

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一九年七月五日上午九時舉行的
第 630 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

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

運輸署助理署長(市區)
羅慶新先生

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)
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

邱浩波先生

馮英偉先生

黎庭康先生

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
唐家敏女士

開會詞

[公開會議]

1. 主席和眾委員恭賀何立基先生於二零一九年七月一日獲頒榮譽勳章。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一九年六月二十一日第 629 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一九年六月二十一日第 629 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/806 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 6 號工廠(部分)經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/806 號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九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，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

5. 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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/807 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶的九龍長沙灣道 883 號億利工業中心地下 6 號工廠(部分)經營商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/807 號)

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九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，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

7. 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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/460 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街 57 至 61 號的地積比率限制，
以作准許的工業－辦公室樓宇用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/460A 號)

8. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)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：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 過往與盧緯綸公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與王歐陽公司有業務往來；以及 |
| 余烽立先生 | — | 其公司目前與王歐陽(機電工程)有限公司有業務往來。該公司與王歐陽公司有關。 |

9. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。小組委員會亦同意，由於何安誠先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生請委員留意，兩頁用以更新一宗同類申請的資料的替代頁(文件第 7 頁和圖 A-1)已於會上呈交委員參考。他繼而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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的工業－辦公室樓宇用途；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[余烽立先生此時到席。]

- (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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向和所訂的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)。發展局已就現時這宗擬略為放寬地積比率 20% 的申請給予政策上的支持，以鼓勵重建舊工業大廈(下稱「工廈」)。對於分區計劃大綱圖訂明必須從緊連打磚坪街的地段界線劃設闊 3.5 米的非建築用地，申請人表示，即使劃設更闊的非建築用地(3.5 米至 4.9 米)和增加樓面面積，亦無須就擬議發展要求略為放寬建築物高度限制，而擬議發展亦符合周邊地方的發展意向、特色和情況。至於申請人因為須劃設非建築用地而有意根據《建築物(規

劃)規例》為擬議發展申請額外地積比率一事，有關的申請須在提交建築圖則階段由相關部門處理，而不應視作經由這宗申請獲得批准。

11. 一些委員提出下列問題：

有關的建議

- (a) 該工廈現時的泊車位供應和申請地點現有和擬闢設的車輛通道情況為何，以及申請地點的後巷是否准許車輛駛入；
- (b) 擬議發展如何可以如申請人所聲稱，能改善公共空間和行人安全；
- (c) 擬議發展在規劃上的優點／增益，以及根據政府活化日漸老化工廈的政策，放寬地積比率申請的評審準則為何；
- (d) 是否需要修訂契約和繳付土地補價以推展擬議的發展；

額外地積比率和總樓面面積寬免

- (e) 是否必須根據分區計劃大綱圖的規定劃設非建築用地，才可根據《建築物(規劃)規例》申請額外地積比率；
- (f) 如擬議發展獲建築事務監督批給額外地積比率，是否須就進一步放寬地積比率提出規劃申請；
- (g) 根據現行機制，除現時擬增加 20% 地積比率的申請外，申請人是否亦可就提供環保設施申請總樓面面積寬免；以及
- (h) 獲建築事務監督寬免的總樓面面積是否需要繳付土地補價。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

有關的建議

- (a) 他手上並無該空置工廈現有泊車位數目的資料。一如現行安排，進出擬議發展的車輛，會途經打磚坪街。文件圖 A-2 顯示，現時緊連申請點北面界線的后巷是劃為非建築用地(闊度為 9 米)，以改善行人路的通風。該后巷不准車輛駛入；
- (b) 分區計劃大綱圖訂明必須從毗連打磚坪街的地段界線劃設至少闊 3.5 米的非建築用地，以配合長遠的道路擴闊計劃和改善該區的空氣流通。根據有關的申請書，申請人建議劃設一幅更寬闊的非建築用地(闊度為 3.5 米至 4.9 米)，以進一步改善區內的行人環境、通風和採光。加闊後移範圍的建議今日後可闢設更寬闊的道路／行人路，有助改善行人流通和行人安全；
- (c) 關於放寬地積比率的申請，當局會按個別情況進行審批。有關申請須大致符合活化工廈政策措施下的相關資格準則，包括樓齡限制(即限於一九八七年以前建成的工廈)，以及分區計劃大綱圖訂明的要求和其他相關規劃原則及考慮因素。對於現時這宗申請，申請人已在建議方案中證明能在不超出分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制下增加總樓面面積。此外，申請人建議在重建後，從地段界線起提供比分區計劃大綱圖所要求更闊的非建築用地，並會根據《香港規劃標準與準則》所訂的最高標準提供足夠的泊車位和上落客貨車位；
- (d) 根據契約規定，申請地點只限作工業用途。如這宗申請獲得批准，地段擁有人須就擬議的工業－辦公室樓宇用途，向地政總署申請修改地契，並繳付十足地價。各政府部門就擬議用途提出的要求細則，可適當地在地契條款中訂明；

額外地積比率和總樓面面積寬免

- (e) 如有關的後移範圍須交還當局以作道路擴闊用途，申請人可根據《建築物(規劃)規例》第 22(2)條的規定，向建築事務監督申請額外地積比率；
- (f) 根據分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的備註部分，遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況，便可超逾最高地積比率限制，而獲建築事務監督批給額外地積比率的個案無須就放寬地積比率限制提出規劃申請；
- (g) 如申請人將在提交建築圖則階段就非強制性環保設施及完善生活設施申請總樓面面積寬免，便須符合相關規定，例如可持續建築設計指引中有關綠化上蓋面積的規定；以及
- (h) 有關契約修訂和地價評估申請等事宜，屬地政總署的職權範圍。

13. 一名委員詢問該項擬議發展所設置的廢物管理設施。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應表示，申請人沒有就該發展計劃提供有關廢物管理的任何資料。同一名委員追問就新發展項目所推行的鼓勵廢物回收政策措施。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(市區評估)張展華博士表示，根據政府的相關技術通告，政府／公共工程一般需要採取和實施廢物管理計劃。儘管政府沒有對私人發展計劃／項目實施這方面的規定，但政府仍鼓勵私人機構和發展商制訂和推行有效的建築廢物管理及廢物減少和回收機制。

[黃幸怡女士及楊偉誠博士於答問環節進行期間到席。]

商議部分

14. 由於擬議的重建大致上與政府鼓勵重建日漸老化工廈的政策一致，並符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制和非建築用地要求，委員對略為放寬地積比率 20% 的建議大致上不

表反對。委員備悉，相比小組委員會最近考慮的其他同類略為放寬限制申請，這宗申請不涉及放寬建築物高度限制以容納擬增加的地積比率／總樓面面積，而分區計劃大綱圖《說明書》並無訂明城規會考慮略為放寬地積比率申請時所依據的具體準則。

15. 一些委員認為，活化日漸老化工廈的現有政策措施可推動葵涌工業區轉型，而擬議的重建可成為改善打磚坪街一帶環境的催化劑。他們詢問，可否從較宏觀的角度提供誘因或制訂規劃措施，以鼓勵全盤活化該工業區；以及可否透過在該區進行更完善的整體規劃和城市設計，以改善該區的環境和街道景觀。一名委員認為，政府應加大力度推動重建項目的廢物管理和回收工作。

16. 小組委員會備悉，現時有多項因素(例如土地擁有權)令全面重建樓宇密集的市區有困難。儘管如此，現行的分區計劃大綱圖已提出概括土地用途大綱，為該區的發展和重建提供指引，並容許施加規劃管制(例如後移範圍和非建築用地等要求)，以期在重建後可以改善區內環境。此外，一名委員建議而副主席亦贊同，長遠而言，可探討把後巷闢作車輛通道，把行人與打磚坪街的車輛出入口分隔開來。

17. 在廢物管理方面，小組委員會備悉環境局已就本港的廢物管理制訂一套整體策略，而相關的《建築物規例》已就個別發展項目的廢物管理及回收設施訂定一般規定。主席表示，可在適當時間安排邀請環保署的代表與委員分享香港現時就發展項目所推行的廢物管理和回收政策措施。

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二零二三年七月五日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實當中提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/462 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B7 號鋪經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/462 號)

簡介和提問部分

20. 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) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。工業貿易署署長表示，倘批給為期五年的臨時許可，她對這宗申請沒有意見，因為擬議用途不會妨礙有關處所長期作工業相關用途。運輸署署長表示，只要擬議用途日後的所有上落客貨活動只局限在所涉大廈內進行，她對批給為期五年的臨時規劃

許可亦沒有意見。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，城市規劃委員會沒有收到關於這宗申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然這宗申請並不完全符合「工業」地帶的規劃意向，但擬議的商店及服務行業用途可滿足區內的這類需求。這宗申請與大廈內的其他用途及周邊發展亦非不相協調。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請用途不會對所涉大廈及毗鄰地區內的發展造成負面的交通或環境影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，所涉大廈地面層的總商用樓面面積將為 46 平方米，並無超出准許上限 230 平方米。消防處處長不反對這宗申請，但必須加入有關提交並落實消防安全措施建議的規劃許可附帶條件。為免妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向，建議批給為期五年的臨時規劃許可，此舉與小組委員會先前對同類申請作出的決定一致。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二四年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在申請用途開始運作前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及滅火水源，以及闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關建議及情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在申請用途開始運作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。」

23. 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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/332 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍九龍塘律倫街 5 號闢設宗教機構(道教廟宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/332 號)

24. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而這宗申請是由省善真堂提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------------|
| 何立基先生 | — 其配偶目前與省善真堂有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — 在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍；以及 |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。 |

25. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於何立基先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。由於潘永祥博士居住的教職員宿舍和蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業均非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月二十四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，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

27. 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 8

其他事項

28. 餘無別事，會議於上午九時五十五分結束。