

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年十二月七日上午九時舉行的

第 479 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

張孝威先生

許智文教授

林光祺先生

劉興達先生

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)(署理)  
彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

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**

陳祖楹女士

何培斌教授

何立基先生

劉文君女士

李偉民先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

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  
鄧永強先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年十一月二十三日第 478 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」)二零一二年十一月二十三日第 478 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／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/26》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 11/12 號)

3. 秘書報告說，由於運輸署曾就涉及中間道公眾停車場用地的修訂項目擬備交通影響評估，因此彭偉成先生已就此議項申報利益。小組委員會認為彭先生涉及直接利益，應為此議項暫時離席。

[彭偉成先生此時暫時離席。]

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生表示，文件附件 III 第 4 頁的替代頁已在會前送交委員。他借助投影片，按文件所詳載的內容向委員簡介尖沙咀分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並陳述下列要點：

分區計劃大綱圖的修訂建議

修訂項目 A 及 B：把中間道的「政府、機構或社區」用地改劃為「商業(11)」地帶[面積約 2 630 平方米]及「道路」[面積約 734 平方米]

建議改劃中間道「政府、機構或社區」用地的用途地帶

- (a) 該用地的面積約 3 364 平方米，現為樓高 12 層的公眾停車場(提供 735 個停車位和 95 個電單車停車位)，並於地下及一樓設有政府辦公室和公廁。建築物自二樓起有部分範圍橫跨中間道。政府致力透過多管齊下的方式為香港開拓土地資源，以建立土地儲備來切合房屋、社會及經濟發展，該用地確認適宜作商業用途；
- (b) 建議把用地的主要範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶，以重建為設有公眾停車場的新商業發展項目。用地涵蓋中間道及其行人路的部分擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」；
- (c) 目前，用地在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制為主水平基準上 90 米。當局於二零零八年為尖沙咀分區計劃大綱圖訂定全面的建築物高度限制時，把該「政府、機構或社區」用地及毗連涵蓋香港喜來登酒店(下稱「喜來登酒店」)的「商業」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，藉以締造高低有致的建築物高度輪廓(即北面的發展項目較高，而南面海濱一帶的發展項目則較低矮)，並配合該用地可能重建作商業用途；

- (d) 與分區計劃大綱圖上的其他「商業」地帶相若，「商業(11)」地帶的最高地積比率為 12 倍，並附加須為地帶提供不少於 345 個公眾停車位及 39 個公眾電單車停車位的規定。用地現時主水平基準上 90 米的建築物高度限制則不會改變；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (e) 運輸署於二零一一年委託顧問進行交通影響評估。有關評估建議，除商業發展項目本身所需的附屬停車位外，日後的商業發展項目須重置合共 345 個公眾停車位及 39 個公眾電單車停車位，以便為鄰近地區提供服務；
- (f) 該區普遍不乏政府、機構或社區設施以配合計劃人口的需要。獲諮詢的相關政府部門證實，該用地無須作其他政府、機構或社區用途，以及無須在用地日後的重建項目內重置現有的政府辦公室和公廁；

#### 分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議

##### 「商業」地帶

- (g) 建議在「商業(11)」地帶的《註釋》內加入「備註」，以訂明須提供不少於 345 個公眾停車位及 39 個公眾電單車停車位，以及該等車位須計入地帶的地積比率內；
- (h) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中加入條文，以容許向城規會申請略為放寬為各支區所訂的地積比率及／或總樓面面積限制、用作提供政府、機構或社區設施及私人會所的最小總樓面面積，以及所提供公眾停車位的下限；

##### 「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶

- (i) 為配合九龍其他分區計劃大綱圖內「住宅(甲類)」地帶所採用的相若條文及《法定圖則註釋總表》，亦加入一項條文，規定只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物

時，現有建築物的地積比率方會適用；而在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物不同類的建築物時，則《註釋》「備註(1)」所述的最高住用及／或非住用地積比率會適用；

- (j) 在「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶的《註釋》內加入條文，以容許向城規會申請略為放寬地積比率及／或總樓面面積限制；

#### 「其他指定用途」地帶

- (k) 在「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」、「九龍角碼頭」、「海運大廈包括商場及停車場」、「碼頭」、「設於碼頭上的體育及康樂會」、「通風大樓」及「海水抽水站」地帶《註釋》的「備註」中，加入容許向城規會申請略為放寬樓層數目限制的條文；

#### 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》

- (1) 當局已修訂尖沙咀分區計劃大綱圖的《說明書》，藉以反映各項修訂建議，並更新《說明書》內各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

#### 諮詢

- (m) 相關政府政策局／部門沒有就修訂建議提出反對或負面意見，而有關意見已適當地納入上述的修訂建議內；以及
- (n) 當局會根據《城市規劃條例》第 5 條展示尖沙咀分區計劃大綱草圖，讓公眾查閱，其間會就有關修訂諮詢油尖旺區議會。

5. 一名委員支持把中間道的公眾停車場用地(下稱「該用地」)改劃作商業用途的建議。然而，該名委員關注由於該用地有部分範圍(特別是南部)接近喜來登酒店，該用地日後的商業發展項目會被酒店遮擋。此外，把該用地的建築物高度限制訂

爲主水平基準上 90 米而最高地積比率訂爲 12 倍，會導致體積龐大的發展項目，從建築設計角度而言並不可取。該名委員詢問可否把建築物高度提升至主水平基準上 90 米以上，而最高地積比率則維持於 12 倍，從而增加設計彈性。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

6. 葉子季先生在回應主席的提問時表示，儘管喜來登酒店的客房大部分面向梳士巴利道，但仍有部分客房面向中間道。由於該用地的西部和南部十分接近喜來登酒店，這或會妨礙日後商業發展項目的設計。然而，葉先生指出主水平基準上 90 米的建築物高度限制已爲該用地日後的發展項目提供足夠的設計彈性。葉先生請委員留意載於文件圖 6 和 7 內的電腦合成照片，並解釋該用地屬於《建築物(規劃)規例》下的乙類地盤，在三層平台(最大上蓋面積爲 100%)之上的樓層的最大上蓋面積爲 62.5%。因此，該用地日後的發展商大可把大樓置於該用地的東面，面向遊樂場，從而避免被南面的喜來登酒店所遮擋。此外，雖然該用地的建築物高度限制爲主水平基準上 90 米，但喜來登酒店的現有建築物高度約爲主水平基準上 60 米，因此日後發展項目的高層應不會被酒店遮擋。葉先生表示，發展商可於詳細設計階段處理上述事宜。

7. 葉子季先生亦指出，根據規劃署的評估結果，把該用地的建築物高度限制訂爲主水平基準上 90 米，可容納地積比率爲 12 倍的商業發展項目連所需的公眾停車位。有關評估是假設三層平台的樓底高度爲五米，而樓上的樓底高度則爲四米。葉先生在回應主席的提問時指出，根據「商業(11)」地帶《註釋》所提供的公眾停車位須計入總樓面面積。

8. 主席詢問文件圖 6 和 7 所顯示的概略計劃是否假設日後的發展項目所提供的公眾停車位經斜道前往。他表示，倘若發展商選用非傳統的設計(例如一些海外國家所採用的雙層停車位和自動停車系統)而非使用斜道接駁停車位，公眾停車場所需的總樓面面積將會減少，令該用地可有更多總樓面面積作商業用途。

9. 葉子季先生在回應時表示，所擬備的概略計劃是假設在地面以上闢設公眾停車場，並使用斜道接駁停車位。日後的發

展項目建成後的外形或因相關發展商所採用的建築設計而與電腦合成照片所顯示的不同。

10. 至於日後的發展商可否就該用地的公眾停車場採用非傳統的設計，藉以減少公眾停車位所佔用的總樓面面積，葉子季先生表示公眾停車位須計入總樓面面積，而日後發展項目的設計是否可減少公眾停車位的總樓面面積，則須由相關部門(包括運輸署、屋宇署及地政總署)在稍後階段作進一步研究。

11. 秘書表示，公眾停車位須計入總樓面面積。倘若採用非傳統設計以減少公眾停車場的總樓面面積，日後的發展項目或有較大的總樓面面積作商業用途。她並指出，雙層停車位如何計算總樓面面積，須由屋宇署作進一步研究。

12. 一名委員認為，在該用地的公眾停車場採用非傳統的設計來減少總樓面面積的方法值得考慮，因為可騰出更多總樓面面積作商業用途。然而，由於該用地屬於供售賣土地，任何涉及公眾停車場設計的規定或會影響該用地的估值，因此有關規定須於契約條件內清楚訂明。主席同意並表示有關事宜可由相關部門在擬備契約條件時處理。

13. 另一名委員詢問現時中間道公眾停車場的使用率及用地日後的商業發展項目所需的附屬停車位數目。該名委員亦提述長江集團中心的停車場，並指高昂的停車收費也許是導致公眾停車場使用率偏低的原因，因此，發展商其後要求把公眾停車位改建作零售用途。

14. 葉子季先生在回應時提出下列要點：

- (a) 根據交通影響評估報告表 5.1 及 5.2(載於文件附件 4)，現時中間道多層停車場共有 735 個停車位。私家車停車設施在平日繁忙時間(晚上七時三十分至十時三十分)的使用率由 60% 至 72% 不等，與周末的使用率相若(即由約 51% 至 68% 不等)。據運輸署表示，該停車場的停車收費合理。使用率相對較低也許是由於駕駛者不願在停車場高層泊車所致；

- (b) 當局已要求建築署評估該用地日後所提供的公眾停車場所需的總樓面面積。評估結果顯示，假設停車場採用斜道作為通道，公眾停車場須樓高 4.5 層，所需的總樓面面積約為 11 000 平方米。在扣除用作公眾停車場的 11 000 平方米總樓面面積後，該用地約有 20 560 平方米的總樓面面積可用作商業用途；
- (c) 該用地日後的商業發展用途須根據《香港規劃標準與準則》所載的規定，提供附屬停車位。根據該準則，倘 20 560 平方米的總樓面面積全數作辦公室用途，便須提供合共 94 至 128 個附屬停車位；該用地若作零售用途，則須提供合共 69 至 103 個附屬停車位。運輸署會考慮各區的規劃情況，以決定把停車位的數目設於上限或下限。該用地若作酒店用途，該準則規定每 100 個酒店房間須提供一個停車位；以及
- (d) 日後的公眾停車場所收取的停車費用屬於發展商／經營者的商業決定。至於公眾停車位可否改作其他用途，當局已建議在「商業(11)」地帶的「備註」內清楚訂明，該用地須合共提供不少於 345 個公眾停車位及不少於 39 個公眾電單車停車位。在計算總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作公眾停車位／公眾電單車停車位的樓面空間均應計算在內。此外，有關停車位的詳細規定須載列於規管該用地的契約條件內。

15. 秘書指出，「商業(11)」地帶《註釋》所規定的公眾停車位數目具有法定效力，而有關做法與其他分區計劃大綱圖就用地(例如長江集團中心用地)闢設公眾停車場所規定的用途地帶限制一致。

16. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 I 的分區計劃大綱草圖編號 S/K1/26A 所顯示的《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/26》的修訂建議及載於附件 II 的經修

訂《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附錄 III 的《說明書》修訂本，用以述明城市規劃委員會就分區計劃大綱草圖編號 S/K1/26A 上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而有關《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[彭偉成先生此時返回會議席上。]

[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 4**

[公開會議]

《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14》的修訂建議  
(都會規劃小組委員會文件第 12/12 號)

---

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片，向委員簡介文件詳載的荔枝角分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並涵蓋下列要點：

##### 分區計劃大綱圖的修訂建議

修訂項目 A：把美孚新邨第二期百老匯街 38 號的私人社區中心(孚佑堂)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶[面積約為 1 060 平方米]

建議改劃美孚新邨的私人社區中心的用途地帶

- (a) 建議把位於美孚新邨的私人社區中心(孚佑堂)(面積約為 1 060 平方米)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，以反映有關地點現時用作服務美孚新邨居民的私人社區中心。另建議建築物高度限為一層及總樓面面積限為 564 平方米，以反映有關建築物發展完成後的情況；
- (b) 二零一一年十月七日，城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮保護孚佑堂關注組提交的第 12A 條申請(編號 Y/K16/1)，該宗申請擬把美孚新邨第二期的私人社區中心(名為孚佑堂)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。小組委員會決定不同意有關申請，理由是該社區中心的性質和運作情況不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及該用途地帶為擬供應土地予政府、機構和其他相關機構，作為提供社區所需的社會服務，以及用於與其工作直接有關或互相配合的用途。不過，小組委員會決定把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，以反映現有用途，即作為服務美孚新邨居民的私人社區中心；

#### 其他修訂項目

- (c) 當局藉此機會更新分區計劃大綱圖上所顯示的下列核准道路及鐵路計劃的施工進度，以供參考：
- (i) 由於西九龍填海計劃－主要工程(餘下部分)及九號幹線(現稱青沙公路)的建築工程已經完成，建議從分區計劃大綱圖上刪除行政長官會同行政會議表示批准的附註；以及
- (ii) 建議把行政長官會同行政會議於二零零九年十月二十日根據《鐵路條例》批准的廣深港高速鐵路香港段的鐵路路線納入分區計劃大綱圖，以供參考；

分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議

「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶

- (d) 建議在《註釋》收納「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶，並且在「備註」內訂明建築物高度限為一層及總樓面面積限為 564 平方米。此外，也收納略為放寬最大總樓面面積及建築物高度的條款；

「住宅(甲類)」地帶

- (e) 為了配合九龍其他分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶所採納的相若條文，亦加入一項條文，訂明只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物時，現有建築物的地積比率方會適用，而《註釋》的「備註(1)」所載的最高住用及／或非住用地積比率則適用於與現有建築物不同類的建築物。此外，此地帶的《註釋》已包括向城規會申請略為放寬地積比率的條文；

技術性的修訂

- (f) 其他技術性的修訂包括修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的用途名稱，把「Helicopter Filling Station」改為「Helicopter Fuelling Station」；以及修訂「休憩用地」地帶《註釋》的規劃意向；

修訂分區計劃大綱圖《說明書》

- (g) 當局已修訂荔枝角分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映修訂建議，並且更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新人口和規劃情況；

諮詢

- (h) 相關政府政策局／部門對修訂建議沒有提出反對或負面意見，而相關意見已適當地納入上述修訂建議；以及
- (i) 在荔枝角分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱期間，當局會就修訂項目諮詢深水埗區議會。

18. 委員並無就修訂建議提出問題。

19. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/14A》所顯示的《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14》的修訂建議及載於附件 II 的經修訂《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附錄 III 的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會就分區計劃大綱草圖編號 S/K16/14A 上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；而《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖和《註釋》一併展示。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/721 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的九龍北河街 183 號  
富匯居地下 1 號舖、一樓及二樓經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/721 號)

---

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(把申請處所改裝作提供 17 個房間的酒店)；
- (c) 政府部門的意見——如文件第 8 段所詳載，相關的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期間接獲的公眾意見撮載如下：
  - (i) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年七月十日，當局接獲 17 份公眾意見，分別來自有關大廈的業主委員會、一名深水埗區議員，附近龍安大廈的業主立案法團，以及 14 名個別人士(其中十人自稱是有關大廈各單位的擁有人)。他們全都反對申請，主要理由是這宗申請會影響消防安全，以及大廈的安全、管理和衛生；陌生人可出入有關大廈令居民的安全感大減；公眾擔心申請人在申請處所經營時租旅館，令物業貶值；以及擬議發展與「劏房」無異；以及
  - (ii) 在截至二零一二年十月十九日的第二次法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 18 份公眾意見，分別來自 16 名個別人士(當中 13 人自稱是有關大廈各單位的業主)、有關大廈的業主委員會及一名深水埗區議員。該業主委員會、該名深水埗區議員和其中九名個別人士先前已在第一次法定公眾查閱期時提出類似的意見。提意見人主要關注的問題大部分與在第一次法定公眾查閱期間接獲的意見相似。此外，一些提意見人表示申請人

已有一段時間沒有繳交大廈管理費，其不負責任的行為令他們擔憂；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所詳載的評估，並不反對申請。至於有公眾意見反對這宗申請，主要關注的問題涉及擬議酒店對大廈的保安和管理、建築物安全、消防安全的影響，以及可能對居民造成滋擾。就此，申請人建議在有關處所的一樓及二樓闢設緊急出口，並安裝閉路電視監察系統，以防酒店客人進入有關大廈的公用地方。由於申請人會安排只限從有關處所面向元洲街的獨立樓梯出入酒店，警務處處長不反對申請。其他獲諮詢的政府部門(包括消防處處長及屋宇署總屋宇測量師／九龍)均不反對申請。

21. 一名委員詢問小組委員會在決定批准或拒絕申請時，是否應該只考慮土地用途事宜，還是可考慮擬議酒店的內部設計及布局。這名委員認為擬議酒店的內部布局並不理想，因為一些房間既無窗戶又細小；擬議酒店只可經一條樓梯前往，亦沒有提供殘疾人士通道；以及擬闢設的緊急出口(備有警鐘)會為有關大廈帶來管理問題。

22. 一名委員詢問擬議酒店房間的面積。沈恩良先生回應說，根據申請人所提交的資料，申請處所將提供共 17 個房間，實用總樓面面積約為 233 平方米。根據上述資料，估計各房間的平均實用樓面面積約為 10 至 12 平方米。沈先生亦指申請人擬把有關處所改建作廉價酒店，而房間將設有獨立洗手間／浴室設施。

23. 一名委員詢問擬議酒店的上落客貨安排。沈恩良先生根據文件的圖 A-3 回應說，擬議酒店會在元州街上落客貨。

24. 一名委員詢問修訂已核准的計劃(例如改變房間的數目或刪減房間內的洗手間／浴室設施)是否須取得城規會的規劃許可。這名委員亦詢問規劃署有沒有同區同類型旅館的數字。

25. 沈恩良先生解釋說，有關方面可根據條例第 16A 條修訂已核准的發展建議。修訂的類別、申請程序和評估準則詳載於

城市規劃委員會規劃指引編號 36A。以這宗申請而言，倘所增加的房間數目沒有超出已核准數目的 5%，則屬 A 類修訂，無須取得城規會的許可。刪減房間內的洗手間／浴室設施亦無須取得城規會的許可。然而，該等改變仍須符合發牌當局和相關條例的規定。沈先生繼續說，深水埗區的旅館數目並不多，但他現時並無最新的數字。

26. 主席詢問擬議酒店是否擬設中央冷氣系統。沈恩良先生表示不是。

### 商議部分

27. 主席詢問早前一名委員對擬議酒店的設計和布局表示關注一事。沈恩良先生回應說已就這宗申請諮詢相關的部門。屋宇署總屋宇測量師／九龍並不反對申請，並表示會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》提出詳細的意見。至於擬在申請處所連接大廈一樓和二樓的公用地方的出口關設的緊急出口(備有警鐘)，申請人須符合《建築物消防安全守則》的規定。民政事務總署牌照事務處總主任亦不反對申請，並表示會在收到申請人根據《旅館業條例》提出的申請後擬定發牌規定。

28. 秘書補充說，在考慮擬議發展的規劃申請時，除了土地用途事宜外，倘小組委員會發現有關發展建議的設計和布局屬不可接受，或相關部門(例如屋宇署)基本上表示反對，可考慮拒絕該宗申請。她憶述城規會先前曾考慮一宗擬作酒店用途的同類規劃申請。鑑於酒店房間並無窗戶，城規會拒絕申請／延期就該宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料以處理委員關注的問題。

29. 至於現有申請，秘書表示，由於相關部門(包括屋宇署總屋宇測量師／九龍及民政事務總署)不反對申請，規劃署認為可批准申請，以紓緩香港酒店房間短缺的問題。由於委員對酒店的內部設計和布局有保留，小組委員會可拒絕申請或延期考慮申請，以待申請人提交進一步的資料以解決委員所關注的問題。

30. 一名委員備悉文件建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人在有關處所的一樓和二樓關設備有警鐘的緊急出口，

但有關設施的成效值得商榷。就此，這名委員對這項規劃許可附帶條件表示保留，因為有關安排會對殘疾人士使用該備有警鐘的緊急出口造成障礙，並為有關大廈帶來大廈管理問題，以及對該處的居民造成滋擾。

31. 主席表示，除了缺乏殘疾人士通道外，經樓梯前往擬議酒店的建議亦會為攜帶沉重行李的客人帶來問題。

32. 一名委員關注到申請人或會把有關處所改裝成多個細小的房間，並向民政事務總署牌照事務處申請旅館牌照，而不向城規會提交規劃申請。主席回應說，根據現行的做法，民政事務總署在收到旅館牌照的申請時會徵詢規劃署的意見。規劃署會就是否須向城規會申請規劃許可向民政事務總署提供意見。

33. 一名委員認為位處住宅大廈內的旅館應設有獨立通道，讓旅館訪客無須與住宅大廈的居民共用正門、升降機和樓梯，以免對有關大廈的居民造成滋擾。至於現有申請，擬議酒店並沒有為殘疾客人提供升降機服務，而且須依賴會造成消防安全和大廈管理問題的緊急出口(備有警鐘)，故未能符合當局對通道安排的規定。雖然有關發展建議在技術上或許可行，但這名委員對批准這宗申請有所保留。另一名委員亦持相同意見。

34. 主席總結說，委員普遍認為應拒絕這宗申請，因為擬議酒店的內部設計和布局，以及其通道安排不可接受。委員表示同意。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.3 段所載拒絕申請的理由，並認為應適當地修改有關理由，以反映委員在會上表達的意見。理由如下：

- (a) 這宗申請並沒有提供有效的措施，以證明擬議酒店／旅館無須與住宅單位共用大廈的升降機和樓梯，其運作或會為同一幢大廈的居民帶來滋擾和不便；
- (b) 擬議酒店的內部設計和布局，以及其通道安排不可接受，因為一些房間並無窗戶，亦沒有提供殘疾人士通道；以及

- (c) 批准這宗申請會為擬作酒店／旅館的其他同類申請立下不良先例，導致酒店／旅館用途入侵須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建築物。

[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。]

[黃仕進教授、梁宏正先生和鄒敏兒女士此時暫時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/437 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/437A 號)

---

36. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月十九日要求再次延期兩個月考慮申請，因為他們須擬備進一步的資料，以回應運輸署署長就申請所提出的意見。

37. 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再有兩個月時間預備擬提交的進一步資料。由於小組委員會已容許延期共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[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。]

[黃仕進教授、梁宏正先生和鄒敏兒女士此時返回會議席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/439 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
荃灣荃景圍 191 至 195 號  
荃威花園一期地下(部分)及二樓(部分)  
經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/439 號)

---

38. 秘書報告，林光祺先生現時與申請人的顧問陳旭明測計師行有限公司有業務往來，因此他已就此議項申報利益。由於林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

39. 秘書報告，於會前接獲由荃灣區議員林婉濱女士提交的請願信，反對這宗申請，主要理由包括擬議酒店會剝奪區內居民享用為他們而設的設施的權利；擬議發展會令居民所持物業的價值下跌；酒店用途會造成保安及管理問題；以及擬議發展會變成「時鐘酒店」，影響該區的寧靜環境及治安。該封請願信已於會上呈交，供委員參閱。

### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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；
- (b) 擬議酒店(把申請處所改建為設有 31 間客房的酒店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內共接獲 504 份公眾意見，分別來自申請地點所屬選區的一名荃灣區議員、該名區議員的辦事處連同荃威花園業主立案

法團、一名立法會議員以及區內居民／個別人士。三份由區內居民／個別人士提交的意見表示支持這宗申請，其中一份沒有說明支持申請的理由，另一份認為擬議酒店可有效善用商場用地，其餘一份則認為倘擬議酒店屬正當酒店並設有環境舒適的食肆，則這宗申請可以接納。494份由荃灣區議員、該名區議員辦事處連同荃威花園業主立案法團(附有3187個簽署)、立法會議員(附有308個簽署)以及區內居民／個別人士提交的意見均反對這宗申請，主要理由如下：

- (i) 荃景圍是純住宅區，擬議酒店與住宅用途不相協調；
  - (ii) 荃威花園平台只是一個小型商場，旨在為區內居民提供日常必需品及服務。擬議酒店不符合這項住宅發展原本的規劃意向，亦違反發展商在屋苑內闢設食肆的承諾；
  - (iii) 擬議酒店只有31間客房，設施有限，並非正式酒店，並可能變成「時鐘酒店」或「雙非孕婦」的居所，造成保安問題及滋擾，令區內居民的生活質素下降；
  - (iv) 擬議酒店會對附近地區的環境及交通造成影響，並構成火警危險及衛生問題；
  - (v) 區內居民(尤其是長者)會失去一個供消閒及與家人朋友聚會的地方；以及
  - (vi) 荃灣區現時已有數間酒店。倘該區對酒店房間有需求，應在市中心興建酒店；
- (e) 荃灣民政事務專員表示，荃威花園業主立案法團主席反對這宗申請，認為擬議酒店會造成保安及衛生問題，並關注擬議發展可能對環境及交通造成負面影響，認為應另覓地點興建酒店。荃灣西分區委員會於二零一二年十一月十二日討論這宗申請，並就

申請提出反對，理由與當局在法定公眾查閱期內接獲的意見相似。荃灣區議會於二零一二年十一月二十七日討論這宗申請，共有 13 名荃灣區議員就申請提出意見及反對，理由與當局在法定公眾查閱期內接獲的公眾意見相似。此外，荃灣區議會一致通過兩項動議，有關動議反對把荃威花園商場的任何部分改作酒店用途，並要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)尊重荃威花園原先的規劃(即作為純住宅區)及區內居民的意願；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：

- (i) 荃景圍主要是住宅區，而原先在住宅發展提供商業／零售樓面空間的規劃意向是為區內居民提供商業設施，以應付他們對日常必需品及服務的需求。申請人沒有提供充分的規劃理據，以證明有需要在申請地點興建酒店。擬議酒店會導致用作服務區內居民的商業／零售樓面空間永久失去；
- (ii) 現時，荃景圍住宅發展的商業平台沒有酒店。批准這宗申請會造成不良先例，令酒店用途滲入住宅區；
- (iii) 當局在法定公布期內共接獲 504 份公眾意見，其中 494 份公眾意見反對這宗申請，理由包括申請地點的位置不適宜作擬議發展、擬議酒店的性質、環境及交通問題、保安問題、對酒店房間沒有需求等。部分意見要求城規會拒絕這宗申請，理由是申請違反公眾意願。此外，荃灣區議會及荃灣西分區委員會均反對這宗申請；以及
- (iv) 對於公眾關注擬議發展會造成環境、排污及衛生問題、交通影響及火警危險，相關政府部門普遍沒有就這宗申請提出意見或反對。民政事務總署總主任(牌照)表示，發牌當局

接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，便會訂定發牌規定。

41. 一名委員備悉文件附錄 IVn 載有一份公眾意見，表示根據分區計劃大綱圖的《註釋》，並無條文訂明可在「住宅(甲類)」發展的最低三層作酒店用途。因此，這宗申請違反「住宅(甲類)」地帶的規定。該名委員詢問有關提意見人的意見是否正確。吳國添先生在回應時解釋，根據分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶《註釋》的用途附表，「酒店」用途屬「住宅(甲類)」地帶的第二欄用途，須先向城規會申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准。因此，申請人已就擬議酒店發展向城規會提交規劃申請。

#### 商議部分

42. 一名委員同意小組委員會應拒絕這宗申請。該名委員亦詢問為何規劃署就這宗申請及編號為 A/K5/721 的申請(小組委員會先前已於議程項目 5 考慮該宗申請)作出不同建議。雖然兩宗申請均涉及把住宅大廈／發展的部分商業範圍改作酒店用途，但規劃署建議批准編號為 A/K5/721 的申請，卻建議拒絕這宗申請。此外，該名委員認為小組委員會考慮擬把住宅發展的商業部分作酒店用途的申請時，應顧及酒店用途對住宅發展的居民可能造成的影響。就這宗個案而言，擬議酒店會導致現時用作服務區內居民的零售樓面空間永久失去，因此區內居民強烈反對這宗申請。

43. 主席在回應時表示，規劃署就這宗申請所作的評估詳載於文件第 9 段，有關評估已考慮相關政府部門的意見以及當局在法定公布期內接獲的公眾意見。申請編號 A/K5/721 所涉的大廈位於以商業／住宅發展為主的地區，毗鄰深水埗港鐵站。從土地用途是否協調的角度而言，擬議酒店並非與附近的土地用途不相協調。另一方面，這宗申請擬興建的酒店位於山坡上的住宅區，距離荃灣市中心約一公里。批准這宗申請會導致用作服務區內居民的商業／零售樓面空間永久失去，亦會造成不良先例，令酒店用途滲入住宅區。主席進一步表示，小組委員會會按個別情況評估及考慮每宗規劃申請。就這宗申請而言，實有需要在住宅發展保留商業樓面空間，以提供超級市場、食

肆及便利店等設施，應付區內居民對日常必需品及服務的需要。

44. 一名委員詢問近年擬作酒店用途的規劃申請數目有否增加趨勢，以及本港酒店房間不足的問題近年有否惡化。

45. 主席表示，自「一簽多行」於二零零九年四月實施以來，訪港旅客人數大增。二零一一年，訪港旅客人數約 4 200 萬，當中約 2 800 萬來自內地，導致近年本港酒店房間不足的情況加劇。

46. 吳國添先生在回應一名委員的詢問時表示，對於荃灣區擬議酒店發展在取得城規會的規劃許可後有多少已經落成，他手頭上沒有相關的資料。

47. 主席總結，委員普遍認為小組委員會應拒絕這宗申請，理由是批准申請會導致用作服務區內居民的商業／零售樓面空間永久失去。

48. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 在有關處所經營酒店並沒有充分的規劃理據支持，而擬議酒店用途會導致用作服務區內居民的商業／零售樓面空間永久失去；以及
- (b) 批准這宗申請會造成不良先例，令酒店用途滲入住宅區，導致失去用作服務區內居民的商業／零售樓面空間。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/440 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
荃灣沙嘴道前大窩口工廠大廈進行綜合住宅發展  
(新居者有其屋發展計劃連社會福利設施(長者日間護理中心))  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/440 號)

---

49. 這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而安建顧問有限公司(下稱「安建」)擔任其顧問。秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

- |                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| 梁焯輝先生<br>以規劃署署長身分 | — 房委會策劃小組委員會<br>委員                    |
| 曹榮平先生             | — 民政事務總署署長(房委會<br>策劃小組委員會委員)的<br>候補委員 |
| 鄒敏兒女士             | — 地政總署署長(房委會委員)<br>的候補委員              |
| 劉文君女士             | — 房委會委員                               |
| 林光祺先生             | — 現時與房委會及安建有<br>業務往來                  |

50. 小組委員會備悉，劉女士已就未能出席會議致歉。小組委員會認為梁先生、曹先生、鄒女士及林先生涉及直接利益，他們須就此議項暫時離席。副主席此時負責主持會議。

[梁焯輝先生及林光祺先生此時暫時離席，而曹榮平先生及鄒敏兒女士此時離席。]

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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；
- (b) 擬進行綜合住宅發展(新居者有其屋發展計劃連社會福利設施(長者日間護理中心))；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見。香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)表示，由於附近現有次高壓氣體管道，因此須進行風險評估，以評估潛在風險和訂定所需措施(如需要的話)。當局須在設計階段諮詢煤氣公司，並在施工階段與煤氣公司保持緊密聯繫和提供防護措施。一名個別人士反對這宗申請，並建議把申請地點用作休憩用地和綠化地帶，供居民和工業區的工人享用；以及

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。關於煤氣公司提出的公眾意見，即有必要進行風險評估、在設計階段進行諮詢、在施工階段與煤氣公司緊密聯繫和提供防護措施，申請人已提交進一步資料，表示曾諮詢煤氣公司，並確定現時申請地點並無氣體管道。申請人又表示會在施工階段與煤氣公司進一步聯繫。為此，機電工程署署長對這宗申請沒有負面意見。至於有公眾意見反對擬議居屋發展計劃並建議把申請地點用作發展休憩用地，須注意的是，申請地點是根據二零一零年通過的《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」)的結果和建議，由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地

帶以進行綜合住宅發展。在該項土地用途地帶的改劃中，前大窩口工廠大廈用地南面約 0.4 公頃的部分範圍已由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以供闢設公眾休憩用地。

[鄧建輝先生此時返回會議席上。]

52. 一名委員關注到申請地點雖擬作居屋發展，但其西面鄰近王子工業大廈，而東面則鄰近鼎豐染廠有限公司。吳國添先生在回應時表示，當局已在分區計劃大綱圖上有關「綜合發展區(2)」用地的西部劃設闊 15 米的非建築用地。此舉可在申請地點與西面的王子工業大廈之間提供間距。根據申請人的建議，在闊 15 米的非建築用地上會闢設園景美化行人道。申請人亦已進行環境評估，以審視道路交通噪音、工業噪音、煙囪排污及汽車廢氣排放對擬議發展項目的影響，並就紓緩這些影響的措施提出建議。為此，環境保護署署長並不反對發展建議。吳先生亦指出，雖然王子工業大廈有活躍的工業用途，但業主最近已提交第 12A 條申請(編號 Y/TW/5)，擬把有關用地由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，以便把有關建築物整幢改裝為酒店。該項改劃用途地帶申請會提交小組委員會考慮。

53. 吳國添先生在同一名委員提出進一步詢問時表示，鼎豐染廠有限公司的用地在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(4)」地帶。有關工廠大廈租予鴻福堂集團有限公司作生產涼茶產品之用。

54. 吳國添先生在回應一名委員的詢問時表示，文件第 12.15 段所載由一名個別人士提交的公眾意見已納入文件的附件 IVb。

#### 商議部分

55. 一名委員不反對這宗申請，因為在申請地點興建擬議居屋發展計劃有助解決本港的房屋短缺問題。然而，這名委員備悉申請地點位於工業區內，特別是其東面界線鄰近兩幢工業大廈。據申請人的擬議布局設計所示，位於申請地點東部的擬議高層大廈(第三座)與現有工業大廈之間的緩衝地帶不足。為優

化擬議的居屋計劃，這名委員建議把申請地點西面劃作「休憩用地」地帶的部分範圍納入有關發展項目內，以便申請人可把擬議的居屋發展項目西移，使其遠離有關的工業大廈。這名委員亦提出另一替代性方案，即在申請地點東面界線提供更多綠化，以增加第三座樓宇與現有工業大廈之間的緩衝地帶。

56. 另一名委員表示，小組委員會於二零一零年考慮荃灣分區計劃大綱圖的擬議修訂(即把荃灣東工業區北部的「工業」用地改劃作其他用途)時已作出廣泛的討論。小組委員會決定把有關的「工業」用地主要改劃為「綜合發展區」地帶，以住宅用途為主。這名委員亦表示，工業大廈的業權分散，或會對其重建計劃構成限制。不過，王子工業大廈屬於單一業權，故沒有這種限制。鑑於該區逐漸改作住宅用途，這名委員認為該區適宜作住宅發展，因此這宗申請可獲批准。然而，考慮到申請地點東面的鴻福堂用地的工業活動仍然活躍，這名委員同意可沿申請地點的東面界線進行更多綠化工作，從而改善擬議居屋發展項目的布局設計。

57. 秘書表示，申請地點屬於荃灣東工業區一部分。二零一零年十二月，小組委員會考慮荃灣分區計劃大綱圖的擬議修訂，並決定把荃灣東工業區北部的「工業」用地改劃為幾個「綜合發展區」地帶及一塊中央公眾休憩用地，以作住宅用途。「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把該地區作綜合發展／重建，主要作為住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。當局在展示用途地帶修訂以供公眾查閱期間，接獲附近工業大廈業主的申述。他們反對的事項包括個別「綜合發展區」用地的界線範圍及／或要求把其用地改劃作其他用途。在進行申述聆訊後，城規會認為荃灣東工業區北部的擬議「綜合發展區」及「休憩用地」地帶實屬恰當，並決定不接納這些申述。秘書又表示，「綜合發展區」地帶內很多工業用地均屬單一業權。城規會認為業權人可嘗試合併有關用地並共同進行發展，以達致綜合發展的規劃意向。

58. 秘書續說，擬議的居屋發展計劃可發揮催化作用，推動與加快把整區轉型作住宅發展並附設商業設施和休憩用地的過程。委員提出沿申請地點東面界線進行更多綠化工作的意見可轉交申請人考慮。此外，由於當局會訂定規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實園境設計總圖，因此申請人必須提交並

落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署或城規會的要求。

59. 副主席總結表示，委員普遍認為這宗申請可予批准，因為城規會已詳細討論有關改劃荃灣東工業區此範圍所屬用途地帶一事，而且批准申請可推動荃灣東工業區的土地用途重整及環境改善工作。

60. 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十二月七日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 闢設長者日間護理中心，而有關情況須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (c) 在擬議的第二座與第三座樓宇之間的地面闢設闊 15 米的觀景廊，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供停車位和上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，設計並建造申請地點的非建築用地上的園景美化行人道，以及毗連「休憩用地」地帶內的公眾休憩用地，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即就排污影響評估報告所概述的擬議排污駁引工程與渠務署聯絡；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6段的規定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用；
- (e) 留意機電工程署署長(下稱「機電署署長」)的意見，即在有關發展的設計及施工階段，申請人須就擬議工程範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及在需要進行任何挖掘工程時施工範圍須從氣體喉管後移的最少距離，與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調；以及
- (f) 留意機電署署長的意見，即須注意機電工程署《避免氣喉管構成危險工作守則》的規定。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[邱浩波先生此時暫時離席，而劉興達先生此時離席。]

[梁焯輝先生及林光祺先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/105 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界荃灣汀九第 399 約地段第 253 號 A 分段餘段、第 261 號、第 388 號及毗連政府土地略為放寬最高地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.75 倍)，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/105 號)

---

62. 秘書報告說，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基」)及英環香港有限公司(下稱「英環」)是這宗申請的顧問。林光祺先生和劉興達先生現與杜立基有業務往來，已就此議項申報利益。劉文君女士現與英環有業務往來，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉女士已因未能出席會議致歉，而劉先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林先生可以留席。

63. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年十一月二十二日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間就擬訂行車量預測數據的方法與運輸署聯絡及準備進一步資料，包括經修訂的交通噪音評估報告，以回應運輸署的意見。

64. 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。此外，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。由於小組委員會已批准延期共三個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[邱浩波先生此時返回會議席上。]

九龍區

議程項目 10

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 號由「住宅(甲類)」地帶改劃為  
「住宅(甲類)1」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/1D 號)

---

65. 這宗申請由東展有限公司(下稱「東展」)提交。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)及香港大學(下稱「港大」)是這宗申請的顧問。秘書報告下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                       |
|-------|-----------------------|
| 黃仕進教授 | — 現與奧雅納有業務往來，而且是港大的僱員 |
| 林光祺先生 | — 現與奧雅納及港大有業務往來       |
| 劉興達先生 | — 現與奧雅納有業務往來          |

66. 小組委員會備悉劉先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授及林先生可以留席。

67. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年十一月二十二日要求再延期三個月考慮這宗申請，因為他們已向規劃署提交經改良的方案，而且申請人的代表現正進一步改良有關方案，以回應建築署關注擬議大樓會造成視覺影響的問題。申請人會在未來三個月就提交城規會的改良方案擬備進一步資料。

68. 秘書說，這是申請人第五次要求延期考慮申請。申請地點(啓德大廈)涉及三宗由申請人提出的司法覆核。該三宗司法覆核於二零一二年五月三日由原訟法庭一併聆訊。二零一二年五月十一日，原訟法庭宣布判決，裁定三宗司法覆核得直，並

推翻分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 及 S/K13/27 上的三項限制(建築物高度、非建築用地及建築物間距)及城規會拒絕考慮把建築物高度限制提高至超過主水平基準上 130 米的決定。法庭也頒令把是否應在申請地點訂定任何限制的問題發還城規會重新考慮。

69. 秘書續說，城規會及申請人同於二零一二年六月七日就判決提出上訴。上訴法庭定於二零一三年五月九日及二零一三年五月十日就上訴一併進行聆訊。城規會也於二零一二年七月二十七日向高等法院申請擱置執行判決。該申請於二零一二年八月十七日進行聆訊，獲法庭批准擱置執行有關命令以待上訴結果。

70. 一名委員詢問申請人是否有意拖延考慮申請，以待法庭就司法覆核作出決定，還是倘這宗申請獲城規會批准，他們會撤回司法覆核。秘書回應說，申請人並無表明意願。根據先前的法律意見，這宗申請及法庭就司法覆核作出的決定應是兩回事。

71. 另一名委員認為小組委員會應着重考慮是否有理據支持延期考慮申請。如申請人提出的理由充分，則延期要求可以接納。

72. 經進一步商議後，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。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人再有三個月時間準備擬提交的進一步資料。由於這次是申請第五次延期，而小組委員會已批准延期共 13 個月，因此，這次是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/679 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 49 號創貿廣場地下 2 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/K14/679 號)

---

73. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月二十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應消防處處長對這宗申請提出的意見。

74. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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將要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 12

### 其他事項

75. 餘無別事。

### 表示謝意

76. 秘書表示，主席梁焯輝先生即將退休，這次是梁先生最後一次主持都會規劃小組委員會會議。副主席建議而各委員亦贊成向梁先生致謝，感謝他對小組委員會工作的領導，並祝願他退休後生活愉快。主席多謝各委員歷年來對小組委員會工作的支持和貢獻。

77. 會議於上午十一時二十分結束。