

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一三年十月二十五日上午九時舉行的
第 499 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長(九龍)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會

曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年十月十一日第 498 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」)二零一三年十月十一日第 498 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/5 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，把荃灣沙咀道 368 至 370 號(荃灣市地段第 126 號)由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/5 號)

3. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司及彼安托亞太顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------|
| 陳祖楹女士 | — 現時與羅迅測計師行有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與彼安托亞太顧問有限 |

公司有業務往來

林光祺先生

— 現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來

4. 小組委員會備悉陳祖楹女士已就未能出席會議致歉。由於劉興達先生及林光祺先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

5. 秘書告知委員，文件第 13 頁的替代頁已送交委員，以更正打字錯誤。

簡介和提問部分

6. 規劃署和申請人的下列代表此時獲邀到席上：

陳偉信先生

— 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

吳國添先生

— 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍

鄭美美女士

潘啟傑先生

鄭劍忠先生

宋梓華先生

李霧儀女士

申請人的代表

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關申請

- (a) 申請人建議把位於荃灣分區計劃大綱圖上的申請地點由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，最高地積比率為 14.4 倍，以便把一幢現有的 24 層高工業樓宇(即王子工業大廈)整幢改裝為酒店。在擬議「商業(7)」地帶內，「酒店」是唯一的第一欄用途；

把工業樓宇整幢改裝為酒店的建議

- (b) 這宗申請是按擬議酒店發展計劃提出，其整體總樓面面積為 25,360.531 平方米，最高地積比率為 14.367 倍，最高建築物高度為主水平基準上 84.42 米。擬議酒店發展樓高 24 層，有 299 個酒店房間，平均房間面積約為 45.451 平方米。所有停車位及上落客貨車位會設於擬議酒店的地面層。四樓會闢建園景美化平台；
- (c) 為方便車輛在地面層移動，申請人建議遷移及重置地面層兩條現有的樓宇支柱(下稱「擬議樓宇支柱工程」)；

申請地點的地帶劃分背景

- (d) 申請地點原先在當時的《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》上劃為「工業」地帶。根據規劃署進行的 2009 年全港工業用地分區研究(下稱「分區研究」)，申請地點所在地的荃灣東工業區北部，樓宇空置率超過 10%。分區研究的其中一項建議，是把該區大部分用地改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。二零一零年九月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)原則上接納分區研究的研究結果和建議；
- (e) 二零一零年十二月二十四日，城規會展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》，所收納的修訂項目包括把荃灣東工業區北部由「工業」地帶改劃為五個「綜合發展區」地帶，即「綜合發展區

(2)」地帶至「綜合發展區(6)」地帶，其中申請地點連同三幢毗鄰樓宇改劃為「綜合發展區(3)」地帶。申請地點的重建項目，最高地積比率限為 5 倍，當中住宅用途的最低地積比率為 4.5 倍；

- (f) 荃灣東工業區北部的「綜合發展區」地帶現正進行所需程序，以便實現把涵蓋範圍綜合發展／重建主要作住宅用途的規劃意向。擬於「綜合發展區(2)」地帶內前大窩口工廠大廈用地進行的居者有其屋計劃發展項目(申請編號 A/TW/451)已獲小組委員會批准。居者有其屋計劃發展項目正在施工，預定於二零一六／一七年落成。此外，有關「綜合發展區(3)」地帶內安泰工業中心的業權人已提交另一份第 16 條申請(編號 A/TW/452)，要求在整個「綜合發展區(3)」地帶進行綜合住宅發展。有關用地擬根據連同該項申請所提交的總綱發展藍圖，在另一階段重建作住宅用途；

政府部門的意見

- (g) 政府部門對這宗申請的意見詳載於文件第 9 段。政府部門的主要意見概述如下：

- (i) 除非申請人能提交進一步資料，否則屋宇署總屋宇測量師／新界西在現階段未能就擬議樓宇支柱工程的結構可行性提供意見。倘申請人遷移樓宇支柱的建議可行，運輸署署長對有關建議並無意見；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境未能支持這宗申請，原因是改劃用途地帶的建議與在荃灣東工業區進行綜合住宅發展／重建的規劃意向不符。從城市設計及視覺的角度而言，零碎地改劃用途地帶會有損「綜合發展區(3)」地帶餘下部分設計概念的完整性和減少在設計上的彈性安排。把現有工業樓宇整幢改裝的建議對提升區內環境及改善街道外貌的幫助有限，尤以沙咀道沿線為然。

此外，申請人尚未證明擬議發展具有規劃優點；

- (iii) 旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展可令酒店房間數目有所增加、擴大旅客可選擇的類別和支援會議展覽、旅遊及酒店業的迅速發展。民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)從牌照的角度而言，認為擬議酒店發展的選址可以接受；
- (iv) 經諮詢的其他政府部門普遍對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (v) 荃灣民政事務專員報告，他曾諮詢有關區議會的議員、荃灣中分區委員會主席和副主席，以及相鄰樓宇的業主立案法團，但未有收到答覆；

公眾意見

- (h) 在這宗申請及進一步資料的法定公眾查閱期內，當局接獲共五份公眾意見書。一名葵青區議員、一名荃灣區議員及一名個別人士反對這宗申請，主要是由於十分關注擬議酒店發展對附近地區造成的交通影響。一名個別人士建議把申請地點發展作住宅用途。沙咀道對面名逸居的業主立案法團反對這宗申請，理由是這宗申請會對附近道路網及名逸居通道的交通造成影響；

規劃署的意見

- (i) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，現概述如下：
 - (i) 分區研究建議把荃灣東工業區北部改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。把工業

區改劃為住宅區可在一定程度上有助紓緩本港房屋供應不足的問題。這宗把申請地點由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶以進行酒店發展的第 12A 條申請，會有違把「綜合發展區(3)」地帶綜合發展／重建主要作住宅用途的規劃意向。批准這宗申請亦會導致永久喪失可用作住宅發展的土地，從而影響供應房屋用地以應付本港的迫切房屋需求；

- (ii) 一如《城市規劃委員會規劃指引》—「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」(《城市規劃委員會規劃指引》編號 17)所訂明，當局會在既定機制下檢討各「綜合發展區」地帶。較為恰當的做法是在該區一次過檢討各「綜合發展區」地帶，而非單獨考慮申請地點；
- (iii) 就「綜合發展區(3)」地帶而言，不排除個別土地業權人可能會在該地帶內進行分期發展。事實上，安泰工業中心的業權人要求在「綜合發展區(3)」地帶內進行綜合住宅發展的第 16 條申請(編號 A/TW/452)，所提交的總綱發展藍圖顯示申請地點可分期發展。此外，倘申請人擬在申請地點進行酒店發展，亦可提交第 16 條申請，要求在現有工業樓宇的使用期內進行酒店發展，惟長遠而言申請地點仍須為用作綜合住宅發展的「綜合發展區(3)」地帶的一部分；
- (iv) 零碎地把申請地點改劃為「商業(7)」地帶的建議會有損「綜合發展區(3)」地帶餘下部分設計概念的完整性和減少在設計上的彈性安排。在擬議「商業(7)」地帶內進行整幢改裝的建議對提升區內環境及改善街道外貌的幫助有限，尤以沙咀道沿線為然。此外，申請人未有證明改劃用途地帶的建議具有規劃優點；

- (v) 荃灣東工業區北部的「綜合發展區」地帶現正進行所需程序，以便落實把涵蓋範圍綜合發展／重建主要作住宅用途的規劃意向。批准改劃用途地帶的申請會為附近「綜合發展區」地帶內其他土地業權人的同類申請立下不良先例，而且有違先前把荃灣東工業區北部改劃為「綜合發展區」地帶的規劃意向；以及
- (vi) 申請人亦未有提供進一步資料，以確定擬議樓宇支柱工程在技術上可行。由於現建議把「酒店」納入擬議「商業(7)」地帶的第一欄，即經常准許的用途，倘這宗申請獲小組委員會同意，則並無規劃機制可要求申請人提交擬議樓宇支柱工程的結構評估。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請的內容。李霧儀女士借助投影片提出下列要點：

改劃用途地帶的建議

- (a) 把申請地點由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶的建議，旨在按建議把現有王子工業大廈整幢改裝為酒店；
- (b) 申請人約於一年前提交申請，建議把申請地點重建為酒店，有 454 個酒店房間。為回應政府部門對先前申請的意見，申請人已就今次申請修訂發展建議，把酒店房間的數目減至 299 個；

理據

- (c) 申請人承認本港的房屋供應短缺，並理解政府增加房屋土地供應的措施，但認為應在房屋用地與其他土地用途之間取得平衡。從旅遊事務專員的意見可知，二零一一年訪港旅客總數創下歷史新高，並會繼續上升。旅遊事務專員認為有需要確保在本港提供足夠的酒店設施，以支援會議展覽及旅遊業的迅

速發展。基於上述情況，旅遊事務專員支持這宗申請；

- (d) 申請人已提交技術評估，以回應政府部門對這宗申請的意見。所有相關政府部門，包括運輸署、環境保護署、規劃署城市設計及園境組的園景小組、警務處和渠務署，都對這宗申請沒有反對或意見；
- (e) 擬議發展符合活化舊工業樓宇的政府政策。擬議酒店用途與附近環境協調，並可消除荃灣東工業區北部的未來發展與楊屋道以南的現有工業用途之間的工業／住宅用途鄰接問題，以及改善荃灣東區的環境；
- (f) 要使「綜合發展區(3)」地帶內的各方人士(個別業權人和租戶)達成協議，就合併用地以實現該地帶的規劃意向而進行綜合住宅發展，申請人需時籌劃。政府在劃設「綜合發展區」地帶後，對有關用地的檢討工作只會在三年後才進行；

[何培斌教授及劉文君女士此時到席]

- (g) 批准這宗申請不會立下不良先例，因為油塘工業區已有先例，原先在一九九八年劃設的「綜合發展區」地帶其後分割為劃作適當地帶而面積較細的用地，以便重建該區。當時的「綜合發展區」地帶的業權人所面對的主要問題，亦是用地合併。由於劃為「綜合發展區」地帶，油塘工業區的重建工作凍結超過 10 年。
- (h) 申請人曾考慮提交第 16 條申請，以便在申請地點進行酒店發展。然而，申請人難以提交總綱發展藍圖以符合「綜合發展區(3)」地帶的規定，原因是未經其他業權人同意，申請人不打算把「綜合發展區(3)」地帶內的其他用地納入總綱發展藍圖。此外，「綜合發展區(3)」地帶所訂明的 5 倍最高地積比率未能符合申請人把申請地點整幢改裝的意向。擬把申請人用地上現有工業樓宇改建作酒店用

途的第 16 條申請亦會有損「綜合發展區(3)」地帶內其他地段的發展潛力；

- (i) 關於總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即零碎地改劃申請地點的用途地帶會有損設計概念的完整性和減少在設計上的彈性安排，須知申請地點是位於「綜合發展區(3)」地帶的東北角。從最近一宗要求在「綜合發展區(3)」地帶進行綜合住宅發展的第 16 條申請(編號 A/TW/452)可見，把申請地點分割出來既不會影響餘下「綜合發展區(3)」地帶以連貫綜合設計進行的未來綜合發展，亦不會影響其他地段的出入口；
- (j) 申請人已應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的要求，提交園景美化建議。由於地點本身的限制，現提議於酒店四樓平台範圍闢設園景美化平台，並進行綠化及美化市容種植工作。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為園景美化建議可以接受；以及
- (k) 一如相鄰「綜合發展區(2)」地帶已獲批准的居者有其屋計劃發展項目的截面圖及合成照片所顯示，擬改建酒店大樓(24 層)的最高建築物高度會低於最高建築物高度為 29 至 38 層的毗鄰居者有其屋計劃發展項目，並且互相協調。此外，申請人會翻新工業樓宇的外牆，以優化區內環境。

擬議樓宇支柱工程

9. 鄭劍忠先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 現有工業樓宇採用橫樑和支柱結構，所鋪的是沉箱地基；
- (b) 鑑於擬議酒店發展的設計要求，兩條支柱須予以遷移。有關工程會涉及安裝臨時支柱以支撐整幢樓宇、移走樓宇支柱周圍的地板及橫樑、拆去兩條支柱和在新位置重建兩條支柱；以及

- (c) 有關工程不會涉及轉移大型結構或增加樓宇的整體負荷量。總的來說，擬議樓宇支柱工程在結構上可行。

10. 李霧儀女士借助投影片繼續提出下列論點：

對公眾意見的回應

- (a) 至於有公眾對負面交通影響表示關注，申請人已進行交通影響評估，運輸署署長及警務處處長對這方面都沒有意見；

結論

(b) 擬改劃用途地帶的理據概述如下：

- (i) 以擬議「商業(7)」地帶供毗鄰範圍及荃灣東區的未來居民使用，實屬恰當，並可為區內帶來更多經濟活動及就業機會；
- (ii) 擬議酒店發展可應付對酒店房間不斷增加的需求及支援本港的旅遊業發展；
- (iii) 與重建相比，把現有工業樓宇整幢改裝作酒店發展的建議更具環保效益和更符合可持續發展理念；
- (iv) 改劃用途地帶的建議不會造成負面的交通、環境、排污和視覺影響；
- (v) 由於現有工業樓宇的樓齡參差及業權分散，要「綜合發展區(3)」地帶內的各方人士(個別業權人和租戶)就進行綜合重建達成共識，實在困難重重。相鄰的亞洲脈絡中心，樓齡只有 19 年，最近已翻新作數據中心用途。該中心在短期內進行重建的機會極微。萬象工業大廈因共有業權的問題(超過 20 名業權人)，亦難以就重建達成共識；以及

- (vi) 申請地點的現有樓面面積約為 26,458 平方米。倘申請人按「綜合發展區(3)」地帶的 5 倍最高地積比率在申請地點進行重建工程，總樓面面積將會減少約 17,633 平方米。基於以上所述及鑑於申請人的意向，她要求委員從優考慮這宗申請。

11. 李霧儀女士繼而讀出申請人在會上呈閱的一封信件，並提出下列論點：

- (a) 為配合活化政策，申請人曾在二零一零年提交規劃申請，要求把申請地點整幢改裝作酒店用途。他亦有反對把申請地點改劃為「綜合發展區(3)」地帶，但未獲城規會接納。
- (b) 擬議發展符合活化工業樓宇的政府政策。申請人承認本港的房屋土地供應短缺，並理解政府增加房屋土地供應的措施，但對有關措施能否在最高地積比率只有 5 倍的現有「綜合發展區(3)」地帶內推行和在整個地帶內進行綜合重建則存疑；
- (c) 雖然申請人是王子工業大廈的唯一業權人，但該樓宇是家族物業，而申請人不想放棄樓宇的產權；
- (d) 申請人無法在「綜合發展區(3)」地帶內取得其他物業以進行重建，而且在未與「綜合發展區(3)」地帶內的其他業權人達成共識之前，也無法重建申請地點，原因是這會有損其他人的產權；
- (e) 據悉毗鄰工業樓宇的業權人已提交第 16 條申請(編號 A/TW/452)，要求在整個「綜合發展區(3)」地帶內進行住宅重建。有關申請未經申請人同意。批准規劃申請及總綱發展藍圖會限制申請地點的發展，並有損申請人的產權；以及
- (f) 由於要使各方人士就重建項目達成共識，需時甚長，申請人遂向城規會申請修訂分區計劃大綱圖，

以便盡快落實擬議發展及避免該區的發展遭受凍結。

荃灣東工業區的規劃意向

12. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點坐落在「綜合發展區(3)」地帶內，倘申請人擬把現有工業樓宇改建作酒店用途，須取得規劃許可。他又告知委員，活化工業樓宇的政策並不適用於劃為「綜合發展區」地帶的用地。因此，申請人須申請改劃用途地帶，以便在活化政策下獲當局考慮現有工業樓宇的改建事宜。

13. 一名委員詢問擬把現有工業樓宇改劃用途地帶／整幢改裝以實現該區的規劃意向所帶來的影響。陳偉信先生在回應時提出下列要點：

- (a) 當局把荃灣東工業區北部劃設為五個「綜合發展區」地帶時，已考慮該區的土地擁有權。該區的土地擁有權模式相對而言較其他市區範圍的「綜合發展區」地帶簡單。「綜合發展區(3)」地帶內的四個地段，除萬象工業大廈屬共有業權，有 22 名業權人外，其餘三幢工業樓宇均屬單一業權。在此情況下，各業權人有合理機會就綜合重建該區達成共識；
- (b) 倘擬進行階段式重建並根據城規會批准的總綱發展藍圖其中部分予以實施，而總綱發展藍圖的全面性又不會因分期發展而受損，「綜合發展區(3)」地帶可獲准分期重建。應予注意的是，同一「綜合發展區(3)」地帶內安泰工業中心業權人所提交的第 16 條申請(編號 A/TW/452)，乃建議根據總綱發展藍圖，分期進行總地積比率不超過 5 倍的住宅發展；
- (c) 申請人亦可提交第 16 條申請，要求在現有工業樓宇的使用期內進行酒店發展，惟長遠而言申請地點仍須為可綜合重建作住宅用途的「綜合發展區(3)」地帶的一部分；

- (d) 儘管擬議酒店用途與附近發展並非不相協調，改劃用途地帶的建議會有違把荃灣東工業區綜合發展／重建主要作住宅用途的規劃意向；以及
- (e) 批准這宗申請亦會導致永久喪失可用作住宅發展的土地，從而影響供應房屋用地以應付本港的迫切房屋需求。同時亦會為附近「綜合發展區」地帶內其他土地業權人的同類申請立下不良先例。

14. 鑑於規劃意向是重建荃灣東工業區作住宅用途，一名委員詢問規劃署曾否考慮把荃灣東工業區北部改劃為「住宅(戊類)」地帶。陳偉信先生在回應時表示，由於荃灣東工業區內現時有工業用途，根據環境保護署署長的意見，在重建該區的過程中，就處理工業與住宅用途鄰接問題而言，「住宅(戊類)」地帶所發揮的成效不及「綜合發展區」地帶。因此，當局把該區改劃為五個「綜合發展區」支區，以便在區內進行綜合重建。

15. 一名委員詢問擬議酒店發展對「綜合發展區(3)」地帶內餘下地段發展潛力的影響。陳偉信先生回應說，荃灣的住宅發展採用 5 倍的最高住用地積比率。因此，有關「綜合發展區(3)」地帶亦採用 5 倍的最高地積比率。不過，據悉現時王子工業大廈的地積比率為 14.99 倍。秘書補充說，分區計劃大綱草圖《註釋》的說明頁闡明，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。倘申請人申請規劃許可，要求把現有工業樓宇整幢改裝作酒店用途。而不涉及拆卸現有樓宇的改建工程，則是否須符合地積比率限制，尚待商榷。不過，她得悉城規會曾批准一宗亦涉及改建而現有地積比率維持不變、在「綜合發展區」地帶內進行酒店用途的第 16 條申請；有關申請適用於樓宇的整個使用期。然而，申請地點的未來重建須符合「綜合發展區(3)」地帶的規定，包括 5 倍的最高地積比率。在樓宇的使用期內改建作酒店用途，倘獲批准，不會影響「綜合發展區」地帶內其他用地上住宅發展項目的發展潛力。

16. 陳偉信先生在回應主席的提問時表示，申請地點位處分區計劃大綱圖上先前的「工業」地帶時，申請人曾提交第 12A 條申請，要求把該地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」

地帶。申請地點其後改劃為「綜合發展區(3)」地帶。在該宗申請提交小組委員會考慮之前，申請人撤回申請。

17. 主席詢問，申請人曾否考慮提交第 16 條申請，以便把坐落申請地點的現有工業樓宇整幢改裝，在樓宇的使用期內作酒店用途。李霧儀女士在回應時表示，在提交現時這宗第 12A 條申請之前，申請人曾考慮提交第 16 條規劃申請。不過，據理解「綜合發展區(3)」地帶的《註釋》規定須就整個「綜合發展區(3)」地帶提交總綱發展藍圖。此外，由於「綜合發展區(3)」地帶內的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，可能會令人關注到酒店計劃 14.4 倍的擬議地積比率，原因是該比率遠較「綜合發展區(3)」地帶獲批准的 5 倍最高地積比率為高。為免有損「綜合發展區(3)」地帶內其他地段的發展潛力，申請人決定不提出第 16 條申請，並改而提交現時這宗第 12A 條申請，要求改劃申請地點的用途地帶以進行擬議酒店發展。

18. 秘書在回應一名委員的提問時表示，倘申請人就有關酒店計劃提交申請，他須在申請書內表明有關建議是把現有工業樓宇整幢改裝，在樓宇的使用期內作酒店用途。油塘灣已有先例。把「綜合發展區」內的榮山工業大廈改建，在樓宇的使用期內作酒店用途的建議，先前獲得批准。

對技術方面的關注

19. 副主席和一名委員詢問，申請人曾否就現時工業樓宇負荷及擬遷移結構柱的可行性進行結構分析。鄭劍忠先生在回應時提出下列論點：

- (a) 對現有沉箱地基負荷量的初步評估顯示，該地基大體上可支撐所遷移的支柱及擬議酒店發展，原因是支柱只須從現有位置移動數米，而且一般而言，擬議酒店用途的負荷量會較現有工業用途為小；
- (b) 現有沉箱地基向下伸延至基層岩。鑑於現有工業樓宇的橫樑和支柱設計，把任何橫樑／支柱拆去只會影響支柱之間的範圍(即架間位置的結構)。遷移支柱的工程會小心進行，而在拆去現有支柱及建造新

支柱之前，受影響架間位置的每個樓層都會裝設臨時支柱；

- (c) 倘有需要，會進行現有橫樑鞏固工程，以改善樓宇地基的負荷量，而無須進行額外的地基工程；以及
- (d) 在詳細設計階段會進行詳盡分析。

20. 潘啟傑先生補充說，在規劃申請階段，屋宇署只會就申請提供初步意見。在小組委員會批准申請後，屋宇署會在申請人提交有關發展的建築圖則時，就擬議樓宇支柱工程提供詳盡意見。在詳細研究階段，該署會對樓宇進行具體的結構分析，並全面評估樓宇的整體結構。屆時便可確定擬議酒店發展的詳細設計，包括所遷移樓宇支柱的位置。

21. 副主席詢問，倘擬議樓宇支柱工程在結構上可行，運輸署從交通的角度對這宗申請是否有任何意見。潘啟傑先生在回應時解釋，運輸署不宜評論擬議樓宇支柱工程。申請人會按《香港規劃標準與準則》的規定，提供擬議酒店的停車和上落客貨設施。申請人亦已提交迴轉範圍分析，以證明遷移現有樓宇支柱後，所有車輛可在申請地點內隨意轉動。

22. 陳偉信先生在回應副主席的提問時提出下列論點：

- (a) 大型酒店發展須按《香港規劃標準與準則》的規定，提供旅遊車停車位。申請人先前提議沿交通非常繁忙的楊屋道提供旅遊車停車位。該項建議未獲運輸署署長支持；
- (b) 申請人現時的申請書建議在申請地點內提供旅遊車停車位。一如申請人所提交的圖則所顯示，現建議遷移樓宇地面層的兩條樓宇支柱，以方便旅遊車轉動。遷移樓宇支柱如屬可行，運輸署署長對這宗申請沒有意見。倘擬議樓宇支柱工程並不可行，申請地點內未能提供旅遊車停車位，則基於潛在交通影響，運輸署署長不會支持這宗申請。由於運輸署署長不宜評論擬議樓宇支柱工程的結構可行性，因此

只能假定樓宇支柱工程在技術上可行而就這宗申請提出意見；以及

- (c) 屋宇署未能評論遷移支柱建議的結構可行性，除非申請人能供進一步資料，包括但不限於對現有支柱構築物的結構檢定和對擬議支柱遷移／重建工程及鞏固工程的結構評估。

23. 李霧儀女士澄清，申請人未有就這宗申請建議在申請地點外面提供旅遊車停車位。自提交申請後，申請人一直就停車和上落客貨安排與運輸署緊密聯絡，並已修訂迴轉範圍分析，以回應運輸署的意見。申請人會按《香港規劃標準與準則》的規定，提供停車位和上落客貨車位。只要現有樓宇支柱能予遷移，運輸署對提供車位的情況，以及就不同車輛進行的迴轉範圍分析沒有意見。

擬議用途地帶修訂

24. 副主席詢問申請人就這宗申請所建議的用途地帶修訂細節。陳偉信先生在回應時提出下列要點：

- (a) 這宗申請是把申請地點改劃為「商業(7)」地帶，並以「酒店」為唯一的第一欄用途。申請人無意把申請地點發展作辦公室和商店及服務行業用途；以及
- (b) 該「商業(7)」地帶的建議最高地積比率為 14.4 倍。應予注意的是，荃灣區的其他商業發展，通常的最高非住用地積比率限為 9.5 倍。

25. 宋梓華先生就這宗申請補充理據如下：

- (a) 申請地點的環境與鰂魚涌北角海逸酒店的環境大致相同，都是酒店四周被屋邨以及商業和其他用途所圍繞。酒店發展可吸引旅客，並令荃灣東工業區北部更具朝氣。酒店可與附近的住宅／商業發展融合，從而更有效地實現在「綜合發展區(3)」地帶

內進行綜合發展的意向。改劃用途地帶的建議不會對該區造成負面影響，卻會如北角海逸酒店所在地的情況，有助活化荃灣東工業區北部；以及

- (b) 根據他的徵用土地經驗，發展商無論如何都不會合併有關「綜合發展區(3)」地帶內現有地積比率為15倍的地段，以進行綜合重建，因為該地帶的最高地積比率只為5倍。

26. 主席在回應一名委員的提問時表示，根據活化工業樓宇的土地政策，把現有工業樓宇整幢改裝作其他用途可免繳豁免書費用。陳偉信先生進一步解釋，根據現行政策，把樓齡15年或以上而位處「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶的工業樓宇整幢改裝，符合免繳豁免書費用的資格。有關安排不適用於「綜合發展區」地帶內的樓宇。

27. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[此時小休 5 分鐘。]

商議部分

28. 主席請委員考慮這宗申請，所涉及的建議為把申請地點由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，並在《註釋》內訂明「酒店」為唯一的第一欄用途及最高地積比率約為14.4倍，以便把現有工業樓宇整幢改裝作酒店用途。

29. 一名委員表示，應把改劃用途地帶作酒店用途對房屋用地供應的影響列為實質考慮因素。

30. 另一名委員說，「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向是鼓勵綜合重建作住宅用途，以改善區內環境。然而，申請人未有盡力與「綜合發展區(3)」地帶內其他地段的業權人商討綜合重建事宜。

31. 一名委員關注到「綜合發展區(3)」地帶 5 倍的最高住用地積比率未必能提供足夠誘因，鼓勵綜合發展／重建該區，原因是現時所涉樓宇的地積比率約為 15 倍。由於難以合併用地來進行綜合住宅發展，土地業權人會寧可保留用地作工業用途。在該區進行重建的過程中，這種情況無助解決工業與住宅用途鄰接問題。該名委員認為把現有工業樓宇整幢改裝可改善區內環境及有助消除工業與住宅用途鄰接問題。

32. 另一名委員也有類似看法，並指出在小組委員會考慮毗鄰「綜合發展區(2)」地帶的居者有其屋計劃發展項目申請時，涉及相鄰現有工業樓宇的工業與住宅用途鄰接問題備受關注。鑑於居者有其屋計劃發展項目已處於後期，當局應確立一些機制來鼓勵發展／重建該區，從而為日後的居民提供良好的居住環境。容許在現有樓宇的使用期內進行整幢改裝而不損及綜合重建作住宅用途的長遠規劃意向或可作為解決方案。兩名其他委員也持相同見解。

33. 副主席認為，整幢改裝作酒店用途的建議有助改善區內環境。不過，以約 14.4 倍的最高地積比率改劃申請地點為「商業(7)」地帶以進行酒店發展的建議不符合綜合重建該區作住宅用途的意向。此外，擬議「商業(7)」地帶亦不可取，原因是區內會永久存在地積比率達 14.4 倍的酒店，而且當局將無法對申請地點的未來重建施加管制。

34. 另外兩名委員認為批准這宗申請會為同類個案立下不良先例。其中一名委員亦對改劃申請地點為「商業(7)」地帶作酒店用途並予以約 14.4 倍的地積比率表示關注，因為這個做法偏離荃灣其他商業發展最高非住用地積比率限為 9.5 倍的許可發展密度。此外，倘申請地點改劃為「商業(7)」地帶，當局將無法對現有樓宇的重建施加管制。

35. 主席總結說，委員普遍不同意這宗申請。鑑於荃灣東工業區現正轉型為住宅用途，而「綜合發展區(2)」地帶內正在推行居者有其屋計劃發展項目，委員認為應研究藉其他方法重建該區。

36. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由。副主席表示拒絕理由(f)應作適當修訂，以準確反映對進行擬議樓

宇支柱工程以便改善交通安排的技術可行性有所關注，而非對交通安排本身的可行性有所關注。經商議後，委員同意修改拒絕理由(f)，指出申請人未能證明從結構角度而言擬議樓宇支柱工程在技術上確實可行，令擬議發展的交通安排問題得以解決。

37. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 鑑於重整土地用途及改善荃灣東工業區北部環境、消除當前工業與住宅用途鄰接問題和把涵蓋範圍綜合發展／重建主要作住宅用途並提供足夠支援設施的規劃意向，把申請地點劃為「綜合發展區(3)」地帶實屬適當安排；
- (b) 由於目前房屋供應短缺，「綜合發展區(3)」地帶應予以保留，以便綜合發展／重建主要作住宅用途。批准這宗改劃用途地帶的申請，將會導致永久喪失可用作住宅發展的土地，從而影響供應房屋用地以應付本港的迫切房屋需求；
- (c) 批准這宗改劃用途地帶的申請，將會為附近「綜合發展區」地帶內其他土地業權人的同類申請立下不良先例，而且有違改劃荃灣東工業區北部用途地帶的規劃意向；
- (d) 就「綜合發展區(3)」地帶而言，不排除個別土地業權人可能會在該地帶內進行分期重建，惟重建須按經核准總綱發展藍圖的規定進行，而總綱發展藍圖的全面性亦不可因分期重建而受影響；
- (e) 申請人未能證明改劃用途地帶不會有損「綜合發展區(3)」地帶餘下部分設計概念的完整性和減少在設計上的彈性安排。由於改劃用途地帶的建議是零碎地把一幢工業樓宇原址整幢改裝，對提升區內環境及改善街道外貌的幫助有限；以及

- (f) 申請人未能證明從結構角度而言地面層的遷移和重建樓宇支柱建議在技術上可行，令擬議發展的交通安排問題得以解決。」

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/554 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍大角咀角祥街 25 至 29 號發展分層樓宇，經營商店及服務行業及略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/554 號)

38. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及栢誠亞洲有限公司(下稱「栢誠公司」)是這宗申請的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基公司及栢誠公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏公司有業務往來，以及劉榮廣伍振民公司曾捐款予香港中文大學建築學院，而何教授是該學院院長 |
| 黃仕進教授 | — | 陳錦敏公司曾贊助香港大學交通運輸研究所舉辦的一些活動，而黃教授是該研究所的主任 |

39. 由於規劃署已建議延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意林光祺先生、劉興達先生、何培斌教授及黃仕進教授可以留在席上。

40. 秘書報告，由於尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而且申述的內容又與這宗申請有關，因此建議延期就這宗申請作出決定。小組委員會在二零一三年一月十一日亦曾決定就申請人提交的另一宗同類申請延期作出決定。

41. 經商議後，小組委員會決定按規劃署所建議，延期就這宗申請作出決定，以待呈交旺角分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議作出最終決定。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/555 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角西洋菜南街74至84號
旺角城市中心四樓及六樓
發展酒店及略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/555號)

42. 秘書報告，申請人在二零一三年九月二十五日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間擬備交通影響評估報告，以回應運輸署署長的意見。這是申請人首次提出延期申請。

43. 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。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。

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

議項項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

西北九龍填海區第六號地盤的「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 15/13 號)

44. 秘書報告，由於有關用地擬由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行租住公屋發展，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳永堅先生
以地政總署
助理署長身分 | — 地政總署署長(房委會委員)的助理人員 |
| 曹榮平先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — 民政事務總署總工程師，而該署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房委會有業務往來 |

45. 小組委員會備悉曹榮平先生已就未能出席會議致歉。小組委員會又認為其他四名委員涉及直接利益，應就此議項暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意由副主席代為主持此議項的會議。

[凌嘉勤先生、陳永堅先生、劉文君女士及林光祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介規劃大綱擬稿，並陳述下列要點：

背景

- (a) 西北九龍填海區第六號地盤(下稱「該地盤」)最初在一九九八年四月二十四日刊憲的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/5》上劃為「綜合發展區」地帶。當局確定該地盤會用作租住公屋發展，而自二零零九年五月以來，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明此意向。該地盤在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》上仍劃為「綜合發展區」地帶；
- (b) 該地盤介乎深旺道、東京街西、興華街西及西九龍公路，面積為 4.49 公頃，屬於政府土地，主要用作工地，以便興建廣深港高速鐵路和臨時公共運輸交匯處；
- (c) 二零零九年至二零一三年，當局先後幾次就該地盤的擬議綜合發展諮詢深水埗區議會。二零一三年三月五日，房屋署及規劃署就該地盤的經修訂初步發展建議諮詢深水埗區議會。大部分深水埗區議員不反對擬議租住公屋發展。二零一三年七月九日，房屋署舉辦社區參與工作坊，以收集區內人士及持份者的意見；
- (d) 所接獲的主要公眾意見，以及在房屋署舉辦社區參與工作坊期間所徵集的主要意見已獲考慮，並適當地納入規劃大綱擬稿。自二零一三年三月以來所收集得的公眾意見概述如下：
 - 該地盤的擬議發展會對深水埗區的通風及景觀造成不良影響；

- 欠缺配套設施，包括運輸和政府、機構或社區設施；
- 深水埗區有太多租住公屋發展；
- 公眾諮詢不足；
- 擬議租住公屋發展有助應付社會上殷切的住屋需要；以及
- 該地盤內的擬議政府、機構或社區設施應早日落成，以供公眾使用；

規劃大綱擬稿

- (e) 規劃大綱擬稿旨在為「綜合發展區」用地的擬議租住公屋發展提供指引，並訂明預定用途、發展參數和規劃及設計方面的規定，以方便日後的申請人擬備總綱發展藍圖，提交城規會；
- (f) 房屋署擬以綜合方式開發該地盤，以進行租住公屋發展，並提供零售設施(包括濕貨街市檔位)、政府、機構或社區設施(包括室內體育中心、圖書館及社會福利設施)，以及闢設佔地 1 公頃的公眾休憩用地和公共運輸交匯處；

主要發展參數

- (g) 地盤總面積約為 4.49 公頃，地盤淨面積則約為 2.88 公頃(不包括公共運輸交匯處的露天部分、公眾休憩用地、廣深港高速鐵路通風大樓、公共道路的露天部分及行人路)。該地盤上發展項目的最高住用地積比率限為 6.5 倍，最高非住用地積比率限為 1.5 倍，兩者均根據地盤淨面積計算，而最高建築物高度為主水平基準上 140 米；

城市設計方面的規定

- (h) 採納具不同特色的城市設計，包括錯落有致的建築物輪廓及建築物高度、梯級式平台設計以減少平台體積，以及劃設闊 22 米與發祥街西連接的非建築用地，以便加強視野通透度和空氣流通；
- (i) 在提交總綱發展藍圖時，須一併提交視覺影響評估、空氣流通評估和城市設計概念圖連同當中簡介所採用的主要城市設計原則，以確保可改善通風和視野；

景觀方面的規定

- (j) 在提交總綱發展藍圖時，須一併提交園景設計總圖。地盤淨面積至少有 30% 須為綠化地方(擬議公眾休憩用地的綠化部分不計算在內)，而其中至少一半的綠化地方應位於地面。現有樹木應盡可能原址保存。在進行擬議租住公屋發展時，應盡量爭取進行綠化的機會；

闢設休憩用地

- (k) 應盡可能在地面闢設不少於 1 公頃的公眾休憩用地，並由房屋署管理及維修保養，以供公眾享用；
- (l) 闢設不少於 0.15 公頃的休憩用地和一個五人足球場，以重置位於發祥街西的現有五人足球場，而有關情況須符合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的要求，並在有關設施落成後移交康文署管理和維修保養；
- (m) 擬議租住公屋發展的每名居民須獲提供不少於 1 平方米的私人休憩用地；

政府、機構或社區設施

- (n) 應在擬議租住公屋發展內提供最低淨作業樓面面積為 2,809 平方米的室內體育中心、最低淨作業樓面面積為 2,885 平方米的地區圖書館和最低淨作業樓面面積為 7,264 平方米的香港中央圖書館閉架，並在落成後移交康文署管理和維修保養。應靈活運用約有 1,000 個座位的室內體育中心主場以舉辦社區活動；
- (o) 應在租住公屋發展內提供最低淨作業樓面面積為 631 平方米的綜合青少年服務中心，以及整體最低淨作業樓面面積為 980 平方米的展能中心(設有 50 個名額)暨嚴重弱智人士宿舍(設有 50 個名額)、整體最低淨作業樓面面積為 511 平方米的特殊幼兒中心(設有 60 個名額)暨早期教育及訓練中心(設有 60 個名額)、最低淨作業樓面面積為 654 平方米的綜合職業康復服務中心(設有 120 個名額)、最低淨作業樓面面積為 534 平方米的中度弱智人士宿舍(設有 50 個名額)和最低淨作業樓面面積為 355 平方米的弱智及弱能人士輔助宿舍(設有 30 個名額)，並在落成後移交社會福利署管理和維修保養；

其他設施

- (p) 應在租住公屋發展內提供其他設施，包括公共運輸交匯處、至少設有 60 個檔位的濕貨及／或乾貨街市和一間至少有六個課室的幼稚園(總樓面面積約為 840 平方米)。此外，應按《香港規劃標準與準則》的規定闢設附屬泊車位及上落客貨處，並須考慮交通影響評估的結果；

其他技術規定

- (q) 在提交總綱發展藍圖時，須一併擬備及提交交通影響評估、環境評估及排污影響評估；以及

未來路向

- (r) 倘小組委員會同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會。所收集得的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，會提交小組委員會進一步考慮及通過。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

47. 沈恩良先生在回應一名委員的提問時表示，規劃大綱擬稿已送交相關政府部門傳閱，以徵詢意見。有關部門已同意負責管理和維修保養擬議租住公屋發展內的政府、機構或社區設施。

48. 另一名委員詢問擬議公屋發展與附近的住宅發展是否互相協調。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，擬議租住公屋發展的最高地積比率為 6.5 倍，與附近一帶其他住宅發展的最高地積比率高若。所有擬議政府、機構或社區設施均會視為非住用總樓面面積。同一名委員詢問規劃署曾否就擬議發展的環境、城市設計及空氣流通事宜進行評估。陳偉信先生回應說，房屋署會按「綜合發展區」地帶的規定，進行詳細評估，包括空氣流通評估，而有關評估會連同總綱發展藍圖提交小組委員會考慮。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用以諮詢深水埗區議會。所收集得的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，會提交小組委員會進一步考慮及通過。

[副主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生出席會議解答委員的提問。陳先生此時離席。]

[凌嘉勤先生、陳永堅先生、劉文君女士及林光祺先生此時返回席上。]

[何培斌教授及劉興達先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/740 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍長沙灣青山道538號半島大廈地下1號舖(即1A、1B、1C、1D及1E號舖)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/740號)

簡介和提問部分

50. 秘書報告，劉文君女士已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來。由於劉文君女士沒有直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

51. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

52. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

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

許可的有效期至二零一五年十月二十五日止。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) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，以及提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在進行有關用途之前未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。」

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員就申請人須申請短期豁免書或修訂契約所提出的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載的規定；
- (c) 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就更改用途事宜提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是須：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第41(1)條及《2011年建築物消防安全守則》的規定，為有關處所及地下A單位餘下部分提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第90條及《2011年建築物消防安全守則》的規定，提供具足夠抗火等級的隔火障，以分隔有關處所與該大廈餘下部分，包括位於處所上方一樓的停車場；

- (iii) 提供足夠的衛生設備及裝置。有關詳情，請參閱《建築物(衛生裝置、水管、排水工程及廁所的標準)規例》及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 ADV-28 號；
- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，為殘疾人士提供通道及設施；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須就擬議發展與重置工程之間的鄰接問題，與其顧問阿特金斯顧問有限公司聯絡；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向食物環境衛生署取得適當的牌照／許可證。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。沈先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士時此時獲邀到席上。]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/410 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新界葵涌嘉慶路 12 號發展酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/410 號)

簡介和提問部分

55. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司、英環香港有限公司(下稱「英環」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏亞洲」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生 — 現時與陳旭明測計師行有限公司及英環有業務往來

黃仕進教授 — 陳錦敏亞洲曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃教授是該研究所所長

何培斌教授 — 現時與陳錦敏亞洲有業務往來

56. 委員備悉何培斌教授已離席。由於林光祺先生及黃仕進教授並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

57. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬議酒店發展項目，涉及把整幢現有的 21 層工業大廈改建作酒店，整體總樓面面積為 4 912.12 平方米(或地積比率為 13.47 倍)，而最高建築物高度為主水平基準上 82.25 米或 21 層；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。旅遊事務專員支持這宗申請，並認為擬議酒店發展項目可增加酒店房間數目、為旅客提供更多住宿選擇，以及支援會議展覽、旅遊和酒店業的迅速發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，在改建有關建築物時，應盡量在申請地點的可用空間增加綠化，從而改善該區的景觀質素。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 民政事務總署葵青民政事務專員表示並無接獲有關這宗申請的公眾意見書。不過，他認為從地區人士

反應的角度而言，附近工業大廈的業主或會關注到擬議發展可能造成影響，包括但不限於交通的問題；

[梁宏正先生於此時返回席上。]

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。兩份意見書均反對這宗申請，理由是擬議發展會令該區的交通情況惡化，而且與四周環境不相協調；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶作一般商貿用途的規劃意向，並有助改善現有的市區環境。有關發展對於逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有的工業用途可發揮催化作用，並會翻新有關建築物的外牆及外部，從而改善該區的景觀。從旅遊業發展的角度而言，旅遊事務專員亦支持這宗申請。擬議酒店發展項目的地積比率為 13.47 倍，並沒有超逾現有建築物的地積比率，而主水平基準上 82.25 米的建築物高度亦在准許的建築物高度限制範圍內。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。在景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，只要加入有關提交及落實美化環境建議的適當規劃許可附帶條件，則該署並不反對這宗申請。至於公眾關注到擬議發展可能對交通造成負面影響的問題，運輸署署長對所提交的交通影響評估並無負面意見，從交通的角度而言，並不反對這宗申請。

58. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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。這項規劃許可的有效期至二零一七年十月二十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 4 912.12 平方米。任何樓面空間倘建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的內部支援設施，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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

60. 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同意擬議酒店發展項目的非住用地積比率及豁免把支援設施計入總樓面面積的建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請人須就擬議改建工程申請所需的修訂／特別豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情處理申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價／豁免費和行政費等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 30 及第 31 條提供指定窗戶、根據《建築物(規劃)規例》第 28 條闢設通道，以及根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條和《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號批予酒店項目寬免的規定；

- (d) 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《2011年建築物消防安全守則》的規定；
- (e) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即由於該幢大廈原先獲建築事務監督批准作非住用途，因此申請人根據《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。擬領取牌照的範圍必須相連，而從發牌的角度而言，有關建議的選址可以令人接受。申請人須注意《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，轄下的建築安全組及消防安全分組便會進行視察，然後制定發牌規定；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在改建該幢大廈時，應盡量在申請地點的可用空間增加綠化，從而改善區內的景觀質素；以及研究闢設天台花園的可能性。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。洪女士於此時離席。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/67

擬在劃為「綠化地帶」的香港赤柱佳美道 18 號
(鄉郊建屋地段編號 701) 毗鄰的政府土地闢設
私人發展計劃的公用設施裝置
(電纜溝槽、排水渠、水管及保養樓梯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/67 號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 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。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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/179 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
香港柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 2B 號舖
經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/179 號)

63. 秘書表示，林光祺先生的公司在所涉地點擁有一個工場。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生可以留席。

64. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應有關提供消防裝置的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

65. 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。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

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/137 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港
鰂魚涌民新街 21 至 39 號及英皇道 852 至 858 號
闢設辦公室連食肆、商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/137 號)

66. 秘書表示，林光祺先生和劉興達先生現時與這宗申請的顧問之一 LLA 顧問有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生可以留席。

67. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所關注的事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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。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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/72 擬在劃為「休憩用地」地帶的香港筲箕灣阿公岩東健道
政府土地闢設電力支站連展覽館及公眾休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/72 號)

69. 秘書表示，這宗申請由香港電燈有限公司(下稱「港燈」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基」)、

LLA 顧問有限公司(下稱「LLA」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦」)是這宗申請的顧問。劉興達先生現時與港燈、杜立基及 LLA 有業務往來，因此已就此議項申報利益。林光祺先生現時與杜立基、LLA 及雅邦有業務往來，亦已就此議項申報利益。委員備悉劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生可以留席。

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見和所關注的事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

71. 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。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／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/689 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘駿業街 41 號日昇亞太中心地下工場
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/689 號)

簡介和提問部分

72. 劉文君女士的辦公室鄰近擬議商店及服務行業的地點，因此已就此議項申報利益。由於劉文君女士所涉利益並不相干，委員同意她可以留在席上。

73. 高級城市規劃師／九龍黃鳳兒女士簡介這宗申請，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——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門並無就這宗申請提出反對或意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。其中一份由觀塘中分區委員會主席提交，表示支持申請，但沒有述明理由。另一名提意見人認為有關單位的面積對於進行商店及服務行業用途來說實在太小，並詢問業務的性質及申請人的圖則上所示出入口是供行人還是車輛使用。餘下的意見書由所涉大廈的管理公司提交，並夾附一封由大廈業主立案法團發出的函件，表明不同意為管理公司提供額外資源。大廈管理公司反對這宗申請，理由是進行擬議用途需要增加資源，但已遭業主立案法團拒絕；又認為這宗申請會造成交通及消防安全問題。該意見書又述明管理公司和業主立案法團均不會負責任何與擬議用途有關的意外及損失，並夾附九份回應問卷，其中六份反對申請，兩份表示支持，一份沒有意見。在表示支持的回應問卷中，有一份認為擬議用途可改善該區的景觀和提供寧靜的環境，又可為區內的商業發展提供支援，其他回應問卷沒有述明支持／反對理由；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。至於有公眾詢問業務的性質及所涉處所的出入口是供行人還是車輛使用，申請人已在申請書內述明有關建議是因應「商店及服務行

業」用途而提出，而且申請人並沒有建議闢設車輛通道。至於管理公司認為擬議用途可能會對交通及消防安全造成影響，運輸署署長及消防處處長並沒有就這宗申請提出反對或意見，但他們建議就這宗申請訂定適當的規劃許可附帶條件，規定在展開有關用途前，必須提交及落實消防安全措施。至於須提供額外管理資源的問題，則不屬於規劃考慮因素。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 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。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月二十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在申請處所提供與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，以及消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前未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。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署九龍東區地政專員的意見，須就申請處所進行的「商店及服務行業」用途申請契約修訂或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，須遵守屋宇署執行的《建築物消防安全守則》，以及遵從《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

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須根據《建築物條例》委任一名認可人士，就擬議的用途更改及／或改動和加建工程向建築事務監督提交建築圖則，特別是提供足夠的逃生途徑及殘疾人士通道和設施。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。此外，當局在提交建築圖則階段方會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。王女士於此時離席。]

議程項目 14

其他事項

77. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。