

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年一月十六日上午九時舉行的
第 527 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

運輸署總工程師(九龍)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

葉德江先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年一月二日第 526 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」)二零一五年一月二日第 526 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

[公開會議]

2. 秘書報告，並無續議事項。

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/8 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》，擬修訂有關分區計劃大綱圖中「商業」地帶的《註釋》(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/8 號)

3. 港島規劃專員姜錦燕女士、高級城市規劃師／港島何尉紅女士及申請人的代表薛國強先生於此時獲邀到席上。

4. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會議的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／港島何尉紅女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

建議

- (a) 這宗申請是要把「行人專區」加入《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》(下稱「該圖」)《註釋》中「商業」地帶的第二欄用途；

先前申請

- (b) 同一名申請人曾提交第 12A 條申請(編號 Y/H4/7)，建議把以下條文加入該圖的《註釋》說明頁：

「倘規劃申請獲城市規劃委員會核准，建築物地面層之上一層可豁免計入總樓面面積，而該建築物地面層(最低淨空高度不少於 4.7 米)會用作行人及通風用途。」

- (c) 該宗申請於二零一四年九月十二日被小組委員會拒絕；

[鄒敏兒女士於此時到席。]

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 8 段，現撮述如下：

- (i) 屋宇署總屋宇測量師／港島西表示，《建築物條例》並無條文訂明可根據申請人的建議，考慮批給總樓面面積豁免或額外總樓面面積，而《建築物(規劃)規例》第 22 條亦不適用，因為當中不涉及撥地或交回土地；
- (ii) 建築署總建築師／管理統籌分處(2)表示，當局有一套既定的機制評估總樓面面積豁免。以概括方式把整個樓層豁免計入總樓面面積，以及把大部分建築物豁免計入建築物高度，是不常見的；

- (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，中西區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

[鄧建輝先生於此時到席。]

規劃署的意見

- (f) 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 這宗申請的性質與先前申請(編號 Y/H4/7)相若，但新增落實建議的詳情。由於自先前申請被拒絕以來，規劃情況沒有改變，因此，先前申請的規劃考慮因素及評估大致適用於現時這宗申請；

規劃及建築物管制

- (ii) 根據《建築物條例》，發展密度(例如最大總樓面面積、上蓋面積、休憩用地、照明及通風，以及批給總樓面面積寬免)，由《建築物(規劃)規例》、《認可人士及註冊結構工程師作業備考》，以及《聯合作業備考》規管。建築制度有條文處理把地面層撥供公眾作通道用途的土地／樓面的發展建議，即使有關條文與申請人的建議並不相同；
- (iii) 規劃署在計算總樓面面積及批給總樓面面積寬免／豁免時，均會遵從屋宇署的做法。就有關發展建議新增豁免總樓面面積的規劃管制，會與建築制度的功能重疊；以及

「行人專區」作為經常准許用途

- (iv) 「行人專區」在該圖上歸屬「休憩用地」及「道路」，為經常准許用途；把「行人專區」加入第二欄用途，會為經常准許用途施加發展管制，但申請人並無提供收緊發展管制的理據。

[劉興達先生及梁宏正先生於此時到席。]

6. 主席繼而請薛國強先生闡述這宗申請。薛先生陳述以下要點：

- (a) 有關建議旨在促進及改善中區人流及通風情況，而非要為經常准許用途施加發展管制；
- (b) 「行人專區」在該圖上屬經常准許用途，因此，建議把「行人專區」改作「行人流通專區」，以鼓勵建築物擁有人把地面層開放作行人流通專區(淨空高度不少於 4.7 米)，情況與位於中環的香港上海匯豐銀行總行相若；以及
- (c) 就建築圖則而言，根據「設計、規劃及高度條款」，為發展項目施加管制是可行的。因此，把「行人流通專區」加入第二欄用途，可鼓勵並容許建築物擁有人就批放建築物地面層作「行人流通專區」取得規劃許可，並由屋宇署考慮擬議發展的建築圖則應否獲得批准。

7. 港島規劃專員姜錦燕女士在回應副主席的提問時表示，該圖已有其他規劃管制，包括施加建築物高度限制、上蓋面積管制及劃設非建築用地，以改善人流及通風情況。屋宇署亦已頒布「可持續建築設計指引」，以改善行人水平的通風情況。

8. 薛國強先生在回應一名委員的提問時確認，預留作「行人流通專區」的地面層的淨空高度為 4.7 米，而非申請表上所述的 14.7 米。薛國強先生補充說，公眾不反對這宗申請。因

此，應藉此機會把擬議修訂納入該圖，以改善中區的人流及通風情況。

9. 由於申請人的代表沒有進一步要點提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

10. 主席表示，港島規劃專員已清楚解釋，「行人專區」歸屬「休憩用地」及「道路」，在該圖上屬經常准許用途，將之加入第二欄用途，會為經常准許用途施加發展管制。此外，有關建議與改善通風沒有直接關係。

11. 委員普遍同意《建築物條例》現時已有機制，為私人發展提供誘因，透過批給總樓面面積豁免及額外總樓面面積，以改善人流情況，因此，無須透過規劃申請機制重覆此舉。

12. 一名委員表示，擬議修訂會帶來多個相應的考慮因素，包括是否批給總樓面面積豁免或額外總樓面面積，使建築物地面層成為「行人專區」，並關注到有關發展的體積及建築物高度或會有所增加。

13. 一名委員表示，改善中區的通風情況應以整區為基礎，而非基於個別建築物，但這宗申請並無予以述明。

14. 副主席表示贊同，並指把「行人專區」加入第二欄用途，會令人覺得建築物擁有人有權把建築物地面層批放作「行人專區」。只有在市場具真正需要或在環境方面有理據支持時，才應作出重大改變。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 在《註釋》說明頁列明經常准許用途，是要為位於《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》(下稱「圖則」)界線內的土地的發展項目訂立明確範疇。要求修訂圖則《註釋》，從而在「商業」地帶的第二欄加入屬經常准許用途的「行人專區」，並不符合上述意向。此外，申請人亦無有力理據支持收緊發展管制的建議；以及
- (b) 《建築物條例》已有既定機制考慮是否就發展建議批給總樓面面積豁免。因此，無須在圖則下容許涉及批給總樓面面積豁免的擬議「行人專區」提出規劃申請，以免令功能重疊。」

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生於此時獲邀到席上。]

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/K5/762 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的
九龍長沙灣長順街1號及長義街2至4號
新昌工業大廈地下3號單位(3A1部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/762 號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良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) 在申請處所經營商店及服務行業(快餐店)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。申請經營的快餐店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)，即有關申請不會對所涉建築物及毗鄰地區內的發展產生嚴重的負面影響。相關政府部門原則上不反對這宗申請。

17. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 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(即在二零一五年七月十六日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在有關處所內提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所進行發展前，必須先取得規劃許可；

- (b) 留意地政總署九龍西地政專員的意見，即須就有關處所進行的「商店及服務行業(快餐店)」用途申請短期豁免書或修訂契約；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 根據《建築物條例》，倘在施工前未有事先獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；
- (ii) 倘這宗申請提出的用途須申領牌照，有關用途必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘擬在有關處所經營食物業，另須申領所需牌照。」

[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。沈先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/427 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「住宅(甲類)」地帶及「道路」地帶的新界葵涌梨木道 103 號作臨時政府用途(駕駛考試中心)的規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/427 號)

20. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交。運輸署總工程師／(交通工程)九龍彭偉成先生已就此議項申報利益。梁宏正先生亦就此議項申報利益，因為他在葵涌擁有一個辦事處。小組委員會同意，由於彭先生涉及直接利益，所以應邀請他暫離會議。小組委員會認為梁先生不涉及直接利益，因為其辦事處不能直接看到申請地點，並同意他可以留席。

[彭偉成先生於此時暫離會議，霍偉棟博士則到席。]

簡介和提問部分

21. 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) 擬就臨時政府用途(駕駛考試中心)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請。葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對意見；以及

[劉文君女士於此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。自二零一二年批准先前的申請(編號 A/KC/382)以來，申請地點的規劃情況並無改變。申請所涉及的駕駛考試中心不會對四周的環境、景觀、污水、排水及交通產生負面影響，而所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

22. 一名委員詢問，運輸署有否計劃在日後為駕駛考試中心物色永久用地。倘運輸署擬在三年後這宗申請的臨時許可屆滿

時再次申請續期，則小組委員會須小心考慮，現時的申請地點長遠而言可否用作其他用途。另一名委員同意，並說倘申請地點與毗鄰的「住宅(甲類)」地帶用地合併，由於其面積夠廣大，亦十分接近一些康樂設施，會適合作住宅發展用途。

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士回應說，申請地點有一半地方劃為「道路」用途，有待延展大白田街時，用以連接和宜合道。雖然這段路的延展工程未有發展時間表，但有關地點作「道路」用途的規劃意向仍然有效。關於為駕駛考試中心尋找永久用地，運輸署迄今尚未向規劃署提出覓地要求。由於現時沒有通道接達申請地點的「住宅(甲類)」地帶部分，進行住宅發展未必可行。日後，倘規劃的道路落實施工，規劃署可進一步研究能否把申請地點餘下部分用作住宅用途。

24. 副主席說駕駛考試中心的使用率看似偏低，並詢問有否其使用率的任何資料。洪女士回應說，手頭並無相關資料，但由於駕駛考試中心為公眾提供服務有其角色，運輸署有責任研究如何增加該中心的使用率。

商議部分

25. 在回應主席的問題時，當局解釋說，申請地點由二零零七年起用作駕駛考試中心，當時獲批給的規劃許可，為期五年。二零一二年，當局就同一用途的規劃許可續期三年，至二零一五年止。由於今次申請的性質與先前續期申請的性質相同，因此建議批給屬臨時性質的許可，同樣為期三年。

26. 一名委員說，可把申請地點擴大至涵蓋位於石蔭東邨西北面的斜坡，以提供一塊更廣大的用地作住宅發展，而大白田街應予延展，以提供通道接達該塊已予擴大的用地。鑑於目前對房屋用地的需求迫切，應為申請地點規劃長遠的土地用途。另一名委員表示同意。主席在回應時說，可要求規劃署和相關政府部門就申請地點作房屋發展的潛力進行檢討。

27. 一名委員認為，就這宗申請批給一年而非三年的許可，可密切監察申請地點的土地用途檢討。主席說，全面的土地用途檢討通常需時超過一年才完成，而申請地點繼續作現有用途三年，是合適的。

28. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一五年三月一日起至二零一八年二月二十八日止，並須附加下列條件：

「 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

[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。]

[彭偉成先生於此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/127 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的新界青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和毗連政府土地興建臨時混凝土配料廠，並闢設附屬設施(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/127 號)

29. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的三間顧問公司。下列委員已就這議項申報利益：

劉興達先生 } 現時與艾奕康公司、LLA 公司及彼安
林光祺先生 } 托公司有業務往來；以及

劉文君女士 } 現時與艾奕康公司有業務往來。
何培斌教授 }

30. 由於申請人要求延遲考慮申請，而劉先生、林先生、劉女士及何教授不涉及這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

31. 小組委員會備悉，申請人在二零一五年一月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間擬備及提交進一步資料和作出技術澄清，以回應所接獲的部門意見。這是申請人首次要求延期。

32. 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。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/452 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的
荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及
第 363 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/452D 號)

33. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Ltd.** 所提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱

「梁黃顧公司」)則是申請人的其中四名顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與新鴻基公司、盧緯綸公司及艾奕康公司有業務往來；
- 林光祺先生 } 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及
劉文君女士 } 英環公司有業務往來；
- 何培斌教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來；以及
- 李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉，李先生因事未能出席會議。小組委員會認為，劉先生、林先生及劉女士涉及直接利益，應暫離會議。由於何教授並未參與這宗申請，小組委員會同意，他可留在席上。

[劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美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) 擬進行綜合住宅發展：

- (i) 擬議發展分布在四塊發展用地，分四期落實，所涉地段分別為荃灣市地段第 160 號、第 363 號、第 126 號及第 137 號。只有荃灣市地段第 160 號是由申請人所擁有。申請人已就申請地點提交了總綱發展藍圖，當中包括其所擁有的地段的擬議發展方案和申請地點其他地段的發展計劃概覽。位於申請地點政府土地上的現有公眾巷會予保留；

- (ii) 擬議發展涉及六幢 27 層高的住宅樓宇；高度為主水平基準上 100 米；總地積比率不超過 5 倍(總樓面面積約為 52 556.36 平方米)；單位數目為 1 047 個；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 12 份公眾意見書，分別由五名提意見人提交；當中有九份表示反對，其餘三份則提出關注。有關的意見概述如下：
 - (i) 反對地段(荃灣市地段第 126 號及第 363 號)的兩名擁有人提交了六份反對意見書。他們指申請人並未就擬議總綱發展藍圖與他們達成任何共識，以及並無就「綜合發展區(3)」地帶擬備規劃大綱，以便就日後的發展作出指引；
 - (ii) 全發商業大廈管理處主席提交了四份意見書，主要表示應首先重建全發商業大廈，並把該大廈納入申請地點；
 - (iii) 一份由一名個別人士提交的意見書反對這宗申請，理由是在落實方面存在困難，以及會出現工業區與住宅區為鄰所產生的問題；
 - (iv) 一份由一名荃灣區議員提交的意見書就累積交通影響提出關注；
- (e) 荃灣民政事務專員對這宗申請的技術事宜沒有意見，只要擬議發展不會對公眾構成滋擾即可。然而，荃灣民政事務專員表示，區內人士或會擔心擬議發展所帶來的交通負荷。在荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會的會議上，部分荃灣區議員就停車位供應不足的問題提出關注；

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展會分期落實，不會對當區造成負面的環境影響；此外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於工業區與住宅區為鄰所產生的問題的關注可通過擬議的緩解措施加以處理。環保署署長從環境規劃的角度並不反對這宗申請。此外，所提交的總綱發展藍圖亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 17「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的要求，因為「綜合發展區(3)」地帶內的每塊發展用地在布局設計及提供休憩用地和綠化方面都能達致設施齊全、自給自足，並有各自的行車通道及相同的最高地積比率，因此對於反對地段的發展潛力已有所顧及，不會造成影響，同時又有助落實時更具彈性。當局可施加規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術上的要求。至於反對地段的擁有人所提出的關注，當局可加入指引性質的條款，告知申請人反對地段的擁有人可向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請修訂核准總綱發展藍圖。此外，有關「綜合發展區(3)」地帶的規劃大綱擬稿已備妥，現正由都會區規劃會議的成員予以考慮。至於其他的公眾意見，全發商業大廈並未包括在「綜合發展區(3)」地帶內，這是《二零零九年全港工業用地分區研究》的建議。此外，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦適用於交通及工業區與住宅區為鄰所產生的問題的關注。

36. 主席請地區規劃專員闡釋申請地點各期發展的詳細發展參數、車輛出入口及鄰舍休憩用地的提供。梁女士回應說，申請人的地段面積約為 3 000 平方米，會興建兩幢 27 層高的樓宇，提供 327 個單位及不少於 949 平方米的私人休憩用地。至於現時由亞洲脈絡中心所佔用的地段，其面積約為 3 900 平方米，會興建兩幢 27 層高的樓宇，提供 384 個單位及不少於 1 114 平方米的私人休憩用地。至於餘下兩個分別由萬象工業大廈及王子工業大廈佔用的地段，前者面積約為 1 760 平方米，後者的面積約為 1 660 平方米；上述兩個地段會分別興建一幢 27 層高的樓宇，提供 168 個單位及不少於 488 平方米的

私人休憩用地。正如所提交的總綱發展藍圖所顯示，四個地段將各設其車輛出入口。

37. 主席進一步問及四個地段之間的公眾巷的擁有權，以及該公眾巷會否予以保留以加強通風及會否進一步延伸至全發商業大廈。梁女士回應說，該公眾巷屬政府土地，由路政署所維修保養。倘申請獲得批准，申請人須為該公眾巷進行園景美化。此外，該公眾巷會進一步延伸至毗鄰全發商業大廈的一段土地。此意向已納入規劃大綱擬稿。該公眾巷的延伸部分現時由全發商業大廈所擁有，但日後會交回地政總署。

38. 鑑於反對地段的擁有人表示申請人並未與他們就擬議發展達成任何共識，一名委員詢問，申請人可否把「綜合發展區(3)」地帶內的其他反對地段剔除，並只就其擁有的地段提交申請。另一名委員亦問，倘只有申請人的地段獲得發展，則擬議發展能否符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，尤其慮及工業區與住宅區為鄰所產生的問題；以及如何確保其他反對地段的發展會遵照所提交的總綱發展藍圖(倘獲批准的話)。

39. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，申請人須提交一份涵蓋整個「綜合發展區(3)」地帶(包括其他反對地段)的總綱發展藍圖。申請人亦已致力與其他反對地段的擁有人達成共識。就分期發展所提交的總綱發展藍圖不會影響反對地段的發展潛力，亦符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，因為從短期及長遠而言，擬議發展均切實可行。由申請人所提交的環境評估顯示，擬議分期發展不會導致負面的工業噪音影響。雖然在申請人地段上的擬議發展會受到亞洲脈絡中心天台的冷氣機所產生的噪音影響，但這個情況可藉擬議緩解措施加以處理，包括加設延伸的裝飾突簷及安裝特別裝配的窗戶。根據城規會規劃指引編號 17，反對地段的擁有人可建議修訂核准總綱發展藍圖，但須經城規會審批。

40. 主席就這宗申請提供背景資料。他表示，規劃署在二零一三年就該區進行了一項土地用途檢討。小組委員會同意把數個街段劃為「綜合發展區」地帶，藉以把該區從工業用途轉變為住宅用途，以顧及此等「綜合發展區」地帶涉及共有土地業權的情況。他進一步表示，委員在考慮這宗申請時，可參考三個主要因素：首先，擬議分期發展會否導致任何工業區與住宅

區為鄰所產生的問題；其次，所提交的總綱發展藍圖會否剝奪反對地段的發展潛力；最後，所提交的總綱發展藍圖能否符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，以及有關設計是否可以接受。雖然反對地段日後的任何發展均須參照核准總綱發展藍圖，但擁有人可在城規會同意下對其作出修改。

41. 主席在回應一名委員的提問時表示，由於香港奉行自由市場經濟，因此無法強迫反對地段的擁有人發展其用地。然而，藉着核准總綱發展藍圖，「綜合發展區(3)」地帶的長遠規劃意向可得以反映。

42. 副主席問，所提交的總綱發展藍圖會否對反對地段日後的發展構成任何規劃及設計上的限制。周先生回應說，「綜合發展區(3)」地帶內用作觀景廊及通風廊的公眾巷已把有關地帶分成四塊具合適尺寸和輪廓的矩形發展用地。每塊發展用地均具相同的地積比率及建築物高度限制，亦可自建設施及進行園景美化。因此，所提交的總綱發展藍圖不會對反對地段日後的發展構成任何規劃及設計上的限制。

商議部分

43. 一名委員支持這宗申請，因為擬議發展可鼓勵逐步淘汰工業用途，並有助紓緩香港的房屋問題。當反對地段的擁有人看見擬議住宅發展所帶來的誘因後，他們日後或會願意重建其用地。

44. 副主席支持分期發展，因為擬議發展已符合所有技術要求，沒有理由予以拒絕。然而，他指出由於申請人的地段位處整個「綜合發展區(3)」地帶最為關鍵及重要的位置，一旦申請人展開了第一期發展，則反對地段擁有人之間共同進行發展的誘因便會有所減少。

45. 主席重申這宗申請的三個主要考慮因素，即所提交的總綱發展藍圖應可達致全面的發展、解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題，以及不會剝奪反對地段的發展潛力。

46. 一名委員支持這宗申請，因為每塊發展用地均有其行車通道及後巷，因此分期發展實屬可行。擬議住宅發展亦可鼓勵該區轉型，從而提供更多房屋單位。

47. 就工業區與住宅區為鄰所產生的問題而言，環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生表示，倘落實擬議實地噪音緩減措施，位於申請人地段的擬議發展暫時不會受到負面噪音影響。主席亦表示，可施加規劃許可附帶條件，以確保噪音緩減措施得以落實。

48. 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二零一九年一月十六日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文(b)至(g)項的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的分期計劃和落實時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實環境評估所確定的噪音緩減措施，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估，以及設計和提供車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (g) 落實排污影響評估所確定的區內排污設備改善／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。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 須留意，根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人須盡快把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便圖則可早日存放在土地註冊處；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員有關擬議發展的契約修訂申請或換地事宜的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西有關居住房間和廚房及噪音緩減措施的設計(包括加設垂直裝飾突鰭及安裝特別裝配的窗戶)的要求；
- (d) 留意環保署署長的要求，申請人須就擬議特別裝配的窗戶的減噪效果進行三個階段的測試，即(i)實驗室測試；(ii)實地模擬驗證測試；以及(iii)場內測試；
- (e) 留意消防處處長的要求，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載有關緊急車輛通道的規定；
- (f) 留意擬議發展計劃第 2a 至 2c 期所涵蓋的「綜合發展區(3)」用地餘下部分的其他土地擁有人可向城規會申請修訂核准總綱發展藍圖；以及
- (g) 嚴格遵照現行有關環境和建築物的規例，以盡量減少第一期發展用地的建築工程對申請地點其他地段現有運作所產生的影響。」

[梁宏正先生此時暫離會議。]

[劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士此時返回席上。]

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/465 在劃為「綜合發展區(3)」地帶的荃灣橫窩仔街 1 號
亞洲脈絡中心 2 樓(荃灣市地段第 363 號)
作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/465 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美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) 作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見。荃灣民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及

[何培斌教授此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對申請。該處所涉及一宗獲核准的先前申請(編號 A/TW/454)，由同一名申請人提交，擬作相同用途。自批給先前許可以來，規劃情況沒有重大改變。由於在所涉「綜合發展區(3)」地帶落實

預定的綜合重建計劃需時，因此批給為期三年的臨時許可不會影響落實「綜合發展區(3)」地帶，並可讓小組委員會監察有關地帶的落實進度。

51. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

52. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年一月十六日止。有關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(即在二零一五年四月十六日或之前)提交申請處所的消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月十六日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 須留意，在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須留意，批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其日後再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；

- (c) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，當局於二零一四年七月就在申請處所作擬議用途批給訂明固定期限的短期豁免書，由二零一四年七月二十二日至二零一七年三月二十一日止(使之與先前獲批准的申請編號 A/TW/454 的屆滿日期一致)，之後按季續期。有關豁免書函件正待申請人簽立。然而，一如上述擬議豁免書條件所訂，倘若未能根據《城市規劃條例》第 16 條獲得規劃許可，政府可以撤銷該豁免書。倘若城規會不批准規劃申請，上述豁免書會立即撤銷，相關處所的擁有人須向地政總署申請新的短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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，包括繳付豁免書費用及管理費等；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘在施工之前未有事先獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第 41 條獲得豁免，或屬《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；任何擬議建築工程必須符合《建築物條例》和相關規例及作業守則現行規定的使用者。申請人須特別注意，任何一道規定的樓梯的使用者應可在任何時間通往至少另一道規定的樓梯，而無須穿過其他人的私人處所。詳見《2011 年建築物消防安全守則》第 B8.2 條。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/463 擬在劃為「休憩用地」地帶的
荃灣西樓角路西樓角公園的政府土地
作政府用途(室內多用途中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/463 號)

54. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交，杜立基規劃顧問有限公司是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- 關偉昌先生 — 民政事務總署總工程師(工程)；
- 劉興達先生 — 現時與民政事務總署有業務往來；
- 林光祺先生 — 現時與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來；以及
- 邱浩波先生 — 其任職機構的一個項目獲民政事務總署撥款資助。

55. 小組委員會同意，關先生和劉先生因涉及直接利益而應暫時離席，林先生和邱先生則不涉這宗申請而可留在席上。

[此時，關偉昌先生暫離會議，以及劉興達先生離席。]

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美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) 擬作政府用途(室內多用途中心)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第9段。運輸署署長認為擬與富華中心平台北部連接的建議會進一步令富華中心外出斜路人流擁擠的情況惡化。此外，擴建斜路的建議或會影響富華中心外出平台層的行人通道。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲七份公眾意見書。其中一名提意見人支持申請，認為有助改善該區的人流。其餘六份意見書均反對申請，理由是

對地區的休憩用地供應和西樓角公園作為休憩用地的功能造成影響；擬議上蓋面積超逾 55%；須為擬議發展闢設緊急出口；須提出不能在其他地點提供擬議室內多用途中心的理據；區內已有其他室內多用途中心；擬議室內多用途中心會對景觀、環境、光線和通風造成負面影響。荃灣民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對申請。擬議發展不會在基礎設施和技術方面有不利影響。在技術要求方面，包括運輸署署長的關注事宜，可通過施加規劃許可附帶條件和指引性質的條款予以解決。至於公眾意見，由於該區的鄰舍休憩用地出現過剩情況，西樓角公園的擬議重建不會對區內整體鄰舍休憩用地的供應帶來負面影響。該區確實存在對新室內多用途中心的需求，用以提供空間舉辦各類文娛、社會和康樂活動，而擬議室內多用途中心亦已獲荃灣區議會批准。據申請人所言，擬議發展的上蓋面積不超過 55%，並會採用綜合設計，在擬議發展納入公眾休憩用地，包括平台花園。緊急出口／緊急車輛通道將類似現行安排，並會遵從相關政府部門的要求。申請地點也是闢設擬議室內多用途中心的一個理想理點，因為附近公共交通便利。至於景觀、環境和通風方面的關注事宜，政府相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於光線影響方面，申請人會遵照公眾休憩用地的現行設計標準和要求，以避免光線過強。

57. 副主席詢問有關申請人和提意見人在上蓋面積計算上的差異，高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士說，提意見人沒有提供計算上蓋面積的分項數字，但表示上蓋面積是在從申請地點扣除行人流通範圍的基礎上計算的。

[梁宏正先生此時返回席上。]

58. 一個委員請地區規劃專員闡釋擬議行人設施，以及該等設施如何改善該區的人流。梁女士說，擬議平台花園將直接連

接現有的高架行人路，這可為來往港鐵荃灣站和富華中心的行人提供替代路線，不會影響現有的高架行人路。由於運輸署署長指行人天橋與富華中心平台連接的建議將進一步令人流擁擠的情況惡化，因此，建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人研究和修訂行人天橋連接的設計。

[劉文君女士此時離席。]

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。這項許可的有效期至二零一九年一月十六日止，除非在該日期前，所批准的發展已經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) 提交連接現有高架行人路系統的接駁位置的經修訂設計，並予以提供，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交連接現有高架行人路系統的樓梯／斜路的經修訂設計，並予以提供，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供滅火水源及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道安排須符合屋宇署頒布的《建築物消防安全守則》；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括要求改移受影響水管、劃設水務專用範圍，以及銜接現

有水管修復工程「更換及修復水管工程第 4 階段第 1 期－合約編號 13/WSD/10」；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，宜設擬議中央空調系統的鮮風入口的位置，須符合《香港規劃標準與準則》第九章表 3.1 的間隔距離；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，擬議發展須符合《建築物條例》及其附屬規例的法定規定、《2011 年建築物消防安全守則》及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》；在申請地點地下和平台層之間的無障礙通道連接應進一步加以改善；須在現有高架行人路和平台花園之間的連接處提供更寬闊的通道；須為日後闢作會議室和活動室的預留空間及其通道地方提供足夠的人工照明；以及須就機電大樓屋頂、平台花園玻璃天幕、地下一層廁所和花槽之間的走廊及地下一層花槽的形狀，遵照相關的建築設計要求；以及
- (e) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，並確定所收回的護壁(沿高架行人路豎設，並由荃灣市地段第 233 號(即富華中心)的擁有人維修保養)的確切範圍／走線，供他進一步處理。」

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/464 擬在劃為「工業」地帶的荃灣白田壩街 23/39 號及 41 至 47 號荃灣市地段第 313 號餘段(部分)和第 325 號南豐紗廠第四廠、第五廠及第六廠整幢改裝為研究所、設計及發展中心、訓練中心和康體文娛場所，以及經營商店及服務行業和食肆(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/464 號)

61. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的兩間顧問公司。以下委員就此議項申報利益：

| | | |
|-------|---|--------------------|
| 劉興達先生 | } | 現與杜立基公司和奧雅納公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | | |

62. 小組委員會備悉劉先生已離席，並同意林先生沒有參與這宗申請，可留在席上。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬整幢改裝為研究所、設計及發展中心、訓練中心和康體文娛場所，以及經營商店及服務行業和食肆；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 III 及 IV。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，但關注光污染問題和對區內泊車位不足所造成的負面影響。荃灣民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請的擬議計劃不會改變南豐紗廠三間廠房的現有整體總樓面面積和最高建築物高度。有關申請不會影響附近地方的基礎設施，而相關政府部門對有關申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，申請人曾進行交通影響評估，以證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響，區內亦有充足的公眾泊車位容納額外的泊

位需求。運輸署署長對申請地點所提供的擬議泊車設施沒有意見。至於對光污染的關注，申請人回應表示，擬議發展只會裝設一般照明設備，戶外照明則會減至最少。

64. 一名委員提問，由於相關建築物在「工業」地帶內，擬議發展內的食肆會否向公眾開放。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，南豐紗廠會在原址由工業樓宇整幢改裝作混合用途發展，發展項目內的食肆和零售設施會開放予公眾使用。

65. 一名委員對申請人致力保留南豐紗廠的建築特色表示讚賞，並稱應加強保養建築物外牆。該委員詢問可否展示一些舊紡織機器以說明紡織業的歷史，以及毗鄰長豐工業大廈的狀況和該大廈與擬議發展的關係。周先生在回應時表示，委員對保存外牆的關注，可透過施加相關指引性質的條款處理。根據申請人的建議，或會在擬議的時裝及紡織展館和資源中心內展出一些舊紡織機器，為紡織業留下歷史印記。周先生進一步解釋，長豐工業大廈仍會保留為工業樓宇，不屬於這宗申請的一部分。由於長豐工業大廈與南豐紗廠第六廠位於同一地段，申請人須按照現行相關政策，就整幢改裝南豐紗廠第六廠向地政總署提交修訂契約／特別豁免書申請。當局備悉沒有接獲長豐工業大廈業主的負面意見。

66. 一名委員詢問，申請人會否與一些地區組織舉辦課程及活動，鼓勵年輕時裝設計師創業，並預留空間推動創意工業，以響應最新發表的《施政報告》。周先生在回應時表示，申請人獲不同機構、從業員和設計師的支持，他們會擔任培育及培訓課程的合作伙伴。此外，申請人提議把擬議設計工作室的收費訂在可以負擔的水平。

商議部分

67. 主席表示，由於擬議發展不作工業用途，沒涉工業安全問題，食肆及其他設施可開放予公眾使用。當局會施加指引性質的條款，以回應委員對更妥善保存建築物外牆的關注。他要求秘書處擬定該條款的字眼。委員同意。

68. 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二零一九年一月十六日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則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) 提交經修訂的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供車輛通道、行人流通系統、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) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意委員的關注，申請人須更妥善保存擬議發展現有建築物外牆的建築特色；
- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人須就整幢改裝南豐紗廠第四廠、第五廠及第六廠的擬議發展計劃申請特別豁免書和修訂契約，申請人須特別留意：

『《地政總署作業備考編號 1/2010》第 9(b)段，特別豁免書的申請須由相關地段的擁有人(單一業權個案)或所有擁有人(共有業權個案)提交。就荃灣市地段第 313 號餘段而言，倘申請人擬根據上述作業備考申請特別豁免書，申請人須與長豐工業大廈(建於荃灣市地段第 313 號餘段的另一幢工業樓宇)的業主一同就整幢改裝在荃灣市地段第 313 號餘段的現有工業樓宇提交申請。或者，申請人可只就荃灣市地段第 313 號餘段內的南豐紗廠第六廠申請修訂契

約或改變用途豁免書。倘修訂契約或豁免書的申請獲批准，申請人須履行地政總署認為適當的條款和條件，包括繳付地價或費用；以及

倘特別豁免書獲批准，將主要免除政府執行土地契約條款中有關現有建築物用途限制的權利。因此，倘獲批給規劃許可，相關地段擁有人須按文件第 10.1.2(c)及(d)段(倘適用)所述，就有關建議向地政總署提交特別豁免書及修訂契約的申請，以落實整幢改裝的建議。地政總署會在簽立特別豁免書前，完成處理修訂契約(倘批准)的程序。為適當反映規劃許可的意向，該署會考慮在修訂契約／特別豁免書中施加適當的條款和條件。不過，在現階段不保證修訂契約／特別豁免書會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，申請人須履行該署或認為適用於該個案的條款和條件，包括繳付地價及費用」；

- (c) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人須核實南豐紗廠第六廠的地盤面積，並尋求毗鄰的長豐工業大廈同意以新的行人通道取代南豐紗廠第六廠現有車輛通道的建議；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西關於擬議發展地面層消防出口的意見，並須在提交建築圖則階段改良消防出口的設計，以及在提供接達有關建築物(包括天台花園)的無障礙通道方面，須符合《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的要求；
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2，關於擬議發展通道空間／路線的意見，並為擬議玻璃幕牆及中庭設置遮光裝置；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，並探討在中庭種植花木的機會，從而盡量發揮為擬議發展而設的美化環境效果。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/H25/16 擬為劃為「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶、
「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及
「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶的
沙田至中環線(沙中線)會展站(該用地位於香港灣仔
菲林明道及會議道交界)的西面通風塔進行外部設計
(都會規劃小組委員會文件第A/H25/16A號)

70. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

彭偉成先生 — 運輸署代表，而該署署長為港鐵公司非執行董事；以及

劉興達先生 } 現與港鐵公司及奧雅納公司有業務
林光祺先生 } 往來。

71. 小組委員會備悉劉先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意彭先生及林先生可以留席，但應避免參與討論。

[楊偉誠先生此時返回席上。]

72. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間修訂有關建議，並準備進一步資料，以回應部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

73. 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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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。

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/112 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍油塘油塘灣多個海旁／私人地段及毗連政府土地進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途，以及闢設公眾停車場、碼頭(登岸梯級)及行人天橋)，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/112C 號)

74. 秘書報告，申請地點位於油塘。這宗申請由油塘海旁地段擁有人組成的合資企業滿偉發展有限公司提交，該等擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆地產有限公司、太

古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Ltd.及富輝發展有限公司，而奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」、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」、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)則是申請人的五個顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 現時與新鴻基公司、恒基公司、太古公司、會德豐公司、奧雅納公司、劉榮廣伍振民公司、弘達公司及艾奕康公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 現時與新鴻基公司、恒基公司、會德豐公司、奧雅納公司、雅邦公司、弘達公司及艾奕康公司有業務往來；
- 劉文君女士 — 現時與新鴻基公司、弘達公司及艾奕康公司有業務往來；
- 梁宏正先生 — 是一間非政府機構的董事，而該機構接受了恒基公司主席家人的捐獻；
- 陸觀豪先生 — 是香港中文大學(下稱「中文大學」)的校董，而中文大學接受了恒基公司主席家人的捐獻；
- 何培斌教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來，也是中文大學建築學院文物建築保育與設計理學碩士課程主任，而中文大學接受了恒基公司主席家人、會德豐公司及劉榮廣伍振民公司的捐獻；

- 霍偉棟博士 — 是香港大學的顧問，而香港大學接受了恒基公司主席家人的捐獻；以及
- 李律仁先生 — 其妻子的親戚擁有一間位於油塘的工廠。

75. 小組委員會備悉李律仁先生因事未能出席會議，小組委員會也知悉劉興達先生及劉文君女士已離席。

76. 由於林光祺先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他應就此議項暫離會議。梁宏正先生、陸觀豪先生及霍偉棟博士只涉及間接利益，而何培斌教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

[林光祺先生於此時離席。]

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 擬進行綜合發展(包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途，以及闢設公眾停車場、碼頭(登岸梯級)及行人天橋)，並略為放寬地積比率限制(修訂申請編號 A/K15/96 的核准總綱發展藍圖)；
- (i) 核准的申請和這宗申請均為擬進行的綜合發展而提交，申請將地積比率由 4.5 倍略為放寬至 5 倍。所提交的總綱發展藍圖涵蓋整個「綜合發展區」地盤(約 98 954.75 平方米)，包括非由申請人擁有的私人地段(約 14 734.72 平方米，14.89%)及政府土地(10 248.24 平方米，10.36%)；

- (ii) 核准總綱發展藍圖包括 28 幢住宅大樓、四幢酒店大樓及一幢政府、機構或社區大樓，並闢設公眾海濱長廊及兩組登岸梯級。建議就核准總綱發展藍圖作出的主要修訂簡述如下：
- 改變建築形式及樓宇的布局、單位數目及單位面積；
 - 在核准計劃中，位於地盤北部的茶果嶺海水抽水站是建議遷移至一幢位於地盤南部的政府、機構或社區大樓，以便騰出海水抽水站地盤興建一幢酒店大樓。這宗申請將擬建的政府、機構或社區大樓取消，而社會福利設施則納入該地盤的住宅大廈平台。在遷移海水抽水站至油塘灣綜合發展區以外地點後，海水抽水站的土地將發展作酒店用途。在過渡期，建議原址保留海水抽水站，並設後移位置作公眾海濱長廊之用；
 - 根據先前核准申請的一項附帶條件，調整第 7 至 9 座的建築物高度；
 - 在第 2 座前加設一組登岸梯級；
 - 改變建議公眾海濱長廊的外型設計及公眾通道、私家車泊位及電單車車位數目、行車通道、內部道路設計和不同期數的大廈布局；
- (c) 政府部門的意見——部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於海水抽水站，水務署現時未有將其遷移的計劃；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到共 57 份公眾意見書，其中 34 份為支持意見，10 份為反對

意見，其餘 13 份則提供意見。他們的主要意見撮述如下：

支持意見

- 海濱事務委員會水域與陸地連接專責小組一位成員支持這宗申請，但表示必須善用毗鄰地盤的頗為遮蔽水域；
- 一位觀塘區議會議員支持這宗申請，但重點提出以下關注：地盤與油塘地鐵站／附近住宅發展之間的通道、茶果嶺道沿路的交通情況、為海濱長廊提供便捷的通道、避免屏風效應，以及提供足夠的社會福利設施；
- 香港中華煤氣有限公司認為第 16 及 17 座的發展商應妥善執行有關的緩解措施及定量風險評估的建議；
- 28 名個別人士支持這宗申請，理由是有關建議可加速工業區的重建，提供海濱長廊及康樂設施，以及加強附近商業區的活力。一些個別人士表示支持保留海水抽水站，原因是可提供更多通風地方、避免因遷移而引起的交通問題，以及可提供三道供遊艇泊岸使用的登岸梯級；

反對意見

- 四名持異議的地段擁有人指出申請人並未就現時的總綱發展藍圖與他們達成任何共識，並批評未有機制可讓擁有人修訂經城市規劃委員會核准的總綱發展藍圖；
- 創建香港以海濱長廊的設計及可達性、綠化比率的放寬、地面水平／海濱長廊和海灣的擁有權及使用，以及飲食設施是否有戶外座位為理由，反對這宗申請；

提供意見

- 觀塘區議會主席對觀塘區運輸基礎設施的運載量表示關注；
 - 南區區議員及創建香港的始創人提供意見，認為處理登岸梯級以外的水域與陸地接鄰問題，最佳的方法是將海濱欄杆及海濱長廊的分界從海堤後移三呎，以便設置繫船柱／泊船設施；
 - 新香港隧道有限公司認為擬議發展項目應顧及有關發展、東區海底隧道區及其通風大樓之間的接鄰事宜；
 - 附近兩所小學要求提供更多社區設施及額外的行人道設施，並對施工期間的環境滋擾、道路安全事宜及可能的空氣和視覺影響表示關注；
 - 個別人士認為有更多住宅單位可吸引年輕夫婦遷入該區及創造更多商機；酒店的供應不應減少；不應將海水抽水站遷移以免影響道路交通；以及有需要改善運輸基礎設施；
- (e) 觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對意見；
- (f) 申請人於二零一四年二月十二日向海濱事務委員會簡介現有計劃。這個方案的修訂建築物高度概況得到普遍支持。一些海濱事務委員會成員認為海濱長廊的現有環境狀況可能不會有利於加強海濱的活力，並認為應採用一個較為具創意的設計，而綠化比率可能需要稍為放寬；以及
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對，現簡述如下：

現有計劃的改變

- (i) 現有計劃沿用與核准計劃相同的主要發展參數及主要設計特色。至於現時方案的改變和所涉及的主要技術事宜，則在訂定適當規劃許可附帶條件的情況下，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

在海水抽水站地盤的發展計劃

- (ii) 申請人建議在原址保留海水抽水站直至物色到合適的重置地點，水務署要求申請人須負責將海水抽水站重置至另一合適地點，並自資拆卸現有的海水抽水站及興建新的海水抽水站。然而，申請人表示難以負上這些責任，因為缺乏政府土地儲備的資料及有關遷移計劃的詳情。不過，水務署接受申請人的建議，在遷移海水抽水站之前闢設 15 米闊的後移位置，作為提供綿延海濱長廊之用；

管理及維修保養責任

- (iii) 申請人確認會興建公眾海濱長廊、為海濱長廊闢設地庫公眾停車場、六條公眾通道及三組登岸梯級，以及肩負其管理及維修保養責任，直至該等設施交還政府為止；

分期發展

- (iv) 擬議分期發展符合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』（城規會規劃指引編號 17），即發展計劃的早期階段發展不會取去其他期數的發展潛力，而擬議發展的綜合發展模式不會受到削弱；

公眾的意見

- (v) 對於有關地段擁有人未有共識的關注，申請人已向其他相關擁有人發出通知，故符合城市規劃委員會規劃指引「按照第 12A 條及第 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」（城規會規劃指引編號 31A）；
- (vi) 對於沒有機制可讓持異議的地段擁有人修訂經城市規劃委員會核准的總綱發展藍圖，以及他們對其地段的設計所持不同的意見，則地段擁有人若認為有需要，他們可以就其地段提交新申請，以修訂有關的發展計劃；
- (vii) 就設置繫船柱及小型遊艇和水上活動工具的公眾儲存處的意見，可以在詳細設計階段考慮將這些特色／用途包括在海濱長廊內。至於放寬海濱長廊的綠化比率，則已由核准規劃大綱所訂的 85% 放寬至核准計劃所載的約 60%。而通知未來住戶海濱長廊的狀況這個要求，已轉告申請人；以及
- (viii) 其他有關交通影響及運輸基礎設施、環境影響、保留海水抽水站、提供社區設施和建議從海堤後移等公眾意見，相關部門的意見和上述規劃評估也適用。

78. 主席稱這宗申請的內容與另一宗較早時在同一會議討論的荃灣規劃申請(A/TW/452 號)相似。兩宗申請的「綜合發展區」用地均屬共有業權，但這宗申請的申請人擁有該用地大部分私人土地。申請人在二零一三年連同總綱發展藍圖提交這宗申請並獲小組委員會批准，而考慮之前的核准申請，其中一個主要原則是總樓面面積的分配須根據地積比率 5 倍進行，而興建綿延海濱長廊的土地面積則根據每一地段的面積按比例分配。就這宗申請來說，委員應考慮現時的總綱發展藍圖的設計是否全面及可予接受，以及建議的改變會否影響持異議擁有人的地段的發展潛力。

79. 有關海水抽水站的遷移，主席詢問為何水務署要求申請人負責重置海水抽水站至另一合適地點，包括自資拆卸現有的大樓及興建新的海水抽水站。九龍規劃專員葉子季先生說，水務署認為如海水抽水站受「綜合發展區」地帶的發展所影響，則申請人須負責遷移海水抽水站。然而，申請人表示其較早時提交將海水抽水站遷移至「綜合發展區」內另一地點的建議證實並不可行，而亦找不到在油塘「綜合發展區」地帶以外的可供使用地盤作遷移海水抽水站之用。相關的政府部門包括水務署和地政總署，對申請人的建議均沒有意見。在遷移海水抽水站之前，申請人建議在海水抽水站地盤開闢一條 15 米闊的海濱長廊，作為過渡措施，而他會在須交還用地予政府之前負責興建、維修保養及管理海水抽水站前面一段海濱長廊，直至在政府提出要求時把其交還政府為止。主席補充說，海水抽水站位於政府土地，將來如海水抽水站遷移，該地盤可能成為一幅可供出售的土地。

80. 副主席及一名委員詢問，海水抽水站遷移計劃未能確定，會否對「綜合發展區」地帶及海濱長廊的發展有負面影響。葉子季先生回應說，申請人為整個「綜合發展區」地盤提供了一個分期發展計劃，而申請人亦為其所擁有的地段提供一個更詳細的實施計劃，但非申請人所擁有的地段的發展計劃，包括海水抽水站地盤的酒店發展，則會由各別的土地擁有人決定。一些持異議的地段擁有人有意或有計劃重新發展其地段，這一點亦已備悉。至於海濱長廊，葉子季先生解釋說，申請人會根據建議的分期發展計劃興建其地段內的海濱長廊部分，預計會在二零二零至二零二一年左右完成。此外，申請人已同意縱使在海水抽水站遷移之前，亦會為其海濱長廊部分進行施工。

商議部分

81. 一名委員支持這宗申請，因為「綜合發展區」用地內的大部分私人土地均由申請人擁有。因應另一名委員的提問，會議確認這宗申請就總綱發展藍圖建議作出修訂，主要因為須原址保留而非遷移海水抽水站和更改住宅單位的數目。建議計劃的平均單位面積由 76.2 平方米減少至 60.81 平方米，單位的數目遂增加 1 325 個，這可提供更多中、小型單位。單位的數

目增加主要集中於申請人擁有的地段，但持異議的地段擁有人可就其地段的單位面積提出修訂建議，但須獲城規會批准。

82. 主席詢問在「綜合發展區」用地內是否有任何工業活動引致工業／住宅接鄰的問題。申請人解釋只有兩個仍在「綜合發展區」用地內、位於第 2 及第 8 座地盤的沙倉，而其相關活動極少。為解決工業／住宅接鄰的問題，申請人已進行一項環境評估，並為第 1、7 及 9 座提議一些消減噪音措施，例如提供由沙倉後移 25 米的部分，並將不易受噪音影響的房間設在面對工業用地的建築物正面部分。此外，還建議施加一項規劃許可附帶條件，藉落實適當的緩解措施確保不會因交通噪音和工業／住宅接鄰的問題而造成無法克服的影響。

83. 在回應主席關於遷移政府、機構或社區設施的問題時，申請人解釋，核准計劃中擬建的獨立政府、機構或社區大樓將會取消，而該政府、機構或社區設施將會遷移並納入兩幢住宅大樓(第 2 及第 7 座)的平台層。相關政府部門包括社會福利署和教育局均支持申請人的建議。

84. 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二零一九年一月十六日止。除非在該日期前，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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文所載的規劃許可附帶條件(b)、(d)至(f)及(h)至(p)項，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 任何樓面空間如建造為或擬用作申請人的用地內的公眾海濱長廊的公眾停車場，以及政府、機構或社區設施，均須計入其用地的總樓面面積；
- (c) 如申請人所建議，海濱長廊會由申請人負責興建、管理及維修保養，並會每日 24 小時開放供公眾享用，直至在政府提出要求時把其交還政府為止；

- (d) 設計並提供公眾海濱長廊(包括其公眾行人通道及臨時通道)，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，設計並進行茶果嶺道與高輝道交界處的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，設計並提供登岸梯級，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，登岸梯級會由申請人負責興建、管理及維修保養，並在合理時間內開放予公眾使用，直至在政府提出要求時把其交還政府為止，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在第一期發展計劃中，於申請人的地段內設計並提供通往海濱的行人通道、連接港鐵油塘站與擬議發展項目的行人天橋，以及海濱長廊的公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 管理及維修保養連接港鐵油塘站與擬議發展項目的兩條行人天橋，包括附連的升降機及樓梯，直至在政府提出要求時把其交還政府為止；
- (j) 為擬議發展項目設計並提供車輛通道、泊車／上落客貨設施和轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 提交並落實有關發展用地的經修訂園境設計總圖(包括綠化覆蓋圖和保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 為擬議發展項目設計並落實緩解交通噪音和工業與住宅用途地帶接鄰問題的措施，並付上進一步的輔助評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (m) 因應油塘海旁地段第 2 至 4 號的工業用途，為綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍設計並落實緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 如申請人所建議，為現有茶果嶺海水抽水站設計並提供後移位置作為闢設綿延海濱長廊之用，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。海濱長廊由申請人負責興建、管理及維修保養，並會每日 24 小時開放供公眾享用，直至在政府提出要求時把其交還政府為止；
- (o) 設計及闢設綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (p) 設計及闢設幼稚園設施，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (q) 為支撐擬議發展項目的海堤設計及落實鞏固和修復工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (r) 設計並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；
- (s) 提交並落實經修訂的分期計劃及實施計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 按照《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件，須經城市規劃委員會主席核證並存放於土地註冊處。申請人必須盡快把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，以供存放於土地註冊處；

- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議發展項目為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及為獲得額外地積比率及／或總樓面面積寬免而提出的建議，均會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。倘建築事務監督不接納建築設計元素／不批給總樓面面積寬免，而現有計劃需要作出重大的修改，申請人可能須向城市規劃委員會重新提交規劃申請；
- (c) 向九龍東區地政專員申請換地／契約修訂，但當局不保證有關申請會獲得批准。倘地政總署以業主身分全權酌情批准有關申請，則申請人必須遵守該署可能附加的條款和條件，包括繳付土地補價。此外，申請人須留意九龍東區地政專員的意見，即有需要釐清油塘海旁地段第 6 至 8 號、38 號和 41 至 44 號的擬議發展項目，是否需要根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)刊憲；
- (d) 倘在批地階段發現地盤面積與申請書所述的面積不同，申請地點的總樓面面積將會按照 5 倍的地積比率上限作出相應調整；
- (e) 就擬議酒店的發牌規定諮詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (f) 有關緊急車輛通道的安排，必須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；
- (g) 留意路政署總工程師／九龍就相關事項提供的意見，包括橫跨茶果嶺道的兩條行人天橋的建造／維修保養／管理、設計，以及就行人天橋徵詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的意見；
- (h) 留意文件第 10.1.14 段及附錄 V 所載水務署總工程師／發展(2)的意見；

- (i) 就擬闢設兩條連接申請地點與港鐵油塘站的行人天橋事宜與港鐵公司聯絡；
- (j) 在設計及施工階段，與鄰近煤氣輸送管道的發展項目的倡議人／顧問聯絡，商討有關安全規定；以及
- (k) 遵照《海港規劃原則及指引》，並在適當時候再次就擬議發展計劃諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組。」

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的詢問。他於此時離席。]

[梁宏正先生於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/713 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街101號經營酒店
(整幢改裝現有建築物)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/713號)

86. 新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司康柏斯專業顧問有限公司，是申請人的顧問公司。劉興達先生、林光祺先生及劉文君女士目前與新鴻基公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生、林先生及劉女士已離席。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙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) 擬經營酒店(整幢改裝現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員支持這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲三份公眾意見書，其中兩份分別由觀塘中分區委員會主席莊任明先生及一名個別人士提交，均表示支持這宗申請。前者沒有提供任何支持理由，而後者則指擬議酒店可以紓緩區內對酒店服務的需求，而基礎設施容量亦足以應付擬議酒店所新增的交通量。另外一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由是擬議酒店所新增的交通量會令觀塘商貿區的交通擠塞情況惡化；而由於擬議酒店不設旅遊巴士泊車或停車處，因此任何上落客貨活動均會對本已擠塞的路面造成直接影響。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議酒店符合涉及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的城市規劃委員會規劃指引(「城規會規劃指引編號 22D」)，即與周邊地區的土地用途互相協調。擬議酒店有助改善現有的市區環境，並可加快逐步淘汰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途，以及符合「起動九龍東」計劃。關於闢設旅遊巴士停車處及觀塘商貿區整體交通擠塞問題的公眾意見，上述的規劃評估亦適用，而運輸署署長對這宗申請不表反對。

88. 副主席問及為何較諸申請編號 A/K14/678 的核准發展計劃，現行發展計劃的整體總樓面面積會有所減少。蘇女士回應表示，申請人擬增加約 110 平方米不可扣減的總樓面面積，從而把最高地積比率增至 12 倍；而可扣減的總樓面面積則擬減少約 116 平方米。因此，整體總樓面面積只略為減少約 6 平方米。主席補充說，可扣減的總樓面面積減少，可能因為現行發展計劃的支援設施出現變動所致。

商議部分

89. 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二零一九年一月十六日止。除非在該日期前，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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨位、停車處、車輛通道及內部車路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城規會的要求；以及
- (e) 落實上述規劃許可附帶條件(d)項所述排污影響評估內所確定的地區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 向地政總署九龍東地政專員申請修訂契約或特別豁免書，以落實有關改裝建議；
- (c) 留意環保署署長的意見，酒店發展一般須提供中央空調系統，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，以免令日後的佔用人遭到不能接受的環境滋擾／影響，由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (e) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議，解答委員的提問。蘇女士此時離席。]

議程項目 14

其他事項

91. 餘無別事，會議於上午十一時四十三分結束。