

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年十月二十三日上午九時舉行的
第 544 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
李達生先生

地政總署助理署長(區域 1)
彭坤樑先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

邱浩波先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年十月九日第 543 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」)二零一五年十月九日第 543 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

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/H4/10 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/14》，以刪除《註釋的說明頁》第7(a)段的「電車」字眼及《說明書》第8.5段，涉及介乎德輔道中及金鐘道的電車路段(西自租庇利街，東至軍器廠街)
(都會規劃小組委員會文件第Y/H4/10號)

簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表及申請人代表此時獲邀到席：

姜錦燕女士 一 港島規劃專員

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島

薛國強先生 — 申請人代表

4. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／港島何盛田先生簡介這宗申請。何盛田先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

建議

- (a) 刪除《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》的《註釋的說明頁》第 7(a)段的「電車」字眼；以及
- (b) 刪除《說明書》第 8.5 段，該段內容關乎德輔道中及金鐘道的電車路段(西自租庇利街，東至軍器廠街)所涉的電車服務；

申請人的理據

- (c) 申請人為支持這宗申請所提出的理據撮錄如下：
 - (i) 港鐵港島線已取代電車，作為連接港島東面和西面的交通工具；
 - (ii) 電車路軌及電車站佔繁忙的德輔道中約 30% 路面；
 - (iii) 淘汰或移除電車服務會提高德輔道中及金鐘道的使用效益；
 - (iv) 有關建議會改善中區的道路交通；以及
 - (v) 有關建議會踏出淘汰電車服務的第一步，隨後應由相關的決策局及香港電車有限公司(下稱「電車公司」)跟進。

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見載於文件第 8 段。有關重點扼述如下：

- (i) 運輸及房屋局局長從公眾運輸政策的角度的角度不支持這宗申請。根據現行的運輸政策，電車提供班次頻密和收費相宜的服務而又不會排放路邊廢氣，在港島北的平均每天載客量約 18 萬人次。電車在香港擔當輔助運輸工具的角色。根據運輸政策，電車的角色沒有改變；
- (ii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為他認為擬議修訂未能對中區的交通情況帶來實質改善。電車為港島北提供環保、班次頻密和十分廉宜的公共交通服務，每日載客量多達 18 萬人次，可補充其他類型公共交通工具的服務。倘截斷中環／金鐘區的電車服務，便要另覓合適地點提供額外空間，闢設新車廠。德輔道中沿路的電車軌道大部分是供電車和其他道路交通共同使用。按建議移除電車服務，不會為其他道路交通提供額外的道路空間；
- (iii) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，在二零一五年八月二十七日舉行的中西區區議會非正式會議上，區議員們強烈反對有關建議，理由與下文撮錄的公眾反對意見相近；

[劉文君女士此時到達，參加會議。]

公眾意見

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲 22 385 份公眾意見書，分別來自立法會議員、政黨、中西區區議員、灣仔區議員、關注團體和市民，當中

22 070 份反對申請，8 份表示支持，300 份提供意見和 7 份表示對申請沒有意見；

表示支持的意見

- (b) 支持申請的理由主要是電車是過時的公共交通工具，以及電車路軌佔用大量道路空間，會加重中區的交通負荷；

表示反對的意見

- (c) 反對申請的理由主要是電車的文物價值高；是本港一大旅遊特色，也是香港最環保的交通工具之一；電車不是中環／金鐘交通擠塞的成因；移除此電車路段會破壞電車服務的完整性，加重其他交通工具的負擔，並吸引更多私家車和的士進入該區，產生不利於交通和空氣質素的問題；申請人沒有提供任何評估，以支持移除該電車路段有助改善中環／金鐘的交通情況的說法；以及

[霍偉棟先生此時到達，參加會議。]

規劃署的意見

- (d) 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 該分區計劃大綱圖的《註釋的說明頁》第 7 及 8 段旨在訂明在該分區計劃大綱圖內任何土地上都經常准許的用途，藉以對基本基礎設施(包括電車站和路軌)的提供、保養和修葺工程，以及其他由政府統籌的公務工程給予彈性。涵蓋港島各個地區的分區計劃大綱圖向來一致採用留有彈性的做法，並備受認同。刪除《註釋的說明頁》第 7(a)段的「電車」字眼並不恰當；

- (ii) 《說明書》的作用是更詳細地說明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖的不同土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以助了解該分區計劃大綱圖。《說明書》第 8.5 段主要描述該區現有的電車服務，而電車路軌應仍舊列為《註釋的說明頁》所指的經常准許的用途；從《說明書》刪除該段並不恰當；以及
- (iii) 申請人沒有提交任何發展計劃／方案／參數或影響評估，以支持該建議。在沒有任何資料及／或影響評估支持的情況下，實無法印證申請人的說法，即改劃用途地帶建議可提高德輔道中及金鐘道的使用效益。申請人也沒有提交任何資料以證明改劃用途地帶建議不會對四周地區造成負面影響。批准這宗申請，會為涉及顯示為「道路」的地方的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。大部分公眾意見和中西區區議會均強烈反對這宗申請。

5. 主席繼而請薛國強先生闡述這宗申請。薛國強先生陳述以下要點：

- (a) 《註釋的說明頁》第 7 段主要包含公用事業設施。在該段加入「電車」並不恰當，因為有關電車軌道在該分區計劃大綱圖首次刊憲之前已存在；
- (b) 電車並非該分區計劃大綱圖訂明的規劃用途之一，而在《說明書》加入電車純為反映其現時情況。把《說明書》第 8.5 段刪去是恰當的做法；
- (c) 關於運輸署署長就電車每日載客量提出的意見，近期有調查顯示，香港的陸路公共交通工具的載客量合共約 1 250 萬人次。電車每日載客量為 18 萬人次，僅佔整體載客量約 1.44%，而中區的電車載客量更小。此外，有部分電車路段被圍封，只供電車使用；

- (d) 倘電車服務中止，電車車廠可釋放土地作其他用途。德輔道中的交通擠塞問題是道路狹窄所致。移除電車軌道後騰出的空間可供闢設在樓宇內的泊車設施的出入口，從而解決該區的交通擠塞問題。有關建議並可改善中環／金鐘地區的車輛流通情況；以及
- (e) 在文物保護及旅遊業方面，跑馬地線可保留作電車博物館，以促進旅遊業。

6. 副主席查詢霎東街(現為時代廣場)前電車廠的重置安排，以及運輸政策應否成為這宗申請的考慮因素之一。港島規劃專員姜錦燕女士回答，政府已同意以臨時性質向香港電車公司批出兩塊用地，供重置電車車廠之用。其中一塊用地在屈地街，另一塊在筲箕灣。在屈地街的用地其後售予電車公司，供闢設永久車廠之用。秘書補充說，分區計劃大綱圖是根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)的條文製備和修訂，在製訂圖則過程中，任何可能會影響土地用途地帶區劃的政府政策均會考慮在內。

7. 一名委員詢問薛國強先生有否進行任何技術評估以支持其建議。薛國強先生表示沒有。

8. 一名委員詢問移除該電車路段會否影響整體電車服務。港島規劃專員姜錦燕女士回答，需要額外用地以闢設維修車廠，並要作出特別安排讓電車在中環／金鐘區調頭。

9. 薛國強先生在回應一名委員的提問時表示，他是一名已退休的城市規劃師，曾在政府任職，是自發提交申請的。薛先生表示，倘小組委員會同意該建議，其他相關的分區計劃大綱圖亦應相應地刪去電車路軌。

10. 由於申請人代表再沒有提出其他事項，而委員也再沒有提出問題，主席告知申請人的代表，申請的聆聽程序已告完成，小組委員會會在申請人不在場的情況下商議這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定告知申請人。主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

11. 主席表示，申請人就其申請提出的理據令人懷疑。副主席表示，政府訂下的保留電車服務政策非常清晰。鑑於運輸及房屋局局長和運輸署署長不支持這宗申請，以及申請人未能提交任何技術評估以支持其建議，因此，他不支持這宗申請。

12. 一名委員表示，電車在港島北部的運輸服務上擔當重要角色，倘按這宗申請批准移除某個電車路段，會令整體電車服務受影響。就此而言，他不支持這宗申請。

13. 一名委員關注到規劃申請制度有被濫用之嫌，並詢問在提交規劃申請方面有沒有限制。主席說，根據該條例，並無任何機制對規劃申請作出限制。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定不支持這宗申請，理由如下：

- 「(a) 《註釋的說明頁》第 7 及 8 段訂明在該分區計劃大綱圖內的土地上經常准許的不同用途，藉以對提供基本基礎設施、公用設施事業設施和運輸設施，以及落實由政府統籌的公務工程給予彈性。刪除《註釋的說明頁》第 7(a)段的「電車」字眼並不恰當；
- (b) 該分區計劃大綱圖《說明書》第 8.5 段是對該區現有電車服務的描述，而刪除該段並不恰當；
- (c) 申請書內並無有力的規劃理據或技術評估以支持這宗改劃用途地帶申請，以及證明改劃用途地帶建議不會對四周地區造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為涉及顯示為「道路」的地方的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。」

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/251

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的九龍尖沙咀覺士道九龍木球會的上蓋面積限制(由 15% 放寬至 24%)，以作准許的康體文娛場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/251A 號)

15. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問公司。林光祺先生現與雅邦公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

16. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

17. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已合共給其四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/126 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的
西九龍大角咀海輝道的政府土地
關設公用事業設施裝置(旱流截取設施)
(都會規劃小組委員會文件第A/K20/126號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(旱流截取設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段，要點如下：
 - (i) 康樂及文化事務署署長對這宗申請沒有負面意見，理由是該署並無計劃發展申請地點為公眾休憩用地；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請，但表示沒有足夠資料顯示在數量和質素方面，遭砍伐的樹木得以妥為補償，以及有關海濱長廊上的美化環境措施的資料不足；以及
 - (iii) 建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，須在建築物的外牆增設綠化設施，令建築實體顯得柔和；圍起的範圍須盡可能縮小；擬設圍欄及牆壁的設計不宜死板；申請人應考慮把圍欄從海輝道後移，以便沿行人路騰出一行空間栽種植物；海濱長廊似乎頗狹窄，尤以抽水站和圍起範圍的前方為甚，申請人須考慮盡可能擴闊海

濱長廊；以及須提供無障礙通道，連接海濱長廊和處於較高位置的休憩用地；以及

- (d) 有關方面於二零一三年一月和五月向海濱事務委員會轄下的專責小組簡介有關工程計劃。專責小組認同有需要設置擬議的旱流截取設施，而對比二零一三年一月所提交的先前計劃，二零一三年五月所提交的修訂計劃擴闊了海濱長廊，顯示有所改良；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內接獲的公眾意見書有兩份。創建香港有限公司支持這宗申請；而一名區內居民則建議，應考慮另一個地點，若擬議發展必須設於海濱，其設計須盡可能不遮擋景觀；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請地點位於西南九龍分區計劃大綱核准圖劃為「休憩用地」地帶的範圍內。該區已規劃的鄰舍及地區休憩用地過剩。申請人擬圍起僅 380 平方米用作抽水站，而申請地點內的海濱長廊(平均闊度為 5.5 米，佔地約 387 平方米)，以及圍起範圍以外的其餘地方(約 885 平方米)，會開放予公眾使用。擬議發展對休憩用地的供應影響極微。擬建抽水站規模細小，僅為單層，對附近地區的視覺影響不大。為回應政府部門有關環境美化、樹木補償及海濱長廊的意見，規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件。預計擬議發展在環境、消防安全和交通各方面不會造成重大的負面影響。環境保護署已根據《環境影響評估條例》准許申請人就抽水站的建造及營辦直接申請環境許可證。對於有公眾意見認為擬建構築物的位置靠近海岸線，規劃署建議就海濱長廊的設計及設施加入一項規劃許可附帶條件。

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士在回應主席的提問時表示，圍起的範圍佔地約 380 平方米，位於申請地點北部，主要供興建一個單層電力變壓房(高於地面水平約 6.5 米)和一個地下抽水站。申請人並無提供圍牆高度的資料。擬設海濱長廊闊 3 米至 8 米不等，平均闊度為 5.5 米，會全日向公

眾開放。該海濱長廊由申請人負責設計和建造，並由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理。渠務署與康文署尚在商討有關的維修保養事宜。其餘地方會進行環境美化，並向公眾開放，但每年在為時 1.5 至 2 個月的維修保養期內不會開放。

20. 一名委員詢問如何回應建築署對擬議發展的關注。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回答，為回應對有關綠化及美化環境、海濱長廊闊度、連接海濱長廊和在較高位置的休憩用地的通道的關注，可就提交並落實美化環境和補種樹木的建議，以及海濱長廊的設計和設施，施加建議的規劃許可附帶條件。

21. 關於另一名委員就海濱區的整體設計提問，阮文倩女士說，申請地點南面的地方主要用作海上垃圾收集站和海事處海港巡邏組的辦事處，南面稍遠處是公眾貨物裝卸區。當局並無計劃從該區遷走公眾貨物裝卸設施。不過，擬議海濱長廊可連接北面現有的休憩用地。雖然擬建抽水站會佔用劃為「休憩用地」地帶的部分土地，但申請人建議建造供公眾享用的海濱長廊，作為工程項目的一部分；從而把擬議發展對區內休憩用地供應的影響減至最少。

22. 副主席詢問，本港其他地區是否設有同類雨水疏導設施。阮文倩女士說，同一分區計劃大綱圖所涵蓋的地區並無同類雨水疏導設施，但香港其他地區因運作需要而設在箱形暗渠旁的抽水站，其規模和覆蓋範圍與這宗申請的相若。

23. 一名委員對擬議發展會否影響海濱長廊的規劃表示關注，尤其是擬議發展會令海濱長廊的部分地方產生闊度僅有三米的樽頸地帶。主席說維多利亞港海濱的長遠規劃旨在提供康樂性質的海濱設施，供公眾享用。當局會把握機會把一些現有用途遷至別處，以便發展海濱區作康樂用途，一如觀塘的情況。不過，有些用途(例如申請用途)則因運作理由而須設在海濱。為盡量減少對海濱區的影響，須就這些用途的設計詳加考慮。

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士在回應一名委員的提問時說，擬建抽水站與海濱長廊的標高差距約為兩米。

商議部分

25. 主席表示關注到擬建抽水站的圍牆或會產生壓迫感，尤以海濱長廊闊度僅有三米的部分為甚，並質疑為何擬建抽水站有些部分需要永久圍起。委員留意到擬建抽水站有些部分可設於地底，因此規劃署可再與渠務署商議是否可以把該範圍向公眾開放。主席說，應考慮盡量減少設永久圍欄，以確保景觀開揚，並方便行人流動。

26. 一名委員說，為避免造成海濱長廊的樽頸問題，地下抽水設施可蓋上鐵板，地面抽水設施亦可設於地底，讓蓋上鐵板的地方可改建為海濱長廊的一部分，供公眾使用。另一名委員則擔心安全問題，因變壓房倘設於地底，有可能受到潮水氾濫的威脅。委員得悉，按申請人所說，易受水浸影響的設施亦可在地底設置，但所需空間會大許多。根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 8/2005 號》，有關發展項目須呈交設計諮詢小組，而這項要求已列入指引性質的條款內。

27. 一名委員詢問，擬建抽水站的部分設施可否北移，以釋出更多空間闢作海濱長廊。主席說，申請人已完成選址程序，預料可遷置抽水站的機會不大。另一名委員建議在維多利亞港興建懸伸浮橋，以擴闊海濱長廊；主席回應說，該建議或會牽涉到《保護海港條例》。

28. 一名委員說，公眾貨物裝卸區對附近的住宅發展項目構成土地用途不協調的問題，並建議倘這宗申請獲批准，應加入要求申請人擴闊海濱長廊的規劃許可附帶條件，而並非以指引性質的條款定出要求。

29. 一名委員關注到海濱長廊沿途植樹不足，並建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人沿海濱長廊種植更多樹木，另一名委員表示贊同。

[梁宏正先生此時到席。]

30. 主席總結，委員普遍不反對在有關用地的擬議發展。他認為就美化環境和補種樹木建議的規劃許可附帶條件，已回應委員對植樹的大部分關注；而就海濱長廊的設計及設施建議的

規劃許可附帶條件，亦可回應委員對海濱長廊闊度的大部分關注。鑑於委員關注到擬議發展的整體設計可進一步修改，使公眾在申請地點可享受更開揚的景觀；委員同意加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交修訂設計，供小組委員會考慮。

31. 經商議後，小組委員會決定按照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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年十月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可並須附加下列條件：

- 「(a) 提交擬議發展的修訂設計，而有關設計必須符合城規會的要求；
- (b) 提交和落實美化環境和補種樹木的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，設計和設置海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交和落實消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，申請人須就擬議旱流截取設施申請永久政府撥地。有關永久政府撥地申請須交相關政府部門傳閱和徵詢意見，並須由九龍測量處進行正式地盤測量。地政總署不保證有關永久政府撥地申請會獲得批准。視乎申請人與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)就如何為渠務署的設施和康文署的海濱長廊分界所達成的協議，可能需要另行給予康文署永久政府撥地以適當涵蓋海濱長廊。擬議旱流截取設施有一小部分佔用毗鄰批予海事處的臨時政府撥地，而這個部分並沒有納入這宗申請。申請人須就此佔用事宜直接與海

事處作出跟進。申請人亦須向地政總署提交顯示補種樹木準確數目的修訂砍伐樹木申請，請求批准；

- (b) 留意消防處處長的意見，該處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須根據由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章，提供緊急車輛通道；
- (c) 留意海事處處長的意見，倘旱流截取設施及其他工程的建造涉及海事工程、海道及／或船隻，申請人須諮詢海事處。倘未通知海事處和未獲其同意，不得在新油麻地避風塘內進行海事工程。擬議旱流截取設施附近的公眾登岸梯級的使用及現有通行權不可受到影響；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須緊記就指定工程項目的建造及營辦取得環境許可證，並在落實項目時遵從《環境影響評估條例》的規定；以及
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，須在擬議發展的外牆增設綠化設施，令建築實體顯得柔和。圍起的範圍應盡可能縮小，擬設圍欄及牆壁的設計不宜死板，應考慮使用懸掛花槽或攀緣植物緩衝邊緣。申請人應考慮把圍欄從海輝道後移，以便沿行人路騰出一行空間栽種植物。申請人須考慮盡可能擴闊海濱長廊，例如，把地面水閘的構築物減至最少並後移。地面水閘的八個構築物的位置似乎頗為分散，可考慮採用有動感的連貫布局。為避免阻擋海港景觀，建議降低這些構築物裝飾牆的高度。申請人須考慮提高這些裝飾牆的透明度。為改善海濱長廊與休憩用地之間的行人流通，應考慮增設連接兩者的通道，亦應提供無障礙通道，連接海濱長廊和處於較高位置的休憩用地。申請人應檢討美化環境設計的建議，並考慮在休憩用地增鋪草皮，亦應確保有關發展的設計與海濱長廊互相配合協調。申請人須緊記要根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 8/2005 號》提交詳細設計，向設計諮詢小組徵詢意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的查詢。阮女士此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/432 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌葵昌路 50 號葵昌中心地下 3 號工場(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/432 號)

33. 秘書報告，梁宏正先生在葵涌擁有一個辦公室單位，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉從梁先生的辦公室不能直接看到申請地點，同意他可留席。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士告知小組委員會，文件第 9 頁的替代頁已在會議前送交委員參閱。該替代頁刪除了展開有關發展的時限條款，因為最近一次的實地視察顯示，申請涉及的物業代理已開業；文件第 12.2(a)及(b)段所載的建議規劃許可附帶條件亦有所修訂，加入了履行規劃許可附帶條件的時限；此外，訂明「在所涉處所展開有關發展前，必須先取得規劃許可」的條款已列作指引性質的條款。

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 有關商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有接獲公眾意見書，民政事務總署葵青民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，是作一般商貿用途。這可讓現有工業樓宇或工業及辦公室樓宇在使用上具有更大彈性，前提是該用途不可產生消防安全及環境方面的負面影響。所申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。申請用途與該工業樓宇的其他用途並非不協調，而且符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的發展造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關工業樓宇設有噴灑系統，因此地下的商用樓面最大准許面積為 460 平方米。批准這宗總樓面面積為 82.53 平方米的申請，符合最大准許面積為 460 平方米的限制。

36. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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。這宗申請的規劃許可並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在所涉處所設置消防裝置及設備，以及關

設與有關工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在指明日期當日仍未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。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開有關發展之前，必須已先行取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，處所擁有人須就商店及服務行業用途向荃灣葵青地政處申請契約修訂／短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付豁免書費用和行政費等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須以不低於 120 分鐘耐火效能的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。此外，亦須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條，委聘一名認可人士統籌建築工程（《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外）。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，所涉地點的違例建築工程亦獲許可。屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而申請人須遵守由建築事務監督執行的《建築物消防安全守則》。申請人亦須留意《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的查詢。洪女士此時離席。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H14/5 申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》

方案 1

地盤 1(甘道 23 號)：

把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶

方案 2

地盤 1(甘道 23 號)：

把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶

地盤 2(政府土地)：

把位於香港甘道 23 號以北的政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H14/5 號)

39. 小組委員會備悉，鑑於這宗申請與另一宗申請編號 Y/H14/4 均關乎甘道 23 號，因此申請人於二零一五年十月九日要求延期考慮這宗申請，讓小組委員會可於同日一併考慮這兩宗申請，並能在全面了解相關事項及所涉方案後，才作出適當的決定。這是申請人首次要求把申請延期。

40. 對於一名委員就這宗申請及申請編號 Y/H14/4 所涉地點的提問，秘書回應表示，這宗申請的申請人提出了兩個方案，方案 1 的地點涉及甘道 23 號，而方案 2 的兩個地點亦涉及甘道 23 號以北的一塊政府土地。申請編號 Y/H14/4 所涉地點位於甘道 23 號以南。

41. 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。小組委員會同意，這宗申請須於二零一五年十一月六日審議申請編號 Y/H14/4 的同一會議上，提交小組委員會考慮。

九龍區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K8/1 申請修訂《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/21》，把位於東隆道 9 號(前至德公立學校)及毗連地方的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K8/1A 號)

42. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間修改擬議發展的布局及設計，以及準備技術評估，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

43. 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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已合共給予四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/726 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘巧明街 119 至 121 號
年運工業大廈地下 B3 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/K14/726 號)

44. 秘書報告，創施有限公司(下稱「創施公司」)是申請人的顧問。劉文君女士已就此議項申報利益，因為她是創施公司的執行董事和股東。小組委員會認為劉女士涉及直接利益，故同意她應暫離會議。

[劉文君女士於此時離席。]

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有接獲公眾意見書，民政事務總署觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，是作一般商貿用途。這

可讓現有工業樓宇或工業及辦公室樓宇在使用上具有更大彈性，前提是該用途不可產生消防安全及環境方面的負面影響。所申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與該區轉變中的土地用途特色並非不協調，亦符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會在消防安全、交通、環境和基礎設施方面對有關樓宇和毗鄰地區的用途造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關工業樓宇設有噴灑系統，因此地下的商用樓面最大准許面積為 460 平方米。批准這宗總樓面面積為 15.206 平方米的申請，符合最大准許面積為 460 平方米的限制。先前申請於二零一四年十一月十四日獲批的規劃許可，因申請人沒有履行提交消防安全措施建議的規劃許可附帶條件，於二零一五年二月十四日被撤銷。申請人已委任消防承辦商跟進建議。預計申請人在獲批規劃許可後，可於短期內安排提交消防裝置建議。由於先前的規劃許可被撤銷的原因是沒有履行規劃許可附帶條件，倘小組委員會決定批准這宗申請，規劃署建議把履行規劃許可附帶條件的期限縮短至三個月，以監察有關條件的履行進度。

46. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開發展項目之前，必須已先行取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的履行期限，是為了監察規劃許可附帶條件的達成進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的任何申請都不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或短期豁免書，以便把申請處所作擬議「商店及服務行業」用途；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由建築事務監督執行的《建築物消防安全守則》，並遵從《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，以確保任何建築工程／改動及加建工程／改變用途均符合《建築物條例》的規定，包括闢設足夠的逃生途徑、以防火屏障把申請處所與建築物的其餘部分分隔，以及為殘疾人士提供通道及設施。對於在私人土地／建築物的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而按照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。

即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請處所的違例建築工程亦獲許可。屋宇署要在申請人提交建築圖則的階段才能根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的查詢。蘇女士此時離席。]

議程項目 10

其他事項

49. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。