

二零一一年六月十日舉行的城市規劃委員會  
第 985 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳曼琪女士

鄭恩基先生

方和先生

許智文教授

鄭心怡女士

林群聲教授

劉智鵬博士

劉志宏博士

劉文君女士

梁宏正先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳旭明先生

何培斌教授

陳仲尼先生

李偉民先生

李律仁先生

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會(署理)

譚燕萍女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年五月二十七日舉行的第 984 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年五月二十七日舉行的第 984 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

### (i) 辭任城市規劃委員會委員

2. 主席通知委員，李行偉教授已辭任城市規劃委員會委員。主席建議向李教授致謝，感謝他對城規會工作的貢獻，並在會議記錄表述對他的謝意。各委員表示贊成。

### (ii) 對已通過的城規會二零一一年四月二十六日第 981 次會議記錄作出修訂

3. 秘書表示，馬錦華先生因為是香港社會服務聯會執行委員會委員，所以就「考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的申述和意見--第二組」的議項申報了利益，但已通過的會議記錄並沒有予以記錄。為更正記錄，秘書提議修訂城規會第 981 次會議記錄，補述馬先生已申報利益。會議記錄的替代頁已於會上呈上，讓委員參閱。

4. 委員同意按秘書的建議，修訂城規會第 981 次會議記錄。

[方和先生此時到達參加會議。]

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K2/193

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地新填地街 197 至 197A 號  
(九龍內地段第 8440 號和第 10129 號)闢設辦公室  
(城規會文件第 8842 號)

---

[聆訊以廣東話進行]

#### 簡介和提問部分

5. 鄭心怡女士現時與申請人的顧問宏基測量師行有限公司及 LLA Consultancy Ltd. 有業務往來，她已就此議項申報利益。城規會同意鄭女士的利益屬間接性質，因此她可就此議項繼續留席。

6. 以下規劃署代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 荃灣及西九龍規劃專員

陳昌傑先生 ) 申請人代表

李俊傑先生 )

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請陳偉信先生向委員簡介申請的背景。

8. 陳偉信先生借助圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人要求批給規劃許可，以便在油麻地分區計劃大綱草圖上一塊劃作「住宅(甲類)」地帶的用地發展擬議辦公室；

(b) 都會規劃小組委員會於二零一一年二月十八日拒絕有關申請，理由如下：

(i) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶主要是作住宅用途的規劃意向；

- (ii) 擬議發展與附近地區的住宅性質不相協調，並不符合有關「擬在『住宅(甲類)』地帶發展辦公樓宇而提出的規劃申請」的城規會規劃指引所訂的規劃準則；以及
  - (iii) 批准這宗申請會為同類的辦公室發展立不良先例，令有關發展侵佔住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響；
- (c) 申請人已提供支持這宗覆核申請的理據(概述於文件第 3 段)。屋宇署總屋宇測量師／九龍提出意見指原先擬在三樓設置的走火層(文件附件 I 的繪圖 A-4)須計入擬議發展項目的總樓面面積。因應該項意見，申請人於二零一一年五月二十六日提交信件，表示擬議發展項目的走火層將遷至天台(文件內繪圖 R-1)。擬議發展項目的建築物高度由主水平基準上 55.25 米修訂為主水平基準上 50.35 米(- 4.9 米)；
- (d) 政府部門的意見——相關部門對擬議發展項目沒有反對或負面意見；
- (e) 公眾意見 - 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗覆核申請，理由是(i)有關用地劃作「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向是作住宅用途；(ii)擬議發展與附近地區不相協調；以及(iii)批准這宗申請會為有關地區的同類申請立下不良先例；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請，有關評估概述如下：
- (i) 雖然申請人指出現時有關用地附近有一些辦公樓宇，但根據文件的圖 R-1a 顯示，現有辦公樓宇主要位於彌敦道的「商業」地帶內，或位於鄰近彌敦道／登打士街這些區內主要道路的「住宅(甲類)」地帶範圍內，而

申請地點則遠離彌敦道／登打士街。申請地點的附近地區主要為住宅發展項目；

- (ii) 申請人提及有關在「住宅(甲類)」地帶內發展商業中心的兩宗先前申請(A/K2/82及A/K2/83)於一九九三年在有附帶條件下獲批給許可，兩塊用地分別鄰近登打士街及油麻地較繁忙的地區；
- (iii) 批准這宗覆核申請或會導致辦公室發展侵佔住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響；
- (iv) 申請人就辦公室發展所提出的理據包括較把有關用地用作住宅發展所造成的視覺影響為小；並具有較佳的外觀和建築物設計；以及可維持該區的活力，但這些理據並未經證明屬實。通過採取妥善的設計方法，住宅發展項目仍可具有優良的外觀／設計；以及
- (v) 雖然申請人指地盤面積細小(137.96平方米)會導致住宅發展的規模不合標準的說法未必不合理，但考慮到該區有很多細小地段，當局必須在批准申請與立下先例之間取得平衡。

[林群聲教授及邱榮光博士此時到達參加會議。]

9. 主席繼而邀請申請人代表闡釋這宗申請。

10. 陳昌傑先生借助 Powerpoint 投影片陳述下列要點：

- (a) 有關用地位於新填地街 197 至 197A 號(九龍內地段第 8440 號及第 10129 號)；
- (b) 現有建築物已經失修，並已空置一段時間，因此急需進行重建；

- (c) 緊鄰有關用地的建築物樓高六至八層，主要作住宅用途，地下設有店舖。該等建築物屬共有業權；
- (d) 現建議興建一幢規模適中的 13 層辦公樓宇。擬議發展項目與四周的發展互相協調；

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (e) 這宗申請符合城規會規劃指引編號 5，原因是隨着經濟狀況在二零零八年金融海嘯後逐步改善，對商業中心區以外地區的小型辦公室需求亦有所增加。約 88 平方米的樓面空間可再分為兩個單位。這種面積的辦公室在區內最受歡迎，因為每個單位的租金總額約為一萬元或以下。有關用地的位置亦很便利，步行兩分鐘即達港鐵油麻地站；
- (f) 有關的辦公室單位面積符合區內小型企業的需求，因為小型企業不能負擔尖沙咀等核心商業區甚或彌敦道一帶的租金。倘若缺乏該類辦公室的供應，則未能負擔昂貴租金的小型企業唯有租用住宅單位作為辦公室；
- (g) 鑑於有關用地與港鐵站及其他公共交通設施極之接近，加上用地的面積細小，運輸署不反對擬議發展項目不設內部交通設施；
- (h) 雖然油麻地此範圍主要屬住宅區，但商業樓宇並非不常見。在半徑 200 米的範圍內共有 33 幢商業樓宇。這些商業用途與住宅發展協調一致，並沒有因鄰接而產生問題；
- (i) 擬議的辦公樓宇具備特別設計，以消除其後被非法改裝為不合標準住宅單位的風險；
- (j) 由於地盤面積細小(137.96 平方米)，加上住用建築物受較小的上蓋面積所限(33.3%)，導致出現筆直向高空發展的樓宇。所提供的住宅單位將會不合



標準(實用樓面面積約為 15 平方米)。這類住宅單位並非政府致力增加的分層單位所屬的類別；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (k) 若在這區提供 15 平方米的住宅單位，有關單位很可能會作構成治安問題的用途；
- (l) 在有關地點的辦公樓宇的外觀整體上較住用建築物為佳；
- (m) 辦公室及住宅用途可互相補足而非互不協調。預計辦公室用途不會造成任何滋擾；
- (n) 毗鄰建築物的業權分散，要徵集土地進行重建會有困難。此外，在油麻地分區計劃大綱圖範圍內亦有核准興建辦公樓宇的先例，如上海街 422 至 426 號萬事昌中心及新填地街 263 號昌寶中心；以及
- (o) 相關政府部門不反對擬議發展項目。

11. 一名委員詢問有關擬議辦公室單位的面積，以及擬議發展項目的設計如何能防止單位其後被改作住宅用途，陳昌傑先生回應表示辦公室單位的淨面積約為 20 平方米。陳先生補充說，正如擬議發展項目的樓面間隔顯示，廁所設於公用地方，而辦公室單位將不會供水。這樣有助避免辦公室單位其後被改作住宅用途。

12. 同一名委員詢問有關住宅區的辦公室發展對環境所造成的影響，黃耀錦先生回應表示，預計辦公室發展不會對環境造成任何負面影響。唯一須關注的問題是辦公樓宇的幕牆所造成的反射，但此問題可以解決。

13. 另一名委員詢問有關住宅發展的上蓋面積限制，以及是否有發展商積極在該區徵集土地進行重建，陳偉信先生在回應時向委員展示《建築物(規劃)規例》附表 1，並表示根據《建築物(規劃)規例》，住宅發展須根據其建築物高度而設有上蓋面積限制。高度為 46.35 米的擬議發展項目的上蓋面積限為

33.3%。不過，倘若發展項目的建築物高度降低，則其上蓋面積便可予提高。申請人可採用最適當的設計，以提供較大的單位。陳偉信先生表示並無有關區內徵集土地活動的資料。他請委員注意，油麻地分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的「註釋」訂明，佔地 400 平方米以上的用地可設定較高的建築物高度。此舉可鼓勵把細小地段合併為較大的用地，使重建項目更具彈性。

14. 陳偉信先生亦表示，旺角區有一宗類似的個案，當中一塊面積只有 119 平方米的用地上的住宅發展項目的建築圖則獲得批准。考慮到地盤限制，發展商建議降低發展項目的高度，以期令該項目根據《建築物(規劃)規例》獲得較大的上蓋面積，從而提供約 21 平方米的單位，該面積較申請人所述在申請地點的住宅發展項目的預計單位面積為大。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

15. 陳昌傑先生在回應委員提出有關盡量利用該土地的發展潛力的問題時陳述下列要點：

- (a) 有關用地在分區計劃大綱圖上設有地積比率限制。降低建築物高度會令總樓面面積減少。倘若不能充分利用有關用地的發展潛力，便會浪費土地資源；
- (b) 若須降低建築物高度以增加樓面空間(淨面積約為 30 平方米)，則估計只可提供兩至三層住宅。這並非一個切實可行的方案；以及
- (c) 荃灣及西九龍規劃專員就旺角區一宗個案所引述的 21 平方米的單位面積仍屬於不理想。

16. 陳昌傑先生在回應一名委員的問題時表示，鑑於有關用地的面積細小，發展商並無計劃把用地作其他用途。

17. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知申請人代表，覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的

決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分

18. 黃耀錦先生表示，現時並無法例就幕牆對四周住宅發展所造成的潛在影響規管幕牆的裝設事宜。即使幕牆有反射陽光的作用，對四周建築物所造成的影響亦只限於一天內的極短時間。有關影響也可通過在住宅單位內安裝窗簾輕易緩解。

19. 一名委員表示，申請人代表所辯稱的建築物設計受到限制屬於最壞情況。不過，他備悉申請人已因應有關用地的細小面積而嘗試建議切實可行的計劃，而他認為在該區進行辦公室發展不會構成重大的協調問題。城規會應着眼於在「住宅(甲類)」地帶內立下先例的問題，研究應否從寬考慮有關建議。

20. 另一名委員亦認為申請人已因應地盤限制而提出切實可行的計劃。申請地點的現有建築物已很陳舊，故此急需進行重建。

21. 秘書在回應兩名委員關注辦公室被非法改裝成住宅單位的問題時表示，在「住宅(甲類)」地帶內，部分屬住用而部分屬非住用的建築物及全屬非住用的建築物的最高地積比率均限為 9 倍。因此，倘若發展商其後把辦公樓宇改作住宅用途，亦不會增加樓面面積，惟單位的面積則會較大。秘書表示若辦公室單位被非法改作住宅用途，當局會根據《建築物條例》採取執法行動。

22. 兩名委員及副主席均認為有關建議有助改善該區的環境及提供重建的誘因。在區內進行擬議的辦公室發展不大可能構成重大的協調問題。

23. 一名委員表示，由於該區仍屬住宅區，故不同意擬議的辦公室發展不會構成任何協調問題。儘管如此，考慮到申請人已提出切實可行的計劃，加上批准該項計劃可帶來好處，該名委員認為可批准擬議的發展項目。

24. 另一名委員認為由於該區仍屬住宅區，故建議應提醒申請人在擬議的發展項目內加入一些設計，使發展項目不會對四周的住宅發展造成任何影響。委員對此表示同意。

25. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年六月十日。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。有關許可須附加的條件如下：

提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

26. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第VI部分；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須遵守《建築物條例》，特別是《建築物(規劃)規例》第41(1)條內有關《1996年提供火警逃生途徑守則》第11.2段所載的規定；
- (c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，並查核擬議的發展項目會否違反任何契約條件。如所需的契約修訂申請在提交後獲得批准，申請人須履行地政總署所附加的條款和條件，包括繳付土地補價及費用；以及
- (d) 擬議發展項目的設計須盡量減低對四周住宅發展的環境所造成的負面影響。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》的申述和  
意見(城規會文件第 8839 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

27. 以下委員已就此議項申報利益：

陳旭明先生	)	近期與新鴻基地產發展有限公司
方和先生	)	(下稱「新地」)有業務往來，而
鄭恩基先生	)	R6 和 R7 由新地的附屬公司提
		交。
劉文君女士	)	新地的前僱員，而 R6 和 R7 由新
		地的附屬公司提交。
鄭心怡女士	)	近期與 R3 的顧問公司宏基測量師
		行有業務往來(與此議項所涉的事
		宜無關)

28. 委員備悉陳旭明先生已就未能出席是次會議致歉，而劉文君女士尚未到達。委員同意鄭心怡女士只涉及間接利益，可留在會議席上參與討論此議項，而方和先生和鄭恩基先生涉及直接而重大的利益，應就此議項離席。方先生和鄭先生此時離席。

29. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，委員同意在已表示不會出席聆訊或未有作覆的申述人和提意見人缺席的情況下聆訊有關申述。

30. 規劃署和申述人的以下代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
吳國添先生	規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍

R 2 RBM Services Limited

Mr. Phill Black 申述人的代表

Ms. Veronica Luk

陳志強先生

R 3 Bental Limited

梁逸娛女士 申述人的代表

曾國明先生

李俊傑先生

R4 Leahander Trading Limited、Planwise Properties Limited、Warrington & Co. Ltd.及 Yau Luen Stevedoring Transportation Packers Co. Limited

陳致馨先生 申述人的代表

黃廣流先生

莫嘉祺先生

黃寶儀女士

余清彬先生

R 5 聯美企業有限公司

鄭美美女士 申述人的代表

宋梓華先生

張明麗女士

劉崢先生

R6 Tippon Investment Enterprises Limited

許澤鴻先生 申述人的代表

胡韻然女士

溫嘉浩先生

羅中穎女士

周永年先生

楊秉坤先生

R 7 Top Merchant Investments Limited

許澤鴻先生 申述人的代表

胡韻然女士

溫嘉浩先生

R8 Southnice Investments Limited

曾思蒂女士

申述人的代表

衛慶華先生

Mr. Mark Eisenegger

Mr. Rodney Ip

嚴文龍先生

繆嘉欣女士

魏海恩女士

31. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述和意見。

32. 吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年十二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把荃灣東工業區的北部由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶、「商業(5)」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的用地。當局在為期兩個月的展示期屆滿後共接獲八份申述，並於二零一一年三月四日公布有關申述，為期三個星期，以便公眾提出意見，期間共接獲八份意見；
- (b) 二零一零年九月十七日，城規會原則上通過規劃署所進行的《二零零九年全港工業用地分區研究》(下稱「二零零九年分區研究」)的結果和建議。二零零九年分區研究建議把荃灣東工業區的北部主要改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。這項改劃用途地帶的建議可消除荃灣東工業區北部日後的發展項目與楊屋道以南現有工業用途之間因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題。更重要的是，這有助重整荃灣東部的土地用途和改善環境；

- (c) 基於以上背景，規劃署已就改劃用途地帶建議(包括有關「綜合發展區」用地的界線和發展規範)進行概括評估。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為在所涉改劃用途地帶建議中採用綜合發展區的方法，從而以較全面、連貫和靈活的方法解決荃灣東工業區北部的環境問題實屬恰當。獲諮詢的政府部門認為有關改劃用途地帶建議可以接受，而倘有關用地的最高住用地積比率限為 5.0 倍，則荃灣區的現有／已規劃配套基礎設施不會負荷過重；

有關申述

- (d) R1 反對涉及非建築用地的修訂項目 A5。R2 由楊屋道 127 至 135 號的擁有人提交，反對圖則《註釋》和《說明書》關於「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的部分；
- (e) R3 至 R8 由荃灣東工業區北部各工業大廈的擁有人提交，涉及特定的用地：
- (i) R3 的申述人是德士古道 72 至 76 號的擁有人，反對劃為「綜合發展區(4)」地帶；
  - (ii) R4 的申述人是有關「綜合發展區(6)」地帶內五幢工業大廈的土地擁有人，反對劃為「綜合發展區(6)」地帶和把該「綜合發展區(6)」地帶的地積比率限制訂為 5 倍；
  - (iii) R5 的申述人是沙咀道 368 至 370 號的擁有人，反對劃為「綜合發展區(3)」地帶；
  - (iv) R6 的申述人是橫窩仔街 13 至 23 號的擁有人，反對「綜合發展區(3)」地帶界線覆蓋的範圍；
  - (v) R7 的申述人是楊屋道 145 至 159 號的擁有人，反對「綜合發展區(5)」地帶和「綜合發展區(6)」地帶界線覆蓋的範圍；以及



- (vi) R8 的申述人是德士古道 100 號的擁有人 and 德士古道 98 號的其中一名擁有人，反對「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(4)」地帶界線覆蓋的範圍，以及訂定最高地積比率和最低住用地積比率；

與改劃為「綜合發展區」地帶的做法有關的申述

- (f) 有關申述的概括理由及其建議概述於文件第 4.3.1 段，重點如下：

- (i) R6 和 R7 不反對政府的意向，即把荃灣東工業區北部的工業大廈改裝／重建／改劃為「綜合發展區」地帶，以解決短至中期的房屋用地供應短缺問題，以及改善荃灣東區的環境；
- (ii) 由於有關「綜合發展區」用地為共有業權所擁有，故難以合併以作綜合發展。不同的土地擁有人的目標和利益各異，要達致共識既不容易又費時，甚至可能未能達成協議，永不能進行重建(R3 至 R8)；
- (iii) 有關「綜合發展區」地帶的地積比率限為 5 倍，比現有工業發展和位於楊屋道對面的住宅發展(爵悅庭、立坊和樂悠居)為低。用地的地積比率如此低，物業擁有人實缺乏誘因進行重建(R3、R4 和 R8)；
- (iv) 「綜合發展區」地帶的擬議界線並不理想，或會為土地擁有人落實進行綜合重建帶來不必要的問題(R6 至 R8)；
- (v) 劃為「住宅(戊類)」地帶亦與有關「綜合發展區」的整體規劃意向一致。個別地段無須進行合併，單一業權用地可馬上進行個別重建。城規會也可管制「住宅(戊類)」用地上的住宅及／或商業發展。油塘工業區正是混

合「綜合發展區」和「住宅(戊類)」重建項目的例子。數個「住宅(戊類)」用地已完成重建，而該「綜合發展區」用地則仍受制於共有業權問題(R5)；

- (vi) 有關修訂項目與政府活化工業大廈的特別豁免政策有抵觸，理由是有關政策只適用於「工業」地帶、「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業大廈。擬議「綜合發展區」地帶會即時令物業擁有人停止活化他們在該地帶內的工業大廈(R3)；
- (vii) R2 主要就分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》關於「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的部分提出意見：
  - 各「綜合發展區」地帶的地區、限制、擁有權和規劃意向均有不同，因此各地帶應有其特定的規劃意向，以確認各地帶獨有的重建問題。如有關「綜合發展區」地帶有任何後移規定，以進行道路擴闊、基建或其他改善工程，須在《說明書》中述明。進行個別／分期重建計劃的機會應納入各「綜合發展區」地帶的規劃意向；
  - 土地擁有權在重建中所扮演的角色應在《註釋》或最少在《說明書》中詳細述明，以提供進一步的指引，說明在土地擁有權問題下，可採用何種靈活的做法去進行綜合發展，以及若考慮重建個別用地，應採用什麼步驟把毗連的共有業權用地一併納入重建才算恰當。城規會規劃指引編號 17 就分期落實計劃所提到的考慮因素，應在《註釋》和《說明書》中述明；

- 《註釋》和《說明書》中須訂明規劃大綱的作用，以及「綜合發展區」用地個別已獲批准的規劃大綱不會在沒有相關「綜合發展區」地帶擁有人的同意下作出修訂。規劃署應邀請土地擁有人就規劃大綱提供建議，包括他們就重建其「綜合發展區」用地而擬定的概念圖則。此外，城規會應就擬備／通過該等規劃大綱的時間作出指示，但不須更廣泛地通知公眾；
- 要求城規會研究提供發展誘因，以(i)消除綜合發展區內已獲確認的特定限制；(ii)達至良好的街景設計；以及(iii)提供架空行人連接設施；

(viii) R2 提出以下建議：

- 在分區計劃大綱圖的《註釋》中列明「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶各自的規劃意向；
- 就「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶而言，應在《說明書》中以獨立標題闡述擁有不同用地特色的各個「綜合發展區」地帶，並述明城規會會為各「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱；在總綱發展藍圖中依從規劃大綱的需要；共有業權用地所帶來的限制，以及容許根據城規會規劃指引編號 17 分期重建有關用地；
- 就擬備規劃大綱一事諮詢在「綜合發展區」修訂範圍內的所有土地擁有人，並邀請他們提交概念圖則；
- 考慮採用法定規劃「誘因」(把建築物高度限制提高 20 米)，以鼓勵合併用

地，以及提供所需的社區設施／服務和良好的城市設計；

- 澄清申請人在為各「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶分期進行發展而提交總綱發展藍圖時，是否須就以擁有權為理由而沒有參與發展的用地提出建議；以及
- 在《說明書》中述明有關「政府、機構或社區」地帶(政府撥地編號GLA-TW 288)日後的用途；

(g) 規劃署對有關申述理由和建議的回應概述於文件第4.3.1.2段，重點如下：

- (i) 規劃署備悉 R6 和 R7 不反對劃為「綜合發展區」地帶的意見；

#### 難以合併用地(R3至R8)

- (ii) 荃灣東工業區北部的工業大廈屬單一業權的比例相當高。在位於「綜合發展區」地帶內的20幢工業大廈當中，有12幢和一塊露天貯存用地都屬於單一業權擁有。個別地段擁有人有機會合併用地和合作重建。在尚未設法作出嘗試前便定論不可能把用地合併，未免言之尚早；
- (iii) 劃設「綜合發展區」地帶有助透過合併用地進行綜合發展，以便改善布局和環境。現時劃為「綜合發展區」地帶的建議屬提升分區用途，應可為一些樓齡較低的工業大廈提供足夠的重建誘因。根據城規會規劃指引編號17的規定，對於「綜合發展區」的發展項目，倘若發展商能夠提出證據，證明確已竭盡所能把用地合併，但卻無法與土地擁有人達成協議，可考慮容許發展計劃分期推行；

- (iv) 當局會就「綜合發展區」地帶定期進行檢討，以便密切監察發展計劃的進度。有關用地的首次檢討工作會在用地劃設後的第三年年底進行，繼而每年檢討一次；

#### 地積比率偏低(R3、R4和R8)

- (v) 當局建議為「綜合發展區」地帶訂定5倍的地積比率，當中已顧及荃灣區的基建發展項目，該等發展項目是按5.0倍的最高住用地積比率或9.5倍的最高非住用地積比率而規劃。5.0倍的整體最高地積比率可確保現有／已規劃的基建設施足以支持這部分荃灣東工業區轉型作住宅用途。有關地積比率亦與荃灣區在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的其他同類住宅發展訂為5倍的最高住用地積比率相符。此外，把「綜合發展區」內發展項目的地積比較與該區其他非住用發展的地積比率互相比較並不恰當；

#### 「綜合發展區」地帶的界線(R6至R8)

- (vi) 當局已考慮有關因素，確保「綜合發展區」用地的面積足以進行綜合重建，因為這更有機會可在不損害良好設計方案的情況下改善住宅樓宇的布局和配置，從而解決環境問題。「綜合發展區」用地的界線和配置是經仔細考慮而劃定，已顧及該區的地盤面積、土地狀態、業權分布、土地用途格局和發展限制；

#### 劃為「住宅(戊類)」地帶更為合適(R5)

- (vii) 劃為「住宅(戊類)」地帶難以實踐綜合重建的意向，會令改善和重整土地用途的機會減少。荃灣東工業區有些工業樓宇仍在運作，不同的擁有人可能有不同的計劃，在落實計劃過程中可能會因工業與住宅用途為鄰而產

生問題。「住宅(戊類)」地帶容許重建個別大廈，因此較難解決配合／技術問題和達至綜合布局。此舉無可避免地產生更多工業區與住宅區為鄰所產生的問題。環保署署長不支持把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶。劃為「綜合發展區」地帶的做法更為恰當，因為此舉可更全面一致和靈活地解決環境問題；

- (viii) 由於地點和附近發展環境有所不同，因此不可直接與油塘工業區的個案相比；

#### 與活化工業大廈的政策有抵觸(R3)

- (ix) 把荃灣東工業區北部由「工業」地帶主要改劃為「綜合發展區」用地的建議是根據城規會通過的「二零零九年分區研究」結果和建議而提出，目的是改變荃灣東工業區北部的土地用途特色，以便在重建後主要作長遠住宅用途。由發展局公布的活化工業大廈政策不會改變個別用地的長遠規劃意向(即「工業」地帶、「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向)；

#### 圖則的《註釋》和《說明書》(R2)

- (x) 圖則的《註釋》和《說明書》旨在說明概括的規劃意向，並訂明重要的發展規範。有關「綜合發展區」用地在地區、限制和擁有權方面的差異不會令各綜合發展區具有不同的規劃意向，而有關用地的規劃意向都是作綜合重建。「綜合發展區」用地現有的共有業權和合併用地屬於落實計劃的問題。城規會規劃指引編號 17 容許分期發展「綜合發展區」用地。在《註釋》和《說明書》訂明城規會規劃指引所包括的規定並非城規會的一貫做法；

- (xi) 規劃大綱是發展「綜合發展區」用地的指引，而且述明詳細的規劃要求，包括：適當的交通和環境緩解措施；政府、機構或社區設施；運輸和公共設施以及休憩用地。規劃署會盡快擬備規劃大綱，為有關的「綜合發展區」用地提供指引。如有需要，把建築物後移以改善街道景觀等詳細規劃要求，會在擬備規劃大綱階段徵詢有關政府部門的意見後收納在規劃大綱內。《註釋》和《說明書》不會重覆此等細節；
- (xii) 規劃署會就有關的「綜合發展區」用地擬備規劃大綱，並根據相關的城規會規劃指引編號 39 的規定徵詢荃灣區議會的意見。土地擁有人可透過區議會表達對規劃大綱的意見，亦可在擬備規劃大綱的過程中直接向規劃署提交意見和建議，以供該署考慮。透過區議會就規劃大綱廣為諮詢公眾的做法實屬必要，因為在較廣闊的層面上，荃灣區的發展會受有關「綜合發展區」用地的發展影響；

## R2 提出的其他建議

- (xiii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為在缺乏任何理據或未能顯示有關初步建議具設計／規劃優點的情況下，按申述人的建議把「綜合發展區」用地的最高建築物高度限制劃一增加 20 米的做法並不可取。此外，相差 20 米的兩級建築物高度限制未必適合像有關「綜合發展區」用地的大型發展用地，因為整體的建築物高度輪廓或會受影響。「綜合發展區(2)」地帶至「綜合發展區(6)」地帶的「註釋」已訂有略為放寬建築物高度限制的條款(根據向城規會提交的申請的個別情況作出考慮)，以便為「綜合發展區」用地的擬議重建項目提供靈活性和發展誘因；

- (xiv) 城規會規劃指引編號 18A 述明倘若「綜合發展區」用地並非全屬單一綜合業權所擁有，申請人必須證明擬議的分期發展項目已兼顧不屬其擁有的其他地段的發展潛力。因此，申請人應清楚列明每期工程所興建的樓宇的總樓面面積和單位數目，以及每期工程所闢設的政府、機構或社區設施、休憩用地及其他公共設施；以及
- (xv) 由於重整荃灣東工業區北部的土地用途需時，現有「政府、機構或社區」地帶(政府撥地編號 GLA-TW 229)的熟食小販市場會繼續為荃灣東工業區的工人及附近居民提供服務一段時間。然而，日後規劃署如認為有需要，可檢討該地帶日後的用途；

與特定地點有關的申述

「綜合發展區(3)」地帶  
沙咀道 368 至 370 號(R5)  
橫窩仔街 1 號及橫窩仔街 13 至 23 號(R6)

(h) 申述理由如下：

- (i) R5 擬自行發展其用地(即沙咀道 368 至 370 號)，而且無意收購其他地段。申述人已於二零一零年十二月十五日提交第 12A 條規劃申請(申請編號 Y/TW/3)，要求把申述地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便把有關樓宇原址改建為酒店。該申請尚待城規會考慮。當局應尊重土地擁有人在無需與其他地段合併的情況下個別重建其用地的權利；
- (ii) 改劃荃灣東工業區的用途地帶會令荃灣區的就業機會減少。把用地改劃為「住宅(戊類)」／「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議可讓有關用地發展作住宅及／或商業



用途而無須受 0.5 倍的最高非住用地積比率所限，令重建工作具靈活性，有助在荃灣東區維持或創造就業機會(R5)；以及

- (iii) 安泰工業中心是荃灣東工業區北部唯一已空置和隨時可進行重建的工業地段。在經修訂的「綜合發展區」地帶應准許分期進行發展，讓安泰工業中心可在短期內自行重建，以便優化發展過程(R6)；

(i) 申述人提出以下建議：

- (i) R5 建議把整個「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，又或把申述地點(即沙咀道 368 至 370 號)改劃為「住宅(戊類)」地帶或「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以及為「其他指定用途」註明「酒店」地帶加入新的「註釋」(R5)；以及
- (ii) R6 建議把位於橫窩仔街 1 號(亞洲脈絡中心)和橫窩仔街 13 至 23 號(安泰工業中心)的申述地點改劃為一個獨立的「綜合發展區」地帶；

(j) 規劃署對有關申述理由和建議的回應如下：

- (i) 「綜合發展區」地帶的規劃意向是鼓勵用地進行綜合發展／重建。個別擁有人可訂定發展計劃，並在總綱發展藍圖訂明分期重建其物業的安排，以供城規會考慮，但所提交的總綱發展藍圖須證明擬議發展的綜合發展模式不會因發展計劃以分期實施方式推行而受到不利影響。楊屋道以南的樂悠居和立坊發展項目便是由兩個不同發展商在同一「綜合發展區」地帶獨立進行發展的例子(R5)；
- (ii) 雖然改劃荃灣東工業區北部所屬的用途地帶難免會令該區的現有職位流失，但部分工業

處所現時空置或未盡其用。擬進行的重建項目會在新劃設的用途地帶提供不同性質的新職位(R6)；

- (iii) 城規會規劃指引編號 17 已列出分期推行發展的條件。R6 如遵從上述指引的規定並取得城規會的許可，有可能在目前劃為「綜合發展區(3)」地帶的用地分期為其本身的地段進行發展(R6)；
- (iv) 只把 R5 的用地改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議有違綜合重建該區以主要作住宅用途的規劃意向(R5)；
- (v) 如把 R6 的用地從「綜合發展區(3)」用地剔出，則「綜合發展區(3)」用地餘下的面積(約 0.34 公頃)會變得過於零碎、受限制和細小，難以進行綜合重建。「綜合發展區」用地的面積較小，會縮減可在不損害良好設計方案的情況下為解決環境限制問題而改善住宅樓宇的布局和配置的空間(R6)；

「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(4)」地帶  
德士古道 72 至 76 號(R3)  
德士古道 98 至 100 號(R8)

(k) 申述理由如下：

- (i) 支持有關重整荃灣東工業區的整體意向，以便淘汰過時的工業用途、改善環境和提供極為需要的居所(R8)；

(l) 申述人提出以下建議：

- (i) R3 建議把整個「綜合發展區(4)」地帶或只把申述地點(即德士古道 72 至 76 號)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「商業」地帶，讓申述人可以實現其意向，根據

政府的特別豁免政策把申述地點的工業大廈改建為酒店；

- (ii) R8 的建議包括：方案 1：把申述地點(即德士古道 98 至 100 號)改劃為「綜合發展區(4)」地帶或「住宅(戊類)」地帶，並把部分「綜合發展區(2)」用地和「綜合發展區(4)」用地餘下的部分改劃為「綜合發展區(2)」用地；方案 2：把申述地點(即德士古道 98 至 100 號)改劃為「綜合發展區(7)」地帶或「住宅(戊類)」地帶，並把「綜合發展區(4)」用地的餘下部分保留為「綜合發展區(4)」地帶或改劃為「住宅(戊類)」地帶；
  - (iii) R8 建議把申述地點的地積比率修訂為綜合地積比率(住用地積比率為 5 倍，而非住用地積比率為 9.5 倍)；
- (m) 規劃署對有關申述理由和建議的回應如下：
- (i) 把整個「綜合發展區(4)」用地或只把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「商業」地帶有違綜合重建該區以主要作住宅用途的規劃意向(R3)；
  - (ii) 整塊「綜合發展區(2)」用地屬面積相當的政府土地，可盡早批出，以便為區內其他「綜合發展區」用地的重建過程發揮催化的作用。把部分「綜合發展區(2)」用地和「綜合發展區(4)」用地的私人地段合併將拖慢重建過程(R8)；
  - (iii) 總城市規劃師／城市設計及園境認為，把申述地點從「綜合發展區(4)」用地剔出會令「綜合發展區(4)」用地的地形變得更不規則，令調整設計／布局和加入理想設計特色以改善市容的靈活性受到限制(R8)；

- (iv) 劃為「住宅(戊類)」地帶難以實踐綜合重建的意向，而且也會令改善和重整土地用途的機會減少。劃為「住宅(戊類)」地帶或會令有關地帶進行零碎的重建項目，因而無可避免地產生更多工業區與住宅區為鄰所產生的問題。環保署署長不支持把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶(R8)；
- (v) 環保署署長表示，R8 為支持在申述地點進行初步重建計劃而提交的環境評估未能證明有關的初步計劃符合《香港規劃標準與準則》的規定(R8)；以及
- (vi) 「綜合發展區(4)」地帶不宜採用綜合地積比率(住用地積比率為 5 倍，而非住用地積比率為 9.5 倍)，因為有關地積比率不能保證日後的發展主要是作住宅用途，以配合有關用地的規劃意向(R8)；

「綜合發展區(5)」地帶和「綜合發展區(6)」地帶  
第 443 約地段第 444 號、第 458 號、第 464 號、第  
484 號及第 488 號(R1 及 R4)  
楊屋道 145 至 159 號(R7)

(n) 申述理由如下：

- (i) 由於「綜合發展區(2)」地帶內有一塊非建築用地，以改善區內的通風，「綜合發展區(6)」地帶應一如「綜合發展區(2)」地帶般為同一條氣道劃設非建築用地(R1)；

(o) 申述人提出以下建議：

- (i) R1 建議在「綜合發展區(6)」地帶內劃設另一塊與「綜合發展區(2)」地帶一致的非建築用地；

- (ii) R4 建議把「綜合發展區(6)」地帶涵蓋的地區的最高地積比率增加至 8 倍；
  - (iii) R4 建議把整個「綜合發展區(6)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶；以及
  - (iv) R7 建議把位於楊屋道 145 至 159 號的申述地點(Jumbo i Advantage)從「綜合發展區(5)」地帶中剔出，並將之納入毗鄰的「綜合發展區(6)」地帶；
- (p) 規劃署對有關申述理由和建議的回應如下：
- (i) 總城市規劃師／城市設計及園境指出，在「綜合發展區(6)」地帶內加設擬議非建築用地將有助改善建築物重建後的通透度。然而，這或未能有效地改善區內的通風情況，理由是有關非建築用地並非位於已獲確認的氣道上，而且兩端均受高層發展(北面的名逸居和南面的樂悠居)遮擋。由於日後在「綜合發展區(6)」地帶進行重建須提交總綱發展藍圖，以供城規會批准，當局將有適當的規劃和發展管制，以確保發展項目範圍內有充足的建築物通透度(R1)；
  - (ii) R4 建議的 8 倍地積比率對住宅發展而言實屬過高，亦與《香港規劃標準與準則》有關新市鎮住宅重建項目的標準不符，會令基建設施的負荷過重和影響該區的生活環境(R4)；
  - (iii) 劃為「住宅(戊類)」地帶難以實踐綜合重建的意向，會令改善和重整土地用途的機會減少。劃為「住宅(戊類)」地帶或會令有關地帶進行零碎的重建項目，因而無可避免地產生更多工業區與住宅區為鄰所產生的問題。環保署署長不支持把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶(R4)；以及

- (iv) 現有的「綜合發展區(5)」地帶和「綜合發展區(6)」地帶界線大致把橫窩仔街和楊屋道之間的街區一分為二，令有關「綜合發展區(5)」用地恰巧呈長方形，以容許設計更具彈性。把申述地點從「綜合發展區(5)」地帶中剔出，並將之納入「綜合發展區(6)」地帶，會令「綜合發展區(5)」地帶變得不規則，削弱住宅樓宇在設計和配置上的彈性(R7)；
- (q) 當局接獲八份涉及有關申述的意見，而 C1 至 C8 提出意見的理由概述於文件第 4.4.1 段，重點如下：
  - (i) 政府未有提供技術報告(例如環境評估報告)，以支持改劃用途地帶作住宅發展。在區內進行住宅發展的可行性十分值得商榷。透過劃設「綜合發展區」地帶增加住宅單位只是愚弄公眾(C1、C2、C3 和 C5)；
  - (ii) 改劃荃灣東工業區的用途地帶以作住宅發展會令租金上升，甚至令工業大廈的租戶遭擁有人迫遷，令區內的中小型企業倒閉(C4 和 C7)；
  - (iii) 荃灣東工業區是少數僅存的工業區，交通網絡完善，商業活動依然十分活躍。不支持把該區由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，但支持 R3 把該區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議(C6)；以及
  - (iv) C8 支持 R1 劃設非建築用地的建議，因為這有助為該區營造更優質的生活環境；

(r) 對於提出有關意見的理由，規劃署的回應如下：

- (i) 現時改劃用途地帶的建議是根據二零零九年分區研究而提出，該研究的結果和建議已由相關部門仔細研究和審核，包括運輸署(交通影響)和環保署署長(環境影響)。兩個部門均確定，只要申請人在第 16 條規劃申請階段進行「綜合發展區」地帶所需的影響評估，有關建議並不會在交通和環境方面造成無法解決的問題(C1、C2、C3 和 C5)；
- (ii) 當局備悉提意見人關注工業大廈的租戶有可能遭迫遷的問題。然而，過去的經驗顯示，即使工業用地的用途地帶被改劃，但落實重建需時，租戶和中小型企業將有足夠的時間適應轉變(C4 和 C7)；
- (iii) 二零零九年分區研究結果顯示，荃灣東工業區及其北部的空置率分別為 9.9% 和 19.2%，與全港的空置率(6.5%)相比屬於高。改劃該區的用途地帶可更善用土地資源，有助重整該區的土地用途和改善該區的環境(C6)；以及
- (iv) 總城市規劃師／城市設計及園境指出，在「綜合發展區(6)」地帶內加設擬議非建築用地將有助增加建築物重建後的通透度。然而，這或未能有效地改善區內的通風情況，理由是有關非建築用地並非位於已獲確認的氣道上，而且兩端均受高層發展(北面的名逸居和南面的樂悠居)遮擋。由於日後在「綜合發展區(6)」地帶進行重建須提交總綱發展藍圖，以供城規會批准，當局將有適當的規劃和發展管制，以確保發展內有充足的建築物通透度(C8)；

- (s) 規劃署的意見：規劃署不支持 R1 至 R8 的申述，並認為基於文件第 6 段所載的理由，不應為順應有關申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。

33. 主席繼而邀請申述人的代表闡釋所提交的申述書。

[陳炳煥先生此時離席。]

#### R2(RBM Services Limited)

34. Mr. Phill Black 借助投影片，提出以下要點：

- (a) R2 對位於「綜合發展區(5)」地帶內的楊屋道 127 至 135 號用地(金銘聯合中心)表示關注；
- (b) 就進行綜合重建而言，「綜合發展區(5)」地帶所面對的土地擁有權限制最大，因為六幢工業大廈中只有兩幢由單一業權所擁有，而一幢更有 189 名擁有人；
- (c) 區內各「綜合發展區」地帶全由一項一網打盡的規劃意向所涵蓋，即「綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施」，以及「方便當局因應環境、交通、基礎設施、視覺影響、空氣流通等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的管制」。該等劃一的規劃意向低估了各「綜合發展區」地帶在地區、限制、擁有權及規劃意向方面的主要差異；
- (d) 各「綜合發展區」地帶的特色已載於涉及有關分區計劃大綱圖擬議修訂的小組委員會文件，即涵蓋政府土地的「綜合發展區(2)」地帶旨在作為促進／加快有關用地重組的催化劑；「綜合發展區(3)」地帶包括四塊用地，其中三塊由單一業權所擁有，該地帶旨在鼓勵用地合併；「綜合發展區(4)」地帶包括六幢工業大廈，其中三幢由單一業權所擁有，並受到德士古道的嚴重交通噪音影響，該地帶旨在為住宅樓宇的設計及布局提供更大的彈性；以



及「綜合發展區(6)」地帶所涵蓋的四個地段全由單一業權所擁有，旨在鼓勵用地合併，以進行綜合重建。各「綜合發展區」地帶應有其特定的規劃意向，以反映其特色，以及在擬備各「綜合發展區」用地的規劃大綱時提供指引。北角分區計劃大綱圖為不同的「綜合發展區」用地訂定不同的規劃意向正是為特定「綜合發展區」用地訂定特定規劃意向的例子；

- (e) 土地擁有權並非只涉及落實計劃事宜。由於用地合併是進行綜合重建的規劃意向中不可或缺的重要部分，應在有關分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》中提及。
- (f) 當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢有關土地擁有人時，他們已對在各「綜合發展區」用地落實計劃的問題(須合併個別地段)表示關注。有關城規會文件亦承認，與個別地段以零碎方式及在有需要時才進行重建相比，劃設「綜合發展區」地帶有助透過合併用地進行綜合發展，從而改善布局及環境。
- (g) 倘用地合併對綜合重建甚為重要，則須提供適當的誘因，以鼓勵有關擁有人合併「綜合發展區」地帶內的用地。雖然規劃署認為現時劃設「綜合發展區」地帶屬提升分區用途，應可為一些樓齡較低的工業大廈提供足夠的重建誘因，而且略為放寬限制的條款可為重建項目提供靈活性及發展誘因，但鑑於合併用地極為困難，該等誘因並不足夠。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (h) 提供誘因的例子包括：在西營盤及上環分區計劃大綱圖上容許區內面積大於 400 平方米的用地有較高的建築物高度，以鼓勵用地合併。這份分區計劃大綱圖應提供同類誘因。
- (i) 土地擁有人的參與是落實「綜合發展區」地帶的規劃意向的重要因素。當局為個別「綜合發展區」用

地擬備規劃大綱時，應正式諮詢有關土地擁有人，並在城規會通過各「綜合發展區」地帶的規劃大綱之前，向城規會報告個別土地擁有人的意見及建議；

- (j) 倘容許進行分期發展，應在有關分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》中清楚指明。北角分區計劃大綱圖的「綜合發展區(1)」地帶可供參考，有關《說明書》清楚指明「綜合發展區(1)」地帶內的兩塊用地現時由不同的擁有人所擁有。在提交總綱發展藍圖予城規會考慮時，有關總綱發展藍圖可涵蓋整個地帶或該兩塊用地的其中一塊；以及
- (k) 對於一些申述人建議把前大窩口工業大廈用地與毗鄰的地段合併，規劃署並不支持，理由是這會妨礙落實「綜合發展區(2)」地帶。規劃署在考慮用地合併時採用了雙重標準。他備悉劃為「綜合發展區(2)」地帶的前大窩口工業大廈用地旨在作為催化劑，以助重建及改善這一區的環境。應善用這塊用地，以促進它與面向德士古道的用地進行合併，從而形成一塊較大的用地及容許有更大彈性，以解決交通噪音的問題。

### R3(Bental Limited)

35. 曾國鳴先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申述地點為德士古道 72 至 76 號興業中心；
- (b) 鑑於用地合併的問題，申述人反對把申述地點由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(4)」地帶；
- (c) 政府的意向是把該區重建作住宅用途。劃為「綜合發展區(2)」地帶的前大窩口工業大廈用地將因而被列入勾地表內，以作住宅發展；
- (d) 四周的工業大廈已全改劃為「綜合發展區」地帶，以便在前大窩口工業大廈用地日後重建作住宅用途

時，解決因工業區與住宅區為鄰而產生的問題。然而，劃為「綜合發展區」地帶並非達至有關規劃意向的可行機制；

- (e) 徵集私人地段以進行綜合發展十分困難，規劃署低估了徵集土地的難度；
- (f) 雖然「綜合發展區(4)」地帶內包括單一業權地段，但由共有業權所擁有的私人地段位處「綜合發展區(4)」地帶的中心部分，令用地合併更困難；
- (g) 「綜合發展區(4)」地帶的准許地積比率為 5 倍，比前「工業」地帶內現有工業大廈的地積比率(9.5 倍)低得多，令重建缺乏誘因，因為擁有人會傾向保留樓面面積較大的現有建築物；
- (h) 把「工業」用地改劃為「綜合發展區」亦違反政府的活化工業大廈政策，理由是特別豁免政策只適用於「工業」地帶、「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業大廈，但並不適用於「綜合發展區」地帶。即使有關政策不屬於城規會的職權範圍，城規會亦應有責任在規劃過程中考慮有關土地政策，透過改劃土地用途地帶善用土地資源及改善環境；
- (i) 把有關地區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「商業」地帶較為合適，理由是該等用途地帶不須徵集土地，因而更肯定可進行重建，亦更具彈性。劃為「商業」地帶會令有關住宅發展受規劃許可所限，從而解決環境及其他技術問題；劃為「商業」地帶亦容許區內進行與日後的住宅用途互相協調的其他用途；
- (j) 倘容許在申述地點作商業發展(例如辦公室及酒店)，有關發展便可用作前大窩口工業大廈用地的住宅發展的緩衝區，減輕德士古道的嚴重交通噪音問題；

- (k) 有關擁有人的意向是透過特別豁免政策把現有工業大廈改裝成酒店或辦公室，這將有助淘汰現有工業活動及改善區內環境；以及
- (l) 另一個建議是把申述地點從「綜合發展區(4)」地帶中剔除，以免有關用地因擁有權零碎的問題而延遲重建。由於申述地點位於「綜合發展區(4)」地帶的邊陲，把它剔除將不會影響「綜合發展區(4)」地帶的發展。

R4(Leahander Trading Limited、Planwise Properties Limited、Warrington & Co.Ltd 及 Yau Luen Stevedoring Transportation Packers Co.Ltd)

36. 陳致馨先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 「綜合發展區(6)」地帶包括由四名個別擁有人所擁有的五個地段。有關地段全由單一業權所擁有。該地帶內有三幢建築物樓齡由 36 年至 40 年不等，一幢建築物的樓齡只有 15 年；
- (b) 該區南面是國際訊通中心及達力貨櫃中心，兩者均為現代物流及貨櫃處理中心。區內的製造業活動已逐漸被淘汰，該區正轉型為住宅區；
- (c) 有關工業區的西南面為一些現有高密度住宅發展，包括爵悅庭、立坊和樂悠居。這些用地先前劃為「綜合發展區」地帶，在有關發展落成後則改劃為「商業」地帶。先前的「綜合發展區」的地積比率限為 9.5 倍至 10 倍，提供重建誘因。該等位於前「綜合發展區」地帶內的住宅發展，位置特色與申述地點相似。然而，申述地點的地積比率僅限為 5 倍，並不公平；
- (d) 「綜合發展區(6)」地帶內現有工業大廈的地積比率為 9.4 倍至 11.2 倍。「綜合發展區(6)」地帶所容許的地積比率為 5 倍，相當於把有關擁有人現時

所享有的地積比率減半。地積比率如此低影響重建項目的可行性，有關擁有人亦缺乏重建誘因；

- (e) 不同地段擁有人的發展計劃及時間表各異，有關建築物的樓齡及佔用率亦不同。合併該等用地將涉及漫長的討論。由於涉及商業利益及發展風險，擁有人之間就重建達成協議的可能性亦低；
- (f) 利興強中心於一九九六年落成，樓齡只有 15 年，狀況依然良好，有關擁有人沒有理由和商業誘因與其他擁有人一同進行綜合重建；
- (g) 然而，海林大廈兩幢建築物及東昌工業大廈已頗為殘舊，實有需要進行重建。應把它們劃為不同用途地帶，以進行個別重建；
- (h) 城規會應把地積比率增加至 8 倍，作為重建誘因。擬議 8 倍的地積比率是參考該區西南面三項住宅發展的地積比率(約 10 倍)而擬定；
- (i) 倘地積比率增加至 8 倍，則將可多提供約 60%的單位，與政府增加房屋供應的政策一致；以及
- (j) 建議把有關「綜合發展區(6)」用地改劃為三塊「住宅(戊類)」用地。由於住宅用途須取得城規會的規劃許可，因工業區與住宅區為鄰而產生的問題可得以解決。

#### R5(Luenmay Enterprise Company Limited)

37. 張明麗女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申述地點位於沙咀道 368 至 370 號，現時由樓齡達 34 年的王子工業大廈佔用，該建築物由申述人擁有；

- (b) 「綜合發展區(3)」地帶內四個地段的其中三個(包括申述人的地段)均由單一業權所擁有。餘下一個地段由 21 名擁有人共同擁有；
- (c) 申述人計劃在不久的將來重建其地段，並已於二零一零年十二月根據條例第 12A 條提出改劃用途地帶申請，把其地段改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便把現有大廈原址改裝成酒店。預計有關申請將於二零一一年八月由城規會考慮；
- (d) 把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶將為區內居民創造就業機會；
- (e) 申述人亦建議把其地段或整塊「綜合發展區(3)」用地改劃為「住宅(戊類)」地帶。由於申述地點遠離德士古道，亦有休憩用地及其他「綜合發展區」用地作為緩衝區，減輕交通噪音，因此並沒有嚴重的交通噪音問題。申述地點亦遠離楊屋道以南的工業用地，因此沒有出現因工業區與住宅區為鄰而產生的問題；
- (f) 申述人的面積大，足以自行進行重建，把它包括在「綜合發展區(3)」地帶內並不公平，亦剝奪了有關擁有人自行重建而不與其他地段合併的權利；
- (g) 油塘工業區的個案證明「綜合發展區」用途地帶機制既不理想又不可行。在城規會進行申述聆訊後改劃為「住宅(戊類)」地帶的油塘工業區內用地已完成重建，但劃為「綜合發展區」地帶的餘下用地則仍受制於共有業權問題，未能徵集土地。
- (h) 她從 R6 的申述中備悉申述人無意收購其他地段以作綜合發展。有關擁有人之間將難以達成任何協議，以實現「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向；
- (i) 為了盡早落實 R5 及 R6 的申述地點的計劃，以及把毗鄰的前大窩口工業大廈用地用作住宅發展，應

把申述地點劃為「住宅(戊類)」地帶，並容許它自行進行重建；

- (j) 「住宅(戊類)」地帶及「綜合發展區」地帶的規劃意向相似，都是重建作住宅用途。兩者的發展規範亦相近；
- (k) 劃為「住宅(戊類)」地帶將容許申述地點於短期內進行重建，而且無須擬備規劃大綱及提交總綱發展藍圖。然而，把「住宅(戊類)」地帶作住宅用途須取得規劃許可，讓城規會可對有關用地的重建項目作出管制，並確保不會出現不相協調的用途及因工業區與住宅區為鄰而產生問題；以及
- (l) 城規會日後亦可在規劃許可或在有關分區計劃大綱圖的《註釋》中加入額外的規定，例如提供足夠的配套設施。

38. 宋梓華先生提出以下要點：

- (a) 申述地點的擁有人年屆 72，居於海外。他自一九七二年起已擁有申述地點；
- (b) 該擁有人大病初癒，希望親眼目睹其地段重建。他沒有時間完成「綜合發展區」地帶漫長的落實程序；以及
- (c) 該擁有人希望自行重建其地段，亦缺乏資金收購「綜合發展區(3)」地帶內其他地段。把申述地點納入「綜合發展區(3)」地帶內，意味該用地難免會被大發展商以低價收購。

#### R6(Tippon Investment Enterprises Limited)

39. 許澤鴻先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 有關申述地點包括安泰工業中心和亞洲脈絡中心，兩座建築物均位於「綜合發展區(3)」地帶內。兩

個地點由單一業權擁有，而安泰工業中心已空置，隨時可供重建；

- (b) 荃灣東工業區內「綜合發展區」地帶的規劃意向，是透過逐步淘汰現有工業用途，以便重建作住宅用途，從而解決短期的房屋用地供應短缺問題。然而，涵蓋有關申述地點的「綜合發展區(3)」地帶不能達到此目的，因為個別地段的擁有人各有不同的重建計劃，而且所涉土地的業權分散(24名擁有人)。R5的代表剛才指出，R5無意把其地段與有關「綜合發展區(3)」地帶內的其他地段一併重建作住宅用途。萬象工業大廈亦位於該「綜合發展區(3)」地帶內，大廈內的工業活動頻繁；
- (c) 油塘工業區的「綜合發展區」用地只涉及七個土地業權，因有徵集土地問題而尚未進行重建；
- (d) 有關申述地點毗鄰前大窩口工廠大廈用地，有潛力可於短期內進行重建並發揮催化作用，鼓勵重整該區的土地用途；
- (e) 技術可行性研究證明申述人的初步發展方案可行，有關方案的住用地積比率為5倍，而建築物高度不高於主水平基準上100米，不會因工業區與住宅區為鄰而產生任何問題；
- (f) 「綜合發展區(3)」地帶內其餘地段的發展潛力不會受到影響，因為R5有意把王子工業大廈重建作酒店用途，而萬象工業大廈由共有業權所擁有，並沒有任何明確的重建意向；
- (g) 儘管有關用地面積在個別發展的情況下或會較小，亦會受到更多限制，但仍可有良好的建築設計，從新填地街的MOD 595、必發道／洋松街的i-home、福榮街／福華街的海峯和莊士敦道的嘉薈軒等其他多項計劃中可見一斑；



- (h) 他承認規劃署在該區劃定「綜合發展區」用地時已顧及多項因素，包括該區的地盤面積、土地狀態、業權分布、土地用途格局和發展限制。不過，收購用地／徵集土地是落實計劃時會遇到的實際問題，必須予以考慮；
- (i) 雖然根據城規會規劃指引編號 17，發展商可分期進行發展，但必須提出證據，證明確已竭盡所能收購有關用地的餘下部分，但卻無法與土地擁有人達成協議。有關指引很難落實，而且搜集所需的證據需時甚久；
- (j) 申述人歡迎政府的意向，即改劃荃灣東工業區所屬的地帶，以便重建作住宅用途，從而解決房屋土地供應短缺問題。現時有空間調整有關「綜合發展區」用地的界線，以容許在短期內實現規劃意向；以及
- (k) 建議把有關申述地點改劃為一塊獨立的「綜合發展區」用地。改劃用途地帶可方便及時在有關用地進行重建，以增加房屋供應，對重整該區土地用途來說會即時發揮催化作用，並有助更妥善運用空置的珍貴土地資源。城規會仍可對各獨立「綜合發展區」地帶的重建建議作出管制。

40. 周永年先生提出下列要點：

- (a) 擁有人不反對劃為「綜合發展區」地帶和訂定地積比率和建築物高度等發展規範；
- (b) 擁有人擬於短期內在申述地點進行重建，以回應政府有關增加房屋供應的政策；
- (c) 擬議的「綜合發展區」地帶只涵蓋兩個申述地點，可令有關用地可盡早進行重建，而兩名擁有人已就重建計劃達成初步協議；以及

- (d) 由於前大窩口工廠大廈用地快將撥出並重建作住宅用途，如附近用地仍由工業用途佔用，情況並不理想。

R7(Top Merchant Investments Limited)

41. 許澤鴻先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述地點由「綜合發展區(5)」地帶內的 Jumbo iAdvantage 佔用；
- (b) 申述人建議把有關用地從「綜合發展區(5)」地帶中剔除，並納入「綜合發展區(6)」地帶；
- (c) 主要理由是該「綜合發展區(5)」地帶的業權分散(217名擁有人)，不大可能徵集土地進行重建。須留意的是，油塘工業區的「綜合發展區」用地只涉及七個土地業權，但因土地徵集問題而尚未進行重建；
- (d) 由於「綜合發展區(6)」地帶內所有地段均由單一業權擁有，而申述地點亦然，因此把申述地點納入「綜合發展區(6)」地帶，會有較大機會發揮所涉用地在房屋供應方面的發展潛力；
- (e) 面積較大的「綜合發展區(6)」用地亦可更靈活地提供較理想的布局和設計，以解決德士古道的嚴重交通噪音問題。餘下的「綜合發展區(5)」用地仍然相當大，所佔面積為 0.56 公頃，而呈 L 形的地盤適宜作獨立發展；
- (f) 他承認規劃署在該區劃定「綜合發展區」用地時已顧及多項因素，包括該區的地盤面積、土地狀態、業權分布、土地用途格局和發展限制。不過，收購用地／徵集土地是落實計劃時會遇到的實際問題，必須予以考慮；以及

- (g) 雖然根據城規會規劃指引編號 17，發展商可分期進行發展，但必須提出證據，證明確已竭盡所能收購有關用地的餘下部分，但卻無法與土地擁有人達成協議。有關指引很難落實，而且搜集所需的證據需時甚久。

#### R8(Southnice Investments Limited)

42. 曾思蒂女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述人是德士古道 98 和 100 號的擁有人；
- (b) 有關申述反對把毗連沙咀道的一塊土地改劃為「綜合發展區(2)」地帶和把楊屋道與德士古道交界的一塊土地改劃為「綜合發展區(4)」地帶。兩個「綜合發展區」地帶所劃定的界線對私人機構不公平；
- (c) 根據城規會規劃指引編號 17，對於涉及私人土地的「綜合發展區」用地，在劃為「綜合發展區」地帶時，大部分私人土地通常應由單一業權所擁有。不過，有關「綜合發展區(4)」地帶由共有業權擁有，而擁有申述地點大部分範圍的申述人並不打算收購「綜合發展區(4)」地帶內的其他地段以作重建；
- (d) 在私人發展項目中加入現由政府擁有的緊急車輛通道亦很因難。有關緊急車輛通道應納入涵蓋前大窩口工廠大廈用地的「綜合發展區(2)」用地；
- (e) 她備悉規劃署會定期檢討有關「綜合發展區」用地的落實情況，但檢討過程會令落實計劃出現不合理的延誤。由於業權分散，該「綜合發展區(4)」地帶的界線會在落實計劃時造成問題，令市區重建過程受阻；
- (f) 由於該「綜合發展區(4)」用地在德士古道的臨街面頗長，而德士古道是造成嚴重交通噪音的重要源

頭，因此任何沿該道路而建的住宅發展項目須實施大量消減噪音措施及／或劃設後移範圍。在鼎豐染廠有限公司和興業中心闢設後移範圍的空間有限，因為所涉用地的形狀狹窄。為了處理交通噪音影響，有必要採用單一方向的建築設計，德士古道一帶因而會出現屏風樓。由於德士古道或沙咀道未必可闢設車輛通道，全部住用總樓面面積可能會位於用地南部，令有關計劃的布局既擠迫又不理想；

- (g) 鼎豐染廠有限公司和興業中心應納入「綜合發展區(2)」地帶，以形成合理的地盤界線和規則的地盤形狀，並令設計更具彈性，從而克服嚴重的地盤限制和解決德士古道的嚴重交通噪音問題；
- (h) 該「綜合發展區(4)」地帶應只涵蓋申述地點，因為申述人是主要的土地擁有人，較易於短期內在有關用地進行重建；
- (i) 經修訂的「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(4)」地帶之間的餘下範圍可成為獨立的「綜合發展區」用地。有關用地的面積和規則的地形足以配合綜合重建計劃，而地盤布局和設計均具彈性；
- (j) 申述人亦反對把用地的最高地積比率訂為 5 倍及把其中住宅用途的最低地積比率訂為 4.5 倍。倘若套用附近「住宅(甲類)」用地內綜合用途大廈的綜合地積比率(5 倍和 9.5 倍)計算，有關限制會令住用地積比率較合理的住用地積比率低 0.237；
- (k) 申述人就 5 倍和 9.5 倍的綜合地積比率建議把最高非住用地積比率訂為 0.5 倍，以確保重建計劃主要是作住宅用途；以及
- (l) 申述人已制定了初步的重建方案，住用地積比率為 4.737 倍，非住用地積比率為 0.5 倍，而建築物高度為主水平基準上 91 米(24 層)。由於經修訂的「綜合發展區」用地界線令設計更具彈性，有關方案可採用較理想的布局設計來爭取更大的公用空

間，可劃設足夠的建築物間距改善通風情況，並可沿德士古道興建非住用平台阻擋交通噪音和廢氣，以及提供商機。

[劉志宏博士、曾裕彤先生和陳曼琪女士此時離席。]

43. 由於申述人的代表已完成簡介，主席繼而請委員提問。

44. 梁焯輝先生就 R7 建議把「綜合發展區(5)」地帶內的 Jumbo iAdvantage 納入「綜合發展區(6)」地帶作出提問，許澤鴻先生及陳致馨先生在回應時表示有關擁有人仍未展開討論。「綜合發展區(6)」地帶內利興強中心的地段擁有人黃廣流先生表示，「綜合發展區(6)」地帶內各擁有人已進行討論，在重建各用地上唯一有待解決的問題是後巷的土地類別及毗連有關用地的加油站。黃先生指主要問題是重建可達的地積比率低。地積比率低會導致房屋供應減少，繼而令樓價進一步急升，這有違公眾對增加房屋單位供應及降低樓價的期望。

45. 一名委員詢問有關發展商曾否尋求發展機遇辦事處的協助，許澤鴻先生回應說，發展機遇辦事處並不負責私人住宅發展項目，或不會就協調所涉地區進行重建以作私人住宅發展提供協助。

[陳偉偉先生此時到達參加會議。]

46. 一名委員備悉 R5 已提交申請，擬在「綜合發展區(3)」地帶內現時由王子工廠大廈佔用的用地進行酒店發展。R5 作口頭簡介時亦建議把有關用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以容許進行重建作住宅用途。他詢問 R5 在重建他們的地段事宜上有否任何取向。宋梓華先生在回應時表示，有關擁有人希望把現有工業大廈改裝作酒店用途，並已提交建築圖則及申請改劃有關用地作酒店用途。張明麗女士指現有工業大廈的地積比率為 15 倍，而其建築結構頗為穩固，因此他們屬意保留現有大廈，並改裝作酒店用途，使有關擁有人可享有該大廈的現有總樓面面積。倘把該大廈清拆作住宅發展，則僅容許 5 倍的地積比率。然而，倘城規會的意向是把該區重建作住宅用途，有關擁有人也接受把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶，以彈性進行個別重建。

47. 一名委員備悉一些申述人曾就各「綜合發展區」地帶可否進行分期發展提出疑問。他要求荃灣及西九龍規劃專員就這方面詳述城規會規劃指引編號 17。陳偉信先生提出以下要點：

- (a) 城規會規劃指引編號 17 於一九九九年頒布，為「綜合發展區」地帶的發展提供指引。有關指引行之有效，而自頒布有關指引以來，很多涉及於新界區的「綜合發展區」地帶內作綜合發展的總綱發展藍圖已獲得批准；
- (b) 有關指引訂明，對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，倘若發展商能夠提出證據，證明確已竭盡所能收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，則會考慮容許發展計劃分期推行，前提是發展商必須證明擬議發展的綜合發展模式不會受到不利影響，以及在發展計劃的早期階段，尚未收購的地段的發展潛力不應會受到削弱；以及
- (c) 當局備悉一些擁有人(例如 R6)其實已就重建有關用地擬定初步建議。發展商可就有關重建建議直接聯絡規劃署，並簡介他們的意見，藉以為有關「綜合發展區」用地擬備規劃大綱。然而，當局承認為促進在「綜合發展區」用地內作綜合發展而進行用地合併往往需時。沙咀道對面的名逸居發展項目就是涉及不同土地擁有人的「綜合發展區」發展項目的例子。

48. 宋梓華先生回應說，由於涉及商業利益，有關土地擁有人將難以就重建項目達成共識，特別是涉及大小發展商的用地。

49. Mr. Phill Black 表示，雖然城規會規劃指引編號 17 容許作分期發展，但由於有關「綜合發展區」地帶被劃一的規劃意向(進行綜合重建)所涵蓋，分期發展難以確保其綜合發展模式。較恰當的做法是容許彈性進行個別發展，而非進行分期「綜合發展區」發展。

50. 許澤鴻先生表示，荃灣及西九龍規劃專員所引述的名逸居發展項目花了很長時間才完成土地徵集作重建，而所涉擁有人(四個單一業權地段)的數目比有關「綜合發展區」用地少得多。另一個例子是長沙灣的昇悅居，當中只涉及兩個發展商，但花了逾 10 年時間進行發展。倘政府的意向是加快該區的重建以作住宅用途，則只可透過較有彈性的用途地帶(例如「住宅(戊類)」地帶)實現有關意向。

51. 陳致馨先生表示，雖然大型綜合發展在綜合性方面具有效益，但以現有發展的規模而言，在 50 至 60 年後進行重建將更為困難。

52. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，當局將為每一塊「綜合發展區」用地擬備規劃大綱，作為個別用地日後發展的指引，並將顧及普遍適用於區內所有「綜合發展區」用地的考慮因素。

53. 一名委員備悉城規會文件第 2.2 段提及環保署署長所關注的問題包括：工業區與住宅區為鄰可能會產生問題，以及德士古道所產生的嚴重交通嘈音問題不能透過在未獲肯定的重建計劃下重建個別私人工業大廈而妥善解決。鑑於徵集土地困難，他詢問採用綜合發展區的做法(容許作分期發展)可如何解決有關問題。雖然規劃署辯稱土地擁有權與落實事宜而非規劃意向有關，但仍須考慮落實的問題，以實現作綜合發展的規劃意向。他要求荃灣及西九龍規劃專員詳述這項要點。

54. 陳偉信先生在回應時提出以下要點：

- (a) 劃設「綜合發展區」地帶有助透過合併用地進行綜合發展，以便改善布局及環境；
- (b) 至於「住宅(戊類)」發展，由於區內部分工業大廈仍在運作，各土地擁有人亦可能有不同的發展計劃，在落實計劃的過程中很可能出現工業區與住宅區為鄰所產生的問題；以及
- (c) 在「綜合發展區」內作分期發展，須確保擬議發展的綜合發展模式不會受到不利影響；而在發展計劃

的早期階段，尙未收購的地段的發展潛力不應因而受到削弱，通往這些地段的通道亦不應受到影響。

55. 周永年先生回應說，倘容許在有關「綜合發展區」用地內進行分期發展可解決擁有權零碎的問題，則無須在該區劃設六個「綜合發展區」。現有的用途地帶反映或會出現土地徵集的問題，因而影響落實事宜。應認真考慮土地徵集的問題。

56. Mr. Phill Black 指出，鑑於有關土地擁有人對落實計劃的問題表示關注，建議城規會或可給予有關擁有人一些時間(約三個月)向規劃署提交建議，讓他們可擬定一個較切實可行的方法，協助該區更有效地進行重建。

57. 由於委員沒有進一步提問，主席宣佈聆訊程序已經完成，城規會會在申述人離席後商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

58. 秘書在回應主席的提問時表示，倘有合理及充分的理由，城規會可延遲對申述作出決定。然而，城規會不可接納申述人提出的任何新建議，因為條例有條文規定須公布申述人所提交的文件，以便公眾提出意見。就此，R2 建議延遲三個月以容許申述人提交建議並不可接受。

59. 主席表示，劃設「綜合發展區」地帶將容許進行綜合重建，而在有需要時才重建個別用地，並不能解決在重建過程中工業區與住宅區為鄰所產生的問題。然而，由於須合併用地，「綜合發展區」地帶內的重建過程將需要一段時間。大部份申述人均同意應把該區重建作住宅用途，但一名申述人(R5)建議把其地段改作酒店用途。考慮到該區的規劃意向是進行綜合重建以改善區內環境，委員或希望為該區訂定一個合適的用途地帶機制。

60. 三名委員認為在 R5 的申述地點進行擬議酒店發展不會引起反對。然而，副主席認為容許零碎地把有關用地原址改裝作酒店用途，會為區內其他同類建議立下不良先例。另一名委



員亦認為容許現有大廈原址改裝作酒店用途，並不符合該區進行綜合重建以作住宅用途的整體規劃意向。

61. 一名委員支持保留該區的「綜合發展區」地帶，但認為仍有空間檢討及調整有關「綜合發展區」用地的界線，以助盡早落實有關規劃意向。然而，該名委員備悉現已有檢討落實「綜合發展區」用地計劃的機制。

62. 副主席備悉荃灣及西九龍規劃專員在其簡介提出的規劃願景，是透過劃設容許作綜合重建的「綜合發展區」地帶，以鼓勵重建該區作住宅用途，從而改善環境。不過，仍有實際的落實問題有待解決。

63. 一名委員表示劃設「綜合發展區」地帶將容許進行綜合發展，從而可用互相配合的方式提供各種設施，例如商店及連接不同發展項目的行人天橋。

64. 另一名委員同意上述意見，即涉及落實問題和有需要加快房屋供應。規劃署應主動檢討有關用地的土地類別及狀況，以及個別擁有人所提出的建議，從而為該區劃設較有效的用途地帶，以盡早進行重建。

[梁宏正先生此時離席。]

65. 秘書在回應主席的要求時表示，劃設「綜合發展區」地帶有助透過合併用地進行綜合發展，以便改善布局及環境。由於該區現時為工業區，很多工業活動仍在運作，零碎地重建個別用地將導致工業區與住宅區為鄰而產生嚴重問題。就此，環境保護署關注到由於不肯定個別擁有人的重建時間表，有可能會出現工業區與住宅區為鄰而產生的問題。在「綜合發展區」地帶內劃設一塊較大的用地將為設計布局方面(包括道路的布局及休憩用地)提供更大的空間，從而達至較理想的發展，以及解決因工業區與住宅區為鄰而產生的問題及區內的交通噪音問題。倘在有需要時才重建區內個別建築物，則不能達至上述效果。雖然現時在有關分區計劃大綱圖上劃設了六個「綜合發展區」，但當局亦可透過既定的「綜合發展區」檢討機制，在考慮發展商的落實計劃及建議後調整有關用途地帶的界線。

66. 至於城規會規劃指引編號 17 容許在大型「綜合發展區」用地上進行分期發展，秘書指發展商可提交一份涵蓋整塊用地的總綱發展藍圖，當中包括不同的落實階段。倘有關總綱發展藍圖獲城規會接納，則不同階段的土地擁有人可根據已批准的總綱發展藍圖進行發展。北角繼園街的「綜合發展區」就是分期發展的例子。秘書亦告知委員，R2 的代表所引述的京華道及繼園街「綜合發展區」地帶背景特殊。把該「綜合發展區」劃分為兩塊用地是城規會經商議一些特別考慮因素後所作出的決定。

67. 秘書在回應一名委員的提問時表示，除非有關私人住宅發展具社會效益，否則發展機遇辦事處不會提供協助。然而，規劃專員在聯繫各發展商方面扮演積極的角色，協助擬定實際的發展建議，以實現有關規劃意向。

68. 梁焯輝先生表示，雖然發展局所頒布的活化工業大廈政策並不屬於城規會的職權範圍，但根據二零零九年分區研究改劃區內工業用地的用途地帶以作住宅發展，將有助增加香港的房屋供應。梁先生亦指出，申述人所提出的一些建議也許值得作出特別考慮，例如把王子工廠大廈原址改裝作酒店用途，以及把 Jumbo iAdvantage 併入「綜合發展區(6)」地帶。現在總結說在「綜合發展區」用地的現有界線下不可能進行用地合併，實屬言之過早，城規會在檢討有關「綜合發展區」用地的落實過程時或可考慮這些建議。

69. 主席回應說，一如一名委員剛才所建議，可要求規劃專員積極與個別擁有人進行討論，以擬定實際的發展建議，並向城規會報告，藉以為有關「綜合發展區」地帶進行檢討。儘管城規會通常每三年才為新劃設「綜合發展區」用地的進度進行檢討，但城規會或可待規劃專員報告與有關土地擁有人的討論結果後，提早檢討所涉「綜合發展區」用地。委員表示同意。

70. 一名委員支持保留該區的「綜合發展區」地帶，以進行綜合重建。然而，他詢問可否放寬有關地積比率，以助增加房屋供應。另一名委員亦表示，由於該區沒有保育方面的考慮因素，或許有空間提高地積比率，以增加單位供應量，解決較宏觀的房屋問題。

71. 秘書回應說，根據荃灣及西九龍規劃專員及有關城規會文件所述，荃灣區的基建發展是根據 5 倍的最高住用地積比率或 9.5 倍的最高非住用地積比率而進行規劃。把有關「綜合發展區」用地的整體最高地積比率限為 5 倍，將可確保現有／已規劃的配套基建設施不會負荷過重。

72. 秘書指出，R3 所引述在所涉地區西南面的住宅發展(位於「商業」地帶內)先前獲批准作屬於商業用途的酒店發展，因此在獲批准的方案中所准許的地積比率為 9.5 倍。有關用地其後發展為服務式住宅。有關用地現時劃為「商業」地帶，旨在反映該項已批准的方案。

73. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，認為應保留該區的「綜合發展區」地帶，並備悉雖然存在用地合併的問題，但個別擁有人之間尚未展開討論。就此，規劃專員應積極與個別擁有人討論他們的重建計劃及時間表，並嘗試為該區擬定實際的重建建議，繼而向城規會報告，以提早檢討有關「綜合發展區」地帶及其界線是否切實可行。至於 R2 的代表建議延期三個月才對有關申述作出決定，實屬不恰當，委員表示同意。

74. 秘書補充說，待行政會議核准有關分區計劃大綱圖後，城規會將按照條例的規定，另行考慮把王子工廠大廈改劃作酒店發展的第 12A 條申請。

#### 申述編號 R1

75. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 的申述，理由如下：

在「綜合發展區(2)」地帶劃設闊 15 米的非建築用地旨在提供一條經美化的行人道，以連接沙咀道及「綜合發展區(2)」用地以南的擬議公眾休憩用地，而非用作通風用途。透過就發展項目提交總綱發展藍圖以供城規會考慮，可確保「綜合發展區(6)」用地日後的發展有充足的建築物通透度。

#### 申述編號 R2

76. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的申述，理由如下：

- (a) 圖則的《註釋》及《說明書》旨在說明概述的用途地帶規劃意向，並訂明重要的發展規範。「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」用地在地區、限制和擁有權方面的差異不會令各綜合發展區具有不同的規劃意向。因此，一如圖則《註釋》及《說明書》中所述，「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶具有相同的規劃意向實屬恰當；
- (b) 土地擁有權所引發的潛在問題是落實階段所須解決的問題之一，涉及實施事宜，而非「綜合發展區」地帶的規劃意向；
- (c) 城規會規劃指引編號 17 已清楚列出分期推行發展的條件。在分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》訂明城規會規劃指引的規定並非城規會的一貫做法；
- (d) 「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的「註釋」已包括略為放寬建築物高度的條款，用以為重建項目提供彈性和發展誘因。在缺乏任何理據或未能顯示有關初步建議具設計／規劃優點的情況下，把「綜合發展區」地帶的建築物高度限制劃一增加 20 米並不可取；以及
- (e) 規劃署會就「綜合發展區」用地擬備規劃大綱，並根據城規會規劃指引編號 39 諮詢荃灣區議會。如有需要，會把詳細的規劃規定(例如把建築物後移以改善街景)收納於規劃大綱中。此外，土地擁有人可在擬備規劃大綱階段把他們的意見及建議經區議會或直接提交予規劃署，以供考慮。因此並無必要在《註釋》及《說明書》中提及規劃大綱的角色及詳細的規劃要求。

申述編號 R3

77. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3 的申述，理由如下：

- (a) 考慮到重整荃灣東工業區北部的土地用途及改善該處環境的規劃意向，工業區與住宅區為鄰而產生的過渡問題，以及須提供充足的配套設施，把申述地點劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當。為了解決用地合併的問題，城規會可能容許為有關「綜合發展區」地帶進行分期發展，使申述人的物業可根據整個「綜合發展區」地帶獲批准的總綱發展藍圖進行重建；
- (b) 「綜合發展區」地帶的擬議地積比率已顧及荃灣區的基建發展。5.0 倍的整體最高地積比率將確保現有／已規劃的配套基礎設施不會負荷過重；以及
- (c) 把有關地點改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議會違反城規會綜合重建該區以主要作住宅用途的規劃意向。

#### 申述編號 R4

78. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R4 的申述，理由如下：

- (a) 考慮到重整荃灣東工業區北部的土地用途及改善該處環境的規劃意向，工業區與住宅區為鄰而產生的過渡問題，以及須提供充足的配套設施，把申述地點劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當。為了解決用地合併的問題，城規會可能容許為有關「綜合發展區」地帶進行分期發展，使申述人的物業可根據整個「綜合發展區」地帶獲批准的總綱發展藍圖進行重建；
- (b) 「綜合發展區」地帶的擬議地積比率已顧及荃灣區的基建發展。5.0 倍的整體最高地積比率將確保現有／已規劃的配套基礎設施不會負荷過重，亦與荃灣區其他同類的「住宅(甲類)」住宅發展的地積比

率一致。在未有任何發展建議下，把有關「綜合發展區(6)」地帶的地積比率訂為 8 倍並無充分的理據支持；以及

- (c) 改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議並不理想，因為「住宅(戊類)」地帶容許重建個別大廈，較難解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題及達至綜合布局。

#### 申述編號 R5

79. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R5 的申述，理由如下：

- (a) 考慮到重整荃灣東工業區北部的土地用途及改善該處環境的規劃意向，工業區與住宅區為鄰而產生的過渡問題，以及須提供充足的配套設施，把申述地點劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當。為了解決用地合併的問題，城規會可能容許為有關「綜合發展區」地帶進行分期發展，使申述人的物業可根據整個「綜合發展區」地帶獲批准的總綱發展藍圖進行重建；
- (b) 「綜合發展區」地帶的規劃意向並沒有抹殺由「綜合發展區」用地內的個別地段擁有人進行個別發展的可能性，前提是所提交的總綱發展藍圖中所顯示的分期發展不會對擬議發展的綜合性造成負面影響；
- (c) 改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議並不理想，因為「住宅(戊類)」地帶容許重建個別大廈，較難解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題及達至綜合布局；以及
- (d) 只把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶的建議會違反城規會綜合重建該區以主要作住宅用途的規劃意向。

申述編號 R6

80. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R6 的申述，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」用地的界線及配置是經仔細考慮而劃定，已顧及該區的地盤面積、土地狀態、業權分布、土地用途格局和發展限制；
- (b) 為了解決用地合併的問題，城規會可能容許為有關「綜合發展區」地帶進行分期發展，使申述人的物業可根據整個「綜合發展區」地帶獲批准的總綱發展藍圖進行重建；以及
- (c) 把申述地點剔出成為獨立「綜合發展區」的建議會令該「綜合發展區(3)」用地餘下的面積過於零碎、受限制及細小，以致無甚空間可在不損害良好設計方案的情況下，完善有關住宅大樓的布局和配置。

申述編號 R7

81. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R7 的申述，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」用地的界線及配置是經仔細考慮而劃定，已顧及該區的地盤面積、土地狀態、業權分布、土地用途格局和發展限制；
- (b) 為了解決用地合併的問題，城規會可能容許為有關「綜合發展區」地帶進行分期發展，使申述人的物業可根據整個「綜合發展區」地帶獲批准的總綱發展藍圖進行重建；以及
- (c) 把申述地點從「綜合發展區(5)」地帶中剔出並將之納入「綜合發展區(6)」地帶的建議，會令有關「綜合發展區(5)」地帶變得不規則，令住宅大樓在設計彈性和配置方面較不理想。

申述編號 R8

82. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R8 的申述，理由如下：

- (a) 考慮到重整荃灣東工業區北部的土地用途及改善該處環境的規劃意向，工業區與住宅區為鄰而產生的過渡問題，以及須提供充足的配套設施，把申述地點劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當。為了解決用地合併的問題，城規會可能容許為有關「綜合發展區」地帶進行分期發展，使申述人的物業可根據整個「綜合發展區」地帶獲批准的總綱發展藍圖進行重建；
- (b) 「綜合發展區」地帶的規劃意向並沒有抹殺由「綜合發展區」用地內的個別地段擁有人進行獨立發展的可能性，前提是所提交的總綱發展藍圖中所示的分期發展不會對擬議發展的綜合性造成負面影響；
- (c) 「綜合發展區」用地的界線及配置是經仔細考慮而劃定，已顧及該區的地盤面積、土地狀態、業權分布、土地用途格局和發展限制；
- (d) 「綜合發展區」地帶的擬議地積比率已顧及荃灣區的基建發展。5.0 倍的整體最高地積比率將確保現有／已規劃的基建設施不會負荷過重，亦與荃灣區其他同類的「住宅(甲類)」住宅發展的地積比率一致。把綜合地積比率(住用/非住用為 5/9.5)套用在有關「綜合發展區(4)」地帶並不恰當，理由是這並不保證該用地日後的發展會與規劃意向一致，即主要是作住宅用途；以及
- (e) 改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議並不理想，因為「住宅(戊類)」地帶容許重建個別大廈，較難解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題及達至綜合布局。



[劉文君女士此時到達參加會議。]

一般事項

議程項目 5

[公開會議]

《法定圖則註釋總表》的擬議修訂和六份有「工業」地帶的分區計劃大綱圖的擬議修訂

(城規會文件第 8836 號)

---

[會議以廣東話進行。]

83. 主席請總城市規劃師／城市規劃委員會(署理)譚燕萍女士簡介文件的內容。

84. 譚燕萍女士借助 Powerpoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 隨着工業活動的結構轉型，自二零零一年起，當局一直因應情況擴大《法定圖則註釋總表》中「工業」地帶內所准許的用途範圍，以推動資訊科技及電訊業，以至其他非製造業的活動的發展，例如與工業用途有關的辦公室；
- (b) 當局亦推出新的措施，鼓勵重建及改裝空置或使用率偏低的工業大廈，以促進活化舊工業大廈；
- (c) 根據「工業」地帶的《註釋》，在現有建築物內，倘若設有一層由不構成危險的用途作緩衝樓層，例如設置停車位或上落客貨車位的樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，則在建築物低層特別設計的非工業部分，經常准許的用途包括「食肆」、「教育機構」、「展覽或會議廳」、「機構用途(未另有列明者)」、「場外投注站」、「辦公室」、「娛樂場所」、「康體文娛場所」、「私人會所」、「政府診所」、「宗教機構」、「商店及服務行業」及「訓練中心」，基於消防安全理由，在非工業部分，工業用途不得與商業用途並存；

- (d) 為增加靈活性和配合活化舊工業大廈的政策，當局建議把「食肆」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」用途列入「工業」地帶的土地用途表第二欄。為顧及消防安全，當局建議只限提出把這些用途設於經大規模改建的現有工業大廈的申請，才會獲得批准，使有關大廈改建後，不會出現工業與商業用途並存的情況；
- (e) 當局已徵詢相關政府部門(包括消防處處長)的意見，他們並不反對擬議修訂；以及
- (f) 有「工業」地帶的分區計劃大綱圖共有 13 份，現建議根據經修訂的《法定圖則註釋總表》，先修訂其中六份，第一批要修訂的六份分區計劃大綱圖，分別是《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》、《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/17》、《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/25》、《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》、《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》，以及《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12》。

85. 譚燕萍女士回答一名委員的提問時表示，「訓練中心」這個用途已列入屏山及柴灣兩份分區計劃大綱圖「工業」地帶的《註釋》第二欄，故此，無須在現有的擬議修訂加入有關用途。

86. 經商議後，城規會同意《法定圖則註釋總表》的擬議修訂。城規會亦同意：

- (a) 在「工業」地帶的《註釋》加入了擬議修訂的六份分區計劃大綱圖(載於文件附錄 II(a)至 II(f))適宜根據條例第 5 或第 7 條展示，讓公眾查閱；
- (b) 採用六份分區計劃大綱圖加入了擬議修訂的最新《說明書》(載於文件附錄 II(a)至 II(f))。有關的《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會

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標；以及

- (c) 最新的《說明書》適宜連同六份分區計劃大綱圖一併展示，讓公眾查閱。

## **議程項目 6**

[公開會議]

有關考慮《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8840 號)

---

[會議以廣東話進行。]

87. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年一月七日，《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在公布期內，當局共收到八份申述書及一份意見書。由於申述及意見主要涉及保育該區的自然和鄉郊特色、日後擬備分區計劃大綱圖時劃設的土地用途地帶，以及對土地／物業擁有人使用及發展該區的私人土地可能造成的影響，因此建議由城規會全體委員考慮有關的申述及意見。由於申述及有關的意見性質類似及相關，故此建議城規會一併考慮有關的申述。

88. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 及第 2.2 段建議的方式，考慮有關的申述。

## **議程項目 7**

[公開會議]

有關考慮《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8841 號)

---

[會議以廣東話進行。]

89. 鄭心怡女士是負責土瓜坪及北潭凹區一個住宅發展項目的認可人士，故已就此項目申報利益。由於此議項屬程序性質，委員同意鄭女士可在會議審議這個議項期間留在席上。

90. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年一月七日，《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在公布期內，當局共收到 206 份申述書及 227 份意見書。由於申述及意見主要涉及保育該區的景觀和自然環境、日後擬備分區計劃大綱圖時劃設的土地用途地帶，以及原居村民興建小型屋宇的權利，因此建議由城規會全體委員考慮有關的申述及意見。由於申述及有關的意見是就「非指定用途」地區提出，而且有密切關聯，故此建議城規會一併考慮有關的申述。

91. 秘書亦表示，意見 C227 的意見書註明「N/A」，與各項申述無關，故此可把 C227 視為無效，不曾提出。

92. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 及第 2.2 段建議的方式，考慮有關的申述。城規會亦同意，可把 C227 視為無效，不曾提出。

## **議程項目 8**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

93. 餘無別事，會議於下午一時二十五分結束。