

## 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年十月十四日

### 第 313 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
陳兆根博士	
趙麗霞博士	
黃澤恩博士	
謝偉銓先生	
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
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)夏鏊琪女士	
環境保護署助理署長(環境評估及噪音)區偉光先生	
地政總署助理署長／九龍麥力知先生	
規劃署副署長／地區黃婉霜女士	秘書

因事缺席

李王佩玲女士

Mr. K. G. McKinnell

吳水麗先生

Mr. Erwin A. Hardy

林雲鋒教授

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黎惠珊女士

1. 主席歡迎代替柏鼎言先生出任地政總署助理署長／九龍的麥力知先生，以及代替李百全先生出任民政事務總署助理署長(2)的夏瑛琪女士出席小組委員會會議。

[譚澄邦先生此時到達加入會議。]

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年九月二十三日第 312 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零零五年九月二十三日第 312 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) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2003 年第 24 號  
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
西貢相思灣第 230 約地段第 4 號 A 分段  
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(申請編號 A/DPA/SK-CWBS/2)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年六月二十七日及二零零五年六月二十八日聆訊這宗上訴，並於二零零五年十月三日接納上訴。這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕申請人在西貢相思灣劃為「綠化地帶」(87%)及「鄉村式發展」地帶(13%)的一塊用地興建一幢小型屋宇的覆核申請。

4. 秘書說上訴委員會的裁決已於會上提交委員參閱，上訴委員會接納上訴的主要理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展不會嚴重抵觸「綠化地帶」的規劃意向，而且並不涉及大規模的樹木砍伐或影響現有的天然景觀；
- (b) 上訴用地周圍的地區均指定作小型屋宇發展。擬議發展對周圍環境的景觀不會有太大的不良影響；
- (c) 擬議發展符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則內的部分準則；以及
- (d) 批准這項申請不會對同類申請立下不良先例，因為這宗個案有不少特點。區劃「鄉村式發展」與「綠化地帶」的界線頗為隨意，既非沿公路區劃，亦非依地形等高線釐定。有關的發展審批地區圖在二零零二年刊登，而上訴人則在一九九六年該圖刊登前，已向地政處提交建築許可證申請。

5. 主席說，上訴委員會的裁決會影響城規會日後對同類申請的審議。為確保每宗申請都得到公平合理的對待，主席建議秘書處就上訴委員會的裁決，覆檢有關的臨時準則。小組委員會委員同意。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 20 號  
在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 105 號餘段(部分)、106 號餘段(部分)、107 號、108 號(部分)、109 號、110 號(部分)、111 號(部分)、112 號至 116 號、118 號、119 號(部分)、120 號(部分)、124 號(部分)、127 號、128 號及 158 號(部分)及毗連政府土地關設附連修理服務的臨時貨櫃車停車場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-PS/207)

6. 秘書報告說，上訴委員會在二零零五年九月三十日接獲一宗反對城規會裁決的上訴，事緣城規會拒絕申請人在屏山分

區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11 上劃為「未決定用途」地帶的一塊用地闢設附連修理服務的臨時貨櫃車停車場(為期三年)的覆核申請。有關聆訊日期未定，秘書處將按照慣常做法，代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴數據

7. 秘書說，截至二零零五年十月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 23 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	23
有待裁決	:	1
<hr/>		
合計		230

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍伍家恕先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (i) A/K9/202 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
紅磡馬頭圍道 100 及 102 號金通商業大廈  
4 樓 A 及 B 室  
(九龍內地段第 8478 及 8479 號)  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/202 號)
-

### 簡介及提問部分

8. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容概述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的補習學校；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 一份公眾人士的意見 - 對申請表示沒有意見。九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 由於擬議用途與所涉樓宇其他用途及周圍的發展並非不相協調，而且預期對交通、環境及基本設施並無不良影響，因此不反對擬設的補習學校。

9. 委員沒有就申請提問。

### 商議部分

10. 主席表示，小組委員會曾經批准商業樓宇內很多同類的申請。

11. 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；但須附加條件，規定擬開設的補習學校須提供消防裝置，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十月十四日止。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終止有效。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (ii) A/K9/204 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
紅磡蕪湖街 70、72 及 74 潤達商業大廈 4 樓 C 室  
(紅磡內地段第 342 號、355 號及 404 號)  
開設學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/204 號)
- 

### 簡介及提問部分

12. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容概述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的補習學校；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 沒有接獲公眾人士意見。九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 由於擬議用途與所涉樓宇其他用途及周圍的發展並非不相協調，而且預期對交通、環境及基本設施並無不良影響，因此不反對擬設的補習學校。

13. 委員沒有就申請提問。

### 商議部分

14. 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；但須附加條件，規定擬開設的補習學校須提供消防裝置，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十月十四日止。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終止有效。

15. 小組委員會亦同意促請申請人就《教育條例》／《教育規例》訂明的學校註冊程序諮詢教育統籌局註冊組。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (iii) A/K14/479 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 A、B 及 C 室用作商店及服務行業用途(銀行、零售、陳列室、超級市場等)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/479 號)
- 

### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容概述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在有關工業樓宇地下 A、B 及 C 室的擬議商店及服務行業用途(零售、銀行、陳列室、超級市場等)，總樓面面積約 495 平方米。同一幢樓宇地下有五宗同類申請，定於二零零五年十月二十八日及十一月二十五日由小組委員會考慮；
- (c) 政府部門的意見 - 消防處反對這宗申請，因為在設有灑水器的樓宇，可獲接納的合計商用樓面面積為 460 平方米，但所涉樓宇地下的有關面積已超出標準規定；
- (d) 接獲三份公眾意見書 - 兩份意見書支持這宗申請，其餘一份則沒有意見。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；
- (e) 規劃署的意見 - 由於消防處對消防安全有所關注，故規劃署不支持這宗申請。

17. 委員提出以下意見／問題：

- (a) 申請人是否在未符合消防安全規定下已把申請地點用作商店及服務行業用途；

- (b) 留意到消防處會基於總商用樓面面積超過或會超過 460 平方米而不建議批准申請，同一幢樓宇同類申請是否會按提交申請日期的先後次序來處理；所涉樓宇地下其他單位是否由同一名申請人所擁有；
- (c) 所涉處所總樓面面積為 495 平方米，超出可接納商用樓面面積 460 平方米的標準不多。該標準如何釐定？消防處有否考慮其他因素？申請人是否知道消防處所訂標準？以及
- (d) 根據文件所載，處所的總樓面面積約為 495 平方米，有待測量確定。當局有否進行測量工作來確定實際的總樓面面積？

18. 九龍規劃專員李啓榮先生回應如下：

- (a) 正如文件圖 A-4 至 A-5 所示，所涉處所部分範圍 (A 及 C 室) 在未取得規劃許可的情況下，已改為食品 and 商品零售店。根據文件第 5.1 段，城規會於一九八九年批准 A 室的擬議零售用途申請 (編號 A/K14/13)，但只限於出售與工業相關的電氣設備和零件；
- (b) 小組委員會已考慮了觀塘「其他指定用途」註明「商貿」地帶內多宗同類申請，對每宗申請作出決定時，一般會參考部門的意見，特別是消防處的意見；
- (c) 所涉樓宇地下的單位，由不同業權人持有，申請人是其中一名業權人；
- (d) 一般而言，對於全面裝設及沒有全面裝設灑水系統的工業樓宇，消防處所接納的合計商用樓面面積分別為 460 平方米和 230 平方米。有關標準是根據消防處的滅火經驗來釐定的；

- (e) 當局不確定申請人是否清楚知道消防處的標準。不過，先前同類申請的合計商用樓面面積如超過 460 平方米，均遭小組委員會拒絕；以及
- (f) 所涉處所的總樓面面積是由申請人提供的。根據申請人於二零零五年八月十八日所提交的澄清信和經修訂的樓面平面圖，所涉處所總出售面積為 495 平方米(文件附錄 Ia)。在實地視察期間，地區規劃處人員會查核所提交資料是否大致準確。

19. 一名委員說，消防處應根據存放易燃物品的可用樓面面積來評估火警風險，而非用出售樓面面積來評估。沒有全面裝設灑水系統的工業樓宇標準商用面積為 230 平方米，全面裝設灑水系統的為 460 平方米，乃是分別由英制的 2 500 平方呎和 5 000 平方呎換算而來的。根據申請人提交的資料(附錄 I 圖 A2)，所涉處所總可用樓面面積僅為 448 平方米，即在可接納的 460 平方米標準內。

20. 副主席說，應查核所涉處所的實際樓面面積，以及須與消防處澄清以「可用」還是「出售」樓面面積為準。

21. 一名委員說，申請人可調整申請地點的界線，以符合消防處的樓面面積標準。主席說，小組委員會應按申請人所提交的資料來審議申請，假設性的情況不應考慮。

#### 商議部分

22. 一名委員說，雖然他尊重消防處在消防事務上的專家意見，但 460 平方米的標準看來是頗為隨意訂定的。申請人如把所涉處所分開多個部分，其中一部分用作貯物用途，餘下不超過消防處樓面面積標準的部分則用作鋪面，這對消防處實際行動時所造成的影響，難以確定。這名委員亦認為，消防安全標準應向公眾公布。

23. 主席認為，小組委員會不宜就如何引用 460 平方米的標準作出解釋。申請人所提交的資料，包括申請處所及該樓層其他單位的樓面平面圖，已轉交消防處。消防處亦已對申請作出

全面研究。委員應充分考慮文件第 9.1.3 段所記錄的消防處意見。

24. 另一名委員記得，曾邀請消防處向小組委員會解釋其標準和消防安全規定。消防處應已徹底評估這宗申請，而樓面面積是該處其中一項考慮因素。鑑於消防處提出反對，應拒絕這宗申請。較理想的做法，是由當局發出指引，請申請人留意當局在評估工業樓宇商業用途的申請時，合計商用樓面面積是主要的考慮因素。

25. 一些委員一方面同意應尊重消防處的意見，另一方面亦提出下列關注：

- (a) 文件第 9.1.3 段所提及的合計商用樓面面積，只是一個概括用語，應進一步與消防處澄清其含意，以及所指的是「可用」還是「出售」樓面面積；
- (b) 在對這宗申請作出決定前，樓面面積的問題應加以澄清，以免申請人可能提出的上訴及在程序方面提出問題；以及
- (c) 這宗申請的決定，對同一樓層其他五宗同類申請可否獲得批准有所影響。

26. 經商議後，委員普遍同意延期對申請作出決定，以待消防處澄清有關事宜。一名委員說，應查核正式的記錄或進行測量來確定申請所涉處所的實際面積，以幫助小組委員會考慮申請。

27. 主席說，在這宗申請下次再提交給小組委員會考慮的會議上，小組委員會將一併考慮同一幢大廈地下其他四宗同類申請，屆時應邀請消防處的代表出席會議。

28. 對於主席和一名委員所提問題，秘書回應說，最近長沙灣有一批作陳列室用途的申請，小組委員會在考慮該等申請時，也充分考慮到合計為 460 平方米的標準。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待消防處就合計商用樓面面積和相關事宜作出澄清。

30. 小組委員會亦同意，下次有關申請提交小組委員會再作考慮時，應邀請消防處委派代表出席會議。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍伍家恕先生出席會議回答委員的詢問。李先生和伍先生此時離席。]

[夏鎂琪女士此時暫時離席。]

### 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／荃灣及西九龍顧建康先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

Z/TW/11 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/21》，把劃為「工業」地帶的荃灣德士古道150至164號(第446約地段第285號餘段)改劃為「其他指定用途」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Z/TW/11 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 主席表示，申請人於二零零五年十月五日要求小組委員會延期對這宗申請作出考慮，以給予其更多時間就未解決的技術問題擬備和提交補充資料。

### 商議部分

32. 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的資料。小組委員會並同意，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，提交予小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，現給予其兩個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目5

#### 第16條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

(i) A/K1/210 擬在劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的尖沙咀柯士甸道九龍公園闢設康體文娛場所(游泳池附屬設施)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/210 號)

---

33. 黃澤恩博士表示，他與負責這宗申請的工程的建築署有生意上的來往。由於這宗申請是由康樂及文化事務署署長而非建築署提出，故此小組委員會容許黃博士繼續出席會議，參與這項目的討論。

## 簡介和提問部分

[夏鎋琪女士在進行簡介和提問部分時返回席上參加會議。]

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容概述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的康體文娛場所涉及興建一座兩層高的擴展建築物，連接九龍公園游泳池及體育館的現有室內游泳池，以提供舉辦二零零九年東亞運動會的輔助設施；
- (c) 政府部門的意見 - 九龍西區地政專員認為倘若建築物沒有超出有關政府撥地條款中 5% 的最高覆蓋面積規定，則計劃可以接受；
- (d) 當局收到一名油尖旺區議員的意見，表示支持這宗申請。油尖旺民政事務專員並無接獲當地人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，因為擬議輔助設施，為符合舉辦國際水運活動要求的重要設施，而且亦與九龍公園其他現有用途相協調。此外，擬議的建築形式與附近的環境配合，擬議擴展只會佔九龍公園的「休憩用地」地帶一小部分(約 248 平方米)，而途經廣場的東西行主要人流亦不會受到影響。至於九龍西區地政專員所關注的問題，在九龍公園的「休憩用地」地帶中，覆蓋面積(包括擬議的擴展建築物)約佔 2.36%。

35. 一名委員就文件圖 A-3 提問，現有樹木是否會受到影響，以及當局是否會另行種植樹木以作補償。顧建康先生回應說，有關地點只設有一道牆，現有的植物不會受到影響。

## 商議部分

36. 委員普遍支持這宗申請。

37. 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，但申請人須提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。這項許可會有效至二零零九年十月十四日止。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，否則這項許可會於該日期後終止有效。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (ii) A/K3/470 把劃為「住宅(戊類)」地帶的旺角洋松街 64 號至 76 號長發工業大廈地下空間(九龍內地段第 6306 號、7644 號、7645 號、7646 號、7647 號、7648 號及 7649 號)用作商店及服務行業用途(水電工程及零售商店)(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/470 號)
- 

#### 簡介及提問部分

38. 主席表示，申請人於二零零五年九月二十八日要求小組委員會延期對這宗申請作出考慮，以給予其更多時間回應政府部門的意見。

#### 商議部分

39. 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的資料。小組委員會並同意，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，提交予小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，現給予其兩個月時間為提交進一步資料一事作出準備，而除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (iii) A/KC/313 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌葵昌路 1 至 7 號禎昌工業大廈地下 D、E 及 F 室(葵涌市地段第 121 號)用作商店及服務行業用途(零售商店)(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/313 號)
- 

#### 簡介及提問部分

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容概述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議零售商店；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲政府部門的負面意見；
- (d) 並無收到公眾的意見。葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－對這宗申請不表示反對，因為這宗申請大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；以及申請用途規模細小，而且與沿大連排道相鄰的用途並非不相協調。

41. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

42. 一名委員注意到，文件內沒有提供所涉工業樓宇已獲批准的合計商用樓面面積。荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生提述文件第 5 段，並表示當局過往只批准了一宗同類申請(編號 A/KC/299)，所在地點為該樓宇地下 A1 室，用作小型地產代理用途。合計商用樓面面積不超過消防處釐定的樓面面積標準。

43. 主席指出，消防處不反對這宗申請。由於在同一會議上小組委員會考慮編號 A/K14/479 的申請時就消防安全事宜提出問題，規劃署應提供所涉工業樓宇已獲批准的商用樓面面積的資料，以方便小組委員會日後商議同類申請。

44. 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，批准這宗申請，但須附加下列條件：

- (a) 在上述大廈內設計及提供裝卸貨物的安排，而有關安排必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；以及

- (b) 申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。