

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一一年三月四日上午九時舉行的

第 437 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳旭明先生

方和先生

李偉民先生

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃偉康先生

地政總署助理署長／九龍  
林惠霞女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

鄧淑明博士

李律仁先生

黃仕進教授

李行偉教授

許智文教授

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易康年女士

**議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零一一年二月十八日第 436 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」)二零一一年二月十八日第 436 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. 秘書報告說，上次會議並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/3 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》，把荃灣沙咀道 368 至 370 號(荃灣市地段第 126 號)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/3 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月三十一日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間處理相關政府部門提出的意見。

4. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/699 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的長沙灣長裕街 15 號永明工業中心地下(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/699 號)

---

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出整個處所的部分範圍涉及先前一宗由同一申請人(業主)提交的規劃申請(編號A/K5/625)，而該宗申請擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)和關設辦公室，為期三年。小組委員會於二零零七年一月十九日在有附帶條件下批准該宗申請，有關條件包括須在二零零七年七月十九日或之前提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。由於申請人未能履行規劃許可附帶條件，該宗申請的許可已於二零零七年七月十九日遭撤銷；
- (b) 擬議商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長表示，有關工業樓宇地下的最大准許合計商用樓面面積限為460平方米，因為該處已全面裝設噴灑系統。擬議的商店及服務行業用途應計入合計商用樓面面積。他原則上不反對這宗申請，但必須附加規劃許可附帶條件，包括：須關設與工業部分完全分隔的逃生途徑；由申請所涉的地下部分不能通往閣樓；以及按其要求設置消防裝置。屋宇署總屋宇測量師／九龍不反對申請，並表示根據一九九四年四月十四日就樓宇改建及增建工程所核准的建築圖則，有關處所的地下應用作「包裝室」，而閣樓則用作「貯物」用途。用以分隔貨車泊車位(提意見人在意見書中提及)與有關處所的牆壁，已在完成一九九四年四月十四日獲准進行的樓宇改建及增建工程後移往現址。當局沒有收到其他相關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由永明工業中心業主立案法團主席提交的公眾意見書，聲稱有關處所包括部分不屬於申請人的範圍(位於分隔貨車泊車位與有關處所的牆壁附近)，有關事宜涉及現正於高等法

院向申請人提出的訴訟。深水埗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶令現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇的用途更具彈性，但有關用途不得在消防安全和環境方面造成負面影響。擬議的商店及服務行業大致符合上述的規劃意向，亦符合有關「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)的規定，因為有關用途不會對該幢樓宇內和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。消防處處長表示，永明工業中心地下的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，而有關處所所佔的總面積為 304 平方米，沒有超過該幢工業樓宇的最大准許上限 460 平方米。消防處處長亦表示，他不反對申請，但申請人必須提供逃生途徑和消防裝置，而且由有關處所不能通往閣樓。就此，申請人聲稱會加設磚牆／鋼欄堵塞閣樓的入口，令人無法前往該處。擬議的商店及服務行業與該幢工業樓宇的用途並非不相協調，有關用途主要包括樓上附設於工業用途的辦公室和貿易公司。至於公眾的意見，申請人澄清說，一如公契圖則所示，有關範圍屬於他本人所有，而他本身是該幢樓宇最初的發展商，從未把有關處所出售予任何人士。

6. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

7. 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二零一三年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在進行有關用途之前，提交並落實消防安全措施的建議，包括闢設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑和在申請處所提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在進行有關用途之前，須令申請處所的地下部分不能通往連接有關處所的閣樓，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在進行有關用途之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如申請人因再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，以確保改變用途符合《建築物條例》的規定，特別是須根據《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定設置分隔申請處所與樓宇其餘部分的耐火牆；根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定提供殘疾人士使用的通道和設施；以及根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》提供衛生設備；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若申請處所預算用作經營食物業／其他行業，而有關行業的運作須根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)所執行的相關法例獲簽發牌照／許可證，則須向食環署取得相關牌照／許可證。

[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。他此時離席。]

[城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/226 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的佐敦官涌街 38 號的最高建築物高度限制，以作准許的混合式發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/226 號)

---

### 簡介和提問部分

9. 城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請人建議把申請地點一幢樓高 18 層的現有綜合樓宇重建為樓高 24 層的綜合發展，建築物高度為主水平基準上 85.6 米(主天台水平)。與二零一零年四月批准的建築圖則(建築物高度為主水平基準上 80 米)相比，現有計劃建議把地下及一樓的樓底高度分別由 4.4 米增加至 5.3 米，以及由 3.5 米增加至 4.1 米，並加建一層作會所及經美化的花園(樓層高度為 3.6 米)，以及把傳力結構的高度從 1.5 米增加至 2 米。建築物高度共增加 5.6 米。另建議分別預留長 8.3 米面向官涌街及闊 2 米面向寶靈街の後移區(地下及以上)，以作公共用途；

[方和先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對／負面意見；

[林惠霞女士此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。創建香港以沒有公共規劃增益為理由反對放寬高度限制的申請。另一名私人提意見人認為為了提供會所而增加建築物高度的做法不應予以鼓勵，也非必要。油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議發展大致依循二零一零年四月批准的建築圖則，建築物高度則略為增加 5.6 米，以符合各項技術要求，低層的通行高度增幅亦不大。在街道及平台水平把建築物後移(8.3 米乘 2 米)，並為後移區鋪築路面及美化環境／栽種植物的建議大致符合文件第 7.2(c)及(e)段的規劃準則，即申請人會提供更優質的街景／優質街道水平的公共市區空間，並改善區內的市景及市容。總城市規劃師／城市設計及園境表示，略為放寬建築物高度的建議所帶來的整體視覺影響並非不可接受。其他獲諮詢的相關政府部門沒有對申請提出負面意見。至於公眾認為這宗申請沒有公共規劃增益，申請人已提交經修訂的建議，為公眾利益而提供已鋪築路面的後移區，並為後移區美化環境／栽種植物。至於增加建築物高度以容納擬議會所是否必要，這屬於詳細設計的事宜，目的是為擬議發展的居民提供更佳的服務，因此應與有關建議的發展限制及規劃增益(例如建築物後移及美化環境)一併考慮。

10. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

11. 一名委員根據文件圖 A-3 中的一幅實地照片，詢問擬議發展是否已完成。城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士回應說擬議發展仍未興建。申請地點上的現有建築物於一九九五年興建，現時空置，將拆卸作擬議發展。

12. 另一名委員備悉申請人建議把樓高 18 層的現有建築物重建成樓高 24 層的建築物，於是詢問為何建築物高度只增加 5.6 米。趙女士澄清說建築物高度增加 5.6 米，只是將現有申請的計劃與二零一零年四月批准的建築圖則相比所得的數字。與去年批准的建築圖則相比，現有計劃地下和一樓的樓底高度及傳力結構的高度會稍微增加，並加建一層作會所及經美化的花園。

13. 主席指住宅樓層的擬議樓底高度(3.04 米)並非過高。此外，擬議發展的擬議後移區具規劃增益，足以成為批准增加建築物高度的理由。

14. 經進一步商議後，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。有關規劃許可至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議總樓面面積寬免及額外上蓋面積等。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 留意水務署署長的意見，即除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回；
- (d) 留意路政署總工程師／九龍的意見，即須提供清晰的分界，以分隔公共道路(由路政署負責保養)及沿有關建築物後移的擬議兩米範圍(由發展商負責保養)；以及
- (e) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議花槽的土深應足夠種植樹木及大型懸吊植物，以達至已提交透視圖所顯示的效果，而擬議種植的植物應讓在街道水平的行人可見。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/525 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角界限街 58 至 66 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/525 號)

---

16. 小組委員會備悉申請人於二零一一年二月二十三日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間修改發展建議。

17. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把

申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/537 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角德昌街 82 至 100 號及豉油街 2 至 4 號(九龍海旁地段第 47 號 G 分段第 4 小分段餘段、D 分段第 1 小分段 C 分段餘段、D 分段第 1 小分段 D 分段餘段、D 分段第 1 小分段 A 分段餘段、D 分段第 1 小分段 B 分段餘段、D 分段第 1 小分段 B 分段第 1 小分段餘段、D 分段第 1 小分段餘段、G 分段第 1 小分段餘段、G 分段第 1 小分段 C 分段餘段、G 分段第 1 小分段 B 分段餘段、G 分段第 1 小分段 A 分段餘段)經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/537 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份來自市民大眾、一份來自甘芳大廈業主立案法團、以及一份來自創建香港的公眾意見書。一名提意見人、甘芳大廈業主立案法團及創建香港反對申請，理由是擬議發展可能造成負面的視覺及空氣流通影響。另一名提意見

人擔心擬議發展或會造成土地用途不協調，以及帶來負面的交通及視覺影響。餘下一名提意見人表示對申請沒有意見。在進一步資料的法定公布期內，當局接獲三份來自市民大眾、一份來自創建香港、以及一份來自環保觸覺的公眾意見書。市民大眾以這宗申請有助活化該區為理由支持申請。創建香港及環保觸覺均反對申請，理由是有關發展或會造成負面的空氣流通及交通影響，並關注擬議發展與四周地區是否協調。油尖旺民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。擬議酒店與四周主要為混合商業／住宅性質的土地用途並非不相協調，附近現時亦有酒店發展及已獲核准作酒店／旅館發展的規劃申請，預計擬議酒店不會對附近範圍的特色造成嚴重的負面影響。擬議發展的整體建築物高度為主水平基準上 77.81 米，與四周的建築物(建築物高度為主水平基準上 18.4 米至 85 米)並非不相協調，也沒有超出有關分區計劃大綱圖為「住宅(甲類)」地帶(面積達 400 平方米或以上的用地)所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。運輸署署長表示，申請人須採取道路改善措施，以減低擬議發展可能造成的交通影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以符合運輸署署長的要求及解決市民所關注的潛在交通影響。至於有公眾意見認為擬議酒店或會對四周地區造成負面的視覺及空氣流通影響，總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展從城市設計角度而言並非不可接受。此外，預計擬議發展不會對四周的通風造成嚴重的負面影響。至於公眾所關注的交通影響問題，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。

19. 一名委員根據文件第 1.5 段，詢問申請人提出把德昌街由現時的雙程路改為單程路的建議是否可行。杜錦標先生回應說把德昌街改為單程路的可能性甚高，因為只涉及在街道的兩端進行一些道路工程。倘其後發現把德昌街改為單程路的建議

並不可行，就這宗申請的擬議酒店發展而言，德昌街的雙程交通安排仍屬可以接受。

### 商議部分

20. 杜錦標先生在回應秘書的提問時表示，申請人應在提交建築圖則之前提交經修訂的交通影響評估，以供批准。小組委員會同意附加相關的規劃許可附帶條件。

21. 經進一步商議後，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。有關規劃許可有效期至二零一五年三月四日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在為擬議發展提交建築圖則之前提交經修訂的交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在擬議發展進行運作前落實上文(a)項條件所述經修訂的交通影響評估中所確定的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文(c)項條件所述排污影響評估中所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

22. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即有關地段擁有人應查核擬議發展有否違反任何契約條件，例如擬議咖啡室可能違反契約中的非厭惡性行業條款。倡議人如向地政總署提出有關履行契約條件的申請，將由地政總署以土地業權人的身分全權酌情考慮。倘有關申請獲得批准，便須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即由於實施所需的排污工程需時，申請人宜盡快擬備並提交排污影響評估；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有公共道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施、停車限制及交通流向等，以應付不斷轉變的交通情況及需要；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即該署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考 APP-40》(PNAP 111)所訂的準則，而且所有相關的政府部門均無異議；
- (e) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為了改善該區的街景及綠化環境，須考慮把有關建築物從面向鼓油街及德昌街的用地界線後移，以便在街道植樹。此外須發掘提供其他形式的綠化措施(例如天台及垂直綠化)的機會。平台必須有充足的結構承重力，土深亦須最少達 1.2 米，以便植樹；以及
- (g) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：

- (i) 申請人須根據《建築物條例》就擬議酒店取得建築事務監督的批准，並須在牌照事務監督根據《旅館業條例》發牌前，向當局提交由建築事務監督發出的完成擬議加建及改動工程確認信的副本；
- (ii) 通過同一宗申請而獲發出牌照的範圍必須相連，當中不應被與申請人所經營的酒店業務無關的佔用情況或用途分隔；以及
- (iii) 發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[主席多謝城市規劃師／荃灣及西九龍趙潔儀女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/416 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的荃灣傅屋路 13 至 17 號(葵涌市地段第 169 號)興建分層樓宇  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/416 號)

---

23. 秘書報告說，申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。陳旭明先生及方和先生現時與新鴻基有業務往來，兩人已就此項目申報利益。劉文君女士曾於一九九四年十一月至二零零八年十一月期間受僱於新鴻基，亦已就此項目申報利益。小組委員會備悉劉女士尚未到達參加會議，並同意陳先生及方先生須暫時離席。

[陳旭明先生及方和先生此時暫時離席。]

[林惠霞女士此時亦暫時離席。]

[何培賦教授此時到達參加會議。]

### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及先前一宗擬作住宅發展的規劃申請(編號 A/TW/365)，該宗申請於二零零六年一月十三日在有規劃許可附帶條件下獲城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准。然而，有關規劃許可已於二零一零年一月十三日失效。與先前獲批准的計劃相比(編號 A/TW/365)，這宗申請的主要變動涉及把住宅大樓後移、降低建築物高度、增加單位的數目、減少單位的面積及更改單位的布局。由於申請地點位於荃灣濾水廠的諮詢區 400 米範圍以內，因此已進行風險評估，並提交予潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)，以供批准。二零零五年八月二日，協調委員會通過有關計劃(編號 A/TW/365)的風險評估；
- (b) 擬議分層樓宇；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。她認為與毗鄰低矮的村屋群及休憩用地／政府、機構及社區用途相比，擬議建築物(主水平基準上約 175 米)屬於過高。沒有充分的證據顯示可解決擬議發展對四周環境可能造成的視覺影響。就此，與發展建議的整體建築物高度有關的視覺問題仍然存在。申請人聲稱把住宅單位建於高 36.5 米的平台以上，可保護有關發展免受濾水廠的風險影響，而且也沒有空間降低平台的高度。然而，當局備悉環境保護署署長(下稱「環保署

署長」)指出申請人建議的平台高度(地面上 36.5 米)並非達至可接受風險水平的絕對最低要求，並且有空間降低平台高度，令擬議發展的建築物高度較低。當局沒有接獲其他相關的政府部門提出的反對／負面意見；

- (d) 荃灣民政事務專員表示曾諮詢有關選區的區議員，以及中葵涌村和鹹田村的村代表。中葵涌村和鹹田村的村代表以交通影響為理由反對申請。鹹田村的村代表關注到擬議建築物或會阻擋風向，中葵涌村的村代表則擔心附近的柱狀建築物(縉庭山及擬議建築物)或會影響風水及村民的健康。至於在二零一零年十一月十二日接獲的進一步資料，當局曾諮詢中葵涌村和油麻磡村的村代表，以及有關選區的區議員。中葵涌村的村代表所關注的問題與先前相若；
- (e) 在法定公布期內，當局接獲兩份表示不反對申請的公眾意見書。至於在二零一零年十一月十二日接獲的進一步資料，當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人為一名荃灣區議員，他認為由於附近道路的交通流量已十分高，應就申請提交交通影響評估。倘申請人未有提交交通影響評估，他會反對申請。至於在二零一一年一月十三日接獲的進一步資料，當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，來自環保觸覺。提意見人反對申請，理由是有關樓宇的龐大建築體積會影響中葵涌村的景觀及生活環境。這宗申請不應以縉庭山作參考，因為後者位於鄉村式發展的邊緣。此外，擬議發展的巨型平台內的會所及停車場有違政府及社會管制「發水樓」的意願。此外，提意見人指由於申請地點夾在南北兩面的工廠之間，生活環境並不理想。申請人應與鄰近用地的擁有人聯絡，以進行聯合發展；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。擬議的分層樓宇發展符合有關「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即主要是透過進行重建或改建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作

住宅用途，而這類計劃須向城規會提出申請。現有申請的計劃與先前已核准的計劃(編號 A/TW/365)類似。爲了符合「住宅(戊類)」地帶的規定，申請人已提交環境評估，以證明擬議發展在環境方面屬可接受。環保署署長考慮過所提交的資料後，預計有關建議不會造成任何負面的環境影響，因此不反對擬議發展。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，以及有公眾意見反對擬議發展所造成的視覺影響，特別是高平台的設計(主水平基準上 36.5 米)，環保署署長證實高平台的設計符合協調委員會所核准的計劃，藉以減低接觸荃灣濾水廠潛在危險設施可能洩漏的氯氣的人數。申請人已證明在現有的平台設計下，荃灣濾水廠所造成的風險水平維持在協調委員會所訂的可接受範圍內。考慮到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人已把擬議建築物的高度從原來的主水平基準上 185.6 米降低至 174.9 米(即地面上 143.4 米)。考慮到地盤水平(主水平基準上 31.5 米)及高平台設計的限制，擬議建築物高度(主水平基準上 174.9 米)並非不合理。然而，由於環保署署長指出申請人建議的平台高度(地面上 36.5 米)並非達至可接受風險水平的絕對最低要求，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人就擬議發展提交經修訂的建築圖則。至於公眾擔心擬議發展造成交通影響，運輸署署長原則上不反對申請。

25. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

26. 黃偉康先生在回應主席的提問時確認擬議發展從環境方面而言屬可接受。

27. 秘書指鑑於平台過高，建議附加提交經修訂建築圖則的規劃許可附帶條件，要求申請人重新考慮平台的設計。主席詢問環境保護署是否可確認平台的最低高度。黃先生回應指他沒有有關資料，而若降低平台的高度，則須修訂風險評估。

28. 經進一步商議後，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。有關規劃許可有效期至二零一五年三月四日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 就擬議發展提交經修訂的建築圖則，並降低平台的高度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會所通過的風險評估報告中所確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實環境評估中所確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

29. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署荃灣葵青地政專員就契約事宜及申請契約修訂所提出的意見；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須就擬議發展提交整體建築圖則，以供建築事務監督批准；以及
- (c) 與中葵涌村及鹹田村的代表聯絡，以解決他們所關注的問題。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/421

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的荃灣青山公路 398 號愉景新城第 6 層停車場(部分)(荃灣市地段第 361 號)經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)和臨時略為放寬非住用總樓面面積限制(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/TW/421 號)

---

30. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一一年二月十五日要求延期一個月考慮申請，以便有時間處理政府部門的意見和所關注的問題。

31. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予一個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的詢問。吳先生此時離席。]

[陳旭明先生、方和先生及林惠霞女士此時返回會議席上。]

港島區

[高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/84

擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環民輝街 32 號中區政府碼頭天台(中環一號碼頭)闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及相關設施裝置)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H4/84 號)

---

### 簡介及提問部分

32. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及相關設施裝置)；
- (c) 政府部門的意見——電訊管理局總監支持這宗申請，因為擬議電訊無線電發射站會令中區的流動電話訊號覆蓋範圍更廣。其他有關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見。提意見人支持申請，但前提是申請人必須落實美化環境或其他美化措施，以紓緩對視覺造成的影響。中西區民政事務專員沒有接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，雖然中環二號及三號碼頭已建有天台花園，但規劃意向並非要把中區政府碼頭的天台發展為公眾休憩用地。擬議裝置規模細小，與所涉用地現有的碼頭用途並非不相協調。雖然中區政府碼頭位處中區海旁的顯眼位置，但申請人已證明在碼頭的天台闢設擬議裝置，不大可能會對附近地區造成重大

的視覺影響，或對海濱的景觀質素造成影響。擬議裝置不會妨礙締造一個朝氣蓬勃、綠化而暢達的中環新海濱的願景。有關公眾對紓緩視覺影響措施的意見，擬議裝置會從碼頭的外牆後移，並且靠向現有天台構築物的牆壁，以盡量減低其突兀的視覺效果。

33. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

34. 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二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的詢問。靳女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島林智文先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H18/65

把劃為「住宅(丙類)4」地帶的大潭大潭道45號的地積比率及上蓋面積限制分別略為放寬至不超過0.9倍及34.1%，以作准許的屋宇發展

(都會規劃小組委員會文件  
第A/H18/65號)

---

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／港島林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把地積比率及上蓋面積限制分別略為放寬至不超過 0.9 倍及 34.1%，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲五份反對申請的意見。提意見人擔心施工期間可能會出現環境影響及滋擾，例如噪音、塵埃及機器排放的廢氣，以及建築廢物。他們又指出有關建議已涉及砍伐樹木，並且認為申請地點的重新植樹計劃必須加入本地樹木品種。此外，一名提意見人也關注有關建議可能會對浪琴園的景觀及環境造成影響，以及申請地點的斜坡是否鞏固的問題。南區民政事務專員表示，浪琴園的居民反對申請，並已透過其代理人向城規會提交反對信。當局處理有關申請時，應充分考慮區內居民的情緒；以及

[李偉民先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對申請。與先前獲核准的方案（申請編號 A/H18/61）比較，地積比率或總樓面面積都沒有增加。與獲核准的申請比較，目前的方案會令地面的建築物高度減少一層或 3.5 米，與附近環境更為配合。申請人在目前的申請中要求把上蓋面積限制放寬至 34.1%，主要目的是加入設計特色，包括關設入口庭院、外廊、台階及天台花園。所申請的上蓋面積並未超出城規會採用的最大准許上蓋面積（即 50%，因為申請地點位於住宅發展密度第 3 區內），而且大致符合有關的規劃準則，即設計具靈活性、不超過分區計劃大綱圖所訂的地積比率、總樓面面積及建築物高度限制及《建築物（規劃）規

例》所准許的上蓋面積。增加上蓋面積可令設計具靈活性，建築形式也可有更多變化，容許不同樓層有不同的上蓋面積，使這些地點的環境得以美化。放寬地積比率及上蓋面積限制的建議不會對交通、環境、基礎設施、美化環境及景觀造成負面影響。由於與先前獲核准的方案比較，目前申請的其中一個設計優點是可降低地面上的建築物高度，因此，建議加入規劃許可附帶條件，為擬議建築物高度設定上限(即主水平基準上 60.35 米)，確保建築物高度不會增加。至於提意見人關注的環境影響及滋擾問題，環境保護署署長表示，發展商須符合相關的環境污染管制法例。至於砍伐樹木及重新種植計劃方面，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。至於視覺方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核並不反對申請。有關斜坡安全的問題，土木工程拓展署土力工程處處長表示，有關發展的斜坡安全問題會在提交建築圖則階段研究，確保符合現行的安全標準。

36. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年三月四日止；除非在上述日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 申請地點內擬議發展的建築物高度不得高於主水平基準上 60.35 米；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

38. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准並不表示建築事務監督會批准有關發展內申請人提出豁免的總樓面面積。申請人應直接與屋宇署聯絡以取得所需的批准。如建築事務監督不批准豁免有關總樓面面積，而擬議地積比率超過分區計劃大綱圖的限制，則申請人須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署港島西及南區地政專員就修改契約方面提出的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須符合《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即須維修現有污水渠和雨水渠，以及向建築事務監督提交排水設計圖以供批核；以及
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即須符合相關的污染管制條例。

[主席多謝高級城市規劃師／港島林智文先生出席會議解答委員的詢問。林先生此時離席。]

[高級城市規劃師／港島葉子季先生及空氣流通評估顧問袁康妮博士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/132 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 A/H21/132 號)

---

39. 秘書報告，這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)的附屬公司提交。陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就這宗申請申報利益。小組委員會同意陳先生應暫時離席。

[陳旭明先生暫時離席。]

40. 小組委員會備悉奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)為申請人的顧問。黃仕進教授近期與奧雅納有業務往來，已就這議項申報利益。小組委員會備悉黃教授已就未能出席會議致歉。

41. 陸觀豪先生表示，他在康怡花園的物業不受這宗申請影響。小組委員會同意陸先生可繼續留在會議席上。

42. 秘書報告，於會前接獲由東區區議員丁江浩先生提交的請願信已於會上呈交。她表示，丁先生對這宗申請提出反對，理由是擬議發展的建築物高度過高，會影響山脊線和造成屏風效應，並因而形成通風問題和熱島效應，對車流及人流造成不良影響，尤以通往太古坊的港鐵出口為然。

#### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### 背景

- (a) 申請地點劃為「綜合發展區」地帶，涉及一項分兩期推行的綜合商業／辦公室發展的多宗先前已獲核准申請。第一期發展(包括林肯大廈及多盛大廈)已按核准計劃進行。第二期涉及把申請地點上的三幢現有工業大廈(分別為和域大廈、康和大廈及常盛大廈)重建為兩幢辦公室大樓(即建築物 2A 及 2B)。這宗申請涉及落實第二期的發展；

- (b) 二零零八年七月二十五日，《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》(下稱「圖則」)根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖則收納的修訂項目，主要是為各發展地帶施加建築物高度及非建築用地限制。「綜合發展區」地帶的第一期發展範圍的建築物高度限制為主水平基準上 130 米及 170 米。至於第二期發展，和域大廈用地的建築物高度限制為主水平基準上 170 米，而常盛大廈及康和大廈用地的建築物高度限制則分別為主水平基準上 130 米及 200 米。此外，當局亦劃設闊 10 米的非建築用地，涵蓋部分糖廠街及常盛大廈。這宗申請的申請人就該「綜合發展區」用地的建築物高度及非建築用地限制提出反對。城規會於二零零九年五月十五日進一步考慮有關反對，決定建議針對申請人的反對意見的部分內容而放寬「綜合發展區」用地的部分範圍的建築物高度限制，把第二期發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 195 米及 225 米，並於「綜合發展區」用地的「註釋」內加入申請略為放寬非建築用地限制的條文；

### 建議

- (c) 與先前於一九九九年獲批給許可的計劃(申請編號 A/H21/96)比較，擬議建築物 2A 將移至北面，以容納常盛大廈的總樓面面積，而建築物 2B 則容納和域大廈及康和大廈的總樓面面積。整體總樓面面積符合分區計劃大綱圖的限制；
- (d) 至於擬議建築物高度，建築物 2A 將由主水平基準上 295 米降至 225 米，而建築物 2B 則由主水平基準上 160 米增至 195 米；
- (e) 當局於「綜合發展區」地帶劃設東西向闊 10 米的非建築用地，以改善沿糖廠街及太古灣道的通風情況及視覺滲透度。至於跨越常盛大廈的非建築用地範圍，申請人建議在建築物 2A 加設距離地面 25 米的淨空高度，並在地面水平把建築物後移約 13.5 米(即闊 10 米非建築用地另加 3.5 米)，藉以橫向

地擴闊空間的範圍；因此須略為放寬非建築用地限制，以容許在距離地面 25 米的水平興建構築物；

- (f) 至於擬議休憩用地，先前核准計劃的總休憩用地面積為 6 000 平方米，而現行計劃將增至 6 400 平方米。休憩用地將集中於申請地點的中部，形成大型的休憩用地，可發展為該區的匯聚點。高架行人天橋系統將把「綜合發展區」用地連接至鄰近建築物；
- (g) 根據申請人的建議，建築物 2A 將會首先發展，並自設停車場。部分休憩用地(約 2 000 平方米)將會與建築物 2A 同期興建。待康和大廈(部分為政府擁有)的土地業權完成合併後，建築物 2B 便會興建；

#### 部門意見

- (h) 發展局發展機遇辦事處主任表示，擬議發展於二零一零年十月提交土地及建設諮詢委員會。該委員會的委員對重建項目表示支持，理由是有關項目能提供額外甲級寫字樓樓面，支持香港經濟發展，並創造更多位於地面的休憩空間，供社區享用。委員亦同意這項重建計劃可為鰂魚涌一帶注入新動力；
- (i) 政府產業署署長表示，待擬議總綱發展藍圖獲城規會批給許可後，財經事務及庫務局局長／政府產業署署長將考慮由工程倡議人提出的建議，包括但不限於收購財政司司長法團在買賣協議上的權益等。財經事務及庫務局局長／政府產業署署長只會考慮符合公帑利益的建議；
- (j) 運輸署署長原則上並不反對申請。由於擬議發展的整體總樓面面積不變，由申請人提交的交通影響評估顯示擬議發展不會對交通造成負面影響，因此認為發展可予接受。倘若城規會批准申請，當局應附加規劃許可附帶條件，要求推行交通影響評估所建議的交通管理及道路改善措施；

- (k) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，建築物 2A 的布局及經調低的建築物高度已較核准計劃有所改善。倘若遷置於建築物 2A 和 2B 之間的大型休憩用地予以興建，看來可改善該區的視覺連繫及市容；
- (l) 規劃署的空氣流通評估顧問表示，與符合分區計劃大綱圖的計劃相比，擬議計劃的整體通風表現大致相同。在計及全年所有盛行風向後，糖廠街全年的整體通風情況得以加強(平均風速比由符合分區計劃大綱圖計劃的 0.16 提高至擬議計劃的 0.18)。儘管東風會有所減弱(風速比由符合分區計劃大綱圖計劃的 0.18 下降至擬議計劃的 0.14)，但鄰近地區全年的風速比可得到相若的改善，而這結果是按全年只有 15% 時間吹東風的情況計算；
- (m) 其他有關政府部門並無對申請提出反對／負面意見；

### 公眾意見書

- (n) 民政事務總署東區民政事務專員對這宗申請沒有意見。整體來說，區內居民十分關注建築物高度，並期望發展可嚴格遵從分區計劃大綱圖的建築物高度限制；
- (o) 在法定公布期內，當局共接獲 305 份公眾意見書。在該等意見書中，190 份對申請表示支持、103 份對申請提出反對、4 份就建築物設計提出概括意見，而餘下 8 份則沒有提出意見。表示支持的意見書由市民及太古坊現有發展的租戶提交；而提出反對的意見書則由九名東區區議員(其中一份以公民黨的信件提交，另一份則是民主黨港島東支部名義提交)、環保觸覺、鄰近兩幢樓宇的業主立案法團、鰂魚涌聯合委員會及市民提交；
- (p) 該等表示支持的提意見人認為現行計劃已較先前已核准計劃有所改善。所增加的休憩用地在建築物之

間創造觀景廊和改善通風情況。擬議總綱發展藍圖將為該區的上班人士及居民帶來社會及經濟效益；擬議重建項目得以可持續發展，因用地可提供更多綠化地帶及園林區；至於通風問題，風可經濱海街吹進英皇道。在經過美化休憩用地後，空氣會變得清新；以及現存的多幢科技中心導致不少貨車停泊於太古坊一帶。當用地重建為辦公室大樓後，大型貨車的數目或會大幅減少；

- (q) 提出反對的提意見人認為擬議建築物高度過高，對山脊線造成影響，且未能符合 20% 不受建築物遮擋地帶的要求；建築物 2A 高於建築物 2B，這不符合自海旁遞增的梯級式建築物高度概念；現行總綱發展藍圖的建築物 2A 的布局會破壞先前總綱發展藍圖所提供的市容，並阻礙擬設的觀景廊及氣道／風道；擬議發展會在景觀及通風上對該區造成負面影響，有違城規會在地面水平提供通風廊及觀景廊的原意；在中期階段所闢設的擬議休憩用地只有少量，所達到的通風表現值得商榷；休憩用地及空氣流通評估研究是基於建築物 2A 及 2B 均已落成的假設而建議的；自港島東中心落成後，太古坊的交通及太古城的道路已極為擠塞。有市民關注擬議發展會增加鰂魚涌港鐵站與太古坊之間的行人流量及行人交通情況，尤以繁忙時間為然，對行人安全構成影響。申請人沒有處理此問題，未能應付因擬議發展總樓面面積增加而增加的行人流量；以及擬議發展會在建築期間製造噪音及廢物滋擾。在落成後，發展項目或會產生光污染；而採用中央冷氣系統的擬議辦公室發展會增加能源消耗。申請人應考慮提供可開啓式窗戶，以便在十一月至三月期間關掉冷氣系統。

#### 規劃署的意見

- (r) 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議辦公室發展大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即主要是鼓勵綜合發展／重建作商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。擬議

辦公室發展與附近主要為商業性質的地區互相協調。擬議發展的整體總樓面面積符合分區計劃大綱圖的限制，且在現有三幢建築物進行重建後維持不變；

- (s) 就擬議建築物高度及休憩用地而言，擬議發展較先前已核准計劃(A/H21/96)有所改善。擬議建築物 2A 及 2B 的建築物高度遵從分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，有關限制是城規會在充分考慮在分區計劃大綱圖修訂階段所接獲的反對意見，以及在衡量城市設計因素和發展需要後而訂定的。建築物 2A 的建築物高度將減少 70 米(由主水平基準上 295 米減至 225 米)，而建築物 2B 的建築物高度則增加 35 米(由主水平基準上 160 米增至 195 米)，但兩者的高度均不會破壞山脊線，仍可形成梯級式建築物高度輪廓，而更大的休憩用地(6 400 平方米)可為該區提供更廣闊的空間和視野。申請人表示，建築物 2A 在落成後可首先提供部分擬議休憩用地(6 400 平方米中約 2 000 平方米)；
- (t) 至於放寬非建築用地限制的建議，根據計劃在非建築用地上提供高 25 米的空間，以及把建築物 2A 進一步後移以達到在地面後移 13.5 米以連接毗鄰長 50 米的休憩用地，可使太古灣道與糖廠街在視覺上互相呼應。至於通風方面，一如獨立空氣流通評估顧問所指出，以鄰近地區(包括糖廠街)全年的整體通風情況而言，現行計劃不會遜於符合分區計劃大綱圖的計劃，甚或有一些改善，儘管沿糖廠街的東風(全年只有 15% 時間吹東風)會有所減少。
- (u) 根據申請人所提交的技術評估，擬議辦公室發展不會在環境、交通及污水方面對附近地區造成嚴重負面影響。獲諮詢的相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；以及
- (v) 至於東區區議員及公眾人士對來往鰂魚涌港鐵站的行人交通情況表示關注，申請人已表示會繼續與東區區議會和政府商討，研究可行的改善措施。

44. 一名委員詢問空氣流通評估是否已考慮東面毗連建築物(包括大昌行商業中心及濠豐大廈)的重建計劃。高級城市規劃師／港島葉子季先生表示，由於兩幢大廈相對較新，他不知道有任何重建計劃。此外，兩幢大廈的覆蓋範圍並無侵佔闊 10 米的非建築用地，因此預計不會對通風造成負面影響。

45. 同一名委員詢問，倘若把空間的 25 米淨空高度提高，通風表現會否進一步得以改善。空氣流通評估顧問袁康妮博士回應說，申請人已就擬議的空間高度研究多個方案，並把淨空高度由 20 米增至 25 米，以大幅改善通風情況。申請人並無就逾 25 米的淨空高度提交評估。袁博士相信，增加空間高度可改善通風表現，但改善幅度會在達致某個高度水平後開始減退。她認為在衡量附近地區的整體通風表現後，擬議計劃所提出的高 25 米空間是可以接受的。同一名委員進一步詢問，採用風洞測試會否較採用計算流體力學更為準確。袁博士表示，計算流體力學是進行空氣流通評估的可行方法。

46. 同一名委員認為，現行計劃的一個優點是把先前核准計劃的三塊休憩用地合併為兩塊。然而，在建築物 2A 北移後，原先位於海旁的休憩用地會消失，而三幢建築物(即建築物 2A、林肯大廈及大昌行商業中心)的位置會非常接近。該名委員詢問，從城市設計角度而言，現時的布局是否較理想的方案。葉先生回應說，現行計劃提供兩塊休憩用地是較佳的方案，因這會提供機會，讓休憩用地發展成為該區的匯聚點，供區內的辦公室僱員及居民享用。此外，先前建議在用地北面闢設的休憩用地遠離海旁，兩者之間為東區海底隧道入口及東區走廊。葉先生在回應該委員的進一步提問時表示，申請人將負責擬議休憩用地的管理。

[林惠霞女士於此時離席。]

47. 一名委員表示，建築物 2A 以南的大型休憩用地可作為東區舉辦節日慶祝活動的地點。該名委員認為休憩用地的設計應納入此用途。葉先生回應表示，倘若申請獲批給許可，當局建議附加要求提交園境設計總圖的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署的要求。規劃署在審批申請人所提交的園境設計總圖時，會考慮委員就休憩用地設計提出的意見。

48. 一名委員詢問，基於人流不絕(尤以午飯時間為然)，當局有否考慮把多盛大廈與建築物 2A 之間的內街劃為行人專用區。葉先生回應說，沿內街有車輛通道通往擬議發展的地庫停車場。現行計劃並無劃設行人專用區的建議。運輸署可能會考慮是否有其他道路和街道旁是否有供商店使用的上落客貨區。杜錦標先生表示，隨着擬議發展闢設新車輛通道和連接的地庫停車場，申請人所提交的交通影響評估顯示，沿內街的車輛流量會減少。這或會提供劃設行人專用區的機會，但這需要作進一步研究，以確定其可行性。

49. 另一名委員詢問，現行計劃有否建議措施，應付鰂魚涌港鐵站和太古坊之間人流眾多的問題，尤以在繁忙時間為然。葉先生表示已備悉人流眾多的情況，而運輸署認為這問題應從地區層面處理，並須與申請人作進一步商討，以研究改善該區人流的最佳方法。杜錦標先生表示，運輸署會研究可否改善路面過路設施，但他備悉樽頸位置處於步上連接港鐵站與太古坊之間行人天橋的通道。運輸署已建議發展商處理市民及東區區議會所關注的行人交通情況(載於文件第 10.1.4(c)段)。

#### 商議部分

50. 一名委員認為現時鰂魚涌港鐵站與太古坊之間的行人天橋在繁忙時間非常擠擁。該名委員建議探討提供連接港鐵站與「綜合發展區」用地的地下行人通道。杜錦標先生表示，運輸署已考慮擴闊英皇道上的路面過路設施。至於地下行人通道，由於一端已建有港鐵站，而另一端則有私人商業樓宇，連同該處所建的地下公用設施，闢建地下通道的可行性涉及複雜的問題。由於未能確定可行性，所以不宜附加要求發展商提供地下通道的規劃許可附帶條件。主席表示，應由運輸署與發展商作進一步商討，研究改善該區人流的方法。

51. 一名委員支持這宗申請。該名委員認為，隨着太古坊的發展，糖廠街一帶具發展潛力成為東面的蘭桂坊，長遠來說應把糖廠街闢作行人專用區。此外，擬議休憩用地具潛力發展成為東區的匯聚點和公眾節日慶祝地點。該名委員表示，園景設計圖的設計應提供更多空間和減少固定物，以便公眾聚會。另一名委員贊同擬議休憩用地的園林設計應顧及作為公眾聚會地方的用途，而內街的路面設計亦應配合現時太古坊以行人為本

的環境。主席補充說，提供更多綠化園林有助完善休憩用地的設計。秘書亦補充說，規劃署在審批園景設計總圖時會考慮委員的意見。

52. 另一名委員表示，行人問題須予以解決，否則把擬議休憩用地發展成爲匯聚點(尤其在節日)的構思未必可以實現。一名委員亦支持這宗申請，並建議申請人須與港鐵公司商討並研究如何改善由鰂魚涌港鐵站前往太古坊的人流。

53. 主席總結說，委員普遍支持現行計劃。爲解決行人流量問題，委員同意應附加指引性質的條款，要求申請人與港鐵公司商討並研究如何改善鰂魚涌港鐵站與申請地點之間的行人通道。

54 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第4A和16條，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，批准有關的總綱發展藍圖及申請。這項許可的有效期至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(e)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實申請人在所提交交通影響評估內建議的交通管理及道路改善措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的行人天橋系統，藉以把休憩用地發展成爲毗鄰建築物的前院及太古坊的匯聚點，而有關系統及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 爲發展項目提供停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實擬議發展的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准擬議發展的建議總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准寬免總樓面面積而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (c) 留意文件第 10.1.2 段有關屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組就總樓面面積寬免的新政策及覆蓋非建築用地的理據所提出的意見；
- (d) 留意文件第 10.1.4 段有關運輸署署長就改善太古坊一帶行人情況的意見；
- (e) 與香港鐵路有限公司聯絡，研究如何改善鯉魚涌港鐵站與申請地點之間的行人通道；
- (f) 留意文件第 10.1.11(e)(ii)段有關政府產業署署長的意見，即須向該署提供有關擬議綜合地庫泊車系統的資料，以供考慮；以及

(g) 留意文件第 12.15 段有關在十一月至三月期間停止使用冷氣系統的建議。

[主席多謝空氣流通評估顧問袁康妮博士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上，而劉文君女士則於此時到達參加會議。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

就擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的北角油街 15 至 17 號經營酒店、食肆、商店及服務行業和康體文娛場所(申請編號 A/H8/373)的規劃許可刪除及更改所附加的規劃許可附帶條件(都會規劃小組委員會文件第 4/11 號)

---

56. 秘書報告，這宗申請是由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江實業」)的附屬公司提交。方和先生及何培斌教授目前與長江實業有業務往來，他們已就此議項申報利益。小組委員會同意方先生及何教授應暫時離席。

[方先生及何教授此時暫時離席。]

57. 小組委員會備悉，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)是申請人的顧問公司。黃仕進教授目前與奧雅納有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉黃教授已就未能出席會議致歉。

58. 陸觀豪先生表示其城市花園物業不會受有關申請影響。小組委員會同意陸先生應留在會議席上。

#### **簡介和提問部分**

59. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 小組委員會於二零零五年六月十日批准擬議的綜合發展項目(申請編號 A/H8/373)，包括位於申請地點的一間酒店、食肆、商店及服務行業和康體文娛場所，惟申請人須遵守下列條件：
- a. 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文的規劃許可附帶條件(b)至(f)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
  - b. 提交並落實園景設計總圖，特別須包括海旁地區及東區走廊下面範圍的詳細美化環境建議，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
  - c. 設計和設置地面海濱長廊及海旁建築物，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；
  - d. 闢設車輛出入通路處、就地泊車及上落客貨設施和路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
  - e. 提供緊急車輛通道、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市規劃委員會的要求；
  - f. 在現有東區走廊北面闢設闊 20 米的專用範圍，以供日後擴闊東區走廊之用；
  - g. 為擬議發展項目設計並設置污水渠，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

- h. 除非在二零零九年六月十日前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期停止生效。
- (b) 根據發展項目獲小組委員會批准的總綱發展藍圖，擬議發展項目包括申請地點南部一間已落成及正在運作的酒店(第 1 期工程)，以及位於東區走廊北面近海旁的文化／康樂／旅遊相關活動場館(文化場館)和闊 10 米的海濱長廊(第 2 期工程)；
- (c) 中環灣仔繞道及東區走廊連接路工程計劃(下稱「中環灣仔繞道工程計劃」)於二零零九年五月二十日獲行政長官會同行政會議核准。二零零七年七月二十七日，當局把分區計劃大綱圖上的申請地點北部由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道出口上的園景平台」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」用地，以反映中環灣仔繞道工程計劃的路線及相關設施。根據中環灣仔繞道工程計劃，位於申請地點北部的部分用地會於二零一六年年年初收回(文件圖 A-2 的紅邊線範圍)。政府會把收地範圍及毗鄰範圍發展為休憩用地和中環灣仔繞道出口上的園景平台。用作酒店的申請地點南部仍會屬於「綜合發展區(1)」地帶的範圍。規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)及(f)項涉及申請地點北部原先擬設的文化場館和海濱長廊。二零一一年一月十四日，申請人致函確認由於當局會按照中環灣仔繞道工程計劃收回土地，因此涉及申請地點北部的建議未能落實。因應申請人的確認書，有關的規劃許可附帶條件須予刪除及更改；

#### 政府部門的意見

- (d) 當局沒有接獲相關政府部門對刪除及更改有關的規劃許可附帶條件提出反對／負面意見；以及

#### 規劃署的意見

- (e) 由於當局會按照中環灣仔繞道工程計劃收回有關範圍，因此核准計劃內於申請地點北部設置文化場館

和海濱長廊的建議未能落實。就該項工程計劃進行的收地令申請人無法履行涉及設計和設置海濱長廊的規劃許可附帶條件(c)項，以及涉及在現有東區走廊北面闢設闊 20 米的專用範圍，以供日後擴闊東區走廊之用的規劃許可附帶條件(f)項。因此，現建議刪除規劃許可附帶條件(c)項及(f)項，理由是該等條件因當局會按照中環灣仔繞道工程計劃進行收地而變成不切實可行。刪除這些條件屬於合理，因為申請人不履行這些規劃許可附帶條件，是由於與批給規劃許可後獲行政長官會同行政會議核准的中環灣仔繞道工程計劃有所抵觸所致。附帶條件(c)項的擬議長廊會由中環灣仔繞道工程計劃中須闢設的園景平台所取代，而政府亦會在該地點北面及西面發展休憩用地。由於刪除規劃許可附帶條件(c)項及(f)項，規劃許可附帶條件(a)項及(b)項亦需作出修訂。

60. 高級城市規劃師／港島葉子季先生在回應一名委員的詢問時表示，酒店的地積比率是根據「綜合發展區(1)」用地南部的面積而非整個「綜合發展區(1)」用地的面積計算。有關設置闊 10 米長廊及作文化／康樂／旅遊活動之用的三層建築物的建議，乃作為一項用以支持申請的規劃增益，因為有關的「綜合發展區(1)」地帶是擬作文化、康樂及旅遊用途。

61. 葉先生在回應同一名委員的詢問時澄清，現有酒店北面的園景花園為酒店的私人花園，並非公眾休憩用地。

62. 一名委員根據文件第 5.2(a)段，詢問為何只保留規劃許可附帶條件(a)項及(b)項。葉先生解釋，當局建議刪除涉及海濱長廊的規劃許可附帶條件(c)項，以及涉及作日後擴闊東區走廊之用的闊 20 米專用範圍的規劃許可附帶條件(f)項，理由是該等條件因當局會按照中環灣仔繞道工程計劃收回有關範圍而變成不切實可行。至於涉及核准發展項目酒店部分的規劃許可附帶條件(d)項、(e)項及(g)項，申請人已履行有關條件，因此只餘下規劃許可附帶條件(a)項及(b)項。

## 商議部分

63. 經進一步商議後，小組委員會同意刪除經批准的申請(編號 A/H8/373)的規劃許可附帶條件(c)項及(f)項，以及把規劃許可附帶條件(a)項及(b)項修訂如下：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文的規劃許可附帶條件(b)項，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提交並落實園景設計總圖，特別須包括東區走廊下面範圍的詳細美化環境建議，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城市規劃委員會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；以及
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員在文件第 4.1.1 段提出須申請契約修訂的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問，葉先生此時離席。]

[方先生及何教授此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島伍家恕先生此時獲邀出席會議。]

#### **議程項目 14**

##### **第 16A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/66-3 申請對薄扶林域多利道內地段第 8842 號及毗連政府土地的「政府、機構或社區」地帶內獲核准的長者住屋及附屬康樂、護理及公用設施(「住宿機構」用途)作出 B 類修訂  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H10/66-3 號)

---

65. 秘書報告，這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)提交。陳旭明先生目前與太古有業務往來，他已就此議項申報利益。小組委員會同意陳先生應暫時離席。

[陳旭明先生此時離席。]

66. 小組委員會備悉文件的替代頁(第 1、3、13 及 14 頁)已在會議上提交。

#### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請對獲核准的長者住屋及附屬康樂、護理及公用設施(「住宿機構」用途)(申請編號 A/H10/66)作出 B 類修訂；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 南區民政事務專員表示，薄扶林選區區議員並無提出反對，而南區西分區委員會主席(兼任南區區議會主席)亦無提出意見。貝沙灣業主委員會提出反對，理由是申請人沒有就擬議發展項目提供足夠資料，例如原先的建築圖則或於二零零四年獲城市規劃委員會批准的任何其他文件的詳情，以及修訂建築圖則及文件的詳情等，他們尤其關注緊急車輛通道、

建築物外觀及美化環境工程等如何更改，以及發展項目的預定用途並不清晰的問題。該「長者住屋」似乎是另一類私人住宅樓宇而非分區計劃大綱圖所規定及核准的「政府、機構或社區」用途。現時尚未知悉有關此類發展項目的住宅與康樂／護理設施比率的監管規定；亦有人關注到在施工期間可預見到的滋擾，例如交通擠塞、大型貨車在道路上造成的危險、噪音及空氣污染等。此外，有關方面須就施工詳情、動工日期及完工期限提供更多資料，並為居民舉辦簡報會；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請涉及對核准計劃作出 B 類修訂。有關修訂基本上屬輕微性質，包括增加單位面積；略為更改建築形式及建築物布局；更改內部間隔以配合紓減環境影響措施；更改空中花園的位置；更改區內道路設計，包括主要行車／入口及通道地方、緊急車輛通道、停車場入口、救護車停泊及上落客貨處的位置和向上通往平台高層的斜路；以及略為更改園境設計總圖的地面和平台部分。關於區內居民對施工期間的空氣及噪音滋擾表示關注，環境保護署表示，在施工期間的潛在環境問題須受到相關的污染管制條例所規管。當局建議訂定指引性質的條款，告知申請人須在施工階段嚴格遵守相關的污染管制條例的所有規定。有關諮詢資料不足一事，有關方面已把載有核准及現行計劃的規劃綱領副本送交提意見人參考。申請人亦表示待確定發展計劃後，他們準備與提意見人進行商討。當局建議訂定指引性質的條款，告知申請人須諮詢受影響居民。

68. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生在回應一名委員的詢問時表示，由於申請地點涉及私人土地和政府土地，申請人須向地政總署申請換地。地政總署現正處理有關的換地申請。

#### 商議部分

69. 經進一步商議後，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。這項規劃許可的有效期至二零一二年五月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的交通安排策略，而有關策略和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提供停車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實噪音緩解措施，而有關措施和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 把申請地點內的現有地下排水設施改道，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 把申請地點內的現有食水管和海水管改道，並為擬議發展項目供水，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 把申請地點西面界線從數碼港口沿路的高架橋結構後移 2.7 米，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交詳細的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准豁免總樓面面積(特別是擬議環保設施的總樓面面積)。申請人應直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；

- (b) 與地政總署港島西及南區地政專員聯絡，以便就擬議發展項目進行契約修訂；
- (c) 就擬議的黃色及綠色範圍與路政署署長聯絡；
- (d) 根據環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/97 號，向環境保護署署長提交自我評核表格，以供參考；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須盡力減低建築物外牆的可見長度；
- (f) 就通往防治蟲鼠倉庫及宿舍的通道的建造工程徵詢運輸署署長、路政署署長及食物環境衛生署署長的意見；
- (g) 與有關的公用事業公司聯絡，以便在工程動工前進行所需的煤氣總管／電話線／供電電纜改道工作；
- (h) 就擬議發展項目諮詢南區區議會及受影響居民；以及
- (i) 留意環境保護署署長在文件第 7.1.2(f)段提出有關經修訂的噪音影響評估的意見；向公眾披露所有單位的噪音水平及所採取的噪音緩解措施的詳情；以及在施工期間嚴格遵守相關污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》和《噪音管制條例》)的所有規定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍家恕先生出席會議解答委員的詢問，伍先生此時離席。]

### 九龍區

[高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 15  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/200 擬在劃為「綠化地帶」的慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺毗連的政府土地闢設宗教機構(寺院擴建)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/200 號)

---

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的宗教機構(寺院擴建)；
- (c) 政府部門的意見－當局並無接獲有關政府部門的反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對申請，理由是擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會立下不良先例。黃大仙民政事務專員表示，申請地點位於慈雲山道及沙田坳道的交界旁。鄰近沙田坳邨的居民將於二零一一年年初開始入伙。申請人須採取緩解措施，避免對附近居民造成噪音和空氣污染的滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10 段所作的評估，並不反對申請。儘管申請不符合「綠化地帶」的用途規劃，但擬議發展並非不可接受。擬議發展為毗連法藏寺的擴建部分，而該寺是區內現有的宗教機構。雖然建議的地積比率為 0.49 倍，超出城市規劃委員會規劃指引所訂定的 0.4 倍，但擬議發展規模細小。此外，小組委員會先前曾批給規劃許可，容許申請地點設置香爐及神龕。這宗申請擬把一樓作附屬辦公室用途及提供宗教相關設施，並於

天台設置香爐。因此，擬議發展與四周土地用途並非不相協調，而略為超出地積比率限制是可以接受的。擬議發展不涉及砍伐樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議的寺院擴建部分能融入現有地理環境及高度輪廓，因此並非不可接受。預計擬議發展不會對申請地點的現況造成重大的景觀影響。擬議發展不會對鄰近地區造成負面的環境滋擾，而有關方面已建議採取緩解措施，預防擬議發展所產生的環境滋擾。擬議發展不會對交通、排水及現有／已規劃的基建造成負面影響。由於申請地點位於 400 千伏特架空電纜旁和毗連 400 千伏特電力支站，有關方面已建議採取緩解措施，以免擬議香爐釀成火災。至於反對申請的公眾意見書，擬議發展規模細小，不會對四周造成負面影響，而申請地點先前曾獲批給規劃許可。當局將按個別情況考慮每個個案，因此，批准這宗申請不會立下不良先例。

72. 一名委員根據文件第 2 段指出，申請人聲稱已預期訪客人數有所增加，但同時指擴建部分是用以配合使用人數的增加，這是否存在矛盾。高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生解釋說，據申請人表示，使用人數已經增加，因此已增聘人手以維持運作。擬議附屬建築物旨在作附屬辦公室用途及宗教設施，以應付職員及使用人士的需要。

73. 蕭先生在回應另一名委員的提問時表示，寺院西面的土地(劃為「綠化地帶」)建有一座 400 千伏特電塔。鑑於地下一層的樓底高度為 2.2 米，同一名委員詢問地面一層的擬議用途為何。蕭先生回應表示，地面一層建於沙田坳道水平，將會興建一道樓梯通往一樓的辦公室。地面一層的其餘地方將會回填。

#### 商議部分

74. 經進一步商議後，小組委員會決定按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二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議及保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供並落實緩解措施，以預防毗連電力支站會發生火災，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。

75. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (b) 向地政總署九龍東區地政專員申請修訂短期租約；
- (c) 委任一名認可人士提交建築圖則，以正式取得批核，並證明完全符合《建築物條例》的規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即運輸署不會為現有及日後的擬議發展提供任何路旁車位，因這段沙田坳道的闊度僅能容納雙程行車；以及
- (e) 留意環境保護署署長有關採取緩解措施處理預期的運作／活動可能造成的空氣滋擾／影響的意見，以及中華電力有限公司有關採取緩解措施以預防火災的要求。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 16

其他事項

76. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。