

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年十二月十日上午九時舉行的

第 432 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

陳旭明先生

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

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

陳曼琪女士

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

許智文教授

李行偉教授

李律仁先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

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

莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年十一月二十六日第 431 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」)二零一零年十一月二十六日第 431 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. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/696 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
深水埗北河街 189 至 193 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/696 號)

3. 秘書表示，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》於二零一零年九月三十日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱，該圖收納多個發展地帶的建築物高度限制和其他修訂項目。在上述分區計劃大綱圖上，申請地點所在的「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂有建築物高度限制。當局接獲五份有關上述分區計劃大綱圖的申述，其中一份反對為所有發展地帶訂定建築物高度限制，包括所涉的「住宅(甲類)7」地帶在內。城市規劃委員會(下稱「城規會」)暫定於二零一一年三月／四月聆訊這些申述。由於長沙灣分區計劃大綱草圖和有關申述尚未呈交行政長官會同行政會議考慮，故目

前考慮這宗申請會影響行政長官會同行政會議的決定。按照有關「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」的城規會規劃指引編號 33 的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。為此，當局認為適宜延期考慮這宗申請，以待行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱圖的申述和任何進一步的申述作出最終決定。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

4. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對長沙灣分區計劃大綱圖和表示反對該圖的申述作出決定。

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/362 在劃為「綠化地帶」的
葵涌石梨金山頂政府土地
闢設宗教機構(避雨處及廁所)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/362 號)

簡介和提問部分

5. 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) 宗教機構(避雨處及廁所)用途；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公布期內共接獲 11 份公眾意見，其中 10 份由公眾人士提出的意見表示支持申請，因為有關避雨處可供晨運人士在惡劣天氣下避風擋雨，廁所亦可為他們提供方便，而創建香港提出的另一份意見則反對申請，因為有關地點劃為「綠化地帶」，但申請書並無提供補種和保護樹木的資料。當局在進一步資料的法定公布期內沒有接獲公眾的意見；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。現於葵涌的淳風仙觀是經註冊的慈善機構，在一九八一年建成，為區內人士提供供奉的場所。提出這宗申請，是為了把該廟宇的避雨處和兩個廁所落成後的情況納入規管範圍。由於所申請的避雨處和廁所的構築物已經建成，無須再進行地盤平整工程、砍樹或大規模清除天然草木。此外，這項發展的規模不算過大，並不會對附近地區的交通、環境、基建設施、視野和景觀造成重大影響。因此，這項發展符合關於「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 的規定。有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。文件第 13.2(c) 段建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交土力評估報告，並落實報告內所建議的緩解措施。當局接獲 10 份表示支持申請的公眾意見。至於創建香港以申請書缺乏補種和保護樹木的資料為理由提出反對，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以及漁農自然護理署署長均不反對申請。淳風仙觀的構築物(編號 6 和 7)內的靈灰安置所用途並不涉及目前這宗申請。根據相關分區計劃大綱圖的《註釋》，「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)」用途屬有關「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。倘若小組委員會決定批准

這宗申請，應告知申請人須按文件第 13.2(b)段所建議，就靈灰安置所用途向城規會申請規劃許可。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

6. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

7. 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年六月十日或之前)提交並落實有關處所的消防裝置建議，而有關情況必須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(即二零一一年六月十日或之前)就有關廁所提交並落實化糞池和滲水系統的建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年六月十日或之前)提交土力評估報告，並落實報告內所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途之前，須先取得規劃許可；

- (b) 向城規會申請規劃許可，以便在申請地點的廟宇內進行靈灰安置所用途；
- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須申請短期租約，以便落實廟宇用途。在地政處進一步考慮把有關的避雨處和廁所納入規管範圍之前，申請人亦須遵守相關法例和有關政府部門的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須委聘認可人士統籌任何新的建築工程，以符合《建築物條例》的規定；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即有關廁所的化糞池及滲水系統的設計及運作必須符合環境保護署發出的專業人士守則「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則 5/93)的規定，並根據《水污染管制條例》取得有關牌照；
- (f) 留意消防處處長的意見，即須提交載有擬議構築物的消防裝置建議的相關平面圖，並參照下列規定：
 - (i) 平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質；
 - (ii) 擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；
 - (iii) 申請人若擬申請豁免提供消防處所指訂的若干消防裝置，須提出理據以供消防處處長考慮；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須妥為保養申請地點範圍內的構築物。

[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提問。李先生此時離席。]

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/534 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
大角咀洋松街38至44號i-Home
1樓5號舖闢設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/534 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震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) 擬在樓高 41 層的現有商住大廈 1 樓闢設宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在申請的法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人支持申請，因為擬議宗教機構可教導人們成為好市民；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對申請。申請處所所在地點主要是住宅區，大廈較低層設有店舖。因此，擬議宗教機構(目的是為鄰近居民提供服務)與附近的發展並非不相協調。根據由建築事務監督發出的佔用許可證，申請處所位於有關大廈的非住宅部分內。大廈設有一條

樓梯及一部升降機可通往該非住宅部分，而該樓梯和升降機與通往同一大廈較高層的住宅單位的通道分開。因此，擬議宗教機構的運作不會影響有關大廈的住宅部分。擬議宗教機構與同一大廈的現有用途也非不相協調。有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。文件第 11.2 段已建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人必須提供消防裝置和滅火水源。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 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二零一四年十二月十日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

12. 小組委員會也同意告知申請人留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士提交建築(改建及增建)圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是按照《建築物(規劃)規例》第 41 條的規定提供逃生途徑及遵守走火通道守則第 11.1 段的規定。

[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。蘇先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/535 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
旺角鴉蘭街7號(九龍內地段第8075號)
興建分層住宅
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/535號)

13. 秘書表示，由於這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，因此，以下委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來；以及
- 劉文君女士是新鴻基前僱員。

14. 小組委員會備悉方和先生已就未能出席會議致歉。由於規劃署要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意其他已申報利益的委員可留在會議席上。

15. 秘書說，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》已於二零一零年九月十七日根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖收納了為各發展地帶訂定的建築物高度限制，以及其他修訂項目。當局接獲就該分區計劃大綱圖提出的 11 份申述，其中一份反對在所有發展地帶施加建築物高度限制，包括涵蓋申請地點的「住宅(戊類)」地帶。城市規劃委員會(下稱「城規會」)暫定於二零一一年三月／四月聆訊有關申述。由於旺角分區計劃大綱草圖和有關的申述尚未呈交行政長官會同行政會議考慮，目前考慮有關申請會影響行政長官會同行政會議作出的決定。按照有關「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」的城規會規劃指引編號 33 的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。為此，當局認為適宜延期考慮這宗申請，以待

行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱圖的申述和任何進一步的申述作出最終決定。

16. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對旺角分區計劃大綱圖和表示反對該圖的申述作出決定。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

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/410B 號)

17. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一零年十二月三日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間與運輸署解決有關技術上的問題。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局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，給予兩個月時間是為讓申請人準備擬提交的進一步資料；由於申請人已獲給予合共六個月時間，因此，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

[公開會議]

《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 26/10 號)

19. 秘書表示，由於目前考慮的部分建議修訂項目涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)或其附屬公司擁有的工業大廈，下列委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生和方和先生現與新鴻基有業務往來；以及
- 劉文君女士是新鴻基的前僱員。

20. 小組委員會備悉，方和先生已就未能出席會議致歉。由於此議項涉及考慮分區計劃大綱圖的建議修訂，而且與製圖程序有關，小組委員會同意根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)辦事程序與方法，其他已申報利益的委員可繼續留在會議席上。

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》的建議修訂，並陳述下列要點：

背景

- (a) 根據規劃署進行的《二零零九年全港工業用地分區研究》(下稱「二零零九年分區研究」)，荃灣東部工業區(下稱「該用地」)的北部的空置率為 19.2%。該用地內許多現有工業樓宇的樓齡均超過 30 年，而且由單一業權擁有。此外，附近一帶有住宅及商業發展／重建項目，例如爵悅庭、立坊、樂悠居、大窩口邨、萬景峰、御凱和如心廣場；
- (b) 二零一零年九月十七日，城規會原則上通過二零零九年分區研究的結果和建議，包括把該用地由「工業」地帶主要改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。改

劃用途地帶的建議可消除該用地內日後的發展項目與楊屋道以南現有工業用途之間可能因工業區與住宅區為鄰而產生的問題，亦可助重整／改善荃灣東部地區的土地用途；

- (c) 當局於二零一零年九月二十八日就改劃用途地帶的建議諮詢荃灣區議會，荃灣區議員大致上支持有關建議。在二零一零年十一月二十日舉行的諮詢會上，大部分土地擁有人均不反對改劃用途地帶的建議，只有少數土地擁有人關注／反對有關用途地帶的模式；
- (d) 經考慮部門意見、前大窩口工廠大廈用地可提前使用、土地類別、業權模式、道路路線和用地發展完成後的情況後，建議把該用地進一步分為下列較細小的土地範圍，詳細的改劃用途地帶建議如下；

為作住宅用途而提出的改劃用途地帶建議

- (e) A1 項：毗連沙咀道的前大窩口工業大廈用地北部是該用地內一塊可供使用的政府土地。建議把該範圍由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶進行綜合住宅發展，以促進／加快重整該用地。此外，擬議「綜合發展區(2)」地帶西面的界線擬指定闊 15 米的非建築用地，以便把沙咀道與前大窩口工業大廈用地南部的擬議休憩用地連接起來。該「綜合發展區(2)」地帶日後的發展商須在非建築用地關設園景行人道，以供公眾使用；
- (f) A2 項：沙咀道與聯仁街交界處的橫窩仔街北鄰範圍主要是私人土地。在該範圍內有四幢工業樓宇，三幢由單一業權擁有，另一幢則完全空置。建議把該範圍由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，鼓勵合併用地以通過私人計劃綜合重建作住宅用途；
- (g) A3 項：楊屋道與德士古道交界處橫窩仔街東北鄰主要是私人土地。在該範圍內有六幢工業樓宇，三幢由單一業權擁有。毗鄰德士古道的樓宇受嚴重交

通噪音滋擾。如有關地段各自進行重建，這些環境限制或難以解決。當局認為適宜在該範圍採用綜合發展區模式，使住宅大廈的設計和布局可更為靈活，以解決交通噪音和廢氣問題。有見及此，建議把該範圍由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(4)」地帶，鼓勵合併用地以通過私人計劃綜合重建作住宅用途；

- (h) A4 項：楊屋道與古坑道交界處橫窩仔街以南的範圍亦主要是私人土地。在該範圍內有六幢工業樓宇，兩幢由單一業權擁有，其他四幢工業樓宇則由共有業權擁有，包括有約 190 名業主的順力工業大廈。採納綜合發展區模式有助以更全面一致和靈活的方式改善該範圍／讓該範圍轉型，實屬恰當。有見及此，建議把該範圍由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(5)」地帶，鼓勵合併用地以通過私人計劃綜合重建作住宅用途；
- (i) A5 項：擬議的「綜合發展區(5)」地帶東鄰主要是私人土地，建有四幢工業樓宇和一個臨時露天存放場。該範圍內所有個別地段均由單一業權擁有。建議把該範圍由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(6)」地帶，鼓勵合併用地以通過私人計劃綜合重建作住宅用途；
- (j) 在擬議的「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶，整體最高地積比率限為 5 倍，其中住宅用途的最低地積比率是 4.5 倍。這個發展密度實屬恰當，理由如下：
 - (i) 當局已根據 5 倍的最高住用地積比率或 9.5 倍的最高非住用地積比率規劃荃灣區的基礎設施發展。因此，有關「綜合發展區」用地的整體最高地積比率限為 5 倍，可確保現有／已規劃的輔助基礎設施不會負荷過重；

- (ii) 擬議的地積比率限制符合分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶的 5 倍最大住用地積比率；以及
- (iii) 住宅用途的最低地積比率為 4.5 倍，可確保有關用地會根據主要作住宅用途的規劃意向發展／重建；
- (k) 當局經考慮相關的規劃考慮因素，包括地形、地盤水平、區內特色和附近住宅發展的現有建築物高度輪廓後，建議把擬議「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；
- (l) 為進一步改善建築物景觀和街道／行人水平的空氣流通，附屬泊車設施須設於地庫；
- (m) 在改劃用途地帶的建議刊憲後，當局會擬備擬議「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的規劃大綱，為發展／重建計劃提供指引。規劃大綱將訂定向城規會提交總綱發展藍圖和相關技術評估以供考慮的規定；

為作其他用途而提出的改劃用途地帶建議

- (n) B 項：該用地西北隅現有的全發商業大廈的整體總樓面面積為 10 165 平方米，建築物高度為主水平基準上 82 米。該大廈由共有業權(約 270 名業主)擁有。建議把這塊用地由「工業」地帶改劃為「商業(5)」地帶，以反映用地上已完成的商業發展；
- (o) 擬議的「商業(5)」地帶的最大總樓面面積為 10 165 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。擬議建築物高度限制已顧及附近地區發展的建築物高度和毗連「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶主水平基準上 100 米的擬議建築物高度；

- (p) C1 項：該用地日後的居民可輕易前往大窩口工廠大廈用地的南部，建議把這塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，為該區提供歇息空間／視覺調劑，以及作為中央廣場供該用地日後的居民享用；
- (q) C2 項：楊屋道以北現有加油站位於一塊私人土地上，有關契約於二零二五年五月二十八日屆滿。加油站的存在對重建毗連的用地構成限制，因此建議把這塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以提供休憩用地，以便重建附近的建築物和服務該區內的居民；
- (r) D 項：建議把多個範圍由「工業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有道路／行人路；

分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂

- (s) 為反映上文所述的改劃用途地帶建議，建議為擬議的「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶加入新的「註釋」，以及修訂現有「商業」地帶的「註釋」，以加入新的「商業(5)」支區，並在兩個「註釋」加入相關的略為放寬限制條款；

分區計劃大綱圖《說明書》的擬議修訂

- (t) 藉機修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議修訂，以及反映最新狀況和該區的情況；

諮詢政府部門和公眾

- (u) 相關的政府部門對分區計劃大綱圖的擬議修訂沒有反對或負面意見。擬議修訂已適當地考慮部門意見；以及
- (v) 經小組委員會同意後，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條公布分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供公眾查閱。當局會在展示期內就《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》的修訂諮詢荃灣區議會。

22. 吳國添先生為簡報作出總結時，借助概念設計圖就改劃用途地帶建議闡明該用地內中央廣場的位置和建築物的布局。

23. 主席得悉數名土地擁有人在二零一零年十一月二十日的諮詢會上提出關注／反對，他詢問他們主要關注的事項。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，一如文件第 3.5 段詳述，他們關注的事項主要關乎落實「綜合發展區」地帶的建議，因為涉及合併個別地段；採用綜合發展區模式而非劃設「住宅(戊類)」地帶的理據；前大窩口工業大廈用地和整塊用地的重建時間表；以及該用地內有加油站存在，會影響毗連用地的重建計劃。在諮詢會提出關注／反對的人士中，兩名土地擁有人擁有該用地內整幢工業樓宇。根據擬議的綜合發展區模式，他們的地段必須與有關「綜合發展區」地帶的其他地段合併，以進行綜合重建，實在耗費時間，因此會影響其地段的重建計劃。他們認為其工業樓宇由於由單一業權擁有，可各自重建而非作為有關「綜合發展區」地帶的一部分。規劃署的代表在會上解釋說，該用地受毗連德士古道的交通噪音和廢氣問題滋擾，或須採取環境紓緩措施(例如把建築物後移)以解決環境問題。採用綜合發展區模式在有關「綜合發展區」用地進行綜合重建，可使住宅大樓的設計和布局更為靈活，以解決環境問題。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

24. 一名委員問及強制出售物業和落實擬議的「綜合發展區」用地。秘書在回應時表示，根據《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，由二零一零年四月一日起，為重新發展而申請強制發售令以出售整個地段的門檻已降低至 80%(就指定類別的地段而言)。申請門檻是以地段而非用途地帶為依據。根據城規會就「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」所頒布的規劃指引編號 17，「綜合發展區」地帶內可進行分期發展，而申請人如有充分理由支持，可修訂擬議的分期安排。「綜合發展區」用地亦可由一個或多個發展商落實發展，前提是須按「綜合發展區」地帶的「註釋」所規定擬備總綱發展藍圖，使整個「綜合發展區」用地可綜合規劃，而各發展商須根據獲批的總綱發展藍圖各自局部推行總綱發展藍圖。此外，小組委員會的一貫做法，是每年檢討法定圖則上已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用

地。有關檢討有助小組委員會考慮個別「綜合發展區」用地應否保留或修訂，以及監察「綜合發展區」地帶的發展進度。如「綜合發展區」用地的地段擁有人或發展商在落實發展時遇到困難，可向規劃署尋求意見或協助。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

25. 一名委員詢問建議劃設五個較細小的「綜合發展區」地帶而非一個大型「綜合發展區」地帶的理據。陳偉信先生解釋說，擬議「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的地積比率和建築物高度限制雖然相同，但每塊用地的其他規劃限制各有不同。舉例來說，擬議「綜合發展區(4)」地帶日後的發展因德士古道的交通噪音和廢氣問題，或須從德士古道後移。當局會就擬議的紓緩措施進一步諮詢相關的政府部門。擬議的「綜合發展區(2)」地帶西部已指定闊 15 米的非建築用地，以闢設一條園景行人道連接毗連橫窩仔街的擬議「休憩用地」地帶。至於擬議的「綜合發展區(5)」地帶，或須闢設行人天橋連接楊屋道對面的發展項目。當局會為擬議「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶擬備個別規劃大綱，為每塊用地制訂不同的規劃要求。

26. 陳偉信先生在回應兩名委員的問題時表示，根據二零零九年分區研究的結果，該用地的工業樓宇的空置率為 19.2%。與本港「工業」地帶的工業樓宇的 6.5% 整體空置率比較，這個空置率相對地高。至於楊屋道以南的工業樓宇，空置率為 7.3%。

27. 一名委員關注該區日後的城市設計，因為擬議「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶會由不同的發展商落實發展。陳偉信先生表示，根據「綜合發展區」地帶的「註釋」，每塊「綜合發展區」用地的發展商須提交總綱發展藍圖，顯示擬議發展／重建計劃的整體布局、園景和城市設計建議，以供小組委員會考慮和批准。此外，為擬議「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶擬備規劃大綱時，當局會識別該區的重要城市設計元素(例如觀景廊)，以加入規劃大綱，讓發展商為個別「綜合發展區」用地擬備總綱發展藍圖時作為依據。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》的建議修訂；並且同意載於文件附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/26A》(展示時將重新編號為 S/TW/27)及載於附件 III 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 同意採納載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》，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標；以及
- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/26A》(展示時將重新編號為 S/TW/27)以城規會的名義一併展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問，他們均於此時離席。]

港島區

[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/H20/168 在劃為「工業」地帶的
柴灣嘉業街 18 號明報工業中心 B 座地下
8 號舖經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/168 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士告知委員，文件第五頁的替代頁已在會議席上提交。她繼而簡介這宗申請，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(零售商店)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對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公眾的意見，東區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——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。有關「工業」地帶的規劃意向主要是預留土地作一般工業用途。然而，對於在「工業」地帶內的工業大廈進行商業用途的申請，城市規劃委員會(下稱「城規會」)或可根據個別建議的優點，以及有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城規會規劃指引編號 25D 訂明的規劃評估準則批准有關申請。有關零售商店位於現有工業大廈的地面，而正門面向啓業街。小組委員會曾就附近其他工業大廈作商店及服務行業(零售商店)用途的同類申請批給規劃許可，而附近工業大廈的地面也設有零售商店、貿易公司、銀行和食肆。就此，有關零售商店與該大廈及四周發展的工業及工業相關用途並非不相協調。該工業大廈地面的最大准許合計商用樓面面積為 460 平方米，現時該大廈內沒有其他商業用途受上述規定所限，而這宗申請中的零售商店的總樓面面積約為 106 平方米，因此不會超出上述上限。有關零售商店亦大致符合城規會規劃指引編號 25D 中訂明的相關考慮因素，包括消防安全及交通方面的要求。儘管如此，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免令有關「工業」地帶內的申請處所作工業用途的長遠規劃意向難以落實。

30. 一名委員根據文件第 6.1 段，備悉這宗申請的申請人曾提交一宗同類申請(編號 A/H20/151)，在同一幢工業大廈地下 11 號鋪部分範圍作相同用途，而該申請的規劃許可於二零零六年十月七日因為未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。林樹竹女士表示，申請編號 A/H20/151 的規劃許可附帶條件(a)項規定，申請人須在二零零六年十月七日或之前提供抗火結構和設計、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。雖然申請人於指定日期前提交了相關消防安全建議，但有關建議未能符合消防處處長的要求。由於申請人未能在二零零六年十月七日或之前履行規劃許可附帶條件(a)項，因此就申請編號 A/H20/151 批給的規劃許可於同日撤銷。然而，正如文件第 2(d)段所述，申請人已表明倘小組委員會批准這宗申請，他會履行所有規劃許可附帶條件。

商議部分

31. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年六月十日或之前)，就申請處所提交並落實消防裝置建議及提供走火通道，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(a)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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請處所的申請用途向地政總署港島東區地政專員申請契約修訂或臨時豁免書；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組的意見：

- (i) 須根據《建築物條例》的規定，就關於申請用途的建築工程(如有的話)提交建築圖則，以供批准；以及
- (ii) 須符合《1996年提供火警逃生途徑守則》，特別是表二的規定，並須根據《建築物(規劃)規例》第72條的規定提供殘疾人士使用的通道和設施。

[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。林女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

33. 餘無別事，會議於上午九時五十五分結束。