

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年七月十三日上午九時
舉行的第 353 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
林群聲教授	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(市區評估) 許一鳴先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳曼琪女士

方和先生

陳旭明先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

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六月二十二日
第 352 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年六月二十二日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 352 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]

(i) 第 12A 條申請編號 Y/H24/4

申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》和《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》涵蓋的海旁地區內多塊用地的用途地帶和有關地帶的「註釋」

2. 秘書報告，「共創我們的海港區」於二零零七年五月十一日提交第 12A 條申請(編號 Y/H24/4)，要求改劃《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》和《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》涵蓋的中區海旁地區內多塊用地的用途地帶，以及修訂有關地帶的「註釋」。鑑於海旁地區的土地用途備受公眾關注，因此她徵詢委員的意見，以決定應否把這宗申請轉介城市規劃委員會(下稱「城規會」)，而非由小組委員會考慮。小組委員會同意這宗申請應該轉介城規會，以便城規會在二零零七年八月三日的會議中作出考慮。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案 2007 年第 9 號
擬在劃為「農業」地帶的
元朗廈村第 128 約地段第 384 號餘段
闢設臨時貨倉(存放和銷售有機食品
和園藝植物)(為期三年)
(申請編號 A/YL-HT/471)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年五月二十八日接獲有關上訴個案，反對城規會在覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-HT/471)的決定。有關申請人擬在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 A/YL-HT/8》上劃為「農業」地帶的一塊土地闢設臨時貨倉(存放和銷售有機食品和園藝植物)，為期三年。城規會於二零零七年三月三十日拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀方面造成不良影響。上訴個案的聆訊日期待定。秘書處會如常代表城規會處理有關上訴個案。

[杜本文博士此時到達加入會議。]

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案 2006 年第 21 號
在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段第 1335 號(部分)、1548
號(部分)、1550 號A分段(部分)、1550 號B分段、
1551 號(部分)和 1552 號(部分)
闢設臨時汽車維修工場(為期三年)
(申請編號A/YL-TYST/319)

4. 秘書報告，上訴委員會於二零零六年十一月十七日接獲有關上訴個案，反對城規會在覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-TYST/319)的決定。有關申請涉及在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的一塊土地闢設臨時汽車維修工場，為期三年。二零零七年六月二十五日，上訴人主動放棄有關上訴。二零零七年七月六日，上訴委員會正式確認該上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條予以放棄。

(iv) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零七年七月十三日止，共有 20 宗個案有待上訴委員會聆訊。她表示上訴委員會已加快處理仍未處理的上訴個案，另有 10 宗是已進行聆訊但仍未有裁決的個案。上訴個案統計數字的資料現開列如下：

得直	: 17 宗
駁回	: 97 宗
放棄／撤回／無效	: 123 宗
有待聆訊	: 20 宗
有待裁決	: 10 宗
<hr/>	
合計	: 267 宗

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良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/K5/638 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
深水埗大埔道 180 至 182 號 2 樓至 7 樓
興建酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/638 號)
-

簡介和提問部分

6. 小組委員會備悉申請人代表已於二零零七年六月二十日請求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料以支持這宗申請。

商議部分

7. 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/K20/101 略為放寬劃為「住宅(甲類)9」地帶的西九龍填海區海麗邨的最大非住用總樓面面積限制，以在海和樓地下4號和10號室關設一項社會福利設施(婦女綜合服務中心)
(都會規劃小組委員會文件第A/K20/101號)
-

簡介和提問部分

8. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|---|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | - 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會成員； |
| 麥力知先生
地政總署助理署長(九龍) | - 擔任房委會成員的地政總署署長的助理； |
| 夏鎋琪女士
民政事務總署助理署長(2) | - 擔任房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會成員的民政事務總署署長的助理； |
| 黃澤恩博士 | - 近期與房委會有業務往來； |
| 林雲峰教授 | - 近期與房委會有業務往來； |
| 黃遠輝先生 | - 房委會成員；以及 |
| 陳家樂先生 | - 前房委會成員 |

9. 由於主席和副主席已就此議項申報利益，委員同意主席基於情況所需可繼續主持會議。委員亦備悉麥力知先生和夏鎂琪女士已因未能出席會議致歉，而林雲峰教授則尚未到達參加會議。

[黃澤恩博士、黃遠輝先生和陳家樂先生此時暫時離席。]

10. 秘書再報告，李慧琮女士是九龍婦女聯會有限公司的副主席，而這宗申請的擬議婦女綜合服務中心會由該會運作，因此李女士已就此議項申報利益。委員備悉李慧琮女士尚未到達參加會議。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生請委員留意，已在會上呈閱深水埗民政事務專員於二零零七年七月十日的便箋，轉介海麗邨海和樓互助委員會對這宗申請的意見。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬海麗邨的最大非住用總樓面面積限制，以便在邨內闢設一項准許的社會福利設施(婦女綜合服務中心)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲六份公眾意見，表示反對這宗申請或對這宗申請提出負面意見。提意見人主要關注到因闢設有關綜合社會服務中心而更改處所的用途，對通風情況帶來不良影響，以及引致失去休憩地方和行人通道。深水埗民政事務專員已諮詢海麗邨海和樓互助委員會，該會表示支持這宗申請；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 11.1 段。擬議放寬的限制幅度屬於輕微性質，因為有關的婦女綜合服務中心的面積不大，佔地 93 平方米，而海麗邨的非住用總樓面面

積在先前已獲批准連同這次建議的合計增加幅度，只是比現有分區計劃大綱圖的非住用總樓面面積限制超出 6.8%。這次的建議不會影響該邨的發展體積／規模，亦不會對交通或環境造成不良影響。關於公眾意見，擬設婦女綜合服務中心的處所並非指定為休憩地方或行人通道。據申請人所提交的資料，該屋邨已按《香港規劃標準與準則》的規定提供足夠的休憩用地，邨內亦設有有蓋的行人通道。沒有表面證據顯示這次的建議會阻礙空氣流通。

12. 一名委員留意到公共屋邨地面一層通常會有空置部分可改作其他用途，即如這宗申請一樣，因而詢問在規劃申請機制下可申請略為放寬非住用總樓面面積的幅度。高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生回應說，海麗邨的發展已達至現有分區計劃大綱圖所准許的最大非住用總樓面面積。因此，申請人如欲把地面一層的空置部分改作擬議的服務中心，須先取得規劃許可，以便略為放寬非住用總樓面面積的限制。秘書補充說，沒有指引訂明申請略為放寬限制通常會獲接納的幅度。放寬限制建議對整體環境及附近地區的影響是主要考慮因素。城市規劃委員會（下稱「城規會」）在處理某些個案時，曾把申請放寬發展限制至不超過分區計劃大綱圖所訂明限制 10% 的情況視為輕微的放寬幅度，但先前亦曾就特殊個案批准放寬上蓋面積限制超過 20%。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

13. 同一名委員認為確保屋邨的居住環境／質素不會因擬議放寬的限制而受到不良影響，是一項重要的考慮因素。假如日後屋邨內再有地面一層的空置部分密封作其他用途，屋邨的空氣流通可能會受到影響。另一名委員贊同此看法，並表示部分區內居民曾提出同樣的憂慮。高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生在回應時提到文件的圖 A-3，表示毗連其中一個申請處所（即海和樓地下 4 號室）的空置地方，仍可作為通風及行人往來的通道。

商議部分

14. 委員普遍認為這宗申請可被接受。雖然委員不反對在公共屋邨關設政府、機構或社區設施服務區內居民及／或其他市

民，但委員關注到在公共屋邨落成後才零碎地找出及預留政府、機構或社區用地的方法。會上建議當局應全面規劃政府、機構或社區設施，而且即使指定用途尙未有定案，在規劃階段亦應指定一些土地作政府、機構或社區用途，這是較理想的做法。委員對此表示同意。一名委員進一步建議房委會研究所有公共屋邨可更改多少的地面空置地方，以便在通風情況不會受不良影響的情況下才改作其他用途。秘書處會轉達委員的關注和建議，以供房委會考慮。

15. 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。這項規劃許可有效至二零一一年七月十三日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加條件，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。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/KC/327 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
葵涌禾塘咀街／大窩口道的
前葵涌工廠大廈
興建分層樓宇(租住公屋)
(修訂核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/327 號)

簡介和提問部分

16. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會（下稱「房委會」）提出，以下委員就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | - 房委會轄下策劃小組委員會
和建築小組委員會成員； |
| 麥力知先生
地政總署助理署長(九龍) | - 擔任房委會成員的
地政總署署長的助理； |

- 夏鎋琪女士
民政事務總署助理署長(2) - 擔任房委會轄下
策劃小組委員會和
資助房屋小組委員會成員的
民政事務總署署長的助理；
- 黃澤恩博士 - 近期與房委會有業務往來；
- 林雲峰教授 - 近期與房委會有業務往來；
- 黃遠輝先生 - 房委會成員；以及
- 陳家樂先生 - 前房委會成員

17. 由於主席和副主席已就此議項申報利益，委員同意主席基於情況所需可繼續主持會議。委員亦備悉麥力知先生和夏鎋琪女士已因未能出席會議致歉，林雲峰教授尚未到達參加會議，而黃澤恩博士、黃遠輝先生和陳家樂先生已暫時離席。

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩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) 建議修訂申請編號 A/KC/278 的核准計劃，即小組委員會於二零零二年十二月十三日在附加條件下批准把前葵涌工廠大廈重建作租住公屋用途。規劃署署長經城市規劃委員會（下稱「城規會」）授予權力亦於二零零三年八月二十日在附加條件下批准該核准計劃作出輕微修訂（即申請編號 A/KC/285）；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示若區內人士沒有反對，該署不反對刪除位於大窩口道的行人天橋的建議，並認為先前兩項核准計劃在毗鄰葵涌邨預留的 93 個泊車位，已足夠應付申請地點日後居民的泊車需要；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見。葵涌及青衣民政事務專員不反對縮減地盤面積和設置額外泊車設施的修訂建議，但認為位於大窩口道的地面

行人過路設施，需可應付日後居民的需要。葵青區議會議員對這宗申請亦沒有意見；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。關於運輸署助理署長／新界的意見，當局沒有接獲有關刪除位於大窩口道的行人天橋建議的公眾意見或區內人士的反對。此外，申請人表示這宗申請所擬議在申請地點加設的 18 個泊車位，可方便日後的居民，尤其是長者和兒童等有特別需要的居民。

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生在回應委員的問題時，提出了下列要點：

為有關公共屋邨提供的泊車設施

- (a) 根據先前的兩項核准計劃，毗鄰的葵涌邨會為位於申請地點的公共屋邨提供泊車設施，而這宗申請另外建議在申請地點內加設 18 個泊車位；
- (b) 根據申請人在小組委員會於二零零七年五月二十五日在附加條件下批准的一宗先前申請（編號 A/KC/326）所提交的文件，葵涌邨泊車位的平均剩餘比率為 32%；

刪除位於大窩口道的行人天橋的建議

- (c) 據文件的繪圖 A-1 所顯示，在先前批准的申請編號 A/KC/278 中，有關的行人天橋位於申請地點西南面的角落，跨越大窩口道，而該天橋的路線在申請編號 A/KC/285 中曾作出修訂；
- (d) 據申請人所說，刪除有關行人天橋後，申請地點的休憩用地可定出較佳的布局，在大窩口道和禾塘咀街亦有地面行人過路設施；
- (e) 刪除有關行人天橋的原因，並不是因為需要縮減地盤面積以加闊行人道、在申請地點加設 18 個泊車

位，或為申請地點的休憩用地定出較佳的布局。事實上，在先前的兩項核准計劃中，休憩用地和行人天橋都可以同時存在；

- (f) 大窩口道並非區內主要道路，大部分車輛都會取道禾塘咀街。不過，沒有資料可闡述大窩口道和禾塘咀街的行車量預測；

諮詢事宜

- (g) 規劃申請的公眾諮詢安排分兩方面進行。首先，所有申請按法例規定均會在報紙刊登通告，以及在情況許可下張貼地盤通告。此外，在行政安排方面，規劃署會與有關的民政事務專員合作，以期透過諮詢相關的區議會議員和分區委員會，收集區內人士的意見。申請地點 100 米範圍內的業主立案法團、業主委員會或其他管理委員會(如有的話)亦會收到申請通告；以及
- (h) 關於這宗個案，當局沒有接獲區內和公眾人士對申請提出的反對意見。擬建於申請地點的租住公屋仍未落成，因此未能諮詢有關屋邨的居民或屋邨管理諮詢委員會。不過，根據文件附錄 Ia 所載申請人提交的進一步資料，房屋署曾就刪除行人天橋的建議兩次會見區內居民，但沒有接獲反對。

20. 秘書補充說，根據文件附錄 I 所載申請人提交的文件，若按照這宗申請在申請地點內加設 18 個泊車位，便無須再建造有關的行人天橋，因此才建議把該行人天橋刪除。

商議部分

21. 委員對於刪除橫跨大窩口道的行人天橋的建議有所保留，他們的關注／看法撮錄如下：

- (a) 申請人須澄清擬議的行人天橋在先前的核准計劃的目的／功用，以及按這宗申請把它刪除的原因。行人天橋為有關公共屋邨的居民提供通往各項設施的

通道，並非純粹作為連接至葵涌邨的泊車設施以及為葵涌邨居民提供前往有關公共屋邨的休憩用地的通道；

- (b) 據文件的繪圖 A-1 所顯示，使用大窩口道與禾塘咀街的地面行人過路設施的行人須等候兩至三個交通燈，這個安排並不理想和方便。申請人應考慮改善這項交通安排；
- (c) 據申請人所說，位於申請地點的公共屋邨會容納超過 6 000 人。大窩口道的交通和人流在日後屋邨入伙後會相應增加。申請人需澄清該屋邨落成後所需行人設施的位置，以及交通和人流的預計模式和數量；以及
- (d) 申請人未有清楚說明就修訂建議已諮詢哪些區內團體／居民，而已諮詢的團體／居民似乎與位於申請地點的公共屋邨無關。申請人應澄清有關事宜。

22. 運輸署助理署長／市區盧劍聰先生說，長者和兒童等有特別需要的人一般較喜歡使用地面行人過路設施，多於行人天橋。然而，一名委員提出地面行人過路設施可能包括數個交通燈位在內，因而延長過路時間。在決定有關地點適宜設置哪種行人設施時，必須平衡這些因素。如有關的行人天橋會獲得保留，當局應尋求鼓勵行人使用該行人天橋的方法，同時亦應檢討保留地面行人過路設施的需要。

23. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待申請人提交進一步資料，從而釋除上文第 21(a)至(d)段所載各委員的關注。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生出席會議解答委員的問題。李先生此時離席。]

[黃澤恩博士、黃遠輝先生和陳家樂先生此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TWW/87 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣汀九第 399 約
地段第 414 號餘段和 415 號
興建地積比率為 1.2 倍的屋宇
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/87 號)
-

簡介和提問部分

24. 小組委員會備悉申請人代表已於二零零七年六月二十日請求延期考慮這宗申請，以便有時間回應有關政府部門提出的意見。

商議部分

25. 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。

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

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/K9/218 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡鶴園街 2G 號
恆豐工業大廈一期地下 C1 工場(部分)
(九龍海旁地段第 69 號 B 分段餘段、69 號 C 分段餘段、86 號 B 分段餘段、86 號 C 分段餘段和 40 號 J 分段第 1 小分段)
經營商店及服務行業(健康食品陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/218 號)
-

簡介和提問部分

26. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業用途(健康食品陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門(包括消防處處長)的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦沒有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，以及城市規劃委員會(下稱「城規會」)關於在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展所頒布的規劃指引編號 22C。

27. 雖然申請人聲稱有關陳列室的目標顧客是外國商人，而且每次不會邀請超過 15 位訪客到陳列室，但一名委員留意到文件的圖 A-5 所顯示的演講堂似乎可容納更多訪客。九龍規劃專

員余賜堅先生回答說，如委員批准這宗申請，申請人必須按所提交申請的內容使用申請處所。另一名委員詢問若申請處所進行違例用途／活動，當局可否採取強制執行行動。余先生回答說，《城市規劃條例》沒有條文訂明可在市區和新市鎮進行強制執行規劃管制的事宜。當局如發現違例用途／活動，可考慮根據契約或所提交的建築圖則，採取強制執行行動。

28. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應一名委員的問題時說，根據城規會規劃指引編號 22C，在工業樓宇／工辦樓宇地面一層，設有噴灑系統和沒有噴灑系統的商業用途的合計樓面面積分別不得超過 460 平方米和 230 平方米。有關的樓面面積準則不適用於支援或附屬於工業用途的商業用途(例如陳列室、士多等)。這宗個案所涉的陳列室與觀塘一間工廠有關。秘書接着解釋，為配合工業界的結構性轉變和促進工業區的轉型，城規會在過去十多年擬備的相關指引已作出改變。她說，在一九八零年代，位於工業樓宇的附屬陳列室須與同一工業區相同工業樓宇的工業用途有關。該項規定已隨時日放寬，到了今天，位於工業樓宇的附屬陳列室已無須與同一工業區相同工業樓宇的工業用途有關。

商議部分

29. 一名委員原則上不反對這宗申請，但認為難以確保陳列室的訪客會限為外國商人及每次不超過 15 人，而有關情況會帶來消防安全和交通影響。主席提到文件第 9.1.1 段有關地政總署九龍西區地政專員的意見，表示由於申請處所的契約基本上並無限制，因此申請人若違反規劃許可的規定，當局應該無法採取執行契約條款的行動。

30. 主席表示有關陳列室位於地面一層有臨街面的地點，因此走火通道並非主要的關注事項。不過，為釋除委員對於難以採取執行管制行動的憂慮，主席建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可，以便監察申請人是否按照所提交申請的內容使用申請處所。委員對此表示同意。

31. 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；所批給的許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年七月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年一月十三日或之前)，為有關處所的陳列室用途提交並落實消防裝置建議，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，並會於同日撤銷，不作另行通知。

32. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示有關發展已符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定。申請人必須聯絡屋宇署總屋宇測量師／九龍，商討就有關陳列室用途提交列載改動和加建部分的建築圖則的事宜；以及
- (b) 與有關處所的相關擁有人解決與這宗申請有關的土地事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K15/80 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘草園街4號華順工業大廈3樓A室
進行工業用途(冰凍甜點製造廠)
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/80號)
-

簡介和提問部分

33. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 工業用途(冰凍甜點製造廠)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不反對這宗申請，原因是有關的冰凍甜點製造廠不會採用重型設

置，其運作亦不會產生煙霧。不過，小組委員會已就毗連土地一項擬議住宅發展批出規劃許可，因此他擔心會出現工業／住宅發展毗鄰而立所產生的問題；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，觀塘民政事務專員對這宗申請亦沒有意見；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。有關的冰凍甜點製造廠屬於非污染工業用途，不會對所在建築物及毗鄰地區的發展造成不良影響。至於環境保護署署長擔心會出現工業／住宅發展毗鄰而立所產生的問題，在「住宅(戊類)」地帶內，現有工業樓宇重建後不會再准許有工業用途，而當局可透過規劃申請機制監管現有工業樓宇內新的工業用途。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是鼓勵重建現有殘舊工業樓宇，使改作住宅用途，而這類計劃須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提出申請，而且這是一個以市場為主導和逐步進行的過程。在過渡期內保留活躍工業樓宇內的非污染工業用途，不會偏離「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。

34. 九龍規劃專員余賜堅先生在回答主席的問題時說，油塘工業區有七塊用地已取得規劃許可，把現有工業樓宇重建作住宅發展，而較低樓層則用作商業用途。在這七塊用地中，只有一塊用地已重建作住宅發展，亦有一塊是空置土地，而毗連申請地點的用地正在進行重建工程。其餘四塊用地的工業樓宇尚未進行重建。

35. 一名委員請求當局澄清文件第 9.1.3 段有關環境保護署署長的關注。環境保護署助理署長(環境評估)許一鳴先生回答說，考慮到有關發展的規模和運作，該署從環保角度而言並不反對有關的冰凍甜點製造廠。儘管如此，批准這宗申請會在過渡期內把新的工業用途引入該區，可能會造成工業／住宅發展毗鄰而立所產生的問題，亦不符合「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向，即淘汰該區的現有工業用途。因此，這宗申請或需要考慮對較宏觀的規劃意向及該區的整體規劃方面的影響。

商議部分

36. 秘書解釋在城規會於一九九八年加入「住宅(戊類)」地帶時，已仔細考慮工業／住宅發展毗鄰而立所產生的問題。在「住宅(戊類)」地帶內，任何位於現有工業樓宇內新的工業用途，必須是非污染性及取得規劃許可，以便解決過渡期內可能出現的工業／住宅發展毗鄰而立所產生的問題，而且如獲批給許可，城規會亦可訂明適當的規劃許可附帶條件，以確保申請人遵守。按照「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，如非污染工業用途獲得批准，當局會容忍有關用途繼續在現有的工業樓宇內進行，直至有關人士向城規會申請重建該樓宇為止。

37. 主席在回應環境保護署署長的關注時，表示委員可考慮就這宗申請批給臨時許可，向申請人清楚表達「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是淘汰該區的工業用途。

38. 一名委員說，四山街和草園街一帶有不少物流公司。有關的冰凍甜點製造廠與冷凍倉庫用途相似，不會對環境造成影響。有關的工業樓宇仍然活躍，在活躍工業樓宇內申請作非污染工業用途應給予永久許可，而不是臨時許可。另一名委員補充說，冰凍甜點製造廠與主要用作貨倉用途的有關工業樓宇的現有用途並非不相協調。其他委員表示同意。

39. 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，但須附加條件規定申請人提交並落實申請處所內消防裝置的建議，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。

40. 小組委員會亦同意促請申請人就現有用途向食物環境衛生署申請「冰凍甜點製造廠牌照」。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K15/81 擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘東源街5、8、10、16、18、20和21號、仁字圍3號及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K15/81號)
-

簡介和提問部分

41. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司的附屬公司提出，而黃澤恩顧問工程師事務所是顧問之一。黃澤恩博士近期與長江實業(集團)有限公司有業務往來，同時是黃澤恩顧問工程師事務所的董事，所以就此議項申報了利益。由於此議項是關於申請人要求延期考慮申請，因此委員同意黃博士可繼續參與會議。

42. 小組委員會備悉申請人代表於二零零七年六月十八日請求延期考慮這宗申請，以便有時間回應有關政府部門的意見。

商議部分

43. 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。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的問題。余先生和劉先生於此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文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/H17/118 在劃為「住宅(乙類)」地帶的
淺水灣道 101 號和 109 號
(鄉郊建屋地段第 167 號和 142 號)
開設食肆、商店及服務行業、學校
和娛樂場所(戲院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/118B 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的食肆、商店及服務行業、學校和娛樂場所(戲院)用途，特別指出這些用途是限於淺水灣道 109 號(即鄉郊建屋地段第 142 號)現有的淺水灣購物中心內，而申請地點內的住宅發展不會受到影響；

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲七份公眾意見。五名提意見人主要擔心有關發展的交通影響及可能會對區內居民造成的滋擾，及／或該區是否需要更多商業用途；這些提意見人中有一位要求取得擬議用途會

帶來的交通和吸引額外顧客人數的資料。有一名提意見人反對擬議的戲院用途，主要是擔心該區會出現不必要的商業化。另一名提意見人不反對這宗申請，但懷疑擬議的戲院是否有利可圖；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對擬議的食肆、商店及服務行業和學校用途，即主要是因為這些擬議用途與有關購物中心的現有用途相似，而且應該不會對該區的景觀、交通、環境或基礎設施造成不良影響。不過，規劃署對於擬議的戲院用途有所保留，理由詳載於文件第 11.2 段。擬議的戲院用途是公眾娛樂設施，與該區的中密度高級住宅區特色不相協調，而且與訪客／遊客活動沒有密切關係。申請人未有提供足夠資料，以支持擬議的兩間戲院須設於有關的購物中心。

45. 委員提出以下問題：

- (a) 鑑於現有購物中心是位於申請地點的前淺水灣酒店翻新而成的，而且是獨特的香港殖民地式建築物，有關建議會否影響現有購物中心的面貌；
- (b) 「住宅(乙類)」地帶通常准許的購物中心的規模，以及這宗申請所擬議的購物中心的規模是否與「住宅(甲類)」地帶內經常准許的購物中心的規模相似；以及
- (c) 擬議的戲院用途規模，以及有關戲院擬放映的電影會否有特別主題。

[杜本文博士此時重返會議席上。]

46. 港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文先生在回答上述問題時，提出下列要點：

- (a) 從繪圖 A-1 至 A-4 和圖 A-3 至 A-6 所見，有關購物中心的整體殖民地式建築和面貌均不會受影響。

有關建議主要是把現有購物中心的未用空間和現有用途作出改動，以使用作擬議用途。擬建於購物中心一樓的新構築物及圖 A-4 所顯示位於由淺水灣道分叉出來的通道沿途的室外泊車位，在淺水灣道是看不見的；

- (b) 雖然沒有指引訂明「住宅(乙類)」地帶內可獲准的商業用途的規模，但根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，此地帶內的商業用途一般是為了服務住宅區一帶的地方，並須取得規劃許可。城市規劃委員會（下稱「城規會」）會按每宗申請的個別情況作出考慮。這宗申請的所在地點鄰近旅遊地點，因此有關的購物中心除服務區內居民，亦可為其他訪客提供服務；以及
- (c) 據申請人所說，擬設於購物中心一樓的兩間小型戲院，每院可容納 50 人，而且將會是類似 Director's Cinema 的高質素高檔類型的戲院。

商議部分

47. 一名委員對這宗申請有所保留，原因是擬議的非住用總樓面面積較現有設施增加 36% 的建議並非輕微修訂。有關購物中心的現有泊車設施的使用率已相當高，而且在周末有時會出現車龍。該名委員留意到文件第 2(c) 段載述根據《建築物(規劃)規例》的規定，戲院和學校用途不能並存在同一建築物內，因此該委員表示對擬議的戲院十分有保留，並詢問香港其他地方是否有同樣情況出現。港島規劃專員謝建菁女士回答說手上沒有這方面的資料。不過，申請人已建議緩解措施，以釋除屋宇署總屋宇測量師／港島西在這方面的憂慮。據文件第 9.1.2 段所述，屋宇署總屋宇測量師／港島西已接納擬議的戲院和學校用途並存，而且根據《建築物條例》原則上不反對這宗申請。

48. 另一名委員對這宗申請亦有保留，特別是擬議的戲院及鋪蓋現有露天的園景美化附連樓梯的地方。該園景美化地方將會失去，而鋪蓋部分或會影響空氣流通。一名委員補充說，擬議的戲院規模細小，而且或無利可圖，情形就如在杏花邨服務

地區人口約 50 000 人，卻已告結業的兩間戲院。若擬議的戲院最終結業及清拆，便會製造建築廢料。

[陳弘志先生此時離席。]

49. 有委員問及發展密度和區內人士的意見。主席回應說，現有購物中心的發展已達致契約訂明非住宅部分所准許的最大總樓面面積，而申請地點住宅和商業部分的整體總樓面面積，即使加上這宗申請所擬議的額外非住用樓面面積，仍未超出有關分區計劃大綱圖所訂明的地積比率限制。港島規劃專員謝建菁女士補充說，民政事務總署南區民政事務專員未有接獲區內人士的意見／反對。雖然如此，當局如先前的簡介所述，共接獲七份有關這宗申請的公眾意見，包括來自一名南區區議會議員的意見。

50. 兩名委員提出對這宗申請的基本關注，即建議的額外商業樓面面積並不符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，以及該區的現有特色和風貌會受到有關建議影響。委員普遍認為有關購物中心現時已有商店及服務行業用途，服務區內居民和其他的訪客。「住宅(乙類)」地帶的規劃意向主要是作中密度住宅發展，而申請人沒有提出充分理據，以證明需要提供額外的商業樓面面積以服務住宅區一帶的地方。此外，有關的購物中心別具殖民地建築風格，是香港獨有的建築特色，因此應該保留。這次的建議涉及非住用總樓面面積的大幅增加和用途更改，會影響該等現有特色和風貌。

51. 考慮到委員普遍不支持這宗申請，小組委員會同意委員的意見應適當地在拒絕申請的理由反映出來。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 建議的額外商業樓面面積不符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，即主要是作中密度住宅發展，而且會影響該區的現有特色和風貌；以及
- (b) 沒有足夠資料支持在申請地點提供擬議的用途，特別是戲院。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H19/53 在劃為「住宅(丙類)」地帶和「海岸保護區」地帶的赤柱東頭灣道 35 號(鄉郊建屋地段第 714 號)及毗連政府土地興建屋宇(只限私人花園的重建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/53 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 屋宇用途(只限私人花園的重建)，特別指出申請人擬把部分劃為「住宅(丙類)」地帶及部分劃為「海岸保護區」地帶的一塊政府土地，發展成位於申請地點內毗連私人地段(鄉郊建屋地段第 714 號)的現有屋宇的私人花園；
- (c) 政府部門的意見——地政總署港島西區及南區地政專員表示，有關的政府土地並非鄉郊建屋地段第 714 號的一部分。當局沒有向鄉郊建屋地段第 714 號的擁有人批給許可，讓有關擁有人使用有關的政府土地，亦沒有記錄顯示某人或某團體在有關政府土地進行活動或佔用該塊土地。位於所涉政府土地的斜坡工程是違例工程，從土地行政角度而言是不可接受的。從視覺和景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。有關建議涉及建造一個大平台和高的擋土牆，影響現有的斜坡區。申請地點內的「海岸保護區」地帶應栽種植物，以便融合附近佈滿海岸植物的「海岸保護區」；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見。如申請涉及於現有花園進行發展，則提意見人會反對這宗申請，因為這樣的發展並不配合四周的特色；以及

- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署認為基於文件第 10.1 段詳載的理由，《城市規劃條例》(下稱「條例」)沒有條文訂明小組委員會可就這宗申請批給規劃許可。條例第 16(4)條訂明，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可批給規劃許可，範圍以法定圖則所顯示、預定或指明者為限。鑑於上文第 53(c)段所載地政總署港島西區及南區地政專員的意見，擬議的私人花園不能被視為鄉郊建屋地段第 714 號的現有屋宇的重建，即「海岸保護區」地帶的「註釋」第二欄內的「屋宇(只限重建)」用途。相反，該擬議的私人花園是附屬於鄉郊建屋地段第 714 號現有屋宇的設施，應該被視為擬議「屋宇」用途，而該用途並非「海岸保護區」內第一欄或第二欄用途。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會同意條例並沒有條文訂明小組委員會可就這宗申請批給規劃許可。小組委員會亦同意告知申請人，擬議的私人花園發展應視為一項擬議的屋宇發展，而並非「海岸保護區」地帶內的「屋宇(只限重建)」用途。由於擬議的「屋宇」用途並非「海岸保護區」地帶內第一欄或第二欄用途，因此條例沒有條文訂明城規會可就有關申請批給規劃許可。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的問題。謝女士和林先生此時離席。]

議程項目 6

其他事項

56. 議事完畢，會議於上午十一時十五分結束。