

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年七月二十九日上午九時舉行的
第 562 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

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

何立基先生

楊偉誠博士

廖迪生教授

葉天祐先生

列席者

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
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年七月十五日第 561 次會議 記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年七月十五日第 561 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。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

- Y/H3/7 申請修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》及《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》，把位於香港德輔道中(由摩利臣街至畢打街)的申請地點由顯示為「道路」的地方改劃為
- (1) 「休憩用地(1)」地帶及「其他指定用途」註明「環保交通系統專用區」地帶；或
 - (2) 「其他指定用途」註明「行人及環保交通系統專用區」地帶
- (都會規劃小組委員會文件第 Y/H3/7C 號)
-

簡介和提問部分

3. 秘書報告，這宗申請是根據包括香港規劃師學會(下稱「規劃師學會」)公布的報告和研究結果而提出的。主席及秘書已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生
(主席)
- 現為規劃師學會會員，於二零零零年曾參與由規劃師學會及香港運輸物流學會組成的工作小組的工作，提出把西港城至畢打街之間一段德輔道中劃為行人專用區的概念(下稱「行人專用區計劃」)。有關行人專用區計劃的報告於二零零一年公布；以及
- 李啟榮先生
(秘書)
- 為規劃師學會的前任會長。二零一四年四月曾以規劃師學會會長的身份參與推廣規劃師學會聯同其他合作機構(包括弘達交通顧問有限公司、城市大學能源及環境學院以及思匯政策研究所)所提出的行人專用區計劃，而最新的行人專用區計劃於二零一四年四月二十八日提交行政長官辦公室，並舉行記者招待會公布有關計劃。

4. 由於這宗申請並非由規劃師學會提交，而規劃師學會亦沒有就申請提交任何意見，因此小組委員會同意主席和秘書並無密切利益，他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年七月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間籌措資金以完成交通影響評估和委聘園境顧問擬備城市設計建議書。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。根據申請人的資料，申請人已委聘有關顧問進行交通研究，以準備進一步資料回應運輸署對交通方面的意見。儘管申請人尚未提交有關進一步資料，但申請人已表示，該等資料會於二零一六年八月中旬提交予城市規劃委員會，他們現正籌措資金擬備交通研究報告及園景視覺設計，以回應政府部門的意見。

6. 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三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

員會已給申請人兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第四次延期，而小組委員會已合共給其八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上，而潘永祥博士此時到席。]

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/K3/569 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍旺角鴉蘭街
9 號闢設住宿機構(青年旅舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/569A 號)

7. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安公司」)為申請人其中一間顧問公司。由於劉興達先生現時與彼安公司有業務往來，因此他已就此議項申報利益。鑑於劉興達先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬議住宿機構(青年旅舍)；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在三個法定公布期的首三個星期內，當局共接獲八份公眾意見書，當中一份支持申請、四份就申請提出關注和意見，而其餘三份則反對申請。反對意見的理據是這個由公帑資助的項目可能會變成商業性質的地產項目；申請人缺乏相關經驗和專業知識；擬議建築物的體積過於龐大；彌敦道及荔枝角道無法負荷更多交通流量；以及申請人應提供有關興建青年旅舍的目的、目標客羣及租賃期的詳細資料。油尖旺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 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議住宅機構符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，逐步淘汰現有的工業用途，從而推動該區的重建，亦符合分區計劃大綱圖的規定。擬議發展符合「青年宿舍計劃」的政策大綱，提供青年旅舍滿足在職青年的住宿需求。有關發展與附近土地用途並非不協調。根據噪音及空氣質素影響評估，配合建議的緩解措施，例如嵌壁式窗戶及保持足夠緩衝距離以符合《香港規劃標準與準則》的規定，預計擬議發展不會對空氣及噪音水平帶來負面影響。鑑於擬議提供的單位數目相對較小，因此擬議旅舍對交通、排水及排污方面不會有嚴重的不良影響，而相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。至於公眾意見，上述評估亦相關。

9. 一名委員詢問申請地點的原本用途以及擬議發展日後的營運安排。高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應表示，申請地點先前曾作診所用途(即曾設於該地點的兒童體能智力測驗中心)，該中心已於二零零七年搬遷，以便為公眾提供更全面的服務。申請人與九龍扶輪社(申請地點的擁有人)已達成協議，將申請地點發展為青年旅舍，而申請人將會負責旅舍的營運。

[余烽立先生於此時到席。]

10. 副主席詢問擬議發展會否影響毗鄰申請地點的連勝大廈的窗戶。一名委員亦注意到擬議建築物落成後，其東邊會緊貼毗鄰的連勝大廈，而從文件圖 A-3 所見，連勝大廈的窗戶和空調或會受影響。阮文倩女士回應表示，擬議發展的窗戶是面向雅蘭里和鴉蘭街。另外，屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對這宗申請。屋宇署會於提交一般建築圖則階段根據《建築物條例》給予詳細意見。

11. 一名委員詢問有關擬議發展的租金問題。阮文倩女士回應表示，擬議發展是二零一一至二零一二年度施政報告所公布的「青年宿舍計劃」其中一個項目。根據該計劃，有關宿舍單位將會租予 18 至 30 歲的在職青年，租金為不超過市場租金的六成。

商議部分

12. 主席指出，市區不乏發展項目位於類似這宗申請中的狹長形用地。與其他個案類似，擬議發展對毗鄰建築物的影響會於詳細設計階段根據《建築物條例》處理。一名委員表示，雖然申請人緊貼地段邊界興建建築物的做法合法，但應在發展毗鄰建築物時，對窗戶作出限制，避免窗戶伸出有關地段。至於毗鄰建築物與擬議發展鄰接的問題，屋宇署會於提交一般建築圖則階段處理。

13. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止；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：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實噪音及空氣質素影響評估所確定的噪音緩解措施，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

- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員提問。她於此時離席。]

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 660 號、第 1253 號、第 1461 號(部分)及第 1499 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/477B 號)

簡介和提問部分

15. 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) 擬略為放寬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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，重建僧侶宿舍的建議似乎與現有的西方寺建築及鄉郊環境並非不協調。申請人應審視斜尖屋頂的設計及第

四層的布局設計，以降低特色屋頂的高度及／或建築物的整體體積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面見，原因是預計擬議發展不會在視覺方面造成嚴重負面影響。然而，她認為要令擬議發展與寺內的建築物有統一的建築風格和特色，未必一定需要如申請人所建議增加建築物高度。這宗申請提出增加建築物高度及建築物覆蓋面積的建議，但放寬有關限制在設計上並無明顯的好處。當減低擬議宿舍的建築物高度，申請人應研究可否把宿舍用途融入傳統中式斜尖屋頂。其他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，當局共接獲三份公眾意見書。一名荃灣區議員要求提供運輸署對這宗申請的交通評估的意見。餘下兩名個別人士反對這宗申請，主要理由與視覺、交通、斜坡安全及環境方面有關，以及有關發展或會濫用土地用途。另外，寺廟本身有很多地方，而主堂可作多種用途。荃灣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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議重建的規模及外型與四周環境並非不協調，其建築風格與寺廟亦大致相同，因此預計不會造成嚴重的不良視覺影響。根據建議，每砍伐一棵樹，便會補種四棵樹木。有關建議在環境、交通、基礎設施及土力方面不會造成嚴重的不良影響。關於建築署總建築師／管理統籌分處 2 及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對斜尖屋頂的設計／高度提出降低擬議宿舍整體建築物高度的意見，建議加入相關指引性質的條款。現時這宗申請所申請提出的建築物高度與部分毗鄰的政府、機構或社區發展項目相同，而附近亦有類似放寬政府、機構或社區發展項目的建築物高度的申請獲批。至於公眾意見，上述評估亦相關。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 一名委員不反對這宗申請，但認為倘這宗申請獲得批准，建築署總建築師／管理統籌分處 2 對升降機塔設計、無障礙通道及設置緊急車輛通道所提出的意見應加入規劃許可附帶條件中。主席回應表示，任何新的建築物發展都需要遵從現行的法例和規劃，當中包括提供無障礙通道及設置緊急車輛通道，而有關規例會由屋宇署根據《建築物條例》執行。由於建築署的意見已加入建議的指引性質的條款供申請人參考，因此倘這宗申請獲得批准，他認為無須把有關意見加入附帶條件內。

18. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止；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：

- (a) 提交並落實消防裝置及滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交土力規劃檢討報告並落實報告建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署或城規會的要求；以及
- (c) 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。

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

[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，解答委員提問。鄺先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/18 在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道 1 號
香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/18A 號)

20. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司壹號車場有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 劉興達先生 | — 現時與新世界公司及杜立基公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — 過往與新世界公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 曾協助壹號車場有限公司處理先前申請；以及 |
| 馮英偉先生 | — 為香港商界會計師協會的董事及香港舞蹈團主席，兩間機構曾收取新世界公司的捐款。 |

21. 由於劉興達先生及張國傑先生涉及直接利益，故此小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。由於林光祺先生並無參與這宗申請，而馮英偉先生不涉及直接利益，因此小組委員會同意他們可留在席上。

[劉興達先生及張國傑先生於此時離席。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對申請人提供的泊車需求調查並無意見。有關調查顯示現時香港會議展覽中心(下稱「會展」)的大型活動安排足夠應付目前的泊車需求。不過，他認為一個標準和合適的設計，處所內應提供諸如泊車位及上落客貨車位等交通設施，方便停車場使用者，及減少附近道路網的交通負荷。他亦表示，公眾關注到會展缺乏內部交通設施，以致每當有大型活動舉行時，為配合有關的進館／撤館活動，鄰近的道路網便需作特殊安排，對道路使用者造成不便。因此，從交通的角度而言，運輸署署長認為申請處所作臨時汽車陳列室用途並不理想，但根據現時安排屬可容忍用途。商務及經濟發展局局長亦認為，每當會展有重要活動舉行時，會展外面不時有車輛排隊等候。將地庫停車場改裝成汽車陳列室會減少會展訪客可用的泊車位數目。儘管如此，商務及經濟發展局局長和運輸署署長均認為，倘城市規劃委員會批准這宗申請，批准期限不應超過兩年。其他相關部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 於法定公布期的首三個星期內，當局共接獲四份公眾意見書，全部均反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合申請處所的規劃意向及灣仔北地區的交通需求；倘沒有迫切的泊車需要，申請處所應改為社區或康樂用途；批准這宗申請會令泊車位短缺的情況惡化；有關許可的有效期不應超過一年，以配合行政當局公布的泊車位供應標準的檢討；擬議臨時汽車陳列室會導致車輛在路旁違例停泊或空轉引擎，令交通情況惡化並造成污染；以及申請處所屬公眾設施，不應在沒有公開招標的情況下出租。灣

仔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 10 段所作的評估，規劃署認為臨時商店及服務行業(汽車陳列室)的用途可予容忍兩年。有關理由撮述如下：
- (i) 擬議臨時汽車陳列室自二零零三年起已於地庫停車場運作，並不會影響公眾使用上面的休憩用地，因此從土地使用的角度而言，有關建議並非不可接受；
 - (ii) 申請人並無按城市規劃委員會之前所建議，減低擬議用途的規模為公眾提供更多泊車位。申請人解釋，根據泊車需求記錄，會展舉行大型活動期間，會展(第一期)及毗鄰發展項目的停車場尚有空置的泊車位，倘維持擬議汽車陳列室的現有規模，不會對灣仔北地區的泊車情況造成任何不良影響；
 - (iii) 商務及經濟發展局局長和運輸署署長均不反對這宗申請，但認為倘若城市規劃委員會批准這宗申請，有關許可的有效期不應超過兩年，因為泊車需求可能會隨時間及申請處所四周的持續發展而改變，同時亦可讓政府在顧及公眾的利益的前提下更有效地掌控公眾停車場的供求；
 - (iv) 關於安全方面，申請人已採取措施，以符合消防安全的規定。另外，預計擬議汽車陳列室不會對附近地方造成嚴重不良影響；以及
 - (v) 至於公眾意見方面，上述評估亦相關。關於泊車位的需求及供應標準，運輸署署長認為會展應不時檢討其泊車位需求，而政府亦會檢討泊車政策，並會在有需要時研究改善措施。關於地契方面，地政總署港島東地政專員表示，有關地段屬私人持有，而地契並無

條文或契約規定地段擁有人需透過公開招標出租申請處所。至於把申請處所作其他用途的建議，經考慮運輸署署長的意見後，有關處所應保留作公眾停車場以應付該區的泊車需求。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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。有關許可屬臨時性質，有效期為兩年而並非所申請的三年，至二零一八年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在有關處所內舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的車輛數目無論何時均不得超過 345 輛；
- (c) 申請處所泊車區的訪客人數無論何時均不得超過 300 人；
- (d) 申請人須聘請一名獨立專業人士監察機械式監察系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，以及每月擬備監察報告；
- (e) 聘請一名認可人士每兩個月審查監察系統及就申請處所泊車區的訪客人數擬備監察報告；
- (f) 就上文(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出申請處所泊車區的訪客人數有否出現違規情況，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月二十九日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守進行上述規劃許可附帶條件(a)至(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員提問。她於此時離席。]

議程項目 7

其他事項

26. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。