

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年三月五日上午九時舉行的

第 414 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃遠輝先生

副主席

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

方和先生

李慧琼議員

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

鄧淑明博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年二月十二日 第 413 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」)二零一零年二月十二日第 413 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]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議已於二零一零年二月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列圖則，而核准圖則一事會於二零一零年三月十二日在憲報公布：

- (a) 西南九龍分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K20/24)；
- (b) 坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-TKL/14)；
- (c) 市區重建局(下稱「市建局」)太子道西／園藝街發展計劃圖(將重新編號為 S/K3/URA2/2)；以及
- (d) 市建局上海街／亞皆老街發展計劃圖(將重新編號為 S/K3/URA3/2)。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書亦報告說，行政長官會同行政會議已於二零一零年二月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條把下列分區計劃大綱圖發還城市規劃委員會作出修訂，而發還圖則一事會於二零一零年三

月十二日在憲報公布：

(a) 《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/22》；以及

(b) 《將軍澳分區計劃大綱圖編號 S/TKO/17》。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K/8 把劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨和美東邨的多層停車場和露天停車場闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)的規劃許可(申請編號 A/K/5)續期三年(都會規劃小組委員會文件第 A/K/8 號)

4. 秘書表示，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 房委會轄下策劃小組委員會委員；
以規劃署署長身分

黃遠輝先生 - 房委會委員；

林惠霞女士 - 地政總署署長的候補委員(地政總署署長為房委會委員)；以及
以地政總署助理署長身分

曾裕彤先生 - 民政事務總署署長的候補委員
以民政事務總署助理署長身分 (民政事務總署署長為房委會轄下策劃小組委員會委員)

5. 小組委員會認為上述委員涉及直接的利益，應在會議討

論此項目期間暫時離席。秘書說，由於主席和副主席均就此項目申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，主席有必要繼續主持會議。委員表示同意。

[黃遠輝先生、曾裕彤先生和林惠霞女士此時暫時離席。]

[杜本文博士和邱小菲女士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)的規劃許可(申請編號 A/K/5)續期三年，以便把申請處所的剩餘月租泊車位出租予非住戶；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見，反對理由是私家車泊車位供應過多，令駕駛和擁有車輛的成本下降，但由於道路網絡有限(特別是在九龍區)，因而與控制交通需求的管理政策出現直接衝突；以及
- (e) 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。擬把四個屋邨現有停車場的剩餘泊車位出租予非住戶的規劃許可續期，並不涉及在申請處所進行任何新發展或重建計劃。由於有關屋邨內的泊車位總數並沒有增加，這宗申請不會增加交通量或令區內環境變差。只有剩餘的月租泊車位才會出租予非住戶，故此所涉屋邨的居民的泊車需求不會受到影響。批給為期三年的臨時規劃許可的建議合理，俾能進一步檢討住戶的泊車需求。

至於公眾的意見，這宗申請只涉及把有關屋邨的現有附屬停車場改為公眾停車場，而不會增設泊車位。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年三月五日止，並須附加下列條件：

- 彩虹邨、彩雲(二)邨、富山邨和美東邨的住戶可優先租用剩餘的泊車位，而擬出租予非住戶的泊車位數目亦須獲運輸署署長同意。

9. 小組委員會亦同意告知申請人，須向地政總署九龍東區地政專員申請短期豁免書或修訂契約。

[黃遠輝先生、曾裕彤先生和林惠霞女士此時返回會議席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/252 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍灣宏冠道 6 號鴻力工業中心 B 座地下 B2 工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/252 號)

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在現有的工業樓宇地下經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 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。申請處所的商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為該用途在消防安全、交通、環境和基建設施方面，不會對有關樓宇和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。就此，消防處、運輸署和屋宇署等相關政府部門並不反對這宗申請。

11. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

12. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年九月五日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括提供走火通道把有關處所與樓宇的工業部分完全分隔，以及在有關處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如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。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書或修訂契約；
- (b) 委任一名認可人士向建築事務監督提交改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是：
 - (i) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條提供足夠的走火通道；
 - (ii) 申請處所須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 和第 9 段的規定，以抗火時效達兩小時的牆壁把申請處所與有關工業樓宇地下的餘下處所分隔；以及
 - (iii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；以及
- (c) 倘申請處所有任何部分會作食物加工用途，要確保申請處所的任何擬議污水渠駁引設施會接駁至樓宇的終端污水井，並要提供正式的隔油池／隔油井供申請處所使用，以符合環境保護署／食物環境衛生署的現行規定。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/9 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍灣啓興道 1 至 5 號 (新九龍內地段第 5805、5806 及 5982 號) 進行住宅發展 (包括碼頭 (登岸梯級)、食肆、商店及服務行業用途)，並略為放寬建築物高度限制 (都會規劃小組委員會文件第 A/K22/9C 號)

14. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年二月十九日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理政府部門對申請人所提交進一步資料提出的意見，特別是環境保護署署長表示由於涉及負面交通噪音影響，而落實啟德發展項目中紓緩氣味影響措施的計劃亦不明朗，故對支持申請有所保留。就此，申請人會與相關政府部門舉行討論會議，以處理這些問題，而預計在討論會議後，擬議計劃可能要進一步修訂。

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，再給予兩個月時間讓申請人預備擬提交的進一步資料；由於已合共給予六個月的時間，故除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的問題。杜女士此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍黎定國先生此時獲邀出席會議。]

[李慧琼議員此時到達參加會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/267 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘雅息士道 14 號
擴建學校(幼稚園及幼兒中心)
(新九龍內地段第 726 號)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/267 號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬擴建現時樓高兩層的學校(幼稚園及幼兒中心)，涉及興建一幢單層的新翼，以容納一間活動室；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和景觀規劃的角度反對這宗申請。擬議的學校擴建計劃會侵佔九龍塘發展大綱圖上指定的非建築用地，而保存非建築用地對維持九龍塘花園的「園景」特色至為重要。批准這宗申請會立下不良先例，影響雅息士道沿路非建築用地的完整性。此外，有關發展相信亦會影響十分接近擬議建築物的一棵現有成齡白蘭樹的部分樹冠，而建築物的地基或會破壞樹木的根部系統；
- (d) 在法定公布期內接獲八份反對申請的公眾意見書，主要的反對理由是雅息士道沿路和該區的交通已十分擠塞，在校巴接送學生的繁忙時間尤其嚴重。由於泊車和上落客貨設施不足，私家車和校巴傾向泊於路旁，導致交通意外，而且對區內居民造成不便。一些提意見人認為附近太多學校，而擬議發展會令交通狀況惡化，擬議學校用途會偏離「住宅」地帶的規劃意向，此外亦有人擔心九龍塘的生活環境會受到損害，學校產生的噪音會增加，施工期間會產生滋擾以及懷疑會有伐樹活動；以及

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。小組委員會於二零零八年五月九日，在有附帶條件下批准了一宗擬在有學校用地設立幼稚園及幼兒中心的先前申請(編號 A/K18/250)。由於有區內人士因該區交通和學校數目問題而表示反對，小組委員會批出為期三年的臨時許可，以監察有關情況。雖然該幼稚園及幼兒

中心現時已在營運，但申請人並無提交任何文件以履行規劃許可附帶條件，包括為擬議發展設計和提供泊車設施、上落客貨位、避車處和停車場間隔。規劃署於二零一零年一月二十六日進行的實地視察顯示，申請人並無按照核准計劃的建議作出泊車位和車輛轉動安排。由於泊車區亦被用作戶外遊樂區，車輛在學校用地內轉動可能會與學生活動有所衝突，或會危及兒童的安全。在這方面，申請人未有履行申請編號 A/K18/250 的規劃許可附帶條件，亦未能符合城市規劃委員會規劃指引編號 23 「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心，而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」中列出的泊車和安全規定。此外，學校擬議擴建的大部分範圍(約 24 平方米或 57%)會侵佔在九龍塘發展大綱圖上訂定的緊連雅息士道闊六米的非建築用地。該非建築用地使建築物須從公共道路往後移，讓建築物連成一線，維持整齊格局，對改善該區的市景非常重要。除窩打老道 115 號的九龍真光中學(小學部)和窩打老道 113 號的京斯敦國際學校外，雅息士道沿路所有在同一街區內的發展均已遵從這個非建築用地安排。上述兩間學校均位於雅息士道和窩打老道交界處，須在相關用地兩邊闢設闊六米的非建築用地。前者於一九五零年興建，後者則於二零零零年獲批規劃許可。雖然運輸署認為申請人就泊車和上落客貨設施的供應和布局提交的建議可以接受，但警務處處長表示曾就該區接獲與交通和噪音有關的投訴，詳情載於文件第 9.1.4 段。

17. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

18. 委員普遍同意應該拒絕這宗申請。他們認為並沒有充分理由支持侵佔非建築用地，該六米闊的非建築用地乃有關社區的其中一個特色。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由

如下：

- (a) 擬議的學校擴建計劃會侵佔非建築用地，而該非建築用地對維持九龍塘花園的景觀特色非常重要；以及
- (b) 批准申請會立下不良先例，損害雅息士道沿路非建築用地的完整性。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/239 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
紅磡民裕街 47 至 53 號及民樂街 20 至 28 號
凱旋工商中心第二期地下 H 及 K1 室
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/239 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在現有的工業樓宇地下擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人沒有對申請提出任何意見；以及
- (e) 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。擬議商店及服務行業用途

大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與同一幢樓宇內的其他用途並非不相協調。擬議用途符合城市規劃委員會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展所頒佈的規劃指引編號 22D 的規定，因為該用途在消防安全、交通、環境和基建設施方面，不會對有關樓宇和鄰近地區的發展造成重大的負面影響。

21. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

22. 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，這項規劃許可的有效期至二零一二年三月五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途前，提交並落實消防安全措施建議，包括提供走火通道把申請處所與樓宇的工業部分完全分隔，以及在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如未能在進行有關用途前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。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須符合《耐火結構守則》所訂的規定；以及
- (b) 確保改變用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物（規劃）規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》提供走火通道；根據《1996 年耐火結構守則》和《建築物（建造）規例》第 90 條在地下為申請處所建造耐火時效達兩小時的分隔牆；以及根據《建築物（規劃）規例》為殘疾人士提供通道和設施。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

[九龍規劃專員余賜堅先生和機電工程署高級工程師／氣體標準杜鈞明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/240 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的土瓜灣近崇平街
關設公用事業設施裝置(煤氣檢管站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/240 號)

24. 秘書報告說，這宗申請由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提出，而煤氣公司部分屬恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)擁有。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。李慧琼議員亦就此項目申報利益，因為區內居民曾就這宗申請徵詢她的意見。小組委員會認為他們的利益屬直接性質，應就這個項目暫時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席，李慧琼議員此時離席。]

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／九龍黎定國先生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：

背景

- (a) 申請的背景詳載於文件第 4 段。現有海底煤氣管和相關設施有需要遷移，以進行擬議的郵輪碼頭發展和中九龍幹線項目。在中止使用現有海底煤氣管前，必須敷設新的管道並興建兩個新的煤氣檢管站(一個在九龍，一個在港島)，維持港島的煤氣供應；

- (b) 擬議煤氣檢管站並不包括任何氣體儲存庫或用來儲存煤氣的煤氣鼓，不屬《香港規劃標準與準則》所列的潛在危險裝置。煤氣檢管站包括檢管設備和相關的運作設備，以便啓動和接收檢查工具(即檢管器)，進行檢管作業，檢視海底煤氣管。根據煤氣公司的過往記錄，檢管作業通常每十年進行一次。煤氣檢管站亦會監察海底煤氣管的氣壓，維持整體煤氣輸送系統的完整性；
- (c) 同一申請人先前於二零零八年十一月提交了一宗申請(編號 A/K9/230)，擬在現時的申請地點以北約 30 米的用地(面積約 940 平方米)作同一用途。小組委員會應申請人的要求，分別於二零零九年一月和五月同意延期考慮申請，以便申請人有時間處理公眾關注的問題。由於有區內人士以位置適合與否、潛在生命威脅及負面環境、視覺和景觀影響為主要理由，對申請提出強烈反對，故小組委員會於二零零九年七月因應規劃署的要求，決定延期考慮申請，讓相關政府部門有時間討論，進一步改善擬議煤氣檢管站和毗鄰海濱土地用途的設計和配置，造益社會；
- (d) 其後，相關政府部門同意可以騰出在紅磡分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的土瓜灣污水處理廠的擬議擴展區用地，並建議把擴展區部分範圍用作建設新的煤氣檢管站，餘下部分則作休憩用地和海濱長廊用途。申請人繼而撤回先前編號 A/K9/230 的申請；

建議

- (e) 建議以三米高的混凝土牆把申請地點(約 662 平方米)圍起，並沿圍牆預留闊 1.5 米的狹長土地，用來栽種植物，美化環境。申請地點由海濱後移 25 米，發展為海濱長廊；
- (f) 煤氣檢管站包括一個儀器室(約三米高)容納電子設備。其天台會裝設一些設備，例如閉路電視攝影

機、冷氣機和太陽能電池板，總高度不會超過五米。地上的管道設施不會高於三米，而大部分僅 1.5 米高。另會設置一個高約四米的花棚，以遮蔽地上的設備和管道設施；

- (g) 申請地點範圍內會提供一個上落客貨區，並闢設一條經崇平街的新車輛通道，同時作為緊急車輛的出口以及通往申請地點東鄰海濱長廊的行人通道。另會建造一個緊急出口，連接北面的毗鄰擬議休憩用地的行人徑。建造工程定於二零一三年展開，於二零一四年完成；

揀選適當的用地

- (h) 申請人表示重新使用在馬頭角的現有煤氣檢管站並不可行，因為在有關地點範圍內沒有空置土地可供興建新煤氣檢管站。而改建現有煤氣檢管站必須進行建造工程，包括掘地、焊接煤氣管及把新煤氣管接駁現有檢管站內的帶氣煤氣管；此舉可能會產生安全風險及干擾現有煤氣設施；
- (i) 申請人曾就擬議煤氣檢管站進行選址工作，並研究了兩個替代方案。東面方案(觀塘祥業街)和西面方案(管道以西共 13 個用地)的評估撮錄於文件附錄 II。東面方案並不可行，因為沒有適合的用地、影響觀塘避風塘的防波堤、管道路線未能確定而可能需進一步改道、對公眾造成干擾以及涉及冗長的工程計劃。至於西面方案，只有申請地點是可行的，因為其他用地是私人地段、已發展地區(具現有建築物)或已用作／預留作休憩用地；
- (j) 申請人亦研究了其他方案，即煤氣檢管站並非設於地上，而是建於地下或加以隱藏(即半封閉式，檢管設備及煤氣管設於地下，地面則以可拆除格柵覆蓋)。文件附錄 Ia 的規劃綱領附錄 10 詳載了對這些方案的評估。相對於把煤氣檢管站設於地上，把其設於地下的方案會對公眾構成額外風險，因為地下的機房實際上是密閉空間，會增加氣體事故的風

險水平。有關評估顯示，就氣體安全風險（公眾）和供應煤氣的可靠性（用家）而言，把煤氣檢管站設於地下及隱藏的方案均不能接受；

政府部門的意見

- (k) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持重置馬頭角煤氣檢管站的申請，因為在馬頭角和北角之間的現有海底煤氣管位於新郵輪碼頭的挖泥區，必須改道；
- (l) 機電工程署署長並不反對申請。從申請人提交的生命危害影響評估報告，他同意在氣體安全的角度而言，煤氣檢管站所涉的風險可以接受；
- (m) 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示必須取得煤氣檢管站的遷置用地，以確保能夠及時完成供氣喉改道工程，讓郵輪碼頭第二個泊位的挖泥工程能於二零一五年完成。此外，現有的海底供氣喉會影響落實中九龍幹線，改道工程計劃有任何延誤均不能接受；
- (n) 教育局局長表示擬議煤氣檢管站毗連一塊已規劃的中學用地，會令未來的師生和家長產生不安的情緒。然而，倘煤氣檢管站並沒有其他更好更可行的選擇，他對申請沒有太大意見，前提是興建煤氣檢管站時要符合關於安全和環境保護的法定條例和規例；設計要有良好的美化環境安排以盡量減低視覺影響；以及申請人／相關政府部門應向學校、家長、區議會和區內居民等解釋他們所關心的安全和健康風險問題；
- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議煤氣檢管站的規模和高度完全符合法定建築物高度限制，與附近的發展並非不相協調。沿圍牆栽種植物美化環境後，預計該區現有和已規劃的景觀狀況不會受到嚴重影響。然而，應安排在花棚栽種植物美化環境，進一步優化視覺效果，從而與附近環境

更為協調。他亦支持把擬議發展由海濱後移 25 米，以便日後可闢設長廊，把已規劃的休憩用地伸延至有關用地北面；

- (p) 規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，相對於已向共建維港委員會轄下的海港計劃檢討小組委員會作出簡介的先前計劃(申請編號 A/K9/230)，現時這宗申請的煤氣檢管站用地規模已由 940 平方米減至 662 平方米，其選址已向南移以便騰出更多土地發展海心公園擴展部分，並已往後移以便在其旁闢設至少闊 25 米的海濱長廊。海港計劃檢討小組委員會曾對先前計劃的設計、綠化和與海濱環境融合方面提出意見，現時這宗申請已積極回應有關意見；

公眾意見和區內人士的意見

- (q) 在法定公布期內共接獲 10 201 份公眾意見書，大部分意見書(10 191 份意見書或 99.9%)的格式和內容相同。兩份由海逸豪園業主委員會主席和一名九龍城區議員提交的意見書分別夾附 6 124 個和 8 566 個區內居民的簽名。所有意見均反對這宗申請，主要理由是擬議煤氣檢管站太接近住宅、工業和學校建築物，會危及生命財產；有關發展會對環境和空氣質素造成負面影響，並影響附近景觀和物業價值；以及遷移並無必要，可能仍有其他合適的地點；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

- (r) 九龍城民政事務專員表示，九龍城區議員在二零一零年一月十四日舉行的會議上提出了不同的意見。一名區議員反對申請，五名區議員則重申區內人士提出的問題，特別是煤氣檢管站對公眾健康和安全的影響。九龍城區議會主席的結論，是為早日展開郵輪碼頭和中九龍幹線項目並闢設海濱長廊和休憩用地，現時這宗申請要盡力處理；以及

規劃署的意見

- (s) 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請，有關內容撮錄如下：

現有煤氣檢管站需要重置

- 土木工程拓展署和旅遊事務專員已確認現有的海底煤氣管必須改道，使海牀可挖掘至所需深度，供郵輪進入泊位；
- 煤氣管需要改道，亦是為了興建中九龍幹線，因為現有海底煤氣管近九龍城碼頭的一小段管道與九龍灣水域的中九龍幹線路段互相抵觸。雖然當局研究了其他陸上路線，但該等路線涉及大規模收回私人住宅和工業樓宇，看來並不可行；
- 申請人表示在現時的馬頭角煤氣檢管站內沒有空置土地可供興建新的煤氣檢管站，因此必須改建現有的檢管站。然而，掘地、焊接煤氣管及把新煤氣管接駁現有帶氣煤氣管等改建工程可能會產生安全風險，干擾現有煤氣設施，也許會影響港島的煤氣供應，實不能接受。就此，機電工程署署長支持不重用現有的馬頭角煤氣檢管站；

另覓用地

- 雖然當局曾研究把煤氣檢管站設於現有海底煤氣管兩旁的其他位置，但所選用地因涉及技術問題而不適宜作此用途；
- 至於煤氣檢管站設於前啟德機場跑道的方案，土木工程拓展署同意申請人所述，即方案或涉及多階段的改道安排，會對公眾構成干擾。該方案的興建期亦會延長，對需要如期進行的郵輪碼頭發展構成嚴重影響；

擬議煤氣檢管站的位置

- 先前建議的地點(申請編號 A/K9/230)位於擬議休

憩用地中間，與此相比，現時建議的地點在現有污水處理廠以北，可預留更多空間發展休憩用地，亦能採用較綜合的設計；

- 擬議煤氣檢管站與附近的政府、機構及社區用途和休憩用地用途並非不相協調。在交通、消防安全、危害生命、視覺效果和環境方面，當局曾諮詢的相關政府部門無一對申請提出反對；

危害生命

- 機電工程署署長已確認擬議煤氣檢管站不屬潛在危險裝置，亦非設計成煤氣儲存庫，其作用是檢查海底煤氣管，以確保管道的完整性。機電工程署署長同意，從氣體安全的角度而言，該煤氣檢管站涉及的風險可以接受，亦應不會令附近地區的用途承受無法接受的風險；
- 擬議位置已盡量遠離人口稠密的住宅區。最接近申請地點的住宅樓宇在崇安街西面約 200 米外，海逸豪園則在南面約 300 米外。此外，擬議用地與住宅區之間亦有多個非住用用途分隔，如「政府、機構及社區」地帶、「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

環境影響

- 除了進行常規檢查氣體輸送系統和監察外，申請人通常每十年進行一次檢管行動。預計擬議煤氣檢管站對環境、噪音、交通和排水等構成極少的影響；

視覺和景觀影響

- 由於擬議煤氣檢管站規模細小，圍牆外會栽種植物作為屏障，而且會搭建花棚覆蓋外露的管道，故預計不會出現嚴重的視覺影響；
- 根據建議把煤氣檢管站由海濱後移 25 米，可闢設

一道由已規劃休憩用地伸延至申請用地北面的長廊；

公眾諮詢

- 申請人已進行多次諮詢和舉辦多個論壇，闡釋有關項目和徵詢有興趣人士的意見，其中包括共建維港委員會轄下的海港計劃檢討小組委員會和九龍城區議會。申請人在提交先前申請(編號 A/K9/230)前，於二零零八年十一月與區議員和區內居民舉行了公眾論壇，並於二零一零年一月就現時這宗申請諮詢九龍城區議會。除了一名九龍城區議員反對申請外，其他區議員重申區內人士關注的問題，內容涉及煤氣檢管站對公眾健康和安全造成的影響。九龍城區議會的結論，是爲了早日展開郵輪碼頭和中九龍幹線項目，以及闢設海濱長廊和休憩用地，擬議煤氣檢管站的申請要盡力處理；以及

公眾的意見

- 申請人在申請書中已處理了區內人士所擔心的氣體安全、視覺效果、環境和選址問題。擬議煤氣檢管站與附近的土地用途協調一致。煤氣檢管站並非潛在危險裝置，而生命危害影響評估已證明擬議煤氣檢管站不會對區內居民構成生命危險，亦不會對環境、景觀和視覺質素造成負面影響。當局已小心考慮選址一事，發現申請地點是最適合作擬議煤氣檢管站。馬頭角的現有煤氣檢管站位於住宅發展旁，與此相比，現時申請的住宅樓宇在崇安街西面約 200 米外，海逸豪園則在南面約 300 米外。該等地區以「政府、機構及社區」地帶、「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用途分隔。

26. 秘書報告說，海逸豪園的業主委員會以及紅磡鶴園和海逸豪園區的業主立案法團／業主／居民於早上進行請願，反對這宗規劃申請。反對理由與上文第 25(q)段所提及的公眾意見相若。他們發給城市規劃委員會(下稱「城規會」)的信件各一

份於會上呈閱，以供委員參考。

27. 委員對申請提出了以下主要問題：

- (a) 過去有沒有發生任何氣體事故，倘有的話，屬何種事故及當局如何處理；
- (b) 為何把煤氣檢管站設於地上而非地下；
- (c) 如何紓緩擬議煤氣檢管站所造成的視覺影響；
- (d) 煤氣檢管站會否對環境產生重大影響及危害生命；
- (e) 擬議煤氣檢管站位於現時的土瓜灣污水處理廠和已規劃的中學用地旁，這會否增加該等設施所面對的風險水平。現有的 19 個煤氣檢管站與最接近的住宅／學校用途相距多遠；
- (f) 煤氣檢管站有甚麼安全標準／規定；
- (g) 北角的現有煤氣檢管站設有上蓋，現時這宗申請能否考慮這個設計形式；
- (h) 對於外露的煤氣管工程與申請地點附近其他用途的距離，有沒有任何安全標準；
- (i) 如何處理區內人士提出的反對；以及
- (j) 除了現時建議遷移的海底煤氣管外，有沒有其他海底煤氣管。

28. 九龍規劃專員余賜堅先生回應委員的問題，並提出以下要點：

- (a) 煤氣公司在香港經營了合共 19 個類似的煤氣檢管站超過 30 年。該公司的記錄顯示，該 19 個煤氣檢管站並無關於泄漏煤氣或火警的事故報告。機電工程署的杜鈞明先生補充表示在過去 30 年間，現有

煤氣檢管站並無氣體事故的報告，而機電工程署有與各氣體公司維持緊密聯繫，已建立氣體事故通報機制。杜先生並澄清，擬議煤氣檢管站並非氣體儲存庫，只是用來容納檢管設備和相關的運作設備，以便檢查海底煤氣管和地下煤氣管。他表示，儘管煤氣檢管站在氣體安全方面涉及的風險甚低，煤氣檢管站仍會採取充足的安全措施，而煤氣公司亦須定期進行檢查和保養，以改善氣體安全；

- (b) 申請人曾研究其他方案，即把煤氣檢管站建於地下或加以隱藏，而非設於地上，詳情載於所提交規劃綱領附錄 10。就氣體安全風險和供應煤氣的可靠性而言，建於地下和加以隱藏的方案均不能接受。煤氣檢管站建於地下的方案，其機房實際上是密閉空間，會增加氣體事故的風險水平。此外，地下機房所涉的大型通風系統及用來避免地下設施出現水浸的抽水設備，難免要佔用地面水平的空間，因而產生負面的視覺效果；
- (c) 據申請人所述，煤氣檢管站會容納一個儀器室，儀器室有一些天台設備，高度全部不超過五米。爲了紓緩可能出現的視覺影響，整個發展會以高三米的圍牆圍起，在牆外栽種植物，以美化環境。另外亦會設置四米高的花棚，遮蔽地上的設備和管道設施。此外，申請地點已由海濱後移 25 米，以盡量減低對海濱環境造成的負面視覺影響。文件繪圖 A-6 的電腦合成照片展示了申請地點的擬議紓緩視覺影響措施，證明沿長廊步行的公眾人士不會看到煤氣檢管站；
- (d) 根據申請人提交的環境影響評估的結論，擬議煤氣檢管站不會對環境造成嚴重負面影響。在空氣質素方面，興建階段的潛在影響應不會很大，因爲申請地點地勢平坦，無須進行大規模的地盤平整工程。借助隔音機器和可移動的隔音屏障，可以紓緩大部分建築噪音影響。至於運作階段的噪音影響，則可透過良好的場地管理減至最低。水質方面，煤氣檢管站的運作不會排放污水。據估計，挖掘工作會產

生約 450 立方米的物料，而有關物料可重新用於有關用地作回填用途，或用於栽種植物美化環境的工作。此外，預計煤氣檢管站不會產生危險物料或廢物，興建煤氣檢管站期間亦無須伐樹。透過落實紓緩影響措施，例如在圍牆外圍設闊 1.5 米的種植地帶，以及設置一個四米高的花棚覆蓋地面以上的管道，可以紓緩煤氣檢管站的潛在視覺影響。在危害生命的影響評估方面，有關結論是擬議煤氣檢管站的興建和運作不會對該區的現有和擬定用途構成不能克服的風險。就此，機電工程署的杜鈞明先生確認，評估報告中一般會採用的「沒有不能克服的風險」字眼，即指對公眾構成的風險是可以接受的。杜先生再指出，考慮到區內居民對煤氣檢管站的運作極為關注，申請人亦就煤氣檢管站進行了量化風險評估。個人風險和社會風險的分析結果顯示，擬議煤氣檢管站的興建和運作的風險是可以接受的；

- (e) 擬議煤氣檢管站位於現有土瓜灣污水處理廠以北約 10 米。事實上，申請人擬把煤氣檢管站盡量靠近污水處理廠，以便把申請地點原本預留作擴建土瓜灣污水處理廠的餘下地方騰出作休憩用地用途，該休憩用地會融入將來的發展，即由已規劃休憩用地伸延至申請地點北面的長廊。值得注意的是，煤氣檢管站和污水處理廠均非潛在危險裝置，而是一般的政府、機構及社區用途；因此，兩者彼此接鄰，並不會增加風險水平。根據擬議煤氣檢管站的危害生命的影響評估，位於申請地點旁邊的學校的相關人士不會面對生命威脅。有關方面會採取適當的預防措施，包括設置 24 小時監察煤氣檢管站範圍內活動的閉路電視系統，以盡量減低任何可能出現的風險。至於附近的住宅用途，最接近擬議煤氣檢管站的住宅樓宇在崇安街西面約 200 米外，海逸豪園則在南面約 300 米外。然而，申請地點和海逸豪園之間有一些其他用途，包括一間污水處理廠、工業／辦公室樓宇和一個商場。教育局局長對申請沒有強烈意見，但必須履行關於氣體安全和美化環境的條件，正如文件第 11.2(a)、(d)和(e)段所載，當局已提出建議，倘申請獲得批准，會訂定該等條件。

教育局局長亦要求煤氣公司和相關政府部門應向學校、家長、區議會和區內居民解釋擬議煤氣檢管站的安全問題。至於 19 個現有煤氣檢管站與最接近的住宅／學校用途相距多遠，雖然手頭上並沒有詳細資料，但據悉鰂魚涌的煤氣檢管站與太古城相距約 200 米，而馬頭角的另一個煤氣檢管站則位於翔龍灣旁。對於這方面，機電工程署的杜鈞明先生補充表示，申請人所進行的危害生命影響評估已考慮了附近的人口和用途，包括未來的學校。機電工程署同意評估結果，即從氣體安全的角度而言，煤氣檢管站所涉的風險是可以接受的。至於 19 個現有煤氣檢管站，其中一些位於住宅／學校用途附近，例如翔龍灣附近的煤氣檢管站和在馬鞍山的另一個煤氣檢管站；

- (f) 關於氣體裝置的安全標準和要求，機電工程署的杜鈞明先生表示，風險水平最高的列為潛在危險裝置（即使用的危險物料數量超過了特定的界限值），政府會施加特別管制，例如控制潛在危險裝置附近的住宅發展。風險水平較低的稱為「應具報氣體裝置」，例如高壓管道和石油氣貯存用地（石油氣貯存量超過 130 公升），建造或使用這類裝置前必須先經機電工程署批准。與潛在危險裝置和應具報氣體裝置相比，擬議煤氣檢管站的風險水平最低，因此所受的法定氣體安全管制較為寬鬆；

[曾裕彤先生此時離席。]

- (g) 機電工程署的杜鈞明先生表示，北角的現有煤氣檢管站於多年前建造，其上蓋式設計不能符合煤氣檢管站的現行標準。鑑於技術和安全方面的要求有所改變，煤氣檢管站應採用「露天」設計；
- (h) 機電工程署的杜鈞明先生表示，根據國際標準，例如英國的燃氣專業學會的建議，地面以上氣體管道設施與地盤界線的安全距離最少為三米，這宗申請的擬議煤氣檢管站會採用此標準；

- (i) 至於區內人士提出的反對，應留意的是所選的擬議位置已盡量遠離住宅區。馬頭角的現有煤氣檢管站位於住宅發展旁，與此相比，最接近現時所建議煤氣檢管站的住宅區在崇安街西面約 200 米外，而海逸豪園(當局接獲超過 9 000 份海逸豪園居民反對申請的公眾意見書)則在南面約 300 米外。生命危害影響評估包括對個人和社會風險的量化評估，其結論是從氣體安全的角度而言，擬議煤氣檢管站所涉的風險是可以接受的。環境影響評估報告的結論亦指出有關建議造成的環境影響輕微。此外，「為配合舊啟德機場發展計劃的馬頭角至北角海底煤氣管道及相關設施建造工程」屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。因此，申請人須根據《環境影響評估條例》的規定進行詳細的環境影響評估，以處理潛在環境影響。視覺方面的影響會以栽種植物作為屏障等措施加以紓緩，而物業價值方面的負面影響則屬物業市場的問題。對區內居民的心理威脅方面，應留意的是擬議煤氣檢管站不屬《香港規劃標準與準則》所列的潛在危險裝置。申請人已建議建造三米高的混凝土圍牆，並採取預防措施，包括設置可 24 小時監察煤氣檢管站範圍內活動的閉路電視系統及建立工作許可證制度，以確保不會有未獲授權人士進入煤氣檢管站，以及所有作業會根據受管制的指引和程序進行。申請人已就擬議煤氣檢管站研究了多個其他用地和方案，而相關政府部門同意，現時所建議的地點是唯一能符合各項技術要求的地點；以及
- (j) 機電工程署的杜鈞明先生表示，由九龍輸送煤氣往港島的策略性海底煤氣管共有兩對，一對在茶果嶺和鰂魚涌之間，另一對在馬頭角和北角之間。

[方和先生此時離席。]

29. 一名委員備悉機電工程署的意見，即擬議煤氣檢管站在氣體安全方面是可以接受的。為了避免令區內居民產生不安的情緒，這名委員提出，栽種植物作為屏障和綠化的安排，應令公眾人士從所有方向均不會看到煤氣檢管站。此外，未來中學

的學校大樓位置，亦要避免能直接看到煤氣檢管站，這樣有助消除師生的不安，出現氣體事故時亦能減低造成破壞的機會。余賜堅先生回應時表示，除了建造圍牆、栽種植物作為屏障和設置花棚這些紓緩影響措施外，花棚上亦可栽種植物來美化環境，以進一步美化景觀，並令煤氣檢管站與附近環境更為協調。倘小組委員會批准這宗申請，會按照文件第 11.2(d) 段的建議訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交美化環境建議。余先生亦表示現時未有未來的中學的詳細設計。有關方面會告知教育局局長煤氣檢管站的詳細布局，以便學校大樓的位置和坐向設計能避免直接看到煤氣檢管站。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍黎定國先生和機電工程署高級工程師／氣體標準杜鈞明先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

商議部分

30. 委員留意到，雖然擬議煤氣檢管站並非作氣體儲存用途，而且正如機電工程署署長所指出，煤氣檢管站的風險水平並不高，但區內居民仍然提出強烈反對。委員亦留意到，煤氣公司經營現有的 19 個煤氣檢管站超過 30 年，安全記錄良好，並無氣體事故。一名委員認為，編號 A/K9/230 的先前申請建議的地點位於擬議休憩用地中間，與此相比，現時建議把煤氣檢管站設於現有污水處理廠毗鄰，並從海濱後移 25 米，是較佳的方案。一名委員備悉檢管站僅屬低風險設施，故並不反對這宗申請，但提醒必須在申請地點四周栽種植物以美化環境，令申請地點面向內陸的一面(即崇平街一帶)不會受到視覺影響。

31. 一名委員提出擬議煤氣檢管站的美化環境建議應提交予城規會考慮，以確保美化環境工程確實能令公眾不會看見煤氣檢管站。一些委員持不同意見，認為美化環境建議不會涉及複雜的美化景觀安排，因此無須特別由城規會考慮，相反，應根據慣常做法，由相關政府部門審核美化環境建議。經過一番討論後，主席作出總結，表示擬議的美化環境工程不須特別處理，應維持慣常做法，由規劃署的園景小組審核申請人所提交的美化環境建議，而規劃署在審核美化環境建議時，應考慮委員關注的問題。委員表示同意。

32. 一名委員考慮到上文第 29 段提出的建議，認為亦應告知申請人就有關學校的設計與教育局局長聯絡，以免學校可直接看到煤氣檢管站。主席建議修訂文件第 11.2(c)段建議的指引性質條款，把此意見收納在內。委員對此表示同意。這名委員指出，為公用設施裝置物色適合用地甚為困難，這主要是由於區內人士提出反對，就此，可以考慮海外的經驗，發展「設施島」，提供解決問題的用地。

33. 經進一步商議後，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。這項規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就煤氣檢管站的氣體安全事宜提交並落實詳細設計、建造、運作、保養和應急準備安排，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；
- (b) 提供左入／左出的通道安排，而有關情況必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，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就批地事宜聯絡九龍西區地政專員；
- (b) 就毗連休憩用地的綜合設計聯絡康樂及文化事務署署長；以及
- (c) 就毗連煤氣檢管站的學校大樓的設計，並就向相關人士(包括學校使用者和區內居民)簡介煤氣檢管站的安全事宜，聯絡教育局局長。

35. 小組委員會亦同意向規劃署轉達委員的意見，即申請地點的美化環境建議應有充足的綠化安排，令公眾人士不會看見煤氣檢管站。

港島區

[高級城市規劃師／港島葉子季先生和機電工程署高級工程師／氣體標準杜鈞明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/403 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和
顯示為「道路」用地的北角海裕街
關設公用事業設施裝置(煤氣檢管站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/403 號)

36. 秘書報告說，這宗申請由香港中華煤氣有限公司提出，而該公司部分屬恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)擁有。陳旭明先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉陳先生已暫時離席。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／港島葉子季先生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) 擬議公用事業設施裝置(煤氣檢管站)，涉及在北角警署用地內重置一個現有煤氣檢管站；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，現撮錄如下：

- 旅遊事務專員支持重置北角煤氣檢管站的申請，因為在馬頭角和北角之間的現有海底煤氣管位於新郵輪碼頭的挖泥區，必須改道；
 - 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示北角的現有煤氣檢管站必須遷移，以便進行擬議郵輪碼頭第二泊位的挖泥工程。煤氣管改道工程須於二零一四年或之前完成；以及
 - 機電工程署署長不反對這宗申請。對於申請人提交的生命危害影響評估報告，他同意從氣體安全的角度而言，煤氣檢管站所涉的風險可以接受；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見書，反對理由是申請未獲共建維港委員會或其後繼者覆核，而申請是否符合海港規劃原則和指引亦不清楚；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請，有關內容撮錄如下：

煤氣檢管站需要重置

- 在馬頭角和北角之間的現有海底煤氣管需要改道，以便興建擬議郵輪碼頭發展的的第二泊位和中九龍幹線項目，兩者分別定於二零一五年和二零一六年完成。在中止使用現有海底煤氣管前，必須設置新的海底煤氣管及在北角興建新的煤氣檢管站，以維持港島的煤氣供應。必須及時遷置北角的煤氣檢管站，以免對落實兩項基建工程出現任何延誤；

選址及替代設計方案

- 北角煤氣檢管站須設於海濱。為海底煤氣管選擇其他路線有很多實際限制，包括海面上和海面下的現有設施(例如避風塘、海底污水排水管道、海底水管和海底電纜)，而路線亦會相應地限制了連接管道的

煤氣檢管站的選址。正如文件繪圖 A-6 和文件附錄 Ia 第 4 部所載列，申請人曾考慮北角海濱合共 18 個重設管道可達的其他用地，發現申請地點是適宜作擬議用途的唯一可用地盤，而且能符合多項技術要求。其他用地或被現有發展佔用，或預留作休憩用地等其他用途；

- 申請人表示，繼續使用現有煤氣檢管站以連接重設路線的煤氣管，會涉及在現有煤氣檢管站範圍內進行建造工程，可能會產生與煤氣相關的危險及令港島的煤氣供應中斷。此外，把煤氣檢管站設於地面以下的替代設計方案不能接受，特別是考慮到會對公眾構成過大的氣體安全風險及向用戶供應煤氣的安全問題；

土地用途的考慮因素

- 申請地點的大部分土地在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」。據運輸署所述，相關「道路」範圍並沒有涉及已規劃或擬議道路工程。這宗申請是為重置北角警署用地內的現有煤氣檢管站，而煤氣檢管站的位置將會稍作移動。擬議煤氣檢管站規模細小，而且是低層發展，與附近的商業、工業和「政府、機構或社區」發展並非不相協調；

視覺和景觀影響

- 考慮到擬議煤氣檢管站規模細小，申請人亦已建議沿地盤界線栽種植物美化環境及設置視覺屏障，並在煤氣管上端設置花棚，以紓緩可能出現的視覺影響，因此相關政府部門從視覺和景觀的角度而言不反對這宗申請；

氣體安全

- 擬議煤氣檢管站並非潛在危險裝置或設計成氣體儲存庫。機電工程署經考慮申請人所進行的生命危害影響評估後，認同附近地區的用途應不會面對任何

不能接受的風險；

其他技術事宜

- 根據申請人所進行技術評估的結論，擬議煤氣檢管站不會對附近地區的環境、交通、排水和土力事宜造成任何負面影響；以及

公眾的意見

- 當局公布這宗申請時，已把申請的摘要送交共建維港委員會參考。對於符合海港規劃原則和指引，相關指引表示，倘因運作方面的原因而一定要在海濱一帶設置公用設施裝置，有關的規劃和設計應把設施對海濱環境和受影響地區造成的影響減至最小。相關煤氣檢管站須位於海濱，以接駁海底煤氣管，而且是警署用地內的現有設施。這宗申請僅涉及略為移動警署用地內現有煤氣檢管站的位置，不會影響公眾現時使用的範圍。申請人已建議沿面向海港和海裕街的地盤界線栽種植物美化環境及設置視覺屏障，並在管道上端設花棚，加強綠化並紓緩可能出現的視覺影響。鑑於擬議煤氣檢管站規模細小，加上建議的綠化和紓緩視覺影響措施，擬議煤氣檢管站不應對海濱環境造成任何負面影響。

38. 一名委員詢問，擬議煤氣檢管站會否影響現有海堤，以及擬議位置靠近海濱，會否影響未來的海濱長廊發展。葉子季先生表示根據申請人進行的初步土力評估，擬議煤氣檢管站不會對現有海堤的穩定性和完整性造成負面影響，因為有關建議僅涉及簡單的管道工程和界線圍欄，對海堤造成的荷載輕微。根據規劃署現正進行的「港島東海旁研究」，東區走廊以下的範圍建議用作「步行道」形式的海濱長廊。由於擬議煤氣檢管站位於警署用地內，公眾不能進入，因此不會影響這部分海濱一帶未來的海濱長廊發展。此外，根據從東區走廊以下海濱眺望擬議煤氣檢管站的電腦合成照片(文件繪圖 A-9)，可見沿東北界線和東南界線設置擬議的種植地帶後，煤氣檢管站不會對海濱的這部分造成嚴重的視覺影響。

商議部分

39. 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。這項規劃許可的有效期至二零一四年三月五日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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
- (c) 就擬議煤氣檢管站的氣體安全事宜提交並落實詳細設計、建造、運作、保養和應急準備安排，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即須就申請地點申請批地，以及把現有的煤氣檢管站用地交還給政府；以及
- (b) 留意建築署助理署長(物業事務)的意見，內容涉及遷置北角警署的現有停車場和地下設施，以及與集水和護土構築物有關的事宜。

[主席多謝機電工程署高級工程師／氣體標準杜鈞明先生出席會議解答委員的詢問，杜先生此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上，謝展寰先生此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 3/10 號)

41. 秘書報告說，梁剛銳先生因在雲景道擁有一個物業而就此議項申報利益。由於此議項涉及考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，而且與製圖程序有關，委員同意根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的既定做法，梁先生既已申報利益，可在討論此議項期間留席。

42. 秘書亦報告說，城市規劃委員會秘書處於二零一零年三月二日接獲由張學明先生發出的電郵，就前北角邨用地的規劃提出意見。城規會亦接獲慧雲峯第三屆業主委員會主席於二零一零年三月三日發出的信件，要求城規會在會上考慮他的意見和建議。有關電郵和信件的副本於會上呈交，以供委員參閱。

43. 高級城市規劃師／港島葉子季先生按文件詳載的內容，簡介北角分區計劃大綱圖的擬議修訂，並陳述以下要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議修訂詳載於文件第 3 及 4 段和附件 IV(A)。項目 A 是在分區計劃大綱圖上把前北角邨用地東部(即用地 B)由「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 80 米。根據小組委員會於二零零九年七月通過的前北角邨用地規劃大綱，用地 B 擬進行綜合商業／住宅發展，並闢設公共車輛總站、公眾旅遊車停車場、政府、機構或社區設施及公眾休憩用地連海濱長廊。項目 B 是把民新街「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度由一層修訂為主水平基準上 80 米，以進行香港童軍總會港島北區就其地區總部提交的重建建議。該「政府、機構或社區」用地的其餘部分現為植物茂生的斜坡和民新街的一部分，建議改劃為「綠化地帶」及「道路」用地，以反映現有用途。項目 C 是把現時香港青年協會大廈所在的「道路」範圍改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 120 米，以配合已落成的香港青年協會大廈的界線；以及把模

範里以南的土地由「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地改劃為「綠化地帶」，以反映該用地的現有斜坡；

- (b) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 5 段和附件 IV(B)，主要包括加入新的「綜合發展區(3)」支區的「註釋」，當中訂明最大總樓面面積、最高建築物高度及最大上蓋面積的發展限制，以及須闢設的公眾休憩用地的最小面積；修訂有關「其他指定用途」及「政府、機構或社區」地帶「註釋」的「備註」，加入在計算最大樓層數目時豁免計算地庫樓層的條文，但慧翠道的「政府、機構或社區」用地則除外，該用地擬興建香港樹仁大學高 20 層的研究及宿舍大樓(不設地庫)；以及修訂有關「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)5」、「商業／住宅(4)」及「政府、機構或社區」地帶「註釋」的「備註」，以加入略為放寬非建築用地限制的條文；
- (c) 藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》(詳載於文件附件 IV(C))，以收納擬議修訂和反映最新的規劃情況；以及
- (d) 各部門的意見已適當地納入擬議修訂。如小組委員會通過擬議修訂，規劃署將在分區計劃大綱草圖展示之前或期間諮詢東區區議會，時間視乎區議會會議時間表而定。

44. 葉子季先生因應會上呈交的意見表示，慧雲峯第三屆業主委員會主席所關注的問題涉及英皇道與民康街交界處的現有水務署香港區大樓用地。該業主委員會建議不應改變水務署用地的用途；如必須改變有關用途，最高建築物高度不得超過主水平基準上 60 米；或有關用地應改劃為「休憩用地」地帶。葉先生指出，在北角分區計劃大綱圖上，該水務署用地劃為「商業」地帶，並訂定最高建築物高度為主水平基準上 130 米，而該用地與分區計劃大綱圖的擬議修訂無關。規劃署於二零零七年首次把各個地帶(包括「商業」地帶)的建築物高度限制收納在北角分區計劃大綱圖上，其後接獲一些涉及建築物高度限制

的申述。城規會在考慮有關因素(包括城市設計和空氣流通)後，決定把水務署用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米。業主委員會並沒有就降低有關用地的最高建築物高度提出理據。由於該區的現有和已規劃休憩用地較所需的多出 6.6 公頃，把該用地改劃為「休憩用地」地帶並無理據支持。

45. 至於張先生就前北角邨用地提出的意見，特別是施加發展限制的需要，葉子季先生表示，有關用地的規劃大綱已列明詳細的發展參數和設計要求，而該規劃大綱已於二零零九年七月獲小組委員會通過。分區計劃大綱圖的擬議修訂之一，便是要收納獲通過的前北角邨用地規劃大綱就用地 B 列明的主要發展參數，包括最大總樓面面積、最大上蓋面積和最高建築物高度。至於建議從渣華道後移以便擴闊道路，運輸署並沒有提出這個要求。不過，規劃大綱已訂明建築物須後移的要求(包括渣華道和書局街的建築物)，以改善行人流通。規劃大綱亦規定在書局街和琴行街提供兩條貫通海旁的觀景廊和通風廊，以及闊度不少於 20 米的海濱長廊。

46. 一名委員就放寬民新街「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制建議提出問題。葉子季先生在回應時表示，根據香港童軍總會提交的擬議計劃，擬建地區總部的地積比率約為 11.97 倍，建築物高度為主水平基準上 80 米。擬建發展可為香港童軍總會的 100 000 名成員和 11 500 名青年領袖導師提供較佳的設施，包括訓練和會議設施及支援戶外訓練計劃的資源中心，服務港島北 30 所設有童軍團的學校或青年組織。由於有關用地面積細小(約 471 平方米)，而且鄰近香港鐵路車站，運輸署對所提交的交通影響評估並無負面意見，並認為該用地所提供的泊車位可以接受。

47. 葉子季先生在回應另一名委員的問題時表示，「政府、機構或社區」用地所訂的建築物高度限制通常反映現有建築物或已承諾發展的高度。不過，如有關政府政策局在政策上支持在「政府、機構或社區」用地進行必須修訂建築物高度限制的發展／重建項目建議，而所提出的計劃獲所有相關政府部門接受，規劃署便會提出用途地帶修訂，並向城規會建議修訂分區計劃大綱圖。就此個案而言，由於香港童軍總會提出的重建計劃有利青年發展，因此獲民政事務局支持。

48. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》的擬議修訂，並且同意載於文件附件 IV(A)的修訂圖則編號 S/H8/22A(在展示後重新編號為 S/H8/23)及附件 IV(B)的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 同意採納載於文件附件 IV(C)的《說明書》修訂本乃闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及同意該《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》以城規會的名義一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的問題。葉先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李祖明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

[公開會議]

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/16》
的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 6/10 號)

49. 秘書報告，陳弘志先生在薄扶林碧瑤灣擁有一個物業，已就此議項申報利益。由於此議項是考慮分區計劃大綱圖的修訂建議，並與製圖程序有關，因此委員同意根據城市規劃委員會的既定做法，陳先生申報利益後，可在討論此議項期間繼續留在會議席上。

50. 高級城市規劃師／港島李祖明先生按文件詳載的內容簡介堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖的修訂建議，並陳述下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂建議詳載於文件第 3 至第 5 段及附件 II(A)。A 項是把分區計劃大綱圖所顯示的七號幹線擬議路線刪除，因為該參考路線已經過時。B 項是把先前建議而已經過時的香港鐵路(下稱「港鐵」)路線從分區計劃大綱圖中刪除，以及在分區計劃大綱圖上收納核准西港島線計劃涉及的新港鐵路線，以作參考。C 及 D 項是因收納核准西港島線計劃而分別刪除位於任白樓西北面的一部分「休憩用地」地帶，以及位於蒲飛徑的現有堅尼地城游泳池的一部分「政府、機構或社區」地帶。這兩幅用地會分別用作建造港鐵堅尼地城站和港鐵大學站的通風及機房大樓，並會在分區計劃大綱圖上顯示為「港鐵通風及機電大樓」地帶，以作參考。由於當局不再需要利用科士街用地興建安置單位，以配合西區舊區更新，因此 E 及 F 項分別是把這幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶和「綠化地帶」，以反映現時東面的休憩用地用途及保護西面的石牆樹和植物茂生斜坡；
- (b) 正如文件第 7 段和附件 II(B)所詳載，分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂是把「綜合發展區」地帶的「註釋」刪除；
- (c) 正如文件附件 II(C)所詳載，當局藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以納入修訂建議並反映最新的規劃情況；以及
- (d) 相關政府部門對擬議修訂沒有反對或負面意見。倘小組委員會同意擬議的修訂項目，當局會視乎中西區區議會的會議時間，在分區計劃大綱草圖展示之前或期間諮詢區議會。

51. 委員並無就分區計劃大綱圖的修訂建議提出問題。

52. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/16》的修訂建議；並且同意載於文件附件

II(A)的修訂圖則編號 S/H1/16A(在展示後重新編號為 S/H1/17)及載於附件 II(B)的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

- (b) 同意採納載於文件附件 II(C)的《說明書》修訂本作為闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及《說明書》修訂本適宜以城規會的名義連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李祖明先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

議程項目 12

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」用途訂為「註釋」的第一欄用途；或改劃為「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」用途訂為「註釋」的第二欄用途；或改劃為「休憩用地」地帶，而「宗教機構」用途訂為「註釋」的第二欄用途(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2H 號)

53. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年一月二十七日要求再延期三個月考慮這宗申請，讓申請人有時間評估另一選址在技術上的可行性。申請人解釋，發展局及規劃署在二零一零年一月二十五日的會議上，曾建議另一相連選址供申請人考慮。因此，有關申請需再延期三個月處理，讓申請人有時間評估另一建議選址在技術上的可行性。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引編號 33，由申請人或規劃署提出為期最多兩個

月的延期申請通常會獲城規會批准，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

54. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有多兩個月時間準備提交進一步資料，但由於當局已給予合共 35 個月時間，因此除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/61 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的赤柱赤柱崗道 8 號海寧雅舍的建築物高度及地積比率限制，以便於 C 座天台關設附屬溫室 (都會規劃小組委員會文件第 A/H19/61 號)

簡介和提問部分

55. 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下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬申請地點的一個現有住宅發展的建築物高度及地積比率限制，以便於其中一個單位(C 座)天台關設附屬溫室。該住宅發展由六座樓高四層的住宅樓宇組成，而整個發展則位於單層停車間的平台之上。擬議溫室的高度約為 2.517 米，其總樓面面積為 25.335 平方米。因應屋宇署的意見，三道現有樓梯的總樓面面積(31.717 平方米)亦包括在申請內。因此，整個住宅發展的地積比率將會增加

0.0347 倍；

- (c) 政府部門的意見—規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然建議未必會對該區的特色和景觀造成重大的負面影響，但該宗申請未能展示任何足以支持放寬建築物高度及地積比率限制的理據；
- (d) 在法定公布期內，接獲四份就申請提出反對的公眾意見書，反對理由包括沒有放寬限制以關設溫室的實質理由；擬議溫室會破壞建築物的外觀並在視覺上造成負面影響；以及為申請人的一己享受而剝奪所有其他業主的權利；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。正如赤柱分區計劃大綱圖的《說明書》所述，有關略為放寬建築物高度及地積比率限制的規定旨在讓城市規劃委員會可以考慮一些並非完全符合上述限制，但其建築布局設計卻切合規劃目標的發展計劃。當局希望藉此鼓勵發展能按有關地盤特點而設計的樓宇，尤其是無須底部撐柱或有助保育具有重要環境價值的天然地貌或草木茂盛地方的創新設計。申請人的擬議溫室是作私人用途。有關計劃並沒有規劃和設計方面的理據支持放寬建築物高度及地積比率限制的建議。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會損害為該區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。

58. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 並無規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害為該區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向。

[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的詢問。林先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

[公開會議]

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 7/10 號)

59. 秘書報告，市區重建局(下稱「市建局」)是發展水渠道與通菜街交界處的擬議公眾休憩用地的執行機構，而有關公眾休憩用地是旺角分區計劃大綱圖的其中一項修訂建議。以下委員已就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士)
- 以規劃署署長身分) 市建局非執行董事；
- 陳家樂先生)
- 李偉民先生 - 市建局的前非執行董事，任期已於二零零八年十一月三十日屆滿；

- 林惠霞女士 - 地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事；
以地政總署助理署長身分
- 曾裕彤先生 - 民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事；以及
以民政事務總署助理署長身分
- 林雲峰教授 - 目前與市建局有業務往來。

60. 小組委員會備悉李偉民先生已就無法出席會議致歉，而曾裕彤先生則已離席。由於此議項是考慮分區計劃大綱圖的修訂建議，並與製圖程序有關，因此小組委員會同意根據城市規劃委員會的既定做法，上述委員申報利益後，可在討論此議項期間繼續留在會議席上，而主席亦可繼續主持會議。

61. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生按文件詳載的內容簡介旺角分區計劃大綱圖的修訂建議，並陳述下列要點：

- (a) 正如文件第 4 段及附件 II 所詳載，分區計劃大綱圖的修訂建議是把水渠道與西洋菜街交界處的一幅用地由「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便根據油尖旺區議會的地區小型工程計劃關設擬議的休憩處，以及把水渠道與通菜街交界處的一幅用地由「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便根據市建局建議的旺角街區活化計劃關設擬議的公眾休憩用地；
- (b) 正如文件附件 IV 所詳載，當局藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以納入修訂建議並反映最新的規劃情況；
- (c) 相關政府部門對擬議修訂沒有反對或負面意見。康樂及文化事務署署長表示，視乎是否有所需的經常費用可供動用，該署會承擔水渠道日後兩幅公眾休

憩用地隨後的管理工作；以及

- (d) 油尖旺民政事務專員表示，相關選區的區議員和油尖旺北分區委員會主席均支持為發展公眾休憩用地而改劃用途地帶的建議。由於有關的修訂建議是要推行「旺角購物區地區改善計劃」研究所建議的水渠道綠化項目，而當局亦已就該項研究廣泛諮詢公眾，因此無須在分區計劃大綱圖作出擬議修訂前進一步諮詢公眾。當局會在分區計劃大綱草圖展示期間諮詢油尖旺區議會。

62. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》的修訂建議；並且同意載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/K3/26A(在展示後重新編號為 S/K3/27)及載於附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 同意採納載於文件附件 IV 的《說明書》修訂本作為闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及《說明書》修訂本適宜以城規會的名義連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/522 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角長旺道 9 及 11 號長旺雅苑地下(部分)、閣樓及一樓(九龍內地段第 3099 號 B 分段餘段和第 3099 號餘段)經營酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/522 號)

63. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年二月十七日

要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署及市民所提出的意見和關注事項。

64. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]

議程項目 16

其他事項

65. 議事完畢，會議於上午十一時五十分結束。