

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年二月二十四日上午九時舉行的

第 461 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

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

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

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
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

方和先生

鄧淑明博士

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

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
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二零一二年二月十日第 460 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」)二零一二年二月十日第 460 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]

(i) 核准發展審批地區圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一二年二月七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖，而核准發展審批地區圖一事已於二零一二年二月十七日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一二年二月七日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把下列五份分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂，而發還有關分區計劃大綱圖一事已於二零一二年二月十七日在憲報公布：

(a) 《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》；

(b) 《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》；

(c) 《龍躍頭及軍地分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/14》；

(d) 《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》；以及

(e) 《觀塘南部分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/16》。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 19 號(19/10)
擬在劃為「綠化地帶」的沙田馬鞍山西貢北樟木頭村
屋宇編號 86 以南的一塊政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(附屬於屋宇的私人花園)
(申請編號 A/MOS/81)

4. 秘書報告，這宗上訴個案是針對城規會駁回一宗覆核申請(編號 A/MOS/81)的決定而提出的。該宗申請擬在馬鞍山分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的一塊用地闢設附屬於屋宇的私人花園。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年十月三十一日聆訊有關上訴，並於二零一一年十二月二十日駁回上訴，主要理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即保存該區的天然樹木及自然環境。雖然上訴人申請規劃許可，並非擬在申請地點興建任何建築物／構築物，而且已在申請地點種植花卉及盆栽，但利用私人花園取代天然樹木及自然環境的建議並不理想。即使申請地點的天然樹木在上訴人購入有關用地時已被移除，但擬議私人花園不符合「綠化地帶」規劃意向這個事實並沒有因此而改變；
- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而按照《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 10)的規定，即擬議發展會對該區自然環境的景觀造成負面影響。此外，城規會規劃指引編號 10 提及的「靜態康樂用途」是指作公共用途的靜態康樂用途。然而，有關私人花園擬作私人用途；
- (c) 上訴委員會認為上訴人提出的保安理由與這宗上訴的關係不大，理由是將上訴地點用作私人花園並非有利於防止罪行；

- (d) 雖然上訴人聲稱在同一「綠化地帶」內屋宇編號 85 旁有另一私人花園，但上訴委員會備悉該花園屬違例用途，並未取得規劃許可；
- (e) 雖然「綠化地帶」內的土地管理可能需要改善，但上訴委員會認為把該塊土地改建為私人花園並非理想的解決方法；
- (f) 其他政府部門並沒有就擬議發展提出反對，理由是保持申請地點的規劃意向純屬規劃署的職權範圍；
- (g) 有關地產代理就上訴地點的可能用途向上訴人作出失實陳述的說法，上訴委員會認為這並非相關的考慮因素；以及
- (h) 城規會須按照每宗申請的事實資料及個別情況考慮有關申請。然而，這宗申請的個別情況或用地特有情況均不足以支持有關申請偏離「綠化地帶」的規劃意向。

5. 主席表示，根據上訴個案的判詞第 34 段，城規會須就每宗規劃許可申請的事實資料及個別情況考慮有關申請，而駁回上訴的理由不包括立下不良先例。委員備悉有關內容。

(iv) 上訴個案統計數字

6. 秘書表示，截至二零一二年二月二十四日，共有 24 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	28 宗
駁回	:	121 宗
放棄／撤回／無效	:	155 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	329 宗

[劉文君女士此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K3/4 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖
編號 S/K3/29》，把旺角廣東道 1145 至 1153 號
名駒企業大廈由「住宅(戊類)」地帶
改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/4 號)

簡介和提問部分

7. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

陳達材先生
伍志超先生
韋卓鴻先生
郭慧珊女士
陳建均先生
陳錦敏先生
陳傍華先生

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

改劃用途地帶建議

(a) 申請人擬在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》上把申請地點(面積約 592 平方米)由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便進行擬議改裝工程，把現時樓高 14 層的工廈(即名駒企業大廈)改裝作辦公室發

展，並把大廈地面一層作「商店及服務行業」用途；

- (b) 一如文件內申請人的概略擬議計劃顯示，擬議辦公室發展連「商店及服務行業」用途的整體總樓面面積約為 6 303.357 平方米，地積比率為 10.647 倍，建築物高度則約為主水平基準上 52 米。申請人擬於經改裝建築物的地面一層闢設一個上落客貨車位連旋轉台。申請人亦於申請書內表示改裝後的辦公室大樓不會提供停車位；

背景

- (a) 申請地點位於廣東道與弼街交界，現時為一幢樓高 14 層的工廈。該廈於一九八零年落成。現時大廈的地面一層用作「商店及服務行業」用途；
- (b) 申請人先前曾就申請地點提交兩宗規劃申請。一宗申請(編號 Y/K3/3)涉及把申請地點由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，其後被申請人撤銷該規劃申請。另一宗申請(編號 A/K3/498)涉及把現時大廈地面一層單位 A 至 F 作「商店及服務行業」用途，該申請於二零零七年十一月二日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批給許可；
- (c) 小組委員會於二零一零年十月十五日拒絕一宗位於弼街的同類申請(編號 Y/K3/2)，理由是申請書內並無充分資料證明改劃用途地帶以進行擬議發展不會對毗連後巷造成負面影響；

政府部門的意見

- (d) 運輸署署長不支持這宗申請。運輸署署長不接納交通影響評估，並且不同意申請人所提出的理據，包括由於區內的商業和工業場所已佔用路旁上落客貨車位作上落客貨活動，因此路旁的上落客貨活動不會導致嚴重交通擠塞。此外，改裝作「辦公室」和「商店及服務行業」用途只提供一個上落客貨車位

的建議未能符合《香港規劃標準與準則》的規定，即最少須設有三個上落客貨車位：

- (e) 其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

公眾意見書

- (f) 在改劃用途地帶申請的法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。隨後在申請人所提交進一步資料的公布期內，當局並無接獲任何公眾意見。提意見人支持活化該工廈的建議，因為有關發展不會增加申請地點的停車位數目。提意見人認為把大廈改裝作辦公室用途較把用地重建作住宅大廈為佳；以及

規劃署的意見

- (g) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。現將有關評估概述如下：

- (i) 申請地點位於工業發展羣內，對面為旺角西部廣東道的一些唐樓。儘管「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過進行重建(或改裝)而逐步淘汰現有的工業用途以作住宅用途，但把現有建築物整幢改裝以便把申請地點作擬議「辦公室」和「商店及服務行業」用途亦有助逐步淘汰區內的工業用途。從土地用途規劃的角度而言，擬議「辦公室」和「商店及服務行業」用途並非不可接受；

- (ii) 然而，把大廈改裝作「辦公室」和「商店及服務行業」用途的建議僅提供一個上落客貨車位，未能符合《香港規劃標準與準則》所訂定的最低要求。為此，運輸署署長對有關建議有所保留。運輸署署長亦表示不接納申請人所提交的交通影響評估和理據，因此不支持這宗申請。須備悉申請人仍未回應運輸署署長的要求，就交通影響評估作出澄清；以及

- (iii) 介乎鴉蘭街、廣東道和旺角道之間的兩個街區於二零零一年由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，此舉旨在逐步淘汰旺角西部大角咀區(主要為住宅性質)的剩餘工業發展。零碎地改劃用地的土地用途會影響整個「住宅(戊類)」地帶的完整性。就此而言，須備悉「辦公室」和「商店及服務行業」用途屬於「住宅(戊類)」地帶的第二欄用途，申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條就擬議用途向城規會提交規劃申請，以供考慮。

[杜錦標先生此時到達參加會議。]

9. 主席繼而邀請申請人代表闡釋申請。伍志超先生提出以下要點：

- (a) 申請人於二十年前購入該樓宇，並在申請地點經營製衣廠。鑑於香港的製衣業日漸式微，現時大廈內的大部分工業單位已經空置，只有數個樓層用作「辦公室」、「貨倉」和「商店及服務行業」用途；
- (b) 申請人擬把該工廈重建作辦公室發展連零售店。然而，就改變申請地點用途所須繳付的地價及重建建築費用實在過高，致使未能為申請地點進行重建並不可行；
- (c) 行政長官於二零零九至一零年施政報告內公布透過鼓勵重建及改裝空置或使用率偏低的工廈以促進活化舊工廈所推行的新措施。申請人擬根據活化工廈政策把現有工廈整幢改裝並免繳豁免費用。然而，由於免繳改裝工廈的豁免費用只適用於分區計劃大綱圖上「工業」、「商業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶所涵蓋的用地，因此現時劃為「住宅(戊類)」地帶的申請地點不符合申請免繳豁免費用的資格。申請人因而申請把申請地點改劃為「其

他指定用途」註明「商貿」地帶，以便合資格申請免繳豁免費用以進行改裝；以及

- (d) 為回應運輸署對經改裝的辦公室發展連零售店只設一個上落客貨車位的關注，申請人已提交經修訂的建議(即建議闢設兩個上落客貨車位)，以供運輸署考慮。

10. 陳錦敏先生借助實物投影機提出以下要點：

- (a) 大廈的地面一層現時設有上落客貨區(九米長乘六米闊)。不過，該處並無足夠空間供貨車掉頭，導致貨車在駛離大廈時須倒車。從交通安全角度而言，這並不可接受；
- (b) 為改善現況，申請人建議為擴大現有上落客貨區，申請人於地面一層移走一條非結構橫樑，以為貨車闢設一個上落客貨車位。此外，為方便貨車轉動，建議闢設直徑八米的空間作旋轉台；
- (c) 交通研究顯示，申請地點附近的廣東道、弼街及鴉蘭街兩旁共有六個路旁停車處。這些停車處可供擬議辦公室發展作上落客貨活動。從觀察所見，申請地點附近的上落客貨活動並無構成嚴重車龍和阻塞交通；
- (d) 申請地點附近有一個設有 900 個停車位的多層停車場。從觀察所見，有三分之二的停車位(即 600 個)空置。這些停車位有助滿足擬議辦公室發展和零售店所導致的停車需求；
- (e) 基於用地限制，申請人提交的建議難以符合《香港規劃標準與準則》就上落客貨車位所訂定的最低要求。然而，由於闢設一個上落客貨車位不會對該區造成交通問題，運輸署可彈性地在上落客貨車位方面接納較低標準；以及

- (f) 除上文所述外，為回應運輸署所關注的事宜，申請人已進一步修改建議，即通過拆卸現有零售店和重新安排通往大廈地面一層的大堂的通道，以便於申請地點闢設兩個上落客貨車位。

11. 陳達材先生借助實物投影機提出以下要點：

- (a) 該工廈有不少工廠單位現正空置。業主正研究大廈的合適用途。然而，就改變現有工廈用途所須繳付的地價及重建建築費用實在高昂，業主認為難以在短期內把大廈重建作住宅用途；
- (b) 申請人先前曾提交第 16 條申請，擬把位於「住宅(戊類)」地帶的現有工廈整幢改裝作辦公室發展。之後，申請人撤回有關申請，理由是地政總署指擬議辦公室用途有違契約的用途限制和業主須繳付地價以修改契約作擬議辦公室用途。地政總署亦指根據活化工廈的政策，只有分區計劃大綱圖上「工業」、「商業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶所涵蓋的工廈，才合資格申請特別豁免，免繳把整幢工廈改裝作非工業用途的豁免費用。為申請特別豁免，申請人現申請把用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (c) 從土地用途規劃的角度而言，把用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議應可以接受，理由如下：
 - (i) 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向主要是透過向城規會申請進行重建或改裝而逐步淘汰現有的工業用途，以作住宅用途。由於申請地點毗連其他工廈，把現有工廈改裝作住宅用途目前並不可行。申請地點自二零零一年起已由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。過去十年，該「住宅(戊類)」地帶並無進行任何住宅發展；

- (ii) 現時工業大廈有不少空置單位。把大廈改裝作辦公室發展的建議可增加商業樓面面積的供應，有利本港的經濟發展；
- (iii) 倘改劃用途地帶申請獲批給許可，申請人可在短期內把工廈改裝作辦公室用途。再者，擬議辦公室發展可作為良好先例，鼓勵「住宅(戊類)」地帶內的其他工廈進行重建／整幢改裝；以及

[何培斌教授此時到達參加會議。]

- (d) 申請人已致力回應運輸署所關注的交通事宜。根據《香港規劃標準與準則》，擬議辦公室發展須於申請地點提供三個上落客貨車位。然而，《香港規劃標準與準則》只屬指引。基於大廈的用地限制，運輸署可彈性地在上落客貨車位方面接納較低標準。

12. 陳達材先生在回應委員的多個提問時表示，該工廈的樓齡已超過 25 年。把工廈改裝作辦公室發展連零售店的建議可發揮催化作用，鼓勵「住宅(戊類)」地帶內其他工廈業主重建／改裝現有工廈作非工業用途。此外，把該大廈改裝作辦公室發展，可令「住宅(戊類)」地帶內的鄰近用地減少因工業區與住宅區為鄰而產生問題，以便鄰近用地作住宅用途。

13. 主席表示，根據規劃署所提供的資料，該工廈於一九八零年落成，因此，樓齡約 30 年。

14. 主席詢問旺角規劃區內的「工業」用地於何時改劃為「住宅(戊類)」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶。蘇震國先生按文件的圖 Z-2 指出，旺角規劃區內「工業」地帶的所有用地是根據「二零零零年全港工業用地分區研究」(下稱「二零零零年分區研究」)的建議，於二零零一年在旺角分區計劃大綱圖上改劃為「住宅(戊類)」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶，藉以逐步淘汰該區餘下的工廈。根據二零零零年分區研究的建議，主要被住宅發展包圍或位於現有工業區邊緣位置的用地，以及採用消減環境影響措施或顧及環境的建築物設計後適宜作住宅發展的用地，均劃為「住宅(戊類)」地

帶。至於主要因無法克服環境問題而不宜作住宅發展的用地，則改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。鑑於塘尾道的交通噪音影響，沿路的用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，作一般商貿用途。較接近廣東道沿路的住宅發展的其他「工業」用地，則改劃為「住宅(戊類)」地帶，以作住宅用途。

15. 蘇震國先生向委員表示，城規會最近曾把旺角規劃區內榆樹街的一個「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。不過，改劃榆樹街用途地帶的規劃考慮因素與這宗申請並不相同。在榆樹街的個案中，把「其他指定用途」註明「商貿」地帶東部的用地改劃為「住宅(戊類)」地帶的主要理由是「其他指定用途」註明「商貿」地帶的西部有兩項酒店發展(一項已落成，另一項則在施工階段)。由於該兩項酒店發展可作為環境緩衝區，用以減少西九龍走廊／大角咀道的交通噪音問題，位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶東部的用地不再受難以解決的交通噪音影響，因此可改劃為「住宅(戊類)」地帶作住宅發展，以期達致原先的規劃意向。至於這宗申請，申請地點位於較大面積的「住宅(戊類)」地帶內，介乎鴉蘭街、廣東道、弼街和鴉蘭里之間。申請人建議零碎地把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，會影響整個「住宅(戊類)」地帶的完整性，並且有違該區作住宅用途的長遠規劃意向。因此，規劃署不支持這宗申請。

16. 蘇震國先生在回應主席的進一步提問時表示，鴉蘭里兩旁的「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶並無住宅或商業發展。蘇震國先生亦指出，在同一「住宅(戊類)」地帶內申請地點的西北面，小組委員會先前曾批准一宗作住宅發展的規劃申請(編號 A/K3/535)。根據記錄，地段擁有人仍未展開有關的住宅發展。

17. 蘇震國先生在回應一名委員的提問時表示，根據活化工廈政策，倘若建築物位於分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「商貿」、「工業」或「商業」地帶，地段擁有人可申請特別豁免，以改裝整幢現有工廈。由於申請地點位於「住宅(戊類)」地帶，擁有人不合資格申請免繳進行整幢改裝的豁免費用。蘇震國先生亦表示，根據「住宅(戊類)」地帶的《註

釋》，「辦公室」和「商店及服務行業」用途屬於第二欄用途，而申請人先前已提交第 16 條規劃申請，擬作辦公室發展連零售店。不過，申請人已撤回有關申請，因為地政總署表示倘若整幢改裝作辦公室發展的申請獲批許可，擁有人須申請修改契約和繳付地價。

18. 地政總署助理署長／九龍林惠霞女士在回應委員的提問時表示，根據活化工廈政策，地段擁有人可申請免繳改裝整幢大廈的豁免費用，即申請在現有工廈的整段使用期內或現行契約期間，改變這些大廈用途，兩個日期以較早者為準。地段擁有人須在豁免書發出後三年內完成改裝工程，並在用地進行重建時修改契約作擬議用途和繳付地價。

19. 伍志超先生在回應委員的提問時表示，申請人亦於弼街與塘尾道交界擁有另一工廈，即龍駒企業大廈。

20. 主席表示，申請人表示已就擬議辦公室發展修訂所提供的上落客貨車位。申請人現建議於申請地點內闢設兩個上落客貨車位而非一個。主席詢問運輸署對經修訂的建議是否有任何意見。運輸署助理署長／市區杜錦標先生表示，運輸署於會議前一天才收到上落客貨車位的修訂建議，因此需要更多時間就經修訂的建議進行評估。

21. 伍志超先生在回應委員的提問時表示，位於該工廈旁的恆利中心並非由申請人擁有。

22. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申述人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

23. 杜錦標先生在回應主席的提問時表示，由於運輸署於會議前一天才收到申請人就上落客貨設施提出的修訂建議，因此需要更多時間就經修訂的建議進行評估。然而，他對申請人於會議上簡介的擬議設計圖則的初步意見是，提供兩個上落客貨

車位的建議並不可行，因為並無足夠地方供貨車轉動以駛進上落客貨車位。因此，他在現階段不支持這宗申請。

24. 杜先生表示，運輸署不會接納擬議改裝工廈所提供的上落客貨車位低於《香港規劃標準與準則》的規定，因為這會為其他同類申請立下不良先例。

25. 主席表示，每宗規劃申請須按本身的事實和個別情況予以考慮。至於這宗申請，申請人已指出在符合提供上落客貨車位的指定標準方面有實際困難，小組委員會可根據申請的個別情況和規劃增益而考慮是否支持這宗申請。

26. 一名委員表示，給予特別豁免的目的是向地段擁有人提供誘因，鼓勵把現有工廈改裝為其他非工業用途，以便可更妥善利用工廈。這名委員詢問為何活化工廈政策不適用於「住宅(戊類)」或「綜合發展區」地帶的用地。這名委員關注批准這宗改劃用途地帶申請(有違特定地帶的原先規劃意向)會否鼓勵同類改劃用途地帶申請。

27. 秘書表示，隨着工業結構的轉型，本港的工業活動已從製造和生產主導轉變為管理／服務及資訊為主導的模式。為應付轉變，城規會早於二十一世紀初推行規劃措施，包括把工業用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶等用途，以便可容納更多經濟活動。由於在達致規劃意向方面進度緩慢，政府於二零零九年推出活化工廈政策，建議通過免繳豁免費用以進行改裝，鼓勵地段擁有人改裝現時位於「工業」、「商業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工廈，以加快落實規劃意向。至於劃為「住宅(戊類)」或「綜合發展區」地帶的用地(具體規劃意向是作住宅用途或綜合發展)，由於規劃意向不同，因此申請人不合資格根據活化工廈政策申請特別豁免。

28. 一名委員認為從土地用途規劃角度和環境方面而言，把主要幹道旁的一些「工業」用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以及把較接近住宅發展的其他「工業」用地改劃為「住宅(戊類)」地帶的原則實屬恰當。另一名委員表示同意，並指把用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶有違此原則。這名委員認為這宗改劃用

途地帶申請的唯一目的是根據活化工廈政策申請特別豁免。單憑此理據不足以支持改變現時的「住宅(戊類)」地帶。

29. 另一名委員亦同意上述意見。這名委員表示，要一次過淘汰現有的工業用途並無可能。由於落實「住宅(戊類)」地帶的擬議住宅發展需時，因此在過渡期適宜通過改裝整幢工廈，在申請地點進行擬議「辦公室」和「商店及服務行業」用途。不過，申請人可就現時「住宅(戊類)」地帶的改裝工程提交第16條申請。這名委員亦表示，申請人建議把用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶旨在促使申請地點合資格申請特別豁免，但這並非這宗申請的相關規劃考慮因素。

30. 一名委員表示，如與工業用途比較，在申請地點進行商業發展的建議會獲從寬考慮，因為這與鄰近的住宅發展互相協調。這名委員亦認為倘把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而申請人並無落實把整幢工廈改裝作辦公室用途，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的經常准許用途或會對附近的現有住宅發展構成影響。

31. 主席同意該名委員的意見，因為如與工業用途比較，商業發展與鄰近住宅發展會更為協調。主席表示，由於大廈已空置多年，整幢改裝作擬議重建可善用珍貴的土地資源，符合活化工廈政策的目標。然而，主席同意其他委員的意見，即申請地點是否符合資格根據活化工廈政策申請免繳豁免費用以改變用途，並非相關的規劃考慮因素。

32. 一名委員表示，如與「住宅(戊類)」地帶比較，把該區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶可提供更多誘因，有助提高落實活化現有工廈的成效，因為擁有人可為「其他指定用途」註明「商貿」地帶申請免繳豁免費用。不過，這名委員表示值得考慮把兩個街區(即介乎鴉蘭街、廣東道、旺角道和鴉蘭里之間的用地)的所有「住宅(戊類)」用地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。這名委員亦表示，不支持只把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

33. 主席總結表示，委員不反對把現有工廈短期整幢改裝作辦公室發展連零售店。然而，在申請地點進行重建時，擬議用途應遵從「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即長遠作住宅用

途。主席並表示，委員普遍認為不應支持這宗改劃用途地帶申請，因為運輸署不接納所提供的擬議內部交通設施。申請人擬把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便申請地點合資格申請特別豁免，但這並非相關的規劃考慮因素，而申請人亦無提出充分理據支持偏離「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。主席繼而邀請委員考慮文件第 12.1 段所載的(b)項拒絕理由是否恰當。

34. 有關主席就文件第 12.1 段(b)項拒絕申請所提出的提問，一名委員表示由於申請地點屬於面積較大的「住宅(戊類)」地帶(介乎鴉蘭街、廣東道、弼街和鴉蘭里之間)的一部分，零碎地把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶會影響「住宅(戊類)」地帶的完整性和區內「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。因此，這名委員認為第二個拒絕理由有充分理據支持。另一名委員同意有關意見，並認為應把申請地點繼續劃為「住宅(戊類)」地帶，以便與該區附近的住宅發展更為協調。主席總結表示，委員認為文件第 12.1 段所載的拒絕理由恰當。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。有關理由如下：

- (a) 藉修改用途地帶的建議而進行的擬議發展所提供的上落客貨設施並不足夠，會對附近地區的交通造成負面影響；以及
- (b) 零碎地把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶會影響區內「住宅(戊類)」地帶的完整性。

[此時小休五分鐘。]

[陳曼琪女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/385 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵昌路 9 至 15 號貴豐工業大廈地下工廠 A(部分)經營商店及服務行業(士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/385 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(士多)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請表示反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見。葵青民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶是作一般商業用途，容許現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的使用更具彈性，前提是有關「商店及服務行業」用途不會對消防安全和環境造成負面影響。在申請處所經營申請的「商店及服務行業」用途與同一工業樓宇內的用途並非不相協調。有關用途主要包括位於地下的工廠食堂及建築材料公司，以及位於較高樓層的與工業相關的辦公室。申請處所的「商店及服務行業」用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的規定，因為有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成負面影

響。相關政府部門沒有對這宗申請表示反對。倘小組委員會批准這宗申請，地下的整體商用樓面面積會維持不變，因為申請的「商店及服務行業(士多)」用途附屬於工業／工業及辦公室兩用樓宇的工業活動，並不計算入最大准許商用樓面面積限制。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年八月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在有關處所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。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 提醒申請人在有關處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘地政總署以土地業權人的身分酌情批准有關臨時豁免書申請，申請人須遵行地政總署認為適當的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用。政府並沒有承諾會批准臨時豁免書申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西關於符合《建築物條例》的規定的意見，特別是：(i)設置耐火時效至少達兩小時的圍牆，把申請處所與有關樓宇的其

餘部分分隔；以及(ii)委任一名認可人士統籌所有建築工程，《建築物條例》第 41 條所界定的獲豁免工程除外；以及

- (d) 留意城市規劃委員會發出的《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》，以取得履行有關規劃許可附帶條件的進一步資料。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/377 擬在劃為「綠化地帶」的
葵涌城門道近和宜合村擴展區第 445 約
政府土地闢設公用事業設施裝置
(電力組合式變電站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/377A 號)

40. 秘書報告說，申請人於二零一二年二月十日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間釐清有關方面提出的問題。

41. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H13/1

申請修訂《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12》，把香港金文泰道內地段第 7883 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及收納發展限制，包括(1)建築物高度、(2)總樓面面面積或地積比率及(3)上蓋面積，以反映該用地的現有發展參數，以及加入一項條款，略為放寬為「政府、機構或社區(1)」地帶所訂的發展限制(都會規劃小組委員會文件第 Y/H13/1A 號)

42. 秘書報告說，陸觀豪先生在跑馬地嘉雲臺(鄰近申請地點)擁有一個單位，已就此議項申報利益。由於規劃署已建議延期考慮申請，小組委員會同意陸先生可留在會議席上。

43. 秘書表示，申請人是五個鄰近申請地點的住宅發展項目的業主立案法團，他們建議對渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖作出修訂，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及收納發展限制，包括(1)建築物高度、(2)總樓面面面積或地積比率及(3)上蓋面積，以反映申請地點現時的發展參數，而申請地點現為聖公會幼稚園(畢拉山)所在。申請人亦建議加入略為放寬所訂發展限制的條款，確保「政府、機構或社區(1)」地帶內超逾發展限制的發展建議必需向城市規劃委員會提出申請。

44. 秘書表示，申請地點涉及「中環該會建築羣寓保育於發展」計劃。由於香港聖公會已同意根據行政長官在《二零零九至一零年施政報告》中提出「保育中環」的概念，保育該會位於其中環用地上的四幢歷史建築物，該會建議把一些原先計劃

容納在中環用地重建項目內的設施，在金文泰道現時僅被一間幼稚園佔用的「政府、機構或社區」用地上闢設。

45. 秘書表示，香港聖公會現正修訂申請地點重建計劃的設計，以解決區內居民所關注的問題。修訂計劃會顧及區內人士和相關政策局／部門的意見。因此，現時在分區計劃大綱圖上為申請地點訂定適當的發展限制是言之尚早。有見及此，規劃署建議延期對申請作出考慮，直至香港聖公會於今年較後時間向政府提交申請地點的修訂計劃。她繼而請小組委員會考慮是否同意延期對申請作出決定。

46. 經商議後，小組委員會決定按規劃署提出的要求，延期對申請作出決定。小組委員會亦同意這宗申請會在香港聖公會向政府提交申請地點的修訂重建計劃後提交給其考慮。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/159 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的
跑馬地山光道 7C 至 7F 號的
建築物高度限制，以作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/159 號)

47. 秘書告知委員，文件第 2 頁的替代頁已於會前發給委員。

48. 秘書表示，申請地點涉及提出反對意見而尚待提交行政長官會同行政會議考慮的申述，其中一份提出反對意見的進一步申述涉及《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》，由比華利山（物業管理）有限公司提交。秘書繼續指出，她在比華利山擁有物業，已就此議項申報利益。委員認為由於秘書須為小組委員會提供服務，她基於運作上的理由必須留在會議席上。

49. 秘書報告說，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》於二零零八年一月十八日根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，包括為多個發展地帶施加建築物高度限制，以及對一些用途地帶作出修訂。在為期兩個月的展示期內，共接獲 50 份申述，其中 24 份申述就若干事項提出反對，包括反對在分區計劃大綱圖上為整區（包括申請地點）施加建築物高度限制。二零零八年八月八日，城規會在考慮申述後決定接納一些申述的部分內容，對分區計劃大綱草圖作出修訂，包括把山村道以南和山光道以東的「住宅(乙類)」用地（包括申請地點）的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米。建議修訂於二零零八年八月二十九日根據條例第 6C(2)條展示，以供查閱。在為期三星期的展示期內，共接獲六份進一步申述，其中三份涉及申請地點，當中兩份反對把有關用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 115 米，餘下的一份申述則支持修訂建築物高度限制。二零零八年十一月十四日，城規會在考慮進一步申

述後，決定不接納進一步申述，並確認對分區計劃大綱圖作出的修訂。

50. 秘書繼續報告說，該分區計劃大綱草圖涉及一宗由香港養和醫院有限公司(下稱「養和醫院」)為反對城規會於二零零八年八月八日所作決定而提出的司法覆核申請。二零一零年九月二十七日，法院就養和醫院提出的終止司法覆核申請給予許可。其後，黃泥涌分區計劃大綱草圖曾作出兩次修訂，並分別於二零一零年九月三十日及二零一一年八月二十六日根據條例第 7 條展示給公眾查閱。

51. 秘書表示，申請地點涉及提出反對意見而尚待提交行政長官會同行政會議考慮的申述，而申述的內容與這宗申請有關。由於有關「住宅(乙類)」地帶(包括申請地點)的修訂建築物高度限制(主水平基準上 115 米)涉及兩宗提出反對意見的進一步申述，而且分區計劃大綱草圖連同申述和進一步申述尚待提交行政長官會同行政會議考慮，小組委員會應考慮是否延期對這宗申請作出決定。

52. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定。這宗申請會在行政長官會同行政會議對分區計劃大綱草圖作出最終決定後提交小組委員會考慮。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/414

擬在劃為「綜合發展區」地帶的
北角油街 12 號(內地段第 8920 號)
興建綜合酒店和住宅及進行公共空間發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/414 號)

53. 秘書報告說，申請人於二零一二年二月十日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間與相關政府部門處理尚未解決的問題。

54. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/67 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」及
 「住宅(甲類)」地帶的
 筲箕灣柴灣道 31 至 69 號的
 建築物高度限制，以作住宅發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/67A 號)

55. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年二月十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備進一步資料，回應有關政府部門的意見。

56. 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，提交其考慮。小組委員會亦同意告知申請人有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

[公開會議]

《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/16》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 4/12 號)

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生表示，文件第 3 及 4 頁、附錄 II 第 15 頁、附錄 III 第 9 及 10 頁的替代頁已於會前送交各委員。廖先生繼而借助投影片簡介建議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議修訂的背景

- (a) 位於秀明道的「政府、機構或社區」用地獲確定為適合發展租住公屋及社區會堂，以(i)解決發展公屋的土地供應短缺的問題；以及(ii)配合觀塘區議會及社區人士提出重置現時不合標準的秀茂坪(中區)社區中心(下稱「秀茂坪社區中心」)的要求；
- (b) 申請地點現時用作秀茂坪社區中心及臨時露天停車場。現有的六層秀茂坪社區中心大樓地下設有社區會堂及活動室。至於其餘較高樓層，則為四個不同的非政府機構的社區設施；
- (c) 自二零零八年起，觀塘區議員及區內居民屢次要求及早落實興建新社區會堂，以取代不合標準的秀茂坪社區中心；並提供圖書館及自修室設施，以配合秀茂坪區的需要。與此同時，當局亦急需尋找合適用地發展租住公屋，以滿足對公屋的需求。房屋署已趁機在申請地點原址重置秀茂坪社區中心並發展公屋，以便更有效運用土地資源；

- (d) 當局建議為申請地點設定發展限制，最高地積比率訂為 6 倍(4.5 倍的最高住用地積比率及 1.5 倍的最高非住用地積比率)，最高建築物高度訂為主水平基準上 150 米。擬建的租住公屋將會容納約 325 個單位，包括 120 個一至二人家庭單位。設有 450 個座位的社區會堂、圖書館及自修室的總樓面面積分別為 1 300 平方米、550 平方米及 100 平方米。當局認為該等發展限制與附近地區的發展限制互相協調，亦符合毗鄰「住宅(甲類)」地帶的發展限制；
- (e) 擬議發展項目已列為可實施的租住公屋計劃，預計於二零一七／二零一八年度完成。為方便落實擬議發展項目，當局須改劃申請地點的用途地帶。此外，為了就發展密度及建築物體積作出更妥善的規劃管制，建議為申請地點訂定適當的發展限制，包括建築物高度及地積比率限制；
- (f) 為提供設計／建築方面的彈性，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」中，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，建議觀塘(南部)分區計劃大綱圖作出技術修訂，以便在「商業(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」及「住宅(乙類)」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；

圖則、《註釋》及《說明書》的建議修訂

- (a) A 項-把秀明道一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最高地積比率訂為 6 倍(最高住用及最高非住用地積比率分別為 4.5 倍和 1.5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米；

- (b) 就擬議修訂項目 A 而言，建議修改有關的「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以便收納新的「住宅(甲類)2」支區，並為其訂定最高地積比率及最高建築物高度限制；
- (c) 為使地積比率／建築物高度限制具有彈性，建議在「住宅(甲類)2」地帶的《註釋》中收納略為放寬限制條款；
- (d) 收納略為放寬「商業(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」及「住宅(乙類)」地帶的地積比率／總樓面面積限制的條款；
- (e) 當局已因應上述修訂建議修訂《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

- (a) 相關政府政策局／部門對建議修訂沒有提出反對或負面意見，而相關政策局／部門的意見已適當地反映於建議修訂；以及
- (b) 在《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/16A》(展示時將重新編號為 S/K14S/17)根據條例第 5 條展示期間，當局會就相關修訂(包括擬議發展項目)諮詢觀塘區議會。無論如何，當局亦會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱圖的建議修訂，以供公眾查閱。這是蒐集公眾意見的法定渠道。

58. 廖錦明先生在回應一名委員的詢問時表示，申請地點與其東北面一個私人住宅發展項目曉光閣的所在地有高度水平差距。位於申請地點的擬議發展項目的建築物高度不會超過主水平基準上 150 米，與附近住宅大廈的高度互相協調。

59. 另一名委員詢問有關申請地點北面的現有巴士總站，廖錦明先生在回應時表示並無在短期內遷移巴士總站的建議。

60. 秘書表示，秘書處會進一步核實分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》的建議修訂。上述文件如須作出輕微修訂，則在收納該等輕微修訂後，將根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

61. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 5 段所述的《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/16》及其《註釋》的建議修訂；
- (b) 同意載於文件附錄 I 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/16A》(展示時將重新編號為 S/K14S/17)及載於文件附錄 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附錄 III 的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意文件附錄 III 所載的《說明書》修訂本適宜連同《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/16A》(展示時將重新編號為 S/K14S/17)根據條例第 5 條一併展示。

[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，他此時離席。]

[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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/205 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的新蒲崗大有街 29 號興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/205 號)

62. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的一間附屬公司(日冠發展有限公司)提交。陳旭明先生現與恒基地產有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會同意陳先生應就此議項暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

63. 秘書亦報告，梁宏正先生是一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基地產主席一名家屬的私人捐獻，因此他已就此議項申報利益。然而，非政府機構接受各方捐獻的做法一般屬可接受，而梁先生亦不涉及重大的利益。小組委員會同意梁先生可留在會議席上。

簡介和提問部分

64. 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) 擬建酒店(改建現有工業大廈)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門就這宗申請提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份反對申請的公眾意見。反對申請的主要理由是擬議酒店發展會令區內的交通擠塞問題惡化。反對者亦認為擬建酒店不符合活化工業大廈政策，因為現有工業大廈頗新且狀況良好，而且空置率甚低；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。擬議酒店發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向。在此地帶內，當局鼓勵發展商發展或重建／改建整幢樓宇作商業及非污染工業用途。擬建的酒店有助逐步淘汰該區現有的工業用途。這宗申請涉及原址改建一幢地積比率為 13.6 倍及建築物高度為主水平基準上 86 米的現有工業大廈。擬議的原址改建工程不會令現時的建築物高度和建築物體積有所增加。擬議酒店發展大致符合城市規劃委員會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶發出的規劃指引，即與附近發展並非不相協調。擬議酒店發展有助改善現有的都市環境。把該工業大廈整幢改裝作酒店用途可加快逐步取締區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。擬議酒店發展不會對附近地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。各相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長和渠務署總工程師／九龍及新界南)並無就申請提出負面意見。至於公眾就交通方面提出的意見，運輸署署長對這宗申請和申請人所提交的交通影響評估沒有任何負面意見。為確保擬議酒店發展不會令現有建築物的密度和體積增加，文件第 12.2(a)段建議附加一項規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積(13 918.8 平方米)必須包括用以設置支援設施的面積。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月二十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 13 918.8 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規

劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；

- (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；
- (c) 落實申請書所載排污評估內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
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

67. 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／或總樓面面積寬免的建議。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須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 就擬議酒店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；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即酒店／辦公室發展一般須提供中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口及其他易受影響用途(例如游泳池等)，以免令未來佔用人受到不能接受的環境滋擾／影響；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
 - (i) 須委任一名認可人士向屋宇署提交建築圖則，以供審批及證明完全符合《建築物條例》的規定；以及

- (ii) 當局只會在申請人正式提交建築圖則後，才考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條批給酒店寬免安排，但有關發展必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則。
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在 1 樓、4 樓、22 樓的平台及頂層提供綠化空間，並在 3 樓闢設園景花園，以改善發展項目的景觀；以及
- (g) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連，而消防裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/207 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 33 號佳力工業大廈
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/K11/207 號)

68. 秘書報告說，這宗申請由創施有限公司代表萊斯物業代理有限公司提交。劉文君女士是創施有限公司的董事，已就此議項申報利益。小組委員會同意劉女士應暫時離席。

[劉文君女士此時暫時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

69. 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) 商店及服務行業；
- (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) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，黃大仙民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「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。此地帶容許較彈性地使用現有的工業樓宇或工業——辦公室樓宇，前提是經營「商店及服務行業」用途不會對消防安全和環境造成負面影響。新蒲崗商貿區其他工業樓宇內的單位亦有類似的「商店及服務行業」用途申請獲得批准。申請處所的「商店及服務行業」用途大體上符合有關地帶的規劃意向，與同一樓宇內的其他用途並非不相協調，也符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」頒布的規劃指引編號 22D，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對所涉樓宇和毗連地區的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。倘小組委員會批准現時提出的申請，所涉樓宇地面一層的合計商業樓面面積是 268.407 平方米，沒有超出設有噴灑系統的工業樓宇地面一層所准許的最大

商業樓面面積(460 平方米)。就此，消防處處長不反對這宗申請。

70. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年八月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在所涉處所內闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑和安裝消防裝置，而有關建議和落實情況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。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 提醒申請人在所涉處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 就申請用途向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或申請修訂契約；
- (c) 委任認可人士提交建築圖則，供屋宇署審批，以證明完全符合《建築物條例》的規定，特別是在提供逃生途徑、耐火結構和通道，以及供殘疾人士使用的設施方面；
- (d) 遵行由屋宇署執行的《耐火結構守則》所載規定；以及

- (e) 留意由城市規劃委員會發出的《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》，以獲取有關履行其內所列的規劃許可附帶條件的進一步資料。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/278 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心
B 座地下 B2 工場經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/278 號)

簡介和提問部分

73. 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——申請地點涉及兩宗擬作「商店及服務行業」／「商店及服務行業和批發行業」用途的先前規劃申請(編號 A/K13/252 和 A/K13/263)。不過，兩項規劃許可均由於申請人未能履行有關消防安全的規劃許可附帶條件而遭撤銷；
- (b) 商店及服務行業；
- (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) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。「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。此地帶容許較彈性地使用現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇，前提是經營「商店及服務行業」用途不會對消防安全和環境造成負面影響。九龍灣商貿區其他工業樓宇的單位亦有類似的「商店及服務行業」用途申請獲得批准。申請處所的「商店及服務行業」用途大體上符合有關地帶的規劃意向，與同一樓宇內的其他用途並非不相協調，也符合城市規劃委員會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」頒布的規劃指引編號 22D，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面對所涉樓宇和毗連地區的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有反對意見。倘小組委員會批准現時提出的申請，所涉樓宇地面一層的合計商業樓面面積是 381.46 平方米，沒有超出設有噴灑系統的工業樓宇地面一層所准許的最大商業樓面面積 (460 平方米)。就此，消防處處長不反對這宗申請。對上一次批給申請編號 A/K13/263 的規劃許可，因申請人未能履行與落實消防安全措施有關的規劃許可附帶條件而遭撤銷。就此，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。當局應告知申請人，倘規劃許可再因規劃許可附帶條件不獲履行而遭撤銷，則日後提交的申請不會獲從寬考慮。

74. 蕭爾年先生在回應一名委員的詢問時表示，申請地點涉及兩宗擬作「商店及服務行業」用途及「商店及服務行業」和「批發行業」用途的先前申請 (編號 A/K13/252 和 A/K13/263)。就申請編號 A/K13/263 而言，申請人已於二零一一年六月提交消防安全措施建議，以履行規劃許可附帶條件，而消防處認為所提交的建議可以接受，但卻認為落實工程不符合要求。因此，申請編號 A/K13/263 的規劃許可因與落實消防安全措施有關的規劃許可附帶條件不獲履行而於二零一一年十月十四日遭撤銷。蕭先生表示，由於最近期批給的兩項規劃許可 (申請編號 A/K13/252 和 A/K13/263) 因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年五月二十四日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑和安裝消防裝置，而有關建議和落實情況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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 倘規劃許可再因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，日後提交的申請將不獲從寬考慮；
- (b) 提醒申請人在所涉處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或申請修訂契約；
- (d) 委任認可人士就擬議用途改變／改動工程向建築事務監督提交改動與加建工程建議，以證明符合《建築物條例》的規定，例如：
 - (i) 為有關處所闢設逃生途徑，以符合《建築物(規劃)規例》第41(1)條和《走火通道守則》的規定；
 - (ii) 以具有兩小時抗火時效的牆壁，把現有建築物地面一層的申請處所與餘下部分分隔，以

符合《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》的規定；以及

- (iii) 為殘疾人士提供通道與設施，以符合《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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須注意根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-47 號，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；
- (f) 遵行由屋宇署執行的《耐火結構守則》所載規定；以及
- (g) 留意由城市規劃委員會發出的《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》，以獲取有關履行其內所列的規劃許可附帶條件的進一步資料。

[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。他於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/13

擬在劃為「商業(2)」地帶的
九龍灣啓興道 7 號(新九龍內地段 5813 號)
興建住宅和略為放寬地積比率限制，
以加入附屬於住宅發展的居民會所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/13 號)

77. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年二月八日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備進一步資料，處理就擬議發展的綠化、城市設計及通風問題提出的意見。

78. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K 7/107 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
何文田文福道 25 號進行運動訓練中心
(康體文娛場所)及住宅發展(分層住宅)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 7/107 號)

79. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年二月二十二日要求延期一個月考慮申請，以便申請人有時間處理規劃署提出的意見。

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有一個月時間準備提交進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

特別職務組

[高級城市規劃師／特別職務關婉玲女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》
的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 3/12 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／特別職務關婉玲女士借助投影片簡介修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

提出修訂建議的背景

- (a) 二零零三年二月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過了經修訂的《法定圖則註釋總表》，包括採用「概括用途名稱」和更新《[詞彙釋義](#)》，並同意當時有效的所有分區計劃大綱圖應予修訂，以收納《法定圖則註釋總表》的修訂內容。其後，在二零零四年至二零一一年間，《法定圖則註釋總表》曾數次作出輕微修改和修訂；

建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- (a) 建議對中區(擴展部分)分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁、「土地用途表」和「備註」作出修訂，使其內容與獲城規會通過的《法定圖則註釋總表》一致；
- (b) 為容許建築物高度限制具有彈性，建議在「商業」、「綜合發展區」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶《註釋》的「備註」中收納可略為放寬

限制條款，以便城規會可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條考慮略為放寬建築物高度限制的申請；

諮詢政府部門和市民

- (a) 修訂建議已提交政府相關政策局／部門傳閱，以供提出意見。各政策局／部門對修訂建議沒有反對或負面意見。有關政府部門提出的意見已適當收納在分區計劃大綱圖內；以及
- (b) 《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/6A》會根據條例第 5 條展示(展示時將重新編號為 S/H24/7)，以供公眾查閱。在展示期間，規劃署會就修訂建議諮詢中西區區議會的意見。

82. 經商議後，小姐委員會決定：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 及 II 的《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/6A》(展示時將重新編號為 S/H24/7)及其《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；
- (b) 採納文件附件 III 所載《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/6A》的《說明書》修訂本，用以述明城市規劃委員會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而《說明書》修訂本會以城市規劃委員會名義發出；以及
- (c) 同意載於文件附件 III 的《說明書》修訂本適宜連同《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/6A》(展示時將重新編號為 S/H24/7)，根據條例第 5 條展示。

[主席多謝高級城市規劃師／特別職務關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。她於此時離席。]

議程項目 17

其他事項

83. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。