹道的一幅用地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，並刪除建築物高度限制；以及
- (b) 修訂項目A2—把毗鄰雙喜街的一幅用地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並刪除建築物高度限制。

27. 此外，當局亦就上述改劃土地用途地帶及其他特定地帶，對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，包括技術修訂，以及對《註釋》的說明頁作出修訂。

28. 主席扼要重述，建議修訂主要涉及重整現有「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的界線，以優化結合多項社區設施的新建政府、機構及社區綜合大樓的設計，並善用綜合大樓，同時加入「休憩用地(1)」地帶，以便根據「一地多用」的原則發展新的休憩用地。

29. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

重建計劃

30. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 重整土地用途地帶的界線涉及把擬議政府、機構及社區綜合大樓納入「政府、機構或社區」地帶，但擬議室內體育設施大樓卻沒有包括在內，理由為何；
- (b) 休憩用地採用「U形」設計，並把擬議政府、機構及社區綜合大樓設於有關用地的中央位置而非設於南端毗鄰現有中學的地方，使休憩用地較為集中，這樣安排的理由為何；以及
- (c) 擬議重建項目會否加入新興體育設施。

31. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士及發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)關婉玲女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 重整土地用途地帶，把擬議的政府、機構及社區綜合大樓設於「政府、機構或社區」地帶內，以及把擬議的室內體育設施大樓設於「休憩用地(1)」地帶，可在詳細設計階段提供彈性，以便發展新的政府、機構及社區綜合大樓和休憩用地。擬議重建項目旨在透過重置和提升現有休憩用地及體育康樂設施，保留有關用地目前的功能，同時加入其他基本的福利、醫療及社區設施，以配合地區需要。為確保「休憩用地(1)」地帶內休憩用地的整體面積維持不變，相關的社區設施將於「政府、機構或社區」地帶內整合。擬議室內體育設施大樓內會設有部分現有體育康樂設施，並將劃入「休憩用地(1)」地帶，以便在功能上與休憩用地產生協同效應。為方便進行重整，「休憩用地」地帶的第一欄用途已加入「康體文娛場所(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)」；
- (b) 與建築物佔地地形呈不規則形狀的現有彩虹道體育館及彩虹道羽毛球中心不同，擬議政府、機構及社區綜合大樓呈正方形，可提升休憩用地在設計方面的效率。香港考試及評核局／可立中學與擬議政府、機構及社區綜合大樓之間的地方將預留作重置球場之用。此外，擬議政府、機構及社區綜合大樓和室內體育設施大樓的位置布局與覆蓋範圍，在設計時已配合由八達街沿現有非建築用地伸延至四美街地區休憩用地的區內重要風道，以及由三祝街伸延至雙喜街及彩虹道的風道。此布局可促進和加強區內的通風情況，並已顧及視覺方面的因素，例如建築物高度輪廓及與周邊地區是否互相協調，同時盡量善用整幅用地的範圍；以及
- (c) 擬議政府、機構及社區綜合大樓內的多用途主場館及室外球場可用作進行新興運動，例如匹克球。

擬議政府、機構及社區綜合大樓的設計

32. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於新的政府、機構及社區綜合大樓內會設有一些長者和兒童福利設施，會否提供全天候公共通道，方便使用者前往有關的政府、機構及社區綜合大樓；以及
- (b) 在訂定新的政府、機構及社區綜合大樓的擬議建築物高度(即九層)時，理據何在。

33. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 前往政府、機構及社區綜合大樓，不論訪客是來自西面的黃大仙下邨，還是從東北面的鑽石山活水公園，均須穿越休憩用地才能抵達有關用地。除了集中在休憩用地西南至東北部分外種植草木，亦會在詳細設計階段探討闢設通往新的政府、機構及社區綜合大樓的有蓋行人道，以加強行人連接通道，令步行體驗更舒適；以及
- (b) 建議興建樓高九層的政府、機構及社區綜合大樓，是為了在混合用途樓宇內設置和集合各式各樣的福利、醫療和社區設施，以配合區內人士的需要。雖然不會就新的「政府、機構或社區」地帶施加任何建築物高度限制，以便擬議政府、機構及社區綜合大樓和休憩用地在詳細設計階段的發展可更具彈性，但政府、機構及社區綜合大樓的擬議建築物高度(即九層或約主水平基準上60米)已考慮到相關政府決策局／部門和黃大仙區議會所要求的設施種類和數量，以及進行重建可能對通風和視覺造成的影響。政府、機構及社區綜合大樓的擬議建築物高度，與新蒲崗商貿區相協調，該處的最高建築物高度為主水平基準上290米。

擬議地庫公眾停車場的設計

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在地庫闢設的擬議公眾停車場，其規模、位置和理據為何；
- (b) 是否無法避免須為擬議地庫公眾停車場移除沿雙喜街的現有路邊樹木；以及
- (c) 擬議地庫公眾停車場可如何改善區內的交通情況，以及有否為支持建議而進行研究。

35. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士和發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)關婉玲女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關用地毗鄰新蒲崗商貿區，同時毗連幾乎整條雙喜街。很多貨車會在雙喜街路旁停泊，在這方面需求很大，以致違例泊車的情況時有出現。為了處理這個問題，建議在考評局旁邊的室外運動和康樂設施、政府、機構及社區綜合大樓，以及毗連雙喜街的室內體育設施大樓之下闢設地庫公眾停車場，其布局可在詳細設計階段再作檢視，目標是提供約300個供各類車輛使用的泊車位。預計擬議公眾停車場可有助解決現時的路旁泊車問題，並可為新蒲崗商貿區釋放道路承载力。此外，擬議公眾停車場的初步布局設計和選址已顧及雙喜街的兩個出入口，一個供擬議政府、機構及社區綜合大樓和室內體育設施大樓使用，另一個供擬議公眾停車場使用。有關建議提出在單一用地內融合新的政府、機構及社區綜合大樓和休憩用地，並在其下設地庫公眾停車場，符合政府提倡的「一地多用」原則；
- (b) 為了在技術要求和保護樹木之間取得平衡，擬議地庫公眾停車場的設計已盡量優化，並會再作檢討。雖然一些現有樹木會因為擬議地庫公眾停車場的走線而需要移除，但會保留大部分珍貴的綠化空間，

包括栽種於有關用地北面、東面和西面的全部四棵特殊樹木和八棵成齡樹。此外，重建後的有關用地預計提供約30%的整體綠化覆蓋率，綠化程度比目前更高。在詳細設計階段，會進一步檢視擬議公眾停車場和沿雙喜街的其他設施的設計，並會與相關政府部門討論，探討沿雙喜街增加綠化和優化街景的機會；以及

- (c) 由起動九龍東辦事處委託進行的「新蒲崗商貿區行人環境及交通改善計劃可行性研究」(下稱「該研究」)已就新蒲崗商貿區提出17項路口及行人環境改善工程，其中10項已經完成。其餘的改善工程會否落實，則視乎撥款及相關政府部門之間的協調而定。擬議地庫公眾停車場提供約300個泊車位，符合運輸署提出在有關用地闢設一個較大型的公眾停車場以便為各類車輛提供綜合泊車及上落客貨設施的建議，並獲該研究就公眾停車場的交通影響進行的技術評估結果支持。設立此停車場，可舒緩路旁泊車的擠塞情況，並改善新蒲崗商貿區的區內交通網絡。當局會在詳細設計階段聯絡相關各方，檢討泊車位日後的設計及分布。

擬議發展的交通影響

36. 一名委員提出以下問題：

- (a) 擬議公眾停車場擬設的出入口與雙喜街之間缺乏緩衝區，會否導致車輛排隊至道路上，尤其是在上落客貨活動頻繁的時候；
- (b) 由於新蒲崗商貿區的大部分商貿及工業發展均位於有關用地的東南面，有沒有任何安排確保上落客貨活動會局限於擬議公眾停車場內，而不會在公共道路上進行；
- (c) 擬議公眾停車場是否有助雙喜街實施雙線單程行車，使兩條行車線均可全面開放行車；以及
- (d) 雙喜街有沒有可能實施雙線雙程行車。

37. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然擬議公眾停車場的出入口擬設於直接緊連雙喜街的位置，且沒有緩衝區，但貨車須在該公眾停車場內繞行，前往上落客貨活動的指定區域，而不可在出入口附近上落客貨。相關政府部門(包括運輸署)對有關建議沒有負面意見。日後的上落客貨活動安排會在詳細設計階段再作調整，以防止車輛排隊至道路上或阻塞出入口；
- (b) 在落實由起動九龍東辦事處進行的該研究提出的行人網絡改善措施後，經提升的行人設施可方便從擬議公眾停車場運送貨物到周邊的商貿及工業發展。此外，加上相關政府部門嚴格的管理、監察及執法，非法路旁上落客貨活動對附近一帶的道路交通所造成的影響將會減至最低；
- (c) 雙喜街原本是雙線單程行車路，但現時實施單線單程行車，因為其中一條行車線全用作設有收費錶的路旁停車位，主要供貨車及電單車使用。闢設擬議公眾停車場，可讓雙喜街有機會騰出設有收費錶的路旁停車位，使兩條行車線均可開放行車，有助紓緩車輛經大有街、三祝街及四美街進出新蒲崗商貿區所造成的交通擠塞。有關各方會在詳細設計階段進一步研究可否在雙喜街實施雙線單程行車或採取其他方案；以及
- (d) 鑑於雙喜街及其連接道路(例如三祝街部分路段)現時均實施雙線單程行車，相關政府決策局／部門會就整個地區較大範圍的道路網絡作出考慮，再進一步檢討在雙喜街實施雙線雙程行車的可行性。

黃大仙地區政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

38. 副主席提出以下問題：

- (a) 黃大仙區議會地區內目前各類政府、機構及社區設施的供應情況為何，以及擬議重建項目會如何應對個別已證實設施供應不足的情況；以及

- (b) 黃大仙區議會地區內目前的休憩用地供應情況為何，以及有關用地可如何根據擬議重建計劃在該區發揮「市肺」功能。

39. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 黃大仙區議會地區內供應不足的設施主要涉及兒童、長者和復康服務，尤其是幼兒中心、安老院舍、社區照顧服務設施和日間康復服務，大部分是在處所內提供的服務。雖然擬議的政府、機構及社區綜合大樓不能完全解決所有供應不足的問題，但已對區內各項需要作出回應，把各類福利設施和新設施整合，包括設立一個綜合家居照顧服務隊、一間日間護理中心、一間長者鄰舍中心和一間幼兒中心；以及在擬議政府、機構及社區綜合大樓內重置一個社會保障辦事處，從而在當地社區設立一個集合全面福利設施的地點。當局已諮詢相關政府部門(包括社會福利署)，以決定在政府、機構及社區綜合大樓內將提供的具體設施；以及
- (b) 目前，黃大仙區議會地區內的地區休憩用地和鄰舍休憩用地供應過剩。然而，根據二零二五年更新的《香港規劃標準與準則》內關於評估休憩用地供應的最新方法(即要達到每人3.5平方米休憩用地的供應標準)，則黃大仙區議會地區內休憩用地的供應情況可能不足，尚欠約七公頃。儘管如此，上述資料只是反映在計算上的供應有所減少，並非休憩用地實際上有所減少。事實上，透過擬議重建所提供的休憩用地，預計應可提升休憩用地的整體質素，且不會令用地面積大幅下降。鑑於有關用地的大小，以及景觀設計和綠化覆蓋率均有所提升，有關用地可以繼續作為該區的「市肺」。採用「U型」布局，加上擬議政府、機構及社區綜合大樓四周的休憩用地，使園境美化區不致變得零碎，同時容許休憩用地納入多元化的景觀元素。

地區諮詢

40. 一名委員提出以下問題：

- (a) 黃大仙區議員對擬議重建可能造成交通和噪音方面的影響表示關注，詳情為何；以及
- (b) 在有關用地內景觀和綠化空間安排的原則。

41. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 交通問題方面，黃大仙區議員主要關注進行擬議重建會使區內現時的交通擠塞情況惡化。就此而言，有關用地的公共交通設施完善，而且預計日後大部分使用者將會步行來往有關用地，因此擬議重建項目不大可能對當地交通網絡造成負荷。此外，擬議地庫公眾停車場可提供一定數目的泊車位，有助減少沿雙喜街及附近街道的路旁泊車及違例泊車情況，從而疏導區內的整體交通流量。噪音問題方面，部分黃大仙區議員關注戶外體育設施可能會造成噪音影響，尤其是設於擬議室內體育設施大樓頂層的網球場及滾軸曲棍球場會否造成嚴重噪音影響。由於東北面最接近的住宅發展與有關用地相距甚遠，中間隔着交通已經十分繁忙的彩虹道，故預計球場產生的噪音不會對居民造成重大影響；以及
- (b) 有關用地的園境美化及綠化設施符合《發展局工務科技術通告第3/2012號》及黃大仙區《綠化總綱圖》的規定和原則，包括按照「種植有方•因地制宜」原則選擇適合的植物栽種在合適的地點，並在落實項目前充分考慮各項因素。

其他

42. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 前蒲崗村在一九四零年代拆卸前位於有關用地，擬議重建計劃是否已透過加入相關文化遺產元素反映蒲崗村的歷史背景；

- (b) 有關用地目前的使用者人數及重建完成後的預計使用人數的詳情為何；以及
- (c) 在施工期間的交通安排及可能造成的交通和環境影響為何。

43. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 位於有關用地東北部的天然山丘，是前蒲崗村北面小山丘的遺蹟一部分。蒲崗村是在一九四零年代被拆卸的古老村落，很大程度上受到其後的發展干擾，包括在有關用地的前啟德遊樂場和現有的彩虹道遊樂場。根據重建建議，天然山丘將原地保留。考慮到有關用地的歷史背景及建議所涉範圍，擬議重建計劃或可探討能否藉此機會展示有關用地的歷史，例如是否有可能在有關用地的不同位置安裝資訊牌；
- (b) 目前沒有有關現時使用者人數及重建完成後的預計使用者人數的資料。擬議重建計劃或會吸引更多訪客，而有關用地亦位處黃金地段，設有完善的交通網絡。行人環境及路旁園境美化設施日後會予以提升，鼓勵日後的使用者步行前往該用地，再加上已規劃的交通改善工程，預計附近的交通流量不會超出負荷，亦不會對該區的交通造成重大不良影響；以及
- (c) 已進行相關技術評估，以檢視施工期內可能造成的交通及環境影響。如採取適當的緩解措施，預計不會對周邊地區造成重大不良影響。

44. 主席扼要重述，基於「一地多用」的原則，擬議修訂將有助在有關用地發展擬議政府、機構及社區綜合大樓、室內體育設施大樓及休憩用地。重新劃定用途地帶邊界的建議，以及在該用地重置或加入的各項設施的類別與數量均屬合適。在詳細設計階段，為推展重建建議，將充分考慮多項措施，包括應付新蒲崗商業區路旁及違例泊車問題的交通緩解措施、提升行人連接設施、融入歷史文化元素以推廣有關用地的歷史，以及樹木保育安排。

45. 委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂。一名委員認為，擬議政府、機構及社區綜合大樓的建築物高度，應在供應和功能要求上與政府、機構及社區設施小心取得平衡，而非只顧盡量增加。由於有關用地擁有豐富的歷史背景，該名委員期望在重建建議中可融入更多文物遺產與文化元素，把有關用地轉化為當地社區具標誌性的樞紐。

46. 一名委員對擬議重建計劃所帶來的機遇表示肯定，特別是興建一個地庫公眾停車場，為附近的商業發展項目提供約 300 個泊車位，將惠及區內的交通網絡。為全面且持續作出改善，該名委員建議應就新蒲崗商業區進行整體交通檢討。這樣可確保新蒲崗商業區內已規劃及即將進行的發展能相互配合，從而改善區內的整體交通狀況。另一名委員建議，可分階段進行建造工程，以確保可在有關用地持續提供相關設施。

47. 一名委員認為，由於大多數使用者(尤其是當區居民)都是步行來往有關用地，因此有必要提供有蓋行人道，特別是為了應對極端的天氣情況。據該名委員觀察所得，有關用地位於西面的住宅發展項目與東面的新蒲崗商業區之間，地面設施主要供當地居民使用，而擬議公眾停車場則為附近的商業發展項目提供服務。擬議重建計劃將使住宅與商業用途有機會加強融合，有助在新蒲崗營造更有活力的氛圍。就此而言，雙喜街應在連接這兩項用途方面發揮重要作用，因此應在詳細設計階段小心進行設計，使整個地區長期保持活力。

48. 副主席備悉，有關用地的樹木補償安排符合發展局技術通造(工務)第 3/2012 號所載的規定，但認為由於這是政府重建項目，樹木補償比例若能超過 1:1 會更為理想。種植足夠樹木將有助有關用地繼續發揮其作為黃大仙區「市肺」的功能。

49. 小組委員會留意到，擬議重建計劃將提供面積不少於有關用地 30% 的總綠化覆蓋率，已超出現有的綠化比例。有關用地現時確定有 383 棵樹木。在現有的樹木中，將原地保留 66 棵(包括所有具特殊價值的樹木及成齡樹木)，另有 83 棵將在有關用地範圍內移植。至於其餘 234 棵樹木，大多結構及健康狀況欠佳，且因未能配合擬議建築物及地面球場而會受影響，因此建議在有關用地內補種 62 棵樹。就此而言，共有 211 棵現有樹木(即 55%)將原地保留。為達到 1:1 的補種樹木比例，將根據有關用地的發展計劃，並與康樂及文化事務署商討，分階

段在黃大仙區內其他地點種植 172 棵樹。有關用地在重建後的擬議樹木密度將遠低於現狀，因為必須按照最新標準提供足夠空間讓樹木生長，並盡量使樹木能健康與穩定成長。

[黃傑龍教授及葉少明先生在答問部分進行期間離席。]

50. 主席表示，倘小組委員會同意這些擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報公布，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城市規劃委員會，以供考慮。

51. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/31A》(展示時會重新編號為 S/K11/32)和載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件IV的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/31A》(展示時會重新編號為 S/K11/32)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

52. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表出席會議。他們此時離席。]

[陳潔茵教授此時返回席上。]

[高級城市規劃師／九龍李玉倩女士及城市規劃師／九龍梁卓楠先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/839 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及
顯示為「道路」的地方的九龍觀塘創業街 31 號
經營酒店(學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/839 號)

53. 張翹楚先生就此議項申報利益，因為他認識申請人公司(即滙麗企業有限公司)的董事。車品覺教授亦就此議項申報利益，因為他的業務伙伴正在申請地點附近租用一個單位。由於張翹楚先生並無與申請人公司的董事討論這宗申請，而車品覺教授所申報的利益亦屬間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

54. 城市規劃師／九龍梁卓楠先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、「城中學舍計劃」(下稱「該計劃」)的擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

擬議學生宿舍的設計和運作

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在學生宿舍中，共用洗手間和淋浴設施的使用者與設施比例為何，以及提供該些共用設施的理據為何；
- (b) 有沒有任何禁止把標準床改裝成雙層床的限制；
- (c) 擬議的最小房間面積為 5.4 平方米，是否合適，以及該計劃有沒有制定最低人均居住面積的規定；
- (d) 有沒有提供公用設施(包括茶水間、活動室及洗衣設施)；

(e) 在擬議學生宿舍的煮食安排如何；以及

(f) 有沒有男女混合樓層。

56. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 居住在 2 樓至 11 樓的學生需要共用洗手間和淋浴設施。2 樓擬設 14 個洗手間和 10 個淋浴室，供 47 名學生共用，而由 3 樓至 11 樓，每層約有 52 至 53 名學生，將共用 14 個洗手間和 8 個淋浴室。此外，連洗手間及淋浴設施的套房會設於 12 樓和 13 樓，每間房可容納兩名學生。不過，對於在大部分樓層的共用設施安排，申請人沒有提供資料和解釋；

(b) 擬議學生宿舍設有 31 間面積較細的單人房。在現時的建議中，將不會提供雙層床，所有床均為單人床。正如教育局和發展局所建議，每間房入住最多兩名學生是較可取的做法。在該計劃下，擬議學生宿舍的運作會由教育局密切監察。這些單人床其後不太可能會改裝成雙層床，以增加每間房的入住人數；

(c) 從 3 樓至 11 樓有八間房，房間面積為 6 平方米以下(由 5.4 平方米至 5.9 平方米不等)。現時，該計劃下對房間面積或最低人均居住面積並無特定規定。儘管如此，參考本港各間大學的學生宿舍，每人的居住面積平均約為 5 平方米至 6 平方米。雖然擬議房間面積未必最理想，但有關面積相比所參考的數字並無大幅減少。宿舍房間的尺寸及設計會由教育局監察，以確保住宿學生的生活質素；

(d) 根據申請人的建議，2 樓到 11 樓會提供樓面面積由約 13 平方米至 15 平方米不等的茶水間，而 13 樓則會闢設較大的茶水間和多用途活動室，作為住宿學生的公用空間。此外，亦會提供洗衣設施，但這些設施的位置尚未反映在目前的布局設計圖中。茶

水間的設計，包括其大小和配置，以及與洗衣設施的整合，將在詳細設計階段期間處理，並須由教育局作進一步審視；

(e) 學生宿舍的個別房間禁止煮食，與酒店發展的安排相若，亦是受制於建築設計和相關限制。然而，申請人並沒有說明公用茶水間內有沒有煮食設施；以及

(f) 申請人並沒有提供關於學生宿舍內有沒有男女混合樓層的資料。

57. 一名委員擔心，相關學生宿舍牌照可能沒有對使用雙層床設立任何限制，在這方面予人有欠缺規管的印象，以致可能出現違例增加入住人數的情況。至於共用設施方面，該名委員表示不宜使用校園學生宿舍的平均房間大小作為參考，因為學生在校園有大量活動室和公用範圍可供使用。此外，該名委員亦指出，與其任由同一樓層的所有學生在不作分配的情況下共用廁所和淋浴設施，倒不如訂定人均公用空間或使用者與設施的比例，把特定洗手間和淋浴設施分配給一小撮學生(例如四至六名學生)，令衛生和管理可以符合標準。主席回應時補充，教育局將在較後階段審核學生宿舍的布局設計，以確保安排妥當。

空氣流通

58. 一名委員留意到，宿舍在運作期間窗戶通常會保持關閉，遂詢問這些窗戶本身能否打開，以及該計劃有沒有任何關於宿舍房間的通風規定。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，表示由於擬議學生宿舍位於觀塘商貿區，宿舍和鄰近用途可能會產生鄰接問題。為了解決這個問題，擬議發展不會依靠開窗通風。空氣供應系統的擬議鮮風口將位於距離鄰近道路約 15 米的地方，以緩解觀塘商貿區可能造成的噪音和空氣質素問題。雖然學生宿舍在日常運作期間通常會關窗，但為了符合相關的建築物規例，這些窗戶都是可以打開的。由於在申請地點半徑 200 米範圍內並沒有發現煙囪，空氣污染的最大源頭將會是道路排放物。由於擬議發展不會依靠開窗通風，預計不會造成無法克服的空氣質素問題。值得注意的是，該計劃的主要目標是鼓勵市場把商業樓宇改裝作學生宿

舍，藉此增加學生宿位的供應。為了確保改裝後的宿舍是宜居處所，在該計劃下的學生宿舍，須符合與住用建築物一樣的自然採光和通風標準，例如必須設置的窗戶與宿舍房間任何部分之間的距離應在九米以內。雖然如此，並沒有強制規定有關發展須採用鮮風通風系統。

泊車位和上落客貨設施的供應

59. 兩名委員問及擬議的泊車位和上落客貨位是否足以應付住宿學生的需要，特別是在入住宿舍和退出宿舍的兩個高峰期。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，表示該幢現時名為 **LT Tower** 的建築物乃於二零二零年整幢改裝作商業用途，地面層設有八個泊車位和兩個上落客貨位供整幢建築物的租戶共用。該計劃本身並無訂定具體的上落客貨設施要求，但擬議學生宿舍已獲特別分配兩個泊車位和一個上落客貨位。至於餘下的泊車位和上落客貨位，則供地面層和 1 樓的商店和餐廳使用。在入住宿舍和退出宿舍期間，學生可以使用指定的上落客貨位上落行李。由於預計住宿學生不會駕車，故為學生宿舍預留的兩個泊車位主要擬供職員（例如舍監）及到訪學者使用。

其他

60. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議學生宿舍與各專上院校之間的距離；以及
- (b) 住宿學生是來自個別專上院校還是來自多間院校。

61. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點靠近牛頭角港鐵站，公共交通配套完善。申請地點亦毗鄰觀塘道，有多條巴士路線連接香港各處。住宿學生可乘搭公共交通，在一小時內到達「合資格專上院校名單」（下稱「名單」）內的多間專上院校，例如香港城市大學及香港浸會大學；以及

- (b) 該計劃下的學生宿舍，只限名單內 31 間專上院校的學生才有資格入住。申請人尚未與任何個別院校達成合作協議。原則上，所有全日制本地或非本地學生，只要修讀由該 31 間合資格專上院校舉辦的相關課程，均可申請入住擬議學生宿舍。

62. 為讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)在日後考慮與學生宿舍有關的同類申請時能有一套統一的標準，一名委員認為，教育局應就最小房間面積及在提供附屬和公用設施(例如泊車及上落客貨設施、洗手間及淋浴室)方面制訂清晰的規定。此外，亦應制訂關於防止違規佔用房間(例如非宿生過夜留宿)措施的指引。

[陳遠秀女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

63. 主席扼要重述，獲政府政策支持的學生宿舍屬城規會頒布的《詞彙釋義》內的「酒店」用途。根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》附表 I，「酒店」屬第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。擬議發展位於觀塘商貿區，附近有多個酒店發展項目。該計劃下的擬議學生宿舍大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與周邊土地用途亦並非不相協調。城規會或會從規劃角度評估這宗申請，例如與周邊地區的土地用途是否協調。至於擬議學生宿舍的詳細設計，教育局會在稍後階段再行審核。

64. 委員對這宗申請普遍有所保留，並提出以下意見／建議：

- (a) 雖然擬議學生宿舍的位置大致合適，而且與周邊的土地用途並非不相協調，但其內部布局並不理想，因為大部分宿舍房間狹長(在不包括牆身厚度的情況下，最少闊度約為 1.6 米)，而且面積細小(最小的房間為 5.4 平方米)。只有 12 樓的布局因為房間面積普遍較大，亦有較合理的配置，才相對可以接受。考慮到政府有意打擊不合標準的分間單位(特別

是居住面積為 8 平方米或以下的單位)，申請人應檢視擬議學生宿舍的設計，以改善住宿學生的生活質素；

- (b) 除了人均公用空間是否足夠的問題之外，在明知擬議學生宿舍會以局部改建現有商業發展項目的方式進行發展，而此舉無可避免會在設計方面受限的情況下，指定沒有天然陽光照射的轉角處作為公用空間，採用這種設計有「投機取巧」之嫌；
- (c) 擬議學生宿舍的居住密度過高。考慮到大部分房間的內部布局狹長，窗戶大部分時間關閉而且沒有新鮮空氣流通，居住時間較長的住宿學生，比酒店旅客更容易受惡劣的衛生環境及消防風險所影響，最終會影響他們的福祉。委員建議，申請人應考慮減少床位或房間的數目，增加人均生活空間，從而改善住宿學生的整體生活質素；以及
- (d) 在空氣流通方面，他們注意到擬議發展不會依靠打開窗戶作通風，而是會使用空氣供應系統。他們擔心，空氣供應系統一旦失靈，缺乏換氣會嚴重影響室內空氣循環及空氣質素。

65. 兩名委員認為，為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，實有必要維持住宿學生(尤其是來自香港以外地方的學生)的良好生活質素。城規會有責任把關，保障和促進學生的健康、安全、便利及一般福利。

66. 一些委員留意到學生宿舍申請預計會有所增加，並考慮到批准不合標準的建議可能會損害香港作為國際教育樞紐的聲譽，因此要求規劃署與教育局聯繫，為良好的學生宿舍制訂恰當清晰的設計要求、指引及管制，而這些設計要求、指引及管制應有別於供短暫逗留的旅客入住的標準酒店，以確保所有住宿學生的生活質素標準一致。此外，亦應採取措施，防止不合資格的人士(例如被迫遷離不合標準分間單位的租戶)入住該計劃的學生宿舍。委員備悉在適當情況下，教育局會獲邀提供有關該計劃的資料，以回應委員的關注。

67. 主席雖然認同擬議學生宿舍的位置方便，有助增加學生住宿的供應，但留意到委員關注擬議學生宿舍的內部布局、房間面積，以及在空氣流通、衛生及消防安全方面可能造成的影響。就此，主席表示，小組委員會可考慮延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，回應委員上述的關注事項。

68. 經商議後，小組委員會決定延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括(i)檢討學生宿舍的布局、房間面積及配套設施；以及(ii)澄清或進一步評估在空氣流通、衛生及消防安全方面可能造成的影響，以供小組委員會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 6

其他事項

[公開會議]

69. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。