

## 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年九月九日

### 第311次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長馮志強先生

主席

黃景強博士

副主席

李王佩玲女士

Mr. K. G. McKINNELL

吳水麗先生

黃澤恩博士

Mr. Erwin A. Hardy

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)譚澄邦先生

民政事務總署助理署長(2)李百全先生

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／地區黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳兆根博士

趙麗霞博士

Dr. Pamela R. Rogers

梁乃江教授

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李潔德女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年八月二十六日  
第 310 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零零五年八月二十六日第 310 次會議記錄草擬本第 31(g)、32(j)、33(a)和 33(c)段(英文本)的排印經輕微修訂後，記錄草擬本獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 並無續議事項。

### 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／荃灣及西九龍黃少薇女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

A/K1/209 擬在尖沙咀廣東道 100 號彩星集團大廈地下  
第 2 號舖(九龍內地段第 3543、3544、3545、  
3546、3547、3548、3549 及 3550 號)  
開設按摩院(在擬設的美容院內)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/209 號)

---

### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在一座商業／辦公樓宇地下開設的按摩院(在擬設的美容院內)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 兩名公眾人士的意見 - 其中一名表示不反對；另一名對區內居民可能受到的潛在滋擾表示關注；並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，原因是擬議用途符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號14B所載的規劃準則。

4. 委員並無就申請提問。

### 商議部分

5. 主席表示，有關政府部門(包括消防處處長)，全部沒有對申請提出反對。

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請，附帶條件是提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可會有效至二零零九年九月九日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或規劃許可已獲續期，否則規劃許可會在該日期後停止生效。

7. 小組委員會亦同意促請申請人留意以下各點：

- (a) 就是否符合建築物條例和規例事宜，諮詢屋宇署署長；
- (b) 就申請處所內的消防裝備的規定，諮詢消防處處長；以及

(c) 就按摩院的發牌規定，諮詢警務處處長。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席回答委員的詢問。馬先生和黃女士此時離席。]

## 九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時應邀出席會議。]

[譚澄邦先生此時到達加入會議。]

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (i) A/K13/201 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈地下第 2 號鋪(新九龍內地段第 5835 號)用作商店及服務行業用途(報紙檔／快餐店／財務公司)(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/201 號)
- 

#### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在一座工業樓宇地下的商店及服務行業(報紙檔／快餐店／財務公司)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲相關政府部門的負面意見；

(d) 並無接獲公眾人士的意見或區內人士的反對；以及

(e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，原因是擬議用途符合城規會規劃指引編號 22B 所載的規劃準則。

9. 主席提述文件第 6.2 段，並詢問為何有關樓宇地下一宗類似申請遭拒絕，而另外兩宗類似申請卻獲批准。九龍規劃專員李啓榮先生回應說，類似申請(第 A/K13/153 號)在二零零一年遭小組委員會拒絕，原因是從消防安全的觀點來看，小組委員會認為擬議用途不能接受。

10. 一名委員詢問該快餐店提供洗手間設施的情況。李啓榮先生回答說，據申請人所稱，申請處所將會進行內部裝修作快餐店用途，即擴大水吧部分並拆除座位。李先生提述文件圖則第 A-2 號，並補充說在申請處所設置有一個男界和一個女界洗手間。

#### 商議部分

11. 主席表示，相關政府部門(包括消防處處長)，全部沒有對申請提出反對。

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可須附加下列條件：

(a) 以適當的抗火結構和設計，把申請的報紙檔／快餐店／財務公司用途與有關樓宇的工業部分完全分隔，而該等結構和設計必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關通道和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

13. 小組委員會亦同意促請申請人留意以下各點：

(a) 就是否需要為報紙檔／快餐店／財務公司用途申請契約修訂或短期豁免事宜，諮詢地政總署九龍東地政專員；

(b) 須向食物環境衛生署署長申領有效的食物牌照；以及

(c) 所有裝卸貨物活動均須符合現行的道路限制規定。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (ii) A/K13/202 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道 20 號環球工商大廈地下第 1A 號鋪(新九龍內地段 5836 號)作商店及服務行業用途(零售商店／地產代理／銀行)(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/202 號)
- 

### 簡介和提問部分

14. 九龍規劃處高級城市規劃師劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設於一所工業大廈地面一層的商店及服務行業(零售商店／地產代理／銀行)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 收到一名公眾人士的意見 - 該名人士對申請表示支持。並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，理由是擬議用途符合城規會規劃指引編號 22B 所載的規劃準則。

15. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可會有效至二零零九年九月九日止。除非在該日期前，現時所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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 以適當的抗火結構和設計，把擬議零售商店／銀行／地產代理用途與有關樓宇的工業用途部分完全分隔，而有關結構和設計須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在有關處所設置走火通道及消防裝置，而有關通道及裝置須符合消防處處長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就是否需要為擬議零售商店／地產代理／銀行用途辦理短期豁免書或契約修訂事宜，徵詢地政總署九龍東區地政專員的意見；
- (b) 就於申請處所及有關建築物其餘部分之間建造一道抗火分隔牆的事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 就提供通道和設施供傷殘人士使用的事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (d) 所有上落貨活動均應遵守有關道路限制的現行規定。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (iii) A/K18/230 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
九龍塘何東道第 2、4 及 6 號車房的一層  
作商店及服務行業用途(診症室)  
(新九龍內地段第 2506 號 A 分段)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/230)
- 

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；



- (b) 把現有的 11 個泊車位改作擬議的商店及服務行業用途 (診症室)；
- (c) 政府部門的意見 - 運輸署助理署長／市區反對這宗申請，理由是該住宅發展的泊車位數目減少；沒有為擬議用途提供停車及起卸設施；以及有關建議會引致違例停車的問題，並會令附近一帶的交通情況惡化。地政總署地政專員(九龍東區地政處)認為，根據租契，有關建議不可以接受；
- (d) 三份公眾人士的意見 - 主要基於交通方面的不良影響及可能對居住環境構成的滋擾而提出反對；沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 該署不支持這宗申請，因為擬議用途對附近一帶的交通造成不良影響，亦會為其他同類申請立下不良先例。

19. 一名委員詢問，這宗申請是否由申請處所的擁有人提出。九龍規劃專員李啓榮先生回應時確認，有關申請是由申請處所的擁有人提出。另一名委員詢問，該 11 個泊車位是否現正使用，以及申請如獲批准，有關住宅內的居民會在何處泊車。李啓榮先生提述文件圖則第 A-2 和 A-3 號，據申請人透露，目前該住宅共設有 28 個泊車位供 36 個住宅單位使用，而該住宅的居民從未使用申請涉及的泊車位停放車輛。除了位於車房／地庫一層的 11 個泊車位外，該住宅背後面向根德閣的空地，以及毗連界限街的斜道上也有泊車位。

#### 商議部分

20. 關於文件第 5 段，主席問及有關在一九八零年至一九九二年期間，與申請處所有關但先前被拒絕的申請。李啓榮先生表示，在一九八零年至一九九二年期間，當有關地點劃為「住宅(乙類)」地帶時，城規會曾拒絕了先前提出的 11 宗申請。該等申請是把部分申請處所改作多類商店及服務行業用途。一九九三年十二月二十四日，有關地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。在《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/11》上，有關「住宅(丙類)」地帶內並無作「商店及服務行業」用途的同類／先前提出的規劃申請。

[陳弘志先生此時加入會議。]

21. 一名委員詢問區內泊車位比例的準則。李啓榮先生回應時表示，租契指明須按比例每 1 個單位關設 1 個泊車位。根據《香港規劃標準與準則》，在此第 3 類地區內，每 1 至 1.5 個單位須關設 1 個泊車位。另一名委員指出，擬議的改建工程會把原先旨在為服務有關住宅而設的泊車設施數目，減少差不多三分之一。

22. 一名委員注意到，車場從未用作停泊車輛，申請處所的擁有人亦曾多次嘗試把申請處所改作其他用途。該名委員詢問，可否就批准這宗申請而給予從寬考慮。主席補充，擬議的醫療用途會吸引人流，可能會造成重大的交通影響。擁有人不把車場出租，反而將之改作「商業及服務行業」用途，屬其商業決定。

23. 就運輸署助理署長／市區的意見而言，一名委員認為不應批准這宗申請，因為有關建議會引致何東道和界限街一帶的違例泊車問題，令附近地區的交通情況惡化。另一名委員持相同的意見，並加以補充，表示申請處所位於環境寧靜的住宅區內，該區有多間中小學。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，危及附近一帶的交通安全。

24. 一名委員注意到，有關車房曾出租用作修理汽車。主席補充，修理汽車屬不符合規劃的用途，有關地點上不可進行該用途。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 附近地區整體屬住宅區，擬議發展與有關地區不相協調；
- (b) 有關住宅的附屬停車位數目減少，申請人亦未能為擬議用途提供停車及起卸設施，這兩種情況均不能接受。擬議用途會對附近一帶的交通造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為區內其他作非住宅用途的同類申請立下不良先例，導致商業用途入侵低密度住宅區一帶地方，令該區的質素進一步下降。