

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一八年七月六日上午九時舉行的
第 607 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

何立基先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

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

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

邱浩波先生

楊偉誠博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

蔡德昇先生

劉竟成先生

黃煥忠教授

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
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

開會詞

[公開會議]

1. 主席和眾委員恭賀羅淑君女士獲頒榮譽勳章，該勳章嘉許她積極參與公共及社會服務，尤其對兒童、青少年及家庭服務貢獻良多。

[黃傳輝先生暫時離席。]

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一八年六月十五日第 606 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 秘書報告，給委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 606 次會議記錄草擬本後，收到以下對第 39 段的建議修訂：

「環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張偉雄先生確定，根據《環境影響評估條例》，擬議發展不屬於指定工程，無須提交法定的**環境影響評估報告**。**儘管如此**，他**建議亦表示應可**鼓勵申請人盡可能重用／循環再用從有關建築物拆卸下來的物料。」

3. 小組委員會同意在作出上述修訂後，通過都會規劃小組委員會二零一八年六月十五日第 606 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

4. 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/H5/5

申請修訂《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》，把位於香港灣仔山坡臺 1、1A、2 及 3 號、船街 55 號(南固臺)、捷船街 1 至 5 號、船街 53 號(妙鏡臺)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H5/5 號)

5. 秘書報告，申請地點位於灣仔。有關申請是由 Yuba Company Limited，即合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、合和建築有限公司及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 余烽立先生 | — 過往與艾奕康公司及科進公司有業務往來； |
| 何安誠先生 | — 過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 馮英偉先生 | — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲合和公司的贊助；以及 |
| 邱浩波先生 | — 其辦公室位於灣仔修頓中心 |

6. 委員備悉何安誠先生和邱浩波先生因事未能出席會議，而余烽立先生和馮英偉先生則尚未到席。

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年六月二十七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，

以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 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，小組委員會已給予申請人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 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H15/12

申請修訂《香港仔及鴨脷洲(港島規劃區第 15 及 16 區)分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》，把位於鴨脷洲利南道 111 號的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/12 號)

9. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年六月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資

料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 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，小組委員會已給予申請人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／荃灣及西九龍鄧敏儀女士此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/794 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍醫局西街 1033 號源盛工業大廈地下 2 號工場(部分)經營商店及服務行業(快餐櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/794 號)

13. 小組委員會備悉，一頁替代頁(文件正文的第 4 頁)已在會議前發送給各委員，當中於文件第 9.1.1(b)提供了政府部門的最新意見。

簡介和提問部分

14. 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) 擬議的商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會並沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的商店及服務行業大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及與四周的發展或同一大廈內的用途並非不相協調。申請符合有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為擬議發展不會對同一大廈或毗連地方內的發展帶來消防安全、交通、環境及基礎設施方面的不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

15. 地政總署助理署長／區域 1 黃善永先生回覆一名委員的提問，表示規劃申請獲城市規劃委員會批准後，申請人須向地政總署申請修訂或豁免現有契約條款。之後，地政總署會以業主身分考慮有關申請。這是按照既定程序的做法。

[黃幸怡女士及馮英偉先生於此時到席，黃傳輝先生於此時返回席上。]

16. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 基於對消防安全的考慮而計算地面一層的合計商用樓面面積的做法，是否適用於這宗申請；
- (b) 食物製造廠可否視為「商店及服務行業」用途；
- (c) 擬議快餐櫃檯須取得哪類許可或牌照；以及

- (d) 如對連接該處所及工場其他部分的內部公用走廊作出更改，是否須先取得消防處的批准。

17. 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) 根據城規會規劃指引編號 22D，有關地面一層的商用樓面面積限制，並不適用於工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途，而擬議的快餐櫃檯屬上述用途之一，因此計算合計商用樓面面積並不適用於這宗申請；
- (b) 「食物製造廠」是指經營涉及配製食物的食物業，須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領牌照。鑑於申請地點面積較小，而且主要以外賣快餐店方式經營，因此申請用途從規劃角度而言可視為商店及服務行業。至於大型食物製造廠，則從規劃角度而言不會視作「商店及服務行業」；
- (c) 除須取得規劃許可外，申請人亦須就擬議快餐櫃檯取得食物製造廠牌照，以履行食環署的相關規定；以及
- (d) 如這宗申請獲批准，建議施加一項規劃許可附帶條件，以確保申請人會在申請處所設置符合消防處要求的消防裝置。如把工場其他部分出租，該等部分亦須符合不同規管制度所訂的要求。

商議部分

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。有關的規劃許可有效期至二零二二年七月六日止；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) 在展開擬議用途前設置消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及

- (b) 如在展開擬議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。」

19. 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／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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/492D 號)

20. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有一個物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

21. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生請委員留意，一頁加入了文件第 8.1.1(e)段已更新政府部門意見的替代頁(文件正文第 6 頁)已呈交席上，供委員參考。他接着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) 擬闢設的汽車修理工場；
- (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，城市規劃委員會收到 679 份公眾意見書，當中 209 份來自一名荃灣區議員、附近住宅發展項目的兩個業主委員會、附近住宅發展項目的管理處和個別人士，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。由於擬議汽車修理工場只會在該貨倉大廈的整段使用期內佔用該處所，闢作有關用途不會妨礙落實該「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。擬議汽車修理工場與該幢大廈其他樓層現有的貨倉用途，以及緊鄰地方以工業用途為主的土地用途，並非不相協調。雖然擬闢設的汽車修理工場會令該幢大廈地面一層失去四個上落客貨車位和三個泊車位，但 3 樓仍有 16 個上落客貨車位和 18 個泊車位供其餘的工業用途使用。此外，申請人已建議在該位於地面一層的處所內加設一個上落車客貨位，讓其他使用者在有需要時使用，以及在 3 樓增設一個上落客貨車位。申請人已提交每日進出擬議汽車修理工場的車輛數量保證書，亦會引進預約系統安排維修服務。屋宇署和運輸署均對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議按運輸署的提議，加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交半年內所維修的汽車進出記錄。關於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

23. 一名委員詢問，申請人建議的管理和監察措施是否能有效處理擬議汽車修理工場可能對交通和環境造成的影響。

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應表示，申請人根據維修的需求和保養期仍然有效的車輛數量，估計每日會有 10 部法拉利跑車到該處。此外，申請人已考慮過擬議汽車修理工場的面積和容量，亦會設立預約系統，限制每日預約的車輛最多不得超過 10 輛。規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交半年內所維修的汽車進出記錄，以證明申請人確實嚴格遵守保證書的限制。若申請人未能履行規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷。

25. 伍家恕先生回應一名委員對擬議作業時間的提問說，作業時間由申請人建議，主要是回應區內居民對法拉利跑車引擎可能造成噪音影響的關注。就此，規劃署亦建議加入一項有關作業時間的規劃許可附帶條件。

商議部分

26. 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。有關的規劃許可有效期至二零二二年七月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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) 如申請人所建議，在星期六和星期日及星期一至星期五晚上六時至早上八時三十分，不得在有關處所內作業；
- (b) 在展開擬議用途後的九個月內，提交半年所維修的汽車進出記錄，以證明每日最多有 10 輛汽車駛進和 10 輛汽車駛離汽車修理工場，而有關記錄必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 在展開擬議用途前，提交並落實在申請處所設置消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及

- (d) 如申請人沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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。」

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

[余烽立先生於此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/500 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界荃灣上
葵涌第 451 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/500 號)

28. 秘書報告，申請地點位於荃灣。有關申請由中華電力控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有一個物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

29. 小組委員會備悉，黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見書；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。闢設擬議組合式變電站，是為了向現有和附近地區日後的發展項目提供足夠和可靠的電力供應，因此是該區必要的供電設施，亦符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。高 3 米的擬議單層組合式變電站規模細小，佔地少於 12 平方米，與周邊的鄉郊特色並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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二零二二年七月六日止；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：

「提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人，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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。伍先生於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/115 在劃為「綠化地帶」的新界荃灣汀九第 399 約地段第 445 號關設公用事業設施裝置(露天電力支站)(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/115 號)

34. 34. 秘書報告，申請地點位於荃灣。有關申請由中華電力控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)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：

黎庭康先生 — 其公司目前與容亨達公司有業務往來及過往與中電公司有業務往來；

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有一個物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

35. 小組委員會備悉，黎庭康先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人的代表要求延期考慮這宗申請；由於伍灼宜教授配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

37. 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，可在較短的時間內處理，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。

[高級城市規劃師／荃灣及九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/453 在劃為「綜合發展區」地帶的
新界葵涌九華徑64D1號地下
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/453號)

簡介和提問部分

38. 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) 擬經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長不反對這宗申請，但表示申請人應避免對附近村屋造成噪音干擾／滋擾。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)對這宗申請沒有意見，因為申請處所並不屬於就無牌新鮮糧食店及兩個非法燒烤場的執管行動範圍之內。其他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，城市規劃委員會收到 61 份公眾意見書。有 47 份意見書表示反對這宗申請，其中兩份由葵青區議員提交、11 份由附近發展項目的居民提交，另外七份由附近住宅發展的互助委員會／業主立案法團／物業管理公司提交。主要反對理由載於文件第 10 段；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。該處所位於一幢現有樓高兩層的建築物的地下，而擬議用途大致上與周邊主要為村屋的環境並非不相協調。該處所位於現有建築物內，而且不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，即把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途。相關政府部門經諮詢後，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述相關部門的意見及規劃評估亦適用。

39. 一些委員提出以下問題：

- (a) 哪個政府部門負責就九華徑戶外燒烤場的非法運作採取執管行動；
- (b) 該零售商店的目標顧客；
- (c) 有否任何證據顯示該零售商店的運作與附近燒烤場的非法運作有關，或會進一步鼓勵燒烤場的非法運作；
- (d) 是否適合加入一項規劃許可附帶條件，以限制該零售商店出售的貨品種類；
- (e) 區議會曾否討論該宗申請；以及
- (f) 該區是否有很多居民或會因為該零售商店而受惠，以及九華徑新村的現有居民數目。

40. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出以下回應：

- (a) 據他所知，地政總署現正就戶外燒烤場內涉及違反地契的違例構築物採取執管行動，而食物環境衛生署(下稱「食環署」)正就九華徑的無牌新鮮糧食店採取執管行動；

- (b) 根據申請人所提供的資料，該零售商店只會出售不含酒精飲品、日常用品和水，但不會售賣肉類和蔬菜。該商店旨在服務附近村落的居民，營運規模有限，並與附近燒烤場無關。在地區規劃處進行實地視察時，該處所並無營業，亦無明確證據顯示該處所與附近燒烤場的運作有關；
- (c) 難以執行規劃許可附帶條件，以限制該零售商店可出售的貨品種類；
- (d) 區議會及其轄下的地區管理委員會定期在會議上討論及跟進當局針對附近燒烤場的非法運作所採取的執管行動。有關部門一直有向他們報告打擊有關非法運作的跟進工作的最新進展；以及
- (e) 現時他手上沒有關於九華徑新村的居民人數資料，但據他所知該區有很多屋地及祖／堂地。該區應該有不少居民，但地區規劃處進行實地視察時發現該區有部分房屋空置。

商議部分

41. 主席表示，備悉一些委員對於附近燒烤場表示關注，但這是一宗關於零售商店的申請，委員應考慮的是擬議用途與周邊地區是否協調。

42. 一些委員表示關注批准該零售商店所帶來的影響，因為零售商店的運作可能會令有關燒烤場更具吸引力，變相令其他政府部門更難採取執管行動。一名委員指出，並無足夠資料判斷該零售商店是否服務附近居民，而非有關燒烤場的顧客。

43. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應一名委員的提問時表示，他確認該零售商店並無違反契約條款。

44. 副主席表示，他留意到大部分表示反對的公眾意見均與燒烤場有關，並指出問題核心在於對燒烤場的執管行動，而非該零售商店。他認為該零售商店某程度上可以方便附近社區，滿足他們的需要，而且並無有力的理由拒絕這宗申請。他

指出，倘燒烤場的顧客是該零售商店的主要顧客，而當局又能對燒烤場的非法運作進行有效的執管行動，該零售商店很大可能會終止營運。他亦認為無須建議加入規劃許可附帶條件，以限制該零售商店可出售的貨品。

45. 一名委員認為，該零售商店不大可能會增加燒烤場的吸引力。雖然沒有有力的理由拒絕申請或加入附帶條件，但這名委員建議可加入一些指引性質的條款，以盡量減低可能對附近居民造成的影響。另一名委員指出，加入指引性質的條款或規劃許可附帶條件以限制可出售貨品的做法未必合適，因為這會令人覺得小組委員會亦認為該零售商店與燒烤場有關。

46. 一些委員備悉，區內已有其他零售商店及超級市場，因此這間新開設的零售商店未必可以為附近居民帶來方便。一名委員認為，提供九華徑新村居民人數這項補充資料，有助他們評估該區是否需要額外的零售商店。

47. 一名委員強調，雖然申請用途與周邊地區並非不相協調，而相關政府部門對申請沒有負面意見，但仍應顧及附近居民的關注。這名委員表示，雖然相關部門一直就燒烤場的非法運作採取執管行動，但小組委員會在考慮這宗申請時應顧及附近居民的關注。

48. 另一名委員提出批給臨時規劃許可，可讓小組委員會監察該零售商店的運作是否會對居民造成滋擾。另一名委員同意他的提議。

49. 為回應委員提問，秘書處提供了該區的人口數據，供委員考慮。根據二零一一年的人口普查，涵蓋九華徑、九華徑新村及其他六個屋苑的荔華區議會選區分界(S14)的人口約有14 900。根據相關民政事務處所提供的資料，在該「綜合發展區」地帶涵蓋的九華徑永久構築物內居住的人口約為1 300至1 500人，但不包括居住在寮屋或非永久構築物的人口資料。

50. 委員提出的要點概述如下：

- (a) 申請的零售商店與周邊地區並非不相協調，而且並無有力的理由拒絕申請；

- (b) 表示反對的公眾意見主要與附近燒烤場有關，而考慮這宗申請時應該聚焦於申請地點的擬議用途；
- (c) 然而，小組委員會在決定是否就這宗申請批給規劃許可時，應顧及和考慮附近居民就燒烤場運作提出的反對意見；以及
- (d) 限制零售商店可出售的貨品做法過於嚴苛，而且這些規劃許可附帶條件難以執行。

51. 大部分委員認為批給臨時規劃許可的做法合適，理由如下：

- (a) 根據申請人所提交的資料及其他現有資料，並無證據顯示該零售商店與附近燒烤場有直接關連。如日後需要處理續期申請，批給臨時規劃許可讓委員有機會作出監察；以及
- (b) 批給臨時規劃許可符合該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，亦可防止該區的零碎發展。

52. 至於臨時規劃許可的年期，委員普遍認為可就這宗申請批給為期三年的規劃許可。一名委員提問，是否應該批給較短的年期，以顯示小組委員會明白附近居民表示強烈反對的意見。副主席認為，三年的年期合適，並符合小組委員會的一貫做法。主席表示，他相信相關政府部門會就附近燒烤場的非法運作主動採取執管行動，而這正是該區居民的主要關注。

53. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年七月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議用途開始運作前提交並落實申請處所的消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

54. 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。

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/412 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔皇后大道東 153 至 167 號進行商業發展(包括食肆、商店及服務行業、辦公室及商營浴室／按摩院)(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/412 號)

55. 秘書報告，申請地點位於灣仔。有關申請是由合和實業有限公司(下稱「合和公司」)的附屬公司 Eldridge Inrestment Ltd. 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 余烽立先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲合和公司的贊助；以及
- 邱浩波先生 — 其辦公室位於灣仔修頓中心。

56. 小組委員會備悉何安誠先生及邱浩波先生因事未能出席會議。小組委員會備悉，申請人的代表要求延期考慮這宗申

請。由於余烽立先生並無參與這宗申請及馮英偉先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年六月二十七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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

58. 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，小組委員會已給予申請人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／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K8/48 在劃為「綠化地帶」的九龍黃大仙
獅子山公園西北方的政府土地闢設宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A /K8/48 號)

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) 擬闢設宗教機構(寺廟)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，城市規劃委員會收到七份表示支持的公眾意見書，分別來自一名黃大仙區議員、獅子山行山人士、居民關注組，以及個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展，但現有廟宇規模細小，而且可服務區內人士及行山人士，加上這宗申請既不涉及擴建或改建現有構築物，也不涉及砍伐樹木，而擬議發展與周邊主要包括天然植被、一個涼亭及一些殘破建築的土地用途並非不相協調，因此或可從寬考慮這宗申請。此外，根據城規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，在「綠化地帶」內的發展，不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀。擬議發展亦不應令綠化地帶受到負面的環境影響，而該項發展本身也不得是污染的來源。為此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及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意見，其他相關的政府部門從這些角度而言沒有意見或不表反對。

60. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 所涉廟宇是否根據《華人廟宇條例》(第 153 章)註冊；
- (b) 地政總署在批給短期租約方面的考慮因素；
- (c) 可否終止出租土地的短期租約；

(d) 因上文提及的違例建築工程或擴建而不獲續期的短期租約數目；以及

(e) 短期租約的租期。

61. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應說，所涉廟宇並無根據《華人廟宇條例》註冊，但正如民政事務局局長所指，該廟宇是真正的宗教機構，亦是根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善團體。

62. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生作出回應，要點如下

(a) 把政府土地上的用途納入規範的方法有兩種，即(i)短期租約，以及(ii)批地。批地一般涉及較複雜的程序，亦須政策上的支持；短期租約所涉的程序則較簡單，可在較短時間內處理；

(b) 倘無須進行永久發展，又沒有違反短期租約的條款，有關租約通常會按季自動續期。倘所進行的擴建工程或違例工程違反租約，有關的短期租約便會終止；

(c) 一般而言，短期租約的彈性較大。倘有關用地有長遠的發展計劃，地政總署可終止其短期租約以便日後進行發展，無須經過費時的收地程序；以及

(d) 短期租約的租期通常不會多於七年。倘用地的臨時用途須獲批為期五年的規劃許可，短期租約的租期一般不會多於五年。

63. 另一名委員提出以下的問題：

(a) 批地承租人可否把土地售予他人；以及

(b) 倘有關團體(即八仙廟有限公司)進行其他活動／用途，其慈善團體的地位會否被撤銷。

64. 高級城市規劃師／九龍吳淑君女士回應說，根據申請人提供的資料，她留意到申請人自二零一四年十二月二十九日獲確認為慈善團體，根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅。一名委員補充說，註冊慈善團體不得以非慈善的方式進行活動或經營。稅務局會要求慈善團體每年提供文件，以證明他們符合《稅務條例》第 88 條對慈善團體訂下的要求，並會不時檢討其作為慈善團體的地位。然而，慈善團體的地位經當局檢討後被撤銷的個案不多。

65. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應說，關於這類為宗教用途而批出的短期租約或批地的申請，契約／租約訂有相關條款，禁止重售或分租土地。他在回應另一名委員的問題時補充說，一些宗教機構未有取得許可而佔用政府土地的情況並非不常見。該署亦收到一些申請，要求把有關的宗教機構用途納入規範。

66. 同一名委員詢問，當局會根據哪些規劃考慮因素考慮在「綠化地帶」進行同類的宗教機構用途。主席回應說，當局會根據「綠化地帶」的規劃意向及相關城規會規劃指引(規劃指引編號 10)作出考慮。

67. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應一名委員就「逆權侵佔」的提問時說，有關個案不適合以「逆權侵佔」提出土地申索，因為此等申索只適用於佔用構築物超過 60 年的情況。

68. 一名委員詢問，倘申請獲得批准，會否進行管制，以禁止擴建或改建現有構築物。主席回應時表示，這項申請的許可是批給現有構築物，任何改建或擴建必須符合相關規例及指引。

商議部分

69. 主席備悉小組委員會普遍不反對批准這宗申請。關於是否需要加入一些限制以禁止擴建或改建現有構築物的討論，他補充說，可加入一項指引性質的條款，指明即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築物

亦獲許可。日後如有任何改建工程，均須符合相關規例及指引。其他同類申請亦有施加類似的指引性質的條款。

70. 一名委員詢問，指引性質的條款是否亦應限制廟宇進行任何改建及加建工程。主席回應說，鑑於該廟宇歷史悠久，廟宇倘要維持良好及安全的狀況，或須進行改建及加建；若加入有關限制，便會欠缺彈性。只要有相關的改建及加建工程符合這項規劃申請獲批的參數，便可以接受。

71. 一名委員詢問是否有需要要求申請人根據《華人廟宇條例》為廟宇註冊，以便有關當局監察其運作。主席回應說，小組委員會可建議申請人根據《華人廟宇條例》為廟宇註冊，而非將之列為規劃許可附帶條件，因為廟宇註冊事宜屬另一個制度監管，要有十分充分的理據才可建議加入該項規劃許可附帶條件。

72. 另一名委員指出，由稅務局監察其慈善團體地位及由地政總署審視短期租約的做法，已足夠確保所涉廟宇會用作申請時提出的合適用途。

73. 副主席質疑是否有需要建議申請人根據《華人廟宇條例》為廟宇註冊。他認為倘這是一項強制規定，申請人便有責任履行相關規例，城規會或其轄下的小組委員會或許不宜要求申請人完成有關註冊。

74. 主席在回應一名委員的問題時表示，倘申請人的申請獲批，當局會向申請人發出批准書，通知他們即使其申請獲批，也不應視作其他政府部門會就該項申請給予所需的批准。秘書補充說，申請人亦會收到一份載有相關政府部門意見的文件副本，因此申請人會得知相關政府部門所訂定的要求。

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

「設置滅火消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求」

76. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款，以及下述額外的條款：

「(f) 即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的違例構築物亦可獲許可。」

[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 12

其他事項

77. 餘無別事，會議在上午十一時二十五分結束。