

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二三年三月三十一日上午九時舉行的  
第 716 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

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)

鄒炳基先生

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(總區南)

吳沅清小姐

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**

余烽立先生

余偉業先生

陳振光教授

馬錦華先生

**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  
裘天澤先生

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二三年三月十七日第 715 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年三月十七日第 715 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

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生，以及高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生、何婉貞女士和呂榮祖先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

[公開會議]

擬修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/35》  
(都會規劃小組委員會文件第 2/23 號)

---

3. 秘書報告，擬議修訂主要涉及改劃荃灣一幅用地的用途地帶。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。小組委員會備悉蔡德昇先生尚未到席。

#### 簡介和提問部分

4. 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此議項的背景、對分區計劃大綱圖及其《註釋》擬作的修訂、技術考慮因素、所進行的諮詢，以及政府部門的意見。擬議修訂旨在把位於老圍路上半段的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，作擬議私營靈灰安置所發展(修訂項目 A)。

5. 主席指出，小組委員會於二零二一年六月二十五日局部同意一宗編號 Y/TW/15 的第 12A 條申請，擬議修訂旨在跟進有關決定。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱。所收到的申述和對有關申述提出的意見會提交城規會，以供考慮。主席請委員提問。

6. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在「政府、機構或社區(10)」地帶進行擬議私營靈灰安置所發展須否提交第 16 條申請；

- (b) 關於申請人於有關的第 12A 條申請中建議將不少於 50 個龕位免費贈予區內村民，有否任何相關詳細安排的資料；以及
- (c) 鑑於荃灣規劃區內的一些政府、機構及社區設施不足，在申請地點內會否提供社會福利設施。

7. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「靈灰安置所」用途在「政府、機構或社區(10)」地帶的《註釋》內是建議列為第二欄用途的。因此，擬議的靈灰安置所發展須提交第 16 條申請，而相關的發展詳情及其他技術範疇，須待小組委員會作進一步考慮；
- (b) 第 12A 條申請的申請人表示，為了回應一些區內村民的意見，將會有不少於 50 個龕位免費贈予區內有經濟困難的村民。有關詳細安排將會在第 16 條申請時提供；以及
- (c) 根據第 12A 條申請的概念計劃，擬議的靈灰安置所發展內不會提供社會福利設施。申請人曾在第 12A 條申請中建議在第一欄加入一些政府、機構及社區用途，例如「社會福利設施」及「宗教機構」，以便可在日後的發展項目內靈活提供有關設施。不過，規劃署認為，適宜把該兩項政府、機構及社區用途列為第二欄用途，讓小組委員會可在第 16 條申請中進一步考慮有關發展的詳情及技術範疇，尤其是對交通造成的影響。

8. 有見於把政府、機構及社區用途訂為第二欄用途的規劃考慮因素在文件第 4.4 段與分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.9.18 段之間存在差異，主席提議按下文所載的內容修訂《說明書》。委員表示同意：

分區計劃大綱圖《說明書》第 8.9.18 段

「為提供彈性在此支區內進行其他政府、機構或社區用途，~~城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，經考慮發展詳情和技術範疇(特別是沿老圍路的交通影響)後，可能會准許~~在此支區內進行宗教機構、住宿機構及社會福利設施用途，~~申請人在根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可後，如老圍路沿途的交通影響可得到紓緩，而有關情況又符合運輸署或城規會的要求。~~」

9. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對荃灣分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/35A》(展示時會重新編號為 S/TW/36)及其載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 並加入了上文第 7 段所載修訂事項的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/35A》的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂的《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。

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/853

在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 B 座地下 B3 及 B4 工場(部分)經營商店及服務行業(陳列室及附屬貯物處)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/853A 號)

---

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年三月十四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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[蔡德昇先生此時到席。]

#### 議程項目5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/854 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 C 座地下 C12 工場  
經營商店及服務行業(成衣及飾品陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/854A 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助一些圖則，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。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

15. 主席指出，這宗申請大致符合相關的城市規劃委員會規劃指引所載的考慮因素。消防處處長不反對這宗申請，但須就提供消防裝置及設備加入規劃許可附帶條件。

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。由於申請用途已在運作中，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(即在二零二三年九月三十日或之前)，提交並落實消防裝置及設備建議，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 V 所載的指引性質的條款。



## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/KC/497 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌業成街  
14 至 15 號的地積比率限制，以作准許的工業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/497A 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 與申請編號 A/KC/475(先前申請)的核准計劃相比，這宗申請在樓層數目和綠化覆蓋率方面有何改變；以及申請人有否提供理據以支持縮減綠化覆蓋率的建議；
- (b) 涉及活化工廈政策的先前申請及其他同類申請獲批准，是基於哪些規劃考慮因素；
- (c) 據知業成街是一條狹窄的街道，經常有貨車違例停泊該處，在擬議發展中有否建議闢設足夠的內部運輸設施，以供貨車使用；
- (d) 屋宇署的意見表示，申請地點並不屬於《建築物(規劃)規例》所列的 A 類、B 類或 C 類地盤，請就此加以解釋；
- (e) 倘現時這宗申請所建議的上蓋面積於提交建築圖則的階段不獲批准，申請人能否繼續進行先前申請的核准計劃；

- (f) 會否就業成街的后移建議批給額外總樓面面積；以及
- (g) 佔用擬議后移範圍的是什麼構築物，而護養該后移範圍內樹木的責任會由哪一方承擔。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 與先前申請的核准計劃相比，樓層數目由 22 層減至 20 層，最高建築物高度(不超過主水平基準上 120 米)仍維持不變，而綠化覆蓋率則由約 34.58% 減至約 21%。申請人表示，減低綠化覆蓋率的建議已考慮風力及遮陰情況，亦已顧及確保植物健康及持續生長的護養要求，而 21% 的綠化覆蓋率則符合《可持續建築設計指引》的規定；
- (b) 根據文件附錄 II，小組委員會在批准先前申請及同類申請時，已考慮多項因素，包括申請獲政策上的支持、在技術方面沒有負面影響，以及申請人建議的規劃和設計優點(包括進行綠化、設置簷篷及把建築物后移)；
- (c) 擬議發展項目會採納《香港規劃標準與準則》所訂標準中數目較高的泊車及上落客貨設施，包括在擬議發展項目地下闢設 11 個泊車位及 11 個輕型／重型貨車上落客貨車位，以及掉頭設施。運輸署原則上不反對這宗申請，並建議在泊車位和上落客貨車位的設計和設置方面施加規劃許可附帶條件；
- (d) 申請地點不屬於甲類、乙類或丙類地盤，因為緊連申請地點的業成街由地政總署管理，因此不會視作《建築物(規劃)規例》所述的「指明街道」；
- (e) 申請人可於先前申請的核准計劃有效期內落實核准計劃；

- (f) 由於把建築物沿業成街後移 5 米的建議是由申請人主動提出，而後移範圍又不會交還政府，故有關項目不會獲批予額外總樓面面積；以及
- (g) 文件繪圖 A-15 所示位於擬議後移範圍的構築物是一項建築特色(即擬議發展的簷篷)。申請人會護養有關地段的擬議後移範圍內的樹木。

### 商議部分

21. 主席表示，目前這宗申請與先前獲批准的申請(編號 A/KC/475)性質類似。由於地上 15 米至 61 米的上蓋面積改變幅度(由不多於 60% 改為 79%)超出《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》(城規會規劃指引編號 36B)所指的 B 類修訂，因此申請人須就擬議發展重新提交第 16 條申請。雖然綠化覆蓋率比先前的申請有所減少，但就申請作出決定時，亦應考慮若干因素，包括政策上的支持、技術可行性，以及規劃及設計優點(包括闢設簷篷、建築物後移和植樹)。擬議的 21% 綠化覆蓋率亦符合《可持續建築設計指引》的相關規定。

22. 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二零二七年三月三十一日止；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) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交噪音影響評估，並落實該報告所提出的噪音緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 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。」

23. 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。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生、何婉貞女士及呂榮祖先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島吳國添先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/158 為批給在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
香港鰂魚涌街 121 號太就樓地下 L 及 M 室  
經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/158 號)

---

#### 簡介和提問部分

24. 秘書報告，申請處所位於鰂魚涌。馮英偉先生已就此議項申報利益，因為他與其配偶在鰂魚涌共同擁有一個物業。由於馮英偉先生擁有的聯名物業並非直接望向申請處所，小組委員會同意他可以留在席上。

25. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助一些圖則，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。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年四月二十六日至二零二六年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除緊急情況外，只有餐廳員工才可使用通往太就樓地下內部走廊的門；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請處所的現有消防裝置和設備時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (c) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／港島吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

九龍區

議程項目8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K8/52 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
九龍樂富靜安街附近的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(高壓配電箱)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/52 號)

---

29. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司提交。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他是中電客戶諮詢小組的成員。

30. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生因事未能出席會議。

31. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年三月十三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。

32. 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9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/281

擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍紅磡  
建灣街的休憩用地闢設公用事業設施裝置  
(旱季截流器)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/281 號)

---

33. 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。

34. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請；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。

35. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年三月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

36. 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10

### 其他事項

37. 餘無別事，會議於上午九時三十五分結束。