城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二六年六月五日上午九時舉行的
第 789 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
徐詠璇教授	
鍾錦華先生	
葉頌文博士	
黃傑龍教授	
葉少明先生	
陳潔茵教授	
張翹楚先生	
車品覺教授	
藍家達博士	
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) 張諾敏女士	

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　　秘書
譚燕萍女士

<u>因事缺席</u>

呂守信先生

陳遠秀女士

<u>列席者</u>

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
譚家欣女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第788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」)二零二六年五月二十二日第788次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[陳潔茵教授此時到席。]

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兩宗。延期要求的詳情載於**附件1**。

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，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

納入精簡安排的個案

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

5. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對這宗申請。這宗規劃申請的詳情、委員就這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2**。

商議部分

6. 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，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。

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和羅皓希先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍曾顯智先生和黃漢業先生此時獲邀到席上。]

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/549 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的荃灣濾水廠的建築物高度限制，以作准許的政府用途(濾水廠)
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/549號)

簡介和提問部分

7. 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。

[黃傑龍教授在規劃署進行簡介期間到席。]

污泥處理設施的運作

8. 一名委員提出以下問題：

(a) 從申請人提交的資料得悉，環境保護署(下稱「環保署」)規定，污泥的固體含量須達30%或以上，方可棄置於堆填區(下稱「基本規定」)。就擬議發展(即擬議的兩個污泥處理設施)而言，其設計處理效能是否僅符合基本規定，抑或已預留餘裕，以確保其長遠運作能持續符合環保署的規定；

(b) 擬議發展內會否貯存化學品，以致對申請地點附近的居民構成風險；

(c) 根據文件繪圖 A-2，申請地點設有兩條進出通道，原因為何；以及

(d) 運輸署意見中所述的兩個行車架次的具體用途。

9. 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) 根據申請人提交的資料，擬議污泥處理設施的設計處理效能，符合環保署有關在堆填區棄置污泥須達30%固體含量的基本規定，但資料並無述明其設計有否預留餘裕；

(b) 申請地點內不會貯存危險品或化學品；

(c) 如文件繪圖 A-2 所示，進出申請地點的通道為單程路，車輛須經由一條路線進入申請地點，並從另一條路線離開；以及

(d) 申請地點已預留兩個貨物裝卸處，供重型貨車運載污泥至堆填區。

10. 應主席邀請，環保署首席環境保護主任(總區南)何婉嫻女士表示，添加化學品(例如凝結劑)和使用壓濾機，是本港污水處理廠及濾水廠進行污泥脫水程序時的一般做法，目的是令脫水污泥符合棄置於堆填區的基本規定。主席補充說，相關設施理應已有既定機制，以確保脫水污泥符合環保署的基本規定。

外觀設計

11. 一名委員留意到文件繪圖 A-16 顯示擬議發展旁邊有兩幢大型建築物，遂詢問擬議發展是否屬荃灣濾水廠改善工程的一部分，以及該兩幢大型建築物的建築物高度在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》的土地用途地帶下是否屬准許水平，故目前這宗申請僅涵蓋擬議污泥處理設施。高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生回應時表示，擬議污泥處理設施是整項荃灣濾水廠改善工程不可或缺的重要一環。繪圖 A-16

顯示該兩幢建築物位於申請地點東面，正是重建後的荃灣濾水廠的主要部分，按照分區計劃大綱圖建築物高度限制為 4 層。由於該兩幢建築物樓高 4 層，在建築物高度限制範圍內，故無須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。由於申請地點的建築物高度限制較低，僅為 2 層，而擬議污泥處理設施將樓高 4 層，因此須向城規會申請規劃許可，以略為放寬建築物高度限制。

12. 該名委員表示，渠務署有內部機制檢視其設施的外觀設計，並詢問水務署是否亦有類似機制檢視其設施的設計。該名委員進一步詢問，整幢重建後的荃灣濾水廠(包括兩個擬議污泥處理設施)的設計(包括視覺方面)是否已得到全面檢視，務求與周邊環境相協調。高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生回應時表示，雖然申請書並沒有提供有關資料，但水務署應有內部機制檢視整個荃灣濾水廠改善工程的整體建築物設計。

13. 主席補充說，政府內有既定機制，以檢視政府項目在技術上是否可行及審查建築設計，並就各方面諮詢相關部門，例如就交通事宜諮詢運輸署，以及就視覺和景觀方面諮詢規劃署。項目倡議人(即水務署)會遵循既定做法。

商議部分

14. 主席表示，擬議發展屬「政府、機構或社區」地帶的准許用途。當初在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，旨在反映現有濾水設施的建築物高度。為切合社區需要，須提升荃灣濾水廠的效能，務求令區內淡水供應更可靠。擬議發展屬整個荃灣濾水廠改善工程的一部分，將樓高 4 層，超過分區計劃大綱圖所訂 2 層的建築物高度限制，因此須申請略為放寬建築物高度限制。申請地點周邊地區相對開揚，距離最近的住宅區位於南面約 100 米外。擬議發展的擬議建築物高度為 4 層，並不過度。申請人已進行視覺評估，證明擬議發展預計不會在視覺方面對周邊地區造成負面影響。相關政府部門不反對擬議發展。

15. 委員不反對這宗申請。副主席和一名委員建議，如日後有同類申請，包括政府部門提交的申請，申請人可在規劃增益方面詳加說明，例如有關建議如何造福社區。至於這宗個案，

該名委員表示申請人可解釋污泥經過擬議污泥處理設施採取的處理工序後，將送往堆填區棄置，從而減輕整個排污系統的壓力。另一名委員表示，當局可提供整個重建項目的整體設計概念及外觀設計的資料，包括與周邊環境／發展相協調的情況。

16. 主席贊同副主席和委員的意見和建議。擬議發展可減輕公共污水處理系統的壓力，申請人可在提交的申請文件中詳加說明這一點。至於日後同類性質的申請，可鼓勵申請人(包括政府部門)加以說明發展建議的整體設計概念，並提供更多有關發展如何令社區受惠／得益的資料。

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。這項規劃許可的有效期至二零三零年六月五日止；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。

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/878 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍深水埗巴域街43至45號的建築物高度限制，以作准許的宗教機構及社會福利設施用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/878號)

18. 秘書報告，位於巴域街的香港聖公會聖多馬堂目前正佔用申請地點，而香港聖公會福利協會有限公司是申請人。以下委員已就此議項申報利益：

葉子季先生	—	其配偶是該教會成員；以及
鍾錦華先生	—	與香港聖公會福利協會有限公司的總幹事私下是朋友。

19. 小組委員會備悉，葉子季先生的配偶並無參與這宗申請，他可以繼續主持會議討論此議項。由於鍾錦華先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[鍾錦華先生此時離席。]

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助投影片，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。

擬議計劃及建築物高度

21. 兩名委員提出以下問題：

(a) 就文件第 6 段所述的同類申請，該宗略為放寬建築物高度限制涉及的建築物高度為何，以作參考；

(b) 從繪圖 A-13 可見，擬議發展所涉教堂的樓底高度為七米，與現有教堂相比，該樓底高度是否有所增加；

(c) 按準確建築物高度為主水平基準上 55.37 米(天台水平)而言，能否進一步說明擬議建築物高度。此外，圖 A-13 顯示擬議機電和其他天台設施已包括在主水平基準上 55.37 米的建築物高度內，11 樓的樓底高度 2.9 米，是否足以容納該等設施；

(d) 牧師宿舍是否現有教堂的一部分，其面積能否改變及對提供有關設施是否有任何規定；以及

(e) 有沒有關於擬議發展的建築設計能為社區帶來益處的資料。

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 於二零一一年獲批准的同類申請編號 A/K5/709，擬將建築物高度限制由七層放寬至八層作擬議教堂暨幼稚園發展，建築物高度約為主水平基準上 44 米。區內部分政府、機構及社區設施和社會福利設施的建築物高度亦達 11 至 12 層；

(b) 擬議發展位於 1 樓的擬議教堂，其樓底高度與現有教堂相若；

(c) 擬議發展是按勞工及福利局／社會福利署(下稱「社署」)推行的「私人土地作福利用途特別計劃」(下稱「特別計劃」)而進行。申請人在進行技術可行性研究後制定有關計劃，包括附屬於准許的「宗教機構」用途的牧師宿舍的設計及在擬議發展 11 樓的機電設施。在考慮是否將天台構築物計入建築物高度時，會以聯合作業備考第五號「發展管制參數建築物高度限制」的規定為依據；

(d) 現有牧師宿舍設於申請地點西面的宗教教育中心，受影響的牧師宿舍將會按類似規模重置在擬議發展內。牧師宿舍並沒有預設的面積規定，有關安排須經相關決策局／部門審核及批准；以及

(e) 雖然在現階段未有詳細的建築設計，但在其後的詳細設計階段將諮詢建築署，屆時會考慮與周邊發展的相容性。

23. 一名委員詢問，位於私人土地上的宗教機構連牧師宿舍及社會福利設施，是否現時這宗申請的考慮事項。主席作出回應，解釋「宗教機構」及「社會福利設施」用途均屬第一欄用途，在所涉「政府、機構或社區」地帶內是經常准許的。這宗申請旨在略為放寬建築物高度限制，以容納額外的總樓面面積，用作闢設社會福利設施，因為擬議發展是根據特別計劃而進行的。該計劃旨在鼓勵非政府機構善用其擁有的用地，透過擴建、重建或新發展，提供或增加政府認為有殷切需求的福利設施，特別是在深水埗區有極大需求的幼兒、長者及康復服務名額。擬議「宗教機構」旨在重置申請地點的現有宗教設施。

交通及運輸安排

24. 鑑於巴域街交通繁忙，而且難以找到停車位，一些委員提出以下問題：

(a) 擬議發展會提供哪類社會福利設施，以及有關社會福利設施和教堂所產生的交通流量，會否與繁忙時段的交通發生衝突；

(b) 會否提供泊車及上落客貨設施，以及有何交通安排(包括社會福利設施使用者及訪客的上落客處)，以盡量減少可能出現的人車爭路情況；

(c) 進出申請地點的車輛是否有足夠的迴轉空間；以及

(d) 如文件的繪圖 A-15 所示，巴域街三個設有收費錶的停車位將因擴闊行人道而擬移除，有關停車位會如何重置。

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 擬議發展的社會福利設施包括幼兒中心、特殊幼兒中心、長者日間護理中心、綜合長者康復服務中心及長者鄰舍中心，主要提供日間護理服務。預計這些設施及教堂的使用者和訪客大部分會在非繁忙時段抵達，並主要乘搭公共交通工具。申請人已進行交通影響評估，證明不會對交通造成負面影響，而且運輸署不反對這宗申請；

(b) 如地面一層的平面圖所示，大樓內將設有三個小巴停車位及一個上落客貨處。上落客貨活動主要會在大樓內進行，從而盡量減少巴域街可能出現的人車爭路情況；

(c) 交通影響評估顯示，申請地點有足夠空間供車輛進出；以及

(d) 受影響的收費錶停車位會在同區(例如白田街)重置，但有待在詳細設計階段與運輸署進一步確認。

擬議社會福利設施

26. 副主席提出以下問題：

(a) 擬議社會福利設施會否解決區內設施供應不足的問題，從而為社區帶來規劃增益；以及

(b) 物理治療服務是否屬於所需社區護理設施的一部分。

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 深水埗區的幼兒中心有 1 118 個名額短缺，而社區照顧服務設施則有 996 個名額短缺。建議有助應付當區對這些設施的需求。由於申請地點面積不大，而且一些長者設施需特別考慮設計因素，因此這宗申請主要着重於提供日間護理服務，以滿足當區需求；以及

(b) 物理治療／職業治療治療室設於擬議發展的綜合長者康復服務中心內，為長者提供康復服務。

28. 主席詢問擬議發展中分配予宗教機構及社會福利設施的總樓面面積比例為何。高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生在回應時表示，宗教機構及社會福利設施將分別佔整體總樓面面積約 40%及 60%。

<u>商議部分</u>

29. 主席指出，雖然可在公營房屋發展提供一些社會福利設施，但由於難以物色新用地，特別是在市區而言，特別計劃可利用非政府機構的私人土地提供社會福利設施。擬議發展是根據特別計劃而進行，而擬議社會福利設施既能應付社區需求，並受社署監管，因此可視為對社區的規劃增益。有關項目將由

獎券基金及其他相關政府資金資助。擬議用途在「政府、機構或社區」地帶屬經常准許的用途，而有關申請旨在把建築物高度限制從 4 層及 8 層略為放寬至 12 層。申請人已進行各項技術評估，證明在交通、視覺、環境等方面均不會對周邊地區造成負面影響。

30. 委員普遍支持這宗申請，因為擬議發展會提供額外的社會福利設施，以滿足該區的需要。副主席認為，基於「一地多用」的政策，政府應加強協調，並鼓勵在私人發展項目中提供政府、機構及社區設施，以解決設施短缺的問題。

31. 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六月五日止；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。他們此時離席。]

議程項目8

其他事項

[公開會議]

32. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。

附件 1

都會規劃小組委員會第 789 次會議記錄
(會議日期：二零二六年六月五日)

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
6	A/H5/423	第一次
7	A/H21/160	第二次^
註： ^*這已是申請人第二次要求延期，也是最後一次延期，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。*		

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/789_mpc_agenda.html。*

附件 2

都會規劃小組委員會第 789 次會議記錄
(會議日期：二零二六年六月五日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
4	A/K3/602	在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍大角咀洋松街 64 至 76 號長發工業大廈地下 6 號工場(部分)經營商店及服務行業

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	作商店及服務行業用途的申請處所位於大角咀。	一 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途

小組委員會備悉，陳遠秀女士因事未能出席會議。