

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年十一月二十六日上午九時舉行的

第 431 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

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

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
劉星先生

秘書

因事缺席

李偉民先生

李行偉教授

梁宏正先生

李律仁先生

鄧淑明博士

邱麗萍女士

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
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年十一月十二日第 430 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」)二零一零年十一月十二日第 430 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。

荃灣及西九龍區

[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 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/KC/1 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/24》，把葵涌業成街 14 至 15 號由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/1 號)

3. 秘書報告，林惠霞女士已就此議項申報利益，原因是她在葵涌擁有一個單位。委員備悉林女士尚未到席。

簡介和提問部分

4. 規劃署代表高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生及申請人的代表馬培熙先生和馬健晉先生此時獲邀出席會議。

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。李鑫生先生繼而獲邀向委員簡介這宗申請的背景。李先生報告，當局收到立法會秘書處於二零一零年十一月二十三日致規劃署署長的信件。該信轉達嘉翠園業主委員會反對這宗申請的理由，而信件已在會上提交，以供委員參考。李先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

[方和先生此時到達參加會議。]

建議修訂

- (a) 申請人建議把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以便把現時樓高四層的工業大廈整幢改裝為設有 43 500 個靈灰龕的靈灰安置所。申請人亦建議把「靈灰安置所」列為第一欄用途，而「宗教機構」則列為第二欄用途；
- (b) 申請地點位於仍有工業大廈／貨倉運作的工業區內。申請地點可由屬於斜面掘頭路的業成街前往。業成街部分範圍是由東聯工業大廈業主立案法團負責維修保養的通道，葵興港鐵站位於其西面約 300 米之處，而嘉翠園則位於其東面約 170 米之處；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

政府部門的意見

- (c) 地政總署荃灣葵青地政專員表示，有關契約載有一些不容許擬議靈灰安置所運作的條文。倘若當局給予規劃許可，地段業權人須申請契約修訂；
- (d) 工業貿易署署長不支持這宗申請，原因是他認為任何有關「工業」用地的改劃用途地帶建議均須予以

全面考慮。若當局再批准改劃用途地帶的申請，他關注到是否有足夠的工業土地以應付對工業樓面空間的需求；

- (e) 運輸署署長不同意這宗申請，原因是申請人未有提供資料，述明在清明節及重陽節期間和這些節日前後一個月內，擬議發展對車輛及行人所造成的影響評估。此外，申請人亦應評估對港鐵服務以外的公共交通服務的需求；
- (f) 警務處處長不支持這宗申請，原因是人羣在該區聚集會造成危險。現時並無公共交通工具直接前往申請地點，而附近亦沒有公共泊車設施。業成街只有一邊設有狹窄的行人路，該行人路不宜讓大量掃墓者步行進出申請地點。申請地點只提供 32 個泊車位，但估計在清明節及重陽節期間會有數百部車輛進入業成街。這宗申請從人羣管理和公眾安全的角度而言對警務工作產生重大的影響；
- (g) 環境保護署署長認為，除了「不會燃燒香燭或衣紙」外，這宗申請並無提供任何與環境有關的資料。考慮到這些活動是傳統中國禮儀，他質疑該項說法是否真實。申請人須就有關建議提供進一步資料／評估。當局亦須留意嘉翠園業主委員會就這宗申請所關注的問題；

公眾意見

- (h) 當局於二零一零年九月二十四日公布這宗申請，以供公眾查閱。在公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 679 份公眾意見書，所有意見書均反對這宗申請。提出公眾意見的人士包括一名立法會議員及九名葵青區議員、附近工業／住宅大廈的公司和業主委員會、嘉翠園居民及公眾人士。當局亦收到東北葵涌民主民生聯盟提交的一個橫額，當中載有大約 1 400 個反對這宗申請的簽名；

- (i) 反對這宗申請的主要理由包括擬議靈灰安置所與附近住宅區在土地用途方面不相協調；擬議發展會造成負面的交通和環境影響，並對附近工人／居民造成負面的心理影響；以及葵涌已有三塊擬議靈灰安置所用地，無須在申請地點設置多一間靈灰安置所；
- (j) 葵青民政事務專員報告，葵青區議會社區事務委員會亦通過一項動議，反對擬議的靈灰安置所申請；

規劃署的意見

- (k) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請，現將有關評估概述如下：
 - (i) 根據規劃署於二零一零年九月進行(城規會於二零一零年九月十七日通過)的「二零零九年全港工業用地分區研究」(下稱「分區研究」)，鑑於該區的工業用途普遍仍屬活躍及具規模，當局建議保留有關的「工業」地帶。現有「工業」地帶的規劃恰當，可確保工業樓面空間的供應充足；
 - (ii) 擬議的靈灰安置所用途並不符合分區研究所列的選址準則。擬議發展與周圍土地的用途不相協調，原因是申請地點位於已完全發展及仍然運作的工業區的中心位置，與最接近的住宅發展的距離為 170 米。現時亦無公共交通工具直接前往申請地點；
 - (iii) 由於當局已在葵涌選定三塊靈灰安置所用地，因此不支持在位處仍然運作的工業區內的申請地點作零散的靈灰安置所發展；
 - (iv) 申請書內並無提供評估，以證明擬議的靈灰安置所不會對附近地區的交通及環境造成負面影響。此外，申請人未有提供資料，述明在清明

節及重陽節期間和這些節日前後一個月內採取的特別人羣管理措施，以確保公眾安全；以及

- (v) 倘批准這宗改劃用途地帶申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會對附近地區的交通及環境造成負面影響。

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。馬培熙先生借助 Powerpoint 投影片，提出以下要點：

- (a) 申請人擬分三期興建擬議的靈灰安置所，每期會發展大樓的一個樓層，涉及 14 500 個靈灰龕。大樓地面會有一個疊架式停車場，提供 32 個泊車位；
- (b) 申請人財政穩健，並會以信託形式成立一個管理基金，由一間本地金融機構負責管理，該信託將由二零一一年運作至二零四七年。申請人擬提供一間私人靈灰安置所，每個靈灰龕的價錢約為 10,000 元，屬於負擔得來的價錢，該等靈灰龕會以長期方式由二零一一年出租至二零四七年。關於擬議靈灰安置所的設計及運作，申請人已研究東京多間靈灰安置所(在播放 Powerpoint 投影片期間向委員展示這些靈灰安置所的照片)；
- (c) 擬議靈灰安置所可經由業成街前往，該街道在公眾假期大致上屬於寧靜。當局在本年重陽節期間曾進行交通量點算工作，結果顯示由上午八時至下午六時總共有 110 部車輛進入／離開業成街，即當日每小時只有 9.1 個小客車單位。此外，根據申請人就業成街一帶所有工廠大廈的核准建築圖則進行的調查發現，這些工廠大廈只有共 114 個泊車位，顯示這些工廠所產生的交通流量並不太多；
- (d) 交通影響評估已在會上提交，以供委員參閱。交通影響評估預計，擬議靈灰安置所產生的交通流量為 830 個小客車單位，每小時的車輛荷載為 28 個小

客車單位。擬議靈灰安置所產生的交通量極少，對現時的交通情況應該不會造成任何影響；

- (e) 每年約有 10 天(包括清明節及重陽節，以及緊接這兩個節日之前和之後的星期六和星期日)視為「節日期間」，在「節日期間」預計會有最多拜祭人士前往擬議靈灰安置所。申請人建議採取行政措施，以紓緩可能出現的交通影響，該項措施是把三分之一的靈灰龕編為「甲類」，而其餘的靈灰龕則屬「乙類」。只有「甲類」靈灰龕的拜祭人士才可通過預約方式在「節日期間」到擬議的靈灰安置所拜祭。這些限制會在靈灰龕的租賃協議中清楚列明；
- (f) 參照有關方面就沙羅洞擬議靈灰安置所擬備的交通影響評估研究，申請人估計在「節日期間」每日的拜祭人數約為 5 000 人(比率為每個靈灰龕 0.28 人)，而在繁忙時間內每小時的拜祭人數約為 720 人；
- (g) 關於管制車輛進出及拜祭人數的措施，申請人建議除了殘疾人士車輛及申請人所提供的免費穿梭巴士外，其他車輛一律不得進入擬議的靈灰安置所。在「節日期間」，申請人會進行人數點算工作，以確保拜祭人士總數不會超過每層 500 人。申請人亦特別指出由葵興港鐵站通往申請地點的路線，拜祭人士可沿該路線步行進出擬議的靈灰安置所；
- (h) 所採取的環保措施包括：(i)禁止燃燒香燭；(ii)限制車輛出入；(iii)在天台闢設綠化地帶；以及(iv)維持現有工廠大廈的正面外牆(雖然申請人已擬備外牆的其他設計供委員考慮)；以及
- (i) 雖然嘉翠園居民提出強烈反對，但他們無須沿業成街步行至港鐵站。他們可採用位於工業街的較短路線前往港鐵站。

7. 馬培熙先生在回應一名委員的詢問時表示，他並無任何從嘉翠園拍攝的申請地點照片，但根據一些電視片段，他發現從嘉翠園可見到有關大廈的天台及業成街。

8. 一名委員詢問為何申請人提出的數據與交通影響評估所載的有所不同，以及為何交通影響評估並未包括申請人所提出有關擬議靈灰安置所帶來人流的結論。馬培熙先生表示，把靈灰龕編為「甲／乙類」是申請人本身建議的行政措施，並不包括在交通影響評估內。此外，他認為交通影響評估表 3 所載有關擬議靈灰安置所運作最初數年估計的拜祭人士比率頗為主觀。不過，交通影響評估預計若靈灰龕按每年 4 000 個的比例出租，則拜祭人士比率會隨時間下降。經過多年後，拜祭人士比率會降至每個靈灰龕 0.3 個人，與 Powerpoint 投影片所示每個靈灰龕 0.28 個人的預算頗為接近。

9. 同一名委員詢問在 Powerpoint 投影片中提出的行人流量數據是否申請人本身而非交通顧問的預算。馬培熙先生表示已參考顧問所擬備的交通影響評估的結果，但申請人認為亦應參考有關方面就沙羅洞擬議靈灰安置所擬備的研究，原因是沙羅洞屬於環境易受影響的地區，而且在該項研究中建議的人羣管制措施較為嚴格。

10. 一名委員詢問(i)在交通影響評估報告中確定拜祭人士比率將有所更改的準則是什麼；(ii)當局曾否就到靈灰龕拜祭人士每次拜祭時間的長短作出估計；以及(iii)倘若在清明節及重陽節前後的月份拜祭人數上升，則「甲及乙類」靈灰龕的比例和價錢會否改變。馬培熙先生表示，由於他手頭上沒有具體資料，如有需要可在會後向委員提供補充資料。不過，須注意的是，申請人所採用的部分數據是根據沙羅洞擬議靈灰安置所研究而擬備的。主席表示，沙羅洞靈灰安置所建議並未提交城規會考慮，並質疑把有關的交通影響評估數據套用在擬議計劃上是否恰當。由於小組委員會將在會上就這宗申請作出決定，因此所有相關資料須在會前提交。

11. 杜錦標先生表示，由於有關的交通影響評估只在會上提交，他只能略為審視該報告。他表示，大致來說，交通影響評估所涵蓋的範圍不足，而且整體上低估了擬議靈灰安置所造成的交通影響。他表示，由於到擬議靈灰安置所拜祭的所有人士

均須經過業成街，因此控制人流容量的行人路線關鍵路段應為業成街狹窄的行人路，而非交通影響評估所指的闊 4.5 米樓梯。另一方面，雖然申請人聲稱會照顧到長者和殘疾人士，但該段長樓梯並不適合殘疾人士使用，而在交通影響評估內並無提供任何補救措施。關於交通流量問題，交通影響評估並無包括提供公共交通服務事宜及殘疾人士車輛和免費穿梭巴士所造成的交通影響。

12. 一名委員詢問申請人打算引用顧問所擬備的交通影響評估抑或其本身在 Powerpoint 投影片中提出的數據，以支持這宗改劃用途地帶申請；若引用兩組數據，則申請人如何調和兩組互相矛盾的數據。馬培熙先生回答說，這宗申請引用了兩組數據。交通影響評估內的資料主要關於交通流量；而另一方面，在 Powerpoint 投影片中提出的數據則涉及為減低在「節日期間」的行人及車輛流量而建議採取的行政措施。

13. 副主席詢問申請人如何確保可妥為落實並執行與環境及人羣管制有關的行政措施。馬培熙先生表示，保安員會嚴格執行禁止燃燒香燭的措施，而接待處亦會監察進入擬議靈灰安置所的情況。拜祭人士須遵守擬議靈灰安置所管理層所訂明的限制。

14. 主席詢問是否有任何關於東京靈灰安置所的靈灰龕數目的資料。馬培熙先生回答說，正法寺墓苑約有 5 000 至 6 000 個靈灰龕，總樓面面積約為 500 平方米；而東京御廟則有 6 000 個靈灰龕。在東京御廟，靈灰龕是放置於密封範圍內，若有拜祭人士到來，有關的靈灰龕會由存放區轉移至靈灰安置所的指定範圍，讓有關人士拜祭先人。香港人未必認為這項安排可以接受。

15. 一名委員詢問每個靈灰龕 10,000 元的價錢是否屬於年費，以及如信託的款項不足會採取什麼措施。馬培熙先生表示，倘若這宗申請獲得批准，有關靈灰龕會以長期方式出租予顧客，租期由二零一一年至二零四七年，而他們只需繳付 10,000 元作為整個租賃期的費用。有關信託會由銀行管理，若款項不足，申請人會向信託注資，以確保有足夠款項讓擬議的靈灰安置所繼續運作。申請人亦打算撥出一定數目的靈灰龕作捐贈用途，以幫助有需要人士。

16. 一名委員詢問正法寺墓苑是否在鄰近地區進行住宅發展前已經存在。馬培熙先生回答說，正法寺墓苑是位於人口稠密的住宅區內的新靈灰安置所發展項目。部分墳墓設於住宅發展毗鄰的庭院內。不過，馬培熙先生補充說，他未能肯定這種設計在香港是否屬於可以接受。

17. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有其他提問，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人代表。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

18. 一名委員表示，雖然負面交通影響是一項重要的考慮因素，但當局亦須顧及居民所關注的問題。不過，擬議靈灰安置所的管理詳情及靈灰龕價錢不應為這宗改劃用途地帶申請的相關考慮因素。主席補充說，有超過 600 份公眾意見書基於環境、交通及心理因素而反對這宗申請。此外，嘉翠園業主委員會亦就這宗申請進行請願，其表達反對申請理由的信件副本已在會上提交。

19. 一名委員表示，中國和日本的文化有所不同。日本的廟宇及靈灰安置所大部分均屬私人擁有，而且以商業模式經營，並沒有宗教背景。該名委員表示，即使擬議靈灰安置所完全密封，而且位於與住宅發展有一段距離的用地內，居民仍然會認為有關建議不可接受。

20. 一名委員表示，這宗申請的兩項主要考慮因素是居民的反對意見和重陽節及清明節期間的潛在交通問題。考慮到擬議靈灰安置所與住宅發展的距離，有關建議不為居民所接納是可以理解的。當局亦未能確定用以減低交通影響的擬議行政措施是否得以妥為落實。該名委員不支持這宗申請。

21. 一名委員表示靈灰安置所是必要設施，主要問題是應設於哪裏。就有關申請而言，擬議靈灰安置所設於仍然運作的工業區內，很多政府部門因各種理由而不支持申請。區內居民及工業經營者亦反對這宗申請。雖然申請人已建議採取行政措施

以減低負面的交通及環境影響，但亦可能難以確保有關措施獲得嚴格遵從。有見及此，該名委員不支持這宗申請。

22. 一名委員表示未能支持這宗申請，原因是交通影響評估及在 Powerpoint 投影片中提出的交通數據流於主觀和不能接受。把靈灰龕劃為「甲／乙類」的行政措施並不妥當。鑑於「乙類」靈灰龕的拜祭人士不得在「節日期間」進入擬議的靈灰安置所，他們很可能集中在這些期間前後的同一個周末到訪，引致該區出現嚴重的交通問題。此外，狹窄及斜面的業成街不適合大量行人經過。

23. 副主席表示不信服申請人所提的論據。有關「甲／乙類」靈灰龕的擬議預約制度很易被濫用，原因是到「甲類」靈灰龕拜祭的權利可轉移給「乙類」靈灰龕的顧客。關於禁止燃燒香燭的措施，經驗顯示拜祭人士可能沿附近街道燃燒香燭，導致更大的交通和環境問題。他亦認為居民的關注大致合理。此外，由於對作港口後勤用途及物流業的土地的需求殷切，批准這宗申請即意味着失去作該等用途的工業土地，因此不宜使用有關的「工業」用地發展靈灰安置所。主席表示，根據規劃署進行的分區研究，在有關地區的貨倉仍然運作。

24. 一名委員表示，由於有關的交通影響評估只在會上提交，委員只能略為審視交通影響評估報告。不過，委員注意到交通顧問並未在交通影響評估報告內作出結論，表示行人流量方面不會有問題，並認為交通影響評估所涵蓋的範圍不足。舉例說，報告並無提供有關每次到靈灰龕拜祭時間長短的資料，因拜祭時間長短亦會影響行人流量。該名委員認為在 Powerpoint 投影片中提出的數據並不可靠。由於經營靈灰安置所業務的利潤甚高，該名委員亦關注到批准這宗申請會立下不良先例，吸引在該區設立更多靈灰安置所。該名委員不支持這宗申請。

25. 一名委員表示，由於香港每年的死亡人數達到 50 000 人，在交通影響評估內作出每年出租 4 000 個靈灰龕的假設可能低估了有關情況。單憑交通影響評估報告的不足之處已構成拒絕這宗申請的理由。該名委員詢問若日後有「靈灰安置所」用途的申請符合所有技術要求，當局可否單單基於區內人士反對而拒絕該項申請。秘書回答說，根據城市規劃委員會的既定

做法，區內人士反對只是評估申請的其中一項考慮因素。主席補充說，區內人士須提出理由以支持其反對，而委員須顧及屬於相關考慮因素的反對理由。心理或風水影響等反對理由未必是相關考慮因素。

26. 秘書表示，秘書處現正擬備一份有關「靈灰安置所」用途申請的城市規劃委員會規劃指引。城規會在評估該等申請時，可決定區內人士的反對應佔多少比重。

27. 一名委員詢問會否在指引中定出靈灰安置所與住宅發展之間的最少距離。主席表示，在兩項土地用途之間訂明某段距離未必是恰當的做法，原因是當局亦須考慮有關用地的地形、周圍環境及其他分隔的土地用途。每宗申請須按個別情況考慮。秘書在回應一名委員的詢問時表示，指引草擬本會於稍後提交城規會考慮，以徵求其同意。

28. 杜錦標先生表示同意委員就擬議靈灰安置所造成的交通影響而提出的意見。有關的交通影響評估不可接受，原因是其涵蓋範圍及準確程度均有不足之處。

29. 主席總結說，委員不支持這宗申請。經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 10.2 段所載的拒絕申請理由，並同意應適當修訂有關理由，以反映委員在會上表達的意見如下：

- (a) 擬議發展位於仍然運作的工業區的中央位置，鄰近住宅發展項目，與周圍土地的用途不相協調；
- (b) 業成街屬於斜面掘頭路，其中一邊只有一條狹窄的行人路，不宜用作擬議靈灰安置所的通道。申請書內沒有提供足夠資料／評估，以證明在作出擬議的用途地帶修訂後，擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成負面影響。此外，申請人未有提供足夠資料，以證明為確保公眾安全而在清明節及重陽節期間和這些節日前後一個月內採取的特別人羣管理措施可以接受；以及

- (c) 倘批准這項改劃用途地帶的建議，會為該區的其他同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些要求均獲批准，累積影響所及，會對附近地區的交通及環境造成負面影響。

[會議小休五分鐘，於上午十一時四十分恢復進行。]

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K3/3 申請修訂《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》，把旺角廣東道 1145 至 1153 號名駒企業大廈 (九龍內地段第 2931 號 A 分段餘段、B 分段、C 分段、D 分段及餘段)由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶 (都會規劃小組委員會文件第 Y/K3/3 號)

30. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十一月十八日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間處理運輸署及渠務署所提出的意見和關注事宜。

31. 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。小組委員會並同意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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/360 擬在劃為「綠化地帶」的葵涌毗鄰新九龍內地段第 5980 號(荔枝角 400 千伏變電站)的政府土地闢設公用事業設施裝置(鋼質電纜支架、高架石屎平台及地面石屎槽)，以把 400 千伏連接至荔枝角變電站(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/360 號)

32. 小組委員會備悉申請人於二零一零年十一月九日要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間處理有關政府部門就申請所提出的意見。

33. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K2/193 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的油麻地新填地街 197 至 197A 號[九龍內地段第 8440 號和第 10129 號]闢設辦公室(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/193 號)

34. 秘書報告說，《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》現正根據《城市規劃條例》第 5 條展示給公眾查閱，為期兩個月，至二零一零年十二月二十九日止。該分區計劃大綱草圖為涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」地帶收納主水平基準上 80 米的建築物高度限制。二零一零年十月二十九日，當小組委員會考慮規劃申請編號 A/H5/387 時，同意由於該申請地點涉及分區計劃大綱圖的一個修訂項目，而該分區計劃大綱圖仍正展示供公眾查閱，未能確定會否接獲任何相關的相逆申

述，因此須就延期考慮申請是否恰當徵詢法律意見。由於尚未取得法律意見，規劃署建議應同樣延期考慮這宗申請。

35. 經商議後，小組委員會同意延期考慮這宗申請，以待取得法律意見。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/100 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的
荃灣汀九第 399 約地段第 253 號 A 分段餘段、
第 261 號及第 388 號以 0.75 倍地積比率
作屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/100 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬以 0.75 倍地積比率作屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而荃灣民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第10段所作的評估，並不反對申請。「住宅(丙類)」地帶規定最高地積比率可由0.4倍提高至0.75倍，但前提是青山公路對擬議發展所造成的噪音影響可予以紓緩，而有關情況必須符合城規會的要求。申請人為支持其申請，已進行交通噪音影響評估和收納自我保護的樓宇設計。就此，環境保護署署長從環境的角度而言，並不反對申請。消防處所提出的技術問題可透過附加規劃許可附帶條件解決。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按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十一月二十六日止。除非在該日期前，現時所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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 設計並採取噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人留意：

- (a) 地政總署荃灣／葵青區地政專員的意見，即須在申請獲批給許可後申請修訂契約；以及
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/123 擬在劃為「綠化地帶」的
深水灣徑 8 至 12 號旁的土地闢設煤氣調壓室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/123 號)

40. 秘書報告說，這宗申請由香港中華煤氣有限公司提出，而該公司與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)有關連。陳旭明先生已就這宗申請申報利益，因為他目前與恒地有業務往來。梁宏正先生亦已就這宗申請申報利益，因為他擔任一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地主席的家人的私人捐獻。委員備悉梁先生已就未能出席會議致歉。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

41. 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) 擬議煤氣調壓室；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而南區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (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。提出這宗申請，是爲了重置深水灣徑 8 至 12 號的現有煤氣調壓室。擬議煤氣調壓室對維持該區穩定的供氣壓力實屬必要。申請人已證明並無其他合適用地可供使用。擬議煤氣調壓室規模細小，會設於現有行人徑欄杆後方的草坪邊緣，不大可能會對附近地區的自然環境、景觀和行人流量造成負面影響。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 10 所載的相關準則。由於申請地點位於「綠化地帶」，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，確保不會對景觀造成負面影響。

42. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

43. 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。這項許可有效至二零一四年十一月二十六日止。除非在該日期前，現時所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。這項許可另須附加下列條件：

- 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。

44. 小組委員會亦同意告知申請人須留意：

- (a) 機電工程署署長就煤氣調壓室的設計提出的意見；以及

- (b) 渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人須在展開挖坑工程之前與渠務署聯絡。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/63 擬在劃為「休憩用地」地帶的
石澳大浪灣村 29 號地下(部分)經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H18/63 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬議食肆；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人擔心擬經營的食肆會對大浪灣村造成負面影響，例如帶來噪音滋擾、違例泊車和晚間交通問題，以及污染大浪灣泳灘，故反對這宗申請。他亦認為有關處所多年來一直為訪客提供優質服務，擬設的食肆實屬多餘。另一名提意見人查詢大浪灣村的寮屋編號，並詢問是否容許進行食肆用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。這宗申請涉及把一座單層構築

物內現有土多的部分範圍改建作食肆，這項土地用途與附近地區並非不相協調，因為附近亦有為大浪灣泳灘訪客而設的商店。擬經營的食肆規模細小，不大可能會對附近地區造成負面影響。批准這宗申請並不違反「休憩用地」地帶的規劃意向，因為倘若「休憩用地」地帶訂有發展時間表，政府便會清拆有關寮屋。至於區內人士所關注的問題，擬設的食肆規模細小，不大可能會引起違例泊車或晚間交通等問題，預計亦不會帶來重大的環境問題。至於當局何以准許經營食肆，地政總署表示食肆用途與該座已登記構築物的記錄用途屬同一類別。

46. 一名委員詢問擬設食肆所供應的食物種類。林先生說，申請人打算申請經營小食食肆。根據申請人先前向食物環境衛生署提出的一宗申請，申請人打算售賣「甲類」食物，包括麵食、水餃、油菜、非酒類飲料和預製食物。

商議部分

47. 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。這項許可有效至二零一四年十一月二十六日止。除非在該日期前，現時所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。這項許可另須附加下列條件：

- 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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人須留意：

- (a) 渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人應與渠務署聯絡，以確定是否有必要提供雨水收集及排放系統；
- (b) 環境保護署署長的意見，即須遵守相關的污染管制條例，並須根據《水污染管制條例》就擬設食肆所產生的額外廢水排放量申請牌照；以及

- (c) 食物環境衛生署署長的意見，即有必要在食肆開業之前先取得食物業牌照。

[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提問。他此時離席。]

九龍區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/239 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
馬頭角炮仗街 180 至 188 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/239 號)

49. 這宗申請由 Hillgold Ltd. 提出，而該公司與裕泰興有限公司有關連。陳旭明先生已就此議項申報利益，因為他目前與裕泰興有限公司有業務往來。由於申請人已要求當局延期考慮這宗申請，委員認為陳先生可留在會議席上。

50. 小組委員會備悉申請人代表於二零一零年十一月五日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間準備支持申請的補充資料。

51. 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。小組委員會並同意，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有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 11

其他事項

52. 餘無別事，會議於早上十一時結束。