

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一零年八月二十七日上午九時舉行的
第 425 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署總工程師／交通工程(港島)

鄭鴻亮先生

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

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

李行偉教授

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年八月十三日第424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」)二零一零年八月十三日第424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. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K5/2 申請修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/31》上「綜合發展區」地帶的「註釋」，把長沙灣大埔道新九龍內地段第6419號(部分)和毗連政府土地的最高建築物高度限制由主水平基準上123.17米修訂為主水平基準上128.045米，以及加入略為放寬建築物高度及上蓋面積限制的條文
(都會規劃小組委員會文件第Y/K5/2號)

3. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年八月二日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備技術方面的進一步資料，以支持這宗申請。

4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交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。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/60 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的深水埗石硤尾邨
41 座美荷樓興建酒店及博物館(活化歷史建築伙伴
計劃的項目)(修訂已核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/60 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 屬於活化歷史建築伙伴計劃項目的擬議酒店及博物館(修訂已核准計劃)，特別指出擬議修訂項目包括增加地盤面積，把沿東南面界線一塊闊六米的用地納入申請地點內，以重置連接申請地點北面小丘的行人通道；增加整體總樓面面積，以建造有蓋行人通道(170 平方米)；把機電房／機房及垃圾房(約 500 平方米)豁免計入整體總樓面面積；把樓高一層的多用途室的樓底高度從 2.6 米增加至 5.2 米，以進行康樂/文化活動；以及加強美化環境設計，保留申請地點南面角落現有的一棵樹，並進行屋頂綠化；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——發展局文物保育專員支持這項申請，而當局沒有接獲其他有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，而深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及

[何培斌教授此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。與先前已核准的計劃(編號 A/K4/57)相比，這項申請主要涉及修訂擬議發展的地盤面積，總樓面面積，布局設計及環境美化。把申請地點東南部一塊土地納入，有助在申請地點設置美化環境設施及有蓋行人道，從而改善行人通道的環境及優化市容。至於擬議把機電設施及垃圾房豁免計入總樓面面積，根據《建築物條例》對總樓面面積計算的規定，有可能獲得豁免，因此可當作申請人進行詳細設計後對已核准計劃的技術修訂來考慮。與先前已核准的計劃(編號 A/K4/57)相比，除了地下低層機電設施的布局設計有修訂；申請地點南面角落一條樓梯被刪去，以保留原有的一棵樹；以及博物館的布局設計與樓梯及升降機的位置有輕微改動外，酒店及博物館的整體布局設計並沒有重大改變。此外，現時的計劃提出加強美化環境的建議，包括保留申請地點南面角落原有的一棵樹，種植更多樹木及進行屋頂綠化。由於申請編號 A/K4/57 所核准的酒店及博物館主要用途和酒店房間數目維持不變，當局預計擬議修訂不會帶來負面的交通及環境影響。

6. 李律仁先生是古物諮詢委員會委員，在聆聽簡介後，已就此項目申報利益。委員備悉美荷樓活化計劃已承諾進行，而這宗申請只是擬修訂先前已核准的計劃，因此同意李先生可留在會議席上。

7. 對於一名委員的提問，高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生解釋說，現時申請地點內有一條連接巴域街和申請地點北面小丘的行人通道，待新的行人通道按建議獲重置後，行人便可以由巴域街前往小丘，不用經過美荷樓。

8. 擬議行人道會佔用石硤尾邨重建項目第三期的土地，一名委員詢問會否對該地點造成影響。沈先生回應說，該地點的重建工程尚未動工，而石硤尾邨重建項目的布局設計應有空間容許設置擬議行人道。

9. 一名委員備悉該擬議行人道會比美荷樓低一層，而兩者會被一個山坡分隔，詢問是否有任何讓行人道融入周圍環境的建議。沈恩良先生解釋說，根據文件繪圖 A-21 的美化環境計劃，行人道沿路會有美化環境措施，讓行人道融入周圍環境。

10. 對於一名委員的提問，沈先生回應說，申請地點將會撥給發展局，以出租予申請人進行擬議酒店及博物館發展。

11. 一名委員詢問為何行人通道不可以在美荷樓原址內重置，讓公眾更接近這幢歷史建築物。沈先生解釋說，美荷樓內的現有行人通道狹窄，闊度少於兩米，進行改善的空間有限。新的行人道闊度多於三米，沿路會有美化環境措施，提高行人通道的質素和優化市容。同一名委員根據文件繪圖 A-21 的美化環境計劃，詢問美荷樓內的弧形行人道會否對公眾開放。沈先生回應指申請書內並沒有這項資料，並指出美荷樓內的行人道並非有蓋行人道，或不會 24 小時對公眾開放，而新的行人道則是有蓋行人道。另一名委員建議小組委員會須告知申請人考慮最少於日間讓公眾使用美荷樓內已美化的行人道，讓公眾有機會近距離欣賞已活化的美荷樓。委員對此表示同意。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

商議部分

12. 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。這項許可的有效期至二零一四年八月二十七日止。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停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行任何地盤工程之前，提交美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃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；
- (d) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實上文(d)項條件所述排污影響評估中所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 於日間讓公眾使用美荷樓內已美化的行人道，讓公眾有機會近距離欣賞已活化的美荷樓；
- (b) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)的意見，即須提交文物影響評估修訂；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的設置須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須釐清影響申請地點的山坡的保養責任誰屬；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早預備及提交排污影響評估；

- (f) 留意機電工程署署長的意見，即大埔道沿路目前有一條煤氣輸送管，申請人須留意該署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管；以及
- (g) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見，即發牌規定會在當局收到根據《旅館業條例》提交的申請並由建築事務組及消防安全組進行視察後擬定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的詢問。沈先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第16條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/KC/358 擬在劃為「其他指定用途」註明
「貨櫃碼頭」地帶的新界葵涌葵涌市
地段第5號餘段及其增批部分的現代貨櫃碼頭
貨倉大樓二期地下升降機大堂(部分)
經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/358 號)

14. 李律仁先生說他在過去一年曾處理涉及申請人的個案。委員同意李先生應暫時離席。

[李律仁先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，葵青民政事務專員也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 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關處所的申請用途與貨倉大樓的用途(即主要被物流／電子公司作貯物用途)並非不相協調。擬議的便利店規模細小，對附近地區的交通、環境或基礎設施造成負面影響的機會不大。有關的倉庫大樓設有噴灑系統，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。消防處處長表示，申請用途要計算在合計商用樓面面積內。由於該貨倉大樓地面一層現時沒有用途須計算在合計商用樓面面積內，所申請約為 66 平方米的總樓面面積沒有超過 460 平方米的最大准許限制。因此，消防處處長並不反對這宗申請。為免偏離「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶主要用作貨櫃碼頭及有關港口後勤設施發展的長遠規劃意向，當局建議批給為期三年的臨時許可。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 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申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)在申請處所提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須申請短期豁免書以進行擬議用途；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即便利店與升降機大堂之間須以耐火時效不少於一小時的耐火牆分隔，以及根據《建築物條例》第4(1)(a)條委任一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第41條所述的豁免工程除外)。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[李律仁先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

第16條申請

[公開會議]

A/TW/414 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
荃灣國瑞路 106 至 114 號

(葵涌市地段第 157 號)

關設分層樓宇並略為放寬地積比率限制

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/414 號)

19. 秘書報告說，申請人與長江實業(集團)有限公司(下稱「長江實業」)有關連，而方和先生近期與長江實業有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉方先生已就缺席會議致歉。

20. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一零年八月十八日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備補充資料，以支持這宗申請。

21. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會又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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

[閉門會議]

22. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 8

其他事項

23. 議事完畢，會議於上午十一時十分結束。