

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零零八年十二月五日上午九時舉行的
第 386 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

李慧琮女士

李偉民先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

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

方和先生

梁剛銳先生

鄧淑明博士

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張玉儀女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年十一月二十一日第 385 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」)二零零八年十一月二十一日第 385 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]

(i) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年十二月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准了以下三份分區計劃大綱草圖，而核准分區計劃大綱圖一事將於二零零八年十二月十二日在憲報公布：

(a) 荃灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TW/26)；

(b) 十四鄉分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-SSH/9)；以及

(c) 山頂區分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H14/9)。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年十二月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖一事將於二零零八年十二月十二日在憲報公布。

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/KC/336 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌青山公路 659 號陶比工業大廈(葵涌市地段第 193 號)經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/336 號)

簡介和提問部分

4. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零八年十一月十九日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，表示已於二零零八年十一月六日把這宗申請的「危險評估報告」提交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」)考慮，但迄今仍未有結果。申請人遂要求城規會再延期兩個月或待協調委員會作出決定後，才對其申請作出決定。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦議決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。小組委員會又議決告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料，而且小組委員會已給予申請人四個月時間，即合共六個月以準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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超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/K5/661 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣永康街 42A 號經緯商業大廈經營酒店(改建現有建築物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/661 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(改建現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由毗鄰樓宇的業主委員會主席提交，以污水渠淤塞問題為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與附近的土地用途並非不相協調。擬議地積比率為 11.986 倍，不超越該「其他指定用途」註明「商貿」地帶所准許的最高地積比率(即 12 倍)。該署認為把長沙灣工業區的建築物高度由主水平基準上 95.25 米增加至主水平基準上 103.77 米(即+8.52 米或+8.94%)屬可以接受，不大可能會對環境、區

內交通情況和基礎設施的提供構成重大的負面影響。爲了對發展體積施加適當的管制，並確保擬議酒店發展的密度與「其他指定用途」註明「商貿」地帶所准許的相符，該署建議附加一項規劃許可附帶條件，把發展(包括支援設施的總樓面面積在內)的最高地積比率限制爲 12 倍。至於區內人士所關注的問題，渠務署原則上不反對申請，規劃署建議附加合適的規劃許可附帶條件，要求申請人提交污水收集系統影響評估和落實任何必需的改良工程。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

7. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

8. 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。這項許可將有效至二零一二年十二月五日止；除非在該日期前，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。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 擬議酒店發展(改建現有建築物)的最高地積比率，連支援設施在內(即根據《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的用途)不得超過 12 倍，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交污水收集系統影響評估，並落實任何必需的污水收集系統改良工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

9. 小組委員會亦議決告知申請人：

- (a) 應就擬議酒店及任何改動和加建工程的屋宇規定，諮詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (b) 應就擬議酒店的發牌規定，諮詢民政事務總署總主任／牌照的意見；
- (c) 倘若在酒店範圍內開設餐廳及／或酒吧，須向地政總署九龍地政專員申請牌照；
- (d) 須留意消防處處長的意見，即必須遵守《消防和救援進出途徑守則》的規定；以及
- (e) 由於需時落實任何必需的污水收集系統工程，申請人應盡早擬備和提交污水收集系統影響評估，並且就擬議發展而須處理的額外污水排放量，承擔改善和改良現有公共污水收集系統的工程費用。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K10/1

申請修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/18》(該圖則於申請人提交申請時生效，而目前生效的圖則為《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》)

把九龍城賈炳達道 128 號(新九龍內地段第 6056 號)由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，或「其他指定用途」註明「住宅發展連社區設施及公眾停車場」地帶，或「住宅(甲類)2」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K10/1 號)

簡介和提問部分

10. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零八年十一月十八日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期對這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間進一步諮詢相關政府部門的意見，以澄清一些與申請有關但仍未獲解決的問題。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦議決當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又議決告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準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。

[高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士此時獲邀參加會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/224 擬在劃爲「綜合發展區(2)」地帶的
馬頭角木廠街 7 號及宋皇臺道 70 至 78 號
(九龍內地段第 7628 號及第 10578 號)
進行綜合發展連零售商店
並略爲放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/224 號)

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

[杜本文博士此時到達參加會議。]

- (b) 包括零售商店在內的擬議綜合住宅發展，以及略為放寬建築物高度限制(於 A 部分用地，即「綜合發展區(2)」地帶的主要部分，而不包括 B 部分用地)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為這宗申請可能會帶來噪音方面的影響，包括道路交通噪音、工業噪音和直升機噪音，而申請人亦沒有提交相關的技術評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於城市設計方面的考慮因素反對申請，其他反對理由包括擬議建築物高度的增幅達 54.6%，實不屬輕微；申請人沒有提交所需的技術評估；以及布局設計不符合要求，特別是在建築物的後移空間及大型平台設計方面而言；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書，其中三份意見書反對擬議的建築物高度，因為這個高度大幅超越了分區計劃大綱圖所訂明的限制，與附近一帶的低層環境不相協調，及會形成屏風效應，對視覺和天然通風造成負面影響。有一份意見書則以有需要提供市區房屋為理由而支持申請。餘下的一份意見書由「綜合發展區(2)」用地 B 部分的擁有人提交，內容表示關注總綱發展藍圖與其土地範圍和整個「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向是否協調；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述的評估，不支持這宗申請。申請只涉及「綜合發展區(2)」地帶的部分範圍，不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，防礙在該地帶落實作綜合發展，及立下不良先例。自上一宗申請編號 A/K10/199(獲核准的建築物高度與這宗申請提出的建築物高度相同)獲批給許可後，規劃情況、公眾對降低發展密度的期望，以及公眾對發展項目的建築物高度／屏風效應的關注，均有所改變。自二零零七年年初開

始，當局已着手檢討馬頭角的建築物高度限制，避免建築物不相協調。根據二零零八年一月十八日刊憲的分區計劃大綱圖，申請地點的建築物高度限制為主水平基準上 100 米。擬議主水平基準上 154.6 米的高度與附近地區不相協調。這宗申請建議把建築物高度由分區計劃大綱圖所准許的主水平基準上 100 米，增加至主水平基準上 154.6 米(即 +54.6 米和 +54.6%)。關於這方面，該署認為放寬的幅度並不屬於輕微，而申請人亦沒有提出有力的理據以支持其申請。總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言反對申請，因為申請人沒有按分區計劃大綱圖的《註釋》所規定，為「綜合發展區(2)」地帶進行定量空氣流通評估和視覺影響評估。環保署署長不支持申請，因為這宗申請可能會為該區帶來噪音問題，而申請人亦沒有提交相關的技術評估。

13. 一名委員詢問有關位於木廠街的兩層建築物的歷史，並就是否須要保存這些建築物徵求古物古蹟辦事處的意見。朱霞芬女士回應說，申請地點的 A 部分用地由好收成空運中心和東方紗廠的低層建築物佔用，而 B 部分用地則由金賜工業大廈佔用，其建築物高度不超越主水平基準上 30 米。該「綜合發展區(2)」地帶東面、南面和西面的地區亦劃為「綜合發展區」地帶，主要建有低層的舊工業樓宇。據悉在這些「綜合發展區」地帶內並沒有文物建築，當局亦沒有就此事諮詢古物古蹟辦事處。

商議部分

14. 委員認為現時的设计規模過大，尤以七層高的平台構建築物而然，會對該區的天然採光和通風構成負面影響，因此並不可取。與現有分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制相比，主水平基準上 154.6 米的擬議建築物高度實屬過高。雖然先前有一宗已獲批給許可的規劃申請的建築物高度與這宗申請的建築物高度相同，但有關許可已經失效，而且規劃情況亦有所改變，對這宗申請來說，乃屬實質的考慮因素。

15. 一名委員說，木廠街現有的低層建築物和街道設計為該區營造了鄰舍氣氛。另一名委員同意重建高樓大廈時，須保留該區現有的特色，而體積過大的平台設計則不利於保留該區現有的特色。一名委員亦認為，現時的平台構築物設計與街道成垂直線，不利於區內的空氣流通。委員認為擬議的總綱發展藍圖沒有適當顧及該區現有的街道特色，尤以鄰舍氣氛方面而言。申請人應設法制定更符合要求和具有更多設計優點的布局方案，包括縮小平台構築物的體積和上蓋面積，使擬議發展能融入該區獨有的街道特色，並改善區內的天然採光和空氣流通的情況。委員同意由於總綱發展藍圖未能符合要求，而申請人亦沒有按「綜合發展區(2)」地帶的「註釋」所規定，提交相關的技術評估以支持申請，小組委員會沒有就這宗申請批給許可的理由。一名委員又建議增加一項拒絕理由，以反映委員對建築物設計的關注，即：

「擬議平台構築物的體積和上蓋面積過大，與該區現有的特色不相協調。」

16. 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) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把整個涵蓋範圍綜合重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。「綜合發展區」地帶內的零星發展會違反該地帶的規劃意向，即對發展地區的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制，以及要求發展商因應環境、交通、基礎設施和其他限制而制定紓緩措施；
- (b) 擬議平台構築物的體積和上蓋面積過大，與該區現有的特色不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明附近的工業和道路交通所引致的潛在噪音問題可以得到紓解；
- (d) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的空气流通造成負面影響；

- (e) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展從城市設計的角度而言屬可以接受，以及主水平基準上 154.6 米的擬議建築物高度不會對毗連內陸地區的地帶(建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米的較低水平)造成負面的視覺影響；以及
- (f) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。

[梁乃江教授此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／九龍朱霞芬女士出席會議解答委員的詢問。朱女士此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/225 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的馬頭角露明道 20 及 22 號(新九龍內地段第 4164 號 F 分段及餘段)興建護士訓練中心、醫院(康復病人的療後護理設施為一般曾患有心臟病、中風或因工業／交通及其他意外受傷康復中的病人)、分層住宅(員工宿舍)及住宅機構(護士學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/225 號)

簡介和提問部分

17. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零八年十一月十八日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便因應公眾意見檢討申請地點的發展項目內容。

商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦

議決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。小組委員會又議決告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準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。

[梁乃江博士此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/226 擬在劃爲「住宅(甲類)2」地帶的
九龍城太子道西 380 號(新九龍內地段第 2358
號)進行酒店(賓館)發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/226 號)

簡介和提問部分

19. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零八年十一月二十六日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期對這宗申請作出決定，以讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以供城規會考慮。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦議決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。小組委員會又議決告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準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。

[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參加會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/576 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)
進行包括住宅及商業用途在內的綜合重建發展，
涵蓋酒店、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/K14/576 號)

21. 秘書報告說，由於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 |) 市建局非執行董事 |
| 林惠霞女士
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
以民政事務總署助理
署長身分 |)市建局規劃、拓展及文物
保護委員會的增選委員 |
| 陳華裕先生 |) 市建局觀塘分區諮詢委員會
委員(僅限觀塘區) |
| 林雲峰教授 |) 近期與市建局有業務往來 |

[伍謝淑瑩女士和林雲峰教授此時暫時離席。林惠霞女士和陳家樂先生此時離席。]

22. 副主席黃遠輝先生此時主持此議項的會議。委員備悉曾裕彤先生已就無法出席會議致歉，而李偉民先生尚未到席參加會議。委員備悉李先生於二零零八年十一月三十日已不再是市建局的非執行董事；根據城市規劃委員會辦事程序與方法中關於申報利益的指引，李先生須申報利益，但他可以留席參加討論。

23. 陳華裕先生詢問，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的委員倘為諮詢團體的成員，而該諮詢團體曾就向城規會提交的項目發表意見，則該委員能否在城規會會議中留席參與討論。秘書報告說，城規會近期在二零零八年十二月三日的會議中進一步考慮《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》的申述和意見時，曾討論有關問題，對於其中一名城規會委員身兼環境諮詢委員會成員，而該諮詢委員會曾就城規會所考慮的事項表達意見，城規會同意該名委員可以留席。為了貫徹一致做法，委員認為陳先生作為觀塘區議員和市建局觀塘分區諮詢委員會委員(觀塘區)須申報利益，但可以留席參與討論。小組委員會同意在類似的情況下，小組委員會倘有委員屬於一個公共諮詢團體的成員，而其角色僅屬諮詢性質，則相關委員須就有關項目申報利益，但可以留席參與討論。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

24. 九龍規劃專員余賜堅先生簡略指出，有關簡介會分為兩個部分，第一部分是由市建局擬備的五分鐘視像簡介，概括地介紹重建建議，包括主地盤(這宗申請的項目)和月華街地盤(下文議程項目 10 所載另一宗申請的項目)。播映錄像後，規劃署會簡介發展的詳情、政府部門的意見和有關申請的規劃考慮因素和評估。余賜堅先生表示就主地盤的申請而言，主要關注的地方是擬議建築物高度為主水平基準上 280 米(主樓頂)的地標建築物，並要求小組委員會考慮市建局提出的理據是否可以接受。

25. 播映錄像後，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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 包括住宅及商業用途在內的綜合重建發展，涵蓋酒店、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；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無提出負面意見，只提出一些技術方面的意見，如後移建議和公共交通交匯處的詳細交通安排，這些意見載於文件第 9 段。然而，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心視覺影響的問題，並關注擬議發展的視覺影響評估和空氣流通評估有不足之處。總城市規劃師／城市設計及園境認為，市建局提出以支持地標大廈擬議主水平基準上 280 米的建築物高度的理據不夠充分；
- (d) 在法定公布期內接獲 1 002 份公眾意見書，大部分 (87%) 支持申請，而 12.6% 則反對申請。公眾的意見撮錄於文件第 10 段：

- 在支持申請的意見方面，主要的支持理由是：更新觀塘市中心成為東南九龍區的樞紐，以都會區而言發展密度可以接受；鞏固市中心形象，以商業綜合大樓作為已規劃住宅區的噪音屏障；改善政府、機構或社區設施，交通和運輸設施以及休憩用地的供應；吸引旅客並引入商機；不會影響易受影響的山脊線，並改善觀塘的空氣流通；易於通往政府、機構或社區設施；透過保留小型街鋪來保留區內特色；擬議社會企業可提供就業機會；以及永久性小販市場提供全天候和方便的購物區供公眾使用；以及
- 在反對申請的意見方面，主要關注的地方是：總綱布局／發展密度／設計／建築物高

度不理想導致發展密度過高，令平台設計產生屏風效應和空氣流通問題，並阻擋山脊線；政府、機構或社區設施的供應和位置不理想；破壞社區和街道特色；缺乏關於分階段落實計劃和補償／收購的資料；公眾諮詢不足而市建局提供了一些有誤導性的資料；休憩用地供應和連接性不理想；需要保留更多樹木。

- (e) 觀塘民政事務專員的意見詳載於文件第 9.17 段。觀塘民政事務專員表示市建局須就政府、機構或社區設施、政府辦公室、小販市場和休憩用地的供應提出分段發展計劃，並就重置安排和時間表徵詢小販和街鋪經營者的意見；
- (f) 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。規劃署對申請的評估撮錄如下：

建築物高度

- 城規會在二零零七年九月七日的會議上討論觀塘市中心——主地盤發展計劃圖和規劃大綱時，關注到建築物高度達主水平基準上 280 米的擬議地標式商業大廈。城規會同意撤銷主地盤的建築物高度限制，並要求市建局基於新的視覺影響評估，在提交總綱發展藍圖時就擬議建築物高度提出支持理據。在現時所提交的視覺影響評估中，評估結果顯示地標大樓須高於主水平基準上 260 米，以便從所有瞭望點觀看均可確認市中心位置；
- 據市建局所述，擬議地標建築物是為回應公眾訴求，標示該處的地區市中心位置。就此必需容許興建一座較高的建築物，以便在該區的商業建築群中營造一個標誌。而所提交的視覺影響評估已衡量了量度良好視覺質素的標準和未來的展望；

- 經考慮整個觀塘市中心發展所准許的發展密度，即總樓面面積 401 250 平方米，如進一步減低地標建築物的建築物高度，可能會導致住宅大樓的發展體積或建築物高度有所增加，以便容納所准許的總樓面面積。所導致的建築形式和建築大樓的整體配置可能會令空氣流通的情況惡化，甚至可能削弱附近地區的視覺質素。因此，在擬備規劃大綱的階段，規劃署的意見是，未來觀塘市中心的地標建築物樓高主水平基準上 280 米是可以接受。規劃署考慮了市建局的申請書後，維持原本的意見，即主水平基準上 280 米的高度屬可以接受，但所提交的視覺影響評估需要進一步修訂並提出理據；
- 然而，總城市規劃師／城市設計及園境認為一座高層建築物並不會自動等同於一個地標，而以能見度作為地標的論據並不充分。所提交的視覺影響評估並未顯示未來市中心對附近視覺易受影響設施所造成的視覺影響，亦未曾處理與社區融合和視覺協調的事宜；
- 就此，要求小組委員會考慮可否接受市建局就主水平基準上 280 米高的地標建築物的理據，以及擬議發展是否已充分處理與附近地區的融合和視覺協調的事宜；

規劃意向

- 這個包括住宅及商業用途在內的擬議綜合發展，會與市中心的公共交通交匯處、地面公眾休憩用地和政府、機構或社區設施融合，大致符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向；

發展密度

- 住宅支區 A 的擬議發展密度，即住用和非住用地積比率分別為 6.83 倍和 1.50 倍，及商業支區 B 的 12 倍的擬議地積比率，均符合獲通過的規劃大綱；

休憩用地供應

- 在市中心提供 8 700 平方米的地面公眾休憩用地，會改善該地點的通達性，及吸引更多活動和人流往該區；

連接性

- 擬議的七個分層連接點能加強主地盤和附近地區在不同水平位置的連接，並提供較佳的無障礙環境，以方便長者活動和有助殘疾人士的活動能力；

改善城市設計

- 擬議發展的建築設計尚有改善空間。舉例來說，可以改善觀塘道沿路的零售平台和行人平台的設計，以減低建築結構的視覺影響，並改善觀塘道臨街面一帶的空氣流通情況。就此，須致力減少行人平台，並研究在平台提供更多開口設計；以及

技術事宜

- 相關政府部門對擬議發展沒有負面意見；
- 其他技術事宜，如後移建議和公共交通交匯處的交通安排，可在詳細設計的階段處理。

26. 委員提出的意見／問題撮錄如下：

建築物高度

- (a) 須就擬議主水平基準上 280 米的建築物高度提供更多理據，因為高層建築物並不自動等同於良好的建築設計；
- (b) 有關理據的基礎在於地標必須高於該區的所有其他建築物，而且從所有瞭望點均可被看見，但這理據基礎存有疑問。事實上，地標建築物的高度即使低於主水平基準上 280 米，從啓德機場跑道和康寧道遊樂場兩處的瞭望點觀看，只要調整角度，仍可看見地標建築物。就此，並無理據支持擬議主水平基準上 280 米的建築物高度；

視覺影響

- (c) 須提供更多資料，以顯示擬議發展的視覺影響；
- (d) 須解釋怎樣選取瞭望點，及倘從筲箕灣／鯉魚門公園望向飛鵝山，擬議發展會否遮擋山脊線。就這些方面，須要求市建局提交進一步資料；

空氣流通評估

- (e) 雖然小組委員會備悉建築物高度設於主水平基準上 280 米，其空氣流通的情況較設於主水平基準上 220 米的建築物高度為佳，但卻不清楚當中所採用的基本假設，市建局須就此方面提供更多資料；
- (f) 空氣流通評估有否就建築物高度設於主水平基準上 220 米和 280 米之間的不同水平作出評估；

建築設計

- (g) 從所提交的電腦合成照片中並不能肯定所謂的「標誌」設計能否標示地標建築物。雖然並無關於地標建築物上部傾斜玻璃外牆對附近環境所造成影響的資料，但從港島東中心的經驗顯示，玻璃外牆會反

射陽光，對附近環境造成了負面影響，規劃署須要求市建局就此提供資料；

(h) 須進一步闡述擬議發展的設計優點；

(i) 擬議發展和平台構築物會導致顯注的視覺影響，出現一些屏風效應；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

公眾的意見

(j) 對於市建局表示有關發展的擬議建築物高度獲觀塘社區的公眾廣泛支持，未能從文件第 9.1.17 和 9.1.18 段所載的觀塘民政事務專員和觀塘區議會的意見得出如此結論；

其他技術問題

(k) 行人連接性

- 須就擬議發展通往觀塘區其他地區的連接性方面提供更多資料，特別是須設置 24 小時開放，跨越觀塘道的行人通道；以及

(l) 垃圾收集站

- 須就垃圾收集站的設計和安排及其融入觀塘市中心重建方面提供更多資料。

27. 余賜堅先生和蘇麗梅女士所作的回應撮錄如下：

建築物高度

(a) 市建局就地標建築物的擬議建築物高度設於主水平基準上 280 米所提出的理據，載於所提交視覺影響評估第 2 至第 4 部(見文件附錄 1b)，即要因應公眾訴求興建一座以合理的發展密度及適當的建築物高

度的地標式大廈，作為市中心的標誌；擬議高度須不低於主水平基準上 260 米，以便從所有七個瞭望點均可被看見；以及所提交的視覺影響評估顯示擬議主水平基準上 280 米的建築物高度，不會阻擋飛鵝山和獅子山的山脊線；

視覺影響

(b) 市建局就擬議建築物高度設於主水平基準上 280 米所提出的理據，載於所提交的視覺影響評估(見文件附錄 1b 第一本書第三冊附錄 D)：

- 市建局在進行視覺影響評估時，與規劃署商討及同意了七個瞭望點，有關瞭望點為 V1- 鰂魚涌公園，V2- 啓德機場跑道，V3- 康寧道遊樂場，V4- 觀塘遊樂場，V5- 晒草灣遊樂場，V6- 炮台山和 V7- 五桂山。就從該七個瞭望點望向擬議發展而言，使用了地理信息系統視野和立體模型分析，以確定地標大廈在不同建築物高度(主水平基準上 200、220、240、260 和 280 米)的情況下的能見度；結果顯示地標建築物須高於主水平基準上 260 米，以便從所有瞭望點均可被看見及有顯注的視覺效果。為了達致「良好能見度」的要求，市建局選取了最高達主水平基準上 280 米的建築物高度，以標記地標建築物的輪廓線；
- 市建局提供了從七個瞭望點觀看主水平基準上 280 米的擬議地標建築物的電腦合成照片，以顯示擬議發展的視覺評估。根據電腦合成照片，從 V1(唯一在港島的瞭望點)觀看，擬議地標建築物不會影響受保護的山脊線；至於從 V2 至 V7 觀看，擬議地標建築物可以被辨認，因此市建局認為擬議建築物高度設於主水平基準上 280 米可以符合市建局的要求；

- 市建局亦擬備了三張航攝電腦合成照片和四個區內的觀景，以證明不會有負面視覺影響，同時顯示觀塘市中心重建後的街景得到改善的情況；
 - 根據視覺影響評估，按任何幅度減低建築物高度，均會影響區內需求十分殷設的地面公眾休憩用地，同時會增加建築物的體積，在空氣流通和視覺穿透性方面減低了市中心的滲透度。因此，視覺影響評估的結論是擬議發展並不會出現不可接受的視覺影響；
- (c) 根據城市設計研究(於一九九八年展開，二零零三年完成)，經過長期的公眾諮詢後，確定了七個公眾瞭望點，而公眾同意從這些瞭望點觀看的山脊線景觀須加以保護。在這七個公眾瞭望點中，其中兩個位於啓德機場跑道和鰂魚涌公園的瞭望點被包括在市建局觀塘市中心重建項目的視覺影響評估之內。視覺影響評估亦包括了與這宗申請相關的觀察位置，而市建局和規劃署已討論了要進行評估的瞭望點，並得到署方同意。擬議發展並不在城市設計研究所確定受保護山脊線的視線範圍內。就此，擬議發展不會阻擋從 V1-鰂魚涌公園觀看的飛鵝山山脊線；

空氣流通評估

- (d) 市建局於二零零八年十月十七日提交了空氣流通評估補充文件，比較了有關計劃採用建築物高度主水平基準上 220 米和主水平基準上 280 米的情況(文件附錄 1f)。當中進行了風洞研究，以了解擬議發展內和周圍行人水平的通風環境。空氣流通評估的結果顯示，就大部分相關的臨邊道路而言，採用主水平基準上 280 米的高度，其空氣流通情況仍然比採用主水平基準上 220 米的計劃為佳，因為建築物的設計較高和較瘦長，因此預計觀塘市中心更能改善空氣流通情況；

- (e) 空氣流通評估的補充文件僅比較了計劃採用主水平基準上 220 米和主水平基準上 280 米的情況，並沒有就兩者之間的情況進行評估。正如文件第 9.1.14 段所指出，空氣流通評估並沒有考慮到如啓德發展等一些大型的已規劃發展，而且亦應該包括紓緩影響措施，以處理大型平台構築物和行人平台而導致相對較差的通風情況；

建築設計

- (f) 對於傾斜玻璃外牆反射陽光對附近環境所造成的影響，市建局並沒有就此提供資料；
- (g) 就平台構築物所造成的視覺影響和屏風效應，市建局已承諾減低這些影響，方法是在擬議發展的設計中採用更多「開口」和城市窗口。倘申請獲得批准，建議在規劃許可中附加一項規劃條件，要求市建局須提交並落實關於觀塘道沿路零售平台外牆和行人平台的設計建議；

公眾的意見

- (h) 在法定公布期內接獲的公眾意見撮錄於文件第 10 段。大部分公眾意見均支持申請。在所接獲的意見中，有不少表示支持擬議的建築物高度以便有較多地面水平的休憩用地。對於有關公眾訴求在觀塘市中心興建高層地標建築物，這是市建局經與觀塘社區進行一系列諮詢活動後市建局所得出的意見。觀塘民政事務專員亦曾提及市建局於二零零八年七月八日諮詢觀塘區議會一事，觀塘區議員的意見撮錄於文件第 9.1.18 段。一些區議員支持擬議重建，而另一名區議員特別就擬議主水平基準上 280 米的地標建築物表示支持；

其他技術問題

(i) 行人連接

- 根據文件圖 A-4，申請人會提供一個行人平台，連接擬議重建項目和港鐵觀塘站。申請人亦建議設置新的連接點，連接觀塘道現有的三條行人天橋(1 至 3 號)，讓行人從主地盤前往 APM 商場、觀塘道以南範圍和港鐵觀塘站。當局認為擬議的行人連接可以接受。而晚間行人通道屬於詳細設計階段時處理的事宜，以及可在契約條件內訂定一項 24 小時通道的條文。此外，對於註明將由「其他人士」提供的連接點(圖則內的 4 及 6 號)，會根據由相關政府部門統籌的其他項目而設置，申請人會負責設置連接主地盤和月華街地盤的一條新的行人天橋(5 號)；以及

(j) 垃圾收集站

- 垃圾收集站的事宜由食物環境衛生署(下稱「食環署」)負責。食環署並不反對申請，該署對垃圾收集站的意見載於文件第 9.1.9 段。由於垃圾收集站的具體要求可在詳細設計的階段處理，建議在規劃許可內附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交垃圾收集站的詳情，而有關情況必須符合食環署的要求。

商議部分

28. 委員認同市建局對現時的計劃付出了很大的努力，例如在園木景觀處理方面及致力解決社會問題等事宜。然而，大部分委員認為市建局在視覺影響評估中提出用來支持擬議主水平基準上 280 米的建築物高度的理據並不充分。委員尤其不同意市建局指地標建築物必須是高層建築物，而且必須從所有瞭望點均可被看到的理據。一名委員認為除了覆蓋範圍較小外，空氣流通評估並不能證明擬議主水平基準上 280 米的建築物高度

會提供一個較佳的空氣流通情況，因為評估僅把有關計劃與主水平基準上 220 米的計劃作出比較，而沒有在兩者之間的高度的其他情況作出比較。這名委員認為市建局並未清楚解釋擬議發展的設計優點，以支持擬議主水平基準上 280 米的建築物高度。

29. 一些委員認為現計劃須就其設計優點提供理據，而視覺影響評估和空氣流通評估亦須提供進一步資料，小組委員會認為現時不宜過早批准這項申請。

30. 鑑於近期有一些大型項目縮減規模，一名委員詢問減低觀塘市中心重建的發展密度的可行性。秘書回應時表示，政府和市建局已就觀塘市中心重建項目的總樓面面積進行了長期的討論，並基於項目的獨特性就其總樓面面積達成協議。有關項目是觀塘區市中心的大型重建計劃，經長時間的籌備，市建局須有一個長遠的落實計劃和大量財政投資。根據這些考慮因素，當局接納須在申請地點興建高層建築物以容納經協議的總樓面面積。城規會早前已接受了有關發展密度，在此時刻不適宜要求減低重建項目的總樓面面積。總樓面面積既已獲接納，小組委員會須集中考慮可否接受總綱發展藍圖的設計，以及如何就總綱發展藍圖達致最佳的布局和設計。

31. 在建築物高度方面，一些委員表示可以調整地標建築物的建築設計，以較大的樓層面積以減低建築物的高度。另一方面，一些委員認為為了達致經同意的總樓面面積，在減低建築物高度方面已沒有太大的調整空間，而且其視覺效果亦不會特別顯注。一名委員提出相關問題，關注增加樓層面積會否影響地面水平的公眾休憩用地的供應。一些委員留意到市建局的論據指減低建築物高度會增加建築覆蓋範圍，影響地面水平的公眾休憩用地供應。然而，一些委員認為即使降低建築物高度，地面水平的公眾休憩用地供應亦不會受到影響，反之，受影響的可能是位於平台水平的私人休憩用地。就此，委員認為市建局須證明減低建築物高度對計劃內休憩用地供應的影響。

32. 一名委員認為觀塘區的主要關注的地方是區內居民十分渴求在地面水平的休憩用地和較佳的行人流通。因此，地標建築物能夠融入觀塘區內的範圍更為重要。這名委員進一步認為，要支持地標大廈的建築物高度，則高層建築物的效益應與

公眾分享。在這情況下，這是一個開放地標建築物讓公眾可以享受遠眺鯉魚門和南中國海寬敞景觀的良機。爲了盡量擴大計劃的優點，委員同意要求申請人考慮在地標建築物內提供一個公眾觀景台，讓公眾得以從高層建築物飽覽香港的全景觀。

33. 兩名委員承認，鑑於受到地盤的限制，而且需要容納經同意的總樓面面積，以及須提供地面水平的公眾休憩用地和公共交通交匯處等公共設施，擬議發展有需要興建一座高層地標建築物。然而，由於所提交的視覺影響評估存有問題，現時不能批准擬議總綱發展藍圖。就地標建築物本身而言，委員並不反對高層建築物，但同意市建局須提交更多理據，以支持地標建築物達主水平基準上 280 米的建議。

34. 委員亦備悉需要從速進行觀塘市中心重建，因爲區內市民有此訴求而重建過程需時甚長，當中亦涉及收地和補償。委員繼而討論進一步處理項目的最佳方法。經一番討論後，委員同意在接獲申請人因應小組委員會關注的問題提交的進一步資料後，會迅速處理申請。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對申請作出決定，並同意要求申請人提供進一步資料，以支持地標建築物擬議主水平基準上 280 米的建築物高度。

[梁乃江教授和陳旭明先生此時離席。李慧琼女士此時暫時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/577 擬在劃爲「綜合發展區(2)」地帶的
觀塘市中心——月華街地盤(介乎月華街、協和街
和佳景樓之間)
進行綜合重建發展，包括住宅用途、政府、機構
或社區設施及休憩用地
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/577 號)

36. 秘書報告說，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，就上一個項目申報利益的同一批委員亦就此項目申報了利益。他們須繼續離席，而陳華裕先生和李偉民先生則除外，他們就此項目申報了利益，但可以留席。

簡介和提問部分

37. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 包括住宅用途、政府、機構或社區設施及休憩用地的綜合發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲 991 份公眾意見書，大部分 (88.2%) 支持申請，而 11.6% 則反對申請。公眾的意見撮錄於文件第 10 段；以及

[陳弘志先生此時暫時離席。]

- (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，規劃評估摘要如下：

規劃意向

- 作住宅用途連政府、機構或社區設施的擬議綜合發展大致符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向；

擬議用途和發展密度

- 住用地積比率為 5.0 倍的擬議住用發展密度大致符合經通過的規劃大綱；

建築物高度

- 擬議建築物高度主水平基準上 140 米(從主水平基準上 22 米的月華街計算，實際的建築物高度為 118 米)符合經通過的規劃大綱內所載的建築物高度。正如總城市規劃師／城市設計及園境所指出，視覺影響評估並未充分處理對附近地區的視覺影響和在視覺上是否協調，但這可透過附加合適的規劃條件，要求提出經修訂的視覺影響評估來解決；

改善政府、機構或社區設施

- 在月華街地盤重置觀塘賽馬會健康院會使健康院目前的可供運作實用樓面面積增加超過 40%，能改善健康院的設施。要解決用戶部門對重置健康院提出的技術問題，可在規劃許可加入適當的規劃許可附帶條件及指引條款，以供市建局跟進；以及

休憩用地

- 申請地點內會提供足夠的鄰舍休憩用地。

38. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

39. 秘書表示小組委員會就先前關於主地盤的申請項目作出延期的決定，是由於該申請項目沒有就其視覺影響評估提供足夠資料，以支持地標建築物的高度。儘管此項關於月華街地盤的申請項目的視覺影響評估亦有不足之處，但卻可就這宗申請批給許可，條件是附加適當的規劃許可附帶條件，包括要求提交經修訂的視覺影響評估。這兩宗申請主要不同之處，是城規會並不反對月華街地盤的建築物高度設於主水平基準上 140 米，這是經通過的規劃大綱對申請地點所訂定的高度。由於此項目包括建築物高度在內的主要發展參數已獲接納，視覺影響

評估僅屬技術事宜，可透過重新提交文件來解決。另一方面，經通過的規劃大綱並沒有接納觀塘主地盤的擬議主水平基準上 280 米的建築物高度，而且市建局亦須提交資料以支持擬議建築物高度。因此這兩宗申請的處理方法有所不同。

40. 副主席認為這宗申請在原則上可以接受，其他委員同意這宗申請沒有不能解決的問題。

41. 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十二月五日止。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) 提交並落實總綱發展藍圖修訂本，以收納下文(b)至(p)段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) 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及路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交包括保護樹木計劃的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 提交並落實保護樹木計劃和重新植樹計劃，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；
- (g) 提交經修訂的視覺影響評估，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 提交經修訂的空氣流通評估並落實其內確認的紓緩影響措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 為觀塘賽馬會健康院在協和街設置共用的車輛通道連專用緊急車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 提交並落實經修訂的布局，以處理觀塘賽馬會健康院的照明和空氣流通問題，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 為觀塘賽馬會健康院提供並安裝照明和空氣流通系統，而有關情況必須符合政府產業署或城規會的要求；
- (n) 為觀塘賽馬會健康院提供並安裝冷卻設備系統，而有關情況必須符合政府產業署或城規會的要求；
- (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；以及
- (p) 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。

42. 小組委員會亦議決通知申請人下述事宜：

- (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一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應設法把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發

展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；

- (b) 緊急車輛通道的安排須符合屋宇署所執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (c) 就觀塘賽馬會健康院的管理和保養責任與相關政府部門聯絡；
- (d) 與相關政府部門釐清由市區重建局美化和改善的地區的管理和保養責任；
- (e) 就土地行政事宜與九龍東區地政專員聯絡；
- (f) 就申請地點範圍內政府、機構或社區設施的重置和管理保養責任及臨時重置安排與相關政府部門聯絡；
- (g) 就臨時交通管理事宜與運輸署署長聯絡，以確定在興建工程的各階段，交通和行人流通不會受到影響；
- (h) 就公共行人路上的美化環境工程與相關政府部門聯絡；
- (i) 留意環境保護署署長的意見，即倘診所的易受噪音影響用途(即診斷室和病房)的通風要倚賴開啓窗戶，則要就此等用途評估潛在的道路交通噪音影響，並按必要根據《香港規劃標準與準則》研究紓緩噪音影響措施；
- (j) 留意環境保護署署長的意見，即要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到的道路交通噪音影響，並清楚告知未來住客要使用特別設計的固定窗戶或玻璃作為紓緩噪音影響措施之一；

- (k) 就重置公共運輸服務(包括設置臨時設施)的詳細安排與運輸署署長聯絡；
- (l) 留意路政署總工程師／九龍的意見，即從路緣線往路邊花槽維持至少 500 毫米空間一事須待運輸署署長提出意見；並且確保擬議樹木不會影響路燈系統的功能，並須就此徵詢該署路燈部的意見；以及
- (m) 就公共行人徑的景觀和街景建議及保養責任與路政署署長聯絡。

[副主席多謝余賜堅先生和蘇麗梅女士出席會議解答委員的詢問。余先生及蘇女士此時離席。]

[陳弘志先生、伍謝淑瑩女士和林雲峰教授此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/4 擬在劃為「商業(2)」地帶的
九龍灣啓興道 1 至 5 號(新九龍內地段第 5805
號、第 5806 號及第 5982 號)
興建分層樓宇及屋宇連附屬碼頭(登岸梯級)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/4 號)

簡介和提問部分

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零零八年十一月六日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對其申請作出決定，以便有足夠時間就擬議發展獲得額外地積比率的事宜取得相關政府部門的意見。

商議部分

44. 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。

港島區

議程項目 12

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》

把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由「道路」改劃爲「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」屬註釋第一欄用途；或「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬註釋第二欄用途；或「休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬註釋第二欄用途

(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2 號)

簡介和提問部分

45. 小組委員會備悉申請人的代表於二零零八年十一月二十一日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期考慮其申請，直至申請人暫定於二零零九年三月十九日進一步諮詢區議會之後。據申請人所述，該會議日期是區議會所能安排的最早日期。申請人表示他於二零零八年七月二十四日的區議會會議後提供了文件證據，並於二零零八年十月八日與區議員進行了實地視察，以處理他們對這宗申請在潛在交通影響方面的關注，並就批出政府土地作擬議用途以及有關地點擬議休憩用地日後在落實／管理方面的安排提供理據。

商議部分

46. 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。小組委員會同意申請人須在二零零九年三月十九日進一步諮詢中西區區議會後即提交進一步資料，無論如何不得遲於二零零九年三月底提交城規會。在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，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，小組委員會容許進一步延期至二零零九年三月底，是爲了讓申請人進一步諮詢中西區區議會及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。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/66 擬在主要劃爲「政府、機構或社區(1)」地帶及部份顯示爲「道路」的銅鑼灣維園道及告士打道交界關設政府垃圾收集站
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/66 號)

簡介和提問部分

47. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議政府垃圾收集站；

[李慧琼女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，有關的公眾意見撮錄於文件第 10 段。提意見人均反對擬議政府垃圾收集站，理由涉及視覺、噪音、衛生、交通及其他方面。灣仔民政事務專員表示灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會並不反對申請，因為並無其他可用的地點；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。當局進行廣泛的選址活動後，發現申請地點是唯一適合重置垃圾收集站的地點。「政府、機構或社區(1)」地帶的意向是作垃圾收集站用途。擬議垃圾收集站規模細小，與附近地區彼此協調，在城市設計、景觀和環境方面並無涉及反對意見。雖然共建維港委員會對垃圾收集站位於海濱地點表示保留，但擬議垃圾收集站只是取代同一「政府、機構或社區(1)」地帶內的現有垃圾收集站，而且能促進落實道路擴闊工程，改善該區的交通。垃圾收集站的運作會被其本身的建築布局、景觀和附近車輛交通掩蓋。對於公眾關注的道路安全問題，運輸署助理署長／市區表示現時有兩個交通燈控制的行人過路處橫跨告士打道和加寧街，可讓垃圾收集人員安全地前往申請地點。對於公眾關注附近地區的景觀、噪音和衛生可能會受到負面影響，擬議垃圾收集站不會在這些方面造成負面影響。

48. 委員對申請有以下意見／問題：

選址和土地使用

- (a) 申請地點西面的加油站會否被遷移；
- (b) 海濱的「政府、機構或社區」用地尚未地盡其用。除了另覓地點外，當局亦應考慮把告士打道的垃圾收集站和百德新街的垃圾收集站合併；

建築設計和美化環境

- (c) 建築設計和整體布局須進一步改善。現時的布局有兩幢獨立的大樓，沒有盡用申請地點；有關方面亦應研究其他設計方案，例如把一些附屬設施設於地下，以減低建築體積；
- (d) 委員欣賞申請人在減低視覺影響和改善重置的垃圾收集站外觀所付出的努力，但認為就此個案而言，卻有過多的美化安排。申請人應考慮為垃圾收集站提供適當的美化安排，例如在周邊提供密集的種植；以及
- (e) 是否已處理共建維港委員會所關注的問題。

49. 葉子季先生所作的回應撮錄如下：

選址和土地使用

- (a) 政府垃圾收集站的擬議重置並不涉及，亦不會影響申請地點西面的兩個加油站，而加油站目前是以短期租約(每三個月續期)的形式運作。然而，加油站會受到維園道一條新西行線的擬議道路擴闊工程所影響。據了解，地政總署和運輸署正與加油站經營者討論將來收地進行道路擴闊工程後加油站的運作事宜，但尚未有決定；
- (b) 當局進行了廣泛的選址工作，食物環境衛生署亦已充分考慮與告士打道垃圾收集站地盤合併的可能性。由於設置垃圾收集站設施要符合《香港規劃標準與準則》內所列出的服務範圍規定，申請地點是在現有垃圾收集站服務範圍內唯一適宜重置此用途的地點。除了遷移告士打道垃圾收集站以便與百德新街垃圾收集站合併外，當局在早前的選址工作時亦考慮了相類似的方案，即把百德新街垃圾收集站遷移並與告士打道垃圾收集站合併，結論是合併方案並不可行，因為各垃圾收集站的容量(百德新街垃圾收集站每日處理九噸容量的垃圾，而告士打道垃

圾收集站則每日處理 36 噸容量的垃圾)不足以吸納另一個垃圾收集站的額外垃圾。合併方案亦會在運作方面對垃圾收集人員造成困難和不便，因為涉及在繁忙的道路利用手推車推運一段很長的路程。合併垃圾收集站亦可能會造成滋擾，導致該區的居民提出反對和投訴；

[李慧琼女士此時離席。]

建築設計和美化環境

- (c) 申請人目前建議的建築設計經過審慎安排，而美化環境旨在作為視覺調劑，以及改善有關設施的外觀，以造福區內居民。擬議建築設計已考慮了《香港規劃標準與準則》內列出的環境和其他方面的規定。建築設計亦屬意以附屬大樓作為申請地點南面住宅大樓和垃圾收集站儲物區之間的掩蓋／緩衝。申請人已致力把垃圾收集站的地盤面積減至最小。共建維港委員會曾就垃圾收集站的位置表示關注，並建議提供一條由申請地點通往海濱的通道。擬議通道並不可行，亦有其他通道連接海濱和申請地點東部。至於美化環境的安排，此乃回應共建維港委員會的要求，即申請人須為垃圾收集站提供綠化安排。儘管如此，美化環境安排僅供委員參考，而且可在詳細設計階段進一步修訂。

[李偉民先生此時離席。]

商議部分

50. 委員同意在垃圾收集站規定的服務範圍內難以覓得適合作此用途的地點，而基於所提出和討論的全部考慮因素和原因，目前的位置屬可以接受。一些委員認為尚有空間進一步改善垃圾收集站的建築設計／配置和美化環境的安排。對於建築設計和配置，申請人須透過分拆沿告士打道的長型外牆，致力減低建築體積，並減低附屬大樓的建築物高度(兩層)。另須研究把消防泵房和水缸等設施遷往地下水平，以減低對附近住宅建築物低層造成的視覺影響。至於運作大樓，一名委員認為貯

物區面積過大、花灑式洗滌器機房的淨空高度過高，而且並無必要設置位於兩幢大樓之間的三角形空間位置。就此，一些委員認為值得重新研究垃圾收集站的整體設計。

51. 經討論後，委員同意可進一步改善垃圾收集站的建築和景觀設計。委員認為為免影響落實維園道的道路擴闊計劃，小組委員會可批准申請，但申請人須再次向小組委員會提交修訂設計(包括美化環境安排)，以供考慮。

52. 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十二月五日止。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) 提交建築設計建議連美化環境建議，而有關情況必須符合城規會的要求；
- (b) 落實建築設計建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

[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。]

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H14/58 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的中峽道 28 號的地積比率，以就 B 屋宇進行擬議
加建及改動工程
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/58 號)

[杜本文博士此時離席。]

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率，由 0.5 倍改為 0.517 倍；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人未能證明有理據放寬地積比率；
- (d) 在法定公布期內接獲了四份公眾意見書，三份反對申請，一份對申請表示關注。公眾的意見撮錄於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然申請人表示擬議改建工程主要是為家中的年長成員設置殘疾人士升降機，但申請人所提交的圖則顯示工程有很大部分是為了提供額外樓面面積。現有建築物的建築體積雖然不會增加，但申請人沒有提供資料，以支持擬議額外樓面面積或證明有規劃和設計方面的理據支持放寬地積比率的建議。批准這宗申請會為該區作其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的發展密度會受到負面影響。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 委員雖然大致上對放寬地積比率以設置殘疾人士升降機並無意見，但卻關注到當中並沒有有力理據支持放寬其他範圍的地積比率。他們認為批准申請會立下不良先例。

56. 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) 並沒有規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區作其他發展的同類申請立下不良先例，批准該等申請的累積影響所及，該區的發展密度會受到負面影響。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/159 擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道 391 號前中華巴士車廠、柴灣道巴士總站、以及一段常安街路段(柴灣內地段第 88 號及毗連政府用地)
興建分層樓宇、公共車輛總站，以及經營商店及服務行業(擬議修訂一項已核准的計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/159 號)

簡介和提問部分

57. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年十一月二十一日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料，處理政府部門關注的問題。

商議部分

58. 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／港島譚燕萍女士出席會議解答委員的詢問。譚女士此時離席。]

議程項目 16

其他事項

59. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。