

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年八月四日上午九時
舉行的第 331 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

黃澤恩博士

副主席

Erwin A Hardy 先生

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林雲峰教授

陳曼琪女士

林群聲教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

李潔德女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年七月二十一日

第 330 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」)二零零六年七月二十一日第 330 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[方和先生此時到達加入會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

申請編號 A/K14/475-1

申請修訂核准發展計劃——

擬修訂在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

觀塘偉業街 223 至 231 號(單數)和敬業街 39 號(觀塘內地段第 744 號)

一項核准商業／辦公室發展計劃

2. 麥力知先生請委員留意上一次會議的會議記錄第 37 段，他指出一些私人發展項目會把發展商所興建和提供的公眾設施，例如園境區，交予政府。不過，有些情況是，有關政府部門可能因為資源方面的考慮，而拒絕接手負責這些設施的管理和維修保養。有關責任因而落在這些私人發展項目未來佔用人／業主身上，成為他們的負擔。這些私人發展項目的佔用人／業主及立法會議員曾就有關事宜多次向當局投訴。地政總署認為，作為一般守則，除非有關政府部門日後會接手負責這些設施的管理和維修保養工作，否則即使當局已施加規劃許可附帶條件，規定申請人在私人地段內提供公眾設施，有關規定也不會載於契約條件內。主席表示，房屋及規劃地政局和相關政府部門正在考慮就私人發展項目內公眾設施的管理和維修保養事宜，小組委員會會密切留意有關進展。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議((限於簡介及提問部分))]

Y/K1/2 申請修訂《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21》及
《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》

把劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路總站、巴士總站、多層停車場、室內運動場、商業設施及九廣鐵路碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶的紅磡九廣鐵路貨運碼頭九龍永久碼頭第 91 號、九龍內地段第 11077 號(部分)和毗連歸屬九廣鐵路公司的土地改劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途」地帶，最高地積比率不得超過 1.5 倍、最高建築物高度不得超過四層及最高地盤上蓋面積不得超過 40% (都會規劃小組委員會文件第 Y/K1/2 號)

簡介及提問部分

3. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士表示，申請人在二零零六年八月二日致函要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間為支持其申請而準備進一步資料。秘書指出，倘申請人首次提出延期申請，同時能提供合理理據，城市規劃委員會(下稱「城規會」)一般都會接納有關申請。延期期限通常最長為兩個月。小組委員會備悉，這宗申請涉及歸屬九廣鐵路公司的土地，而副主席黃澤恩博士現為九鐵基建工程委員會委員，因此他就此議項申報利益。不過，由於這次審議的是延期申請，其間不用對議程項目進行討論和作出決定，故此黃博士可繼續參與會議。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K5/617 在劃爲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣青山道 489-491 號香港工業中心 B 座地下 B3 及 B4 工場經營臨時商店及服務行業(成衣陳列室)(爲期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/617 號)
-

簡介及提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(成衣陳列室)，爲期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不反對這宗申請。

6. 委員並無就申請提出問題。

[杜本文博士此時到達加入會議。]

商議部分

7. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請經營的陳列室是否與設於上述工業樓宇的公司有關連／附屬於有關公司；
- (b) 處所內有否任何經營零售業務；以及
- (c) 上述處所的實用樓面面積為 480 平方米，是否已超過上述工業樓宇地面一層的准許商用樓面面積 460 平方米的上限？

8. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應如下：

- (a) 根據有關《分區計劃大綱圖》的《註釋》，倘附屬陳列室用途(設於任何一層)佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積不超過 20%，便無須申請規劃許可。其他陳列室(只限設於地面一層)則須向城規會申請規劃許可。申請經營的陳列室無需與上述工業樓宇內的工業公司有關連／附屬於有關公司。
- (b) 申請人表示，陳列室旨在用作陳列和展示成衣產品，無意讓顧客在內直接購物。該處所涉及一宗經營陳列室的先前申請(編號 A/K5/513)，該宗申請在二零零二年獲小組委員會批給規劃許可，而限期已於二零零五年十一月八日屆滿；以及
- (c) 消防處表示，上述工業樓宇已裝設灑水系統，在地面一層的准許商用樓面面積上限為 460 平方米，但倘有關用途，例如陳列室用途，是用作支援工業樓宇內的工業活動或工人日常工作，則上述樓面面積上限並不適用。因此，消防處不反對這宗申請，同時認為在計算上述工業樓宇地面一層的准許商用樓面面積上限時，可以不把申

請經營的陳列室計算在內。

9. 一名委員認為，根據文件圖 A-3 所顯示，上述處所看似是經營零售業務，而不是申請人所指的陳列室。可能的情况是，上述處所實際用作經營零售業務，但卻申請作陳列室用途，以迴避遵守消防處有關在工業樓宇內作商業用途的樓面面積限制。陳月媚女士指出，根據文件圖 A-2a，上述樓宇地面一層主要用作經營陳列室，有關用途已獲城規會批給許可；上層單位則主要為製衣／成衣貿易公司。她最近曾進行實地視察，觀察的結果是，上述處所主要用作陳列和展示成衣產品，而不是供顧客直接購物。

10. 主席指出，消防處的規定旨在確保不熟悉工業樓宇情況的訪客，到訪工業樓宇內的商業機構時的消防安全。上述陳列室的用途，包括展示和陳列成衣產品，應視作支援工業活動的用途，吸引大量市民前來惠顧的可能性不高。這可能是消防處不把陳列室的樓面面積計入商用樓面面積上限的原因。副主席表示同意，並補充說在陳列室陳列或展示產品的目的，不是為了供零售顧客直接購買小量貨品。不過，他卻對日後可能涉及的管制行動表示關注。陳月媚女士在回應一名委員的詢問時表示，日後倘發現上述處所並非作核准用途，地政總署可根據土地契約執行管制行動。

11. 一名委員指出，小組委員會一般會按申請人提交的內容考慮其申請。現時的申請僅涉及陳列室用途，小組委員會如只基於懷疑申請人可能利用申請地點作其他用途而拒絕其申請，做法並不恰當。既然當局已設有機制，日後可執行管制行動，小組委員會在評估有關申請時，應專注於規劃方面的考慮。另一名委員認為，陳列室對推廣製成品的幫助很大，而深水埗區對陳列室樓面空間的需求尤其殷切，故此，小組委員會可從寬考慮，批准這宗申請。

12. 一名委員表示認同消防處的評估，亦不反對這宗申請，但同時認為應把委員擔心出現濫用一事告知消防處，以供其考慮。

13. 鑑於上述處所先前曾獲城規會批准作陳列室用途，而上述工業樓宇地面一層多宗經營商店及服務行業的同類申請亦獲批准，因此，主席認為可考慮批准這宗申請，以確保在處理該區同類個案時能夠貫徹一致。主席亦要求秘書處向消防處表達委員的關注，以供其考慮。

14. 秘書指出，規劃署、消防處和民政事務處曾舉行數次會議，討論上述工業樓宇地面全層用作陳列室涉及的火警風險。消防處從消防安全的角度來看，不反對在工業樓宇地面一層開設陳列室。規劃署和消防處現正檢討有關為工業樓宇內商店及服務行業用途提供消防裝置的規劃許可附帶條件的落實情況。鑑於委員對此事的關注，秘書表示會向消防處提出有關事宜，以供其進一步考慮。

15. 一名委員重申，必須確保批准陳列室用途，不會導致在工業樓宇地面一層經營的商店及服務行業所佔樓面面積超出城規會同意的標準。

16. 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，有效期為三年，即有效至二零零九年八月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年二月四日或之前)提交並落實在上述處所提供消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有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。

17. 小組委員會亦議決通知申請人就利用適當的抗火結構和設計把上述樓宇用作陳列室用途部分與工業部分分隔、提供走火通道，設置衛生設備，以及提供弱能人士通道和設施，向屋宇署總屋宇測量師／九龍查詢有關提交建築圖則的事宜。

18. 小組委員會亦同意，秘書處須向消防處表達委員的關注，即申請人可能利用陳列室無須計入工業樓宇商用樓面面積上限的安排，向城規會申請陳列室用途，而不申請商店及服務行業的用途，藉以迴避遵守消防處的消防安全規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K16/28 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
荔枝角月輪街 4 號 5 樓(新九龍內地段第 5934 號)
設置辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/28 號)
-

簡介和提問部分

19. 小組委員會備悉，申請人在二零零六年八月二日致函要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間為支持其申請而準備進一步資料。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/KC/323 在劃為「工業」地帶的
葵涌貨櫃碼頭路 77-81 號豐裕中心地下 B 室(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/323 號)
-

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段載列的理由，不反對這宗申請。

22. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

23. 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，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年二月四日或之前)提交並落實在上述處所提供消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有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。

24. 小組委員會亦議決通知申請人下列事項：

- (a) 批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請處所內任何違例構築物；
- (b) 就申請用途向荃灣葵青地政專員申請短期豁免書；以及
- (c) 就利用適當的抗火結構把上述樓宇用作商店及服務行業用途部分與工業部分分隔、提供走火通道，以及任何未有獲得豁免的建築工程，向屋宇署總屋宇測量師／新界西查詢有關提交建築圖則的事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/TWW/86 擬把劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣西汀九第 399 約地段第 414 號餘段及第 415 號的
准許屋宇發展地積比率放寬至 0.8 倍
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/86 號)
-

簡介和提問部分

25. 小組委員會備悉，申請人在二零零六年七月二十七日致函要求小組委員會延期考慮其申請，以便有時間為支持其申請而準備進一步資料。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會再批准延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。陳女士和莫先生此時離席。]

港島區

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/H21/126 私人發展計劃的公用設施裝置——

擬在劃為「休憩用地」地帶的鰂魚涌海裕街政府土地
裝置海水泵房和輔助電力設施(變壓器及電掣房)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/126 號)

簡介及提問部分

27. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 私人發展計劃的公用設施裝置——擬設海水泵房和輔助電力設施(包括變壓器及電掣房)。在會議上展示了該裝置的實物模型；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見，其中一份表示支持，另一份則提出反對，理由是當局應為市民提供連接中區至東區連綿不斷的海濱長廊；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 至 10.3 段。就公眾人士對海濱長廊的意見，規劃署認為擬議發展不會妨礙當局建造供市民享用的海濱長廊。況且整個申請地點會加以園景美化，由申請人管理和保養，並開放予市民使用和享用。

28. 麥黃潔芳女士特別指出，申請地點的部分地方涉及一宗擬作同樣用途的先前規劃申請。該宗編號為 A/H21/124 的申請已遭城規會拒絕。申請人在提出覆核申請時曾提供三個方案。城規會在二零零六年五月的會議上議決拒絕其覆核申請，理由是第一和第二個方案不能接受，第三個方案雖然較為可取，但卻對原來申請作出重大修改，城規會不可在根據第 17 條提出的覆核申請中加以考慮。今次的申請與第三個方案的內容相若。

29. 基於申請地點位於海旁，部分委員提出以下問題：

- (a) 擬設抽水站和電力設施的用途為何；
- (b) 能否把所有設施集中設置在申請地點西面(即申請人現有抽水站所在地)；
- (c) 擬議發展會否影響該地發展為伸延至東區、連綿不斷的海濱長廊的一部分；以及
- (d) 根據文件圖 A-7，廢氣塔的排放物會否對環境造成不良影響，由於發電機可能以柴油作為燃料，所排放的空氣污染物會否影響海濱長廊的使用者。

30. 港島規劃專員謝建菁女士回應如下：

- (a) 申請人將會拆卸現有的泵房，以便建造一座更大的抽水站，為太古坊所有現有和擬建辦公室大樓提供具能源效益的空調系統。有關對擬設抽水站的要求和容量所作評估已獲機電工程署接納。至於輔助電力設施，包括變壓器和電掣房，則會為抽水站的運作供電；
- (b) 倘若把所有設施集中設置於申請地點西面，則高出路面的構築物的體積將會更為巨大，這個設計與申請人在覆核申請(編號 A/H21/124)所提出的第二個方案相同。城規會經考慮申請人提出的三個方案後，對第二個方案不表支持，因為根據這個方案，擬議發展將會影響到海裕街和海港望向海濱的視覺質素。此外，另一個方案對視覺造成較少影響，較為可取；
- (c) 申請地點西面將建造為與海裕街處於同一高度水平，而東面則會比路面高出一米。申請地點東、西兩面以數級梯級相連，加以園景美化，並會供市民享用。因此，長遠而言，擬議發展不會影響該地作為連綿不斷的海濱長廊的一部分，以及
- (d) 環境保護署署長不反對擬議發展，但建議其須遵守有關的環保法例。

31. 區偉光先生跟進說明，擬議發展的廢氣塔排放的空氣污染物，不論是其密度或是其影響，都不大可能造成嚴重的污染問題。申請人須採取適當的紓緩措施，以進一步紓減擬議發展可能對周圍環境造成的影響。

32. 就文件附錄 1a 附錄 3 而言，一名委員指出根據申請人所述，輔助電力設施為以燃料推動的後備發電機，一旦出現電力故障或變壓器故障時可緊急供應 25% 後備電力，又或在抽水站維修時供電。因此，該名委員認為，因緊急啟動後備發電機或維修，而從廢氣塔排放的空氣污染物應不會很嚴重。

商議部分

33. 主席表示，申請人在提出覆核申請(編號 A/H21/124)時曾提出三個方案，以供城規會考慮。城規會當時認為第三個方案，即今次申請的設計，為最佳方案。

34. 一名委員指出，擬議發展的設計包括一個地下泵房和相關的美化環境項目，相比申請人現設的抽水站，更能改善海濱的環境。至於那些超出地面的構築物，可用適當的園景設計隔開，以盡量減低其對海濱一帶造成的視覺影響。該名委員認為，這宗申請可予批准。

35. 另一名委員指出，申請地點位於海旁，擬發展為海濱長廊的一部分，以供公眾享用。因此，當局須確保擬設抽水站必須妥為設計，務求融入海濱長廊內。申請人應研究其他方案，既可減少超出地面的構築物的高度之餘，同時亦能進一步改善抽水站的設計。

36. 謝建菁女士在回應主席的詢問時表示，擬議發展不會對沿海裕街一帶的海濱造成嚴重的視覺影響。水務署抽水站可作為屏障，遮蔽擬議發展突出的部分，使其融入休憩用地的園景設計中。建築署認為，擬議發展有助改善該地現時的視覺質素。

37. 一名委員雖認同擬設抽水站在設計上遠比現時海濱一帶其他同類設施為佳，但認為小組委員會應審慎行事，不要純粹以工程方面的理由批准這宗申請。鑑於科技進步，小組委員會應要求申請人解決廢氣塔排放物可能污染空氣的問題，例如採用環保設計、燃料或裝置。

38. 另一名委員指出，申請人已努力為擬設抽水站提供更好的設計，亦致力改善該地的視覺質素，因此支持這宗申請。為解決委員對環境方面的關注，該名委員建議施加規劃許可附加條件，規定申請人採取環保紓緩措施，以盡量減低因啓動後備發電機所造成的空氣污染問題。

39. 主席表示，擬議發展有助建造連綿不斷的海濱長廊，同時亦符合「休憩用地」地帶的規劃意向。由於委員關注到該發展可能對海濱環境造成影響，故此將會施加規劃許可附加條件，規定申請人採取環保紓緩措施，包括使用環保燃料，以盡量減低因啓動後備發電機所造成的空氣污染問題，而有關措施必須符合環境保護署署長的要求。委員表示同意。

40. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年八月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實環保紓緩措施的建議，以盡量減低因啓動後備發電機所造成的空氣污染問題，而有關建議和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交擬設泵房發生火警／爆炸的風險評估報告(一併為發電機和鄰近鱒魚涌海水抽水站作出評估)，並根據有關評估推行紓緩措施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交把水務署現時受影響的主水管改道的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列事項：

- (a) 就擬設泵房的設計，包括鰂魚涌海水抽水站海水進水口與擬設泵房的海水排放點之間最少有 100 米距離，以及有需要確保通往鰂魚涌海水抽水站的車路暢通無阻兩方面，諮詢水務署總工程師／發展的意見；
- (b) 就如何設計和建造擬設泵房，以確保鄰近鰂魚涌海水抽水站的結構完整性不會受到不良影響，諮詢水務署總工程師／發展的意見；
- (c) 申請人將負責公眾休憩用地的設計、管理及維修保養；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／次區域有關高身花槽用地應予減少，以提供更多通道，方便市民前往海濱的意見；
- (e) 就如何設計擬議泵房，以顯示其餘抽水井日後的使用不會受到影響，諮詢地政總署港島東區地政專員的意見；以及
- (f) 為申請用途向地政總署港島東區地政專員申請短期租約。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席答覆委員的詢問，謝女士及麥太此時離席。]

議程項目 6

其他事項

42. 議事完畢，會議於上午十時三十五分結束。