

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年五月二十四日上午九時舉行的
第 742 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

蔡德昇先生

余偉業先生

陳振光教授

徐詠璇教授

陳遠秀女士

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)
區英傑先生

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
麥漢森先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

呂守信先生

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
梁美玲女士

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二零二四年五月十日第 741 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 741 次會議記錄草擬本後，有建議對第 8(c)段作出修訂以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。小組委員會同意，經納入上述修訂的會議記錄獲得通過。

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. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有三宗。這些延期要求的詳情、委員就個別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，延期就這些申請作出決定，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／荃灣及西九龍呂榮祖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/KC/505 擬略為放寬劃為「工業」地帶的
新界葵涌華星街13至17號的地積比率限制，
以作准許的貨倉用途(危險品倉庫除外)
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/505B號)

5. 秘書報告，申請地點位於葵涌。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在一間位於葵涌的小學擔任校監。由於蔡德昇先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

6. 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。

規劃評估準則

7. 一些委員提出以下問題：

- (a) 與上次獲批准的申請相比，現時這宗申請的擬議發展詳情如何；
- (b) 現時這宗申請可如何符合略為放寬地積比率限制的一般評估準則；以及
- (c) 如何釐定在性質上是否屬於略為放寬。

8. 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陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請的擬議發展是擬作冷藏庫的貨倉用途(危險品倉庫除外)，而上一宗獲批准的申請(編號A/KC/491)則屬資訊科技及電訊業用途(數據中心)，兩者有所不同；
- (b) 行政長官於2018年《施政報告》宣布政府活化工廈的施政措施，當中有六項主要措施，包括便利改裝整幢舊工廈及重建舊工廈作工業及商業用途，政策目標是更有效運用現有工廈，善用珍貴的土地資源，並更有效地解決消防安全和違規使用的問題。為推動業主重建那些於一九八七年前落成的工廈，政策層面上容許就相關工廈項目放寬分區計劃大綱圖訂明的最高核准非住用地積比率，上限為20%。這類地積比率的放寬須由城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，城規會將審視技術評估，以確定方案在基建容量、技術限制方面屬可行的，並會顧及相關規劃原則及考慮因素。當局認為這宗申請所涉的擬議發展符合上述施政措施，理由是已證明項目不會對周邊地區造成負面影響。擬議發展亦已加入多項規劃及設計優點，包括自願把整幢建築物從華星街的盡頭路向後移(幅度超過葵涌發展大綱圖的規定)、沿部分的華星街設置簷篷令行人更感舒適、用地的綠化覆蓋率較高(與先前兩宗獲批准的申請編號A/KC/485及491比較),達到24%,及在用地北端提供憩坐處。根據上述評審準則，當局認為擬議發展可以接受；以及
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》必須載有相關條文，才可以申請略為放寬地積比率限制。城規會將按每宗個案的情況考慮放寬的性質是否屬於輕微，屆時須顧及相關考慮因素，包括申請放寬的幅度、用地的情況、建議可能造成的影響等。就此個案而言，把地積比率由9.5倍略為放寬至11.4倍的百分率(即+20%)與活化工廈的施政措施相符。

9. 有關這宗申請的細節，主席補充說，這宗申請擬設置的冷藏庫用途屬於有關「工業」地帶的第一欄用途，而這宗申請是關於略為放寬地積比率作此用途。

發展計劃與潛在影響

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 建議撥出申請地點24%的面積進行綠化會否符合《可持續建築設計指引》的規定；
- (b) 倘在申請地點進行重建，是否有空間改善華星街沿途的步行環境；
- (c) 表示反對申請的公眾意見是否已予處理；以及
- (d) 擬議發展會否引起技術問題(例如用電)。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展項目撥出24%地盤面積進行綠化，已較《可持續建築設計指引》所要求的至少20%為多；
- (b) 為提升華星街沿途的行人舒適度和連貫性，路政署正就華星街與青山公路—葵涌段之間的行人路架設有蓋自動扶梯連接系統的建議進行研究，目標在二零二七年完成建造工程。當局早前就擬議工程諮詢了葵青區議會。此外，如文件圖A-2所示，葵涌發展大綱圖指明申請地點連同毗鄰工業區的建築物均須按已規劃的不同闊度由緊連的街道後移，以便日後進行道路擴闊工程。除了按發展大綱圖的規定把由華星街盡頭路起的建築物整幢後移讓日後進行道路擴闊工程外，申請人還建議進一步後移建築物，從地面層把整幢建築物後移約12米闊，以提升視覺和空氣流通方面的通透度；

- (c) 緊鄰申請地點西南方的金基工業大廈(下稱「金基工廈」)業主立案法團提出反對意見，對結構安全和消防安全，以及在申請地點進行重建可能對金基工廈造成環境、視覺、自然採光和通風方面的影響表達關注。鑑於擬議發展項目在拆卸和建造階段均須遵守《建築物條例》及其他規例，上述問題可透過建築物制度得以適當解決。此外，擬議發展項目的規劃增益(例如建築物後移)和相關的紓減環境影響措施(例如環保署核准的消減噪音措施)會在提交建築圖則階段納入計劃內並作優化。相關政府部門會確保擬議發展項目與所提交的核准計劃相符，並在投入運作前完全符合相關規例；以及
- (d) 所提交的技術評估已證明擬議發展不會產生技術問題和環境問題。關於與冷藏庫有關連的冷卻塔可能造成的噪音影響，倘申請獲得批准，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估所確認的消減噪音措施。

[蔡德昇先生此時離席。]

商議部分

12. 主席扼要重述，政府其中一項活化工廈的政策措施，是為重建舊工廈提供誘因，容許放寬法定規劃圖則的最高非住用地積比率，上限為 20%，以重建於一九八七年前落成的工廈，惟申請人須符合若干規定(包括取得城規會的規劃許可)。目前這宗申請擬略為放寬地積比率限制 20%，以作准許的貨倉用途(危險品倉庫除外)，正是對上述政策措施的回應。正如規劃署的代表所解釋，考慮到擬議發展符合上述政策措施、有關建議在技術上的可行性、政府部門的意見、葵涌區有獲批准的同類申請等，當局認為加入了多項規劃和設計優點(例如額外把整幢建築物後移和增添綠化範圍等)的擬議發展，屬可以接受。委員應注意目前這宗申請的擬議冷凍貯存用途屬有關「工業」地帶的第一欄用途，從而考慮這宗申請就上述用途略為放寬地積比率(即 20%)的建議，是否可以接受。

13. 一名委員詢問略為放寬的的釋義是什麼。主席解釋說，略為放寬並非由某指定數字／比率所界定，而是由城規會按每宗申請的個別情況釐定，當中會考慮個別的規劃情況，包括放寬的規模及範圍、用地情況、可能造成的影響，以及其他相關因素。

14. 關於根據活化工廈的政策措施提交申請的時限，委員在會上備悉個別規劃申請須在所述政策的有效期內(即至二零二四年十月)提交予城規會，而經修訂的契約須於取得規劃許可的三年內執行。主席表示，雖然不確定有關的政策措施日後會否延長，但即使沒有政策框架，城規會仍會按每宗申請的個別情況，對提出略為放寬地積比率以重建工廈的規劃申請作出考慮。

15. 委員普遍認為可以支持這宗申請。一名委員雖然支持這宗申請，但建議申請人應致力盡量減少擬議發展對周邊地區可能造成的影響。

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。這項規劃許可有效期至二零二八年五月二十四日止；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。規劃署的代表此時離席。]

議程項目7

其他事項

[公開會議]

17. 餘無別事，會議於上午九時四十分結束。

都會規劃小組委員會第 742 次會議記錄
(二零二四年五月二十四日舉行)

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
4	A/K11/245	第二次^
5	A/K18/347	第二次^
6	A/K18/348	第一次

註：
^ 這已是第二次延期，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。

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	
5	申請地點位於九龍塘。	— 蔡德昇先生的配偶在一間於九龍塘擁有多個物業的公司擔任董事
6	申請地點位於九龍塘，以及這宗申請由香港浸信會聯會(下稱「浸聯會」)的其中一個社會服務機構香港浸信會醫院提交。奧雅納香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。	<ul style="list-style-type: none"> — 黃幸怡女士是浸聯會的榮譽法律顧問 — 蔡德昇先生的配偶在一間於九龍塘擁有多個物業的公司擔任董事 — 葉頌文博士的公司目前與奧雅納公司有業務往來

小組委員會備悉，黃幸怡女士因事未能出席會議。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向相關申請地點，而葉頌文博士並無參與項目 6 的申請，他們可留在席上。

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程*

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/742_mpc_agenda.html)。