

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二二年十一月二十五日上午九時舉行的
第 708 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
裘天澤先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年十一月十一日第 707 次
會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二二年十一月十一日第 707 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. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議]

擬修訂《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》
(都會規劃小組委員會文件第 14/22 號)

3. 秘書報告，對《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的擬議修訂項目 B1 及 B2，旨在跟進就一宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TWW/7)所作的決定。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 Levenson Limited 提交。以下委員已就此議項申報利益：

羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會曾獲新鴻基公司贊助；以及

余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員。

4. 小組委員會備悉，羅淑君女士所涉利益屬間接性質，因此同意她可留在席上。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意當余先生到達後可留在席上，但不應參與相關修訂項目的討論。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

張建基先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出擬

議修訂的背景、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A1—把位於深井海韻花園以西的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明最大住用總樓面面積和最大非住用總樓面面積分別為 4 531 平方米和 988 平方米，最高建築物高度則為主水平基準上 80 米。此外，須因應政府規定，把不少於 918 平方米的總樓面面積撥作政府、機構或社區設施之用，而有關設施可豁免計入總樓面面積內；
- (b) 修訂項目 A2—把位於靠近青山公路的一塊狹長的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (c) 修訂項目 B1—把位於靠近青山公路—新汀九段迴旋處的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明最高總樓面面積為 29 400 平方米。有關發展計劃的構築物的任何部分，高度均不得超逾主水平基準上 77 米。此外，須因應政府規定，把不少於 760 平方米的總樓面面積撥作政府、機構或社區設施之用，而有關設施可豁免計入總樓面面積內；以及
- (d) 修訂項目 B2—把「綜合發展區(1)」地帶的餘下土地改劃為「綠化地帶」，使其與相關地段邊界和毗鄰地方的規劃用途相符。

[余烽立先生及蔡德昇先生在簡介部分進行期間到席。]

7. 主席表示，擬議修訂旨在跟進兩宗第 12A 條申請(編號 Y/TWW/5 及編號 Y/TWW/7)。有關申請先前分別於二零二一年三月十二日及二零二二年六月二日獲小組委員會同意。規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

8. 關於項目 B1，一名委員詢問在修訂分區計劃大綱圖後，若申請人決定不把現有酒店改建作住宅用途，會否有任何影

響。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，即使把項目 B1 用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，而申請人又不落實擬議私營房屋發展項目，該用地仍會獲准在其整個使用期間作現有的酒店用途。倘把現有酒店重建或改建作其他用途，該用地日後的用途須符合現有分區計劃大綱圖的《註釋》。

9. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意就荃灣西部分區計劃大綱核准圖作出的建議修訂，以及都會規劃小組委員會文件第 14/22 號附件 II 的《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/19A》(展示時會重新編號為 S/TWW/20)和附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 採用都會規劃小組委員會文件第 14/22 號附件 IV 所載《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/19A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

10. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/124 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界荃灣西汀九第 399 約地段第 162 號餘段(部分)和毗連政府土地
興建屋宇，並略為放寬地積比率及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/124 號)

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 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。

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/498 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌梨木道 32 至 50 號
金運工業大廈第 1 座地下 A4 室(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期兩年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/498 號)

13. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及城市規劃師／九龍吳佩珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/821 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道 62 號駱駝漆大廈第 1 座
地下 A2 單位(部分)經營商店及服務行業(快餐櫃檯)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/821)

簡介和提問部分

14. 城市規劃師／九龍吳佩珊女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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。由於這宗申請的「商店及服務行業」(快餐櫃檯)用途已在運作中，建議無須附加展開發展時限的條款。有關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(即在二零二三年五月二十五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

17. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及城市規劃師／九龍吳佩珊女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

議程項目7

其他事項

18. 餘無別事，會議於上午九時二十分結束。