

城市規劃委員會

都市規劃小組委員會二零零五年七月十五日

第 307 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生

主席

趙麗霞博士

李王佩玲女士

吳水麗先生

黃澤恩博士

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲鋒教授

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

運輸署助理署長(市區)關志偉先生

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)區偉光先生

規劃署副署長／地區趙達萊先生

秘書

因事缺席

黃景強博士

陳兆根博士

Mr K.G. McKinnell

Dr Pamela R. Rogers

Mr Erwin A. Hardy

梁乃江教授

民政事務總署助理署長(2)李百全先生

地政總署副署長(一般事務)郭理高先生

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

城市規劃委員會總城市規劃師凌志德先生

城市規劃委員會城市規劃師張國成先生

開會詞

1. 鑑於部分議程項目會公開讓公眾參閱，主席表示這是都會規劃小組委員會自《2004年城市規劃(修訂)條例》在二零零五年六月十日生效後首次的公開會議，具有歷史意義。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年六月二十四日第 306 次會議記錄草擬本

[公開會議(所有議程項目)]

2. 都會規劃小組委員會二零零五年六月二十四日第 306 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[區偉光先生此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議(所有議程項目)]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 12 號(12/05)

擬在劃為「綠化地帶」的

西貢下洋第 233 約多個地段

及毗連政府土地興建屋宇

(規劃申請編號 A/DPA/SK-CWBS/4)

3. 秘書報告，城規會在二零零五年四月二十二日進行覆核後，駁回有關擬在清水灣半島南發展審批地區劃為「綠化地帶」的地方興建屋宇的規劃申請，而城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年七月二日接獲對該項決定提出的上訴。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

(b) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 13 號(13/05)

在劃為「綜合發展區」地帶的

元朗牛潭尾竹攸路第 104 約

地段第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1716 號

A 分段(部分)、第 1717 號(部分)、第 1718 號、第

1719 號(部分)、第 1720 號(部分)、第 1721 號(部

分)、第 1722 號、第 1723 號(部分)、第 1724 號(部

分)、第 1725 號餘段(部分)、第 1726 號(部分)、第

1728 號餘段(部分)、第 1729 號(部分)、第 1731 號 A

分段(部分)和第 1732 號 A 分段(部分)及毗連政府土地

臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)

(規劃申請編號 A/YL-NTM/174)

4. 秘書報告，城規會在二零零五年四月二十二日進行覆核後，駁回有關在《牛潭尾分區計劃大綱圖》上劃為「綜合發展區」地帶的地方作臨時露天存放建築材料和機械(為期三年)的規劃申請(編號 A/YL-NTM/174)，而上訴委員會在二零零五

年七月四日接獲對該項決定提出的上訴。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

- (c) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 14 號(14/05)
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶、
「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔鳳園流坑第 11 約地段第 208 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(規劃申請編號 A/TP/341)

5. 秘書報告，城規會在二零零五年四月二十二日進行覆核後，駁回有關在《大埔分區計劃大綱圖》上劃為「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的地方興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的規劃申請，而上訴委員會在二零零五年七月四日接獲對該項決定提出的上訴。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

(ii) 放棄向城市規劃上訴委員會提出上訴

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 3 號
在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 116 約
地段第 2185 號(部分)、第 2186 號(部分)和
第 2249 號(部分)
臨時露天存放汽車零件、舊輪胎及汽車(為期一年)
(規劃申請編號 A/YL-TT/160)

6. 秘書報告，城規會在二零零四年十二月十日進行覆核後，駁回有關在《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/11》上劃為「農業」地帶的地方作臨時露天存放汽車零件、舊輪胎及汽車(為期一年)的規劃申請，而上訴委員會在二零零五年三月一日接獲對該項決定提出的上訴。二零零五年六月三十日，上訴人主動放棄上訴。二零零五年七月五日，上訴委員會正式確認該項上訴根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條已予放棄。

(iii) 上訴數據

7. 此外，秘書匯報，截至二零零五年七月十五日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 21 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	12
駁回	:	80
放棄／撤回／無效	:	108
尚未進行聆訊	:	21
有待裁決	:	3
		<hr/>
		224

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島陳振生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

建議修訂《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/9》

(都會規劃小組委員會文件第 21/05 號)

[公開會議(整個議程項目)]

簡介部分

8. 高級城市規劃師／港島陳振生先生按文件詳載的內容講解下列課題：

- (a) 對有關分區計劃大綱核准圖的《註釋》所作建議修訂的背景；

(b) 建議修訂；以及

(c) 區內人士和政府部門的意見。

討論部分

[李王佩玲女士和陳華裕先生在討論部分進行時到達參加會議。]

9. 委員提出的主要問題和意見如下：

(a) 把「學校」和「社會福利設施」納入第二欄用途的擬議修訂是否同樣適用於其他分區計劃大綱圖上的「商業」地帶的「註釋」；以及

(b) 會否在諮詢灣仔區議會後向小組委員會匯報所得意見。

10. 港島規劃專員謝建菁女士回應時提出下列要點：

(a) 與一般「商業」地帶相比，在主要涵蓋地方購物中心的「商業」地帶的第一欄和第二欄所列的用途較為有限。建議修訂方便當局日後更靈活地應付學校和社會福利設施方面的潛在需求。至於是否適宜把這些用途納入其他相同性質的「商業」地帶的第二欄用途內，當局會在檢討各別的分區計劃大綱圖時作出考慮；以及

(b) 當局會在灣仔區議會定出會議時間表後，於分區計劃大綱草圖展示前或展示期間進行諮詢。灣仔區議會可在圖則展示期間，把意見提交城規會考慮。

11. 秘書補充說，根據註釋總表，就地方商業中心以外的商業區所劃定的「商業」地帶而言，「學校」和「社會福利設施」皆為第一欄用途。

12. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 段所載對《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/9》的建議修訂，以及同意附件 II(A)所載的分區計劃大綱草圖編號 S/H13/9A(在刊憲後會重新編號為 S/H13/10)及附件 II(B)所載的該圖《註釋》，適宜根據條例第 5 條在憲報上公布；以及
- (b) 採納附件 II(C)所載經修訂的《說明書》，以說明圖則各個土地用途地帶的規劃意向和目的。《說明書》將與圖則一併公布。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島陳振生先生出席會議及解答委員的問題。謝女士和陳先生於此時離席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

建議修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/27》
(都會規劃小組委員會文件第 20/05 號)

[公開會議(整個議程項目)]

申報利益

13. 由於其中一項修訂項目關於市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃區，下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 規劃署署長馮志強先生 | - | 市建局非執行董事 |
| 李王佩玲女士 | - | 目前與市建局有業務往來 |
| 黃澤恩博士 | - | 目前與市建局有業務往來 |

謝偉銓先生

- 市建局前僱員

14. 城規會於二零零五年七月八日，已就市建局發展計劃區發展計劃草圖的事宜進行商議，在此不會再加以討論。因此，小組委員會認為上述委員申報的利益關係，既不直接亦沒有重大影響，同意他們應留下商議是項建議修訂。

簡介部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍麥黃潔芳女士按文件詳載的內容講解下列課題：

- (a) 對有關分區計劃大綱核准圖所作建議修訂的背景；
- (b) 圖則和《註釋》所顯示的建議修訂項目；以及
- (c) 區內人士和政府部門的意見。

[林雲峰教授在討論部分進行時到達參加會議。]

討論部分

16. 委員提出的主要問題和意見如下：

B5 項—建議把一項住宅／教堂／零售發展的所在地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶

- (a) B1 至 B4 項的修訂項目建議，把多項住宅暨政府、機構或社區發展的所在地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶之下的不同小區，並根據城規會先前核准的計劃，在相關的「註譯」加入提供不同政府、機構或社區設施的規定。有關的「住宅(甲類)5」地帶涵蓋現有住宅暨教堂發展(即四方大廈)。當局應否統一做法，在該地帶的「註釋」訂明設置教堂的規定；
- (b) 除非有關規劃意向是進行一般「住宅(甲類)」地帶的住宅發展，而教堂亦並非必須設置，否則仍然應

在「住宅(甲類)5」小區的「註釋」清晰訂明設置教堂的規定；

- (c) 「住宅(甲類)4」小區的情況與上文相似。由於顧客服務中心是一種「商店及服務行業」用途，而且屬於在「住宅(甲類)」地帶的建築物最低三層樓層經常准許的用途。因此，B4項內或無須訂明設置電力支站附屬顧客服務中心的規定；
- (d) 基於不同原因，要確定設置教堂或宗教機構的規定或有困難，因為就不同宗教的信眾而言，有關規定會有所不同。只要法定分區計劃大綱圖容許對「住宅(甲類)」地帶內的教堂用途予以彈性處理，則可讓有關教堂自行決定是否留在原址。不過，對於為區內大多數市民提供服務的一般政府、機構或社區設施，則必須在「註釋」訂明有關規定；
- (e) 法定分區計劃大綱圖內應否訂明規定，藉以使現有樓宇在重建後保存現有的政府、機構或社區設施。

A3 項一建議把紫陽洞佛堂所在地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶

- (f) 透過改劃土地用途地帶，把位於呈祥道以北的福德念佛社和黃大仙元清閣這兩所廟宇納入法定管制內，一般被受支持。但這做法對紫陽洞佛堂或許並不適合，因為該佛堂在發展時並沒有取得規劃許可；以及
- (g) 改劃紫陽洞佛堂所在地的地帶，可能會令市民誤以為違例發展最終可得以納入分區計劃大綱圖的法定管制內。

17. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生回覆時提出下列各點：

B(5) 項

- (a) 政府、機構或社區設施的土地是根據《香港規劃標準與準則》預留，但教堂／宗教機構則有別於該等設施，是否設置並沒有既定的規劃標準，亦即《香港規劃標準與準則》並沒有就教堂／宗教機構訂明有關規定；
- (b) 有關地點現有的住宅暨教堂用途，是地段業權人在一九八九年向城規會取得規劃許可後發展的。在該「住宅(甲類)5」用地設置教堂並非政府的規定；
- (c) 由於「宗教機構」已納入「住宅(甲類)」地帶第一欄的用途，該「住宅(甲類)5」用地日後重建完成後可設置教堂；
- (d) 由於現階段未能確定有關地點日後對教堂的需求，故此讓地段業權人待重建完成後才靈活地決定是否仍有需要設置教堂，亦屬合情合理；

A(3) 項

- (e) 城規會曾經把未取得規劃許可而已經存在的廟宇納入法定管制內。舉例來說，當局在完成土地用途檢討並經諮詢有關政府部門後，於二零零三年改劃荃灣芙蓉山一帶存在多時的道觀／廟宇所在地的地帶，以反映該地點的用途。當中有些廟宇也是在未取得規劃許可的情況下存在的；
- (f) 二零零四年二月，委員就黃大仙元清閣重建建議作出考慮。規劃署應委員當時提出的要求，為呈祥道以北廟宇進行土地用途檢討。雖然紫陽洞佛堂並沒有申請規劃許可，但規劃署在諮詢有關部門後，確定有需要保存這座歷史悠久的廟宇；以及
- (g) 建議把紫陽洞佛堂所在地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，可限定該地點可能進

行的發展須為現有建築物的形式和高度，從而使佛堂受到適當的規劃管制。

18. 主席就 B(5)項表示，教堂／宗教機構應有別於一般的政府、機構或社區設施，即按照《香港規劃標準與準則》而提供，以服務市民大眾的政府、機構或社區設施。雖然有關地點的歷史因素或許與這事項有關，但是否有需要在分區計劃大綱圖的《註釋》內就某項特定的政府、機構或社區設施訂明規定，應主要從規劃背景考慮。

19. 主席就 A(3)項表示，城規會藉改劃土地用途地帶把現有土地用途納入法定管制內的做法，反映出城規會的制訂圖則方式在概念上的轉變。在八、九十年代，城規會把土地用途地帶概括劃分，着重土地用途的靈活性。近年，社會大眾期望地帶劃分更為清晰明確，城規會遂作出回應，採用更配合個別地點情況的方式來劃定地帶。

20. 主席就 C2 項改劃聖公會宗教教育中心和聖公會教堂所在地的地帶提問。馬昭智先生回應說，鑑於租契條件把有關地點的用途限定為教堂和診所，建議把「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，能更適當地反映有關地點的現有發展和規劃意向，實屬適當。主席注意到，由於分層樓宇屬「政府、機構或社區」地帶第二欄的用途，有關地段的業權人在重建完成後仍可選擇提出規劃申請以進行住宅發展。

21. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/27》及其《註釋》的建議修訂，有關建議修訂分別載於文件第 5 和 6 段；
- (b) 同意附件 B 所載的長沙灣分區計劃大綱修訂草圖（展示時將重新編號為 S/K5/28）及附件 C 所載的該圖《註釋》，適宜根據條例第 5 條公布；
- (c) 採納附件 D 所載的經修訂的《說明書》，以說明在經修訂的長沙灣分區計劃大綱草圖上，城規會就各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及

- (d) 同意附件 D 所載的經修訂的《說明書》適合連同長沙灣分區計劃大綱修訂草圖一併展示，以供公眾查閱。

議程項目 5

就《荃灣西分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/14》
作出的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 22/05 號)

[公開會議(整個議程項目)]

22. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生按文件所詳載的內容，講解了下列主要課題：

- (a) 有關分區計劃大綱核准圖擬議修訂的背景；
- (b) 圖則及《註釋》所顯示的修訂項目；以及
- (c) 區內人士及政府部門的意見。

討論部分

23. 一名委員詢問關於文件 E 項內的擬議用途地帶界線。馬昭智先生回應時說，有關修訂是因應「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶界線的差異及竣工情況而作出的。

24. 主席補充，荃灣西分區計劃大綱圖的擬議修訂主要屬技術性質。

25. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意就分別於文件第 4 和 5 段提及的《荃灣西分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/14》和該圖《註釋》作出的擬議修訂；

- (b) 同意附件 B 中經修訂的荃灣西分區計劃大綱草圖 (將於展示時重新編號為《荃灣西分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/15》) 及附件 C 所載的該圖《註釋》，適宜根據條例第 5 條公布；
- (c) 採納附件 D 中經修訂的《說明書》，以說明在經修訂的荃灣西分區計劃大綱草圖上，城規會就各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意附件 D 中經修訂的《說明書》，適宜連同經修訂的荃灣西分區計劃大綱草圖一起展示。

[邱小菲女士及趙麗霞博士此時暫時離席。]