

## 城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年五月二十五日上午九時  
舉行的第 350 次會議記錄

---

### 出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

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

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

林群聲教授

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  
趙達萊先生

秘書

**因事缺席**

黃澤恩博士

黃遠輝先生

陳曼琪女士

方和先生

李慧琮女士

民政事務總署助理署長  
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  
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五月十一日  
第 349 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年五月十一日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 349 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

## 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，二零零七年五月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准荃灣西分區計劃大綱圖。二零零七年五月十八日，《荃灣西分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》在憲報上公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，二零零七年五月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》發還城市規劃委員會以作修訂。二零零七年五月十八日，發還分區計劃大綱圖一事在憲報上公布。

## 港島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H3/2 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》，把上環荷李活道前已婚警察宿舍用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，以及修訂分區計劃大綱圖的《註釋》  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/2 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 小組委員會備悉規劃署建議小組委員會延期對這宗申請作出決定，待申請地點的進一步歷史研究及考古調查工作完成才繼續處理，而這是申請人所關注的事宜。小組委員會亦備悉申請人曾於二零零七年五月二十一日的來信表示支持規劃署的建議，有關信函已於會上提交。

#### 商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，待申請地點的進一步歷史研究及考古調查工作完成才繼續處理。小組委員會亦同意，這宗申請須在古物諮詢委員會完成這些研究和調查並進行商議當日起計三個月內提交小組委員會考慮。

[邱小菲女士和盧劍聰先生此時到達加入會議。]

## 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/K5/635 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣通州西街 1043 號通利大廈地下一個停車位經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/635 號)
- 

### 簡介和提問部分

6. 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——運輸署助理署長／市區反對這宗申請，理由是該區對上落客貨設施的需求甚殷，刪除可用作上落客貨用途的一個泊車位的建議並不可取。除此之外，有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共七份公眾意見，主要來自有關建築物的業主／租戶。所有公眾意見均表示反對申請，所持理由主要是擔心會失去上落客貨設施，以及申請用途可能會危及安全及阻礙空氣流通；以及

[杜本文博士此時到達加入會議。]

- (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 12.1 段。運輸署不接受刪除一個泊車位的建議。從土地用途協調的角度考慮，商店及服務行業用途與泊車及上落客貨活動並存不是理想安排。二零零三年六月，城市規劃委員會(下稱「城規

會」)在覆核後拒絕有關建築物的一宗同類申請(編號 A/K15/516)，而規劃情況並無重大改變，不足以令城規會偏離先前的決定。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

7. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 刪除有關建築物兩個泊車位的其中一個，會減少《香港規劃標準與準則》規定提供的泊車／上落客貨設施；
- (b) 從土地用途協調的角度考慮，把商店及服務行業用途與泊車／上落客貨設施設於同一樓層，並非理想安排；以及
- (c) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K5/636 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
長沙灣青山道 588 至 592 號永盛工業大廈地下 15 號單位  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/636 號)
- 

#### 簡介和提問部分

9. 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了下列事項：

- (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——從消防安全的角度考慮，消防處處長不支持這宗申請，理由是申請用途沒有完全獨立於工業部分而通往街外的走火通道。除此之外，有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；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 11.1 段，即從消防安全的角度考慮，擬議發展不可接受。這宗申請在這方面不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

10. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

11. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應主席和一名委員的問題時，澄清有關建築物地下 16 號和 17 號單位曾有一宗商店及服務行業用途的申請(編號 A/K5/590)獲得批准。至於在同一樓層而未有取得規劃許可的其他商業用途，當局會採取執行契約條款行動。

12. 關於文件第 9.1.1 段所載有關地政總署九龍西地政專員的意見，麥力知先生確認契約條件訂明有關地段只限作厭惡性行業以外的一般工業用途。因此，在有關建築物進行任何商業用途均屬違反契約，除非有關人士在取得規劃許可後申請短期豁免書，把有關用途納入法定管制內，否則當局會對該等用途採取強制執行行動。透過當局把規劃申請向有關政府部門傳閱以徵詢意見，地政專員應完全清楚有關建築物出現不符合規定的商業用途。當局會採取適當的執行契約條款行動。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

13. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 從消防安全的角度考慮，這宗申請不可接受；以及
- (b) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K20/99 在劃為「住宅(甲類)1」地帶的  
西九龍填海區海輝道九龍內地段第 11158 號  
地下(部分)及地下高層(部分)  
關設酒店(修訂核准計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/99 號)
- 

#### 簡介和提問部分

14. 小組委員會備悉申請人曾於二零零七年五月二十一日要求延期考慮有關申請，以便有更多時間擬備進一步資料，回應由規劃署提出而尚未處理的意見。

#### 商議部分

15. 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)]

- (iv) A/KC/326 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌葵涌邨  
關設公眾停車場(貨櫃車除外)(僅限剩餘泊車位)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/326 號)
- 

16. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長     | - 房委會轄下建築小組委員會和<br>策劃小組委員會成員             |
| 黃澤恩博士               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 林雲峰教授               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 黃遠輝先生               | - 房委會成員                                  |
| 陳家樂先生               | - 前房委會成員                                 |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長   | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理                  |
| 夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長 | - 擔任房委會轄下<br>資助房屋小組委員會成員的<br>民政事務總署署長的助理 |

17. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

[林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

18. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的公眾停車場(貨櫃車除外)，把有關屋邨剩餘的泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共五份公眾意見，當中有四份來自葵青區議員，認為居民應可優先租用有關設施，而且應有足夠的電單車泊車位。餘下的一份意見是憂慮安全問題和火警危險，因為申請地點西北面有一個加油站；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即有關建議只是把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。居民應可優先租用泊車位。由於附屬泊車設施的需求因時而異，因此規劃署建議小組委員會批給為期三年的臨時許可，讓申請人靈活地出租泊車位，而運輸署會定期檢討及確定居民的泊車需要。

19. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

20. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應一名委員的問題時說，有關屋邨泊車位的平均剩餘比率是 32%。申請人在過去三年未曾接獲居民投訴泊車位不足。

21. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效至二零一零年五月二十五日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，應為運輸署署長所同意。

22. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給為期三年的臨時許可，是為了解讓申請人靈活地把泊車位租予非居民，而居民的泊車需要可作進一步檢討；以及

- (b) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TW/391 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣梨木樹邨  
關設公眾停車場(貨櫃車除外)(僅限剩餘泊車位)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/391 號)
- 

23. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長     | - 房委會轄下建築小組委員會和<br>策劃小組委員會成員             |
| 黃澤恩博士               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 林雲峰教授               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 黃遠輝先生               | - 房委會成員                                  |
| 陳家樂先生               | 前房委會成員                                   |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長   | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理                  |
| 夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長 | - 擔任房委會轄下<br>資助房屋小組委員會成員的<br>民政事務總署署長的助理 |

24. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，而林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生已避席。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

## 簡介和提問部分

25. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的公眾停車場(貨櫃車除外)，把有關屋邨剩餘的泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共四份公眾意見，其中一份由一名區議員提出，以資料不足及可能造成不良環境影響為理由而反對申請。另外有兩份意見則分別要求為居民提供更多電單車泊車位和一個公共圖書館。餘下的一份是質疑這宗申請會導致失去休憩用地、增加交通量及空氣流通欠佳；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即有關建議只是把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。這宗申請不會影響有關屋邨的鄰舍休憩用地的提供。居民應可優先租用泊車位。待梨木樹邨第二期的停車場翻新工程於二零零七年年中完成後，電單車泊車位的供應會有所改善。由於附屬泊車設施的需求因時而異，因此規劃署建議城市規劃委員會批給為期三年的臨時許可，讓申請人靈活地出租泊車位，而運輸署會定期檢討及確定居民的泊車需要。

26 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效至二零一零年五月二十五日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

28. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給為期三年的臨時許可，是為讓申請人靈活地把泊車位租予非居民，而居民的泊車需要可作進一步檢討；
- (b) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權；以及
- (c) 向梨木樹邨的居民解釋有關建議。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/TW/392 就劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣象山邨及福來邨臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(僅限剩餘泊車位)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/392)
- 

29. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長   | - 房委會轄下建築小組委員會和策劃小委委員會成員 |
| 黃澤恩博士             | - 近期與房屋署有業務往來            |
| 林雲峰教授             | - 近期與房屋署有業務往來            |
| 黃遠輝先生             | - 房委會成員                  |
| 陳家樂先生             | - 前房委會成員                 |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長 | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理  |

夏鎋琪女士 - 擔任房委會轄下  
民政事務總署助理署長 資助房屋小組委員會成員的  
民政事務總署署長的助理

30. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎋琪女士已就未能出席會議致歉，而林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生已避席。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

#### 簡介和提問部分

31. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把「臨時公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年，而申請用途旨在把兩個有關屋邨的剩餘泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份來自一名區議員的公眾意見，以資料不足及可能造成不良環境影響為理由而反對申請；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，即有關建議是繼續把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。環境保護署署長就環保方面對這宗申請沒有負面意見。規劃署認為申請人擬續期三年是合理的，而且申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A 所列明的規劃條件。

32. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效期由二零零七年六月十二日至二零一零年六月十一日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

34. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給為期三年的臨時許可，是為讓申請人靈活地把泊車位租予非居民，而居民的泊車需要可作定期檢討；以及
- (b) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(vii) A/TWK/4 就劃為「住宅(甲類)」地帶的葵盛西邨、麗景邨、麗瑤邨、長青邨和青逸軒臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(僅限剩餘泊車位)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/TWK/4 號)

---

35. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長 | - 房委會轄下建築小組委員會和策劃小委委員會成員 |
| 黃澤恩博士           | - 近期與房屋署有業務往來            |
| 林雲峰教授           | - 近期與房屋署有業務往來            |
| 黃遠輝先生           | - 房委會成員                  |

- 陳家樂先生 - 前房委會成員
- 麥力知先生 - 擔任房委會成員的  
地政總署助理署長 地政總署署長的助理
- 夏鎂琪女士 - 擔任房委會轄下  
民政事務總署助理署長 資助房屋小組委員會成員的  
民政事務總署署長的助理

36. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，而林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生已避席。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

#### 簡介和提問部分

37. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把「臨時公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年，而申請用途旨在把五個有關屋邨的剩餘泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，其中一份指出麗景邨的剩餘泊車位應該讓公眾機構，例如學校免費使用。另一份則反對麗瑤邨的申請，因為沒有足夠泊車位可供居民和學校使用；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，即有關建議是繼續把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。規劃署認為申請人擬續期三年是合理的，而且申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A 所列明的規劃條件。鑑於麗景邨和麗瑤邨的泊車位空置率高，這兩個屋邨應有足夠泊

車位應付居民和公共機構的需求。泊車位收費問題是小組委員會權限以外的事情。

38. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應一名委員的問題時說，文件第 1.3 段的表格列明在先前獲批准申請和這宗申請涉及的五個屋邨的剩餘泊車位數目和百分率。同一名委員說，鑑於泊車位空置率持續地偏高，應考慮把部分的剩餘泊車位改作其他用途，令居民更感方便。當局亦應要求申請人就長遠把剩餘附屬泊車位改作公眾停車場，向政府支付地價。

39. 考慮到部分屋邨的泊車位空置率自當局先前批給許可後有所增加，主席說，申請人可考慮把部分剩餘的露天泊車位改作其他用途，例如休憩用地。此外，房屋署和運輸署值得檢討公共屋邨的泊車設施標準。

40. 文件附件 II 所載的公眾意見是關於麗景邨和麗瑤邨有關學校的泊車位問題。一名委員詢問這些學校是否有權免費使用屋邨內的泊車位。陳月媚女士回應說，申請人表示以往有行政安排讓屋邨內的公共機構免費使用部分的泊車位。申請人可以與有關學校磋商相關問題。

#### 商議部分

41. 一名委員建議上述屋邨的公共機構(如學校)須獲准免費或以低廉費用使用剩餘的泊車位。另一名委員指出，不論是否位於房委會的屋邨內，任何學校的設計必須包括場內泊車位。在屋邨內提供免費或便宜的額外泊車位，對其他學校來說可能不公平。這名委員認為，自一九七零年代汽車首次登記和牌照費用增加以及一九八零年代地鐵啓用開始，有關地區內房委會屋邨泊車位的需求下降，因此如有機會(例如進行重建時)，這些屋邨的泊車設施應作出檢討。

42. 一名委員說，房委會屋宇的泊車位需求越見減少，亦可能是因為屋邨的人口老化及過去十年經濟低迷所致。為期三年的許可保留對使用剩餘泊車位的適當規劃管制。委員支持主席提出把部分剩餘泊車位改作休憩用地的建議。至於屋邨內的公共機構是否應該有權免費或以低廉費用使用剩餘泊車位，這是申請人的管理政策，須留待申請人決定。

43. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效期由二零零七年五月二十九日至二零一零年五月二十八日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

44. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給為期三年的臨時許可，是為讓申請人靈活地把泊車位租予非居民，而居民的泊車需要可作定期檢討；
- (b) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權；
- (c) 向荃灣及葵青地政專員申請短期豁免書，藉以放寬使用者和讓與權的限制，以便把青逸軒的剩餘泊車位租予非居民；以及
- (d) 在泊車位空置率持續地偏高的情況下，考慮把部分剩餘的露天泊車位改作其他用途，例如休憩用地。

[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會議解答委員的問題。陳女士和黃女士此時離席。]

[林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生此時重返會議席上。杜本文博士和林群星教授此時暫時離席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

### 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/H10/78 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
薄扶林道 145 號薄扶林訓練中心綜合大樓 6 樓  
開設酒店(訓練酒店)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/78 號)
- 

45. 梁剛銳先生說，他是香港專業教育學院一個運輸及物流課程的校外考試委員，而該學院是由申請人所營運的。梁乃江教授說，他是香港演藝學院的校董會主席，而該學院在申請地點北面有一所校舍。小組委員會備悉梁先生和梁教授在這宗申請並無涉及直接利益，並同意他們可繼續參與會議及討論此議項。

[林群星教授此時重返會議席上。]

#### 簡介和提問部分

46. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店(訓練酒店)；
- (c) 政府部門的意見——教育統籌局局長支持這宗申請。有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；

[杜本文博士此時重返會議席上。]

- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，當局接獲共四份公眾意見，當中三份支持申請，其餘一份就擬議酒店的設計及廣泛諮詢酒店／旅遊業的需要提出建議；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 12.1 段。

47. 一名委員認為雖然擬議酒店規模細小，但申請人未有提供充分資料，顯示擬議酒店是用作訓練用途。

48. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士在回應部分委員的問題時，提出了下列要點：

- (a) 旅遊服務業培訓發展中心目前佔用有關建築物的有關單位及 7 樓和 8 樓。倘當局批准這宗申請，有關單位內現有的設施可遷往另外兩層；
- (b) 擬議訓練酒店的運作可刺激行業的環境。旅遊服務業培訓發展中心和中華廚藝學院的學員會負責所有住房、膳食和門房服務，而酒店會開放予公眾使用。申請人未有就運作細節提供資料；以及
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／港島西認為酒店發展優惠屬於建築事宜，關乎根據《建築物條例》擬議酒店的支援或附屬設施是否可獲豁免，不計入總樓面面積。

#### 商議部分

49. 一名委員說，若擬議酒店確實用作訓練用途，這宗申請才可獲批准，但申請人提交的申請書並無這方面的詳細資料。

50. 另一名委員說，有關建築物的位置並非使用公共交通工具便容易到達的地點。再者，擬議的酒店規模細小，只有 60 間客房，營運上難有盈利。申請人提供的培訓課程側重業內前線工作人員應有的技巧和技能，若不開設擬議的酒店，課程便不完整，因學員缺乏在模擬行業環境下的實務訓練機會。另外兩名委員同意上述意見，當中一人特別指出酒店業、飲食業及旅遊業訓練委員會、香港酒店業主聯會和香港酒店業協會均支持這宗申請。

51. 地政總署助理署長／九龍麥力知先生補充說，契約訂明該地段必須用作非牟利的職業訓練用途，因此申請人必須將擬議酒店的盈利再投放在培訓用途上。此外，教育統籌局局長會負責監察擬議訓練酒店的營運情況。

52. 經商議後，小組委員會決定按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；批給的許可有效至二零一一年五月二十五日止。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。有關許可須附加條件，規定申請人提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西對擬議訓練酒店的酒店發展優惠、上蓋面積和第二期的意見；
- (b) 留意地政總署港島西區及南區地政專員對擬議訓練酒店的性質的意見；以及
- (c) 留意環境保護署署長對於擬議訓練酒店的新鮮空氣入口設計的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H12/20 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的  
半山區東部肇輝臺 6 號  
(內地段第 2302 號 B 分段第 1 小分段及增批部分)  
的建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/20 號)
- 

簡介和提問部分

54. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，由一層開敞式停車間上建 12 層放寬至作為停車場和會所的兩層平台上建 12 層；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對

申請沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲共 45 份公眾意見，當中有五份是支持申請，39 份表示反對，餘下的一份是有關移植樹木的建議。提出反對的主要理由包括擬議發展可能對交通、空氣流通、景觀、基建及土力造成不良影響；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，即建議略為放寬建築物高度限制，是爲了提供停車場和會所，而有關設施符合「住宅(丙類)2」地帶的「註釋」所載的相關規定。此外，建議可減少上蓋面積，並擴闊臨街面以用作環境美化和街道以外的上落客貨用途。擬議發展得出的整體建築物高度大致上符合該區現有的住宅發展。擬加建的一層應該不會對附近地區造成不良的景觀影響，而有關政府部門對於擬議發展的交通、供水、排水和土力沒有負面意見。再者，當局先前批准過肇輝臺 8 號的若干同類申請(編號 A/H12/10、A/H12/11、A/H12/12 和 A/H12/15)。

55. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士在回應兩名委員的問題時，提出下列要點：

- (a) 申請人沒有就建議中兩層平台的 6 米樓層高度，以及天台 7.5 米高的機電構築物，提供詳細的理據；
- (b) 擬議發展的整體建築物高度約爲主水平基準上 116 米(不包括天台的機電構築物)，而肇輝臺 8 號的發展則約爲主水平基準上 113.5 米。至於「住宅(丙類)2」地帶內位於肇輝臺的現有發展的整體建築物高度則介乎主水平基準上 70 米與主水平基準上 110 米。申請地點以南劃爲「住宅(乙類)」地帶的曉峰花園，其整體建築物高度由主水平基準上 104 米至主水平基準上 160 米不等。如這宗申請獲得批准，擬議發展會成爲有關「住宅(丙類)2」地帶內最高的建築物；

- (c) 申請人沒有就擬議發展進行任何空氣流通評估或製備任何實物模型。不過，景觀影響評估附有一些電腦合成照片，就根據分區計劃大綱圖訂明的發展限制與申請中的擬議發展進行比較。「住宅(丙類)2」地帶內部分現有發展尚未發展至分區計劃大綱圖所准許的最高建築物高度；以及
- (d) 鑑於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境曾表示申請人建議砍伐的兩棵樹木可以移植，小組委員會如批准申請，可考慮附加一項條件，規定申請人須提交並落實樹木保護建議。

### 商議部分

56. 一名委員說，把建築物高度限制放寬一層的建議雖無引起強烈反對，但建議中兩層平台的 6 米樓層高度，以及 7.5 米高的天台機電構築物實在過高。會所的樓層高度可能須較停車場為高，但可建議把會所限為一層，並降低停車場樓層的高度。申請人沒有充分理據支持擬議樓層高度以及整體建築物高度。

57. 另一名委員指出小組委員會會按每宗申請的個別情況作出考慮，不應把有關地點與肇輝臺 8 號比較，因為後者位處道路盡頭附近，而前者則在入口處。由於擬議發展須取得規劃許可，因此小組委員會須審議整體建築物高度。肇輝臺是一條狹窄的街道，加上過去剛好位於有關地點底下的山坡曾發生兩次山泥傾瀉，城市規劃委員會或許不應批准擬放寬建築物高度限制的申請。

58. 任雅薇女士在回應主席的問題時，解釋有關政府部門普遍接受把住宅建築物的樓層高度訂為 3.5 米。這是有關發展 2 至 13 樓的擬議高度，天台則除外。主席補充說，申請地點位於「特別發展管制區」內，建築物高度限制是以層數計算的。

59. 主席備悉平台樓層部分範圍的樓層高度實際上可能少於 6 米，原因是地面一層有加高的地台，而一樓以上有輸送板。至於天台的構築物，若面積並非過大，大致上不會計入整體建築物高度。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

60. 一名委員說，這類發展的設計採用轉換層並不常見，申請人亦應就擬建的 7.5 米高天台機電構築物提出理據支持。此外，申請人須提出理據支持建議中的 4 米頂層樓層高度。

61. 由於擬議發展位於司徒拔道視野內的重要地點，部分委員憂慮擬議發展會甚為突出，並阻礙行人／駕駛人士的視線。

[邱小菲女士此時重返會議席上。]

62. 一名委員指出，在評估擬議發展與附近發展是否協調時，應把擬議發展與「住宅(丙類)2」地帶內的建築物作出比較，而並非與申請地點以南劃為「住宅(乙類)」地帶的 30 層高住宅樓宇相比。申請人須製備實物模型，以便把擬議發展的高度和體積與附近發展的高度和體積作出比較。

63. 委員認為申請人未有盡全力把擬議發展的整體建築物高度減至最低，並證明放寬建築物高度的好處。申請人應提供有關平台和頂樓的樓層高度，以及主天台機電構築物高度的詳細資料。一名委員亦建議申請人應提供進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就砍樹建議的意見。

64. 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，以待申請人就委員的關注提交補充資料，以及證明從三維顯示器的不同角度望向擬議發展的景觀影響。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人的補充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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議解答委員的問題。任女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/H15/223 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港仔石排灣邨  
關設公眾停車場(貨櫃車除外)(僅限剩餘泊車位)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/223 號)

---

65. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長     | - 房委會轄下建築小組委員會和<br>策劃小委委員會成員            |
| 黃澤恩博士               | - 近期與房屋署有業務往來                           |
| 林雲峰教授               | - 近期與房屋署有業務往來                           |
| 黃遠輝先生               | - 房委會成員                                 |
| 陳家樂先生               | - 前房委會成員                                |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長   | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理                 |
| 夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長 | - 為房委會轄下<br>資助房屋小組委員會成員的<br>民政事務總署署長的助理 |

66. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

[林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

67. 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了下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬議的公眾停車場(貨櫃車除外)，把有關屋邨剩餘的泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲來自一名東區區議員和漁暉苑業主立案法團的兩份公眾意見；前者不反對這宗申請，後者則主要關注到建議可能造成不良的空氣、噪音和交通影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即有關建議只是把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。有關政府部門，包括環境保護署和運輸署對申請沒有負面意見，或不反對申請。居民應可優先租用泊車位。然而，現階段尚未能確定在石排灣邨第二期全部入伙後的泊車需求。為實施適當管制，建議當局批給為期三年的臨時許可，讓申請人靈活地出租泊車位，同時在三年後檢討居民的泊車需求。

68. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

69. 一名委員留意到有關屋邨頗新，而第二期仍未全部入伙。雖然當局批給為期三個月的臨時許可，方便監察情況，但若泊車位的空置率在屋邨全部入伙後仍然高企，房屋署和運輸署便須檢討泊車設施標準。

70. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效至二零一零年五月二十五日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

71. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給三年的臨時許可，是為了解申請人靈

活地把泊車位租予非居民，而居民的泊車需要可作進一步檢討；

- (b) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予石排灣邨的居民優先權；以及
- (c) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即把泊車位租予非居民必須是短期性質。

[林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生此時重返會議席上。區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/H17/117 擬把劃為「住宅(丙類)3」地帶的淺水灣道 38 號(鄉郊建屋地段第 380 號)的上蓋面積限制由 25% 略為放寬至不超過 40% (都會規劃小組委員會文件第 A/H17/117 號)
- 

#### 簡介和提問部分

72. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬上蓋面積限制，由 25% 放寬至不超過 40%；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在進一步資料的法定公布期內，當局接獲一份來自附近一幢建築物的業主／租戶的公眾意見，以文件第 11.2 段所撮述為主要原因，反對擬議發展；
- (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 12.1 段，即有關建議符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零零年三月同意的有關一般指引。擬放寬上蓋面積的程度不得超過一般指引下准許的有關最大上蓋面積，即 50%。其他擬議的發展規範，包括地積比率和建築物高度在分區計劃大綱圖訂明的限制之內。擬議發展應該不會對附近地區的景觀或該區的自然景觀造成不良影響，而且無須砍伐樹木。有關政府部門，包括建築署和漁農自然護理署，不反對這宗申請。

[區偉光先生此時重返會議席上。]

73. 林智文先生在回應兩名委員的問題時，提出了下列要點：

- (a) 規劃署未有就公眾意見內的法律申述尋求法律意見。考慮過有關政府部門的意見後，規劃署對公眾意見的主要關注作出文件第 12.3 段所載的回應；以及

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

- (b) 城規會於二零零零年三月同意的一般指引訂明，在住宅用途地帶 3 的用地(包括申請地點在內)，最大住用上蓋面積可放寬至 50%，但發展者須向城規會申請規劃許可，以符合文件第 5 段列明的準則，同時有關政府部門認為可以接受。

74. 一名委員認為文件第 12.3 段所載有關規劃署對公眾意見的回應或許不足夠，因為公眾意見是關注到顧及受影響私人利益的程度。林智文先生解釋，規劃署的回應是從城市設計的角度出發，針對整體的景觀影響。附近建築物部分居民目前的享有的景觀可能會受到若干程度的影響。

[盧劍聰先生此時重返會議席上。]

75. 林智文先生在回應主席的問題時，澄清擬議屋宇會建於現有的地台之上，已涵蓋申請地點大部分範圍，因此無須砍伐

樹木。

### 商議部分

76. 主席問及申請地點現有建築物的上蓋面積。林智文先生說，他即時沒有這項資料，但從文件圖 A-2 顯示的建築物大小看來，上蓋面積應該少於 50%。

77. 林智文先生在回應委員的問題時，進一步闡述下列事宜：

- (a) 申請人在提交申請後曾數次呈交進一步資料。根據城規會規劃指引編號 32，城規會會接受不會令申請的性質有重大改變的進一步資料。秘書會按照指引訂明的準則，決定獲接受的進一步資料是否可豁免公布讓公眾提出意見。不過，所有獲接受的進一步資料會公布讓公眾查閱，直至城規會對申請作出考慮為止；
- (b) 城規會會公布就申請提出的公眾意見，以供公眾查閱。接獲的公眾意見總數會上載城規會的網頁。就有關申請，申請人應有留意公眾對這宗申請提出的意見。然而，當局不知道申請人有否研究公眾就景觀影響提出的意見，以及申請人為何沒有作出回應；以及
- (c) 至於有委員關注到就樓宇體積增加上蓋面積，申請人沒有提交任何有關現有和擬議發展的體積詳情。已知的資料是現有發展和擬議發展的整體建築物高度，分別為主水平基準上 67.6 米和主水平基準上 69.05 米。

78. 一名委員原則上支持略為放寬上蓋面積限制，以採用更靈活的設計，同時避免在低密度住宅區進行箱式發展。不過，正如文件第 10.1.1(b)段所載，建築署指出擬議建築物面向淺水灣道的外牆甚為平板而粗糙，並且欠缺梯式建築意念。因此，考慮到淺水灣道在公眾景觀的當眼位置，而呈梯狀的向海外牆從海上遠望才看到，這宗申請並無具備足夠優點，讓當局

批給許可。唯一的一份公眾意見關注到申請人未有證明擬議發展不會對該區其他觀景點的視野，造成不良的景觀影響。申請人須提供進一步的理據。

79. 一名委員提及文件附錄 Ic 的圖 A 顯示的電腦合成照片，補充說擬議發展或可改善由海上西南面望去的景觀。不過，從緊接申請地點背後的現有發展(即松苑和怡峰)直望的景觀可能受到影響。

80. 委員認為雖然申請人沒有負責保障私人物業的景觀，但景觀影響評估應更全面涵蓋所有主要觀景點，尤其是公眾觀景廊的景觀。此外，申請人應多留意公眾景觀受影響的程度。當局留意到申請人對此並無提供足夠資料。一名委員表示，公眾意見提出的法律問題應予處理。

[杜本文博士和林群星教授此時離席。]

81. 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，處理小組委員會的關注。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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。

[陳弘志先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/H25/7 擬把劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「消閑及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶和「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶，以及顯示為「道路」用地的銅鑼灣敬記船廠舊址(內地段第 8407 號餘段)及毗連政府土地用作酒店、康樂文娛場所(藝術場地)和展覽及會議廳(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/7 號)
-

## 簡介和提問部分

82. 小組委員會備悉申請人曾於二零零七年五月十五日要求延期考慮有關申請，以便有時間回應公眾意見及處理政府部門的關注，以及提交進一步資料以支持這宗申請。

## 商議部分

83. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員問題。林先生此時離席。]

[陳華裕先生和梁乃江教授此時暫時離席。]

## 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K/6 就劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶的坪石邨、雲漢邨、和樂邨、鯉安苑和鯉魚門邨在申請編號 A/K/2 的臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(僅剩剩餘泊車位)的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/K/6 號)
-

84. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長     | - 房委會轄下建築小組委員會和<br>策劃小委委員會成員             |
| 黃澤恩博士               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 林雲峰教授               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 黃遠輝先生               | - 房委會成員                                  |
| 陳家樂先生               | - 前房委會成員                                 |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長   | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理                  |
| 夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長 | - 擔任房委會轄下<br>資助房屋小組委員會成員的<br>民政事務總署署長的助理 |

85. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

[林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把「臨時公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年，而申請用途旨在把五個有關屋邨的剩餘泊車位以月租形式租予非居民；

(c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；

(d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，均表示同意這宗申請；以及

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。

[梁乃江教授此時重返會議席上。]

87. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效期由二零零七年五月二十九日至二零一零年五月二十八日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

89. 小組委員會亦同意促請申請人：

(a) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權；以及

(b) 向地政總署查詢有關建議的契約條款或歸屬令。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/K/7 就劃為「住宅(甲類)」地帶的馬頭圍邨和常樂邨  
在申請編號 A/K/4 的臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途  
(僅限剩餘泊車位)的規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K/7 號)

---

90. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長     | - 房委會轄下建築小組委員會和<br>策劃小委委員會成員             |
| 黃澤恩博士               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 林雲峰教授               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 黃遠輝先生               | - 房委會成員                                  |
| 陳家樂先生               | - 前房委會成員                                 |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長   | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理                  |
| 夏鎋琪女士<br>民政事務總署助理署長 | - 擔任房委會轄下<br>資助房屋小組委員會成員的<br>民政事務總署署長的助理 |

91. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎋琪女士已就未能出席會議致歉，而林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生已避席。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

#### 簡介和提問部分

92. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把「臨時公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年，而申請用途旨在把兩個有關屋邨的剩餘泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，其中一

份由一名區議員在諮詢常樂邨居民後提交，表示反對這宗申請。大部分被諮詢的居民為長者，他們憂慮會有更多外來車輛停放於有關地點，對他們造成影響，亦會影響救護車進出。另一份意見是關注到貨車對區內交通、道路安全和環境質素可能造成的不良影響；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，即規劃情況自先前的申請獲批准後沒有改變，以及有關屋邨的泊車位總數並無淨增加。有關政府部門，包括運輸署和環境保護署對這宗申請沒有負面意見，或不反對這宗申請。居民應可優先租用泊車位。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效期由二零零七年六月十二日至二零一零年六月十一日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

95. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權；以及
- (b) 向地政總署查詢有關建議的契約條款或歸屬令。

96. 小組委員會同意先考慮申請編號 A/K15/78，因為這宗申請由房委會提交，而相同的委員有需要就申請申報利益。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K15/78 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油塘油塘邨  
關設公眾停車場(僅限剩餘泊車位)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/78 號)
- 

97. 秘書說，這宗申請是由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，因此以下委員就此議項申報利益：

- |                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長     | - 房委會轄下建築小組委員會和<br>策劃小委委員會成員             |
| 黃澤恩博士               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 林雲峰教授               | - 近期與房屋署有業務往來                            |
| 黃遠輝先生               | - 房委會成員                                  |
| 陳家樂先生               | - 前房委會成員                                 |
| 麥力知先生<br>地政總署助理署長   | - 擔任房委會成員的<br>地政總署署長的助理                  |
| 夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長 | - 擔任房委會轄下<br>資助房屋小組委員會成員的<br>民政事務總署署長的助理 |

98. 小組委員會備悉，黃澤恩博士、黃遠輝先生和夏鎂琪女士已就未能出席會議致歉，而林雲峰教授、陳家樂先生和麥力知先生已避席。秘書說，副主席未能出席會議，因此主席基於情況所需可繼續主持會議。委員對此表示同意。

#### 簡介和提問部分

99. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的公眾停車場(貨櫃車除外)，把有關屋邨剩餘的泊車位以月租形式租予非居民；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，一份表示支持，另一份則反對申請，理由是申請用途會吸引更多車輛前往該區，對交通和環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署原則上不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即有關建議只是把剩餘的附屬泊車位改作公眾停車場。所涉屋邨的泊車位總數不會增加，而有關政府部門，包括運輸署和環境保護署對申請沒有負面意見，或不反對申請。居民應可優先租用泊車位。考慮到四幢住宅樓宇定於二零零九年年底開始發售，規劃署建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可，以便申請人靈活地出租泊車位，而居民的泊車需要會定期作出檢討。

100. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會所提出申請的內容，批准這宗申請；批給的臨時許可為期三年，有效至二零一零年五月二十五日止，但須附加條件，規定擬租予非居民的泊車位數目，必須為運輸署署長所同意。

102. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批給為期三年的臨時許可，是為讓申請人靈活地把泊車位租予非居民，而居民的泊車需要可作進一步檢討；
- (b) 在出租剩餘的泊車位時，必須給予公共屋邨的居民優先權；以及

- (c) 向毗連屋邨的居民和屋邨管理諮詢委員會解釋有關建議。

[林雲峰教授、陳華裕先生、陳家樂先生和麥力知先生此時重返會議席上。陳旭日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)]

- (iv) A/K14/541 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 8 樓 H 室  
經營批發行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/541 號)
- 

- (v) A/K14/542 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘開源道 73 及 75 號業發工業大廈第二期 14 樓 E 室  
經營批發行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/542 號)
- 

103. 小組委員員備悉申請編號 A/K14/541 和 542 的申請性質相似，因此同意把這兩宗申請一併考慮。

#### 商議部分

104. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 這些申請的背景；
- (b) 兩宗申請的擬議批發行業用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這兩宗申請，理由是擬議用途會吸引大量不熟悉工業樓宇的訪客，他們在建築物內有較大危險。除此之外，有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；

[梁剛銳先生此時重返會議席上。]

- (d) 在每宗申請的法定公布期內，當局均接獲兩份公眾意見，全部都是支持這兩宗申請的；以及
- (e) 規劃署的意見——劃署不支持這兩宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即考慮到城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的有關考慮因素，從消防安全的角度而言，擬議用途不可接受。

105. 就秘書在二零零七年五月十一日的會議上，指出有關政府決策局／部門已討論在過渡期內，工業／工業-辦公室樓宇商業用途的消防安全事宜，以希望盡早把舊工業區轉型為商貿用途一事，主席問及有關進度。九龍規劃專員余賜堅先生回答說，消防處仍然關注工業樓宇地面以上樓層進行商業用途的問題。

#### 商議部分

106. 一名委員提到兩份文件第 7.2 段的表格顯示有關建築物不同樓層的現有用途，詢問如果擬議批發行業用途只是與貨倉／倉庫用途而並非工業工場共存，消防處處長會否訂明較寬鬆的規定。主席解釋，由於消防處處長把貨倉／倉庫用途視為工業用途，而貨倉處所可改作有當然權的工業工場，因此這兩種用途的消防問題相類似。

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是從消防安全的角度而言，兩宗申請均不獲支持。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/K14/543 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 1 至 4 室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/543 號)
- 

#### 簡介和提問部分

108. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途；

[陳旭明先生此時重返會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——消防處處長從消防安全的角度考慮，不支持這宗申請，因為有關建築物沒有與工業部分隔開的獨立走火通道。除此之外，有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見，均表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即考慮到城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的相關考慮因素，當局認為從消防安全的角度考慮，擬議發展不可接受。

109. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，這宗申請不獲支持。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/K18/241 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘金巴倫道 16 號地下(新九龍內地段第 760 號)  
開設學校(補習中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/241 號)
-

### 簡介和提問部分

110. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示申請地點後面部分有若干違例構築物；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲共四份公眾意見，均表示反對這宗申請，主要理由是該區已有太多學校，造成交通擠塞、泊車、道路安全和空氣質素問題。寧靜的居住環境亦會受到不良影響；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 10.1 段，即申請人並無就有關地段其他部分(包括有關建築物一樓和申請地點後面部分的違例構築物)表明用途計劃。因此，其他部分日後的用途與地面一層擬議補習學校會否產生不同用途毗鄰而立所引起的問題，仍是未知之數。

112. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書沒有提供足夠資料，證明補習學校與同一建築物及申請地點內其他可能進行的用途互相協調。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/K18/242 擬把劃為「住宅(丙類)7」地帶的九龍塘畢架山道 2 號(新九龍內地段第 5271 號)的住宅發展建築物高度限制由 5 層略為放寬至 7 層(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/242 號)
- 

114. 秘書報告，林雲峰教授曾就此議項申報利益，原因是他近期與申請人顧問之一創智建築師有限公司有業務往來。

[林雲峰教授此時離席。]

#### 簡介和提問部分

115. 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了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，由 5 層放寬至 7 層；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲來自畢架山一號業主立案法團的一份公眾意見，反對這宗申請，理由是略為放寬申請地點的建築物高度限制，與毗鄰的附近環境和低層住宅樓宇不相協調，亦會對附近低層住宅樓宇的氣流、景觀和寧靜環境造成不良影響，同時導致人口密度進一步提高，為區內設施帶來額外負擔；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。二零零三年五月，小組委員會批准一宗略為放寬建築物高度限制的先前申請；該宗申請是把建築物高度由 5 層放寬至 7 層(最高建築物高度為主水平基準上 72.62 米)。為保護申請地點底下的歷史隧道連氣體喉管，申請人已修改核准計劃，但維持相同的建築物高度。從交通、環境

和基建的角度而言，擬議發展是可以接受的，而有  
關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見。

116. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

117. 一名委員說，與先前兩宗被拒絕的申請（編號  
A/K18/234 和 A/K18/235）相比，這宗申請的擬議計劃已有  
進步。其他委員表示同意。

118. 經商議後，小組委員會決定按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；批給的  
許可有效至二零一一年五月二十五日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必  
須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上述規劃許可附帶條件(b)項而言，落實保護樹  
木建議和美化環境建議(包括季度監察報告)，而有  
關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；  
以及
- (d) 提交文物影響評估報告，並落實報告所提出的緩解  
措施，而有關報告和落實情況必須符合康樂及文化  
事務署署長或城規會的要求。

119. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意當局批准這宗申請，不表示申請符合《建築物  
條例》及《建築物規例》，亦不表示建築事務監督  
會批准申請所包括的總樓面面積豁免。申請人應向  
屋宇署直接取得所需的許可；

- (b) 向地政總署查詢有關擬議發展的契約事宜；
- (c) 向渠務署查詢保護毗連排水渠的所需預防措施；以及
- (d) 必須在展開地盤工程前及進行工程期間，聯絡煤氣公司並與該公司就施工說明書達成協議。進行地盤工程期間，申請人須定期向煤氣公司提交所有相關的地盤量數，包括測振量數，以作監察用途。

[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。余先生和劉先生此時離席。]

## 議程項目 7

### 其他事項

120. 議事完畢，會議於中午十二時結束。