

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年九月十五日上午九時
舉行的第 334 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

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

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

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

Erwin A Hardy 先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

潘念雪女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年九月一日 第 333 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」)二零零六年九月一日第 333 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[杜本文博士及邱小菲女士此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零零六年九月十二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/24》(經核准後重新編號為 S/K13/25)及《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S/1-NP/5》(經核准後重新編號為 S/1-NP/6)。上述兩份圖則獲核准的公告，將於二零零六年九月二十二日在憲報公布。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 246 號餘段、
247 號、248 號、249 號、250 號 B 分段餘段(部分)、
276 號 B 分段餘段、277 號 B 分段餘段(部分)、279 號
B 分段餘段(部分)、286 號、287 號(部分)、288 號、
289 號、290 號、291 號、292 號、293 號及 294 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及貨車)(為期三年)
(申請編號： A/YL-ST/301)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年八月二十九日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年八月十一日駁回一宗覆核申請(編號：A/YL-ST/301)的決定，而有關申請涉及擬在《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7》上劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的一塊土地闢設臨時公眾停車場(私家車及貨車)，為期三年。城規會駁回這宗申請的理由是這項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水、交通及景觀造成不良影響。上訴聆訊的日期待定。秘書處會按照慣常做法代表城規會處理這宗上訴個案。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零六年九月十五日，上訴委員會有31宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	85 宗
放棄／撤回／無效	:	117 宗
有待聆訊	:	31 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	251 宗

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／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(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K5/620 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣長順街 20 號時豐中心地下 1 號工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/620 號)
-

簡介和提問部分

5. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲包括消防處在內的有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由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。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 主席指出，這宗申請符合城規會就在「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。

8. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)提交並落實執行上述樓宇的消防裝置建議，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。

9. 小組委員會亦議決通知申請人，須就申請用途向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/621 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489-491 號香港工業中心 B 座一樓 B5、B6、B7(部分)、B8、B9、B10、B12 及 B13 工場經營臨時商店及服務行業(成衣、皮鞋及飾物附屬陳列室)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/621 號)
-

簡介和提問部分

10. 小組委員會備悉，申請人於二零零六年九月六日要求延期考慮其申請，以便有時間擬備附加資料，澄清申請用途的性質。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TW/382 擬在劃為「工業」地帶的
荃灣德士古道 72-76 號(第 443 約地段第 462 號)
設置「辦公室」和經營「商店及服務行業」
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/382 號)
-

簡介和提問部分

12. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[陳旭明先生此時暫時離席。]

- (b) 擬把現行工業樓宇改作辦公室和商店及服務行業用途；

- (c) 政府部門的意見——特別指出工業貿易署署長提出反對，因為這宗申請不符合城規會早前根據《全港工業用地的最新分區研究》(下稱「《最新分區研究》」)，保留該區為「工業」地帶的決定。其他有關政府部門不反對這宗申請；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，表示只要日後申請改變鄰近樓宇的用途時，同樣獲得當局從優處理，其便對這宗申請沒有負面意見；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。申請地點位於荃灣東部已發展的工業區內。根據《最新分區研究》的資料，該區內的工業樓宇中，約 84.5% 樓宇由從事工業業務的公司佔用，而這宗申請涉及的工業樓宇租用率約 98.7%。根據城規會在二零零六年一月二十日會議上同意的《最新分區研究》，多個「工業」地帶，包括荃灣東部的「工業」地帶(包括申請地點在內)，應保留作工業用途，因為有關地區為工業活動頻繁及已發展的工業區，而工業用地長遠亦將會出

現短缺。這項建議並不符合「工業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供足夠資料，以證明區內辦公室發展的供應不足，而批准這宗申請亦會立下不良的先例。

[區偉光先生此時到達參加會議。]

13. 一名委員提出以下問題：

- (a) 毗鄰申請地點西面的大窩口工廠大廈現時的租用率和未來的計劃；以及
- (b) 毗鄰申請地點的鼎豐染廠有限公司現行的用途。

14. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和黃少薇女士答覆如下：

- (a) 大窩口工廠大廈為香港房屋委員會(下稱「房委會」)旗下物業，樓齡超過 40 年。由於房委會於二零零一年年中起停止把工廠大廈單位分租，故此現時工廠大廈的空置率約為 50%。根據房委會的資料，工廠大廈所有的租賃協議將於二零零六年十月屆滿；
- (b) 根據最近進行的地盤調查，鼎豐染廠有限公司所在地仍有廢氣和受污染的水排放，反映該公司仍然在上址經營漂染作業。據《最新分區研究》，該區存在不協調的用途毗鄰而立所產生的問題，建議繼續把該區劃為「工業」地帶；
- (c) 大窩口工廠大廈的情況已被列入《最新分區研究》考慮，研究確定有關用地是具重建潛力的土地資源，不過卻須解決環境方面的問題。當局會在房委會批放大窩口工廠大廈的用地後，檢討其未來土地用途。

商議部分

15. 陳月媚女士在答覆主席的問題時指出，《最新分區研究》涉及全港所有工業用地。這項研究建議，應繼續把荃灣東部的工業區劃為「工業」地帶。不過，當房委會將大窩口工廠大廈用地交還政府後，便會就該用地的適當土地用途進行檢討。

16. 一名委員認為，由於區內工業活動仍然活躍，故此這宗把現行工業樓宇改作商業用途的申請，應依據城規會所同意的《最新分區研究》的建議作出考慮。不過，二零零六年十月騰出的大窩口工廠大廈用地，可能會進行重建；而申請地點對面沙嘴道一帶亦劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶。該區日後預料將會轉型，故此需要在適當的時候對這個工業區的未來土地用途作出全面檢討。小組委員會同意應留意該區的未來土地用途，但在現階段應把申請地點保留作工業用途。

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於荃灣東部已發展及工業活動活躍的工業區內。擬議辦公室、商店及服務行業的發展，並不符合城規會同意根據《全港工業用地的最新分區研究報告》的建議而保留區內的「工業」用地的決定，亦不符合《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/22》上所劃設「工業」地帶的規劃意向，即確保工業樓面空間的供應，足以應付工業及其他有關活動的需求；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明區內辦公室、商店及服務行業樓面空間的供應，不足以應付工業活動的需求；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明在申請地點提供的擬議泊車及上落客貨設施，足以應付擬議用途；以及

- (d) 倘批准這宗申請，將會為該「工業」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內工業樓面空間減少。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席回答委員的提問。陳女士和黃女士於此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

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/K7/76 在劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田界限街 168 號
地下 B 舖(九龍內地段第 3276 號)
闢設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/76 號)
-

簡介和提問部分

18. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請的學校(補習學校)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，一份認為並無

理由反對申請。另一份則夾附了 16 封區內居民所發內容劃一的函件，對申請表示反對，所持的理由是違反大廈公契；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。該署認為申請用途與有關大廈和周圍的地區並非不相協調，而且其規模不大，對交通及四周環境不會造成顯著的負面影響。至於區內居民的意見，有關大廈地面一層已有其他非住宅用途。經諮詢的有關政府部門並無提出負面意見。

19. 委員提出了下列問題：

- (a) 教育統籌局(下稱「教統局」)雖曾從學校註冊的觀點提出意見，但就學校政策而言，仍未知該局是否支持申請；以及
- (b) 區內居民對違反公契一事所表達的關注，在當局考慮申請時有多大影響。

20. 九龍規劃專員李啓榮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 過往曾處理不少類似的申請，而教統局的意見均大同小異，只要學校遵守《教育條例》／《教育規例》，並符合有關政府部門的規定，從學校註冊的觀點來說，該局不會提出反對。根據過往的經驗，只要符合與火警安全等有關的政府規定，教統局便會批准學校牌照的申請；

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (b) 至於教統局在學校政策方面對該等申請所持的立場則並無資料；以及
- (c) 公契是對各業主具約束力的法律文件。就文件附錄 III(b)所載區內居民所發內容劃一的反對信件而言，他們認為申請用途會破壞大廈的寧靜環境，令外牆和公用設施有所變更和影響其他單位的保費，

違反了公契的規定，因而提出反對。

商議部分

21. 主席表示，就區內居民的意見而言，小組委員會應考慮反對的理由，以了解是否確屬相關的規劃考慮和因素。公契只在涉及規劃事宜時才會加以考慮。有關政府部門已對申請進行過評估，並無提出反對意見。

22. 委員所提的意見撮錄如下：

- (a) 取得規劃許可是申請用途付諸實行前多項必要的步驟之一。小組委員會應專注於規劃考慮因素。違反公契等其他考慮因素不屬小組委員會的職權範圍，應由有關人士另行處理；
- (b) 商業補習學校在該區十分普遍。這些學校通常設於大廈的地面一層，從路面的進出口直接出入。就土地用途規劃而言，該用途與區內其他用途並非互不協調。就本個案而言，有關大廈面向繁忙的界限街，相比下補習學校可能產生的任何噪音的影響應不大。過往亦曾對區內的補習學校用途批給類似的許可。其他非住宅用途，包括汽車陳列室、老人院和銷售處，在區內亦屬普遍；以及
- (c) 預期政府會支持各類旨在提高社會教育水平的教育工作。目前的申請倘符合所有技術規定，當局可予支持。

23. 一名委員建議，為方便小組委員會日後考慮其他類似申請，應要求教統局表明從政策觀點來看，是否支持該等申請。秘書在回應時表示，所有申請均會交予有關決策局或政府部門傳閱，當中會夾附一份標準表格，要求局方或部門提出意見及表示是否支持申請。就目前的申請而言，申請用途屬商業營運，教統局對此未必有具體政策。李啓榮先生補充說，從學校註冊的觀點來看，教統局對目前的申請不表反對。

24. 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，批准這宗規劃許可申請。但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年三月十五日或之前)，提供供滅火之用的水源及消防裝置，而有關裝置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。

25. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 向教育統籌局註冊組查詢有關《教育條例》／《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (b) 委聘認可人士提交建築圖則以供審批，證明符合《建築物條例》的規定，特別是《建築物(規劃)規例》第 72 條有關設置供殘疾人士使用的通道和設施的規定；
- (c) 按照《香港規劃標準與準則》第九章附錄 4.4 的規定提供用作隔音的連密封墊窗戶以及安裝空調設施，以消減道路交通噪音對補習學校造成的滋擾；以及
- (d) 與申請地點的有關業權人解決涉及這項發展的土地事宜。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/509 擬在劃為「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 G1 室
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/509 號)
-

簡介和提問部分

26. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(快餐店)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲包括消防處在內的有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見。觀塘民政事務專員指公眾對觀塘工業區的交通問題表示關注。部分地區領袖要求政府加快把工業大廈轉型作區內的商業／商貿／店舖用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。至於觀塘民政事務專員所提出的交通問題，運輸署從交通觀點來看，對申請不表反對。

27. 委員並無就申請提出問題。

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，批准這宗規劃許可申請。這項規劃許可會有效至二零零八年九月十五日止；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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在上述處所提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途前，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，不再另行通知。

29. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 為所申請的擬議商店及服務行業(快餐店)用途(包括申請處所的面積)向地政總署九龍東地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 委聘認可人士提交建築圖則以供審批，證明符合《建築物條例》的規定，特別是提供充足逃生途徑的規定、《耐火結構守則 1996》有關耐火結構的規定及《建築物(規劃)規例》第 72 條有關設置供殘疾人士使用的通道和設施的規定；
- (c) 任何人如根據《食物業規例》(第 132 章)經營食肆，均須向食物環境衛生署申領相關牌照／許可證；以及
- (d) 裝卸貨物時，必須嚴格遵守規管限制和顧及當時的交通情況，以免影響主流交通。

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K15/76 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
油塘四山街 13 號油塘內地段第 23 號
進行商業／住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/76 號)
-

簡介和提問部分

30. 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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商業／住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見。一份意見對申

請表示支持。另一份雖同意擬議的用途，但對擬議的建築物高度表示反對。餘下的公眾意見對有關建議可能造成的環境和視覺影響以及工業區與住宅區接界所引起的問題表示關注。部分意見並建議海傍建築物的高度應限制在 100 米以下，以保護山脊線。觀塘民政事務專員表示，區內居民對建築物的整體高度表示關注，並擔心因該項發展而增加的人口和交通量所帶來的影響；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 10.1 段。擬議的商業／住宅發展與「住宅(戊類)」地帶的規劃意向相符，而擬議發展的密度亦屬可以接受，不會引致任何負面的交通和基建影響。擬議的建築物高度約為主水平基準上 149 米，與鄰近其他獲批准的發展相若。雖然區內居民對可能產生的環境和接界問題表示關注，但環境保護署對申請不表反對。

31. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

32. 主席表示這宗申請與「住宅(戊類)」地帶的規劃意向相符。

33. 一名委員詢問有關海傍建築物高度管制的長遠規劃。九龍規劃專員李啓榮先生在回應時表示，規劃署會檢討所有有關的分區計劃大綱圖，加入包括建築物高度管制在內的適當發展限制。就九龍區而言，觀塘、九龍塘和牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖均已加入全面的建築物高度管制。關於其他地區適當建築物高度限制的研究，將於稍後提交小組委員會考慮。

34. 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二零一零年九月十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並切實執行邊界向後退入建議，以便加寬行人徑，而範圍必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供擬議發展項目的泊車設施、上落客車位和避車處，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供緊急車輛通道、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；以及
- (d) 提交並切實執行美化環境建議，而有關建議和執行情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准這宗申請所包括的總樓面面積豁免及／或額外地積比率。申請人必須向屋宇署直接取得所需的許可；
- (b) 注意有關限制，避免大廈更為靠近一小時二氧化硫受影響地帶；以及
- (c) 探索不同的設計方案，以降低擬議平台的高度和減輕其視覺上的笨重感，並消除該地點東北角面向道路的實心空白牆壁的稜角。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的問題。李先生和蘇女士此時離席。]

港島區

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

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H9/1 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖 S/H9/14》，
把筲箕灣阿公岩東健道的一塊政府土地
由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，
以興建擬議的電力支站
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H9/1 號)

簡介和提問部分

36 這宗申請由長江集團成員之一香港電燈有限公司提交，黃澤恩博士現與長江實業(集團)有限公司有業務來往，因此就本議項申報利益。小組委員會留意到，申請人於二零零六年八月十二日要求延期考慮其申請，以便有時間處理東區區議會工務建設及發展委員會所提出的關注事項。小組委員會亦知悉黃澤恩博士已經暫時離開議席。

商議部分

37. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三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，但除非情況極為特殊，否則小組委員會將不會再次批准延期考慮這宗申請。

[黃澤恩博士此時重返會議席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H5/354 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
灣仔告士打道 66 號筆克大廈 3 樓及 4 樓
設教育機構(專上教育)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/354 號)
-

簡介和提問部分

38. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的教育機構(專上教育)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年九月十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加條件，即申請人必須提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人，必須根據《教育條例》向教育統籌局局長申請批准提供專上課程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H10/77 申請把劃為「政府、機構或社區」地帶的薄扶林道 122 號申請編號 A/H10/63 的規劃許可續期作臨時「分層樓宇」用途(為期五年,由二零零八年六月二十八日至二零一三年六月二十七日)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/77 號)
-

簡介和提問部分

42. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把規劃許可續期作臨時「分層樓宇」用途(為期五年,由二零零八年六月二十八日至二零一三年六月二十七日)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，認為有關建議可以有效地運用政府物業；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，不反對這宗申請。

43. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

44. 主席表示，規劃情況自上次批給臨時規劃許可至今沒有重大改變。

45. 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，有關規劃許可屬臨時性質，由二零零八年六月二十八日至二零一三年六月二十七日止，為期五

年，但須附加條件，即必須提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/H11/93 擬在香港半山區干德道 39A 至 39F 號
翠錦園地下低層及天台
關設電訊無線電發射站及流動無線電話天線
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/93 號)
-

46. 這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)的附屬公司數碼通電訊有限公司提出。黃澤恩博士及陳旭明先生就這項目申報利益，因為他們現時與新鴻基地產有業務往來。

[黃澤恩博士及陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

47. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的電訊無線電發射站及裝設的流動無線電話天線；
- (c) 政府部門的意見——特別指出，衛生署署長不反對這宗申請，並表示擬議設施不會產生對健康造成不良影響的放射性物質。規劃署並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲六份公眾意見，反對這宗申請，理由為有關設施會對健康、視覺及風水產生不良影響，並且會干擾附近建築物的電視訊號及電子設備。他們建議擬議設施應設於離開民居的地方；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。據申請人表示，擬議設施是用以改善半山區的流動無線電話服務。有關設施體積細小，並不會在視覺上產生不良影響。至於區內居民擔心有關設施會影響健康一事，衛生署署長已表示，並無令人信服的科學證據，證明有關運作會對健康產生不良影響。申請人亦須遵守由電訊管理局發出的「防止無線電發射設備所發出的非電離幅射對工作人員及市民構成危險的工作守則」。關於干擾的問題，電訊管理局表示，有關設施不會干擾附近建築物的電視服務或電子設備。

48. 委員提出以下問題：

- (a) 在甚麼情況下才需為電訊無線電發射站及相關設施申請規劃許可；
- (b) 該區現時的流動電話訊號接收情況如何，是否真有需要改善訊號接收的情況，以及該區的現有服務質素是否會因缺乏申請中的裝置而降低；以及
- (c) 有關設施可否由多名營運商共同使用。

49. 港島規劃專員謝建菁女士及任雅薇女士在回應時提出以下要點：

- (a) 根據城規會所通過的《法定圖則註釋總表》修訂本的《註釋》說明頁，所有符合特定大小及準則的有關設施，均屬經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄另有列明者則除外。然而，由於半山區西部分區計劃大綱圖仍未按照《法定圖則註釋總表》修訂本作出修訂，位於「住宅(乙類)」地帶的擬議用途必須獲得規劃許可；
- (b) 並無該區現時訊號接收情況的資料。據申請人表示，擬議裝置可改善對半山區的使用者提供的流動無線電話服務；以及
- (c) 在先前一宗申請(編號 A/H11/57)中，另一名營運

商會要求在申請處所關設電話訊號傳送站及裝設天線。此外，在同一規劃區的「住宅(乙類)」地帶內，亦另有兩宗同類的申請(編號 A/H11/81 及 83)。上述所有申請均獲小組委員會批准。

50. 秘書補充說，近年來要求關設電訊無線電發射站的申請大幅增加。在對《法定圖則註釋總表》作出檢討前，有關設施在大部分的土地用途地帶均須申請規劃許可。城規會曾考慮及批准頗多同類的申請。由於衛生署署長及電訊管理局表示這類裝置不會危害健康，因此城規會主要關注的問題為有關裝置是否會在視覺上帶來影響。二零零三年，《法定圖則註釋總表》被全面檢討。根據《法定圖則註釋總表》修訂本的詞彙釋義，任何大小不超過某特定尺寸的裝置(包括儀器箱)均屬電訊無線電發射站。除非位於劃為「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的土地內，否則電訊無線電發射站屬於經常准許的用途。

51. 秘書繼續表示，現時半山區西部的分區計劃大綱圖仍有待修訂，以納入《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。根據有關分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，如果流動通訊無線電發射站的儀器箱不超過指定的尺寸，有關發射站屬於經常准許的用途。然而，在申請地點所處的「住宅(乙類)」地帶，有關設施須申請規劃許可。

[區偉光先生此時暫時離席。]

52. 任雅薇女士在回應主席的詢問時表示，擬議裝置須獲電訊管理局發出的牌照。

商議部分

53. 一名委員表示，雖然衛生署署長證實電訊無線電發射站不會產生放射性物質，並且不反對這宗申請，而電訊管理局亦已發出工作守則供營運商遵守，但有關電訊無線電發射站是否會危害健康的問題並未有定論，尤其以香港稠密的居住環境來說，這個問題更加值得關注。雖然衛生署署長表示，體溫因身體暴露於射頻下而輕微上升，並無重大問題，但由於在細小的範圍內可能會有不同電訊公司的多項裝置運作，射頻的累積影

響實難以預料。由於可能會對公眾健康造成影響，而且擬議設施只是用以改善現有服務，並非必須裝設，故此該名委員對這宗申請有所保留。

[區偉光先生此時返回會議席上。]

54. 另一名委員認同上述的意見，並表示現時社會十分關注電訊無線電發射站所引起的健康問題。據悉曾有人把該等設施裝設於住宅單位內，連鄰居亦不知道。雖然申請人表示擬議設施可改善現有服務，但申請人並無提供資料，顯示公眾有這項需求。該名委員亦因區內人士的疑慮而對這宗申請有所保留。

55. 謝建菁女士引述文件第 8.1.2(b)段表示，衛生署署長是參考該領域在科學上的最新發展而提出有關意見。根據世界衛生組織於二零零六年五月所發表的實況報道第 304 號《電磁場與公共衛生 - 基台和無線技術》，直至目前為止，所有搜集得到的證據均顯示，並無令人信服的科學證據，證明發射站及無線電網絡會對健康產生不良影響。

56. 一名委員表示，在一些電訊設施規劃更為完善的國家，有關設施會由不同的營運商共同使用。然而，香港則普遍地散布了大量細小的器材，在視覺上產生不良影響。該名委員不支持這宗申請，因為擬議設施在該區並非屬於必需。

57. 一名委員表示，無線電發射站及相關設施是否屬於必需，極之視乎個別地區的訊號接收強弱及對流動電話服務的需求而定，實在很難作出定論。一般而言，營運商會傾向於設立更多發射站，以增強訊號。在健康問題方面，該名委員指出所有電波(包括無線電波)的強度及輻射度均與距離成反比(即當與電波源頭的距離增加，輻射度會以指數的比率減少)。如果與無線電發射站相比，經常貼身攜帶的流動電話實際上對健康的危害更大。該名委員繼續表示，設施由多名營運商共同使用在技術上是可行的。事實上在地下鐵路的車站，營運商便是共同使用有關設施。此舉既可節省在提供設施方面的成本，亦可減低在視覺上的影響。然而，是否共用設施在很大程度上是屬於電訊業的商業決定，電訊管理局如要加以推廣，可能會遇到困難。

58. 主席表示，該等設施對公眾健康的影響並未有定論。據衛生署署長表示，並無令人信服的科學證據證明無線電發射站及網絡的微弱射頻會對健康產生不良影響，而由於電訊管理局設有發牌制度，監管營運商遵守有關該等設施的規定，故此設施在運作前必須符合所有技術上的要求。

59. 秘書重申，在《法定圖則註釋總表》於二零零三年修訂前，城規會曾接獲很多在住宅區闢設電訊無線電發射站及裝設天線的申請。由於電訊管理局及衛生署署長表示有關設施不會對公眾健康產生不良影響，城規會主要考慮的因素為有關設施對視覺上的影響(特別是在低密度的住宅區)。根據記錄，所有該等申請均獲得批准，只有一宗擬在北角一個住宅單位裝設天線的申請(編號 A/H8/361)遭小組委員會拒絕，因為擬議裝置與住宅用途並不協調，而且會為該「住宅(乙類)」地帶的同類申請立下不良先例。鑑於該類申請數量眾多，而且獲得批准的比率十分之高，城規會同意修訂《法定圖則註釋總表》，訂明在與自然保育無關的用途地帶內，該等設施只要不會在視覺上產生不良影響，可具有當然權利獲得批准。規劃署並且與電訊管理局合作定出電訊無線電發射站及天線的具體尺寸，納入在詞彙釋義內。

60. 秘書表示，擬設於有關建築物天台及地下低層的裝置體積細小，而規劃署亦表示有關裝置不會在視覺上產生不良影響。

61. 經一輪討論後，委員認為並無充分理由拒絕這宗申請，但委員要求秘書處把他們的疑慮(特別是有關該等裝置對健康的累積影響)轉告電訊管理局及衛生署署長。委員亦同意邀請該兩個部門向城規會講解政府發牌予電訊無線電發射站的政策和做法，以及該等裝置對健康的影響。

62. 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二零一零年九月十五日止。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。有關許可須附加一項條件，即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規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意衛生署署長的意見，即申請人在關設擬議的電訊無線電發射站時，須遵守由電訊管理局發出的「防止無線電發射設備所發出的非電離幅射對工作人員及市民構成危險的工作守則」；以及
- (b) 在該無線電發射站投入使用時，當局將會實地直接作出量度，以確定申請人是否有遵守電訊管理局所發出的工作守則。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/341-2 申請修訂規劃許可——擬在西營盤市區重建局第一街／第二街發展計劃區內的「綜合發展區」地帶進行住宅和商業發展連公眾休憩用地和政府、機構或社區設施(提交總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/341-2 號)

64. 這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，而下列委員就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 為市建局的非執行董事
規劃署署長
- 夏鎂琪女士 - 為市建局規劃、拓展及文物保護委員會的
民政事務總署 增選委員
助理署長(2)
- 麥力知先生 - 為地政總署署長的助理，而地政總署署長
地政總署 是市建局非執行董事；
助理署長(九龍)
- 黃澤恩博士 - 現與市建局有業務往來；以及

林雲峰教授 - 現與市建局有業務往來。

65. 小組委員會備悉，林教授和夏女士就無法出席會議致歉，而黃博士則已暫時離席。小組委員會亦備悉及同意主席和副主席均就此議項申報利益，因此主席須基於情況所需而繼續主持會議。

[麥力知先生和杜本文博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

66. 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事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 對核准的住宅和商業發展連公眾休憩用地和安老院作出 B 類修訂；
- (c) 政府部門的意見——應特別留意的，是從環保角度而言，環境保護署不反對有關建築形式的擬議改變；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7.1 段詳載的理由不反對這宗申請。除有關建築物外形的擬議改變外，其他擬議修訂均與先前於二零零六年三月十七日獲小組委員會批准的申請(編號 A/H3/341-1)所涉的擬議修訂相同。該建築物的形式與環境緩解措施有關，而建築物形式的改變源於內部樓面間隔的修訂，屬於輕微修訂。環境保護署認為這宗申請可以接受。擬議修訂不會帶來負面的規劃影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人根據《城市規劃條例》第 4A 條和第 16A(2)條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二零零七年十月十日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 留意下文(b)至(g)段所載的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，包括擬議發展的發展進度表，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 為有關發展設計和提供車輛通道路口、泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點周圍提供闊度最少有 2.75 米的行人路和最少 5.1 米的通行高度，而有關安排必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供安老院暨社區支援服務中心，而有關設計和院舍／中心必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (e) 為垃圾房和排氣口定出位置和設計，以緩解對安老院的不良影響，而有關安排必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實公眾休憩用地，而有關設計和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實園景設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 按照《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發

展藍圖連同所有規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人在實際可行的情況下，應盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便把有關圖則存放於土地註冊處；

- (b) 當局批准這宗申請，不表示建築事務監督會同時批准擬議整體總樓面面積、豁免計入總樓面面積的範圍及／或額外地積比率和覆蓋率(如有的話)。申請人必須直接向屋宇署署長申請所需許可；
- (c) 就上文(f)項條件而言，所設計和提供的公眾休憩用地位於西面那幢大廈的部分，其闊度至少應相等於該幢大廈主平台外牆縮入部分(先前核准申請編號A/H3/341)與第二街地段界線之間的距離；
- (d) 就要求額外地積比率和覆蓋率、停止現有街道／巷里／通行權和交回土地及／或撥地建議，徵詢屋宇署署長的意見；
- (e) 就第一街的擬議車輛進出口通道的契約修訂事宜諮詢地政總署署長；
- (f) 就受影響現有主水管改道的事宜諮詢水務署署長；以及
- (g) 留意分別載於城規會文件(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/341-1 號)第 6.1.1 段、6.1.2 段、6.1.3(b)段、6.1.4 段、6.1.6(b)段、6.1.7 段、6.1.9 段、6.1.10 段和 6.1.12 段的地政總署港島西及南地政專員、屋宇署總屋宇測量師／港島西、運輸署助理署長／市區、路政署總工程師／港島、消防處處長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、社會福利署署長、康樂及文化事務署署長和中西區區議會的意見。

[黃澤恩博士、杜本文博士和麥力知先生此時重返回議席上。]

備註

主席說，由於議程餘下的項目是有關《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的一宗申請，因此會議有關該項目的部分不會公開予公眾觀看。