

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零二三年五月十九日上午九時舉行的
第 719 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

馬錦華先生

徐詠璇女士

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)

區英傑先生

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

孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

馮英偉先生

劉竟成先生

余偉業先生

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

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二零二三年五月五日第718次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年五月五日第 718 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。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/489 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界葵涌九華徑測量約份第 4 約多個地段及毗連政府土地進行綜合發展，包括興建分層住宅及社區設施 (都會規劃小組委員會文件第 A/KC/489 號)

3. 秘書報告，申請地點位於葵涌，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 為葵涌一所小學的校監；以及

余烽立先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生所涉利益間接，而余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有充足時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/535 在劃為「政府、機構或社區(6)」地帶的新界荃灣芙蓉山東林台 29 號東林念佛堂(第 7 及第 8 座地下)闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TW/535A 號)

7. 秘書報告，申請地點位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/536 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣沙咀道 68 至 76 號大成大廈 3 樓進行工業用途
(包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/536 號)

11. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於荃灣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的公司在荃灣擁有一項物業。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向該處所，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 主席指出，申請人提交這宗申請是因為申請涉及在工業大廈內的處所使用／貯存危險品(即松節油及樟腦)，而相關政府部門(包括消防處)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

15. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二七年五月十九日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在展開擬議用途前，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在展開擬議用途前沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)，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。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/421 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔
灣仔道 165 至 171 號進行商業重建
連食肆、商店及服務行業用途，以及闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/421 號)

17. 秘書報告，申請地點位於灣仔。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

[黃幸怡女士和余烽立先生在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有見對房屋土地供應的關注，規劃署支持在申請地點進行偏離「住宅(甲類)」地帶規劃意向的擬議商業發展的理據為何，以及相關的評估準則為何；
- (b) 留意到擬議發展與現有建築物的總樓面面積相比，並沒有大幅的淨增加，建築物高度有所增加是否因擬議的建築物後移所致；
- (c) 擬議的建築物後移是否為了符合《可持續建築設計指引》的相關規定；
- (d) 申請人會否沿灣仔道和交加里設置簷篷；另外，考慮到建築物的特別設計，沿灣仔道提供的擬議簷篷可如何改善行人的步行環境；以及
- (e) 位於申請地點西北面較遠處的茂蘿街動漫基地(現稱M7)為二級歷史建築。擬議發展對該歷史建築的天然採光可能造成的影響為何。

20. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 考慮到用地情況、位置上的優勢及發展計劃，擬議發展大致上符合有關《擬在「住宅(甲類)」地帶發展辦公樓宇而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請》的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 5」)的評估準則，包括(i)申請地點有足夠面積，用以興建適當設計的辦公樓宇，並提供 39 個私家車泊車位及兩個上落客貨車位；(ii)所提交的交通影響評估報告證明擬議發展不會對當地的交通造成嚴重影響，而從交通工程的角度而言，運輸

署並沒有就這宗申請提出負面意見；(iii)申請地點的位置交通方便，鄰近港鐵灣仔站(在申請地點西北面約 400 米處)，而且有其他公共交通服務；(iv)擬議發展與當地現有及已規劃的土地用途互為配合，該區是以商業／住宅混合發展為主，其中包括申請地點以北灣仔道對面位處「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的英皇集團中心及集成中心；(v)擬議發展是特別設計作辦公室用途的，設有中央空調系統，而且廁所設於公用地方，以免日後被改作住宅用途；

- (b) 申請地點內的現有商業樓宇(即樂基中心)於一九八三年落成，因此用地受舊的《建築物條例》所規管，並按照當時的條例計算可獲豁免的總樓面面積。擬議發展的地積比率為 15 倍，較現有商業樓宇 14.7 倍的地積比率略為增加，即總樓面面積淨增加約 195 平方米。由於申請人建議把樓宇向後移，加上根據當時的條例擬議發展在機電設施方面可獲豁免的總樓面面積較多，因此擬議發展的建築物體積會比申請地點現時的樓宇高和纖幼；
- (c) 根據申請人的資料，他們建議把樓宇從面向灣仔道的地段邊界向後移 1 米，以期令樓宇的整體設計與灣仔道的中央線保持 7.5 米的距離，以符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》有關《可持續建築設計指引》(下稱「作業備考 APP-152」)的規定。此外，申請人建議把樓宇從面向交加街的地段邊界向後移 2.2 米，以期符合作業備考 APP-132 有關上蓋面積及建築物周圍的空地的規定，從而把樓宇的上蓋面積改至超過《建築物(規劃)規例》所准許的。如建築物後移部分的面積不少於地盤面積的 8%，可在擬議發展項目高度超逾 15 米的建築部分採用不同的上蓋面積，由 65% 至 92% 不等，而無須限於 60%；同時亦可在發展計劃採用梯級式的建築設計，令設計更具彈性；

- (d) 申請人建議沿灣仔道興建 2 米闊的簷篷，作遮陰擋雨之用，但根據擬議計劃，樓宇入口該面的一段行人路並沒有簷篷；以及
- (e) M7 的天然透光度視乎多項因素而定，包括座向及日照時間。參考文件的圖 A-3、合成照片(文件的繪圖 A-22)及樓宇的位置與其周邊環境，M7 的天然日照已經受到阻擋，因為四周高樓大廈林立，例如東面的英皇集團中心及集成中心和西北面較遠處「商業」地帶內的商業大廈羣。申請地點位於 M7 的東南面，即使擬議發展的建築物高度由現時主水平基準上 65 米增加至主水平基準上 110 米，也不太會阻擋 M7 的天然日照。相反，雖然申請地點南面摩理臣山一帶的政府、機構及社區建築羣的建築物高度相對較矮，但由於有關建築羣位於地勢較高的用地上，故該處的天然日照不差。儘管如此，擬議發展不論是作住宅抑或商業發展，均符合有關「住宅(甲類)」地帶所訂明的建築物高度限制，即主水平基準上 110 米。

商議部分

21. 主席扼要重述，這宗申請符合規劃指引編號 5 所載的準則，儘管建築物的體積有所增加，但申請地點仍與周邊的混合土地用途互相協調；擬議發展不但符合灣仔分區計劃大綱核准圖(建築物高度限制為主水平基準上 110 米，而地積比率則不設限制)，而且從交通工程的角度而言，擬議發展在技術上亦屬可行。至於申請人建議加入的建築物後移，以及《可持續建築設計指引》的其他相關要求，則會在詳細設計階段根據另一機制處理。

22. 委員普遍支持這宗申請。一名委員認為，擬議發展符合《可持續建築設計指引》的要求，預料不會對周邊地區的環境造成負面影響，亦不會出現其他技術問題。此外，重建方案既可帶來協同效應，也可為當地社區注入活力。另一名委員認為，使用中央空調系統雖然或可防止辦公室其後被改建為住宅單位，但是做法並不環保。同一名委員認為，擬議發展沿灣仔道擬設的兩米簷篷在設計上尚有改善空間，目標是在沿路提供

無間斷的全天候通道，從而有助改善行人的步行環境。環境保護署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士在回應委員對環境方面的關注時澄清說，現時並無環境方面的規定，要求辦公室的設計須加入不可開啟的固定窗。由於申請地點毗連灣仔道，申請地點容易受到灣仔道交通繁忙所帶來的潛在空氣質素及噪音影響。鑑於申請人建議使用中央空調系統，日後的用戶無需依賴開窗通風，對用戶所造成的上述影響可得以紓緩。

23. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年五月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計並提供內部運輸設施，包括泊車位(同時具備傳統及機械式泊車系統)、上落貨區及汽車升降機，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並落實交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 就上文(c)項條件而言，落實最新的排污影響評估所提出的區內排污改善／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。」

24. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K8/53 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍黃大仙摩士公園
(三號公園)的政府土地闢設公用事業設施裝置
(地下雨水蓄洪池和附屬地面風扇房)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K8/53 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，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。

26. 三名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展項目的落實時間表；
- (b) 基於兩個受影響足球場的面積很大，亦廣受歡迎，申請人有否考慮採取任何措施以減低對使用者的影響，例如是否可以分階段施工，或延長附近足球場的開放時間以填補臨時關閉的受影響足球場；
- (c) 會否提升足球場設施，例如在重置時設置緩衝區／休憩處；以及

- (d) 留意到申請人會考慮向公眾開放擬議地面風扇房的園景天台，並會興建一條樓梯連接鳳舞街。就此，是否有機會改善構築物的設計美感和行人連接，例如闢設無障礙通道(即斜道)。

27. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展項目已訂於二零二四年第三季展開，二零二九年第一季完成；
- (b) 申請人(即渠務署)會繼續與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)緊密聯繫，就如何減少施工期間對使用者可能造成的影響制定措施，例如延長附近其他足球場的開放時間。至於分階段施工方面，鑑於兩個受影響足球場的位置十分接近，預計施工會較複雜(例如在兩個球場之間豎立圍板)，而施工時間亦很可能會延長；
- (c) 待擬議發展項目完成後，兩個受影響的七人足球場會被重置。重置後，足球場的面積與現時大致相若，亦會配備符合最新標準的優化設施；以及
- (d) 申請人會在申請地點東部重置通往鳳舞街的樓梯，但現階段沒有相關的詳細設計資料。擬議風扇房的園景天台會設計成摩士公園的一部分。擬議風扇房前臨鳳舞街的外牆並非採用梯級式設計。

28. 一名委員認為，建築工程應一次過進行，並重申無障礙設計(類似設於地下蓄洪池上方的跑馬地遊樂場的斜道／斜路)的重要性，藉此締造更美好的環境，達致共融設計。

商議部分

29. 主席扼要重述，考慮到擬議地下蓄洪池對處理龍翔道／沙田坳道一帶的水浸問題在功能上和實際上均有需要，加上當局進行的選址研究確定申請地點適合闢設擬議地下蓄洪池，因此他認為這宗申請有充分理據支持。倘這宗申請獲得批准，申

請人應在詳細設計階段探討有何緩解措施可紓緩可能對兩個受影響七人足球場使用者所造成的影響，以及改善日後園景天台的暢達程度，例如關設無障礙出入口。

30. 委員普遍支持這宗申請。一名委員認為，申請人應盡可能在足球場附近提供充足緩衝區／休憩處供公眾享用，縱然相關部門可能要就緩衝區／休憩處的維修保養釐清責任。另一名委員認為，雖然擬議發展無可避免會對使用者造成不便，但當局可將之視為機會，向公眾介紹政府的防洪工作，宣揚環保意識，特別是年青人，可為他們舉辦學校外展計劃和實地考察。一名委員表示贊同，並指出渠務署曾就跑馬地地下蓄洪池舉辦這類公眾活動和學校展覽。

31. 主席經考慮委員意見後，建議額外加入兩項指引性質的條款，促請申請人(i)與康文署保持緊密聯繫，為盡量減輕擬議發展在施工期間對該兩個七人足球場的使用者所造成的影響而制訂措施，例如延長附近足球場的服務時間；以及(ii)檢討並改善重置足球場的設計，包括提供緩衝區／休憩處，並改善擬議園景天台的暢達程度，以達致無障礙行人環境，委員亦表示同意。

32. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年五月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展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) 就擬議發展設計並提供出入口、泊車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 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：

- 「(a) 與康文署保持緊密聯繫，為盡量減輕擬議發展在施工期間對該兩個七人足球場的使用者所造成的影響而制訂措施，例如延長附近足球場的服務時間；以及
- (b) 檢討並改善重置足球場的設計，包括提供緩衝區／休憩處，並改善擬議園景天台的暢達程度，以達致無障礙行人環境。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 8

其他事項

34. 餘無別事，會議於上午十時零五分結束。