

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二五年十一月七日上午九時舉行的  
第 776 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

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)  
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)  
吳沅清女士

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**

余偉業先生

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  
鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

### 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年十月二十四日第 775 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在向委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 775 次會議紀錄草擬本後，委員遂建議修訂第 9(b)及第 13 段，以納入屏幕所顯示一名委員的意見。小組委員會同意通過納入上述修訂的會議紀錄。

### 議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

[蔡德昇先生此時到席。]

## 納入精簡安排的個案

### 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，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對這宗申請。這宗規劃申請的詳情、委員就這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。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。

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍李玉倩女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K15/132 進一步考慮擬在劃為「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/K15/132C 號)

---

5. 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」)為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：

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，而過往亦與奧雅納公司有業務往來；以及

余偉業先生 — 其公司正在申請地點附近規劃和興建過渡性房屋。

6. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。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參與會議／留在席上。

#### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、小組委

員會先前的考慮、申請人因應委員在上次會議上提出的關注事項而提交的進一步資料、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃傑龍教授和黃幸怡女士在規劃署進行簡介期間到席。]

8. 作為背景資料，主席扼要重述，這宗申請包括兩個部分：(i)擬在「住宅(戊類)」地帶作「分層住宅」用途，當中申請人須取得規劃許可，以證明土地用途與周邊環境協調，同時亦須處理工業／住宅鄰接問題；以及(ii)略為放寬地積比率及建築物高度限制，當中技術可行性、環境及其他可能造成的影響，以及申請人提供的規劃增益等規劃考慮因素均屬相關。主席請委員考慮申請人提交的進一步資料是否已回應委員在上次會議上提出有關建築物平面圖及相關屏風效應的關注事項。

#### *屏風效應及環境方面的影響*

9. 一名委員詢問申請地點南鄰的混凝土配料廠是否屬臨時性質。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士在回應時表示，有關混凝土配料廠位於私人土地上，根據現行機制可永久營運。

10. 關於經修訂的建築物布局，一名委員詢問建議把住宅樓宇從毗鄰混凝土配料廠的申請地點南面界線後移最少 1.2 米，會否有效緩解屏風效應，以及申請人有否提出任何其他措施。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時解釋，建議把建築物後移最少 1.2 米，旨在與日後毗鄰混凝土配料廠用地的重建項目設置樓宇間距，同時亦可盡量縮減擬議發展項目的體積。由於申請地點的面積少於 20 000 平方米，而且建築物的連續投影立面長度不足 60 米，根據《可持續建築物設計指引》，未有需要劃設樓宇間距。經修訂的布局把樓宇從混凝土配料廠用地後移並非規定，但仍展現了設計優點，並可在日後重建混凝土配料廠用地時作為誘因，鼓勵把樓宇後移，增加兩幅用地之間的樓宇間距。儘管如此，屋宇署表示，混凝土配料廠用地在地盤面積及立面長度方面與目前這宗申請的用地情況類似，因此混凝土配料廠用地無須強制設置任何樓宇間距。最終是否把混凝土配料廠用地的樓宇後移，將視乎詳細設計階段的樓宇布局而定。就較大範圍而言，油塘工業區的「綜合發展區」用地已

設置樓宇間距，而且樓宇設計受到《建築物(規劃)規例》對訂明的窗的規定所規管，故預計不會出現嚴重的屏風效應。

11. 同一名委員詢問有關潛在環境污染問題，尤其是沙料躉船在混凝土配料廠用地的碼頭露天作業對空氣質素所造成的影響，以及在進行規劃及環境影響評估時是否已顧及這項因素。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時表示，由於申請地點南鄰有混凝土配料廠運作，故該地點易受污染問題影響。就此，沿混凝土配料廠界線的建築物會採用單方向設計(即在面向混凝土配料廠用地的一邊用作不易受滋擾用途，並安裝不可開關的窗)，以此作為緩解混凝土配料廠可能對環境造成的影響，實屬可以接受。參考附近有關住宅發展的同類規劃申請，附近一帶有另外兩間混凝土配料廠，分別位於申請地點南面較遠處的東源街 20 及 22 號，均於二零二五年四月停止運作，將於面向排放源的一邊採取多項緩解措施，包括單方向的建築物設計、減音露台及減音窗，以解決工業與住宅用途為鄰的問題。長遠而言，當局會提供誘因，逐步淘汰現有混凝土配料廠，並重建作住宅用途，以配合社區逐步轉變為以住宅發展為主。

12. 主席補充說，申請地點的發展參數與海濱其他住宅發展項目的相若，以致樓宇的體積相近。由於出現種種限制，委員應考慮申請人有否盡力優化布局，以緩解任何可能出現的屏風效應。

### 公眾海濱長廊

13. 一名委員備悉擬在申請地點內闢設的 15 米闊公眾海濱長廊位於仍在運作的油塘污水泵房與混凝土配料廠之間，遂提出以下問題：

- (a) 該區的公眾海濱長廊在中期至長期的規劃及落實計劃為何；以及
- (b) 參考以往的成功例子，例如把西區副食品批發市場部分範圍改建為休憩公園及北角板道，是否有任何方案或計劃重置油塘污水泵房，以便闢設連綿不斷的公眾海濱長廊。

14. 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) 根據文件圖FA-1，相關分計劃大綱圖規定須在油塘工業區的「綜合發展區」用地闢設不少於15米闊的公眾海濱長廊。待申請地點內的15米闊公眾海濱長廊及毗鄰油塘污水泵房的4.3米闊公眾海濱長廊竣工後，大致上可無縫連接油塘工業區公眾海濱長廊，有可能在九龍東闢設連綿不斷的公眾海濱長廊。申請人這樣自願闢設公眾海濱長廊供公眾享用，可視作規劃增益；以及
- (b) 當局沒有計劃重置油塘污水泵房。然而，申請人取得渠務署同意後，建議在毗鄰油塘污水泵房用地闢設4.3米闊的公眾海濱長廊，以接駁擬於申請地點內闢設的15米闊公眾海濱長廊，以便如上文第14(a)段所述，使油塘工業區與油塘灣可無縫連接。

#### 商議部分

15. 主席扼要重述，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，逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。考慮到工業／住宅用途鄰接問題，委員需要審視在申請地點作住宅用途是否適合。在申請地點南面較遠處的海濱區，有一些住宅發展(例如親海馱 I)已經落實，並實施適當的緩解措施，而這些發展的用地環境和限制與目前這宗申請的情況相若。至於目前這宗申請，申請人提交了環境評估，以證明只要落實適當的緩解措施，包括在面向混凝土配料廠一方採用單向建築物設計和調整住宅樓宇座向，以屏蔽噪音和污染物，預計混凝土配料廠和運沙船的運作不會造成無法克服的環境問題。因此，環境保護署(下稱「環保署」)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於擬略為放寬地積比率和建築物高度限制，有關發展不會在基礎設施承載力、環境及其他方面造成嚴重的負面影響，而且申請人亦主動提出多項規劃和設計措施，包括申請人自費在申請地點內闢設闊15米的公眾海濱長廊、把整幢建築物從東源街後移約5米，以及在緊連油塘污水泵房用地闢設闊4.3米的公眾海濱長廊。鑑於用地受各種限制，申請人已進

一步修訂建築物布局，以便為位於申請地點南面界線面向混凝土配料廠的住宅樓宇預留最少闊 1.2 米的後移範圍。屋宇署表示擬議發展大致上符合《可持續建築設計指引》。

16. 在環境影響方面，環保署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士補充時表示，申請人提交的環境評估涵蓋多種排放源，包括道路交通、海上船隻、沙倉排放物等。結果顯示，只要遵守相關的環境規定，採取合適緩解措施，擬議發展不會造成無法克服的環境問題。

17. 一名委員對這宗申請表示支持，並對申請人致力提供各種規劃增益，包括在毗鄰油塘污水泵房用地闢設 4.3 米闊的公眾海濱長廊，以及在地面闢設一條闊 5 米的有蓋行人通道，連接東源街至海濱，表示肯定。因應對屏風效應的關注，申請人建議為位於緊連混凝土配料廠的申請地點南面界線的住宅樓宇預留最少 1.2 米闊的後移範圍，已可妥善解決問題，而此做法並非《可持續建築設計指引》的規定。鑑於涉及申請地點和混凝土配料廠用地的海濱長約 60 米，擬議建築物間距將發揮通風廊的功能，讓空氣流通到內陸地區。預計經提升的建築設計將為未來發展(特別是混凝土配料廠用地)採取類似措施提供誘因，以盡量減低屏風效應。然而，同一名委員認為，在過渡期內，申請地點與運作中的混凝土配料廠的重建時間表不一，故面向混凝土配料廠的海濱長廊位置可能欠缺視覺趣味，景觀不太協調，遂對此表示關注。

18. 主席備悉委員關注擬議發展與毗鄰混凝土配料廠用地在視覺上的協調情況，遂建議新增一項指引性質的條款，要求申請人進一步改進擬議公眾海濱長廊的設計，並在適當情況下充分考慮與毗鄰混凝土配料廠的工業／住宅用途鄰接問題，小組委員會對此建議表示同意。主席表示，批准目前這宗申請，會為日後在屬同一「住宅(戊類)」地帶的毗鄰混凝土配料廠用地進行的重建項目立下先例，而混凝土配料廠用地日後重建須向城規會申請規劃許可，由城規會按個別情況予以考慮。

19. 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。有關規劃許可有效期至二零二九年十一月七日止；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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「—進一步改進擬議公眾海濱長廊的設計，並在適當情況下充分考慮與毗鄰混凝土配料廠的工業／住宅用途鄰接問題。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

### **議程項目 5**

#### **其他事項**

[公開會議]

20. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。

都會規劃小組委員會第 776 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年十一月七日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

| 項目編號 | 申請編號     | 規劃申請   |
|------|----------|--|
| 3    | A/H8/442 | 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的香港北角北角(東)渡輪碼頭上層商鋪 A 和地下商鋪 B、C、D 及 E 經營商店及服務行業 |

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   |   |
|------|-----------|---|
| 3    | 申請處所位於北角。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 余偉業先生與配偶在北角共同擁有一個物業</li> <li>— 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途</li> </ul> |

小組委員會備悉，余偉業先生及陳遠秀女士因事未能出席會議。