

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一四年十一月二十八日上午九時舉行的

第 524 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

葉德江先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

劉興達先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年十一月十四日第 523 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 對於會議記錄草擬本第 29 段記載委員討論為關注團體提供收費相宜的文化藝術設施的事項，一名委員提議潤飾會議記錄草擬本第 40 段所載的指引性質條款，以便更適切地反映委員的關注。

2. 主席說，西九文化區(下稱「西九」)的發展項目屬於西九管理局的職權範圍，並由立法會轄下一個小組委員會負責監察。本小組委員會應着眼於西九發展圖則的概括土地用途，而非規管提供個別文化藝術設施的細節。然而，為解決委員所關注的問題，可加入適合的指引性質條款，讓申請人遵從。經商討後，委員同意把指引性質條款(a)及(c)項合併如下：

「(a) 待有資料後，提交西九文化區藝術文化設施、零售／飲食／娛樂設施及酒店／辦公室／住宅用途各類總樓面積分項數字的詳情，**並留意委員的關注事宜，應使用藝術文化設施的額外總樓面面積為相關團體提供可負擔的設施；**」

其餘指引性質條款會相應重新編號。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，並無續議事項。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/758 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣道 790 號地下經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/758A 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生報告，都會規劃小組委員會文件的編號有手民之誤，應修改為第 A/K5/758A 號。沈恩良先生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) 所經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從消防安全的角度而言，消防處處長並不支持這宗申請(樓面面積為 88.315 平方米)，因為所涉工業樓宇地下的合計商用樓面面積超過 230 平方米，而所考慮的因素包括(i)鑑於所涉工業樓宇沒有設置噴灑系統，因此地下的最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米；以及(ii)由於分別涉及長沙灣道 796 號及 794 號的申請(編號 A/K5/639 及 A/K5/707)仍然有效，因此所涉樓面面積應計入合計商用樓面面積；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，對申請不表反對。深水埗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。雖然所申請的商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，但不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)所載的相關考慮因素，因為有關用途會在消防安全方面對所涉樓宇內及毗鄰地區的發展造成負面影響。消防處處長表示，所涉工業樓宇沒有設置噴灑系統，因此該樓宇地下的最大准許合計商用樓面面積限為 230 平方米。小組委員會已批准所涉工業樓宇地下作商店及服務行業用途的商業樓面總面積為 191.8 平方米。倘小組委員會批准這宗申請，所涉樓宇地下的商業樓面總面積會增至 280.115 平方米，超出沒有設置噴灑系統的工業樓宇的准許上限(230 平方米)。從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請。申請人指稱申請編號 A/K5/707 所涉長沙灣道 794 號地下的擬議商店及服務行業用途(樓面面積為 91.8 平方米)不應計入地下的合計商用樓面面積准許上限(230 平方米)，因為該單位連同長沙灣道 792 號地下現時為一間銀行所佔用。消防處處長認為由於申請編號 A/K5/707 是獲批准作商店及服務行業用途，因此所涉樓面面積(91.8 平方米)應計入地下的合計商用樓面面積。根據地政總署九龍西地政專員所提供的資料，長沙灣道 792 號及 794 號地下的銀行用途為准許作銀行用途的短期豁免書所涵蓋，該豁免書為期三年，由二零一三年八月三十日至二零一六年八月二十九日，其後須按季續期。因此，不應排除長沙灣道 794 號地下會作其他類型的商店及服務行業用途的可能性。

5. 鑑於長沙灣道 792 號和 794 號地下的處所均為同一間銀行所佔用，副主席詢問為何前者的處所須根據城規會規劃指引編號 22D 計入所涉樓宇地下的合計商用樓面面積(即 230 平方米)，而後者的處所卻不用。沈恩良先生回應說，雖然兩個處所均涉及獲批准作「商店及服務行業」的規劃許可申請，但前者的處所指明申請用途為「銀行」用途，但後者卻沒有。由於後

者的處所或會作「銀行」以外的其他類型「商店及服務行業」用途，因此該處所亦應根據城規會規劃指引編號 22D 計入上述所規定的上限。

商議部分

6. 秘書扼要重述城規會規劃指引編號 22D 第 4.6 段的相關條文，以供委員參考。在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，沒有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 230 平方米。任何申請如果導致有關的樓面面積稍微超出限制，申請人必須證明可妥善解決消防安全的問題，而城規會則會按每宗申請的情況作出考慮。上述有關商用樓面面積的限制，並不適用於工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途。這些用途包括銀行、快餐櫃檯、電氣工程店、士多等。

7. 主席說，雖然這宗申請會超出城規會規劃指引編號 22D 所訂明的准許上限，但這宗申請的情況有些特殊，小組委員會應加以考慮。他說工業樓宇地下普遍夾雜工業及非工業用途，但長沙灣道 790 至 796 號已被非工業用途所佔用，而地下每個處所各自設有樓梯及面向街道的入口。此外，該樓宇上層大都作非工業用途，儘管當中有些用途並無取得規劃許可。一名委員說，倘小組委員會拒絕這宗申請，所涉處所可能仍會被工業用途佔用，與長沙灣道 790 至 796 號的其他非工業用途不相協調，令火警風險增加。這名委員建議批給臨時規劃許可，並訂定較短的規劃許可有效期，以便監察附近處所的用途。

8. 副主席說，城規會規劃指引編號 22D 已明確指明哪類用途須計入地下的合計商用樓面面積。消防處處長已因這宗申請超出城規會規劃指引編號 22D 所訂明的准許上限而提出反對。小組委員會沒有充分理由批准這宗申請，而且批准申請違反有關指引。鑑於消防處處長提出反對，一名委員贊同副主席的意見。

9. 一名委員詢問能否施加一項規劃許可附帶條件，述明規劃許可的有效期至長沙灣道 794 號地下處所（申請編號 A/K5/707）的用途改為城規會規劃指引編號 22D 所訂明須計入准許上限的用途為止。主席回應說，倘其他處所的用途不在申

請人控制範圍之內，施加所建議的規劃許可附帶條件未必合理。副主席亦表示難以執行所建議的規劃許可附帶條件。

10. 至於應否把長沙灣道 790 至 796 號視作一幢樓宇的問題，委員留意到長沙灣道 790 至 796 號在結構上屬於一幢樓宇，而且部分間隔牆(例如地下銀行內的間隔牆)已被拆除。

11. 鑑於批准這宗申請會令准許上限增加 50 平方米或 22%，副主席指申請人有責任證明其建議如何能符合所訂明的消防安全規定。部分委員表示贊同。一名委員說，由於擬議商店及服務行業不能符合城規會規劃指引編號 22D 所規定的消防安全設備，申請人可考慮採用消防工程學方法，以證明擬議消防安全措施可達至同一安全水平。另一名委員留意到文件第 2(f)(iii)段述明申請人只承諾僱用持牌承辦商落實消防安全措施及裝置，但並沒有連同規劃申請一併提交任何具體建議，因此懷疑申請人能否採用上述消防工程學方法，以解決消防處處長所關注的問題。

12. 主席總結時表示，雖然委員認為可從寬考慮此個案，但申請人並無在申請書提交具體建議，以解決消防處處長所關注的消防安全問題。小組委員會可考慮延期就這宗申請作出決定，並要求申請人準備進一步資料，以解決消防處處長所關注的消防安全問題。

13. 一名委員詢問施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交符合消防處處長要求的消防安全措施，能否達致相同目的。主席回應說，延期考慮此個案可讓申請人有時間在小組委員會批准申請前，解決消防處處長所關注的消防安全問題；況且，在消防安全問題未解決前，不宜批准申請。副主席表示，消防安全問題是基本的問題，應在批准申請前，而非在履行規劃許可附帶條件的階段處理。一名委員說，倘消防處處長未有就擬議用途給予一般同意，申請人很大機會不能在指定期間內履行該項規劃許可附帶條件。

14. 一名委員說，延期考慮申請的做法較拒絕申請更為合適，因為倘申請被拒絕，申請人未必願意在所涉處所進行非工業用途。另一名委員說，倘採用消防工程學方法，申請人需花相當長時間準備有關消防安全措施的進一步資料，以供消防處

處長考慮。此外，延期考慮此個案，讓申請人有時間就有關建議徵求消防處處長的一般同意，是適當的做法。

15. 委員普遍支持延期考慮這宗申請，並考慮到申請人為採取合適的消防安全措施而需要的時間，以及有需要避免處理申請的工作受到不必要的延誤，因此同意延期三個月是適當的。

16. 經進一步商議後，小組委員會同意延期三個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料，以解決消防處所提出的消防安全問題，並就他們所建議的措施徵求消防處處長的一般同意。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。沈先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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/TY/123 擬在劃為「工業」地帶的
青衣青衣市地段第 98 號清甜街
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/123B 號)

17. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授現時與艾奕康公司有業務往來，因此已就這議項申報利益。由於林光祺先生與劉文君女士不涉及這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議，而何培斌博士尚未到席。

[梁宏正先生於此時到席。]

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬闢設臨時混凝土配料廠，為期三年；

[何立基先生於此時到席。]

(c) 部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；

(d) 在申請的法定公布期首三個星期內，當局接獲 19 份公眾意見書，14 份來自個別人士，而五份來自申請地點附近的公司及藍澄灣的業主委員會。他們反對這宗申請，主要因為擬議的混凝土配料廠會在空氣和噪音污染、交通擠塞、交通安全及健康方面造成負面影響。在接着的進一步資料法定公布期內，當局共接獲 147 份意見書。其中 141 份來自附近一間物流公司的員工，兩份來自一名個別人士，另外四份來自附近的公司和藍澄灣的業主委員會。他們的反對理由包括擬議發展會在環境(包括空氣和噪音污染)、交通(包括擠塞和安全)及健康方面造成負面影響。一名個別人士則反對順應要求而撤銷有時限的條件；

(e) 葵青民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗要求批給為期三年臨時許可的申請，理由撮述如下：

(i) 擬議的混凝土配料廠，與周圍關乎工業的發展並非不相協調；

- (ii) 申請人鑑於需要較長的籌備時間來興建擬議發展項目，而落實消防裝置的規劃許可附帶條件，只能在項目建成後才可履行，因此要求撤銷落實消防裝置許可條件的時限。屋宇署總屋宇測量師／新界西確認，申請人須先行提交由消防處處長發出的消防證書(F.S. 172)，示明已妥為提供樓宇內的消防裝置，屋宇署才會考慮向申請人發出臨時佔用許可證。申請人表示，預計擬議發展的建築工程在二零一六年十月完成，而消防證書可於二零一七年三月前獲取。因此，當局就落實消防裝置而實施九個月限期規定的一般做法，未必適用於新的混凝土配料廠。因此，當局建議就擬議的混凝土配料廠施加一項條件，時限定為「在開始作業之前」；以及
- (iii) 至於公眾對環境和交通方面的意見，環境保護署署長認為擬議的混凝土配料廠對附近易受影響用途，不會造成不可克服的負面空氣質素影響。倘能落實適當的緩解塵埃措施，預計在施工階段不會造成負面的塵埃影響。環境評估也顯示，所有易受噪音滋擾的立面，均符合環境保護署的標準，並且預計在擬議發展的運作期間不會產生噪音影響。運輸署署長和警務處處長從交通工程和交通管理的角度，對申請並無意見。倘能施加適當的規劃許可附帶條件，限制在公共道路上的車龍，便可紓解公眾對交通擠塞的關注。關於交通安全的關注，路政署總工程師／新界西表示，他會密切監察由路政署負責的公共道路的情況，並會採取適當的行動，以糾正所找到的問題。至於公眾反對撤銷有時限的條件，以符合落實消防裝置的規定，上述評估也適用。關於要求獲取擬議發展有關環境影響的資料，當局已告知提意見人，可在規劃署的規劃資料查詢處查閱申請人提交的所有文件。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在擬議發展開始運作之前，落實提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 倘在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在擬議發展開始運作之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗及葵青地政專員的意見，這宗申請下的擬議泊車及上落客貨安排，並不符合租契條件。地段擁有人須向地政總署申請臨時豁免書，以

獲准進行擬議的泊車和上落客貨活動。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關臨時豁免書的申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署認為適當的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用。政府無承諾必定會批准臨時豁免書的申請。位於西草灣道的兩個停車場，受短期租約編號 3741 KT 和 3778 KT 所規管。由於租約屬臨時性質，不能保證兩個停車場會與擬議的混凝土配料廠共存；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，根據《空氣污染管制條例》的規定，須就擬議混凝土配料廠的運作申領指明工序牌照，並且須遵守載於《水泥廠(混凝土配料廠)最好的切實可行方法 3/2》的規定。此外，須妥為落實《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》所訂明的合適塵埃緩解措施，以避免在施工階段造成負面的塵埃影響；
- (c) 留意消防處處長的意見，就緊急車輛通道的安排，須遵守屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人必須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。倘擬議發展會導致諮詢區內居住或工作的人口增加，則須根據《香港規劃標準與準則》第 12 章，向「潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會」提交發展建議。由該委員會按政府的風險指引加以評估，即是進行所需的危險評估。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TY/126 擬在劃為「工業」地帶的青衣西草灣道
 青衣市地段第108號餘段(部分)
 闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)
 (都會規劃小組委員會文件第 A/TY/126 號)

22. 秘書報告，艾奕康有限公司是申請人的顧問。劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授就此議項申報利益，因為他們現時與艾奕康有限公司有業務往來。林先生亦在會議上申報，他幾年前與申請人香港聯合船塢集團有限公司有業務往來；曹榮平先生則申報其朋友是申請人的一名董事。

23. 由於劉文君女士沒有參與這宗申請，而曹榮平先生並不涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉林光祺先生已決定就此議項離席，亦備悉劉興達先生因事未能出席會議，何培斌教授則尚未到席。

[林光祺先生於此時離席。]

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬闢設臨時混凝土配料廠，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自一名個別人士及藍澄灣業主委員會主席。後者的反對理由是青

衣人口稠密，不應在該區發展混凝土配料廠等工業設施。前者反對把有關規劃許可延長五年的建議，並認為就現有申請批給為期兩年的許可會較為恰當。他亦反對申請人要求把落實消防裝置時限的附帶條件撤銷，並要求申請人提交詳細資料，以符合二零一四年一月制定的新空氣質素指標；

- (e) 民政事務總署葵青民政事務專員傳達藍澄灣業主委員會主席的意見，有關意見與上文第 24(d)段所載的相同；以及
- (f) 規劃署的意見——根據在文件第 10 段所作的評估，規劃署並不反對這宗為期五年的臨時規劃申請。理由撮述如下：
 - (i) 為期五年的擬議混凝土配料廠跟附近與工業有關的發展並非不相協調；
 - (ii) 由於興建擬議發展的籌備時間漫長，加上要待擬議發展完工後，才可落實加設消防裝置，因此，申請人要求撤銷落實該項規劃許可附帶條件的時限。屋宇署總屋宇測量師／新界西確認，在屋宇署考慮是否向申請人批給臨時佔用許可證之前，申請人須提交消防證書(FS 172)(由消防處處長發出)，證明已妥為在建築物內加裝消防裝置。申請人表示，預計擬議發展的建築工程將於二零一五年十二月完成，並於二零一六年四月或之前取得消防證書。就此，施加為期九個月的落實消防裝置時限的慣常做法，或不適用於新的混凝土配料廠發展。因此，建議把擬議混凝土配料廠所須履行的該項附帶條件的時限訂為「在擬議發展投入運作之前」；以及
 - (iii) 至於接獲的公眾意見，環境保護署署長表示，擬議混凝土配料廠與青衣的住宅發展距離逾 1 000 米，故不會對附近地區的環境造成負面影響，而且營運有關工廠須持有指明

工序執照，並須符合《水泥工程(混凝土配料廠)最好的切實可行方法指引》BPM 3/2 號所載的要求。至於有關許可有效期的公眾意見，預計擬議發展會在申請人於二零一六年四月或之前取得消防證書後才開始運作，因此，批給為期五年的臨時規劃許可並非不合理。

商議部分

25. 小組委員會備悉文件第 11.2(f) 段的規劃許可附帶條件 (f) 項有手民之誤，應修訂如下：

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交躉船轉運方案，而有關計劃必須符合海事處處長及或城規會的要求；

26. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一九年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的運作不得導致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在擬議發展投入運作之前落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交躉船轉運方案，而有關方案必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在擬議發展投入運作之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，擬議混凝土配料廠違反契約條件，而混凝土車／重型車輛的擬議調車及停泊處，是生產混凝土的附屬用途，或會違反契約條件。倘上述規劃申請獲城規會批准，青衣市地段第 108 號餘段的擁有人便須就擬議混凝土配料廠申請臨時豁免書，但不保證有關申請會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關臨時豁免書申請；倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付豁免費及行政費等；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，混凝土配料廠的運作必須持有指明工序執照，並須符合《水泥工程(混

土配料廠)最好的切實可行方法指引》BPM 3/2 號所載的要求；

- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處審批。然而，申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜。根據所得電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜，申請人在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統延伸，以接駁至最接近的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議，解答委員的查詢。洪女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士於此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/182 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
柴灣利眾街27號德景工業大廈地下低層
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/H20/182號)

28. 秘書報告，申請處所位於利眾街。林光祺先生已就此議項申報利益，因其公司在利眾街附近的祥利街擁有一個工場。小組委員會備悉林先生已離席。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份分別來自一名東區區議員及德景工業大廈業主立案法團的公眾意見書，表示反對在申請處所內經營任何餐飲業和污染工業。東區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於有關反對在申請處所

經營食肆和其他厭惡性行業的公眾意見，申請處所並非用以經營該等行業。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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。這項許可的有效期至二零一八年十一月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在進行有關用途前提交和落實消防裝置建議，並提供滅火水源及與工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在進行有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 須就申請處所擬進行的用途向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」及《建築物消防安全守則》的規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，根據《建築物條例》，申請人須就與擬議商店及服務行業用途有關的建築工程提交建築圖則，以供審批；並須確保根據《建築物(規劃)規例》第72條的規定為殘疾人士提供通道和設施；以及

- (d) 留意運輸署署長的意見，不得佔用毗連的公眾行人路和行車道，以免阻礙行人及道路交通的流通。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的提問。何女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就履行規劃許可附帶條件(c)項的部分規定(申請編號 A/H21/132)而提交資料，擬在劃為「綜合發展區」地帶的鰂魚涌英皇道 979 號太古坊進行辦公室發展及略為放寬非建築用地限制
(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 18/14 號)

33. 秘書報告，申請人太古坊控股有限公司是太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與太古公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現與雅博奧頓公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現與弘達公司有業務往來 |

34. 由於劉文君女士不涉及這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議，而林光祺先生已離席。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請人提交的資料，並陳述以下要點：

- (a) 這次提交的文件旨在徵求小組委員會同意申請人建議的經修訂行人天橋系統可獲接納為履行申請編號 A/H21/132 的規劃許可附帶條件(c)項的部分規定；

背景

- (b) 有關「綜合發展區」用地涉及兩期商業／辦公室綜合發展。第一期發展已落實推行；第二期發展涉及把現有兩幢建築物重建為兩幢辦公室大樓(即建築物 2A 及 2B)。在該「綜合發展區」地帶常盛大廈現址對開會劃設一塊東西向闊 10 米的非建築用地，以便沿糖廠街闢設一條東西向通風廊；
- (c) 二零一一年三月四日，小組委員會在有附帶條件下批准申請編號 A/H21/132，以進行第二期擬議辦公室發展。根據該核准方案，該非建築用地獲准作興建建築物 2A。建議該建築物設有距離地面 25 米的淨空高度，以及把建築物後移 13.5 米。建議結合建築物後移設計與休憩用地，並提供約 6 400 平方米休憩用地。此外，亦建議加強行人連接網絡，透過綜合行人天橋系統，連接「綜合發展區」地帶內的建築物，以及港島東中心與濠豐大廈；
- (d) 在批給規劃許可時，小組委員會已顧及太古灣道與糖廠街之間的視覺聯繫和整體通風表現。該方案可提供機會，把該休憩用地發展為區內的匯聚點，作為東區的節日慶祝地點；
- (e) 為解決對擬議行人天橋系統設計的關注事宜，當局施加一項規劃許可附帶條件(c)項，規定申請人「提交並落實經修訂的行人天橋系統，以期把該休憩用地發展為毗連建築物的前庭及太古坊的匯聚點，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求」；
- (f) 申請人已提交經修訂行人天橋系統的資料，以履行規劃許可附帶條件(c)項的部分規定，即提交資料部

分。由於經修訂方案已計劃在非建築用地內興建行
人天橋構築物，致使在設計方面與核准方案稍有差
別，因此，有關建議才提交小組委員會考慮；

[何培斌教授此時到席]

建議

- (g) 與核准方案相比，經修訂方案的覆蓋範圍較小。有蓋休憩用地由 1 400 平方米減至 1 100 平方米，行人天橋的柱墩數目亦會減少。行人天橋的整體內部闊度由 8 米減至 6 米。沿華蘭路闢設約 4 米後移範圍供植樹之用；
- (h) 經修訂行人天橋系統會透過港島東中心及濠豐大廈附近一帶的梯級及美化環境設施連接至下面的休憩用地。該行人天橋系統設有平緩斜路以連接各幢建築物的大堂。此外，亦可提供無障礙通道；

規劃署的意見

- (i) 規劃署認為，根據在文件第 5 段所作的評估，現行修訂方案涉及的經修訂行人天橋系統可獲接納為履行規劃許可附帶條件(c)項的部分規定；
- (j) 就增強休憩用地功能而言，經修訂方案會使行人天橋系統與該休憩用地融合，即在該休憩用地東南一隅的港島東中心附近一帶闢設連接樓梯、梯台及園景建築，以便在行人天橋系統與作匯聚點的休憩用地之間展現靜態景觀和相互交錯的視覺效果。此外，擬議行人天橋的設計已採納更直接的走線、減少支柱、採用細長的建築外形、縮減有蓋面積，以及結合行人天橋底下的公用設施構築物，從而提高休憩用地的可用性；
- (k) 在視覺影響方面，雖然該建議會對非建築用地沿路的視覺滲透度有些微影響，但經修訂行人天橋系統會在太古坊中心提供較寬敞的休憩用地。據已提交

的合成照片所示，與核准方案相比，這個經修訂的走線會為休憩用地使用者及附近行人帶來更廣闊的景觀。儘管擬議行人天橋距離地面僅有約 5.25 米的垂直淨空，但廣泛使用透明物料的輕質設計會使該行人天橋在視覺上不會對公共空間構成壓迫感。總括而言，與原先核准方案相比，現時的擬議行人天橋系統會在視覺方面帶來邊緣效益；

(1) 根據申請人提交的空氣流通評估，經修訂方案的通風表現亦與原先核准計劃相若；以及

(m) 考慮到以上各點，整體而言，在建築物 2A 底下空隙的視覺滲透度有所降低是可以接受的。

36. 黎惠珊女士在回應委員的提問時表示，由於有關建築物大堂的高度不一，因此，連接的行人天橋會設有平緩斜路以提供無障礙通道。行人天橋底下空間的高度亦隨不同地點而有別。儘管如此，高度不一在視覺上並不礙眼。此外，經修訂方案的整體通風表現與原先核准方案的相若。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定接納現時申請人就履行申請編號 A/H21/132 的規劃許可附帶條件(c)項的部分規定而提交的資料。

[霍偉棟博士此時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。黎女士此時離席。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/21》
(都會規劃小組委員會文件第 19 / 14 號)

38. 秘書報告，此議項涉及《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖》的擬議修訂，主要關乎在油塘工業區擬進行的資助房屋和私人住宅發展，另擬修訂其他用地的用途地帶。長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)有附屬公司擁有油塘工業區的土地，它們已根據第 16 條提出規劃申請，擬在其土地進行綜合住宅發展。小組委員會仍未考慮該宗申請。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|--|
| 凌嘉勤先生(主席)
(規劃署署長) | — 現為香港房屋委員會(下稱「房委會」)策劃小組委員會及建築小組委員會的委員，並任香港房屋協會(下稱「房協」)監事會的當然委員。 |
| 鄒敏兒女士
(地政總署助理署長) | — 現為地政總署署長的候補委員，而地政總署署長為房委會的委員及房協監事會的當然委員。 |
| 曹榮平先生
(民政事務總署總工程師(工程)) | — 現為民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 劉文君女士 | — 現為房委會以及其轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會的委員 |

- | | |
|-------|-------------------------------|
| 張孝威先生 | — 現為房協建築工程專責小組的成員 |
| 林光祺先生 | — 現與房委會及房協有業務往來 |
| 李律仁先生 | — 其配偶的親屬在油塘擁有一家工廠 |
| 何培斌教授 | — 現為房委會建築小組委員會的委員，並與長實有業務往來 |
| 葉德江先生 | — 有近親任長實董事會成員，並獲指示處理油塘灣海旁一些用地 |
| 劉興達先生 | — 現與房委會及長實有業務往來 |

39. 根據城市規劃委員會採納的程序和做法，由於擬議的資助房屋發展僅為規劃署就分區計劃大綱圖所建議的修訂事項而已，小組委員會同意只須把主席、鄒敏兒女士、曹榮平先生及劉文君女士就此議項申報的利益記錄在案，他們便可留在席上。由於何培斌教授及葉德江先生牽涉直接利益，小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。此外，小組委員會備悉張孝威先生、李律仁先生及劉興達先生因事未能出席會議，而林光祺先生已離席。

[何培斌教授及葉德江先生此時暫時離席。]

40. 小組委員會備悉，在會上已提交文件附錄 IV 第 5 頁的替代頁。高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片，簡介文件所詳載的擬議修訂，並陳述下列要點：

- (a) 擬議修訂項目關乎把油塘工業區的「綜合發展區」用地分劃為五個較小的「綜合發展區」支區及顯示為「道路」的地方，並把一塊長形土地指定為「海

濱長廊」(修訂項目 A)；把前茶果嶺高嶺土礦場用地由主要為「住宅(甲類)4」地帶改劃為四個「住宅(乙類)」支區，以作擬議的住宅發展，並訂定建築物高度限制和相關的用途地帶修訂，以及調整「政府、機構或社區」地帶的界線(修訂項目 B)；把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶(修訂項目 C)；把沿敬業街明渠兩塊用地由主要為「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 D1)，以及由主要為「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶，並分別訂定建築物高度限制(修訂項目 D2)；把位於鯉魚門海傍道一塊用地由主要為「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作擬議的社會福利發展，並訂定建築物高度限制(修訂項目 E)；修訂多塊用地的用途地帶，以反映道路及斜坡完工後的情況(修訂項目 F1 至 F3 及 G)；以及已獲授權進行的將軍澳－藍田隧道道路計劃的走線，納入分區計劃大綱圖內，以供參考(修訂項目 H1 及 H2)；

修訂項目 A(約 5.02 公頃)－把油塘工業區的「綜合發展區」用地細分

- (b) 位於油塘工業區的有關用地，於一九九八年由「綜合發展區」地帶改劃為住宅用途，其最大總樓面面積為 185 430 平方米，而海旁及內陸部分的建築物高度，則分別限為主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米。該「綜合發展區」用地尚未落實發展，主因是土地業權分散及四周仍然活躍的工業裝置。現時用地上的用途，主要包括工業大廈、混凝土配料廠、汽車修理工場、漁類批發市場、停車場、沙倉及道路；
- (c) 根據土地業權的分布模式及私人土地合併發展的可能性，當局建議把「綜合發展區」地帶的發展用地細分為五個較小的「綜合發展區」支區，即「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶，以進行綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩

用地及其他社區及配套設施。位於「綜合發展區」地帶內的仁宇圍、崇和徑及東源街西段，則改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現時的用途。該「綜合發展區」地帶現行的最大總樓面面積 185 430 平方米，按比例分配予每個「綜合發展區」支區，每個支區的最高地積比率為 4.71 倍。鑑於在這些年來交通及基礎設施容量有所改變，可把個別「綜合發展區」支區的整體地積比率稍微增加至 5 倍，而這個比率與「住宅(戊類)」地帶的最高地積比率相同，亦與毗鄰油塘灣的「綜合發展區」地帶的核准規劃方案相若。當局建議保留現行的建築物高度限制，即主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米。預計擬議的房屋發展可提供約 3 400 個住宅單位，人口約為 9 600 人。在「綜合發展區(5)」地帶的《註釋》內，會規定提供設有不少於 171 個泊車位的公眾停車場。在分區計劃大綱圖上所有的「綜合發展區」支區及仁宇圍和崇和徑西南端的地區之內，均會沿海港劃設 15 米闊的海濱長廊。當局會擬備規劃大綱，為這些支區的發展項目提供指引；

- (d) 如合成照片所顯示，就景觀而言，日後發展項目與現有及新發展項目並非不相協調。就空氣流通方面，在「綜合發展區」用地內沿現有道路網，會闢設三塊 15 米闊的非建築用地，確保有足夠的空氣流通。有關環境方面，日後發展項目或會與區內的活躍工業裝置產生鄰接問題，故須採取緩解措施。有關交通及基礎設施方面，仁宇圍會加以擴闊，而東源街兩旁建築物則會在地面沿界線後移。當局還須設公共通道，讓公眾可進入海濱長廊。有關部門在景觀、空氣流通、交通、環境及基礎設施方面，對改劃用途地帶建議並沒有反對／負面意見；
- (e) 上述各項規定會在規劃大綱內訂明。每個「綜合發展區」支區の日後發展商倘根據第 16 條申請規劃許可時，均須提交相關技術評估以供批核；

修訂項目 B(約 10.54 公頃)－前茶果嶺高嶺土礦場用地的擬議住宅發展

- (f) 已荒廢的茶果嶺高嶺土礦場連同茶果嶺村的位置，主要落入一大片的「住宅(甲類)4」地帶內，其最高住用及非住用的總樓面面積分別限為 610 000 平方米及 13 890 平方米，有部分地方劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」及「綠化地帶」，並有一處顯示為「道路」的地方。二零一一年，規劃署委託顧問進行《前茶果嶺高嶺土礦場發展規劃檢討》(下稱「規劃檢討」)，旨在檢視土地用途，以便盡早批放有關用地作房屋發展。其後，土木工程拓展署曾展開《前茶果嶺高嶺土礦場發展可行性研究》(下稱「工程研究」)，以確定發展方案的工程可行性；
- (g) 根據「規劃檢討」的建議，擬把四塊主要位於已平整地台上的政府用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶至「住宅(乙類)4」地帶，以作中密度住宅發展。住宅用地主要會以賣地的方式處置，而「住宅(乙類)4」用地會劃作資助房屋發展。因應每個地台的用地面積、地勢及限制，擬議住宅發展的住用地積比率為 3.3 至 5.0 倍。此等地積比率與毗鄰大型住宅發展的地積比率(約 5.0 至 7.0 倍)互相協調。就各個「住宅(乙類)」支區，建議採用梯級式高度輪廓，由主水平基準上 90 米(適用於西南部分較近海旁的用地)，遞增至主水平基準上 95 米及主水平基準上 110 米(內陸部分的用地)。預計前高嶺土礦場的房屋用地可提供約 2 200 個住宅單位，人口為 6 100 人；
- (h) 由於要在前高嶺土礦場用地設置一所小學，擬根據「規劃檢討」的建議，更改位於茜發道的「綜合發展區」地帶的界綫及設計，以及訂定最高建築物高度為 8 層。此外，當局建議重訂現時分區計劃大綱圖上預留作通往擬議「住宅(乙類)」地帶道路的走綫。此外，前高嶺土礦場用地有些部分擬改劃為「休憩用地」地帶，以作休憩用地發展，亦有部分

改劃為「綠化地帶」，以保留用地內的翠綠小圓丘及山坡；

- (i) 如合成照片所顯示，擬議發展不會在景觀上構成重大的影響。有關空氣流通方面，「規劃檢討」的概要空氣流通評估總結認為，有關發展不會對空氣流通造成重大的負面影響。「規劃檢討」亦建議沿西南至東北方向闢設兩塊 20 米闊的非住宅用地，而此項規定會納入契約條款內。有關交通、環境及基礎設施方面，當局建議闢設一條 7.3 米闊的雙綫分隔車道，以連接茜發道，配合擬議發展所需。進行道路改善工程及加強公共交通服務後，擬議發展不會構成未能克服的交通影響。有關部門在景觀、空氣流通、交通、環境及基礎設施方面，對改劃用途地帶建議並沒有反對/負面意見；

修訂項目 C(約 4.62 公頃)－茶果嶺村的擬議「未決定用途」地帶

- (j) 「住宅(甲類)4」地帶的餘下部分為茶果嶺村，建議改劃為「未決定用途」地帶，並有待就該地區的合適用途、發展密度及實施機制進行獨立研究。就「未決定用途」地帶而言，除分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所准許的用途外，所有其他用途或發展均須向城市規劃委員會申請規劃許可；

(梁宏正先生此時離席。曹榮平先生此時暫時離席。)

修訂項目 D1(約 0.61 公頃)及 D2(約 0.96 公頃)－沿敬業街明渠的擬議商業及休憩用地發展

- (k) 起動九龍東辦事處已對沿敬業街明渠的三塊政府土地進行檢討，務求更妥善使用這些用地及配合明渠改建為翠屏河的計劃。檢討結果建議，應把現時的成業街休憩花園遷往其南面的一塊用地，使其更配合明渠美化工程。至於現有的公園，則會與毗鄰未發展的商業用地合併，以供進行最高地積比率為 12 倍，並設有公眾停車場的商業發展；

- (1) 該商業用地現時用作臨時停車場。擬改建為翠屏河公園的土地劃為「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶，現用作另一個臨時停車場。之前規劃的貨車停車場，仍未有發展計劃；
- (m) 建議把土地由「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶及顯示為「道路」的地方，改劃為「休憩用地」地帶，以供改建為擬議的翠屏河公園。另一塊用地則建議由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業」地帶，以合併為一塊較大的「商業」用地，以作商業發展。該塊合併「商業」用地的最高地積比率限為 12 倍，建築物高度限為主水平基準上 130 米。「商業」地帶的《說明書》已述明，須在「商業」地帶內提供一個公眾停車場，以配合交通需求；
- (n) 如合成照片所顯示，就景觀而言，擬議的商業發展與四周地區並非不相協調。有關空氣流通方面，起動九龍東辦事處所進行的空氣流通評估總結認為，改劃用途地帶不會造成重大的空氣流通影響。當局建議沿敬業街明渠關設一塊 3 米闊的非建築用地，並在合併的「商業」用地上的建築物之間，沿東南至西北方向關設另一塊 20 米闊的非建築用地。這些規定會納入契約條款內。有關交通方面，起動九龍東辦事處所進行的交通影響評估總結認為，就交通而言，擬議發展連同在鄰近道路交界處所進行的道路改善工程可予接受。有關部門在景觀、空氣流通、交通、環境及基礎設施方面，對改劃用途地帶建議並沒有反對/負面意見；

修訂項目 E(約 0.18 公頃)－鯉魚門海傍道的擬議社福發展

- (o) 該用地大部分劃為「鄉村式發展」地帶，現有一所荒廢的天主教教堂、荒廢的幼稚園及其他的臨時構築物。現擬把用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，以併入其北面毗連的「政府、機構或社區」用地作綜合社福發展。亦建議把該用地的建築物高度

限制修訂為主水平基準上 80 米，高度與毗連的「政府、機構或社區」地帶相同；

- (p) 合成照片顯示，擬議社福發展在景觀上與主要用作高層住宅發展的四周地區並非不相協調。有關空氣流通方面，圍繞用地的地方相對較為開揚，可讓風滲透。有關交通方面，用地可通達各主要道路，並接近公共運輸服務網絡。有關部門在交通、環境及基礎設施方面，對改劃用途地帶建議並沒有反對/負面意見；

修訂項目 F1 至 F3(約 0.53 公頃)及 G(約 0.22 公頃)－建議改劃用途地帶以反映完工後的情況

- (q) 當局亦把不同用地由「其他指定用途」註明「貨車停車場」、「綠化地帶」、「休憩用地」、「住宅(甲類)」，以及「道路」或「休憩用地」改劃為「道路」或「綠化地帶」，以反映道路及斜坡完工後的情況；

修訂項目 H1 及 H2(約 1.05 公頃)－收納獲授權進行的將軍澳－藍田隧道道路計劃

- (r) 分區計劃大綱圖收納獲授權進行的道路計劃，僅作參考用途，而在該道路計劃範圍內的用途地帶(即「政府、機構或社區」、「綠化地帶」、「休憩用地」、「住宅(甲類)5」地帶)已被刪除。至於獲授權的道路計劃範圍外的餘下地區，亦會改劃用途地帶，以反映完工後的情況。改劃地區包括香港鐵路兩幢現有通風大樓及隧道入口，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶，以及收費廣場附近的一塊長形土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

提供休憩用地及「政府、機構或社區」設施

- (s) 在規劃區內除了中小學課室及郵局設施有所不足外，其他的「政府、機構或社區」設施及休憩用地均已足夠。然而，中小學課室的提供應按整個地區評估，以觀塘區而言，供應已足夠。教育局不反對分區計劃大綱圖的修訂事項。況且，郵局可設在其他樓宇／建築物內部的地方；

建議修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及修改分區計劃大綱圖的《說明書》

- (t) 《註釋》的建議修訂事項包括：為擬議的各個「住宅(乙類)」支區加入新的《註釋》，並訂定地積比率限制；納入擬議的各個「綜合發展區」支區，並為所有支區訂定地積比率限制及劃設海濱長廊的規定，而「綜合發展區(5)」支區則規定提供公眾停車場；刪除「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶的《註釋》，以及刪除「住宅(甲類)」地帶內「住宅(甲類)4」支區的「備註」；修訂《註釋》說明頁第 7(a)段，以加入容許鐵路設施的條文，並加入第 10 段述及「未決定用途」地帶的條文。此外，會修改分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映相應的擬議修訂，並且更新各土地用途地帶的一般資料，以反映最新的狀況及分區計劃大綱圖的規劃情況；

諮詢

- (u) 曾諮詢的相關政府部門，對建議修訂並沒有反對或負面意見；
- (v) 二零一四年九月二日，當局就主要的用途地帶改劃建議諮詢觀塘區議會。議員原則上不反對各項發展建議，但對擬議發展所提供的社區設施及造成的交通影響(尤其是前高嶺土礦場用地的擬議住宅發展的交通影響及道路連接，以及油塘區的公眾停車場設施)表示關注。

- (w) 在當日的觀塘區議會會議席上，當局收到由「麗港城業主委員會」及一名觀塘區議員提交的兩份書面陳述。前者主要要求為前高嶺土礦場用地的日後發展提供另一條道路，以連接至茶果嶺道，至於後者，則主要反對取道茶果嶺村而為前高嶺土礦場用地的擬議發展提供緊急車輛通道，並要求把鯉魚門海傍道的擬議「政府、機構或社區」地帶，發展為附設多層停車場的社福設施項目。其後，當局收到「茶果嶺居民關注組」二零一四年九月二十三日的信件，也表示反對取道茶果嶺村，為前高嶺土礦場用地的日後發展提供緊急車輛通道。土木工程署及規劃署曾先後於二零一四年九月十七日及二零一四年九月二十三日，分別與「麗港城業主委員會」（連同觀塘區議員）及茶果嶺村村民代表會面，商討包括前高嶺土礦場用地的擬議道路連接及交通安排事宜。當局已就會上收到的意見／建議諮詢相關政府部門，而各部門對這些意見／建議的詳盡回應，載於文件附件 XI；以及
- (x) 當局會於圖則展示之前或展示期間，諮詢觀塘區議會及海濱事務委員會。

修訂項目 A

41. 注意到該「綜合發展區」用地坐擁本港寶貴及重要的海濱位置，一名委員詢問是否有任何設計特點，可充分發揮這地點的優勢。葉子季先生回應說，會把更詳細的設計方案，例如提供建築物間距、劃設非建築用地、規限平台設計等，納入規劃署於稍後階段就各個「綜合發展區」支區擬訂的規劃大綱內，以作為未來發展的指引。同一名委員問及就這一段海濱諮詢持份者的事宜，葉子季先生回應說，在展示分區計劃大綱草圖以供公眾查閱之前或期間，便會就改劃用途地帶的建議諮詢觀塘區議會及海濱事務委員會。同一委員再詢問這些「綜合發展區」用地上受影響設施(如混凝土配料廠)的重置安排，葉子季先生回應說，受影響人士可向政府相關各局及部門求助。如政策支持把受影響設施重置別處，規劃署及其他相關部門會協助覓選合適的重置用地。

42. 葉子季先生回應主席的提問說，為增添相關「綜合發展區」用地上海濱長廊的活力及吸引力，並為日後的發展商保留靈活度，當局建議在這些「綜合發展區」支區的《註釋》及《說明書》內訂明，日後沿海濱長廊進行發展時，須提供合適的商業用途，尤其是商店及服務行業和食肆，以增添當區活力及公眾使用的樂趣。在擬備規劃大綱期間，當局會制訂海濱長廊設計的詳細規定。主席問及在「綜合發展區(5)」用地提供公眾停車場的理據何在，葉子季先生回應說，該用地現時用作兩個臨時停車場，提供約 170 個泊車位。區內社羣(尤其是鯉魚門海鮮酒家的營運商)對在區內提供更多泊車位供遊人及訪客使用方面，有殷切需求。運輸署也確認在該地點的泊車需求。因此，在「綜合發展區(5)」地帶須提供與用地現有數量相同的泊車位。

43. 有委員說可考慮把一些設計特點(如登岸梯級)納入海濱長廊內，以增添其吸引力，而長廊應與毗鄰的鯉魚門避風塘暢達連接。葉子季先生回應說，鯉魚門避風塘位處的「休憩用地」地帶，緊連該「綜合發展區」用地的東南鄰，而在「休憩用地」內的三家村渡輪碼頭已設有登岸梯級，故海濱長廊無須提供類似的設施。小組委員會注意到，在相關「綜合發展區」用地所劃設的「海濱長廊」，因有崇信街而與上述「休憩用地」地帶分隔開；因此，同意把該段崇信街劃為「海濱長廊」一部分，以締造由油塘至鯉魚門海濱的連綿長廊。

44. 葉子季先生回應副主席的提問說，當局於一九九九年把整個「綜合發展區」地帶的最大總樓面面積訂為 185 430 平方米時，已考慮到區內當時的交通及基礎設施容量。現在參照各發展用地的面積及按比例分配總樓面面積後，每個「綜合發展區」支區的最高地積比率訂為 4.71 倍。鑑於在這些年來交通及基礎設施容量有所改變，擬把個別「綜合發展區」支區的整體地積比率稍微提高至 5.0 倍。這個比率與緊接用地北面及西面的「住宅(戊類)」地帶的最高住用地積比率相同，亦與毗鄰的油塘灣「綜合發展區」地帶的核准規劃方案的整體地積比率相若。相關部門已證實，地積比率的升幅只約 6%，不會對城市設計、交通、環境及基礎設施等方面有重大影響。在提交總綱發展藍圖的階段，城市規劃委員會定會監察相關「綜合發展區」用地的擬議發展。

修訂項目 B

45. 主席問及是否需要提供另一通道，把前高嶺土礦場用地的擬議住宅用地連接至茶果嶺道。葉子季先生回應說，根據「規劃檢討」及「工程研究」的交通評估結果，連接茜發道的擬建通道已足以應付擬議住宅發展所需，但必須按建議在鄰近道路交界處進行道路改善工程，並加強公共運輸服務。因此無需另一通道連接至茶果嶺道。該另一通道須取道茶果嶺村，但村民對之有所保留，而通道會非常陡斜，並相當可能穿越有植被的小圓丘和涉及砍伐大量樹木。

46. 葉子季先生回應主席另一提問說，在現階段較適宜把茶果嶺村改劃為「未決定用途」地帶，並有待就該地區的合適用途、發展密度及實施機制進行獨立研究。

修訂項目 D

47. 注意到現時的成業街休憩花園用地會納入合併的「商業」用地以作商業發展，主席詢問該花園的現有樹木會如何保留。葉子季先生表示，相關部門在賣地前會進行樹木調查，以評估商業發展對現有樹木造成的影響，並會在商業用地的契約條款內加入樹木保護條文。鑑於用地面積相對較大，預期用地內許多樹木均可保留。

48. 有委員詢問敬業街明渠的美化工程及該處附近天橋底的空間使用情況。葉子季先生說，渠務署建議沿敬業街明渠提供更多綠化及怡人的步行環境，以美化該明渠及將之改建為翠屏河。主席說，起動九龍東辦事處已成功活化觀塘繞道下方的多塊用地，亦會採納類似的適當措施，活化九龍東各天橋底的其他空間。

49. 主席請委員留意，就修訂項目 A 的「綜合發展區」支區、修訂項目 B 的「住宅(乙類)」支區及「政府、機構或社區」地帶，以及修訂項目 D2 的「商業」地帶所建議的劃設非建築用地規定，會在分區計劃大綱圖的《說明書》而非《註釋》內訂明，以期為準發展商提供彈性。由於這些用地屬可供售賣的政府土地或已劃為「綜合發展區」的地帶，在地契條款

中或該些「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖內，當局會施加足夠的規管。

50. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/21A》(展示時會重新編號為 S/K15/22)所顯示擬對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/21》作出的修訂，以及同意草圖的《註釋》初稿適合根據條例第 5 條展示以供公眾查閱，但當中的修訂項目 A 須作修改，把草圖上劃作「海濱長廊」的地區伸展，至涵蓋緊鄰海港的一段崇信街；及
- (b) 採納《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/21A》(展示時會重新編號為 S/K15/22)的《說明書》修訂本，用以表達城規會就該草圖內不同土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的。修訂後的《說明書》，會與該草圖一併頒布。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生出席會議，解答委員的查詢。他此時離席。]

[何培斌教授、葉德江先生及曹榮平先生此時返席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/711 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道62號駱駝漆大廈第一座地下A1單位經營商店及服務行業(銀行)
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/711號)

51. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問。林光祺先生現與陳旭明測計師行有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已離席。

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自觀塘中分區委員會主席莊任明先生的公眾意見書，表示支持申請，但沒有提供任何理由。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。

53. 蘇月仙女士在回應副主席的提問時表示，申請處所現時根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就申請編號 A/K14/444 發出的規劃許可，用作經營快餐店和零售(麵包)商店。至於批給申請編號 A/K14/677 的規劃許可，准許在申請處所作擬議商店及服務行業(銀行)用途，由於申請人在兩年有效期內仍未展開獲批准的用途，有關規劃許可已失效。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年十一月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或

這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在進行有關用途前提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在進行有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 須就申請處所擬進行的『商店及服務行業(銀行)』用途向地政總署九龍東區地政專員申請修訂契約或臨時豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定，以及遵照「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，就擬議用途更改及／或改建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其須提供足夠的逃生途徑、衛生裝置及設備，以及殘疾人士通道和設施，而申請處所與建築物的其餘部分應以隔火障分隔；倘出口路線往最終安全地點的出口處設於毗連另一出口路線的位置或毗連其他使用區域，則須留意《2011年建築物消防安全守則》第B5.7條的規定；對於在私人土地／樓宇內進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而按照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆；即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關處所的違例建築工程亦獲許可；以及屋宇署在申請人提交建築圖

則階段，才會根據《建築物條例》提出詳細意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蘇月仙女士出席會議解答委員的提問。蘇女士於此時離席。]

議程項目 10

其他事項

56. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。