

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年一月十三日上午九時舉行的
第 573 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師(九龍)
劉漢偉先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 1
王善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

劉興達先生

楊偉誠博士

列席者

規劃署助理署長／城市規劃委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年十二月二十三日第 572 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年十二月二十三日第 572 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) 簡化會議記錄

2. 秘書報告，二零一七年一月六日，秘書處收到一封由一名公眾人士致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)主席及委員的電郵，指鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「規劃小組委員會」)二零一六年十二月九日會議的會議記錄沒有包括各個個案的公眾意見摘要，只提到可參閱文件的相關段落，這等同城規會在沒有諮詢或通知公眾的情況下改變了政策。

3. 秘書續說，公眾可於規劃署的規劃資料查詢處查閱城規會／規劃小組委員會文件，查閱期最少為三個月；亦可到城規會網頁瀏覽會議過程的錄音記錄。委員亦已充分了解在公布有關申請期間所收到並已納入相關城規會／規劃小組委員會文件的公眾意見，而該等資料亦可供公眾查閱，因此並無需要在會議記錄內重述公眾意見的詳情，而會議記錄亦非旨在逐字記錄會議。倘委員同意，秘書處便會按上述口徑回覆該公眾人士。

4. 經商議後，小組委員會同意秘書處據此向該公眾人士作出回覆。

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/K3/5 進一步考慮申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》九龍旺角福利街 8 號及大角咀道 201 號所在的「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/5A 號)

5. 以下規劃署的代表及申請人的代表獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 周日昌先生 | — | 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 阮文倩女士 | — | 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 王嘉盈女士 | } | 申請人代表 |
| 李斌先生 | | |
| 洪嘉鵬先生 | | |
| 林淑萍女士 | | |

[黃幸怡女士此時到席。]

簡介和提問部分

6. 主席歡迎各與會者，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》上申請地點(即港灣豪庭)所在「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》，以「須提供不少於 9 854 平方米的私人休憩用地」取代「須提供不少於 9 854 平方米的公眾休憩用地」；

- (c) 小組委員會在二零一二年六月一日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，因為申請人尚未取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持。小組委員會要求申請人在小組委員會進一步考慮這宗申請之前，就取消在申請地點闢設公眾休憩用地的規定諮詢上述兩者；
- (d) 申請人分別於二零一二年十一月及十二月諮詢油尖旺西分區委員會及油尖旺區議會，但其建議不獲支持。申請人分別於二零一四年及二零一五年向油尖旺區議會跟進該建議，但沒有獲得該區議會支持；

進一步資料

- (e) 二零一六年十一月十八日，申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步資料，包括事項歷程表，並表示正考慮再把其建議提交油尖旺西分區委員會及油尖旺區議會，以爭取支持。至於為豁免土地契約中須把私人土地上的公眾休憩用地開放予公眾使用的規定而須符合的五項準則，申請人亦認為無須順序履行；

政府部門的意見

- (f) 城規會就有關的進一步資料諮詢發展局局長，並獲告知鑑於政府不打算更改該五項準則，申請人須履行有關準則；
- (g) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[余峰立先生此時到席。]

公眾意見

- (h) 在這宗申請的法定公布期內(即截至二零一二年四月十三日止)，城規會收到八份公眾意見書，當中三份

支持申請、五份反對申請。主要的反對理由及關注事宜載於文件 F – 附錄 I 的第 10 段；以及

規劃署的意見

- (i) 根據文件第 4 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點上的公眾休憩用地，旨在協助應付旺角區休憩用地供應嚴重短缺的問題。刪除關設公眾休憩用地規定的建議，會影響附近的區內居民使用該休憩用地的機會。因此，申請人爭取油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會支持豁免履行有關關設公眾休憩用地的規定，是審慎的做法。然而，自小組委員會上一次於二零一二年考慮這宗申請以來，申請人尚未取得上述兩者的支持。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。王嘉盈女士表示，對於支持這宗申請的理據，委員可參考文件 F – 附錄 I 第 2 段。自小組委員會決定延期考慮這宗申請以來，申請人未有提交任何額外的理由以支持這宗申請。然而，其團隊希望就這宗申請補充幾個要點，以供委員考慮。

8. 李斌先生陳述以下要點：

- (a) 在小組委員會於二零一二年六月一日考慮這宗申請的會議的會議記錄中，委員關注倘申請獲得批准並重建申請地點，如何對申請地點內的休憩用地作出規劃管制。申請地點的面積約為 21 000 平方米，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明當中 9 854 平方米為公眾休憩用地，佔整塊用地約 46%。發展局於二零一一年公布的「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」（下稱「設計及管理指引」），建議公眾休憩空間應置於地面，臨街及非常清晰易見，這即是說分區計劃大綱圖就申請地點所在「住宅(甲類)1」地帶所訂的發展限制，只適用於申請地點餘下 54% 的範圍。有關規定實難以達到，所得出的公眾休憩空間比例亦會過大，與有關住宅發展不相協調；以及

(b) 立法會發展事務委員會的文件載述有關的行政安排，以解決私人發展內一些現有公眾休憩用地的問題，當中列出五項準則，供政府考慮豁免土地契約中關設公眾休憩用地的規定。申請人提出現時這宗申請，是要履行其中一項準則，讓其可提交豁免申請予地政總署考慮。批准這宗申請，並不代表有關的豁免申請會獲批准，亦不代表申請地點的公眾休憩用地會即時關閉。他懇請委員考慮其理據並批准這宗申請。

9. 王嘉盈女士補充說，申請人一直致力履行該五項準則，但認為可分開而非順序進行。她又補充說，申請人未能於二零一二年年底取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持，於是在討論未來路向後，決定在二零一六年年初新一屆油尖旺區議會會期開始後，再次向油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會提交有關建議。她懇請小組委員會在聽取其於是次會議上闡述的要點後，會重新考慮並批准這宗申請。

10. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員發問。

11. 一些委員及副主席提出以下問題：

- (a) 簡述申請地點的背景及關設公眾休憩用地的規定；
- (b) 公眾休憩用地的可達性、維修保養及運作事宜，包括其使用情況，以及土地契約及總綱發展藍圖的相關規定；
- (c) 有否任何實際的理由，以支持把指定在申請地點關設的公眾休憩用地改為私人休憩用地；
- (d) 港灣豪庭附近、旺角區及油尖旺區的休憩用地分布資料，以及將如何補償申請地點所失去的公眾休憩用地；
- (e) 該五項準則是否須順序履行，還是可分開履行；

- (f) 有否任何先前獲小組委員會考慮的同類申請；
- (g) 留意到申請人未能成功取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持，而兩者以什麼理由反對申請人的建議；以及
- (h) 倘刪除闢設公眾休憩用地的規定，土地擁有人是否須收回指定作公眾休憩用地的土地。

12. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出以下回應：

- (a) 在申請地點闢設公眾休憩用地，是發展商根據於一九九七年獲得通過的「綜合發展區」地帶規劃大綱的規定而提出的建議。當時發展商建議在私人發展內闢設公眾休憩用地的做法，並非罕有。鑑於當時旺角區的休憩用地供應嚴重短缺，政府接納了有關建議；
- (b) 把公眾休憩用地設於地面的設計，是於二零一一年公布的設計及管理指引所提出的建議。發展局指出，本港有 12 項住宅發展項目把公眾休憩用地設於平台層。發展局視港灣豪庭為一個獨特個案，因為平台層的公眾休憩用地，跟每幢住宅大樓的大堂處於同一高度水平，兩者並無任何實質的分隔，造成管理及保安問題；
- (c) 申請地點的發展項目於二零零三年落成，公眾休憩用地則設於平台層。港灣豪庭的已核准總綱發展藍圖清楚顯示通往平台層公眾休憩用地的通道。根據實地視察所得，該塊公眾休憩用地保養得宜，須開放予公眾使用的通道設有清晰的指示牌，而該公眾休憩用地的設計亦符合已核准總綱發展藍圖的規定；
- (d) 土地契約中的相關條款，規定承批人把公眾休憩用地免費開放予公眾使用，不受阻礙。至於把公眾休憩用地跟住宅大樓入口大堂的主要通道分開的問

題，以該塊公眾休憩用地及住宅大樓入口大堂現時的布局而言，似乎難以做到；

- (e) 申請地點附近有幾個公園，即通州街公園及南昌公園。雖然油尖旺區休憩用地的供應量有餘額，但旺角區的休憩用地卻供應不足。區內的主要休憩用地主要位於佐敦及尖沙咀區；而旺角區的發展稠密，休憩用地供應少得多。若這宗申請獲得批准，即使日後或有新的規劃建議及有新供應的公眾休憩用地，也不足以完全補償申請地點所失去的休憩用地；
- (f) 當局沒有規定要順序履行該五項準則，但由於相關的公眾休憩用地不再開放予公眾使用，因此，倘要豁免在私人土地上闢設公眾休憩用地，其中一項準則是須取得相關區議會及地區委員會的支持；
- (g) 沒有其他涉及把公眾休憩用地改劃作私人休憩用地的同類申請。

13. 申請人的代表王嘉盈女士及李斌先生作出以下回應：

- (a) 申請地點有兩個劃作公眾休憩用地的地方，一個位於第二層較細小的地方，居民較少使用，不構成問題；另一個位於平台層，與住宅大樓的入口大堂同處一層。有兩條路徑通往平台層的公眾休憩用地，一條是使用連接地面層及平台層的樓梯，一條是經商場到第一層，再經樓梯到達平台層。公眾如有需要，可使用連接第二層及平台層的 24 小時開放升降機。到達平台層後，公眾須穿過一段並非指定作公眾休憩用地的有蓋行人道。雖然申請人有權限制公眾使用該有蓋行人道，但仍繼續讓公眾使用。因此，開放予公眾使用的真正範圍，較土地契約及分區計劃大綱圖所規定的範圍大。時任發展局局長曾於二零零八年六月視察申請地點，認為港灣豪庭的公眾休憩用地是一個特別個案；

- (b) 平台層的公眾休憩用地亦造成管理及保安問題。近日，有一些露宿者及非居民在早上七時至晚上十時的開放時間以外的時間在該處遊蕩。居民擔心該住宅發展的保安問題，因為有關的物業管理公司無權檢查那些訪客的身分，只可請那些非居民離開，而這或會造成衝突；
- (c) 如有需要，有關方面會尋求香港警務處的協助。但對於某些情況(例如吸煙及亂拋垃圾等公眾休憩用地所不容許的行為)，有關當局不會協助他們解決該等問題。這些是管理方面的難題，亦對居民造成不便，因為物業管理公司無權妥善處理該等事宜；
- (d) 申請人提交申請，旨在修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以刪除土地契約中關設休憩用地的規定，這是履行五項準則的其中一部分，以便申請人向地政總署申請豁免履行契約中關設公眾休憩用地的規定。倘申請獲得批准，平台便只供居民使用，不設開放時間的限制；
- (e) 二零零八年，該公眾休憩用地的使用率十分高，然而，近年公眾使用該公眾休憩用地的使用率偏低。平台層的公眾休憩用地有多項設施，包括台階及水飾。雖然該處現時的使用率低，但居民擔心如發生事故，他們承擔不起責任；
- (f) 至於油尖旺區議會反對有關建議，該區議會未有提供理由；以及
- (g) 申請地點是私人土地，不涉及任何政府土地。有關方面根據土地契約條件在申請地點關設公眾休憩用地，並開放予公眾使用。因此，刪除關設公眾休憩用地的規定，並不涉及收回有關土地。

14. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生補充說，倘申請人提出申請，要求豁免履行契約中關設公眾休憩用地的規定，便須符合文件第 1.8(b)段所述的五項準則，包括繳付豁免限制

費用。至於豁免限制費用是象徵式收費還是大額收費，他手頭上沒有相關資料。

15. 由於申請人的代表再沒有進一步論點要提出，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。待他們離席後，小組委員會會進一步商議有關申請，並會在適當時候把小組委員會的決定通知申請人。

16. 王嘉盈女士多謝小組委員會讓他們有機會陳述支持這宗申請的理據。她留意到一些委員對刪除這麼一大塊公眾休憩用地表示關注，因此要求小組委員會考慮居民一直面對的真正情況，縮減規定在有關發展內闢設公眾休憩用地的面積，以盡量減低對港灣豪庭居民造成的不便。

17. 主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

18. 主席請委員留意文件第 1.1 段所載申請的背景，並補充指申請地點先前是香港小輪(集團)有限公司的宿舍。小組委員會於一九九七年通過為申請地點上的「綜合發展區」地帶擬定的規劃大綱，當中一項規定是發展商須自費按每人最少一平方米休憩用地的標準，提供開放予市民使用的休憩用地。其後申請地點上的發展項目的總綱發展藍圖獲得批准。有關發展於二零零三年落成後，申請地點於二零零四年由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，而「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》亦訂明須闢設公眾休憩用地的規定。

19. 主席繼而表示，大約在二千年代尾，社會上曾有關於設計及管理指引的一些討論。二零一零年，發展局公布有關設計及管理指引的政策(夾附於文件 F—附錄 I 的附錄 III)。當時制訂該政策的目的是，是要處理設計及管理指引中的設計事宜，並訂明經修訂的安排，為日後在私人發展內闢設公眾休憩用地，以及解決現時設計及管理指引所涉問題的行政安排(即文件第 1.8 段所載的五項準則)，提供指引。五項準則的其中一項須履行的準則，是取消相關分區計劃大綱圖內闢設公眾休憩用地的規定須徵得城規會的同意。

20. 副主席備悉規劃署不支持這宗申請，而旺角區的休憩用地供應亦不足。然而，申請地點的公眾休憩用地差強人意，因為未能與私人住宅範圍分隔，使用率亦低。他認為申請人擔心要為可能造成的意外而負責，確是須關注的事宜。為解決居民的關注事宜，取消關設公眾休憩用地的規定，可能是恰當的做法。

21. 一名委員認為在申請地點關設公眾休憩用地，是一項規劃優點，以紓緩旺角區休憩用地供應不足的情況。雖然該公眾休憩用地的設計未如理想，但在當時而言，公眾休憩用地與住宅大樓同處一個地點並非罕見。該委員認為在每幢住宅大樓的入口均有保安員的情況下，要居民穿過公眾空間才到達住宅大樓，並非不可接受。除非把公眾休憩用地改作私人休憩用地有公眾增益或優點，否則不應支持這宗申請。

22. 另一名委員贊同有關意見，認為公眾休憩用地與住宅大樓同處一層並非罕見，並以杏花邨為例子。該委員亦認為申請人對可能造成意外表示關注並非重點。因設計不佳而剝削公眾使用公眾休憩用地的權利，並不公平。地政總署應檢討申請地點的公眾休憩用地的可達性，讓該用地得到善用。一些委員同意申請地點上公眾休憩用地的可達性及設計均未如理想，導致使用率低。

23. 一名委員認為一些公眾人士對公眾休憩用地有負面印象，尤其是在私人發展內的公眾休憩用地，因為樓價會受到影響。然而，公眾休憩用地的確是鼓勵社會互動及增強社會凝聚力的重要元素，對社會應有裨益。

24. 一名委員備悉當時社會對公眾休憩用地確有需要，於是根據土地契約條件及規劃大綱，在申請地點發展公眾休憩用地並加以保養。公眾休憩用地是否理想，取決於管理、運作及資源的運用三方面的互相配合。可參考杏花村及太古城的住宅發展，其住宅大樓位於平台層，公眾範圍的使用量能配合有關發展其他部分的商業元素。申請人本可多下功夫以改善其公眾休憩用地及商業部分的吸引力。

25. 一名委員認為申請人未有考慮豁免土地契約中關設公眾休憩用地的規定所涉的成本，故建議相關各局考慮提供所涉成

本的指示性費用。由於申請地點位於油尖旺區，毗鄰深水埗區，該區的人口分布與太古城或杏花村的不同，因此在管理公眾休憩用地方面或會較為困難。雖然或可從寬考慮這宗申請，但必須在公眾及私人利益之間取得平衡。

26. 一名委員認為有需要提供公眾休憩用地。雖然無須順序履行該五項準則，但區議會及分區委員會的支持是重要的考慮因素。雖然該委員對申請人面對的情況表示同情，但申請人未有提供充分的理據以支持其申請。此外，其他關注事宜尚未完全解決，例如把公眾休憩用地融入私人發展；所涉成本；以及僅關閉部分公眾休憩用地的可能性等等。現階段未能支持這宗申請，因為區內休憩用地供應量不足，以及申請人未有提供足夠的資料。

27. 一名委員認為，申請地點的公眾休憩用地旨在服務當區居民。他留意到申請人已諮詢油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會，但其建議不獲支持，亦有公眾意見反對這宗申請。由於申請人未有證明倘把公眾休憩用地改作私人休憩用地，會如何向公眾補償所失去的休憩用地，因此不應支持這宗申請。

28. 一名委員認為把申請地點上的整塊公眾休憩用地改作私人休憩用地，不可接受，而且須收取費用。申請人或可修訂其建議，例如劃定可或不可保留作公眾休憩用地的範圍，並就所涉費用收集居民的意見。

29. 一名委員不支持這宗申請，因為在取得油尖旺區議會及油尖旺西分區委員會的支持之前批准取消關設公眾休憩用地的規定，並不恰當。此外，自二零一二年起，旺角區的休憩用地供應量不足情況越來越嚴重。在檢討休憩用地供應前取消關設公眾休憩用地的規定，並非審慎的做法。他留意到在陳述部分末段，申請人曾要求小組委員會考慮另一建議，即縮小公眾休憩用地的面積。這名委員認為申請人或可向城規會提交經修訂的建議，當中應包括支持有關建議的理據，以及是否對公眾有任何好處。

30. 主席作出總結，大多數委員不支持這宗申請。委員的關注事宜，包括公眾休憩用地的可達性、設計及管理，以及是否獲得相關區議會及分區委員會的支持，會記載在會議記錄中。

倘申請人欲對小組委員會的關注事宜作出回應，可提交新的申請供小組委員會考慮。

31. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視載於文件第 5.1 段的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由是：

擬對「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》作出的修訂，會導致區內的公眾休憩用地供應減少，以及影響公眾使用該休憩用地。

[會議小休五分鐘。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K4/1

申請修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》，以修訂《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》九龍石硤尾大坑西新邨(新九龍內地段第 4479 號)所在的「綜合發展區」地帶的《註釋》(都會規劃小組委員會文件第 Y/K4/1 號)

32. 秘書報告，申請地點位於石硤尾。由於潘永祥博士在香港城市大學工作，並居於《石硤尾分區計劃大綱核准圖》所涵蓋的九龍塘大學宿舍，因此他已就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於潘永祥博士住所並非直接望向申請地點，故他可以留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

34. 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三個月內

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H18/78

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)4」地帶的石澳大浪灣道 16 號(鄉郊建屋地段第 282 號)的上蓋面積限制(由 22.5%放寬至 36%)，以作准許的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/78 號)

35. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下述委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與雅邦公司有業務往來，過往則與城市規劃公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與雅邦公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — 過往與城市規劃公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — 過往與雅邦公司有業務往來。 |

36. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生及張國傑先生並沒有參與這宗申請，而余烽立先生所涉利益屬間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年十二月二十二日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其

有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/320

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘
根德道 15 號作機構用途(教育研究院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/320B 號)

39. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問。下述委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 過往與宏基公司及 LLA 公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往與宏基公司有業務往來；以及
- 潘永祥博士 — 在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍。

40. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於林光祺先生所涉利益屬間接利益，而潘永祥博士的住所並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可以留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年一月四日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人就這宗申請第三次要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、經修訂的樓面布局圖，並就其對擬議發展的意向提交承諾書。

42. 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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/734 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 79 號嘉士亞洲工業大廈 1 樓
關設康體文娛場所(體育訓練場)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/734 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 關設康體文娛場所(體育訓練場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署九龍東區地政專員表示，所申請的用

途違反契約條件，該署已採取執行契約條款行動，亦已針對有關處所把警告信在土地註冊處註冊。從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請，因為公眾人士不會有準備應對在該工業樓宇內外的潛在風險，加上他們不熟悉有關樓宇的情況，一旦發生緊急事故，會令他們在逃生時實質上遇到很大的困難。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 12 份表示支持的公眾意見書，支持申請的主要意見載於文件第 10 段。觀塘民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關處所的申請用途不符合「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(規劃指引編號 22D)，因為有關用途會造成負面的消防安全影響，而且消防處處長亦反對這宗申請。小組委員會曾於二零一五年十月九日以相同理由拒絕有關處所作相同用途的一宗先前申請(編號 A/K14/722)。自上次拒絕先前的申請以來，規劃情況沒有重大的改變。

44. 一名委員詢問有沒有任何適合作申請用途的地點。高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士回應說，觀塘商貿區內有一些劃為「商業」地帶的地方，而「康體文娛場所」在那些地方屬經常准許用途，但申請人認為該等商業樓宇不能容納所申請的用途。此外，當現有的工業樓宇整幢改裝或重建為辦公室樓宇後，「康體文娛場所」用途亦會屬於「其他指定用途」註明「商貿」地帶經常准許的用途。

45. 另一名委員詢問，倘現有的工業樓宇不再作工業用途或部分改建作辦公室用途，消防處處長所關注的消防安全問題會否得到處理。高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士給予否定的回應，因為部分處所稍後或會回復作工業用途，而且工業用途屬

「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 經常准許的用途，故消防處處長所關注的問題未必得到處理。

46. 一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請處所上層有攝影室、辦公室及陳列室，這些用途是否屬於經常准許的用途或這些用途已經取得規劃許可；以及
- (b) 會否給予彈性，讓現有工業樓宇低層可作非工業用途。

47. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士作出以下回應：

- (a) 設於現有的工業樓宇其他樓層的工場、辦公室、陳列室及倉庫用途，屬於「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 經常准許的用途。至於申請處所上層的攝影室，當局沒有記錄顯示有就該用途提交的規劃申請，但「藝術工作室」屬於「其他指定用途」註明「商貿」地帶經常准許的用途；以及
- (b) 城規會規劃指引編號 22D 有條文訂明可提交規劃申請，以便在現有的工業樓宇進行「商店及服務行業」用途，但基於消防安全考慮，該等用途只可設於地面一層。

48. 主席補充說，分區計劃大綱圖《註釋》的「其他指定用途」註明「商貿」地帶訂明現有建築物低層特別設計的非工業部分可容納廣泛的非工業用途，條件是這些用途與樓上的工業用途之間，必須由一層緩衝樓層分隔開，而且不得有工業用途在樓宇的非工業部分內。

商議部分

49. 主席說，小組委員會曾考慮一些類似這宗申請的申請個案，在考慮先前一宗申請(編號 A/K14/722)時，委員就申請用途表示同情。然而，由於消防安全是重要的考慮因素，故小組委員會拒絕了該申請。

50. 一名委員認為，即使申請用途與現有建築物的其他工業用途並存，亦不會增加火警風險。然而，他備悉消防安全屬規劃考慮因素之一，而且消防處處長亦反對這宗申請。

51. 主席說，城市規劃委員會近年處理過多項建議，涉及把「工業」地帶的土地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便善用現有工業樓宇。近期處理的另一事宜涉及把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途加入多份分區計劃大綱圖的「住宅(戊類)」地帶、「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶。為善用現有工業樓宇，實有需要與相關政府部門(包括消防處)進一步討論，以處理對消防安全的關注。

52. 鑑於消防處處長反對這宗申請，一名委員同意應拒絕申請。然而，對於所申請的用途須設於高樓底的建築物，以容納有關設備，他表示同情。

53. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

從消防安全角度而言，在工業樓宇闢設體育訓練場不可接受。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 8

其他事項

(i) 第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/267

擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的九龍紅磡
漆咸道北 270 至 274 號華懋紅磡商業中心一樓
至七樓闢設辦公室

54. 秘書報告，有關這宗申請的文件已提交席上，供委員考慮。

55. 秘書報告，秘書處於二零一六年十一月二十四日收到這宗申請，擬把申請地點的現有建築物一樓至七樓原址改建作「辦公室」用途。該現有建築物大部分位於《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的地方，有一小角落則位於顯示為「道路」的地方。除非另有列明，否則「辦公室」用途屬於「住宅(甲類)4」地帶第二欄用途。城規會在公布期內收到一份負面的公眾意見書。

56. 在處理申請期間，當局注意到申請處所在核准建築圖則上獲指定作非住宅用途。根據分區計劃大綱圖《註釋》的「住宅(甲類)4」地帶，在現有建築物特別設計的非住宅部分，「辦公室」用途屬經常准許的用途。因此，擬議用途無須申請規劃許可。當局不會進一步處理這宗申請，並會據此告知申請人及曾提交公眾意見書的人士。

57. 小組委員會備悉這宗申請不會獲進一步處理。

58. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。