

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年五月四日上午九時舉行的

第 465 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

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
姜培潤先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

何立基先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年四月二十日第 464 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」)二零一二年四月二十日第 464 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. 秘書報告說並無續議事項。

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/K9/8 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》，把紅磡鶴園街 13 號由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/8 號)

3. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)旗下一家附屬公司提交，申請人的顧問為奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納工程顧問公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)。秘書報告說，以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 與長實及奧雅納工程顧問公司有業務往來
- 何培斌教授 — 與長實有業務往來
- 黃仕進教授 — 與奧雅納工程顧問公司有業務往來
- 林光祺先生 — 與奧雅納工程顧問公司及莫特麥克唐納公司有業務往來

4. 小組委員會備悉，劉興達先生尚未到達會場。由於何培斌教授涉及直接利益，小組委員會同意他須在這宗申請的討論和決定部分暫時離席。小組委員會備悉，黃仕進教授及林光祺先生並非直接涉及這宗申請，並同意他們可以留席。

[何培斌教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 龍小玉女士 — 九龍規劃專員
- 林秀霞女士 — 高級城市規劃師／九龍

6. 以下申請人代表此時亦獲邀出席會議：

- 何廣毅先生
- 盧建業先生
- 陳錦萍女士
- 陳炳釗先生
- 康冠偉博士
- 邱少恆博士
- 彭耀暉先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／九龍林秀霞女士向委員簡介申請的背景。林

女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把紅磡分區計劃大綱圖上的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便把申請地點重建為一個商住(連辦公室及零售用途)的發展項目。申請地點現時為一幢建於兩層地庫停車場之上的 13 層工業大廈(康力投資大廈)；
- (b) 根據申請人的示範方案顯示，擬議發展項目的住用地積比率為 7.5 倍，而非住用地積比率則為 0.9375 倍。建築物高度為 38 層(主水平基準上 120 米)，包括兩層地庫停車場。根據示範方案，建築物在 1 樓和 10 樓之間有一個大型空間，把建築物低層分為兩座大樓(一座 10 層高作住宅用途的大樓，以及另一座樓底較高作辦公室用途的 9 層高大樓)。11 至 34 樓的樓層作住宅用途。地面擬作零售用途，而地面及平台將會提供不少於 1 680 平方米的私人休憩用地。此外，申請人建議沿鶴園街把發展項目後移，在地面闢設園景美化地方，以改善街景；同時亦沿申請地點南面及東面界線劃設後移範圍，以作為發展項目與毗鄰工業大廈之間的緩衝區；
- (c) 申請人的理據詳載於文件第 2 段；
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為申請地點四周有工業大廈，故應處理工業區與住宅區為鄰可能產生的問題。考慮到申請人仍須就擬議發展項目提交第 16 條規劃申請，同時基於申請人所提交的環境評估和資料，環保署署長不反對這宗申請；以及
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請地點屬於紅磡商貿區的主要部分。擬議的

「住宅(戊類)」地帶會削弱商貿區市景的整體完整性，這不能藉擬議的設計優點予以抵銷，而有關優點在現有的「其他指定用途」註明「商貿」地帶及發展限制下亦屬可行。除非該區的整體規劃意向有所改變，否則從城市設計的角度而言，他對該項改劃用途地帶的建議有所保留；

[李律仁先生此時到達參加會議。]

- (e) 當局在這宗申請的法定公布期內共收到 65 份反對申請的公眾意見書。在這宗申請的進一步資料的兩段法定公布期內，分別總共收到 62 份公眾意見書(當中有七份支持申請和 55 份提出反對／負面意見)，以及 69 份公眾意見書(當中有七份支持申請和 62 份提出反對)。所收到的公眾意見撮錄於文件第 10 段，有關要點列述如下：

支持申請的理由

- 有關的改劃用途地帶建議可促進舊區活化，並把紅磡轉型為商住區；
- 工業用途造成空氣及噪音污染和交通擠塞，與附近的住宅用途不相協調；
- 支持興建只售予香港居民的「限呎單位」；以及
- 與填海工程比較，改劃用途地帶建議是增加住宅土地供應的較佳方法；

反對申請的理由

- 紅磡商貿區是發展已久的地區中心，作工業、辦公室及商業用途(特別是珠寶行業、時裝、設計及研究用途)。該處亦是以珠寶及時裝商店和陳列室聞名的旅遊景點。由於申請地點位於紅磡商貿區內的優越位置，有關的改劃用途地帶建議會對紅磡商貿區的完整性構成負面影響；

- 紅磡商貿區(包括申請地點)的工商活動十分暢旺。毗鄰工業大廈(例如凱旋工商中心及恒豐工業大廈)的業主投資了大量金錢進行翻新，部分改善工程剛剛完成；
 - 有關的改劃用途地帶建議會減少市區的商貿樓面空間供應，並對香港的商貿活動造成負面影響。由於紅磡商貿區的交通便利，故應保留為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
 - 紅磡商貿區提供大量就業機會。有關的改劃用途地帶建議會對本地工業及經濟造成負面影響，導致就業機會流失及跨區就業的情況增加；
 - 擬議的住宅發展與「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的鄰近工業大廈不相協調，附近一帶亦沒有足夠的配套設施供日後的居民使用；
 - 擬議的住宅發展會因為與工業大廈的現有用途鄰接而產生問題。當局應以整個紅磡商貿區為基礎，全面考慮把有關用地改劃作其他用途的事宜，而非零碎地改劃個別用地的用途地帶。此外，重型車輛會對日後發展項目的居民構成危險；
 - 申請地點的擬議住宅發展會對附近地區的交通構成負面影響。毗鄰工業大廈(即凱旋工商中心一、二及三期)會對擬議的住宅發展造成負面的噪音、氣味、空氣及其他環境影響；
 - 紅磡區有很多應先行重建的舊住宅大廈，亦有其他用地更適合進行住宅發展；以及
 - 有關的改劃用途地帶建議會為同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，會導致紅磡商貿區的商貿用地持續減少；
- (f) 九龍城民政事務專員認為，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮這宗申請時，應顧及在向九龍城區議員、

紅磡分區委員會，以及申請地點附近樓宇的業主委員會／互助委員會／管理委員會進行諮詢期間蒐集所得的全部意見。倘若這宗申請獲得批准，申請人須採取適當措施解決公眾所關注的問題；

- (g) 規劃評估詳載於文件第 11 段，有關要點列述如下：

紅磡商貿區現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶區劃及分區研究

- 根據規劃署於二零零零年進行的首次「全港工業用地分區研究」(下稱「分區研究」)的建議，紅磡工業區(包括申請地點在內)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。其後，該工業區逐漸轉型為商貿區，現時已成為一個蓬勃及發展已久的商貿區。在二零零六年及二零零九年分別進行的第二和第三次分區研究更新工作中，當局建議保留紅磡商貿區，以提供商貿樓面空間及就業機會。根據二零零九年分區研究，紅磡商貿區的空置率約為 5.3%，較全港商貿區的整體空置率約 8.4% 為低。把有關用地改劃作其他用途不符合二零零九年分區研究的建議；

- 根據規劃署於二零一二年三月就申請地點的現有建築物(即康力投資大廈)及毗鄰三幢工業大廈(即凱旋工商中心一、二及三期)進行的實地調查，這些建築物的空置率分別為 5.3%、9.3%、3.2% 及 0%，顯示大部分的空置率均很低。此外，這些建築物的整體狀況良好；

把申請地點劃為「住宅(戊類)」地帶的建議

- 根據申請人提交的示範方案，擬議的發展密度(住用地積比率為 7.5 倍，非住用地積比率約為 1.0 倍)大致跟隨附近的「住宅(甲類)」地帶。主水平基準上 120 米的擬議建築物高度符合現時就「其他指定用途」註明「商貿」地帶訂定的建築物高度限制。申請人建議提供共 560 個「限呎單位」(單位平均面積為 49 平方米)，此舉有助增加市區住宅單位的供應及滿足房屋需要；

- 一 然而，申請地點屬於紅磡商貿區的主要部分。該用地位於紅磡商貿區的西緣，西面為一幢商業大廈(劃為「商業」地帶)，另外三面為工業大廈。擬議的「住宅(戊類)」地帶或會令該「商業」用地與商貿區分隔，同時會削弱商貿區市景的整體完整性。申請人所指有關擬議發展項目的設計優點(包括改善區內通風及在地面關設園景美化地方)，在現有的「其他指定用途」註明「商貿」地帶下亦屬可行；

重建的需要

- 一 申請人指稱，自二零零一年把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，紅磡商貿區並無任何重建或改裝整幢工業大廈的個案，因此現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶區劃並不恰當。然而，二零零九年分區研究顯示，紅磡商貿區約 51% 的整體總樓面面積是作辦公室用途，而且空置率很低(5.3%)。規劃署於二零一二年三月就有關建築物及毗鄰的凱旋工商中心一、二及三期進行的實地調查亦顯示，這些建築物大部分的使用率均很高，超過一半的整體總樓面面積是作辦公室用途。這些結果證明紅磡工業區已轉型為商貿區，區內(包括申請地點)的商貿活動仍然十分暢旺。在當局於下一輪更新分區研究的工作中全面檢討整個紅磡商貿區之前，現階段並無急切需要改劃該塊「其他指定用途」註明「商貿」用地的用途；

技術方面

- 一 申請人所提交的技術評估已證明，示範方案不會對附近地區造成負面的交通、環境、通風、排污及排水影響。雖然環保署署長認為應處理工業區與住宅區為鄰可能產生的問題，但考慮到申請人仍須就擬議發展項目提交第 16 條規劃申請，因此他沒有就這宗申請提出反對。其他有關政府部門(包括運輸署及渠務署)對申請沒有反對或負面意見；以及
- 一 關於屋宇署提出應否把有關地段內兩條狹長通道(私家街)改劃為「道路」用地的意見，申請人的示

範方案顯示，位於申請地點南面及東面界線的兩塊狹長土地擬用作私人休憩用地。倘若這項改劃用途地帶的建議獲得批准，則上述問題可在第 16 條規劃申請階段處理；以及

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (h) 規劃署的意見—規劃署認為雖然把申請地點劃為「住宅(戊類)」地帶的建議具有優點，有助增加市區住宅單位的供應及滿足房屋需要，但改劃用途地帶會影響紅磡商貿區作為商貿用途的完整性。紅磡商貿區(包括申請地點在內)是發展已久及經濟蓬勃的商貿區。批准申請亦可能為同類申請立下不良先例，累積影響所及，或會導致在當局於下一輪更新分區研究的工作中全面檢討整個紅磡商貿區之前，該區的商貿用地持續減少。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。陳炳釗先生借助投影片及會上提交的補充資料，提出以下要點：

- (a) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作混合用途，而申請人的擬議發展項目由零售、辦公室及住宅用途組成，亦屬於混合用途發展項目。在逐步淘汰工業大廈方面而言，「其他指定用途」註明「商貿」地帶及擬議的「住宅(戊類)」地帶的規劃意向相若。然而，在擬議的「住宅(戊類)」地帶下，住宅用途屬於第二欄用途，這可增加重建項目的彈性，並滿足社會對住宅單位的需求；
- (b) 紅磡商貿區已劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶11年，但多年來紅磡商貿區並無任何重建或改裝整幢工業大廈作商業／辦公室用途的個案。這顯示保留「其他指定用途」註明「商貿」地帶並沒有為重建紅磡商貿區的工業大廈提供可行的商業模式。雖然政府有免收地價的新政策，以鼓勵改裝整幢工業大廈作其他用途，但該項誘因在紅磡商貿區未能發揮效用，因為該區工業大廈主要受不限制土地用途的契約所規限，發展商無須就更改建築物用途補繳地價。相反，

把用地劃為「住宅(戊類)」地帶可發揮催化作用，改善該區的環境並增添其活力。時代廣場重建項目及其毗鄰地區環境的改善是一個成功的例子；

(c) 除了總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度對申請有所保留外，其他相關政府部門均沒有就申請提出反對。規劃署亦沒有表示反對申請。規劃署的意見是雖然擬議的「住宅(戊類)」地帶具備優點，有助增加市區住宅單位的供應及滿足房屋需要，但改劃用途地帶會影響紅磡商貿區的完整性；

(d) 申請人對反對申請的公眾意見作出以下回應：

鄰近建築物的相關人士提出的意見

- 新港郡地方議會 訴 威爾斯事務大臣及 Browning Ferris 環境服務有限公司一案(一九九八年)的判詞指出，「在一個以民主為基礎的規劃制度中，公眾反對意見可能是一項有力的背景考慮因素，但其本身並非關鍵考慮因素」；

技術問題

- 工業區與住宅區為鄰所產生的問題和負面的交通／環境影響屬於技術問題。據了解運輸署及環保署並沒有提出反對；

土地用途是否協調

- 凱旋工商中心一期與「住宅(甲類)」地帶相鄰，兩者並存 30 多年。此外，正如鄰近發展項目的反對者所指出，區內大部分工業大廈均作商業及零售用途。申請人所進行的調查亦顯示，這些建築物的工業用途所佔的百分率微不足道；

就業機會流失

- 改劃用途地帶的建議會創造職位，因為擬議發展項目不但會提供住宅單位，亦會提供零售、辦公室及商貿樓面空間。此發展模式可增加工種。興建擬議發展項目亦可創造各類就業機會。此外，相信有關

建築物內大部分租戶都會遷往其他地區繼續營業而非結業；

建屋土地

- 部分公眾意見提及應先行重建紅磡區的舊住宅大廈，以配合房屋需要，但這談何容易。舉例說，雖然市區重建局(下稱「市建局」)根據《市區重建局條例》進行重建項目，但仍有不少爭議，而社會人士更就某些重建項目(例如利東街／麥加力歌街發展計劃)提出抗議，向城規會提交大量負面申述；
- 住宅單位的需求殷切，政府已設法通過多項措施(包括填海工程及岩洞發展)增加房屋用地的供應。據了解香港英商會建築專業小組已表示，目前有明確需要通過重建及改劃用途地帶善用現有的土地。就此，申請人不同意規劃署的評估，即沒有急切需要把有關用地改劃為「住宅(戊類)」地帶。鑑於該用地由申請人全權擁有，提供「限呎單位」的擬議重建項目可於短期內實施；

對商貿樓面空間的需求甚高

- 公眾意見表示對紅磡商貿區的商貿樓面空間的需求甚高。請注意，擬議發展項目亦會提供商貿樓面空間。鄰近的反對者希望在工業大廈內繼續進行現時的非法辦公室或零售用途，這些用途違反了屋宇署所發出的核准建築圖則或佔用許可證；

影響紅磡商貿區的完整性

- 「紅磡商貿區的完整性」的涵義並未獲明確證據支持。正如文件第 9.1.8(a)段所述，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，把申請地點劃為「住宅(戊類)」地帶的建議會削弱商貿區市景的整體完整性。倘若該區的現有市景良好並須予保留，當局不應容許進行任何會對該區市景造成負面影響的重建工程。然而，根據會上所展示的申請地點及毗鄰街道的照片，區內街道及行人路狹窄，並無任何植物。雖然日間有不少旅遊巴士及遊客前往該區，但有關街道在夜間人跡罕至，沒有任何活動。

擬議發展項目可改善市景，包括把地積比率降低約 10%；減少上蓋面積從而令建築物體積縮小並改善通風；以及把建築物後移，以便在地面闢設園景美化地方；

- 城規會在二零一一年七月二十九日的會議上考慮有關元朗分區計劃大綱草圖的申述，該等申述反對把東頭工業區部分範圍由「其他指定用途」註明「商貿」／「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。當時城規會主席表示，「雖然東頭工業區的佔用率高，但工業大廈內有違規用途。違規用途的存在對消防安全構成風險，因此情況並不理想」。在有關的建築物內亦有違規的辦公室及零售用途，並對消防安全構成風險。相對於保持「紅磡商貿區的完整性」而言，這些情況應視為凌駕性的考慮因素；以及

立下不良先例

- 城規會先前曾把工業區改劃作住宅用途，包括東頭工業區邊緣的工業區，以及位於荃灣沙嘴道的用地。因此，在申請地點進行擬議發展符合城規會先前的決定。此外，保留紅磡商貿區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，即表示容忍工業大廈內的非法用途，此舉會立下不良先例；以及
- (e) 除了未能為重建或改裝整幢現有工業大廈提供誘因外，現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶區劃亦帶來意想不到的後果，即鼓勵這些建築物內的非法商業及零售用途。擬議的「住宅(戊類)」地帶區劃會糾正上述情況，並通過改善區內環境令鄰近地方及社會受惠。請注意，住宅用途屬於「住宅(戊類)」地帶的第二欄用途，城規會仍可根據規劃許可審批制度對擬議發展項目作出管制。

9. 一名委員備悉，有關地點涉及先前一宗改劃為同一「住宅(戊類)」地帶的第 12A 條申請，該宗申請於二零零七年六月不獲小組委員會同意。這名委員詢問自該宗申請於二零零七年被拒絕以來，規劃情況是否有任何重大改變。龍小玉女士表示，規劃情況沒

有重大改變，而紅磡商貿區內建築物的空置率仍處於低水平。此外，區內的商貿活動暢旺，超過 50% 的整體總樓面面積是作辦公室用途。相比之下，新蒲崗及觀塘的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內工業大廈的辦公室用途所佔的百分率少於 40%，而空置率則超過 10%。這顯示紅磡工業區已成功轉型為商貿區。陳炳釗先生在回應時表示不同意工業大廈的空置率低定必反映該區具有活力，尤其是在建築物被違規用途佔用的情況下更非如此。

10. 鑑於擬議發展項目四周為現有工業及商業大廈，同一名委員詢問申請人如何解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題，並評估擬議發展項目日後居民的生活環境。陳炳釗先生在回應時表示，申請人已進行評估，以解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題。環保署並不反對這宗申請，只表示申請人所提交的环境評估有些不足之處，但這可在第 16 條規劃申請的階段處理。至於委員問及擬議住宅發展項目與申請地點四周的現有工業及商業大廈為鄰所產生的問題，陳炳釗先生表示，這亦屬於工業區與住宅區為鄰所產生的問題，他剛才已對此作出回應。此外，他告知委員，紅磡商貿區的工業大廈其實大多作商業／零售用途，只有 1% 的總樓面面積作工業用途。康冠偉博士補充說，示範方案的噪音及空氣質素影響評估報告已提交環保署。有關評估顯示，附近用途預計不會產生負面的空氣質素影響，因為鄰近範圍沒有工業用煙囪排出廢氣。此外，申請地點毗鄰的鶴園街一帶的車輛流量偏低，汽車廢氣排放的問題可藉從鶴園街劃設相當大的後移範圍而減輕。噪音影響評估顯示，附近用途在日間及夜間所產生的噪音並沒有超出環保署所訂明的噪音限制。

11. 鑑於申請人指出工業大廈內有非法／違規用途，一名委員希望釐清分區計劃大綱圖就該等用途所訂明的管制，以及在有關建築物或其他建築物內是否有該等用途。龍小玉女士在回應時表示，根據紅磡分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規定，在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，不直接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。陳炳釗先生表示，申請人已就有關工業大廈進行獨立調查。調查結果顯示，有關建築物內大約三分之一的樓面空間，以及凱旋工商中心內高達 68% 的樓面空間均被不符合屋宇署所發出的核准建築圖則或佔用許可證的用途所佔用。主席詢問申請人作為有關建築物的業主，曾否採取任何行動糾正此情況。何廣毅先生表示，業主與租戶所簽訂的租約協議已規定後者須遵守所有政府法例。雖然業主不得在未經租

戶同意的情況下進入有關工業處所，但申請人會嘗試向租戶提出此事。

12. 鑑於先前的第 12A 條申請於二零零七年不獲小組委員會同意，而且自上次申請被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變，一名委員詢問申請人為何小組委員會要批准這宗只涉及先前申請地點一小部分的申請。這名委員亦詢問擬議住宅發展項目內單位的室內樓面面積，以及如何確保出售「限呎單位」的建議得以落實。陳炳釗先生回應說，現時的改劃用途地帶建議是與規劃署討論後制定，申請人認為這是一個更可行的建議。盧建業先生表示，49 平方米的單位面積(按總樓面面積計算)屬於平均數字，與政府出售土地的契約條件所訂明的單位面積限制相若。不過，他手頭上沒有關於單位室內樓面面積的資料。何廣毅先生補充說，倘若小組委員會認為有需要就單位面積限制訂定規劃許可附帶條件，申請人並不反對這樣做。陳炳釗先生亦指出，「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶在逐步淘汰工業用途方面的目標一致。把有關用地改劃為「住宅(戊類)」地帶並加入住宅項目，可為有關用地的重建計劃提供彈性及經濟誘因。更重要的是，在「住宅(戊類)」地帶進行住宅發展，必須向城規會取得規劃許可。城規會可在規劃許可審批階段，進一步評估工業區與住宅區為鄰所產生的問題及其他技術問題是否已獲充分處理。

13. 一名委員備悉，對於有關地點是否已實現現時所劃作的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，申請人與規劃署有不同的詮釋。龍小玉女士在回應時表示，有四個商貿區屬於九龍規劃處的管轄範圍，有關商貿區在紅磡、九龍灣、觀塘及新蒲崗分區計劃大綱圖上均劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。根據二零零九年分區研究，紅磡及九龍灣的工業大廈空置率分別為 5.3% 及 4.1%，而新蒲崗及觀塘的工業大廈空置率則分別為 10.2% 及 12%。此外，紅磡商貿區超過 50% 的整體總樓面面積是作辦公室用途，較其他三個地區的百分率(約 36% 至 39%)為多。這些數字顯示紅磡工業區已成功轉型為商貿區。龍女士亦指出，「其他指定用途」註明「商貿」地帶主要作一般商貿用途的規劃意向，可通過改裝工業處所或重建現有建築物而實現。此外，紅磡商貿區是珠寶業密集的地方，地面設有陳列室，而高層則用作辦公室。就此，陳炳釗先生表示，擬議發展項目可改善該區的街景和市景，從而促進該區珠寶業的進一步發展。陳先生亦表示不宜以工業

大廈的空置率判斷紅磡商貿區是否一個成功的案例，因為區內的現有樓面空間可能被非法用途所佔用。

14. 一名委員表示，申請人根據一項工業大廈的調查，指稱有關建築物內 30% 的樓面空間被不符合建築物規例或消防安全規定的非法用途所佔用。這名委員詢問有關調查由誰進行及於何時進行，而調查結果是否已納入申請人所提交的文件內。陳炳釗先生回應說，有關調查於二零一一年由申請人委託顧問戴德梁行進行。調查報告並未納入申請文件內，但申請人之後可向城規會提交有關資料。

15. 同一名委員備悉，申請人建議提供「限呎單位」，並讓香港居民優先購買有關單位。這名委員詢問申請人會否把上述建議視為小組委員會須考慮的有效規劃因素，以及如何落實給予香港居民優先權的安排。陳炳釗先生在回應時表示，上述建議可滿足社會對於在香港提供可負擔房屋的訴求，同時亦符合政府增加小型單位供應的政策。何廣毅先生補充說，申請人已研究售樓安排的落實事宜。若城規會批准這宗申請，申請人不反對就於擬議發展項目內提供「限呎單位」訂定規劃許可附帶條件。主席澄清城規會不會就第 12A 條申請訂定規劃許可附帶條件。倘若小組委員會同意這宗把申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶的申請，申請人便須就擬議住宅發展項目提交第 16 條規劃申請，以供小組委員會考慮。小組委員會如認為有需要，可訂定規劃許可附帶條件。不過，若城規會訂定條件，規定有關單位只限售予香港居民，即屬越權。

16. 另一名委員按申請人在會上的簡介中引述的例子，詢問申請地點的擬議發展項目與時代廣場重建項目有何相似之處。陳炳釗先生在回應時表示，雖然該兩宗個案並非完全一樣，但時代廣場重建項目發揮了催化作用，加快附近地區的重建並增添其活力。他表示由於擬議計劃會在地面一層提供零售商店，而街景亦會有所改善，因此擬議發展項目具有改善附近地區及增添其活力的類似作用。這名委員表示，擬議發展項目與時代廣場重建計劃有所不同，因為前者加入了住宅用途。陳炳釗先生表示，在現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶區劃下，申請人不可能就重建申請地點的建築物制訂可行的業務計劃，故此有必要加入住宅元素，為重建計劃提供經濟誘因。何廣毅先生在回應這名委員的進一步提問時表示，可行業務計劃指發展項目的回報大於發展成本。以這宗個案而言，倘若有關建築物重建或翻新作同類的辦公室／零售用途，並租

予類似的營商人士，則租值只會有輕微的增長，不能抵銷發展成本。

17. 一名委員表示，申請人已同意提交由戴德梁行所做的調查報告，希望該報告可交予委員傳閱，以供參考。主席表示，城規會秘書處會向申請人索取該調查報告。

18. 另一名委員表示，九龍灣商貿區近年有很多新落成的辦公樓宇，而紅磡商貿區的商貿活動則在原址改裝的工業大廈內進行。這名委員詢問當局在評估空置率時有否考慮此情況。龍小玉女士表示，當局是根據二零零九年分區研究所做的實地調查得出九龍灣(4.1%)及紅磡(5.3%)商貿區工業大廈的空置率，但沒有關於新建、經改裝或舊有建築物的分項數據。這名委員亦詢問把紅磡商貿區的工業處所改作商貿用途是否設有上限。龍小玉女士表示沒有。

19. 一名委員表示，申請人聲稱把紅磡商貿區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶並不成功，因為該區並無重建建議獲得批准。這名委員詢問是否需要重建有關的工業大廈，才可實現「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。龍小玉女士回應說，要實現「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，無須清拆該地帶內的工業大廈，而是要淘汰污染性和危險性的工業用途。

20. 另一名委員表示，由於紅磡工業區已轉型為商貿區，而該區所屬的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向亦已實現，因此申請人須提供充分的理由以支持改變有關的「其他指定用途」註明「商貿」地帶。這名委員認為即使不改劃用途地帶，亦可達致擬議發展項目的優點，例如改善該區的街景及市景。陳炳釗先生在回應時指出，擬議發展項目的所有優點只能通過重建而達致，因為現有建築物是一幢體積龐大的樓宇，而且行人路狹窄。按照示範方案的建議，有關建築物會後移，以便在地面闢設園景美化地方。由於上蓋面積會減少，以及發展項目會提供建築物間距，該區的通風情況亦會有所改善。他重申為了擬定可行的業務計劃，申請人加入了住宅元素，以提供經濟誘因而又不影響「其他指定用途」註明「商貿」地帶原先的意向。龍小玉女士請委員注意，擬議發展項目只有大約 10% 的整體總樓面面積(約 3 400 平方米)是作辦公室／零售用途，遠低於現有建築物作相同用途的整體總樓面面積。

21. 主席詢問有關整個紅磡商貿區的土地擁有權及用途類別。龍小玉女士表示，有關地點由單一業權所擁有，而紅磡商貿區的其他用地則為共有業權所擁有。紅磡商貿區的建築物主要作辦公室（超過 50%）、貨倉及與工業有關的用途。陳炳釗先生補充說，根據申請人的調查結果，有關建築物及凱旋工商中心一、二和三期的工業用途所佔的百分率分別為 1%、0%、少於 1% 及 1%。

22. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

23. 一名委員表示，根據規劃署就紅磡商貿區工業大廈的空置率及現有用途提供的資料，紅磡商貿區所劃作的「其他指定用途」註明「商貿」地帶能有效地把該區轉型為商貿區，逐步實現「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。此外，規劃署會進行分區研究，在五年內檢討把紅磡商貿區劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶是否恰當。申請人建議提供「限呎單位」並讓香港居民優先購買有關單位，這一點並非把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶的相關規劃考慮因素。申請人又提出論據，指稱把紅磡商貿區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶沒有效用，因為自 11 年前劃設「其他指定用途」註明「商貿」地帶以來，紅磡商貿區內並無工業大廈進行重建。關於此論據，這名委員認為並不成立，因為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向可通過原址改裝工業處所實現，而非只可通過重建計劃達致。此外，這名委員不同意申請人的論據，即當局不應考慮紅磡商貿區的工業大廈空置率及公眾對改劃用途地帶申請的意見。就此，主席表示，根據城規會的既定做法，委員會考慮有確實論據支持的公眾意見。

24. 同一名委員亦指出，雖然申請人聲稱已進行有關紅磡商貿區工業大廈的調查，但並沒有關於調查詳情(包括樣本數目及調查方法)的資料。據了解，申請人同意把調查報告提交小組委員會參考。如有需要，調查報告可轉交有關部門，以便採取跟進行動。這

名委員認為把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶在規劃上並無增益。

25. 另一名委員亦同意此看法，認為紅磡商貿區所劃作的「其他指定用途」註明「商貿」地帶能有效地把該區轉作商貿用途，現階段欠缺充分理據把紅磡商貿區由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶。

26. 另一方面，一名委員認為紅磡商貿區的街景及市景質素欠佳。雖然該區在日間的商貿活動蓬勃，但夜間卻十分淡靜，街上沒有任何活動。納入其他用途可在夜間增添生氣。這名委員認為該區很多現有工業大廈均屬體積龐大。重建這些工業大廈可為該區的街景及市景帶來轉變和改善。

27. 另一名委員表示，在考慮改劃用途地帶的申請時，應把重點放在是否需要改變紅磡商貿區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶區劃。這名委員認為，考慮到把紅磡商貿區劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶能有效地把該區轉型為發展已久及經濟蓬勃的商貿區，該地帶區劃實屬恰當，並應予以保留。這名委員亦指出，市區核心商貿區內作辦公室及商店用途的樓面空間的租金近年大幅上升，變得難以負擔。當局有需要保留位於市區邊緣的「其他指定用途」註明「商貿」地帶以配合商貿活動的需要，就如紅磡商貿區內的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，該區作辦公室及商店用途的租金較低。這名委員認為，申請人為支持把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶而提交的理據偏重於經濟理由。關於申請人所引述的違規用途，這名委員指出《建築物條例》已訂有可申請更改用途的條文；如有需要，建築事務監督會根據《建築物條例》採取管制行動。

28. 一名委員表示，當局經常就紅磡商貿區的地帶區劃進行檢討。有關檢討由規劃署於二零零一年、二零零六年及二零零九年在分區研究內進行。申請人於二零零七年提交同類的第 12A 條申請，該申請亦涵蓋有關的申請地點。小組委員會經詳細考慮後，決定不同意該宗第 12A 條申請。自上次申請被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變。這名委員亦認為有證據顯示「其他指定用途」註明「商貿」地帶區劃能有效地把紅磡商貿區範圍轉型為商貿區。有關地點不適合作住宅用途，原因是其四周夾雜着商業及工業用途。委員同意該區的市景質素欠佳，但若只把有關地點而非整個紅磡商貿

區由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，將不能有效地改善該區的市景。此外，由於有關地點構成紅磡商貿區一部分，若零碎地把有關地點改劃為「住宅(戊類)」地帶，將會影響紅磡商貿區的完整性。這名委員亦認為現階段欠缺理據改劃紅磡商貿區的用途地帶。考慮到上述因素，這名委員不同意這宗改劃用途地帶的申請。

29. 一名委員表示，只把有關地點改劃為「住宅(戊類)」地帶，而紅磡商貿區內的其他用地則劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶並作商業及辦公室用途，做法實屬不當。這名委員亦表示，「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業大廈沒有進行重建可歸咎於很多因素，其中一項因素可能是這些建築物為共有業權所擁有。

30. 一名委員認為有關的規劃優點不足以支持改劃用途地帶的申請。這名委員指出，申請人在會上的簡介中提及有關紅磡商貿區工業大廈內的非法／違規用途。就此，城規會有責任通知屋宇署採取所需的管制行動。主席表示會把有關情況告知屋宇署，以便在有需要的情況下採取跟進行動。

31. 另一名委員亦認為有關的規劃優點不足以支持改劃用途地帶的建議，並注意到申請人為支持改劃用途地帶申請而提出的主要論據偏重於經濟而非規劃方面的考慮因素。

32. 主席總結表示，委員普遍不支持改劃有關地點的用途地帶，因為該項建議性質零碎，而且會影響整個商貿區的完整性。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.2 段所載的理由，並同意修訂拒絕理由(a)項，以反映委員在上文第 27 段所述的意見。有關理由如下：

- (a) 該區是發展已久的商貿區，經濟發展蓬勃。現時的「其他指定用途」註明「商貿」地帶對該區而言實屬恰當，而申請書所載的規劃優點亦不足以支持更改用途地帶；以及
- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，或會對紅磡商貿區的完整性造成負面影響。

[小休五分鐘。]

[何培斌教授此時返回會議席上，劉興達先生此時到達參加會議，而梁宏正先生則於此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/389 在劃為「工業」地帶的葵涌永立街 8 至 14 號
榮來工業大廈 20 樓 A 及 B 工場
經營厭惡性行業(生產皮革)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/389 號)

34. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，用以回應政府部門就生產過程及其對環境所造成的影響而提出的意見。

35. 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資料。小組委員會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次延期。

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/H25/13 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的灣仔北新灣仔渡輪碼頭二樓部分(地盤 A)經營銀行、快餐店、酒樓餐廳、零售商店、服務行業及陳列室(汽車陳列室除外)，並擬在劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途(3)」及「休憩用地」地帶的灣仔北填海用地(地盤 B)關設私人發展計劃的公用設施裝置(相關電力變壓房)(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/13 號)

36. 秘書報告說，這宗申請由運輸署提交。杜錦標先生是運輸署助理署長，已就此議項申報利益。黃仕進教授現時與運輸署有業務往來，亦已就此議項申報利益。小組委員會同意杜先生和黃教授應在委員就這宗申請進行討論和作出決定期間暫時離席。

[杜錦標先生和黃仕進教授此時暫時離席。]

37. 秘書亦報告說，林光祺先生、劉興達先生和劉文君女士現時與這宗申請的顧問艾奕康有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於他們沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／港島顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在地盤 A 經營銀行、快餐店、酒樓餐廳、零售商店、服務行業及陳列室用途(汽車陳列室除外)，並擬在地盤 B 關設私人發展計劃的公用設施裝置(相關電力變壓房)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，而灣仔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

39. 一名委員表示最近有一條來往灣仔的渡輪航線取消，而且新渡輪碼頭離巴士總站甚遠，因此質疑來往灣仔的過海渡輪服務是否仍有需求，並表示渡輪服務乘客不足，會影響地盤 A 的擬議用途的可行性。顧建康先生表示，根據運輸署的資料，來往灣仔的過海渡輪服務仍有需求。地盤 A 的新碼頭是要取代因進行已規劃填海工程而拆卸的現有灣仔(東)和灣仔(西)渡輪碼頭。

40. 顧建康先生在回應一名委員的問題時表示，文件繪圖 A-3 顯示的虛線是緊急車輛通道。擬議電力變壓房位於「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途(3)」支區日後的發展後面，而該支區的規劃意向是作與海旁有關的商業和休憩用途。由於該「其他指定用途(3)」支區日後的發展的最高建築物高度為主水平基準上 10 米(與電力變壓房的擬議高度相若)，預計從海港眺望，擬議電力變壓房會被「其他指定用途(3)」支區日後的發展所遮擋。顧建康先生參考文件的圖 A-2 表示，擬議電力變壓房的選址不僅受海底污水渠口的渠務專用範圍所限制，亦因在填海工程期間有需要搬遷其他受影響設施(例如現有巴士總站)而受到限制。

41. 另一名委員詢問為何「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途」地帶分為三個支區，即「其他指定用途(1)」、「其他指定用途(2)」和「其他指定用途(3)」支區。由於擬議電力變壓房位於鴻興道，這名委員詢問其設計會否提交小組委員會考慮。顧建康先生表示，土力工程拓展署進行的灣仔發展計劃第二期研究建議劃設該三個「其他指定用途」支區，規劃意向是用作與海旁有關的低層低密度商業發展和休憩用途。這些「其他指定用途」支區會關設飲食設施，以增加人流和為海濱長廊增添活力。如小組委員會批准這宗申請，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實擬議電力變壓房的詳細外部設計建議(包括外部粉飾)和美化環境建議。

42. 一名委員表示由於擬議電力變壓房是為新渡輪碼頭供應電力，因此較適宜在較接近新渡輪碼頭的「其他指定用途(2)」支區興建該擬議設施。顧健康先生表示新渡輪碼頭訂於二零一四年啓用，為予以配合，擬議電力變壓房須建於已填海並具備公用設施的土地(於二零一二／二零一三年可供使用)。不過，灣仔發展計劃第二期中，大部分此類已填海並具備公用設施的土地將用作重置會受該計劃影響的現有設施(包括巴士總站)。基於上述限制和有需要避開海底污水渠口的渠務專用範圍，擬議電力變壓房必須設於地盤B。

商議部分

43. 顧健康先生在回應一名委員的問題時表示，擬議電力變壓房規模細小，樓面面積只有約 54 平方米。由於擬議電力變壓房北面不會有通風口，而且被「其他指定用途(3)」支區日後的發展包圍，擬議電力變壓房所造成的噪音應該不會影響海濱長廊的使用者。

44. 部分委員認為可考慮微調擬議電力變壓房的選址，使其南面界線可配合「其他指定用途(3)」支區的界線，以期與「其他指定用途(3)」支區日後的發展更為融合。顧健康先生在回應時表示，擬議電力變壓房的選址已考慮到需要把巴士總站遷往現有渡輪碼頭南面的土地(主要為填海土地)，以及擬議電力變壓房的布局會受巴士總站的設計和海底污水渠口的渠務專用範圍所限制。

45. 主席總結說，委員不反對擬議電力變壓房。由於該設施位於海旁範圍的顯眼位置，其外部設計和美化環境設施十分重要。有見及此，建議附加這些方面的規劃許可附帶條件，並要求規劃署就微調擬議電力變壓房的選址與申請人聯絡。

46. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年五月四日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實地盤 B 擬議電力變壓房的詳細外部設計建議(包括外部粉飾)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實地盤 B 擬議電力變壓房的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 於園景設計的早期階段就美化環境設施的護理問題諮詢康樂及文化事務署署長；
- (b) 留意消防處處長的意見，即有需要符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節有關緊急車輛通道的規定；
- (c) 除取得規劃許可外，亦須就經營食物業向食物環境衛生署申領有關食物牌照；以及
- (d) 就微調擬議電力變壓房的選址與規劃署聯絡。

[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。他於此時離席。]

[杜錦標先生和黃仕進教授此時返回會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/67 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
筲箕灣柴灣道 31 至 69 號
略為放寬建築物高度限制，以作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/67B 號)

48. 秘書報告說，劉興達先生現與這宗申請的顧問盧緯倫建築規劃有限公司和呂元祥建築師事務所(香港)有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於他沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

49. 秘書表示，申請人的代表先後於二零一二年四月二十五日和四月三十日要求小組委員會再延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備證明文件回應有關政府部門提出的意見，特別是改善柴灣道街貌和景觀的問題。申請人表示正檢討擬議建築物高度和整體體積，以改善整體景觀水平，亦正研究在現行計劃下是否有其他綠化機會。秘書亦表示由於這已是申請人第三次要求延期，因此這次延期應是最後一次，不會批准再次延期。

50. 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再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已批准延期共六個月，因此這次是這宗申請最後一次延期。

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/71 擬在劃為「綠化地帶」的
山頂區毗鄰現有聶歌信山微波通訊站的一塊土地
闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/71 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名灣仔區議員提交，要求申請人評估擬議發展對公眾健康造成的影響。另一份則由電視廣播有限公司(下稱「無線電視」)提交，提意見人關注擬議發展可能造成無線電干擾、對現有行人路造成影響，以及會佔用區內現有直升機落貨點；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，建議延期考慮這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 雖然擬議電訊無線電發射站的規模相對較小，但其位置當眼，而且毗鄰另有三個電訊無線電發射站，因此可能對附近地區造成累積視覺影響。然而，申請人並無提交視像資料，以說明擬議電訊無線電發射站的視覺影響可以接受。雖與申請人多番商討，但申請人並無就此提交視像資料；

- (ii) 儘管擬議電訊無線電發射站與毗鄰發展並非不相協調，亦不會對該區的景觀造成重大負面影響，但申請人並無提交美化環境建議，以說明會提供屏障，以及把受擬議裝置及相關地盤平整工程影響的地區恢復原狀；
- (iii) 這宗申請沒有證明擬議發展與附近地區的用途互相協調，以及不會對附近環境造成負面的視覺影響。因此，這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定；
- (iv) 至於公眾關注擬議發展會阻礙通往無線電視的設備及機電工程大樓(下稱「機電大樓」)的通道，申請地點距離現有行人路約四米，因此不大可能會影響通往毗鄰發展的通道。正如衛生署署長表示，擬議電訊無線電發射站不會對公眾健康造成重大影響，而擬議發展可能對附近其他無線電發射站造成無線電干擾的問題，可透過電訊管理局的審批程序解決。然而，申請人並無提供資料，以回應提意見人關注申請地點佔用區內現有直升機落貨點的問題；以及
- (v) 規劃署認為申請人須提供進一步資料說明擬議發展與附近地區的用途互相協調，以及不會對附近環境造成負面的視覺影響。此外，申請人須在區內另覓直升機落貨點，以回應公眾關注的問題。因此，規劃署建議延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

52. 林樹竹女士在回應一名委員的詢問時表示，先前曾有一宗同類申請(編號 A/H14/56)於二零零八年十月十七日經覆核後獲城規會批准，該宗申請涉及在申請地點旁的一塊用地闢設擬議設備及機電大樓，以提供數碼地面電視廣播服務。該宗申請最初被小組委員會拒絕，理由是沒有足夠資料顯示擬議選址的理據充分，亦未能說明擬議發展不會造成負面的視覺影響，因為申請地點的地盤水平約為主水平基準上 400 米，並位於當眼位置。

53. 另一名委員詢問擬議天線桿是否高於區內現有的設施。林樹竹女士表示擬議天線桿的高度與其他現有電訊設施的高度相若，但擬議掣櫃的面積相對較小。由於申請人並無提交任何視像資料，因此不能評估擬議發展會否在視覺上顯得突兀。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定，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提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。

[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。她於此時離席。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/280 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍牛頭角下邨第 7 期接近牛頭角道與觀塘道
交界處闢設宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/280 號)

55. 這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生 - 房委會策劃小組委員會
以規劃署署長身分 委員；

曹榮平先生 - 民政事務總署署長(房委會
以民政事務總署總 策劃小組委員會委員)的
工程師身分 候補委員

- 鄒敏兒女士 - 地政總署署長(房委會
以地政總署助理署長身分 委員)的候補委員；
- 劉文君女士 - 房委會委員；以及
- 林光祺先生 - 現時與房委會有業務
往來。

56. 秘書表示，曹榮平先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述委員可留席。由於主席已申報利益，委員同意應由副主席主持此議項的會議。

57. 秘書表示，申請人於二零一二年四月二十四日要求延期至下次會議(即二零一二年五月十八日)才考慮這宗申請，以便有時間與政府部門解決化寶爐問題。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請應在二零一二年五月十八日舉行下一次會議時，提交小組委員會考慮，但前提是申請人提交的進一步資料不須公布。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/290 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘多實街 2 至 4 號
開設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/290A 號)

59. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年四月十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備資料回應政府部門的意見。秘書表示，雖然這是第二次要求延期，但申請人已設法修訂計劃，以回應政府部門的意見，並於第一次要求延期後提交了進

一步資料。然而，相關政府部門仍然對修訂計劃有負面意見，而申請人正擬備進一步資料回應有關意見。

60. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人提交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再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這已是申請人第二次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共四個月，因此除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/293 擬在劃為「住宅(丙類)6」地帶的
九龍塘界限街 181 號地下車房(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/293 號)

61. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士告知委員，這宗申請擬把一幢樓高六層的現有住宅大廈地下車房內的四個泊車位改建，以經營臨時商店及服務行業，為期三年。有關這宗申請的文件已在會議前發給委員。申請人的代表於二零一二年五月三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應運輸署關注的事宜。申請人的信件已於會上呈交，以供委員參考。林秀霞女士表示規劃署並不反對申請人要求延期的申請，因為有關申請符合城規會規劃指引編號 33 所載的準則，而且這是申請人首次要求延期。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交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有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 11

其他事項

63. 餘無別事，會議於中午十二時零五分結束。