

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二三年十月二十七日上午九時舉行的  
第 729 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

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

馬錦華先生

運輸署助理署長／市區  
項穎先生

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(總區南)  
何文佳先生

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

蔡德昇先生

余偉業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

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  
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
殷詠妍女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二三年十月十三日第 728 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年十月十三日第 728 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／荃灣及西九龍張建基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/539 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
新界荃灣荃灣公園毗鄰永順街和大河道的部分用地  
闢設公用事業設施裝置(旱季截流器)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/539 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

4. 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。

5. 一些委員提出下列問題：

#### 擬議發展

- (a) 除了興建新的排水設施外，擬議的旱季截流器會否涉及修復／替換相關的現有污水渠或排水系統；
- (b) 旱季截流器建築物在建築設計和美化環境措施方面有沒有什麼指定的標準；
- (c) 擬議的旱季截流器建築物的體積是否取決於將要處理的雨量；

- (d) 在雨季出現極端天氣情況時，擬議的旱季截流器能否應付屆時的雨量；
- (e) 在香港，過去有沒有關於已建好的旱季截流器發出異味的投訴；
- (f) 向公眾發放擬議建造工程進度相關資訊的安排為何；

#### 受影響的公園設施

- (g) 鑑於荃灣公園現有的兒童單車場會受到用地 C 的擬議旱季截流器所影響，該兒童單車場的重置安排和設計為何；以及
- (h) 能否在施工期間作出特別安排，例如在荃灣海濱的單車練習場劃定兒童騎單車時段。

6. 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：

#### 擬議發展項目

- (a) 擬議的旱季截流器主要涉及兩個截流閘，分別設於用地 A 的大河道箱形雨水渠和用地 B 的馬頭壩道箱形雨水渠(下稱「兩條箱形雨水渠」)。在水流量低的旱季期間，設置在兩條地下箱形雨水渠下段的擬議截流閘，會堵截來自雨水渠的旱季水流，並把水流分流至位於用地 C 的擬議旱季截流器建築物進行現場隔篩和過濾，然後才排放到荃灣海灣。有一些公眾意見對荃灣區的排污和排水系統錯誤連接，表示憂慮。根據申請人的資料，相關政府部門(例如環境保護署和建築署)將會繼續修整錯誤連接的排污和排水系統，以多管齊下的方式處理荃灣海灣的臭味和水質污染的問題；
- (b) 旱季截流器的建築物設計和相關的美化環境措施，一般會根據當區每幅用地及其集水區的情況而定；

- (c) 就擬議的旱季截流器建築物的體積是否取決於將要處理的雨量，申請人在申請書內沒有提供有關資料。預計擬議的旱季截流器建築物的體積會根據其將要處理的兩條箱形雨水渠的容量而定。在設計擬議的旱季截流器時，一般採用的原則是盡量減少地面以上構築物的體積，以免對公園使用者造成影響；
- (d) 旱季截流器會在天氣乾旱的情況下運作。在雨天潮濕的情況下，設於截流閘的水閘將會打開，讓雨水直接由兩條箱形雨水渠排放至海港；
- (e) 根據申請人所述，沒有收到關於現有截流閘引致氣味滋擾的投訴。由於擬議的截流閘將會安裝在兩條箱形雨水渠內而且完全置於地下，預計擬議的旱季截流器不會造成不可接受的氣味滋擾；
- (f) 申請地點將會張貼附有建築工程預計完工日期的公告，確保公眾人士可迅速知悉建築進度；

#### 受影響的公園設施

- (g) 在建造擬議的旱季截流器之前，受影響的寵物公園和長者健身站將會在荃灣公園內重置，但兒童單車場的情況則有所不同。由於兒童單車場用地面積相對較大(約 4 000 平方米)，難於物色另一個地點作非原地重置，因此只可在用地 C 的擬議旱季截流器建築物完成建築工程後才原地重置。儘管如此，受影響的使用者仍可在施工期間，於荃灣海濱的單車練習場享受踏單車之樂。正如載於文件繪圖 A-15 由請人提供的初步設計概念顯示，兒童單車場重置後，單車徑將會圍繞擬議的旱季截流器建築物而建，並分成三個區域，供不同年齡組別人士使用；以及
- (h) 會向申請人傳達有關在施工期間提供臨時兒童單車設施的建議，供其考慮，並會按適當情況與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)聯繫。

7. 一名委員得悉，按照一貫的做法，施工單位會在受影響範圍張貼關於施工進度的公告，供公眾查閱。該名委員關注這些告示顯示的資訊未必是最新的新料，並強調有必要迅速向公眾發放有關施工進度的最新資訊，以避免造成混亂。主席表示，為改善發放施工進度方面的資訊和盡可能減少對公眾使用休憩用地所造成的不便，會按適當情況向申請人和康文署傳達委員的意見，以便作出跟進行動。

8. 一名委員從公眾意見中留意到休憩用地設施會受到影響，導致荃灣公園可供公眾使用的休憩用地有所減少，遂提議申請人和康文署應一同考慮共用申請地點，在闢設旱季截流器的同時亦提供其他康樂活動供公眾享用，例如社區園圃和教育設施／服務，讓公眾更加了解擬議的旱季截流器的功能和益處。

#### 商議部分

9. 主席指出，政府一直採取多管齊下的方式改善海港水質和整體環境，而闢設旱季截流器是其中一個最有效控制水污染的措施。小組委員會過往曾批准在其他地區闢設旱季截流器的同類申請。至於這宗申請，雖然未能在擬議的旱季截流器建築物開始施工前重置兒童單車場，但其他受影響公園設施，包括寵物公園和長者健身站均能做到無縫重置，以避免對公園使用者造成影響。此外，申請人亦曾盡力縮小地面構築物的體積，以減低可能對環境和公園使用者造成的影響。

10. 小組委員會同意委員的建議，應該按適當情況向相關政府部門傳達向公眾發放施工進度資訊，以及共用旱季截流器用地的建議，以供相關部門考慮及／或作出跟進行動。

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。這項規劃許可有效期至二零二七年十月二十七日止；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，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[余烽立先生此時到席。]

## 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/127 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的  
新界荃灣西汀九第 399 約地段第 407 號的  
地積比率限制，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/127A 號)

---

### 簡介和提問部分

12. 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。

[黃幸怡女士於規劃署簡介期間到席。]

13. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到沒有通往申請地點的車輛通道，申請地點所涉地契有否訂明須提供泊車位；以及
- (b) 有關地契對於沿申請地點近海的一邊提供和維修保養平台或路徑的要求為何。

14. 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) 地契並無規定須提供泊車位。重建後，申請地點將不設泊車位；以及
- (b) 該平台或路徑不是申請地點的一部分。它沿申請地點的南面而建，方便公眾進出海邊。

## 商議部分

15. 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二零二七年十月二十七日止；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。他此時離席。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生和曾翊婷女士，以及城市規劃師／港島施婉寧女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H9/85 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的香港愛秩序灣公園毗鄰太安街的部分用地  
(政府撥地 GLA-HK 1055(部分))、興民街停車場的部分用地(短期租約批地 EHX-550(部分))，  
以及愛秩序灣海濱花園的部分用地  
(政府撥地 GLA-HK 920(部分))  
關設公用事業設施裝置(旱季截流器)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/85 號)

---

16. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為她是香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會在筲箕灣設有一個服務單位。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

## 簡介和提問部分

17. 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、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

18. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人會否進行與啟德區的處理工程類似的其他處理工程，以清理筲箕灣區的污水收集系統所積聚的沉積物；擬議旱季截流器又能否解決筲箕灣避風塘的臭味滋擾問題；
- (b) 據悉用地 B 所在的已規劃休憩用地現時並無落實時間表，而用地 B 西面部分的擬議公眾休憩處僅暫定於二零二八年之前落實，申請人有否就上述休憩處提供初步設計概念；以及
- (c) 擬議旱季截流器如何運作；該截流器在處理旱季水流時會否造成臭味問題。

19. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府已採取多管齊下的方法，處理維多利亞港海濱一帶的臭味和水污染問題。舉例來說，環境保護署會進行調查及採取執法行動，以阻止有人非法排放污水到公共雨水渠，渠務署則會維修老化的公共污水渠。此外，申請人(即渠務署)曾審視九龍灣污水截流站內旱季截流器的效用，發現旱季截流器對處理海濱一帶的臭味問題相當有效。擬議旱季截流器亦有助紓減筲箕灣避風塘的氣味滋擾問題；
- (b) 如文件繪圖 A-10 及 11 所示，申請人建議在用地 B 西面部分闢設的擬議公眾休憩處，其初步設計包括靜態美化市容設施及花木種植區，不會設置任何圍欄。待敲定詳細設計後，擬議公眾休憩處將由申

請人興建，然後交予康樂及文化事務處管理及保養；以及

- (c) 用地 B 的擬議旱季截流器建築物由兩翼組成，即東翼和西翼，以最合適的規模容納運作所需的基本設備及分隔間，而每個申請地點(即用地 A、B、C 及 D)各設有一個水閘。申請人不會為每個水閘各設置一個旱季截流器，水閘所截取的旱流會分流至用地 B 的旱季截流器建築物即場進行隔濾和過濾，然後經現有雨水排放系統排回筲箕灣避風塘。在隔濾和過濾旱流過程中產生的固體，將會妥善儲存在旱季截流器建築物內，再由泥頭車運走。泥頭車裝卸區亦設於密封的旱季截流器建築物內，並設有除臭系統。因此，擬議旱季截流器建築物預計不會產生臭味問題。

#### 商議部分

20. 環境保護署首席環境保護主任(總區南)何文佳先生應主席邀請講解，指臭味和水污染問題主要因沉積物及污染物在箱形雨水渠積聚所造成。由於筲箕灣避風塘的水流相對較慢，以致排放的沉積物及污染物會在避風塘積聚。設置擬議發展項目後，水流中的沉積物及污染物會先經過處理，然後才排放到筲箕灣避風塘，有助改善該區的水質。關於一名委員提及的啟德明渠進口道改善工程，何先生補充說，有關工程主要涉及以生物除污法處理在該處積聚的沉積物，與擬議發展項目有所不同。

21. 一名委員認為擬議發展項目可改善筲箕灣避風塘的水質。

22. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二七年十月二十七日止；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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/H25/22 擬在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的香港灣仔隧道入口處休憩花園的休憩用地及美化市容地帶關設公用事業設施裝置(旱季截流器)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/22 號)

---

### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

24. 一名委員留意到小組委員會在這會議上考慮的同類申請(編號 A/TW/539、編號 A/H9/85 及這宗申請)所涉及的用地面積和擬議旱季截流器的規模各有不同，遂詢問當局對旱季截流器所需的面積是否有任何指定的標準。高級城市規劃師／港島曾翊婷女士在回應時表示，雖然每個旱季截流器的水閘大小大致相若，但旱季截流器的整體規模和所需的用地面積或會因每幅用地本身的情況而有所不同。至於這宗申請的擬議旱季截流器，擬議水閘地面部分的高度為 1.5 米，而計及遮蔭長椅則為 2.6 米。此外，與規劃申請編號 A/TW/539 和編號 A/H9/85 的情況不同，在這宗申請中，所堵截的旱流不能直接由擬議水閘分流至位於運盛街申請地點西北面的擬議過濾站進行過濾，理由是這兩項設施相距較遠。申請人須在申請地點興建地下旱流泵房，以便進行抽水過程。雖然位於運盛街的擬議過濾站並非這宗申請的一部分(位於「政府、機構或社區(2)」地帶，無須為擬議過濾站取得規劃許可)，但值得注意的是，該過濾站較其他過濾站為小，理由是位於申請地點東鄰現有的灣仔東基本污水處理廠已設有為過濾站而設的機電設施。

## 商議部分

25. 主席在回應一名委員的提問時表示，當局在規劃新發展區時，已採用海綿城市概念；因此，當局在規劃和工程研究過程中，已在多個新發展區適當地預留地點裝設旱季截流器或相關設施。

26. 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二零二七年十月二十七日止；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。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目7及8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/825 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 99 號巧明工廠大廈地下的 2 號、6 號、8 號及 10 號單位經營商店及服務行業(銀行、快餐櫃檯、士多、電氣工程店及／或陳列室)

A/K14/826 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 99 號巧明工廠大廈地下的 1 號、3 號、5 號、7 號、12 號、16 號及 18 號單位經營商店及服務行業(銀行、快餐櫃檯、士多、電氣工程店及／或陳列室)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/825 及 826 號)

---

27. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬經營商店及服務行業(銀行、快餐櫃檯、士多、電氣工程店及陳列室)提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請處所位於同一幢大廈內，因此可一併予以考慮。

#### 簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不反對這兩宗申請。

29. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

30. 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可有效期至二零二七年十月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這兩項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這兩項規劃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 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/827 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的九龍安達臣道石礦場發展區安愉道以西的政府土地的建築物高度限制，以作准許的政府用途(消防局暨救護站)，並興建分層住宅(部門宿舍)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/827 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，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。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

33. 一名委員儘管不反對這項擬議發展，但認為文件中列舉擬略為放寬建築物高度限制的兩宗同類申請，與目前這宗申請在本質上並不類同，其中一宗同類申請涉及作准許的聯用綜合大樓和擬議地下公眾停車場(編號 A/K14/812)，而另一宗同類申請則涉及作准許的垃圾收集站和回收便利點(編號 A/K14/813)。所列舉的兩宗申請的擬議用途屬於靜態用途，而目前這宗申請提出興建的擬議部門宿舍則牽涉活躍的人類活動。設有部門宿舍的擬議綜合大樓將位於消防局暨救護站之上，此布局未必理想，因該消防局暨救護站可能會對日後居於樓上的居民造成滋擾。就此方面，小組委員會備悉，樓底高度為 5 米的擬議平台花園會作為部門宿舍和消防局暨救護站之間的緩衝。為盡量減少可能對居民造成的滋擾，慣常做法是在夜間把消防局暨救護站的廣播系統預設至較低音量。另外，其他地區亦有同類發展。舉例而言，小組委員會於二零二零年九月四日批准一宗申請，把將軍澳一個「政府、機構或社區(4)」地帶內的建築物高度限制，由 40 米略為放寬至 55.6 米，以作部門宿舍和消防局暨救護站之用，目前正進行有關工程。

34. 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二零二七年十月二十七日止；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。這項規劃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。他此時離席。]

**議程項目10**

其他事項

[公開會議]

35. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。