

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年七月二十九日上午九時舉行的
第 700 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

余偉業先生

陳振光博士

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

黃煥忠教授

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會(署任)
鄭韻瑩女士

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
周卓樑先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年七月十五日第 699 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七月十五日第 699 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，已通過的都會規劃小組委員會二零二二年六月二十四日第 698 次會議記錄第 23 頁有一處打字錯誤。有關規劃許可的有效期須作出修正。委員備悉，上述會議記錄會作出修訂，並會相應地向申請人發出經修訂的批准通知書。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士、楊曉嵐女士及城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/135 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍長沙灣
荔盈街 10 號近新九龍內地段第 6550 號的
廢棄碼頭闢設碼頭(登岸梯級)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/135A 號)

3. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司福登有限公司提交。下列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 — 其配偶是新鴻基公司的僱員。

4. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

5. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[徐詠璇女士於此時到席。]

6. 部分委員提出以下問題：
- (a) 擬議登岸梯級不會影響環境／水質／海上交通的結論，有何理據支持；
 - (b) 將容許哪類船隻在登岸梯級停泊，以及擬議登岸梯級會否用作貨物裝卸；
 - (c) 從周邊地方前往擬議登岸梯級的暢達程度如何；
 - (d) 擬議登岸梯級的使用者會否對交通帶來影響，以及該區現時是否有公眾泊車位供登岸梯級的使用者泊車；
 - (e) 擬議登岸梯級和公眾海濱長廊會否由同一個單位負責管理，以及擬議登岸梯級和鄰近設施的開放時間是否有衝突；以及
 - (f) 鄰近的新九龍內地段第 6549 號的土地用途規劃和日後用途為何，以及有關用途與登岸梯級是否互相協調。
7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片作出回應，要點如下：
- (a) 目前這宗申請的同一申請人曾提交一項規劃申請(編號 A/K20/131)，擬在附近興建酒店。有關規劃許可的附帶條件，為申請人須就廢棄碼頭的翻新工程提交可行性研究，以探討能否闢設公眾登岸設施。為履行有關規劃許可附帶條件，申請人已提交可行性研究，並進行了相關技術評估，包括登岸設施的初步設計、海上交通影響評估、環境評估(包括水質、噪音和廢物方面)，以證明擬議登岸梯級在技術上可行。根據該可行性研究的估算，擬議登岸梯級運作期間每日會有 35 班船次使用，不會對海上交通造成負面影響。該研究已獲相關政府部門(包括發展局轄下的海港辦事處、土木工程拓展署海港工程部、環境保護署、運輸署及海事處)接納；

- (b) 申請人表示，擬議登岸梯級會用作康樂用途，並只准許不超過 35 米長的客船／遊樂船隻繫泊和停泊。若有貨船需裝卸貨物，可在申請地點西面的船廠進行；
- (c) 如圖 A-4 所顯示，申請地點附近有現時設有行人通道系統，亦有計劃闢設新的行人通道系統，包括一條闊 25 米，連接公眾海濱長廊(包括擬議登岸梯級)與南昌港鐵站的行人通道、一條連接公眾海濱長廊與荔盈街的已規劃公眾通道(將由鄰近酒店發展項目的發展商興建)，以及現有連接公營房屋發展項目(即海盈邨和海達邨)及深水埗區其他較遠地方的高架行人天橋和行人道。另外，申請人亦一直與政府部門協商，討論應如何美化現時的 25 米闊通道，使其可融入公眾海濱長廊的整體設計；
- (d) 預計擬議登岸梯級日後的使用者，大多會乘坐公共交通前往登岸梯級。從地區交通工程角度而言，運輸署對這宗申請沒有意見；
- (e) 登岸梯級作為公眾海濱長廊不可或缺的一部分，並會 24 小時開放予公眾，其興建、管理和維修費用會由申請人自行負責。而有關公眾海濱長廊的規定會納入在酒店發展用地的契約內。申請人在興建登岸梯級時，須遵守土木工程拓展處的安全規定；以及
- (f) 鄰近的新九龍內地段第 6549 號涉及一宗已獲批准作私人住宅發展的規劃申請(編號 A/K20/130)，該住宅項目名為維港滙，現正興建中。擬議登岸梯級與鄰近的土地用途並非不相協調。

商議部分

8. 主席表示，這宗申請旨在利便闢設會 24 小時開放予公眾的登岸梯級，以供客船／遊樂船隻日後於公眾海濱長廊繫泊和停泊。委員或可考慮擬議登岸梯級是否符合「休憩用地」地帶的規劃意向，以及有關發展能否為該區增添活力。

9. 一名委員表示，擬議登岸梯級可帶來規劃增益，並有助提升現有環境。另一名委員表示，可藉沿公眾海濱長廊加建有蓋通道改善該區的整體暢達程度，以進一步提升現有行人網絡的水平。就此，主席表示公眾海濱長廊的設計與目前這宗擬興建登岸梯級的申請無關。

10. 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。有關的規劃許可有效期至二零二六年七月二十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

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

[余烽立先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/852 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍荔枝角青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A2 工場(部分)
經營商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/852 號)

簡介和提問部分

12. 城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 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，建議無須附加展開有關用途運作的時限條款，因為這宗申請涉及的「商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)」用途已經存在。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(即在二零二三年一月二十九日或之前)，提交並落實消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/533 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
荃灣德士古道 62 至 70 號及沙咀道 391 至 407 號
寶業大廈地下 17 號工作室 A 部分
經營商店及服務行業和批發行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/533 號)

16. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士借助投影片，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。

18. 一名委員注意到申請用途(即海鮮零售及批發行業商店)已在運作，遂詢問規劃署申請人(現時的業主)購入有關處所時是否知悉該處所並無就有關用途取得規劃許可。高級城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士回應說，沒有資料顯示申請人在購入有關處所時已知悉該處有違例用途。她補充說，倘城規會批准這宗申請，申請人仍需履行其他政府部門所提出的要求，例如需就申請用途取得地政總署的短期豁免書及向食物環境衛生署申領牌照。

19. 主席回應另一名委員的問題時表示，對有關處所的現有違例用途(如有的話)採取執管行動，乃屬簽發牌照的部門及／或地政總署的職權範疇，而根據《城市規劃條例》，規劃署在市區並無執法權力。

商議部分

20. 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」和「批發行業」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(即在二零二三年一月二十九日或之前)，設置消防裝置和滅火水源及獨立的逃生通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士及楊曉嵐女士，以及城市規劃師／荃灣及西九龍李穎琛女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/157 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的香港英皇道 992 至 998 號及柏架山道 2 至 16 號和毗連政府土地的建築物高度限制，以作准許的住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/157 號)

22. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。馮英偉先生已就此議項申報利益，因他與其配偶於太古城共同擁有一個物業。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於馮英偉先生與其配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七月十五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

24. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/102

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的
香港堅尼地城西寧街 18 號的總樓面面積限制，
以作擬議的酒店、辦公室、商店及服務行業、
食肆及娛樂場所用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/102C 號)

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間徵詢海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組的意見，以及進一步檢討擬議方案和支持擬議方案的技術評估。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

26. 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。由於這已是申請人第三次要求延期，而小組委員會已給予申請人合共六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。

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/279 擬在顯示為「道路」的地方的九龍紅磡紅菱街
 位於紅磡明愛勵苑西北面的政府土地
 關設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓室)
 (都會規劃小組委員會文件第 A/K9/279 號)

27. 秘書報告，申請地點位於紅磡。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在紅磡擁有一項物業。由於蔡德昇先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

29. 部分委員提出以下問題：

- (a) 把擬議地面煤氣調壓室(下稱「擬議調壓室」)設於鄰近現有中電電力支站及行人天橋的位置會否構成安全隱憂；
- (b) 擬議調壓室是否與煤氣公司馬頭角廠房的操作有關；
- (c) 擬議調壓室非常接近路旁花槽，建築物高度約為 1.7 米，並有兩條氣體喉管從擬議調壓室伸出，有關設施在視覺上與四周環境是否協調／會否造成視覺影響；以及

- (d) 由於其他地區亦可能有需要關設同類設施，能否改善劃一的設計，以緩解視覺影響。

30. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人香港中華煤氣有限公司表示，擬議調壓室須與住宅發展距離三米，並不得被其他構築物遮蓋，以符合安全規定。中電電力支站與擬議調壓室中間隔着紅菱街，有足夠緩衝距離，而行人天橋亦不會影響擬議調壓室的操作。氣體安全方面，機電工程署不反對關設擬議調壓室，並提醒申請人須根據《氣體安全條例》(第 51 章)以安全方式操作；
- (b) 擬議調壓室的功能是把供氣壓力由中壓調至低壓，以鞏固現有供氣網絡，並提供煤氣以滿足因紅磡區重建計劃帶來的潛在需求；
- (c) 擬議調壓室的規模相對較細，而從視覺影響的角度而言，相關政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請沒有意見；以及
- (d) 有一張照片顯示申請人曾在其他類似煤氣調壓室周圍提供園境屏障。如能配合地盤狀況及安全規定，可鼓勵申請人在切實可行範圍內美化煤氣調壓室的外牆。

商議部分

31. 一名委員詢問，能否向申請人批出面積較大的用地，以便有更多空間改良調壓室的設計，例如提供更多園景美化設施以改善調壓室的外觀。地政總署助理署長(區域 1)孔翠雲女士回應時表示，這類煤氣調壓室獲發集體牌照，並已按標準獲撥地。如要增加用地面積，將會佔用較多公共道路，屆時須諮詢相關政府部門，包括路政署。運輸署助理署長／市區何廣鏗先生表示，申請人已進行技術評估，以評估擬議調壓室對毗鄰行人路服務水平的影響。由於進行評估時是依據擬議覆蓋範圍，如擬議調壓室的地盤面積有任何變動，便須更新評估的內容。

32. 儘管主席備悉委員關注這類公用事業設施裝置所造成的視覺影響，但亦表示這宗申請的擬議調壓室體積相對較細，小組委員會沒有理據為採取視覺緩解措施而要求批出面積較大的用地。不過，可加入一項指引性質的條款，要求申請人採取合適的措施(包括進行園景美化)，以美化擬議調壓室的外觀。委員建議申請人為美化這類煤氣調壓室的外觀訂定若干標準，並同意將此建議轉交申請人。

33. 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。這項規劃許可有效期至二零二六年七月二十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

34. 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及以下指引性質的條款：

「採取合適的措施(包括進行園景美化及優化外牆設計)，以美化擬議煤氣調壓室的外觀。」

議程項目 9

其他事項

35. 餘無別事，會議於上午十時結束。