

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零九年一月二十三日上午九時舉行的

第 389 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃遠輝先生

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

李偉民先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

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**

劉月容博士

鄧淑明博士

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  
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
丁雪儀女士

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零零九年一月九日第 388 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」)二零零九年一月九日第 388 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]

(a) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案 2009 年第 1 號(1/09)

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的

西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號

興建樓高兩層的屋宇

(申請編號 A/SK-PK/158)

---

2. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年一月十三日接獲一宗上訴個案。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請擬在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》的「住宅(丁類)」地帶興建樓高兩層的屋宇。城規會於二零零八年十月三十一日駁回申請，理由是有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請書內並無提供有力理據，足以令城規會偏離規劃意向；建議把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍，幅度並不輕微；以及批准有關申請會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

3. 上訴的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法代表城規會處理有關上訴。

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告說，截至二零零九年一月二十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 21 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	130
有待聆訊	:	21
有待裁決	:	1
<hr/>		
合計	:	284

荃灣及西九龍區

[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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/400 擬在劃為「工業」地帶的

荃灣德士古道 72 至 76 號(第 443 約地段第 462 號)

經營臨時辦公室及商店及服務行業(為期五年)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/400A 號)

---

簡介和提問部分

5. 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；

- (b) 擬把一幢高 12 層的現有工業大廈(即興業中心)改建為臨時辦公室大廈，在地面一層經營商店及服務行業(零售商店)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——工業貿易署署長反對申請，因為有關地點位於活躍的工業區，而有關建議會令短期內可用以應付區內工業和相關用途需求的土地供應量減少。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，荃灣民政事務專員亦沒有接獲由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 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關地點位於荃灣東部已完全發展的工業區，為了維持現時活動頻繁而已發展的工業用途，支持香港的經濟增長及應付未來的工業土地需求，現時在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶的土地應保留作工業用途；另外亦有政府部門擔心為期頗長的臨時改建建議會影響長遠的工業土地供應。此外，擬議辦公室及商店及服務行業用途並不符合城市規劃委員會關於保留荃灣東部用地等現有「工業」用地的決定，亦不符合荃灣分區計劃大綱核准圖關於工業區的規劃意向。

6. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

7. 小組委員會留意到申請地點位於荃灣及葵涌區，十分接近多個港口和機場設施。鑑於需要有更多工業空間應付物流和貨運用途，宜保留該地點作工業用途，以應付目前和將來的需求。

8. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於荃灣東部已完全發展的工業區，工業活動頻繁。擬議的辦公室及商店及服務行業發展，與城規會同意根據「全港工業用地的最新分區研究」報告所建議而保留該區「工業」用地並不相符，亦不符合《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》內「工業」地帶的規劃意向，即確保有足夠的工業樓面空間供應，以應付工業活動和相關活動的需求；
- (b) 沒有足夠資料以證明該區缺乏供工業活動使用的辦公室及商店及服務行業樓面空間；以及
- (c) 批准申請會為「工業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區會喪失工業樓面空間。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/92 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的

荃灣汀九青山公路 307 號的一座現有屋宇上  
加建一層

(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/92 號)

---

##### 簡介和提問部分

9. 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「住宅(丙類)」地帶內任何發展的最高地積比率限於 0.4 倍和最高建築物高度為三層(包括停車場)或最高地積比率 0.75 倍，條件是青山公路對擬議發展的噪音影響會獲得紓緩，而有關情況符合城市規劃委員會的要求；

- (b) 有關建議是在現有的兩層屋宇上加建一層(三米)，地積比率由 0.6 倍增至 0.75 倍。加建的一層會成為現有屋宇的 2 樓，用作起居室和書房，會設計成封閉式的小房間，入口並不面向青山公路；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其一表示應諮詢附近發展的業主／居民，另一則反對申請，理由是會影響景觀、陽光和私隱；冷空氣和熱空氣的排放量會增加；而且在施工期間會產生環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展不會涉及地盤平整工程，而且會使用預製建築材料，把施工期間的噪音和塵埃影響減至最低。環境保護署署長並不反對有關建議，因為起居室和書房採用封閉式設計，入口並不面向噪音來源，青山公路的道路交通噪音則被兩座毗鄰屋宇阻隔。在現有兩層建築物上加建一層，符合「住宅(丙類)」地帶內最高建築物高度為三層的規定，與附近建築物亦不會不相協調。所有獲徵詢意見的相關政府部門均對申請沒有負面意見或反對。

[陳旭明先生和杜本文博士此時到達參加會議。]

10. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

11. 小組委員會備悉擬議住宅發展的用途和發展密度符合分區計劃大綱圖「住宅(丙類)」地帶的規劃意向及該地帶「註釋」內訂定的發展限制。

12. 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二零一三年一月二十三日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在整個施工期間，有關地點上的所有現有樹木均應獲得保留並保護，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

13. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 倘發現擬議發展違反了契約條件，應向地政總署署長申請契約修訂；
- (b) 向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》及其規例；
- (c) 留意消防處處長關於遵守《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (d) 留意水務署署長關於接駁政府總水管和與供水相關的土地問題的意見。

[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。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]



## 議程項目 5

[公開會議]

擬議修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/21》  
(都會規劃小組委員會文件第 3/09 號)

---

14. 秘書表示由於擬議修訂涉及的是葵涌區內的用地，鄧淑明博士因身為葵青區議員而就此項目申報利益。會議備悉鄧博士已就不出席會議致歉。

[林惠霞女士此時暫時離席。]

15. 小組委員會亦備悉林惠霞女士在該區擁有一個物業，而該物業會受一項關於前葵涌警察宿舍用地的擬議修訂影響。委員同意林女士的土地權益屬直接性質，但備悉她已就此項目暫時離席。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介葵涌分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 有關分區計劃大綱圖有五項擬議修訂，詳載於文件第 3 段和附件 B。項目 A 是把葵涌邨重建計劃第二期的部分用地由「住宅(甲類)」地帶及「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶及由「住宅(甲類)」地帶改劃為「道路」用地，以反映有關土地上已發展的地區休憩用地。項目 B 是把一間教堂及其位於興盛路的較廣泛地區由「住宅(甲類)」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把位於興芳路林士德室內運動場附近的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映目前的發展。項目 C 是把前葵涌警察宿舍用地連同一塊毗連的狹長道路土地由「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以准許公共房屋發展。由於有關用地受到附近道路的交通噪音影響，必須為住宅發展申請規劃許可，以確保可收納所有合適的紓

緩環境影響措施，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)在規劃申請的階段考慮。項目 D 是把稱為「都會天峰」的發展由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(2)」地帶和「道路」用地，以反映目前的用途。項目 E 是把石籬邨遊樂場地的部分範圍和石籬天主教小學的部分範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合石籬邨歸屬令的界線；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

- (b) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 4 段和附件 C，是根據獲通過的法定圖則註釋總表修訂本及其進一步修訂而提出的；
- (c) 當局趁此機會按詳載於文件附件 D 的內容修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映該區的最新狀況和規劃情況；以及
- (d) 並無接獲相關政府部門對擬議修訂的負面意見。然而，地政總署荃灣及葵青地政專員其後表示除非規劃及土地發展委員會給予准許，否則《說明書》第 3.3 段應從這份《說明書》中刪除，該段落訂明根據契約並無發展權的地方(例如非建築用地或作花園、斜坡保養和通道用途的地方)不應計算在地積比率和上蓋面積內。規劃署已向荃灣及葵青地政專員解釋，指《說明書》第 3.3 段僅陳述一般性原則，而同一段落先前曾收納在城規會所考慮的一些分區計劃大綱圖的《說明書》內，到目前為止沒有出現問題。

17. 小組委員會備悉擬議修訂主要是為了反映現有發展。小組委員會亦同意《說明書》第 3.3 段應予保留，因為該段僅陳述一般性原則。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/21》

及其《註釋》作出的擬議修訂；

- (b) 同意載於文件附件 B 的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/21D》(展示後將重新編號為 S/KC/22) 及其載於文件附近 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 D 經修訂的《說明書》乃闡述城規會擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意載於文件附件 D 經修訂的《說明書》適宜連同《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/21D》(展示後將重新編號為 S/KC/22)根據條例第 5 條一併展示。

[邱小菲女士和陳華裕先生此時到達參加會議，林惠霞女士此時返回會議席上。]

## **議程項目 6**

[公開會議]

擬議修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/22》  
(都會規劃小組委員會文件第 4/09 號)

---

19. 秘書表示由於擬議修訂涉及的是青衣區內的用地，鄧淑明博士因身為葵青區議員而就此項目申報利益。會議備悉鄧博士已就不出席會議致歉。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介青衣分區計劃大綱圖的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 二零零七年五月十一日，編號 A/TY/96 的規劃申

請提交都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。有關申請擬在分區計劃大綱圖上的「工業」地帶進行混凝土配料廠和瀝青生產廠用途。由於有關申請包括「瀝青生產廠」，但卻沒有條文批給相關的規劃許可，小組委員會無法考慮該宗申請。小組委員會同意應修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/22》，以訂定條文供考慮關於「瀝青生產廠」用途的規劃申請。小組委員會其後亦同意，所有目前《註釋》收納了「混凝土配料廠」用途的法定圖則均須作出修訂，改為「瀝青廠／混凝土配料廠」；

- (b) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 5 段和附錄 I，主要是修訂「工業」地帶和「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的「註釋」的「土地用途表」，把第二欄「混凝土配料廠」的用詞修訂為「瀝青廠／混凝土配料廠」；
- (c) 當局亦趁此機會按詳載於文件附錄 II 的內容修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映該區的最新狀況和規劃情況；以及
- (d) 並無接獲相關政府部門對擬議修訂的負面意見。然而，地政總署荃灣及葵青地政專員其後表示除非規劃及土地發展委員會給予准許，否則《說明書》第 3.3 段應從這份《說明書》中刪除，該段落訂明根據契約並無發展權的地方(例如非建築用地或作花園、斜坡保養和通道用途的地方)不應計算在地積比率和上蓋面積內。規劃署已向荃灣及葵青地政專員解釋，指《說明書》第 3.3 段僅陳述一般性原則，而同一段落先前曾收納在城規會所考慮的一些分區計劃大綱圖的《說明書》內，到目前為止沒有出現問題。

21. 小組委員會備悉擬議修訂主要是為了訂定條文供考慮關於「瀝青生產廠」用途的規劃申請。小組委員會亦同意《說明書》第 3.3 段應予保留，因為該段僅陳述一般性原則。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/22》的《註釋》作出的擬議修訂；
- (b) 同意載於文件附件 B 的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/22A》(展示後將重新編號為 S/TY/23)及其載於文件附錄 I 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附錄 II 經修訂的《說明書》乃闡述城規會擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意載於文件附錄 II 經修訂的《說明書》適宜連同《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/22A》(展示後將重新編號為 S/TY/23)根據條例第 5 條一併展示。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/509 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角太子道西 179 號  
興建酒店

(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/509 號)

---

## 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 重建一幢空置的四層唐樓為有 50 間客房的 17 層高酒店的建議；
- (c) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段，即擬議酒店發展與附近發展彼此協調，前往有關地點十分方便，有關發展亦符合政府配合酒店住宿需求日益增加的目標；
- (d) 政府部門的意見——康樂及文化事務署古物古蹟辦事處表示，現有建築物位列 1 440 幢具高文物價值建築物的名單，而且可能會因其歷史價值和建築優點獲古物諮詢委員會所委派的專家評審小組給予評級。雖然該建築物未必合資格獲考慮成為古蹟，但所有獲評級的建築物須盡量保留。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (e) 在法定公布期內接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，提意見人表示支持申請，理由是附近環境會獲得改善；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議酒店的地積比率為 9 倍，建築物高度為主水平基準上 65.7 米，與附近主要為中層商業／住宅發展(主水平基準上 24 米至主水平基準上 92 米)的土地用途並非不相協調。擬議酒店不大可能對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。雖然古物古蹟辦事處表示有關地點的現有建築物可能會因其歷史價值和建築優點獲給予評級，而且須盡量保留，但有關處所屬私人擁有，有關建築物亦非指定要保留的建築物。

24. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

25. 三名委員認為古物古蹟辦事處對於申請地點的現有建築物是否值得保留所提出的意見含糊，表示古物古蹟辦事處應加快歷史建築物的評級工作，並把申請地點提交予專家評審小組，以便從速對其歷史價值和建築優點作出考慮。由於古物古蹟辦事處對有關建築物是否值得保留沒有確實意見，小組委員會無法決定重建建議是否可予接受。

26. 另一名委員持相同意見，並且指出如文件圖 A-3 所顯示，申請地點的現有建築物連同毗連的建築物，形成了現今少見的對稱設計。把現有建築物重建為 17 層高的酒店發展會破壞該設計。雖然現有建築物尚未評級，但古物古蹟辦事處應清楚說明該建築物應否保留。這名委員進一步指出，倘該建築物須予保留，政府應作出補償安排，以免影響物業擁有人的發展權。

27. 一名委員雖然支持其他委員的看法，但從整體而言對保留歷史建築物的問題表示關注。雖然古物古蹟辦事處表示現有建築物須盡量保留，但關於未獲評級建築物的文物保育政策尚未制定，而申請地點所屬地帶的規劃意向並沒有表示須保留有關地點上的歷史建築物。

28. 一名委員詢問政府的文物政策，秘書回應指政府現正檢討文物保育政策。專家評審小組會考慮名單上 1 440 幢文物價值較高的建築物，以進行評級。由於有關檢討尚未完成，城規會只能根據現有政策作出決定。倘委員同意，城規會可要求古物古蹟辦事處確認該建築物是否已獲專家評審小組考慮，如果尚未，即把該歷史建築物提交予專家評審小組，以便對其歷史評級作出決定，其後城規會方會就規劃申請作出決定。

29. 由於古物古蹟辦事處對申請地點上現有建築物會否獲評級而應予以保留的意見並不清晰，主席表示小組委員會或可考慮延期對申請作出決定，以待向古物古蹟辦事處取得進一步意見。就申請地點上現有建築物的建議評級及該建築物應否保留，委員普遍同意應要求古物古蹟辦事處徵詢專家評審小組的

意見。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，以待康樂及文化事務署古物古蹟辦事處就應否保留申請地點上的現有建築物提供進一步意見。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 3/510 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角太子道西 115 至 123A 號  
興建辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 3/510 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零九年一月十五日要求延期考慮其申請，以便有更多時間處理運輸署提出的意見。

### 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。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，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席。]



特別職務組

[總城市規劃師／特別職務龍小玉女士和城市規劃師／特別職務黃立基先生此時獲邀出席會議。]

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

議程項目 9

[公開會議]

擬議修訂北角油街前政府物料供應處倉庫用地的規劃大綱  
(都會規劃小組委員會文件第 5/09 號)

---

33. 秘書表示以下委員已就此項目申報利益：

杜本文博士 : 東區區議員及東區區議會轄下的規劃、  
工程及房屋委員會委員

伍謝淑瑩女士 ] 在雲景道擁有一幢物業

梁剛銳先生 ]

34. 由於規劃、工程及房屋委員會已通過動議，要求進一步降低有關用地的地積比率和建築物高度限制，杜本文博士的利益被視為屬直接性質，應要求他在這宗申請的討論和商議部分暫時離席。秘書表示根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)辦事程序與方法，伍謝淑瑩女士和梁剛銳先生在此項目的利益屬間接性質而非實質，因為雲景道與有關用地距離頗遠。小組委員會同意伍謝淑瑩女士和梁剛銳先生可以留席並參與討論此項目及作出決定。

[杜本文博士此時暫時離席。]

35. 秘書表示城市規劃委員會秘書處於二零零九年一月二十二日接獲由張學明先生發出的電郵，對油街用地的土地用途規劃提出意見。會上呈閱了相關電郵副本以供委員參考。

36. 總城市規劃師／特別職務龍小玉女士借助投影片簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 前政府物料供應處倉庫用地(下稱「有關用地」)在《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》上劃為「綜合發展區」地帶；
- (b) 規劃署於二零零六年進行了詳細研究，檢討並決定有關用地的適當發展參數，以便修訂先前的規劃大綱，把社區訴求改變考慮在內。小組委員會於二零零七年八月十日通過修訂有關用地的規劃大綱，收納了公眾、東區區議會和共建維港委員會的意見及空氣流通評估的結果，主要修訂如下：
  - (i) 整體總樓面面積由 123 470 平方米減至 70 200 平方米，減幅達 43%；
  - (ii) 建築物高度由主水平基準上 165 米減至主水平基準上 100 米(近海部分)和主水平基準上 120 米(靠近內陸部分)；以及
  - (iii) 在有關用地內提供至少 3 530 平方米的公眾休憩用地；
- (c) 城規會於二零零八年五月十六日在考慮關於《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》的申述時，同意把電氣道兩旁的內陸地區的最高建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米，並要求修訂獲通過規劃大綱，把有關用地東南部分的建築物高度限制相應地由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米；
- (d) 根據城規會的決定，建議把規劃大綱第 4.1 段和圖 4 所述的有關用地靠近內陸部分的建築物高度限制由主水平基準上 120 米減至主水平基準上 110 米，向海部分則維持在主水平基準上 100 米；
- (e) 二零零八年五月八日，東區區議會轄下的規劃、工

程及房屋委員會考慮京華街 14 至 30 號的發展建議時通過動議，要求政府把有關用地的地積比率和建築物高度分別進一步降低至總地積比率 3 倍和主水平基準上 80 米，以配合就前北角邨用地所建議的限制；

- (f) 規劃署認為沒有有力理據按東區區議會所建議進一步降低總地積比率和建築物高度。與分區計劃大綱圖所訂定的總樓面面積(即 123 470 平方米)相比，規劃大綱的總樓面面積(即 70 200 平方米)已減少 43%，而發展密度(即總地積比率 6 倍和淨地積比率 8.6 倍)已低於地積比率為 8.4 倍至 15.7 倍的附近發展。規劃大綱的總樓面面積已在規劃目標、公眾訴求和盡量善用有關用地發展潛力之間取得合理的平衡。為前北角邨用地建議較低的地積比率(即總地積比率 3.28 倍，淨地積比率 5.74 倍)，主要是由於該地盤面積大，而且呈狹長狀，沿東區走廊的臨海面綿長，在環境上會受到嚴重限制，以及地盤亦有特殊的規定，包括提供公眾休憩用地、公共交通總站和其他「政府、機構或社區」設施，對建築設計造成嚴重限制。然而，油街地盤面對的限制則較少。此外，規劃大綱內的擬議建築物高度大致能配合附近環境，亦有助在有關用地內及由西面海峰園至東面城市花園沿海旁締造梯級式的高度輪廓；以及
- (g) 有關用地是勾地表內以試驗形式專供發展酒店的 10 塊可售賣土地之一。該用地有便捷的公共運輸設施，周圍混雜着商業、住宅和酒店用途。為利便在該用地發展酒店，建議可在賣地條款中訂明撥出至少三萬平方米的總樓面面積作酒店用途，但無須修訂規劃大綱，因為規劃大綱訂明最少有 20 960 平方米的總樓面面積作非住用用途，而酒店的總樓面面積正屬該參數的範圍內。因此規劃大綱目前的規定亦容許靈活應付有關用地將來用途有任何改變。

37. 小組委員會備悉，規劃大綱所載發展的建築物高度限制的擬議修訂大致符合北角分區計劃大綱圖訂定的整體建築物高

度輪廓。

38. 經進一步商議後，小組委員會同意載於文件第 3 段的擬議修訂並通過文件附件 III 所載規劃大綱的修訂建議。小組委員會亦備悉載於文件第 4 段的最新發展。

[主席多謝總城市規劃師／特別職務龍小玉女士和城市規劃師／特別職務黃立基先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

## 港島區

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/152 擬略為放寬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
黃泥涌毓秀街 29 至 31 號及山村道 21 至 23 號的  
擬議住宅發展的建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/152 號)

---

#### 簡介和提問部分

39. 秘書表示申請地點涉及 29 份申述，所反對的包括《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》中所收納的修訂，即把有關地點的建築物高度限為主水平基準上 100 米。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年八月八日考慮有關申述後，決定不就申請地點的建築物高度限制作出任何修訂。二零零八年十二月十七日，原訟法庭就一項司法覆核批准了同意令傳票，該司法覆核要求法庭下令暫時擱置提交分區計劃大綱草圖，以待法庭就司法覆核作出裁決或直至法庭再次頒布命令。就此，向行政長官會同行政會議提交黃泥涌分區計劃大綱草圖以供批准一事被擱置，而司法覆核的聆訊日期未定。由於黃泥涌分區計劃大綱草圖和申述尚未提交行政長官會同行政會議考慮，根據關於「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意

見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，城規會便應延期作出決定。因此當局認為適宜延期考慮申請，以待提交分區計劃大綱草圖及行政長官會同行政會議對申述作出最終決定。

### 商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定因應規劃署的要求延期對申請作出決定，以待提交黃泥涌分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議及行政長官會同行政會議作出最終決定。

[李慧琼女士此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／港島張華安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/H14/60 擬在劃為「道路」地帶的  
山頂區加列山道的行人路(鄰近加列山道 52 號)  
關設公用事業設施裝置(微型基站)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/60 號)

---

41. 秘書表示這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。會上請他們在這宗申請的討論和商議部分暫時離席。

[陳旭明先生及方和先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／港島張華安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(微型基站)包括設於加列山道行人路上的一個設備櫃[0.6 米(長)×0.5 米(闊)×1.3 米(高)]、一個電錶柱[0.6 米(長)×0.5 米(闊)×1.3 米(高)]及在一枝現有燈柱上的天線。設備櫃和天線會以一條地下同軸電纜連接；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

- (c) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段，主要是改善加列山道全區和附近地區的流動電話覆蓋範圍；
- (d) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，條件是安裝微型基站後要保留至少闊 1.2 米的行人路供行人活動。電訊管理局總監大力支持申請，因為規模細小的擬議微型基站可讓加列山道和附近的居民和訪客享有優質的流動電話服務；有關申請是根據電訊管理局的「申請在道路設施或未批租及未批撥政府土地上裝設微型基站須知」而提出的，而所有流動網絡營運商必須遵守《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，並須確保非電離輻射的水平符合國際非電離輻射防護委員會所建議的限度，以保障職業人士和公眾。衛生署署長表示並沒有令人信服的科學證據顯示倘擬議微型基站的運作符合國際非電離輻射防護委員會所建議的相關照射限制，微型基站會影響人類健康。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (e) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但中西區民政事務專員表示該區會設置三個微型基站，區內人士或會擔心可能會影響健康；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評

估，並不反對這宗申請。擬議微型基站不會影響該區頗低的行人流動量，而在安裝完成後行人路會維持 1.4 米的淨闊度。就此，運輸署助理署長／市區並不反對申請。雖然這宗申請的視覺影響可能不大，但政府會密切監察安裝微型基站的情況，以便盡量共享設施或土地，以解決對同類發展潛在累積影響的問題。在申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見。雖然中西區民政事務專員提及該區會設置三個微型基站，但電訊管理局總監表示並無接獲其他需使用加列山道沿路燈柱安裝微型基站的申請。衛生署署長表示到目前為止，並沒有令人信服的科學證據顯示倘擬議微型基站的運作符合國際非電離輻射防護委員會所建議的相關照射限制，無線電基站產生的低水平無線電頻率訊號會影響人類健康。電訊管理局總監亦表示所有流動網絡營運商必須遵守《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，並須確保其微型基站產生的非電離輻射的水平符合國際非電離輻射防護委員會所建議的限度。擬議微型基站不大可能影響該區行人和居民的健康。

43. 一名委員詢問電訊管理局會否及如何協調不同營運商在附近地點或在同一塊土地上安裝微型基站的申請；張華安先生回應指根據載於文件附錄 II 的「申請在道路設施或未批租及未批撥政府土地上裝設微型基站須知」，電訊管理局會鼓勵營運商共用有限的資源，而營運商之間如有爭議，電訊管理局會設法解決，以便把挖掘道路的數目及道路空間和其他資源的需求減至最低。

44. 一名委員提及文件圖 A-3，詢問申請人選擇有關燈柱而不把天線設於右面的現有電燈柱，是否基於任何技術理由，因為右面的電燈柱距離擬議微型基站和現有電話沙井近得多。張華安先生表示在電訊管理局諮詢政府部門的階段，地政總署曾反對把天線設於右面的電燈柱，因為該電燈柱位於一個已登記斜坡的界線內。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

## 商議部分

45. 委員表示關注微型基站可能在附近地點激增的問題，並促請電訊管理局以協調的方式檢討所有申請，並盡可能讓營運商共用空間和設施。主席表示委員關注的問題可轉達給電訊管理局考慮。

46. 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二零一三年一月二十三日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在安裝擬議微型基站和電錶柱後，行人路的淨闊度須不少於 1.2 米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 在進行擬議微型基站和電錶柱工程時，須遵守「集水區施工條款」及「水務設施附近施工條款」所列出的條件，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意地政總署港島西及南區地政專員的意見，即倘申請獲得批准，申請人須向個別相關政府部門提出申請，以獲得同意就擬議微型基站和電錶柱落實工程；
- (b) 留意路政署總工程師／港島載於文件第 7.1.4 段的意見，特別是須要在路緣線和設備之間設置不少於 500 毫米的水平間隙；以及倘須在公共道路進行挖掘工程，申請人須向路政署申請掘路許可證；
- (c) 留意衛生署署長載於文件第 7.1.8(a)段的意見，即在有關微型基站啓用時直接在場內進行量度，以確保遵守電訊管理局所發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的



工作守則》；以及

- (d) 留意機電工程署署長的意見，即在進行建造和電力工程時必須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》和《電力（線路）規例工作守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。張先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士此時獲邀出席會議。]

## 九龍區

### 議程項目 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/92 擬略為放寬在劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田界限街 170C、170D、170E 及 170F 號的准許住宅發展的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米至主水平基準上 89.74 米(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/92 號)

---

48. 秘書表示這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。由於規劃署要求延期考慮申請，小組委員會同意陳先生和方先生可以留席，但備悉他們尚未返回參加會議。

#### 簡介和提問部分

49. 秘書表示《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》有四份並非關乎指定地點的申述，涉及的是擬議的整體建築物高度限制；另有三份關乎指定地點的申述(包括申請人就申請地點提出的申述)，涉及反對「住宅(乙類)」地帶主水平基準上 80

米的建築物高度限制。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年七月十一日考慮有關申述後，決定不就申請地點的建築物高度限制作出任何修訂。根據城市規劃委員會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須由行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議小組委員會不考慮有關申請，直至行政長官會同行政會議對反對分區計劃大綱圖的相關申述作出決定。

### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定因應規劃署的要求延期對申請作出決定，以等候行政長官會同行政會議對反對《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》的申述作出決定。

[方和先生此時返回會議席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/236 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下廠房單位 3 號(部分)  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/236 號)

---

51. 秘書表示這宗申請由牛奶公司提出。陳旭明先生近期與申請人有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉陳先生已就此項目離席。

[陳華裕先生、李慧琼女士和杜本文博士此時返回會議席上。]

### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士簡介這宗申請，並按

文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出同一申請人先前曾就申請處所作同一用途提出規劃申請並獲得批准，但有關許可於二零零八年十月二十日被城市規劃委員會撤銷，因為申請人未有在指定時限內落實消防安全措施以履行規劃許可附帶條件。有關處所現時在沒有規劃許可的情況下作便利店用途；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，觀塘民政事務專員亦沒有接獲由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 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的要求，即有關用途不會對現有建築物的消防安全和泊車安排造成重大影響。相關政府部門不反對申請，當局亦沒有接獲公眾或區內人士反對這宗規劃申請的意見。雖然先前的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已設法履行有關提交消防措施建議的條件。落實消防安全措施受到阻礙，是由於為殘疾人士興建斜路的問題尚未解決。據申請人所述，有關問題現在已經解決，而落實消防措施的事宜正在進行。就此，建議給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察落實這項條件的情況。

53. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

54. 小組委員會認為申請大致符合相關的城市規劃委員會規劃指引。

55. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在有關處所提供與工業部分完全分隔的走火通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日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。

56. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 留意給予較短的履行規劃許可附帶條件期限是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 留意在展開發展前必須先取得規劃許可；
- (c) 遵守《耐火結構守則》內訂定的規定；
- (d) 在進行所有上落客貨活動時遵守現行的道路限制規定；以及
- (e) 與申請處所的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士出席會議解答委員的詢問。杜女士此時離席。]

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士

此時獲邀出席會議。]

[陳旭明先生此時返回會議席上，林惠霞女士此時暫時離席，林雲峰教授此時離席。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/576 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
觀塘市中心——主地盤(介乎觀塘道、康寧道、  
物華街和協和街之間)  
闢設住宅及商業用途的綜合重建項目，  
包括酒店、辦公室、零售、  
公共休憩用地、政府、機構或社區設施、  
公共交通交匯處及有關配套設施  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/576A 號)

---

57. 秘書表示這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 ]  
以規劃署署長身分

林惠霞女士 ] 市建局非執行董事  
以地政總署助理署長身分

陳家樂先生 ]

李偉民先生 市建局前非執行董事(任期於二零  
零八年十一月三十日屆滿)

曾裕彤先生 市建局規劃、拓展及文物保護委  
以民政事務總署助理署長 員會的增選委員  
身分

陳華裕先生

觀塘區議員及市建局觀塘分區諮詢委員會委員

林雲峰教授

近期與市建局有業務往來

58. 由於李偉民先生自二零零八年十一月三十日起不再是市建局的非執行董事，而陳華裕先生所屬的公共諮詢組織僅屬諮詢性質，委員同意他們須申報利益，但可以留席參與討論。委員備悉曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，李偉民先生尚未到席參加會議，而林雲峰教授和林惠霞女士已經離席。

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席，陳家樂先生此時離席。]

59. 副主席此時主持會議。李慧琮女士亦就此項目申報利益，因為她是市建局九龍城分區諮詢委員會的委員。委員認為李女士的利益並不直接，她可以留席參與討論。

#### 簡介和提問部分

60. 副主席表示由於此項目涉及的是進一步考慮一宗小組委員會先前已充分討論的申請，規劃署的簡介應集中在申請人提交的進一步資料如何處理委員先前關注的問題和建議。

61. 九龍規劃專員余賜堅先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

(a) 二零零八年十二月五日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，以支持地標大廈的擬議建築物高度主水平基準上 280 米。小組委員會提出的主要問題／建議如下：

(i) 申請人沒有清楚解釋擬議主水平基準上 280 米的地標大廈的設計優點；

(ii) 應該提供擬議地標大廈在主水平基準上 220 米和主水平基準上 280 米以外的不同高度的

空氣流通評估；

- (iii) 減低建築物高度對休憩用地供應造成的負面影響應有理據支持；
  - (iv) 考慮在地標大廈收納一個公眾觀景平台；以及
  - (v) 應該評估傾斜玻璃外牆對附近環境造成的眩光影響；
- (b) 申請人於二零零八年十二月二十二日提交了進一步資料，包括經修訂的視覺影響評估，以解決委員關注的問題。申請人所提供的理據詳載於文件第 2 段，現撮錄如下：

- (i) 興建單幢商業大樓，有利天然通風和視覺滲透，在平台水平會提供更多休憩用地／園景區，可更善用零售平台的樓面空間，能營造有趣的建築物高度輪廓，由主水平基準上 280 米逐步下降至主水平基準上 160 米，公共交通交匯處的設計限制亦會較少；
- (ii) 商業平台有 111 780 平方米樓面空間，這個規模作區域商場最為理想，亦可以作為有關發展的噪音屏障。規模進一步增加可能會令屏風效應更嚴重，觀塘道沿路的視覺效果更差，及影響空氣流通；
- (iii) 覆蓋範圍分析顯示主水平基準上 280 米的商業大樓的樓面空間是最佳的，因為覆蓋範圍再進一步增加，會縮小商業大樓和住宅大樓之間的建築物空隙，減低陽光向內部樓面空間滲透的程度，令空氣流通惡化及令辦公室和酒店的布局設計失去效能及不符合經濟原則；
- (iv) 視覺效果分析的結果支持建築物高度主水平

基準上 280 米的商業大樓，從鰂魚涌公園眺望，大樓可見而不突兀，在視覺上亦與附近環境協調一致，並配合市中心的市景；

- (v) 建議在高度為主水平基準上 280 米的商業大樓的第 61 層闢設一個面積不多於 750 平方米的眺望台，讓市民欣賞全景；以及
  - (vi) 在詳細設計的階段會研究改善措施，以改善行人平台的採光，避免造成眩光滋擾，並設置 24 小時開放的公共通道通往行人平台；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請人並無根據繪圖和電腦合成照片詳細研究兩幢大樓的方案。由於地盤面積相當大，倘有適當的設計和布局，覆蓋範圍較大的商業大樓未必會減少商業大樓和住宅大樓之間的建築物空隙，亦不會影響地面公眾休憩用地的供應。相對於主水平基準上 220 米的方案，主水平基準上 280 米的方案在風速比率方面的改善雖然極為輕微(1.5%)，但申請人並無再提供空氣流通評估，以比較其他建築物高度方案的空氣流通情況。以空氣流通、休憩用地供應和梯級式高度設計作為單幢商業大樓的理據，從城市設計的角度而言，並不足以支持屬意的主水平基準上 280 米的建築物高度。經修訂的視覺影響評估勉強符合要求，而申請人的結論指主水平基準上 280 米的地標大廈可以接受，必須有視覺效果以外的其他考慮因素支持。運輸署助理署長／市區並不反對有關建議，條件是要就擬議眺望台提供符合要求的交通和上落客貨安排。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內共接獲 415 份公眾意見書。除了一份意見書外，所有意見書均支持申請，支持理由是擬議發展的發展密度和建築物高度可以接受；地標大廈和擬議眺望台可吸引遊客，帶來更多商機；零售平台可作為噪音屏障，減低對附近居民的噪音滋擾；以及擬議地標大廈不會阻擋山脊線。一名提意



見人反對申請，理由是建築物高度和發展密度過高，會對該區造成不良的視覺影響；建築大樓的布局不理想而平台高度過高；休憩用地質素欠佳；及諮詢結果被曲解；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 5 段所載的評估，在規劃方面並不反對這宗申請。雖然將成為觀塘市中心標誌的地標大廈的擬議建築物高度主水平基準上 280 米不能僅以視覺和設計方面的因素作為支持理據，但要取得平衡的觀點，亦應考慮其他功能和工程方面的考慮因素。經修訂的視覺影響評估已證明主水平基準上 280 米的地標大廈從鰂魚涌公園眺望是可見而不突兀，亦配合市中心的市景；減低地標大廈的建築物高度會導致較大的覆蓋範圍，令辦公室和酒店的樓面空間設計失去效能及不符合經濟原則。由於申請人並無提交相關資料，當局無法對兩幢大樓的方案進行評估。地標大廈頂部會闢設眺望台，讓市民欣賞該區的全景；除了一份公眾意見書外，所有意見書均支持主水平基準上 280 米的地標大廈。至於現時的申請書沒有提供額外的空氣流通評估以比較其他建築物高度的通風情況，這個問題可以透過訂定相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的空氣流通評估來解決。其他屬於詳細設計的問題，如眩光問題、零售平台規模龐大和闢設行人平台的問題，可以透過訂定相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款來解決。

62. 委員對申請有以下主要問題／意見：

- (a) 文件附錄 IV 附件 C 的視野分析顯示的瞭望點與擬議商業大樓不同高度情況之間的關係；
- (b) 公眾能否前往將設於商業大樓頂樓的眺望台及眺望台會否向公眾開放；
- (c) 何以沒有更詳細地研究兩幢大樓的方案，特別鑑於擬議建築物高度主水平基準上 280 米已超過了現有山脊線約 40%；以及

(d) 傾斜玻璃外牆對附近環境的眩光影響是否已妥為解決。

63. 余賜堅先生回應委員的意見／問題，提出以下要點：

- (a) 申請人在七個瞭望點(即鰂魚涌公園、啟德機場跑道、康寧道遊樂場、觀塘遊樂場、晒草灣遊樂場、炮台山和五桂山)就七個建築物高度方案進行了視覺效果分析，採用的建築物高度由主水平基準上 200 米至主水平基準上 320 米，相隔 20 米。申請人所提供的分析已證明主水平基準上 280 米的擬議地標大廈從該等瞭望點眺望是可見而不突兀的；
- (b) 申請人已同意在主水平基準上 280 米的擬議商業大樓的頂層關設眺望台(包括附屬食物和飲品設施和紀念品店)，以便讓公眾欣賞附近地區 360 度不受阻擋的景觀。按目前的建議，眺望台直接在酒店發展之上，相信會是酒店發展的一部分。然而，營運模式和開放時間則尚未決定，將會在詳細設計的階段研究；
- (c) 據申請人所述，發展單幢商業大樓在功能上更具效率，而且能改善空氣流通，增加平台水平的休憩用地供應(約 5000 平方米)，並能為整個發展用地營造一個更有趣的梯級式建築物高度輪廓。按文件圖 FA-3 所載，擬議商業大樓大致可分為三個部分(即最低部分的零售平台，建築物高度至主水平基準上 62 米左右；中間的辦公室部分，建築物高度約為 128 米；以及擬作酒店發展的上層部分，建築物高度約為 56 米)。倘採用兩幢大樓的設計，可把酒店發展改為零售平台上的獨立大樓，或把辦公室和酒店發展分為兩幢高度相同的大樓。然而，從城市設計和土地用途規劃的角度而言，兩個方案均不理想，因為擬議商業大樓會遠遠低於有關發展內的四幢住宅大樓(建築物高度在主水平基準上 160 米至主水平基準上 178 米之間)。此外，興建一幢標誌觀塘市中心的地標大廈的意向會無法實現，而頂層的擬議公眾眺望台不會有任何作用，因為其景觀會

被有關地點以南的現有商業發展(即主水平基準上 187 米的 APM)嚴重阻擋；以及

- (d) 就眩光效應而言，申請人表示在詳細設計的階段，會就商業大樓的外牆設計考慮外部遮光裝置，亦會使用不反光的建築材料，以免對附近造成滋擾。為了解決此問題，建議增加一項指引性質的條款，以提醒申請人減少眩光效應。

64. 秘書補充指申請人在申請書中已解釋何以單幢商業大樓比兩幢大樓的方案較可取，只是並沒有提供圖示加以說明。申請人表示已就商業大樓擬備不同高度的情況，以證明擬議發展的視覺影響。根據該等不同的情況就兩幢大樓方案擬備額外的圖則和繪圖須用上大量時間、努力和資源，僅為進行比較未必值得。

#### 商議部分

65. 一名委員對地標大廈必須是從香港其他地方明顯可見的高層建築物這個普遍的看法表示關注。根據申請人所提交的電腦合成照片，主水平基準上 280 米的擬議商業大樓過高，且在視覺上突兀。這名委員亦表示關注玻璃外牆對附近發展造成的眩光影響。

66. 一名委員表示從區內居民的角度而言，在該地點發展單幢高層大樓，在視覺上比兩幢中層大樓較可接受。此外，居民更關心的亦非大樓高度，而是有關地點的通達性及與該區翠屏邨、月華街和市中心等其他部分的連接性，以及改善區內交通擠塞和環境滋擾的措施。

67. 雖然申請人的進一步資料不能圓滿地處理小組委員會先前關注的問題，但一名委員傾向支持申請，因為觀塘區的居民希望早日落實該重建項目，而市建局亦已進行綜合諮詢程序。然而，這名委員提出了普遍關注的問題，即市建局現時的運作模式導致發展了一些與附近發展不相協調的過高和過大建築物(如在大角咀)。這名委員進一步表示擬議眺望台不應成為酒店發展的一部分，因為可能只有少數能負擔酒店設施費用的人士享用。反之，眺望台應向公眾開放，而此項要求應收納為一項

規劃許可附帶條件。

68. 秘書解釋，規劃許可會根據申請人所提交申請的內容獲得批准。闢設公眾眺望台已成為有關申請的一部分。然而，小組委員會可訂定一項規劃許可附帶條件，要求擬議眺望台不得作為酒店的一部分，而應向公眾開放。就這宗申請而言，鑑於擬議項目的准許發展密度及擬議發展在視覺效果以外和工程方面的考慮因素，作高層發展看來不能避免。至於該名委員提出普遍關注的問題，秘書解釋指有關計劃先前是在社會對建築物高度問題較少關注時獲得批准的，而計劃須達到房屋政策的目標。規劃署會審慎審議市建局未來項目的發展建議，以確保擬議項目的發展密度和建築物高度與附近地區更為協調。

69. 一些委員表示支持闢設可作為旅遊景點的眺望台，並認為這個公眾觀景設施應方便公眾前往。當局應訂定相關的規劃許可附帶條件，以確保眺望台會向公眾開放。

70. 對於改善有關地點和該區其他部分之間的連接及眺望台的交通和上落客貨安排這些委員關注的問題，副主席表示載於文件第 6 段，規劃署所建議的規劃許可附帶條件和指引性質的條款已涵蓋了部分事宜。

71. 兩名委員表示申請人所提交的經修訂視覺影響評估未能圓滿地處理小組委員會先前提出的問題。申請人所提交載於文件附錄 IV 的附件 C 至 E 的電腦合成照片，顯示了主水平基準上 200 米至主水平基準上 320 米之間不同高度情況的視覺影響，其分別並不明顯，他們並不信服主水平基準上 280 米的方案會比其他方案更佳。此外，降低擬議商業大樓的建築物高度看來並不會對附近地區造成任何重大的負面影響。副主席同意申請人並無提出令人信服的論據以支持主水平基準上 280 米方案的設計優點，而僅集中陳述採用兩幢大樓設計在設計和功能上的缺點。

72. 一名委員留意到總城市規劃師／城市設計及園境對所提交視覺影響評估是否充分有所保留，而觀塘區內的居民則支持主水平基準上 280 米的單幢商業大樓，兩者意見分歧，故表示小組委員會在如何平衡較廣泛的公眾利益和區內人士的意見方面面對兩難的情況。該名委員傾向原則上同意重建建議，但認

為應降低主水平基準上 280 米的商業大樓的建築物高度，以盡量減低損害山脊線輪廓的負面視覺影響。

73. 一名委員表示地標大廈的高度應與該區的整體特色和形象及附近發展的建築物高度協調一致。從申請人所提交不同高度情況的電腦合成照片所判斷，主水平基準上 260 米的商業大樓在建築形式方面較合比例，而且相對而言與附近地區的整體建築物高度輪廓較為協調。另一名委員指出有關項目獲區內居民支持，因為預計觀塘市中心的形象和這個舊區的生活環境在此項目完成後會大為改善。

74. 另一名委員表示雖然擬議發展的視覺影響受到關注，但須考慮觀塘區內居民要求早日落實有關項目的訴求。由於申請地點南鄰的現有商業／辦公室發展 (APM) 已發展至約主水平基準上 200 米的建築物高度，故採用兩幢大樓的設計而發展中層建築物並不理想，因為這不符合區內人士對在該地點興建地標大廈的意欲。雖然申請人所建議的商業大樓建築物高度主水平基準上 280 米「僅勉強可以接受」，但主水平基準上 260 米這個較低的建築物高度會較為理想。另一名委員亦有同感，在考慮到文件繪圖 FA-1 所顯示的擬議覆蓋範圍後，認為可容忍商業大樓的建築物高度不高於主水平基準上 260 米。

75. 從載於文件附錄 IV 附件 D 的電腦合成照片所判斷，一名委員表示主水平基準上 240 米會更為合理，因為這個建築物高度的擬議商業大樓看來已高於其他發展，而同時仍能構成整體建築物輪廓的一部分。然而另一名委員表示，為了與十分接近的 APM 形成更明顯的梯級式高度輪廓，主水平基準上 260 米的擬議建築物高度比主水平基準上 240 米更加可以接受。另一名委員補充指高度為主水平基準上 260 米的商業大樓可以接受，因為可讓公眾不受阻擋地從眺望台欣賞舊啟德跑道的景觀。倘建築物高度減至主水平基準上 240 米，則這個全景會略為受阻。

76. 一名委員認為商業大樓擬議建築物高度設於主水平基準上 280 米可以接受，因為從多個瞭望點眺望，降低 20 米的視覺效果變化不大，但倘增加擬議商業大樓的覆蓋範圍，觀塘商貿區在空氣流通方面的不良影響卻會很大。

77. 秘書表示雖然申請人提交了擬議商業大樓的電腦合成照片，顯示從區內不同瞭望點眺望時不同建築物高度的情況(文件附錄 IV 附件 F)，但擬議發展的建築物高度設於主水平基準上 280 米或主水平基準上 260 米，對區內環境的影響可能不會很大。

78. 副主席備悉大部分委員認為根據申請人所提交的進一步資料，擬議商業大樓在主水平基準上 280 米的設計優點未能充分證明。然而，考慮到需要平衡視覺效果和城市設計方面的問題，以及視覺效果以外的功能和工程方面的其他考慮因素，把商業大樓的建築物高度降至主水平基準上 260 米，從規劃的角度而言會較可接受。有鑑於此，副主席總結指申請會獲得批准，條件是要訂定一項規劃許可附帶條件，指明擬議商業大樓經修訂的最高建築物高度為主水平基準上 260 米；並訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交總綱發展藍圖修訂本，並在其內收納經修訂的最高建築物高度；另訂定一項條件，要求擬議眺望台須向公眾開放。委員表示同意。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

79. 一名委員進一步表示，在未來提交的文件中，須維持現時擬議在屋頂水平有傾斜角度的建築設計，以增加市景的變化。秘書表示這可在申請人提交經修訂總綱發展藍圖以供批准時解決。

80. 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二零一三年一月二十三日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文(b)至(t)項所載的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 申請地點範圍內擬議商業發展的建築物高度不得超過主水平基準上 260 米；

- (c) 擬議眺望台須開放予公眾享用；
- (d) 就每個綜合發展地區提交地盤面積和總樓面面積的詳細分項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實公共交通交匯處建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實詳細的後移建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (g) 提交園境設計總圖，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 落實經批准的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交並落實擬議地面公眾休憩用地的園境設計總圖，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (k) 提交並落實保護樹木和樹木移植計劃，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的空氣流通評估並落實其內確定的紓緩影響措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的排水影響評估和經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 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；

- (o) 提交經修訂的水務影響評估，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 提交並落實臨時排污改道計劃，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (q) 闢設一個垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (r) 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；
- (s) 就擬議停車場和低窪市集的建造活動對協和街、物華街和觀塘道造成的潛在道路不穩問題提交並進行詳細的風險評估和應變計劃，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (t) 就零售平台外牆和觀塘道沿路行人平台提交並落實設計建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 經核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核實，並根據《城市規劃條例》第4(A)(3)條存放於土地註冊處。申請人應在可行情況下盡早將相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；
- (b) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第VI部；
- (c) 就公共行人路的環境美化工程與相關政府部門聯絡；
- (d) 就公共交通交匯處的管理和保養責任與相關政府部門聯絡；



- (e) 就將由市區重建局加以美化和改善的範圍與相關政府部門澄清管理和保養的責任誰屬；
- (f) 就土地行政事宜與九龍東區地政專員聯絡；
- (g) 就臨時遷置安排與受影響的小販聯絡；
- (h) 就持牌牆邊鋪的安排與食物環境衛生署署長和牆邊鋪擁有人聯絡；
- (i) 就把一條巴士路線遷往港鐵彩虹站巴士總站的建議徵詢觀塘區議會的意見；
- (j) 就政府、機構或社區設施的重置及管理 and 保養責任以及臨時重置安排與相關政府部門聯絡；
- (k) 就臨時交通管理和保養事宜與運輸署署長聯絡，以確保在施工期間交通和行人流動不會受到影響；
- (l) 就重置公共交通服務的詳細安排與運輸署署長聯絡，包括關設臨時設施和其他詳細的交通安排，以避免眺望台產生的潛在交通問題；
- (m) 留意路政署總工程師／九龍的意見，即須就路緣線至路邊花槽提供最小 500 毫米的空間距離徵詢運輸署署長的意見；並確保擬議樹木不會影響道路照明系統的功能，以及須就此徵詢路燈部的意見；
- (n) 就公共行人徑的美化和街景建議及保養責任與路政署署長聯絡；
- (o) 留意環境保護署署長的意見，即研究並落實進一步的紓緩噪音影響措施，以盡量減低擬議發展所受的道路交通噪音影響，並明確告知未來佔用人，固定窗戶或玻璃的特別設計是其中一項紓緩噪音影響的措施；
- (p) 留意康樂及文化事務署署長的要求，即擬議鋪設的

污水渠不得跨越裕民坊休憩公園，臨時污水渠亦然，亦不得沿靠近裕民坊休憩公園兩棵珍貴舊樹的公共行人路鋪設；

- (q) 留意城規會關注商業大樓外牆設計的潛在眩光效應，以免對附近地區構成滋擾；以及
- (r) 留意委員的意見，即眺望台不得成為酒店發展的一部分。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/580 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘海濱道 151 至 153 號廣生行中心地下 2 室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/580 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅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：

[林惠霞女士和伍謝淑瑩女士此時返回會議席上，李慧琮女士此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景，特別指出申請處所和有關工業大廈的地面一層不涉及任何先前或同類規劃申請。申請處所目前作物流中心用途；
- (b) 擬議商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍東區地政專員表示擬議用途違反了契約條件，倘申請獲得批准，必須

申請臨時豁免書或契約修訂以進行擬議用途。消防處處長原則上不反對申請，條件是要有與工業部分完全分隔的走火通道，並要提供消防裝置，而有關情況必須符合他的要求。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書，而觀塘民政事務專員沒有接獲由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 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議商店及服務行業用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，亦符合城市規劃委員會規劃指引「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)，因為有關用途不會對有關建築物內和毗鄰地區的發展造成重大的負面影響。獲徵詢意見的相關政府部門原則上不反對申請。

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 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。這項規劃許可的有效期至二零一一年一月二十三日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施，包括在有關處所設置與工業部分完全分隔的走火通道及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開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。

85. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 就有關處所的擬議商店及服務行業用途向九龍東區地政專員申請臨時豁免書或契約修訂；
- (b) 遵守《耐火結構守則》內訂立的規定；
- (c) 證明符合《建築物條例》的規定，特別是須在擬議商店和有關大廈地面一層的餘下工廠／工場之間設置抗火時效達兩小時的分隔牆，並修復違例事項以符合《建築物條例》的規定；以及
- (d) 在進行上落客貨活動時嚴格遵守規管限制，以免干擾主流交通，特別是附近路旁活動已造成累積影響。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

## 議程項目 16

### 其他事項

86. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。