

考慮有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗
分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》的申述

申述事項	申述人	提意見人
<u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> 於「其他指定用途」註明「商貿」地帶中附表 II 的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所(未另有列明者)」	<u>總數：1</u> <u>支持</u> R1：黃國威	無

1. 引言

- 1.1 二零一六年三月二十四日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱(附件 Ia)。修訂項目附表列出圖則所收納的修訂(見附件 Ib)。主要修訂包括：把雙鳳街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並修訂建築物高度限制(項目 A)，以便為香港海關興建部門宿舍；以及把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的用途納入「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的附表 II，作為第一欄用途。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份申述，表示支持修訂。二零一六年六月三日，當局公布有關申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，但並無接獲意見書。
- 1.3 二零一六年八月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定考慮有關申述。

1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以助考慮就修訂項目提出的申述。本文件第 5 段載述有關申述的整體規劃考慮因素及評估。

1.5 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

2.1 為了支持藝術發展，政府相關各局及部門曾探討准許工業樓宇或工業一辦公室樓宇內設置「藝術工作室」的可行性。由於消防安全是首要考慮因素，因此認為倘「藝術工作室」不涉及直接提供服務或貨品，則設於工業樓宇或工業一辦公室樓宇是可以接受的，例如不涉及興趣班、研討會、銷售貨品、公開藝術展覽及藝術表演場地用途的「藝術工作室」，應予准許。持份者普遍支持這項建議，而相關政府部門亦對建議不表反對。為推行上述建議，「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的用途，獲納入「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途。由於「藝術工作室」歸屬「康體文娛場所」用途，因此在同一附表第二欄用途的「康體文娛場所」，須相應改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

修訂分區計劃大綱圖

2.2 在二零一六年三月四日的會議上，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮並同意圖則的修訂項目。相關的小組委員會文件第 3/16 號及當日的會議記錄，已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。小組委員會文件及會議記錄亦已上載城規會網頁。

公眾諮詢

2.3 二零一六年一月十九日，當局就分區計劃大綱圖的主要擬議修訂諮詢黃大仙區議會；黃大仙區議會並無提出反對意見。分區計劃大綱草圖編號 S/K11/27 於二零一六年三月二十四日公布後，當局把修訂圖則的資料摘要送交黃大仙區議會，亦無收到該區議會就有關修訂提出的進一步意見。

3. 申述

3.1 申述事項

有關申述由一名市民提交。該份申述與圖則內「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的修訂有關(附件 III)。

3.2 主要的申述理由

3.2.1 申述(R1)支持就「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》作出修訂，理由是可讓藝術表演者在工業用地設置藝術表演排練場地及所需的相關設施，而有關修訂符合政府支持文化創意產業的政策。

申述人的建議

3.2.2 根據城規會就法定圖則採用「詞彙釋義」的定義，「藝術工作室」不包括用於教授藝術科目的處所，而該類用途視作學校用途。R1 建議放寬此定義，容許在「藝術工作室」處所內開辦並非《教育條例》所訂以「學校」模式營辦的藝術興趣班。

4. 就申述提出的意見

當局在為期三個星期的展示期內，並無就申述收到任何意見。

5. 規劃考慮因素及評估

5.1 申述地點及其附近地區(圖 H-1)

該份申述是關於「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的修訂項目。在分區計劃大綱圖上，所有「其他指定用途」註明「商貿」地帶均坐落新蒲崗商貿區內(見圖 H-1)，現時由屬私人業權的商業／工業樓宇所佔用。在新蒲崗商貿區北面及南面，分別是鑽石山綜合發展區及啟德區；東面及西面主要是現有住宅發展項目，當中亦有一些休憩用地和政府、機構及社區用途。

5.2 規劃意向

「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。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

5.3 就申述理由及申述人的建議所作的回應

5.3.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。然而，須予指出，正如上文第 2 段所述，藝術表演的排練場地被視為涉及提供服務，並不符合「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的定義。

申述人的建議

5.3.2 當局把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的用途，收納為「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途，旨在支持藝術發展，以及為工業樓宇及工業－辦公室樓宇的使用提供更大的彈性。然而，鑑於消防安全方面的關注，涉及直接提供服務或貨品的用途或活動，例如興趣班及藝術表演的排練場地，並未納入第一欄用途，而應保留作第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。

5.3.3 至於 **R1** 建議修訂「詞彙釋義」以容許在藝術工作室處所內舉辦藝術班，消防處處長從消防安全的角度表示不支持該建議，因為有關建議與所訂要求有抵觸。「藝術工作室」用途應純粹用作承辦者及其僱員的工作場地，不應吸引訪客到訪有關處所；況且，其他活動如推廣公眾認識藝術、加強他們對藝術的興趣、經驗分享會等，均應避免。

6. 諮詢

規劃署曾就該份申述諮詢消防處處長及教育局局長。現已把消防處處長提出的意見適當地納入上文各段，而教育局局長沒有提出意見。

7. 規劃署的意見

規劃署備悉 **R1** 表示支持的意見。根據上文第 5 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持 **R1** 的建議，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述。

- 修訂法定圖則所採用的「詞彙釋義」以容許在藝術工作室內舉辦藝術班的建議，從消防安全的角度而言，不可接受。

8. 請求作出決定

請城規會考慮有關申述，並決定會否建議對分區計劃大綱圖作出修訂以順應申述／申述的部分內容。

附件

附件 **Ia** 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》
(縮圖)

附件 **Ib** 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》的修訂項目附表

附件 **II** 申述人提交的申述(**R1**)

圖 **H-1** 在《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》上的「其他指定用途」註明「商貿」地帶

規劃署

二零一六年十月



圖例
NOTATION

城市規劃委員會文件
第10181號 附件1a

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RE(E)	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度(在主水平基準面上方)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物層數(樓層數目)
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分比	用途
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	7.18	2.21	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	105.91	32.58	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.93	0.29	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	45.80	14.40	政府、機構或社區
OPEN SPACE	28.04	8.90	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	13.82	4.25	其他指定用途
GREEN BELT	70.43	21.87	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	51.03	15.70	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	325.04	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K11/27 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K11/27

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第5條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A



修訂項目A項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2016年3月24日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/K11/27 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K11/27 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
24 MARCH 2016

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的慈雲山、鑽石山及新蒲崗(九龍規劃區第11區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 11 - TSZ WAN SHAN, DIAMOND HILL & SAN PO KONG - OUTLINE ZONING PLAN

1: METRES 0 200 400 600 METRES

經香港城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/K11/28

參考編號
REFERENCE No. R/S/K11/28

本圖於2016年9月27日擬備
PLAN PREPARED ON 27.9.2016

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖
編號 S/K11/27 所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把雙鳳街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 於「其他指定用途」註明「商貿」地帶中附表 II 的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2016 年 3 月 24 日

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160428-164729-79893

提交限期

Deadline for submission:

24/05/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/04/2016 16:47:29

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 黃國威

申述詳情

Details of the Representation:

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/K11/28

申述的性質及理由

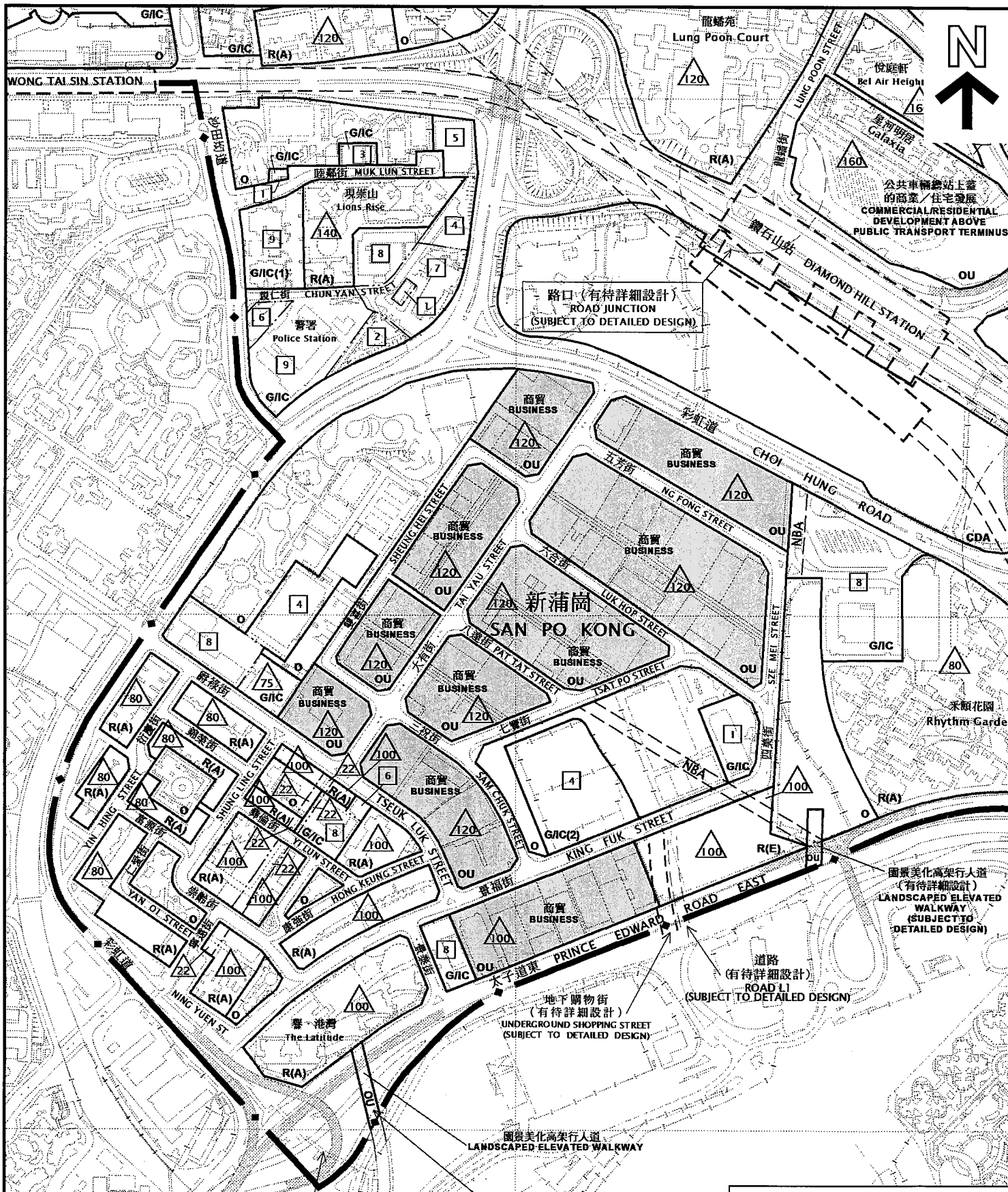
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目	支持 Support	此修訂容許表演藝術家在工業用途的用地上設立表演藝術排練室及相關用途設施，有助解決他們對排練場地的需求，配合政府支持文化及創意產業的政策。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

應考慮放寬在「藝術工作室」在「詞彙釋義」(http://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/dot_revised_index_ptoz.html#art)對「不包括用於教授藝術科目的處所」的限制，容許在「藝術工作室」處所舉行不屬於《學校條例》定義的「學校」的藝術興趣班。



圖例 LEGEND

其他指定用途(商貿)
OTHER SPECIFIED USES (BUSINESS)

本摘要圖於2016年9月14日擬備，
所根據的資料為於2016年3月24日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K11/28
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.9.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K11/28 EXHIBITED ON 24.3.2016

位置圖 LOCATION PLAN

「其他指定用途」註明「商貿」
在慈雲山、鑽石山及新蒲崗
分區計劃大綱草圖編號S/K11/28
"OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "BUSINESS" ZONE
ON THE DRAFT TSZ WAN SHAN, DIAMOND HILL AND SAN PO KONG
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/28

SCALE 1:5 000 比例尺
米 100 0 100 200 米
METRES

申述 REPRESENTATION

R1 SUPPORTS THE AMENDMENTS TO THE
NOTES FOR "OTHER SPECIFIED USES"
ANNOTATED "BUSINESS" ZONE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K11/28

圖 PLAN
H - 1