

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年四月十一日上午九時舉行的
第 763 次會議記錄

出席者

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

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)

周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

余錦華女士

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

規劃署署長
葉子季先生

主席

蔡德昇先生

余偉業先生

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
何幹忠先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

1. 副主席表示，由於主席另有公務在身，她會代為主持是次會議。

[黃煥忠教授此時到席。]

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年三月二十八日第 762 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二五年三月二十八日第 762 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

4. 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六宗。這些延期要求的詳情、委員就一宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，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／荃灣及西九龍張建基先生及城市規劃師／荃灣及西九龍簡思諾女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/132 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的
荃灣深井青山公路深井段 33 號碧堤半島碧堤坊
第 5 層(部分)的最大非住用總樓面面積限制，
以作准許的「社會福利設施」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/132 號)

簡介和提問部分

6. 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、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[葉少明先生在規劃署進行簡介期間到席。]

7. 據悉現時這宗申請中的申請處所(下稱「該處所」)是一個較大處所(一間現有補習學校)(下稱「較大處所」)的一部分，而該補習學校涉及先前獲批申請編號 A/TWW/123，該申請旨在略為放寬學校(補習服務)的非住用總樓面面積限制，副主席和一名委員提出以下問題：

(a) 現有學校(補習服務)用途為何須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可，以及根據分區計劃大綱圖，該用途是否須計入總樓面面積內；

(b) 批准現時這宗申請會否導致不符合上一宗先前申請的核准計劃及／或規劃許可附帶條件；以及

- (c) 批准現時這宗申請是否不符合分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明的要求。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，有關的「住宅(甲類)3」地帶的最大非住用總樓面面積限為 2 872 平方米。在計算最大住用總樓面面積或最大非住用總樓面面積時，因應政府規定而純粹建造為或擬用作日間託兒所、兒童及青年中心暨溫習／閱覽室、至少有五個課室的幼稚園及車輛總站的樓面空間，可免計算在內。現有的補習學校視為學校(補習服務)用途，是「住宅(甲類)3」地帶內的現有建築物特別設計的非住宅部分經常准許的用途。不過，並無條文訂明學校(補習服務)用途可獲豁免計入總樓面面積。小組委員會先前已批准五宗略為放寬較大處所的非住用總樓面面積限制以作學校(補習服務)用途的申請，每宗申請的規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年或五年。根據申請人所提供的資料，有關處所(面積約為 211 平方米)將由補習學校改建為視作「社會福利設施」的擬議展能中心。雖然「社會福利設施」是「住宅(甲類)3」地帶內經常准許的用途，但並無條文訂明這些設施可獲豁免計入總樓面面積；
- (b) 批准目前這宗申請不會令有關的申請人無法履行先前申請(編號 A/TWW/123)的核准計劃，而申請人亦須履行先前申請所施加與消防裝置相關的規劃許可附帶條件；以及
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(甲類)3」地帶內須闢設日間託兒所、兒童及青年中心暨溫習／閱覽室及至少有五個課室的幼稚園。根據分區計劃大綱圖的規定而闢設的日間託兒所和兒童及青年中心暨溫習／閱覽室現時正在有關建築物(即碧堤坊)的五樓營運。為了監察有關的規劃情況，不妨礙落實長遠已規劃在「住宅(甲類)3」地帶內闢

設的幼稚園，以期為當地社區提供服務，建議批准目前這宗申請，而有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年。

商議部分

9. 秘書應副主席邀請扼要重述說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(甲類)3」地帶的最大非住用總樓面面積為2 872 平方米。在該地帶內闢設的日間託兒所、兒童及青年中心暨溫習／閱覽室、至少有五個課室的幼稚園可獲豁免計入總樓面面積。由於未能找到營辦者開辦已規劃的幼稚園，先前有人提交申請，擬使用較大的處所作學校(補習服務)用途。由於並無條文訂明該用途可獲豁免計入總樓面面積，因此申請人須就略為放寬非住用總樓面面積限制一事，提出第 16 條申請。目前這宗申請旨在把現有補習學校的部分範圍改建為擬議展能中心。雖然擬議展能中心視為第一欄用途，但不會獲豁免計入總樓面面積。由於先前批給的規劃許可只批准略為放寬非住用總樓面面積限制以作學校(補習服務)用途，因此申請人須同樣就略為放寬限制以作「社會福利設施」一事，提出新的第 16 條申請。委員普遍認為可批准這宗申請。

10. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二零年四月十一日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

11. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，而呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。申請地點位於牛池灣。下列委員已就此議項申報利益：

葉子季先生 — 為房協監事會的當然委員；
(以規劃署署長的身分)

葉頌文博士

— 與配偶在牛池灣共同擁有一個物業；以及

葉少明先生 — 為呂元祥公司主席及副主席的朋友。

12. 小組委員會備悉，葉子季先生因事未能出席會議。由於葉頌文博士與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而葉少明先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的擬議發

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。

14. 陳遠秀女士留意到香港乳癌基金會賽馬會乳健中心(九龍)位於申請地點內，遂申報了一項利益。她為香港乳癌基金會審核委員會成員。由於陳遠秀女士並無參與這宗申請，小組委員會同意她的所涉利益間接，她可留在席上。

略為放寬建築物高度限制

15. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 二零二二年，建議對分區計劃大綱圖作出修訂(基線方案)時，為何基線方案並未考慮與香港鐵路(下稱「港鐵」)彩虹站地下結構的鄰接問題；
- (b) 公營房屋發展項目的平均樓底高度是多少，為何目前方案建議的樓底高度為 3.15 米，比基線方案的建議為高；
- (c) 擬議增加的樓底高度會否產生額外的建築成本；以及
- (d) 放寬建築物高度限制的建議有否考慮採用組裝合成建築法。

16. 高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 基線方案建議興建兩層地下停車場。其後，房協委託進行勘測研究，發現與港鐵彩虹站的地下結構存在鄰接問題。為盡量減少對建築成本和落實時間表所造成的影響，目前方案採用地面停車場；
- (b) 基線方案所採用的樓底高度為 2.8 米至 2.9 米，是公營房屋發展項目的平均樓底高度。其後，房協進一步研究可否將樓底高度增至 3.15 米，以改善居

住環境，以及預留彈性以容許在地盤 C 內提供資助出售單位；

- (c) 手頭沒有關於修訂樓底高度而引致建築成本增加的資料；以及
- (d) 雖然擬議發展或會採用預製廚房和廁所，但不會採用組裝合成建築法。

視覺影響

17. 一名委員留意到天台層的擬議建築物高度可達主水平基準上 140 米和主水平基準上 165 米，遂詢問擬議發展的天台構築物會否入侵「城市設計指引」所訂明的 20% 不受建築物遮擋地帶。高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助一些投影片作出回應時表示，根據申請人所提交的視覺影響評估，從鰂魚涌公園的策略性觀景點 4 和香港會議展覽中心的策略性觀景點 5 觀看，擬議發展(天台高度為主水平基準上 180 米和主水平基準上 153.2 米)不會入侵 20% 的不受建築物遮擋地帶。附近現有住宅發展的建築物高度介乎主水平基準上 95 米至主水平基準上 114 米不等，而位於前聖若瑟安老院用地的已批准高層建築的最高建築物高度則為主水平基準上 230 米。目前方案的擬議建築物高度與鄰近住宅發展的建築物高度相若，亦大致上與附近地區的建築物高度輪廓一致。

空氣流通影響

18. 一名委員提出以下問題：

- (a) 基線方案提出會沿永定道提供由地盤平整水平起計的 15 米整幢建築物間距，但留意到申請人擬在面向已遷置的牛池灣村村屋的地盤 D1 興建高達主水平基準上 33 米的平台，做法偏離基線方案，遂詢問空氣流通專家評估有否評估此舉對已遷置的牛池灣村會造成什麼潛在空氣流通影響。該名委員認為地盤 D1 的整幢建築物間距有助讓風由飛鵝山吹向已遷置的牛池灣村；以及

- (b) 留意到在目前方案下，地盤 D1 的平台會對已遷置的牛池灣村造成負面空氣流通影響，遂詢問為何把面向已遷置的牛池灣村的地盤 D1 的建築物後移距離，由基線方案的 7.5 米減至目前方案的 3.5 米。

19. 高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 目前方案已提出多項緩解措施，包括在地盤 C 第 1 座平台加設一個 30 米(高)乘 15m 米(闊)的通風口、在平台層闢設已規劃的有蓋休憩用地、在地盤 D1 第 2 座和第 3 座之間提供 15 米闊的建築物間距，以及把建築物／大樓從用地界線後移 2 米至 16 米。由於夏季盛行風主要來自西南及東南面，而已遷置的牛池灣村會分別位於擬議發展的逆風和側面位置，因此擬議發展不會對風環境造成負面影響。根據申請人所提交的空氣流通專家評估，基線方案與目前方案的通風表現相若；以及
- (b) 基線方案採用 7.5 米闊的建築物後移距離，是基於會闢設地下停車場的假設，以盡量減少平台的建築物體積。目前方案卻改為闢設地面停車場，無可避免會令平台的建築物體積增加，繼而令面向已遷置的牛池灣村的建築物後移距離有所減少。

20. 副主席詢問環境保護署(下稱「環保署」)對擬議發展可能會影響空氣質素有什麼意見。環保署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士回應說，根據申請人提交的環境評估，車輛所排放的廢氣對空氣質素造成的影響屬可接受水平。

規劃增益

21. 副主席詢問目前方案對一般市民而言有什麼規劃增益。高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助一些投影片作出回應，表示一如基線方案，在目前方案下的擬議發展同樣會提供一所社區會堂和多項政府、機構及社區設施，包括一所安老院舍、一所長者鄰舍中心和一所幼兒中心。社會福利署對目前這宗申

請沒有意見。此外，當局亦會進一步研究在永定道和龍池徑之間闢設無障礙通道是否可行。

提供有蓋鄰舍休憩用地

22. 一名委員問及擬議有蓋鄰舍休憩用地的地點和理據。另一名委員詢問，在《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》的展示期內，當局有沒有收到任何要求為一般市民提供休憩用地的申述，以及目前方案提出擬議有蓋鄰舍休憩用地僅開放予居民使用的安排，是否符合城規會先前的意見或決定。高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助一些投影片作出回應，表示在二零二二年十二月考慮就《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》提出的申述和意見時，一些委員認為當局應考慮稍為增加建築物高度，並調整轉換層與平台層間的高度，以提供彈性在平台層闢設優質的有蓋休憩空間供居民使用。在平台層提供適當的樓底高度，不但可提供空間進行有質素的美化環境工程及種植樹木，亦有助改善空氣流通。因應這項意見，目前方案建議在平台層加入有蓋鄰舍休憩用地。當局於二零二二年處理關於《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》的事宜時，並沒有收到申述要求提供更多鄰舍休憩用地給公眾使用，而目前方案的安排與城規會的意向亦沒有不一致。此外，在地盤 D2(地盤 C 和 D1 之間)會闢設一個供公眾享用的休憩用地，由房協負責設計和建造，落成後由康樂及文化事務署負責保養和管理。

文物保育

23. 副主席詢問在目前方案下，在申請地點範圍內的三級歷史建築(即萬佛堂)和其他沒有評級的歷史建築會否被清拆。高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助一些投影片作出回應，表示萬佛堂會原址保留並活化，除供公眾觀賞外，亦會適當地在活化後作一些商業用途。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)已於二零二三年九月通過由土木工程拓展署提交的文物影響評估報告。古諮會委員在考慮該份文物影響評估報告時，表示關注如何在工程進行期間盡可能保留非評級文物資源中具歷史價值的部分，以及全面記錄牛池灣村的歷史脈絡。雖然私人土地的收地工作已於二零二三年九月展開，但申請地點現有村屋的清

拆時間表則尚待決定。房協會與古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)密切聯絡，以便提交保育建議方案。

商議部分

24. 大部分委員均支持這宗申請，因為擬議建築物高度與周邊發展相協調。委員亦支持設置地面停車場，因為這樣既可減少建造時間及成本，又可改善停車場的通風。一名委員建議加入有關文物保育的指引性質的條款，以提醒房協就提交保育建議方案一事與古蹟辦聯絡。

25. 一名委員雖然支持設置地面停車場，但亦擔心增加地盤 D1 平台的建築物體積會妨礙提供整幢建築物的間距，以及減少地盤 D1 與位於已遷置的牛池灣村村屋之間的後移距離。該名委員認為，位於地盤 D1 第 2 座及第 3 座的平台有空間作建築物間距或中空空間，因為停車場會設於第 3 座的平台，而政府、機構及社區設施會設置在第 2 座的平台。

26. 小組委員會備悉已遷置的牛池灣村不會被清空，並應考慮擬議發展對該村在空氣流通方面所造成的潛在影響。至於吹自西南及東南方的夏季盛行風，已遷置的牛池灣村會分別位於擬議發展的逆風和側面位置，而擬議發展不會對風環境造成負面影響。委員建議在地盤 D1 的平台預留整幢建築物間距或中空空間，以及增加從已遷置的牛池灣村的後移距離，均可傳達予房協，以便在詳細設計階段作進一步探究。至於文物保育方面，房協會就提交保育建議方案一事與古蹟辦保持緊密聯繫。如有需要，可在私人協約方式批地中加入有關文物保育的相關條件。

27. 副主席總結，委員普遍不反對這宗申請。為回應委員的關注，副主席建議並獲小組委員會同意加入指引性質的條款，要求申請人提升擬議發展的設計，以緩解對已遷置的牛池灣村在空氣流通方面可能造成的影響，以及保存牛池灣村的歷史記錄。

[黃煥忠教授在商議期間離席。]

28. 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二零二九年四月十一日止；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，留意下列指引性質的條款：

「(a) 探究在地盤 D1 的平台預留整幢建築物間距或中空空間，以及擴闊地盤 D1 與已遷置的牛池灣村之間的後移距離，以緩解潛在的空氣流通影響；以及

(b) 探究保存牛池灣村歷史記錄的方法，並在切實可行的範圍內展示給公眾欣賞。」

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 11

其他事項

[公開會議]

29. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。

都會規劃小組委員會第 763 次會議記錄
(會議日期：二零二五年四月十一日)

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/4	第二次^
4	A/TW/544	第一次
5	A/TWW/131	第二次^
7	A/TWW/133	第一次
8	A/H3/450	第一次
10	A/K22/42	第一次
註： ^ 第二次延期是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	申請地點位於荃灣。	— 黃傑龍教授的公司荃灣擁有一個物業 — 蔡德昇先生的配偶在一間於荃灣擁有多個物業的公司擔任董事

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向項目 4 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/763_mpc_agenda.html。