

## 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年十二月十日上午九時  
舉行的第 317 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	
吳水麗先生	
黃澤恩博士	
謝偉銓先生	
陳華裕先生	
林雲峰教授	
杜本文先生	
邱小菲女士	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
規劃署副署長／地區 趙達萊先生	秘書

### 因事缺席

李王佩玲女士  
K.G.McKinnell 先生  
Erwin A. Hardy 先生

陳弘志先生

梁乃江教授

黃遠輝先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

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

張國城先生

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年十一月二十五日  
第 316 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零五年十一月二十五日第 316 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個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 23 號(23/05)  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田  
第 102 約地段第 145 號(部分)、第 147 號 A 分段、  
第 147 號 B 分段、第 147 號 C 分段、第 147 號餘段、  
第 148 號、第 149 號 A 分段、第 149 號 B 分段、  
第 149 號 C 分段、第 149 號 D 分段、  
第 149 號餘段(部分)、第 151 號(部分)和  
第 3405 號及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場  
(貨櫃車除外)(為期三年)  
(申請編號 A/YL-ST/284)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年十一月二十二日接獲這宗上訴，反對城規會在二零零五年十月二十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-ST/284)的決定。該宗申請擬在《新田分區計劃大綱草圖編號 A/YL-LFS/7》上劃為「鄉村式發展」地帶的用地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年。有關聆訊日期尚未訂定。

(ii) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2004 年第 5 號(5/04)  
擬在劃為「農業」地帶的鹿頸大朗第 39 約地段  
第 1274 號臨時露天存放金屬和經營金屬工場(為期三年)  
(申請編號 A/NE-LK/41)

---

3. 秘書說，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-LK/41)的決定。該宗申請擬在《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 A/NE-LK/6》上劃為「農業」地帶的用地臨時露天存放金屬和經營金屬工場，為期三年。上訴委員會分別於二零零五年九月七日和二零零五年十一月三十日聆訊和駁回標題所述上訴個案。有關上訴個案摘要和上訴委員會所作決定已在會議上提交委員參閱。

(iii) 上訴數據

4. 秘書說，截至二零零五年十二月十日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 24 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	82
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	0
合計	:	233

---

## 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/K10/209 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的土瓜灣旭日街 5 及 9 號進行樓宇單位、商店及服務行業發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/209 號)
- 

#### 簡介和提問部分

[邱小菲女士在簡介部分進行期間到席。]

5. 九龍規劃專員劉長正先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議樓宇單位、商店及服務行業發展；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲區內人士的反對，但接獲一份公眾意見書，對申請地點內未來的商店及服務行業用途表示關注。這名人士認為區內不宜有酒吧、網吧、遊戲機中心等用途；
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所載理由，不反對這宗申請；以及
- (f) 文件第 11.2(a)段所建議的條件須載於第 11.3 段，作為指引性質的條款。

6. 一名委員詢問，申請地點附近有工業運作，申請地點與工業為鄰，可能會產生問題。此外，擬建的高層住宅發展與毗鄰的現有建築物之間的空間頗為狹窄，有關的政府部門有否就此表示關注。

7. 九龍規劃專員李啓榮先生指出，擬建樓宇靠近旭日街，並與狹窄的後巷有一段距離，而有關後巷另一端的用地劃為「住宅(甲類)」地帶。申請人已就為申請而提交的环境評估作出澄清，如文件第 9.4 段所示，環境保護署(下稱「環保署」)對有關申請不表反對。李先生亦指出，涉及有關申請的兩個地段(位於旭日街 5 號和旭日街 9 號)是先前兩宗獲批給規劃許可作同類用途的申請所涉地段。

#### 商議部分

8. 委員提出下列意見：

- (a) 在工業和住宅大廈混雜一起的地區，居民向當局作出投訴的情況十分普遍。區內居民通常向有關的區議員求助。因此，倘申請人在規劃階段已可解決任何有關發展所產生的潛在環境問題，則更為恰當；
- (b) 由於擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，因此，擬議發展可予支持。儘管這樣，與區內大多數約 10 層高的現有建築物相比，擬議建築物樓高 51 層(主水平基準上 155.4 米)，在視覺上與其他建築物並不協調，樓宇亦過高。與其附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交視覺影響評估報告，從而解決有關視覺影響的問題，不如減低擬議建築物高度，此項安排更為實際可行；
- (c) 雖然訂定有關建築物高度限制的規定可能是理想的做法，但由於發展商可能設法增加海景單位的數目，沿海旁地區的建築物可能形成牆壁效應。應鼓勵申請人改善整體建築設計(包括通風)；以及

(d) 文件圖 4.1 的電腦合成照片顯示，擬議發展會侵佔山脊線，因此應考慮訂定有關建築物高度限制。當局應對該區的建築物高度進行一次全面檢討，並可考慮採用不同建築物高度外觀的設計。

9. 主席說，由於環保署不反對有關申請，申請人似乎已解決環境方面的關注事項。雖然可透過建築設計(例如提供空中花園)改善通風問題，但鑑於申請地點位處海旁關鍵位置，建築物高度將會是重要的考慮因素。

10. 秘書參照文件圖 A-1 和第 9.7(a)段，促請小組委員會注意，城規會先前已批准區內若干申請，這些申請涉及發展的建築物高度，與目前這宗申請所涉的建築物高度類似。

11. 九龍規劃專員李啓榮先生提出下列各點：

(a) 在馬頭角分區計劃大綱圖上，劃為「住宅(甲類)」和「住宅(戊類)」地帶的土地並無訂定法定建築物高度限制。在「住宅(甲類)」地帶內，包圍申請地點的現有較舊式的住宅建築物，主要屬中低層數的建築物；

(b) 申請地點是兩宗先前同類申請(編號 A/K10/180 和 A/K10/178)所涉地點，其中一宗申請位於旭日街 5 號，另一宗則位於旭日街 9 號，擬議建築物高度分別為主水平基準上 137.75 米和 141.10 米，兩宗申請均已獲小組委員會批准。在申請地點北面較遠處，在「住宅(戊類)」地帶的土地有一項核准發展，其建築物高度為主水平基準上 158 米(申請編號 A/K10/186，於二零零零年九月八日獲批准)；另一塊前馬頭角煤氣廠(南廠)位處的「住宅(戊類)」地帶內的用地(為啓德(南)分區計劃大綱圖所涵蓋)，亦獲准興建高度為主水平基準上 175.5 米的建築物(申請編號 A/K21/4，於二零零二年五月三十一日獲批准)；以及

(c) 申請地點連接啓德發展區。當局在涵蓋啓德發展區的有關分區計劃大綱圖上，訂明有關建築物高度限

制的規定，即從海濱朝向內陸地方，建築物的高度可逐級遞增，以構成建築物高度遞增的外觀。由於當局在九龍東南部進行進一步填海工程的機會不大，因此會在稍後就該區建築物高度進行檢討。九龍其他地區例如觀塘和九龍灣已完成同類檢討，而有關的建築物高度限制已納入有關的分區計劃大綱圖內。

12. 副主席說，由於擬議發展會有助改善附近地區，因此可予支持。然而，申請人應根據先前核准的建築物高度(即主水平基準上 141.10 米)改善有關設計形式和布局，以及解決小組委員會所關注的通風和牆壁效應事項。

13. 李啓榮先生說，小組委員會的意見是維持先前就擬議發展核准的建築物高度。有關意見可列為規劃許可附帶條件。要不然，小組委員會可考慮延期對申請作出決定，並要求申請人重新提交建議書，以解決小組委員會所關注的事項。

14. 主席說，根據最新的規劃情況評審有關規劃申請，至為重要。由於九龍灣進一步填海的機會不大，擬在海旁地區興建高度為主水平基準上 155.4 米的建築物，未必合適。因此，可要求申請人提交另一個計劃，而有關的建築物高度不超逾先前獲准申請所涉的高度，即主水平基準上 141.10 米，以解決通風這個受關注事項。

15. 經商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，並同意申請人應提交根據最高建築物高度 141.10 米而修訂的設計計劃，以及就解決通風問題提交進一步的資料。小組委員會亦同意申請書應在申請人提交補充資料日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/490 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 G 室及貯物室用作商店及服務行業用途(銀行／零售／陳列室／超級市場／快餐店／照相館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/490 號)
- 
- (iii) A/K14/491 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 R 室用作商店及服務行業用途(快餐店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/491 號)
- 
- (iv) A/K14/492 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 J 室用作商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/492 號)
- 
- (v) A/K14/493 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 D 室用作商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/493 號)
- 
- (vi) A/K14/494 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 E 室用作商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/494 號)
- 

簡介和提問部分

16. 鑑於這五宗申請(編號 A/K14/490 至 A/K14/494)是有關同一幢工業樓宇地面一層各處所的商店及服務行業用途，委員同意一併考慮這些申請。

17. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介這些申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 這些申請的背景；

- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見 - 特別指出除申請編號 A/K14/491 外，消防處反對編號 A/K14/490、492、493 及 494 的其他申請，原因是考慮到這些申請一旦獲得批准，其擬議用途所涉及的樓面面積會超出一幢全面裝設灑水系統的工業樓宇的可容忍限度，即 460 平方米；
- (d) 觀塘民政事務專員並無接獲區內人士的反對，但收到三份公眾意見書，當中兩份是支持申請，一份則反對，其主要理由是營運的食肆會對環境造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見 - 基於消防處的意見，規劃署不支持申請編號 A/K14/490、492、493 及 494，但對於申請編號 A/K14/491 則沒有反對，理由詳載於各有關文件的第 11.1 段。

18. 委員提出下列問題及意見：

- (a) 當局在評估各宗申請時，既然採取了以 460 平方米為上限的準則，為何會建議批准申請編號 A/K14/491，卻建議拒絕其他申請；
- (b) 工業樓宇地面一層經常被用作零售用途，而近期為何會出現大量作這類用途的規劃申請，原因未能確定。此外，這類樓宇的樓面面積如已達到上限(即沒有灑水系統的樓宇的樓面面積達到 230 平方米，而全面裝設灑水系統的樓宇的樓面面積達到 460 平方米)，地面一層的其餘樓面面積會作何種用途；以及
- (c) 當局須就消防處的樓面面積準則訂定指引，並向公眾公布，以免公眾對於如何評估商店及服務行業的申請產生誤解。

19. 九龍規劃專員李啓榮先生提及文件的圖 A-3，表示申請編號 A/K14/491 的所在單位位處所涉工業樓宇地面一層的西

南面角落，而擬議快餐店可免受消防處的準則所規管。各文件的第 6 段內列出所涉工業樓宇各相關申請的記錄及其商店及服務行業用途的種類。有關人士提出這些申請，是因為該區的地政專員採取執行契約條款行動。

20. 主席說，考慮到相關政府部門的意見，小組委員會應着眼於該幢工業樓宇的擬議用途是否可接受。

21. 在回應主席的問題時，秘書處報告有關消防處的樓面面積準則的指引，會在下次的城規會會議時呈交城規會。

22. 一名委員提及各份文件的第 6 段內有關申請記錄的表格，建議把日後個案的申請遞交日期包括在摘要表格內。李啓榮先生同意此做法。

23. 一名委員指出，在工業樓宇地面一層開設快餐店可免受消防處的樓面面積準則所規管，因此詢問應否對該種用途訂出限制。主席建議，應進一步諮詢消防處，以確定獲豁免用途是否有任何限制。

[吳水麗先生在進行商議部分時暫時離席。]

#### 商議部分

24. 一名委員同意規劃署就這些申請的建議，並提出有關指引應包括以下實際資料在內：城規會在評估工業樓宇的商業用途時採取的準則，以及如果設有低風險用途(例如停車場)的緩衝樓層隔開同一幢樓宇的商業及工業用途，消防處會否接受把有關樓層整層改為商業用途。

25. 由於所涉工業樓宇的業主立案法團曾表示關注可能產生的環境滋擾，因此一名委員詢問在評估作快餐店用途的申請編號 A/K14/491 時，相關的政府部門是否已考慮該意見。李啓榮先生回應說，曾就這方面諮詢食物環境衛生署，而該署對這宗申請並無反對。當局會規定申請人須遵守列載於有關文件第 9.1.7 段的所有發牌條件。

26. 主席補充說，小組委員會不應作為調停者，排解業主立案法團與個別業主之間的糾紛，因此建議若申請編號 A/K14/491 獲得批准，當局應以指引性質的條款向申請人轉達業主立案法團的意見。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/K14/490、A/K14/492、A/K14/493 及 A/K14/494 的申請，理由是從消防安全的角度而言，這些申請不可接受。

28. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書上的要求，批准申請編號 A/K14/491。該項許可須附帶條件，規定申請人提交並實施消防安全措施建議，而有關建議及情況須符合消防處處長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意提醒申請編號 A/K14/491 的申請人注意下列事項：

- (a) 就申請處所的面積諮詢地政總署九龍東區地政專員，以便處理短期豁免書的事宜；
- (b) 任何根據《食物業規例》(第 132 章)營運的食肆，必須向食物環境衛生署申領相關牌照／許可證；以及
- (c) 根據文件附錄 IIIb 所述，毅力工業中心業主立案法團關注到食肆的營運可能造成不良的環境及健康影響。

[吳水麗先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/K18/232 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘窩打老道 127 號地下(新九龍內地段第  
797 號)開設學校(小學／中學)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/232 號)
- 

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的學校發展；
- (c) 政府部門的意見－特別指出屋宇署因上述樓宇存有違例建築工程而提出反對，運輸署則因未有該校的整体設計圖和有關車輛通道及泊車／上落客貨設施的詳細技術資料而對上述申請表示疑慮；
- (d) 九龍城民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見，但當局收到兩份反對申請的公眾意見書，反對理由為新設的學校會影響九龍塘作為高級住宅區的地位、對區內交通及道路安全帶來不良影響，以及對附近居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不支持這宗申請。

31. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

32. 主席表示，批准這宗申請並不恰當，因為這宗申請涉及使用違例構築物，而按照屋宇署的意見，違例構築物不應用作學校用途。

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請樓宇涉及違例建築工程，不應用作學校用途；以及
- (b) 申請人並無提交足夠資料，證明學校設有足夠泊車／上落客貨設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/K18/233 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘森麻實道 4 號新九龍內地段第 862 號的建築物高度限制以便在擬議的住宅發展興建一層地庫作附連機房用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/233 號)

---

#### 簡介和提問部分

34. 這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基兆業」)的一間附屬公司提出。小組委員會備悉李王佩玲女士(已因未能出席這次會議致歉)及謝偉銓先生就這項目申報利益一事，因為他們分別為恒基兆業的非執行董事及僱員。由於申請人要求小組委員會延期對申請作出決定，委員同意謝先生可繼續留下參加會議。

35. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生表示，申請人要求小組委員會延期對申請作出決定，以便其有足夠時間就有關政府部門提出的技術問題作出回應。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期對申請作出決定，以便申請人呈交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人呈交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就呈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。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議答覆委員提問。李先生和劉先生此時離席。]

[謝偉銓先生及邱小菲女士此時暫時離席。]

## 港島區

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島吳曙斌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/H3/367 擬在劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶的石塘咀豐物道西區副食品批發市場家禽市場天台設置無線電發射站  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/367 號)
- 

[謝偉銓先生在簡介部分進行期間返回會議席上。]

#### 簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公用事業設施裝置；
- (c) 政府部門的意見－特別指出漁農自然護理署不支持這宗申請，因為擬議的裝置對於在批發市場大樓設置屠宰場，可能會造成限制；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 段所列理由，不反對這宗申請。

38. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

39. 主席得悉在所涉處所設置屠宰場的申請仍未取得規劃許可，遂表示小組委員會就這宗申請作出決定時，不宜考慮所涉處所日後可能進行的用途。不過，港島規劃專員可知會政府產業署，漁農自然護理署有意在所涉批發市場大樓設置屠宰設施。

40. 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，條件是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。這項規劃許可會有效至二零零九年十二月十日止。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。

41. 小組委員會亦同意促請申請人留意文件第 8.1.2(b)和(c)段、8.1.7 段和 8.1.8 段，分別載有衛生署署長、衛生福利及食物局局長和漁農自然護理署署長的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H3/368 擬在劃為「休憩用地」地帶的上環中港道  
設置公用事業設施裝置(雨水抽水站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/368 號)
- 

[邱小菲女士在簡介部分進行期間返回會議席上。]

[黃澤恩博士在提問部分進行期間暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公用事業設施裝置；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見。當局亦曾就擬議發展諮詢共建維港委員會；
- (d) 文件第 8.1.10 段提及當局接獲區內人士的反對，反對理由主要是抽水站興建期間，或會造成交通、



空氣和噪音上的影響。當局共接獲六份公眾意見書，當中四份支持這宗申請。餘下兩份意見書的內容，於文件第 9.1 段和 9.2 段詳述，其中一份意見書的提意見人表示擔心抽水站興建期間，可能會對信德中心的交通和環境造成影響；另一份意見書的提意見人則認為當局應進一步改善整體設計，市民欣賞海旁景色或親往海旁的權利不應受到剝奪；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 段所列理由，不反對這宗申請。

43. 委員有下列提問：

- (a) 申請人完成工程後，休憩用地日後的維修保養工作如何安排；
- (b) 申請地點以西的海水抽水站的景觀會否改善；以及
- (c) 文件內圖 4.3 所顯示的構築物是否全部均設於地面。

44. 港島規劃專員謝建菁女士回應說，正如文件第 8.1.2(a) 段所述，園景區內的管理和維修工作，由康樂及文化事務署負責。至於圖 4.3 顯示申請地點上的擬議構築物，謝女士指出，在西南面角落的泵房構築物建於地面，高度為主水平基準上 5.65 米；用作美化環境的木平台的高度，則位於主水平基準上 4.35 米之上。一名委員補充說，該圖亦顯示申請地點西北部分可移動的綠色草皮塊上有一部拖架枝柱框。預留設置淨化海港計劃設施的用地，位於申請地點外東面位置，但現階段尚未有淨化海港計劃設施的詳情。

45. 主席說，申請地點西面的海水抽水站與這宗申請無關，其擁有權屬水務署所有。該地點的美化工作，或屬共建維港委員會優化海旁的課題之一。

[黃澤恩博士在商議部分進行期間返回會議席上。]

## 商議部分

46. 一名委員讚賞申請人在設計上所作努力，使發展完成後，市民仍可前往該處消閒耍樂。

47. 主席得悉，在同一個「休憩用地」地帶內距申請地點東面較遠處所進行的場外美化環境工程，是申請人建議的其中部分。主席遂建議，倘這宗申請獲得批准，文件第 10.3(b)段所載的條件，即申請地點外「休憩用地」地帶的設計和進行臨時美化環境工程的規定，應加以適當修改，以反映擬議的美化環境工程是由申請人提出的。

48. 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。這項規劃許可有效至二零零九年十二月十日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 申請地點內的設計和進行的美化環境工程，須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 申請地點外的「休憩用地」地帶的設計和進行臨時美化環境工程的建議由申請人提出，但須因應淨化海港計劃第二期工程及／或中山紀念公園(第 II 階段進一步發展)的發展計劃而定，而有關設計和工程須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和實施樹木保護計劃，而有關計劃須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

49. 小組委員會亦同意促請申請人留意文件第 8.1.1(b)段、8.1.3(b)段、8.1.4 段、8.1.5(c)段、8.1.7(b)段和 8.1.10(c)段，分別載有地政總署港島西及南區地政專員、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署助理署長／市區、環境保護

署署長、水務署總工程師／發展(2)和中西區民政事務專員的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H10/75 把劃為「住宅(乙類)」地帶的薄扶林道 180 號薄扶林花園商場 B 座地下(部分)用作商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/75 號)
- 

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 南區民政事務專員並無接獲區內人士的反對；當局接獲七份公眾意見書，當中兩份意見書的提意見人基於噪音和治安問題表示反對這宗申請，另外五份意見書的提意見人則表示擔心申請可能會對環境、行人和交通造成不良影響，並指出當局不應容許把申請地點用作地產代理、場外投注站和酒吧等用途；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所列理由，不反對這宗申請。

51. 委員提出下列各點和問題：

- (a) 由於業主立案法團提出反對，因此建議難以落實；
- (b) 所涉地點為一幢商業樓宇，為何須就商店及服務行業用途申請規劃許可；以及

(c) 該幢商業樓宇所在位置，看來是配合薄扶林花園居民的需要，但擬議用途則像是更為照顧普羅大眾。

52. 主席表示這項用途須申請規劃許可，因為有關商業樓宇坐落於「住宅(乙類)」地帶內。謝建菁女士補充說，根據薄扶林分區計劃大綱圖，商業用途屬第二欄的用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

53. 至於文件第 1.1 段所載內容，港島規劃專員謝建菁女士說，所申請的商店及服務行業用途涉及各式各樣的商業用途，包括地產代理、便利店、洗衣店和相片沖印店等，以服務區內居民。

54. 副主席留意到，根據佔用許可證所訂，申請處所主要用作銀行用途。謝建菁女士解釋，銀行及其他當局認為相配的商業用途，均歸納為一個概括用途名稱下的用途，即「商店及服務行業」用途，以簡化規劃許可的申請程序。一名委員補充說，當局最近修訂《法定圖則註釋總表》時，採用概括用途名稱的做法，容許同一項概括用途下的用途可以互相轉換。

55. 主席表示，如在該幢商業樓宇設置場外投注站和酒吧，或會令到區內居民擔心。秘書澄清，概括用途名稱下的「商店及服務行業」用途，並不包括這兩項用途；如要申請進行這兩項用途，則須另行提交規劃許可申請。主席補充說，當局應把這項資料通知申請人。

#### 商議部分

56. 主席表示，「住宅(甲類)」地帶內樓宇低層樓層的一般商業用途均會當然地獲得批准，但在「住宅(乙類)」地帶或「住宅(丙類)」地帶內則不然，因為該兩個地帶的規劃意向有所不同，商業用途是否獲得批准，須視乎規劃許可申請結果而定。

57. 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，條件是申請人須為申請處所的擬議用途提供消防裝置，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十二月十日止。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。

58. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 向屋宇署署長提交申請處所擬進行建築工程的建築圖則，以證明有關工程符合《建築物條例》的規定；
- (b) 留意文件第 9.1.1 段、9.1.2 段和 9.1.3 段，分別載有地政總署港島西及南區地政專員、消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／香港西的意見；以及
- (c) 留意酒吧和場外投注站等用途不屬「商店及服務行業」用途類別。根據相關的薄扶林分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶「註釋」所訂，該等用途須另行提交規劃許可申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H18/50                    擬在大潭大潭水塘道 700 號設置學校  
    (在現有校舍加建兩層作學校設施用途)  
    (都會規劃小組委員會文件第 A/H18/50 號)
- 

#### 簡介及提問部分

59. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建學校擴建部分；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲區內人士的反對，但接獲一份公眾意見書，支持批准這宗申請，但有關申請須符合建築物

高度限制(如有的話)，而且不涉及鄰近地區土地用途的改變；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12 段所載理由不反對這宗申請。

60. 一名委員參閱文件圖 A-4，詢問從大潭港方向望去，該兩層建築物擴建部分有否對視覺效果造成影響。吳曙斌先生說，該建築物的擴建部分建成後，高度會由主水平基準上 27.1 米增至主水平基準上 33 米。新建的屋頂會較現有的屋頂線低，而未來的學校建築物會維持高度遞增的外觀。

### 商議部分

61. 主席說，雖然申請所涉地點位於「綠化地帶」內，擬議學校擴建部分規模細小，而且亦無涉及任何地盤清理。該申請和小組委員會最近拒絕的一宗位於「綠化地帶」內的規劃申請(德瑞國際學校)不同，後者的申請涉及廣泛清除草木。

62. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會申請的內容批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零零九年十二月十日，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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防供水和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

63 小組委員會同意促請申請人留意地政總署港島西區及南區地政專員和消防處處長分別載於文件第 10.1.2 和 10.1.3 段的意見。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島吳曙斌先生出席回答委員的查詢。謝女士和吳先生均於此時離席。]

[小休五分鐘]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員顧建康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)]

- (iv) A/K20/93 在劃為「綜合發展區」地帶及「道路」用地的西九龍填海區匯翔道 8 號闢設臨時高爾夫球練習場(為期 24 個月)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/93 號)
- 

[陳兆根博士暫時離席，並於簡介部分進行期間返回會議席上。]

簡介及提問部分

64. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建臨時高爾夫球練習場；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見，但土木工程拓展署只接受有關臨時高爾夫球練習場用途延長 18 個月，理由是當局須在二零零七年在有關土地上興建道路；
- (d) 並無接獲區內人士的反對，但接獲兩份公眾意見書，表示不反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 9.1 段所載理由，對申請不表反對。

65. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

66. 主席說，鑑於土木工程拓展署提出上述意見，倘批准有關申請，應批給為期 18 個月的許可，而非所申請為期 24 個月的許可，以免影響道路建造工程的時間表。

67. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會申請的內容，批准這宗臨時性質的申請，為期 18 個月，由二零零六年一月至二零零七年六月底，但有關許可須附加一項條件，申請人必須提供並維修保養高爾夫球練習場的保護網，而有關設施和情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TW/375 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣國瑞路 106 至 114 號設置樓宇單位  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/375 號)
- 

### 提問及簡介部分

68. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生說，申請人已提出一項延期考慮申請的要求，以便有時間解決有關政府部門所關注的事項。

### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，有關申請應在收到申請人遞交補充資料日起計兩個月內，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所提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會再次批准延期考慮申請。