

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二二年八月二十六日上午九時舉行的  
第 702 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  
何文思女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二二年八月十二日第 701 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八月十二日第 701 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至5

#### 第 12A 條申請

#### 續議事項

##### [公開會議]

Y/K9/20 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 21 及 23 號紅磡內地段第 239 號 F 分段及第 239 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶

Y/K9/21 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 11A 及 15 號紅磡內地段第 240 號 A 分段餘段、第 241 號 C 分段餘段及第 241 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶

Y/K9/23 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》，把位於九龍紅磡漆咸道北 244 至 248 號及曲街 2A 至 2B 號紅磡內地段第 266 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/20、21 及 23 號)

3. 秘書報告，這些申請涉及在紅磡進行靈灰安置所用途。以下委員已就有關議項申報利益：

馬錦華先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；  
以及

蔡德昇先生 — 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些申請。由於馬錦華先生所涉關於私營骨灰安置所上訴委員會的利益間接，而且蔡德昇先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月九日要求延期兩個月才考慮這些申請，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些申請要求延期。

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，這些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，這些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。

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/491 擬略為放寬劃為「工業」地帶的  
新界葵涌華星街 13 至 17 號的地積比率限制，  
以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/491A 號)

---

#### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，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。

[蔡德昇先生及余烽立先生及陳振光教授在簡介部分進行期間到席。]

自願後移範圍、設置簷篷、建築物高度

8. 一些委員提出以下問題：
- (a) 申請人提出的自願後移範圍及相關的景觀美化工程日後的安排分別為何；
  - (b) 當局是否已就落實自願後移範圍施加規劃許可附帶條件；申請人日後如對後移範圍的景觀設計作出修訂，是否須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可；
  - (c) 是否有空間可以擴闊擬議簷篷；
  - (d) 《建築物(規劃)規例》訂定簷篷最多可伸出的長度的理據為何；以及
  - (e) 當局是否須就擬議發展放寬建築物高度限制；建議的樓底高度對數據中心而言是否足夠。
9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助一些投影片作出回應，要點如下：
- (a) 除了就進行葵涌發展大綱圖(下稱「發展大綱圖」)的道路擴闊用途所需劃設的後移範圍外，申請人額外提出自願把整幢建築物後移，並會在擬議發展的行人入口附近進行綠化，以改善視覺通透度及透風度，以及為行人締造更為舒適的步行環境。申請人可能會應政府的要求，把發展大綱圖所需劃設的後移範圍交還作道路擴闊用途，而位於入口附近的額外後移範圍屬擬議發展的一部分，將會由申請人負責管理及維修保養；
  - (b) 倘這宗申請獲批給規劃許可，申請人須符合其向城規會提交的條款，包括發展計劃。規劃署在審核申請人所提交的建築圖則時，會確保有關發展按照核准計劃進行設計，如發現有關發展與計劃嚴重不符，便會建議拒絕申請人所提交的建築圖則。至於

申請人是否須就景觀設計的改動申請規劃許可，應參考「城市規劃委員會規劃指引對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的相關章節。有關章節訂明，作出屬 A 類的修訂，無須再提交進一步的申請。作出屬 B 類的修訂，則須根據《城市規劃條例》第 16A(2)條向城規會提出申請，並在獲得城規會批准後，才可作出有關修訂；

- (c) 申請人從先前獲批准的申請中得悉，委員認為擬議簷篷太過狹窄，十分關注簷篷的闊度，並建議把擬議簷篷擴闊 0.5 米。就目前這宗申請而言，經考慮若干因素，包括《建築物(規劃)規例》第 10(4)條所載簷篷可容許伸出的長度(即毗連街道闊度的十分之一)後，申請人建議在行人入口上方設置 1.2 米闊的簷篷，以及沿華星街東面建築物的邊緣設置 0.9 米至 1.3 米闊的簷篷，以作遮蔭擋雨之用。此外，申請人建議把東面建築物邊緣的簷篷進一步擴闊 0.5 米至用地範圍以外(即簷篷總闊度為 1.4 米至 1.8 米)，惟有關建議必須在提交建築圖則的階段得到建築事務監督的批准；
- (d) 根據《建築物(規劃)規例》第 10(4)條，在任何街道上方豎設的任何簷篷(包括飛簷、裝飾線條或其他裝置)的伸出長度最多為該街道闊度的十分之一或三米，兩者以較少者為準，但該等簷篷的任何部分不得位於自該街道的中心線最接近簷篷該部分之處劃的垂直線與簷篷等高之處的 4.5 米範圍內。雖然他手上沒有關於訂定這項規例理據的資料，但估計之所以訂定該項規例，可能是基於行人及道路使用者安全的角度出發，控制簷篷及其他伸出裝置(例如廣告板)的大小。儘管如此，申請人提出會就其擴闊簷篷的闊度至毗連街道闊度的十分之一以上一事，徵求建築事務監督批准；以及
- (e) 根據擬議計劃，有關的樓底高度為 5.62 米，而申請人並無申請放寬任何建築物高度限制。

## 鋪設電纜、電力供應及其他事宜

10. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 在鋪設電纜階段，是否可能會對交通造成影響；
- (b) 據悉有公眾意見表示關注擬議燃料缸的消防安全，消防處有否就此訂定任何規定；以及
- (c) 擬議數據中心對電力的龐大需求會否影響周邊地區的整體電力供應。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然申請人提交的交通影響評估並無提及在電纜鋪設的施工階段所造成的影響的具體詳情，但從交通影響的角度而言，運輸署並不反對擬議發展；
- (b) 規劃署已諮詢消防處的意見，其意見載於文件內。消防處表示，在收到正式提交的建築圖則後，便會考慮詳細的消防安全規定，包括燃料缸室的設計；以及
- (c) 申請人會在申請地點設置變壓房，以確保有穩定的電力供應供其使用，預期附近一帶的電力供應不會被干擾。此外，電力供應商(即中電)要求在申請地點關設的變壓房應符合中電及機電工程署所規定的要求。

## 商議部分

12. 主席扼要重述，這宗申請旨在略為放寬地積比率限制，以作擬議數據中心用途。數據中心用途屬有關的「工業」地帶內准許的用途，申請人並無要求放寬建築物高度。擬議計劃已加入規劃及設計優點，包括根據發展大綱圖把整幢建築物後移，以及額外提出自願把整幢建築物後移，並進行綠化等。關於委員關注進行電纜鋪設工程期間可能對交通所造成的影響，

相關政府部門會作出監察。就此，地政總署助理署長／區域 1 孔翠雲女士補充說，在路政署負責管理的公共道路下進行的鋪設工程日後如須取得挖掘准許證，應向路政署提出申請。

13. 一名委員表示支持這宗申請，原因是申請人願意提供額外的後移範圍及擴闊簷篷，為行人締造更為舒適的步行環境。

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。這項規劃許可的有效期至二零二六年八月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及闢設泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及闢設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，在擬議發展入伙前，須擬訂及落實交通措施，相關費用須由申請人自行負擔，而有關措施及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前落實評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 落實最新的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

### 港島區

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 7

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/21 在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道 1 號  
香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層部分  
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期五年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/21A 號)

---

#### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

17. 一名委員提出以下問題：

- (a) 先前就在申請地點經營臨時商店及服務行業批給的規劃許可的有效期是否已屆滿；以及
- (b) 該區的東鐵線會展站和海濱長廊已於最近啟用。由於申請用途會導致供公眾使用的泊車位減少，申請用途是否已顧及灣仔北區對泊車位的整體需求。

18. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 城市規劃委員會於二零二二年五月十一日收到現時這宗申請時，申請編號 A/H25/20 的規劃許可仍然

有效。然而，由於申請人須提交進一步資料，以回應政府部門的意見，包括運輸署有關泊車位供應的意見，這宗申請已獲延期，並安排於是次會議考慮；以及

- (b) 申請人並沒有就受影響的泊車位數目提供理據，不過，隨着會展站已啟用，預料會有更多人乘坐地鐵前往灣仔北區。由於行人天橋網絡把海濱長廊、區內主要發展和港鐵站與毗鄰地區連接起來，鼓勵市民乘坐地鐵出行。

### 商議部分

19. 主席表示，建議批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)，而非申請人所申請的五年，以容許當局密切監察區內的交通情況和泊車位的供求。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零二四年八月二十六日止，而非所申請的五年，並須附加下列條件：

- 「(a) 不得在申請處所內舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的车辆數目無論何時均不得超過 184 輛；
- (c) 申請處所泊車區的訪客人數無論何時均不得超過 300 人；
- (d) 申請人須聘請一名獨立專業人士監察機械式監察系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，以及每月擬備監察報告；
- (e) 聘請一名認可人士每兩個月審查監察系統，並就申請處所泊車區的訪客人數擬備監察報告；

- (f) 就上文(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出申請處所泊車區的訪客人數有否出現違規情況，而有關報告必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十一月二十六日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，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。」

21. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/344 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘金巴倫道 63 號闢設社會福利設施(安老院舍)，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/K18/344 號)

---

### 簡介和提問部分

22. 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。

23. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點現建有一幢建築物(包括主樓和擴展大樓)，現為安老院舍，目前尚在營運中。為了盡量減少在施工期間對現有院友造成的滋擾，申請人將實施分兩個階段進行的計劃，當中涉及原址臨時遷置院友和設施。第一階段涉及把院友和設施由主樓遷往擴展大樓和拆卸主樓，以興建新安老院舍的第一部分。第二階段涉及把院友和設施由擴展大樓遷往新安老院舍和拆卸擴展大樓，以興建新安老院舍的餘下部分。申請人自二零二零年二月起已盡量減少接收現有安老院舍的新院友，以方便實施分兩個階段進行的計劃。

### 商議部分

24. 主席扼要重述這宗申請涉及向城規會尋求略為放寬建築物高度限制，以加建一層地庫，把天台的必要機房和水缸遷往地庫。發展項目地面以上部分的建築物高度沒有改變，與早前獲批的申請編號 A/K18/341 的建築物高度相同。由於機房會遷往地庫，騰出的天台空間或會用作提供額外綠化設施和安裝太陽能光伏板。

25. 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。有關的規劃許可有效期至二零二六年八月二十六日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位和上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 提交排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述規則許可附帶條件(b)項的排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

26. 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／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 議程項目9

### 其他事項

27. 餘無別事，會議於上午九時五十分結束。