

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二六年一月二十三日上午九時舉行的

第 781 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

陳振光教授

徐詠璇教授

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
何婉嫻女士

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

黃煥忠教授

呂守信先生

陳遠秀女士

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生

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

鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃綽雯女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 780 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」)第 780 次會議以發出文件供全體委員傳閱的形式進行，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蕭亦豪先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生、城市規劃師／荃灣及西九龍陳欣珩女士及見習城市規劃師／荃灣及西九龍梁家浚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/39》
(都會規劃小組委員會文件第 1/26 號)

3. 秘書報告，就荃灣分區計劃大綱圖的擬議修訂涉及推展城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)先前局部同意兩宗第 12A 條申請(申請編號 Y/TW/19 及 Y/TW/18)的決定，兩個申請地點均位於荃灣。就申請編號 Y/TW/19(修訂項目 A)而言，澳昱冠(香港)有限公司是申請人的其中一間顧問公司。至於申請編號 Y/TW/18(修訂項目 B1)，這宗申請由遠東發展有限公司的附屬公司 Scarborough Development Limited 提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)及奇正創作室有限公司是申請人的其中兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶身為董事的公司，在荃灣擁有多個物業； |
| | — | 曾與遠東發展有限公司一名經理合作，共同為一間青年機構提供服務； |
| 黃傑龍教授 | — | 其公司在荃灣擁有一個物業； |
| 葉頌文博士 | — | 其公司目前與澳昱冠(香港)有限公司有業務往來，並曾與奧雅納有業務往來； |
| 陳遠秀女士 | — | 與奇正創作室有限公司的創辦人及董事同為香港房屋委員會轄下投標小組委員會委員；以及 |
| 項穎先生 | — | 在荃灣擁有一個單位。 |

4. 小組委員會備悉，陳遠秀女士因事未能出席會議，而黃傑龍教授尚未到席。由於蔡德昇先生配偶的公司、黃傑龍教授的公司，以及項穎先生所擁有的物業並非直接望向兩個修訂項目，而蔡德昇先生申報的其餘所涉利益間接，葉頌文博士並無參與修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 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，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素及政府部門的意見。建議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，最大總樓面面積限為 34 722 平方米，其中不少於 5 400 平方米須用作提供政府、機構及社區設施，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米，並須於西北部提供非建築用地和闢設一個公眾停車場；
- (b) 修訂項目 B1—把一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)10」地帶(項目 B1 用地)，最大總樓面面積限為 28 395 平方米，其中不少於 2 719 平方米須用作提供政府、機構及社區設施，最高建築物高度則限為主水平基準上 180 米；以及
- (c) 修訂項目 B2—把一幅位於項目 B1 用地北面界線與毗鄰「政府、機構或社區」地帶之間的用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以理順土地用途地帶的界線。

6. 此外，當局亦就上述改劃土地用途地帶及其他特定地帶，對分區計劃大綱圖的《註釋》及《註釋》的說明頁作出修訂。

[黃傑龍教授、黃幸怡女士及徐詠璇教授在規劃署進行簡介期間到席。]

7. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

修訂項目 A

8. 一名委員留意到，根據獲局部同意的第 12A 條申請下的概念方案，安老院舍大樓的地庫設有地下污水處理廠。由於安老院舍及住宅大樓可能由不同業主所擁有，該名委員遂詢問污水處理廠的管理及維修安排。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，根據申請人所提供的資料，擬議污水處理廠的位置須視乎詳細設計而定。儘管如此，安老院舍及污水處理廠將設有獨立的進出通道。污水處理廠的管理及維修安排將於落實階段擬備公契時一併考慮，而有關費用可按比例由安老院舍及住宅部分攤分。

修訂項目 B1

9. 一名委員詢問有關修訂項目 B1 獲局部同意的第 12A 條申請。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時解釋，修訂項目 A 及 B1 下的兩宗第 12A 條申請均獲小組委員會局部同意，而當局已對申請人所建議的分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出適當修訂。就修訂項目 B1 而言，如文件第 4.9 段所提及，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明以下符合現行做法的限制：(i) 限制整體總樓面面積，而非申請人所建議的限制住用總樓面面積；(ii) 為提供政府、機構及社區設施設定最低總樓面面積的要求；以及(iii) 政府、機構及社區設施作為政府物業，或可豁免計入總樓面面積；而由私人營運的設施則須計入總樓面面積。

10. 一名委員就項目 B1 用地提出以下問題：

- (a) 由於有關用地地形狹長，會否有任何戶外康樂區供安老院舍院友享用；
- (b) 補償性樹木種植的詳情；以及
- (c) 由於該用地毗鄰油柑頭食水配水庫，會否有計劃活化天台以供公眾使用，以及是否需要經由該用地通往。

11. 荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人建議的初步方案，擬議發展項目一樓的花園將開放予安老院舍院友享用；
- (b) 項目 B1 用地內大部分的樹木將會移除。申請人主要沿通往該用地的擬議通道補種樹木及灌木，而其餘樹木則分層種植於用地內；以及
- (c) 須經由油柑頭濾水廠前往油柑頭食水配水庫。配水庫頂部的公眾用途須視乎相關政府部門的安排而定，或可經由項目 B1 用地外的擬議通道前往配水庫。

「政府、機構或社區(9)」地帶

12. 一名委員詢問在「政府、機構或社區」地帶附表 III(即適用於「政府、機構或社區(9)」地帶)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」的理據為何。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，城規會在聆聽有關其中一個「政府、機構或社區(9)」地帶附近一幅用地的申述時，曾建議規劃署探討能否容許在「政府、機構或社區(9)」地帶內進行較長期的用途。就此，規劃署已參考「政府、機構或社區」地帶的《註釋總表》，選取了上述三項用途，並建議按合適情況納入為「政府、機構或社區(9)」地帶的第二欄用途。規劃署已諮詢相關政府部門，有關部門預期不會造成無法克服的負面影響，而可能因不協調用途毗鄰而立所產生的問題，則可根據《城市規劃條例》第 16 條的規劃申請程序處理。

《註釋》說明頁關於小型無人機起降設施的部分

13. 一名委員留意到荃灣主要是住宅區，遂查詢擬議小型無人機起降設施可能對周邊地區造成的影響。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助投影片表示，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明的內容，當中包括在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內經常准許的用途／發展，而現時修訂分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，將小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程納入

為分區計劃大綱圖涵蓋範圍內經常准許的用途，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途除外。此修訂旨在利便提供這類設施和進行相關活動，以及配合最近的發展趨勢。城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零二五年考慮牛潭尾分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁時，亦已納入同樣的修訂。

14. 就主席查詢規管小型無人機操作的事宜，荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，在香港操作無人機須受相關命令規管。主席補充說，潛在的噪音滋擾、私隱及飛行安全等事宜將由其他相關監管當局規管。在分區計劃大綱圖加入有關小型無人機起降設施的條文，旨在長遠推動新興的低空經濟。

15. 一名委員詢問小型無人機相關設施在選址方面是否設有準則。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁納入的用途，為分區計劃大綱圖涵蓋範圍內准許的用途，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途除外。選址準則由相關規例規管。對《註釋》說明頁的擬議修訂，旨在從規劃層面提供最大彈性，推動低空經濟。主席補充說，可考慮在建築物天台或露天地方(例如公園)等位置提供這些設施。擬議修訂旨在為小型無人機操作提供規劃彈性，並按政府的綜合機制規管落實情況。

16. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的擬議修訂。主席表示，倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報刊登以供公眾查閱，為期兩個月。如收到任何申述，便會提交城規會，以供考慮。

17. 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編號 S/TW/39》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/39A》(展示時會重新編號為 S/TW/40)及載於文件附件 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《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/39A》(展示時會重新編號為 S/TW/40)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標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

18. 委員備悉，按照一般做法，在根據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。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。蕭亦豪先生及曾顯智先生此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/134 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
新界汀九青山公路—汀九段
第 399 約地段第 405 號
進行屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/134B 號)

簡介和提問部分

19. 城市規劃師／荃灣及西九龍陳欣珩女士借助投影片，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。

20. 一名委員留意到申請地點與其北面的青山公路之間有擋土牆／人造斜坡，遂提出以下問題：

- (a) 有關斜坡由政府還是私人業主負責維修保養；

- (b) 由於擬議發展十分接近斜坡(相距約 1.8 米)，是否已確定斜坡和擬議天橋通道的穩定性，以及是否有足夠空間容許日後進行視察和維修保養；以及
- (c) 擬建的兩層高屋宇日後能否分拆業權，從而有獨立的通道安排，即一樓的居民可經天橋進入建築物，地面的居民則可使用主要通道。

21. 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：

- (a) 毗鄰申請地點的斜坡／擋土牆位於政府土地上，屬短期租約涵蓋範圍，而申請人是承租人之一。有關斜坡／擋土牆主要由申請人負責維修保養。
- (b) 至於斜坡穩定性方面，申請人已提交岩土工程規劃檢討報告，而從土力角度而言，土木工程拓展署轄下土力工程處和地政總署轄下斜坡維修組均對這宗申請沒有負面意見。申請人須在提交建築圖則階段提交岩土評估，以確保斜坡安全；以及
- (c) 據申請人所述，目前的方案是為一個家庭興建一幢樓高兩層的屋宇。倘日後分拆該幢兩層高屋宇的業權，土地擁有人將在諮詢相關政府部門後再行擬定通道安排。除了連接擬議屋宇一樓的天橋通道外，申請地點範圍外的東面和西面有兩條公共行人路／樓梯可通往擬議發展。

商議部分

22. 主席表示，根據分區計劃大綱圖有關「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，如能減輕青山公路的噪音對擬議發展的影響，有關提高最高地積比率的申請或可獲准。由於申請人已解決這個問題，相關政府部門原則上不反對這宗申請。

23. 一名委員分享過往關於興建一幢業權分散的兩層高屋宇的經驗，而該幢屋宇的建築物布局與目前這宗申請類似，當時不同的業權人對毗鄰政府土地上的斜坡在維修及管理責任方面

有分歧。小組委員會備悉，申請人日後會否分拆該屋宇的業權，不應作為這宗申請的重要規劃考慮因素。

24. 主席表示，擬議的天橋通道亦可為斜坡的維修保養而設。主席備悉申請地點的地契沒有條文規定須負責維修保養斜坡，而短期租約涵蓋範圍內的斜坡／擋土構築物的維修保養則由承租人負責，遂表示日後的斜坡維修保養事宜可透過土地行政機制解決。

25. 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二零二零年一月二十三日止；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。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

[高級城市規劃師／港島黃少薇女士、胡可璣女士和鍾浩霆先生，以及城市規劃師／港島嚴劭敏女士、施婉寧女士和李子立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/H1/105 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港皇后大道西 455 至 485 號
龍暉花園地下商舖 2 號及 3 號、一樓及二樓(部分)
闢設宗教機構(教堂)連准許的商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H1/105 號)

簡介和提問部分

26. 城市規劃師／港島嚴劭敏女士借助投影片，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。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 主席表示，小組委員會過往曾考慮多宗有關在商住樓宇的非住用平台作宗教機構用途的申請。在考慮這類申請時，主要的規劃考慮因素包括有關申請是否有提供獨立通道，以避免對居民造成滋擾和任何嚴重的交通影響。由於申請人已處理該些受關注的事宜，相關政府部門認為有關建議普遍可接受。

29. 一名委員詢問有關民政及青年事務局局長(下稱「民青局局長」)表示申請人屬「真正宗教機構」的意見。小組委員會備悉民青局局長負責與宗教團體聯繫，並在本港宗教事務上擔當協調的角色。在不干預宗教自由的原則下，民青局局長根據有關宗教、分支及所涉活動和服務等方面的現有資料，來核實目前這宗申請的宗教團體的狀況。

30. 一名委員從平面圖(文件繪圖 A-3)中得悉申請人擬在一樓平台闢設籃球／匹克球／羽毛球場(下稱「球場」)，雖然表示不反對這宗申請，但對球場可能會對附近居民造成滋擾(例如噪音及燈光影響)表示關注。為免有球類從建築物掉下，申請人需設置一定高度的圍欄，而此舉可能會造成負面的視覺影響。該名委員對在平台闢設球場是否合適表示關注。小組委員會備悉申請地點現時由學校佔用，該校學生以前曾在平台進行球類活動，並接獲有球類從建築物掉下的投訴，因此，已停止進行有關活動。申請人亦知悉此事，並已表明會採取措施以防日後發生同類事故。

31. 另一名委員詢問，根據一般做法，在平台進行球類運動或類似活動是否視為當然權利，還是受到任何政府規例約束。主席回應說，該些活動主要受公契規管。從規劃的角度而言，

評估申請時應集中在所申請用途（例如「學校」或「宗教機構」）是否符合法定圖則。規劃許可是規範主要用途，而非相關附屬活動的細節。要管制在處所內進行每項附屬活動的細節是不切實際的。

32. 部分委員雖然不反對這宗申請，但對擬議球場表示關注，並提出以下觀點／建議：

- (a) 就設於校舍天台的籃球場而言，必須採取標準的安全措施，例如設置指定高度(即高度最少 6 米)的護牆連金屬欄。不過，此做法或對周邊居民造成負面的視覺影響；
- (b) 這宗申請沒有就在教堂進行球類活動提出具說服力的理據。申請人應謹慎審視有關建議，並考慮取消闢設球場，善用處所平台進行其他與教會相關的活動；
- (c) 雖然城市規劃委員會(下稱「城規會」)並非負責規管在處所內進行的具體活動，但會議記錄應清楚載述城規會對在平台進行球類活動表示關注，並轉告申請人以採取合適的跟進行動(例如適當管理設施及活動)；以及
- (d) 現已有足夠的法律框架處理可能造成的滋擾，城規會不宜過度參與規管獲准許發展內進行的具體活動。

33. 主席表示，所有用途及發展均必須符合任何其他相關法例，並受到相關當局監管，例如，噪音影響會由環境保護署根據相關環境法例監察。主席表示，委員可考慮：(i)批准這宗申請，並加入一項指引性質的條款，提醒申請人留意委員關注的事宜，或在會議記錄反映相同內容；(ii)批准這宗申請，而如具備充分的規劃理據，則加入規劃許可附帶條件，限制球類活動；或(iii)延期就這宗申請作出決定，以便申請人有時間修訂圖則，或就闢設球場提出進一步理據，並提供擬議緩解措施的詳情(包括運作時間)。然而，要實際監察及執行有關球類活動的規劃許可附帶條件或存在困難。經過一些討論後，委員普遍

認為可以批准這宗申請，而申請人須留意上文第 32 段所述，委員對於在處所平台進行球類活動表示關注的事宜。

34. 主席總結，委員普遍支持這宗申請，並表示將在會議記錄載述委員對於在處所內進行球類活動表示深切關注，並會轉告申請人。申請人須充分留意這些關注事宜，並採取適當的緩解措施，以盡量減少對周邊地區造成任何潛在影響。

35. 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二零三零年一月二十三日止；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。有關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。黃少薇女士及嚴劭敏女士此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H17/144 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的
香港壽臣山深水灣道 66 號的上蓋面積限制，
以作准許的「屋宇」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/144 號)

36. 秘書報告，澳昱冠(香港)有限公司是申請人的其中一間顧問公司。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與澳昱冠(香港)有限公司有業務往來。由於葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

37. 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。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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。有關規劃許可有效期至二零二零年一月二十三日止；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。有關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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/202 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
香港柴灣利眾街 14 至 16 號
柴灣內地段第 12 號及第 43 號
經營酒店，並略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/202 號)

簡介和提問部分

40. 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。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 一名委員留意到負面公眾意見所提出的理由之一，是曾有一宗作酒店用途的同類申請被拒絕，認為申請地點所在的地

區已轉型，令現時建議與周邊的土地用途協調。主席表示同意，指出在考慮先前被拒絕的同類申請時，該區尚未轉型，而且當時亦未有具體政策支持活化工廈或發展旅遊業。考慮到規劃情況已轉變，可以從優考慮現時這宗申請。

43. 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二零三零年一月二十三日止；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。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。]

議程項目8

其他事項

[公開會議]

續期申請的經修訂文件格式

44. 秘書報告，為便利委員考慮續期申請，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會由二零二六年一月起採用易於參閱的簡化文件格式，以表列方式載述主要資料，包括規劃資料、是否符合相關城市規劃委員會指引、政府部門及公眾意見、規劃考慮因素和評估。如委員同意，本小組委員會將由下次會議(即二零二六年二月六日)起採用經修訂的文件格式。

45. 小組委員會同意就續期申請採用擬議的文件格式，並由下次會議起生效。

46. 餘無別事，會議於上午十時三十五分結束。