

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年五月十一日上午九時
舉行的第 349 次會議記錄

出席者

規劃署署長	主席
伍謝淑瑩女士	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
邱小菲女士	
運輸署助理署長／市區	
盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估)	
區偉光先生	
地政總署助理署長(九龍)	
麥力知先生	
規劃署副署長／地區	秘書
黃婉霜女士	

因事缺席

林雲峰教授

梁乃江教授

林群聲教授

陳曼琪女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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

凌志德先生

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二零零七年四月二十七日
第 348 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年四月二十七日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 348 次會議記錄草擬本無須修改，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。

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍陳國榮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K9/217 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
紅磡蕪湖街 88 至 102 號(雙數)
闢設酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/217 號)

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉申請人代表已於二零零七年四月二十四日要求延期考慮有關申請，以便有足夠時間擬備進一步資料。

商議部分

4. 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，這宗申請須在收到申請人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，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K10/221 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭角九龍城道 42 至 46 號
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/221 號)
-

簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉申請人代表已於二零零七年四月二十六日要求延期考慮有關申請，以便有足夠時間擬備進一步資料。

商議部分

6. 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，這宗申請須在收到申請人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，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K10/222 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍城太子道西 380 號
闢設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/222 號)
-

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生澄清，文件第 5.1 段所載同類申請的數目實為 11 宗，而非 12 宗。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見，其中一份基於交通和噪音理由而反對這宗申請；另外三名提意見人主要是憂慮到興建擬議酒店時造成的結構安全和環境影響，以及申請地點不宜用作酒店用途。此外，亦有提意見人提出有需要考慮該區的土地規劃和附近的啓德發展建議。九龍城民政事務專員對這宗申請沒有意見，但表示當局應就申請諮詢九龍城區議會議員、龍塘分區委員會主席和申請地點附近建築物的業主委員會／互助委員會／管理委員會，並考慮接獲的意見；以及

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。擬議酒店不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，與該區現有的住宅特色亦不相協調。該住宅區目前沒有酒店發展，一宗擬在一幢商業／住宅樓宇一樓闢設酒店(賓館)的先前申請(編號 A/K10/212)，於二零零六年九月八日經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回，批准這宗申請會立下不良先例。申請地點面積細小亦會導致建成的建築物呈筆型。

8. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：
- (a) 擬議的酒店發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要作住宅用途；
 - (b) 擬議的酒店發展與九龍城區現有的住宅特色不相協調；以及
 - (c) 批准這宗申請會為九龍城住宅區的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通情況和整體特色造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K11/179 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 32 號
泰力工業中心地下 3B 號工場
經營商店及服務行業(地產代理辦事處)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/179 號)
-

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：
- (a) 申請的背景，特別提到在申請處所作同一用途的先前申請(編號 A/K11/156)於二零零四年四月十六日獲小組委員會在有附帶條件下批給臨時許可，為期三年；
 - (b) 商店及服務行業(地產代理辦事處)用途；
 - (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括消防處處長)的負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即當局認為申請用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；符合城規會規劃指引編號 22C；與有關建築物地面一層的毗連用途並非不相協調；以及不會對有關建築物和毗鄰地區的發展的消防安全、交通、環境和基建造成不良影響。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附帶下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年十一月十一日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，包括在有關建築物提供走火通道和消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期前未有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，並於同日撤銷，不作另行通知。

13. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即依據《建築物(建造)規例》第 XV 部，申請處所與地面一層的其餘部分必須以至少能抗火兩小時的防火結構和物料隔開；以及
- (b) 留意車輛不得由公共道路通往申請處所。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/K14/533 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘開源道 73 及 75 號
業發工業大廈第二期 13 樓 H 室
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/533 號)

(vi) A/K14/534 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘開源道 73 及 75 號
業發工業大廈第二期 11 樓 G 室
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/534 號)

(vii) A/K14/535 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘開源道 73 及 75 號
業發工業大廈第二期 1 樓 F 室
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/535 號)

(viii) A/K14/536 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘開源道 73 及 75 號
業發工業大廈第二期 11 樓 H 室
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/536 號)

(ix) A/K14/537 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘開源道 73 及 75 號
業發工業大廈第二期 11 樓 F 室(部分)
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/537 號)

(x) A/K14/538 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的觀塘開源道 73 及 75 號
業發工業大廈第二期 12 樓 H 室(部分)
經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/538 號)

- (xi) A/K14/539 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 2 樓 F 室經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/539 號)
-
- (xii) A/K14/540 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 8 樓 F 室經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/540 號)
-

簡介和提問部分

14. 委員備悉申請編號 A/K14/533 至 540 均為申請在同一幢建築物作批發行業用途，因此同意把這八宗申請一併考慮。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

15. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 各申請處所的批發行業用途；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

(c) 政府部門的意見——地政總署九龍東地政專員表示，這些申請的申請用途不是契約所准許的用途。若小組委員會批給規劃許可，申請人必須申請短期豁免書。消防處處長反對這些申請，理由是申請用途會吸引大量不熟悉工業樓宇的訪客，他們在樓宇內會有較大危險；

(d) 在這些申請的法定公布期內，各宗申請均有一份公眾意見表示支持。此外，當局接獲一份公眾意見支持申請編號 A/K14/533 至 535 和 A/K14/537 至

540。不過，該名提意見人關注到豁免費用的規定會令申請用途在財務上變得不可行。民政事務總署觀塘民政事務專員表示，公眾關注到觀塘工業區的交通問題。如涉及貨物裝卸活動，便應把行人安全和交通因素考慮在內。區內領袖已促請政府把該區的工業樓宇轉型作商業／商貿／商店用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這些申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即從消防安全的角度而言，申請用途不可接受。

16. 一名委員查詢申請處所的現有用途。九龍規劃專員余賜堅先生表示，根據各份文件的附件 1a 所載，申請人於二零零七年四月二十七日的來信表示，申請處所目前是用作運動服／服裝店，或空置／局部空置。

17. 其他委員就有關工業樓宇目前的零售用途提出下列問題：

- (a) 零售與工業用途的比例；
- (b) 零售用途何時開始及是否須取得規劃許可；以及
- (c) 政府對於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的這類用途目前有何政策。

18. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應時提出下列要點：

- (a) 關於有關建築物的零售用途比例及該等用途何時開始，當局並無資料。根據各份文件第 7.2 段所載，有關建築物現時主要用作零售和其他商業用途；以及
- (b) 當局設立「其他指定用途」註明「商貿」地帶，是爲了鼓勵將工業／工業 - 辦公室樓宇（下稱「工辦樓宇」）重建／改建作一般商貿用途，例如辦公室及其他商業用途，以及在不影響消防安全及其他規定的情況下，爲現有工業／工辦樓宇於更改用途方

面提供較大彈性。城規會已於二零零六年一月通過有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的經修訂城規會規劃指引編號 22C，以便為有意申請把工業處所改作這些用途的人士，提供特定的指引。一般而言，基於消防安全的考慮，在現有工業／工辦樓宇闢設商店及服務行業用途，是限於地面一層，但這須視乎有關分區計劃大綱圖的特定條文。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

19. 一名委員詢問執行契約條款的事宜。地政總署助理署長／九龍麥力知先生表示，根據各份文件第 9.1.1 段所載，契約訂明有關建築物限於工業及／或倉庫用途（不包括厭惡性行業）。零售和批發行業用途不是契約所准許的用途，當局可對該等用途採取執行契約條款行動。倘小組委員會拒絕這些申請，地政總署會按工作的優先次序對這些申請採取適當的執行契約條款行動。

20. 一名委員詢問當局有否機制可促使一幢工業／工辦樓宇轉型作其他用途。九龍規劃專員余賜堅先生回答說，轉型的進度需視乎私人計劃而定，一般是由市場力量決定的漸變過程。

21. 部分委員留意到消防處處長反對申請的批發行業用途，因而憂慮在同一幢建築物經營零售用途，可能會較批發行業用途吸引更多訪客。這些委員並詢問消防處處長考慮在工業／工辦樓宇進行商業用途的申請準則，以及這些準則會否因有關建築物的整幢或部分已改作商業用途而有所不同。

22. 九龍規劃專員余賜堅先生回答說，消防處處長與有關建築物的相關業主／租戶進行了會議，商討消防安全問題。他進一步解釋根據城規會規劃指引編號 22C，在工業／工辦樓宇地面一層，裝設噴灑系統和沒有裝設噴灑系統的合計商用樓面面積分別不得超過 460 平方米和 230 平方米。上述樓面面積準則不適用於新發展或涉及整幢工業樓宇的重建／改建計劃，原因是商業用途與污染及／或危險工業用途在同一幢建築物內毗鄰而立的問題並不會在這種情況下產生。

23. 一名委員問及把有關建築物整幢重建／改建作商業用途的可行性。麥力知先生說，所有相關土地擁有人必須一致同意修訂契約條款，但建築物若涉及共有業權，則可能難以取得所有土地擁有人的一致同意。

商議部分

24. 委員明白營商環境不斷改變，但同意確保前往工業樓宇內商業用途的訪客的消防安全至為重要。因此，就消防安全的角度而言，城規會不能支持目前這些申請。

25. 儘管如此，委員認為有關建築物正在轉型中，而轉變的方向正符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵把現有污染及／或危險工業用途取締，以便把該區轉型以配合商貿用途。然而，在過渡期內，部分工業用途仍保留在同一幢建築物。為實現該地帶的規劃意向，政府須更積極促進工業／工辦樓宇轉型作其他用途，特別是有關樓宇大部分用途已更改，或有意像這宗申請的建築物一樣改作其他用途。委員的意見／建議總結如下：

- (a) 由於加快把「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的舊工業樓宇重建／改建作非工業用途有助恢復該區的經濟活動，因此當局應予支持；
- (b) 由於修訂契約條款的地價高昂，因此把整幢工業／工辦樓宇重建／改建作商業用途未必有太大誘因；
- (c) 在轉型的過程中，個別業主／租戶可能沒有所需的資源和專業知識，以提出解決消防安全問題的措施；
- (d) 消防安全方面，若同一幢工業／工辦樓宇只保留少量工業用途，消防處處長需研究是否可就這種樓宇內作商業用途的申請採取不同的準則；
- (e) 要解決不同用途毗鄰而立的問題，當局應考慮採納更具創意的地帶區劃機制，例如容許若干相連的樓

層進行綜合改建，並提供緩衝樓層把工業用途與商業用途隔開；

- (f) 當局應考慮成立專責小組研究有關問題，並提出有效的解決方案，同時亦可考慮設立資源中心向業主／租戶提供協助和意見，以解決過渡期內遇到的問題；以及
- (g) 除執行契約條款外，消防處處長在過渡期內應多進行巡邏並加強對違例的商業用途的執行管制行動。

26. 主席說，要恢復香港舊工業區的經濟活動涉及複雜的問題。由於經濟結構轉變，不少工業用途均逐漸受到淘汰。當局設立「其他指定用途」註明「商貿」地帶及透過規劃申請制度提供各種相容的商貿用途，目的是鼓勵舊工業區轉型作其他用途。然而，這個轉型過程仍需要有一個機制配合，以解決香港大部分工業樓宇分契地權的問題。秘書補充說，房屋及規劃地政局、規劃署、地政總署和消防處幾個相關政府部門已就工業／工辦樓宇內用作商業用途的消防安全問題進行討論。秘書處現正就執行有關消防裝置的規劃許可附帶條件擬備文件，以提交城規會考慮。相關政府部門的代表會獲邀出席有關會議，以便解答委員提出的問題。當局會向房屋及規劃地政局和消防處轉達上文第 25 段列載委員的意見／建議，以供考慮。

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，理由是從消防安全的角度而言，這些申請不獲支持。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍陳國榮先生出席會議解答委員的問題。余先生和陳先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H3/376 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
西營盤第二街 110、112 及 114 號
關設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/376 號)
-

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店用途；
- (c) 政府部門的意見——警務處處長關注到擬議酒店帶來更多上落客貨和泊車活動(特別是繁忙時段)，會造成交通影響。從城市設計和景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但認為擬議酒店與毗鄰低建住宅建築物在建築形式、建築風格或顏色方面並不協調，因此申請人應考慮進一步改善其建築設計。渠務署總工程師／港島及離島認為申請人未有在申請書內解決因擬議發展造成的排水和排污問題；
- (d) 在這些申請及進一步資料的法定公布期內，當局接獲九份反對這宗申請的公眾意見。文件第 9.3 段列載了反對理由。民政事務總署中西區民政事務專員對這宗申請有所保留，主要是基於交通和環境理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即主要是擬議酒店不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，以及與該區的住宅特

色不相協調。申請書內沒有提出充分理據，足以偏離此規劃意向，批准這宗申請亦會立下不良先例。

29. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

30. 主席指出申請地點約有 175.7 平方米，面積較小，而《建築物(規劃)規例》所訂明的最高非住用地積比率 15 倍(不包括當局可能就酒店用途的支援設施批給額外地積比率)，遠較毗連地區准許的最高住用地積比率 8.0 倍為高，這樣會對附近地區形成不協調的建築環境。

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要是作住宅用途。申請書內沒有提出充分理據，足以偏離此規劃意向；
- (b) 當局認為擬議發展與主要作住宅用途的附近地區不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請會為住宅區的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會為該區整體的景觀狀況造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的問題。任女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H18/52 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大潭大潭篤抽水站的前水務署職員宿舍作屋宇發展(改建現有建築物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/52 號)
-

簡介和提問部分

32. 秘書報告，申請地點內前水務署職員宿舍被評定為一級歷史建築物。黃澤恩博士、林雲峰教授和陳弘志先生是古物諮詢委員會成員。委員同意他們所涉的利益屬間接性質，因此同意他們可繼續參與會議。委員備悉林雲峰教授已就無法出席會議致歉。

33. 秘書再報告，當局收到保得物業管理有限公司的來信，代表紅山半島就申請提出反對。方和先生就此議項申報利益，理由是他在紅山半島擁有一個物業。

[方和先生此時暫時離席。]

34. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按交件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別是申請地點為小組委員會於二零零四年七月三十日批准的一宗先前申請(編號A/H18/47)的所在地點；該宗申請是把前政府職員宿舍用作臨時性質的屋宇用途，為期五年。不過，把空置處所出租作住宅用途曾予延遲，以待建築工程於二零零六年年底完成；
- (b) 擬議的屋宇用途(改建現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門(包括康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處)的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見。一名提意見人不反對這宗申請，而另一名提意見人則支持保留該歷史建築物，並建議在盡量減少對附近環境造成不良影響下把該處改建作有利用途。民政事務總署南區民政事務專員接獲由保得物業管理有限公司代表紅山半島就這宗申請提出的反對，理由是擬議用途會破壞紅山半島的寧靜環境；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即主要是當局認為擬議用途與附近土地用途並非不相協調；不會造成不良的交通影響；以及有關地點原本是作住宅用途，因此實際上申請地點的用途沒有更改。根據租約規定，現有的歷史建築物不得進行任何改建及加建，因此擬議用途不會對現有處所的歷史價值造成不良影響。不過，規劃署建議就這宗申請批給為期五年的臨時許可，以提供彈性讓當局在適當時檢討申請地點的土地用途。關於區內人士的憂慮，擬議用途只是提供單一住所，應該不會對附近地區造成重大影響。

35. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提出申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，即有效至二零一二年五月十一日止，並須附加條件規定申請人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。

37. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就有關處所的所有改動及加建建議，必須在工程展開前取得康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的同意；
- (b) 康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處職員可獲准進入有關處所，以便就有關歷史建築物進行實地視察、改善或發展；
- (c) 重量超過三公噸的車輛不得進入大潭童軍中心以後的路段；
- (d) 就通道安排徵求水務署署長的同意；

- (e) 留意水務署署長就落實大潭篤抽水站界線保安和安全措施提出的意見；
- (f) 留意消防處處長就遵守《消防和救援進出途徑守則》方面的意見；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應盡量避免砍伐申請地點的現有樹木。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的問題。林先生此時離席。]

[方和先生此時返回會議席上。]

[陳家樂先生和陳華裕先生此時暫時離席。]

荃灣及西九龍

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超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)]

- (i) A/K3/492 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角太子道西 148 號
(九龍內地段第 2542 號餘段)偉興大廈 3 樓
關設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/492 號)
-

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 學校(補習學校)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，表示就這宗申請並無意見。民政事務總署油尖旺民政事務專員已諮詢油尖旺北分區委員會主席，而他對這宗申請亦並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。補習學校與佔用許可證訂明 1 樓部分及 2 至 12 樓的准許住宅用途不相協調，原因是補習學校沒有獨立通道，以及其運作或會對有關建築物的居民造成滋擾。有關建築物最低三層以上的不符合規劃的商業用途尚未取得規劃許可。在旺角區劃為「住宅(甲類)」地帶內的 19 宗先前獲批作學校用途的申請與現時申請處所不同的，是所在地點位於商業／辦公室建築物或有獨立通道的商業／住宅建築物的非住用部分。批准這宗申請會立下不良先例。

39. 委員並無就申請提出問題。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

商議部分

40. 在回應一名委員有關執行行動的問題時，地政總署助理署長／九龍麥力知先生說，除標準的非厭惡性行業條款外，有關建築物的契約實際上並無限制土地用途。若小組委員會拒絕這宗申請，當局不能對申請處所的補習學校用途採取執行契約條款行動。主席補充說，《城市規劃條例》沒有訂明可對市區及新市鎮區的違例發展採取執行規劃管制的條文。當局對違例更改用途的規管須依賴屋宇署透過申請人提交建築圖則的規定而進行。

41. 委員備悉消防處處長、屋宇署總屋宇測量師／九龍及其他相關政府部門不反對這宗申請，以及有關建築物在沒有取得規劃許可下已大部分改作商業用途。因此，他們憂慮若當局拒絕這宗申請，會阻礙把同一幢建築物的違例商業用途納入法定規管的工作。

42. 另一名委員提醒小組委員會，這宗申請的補習學校用途違反了屋宇署發出的佔用許可證。補習學校用途與小組委員會於這次會議較早時候考慮的申請編號 A/K14/533 至 540 有所不同，因為這宗申請的用途不符合「住宅(甲類)」地帶用作住宅用途的整體規劃意向。根據文件第 7.2 段，同一幢建築物仍有住宅用途，而且部分非住宅用途日後可重新用作住宅用途。因此，委員大致上認為補習學校用途會對同一幢建築物的居民造成滋擾。此外，一名委員亦認為批准「住宅(甲類)」地帶內的這宗申請，會為區內的同類申請，即位於商業／住宅建築物而沒有獨立通道的住用部分申請作商業用途，立下不良先例。秘書告知委員，城規會於二零零七年三月九日拒絕一宗在何文田區的「住宅(乙類)」地帶內作相同用途的先前申請(編號 A/K7/81)時，委員會同意申請處所是否有獨立通道是評估補習學校用途申請的一項相關的考慮因素。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

43. 一名委員詢問，若申請人擬在「商業／住宅」地帶而並非「住宅(甲類)」地帶闢設補習學校，是否須申請規劃許可。另一名委員提及文件附件 1e，詢問申請作補習學校用途是否需要進行結構方面的評估。秘書回答說，在「商業／住宅」地帶內闢設補習學校是無須申請規劃許可的。不過，《都會計劃檢討第二階段研究及相關的九龍建築物密度研究檢討(二零零三年)》建議把「商業／住宅」地帶改劃作其他適當的用途地帶，理由是這個地帶劃分會製造不明朗因素，例如擬議發展的類型。當局已着手於各區實行改劃「商業／住宅」地帶的建議。由於該補習學校違反了佔用許可證訂明作住宅用途的規定，因此申請人有必要進行結構方面的評估，以便向屋宇署證明申請處所就結構荷載而言，用作補習學校用途是可以接受的。委員大致上同意有關建築物已滲入不少非住宅用途是不能作為批准這宗申請的合理理由，原因是前者並無獲得城規會批准。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 補習學校與有關建築物的准許住宅用途不相協調；
以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，引致商業用途侵佔「住宅(甲類)」地帶內商業／住宅建築物的住用部分。

[邱小菲女士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TW/390 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
荃灣荃華街 36 至 48 號富麗花園
購物商場 A 平台 1 樓
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/390 號)
-

簡介和提問部分

45. 小組委員會備悉申請人代表已於二零零七年四月二十六日要求延期考慮其申請，以便與屋宇署解決各項有關事宜。

商議部分

46. 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，以便申請人與屋宇署解決各項有關事宜及提交進一步資料。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兩個月時間與屋宇署解決各項有關事宜及準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TY/96 在劃為「工業」地帶的
青衣西草灣路青衣市地段
第 108 號餘段(部分)
關設混凝土配料廠及瀝青生產廠
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/96B 號)
-

簡介和提問部分

47. 秘書報告，這宗申請由香港聯合船塢集團有限公司提出，該公司是和記黃埔有限公司和太古公司的聯營公司。黃澤恩博士和陳旭明先生分別與和記黃埔有限公司和太古公司近期有業務往來，因此就此議項申報利益。

[黃澤恩博士和陳旭明先生此時暫時離席。]

48. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 文件第 1 段和第 2 段詳載的申請背景，特別是這宗申請旨在取得規劃許可，以便在申請地點繼續用作現有的混凝土配料廠和瀝青生產廠用途，作為永久用途；
- (b) 在申請人所提交進一步資料的法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，質疑城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條考慮有關瀝青生產廠的權限，並提出城規會應根據條例第 12A 條考慮有關用途。《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/22》的「工業」地帶的「註釋」並無特別指明「瀝青生產廠」屬於第一欄或第二欄用途。法定圖則的詞彙釋義／概括用途名稱釋義亦沒有界定該用途的涵義。二零零六年十二月十五日，小組委員會同意應規劃署的要求延期考慮這宗申請，以便就瀝青生產廠用途尋求法律意見；
- (c) 根據文件第 2.5 段所載的考慮因素，律政司表示把「瀝青生產廠」視為與「混凝土配料廠」相似用途

的詮釋並非毫無疑問的。鑑於律政司的法律意見，規劃署認為不應在條例沒有條文讓城規會考慮根據條例第 16 條提出有關「瀝青生產廠」用途的申請的情況下，考慮這宗申請。為確保申請人能夠根據條例第 16 條提出有關「瀝青生產廠」用途的規劃申請，規劃署建議修訂青衣分區計劃大綱圖的《註釋》，在有關的「工業」地帶的第二欄加入「瀝青廠」。「法定圖則註釋總表」亦會作出相應修訂，以便在適當時侯對其他分區計劃大綱圖的《註釋》作出同類修訂。

49. 環境保護署助理署長(環境評估)區偉光先生在回應一名委員的問題時說，根據《空氣污染管制條例》，混凝土配料廠和瀝青生產廠屬於指明工序。二零零二年，當局已根據《空氣污染管制條例》就申請地點的混凝土配料廠和瀝青生產廠發出所需的運作牌照。瀝青生產廠用途所引起的環境問題，主要是有關活動會造成塵埃污染和交通噪音影響，而影響程度視乎若干考慮因素，如生產量及所涉物料的數量以及運作的規模。環境保護署先前曾接獲三宗投訴，主要是投訴有關申請地點現有用途造成的塵埃污染，但經調查後這些投訴並不成立。

50. 秘書在回應另外兩名委員的問題時說，造成污染的工業用途(包括「混凝土配料廠」用途)一般會列入「工業」地帶的第二欄用途，這樣申請人便須提交規劃申請，以確保有關用途不會對環境、交通、基建及其他方面造成不良影響。如城規會同意，青衣分區計劃大綱草圖會根據條例第 5 條展示，以訂明在有關「工業」地帶內進行「瀝青生產廠」用途須向城規會申請規劃許可，這樣可為公眾提供法定途徑，以便對分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議提出申述。

51. 一名委員詢問有關「工業」地帶與毗連的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶是否相容。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士解釋，有關的「其他指定用途」地帶的規劃意向是作低密度、低層的康樂及與旅遊業有關的發展，例如度假酒店、公眾康樂用途和其他旅遊景點。不同土地用途毗鄰而立的問題可透過仔細計劃有關「其他指定用途」地帶的發展設計和布局解決，特別是有關地帶的土地面積非常廣

闊，而准許發展密度卻非常低，因此兩個用途之間應有充足的土地作為緩衝。

52. 鑑於法律意見及上述討論，委員同意條例並沒有條文讓小組委員會考慮根據第 16 條提出作「瀝青生產廠」用途的申請。小組委員會同意告知申請人，條例第 16(4)條訂明，城規會可批給的許可，範圍以圖則所顯示或訂明或指明者為限。《青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/22》的《註釋》並無訂明城規會可就這宗申請(在申請地點包括「瀝青廠」用途在內)批給規劃許可。

53. 小組委員會同意告知申請人，城規會會對《青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/22》作出修訂，以訂明城規會可根據條例第 16 條，考慮在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內用作「瀝青生產廠」用途的規劃申請的條文。修訂建議會根據條例第 5 條展示，以供公眾提出申述。

54. 小組委員會亦備悉「法定圖則註釋總表」會相應地作出修訂，以便在適當時候對其他分區計劃大綱圖的《註釋》作出同類修訂。

[黃澤恩博士和陳旭明先生此時返回會議席上。]

[李慧琮女士此時暫時離席。]

[區偉光先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TY/100 在劃為「道路」用地的
青衣青衣西北交匯處青嶼幹線觀景台以東的
政府土地
闢設公眾停車場(貨櫃車除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/100 號)
-

簡介和提問部分

55. 秘書報告，這宗申請由運輸署提出，該署助理署長／市區盧劍聰先生就此議項申報利益。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

56. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 公眾停車場用途(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，認為應設置一個的士站、減少泊車位，以及基於環保理由鼓勵使用大型車輛。提意見人亦對美化、管理和保養停車場表示關注。民政事務總署葵青民政事務專員支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即主要是申請用途為服務及通往青嶼幹線訪客中心及觀景台的重要設施；有關用途與附近地區的特色並非不相協調；基於申請地點的位置偏遠，可能不適宜用作其他用途；以及相關的政府部門不反對這宗申請。至於公眾的關注，申請地點以南已有一個的士站，而且公眾可使用私家車以外的公共交通工具，前往青嶼幹線訪客中心及觀景台。申請地點的公眾停車場內已栽種植物。雖然申請用途目前由青馬管制區的經營者負責管理、運作和保養維修，申請人澄清日後該署的停車場經營者會負責這些工作。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。

[李慧琼女士和盧劍聰先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

59. 此議項的會議記錄會另外以機密文件方式記錄。

港島區

議程項目 7

60. 此議項的會議記錄同上。

議程項目 8

其他事宜

61. 議事完畢，會議於下午十二時五十五分結束。