

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年六月十二日上午九時舉行的
第 650 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

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

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)
邱國鼎先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

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

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
薛慶裕先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議將以視像會議形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年五月二十九日第 649 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」)二零二零年五月二十九日第 649 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。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K22/4 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》，把位於九龍啟德發展區海濱的四塊政府土地的申請地點由「休憩用地」及「休憩用地(2)」改劃為四個「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶的支區
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K22/4A 號)

4. 小組委員會備悉，申請人在二零二零年五月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其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／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/260 擬修訂劃為「綜合發展區」地帶的九龍尖沙咀
廣東道及梳士巴利道交界的前水警總區總部的
已核准總綱發展藍圖
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/260 號)

6. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀，以及這宗申請是由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Flying Snow Limited 提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司與長和公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 他是香港房屋協會的前僱員，該協會目前與杜立基公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶任職董事的公司在尖沙咀擁有物業。

7. 小組委員會備悉，黎庭康先生還未到席。由於劉竟成先生並未參與這宗申請，以及蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶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) 擬修訂已核准總綱發展藍圖；
- (c) 政府部門的意見載於文件的第 9 段及附錄 II；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 25 份公眾意見。這些意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。二零一八年，樹木 T54 被颱風山竹吹倒。申請人現申請規劃許可，以修訂已核准總綱發展藍圖，移除有關的圓柱形花槽構築物。與在二零零五年獲核准的最新總綱發展藍圖(申請編號 A/K1/206)相比，目前的方案只涉及移除該圓柱形花槽構築物，並沒有更改獲核准的發展參數。該圓柱形花槽構築物並非文物，移除該構築物不會影響申請地點的歷史建築物和行人流通。雖然如此，移除該構築物的建議，必須取得古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的批准，並符合《環境影響評估條例》的規定。相關政府政策局／部門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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[黎庭康先生、黃幸怡女士和余烽立先生此時到席。]

申請地點及其文物保存歷史

9. 部分委員提出以下問題：
- (a) 過往的地形和地盤環境；
 - (b) 申請地點轉變成「1881」的詳情；
 - (c) 現時的地盤平整水平；以及
 - (d) 在讓公眾認識申請地點的歷史價值方面，申請人安排了什麼活動。

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點之前是一個小山丘(位於約主水平基準上 14.5 米的水平)，面向南面的維多利亞港。前身的水警總部在一八八四年落成，一直由水警使用，直至一九九六年。前水警總部及其建築羣，包括主樓、馬廄、報時塔(俗稱圓屋)、前消防局宿舍和露天地方，在一九九四年根據《古物及古蹟條例》列為古蹟。前消防局大樓在二零零九年獲評為二級歷史建築；
- (b) 為保存該等歷史建築，以及善用申請地點的潛力，政府在一九九零年代初探討了申請地點的發展選項。申請地點於一九九三年在尖沙咀分區計劃大綱圖上改劃為「綜合發展區」地帶。其後，規劃署在一九九九年進行「尖沙咀前水警總部舊址發展機會研究」，希望制訂可行的方案，以在該處推展寓保育於發展的項目。該研究在二零零一年完成。二零零二年城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過的規劃大綱收錄了該研究提出的建議。該規劃大綱列出申請地點的規劃參數及發展要求，為擬備日後發展項目的總綱發展藍圖提供指引。政府之後進行招標，徵求保存、修復及保育申請地點，在申請地點發展一個旅遊主題項目的方案。申請人在二零零三年中標，而最新的總綱發展藍圖則是在二零零五年獲城規會核准。隨着發展項目在二零零九年落成，申請地點改名為「1881」；
- (c) 申請人在興建「1881」時進行了地盤平整，把一大部分的小山丘削低至現時主水平基準上 3.5 米的地面水平(即地面廣場區現時的水平)；以及
- (d) 報時塔及展示申請地點歷史的地面展覽廳均開放給公眾人士進入。此外，申請人每日都安排導賞團，讓公眾認識申請地點的歷史價值。

樹木 T54 和現有樹木的保護

11. 部分委員提出以下問題：

- (a) 請提供關於樹木 T54 的資料，其之前的生長情況如何；
- (b) 政府有否制訂任何保護樹木 T54 及申請地點其他現有樹木的規定；
- (c) 一棵樹要生長至樹木 T54 的相約大小，需時多久；以及
- (d) 有否機制規管申請人保護申請地點內現有的樹木。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 樹木 T54 是榕樹，但沒有資料顯示該棵樹是野生，或是被人種於該處。該樹過往被營房所包圍，但當時的樹根健康狀況良好。現有圓柱形花槽構築物的泥土頂部與前小山丘處於相同的水平(約主水平基準上 14.5 米)。維持在同一水平的用意在於原址保護樹木 T54；
- (b) 已通過的規劃大綱規定，須盡量保護申請地點內的現有樹木。契約中亦有一條「保護樹木」條款，特別規定須保留申請地點西南角的樹木 T66／T67。雖然樹木 T54 並非已登記的古樹名木，但申請人在該活化項目的投標階段建議保護樹木 T54。按照理解，個別樹木的保護須考慮多項因素，包括健康狀況、視覺美化程度，以及在前水警總部用地的樹木中是否具有代表性；
- (c) 樹木 T54 原本生長在天然土壤。鑑於生長條件不同，難以評估一棵種在該圓柱形花槽構築物內的新樹需時多久才可長成像樹木 T54 般大小；以及

- (d) 至於申請人護養申請地點內樹木的責任，申請人須每週、每月及每年擬備監察報告。此外，申請人成立了一支應急隊，負責處理申請地點內樹木的緊急情況。

樹木 T54 倒塌及可能的補救行動

13. 主席及委員提出以下問題：

- (a) 在樹木 T54 倒塌後，申請人曾採取什麼措施拯救該樹木；為何要緊急移除該樹；移除該樹前是否徵得地政總署及古蹟辦同意；
- (b) 申請人有否根據契約與地政總署採取跟進行動；
- (c) 除了申請人的樹木專家的意見外，有沒有政府的專家對這宗事件作出評估；
- (d) 申請人有否評估是否因為該圓柱形花槽構築物而導致樹木 T54 變得脆弱，引致該樹在二零一八年颱風期間倒塌；以及
- (e) 申請人曾否探討擴大現時的花槽以種植一棵大型樹木作為補救。

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，重點如下：

- (a) 當樹木 T54 在二零一八年九月倒塌時，申請人已即時通知地政總署。地政總署促請申請人盡力拯救該樹。然而，申請人聘請的樹木專家及註冊樹藝師視察後認為，該樹已嚴重損毀，對行經周邊休憩用地的公眾人士構成潛在危險，應把該樹移除。這安排符合地政總署相關作業備考所載緊急移除樹木的規定；
- (b) 倘城規會批准這宗規劃申請，根據契約，申請人須就更改概念計劃及總綱發展藍圖(契約所界定者)申

請有關方面的同意，以落實移除圓柱形花槽構築物的計劃。該圓柱形花槽構築物位於前水警總部的法定古蹟範圍內，故擬議的移除樹木工程必須取得古物事務監督的許可。申請人亦須按《環境影響評估條例》的規定，就擬議工程向環境保護署(下稱「環保署」)提交最新的環境許可證文件，包括最新的景觀緩解計劃及樹木保護計劃建議，以供環保署審批；

- (c) 在樹木 T54 倒塌後，地政總署曾前往視察，獲申請人的樹木專家告知，該樹嚴重損毀，對行經周邊休憩用地的公眾人士構成潛在危險。此外，政府的專家一直有參與申請人在該樹倒塌後所進行的跟進工作，研商適當的補救措施；
- (d) 與申請地點內以相同方式(即栽種在圓柱形花槽結構內)處理的其他現有樹木(例如樹木 T10、T65 及 T96)比較，栽種樹木 T54 的泥土闊度最窄。應注意的是，每個花槽都是按每棵樹的獨特根團專門製造。根據申請人的樹木專家所述，樹木 T54 是被強風吹倒。規劃綱領夾附的實地照片顯示，樹木的根基拔起，樹根遭到嚴重破壞；以及
- (e) 在申請人提交的文件中，並無把現有花槽擴大的方案。根據目前的建議，公眾廣場現每日開放給公眾使用。移除花槽便可把廣場的可用面積由 914 平方米增至 1 320 平方米(+44%)。為確保能妥善地美化該處環境，申請人會在附近電梯槽側面進行垂直綠化，以及在廣場樓層種植灌木。建議加入一項規劃許可附帶條件，以監察美化環境建議的設計及實施情況。

移除圓柱形花槽構築物的建議

15. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 根據獲批准的總綱發展藍圖，該圓柱形花槽構築物對該處的開揚度有何影響；

- (b) 原址保留樹木 T54 的目的是要標記着以往小山丘的地形高度。古蹟辦對這方面有沒有意見；
- (c) 有沒有評估行人使用量(尤其是使用圍繞該花槽構築物的懸臂式梯級的行人數量)；
- (d) 有沒有評估樹木 T54 與周邊建築物／樹木之間的視覺影響及可能的視覺連繫；以及
- (e) 圓柱形花槽構築物能發揮保護樹木的作用，而且看來是申請地點的一項設計特點。倘該花槽沒有樹木，申請地點的整體設計概念會否受破壞。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 保留樹木 T54 是為了在申請地點提供景觀焦點，因為樹木 T54 的所在位置正是在主樓的南面，亦是從廣東道及梳士巴利道可看見的當眼地點。不過，申請人移除樹木 T54 後，建議趁此機會移除該圓柱形花槽構築物，以開闢廣闊的廣場，使申請地點更為開揚；
- (b) 該花槽不是文物，移除該花槽不會影響申請地點的歷史建築，古蹟辦原則上不反對移除該花槽的建議。古蹟辦並無指出以往的小山丘的歷史價值；
- (c) 該圓柱形花槽構築物的作用是保護樹木 T54。公眾甚少使用沿該花槽外圍而建的梯級，因為有其他行人路線可通往訊號塔。移除該圓柱形花槽構築物對申請地點的行人流通不會有重大影響；
- (d) 移除該圓柱形花槽構築物後，公眾可以從梳士巴利道望到歷史建築的主立面，而廣東道看到的景觀亦更開揚。從天星碼頭巴士總站望向申請地點，樹木 T54 及訊號塔有很大範圍被申請地點西南角護土牆上的樹木 T66/T67 所遮掩。移除該圓柱形花槽構築物不會影響從該觀景點看到的景觀質素；以及

- (e) 該圓柱形花槽構築物是因應樹木 T54 的特有情況而特別設計。倘該樹已被移除，保留該花槽並無意義。

法定程序及要求

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 為何有關建議須申請規劃許可；
- (b) 根據已核准總綱發展藍圖的美化環境建議，在保存樹木 T54 方面是否有特別要求；
- (c) 「1881」在砍伐樹木、補償種植或美化環境方面受到什麼管制；
- (d) 地契的保護樹木條款詳情為何；以及
- (e) 「1881」屬法定古蹟。申請人在展開移除花槽工程前，除要取得地政總署的批准外，是否還須取得其他政府部門的許可。

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點劃為「綜合發展區」地帶，其總綱發展藍圖獲城規會核准。該核准總綱發展藍圖亦存放於土地註冊處，以供公眾查閱。現時把圓柱形花槽構築物從申請地點移除的建議涉及修訂該核准總綱發展藍圖，因此，申請人須就有關移除工程提交第 16 條申請，徵求城規會的許可。應注意的是，有關修訂只涉及移除圓柱形花槽構築物，並不涉及對核准總綱發展藍圖作出其他修改；
- (b) 考慮到樹木 T54 的特別情況，申請人在提交標書階段建議保存該樹。核准總綱發展藍圖的美化環境建議大致與申請人在提交標書時提出的建議相符；

- (c) 地政總署負責根據地契條款監察美化環境工程，包括砍伐樹木。申請人須按地契的規定就改動概念圖則和總綱發展藍圖(地契所界定者)申請地政總署的同意，方可落實移除圓柱形花槽構築物的建議。至於是否需要在同一位置種植新樹，則取決於申請人與地政總署的跟進討論結果。地政總署或會施加補償種植或重新植樹的條件。倘這宗申請獲得批准，建議加入有關美化環境的規劃許可附帶條件，以便監察申請人採取的美化環境措施；
- (d) 根據「保護樹木」條款，未經地政總署署長事先書面同意下，不得移除或干擾生長於該用地的樹木。署長在發出有關書面同意時，或會施加其認為合適的有關移植、補償性環境美化工程或重植的條件；以及
- (e) 圓柱形花槽構築物位於法定古蹟的範圍內，有關移除工程須取得古物古蹟辦事處的許可。此外，申請人須根據《環境影響評估條例》提交環境許可證的最新文件(包括最新的景觀緩解計劃及樹木保護計劃)，以供環保署審批。

19. 有委員詢問這項建議可能對地價的影響。地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應時解釋，一般而言，如總綱發展藍圖已納入地契內，地政總署或會因隨後作出的任何修訂而考慮徵收土地補價，實際情況須視乎地契的具體條件而定。如文件第 9.1.1(b)段所述，若申請修訂有關地契內的概念圖則和總綱發展藍圖，則地政總署可能會施加某些條款及條件，包括須繳付土地補價和行政費。

[楊偉誠博士在問答部分進行期間到席，而蔡德昇先生則在此期間離席。]

商議部分

20. 主席表示，就這宗申請進行的商議應集中在申請人提出修訂核准總綱發展藍圖建議，即移除圓柱形花槽構築物的建議。至於該文物古蹟地點整體保育和樹木管理／補救工程等事

宜，則應由有關的決策局／部門按其職權範圍處理。此外，部分委員亦留意到，樹木 T54 的倒塌事件顯示政府需要更新和改善現行保護樹木的做法。

21. 委員普遍不支持這宗申請，理由是移除圓柱形花槽構築物的建議有違原址保留樹木 T54 的原意。該圓柱形花槽構築物在某程度上標記着從前這具歷史價值的地點有一座遙望維多利亞港的小山丘。保留花槽有助市民大眾保存對於該處過去地形面貌的集體回憶，對市民了解該處歷史至為重要。雖然申請地點的地形已完全改變，但移除花槽會進一步破壞該具歷史價值的地點的氛圍。委員亦留意到，縱使樹木 T54 遭受颱風破壞，然而申請人未能證明曾盡力拯救該樹。一名委員懷疑導致樹木 T54 死亡的根本原因可能是申請人把樹根局限在花槽內。

22. 至於可以採取什麼補救方法，申請人經評估後，認為不宜在現有圓柱形花槽構築物種植新樹，儘是管較小的樹木亦然。這評估結果未能令委員信服。相反，委員認為種植新樹有助保持申請地點的歷史氛圍，同時符合土地擁有人按照地契保持景觀的義務。

23. 一名委員認為，從美觀角度而言，把不太好看的花槽移除可能會帶來好處，既可擴闊地下廣場的公眾休憩用地，亦可令申請地點的景觀更開揚。然而，該圓柱形花槽構築物關乎申請地點的歷史意義，故在考慮申請人的建議時，不應過於着重美觀方面的好處。

24. 一名委員認為，公眾現時可進入原有的花槽範圍，新建議不論是要移除或保留該花槽構築物，都應確保與現時公眾休憩用地的質素和功能相若。一名委員認為，原有小山丘的地貌已完全改變，移除該花槽的建議並非不可接受，但申請人沒有提出充分理據支持目前的建議。部分委員認為，不論該範圍用作何種供公眾享用的其他用途，該圓柱形花槽構築物都必須保留。另一名委員表示在申請人根據地契與地政總署就樹木 T54 倒塌後所需採取的補救措施達成協議前，不能支持移除該花槽構築物的建議。委員均認為，申請人應考慮把該圓柱形花槽構築物用作其他用途，並提出補償種植／美化環境建議，以及探討除種植新樹外，能帶來更廣泛公眾利益的其他方案，例如擴

大可供公眾享用種有花草樹木的地方，以及增闢設施，方便公眾欣賞這具有歷史價值的地點。

25. 主席建議適當地修訂文件所載拒絕這宗申請的理由，以反映委員關注申請地點的文物保護。委員對此表示同意。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明移除圓柱形花槽構築物的建議不會對屬於法定古蹟的申請地點的歷史氛圍造成不良影響。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持建議對核准總綱發展藍圖作出的建議。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。繆志汶先生此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/818 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗南昌街 1 號南昌一號地下 5 至 8 號商鋪闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/818 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

28. 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。

[黎庭康先生於此時離席。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/465 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌業成街 22 號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/465C 號)

29. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問之一。何安誠先生已就此議項申報利益，表示過去曾與盧緯綸公司有業務往來。

30. 由於何安誠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

31. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的工業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的公眾意見，對申請提出關注。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。擬議發展大致符合「工業」地帶的規劃意向。由於現有的四層高大廈於二零一九年整幢改裝作「商店及服務行業」和「食肆」用途，發展局局長表示，現時的活化工廈政策並不適用於該幢大廈。然而，考慮到擬議發展對基礎設施／技術方面並無負面影響，加上在規劃／設計上的優點，就善用土地的角度而言，發展局局長對現時這宗申請表示支持。工業貿易署署長認為這宗申請符合用地的規劃意向，有助確保區內工業樓面空間供應充足。就規劃和設計優點而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議設計措施(包括主動把建築物後移、加設保護簷篷以抵禦惡劣天氣、闢建公用平台花園、進行垂直綠化及其他環境美化設施)顯示了申請人為加強視覺特色和改善行人環境所付出的努力。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

32. 一些委員提出以下問題：

- (a) 由地政總署簽發的現有特別豁免書是否有效；
- (b) 據知申請地點面積細小，把建築物後移的建議是否屬於法定要求；以及
- (c) 地庫樓層的擬議用途為何。

33. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生回應如下：

- (a) 現時這宗申請擬進行的發展涉及工業用途。倘申請獲批准，申請人便須終止關於「商店及服務行業」和「食肆」用途的已簽立特別豁免書，才可推展擬議發展；

(b) 與其他同類申請所涉地點相比，申請地點面積較小，而把建築物後移的建議是由申請人主動提出的；以及

(c) 兩層地庫樓層主要用作泊車及上落客貨設施用途。

34. 委員參考了文件附錄 II 的內容，得悉旺角的一宗同類申請涉及的用地面積最小，約為 387 平方米。

35. 地政總署助理署長（區域 1）黃善永先生在回應一名委員的提問時解釋說，從規劃角度而言，「工業用途」包含廣泛用途，其中一些用途可能與土地契約條款有抵觸。倘擬議發展涉及「現代工業用途」這類不屬現有土地契約容許的用途的話，申請人便須提出修訂契約申請。

商議部分

36. 主席表示，雖然發展局局長表示政府提出有關活化一九八七年前落成工廈的政策並不適用於這宗申請，但發展局局長及工業貿易署署長分別從善用土地及工業用地供應的角度，對這宗申請表示支持。在評審這宗申請時，委員或可考慮該項發展建議的優點，以及這宗申請是否有充分的支持理據。

37. 一名委員關注到由於當局現時並無就增加整體工業用地供應訂立清晰政策，故批准這宗申請會為其他同類申請立下先例。另一委員認為如有相關的政策措施可在有關分區計劃大綱圖上反映，則無須向城規會提交個別的規劃申請。另一委員認為政府應考慮檢討有關政策。

38. 一些委員認為，這宗申請可予批准，因為有關建議有助解決區內工業樓面空間長期不足的問題，而且申請獲發展局局長及工業貿易署署長支持，擬議發展亦已確定在技術上可行，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而申請人亦提出了多項規劃和設計上的優點。

39. 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。這項規劃許可有效期至二零二四年六月十二日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計及提供泊車設施、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) 如申請人所建議，在進行擬議發展前，設計並落實申請人所建議的交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交最新的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上述附帶條件(c)項的最新排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

40. 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。

[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，解答委員提問。他此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/468 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌永基路 13 至 15 號
華利工業中心經營商店及服務行業和辦公室
(改裝整幢現有工業大廈)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/468 號)

41. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司曾與弘達公司有業務往來。

42. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於何安誠先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十九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。

[何安誠先生此時離席。]

[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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/516 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界荃灣灰窰角街24至32號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/516號)

45. 秘書報告，申請地點位於荃灣，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和李英傑建築師(香港)有限公司(下稱「李英傑公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司和李英傑公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

46. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生和蔡德昇先生已離席。由於伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

47. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的工業用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 19 份公眾意見，包括 11 份由個別人士提交表示支持的意見，以及 8 份由樂悠居業主立案法團和個別人士提交表示反對的意見。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。擬議發展大致符合荃灣東工

業區內「工業」地帶的規劃意向。這項略為放寬地積比率的建議大致符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。就規劃及設計優點而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的設計措施（包括主動把建築物後移、低平台設計、垂直綠化及其他美化環境設施）可改善行人環境。預計擬議發展不會對交通及環境造成無法克服的影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[楊偉誠博士此時離席。]

48. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議建築物後移的詳情；以及該後移是否相關發展大綱圖所規定的；
- (b) 擬議的垂直綠化會選擇在較低層抑或較高層的水平進行；
- (c) 是否需要就擬進行的垂直綠化提交詳細資料；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會否施加有關美化環境建議的規劃許可附帶條件。

49. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應如下：

- (a) 把整幢建築物從灰窰角街後移 1 米的建議是由申請人主動提出的建議，並非發展大綱圖或其他相關政府規例所訂定的要求；
- (b) 為改善行人環境，在低層闢設垂直綠化會比建議在高層進行垂直綠化的效果更佳；
- (c) 申請人提交了有關專利垂直綠化系統的詳細資料。其他同類申請的申請書內一般不會包括該等資料；以及

- (d) 鑑於用地的實際環境(例如公共臨街面有限)，規劃署認為無須就這宗申請施加美化環境的規劃許可附帶條件，但日後應把擬議的美化環境安排納入所提交的建築圖則內(如適用)。此外，建議施加一項指引性質的條款，提醒申請人有責任適當保養垂直綠化設施。

商議部分

50. 一名委員支持這宗申請，並歡迎申請人提交有關擬議垂直綠化系統的詳細資料，以供委員考慮。委員普遍認為可支持這宗申請，因為這宗申請符合有關活化一九八七年前落成的工廈政策的相關規定(包括技術上可行和規劃考慮因素)；以及擬議的設計措施(包括主動把全幢建築物後移和在低層進行垂直綠化)可視為公共增益。

51. 該委員較早前對申請人提交的垂直綠化設施的詳細建議表示讚賞，認為該等資料可有助小組委員會考慮垂直綠化建議的技術可行性，同時亦可證明落實綠化建議的保養屬切實可行。當局可能值得考慮要求其他同類申請提交該等資料。不過，另一名委員指出，城規會不應研究推行機制的細節。此外，市面上有不同種類的綠化裝置，因此應給予項目倡議人靈活性，該項目倡議人在詳細設計和提交建築圖則階段才確認合適類別的裝置。有關技術細節日後應交由相關的政府部門審查和接納。主席指出，至於日後同類申請，當局可能會要求申請人提供更多有關垂直綠化設施的資料，以供委員參考。

52. 鑑於委員對如何落實和保養擬議的垂直綠化牆表示關注，小組委員會接着討論，倘批准這宗申請，是否應施加有關美化環境的附帶條件。由於申請地點並非位於主要道路上，公眾臨街面地方相當有限，而且申請人已經提交包括垂直綠化在內的詳細美化環境建議，故委員同意，無須就這宗申請施加美化環境的規劃許可附帶條件，而有關的指引性質的條款已足以提醒申請人為垂直綠化設施提供適當保養的長期責任。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年六月十二日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、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) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實上述附帶條件(b)項就擬議發展提交的最新排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

54. 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。伍先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/785 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街106號冠力工業大廈地下2號工場經營商店及服務行業(外幣兌換店)(公開會議)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/785號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 擬經營的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；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。該處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與區內轉變中的土地用途特色互相協調。申請用途亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為該用途在消防安全及環境方面，不會對所涉樓宇內及毗鄰地區的用途造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，地面一層的合計總商用樓面面積約為 36.52 平方米，並無超出設有噴灑系統的工業樓宇 460 平方米的最大准許面積上限。由於處所內的商店及服務用途已在運作，而先前的規劃許可曾兩度被撤銷，建議就目前這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。建議無須附加展開發展時限的條款，理由是申請用途已在運作。

56. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前), 提交消防安全措施建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前), 落實消防安全措施建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

58. 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／九龍關嘉佩女士出席會議, 解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/786 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 86 號改裝整幢現有工業大廈, 以作「酒店(賓館)」、「商店及服務行業」及其他用途
(包括康體文娛場所／藝術工作室／影音錄製室／設計及媒體製作辦公室／研究所、設計及發展中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/786 號)

59. 小組委員會備悉, 申請人的代表於二零二零年五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, 以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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 11

其他事項

61. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。