

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年十二月二日上午九時舉行的

第 455 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

許智文教授

陸觀豪先生

黃仕進教授

運輸署助理署長(市區)
杜錦標先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

環境保護署
首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長／九龍
林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

邱麗萍女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

易康年女士

[由於有足夠官方委員出席會議，許國新先生、黃耀光先生及林惠霞女士獲邀離席。許先生、黃先生及林女士此時離席。]

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一一年十一月十八日第 454 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」)二零一一年十一月十八日第 454 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]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/374 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌圳邊街 15 至 19 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/374 號)

3. 小組委員會備悉文件第 2 頁及附錄 II 第 4 頁的替代頁(分別更正上落客貨車位數目和一宗同類個案的發展參數)已在會上呈交。

4. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問。陳旭明先生是該公司的董事，他已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別是該工業大廈涉及一份作工業用途的建築圖則(於一九八一年獲建築事務監督核准)，所訂定的總樓面面積約 10 930.13 平方米、地積比率為 13.07 倍、建築物高度為 24 層(主水平基準上 104.8 米)。建築圖則獲核准時，該工業大廈在當時生效的分區計劃大綱圖(編號 LTW/145E)上劃為「工業」地帶。當時生效的分區計劃大綱圖(編號 LTW/145E)並無為「工業」地帶訂定地積比率限制和建築物高度限制；
- (b) 擬議酒店，特別指出擬議發展涉及改裝整幢樓高 24 層的現有工業大廈，用以提供 160 間酒店房間。整體總樓面面積為 10 722 平方米(包括支援設施)；
- (c) 政府部門的意見－旅遊事務專員支持這宗申請。其他相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展會令區內的交通擠塞問題惡化。在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見書。葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向(即作一般商貿用途)，亦大致符合城市規劃委員會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶發出的規劃指引，即與附近

發展並非不相協調。然而，申請地點位於工業區內，區內有些建築物已用作與工業相關的辦公室和貨倉，而「其他指定用途」註明「商貿」地帶內樓宇的地面一層亦有各種零星商業用途，例如食堂、銀行、五金店和便利店。申請地點附近亦有住宅和酒店發展。擬議酒店發展有助改善現有的都市環境。該工業大廈位於現有工業區的中心位置，把該工業大廈整幢改裝作酒店用途可加快逐步取締「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途。擬議發展不會對附近地區的環境、排污、排水及交通造成負面影響。各相關政府部門並無就申請提出負面意見。至於公眾就申請提出的反對意見，運輸署署長對所提出的交通問題沒有任何負面意見，並且從交通角度不反對這宗申請和有關的交通影響評估。為確保擬議發展不會令現有建築物的密度和體積增加，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積必須包括用以設置支援設施的面積。

6. 一名委員根據文件的圖 A-1 詢問此個案是否該區首宗獲批給許可的酒店申請。李鑫生先生回應說，申請地點西南面有一項酒店發展(編號 A/KC/290)經城規會覆核後獲批准，有關發展的詳情載於文件附錄 II。秘書補充說，申請地點附近亦有數宗作酒店發展的規劃申請獲批准，包括編號 A/KC/308 和 A/KC/364 的申請等(見文件的圖 A-1 及第 7 部分)。

7. 李鑫生先生在回應主席的提問時確認，該大廈現作工業用途。

商議部分

8. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一五年十二月二日止。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停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 10 722 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 設計並提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的非住用地積比率建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，倘建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，以致目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即關於申請特別豁免改裝整幢現有工業大廈的費用，申請人須根據作業備考第 1/2010 號向地政總署重建及改裝工廈組提出申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮特別豁免的申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付費用等；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即酒店／辦公室發展一般須提供中央空氣調節系統，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口及其他易受影響用途(例如游泳池等)，以免令未來佔用人面對不能接受的環境滋擾／影響；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途更改／改動工程提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的現有條文。申請人在提交建築圖則時須留意有關提供指定窗戶的規定；
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (f) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途事先已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連，而從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。由於欠缺足夠資料，因此未能於現階段就提供消防裝置提出意見。申請人須參閱《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍廖錦明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/664 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 15 至 17 號成運工業大廈地下 1 號工廠單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/664 號)

10. 秘書報告，Traces. Ltd.是申請人的顧問，而劉文君女士是該公司的董事，她已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／九龍廖錦明先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人表示支持申請，但沒有說明理由。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶是作一般商業用途，容許現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的使用更具彈性，前提是有關商店及服務行業用途不會對消防安全和環境造成負面影響。擬議商店及服務行業用途大致符合有關規劃意向。在附近其他工業大廈地下的其他單位曾有作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。申請處所的擬議商店及服務行業用途亦符合城市規劃委員會規劃指引「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，即有關申請不會在消防安全、交通、環境及基建方面對所涉建築物及毗鄰地區內的發展造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門並不反對申請。所涉大廈地下的合計商用樓面面積將為 307.50 平方米，沒有超出設有噴灑系統的工業大廈地下的最大准許上限

(460 平方米)。就此，消防處處長並不反對申請，公眾亦沒有對申請表示反對。

12. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

13. 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。有關規劃許可的有效期至二零一三年十二月二日止，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停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在有關處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，以及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請處所的商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即須委任一名認可人士向建築事務監督提交樓宇改建及加建建議，以證明符合《建築物條例》的規定，包括：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》的規定提供逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《耐火結構守則》的規定設置耐火時效達兩小時

的分隔牆／板，把申請處所與現有樓宇的其餘部分分隔；

- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
- (iv) 申請人亦須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-47 的規定，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或同意書；以及

(c) 留意消防處處長的意見，包括：

- (i) 申請人須遵守由城規會發出的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》；以及
- (ii) 申請人須就把擬議商店及服務行業與有關樓宇的工業部分分隔的耐火結構徵詢屋宇署的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍廖錦明先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 5

其他事項

15. 秘書表示，由於城規會將於當日稍後時間繼續聆訊涉及將軍澳堆填區擴展部分的申述及意見，因此小組委員會將於下星期二舉行下一次會議，以考慮原訂於是次會議上討論的餘下個案。

16. 餘無別事，會議於上午九時二十分結束。