

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零六年五月十九日上午九時  
舉行的第 326 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	
林雲峰教授	
杜本文先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	
陳曼琪女士	
陳旭明先生	
林群聲教授	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區盧劍聰先生	
環境保護署助理署長(環境評估)區偉光先生	
地政總署助理署長(九龍)麥力知先生	
規劃署副署長／地區黃婉霜女士	秘書

因事缺席

Erwin A. Hardy先生

陳弘志先生

梁乃江教授

黃遠輝先生

方和先生

李慧琼女士

民政事務總署助理署長(2)夏鎋琪女士

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

胡耀聰先生

### 議程項目 1

#### 通過都會規劃小組委員會二零零六年四月二十八日第 325 次會議記錄草擬本

1. 都會規劃小組委員會二零零六年四月二十八日第 325 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

2. 上次會議並無續議事項。

### 九龍區

[九龍規劃專員李啓榮先生及高級城市規劃師／九龍陳國榮先生此時獲邀出席會議。]

[陳華裕先生及麥力知先生此時到場參加會議。]

### 議程項目 3

#### 條例第 16 條

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K10/213 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
馬頭角宋皇臺道 38 號進行酒店發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/213 號)

#### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生輔以 Powerpoint 簡報軟件，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——小組委員會曾於二零零零年批准一宗在申請地點發展酒店的申請(編號 A/K10/189)，該核准發展計劃並於二零零五年作出輕微修訂(申請編號 A/K10/206)；
- (b) 擬議酒店發展——擬議發展與先前申請編號 A/K10/206 的計劃相似，主要的更改在於改變酒店及零售商店的樓面面積，以及增加酒店房間的數目，而擬議整體總樓面面積及整體建築物高度維持不變；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公佈期內接獲兩份公眾人士的意見，一名提意見人同意進行擬議發展，因為會改善該區的外觀。另一名提意見人對擬議發展表示強烈不滿，因為與先前於二零零零年獲批准的計劃相比，樓層的數目有所增加，會令相鄰的住宅發展的低層物業價格下降；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，即擬議發展與附近用途並非不相協調，以主水平基準上的高度計算，這宗申請的整體樓宇體積及建築物高度與先前獲批准的計劃相同，以及有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

5. 主席表示，這宗申請是為修訂一項先前獲批准的計劃，所更改的主要是發展的內部佈局設計，而整體樓宇體積及建築物高度均與先前所建議的一樣。

6. 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。這項規劃許可會有效至二零一零年五月十九日止。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下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供擬議酒店發展的貨物起卸處和旅遊巴士停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污設備影響評估及切實執行所確定的紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交及切實執行美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 與申請地點的有關業權人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准把酒店營運範圍及支援設施豁免計入總樓面面積內。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (c) 就擬議酒店的土地契約事宜徵詢地政總署九龍西地政專員的意見；
- (d) 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；
- (e) 須向建築事務監督提交擬議酒店的建築圖則，以證明符合《建築物條例》和認可人士及註冊結構工程師作業備考第 111 號的準則，而緊急車輛通道的安排也須符合「消防和救援進出途徑守則」第 VI 部；以及

- (f) 在平台、天台及地面一層放置用以美化環境的植物，以改善擬議酒店的綠化情況及街景。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K11/176 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 33 號佳力工業大廈地下 1C 號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/176 號)
- 

### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／九龍陳國榮先生借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的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負面意見；
- (d) 在申請公布期間，當局並無接獲公眾意見，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——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，即認為有關商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城規會規劃指引編號 22C 對「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的規定。此外，相關政府部門也沒有對這宗申請提出負面意見。

### 商議部分

9. 主席藉文件第 6.1 段的列表指出小組委員會先前曾批准在有關工業大廈地下一層涉及總樓面面積 230.6 平方米的商業

用途。在設有噴灑系統的工業樓宇地面一層，最大准許的合計商用樓面面積為 460 平方米，而這宗申請只涉及約 49 平方米的樓面面積，批准這宗申請並不會令有關樓面面積超出規定。

10. 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，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年十一月十九日或之前)提交並落實消防安全措施的建議，包括利用合適的抗火結構和設計把有關大廈的商店及服務行業用途的部分與工業部分完全分隔，以及在有關處所提供走火通道和消防裝置，而有關措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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

11. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 就商店及服務行業用途向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書；
- (b) 就移去申請處所內的違例閣樓諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及
- (c) 留意不得在大有街設置通往申請處所的車輛通道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K15/73 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的油塘四山街 13 號油塘內地段第 23 號進行商業／住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/73B 號)
- 

簡介和提問部分

12. 九龍規劃專員李啓榮先生借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商業／住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在申請公布期內，當局接獲一份公眾意見，表示同意這宗申請。觀塘民政事務專員表示，公眾一直都關注擬議發展對油塘區情況和設置社區設施造成的影響。在處理這宗申請時，當局應考慮這些關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議發展符合「住宅（戊類）」地帶的規劃意向，不會對環境、交通和基礎設施造成不良影響。不過，規劃署不支持這宗申請，因為區內獲批准的同類發展的高度並不超過主水平基準上 150 米，而擬議發展的高度為主水平基準上 166 米，兩者高度相差甚大。倘批准這宗申請，則會為附近地區興建高度相若甚或更高的建築物立下不良先例。

13. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 是否有顯示申請地點和附近地區的照片；
- (b) 有否該區同類發展獲批准額外地積比率的資料；
- (c) 知悉批給額外地積比率與否屬建築事務監督的權限，但城規會認為通常可獲接受的額外地積比率是多少；
- (d) 在文件第 5 段提及的 15 宗同類申請中，有否任何個案在原計劃中因建築物高度超過主水平基準上

150 米而遭城規會拒絕，但後來把高度修改為主水平基準上 150 米以下則獲批給規劃許可；

- (e) 認為建築物高度超過主水平基準上 150 米屬不可接受的根據為何；以及
- (f) 為擴闊行人路而建議把申請地點在四山街及其後方道路的界線後移，在交通的角度上理據是否充分。

14. 李啓榮先生在回應委員的提問時提出下列各點：

- (a) 申請地點和附近地區的照片載於文件圖 A-4，也載於申請人提交的規劃申請附帶資料內。申請地點附近現有和已核准的發展的建築物高度，載於文件圖 A-3。有關資料顯示獲核准發展的高度均沒有超出主水平基準上 150 米，而所有現有發展的建築物高度也遠低於該高度；
- (b) 手上沒有該區同類發展獲批准的額外地積比率資料。至於目前的申請，申請人基於為擴闊行人道而把申請地點界線後移的理由申請額外的地積比率。當局曾就相同情況而對該區的發展批給相若的額外地積比率；
- (c) 根據「住宅(戊類)」地帶「註釋」的備註(2)的規定，遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的地積比率時，「註釋」的備註(1)所訂的地積比率限制亦可按照該規例而獲准超逾的幅度而提高。類似的規定也適用於很多其他的分區計劃大綱圖的不同地帶；
- (d) 根據文件圖 A-3 所示，15 宗同類申請涉及六個地點。編號 A/H15/56 的申請所建議的建築物高度為主水平基準上 160.5 米，除此之外，其他所有同類申請所建議的高度均不超過主水平基準上 150 米。編號 A/H15/56 的申請經城規會覆核後遭駁回；在同一地點上另有兩項經修訂的計劃其後獲得通過(申

請編號 A/K15/71 和 74)，有關建築物高度均為主水平基準上 147 米；

- (e) 從該區獲核准的同類發展顯示，主水平基準上 150 米的高度，已足夠發展至「住宅(戊類)」地帶所准許的最高地積比率，即住用用途的地積比率為 5 倍，非住用用途為 1 倍。申請人沒有提供充分理據，以證明主水平基準上 150 米的高度不足夠發展至獲准許的地積比率。再者，規劃署現正就該區進行一項研究，以提出適當的建築物高度限制建議，為該區的發展／重建作出指引。為免影響落實將來的建議，在現階段不宜批准過高的擬議發展；以及
- (f) 運輸署接受申請人擴闊行人道的建議，而後移的規定也曾多次應用於區內其他發展。

15. 主席補充說，把殘舊的工業區改建為住宅或商業用途時，把發展地點邊界後移除了是顧及交通的因素外，也讓有關方面有機會進行美化環境工程，以助改善街景。

#### 商議部分

16. 一名委員說，從香港島東區遠眺三家村一帶，九龍的山脊線大部分已被發展遮擋。這名委員擔心擬議發展會使情況惡化，並認為該區的建築物高度應加以管制，因此不應批准申請。

17. 另一名委員就城規會沒有對所批給的額外地積比率加以管制提出關注。當局基於設置公眾設施和環保設施等不同的理由而批給額外地積比率，可令樓宇體積大大增加，情況就如嘉亨灣的個案一樣。就這宗申請而言，擬議的額外地積比率為 0.56 倍，較分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制超出接近 10%，這已是可接受的最高幅度。在建築物高度方面，該委員同意規劃署的意見，即由於擬議發展的高度超出主水平基準上 150 米，因此申請不應獲得批准。不過，單一的建築物高度限制也不適宜，因會使建築物的輪廓線變得單調。為使建築物高度錯落有致，在建築物高度限制的規定中，應該加入可以略為放寬限制的條款。

18. 主席說，這宗申請與嘉亨灣的個案有所不同，因為申請地點坐落在「住宅(戊類)」地帶，受到分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制。分區計劃大綱圖上目前所訂的限制，在鼓勵進行重建和避免對交通、環境和基礎建設造成不良影響之間，已經取得平衡。分區計劃大綱圖的批給額外地積比率的條款，可以鼓勵有關方面把私人土地撥供作公眾用途，有助進行區內重建之際，同時改善區內環境。城規會一向也有在相關的發展限制中加入略為放寬限制的條款，容許發展在設計上更有彈性，但發展必須在規劃和設計上有優越之處，其略為放寬限制的申請方會獲得批准。

19. 主席就這宗申請說，規劃署現正進行該區建築物高度的研究，稍後便會提出建議。城規會在申請人沒有提供充分理據的情況下，不宜在此期間批准過高的擬議發展。委員同意主席的意見，並認為申請人可修改發展建議，制定較低建築物高度的計劃。

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的建築物高度過高，而申請人沒有提供足夠資料，以證明擬議發展過高的建築物高度合理；以及
- (b) 倘批准這宗申請，則會為區內同類甚或建築物高度更高的住宅發展立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K18/237 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘界限街 121 號(新九龍內地段第 701 號)略為放寬建築物高度限制，以容許在擬議住宅發展內闢設一層地庫作附屬機房用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/237 號)
- 

簡介和提問部分

21. 申請人其中一所顧問公司為恒基兆業地產代理有限公司，該公司為恒基兆業地產有限公司的附屬公司。陳旭明先生就此議項申報利益，表示他目前與恒基兆業地產有限公司有業務往來。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

22. 九龍規劃專員李啓榮先生借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在申請公布期間，當局接獲兩份反對申請的公眾意見。一名提意見人為明苑業主立案法團，該法團認為擬議發展會帶來一座較高的建築物，影響附近建築物的景觀和物業價值，而且為設置機房而放寬建築物高度並非必須。另一名提意見人關注在工程進行期間和日後運作時會產生噪音和振動，還會對結構穩定性、光線、空氣流通、衛生和區內建築物高度的協調造成不良影響；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，即擬議的發展形式，可使地面一層有更多空間栽種植物，美化區內市容，而且擬設機房也不會對附近地區的環境、排水、交通、視覺和基礎設施的設置造成不良影響。至於這宗申請的兩份公眾意見，當局認為擬議發展在地面一層上三層的高度，應不會與該區不相協調，而位於地庫的擬議機房相信也不會對附近地區造成不良影響。

23. 一名委員詢問，與擬議發展主水平基準上 21.52 米的高度相比，附近地區沒有地庫而樓高三層的住宅發展的高度是多少。李啓榮先生回答說，由於申請地點附近所有住宅發展用地

均劃為「住宅(丙類)1」地帶，同受建築物高度為三層的限制，因此其高度與擬議發展的相若。

### 商議部分

24. 主席說，把機房設於地庫，可讓地面一層有更多空間植樹，而且不會對該區的景觀造成不良影響。再者，小組委員會先前也於二零零六年一月批准一宗同類申請(申請編號A/K18/233)。委員同意上述意見。

25. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年五月十九日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火用的水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交和切實執行美化環境建議，而有關建議和情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 機器／設備必須在入住許可證發出前裝設，以確保機房使用正確；
- (b) 當局批准這宗申請，並不代表申請建議豁免的總樓面面積會獲建築事務監督批准。申請人應就取得所需批准直接聯絡屋宇署；
- (c) 在建築物拆卸前，在適當時應向康樂及文化事務署古物古蹟辦事處提交一套詳細記錄申請地點現有建築物的照片；以及
- (d) 當局如在建築圖則提交階段認為地庫面積過大，則須就擬議發展重新提交一份規劃申請。

[主席多謝九龍規劃專員李啓榮先生和高級城市規劃師／九龍陳國榮先生出席會議回答委員的詢問。李先生和陳先生均於此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上，而杜本文先生此時則暫時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 4

[公開會議(整個議程項目)]

擬對《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號S/TWW/15》作出修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 13/06 號)

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介對有關分區計劃大綱圖擬作的修訂，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 擬議修訂是收納城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》最新的輕微修訂，包括修改《註釋》說明頁內「現有用途」和「現有建築物」的釋義，以及修改「住宅(戊類)」地帶的「註釋」；以及
- (b) 藉此機會按照文件附錄 I(b)所載詳情修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂、最新版本和規劃狀況。

### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 I(c)的《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/15A》(展示後將重新編號為 S/TWW/16)及載於附錄 I(a)經修訂的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 當局應採用載於文件附錄 I(b)的最新《說明書》，作為城規會就荃灣西部分區計劃大綱草圖中各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的之表述，而最新的《說明書》將連同分區計劃大綱圖以城規會的名義發出。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 A/KC/317 的申請

擬在劃為「綠化地帶」的葵涌金山的政府土地

擴建現有的發射站及轉播站

(都會規劃小組委員會文件第A/KC/317 號)

29. 小組委員會留意到這宗申請由電視廣播有限公司(下稱「無線電視」)提交，而由於梁乃江教授家人在無線電視工作，因此梁教授已就此議項申報利益。梁教授已就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——小組委員會曾於二零零五年十二月二十三日考慮這宗申請，並決定延期對這宗申請作

出決定，以待申請人提交進一步資料，以解決擬議發展可能造成的景觀和視覺影響；

- (b) 擬議擴建現有的發射站和轉播站——申請人已提交景觀影響評估報告，內載有關沿邊界栽種植物和天線塔色調處理的建議，以解決小組委員會所關注的事項；

[杜本文先生和陳曼琪女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 5.1 段詳載的理由不反對這宗申請，即擬議發展是為推出數碼地面電視廣播而提供的必需設施，亦符合城規會的「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請的規劃指引」(規劃指引編號 10)，以及有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

31. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

32. 一名委員就文件第 5.3 段所建議的指引性質的條款，詢問只促請申請人就金山郊野公園內種植樹木的建議徵詢漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)是否足夠。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答時說，申請人已就申請徵詢漁護署署長的意見。漁護署署長原則上不反對這宗申請，但告知有需要就在金山郊野公園種植樹木的詳情與申請人進一步討論，並同意建議的指引性質的條款已經足夠。

33. 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二零一零年五月十九日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在申請地點落實相關的保護措施，以保護集水區免受污染，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意促請申請人就在金山郊野公園界線內種植樹木的事宜徵詢漁護署署長的意見。

[林雲峰教授此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TW/375 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
荃灣國瑞路 106-114 號  
(葵涌市地段第 157 號興建分層樓宇)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/375 號)
- 

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅發展；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一名提意見人認為由於未有妥善提供紓緩措施以解決潛在的交通擠塞問題，這宗申請不應被批准。另一名提意見人認為應考慮附近工業大廈可能構成的潛在噪音滋擾、交通擠塞和空氣質素方面的問題。荃灣民政事務專員告知，若干區內居民基於風水和對交通造成不良影響的理由反對這宗申請，並建議採取多項措施解決有關問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.3 段詳載的理由不反對這宗申請，即擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，擬議地積比率符合有關地帶「註釋」的規定，以及有關政府部門對申請並無負面意見。

36. 委員就申請提出下列問題：

- (a) 文件圖 A-2 所顯示的一宗同類申請(編號 A/TW/365)所涉及的混凝土配料廠是否仍然存在；
- (b) 文件第 11.1 段假設建築事務監督會根據《建築物(規劃)規例》第 22 條批給額外的 0.22 倍地積比率，因而認為 5.22 倍的整體地積比率符合「住宅(戊類)」地帶「註釋」的「備註」的規定，這個假設是否恰當，以及
- (c) 倘有關發展的整體地積比率超出「註釋」所准許的地積比率和建築事務監督批給的額外地積比率的總和，小組委員會可否批准這項發展。

37. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應委員的提問時，提出下列要點：

- (a) 申請編號 A/TW/365 的核准發展的建築工程尚未展開，有關地點仍被用作一間混凝土配料廠；

- (b) 「住宅(戊類)」地帶「註釋」的「備註」(4)訂明，准許的地積比率(就這個案而言，即住宅用途為五倍)可根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所批准的額外地積比率提高。申請人基於把發展移後的建議，假設可獲批給 0.22 倍的額外地積比率。倘建築事務監督批給這額外的地積比率，該地積比率根據分區計劃大綱圖的規定亦會獲得批准。

38. 秘書補充說，扣除假設建築事務監督會批給的 0.22 倍地積比率，擬議發展的地積比率只是五倍，符合「住宅(戊類)」地帶「註釋」的有關限制。倘有關的政府部門同意需要把擬議發展後移，以及申請的額外地積比率的幅度可以接受，則建築事務監督會根據《建築物(規劃)規例》第 22 條批給額外地積比率。只有在「註釋」內包括了可輕微放寬地積比率限制的條款的情況下，城市規劃委員會(下稱「城規會」)才可考慮整體地積比率超出「註釋」准許的地積比率和根據《建築物(規劃)規例》第 22 條批准的額外地積比率的總和的發展建議。城規會會按個別情況作出考慮，只有具極充分理據的個案才會獲得批准。

#### 商議部分

39. 秘書解釋說，建築事務監督按照《建築物(規劃)規例》第 22 條批給額外地積比率的權力，和按照《建築物條例》第 42 條批給其他豁免或修訂《建築物(規劃)規例》第 21 條的權力，兩者並不相同。根據《建築物(規劃)規例》第 22 條所得的額外地積比率的上限，是撥供公眾的地段面積的五倍或獲准地積比率的 20%，兩者中以較小者為準。

40. 秘書回答一名委員的查詢時說，倘小組委員會批准這宗申請，但建築事務監督其後拒絕批給建議的額外地積比率，則申請人須修訂該核准計劃。根據城市規劃指引編號 36，倘對核准計劃作出的修訂僅涉及 A 類修訂，則無須提交進一步的申請。倘涉及 B 類修訂，申請人須根據第 16A 條提出申請，而規劃署署長可在城規會授權下考慮有關申請。至於其他修訂，申請人須重新根據第 16 條提出申請。

41. 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二零一零年五月十九日止。除非在該日前，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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計並提供車輛通道、泊車設施和貨物起卸處，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 把有關發展從油麻磡路和國瑞路後移，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 落實環境影響評估內鑑定的紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 提交並落實美化環境建議，包括在油麻磡路設置有通透視野的平台和在國瑞路設置景觀花園，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不表示政府部門會批給所需許可，申請人應直接向有關政府部門申請所需許可；
- (b) 批准這宗申請，並不表示申請書內所載的額外總樓面面積／地積比率會獲建築事務監督批准，申請人應直接向屋宇署取得所需許可；
- (c) 緊急車輛通道設施應完全符合《消防和救護進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 須就修訂契約和相關的土地事宜聯絡地政總署署長；

- (e) 須與水務署署長聯絡，以評估城門水塘潛在的潰壩問題對擬議發展的影響；以及
- (f) 須與油麻磡村的代表聯絡，以解決他們所關注的事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TW/381 擬在劃為「工業」地帶的荃灣橫龍街 77-87 號及楊屋道 144-146 號富利工業大廈 1 樓 A 及 B 單位和 2 樓 A 及 B 單位經營商店及服務行業(附屬陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/381 號)
- 

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議附屬陳列室；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲五份公眾意見書，均對申請表示反對，所持理由與保安、衛生、大廈管理、公眾設施保養、對業主和用戶構成不便和滋擾，以及與有關大廈的形象有關；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由不反對這宗申請，即擬議陳列室附屬於申請人在同一大廈內的工業公司，與大廈內的用途並非不相協調。此外，有關政府部門對申請並無負面意見。

44. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

45. 一名委員參照文件第 10.1 段，詢問提意見人所關注的事項是否已經妥善解決。荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回答說，有關政府部門(包括運輸署、消防處和環境保護署)並無就文件第 10.1(a)和(c)段所述有關擬議陳列室帶來的行人量和可能造成的滋擾提出負面意見。文件第 10.1(b)段所述的關注事項主要為大廈管理問題，應由有關的業主和用戶共同解決，而文件第 11.5(e)段已建議附加有關的指引性質的條款。至於文件第 10.1(d)段所載有關規劃許可可能被濫用的關注，則可通過附加第 11.4(a)段所建議的規劃許可附帶條件來解決，即附屬陳列室應只供展示申請人的產品。當局會按個別情況考慮作附屬陳列室的同類申請，因此，批准這宗申請不會立下不良先例。

46. 一名委員說，擬議陳列室佔兩層，規模似乎過大，並擔心處所內亦會進行銷售活動。陳月媚女士回應時說，根據申請人提交的申請書，擬議陳列室打算供展示需要較大陳列空間的床上用品(例如床褥、枕頭和床單)之用。藉建議附加的規劃許可附帶條件(a)項，申請人只會獲准在擬議附屬陳列室展示其公司的產品。

47. 主席回應上述委員的詢問時說，在陳列室展示產品不同於進行銷售活動。由於有關規劃許可是按所提交申請的內容批給的，因此陳列室內不得進行銷售活動，而地政總署亦可根據租契採取管制行動。麥力知先生說，地政總署會就有關投訴進行調查。然而，要按日執行檢查存在困難。

48. 同一名委員說，應向申請人發出清晰的訊息，說明規劃許可只批給作附屬陳列室的用途。另一名委員說，銷售處所一般涉及銷售多個品牌的產品。由於擬議陳列室只供展示申請人的產品，因此不大可能作為銷售處所。為了解決委員所關注的問題，秘書建議亦可就規劃許可附帶條件(a)項加入一項撤銷性條款，訂明倘發現處所展示申請人產品以外的貨物，有關許可便會遭撤銷，不作另行通知。小組委員會會同意這項建議。

49. 一名委員參照文件圖 A-1 和 A-2，留意到有關工業大廈位於一條道路和一個「綜合發展區」地帶之間的一小片土地

上。這名委員詢問為何該塊土地會保留作「工業」地帶。陳月媚女士解釋說，有關土地是楊屋道和德士古道之間的「工業」地帶的一部分。在有關「工業」地帶內的現有發展主要用作工業用途，並由分散業權所持有。該「工業」地帶旁的三個「綜合發展區」地帶，原本也是劃為「工業」地帶，在當時的擁有人的要求下，於一九九七年改劃為「綜合發展區」地帶。在同意該改劃時，小組委員會主要考慮到有關地點的業權由單方持有，且擬議改劃地帶要求會紓緩南面工業用途和越過馬頭排道和楊屋道處的住宅和商業發展為鄰所產生的問題。

50. 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二零零八年五月十九日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 附屬陳列室應只供展示申請人的產品；
- (b) 在有關用途進行運作前提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 如在規劃許可有效期的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，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；以及
- (d) 如在有關用途進行運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)項，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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並不表示政府部門會批給所需許可，申請人應直接向有關政府部門申請所需許可；
- (b) 須就租契事宜聯絡地政總署署長，並申請豁免書；
- (c) 批准這宗申請，不表示屋宇署署長或建築事務監督會接受地點上的違例構築物(如有的話)；

- (d) 須就符合《建築物條例》的規定和提交非豁免建築工程建築圖以供核准聯絡屋宇署署長；以及
- (e) 須聯絡有關建築物的業主和用戶，以處理他們對與擬議附屬陳列室有關的大廈管理事宜所表達的關注。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TWW/83 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的荃灣西汀九第 399 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/83 號)
- 

#### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的污水泵房；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.2 段詳載的理由，不反對這宗申請，原因是擬議污水泵房屬必要公用事業設施裝置，而申請人會採取適當紓緩措施，確保環境及景觀／視覺效果不會受到不良影響。

53. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

54. 一名委員對這宗申請表示支持，但認為除申請人建議種植的樹木外，亦可考慮栽種攀緣植物，以改善擬議污水泵房的視覺環境質素。主席表示，有關植樹詳情可根據文件第 11.3(c) 段建議附加的規劃條件，在所需提交的美化環境建議內一併訂定。

55. 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。這項規劃許可的有效期至二零一零年五月十九日止。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。有關規劃許可須受以下條件規限：

- (a) 採取噪音消減措施及安裝除臭裝置，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 設計及提供消防設施，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就涉及擬議污水泵房的永久撥地安排，須向荃灣葵青地政專員提出申請；以及
- (b) 須提供完全符合《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定的緊急車輛通道。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/TWW/84 擬在荃灣西青龍頭第 387 約的政府土地闢設  
污水泵房

(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/84 號)

---

### 簡介和提問部分

57. 小組委員會知悉申請人在二零零六年五月三日要求延期考慮有關申請，以便有時間解決有關環境影響的問題。

### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定根據申請人的要求，延期對該申請作出決定，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訖當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。此外，小組委員會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。