

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年二月十日上午九時舉行的

第 460 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

何培斌教授

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**

鄧淑明博士

邱麗萍女士

梁宏正先生

李律仁先生

劉文君女士

陳曼琪女士

**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

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年一月二十日第 459 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」)二零一二年一月二十日第 459 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. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國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/K2/203 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
油麻地佐敦道 37C 及 37D 號三樓至五樓  
經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/203 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助實物投影機，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下各點：

- (a) 申請的背景，特別指出有關處所涉及一宗先前申請（編號 A/K2/186），該宗申請要求進行「商店及服務」用途（零售商店），並於二零零九年二月二十七日獲城規會批准；
- (b) 擬議食肆；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期並無接獲公眾提出的意見，油尖旺民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議「食肆」與四周的土地用途（性質主要為商業／住宅混合用途，而低層用作商店及酒樓餐廳等商業用途）並非不相協調。由於有關處所所在的樓宇會改建作非住宅用途，因此不會出現對同一樓宇的居民造成滋擾的問題。鑑於有關建議規模細小，預計擬議「食肆」用途不會對附近地區的交通及環境造成負面影響。

4. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

5. 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二零一六年二月十日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目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。有關許可並須附加下列條件：

- 設置滅火消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

6. 小組委員會也同意告知申請人須留意九龍西區地政專員的意見，即申請人須向九龍西區地政處申請，以牌照或修訂書

撤銷相關的厭惡性行業限制。倘申請獲得批准，申請人須遵行政府認為適合的條款及條件，包括繳付行政費用及將評定的地價。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/204            擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
油麻地新填地街 197 至 197A 號  
(九龍內地段第 8440 號及第 10129 號)  
經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/204 號)

---

##### 簡介和提問部分

7.        高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及一宗要求進行「辦公室」用途的先前申請(編號 A/K2/193)。城規會經覆核後於二零一一年六月十日在附加規劃許可附帶條件的情況下批准該宗申請。自二零零零年以來，油麻地有 17 宗要求在「住宅(甲類)」地帶進行「酒店」用途的申請，當中 14 宗獲小組委員會批准，三宗則則被拒絕；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲一份公眾意見。提意見人認為把申請地點發展作休憩用地較為適合。油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。該區的主要土地用途是住宅用途，低層用作商店及食肆，附近現時亦有酒店發展和獲核准作酒店／賓館發展的規劃申請。因此，擬議酒店與四周的土地用途並非不相協調。鑑於擬議發展規模細小，預計擬議酒店不會對附近一帶的特色造成嚴重的負面影響。擬議發展的整體建築物高度為主水平基準上 56.59 米，與緊鄰地區的建築物(建築物高度介乎主水平基準上 23.6 米至主水平基準上 80.2 米)並非不相協調，也沒有超出分區計劃大綱圖為「住宅(甲類)」地帶所訂的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)。由於擬議發展規模細小及只提供 45 間客房，因此預計擬議酒店不會對附近地區造成重大的負面影響。至於有公眾意見建議在申請地點發展休憩用地，應留意的是，申請地點屬私人擁有，並在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。油麻地區 16.1 公頃的已規劃休憩用地足以符合《香港規劃標準與準則》的規定，而附近現有的鄰舍休憩用地可供區內居民使用。

8. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

9. 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二零一六年二月十日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實上文附帶條件(c)項的排污影響評估中所確定的區內排污改善／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；

10. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 有關酒店寬免安排的申請，包括根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條豁免把支援設施計入總樓面面積，會在正式提交建築圖則後獲得考慮，但必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40 所訂的準則；以及
  - (ii) 申請人準備正式提交建築圖則時，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》APP-151 及 APP-152 的規定。
- (c) 留意消防處處長的意見，即有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早預備及提交排污影響評估；以及
- (e) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見，即：
  - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；
  - (ii) 獲發牌照的範圍必須相連；
  - (iii) 須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定提供消防裝置；以及
  - (iv) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，其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。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/539 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角德昌街 82 至 100 號及  
豉油街 2 至 4 號(多個九龍海旁地段)經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/539 號)

---

11. 秘書報告，奧雅納工程顧問有限公司是申請人的顧問。黃仕進教授現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於黃教授並非直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及一宗先前申請（編號 A/K3/537），擬建一幢樓高 23 層合共 333 間客房的酒店。該宗申請於二零一一年三月四日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件下批准。這宗申請的擬議發展與先前核准計劃的發展項目相若，但客房數目有所減少，而擬議建築物高度和上蓋面積則有所增加。擬議客房的單位面積和交通設施亦有所改變。由於這宗申請的擬議修訂涉及把建築物高度和非住用上蓋面積分別增加逾 20% 和逾 10%，而有關修訂並不屬於城市規劃委員會規劃指引編號 36A 所述的 A 類或 B 類修訂，因此須提交規劃申請；
- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——當局並無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，當局接獲一份由甘芳大廈業主立案法團提交的公眾意見書。提意見人隨附兩份由甘芳大廈個別業主就反對申請所提交的公眾意見書，並表示有關意見獲一名油尖旺區議員支持。反對申請的理由主要是擬議發展可能對空氣污染、景觀、通風和風水造成負面影響，以及須在批准申請前對受影響業主作出足夠賠償。油尖旺民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店與四周的土地用途（主要是混合商業／住宅性質）並非不相協調。附近現時有酒店發展及已核准作酒店／賓館發展的規劃申請。申請地點涉及一宗擬建 23 層酒店發展的先前申請（編號 A/K3/537）。與已核准計劃比較，現有計劃的客房數目由 333 間減至 264 間，而擬議建築物高度則增至主水平基準上 93.11 米，但維持於 23 層（包括一層地庫）。增加建築物高度主要是由於採用 3.5 米的較高樓底高度，而非先前的 3.1 米。此外，主水平基準上 93.11 米的擬議建築物高度並

無超出有關「住宅(甲類)」地帶(面積達 400 平方米或以上的用地)所訂定的最高建築物高度(主水平基準上 100 米),並且與四周的建築物(建築物高度為主水平基準上 18.4 米至 85 米)並非不相協調。62.5%的較大上蓋面積只適用於四樓,主要是由於在平台興建用以美化環境的有蓋平台花園。酒店大樓四樓以上的上蓋面積僅由 48.25%增至 50.1%。有關運輸署署長表示申請人須進行多項道路改善工程以減少擬議發展可能造成的交通影響,建議附加一項要求提交和落實道路改善工程的規劃許可附帶條件。至於公眾表示擬議發展可能對空氣污染、景觀和通風造成影響,須備悉環境保護署署長和總城市規劃師/城市設計及園境並無就此提出負面意見。此外,擬議發展的建議高度(主水平基準上 93.11 米)並非過高,而且符合分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。

13. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

14. 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二零一六年二月十日止。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) 在擬議發展營運前提交經修訂的交通影響評估,並落實交通影響評估中所確定的措施,而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求;
- (b) 提交排污影響評估,而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求;
- (c) 就上述(b)項規劃許可附帶條件而言,落實排污影響評估所確定的地區排污改善/排污駁引設施工程,而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;

- (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；以及
- (e) 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。

15. 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，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素和總樓面面積寬免批給許可，而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) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即地段擁有人應查核擬議發展有否違反任何契約條件，例如擬議咖啡室可能違反契約中的非厭惡性行業條款。倡議人如向地政總署提出有關履行契約條件的申請，將由地政總署以業主身分酌情考慮。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即鑑於落實所需排污工程的時間，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有公共道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施、停車限制及交通流向等，以應付不斷轉變的交通情況及需要；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
  - (i) 該署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出

的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40(PNAP 111)所訂的準則，以及相關政府部門均無異議；以及

- (ii) 至於有關優質和可持續建築環境的規定及建築物間距，申請人須分別參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 和 APP-152 的準則。
- (f) 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負責執行的《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應考慮把建築物後移，以便於地面水平加強綠化。所有栽種植物的花槽必須有足夠的泥土深度和份量。申請人須善用綠化機會，並考慮在天台泳池、19 樓露台和四樓平台進行綠化；以及
- (h) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見：
  - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議酒店的佔用許可證的副本；
  - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相連；
  - (iii) 申請人須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定為酒店提供消防裝置；以及
  - (iv) 民政事務總署接獲申請人根據《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／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/371 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌打磚坪街 57 至 61 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/371A 號)

---

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士告知委員，文件第 9.1.10 段所提及的日子「二零一二年一月六日」應改為「二零一二年一月十日」。

### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請的背景，特別指出在葵涌的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有 11 宗涉及八項酒店發展的同類申請。在八項酒店發展中，六項獲城規會批准，而兩項則因擬議發展規模過大而被拒絕；
- (b) 擬把現時樓高八層的工業大廈整幢改建為酒店；
- (c) 政府部門的意見——當局並無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，當局接獲兩份公眾意見書。位於申請地點西南面的住宅發展名德大廈的業主立案法團主席支持擬議酒店發展。一名個別

人士表示，城市規劃有助改善整體城市環境、重整社會網絡、促進旅遊業、提高就業率和提升香港形象，藉以增加經濟收益。葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 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)，並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，即發展項目與附近發展並非不相協調。儘管申請地點位於工業區內，但區內大廈在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內用作與工業有關的寫字樓、公司及貨倉，而地面樓層則作商業用途，例如飯堂、地產代理公司和五金店等。申請地點附近亦有住宅發展和酒店發展。擬議酒店發展有助改善現有都市環境。擬議發展位於現有工業區的中央位置，待整幢改作酒店用途後，將對逐步取締「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工業用途起推動作用。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。為確保擬議發展不會導致現有建築物的密度和實際體積增加，建議附加一項規劃許可附帶條件，訂明擬議酒店的最大總樓面面積必須包括支援設施的面積。

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士在回應主席的提問時表示，擬議天井是建築物的新添元素，現有建築物並無有關設計。

19. 洪鳳玲女士在回應主席的進一步提問時表示，將在提交建築圖則階段檢視酒店房間內部設計的細則。

### 商議部分

20. 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二零一六年二月十日止。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 14 434 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，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

21. 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，並不表示擬議酒店發展的非住用地積比率建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如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，而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) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，即關於申請特別豁免以改裝整幢現有工業大廈，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。申請人亦須提供資料，證明現有大廈的樓齡不少於 15 年。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，包括繳付地價和行政費用等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人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；

- (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《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (e) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即由於建築事務監督原先是批准有關建築物作非住用用途，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。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。民政事務總署接獲申請人根據《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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/117

擬在劃為「工業」地帶的  
青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)  
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/117 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)的附屬公司及太古地產有限公司(下稱「太古」)提交。方和先生和何培斌教授現與和黃有業務往來，而陳旭明先生則現與太古有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉方先生仍未到席。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意何教授和陳先生可留在會議席上。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月十九日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應政府部門的意見和所關注的事宜。

24. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[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。她此時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生及城市規劃師／荃灣及西九龍梁懿德女士此時獲邀出席會議。]

## 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/430            擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
荃灣西鐵荃灣西站地盤 TW6  
進行綜合住宅發展及  
關設公共體育中心(修訂核准計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/430 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由當時的九廣鐵路公司(即現時的香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」))提交。杜錦標先生是運輸署署長(港鐵公司非執行董事)的助理，已就此議項申報利益。小組委員會同意杜錦標先生應在討論及決定這宗申請期間暫時離席。

[杜錦標先生此時暫時離席。]

26. 秘書進一步報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)是申請人的顧問。黃仕進教授目前與奧雅納有業務往來，已就此議項申報利益。由於黃仕進教授並無直接參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添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，特別指出申請地點涉及一宗先前的規劃申請(申請編號 A/TW/284)。該宗申請要求進行綜合住宅發展，並在發展項目上蓋興建公眾室內康樂中心，於二零零零年三月三十一日在附加規劃許可附帶條件的情況下獲批准。該項規劃許可的有效期曾兩度獲准延長，直至二零零九年二月十七日止。建築事務監督其後於二零零九年一月二十九日批准一套根據核准計劃而擬備的建築圖則，代表擬議發展已開展。
- (b) 為符合政府於二零一一年公布的「可持續建築設計指引」及增加中小型住宅單位數目，申請人現申請修訂申請編號 A/TW/284 已批准的總綱發展藍圖。有關修訂包括降低平台高度(由主水平基準上 23.5 米降至主水平基準上 17.8 米)及建築物高度(第 1 座大樓由主水平基準上 184.5 米降至主水平基準上 179.5 米；第 2 座大樓由主水平基準上 178.5 米降至主水平基準上 169.5 米)、擴闊通風廊／建築物間距(由 15 米擴闊至 20 米)、增加單位數目(由 752 個增至 894 個)及減少單位的平均面積(由 85.4 平方米減至 70.5 平方米)、減少住用總樓面面積(由 64 217 平方米減至 63 060 平方米)及地積比率(由 4.628 倍減至 4.545 倍)、擴充擬議公共體育中心(座位數目由 600 個增至 1 600 個)、增闢私人休憩用地、增設私人康樂設施(會所)、更改泊車位及上落客貨處，以及以設有交通燈的路面過路設施取代行人天橋連接點；

- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期，當局接獲六份公眾意見。提意見人包括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(下稱「海濱事務委員會專責小組」)的一名委員、創建香港、香港中華煤氣有限公司及三名個別人士。一名個別提意見人表示無法容忍荃灣的發展密度，因為楊屋道有新落成的住宅發展、西鐵荃灣西站地盤 TW7 的發展現正施工，而且又擬在西鐵荃灣西站上蓋地盤 TW5 進行發展。城規會應為荃灣舊市區保留唯一的通風帶或景觀。另一名個別提意見人認為有關發展內的擬議車輛通道及區內街道會影響荃灣海濱公園及荃灣公園的空氣質素。私人住宅發展應與擬議公共體育中心共用公共通道。海濱事務委員會專責小組及創建香港促請有關方面為海濱與住宅發展之間，以及為公園、海濱長廊與擬議公共體育中心之間建設興旺的接鄰區域。他們也要求一個廣闊的行人入口由住宅物業通往海濱長廊。又對緊急車輛通道、停車場斜道及由住宅物業通往海濱長廊的行人入口的設計，以及擬議公共體育中心的功能及設計表示關注。此外，體育館小食亭及餐飲設施應位於地面層，並面向公園/海濱長廊，並應設有戶外座位設施。香港中華煤氣有限公司認為應避免在申請地點東隅近永順街現時煤氣管所處位置之上或附近興建上蓋構築物／建築物。其餘個別提意見人同意這宗申請，並建議在擬議公共體育中心闢設數個羽毛球場及一個公共圖書館；以及
- (e) 荃灣民政事務專員表示，荃灣區議會曾於二零一二年二月六日的特別會議上討論這宗申請。荃灣區議會同意地盤 TW6 的概括發展方向，並欣悉政府已確認落實興建一個設有 1 600 個座位的公共體育中心(原本獲核准的計劃(編號 A/TW/284)內的體育中心只有 600 個座位)，以舉行國際體育比賽。荃

灣區議會也歡迎興建更多中小型單位，以配合中產人士的需要，此舉亦符合現行的房屋政策。此外，荃灣區議會明白來往地盤 TW6 與地盤 TW7 的行人流量不足以支持興建行天橋，但希望政政會繼續研究及預留用地以闢設有關的基建設施，以及日後如有需要，會興建行天橋；

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮述如下：

#### 優化獲核准的計劃

- 為符合「可持續建築設計指引」、增加中小型住宅單位數目以回應社會不斷提出的訴求，建議全面檢討最近獲核准的計劃(編號 A/TW/284)，並採取優化措施，主要包括降低整體發展高度、平台體積及高度，以改善空氣流通及視覺通透度、擴闊通風廊／觀景廊及建築物間距、增加綠化覆蓋率及興建更高水平的公共體育中心；

#### 發展密度

- 為解決公眾所關注的問題及為配合因「可持續建築設計指引」而作出的改動，住用地積比率已由 4.628 倍減至 4.545 倍。整體地積比率已由 5.334 倍微升至 5.41 倍，主要是因為擴充擬議公共體育中心所致。雖然擬議公共體育中心的體積已因回應康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的最新要求而有所增加，但根據申請人進行的視覺影響評估，附近廣闊的休憩用地可有效地對頗為密不透風的擬議公共體育中心發揮平衡作用；

#### 建築物高度

- 經修訂的計劃已把高樓由主水平基準上 184.5 米降至主水平基準上 179.5 米。在受地盤限制的情況下，如要達至合理的發展密度，主水平基準上

169.5 米至主水平基準上 179.5 米的擬議建築物高度較先前獲核准的計劃更優勝；

#### 平台覆蓋範圍及高度

- 經修訂的計劃透過降低平台高度(-5.7 米)改善了平台的設計。在住宅發展的平台層進行垂直綠化會減少平台層的視覺影響。把公共體育中心從所有車輛幹道後移，加上毗鄰現有的荃灣公園，可有效地對頗為密不透風的公共體育中心發揮平衡作用；

#### 建築物間距

- 建築物間距已由 15 米擴闊至 20 米。根據申請人進行的空氣流通評估，與先前獲核准的計劃相比，目前的計劃已證明令緊鄰範圍的通風表現有所改善；

#### 技術評估

- 有關的技術評估證明擬議綜合住宅及商業發展不會對環境、通風、景觀及交通造成負面影響。所有獲諮詢的部門，包括運輸署、土木工程拓展署、環保署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。至於有關的噪音影響評估，從環境的角度而言，環保署並不反對擬議計劃，但須附加規劃許可附帶條件；

#### 取代行人天橋連接點

- 申請人表示，橫跨永順街的行人天橋已刪除，原因是預計行人天橋的使用率偏低，以及擴展擬議公共體育中心的主要場地導致空間不足。建議按運輸署署長的意見附加規劃許可附帶條件，規定須設計和落實設有交通燈的擬議路面行人過路設施及落實有關設施的時間表；

#### 公眾關注

- 荃灣區議會對刪除地盤 TW6 及 TW7 之間的擬議行人天橋表示關注。為此，運輸署同意要求地政總署在地盤 TW6 的契約加入適當的條款，以便在申請地點預留用地，闢設連接 TW6 及 TW7 的行人天橋。政府會撥款興建及負責管理和維修該行人天橋。為配合日後在地盤 TW6 內興建有關的行人天橋，建議附加規劃許可附帶條件，以確保地盤 TW6 內會預留有關於行人天橋的连接點；
- 有關車輛通道的意見方面，所有擬議區內道路均位於地盤 TW6 的界線範圍內，並沒有侵佔荃灣海濱公園和荃灣公園的範圍。運輸署對擬議發展的通道安排沒有意見；
- 有關海濱及住宅發展之間，以及公園／海濱長廊及體育中心接鄰的意見，申請人已作出回應，表示有關海濱及擬議住宅發展之間的接鄰問題會在詳細設計階段審慎考慮。此外，已建議附加指引性質的條款，規定「在擬議發展的招標文件註明擬議發展的設計應與鄰近的海濱長廊融合」；
- 有關公眾意見建議在擬議體育中心闢設羽毛球場及公共圖書館方面，康文署表示擬議公共體育中心的初步設計已建議闢設四個羽毛球場。康文署已根據《香港規劃標準與準則》在荃灣區提供足夠的公共圖書館服務。

28. 根據繪圖 A-10 所載的園境設計總圖，一名委員詢問多用途的露天草坪是否屬於公眾休憩用地。高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生回答說，該露天草坪是住宅發展一部分，並非公眾休憩用地。同一名委員詢問海濱長廊及有關的發展用地的地盤水平不一，如何把申請地點連接至海濱長廊。此外，有關發展與公共體育中心的關係並未明確顯示。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，對於有關發展與海濱長廊融合的問題，公眾亦表示關注。根據文件第 12.19 段，他解釋已建議附加指引性質的條款，要求申請人在招標文件註明日後發展的設計須與附近的海濱長廊融為一體。陳先生在回應主席的提問時說，現階段沒有這方面的詳細設計資料。

## 商議部分

29. 一名委員認為這宗申請較先前的申請有所改善，因此可予以批准。

30. 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，根據《城市規劃條例》第 4A 條及第 16 條批准有關總綱發展藍圖及這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年二月十日止。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) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以納入以下(b)至(k)項所述的規劃許可附帶條件，並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點預留土地以發展公共體育中心，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；
- (c) 設計和闢設申請地點的公共體育中心，而有關設計和設施必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估，以及闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關評估及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，設計及落實橫跨永順街設有交通燈的路面行人過路設施，包括提供該設施的發展時間表，有關費用須由申請人自行承擔，而有關設計及落實情況必須符合路政署署長、運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 在申請地點闢設連接點，以便日後興建行人天橋連接申請地點與地盤 TW7，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計及闢設新雨水和污水系統以接駁至現有設施，而有關設計和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 設計及闢設緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實經修訂的園境設計總圖及保護樹木建議，而有關圖則、建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交並落實經修訂的發展計劃，註明綜合發展的發展時間表和階段，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (k) 提交經修訂的噪音影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《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會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應在切實可行的情況下盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便有關圖則能盡快存放於土地註冊處；
- (b) 就於申請地點設計和落實公共體育中心的事宜，聯絡康樂及文化事務署署長和建築署署長；
- (c) 就擬議發展向屋宇署署長查詢履行《建築物條例》的事宜，以及這宗申請獲得批准，並不表示擬議發展為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的

建築設計元素建議，或有關發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的許可。倘建築事務監督不批准建築設計元素及總樓面面積的寬免，以致目前的計劃須大幅修訂，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；

- (d) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，即須重新提交換地申請；
- (e) 留意環境保護署署長有關交通噪音影響評估的意見；
- (f) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長有關擬議發展的接鄰及噪音影響問題的意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在申請地點提供的緊急車輛通道應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所發出的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部內訂定的標準；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)有關擬議發展對現有水管造成的影響的意見；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界南有關擬議發展在排水及排污方面的影響的意見；
- (j) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 有關公共體育中心的規劃及設計的意見；以及
- (k) 在擬議發展的招標文件中註明擬議發展的設計應與鄰近的海濱長廊互相融合。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生及城市規劃師／荃灣及西九龍梁懿德女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

[杜錦標先生此時返回會議席上。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/69

把劃為「其他指定用途」  
註明「混合用途」地帶的  
銅鑼灣道 33 至 39 號及信德街 19 至 21 號  
的建築物高度限制由主水平基準上 100 米  
放寬至主水平基準上 108.65 米，  
以作綜合用途發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/69 號)

---

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年二月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應政府部門的意見及關注的問題。

33. 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。小組委員會亦同意，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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/249

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的香港仔  
香港仔大道 234 號富嘉工業大廈地下  
一號工場及毗連的天井經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/249 號)

---

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有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，當局接獲一份由一名區議員提交的公眾意見。提意見人對於擬議的商店或陳列室用途，或如申請處所用作食肆或酒吧所造成的環境影響(就噪音及空氣質素而言)、眩光和治安問題表示關注。南區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。申請處所的擬議「商店及服務行業」用途大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建或改建逐步淘汰現有的工業用途。申請處所位於現有工業大廈地下，於香港仔大道設有與工業部分分隔的直接通道。擬議用途佔用的總面積約為 416.978 平方米(包括 19.172 平方米的天井)，沒有超出消防處處長就地面一層所訂明的最大准許合計商用樓面面積(即 460 平方米)。擬議用途與附近主要是附有商業用途的住宅發展互相協調。由於擬議用途的規模細小，因此在消防安全、交通及環境方面造成負面影響的機會不大。關於擬議的「商店及服務行業」用途可能造成環境影響的公眾意見，環境保護署署長表示，夜間噪音及廢氣排放滋擾會受到《噪音管制條例》及《空氣污染管制條例》的法定規管，而申請人亦須就其擬議商店／服務行業的運作遵從所有相關污染管制條例的規定。此外，這宗申請並不涉及食肆用途。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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二零一四年二月十日止。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) 在擬議用途運作前提供走火通道和消防裝置，而有關通道和裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意文件第 8.1.1 段地政總署港島西及南區地政專員的意見，即須視乎申請處所的實際用途而申請厭惡性行業牌照；
- (b) 留意文件第 8.1.2 段屋宇署總屋宇測量師／港島西有關提交改動及加建工程圖則和提供殘疾人士使用的通道和設施的意見；
- (c) 留意文件第 8.1.3 段消防處處長有關須遵守《耐火結構守則》所載規定的意見；以及
- (d) 留意文件第 8.1.7 段渠務署總工程師／香港及離島有關提交排水及排污渠接駁圖並輔以水流計算數據的意見。

[陳旭明先生此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/250 擬在劃為「工業」地帶的  
鴨脷洲利樂街 2 號海灣工貿中心 6 樓  
關設臨時辦公室(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/250 號)

---

38. 秘書報告，奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納」)為申請人的顧問。黃仕進教授現與奧雅納有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬關設為期五年的臨時辦公室，以進行建造香港鐵路(下稱「港鐵」)南港島綫(東段)期間所需的設計及協調工作，南港島綫(東段)工程預定於二零一五年完成；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有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，當局接獲五份公眾意見。所有提意見人均支持這宗申請，理由是鴨脷洲的工業處所空置率很高，擬議辦公室用途的污染程度較低，而且有助把鴨脷洲西岸工業邨轉型作商貿和商業區。兩名提意見人亦認為擬議作支援南港島綫(東段)建造工程的辦公室是必需的，並擔心拒絕申請會延遲鐵路計劃的完工日期。南區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對意見；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。擬議辦公室用途與該幢工業樓宇內的工業用途和與工業相關的用途並非不相協調，該樓宇內有多個工場、設計及媒體製作公司和與工業相關的辦公室。擬議臨時辦公室將配合南港島綫(東段)的建造工程，不會違反「工業」地帶的規劃意向。此外，根據「二零零九年分區研究」，鴨脷洲西岸工業邨有潛力改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，讓工業土地的用途更具彈性，可容許非污染工業用途、資訊科技及電訊業、辦公室和其他商業用途。申請人表示，擬議辦公室是用作南港島綫(東段)建造工程的設計及協調中心，不會涉及直接提供顧客服務或貨品，也不會吸引大量訪客。擬議辦公室大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，即有關發展不會對該區的交通造成負面影響，而且在消防安全及環境方面可以接受。

40. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

41. 高級城市規劃師／港島姚昱女士在回應主席的詢問時表示，該工業樓宇的業權分散。

42. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一七年二月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在有關用途運作前提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如有關用途運作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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就申請所涉及的擬議用途向地政總署港島西及南區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意文件第 9.1.2 段屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即須提交改動及加建工程圖則；符合窗戶面積規定；以及維修保養走廊，以便把樓梯連接起來；
- (c) 留意消防處處長的意見，即該處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 參閱《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》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/251 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑黃竹坑道 64 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/251 號)

---

44. 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，他已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已離席。

### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／港島姚昱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，特別指出申請地點先前有一宗編號 A/H15/247 的申請，由同一名申請人提交，所涉的用途與這宗申請一樣。該宗申請涉及不多於 98

間客房，於二零一一年十二月六日獲小組委員會批給有附帶條件的規劃許可。這宗申請與先前的核准計劃(編號 A/H15/247)的主要分別在於客房數目由不多於 98 間增至 162 間(即增加 65.3%)、客房面積減少、各樓層的內部設計有所更改，以及泊車位及上落客貨車位的數目增加。由於客房數目的增幅超過城市規劃委員會規劃指引編號 36A 所訂明的 B 類修訂的規定(即超過核准提供數目的 10%)，因此申請人須再提交規劃申請；

- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲一份由創建香港有限公司提交的公眾意見書，反對這宗申請。提意見人認為擬議酒店帶來的交通流量會進一步加劇南區的交通擠塞問題，導致更加需要進行新道路工程和可能需要進行填海或對海港及海濱地區造成其他損害。提意見人促請城規會，在信納日後的運輸及交通情況可持續發展之前，限制港島南部的新發展，以及不應容許發展密度及交通進一步增加。南區民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。與先前的核准計劃(編號 A/H15/247)相比，申請人在這宗申請建議將客房數目由不多於 98 間增至 162 間，並相應減少客房面積、更改各樓層的內部設計以及增加泊車位及上落客貨車位的數目，而地積比率及總樓面面積則分別保持為 14.98 倍及 7 185.79 平方米(包括加建的機房及支援設施的面積)。與核准計劃相比，這宗申請的整體發展規模基本上沒有改變。運輸署署長認為擬議客房數目增加對交通的影響相對輕微，因此並不反對這宗申請及擬議內部運輸設施。為確保擬議改建工程不會令現有建築物的實際體積增加，建議附加規劃許可附帶條件，訂明擬議酒店的最大

總樓面面積應包括加建的機房及支援設施的面積。擬議酒店十分接近東面設有石油氣加氣設施的加油站。擬議酒店的任何開放及／或非耐火部分與附近加油站最接近的油機之間已維持最少 12 米的距離，與核准計劃相同，而申請人已承諾會設置耐火時效為兩小時的耐火結構及所有消防裝置，包括水簾系統及滅火水源，而有關情況會符合消防處處長的要求。消防處處長及機電工程署署長沒有對這宗申請提出反對或任何意見。至於公眾對擬議酒店發展可能產生的負面交通影響的意見，運輸署署長認為交通影響評估及擬議內部運輸設施可以接受。

46. 申請人表示增加酒店房間數目是為滿足旅客(包括較大型旅行團)的市場需求，一名委員認為這個理由不足以支持有關規劃申請。此外，由於較大型旅行團的數目增加，該名委員詢問申請人是否已說明如何處理交通方面的影響。高級城市規劃師／港島姚昱女士回應，根據申請人提交的資料，從酒店的詳細設計階段可見市場需求不斷轉變，因此需要更多酒店房間以滿足市場需求。申請人在這宗申請建議增設一個上落客貨車位供中型貨車使用，以配合酒店房間數目增加。運輸署不反對這宗申請，理由是有關建議只涉及原址改建一幢工業大廈，並認為客房數目由 98 間增至不多於 162 間，對周圍地區造成的交通影響相對輕微。

#### 商議部分

47. 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。有關規劃許可的有效期至二零一六年二月十日止。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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 7 185.79 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作加建的機房及《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) 設計和提供擬議酒店發展的內部運輸設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供耐火結構、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的擬議非住用地積比率。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不批給酒店發展寬免(有關發展的非住用地積比率)，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) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約，以便把申請地點用作酒店發展；
- (c) 留意文件第 8.1.2 段屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即須符合《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-40 的規定及須提供消防員升降機通道；
- (d) 留意文件第 8.1.6 段渠務署總工程師／香港及離島有關提交排水及排污渠接駁圖並輔以水流計算數據的意見；

- (e) 留意文件第 8.1.10 段規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關在擬議發展的外牆、平台和天台栽種植物以美化環境的意見；
- (f) 留意文件第 8.1.12 段民政事務總署總主任／牌照有關酒店用途須根據《旅館業條例》申領牌照的意見；以及
- (g) 由於落實所須的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估。

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/242 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
馬頭角土瓜灣道 84 號興建分層住宅和  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/242A 號)

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年二月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備危險評估並回應政府部門的意見及關注的問題。

50. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/672 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘觀塘道 398 至 402 號樂基大廈(又名嘉域大廈)地下 A 號工廠經營商店及服務行業(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/672 號)

---

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍廖錦明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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有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，當局接獲一份表示支持申請但沒有說明理由的公眾意見。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對意見；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。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，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。此外，曾有於同一申請處所作商店及服務行業用途的先前申請獲得批准，而其他工業大廈地下的其他單位亦曾有作同一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

大致符合有關規劃意向，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。倘小組委員會批准這宗申請，所涉大廈地下的合計商用樓面面積將為 295.4 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。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 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。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十日止。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，包括在申請處所內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，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。

54. 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九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書；
- (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就更改有關用途／改動工程的建議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(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，把申請處所與現有樓宇地下的其餘部分分隔；
  - (ii) 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
  - (iii) 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，即須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/96

擬在劃為「綜合發展區」地帶的油塘油塘灣多個海旁地段和毗連政府土地進行綜合發展，包括住宅、商業、酒店和政府、機構或社區用途及略為放寬建築物高度及地積比率限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/96G 號)

---

55. 秘書報告，這宗申請由 Main Wealth Development Limited 提出，並由奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)擔任其中一名顧問。Main Wealth Development Limited 是油塘海旁地段擁有人的合資企業，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」)、恒隆發展有限公司、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.及富輝企業有限公司。以下委員已就此項目申報利益：

- 陳旭明先生           —    近期與新鴻基公司、恒基公司和太古公司有業務往來
  
- 方和先生             —    近期與新鴻基公司有業務往來
  
- 梁宏正先生           —    一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒基公司主席家人的私人捐獻。
  
- 陸觀豪先生           —    會德豐公司的前董事局成員
  
- 黃仕進教授           —    近期與奧雅納公司有業務往來

由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意已就此項目申報利益的委員可留席。

56. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年二月三日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應政府部門的意見及關注的問題。秘書表示，這宗申請已延期七次，但由於有關的綜合重建計劃是大型項目和涉及複雜的技術問題，因此考慮再延期審議這宗申請是合理的做法。

57. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交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有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[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 16

[閉門會議]

58. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

**議程項目 17**

其他事項

59. 秘書告知委員，城市規劃委員會的實地視察暫定於二零一二年二月二十三日進行。有關詳情將於稍後通知各委員。

60. 餘無別事，會議於上午十一時二十五分結束。