

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年十二月六日上午九時舉行的

第 456 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

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

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

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

許智文教授

李律仁先生

陸觀豪先生

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署助理署長／九龍

林惠霞女士

### 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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

易康年女士

## 議程項目 1

### 續議事項

[公開會議]

1. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 2

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/712 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
九龍長沙灣道 792 號地下  
經營商店及服務行業(銀行)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/712 號)

---

2. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問，而陳旭明先生是該公司的董事，他已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生表示，小組委員會文件的兩頁替代頁(第 7 及第 8 頁)分別涉及修訂獲諮詢的部門及有關規劃許可的有效日期，已於會前送交委員。他繼而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，並特別指出申請處所屬先前一宗已獲批准的規劃申請(編號 A/K5/524)所涉地點的一部分，該宗申請是把長沙灣道 792 至 794 號地下作

快餐店用途，於二零零三年三月二十一日在有附帶條件下獲小組委員會批准。所涉處所現時為一間工廠食堂的一部分。把所涉工業大廈地下作商店及服務行業用途的兩宗第 16 條申請(編號 A/K5/639 及 A/K5/707)，分別於二零零七年七月二十七日及二零一一年九月二日獲小組委員會批准。現時的合計總樓面面積(191.8 平方米)須計算入所涉工廠大廈地下(不設噴曬系統)的最大准許商用總樓面面積(230 平方米)。

- (b) 擬議商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人建議在考慮這宗申請時，應顧及所涉大廈外面的行人路在繁忙時間的擠擁情況。深水埗民政事務專員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 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請的商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商業用途的規劃意向。擬議商店及服務行業(銀行)用途與所涉工業大廈的其他用途(包括地下的餅店及上層各類型商業運作)並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉大廈及毗鄰地區內的發展造成嚴重的負面影響。所涉大廈地下獲小組委員會批准作商店及服務行業用途的合計商用樓面面積為 191.8 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，合計商用樓面面積將維持不變，因為所申請的商店及服務行業(銀行)用途附屬於該工業大廈的工業活動，不計算入最大准許商用樓面面積。至於提意見人指街上的活動(例如賣報紙及派發免費報紙)導致有關行人路在繁

忙時間出現擠擁情況，有關事宜涉及街道管理及公眾安全，已轉介食物環境衛生署署長及警務處處長跟進。

4. 委員沒有對申請提出問題。

#### 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。有關規劃許可的有效期至二零一三年十二月六日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，以及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請臨時豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，即須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；
- (c) 留意由城規會發出的《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》；以及

(d) 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就擬議用途改變提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：

(i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》的規定設置足夠的耐火分隔牆，將申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及

(ii) 根據《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，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／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[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 3 及 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/379 在劃為「工業」地帶的葵涌工業街 2 至 8 號力豐工業大廈地下 B 工場(部分)(B3)經營商店及服務行業(地產代理)

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/379 號)

---

A/KC/380 擬在劃為「工業」地帶的葵涌工業街 2 至 8 號力豐工業大廈地下 B 工場(部分)(B1 及 B2)經營商店及服務行業(地產代理)

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/380 號)

---

#### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生表示，這兩宗申請由同一名申請人提交，申請在兩個相鄰的處所作同一用

途，因此將一併作出簡介。他繼而借助實物投影機簡介兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，並特別指出最近一宗在所涉工業大廈地下經營商店及服務行業(地產代理)的同類申請，於二零一一年十一月十八日獲小組委員會批准；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲涉及這兩宗申請的公眾意見，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 段所作的評估，並不反對申請。「工業」地帶的規劃意向，是預留土地主要作一般工業用途，確保工業樓面的供應充足，以應付以生產為主導的工業的需求。然而，如擬在「工業」地帶內的工業大廈進行商業用途，亦可向城規會提出申請。城規會或會按個別情況，以及城市規劃委員會規劃指引「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編號 25D)所訂定的規劃評估準則批准有關申請。就此，對於這兩宗申請把工業樓面改作商業用途，工業貿易署署長並沒有提出負面意見。申請用途與所涉工業大廈地下的其他用途(例如銀行、地產代理、金屬器皿工場及便利店)，以及所涉工業大廈上層與工業有關的辦公室用途及貨倉並非不相協調。此外，兩宗申請的規模細小(申請編號 A/KC/379 及申請編號 A/KC/380 所涉的面積分別約為 18.184 平方米及 41.667 平方米)，不大可能會對四周地區的交通、環境或基建造成負面影響。申請用途在交通、基建及建築方面大致符合城規會規劃指引編號 25D。所涉工業大廈地下設有噴灑系統，最大合計商用樓面面積限為 460 平方米。先前獲批准的申請的總樓面面積(約 139.611 平方米)，加上這兩宗申

請的擬議樓面面積(申請編號 A/KC/379 及申請編號 A/KC/380 所涉的面積分別約為 18.184 平方米及 41.667 平方米)，將等於 199.46 平方米，未有超出 460 平方米的最大准許商用樓面面積。消防處處長不反對申請，但須附加提供消防裝置及採取消防安全措施的規劃許可附帶條件。

8. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

9. 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，批准這兩宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月六日止，每項規劃許可須附加下列條件：

##### 申請編號 A/KC/379

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月六日或之前)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。

##### 申請編號 A/KC/380

- (a) 在有關用途運作之前提交並落實消防安全措施，包括在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，以及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作之前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。



10. 小組委員會亦同意告知各名申請人下列事宜：

申請編號 A/KC/379

- (a) 在申請處所進行發展前，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，即倘有關規劃申請獲得批准，申請人須為有關商店及服務行業(地產代理)用途申請臨時豁免書。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關臨時豁免書申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署認為適當的條款及條件，包括繳付地政總署或會批准的豁免書費用及行政費用；
- (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)須為申請處所保養《建築物條例》所規定的出口路線；(ii)設置耐火時效至少達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及(iii)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)；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (e) 留意城規會《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。

申請編號 A/KC/380

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即倘有關規劃申請獲得批准，申請人須為有關商店及服務行業(地產代理)用途申請臨時豁免書。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關臨時豁免書申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署認為適當的條款及條件，包括繳付地政總署或會批准的豁免書費用及行政費用；

- (b) 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)須為申請處所保養《建築物條例》所規定的出口路線；(ii)設置耐火時效至少達兩小時的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔；以及(iii)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)；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定；以及
- (d) 留意城規會《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／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

### 港島區

[高級城市規劃師／港島顧建康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/H5/394 擬在劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶的灣仔石水渠街 72、72A、74 及 74A 號、慶雲街 2、4、6 及 8 號，以及景星街 2、4、6 及 8 號進行加建工程  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/394 號)

---

## 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／港島顧建康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，特別是申請地點名為藍屋建築羣，包括「藍屋」、「黃屋」、「橙屋」及一塊政府土地。二零零九年八月，藍屋建築羣獲納入發展局所推行的第二期活化計劃內。聖雅各福群會(即這宗規劃申請的申請人)獲選推行藍屋建築羣的活化工作。聖雅各福群會的綜合計劃方案旨在把藍屋建築羣翻新為多功能大樓，以提供居所，並以社會企業形式為社區提供多元化服務。已規劃的服務包括提供文化教育活動、舉辦文物導賞團，以及經營兩間食肆，為弱勢社羣提供就業機會。各歷史建築及公眾休憩用地均會開放供市民使用。這項計劃名為「We 嘩藍屋」，有關的擬議用途為《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號S/H5/URA2/2》所經常准許的用途；
- (b) 擬議加建工程旨在把現有建築物提升至現今的建築標準，項目包括連接橋、升降機、地下消防水缸及消防泵和灑水系統房，以及橙屋旁的外牆；
- (c) 政府部門的意見——發展局文物保育專員十分支持這宗申請。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲七份公眾意見書。六份意見書(來自社區規劃師、當地居民及公眾人士)表示支持這宗申請，因為有關計劃可保留藍屋建築羣的歷史特色；維繫社區網絡和鼓勵社會參與；保留現有居所；改善生活環境；令細訴灣仔歷史的故事館繼續開放；以及推動區內的經濟和就業機會。計劃所採用的由下而上的規劃方式獲藍屋建築羣的居民、地區組織及市民的支持，並可作為其他活化計劃的良好榜樣。餘下一份公眾意見書

不支持這宗申請，主要理由是方案會減少該處的空間和製造噪音；以及

- (e) 灣仔民政事務專員表示，儘管藍屋建築羣的活化方案曾於二零一零年十一月十六日的灣仔區議會會議上討論，但區議員未獲提供擬議加建工程的詳情，以致未能於會上進行詳細討論。加建工程規劃龐大，尤以興建連接橋為然，因此難免會對藍屋建築羣的景貌造成重大影響。基於藍屋建築羣的獨有歷史價值，所涉及的加建工程勢必引起公眾及區內人士的關注。相信在擬議加建工程展開前，當局會再次諮詢灣仔區議會；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。「We 嘩藍屋」計劃旨在保育申請地點內的歷史建築，並活化再用作文化、社區及商業用途，以及提供公眾休憩用地。擬議用途(包括灣仔民間生活館及多功能室、現有或新租戶的住宅單位、現有租戶的商鋪、社會企業、社區經濟互助公所及附屬辦公室和管理辦事處)屬於經常准許用途，大致符合該「其他指定用途」地帶的規劃意向。擬議加建工程(包括連接橋、升降機、地下消防水缸、地面消防泵、灑水系統房和橙屋旁的外牆)主要是為符合現今的建築要求而進行，例如無障礙通道及消防安全。加建工程的規模(以高度及樓面面積而言)與藍屋建築羣互相協調。預計有關工程不會令藍屋建築羣的現有建築物體積顯著改變。提供不少於 220 平方米的公眾休憩用地合乎發展計劃圖的規定。

12. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

13. 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。這項許可的有效期至二零一五年十二月六日止。除非在該日期前，

現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請地點內受影響食水管和鹹水管的改道安排，以及第四期更換和修復水管工程的配合事宜，與水務署聯絡；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點的擬議公眾休憩用地的綠化面積、硬景觀／軟景觀的考慮因素及設施，必須遵從「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」的規定；以及
- (d) 留意灣仔民政事務專員的意見，即須在擬議加建工程展開前諮詢灣仔區議會。

[主席多謝高級城市規劃師／港島顧建康先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/247 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑黃竹坑道 64 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/247 號)

---

15. 秘書報告說，陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問。陳旭明先生是該公司的董事，他已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳先生已因未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／姚昱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，特別指出在獲准在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 14 塊用地進行酒店發展的 20 宗同類申請當中，一塊用地的酒店發展項目已落成，八塊用地的規劃許可已失效，而五塊用地的規劃許可仍有效；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在申請的法定公布期首三個星期內，當局接獲三份公眾意見，分別由中西區關注組、創建香港及一名市民提交。中西區關注組反對申請，理由是該區現有及日後的酒店發展已飽和，以及必須進行新辦公室發展及保留現有工廠大廈，以免市區土地的用途及需要出現失衡的情況。創建香港反對申請，理由是擬議酒店帶來的交通流量會進一步加劇南區的交通擠塞問題，而城規會在認為日後的運輸及交通情況可持續發展之前，應限制新發展，不應容許港島南部的密度及交通進一步增加。該名市民對泊車位不足的問題表示關注。在進一步資料的法定公眾查閱期首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見，其中一份由創建香港提出，內容與其就這宗申請提交的

意見相同，而另一份由埃克森美孚香港有限公司提出。埃克森美孚香港有限公司就詳細的建築設計提出建議，例如在地基設置混凝土板，以防止蒸氣進入。該公司也認為擬議酒店的上落客貨處應設於業發街而不是黃竹坑道(位於申請地點東面的加油站的出口所處位置)。南區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向，即主要作一般就業用途，尤其有助促使黃竹坑區轉型為商貿區。此外，在土地用途方面，擬議發展與周邊發展並非不相協調。這宗申請擬把一幢現有工業大廈原址改建，涉及的總樓面面積約 7 185.79 平方米(相等於地積比率 14.98 倍)，包括加建機房及支援設施供酒店使用。現有建築物體積不會改變，而擬議酒店的建築物高度(即主水平基準上 84.92 米)不會超出分區計劃大綱圖就申請地點所訂的最高建築物高度(主水平基準上 120 米)。把現有樓宇原址改建作酒店用途的建議預計不會對周邊地區的景觀造成負面影響。有關這方面，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請沒有負面意見。為確保擬議改建工程不會令現有建築物的實際體積增加，建議附加規劃許可附帶條件，訂明擬議酒店的最大總樓面面積應包括加建的機房及支援設施的面積。擬議酒店十分接近東面設有石油氣加氣設施的加油站。根據消防處處長的規定，擬議酒店的任何開放及／或非耐火部分與附近加油站最接近的油機之間已維持最少 12 米的距離。此外，申請人已承諾會設置所須的耐火時效為兩小時的耐火結構及所有消防裝置，包括水簾系統及滅火水源，而有關情況會符合消防處處長的要求。在這方面，已建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提供耐火結構、滅火水源及消防裝置。擬議酒店發展在交通、環境及基礎設施方面可以接受。有關政府部門對申請沒有提出反對或意見。至於公眾認為擬議酒店發展可能會產生負面交

通影響，運輸署署長認為有關的交通影響評估及擬議的泊車位的提供、布局及安排均可接受。對於公眾認為區內現有及日後的酒店發展已飽和，應留意的是，並非所有已取得規劃許可作酒店發展的用地都會落實酒店發展。在取得規劃許可作酒店發展的14塊用地當中，只有一個酒店發展項目落成及五項作酒店發展的規劃許可仍然有效。有關就建築設計提出的建議，例如在地基設置混凝土板方面，這宗申請擬原址改建，申請人在落實擬議酒店發展時須遵守所有建築及消防安全規定。至於有意見認為擬議酒店的上落客貨處應設於業發街，擬議酒店沒有提出在黃竹坑道關設車輛入口。

17. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

18. 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二零一五年十二月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 7 185.79 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作加建的機房及《建築物(規劃)規例》第 23 A(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) 設計和提供擬議酒店發展的內部運輸設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (e) 提供耐火結構、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給酒店發展寬免(有關發展的非住用地積比率)，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須重新向城規會提交規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約，以便在申請地點發展酒店；
- (c) 留意文件第 8.1.2 段屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 有關客房須有天然的照明和通風及為殘疾人士提供通道和設施的規定；
- (d) 留意文件第 8.1.3 段運輸署署長的意見，即重建時須在黃竹坑道沿路闢設一條 3.5 米的行人路，並在黃竹坑道實施 24 小時禁止停車規定；
- (e) 留意文件第 8.1.6 段渠務署總工程師／香港及離島有關提交排水及排污渠接駁圖並輔以水流計算數據的意見；
- (f) 留意文件第 8.1.11 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關在擬議發展的外牆、平台和天台栽種植物以美化環境的意見；

- (g) 留意文件第 8.1.13 段民政事務總署總主任／牌照有關酒店用途須根據《旅館業條例》申領牌照的意見；以及
- (h) 由於落實所須的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估。

[ 主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。 ]

[ 何培斌教授此時到達參加會議。 ]

## 九龍區

### 議程項目 7

#### 第 12A 條申請

[ 公開會議 ]

Y/K13/1

申請修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》，把九龍觀塘道 53、53A、55 及 55A 號(新九龍內地段第 167 號 B 分段、第 167 號餘段、第 168 號 B 分段及第 168 號餘段)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並在「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》中加入「備註」以反映規劃意向，包括保存及融合歷史建築物、鼓勵提供旅遊配套設施以及提高公眾前往公共交通設施及歷史遺址的可達度  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/1 號)

---

20. 秘書報告，奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納」)及香港大學(下稱「港大」)為申請人的顧問。黃仕進教授現與奧雅納有業務往來，並且是港大職員，因此已就此議項申報利

益。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，而且申請人已要求當局延期考慮申請，委員同意黃教授可留在會議席上。

21. 秘書又報告，梁剛銳先生受僱於港大，也已就此議項申報利益。由於申請人已要求當局延期考慮申請，委員同意梁先生可留在會議席上。

22. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十一月十七日要求當局延期三個月考慮申請，以便有時間處理有關部門的意見及關注。

23. 除了奧雅納提交延期要求外，秘書表示，黃德富律師行已代表申請人提交兩份信件（註明日期為二零一一年十一月十六日及二零一一年十一月二十八日），要求延期考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的進一步申述及這宗第 12A 條申請。城規會秘書已於二零一一年十一月二十四日及二零一一年十一月二十五日回覆第一封信，第二封信則有待取得進一步法律意見後才予以回覆。

24. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，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三個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於當局已給予申請人合共五個月時間準備有關資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/242

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
馬頭角土瓜灣道 84 號

興建分層住宅及經營商店及服務行業

(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/242 號)

---

25. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一一年十一月十四日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間處理有關部門的意見及關注。

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的資料。小組委員會並同意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有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/204 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
鑽石山志蓮淨苑普同塔關設靈灰安置所  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/204 號)

---

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出普同塔自志蓮淨苑於一九三四年落成起已存在。骨灰龕位是編配給志蓮淨苑去世的尼姑、在志蓮淨苑的安老院逝世的長者，以及其他與志蓮淨苑有密切關係的人士。普同塔現有 1 706 個骨灰龕位，約佔普同塔樓面面積的四分之一。普同塔估計最多可存放 6 800 個骨灰龕位(即現時骨灰龕位數目的四倍)。6 800 個骨灰龕位包括現有的 1 706 個骨灰龕位及擬設的 5 094 個骨灰龕位。申請人表示，假設每年增加 50 個骨灰龕位，需時超過 100 年才會放滿普同塔；

- (b) 關設靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示，地政總署署長於二零一一年二月二日就於該地段上現有的普同塔內作靈灰安置所用途批給具追溯力的許可。根據建築事務監督於一九九七年七月二十四日及一九九七年十月十六日核准的相關建築圖則，有關靈灰安置所是作寺院的附屬設施，供以下三類已故人士使用，即第一類：志蓮淨苑去世的出家人；第二類：護老院去世的住客（一如條件SC(13)(a)所界定）（包括出家人及在家人）；以及第三類：與志蓮淨苑有密切關係或連繫、並長期支持志蓮淨苑，或對香港有重大貢獻的去世出家人及在家人。九龍東區地政專員不反對這宗規劃申請，有關申請是在現有的普同塔內作只供上述三類已故人士使用的靈灰安置所用途。食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長認為這宗擬納入規管的申請原則上符合政策的目的，即在公營及私營機構增加認可的骨灰龕位，以應付日益增加的公眾需求。其他相關政府部門沒有反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內，共接獲九份公眾意見書。七名提意見人（包括一名黃大仙區議員、民主黨一個地區支部及五名個別人士）反對這宗申請，反對理由包括靈灰安置所用途涉嫌違反契約條件；靈灰安置所用途在春秋二祭期間會對區內道路網絡的交通造成負面影響；志蓮淨苑並沒有提供充分的資料以證明骨灰龕位的用途；志蓮淨苑是宏揚佛教的地方而非出售骨灰龕位牟利的地方；有關骨灰龕位售價高昂，不能惠及公眾。兩名個別提意見人支持這宗申請，主要理由是靈灰安置所能幫助解決香港骨灰龕位供應嚴重不足的問題；申請處所靠近香港鐵路站，不會對交通造成負面影響；以及靈灰安置所與附近地方互相協調，不會對景觀造成負面影響。黃大仙民政事務專員沒有接獲區內居民的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。靈灰安置所用途大致符合城市規劃委員會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 16。由於骨灰龕位只限於供三類特定已故人士使用，因此該靈灰安置所與該用地上的政府、機構或社區用途並非不相協調。申請處所位於志蓮淨苑西北隅，遠離附近地區的住宅發展，被志蓮淨苑餘下部分包圍，北面及西面為「綠化地帶」，東面為學校，南面為休憩用地，在申請處所及住宅發展（包括宏景花園及星河明居）之間提供足夠的緩衝區。此外，申請處所可與志蓮淨苑融為一體，因為有關設計與志蓮淨苑的其他建築物結構屬同一建築語言。因此，申請處所與附近用途並非不相協調。此外，靈灰安置所用途不大可能會對附近地方的環境及交通造成負面影響。在環境方面，申請人表示，拜祭人士燃燒祭品的做法已停止多年，而志蓮淨苑會繼續執行這項政策。為此，環境保護署署長不反對這宗申請。在交通方面，申請人表示，與同一星期的其他日子比較，在春秋二祭期間進入志蓮淨苑的車輛數目不會有顯著改變／增加。根據申請人所估計，日後骨灰龕位最多為 6 800 個，會以每年約 50 個骨灰龕位的比率增加，加上志蓮淨苑非常靠近公共交通，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。此外，由於骨灰龕位只限於契約所指定的三類已故人士使用，預計所產生的交通量有限。

28. 一名委員參照圖 A-5 及 A-6 的實地照片，詢問擬增設的 5 094 個骨灰龕位所在位置，因為從照片所見，似乎第一及第三層已被佔用。高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生澄清，所有骨灰龕位會設於普同塔的第一、二及三層內。第一及第三層有部分骨灰龕位尚未用作存放骨灰。

29. 蕭爾年先生在回應主席的查詢時回答說，當局沒有骨灰龕位的收費資料，但申請人聲稱骨灰龕位並非作商業用途。

30. 主席在回應一名委員的問題時澄清，在「政府、機構或社區」地帶內，靈灰安置所用途屬第二欄用途，須申請規劃許可。

31. 一名委員提及文件第 12.2(a)段所述的規劃許可附帶條件，表示「ascetics」一詞並非單指「出家人」，也指過著簡樸生活的人；而「對香港有重大貢獻的人」則難以界定。同一名委員表示在規劃許可的附帶條件或可使用更貼切的字眼。

### 商議部分

32. 秘書解釋，規劃許可附帶條件(a)項主要依循契約所用的字眼，使用同一字眼實為審慎的做法。主席補充說，由於擬議靈灰安置所也供與志蓮淨苑有密切關係和對社會有貢獻的人使用，故靈灰安置所用途不能視為宗教機構的附屬用途，必須申請規劃許可。

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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) 骨灰龕位應限於供志蓮淨苑去世的出家人、在志蓮淨苑內的護老院去世的住客(包括出家人及在家人)；以及與志蓮淨苑有密切關係或連繫、並長期支持志蓮淨苑，或對香港有重大貢獻的去世出家人及在家人使用；以及
- (b) 目前及日後均不得在志蓮淨苑內燃燒祭品，包括香燭冥鏹。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何政府部門均會批給所需的許可。申請人須直接與相關政府部門聯絡，以取得所需許可；

- (b) 留意食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長的意見，即靈灰安置所的運作仍須符合相關政府部門現時所執行的其他法定規定及契約條件；以及
- (c) 留意警務處處長的意見，即在諮詢有關當局後，須落實措施，以確保志蓮淨苑內拜祭人士增加後的公眾安全，以及方便進行人羣管理及交通管制。

[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提問。他此時離席。]

[城市規劃師／九龍趙崇栢先生此時獲邀出席會議。]

**議程項目 10**  
**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/665            擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 54 號豐利中心地下 3 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/K14/665 號)

---

**簡介和提問部分**

35. 城市規劃師／九龍趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人表示支持申請，但沒有說明



理由。觀塘民政事務專員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 段所作的評估，並不反對申請。「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。附近其他工業大廈地下的其他單位曾有作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。申請處所的擬議商店及服務行業用途大致符合有關規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即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。獲諮詢的相關政府部門並不反對申請，公眾對擬議用途亦沒有表示反對。倘小組委員會批准這宗申請，所涉大廈地下的合計商用樓面面積將為 460 平方米，沒有超出設有噴灑系統的工業大廈地下的最大准許上限(460 平方米)。就此，消防處處長並不反對申請。

36. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

37. 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二零一三年十二月六日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在有關處所內提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，以及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在展開有關用途前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。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 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向建築事務監督提交樓宇改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：
  - (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》的規定設置耐火時效達兩小時的分隔牆／板，把申請處所與現有樓宇地下的其餘部分分隔；
  - (ii) 根據《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，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
  - (iii) 申請人亦須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或同意書；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，包括：
  - (i) 申請人須遵守由城規會發出的《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》；以及
  - (ii) 申請人須就把擬議商店及服務行業與有關樓宇的工業部分分隔的耐火結構，以及有關逃生途徑的事宜徵詢屋宇署的意見。

[主席多謝城市規劃師／九龍趙崇栢先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

**議程項目 11**

**其他事項**

39. 餘無別事，會議於上午十時結束。