

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年十月十日上午九時舉行的
第 774 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

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
袁承業先生

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

陳振光教授

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

賈櫻子女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年九月十九日第 773 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二五年九月十九日第 773 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。

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

3. 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。延期要求的詳情、委員就有關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

4. 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／荃灣及西九龍羅皓希先生和呂榮祖先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍黃漢業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/K5/876 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍長沙灣海壇街268號連方II一樓L及R5號鋪
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/876號)

簡介和提問部分

5. 城市規劃師／荃灣及西九龍黃漢業先生借助投影片，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。

[黃幸怡女士、徐詠璇教授及吳沅清女士在規劃署進行簡介期間到席。]

6. 一名委員留意到申請處所(下稱「處所」)的面積，關注到擬議宗教機構或會影響購物商場內服務區內居民的商業／零售設施的供應，遂詢問擬議宗教機構佔購物商場總樓面面積的百分比，以及購物商場現時是否空置。高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生在回應時表示，根據申請人提供的資料，擬議教堂將佔該兩層高購物商場的一樓的樓面面積約 30%。有關綜合商業／住宅樓宇於二零二五年一月落成，高層單位已有居民入住。購物商場大部分範圍仍在進行裝修工程，現時空置；申請人表示，購物商場現正招租。當局考慮到有關購物商場共有兩層，因此認為撥作擬議教堂用途的樓面面積屬可接受，而擬議教堂亦不會對購物商場內服務區內居民的商業／零售設施的供應造成負面影響。高級城市規劃師／荃灣及西九龍

羅皓希先生在回應主席的查詢時表示，擬議教堂將佔該兩層高(即地面及一樓)購物商場的總樓面面積約 15%。

7. 該名委員進一步詢問有關處所是否已租予申請人；若然，在數年後租約屆滿後，把有關處所改作商業／零售用途會否有任何困難。高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生在回應時確認申請人為有關處所的租戶。根據相關分區計劃大綱圖的《註釋》，在有關「住宅(甲類)」地帶內，在建築物的最低三層，「商店及服務行業」及「食肆」等商業用途屬經常准許的用途。

商議部分

8. 主席指出，當局在考慮於商業／住宅發展項目內闢設宗教機構的規劃申請時，主要的關注通常包括對其上居住的居民可能會遭受到的滋擾，以及可能會造成的交通影響，尤其是在週末集會活動舉行期間。就現時這宗申請而言，擬議教堂將設有獨立通道，與購物商場之上的住宅樓層分隔開。此外，有關處所亦有完善的公共交通服務，運輸署並不反對這宗申請。

9. 一名委員支持這宗申請，認為擬議宗教機構有助建立共融社區，特別是對如深水埗等市區舊區而言，因可讓區內新入伙和現有居民共同參與和共享設施。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年十月十日止；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。這項許可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。

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/510 擬略為放寬劃為「工業」地帶的
葵涌永建路7至11號葵涌市地段第145號和
毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，
以作准許的資訊科技及電訊業(數據處理中心)用途
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/510B號)

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。

12. 一名委員從截視圖(文件繪圖 A-10)留意到以高度和面積而言，在天台水平上面的兩個機電樓層的規模顯得相對大，遂詢問在該兩個機電樓層擬關設的設施的詳情。高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片作出回應，表示根據申請人提供的資料，該兩個機電樓層包括一些在天台層通常准許設置的構築物，包括升降機機房和與消防安全有關的裝置。呂榮祖先生回應主席的跟進問題時表示，機電構築物的擬議高度符合相關指引的規定。申請人須就擬議發展提交建築圖則，以確保符合相關規例和指引的要求。規劃署城市設計及園境組對這宗申請沒有負面意見。另一名委員從天台圖則(文件繪圖 A-8)觀察到，申請人建議設置冷卻塔作為擬議數據處理中心的配套設施。主席補充說，聯合作業備考第五號訂明，倘所有密封和有蓋天台構築物的總面積超過其下方樓層天台面積的50%，而該等構築物的高度超過建築物高度的10%或15米(以較小者為準)，有關天台構築物則需計入建築物高度內。擬議發展將需要符合上述規定。

13. 一名委員和主席留意到有一幅狹長的政府土地納入申請地點的界線內，遂詢問包括該政府土地的理據為何，以及該政府土地部分是否擬用於建築物從街道後移的安排。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回應，表

示申請人聲稱申請地點的地段從永創街後退，而該地段與永創街之間有一幅狹長的政府土地。把該幅狹長的政府土地納入申請地點內，是為了配合其西北面和東南面毗連永創街的現有建築物的建築線，並作為面向永創街擬議建築物後移範圍約 2.9 米的一部分(由地面至 1 樓)，用作行人通道。

14. 就一名委員查詢有關提出反對的公眾意見為何，高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生回應說，提意見人認為略為放寬建築物高度限制的建議，從視覺影響的角度而言是不能接受。至於擬議發展的潛在視覺影響，規劃署城市設計及園境組和建築署並無提出負面意見。主席補充說，相對於放寬地積比率 20% 的建議，略為放寬建築物高度 4.55 米的建議(即擬議發展總高度的大約 4.33%)，增幅屬輕微。

商議部分

15. 主席指出，政府的政策是鼓勵重建舊工業大廈，以改善環境和更善用土地資源。在此背景下，小組委員會在近年已批准葵涌區超過 20 宗擬略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的同類申請。申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/KC/496)，該申請擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的貨倉用途。為了支持現時這宗申請，申請人已進行相關的技術評估，證明擬議發展在技術上可行，並提出關於規劃和設計優點的建議，包括綠化安排及建築物後移。

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十月十日止；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。這項許可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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H1/103 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港堅尼地城卑路乍街38號
低層地下商舖3號(部分)及4號(部分)經營商營浴室
(都會規劃小組委員會文件第A/H1/103號)

17. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

九龍區

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》
(都會規劃小組委員會文件第 9/25 號)

18. 秘書報告，就茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，涉及改劃兩幅在油塘的用地(即修訂項目B及C)。黃傑龍教授已就此議項申報利益，因為他的公司在油塘擁有物業。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向相關的修訂項目用地，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

19. 下列政府的代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士

— 九龍規劃專員

李玉倩女士 — 高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生 — 城市規劃師／九龍

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

勞智祥先生 — 總工程師
劉力榮先生 — 高級建築師

顧問

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

鍾志恆先生

20. 規劃署高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目A—把位於茶果嶺道的一幅用地(項目A用地)由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高住用地積比率／總地積比率限為7.5倍／9倍，最高建築物高度限為主水平基準上140米，並須闢設公眾停車場；
- (b) 修訂項目B—把位於油塘灣的一幅用地(項目B用地)由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率限為11倍，最高建築物高度限為主水平基準上120米，以落實一宗已獲小組委員會局部同意的第12A條申請；以及
- (c) 修訂項目C—把位於崇信街及仁宇圍交界處的一幅用地由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積和最大非住用總樓面面積分別限為44 750平方米和7 900平方米，最高建築物高度分別限為主水平基準上80米和主水平基準上100米，以反映已落成的住宅發展項目。

21. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而

有所修改。其他擬議修訂項目包括修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，以便作政府用途，以及修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，以促進鯉魚門的旅遊業發展。

22. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

23. 余偉業先生申報利益，因為他的公司在油塘營運過渡性房屋。由於余先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

修訂項目A

非建築用地

24. 一名委員注意到項目A用地的概念方案建議在兩幢住宅樓宇之間闢設闊20米的非建築用地，以改善空氣流通，遂詢問項目A用地在賣地時會以單一用地還是分為兩幅個別用地出售，因為倘項目A用地以單一用地出售，公眾或許不能進入非建築用地。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出回應，表示項目A用地會以單一用地出售。雖然概念方案未就非建築用地是否開放予公眾及其開放時間訂明規定，但有建議在該兩幢住宅樓宇面向非建築用地的地面闢設商業設施，例如零售設施和食肆，並建議在項目A用地闢設公眾停車場。公眾人士可在這些設施的正常營業時間進入非建築用地。

交通影響及行人連接性

25. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉擬在項目A用地闢設設有150個泊車位的公眾停車場及社會福利設施。因此，會否為日後的居民及不同設施的使用者另設車輛入口；
- (b) 擬議公眾停車場營運方面的詳情，包括日後的收費、管理及維修保養安排；
- (c) 行人連接性，尤其是連接項目A用地西北面的翠屏河的通道；以及

- (d) 備悉觀塘區議會在交通方面提出的關注，而概念方案下的交通改善措施主要旨在改善茶果嶺道及成業街的情況。因此，為擬議發展進行交通及運輸影響評估時，有否顧及較廣泛的交通情況，特別是開源道與觀塘道交界的迴旋處，以及有否提出任何相關的改善措施。

26. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於成業街和茶果嶺道的交通繁忙，概念方案建議擬議發展內不同用途的車輛共用同一入口(經茶果嶺道)和出口(經成業街)，以減少周邊地區的交通流量。擬議發展日後的發展商會負責設計項目A用地內部的車流及泊車安排，以容納不同類型的車輛；
- (b) 由於公眾停車場是擬議發展的一部分，日後的發展商會負責其營運、管理及維修保養事宜；以及
- (c) 項目A用地鄰近一條現有的行人天橋，而該行人天橋是現有行人天橋網絡的一部分，連接附近的政府、機構及社區設施、港鐵觀塘站及觀塘市中心地區。為提升行人連接性，建議由日後的發展商設計及建造新的行人天橋，以便把擬議發展連接現有的行人天橋網絡，並在竣工後將其交由政府負責維修保養。擬議發展內將設連接點，作為通往翠屏河、茶果嶺道及成業街的行人連接。

27. 土拓署總工程師勞智祥先生回應上文第25(d)段的提問，表示當局就項目A用地的擬議發展進行交通及運輸影響評估時，已考慮到用地附近的已規劃發展、已竣工和計劃中的主要運輸基礎設施項目，以及其相關改善工程。擬議發展以二零三一／三二年度竣工為目標，而主要運輸基礎設施(例如T2主幹路)連同茶果嶺道／成業街和成業街／敬業街交界處的擬議改善工程會於此前落成，因此預計擬議發展不會對區內交通情況造成任何不可接受的影響。至於項目A用地的車輛通道，他補充說已就擬議安排諮詢運輸署。該通道的出口設於成業街，以避開茶果嶺道和觀塘道的繁忙交通，並為日後道路使用者另闢

路線選擇。通勤者可經茶果嶺道前往觀塘市中心一帶，並可沿成業街和偉發道到達觀塘繞道，或可經偉發道前往偉業街，這些安排有助紓緩觀塘道的交通擠塞問題。

28. 主席補充說，T2主幹路和中九龍幹線將於未來一至兩年內竣工，屆時車輛可經將軍澳—藍田隧道、T2主幹路和中九龍幹線由將軍澳直達西九龍。車輛亦可南行駛至觀塘繞道，避免加重觀塘道的交通負荷。

擬議社會福利設施的可達性

29. 一名委員詢問擬設於項目A用地的社會福利設施的布局為何，以及會否為擬議社會福利設施的使用者／訪客和擬議發展的居民另設行人入口。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，在考慮多項因素例如擬議社會福利設施的性質和項目A用地的地盤面積後，概念方案下的擬議社會福利設施將與住宅部分實際隔開，各設有獨立入口。

30. 另一名委員留意到如剖面圖(文件繪圖2)所示，擬議社會福利設施將設於擬議發展的一樓至三樓，唯一的出入口設於一樓，連接現有行人天橋，但無法直達地下，因而對這些設施的可達性和有關的緊急支援是否足以應付所需表示關注，尤其擬議社會福利設施的類型(包括長期護理院和智障人士輔助宿舍)可能需要直達的地面通道作緊急用途。

31. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時解釋，該等繪圖展示了在項目A用地作擬議發展的一個概念方案，以證明該建議在技術方面可行。在項目A用地闢設社會福利設施的實際情況(包括設計和通道安排)將視乎日後發展商的詳細設計，以及與相關政府決策局／部門協商而定。社會福利設施的具體類型和要求會納入賣地條件中，如有需要，社會福利設施的設施明細表可夾附於賣地文件中。日後發展商在闢設社會福利設施時，須遵循社會福利署(下稱「社署」)發出的任何營運指引、作業備考和設計要求。

32. 主席補充說，目前建議中包括的社會福利設施旨在證明闢設此類設施在技術上可行。此外，經諮詢社署後，在出售用地的土地契約中訂明須闢設的社會福利設施及其要求屬常見做

法，而且關設該等設施的情況須符合社署要求。

修訂項目B

油塘灣遊艇停泊處及與海事有關的設施

33. 副主席詢問位於項目B用地的遊艇停泊處及與海事有關的設施如何與油塘灣整體海濱規劃融合。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片解釋時表示，小組委員會決定局部同意一宗第12A條申請，以便把位於項目B用地的榮山工業大廈重建為商業／辦公室發展，附設零售用途。據此，如申請人所建議，當局提出將「與海事有關的設施(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」和「遊艇停泊處(未另有列明者)(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」用途分別新增至「商業」地帶《註釋》的第一欄和第二欄用途內，以便在項目B用地的公眾海濱長廊關設擬議公眾登岸梯級，並提供彈性予申請人日後可透過提交第16條申請，以關設與船隻停泊處活動直接有關的陸上支援設施。主席補充說，現行分區計劃大綱圖並未包括油塘灣的水體。有關建議修訂旨在推展於項目B用地關設陸上設施。

34. 一名委員認為，油塘的規劃情況不斷演變，有需要對油塘(尤其是油塘灣東面的地區)進行全面規劃，以呼應政府推動遊艇經濟和鯉魚門旅遊發展的政策。在整個規劃過程中，與文化體育及旅遊局緊密協調亦十分重要。主席建議規劃署應在評估油塘區日後的發展建議時考慮這些因素，而小組委員會表示同意。主席亦表示，建議對「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出修訂，在第一欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」用途旨在促進鯉魚門的旅遊業發展。

35. 主席扼要重述，修訂項目A位於觀塘商貿區邊緣，鄰近住宅發展，旨在方便進行有相關技術評估支持的私人住宅發展。此外，亦建議關設行人天橋和通風廊等規劃增益。其他修訂旨在落實小組委員會先前就第12A條申請所作的決定，並反映已完成的發展項目。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，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

36. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/27A》(展示時將重新編號為 S/K15/28)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/27A》(展示時將重新編號為 S/K15/28)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

37. 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，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表及顧問出席會議。他們此時離席。]

議程項目 8

其他事項

[公開會議]

38. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 774 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十月十日)

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	A/K1/272	第一次

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	
3	申請地點位於尖沙咀。	— 蔡德昇先生的父母在尖沙咀擁有物業。此外，他的配偶為一間公司的董事，而該公司在尖沙咀擁有物業。

由於蔡德昇先生的父母及其配偶的公司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。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/774_mpc_agenda.html。