

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一六年十月十四日上午九時舉行的  
第 567 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

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

Mr C.Y. Chan

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

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**

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

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

曾志宗先生

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年九月三十日第 566 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，都會規劃小組委員會二零一六年九月三十日第 566 次會議記錄草擬本第 9(g)(ii)段第四行有打字錯誤，應修訂為 "...planned columbarium development in the area. ~~C of~~ *for* T also had..."。
2. 上述會議記錄草擬本在作出以上修訂後獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

[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。]

[何安誠先生此時暫時離席。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/TY/132

擬在劃為「工業」地帶的青衣青衣市

地段第 98 號清甜街

關設臨時混凝土配料廠(為期五年)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/132C 號)

---

4. 秘書報告，文件的替代頁(第 11 頁)已於二零一六年十月十三日發給各委員。

5. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 林光祺先生 | } | 過往與艾奕康公司及弘達公司有業務往來；                             |
| 余烽立先生 |   |   |
| 劉興達先生 | — | 目前與艾奕康公司及弘達公司有業務往來；以及                           |
| 何安誠先生 | — | 目前與弘達公司有業務往來，過往則與艾奕康公司有業務往來，而其公司目前的業務與混凝土配料廠有關。 |

6. 小組委員會備悉余烽立先生尚未到席，而何安誠先生則已暫時離席。由於林光祺先生及劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

7. 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) 擬闢設臨時混凝土配料廠，為期五年；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 49 份主要由個別人士提交的公眾意見書。公眾意見書反對這宗申請，主要理由是擬議發展會造成負面交通和環境影響，對

在附近工作的人士的健康有影響。葵青民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議混凝土配料廠與附近那些與工業有關的發展項目並非不相協調。雖然警務處處長表示清甜街的交通量已經十分繁重，但其他相關政府部門(包括運輸署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決警務處處長所關注的交通問題。至於公眾意見，上述評估亦相關。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士在回應一名委員的提問時說，反對這宗申請的物流公司緊鄰申請地點的北面。

9. 洪女士回應另一名委員的提問說，她手頭上沒有關於全港混凝土配料廠整體供應的資料。然而，青衣有兩間混凝土配料廠，一間位於青衣島西面，於二零一二年獲批准；另外一間則位於北部；兩間混凝土配料廠仍在運作。此外，小組委員會稍後會考慮兩宗涉及担杆山路混凝土配料廠的規劃申請。洪女士回應該名委員的進一步提問說，根據申請人所提供的資料，在混凝土變乾之前，由混凝土配料廠前往工地最長時間約需一小時。

10. 副主席查詢有關擬議發展的作業時間及可能造成的影響，尤以在星期日及公眾假期運作方面。洪女士回應說，就青衣所有獲批准闢設混凝土配料廠的申請而言，申請人建議的作業時間一般由星期一至星期六上午七時至晚上七時；如有需要，或會延長至包括星期日及公眾假期。由於申請地點位於主要有船塢、油庫及其他工業用途的地區，預期擬議發展在交通及環境方面造成的負面影響極為輕微。

#### 商議部分

11. 主席說，申請地點涉及先前一宗作相同用途並獲批給為期三年許可的申請。在規劃許可有效期內，申請人提交了建築圖則。倘申請獲批准，申請人在完成處理有關土地的事宜後，

擬議發展便可開始投入運作。環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應主席的提問說，擬建的混凝土配料廠屬於受《空氣污染管制條例》規管的「指明工序」，申請人必須符合環保署的空氣質素規定，才會獲發牌照。至於混凝土配料廠所發出的工業噪音，則受《噪音污染管制條例》規管。鄧先生又表示，由於申請地點位於劃為「工業」地帶的地方，預期在擬議混凝土配料廠落實合適的環境影響緩減措施下，應不會造成無法克服的環境影響。

12. 主席留意到在擬議發展開始運作之前，為符合建議的規劃許可附帶條件(b)及(d)項，申請人須提交各種資料，因此建議加入設有時限的條款，讓申請人有時間提交所需的資料。小組委員會同意應修訂規劃許可附帶條件(b)及(d)項，訂明申請人須在 12 個月內履行有關條件，而有關撤銷許可的條款亦須作相應修訂，訂明倘申請人沒有在指明日期履行該兩項規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷。

13. 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，有效期為五年，至二零二一年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不可導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在擬議發展開始運作之前，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交交通管理計劃、應變計劃，以及相關的緩解影響措施和申請地點內的交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 落實交通管理計劃、應變計劃，以及相關的緩解影響措施及申請地點內的交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)及(e)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；
- (g) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(d)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；以及
- (h) 倘在擬議發展開始運作之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)及(d)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。」

14. 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。

[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。洪女士於此時離席。]

[何安誠先生此時返回席上。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TY/134

擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶及部分位於《青衣分區計劃大綱圖》規劃範圍界線外的青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/134 號)

---

15. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與 LLA 公司及彼安托公司有業務往來；以及     |
| 何安誠先生 | — | 其公司過往與彼安托公司有業務往來，該些業務與這宗申請無關 |

16. 小組委員會備悉，申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請。由於劉興達先生及何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

17. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年九月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 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／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

## 港島區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/405 擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港灣仔皇后大道東 200 號蕙滙現有室外休憩用地闢設露天飲食設施／室外休憩用地  
(修訂已核准的總綱藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/405A 號)

---

19. 秘書報告，有關替代頁(文件第 1 及 14 頁和附錄 VI 第 1 頁)已於二零一六年十月十二日送交各委員。

20. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會非執行董事；      |
| 黃令衡先生<br>(副主席)               | — | 為市建局上訴委員會的副主席；     |
| 劉興達先生                        | — | 目前與市建局有業務往來；       |
| 邱浩波先生                        | — | 為市建局灣仔分區諮詢委員會的前委員； |
| 潘永祥博士                        | — | 為市建局董事會非執行董事；      |

- 張國傑先生
  - 其公司目前與市建局有業務往來，以及
  - 過往與呂元祥公司有業務往來；
- 馮英偉先生
  - 為市建局市區更新基金有限公司董事會成員；以及
- 何安誠先生
  - 目前與呂元祥公司有業務往來。

21. 小組委員會備悉主席、副主席、劉興達先生、潘永祥博士和張國傑先生涉及直接利益，並同意應請他們就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，倘有關事項涉及法定時限，主席或副主席應出於必要而繼續主持會議。由於主席須提早離席，小組委員會同意由副主席接手，就此議項主持會議，但須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。由於邱浩波先生並無涉及直接利益，而馮英偉先生和何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[主席、劉興達先生、潘永祥博士和張國傑先生於此時離席。余烽立先生於此時到席。]

#### 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) 擬闢設露天飲食設施／室外休憩用地(修訂已核准的總綱藍圖)；
- (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」)收到合共 22 份公眾意見書，當中有 5 份表示支持、14 份表示反對和 3 份提供意見。表示支持的主要理由是有關建議會營造更優閒的環境，促進社區共融；增闢可供市民享用的室外地方是好事；以及會提高該處食肆的吸引力和競爭力。表示反對的主要理由是沒有需要增闢地方設置飲食設施；有關建議會造成噪音污染及衛生問題，吸引車輛停泊而使區內居民及行人受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展規模細小，不會影響已核准的總綱藍圖所涉綜合發展項目的主要發展參數，也不會影響毗鄰的公眾休憩用地或阻塞廈門街休憩處的後面入口。預計擬議發展不會對環境、噪音、交通、排水、排污及視覺造成重大的負面影響。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

#### *劃定用地的分界*

23. 兩名委員留意到這宗申請所涵蓋的地方(即用地 A、B 及 C)面積細小，並表示擔心假如有關地方未有清楚劃界的話，擬議露天飲食設施或會延伸至這些地方以外的毗鄰公眾休憩用地。可能出現的侵佔公眾休憩用地作私人用途情況，或會引致公眾作出投訴。一名委員詢問有關用途是否會對行人流通造成影響。高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應說，這宗申請所涉及的地方毗鄰現有食肆。用地 A 及 B 已由所採用的不同鋪築材料劃分，用地 C 目前以圍板隔開，但亦可採用類似的鋪築處理方法。如文件繪圖 A-3 所顯示，將會闢設邊界圍欄把用地 C 的擬設露天飲食設施與公眾休憩用地分隔。不過，由於用地 A 及 B 的闊度狹窄，未必適宜使用圍欄。盧女士續稱，三塊用地的面積由約 10 平方米至 50 平方米不等，可容納三至六張餐枱，每張餐枱設有兩張餐椅。有關阻礙行人流通的關注事宜，可透過現行管制機制(包括食物環境衛生署的發牌制度和土地契約)來處理。

24. 盧女士在回應一名委員的提問時表示，可施加一項規劃許可附帶條件，以確保有關地方以適當的設計特色來清楚劃分。

25. 盧女士回應另一名委員的提問說，為符合申領室外飲食的食物業牌照的要求，相關用餐區應毗鄰現有食肆。她再解釋用地 A、B 及 C 均毗鄰現有食肆。

### *用地 C*

26. 一名委員詢問，用地 C 現有的長椅是否須因應擬設露天飲食設施而移走。盧女士在回應時澄清，現有長椅毗鄰用地 C，而並非設於用地 C 範圍內。有關建議不會影響根據獲批准的園景設計總圖所栽種的現有樹木和所設置的長椅。關於用地 C 與現有長椅的銜接情況，盧女士表示申請人並無就這方面提交任何資料，但提交了美術概念圖，顯示將會闢設邊界圍欄把用地 C 與公眾休憩用地分隔。盧女士續說，倘移走現有樹木和長椅，可能須修訂已獲批准的園景設計總圖，而相關政府部門會採取適當的跟進行動。

27. 盧女士回應一名委員的提問說，申請人並無提供資料說明用地 C 的圍板(設於其私人處所)是否與所申請的用途相關。

### *公眾休憩用地*

28. 一名委員詢問申請人是否須就因擬設露天飲食設施而失去的室外空間作出補償。盧女士回應說，根據獲批准的園景設計總圖，須提供合共至少 3 967 平方米的公眾休憩用地，而擬設露天飲食的三個地方均不屬園景設計總圖內的公眾休憩用地部分。在最新的核准建築圖則內，並無就該三個地方訂明具體用途。由於目前的建議不會侵佔公眾休憩用地，因此無須就公眾休憩用地作出補償。

29. 一名委員詢問為何用地 B 有部分地方在文件圖 A-5 內顯示為休憩用地。盧女士回應說，有關部分其實是行人天橋，在總綱藍圖內私人休憩用地的部分之上。

### 行人流通和緊急車輛通道

30. 盧女士回應一名委員的提問說，囍滙現有的緊急車輛通道不會受有關建議影響。

31. 盧女士回應另一名委員的查詢時表示，囍滙可通過興建中的利東街行人隧道連接灣仔站，途經修頓遊樂場和莊士敦道地底的行人隧道。

### 商議部分

32. 一名委員認為，闢設露天飲食設施的建議可為該區引入更多富生氣的室外活動，令室內外的空間更為融合。一般來說，有關行人流通、緊急車輛通道和現有休憩設施的關注事宜，可透過管理和設計方面的措施來處理。不過，該委員關注到，用地 C 與其附近的公眾休憩用地的銜接問題須予解決。

33. 一名委員不支持這宗申請，因為三個地方的面積細小，用作露天飲食設施或會影響公眾人士享用毗鄰的公眾休憩用地。該委員擔心相關政府部門難以就露天飲食設施所產生的噪音及其他滋擾採取執管行動。該委員還認為用地 C 的問題特別嚴重。

34. 一名委員不支持這宗申請，理由是用地 C 圍封的地方有一個平台，對行人造成不便，與附近的公眾休憩用地接鄰會出現不協調的情況，阻礙行人流通。另一名委員亦不支持這宗申請，因為有關建議會佔用室外空間，令環境變得不舒適。

35. 一名委員認為，雖然用地 A 及 B 可能為囍滙的居民帶來負面影響，但若施加相關的規劃許可附帶條件(例如限制營業時間)，仍屬可以接受。不過該委員不支持有關用地 C 的建議，因為用地 C 會佔用現有通道空間一半的闊度，影響行人流動。

36. 另一名委員對這宗申請有所保留，因為擬議露天飲食設施會對附近居民造成負面的噪音影響。

37. 一名委員擔心有關建議可能阻塞周圍的狹窄行人通道。

38. 小組委員會大致同意有關建議不會減少所提供的公眾休憩用地，但或會對行人流通造成負面影響，尤以用地 C 為甚；並產生噪音滋擾。參閱文件第 8.1.4 及 8.1.9 段，秘書表示康樂及文化事務署和環境保護署對這宗申請不表反對或沒有負面意見，因為有關建議不會阻礙廈門街休憩處的行人流通，亦不會造成負面的環境影響。

39. 一名委員表示由於有關建議不會侵佔公眾休憩用地，阻礙行人流通未必是拒絕這宗申請的適當理由。不過，該委員認為噪音滋擾可能是拒絕這宗申請的適當理由。

40. 另一名委員詢問，倘這宗申請獲得批准，申請人是否需要就失去的私人休憩用地作出賠償。秘書回應表示，有關土地屬私人擁有，而公用地方的使用可能受公契規管。兩名委員認為，由於沒有關於根據公契使用所申請地方的資料，須要求申請人作出澄清。

41. 副主席表示，鑑於申請人未有提供足夠資料說明擬設露天飲食區的設計及布局，以顯示有關建議不會影響行人流通或造成噪音滋擾；而且亦無關於根據公契使用所申請地方的資料，延期就這宗申請作出決定，或許會較為恰當。小組委員會表示同意。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

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

## 九龍區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/734

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 79 號嘉士亞洲工業大廈 1 樓關設康體文娛場所(體育訓練場)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/734 號)

---

#### 簡介和提問部分

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年九月二十八日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

44. 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。

### 議程項目 7

#### 其他事項

45. 餘無別事，會議於上午十時五十分結束。