

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年三月九日上午九時
舉行的第 345 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	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	

地政總署助理署長(九龍)
張耀敬先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林雲峰教授

陳曼琪女士

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
李韓琇玲女士

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
吳劍偉先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年二月二十三日
第 344 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年二月二十三日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 344 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[陳華裕先生和杜本文博士此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，這次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／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/K5/630 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 B 座地下 B1 及 B2 工場
經營臨時商店及服務行業(成衣陳列室)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/630 號)
-

簡介和提問部分

3. 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) 擬議臨時商店及服務行業(成衣陳列室)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由有關民政事務專員轉交的區內人士反對；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。

4. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

5. 一名委員注意到申請作陳列室用途的 B1 及 B2 工場面積達 460 平方米。根據文件圖 A-2a，該幢樓宇 B 座地面一層所有單位均獲批准作陳列室用途，因此，有關用途的總樓面面積應超過 460 平方米。雖然消防處訂定，現有工業樓宇地面一層合計商用樓面面積不得超過 230 平方米／460 平方米的準則不適用於「陳列室」用途，但卻難以確定這些陳列室的運作模式不會在某些方面與零售商店相類似。這些陳列室可能會吸引大量市民參觀，從消防安全的角度而言，情況令人關注。

6. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應時指出，該幢樓宇地面一層劃成多個單位，全部獲批給規劃許可作「陳列室」用途。這些單位獲地政總署批給短期豁免書，但僅限作「陳列室」用途。然而，最近實地視察所見，部分陳列室暗中經營零售活動。有關情況已向地政總署報告，以便該署執行契

約條款行動。

7. 陳月媚女士在回答主席查詢時解釋，消防處設定 230 平方米／460 平方米的準則已收納於城規會就「工業」地帶內進行的用途所頒布的城規會規劃指引。有關地面一層合計商用樓面面積的限制，並不適用於附屬於或用以支援工業活動的用途，包括陳列室用途。陳月媚女士引述一宗先前申請以供委員參考，該宗規劃申請(編號 A/K5/621)擬在同一樓宇一樓地方經營臨時陳列室，於二零零六年十二月一日遭小組委員會拒絕，主要理由是申請人沒有提供足夠的資料，以證明有關處所確實會用作該樓宇內一間工業公司的附屬陳列室。

8. 主席知悉委員的關注，並指出雖然不同用途各自有清楚的定義，但實際上零售商店用途和陳列室用途有時候是難以分辨的。秘書說，城規會在修訂城規會規劃指引，以納入 230 平方米／460 平方米的準則時，主要是以消防處的意見為基礎。根據有關規劃指引，上述準則不適用於銀行、快餐櫃檯、士多及與主要工業用途有關的陳列室等用途。近期相關政府部門包括消防處、地政總署和規劃署都已就可能出現把陳列室濫用作零售商店的情況進行討論。秘書處現正就強制執行消防裝置規劃許可附帶條件的事宜擬備文件，以供委員考慮，稍後亦會邀請相關政府部門出席有關會議，以解決委員提出的問題。

9. 一名委員指出，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要作一般商貿用途。設立這個地帶的目的，亦是要逐步淘汰區內屬於污染性和危險性的現有工業用途，以便改作非污染商貿用途，包括陳列室和零售商店用途。因此，消防處與其進一步把這些用途仔細分類，不如全面考慮這些工業樓宇的樓面間隔，特別是樓宇的通道，並建議於過渡期間，這些用途如何符合消防安全的規定，以便獲得批准。

10. 主席指出，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，是在無損消防安全規定的情況下，鼓勵將現有工業樓宇的用途重建作為商貿／辦公室用途，並在用途改變上提供更大彈性。委員的關注和建議會轉達有關政府部門進一步考慮。

[方和先生和李慧琼女士此時到達參加會議。]

11. 一名委員詢問，有關分區計劃大綱圖的《註釋》對「陳列室」用途有何規定。陳月媚女士在回應時指出，根據《長沙灣分區計劃大綱草圖》的《註釋》，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業樓宇或工業－辦公樓宇，在地面一層開設陳列室及在任何樓層開設附屬陳列室，均須向城規會提出申請。就附屬陳列室用途而言，其必須附設於同一樓宇的一間工業公司；設於地面一層的陳列室用途則無須為附屬性質。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

12. 另一名委員指出，根據文件圖 A-2a，該幢樓宇地面一層全層均作陳列室用途。在討論先前相類似申請時曾指出，倘若樓宇設有一層緩衝樓層，把商業用途與樓上的工業部分分開，則或可獲准把樓宇低層大規模轉作商業用途。秘書在回應時指出，在一幢工業樓宇地面一層作商店及服務行業用途的多宗同類申請(編號 A/K14/481 至 484)於二零零五年十月二十八日基於消防安全的理由遭小組委員會拒絕。該等申請所涉樓宇的地面一層，其中一個單位仍然用作工場，一樓雖然劃作停車場用途但亦設有一間工場。根據消防處提出的意見，倘剩餘的工場轉作非工業用途，則整層一樓可視為緩衝樓層，因此，或可批准把地面一層全層轉作商業用途。就今次這宗申請，一樓仍然設有工場。

13. 一名委員指出，消防安全是考慮商業用途（包括工業樓宇內的陳列室）申請時的重要因素，因為這些用途會吸引大量訪客，問題情況與某程度上和電腦商場類似。

14. 主席在總結時表示，秘書處現正就有關事宜擬備文件，待秘書處把文件呈交城規會後，可再作討論。這宗申請的申請用途符合有關城規會規劃指引的規定。

15. 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年三月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月九日或之前)，提交並落實在有關處所設置消防

安全裝置的建議，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；以及

- (b) 如在指定日期或之前沒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，不再另行通知。

16. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- (a) 現時在 B2 工場內的天井地方不應計算作申請處所一部分；
- (b) 向地政總署九龍西區地政專員申請短期豁免書，以便為申請用途取得許可；以及
- (c) 就提交建築圖則，以採用合適的抗火結構和設計，把申請處所與該幢樓宇的其他現有用途分隔，同時提供走火通道、供殘疾人士使用的通道和設施以及衛生設備事宜，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TY/98 在劃為「鄉村式發展」地帶的
青衣青敬路 32 號青衣市地段第 122 號
闢設宗教機構(重建)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/98 號)
-

簡介和提問部分

17. 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) 擬議重建宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對。葵青民政事務專員表示，區內人士關注擬議發展項目是否與區內的低密度發展相互協調，並關注諮詢資料有欠全面，以及倘批准這宗申請會為區內放寬地積比率的申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲四份公眾意見，反對這宗申請，主要理由是有關建議會影響鄰近村屋的景觀，並破壞山坡上現時梯級式建築物高度的輪廓。此外，擬議發展缺乏詳細的建議和諮詢，申請放寬地積比率亦理據不足，而增加車位的建議會令村民的活動空間減少；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，即擬議發展項目的規模和密度與毗鄰鄉村地方相互協調。雖然建築物的體積會有所增加，但重建項目的高度輪廓、建築外形和外觀將與現時情況相若。申請地點和鄰近鄉村的高度水平相差很遠，因此增加地盤上蓋面積的建議不會對附近地方的景觀造成顯著的負面影響。擬議增加的車位均位於申請地點內，不會佔用附近的地方。所有有關政府部門，包括建築署和規劃署城市設計及園境組，均不反對這宗申請。規劃署就這宗申請進行的公眾諮詢，乃根據法定要求和既定程序行事，而就這宗申請發出的通告已訂明，申請書全文已存放於規劃署規劃資料查詢處，供公眾人士查閱。

18. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

19. 一名委員指出，在擬議重建計劃中，在地面一層標示為消防車的地方將會取消刪除。主席在回應時指出，消防處不反對這宗申請，並指出稍後待申請人提交建築圖則時，便會制定詳細的消防安全規定。規劃署已就此事宜建議附加適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。

20. 另一名委員知悉區內村民的關注，並認為可向村民提供更多資料，以免造成誤解。主席指出，對於應在公告中提供多少有關規劃申請的資料，規劃署已在實施修訂的《城市規劃條例》後取得一些經驗，並可作出檢討。

21. 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年三月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- (a) 就擬議重建項目向地政總署荃灣葵青地政專員申請作出契約修訂；以及
- (b) 在提交建築圖則階段，即在詳細考慮容許發展密度和提供緊急車輛通道事宜階段，遵守《建築物條例》的有關規定。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生出席會議回答委員的問題。陳女士和李先生此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時應邀出席會議。]

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/K/5 就劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨及美東邨停車場
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可
(申請編號 A/K/1)申請續期(為期三年)
(由二零零七年三月二十七日起至二零一零年三月二十六日)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/5 號)
-

23. 秘書指出，這宗申請是由房屋署代香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，下列委員就此議項申報利益：

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	- 現任房委會策劃小組委員會委員
黃澤恩博士	- 近期與房屋署有業務往來
黃遠輝先生	- 現任房委會委員
陳家樂先生	- 現任房委會委員
地政總署助理署長 張耀敬先生	- 為地政總署署長助理 (地政總署署長為房委會委員)
民政事務總署 助理署長 夏鎂琪女士	- 為民政事務總署署長助理 (民政事務總署署長為房委會 策劃小組委員會和資助房屋 小組委員會委員)

24. 小組委員會備悉，夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉。秘書指出，當主席和副主席均須就某一議項申報利益時，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席有需要繼續留在席上主持會議。委員同意根據既定做法，主席可繼續主持會議，無須離席。

[黃澤恩博士、黃遠輝先生、陳家樂先生和張耀敬先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

25. 九龍規劃專員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；
- (b) 申請把臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(規劃申請編號 A/K/1)續期三年，以便把四個有關屋邨的過剩車位，以月租方式出租給非住戶；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或並無提出負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由有關民政事務專員轉交的區內人士反對；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。

26. 陳國榮先生在回應一些委員的問題時，陳述下列事項：

- (a) 文件第 1.4 段所載圖表顯示，在提出先前獲批准的規劃申請時和提出這宗規劃申請時，該四個屋邨的過剩車位數目和佔總車位數目的百分比。在提出這宗申請時，過剩車位佔總車位數目的百分比為 19% 至 66%，在提出先前獲批准的申請時，有關百分比則為 14% 至 56%；
- (b) 即使在先前申請獲得批准後，部分過剩車位仍然空置；以及
- (c) 申請人表示，該等屋邨的住戶可優先租用車位，而過剩的車位會以月租方式出租給非住戶，以便監察租戶的車位需求。

27. 鑑於部分屋邨的車位使用量持續偏低，一名委員認為申請人可考慮把部分過剩車位轉作其他用途，以善用資源。主席表示，一些車位位於特建的建築物或露天地方，未必能夠在符合相關法例及規定的情況下，將剩餘的車位轉作其他永久性用途。

商議部分

28. 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即由二零零七年三月二十七日至二零一零年三月二十六日止。這項許可須附帶一項條件，即出租予非住戶的車位數目應由申請人與運輸署署長議定。

29. 小組委員會亦議定促請申請人，在出租過剩車位時，有關公共屋邨住戶應享有優先權。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/K13/219 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
牛頭角牛頭角下(二)邨露天停車場
關設公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K13/219 號)
-

30. 秘書指出，這宗申請是由房屋署代房委會提出，下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 規劃署署長
伍謝淑瑩女士 | - 現任房委會策劃小組委員會委員 |
| 黃澤恩博士 | - 近期與房屋署有業務往來 |
| 黃遠輝先生 | - 現任房委會委員 |
| 陳家樂先生 | - 現任房委會委員 |
| 地政總署助理署長
張耀敬先生 | - 為地政總署署長助理
(地政總署署長為房委會委員) |

民政事務總署
助理署長
夏鎡琪女士

- 為民政事務總署署長助理
(民政事務總署署長為房委會
策劃小組委員會和資助房屋
小組委員會委員)

31. 小組委員會備悉，夏鎡琪女士已就未能出席會議致歉；黃澤恩博士、黃遠輝先生、陳家樂先生和張耀敬先生已經離席。秘書指出，當主席和副主席均須就某一議項申報利益時，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席有需要繼續留在席上主持會議。委員同意根據既定做法，主席可繼續主持會議，無須離席。

簡介和提問部分

32. 九龍規劃專員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；
- (b) 擬議公眾停車場(貨櫃車除外)，以便把有關屋邨的過剩車位，以月租方式出租給非住戶；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請，或並無提出負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局共接獲八份公眾意見，由觀塘區議員和淘大花園業主立案法團提出，大部分的反對理由是這項建議會影響在有關屋邨發展跨區社區文化中心及會增加區內的交通流量。當局同時接獲由相關民政事務專員轉交的意見，由有關屋邨第10和14座的互助委員會提出，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，即更改現有停車場用途的建議只屬臨時性質，不會影響日後在有關地點發展跨區社區文化中心的計劃。這項建議沒有增加車位的整體數目，故不會造成額外交通量。運輸署對這宗申

請沒有負面意見。位於同一分區計劃大綱圖其他公共屋邨的同類申請均獲批給有效期三年的臨時規劃許可，因此，就這宗申請批給有效期三年的規劃許可做法恰當，因為這樣一方面可讓申請人靈活處理出租車位事宜，一方面可定期檢討住戶的車位需求。

33. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

34. 一名委員支持這宗申請，因為現時附近地方車位數目供不應求。

35. 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零二零年三月九日止。這項許可須附帶條件，即出租予非住戶的擬議車位數目應由申請人與運輸署署長議定。

36. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- (a) 批給三年期的臨時規劃許可，一方面可讓申請人靈活出租車位予非住戶，一方面可定期檢討住戶的車位需求；
- (b) 在出租過剩車位時，公共屋邨住戶應享有優先權；
以及
- (c) 向觀塘區議會和淘大花園住戶解釋這項建議。

[黃澤恩博士、黃遠輝先生、陳家樂先生和張耀敬先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K7/81 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田
太子道西 294 號 A 地下(九龍內地段第 2097 號餘段)
闢設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/81 號)
-

簡介和提問部分

37. 九龍規劃專員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；
- (b) 擬設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見 —— 相關政府部門對這宗申請不表反對或並無提出負面意見；
- (d) 在公布這宗申請和這宗申請的進一步資料的法定期間，當局共接獲九份意見，由有關樓宇的業主立案法團、業主和住戶以及一名九龍城區議員提出，一致反對這宗申請，主要理由是這項建議與所涉樓宇的住宅用途不相協調。由於補習學校與住戶共用同一大門進出，提意見人非常擔心可能會為住戶帶來滋擾和造成噪音和保安問題；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 10.2 段。與區內先前獲批准的申請不同的地方是，申請處所位於有關住宅發展內，要進入申請處所，必須經過該住宅發展的公用地方，包括樓宇的大堂、園藝花園和公用後巷。因此，在申請處所經營補習學校可能會為同一樓宇的住戶帶來滋擾。

38. 陳國榮先生在回應副主席的問題時澄清，在有關住宅發展東座，現時設有另外兩間補習學校，一間位於地面一層，並未取得規劃許可；另一間位於一樓，於二零零二年五月十日獲小組委員會批給規劃許可(規劃申請編號 A/K7/48)。有別於申

請處所，該兩間補習學校均有直接通道通往喇沙利道。秘書在補充時指出，所有有關部門和人士，包括相關政府部門、業主立案法團和九龍城區議員均不反對編號 A/K7/48 的規劃申請。

39. 一名委員詢問，根據《教育條例》獲豁免註冊的個案(即在任何一天少於 20 名學生及於任何時間同時少於 8 名學生)，是否仍須根據《城市規劃條例》取得規劃許可。主席在回應時指出，是否須取得規劃許可，將視乎每宗個案的情況和相關分區計劃大綱圖的《註釋》而定。

40. 一名委員提出區內可能出現非法經營補習學校的情況，陳國榮先生解釋，《城市規劃條例》並無條文授權當局在市區和新市鎮強制執行規劃管制行動。秘書指出，在有關住宅發展東座地下經營的補習學校，雖然未獲批給規劃許可，但卻沒有足夠資料證明有關用途是否違例，因為該補習學校可能是分區計劃大綱圖所界定的「現有用途」，可予容忍。她並指出，教育統籌局(下稱「教統局」)近年採取改善措施，把補習學校的註冊申請一律送交規劃署參閱，以諮詢意見。規劃署會考慮每宗個案的情況，以確定是否須取得規劃許可。倘有關個案須取得規劃許可，教統局會待該補習學校取得許可後，才審批其註冊申請。

商議部分

41. 委員同意，擬議補習學校與有關住宅發展的住宅用途不相協調，因為學童必須經過住宅發展的公用地方才能進入補習學校，這樣會對住戶造成滋擾。

42. 一名委員建議，日後評估補習學校的申請時，城規會就商營浴室及按摩院用途所頒布的規劃指引中有關提供分隔通道的類似準則亦應適用。另一名委員稱，接送學童的交通安排亦應列作相關考慮因素。

43. 另一名委員在回應時指出，這樣的做法會帶來深遠影響，因為在綜合用途建築物，住戶與其他使用者共用通道的情況並不罕見。主席亦指出，有些個案學童主要會以步行或乘搭公共交通工具往返補習學校，在這情況下，接送的交通安排未必適用。因此，雖然分隔通道是相關考慮因素，亦應考慮每宗

個案的情況。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供任何建議，以證明該補習學校不會為同一發展內現有住宅處所帶來滋擾，並解決區內居民對這宗申請可能造成保安問題和滋擾的關注；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，會為區內其他同類申請，即位於住宅樓宇內而沒有獨立通道由公用道路直達申請處所的補習學校申請，立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K12/35 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍牛池灣鄉 57 號測量約份第 2 約地段第 1636 號(包括 A 分段及餘段)興建兩幢屋宇(村屋)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K12/35 號)
-

簡介和提問部分

45. 九龍規劃專員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；
- (b) 擬議的兩幢屋宇(鄉村屋宇)；
- (c) 政府部門的意見 —— 有關的政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見，但九龍東區地政專員認為，從租契的角度而言，擬議發展不能接受，因為擬議的花園面積超過了租契准許的面積；
- (d) 牛池灣鄉公所理事長在法定公布期內提出一份意見，支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。擬議的發展並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供「政府、機構或社區」設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。同時，該項發展／重建亦不符合城市規劃委員會就在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作非「政府、機構或社區」用途所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 16，原因是該地點仍有需要作「政府、機構或社區」用途。擬議的零碎發展將會違反「政府、機構或社區」用地的整體規劃。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

46. 陳國榮先生在回應兩名委員的詢問時，提述文件第 2 段，並簡略闡述這宗個案的背景。有關地點坐落於牛池灣鄉的北部。八十年代，當局為興建地下鐵路彩虹站，擬備了一份牛池灣鄉發展藍圖，以遷置該鄉的南面部分；並為該鄉的北面部分提供規劃大綱，以改善該處的環境狀況。當局諮詢過當時的黃大仙區議會和社區人士，該等人士認為該發展藍圖的土地用途建議可以接受。後來，牛池灣發展大綱圖收納了有關的建議，將部分所涉用地指定為社區會堂，而部分則預留作露天公眾停車場用途。在一九九零年，牛池灣分區計劃大綱圖收納了發展大綱圖的建議，而擬議的社區會堂和公眾停車場用地則由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。在相關分區計劃大綱草圖刊憲之前，當局諮詢過當時的黃大仙區議會、牛鑽分區委員會、牛池灣鄉公所和社區人士，他們均表示不反對改劃用途地帶建議。當時大部分的土地擁有人和租戶均對這些建議表示支持。

47. 有關是否有可能與申請人交換另一塊用地以發展鄉村屋宇，張耀敬先生說，根據既定的土地政策，地政總署不會考慮交換根據集體政府租契持有的市區土地。如果因落實任何「政府、機構或社區」計劃而影響該等土地，政府會收回有關土地並向受影響擁有人提供賠償。一名委員詢問，該區是否有其他空置用地，讓合資格的村民興建鄉村屋宇。陳國榮先生和張耀敬先生均回答，暫時並沒有該等資料。

48. 委員備悉有關用地預留作「政府、機構或社區」和停車場用途已超過 20 年。陳國榮先生在回應一名委員的詢問時確認，雖然目前政府沒有計劃落實已規劃的「政府、機構或社區」和停車場用途，但會定期檢討全港的社區會堂需求。據上一次檢討顯示，有關地點仍預留作這一類用地。此外，牛池灣區的室內康樂中心和長者設施均短缺。

[盧劍聰先生此時返回議席。]

商議部分

49. 一名委員知悉，發展大綱圖的諮詢在八十年代進行，但地下鐵路觀塘線在一九七九年已經啓用。秘書在回應時提出以下要點，以補充這宗個案的背景：

- (a) 事實上，牛池灣鄉南面部分的發展藍圖在七十年代已經擬備和採納，以重置受地下鐵路彩虹站興建工程影響的鄉村；以及
- (b) 後來，政府決定擴展發展藍圖的邊界，以涵蓋該鄉的北面部分。經修訂的發展藍圖是在八十年代擬備，而有關用地坐落於該鄉的北部，劃作鄰里社區中心和公眾停車場。一九八六年，經修訂的發展藍圖首次提交當時的黃大仙區議會，以作諮詢。

50. 部分委員認為不能批准這宗申請，原因是擬議發展會對「政府、機構或社區」用地未來的規劃帶來不良影響。他們更質疑是否適宜在市區範圍擬議興建鄉村屋宇，特別是有關屋宇仍須使用化糞池。在一九九四年和二零零零年，分別有一宗同類申請和一宗先前申請遭拒絕，而規劃情況一直沒有改變，不足以令當局偏離該等決定。

51. 數名委員表示同情申請人，原因是有關的「政府、機構或社區」地帶區劃影響了他的發展權超過 20 年，而政府並沒有確實的計劃，落實已規劃的「政府、機構或社區」和停車場用途。主席說當局有行政機制處理這類個案，受影響的土地擁有人如依循規劃申請和上訴程序仍無法獲批准，可以要求政府收回屬於他們但劃作公眾用途的土地。不過，有關機制已多年沒

有引用。

52. 主席繼續說，在制訂一些規劃建議時，個別人士的利益可能受到分區計劃大綱圖上土地用途地帶區劃所影響(例如訂立發展限制)。當局須在考慮一切有關因素後，在公眾與私人利益之間取得適當的平衡。

53. 由於該「政府、機構或社區」地帶區劃已久，而社區會堂沒有確實的落實計劃，加上附近地區已有完成的住宅和商業發展，因此委員同意有需要檢討有關的「政府、機構或社區」地帶。一名委員建議，有關檢討亦應包括先前考慮該地點東面「綜合發展區」用地的擬議住宅發展規劃申請(編號 A/K12/34)時，所提出通往牛池灣街市的車輛通道問題。其他委員表示同意。

54. 經進一步討論後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民的需要；而且有關發展妨礙已指定的社區會堂和公眾停車場用途的規劃和發展；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請』所頒布的規劃指引，即有關地點仍有需要作指定的「政府、機構或社區」設施用途。長遠來說，擬議發展會對在該區設置「政府、機構或社區」設施帶來不良影響；以及
- (c) 批准有關申請會為區內同類申請立下不良先例。

[梁乃江教授、方和先生和梁剛銳先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/K13/217 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍灣常悅道、宏泰道及宏茂街交匯處(新九龍內地段第 6280 號)准許發展(包括辦公室和商店及服務行業(零售))的建築物高度限制由主水平基準上 170 米略為放寬至主水平基準上 173 米(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/217 號)
-

55. 這宗申請由 Pioneer Crest Limited 提交，該公司是萬泰控股有限公司的附屬公司。委員知悉黃澤恩博士在三年多前曾與萬泰控股有限公司有業務來往，但有關業務與申請地點並不相關。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，黃博士准予留在議席上。

[梁乃江教授和方和先生此時返回議席。]

簡介和提問部分

56. 九龍規劃專員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；
- (b) 擬把准許發展(包括辦公室和商店及服務行業(零售))的建築物高度限制由主水平基準上 170 米略為放寬至主水平基準上 173 米；
- (c) 政府部門的意見——除地政總署和屋宇署外，有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。地政總署對擬議的典型樓層高度表示關注，而屋宇署則指出，重新規劃有關建築物的布局設計可以減低有關建築物的高度；
- (d) 當局就這宗申請和就申請提出的進一步資料的法定公布期內，共接獲兩份公眾意見，均反對這宗申請，理由是申請人就略為放寬建議提交的理據不足夠，以及建議會影響整個地區的整體規劃；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 11.3 段，即有關設置一層空中花園的建議符合《聯合作業備考》第 1 號及第 2 號有關環保及創新建築物的條文。該花園會美化該建築物外觀的視覺質素，並改善有關建築物的天然通風狀況，並預計不會對附近地區有不良影響。

[杜本文博士此時暫時離席。]

57. 陳國榮先生在回應一些委員的詢問時提出以下要點：

- (a) 從消防安全的角度而言，任何超過 25 層高的非住用建築物必須設置一層走火層。有關的寫字樓大廈共有 42 層，包括一層地庫和一層走火層；
- (b) 根據《聯合作業備考》第 1 號及第 2 號，空中花園是一項環保措施，可以豁免計入總樓面面積，但須符合某些條件和設計準則，例如淨高度最少須有 4.5 米。就有關建築物來說，擬議空中花園連走火層的整體高度是 6 米，淨高度是 4.5 米，相差的 1.5 米額外高度主要是用作設置機電設施；
- (c) 根據屋宇署的意見，如果申請人重新規劃有關建築物的布局設計，增加樓面板的大小和上蓋面積，則可能無須提交這宗申請；
- (d) 《建築物(規劃)規例》訂明，寫字樓的樓面至天花高度最少須有 2.5 米，而位於有關地點對面的商業樓宇的典型樓層高度則為 3.8 米。有關建築物的擬議樓層高度為 3.975 米和 4 米（樓面量度至天花板的高度為 2.9 米）。申請人說這些高度是甲級寫字樓大廈的最低標準；以及
- (e) 申請人提交申請後，提供了進一步資料，以解決有關政府部門提出的技術意見。關於樓層高度，申請人解釋，平台停車場的高度，是受到毗鄰的石油氣車輛維修工場(租契所規定)的高度和設計所規限。由於考慮到須接駁到有關建築物同一水平高度的停

車場樓層，石油氣車輛維修工場的擬議樓層高度已是操作上的最低要求，以便在車輛升降機不能運作時提供另一個通往工場的方法。有關上蓋面積方面，申請人表示，不可能進一步加深樓板，因為擬議深度已經是《建築物(規劃)規例》所訂的走火通道路線的極限距離。此外，對遠離窗口的寫字樓範圍來說，進一步加深樓板將須加裝日間人工照明，亦會引致較深的地板樑，因而略為增加樓層高度。

[陳弘志先生此時到席。]

商議部分

58. 一名委員不支持這宗申請，因為有關建築物的擬議樓層高度已經接近典型寫字樓的樓層高度上限。此外，重新規劃有關建築物的局部設計，亦是減低建築物的整體高度的可行方法。另一名委員指出，這類要求略為放寬建築物高度限制的申請獲批准與否，由小組委員會酌情決定，但必須有充分的理據。以本個案來說，理據未必足夠。秘書提述文件第 4.3 段指出，一個在分區計劃大綱圖內說明書列明的相關的考慮準則，是擬議放寬是為環保設計的需要或其他設計上的優點。

[梁剛銳先生此時返回議席。]

59. 另一名委員就文件的圖 A-25 知悉，有關建議使申請地點與毗鄰建築物的高度相同，從視覺的觀點而言並不理想。陳國榮先生解釋，根據「九龍灣及觀塘商貿區建築物高度限制研究」的結果和建議，九龍灣商貿區的一些建築物高度限制已經收納在有關的分區計劃大綱圖不同的地帶內。文件的圖 A-1 顯示，九龍灣商貿區大致分為三個高度地帶，即主水平基準上 120 米、140 米和 170 米，分別組成不同的高度。有關地點坐落於受主水平基準上 170 米限制的四個地點之一。陳先生在回應主席的詢問時說，主水平基準上 170 米的建築物高度限制，已經納入有關地點的租契條件內。張耀敬先生覆述九龍東區地政專員就申請人提交的進一步資料的意見，並表示不支持這宗申請。

60. 秘書在回答兩名委員的問題時指出，除走火層外，申請

人可以根據《聯合作業備考》第 2 號，在有關建築物設置兩個空中花園。目前的計劃是設置一個與走火層合併的空中花園，而該層的擬議樓層高度為 6 米，引致整體建築物高度高達主水平基準上 173 米，較限制高出 3 米。申請人亦已盡可能減低與走火層合併的空中花園樓層的高度。如果申請遭拒絕，申請人可能會把建築物發展至主水平基準上 170 米，當中包括了走火層，但卻不設置空中花園。有關申請的最根本事項是委員是否同意將建築物高度限制放寬 3 米，以提供一個空中花園（即城市規劃委員會所提倡的一項環保措施），特別是放寬後的樓宇在景觀方面對市景的影響並不明顯。

61. 由於把空中花園與走火層合併會美化建築物的外觀，並可為市景提供更為綠化的環境，而且擬議的典型樓面至天花高度只是 2.9 米，因此大部分委員認為可以批准這宗申請。

62. 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二零一一年三月九日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交及落實美化環境的建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而提供情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請修改契約，要求准許略為放寬建築物高度限制；以及
- (b) 採取的設計須盡量減少空中花園的“外露”花槽牆壁，以減少在種植範圍的外露構築物，並創造一個怡人的綠化環境。

[黃澤恩博士、方和先生和李惠琮女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vi) A/K14/525 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 號及 2 號工場(部分)經營商店及服務行業(銀行／快餐店／士多／電器店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/525 號)

(vii) A/K14/526 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 號及 2 號工場(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/526 號)

(viii) A/K14/527 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 號及 2 號工場(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/527 號)

(ix) A/K14/528 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 號及 2 號工場(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/528 號)

(x) A/K14/529 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11 至 13 號地下 1 號及 2 號工場(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/529 號)

簡介和提問部分

64. 由於申請編號 A/K14/525 至 A/K14/529 是由同一名申請人提交，而且性質相近，小組委員會同意把這五宗申請一併考慮。

65. 高級規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這些申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

(a) 申請的背景；

(b) 申請編號 A/K5/525 的擬議商店及服務行業(銀行

／快餐店／士多／電器店)，以及申請編號 A/K14/526 至 529 的擬議商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——除消防處就申請編號 A/K14/526 至 529 的意見外，有關政府部門對所有申請均沒有提出反對或負面意見。消防處從消防安全的角度認為這四宗申請不能接受，因為沒有提供與工業用途部分分隔的走火通道。此外，申請處所與有關建築物其餘的工業用途部分夾雜在一起；
- (d) 在申請編號 A/K14/526 的法定公布期內，接獲一份公眾意見；在申請編號 A/K14/525 及 527 至 529 的法定公布期內，接獲兩份公眾意見；全部均贊成這些申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對申請編號 A/K14/525，理由詳載於有關文件第 11.1 段。不過，該署不贊成申請編號 A/K14/526 至 529，理由詳載於有關文件 11.1 段，亦即從消防安全的角度而言，不能接受這些申請。

[方和先生此時返回議席。]

66. 委員沒有就這些申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，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，批准申請編號 A/K14/525。這項規劃許可的有效期至二零零九年三月九日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列附帶條件：

- (a) 在經營有關用途前，提交並落實所涉處所的消防裝置建議，而有關的建議和落實情況，須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在經營有關用途前，仍未履行上述的規劃許可附帶條件，有關的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

68. 小組委員會亦同意就申請編號 A/K14/525 告知申請人：

- (a) 就申請涉及的擬議商店及服務行業(銀行／快餐店／士多／電器店)用途向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 應委任一名獲授權人士就擬議改變用途提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是足夠的走火通道、符合 1996 年《耐火結構守則》的耐火建築結構及設計，以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道及設施；
- (c) 在現有渠務工程附近工作時，應特別小心，以免侵擾、干擾或損毀該等工程。如該等渠務工程因擬議發展的工程而受阻塞或損毀，申請人必須妥為修復，並承擔所需費用，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 經營快餐店必須領取食物環境衛生署發出的有效食物製造廠牌照。

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請編號 A/K14/526 至 529，理由是從消防安全的角度而言不能接受這些申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/K14/530 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘成業街 19 至 21 號成業工業大廈地下 4 號室(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/530 號)
-

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期間，接獲兩份公眾意見，兩份均贊成這宗申請；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。

[李惠琼女士此時返回議席。]

71. 委員並無對這宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，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二零零九年三月九日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列附帶條件：

- (a) 提交消防安全措施建議並落實有關措施，包括在經營有關用途前提供與申請樓宇的工業用途部分分隔的走火通道，以及在所涉處所提供消防裝置，而有關的建議及提供情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在經營有關用途前仍未履行上述附帶條件，這項許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 應就申請的「商店及服務行業」用途向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 應委任一名獲授權人士就擬議改變用途提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》，特別是足夠的走火通道、符合《耐火結構守則》的耐火建築結構，以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道及設施；
- (c) 在現有渠務工程附近工作時，應特別小心，以免侵擾、干擾或損毀該等工程。如該等工程因申請人在該處的活動而受阻塞或損毀，申請人必須妥為修復，並承擔所需費用，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；以及
- (d) 經營快餐店必須領取食物環境衛生署(食環署)發出的食物牌照，而食環署就經營超級市場而發出的許可證／牌照類別則視乎所售的產品種類而定。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議回答委員的詢問。陳先生和蘇小姐此時離席。]

[梁乃江教授和黃遠輝先生此時離席。陳華裕先生、陳家樂先生和陳旭明先生此時暫時離席。杜本文博士此時返回議席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/HK/3 就劃為「住宅(甲類)」地帶的香港模範邨、康東邨、興華(二)邨、翠樂邨、漁灣邨、悅翠苑及山翠苑臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/HK/1)(為期三年)申請續期(由二零零七年三月二十七日起至二零一零年三月二十六日)(都會規劃小組委員會文件第 A/HK/3 號)
-

74. 秘書說由於有關申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員就本議程項目申報利益：

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	- 現任房委會策劃小組委員會委員
黃澤恩博士	- 近期與房屋署有業務往來
黃遠輝先生	- 現任房委會委員
陳家樂先生	- 現任房委會委員
地政總署助理署長 張耀敬先生	- 為地政總署署長助理 (地政總署署長為房委會委員)
民政事務總署 助理署長 夏鎂琪女士	- 為民政事務總署署長助理 (民政事務總署署長為房委會 策劃小組委員會和資助房屋 小組委員會委員)

75. 小組委員會知悉，夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，黃遠輝先生已離席，而黃澤恩博士和陳家樂先生已避席。秘書指出，當主席和副主席均須就某一議項申報利益時，根據城市

規劃委員會的辦事程序與方法，主席有需要繼續留在席上主持會議。委員同意根據既定做法，主席可繼續主持會議，無須離席。

[張耀敬先生此時暫時離席，而陳旭明先生此時返回議席。]

簡介和提問部分

76. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/HK/1)申請續期，以便把七個有關屋邨／屋苑的過剩泊車位按月租給非住戶(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，共接獲 54 份公眾意見，當中 45 份就申請提出反對或深表關注，而其中 37 份涉及悅翠苑。主要的反對理由／關注事項為這項用途對有關屋邨／屋苑的保安和管理，以及在交通和環境方面可能產生的影響；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，因為把剩餘泊車位租給非住戶的安排，目前已經在該七個屋邨／屋苑實行，有關建議不大可能會在交通和環境方面產生不良影響。運輸署和環境保護署均不反對這宗申請。有關保安和管理方面，申請人解釋，悅翠苑的停車場入口和住宅大樓入口是分隔開的，而且每個住宅大樓入口均有警衛 24 小時看守。

[陳華裕先生此時返回議席。]

77. 港島規劃專員謝建菁女士在回應一名委員的問題時，提

述文件第 1.4 段的附表，並說悅翠苑的剩餘泊車位為 22%，而泊車位應優先租予住戶。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，即由二零零七年三月二十七日至二零一零年三月二十六日止，但須附帶條件，即須與運輸署署長議定擬議租給非住戶的泊車位數目。

79. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批出為期三年的臨時規劃許可，以便把空置的泊車位靈活地租給非住戶，並且可以進一步檢討住戶對泊車位的需求；
- (b) 向有關的公共屋邨和居者有其屋計劃屋苑的住戶解釋這項建議，並就租出空置泊車位給非住戶的相關管理和保安問題，與受影響的屋邨／屋苑互助委員會／業主委員會聯絡；
- (c) 在租出空置泊車位方面，應優先租給有關的公共屋邨和居者有其屋計劃屋苑的住戶；
- (d) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即「剩餘」泊車位的定義，應該是現行提供的車位數目與《香港規劃標準與準則》規定的數目相差之數，而泊車位應該以短期形式租給非住戶；
- (e) 向地政總署港島東區地政專員申請臨時豁免書，准許在模範邨和悅翠苑的擬議用途；以及
- (f) 與悅翠苑和山翠苑其他有關業主解決與這項發展有關的土地問題。

[陳家樂先生和張耀敬先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/H3/373 擬在劃為「休憩用地」地帶的西營盤東邊街北／干諾道西／西消防街交匯處的西區填海區
關設康體文娛場所(公眾游泳池)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/373 號)
-

80. 秘書報告說，這宗申請由建築署提交。黃澤恩博士近期與建築署有業務來往，因此就本議程項目申報利益。小組委員會知悉，黃博士已避席；小組委員會亦知悉，梁剛銳先生是共建維港委員會海港計劃檢討小組委員會(下稱「海港計劃委員會」)的委員，該會曾就這宗申請接受諮詢，因此他就本議項申報利益。由於梁先生的利益屬間接性質，他獲准留在議席。

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載內容提出以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的康體文娛場所(公眾游泳池)用途；
- (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，共接獲四份公眾建議。三份意見贊成申請，並建議應設置行人過路設施和輔助交通設施，而擬議的大樓亦應包括一個社區會堂；第四份意見則由西區海底隧道有限公司(西隧公司)提交，該份意見載列應實施的預防措施／不干擾隧道構築物的規定，以及保留通往隧道設施的通行權。中西區民政事務專員亦接獲類似以上意見的建議。當局曾就這宗申請諮詢過海港計劃委員會，該會不反對擬議游泳池大樓的地點，但卻表示關注該項發展可能會產生不良的視覺影響，亦關注發展的規模，並建議應把大樓進一步向後移，以便有一個更廣闊的海濱廣場；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。擬議設施有助配合區內居民和其他市民對康樂設施的需求，而該區沒有其他適合的地點。當局已審慎研究過擬議的選址，並顧及該地點的限制，以及各項技術和環境的限制。有關發展採取了易受影響設施建築方法，把龐大的建築物分割開，並設置露天廣場、觀景台、天台花園和玻璃摺門。有關設計會加強透視海景的效果，不大可能會對視覺效果有不良影響。由於海港計劃委員會表示關注，有關方面已經修訂該建議，把大樓從海濱進一步退入，提供一個 27 米闊的海濱廣場。擬議發展不會在土力、噪音、空氣和交通方面，對附近地區產生不良影響。在提供行人通道和交通設施方面，運輸署表示，近威利麻街的現有行人天橋提供了方便的接駁通道；干諾道西亦已新建有巴士停車處，方便市民來往。有關提供社區會堂方面，中西區民政事務專員表示，附近已有類似的設施。申請人亦同意就設計細節諮詢西隧公司。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 一名委員表示支持這宗申請，但關注到擬議發展會佔用市民大眾觀賞海景的空間。港島規劃專員謝建菁女士請委員參考文件繪圖 A-10 號。她說，游泳池綜合大樓內設置的觀景台和天台花園，會開放給公眾進入，而透明的建築物設計則可以讓市民觀賞海景。

84. 另一名委員認為，有關方面設計擬議發展周圍的公眾休憩用地時，應進行較多可讓市民使用的動態用途，例如山頂公園的緩跑徑。主席說，目前這宗申請只涉及擬議的游泳池綜合大樓。不過，委員就周圍休憩用地的設計及公眾觀賞海景所提出的意見，則可以轉達有關政府部門考慮。

85. 經商議後，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二零一一年三月九日止。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，否則許可將於

該日期後停止生效。這項許可須附加下列附帶條件：

- (a) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點範圍近西區海底隧道通風大樓設置渠務專用範圍，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交污水影響評估，並實施所提出的排污設備改善措施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意小組委員會就公眾觀賞海景和周圍的公眾休憩用地的設計所提出的意見，以進行更多動態用途；
- (b) 留意地政總署署長就新的政府撥地機制所撥土地的意見，以便涵蓋整個計劃，以及留意移交安排的意見；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長就現存樹木的意見，亦即把現存樹木納入中山紀念公園(第二期)計劃的園林設計內；
- (d) 留意消防處處長就符合《消防及救援進出途徑守則》提出的意見；
- (e) 留意地政總署署長就通風大樓接駁通道的重訂路線是否須諮詢西隧公司一事所提出的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就綠化天台所提出的意見；以及

- (g) 留意警務處處長就建築期間所採取的保安措施和管理安排所提出的意見。

[黃澤恩博士此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/H3/374 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
上環荷李活道 108 號 3 樓 4 號舖
闢設按摩院及經營商店及服務行業(美容院)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/374 號)
-

簡介和提問部分

87. 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提出以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的按摩院及商店及服務行業(美容院)用途；
- (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，共接獲 14 份公眾意見，當中九份反對這宗申請。反對的理由主要是噪音滋擾、治安問題、與區內學校用途不相協調、對物業價值有負面影響，其他的公眾意見均關注到擬議用途應建立健康形象，以及應提供一個游泳池；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。擬議用途坐落於一項住宅發展的非住用部分，並使用另一獨立的入口。擬議的按摩院用途性質，對附近一帶而言可予接受。至於區內人士的反對、噪音以及治安的問題可以由有關政府部門加以監察。不過，為監察擬議用途對有關地區的影響，建議應批給較短的三年規劃許可有效期。

88. 一名委員提述文件的繪圖 A-1，並詢問在申請處所內一道與必列者士街平行的樓梯有何作用。任雅薇女士在回應時說，短的一道樓梯是必列者士街的商店入口；另一道在申請處所內的樓梯則通往五樓或以上。

[杜本文博士和邱小菲女士此時離席。]

商議部分

89. 一名委員關注到商業用途(包括零售商店、酒吧與酒樓餐廳，以及車房用途)，在不少地區的住宅發展的低層都很常見。這些用途經常給區內居民和環境帶來不良影響。有關發展的業主立案法團經常就這些申請提出反對。這名委員詢問，考慮這些建議時，應否採取較嚴格的準則。主席回應說，有關樓宇位於「住宅(甲類)」地帶之內，某類別的商業用途(例如商店及服務行業和食肆)，在建築物的最低三層及特別設計的非住用部分均為經常准許用途，至於其他類別的商業用途，如果擬議用途的所在地是在發展的商業／非住用部分，並使用獨立的通道前往街外，小組委員會將會從寬考慮。

90. 另一名委員和主席詢問申請處所目前的用途和對區內居民的潛在滋擾時，港島規劃專員謝建菁女士請委員參考文件的圖 A-3，並回應說申請處所目前空置並進行裝修。該處所坐落於一項住宅發展「聚賢居」的非住用平台範圍內。申請處所的大門入口在必列者士街，而「聚賢居」的住客則主要經荷李活道的門口出入。擬議的按摩院／水療服務與附近一帶並非不相協調，其他住宅樓宇的地下一層亦經常有商業用途。不過，由於受到區內人士關注，建議批給較短的三年規劃許可有效期，以便監察擬議用途可能會造成的滋擾。

91. 主席在回應一名委員詢問這宗個案是否需要申請時澄清，根據有關的分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶「註釋」，按摩院屬第二欄用途，須申請規劃許可。

92. 主席繼續說，目前申請開設的按摩院，其面積和性質可能與位於商業區內開設蒸氣浴室及按摩院有所不同。申請處所入口與同一發展內居民的主要通道分隔，因此該處所的擬議用途不大可能會對樓上居民有不良影響。

93. 一名委員要求澄清，是否有可能把申請處所接駁到樓上。謝建菁女士說，根據文件附錄 1 所載的樓宇平面圖編號 GBP-07，樓梯通往有關發展五樓的屋頂平台，但沒有直接通道往同一層的住客會所。另一名委員說，這項發展的業主立案法團多數不會批准設置這樣直接通往住客設施的通道。這名委員贊成規劃署所建議，批給較短期的規劃許可。

94. 經商議後，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，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年三月九日止，但須履行附帶條件，提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意獲批給較短期的規劃許可，以便監察擬議用途對該區造成的影響；
- (b) 留意警務處處長的意見，即在取得規劃許可後，提交按摩院牌照的申請；以及
- (c) 與申請處所的有關擁有人解決任何涉及土地的問題。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議回答委員的詢問。謝女士和任女士此時離席。]

議程項目 6

其他事項

96. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。