

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年八月二日上午九時舉行的
第 747 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

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)
李家雯博士

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

黃幸怡女士

副主席

徐詠璇教授

陳遠秀女士

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
裘天澤先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年七月十六日第 746 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年七月十六日第 746 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。

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一宗。這個延期要求的詳情載於附件。

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，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[葉少明先生此時到席。]

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4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/148 為批給在劃為「工業」地帶的新界青衣青衣市地段第108號餘段(部分)作臨時瀝青廠用途的規劃許可續期五年
(都會規劃小組委員會文件第A/TY/148號)

簡介和提問部分

5. 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、申請用途、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。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 主席扼要重述，這宗申請旨在為臨時規劃許可續期。這宗續期申請符合有關規劃許可續期的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號34D)所訂明的相關評審準則，當局亦建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對周圍環境可能造成的影響。

8. 鑑於「瀝青廠」屬「工業」地帶的第二欄用途，一名委員詢問申請臨時規劃許可而非永久規劃許可的原因為何，以及兩者涉及哪些規劃考慮因素。主席回應時解釋，雖然申請人可就申請地點的瀝青廠用途申請永久規劃許可，但亦可申請臨時規劃許可。在眾多考慮因素之中，申請人可因應運作需要選擇申請臨時規劃許可。倘臨時規劃許可可在有效期屆滿後失效，而

有關的臨時用途需要持續進行，申請人可就臨時規劃許可申請續期。小組委員會知悉，雖然臨時用途所衍生的潛在影響的時間會較短，但不論有關申請屬永久抑或是臨時性質，作出考慮時應根據每宗申請的個別情況，包括土地用途是否協調、對周邊地區可能產生的影響、相關政府部門的意見，以及所接獲的公眾意見等。

9. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零二四年八月三日至二零二九年八月二日止，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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議，他於此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島胡可璣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/H19/85 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的
香港赤柱赤柱連合道 1 號的上蓋面積限制，
以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/85 號)

簡介和提問部分

10. 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。

11. 一名委員詢問，在赤柱分區計劃大綱圖對相關「住宅(丙類)」地帶施加 25% 的上蓋面積限制的用意為何。高級城市規劃師／港島胡可璣女士回應時表示，該「住宅(丙類)」地帶訂有地積比率、建築物高度和上蓋面積方面的發展限制。若作住宅用途的層數增加，最高地積比率會相應提高，而最大上蓋面積也會相應下降。根據分區計劃大綱圖，一幢作住用用途的三層高建築物的最大上蓋面積為 25%。施加上蓋面積限制，旨在提供充足的開放空間作園境美化和建築物間距，以保留該區整體特色和舒適環境。主席補充指，各分區計劃大綱圖內均有若干「住宅(丙類)」地帶同時設有地積比率、建築物高度及上蓋面積等的發展限制。這三項發展參數之間有既定的三方關係，用以管制建築形態及發展密度，從而維持地區特色和景觀。考慮到可能尚有空間放寬上蓋面積的管制，以便在建築物設計中容許更大彈性，當局在二零零零年就「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶的住用上蓋面積限制進行檢討。在二零零零年三月，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意採納一般指引，其中一項包括把位於市區及新市鎮地區的住宅發展密度第 2 區(下稱「第 2 區」)及第 3 區(下稱「第 3 區」)內用地的最大住用上蓋面積分別放寬至 66.6% 及 50%。只要地積比率及建築物高度限制維持不變並滿足特定條件，便有空間略為放寬「第 2 區」及「第 3 區」內用地的上蓋面積限制。根據此一般指引，位於「第 3 區」的申請地點的上蓋面積最多或可放寬至 50%。

12. 另一名委員詢問，倘這宗申請獲批，其他關於略為放寬上蓋面積限制的同類申請會否獲得小組委員會給予從優考慮。高級城市規劃師／港島胡可璣女士回應時表示，正如城規會在二零零零年所同意，只要符合文件第 4 段所載準則並獲相關政府部門認為可以接受，有關略為放寬市區「第 3 區」內的上蓋面積的申請可獲小組委員會給予從優考慮。主席補充指，目前這宗申請只涉及把上蓋面積限制從 25% 略為放寬至 33%，而地積比率和建築物高度限制維持不變。小組委員會自二零零零年起，已根據一般指引批准多宗位於港島區及其他地區的類似申請。

13. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展會否如一項表示反對的公眾意見所言，對附近的道路／行人路構成影響；以及
- (b) 從文件的圖 A-8 得悉，擬議發展可能遮擋附近住宅發展的景觀，現時有沒有任何指引評估擬議發展可能造成的視覺影響。

14. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 表示反對的公眾意見指略為放寬上蓋面積限制會擴大建築物覆蓋範圍，可能侵進申請地點外的鄰近公共道路／行人路，對此表示關注。根據申請人所述，擬議發展會限制在私人地段範圍內，不會對鄰近公共道路／行人路造成影響。運輸署不反對這宗申請；以及
- (b) 根據關於視覺影響評估的城規會指引(城規會規劃指引編號 41)，評估視覺方面的影響時，須研究從主要策略性地點或熱門觀景點所看到的景觀，而不是從私人景觀角度考慮。因此，評估應採用公眾和遊客應該容易前往而且熱門的觀景點(例如以目前這宗申請而言，可選擇從赤柱正灘看到的景觀)。擬議發展採納梯級式輪廓，而且符合「住宅(丙類)」地帶的建築物高度限制，因此預料不會對周邊地區造成嚴重視覺影響。

商議部分

15. 主席扼要重述，這宗申請提出略為放寬上蓋面積限制，目的是為擬議發展提供設計彈性，而最高地積比率和建築物高度則維持不變。這宗申請符合於二零零零年獲城規會同意的檢討所載的一般指引，相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

16. 委員普遍不反對這宗申請。一名委員表示，申請地點現有建築物為兩層高的發展項目，上蓋面積或會大於 25%。擬議 33% 的上蓋面積符合《建築物(規劃)規例》對乙類地盤的規

定。此外，略為放寬上蓋面積限制可為擬議發展提供設計彈性(例如採用梯級式建築物高度輪廓)。

17. 另一名委員認為，雖然原先為興建三層高建築物作住用用途而訂定的 25% 上蓋面積限制可以讓樓宇之間有較大的間距，但略為放寬申請地點的上蓋面積至 33% 亦屬可以接受，此舉可提供更大的設計彈性，以符合最新的設計需要。該名委員指出，批准現時這宗申請的考慮因素可能亦適用於規劃區內其他同類申請。主席回應時表示，城規會於二零零零年同意採用有關略為放寬市區及新市鎮地區的「第 2 區」和「第 3 區」的上蓋面積限制以作為一般指引時，已在提供設計彈性與保留足夠露天地方進行環境美化之間取得平衡。由於城規會自二零零零年以來已批准多宗同類申請，批准現時這宗申請符合城規會先前的決定。

18. 兩名委員詢問有關確保落實核准計劃的擬議設計特色所採用的機制。主席回應時表示，倘這宗申請獲得批准，規劃署將確保在提交建築圖則階段把主要設計特色(尤其是支持這宗申請的該些規劃／設計優點)適當納入擬議發展內。對核准計劃作出任何修訂亦須根據有關對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的城規會規劃指引(規劃指引編號 36C)進行評審。

19. 另一名委員從文件圖 A-8 中觀察到，「符合分區計劃大綱圖規定的方案」與「擬議計劃」在電腦合成照片所提供的細緻程度有所不同，即「擬議計劃」有加入外牆處理，而「符合分區計劃大綱圖規定的方案」則沒有。該名委員認為，電腦合成照片的細緻程度應相同，以便進行比較。小組委員會備悉，有關電腦合成照片是由申請人提交，規劃署會將委員的意見轉達給日後提出同類申請的申請人。

20. 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二零二八年八月二日止；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。她此時離席。]

議程項目 6

其他事項

[公開會議]

21. 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 747 次會議記錄
(會議日期：二零二四年八月二日)

延期個案

(a) 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
3	A/KC/506	第一次

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/747_mpc_agenda.html)。