

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年三月二十六日上午九時舉行的

第 668 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

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署運輸署助理署長（市區）

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師（工程）

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任（市區評估）

張展華博士

地政總署助理署長（區域 1）

張家樂先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

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

鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會

羅玉鈴女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年三月十二日第 667 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二一年三月十二日第 667 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

港島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/H12/1

申請修訂《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》，把位於香港司徒拔道 15 號及東山臺 7 號(內地段第 2958 及 2939 號)的申請地點由「政府、機構或社區(4)」地帶、「住宅(丙類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及修訂適用於申請地點的土地用途地帶的《註釋》

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H12/1 號)

4. 秘書報告，申請地點位於半山區東部司徒拔道，而這宗申請由嶺南教育機構有限公司提交，該公司是嶺南大學的法定持份者。城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司與嶺南大學及城規顧問公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 在司徒拔道擁有一個物業。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生尚未到席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有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。

7. 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三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。

九龍區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K15/5

申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》，把位於九龍油塘油塘灣油塘海旁地段第 71 號、第 73 號及第 74 號和新九龍內地段第 6138 號以及毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以及修訂「商業」地帶的《註釋》

(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/5B 號)

8. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「香港環境資源公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 何安誠先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 其公司與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與奧雅納公司和香港環境資源公司有業務往來。 |

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生及黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括就政府部門的意見作出的回應、經修訂的排污影響評估、經

修訂的空氣流通評估、經修訂的美化環境建議及交通影響評估內經修訂的計算結果。

11. 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三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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六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 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K9/14

申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/14 號)

12. 秘書報告，這宗申請關於擬將現有靈灰安置所用途規範化，而申請人為普眾善舍有限公司(下稱「普眾公司」)。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其前公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問，並與普眾公司有業務往來。

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一

步資料，以回應政府部門和公眾人士的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

15. 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三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。

荃灣及西九龍區

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/591 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍大角咀必發道 71 至 75 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/591 號)

16. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/72 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘牡丹路10號的建築物高度限制，以作住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第A/K4/72號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，有兩份來自深水埗東分區委員會副主席及一名個別人士，表示支持這宗申請；一份來自翡翠閣業主立案法團，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然「屋宇」用途符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，但沒有足夠資料證明該住宅發展項目具有設計和規劃方面的優點，以及闡釋擬議的環境美化措施和擬議綠化設施的可行性。申請人尚未證明放寬建築物高度的建議能改善區內市容。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供足夠的詳細資料以回應他的關注，包括上落客貨區和泊車位的供應；車輛通道及行車道的設計；以及任何負面影響(例如導致公共道路出現車龍)等問題。地政總署九龍西區地政專員表示，申請地點位於又一村花園屋苑。該屋苑屬於一項建築計劃。倘小組委員會批准這宗申請，申請人便須修訂契約。惟申請人必須先取得該屋苑所有業主的同意後，地政總署才會考慮有關的契約修訂申請。小組委員會先前曾拒絕一宗在同一「住宅(丙類)1」地帶略為放寬建築物高度限制的同類申請(即編號 A/K4/52)，理由是該宗申請沒有設計優點；沒有足夠資料支持放寬建築物高度的建議；以及會立下

不良先例。拒絕這宗申請與小組委員會之前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[余烽立先生此時到席。]

18. 數名委員提出以下問題：

- (a) 擬議建築物高度與現有建築物高度的比較，以及申請人要求略為放寬的建築物高度為何；
- (b) 為何申請人不需要申請略為放寬地積比率；
- (c) 有關的分區計劃大綱圖對申請地點的上蓋面積有否加以管制；以及
- (d) 申請人提交的申請有何規劃優點或美化環境建議，以支持該放寬建築物高度建議。

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點現時有一幢四層高的建築物(即一層地下低層的開敞式停車間之上加三層住宅樓層)。這宗申請擬議略為放寬建築物高度限制，由現有的絕對建築物高度 10.66 米放寬至擬議計劃的建築物高度 13.97 米(包括地庫樓層)。現有建築物的樓底高度為 2.42 米至 2.75 米不等，而擬議計劃的樓底高度則為 3.2 米至 4.2 米不等。申請人建議把地盤平整水平降低以容納一層地庫，與現有建築物以主水平基準上米數計算的建築物高度相比，增幅少於 1 米(即由主水平基準上 34.95 米增至 35.57 米)；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，在一九八三年批准的建築圖則並沒有訂明現有建築物的總樓面面積計算。申請人現時就現有建築物提供的地積比率 1.9978 倍乃見於二零二一年一月五日批准的一份建築圖則。在「住宅(丙類)1」地帶內，申請地點

的最高地積比率限為 1.65 倍或以現有建築物的地積比率為限，以較大者為準。由於這宗申請建議的地積比率 1.944 倍小於現有的地積比率，因而無須申請略為放寬地積比率；

- (c) 在「住宅(丙類)1」地帶內，申請地點的最大上蓋面積限為 55% 或以現有建築物的上蓋面積為限，以較大者為準。擬議計劃的上蓋面積為 66.56%，略為小於現有建築物的上蓋面積 66.59%；以及
- (d) 申請人聲稱把泊車位及機房設於地庫能騰出地面一層的空間進行環境美化工程，並能盡量減少對住戶和行人造成的滋擾。申請人已提交一幅模擬效果圖，顯示擬議的美化街景工程，以及圍牆上的一些垂直綠化工程。不過，建議減少の上蓋面積微不足道。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人提交的資料不足以闡釋擬議的美化環境措施，以及證明進行擬議綠化設施的可行性。規劃署已向申請人提供上述意見，惟申請人並沒有作出任何回應，並表示倘須提交進一步詳情，可加入規劃許可附帶條件。

20. 數名委員查詢關於申請地點的契約事宜。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應時表示，根據契約，申請地點(新九龍內地段第 4620 號)的建築物高度限為 35 公呎(約 10.67 米)。倘這宗規劃申請獲批准，申請人須向地政總署申請修訂建築物高度限制。不過，申請人須先取得屋苑所有業主同意後，地政總署才會考慮其修訂契約的申請。

21. 地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生補充以下要點：

- (a) 整幅又一村花園屋苑用地原本受一份土地契約規管。當屋苑內獨立房屋／發展落成後，原來的承批人便向政府提出申請，以便為各獨立房屋／發展取得獨立地段編號和契約。他手頭上沒有關於該屋苑確實地段數目的資料；以及

- (b) 雖然獨立房屋／發展的出售或出租不受限制，但由於又一村花園屋苑當年在一項花園式屋苑的建築計劃下興建，該等獨立屋宇／發展受法律約束，業權人須取得又一村花園屋苑所有業主的同意方可提出修訂契約的申請。他不知道又一村花園屋苑現時有否提出任何修訂契約申請。

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應另外兩名委員的提問時表示，城規會應主要根據分區計劃大綱圖的《說明書》及文件第 8.2 段載列的準則，評估這宗略為放寬建築物高度限制的申請。這些準則包括提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間、保護樹木，以及規劃和設計優點。城規會的決定不會凌駕其他機制的規管，而且當局必須分開處理有關批准建築圖則及修訂契約的事宜。

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應一名委員的提問時表示，該宗擬略為放寬建築物高度的同類申請(編號 A/K4/52)旨在取得較為寬鬆的樓底高度限制。該名申請人聲稱，放寬樓底高度是為了符合當時低層建築的衛生和可持續發展的標準。小組委員會於二零零七年拒絕該宗申請，主要理由是該宗申請在設計上並無優點，而且申請人沒有提供足夠資料以支持放寬建築物高度限制的建議。

商議部分

24. 主席指出，小組委員會應以《說明書》載列的評估準則，評估這宗擬略為放寬建築物高度的申請。這些評估準則包括地盤限制、具創意的建築設計、規劃優點或對街景／公共市區空間帶來的益處。申請人應提交足夠資料以支持略為放寬建築物高度的建議。由於契約事宜受另一機制規管，將由申請人分開處理。

25. 一名委員指出，即使只是將建築物頂層高度增加主水平基準上約 0.6 米，整體建築物體積的確因此而加大，包括須興建更高的升降機房，以及 1.5 米高的矮牆(高於一般矮牆)。該名委員認為沒有足夠資料闡釋視覺上的影響、街景美化工程、環境美化建議及進行擬議綠化設施的可行性。該名委員認為不應批准這宗申請。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 申請人沒有提出規劃和設計方面的優點，也沒有提出有力的規劃理據，以支持放寬建築物高度限制的建議。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議解答委員的詢問。何女士此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/521

擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界荃灣灰窰角街 18 至 32 號的地積比率限制，以作准許的工業用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/521 號)

27. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/320 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣常悅道 13 號的地積比率限制，以作准許的辦公室發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/320A 號)

28. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其前公司與城市規劃公司及香港浸會大學(下稱「浸大」)有業務往來，而該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；
- 黃煥忠教授 — 為浸大僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及
- 黃幸怡女士 — 為浸大校董會成員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用。

29. 小組委員會備悉，黃煥忠教授因事未能出席會議。由於黃幸怡女士所涉利益間接，而黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景—小組委員會於二零二零年九月四日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，以及澄清建築設計和景觀美化措施，尤其是擬議方案中有關行人水平後移範圍內的景觀美化措施；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的辦公室用途；

- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 4 段和附錄 F-1 所載文件的第 9 段；
- (d) 規劃署的意見—根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人已進一步修訂擬議方案，包括增加綠化空間；對方案作出多項修訂，例如種植樹木、加入垂直綠化設施、座位、建設有簷篷和遮陽篷的行人道；以及在建築物後移範圍增加行人專用區，以改善步行環境。至於委員關注落實興建連接申請地點的行人天橋系統一事，申請地點內已預留土地闢設行人天橋接駁點，而申請人亦已知悉「促進私營機構提供行人連接通道政策」的先決條件，並會在諮詢起動九龍東辦事處及其他政府部門後考慮該些條件。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

31. 一名委員詢問日後可能會興建的行人天橋擁有權誰屬及開放時間為何。高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應說，「促進私營機構提供行人連接通道政策」的先決條件，是根據該政策，申請人(例如直接連接至行人天橋的樓宇的業主)須負責行人天橋的設計、興建、管理及保養，並且在該天橋提供 24 小時開放的無障礙通道。

32. 陳偉霖先生回應兩名委員對擬議景觀設計的提問時表示，由於種植區位於申請地點內的後移範圍內，因此種植樹木不會影響現有已鋪築地面的闊度。已建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實擬議發展地下至 1 樓的美化環境建議，該條件載於文件第 6.2(f)段。

33. 一名委員注意到申請書的美化環境建議使用了不同字眼來形容美化環境設施，建議日後提交的相關申請書可採用更為統一的用語。主席表示，規劃署會據此提醒日後的申請人。

商議部分

34. 委員普遍認為，擬議方案整體有所改善，並欣賞申請人為提供更理想的行人步行環境和改善景觀方面於改良擬議方案上所付出的努力。數名委員表示，申請人已證明他們為該方案

付出努力，例如提供更詳細的資料，藉以更清楚地說明多項景觀設計元素和建築設計，以及提供改善步行環境的措施。一名委員表示，以種植樹木代替在地面設置花槽的做法，可提供更多空間讓行人往來。另一名委員說，雖然現時尚未確定會否落實興建有關的行人天橋，但在擬議發展內預留土地闢設行人天橋接駁點，終究是可取的做法。委員認為可以從優考慮這宗申請。

35. 對於副主席關注樹根生長可能會對樓宇結構構成風險，一名委員作出回應並解釋說，實施預防措施(例如使用根部保護器)可有助預防該問題出現。主席亦表示，委員就景觀方面所提出的意見，可在申請人履行有關提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件時處理。

36. 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二零二五年三月二十六日止；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) 就擬議發展設計並提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估報告，以及落實該報告所提出的緩解措施(如有者)，而有關報告及落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 落實上述附帶條件(c)項的排污影響評估報告中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市規劃委員會的要求；
- (e) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實該報告所提出的補救措施，而有

關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；以及

- (f) 提交並落實擬議發展地下至 1 樓的美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黎庭康先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/127 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍油塘四山街 8 號興建分層住宅，
以及經營商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/127B 號)

38. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)和周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與城市規劃公司和周余石公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建分層住宅，以及經營商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見，包括六份表示反對的意見，其中一份來自一名立法會議員，兩份來自一名觀塘區議員，三份來自個別人士。另外一份公眾意見由一名個別人士提交，對這宗申請提供了意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而在申請地點進行住宅發展，以及經營商店及服務行業和食肆的建議亦符合該區長遠的已規劃土地用途。長遠而言，亦有助把油塘工業區逐步轉型作住宅用途。申請人提交的環境評估證明，採取建議的緩解措施後，預計不會有無法克服的環境問題，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展應不會在視覺方面對周邊地區造成重大的負面影響，亦建議採取不同措施以增添視覺趣味，同時為行人締造更為舒適的步行環境。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署和相關政府部門對技術方面的關注。批准這宗申請與小組委員會先前就油塘工業區「住宅(戊類)」地帶內的其他同類申請所作的決定一致。關於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

[楊偉誠博士在規劃署作出簡介時到席。]

40. 一些委員就擬議發展的設計作出以下提問：

- (a) 擬議在沿崇耀街の後移範圍進行綠化，會否對公共行人路構成阻礙；
- (b) 住宅大樓的長型外牆能否符合《可持續建築設計指引》所訂的要求；
- (c) 擬設於地下的公眾通道和露天廣場會否時刻開放予公眾使用，以及該等設施的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (d) 是否有公共運輸設施(包括渡輪)連接申請地點。

41. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應委員的提問，要點如下：

- (a) 申請人按照發展大綱圖的要求，建議在沿崇耀街的地方作全高度後移，以便闢設闊 2.75 米的公共行人路。申請人亦建議在自願再作後移的範圍闢設綠化區，以確保公共行人路不會受阻。美化環境建議擬包含不同的綠化設計元素(包括草地、灌木及樹木)，在詳細設計階段會制訂建議實施的細節；
- (b) 申請人聲稱，擬議發展符合《可持續建築設計指引》所訂有關樓宇間距、樓宇後移及綠化的上蓋面積的要求。根據文件的繪圖 A-9(由申請人提交)所顯示有關通透度評估的計算，投影面 X(即最長的一幅建築物外牆)符合《可持續建築設計指引》的要求。屋宇署會在提交建築圖則的階段進一步評估有關發展是否符合《可持續建築設計指引》的要求；
- (c) 申請人表示，擬在地下闢設的公眾通道和露天廣場會 24 小時開放給公眾使用。發展商會承擔該等設施的管理及維修保養責任，並於契約修訂階段進一步考慮相關細節；以及

- (d) 申請地點與渡輪碼頭之間有一段距離，但與油塘港鐵站卻相距較近。因此，建議在地下的通道附近闢設橫跨崇耀街的地面行人過路處，藉以疏導人流，並加強申請地點與港鐵站之間的通道連接。

42. 一些委員就社區設施的供應情況提出以下問題：

- (a) 區內社會福利設施現時的供應情況及有否出現短缺；以及會否在新發展／已規劃發展項目中提供社會福利設施；
- (b) 政府大致上會如何增加社會福利設施的供應；以及
- (c) 可否要求發展商在申請地點闢設社會福利設施。如會的話，有關設施的樓面面積是否可獲豁免計入總樓面面積內。

43. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》重新加入以人口為基礎的標準，區內主要有三類以處所為本的社會福利設施(包括安老院舍、社區照顧服務設施及幼兒中心)出現短缺情況；
- (b) 對於在油塘工業區已規劃／已落成住宅發展項目的社會福利設施供應方面，並無施加規定。不過，油塘灣已規劃的私人綜合發展項目將會提供社會福利設施，包括綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍及長者鄰舍中心。在油塘工業區的公營房屋發展項目已計劃闢設社會福利設施。此外，亦建議在鯉魚門徑劃為「政府、機構或社區」地帶的地方闢設一幢設有各類福利設施的福利大樓。該大樓預計於二零二七年落成；
- (c) 政府已採取多管齊下的方式，在本港增加社會福利設施的供應，例如購置合適處所作某些社會福利設施用途；在未來公營房屋項目中預留 5% 總樓面面

積作社會福利設施用途；以及在賣地條件中訂明有關社會福利設施供應的規定；以及

- (d) 申請地點並無關於闢設社會福利設施的規定。就「住宅(戊類)」地帶而言，亦無規定訂明社會福利設施的面積可獲豁免計入總樓面面積。

44. 關嘉佩女士回應主席的提問時表示，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是透過進行重建(或改建)計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。主要的考慮因素是住宅發展須符合環境標準，並會採取適當的緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

45. 一名委員問到油塘工業區的轉型，高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應指，自當局於一九九八年修訂油塘工業區的土地用途地帶後，區內一些用地已陸續重建成住宅用途。不過，由於油塘工業區的土地大部分由私人擁有，該區在過去／未來的轉型均由市場主導。

46. 一些委員問到油塘工業區海旁的混凝土配料廠的運作，以及擬在申請地點落實的環境緩解措施，高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 從規劃土地用途的角度而言，長遠來說，混凝土配料廠應設於適當的土地用途地帶內，以盡量減少對周邊地區的影響。為此，土木工程拓展署正進行一項可行性研究，在將軍澳第 137 區物色合適的用地，讓有興趣的營運者在該處設廠；
- (b) 申請人已提交環境評估，包括空氣質素影響評估、噪音影響評估、土地污染評估及廢物管理計劃，評估與擬議發展相關的環境影響。申請人提出了相關的環境緩解措施，包括採用防污染的大樓布局、與南面的污染來源保持距離、裝設減音窗戶、闢設減音露台和使用隔音玻璃。環境評估的結論是，就空氣質素和噪音而言，擬議發展不會因為混凝土配料廠和其他周邊的工業用途而受到無法克服的環境影響；

- (c) 目前並無與混凝土配料廠相關的車輛運作詳情；以及
- (d) 根據《空氣污染管制條例》，營運者須就混凝土配料廠的運作申領指明工序牌照，並須向環境保護署（下稱「環保署」）提交空氣污染控制計劃，以證明他們已採用最好的切實可行方法控制污染物的排放，以達致空氣質素指標。

47. 環保署首席環境保護主任（市區評估）張展華博士補充以下要點：

- (a) 申請地點距離混凝土配料廠超過 100 米，符合《香港規劃標準與準則》第 9 章有關空氣質素的最少間隔距離規定；
- (b) 在《空氣污染管制條例》下，就混凝土配料廠發出的指明工序牌照對於塵埃的排放有嚴格管制，包括須設置濾塵器，並圍封塵埃排放來源。混凝土配料廠所造成的噪音並非主要問題，因為大部分機器均位於封閉範圍內，而且由電力發動；
- (c) 環保署會定期巡查混凝土配料廠，並會在接獲環境投訴時進行額外巡查；以及
- (d) 落實環境評估所提出的緩解措施後，預計混凝土配料廠及附近的工業活動不會對日後居民造成負面的環境影響。

[陳振光博士在進行答問部分期間離席。]

商議部分

48. 主席指出，這宗申請的規劃考慮因素在於擬議發展是否符合環境標準，以及工業與住宅樓宇為鄰可能產生的問題是否得以緩解。就此，環保署署長對這宗申請沒有負面意見。委員普遍不反對這宗申請。

49. 一些委員認為，為加快油塘工業區的轉型，政府應致力促使混凝土配料廠盡早搬遷，因為有關設施已對該區的宜居度構成負面影響，並引起公眾投訴。有見及此，主席提出應該要求土木工程拓展署加快有關研究的進度，為搬遷混凝土配料廠物色並提供合適的用地，委員表示同意。

50. 一名委員留意到申請地點沒有關於闢設政府、機構及社區設施／福利設施的規定，於是問到會否提供誘因鼓勵申請人闢設相關設施。秘書回應時解釋，對上一次修訂分區計劃大綱圖時，當局考慮到該區對於社會福利設施的需求後，已預留一幅「政府、機構或社區」用地興建社會福利設施大樓。政府於二零一八及二零二零年就部分社會福利設施的供應重新加入以人口為基礎的規劃標準後，正努力以多管齊下的方式彌補部分設施的不足。一名委員表示，為社區規劃不同類型的政府、機構及社區設施／福利設施時，應採取更宏觀的角度，而不應按個別情況逐一處理。主席補充說，雖然現時分區計劃大綱圖沒有訂明社會福利設施可獲豁免計入總樓面面積，但發展商可就闢設相關設施申請略為放寬地積比率，並提交技術評估支持有關申請。

51. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二五年三月二十六日止。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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的土地污染評估，並在施工前落實當中就擬議發展所建議的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的環境評估，以處理可能出現的空氣質素和噪音影響，以及工業與住宅為鄰所產生的環境問題，並落實當中就擬議發展所提出的緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 落實上述(c)項的排污影響評估所提出的排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中就擬議發展提出的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車位、上落客貨設施和車輛迴轉空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計和提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 11

其他事項

53. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。