

## **位於新九龍海傍地段第 25 號餘段及第 25 號 B 段（鄰近美孚**

### **新邨第八期）的住宅發展項目**

- 1971 年，美孚新邨的發展商購入新九龍海傍地段第 25 號的土地。根據地契條款，新九龍海傍地段第 25 號可用作非工業用途，包括住宅用途。
- 1976 年，擁有人將上述地段分割為四個獨立地段，即新九龍海傍地段第 25 號 A 段餘段、第 25 號餘段、第 25 號 B 段及第 25 號 A 段第 1 小分段（見夾附的地段圖）。新九龍海傍地段第 25 號 A 段餘段於 1978 年發展成已分售的美孚新邨第八期；第 25 號餘段發展成一座石油氣貯存庫；第 25 號 B 段現為石油氣貯存庫用地旁的一條狹長地段，而第 25 號 A 段第 1 小分段則成為一條私家路的一部分。而包括在有關住宅發展項目內的兩段地段（即新九龍海傍地段第 25 號餘段及第 25 號 B 段）並不屬於美孚新邨第八期項目的一部分。
- 1985 年，首份涵蓋包括美孚新邨的《荔枝角分區計劃大綱圖》刊憲，並將整個新九龍海傍地段第 25 號規劃為「住宅（甲類）」地帶。該規劃過程按照《城市規劃條例》（第

131 章) 所訂明的法定要求進行，並已包括讓公眾查閱和提出反對的機會。

- 於 1995 至 1996 年間，當時的深水埗臨時區議會就位於新九龍海傍地段第 25 號餘段的石油氣貯存庫，對美孚新邨第八期居民構成潛在的危險提出關注，並要求將石油氣貯存庫搬離該地段。有關政府部門曾與石油氣貯存庫用地的擁有人探討以換地形式搬遷有關設施，但並沒有結果。不過該擁有人於 1999 年自行搬遷該設施。該前石油氣貯存庫用地自此一直空置。
- 約在十年前，前石油氣貯存庫用地及毗鄰地段（即新九龍海傍地段第 25 號餘段及第 25 號 B 段）的擁有人開始發展其土地。在 2000 年，建築事務監督（監督）考慮並拒絕了一套將新九龍海傍地段第 25 號餘段及第 25 號 B 段發展成一幢住宅大廈的建築圖則。其理據是附近荔枝角公園的一條緊急車輛通道不應被視為用作地盤分類的「街道」，因此該地盤不應該被視為丙類地盤。在該個案中，丙類地盤將比甲類及乙類地盤容許較高的發展地積比率。有關地盤分類的爭議亦曾為建築物上訴審裁小組與高等法院的

上訴個案。而基於當時法例的條文內容，審裁小組與高等法院均認為該緊急車輛通道可被視為用作地盤分類的「街道」，並因而推翻了監督的決定。隨後，於 2003 年，監督考慮並批出了一套涉及丙類地盤（即有更高發展密度）的建築圖則。

- 於 2005 年，政府在《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例 F）（《規例》）中制訂了一條新規例（第 18A 條），就地盤分類引入更清晰的「指明街道」的定義。在這定義下，上述的緊急車輛通道將不再被視為「指明街道」。
- 2010 年，發展商向監督提交了一套新的建築圖則，並採用了新的建築設計。新設計的住宅發展項目符合現時的分區計劃大綱圖與地契條款的規定。尤其是，該圖則符合根據於 2005 年在《規例》中新加入的第 18A 條，有關地盤不再屬於能令該擬議發展項目，擁有更高地積比率的丙類地盤。根據最新獲批的建築圖則，位於該地盤的發展項目樓高 20 層，其地積比率為 3.535，遠低於上述分區計劃大綱圖所允許的 7.5。有關發展項目的樓宇高度將與美孚新邨現有樓宇的高度相若。

- 2010 年 4 月，監督按照《建築物條例》及其附屬規例的條文，同意讓發展商就該擬議發展項目展開地基工程。
- 自 2009 年起，當局的代表多次出席由深水埗區議會就有關個案成立的工作小組的會議，並與美孚新邨居民會面以解釋最新的發展。當局亦出席立法會於 2004、2009 及 2010 年（2010 年兩次）的個案會議。

## **發展局**

**2011 年 4 月**