

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年三月十六日上午九時舉行的  
第 462 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

陳曼琪女士

方和先生

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

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

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**

陳旭明先生

何培斌教授

梁宏正先生

鄧淑明博士

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

**列席者**

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  
陳偉霖先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年二月二十四日第 461 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」)二零一二年二月二十四日第 461 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，上次會議並無續議事項。

### 一般事項

[港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員龍小玉女士、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

二零一一／二零一二年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討  
(都會規劃小組委員會文件第 5/12 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士表示，對於在都會區法定圖則上已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，不論是否有核准總綱發展藍圖，小組委員會慣常的做法是

按年檢討用地的地帶規劃。此項檢討將有助小組委員會考慮應否保留／修訂個別「綜合發展區」用地的地帶規劃，以及監察「綜合發展區」發展計劃的進度。王女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近的檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 這項檢討涵蓋共 44 塊「綜合發展區」用地，其中 25 塊用地尚未有核准總綱發展藍圖，其餘 19 塊則已有核准總綱發展藍圖；

#### 25 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 根據詳載於文件附錄 I 的資料，當局建議保留 23 塊尚未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，理由包括：(i)現正擬備總綱發展藍圖；(ii)有關用地屬出售用地；(iii)規劃大綱最近獲得核准、正在擬備或將會擬備；(iv)部分用地涉及必須妥為處理的交通、環境及／或視覺影響；以及(v)一塊用地涉及保存歷史建築物。把這些用地指定為「綜合發展區」地帶，以便為妥善發展有關用地提供指引，實屬必要；
- (c) 小組委員會在二零一一年對上一次的檢討中，已同意把兩塊用地(其中一塊用地位於港鐵柴灣站西鄰，而另一塊用地則位於介乎宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街及九龍城道之間的範圍東部)改劃為適當的用途地帶。由於首塊「綜合發展區」用地部分範圍適合作公屋發展，或可發展作商業用途，當局建議把該用地保留劃為「綜合發展區」地帶以作進一步研究，並把有關用地納入文件的附錄 I。至於第二塊「綜合發展區」用地，由於其面積龐大、涉及大量私人地段及其東部是政府土地，因此徵集土地的問題會妨礙重建。為提高落實重建的機會，當局會考慮把該用地分割為較小的「綜合發展區」用地，並把其屬於政府土地的部分改劃為較小的「綜合發展區」地帶支區。此項建議現正由相關政策局／政府部門考慮。分區計劃大綱圖的建議修訂會於適當時候提交小組委員會考慮。有關詳情載於文件的附錄 II。

- (d) 根據詳載於文件附錄 III 的資料，小組委員會於二零一一年三月十八日備悉位於油塘工業區的「綜合發展區」用地具潛力改劃作其他用途地帶。當局於二零一一年就該「綜合發展區」地帶的發展參數(包括面積)進行規劃檢討，並已就發展方案諮詢相關政府部門(包括漁農自然護理署及魚類統營處)。當局建議把該用地分割為較小的用地，並改劃為適當的用途地帶，以促進所涉範圍的綜合重建。建議對該「綜合發展區」地帶作出的修訂，會於下一輪修訂分區計劃大綱圖工作中提交小組委員會考慮。

[陳曼琪女士及方和先生此時到達參加會議。]

#### 19 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 根據詳載於文件附錄 IV 的資料，當局建議把 15 塊有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地保留為「綜合發展區」地帶，因為這些用地的發展計劃已取得一些進展或正處於各個推行階段。把有關用地保留為「綜合發展區」，可確保有關用地的發展計劃會按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件推行；
- (f) 根據詳載於文件附錄 V 的資料，小組委員會在對上一次的檢討中同意由於北角油街 23 號「綜合發展區」用地的酒店發展項目已經完成，故該用地適宜改劃作其他用途地帶。由於該用地北部已收回用作中環灣仔繞道工程項目，小組委員會於二零一一年三月四日同意刪除／修改涉及已收回範圍的規劃許可附帶條件。該用地會在下一輪修訂分區計劃大綱圖工作中改劃為「商業」地帶，以反映其規劃意向和酒店用途；
- (g) 根據詳載於文件附錄 VI 的資料，小組委員會於二零一一年三月十八日備悉三塊「綜合發展區」用地(包括機場鐵路九龍站用地、位於梳士巴利道的前水警總部用地，以及荃灣汀九荃灣內地段第 5 號及第 399 約地段第 429 號的酒店發展)具潛力改劃作其

他用途地帶。由於這些「綜合發展區」地帶的發展項目已經完成，當局建議把有關用地改劃為適當的用途地帶；以及

- (h) 總括而言，在 44 塊經檢討的「綜合發展區」用地中，38 塊用地建議保留、兩塊用地已獲當局同意改劃為其他用途地帶、四塊用地建議改劃為其他用途地帶。規劃署會逐步把有關「綜合發展區」用地的改劃用途地帶建議提交小組委員會考慮。

4. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的既定做法是在「綜合發展區」用地的綜合發展計劃完成和所有規劃許可附帶條件均獲履行後，把有關用地改劃為適當的用途地帶。秘書表示，城規會於二零零零年就「綜合發展區」進行檢討的需要作出討論。「綜合發展區」地帶規定所有用途必需取得城規會的規劃許可，即使綜合發展計劃已經完成亦然。這種情況可能為發展商帶來不必要的工作，因為即使對發展計劃作出輕微修改，也必需取得城規會的規劃許可。因此，城規會同意每年就已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地進行檢討。

5. 同一委員詢問在「綜合發展區」地帶落實綜合發展計劃時有何困難，以及文件為何建議把「綜合發展區」用地分割的理據。秘書表示規劃署每年就「綜合發展區」進行檢討時，會向有關發展商發出問卷，詢問他們在落實綜合發展計劃時有否任何困難。秘書解釋說，就涉及多個私人地段的「綜合發展區」用地而言，發展商在徵集土地時可能遇到困難，因而令重建程序受阻。把「綜合發展區」用地分割為細小用地，可增加落實重建的機會。不過，為確保仍可達到綜合發展的意向，「綜合發展區」用地不應分割為面積太小的用地。在其他一些個案中，「綜合發展區」用地的計劃不能付諸落實，是由於可容許的發展密度可能無法提供足夠的重建誘因，以及在徵集土地時遇到困難，或是因為所涉及的交通及環境問題所致。

## 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定：
- (a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討結果；
  - (b) 同意按文件第 4.1.1 和 4.2.2 段所述及文件附錄 I 和 IV 所詳載，保留把有關用地指定為「綜合發展區」地帶；
  - (c) 備悉小組委員會同意按文件第 4.1.3、4.1.4 和 4.2.3 段所述及文件附錄 II 和 V 所詳載，改劃有關用地的地帶規劃；以及
  - (d) 原則上同意文件第 4.1.5 和 4.2.4 段所述及文件附錄 III 和 VI 所詳載改劃「綜合發展區」用地用途地帶的建議。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、九龍規劃專員龍小玉女士、荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

[陸觀豪先生此時離席。]

## 荃灣及西九龍區

[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 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/540 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍鴉蘭街  
5B 號／廣東道 1163 號一樓闢設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/540 號)

---

##### 簡介和提問部分

7. 秘書報告說，這宗申請由陳旭明測計師行代表 Star China Development Ltd. 提交。陳旭明先生是陳旭明測計師行的董事，已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉陳旭明先生已為不能出席會議致歉。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生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，特別指出擬議辦公室佔用一幢於一九六三年落成的現有九層工業大廈的一樓全層。該工業大廈一樓以上的樓層主要用作工業和貿易公司的附屬辦公室、工場及貯物用途，而地面一層則被建築材料商店佔用。地面一層設有兩個上落客貨車位；
- (b) 擬闢設辦公室；
- (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) 當局在法定公布期首三個星期內並無接獲公眾意見，油尖旺民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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。分區計劃大綱圖上「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過進行重建或改建計劃而



逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，而申請處所的擬議「辦公室」用途將有助淘汰附近一帶的工業用途。擬議「辦公室」用途與所涉工業大廈現有的用途(包括工業和貿易公司的附屬辦公室、工場及貯物用途)並非不相協調。擬議用途從土地用途規劃角度而言並非不能接受，而且只會佔用該幢現有九層大廈的一樓，規模細小。就此，預計擬議用途不會對周圍地區造成負面影響。在這方面，曾獲諮詢意見的相關政府部門(包括消防處處長、環境保護署署長、渠務署署長和運輸署署長)原則上不反對申請。

9. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

10. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止。除非在該日期前，現時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。這項許可須附加下列條件：

- 提供消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

11. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即申請處所的擬議用途違反用途限制，而根據規管有關地段的契約，擬議用途不能接受。申請人如需申請修改契約或申請豁免書並已提交有關申請，九龍西區地政處會以土地業權人的身分酌情處理申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政處所施加的條款及條件，包括繳付地價；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即他有權對區內所有道路施加、修改或取消泊車／上落客貨設施及／或不准

停車限制，以配合不時轉變的交通狀況及需要。臨路空間不會預留給有關發展項目專用；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委聘認可人士提交建築(改動及加建)圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是在所涉處所提供下列設施：
- (i) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條，提供耐火結構；
  - (ii) 按照《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，提供供殘疾人士使用的通道及設施；以及
  - (iii) 安裝《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 36 條指明的窗戶。

[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。他於此時離席。]

[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 5**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/715 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的九龍桂林街  
42 至 44 號恒誠大廈三樓經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/715 號)

---

### **簡介和提問部分**

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生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，特別指出申請處所先前涉及四宗作商營浴室及按摩院用途的申請，其中三宗獲得批准。在同一分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶內有 10 宗作酒店發展的同類申請。然而，該等申請均涉及重建項目；
- (b) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由恒安樓業主立案法團提交的公眾意見書。恒安樓位於申請處所附近。提意見人認為該區發展密集、人流多，而且街道狹窄，因此對申請處所是否適合作酒店(賓館)發展表示關注，並擔心擬議發展可能會對附近地區的環境、治安及罪案造成影響。深水埗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。申請處所位於所涉樓宇三樓。根據入伙紙的規定，地下至三樓獲准作非住用用途，而四樓至十一樓則獲准作住用用途。所涉樓宇有兩部升降機(一部通往單數樓層，另一部通往雙數樓層)及一道主要樓梯通往樓上各層。這些共用的通道設施位於所涉樓宇的正門入口附近。此外，樓宇後方有另一道樓梯通往樓上各層(天台層除外)。該道後樓梯可經由後巷的入口前往。所涉樓宇並沒有申請人所聲稱的獨立通道樓梯通往有關處所。在有關處所經營擬議酒店(賓館)可能會對上層的居民造成滋擾及不便。申請人沒有提供任何資料，說明如何保障上層的居民免受須與擬議酒店(賓館)共用所涉樓宇的升降機及樓梯所帶來的影響。雖然先前曾有涉及酒店用途的同類規劃許可申請獲得批准(如文件第 5 段所述)，但該等申請有別於這宗申請，理由是先前的申請均涉及重建現有的樓宇。批准這宗申請會為其他在綜合用途樓宇(主要作住宅用途)

的同類申請立下不良先例，令酒店(賓館)用途滲入「住宅(甲類)」地帶內一些與其他樓層住宅用途共用現有升降機及樓梯的綜合用途樓宇內。當局在法定公眾查閱期內接獲一份公眾意見書。提意見人關注申請處所的選址是否適合作酒店(賓館)發展，以及擬議發展對附近地區的環境、治安及罪案方面的影響。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

13. 一名委員注意到所涉樓宇並無獨立通道通往申請處所，因此詢問為何先前涉及在申請處所經營商營浴室及按摩院的申請獲得批准。沈恩良先生解釋在處理先前的申請時，所涉樓宇的業主立案法團及居民並無就申請提出反對。主席表示批給先前規劃許可的理由載於文件附錄 II，而其中一宗先前申請(編號 A/K5/379)獲城市規劃上訴委員會裁定得直。

14. 同一名委員詢問為何現時位於所涉樓宇二樓的賓館可在沒有規劃許可的情況下經營，以及發牌當局為何向未取得規劃許可的賓館批出牌照。沈恩良先生解釋，民政事務總署在批出賓館牌照前不一定要先行徵詢規劃署，特別是情況不變的續牌個案，而每宗申請會按個別情況考慮。

#### 商議部分

15. 秘書表示，先前一宗涉及在申請處所經營商營浴室及按摩院的申請(編號 A/K5/379)獲城市規劃上訴委員會裁定得直，理由是申請人建議安裝閉路電視解決保安問題，而城規會就「擬作商營浴室及按摩院用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的城規會修訂指引在當局考慮該宗規劃申請後才開始生效。

16. 一名委員表示規劃署須依賴其他部門對市區內違規的用途採取執法行動，但發牌當局在批出賓館牌照前卻無須徵詢規劃署，而賓館亦無須符合《城市規劃條例》，做法並不可取。沈恩良先生表示根據民政事務總署的資料，由於情況沒有改變，發牌當局已為位於二樓的賓館的牌照續期。

17. 主席注意到所涉樓宇有一塊招牌顯示位於二樓的賓館是一間時鐘酒店，因此詢問所涉樓宇的業主立案法團有否提出反對意見。沈恩良先生表示根據規劃署的紀錄顯示，並無接獲附近居民對二樓的賓館作出投訴。

18. 主席強調，考慮這宗申請以及位於二樓的賓館不符合《城市規劃條例》的規定屬兩項獨立事宜。他邀請委員集中考慮這宗申請的情況。

19. 一名委員表示小組委員會應拒絕這宗申請，但擔心小組委員會可能被問及為何二樓的賓館在沒有規劃許可的情況下獲准經營。另一名委員亦同意拒絕這宗申請，並詢問位於二樓的賓館可否視為違法經營，以及公眾如何就該用途作出投訴。主席澄清位於二樓的賓館可視為不符合分區計劃大綱圖規定的用途。秘書解釋並非所有發牌條例均規定申請用途須符合《城市規劃條例》。倘若相關發牌條例並無規定申請用途須符合《城市規劃條例》，而有關申請用途亦已符合所有其他條件，則發牌當局或不能拒絕為有關申請批出牌照。至於獲批給牌照已有一段長時間的個案，在情況不變下，發牌當局亦可為有關牌照續期。秘書備悉委員所關注的問題，並建議向發牌當局轉達委員就批出賓館牌照提出的意見。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 10 段所載拒絕申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 由於所涉樓宇並沒有與上層住用部分分隔的獨立通道通往擬議酒店(賓館)，在有關處所經營酒店(賓館)可能會對同一幢樓宇的居民造成滋擾及不便；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他作酒店／賓館用途的同類申請立下不良先例，令賓館用途滲入與其他樓層的住宅用途共用現有升降機及樓梯的綜合用途樓宇內。

21. 小組委員會亦同意向發牌當局傳達信息，促請有關當局在批出賓館牌照時考慮有關申請是否符合《城市規劃條例》的規定。

[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。他於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6 及 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/386 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 63 至 75 號冠和工業大廈地下工場單位 B1 號經營商店及服務行業(物業代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/386 號)

---

A/KC/387 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 63 至 75 號冠和工業大廈地下工場單位 B5 號經營商店及服務行業(物業代理)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/387 號)

---

### 簡介和提問部分

22. 小組委員會備悉兩宗申請的性質相若(商店及服務行業(物業代理))，而且兩個申請處所均位於同一幢大廈的地面，因此小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

[方和先生和黃耀光先生此時暫時離席。]

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士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，特別指出申請處所的部分範圍涉及一宗先前擬作家具零售店的申請(編號 A/KC/189)的部分範圍(約 133 平方米)，該宗申請於一九九五年十一月十七日被小組委員會拒絕，拒絕理由是申請

不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就於「工業」地帶內的工業大廈進行商業用途所頒布的指引(申請處所在當時的分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶,並於二零零一年改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶)、沒有充分理據把工業樓面空間作家具零售店,以及會立下不良先例;

- (b) 商店及服務行業(物業代理);
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對/負面意見;
- (d) 在法定公布期的首三個星期內,當局就這兩宗申請分別接獲一份表示支持的公眾意見。葵青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——規劃署基於文件第 11 段所載的評估,不反對這兩宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途。在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的情況下,上述用途地帶容許現有工業樓宇或工業一辦工室樓宇的用途可較具彈性。申請處所的商店及服務行業用途與同一工業大廈的用途並非不相協調。該工業大廈主要有位於地下的另一家物業代理、兩家五金公司和一家鏡廠,以及樓上的工業相關辦公室和印刷公司。申請用途符合城規會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)的相關考慮因素,因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對所涉樓宇和毗連地區的發展造成影響。相關政府部門(包括運輸署署長、警務處處長和消防處處長)對這兩宗申請沒有反對或意見。消防處處長證實有關工業大廈設有噴灑系統,而地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。這兩宗擬作商店及服務行業用途(物業代理)的申請由同一申請人提交,總樓面面積須計入合計商用樓面面積內,而地面一層的其他用途則不受 460 平方米上限的限制。申請編號

A/KC/386(約 9.1 平方米)和申請編號 A/KC/387(約 15.7 平方米)的整體總樓面面積為 24.8 平方米，並無超出 460 平方米的准許上限。在這方面，消防處處長不反對有關申請，但須訂定有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件。在法定公布期內，當局就該兩宗申請分別接獲一份表示支持的公眾意見。

24. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

25. 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(即在二零一二年九月十六日或之前)，提交並落實消防安全措施的建議，包括在有關處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期或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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 提醒申請人在有關處所展開發展前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即倘申請獲城規會批准，擁有人須向荃灣及葵青地政處申請短期豁免書。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，申請人須遵行有關條款及條件，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／新界西就符合《建築物條例》的規定提出的意見，即：(i)申請處所與所涉建築物餘下部分必須分隔，而耐火時效不得少於兩小時；以及(ii)須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條委任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
- (d) 留意城規會的《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》，以取得關於履行上述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／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

### 港島區

[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 8

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/127      擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的淺水灣南灣坊 23 號興建分層住宅(員工宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/127 號)

---

27. 秘書報告說，方和先生因在淺水灣道擁有一個單位而已申報利益。黃仕進教授現與這宗申請的顧問之一奧雅納工程顧問有業務往來，亦已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉方先生已暫時離席。由於這宗個案要求延期，小組委員會同意黃教授可以留席。

28. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年三月九日要求城市規劃委員會押後兩次會議(即至二零一二年四月二十日)就

這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間擬備改善措施和提交進一步資料，以便回應各個政府部門的意見，以及於二零一二年二月十九日和二零一二年二月二十日分別與區內居民和南區區議會地區發展及環境事務委員會開會時所收集的意見。此外，亦讓相關政府部門有時間考慮進一步資料。

29. 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於二零一二年四月二十日小組委員會的會議把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有約一個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這已是第二次延期考慮申請，而小組委員會亦已批准延期共三個月，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/69 為批給在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的大潭大潭篤原水抽水站的前水務署職員宿舍作臨時「屋宇(改建現有建築物)」用途的規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/69 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 秘書報告說，申請地點內大潭篤原水抽水站的高級職員宿舍已根據《古物古蹟條例》列為法定古蹟。主席是古物諮詢委員會專家小組的成員，而李律仁先生是古物諮詢委員會的成員。委員同意主席和李先生所涉的利益屬間接性質，因此可以留席。

[方和先生和黃耀光先生此時返回會議席上。]

31. 高級城市規劃師／港島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，特別指出申請地點包括一幢高兩層的歐洲式建築物和一幢單層建築物(兩幢建築物均為法定古蹟)、一個車房和毗連露天地方。申請地點涉及由同一申請人(即政府產業署)提交的兩宗有關改建現有建築物作屋宇用途的先前規劃申請(編號 A/H18/47 和 A/H18/52)，該兩宗申請分別於二零零四年七月三十日和二零零七年五月十一日獲小組委員會批給臨時性質的許可，為期五年。政府產業署現時把申請地點租予一個家庭作私人住所，至二零一二年五月十一日止；
- (b) 為作臨時「屋宇(改建現有建築物)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對／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，提意見人提議政府把該古蹟納入下一輪的活化歷史建築伙伴計劃。南區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——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估內容撮述如下：
  - (i) 申請地點先前由水務署用作職員宿舍。該地點有一幢高兩層的歐洲式建築物、一幢單層建築物和一個車房。政府產業署先前曾提交兩宗擬把現有建築物改建作屋宇用途的規劃申請(編號 A/H18/47 和 A/H18/52)，該兩宗申請分別於二零零四年七月三十日和二零零七年五月十一日獲小組委員會批給臨時性質的許可，為期五年。政府產業署現時把申請地點租予一個家庭作私人住所，租約於二零一二年五月十一日屆滿。當局於二零零九年九月十八日把申請地點上的建築物列為古蹟；

- (ii) 申請人擬為規劃許可再續期三年，以作相同的用途。續期申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為所申請的臨時「屋宇」用途與附近土地用途(主要是住宅及政府、機構和社區發展)並非不相協調。擬議住宅用途與申請地點先前作職員宿舍用途的性質相若。自當局於二零零七年五月十一日批給上一次臨時許可以來，除申請地點上的建築物列為古蹟外，規劃情況和附近地區的土地用途大致上並無改變。在考慮進行其他用途以活化古蹟前，發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處不反對申請地點繼續用作私人住所多三年，因為此舉能更善用土地資源。現有租約已加入先前規劃許可所附加有關提供消防裝置的附帶條件。以臨時性質批准這宗申請再續期三年，不會妨礙日後保護文物和活化古蹟的工作。相關政府政策局／部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (iii) 至於漁農自然護理署署長提及的保護樹木事宜，如城市規劃委員會同意這宗申請，已建議加入一項規劃許可附帶條件；以及
- (iv) 至於提意見人建議把有關古蹟納入下一輪活化計劃，相關政府政策局／部門會考慮活化該古蹟的建議。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

33. 由於對申請地點的法定古蹟進行任何工程均須取得環境許可證，黃耀光先生建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人對古蹟展開任何土方工程或建築工程前，應先取得環境許可證。委員表示同意。

34. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年五月十二日至二零一五年五月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在規劃許可有效期內，保存和護理申請地點上所有現有樹木，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

35. 委員審閱文件第 12.2 段所載的指引性質條款，並同意應按黃耀光先生所建議，加添一項指引性質條款。小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 對古蹟展開任何工程前，應根據《古物古蹟條例》第 6 條經康樂及文化事務署古物古蹟辦事處向古物事務監督取得許可證；
- (b) 應讓古物古蹟辦事處的職員進入有關處所，以便就有關古蹟進行實地視察、改善或發展；
- (c) 留意文件第 9.1.3 段水務署總工程師／發展(2)提出有關落實大潭篤原水抽水站界線內保安和安全措施的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.4 段消防處處長有關遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；
- (e) 留意文件第 9.1.6 段渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請地點並未接駁公共污水渠和雨水渠系統；以及
- (f) 對古蹟展開任何土方工程或建築工程前，應根據《環境影響評估條例》取得環境許可證。

[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詢問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/409 擬在劃為「商業／住宅」地帶的  
北角英皇道 250 號北角城中心二樓  
經營商營浴室及按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/409 號)

---

### 簡介和提問部分

36. 秘書報告，副主席已就這宗申請申報利益，因為他的辦公室位於申請處所的樓上(同一幢大廈)。小組委員會同意副主席應暫時離席。

[副主席於此時離席。]

37. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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，特別指出小組委員會曾於一九九七年十月二十四日就同一名申請人申請於同一幢大廈三樓經營商營浴室及按摩院的規劃申請(編號 A/H8/314)批出規劃許可；
- (b) 大廈二樓的擬議商營浴室及按摩院現正進行裝修工程，屬於同一幢大廈三樓現有商營浴室及按摩院的擴建部分；

- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，提意見人是康澤花園業主立案法團主席，康澤花園位於所涉大廈的西南面。提意見人指出康澤花園部分住宅單位受所涉大廈現有商營浴室及按摩院設於大廈平台天台的空調設備所產生的噪音滋擾影響。有關噪音滋擾超出法定噪音上限，而環境保護署(下稱「環保署」)已要求經營者紓減噪音造成的影響。擬議發展屬於所涉大廈三樓現有商營浴室及按摩院的擴建部分，業主立案法團亦關注擬議發展可能造成噪音及其他方面的影響。此外，康澤花園一名居民曾去信環保署及城市規劃委員會(下稱「城規會」)，投訴上述空調設備造成噪音滋擾。東區民政事務專員已諮詢區內人士，大部分意見因擔心區內治安惡化而反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估內容撮述如下：
- (i) 擬議發展位於「商業／住宅」地帶內，該地帶混雜商業、住宅及綜合商業／住宅樓宇。由於附近地區現有的發展屬混合性質，擬議商營浴室及按摩院與附近地區的發展並非不相協調。
- (ii) 擬議發展佔用所涉商業／辦公室樓宇二樓全層，屬於三樓現有商營浴室及按摩院的擴建部分，該現有用途已於一九九七年十月二十四日獲小組委員會批給規劃許可。其他樓層主要用作商店及服務行業、辦公室及教育機構用途，並無用作住宅用途。擬議場所與同一幢大廈的混合用途並非不相協調，因此擬議發展並非不可接受。此外，所涉大廈的正門入口位於地下，並設有扶手電梯通往一樓。至於較高樓層(四樓及以上)可經由一樓的升降機前往，有關升降機不會停於二樓及

三樓。擬議商營浴室及按摩院可經由地下的專用升降機及樓梯前往，有關升降機及樓梯只通往二樓的申請處所及三樓的現有商營浴室及按摩院。擬議用途不大可能會對大廈內的其餘住客造成不便。相關政府部門(包括消防處及屋宇署)不反對這宗申請。

- (iii) 當局接獲一份公眾意見書及一名區內居民作出的投訴，有關現有及擬議商營浴室及按摩院的空調設備造成的噪音滋擾，而噪音影響受《噪音管制條例》的法定規管。申請人已證實位於平台天台(四樓)的兩套現有冷卻裝置會被拆除，並會安裝一套設有滅聲器及隔音板的全新冷卻裝置，以供三樓的現有商營浴室及按摩院以及二樓的擬議擴建部分的日常運作。根據申請人提交的評估報告，預計噪音水平符合相關的噪音規劃標準(即晚間50分貝(A)的噪音上限)。環保署並不反對這宗規劃申請，而於文件第13.2(a)及(b)段已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以符合環保署的要求。此外，文件第13.2(c)段亦建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須遵守所有相關的污染管制條例。至於區內人士所關注的治安問題，警務處處長會透過按摩院發牌制度監察治安情況。
- (iv) 基於上述理由，擬議商營浴室及按摩院大致符合城規會規劃指引編號14B「擬作商營浴室及按摩院用途而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」所訂的規劃準則，即擬議發展位於一幢商業／辦公室樓宇內、與其他樓層的非住用用途並非不相協調，以及只可經由專用升降機／樓梯前往。相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見。當局可加入適當的規劃許可附加條件／指引性質的條款，以解決區內人士就噪音滋擾問題的關注。



38. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

39. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議商營浴室及按摩院投入運作前安裝新的冷卻裝置，而有關裝置須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城規會的要求；
- (b) 在擬議商營浴室及按摩院投入運作前拆除設於北角城中心平台層的兩套現有冷卻裝置；
- (c) 提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如申請人仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)及(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意文件第 10.1.2(b)及(c)段屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即須就擬議用途改變提交改動及加建工程圖則，以及根據《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；
- (b) 留意文件第 10.1.3 段屋宇署總屋宇測量師／樓宇(1)部 B 組的意見，即所有與現有／新空調裝置相關的建築工程須符合《建築物條例》及相關規例的規定；以及

- (c) 留意文件第 10.1.8(c)段環保署署長的意見，即擬議發展須符合相關污染管制條例的規定，有關條例包括《噪音管制條例》、《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》及《廢物處置條例》。

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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/66           擬在劃為「其他指定用途」註明  
「電車廠(在天橋之下)」及「休憩用地」地帶的  
西灣河興民街及愛信道之間的政府土地  
關設公用事業設施裝置(分區電力站)及休憩用地  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/66A 號)

---

41. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江實業」)的附屬公司香港電燈有限公司提交。何培斌教授及方和先生現時分別與長江實業及其姊妹公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，因此方和先生可留在會議席上。此外，小組委員會備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉。

42. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年三月六日要求當局再延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間諮詢相關團體的意見。

43. 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。

九龍區

議程項目 12

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/7

申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》，把九龍塘聯合道 300 號由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，並訂明最高建築物高度限制為八層(不包括地庫層)  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/7 號)

---

44. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年三月二日要求當局延期兩個月考慮申請，以便申請人有充分時間進行調查，以回應環境保護署所提出的意見。

45. 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。

議程項目 13

其他事項

46. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。