

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年四月七日上午九時
舉行的第 324 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志教授	
梁乃江教授	
杜本文先生	
黃遠輝先生	
陳家樂先生	
陳曼琪女士	
方和先生	
林群聲教授	
李慧琼女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區 關志偉先生	
環境保護署助理署長(環境評估) 區偉光先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

Erwin A.Hardy 先生

林雲峰教授

邱小菲女士

陳旭明先生

地政總署副署長(一般事務)

郭理高先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎰琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬小姐

歡迎新委員

1. 由於這是新一屆都會規劃小組委員會的首次會議，主席歡迎出席的新委員。秘書提醒所有委員登記他們的金錢利益，並於二零零六年四月二十一日前交回登記表格。

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零六年三月十七日第 323 次會議記錄草擬本

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零六年三月十七日第 323 次會議記錄草擬本獲得通過，無須修改。

議程項目 2

續議事項

(i) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 3 號(3/06)
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 465 號 B 分段餘段
(部分)及第 466 號餘段(部分)
臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTN/236)

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 4 號(4/06)
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)
臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTN/237)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年三月十八日接獲兩宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回兩宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/236 及 237)的決定，而有關申請涉及在錦田北分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的兩塊土地，臨時露天存放汽車及汽車零件，為期三年。城規會於二零零六年一月六日駁回有關的第 17 條覆核申請，理由

相同，即貼近申請地點的民居，很容易受這項發展所引致的環境滋擾所影響；以及持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 5 號(5/06)
擬在劃為「休憩用地」地帶的
香港西營盤匯安里 2-8 號(雙數)
進行住宅發展
(申請編號 A/H3/364)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年三月二十日接獲另一宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請的決定，而有關申請涉及在《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》上劃為「休憩用地」地帶的上述土地進行住宅發展。城規會於二零零六年一月二十日駁回有關的第 17 條覆核申請，理由是擬議發展不符合申請地點的規劃意向及會令居住環境更加擠迫。

5. 三宗上訴的聆訊日期待定。秘書表示，秘書處會按照慣常做法代表城規會處理這些上訴個案。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 11 號(11/05)
在劃為「未決定用途」地帶的
元朗錦田錦上路第 106 約地段第 543 號餘段
關設貨倉存放家庭用品、建築物料存貨及塑料
(申請編號 A/YL-KTS/328)

6. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零五年六月二十二日接獲一宗上訴，申請人反對城規會於二零零五年四月二十二日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/328)的決定。有關申請涉及在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的一塊土地關設貨倉，以存放家庭用品、建築物料存貨及塑料。上訴人於二零零六年三月二十三日主動放棄上訴。城市規劃上訴委員會於二零零六年三月三十一日正式確定有關上訴已按照《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

7. 秘書報告，截至二零零六年四月七日，城市規劃上訴委員會有 27 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	16 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	113 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	240 宗

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)]

- (i) Y/H7/1 要求修訂《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》，擬議在「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的「註釋」的第一欄或第二欄加入「酒店」及「住宿機構」，跑馬地加路連山道 88 號
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H7/1 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

8. 這項改劃地帶要求是由南華體育會(下稱「南華會」)提出。主席、方和先生及區偉光先生是南華會普通會員；他們就此項目申報利益。小組委員會認為此項目並不涉及直接利益，故同意主席應繼續主持會議，而兩名有關委員亦可留下參與會議和有關此項目的商議。

9. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

謝建菁女士 - 港島規劃專員
麥黃潔芳女士 - 高級城市規劃師／港島

10. 下列申請人代表此時獲邀出席會議：

許晉奎先生) 南華體育會
黃亞鏢先生)
薛嘉蓮女士] 城市規劃顧問有限公司
曾思蒂女士]
陳冠恒先生]
谷祖安先生]
李家豪先生 - Chesterton Petty Ltd.
陳錦敏先生 - CKM Asia Ltd.
鄭徽小姐 - Design 2

簡介及提問部分

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。
主席繼而請麥黃潔芳女士向委員簡述這宗申請的背景。

12. 麥黃潔芳女士按文件詳載的內容陳述下列要點：

申請

(a) 這宗申請涉及在《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》上的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的「註釋」的第一欄或第二欄加入「酒店」及「住宿機構」用途。申請人打算在南華會場地的北部發展一幢設有訓練營、員工宿舍及宿舍／酒店的新綜合大樓；

(b) 擬議新大樓會為運動員提供訓練設施及為參與國際賽事的訪港運動員和支持者提供住宿設施；

- (c) 申請人就擬議發展提交了一個供參考的計劃。該發展佔地約 5 205 平方米，包括一幢樓高 15 層的新大樓。新大樓的整體總樓面面積為 29 706 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 68 米。新大樓有七層用作宿舍／酒店以提供不超過 250 個房間，另有兩層用作員工宿舍，而之下的六層平台則會闢設一個綜合體育場館，內設運動診療所、健身中心／健身室、多用途場館、宴會廳、食堂及茶座；
- (d) 擬議的住宿機構和酒店用途，以及員工宿舍，屬於須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得許可的用途，而擬議的體育設施則是在「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶內經常准許的；
- (e) 申請地點附近地方環境寧靜。附近地區內總共有七個體育會，包括南華會、印度游樂會、紀律部隊人員體育及康樂會、香港足球會、紀利華木球會、郵政體育會及電訊盈科康樂會。

公眾意見

- (f) 城規會共接獲六份公眾意見，當中三份提出反對，兩份表達意見(其中一份是負面意見)，以及一份是表示若附加若干條件便不作反對。在申請公布期結束後，城規會再收到一份公眾意見，但該份意見應視為不曾作出。公眾所關注的事項，主要是申請不符合「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向；增加的交通及晚間活動會產生噪音；區內道路不足以應付增加的交通；該區已有足夠的酒店；南華會不應成為牟利機構；以及聖保祿學校及附近的其他學校會遭受不良影響；

政府部門意見

- (g) 有關的政府各局／部門大部分沒有對這宗申請提出反對或負面意見。然而，環境保護署並不支持加入「住宿機構」用途，理由是從附近的聖保祿醫院的

鍋爐煙囪排出的廢氣會對空氣質素造成不良影響；
以及附近的香港大球場在舉行特別／慶祝活動時會
使用擴音器，造成噪音滋擾；

規劃署的意見

- (h) 規劃署不支持這宗申請。申請人沒有提供足夠資料，以證明把「酒店」及「住宿機構」加入成為第一欄或第二欄用途的擬議修訂，符合「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向，即作體育及康樂會用途；
- (i) 在黃泥涌分區計劃大綱圖上共有五個康樂會，包括南華會、香港足球會、紀利華木球會、郵政體育會及電訊盈科康樂會，全部均劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶。把「酒店」及「住宿機構」用途加入成為申請地點的第一欄或第二欄用途，會為該區其他康樂會的同類用途立下不良先例，累積影響所及，會破壞提供土地作體育及康樂會用途的原來意向；以及
- (j) 申請地點的「酒店」及「住宿機構」用途均可能遭受空氣污染及噪音等環境影響，故須採取緩解措施。然而，申請人沒有提交環境評估，以證明把申請地點用作該兩個用途可予接受。

13. 主席接着請申請人代表闡述他們就這宗申請所提出的理由。

14. 薛嘉蓮女士借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

- (a) 南華會是香港為公眾提供體育設施和活動的最大非牟利機構。建於一九二零年代的南華會急需改善現有設施，以維持及改善對社區提供的服務。南華會有需要提供與體育有關的住宿設施，以配合訓練營活動及在香港舉行的國際比賽；

- (b) 民政事務局局长在其發表的體育政策中強調一個本港體育發展的新理想，而他希望實現的其中一個目標是在本港建設一個供舉行國際體育活動的完善場地。香港旅遊發展局在一九九九年進行了一項研究，所得的結論是香港缺乏世界級的體育場地。都會計劃檢討亦建議在世界級的體育場地附近提供新的酒店，以推動運動觀光。然而，香港缺乏此等舉辦體育活動及促進運動觀光的場地。沙田的香港體育學院是唯一附設與體育有關的住宿設施的體育場地；
- (c) 南華會位於加路連山／掃桿埔地區，而有關地區雲集體育、康樂及其他機構設施。申請地點約佔南華會會址的 16%，現時只是空置，沒有善用，可供即時展開建造工程；

發展目的

- (d) 南華會期望提供一個專注於運動及深入訓練的環境，並輔以一系列支援設施及提供在世界級體育場地附近的價格合宜住宿設施，以達成舉行本地和國際體育活動及比賽的目標；以及提供及改善進行精英運動培訓的設施。在一個專注於運動的環境提供住宿設施，可確保保安妥善及建立團隊精神；
- (e) 因此，議擬的酒店及住宿機構可支持政府的計劃，解決在世界級體育場地附近與體育有關的住宿設施的短缺問題。若只發展住宿機構，會缺乏彈性，令公眾不能入住空置房間，因而令南華會不能運用所得的收入來津貼宿舍的營運及提供經費以協助南華會達成體育方面的目的；

擬議計劃

- (f) 申請人不打算更改有關地點所劃定的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶，而該地點現時的體育及康樂用途將會維持。按照該地帶的「註釋」，「康體文娛場所」、「運動場」及「私人會

所」是第一欄用途，而「酒樓餐廳」、「零售商店」及「員工宿舍」則是第二欄用途。把「酒店」及「住宿機構」用途加入「註釋」內，有助於為運動員及本地體育界人士提供住宿設施；

- (g) 有關計劃包括有屬經常許可的體育設施，而先前獲城規會批准的兩層員工宿舍會保留在計劃內。現時的計劃加入了七層住宿機構／酒店以設置 250 個房間。有關發展密度與附近一帶的特性協調；
- (h) 南華會的總樓面面積只有 11.8% 會撥作這幢酒店連體育綜合大樓，以配合種類繁多的體育設施而提供服務；
- (i) 擬議發展會帶來經濟、社會及財政上的利益。就經濟利益而言，這項發展能迎合運動員、學生及其他有興趣接受技能訓練的人士在體育訓練宿營方面的特別需求。此外，這項發展能吸引體育愛好者和運動員在國際比賽期間來港，有助於發展香港的運動觀光活動，而額外的遊客消費則有利於本港的經濟。這項發展對二零零八年的北京奧運及二零零九年在本港舉行的東亞運動會有支持潛力，以及會對香港的其他體育基礎設施的發展產生催化作用。擬議發展亦可帶來財政方面的收入，以供用於南華會的計劃和活動，以及保持和改善南華會場地內的其他設施。這項發展的收入會注入南華會以用作非牟利用途。在社會利益方面，這項發展會促進市民參與體育和康樂活動，有助於建立社會凝聚力。

理由充分

- (j) 擬議用途配合把申請地點用作體育及康樂用途的規劃意向，並提升有關地點現有用途的效益。在有關地點內進行的全面環境美化和綠化，更可改善該區的美化景觀設施。在地下、三樓和五樓擬議沿加路連山道栽種超過 150 棵樹，以補償被砍伐的 68 棵樹。

- (k) 提出供參考的計劃，並不是要說明最終的發展規範，而是為方便就這宗申請的土地用途地帶作出商議。該「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶並沒有總樓面面積及上蓋面積的限制。擬議的 15 層高度，與南華會現有的 17 層高多用途體育綜合大樓及西面毗鄰的機電工程署地盤(計劃重建作綜合商住發展)的建築物高度協調一致。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有反對；
- (l) 附近的道路網不會遭受不良的交通影響。運輸署對這宗申請沒有意見；

對公眾及政府部門意見的回應

- (m) 城規會接獲六份公眾意見，而灣仔區議會並沒有提出反對。由於運輸署不反對這項計劃，故區內人士對交通擠塞所關注的問題可予排除。指摘南華會變成了牟利機構的說法並無根據。民政事務局局长在其政策上支持這宗申請，而所賺取的收益將會由南華會用來達成體育方面的目的。酒店／宿舍發展將會加入噪音緩解措施，因此不會產生噪音問題。南華會所提供的酒店在類型及目的方面與其他銅鑼灣區的酒店有別。此外，該等酒店的位置並不方便其住客使用南華會的體育設施。擬議的體育綜合大樓連住宿設施迎合運動員的需要，能支持「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向；
- (n) 申請獲得民政事務局局长在政策上給予支持，並獲旅遊事務專員及康樂及文化事務署署長的正面評價。除了規劃署及環境保護署外，其他有關政府部門均不反對擬議計劃；
- (o) 擬議用途並沒有偏離規劃意向，而且與南華會場地的康樂及體育用途直接有關，並能提供所需的支援。規劃署應要考慮本港新的體育氣候，而民政事務局局长在提出新的理想時已經說明，希望建設供舉辦國際體育活動的完善場地；

- (p) 這項發展不會立下不良先例，因為發展的性質獨特，而獨特之處在於有關地點可供即時展開建造工程；現有設施不會受阻；有關發展由同一個非牟利機構全資擁有及全權營運；有關地點與同一分區計劃大綱圖內的其他四個「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶對比下相當龐大；以及南華會提供種類繁多的體育相關活動，以配合其現時的 50 000 名會員的需要；
- (q) 城規會只要把「酒店」及「住宿機構」用途加入「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的「註釋」的第二欄，便可維持作出管制；
- (r) 關於環境影響方面的關注，在先前獲批准的員工宿舍申請中已證明在該地點進行發展的可行性。為減輕這方面的憂慮，擬議的建築物將會裝置中央空氣調節，並會進行符合有關政府部門要求的環境評估。

15. 委員提出了下列意見和問題：

- (a) 這個與國際體育賽事、訓練及交流有關的特別市場有關的酒店房間，其平均需求有多大？雖然一些受歡迎的賽事可能在某段時間吸引大量旅客，但全年的平均需求可能不會太大；
- (b) 擬議發展樓高 15 層並裝上玻璃幕牆，可能與掃桿埔區內的附近寧靜的環境不相協調。由於申請人沒有提交景觀影響評估、電腦合成照片及模型，因此很難確定擬議發展的景觀影響；
- (c) 在五年內仍未建造於二零零二年獲批准的員工宿舍的原因；
- (d) 若擬議發展獲批准及動工建造，該區的其他體育會可否使用有關設施？

- (e) 擬議發展會否奪去南華會會址內將來發展其他設施的空間？
- (f) 「酒店」及「住宿機構」的分別何在；運動員將會住宿於酒店抑或住宿部分？以及
- (g) 運動員是否有優先權以合理租金租用擬議酒店及住宿機構的房間；以及擬議酒店及住宿機構內供本地訓練使用的房間佔若干百分率？

16. 薛嘉蓮女士在回應時表示，按照法定圖則所採用的詞彙釋義，「酒店」包括賓館，而「住宿機構」則包括旅舍和宿舍。申請人希望分區計劃大綱圖的「註釋」同時加入這兩個用途。在發展落成後，參加比賽的運動員可入住賓館部分，而參加訓練者則可入住宿舍部分。擬議的酒店及住宿機構不算過大，因為只佔南華會整體總樓面面積約 11%。其他方面的詳情，包括景觀影響可在第 16 條申請的階段決定。所有有關政府部門均支持這宗申請，而規劃署的總城市規劃師／城市設計及園境亦表示參考計劃所提出的 15 層樓高不會破壞景觀。

17. 關於已批准的員工宿舍延遲展開發展之事，許先生解釋延遲的原因是經濟氣候欠佳，引致缺乏建造經費，加上與地政總署就保留地盤內一棵樹的規定所進行的洽商過程漫長。薛嘉蓮女士補充說，員工宿舍的預備工作，包括提交建築圖則及地盤平整資料已經進行。

18. 許先生表示全年均有龐大的房間需求。除七人欖球賽外，還有農曆年的國際足球比賽，以及在未來數月舉行的網球及排球賽事。此外，南華會為各類年紀的運動員提供的 72 類運動亦定期舉行其他體育訓練及交流。與中國各省市進行的運動比賽和交流訓練更是多不勝數。本港唯一的此類體育住宿設施是沙田的香港體育學院，而單靠該體育學院的住宿設施並不足以滿足需求。擬議的酒店及住宿機構主要是配合本地和國際比賽，讓運動員可以在比賽前適應本地氣候。一般而言，運動員及南華會會員有優先使用權。若還有房間空出，則可供公眾使用。薛嘉蓮女士補充說，該發展主要是為運動員而設。南華會在過去 100 年來一直是一個負責任的非牟利體育機構，其委託書訂明該會不得以牟利性質運作。銅鑼灣區的酒店並不適合運

動員，因為該區非常擠迫，不能提供運動員所需的寧靜及污染較低的環境。

19. 一名委員詢問，根據租契，擬議酒店是否可開放給公眾使用。謝建菁女士在回應時表示，民政事務局局長已指出，由於擬議發展涉及商業因素，故應收取十足的市值地價，而地政總署則表示，酒店用途違反租契上的用途限制，故須修訂租契。李家豪先生說，南華會是一個推行多類服務的非牟利機構。若申請獲小組委員會批准，南華會會就修訂租契及評定地價的事宜進一步與地政總署商討。

20. 主席補充說，這宗第 12A 條申請要求修訂分區計劃大綱圖，把「酒店」及「住宿機構」加入「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的「註釋」。由於所提交的擬議計劃只是一個供參考的計劃，故現階段也許無須要求特別的詳情如景觀影響評估等。若這宗修改分區計劃大綱圖的申請獲批准及有關用途獲加入該地帶「註釋」的第二欄內，則可於日後提交第 16 條申請時提供詳細的評估。

21. 在回應委員的問題時，謝建菁女士表示在銅鑼灣最就近的酒店是珀麗酒店及富豪香港酒店，稍遠的則有怡東酒店及柏寧酒店。它們全都可由南華會徒步前往。位於加路連山道的機電工程署工場地盤有計劃重建作住宅及商業用途。主席補充說，加路連山道地盤的重建計劃已於二零零六年二月十七日諮詢城規會，並會在進行公眾諮詢後再次諮詢城規會。

22. 由於申請人代表沒有其他意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離開後進一步商議這宗申請，稍後會通知申請人有關決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

23. 一名委員表示，掃桿埔地區是銅鑼灣區的石屎森林中的綠洲。擬議的酒店用途與寧靜的環境不相協調，不過住宅機構用途則或可獲得考慮。該委員詢問是否可以設定上限，規定住宿設施中不得超過 20% 是供用於非體育相關用途。另一名委員

表示同意，因為根據南華會的委託書，成立這個非牟利機構旨在提供體育設施和活動。另一名委員認為單是住宿機構已足以滿足受訓者的需要，為他們提供在運動場地附近的住宿設施。

24. 主席回應說，即使設定非運動關連的住宿設施上限亦會難於執行。他補充說，康樂會在其分區內可獲准提供一些附屬留宿設施，但酒店發展的範圍和規模則應予關注。

25. 一名委員表示已獲批准的員工宿舍所提供的大約 40 個房間或可供運動員作住宿之用。另一名委員認為計劃擬提供的 250 個房間過多，而參考新界的一些體育會的情況，例如粉嶺的鄉村俱樂部和高爾夫球會，所提供的房間只有約 10 個便足以應付其運作。

26. 一名委員認為擬議計劃偏離了預留土地作體育及康樂會用途的規劃意向。此等發展會對該區的未來規劃造成不良影響。委員亦關注若批准這宗在該區進行酒店及住宿用途的申請，可能會為附近其他體育會的同類申請立下不良先例。

27. 區偉光先生同意委員的看法，認為准許在該區進行酒店及住宿發展並不協調，並會對附近寧靜的環境產生不良影響。

28. 主席知悉委員關注的事項，即這宗酒店發展不符合「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向；亦不配合該區的環境；位於這個低密度體育會地區內的擬議酒店的發展密度過高；以及會立下不良先例。他並指出加路連山道機電工程署地盤的重建計劃可加入酒店用途，而該地盤與南華會會址相距不遠，徒步可至。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗對《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號S/H7/11》作出修訂的申請，理由如下：

- (a) 申請人沒有提供足夠資料，以證明把「酒店」及「住宿機構」加入成為第一欄或第二欄用途的擬議修訂，符合「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的規劃意向，即作體育及康樂會用途；以及

- (b) 批准這宗申請，會為該區其他康樂會的同類用途立下不良先例，累積影響所及，會破壞提供土地作體育及康樂會用途的意向。

[休會 10 分鐘。]

[港島規劃專員謝建菁女士及高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H8/2 要求修訂《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》，把「分層樓宇」用途納入劃為「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」第二欄內
北角京華道 14 至 30 號
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H8/2 號)
-

簡介和提問部分

30. 小組委員會備悉申請人於二零零六年三月二十八日要求延期考慮其申請，以便有時間跟進各政府部門就申請所提出的意見。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意提醒申請人，給予兩個月時間讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/151 把劃為「工業」地帶的柴灣嘉業街 18 號
明報工業中心地下 11 號舖(部分)
用作商店及服務行業用途(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/151 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業用途(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無反對；
- (d) 在申請公布期間，當局接獲一份公眾意見，表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所載的理由，規劃署不反對這宗申請。

33. 委員並無就申請提出問題。

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，批准這宗申請，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年十月七日或之前)，提供抗火結構和設計、走火通道及消防裝置，而有關安排和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指定日期或之前，沒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，並於同日撤銷，不再另行通知。

議程項目 5

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/214-1 申請修訂規劃許可一

在劃為「住宅(戊類)1」地帶的鴨脷洲鴨脷洲海旁道
鴨脷洲內地段第 129 號的核准住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/214-1 號)

35. 這宗申請由達展發展有限公司提出，而該公司為新鴻基地產發展公司的附屬公司。黃澤恩博士與新鴻基地產發展有限公司目前有業務往來，因此就此議程項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 先前核准計劃的擬議修訂如下：

- 單位數目由 816 個減少至 776 個(-4.9%)；
- 單位面積由 102.8 平方米增加至 108.1 平方米(+5.2%)；
- 座數由 8 座增加至 9 座(+12.5%)；
- 最高建築物高度由主水平基準上 135.65 米增加至主水平基準上 136.00 米(+0.3%)；
- 層數由 34 至 36 層增加至 34 至 37 層；

- 更改建築物外形和組件配置，特別是在先前核准計劃下 T3 至 T8 座的四個空中花園，會合併為兩個較大的空中花園；
 - 更改內部布局；
 - 停車位由 499 個減少至 481 個(-3.6%)，而電單車停車位則由 50 個減少至 43 個(-14%)；以及
 - 貨物起卸處由 9 個增加至 10 個(+11.1%)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長維持先前的意見，不支持這宗申請，理由是有關發展可能存在工業與住宅用途毗鄰而立所產生的問題，特別是鴨脷洲船廠修理鐵艇所造成的噪音影響；
- (d) 一名南區區議員認為，擬議發展的建築物高度和密度太高，可能會對附近的環境和交通造成不良影響。深灣軒居民表示，在擬議住宅發展落成後，現有交通設施須作改善；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 9.1 段所載的理由，規劃署不反對這宗申請。環境保護署署長不支持這宗申請，原因是有關發展可能存在不同用途毗鄰而立所產生的問題，特別是鴨脷洲船廠修理鐵艇所造成的噪音影響。雖然如此，城規會於二零零四年一月十六日會議上就覆核結果核准發展時，已詳細討論環境保護署署長提出的噪音問題。為盡量減輕噪音問題，當局保留切實執行擬議消減噪音措施的規劃條件。至於區內人士對交通影響和擬議建築物高度和密度的關注，擬議修訂不會帶來額外交通，因此運輸署不反對這宗申請。目前的計劃只涉及對先前核准計劃的一些輕微修訂，整體總樓面面積則維持不變。

37. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

38. 主席澄清，這宗申請是爲了對先前核准計劃作輕微修訂，通常可由規劃署署長按所授予權力作出考慮。然而，在環境保護署署長提出反對下，申請於是提交小組委員會考慮。擬議發展位於「住宅(戊類)」地帶內，其規劃意向主要是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。城規會先前決定批准覆核申請，是因爲船廠的短期租約已定有對修理鐵艇的限制條款，而且難以監管由修理鐵艇造成的噪音這一點，並非拒絕發展的合理理由。

39. 區偉光先生指出，該區因鐵艇修理而受到嚴重噪音影響，並無任何緩解措施可解決問題。因此，他要求小組委員會不要委託環境保護署署長考慮關於經修訂的噪音影響評估及擬議緩解措施的條件。小組委員會可要求申請人按提交予小組委員會的條件，包括其建議的緩解措施，落實擬議發展。

40. 主席回應說，城規會是經過審慎考慮，才於先前核准計劃附加有關條件，而且環境保護署是唯一有專業知識可考慮經修訂的噪音影響評估及擬議緩解措施的政府部門。此外，主要的環保問題是由非法修理鐵艇活動所產生的噪音所引起的。倘遏止該等非法活動，應該不會再有問題。

41. 其他委員中亦有部分認爲，當局應維持上述規劃許可附帶條件，因爲申請只涉及對先前核准計劃的輕微修訂。同時，當局應嚴格執行短期租約內禁止修理鐵艇的限制條款。

42. 一名委員指出，規劃許可附帶條件的用語是須符合環境保護署署長或城規會的要求。倘環境保護署署長不滿意有關履行規劃許可附帶條件所提交的文件，有關事宜可交由城規會考慮。因此，環境保護署署長的關注並不實在。

43. 一名委員說，當局須提醒申請人留意環境保護署署長對於修理鐵艇活動可能對環境造成不良影響的關注。

44. 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，批准這宗申請。這項許可有效至二零零九年十一月二十五日止；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終止有效。
這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交經修訂的噪音影響評估研究報告，並落實該報告內提出的擬議緩解措施，而有關報告和措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交美化環境建議，並切實執行該建議，而有關建議和執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計及提供擬議發展的內部交通設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意提醒申請人：

- (a) 就契約修訂的詳情徵詢地政總署港島西區及南區地政專員的意見；
- (b) 留意環境保護署署長就噪音問題而提出的意見；
- (c) 在提交建築圖則階段，徵詢消防處處長對消防規定的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西對於提供走火層、內街及不計入總樓面面積／上蓋面積之內的範圍的意見；以及
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長對於進行緩解天然地形山泥傾瀉危險的工程的意見。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席會議解答委員的問題。謝女士和麥女士此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/K9/208 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 70 至 74 號(紅磡內地段第 342 號、第 355 號和第 404 號)潤達商業大廈 6 樓 A 室開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/208 號)
-

簡介及提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設學校(作補習學校用途)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也沒有收到由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。

47. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

48. 委員獲悉，在同一商業大廈曾有四宗同類申請獲批給許可，而有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

49. 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。這項規劃許可會有效至二零二零年四月七日止，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提供消防裝置的附帶條件，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就《教育條例》／《教育規例》訂定的學校註冊程序，諮詢教育統籌局註冊組；以及
- (b) 與申請處所的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/K13/213 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 5A 室用作臨時商店及服務行業(地產公司)用途(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/213 號)
-

簡介及提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬用作臨時商店及服務行業(地產公司用途)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公眾查閱期內收到一份公眾人士的意見，對這項建議表示贊成；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

52. 主席詢問，這宗作「商店及服務行業」用途的申請的合計總樓面面積有否超過消防處處長所訂的限制。蘇麗梅女士的答覆是否定的，並表示消防處處長不反對這宗申請。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零六年十月七日或之前必須提交及落實消防安全措施，包括使用適當的抗火結構和設計，把所申請的「商業及服務行業」(地產公司)用途與有關樓宇的工業部分完全分隔，並在上述處所提供走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指定日期或之前沒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，並於同日撤銷，不再另行通知。

54. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就作地產公司用途是否需要申請修訂契約或短期豁免書，徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；以及
- (b) 留意所有裝卸貨物活動均須符合現行的道路限制規定。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/K13/214 擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈地下 1A 號鋪用作商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/214 號)
-

簡介及提問部分

55. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公開查閱期內收到一份公眾人士的意見，對這項建議表示贊成；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

56. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

57. 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。這項規劃許可會有效至二零零八年四月七日止，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。這項規劃許可並須附加下列條件：

- (a) 必須提交及落實消防安全措施，包括使用適當的防火結構和設計，把擬議「商業及服務行業」用途與有關樓宇的工業部分完全分隔，並在上述處所提供走火通道和消防裝置，而在該用途進行運作前，有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在該用途進行運作前沒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，並於同日撤銷，不再另行通知。

58. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就擬用作「商業及服務行業」用途是否需要申請修訂契約或短期豁免書，徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；
- (b) 就在申請處所與樓宇餘下範圍之間裝置抗火分隔牆，徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 按照《建築物(規劃)規例》第 72 條，就提供殘疾人士進出的設施徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；以及
- (d) 所有裝卸貨物活動均須符合現行的道路限制規定。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/K14/500 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘鴻圖道 28A 號地下(部分)
用作臨時商店用途(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/500 號)
-

簡介及提問部分

59. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬用作臨時商店用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在公眾查閱期內接獲兩份公眾人士的意見，一份對這宗申請表示支持，另一份沒有意見。民政事務總署觀塘民政事務專員表示，按照她過往的經驗，市民所關注的是觀塘工業區的交通情況及行人安全，而地區領袖現正要求政府協助將工業大廈改為商業／商貿／商店用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。就民政事務總署觀塘民政事務專員所提出對交通的關注，運輸署從交通的角度而言，不反對這宗申請。

60. 秘書在回應一名委員的問題時澄清，雖然根據市區分區計劃大綱圖所載，預期在為期五年或以下的臨時用途是經常准許的用途，但城市規劃委員會(下稱「城規會」)早於一九九一年議定，這項規定對於在永久建築物的有關用途並不適用。就這宗申請而言，申請人個人的意向是申請為期五年的臨時許可。

商議部分

61. 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，即有效至二零一一年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零六年十月七日或之前必須提交及落實消防安全措施，包括使用適當的抗火結構和設計，把現有商店用途與有關樓宇的工業部分完全分隔，並在上述處所提供走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指定日期或之前沒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，並於同日撤銷，不再另行通知。

62. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就所申請的商店用途，包括申請處所所佔的面積是否需要申請短期豁免書，徵詢地政總署九龍東地政專員的意見；
- (b) 委任一名認可人士提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定；以及
- (c) 嚴格遵守規管限制及在進行裝卸貨物活動時注意現場交通情況，以免干擾主流交通。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/K14/501 略為放寬觀塘偉業街 223 至 231 號和敬業街 39 號
(觀塘內地段第 744 號)的建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/501 號)
-

簡介及提問部分

63. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年三月二十八日要求延期考慮這宗申請，以便給予時間處理各個政府部門就這宗申請提出的意見。

商議部分

64. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意有關申請須在申請人的補充資料收取當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮申請。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席回答委員的詢問，李先生及蘇女士此時離席。]

[區偉光先生此時暫時離席。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Z/TW/11 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/21》，把劃為「工業」地帶的荃灣德士古道 150 至 164 號改劃為「其他指定用途」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Z/TW/11 號)
-

簡介及提問部分

65. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 陳月媚女士 - 荃灣及西九龍規劃專員
莫炳超先生 - 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

66 下列申請人及申請人代表此時獲邀出席會議：

- 楊款興先生 - San Pack Properties Ltd.
薛嘉蓮女士) 城市規劃顧問有限公司
楊智傑先生)
梁世雄先生] MLA Architects (HK) Ltd.
Jun Garces 先生]

67. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席隨即請陳月媚女士向委員簡述申請的背景。

68. 陳月媚女士以 Powerpoint 軟件輔助講解，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人建議把荃灣分區計劃大綱草圖上申請地點的用途地帶，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，以便向城規會申請把有關地點重建作「酒店」及相關設施，包括「商店及服務行業」、「食肆」及「私人會所」等；

- (b) 申請人在有關酒店發展的供參考計劃中，提出興建一幢最多可提供 768 個房間的 41 層高建築物，總樓面面積為 43 261 平方米，相等於 16.36 倍的地積比率(支援設施已計算在內)；
- (c) 小組委員會在二零零六年一月十三日考慮這宗申請時，同意延期就申請作出決定，以待取得全港工業用地的最新分區研究報告(下稱「最新分區研究」)，以及澄清這宗申請是否只是要求改變土地用途，抑或是除要求改變土地用途外，還建議定出某個特定的地積比率；
- (d) 申請人其後澄清表示，這宗申請主要是要求改變土地用途，並不是為了申索先前批給現有工業大廈的額外地積比率。申請人希望城規會採用一貫的做法，在分區計劃大綱圖的《註釋》內加入標準用語，即「不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準」；
- (e) 申請人要求批給與現有工業大廈相同的地積比率(不包括額外的地積比率)予擬議酒店發展。根據獲准的建築圖則，現有工業大廈的地積比率為 15.3179 倍。擬議酒店的地積比率為 15 倍，在扣減先前批給的 0.31799 倍額外地積比率及支援設施後，仍然超出分區計劃大綱圖上「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率(9.5 倍)。當局認為擬議酒店的發展密度過高，而該項發展亦無充分理據可獲批給較高的地積比率；
- (f) 二零零六年一月二十日，城規會在考慮最新分區研究報告後，同意了多項建議，包括保留荃灣東部工業區的工業用地(包括申請地點)作為「工業」地帶；
- (g) 根據最新分區研究，荃灣東部約有 84.5% 的工業樓宇經常地用作工業用途，並且在二零零五年第三季及二零零二年至二零零四年間錄得理想的使用率。

最新分區研究建議當局預留足夠土地以供發展經濟活動，而除非具有充分規劃理由作出改劃，否則分區計劃大綱圖上現時劃為「工業」地帶的土地應繼續保留作工業用途。此外，工業貿易署署長亦反對這宗申請；

- (h) 位於申請地點的現有工業大廈現時被用作貨運中心，使用率約為 95.8%，因此當局認為不宜把申請地點改劃作酒店發展；
- (i) 申請人把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶以進行酒店發展的建議，與城規會最近所通過的決定不符。如果批准這宗申請，將會為同類申請立下不良先例，鼓勵有關人士零碎地把工業用地轉作商業用途，累積影響所及，將會令該區的工業樓面空間減少；以及
- (j) 在申請公布期間，當局接獲一份公眾意見，表示支持這宗申請，但提出意見者並未有提供具體資料。

[區偉光先生此時返回會議席上。]

69. 薛嘉蓮女士以 Powerpoint 軟件輔助講解，提出下列要點：

- (a) 申請地點位於荃灣東部工業區的南面邊緣，四周為破落失修的分層工廠大廈，欠缺食肆及酒店等支援設施。然而，在該區的較大範圍內，過去十年曾有多幢商業及辦公室樓宇獲准興建；
- (b) 根據分區計劃大綱圖上「工業」地帶的「註釋」，「食堂」及「熟食中心」為具有當然權利獲得批准的用途，而「私人會所」及「商店及服務行業」用途則可能會在向城規會作出申請時獲得批准。然而，對於在該地帶內闢設像樣的食肆及酒店，分區計劃大綱圖並不容許；
- (c) 申請人建議在三層平台及兩層地庫上興建一幢 38

層高的建築物。該項發展將會設有 537 平方米的園景公眾休憩用地、2 234 平方米的公用平台花園(將會開放予公眾使用)、會所、零售樓面空間及酒樓餐廳。擬議的泊車設施亦符合《香港規劃標準與準則》的規定；

- (d) 有關計劃不會對工業樓面空間的供應造成不良影響。政府在過去四年從沒售出任何工業用地，由此可見，社會對分層工廠大廈的需求已經減少。此外，大部分位於荃灣東部地區的工業樓宇樓齡均超過 25 年，發展密度未達最高的限度。有關用地在重建至最高發展密度後，將會增加支援設施(例如像樣的食肆及酒店)的整體供應，以及使該類設施的需求增加；
- (e) 在該工業區北端的用地陸續獲得批准，改劃作商業、辦公室及服務式住宅用途，顯示在該區邊緣的工業用途正逐漸被淘汰。城規會在批准改劃地帶的申請時，認為有關用地適合作酒店用途，可避免不協調用途毗鄰而立所產生的問題。在該區南面部分並無任何酒店以支援現有的工業用途；
- (f) 申請地點鄰近機場及多個現有和潛在的旅遊點，並且具有完善的交通及行人網絡。在申請地點興建酒店以取代現有的工業樓宇，可消除其中一個產生污染的源頭；
- (g) 擬議酒店可應付因經濟發展而帶來的需求，為內地旅客提供經濟的住宿。該酒店將會設有一個新加坡式的美食廣場(在現行土地用途地帶下不會獲得批准)，以及一塊位於平台上的園景公用休憩用地，供市民使用；
- (h) 擬議發展不單不會對交通及環境造成不良影響，而且還會使交通及環境得到改善。有關政府部門對擬議發展並無負面意見。對於運輸署要求把申請地點的界線後移，以騰出空間改善道路，從而帶來規劃增益，申請人表示接受；

- (i) 批准這宗申請並不會立下不良先例，因為申請地點具有多項獨特的條件，包括可提供機會讓當局改善交通、位處德士古道的顯眼位置及工業區的邊緣、區內工業支援及社區設施極少、用途與附近地區配合，以及可提供其他規劃增益，包括使發展移離道路，以及提供公用休憩用地供市民使用。這宗申請應該獲得批准的其他理由，包括擬議發展可滿足市場的需求，以及改善市容和申請地點現時已受破壞的環境；
- (j) 只有規劃署及工業貿易署署長以發展密度過高及會引致工業樓面空間減少為理由而提出反對；
- (k) 該計劃只會改變土地用途，並不會引致發展密度增加。申請人只是按城規會一貫的準則，要求把發展密度提升至現有樓宇的水平。申請人並不會要求額外的地積比率，此舉會令樓宇的層數減少一層。如果城規會不批准申請人把用地發展至現有樓宇的密度，將會對市區重建及發展信心產生不良影響，並且打擊土地擁有人提供規劃增益的意欲；
- (l) 現有的貨運中心主要由物流公司及貨倉使用，建築物內並無任何製造業用途。該處二十四小時均有上落貨活動及車輛進出，對交通及環境造成不良影響。如果有充分理由改劃用途地帶，最新分區研究亦容許使用該工業區內的土地作其他用途。擬議的酒店及食肆用途可為工業提供支援設施，大大改善申請地點的交通及環境，故此應該獲得批准；
- (m) 從宏視而言，該區應由低層次的工業區提升為高層次的製造業基地及服務中心。申請人曾訪問了區內 111 名工人，82% 的受訪者均歡迎在區內設立酒樓餐廳及食肆。

70. 一名委員詢問申請人，由於附近地區遍布物流、貨物處理用途及工業大廈，大部分均二十四小時運作，對環境及交通產生不良影響，酒店發展是否會與附近地區不相協調。

71. 薛嘉蓮女士回答表示，申請地點位於工業區邊緣，外望德士古道，工業用途均位於其後方。區內並無其他用地享有如此獨特的位置及優勢，可以如申請地點一般，提供有關的規劃增益。

72. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在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會議。他們均於此時離席。

商議部分

73. 主席建議委員在考慮這宗申請時，注意以下各點：

- (a) 根據城規會於二零零六年一月二十日所通過的最新分區研究，現時在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶的土地應予以保留，以供香港未來工業相關發展之用(尤其是在《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》實施後)。該研究亦建議保留荃灣東部工業區的工業用地為「工業」地帶；
- (b) 申請地點位於葵涌的貨櫃碼頭附近，發展酒店是否會較現時的物流用途更為適合；以及
- (c) 荃灣區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的酒店只會獲批給 9.5 倍的地積比率，故此委員應考慮基本上按現有建築物的水平而厘定的酒店發展密度(即 15 倍的地積比率)是否可以接受。委員應留意，倘若某項發展須取得城規會的規劃許可，該項發展並不會自動獲批給現有建築物的發展密度，城規會將會按個別情況作出考慮。

74. 一名委員留意到現有的工業大廈樓齡較新，狀況良好，而且使用率亦達 95.8%，故此不支持這宗申請。

75. 一名委員指出，在過去數年，由於某些地區的工業大廈空置率甚高，當局為了善用土地資源，故此把該等地區改劃為

「其他指定用途」註明「商貿」地帶。然而，荃灣東部工業區的工業大廈使用率頗高，改劃申請地點作非工業用途並不恰當。

76. 一名委員補充表示，由於香港並未設有物流港，本地的物流業缺乏足夠地方使用。業界已要求政府協助找尋合適的土地(包括位於新界的臨時用地)以供使用。如果改劃申請地點的用途地帶，把現存的貨運中心重建作酒店，將會與上述要求背道而馳。

77. 委員同意不適宜把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶以作酒店及其他商業用途。批准這宗修訂分區計劃大綱圖的申請，將會為該「工業」地帶內同類的申請立下不良先例。

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/21》的申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於荃灣東部完全發展及工業活動頻繁的工業區內。申請人把申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶以發展酒店的建議，並不符合城規會按《全港工業用地的最新分區研究報告》的建議而保留該區的「工業」用地的決定，亦不符合荃灣分區計劃大綱圖上「工業」地帶的規劃意向，即確保工業樓面空間的供應，足以應付工業及其他有關活動的需求；
- (b) 城規會認為擬議的發展密度過高；以及
- (c) 批准這宗申請，將會為該「工業」地帶內同類的申請立下不良先例，累積影響所及，將會令該區的工業樓面空間減少。

[休會 10 分鐘。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/K2/1 申請修訂《油蔴地分區計劃大綱核准圖
編號 S/K2/17》，把劃為「休憩用地」地帶的
油蔴地漆咸道南與公主道交界處的一塊用地
改劃為「政府、機構或社區」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K2/1 號)
-

簡介及提問部分

79. 小組委員會得悉申請人已於二零零六年三月十七日要求延期考慮這宗申請，以給予時間讓其就各政府部門對這宗申請的意見作出回應。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以便申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，考慮這宗申請。小組委員會亦議定通知申請人，現給予其兩個月時間以擬備提交的進一步資料，而除非情況非常特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TW/379 擬在荃灣第 447 約多個地段和毗鄰政府土地
設置宗教機構的靈灰安置所、
商店及服務行業(只限零售商店)、通道和的士站
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/379 號)
-

簡介和提問部分

81. 小組委員會獲悉，申請人於二零零六年三月二十二日要求再延期一個月才考慮這宗申請，以便有更多時間展開清明節傳統日子的進一步交通影響評估。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請應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。小組委員會亦同意促請申請人留意，現給予一個月的時間讓申請人準備進一步提交的資料，此外，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TW/380 擬在劃為「休憩用地」地帶的
荃灣西鐵荃灣西車站九廣鐵路用地 TW5 以西
敷設私人項目的地下公用設施
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/380 號)
-

83. 申請由九廣鐵路有限公司(下稱「九鐵」)提交。黃澤恩博士目前與九鐵有業務來往，因此就這個項目申報利益。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

84. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議敷設的私人項目地下公用設施；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 主席指出擬議地下管道敷設期間，會暫時阻礙市民使用散步廣場。當局已建議加入指引性質的附註，提醒申請人確保擬議發展在施工期間，不會影響通往海旁的行人通道。

87. 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，批准這宗申請，這項規劃許可有效至二零二零年四月七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或該許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 推行措施，確保水務署抽取用作沖廁的海水水質不會下降，情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在擬議發展落實期間，保護水務署受影響的現有抽水設施，情況須符合水務署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦議定通知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並非意味着任何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) 就刊登憲報的規定聯絡地政總署署長，向他申請擬議發展工地範圍所需的批准，並經他核實申請地點的土地類別；
- (c) 就保護現有的排水設施，聯絡渠務署署長；
- (d) 就船隻航行或港口設施可能會受到的干擾，聯絡海事處處長，申請所需的批准；

- (e) 就排放冷卻水到海中時須履行《水污染管制條例》規定事宜，聯絡環境保護署署長；
- (f) 確保擬議發展在施工期間，不會影響通往海旁的行人通道；以及
- (g) 就擬議發展施工期間的行人通道安排，諮詢荃灣區議會。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TWW/82 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶和「綠化地帶」的荃灣西汀九第 399 約地段第 387 號餘段和第 417 號進行住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/82 號)
-

89. 這宗申請是由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)的一間附屬公司 Citijoy Ltd.提出。黃澤恩博士目前與新鴻基有業務來往，因此就這個項目申報利益。委員知悉黃博士已經暫時離席。

簡介和提問部分

90. 小組委員會留意到申請人於二零零六年四月四日提出延期考慮這宗申請的要求，以便有時間認真檢討這個發展計劃，處理受關注的設計問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請應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。小組委員會亦同意促請申請人留意，現給予其兩個月的時間讓申請人準備進一步提交的資料，此外，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/KC/316 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌青山公路 585 至 609 號
進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/316 號)
-

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店發展；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界指出，該地點的發展將視乎禾塘咀街交匯處的情況而定，因為增加交通量會令該交匯處成為樽頸，而擴闊街道亦諸多掣肘，不能及時追上交通增長速度。此外，耀榮街是一條低於標準設計的道路，旅遊車如遇上對頭車便不可能駛過，尤以近禾塘咀街交界處彎位為甚。總城市規劃師／城市設計及園境說，從城市設計的角度來看，他對該建築物整體的體積有所保留。申請人沒有足夠的理由把該處的非建築用地局部發展，並把地積比率擴展至整塊非建築用地；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.2 段。根據租契，當初該用地是批作工業發展用途，非建築用地不能計入地積比率。目前的建議，是把非建築用地納入該地點的地積比率計算公式之內，令申請地點的發展密度幾乎倍增，實

在過高。按照一向的做法，法定圖則只是粗略地劃分地帶，可能會涵蓋不適合作發展建築物的地方。如果缺乏有力的理據，就不應接受申請人在非建築用地發展，並把非建築用地計入地積比率／上蓋面積中。擬議的酒店發展體積龐大，會在青山公路產生牆壁效應。申請書內並無足夠資料，證明這項發展在視覺上不會對該區有影響。如批准申請，會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的同類申請立下不良先例。

93. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

94. 主席表示，酒店發展大致上符合「其他指定用途(商貿)」地帶的規劃意向，即鼓勵發展新樓宇作商業和非污染工業用途。不過，現時申請的擬議發展會產生交通問題，而且發展密度會過高。

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議酒店與申請地點目前的建築物相比，發展密度過高，因為地積比率的計算包括了該地點的非建築用地；
- (b) 擬議的酒店發展體積龐大，會在青山公路產生牆壁效應。申請書內並無足夠資料，證明這項發展在視覺上不會對該區有影響；以及
- (c) 如批准申請，會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(v) A/K5/604 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

深水埗九江街 170 至 172 號

開設酒店(賓館)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/604 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 公布期內接獲四份公眾人士的意見，其中一份逾期提交。評論者主要關注有關發展與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向不相協調、對治安、環境、交通與人流有不良影響、擬議上蓋面積過大，以及長者出入不方便等；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。擬議的賓館與九江街和九龍道交界一帶住宅寧靜的特色不相協調。與上次遭拒絕的申請編號 A/K5/583 比較，這項發展計劃擬增設一個路旁停車處，但擬提供的停車處和上落客貨設施仍未足以符合《香港規劃標準與準則》的規定，尚欠一個的士／私家車路旁停車處和一個旅遊巴士路旁停車處。雖然運輸署不反對這宗申請，但目前的發展計劃未能釋除委員上次的憂慮，他們認為不應鼓勵場內上落客貨設施不妥善的酒店發展，而有關的場外上落客貨活動會騷擾附近寧靜的住宅區。

97. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

98. 主席指出上次的申請是在二零零五年五月二十七日遭小組委員會拒絕。雖然提供的路旁停車處較《香港規劃標準與準則》規定的為少，但運輸署不反對這宗申請。他請委員提出意見。

99. 關志偉先生回應委員的提問說，九龍道是單程路。雖然路旁停車設施不足，但由於該處的交通不算繁忙，路旁上落客貨活動仍可接受。

100. 一名委員說，路旁停車處不足，可能會引致車輛在路邊石緣停泊，從行人安全的角度來看並不理想。另一名委員認為，路旁停車處不足的情況不可以接受，因為路邊上落客貨活動會騷擾該區寧靜的環境。

101. 各委員認為申請人並未妥善解決他們上次提出的問題。遊客在清晨和深夜在路旁上落旅遊巴士，可能會對該區居民造成噪音滋擾。

102. 經討論後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議的賓館發展與附近住宅寧靜的特色不相協調。此外，場內的路旁停車設施不足，可能會引致路邊上落客貨活動，騷擾附近地區。

[方和先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/K5/611 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座
地庫 C1 工場(部分)和 C2 工場
用作臨時商店和服務行業(附連成衣陳列室)用途
(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/611 號)
-

簡介及提問部分

103. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申

請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 用作臨時商店和服務行業(附連成衣陳列室)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有提出反對；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也並無收到由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

104. 一名委員詢問有否限制設於地庫一層的商店的最高樓面面積。主席在回應時表示，消防處處長認為這宗申請並不是作零售用途，而是該區某些製衣廠所設的陳列室，預期訪客人數有限，同時他們對有關樓宇的走火通道會很熟悉，因此，消防處處長不反對這宗申請。

商議部分

105. 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，有效期為三年，即有效至二零零九年四月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零六年十月七日或之前必須提交及落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指定日期或之前沒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，並於同日撤銷，不再另行通知。

106. 小組委員會亦議定促請申請人就提交建築圖則一事徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以便證明有關圖則符合《建築物條例》的規定，尤其是申請人須提供為殘疾人士而設的出口路線、通道及設施，以及提供耐火結構。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vii) A/K5/612 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣道 883 號億利工業中心地下 4 號(部分)用作商店及服務行業(零售商店和五金電器商店)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/612 號)

簡介及提問部分

107. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 用作商店及服務行業(零售商店和五金電器商店)用途；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有提出反對；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，也並無收到由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

108. 主席指出，消防處處長不反對這宗申請，因為零售商店和五金電器商店用途，並不受在工業大廈作商業用途的合計樓面面積所限。

109. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

110. 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，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零六年十月七日或之前必須提交及落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指定日期或之前沒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，並於同日撤銷，不再另行通知。

111. 小組委員會亦議定促請申請人：

- (a) 就申請短期豁免書徵詢地政總署九龍西地政專員的意見；以及
- (b) 就提供為殘疾人士而設的通道及設施徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (viii) A/K20/94 在劃為「綜合發展區」地帶和「道路」用地的
西九龍填海區滙翔道 8 號
設置臨時高爾夫球練習場和
擬議臨時高爾夫球學院(直至二零零七年六月三十日止)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/94 號)
-

簡介和提問部分

112. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 設置臨時高爾夫球練習場和擬議臨時高爾夫球學院，直至二零零七年六月三十日止；
- (c) 政府部門的意見——路政署總工程師／鐵路規劃 1 指出，如果擬議發展不會妨礙地政總署終止租約，以便九廣鐵路公司在有需要時在申請地點內進行地盤勘測，則不會反對這宗申請。康樂及文化事務署署長不同意一項規劃許可附帶條件，該項條件訂明高爾夫球練習場保護網的設置和保養須符合該署要求。其他政府部門均不反對這宗申請；
- (d) 在申請公布期間，當局收到一份公眾意見，表示不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10.1 段詳列的理由，不反對這宗申請。關於路政署總工程師／鐵路規劃 1 提出的關注，現行的租約訂明，地政總署在有需要時可就所述原因終止合約。至於康樂及文化事務署署長對規劃許可附帶條件方面的關注，當局附加有關條件，目的是確保公眾的安全。根據當局二零零零年通過的現行做法，康樂及文化事務署署長會就管理高爾夫球練習場的安全管理措施提出意見。因此，有關規劃許可附帶條件宜由康樂及文化事務署署長決定是否滿意。

商議部分

113. 康樂及文化事務署署長不同意按照規劃許可附帶條件所訂負責有關事宜，主席就此提問。陳月媚女士在回應時說，申請人先前就高爾夫球練習場保護網提交的資料和進行的工程，康樂及文化事務署署長均拒絕考慮和查驗。地政總署批給的短期租約上，已訂明類似的安全措施，以及設置和保養安全網的規定。

114. 主席知道短期租約內有訂明行政方面的管制，但認為應該藉附加規劃許可附帶條件，訂明法定方面的管制。為高爾夫球練習場提供安全措施，應由對處理康樂設施安全有經驗和認識的政府部門監管。關於確保高爾夫球練習場安全責任誰屬的

問題，主席要求規劃署與相關的局跟進。

115. 一名委員說，如果康樂及文化事務署是負責其他康樂設施同類安全措施由政府部門，該署沒有理由不負責高爾夫球練習場的安全事宜。

116. 一名委員表示，安全網的搭建屬建築工程，受《建築物條例》管制。這名委員留意到，文件附錄 II 載有康樂及文化事務署署長對責任問題的關注，並認為營運者應該負責有關事宜。

117. 委員留意到，這宗申請是就先前規劃許可再作考慮，因此先前的規劃許可附帶條件，即「設置和保養高爾夫球練習場保護網，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」，應該予以保留。

118. 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這宗申請，有效期至二零零七年六月三十日止。這項規劃許可屬臨時性質，並須附加條件，即須設置和保養高爾夫球練習場保護網，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。

119. 小組委員會亦議定通知申請人，營運者須徵詢香港職業高爾夫球協會和香港高爾夫球總會等相關組織對高爾夫球學院設計、建造、管理和發展方面的意見，特別是對適合小童、殘疾人士和學生使用的附屬設施的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ix) A/SC/3 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的興華街西 85 號地下(部分)和 1 樓(部分)設置貨倉(危險品倉庫除外)
(都會規劃小組委員會文件第 A/SC/3 號)

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的貨倉(危險品倉庫除外)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無反對；
- (d) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉交的區內人士反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 9.1 段詳列的理由，不反對這宗申請。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 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申請。這項規劃許可有效至二零二零年四月七日止。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。

123. 小組委員會亦議定通知申請人：

- (a) 就提交建築圖則證明符合《建築物條例》的規定，特別是現有構築物的結構狀況、貯物高度和為殘疾人士設置通道和設施方面，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及
- (b) 在公共排水渠和污水渠附近工作時須留意該等設施。

[陳弘志教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/KC/309 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌和宜合道 119 號(葵涌市地段第 167 號)進行酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/309 號)
-

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 這宗申請是興建一幢樓高 19 層的酒店，內設 405 個房間。若計入支援設施，地積比率與現有樓宇 11.123 倍的地積比率相同；若不計入支援設施，地積比率則約為 10.456 倍；
- (b) 這地區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有三宗同類申請，兩宗(編號 A/KC/290 和 310)獲得批准，一宗(申請編號 KC/308)主要因為交通理由而被拒絕；
- (c) 葵青民政事務專員表示，一些葵青區議會議員擔心擬建酒店其後或會改作其他用途。共有四名葵青區議會議員和區內人士代表反對這宗申請，因為他們認為擬建酒店會導致附近道路網絡交通擠塞。另一名葵青區議會議員要求在葵青區議會的會議席上正式討論這宗申請；
- (d) 規劃署基於文件第 8.2 段詳述的理由，不支持這宗申請。擬議的酒店發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，當局亦鼓勵在該地帶內興建新的商業和非污染工業用途樓宇，而且申請地點亦位處工業區邊緣，但擬建酒店的發展密度卻過高。城規會所批准的荃灣和葵青區酒店發展，其地積比率不超過相關分區計劃大綱圖訂明的 9.5 倍，即與「商業」地帶內所容許的酒店發展的地積比率相若。倘批准這宗申請，則會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先

例。

125. 一名委員提出下列問題：

- (a) 就兩宗獲批准的同類申請而言，有關現有樓宇的地積比率是否超過 9.5 倍；
- (b) 從道路後移 3 米會否獲批給額外的地積比率，以及擬議 11.123 倍的地積比率會否按《建築物(規劃)規例》第 22(1)條和(2)條進一步增加；
- (c) 申請人可否向屋宇署申請豁免計入支援設施的樓面面積；以及
- (d) 重建發展的地積比率與現有樓宇一樣的要求，是否獲接納的慣常做法。

126. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答說，如果建築事務監督批准豁免計入支援設施的樓面面積上限(即總樓面面積的 5%)，擬議地積比率則為 10.456 倍，仍然超出這地區「其他指定用途」註明「商貿」地帶內酒店的最高地積比率(即 9.5 倍)。此外，因後移而獲批給的額外地積比率，並未計入擬議地積比率內。

127. 秘書澄清，獲批准的同類申請編號 A/KC/310，是就一幢地積比率為 9.762 倍的現有樓宇進行改建。主席說，其中一層樓層設有孔隙，把地積比率降至 9.5 倍，以符合分區計劃大綱圖的地積比率限制。一般而言，城規會所批准的荃灣和葵青區酒店發展，有關地積比率並不超過 9.5 倍。

128. 秘書再作解釋，如果發展用途屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」第一欄的用途，發展密度可與現有樓宇的一樣。不過，用途如須申請規劃許可，發展密度則由城規會決定。此外，建築事務監督如根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)條和(2)條批給額外的地積比率，按分區計劃大綱圖「註釋」所訂，9.5 倍地積比率的限制則可提高。

129. 一名委員詢問，如果最高地積比率降至 9.5 倍，擬議的酒店發展會否獲得批准。主席說，擬議的酒店發展或可獲得批准，因為酒店用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，但須視乎有否造成不良影響而定。

130. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

(a) 擬議發展的規模過大；以及

(b) 倘批准這宗申請，則會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先例。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議回答委員的詢問。陳女士和莫先生均於此時離席。]

議程項目 9

其他事項

131. 議事完畢，會議於下午一時十分結束。