

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二三年六月二十三日上午九時舉行的
第 721 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

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

呂守信先生

馬錦華先生

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)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1(署任)
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

陳振光教授

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
易淑儀女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二三年六月九日第 720 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 720 次會議記錄草擬本後，有建議對第 12 段作出修訂以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。小組委員會同意，經納入上述修訂的會議記錄獲得通過。

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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生及城市規劃師／荃灣及西九龍江思慧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/TW-CLHFS/2 擬在劃為「康樂」地帶的
新界荃灣川龍荃灣市地段第 389 號(部分)和
毗連政府土地作酒店用途，
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/TW-CLHFS/2A 號)

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和奇正創作室有限公司(下稱「奇正公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他是奇正公司的董事及股東，而且目前與奧雅納公司有業務往來。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意請他就此議項暫時離席。

[余烽立先生此時暫時離席。]

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。

5. 一些委員提出以下問題：

規劃意向及擬議發展的理據

(a) 考慮到棕地作業的經濟貢獻，逐步淘汰區內的棕地作業是否支持這宗申請的理據；

- (b) 留意到城市規劃委員會(下稱「城規會」)之前曾考慮一些改建酒店發展項目作住宅用途的類似申請，例如藍澄灣，申請地點之後會否由酒店改作住宅用途；申請人有否表示把用地用作住宅發展的意向；以及考慮到善用土地和增加房屋供應的現行政策，在有相關的「康樂」地帶內發展住宅是否合適；

擬議發展計劃

- (c) 申請人建議的酒店房間數目及度假別墅面積是多少，以及香港有沒有類似的度假酒店；
- (d) 沿申請地點北面邊界毗鄰大欖郊野公園的地方預留7.5米寬的緩衝區是基於什麼理據；
- (e) 就文件繪圖 A-12 而言，外牆設計是否有改善空間(例如避免使用玻璃和鋼製物料)，令擬議發展與周邊鄉郊環境在視覺上更加協調；
- (f) 有沒有通往馬塘的通道可供公眾使用；

其他

- (g) 為何不營運申請地點內已落成的康樂會；
- (h) 位於被申請地點包圍而沒有被收購地段內的現有汽車維修工場，其日後運作會否受到擬議發展影響；以及
- (i) 鑑於川龍村提出了一些關注問題，申請地點與該村之間是否有任何關係。

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

擬議發展的規劃意向及理據

- (a) 基於申請地點目前的環境，擬議發展可作為將該地點周邊地區的工場用途逐步淘汰的催化劑，藉此改善當地的鄉郊環境。長遠而言，這樣有利於推動生態旅遊。雖然工場會否繼續營運很大程度上取決於經營者的意向，但區內的分散工場用途可能會逐漸停業，而有關用地或會被收購整合作全面的康樂發展；
- (b) 申請地點涉及一宗由相同申請人於二零一七年提交的擬議住宅發展申請，當時該宗申請經城規會覆核後被駁回。申請人目前並無表示有意將申請地點發展作住宅用途。由於周邊為鄉郊環境，申請人可能認為酒店用途較適合申請地點。「分層住宅」屬所涉「康樂」地帶的第二欄用途。若申請人有意將申請地點的用途由酒店改為住宅發展，須向城規會重新提交規劃申請，以供考慮，並提供規劃理據作為支持；

擬議發展計劃

- (c) 根據擬議的酒店發展計劃，將闢設 197 間酒店房間。雖然申請人並沒有提供有關度假別墅尺寸的資料，但據其提交的圖則顯示，每幢度假別墅的面積將與村屋相若。就擬設的酒店房間數量和發展密度而言，擬議度假酒店的發展規模將與梅窩銀鑛灣渡假酒店相若；
- (d) 申請人建議沿申請地點北面邊界毗鄰大欖郊野公園的地方闢設闊 7.5 米的綠色緩衝區，以便有足夠空間提供綠蔭，包括一至兩排本地品種樹木，將擬議發展和大欖郊野公園隔開。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)並無就這宗申請和擬議的緩衝區提出負面意見；
- (e) 根據申請人提交的資料，申請人擬採用柔和色調的油漆及透明物料以達致與現有鄉郊環境互相協調；

- (f) 申請地點中部被一條連接馬塘(位於申請地點的西北面)和荃錦公路的現有車輛通道貫穿(文件圖 A-2)；根據契約，該通道須開放給公眾使用。即使擬議發展落成後，該通道仍會供公眾使用；

其他

- (g) 有關的康樂會發展連高爾夫球練習場於二零零九年獲批給佔用許可證。據申請人所述，該康樂會從未落實運作，而申請人沒有就此方面提供任何理由；
- (h) 被申請地點包圍而沒有被收購的地段由曾氏祖堂所持有，並非屬於擬議發展的範圍內。正如上文所述，這個沒有被收購的地段可經申請地點中央部分的一條現有車輛通道進入。由於有關通道會繼續開放給公眾使用，因此在這個沒有被收購地段經營的汽車維修工場不會受到擬議發展影響；以及
- (i) 川龍村位於申請地點東南面較遠處橫過荃錦公路的地方，而村民就擬議發展可能對交通造成的負面影響及令生活環境惡化表示關注。

[徐詠璇女士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

7. 主席扼要重述，申請地點曾於二零一三年在川龍及下花山發展審批地區草圖上劃為「非指定用途」地帶，並其後改劃為「康樂」地帶，以反映該處的康樂會建築物及高爾夫球練習場於二零零九年獲批准及獲批給佔用許可證。申請地點適宜劃為「康樂」地帶，因為該地帶的意向是進行康樂發展，而且亦考慮到申請地點鄰近大欖郊野公園，以及周邊地方具有鄉郊景觀特色。雖然先前獲批准的康樂會建築物及高爾夫球練習場從未落實運作，但這宗申請屬於可以接受，因為擬議的度假酒店用途大致符合「康樂」地帶的規劃意向，而且擬議的發展密度(即把地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.6 倍)與毗連的大欖郊野公園並非不相協調。漁護署亦不反對這宗申請。從技術方面(例

如排水及供水)而言，其他相關政府部門亦對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

8. 委員普遍認為，申請地點的擬議度假酒店用途及密度可以接受，原因是考慮到擬議發展不會造成嚴重的交通影響，並與周邊的鄉郊環境相協調，而申請地點中央部分通往馬塘的通道仍會繼續開放給公眾使用。委員亦認為，申請地點已空置多年，可加以善用作旅遊發展。

9. 一些委員表達以下意見／關注：

- (a) 雖然該處已發展為康樂會及高爾夫球練習場，但有關發展未曾使用，而且申請地點已空置多年，在土地運用資源及盡用土地方面有欠妥善，亦不具成本效益。基於該處的背景，以及申請地點的地理位置並不方便，而且市場日後的需求未明，委員對申請地點的真正用途存有一些懷疑；以及
- (b) 為了善用土地資源及加快進行擬議發展，倘這宗申請獲批給規劃許可，應在指明的期限內妥為落實。申請人應妥為履行所施加的多項規劃許可附帶條件，而當局亦應妥為監察有關的履行情況，以免發展計劃有所延誤。

10. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請。關於委員對申請地點真正用途的關注，主席表示若這宗申請獲批，這宗申請會以計劃為本，並訂有多項規劃許可附帶條件，而為落實核准計劃而修訂地契的申請則會分開處理。若申請地點的用途由酒店改變為住宅發展，申請人須提交新的規劃申請。由於申請地點毗鄰大欖郊野公園，主席建議加入一項指引性質的條款，請申請人在詳細設計階段檢討擬議發展的設計，務求令擬議發展與周邊的鄉郊景觀特色在視覺上更加協調。委員同意有關建議。

11. 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。這項規劃許可的有效期至二零二七年六月二十三日止；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) 提交有關車輛通道、泊車位及上落客貨設施的設計，並提供有關設施，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的環境評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 按最新的環境評估的建議，落實預防、緩解、控制及應變措施，而有關情況必須符合水務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；
- (e) 落實規劃許可附帶條件(d)項的最新排污影響評估所建議的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實生態影響評估所建議的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 提交定量風險評估，並落實該評估所提出的緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交天然山坡災害研究報告，並在大欖郊野公園範圍以外落實報告所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展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 V 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「在詳細設計階段檢討擬議發展的設計，務求令擬議發展與周邊的鄉郊景觀特色在視覺上更加協調。」

[余烽立先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/127

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的
新界荃灣西汀九第 399 約地段第 407 號的
地積比率限制，以作准許的屋宇重建
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/127 號)

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月九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。

14. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生和城市規劃師／荃灣及西九龍江思慧女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

香港區

[港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/437 擬在劃為「休憩用地」地帶及
顯示為「道路」的地方的
香港銅鑼灣維多利亞公園鄰近告士打道
關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/H8/437A 號)

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片，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。

16. 一些委員提出以下問題：

建築物的體積與設計

- (a) 小組委員會最近考慮過一項把大部分設施安裝在摩士公園地底的公用事業設施裝置建議。參考有關做法，擬議旱季截流器可否完全設於地底，或把較多地面設施遷至地底安裝，務求盡用土地資源，並盡可能把對維多利亞公園周邊環境在視覺上造成的影響減至最低；
- (b) 擬議旱季截流器的集水區有多大，是否有空間按比例收窄擬議旱季截流器的集水區範圍，從而縮減擬議旱季截流器的尺寸，以及是否有空間安裝多個尺寸較小的截流器以滿足相應的需要；

- (c) 參考台灣日月潭遊客中心與自然環境融合的獨特設計理念，並考慮到申請地點的位置顯眼，設計是否有空間可作改善，這包括採納與民共享的共用概念，改善擬議旱季截流器的着色、外觀和美化環境設施，使截流器能夠更好地與周圍環境(特別是維多利亞公園的翠綠環境)更加融和；
- (d) 由何方負責擬議旱季截流器的美化環境工作，而其美化環境設施應與周邊一帶現時的景觀環境相配合；
- (e) 由何方負責擬議旱季截流器的建築設計，以及申請人在詳細設計階段會否考慮建築署對建築設計的意見；以及

地點

- (f) 了解到有公眾意見表示反對建議設置旱季截流器的地點，申請人曾否物色其他用地，例如在現有天橋下的地方設置有關設施。

17. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

建築物的體積及設計

- (a) 較早批次的旱季截流器不設原地過濾站，只能堵截旱季水流再排進現有排污系統。比較而言，申請地點內的擬議旱季截流器是按最新標準設計的，配備過濾站及截流裝置連地底箱形緊急排水繞道。先經堵截的旱季水流會在過濾站經過濾後才經雨水渠排放到維多利亞港。儘管所有與過濾程序相關的設施均設於地底，但因運作要求、消防要求及水浸威脅，有些附屬設施(例如機電房)不能設於地底。申請人已致力善用擬議旱季截流器的覆蓋範圍及建築物高度(地面上只有一層)，在整體上盡量減少對現有樹木及維多利亞公園造成負面影響；

- (b) 擬議旱季截流器專為特定範圍的集水區提供服務，其涵蓋範圍北至銅鑼灣海濱地區、南達渣甸山、西至禮頓山、東止大坑。環境保護署曾委聘顧問進行「進一步提升維港沿岸水質」可行性研究，以處理市區沿岸水域的污染及氣味滋擾。該研究提出的其中一項主要措施，是建議在維港沿岸地區闢設旱季截流器(全港層面約設 11 個旱季截流器)。擬議覆蓋範圍方面，如地庫的平面圖(文件繪圖 A-2)所示，截流器會堵截旱季水流，經多重過濾程序濾走固體廢物、沙石及污泥。半固體廢物則會排進附近的排污系統妥善處理和排放。要應付指定的集水區，擬議旱季截流器須顧及上述過濾程序的運作需要，並要容納相關設施，就空間設計而言其覆蓋範圍已算佔地不多；
- (c) 委員就擬議旱季截流器的設計提出的關注及意見，與海濱事務委員會所提出的類似，將會傳達申請人(即渠務署)跟進，務求改善擬議旱季截流器的外觀設計，與維多利亞公園融為一體；
- (d) 渠務署在轄下園境美化團隊全力協助下，將參考一些在灣仔海濱的其他工務工程，並利用合適的美化環境設施，致力減輕設施對周圍環境造成的視覺影響，並盡量配合維多利亞公園的現有景觀環境；
- (e) 這宗申請提出的擬議旱季截流器由顧問／建築師參與初步設計。若其後確定立法會作出撥款安排及批出撥款，渠務署或承建部門(即建築署)將着手詳細設計。委員及建築署就建築設計提出的意見將會傳達渠務署考慮；以及

位置

- (f) 渠務署為擬議旱季截流器選址時，曾詳細考慮維多利亞公園西箱型雨水渠附近多個位置，包括(i)東區走廊下方、(ii)告士打道行人天橋下方、(iii)銅鑼灣花園及(iv)維多利亞公園內的南亭廣場／噴水池廣場附近。選項(i)及(ii)因淨空高度及空間不足而

受到限制，選項(iii)現時長滿植物而(iv)則遊人／公園使用者眾多。申請地點位於維多利亞公園邊緣，地盤面積足夠，對現有樹木及公園使用者的影響輕微，而且可經公共道路前往，方便日後操作、保養及執行消防工作，屬於合適的選址。

商議部分

18. 主席表示，考慮到在功能上有真正需要改善市區沿岸的水質，以及為確定申請地點適合興建擬議旱季截流器而進行的選址工作，當局認為這宗申請理據充分。此外，當局贊同建築署及海濱事務委員會所提出的意見，認為倘這宗申請獲得批准，申請人應在詳細設計階段修訂及改善擬議旱季截流器的外觀設計及美化環境設施。申請人及相關政府部門應繼續緊密合作，以改善擬議旱季截流器的美化環境設施及建築設計，從而紓緩該截流器在視覺上對周邊環境所造成的影響，並使之與維多利亞公園的現有景觀環境達致更佳融合。

19. 考慮到有真正需要興建擬議旱季截流器以改善水質，令海港增添活力，委員普遍支持這宗申請。此外，鑑於申請地點處於當眼位置，既屬於維多利亞公園的一部分，而且鄰近公園其中一個主要入口，因此申請人除了要達到運作方面的要求外，亦應致力以融合方式改善美化環境設施及建築設計，例如加入更多垂直及天台綠化，以及採用橢圓形或弧形的布局／樓宇設計，以期令擬議旱季截流器在視覺協調性及外觀等方面融入成為維多利亞公園的組成部分，並確保公眾前往公園的暢達度不會受到影響。一名委員表示，鑑於擬議旱季截流器處於維多利亞公園的當眼位置，因此亦可考慮讓公眾進入其內。

20. 經考慮委員的意見，主席建議加入兩項額外的指引性質的條款，以邀請申請人(i)在詳細設計階段檢討及改善擬議旱季截流器的美化環境設施及建築設計，以期使之在視覺協調性及外觀等方面融入成為維多利亞公園的組成部分；以及(ii)確保擬議旱季截流器不會影響公眾前往維多利亞公園的暢達度。委員同意主席的建議。

21. 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二零二七年六月二十三日止，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。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計階段檢討及改善擬議旱季截流器的美化環境設施及建築設計，以期使之在視覺協調性及外觀等方面融入成為維多利亞公園的組成部分；以及

確保擬議旱季截流器不會影響公眾前往維多利亞公園的暢達度。」

[主席多謝港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 6

其他事項

23. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。