

二零零九年七月十七日舉行的城市規劃委員會
第 939 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼議員

梁剛銳先生

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

林雲峰教授

吳祖南博士

陳漢雲教授

鄭心怡女士

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
謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年六月二十六日第 938 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書報告說，地政總署署長和環境保護署副署長分別就二零零九年六月二十六日第 938 次會議記錄第 11 段和第 49 段提出修訂建議，有關建議已於會上呈交委員考慮。由於委員對修訂建議並無意見，會議記錄經修訂後獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說，是次會議並無續議事項。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就撤銷申請編號 A/H25/6-4 的規劃許可提出上訴
在香港灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場大樓
地庫 B1 層闢設臨時汽車展覽場地(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 8362 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 林雲峰教授已因居於申請處所附近而申報利益。委員備悉林雲峰教授已就不出席會議致歉。

4. 以下政府代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	-	規劃署港島規劃專員
譚燕萍女士	-	規劃署高級城市規劃師／港島
莊浩明先生	-	消防處消防區長／新建設課
黃旭平先生	-	消防處高級消防隊長／新建設課

王志榮先生)
柯長源先生)申請人的代表
黃成增先生)
何健煒先生)

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介撤銷規劃許可的背景。

[譚贛蘭女士、鄭恩基先生及方和先生此時到達參加會議。]

6. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

(a) 二零零六年十一月三日，編號 A/H25/6 有關使用申請處所作汽車展覽場地的申請獲得批准，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十一月三日止。規劃許可附帶條件(c)項規定，必須在批准之日起計六個月內提供消防裝置和提交證明文件，以證明已履行消防安全規定，而有關情況符合消防處處長或城規會的要求；

(b) 其後，三宗提出延長履行規劃許可附帶條件(c)項期限的申請獲得批准，因此履行期限由原來的六個月延長至共 21 個月；

(c) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年八月一日決定拒絕第四次延長履行期限的申請，規劃許可於二零零八年八月三日被撤銷。城規

會於二零零八年十一月十四日覆核小組委員會的決定，當時申請人表示，顯示消防裝置建議的建築圖則已獲核准，申請人需時四至五個月完成獲接納的消防裝置工程。城規會遂在覆核後決定對這宗申請批給規劃許可，並須附加以下附帶條件：

- (a) 不得在有關處所進行汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
 - (b) 提供走火通道，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
 - (c) 在二零零九年五月十四日或之前，落實獲接納的消防裝置建議，並提交證明文件，以證明申請人已履行有關消防安全的要求，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
 - (d) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。
- (d) 申請人於二零零九年五月十三日提交資料，證明已履行規劃許可附帶條件(c)項。消防處處長認為所提交的資料不足以證明申請人已落實擬議消防措施，因此不能視為已履行規劃許可附帶條件(c)項，而有關情況已符合消防處處長的要求。由於申請人未能於二零零九年五月十四日或之前履行規劃許可附帶條件(c)項，因此有關的規劃許可於二零零九年五月十四日被撤銷；
- (e) 申請人於二零零九年六月一日就撤銷規劃許可提出上訴，理由如下：
- 消防處處長的意見涉及在用作走火通道的新樓梯安裝花灑和消防龍頭出口。由於提供走火通道是規劃許可附帶條件(b)項的規定，但該項並無履行期限，就此斷定申請人未能及時裝妥消防裝置，有欠公允；

- 未裝妥的消防閘並不界定為消防裝置；以及
 - 臨時展覽場地的實際訪客人數較購物中心為少，屋宇署制訂的走火通道規定比實際所需嚴苛。
- (f) 政府部門的意見——消防處處長表示他參照屋宇署於二零零八年十一月二十日核准的建築圖則而提出意見。消防處留意到以下項目尚未裝妥，包括新樓梯編號 6 至 10 的花灑頭、新樓梯編號 6 及 10 的消防龍頭出口、擬議消防閘的自動啟動裝置和擬議聲響／視像警報系統的組件。由於核准建築圖則顯示會裝設消防閘，即使消防閘並不視作消防裝置設施，申請人仍須提供屬消防裝置設施的消防閘啟動裝置。如建築圖則並無建議裝設消防閘，消防處會反對建築圖則，理由是沒有在設有超過 7 000 立方米隔火間的商業處所提供排煙系統；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持就撤銷規劃許可而提出的上訴。核准建築圖則所示的獲接納消防裝置建議包括與走火通道相關和無關的裝置。雖然當局並沒有就提供走火通道設定期限，但申請人仍需落實進行走火通道工程，並裝妥消防裝置，包括與走火通道相關的裝置，以符合消防規定。由於申請人並沒有根據獲接納的建議落實裝設消防裝置，規劃許可須予撤銷。

7. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋其理由。王志榮先生利用投影機所顯示的文件，提出以下要點：

- (a) 申請人已盡力落實獲接納的消防裝置建議，他們無意逃避進行任何所需工程；
- (b) 雖然建築圖則已獲核准，但申請人不肯定擬議工程是否獲地政總署接納，因為屋宇署許可書指明地政總署的意見將另行向申請人發出。申請人關注的是，由於地政總署發出的短期豁免書所准許的用途限作「汽車展示和銷售」，而非核准建築圖則所示

的「商場」，地政總署不會批准改變用途。不過，申請人尙未得到地政總署確認；

- (c) 沒有闢設走火通道樓梯，是由於必須在申請處所和香港貿易發展局(下稱「貿發局」)擁有的天台休憩用地闢設走火通道樓梯的出入口，但闢建出入口會違反有關的契約條件。如未獲地政總署同意接納上述更改，他們不能落實闢設走火通道樓梯；
- (d) 為解決走火通道樓梯所涉的問題，申請人已於二零零九年二月向屋宇署提交另一份建築圖則，當中顯示樓面面積有所縮減，以免須額外闢建走火通道樓梯。不過，經修訂的建築圖則被屋宇署拒絕；
- (e) 二零零九年五月初，除與走火通道樓梯相關的消防裝置外，申請人已闢設所需的所有消防裝置。申請人已安裝消防花灑系統，至走火通道樓梯為止，並設有適當的接駁裝置，只要走火通道樓梯建成，便可把系統伸延至走火通道樓梯。申請人認為此舉已符合規劃許可附帶條件(c)項；

[杜本文博士和李偉民先生此時到達參加會議。]

- (f) 申請人並未完全裝妥消防閘，主要是為了減低火警時的風險，因為消防閘會封閉部分消防出口，危及訪客安全。由於現有車輛陳列室訪客不多，有關處所內現時闢設的走火通道已經充足；
- (g) 由於承辦商所安裝的聲響／視像警報系統有不妥善之處，申請人將與承辦商跟進，以解決這些問題；以及
- (h) 申請人最近獲得屋宇署同意經修訂的消防規定，並於二零零九年七月十六日提交經修訂消防裝置建議的建築圖則，以供屋宇署核准。規劃許可的撤銷如被撤回，申請人會繼續落實經修訂的消防裝置建議，以符合規劃許可附帶條件(c)項。

8. 柯長源先生補充說，申請人已盡其所能，在技術上可行的情況下履行規劃許可附帶條件，他們已斥資超過 200 萬元，以提供所需的消防裝置。申請人擬申請把臨時許可延期三年，他們是決意符合消防規定的。規劃許可如被撤銷，會導致失去 300 個職位，情況並不理想。

9. 主席請申請人說明技術上不可行的工程。柯長源先生回答說，申請人未獲地政總署同意，因此不能闢設走火通道樓梯。王志榮先生補充說，據他們所理解，地政總署不會接納在短期豁免書內把「汽車展示和銷售」用途改為「商場」用途的建議。當被問到為何沒有接觸天台休憩用地的擁有人貿發局時，王先生表示他們正在等待地政總署同意，才可在涉及一些公用地方的天台闢建走火通道入口。

10. 有關申請人聲稱，基於陳列室的實際訪客人數，有關處所的消防規定過於嚴苛，一名委員請消防處就此提出意見。莊浩明先生解釋說，走火通道和計算實際訪客人數是屋宇署而非消防處的規定。不過，由於走火通道樓梯已納入核准建築圖則內，消防處會要求所闢設的走火通道樓梯必須安裝消防裝置。

11. 一名委員問及 7 000 立方米的隔火間規定是否消防處的規定。莊浩明先生解釋說，在設有超過 7 000 立方米隔火間的商業處所提供排煙系統是消防規定。為避免設置排煙系統，申請人可改變汽車展覽館的設計，使每個隔火間空間不超過 7 000 立方米，並由防火閘分隔。區潔英女士在回應同一名委員的問題時表示，當局最近進行實地視察時，發現並無裝設防火閘和走火通道樓梯。建議闢設走火通道樓梯的範圍只圍上圍板。

12. 至於申請人聲稱有關處所的消防規定過於嚴苛一事，區潔英女士表示核准建築圖則所顯示的消防裝置建議，實際上是由申請人提出，申請人於二零零八年十一月十四日的覆核聆訊上向城規會表示，需要四至五個月時間完成消防裝置工程。雖然申請人聲稱走火通道不屬消防裝置建議的一部分，但區女士指出申請人在所提交的建築圖則上，已清楚列明消防裝置建議，當中包括與走火通道相關的裝置。

13. 區女士亦表示，申請人應有足夠時間解決與闢設走火通道有關的技術問題，因為申請人早於二零零六年提交的建築圖則已建議闢設有關設施。

[梁乃江教授此時到達參加會議。]

14. 一名委員問及，申請人可否只闢建 B1 與 B2 層之間的走火通道而無須伸延至天台。王志榮先生解釋說，只興建部分走火通道並無作用，因為當局仍會視之為未曾完成。此外，申請人未獲地政總署同意前，不能展開任何與走火通道有關的結構工程。

15. 王志榮先生在回應主席的問題時解釋說，除與走火通道樓梯相關的消防裝置外，所有消防裝置建議均已落實，已完成的工程包括花灑頭和聲響／視像警報系統，但不包括走火通道樓梯的花灑。莊浩明先生在回應主席的問題時表示，走火通道樓梯必須安裝花灑系統，他才能接納申請人已履行規劃許可附帶條件(c)項。

16. 另一名委員詢問申請人需要多少時間才能完成消防裝置工程並符合有關部門的要求。該委員亦留意到申請人所提交的建築圖則上確實顯示「商場」用途。王志榮先生在回應時表示，在向屋宇署提交的最新建築圖則上，汽車展示範圍與汽車銷售範圍是分開的，屋宇署亦同意，由於設計有所更改，無須額外闢設走火通道樓梯，因此無需再進行建築工程。至於建築圖則上使用「商場」一詞，王先生解釋說主要是因為建築圖則的用語並不包括「汽車展示和銷售」用途。

17. 由於申請人的代表並無提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這項就撤銷規劃許可而提出的上訴，稍後會把決定通知申請人。主席多謝政府和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

商議部分

18. 譚贛蘭女士解釋說，地政總署已批給短期豁免書，每三個月延期一次，以便在申請處所展示和銷售汽車。如有關處所和天台休憩用地需要進行任何結構工程，申請人必須要求擁有人(貿發局)聯絡地政總署以申請豁免書。地政總署隨後會就該建議諮詢有關政府部門。

19. 一名委員留意到有關問題主要關乎擁有人和租戶的角色和關係。這名委員亦留意到香港會議展覽中心的擴建工程將於本年年底或之前完成，屆時泊車位需求將會增加，申請人將難以續租，繼續使用申請處所作汽車展覽場地用途。這名委員認為，申請人只是採取拖延策略。另一名委員亦有同感，並認為離二零零九年十一月臨時用途期限屆滿前只有短暫時間，因此質疑申請人會否再斥資進行工程。

20. 主席備悉申請人已承認所需的消防裝置建議並未完全落實，因此他認為申請人未能履行規劃許可附帶條件(c)項。申請人以在走火通道樓梯關設花灑系統並非所需消防裝置的一部分作爭論點，這點並不能接納。基於上述理由，委員同意申請人並未履行規劃許可附帶條件(c)項。

21. 經進一步商議後，城規會決定不支持這項就撤銷規劃許可而提出的上訴。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

[李慧琼議員和鄧淑明博士此時到達參加會議。]

議程項目 4

[公開會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》
的申述及意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8365 號)

[會議以廣東話進行。]

22. 秘書報告說，鄧淑明博士是葵青區議員，已就此議項申報利益。由於此議項屬程序事宜，委員同意她可留在會議席上。

23. 秘書簡介有關文件。二零零九年二月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 765 份申述和 39 份意見書。由於有關修訂引起公眾和區內人士廣泛關注，較適宜由城規會自行聆訊所涉申述和意見，而無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會的例會上分為兩個組別一併進行，包括：

- (a) 第一組——762 份申述和 39 份相關意見，主要是關於把前葵涌已婚警察宿舍用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以促進租住公屋的發展；以及
- (b) 第二組——三份申述，關於把石籬邨遊樂場的部分地方和一間小學的部分地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，這主要是因調整用途地帶界線所致。

24. 經商議後，城規會同意按照文件第 2.1 段和 2.2 段所載的建議考慮有關申述和意見。

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

25. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。