

## 城市規劃委員會

### 都會規劃小組委員會 二零一三年六月二十一日上午九時舉行的 第 491 次會議記錄

#### 出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

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

張孝威先生

邱浩波先生

運輸署總工程師／九龍  
彭偉成先生

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(港島)  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
蘇應亮先生

秘書

**因事缺席**

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

李偉民先生

陸觀豪先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

陳祖楹女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
譚燕萍女士

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二零一三年六月七日第 490 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」)二零一三年六月七日第 490 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/404            在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 68 號和豐工業中心地下 1 號室(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期兩年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/404 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期兩年)；
- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由葵青區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

4. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

5. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一五年六月二十一日止，並須附加下列條件：

#### 規劃許可附帶條件

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年九月二十一日或之前)提交消防安全措施建議，包括在有關處所提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，以及消防裝置，而有關情況符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月二十一日或之前)落實消防安全措施，包括在有關處所提供與所在樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，以及消防裝置，而有關情況符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項的任何一項，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。

指引性質的條款

- (a) 在有關處所進行發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的規劃申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘申請獲城規會批准，有關擁有人須向地政總署荃灣葵青地政專員申請臨時豁免書。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關臨時豁免書的申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西就申請人須符合《建築物條例》的規定提出的意見，即：(i) 有關處所與所在樓宇的餘下部分必須分隔，而耐火時效不得少於兩小時；以及(ii) 須按《建築物條例》第 4(1)(a) 條的規定，委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條所界定的豁免工程除外)；以及
- (e) 參閱《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》所載的資料，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

[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 4

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/445 擬在劃為「工業」地帶的荃灣柴灣角街 59 至 63 號經營商店及服務行業／食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/445A 號)

---

6. 秘書報告，這宗申請由萬達美投資有限公司提交，而陳旭明測計師行有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 是香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來                     |
| 林光祺先生 | — | 現時與陳旭明測計師行有限公司有業務往來                   |

7. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意黃仕進教授及何培斌教授可以留在席上。

8. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年六月三日要求城市規劃委員會再次延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有更多時間就申請地點一帶的泊車位進行實地調查、修改交通影響評估報告的技術資料，以及進行車輛迴轉範圍分析，以回應運輸署的意見。

9. 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資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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多兩個月時間(合共四個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 港島區

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

[公開會議]

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/27》  
的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 13/13 號)

---

10. 秘書表示，此議項擬議對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖作出修訂。修訂項目 B 涉及把一塊住宅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該地帶現時建有香港房屋委員會(下稱「房委會」)的「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)屋苑。下列委員已就此議項申報利益：

- |                             |   |                                                     |
|-----------------------------|---|-----------------------------------------------------|
| 規劃署署長<br>凌嘉勤先生              | — | 房委會轄下策劃小組委員會<br>和建築小組委員會委員                          |
| 民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>曹榮平先生 | — | 民政事務總署署長(房委會<br>轄下策劃小組委員會和資助<br>房屋小組委員會委員)的候<br>補成員 |
| 地政總署助理署長<br>鄒敏兒女士           | — | 為擔任房委會委員的地政總<br>署署長的候補委員                            |
| 林光祺先生                       | — | 現時與房委會有業務往來                                         |
| 劉文君女士                       | — | 房委會委員及房委會轄下商<br>業樓宇小組委員會和投標小<br>組委員會委員              |

11. 委員備悉林光祺先生及曹榮平先生已就未能出席會議致歉。由於改劃用途地帶建議旨在反映有關用地完成發展後的情

況，委員同意凌嘉勤先生、鄒敏兒女士及劉文君女士可以留在席上。

12. 秘書表示，民政事務局局长已就香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖的修訂建議提交額外意見，有關意見已在會上提交，以供委員參閱。此外，文件第 8 頁和第 9 頁的替代頁載有規劃署就民政事務局局长所提交的額外意見作出的回應，有關替代頁已在會上呈交，以供委員考慮。

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖的修訂建議：

修訂項目 A1 及 A2：在分區計劃大綱圖上把位於黃竹坑道與業勤街交界處的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶及顯示為「道路」的地方

#### *修訂建議*

- (a) 項目 A1：把位於黃竹坑道與業勤街交界處的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶；以及
- (b) 項目 A2：把位於黃竹坑道與塘邊徑交界處的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

#### *背景*

- (a) 項目 A1：有關用地(約 0.259 公頃)屬政府土地，位於黃竹坑道與業勤街交界處，在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/27》上劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。該用地是前香港仔消防局的所在地，而香港仔消防局已於二零一二年九月遷往南風道新址；

- (b) 項目 A2：為配合興建南港島線(東段)，位於前香港仔消防局用地東南隅(0.023 公頃)(黃竹坑道與塘邊徑交界處)的地方，現正進行南港島線(東段)主要基建工程的道路交界處改善工程；

[劉文君女士此時到席。]

#### *有關用地及附近地區*

- (a) 前香港仔消防局用地位於劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑商貿區，除北面的班納山外，附近主要為工業／辦公室樓宇。西鄰是一道樓梯及一幅山坡，位於同一「政府、機構或社區(1)」地帶，該地帶已預留土地闢設社會福利設施；

#### *政府、機構及社區設施的供應*

- (a) 根據該區的規劃人口，除一間郵政局外，該區大致上不乏政府、機構及社區設施。由於郵政局是以處所為本的設施，因此容易設於私人樓宇及／或政府建築物內。郵政署署長證實，該區無須增設郵政局。鑑於有關用地面積細小，因此可以闢設其他政府、機構及社區設施的空間有限。相關政府部門已證實，有關用地無須作其他政府、機構及社區用途；
- (b) 香港仔及鴨脷洲已根據《香港規劃標準與準則》進行規劃和預留充足的休憩用地。根據該區的規劃人口，需提供合共 33.3 公頃的休憩用地。考慮到現有及已規劃的休憩用地供應量，約有 35 公頃土地會預留作休憩用地，足以應付所規定的面積有餘。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)認為，目前並無迫切需要闢設更多休憩用地來滿足社區需求。康文署署長對改劃用地作其他用途並無意見；

#### *規劃意向／土地用途是否協調*

- (a) 黃竹坑工業區自二零零一年已劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以鼓勵把現有工業樓宇及

用地改建或重建作商業及非污染性的工業用途。把有關用地改劃作商貿用途符合規劃意向，也有助促使黃竹坑區轉型為商貿區。擬議商貿用途與附近的土地用途互相協調；

#### *視覺、通風及景觀方面*

- (a) 把黃竹坑道北面和南面範圍的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 140 米及 120 米，以締造梯級式高度輪廓，使建築物高度向海旁遞減，形成更鮮明的城市景觀。由於有關用地位於黃竹坑商貿區北部，因此建議把該用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，並採用與鄰近用地相同的高度級別，即主水平基準上 140 米。在最高建築物高度為主水平基準上 140 米的情況下，倘從主要的公眾瞭望點(包括香港仔郊野公園及香港仔海峽)眺望，擬議發展仍會被鄰近發展遮擋；
- (b) 有關用地並非位於風道上，且其東、西及南面皆被建築物所遮擋。預計擬議發展不會對附近地區造成負面的通風影響；
- (c) 有關用地(尤以沿北面及東面界線為然)現時種有體積龐大的樹木。該用地日後的發展很可能會影響這些樹木。因此，應在契約條件中加入有關保護樹木及美化環境的條款；

#### *交通及環境／基建方面*

- (a) 運輸署署長表示，把有關用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的建議，不會對黃竹坑一帶的交通造成負面的累積影響，因此無須就改劃用途地帶進行交通影響評估。如有需要，運輸署署長會就道路交界處改善工程進行交通檢討；
- (b) 考慮到改劃用途地帶的建議有助促使該區轉型作一般商貿用途，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對有關建議。就排污基建設施方面而言，環保署署長建議在契約條件中加入一項條

款，規定須根據契約提交排污影響評估。渠務署及水務署對改劃用途地帶的建議並無意見；

#### 公眾諮詢

- (a) 南區民政事務專員表示，南區區議會關注前香港仔消防局用地的短期及長期用途。南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會曾舉行會議，就「討論前香港仔消防局土地納入賣地計劃」的議項進行討論。地區發展及環境事務委員會委員關注當局會否在南區提供政府、機構及社區用地以作補償，以及日後的商業樓宇會否預留一些樓面空間作政府、機構及社區用途。委員亦對南區區議會在地區規劃過程中擔當的角色及參與情況提出意見。南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會提出下列建議：(i) 保留有關用地作政府、機構及社區用途，例如政府合署及文娛中心；(ii) 把有關用地改劃為休憩用地；以及(iii) 在日後的發展中預留若干比例的總樓面面積作政府、機構及社區用途，例如供藝術團體、非牟利機構或創意產業使用；
- (b) 就地區發展及環境事務委員會提出的建議，政府產業署署長未曾接獲有關未來數年在前香港仔消防局所在用地關設政府合署的投標，並表示現時並無計劃在該用地關設聯用大樓。民政事務局局長及康文署署長證實，現時並無計劃在該用地關設文娛中心。鑑於關設和營運文娛中心涉及龐大資本投資，也須對資源作出長遠承擔，因此政府在規劃新設施時，必須審慎考慮各項因素，以確保有效地運用資源。民政事務局局長及康文署署長會繼續監察南區對文化表演場地的需求，在日後進行文化設施整體規劃時將予以考慮。康文署署長認為，該區並無迫切需要提供更多休憩用地。然而，從藝術及文化角度而言，民政事務局局長支持在日後發展中預留若干比例的總樓面面積作政府、機構及社區用途，包括為藝術團體提供活動空間。根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，「康體文娛場所」及「研究所、設計及發展中心」用途屬新發展

經常准許的用途。詳細安排可於草擬日後發展的契約條件時釐定；以及

#### 劃設道路用地

- (c) 前香港仔消防局用地的南隅正進行道路交界處改善工程，會劃作顯示為「道路」的地方，以反映預定的道路用途；

#### 修訂項目 B：把漁暉苑部分用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶

- (a) 有關用地現時劃為「政府、機構或社區」地帶，涉及一宗由房屋署署長就住宅發展項目而提交的規劃申請，以推動居屋第 2 期甲的發展，有關規劃申請已於一九七七年十二月十六日獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准。漁暉苑於一九八零年落成。據地政總署港島西及南區地政專員表示，該用地已批予房委會作住宅用途(香港仔內地段第 393 號 A 分段)。當局藉此機會把漁暉苑該部分用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(約 0.311 公頃)，以反映用地完成發展後的情況。已改劃用途地帶的地區會採用與「住宅(甲類)」地帶相同的建築物高度限制，即主水平基準上 120 米；

#### 建議對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (a) 爲了增加靈活性和配合活化舊工業樓宇的政策，城規會於二零一一年六月十日同意修訂《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，在「工業」地帶的土地用途表第二欄加入「食肆」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」用途(只限設於整幢改裝的現有工業樓宇)。建議修訂分區計劃大綱圖「工業」地帶的《註釋》，以便與經修訂的註釋總表一致；
- (b) 修訂「綜合發展區」及「住宅(甲類)」地帶的「備註」中就最大總樓面面積訂明的豁免條款；「住宅(丙類)」地帶的「備註」中就最高地積比率及最大上蓋面積訂明的豁免條款；以及「住宅(戊類)」地

帶的「備註」中就最高地積比率訂明的豁免條款，以釐清豁免有關管理員宿舍和康樂設施的規定，只適用於供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的設施；以及

- (c) 當局亦借此機會更新分區計劃大綱圖上各個土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況；以及

#### 公眾諮詢

- (a) 在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/27A》(展示時將重新編號為 S/H15/28)根據《城市規劃條例》第 5 條供公眾查閱的展示期(屬徵詢公眾意見的法定諮詢程序)期間，當局會就分區計劃大綱圖各項修訂項目諮詢南區區議會。

14. 一名委員詢問擬議「其他指定用途」註明「商貿(2)」用地(修訂項目 A1)北面一幅長有植物的「政府、機構或社區(1)」用地日後的用途。姜錦燕女士在回應時表示，該「政府、機構或社區(1)」用地位於草木茂密的山坡上，早前曾被指定供水務署使用。水務署其後表示不需要該用地，致使其空置並生長了一些植物。該用地現時預留予社會福利署闢設社會福利設施。

[梁宏正先生於此時到席。]

15. 該名委員備悉劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑道一帶仍有一些工業樓宇，因此詢問擬把該用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶後的可能發展情況。姜錦燕女士在回應時表示，規劃署早於二零零一年已對黃竹坑區的工業用地進行檢討。鑑於該區正進行轉型，城規會同意將其改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以鼓勵工業樓宇轉型作商業及非污染性的工業用途。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向主要是作一般商貿用途，而在新建商業樓宇內，辦公室用途和商業用途均屬有當然權利可作的用途。自改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，該區已逐步轉型，個別用地重建作商貿或其他商業用途(包括酒店)。由於有關用地位處該塊劃為「其他指定用途」註明「商貿」地

帶的狹長土地末端，當局認為適合把該用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，以配合附近一帶地區已規劃的土地用途。主席補充，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向旨在鼓勵把空置的工業用地轉型作商業／商貿用途。這可透過原址改建現有工業樓宇或將之重建為新的商貿／商業樓宇。由於轉型過程需時，因此在完成轉型過程前，舊工業樓宇與新建辦公室／商業樓宇會於同區並存。

16. 姜錦燕女士回應該名委員就有關公用道路並未計入地盤面積(如文件第 4.7 段所述)的提問。她表示，業勤街為根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲的公用道路，雖然業勤街有一部分被納入「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，但按照既定做法，在計算日後發展或「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率及上蓋面積時，不得把道路面積計算在內。主席補充，由於分區計劃大綱圖顯示的只是概括用途地帶，因此在某些情況下會涵蓋並非預算作發展用途和土地契約並未賦權發展的細小狹長土地，例如用作通路的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。分區計劃大綱圖的《說明書》已加入相關規定。

17. 一名委員表示，根據《建築物條例》，在計算有關發展的地積比率及上蓋面積時，不得把公用道路的面積計入地盤面積內。

18. 姜錦燕女士在回應一名委員的提問時表示，修訂項目 B 所涉及的用地現時劃為「政府、機構或社區」地帶。該用地曾涉及一宗擬進行居屋發展(即漁暉苑二期)的規劃申請，該宗申請於一九七七年獲城規會批給許可。把漁暉苑該部分用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議，目的是反映有關用地完成發展後的情況。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖作出的修訂建議，以及載於文件附件 II 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/27A》(展示時將重新編號為 S/H15/28)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 有關香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的《說明書》修訂本，以便述明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，而有關《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她們於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/74 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的山頂盧吉道 27 號經營文物酒店及略為放寬地積比率限制  
(由 0.5 倍放寬至 0.68 倍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/74 號)

---

20. 秘書報告，這宗申請由御冠有限公司提交，而創智建築師有限公司、弘達交通顧問有限公司及 Adrian L.Norman Ltd 是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生      一      現時與創智建築師有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來
- 劉文君女士      一      現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來
- 林光祺先生      一      現時與 Adrian L. Norman Ltd 有業務往來

21. 委員備悉林光祺先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意劉文君女士可以留在席上。

22. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年五月三十一日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便申請人有足夠時間回應有關政府部門提出的意見。

23. 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資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/256 擬在劃為「工業」地帶的鴨脷洲鴨脷洲海旁道  
以東的政府土地進行遊艇中心混合發展  
(包括遊艇中心、航海展覽館、商店及服務行業和船廠)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/256 號)

---

24. 秘書報告，這宗申請由嘉里物業管理服務有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現時與上述顧問有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉林先生已就未能出席會議致歉。

25. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年六月五日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間解決有關政府部門提出的多個問題。

26. 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資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H17/129 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的香港南灣道 35 號(鄉郊建屋地段第 1168 號)的建築物高度限制，以作准許的屋宇發展(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/129A 號)

---

27. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年六月三日要求城市規劃委員會再延期兩個月對這宗申請進行考慮，以便申請人有足夠時間檢討和修訂非發展區內原址保護樹木的建議，以及擬訂更多紓減影響措施，從而改善有關發展項目的景觀，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。

28. 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資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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多兩個月時間(合共四個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H13/28 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的跑馬地藍塘道 165 號的毗連政府土地開設學校(擴建法國國際學校)(都會規劃小組委員會文件第 A/H13/28A 號)

---

29. 秘書表示，這宗申請由 French International School “Victor Segalen” Association Ltd 提交，而盧緯綸建築規劃有限公司、偉信顧問集團有限公司及優斯(香港)有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現時與盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與偉信顧問集團有限公司及優斯(香港)有限公司有業務往來

30. 委員備悉林光祺先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。

31. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年六月十七日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延遲兩次會議(即至二零一三年七月十九日)才對這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間擬備補充資料，以回應相關政府部門的意見。

32. 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資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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多一個月時間(合共兩個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/419

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的北角渣華道及電照街內地段第 9027 號及毗連政府土地進行綜合住宅、商業(食肆、商店及服務行業)及政府、機構或社區用途，並闢設公眾休憩用地、公眾旅遊車停車場及公共車輛總站  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/419A 號)

---

33. 秘書表示，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司彩榮(香港)有限公司提交。劉興達先生及劉文君女士現時與申請人有業務往來，並已就此議項申報利益。委員備悉劉興

達先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意劉文君女士可以留在席上。

34. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年六月二十日要求城市規劃委員會延遲一次會議(即至二零一三年七月五日)對這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間準備作出澄清和回應，以解決相關政府部門就技術方面提出的意見。

35. 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資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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多兩個星期時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/411 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的  
香港德輔道西 172 至 174 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/411A 號)

---

### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕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) 擬議的酒店(樓高 17 層並設有 60 間客房，地積比率為 12 倍)；
- (c) 政府部門的意見——警務處處長表示，所涉酒店發展項目難免會令附近的人流及車流增加，對其他道路

使用者構成安全問題。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內接獲七份公眾意見書。有關意見由一名中西區區議員、創建香港、中西區發展關注社及市民提出，就申請反對或對申請表示關注。七名提意見人主要擔心擬議酒店發展會對該區的交通造成負面／累積影響，因為德輔道西及東邊街路面狹窄，不宜泊車，而且所增加的交通量會危及行人安全。擬議酒店發展亦會對附近住宅發展構成火警危險，並產生污染及噪音問題。提意見人認為西營盤區酒店林立，因此建議當局應審慎評估酒店發展項目對社區造成的整體影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點位於「住宅(甲類)」地帶，此地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。倘把住宅用地改作非住宅用途，累積影響所及，會令住宅發展用地減少。目前房屋土地嚴重短缺，實無充分理據支持把已規劃作住宅用途的用地重建作酒店發展。城市規劃委員會近期曾以相同理由，拒絕多個地點的住宅地帶的酒店發展申請。警務處處長亦指出，擬議酒店難免會令附近的人流及車流增加，對其他道路使用者構成安全問題。此外，儘管申請人聲稱預期擬議酒店不會令交通量大幅增加，而且路旁有足夠空間供酒店進行上落客貨活動，但運輸署署長表示不保證所涉地點臨街面附近的公共道路會有上落客貨空間。所接獲的七份公眾意見書均反對申請或對申請表示關注，理由是擬議酒店發展會對交通造成負面的影響，並構成火警危險，以及產生污染及噪音問題。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點坐落於主要是住宅區的地方。鑑於目前房屋供應短缺，申請地點應發展作已劃定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；以及
- (b) 沒有規劃優點支持擬議酒店發展。

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/412 擬在劃為「住宅(甲類)12」地帶的  
中環士丹頓街 20、22、24 及 26 號  
經營酒店及食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/412 號)

---

39. 秘書表示，這宗申請由 King Century Limited 提交，而陳錦敏亞洲有限公司及周古梁建築工程師有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所的一些活動。
- 何培斌教授 — 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來。
- 劉興達先生 — 現時與周古梁建築工程師有限公司有業務往來。

40. 委員備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授和何培斌教授與申請人顧問的業務往來不涉及這宗申

請，委員同意他們並無涉及直接利益，可在商議此議項期間留在席上。

### 簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕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) 擬議的酒店發展連食肆／商店及服務行業(樓高 25 層並設有 90 間客房，地積比率不高於 12 倍)；
- (c) 政府部門的意見——從交通角度而言，運輸署署長對這宗申請有所保留，並就申請人所提交的交通影響評估提出意見，所涉範疇包括行人徑的服務量、路旁停車處的使用率調查，大型車輛能否到達，以及繁忙時段對路旁停車處需求的分析。他認為倘這宗申請獲得批准，或會為同類申請立下先例，累積影響所及，會對路旁的公共運輸設施的交通造成負面影響。警務處處長反對這宗申請，並認為低層舊樓地面一層的餐廳及酒吧的顧客會帶來噪音滋擾和非法泊車的問題，對區內居民造成長期滋擾。士丹頓街是一條狹窄的街道，由西面至鴨巴甸街是單程路。街道兩旁的行人路亦狹窄。擬議酒店會令人流和車流增加，令這條小街不勝負荷。由於酒店不設泊車設施，接載酒店客人的旅遊巴和其他車輛須在酒店外停泊以上落客，進一步影響區內的車流和人流，尤以傍晚的繁忙時段和週末為然。倘這一段士丹頓街受到阻塞，將影響緊急車輛前往卑利街 62 至 76 號和伊利近街的「掘頭路」；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 98 份公眾意見書，分別來自民主黨中西區黨團、一名中西區區議員、創建香港、中西區關注組、萬城閣的居民和市民。有關意見詳載於文件第 9 段，並撮述如下：

*支持／正面的意見*

- (a) 香港的酒店房間嚴重短缺，政府應鼓勵發展酒店。申請地點位處蘇豪區／中環，宜作酒店和商業發展；
- (b) 擬議酒店既可改善士丹頓街的破舊情況和該區的風貌，亦不會造成負面影響；
- (c) 附近的「住宅(甲類)」地帶已有多項商業和酒店發展，擬議酒店與附近地區的環境並非不相協調；

*反對的意見*

- (d) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作住宅用途，擬議酒店發展不符合有關意向，亦與附近的住宅區不相協調。區內的低層建築特色應予保留。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；
  - (e) 香港缺乏房屋土地供應，而區內已有足夠的酒店／食肆。申請地點應重建作住宅用途而非酒店或其他商業用途；
  - (f) 蘇豪毗連古蹟用地，是一個具特色和活力的住宅區。擬議酒店發展會破壞該區「中區舊城」的特色／氛圍；以及
  - (g) 擬議酒店發展不設泊車和上落客貨設施，會影響區內居民和訪客的安全。擬議酒店發展及食肆會對附近地區的環境、通風、視覺及交通造成重大的影響，並危害區內居民的健康和安全；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請地點位於「住宅(甲類)」地帶，此地帶的規劃意向主要是作高密度住宅

發展。倘把住宅用地改作非住宅用途，累積影響所及，會令住宅發展用地減少。目前房屋土地嚴重短缺，實無充分理據支持把已規劃作住宅用途的用地重建作酒店發展。城市規劃委員會近期曾以相同理由，拒絕多個地點的住宅地帶的酒店發展申請。鑑於現時蘇豪區內的街道和行人徑已經狹窄，出現人車爭路的情況，運輸署署長和警務處處長對這宗申請有所保留／提出反對，因為擬議酒店會吸引更多人流和車流，增加對路旁上落客貨設施的需求。由於擬議酒店將不設泊車和上落客貨設施，預計會在路旁進行上落客貨活動，對該區的交通造成負面影響。申請人所提交的交通影響評估並不理想，因為該評估未能證明擬議酒店發展不會令有關道路的交通情況惡化。批准這宗申請或會立下不良先例，而批准同類申請的累積影響所及，會對路旁的公共運輸設施的交通造成負面影響。至於有公眾意見對交通情況表示關注，運輸署署長和警務處處長亦有類似的關注問題。就涉及環境、視覺、通風影響的公眾意見而言，相關政府部門(包括環境保護署、渠務署、建築署和規劃署)對這些方面並無負面意見。

42. 委員沒有對這宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 經商議後，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，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點坐落於主要是住宅區的地方。鑑於目前房屋供應短缺，申請地點應發展作其所劃定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，因而影響房屋土地的供應，以致難以應付本港對房屋的殷切需求；
- (b) 擬議發展會吸引更多車流和人流，增加對路旁上落客貨設施的需求。申請人所提交的交通影響評估未能解決擬議發展對該區的交通所造成的影響；以及

- (c) 批准這宗申請或會立下不良先例，而批准同類申請的累積影響所及，會對該區的交通造成負面影響。

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

[會議小休五分鐘。]

[邱浩波先生此時離席。]

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/684 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘鴻圖道 51 及 53 號  
(前稱鴻圖道 49 至 53 號及 53A 號)進行酒店及  
商業發展(把兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇整幢改裝)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/684A 號)

---

44. 秘書報告，這宗申請由旋高有限公司、Gunnell Properties Limited 及威明物業有限公司提交，並由杜立基規劃顧問有限公司擔任申請人的顧問。林光祺先生及劉興達先生現時與申請人的顧問有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉林光祺先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。

45. 秘書表示，載有地政總署最新意見的替代頁(第 11、21 及 23 頁)已於席上提交，以供委員考慮。

#### 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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：

### 申請的背景

- (a) 申請地點由兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇，即保華企業中心及威明中心組成；
- (b) 申請地點位處官塘商貿區的中心地帶。所涉樓宇的東北鄰是一條連接駿業街和巧明街的現有後巷。沿後巷一些工業大廈的後邊設有幾個泊車位及上落客車貨車位。該後巷現用作單程公共行車道／道路，車輛從駿業街駛入，經巧明街離去；
- (c) 東北面較遠處是後巷的另一邊，亦是駿業街遊樂場所在位置。該遊樂場目前是觀塘商貿區中部唯一大型公眾休憩用地，將會在起動九龍東工程計劃下改造成「工業傳統公園」；

### 有關建議

- (a) 有關建議是把分別坐落鴻圖道 51 及 53 號的兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇整幢改裝作商業及酒店用途。現擬把坐落鴻圖道 51 號的現有樓宇(即保華企業中心)改裝作商業發展(包括「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途)；而坐落鴻圖道 53 號(即威明中心)的樓宇則會改裝作酒店發展(一間樓高 22 層並設有 360 間客房的酒店，地積比率不超過 12 倍)；

### 平台的設計

- (b) 現建議拆卸現有的混凝土外牆及把建築物外牆後移，以開闢擬議酒店地下、一樓及二樓的其中部分和前臨駿業街遊樂場的擬議商業發展。該用地內會進行商店／飲食等動態用途。這些特色及用途可營造充滿生氣的街道和美化行人環境，與政府所公布的起動九龍東概念總綱計劃其中一個規劃及城市設計意向，即翻修駿業街遊樂場，把其改建為「觀塘工業傳統公園」(下稱「傳統公園」)相呼應；
- (c) 在地下所開闢的用地內，會闢設後移用地(約 60 平方米)及有蓋公用園景花園(約 150 平方米)，為行人提供美化市容地帶及行人路，以改善通往駿業街

遊樂場沿途的景觀及行人路的滲透度。兩幅用地的開放時間將與日後的傳統公園劃一。申請人建議保留開闢用地的擁有權，由申請人長期管理及維修；

- (d) 擬議酒店的二樓全層及三樓平台會設置有蓋園景花園，為有關用地加強綠化，並使日後的傳統公園的綠化地帶得以在視覺上伸延至鴻圖道及駿業街的街角；

#### 運輸設施的提供

- (e) 擬議酒店將不會提供泊車位及進出設施。擬議酒店及商業發展所需的一切運輸設施，會在擬議商業發展內闢建，而出入口會設於鴻圖道。擬議商業及酒店發展所需的泊車設施和擬提供的設施概述如下：

運輸設施的提供	商業發展 (《香港規劃標準與準則》的最低規定)	酒店發展 (《香港規劃標準與準則》的最低規定)	擬提供的設施 全部建於 鴻圖道 51 號 (保華企業中心)
私家車泊車位	138	8	146
電單車泊車位	14	1	15
上落客貨車位	13	3	16
的士／私家車 避車處	—	3	3
單層旅遊巴士 避車處	—	2	2
貨櫃車泊車位	—	—	—
總數	165	17	182

- (f) 除了一個酒店的士避車處會設於擬議商業發展的地下外，擬議酒店發展的所有泊車位及上落客貨車位均會設於二樓。現建議使用酒店人士及在擬議商業發展二樓交付的貨物可經擬議酒店二樓通往大堂及載貨升降機的兩個連接點進入擬議酒店。在擬議商業樓宇地下下車的使用酒店人士，可經擬議商業發展的升降機進入酒店大堂。申請人又建議豎設適當的內部指示牌，指引的士駛往擬議商業發展二樓上落使用酒店的乘客；

- (g) 據申請人表示，通過擬議安排，待威明中心改裝作酒店用途後，可移除該中心地下至三樓的現有車輛出入口、斜路，以及泊車和上落客貨區。擬議酒店地下會闢設後移用地，從而解決駿業街行人路的人車爭路問題。作出有關安排後，亦可把平台改作更配合區內環境的用途，並可重新設計前臨駿業街遊樂場的屋宇正面；
- (h) 另據申請人表示，他們曾研究可否提出折衷計劃，以便現設於威明中心一樓的部分現有泊車位及上落客貨車位可保留作酒店用途，而擬議酒店發展的地下仍可提供擬議後移及開闢用地。申請人指出，進行這項計劃，須遷置靠近鴻圖道的酒店現有的出入口及斜路，從交通工程的觀點來看，並不可取。申請人並指出，實施有關建議會涉及複雜的契約修訂工作，他們進行整幢改裝工程計劃時不打算這樣做；

#### *擬議實施機制*

- (i) 同屬兩個地段業主的申請人建議為兩項發展另行申請特別豁免書，以便實施運輸設施安排。申請人又表示，透過擬議「批地契據」、申請／酒店牌照續期的既定執程序及整體建築圖則，便可落實上述交通設施安排。酒店發展的業主亦可購入商業發展內所關建的有關運輸設施，以確保提供有關設施；

#### 政府部府的意見

- (a) 相關政府部門，包括地政總署地政專員／九龍東、運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、民政事務總署總主任(牌照)和起動九龍東專員有下述意見：

#### *地政總署地政專員／九龍東的意見*

- (b) 地政總署地政專員／九龍東注意到，如這宗規劃申請獲城規會批准，申請人打算按照《地政總署作業備考編號 1/2010 及 1/2010A》，就整幢「改裝現有工業樓宇」申請兩份特別豁免書。地政總署以私人業主的身分行使其完全及絕對酌情決定權，可批

准或拒絕任何就每個相關地段個別提出的特別豁免書申請。特別豁免書(如獲批准)會主要豁免政府就現有樓宇的批地條件執行用途限制的權利。不過，在相關地段以外地點提供泊車及上落客貨設施的做法並不恰當，因此未可藉特別豁免書付諸實行；

- (c) 擬議特別運輸安排，即在毗鄰商業發展內為擬議酒店發展提供泊車設施，將不會透過特別豁免書予以實施。此外，亦注意到申請人建議以「批地契據」的方式處理此事，而「批地契據」是兩個地段的業主之間的私人協議，政府並非協議的任何一方。據此，擬議「批地契據」與特別運輸安排有何關連，全由城規會考慮；

#### *運輸署署長的意見*

- (d) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並認為如申請人堅持在商業發展內為擬議酒店提供運輸設施，申請人須令相關部門及城規會確信，把所有運輸設施建於擬議商業發展內所引致的土地問題，可藉特別豁免書所訂條件或其他法律文件得以解決；
- (e) 運輸署署長認為，如基於某些保安或其他理由把酒店與商業發展之間的擬議連接點封閉，即使擬議「批地契據」或「出售設施」是切實可行，提供街道以外上落客貨設施的目的亦會無法實現。因此，兩幢樓宇之間的連接問題仍有待解決；
- (f) 據悉威明中心現設有 8 個上落客貨車位及 43 個私家車泊車位。作酒店用途所需的運輸設施比工業用途所需的較少。申請人沒有理由不在擬議酒店內提供運輸設施，以符合《香港規劃標準與準則》的規定。申請人聲稱把運輸設施納入擬議酒店內並不可行，實不具說服力；
- (g) 連接駿業街與巧明街的后巷是一條闊 3 米的單程公共通道／行車道，主要是應付附近地段的需要。出入口須設於駿業街／巧明街。關於可能封閉后巷作為無車地帶，如須保留附近地段上落客貨設施的通

道，封閉該後巷的做法並不恰當，原因是鴻圖街／駿業街交界處車輛及行人交通繁忙，路旁泊車及上落客貨活動頻仍。此外，若永久封閉公用道路，便須在憲報公布此事。倘局部封閉後巷，則須把道路改爲雙程行車。然而，該後巷的闊度不容許實施雙程行車；

*民政事務總署總主任(牌照)的意見*

- (h) 《旅館業條例》並無條文強制規管在一名申請人申請酒店牌照時，哪些地方應納入酒店的持牌範圍內。基於上述情況，申請人在申請酒店牌照時，無須受《旅館業條例》約束而納入位於毗鄰樓宇的運輸設施；
- (i) 由於擬議持牌範圍應實質連接起來，申請人還須證明位於毗鄰樓宇的運輸設施如何可與酒店大樓的擬議持牌範圍實質連接及融合；

*規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見*

- (j) 擬議發展是把兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇整幢改裝作酒店及商業用途，而無須增加現有發展密度或建築物高度／體積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境按城市設計角度的考慮，對有關建議沒有意見；
- (k) 關於擬開闢前臨駿業街遊樂場及駿業街的現有密封外牆(地下至二樓)作商店／飲食用途；把酒店地下後移以設置公用園景花園，以及在酒店二樓及三樓提供公用園景美化用地，從城市設計的角度而言，這些設計特色值得支持，理由是創造更優美宜人及充滿活力的行人環境，並加強擬議發展與毗鄰公眾休憩用地之間的協調及視覺聯繫；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度不反對這宗申請。此外，預計擬議酒店及商業發展不會帶來不良的景觀影響；

*起動九龍東專員的意見*

- (m) 申請地點毗連駿業街遊樂場。根據「起動九龍東」概念總綱計劃 2.0 版本，駿業街遊樂場會改建為「觀塘工業傳統公園」。這個具吸引力的地方會用以舉辦活動，為商貿區增添生氣。據悉，申請人建議提供飲食設施及公用園景後移用地，以取代面向駿業街遊樂場的現有行車斜路及機房。這些措施符合「起動九龍東」的規劃目標，並為駿業街遊樂場增添姿采和活力，以及優化行人接駁通道；
- (n) 據悉，申請人建議在面向駿業街遊樂場的地方設置無車地帶／開拓用地。不過，連接巧明街及駿業街的后巷有一整幅用作公共車輛通道的政府土地。因此，面向駿業街遊樂場的地方不會劃作無車地帶；
- (o) 起動九龍東的長遠理想是優化行人步行環境。附近公共空間與發展項目之間的協同效應可使環境更添姿采及活力，並優化行人連接系統，長遠來說，會惠及社會；

公眾諮詢

- (a) 在這宗申請及有關進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共收到三份公眾意見書。觀塘中分區委員會主席提交的兩份意見書支持這宗申請。另一份公眾意見書關注到，擬議酒店用途會引來更多旅遊車駛入該區，令交通擠塞及空氣污染問題進一步加劇；以及

規劃署的意見

- (a) 規劃署的意見——如文件第 12 段所載，規劃署作出以下評估。有關評估摘錄如下：

*擬議酒店及商業發展符合「其他指定用途(商貿)」地帶的規劃意向*

- (b) 這宗申請涉及把兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇整幢改裝作擬議商業及酒店用途，大致上符合「其他指定用途(商貿)」地帶的規劃意向。「其他指定用途(商貿)」地帶的規劃意向，主要是鼓勵興建新樓

字，或把整幢樓宇重建／改裝作商業及不污染環境的工業用途；

- (c) 擬議改裝無須增加所涉樓宇的發展體積及建築物高度。該商業及酒店發展的擬議地積比率及建築物高度，符合分區計劃大綱圖所訂明 12.0 倍的地積比率限制及主水平基準上 160 米的建築物高度限制；
- (d) 擬議商業及酒店發展亦符合城市規劃委員會就「其他指定用途(商貿)」地帶的發展所公布的規劃指引編號 22D，原因是與附近的土地用途相協調。有關建議會有助改善現有的市區環境，並促使把「其他指定用途(商貿)」地帶內現有工業用途逐步淘汰。擬議用途應不會對環境及基建設施的提供構成重大的不良影響；

#### *城市設計考慮因素*

- (e) 擬議開闢現有的密封外牆及其他設計特色會與日後的傳統公園產生協同效應。擬設的 60 平方米後移用地及約 150 平方米的有蓋公用園景美化用地會有助闢建一條較寬闊的行人路，營造更舒適的行人步行環境，從而提升由未來傳統公園至有關用地的視覺滲透度。起動九龍東專員認為擬議設計特色與起動東九龍的規劃目標相符。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境按城市設計的角度考慮，亦支持上述設計特色；

#### *運輸設施*

- (f) 目前，威明中心內有 51 個泊車位及上落客貨車位，較酒店發展所需的 17 個車位為多。申請人聲稱由於淨空高度的限制，在酒店發展的地下設置旅遊車上落客貨車位在技術上並不可行；
- (g) 申請人建議剔除擬議酒店發展內的現有車輛出入口，內部行車道及泊車設施，以便在毗連未來傳統公園的地方落實城市設計特色及無車地帶概念。儘管起動九龍東專員認為，附近公共空間及發展產生的協同效應可使環境更添姿采及活力，並優化行人

連接系統，長遠來說會惠及社會。不過，運輸署署長指出，完全或局部封閉後巷禁止行車並不可行，原因是有些車輛須經後巷駛入後巷沿途一些工業大廈的泊車位及上落客貨車位。總括而言，申請人所提出在毗連未來傳統公園的地方設立無車地帶的概念，在現階段未能全面落實，但在擬議計劃下，行人仍可因駿業街威明中心的現有出入口不復存在人車爭路的情況而受惠；

#### *擬議運輸安排的實施機制*

- (h) 申請人建議透過特別豁免書、「批地契據」及酒店牌照申請／續期的執行政序，落實兩幢樓宇之間的運輸安排。就此，運輸署署長對擬議運輸設施安排有所保留，並認為申請人須令相關部門及小組委員會確信，有關安排所引致的土地問題可予解決。運輸署署長認為，如酒店與商業發展之間的擬議連接點基於某些保安或其他理由而封閉，提供街道以外上落客貨設施的目的便會無法實現。地政總署地政專員／九龍東指出，在酒店地段以外地點提供泊車及上落客貨／避車處設施的做法，未可透過特別豁免書付諸實行。申請人建議的「批地契據」是兩個地段的業主之間的私人協議，政府並非協議的任何一方。民政事務總署總主任(牌照)亦指出，酒店牌照不會就在酒店持牌範圍內外提供擬議運輸設施而施加管制。關於這一點，現階段未能確立符合土地行政規定且行之有效的機制，確保擬議運輸安排可在酒店發展的使用期內實施；以及
- (i) 由於並無有效機制可確保實施擬議運輸安排，規劃署不支持這宗規劃申請。

47. 一名委員認為，與現有的工業及辦公室兩用樓宇相比，擬議商業及酒店發展在擬議發展與毗鄰駿業街遊樂場之間的地方開闢用地和改善視覺聯繫，具有設計優點。不過，在運輸設施安排方面仍有須予解決的問題。王鳳兒女士在回應這名委員的問題時表示，申請人聲稱兩項發展之間的擬議運輸設施安排，可透過在特別豁免書內納入條件、擬議「批地契據」或酒店牌照下的既定執行政序而得以實行。關於擬議「批地契據」

方面，申請人指出，所訂條件會清楚列明酒店使用者使用商業發展內指定運輸設施的專有權利，而該「批地契據」對現有業主及有關發展的未來業主均具法律約束力。

48. 王鳳兒女士續說，相關政府部門對運輸設施安排表示關注。運輸署署長認為，如兩項發展之間的擬議連接點基於某些理由而封閉，提供街道以外上落客貨設施的目的便會無法實現。地政總署地政專員／九龍東指出，在相關地段以外地點提供泊車及上落客貨設施的做法並不恰當，因此未可藉特別豁免書付諸實行；而民政事務總署總主任(牌照)亦指出，《旅館業條例》並無條文強制規管申請人在申請酒店牌照時應把哪些地方納入酒店持牌範圍內。因此，申請人在申請酒店牌照時，無須受《旅館業條例》約束而納入位於毗鄰樓宇的運輸設施。關於這一點，目前並無行之有效的機制可確保為擬議酒店發展提供泊車及上落客貨設施。

49. 王鳳兒女士在回應主席的查詢時表示，保華企業中心由兩間公司聯名擁有，而威明中心則由另一間公司擁有。申請人指出，兩幢樓宇的業主屬同一公司集團。

50. 運輸署總工程師／交通工程彭偉成先生澄清說，運輸署同意總體上擬議酒店及商業發展已提供足夠的泊車及上落客貨設施。不過，運輸署對在商業樓宇內提供酒店所需運輸設施的擬議安排有所保留，原因是並無行之有效的機制可確保長期提供這些設施。

51. 一名委員支持這宗申請，所持理由是有關建議具有優點，而且擬議後移及開闢駿業街的用地可優化區內的行人環境。鑑於兩個地段由同一母公司擁有，這名委員詢問由各業主訂立具法律約束力的協議以確保為酒店發展提供運輸設施是否可行。

52. 另一名委員亦支持這宗申請，理由是擬議發展具有設計及規劃優點。鑑於就原址改建工業大廈批出的特別豁免書未能附加條款規定在相關地段以外地點須提供運輸設施，該名委員詢問可否考慮另外三套機制：(i)修訂兩個地段的契約，以落實擬議運輸設施安排；(ii)就運輸設施安排訂明適當的規劃許可

附帶條件，並把這些附帶條件納入酒店牌照內；以及(iii)透過兩項發展各業主之間的私人協議進行。

53. 地政總署助理署長鄒敏兒女士在回應委員就特別豁免書提出的問題時解釋，根據活化工業大廈的政策，工業大廈的業主可申請特別豁免書，以便把工業大廈整幢改裝作非工業用途，並免繳豁免費用(「特別豁免書」)。至於這宗申請，申請人打算申請兩份特別豁免書，擬把兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇改裝。按照《地政總署作業備考編號 1/2010 及 1/2010A》，地政總署以私人業主的身分行使其完全及絕對酌情決定權，可批准或拒絕任何就每個相關地段個別提出的特別豁免書申請。特別豁免書會主要豁免政府就現有樓宇的批地條件執行用途限制的權利。為此，在有關地段以外地點提供泊車及上落客貨設施的做法，未可在這項指定政策下根據批出的特別豁免書付諸實行。

#### 商議部分

54. 主席表示，把兩幢現有工業大廈改裝作商業及酒店用途的建議，與政府鼓勵把未能地盡其用的工業大廈重建及整幢改裝以推動活化工業區的政策一致。有委員認為，擬議發展具有設計及規劃優點，並與「起動九龍東」把觀塘改作不會造成污染的商貿用途的目標相符。不過，相關政府部門對這宗申請有所保留，原因是目前仍未能確立行之有效的機制，確保為擬議酒店發展長期提供泊車及上落客貨設施，尤其考慮到擬議發展日後或會售予其他業主。

55. 一名委員支持這宗申請，認為擬議發展具規劃及城市設計優點。至於提供運輸設施，則屬技術問題，應以適當方式解決。舉例來說，兩項發展的業主可訂立某種形式的協議，或由酒店業主付款購得專有使用權，以便在商業樓宇內使用運輸設施。另一名委員建議，酒店經營人可購入商業發展所提供的泊車位及上落客貨車位，供預留給酒店使用者。

56. 一名委員同意擬議發展具規劃及設計優點。不過，當局有需要確保可長期實施該兩項發展的擬議運輸設施安排。一般來說，發展項目應備有附屬及輔助設施，即使該項發展其後售予個別業主，仍可透過執行公契提供這些設施。然而，由於現

時的建議涉及兩項獨立的發展，因此，未能肯定可否為兩項發展訂立一份公契。

57. 另有兩名委員認為須確保為酒店發展長期提供運輸設施。倘酒店欠缺輔助運輸設施，則會對該區交通帶來負面影響，情況並不理想。因此，申請人應研究確立一套可行的機制，確保長期提供這些運輸設施。

58. 鄒敏兒女士表示，申請人擬根據活化政策，申請兩份獨立的特別豁免書，從而把兩幢樓宇改裝。特別豁免書若然批出，只會適用於某個別地段。在相關地段以外地點提供泊車及上落客貨設施的做法並不恰當，因而未可藉特別豁免書付諸實行。關於這一點，透過就該兩個地段批出的特別豁免書實施或執行擬議運輸設施安排並不可行。此外，亦注意到申請人建議藉「批地契據」處理此事，但該契據是該兩個地段的業主之間的私人協議，政府並非協議的任何一方。關於這一點，擬議「批地契據」與確保作出這項運輸設施安排有何關連，全由城規會考慮。

59. 鄒敏兒女士闡釋，由於《城市規劃條例》沒有授權當局對市區的違例發展採取執行管制行動，因此執行管制行動須以契據為依據。不過，現時這宗申請所建議的運輸設施安排，未能藉在特別豁免書內施加條款付諸實行。若批給規劃許可，在提供酒店所需運輸設施方面將不受管制。

60. 鄒敏兒女士指出，該兩幢現有樓宇是兩項獨立發展，故應符合兩份獨立入伙紙的規定。至於毗鄰地段酒店的商業大廈內擬提供的運輸設施，可否視為商業發展的附屬設施而根據《建築物條例》豁免計入總樓面面積，則未能確定。

61. 秘書在回應主席的問題時表示，儘管當局可訂定規劃許可附帶條件，要求為擬議酒店提供泊車及上落客貨設施及兩項發展之間的連接規定，日後的連接安排如有任何改變但不涉及結構工程，未必會在報交當局的建築圖則上顯示，以致就這些連接安排訂定的規劃許可附帶條件未能藉報交當局的建築圖則予以執行。

62. 一名委員表示，擬議發展或可藉契約修訂而得以落實，原因是契約修訂容許政府對有關發展施加各項技術規定。但另一名委員則認為，若藉契約修訂推行建議，或會有違政府透過批出特別豁免書，鼓勵活化工業區的政策。

63. 主席總結委員的意見，指出擬議發展具規劃及設計優點。倘把改裝兩幢獨立的現有工業及辦公室兩用樓宇的建議視作一項單一計劃，則泊車及上落客貨設施符合《香港規劃標準與準則》的規定。餘下的主要問題，則是如何確保運輸安排得以在擬議發展，特別是擬議酒店的使用期內實施及維持。委員或可考慮下列三種處理方式：(i)延期對申請作出決定，以待提交進一步資料來解決問題；(ii)拒絕申請；或(iii)批准申請並訂定條件，規定申請人須確立機制，確保提供的運輸設施符合地政總署的要求。

64. 鑑於擬議發展具有規劃及設計優點，委員普遍認為小組委員會宜延期對申請作出決定，並請申請人提供更多資料，證明已確立行之有效的機制，確保在酒店發展的使用期內可提供運輸設施。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，證明已確立行之有效的機制，確保為擬議酒店發展長期提供泊車及上落客貨設施。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。王女士此時離席。]

## **議程項目 14**

### **其他事項**

66. 再無其他事項討論，會議於上午十一時結束。