

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年十一月八日上午九時舉行的
第 753 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

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
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

徐詠璇教授

陳遠秀女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
滕朗怡女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年十月二十五日第 752 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年十月二十五日第 752 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]

匯報審議第 16 條申請的擬議精簡安排

2. 秘書報告，在二零二四年十月二十五日舉行的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)會議上，曾向委員簡介把簡單易明的第 16 條申請合為一組進行審議的擬議精簡安排，而鄉郊及新市鎮規劃小組委員會由二零二二年七月起便一直採用此安排，運作順暢有效。在上述會議上，委員原則上同意日後的會議將採用精簡安排處理簡單易明的個案，亦同意由秘書處在考慮都會區的規劃情況後，擬備適宜採用精簡安排的申請草擬清單，以供小組委員會在是次會議上審議。

3. 秘書借助投影片報告，規劃署檢視過小組委員會過去數年審議的個案，並向委員簡介有關採用精簡安排的五項甄選準則及四類建議用途／發展。甄選準則包括(a)規劃署「不反對」有關申請；(b)申請地點並非位於與保育相關的土地用途地帶(例如：「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、作自然保育的「其他指定用途」地帶等)；(c)相關政府決策局／部門沒有負面意見或其關注的問題可以通過施加規劃許可附帶條件／指引性質的條款而解決；(d)申請地點／處所先前沒有涉及作同一／同類用途而被拒的申請(其後獲得批准的申請不計算在內)；(e)沒有重大的負面公眾意見。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就精簡安排採用同一套甄選準則。當局參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就適宜採用精簡安排的申請採用的

甄選準則，並考慮都會區的規劃情況後，建議對下列用途或發展採用精簡安排，以供小組委員會考慮和同意：

- (a) 「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「住宅(戊類)」地帶內設於地面一層的商店及服務行業；
- (b) 「碼頭」地帶內的商店及服務行業和食肆；
- (c) 公營房屋發展內的公眾停車場；以及
- (d) 遵從聯合作業備考第八號的規定，採用組裝合成建築法，據此略為放寬建築物高度限制。

4. 秘書表示，由於仍會擬備和發出文件，秘書處及／或規劃署的代表會在會上回應委員提出的問題。與鄉郊及新市鎮規劃小組委員會所考慮的適宜採用精簡安排的申請相比，經考慮都會區的情況後，露天貯物、貨倉、物流中心等臨時用途並不包括在向小組委員會提交的清單之上。不過，有關清單日後可予以檢討。秘書邀請委員就擬議清單及甄選準則表達意見。

5. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 據悉，與碼頭地帶有相關的申請引發了討論(例如近期有關紅磡渡輪碼頭的申請)，當局把碼頭地帶內的商店及服務行業和食肆選入精簡安排的原因是什麼；以及
- (b) 聯合作業備考第八號的詳情。

6. 秘書作出回應，要點如下：

- (a) 根據相關分區計劃大綱圖的《註釋》，碼頭地帶內的小型商店及服務行業和食肆用途(攤檔的數目或總樓面面積均設有上限)為碼頭附屬用途，無須申請規劃許可。對於所有此類個案及碼頭地帶內須取得規劃許可的個案，相關政府部門(包括運輸署及政府產業署)已有既定機制監察碼頭處所的用途，當中會考

慮附屬用途的相容性和規模，以及這些用途對碼頭運作所產生的影響。涉及在碼頭地帶內作商店及服務行業和食肆用途的第 16 條申請，內容一般簡單易明，而且相關政府部門也沒有負面意見。涉及紅磡(北)渡輪碼頭的相關第 16 條申請擬在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的地方作展覽廳和商店及服務行業用途(申請編號 A/K9/287)。由於該宗申請涉及「展覽廳」用途，日後的同類個案不會納入精簡安排的涵蓋範圍；以及

- (b) 根據聯合作業備考第八號，為促進採用組裝合成建築法，當局可從優考慮批准把建築物高度增加至組裝合成樓層的總樓層高度的 4%。

7. 主席表示，如有需要，選定用途或發展的清單、甄選準則及運作可予以檢討及調整。經討論後，小組委員會同意就適宜採用精簡安排的申請所訂定的甄選準則，並同意由下一次會議開始，所有適宜採用精簡安排申請的用途或發展會合為一組進行審議。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

8. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有一宗。這個延期要求的詳情載於**附件**。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/508 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌健康街13號萬利工業大廈地下14至16號工場進行工業用途(包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)(都會規劃小組委員會文件第A/KC/508號)

10. 秘書報告，申請處所位於葵涌。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在一間位於葵涌的小學擔任校監。由於所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

11. 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。

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請處所會貯存何種危險品，以及危險品如何分類；
- (b) 從消防安全的角度而言，申請處所如何能符合有關逃生途徑的規定；
- (c) 鑑於有關工業大廈的業主立案法團就爆炸風險和火警時逃生途徑受阻的問題提出反對意見，當局對於在申請處所使用／貯存危險品會否訂明更嚴格的消防安全規定；

- (d) 是否需要施加有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件，抑或這類規定可於申請危險品牌照的階段處理；以及
- (e) 運送危險品是否須作出任何特別安排、估計的交通流量是多少，以及擬議用途有否衍生任何須關注的交通問題。

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生作出回應，要點如下：

- (a) 貯存於申請處所的危險品是松節油、桉油和樟腦，是製造中藥油的成分，亦是由消防處所執行的《危險品條例》(第 295 章)下的第 3 類和第 4 類危險品。危險品是根據個別特性和潛在危險而分類；
- (b) 在逃生途徑和消防安全方面，兩個擬議的危險品貯存所毗連一條公共街道(健康街)，工場部分則在有關工業大廈地下的走廊旁邊。建議為申請處所設置有適當防火效能的磚牆；
- (c) 消防處就申請危險品牌照訂有指引，當中包括關於危險品貯存的規定，例如危險品的位置不應危及任何出口路線，也不應有危險品貯存所直接設於另一危險品貯存所之上或之下。申請人已因應消防處的意見修訂了消防安全建議，例如以有適當防火效能的磚牆圍起申請處所。消防處表示，在收到正式提交的建築圖則和牌照申請後，便會制訂詳細的消防規定；
- (d) 經與消防處聯絡後，消防處維持原本的意見，即除了要求申請人符合《危險品條例》的規定外，還須施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在擬議用途運作前設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長的要求；以及
- (e) 根據申請人提交的文件，有關工業大廈的停車場內會有上落貨活動。運送危險品往申請處所的车辆架

次為每日一次。申請人亦須遵守消防處就運送危險品所制訂的規定。

14. 一名委員留意到文件繪圖 A-1 顯示同一樓層有其他工場，詢問位於地下的其他處所是否須就擬議用途提出規劃申請。主席表示根據分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，「非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)」是經常准許的第一欄用途。擬議用途涉及使用／貯存危險品，因此必須取得規劃許可。

15. 至於與危險品有關的消防裝置，一名委員表示危險品貯存所通常設於工業大廈的地下。申請人須提交建築圖則，圖則會傳閱給消防處以便提出意見。消防處會提供關於消防安全的意見，內容涉及布局、逃生途徑和設置防火磚牆等。

商議部分

16. 一名委員留意到有關工業大廈的業主立案法團提出的關注，建議要告知申請人應就消防安全問題與有關工業大廈的業主聯絡。主席建議而與會者亦同意就此加入一項指引性質的條款。

17. 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。這項規劃許可有效期至二零二八年十一月八日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。

18. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款，以及下列新增的指引性質的條款：

「與萬利工業大廈的業主立案法團聯絡，處理他們關注的消防安全問題。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島胡可璣女士和城市規劃師／港島羅廷軒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/H19/86 擬在劃為「海岸保護區」地帶的香港春坎角鄉郊
建屋地段第 1220 號及第 1221 號附近的政府土地
闢設公用事業設施裝置(海底電纜和接地設施)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/86A 號)

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、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。

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於香港寬頻提交了公眾意見，要求擬議接地管道應與香港寬頻現有電纜路線最少有五米的距離，香港寬頻是否有電纜接地管道與擬議接地管道十分接近；
- (b) 倘與香港寬頻聯繫後擬議位置有所改變，是否需要提出新的規劃申請；
- (c) 由於申請地點劃為「海岸保護區」地帶，申請人有沒有建議任何緩解措施；以及
- (d) 鑑於劃為「其他指定用途」註明「混合通訊站」地帶的春坎角電訊港由一塊劃為「海岸保護區」地帶的沿海土地所包圍，「海岸保護區」地帶內有沒有

劃定任何範圍以整合海底電纜和附屬設施的位置，以及整全地進行連接至電訊港內電訊設施的安裝工程，以盡量減少對「海岸保護區」地帶的干擾，又或可否提供公用設施平台，以便日後管理和維修保養之用；以及有沒有任何機關／政府部門負責統籌不同電訊營辦商進行設施安裝。

21. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點接近由香港寬頻擁有的陸上電纜，相距約三米。根據通訊事務管理局辦公室(下稱「通訊辦」)的意見，供公用事業設施裝置使用的電纜之間並無最小距離限制。建議申請人在設計和實施階段與其他電訊營辦商協調，並建議就此目的附加一項指引性質的條款；
- (b) 倘核准計劃的內容有所改變(包括地點)，可按城市規劃委員會規劃指引編號 36C「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(下稱「規劃指引編號 36C」)處理。倘改變幅度超出規劃指引編號 36C 的 B 類修訂的範圍，須提交新的申請；
- (c) 由於與電纜裝置工程有直接衝突，因此建議砍伐 10 棵經調查的樹木，當中三棵樹木屬不良品種，無須作出補償。申請人建議在鄉郊建屋地段第 1220 號的電纜登陸站範圍內種植七棵新樹木，以達到 1：1 的樹木補償比率。擬議電纜裝置工程屬小規模，不會對視覺和景觀造成負面影響。申請人進行的生態評估顯示，潛在的生態影響屬輕微，而漁農自然護理署對這宗申請亦沒有意見；以及
- (d) 申請人會在土地行政的階段提交詳細建議，通訊辦會就擬議裝置工程的設計提供意見。此外，如有需要，通訊辦亦會向電訊營辦商提供協助。

商議部分

22. 委員普遍支持這宗申請，但一名委員注意到雖然擬議用途的選址除了成本和營運需要之外，也考慮過對「海岸保護區」地帶造成的影響，他認為相關當局應就不同電訊商設於「海岸保護區」地帶的電訊基礎設施的所在位置，進行整全的規劃／協調，以保護「海岸保護區」地帶完整。副主席和一些委員亦持相同意見，認為不應損害「海岸保護區」地帶的整體完整性。有關地帶內宜劃定範圍以整合電訊設施，以便更有效地管理和維修，從而避免這些設施散落在「海岸保護區」地帶各處。副主席補充指，雖然申請人就選址提出了支持理據，但即使申請人落實所提出的緩解措施，仍可能會造成視覺影響。

23. 為回應委員的關注，主席表示規劃署會聯絡通訊辦，商討海岸地區纜線的走線事宜。

24. 小組委員會備悉「其他指定用途」註明「混合通訊站」地帶現時共設有五個電纜着陸站和一個擬議衛星地面站，至今未再接獲有關關設電訊站的建議。當局已經就全面規劃春坎角電訊港的電訊設施一事，諮詢通訊辦的意見。一般而言，通訊辦會為電訊商在安裝和共用電訊設施方面提供支援。據申請人所述，須鋪設專用的纜線系統方便妥善管理。申請人已盡量縮小所建構築物的體積，並採用不顯眼的顏色，減低視覺影響，亦會根據環境保護署的相關指引落實適當的污染管制措施。

25. 主席指出，當局在考慮過發布於一九八九年的「都會計劃近郊及沿岸地區景觀發展策略」所提出的建議後，在一九九四年把春坎角的海岸地區改劃為「海岸保護區」地帶，以保育天然海岸線。為回應委員的關注，建議港島規劃專員聯絡通訊辦，研究措施以更妥善地整合相關規劃，包括「海岸保護區」地帶內電訊基礎設施的位置，從而保持該地帶完整。

26. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年十一月八日止；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。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目6

其他事項

[公開會議]

27. 餘無別事，會議於上午十時結束。

都會規劃小組委員會第 753 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月八日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	Y//K14S/3	第一次

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/753_mpc_agenda.html)。