

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年五月十八日上午九時舉行的

第 466 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)(署理)
廖志豪先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長(港島)
鄒敏兒女士

秘書

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

因事缺席

李偉民先生

梁宏正先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

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
陳偉霖先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年五月四日第 465 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」)二零一二年五月四日第 465 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，上次會議並無續議事項。

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/432 擬在劃為「工業」地帶的荃灣德士古道 204 至 210 號和富大廈四樓至六樓(丈量約份第 446 約地段第 288 號)關設康體文娛場所(表演藝術排練室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/432 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告說，邱浩波先生是和富社會企業轄下一個委員會的主席，而和富社會企業與和富慈善基金有限公司(即申請人)有關，故已就這宗申請申報利益。小組委員會同意邱先生應就此議項暫時離席。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議康體文娛場所(表演藝術排練室)，特別指出申請處所位於樓高 16 層的和富大廈四樓至六樓。該大廈主要用作工業用途(包括於多個樓層設有貨倉及於地面一層設有商店提供汽車服務)。申請人表示，擬議表演藝術排練室的營運時間是星期一至日上午十時至晚上十一時，預計申請處所每一樓層會有約 132 至 264 人。有關處所是供香港藝術發展局(下稱「藝術發展局」)用作表演藝術基地；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長基於佔用用途不相協調而反對這宗申請。擬議表演藝術排練室與現有工業用途並非完全分隔，而從消防安全角度而言，排練室與現有工業用途須以停車場或機電樓層等緩衝樓層完全分隔。擬議排練室並不可接受，因為會吸引過多人長時間逗留在該處，而這些人所進行的活動的性質，與該工業大廈的預定用途無關，他們會面臨無法察覺或應對的風險。此外，申請人須遵行城市規劃委員會就「在『工業』地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲八份公眾意見，其中七名提意見人是有關大廈的業主或個別人士，均反對這宗申請，理由是擬議用途與同一大廈的其他工業用途不相協調，會引致種種問題，包括增加火警風險、與申請處所的訪客共用載客升降機、工業樓面空間減少、訪客在工業環境下的人身安全，以及對區內停車場使用率和交通的影響。餘下一名提意見人(即毗連有關工業大廈的立泰工業中心的業主立案法團)曾向有關工業大廈的業主進行問卷訪問，而在收回的問卷之中，有 40 個單位支持建議，兩個單位反對建議，16 個單位則沒有意見。荃灣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 段詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：
- (i) 若擬在位於「工業」地帶內的工業大廈進行商業用途，可向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，城規會會按個別情況予以考慮。評審申請所依據的規劃準則載於城規會規劃指引編號 25D。有關工業大廈主要是用作工業用途，包括於多個樓層設有貨倉及於地面一層設有商店提供汽車服務。申請人建議把所涉「工業」地帶內一幢現有工業大廈局部改作表演藝術排練室，這與同一工業大廈內的工業用途不相協調。
- (ii) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 25D，因為消防處處長不滿意擬議表演藝術排練室可能引起或增加火警危險，以及不接受該工業大廈各佔用用途之間不相協調。申請人聲稱根據現有契約的管制條文，有關大廈三樓和七樓的現有處所並無危險用途，可作為把擬議用途與有關工業大廈現有工業用途分隔的緩衝樓層。不過，消防處處長表示，從消防安全角度而言，申請處所須以停車場或機電樓層等緩衝樓層完全分隔。因此，擬議用

途與有關工業大廈現有的工業用途／處所並非完全分隔。此外，擬議用途會吸引過多人長時間逗留在申請處所內，而這些人所進行的活動的性質，與該工業大廈的預定用途無關。他們因不熟悉大廈的環境而會面臨與現有工業活動相關但無法察覺或應對的風險。就此，消防處處長從消防安全角度而言反對這宗申請。

- (iii) 批准這宗申請會為就於工業大廈內闢設表演藝術排練室而提出的其他同類申請立下不良先例，而從消防安全角度而言，於工業大廈內進行上述用途並不能接受。

5. 一名委員詢問申請人是否計劃使用擬議排練室作表演藝術用途，以及擬議用途的營運時間為何。該名委員認為倘排練室主要是在晚間和周末營運，便不會與同一大廈內現有的工業活動有太大衝突。吳國添先生解釋說，申請人表示房間主要是用作表演藝術排練用途，亦會租予其他藝術機構，而擬議排練室的營運時間是星期一至日。在日間時分，排練室使用者與現有工業用途頻繁的上落客貨活動可能有衝突，並會引致行人安全等問題。消防處從消防安全角度而言亦反對擬議用途。

6. 一名委員詢問擬議排練室是否類似影音錄製室。該名委員留意到擬議排練室的訪客人數可能與工業大廈內從事工業用途的工人數目相若，表示不明白何以擬議表演藝術排練室的消防安全規定較為嚴格。吳國添先生解釋說，擬議表演藝術排練室與影音錄製室不同。影音錄製室在「工業」地帶內屬經常准許的用途，主要是製作中心，比起排練室應有較少人到訪。他進一步解釋說，排練室使用者在年齡和社會背景方面一般與從事工業活動的工人不同，他們對於工業大廈內的工業活動及環境較不熟悉，也較難察覺發生火警時與現有工業活動相關的風險。對於同一委員詢問擬議排練室會否用作表演用途和吸引大量觀眾，主席在回應時請委員留意申請人所提交的規劃文件所載，預計申請處所每一樓層會有約 132 至 264 人。

7. 吳國添先生在回應一名委員的詢問時表示，申請人已積極聯絡消防處，以探討解決消防安全問題的措施。不過，消防處原則上反對擬議的表演藝術排練室，除非可提供分隔擬議用途與有關大廈內其他工業用途的緩衝樓層。

8. 一名委員問及和富大廈的空置率，吳國添先生答稱據他了解，在申請處所所在的荃灣東地區，工業大廈的空置率低於10%。該名委員詢問政府是否在政策上支持在空置工業處所內發展藝術與創意產業。吳國添先生回答說，發展局已制定活化舊工業大廈政策，只要建議符合相關政府規例及有關城市規劃、消防安全、土地行政的規定，發展局會支持該發展建議。在消防安全方面，消防處在決定是否批准於工業大廈內發展藝術與創意產業時，一般會考慮有否提供緩衝樓層或是否改裝整幢大廈。

9. 主席問及和富大廈的擁有權分布，吳國添先生答稱該大廈部分樓層(包括申請處所)由申請人擁有，而餘下部分則已售予他人。

10. 一名委員詢問火警風險是由擬議排練室的使用者抑或同一大廈內的現有工業用途所引致。吳國添先生表示，有關大廈的現有工業用途除了包括一般工業用途外，還包括倉庫，特別是位於三樓可能存放了易燃物品的物流公司。主席總結說，擬議排練室的使用者會面臨與現有工業用途相關但無法察覺的高火警風險。

商議部分

11. 一名委員同意擬議排練室面臨高火警風險，因其位處一幢工業大廈的工業用途當中。此外，排練室的面積不小，會吸引大量使用者。該名委員認為由於擬議排練室與其他工業樓層沒有緩衝樓層分隔，消防安全問題備受關注，並表示若果整幢工業大廈進行改裝，消防安全問題便可解決。該名委員不支持這宗申請。

12. 另一名委員有相同的看法，並同意擬議排練室的使用者不熟悉工業大廈的工業活動與布局，會面臨火警風險。該名委

員表示，政府應考慮公布申請獲批准所需符合的要求，以方便創意產業使用把工業處所作有關用途。另一名委員表示贊成。

13. 一名委員對這宗申請表示同情，但表示不應忽略消防安全。該名委員要求規劃署聯絡申請人及消防處，以制定符合消防安全規定的建議。秘書告知委員，申請人已就擬議發展聯絡發展機遇辦事處。規劃署人員亦已和消防處人員會面，討論解決消防安全問題的措施，包括安裝消防裝置和進行其他消防工程。消防處尤其關注位於三樓的物流公司所引致的火警風險，並認為只有設置緩衝樓層或改裝整幢工業大廈才可接受。消防處提出的所有意見均已轉達申請人。由於和富大廈部分樓層由申請人擁有，當局亦已向申請人建議把部分停車場樓層用作緩衝樓層，但至於會如何作進一步處理，則由申請人決定。

14. 一名委員考慮到擬議排練室主要涉及消防安全問題，詢問文件第 12.1(a)段所述的拒絕理由是否恰當。主席在回應時表示，所申請的用途實際上與現有工業用途不相協調。此外，工業處所的用途可能隨着時間而改變，因而對擬議用途構成火警風險。另外三名委員亦同意基於火警風險，加上貨車和叉式起重車可能對擬議用途的使用者(特別是兒童)構成危險，擬議用途與現有工業用途不相協調。雖然應鼓勵把空置的工業處所有效地用作其他用途(包括藝術與創意產業)，但不應忽視用途不相協調的問題。

15. 一名委員表示，拒絕這宗申請可能令人覺得城規會不支持在工業大廈內發展藝術與創意產業。城規會應向公眾帶出正面的信息，表明會考慮採取措施解決問題。該名委員表示其他國家有不少成功的例子，並應鼓勵採取更具創意的做法(例如通過採用合適的建築設計)。另一名委員建議考慮通過跨部門合作去解決問題。該名委員考慮到申請處所位處平台之上，而和富大廈有六道樓梯，遂建議設置由擬議排練室通往平台層的獨立樓梯，以作走火通道。

16. 一名委員備悉城規會頒布了一份有關「在『工業』」地帶內進行的用途／發展」的規劃指引，詢問是否有就於工業大廈內發展藝術與創意產業及如何符合消防安全規定頒布具體指引。主席表示在制訂有關城規會規劃指引時已徵詢相關政府部

門的意見，而相關政府部門所關注的問題已收納在規劃指引內。

17. 主席總結說，委員鑑於藝術與創意產業難以物色可負擔得來的合適場地而普遍支持在空置工業處所內發展有關用途。不過，得悉申請人已和消防處聯絡。除非申請人建議設置緩衝樓層以分隔擬議表演藝術排練室與其他工業用途，否則消防處不會支持建議。由於消防安全問題不容忽視，應該拒絕這宗申請。主席要求秘書處向藝術發展局提供關於獲批准改裝整幢工業大廈作辦公室用途的規劃申請名單，以便藝術發展局為申請用途物色合適的處所。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所述的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 擬議發展與有關工業大廈內主要屬工業性質的現有用途不相協調；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請人無法向消防處處長證明所申請的擬議用途不會引起或增加火警危險。擬議發展從消防安全角度而言不能接受；以及
- (c) 批准這宗申請會為就於工業大廈內闢設表演藝術排練室而提出的其他同類申請立下不良先例，而從消防安全角度而言，於工業大廈內進行上述用途不能接受。

[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提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H12/25 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「道路」用地的半山區東部司徒拔道 18 號及毗連政府土地進行綜合住宅發展(包括「商店及服務行業」／「食肆」用途)(都會規劃小組委員會文件第 A/H12/25 號)

[邱浩波先生此時返回會議席上。]

19. 秘書報告，劉興達先生現與這宗申請的顧問盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來，他已就這宗申請申報利益。由於這宗個案要求延期，小組委員會同意劉先生可以留席。

20. 秘書報告，申請人於二零一二年四月三十日要求城規會再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有足夠時間擬備進一步資料，回應政府部門及公眾的意見。

21. 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。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。由於這已是第二次延期考慮申請，而小組委員會亦已批准延期共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/406 擬把劃為「住宅(甲類)7」地帶的西營盤德輔道西 160 號及西湖里 25 號港健醫療中心 7 樓至 24 樓的現有樓宇局部改裝作「酒店」
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/406 號)

簡介和提問部分

22. 秘書報告，劉興達先生現與這宗申請的顧問 LLA 顧問有限公司有業務往來，他已就這宗申請申報利益。由於劉先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留席。

23. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕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，特別指出申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/H3/395)。該宗申請由同一名申請人提交，擬提供 50 間酒店房間，於二零一一年五月六日獲小組委員會在有附帶條件下批給規劃許可；
- (b) 這宗申請擬把一幢樓高 25 層的現有辦公室樓宇當中的 18 層(即 7 樓至 24 樓)改建為可容納 50 間客房的酒店。所涉樓宇地下至 6 樓會用作商店及辦公室。這宗申請與先前的申請(編號 A/H3/395)相比，主要分別在於酒店房間面積由 50.03 平方米增至 84.56 平方米，以及酒店樓層數目(包括酒店房間及支援設施樓層)由 11 層增至 18 層；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議會主席、中西區區議會交通及運輸委員會主席以及有關選區的區議員(盧懿杏女士)尤其關注西營盤的交通情況，認為大量旅遊巴士可能會對該區的交通造成負面影響。交通及運輸委員會主席鄭麗

琼女士主要基於交通理由反對這宗申請。其他政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，表示擬議發展沒有提供停車場及上落客貨設施，會對該區的交通造成負面影響，尤以車輛流量高的德輔道西為然；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對這宗申請，有關理由詳載於文件第 10 段。至於公眾關注擬議酒店發展的交通影響，為確保擬議改建不會導致現有樓宇的實際體積增加，文件第 11.2(a)段建議附加一項規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積必須包括用以關設支援設施的面積。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 主席備悉，申請人提交的圖則並非最新版本，因為所涉樓宇 1 樓至 6 樓的用途在圖則上仍然註明為老人中心，有別於目前建議的辦公室及商店用途。此外，他詢問把劃為「住宅(甲類)7」地帶的所涉樓宇最低三層以上的樓層用作擬議辦公室及商店用途，是否需要取得城規會的規劃許可。靳嘉燕女士回覆說，申請人在遞交文件中附上了先前獲批准的建築圖則，現已就位於 7 樓至 24 樓的申請處所提交最新圖則作進一步資料。由於所涉樓宇整幢為商業樓宇，把酒店用途以下的樓層用作辦公室及商店用途無需取得規劃許可。

26. 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」)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二零一六年五月十八日止。除非在該日期前，現時所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) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 4 453.007 平方米。任何樓面空間如建造為或擬用作《建築物(規

劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；

- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實排污影響評估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；
- (d) 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
- (e) 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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的非住用地積比率建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，如建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組有關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 所訂規定的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即政府保留施加所需交通管理措施的權利，亦不保證申請地點臨街面附近的公用道路有上落客貨空間；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在平台或天台栽種植物美化環境；
- (e) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關酒店用途的牌照規定的意見；以及

- (f) 留意消防處處長有關遵守《2011年建築物消防安全守則》規定的意見。

[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提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/70 擬在劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的銅鑼灣摩頓臺 7 號略為放寬建築物高度限制，以作准許的酒店發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/70 號)

簡介和提問部分

28. 秘書報告，劉興達先生已因現時與這宗申請的顧問杜立基規劃顧問有限公司和周古梁建築工程師有限公司有業務往來而就這宗申請申報利益。由於劉先生沒有直接參與這宗申請，委員同意劉先生可以留席。

29. 秘書報告，陸觀豪先生和林光祺先生已就這宗申請申報利益，因為陸先生的配偶在大坑道擁有一個單位，而林先生的配偶則在加路連山道擁有一個單位。由於這些單位並非鄰近申請地點，委員同意陸先生和林先生可以留席。

30. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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，特別指出申請地點呈狹長形，沿摩頓臺的臨街面十分狹窄。申請地點位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，有多幢中層商業、住

宅和綜合大廈(8 至 32 層或主水平基準上 29 米至 118 米)，四周是一些休憩用地和低至中層由政府、機構及社區用途；

- (b) 把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 107.9 米，以進行准許的酒店發展。建議放寬高度限制，旨在容納高 5.5 米的平台花園，以供酒店賓客使用，而客房的標準樓底高度是 3.25 米。摩頓臺地面會劃設 3 米(闊)x 3 米(深)的後移範圍，並建議由地面一層至平台花園闢建垂直綠化牆。據悉建築事務監督已於二零一一年十一月一日核准一份建築圖則，以便在申請地點興建主天台建築物高度為主水平基準上 100 米的擬議酒店。核准建築圖則採納的標準樓底高度為 3.15 米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計角度而言，放寬建築物高度限制沒有足夠優點支持。雖然擬議地面後移範圍的確可改善街景，但由於街道狹窄而且大部分景觀被天橋阻擋，實難以從街道水平望見擬議平台花園。根據申請人提交的電腦合成照片(文件的繪圖 A-15)，擬議平台花園對改善該區整體景觀幫助不大。擬議平台花園上只有一條狹窄而向外開敞的樓梯真正能讓空氣流通(文件的繪圖 A-14)。事實上，所提交的空氣流通評估顯示擬議計劃與符合分區計劃大綱圖規定的計劃在通風方面分別不大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然從景觀規劃角度而言，原則上不反對這宗申請，但因為擬議平台花園的空間只能栽種小型樹木，這些樹木日後的生長會受限制，加上土壤必須有足夠深度(1.2 米)和體積方能栽種樹木，因此對於是否可栽種如電腦合成照片所示大小的樹木和這些綠化具有的景觀優點有所保留。其他政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見，分別由一名區內居民和兩名市民提交，表示反

對這宗申請。他們認為為發展商放寬建築物高度限制並無合理理由支持，也未能令公眾受惠。他們亦關注區內居民空間減少、通風影響、擬議發展對本已擠塞／車多的區內道路網絡(包括摩頓臺、銅鑼灣道和信德街)的交通影響，以及會對放寬建築物高度限制的同類要求立下先例。灣仔民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的理由，不支持這宗申請，理由撮述如下：

(i) 相關政府部門沒有就擬議的准許酒店用途提出特別技術問題。施加建築物高度限制旨在保留該區的現有中層特色，並形造與毗連休憩用地和低至中層政府、機構及社區用途的建築物更為協調的高度輪廓，同時容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。略為放寬建築物高度限制的條款能提供誘因，以進行具規劃和設計優點的發展／重建計劃，以及配合有特定用地限制的情況。當局應根據分區計劃大綱圖《說明書》就「其他指定用途」註明「混合用途」地帶所訂的相關準則評估申請(一如文件第 8.2 段所述)；

(ii) 擬議發展不涉及合併細小用地或擬議的額外地積比率。就規劃和設計優點而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議地面後移範圍的確可改善街景，但認為高 5.5 米的擬議平台花園對改善該區整體景觀幫助不大。他對在平台花園栽種如電腦合成照片所示大小的樹木的可行性和景觀優點有所保留。擬議平台花園其實主要通過一條狹窄而向外開敞的樓梯讓空氣流通。擬議計劃與符合分區計劃大綱圖規定而沒有這個平台花園的計劃在通風方面分別不大。擬議的標準樓底高度為 3.25 米，會進一步提高整體建築物高度。據悉二零一一年十一月核准的建築圖則所採納的客房標準樓底高度為 3.15

米。基於上述理由，放寬建築物高度限制的建議並無足夠優點支持。批准這宗申請會為該區放寬建築物高度限制的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實在該區訂定建築物高度限制的規劃意向；

- (iii) 公眾意見方面，上文已就景觀和通風方面評估放寬建築物高度建議。至於所關注的交通問題，運輸署署長不反對擬議酒店用途。

31. 主席和一名委員詢問，這宗申請所涉的擬議計劃與符合分區計劃大綱圖規定的計劃(如申請人提交的電腦合成照片顯示)有何分別。黎惠珊女士在回應時澄清，申請人沒有直接比較兩項計劃。兩項計劃的明顯分別在於擬議計劃有平台花園，而符合分區計劃大綱圖規定的計劃則沒有。電腦合成照片可顯示兩項計劃(設有平台花園和不設平台花園)在景觀影響方面的分別。與上述核准建築圖則比較，擬議計劃的最高建築物高度由主水平基準上 100 米提高至 107.9 米，樓底高度則由 3.15 米提高至 3.25 米，以及增闊平台花園、綠化牆和地面後移範圍。

商議部分

32. 主席備悉建築署對建議的景觀影響並沒有負面意見，表示小組委員會必須根據擬議的後移範圍、平台花園和綠化牆，考慮是否有充分規劃和設計優點支持把建築物高度限制放寬 7.9 米。一名委員認為，根據申請人的建議，把建築物高度提高 7.9 米可增闊平台花園和把樓底高度由 3.15 米提高至 3.25 米，同時令擬議酒店低層的部分房間無須面向天橋。該名委員表示，申請人如不建議提高樓底高度，則或可考慮放寬建築物高度限制以闢建平台花園。

33. 一名委員詢問申請地點所在的摩頓臺範圍現行的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米有何理據。黎惠珊女士表示，建築物高度限制是根據多個考慮因素而制訂，包括由尖沙咀瞭望點眺望的景觀、《香港規劃標準與準則》所述的梯級狀高度輪廓、區內特色和現有建築物高度輪廓。有關範圍位於維多利亞公園以南和銅鑼灣核心區外圍。建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，旨在保留該區現有的中層建築物高度輪

廓，並與四周的低至中層發展項目(包括政府、機構或社區用途和休憩用地)互相協調。秘書補充說，在制訂建築物高度限制時，通風亦是考慮因素之一。就摩頓臺範圍所訂定的建築物高度限制旨在配合吹過維多利亞公園的主要風道。一名委員補充說，由於建築物高度限制是基於多項考慮因素而制訂，小組委員會必須在衡量放寬建築物高度限制是否有規劃增益或會否違反施加該限制的原意後，審慎決定是否放寬該限制。

34. 一名委員表示政府一直積極設法在高層和稠密的市區進行綠化(例如垂直綠化)，例如為全港各區制訂綠化總綱圖。該名委員表示可藉此擬議重建計劃，為銅鑼灣進行更多綠化，但質疑擬議綠化措施未必可以落實。一名委員憂慮擬議綠化牆或會因保養費用高昂而未能長期保留。另一名委員質疑擬議平台花園和綠化牆能否達到申請人所聲稱的綠化效果，因此其優點實在令人懷疑。該名委員同意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在如此細小的平台花園栽種樹木是否可行，實成疑問。

35. 一名委員表示有不同方法設計綠化牆。在牆上裝設細小盆栽的保養費高昂，不鼓勵採用此方法；而較為簡單的方法是在垂直金屬框架上栽種攀緣植物，保養費也較低。該名委員建議，如申請獲得批准，可附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人必須提交和落實美化環境建議，以確保垂直綠化的最終設計會提交相關政府部門審批。

36. 委員對酒店的擬議綠化和設計的優點意見不一。部分委員認為擬議地面後移範圍和平台花園的景觀優點不大、附近居民或公眾不容易在行人水平望見擬議平台花園，以及提高樓底高度只有利酒店使用者而不能令公眾受惠。另一方面，部分委員認為擬議綠化牆和平台花園有一定的景觀優點，例如改善從中央圖書館和天橋眺望的景觀、改善行人在街道水平的景觀，以及令視野更為通透。至於面向天橋的酒店房間，兩名委員認為擬議平台花園設計妥善，能令部分酒店房間無須面向天橋。一名委員表示難以判斷平台花園和綠化牆的設計優點是否足以支持把建築物高度限制放寬 7.9 米，其中樓底高度會由 3.15 米提高至 3.25 米。

37. 部分委員不支持申請，因為落成後的建築物與該區現有建築物並不協調。他們認為平台花園和綠化牆對酒店發展的好處多於對公眾的好處。他們認為由於申請地點面積細小而且呈狹長形，擬議發展會形成既窄且高的建築物。

38. 副主席認為擬議地面後移範圍並非交回公眾，因此在這方面的優點甚少。擬議平台花園只能從天橋看見，景觀好處不大。一如申請人提交的電腦合成照片（文件的繪圖 A-22）所示，擬議建築物的高度放寬至主水平基準上 107.9 米後會高於四周的建築物。如申請獲得批准，酒店發展會較四周發展項目為高，相當多人在往後多年也會看見該建築物。經衡量綠化計劃的優點和對公眾景觀的影響後，他認為放寬建築物高度限制的建議沒有理據支持，因此不擬支持申請。

39. 部分委員詢問可否批准申請的部分內容，例如批准擬議平台花園、綠化牆和地面後移範圍，但拒絕把樓底高度提高至 3.25 米。一名委員亦認為，如在擬議平台花園設置花槽而非栽種巨型樹木，平台花園的高度可低於 5.5 米。主席在回應時表示，規劃事務監督批准申請時把發展規模減少的做法恰當。秘書表示，根據先前所徵詢的法律意見，批准申請的部分內容是可行的做法。不過，委員普遍認為較可取的做法，是把建議當作整體以作考慮，並決定應批准抑或拒絕申請。

40. 主席總結說，委員普遍對申請有所保留。雖然擬議計劃有一些設計優點（例如平台花園可改善從中央圖書館眺望的景觀），但委員認為規劃和設計優點並不足以支持把建築物高度放寬 7.9 米。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 申請書內並無提出充分的規劃和設計優點以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區略為放寬建築物高度限制的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，

累積影響所及，會妨礙落實在該區訂定建築物高度限制的規劃意向。

[主席多謝高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/280 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的牛頭角牛頭角下邨第 7 期接近牛頭角道與觀塘道交界處的一塊土地闢設宗教機構(寺廟)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/280 號)

簡介和提問部分

42. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生

- 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員

以規劃署署長身分

- 鄒敏兒女士 - 地政總署署長(房委會委員)的助理
以地政總署助理署
長身分
- 廖志豪先生 - 民政事務總署總工程師，
而民政事務總署署長是房
委會轄下策劃小組委員會
和資助房屋小組委員會委
員
- 劉文君女士 - 房委會委員和房委會轄下
商業樓宇小組委員會及投
標小組委員會委員
- 林光祺先生 - 現時與房委會有業務往來

43. 小組委員會認為上述委員涉及直接的利益，因此應請他們離席。梁焯輝先生、鄒敏兒女士、廖志豪先生、劉文君女士和林光祺先生繼而獲邀離席。由於主席已申報利益和離席，小組委員會同意應由副主席主持會議。

[梁焯輝先生、鄒敏兒女士、廖志豪先生、劉文君女士和林光祺先生此時離席。]

44. 秘書報告，劉興達先生已因現時與這宗申請的顧問弘達交通顧問有限公司和邁進基建環保工程顧問有限公司有業務往來而就此議項申報利益。由於劉先生沒有直接參與這宗申請，委員同意劉先生可以留席。

45. 高級城市規劃師／九龍蕭爾年先生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) 擬議宗教機構(寺廟)，特別指出建議包括搬遷福德廟和聖人公媽靈位，是牛頭角下邨重建計劃的一部分。申請人已進行全面選址工作，去物色日後遷置

受影響廟宇和靈位的可行選址，結果確定四個可行選址，而申請地點為其中之一。申請地點是牛頭角下邨重建計劃中指定為鄰舍休憩用地的地方的一部分。申請人確認會根據環境保護署（下稱「環保署」）的《廟宇、火葬場及其他祭祀場所燃燒紙錢的空氣污染控制指引》設置無煙化寶爐；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 8 段。環保署署長表示在現時地點闢建擬議廟宇並不可取，因為擬議地點位於「住宅(甲類)」地帶內，非常接近住宅發展，而廟宇預計會燃燒冥鏹香燭，難免會對四周居民造成空氣污染物滋擾。如沒有其他／適合的遷置地點而擬議地點又是唯一的選擇，日後或會有公眾人士提出投訴，因為以往曾有居民對附近廟宇作出投訴，有關人士應考慮就建議諮詢區內居民，以期達成普遍共識。其他政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份支持這宗申請的公眾意見。提意見人表示廟宇和靈位服務社區已久，已成為社區不可或缺的一部分；有關建議符合九龍東發展辦事處所建議的城市設計措施（旨在改善公共空間的公眾生活）；以及有關建議可改善街景和在該區增加景點。觀塘民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段詳載的理由，並不反對這宗申請。關於環保署署長關注可能出現空氣污染問題，正如文件第 10.1 段所述，申請人已進行選址工作並找到四個可行選址。相關政府部門、觀塘區議會和有關廟宇／靈位營運者認為申請地點是最合適的選址。此外，申請人已證實會根據環保署頒布的《廟宇、火葬場及其他祭祀場所燃燒紙錢的空氣污染控制指引》設計和安裝擬議化寶爐。當局亦已備悉公眾支持這宗申請的意見。

46. 一名委員詢問福德廟的擬議設計是否最終設計，並認為福德廟的設計（包括景觀設計）會影響公眾由毗連休憩用地眺望

的景觀。蕭爾年先生回答說，有關設計只屬初步設計，當局已建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實美化環境建議。

47. 蕭爾年先生在回應一名委員的問題時澄清說，根據申請人提交的文件，申請地點現時沒有樹木。蕭爾年先生在回應另一名委員的問題時解釋說，申請人提交的文件中顯示的伯公廟其實是福德廟的一部分。

商議部分

[陳祖楹女士此時離席。]

48. 一名委員認為擬議廟宇預計會吸引大量善信(尤其是節日期間)，附近地區或會出現行人擠逼問題。他詢問預計人流會集中在毗連休憩用地抑或附近行人路。蕭爾年先生解釋說，根據申請人提交的交通影響評估，擬議廟宇不會在毗連休憩用地或附近行人路造成行人擠逼問題。

49. 一名委員表示支持建議。擬議選址並不接近住宅區，而且毗連休憩用地會把廟宇與住宅區分隔。環保署署長關注的問題，即可能會出現空氣污染以致影響附近居民，應可獲得解決。擬議廟宇與毗連休憩用地互相協調。申請人找到的其他選址不是離住宅區太遠，便是不方便公眾前往。

50. 一名委員同意批准申請，但由於福德廟的擬議設計不符合傳統中國廟宇的設計原則(尤其是面向毗連休憩用地的部分)，因此建議必須改善設計。另一名委員建議廟宇設計應與毗連休憩用地的設計融合。

51. 副主席總結說，委員普遍支持這宗申請，並同意環保署署長關注的問題應可解決。小組委員會同意，如批准該申請，可按委員的建議加入一項指引性質的條款，要求申請人改善福德廟的設計。

52. 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二零一六年五月十八日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供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) 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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即擬議廟宇和靈位如屬私人擁有，須委任一名認可人士向屋宇署提交建築圖則以供審批，並證明完全符合《建築物條例》的規定。當局在提交建築圖則階段方會根據《建築物條例》提出詳細意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部的規定；以及
- (c) 必須因應傳統中國廟宇的設計改善擬議福德廟的設計，特別是面向毗連休憩用地的部分，而且擬議廟宇的設計必須與毗連休憩用地的設計融合。

[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 8

其他事項

54. 餘無別事，會議於上午十一時結束。