

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二二年八月十二日上午九時舉行的  
第 701 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

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  
任雅薇女士

秘書

因事缺席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

余偉業先生

呂守信先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
袁焯苻女士

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年七月二十九日第 700 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二十九日第 700 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。

## 九龍區

### 議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/19

申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶

(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/19 號)

3. 秘書報告，這宗申請是為了在紅磡劃作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

馬錦華先生

— 為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及

蔡德昇先生                      一    在紅磡擁有一個單位

4.        小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。蔡德昇先生因事未能出席會議。由於馬錦華先生在私營骨灰安置所上訴委員會所涉利益間接，因此小組委員會同意他可留在席上。

5.        小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七月二十五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。

6.        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三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。

[余烽立先生和區英傑先生於此時到席。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生和城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/122 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的新界青山公路青龍頭段第 388 約地段第 94 號和毗連政府土地的地積比率限制，以作准許的住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/122 號)

---

### 簡介和提問部分

7. 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、擬議發展、政府部門的意見和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

8. 部分委員提出以下問題：

- (a) 如按建議把地積比率由 2.1 倍略為放寬至 2.52 倍，總樓面面積相對的增幅為何；
- (b) 如按建議改建行人天橋的斜路，會否影響行人天橋的行人通達程度及無障礙通道；
- (c) 發展計劃的詳情為何，以及就行人天橋斜路進行擬議改建工程期間，有何臨時安排；
- (d) 建築物高度是否如公眾意見所指與周邊住宅發展(即豪景花園)不相協調；
- (e) 申請地點西面有一宗同類申請獲得批准，其略為放寬地積比率的幅度為何；以及
- (f) 申請地點南面界線的擬議後移範圍是否屬於政府土地。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 如按建議把地積比率略為放寬 20%，總樓面面積將增加約 1 390 平方米。根據申請人的資料，與符合

分區計劃大綱圖規定的計劃(地積比率為 2.1 倍)比較，將可增加 26 個單位；

- (b) 申請地點旁邊的行人天橋可通往青山公路對面及海旁。申請人建議更改行人天橋斜路的斜度，並縮短斜路的長度，以騰出位置闢設住宅發展的擬議車輛出入口。斜路將採用兩層式設計，而行人天橋亦不會太過陡斜。行人天橋斜路改建工程在設計及施工方面將會符合路政署的規定。此外，建議加入規劃許可附帶條件，規定須設計及提供經改建的行人天橋斜路，而有關情況必須符合路政署署長的要求。經改建的行人天橋斜路日後會交還相關政府部門管理及保養。擬議改建工程完成後，行人天橋的行人通達程度及無障礙通道均不會受到影響。路政署亦有計劃為行人天橋加設升降機；
- (c) 根據申請人的資料，行人天橋斜路的擬議改建工程暫訂於二零二六年完成，較住宅發展訂於二零二八年的預計完工日期早。儘管申請人沒有就行人天橋改建工程進行期間的詳細臨時安排提交資料，但當局會建議加入一項指引性質的條款，規定申請人須採取適當的臨時交通安排，以證明在進行擬議行人天橋斜路改建工程期間，行人天橋的無障礙通道仍能維持開放；
- (d) 如文件圖 A-1 所示，申請地點位於分區計劃大綱圖上的「住宅(乙類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 60 米。毗鄰的豪景花園則坐落於「住宅(乙類)1」地帶內，建築物高度限制由海旁的主水平基準上 60 米逐漸遞增至山邊的主水平基準上 120 米。儘管位於申請地點北面的豪景花園，其低層住宅部分僅有三至四層高，但該範圍在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制為主水平基準上 60 米(即與申請地點相同)。這宗申請符合建築物高度限制；
- (e) 獲批准的同類申請(編號 A/TWW/107)涉及把地積比率由 2.1 倍略為放寬至 2.52 倍(增加 20%)，以

及把上蓋面積由 17.5% 略為放寬至 20.2% (增加 15%)；以及

- (f) 如文件圖 A-2 所示，申請地點南面界線的擬議後移範圍現時位於政府土地內，申請人建議將有關範圍納入申請地點。申請人建議交出後移範圍作擴闊行人路用途，惟須視乎日後換地申請的結果而定。

[徐詠璇女士在問答部分進行期間到席。]

### 商議部分

10. 主席表示，這宗申請涉及略為放寬地積比率限制，以便在申請地點作准許的住宅發展。小組委員會先前批准的同類申請(略為放寬地積比率及上蓋面積)，其申請地點在西面較遠處。委員大致上不反對這宗申請。委員備悉，申請人沒有申請略為放寬建築物高度限制，而住用樓層的擬議樓底高度約為 3.15 米。

11. 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。這項規劃許可有效期至二零二六年八月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計及提供位於申請地點前方改建的行人天橋斜路，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實上文規劃許可附帶條件(c)項所述的最新排污影響評估報告所建議的區內污水系統改善／污水系統

接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

12. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生及城市規劃師／荃灣及西九龍楊曉嵐女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 港島區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/183

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港銅鑼灣禮頓道 8 號作  
辦公室、商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/183 號)

---

13. 秘書報告，申請地點位於黃泥涌。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生      一      與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；以及  
(主席)

羅淑君女士      一      與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位。

14. 主席備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於鍾文傑先生與其配偶共同擁有的物業，以及羅淑君女士與其配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月五日要求延期一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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 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，小組委員會已給其一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 6

### 其他事項

17. 餘無別事，會議於上午九時三十分結束。