

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年五月二十八日上午九時舉行的
第 672 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

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

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

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

吳佩珊女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議會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五月十四日第 671 次
會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二一年五月十四日第 671 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。

[港島規劃專員顧建康先生、九龍規劃專員馮志慧女士、荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

[公開會議]

二零一九／二零二一年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討

(都會規劃小組委員會文件第 4/21 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士借助投影片，簡介「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地須每兩年檢討一次，以協助小組委員會監察「綜合發展區」發展計劃的進度。上一次「綜合發展區」用地檢討於二零一九年進行。曾慧雯女士按文件詳載的內容，進一步簡介最近進行的都會區「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零二一年三月底，都會區共有 58 幅「綜合發展區」用地。這次檢討審視全部 58 幅劃作「綜合發展區」地帶超過三年的用地；

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 共有 19 幅「綜合發展區」用地尚未擬備核准總綱發展藍圖，其中 16 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶。另外，有三幅用地會就用途地帶、用地界線及／或發展密度進行檢討。該三幅用地分別位於 (i) 九龍城道與馬頭角道交界 (俗稱「十三街」)(K31)；(ii) 馬頭角道與土瓜灣道交界 (俗稱「五街」)(K54)；以及 (iii) 荃灣東工業區邊緣 (TW23)。保留該 16 幅「綜合發展區」用地的理據以及檢討中的三幅用地的詳情，分別載於文件附錄 I 及 II；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 共有 39 幅「綜合發展區」用地已擬備核准總綱發展藍圖，當中 24 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖及規劃許可附帶條件妥為落實。保留該 24 幅用地的理據載於文件附錄 III；
- (d) 有 11 幅用地先前獲小組委員會同意在合適時機改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。落實改劃這些用地的現時進度載於文件附錄 IV；以及
- (e) 有四幅用地已完成發展，因此建議在合適時機把這些用地改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況及已核准的用途，但條件是所有已施加的規劃許可附帶條件(如適用)必須妥為履行，才可進行有關改劃。這幾幅用地包括：(i)位於北角油街(前政府物料供應處倉庫)的住宅暨酒店發展用地(H23)；(ii)位於司徒拔道前嶺南校園作綜合住宅發展並附設商業用途的用地(H29)；(iii)位於北角前北角邨作綜合住宅及商業用途(並設有公共交通總站、旅遊巴士公眾停車場、政府、機構及社區設施及公眾休憩用地)的用地(H58)；以及(iv)位於港鐵南昌站作綜合住宅及商業發展(即匯璽)的用地(K26)。改劃這些用地的理據載於文件附錄 V。

[余烽立先生此時到席。]

改劃已完成發展的「綜合發展區」用地

5. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員的提問時表示，位於北角油街的住宅暨酒店發展項目(H23)已經完成，並已妥為履行各項規劃許可附帶條件。另外，位於司徒拔道前嶺南校園的綜合住宅發展項目並附設商業用途(H29)亦已完成，但仍未履行若干規劃許可附帶條件。該兩幅「綜合發展區」用地均已獲發入伙紙，並會在日後修訂相關分區計劃大綱圖時改劃為適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況及已核准的用途。

副主席查詢履行規劃許可附帶條件是否有期限。港島規劃專員顧建康先生回應時表示，所有規劃許可附帶條件必須在規劃許可的有效期內履行。

有待檢討的「綜合發展區」用地

6. 一名委員要求闡明該三幅「綜合發展區」用地的情況。高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士回應時複述文件第4.1.3段有關有待檢討的三幅「綜合發展區」用地的詳情。關於「十三街」(K31)用地，九龍城市區更新地區諮詢平台建議把該「綜合發展區」地帶細分成兩個或三個較小的「綜合發展區」地帶，以減少合併土地的難度，此舉或會有助進行重建。關於「五街」(K54)用地，該諮詢平台建議把該「綜合發展區」地帶細分成兩個較小的「綜合發展區」地帶，以及放寬地積比率。至於位於荃灣東工業區邊緣的用地(TW23)，該用地及鄰旁用地指定為「綜合發展區」地帶，以解決區內工業與住宅用途為鄰所產生的問題。當周邊的住宅／商業發展落成後，可考慮改劃該用地的用途地帶。

7. 一名委員備悉，位於「十三街」(K31)和「五街」(K54)的「綜合發展區」用地涉及大批土地擁有人、租戶和商戶，因而未能確定可否落實發展該「綜合發展區」地帶。不過，該名委員指出，位於荃灣東工業區邊緣的「綜合發展區(1)」用地(TW23)由單一業權擁有，詢問該業權人在重建有關用地時有何障礙。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時解釋，該用地(TW23)先前是一個較大的「綜合發展區」地帶(涵蓋毗連地段)的一部分，被指定充當南面工業區與北面住宅區之間的土地用途緩衝區。這些毗連地段內的發展業已完成，現已改劃為相應的用途地帶(「商業(2)」地帶、「商業(3)」地帶和「商業(4)」地帶)。由於該用地由單一業權擁有，如果把用地由「綜合發展區(1)」用地(TW23)改劃為其他適當的用途地帶或有助用地早日進行重建。

「綜合發展區」地帶的用地面積

8. 副主席詢問是否備有該 58 幅「綜合發展區」用地的總面積。高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士回應時表示，各「綜合發展區」用地的面積已顯示於附錄 I 至 V。

9. 一名委員問及一幅用地是否須要達到某個面積方會獲考慮劃為「綜合發展區」地帶。高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士回應時表示，該 58 個「綜合發展區」地帶的用地面積大小不一。把某用地劃為「綜合發展區」地帶時，除了用地面積外，還有其他考慮因素包括地盤限制／情況及其他社區需要。主席補充說，劃設「綜合發展區」地帶的目的是要在某區進行綜合發展。當局並沒有就「綜合發展區」用地釐定最佳用地面積的標準。秘書表示，面積較大的「綜合發展區」用地在關設政府、機構及社區設施、公共交通設施及其他設施方面，或可更具彈性。不過，落實發展「綜合發展區」用地的機會取決於土地業權及土地合併。過去，城規會曾經同意把長期沒有落實發展的大型「綜合發展區」用地細分，以增加其重建機會。油塘工業區、土瓜灣和荃灣都有相關例子。究竟面積多大的用地才足以進行綜合發展，或面積過大須要細分，則無嚴格的規則可循。每幅用地應按本身的情況及劃設為「綜合發展區」用地的特定規劃目的作考慮。

10. 有關把位於「十三街」的整個街區劃為一個「綜合發展區」地帶(K31)，以及把其北面木廠街另一邊的街區劃為三個「綜合發展區」地帶(K30、K39 及 K40)，一名委員要求澄清兩者的考慮因素有何不同。主席表示，K30、K39 及 K40 這三幅「綜合發展區」用地建有工業大廈，而「十三街」的「綜合發展區」用地(K31)上主要為住宅樓宇。把木廠街以北的該些用地劃為「綜合發展區」地帶，旨在處理工業與住宅用途為鄰所產生的問題。K30、K39 及 K40 這三幅「綜合發展區」用地的界線是在考慮現有土地用途和重建潛力後劃定。把若干其他用地劃為「綜合發展區」地帶，或是為了處理其他關注問題，例如交通和噪音方面的影響，而透過提交總綱發展藍圖的規定，可評估緩解措施是否恰當。九龍規劃專員馮志慧女士補充說，K30、K39 及 K40 原先是由一個「綜合發展區」地帶涵蓋，其後於一九九九年經檢討後細分為數幅面積較小的「綜合發展區」用地，以提高重建的機會。在釐定這些「綜合發展區」地帶的用地界線時，除了顧及土地業權外，亦有考慮其他因素，例如用地特點和可能改善居住環境之處。該地帶於一九九九年細分後，城規會曾批准／收到一些擬在其中兩幅細分的「綜合發展區」用地進行重建的申請。城規會已就兩宗在 K39 作住宅用途並已擬備核准總綱發展藍圖的申請批給規劃許可；另收到一宗涉及 K40 的規劃申請，該宗申請即將於短時間內提

交小組委員會考慮。城規會並無就 K30 收到任何規劃申請，其中一個可能的原因是該用地內的工業大廈涉及共有業權。當局建議把 K30 保留為「綜合發展區」地帶，主要是為了處理工業與住宅用途為鄰所產生的問題。

11. 一名委員就「五街」「綜合發展區」用地(K54)提問。九龍規劃專員馮志慧女士回應時表示，該「綜合發展區」地帶的北面部分建有工業大廈，南面部分則建有住宅樓宇。劃設「五街」「綜合發展區」用地(K54)可解決工業與住宅用途為鄰所產生的問題，並可透過進行綜合重建改善該區的環境和交通情況。

綜合發展的規劃效益

12. 兩名委員詢問透過「綜合發展區」規劃機制可達致的規劃效益為何。高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士回應時表示，透過進行「綜合發展區」發展，土地可作多種不同用途，包括住宅和商業用途，以及一些公眾設施(例如公眾休憩用地、政府、機構或社區設施和公共交通設施)，而「綜合發展區」的發展項目是以申請人所提交的總綱發展藍圖和相關技術評估作為指引。以已重建為「海璇」的前北角邨(H58)為例，該用地已發展成附設商業用途的綜合住宅發展項目，並設有公眾休憩用地、政府、機構或社區設施和一個有蓋巴士總站。

13. 一名委員問到日後是否仍會劃設「綜合發展區」地帶。主席回應時表示，「綜合發展區」地帶將繼續作為其中一項促進綜合發展的規劃工具。把用地劃為「綜合發展區」地帶，必須審慎考慮有關用地的特色和規劃要求。規劃署通常會擬備一份規劃大綱，訂明主要發展參數和其他規劃及設計要求，包括例如訂明須提供的政府、機構或社區設施、公眾休憩用地、公共交通設施等，以作為提交總綱發展藍圖的指引。規劃大綱須提交給小組委員會審批。申請人制訂發展計劃時須考慮核准規劃大綱所載的要求，然後以總綱發展藍圖形式提交規劃申請。

14. 應主席邀請，港島規劃專員顧建康先生以前北角邨「綜合發展區」用地(H58)為例，說明落實「綜合發展區」發展所帶來的規劃效益，以及為有關地區的整體生活環境帶來的改善。根據前北角邨「綜合發展區」用地的規劃大綱，該用地須

提供政府、機構或社區設施，包括社會福利設施和一個社區會堂。為處理對通風的關注，規劃大綱加入了劃設與附近道路並排的非建築用地作為視覺和通風長廊的要求，以改善區內的通風環境。為此，該用地內劃設了一些闊 15 米的建築物間距。原先的露天巴士總站已重置為有蓋巴士總站，以盡量減少可能對附近易受影響設施造成的噪音影響。此外，為配合公眾海濱長廊，該用地闢設了一幅公眾休憩用地，供公眾享用。該公眾休憩用地已交由康樂及文化事務署管理。就此，一名委員表示，當局若可提供資料闡明有關「綜合發展區」用地的土地用途／所設設施在該用地進行重建前和後的主要分別，以供參考，對小組委員會在考慮將來劃設「綜合發展區」地帶的事宜時，或會有幫助。兩名委員認為，「綜合發展區」進行重建難免要搬遷受影響居民和破壞地區網絡，故應審慎處理。

15. 一名委員詢問，把司徒拔道前嶺南校舍用地(H29)劃為「綜合發展區」地帶，有何特定規劃目的。港島規劃專員顧建康先生回應時表示，該用地是透過賣地程序售予私人發展商作綜合住宅發展。把該用地劃為「綜合發展區」地帶，是要透過所須提交的總綱發展藍圖確保有關發展對司徒拔道交通的影響和城市設計方面的關注會得到審慎處理和緩解。

其他

16. 秘書回應一名委員的詢問時表示，有關檢討是就每一「綜合發展區」地帶各別進行，所涵蓋的地段或會多於一個。倘「綜合發展區」用地涉及共有業權，或會獲准分期發展。在此情況下，申請人仍須提交涵蓋整個「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖，以證明如何可分多期落實發展而不影響有關發展的綜合發展模式。

17. 有關 16 幅尚未擬備核准總綱發展藍圖和建議保留為「綜合發展區」地帶的「綜合發展區」用地，一名委員詢問，土地擁有人曾否就落實發展表示關注，以及曾否要求當局把相關用地改劃作其他用途地帶或把「綜合發展區」地帶細分為面積較小的支區地帶。港島規劃專員顧建康先生及九龍規劃專員馮志慧女士回應說，他們過去兩年並無收到土地擁有人就港島及九龍區內的用地提出這類要求。

18. 一名委員備悉業權分散會影響「綜合發展區」落實發展的機會，遂詢問在落實發展涉及共有業權的「綜合發展區」用地時，市區重建局(下稱「市建局」)的參與是否至關重要。主席表示，市建局有其本身的業務計劃及項目優次。對於會影響大量業主、租戶及商戶的「綜合發展區」用地(例如十三街(K31))，發展局須評估適當的實施機制(包括實施機構)，以助這些用地重建。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 段和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 I 和 III；
- (c) 備悉文件第 4.1.3 段所述的用地須予檢討，詳情載於文件的附錄 II；
- (d) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.2 段所述的用地改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 IV；以及
- (e) 同意把文件第 4.2.3 段所述的用地改劃作其他地帶的建議，詳情載於文件的附錄 V。

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生、九龍規劃專員馮志慧女士、荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

九龍區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/10 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》，把位於九龍九龍塘根德道 3、5 及 7 號的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業(3)」地帶及「道路」
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/10A 號)

20. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA 規劃顧問公司)(下稱「KTA 公司」)為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：

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司九龍塘擁有物業。

21. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生所涉利益間接，而蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間修改發展方案，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

23. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四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至8

第 12A 條申請

[公開會議]

- Y/K9/15 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 11A 及 15 號紅磡內地段第 240 號 A 分段餘段、第 241 號 C 分段餘段及第 241 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
- Y/K9/16 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 21 及 23 號紅磡內地段第 239 號 F 分段及第 239 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
- Y/K9/17 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡華豐街 1 及 2 號紅磡內地段第 494 號的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
- Y/K9/18 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》，把位於九龍紅磡漆咸道北 244 至 248 號及曲街 2A 至 2B 號紅磡內地段第 266 號餘段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/15 至 18 號)
-

24. 小組委員會備悉，這四宗第 12A 條改劃申請的性質相似，四個申請地點互為毗鄰及位於同一「住宅(甲類)」地帶，並由同一名代表作申述，因此準備了一份小組委員會文件，闡述

延期考慮這四宗申請的要求，小組委員會同意可一併考慮這四宗申請。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月五日要求延期兩個月才考慮這些申請，讓申請人有時間準備交通影響評估報告，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這些申請要求延期。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/522 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣半山街 18 至 20 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心發展項目)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/522 號)

27. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA 規劃顧問公司)(下稱「KTA 公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其前公司與莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

28. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生所涉利益間接，何安誠先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶的公司荃灣擁有的物業和伍灼宜教授配偶擁有的物業均不能直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月十七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，以回應環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

30. 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。

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席。]

港島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/415 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港灣仔皇后大道東 72 至 76 號
作辦公室和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/415A 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，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) 擬用作的辦公室和商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自四名個別人士和一名灣仔區議員。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點被劃為「住宅(甲類)」地帶，除非申請人能提出有力的理據，否則該處須根據相關土地用途地帶的規劃意向進行發展。申請地點位於大部分建築物為住宅樓宇的地區，在緊鄰申請地點所在社區的 15 幢建築物中，有 13 幢建築物(包括申請地點)作住宅發展用途。雖然在所涉樓宇的最低三層闢設擬議辦公室和經營「商店及服務行業」，與周邊發展並非不相協調，亦沒有超越相關分區計劃大綱圖所規定的建築物高度限制，但有關建議未能完全符合城市規劃委員會規劃指引編號 5(下稱「規劃指引編號 5」)的準則(e)，因為擬建的辦公大樓不應設在大部分建築物為住宅樓宇

的地區。申請人擬在三樓和頂層闢設公用休憩用地，但所在位置不便公眾前往使用，因此申請人提出的規劃增益實在有限。無論是在用地環境或規劃背景方面，所有獲批准作同類用途的先前規劃申請均與這宗申請不同，亦因此與這宗申請無關。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[楊偉誠博士在簡介期間到席。]

32. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的現有樓宇用途為何；
- (b) 倘所涉樓宇的較高樓層獲准許作住宅用途，其住用總樓面面積為何；
- (c) 城規會先前是否曾就在樓宇較高樓層／頂層闢設公共休憩用地(如同這宗申請所提出的建議)的規劃申請批給規劃許可；
- (d) 現時有什麼機制可確保擬議闢設的公用花園會一如申請人建議般開放給公眾使用；
- (e) 皇后大道東的交通經常擠塞，而申請人又沒有建議在申請地點闢設泊車位或上落客貨設施。在這情況下，擬議發展會否令周邊道路網絡的交通情況變差；
- (f) 有沒有關於本港整體(尤其是灣仔區)商業辦公室空間一般供求情況的資訊；以及
- (g) 從文件中備悉這宗申請並非完全符合規劃指引編號5，因為擬建的辦公大樓不應設在大部分建築物為住宅樓宇的地區。在作出這宗規劃評估時，是否已適當考慮申請地點毗鄰建有一幢商業樓宇。

33. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點現時建有順發樓，該樓宇樓高 10 層，地下有食肆，一樓至三樓為辦公室，四樓至九樓為 12 個分層單位。該樓宇現時符合分區計劃大綱圖所規定的用途；
- (b) 根據《建築物(規劃)規例》，申請地點(屬於一個乙類地盤)的最高准許住用地積比率為 9 倍。倘申請地點予以重建，並作住宅用途，其最大總樓面面積約為 1 767 平方米。假設分層單位的平均面積為 50 平方米，或可建成約 35 個單位；
- (c) 城規會先前曾批准闢設頂層花園的計劃，但沒有與這些花園使用情況相關的資料；
- (d) 在提交建築圖則階段，當局可查核申請人是否按照已獲批准的計劃，把公用花園包括在所涉發展內。然而，申請地點的地契並無訂明任何使用者限制，亦無規定須修訂地契以落實擬議用途，因此當局之後並無有效方法，強制要求申請人把公用花園開放給公眾使用；
- (e) 擬議發展不會提供泊車位和上落貨空間。申請人認為，所有上落客貨活動均可在皇后大道東和李節街進行，並無造成問題。雖然從交通工程角度而言，運輸署對這宗申請沒有負面意見，但要求申請人提交經修訂的交通影響評估，並於申請一旦獲得批准後落實交通影響評估內所提出的緩解措施；
- (f) 根據差餉及物業估價署進行的《香港物業報告 2021》，灣仔區甲級、乙級和丙級寫字樓的空置率分別為 10%、10.8% 及 9.1%，與全港整體的對應空置率(即 11.8%、11.9% 及 9.4%)相近；
- (g) 申請地點位於大部分建築物為住宅樓宇的地區。申請地點以蘭杜街、莊士頓道、機利臣街和皇后大道

東為界，緊鄰一帶有 15 幢樓宇，當中 13 幢屬住宅發展項目。因此，擬議辦公室發展項目不符合規劃指引編號 5 所訂定的規劃準則，即擬議辦公室用途不應設在大部分建築物為住宅樓宇的地區。申請地點毗鄰的商業發展項目是堅雄商業大廈，其規劃申請於一九九二年由城規會批准。

[黎庭康先生此時離席。]

商議部分

34. 一名委員備悉在二零零八年進行的「軒尼詩道與莊士敦道交界處西南面地區的土地用途檢討」的結論，當中說明相關研究區更適宜作商業用途，因為申請地點位於研究區外，並且在該處建有一幢合乎分區計劃大綱圖所規定用途的住宅樓宇，故此並無有力理據向這宗申請批給規劃許可。兩名委員認為，擬議計劃所建議關設的公用花園的規劃增益有限，因為該處不便公眾前往使用。此外，申請地點位於大部分建築物為住宅樓宇的地區內，因此這宗申請不應獲批給許可。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請人沒有有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展；以及

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，因為擬議辦公室不應設在大部分建築物為住宅樓宇的地區。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

九龍區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/30

擬在劃為「綜合發展區(5)」地帶的九龍啟德第 2B 區 1 號地盤進行綜合發展，包括分層住宅(資助出售房屋)、商店及服務行業和食肆(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/30 號)

36. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA 規劃顧問公司)(下稱「KTA 公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是房協委員和前僱員，而房協與 KTA 公司有業務往來。

37. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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，小組委員會已給其一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。

[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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/126 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號、油塘海旁地段第 57 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展(修訂已核准的發展計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/126A 號)

40. 秘書報告，這宗申請由俊英發展有限公司、榮新發展有限公司、豪華(中國)有限公司及祥啟有限公司提交。這些公司均為越秀地產股份有限公司(下稱「越秀公司」)的附屬公司。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)及何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與越秀公司、澳昱冠公司及何顯毅公司有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的綜合住宅發展(修訂已核准的發展計劃)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 14 份公眾意見。在這些意見中，有六份來自個別人士，表示支持這宗申請；八份則來自油塘工業區內的回收再造業營運商以及個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請擬就修訂先前一宗

申請(編號 A/K5/119)的已核准總綱發展藍圖(下稱「核准計劃」)申請規劃許可，以便在申請地點進行擬議的綜合住宅發展，並闢設公眾海濱長廊。這宗申請所提出的計劃與核准計劃相比，主要的改動包括增加地盤面積，以便把核准計劃批地過程中一幅屬地段邊界範圍的狹長政府土地納入用地範圍；相應增加總樓面面積；減少單位平均面積；增加單位數目；以及把公眾海濱長廊的開放時間延長至每天 24 小時(下稱「擬議計劃」)。擬議計劃符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，亦與該區的長遠規劃土地用途互相協調。擬議計劃大致上符合規劃大綱的主要規劃及設計要求。考慮到發展項目的地盤限制，不在申請地點的公眾海濱長廊沿路設置商業用途不至於不合理。雖然申請地點會有工業／住宅用途為鄰的問題，但申請人已提出多項措施／設計，以緩解工業作業所產生的環境影響及滋擾。申請人已提交技術評估，證明擬議計劃不會在交通、排污／排水、環境、空氣流通、視覺及城市設計，以及景觀方面造成嚴重不良影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應他們在技術方面的關注。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

42. 部分委員問到把政府土地納入申請地點有何規劃優點，以及政府把政府土地批給私人發展商時有何考慮。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士在回應時表示，納入申請地點的狹長政府土地毗連崇耀街，現時為空置土地，長有一些植物。該塊呈狹長形的土地面積細小(佔地 513 平方米)，作其他用途的潛力有限。崇耀街與東源街的地面水平差距甚大，而該塊政府土地是護土牆的一部分。把該政府土地納入申請地點，不但有助善用其發展潛力，而「綜合發展區(3)」地帶亦可提供更多總樓面面積和單位，以應對房屋需求。此外，申請人會在該狹長政府土地進行園景美化，以優化街景。地政總署助理署長(區域1)張家樂先生補充，申請人如在申請換地時要求政府批給額外的政府土地，地政總署會按既定準則進行評估，當中包括有關土地可否用作其他公共用途；有關的土地範圍能否單獨進行發展；以及批給有關土地會否對地價收入構成影響等。因此，地政總

署不保證會在換地時把政府土地批給私人發展商。就現時這宗個案而言，申請人須繳付十足地價，才會獲批給有關的政府土地。

43. 部分委員提出以下問題：

擬議計劃的詳情

- (a) 興建擬議行人天橋的目的為何；以及該天橋的面積會否計入總樓面面積中；
- (b) 擬議計劃所提供的泊車位數目為何；以及這些泊車位會否開放給公眾使用；

單位面積及單位組合

- (c) 擬議計劃的單位面積介乎多少；以及單位面積屬實用面積還是建築面積；
- (d) 城規會可否透過施加規劃許可附帶條件訂明單位的最細面積；

提供社會福利設施

- (e) 有部分公眾意見表示擬議發展沒有提供社會福利設施，故反對這宗申請。該區缺乏哪些社會福利設施；
- (f) 據悉核准計劃沒有包含任何社會福利設施，政府部門有否要求擬議計劃須納入社會福利設施；
- (g) 由於該區的人口將有所增加，社會福利設施將出現短缺。有見及此，可否要求申請人在發展項目內預留部分樓面空間作社會福利設施用途；

沿公眾海濱長廊設置商業用途

- (h) 申請人提出了哪些理據，以說明為何不會沿公眾海濱長廊設置商業用途；
- (i) 其他「綜合發展區」支區會否提供商業用途；以及設置商業用途是否屬強制規定；

公眾海濱長廊的設計及用途

- (j) 如何確保「綜合發展區」內各個支區的公眾海濱長廊的設計和諧協調，而且相互連通；
- (k) 公眾海濱長廊是否容許建有建築物結構；
- (l) 公眾海濱長廊的設計及配套設施是否有利舉辦臨時活動(例如農墟／周末墟市)；
- (m) 油塘工業區與公眾海濱長廊的連接安排為何；
- (n) 申請人有否提出在申請地點的內陸部分闢設行人通道，以便更直接地連接崇耀街和東源街；

其他事項

- (o) 土木工程拓展署總工程師／海港工程有否同樣提出核准計劃會對海堤的穩定帶來負面影響以及發展項目會受到風暴潮威脅；以及擬議計劃如何回應這些意見；以及
- (p) 已提交公眾意見的受影響回收業營運商在重置業務時會否獲得協助。

44. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

擬議計劃的詳情

- (a) 發展項目的入口建議設於崇耀街，而發展項目的行人天橋既可為居民提供一條連接申請地點內陸和臨海部分的通道，盡量減少居民需要沿工業作業聚集的東源街步行的機會，亦可作為居於臨海部分的居民前往設於內陸部分的停車場的直接通道。該條行人天橋的面積(172 平方米)會計入總樓面面積，不會獲得豁免，原因是該條天橋只供居民使用，不會對外開放；
- (b) 擬議計劃會為居民提供合共 219 個附屬泊車位。此外，為應付該區訪客的泊車需要，位於附近「綜合發展區(5)」地帶的發展項目會闢設一個不少於 171 個泊車位的公眾停車場；

單位面積及單位組合

- (c) 單位的平均面積由核准計劃約 55 平方米縮減至擬議計劃約 44 平方米。後者的單位平均面積符合在油塘工業區「綜合發展區」地帶及「住宅(戊類)」地帶用地進行住宅發展的獲批准規劃申請的單位面積(「綜合發展區」地帶用地的單位面積介乎 42 平方米至 97 平方米；位於「住宅(戊類)」地帶用地的單位面積介乎 37 平方米至 77 平方米)。根據申請人所提供的資料，擬議計劃會提供 1 393 個實用面積介乎 20 平方米至超過 70 平方米的單位，而當中 58%的單位的面積小於 40 平方米，28%的單位的面積為 40 平方米至 70 平方米，餘下 14%的單位的面積則超過 70 平方米。申請人並無提供面積為 40 平方米以下的單位的分布詳情；
- (d) 規劃大綱或分區計劃大綱圖對「綜合發展區(3)」地帶的單位面積並沒有具體的規定。至於小組委員會是否可以對擬議計劃的單位面積施加特定規定並將之列為規劃條件，由於申請人是根據環境評估中的布局設計而建議單位面積的大小，因此倘若小組

委員會訂出另一個單位面積，申請人便須修訂布局設計以及重新進行技術評估；

提供社會福利設施

- (e) 除幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍的供應不足外，社會福利設施的供應大致上足夠應付規劃區的需求。規劃區內有多種現有及已規劃的社會福利設施(包括油塘灣綜合發展將會提供的設施)。此外，當局已預留鯉魚門徑一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的土地，以便興建一幢福利大樓，大樓內將會闢設社會福利設施；
- (f) 規劃大綱或分區計劃大綱圖對於社會福利設施並沒有具體的規定。申請人已依循規劃大綱，雖然擬議計劃沒有提出闢設社會福利設施，但政府部門對此並沒有負面意見；
- (g) 有建議提出日後需要在申請地點預留一部分土地或部分樓面空間作社會福利設施／政府、機構及社區設施的用途。當局沒有就擬議計劃進行技術評估，以評估該計劃對環境或交通所造成的影響。政府決意根據現行機制，透過與相關政府部門合作，提供更多社會福利設施，包括在公營房屋發展項目預留5%住用總樓面面積闢設社會福利設施，以及購置合適處所；

沿公眾海濱長廊設置商業用途

- (h) 規劃大綱規定須沿海濱提供適量的商業用途，以為公眾海濱長廊增添生氣。不過，一如核准計劃所述，礙於用地限制，申請人無意在擬議計劃提供任何商業用途。據申請人所稱，臨海部分的面積非常有限(約 1 469 平方米)，當中約有三分之一的範圍會用作闢設公眾海濱長廊(約 454 平方米)，而其餘的範圍亦須按設計要求提供上落客貨車位、闢設 3 米闊的擬議園景緩衝區以分隔申請地點與公眾海濱長廊，以及提供其他必需的機電設施等，因此並沒

有空間可提供商業用途。當局已就此諮詢發展局轄下的海港辦事處，該辦事處並無負面意見；

- (i) 參考「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶的核准總綱發展藍圖，「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶會設有商業用途。儘管規劃大綱已把「綜合發展區(5)」地帶的最低商用總樓面面積訂為 500 平方米，但根據相關的核准總綱發展藍圖，沿公眾海濱長廊的臨海部分會在地面層提供約 900 平方米的商用總樓面面積。此外，面向仁宇圍的「綜合發展區(4)」地帶的第二期發展也會提供 100 平方米的商用總樓面面積，此地帶結合毗鄰的「綜合發展區(5)」地帶後，可創造協同效應。一般而言，倘用地有較長的海旁臨街面，沿公眾海濱長廊提供商業用途，會較具彈性。關於這一點，「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶海旁用地的臨街面長約 88 米，而「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的海旁用地的臨街面的長度則短很多；

公眾海濱長廊的設計及用途

- (j) 油塘工業區五個「綜合發展區」地帶規定要闢建一條公眾海濱長廊。各「綜合發展區」支區內不同分段的公眾海濱長廊必須順利銜接，才可確保海濱長廊連貫融合。根據分區計劃大綱圖及規劃大綱，公眾海濱長廊的設計(包括街道設施及樹木種類)可以參考其他「綜合發展區」支區的公眾海濱長廊，以及已提交城規會並獲其批准的總綱發展藍圖。當局已在批准有關「綜合發展區」的申請時，就闢設公眾海濱長廊及其設計施加適當的條件。此外，相關的政府部門也會提供意見，以確保公眾海濱長廊的設計及用途和諧協調，當局亦會特別諮詢相關政府部門，包括規劃署的城市設計及園境組、康樂及文化事務署，以及發展局轄下的海港辦事處；

- (k) 由於公眾海濱長廊長遠會交還給政府，因此政府部門不大可能會同意在公眾海濱長廊上興建建築物；
- (l) 當局會向相關政府部門轉達在公眾海濱長廊舉辦臨時活動(例如農墟／周末墟市)的建議，其可行性及該類用途所需的設施則會在詳細設計階段作出評估和考慮。不過，由於位處申請地點內的公眾海濱長廊面積細小，該處可能未必適合用作舉辦該類活動；
- (m) 至於公眾海濱長廊是否便於前往，位於「綜合發展區(5)」地帶的該段公眾海濱長廊(約於二零二三年竣工)是整條公眾海濱長廊的主要入口，長遠會貫通西北面較遠處的啟德海濱與東南面的鯉魚門村。該段公眾海濱長廊可經由三家村避風塘或仁宇圍附近的地方前往，而「綜合發展區(3)」地帶的公眾海濱長廊(位於「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的公眾海濱長廊分段之間)則可由崇和徑前往。「綜合發展區(2)」地帶現時為觀塘魚類批發市場，該市場尚未有搬遷的時間表。至於「綜合發展區(1)」地帶，由於其西北面緊連一幢工業大廈，根據該地帶的核准計劃，沿臨海部分北面界線會有一條 3 米闊行人道，屬 24 小時開放的通道，直接連接東源街與公眾海濱長廊。各「綜合發展區」支區的公眾海濱長廊全部會 24 小時開放給公眾使用；
- (n) 根據擬議計劃，內陸部分並沒有任何開放予公眾使用的行人通道；

其他事項

- (o) 文件第 9.1.12 段具體闡明土木工程拓展署總工程師／海港工程的意見。他提醒申請人要參照二零一八年九月超強颱風山竹吹襲香港期間對本港沿岸地區構成威脅的經驗，檢視靠近海濱的發展在較極端天氣下可能受到的影響。先前規劃申請(編號 A/K15/119)提出的核准計劃於二零一八年六月十

五日獲小組委員會批准時，超強颱風尚未襲港，當時土木工程拓展署總工程師／海港工程對先前的規劃申請沒有意見。為回應土木工程拓展署有關極端天氣可能造成影響的意見，擬議計劃海濱部會採用以下設計：把機電設施設於東源街一帶遠離海濱的位置；建議在公眾海濱長廊與用地之間豎設一道三米高的圍牆；不會建議在該處闢設地庫停車場。土木工程拓展署總工程師／海港工程沒有提供有關極端天氣下風暴潮強度的資料。當局已在指引性質的條款加入土木工程拓展署總工程師／海港工程的意見，以供申請人在申請獲得批准後考慮；以及

- (p) 油塘工業區的現有回收業務由私人營運商經營，隨着用地陸續進行重建，這類用途最終會被淘汰。現時沒有資料顯示有關業務可遷往何處。

[何安誠先生在問答部分進行期間離席。]

商議部分

45. 主席重申，有關用地涉及一宗先前獲批的規劃申請，而現時這宗申請主要旨在於換地過程中將地政總署認為合適的一塊狹長政府土地納入申請人的地段，並相應增加總樓面面積，而地積比率則維持不變。申請人亦建議降低單位的平均面積，並相應增加單位數目。有關整體地積比率、建築物高度及闢設公眾海濱長廊的主要參數大致符合分區計劃大綱圖及規劃大綱的規定。至於委員就公眾海濱長廊的設計及接駁通道所提出的關注，則可透過加入規劃許可附帶條件處理，而相關政府部門亦會合力優化公眾海濱長廊的設計和協助闢設公眾海濱長廊。有關委員就社會福利設施所提出的關注，雖然該區總體需要更多社會福利設施，而規劃大綱並沒有訂明這方面的規定，但毗鄰的「綜合發展區(2)」地帶現時尚未有重建計劃，仍有機會在該地帶加入有關設置社會福利設施的規定。

46. 兩名委員備悉擬議的單位平均面積降至 44 平方米，而面積最細的開放式單位更僅有 20 平方米，他們認為不應支持這宗申請，因為面積極細的單位會因生活空間狹小而影響生活質素，而且亦會令該區對社區支援設施的需求增加。其他委員亦

對擬議計劃下的單位面積細小表示關注，但他們從環評報告中的一份平面圖得悉，擬議計劃的單位主要為一房至三房單位，而位於內陸部分的兩幢樓宇每層只會有一個開放式單位。此外，由於規劃大綱沒有訂明單位的最細面積，倘以單位面積細小為理由拒絕這宗申請，或會遭受挑戰。再者，由於當局沒有就單位的最細面積訂下標準，因此即使這宗申請獲得批准，委員也不應考慮就最細單位面積加入規劃許可附帶條件。儘管如此，獲批規劃申請所建議的單位面積仍屬有用的資料，可供委員日後審議其他個案時參考。

47. 委員就擬議發展的其他範疇提出下列意見和關注：

提供社會福利設施

- (a) 雖然在「綜合發展區(3)」地帶內提供社會福利設施不屬強制規定，但申請人仍應檢視能否提供這類設施，尤其是目前的計劃建議增加總樓面面積。社會福利設施現時供不應求，而且該區日後會有更多新增人口，政府應致力提供更多社會福利設施服務區內居民。政府尤其應該檢視日後能否在「綜合發展區(2)」地帶的發展項目提供社會福利設施；

公眾海濱長廊

- (b) 關於公眾海濱長廊的設計，當局可加入規劃許可附帶條件，以確保申請人與相關政府部門協調，從而闢設一條設計和諧並充滿活力的連貫公眾海濱長廊，供市民享用；
- (c) 應改善公眾海濱長廊的暢達程度，方便公眾前往，並應優化公眾海濱長廊的設計和提供配套設施，力求賦予公眾海濱長廊彈性，以便舉行多元化的活動（包括農墟／週末墟市）；
- (d) 在內陸部分闢設公眾行人通道直接連接崇耀街、東源街與公眾海濱長廊，或屬可取的做法；

在公眾海濱長廊關設商業用途

- (e) 由於用地的限制，而且海濱部分面積細小，部分委員認為公眾海濱長廊不設商業用途可以接受；另有部分委員認為申請人應檢視可否於公眾海濱長廊提供若干商業樓面總面積；以及

規劃方面的好處

- (f) 在擬議發展提供更多泊車位可視作規劃增益，但其他方面的規劃增益及對公眾帶來的好處十分有限。

48. 主席就委員關注的事項作出回應，要點如下：

- (a) 政府並無就單位面積訂立一般標準，如在沒有充分理據的情況下加入單位最細面積的規劃許可附帶條件，將會遭受挑戰。倘當局要求為單位訂下不同的最細面積，除了會對布局及其他範疇造成影響外，也沒有就此進行技術評估。單位總數屬規劃許可具約束力的發展參數，但城規會不會加入規劃許可限制單位面積及單位組合。以單位面積細小作為拒絕理由並無先例可循；
- (b) 至於委員對落實公眾海濱長廊提出的關注，相關政府部門會透過要求申請人履行相關的規劃許可附帶條件的做法，檢視、監察和統籌油塘工業區內所有「綜合發展區」支區的公眾海濱長廊設計。當局會將委員的意見轉達相關部門考慮；以及
- (c) 在「綜合發展區(3)」地帶關設政府、機構及社區設施／社會福利設施不屬法定要求，而且沒有條文可豁免把有關樓面空間計入總樓面面積內。因此，如要提供若干政府、機構及社區設施／社會福利設施，便須降低發展項目的住用總樓面面積，或者須由申請人提出略為放寬地積比率以容納額外政府、機構及社區設施／社會福利設施的申請。此外，由於當局尚未就有關用地適宜關設甚麼類別的社會福利設施進行相關評估，而社署亦未就此作出撥款安

排，或會令擬議發展出現不確定的情況，而且會推遲興建擬議發展。無論如何，當局會進一步探討是否有機會在「綜合發展區(2)」地帶提供一些社會福利設施。

[楊偉誠博士此時離席。]

49. 經商議後，大部分委員認為可批准這宗申請，因為擬議計劃大致上符合分區計劃大綱圖及規劃大綱所訂明的發展參數和規劃要求，而且相關政府部門對於申請人所提交的技術評估沒有負面意見。兩名委員不支持這宗申請，因為建議的單位面積細小，可能會對日後居民的生活質素造成負面影響，並會增加該區對於社區配套設施的需求。

50. 委員亦同意，應加入額外的指引性質的條款，請申請人考慮(i)提供比最細單位面積為大的單位和適當的單位組合；(ii)在擬議發展項目內提供社會福利設施；以及(iii)提高公眾前往公眾海濱長廊的方便程度，並改善長廊的設計及提供配套設施。秘書處會應委員要求，以後會整理獲批規劃申請所提供單位的面積資料，供委員日後考慮涉及住宅發展的申請時作一般參考之用。

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。有關的規劃許可有效期至二零二五年五月二十八日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文規劃許可附帶條件(b)至(n)項，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實發展進度表，註明綜合發展項目的發展時間和分期安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 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環境影響緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 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提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 落實規劃許可附帶條件(f)項的經修訂排污影響評估所提出的排污設施，以及規劃許可附帶條件(g)項的經修訂排水影響評估所提出的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中就擬議發展所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；
- (j) 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；
- (k) 如申請人所建議，作出並採用全高度後移設計，使沿東源街及仁宇圍的行人路闊度至少有 3.5 米，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (l) 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；

- (m) 如申請人所建議，設計和提供公眾海濱長廊，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (n) 如申請人所建議，公眾海濱長廊應每天 24 小時開放，並在交還政府前，由申請人負責保養和管理的工作，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款，以及下列新增的指引性質的條款：

- 「(a) 考慮提供比最細單位面積為大的單位和適當的單位組合；
- (b) 考慮在擬議發展項目內提供社會福利設施；以及
- (c) 提高公眾前往公眾海濱長廊的方便程度，並改善長廊的設計及提供配套設施。」

議程項目 13

其他事項

53. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。