

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年十一月十二日上午九時舉行的
第 683 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)
區英傑先生

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
葉子季先生

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

助理城市規劃師／城市規劃委員會
利卓雄先生

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十月二十九日第 682 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十月二十九日第 682 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。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/840

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣長沙灣道 800 及 828 號和大南西街 601 至 603 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(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/K5/840 號)

4. 秘書報告，王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 — 目前與王歐陽公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與王歐陽公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。余烽立先生尚未到席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，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十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/841

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明

「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 800 及 828 號和
大南西街 601 至 603 號的地積比率及

建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及
服務行業、食肆、機構用途(未另有列明者)、
康體文娛場所及訓練中心用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/841 號)

8. 秘書報告，王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 — 目前與王歐陽公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與王歐陽公司有業務往來。

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。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

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。

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/842

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明

「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣道 868 至 888 號的地積比率限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/842 號)

12. 秘書報告，王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 — 目前與王歐陽公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與王歐陽公司有業務往來。

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。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/481 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，以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/481 號)

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

17. 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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/482 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌葵榮路 30 至 34 號的地積比率限制，
以作准許的非污染工業用途
(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/KC/482 號)

18. 秘書報告，豐展設計及營造有限公司(下稱「豐展公司」)是申請人的顧問。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司目前與豐展公司有業務往來。

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

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

25. 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。

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/484 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街57至61號的地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業(數據中心)
(都會規劃小組委員會文件第A/KC/484號)

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

27. 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。

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/527 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及第 363 號和毗連政府土地進行綜合住宅(分層住宅)及社會福利設施(幼兒中心)發展，並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制(修訂核准總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/527B 號)

28. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Tippon Investment Enterprises Limited** 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會前執行董事及委員會委員，該會曾獲新鴻基公司贊助。

29. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生和余烽立先生尚未到席。由於羅淑君女士所涉利益間接，黎庭康先生並無參與這宗申請，而與蔡德昇先生的配偶和伍灼宜教授的配偶有關的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。自上次延期後，申請人已三次提交進一步資料，回應政府部門的意見。

31. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人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。

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/91 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的香港大坑道 4、4A、4B 及 4C 號的地積比率限制，以作准許的分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/91A 號)

32. 秘書報告，申請地點位於大坑。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(下稱「第一太平公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司目前與劉榮廣伍振民公司和

第一太平公司有業務往來；以及

黃幸怡女士 — 在大坑有一個單位作自用。

33. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃幸怡女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。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。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間進一步諮詢相關政府部門，以解決主要的技術問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

35. 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。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。

九龍區

議程項目12

[公開會議]

S/K15/25 擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》
(都會規劃小組委員會文件第 8/21 號)

36. 秘書報告，擬議修訂項目涉及兩個將由香港房屋協會(下稱「房協」)和香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目，並分別有可行性研究和設計檢討支持。有關的可行性研究和設計檢討均由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委托進行，由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。此外，亦建議就分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂，以跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)所作的決定。該宗申請由滿偉發展有限公司提交，該公司是油塘海旁地段多名擁有人的合營企業。有關擁有人包括新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆集團有限公司(下稱「恒隆集團」)、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Limited 及富輝發展有限公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任該宗第 12A 條申請的顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| 鍾文傑先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — | 為房協監事會的當然委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會、艾奕康公司、新鴻基公司、太古公司、會德豐公司、奧雅納公司和弘達公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)僱員，但並無參與規劃工作； |

- | | | |
|-------|---|--|
| 余烽立先生 | — | 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員，目前與奧雅納公司有業務往來，而其配偶是新鴻基公司的僱員； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與房委會、房協、新鴻基公司、恒基公司、恒隆集團、太古公司、會德豐公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為房協委員；以及 |
| 羅淑君女士 | — | 為香港小童群益會前執行董事及委員會委員，該會曾獲新鴻基公司贊助。 |

37. 小組委員會備悉，余烽立先生和何安誠先生尚未到席。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於有關公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此上述委員就此議項申報與房委會和房協有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於羅淑君女士所涉利益間接，而黎庭康先生並無參與有關這宗第 12A 條申請的修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 下列規劃署、土拓署及艾奕康公司的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------|
| 馮志慧女士 | — | 九龍規劃專員 |
| 關嘉佩女士 | — | 高級城市規劃師／九龍 |

土拓署

- 楊創德先生 — 總工程師／南 1
- 潘國忠先生 — 高級工程師／2(南)

顧問

- 何智聰先生 — 艾奕康公司執行董事
- 潘淑盈女士 — 艾奕康公司高級工程師
- 黎柏健先生 — 艾奕康公司高級環境顧問(文化遺產)
- 梁曉心女士 — 艾奕康公司資深園境師

39. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，並按文件詳載的內容，向委員簡介背景資料、因應兩個公營房屋發展項目(即茶果嶺村發展和前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展)所作的改劃用途地帶建議、就分區計劃大綱圖《註釋》所作的擬議修訂、技術方面的考慮因素，以及在區內提供的政府、機構及社區設施、已進行的諮詢和政府部門的意見。修訂項目 A1 至 A6 是根據茶果嶺村發展可行性研究提出的建議，為在茶果嶺村發展擬議公營房屋，並提供政府、機構及社區設施、道路、行人路及路旁市容設施而作出的改劃建議。修訂項目 B1 及 B2 包括為了前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展，並提供政府、機構及社區設施及擴大已規劃的學校用地而作出的改劃建議。建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂是為了推展小組委員會於二零二零年三月二十日就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)所作的決定，即對分區計劃大綱圖中有關油塘灣「綜合發展區」《註釋》的備註作出修訂，以訂明提供公眾停車場的規定，並容許在計算總樓面面積時，豁免計算擬作政府規定的公眾停車場的樓面空間。

[潘永祥博士在規劃署簡介期間暫時離席，而楊偉誠博士此時到席。]

40. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

41. 主席和一些委員提出以下問題：

公營房屋發展項目

- (a) 茶果嶺村發展項目的擬議非住宅地積比率限為 1 倍而非 1.5 倍，背後的理據為何；以及是否有空間把一些非住宅地積比率撥作住宅用途，藉此提供更多房屋單位；
- (b) 將於擬議公營房屋發展項目中提供的租住公屋和資助出售房屋的比例為何，以及上述比例的主要考慮因素為何；
- (c) 公營房屋發展項目的發展時間表為何；

交通影響及通達程度

- (d) 基於該區的斜坡地形，有否建議提供任何設施(例如自動扶梯)，幫助日後居民往來該區和前往港鐵藍田站，以及在茶果嶺村用地的擬議公共運輸交匯處；
- (e) 是否有空間進一步改善前茶果嶺高嶺土礦場發展項目和港鐵藍田站之間的行人通達程度；
- (f) 由於該區現時交通頗為繁忙，在繁忙時間更出現交通擠塞的情況，特別是在由觀塘繞道駛往麗港城方向的偉發道／偉業街交界處，交通尤為擠塞，已進行的影響評估是否已顧及現時的情況和兩個擬議公營房屋發展項目產生的額外交通流量；

布局及設計

- (g) 茶果嶺村用地和前茶果嶺高嶺土礦場用地被一條擬議通道分隔開，是否有空間合併該兩幅用地以作發展；
- (h) 在釐定茶果嶺村發展項目的布局時，曾考慮過哪些空間規劃因素；

- (i) 修訂項目 A2 所涉已規劃的政府聯用綜合大樓是否已有指示性的建築物高度；
- (j) 擬議公營房屋發展項目鄰近海港，是否已建議合適的措施，以免海濱環境受到負面影響；
- (k) 擬議公營房屋發展項目的單位面積和每個單位假設的居住人數為何；

政府、機構及社區設施

- (l) 會否在擬議公營房屋發展項目提供安老院舍；
- (m) 預計在約 10 年的時間內，全港人口約有 28% 是長者(即 65 歲或以上)。有關這方面，是否有計劃讓長者更方便到達政府、機構及社區設施；
- (n) 是否有足夠的門診診療所／醫護設施，為區內居民服務；
- (o) 教育局並沒有要求在茶果嶺村發展項目中興建一所小學，但為何前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展所涉的修訂項目 B2 卻計劃興建一所設有 30 個課室的小學；

保育事宜

- (p) 茶果嶺鄉民聯誼會(下稱「聯誼會」)是否仍然運作；是否有空間在茶果嶺村用地的擬議公營房屋發展項目內為受影響的聯誼會重置辦公室；
- (q) 保育／活化再用羅氏大屋的擬議安排為何，特別是將來由何方負責營運、管理和維修保養；

其他事宜

- (r) 茶果嶺村發展和前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展兩個項目的地盤平整水平為何；以及該兩項發展項目挖掘工程所需的挖掘量為何；
- (s) 現時在茶果嶺村寮屋區居住的受影響人士有多少；以及
- (t) 隨着發展推進，政府是否有計劃在隨後各階段進一步知會和諮詢受影響人士和公眾。

42. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士、規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士、土木工程拓展署總工程師／南 1 楊創德先生及土木工程拓展署高級工程師／2 (南) 潘國忠先生作出回應，要點如下：

公營房屋發展項目

- (a) 當局建議將茶果嶺村用地的最大住用總樓面面積訂為 227 250 平方米(相等於地積比率 7.5 倍)，並將最大非住用總樓面面積訂為 30 300 平方米(相等於地積比率 1 倍)。在九龍其他分區計劃大綱圖內，就住宅地帶訂明的最高住用地積比率同樣是 7.5 倍。在茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目內提供的社會福利設施將佔用不少於 5% 的擬議住用總樓面面積，而在計算地積比率時，相關樓面面積將獲豁免。現時建議把非住用地積比率訂為 1 倍，以優化這幅海濱用地上的建築物密集程度，做法恰當；
- (b) 擬議公營房屋發展項目內租住公屋及資助出售房屋的比例，目前尚未有定案，仍須待相關決策局／部門作進一步研究；
- (c) 預計首批居民將於二零三零至三一一年度入伙，而竣工年份則為二零三三至三四年度；

交通影響及通達程度

- (d) 目前，茶果嶺村及麗港城的居民可步行或乘坐小巴經茶果嶺道及茜發道前往港鐵藍田站，或先在容鳳書紀念中心乘搭升降機，再步行往港鐵藍田站。當局建議在茶果嶺村發展項目作出類似安排。當局亦建議在茶果嶺村用地北部的政府聯用綜合大樓下闢設一個新的公共運輸交匯處，並興建一條新的行人天橋連接擬議政府聯用綜合大樓，以改善擬議茶果嶺村發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場發展項目與港鐵藍田站之間的連接。前茶果嶺高嶺土礦場發展項目內的居民日後可以使用新的行人天橋和升降機，前往茶果嶺村發展項目內的公共運輸交匯處；
- (e) 由前茶果嶺高嶺土礦場發展項目前往港鐵藍田站，信步可達。目前沒有計劃增設連接設施；
- (f) 根據可行性研究中的初步交通及運輸影響評估結果，待已規劃／正在施工的道路及路口改善工程完成後，茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場兩幅用地內的擬議發展項目不會對現有道路網絡／路口的交通造成無法接受的負面影響。茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展兩個項目均會進行多項交通改善工程，其中包括興建一條新的車輛通道把前茶果嶺高嶺土礦場發展項目內的通道連接到茶果嶺道，此舉有助提高區內道路的容車量，容許車輛從前茶果嶺高嶺土礦場發展直接駛往茶果嶺道，無需駛經本身已經繁忙的茜發路。偉發道／偉業街交界亦會進行路口改善工程，以改善交通情況。當局曾就初步交通及運輸影響評估諮詢運輸署署長，並獲其同意進行擬議交通改善工程；

布局及設計

- (g) 為兩幅用地釐定布局時，主要限制之一是兩者的水平高度有明顯差異，其中前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目在主水平基準上 32 米，而茶果嶺村發展項目則在主水平基準上 4 至 10 米，以致技術上

難以在同一平台上發展兩幅用地。另一方面，附近居民在不同階段的公眾諮詢中，均強烈要求興建新的車路。有鑑於此，當局建議在兩幅用地之間興建車路，連接茶果嶺道及前茶果嶺高嶺土礦場發展項目，以提高區內道路網絡的容車量。擬議車路現時的定線已充分顧及地形，並避開天后宮(茶果嶺)，以及與興建中的將軍澳一藍田隧道和相關迴旋處保持適當距離；

- (h) 關於茶果嶺村發展項目內的建築物布局，當局計劃在茶果嶺村用地北側興建擬議政府聯用綜合大樓，為麗港城附近的多個現有住宅羣及日後的公營房屋發展項目服務。由於 T2 主幹路中茶果嶺隧道的走線將經過茶果嶺村用地中部地底，故不建議在用地的這部分範圍興建住宅樓宇，以免隧道負荷過重。當局經考慮香港消防處的運作需要及《香港規劃標準與準則》的規定後，建議在茶果嶺隧道上方闢設標準的分區消防局暨救護站；
- (i) 擬議政府聯用綜合大樓將按「一地多用」模式進行發展。大樓內設有體育中心、公共運輸交匯處、一些社會福利設施及衛生署的設施。由於在擬議政府聯用綜合大樓內的公共運輸交匯處及體育中心的主場地通常需要較高的淨空高度，為了讓詳細設計階段在設計方面更具彈性，並容許修改／增加政府、機構及社區用途，以配合市民的需要，當局並無建議訂立建築物高度限制。相關決策局／部門將在詳細設計階段敲定實際提供的政府、機構及社區設施；
- (j) 擬議高密度公營房屋發展難免會改變該區的景觀特色。為減低可能對景觀造成的影響，建議建築物的高度輪廓可從內陸向海旁漸次遞減。茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展兩個項目均會採用合適的布局，以避免阻礙朝着盛行風方向的通風廊，另外亦會加入建築物間距及通風口等合適的設計措施。海濱環境方面，職業訓練局將會在茶果嶺村發展用地以西其新校舍外茶果嶺道對面的位置闢設公

眾海濱長廊。該區的海濱長廊會連接觀塘的現有海濱長廊及油塘灣一帶的已規劃海濱長廊。當局已就擬議發展諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組，該專責小組原則上大致不反對擬議發展；

- (k) 根據房協的資料，假設茶果嶺村發展項目內的單位平均面積約為 50 平方米，以及每個單位平均有 2.8 人居住；

政府、機構及社區設施

- (l) 茶果嶺村發展項目與前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目各自會提供一間設有 250 個宿位的安老院舍；
- (m) 安老服務設施會設於公營房屋發展項目的較低樓層，以方便長者。當局會按照社會福利署的要求提供和設計社會福利設施；
- (n) 該區距離最近的醫院是基督教聯合醫院，而現時容鳳書紀念中心的門診設施亦為茶果嶺村用地附近一帶的社羣服務。衛生署會考慮按照「一地多用」的模式，在擬議政府聯用綜合大樓內提供醫療服務；
- (o) 當局已預留前茶果嶺高嶺土礦場發展項目內一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，以闢設一所計劃設有 30 個課室的小學，但教育局未有要求進一步預留茶果嶺村發展項目內另一幅用地以作學校用途。教育局表示，公營小學的學位供應是以地區（而非 K15 規劃區）為基礎進行規劃。雖然在分區計劃大綱圖的層面上，K15 規劃區的小學學位供應有所短缺，但教育局在建議是否需要額外的學校用地時，會審慎考慮各項因素，例如學齡人口的最新預測、其他可能影響某些地區的學位需求的因素，以及現行的教育政策；

保育事宜

- (p) 茶果嶺鄉民聯誼會現時仍在運作中，而且會在天后誕時舉辦各項慶祝活動(例如粵劇表演及巡遊)。如茶果嶺鄉民聯誼會要求在日後的茶果嶺村發展項目內重置辦公室，相關的決策局／部門會在收到茶果嶺鄉民聯誼會的正式申請後考慮有關要求。房協亦會在詳細設計階段考慮發展項目是否有空間適當滿足有關要求；
- (q) 根據房協提出的初步建議，屬三級歷史建築的羅氏大屋會進行活化，並會納入茶果嶺村發展項目，而羅氏大屋的管理和維修保養責任會由房協和羅氏大屋日後的租戶負責。雖然如此，羅氏大屋的未來用途仍有待文物影響評估的結果和建議而定，所以現階段未能確定該建築物會否由非政府機構使用；

其他事宜

- (r) 前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目和茶果嶺村發展項目的擬議地盤平整水平分別為主水平基準上 32 米及主水平基準上 4 至 10 米。在茶果嶺村發展項目，當局會挖掘大約 640 000 立方米的岩石／泥土。這些岩石／泥土可能會用作有關用地或其他項目的回填物料；
- (s) 根據地政總署的記錄，茶果嶺村大約有 463 間已登記寮屋。由於地政總署尚未進行凍結登記，現時未能提供將會受到影響的居民人數；以及
- (t) 二零二一年五月，茶果嶺村的受影響村民／營運者獲邀出席由土拓署、地政總署及規劃署共同安排的大會堂簡介會。當局已安排一支社工團隊負責接觸受影響人士，並向他們介紹有關的補償及安置安排。

43. 對於一名委員詢問擬議發展項目的單位平均面積是否符合《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香

港 2030+》)的最終建議所載的目標，主席回應時指出，二零二一年十月發表的《香港 2030+》反映政府致力改善居住空間的長遠願景。如情況合適，即將開展的規劃研究及發展項目會採用新的人均居住面積標準。然而，對於現正進行的研究和已經開展的發展項目(包括茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場用地第二期發展計劃)，《香港 2030+》建議提升的標準將不適用。

44. 一名委員詢問該區日後是否有空間可增設道路或行人設施(例如升降機或自動扶梯)。主席表示，闢設公共道路是分區計劃大綱圖經常准許的用途。土木工程拓展署總工程師／南 1 楊創德先生及規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士補充說，擬議通道的走線及相關構築物最後定案後，會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報公布，並須當作為根據《城市規劃條例》(第 131 章)獲得核准。

45. 一名委員認為應探討可否優化茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場用地第二期發展計劃的布局，以便可更妥善融合和善用空間。

46. 兩名委員認為應就保育羅氏大屋和天后宮(茶果嶺)作出通盤考慮，並詢問有關保育區內非物質文化遺產和保存該區的文化及社會肌理的可行措施，以及建議可在社區提供空間舉辦茶果嶺村的傳統活動。規劃署九龍規劃專員馮志慧女士回應時表示，天后宮(茶果嶺)不會受茶果嶺村發展項目影響。茶果嶺村發展項目內會劃設一個不少於 900 平方米的緩衝區範圍，以作為擬議房屋發展項目與天后宮(茶果嶺)之間的過渡區，而該處有空間可用作舉辦節慶活動。至於文物保育方面，土拓署及房協將分別進行文物影響評估，並會把評估報告提交古物古蹟辦事處批核，以及提交古物諮詢委員會通過。當局會根據文物影響評估的結果／建議，在可行的情況下保育茶果嶺村具歷史價值的元素。

47. 對於委員就茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場用地第二期發展計劃的布局，以及就保存該區的歷史及文化元素所提出的意見，主席表示會向房協及相關決策局／部門傳達，以便他們在詳細設計階段作出考慮。

48. 委員沒有就分區計劃大綱圖的其他擬議修訂提問，他們普遍認為有關修訂可以接受。

49. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/25A》(展示後會重新編號為 S/K15/26)及載於附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/25A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

50. 小組委員會備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[黃煥忠教授及黎庭康先生在討論此議項期間離席。]

[主席感謝政府的代表和艾奕康公司的顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士此時返回席上，何安誠先生和余烽立先生則於此時到席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/269 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍
土瓜灣旭日街 21 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/K10/269A 號)

51. 秘書報告，申請地點位於土瓜灣。謝祥興先生已就此議項申報利益，因為其近親在馬頭角擁有一個單位。由於謝祥興先生的近親所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

53. 一些委員提出以下問題：

- (a) 該幢位於申請地點的工業大廈過往是否用作報紙出版；
- (b) 擬議發展項目的住宅單位的平均面積為何；
- (c) 擬議的建築物後移和綠化設施是否與區內已獲批准的同類申請情況相若，以及申請人有否建議在後移範圍植樹；
- (d) 申請人有否建議使用中水為綠化設施灌溉；
- (e) 擬議發展項目會否對通風造成負面影響，以及申請人有否就空氣質素和噪音影響建議緩解措施；

- (f) 擬議建築物的座向，尤其是單位窗戶的方向，是否受到任何局限；
- (g) 其餘在「住宅(戊類)」地帶內鄰近申請地點的工廈是否有工業作業(包括污染工業活動)，以及是否有關於重建該等工廈的資料；
- (h) 當局是否有計劃搬遷／重建／改善附近的土瓜灣驗車中心、申請地點東北面的巴士總站，以及海濱長廊；以及
- (i) 比較繪圖 A-5 與 A-6，可見建築物 14 樓至 23 樓北隅各多了一個單位。就此，是否有建議提出在 14 樓以下的相應位置建造支撐構築物；

54. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 該工廈先前由報紙出版商聯合報擁有，其後於二零二零年底售予現時的擁有人(一家本地地產發展商)。毗鄰名為東方報業大廈的工廈也曾是東方日報所在之處；
- (b) 根據申請人的建議，發展項目的擬議平均單位面積為 36.8 平方米，與已獲批准同類申請的單位面積相若；
- (c) 分區計劃大綱圖並無就「住宅(戊類)」地帶訂定建築物後移規定。不過，根據申請人進行的環境評估結果，建議把建築物面向旭日街的一邊後移 2.4 米，使擬議建築物與路旁之間留有 5 米的緩衝範圍，以處理車輛排放物所造成的空氣質素問題。建議作出的後移可有助增加行人徑的整體闊度，方便行人往來。雖然申請人並無建議在後移範圍植樹，但建議在面向旭日街的外牆進行垂直綠化，以美化街景。附近「住宅(戊類)」地帶有一些已獲批准的同類申請亦有建議作出類似的後移安排；

- (d) 申請人表示，將在詳細設計階段決定綠化設施灌溉系統的細節(包括水源)；
- (e) 擬議重建項目符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，與附近的現有建築物亦會有足夠的間距，預計不會對通風造成嚴重的負面影響。申請人已進行環境評估，並建議採取緩解措施，例如安裝減音窗和採用經改良的減音露台設計，以處理可能出現的噪音影響。預計不會造成不可克服的空氣質素及噪音問題，環境保護署署長對這宗申請亦沒有負面意見；
- (f) 從技術角度而言，窗戶方向並無限制。位於旭日街九號名為港圖灣的另一個住宅發展項目採用了雙邊窗設計。目前窗戶面向東南的方案可能是設計上的決定，務求使單位能飽覽海港、海心公園和附近遊樂場的景觀；
- (g) 旭日街沿路的一些用地已作重建／已取得作住宅用途的規劃許可。「住宅(戊類)」地帶內的一些工廈業權分散，較高樓層主要是倉庫、工作室和辦公室，地下則為修車工場。當局在該區進行實地視察時，未有發現污染工業活動。關於在區內該等工廈的重建計劃，則主要取決於私人自發提出的計劃和市場力量；
- (h) 土瓜灣驗車中心、海濱長廊和巴士總站均位於啟德發展區內。運輸署已有計劃搬遷位於「休憩用地」地帶內的驗車中心。至於附近的現有海濱長廊，在啟德分區計劃大綱圖中劃為「休憩用地」，日後會在南面與紅磡海濱長廊連接，北面則會與啟德都會公園連接。位於申請地點東北面的巴士總站仍然與九龍城渡輪碼頭同時運作中；以及
- (i) 根據申請人提交的樓面平面圖和電腦合成照片，建築物 14 樓以下並無支柱支撐北面的相關部分。有關設計是否可行將會是落實時在工程和結構方面的考慮。

[蔡德昇先生在進行答問部分期間離席。]

商議部分

55. 主席扼要重述，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要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。這類計劃須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請。待申請人解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題後，當局才會批准申請。至於有關的申請，擬議的發展參數符合分區計劃大綱圖所訂明的地積比率及建築物高度限制，而相關政府部門對這宗申請並無負面意見。

56. 一些委員認為，申請人可採取進一步行動改善擬議發展項目的行人環境及可持續發展方面的表現，包括在後移範圍內種植樹木，並設置簷篷作為遮蔭／避雨處，以及使用中水作灌溉用途。這些委員中，有兩名注意到旭日街的建築物後移範圍已納入附近的重建項目，認為整條街的行人徑均應該以類似方式後移，以美化街景及行人環境。至於住宅單位的擬議布局，一名委員指出，部分單位的浴室沒有窗戶，表示申請人應探討是否有空間改善樓面布局，讓日後的住戶享有更佳的通風及採光。

57. 委員普遍認為這宗申請可以接受。主席建議，應把委員就後移範圍、在該處進行園境美化工程、灌溉安排及改善樓面布局所提出的意見，設定為指引性質的條款，向申請人轉達。委員表示贊同。

51. 一名委員提出概括意見，對附近各個碼頭(特別是九龍城渡輪碼頭)狀況日差表示關注。主席回應表示，雖然這個問題與這宗申請並非直接相關，但會把這個問題妥善記錄在會議記錄中，以作日後參考。

58. 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二零二五年十一月十二日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實該報告所提出的噪音緩解措施，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；
- (b) 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；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估報告，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) 落實附帶條件(c)項所述的排污影響評估報告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；以及
- (e) 設計並設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「申請人須探討是否有空間可優化後移範圍的設計，並在該範圍內進行園境美化工程，以及使用循環再用水為綠化設施灌溉和改善發展項目的樓面布局。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/808 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街 201 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的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/K14/808 號)

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

61. 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。

議程項目15

其他事項

62. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。