

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二二年十二月九日上午九時舉行的  
第 709 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

黃煥忠教授

陳振光教授

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

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(市區評估)(署任)

蘇東成先生

地政總署助理署長／區域 1

孔翠雲女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

余烽立先生

羅淑君女士

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

### **議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二二年十一月二十五日第 708 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二二年十一月二十五日第 708 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。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/853 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 B 座地下 B3 及 B4 工場(部分)  
經營商店及服務行業(陳列室及附屬貯物處)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/853 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 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/499 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
新界葵涌新葵街的地積比率及建築物高度限制，  
以作准許的公營房屋發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/499號)

---

5. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 區英傑先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分 | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 余烽立先生                          | — | 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員；                        |
| 劉竟成先生                          | } | 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；以及          |
| 羅淑君女士                          |   |   |
| 馬錦華先生                          | — | 為房協監事會的委員，而房協現正與房屋署商討房屋發展事宜。                    |

6. 小組委員會備悉，余烽立先生、馬錦華先生及羅淑君女士因事未能出席會議。由於區英傑先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他須就此議項暫時離席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[區英傑先生於此時暫時離席。]

## 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士在規劃署簡介期間到席。]

8. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請人(即房委會)會負責興建兩條擬議行人天橋，而如申請書顯示，兩條天橋會連接申請地點的擬議發展項目與附近其他現有／已計劃興建的公營房屋發展項目。關於這點，可否提供上述行人天橋日後運作、管理和維修責任的詳情，以及這宗申請取得批准，是否落實興建行人天橋的先決條件；以及
- (b) 有公眾提出意見，表示關注該區零售設施不足的問題。有鑑於此，擬議發展內會否提供任何作零售用途的樓面空間，以及附近是否有足夠的零售設施，以服務當地社區。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 房委會將會負責建造、運作、管理及維修申請書內所示的擬議行人天橋。在二零一八年把申請地點改劃作公營房屋發展時已有建議闢設行人天橋作連接通道，房委會現再提出此項建議作為規劃優點，以證明其規劃申請合理。擬議行人連接系統可供任何公眾人士進出及全天候使用，行人可經申請地點橫過葵涌道往來位於山上的麗祖路和麗瑤邨附近的住宅羣(該處居民現時主要依賴公共交通往來)與葵翠邨，以及主要交通樞紐和購物中心，讓來往兩處更加方便。當位於麗祖路的公營房屋發展項目落成後，有關改善行人連接通道的需要會更見迫切；以及

- (b) 根據申請人所述，擬議發展項目約 260 平方米的室內樓面面積(即約 352 平方米的總樓面面積)會用作提供零售設施如咖啡室、快餐店和便利店。此外，申請地點附近已有多個購物中心，例如新都會廣場、葵涌廣場及葵芳廣場，滿足居民需要。

### 商議部分

10. 主席表示，擬略為放寬地積比率及建築物高度限制作公營房屋發展，符合政府政策以提升公營房屋用地的發展密度，從而增加房屋供應。擬議公營房屋發展項目會闢設社區及零售設施，而與該項目相連的擬議行人天橋通道，將提升區內的行人路連接和暢達度。

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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二零二六年十二月九日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及闢設泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及闢設情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實最新的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

### 港島區

[港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島吳國添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/H21/157 進一步考慮第 16 條申請  
擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的  
香港英皇道 992 至 998 號及柏架山道 2 至 16 號和  
毗連政府土地的建築物高度限制，  
以作准許的住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/157B 號)

---

13. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。馮英偉先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在太古城共同擁有一項物業。由於馮英偉先生所擁有的聯名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。

#### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、小組委員會二零二二年九月二十三日延期考慮這宗申請的決定、修訂後的計劃、澄清發展建議內容的進一步資料、政府部門的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

[區英傑先生在簡介部分進行期間返回席上。]

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 參照申請人提交的進一步資料，申請地點是否位於兩個最接近的港鐵站半徑 500 米範圍內，以及應否採用《香港規劃標準與準則》所訂的泊車位供應比例的下限；
- (b) 鑑於申請人已建議多項規劃和設計措施，包括把建築物後移從而使行人徑更寬闊，住宅大廈之間留有樓宇間距，以及在建築物多個樓層(包括平台花園)進行綠化，建議所提出的這些措施能否視為可惠及社區的規劃增益或優點；
- (c) 申請人是否知道社會福利署(下稱「社署」)的意見，社署表示只會設置資助獨立幼兒中心，而非申請人建議的幼兒園；以及會由什麼機關監察幼兒園建議的落實情況和其後的運作；以及
- (d) 申請人日後可否把擬設幼兒園改作其他用途，而不需要城市規劃委員會(下稱「城規會」)給予進一步規劃許可。

16. 港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島吳國添先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人參考文件繪圖 FA-20 澄清說，申請地點逾 50% 範圍位於距離港鐵鰂魚涌站及太古城站中心位置 500 米半徑範圍外。因此，申請人須根據《香港規劃標準與準則》採納完整的泊車位供應比例。話雖如此，由於經修訂計劃的單位數目有所改變，住宅泊車位的數目亦因而有所減少。運輸署署長對經修訂的泊車位供應並無負面意見；
- (b) 建議沿柏架山道及英皇道把平台構築物後移，以便把申請地點外圍的行人徑分別擴闊至最少 3 米及 3.5 米，此舉可改善該區的行人環境、行人安全及行人流通。此外，擬在平台外牆進行的垂直綠化及其他綠化措施，亦可美化街景及改善行人環境。擬在兩幢住宅大廈之間闢設的 15 米建築物間距，可改善擬議發展及其周邊地區的透風度。此外，擬議

幼兒園有助應付社區的需求。這些規劃及設計特色大致上可視為規劃增益或可令公眾受惠的優點；

- (c) 擬議幼兒園會由私人機構營運，其運作須符合所有相關規例及發牌規定。社署就擬議幼兒園提出的意見已經轉告申請人。此外，倘若須關設幼兒園的規定被訂為契約條件，日後便會由地政總署負責執管事宜；以及
- (d) 倘批給規劃許可，該許可將根據核准計劃進行。倘申請人決定進行幼兒園以外的用途，便須再向城規會申請規劃許可。

17. 關於落實擬議幼兒園一事，地政總署助理署長／區域 1 孔翠雲女士澄清說，現階段並不保證會在土地契約中加入須關設幼兒園的規定，因為此舉需視乎地政總署在處理相關的契約修訂／換地申請時諮詢相關政府部門的結果，以及確認該項設施的相關監管機關誰屬而定。港島規劃專員周文康先生在回應主席詢問時確認，倘小組委員會批准這宗申請，規劃署將建議根據核准計劃，在契約中加入須關設幼兒園的規定。

18. 運輸署助理署長／市區何廣鏗先生回應一名委員有關評估泊車要求的追問時解釋說，運輸署在評估泊車位供應的要求時，除了考慮申請地點距離港鐵站的位置外，也會顧及其他考慮因素，例如區內的泊車需求及供應，以及區內違例泊車的情況。一般來說，住宅發展項目內須提供足夠的泊車位，以應付發展項目所產生的泊車需求。就目前這宗申請而言，擬議泊車位供應符合《香港規劃標準與準則》所載的要求。

#### 商議部分

19. 主席扼要重述，小組委員會關注擬議樓宇的整體建築物高度及樓底高度，以及關設社區設施及泊車位的建議會否確切落實。根據文件詳載的資料，有關發展計劃已作修訂，以回應小組委員會所關注的事項。此外，原有計劃所建議的其他規劃及設計優點，例如擴闊行人路及在多個樓層提供綠化設施，在經修訂計劃中一律維持不變。

20. 一名委員支持這宗申請，但仍關注經修訂計劃下擬議幼兒園的落實機制。主席表示，規劃署將與相關政府部門作出跟進，以確保能夠提供這項設施。

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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二零二六年十二月九日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，提交並落實申請地點外圍英皇道及柏架山道沿途(包括交回的土地)的行人路擴闊建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並落實申請人在交通影響評估報告中建議的交通改善措施，而有關措施及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(a)項及(b)項條件而言，有關住宅發展項目不得在落實建議的擴闊行人路工程及交通改善措施前入伙，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為發展項目設計及闢設泊車位、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及闢設情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實園境美化建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告內建議的災害緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及

(h) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F-V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目 6

### 其他事項

23. 餘無別事，會議於上午九時四十分結束。