

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年十一月十一日

第 315 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

趙麗霞博士

李王佩玲女士

吳水麗先生

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

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

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)

區偉光先生

規劃署副署長／地區黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳兆根博士

K.G. McKinnell 先生

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

民政事務總署助理署長(2)夏鎡琪女士

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／城市規劃委員會陸國安先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年十月二十八日
第 314 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」)二零零五年十月二十八日第 314 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[黃景強博士此時到達加入會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准四份分區計劃大綱圖

2. 秘書告知委員，行政長官會同行政會議於二零零五年十一月八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/18A》(重新編號為 S/TP/19)、《大嶼山東北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-NEL/11A》(重新編號為 S/I-NEL/12)、《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/16A》(重新編號為 S/H20/17)及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/9A》(重新編號為 S/TSW/10)。核准上述圖則一事會於二零零五年十一月十八日在憲報上公布。

(ii) 發還兩份分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零五年十一月八日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/23》及《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/20》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。把分區計劃大綱核准圖發還以作修訂一事，會於二零零五年十一月十八日在憲報上公布。

港島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

為履行第 16 條申請編號 A/H19/39 的一項規劃許可附帶條件而提交的文件
為赤柱赤柱灣填海區的「休憩用地」地帶的「街市」用途內擬重建的現有赤柱臨時街市、垃圾收集站及公廁，
提交經修訂的設計及布局連詳細的美化環境建議
(都會規劃小組委員會文件第 29/05 號)_____

4. 港島規劃專員謝建菁女士、高級城市規劃師／港島吳曙斌先生及以下的建築署代表及食物環境衛生署代表此時獲邀出席會議：

Andrew Hall Lewis 先生(建築署)

朱琰光先生(建築署)

馮永基先生(建築署)

戴振城先生(食物環境衛生署)

沈南龍先生(食物環境衛生署)

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並表示是次的文件原定於二零零五年十月二十八日提交小組委員會考慮。由於時間所限，提交的文件改於是次會議考慮。主席對於上次會議時讓上述部門的代表久候，以及延至最後才決定另定日期商議，表示歉意。

6. 主席說，規管發展實行情況的規劃許可附帶條件一般由相關的政府部門跟進。二零零三年四月二十五日，委員在考慮這宗申請時，關注到有關新街市的設計及布局。因此，在批給規劃許可時附加了一項條件，特別規定申請人須提交經修訂的設計供城規會考慮。根據《城市規劃(修訂)條例》，除了商議部分及某些特別情況(如涉及保密資料)外，小組委員會會議會向公眾開放。由於這次就履行規劃許可附帶條件而提交的文件並非規劃申請，而且亦不屬於修訂條例所指定的特別情況，因

此主席建議把小組委員會就這次提交的文件的整個討論部分向公眾開放。委員表示同意。

簡介部分

7. 高級城市規劃師／港島吳曙斌先生根據文件詳載的內容簡介這次提交的文件。二零零三年四月二十五日，小組委員會曾考慮在用作「街市」用途的申請地點，重建現有赤柱臨時街市、垃圾收集站及公廁，以及延長時限以暫時保留垃圾收集站的申請。批准申請所附加的規劃許可附帶條件之一，是申請人必須提交經修訂的設計及布局連詳細的美化環境建議。二零零五年十月七日，申請人提交了經修訂的設計及布局和美化環境建議，以履行有關的規劃許可附帶條件。

8. Andrew Hall Lewis 先生在簡介時按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 街市的設計原則及附連的休憩用地；
- (b) 攤檔的設計及布局；
- (c) 利用適當的攤檔組合及排列把有關旅遊的攤檔及街市攤檔分開；以及

[杜本文先生此時到達加入會議。]

- (d) 詳細的美化環境建議包括座位區、栽種植物及景觀設施。

商議部分

9. 主席表示，小組委員會在二零零三年考慮這宗申請時，關注到該街市與周圍環境的整合、攤檔的設計如何滿足區內居民及遊客需要，以及整個建議的景觀設施。

濕貨街市攤檔的需要

10. 數名委員問及是否有需要在該區提供濕貨街市攤檔，因為在同一地點擺賣濕貨及乾貨，可能會影響該區作為旅遊點的吸引力。一名委員亦提出，濕貨街市攤檔可能沒有足夠客源維持。戴振城先生和沈南龍先生回應說，當局在徵詢馬坑分區委員會時，區內居民曾要求當局在赤柱臨時街市清拆後，重置濕貨街市攤檔。南區區議會也支持建議。在可見未來，附近一帶不會有適合地點，永久重置街市攤檔。

街市攤檔的設計及布局

11. 數名委員要求部門代表澄清以下事項：

- (a) 文件繪圖 10 顯示的正面或背面立視圖才面向赤柱灣；
- (b) 攤檔面向緊急車輛通道的一面，是否應該用作鋪面，以改善行人流量及該範圍的生氣；
- (c) 抗拉構築物在颱風季節時能否抵擋強風；
- (d) 長廊會否採用不同水平度或梯級，造出像海浪般高低不一的效果，以及在路堤附近設座位區；
- (e) 緊急車輛通道的建築物料是否配合周圍環境；以及
- (f) 鑑於街市面積較為細小，足球場可否用作其他用途，如跳蚤市場。

12. 馮永基先生和 Andrew Hall Lewis 先生提出了下列要點：

- (a) 過去，建築署曾參與多個旅遊點的設計及發展，而設計原則之一，是透過建築及景觀設施，把旅遊點的特色展現出來。經諮詢旅遊事務署後，建議為該區採用地中海式設計。街市攤檔上蓋的抗拉構築物，是為了配合赤柱的滑浪風帆及各種水上活動。

繪圖 10 顯示的正面立視圖會面向赤柱灣，而據文件繪圖 9 所顯示，攤檔前面會設置一道闊 1.3 米的玻璃滑動門。該玻璃門是爲了劃出展覽貨品的範圍。沿攤檔前面的有蓋行人道會設置一些桌子及座位區；

- (b) 緊急車輛通道實際上是渠務專用範圍，不得搭建任何構築物。消防處規定，該處須保留一條闊六米的緊急車輛通道，而減去緊急車輛通道的闊度後，剩下一塊闊兩米的狹長土地，作爲與攤檔有關的上落貨物的地方。緊急車輛通道的另一面，主要是一列舊建築物，而該等建築物沒有任何店鋪面向緊急車輛通道。據文件繪圖 6 所闡明，在緊急車輛通道向該等建築物的一面，沿路會栽種一些樹木和植物，以作爲街市區的屏障及分界；
- (c) 抗拉構築物結構堅固，而且是按最高工程標準所建造，能抵禦颱風的吹襲；
- (d) 長廊的設計會採用不同水平度，由美利樓的觀景台至足球場逐漸遞減。街市區的範圍內亦會利用梯級造出不同水平度的效果。沿長廊的散步道會設有座位區；
- (e) 緊急車輛通道會以花崗石重新鋪築，而鋪成的石帶會由緊急車輛通道伸延至位置較佳的攤檔，使該區不同部分顯得一致和諧；以及
- (f) 足球場對區內居民來說是一項重要康樂設施，但附近一帶沒有適當地點可重置此設施。不過，足球場的圍欄會由其他設計(如摺閘)所取代，以便可用作露天街市或在節日時舉行特別活動。

13. 一名委員問及保留赤柱大街盡頭的廟宇一事。主席在回應時說，該廟宇位於這項改善計劃的界線和範圍以外。

[李王佩玲女士此時到達加入會議，而黃景強博士此時暫時離席。]

景觀設施

14. 在回應一名委員的問題時，Andrew Hall Lewis 先生說，圓形的草地會作為非正式的康樂及座位區，供遊客使用。此外，當局可能會放置一些雕塑，讓草地更添美感。

[黃景強博士此時返回會議席上，而區偉光先生此時暫時離席。]

攤檔的組合與分隔

15. 對於售賣有關旅遊的貨品與濕貨的攤檔同時並存於街市的管理問題，數名委員表示關注。一名委員建議把這些攤檔完全分開，另一名委員則詢問攤檔面積是否太小，以致經營者須把貨品放在攤檔外面。戴振城先生和沈南龍先生回應說，20 個攤檔會分為八組，每組兩至三個攤檔，而各組之間約有 2.5 米距離，以方便顧客進出。該 20 個攤檔中，九個為濕貨攤檔。當局在決定乾貨及濕貨攤檔比例時，已參考臨時赤柱街市的情況，並把乾貨攤檔的比例提高。攤檔的平均面積有 11.9 平方米，已較赤柱臨時街市的攤檔的面積大。如有需要，可把兩個攤檔合併以增大面積。若有適當的指引和管理措施(例如，把食物與顧客完全隔開，以及使用玻璃滑動門和彩色瓷磚以界定濕貨攤檔的範圍)，運作便不會像傳統的濕貨街市。食物環境衛生署會密切監察他們的運作，以確保攤檔周圍的地區清潔及舒適。

[林雲峰教授此時到達加入會議，而區偉光先生此時返回會議席上。]

街市的管理

16. 數名委員請部門代表澄清以下事項：

(a) 街市會否在星期日改為跳蚤市場，或在節日時作為特定主題的墟市；以及

(b) 飲食攤檔產生的噪音和煙霧會否影響附近居民。

17. 戴振城先生和沈南龍先生提出了下列要點：

- (a) 食物環境衛生署會與攤檔經營者成立管理諮詢委員會，並定期檢討攤檔的運作，包括在星期日或節日可能舉行的特別活動；以及
- (b) 飲食攤檔只會提供外賣食物。如有需要，食物環境衛生署可能會考慮對使用的燃料實施限制(如只准使用電力)，或規定經營者安裝減少煙霧的裝置。

18. 大部分委員都滿意申請人所提交的經修訂設計及布局，以及詳細的美化環境建議。主席建議建築署代表和食物環境衛生署代表考慮委員就管理事宜提出的意見。

19. 經商議後，小組委員會決定接納經修訂的設計及布局連詳細的美化環境建議，並同意申請人已履行規劃申請編號 A/H19/39 的規劃許可附帶條件，即“申請人須提交經修訂的設計及布局連詳細的美化環境建議，而有關建議必須符合城規會的要求”。小組委員會亦同意提醒申請人，留意分別載於文件第 4.1.1 段和 4.1.2 段的旅遊事務專員和消防處處長的意見。

[主席多謝 Andrew Hall Lewis 先生、朱琰光先生、馮永基先生、戴振城先生、沈南龍先生和吳曙斌先生出席會議解答委員的問題。Lewis 先生、朱先生、馮先生、戴先生、沈先生和吳先生此時離席。]

[杜本文先生和梁乃江教授此時暫時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H11/91 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的
西半山寶珊道 8 號的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H11/91 號)

20. 這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。小組委員會備悉，李王佩玲女士、黃澤恩博士、陳兆根博士就此議項申報利益，原因是王女士、黃博士和陳博士目前或過往與新鴻基有業務來往。黃博士和陳博士為無法出席會議而致歉。由於是次申請是要求延期作出決定，因此委員同意王女士可繼續參與會議。

簡介和提問部分

21. 小組委員會留意到申請人於二零零五年十一月二日提出延期考慮這宗申請的要求，以便有足夠時間回應公眾意見，以及就這宗申請諮詢相關的政府部門。

[梁乃江教授此時返回會議席上。]

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以便申請人提交補充資料。小組委員會亦同意，在收到申請人提交的補充資料之日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意提醒申請人，由上述會議起計的兩個月時間是讓申請人擬備須提交的進一步資料，除非情況十分特殊，否則不會再獲准延期。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士出席會議解答委員的問題。謝女士此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正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)]

- (i) A/K13/206 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 2 室用作商店及服務行業用途(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/206 號)
-

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介時，按文件所詳載的內容陳述了下列事項：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見 - 相關的政府部門沒有負面意見。如果有關銀行與工業用途之間會有適當的抗火時效把兩者完全隔開，並有直接通往街道的出口，消防處可容忍這類非工業活動；
- (d) 當局接獲兩份表明支持這宗申請的公眾意見書。當局收到一份由區內人士提出的反對，指這宗申請會影響九龍灣商業樓宇的發展及規劃；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 11.1 段所載的理由不反對這宗申請。

24. 在回應主席的問題時，九龍規劃專員李啓榮先生說，某些支援服務，如銀行，不會計算在消防處認為可接受的整體商業樓面面積限制內(即在沒有花灑系統及設有花灑系統的工業樓宇內的商業樓面面積分別為不超過 230 平方米及 460 平方米)。該處所會指明用作申請用途，即銀行用途。

[杜本文先生此時返回會議席上。]

商議部分

25. 一名委員詢問該銀行是否只限於香港金融管理局所授權的機構。另一名委員提出，由於解款車須停放在路邊，因此關注到會否產生保安問題。主席回應說，申請人在香港是經營已久的銀行機構，應有專業知識處理解款事宜。

26. 在回應一名委員及主席的問題時，秘書澄清，如果申請人在申請作「商店及服務行業」用途時沒有指明用途，符合「商店及服務行業」一詞的廣義含義的各類商業用途均獲准許。由於這宗申請指明是作銀行用途，因此當局應附加一項規劃許可附帶條件，限制該處所只可用作申請用途，即銀行用途。除銀行用途外，消防處會容許少數支援工業活動的其他非工業用途。消防處已同意把這些準則向公眾公布，而這些準則，連同把工業樓宇的商業樓面面積限為 230 平方米／460 平方米的準則，會加入相關的城規會指引內。

27. 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。這項規劃許可有效至二零零九年十一月十一日止。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) 申請處所應只限作銀行用途；以及
- (b) 利用適當的抗火時效及設計，把擬議銀行和工業用途完全隔開，並在該處所安裝消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意提醒申請人注意下列事宜：

- (a) 申請人須就其申請的擬議用途是否需要申請短期豁免書或契約修訂，徵詢九龍東地政專員的意見；
- (b) 所有上落貨活動須遵守現有道路限制的規定，而車輛須按有關土地契約所規定，停放在有關建築物的停車場內；以及

- (c) 擬議銀行所排出的污水會排放至該處所的內部系統。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K14/486 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 44-46 號世紀工商中心地下 2 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/K14/486 號)
-

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生在簡介時，按文件所詳載的內容陳述了下列事項：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見 – 消防處反對這宗申請，原因是擬議商店及服務行業用途的樓面面積超過 460 平方米，即這幢全面裝設花灑系統的工業樓宇可接受的限度。觀塘民政事務專員關注到這宗申請引發的交通問題；
- (d) 當局接獲兩份表明支持這宗申請的公眾意見書。觀塘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 – 考慮到消防處對消防安全的關注，規劃署不支持這宗申請。

30. 在回應主席的問題時，九龍規劃專員李啓榮先生說，小組委員會批准了有關建築物地面一層的多項商業用途。根據文件第 6.1 段所載的詳細資料，核准的整體總樓面面積大約是 483 平方米。

商議部分

31. 一名委員同意拒絕這宗申請，但認為 460 平方米是指定的限制，在分配商業樓面面積時，會造成先到先得的情況。此限制使申請人無法透過其他做法來達到消防安全的要求。

32. 主席回應說，在二零零五年十月二十八日商議同類申請時，消防處代表曾表示，建築設計(如設置走火層或停車場以隔開工業樓層及商業用途)可能有助解決商業樓面面積的限制。秘書補充說，上次討論時亦有人提出類似意見，相關的城規會指引現正於修改中，以便隨後提交小組委員會考慮。除了納入 230 平方米／460 平方米的商業樓面面積限制外，如果商業用途是申請處所的現有用途，當局可考慮指定一個較短時限以履行消防處的規定。倘商業用途仍未實行，則應給予較短的展開時限，以阻止預早提出及從不落實的申請。

33. 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，這宗申請不能接受。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的問題。李先生和劉先生此時離席。]

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)]

A/K3/472 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
旺角通州街 95-97 號
(九龍內地段第 6528 號及 7771 號)
恆生中心地下 A 工場
用作批發行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/472 號)

34. 荃灣及西九龍規劃專員馬昭智先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容概述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議批發行業；
- (c) 政府部門的意見 - 相關的政府部門沒有負面意見；
- (d) 當局沒有接獲公眾意見，而區內人士亦無提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 10.1 段所載的理由不反對這宗申請。

35. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

36. 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十一月十一日止。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。

37. 小組委員會亦同意提醒申請人留意下列事項：

- (a) 申請人須就該處所的擬議批發行業用途的消防安全問題，徵詢消防處處長的意見；以及

- (b) 申請人須就該處所的擬議批發行業用途的土地契約事宜，徵詢地政總署九龍西地政專員的意見。

備註

38. 主席說，由於議程餘下的項目是在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效前提出的申請，因此該等項目不會向公眾公開。