

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年一月十九日上午九時
舉行的第 342 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳弘志教授

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

李慧琼女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長／市區

盧劍聰先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

林雲峰教授

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

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

吳劍偉先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零七年一月五日
第 341 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零七年一月五日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 341 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

[閉門會議]

香港區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H7/2 申請修訂《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》
把劃為「綠化地帶」的毗鄰樂活道 12A 和 12B 號
(即內地段第 2132 號)的政府土地
改劃為「住宅(丙類)1」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H7/2 號)

簡介和提問部分

2. 下述規劃署代表此時獲邀出席會議：

麥黃潔芳女士 - 高級城市規劃師／港島

3. 下述申請人代表此時獲邀出席會議：

羅仲敏女士

薛嘉蓮女士

張玉儀女士

甄威麟先生

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士向委員簡述這宗申請的背景。

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

(a) 申請人建議把《黃泥涌分區計劃大綱圖》中毗鄰一項私人住宅發展(即樂活道 12A 和 12B 號)東面的一塊政府土地，由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶。自一九七六年起，申請地點一直以短期租約形式用作私人花園。

(b) 先前在樂活道 12A 和 12B 號搭建的建築物已經拆卸。貼近申請地點東北面和東面的山坡被劃為「綠化地帶」，被植物覆蓋；

(c) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；

(d) 相關政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署指出，申請地點很可能會納入毗連地段的重建項目，故此應考慮申請地點的地積比率可能會轉移予毗連地段，同時應考慮其對環境帶來的影響。從景觀的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為在改劃地帶後，申請地點可能成為建築物的一部分，作私人用途。其他部門對這宗申請既不表反對，亦沒有負面意見；

(e) 在法定公布期內，共接獲 24 份公眾意見，主要由附近住宅發展(包括樂陶苑和樂翠台)的居民和管理

處提出，當中 22 份是反對意見，其餘兩份則就空氣污染、交通及物業價值下跌的事項提出關注。提意見人的看法撮錄於文件第 9.2 段；

- (f) 申請人在二零零七年一月十八日提交進一步資料，以回應政府部門和公眾人士提出的意見。有關資料已在會議席上提交各委員參考；以及
- (g) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即申請人沒有提出充分理據，足以令小組委員會偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請人即使不提出這項改劃地帶的建議，仍然可把申請地點用作私人花園，倘若把該地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶，則申請人便有當然權利進行更高密度的用途，例如興建最高五倍地積比率的「分層樓宇」。批准這宗申請會為改劃「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令「綠化地帶」的規劃意向無法獲得遵守，導致區內發展更為密集，並為附近地方帶來負面影響。

6. 薛嘉蓮女士借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

- (a) 申請地點面積約 130 平方米，毗連的住宅地段由申請人擁有。自一九七六年起，申請人以短期租約形式合法使用申請地點作附屬私人花園，不論從規劃歷史或是從實際環境來看，毗連住宅地段和申請地點已成為「單一的單位」。重建該住宅地段的多份建築圖則於二零零六年十二月二十九日獲建築事務監督通過，批准在五層高的平台上興建一幢 40 層高樓宇，包括一層空中花園／走火層；
- (b) 這宗申請的目的，是要合理釐定現行的土地界線；與現行土地用途模式保持一致；以及令申請地點正式永久成為該住宅地段花園範圍的一部分。既然 30 多年來當局一直容許申請地點以短期租約形式作該用途，則在分區計劃大綱圖中反映有關用途應是合理的做法；

- (c) 該住宅地段已經清拆以便進行重建；除了一些樹木外，申請地點內各項美化環境設施已經拆除。停止私人花園用途會令申請地點遍地垃圾，蟲鼠為患；
- (d) 申請地點是該區「綠化地帶」內唯一已知的附屬私人花園，因此，批准這宗申請既不會對該「綠化地帶」造成實質損害，亦不會立下不良先例。其實，申請地點在條件／質素方面，均不符合「綠化地帶」的準則；
- (e) 倘地帶界線的調整規模不大，並旨在反映實際的長期用途，則有關分區計劃大綱圖亦具有彈性，容許略為調整地帶界線。根據該圖《註釋》說明頁第(5)段所述，「各個地帶的界線，可能需要略為調整」；
- (f) 批准這宗申請將有利完善整體土地用途管制。單一「住宅(丙類)1」地帶可確保私營機構得以繼續管理和保養維修申請地點，免除政府的行政負擔和責任，而永久的土地用途安排亦可鼓勵申請人進行高水平的提升工程。這些承擔有助創造更美好的生活環境；
- (g) 公眾人士提出的意見大都是主觀的，部分意見完全誤解申請人的用意，損害物業價值的意見毫無根據，亦與規劃無關。這宗申請不會嚴重影響附近住宅居民現時享有的景觀，因為附近住宅的景觀是以香港大球場和跑馬地為主的；
- (h) 申請地點本身不會興建任何樓宇。把申請地點的地積比率轉移予住宅地段，不單受到樓宇和土地契約的管制，並須符合政府的規定；以及
- (i) 這宗申請獲地政總署支持，除規劃署外，所有相關政府部門均不表反對。對於轉移地積比率的建議，環境保護署和運輸署亦未有從環境和交通的角度提出反對。規劃署提出的關注只是反映現行的規劃條文和機制，要求保持現狀，這樣既不能反映實際情

況，亦未能協助地政總署確保土地行政合理而有效率地進行。

7. 委員提出以下問題：

- (a) 就文件圖 Z-2 所示，為何申請地點和附近山坡所在的「綠化地帶」被劃分成三部分；
- (b) 申請地點是天然山坡還是人造山坡，以及有關土地契約有否訂定規限該山坡用途的條款；以及
- (c) 倘小組委員會拒絕這宗申請，申請人是否仍然可使用申請地點作私人花園，並進行改善工程。

8. 麥黃潔芳女士在回答時解釋，文件圖 Z-2 所示「綠化地帶」的三個部分涉及兩份分區計劃大綱圖，劃分該地帶的界線只是兩個規劃區的界線。按實地視察所見，申請地點是一塊平地而非一個山坡。倘若申請人繼續以短期租約形式持有申請地點作私人花園用途，只要不違反該短期租約的條款，申請人可為私人花園進行任何改善工程。麥力知先生指出申請地點是以短期租約形式持有，作私人花園用途。

9. 盧劍聰先生在回答一名委員的問題時澄清，倘若擬議地帶改劃會增加該住宅地段的發展密度，則運輸署不會支持這宗申請，因為現時樂活道的交通已經非常擠塞。薛嘉蓮女士在回應時指出，發展密度的增加未必會令該住宅地段日後住宅發展的車位數目、住宅單位數目及建築物高度相應增加。與住宅地段所容許的整體樓面面積相比較，增加的發展密度非常輕微，對交通造成的影響應是微不足道。

10. 薛嘉蓮女士在回答兩名委員的問題時確認，申請地點過去 30 年來一直以短期租約形式用作私人花園，而有關租約會定時續期。在申請地點和住宅地段進行的所有工程，包括築建的圍板(一如申請人提交的申請書內的照片所示)，均符合政府的有關規定。

11. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，小組委員會會

在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

12. 兩名委員認為並沒有規劃優點支持批准這宗申請，這宗申請的真正目的是把申請地點的地積比率轉移予毗連的住宅地段，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。另一名委員指出，該住宅地段重建後仍然可使用申請地點作私人花園，故即使小組委員會拒絕這宗申請，申請人應不會有損失。

13. 一名委員查詢可否批出較長租賃期的短期租約，在批出短期租約時又可否訂定條款，規定租戶栽種的草木必須達較高水平。麥力知先生在回答時指出，私人花園的短期租約一般為期三年，並可予續期，租約條款會訂明有關土地只限作私人花園用途，須栽種的草木，但不會規定栽種的水平。租戶如欲終止私人花園用途，可隨時把有關土地退還政府。

14. 秘書就麥力知先生的意見作出回應，指出現時在山頂和南區劃為「住宅(丙類)」地帶的一些住宅發展同時涉及住宅地段和花園地段。按照一般原則，在計算地積比率時，花園地段不應計算在內，而在有關地帶內的所有樓宇發展亦應限於擁有發展權的地段。

15. 委員指出，在有關分區計劃大綱圖中，多塊被劃為「綠化地帶」的狹長土地同樣是毗連住宅地帶的，故此認為批准這宗申請會立下先例，帶來深遠影響。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

(a) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育現有天然環境以及防止市區式發展滲入這些地區，申請人沒有提出充分理據，足以令城規會偏離有關規劃意向；

(b) 申請書內沒有提供充分的理據，以支持把「綠化地

帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶，改劃地帶的建議會導致土地用途改變，並增加發展的密度；以及

- (c) 批准這宗改劃地帶的申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令「綠化地帶」的規劃意向無法獲得遵守，結果可能會令發展更為密集，並為附近地方帶來負面影響。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H5/355 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
灣仔告士打道 88 號 6 樓
開設教育機構／訓練中心
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/355 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設教育機構／訓練中心，特別指出先前在申請地點開設「訓練中心」的申請於二零零四年九月二十四日獲批給規劃許可；
- (c) 政府部門的意見 - 相關政府部門對這宗申請既不反對，亦沒有提出負面意見；

(d) 在法定公布期間，並無接獲公眾意見，有關民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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。

[杜本文博士此時暫時離席。]

18. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

19. 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二零一一年一月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加條件，規定申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關的提供情況須符合消防處處長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦議定促請申請人與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題

[李慧琼女士此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/H14/52 把劃為「住宅(丙類)2」地帶的山頂道 77 號屋宇發展的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.6 倍
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/52 號)

簡介及提問部分

21. 這宗申請由九龍倉集團有限公司旗下一間附屬公司提出。秘書報告，黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與該公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會現時無須就此議項進行討論和作出決定，故此黃澤恩博

士無須離席。

22. 小組委員會獲悉，申請人代表於二零零七年一月十日要求延期考慮其申請，以便申請人有時間回應有關政府部門所關注的問題和提交進一步資料以支持這宗個案。

商議部分

23. 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擬備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／港島麥黃潔芳女士出席會議回答委員的問題。麥太此時離席。]

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／荃灣及西九龍顧建康先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K3/491 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的大角咀利得街
36 至 38 號(九龍海旁地段第 28 號 G 分段餘段)
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/491 號)
-

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把現有的八層高建築物改建成酒店，並特別指出最近一次把申請樓宇作相同用途的規劃申請在二零零六年七月七日獲批准；
- (c) 政府部門的意見 - 相關政府部門對這宗申請既不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲一名油尖旺區議會議員的意見，該議員不同意進行擬議的酒店發展，但沒有交代理由。該區的民政事務專員接獲油尖旺西分區委員會主席的意見，支持這宗申請；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，即擬議酒店發展並非與周圍主要是綜合商業住宅發展的土地用途不相協調。小組委員會以往批准過兩宗同類申請，在申請地點進行酒店發展，有關的規劃情況沒有改變。擬議的酒店發展不會對環境、排水和交通造成不良影響。相關政府部門不反對這宗申請。

25. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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二零一一年一月十九日止。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) 提供滅火水源和消防裝置，而有關的提供情況須符

合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 提交排污影響評估報告和落實報告所提出的排污改善和提升工程，而有關報告和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦議定告知申請人：

- (a) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准豁免酒店優惠和支援設施的總樓面面積。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的批准；
- (b) 留意《建築物(規劃)規例》就提供指定的窗、天然照明和內部洗手間通風所訂的條文；
- (c) 根據一九六二年六月十五日分產契，保持申請地點前、後部分的現有通行權；
- (d) 向地政總署署長申請修訂租契，以配合申請地點的擬議酒店發展；
- (e) 就擬議酒店發展的發牌規定，諮詢民政事務總署牌照事務處總主任；以及
- (f) 有關緊急車輛通道的安排，應符合《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K3/492 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角太子道西 148 號偉興大廈 3 樓
(九龍內地段第 2542 號餘段)
開設學校(補習社)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/492 號)
-

簡介和提問部分

28. 小組委員會獲悉，申請人已於二零零七年一月十一日要求延期考慮申請，以便有較多時間處理屋宇署的意見。

商議部分

29. 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。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充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所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/K5/625 把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長裕街 15 號永明工業中心
地下 1 號鋪和 2 號、3 號鋪閣樓
用作臨時商店及服務行業(地產代理)及
辦公室用途(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/625 號)
-

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)及辦公室用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 - 相關政府部門既不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；

- (d) 在法定公布期內，接獲有關建築物其他佔用人的三份公眾意見，反對這宗申請，理由撮錄在文件第 10 段。有關的民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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，即申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶供作一般商業用途的規劃意向。在消防安全、土地用途、交通和環境影響方面，該等用途亦符合城市規劃委員會就「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22C)。有關建築物主要包括工業和貿易公司的附連辦公室，申請用途並非與該等用途不相協調。有關的政府部門並不反對這宗申請。

31. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應一名委員的詢問時說，消防處已澄清，只會把申請樓宇地面一層的 90 平方米樓面面積計入有關建築物的整體商業樓面面積，作為計算 460 平方米容許上限的一部分。截至目前為止，仍沒有接獲涉及該樓宇地面一層第 2 和 3 號單位的規劃申請。

[杜本文博士此時重返會議席上。]

32. 陳月媚女士在回應另一名委員的詢問時說，如果有關建築物設有業主立案法團，該區的民政事務專員會諮詢該法團。就這宗申請而言，民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見。秘書補充說，除了法例規定須公布規劃申請以諮詢公眾外，根據有關公布規劃申請的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 30)(公布規劃申請)載明的行政措施，城規會亦會就每宗申請發出通告予各有關的業主立案法團(包括有關建築物的業主立案法團及在申請地點 100 呎(約 30 米)範圍內建築物的業主立案法團)，邀請他們就申請發表意見。

[陳弘志先生此時暫時離席。]

商議部分

33. 一名委員詢問，申請所涉的閣樓是否非法，以及閣樓的樓面面積應否計入可容許的整體商業樓面面積，因為閣樓的走火通道亦會穿越地面一層。另一名委員引述文件第 9.1.2(a) 段說，消防處沒有把閣樓計入該建築物的整體商業樓面面積的 460 平方米容許上限之內。他亦指出，即使把閣樓的面積計算在內，申請樓宇的總樓面面積亦只是 353 平方米，仍然在 460 平方米的上限之內。因此，申請可以獲批准。主席請陳月媚女士留意委員的憂慮，日後如有關建築物有同類申請，須特別就這方面諮詢消防處。

[陳弘志博士此時重返會議席上。]

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零一零年一月十九日止，為期三年，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年七月十九日或之前)，提交並落實該樓宇的消防安全措施，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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員申請臨時豁免書，容許進行申請的用途；
- (b) 就提交建築圖則事宜諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍，以使用適當的抗火結構和設計把申請樓宇與有關建築物的其他現有用途分隔；提供走火通道；提供天然照明和通風；設置通道和設施予弱能和佩備衛生設備人士；以及

(c) 地理代理的顧客不得進入閣樓的辦公室。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/K5/627 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
深水埗大埔道 180 至 182 號 2 樓至 10 樓
開設酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/627 號)

簡介和提問部分

36. 小組委員會注意到申請人的代表於二零零七年一月三日要求延期考慮這宗申請，以期有更多時間準備補充資料，以支持申請。

商議部分

37. 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。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計的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所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(v) A/K20/96 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的
西九龍填海區海輝道地下(部分)及地下高層(部分)
(九龍內地段第 11158 號)
開設酒店(修訂核准計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/96 號)

簡介及提問部分

38. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店，並特別指出先前在申請地點作相同用途的規劃申請在二零零五年四月十五日獲批准；
- (c) 政府部門的意見 - 除地政總署外，相關的政府部門既不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見。地政總署反對這宗申請，理由是根據地契不能接受擬議酒店。按照現行政策，由於在出售該土地的五年期內擬議酒店屬土地用途的重大改變，因此不會修改契約；
- (d) 在規劃申請和進一步資料的兩個法定公布期內，分別接獲九份和三份公眾意見。提意見人包括一名油尖旺區議會議員、一個區內關注組、一個鄰近住宅發展的業主小組委員會，以及一家建築師和工程師事務所。提意見人差不多全部反對這宗申請，理由是擬議酒店發展會令現時交通擠塞和違例街頭泊車問題惡化；產生環境滋擾、加劇空氣流通欠佳的問題；減少零售和公共設施的總樓面面積；而且日後如出售酒店，可能會引發潛在的社會問題。有關的民政事務專員亦接獲同一名油尖旺區議會議員和鄰近住宅發展業主委員會的類似意見；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關地點坐落於一個新近落成的住宅發展的非住宅用途部分。根據核准建築圖則，該地點的預定用途是為區內居民提供零售商店。擬議酒店的面積與先前核准計劃相比，目前的酒店計劃的面積較前增加了約 45%，即由 4 153.1 平方米增至 6 029.4 平方米。申請書內沒有足夠資料，可提供理據支持大幅提高酒店總樓面面積，這個升幅可能會影響為區內居民提供的零售設施水平。區內居民亦強烈關注擬議發展所帶來的影響。酒店房間的擬議平均面積亦上升 147%，即由 34.9 平方米增至 86.13 平方米，增幅亦過大。如批准這宗申請，將會為綜合商業及住宅發展內的同類酒店發展立下不良先例。

39. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應主席和一些委員的詢問時說：

- (a) 這項發展的入伙紙最近由建築事務監督簽發。截至目前為止，沒有業主立案法團成立，這解釋了為何沒有接獲這個發展項目的居民或業主立案法團的公眾意見；
- (b) 至於酒店房間平均面積偏大的問題，申請人聲稱擬議酒店將會是一間精品酒店，每個房間設有休息會客間和露天花園平台。提供較大的房間和套房以配合顧客需要已是香港酒店的潮流，申請人在這方面的理據載於文件附錄 1h；以及
- (c) 擬議酒店不會提供任何飲食設施，但會包括一些支援設施。

40. 麥力知先生在回應一些委員的詢問時澄清，如果申請獲小組委員會批准，將會在適當時候進行修訂契約程序。屆時只須增訂一項「不得轉讓」條款，使酒店只能以整個項目形式出售(即不會出售個別房間)。任何限制長期出租酒店房間的附帶條件並不可行，因為明文規定出租的最長期限是不合理的做法。不過，該酒店亦會受民政事務總署的發牌規定所管制。至於申請地點的樓上住宅單位買家的利益，發展商可能已在售樓說明書表明申請地點會作零售業用途。因此，買家未必會知道後來改變了用途。

商議部分

41. 委員知悉申請如獲批准，有關地點的零售樓面面積會進一步下降 29.8%。由於擬議酒店不會提供飲食設施，因此餘下的零售業樓面面積，可能須兼顧酒店顧客和區內居民，這樣引致的零售業樓面空間跌幅不可以接受。

42. 秘書在回應一名委員的問題時澄清，申請地點涉及一間樓面面積為 4 153.1 平方米的擬議酒店的先前申請。部分委員在二零零五年一月二十八日考慮該項先前申請時，表示關注擬議酒店是否一項真正的酒店發展，因為把酒店開設在零售店林

立的平台並不常見。小組委員會因此延期就申請作決定，以等待申請人就酒店房間和支援設施的詳細平面圖提交補充資料。申請人其後提供所需資料，小組委員會經進一步考慮後批准該宗申請，但須附加條件。目前這宗申請是進一步增加該酒店的樓面面積，而減少零售業用途的面積。城市規劃委員會先前曾討論附服務設施住宅議題，原因是擔心酒店與住宅發展的地積比率不同，以及對基本支援設施和該區的政府、機構或社區設施可能造成的負面影響。

43. 經討論後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 酒店發展的總樓面面積增幅過大，但申請書內並無充分資料，足以合理地對此加以解釋；
- (b) 如批准申請，該地點本來供區內居民使用的零售業樓面面積將會大幅減少；以及
- (c) 如批准申請，將會為綜合住宅和商業發展的其他同類酒店發展項目立下不良先例。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/TY/99 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
青衣楓樹窩路青輝村政府土地
設置公用設施裝置(組合式電力變壓站)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/99 號)
-

44. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用設施裝置(組合式電力變壓站)以配合青衣清輝村的需要；
- (c) 政府部門的意見 - 相關政府部門既不反對這宗申請，亦沒有提出負面意見；

- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，有關的民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見。申請人在申請書內夾附了一封青衣清輝村鄉村擴展區鄉村委員會的支持信；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。

45. 委員並無就申請提問。

商議部分

46. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士在回應主席和一些委員的詢問時說，規劃署諮詢過相關的政府部門、區內村民和申請人後，曾研究過附近多個可行的其他地點。這些地點包括：

- (a) 申請地點以東近巴士站和一道行人天橋樓梯路旁的一塊土地，如選取該處，將須遷移現有一些地下設施，並移去三棵樹；
- (b) 緊貼申請地點東面一個山坡腳的路旁一塊土地，但申請人基於土力工程原因認為並不適合；
- (c) 申請地點以西清輝村的一個花槽範圍的一塊土地，區內村民反對該地點，因為他們認為較適宜把組合電力變壓站設置在清輝村外；以及
- (d) 申請地點以西目前用作泊車位的一塊土地，該地點不獲區內村民和運輸署支持。該地點亦會影響由垃圾收集站前來收集垃圾的車輛的可轉動空間。

47. 陳月媚女士指出，規劃署認為申請地點是一個較適合的地點，因為各方均予接受。目前，清輝村有兩個入口，一個在東面，另一個在西面。申請地點近西面入口，較少人使用。組合式電力變壓站裝置妥當後，該處的行人徑仍會有 2.18 米闊，運輸署認為可以接受。

48. 數名委員認為，申請地點擬議的變壓站會十分礙眼，並

阻塞現有的行人徑，特別是緊貼該處東面已經有一個垃圾收集站。一名委員建議，規劃署須再審核是否還有其他合適的地點，包括須砍伐樹木及／或移植樹木的地點。如果涉及的樹木不是成材樹，亦非罕有品種，就無須把保存樹木列為重於一切的考慮因素。另一名委員要求規劃署和運輸署重新檢討目前用作泊車位的地方。麥力知先生說，地政總署斜坡維修組亦可以就緊貼申請地點以東的山坡腳一塊土地是否可行提供意見。

49. 經商議後，小組委員會決定延期就申請作決定，以等待規劃署和申請人就設置擬議的組合式電力變壓站諮詢各有關政府部門後，進一步研究其他地點是否適合和可行。

[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／荃灣及西九龍顧健康先生出席回答委員的詢問。陳女士和顧先生此時離席。]

議程項目 6

其他事項

50. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。