

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年十一月三日上午九時
舉行的第 337 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

陳華裕先生

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

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(市區評估)

李韓琇玲女士

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃澤恩博士

副主席

陳弘志先生

林雲峰教授

民政事務總署助理署長(2)
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
李美芬女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年十月二十日 第 336 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年十月二十日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 336 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]

(a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，二零零六年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准六份分區計劃大綱草圖。這六份分區計劃大綱草圖為《清水灣半島北分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/SK-CWBN/3)、《蠔涌分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/SK-HC/9)、《古洞北分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/NE-KTN/8)、《林村分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/NE-LT/11)、《錦田北分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/YL-KTN/7)和《廈村分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/YL-HT/8)。核准該等分區計劃大綱圖一事會於二零零六年十一月十日在憲報上公布。

(b) 放棄的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 14 號(14/05)
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」及
「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園流坑
第 11 約地段第 208 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號 A/TP/341)

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2006 年第 15 號(15/06)
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾
竹攸路第 104 約多個地段及毗連政府土地
臨時存放耐用和消費品(為期三年)
(申請編號 A/YL-NTM/187)
-

3. 秘書報告，兩宗上訴個案的上訴人均主動放棄上訴。城市規劃上訴個案編號 14/2005 在二零零五年四月七日由城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)接獲，有關上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零五年四月二十二日駁回一宗城市規劃覆核申請(編號 A/TP/341)的決定。有關申請涉及在《大埔分區計劃大綱圖》上所劃設的「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶興建一間新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。上訴人在二零零六年十月十日主動放棄有關上訴。城市規劃上訴個案編號 15/2006 在二零零六年八月四日由上訴委員會接獲，有關上訴人反對城規會在二零零六年五月二十六日駁回一宗城市規劃覆核申請(編號 A/YL-NTM/187)的決定。有關申請涉及在《牛潭尾分區計劃大綱圖》上所劃設的「綜合發展區」地帶臨時存放耐用和消費品(為期三年)。上訴人在二零零六年十月十六日主動放棄有關上訴。二零零六年十月二十三日，上訴委員會正式確認有關上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條予以放棄。

(c) 上訴個案統計數字

4. 秘書說，截至二零零六年十一月三日止，共有 29 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	17
駁回	:	87
放棄／撤回／無效	:	119
有待聆訊	:	29
有待裁決	:	2
合計	:	254

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／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/K1/182-1 申請延長展開獲准發展的期限－擬在劃為「商業(1)」地帶的尖沙咀中間道 11 號(九龍內地段第 9300 號)進行住宅發展附設零售商店及私人會所(對獲准計劃作出修訂)
(都會規劃小組委員會文件第 **A/K1/182-1** 號)

簡介及提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請延長展開獲准發展的期限以進行住宅發展附設零售商店及私人會所；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處對擬議發展有所保留，原因是該項發展會對視覺效果有不良影響，而且在進行地盤平整工程時可能須砍伐生長在申請地點以東的二級歷史建築物訊號山塔附近的樹木。如果申請獲得批准，應繼續一如過往的規劃許可附帶條件，規定申請人就擬議發展的詳細設計，諮詢康文署署長，務求盡量減少在視覺方面對舊訊號塔的影響。此外，申請人亦應在展開任何工程以前，提交並落實監察保護歷史建築物結構的擬議適當措施。由於該地點的交通情況有所改變，運輸署助理署長／市區

要求申請人在展開發展前提交一份新的交通影響評估報告，以確定對交通的影響可予接受，同時亦應在該處進行補救措施，用以盡量減低對交通的不良影響，而有關費用須由申請人承擔。此外，消防處處長要求提供滅火水源和消防裝裝置，而提供的情況須符合他的要求。

- (d) 油尖旺區民政事務專員表示，沒有接獲區內人士的負面意見；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 8.1 段。目前這宗申請是要求把小組委員會在二零零二年十一月八日批准的期限延長四年，讓申請人有時間與海員進一步磋商重置俱樂部設施事宜，並進行換地程序。因應康文署古物古蹟辦事處就舊訊號塔受到影響而對申請有所保留，申請人已在先前核准計劃的設計方面加以配合，方法是把住用大樓的覆蓋面積向西移，避免在東面山坡進行地盤平整工程和砍樹，務求盡量減低對視覺效果的影響。此外，可加入條文促請申請人就擬議發展的詳細設計諮詢康文署署長。規劃署亦建議把運輸署助理署長／市區和消防處處長的要求訂立為規劃許可附帶條件。

6. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 評審延期展開核准發展申請的準則為何？擬議發展獲批准至今歷時已久，是否適宜作出檢討；
- (b) 是否全面評估過擬議發展的視覺效果影響，因為該發展對舊訊號塔可能會有喧賓奪主的效果；
- (c) 由於環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，擬議發展在九龍中部及東部污水渠改善工程進行前未能接駁到公共污水渠，該項發展對渠務的影響是否可予接受；

- (d) 如申請獲得批准，應否訂立附帶條件，規定提供滅火水源和消防裝置，因為消防安全細則會在屋宇署收到申請人正式提交整體建築圖則後獲得制訂；以及
- (e) 九廣東鐵尖沙咀站的許可建築物高度。

7. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生回應委員的詢問如下：

- (a) 申請人沒有就原本的申請提交視覺影響評估。不過，先前進行過樹木勘察，而在批給先前的許可時亦訂立了附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木計劃和美化環境建議，以減低擬議發展在視覺效果方面的影響。截至目前為止，申請人仍未提交這方面的文件；
- (b) 環保署署長不反對申請，在渠務方面亦沒有負面意見。在污水渠改善工程方面，他認為應該提醒申請人，如打算在二零一二年年底前完成重建計劃，則須負責進行所需工程。該署建議以指引性質的條款加入這項要求；
- (c) 有關提供滅火水源和消防裝置的新附帶條件，是根據消防處處長的要求而訂立，而訂立這些條件，亦是城市規劃委員會(下稱「城規會」)近年慣常的做法；以及
- (d) 目前，分區計劃大綱圖沒有訂立東鐵尖沙咀站的高度限制，但車站上蓋不會發展物業。

8. 秘書就委員首條問題作下列解釋：

- (a) 評審延期展開發展申請的準則載列於城規會規劃指引編號 35A；
- (b) 規劃許可一般批給的期限為四年。城規會已授權規劃署署長評審延期展開發展的申請，這些申請是根

據《城市規劃條例》第 16A 條向城規會提交的 B 類修訂。目前這宗申請提交小組委員會考慮，原因是康文署古物古蹟辦事處對有關發展在視覺效果方面的影響有所保留；以及

- (c) 凡延期展開發展，不得引致累積的延長期超過核准的擬議發展計劃原來的展開發展限期。就目前的個案而言，該限期為四年。如果小組委員會批准這宗申請，申請人不可以再申請延期，而要重新提交申請。

商議部分

9. 主席說申請人建議延期展開發展的理由，是讓其有時間與海員和海員所屬工會磋商關於重置海員俱樂部內部設施的問題。由於該區的交通情況有所改變，運輸署助理署長／市區要求提交一份新的交通影響評估，並落實該份評估提出的必要紓緩措施。此外，亦建議把消防處處長最近發出的消防安全規定納入為附帶條件。

10. 一名委員關注，申請人與海員和海員所屬工會的磋商自先前批給規劃許可以來已進行了四年，至今無甚進展。這宗延期展開發展的申請應否批准實在值得商榷。

11. 陳月媚女士表示，申請人一直與海員所屬工會磋商，詳情載於文件附錄 I 最後一頁所載由申請人的代理人於二零零五年三月九日發出的信件。不過，雙方意見仍有分歧。委員知悉，磋商能否有結果，屬申請人與有關當事人的問題，不應影響城規會就延期所作的考慮。

12. 秘書回答主席的問題說，小組委員會通常批准的延長期，會與原本核准的期限相同。不過，小組委員會有時會批出較原本核准期限或申請期限為短的延長期。

13. 麥力知先生在回答秘書詢問申請人曾否向地政總署申請換地時說，換地申請已經提交，但處理工作須暫緩進行，以待申請人解決與海員和海員所屬工會之間的意見分歧。

14. 一名委員指出，批給延期展開發展的期限時，應保持一貫的方針。其他委員亦有相同的見解，認為按申請批出為期四年的延長限期與現行做法一致。由於規劃情況有變，應在交通和消防安全方面增訂文件第 8.2(a)和(b)段所建議的兩項附帶條件。

15. 一名委員與康文署古物古蹟辦事處的看法相同，表示關注擬議發展在視覺效果方面可能會對舊訊號塔有不良影響。另一名委員提述漁農自然護理署署長的意見(文件第 7.1.8 段)，指出申請地點附近有很多樹木，包括一棵冠軍樹，並表示關注該處樹木所受的不良影響。經討論後，委員同意應規定申請人提交一份視覺影響評估，研究如何紓緩擬議發展對舊訊號塔在視覺效果方面的影響，而提交及落實樹木保護計劃和美化環境建議的附帶條件亦應繼續保留。

[李惠琼女士此時到席。]

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容，批准這宗申請。把展開該項核准發展的期限延長四年，即至二零一零年十一月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交擬議發展的視覺影響評估，並落實評估所提出的紓緩措施，以盡量減少擬議發展對舊訊號塔在視覺效果方面的影響，而有關評估和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估所提出的道路改善工程，而有關評估和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實樹木保護計劃和美化環境建議，而有關計劃、建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

17. 委員會亦同意告知申請人：

- (a) 按照城規會的規定，如批准這項規劃許可再延期，會超越 B 類修訂的範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展，可以根據《城市規劃條例》第 16 條提交一份新的申請。申請人應參考城規會規劃指引編號 35 A 和 36；
- (b) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准所申請的豁免總樓面面積和額外地積比率。申請人應直接聯絡屋宇署，以取得所需的批准；
- (c) 在海員俱樂部重置計劃有定案前，就提供俱樂部設施事宜諮詢海員和海員所屬工會；
- (d) 在該地點展開任何工程前，就監察及保護舊訊號山構築物的擬議措施方面，徵詢康文署署長的意見；
- (e) 注意提供的緊急車輛通道，應完全符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (f) 由於緬甸臺的污水渠改善工程尚未展開，而施工期約在二零一二年，因此申請人如打算在二零一二年年底前完成重建計劃，則仍須負責為污水接駁渠進行污水渠改善工程；以及
- (g) 為配合政府現正推行的綠化政策，申請人應在適當時為有關發展種植更多樹木。

[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／荃灣及西九龍顧建康先生出席回覆委員的詢問。陳女士和顧先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H25/6 在灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場
地庫 B1 層設置臨時汽車展覽廳(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/6 號)

簡介及提問部分

18. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時汽車展覽廳(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對意見。不過，屋宇署總屋宇測量師／港島東表示，現時的走火通道將不足以應付擬議的用途。消防處處長表示，申請人沒有履行先前的規劃許可附帶條件(c)項，亦即提供消防裝置的規定。申請人在數月前才提交整體建築圖則，而建築圖則申請文件內，亦只包括申請地點的部分地方；
- (d) 在法定公布期內，接獲由一位灣仔區議會議員及兩位市民的公眾人士意見，反對這宗申請，理由是泊車位減少、對停車場內交通安全有不良影響、大型交易會時交通擠塞及空氣污染。兩位市民亦相信，泊車位減少會引致泊車收費上升。另一份公眾人士

的意見是由附近一座大廈的管理公司提出，意見指出如用途對附近的泊車位使用情況和交通流量沒有不良影響，則該公司沒有負面意見。灣仔民政事務專員表示，據他所知，有關經營至今未有引起任何重大的問題或投訴；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 11.2 段，主要是小組委員會先前曾批給為期三年的臨時規劃許可。雖然公眾人士在交通、環境和道路安全方面提出意見，但有關政府部門，包括運輸署和環境保護署對這宗申請卻沒有負面意見。由於消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／港島東對消防安全問題表示關注，規劃署建議訂立附帶條件，規定提供走火通道。此外，亦建議訂立一項有時限附帶條件，規定申請人在六個月內提供消防裝置，若不履行則會被撤銷規劃許可。

19. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 由於申請是在二零零六年九月十五日提交，而最近一次規劃許可可在二零零六年十月十一日屆滿，究竟這宗申請是上次臨時許可的續期申請還是一宗新的申請。如屬規劃許可的續期申請，看來沒有給予足夠的時間處理。此外，擬議用途有一段時間沒有取得任何規劃許可；以及
- (b) 從交通安全的角度而言，運輸署對擬議的臨時展覽廳是否有任何意見。

20. 港島規劃專員謝建菁女士回應說，這宗是新的申請，擬議作臨時展覽廳用途，而並非一宗規劃許可續期申請。高級城市規劃師／港島譚燕萍女士說，已特別就停車場內的交通安全問題諮詢運輸署，而該署表示沒有意見。

21. 秘書補充說，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34A，這宗申請不能當作規劃許可續期申請處理，原因是這宗申請遲於上次規劃許可有效期屆滿前兩個月提交。

商議部分

22. 一名委員詢問，申請人過往數星期在沒有規劃許可的情況下繼續經營，政府曾否對申請人施加任何懲罰。麥力知先生表示，該臨時展覽廳獲批給為期三年(由二零零三年十月十日起計)的短期豁免書，並可每季續期。如有違反法定要求，例如不遵守《城市規劃條例》和消防規定，短期豁免可遭撤銷；但除非遭撤銷，該項短期豁免可以每季自動續期。如小組委員會拒絕這宗申請，或者申請人沒有在申請獲准後，提供符合消防處處長要求的消防安全裝置，地政總署可以終止有關的短期豁免。

23. 一名委員鑑於公眾人士對申請的意見，認為應把停車場的預定用途保留，以便提供泊車位給前往香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)和附近地方的市民。

24. 盧劍聰先生在回應一名委員詢問會展中心其他泊車位目前的使用情況時說，他目前沒有詳細的資料，但該地點的泊車位應有餘額。委員亦有印象，停車場在改裝為現時汽車展覽用途前，其中一層曾經空置。由於泊車位有餘額，部分委員認為可以批准擬議的臨時展覽廳用途。

25. 委員繼而討論灣仔區這一帶地點泊車位的需求與收費是否相關。部分委員認為泊車位有餘額部分是由於收費高昂，但委員同意在處理這宗申請時，不應把收費水平列為一個規劃考慮因素。

26. 委員知悉，規劃情況沒有大變化，而且有關政府部門並不反對這宗申請，但主要問題是申請人沒有履行上次規劃許可的消防安全附帶條件。有鑑於此，委員同意訂立有時限附帶條件，以確保申請人履行文件第 11.4(c)和(d)段建議的消防安全附帶條件。小組委員會亦同意，應轉告申請人，委員不滿意他沒有履行上次規劃許可的附帶條件，並提醒申請人必須履行所有規劃許可附帶條件，以及確保在批准期屆滿時，如無有效的規劃許可，不得進行展覽用途。

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交的申請的內容，批准這宗申請。批准屬臨時性質，有效期為三年，即直至二零零九年十一月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 有關處所不得使用作舉行汽車展覽或展銷會或相關活動；
- (b) 提供走火通道，而有關情況須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置和提交證明文件，證明獲批簽的消防安全規定已經由批准之日起計六個月內，亦即二零零七年五月三日前妥為履行，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如上述(c)項規劃許可附帶條件在指定日期前不履行，獲批給的許可即會停止生效，並會在同日撤銷，不再另行通知。

28. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 小組委員會不滿意申請人沒有履行上次申請編號A/H25/2的規劃許可附帶條件；
- (b) 申請人須確保所有的規劃許可附帶條件妥為履行，並確保展覽用途在有效期屆滿後不再進行；
- (c) 經營人必須在有需要時才開動汽車引擎，並在使用後立即關掉，以盡量減低擬議展覽廳的空氣污染；以及
- (d) 應參考《停車場空氣污染管制》作業備考(ProPECC 編號 2/96)，詳情可瀏覽環境保護署網頁。該作業備考提供了有關停車場空氣質素標準的資料。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士出席回覆委員的詢問。謝女士和譚女士此時離席。]

議程項目 5

其他事項

29. 議事完畢，會議於上午十時二十分結束。