

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年四月二十二日上午九時舉行的
第 556 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

凌嘉勤先生

黃令衡先生

副主席

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余峰立先生

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)
黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

霍偉棟博士

馮英偉先生

葉天祐先生

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
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年四月八日第 555 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」)二零一六年四月八日第 555 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。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》
(都會規劃小組委員會文件第 5/16 號)

3. 秘書報告，由於其中一個擬議修訂項目(即修訂項目 B)涉及民政事務總署的一項工程計劃(即發展社區會堂)，擔任民政事務總署總工程師(工程)的關偉昌先生已就此議項申報利益。由於關先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[關偉昌先生此時暫時離席，而黃令衡先生、何立基先生和黃幸怡女士此時到席。]

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂項目，要點如下：

就分區計劃大綱圖建議的修訂項目

- (a) 修訂項目 A 項－建議把柴灣角工業區的兩塊用地（約 10.9 公頃），由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (b) 修訂項目 B 項－建議把位於德士古道、馬頭壩道與永順街交界處一塊已劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的指定最高建築物高度，由一層修訂為三層，以便發展一座獨立的社區會堂；

背景

修訂項目 A 項

- (c) 柴灣角工業區的西南部分已於二零零三年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而其餘部分則仍在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。由規劃署進行的「2014 年全港工業用地分區研究」（下稱「2014 年分區研究」）指出，該餘下的「工業」地帶已加快轉型，故建議可考慮改劃此地帶為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以進一步促進其轉型和提供更多就業機會。因此，當局擬議改劃用途地帶，以落實有關建議；

修訂項目 B 項

- (d) 所涉用地原先較長遠而言是預留作電力支站。就荃灣區議會把該用地發展為社區會堂的訴求，相關政府部門不反對把該用地騰出作其他用途，並已預留另一用地作擬議電力支站。為配合社區會堂的發展計劃，加上考慮到該用地連接荃灣公園和前臨海旁，位置優越，當局建議把最高建築物高度修訂為三層，善用珍貴的土地資源來應付區內需要；

就分區計劃大綱圖《註釋》建議的修訂項目

- (e) 為支持藝術發展，當局建議在「工業」地帶，以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶的工業或工業－辦公室樓宇，把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」列為准許用途；

[余峰立先生此時到席。]

諮詢政府部門

- (f) 相關政府決策局／部門已獲諮詢，他們對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；

諮詢荃灣區議會

- (g) 二零一六年三月二十二日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目諮詢荃灣區議會。區議員普遍支持上述可促進柴灣角工業區轉型和社區會堂發展的擬議修訂項目。他們關注的主要事宜是柴灣角工業區的交通擠塞問題、整個荃灣區的泊車位供應及在「政府、機構或社區」地帶重置現有的臨時社區園圃；
- (h) 在交通方面，規劃署的代表在進行諮詢時解釋，擬把柴灣角工業區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶而不提高准許地積比率，不會對該區的交通造成負面影響。待重建舊工業樓宇和推行後移建議並提供足夠的內部交通設施後，現時在工業區內可能因路旁違例泊車和上落客貨活動而引致的交通擠塞情況可獲改善。至於提供泊車位事宜，新發展會按《香港規劃標準與準則》的規定提供足夠的泊車設施，而運輸署則會在適當時候和情況下考慮公眾停車場設施的供應；

- (i) 在重置「政府、機構或社區」地帶的臨時社區園圃方面，當局現正探討可行的重置方式，並會在稍後的詳細設計階段予以確定；以及
- (j) 如小組委員會同意分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，當局會在圖則展示期間諮詢荃灣區議會和海濱事務委員會。

修訂項目 A 項

5. 一名委員認為，就改劃用途地帶的用地擬議把建築物高度限為主水平基準上 100 米，由於與該「其他指定用途」註明「商貿」地帶其餘部分的建築物高度限制相同，可能會產生千篇一律的高度輪廓。該名委員詢問，鑑於附近地方現有發展的建築物高度約為主水平基準上 120/130 米，擬議的最高建築物高度可否予以放寬，以便重建時可以靈活設計。該名委員認為，可就改劃用途地帶的用地把建築物高度由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 120 米，以呈現更多變化的高度輪廓。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，主水平基準上 100 米的最高建築物高度，既足以配合擬議的 9.5 倍地積比率，亦容許設計上有一些靈活度。此外，城規會可按發展或重建建議的個別情況，例如落實建築物後移，考慮略為放寬建築物高度限制。在這情況下把建築物高度略為放寬，便可呈現更多變化的高度輪廓。

6. 一名委員指出，政府為利便重建和改裝整幢舊工業樓宇而推行的活化措施已於最近告終。該名委員詢問，為何過去幾年柴灣角工業區工業樓宇的空置率持續上升，情況與本港其他工業區有所不同。周日昌先生回應說，由於柴灣角工業區是在上世紀五十年代發展，區內有頗多樓齡高(超過 50 年)和殘舊失修的工業樓宇。該等樓宇情況非常惡劣，而且樓宇內很多工業活動(例如紡織業)已停止運作。這就是該區工業樓宇空置率偏高的原因，該區亦因而適合重建。

7. 主席詢問，有關的改劃用途地帶建議是否以 2014 年分區研究的建議為依據。周日昌先生在回應說，根據 2014 年分區研究的建議，大部分現有「工業」地帶應予保留，但柴灣角工業區和鴨脷洲西工業區則例外，因為其情況特殊。柴灣角工

業區的樓宇，以樓齡高、殘舊和低矮的工業樓宇為主，而且空置率偏高，故適合重建。

8. 一名委員詢問，就地積比率為 9.5 倍和建築物高度為主水平基準上 100 米的未來發展而言，其建築形式會令附近環境惡化還是改善。周日昌先生回應說，附近的 TML 廣場可作為例子，顯示重建後的建築形式。TML 廣場前面有一個作為公眾休憩用地的大廣場。一般而言，藉著建築物後移的設計，重建後會有更多空地。主席補充說，在重建過程中，面積細小的土地可合併為面積較大的土地，以進行重建。面積較大的土地通常在設計上可更為靈活，從而在重建後提供更多空地。

[楊偉誠先生此時到席。]

修訂項目 B 項

9. 一名委員查詢，在按建議把建築物高度由一層放寬為三層後，擬建的社區會堂預計的建築物高度會為多少米。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應說，機構及社區設施的最高建築物高度通常會以層數訂明，讓設計享有靈活度。就政府、機構或社區設施而言，正常的層與層之間高度為四米。然而，就具某些特別設計要求的社區會堂，例如禮堂和多用途場地等，層與層之間的高度或會稍高。主席表示，一般而言，為使政府、機構或社區設施的發展具有靈活度，如屬不超過 13 層高的建築物，通常會以層數訂明最高建築物高度。就一些特殊情況而言，如政府、機構或社區設施位於視覺敏感地區，其最高建築物高度或會訂明為主水平基準上若干米。

10. 一名委員詢問，社區會堂的建築物高度可否放寬，以便有較大靈活度擴大發展計劃的範圍，藉以加入多用途場地、表演場地、練習室等，以供一些小型劇團租用。該名委員又建議應就發展計劃的範圍進一步諮詢公眾和相關政府部門。周日昌先生回應說，按照社區會堂的初步設計，將會設有多用途場地及其他與表演有關的設施。由於該社區會堂位置優越，鄰接荃灣公園和海旁，故不可過高。周先生表示會把該名委員的建議轉交民政事務總署考慮。

11. 一名委員指出社區會堂是重要的社會資產，並建議應鼓勵區內人士參與規劃有關發展計劃，以增加他們對該區的歸屬感。主席備悉該名委員的意見，並請規劃署把其建議轉達民政事務總署。

12. 一名委員詢問可否在社區會堂的天台進行更多綠化，例如社區耕作。周日昌先生在回應說，民政事務總署有考慮在社區會堂的天台闢設社區園圃，而具體情況有待作詳細設計。周先生表示會把該名委員的建議轉達民政事務總署。

就分區計劃大綱圖《註釋》建議的修訂項目

13. 一名委員要求澄清在「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 第一欄加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的理據，因為他留意到某些涉及直接提供服務的用途，例如「訓練中心」和「學校」用途，在現有建築物低層屬經常准許的用途，處理上似乎不一致。周先生回應說，「其他指定用途」註明「商貿」地帶有兩個附表，即附表 I 和附表 II。附表 I 適用於工業／工業－辦公室樓宇以外的建築物，例如商業樓宇。「訓練中心」和「學校」用途被視為與商業樓宇的用途協調，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 I 所涵蓋的樓宇屬經常准許的用途。附表 II 適用於通常有較高火警危險的工業／工業－辦公室樓宇。為免吸引在有緊急事故時不熟悉走火通道的非慣常訪客前往該等建築物，直接提供服務或貨品的用途不會獲得准許。另一方面，在工業／工業－辦公室樓宇低層特別設計的非工業部分，由於所關注的消防安全問題得以解決，「訓練中心」和「學校」用途是經常准許的用途。

14. 一名委員指出「藝術工作室」很可能涉及美術班和展覽等活動，並詢問這類活動涉及直接還是間接提供服務。周日昌先生在回應時表示，一項活動涉及直接還是間接提供服務或貨品，視乎其運作性質而定。消防處不支持在工業／工業－辦公室樓宇內直接提供服務或貨品，以避免吸引大批在有緊急事故時不熟悉走火通道的顧客前往該等建築物。

15. 主席表示，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，興建純商業樓宇(例如辦公室樓宇)或工業／工業－辦公室樓宇均可。發展商可選擇興建純商業／辦公室樓宇或工業樓宇。就

「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 I《註釋》所管制的純商業／辦公室樓宇而言，「藝術工作室」(歸屬「文娛康體場所」)無論是否涉及直接提供服務或貨品，都是經常准許的用途，原因是火警風險較低。另一方面，對「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II《註釋》所管制的工業／工業－辦公室樓宇，則應施加較嚴格的管制。涉及直接提供服務或貨品的活動通常不獲准許，以免引來大批對該等樓宇內工業活動的潛在火警危險並不知情的顧客。

16. 主席回應一名委員的提問時表示，「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 I 內的露天發展，是指在空置土地上進行的發展。同一名委員關注到在一幢工業－辦公室樓宇內可能同時設有辦公室及危險品貯存庫，會產生潛在危險。主席回應說，只有非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)才會獲得准許。

其他事項

17. 一名委員關注到把所涉用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶會帶來更多商業發展，柴灣角工業區日後的行人流量會因而增加。該名委員建議除興建行人天橋外，應進行全面的行人設施規劃，例如考慮闢建地下購物街連接荃灣與荃灣西港鐵站，以期改善整個荃灣區的行人通道網和行人環境。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，荃灣的行人環境規劃由來已久。現時已有行人天橋系統貫連荃灣各個發展與港鐵站。此外，沿大涌道擬建行人天橋，讓未來柴灣角工業／商貿區內的行人流動暢通無阻。另外亦有建議擬把荃灣東幾塊綜合發展區用地與現有主要行人路線接駁起來。主席表示，荃灣的行人環境規劃已推行多時。隨著區內重建帶來環境改變，當局應藉機繼續改善荃灣的行人通道網。

18. 副主席認為，除加強行人通道的連接外，亦應進行更多綠化，特別是在現有以混凝土鋪築的行人天橋，以改善行人環境。主席同意有必要改善行人環境，從而加強行人通道網的功能。主席指出，這些改善工程須由相關政府部門如規劃署、運輸署和屋宇署等作出協調，而有些時候發展商亦須參與其中。他請規劃署考慮委員的意見，並繼續改善荃灣的行人通道網和環境。

19. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意就《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》建議的修訂項目，以及《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/31A》(在展示時會重新編號為 S/TW/32)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/31A》經修訂的說明書，用以說明城市規劃委員會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的說明書會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

20. 主席建議稍後才考慮項目 4 和項目 7，因為該兩宗申請都是由香港房屋委員會提交，而多名委員已就這兩個議項申報利益。小組委員會同意。

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/435 在劃為「工業」地帶的
新界葵涌葵豐街 41 至 45 號安福工業大廈地下 A 舖
開設康體文娛場所，並經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/435 號)

簡介和提問部分

21. 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) 闢設康體文娛場所，並經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為一旦發生緊急事故，公眾人士未有準備要面對工業樓宇內外的風險，加上他們對樓宇並不熟悉，逃生時確實會遇到更大困難。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，在申請處所內搭建的三個閣樓連樓梯違反了《建築物條例》第 14(1)條的規定，並已根據《建築物條例》第 24C(1)條，於二零一六年三月三十一日向申請人發出警告通知書；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份來自個別人士的公眾意見書，表示支持這宗申請。葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請涉及的瑜伽及美容中心，與有關工業樓宇的現有工業相關用途不相協調。消防安全方面，有關工業樓宇設有噴灑系統，即地面一層合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。雖然申請處所的總樓面面積只有 145.6 平方米，但這並不包括閣樓的面積，所以並無資料足以顯示申請人在申請處所內使用的實際商用樓面面積。就此而言，消防處處長不接受申請用途的消防風險，而這宗申請不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所訂在工業樓宇進行商業用途的評審準則。至於建築物結構方面，實地視察結果顯示，在申請處所內搭建了閣樓連樓梯，而這

宗申請涉及的美容服務用途位於閣樓。由於通往閣樓的唯一通道是申請處所內兩道樓梯，位於閣樓的現有商業用途其實是申請處所不可或缺的部分。因此，批准這宗申請可能會鼓勵申請人繼續使用違例的閣樓。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請的商業用途與有關工業樓宇內主要屬工業性質的現有用途並不協調；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請用途會引起或增加火警危險；以及
- (c) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，而從消防安全的角度而言，該等同類申請是不可接受，並且涉及違例構築物。」

[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，解答委員的提問。洪女士此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/477 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的荃灣老圍西方寺第 453 約地段第 1461 號(部分)、第 1499 號、第 660 號及第 1253 號和毗連政府土地的總樓面面積和建築物高度限制，以作准許的宗教機構發展(附屬僧侶宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/477 號)

24. 小組委員會備悉申請人的代理人於二零一六年四月十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

25. 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，小組委員會已給其一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。

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/428

擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的香港西營盤
第三街 15 至 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/428 號)

26. 秘書報告，這宗申請是由祥富發展有限公司提交，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現時與宏基公司有業務往來

余峰立先生 一 現時與李景勳公司有業務往來

27. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而劉先生和余先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

28. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一六年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

29. 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，小組委員會已給其最多兩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／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士和鄧偉亮先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/66 擬在顯示為「道路」的地方的石硤尾
白雲街(部分)地底經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/66 號)

30. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 凌嘉勤先生 (主席) 以規劃署署長身分 | — 為房委會策劃小組委員會 和建築小組委員會委員 |
|---------------------------|-----------------------------|

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 關偉昌先生 以民政事務總署總工程師 (工程)身分 | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員 |
| 劉興達先生 |] | |
| |] | |
| 余峰立先生 |] | 現時與房委會有業務往來 |
| |] | |
| 何安誠先生 |] | |
| 林光祺先生 | — | 過往與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其妻子在房屋署工作，但並無參與這宗申請。他在香港城市大學工作，居於在九龍塘的大學宿舍 |

31. 小組委員會備悉主席、關先生、劉先生、余先生和何先生涉及直接利益，同意應請他們就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，林先生只涉及間接利益，可以留在席上。小組委員會備悉潘博士已經離席。由於主席須離席，小組委員會同意由副主席黃令衡先生就此議項代為主持會議。

[主席此時暫時離席，而關偉昌先生、劉興達先生、余峰立先生和何安誠先生此時離席。]

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 擬經營的商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份公眾意見書，分別來自一名深水埗區議員和一名個別人士。該名深水埗區議員查詢有關建議對白田邨重建計劃的影響、提供環境評估報告的時間，以及地底連接通道是否只供商業用途，並要求提交規劃報告和行人流動評估報告。該名個別人士對擬經營的商店的情況和地底通道的衛生事宜表示關注。深水埗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬在房委會管理和維修保養的地底連接通道內經營的「商店及服務行業」，以其性質和細小的規模而言，對附近地區應不會造成交通、環境、排水、污水、水務和地底公用設施方面的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議的「商店及服務行業」用途符合有關「擬在休憩用地、政府、機構或社區地帶及道路的地底發展商業／泊車設施而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 8)，因為會鼓勵在活動高度集中的市區內更有效率地使用土地；擬議用途的規模和範圍與毗鄰的用途協調，以及不會對地面及地下土地用途構成不利規劃和發展的限制。至於公眾意見，上述評估亦相關。

33. 一名委員詢問在地底連接通道內經營的商業用途屬何類別。高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生回應說，地底連接通道內只會經營商店及服務行業，不會有食肆。

34. 另一名委員詢問地底連接通道會否全日 24 小時運作，並有照明設備和扶手電梯，並表示關注安全問題(特別是就長者和晚間而言)。沈先生回應說，地底連接通道會作為行人通道中軸，把地面層與平台層南北兩端的商業設施連接起來。地底連

接通道會成為商場的一部分，並由房委會興建、管理和維修保養。

商議部分

35. 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有效期至二零二零年四月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

[副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，解答委員的提問。沈先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/478 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣梨木樹邨平台下層停車場、巴士總站上蓋的有蓋停車場及露天停車場作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的泊車位)」用途的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/478 號)

37. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 凌嘉勤先生 (主席) 以規劃署署長身分 | — | 為房委會策劃小組委員會 和建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生 以民政事務總署總 工程師(工程)身分 | — | 為代表民政事務總署署長 的候補委員，而民政事務 總署署長是房委會策劃小 組委員會和資助房屋小組 委員會委員 |
| 劉興達先生 |] | |
| |] | |
| 余峰立先生 |] | 現時與房委會有業務往來 |
| |] | |
| 何安誠先生 |] | |
| |] | |
| 林光祺先生 | — | 過往與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其妻子在房屋署工作，但 並無參與這宗申請。 |

38. 小組委員會備悉主席已暫時離席，而關先生、劉先生、余先生、何先生和潘博士亦已離席。小組委員會同意，林先生只涉及間接利益，可以留在席上。由於主席已暫時離席，小組委員會同意應繼續由副主席黃令衡先生就此議項主持會議。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅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) 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)用途的規劃許可續期三年；

- (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」)收到兩份公眾意見書，分別來自荃灣區議員陳琬琛先生和一名個別人士。陳先生反對這宗申請，原因是現時沒有足夠的泊車位供梨木樹邨的住戶使用，而該名個別人士則建議在有關處所進行一些永久用途。荃灣民政事務專員沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城規會規劃指引(規劃指引編號 34B)，因為自上次批給臨時許可後，附近地區的規劃情況沒有重大改變。這宗申請不會帶來負面的規劃影響，而相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見。由於這宗申請的建議是出租剩餘的月租泊車位供公眾使用，因此不涉及任何新發展或重建計劃。這宗申請建議出租剩餘的月租泊車位給非住戶是更有效率地使用資源的做法。這宗申請所建議的三年規劃許可有效期可算合理，因為剩餘的月租泊車位可彈性地出租給非住戶，而住戶的泊車需求可在臨時規劃許可屆滿後再作檢討。至於公眾意見書，上述評估亦相關。

40. 一名委員備悉過去三年有關處所的月租泊車位使用率一直上升，剩餘的泊車位只有數個。為了在未來善用泊車位，該名委員詢問可否把輕型貨車泊車位重新編配作私家車泊車位用途，以及可否靈活地作出此等重新編配。高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生回應說，不同類別車輛的泊車位數目，是按梨木樹邨發展的規劃大綱來提供。過去幾年，月租泊車位的空置率都有改變。鄺先生表示，會把該委員的建議轉達給房委會和運輸署。

商議部分

41. 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。這項規劃許可屬臨時性質，續期三年，由二零一六年五月二十六日至二零一九年五月二十五日。規劃許可須附加下列條件：

「梨木樹邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非居民的擬議泊車位數目。」

42. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[副主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生出席會議，解答委員的提問。鄺先生此時離席。]

[主席此時返回席上。]

議程項目 9

其他事項

43. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。