

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年七月二十二日上午九時舉行的

第446次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

黃婉霜女士

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

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

運輸署總工程師／交通工程(港島)

應芬芳女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
李志苗女士

秘書

因事缺席

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

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
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年七月八日第 445 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」)二零一一年七月八日第 445 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，上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 10/11 號)

3. 秘書表示旺角街市舊址屬可供售賣土地，而該用地涉及分區計劃大綱圖的其中一個修訂項目。林惠霞女士已因身為地政總署助理署長(九龍)而就此議項申報利益。由於此議項涉及考慮對分區計劃大綱圖的修訂建議，而且與製圖程序有關，小組委員會同意讓林女士留席。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生表示，文件附件 III 的替代頁(第 7 及 8 頁)已於會上呈交，以供委員參閱。蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介擬議修訂，並陳述下列各點：

背景

改劃介乎埃華街、榆樹街與晏架街之間的「其他指定用途」註明「商貿」用地的用途地帶

- (a) 二零一零年九月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮「二零零九年全港工業用地分區研究」，並通過有關建議，作為改劃工業用地作其他用途的依據。該研究提出的建議之一是把榆樹街的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的部分範圍改劃為「住宅(戊類)」地帶，而建議改劃用途地帶的範圍位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的東部，總面積約 2 280 平方米。該處現有四幢工業大廈，包括安業工業大廈、藝商工廠大廈、新型工廠大廈和宏業工業大廈，大部分樓齡超過 40 年。這些工業大廈由共有業權(不多於 13 名業主)擁有，而宏業工業大廈則由 84 名業主擁有；
- (b) 城規會於二零零零年十月二十日通過「二零零零年工業用地分區研究」的建議後，於二零零一年把介乎榆樹街、埃華街、大角咀道與晏架街之間的用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。由於西九龍高架走廊可能造成交通噪音影響，該處並無改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (c) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的西部已發展／已承諾興建為酒店，包括於二零一零年落成的現有九龍麗悅酒店(樓高 27 層)和現正動工的一幢樓高 28 層的酒店(城規會於二零零八年六月六日批准的編號 A/K3/506 的申請，而建築圖則則於二零零八年十一月二十五日獲得核准)。該處以南是現有

加油站。由於這些現有／已承諾興建的發展可作西九龍走廊／大角咀道與「其他指定用途」註明「商貿」地帶其餘部分的環境緩衝區，而且榆樹街東面的用地已改劃為「住宅(戊類)」地帶，故建議把「其他指定用途」註明「商貿」地帶東部也改劃為「住宅(戊類)」地帶，以容許進行住宅發展。擬改劃用途地帶的用地所受的交通噪音影響，預計可透過「住宅(戊類)」地帶的規劃許可審批機制進一步解決；

改劃廣東道與亞皆老街交界處的旺角街市舊址的用途地帶

- (d) 旺角街市舊址位於廣東道與亞皆老街交界處，佔地約 1 240 平方米，現時在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》上劃為「政府、機構或社區」地帶。旺角街市樓高兩層，已於二零一零年年初停用，現時空置；
- (e) 行政長官在二零零八至零九年《施政報告》中公布通過興建社區健康中心，推行新的基層醫療服務模式。食物及衛生局局長因應政策指令，建議在位置方便的旺角街市舊址興建社區健康中心以服務社區。該社區健康中心擬透過公營機構、私營機構和為社區提供醫療服務的非政府機構通力合作，為公眾提供更全面而協調得宜，以及更以人為本的跨專科基本護理服務。有關服務會包括向社區提供基本醫療／牙科護理、母嬰健康服務、中藥及其他跨專科醫療支援。該社區健康中心將設於有關建築物的低層(包括地面一層)，而樓面空間要求約為 4 500 平方米；
- (f) 社區健康中心的地積比率約為 3.63 倍(4 500 平方米／1 240 平方米)，土地使用率偏低，因此有關發展有空間容納其他用途。油尖旺民政事務專員表示，有區內人士提出意見，認為由於區內可闢設政府／社區設施的土地資源十分罕有，在使用該用地時，應主要以居民的福利為依歸。然而，當局向政

府部門諮詢後的結果顯示無須在該用地闢設政府、機構或社區設施。環境保護署署長認為該用地會受毗連道路的交通噪音所影響，加上該用地的面積細小，日後的發展項目將難以加入可行的紓緩噪音設計。因此，該用地較宜進行不易受噪音滋擾的用途或能耐噪音用途。由於該用地鄰近彌敦道，而彌敦道是九龍半島的主要商業和交通樞紐，該用地亦適宜進行不易受噪音影響的用途，即商業用途；

- (g) 由於無須在該用地闢設其他政府、機構或社區設施，建議把旺角街市舊址改劃為「商業(3)」地帶，以興建主要作商業用途的聯用發展項目，其中不少於 4 500 平方米的總樓面面積指定作擬議社區健康中心用途。《說明書》將訂明該社區健康中心的特定服務供應量和要求，以清楚闡釋該聯用發展計劃；
- (h) 至於該用地的發展限制，建議最高地積比率訂為 9 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。有關發展限制與附近一帶的發展限制互相協調，並與毗連的「住宅(甲類)」地帶的發展限制一致；

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (i) 一如上文所述，分區計劃大綱圖有兩項改劃用途地帶修訂項目：
 - (i) 把介乎埃華街、榆樹街與晏架街之間的用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米。與其他「住宅(戊類)」地帶相若，為鼓勵把用地合併以進行較大型發展，以便闢設更為完善的支援設施，面積 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度可達主水平基準上 100 米；
 - (ii) 把介乎廣東道、亞皆老街、深圳街與南頭街之間的用地由「政府、機構或社區」地帶改

劃為「商業(3)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，最高地積比率訂為 9 倍。另須闢設總樓面面積不少於 4 500 平方米的社區健康中心；

分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》的修訂建議

- (j) 修訂相關「商業」地帶「註釋」的「備註」，加入新的「商業(3)」支區，並在「商業」地帶「註釋」的「備註」中加入最高地積比率和建築物高度限制，以及闢設社區健康中心的規定；
- (k) 在「商業」地帶「註釋」的「備註」訂明，在指定為「商業(1)」地帶的土地範圍內，必須提供總數不少於 480 個私家車／貨車公眾停車位，其中不少於 120 個停車位須用作停泊貨車。另建議在《註釋》加入略為放寬限制的條款，城規會如接獲根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬限制，以便減少所提供的私家車／貨車停車位數目；以及
- (l) 當局已因應修訂建議(特別是新的「商業(3)」支區的社區健康中心的規定)修訂《說明書》，亦藉此機會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和規劃情況；

諮詢政府部門和公眾

- (m) 相關政府政策局／部門對修訂建議沒有提出反對或負面意見，而修訂建議已適當考慮他們的意見；以及
- (n) 倘獲小組委員會同意，當局將根據條例第 7 條公布分區計劃大綱圖的修訂建議，以供公眾查閱。當局根據條例第 7 條展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K 3/28 A》(展示時將重新編號為 S/K 3/29)的期間，會就有關修訂事項(包括擬議社區健康中心)諮詢油尖旺區議會。

5. 一名委員得悉旺角街市舊址所在地的附近主要是住宅發展，並詢問建議把該用地改劃為「商業」地帶的理據。高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生在回應時表示，旺角區的高密度住宅和商業發展林立。該用地附近主要是樓高六至七層、地面一層為零售商店的住宅大廈，因此該用地擬作商業用途，與附近一帶的發展互相協調。此外，旺角街市舊址以東是該區的高層商業樞紐朗豪坊，因此適宜把旺角街市舊址由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶。

6. 主席補充說，旺角街市舊址貼近彌敦道，該道路兩旁均為商業發展。

7. 運輸署應芬芳女士建議把《說明書》第 8.1.6 段倒數第二行(文件附件 III)修訂為「該社區健康中心... ..並有上落客貨和停車設施」，委員表示同意。

商議部分

8. 經進一步商議後，小組委員會決定：

(a) 同意載於文件第 4 及 5 段的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的建議修訂；並且同意載於文件附件 I 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28A》(展示時將重新編號為 S/K3/29)及載於文件附件 II 的圖則《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) 採納載於文件附件 III 的《說明書》修訂本，以闡述城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而《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／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。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出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/37 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
荔枝角寶輪街 9 號
九龍巴士總部大樓 7 樓、8 樓及 9 樓
進行食肆、辦公室和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/37 號)

9. 陸觀豪先生已就此議項申報利益，因為他是八達通卡有限公司董事局成員，而九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)是該公司的小股東。小組委員會認為陸先生只涉及間接利益，可留在會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把九龍巴士總部大樓(下稱「九巴總部大樓」)7樓、8樓和9樓的申請處所作「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途。九巴總部大樓位於「綜合發展區」地帶的北端，該地帶其餘部分已發展為綜合住宅和商業項目，名為「曼克頓山」；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在這宗申請及其進一步資料的法定公布期內接獲三份公眾意見。鑑於曼克頓山造成屏風效應，其中一名提意見人極力建議保留申請地點的建築物高度限制，並保護該區的觀景廊和通風廊。另有兩名人士以個人名義支持申請，因為上層樓層可開設更多餐廳和零售商店，為附近的工人和居民提供更多消費選擇；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對申請。把九巴總部大樓 7 樓至 9 樓作「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途的建議符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即主要是作住宅和商業用途。擬議用途與「綜合發展區」地帶並非不相協調，而該地帶已全面發展作住宅和商業用途。改建建議並不涉及改變綜合住宅和商業發展的核准整體住用和非住用總樓面面積，亦不大可能會對附近地區造成負面的交通和環境影響。就此，運輸署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／九龍及新界南和食物環境衛生署署長均沒有對擬議用途提出反對或負面意見。先前有三宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批給許可：編號 A/K16/30 的申請擬把九巴總部大樓地下和 5 樓改建作「商店及服務行業」和「辦公室」用途；編號 A/K16/33 的申請擬把地下和 5 樓改建作「食肆」用途，而編號 A/K16/36 的申請擬把地下和 5 樓改建作「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途。批給許可的日期分別為二零零八年一月四日、二零零九年六月十九日和二零一零年八月十三日。自當局就上述三宗先前的申請批給許可以來，九巴總部大樓的規劃情況一直沒有改變。規劃署備悉有兩份意見支持申請。至於有關建築物高度、觀景廊和通風廊的意見，這宗申請只涉及九巴總部大樓 7 樓至 9 樓的內部改建工程。綜合住宅和商業發展的核准整體住用和非住用總樓面面積和建築物體積／布局不會有改變。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

11. 一名委員備悉九巴總部大樓有多個樓層(包括地下、5 樓、7 樓、8 樓和 9 樓)已經／將會改建作「食肆」、「辦公室」或「商店及服務行業」用途。該名委員詢問所涉樓宇 6 樓的現有用途，以及申請人是否有意把 6 樓改建作同類用途。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生在回應時表示，6 樓現為九巴的辦公室，而暫時未有接獲申請人把辦公室改建作其他用途的建議。

12. 一名委員表示，正如申請人提交的資料所載，申請人有意把有關處所由純粹作辦公室用途改建作多元化用途，以配合曼克頓山入伙後對零售業不斷增加的需求。然而，改建工程或會影響九巴總部大樓的功能，因而影響其運作。沈先生在回應時表示，當局已就有關申請諮詢負責監察九巴運作的運輸署署長，而運輸署署長從交通工程和運輸業務的角度而言並不反對申請。

13. 沈先生補充說，在九巴總部大樓 7 樓至 9 樓進行「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途的建議符合有關「綜合發展區」地帶的規劃意向，即是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。把辦公室用途改建作商業／零售用途的建議可配合申請地點西鄰曼克頓山和美孚新邨對零售業的需求。

14. 主席表示，有關「綜合發展區」地帶涵蓋荔枝角巴士廠舊址和九巴總部大樓。自二零零二年五月以來，該巴士廠已重建為綜合商業／住宅發展，名為曼克頓山，而九巴總部大樓仍保留為其辦公室。所涉樓宇的多個樓層在過去數年已改建為「食肆」、「辦公室」或「商店及服務行業」。擬議用途可配合曼克頓山和美孚新邨對零售業不斷增加的需求。因此，規劃署不反對把辦公室用途改建作商業／零售用途，前提是改建建議不會對附近的道路網絡造成負面的交通影響。

15. 一名委員備悉自二零零八年以來，已有四宗涉及改建九巴總部大樓內各樓層的辦公室用途的申請提交予城規會。該名委員認為，運輸署應就是否有需要保留九巴總部大樓與九巴聯絡，以便配合九巴的營運需求，而並非零碎地考慮把各樓層改建作其他用途。

16. 運輸署應芬芳女士表示，九巴因鐵路網絡在過去數年迅速擴展而在營運上遇到挑戰。九巴對辦公室空間需求減少的情況可以理解。儘管如此，運輸署已定期檢討該巴士經營商的表現，以確保他們能持續地為乘車的公眾人士提供妥善便捷的巴士服務。

17. 一名委員備悉由於涵蓋九巴總部大樓的契約屬無限制批約，故有關契約不能對把九巴總部大樓改建作其他用途作出管

制。然而，申請人若申請把政府土地(以短期租約形式)用作總部大樓的辦公室，而卻把總部大樓改建作其他用途，則政府在考慮應否批給短期租約時，須顧及把九巴總部大樓的辦公室改建作其他用途的背景。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

商議部分

18. 主席總結說，委員不反對擬議「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途，理由是：擬議用途符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；小組委員會先前曾在有附帶條件下，就擬作「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途的同類申請批給許可，而且擬議用途不大可能會對附近道路網絡造成負面的交通影響。主席亦指出，九巴總部大樓的契約和土地事宜超出城規會的職權範圍。委員表示同意。

19. 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。這項許可有效至二零一五年七月二十二日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展計劃一覽表，當中包括擬在九龍巴士總部大樓 7 樓、8 樓和 9 樓進行的食肆、辦公室和商店及服務行業用途，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的排污影響評估報告，並落實經修訂排污影響評估報告所指定的區內排污改善／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；
- (c) 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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，獲核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須提交建築圖則，以證明更改用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供足夠的逃生途徑，以及根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定，在申請處所與樓宇餘下部分之間設置足夠的耐火分隔牆；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證，才可開始經營食物業或其他須根據食物環境衛生署所執行的相關法例經營的行業。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/706 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
九龍青山道 654 至 656 號浪淘大廈地下(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/706 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 在一幢現有工業樓宇地下的部分範圍進行「商店及服務行業」用途，所佔總樓面面積為 48.5 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲任何公眾意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶擬作一般的商貿用途，可令現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途更具靈活性，但有關用途不得對消防安全和環境造成負面影響。這宗申請大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。所申請的「商店及服務行業」用途與該工業樓宇的其他用途並非不相協調，該樓宇主要包括位於上層並附屬於工業／貿易公司的辦公室。申請用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基建設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。消防處處長表示，有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積的最大准許面積上限為 460 平方米，而地下範圍全面受噴灑系統保護。倘若小組委員會批准這宗申請，該工業樓宇地下的總商用樓面面積會是 48.5 平方米，不會超過最大准許面積上限 460 平方米。

22. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

23. 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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 提醒申請人須就申請處所的申請用途向城規會取得有效的規劃許可；
- (b) 留意地政總署九龍西區地政專員有關申請短期豁免書的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所訂定的規定；
- (d) 留意城規會頒布的《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》；以及
- (e) 依照屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，委任一名認可人士就更改用途建議／改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別須要：
 - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規

定，在申請處所與所涉樓宇其餘部分之間設置耐火時效達兩小時的分隔牆；

- (ii) 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
- (iii) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》提供衛生設備。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/361 擬在劃為「工業」地帶的
葵涌業成街 16 至 18 號經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/361B 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把申請地點上現有的五層工業大廈整幢改裝作「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在申請及進一步資料的法定公布期內，接獲三份公眾意見。所有意見都是反對位於業成街 14 至 15 號毗連大廈的擬議靈灰安置所發展(申請編號 Y/KC/1)，與這宗申請的申請用途無關。另一份意見其後由提意見人撤回；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對申請。擬議發展與附近夾雜商貿及辦公室發展的工業用途並非不相協調。整幢大廈的擬議改裝會翻新建築物的外牆及外觀，從而改善該區的景觀。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請。有意見要求充分發揮舊式工業大廈的潛力，而政府已建議政策措施，以鼓勵業主重建或改裝工業大廈。擬議發展符合政府的政策措施，即現有工業大廈位於「工業」地帶內、樓齡為 45 年、申請人是有關大廈的唯一業主；以及不會增加建築物高度及建築物體積。為此，工業貿易署署長不反對申請。擬議發展不會在環境、排污、排水和交通方面對附近地區造成負面影響。有關政府部門對申請沒有反對或負面意見。

26. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

27. 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七月二十二日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供車輛通道、停車場和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議而目前的計劃須大幅修訂，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即關於申請特別豁免改裝整幢現有工業大廈的費用，申請人應參閱地政總署的作業備考第 1/2010 號。倘有關申請獲得批准，申請人須申請特別豁免，如獲批准，則須繳付行政費、豁免費、按金和遵守其他所需條件；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須委任一名認可人士，就改變有關用途／改動工程的建議提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的條文；
- (d) 留意消防處處長的意見，即須提醒申請人緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即告知申請人考慮垂直綠化，例如在矮牆加種新的懸垂植物，或在外牆設置適當的垂直綠化系統，以改善現有建築物的綠化及景觀。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第16條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/TW/410 擬在劃為「工業」地帶的荃灣大涌道 22 至 28 號
合福工業大廈(荃灣市地段第 332 號)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/410D 號)

29. 秘書報告，有關申請是把申請地點上現有的 17 層工業大廈整幢改裝作「商店及服務行業」用途。在有關的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件發出後，申請人的代表於二零一一年七月二十一日提交信件，要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有足夠時間處理運輸署所提出的意見。該信件於會上呈交，供委員考慮。

30. 秘書指出，有關申請於二零一零年三月五日首次收到，其後四次延期考慮。所有延期要求均由申請人提出，並分別於二零一零年四月二十三日、二零一零年八月十三日、二零一零年十二月十日及二零一一年四月一日獲小組委員會同意。因此，現時的延期要求是申請於二零一零年三月五日提交以來的第五次要求。

31. 主席表示，按照城市規劃委員會規劃指引編號 33 有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的準則，小組委員會通常會准許申請延期一次，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。由於延期要求是在發出有關小組委員會文件後提出，主席請委員考慮是否答允申請人的延期要求或在會上繼續考慮這宗申請。

32. 在主席的要求下，高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生向委員簡介這宗申請的背景。他表示，有關申請於二零一零年三月五日首次收到。申請人申請規劃許可，以便把現有的 17 層工業大廈整幢改裝作「商店及服務行業」用途。這宗申請其後四次延期考慮。所有延期要求的理由都是讓申請人有時間解決運輸署所提出的事宜，特別是為擬議「商店及服務行業」用途提供泊車位和上落客貨設施。運輸署署長表示，根據《香港規劃標準與準則》的規定，有關建築物的擬議「商店及

服務行業」用途須提供 43 個泊車位。不過，申請人建議只在地面樓層提供 10 個泊車位，遠低於《香港規劃標準與準則》的規定。此外，運輸署署長指出，一些擬議泊車位不能到達。可方便使用的泊車位的實際數目較申請人所建議的為少。為此，申請人要求延期考慮申請，以便處理運輸署所關注的事宜。

33. 吳先生在回應一名委員的問題時表示，運輸署就這宗申請主要關注的是擬議停車場設計不可接受，而且擬議發展沒有提供足夠的泊車位。雖然申請人已提交經修訂擬議停車場設計，建議雙層泊車計劃，以劃出足夠空間提供上落客貨設施，但是擬提供的停車位仍遠低於《香港規劃標準與準則》規定的數量，運輸署認為不可接受。

34. 一名委員詢問申請人是否曾建議把有關大廈的地下全層用作停車場和上落客貨設施。吳先生在回應時提述文件繪圖 A-1，表示申請人曾建議把有關大廈的地下全層用作停車場和上落客貨設施。不過，在這樓層所建議關設的停車和上落客貨設施遠低於《香港規劃標準與準則》的規定。此外，申請人並無嘗試在較高樓層增設停車和上落客貨設施以符合規定。

35. 一名委員表示，根據《香港規劃標準與準則》，擬議發展須提供 43 個泊車位。不過，申請人所提交的交通影響評估假設只提供 10 個泊車位。因此，基於不足夠的停車設施所進行的交通影響評估實不可接受。

36. 運輸署應芬芳女士表示，申請人建議提供 10 個泊車位。不過，根據《香港規劃標準與準則》的規定，須提供的泊車位為 43 個。所提供的泊車位只是規定的約 23%，遠不足夠。關於停車場設計，應女士提述文件的繪圖 A-1，表示數個擬議泊車和上落客貨位不可到達，舉例來說，一旦上落客貨處編號 H2 被佔用，便不能到達泊車位編號 P4。因此，運輸署認為可使用的泊車和上落客貨位的實際數目，較申請人提交的設計所顯示的為少。此外，申請人辯稱申請地點附近的工業大廈合共提供 1 231 個私家車泊車位，而所有這些泊車位均可供公眾使用。不過，運輸署認為申請人並無證明附近該等車位可供申請大廈的訪客使用。

37. 應女士繼續指出，根據在非工業地帶進行重建的新政策措施，運輸署也準備接受在工業大廈內闢設低於標準的泊車位，前提是這樣做不會引起嚴重交通問題，例如招致在鄰近地區違例泊車、或因路旁上落客貨而阻塞交通。在評估有關申請時，運輸署已顧及毗鄰現有臨時露天停車場的使用率；附近違例停泊的問題；以及申請人建議提供泊車券以供使用愉景新城停車場的可行性。申請地點缺乏泊車位，意味大廈改裝後，路旁違例泊車的情況會更嚴重。因此，就有關申請而言，運輸署不能接受所闢設的泊車位遠低於標準。

38. 主席在回應一名委員的問題時表示，在告知申請人有關小組委員會先前就第四次延期要求所作決定的信件中，已向申請人指出除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

39. 一名委員表示，關於擬議發展的停車場設計不可接受及泊車位不足的問題，申請人在過去一年未能解決，有關事宜不大可能在兩個月內解決。這名委員表示，與其容許再延期兩個月，小組委員會應繼續考慮這宗申請，以便把委員對擬議發展的意見及關注事宜傳達給申請人及其顧問。其他委員同意上述意見。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意申請人提出延期考慮申請的要求，原因是申請人的申請書並沒有充分的理據支持再次延期。主席建議繼續考慮有關申請，委員表示同意。

簡介及提問部分

41. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把申請地點上現有的 17 層工業大廈整幢改裝作「商店及服務行業」用途；
- (c) 政府部門的意見—運輸署不支持這宗申請。運輸署署長的意見詳載於文件第 9.1.4 段，並撮載如下：

- (i) 正如交通影響評估報告所述，申請人嘗試提供 10 個泊車位(包括一個供殘疾人士使用的車位)。以建築物的擬議用途而言，根據《香港規劃標準與準則》的規定，須提供約 43 個泊車位。不過，申請人建議提供 10 個泊車位，只是規定的約 23%；
- (ii) 在申請人所建議的 10 個泊車位中，一些泊車位(例如編號 P2)不能到達。因此，可方便使用的泊車位的實際數目較文件繪圖 A-1 所顯示的為少；
- (iii) 運輸署署長認為申請人純粹表示「附近所有建議的泊車位均可供公眾使用」並不足夠。愉景新城停車場最近的申請顯示剩餘的泊車位未必可供市民大眾使用。再者，申請人的調查結果沒有顯示其他建築物在一星期內的不同時間的泊車位使用情況；
- (iv) 正如發展局公布的「在改裝工廈內提供泊車位及上落客貨設施」的指引所規定，運輸署願意接受較標準為低的泊車位數目，但前提是：i)有關建築物位於公共交通服務 500 米範圍以內；ii)有關用地並非處於有顯著違例泊車問題的地點；及 iii)有關用地附近有剩餘的泊車位供應。由於青山公路設有公共交通服務而愉景新城設有巴士總站，申請地點符合有關建築物位於公共交通服務 500 米範圍以內的準則的規定。不過，關於申請地點附近有剩餘的泊車位供應，運輸署署長表示申請地點附近毗連的現有臨時露天停車場已飽和。此外，有多架車輛違例停泊在附近的街道。申請人未能證明大廈內泊車位不足不會令附近違例泊車的問題惡化。申請地點附近(特別是白田壩街及香車街)的違例泊車情況已經很嚴重，加上申請地點缺乏泊車位，意味大廈改裝後街道上違例泊車的情況會更嚴重。申請地點附近的臨時露天停車場日後

中止服務及進行發展會令問題惡化。雖然申請地點位於公共交通服務 500 米範圍以內，單單這個因素不足以支持泊車位數目遠低於標準；

- (v) 就申請人爲訪客提供泊車券的建議，運輸署署長回應時表示，申請人應顯示他們如何確保發出愉景新城停車場的泊車券會鼓勵其客人使用距離頗遠的停車場。申請人也應顯示他們如何保證愉景新城停車場有泊車位供業主使用；
- (d) 當局在申請及進一步資料的法定公布期內，接獲九份公眾意見。在接獲的九份意見中，有三份意見表示沒有意見／支持申請。反對這宗申請的意見詳載於文件第 10.1 段，並撮載如下：
 - (i) 提意見人剛遷入有關工業大廈，預計會逗留較長時間；
 - (ii) 預計該區很少有意購物的人士，而該區的交通已很繁忙，會構成人車爭路的局面，特別是大涌道與白田壩街交界處；
 - (iii) 荃灣已有足夠的購物中心，有關工業區的交通或會對顧客、乘客及附近的居民構成危險；
 - (iv) 擬改裝有關工業大廈會造成污染及浪費資源；
 - (v) 擬改裝有關工業大廈作「商店及服務行業」用途會影響他們的業務；以及
 - (vi) 附近地區的交通情況已經很惡劣，不宜吸引更多人到有關地區；

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關意見撮載如下：

- (i) 劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，須向城規會提出申請。視乎每宗個案的情況，以及城市規劃委員會規劃指引編號 25D 就「在「工業」地帶內進行的用途／發展」所載的規劃評審準則，有關申請或會獲批准；
- (ii) 有關工業大廈的擬議「商店及服務行業」用途並非與西面的工業發展及曹公坊和福來邨的住宅區不相協調。擬把現有的工業大廈整幢改裝不會增加建築物高度、建築物體積或總樓面面積，但會紓緩工業及附近住宅用途為鄰所引起的問題。相關政府部門(運輸署署長除外)對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (iii) 儘管申請用途並非與四周環境不相協調，而且符合發展局公布的「活化工廈政策」，但須進行技術可行性評估，以證明擬議方案不會對附近地區的交通造成任何負面影響。為此，運輸署署長不支持這宗申請，理由是擬議停車場的設計在技術層面而言是不可接受的。運輸署署長表示，可方便使用的泊車位的實際數目較地下設計圖所顯示的為少(文件繪圖 A-1)。此外，提供 10 個泊車位較《香港規劃標準與準則》所規定的數目少得多，不可接受。運輸署署長又表示，擬議發展缺乏泊車位會引致大廈改裝後街道上違例泊車的情況更嚴重。毗連的臨時停車場已飽和。臨時停車場日後中止服務及進行發展會令有關情況進一步惡化。假設愉景新城和荃灣廣場的泊車位如申請人所建議，可有效地為申

請地點上的擬議發展提供服務，以滿足他們的需要，實不切實際；

- (iv) 批准這宗申請，會為把現有工業大廈整幢改裝作「商店及服務行業」用途而沒有提供所需支援停車場設施的同類申請立下不良先例，累積影響所及，或會對柴灣角工業區的交通造成負面影響；以及
- (v) 有公眾人士就擬議發展的交通影響及有關工業區內行人及繁忙交通之間的潛在衝突提出意見。關於有關大廈的住客提出的公眾意見，表示他們剛遷入有關工業大廈，預計會逗留較長時間，有關意見與申請不相關，因為有關意見關乎業主及租戶之間的私人協議，與土地用途事宜無關。另外，公眾人士認為提出關於該區缺乏有意購物人士的事宜也不相關，因為主要是申請人所作的商業決定。至於擬議改裝會造成污染及浪費資源的意見，環境保護署署長不反對這宗申請。

42. 委員並無就申請提出進一步問題。

商議部分

43. 一名委員認為假若申請人再提出申請時，應要求申請人提交掉頭路線分析，以證明停車樓層有足夠空間供車輛轉動。就此，運輸署應芬芳女士指出，交通影響評估報告只說明兩個上落客貨車位的掉頭路線，顯示有足夠轉動空間。不過，該等沒有足夠轉動空間的擬議泊車位及一些其他上落客貨車位，交通影響評估報告內並沒有提供掉頭路線分析。

44. 一名委員關注，由專業交通顧問所制訂的擬議發展停車場設計並不實用，因為一些擬議泊車位和上落客貨車位是不能到達或被其他車輛阻塞。這名委員表示，現時這個不合標準的停車場設計是由一名專業顧問所制訂，更加不可接受。

45. 一名委員表示申請不獲支持，理由是擬議泊車位的數量遠低於《香港規劃標準與準則》所載的規定，運輸署署長認為不可接受。大廈缺乏泊車位會令申請地點附近現時違例泊車的問題加劇。再者，批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，對該區的交通造成負面影響。其他委員同意上述意見。

46. 一名委員亦指出，根據《香港規劃標準與準則》的規定，應提供43個泊車位。不過，交通影響評估假設只須提供10個泊車位。因此，根據泊車設施不足的數據所進行的交通影響評估不可接受。

47. 另一名委員備悉，交通影響評估於二零一零年二月完成，即於一年多前完成。這名委員認為，由於該區的交通情況或會隨時間改變，擬議發展的交通影響評估應予以更新。

48. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第12.1段所載的拒絕理由。主席建議並獲委員同意增加一項拒絕理由，以反映委員在上文第43至47段所關注的事宜。拒絕的理由是：

- (a) 停車場方案不可接受，因為停車場設計未如理想，泊車設施又不足；
- (b) 申請書內的交通影響評估是根據不足夠的泊車位進行，而且未能充分評估擬議發展所造成的交通影響，因此不可接受；以及
- (c) 批准這宗申請，會為把現有工業大廈整幢改裝而沒有提供充足支援停車場設施的同類申請立下不良先例。累積影響所及，或會對柴灣角工業區的交通造成負面影響。

[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詢問。他此時離席。]

[曾裕彤先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/245 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
黃竹坑香葉道 43 號 (香港仔內地段第 353 號)
經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/245A 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。民政事務總署南區民政事務專員認為在處理申請時必須適當考慮區內人士的反應；
- (d) 在公布這宗申請和進一步資料的法定公布期內，當局接獲三份公眾意見，其中一份由一名市民提交，表示從旅遊業發展角度支持這宗申請。另一份意見由數名南區區議員提交，他們認為由於只有少數獲批准的酒店發展落實興建，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應附加規劃許可附帶條件，要求盡早落實獲批准的酒店建議，以免浪費土地資源和濫用規劃許可審批制度。第三份公眾意見反對這宗申請，主要理由是擬議酒店所衍生的交通量會使南區的交通更為擠塞；交通量提高會增加對額外道路容量的

需求，以致必須把四號幹線由堅尼地城伸延至香港仔，對環境或會造成負面影響；並須保留申請地點與明渠之間的標準寬度公眾長廊；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向，即主要作一般就業用途。小組委員會先前於二零零五年四月十五日批准編號 A/H15/210 的申請，該宗申請擬在申請地點興建樓高 36 層的酒店，地積比率為 15.094 倍。目前計劃的擬議地積比率略降至 15.0753 倍，當中 0.0753 倍的額外地積比率是因為交還土地以擴闊香葉道以符合發展大綱圖所訂後移三米的規定而獲得。與核准計劃比較，擬議發展的建築物高度由主水平基準上 137 米降至 119.925 米(以主天台水平計)，符合黃竹坑分區計劃大綱圖就申請地點所訂的主水平基準上 120 米的最高建築物高度限制。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核從城市設計角度而言，均對這宗申請沒有反對或負面意見。擬議酒店發展在環境、交通、基礎設施和景觀方面均屬可以接受。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。至於公眾關注到擬議發展可能對交通造成負面影響，運輸署署長不反對申請人提交的交通影響評估，該評估已證明擬議發展不會對道路網絡的交通造成負面影響。

50. 一名委員詢問當局有否接獲於申請地點西鄰的巴士廠的遷移計劃。高級城市規劃師／港島姚昱女士在回應時表示，該巴士廠所在用地是政府土地，以短期租約批出作巴士廠。她並未得知任何遷置巴士廠的計劃。

51. 主席表示巴士廠現以短期租約形式運作，至於該用地的永久土地用途，該用地因位於分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶而擬作一般商貿用途。主席補充說，提交建議者先前曾於二零零六年提交改劃用途地帶的要求，以便把數塊用地(包括巴士廠用地)由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，以作住宅用途，而巴士

廠則原址重置。小組委員會不同意改劃用途地帶的要求，主要理由是在該用地進行擬議住宅用途，與現有巴士廠和附近地區的工業用途不相協調。

52. 一名委員問及小組委員會在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內所批准的擬議酒店發展的地積比率，姚女士回答說獲批准的酒店發展的地積比率為 15 倍。

商議部分

53. 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。有關規劃許可的有效期至二零一五年七月二十二日止，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) 把擬議發展由香葉道後移，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 落實上述規劃許可附帶條件(d)項所述排污影響評估中確定的區內排污改善／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；以及
- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展為符合「可持續建築設計指引」的規定而採用的建築設計元素建議，以及批准擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免安排建議。申請人須直接向屋宇署取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關的建築設計元素和總樓面面積寬免安排，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意文件第 9.1.1 段所載地政總署港島西及南區地政專員提出有關同意批出超過契約限制的額外總樓面面積的意見；
- (c) 留意文件第 9.1.2 段所載屋宇署總屋宇測量師／港島西提出有關豁免／免除把機房和支援設施計入總樓面面積的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.6 段所載渠務署總工程師／香港及離島提出有關提交在渠務專用範圍地面栽種植物建議的意見；
- (e) 留意文件第 9.1.8 段所載建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核提出有關擬議酒店外牆美化安排的意見；
- (f) 留意文件第 9.1.12 段所載民政事務總署總主任(牌照)提出有關《旅館業條例》所訂酒店用途發牌規定的意見；以及
- (g) 由於實施任何必須的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

[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。]

[陳曼琪女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林樹竹女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/172 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
柴灣利眾街 12 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/172A 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士表示，文件第 12 頁的替代頁在會上呈交，以供委員參閱。林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) 擬把申請地點的現有工業大廈重建作「酒店」用途，擬議地積比率不超過 15 倍，建築物高度不超過主水平基準上 119 米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，當局接獲一份由位於申請地點東鄰的寧富街一號(即看通中心)業主立案法團提交的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是重建過程會對看通中心的結構安全造成負面影響，而且擬議酒店會吸引大量遊人在日間和夜間到訪該區，對該區造成治安問題。此外，提意見人認為擬議酒店發展會對附近一帶的交通情況(特別是在看通中心進行的上落客貨活動)造成負面影響。提意見人指出申請人提交的交通影響評估資料不確亦不足，擬議建築物會對區內的空氣流通、環境和排污造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請，有關理由撮載如下：
- (i) 申請地點位於現有工業區內，而該工業區現正逐步轉型為商貿區。該區夾雜工業、商業／辦公室、工業－辦公室和住宅發展，因此就土地用途而言，擬議酒店發展與四周發展大致上並非不相協調。此外，擬議發展有助工業區轉型；
 - (ii) 擬議酒店位於設有完善道路網絡和公共交通服務的地區，港鐵柴灣站則位於擬議酒店東南面約 600 米。申請地點交通方便，旅遊事務專員認為擬議酒店對旅客十分方便；
 - (iii) 擬議酒店發展的地積比率為 15 倍。考慮到申請地點位於內陸，加上「其他指定用途」註明「商貿」地帶的部分現有發展的地積比率達 15 倍，有關酒店的擬議發展密度並非不可接受；
 - (iv) 擬議酒店發展的建築物高度為主水平基準上 119 米，與四周發展(建築物高度由主水平基準上 44 米至 110 米)並非不相協調。此外，大部分高度為主水平基準上 60 米以下的建築物是樓齡超過 30 年的舊樓，具有潛力在日後重建。考慮到申請地點附近一帶主要夾雜工業、商業和住宅用途，主水平基準上 119 米的擬議發展與柴灣區的整體環境並非不相協調。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在這方面沒有負面意見；以及
 - (v) 至於提意見人關注毗連建築物的結構安全問題，《建築物條例》已訂有管制，確保施工期間的樓宇安全。至於提意見人關注該區的治安問題，警務處處長會維持該區治安。至於所關注的交通、排污、環境和空氣流通問題，相關政府部門(包括運輸署署長、環境保

護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請均無負面意見。倘這宗申請獲得批准，文件第 13.2(b)至(d)段已建議附加有關交通和排污的規劃許可附帶條件。

56. 委員對這宗申請沒有提問。

商議部分

57. 一名委員表示柴灣工業區現正逐步轉型為商貿區，加上申請地點鄰近港鐵柴灣站，在申請地點進行擬議酒店用途可以接受。不過，這名委員詢問擬議酒店的地積比率為 15 倍是否過高，因為這個地積比率高於城規會先前批准的其他擬議酒店發展的地積比率(一般為 12 倍)。

58. 主席在回應時表示，在涵蓋九龍各區的分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率為 12 倍，而城規會先前批准在有關地帶內進行擬議酒店發展的地積比率則不超過 12 倍。至於在涵蓋香港島的分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內進行擬議酒店發展的規劃申請，城規會認為宜把這些發展的地積比率限為不超過 12 倍，因為這個地積比率與附近的「住宅(甲類)」地帶的發展互相協調。

59. 主席亦指出，黃竹坑區的分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「商貿」地帶並無地積比率限制，而城規會在該區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶批准的擬議酒店發展，獲批給的地積比率為 15 倍。

60. 主席表示，柴灣工業區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶並沒有訂明地積比率限制。有關用地的契約條件包括一項用途條款，把該用地的用途限為工業及／或倉庫用途，而契約並沒有訂明地積比率和建築物高度限制。由於較諸契約所賦予的權利，酒店發展代表提升該用地的分區用途，委員可考慮申請人的理據是否足以支持從優考慮地積比率為 15 倍的酒店發展。

61. 一名委員問及香港島其他地區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制。高級城市規劃師／港島林樹竹女士在回應時表示，規劃署已就筲箕灣分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制進行檢討。因應各塊工業用地的契約權利和城市設計考慮因素，規劃署建議把筲箕灣「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制訂為 12 倍，城規會亦已同意此建議。把地積比率限制訂為 12 倍，亦與九龍區「其他指定用途」註明「商貿」地帶所訂的地積比率限制一致。

62. 一名委員表示，黃竹坑區的發展不大密集，而且後方為山景並有較多休憩用地和綠化範圍，相對而言，柴灣工業區則較為平坦，樓宇較為密集。這名委員認為必須小心考慮是否批准在柴灣工業區進行地積比率為 15 倍的擬議酒店發展，因為批准這宗申請，會為同類申請立下先例，累積影響所及，會對交通、空氣流通和景觀造成負面影響。考慮到擬議酒店用途性質介乎非住宅用途與住宅用途之間，而根據《建築物(規劃)規例》，最高地積比率限制分別為 15 倍和 10 倍，這名委員認為酒店發展的最高地積比率訂為 12 倍實屬恰當。

63. 一名委員表示城規會最近已批准多宗在「其他指定用途」註明「商貿」地帶興建酒店的申請，但只有少數落實興建。這名委員詢問在批給興建新酒店的許可前，規劃署有否與相關的政府政策局／部門聯絡，以取得酒店發展需求的資料。這名委員擔心日後的酒店房間供應會過多。

64. 主席在回應時表示，規劃署已備存城規會所批准的擬議酒店發展的記錄。然而，申請人在獲得城規會的許可後是否落實擬議酒店發展，純屬申請人作出的市場決定。至於對酒店房間需求和供應量的預測，可聯絡旅遊事務專員(監察香港酒店發展供求的有關當局)，以獲取相關資料。

65. 一名委員表示旅遊事務專員備有酒店房間入住率的記錄。香港酒店的入住率高，房價亦較深圳昂貴。因此，酒店房間的供應必須穩定，確保有足夠而且價錢合理的酒店設施，以推動香港旅遊業，而旅遊業對經濟發展舉足輕重。

66. 一名委員認為應支持把「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「工業」地帶的工業大廈活化作非工業用途，因為這些地區的工業活動日漸式微。這名委員認為可支持申請地點的擬議酒店用途，但考慮到該區的街道狹窄、發展密度很高，加上批准在該區進行地積比率為 15 倍的同類酒店發展有累積負面影響後，同意 15 倍的擬議地積比率實屬過高。不過，這名委員質疑應否在這階段決定把酒店發展的擬議地積比率降至 12 倍，因為降低地積比率必須有詳細評估結果證明和支持。另一名委員亦持上述意見。

67. 另一名委員重申，考慮到該區的街道布局狹窄和發展密度很高，不能支持地積比率為 15 倍的擬議酒店發展。擬議酒店發展將設有超過 500 個客房，規模龐大而且會對該區的交通、景觀和空氣流通造成負面影響。此外，城規會先前並無批准在該區進行地積比率為 15 倍的擬議酒店發展，而且附近一些現有建築物比較低矮，倘這宗申請獲得批准，會是首宗獲批准的同類申請，並會為該區的同類酒店發展申請立下先例，因此為擬議發展訂定合適的地積比率十分重要。這名委員建議遵從筲箕灣「其他指定用途」註明「商貿」地帶所訂的地積比率限制(即 12 倍)，並為申請地點的擬議酒店發展採納相同的限制。

68. 另一名委員認為按地積比率 15 倍重建所有工業用地，其累積影響不會在柴灣工業區持續。

69. 一名委員表示由於小組委員會現正根據《城市規劃條例》第 16 條考慮這宗申請，因此可批准申請並附加規劃許可附帶條件，把擬議酒店發展的地積比率限制訂為 12 倍。

70. 主席備悉委員普遍支持在申請地點進行擬議酒店用途，因為柴灣工業區現正逐步轉型為商貿區，有關發展有助推動轉型。不過，委員認為由於該區的街道狹窄和發展密度很高，15 倍的擬議地積比率實屬過高。批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通、空氣流通和景觀造成負面影響。主席指出，在處理擬議地積比率的問題時，小組委員會可考慮兩個方案。第一個方案是批准這宗申請，但地積比率是 12 倍而非所申請的 15 倍。第二個方案是拒絕這宗申請，理由是考慮到申請地點所在地區和附近發展的情況，擬議酒店發

展的 15 倍地積比率實屬過高。批准這宗申請，會為地積比率為 15 倍的同類酒店發展立下不良先例，對該區造成負面影響。

71. 委員普遍同意應拒絕這宗申請，理由是發展密度過高，而且會立下不良先例，對該區的交通、景觀和空氣流通造成負面影響。

72. 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 13.3 段所載拒絕這宗申請的理由，並同意應適當地修訂這些理由，以反映委員在會上提出的意見。有關理由如下：

- (a) 申請地點所在的柴灣工業區發展稠密而且街道狹窄。有關發展的擬議地積比率為 15 倍，實屬過高；以及
- (b) 批准這宗申請，會為重建工業用地作同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通、景觀和環境造成負面影響。

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/402 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的上環些利街 2 至 4 號
進行食肆、辦公室和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/402 號)

73. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年六月三十日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便有時間回應政府部門所提出的意見。

74. 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的進一步資料當日起計兩個月內，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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[方和先生此時離席。]

[此時小休三分鐘。]

九龍區

議程項目 11

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K13/1 申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》，把九龍觀塘道 53 號、53A 號、55 號及 55A 號(新九龍內地段第 167 號 B 分段、第 167 號餘段、第 168 號 B 分段和第 168 號餘段)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並在「住宅(甲類)1」地帶的「註釋」加入「備註」，以反映有關規劃意向是保留和融合歷史建築、促進提供旅遊支援設施，以及讓公眾更易前往公共交通設施和有關古蹟
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/1 號)

75. 秘書表示，這宗申請由東展有限公司提交，並由奧雅納工程顧問有限公司和香港大學擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

梁剛銳先生 一 為香港大學專業進修學院高級課程主任；以及

黃仕進教授 — 現與奧雅納工程顧問有限公司有業務往來，並為香港大學專業進修學院校外考試委員

76. 小組委員會備悉黃仕進教授已就未能出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮申請，委員同意梁剛銳先生可留在會議席上。

77. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一一年七月六日要求小組委員會延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間預備補充資料，回應政府部門所提出的意見。

78. 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的進一步資料當日起計三個月內，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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

[公開會議]

《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/20》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 9/11 號)

79. 秘書表示，何文田分區計劃大綱圖的建議修訂旨在收納香港鐵路觀塘線延線的獲批准路線，以及於分區計劃大綱圖各發展地帶「註釋」的「備註」內加入略為放寬總樓面面積／地積比率限制的條款。陳旭明先生於何文田山道擁有一個物業，已就此議項申報利益。由於此議項是考慮對分區計劃大綱圖作出的建議修訂，而且與製圖程序有關，委員同意陳先生可留在會議席上。

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生借助投影片簡介建議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 觀塘線延線會由現時港鐵觀塘線的油麻地站伸延至黃埔，兩個新站分別設於何文田及黃埔。觀塘線延線鐵路計劃於二零零九年十一月二十七日首次刊登憲報，而有關計劃的修訂則於二零一零年六月二十五日刊憲。行政長官會同行政會議於二零一零年十一月三十日根據《鐵路條例》核准港鐵觀塘線延線。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 13A 條，獲核准計劃當作根據條例獲得批准。因此，已核准的觀塘線延線路線應收納於何文田分區計劃大綱圖內；
- (b) 在都會區內，大部分分區計劃大綱圖已在「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「住宅(戊類)」地帶「註釋」的「備註」收納申請略為放寬總樓面面積／地積比率限制的條文。餘下的分區計劃大綱圖亦會在有機會時收納該等條文。因此，何文田分區計劃大綱圖須作出技術修訂，以便在「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「住宅(戊類)」地帶的「註釋」內加入略為放寬總樓面面積／地積比率限制的條文；

分區計劃大綱圖的建議修訂

- (c) 建議把已獲行政長官會同行政會議核准的觀塘線延線路線收納於分區計劃大綱草圖內；

分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的建議修訂

- (d) 在「商業」地帶內收納略為放寬總樓面面積限制的條款；

- (e) 在「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「住宅(戊類)」地帶內收納略為放寬地積比率限制的條款；以及
- (f) 此外，亦已藉此機會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。

諮詢政府部門及公眾

- (g) 相關政府政策局／部門並無就分區計劃大綱核准圖的建議修訂提出反對或負面意見，而他們的意見已適當地收納於修訂建議內；
- (h) 倘獲小組委員會同意，城規會將根據條例第 5 條公布分區計劃大綱圖的建議修訂，以供公眾查閱。根據條例第 5 條展示《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/20 A》(展示時將重新編號為 S/K 7/21)期內，當局會就建議修訂諮詢九龍城區議會。

81. 委員並無就建議修訂提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K 7/20》及《註釋》的建議修訂，並同意載於文件附錄 I 的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/20 A》(展示時將重新編號為 S/K 7/21)及載於文件附錄 II 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；
- (b) 就《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/20 A》採納載於文件附錄 III 的《說明書》修訂本，以述明城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出；以及

- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/20A》(展示時將重新編號為 S/K7/21)一併展示。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/104 在劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍太子道西 301 號 1 樓 A 室
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/104 號)

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，理由是申請處所現時所提供的走火通道不可接受；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。提意見人主要基於非法停泊、保安、環境衛生及樓宇管理的理由而反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。於申請處所開設學校(補習學校)不符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 40)，即補習學校沒有獨立通道。前往位於申請處所的補習學

校須經喇沙利道的側門入口的公共大門及該住宅樓宇的公共通道，而該通道是與同一住宅樓宇的居民共用。由於沒有獨立的樓梯及／或升降機／自動梯供補習學校專用，現行的通道安排會對居於同一住宅樓宇的居民造成不便或滋擾。小組委員會先前曾拒絕六宗擬作補習學校的同類申請，理由是通往補習學校的通道與居民共用。因此，批准這宗申請會為區內住宅樓宇內沒有獨立通道由公用道路到達申請處所的其他作補習學校的同類申請立下不良先例。屋宇署總屋宇測量師／九龍反對這宗申請，理由是申請處所現時所提供的走火通道不可接受。他並已拒絕根據《教育條例》第 12(1)條，為申請處所的補習學校發出證明書和通知書。須留意的是，當局接獲由當地居民提交的公眾意見書，反對於該區開設補習學校，因這會使交通問題惡化和導致衛生、保安及樓宇管理方面的問題。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 委員認為這宗申請不應予以支持，因為有關申請不符合城規會規劃指引編號 40 的規定，即補習學校沒有獨立通道，而這會對同一住宅樓宇的居民造成不便或滋擾。此外，批准這宗申請會為區內在住宅樓宇內開設補習學校的同類申請立下不良先例。

86. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由。主席建議拒絕理由 (a) 項應予以修訂，以述明這宗申請不符合城規會規劃指引編號 40 的規定，委員表示同意。有關的拒絕理由如下：

- (a) 開設補習學校不符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 40)，即補習學校沒有獨立通道，而這會對同一住宅樓宇的居民造成不便或滋擾；以及

- (b) 批准這宗申請會為區內在住宅樓宇內開設補習學校的同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍黎定國先生出席會議解答委員的提問。黎先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/203 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
黃大仙沙田坳道 99 號及毗鄰政府土地
興建屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/203 號)

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年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) 擬建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議屋宇太接近毗鄰的幼稚園，兩者相隔只有大約兩米，會造成俯視效果。此外，兩間屋宇的建議布局甚為擠迫。擬議屋宇之間只設有闊 1.5 米的窄路／花槽及一個小庭院，這會導致自然光線不足；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份反對申請的公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，理由是申請地點是市區的歇息空間；擬議發展項目不符合城市規

劃委員會規劃指引編號 16『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』(城規會規劃指引編號 16)；以及批准申請會影響該區的政府、機構或社區設施的整體供應情況。另一名提意見人(申請地點旁邊的幼稚園)反對這宗申請，理由是擬議發展項目的建築物高度較幼稚園為高，而且太接近幼稚園，對幼稚園造成負面的自然透光及通風影響。提意見人亦要求當局考慮擬議發展項目對幼稚園的結構安全所造成的影響；在施工階段產生的噪音及空氣污染和保留申請地點的樹木事宜；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然擬議的屋宇發展並非與周邊地區不相協調，而且不會對交通及環境造成負面影響，但該項發展並不符合城規會規劃指引編號 16，原因如下：

- (i) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及公眾的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。擬議的屋宇發展計劃建議把整個申請地點純粹作非政府、機構或社區用途，當局認為這並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (ii) 教育局局長表示，申請地點不再適合用作學校發展。不過，當局認為申請地點日後可用作提供該區的政府、機構或社區設施。整體而言，區內對於為長者及殘疾人士而設的社福設施有需求；以及
- (iii) 鑑於申請地點擬完全作非政府、機構或社區用途，申請人如欲進行擬議的屋宇發展，須向城規會提交改劃用途地帶申請，以供考

慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已對兩間擬議屋宇太接近毗鄰的幼稚園表示關注。此外，兩間屋宇的建議布局甚為擠迫，導致自然光線不足。

88. 一名委員詢問該區的政府、機構或社區設施的整體供應檢討，高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生在回應時表示，黃大仙區對於長者服務中心及安老院這些社福設施有需求。

商議部分

89. 蕭先生以文件所載的圖A-3而回應一名委員的問題，他表示申請地點的西部是申請人所擁有的私人土地(即新九龍內地段第2763號C分段)。該用地部分範圍涉及一宗由地政總署九龍東區地政專員就住宅發展項目而提交的先前申請(編號A/K11/38)。該宗申請旨在進行擬議的即時換地，把新九龍內地段第2763號C分段部分範圍與該地段東面的政府土地交換，讓餘下範圍有更妥善的地盤布局作政府、機構或社區用途。該項申請於一九八七年五月二十二日獲城規會批准。不過，地段業權人其後於一九八八年撤銷擬議的換地安排。

90. 主席表示，這宗申請不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。此外，申請亦不符合城規會規劃指引編號16，原因是整個申請地點擬作非政府、機構或社區用途。申請人如欲進行擬議的屋宇發展，須向城規會提交改劃用途地帶申請，以供考慮。

91. 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段所載的拒絕理由，並認為理由實屬恰當。有關理由如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及公眾的需要。這宗申請純粹涉及非政府、機構或社區用途，當局認為這並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及

- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』，原因是超過 50% 的地盤總面積或擬議發展項目的總樓面面積是作非政府、機構或社區用途，因此有關發展須通過提出改劃用途地帶申請加以考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的詢問。蕭先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

[李偉民先生此時到達參加會議。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/654 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 50 號利寶時中心地下 2 號工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/654 號)

92. 秘書表示，這宗申請由潤昌國際企業有限公司提交，並由創施有限公司擔任代表。劉文君女士為創施有限公司的股東，她已就此項目申報利益。小組委員會同意劉女士涉及直接的利益，她須就此項目暫時離席。

[劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在一幢現有工業大廈地下經營商店及服務行業，總樓面面積約為 145.83 平方米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份支持申請的公眾意見書，但沒有提供任何理由；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。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，並且在有關用途不會對消防安全和環境造成負面影響的前提下，讓現有工業樓宇或工業-辦公樓宇的用途可更具彈性。申請處所的擬議「商店及服務行業」用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合有關『在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展』的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，即不會在消防安全、交通、環境和基建方面對所涉樓宇和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。倘小組委員會批准這宗申請，商業總樓面面積將為 145.83 平方米，低於就設有花灑系統的工業樓宇地下所訂定的最大准許上限(460 平方米)。就此，消防處處長不反對這宗申請。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給許可之日起計六個月內(即二零一二年一月二十二日或之前)，提交並落實消防安全措施的建議，

包括在申請處所內提供與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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (b) 委任一名認可人士就更改用途／改建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《提供逃生途徑守則》第 14 段提供走火通道；
 - (ii) 根據《1996 年耐火結構守則》第 8 及第 9 段和《建築物(建造)規例》第 90 條，在申請處所與地下現有工場的餘下部分之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆；以及
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍就《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-47》提出的意見，即建築事務監督並無權力就違例建築工程給予具追溯力的批准或施工同意書；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須：

- (i) 遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》的規定；以及
- (ii) 遵守由城規會發出的《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》。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的詢問。廖先生此時離席。]

議程項目 16

其他事項

97. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。