

**2003 年 4 月 24 日觀塘區議會議員與立法會議員召開的會議上
提出的建議**

當局的回應

1. *就遷移擬在現有觀塘碼頭附近興建的垃圾轉運站、公眾填土躉船轉運站和海上垃圾收集站，研究其他選址的可行性*

觀塘碼頭沿海一帶的未來土地用途與東南九龍發展計劃的填海建議息息相關。鑑於最近終審法院對灣仔(北)分區計劃大綱圖作出裁決，政府現正全面檢討東南九龍發展計劃，包括觀塘碼頭沿海一帶的未來土地用途。在進行檢討期間，當局會徵詢公眾意見，並會考慮區議會提出的意見。

2. *就更改核准土地用途簡化申請手續(包括地價評估程序)，並向受影響的工廠大廈業主提供一站式支援服務，以助轉型*

就城市規劃程序而言，為了善用觀塘工業區內的工業大廈，城市規劃委員會(城規會)已同意把區內超過 40 公頃的工業用地改劃作“商貿”用途，使該等地區可用作工業及辦公室／商業用途，以及用以提供社區或教育設施，而無須向城規會申請¹。附件 A 摘錄觀塘(南)分區計劃大綱圖的註釋，載述“商貿”地帶的核准用途。

¹ 視乎分區計劃大綱圖的規定。

至於土地契約方面的程序，當局可修訂土地契約或發出短期豁免書，讓有關的工業大廈單位可改作其他核准的經濟用途。關於這一點，地政總署已實施一套簡化的短期豁免書批核程序，按標準費用收費。業主可選擇按年繳付豁免書費用，或就永久豁免有關物業一筆過繳付所需費用。這項安排有助工業大廈單位業主善用其物業。

物業發展的處理過程可能涉及申請規劃許可、修訂契約及審批建築圖則等程序。為提供以客為本的服務，協助申請人辦理有關的審批程序，規劃署、地政總署和屋宇署的高層人員成立了專責小組，負責研究重組和簡化審批程序的措施。在 2003 年 8 月，專責小組發出聯合作業備考(第 3 號)，公布便利審批程序的新服務。該份聯合作業備考載於附件 B。專責小組會繼續探討精簡審批程序的措施。

3. *吸引非工業投資者到沿岸地區發展的措施，例如地區性綠化計劃和美化工程、覆蓋區內兩道明渠、設置行人道遮陰處及改善街道照明*

每年，康樂及文化事務署(康文署)都會在區內種植大量樹木、灌木和時花，特別是在繁忙的主幹道路旁，例如觀塘道及觀塘繞道。此舉可美化觀塘的環境，亦可隔濾汽車廢氣，藉以改善區內的空氣質素。康文署歡迎區議會就綠化及美化工程提出建議。

此外，渠務署亦已進行多項工程，改善翠屏明渠和佐敦谷明渠一帶的環境。這些工程包括綠化工程、行人道擴闊工程及斜坡美化工程等。渠務署預期上述工程完成後，兩道明渠的環境會得到顯著改善，故目前並無計劃為這兩道明渠加建上蓋。

關於沿行人道設置遮陰處的提議，根據運輸署的意見，觀塘工業區現有的行人道已非常擁擠，設置遮陰處會大幅收窄行人道，影響行人來往，故不建議沿行人道設置遮陰處。不過，我們可借助區內日後進行的重建項目，要求有關的發展商把建築界線後移，以擴闊行人道。

至於街道照明方面，路政署會在本財政年度內改善鴻圖道和開源道街燈的光度，改善工程包括以較高瓦數的街燈取代現有的街燈，以及安裝額外的街燈。

4. *探討發展沿岸地區為海濱長廊、海鮮市場和美食中心的可行性*

正如上文所述，觀塘碼頭及沿海一帶的未來土地用途，將會在全面檢討東南九龍發展計劃時考慮，而發展沿岸地區為海濱長廊的建議，亦會一併研究。

至於過渡期內碼頭的臨時用途，例如把碼頭改建為海鮮市場及／或美食中心，我們已把區議會的意見轉交政府產業署署長再作考慮。

房屋及規劃地政局

2004年2月

S/K14S/9

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商貿」

附表 1：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

救護站	物流中心(設於特別設計的獨立建築物內)
美術室	政府垃圾收集站
影音工作室	政府用途(未另有列明者)
銀行	酒店
理髮店	地下鐵路通風塔及/或高出路面的其他構築物(入口除外)
美容院	非污染工業用途(未另有列明者)
食堂	加油站
診療所	康體文娛場所
醫療化驗所	學校(未另有列明者)
商管浴室	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
設計及媒體製作	工業展覽館
物流中心(設於特別設計的獨立建築物者除外)	貨倉(危險品#倉庫除外)
教育機構	批發中心
展覽或會議廳	
快餐店	
貨運代理服務中心	
資訊科技及電訊業	
按摩院	
外幣兌換店	
非污染工業用途(不包括涉及使用/貯存危險品#的工業經營)	
場外投注站	
辦公室	
當舖	
照相館	
公眾娛樂場所	
報案中心	
郵政局	
私人會所	
公廁	
公共圖書館	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及/或廣播站發射塔裝置	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
酒樓餐廳	
零售商店	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商貿」(續)

學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)
服務行業
陳列室
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置

附表II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇^②

救護站	美術室
影音工作室	銀行(自動櫃員機除外)
銀行(只限自動櫃員機)	醫療化驗所
食堂	物流中心(設於特別設計的獨立建築物內)
設計及媒體製作	快餐店
物流中心(設於特別設計的獨立建築物者除外)	政府垃圾收集站
貨運代理服務中心	政府用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	工業用途(未另有列明者，厭惡性行業除外)
汽車陳列室	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品#的工業經營)	場外投注站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	辦公室(未另有列明者)
報案中心	加油站
公廁	康體文娛場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	宗教機構
公共車輛停車場(貨櫃車除外)	零售商店
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播站發射塔裝置	陳列室(汽車陳列室除外)
研究所、設計及發展中心	工業展覽館
服務行業	訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置	汽車修理工場
	貨倉(危險品#倉庫除外)
	批發中心

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品#，經常准許的用途為：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

除以上所列，在工業-辦公室樓宇內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在樓宇的商業部分內，則在建築物低層(地庫除外)特別設計的商業部分亦有當然權利進行下列用途：

除以上所列，在工業及辦公室兩用樓宇內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在樓宇的商業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫除外)特別設計的商業部分進行下列用途：

美術室
 影音工作室
 銀行
 理髮店
 美容院
 診療所
 醫療化驗所
 商管浴室
 教育機構
 展覽或會議廳
 快餐店
 按摩院
 外幣兌換店
 場外投注站
 辦公室
 當舖
 照相館
 公眾娛樂場所
 郵政局
 私人會所
 公共圖書館
 宗教機構
 酒樓餐廳
 零售商店
 學校(幼稚園除外)
 陳列室
 訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

④ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃作為工業或工業及辦公室用途的建築物。

危險品指根據危險品條例的規定界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

備註

- (1) 除本文件另有規定外，在指定為「其他指定用途」註明「商貿」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致建築物在發展或重建後的地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段所適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為按照上述規例第 22(1)或(2)條的規定獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的最高地積比率亦可。

(請看下頁)



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 3 號

重組土地及建築發展項目的批核程序

引言

處理建築發展項目可能會涉及申請規劃許可、批地或契約修訂以及批核建築圖則。屋宇署、地政總署及規劃署承諾提供一項以顧客為先的服務，以協助申請人取得相關的規劃、土地及建築事項的批核。上述三個部門已委派高級人員成立專責小組，以便研究重組和簡化批核程序的措施。

2. 本作業備考公布有關部門為方便批核程序而提供的服務。

在提出申請之前的查詢和會議

3. 很多時候，申請人可能會希望在發展初期將建議項目的基本規劃、土地及建築事宜處理好，使他們能有把握地繼續進行有關的發展項目和避免以後做了白費的工作。為了協助申請人早日解決這些基本事項，申請人可以採用規劃署、地政總署及屋宇署所提供的服務，在提出申請之前與這些部門的人員舉行會議和向他們查詢有關事項。上述三個部門均承諾會以積極的態度處理這些查詢，以及向查詢者提供及時和明確的回應。如欲取得有關這些查詢服務的詳細資料，請參閱分別由屋宇署、規劃署及地政總署發出的《認可人士及註冊結構工程師

作業備考 272》、《專業人士作業備考第 2/2002 期》及地政處作業備考第 4/2001 及 2/2002 號。

由其他部門提供意見

4. 如有需要，負責安排上述會議的部門可能會邀請其他相關部門參加會議，以便就一些與後者有關的事項提供意見。

審批園景圖

5. 只有在需要提供新的園景設施以達到規劃目標/條件的情況才須根據規劃許可或契約條件的規定提交園景圖則。若申請人提交園景建議以支持規劃申請書，或是用作符合規劃條件或契約條件中有關園景的規定，而有關的園景區在竣工後毋須移交予政府，則規劃署及地政總署會採取下述的審批程序：

- (a) “園景設計總圖”可交由根據《園境師註冊條例》的規定註冊的註冊園境師或任何適任人士擬備。規劃署會就申請人根據《城市規劃條例》第 16 條的規定所提交的規劃申請書而提交的園景設計總圖，作出處理及批核，包括審核有關圖則是否遵從規劃條件。地政總署則負責按照契約的規定，諮詢建築署對園景設計總圖的意見，並作處理及批核。根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，城市規劃委員會（以下簡稱為“城規會”）須在接獲申請的 2 個月內，考慮為支持規劃申請書而提交的園景設計總圖。有關當局亦會在接獲申請人就遵從規劃條件而提交的園景設計總圖的 6 星期內，審批總圖。至於就按照契約的規定而提交予地政總署的園景設計總圖，該署承諾會在接獲總圖的 8 星期內進行審批，以便給予該署更多時間審查總圖是否符合契約條件的規定，並且徵詢建築署的意見。

- (b) 爲了避免工作重複，當園景設計總圖取得規劃許可後，申請人便毋須另行提交總圖以符合契約所訂明關於園景條款的園景規定（如有的話）。不過，這並不表示顯示於核准園景設計總圖上的所有項目均符合其他的契約條件。

6. 園景設計總圖應能展示園景計劃的概括設計，並應將附錄 A 所載的資料包括在內。所提交的園景設計總圖亦應將發展概念設計一同展示。對於訂下樹木保護條款的地盤來說，其園景設計總圖必須在展開地盤平整工程之前獲得當局事先的批准；對於未有訂下樹木保護條款的地盤來說，其總圖須在地盤上蓋工程展開前獲得當局事先的批准。在此方面，有關人士應參閱地政處作業備考第 8/2002 號－《爲私營項目申請砍伐樹木或移植樹木》（“Application for Tree Felling or Transplanting for Private Projects”）。

7. 有關人士應按照已核准的園景設計總圖落實園景建議。就那些與規劃許可相關的園景建議來說，若核准園景設計總圖的修訂屬於由城規會所發出有關“輕微修訂核准發展計劃”的規劃指引編號 19B 的範圍內，則必須得到規劃署或城規會（視屬何種情況而定）的批准。至於有關核准園景設計總圖的其他輕微修訂，亦應反映在圖則上，提交予當局，以作記錄及方便日後於有需要時進行有關完成規定事項的審查。所有擬議的修訂必須按一般做法標示出來，方便當局審查。在有關工程完成及經註冊園境師自行核證有關完成規定事項後，地政總署可能會考慮是否抽樣審查已完成的園景工程，而該署會將有需要進行審查的工程轉介予建築署，由後者負責審查。若已完成的園景工程未有經註冊園境師核證，當局則會強制進行全面的完成規定事項審查。若園景工程不符合有關規定或未能令人滿意，則當局可能會拒絕向申請人發出契約所訂明的完成規定事項證明書。若有關契約規定的問題未能解決，則有關的認可人士可能須出席建築委員會 III 的會議，以便向該委員會介紹其個案，以及尋求解決方法。

8. 上述程序只涵蓋私家地段內的園景建議。若有關園景區須交還予政府或位於地段界線以外，則申請人須提交載述有關園景詳細資料的圖則。

修訂核准發展計劃

9. 若建築計劃涉及修訂一些先前已獲城規會批准的計劃，則申請人可能須提交新的規劃申請書。因此，規劃署已向城規會尋求進一步轉授權力予規劃署的人員，容許他們批准有關的輕微修訂，而毋須再次提交予城規會考慮。申請人應參考經修訂的城規會規劃指引編號 19B。

查詢

10. 申請人如欲就特定個案的情況作出查詢，請與有關部門的前線人員聯絡。

建築事務監督鄔滿海 地政總署署長郭理高 規劃署署長馮志強

檔號： BD GP/BOP/6/1
LD 1/3/1020/96 VII
TPB/S/OTH/13

2003 年 8 月初版

編入索引：查詢服務
園景設計總圖
重組

就私人發展提交園景建議的指引
(適用於無須在竣工後移交政府的土地)

1. 引言

- 1.1 這份指引旨在列明在規劃及土地行政系統內，有關擬備園景建議的一般規定。這份指引只供一般參考之用，當局有權作出修訂，無須預先通知。

2. 應用及涵蓋範圍

- 2.1 這份指引的涵蓋範圍，主要是私人建築發展；新界豁免管制屋宇的情況一般比較簡單直接，無須引用這份指引。
- 2.2 有關指引旨在應用於無須在竣工後移交政府的土地。為簡化規定，只須提交園景設計總圖，但該圖應避免過於細緻，俾能在配合較後階段的發展或其後的修訂時，提供設計上的彈性。然而，該園景設計總圖應該非常準確，可據以落實建議，否則申請人須不必要地在實施階段再次提交建議。
- 2.3 至於將會移交政府的園景區，或在園景方面有特定要求(例如須根據規劃許可附帶條件或契約條款，就保護／移植樹木擬備施工方法說明書)的土地，則必須提交較詳細的建議，其詳細程度須按個別個案的情況評估。這類園景建議並不在這份指引的涵蓋範圍內。

3. 有關擬備園景建議的一般規定

- 3.1 有關擬備上述園景建議的一般規定，載於下文。文內所述為基本資料，並未概括所有的情況。要擬備優質的園景建議，應考慮借助註冊園境師的服務，以妥善處理園景事宜。

3.2 所提交建議應包括下列資料：

3.2.1 現時情況

- (a) 簡述有關土地及毗鄰地區的現況、其水平及所涵蓋的樹木／植物，附連已加註解的照片與其取景位置，並輔以準確的測量圖，以顯示地盤內現有樹木和其他景物如天然河流(如有的話)的位置。
- (b) 聲明地盤內有沒有冠軍樹¹可能會受到擬議發展的影響。

3.2.2 評估現有樹木可能受到的影響(如適用)

- (a) 應進行樹木測量。將予保留、移植和砍伐的樹木，應列明在一份評估表上，圖上應清楚註明現有樹木、現有建築物和構築物的位置，其上同時展示擬議發展的概念設計，附同顯示地盤現況並已加註解的照片。夾附的圖 1 為保護／砍伐樹木示意圖的樣本，供一般參考用。不過，這些圖並非硬性規定須以彩色製作。
- (b) 砍伐樹木須另外取得批准，這點須予注意。因此，訂有樹木保護條款的地盤，在地盤平整工程展開之前，有關的砍伐樹木申請和園景設計總圖必須均已獲得批准。砍伐樹木申請如連同園景建議一併提交²，當局可一次過作出決定。擬移植及／或補種樹木的地點和數目，應在圖上顯示³。

¹ 冠軍樹指前市政局於一九九四年出版的《香港市區冠軍樹》一書所識別的冠軍樹。

² 對於未有訂下樹木保護條款的地盤，其園景設計總圖須在地盤上蓋工程展開前獲得批准。

³ 盡可能預早 12 個月取得許可，讓適宜移植的樹木的根部系統有足夠時間適應，以便移植。

- (c) 樹木測量和評估表的樣本載於附件 A，供一般參考用。

3.2.3 園景設計總圖

- (a) 夾附的圖 2 是供一般參考用的園景設計總圖的樣本。所有園林建築和園景植物建議應以圖則展示，該圖並應附連有關發展的概念設計圖、截面圖和透視圖，以說明所提交園景建議的目的，以及證明其可行。不過，這些圖並非硬性規定須以彩色製作。
- (b) 對園景設計總圖須加以說明，以解釋其所包含的概念、植被和物料的處理。此舉的主要目的，是證明該園景設計總圖的周邊工程與四周環境互相配合和協調，以及在設計過程中，已適當顧及地盤的現況和該處的植被。所提建議如涉及樹木的砍伐，建議書應作適當交代，以說明有關建議已經過仔細考慮，及證明砍伐樹木是無可避免的。
- (c) 以摘要表列明擬進行的所有園林建築項目的概括名稱、擬發揮的作用及所有園景植物的栽種密度和尺寸，以及作出聲明，以確定戶外兒童遊樂場、健身站、球場和附屬工程完全符合有關的安全標準和指引。

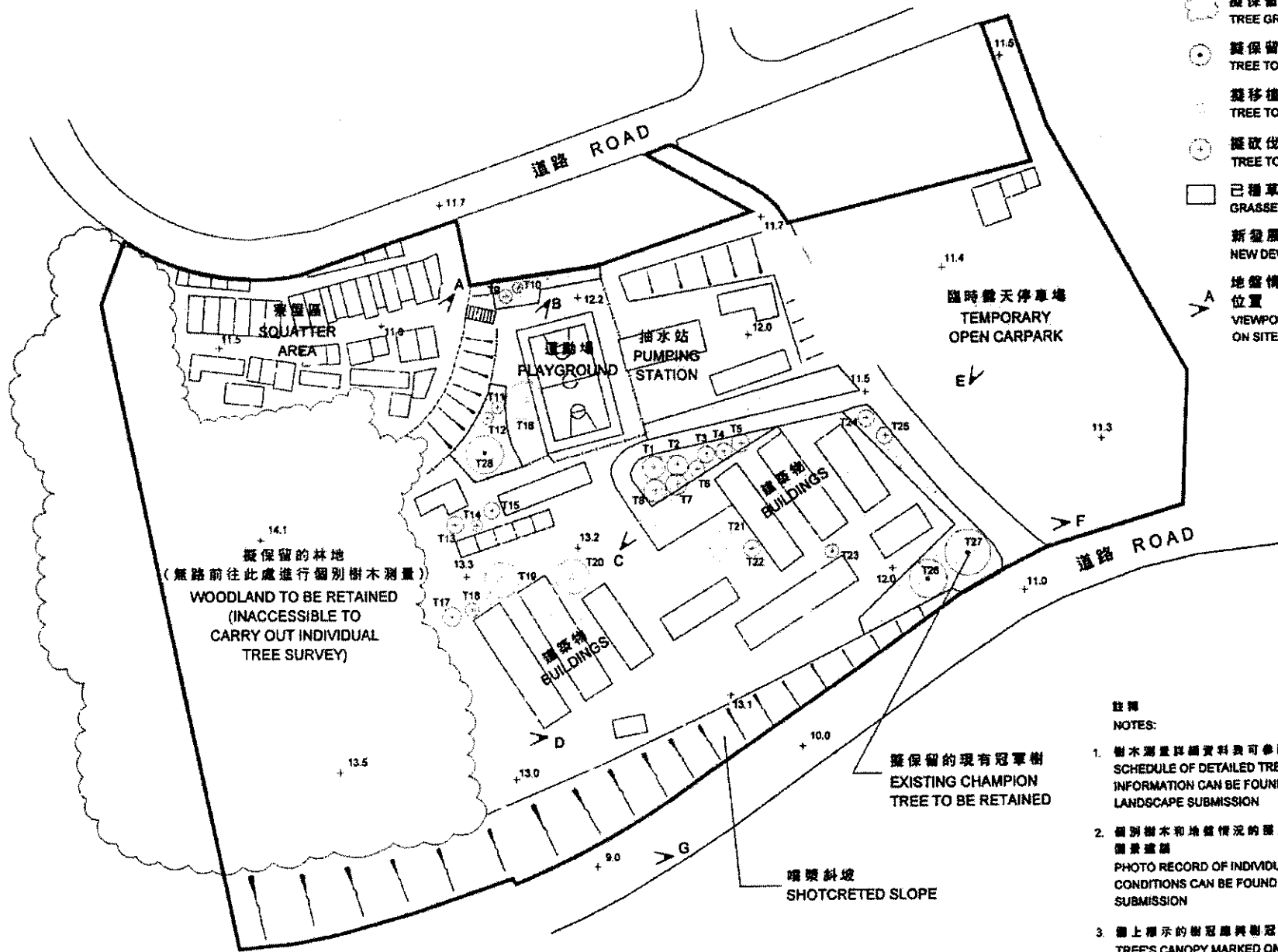
3.2.4 園景區的供應標準

圖上須把公眾和私人的園景區清楚劃分。種植區和有蓋種植區的總面積及其地點(例如位於街道及／或平台)，應清楚地加以圖解和列明。把休憩用地計算在內以符合供應標準的準則，載於《香港規劃標準與準則》第四章：康樂、休憩用地及綠化。

- 3.2.5 園景設計總圖應視乎所設計地區的環境，在其內納入有關處理斜坡和附屬構築物的資料，例如護

土構築物、隔音屏障和椿構築物，尤其是當這些設施位於地盤範圍內及接近邊界處，可能會對環境造成不良的景觀和視覺影響。如建議屏障植栽，或採用其他園景措施，所擬栽種植物的種類和上述構築物的飾面，亦應包括在摘要表(第3.2.3(c)段)內，以證明其在質素和標準上與四周協調。園林建築項目的施工細節、詳細栽種計劃(保護／移植／補種樹木除外)，以及有關兒童遊樂場、健身站和球場的詳情，均不用提交。

- 3.3 園景建議應參考有關的政府標準，包括土力工程處刊物第 1/2000 號《人造斜坡和護土牆的景觀美化和生物工程》(“Technical Guidelines on Landscape Treatment and Bio-engineering for Man-made Slopes and Retaining Walls”)，該刊物就普遍獲得採納的斜坡和護土構築物園景措施，提供有用的資料。此外，在提供通道以方便弱能人士前往園景區時，大致上應遵照建築事務監督最新版的《設計手冊：暢通無阻的通道》(“Design Manual – Barrier Free Access”)的規定。
- 3.4 在設計園景區時，應注意所有栽種植物的地方必須泥層夠厚(即泥層至少深 1.2 米，當中不計及預留作植樹的排水層)，排水良好，而且水源充足。發展商有責任確保園景區獲得持續的管理和保養。



**圖例
LEGEND**

- 擬保留的樹叢
TREE GROUP TO BE RETAINED
- 擬保留的樹木
TREE TO BE RETAINED
- 擬移植的樹木
TREE TO BE TRANSPLANTED
- 擬砍伐的樹木
TREE TO BE FELLED
- 已種草的地方
GRASSED AREA
- 新發展布局
NEW DEVELOPMENT LAYOUT
- 地盤情況照片記錄的取景位置
VIEWPOINT FOR PHOTO RECORD ON SITE CONDITIONS

**註釋
NOTES:**

1. 樹木測量詳細資料與可參閱所提交的園景建議
SCHEDULE OF DETAILED TREE SURVEY INFORMATION CAN BE FOUND IN THE LANDSCAPE SUBMISSION
2. 個別樹木和地盤情況的照片記錄可參閱所提交的園景建議
PHOTO RECORD OF INDIVIDUAL TREE AND SITE CONDITIONS CAN BE FOUND IN THE LANDSCAPE SUBMISSION
3. 圖上標示的樹冠應與樹冠的實際大小成比例
TREE'S CANOPY MARKED ON PLAN SHOULD BE PROPORTIONAL TO THE ACTUAL SIZE



有關於地段第____號擬議綜合發展的保護和砍伐樹木示意圖
TREE PRESERVATION AND FELLING PLAN
FOR PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
AT LOT No. _____

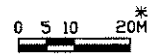
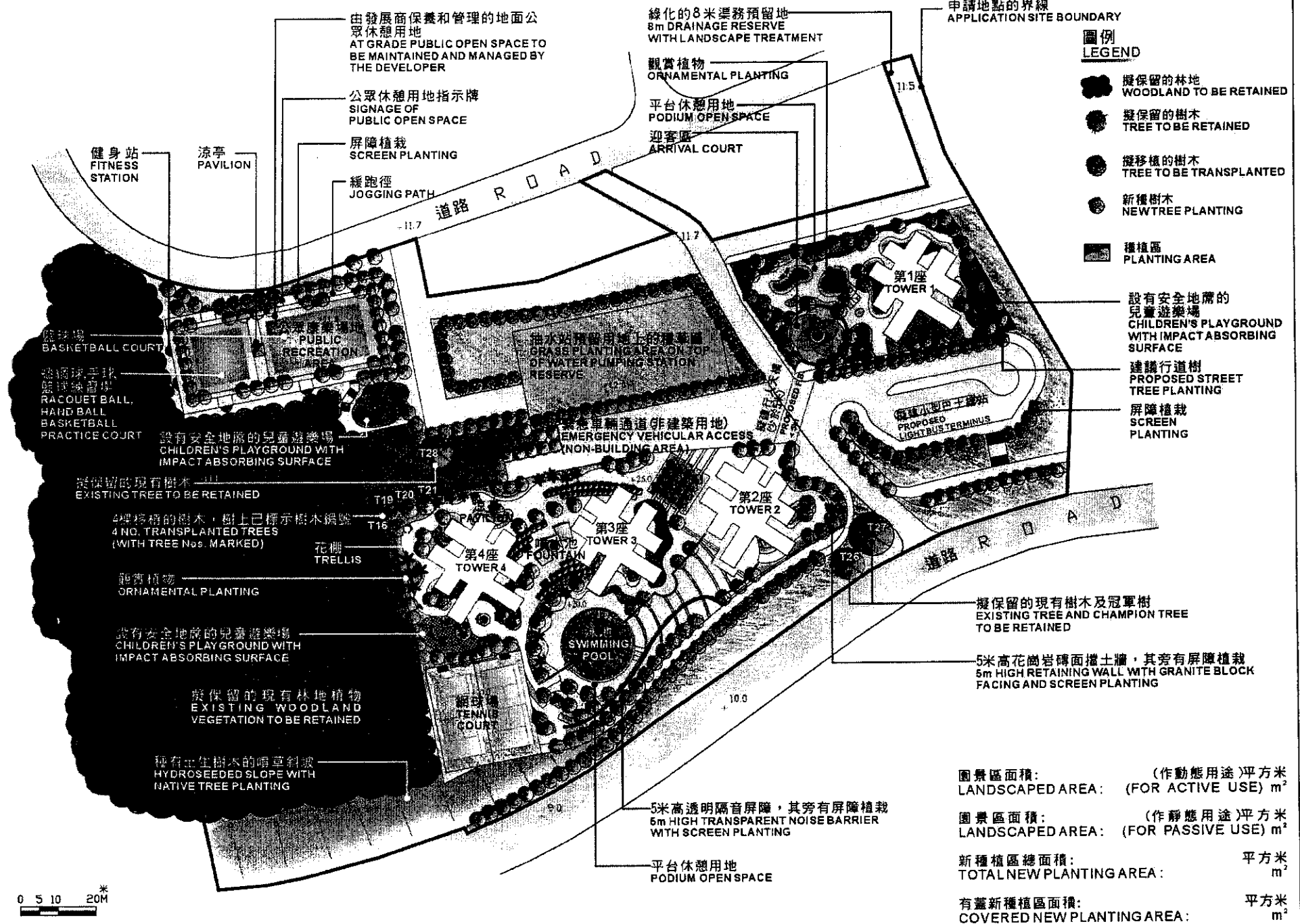
圖則編號
PLAN No. **M/TPB/2002/99**

圖
PLAN **1**

申請地點的界線
APPLICATION SITE BOUNDARY

圖例
LEGEND

-  擬保留的林地
WOODLAND TO BE RETAINED
-  擬保留的樹木
TREE TO BE RETAINED
-  擬移植的樹木
TREE TO BE TRANSPLANTED
-  新種樹木
NEWTREE PLANTING
-  種植區
PLANTING AREA



園景區面積: (作動態用途) 平方米
LANDSCAPED AREA: (FOR ACTIVE USE) m²

園景區面積: (作靜態用途) 平方米
LANDSCAPED AREA: (FOR PASSIVE USE) m²

新種植區總面積: 平方米
TOTAL NEW PLANTING AREA: m²

有蓋新種植區面積: 平方米
COVERED NEW PLANTING AREA: m²

有關於地段第_____號擬議綜合發展的園景建議
LANDSCAPE PROPOSAL FOR PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
AT LOT No. _____