

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年八月十五日上午九時舉行的
第 771 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

徐詠璇教授

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)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
鄧漢強先生

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

蔡德昇先生

呂守信先生

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃綽雯女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年八月一日第 770 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二五年八月一日第 770 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. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有三宗。延期要求的詳情、委員就某宗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。

[葉少明先生及鄧漢強先生此時到席。]

九龍區

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》

(都會規劃小組委員會文件第 7/25 號)

5. 秘書報告，紅磡分區計劃大綱圖的擬議修訂涉及改劃庇利街及浙江街交界處一幅用地的用途地帶(修訂項目 A)，以便市區重建局(下稱「市建局」)進行擬議住宅發展項目，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任項目顧問的其中一間公司。修訂項目亦包括改劃近市建局擬議發展項目的兩幅用地的用途地帶，以反映已建成的休憩用地和檢管站。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| 葉子季先生
(以規劃署署長身分) | — | 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 葉頌文博士 | — | 目前與市建局及艾奕康公司有業務往來； |
| 呂守信先生 | — | 為市建局前執行董事；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 在紅磡擁有一個單位。 |

6. 小組委員會備悉，呂守信先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於因應市建局的擬議住宅發展項目而對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂由規劃署提出，葉子季先生的利益只須記錄在案，他可留在席上。由於葉頌文博士涉及關乎市建局的直接利益，小組委員會同意請他就此議項暫時離席。

[葉頌文博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

7. 下列發展局、規劃署和市建局的代表此時獲邀到席上：

發展局

伍家恕先生 — 助理秘書長(市區更新)

規劃署

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
區宇欣女士 — 高級城市規劃師／九龍
郭汶軒先生 — 城市規劃師／九龍

市建局

麥中傑先生
關以輝先生
李懿婷女士
吳宗翰先生

8. 規劃署高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把一幅位於庇利街的用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明最大住用總樓面面積及最大整體總樓面面積分別限為 60 880 平方米和 68 490 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；
- (b) 修訂項目 B—把一幅位於庇利街的用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映已建成的海心公園擴建部分；以及
- (c) 修訂項目 C—把一幅位於庇利街的用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明最高建築物高度限為一層，以反映已建成的土瓜灣檢管站。

9. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改。其他擬議修訂包括修訂「其他指定用途」註明「碼

頭」地帶的《註釋》，提供彈性以便在碼頭內提供配套／附屬用途，以及修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，以便進行政府用途。

[黃傑龍教授在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 市建局的代表麥中傑先生及李懿婷女士借助投影片向委員作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零二五年六月六日，當局為了向市建局提供額外財政支援，以便讓其執行市區更新工作，遂向市建局批出一幅位於庇利街的用地(下稱「項目 A 用地」)，以進行住宅發展(下稱「庇利街／浙江街項目」)。此舉可藉此推行政府的「一地多用」措施，在項目 A 用地進行綜合高密度住宅發展，善用土地，並同時為該區提供規劃增益，透過闢設政府、機構及社區設施，加強連接，以及併合毗鄰的海心公園，提供共用休憩空間，讓社區受惠。因此，當局提交改劃建議，以供城規會考慮；
- (b) 庇利街／浙江街項目符合市建局「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，透過適當的土地用途規劃、發展密度、城市設計、綠化及海港美化，令項目揉合可持續發展及優質城市的概念；

項目 A 用地

- (c) 項目 A 用地目前為臨時停車場。橫過崇安街西面較遠處主要是住宅區，包括市建局在土瓜灣開展的八個「小區重建新社區」市區更新項目，目前這些項目正處於不同的落實階段。用地的東面是海心公園及土瓜灣檢管站；

規劃策略及願景

- (d) 根據市建局的土瓜灣海濱研究(下稱「海濱研究」)，會透過採取整全的規劃方式，引入「海一岸一陸」的概念，善用內陸發展、灣岸海濱及維港水體，加強內陸地區與海濱的連接，構建東維港灣區。根據海濱研究的結果，庇利街是連接內陸地區與海濱／海心公園的主要行人連接通道；

建議、規劃增益及城市設計優點

- (e) 概念計劃嘗試平衡發展需要與規劃增益，建議將樓宇後移，以便在項目 A 用地的南面部分提供臨海的地面共用空間，以改善行人連接通道，並作為聚集空間。日後，市民大眾可經地面的共用空間或平台的購物商場前往海心公園。共用空間亦可促進海濱的視覺通達性，並提高內陸地區與海濱之間的通透度；
- (f) 面向海心公園的平台樓面空間及擬議地面共用空間將發展成零售帶，可進行餐飲及商業活動，締造富吸引力和朝氣蓬勃的海濱。項目亦能無縫銜接毗鄰的海心公園，通過園景設計及設立休憩處，構建舒適的海濱環境，以供公眾享用；
- (g) 約 3 100 平方米的總樓面面積將用作闢設政府、機構及社區設施。市建局已按社會福利署的初步要求，在擬議發展項目納入安老院舍暨日間護理中心；
- (h) 考慮到用地的位置、周邊地區及地盤限制，概念計劃提出興建兩幢住宅樓宇，並會根據《可持續建築設計指引》，按合適情況建議提供足夠的樓宇間距；
- (i) 為推展擬議發展項目，建議把項目 A 用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地

帶，最大住用總樓面面積／最大整體總樓面面積分別限為 60 880 平方米／68 490 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。擬議發展項目將提供約 1 220 個住宅單位、約 760 平方米的臨海地面共用空間、343 個附屬私家車泊車位及 15 個旅遊巴士／商用車輛的泊車位，暫訂於二零三二年落成；以及

公眾諮詢

- (j) 規劃署已聯同市建局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和九龍城區議會。他們大致上支持擬議發展項目。

11. 由於規劃署及市建局的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

與學校的兼容性

12. 鑑於當局已就擬議發展項目諮詢九龍城區議會和海濱事務委員會並獲得正面回應，兩名委員詢問，擬議住宅發展項目與位於項目 A 用地西面的學校是否互相協調。一名委員表示根據過往經驗，住宅發展項目的土地用途與學校用途的兼容性會引起關注。例如，有些學校或會關注住宅樓宇可能會俯瞰到校園範圍。該兩名委員提出以下問題：

- (a) 是否已諮詢毗鄰的學校；如是，他們有何回應；以及
- (b) 布局設計可如何解決鄰接問題。

13. 市建局代表麥中傑先生和關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A 用地西面有四間學校，市建局已訂於本年八月下旬與各學校的校長／職員會面。市建局具有與其發展項目附近的學校聯絡的經驗。在深水埗的兼善里重建項目，市建局曾接觸一間在重建項目附近

的中學(即長沙灣天主教英文中學)。當局在整個發展過程中，透過與該校保持緊密聯繫，已在切實可行的情況下採取緩解措施，例如在考試期間暫停施工；以及

- (b) 在布局設計方面(但須視乎詳細設計而定)，大部分住宅單位均會面向海邊，因此可減低有關俯瞰到校園範圍的影響。其他設計元素包括預留最少 15 米闊的樓宇間距，以及從海心公園和庇利街預留樓宇後移距離，此舉將會保留現有通風路徑，並有助氣流更暢順進入內陸範圍。當局已進行空氣流通評估，並證明擬議發展項目在採取上述設計措施後，可緩減對空氣流通的影響。此外，在項目 A 用地南面部分將闢設可供公眾前往的地面共用空間(約 760 平方米)，以連接至海心公園和海濱。此範圍既可作為主要的公眾通道，亦可保持望向海濱的觀景廊。通過上述的設計元素，預期對學校所造成的影響極微。擬議發展項目亦會為區內加入不同的建築物高度輪廓。

14. 主席表示，住宅發展項目附近建有學校並不罕見，可透過布局設計採用適當的措施，解決潛在的鄰接問題。

交通及行人連接

15. 鑑於概念計劃建議闢設一個設有 15 個旅遊巴士泊車位的公眾停車場，一名委員詢問，在公眾停車場內包括商用泊車位的做法是否常見，或在項目 A 用地提供有關泊車位是否有特別的考慮因素。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，公共車輛泊車位的供應應按個別個案逐一考慮。項目 A 用地現時用作臨時停車場，已有旅遊巴士／商用車輛在該處停泊。考慮到項目 A 用地現時的用途、運輸署的要求和預計日後的泊車需求量，概念計劃建議闢設一個公眾停車場，提供 15 個旅遊巴士／商用車輛的泊車位。

16. 一名委員和主席進一步提出以下問題：

- (a) 留意到在項目 A 用地南面部分擬闢設地面共用空間，市建局有沒有就庇利街及浙江街交匯處一帶的行人流量進行評估；以及
- (b) 有沒有就擬議發展項目落成後的行人流量進行任何初步評估。

17. 市建局代表麥中傑先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 以目前情況而言，庇利街與浙江街交界處的人流極少。市建局會在詳細設計階段研究是否須要加入行人設施改善措施，並會就此諮詢運輸署及九龍城區議會的意見；以及
- (b) 至於區內行人路的狀況，根據初步評估，無論在目前情況下，以及在有關發展項目落成後所提供的後移和地面共用空間，行人路的服務水平均屬良好(達甲級)。儘管如此，市建局亦打算為市民大眾提供舒適方便的行人環境。

18. 主席表示，市建局的擬議發展項目能在項目 A 用地進行綜合規劃，加強通往海濱的連接和提供共用空間連零售設施，為該區增添活力。其他修訂則屬技術性質。倘小組委員會同意這些擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報公布，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

19. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/28A》(展示時會重新編號為 S/K9/29)和載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/28A》(展示時會重新編號為 S/K9/29)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

20. 委員備悉，按照一般做法，在根據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。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝發展局、規劃署及市建局的代表出席會議。他們此時離席。]

[葉頌文博士此時返回席上。]

[九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生和李玉倩女士，以及城市規劃師／九龍張陽薇女士和黃伯昌先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

[公開會議]

擬修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》
(都會規劃小組委員會文件第 8/25 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》作出建議修訂的背景、技術考慮因素及政府部門的意見。擬議修訂主要是為了推展一宗獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意的第 12A 條申請。當中涉及把一幅位於鴻圖道的用地由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並訂明最高地積比率限為 12 倍，以

及最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，並在「商業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「社會福利設施(未另有列明者)」(只限設於指定為「商業(3)」的土地範圍內)(而非按第 12A 條申請所建議加入在第一欄用途內)，以回應小組委員會的決定。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改，並修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，以便進行政府用途。

22. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

23. 委員並無就擬議修訂提出問題。

24. 主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂主要是為了落實小組委員會對該宗第 12A 條申請所作的決定。倘小組委員會同意這些擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報公布，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

25. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/26A》(展示時會重新編號為 S/K14S/27)和載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/26A》(展示時會重新編號為 S/K14S/27)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

26. 委員備悉，按照一般做法，在根據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。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。黃偉賢先生和張陽薇女士此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/132 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍油塘東源街 4 號作分層住宅及
准許的商店及服務行業和食肆用途，
並略為放寬地積比率及建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/132B 號)

27. 秘書報告，申請地點位於油塘。奧雅納香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)和巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)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：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 黃傑龍教授 | — | 其公司在油塘擁有物業； |
| 葉頌文博士 | — | 其公司目前與巴馬丹拿公司有業務往來及過往與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司正於申請地點附近規劃及興建過渡性房屋。 |

28. 由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，而葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。由於余偉業先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[余偉業先生此時離席。]

簡介和提問部分

29. 城市規劃師／九龍黃伯昌先生借助投影片，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。

油塘工業區轉型

30. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉油塘工業區正轉型作住宅用途，申請地點位於油塘污水泵房及一間混凝土配料廠之間，該兩項設施是否有任何搬遷／重建計劃，以及當局可否為此三個地點進行綜合規劃；
- (b) 政府在油塘工業區轉型方面擔當甚麼角色；以及
- (c) 觀塘魚類批發市場是否有任何重建計劃。

31. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 油塘污水泵房及混凝土配料廠並無搬遷或重建計劃。油塘工業區內有三間混凝土配料廠，緊鄰申請地點南面的一間目前仍然運作，另外兩間混凝土配料廠(東源街 20 號及 22 號)位於申請地點南面較遠處，屢遭投訴，已按照環境保護署(下稱「環保署」)指示於二零二五年四月停運。油塘工業區先前劃為「工業」地帶，其後於一九九八年及一九九九年分別改劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(戊類)」地帶，以推動該區轉型。申請地點劃為「住宅(戊類)」地帶，此地帶的規劃意向，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。自改劃土地用途地帶以來，油塘工業區已有多幅用地陸續重建作住宅用途。此轉型趨勢為餘下的工業用途土地(包括油塘工業區內混凝土配料廠所在用地)的擁有人提供了重建誘因；

(b) 政府表明有意將油塘工業區轉型為住宅區。正如上文第 31(a)段所述，油塘工業區的土地用途地帶曾經修訂。自分區計劃大綱圖修訂後，該區一直逐步轉型。此外，政府計劃在油塘工業區及其北面的油塘灣闢設海濱長廊。當局已為油塘工業區及油塘灣的「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱，為有關發展／重建工作提供指引。該等規劃大綱及分區計劃大綱圖已訂明，在油塘工業區及油塘灣的「綜合發展區」地帶用地內須設有不少於 15 米闊的公眾海濱長廊。該規劃意向已逐步實現，包括位於「綜合發展區(5)」地帶的蔚藍東岸住宅發展及位於「綜合發展區(1)」地帶海濱部分的親海駁 1 已經竣工，兩者均設有公眾海濱長廊。至於在「綜合發展區(1)」地帶內陸部分及「綜合發展區(3)」地帶的住宅發展，正處於施工階段，而「綜合發展區(4)」地帶的住宅發展已獲批給規劃許可；以及

(c) 位於「綜合發展區(2)」地帶用地的觀塘魚類批發市場並無重建計劃。

32. 一名委員認為政府可於油塘工業區轉型過程中擔當積極的角色，例如主動聯繫混凝土配料廠用地的土地擁有人，商討重置及日後重建的事宜。主席表示，從規劃角度而言，把油塘工業區由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶及「綜合發展區」地帶，為土地擁有人提供誘因進行重建，從而促進油塘工業區轉型為住宅區。由於油塘工業區內大部分用地均由私人擁有，日後的發展／重建計劃取決於土地擁有人的商業決定。話雖如此，主席認同委員的建議，即政府可採取更積極的態度，與毗鄰混凝土配料廠用地的土地擁有人協商重置一事，並探討可否在混凝土配料廠用地和申請地點進行綜合發展，以達致更妥善的布局設計。毗鄰混凝土配料廠的運作符合環保署制訂的牌照要求，並且為建造業及發展項目提供支援，因此其重置計劃涉及政策考慮因素。

附近一帶的住宅發展

33. 一名委員留意到，申請地點南面較遠處的「綜合發展區(1)」地帶有一項住宅發展(即親海駁 1)，其地盤形狀與申請地

點相似，臨海部分狹窄，遂詢問該項住宅發展的發展參數。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片作出回應，表示劃為「綜合發展區(1)」地帶的用地內的發展由內陸部分(建築物高度限制為主水平基準上 100 米)及海濱部分(建築物高度限制為主水平基準上 80 米)組成，兩部分為東源街所分隔。該項發展為批給申請編號 A/K15/122 作綜合住宅發展並闢設公眾海濱長廊的規劃許可所涵蓋。海濱部分夾於混凝土配料廠及觀塘魚類批發市場之間，因此其地盤狀況與申請地點相似。申請人已進行技術評估，並提出多項緩解措施，以解決可能造成的空氣質素及噪音影響。整個「綜合發展區(1)」用地(內陸及海濱部分)的地盤面積為 7 773 平方米，可提供約 900 個單位。海濱部分的發展已經落成，地盤面積為 2 108 平方米，可提供約 230 個單位。李玉倩女士在回應一名委員及主席的追問時表示，在「綜合發展區(1)」地帶進行發展的整體地積比率，以及其內陸和海濱部分各自的地積比率，均為 5 倍。

建築物布局

34. 關於建築物布局，一名委員提出下問題：

- (a) 雖然擬議住宅樓宇的東面沿東源街設有後移範圍，其西面臨海位置亦會闢設海濱長廊，但在建築物高度放寬至主水平基準上 100 米後，擬議住宅樓宇的體積顯得龐大，尤其是因為建築物沒有從申請地點的南面及北面邊界後移，這會否造成屏風效應；
- (b) 如何避免毗鄰混凝土配料廠用地日後的發展採用類似布局，加劇屏風效應；以及
- (c) 擬議方案是否符合《可持續建築設計指引》(即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152)。

35. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於申請地點，有多項地盤限制，包括其位置鄰近油塘污水泵房及混凝土配料廠；地盤呈狹長形狀，

而且臨海部分狹窄(闊 40 米、深 60 米)；以及地盤面積相對較小(2 419 平方米)。有見及此，擬議方案已納入適當的緩解措施，以處理工業與住宅樓宇為鄰的問題。有關措施包括：在面向混凝土配料廠的一側採用單向式樓宇設計，樓宇呈 L 形，並把易受影響用途的可開啓窗戶設於面向東源街及海濱一側，與油塘污水泵房保持距離。申請人已進行環境評估，證明在落實擬議緩解措施後，不會造成無法克服的環境問題。環境保護署署長不反對這宗申請，並已就環境方面建議規劃許可附帶條件。關於空氣流通方面，申請人亦已進行空氣流通評估。與基線方案(即現有的七層工業大廈)相比，擬議方案中高輝道及東源街的透風度均有所改善。雖然基線方案與擬議方案相比，兩者在不同地點的透風度表現有些變化，但空氣流通評估的結論指出，擬議發展不太可能對周邊行人環境的空氣流通造成嚴重負面影響。由於將會闢設佔地盤面積四分之一(608 平方米)的 15 米闊海濱長廊，加上地盤形狀狹長，因此申請人亦申請略為放寬建築物高度限制等規定。在擬議方案中，只有毗鄰東源街的住宅樓宇部分的建築物高度達主水平基準上 100 米，而鄰近擬議海濱長廊部分的建築物高度則維持分區計劃大綱圖所准許的主水平基準上 80 米；

- (b) 由於毗鄰混凝土配料廠用地劃為「住宅(戊類)」地帶，而「分層住宅」屬第二欄用途，因此必須就住宅發展提交第 16 條申請，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批，而城規會在審批申請時，會考慮有關建議，包括設計；以及
- (c) 根據申請人的資料，申請地點的擬議住宅發展符合《可持續建築設計指引》。根據《可持續建築設計指引》，如建築物用地的擬建建築物的連續投影立面長度達 60 米或以上，則須符合建築物間距規定。

36. 鑑於委員關注到擬議發展造成的屏風效應，主席表示雖然申請地點有地盤限制，包括申請地點的形狀及面積，以及須解決附近的土地用途出現工業與住宅樓宇為鄰的問題，申請人

除按茶果嶺、油塘、鯉魚門發展大綱草圖所規定劃設後移範圍，以及自願闢設並非分區計劃大綱圖所規定的 15 米闊海濱長廊供公眾享用外，還建議把建築物沿東源街進一步後移。基於這些考慮因素，可用作發展住宅樓宇的面積便有限。以親海駁 I 為例，雖然該住宅樓宇以一定角度設置，以形成面向大海的傾斜形狀，但是該建築物佔據了用地的整個闊度。至於另一個住宅發展項目，即位於劃為「綜合發展區(5)」地帶南面較遠處的蔚藍東岸，由於該項目有較闊的海旁區和相對較大的地盤面積，因此得以實現樓宇間距較寬闊的建築設計。各用地均有其獨特的用地情況及限制，將採取不同的設計措施解決這些問題。

海濱長廊

37. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應一名委員的提問時表示，與分區計劃大綱圖及規劃大綱訂明，須在油塘工業區劃為「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶內闢設闊度不少於 15 米的公眾海濱長廊的規定不同，該區劃為「住宅(戊類)」地帶並無此項規定。申請人自願建議在申請點地闢設 24 小時開放予公眾使用的 15 米闊海濱長廊，並會負責海濱長廊的管理及維修保養。

38. 另一名委員進一步詢問該區海濱長廊的規劃及提供情況如何。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助一些投影片作出回應，表示分區計劃大綱圖及規劃大綱訂明須在油塘工業區劃為「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶和油塘灣劃為「綜合發展區」地帶內闢設闊度不少於 15 米的公眾海濱長廊。申請人除了闢設時刻開放予公眾享用的 15 米闊海濱長廊外，還建議在申請地點的地面層闢設 5 米闊的有蓋行人通道連接東源街及海濱，並承諾在毗連的油塘污水泵房用地設計及建造 4.3 米闊的海濱長廊。上述工程將使油塘工業區至油塘灣的海濱長廊得以貫通(現時由混凝土配料廠佔用的毗連用地除外)，與九龍東的海濱長廊無縫連接，加強內陸與海濱的連繫，從而帶來公眾利益。

有關政府、機構及社區設施的公眾意見

39. 一名委員詢問，一份有關政府、機構及社區設施供應的公眾意見的詳情為何。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應說，觀塘區的休憩用地及主要政府、機構及社區設施的供應大致足夠，但若干社會福利設施出現短缺的情況。儘管如此，由於目前這宗申請帶來的新增人口預計約為 855 人(連 342 個單位)，預期對政府、機構及社區設施供應的影響甚微。

商議部分

40. 主席扼要重述，申請地點受到多項限制。申請人已就環境、視覺、空氣流通及交通等方面進行技術評估，以證明擬議住宅發展，並略為放寬住用地積比率(由 5 倍放寬至 6 倍)及建築物高度限制(由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 100 米)可行。相關政府決策局／部門對這宗申請並不反對或沒有負面意見。為支持這宗申請，申請人建議多項設計措施作為規劃增益，包括把建築物沿東源街進一步後移、在申請地點闢設 15 米闊的公眾海濱長廊、在毗連的油塘污水泵房用地建造 4.3 米闊的海濱長廊，這些均不是分區計劃大綱圖／發展大綱圖所規定的要求。申請地點位於海濱，或有空間縮減建築物體積及修訂建築物布局，盡量減少委員所提出的屏風效應。主席邀請委員就這宗申請表達意見。

支持略為放寬的理據

41. 對於申請人自願闢設 15 米闊的海濱長廊，一名委員雖然表示欣賞，但詢問放寬地積比率及建築物高度限制的幅度可否視作略為放寬。主席回應說，何謂略為放寬並無明確規定，應根據每宗個案的實情和申請放寬幅度，並按其個別情況作出考慮。舉例來說，根據政府活化工廈政策，觀塘及九龍灣有多宗略為放寬地積比率限制 20% 的規劃申請已獲批准。委員在審議這宗申請時，可考慮多項因素，當中包括申請人提供的理據、建議在技術上是否可行及規劃優點。

42. 在討論相關事宜時，同一名委員詢問文件第二段所載申請符合政府優化房屋供應及增加居住空間政策的理據，是否足以支持所增加的建築物高度及地積比率。主席表示這些理據由申請人提供，小組委員會可評估這些理據能否支持申請。就目

前這宗申請而言，可適當考慮規劃增益是否足以支持擬議增加的建築物高度及地積比率。

工業與住宅樓宇為鄰

43. 一名委員就所申請的規劃許可提問。主席回應時澄清說，申請地點劃為「住宅(戊類)」地帶，規劃意向主要是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。「分層住宅」屬於第二欄用途，因此即使沒有申請略為放寬地積比率／建築物高度限制，仍須向城規會申請規劃許可。倘申請涉及「住宅(戊類)」地帶，申請人便須證明可以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。就目前這宗申請而言，申請人建議把非居住用途設於面向混凝土配料廠的位置，而環保署並不反對這宗申請。該名委員質疑擬議計劃能否妥善解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題，尤其是住宅樓宇沿南面界線的部分毗鄰混凝土配料廠，其闊度一直延伸至擬議海濱長廊，以致擬議住宅樓宇與毗鄰混凝土配料廠用地之間並無間距。就此觀點，環保署首席環境保護主任(總區南)鄧漢強先生應主席邀請回應時表示，按建議在面向混凝土配料廠的一邊採用單向式樓宇設計，比起把申請地點內的建築物向後移離混凝土配料廠的方式，更能有效解決工業與住宅樓宇為鄰的問題。

略為放寬地積比率及建築物高度限制與規劃增益

44. 儘管委員普遍肯定並欣賞申請人在申請地點內及毗鄰油塘污水泵房位置闢設公共海濱長廊，以提供規劃增益，但亦關注擬議計劃的建築物布局及體積。兩名委員尤其對這宗申請有所保留，並提出以下要點：

- (a) 擬議計劃的建築物布局與毗鄰的混凝土配料廠用地之間缺乏間距，或會對該區的微氣候造成負面影響，尤其是假如毗鄰的混凝土配料廠用地在重建時亦採用類似的建築物布局。此外，在油塘工業區的「住宅(戊類)」地帶內，過去並無有關同時略為放寬地積比率及建築物高度限制的同類申請獲得批准。倘批准目前這宗申請，或會為採用類似建築物設計的同類申請立下不良先例；

- (b) 儘管他們對擬議建築物高度沒有強烈意見，但認為建築物的體積顯得過於龐大。申請人應檢視及探討能否縮減建築物的體積，以便可在擬議住宅樓宇與毗鄰的混凝土配料廠之間提供更寬闊的間距；
- (c) 關注擬議計劃是否符合《可持續建築設計指引》，尤其是留意到申請地點內的擬議住宅樓宇與毗鄰的混凝土配料廠用地之間並無間距；以及
- (d) 儘管由申請人提交的相關技術評估顯示，擬議計劃不會在技術方面造成負面影響，但由於與毗鄰的混凝土配料廠用地之間缺乏間距／後移範圍，或會產生屏風效應。倘批准目前這宗申請，或會為同類申請立下先例，對該區的居住環境不利。小組委員會應要求申請人適度修訂建築物布局，盡量減少屏風效應，以供小組委員會進一步考慮。

結論及決定

45. 主席在肯定申請人在申請地點內及毗鄰油塘污水泵房用地位置闢設公共海濱長廊，以改善油塘區海濱長廊的連接性所作努力之餘，亦留意到有委員對擬議計劃的建築物布局及體積，以及擬議計劃是否符合《可持續建築設計指引》表示關注。就此，主席表示，小組委員會可考慮延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，回應上述委員關注的事項。

46. 經商議後，小組委員會決定延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，供小組委員會進一步考慮。有關資料包括(i)檢視建築物布局，以便將建築物從申請地點的南面界線向後移，盡量減少屏風效應；(ii)檢視建築物設計以縮減建築物體積；以及(iii)證明擬議計劃符合《可持續建築設計指引》。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目9

其他事項

[公開會議]

47. 餘無別事，會議於上午十一時結束。

都會規劃小組委員會第 771 次會議記錄
(會議日期：二零二五年八月十五日)

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
3	A/KC/510	第二次 [^]
4	A/TWW/134	第一次
8	A/K18/350	第一次

註：
[^]這已是申請人第二次要求延期，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	
8	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

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/771_mpc_agenda.html。