

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零五年十二月二十三日上午九時
舉行的第 318 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生

主席

黃景強博士

副主席

陳兆根博士

趙麗霞博士

Keith G. McKinnell 先生

吳水麗先生

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)
區偉光先生

地政總署副署長(一般事務)
郭理高先生

規劃署副署長／地區
趙達萊先生

秘書

因事缺席

李王佩玲女士

謝偉銓先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會
潘念雪女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零五年十二月十日
第 317 次會議記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零五年十二月十日第 317 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

2. 並無續議事項。

[趙麗霞博士此時到席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K2/174 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地廟街 46 至 54 號賢昆商業大廈 10 樓
(九龍內地段第 1092 號餘段、
1092 號 B 分段第 1 小分段、
1092 號 B 分段餘段和 1092 號 C 分段)
開設賓館

(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/174 號)

3. 郭理高先生就本議項申報利益，原因是該申請如獲批准，便會牽涉契約修訂事宜，而有關事宜會由地政總署處理。小組委員會注意到郭理高先生涉及的利益屬間接性質，因此可留下並參與該申請的商議部分。

簡介和提問部分

4. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議賓館；

(c) 政府部門的意見—特別指出渠務署原則上不反對該申請，但有關建議不可對現有公共雨水疏導設施及污水收集系統造成不良影響。其他有關政府部門則對該申請沒有提出負面意見；

(d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示贊同有關建議；以及

(e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段詳述的理由，不反對該申請。規劃署認為渠務署所關注的問題，可透過附加規劃許可附帶條件來解決。

5. 顧建康先生在回應一名委員的查詢時表示，設置中央空調及熱水供應系統，是建築事務監督在決定是否批准酒店的優惠設施時所須考慮的其中一項準則。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准該宗申請。規劃許可的有效期至二零零九年十二月二十三日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，該規劃許可會終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交排污影響評估及落實該項評估所確定的紓緩措施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火的水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意提醒申請人留意以下事項：

- (a) 批准該申請，並非意味着建築事務監督會批准豁免酒店優惠及後勤設施計入總樓面面積。申請人應就所需許可，直接向屋宇署提出申請；
- (b) 應就擬議賓館的土地契約事宜，徵詢地政總署九龍西地政專員的意見；
- (c) 應就確保擬議賓館的消防安全徵詢消防處處長的意見；以及
- (d) 應就有關擬議賓館發牌的規定，徵詢民政事務總署總主任／牌照事務處的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/KC/317 擬議擴展在劃為「綠化地帶」的葵涌金山政府土地的現有發射及轉播站

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/317 號)

8. 該申請由與邵氏兄弟(香港)有限公司有關的電視廣播有限公司(下稱「無線電視」)提交。梁乃江教授因其家人在無線電視任職，因此就本議項申報利益。小組委員會亦獲悉李王佩玲女士目前與邵氏兄弟(香港)有限公司有業務往來。她已就本議項申報利益，並就未能出席會議致歉。

[梁乃江教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬擴建現有發射及轉播站；
- (c) 政府部門的意見—特別指出水務署雖然原則上不反對該申請，但指出申請人須證明進行擬議發展，不會導致集水區更容易受到污染。其他政府部門則沒有對該申請提出負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不反對該申請。有關原因是擬議發展規模細小，不會對天然草木造成重大影響。在落實政府的數碼地面電視廣播政策時，有必要興建擬議設施。

10. 主席及委員隨即提出以下問題：

- (a) 在過渡至數碼廣播後，現有發射及轉播站所佔用的土地會否騰出；
- (b) 如無須再使用申請地點，申請人是否須把地方恢復原狀，以配合「綠化地帶」原來的環境；
- (c) 有否考慮在「綠化地帶」外其他地點進行擬議發展；
- (d) 是否須要求申請人提交美化環境建議，以減低擬議發展所造成的視覺影響；以及
- (e) 其他營辦商在轉用數碼廣播時，會否提出同類申請。

[陳華裕先生此時到席。]

11. 荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生在回覆時，提出以下各點：

- (a) 據他們所知，申請人曾就興建擬議數碼廣播設施，考慮過多個地點，但據申請人所示，這些設施須設於現有轉播站附近，以符合電訊管理局的操作規定；
- (b) 轉用數碼廣播會循序漸進。在初期，現有模擬式廣播站會與新的數碼廣播設施同步操作；
- (c) 現有轉播站由無線電視與亞洲電視有限公司共同使用，現時香港電台亦有一個轉播站設於該地點。規劃署會留意在這些用地可騰出作其他用途時，規劃日後的用途；
- (d) 規劃署城市設計及園景組不反對該申請，理由是進行擬議發展，不會造成嚴重的視覺影響；而受影響樹木並非屬於稀有或受保護的品種，因此亦不會對景觀造成不良影響。該處會進行補償性植樹，而當局已建議附加規劃許可附帶條件，訂明申請人須提交及落實美化環境建議；以及
- (e) 其他營辦商可能會就其特定要求，提交同類申請。

12. 在回應主席的查詢時，顧建康先生確認現有發射及轉播站是以短期租約形式進行操作。雖然未有關於短期租約的詳情，但根據慣常做法，在短期租約所訂的用途中止後，有關用地須交還政府，而租客須把該用地恢復原狀至符合地政總署的要求。

商議部分

13. 有委員指出，在考慮某些公用事業公司所提交的小型公用事業設施規劃申請時，小組委員會會曾要求申請人提交美化環境建議，以紓緩有關擬議發展對景觀和視覺造成的影響。這些規定亦應適用於同類申請，就如現時這宗申請。

14. 一名委員表示同意上述看法，並認為有關現有建築物的美化環境建議亦應包括在內，以供小組委員會考慮。主席在回應時表示，現有發射及轉播站並非位於申請地點，如要求申請人就現有構築物提交美化環境建議，並不恰當。

[林雲峰教授此時到席。]

15. 一名委員指出，該地點建有同類構築物組羣(包括天線)，表示適宜用作興建擬議廣播發射站。由於擬議發展位於「綠化地帶」，申請人須在該用途中止後，把地方恢復原狀，並須提交美化環境建議，以紓緩擬議構築物所造成的視覺影響。

16. 主席概述委員的意見，並總結說，為應付擬議發展在景觀及視覺方面可能產生的問題，申請人須提交進一步資料，以供小組委員會考慮。委員均表同意。

17. 經商議後，小組委員會決定延期對該申請作出決定，以待申請人提交景觀及視覺方面的補充資料。小組委員會同意有關申請應在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。

[梁乃江教授此時返回會議席上，Erwin A. Hardy 先生則暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/TW/377 擬在劃為「工業」地帶的
荃灣灰窰角街 12 至 16 號地下(部分)
(荃灣市地段第 150 號)
經營臨時商店和服務行業(零售商店)(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/377 號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店和服務行業(零售商店)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—有關政府部門對該申請並無提出反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示關注該處的交通問題；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.1 段詳述的理由，不反對該申請。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，主席決定按照提交城規會的申請書內容，批准該宗申請。規劃許可的有效期為期三年，至二零零八年十二月二十三日止，但申請人須提供耐火結構和防火設計裝置、走火通道及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

21. 小組委員會亦同意提醒申請人留意以下事項：

- (a) 批准該申請，並非意味着政府部門會批出所需許可。如須取得所需許可，申請人應直接向有關政府部門提出申請；
- (b) 批准該申請，並非意味着建築事務監督或屋宇署署長會對該處的違例構築物或所進行的建造工程(如有的話)採取容忍態度；
- (c) 就提交所需改建或加建工程的建築圖則，聯絡屋宇署署長；以及
- (d) 就土地契約及短期豁免書的申請事宜，聯絡地政總

署署長。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍李佩良先生出席回答委員的查詢。顧先生與李先生於此時離席。]

九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K9/205 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的紅磡民樂街 23 號駿昇中心地下 A 和 B 室開設零售商店及陳列室(珠寶)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/205 號)
-

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的零售商店及陳列室(珠寶)用途；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見詳載於文件第 10 段。儘管其他有關政府部門沒有提出反對，但消防處從消防安全角度，反對該申請；警務處對地面一層的泊車安排有所保留，而運輸署亦對泊車位及上落客貨設施的管理及設計事宜表示關注；

- (d) 在公布期內接獲五份公眾意見書，反對該申請。反對理由是該申請對交通造成不良影響，以及導致道路安全、泊車安排及該建築物載貨升降機的使用問題。當局在二零零五年十一月二十二日公布補充資料，其後曾接獲一份公眾意見書，支持有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署的意見詳載於文件第 12.1 段。

[Erwin A. Hardy 先生此時返回會議席上。]

23. 劉長正先生補充說，在該文件發表後，申請人爲回應各政府部門所提出的意見，在二零零五年十二月二十日提交進一步資料。有關資料在會上呈閱。在考慮申請人的進一步資料及其建議的紓緩措施(包括提供申請人專用的載貨升降機大堂)後，消防處原則上不反對該申請，運輸署沒有提出進一步意見，而警務處仍然對申請有所保留。有關部門就該等進一步資料所提出的意見，已在會上呈交，供委員考慮。

24. 九龍規劃專員陳國榮先生在回答一名委員的查詢時表示，有關政府部門(包括消防處)在考慮過申請人提交的進一步資料後，原則上不反對該申請。鑑於政府部門最近提出的意見，規劃署不反對有關申請。陳國榮先生建議修改規劃許可附帶條件，以便更妥善回應消防處所關注的問題。

[趙麗霞博士此時暫時離席。]

商議部分

25. 一名委員表示，紅磡區現正處於由工業區轉爲商業／商貿區的過渡期，申請用途可協助該區轉型。由於政府部門在考慮進一步提交的資料後，並沒有提出反對，因此這名委員表示支持該申請。主席表示，如小組委員會決定批准該申請，規劃許可附帶條件應適當地修改，以針對消防安全方面的問題。

26. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會的申請書內容，批准該宗申請。該規劃許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請處所地面一層進行工業活動；
- (b) 提交及落實有關消防安全的建議，包括提供合適的耐火結構及防火設計裝置，以便申請處所在結構上與該建築物地面一層的升降機大堂、泊車位及貨倉／工業用途部分隔開，以及就申請處所的商業用途提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 就所申請的零售商店及陳列室用途提交泊車位及上落客貨設施建議，並落實有關建議，而有關建議及情況須符合運輸署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意提醒申請人留意以下事項：

- (a) 就提交零售商店及陳列室的改建及加建工程圖則，聯絡屋宇署總屋宇測量師／九龍西；以及
- (b) 就有關零售商店及陳列室的土地契約條件申請短期豁免書，聯絡地政總署九龍西地政專員，並確保在任何情況下都不會損害該建築物的其他共同業主在公契內享有的權利。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K10/210 擬把劃為「綜合發展區(2)」地帶的馬頭角木廠街5號金賜工業大廈地下用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/210 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生介紹這宗申請，並按文件所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用途；

- (c) 政府部門的意見－特別指出消防處反對這宗申請，因為擬議商用樓層的面積，超出該幢沒有全面裝設灑水系統的工業樓宇可獲接受的上限。運輸署亦不支持這宗申請，因為就交通方面而言，沒有足夠資料支持這宗申請。其他相關政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在申請的公布期內，城規會收到一份公眾意見書，提意見人表示關注擬議發展會使目前的交通擠塞情況惡化，而且區內的停車位亦不足；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.3 段詳列的理由，不支持這宗申請，因為就消防安全而言，這宗申請不可接受；申請人沒有提供足夠資料，以證明有足夠的停車位和上落客貨設施。消防處和運輸署均不支持這宗申請。

29. 委員並無就申請提問。

商議部分

30. 主席表示，擬議的商用樓層面積，遠遠超出消防處對沒有全面裝設灑水系統的工業樓宇可接受的上限；申請人沒有就解決交通方面的問題提供足夠資料。

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 從消防安全的角度而言，這宗申請不可接受；以及
- (b) 申請書內沒有足夠資料證明可提供足夠的停車位和上落客貨設施。

[趙麗霞博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K14/495 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘駿業街 66 號巧運工業大廈地下 A3 室用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/495 號)
-

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生介紹這宗申請，並按文件所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用途；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在申請的公布期內，城規會接獲一份支持這宗申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不反對這宗申請。

33. 委員並無就申請提問。

商議部分

34. 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，批准該宗申請。這項規劃許可有效至二零零九年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 利用適當的耐火結構和設計，把申請處所與所涉大廈的工業部分完全分隔，而有關結構和設計須符合消防處處長或城規會的規定；以及

- (b) 在申請處所提供走火通道和消防裝置，而有關通道和裝置須符合消防處處長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 就是否需要為所申請的擬議商店及服務行業用途(包括申請處所的面積)申請臨時豁免書，諮詢地政總署九龍東地政專員；
- (b) 任何人如根據《食物業規例》經營食肆，均須向食物環境衛生署申領相關牌照；以及
- (c) 裝卸貨物時，必須嚴格遵守規管限制和顧及當時的交通情況，以免影響主流交通。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席回答委員的提問。陳先生和劉先生均於此時離席。]