

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一八年三月十六日上午九時舉行的  
第 600 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

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

馮英偉先生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余鋒立先生

運輸署助理署長／市區  
黃伯周先生

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)  
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張國傑先生

何安誠先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生

規劃署城市規劃師／城市規劃委員會  
簡重思女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零一八年三月二日第 599 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」)二零一八年三月二日第 599 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。

## 香港區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H4/12

申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》，把位於香港中環上亞厘畢道香港聖公會建築羣和香港禮賓府、下亞厘畢道前中區政府合署、花園道聖約翰座堂及炮台里前法國外方傳道會大樓的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/12 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 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。

[霍偉棟博士此時到席。]

## 九龍區

### 議程項目4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K9/11            申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號  
S/K9/26》，把位於九龍紅磡溫思勞街 23 號的  
申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為  
「住宅(甲類)7」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/11 號)

---

5.        秘書報告，有關申請擬把「住宅(甲類)4」地帶改劃為  
「住宅(甲類)7」地帶，以便靈灰安置所得以繼續營運。下列委  
員已就此議項申報利益：

黃令衡先生  
(副主席)

何立基先生

} 現為私營骨灰安置所上訴委員  
會成員。

6.        由於黃令衡先生及何立基先生不涉及直接利益，小組委  
員會同意他們可留在席上。

7.        下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到  
席上：

葉子季先生            —        規劃署九龍規劃專員

徐美玉女士            —        申請人

張春杏先生            —        申請人的代表

## 簡介和提問部分

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。九龍規劃專員葉子季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) 擬把申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途，以便設於所涉建築物地下的靈灰安置所得以繼續營運；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人未能證明有關的靈灰安置所不會造成負面的交通影響。警務處處長對這宗申請有保留，因為當日後有關靈灰安置所內全部 606 個龕位均已入灰，而其他靈灰安置所的龕位亦已悉數使用時，便可能會對交通產生負面影響，亦會出現過度擠迫的情況。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，但指出溫思勞街一帶的殯儀業務頻繁，而九龍城區議員和區內居民曾多次投訴，指有人在街上燃燒紙紮祭品，造成空氣污染滋擾。民政事務總署九龍城民政事務專員表示，九龍城區議會一致通過決議，要求政府停止向紅磡區的靈灰安置所營辦者簽發殯葬商牌照，以及反對殯儀服務業務／靈灰安置所在紅磡區繼續擴展。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，城市規劃委員會共收到 48 份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自九龍城區議員、同一建築物高層單位的業主、附近建築物的業主立案法團、一名立法會議員、各界關注骨灰龕大聯盟及個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；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。把「靈灰安置所」納入第二欄用途，基本上並不符合申請地點及該區作住宅用途的規劃意向。有關靈灰安置所與同一建築物內的住宅用途及周邊的土地用途有所衝突，亦不符合城市規劃及土地契約的規定。根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-154 號，靈灰安置所設施只應設於非住用建築物內。批准這宗申請將立下不良先例，助長同類申請，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，不但會令靈灰安置所用途在紅磡的住宅區進一步擴展，還會令住宅區內土地用途相抵觸／不協調的情況加劇，亦可能令區內交通情況惡化，滋擾頻生。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

9. 主席繼而邀請申請人徐美玉女士闡述有關申請。申請人提出下列要點：

- (a) 根據政府統計處的資料，二零一七年的死亡人數為 46 000 人，其中 36 000 人選擇火葬，10 000 人選擇土葬。政府無法提供足夠的龕位以滿足全港市民的需求；
- (b) 有關的靈灰安置所以日租或月租形式提供龕位，供暫時存放骨灰之用，直至政府或華人永遠墳場可提供永久龕位為止，一般需輪候二至五年；
- (c) 由長生店臨時存放骨灰的方式並不恰當，對死者有欠恭敬；以及
- (d) 當《私營骨灰安置所條例》(下稱「《條例》」)於二零一七年六月生效後，骨灰安置所在獲發牌照前不可出租新的龕位，所以臨時存放先人骨灰仍有需要。家屬對於未能租用龕位以臨時存放先人骨灰感到難過。

[余烽立先生此時到席。]

10. 規劃署的代表及申請人陳述完畢，主席邀請委員提問。
11. 一些委員提出下列問題：
- (a) 備悉紅磡區約有 27 間靈灰安置所在未獲發規劃許可的情況下臨時存放骨灰，政府會否採取任何行動規管這類靈灰安置所？
  - (b) 申請人是否已為有關的靈灰安置所申請牌照，以及如何遵守牌照規定？
  - (c) 有關靈灰安置所須遵守的規劃規定為何？
  - (d) 紅磡區有否其他符合法定的規劃規定的替代位置可供臨時存放骨灰？
  - (e) 政府就臨時存放骨灰方面的過渡安排為何？
  - (f) 備悉有關的靈灰安置所是用作臨時存放骨灰，直至家屬為先人找到永久龕位為止。倘政府能夠提供足夠的臨時存放骨灰過渡安排，便不再需要有關業務。有鑑於此，這類業務可否視為臨時性質。
12. 九龍規劃專員葉子季先生作出以下回應：
- (a) 《條例》於二零一七年六月三十日生效，以設立發牌制度規管私營骨灰安置所的營辦，並設有九個月寬限期(即至二零一八年三月二十九日為止)，讓骨灰安置所營辦者向私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)申請牌照、豁免書或暫免法律責任書。如營辦者未能取得牌照、豁免書或暫免法律責任書，發牌委員會和相關部門可根據《條例》對有關的骨灰安置所採取執法行動；
  - (b) 二零一八年二月二十六日，食物環境衛生署(下稱「食環署」)收到由有關營骨灰安置所提交的牌照及暫免法律責任書綜合申請，現正處理中。為申領牌照，該骨灰安置所須符合所有相關法例和政府規

定，包括建築物、土地、規劃、防火安全和環保的相關規定。如該營骨灰安置所獲批牌照，便可繼續營辦，以及售賣和出租新龕位。豁免書僅適用於一九九零年一月一日前已開始營辦的骨灰安置所，由於該骨灰安置所於二零一二年才開始營辦，因此不合資格申領豁免書。至於豁免書的申請，骨灰安置所無須符合法定規劃要求。獲批豁免書的骨灰安置所可維持現時的運作，但不得售賣或出租新龕位。申請牌照或豁免書的營辦者，如其骨灰安置所需要時間以符合領取牌照或豁免書的相關需求，亦可申請暫免法律責任書。暫免法律責任書容許骨灰安置所繼續營辦，但骨灰安置所營辦者必須採取一切必要步驟，以符合獲發牌照或豁免書的要求；

- (c) 相關靈灰安置所在以下三種情況下，須符合分區計劃大綱圖所訂定的法定規劃要求：(i)屬有關地帶經常准許的第一欄用途；(ii)屬第二欄用途，但須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；或(iii)屬「現有用途」，在涵蓋有關用地的首份法定圖則的公告刊登憲報之前，即一九五六年六月二十九日，已經存在並一直持續進行，或屬根據《建築物條例》獲得批准的用途；
- (d) 所有現時在紅磡區營辦的靈灰安置所並不符合法定規劃和土地相關的要求；
- (e) 據他了解，食環署會跟進過渡安排。然而，倘骨灰安置所營辦者獲發暫免法律責任書，他將有三年限期以符合相關法定要求，而現有骨灰無須在暫免法律責任書的三年有效期屆滿前移走；以及
- (f) 相關靈灰安置所屬永久性，須符合《條例》的規定。為應付本港對龕位不斷增加的需求，食物及衛生局和食環署已竭力增加公眾龕位供應，並規管私營龕位的運作。殯儀館及持牌私營骨灰安置所亦可提供暫存骨灰的服務。

13. 一些委員提出以下問題：
- (a) 申請人現時面對的困難；
  - (b) 政府在編配永久龕位的安排上的不足之處；
  - (c) 倘這宗申請被拒絕，現時存放在有關靈灰安置所內的骨灰會於同時移走；以及
  - (d) 有關靈灰安置所的龕位租金高昂（每月約 400 至 500 元）的原因。

14. 申請人徐美玉女士的回應如下：

- (a) 倘有關靈灰安置所不獲發牌委員會發牌，家屬便須取回先人的骨灰。雖然長生店可暫存骨灰，但只會存放在抽屜或膠箱內，並不恰當。與此同時，政府在和合石及葵涌亦提供暫存骨灰服務，月租 80 元，但家屬不得前往拜祭；
- (b) 死者家屬通常需輪候大約四年才可獲政府或華人永遠墳場安排一個永久龕位。只要有新龕位，死者家屬便可提出申請。不論先人離世多久，新龕位的編配都是由電腦抽籤決定；
- (c) 倘有關靈灰安置所不獲發牌委員會發牌，待收到食環署的正式通知後，現時存放在該處的骨灰便須取走；以及
- (d) 租金是用作支付靈灰安置所的所需運作開支；至於不幸逝世的嬰兒和被殺害者的骨灰，龕位是免租的。

15. 就主席對這宗申請的內容以及申請地點及其周邊地區情況所提出的問題，九龍規劃專員葉子季先生回應說，申請人建議把紅磡分區計劃大綱圖上的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途。現時，申請地點建有樓高六層的樓宇，靈灰安置所在地

下營運，樓上各層均作住宅用途。設於街道水平的毗連處所也經營殯儀相關的業務。主席再詢問有關處所的擁有權誰屬，以及有關靈灰安置所何時開始營運。申請人徐美玉女士說，她是有關處所的租戶，而有關靈灰安置所在二零一二年起開始營運。

16. 由於申請人再沒有要點要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知申請人，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

17. 主席說，鑑於《條例》的制訂，估計城規會會收到同類的申請，要求繼續營運現有靈灰安置所，以符合《條例》的牌照規定。

18. 一些委員不同意這宗申請，因為申請人未能提供充分理據以支持這宗申請，有關靈灰安置所與周邊的住宅用途不相協調，而且政府部門及公眾亦提出負面意見。一名委員亦不支持這宗申請，因為批准這宗申請涉及把申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，加上區內有很多同類的靈灰安置所，批准這宗申請可能會引發並鼓勵更多同類的改劃申請。

19. 另一名委員同意上述觀點，但指出鑑於紅磡區設有殯儀館，殯儀業務(包括靈灰安置所)長久以來一直在該區營運。不過，該區的土地用途地帶主要屬住宅用途，而殯儀業務並不符合有關的規劃意向。由於市民對殯儀業務及臨時存放先人骨灰的需求，加上並無其他地方可供容納這些用途，相關的決策局／部門可能需慎重考慮並全面計劃如何規管此類用途的作業及存在。

20. 一名委員認為，即使小組委員會批准改劃土地用途的申請，有關的靈灰安置所營辦者仍需根據《城市規劃條例》第 16 條，就靈灰安置所用途申請規劃許可，並須擬備相關的技術評估(例如交通影響評估)，以支持這宗申請。

21. 副主席認為，儘管申請人聲稱有關的靈灰安置所只供臨時存放先人骨灰，倘有龕位空出，便會再次出租，靈灰安置所亦會繼續營運，並設有空間供家屬拜祭先人，因此應視之為永久性質。副主席進一步說，相關的決策局／部門應研究由政府提供地方臨時存放先人骨灰的事宜，而政府也可提倡把先人骨灰放在家中，以作為在獲得永久龕位安放先人骨灰前的過渡安排。

22. 一名委員持有不同觀點，指出中國人不喜歡把骨灰安放在家中，並希望可適當地供奉先人，因此必需要有一個可妥為臨時存放骨灰的地方。副主席表示同意，但由於土地用途不協調，認為有關的處所不宜作靈灰安置所的用途。此外，一名委員認為相關部門值得研究，可否把很久以前已安放骨灰的龕位騰空及重新入灰，以應付對龕位不斷增加的需求。

23. 一名委員表示，靈灰安置所是一門利潤可觀的生意，這正是非法私營靈灰安置所充斥香港的主因。在考慮靈灰安置所發展的申請時，必須考慮其性質及規模經濟效益；是否與周邊用途互相協調，以及會否對社會帶來任何規劃增益。

24. 主席補充說，與殯儀相關的服務可分為三類，包括殮葬商、殯儀館和靈灰安置所提供的服務。第一類視為「商店及服務行業」用途，而紅磡一些殮葬商現提供暫存骨灰服務。與此同時，政府一直致力增加公眾龕位的供應，並根據《條例》規管私營骨灰龕的營運。委員普遍不同意這宗申請。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議的「住宅(甲類)7」地帶有助在申請地點進行靈灰安置所用途，但不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。「靈灰安置所」用途與該建築物和周邊地區的住宅用途有所衝突；

(b) 申請人未能證明靈灰安置所用途不會對區內的交通造成負面影響；以及

(c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令住宅

區內土地用途相抵觸／不協調的情況加劇，並對住宅區的交通造成負面影響。」

[邱浩波先生此時到席。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目5

#### 第16條申請

[公開會議]

A/K5/782

擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的九龍長沙灣青山道58號經營商店及服務行業、食肆、辦公室及學校(與烹飪有關)  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/782A號)

---

26. 杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及許李嚴建築師事務所有限公司(下稱「許李嚴公司」)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 — 目前與杜立基公司和許李嚴公司有業務往來；以及

林光祺先生 — 過往與許李嚴公司有業務往來。

27. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生並無參與這宗申請，而林光祺先生並非涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備所需的資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了兩份進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。小組委員會回

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，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四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。

[楊偉誠博士此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/793                      擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的  
九龍長沙灣青山道 452 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/793 號)

---

30. 秘書報告，深水埗區議員覃德誠先生在會前提交了一封信函，表示反對這宗申請。

31. 小組委員會備悉，兩頁替代頁(文件正文的第六頁及附錄 IV 第一頁)已於會議前分發給各委員，當中修訂了九龍地政專員的意見。

### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀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) 擬議酒店；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署總屋宇測量師／九龍認為，擬議酒店的布局設計不可接受。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通影響評估，以證明有關建議不會造成負面影響。據民政事務總署深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會轄下房屋事務委員會反對這宗申請，理由是有關申請會對附近的交通、行人流量、環境衛生和毗鄰樓宇的結構造成負面影響，以及申請人未能提供相關的評估報告，以釋除委員的疑慮。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 16 份反對申請的公眾意見書，分別來自一名深水埗區議員及個別人士。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議酒店不符合「住宅(甲類)8」地帶主要作高密度住宅發展的規劃意向，亦會導致可供發展住宅以應付全港房屋殷切需求的用地減少。申請人並無提供有力的理據，以證明申請地點十分適合作酒店發展或擬議酒店符合特定的規劃目標。至於申請人指申請地點面積細小，不可能作住宅用途並符合相關規例，因為「住宅(甲類)8」地帶內面積 400 平方米或以上的住宅用地，可准許把建築物高度額外增加 20 米，以鼓勵把小地盤作合併。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

[霍偉棟博士此時離席。]

33. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 二零一三年所批准在長沙灣作酒店發展的同類申請，其現況如何；以及

- (b) 重建後有關唐樓的總樓面面積和有關用地的最大准許總樓面面積為何。

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士作出以下的回應：

- (a) 有關申請(編號 A/K5/730)的規劃許可已經失效，該用地現作住宅發展；以及
- (b) 有關唐樓的現有總樓面面積估計應大約為 412 平方米(即 103 平方米(用地面積)乘以四(層))。倘有關用地重建作住宅發展，有關分區計劃大綱圖的准許最大住用地積比率為 7.5 倍。

#### 商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員接着審閱文件第 11 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「住宅(甲類)8」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請地點所在地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；
- (b) 申請書未能證明擬議發展不會對四周的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/492

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
新界葵涌國瑞路 132 至 140 號(僅限雙數)  
葵涌市地段第 165 號安全貨倉地下(部分)及  
閣樓(部分)闢設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/492A 號)

---

36. 秘書報告，LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉興達先生過往與 LLA 公司有業務往來，故就此議項申報利益。

37. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生並非涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署和地政總署的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

39. 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，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/496                   擬在劃為「綜合發展區(5)」地帶的新界  
荃灣楊屋道 145 至 159 號地下至 7 樓  
作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途  
並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/496 號)

---

40. 秘書報告，這宗申請由 Top Merchant Investments Ltd. 提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為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：

- |       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；             |
| 何安誠先生 | — 目前與新鴻基公司有業務往來；                |
| 劉興達先生 | — 目前與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；          |
| 余烽立先生 | — 過往與新鴻基公司有業務往來，其配偶為新鴻基公司的僱員；以及 |
| 馮英偉先生 | — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲新鴻基公司的贊助。  |

41. 小組委員會備悉，張國傑先生和何安誠先生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於余烽立先生和馮英偉先生並非涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間進一步聯絡運輸署以回應其意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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。

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/114

擬在劃為「綠化地帶」的新界荃灣汀九第 399 約地段第 92 號、第 382 號餘段及第 382 號增批部分和第 440 號餘段及毗連政府土地闢設行車通道連接荃灣汀九第 399 約地段第 92 號、第 382 號餘段及第 382 號增批部分和第 440 號餘段的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/114 號)

44. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及永豐建築工程(香港)有限公司(下稱「永豐公司」)為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            一    目前與景藝公司有業務往來；以及

張國傑先生            一    其公司目前與永豐公司有業務往來。

45. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生並非涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月一日要求延期考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

47. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## **議程項目10**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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」地帶的  
新界青衣担杆山路青衣市地段第14及第15號及  
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/134D號)

---

48. 秘書報告，LLA顧問有限公司(下稱「LLA公司」)和彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)為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 — 目前與彼安托公司有業務往來及過往與 LLA 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和涉及混凝土業務。

49. 小組委員會備悉何安誠先生因事未能出席會議。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩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 段及附錄 V。海事處處長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對海上交通和鄰近船廠造成負面影響，而且亦無足夠資料證明建議的船隻靠泊或起卸至托架結構的運作／安排是否安全可行。有關評估亦未能證明現有船排和用地狀況可安全地進行擬議的靠泊安排，而且不會干擾船隻在附近安全航行。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲 659 份公眾意見書，分別來自葵青區議員、東義造船業總商會有限公司、梁穩記船廠有限公司、皇仁舊生會中學、中華傳道會呂明才小學、青衣造船工人健康關注小組，以及個別人士。在所接獲的公眾意見中，有 652 份反對這宗申請，有七份則主要就有關建議提出意見。主要的意見和反對理由載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議用途並不牴觸有關的規劃意向，而相關政府部門認為可加入規劃許可附帶條件以解決其關注的事宜，但海事處處長基於上述理由不支持這宗申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

51. 鑑於附近一幅用地曾有一宗作臨時混凝土配料廠的同類申請獲得批准，副主席詢問兩宗申請有何不同。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應說，申請地點附近水深約 2 至 3 米，並無現有的泊位可進行卸貨。至於已批准的該宗申請，有關水深約達 9 米，並已有泊位可進行卸貨，而且較申請地點更為遠離住宅區。因此，海事處對該宗獲批准的申請沒有負面意見。

52. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點現有船排的長度為何，其位置是否在有關地段範圍之外；
- (b) 擬議混凝土配料廠的運作及其對空氣質素有何潛在影響；
- (c) 申請地點所在土地的類別；
- (d) 運送混凝土原材料和預拌混凝土的擬議交通安排；
- (e) 擬議躉船操作是否一項新科技；
- (f) 小組委員會於二零一五年十二月拒絕一宗在有關用地作相同用途的申請後，申請人有否聯絡海事處以解決該處所關注的海上安全問題；以及
- (g) 倘這宗申請獲批准，有否法律條文賦權海事處監察擬議躉船操作是否可行和安全。

53. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出以下的回應：

- (a) 申請人聲稱，根據申請地點前擁有人和這宗申請的海事顧問所提供的資料，現有船排長 180 米，部分被海水浸沒；屋宇署則稱核准建築圖則顯示船排約長 42 米。現無足夠資料可核實船排的確實長度。根據地政總署，船排處於有關地段界線以外的地方；
- (b) 擬議混凝土配料廠的基本運作大致與青衣北和青衣西的配料廠相同，攪拌混凝土通常是在封閉環境內運作。申請人已提交環境評估報告，以證明擬議混凝土配料廠在落實緩解措施後不會對空氣質素和在噪音方面造成重大影響。環境保護署(下稱「環保署」)對這宗申請沒有意見；
- (c) 申請地點坐落在兩個地段內，其中一個地段現有渡頭是經申請短期豁免書後獲准搭建和操作。申請地點亦包括一幅政府土地，現以短期租約租出作露天貯物用途，應容許有關人員為其地底暗渠進行維修保養。倘這宗申請獲得批准，申請人須向地政總署申請臨時豁免書和修訂地契；
- (d) 碎石和水泥等原材料會以躉船分別由內地和屯門運送至申請地點，而亦屬原材料的外加劑和預拌混凝土則會以貨車運送；
- (e) 根據申請人所指，擬議靠泊／起卸運作大致參考船隻維修靠泊／起卸的方法，該方法在現有船排位置沿用多年。然而，海事處認為申請人沒有提供足夠資料，以證明在現有船排和用地的狀況下，把一艘 775 公噸的躉船繫泊於托架結構的建議，是安全、可行及切合實際；
- (f) 先前的申請為躉船建議一個不同的繫泊安排，即使用私人繫泊設施，惟海事處不支持該安排，小組委員會亦拒絕了該宗申請。因此，申請人委任一名顧

問進一步研究躉船的操作，並就這宗申請建議另一繫泊安排。然而，從海上安全角度而言，海事處仍不支持這宗申請；以及

(g) 據知相關法例應有條文賦權海事處監管海上安全事宜。

54. 一名委員詢問擬議混凝土配料廠的環境影響和公眾關注的環境問題，環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張偉雄先生回應說，一般而言，混凝土配料廠的運作(包括進出廠房的行車通道)可能會對附近環境易受影響用途造成環境滋擾。因此，應盡量在規劃階段考慮避免造成這些環境滋擾。就這方面，應提醒申請人考慮採用最佳的切實可行方法，避免廠房運作可能造成環境滋擾。張先生亦指出，根據《空氣污染管制條例》，筒倉容量超過 50 公噸的混凝土配料廠須申領指明工序牌照。就根據《空氣污染管制條例》申領指明工序的牌照而言，應提醒申請人應留意有關當局會考慮多項因素，包括混凝土配料廠擁有人有否採用最佳的切實可行方法，避免排出有害或厭惡性排放物。

#### 商議部分

55. 主席表示，先前的申請被拒絕，理由是會對道路交通和海上安全有負面影響。就這宗申請而言，申請人已解決相關的交通問題，惟海事處所關注的海上安全問題仍存在。一名委員不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議躉船操作既安全又可行。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員接着審閱文件第 11 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「申請人未能證明擬議混凝土配料廠使用船排的躉船操作建議是可行、切合實際和安全，以及不會對海上安全和鄰近的船廠造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黃幸怡女士此時離席。]

**議程項目11**

**第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/135            在劃為「工業」地帶的新界青衣  
青衣市地段第108號餘段(部分)  
興建臨時瀝青廠(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/135號)

---

[會議改期]

[高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

**九龍區**

**議程項目12**

**第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/309           擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍九龍灣宏冠道8號金漢工業大廈地下9號室  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K13/309號)

---

57. 秘報報告，廖何陳律師行的龐元燊律師為申請人其中一名顧問。黃幸怡女士已就此議項申報利益，因她目前與廖何陳律師行有業務往來。

58. 由於黃幸怡女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／九龍吳淑君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。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議用途符合有關的規劃意向，與周圍地區環境並非不相協調。擬議用途亦符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為不會對該大廈內及毗鄰地區的發展項目造成消防安全、交通、環境和基礎設施方面的負面影響。這宗申請若獲得批准，地面一層(包括處所在內)的合計商用樓面面積約為 142 平方米，並不超過 460 平方米的准許上限。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

61. 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三月十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途之前，提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及提供與有關工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

62. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

### 議程項目13

#### 其他事項

#### 告別詞

63. 這是都會規劃小組委員會本屆成員任期最後一次會議，主席藉此機會多謝委員在過去兩年克盡厥職，支持小組委員會的工作。

64. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。