

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年十月五日上午九時舉行的

第 475 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

陳祖楹女士

許智文教授

劉文君女士

劉興達先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

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(署理)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

何培斌教授

何立基先生

林光祺先生

李偉民先生

梁宏正先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧永強先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一二年九月二十一日第 474 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」)二零一二年九月二十一日第 474 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／荃灣及西九龍葉子季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/K20/118 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍海輝道 8 號浪澄灣商業平台高層地下(部分)及二樓(部分)闢設臨時辦公室(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K20/118 號)

3. 秘書報告，這宗申請由恒隆地產代理有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司是申請人的顧問，而劉興達先生和林光祺先生現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委

員會備悉林先生已因未能出席會議致歉，而劉先生尙未到達參加會議。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季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) 擬議臨時辦公室(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見，當中兩名個別人士反對申請，理由是有關建議會破壞寧靜的生活環境，以及車輛入口狹窄及車流增加，會對兒童及長者構成危險。一名油尖旺區議員表示，鑑於該區的人口結構會在未來三年新發展落成後迅速轉變，因此只應批給這宗申請為期三年的臨時許可；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。有關區內人士關注擬議臨時辦公室用途可能會造成交通問題，根據由申請人提交並已獲運輸署署長接納的交通檢討，有關處所由教育機構及零售樓面面積改作辦公室用途後，車流會減少。至於該名區議員建議把許可期縮短至三年方面，規劃署認為擬議辦公室用途與有關發展商業平台的其他商業用途並非不相協調，因而不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。

[劉文君女士、劉興達先生及黃耀光先生此時到達參加會議。]

5. 葉子季先生在回應一名委員的詢問時說，浪澄灣商業平台高層地下(部分)及二樓(部分)現時空置，申請人擬把空置的範圍改作臨時辦公室。申請人會在為期五年的許可期屆滿時，

檢討當時的市場情況，並決定商業平台的用途。葉先生補充說，浪澄灣的商業平台涉及先前三宗規劃申請，該三宗申請由同一申請人提交以作辦公室用途。申請編號 A/K20/62 及 68(申請把商業平台第一及第二層改作辦公室用途)分別於二零零二及二零零三年獲批准。然而，也許是基於申請人的市場決定，獲批准的計劃並沒有落實。第三宗申請(編號 A/K20/103，申請把商業平台第一層(部分)用作辦公室用途)於二零零八年獲小組委員會批准，而有關處所自此以後用作辦公室用途。

商議部分

6. 主席說，倘這宗申請獲批准，所涉用途與浪澄灣商業平台的其他用途並非不相協調。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一七年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在有關用途運作前提交和落實消防裝置建議,而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在有關用途運作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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意九龍西區地政專員有關就擬議發展申請契約修訂／豁免書的意見；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍就以下事項提出的意見：提交建築(改建及增建)圖則、符合所指明窗戶的規定、耐火結構、提供逃生通道，以及如有不獲運輸署支持的剩餘商業車位而須改變計算總樓面面積的方法。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

[劉興達先生此時暫時離席。]

[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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/438 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界荃灣城門道近和宜合鄉村擴展區關設公用事業設施裝置(組合式變電站)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/438 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；
- (b) 擬關設公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名荃灣區議員提交的公眾意見書。提意見人表示支持這宗申請，並促請盡早開展擬議發展項目。荃灣民政事務專員表示已諮詢四名和宜合村的村代表，其中二人對申請表示支持；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有公眾意見表示支持這宗申請，並促請盡早開展計劃。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 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二零一六年十月五日止。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
- (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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意荃灣葵青地政專員的意見，即須在擬議工程動工前，根據有關的集體牌照的相關條款及條件，向地政總署產業管理組申請許可。該署不保證一定發給有關許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如獲批予租約，則有關工程須受《建築物條例》規管，並須根據該條例正式提交申請，以待批准。因此，申請人須留意以下事項：
 - (i) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則和發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，在申請地點設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (d) 留意衛生署署長的意見，即世界衛生組織(下稱「世衛」)認為遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(1998 年)，至為重要。如遵守該指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重負面影響。世衛亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在組合式變電站啓用後，項目擁有人或作為監管機構的機電工程署宜核實是否確有遵守防護委員會的指引；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須遵從《電力條例》和相關的法定要求，並就申請地點附近現有的 400 千伏特架空輸電纜和電塔注意以下事項：
 - (i) 充分考慮由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》內有關 400 千伏特架空輸電纜的較理想工作走廊的規定；
 - (ii) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
 - (iii) 須注意 400 千伏特架空輸電纜所產生的電磁場，可能會對附近的電子儀器造成不正常干擾；以及

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須確保在設置公用事業設施裝置期間，不會令任何樹木受干擾或受損。

[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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/177 擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道 391 號前中巴車廠、柴灣道巴士總站及一段常安街路段進行擬議綜合住宅發展連商業用途及公共車輛總站
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/177 號)

13. 秘書報告，這宗申請由中華汽車有限公司提交。林光祺先生現與申請人的顧問雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉。

14. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年九月二十一日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間擬備補充資料，以回應相關政府部門的意見。

15. 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，否則不會批准再延期。

[劉興達先生此時返回會議席上，陳祖楹女士則於此時到達參加會議。]

[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)]

進一步考慮申請編號 A/H8/416

擬為劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道行政大樓」、「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道通風大樓」以及「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道排氣口」地帶的中環灣仔繞道工程的行政大樓(鄰近北角油街及中環灣仔繞道東面隧道入口)、東面通風大樓(位於未來的北角海濱，鄰近銅鑼灣避風塘東面防波堤)及東面排風口(位於銅鑼灣避風塘東面防波堤末端)進行外部設計

(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/416A 號)

16. 秘書報告說，這宗申請由香港特區政府路政署提交。陸觀豪先生和曹榮平先生在北角城市花園擁有物業，已就此議項申報利益。由於有關物業並非直視申請地點，委員同意他們不涉及直接利益，可以留席。邱浩波先生在北角擁有一個直視申請地點的物業，已就此議項申報利益。劉興達先生現時與申請人有業務往來，亦已就此議項申報利益。小組委員會認為邱先生及劉先生所涉及的利益屬直接性質，他們應就此議項暫時離席。

[邱浩波先生此時暫時離席，而劉興達先生則於此時離席。]

簡介和提問部分

17. 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－這宗由香港特區政府路政署提交的申請旨在取得城規會的規劃許可，以便為中環灣仔繞道工程已規劃的行政大樓、東面通風大樓及東面排

風口進行外部設計。委員在二零一二年八月二十四日考慮這宗申請時，就行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的擬議外部設計提出下列關注事項／問題：

- (i) 行政大樓： 對油街的擬議發展項目所造成的負面視覺影響；以及改善有關裝置和其盒型設計的措施；
- (ii) 東面通風大樓： 東面通風大樓體積龐大及與日後的海濱休憩用地互相融合的問題；改善有關裝置和其盒型設計的措施；以及
- (iii) 東面排風口： 並非按人本比例設計，而且體積龐大；應使用高質素建築物料；公眾對有關設計的接受程度；由東區區議會舉辦的東面排風口設計比賽的資料，包括其過程和結果、公眾對勝出作品的支持程度，以及勝出作品與申請人所建議的東面排風口有何分別。

經商議後，小組委員會決定延期就申請作出決定，以待申請人提交補充資料，包括在考慮委員的意見後改善三項擬議發展的設計、提供中環灣仔繞道工程中行政大樓、東面通風大樓和東面排風口的落實時間表，以及提供東區區議會舉辦的設計比賽的過程和結果。申請人於二零一二年九月二十八日提交進一步資料，以供小組委員會進一步考慮申請；

- (b) 進一步考慮中環灣仔繞道工程的行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的擬議外部設計；

(c) 申請人提交的進一步資料概述如下：

一般

- (i) 擬議的行政大樓是中環灣仔繞道的管制基地。為達致最大的隧道通風效能，通風大樓須盡量靠近隧道入口。考慮到附近居民所關注的問題，申請人已把為排放東面通風大樓的廢氣而設的東面排風口與住宅區盡量分隔，而東面通風大樓則可作為鮮風進入隧道通風系統的入風口。中環灣仔繞道工程的道路計劃(包括行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的位置)已於二零零七年七月根據《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「道路條例」)刊憲，並於二零零九年獲行政長官會同行政會議核准，而有關工程已於二零零九年年底動工。在訂定發展項目的擬議大小及高度時，當局已全面衡量其在功能上的要求和解決方案，並充分顧及區內人士所關注的問題；
- (ii) 在二零一零年七月至九月期間，申請人舉辦了一系列巡迴展覽，分別展示了行政大樓和東面通風大樓的兩個設計方案，以及東面排風口的三個設計方案。當局在巡迴展覽期間蒐集了市民的意見及意向，並再向海濱事務委員會及東區區議會提交市民所屬意的行政大樓、東面通風大樓和東面排風口的設計方案，以作諮詢用途；
- (iii) 東區區議會於二零一一年舉辦東面排風口設計比賽，並於二零一一年六月三日至七月二十八日期間邀請市民提交參賽作品，共接獲由公開組、學生(高級)組和學生(初級)組提交的 116 份參賽作品。設計比賽的結果於二零一一年九月十一日公布。公開組勝出作品的設計概念為「動感」；

- (iv) 自二零零九年起，行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的外部設計已因應公眾人士、海濱事務委員會及東區區議會的意見和東區區議會所舉辦的東面排風口設計比賽結果而演變。任何更改如導致其超逾已刊憲的大小及高度，均需重新刊憲以供公眾提出意見。這會影響已經施工的中環灣仔繞道地下隧道結構工程的進度；

行政大樓

- (v) 行政大樓的設計概念是以市民在申請人於二零零一年舉辦的巡迴展覽中投票支持的首選設計主題「屏簾」為基礎，並加入東區區議會建議的綠化元素；
- (vi) 為解決委員所關注的行政大樓體積龐大及造成視覺影響的問題，申請人建議藉下列措施優化大樓的建築特色，以及位於油街行政大樓入口前面的美化市容地帶的設計：
- (a) 在外牆的「屏簾」加設建築框架，以便與綠牆營造彎彎曲曲的效果；以及隨意調節「屏簾」的板條之間的距離，以營造更具活力的格調；
- (b) 在「屏簾」及牆壁飾面採用色彩分明的設計，以營造層疊效果和奇妙的深淺圖案，配合大樓的設計；以及
- (c) 採用不同品種的草種，以便與行政大樓位於油街入口的「屏簾」設計融為一體，並以灌木充當圍欄，以營造翠綠效果，與毗鄰發展項目日後的綠化休憩用地互相呼應；

東面通風大樓

- (vii) 東面通風大樓的設計概念結合了「自然綠化」及「環保木條屏風」兩個設計方案，該兩項方案在二零一零年的巡迴展覽中所得的市民投票率相若。有關的綜合設計獲得東區區議員支持；
- (viii) 為解決委員所關注的東面通風大樓體積龐大及造成視覺影響的問題，申請人建議藉下列措施優化大樓的建築特色：
 - (a) 在建築物外牆的較高部分採用不同密度及顏色的經處理廢木條；以及
 - (b) 從動態角度以槽分隔塔式天窗，這些槽會延續至建築物外牆的較低部分；

東面排風口

- (ix) 申請人就巡迴展覽擬備了三個東面排風口的設計方案，並邀請市民選擇其屬意方案。超過 50% 的被訪者以「搖曳中的風帆」為首選方案。申請人因而採用「搖曳中的風帆」作為東面排風口的基本設計主題，並參考所收到的其他公眾意見，例如須與維港共融及採用圓形設計(特別是頂部)。「搖曳中的風帆」設計是抽象及旋轉式的結構形態，與停泊於銅鑼灣避風塘的帆船互相協調；

東區區議會舉辦的設計比賽

- (x) 東面排風口設計比賽由東區區議會轄下的東區海濱發展工作小組舉辦，並由海濱事務委員會、香港城市設計學會、香港規劃師學會及香港園境師學會等機構合辦，共接獲 116 份參賽作品，結果於二零一一年九月十一日公布。公開組勝出作品的設計概念為「動

感」，藉維港的多向氣流產生動態。該項設計展示了動感結構形態，以旋轉式的波浪形翼片在防波堤上鑄造一座雕塑；

- (xi) 申請人已研究並檢討勝出設計在技術上的可行性，結果發現該項設計未能符合根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)發出的環境許可證及根據道路條例刊憲的計劃所載有關東面排風口的功能及設計要求。如要提升勝出設計的規模以符合功能要求，其基座會超出已刊憲的覆蓋範圍，而高度則會高於已刊憲計劃及有關的分區計劃大綱圖所訂明的高度限制(主水平基準上 25 米)。儘管如此，申請人已沿排風口加入更多旋轉式建築翼片，以營造動感及精緻的結構布局，並採用船型的基座構築物，從而在東面排風口的設計中收納勝出作品的「動感」概念。申請人已在二零一二年四月至七月期間向東區區議會及海濱事務委員會專責小組提交修訂設計，其後並無收到進一步意見；

為解決小組委員會所關注問題而提出的優化計劃

- (xii) 為解決小組委員會所關注的問題，申請人已藉下列措施進一步優化東面排風口的外部設計以減低視覺影響：
- (a) 在船型基座的較低部分採用呈彎曲狀的分層；
 - (b) 削減原有基座構築物的部分範圍，以配合彎曲的形狀；
 - (c) 在基座的不同水平採用不同顏色的飾面，令發展項目的體積看來較小；
 - (d) 翼片採用鋁色，令排風口更為精細，以增加視覺舒適度；以及

- (e) 採用高質素建築物料及表面鋪有塗層的鋁質面板於通風井、基座、建築翼片及建築裝飾內；

中環灣仔繞道工程的落實時間表

- (xiii) 中環灣仔繞道工程於二零零九年十二月底動工，而行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的底層結構工程已經進行中。這些隧道大樓的上層結構工程已納入最後一份工程合約內，有關工程預定於二零一二年十一月初招標，二零一三年年中動工，而中環灣仔繞道將於二零一七年通車；以及
 - (xiv) 由於行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的外部設計是自二零零九年進行的一連串公眾諮詢工作所得的結果，若作出任何重大更改，必須進行新一輪的諮詢。倘若這些更改令發展項目超逾已刊憲的相關計劃所載的高度及大小，可能亦須根據道路條例把這三座建築物重新刊憲。這難免會對中環灣仔繞道於二零一七年通車一事造成延誤；以及
- (d) 規劃署的意見-根據文件第 3 段所作的評估，規劃署維持先前不反對這宗申請的意見。有關的評估撮錄如下：
- (i) 行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的外部設計已配合其功能要求，並因應自二零零九年公眾人士、海濱事務委員會、東區區議會所提供的意見和東區區議會所舉辦的東面排風口設計比賽結果而演變；
 - (ii) 為回應小組委員會所關注的問題，申請人已提交進一步資料，說明東區區議會所舉辦的東面排風口設計比賽的過程和結果，以及中環灣仔繞道工程中行政大樓、東面通風大樓和東面排風口的落實時間表。申請人已進一

步優化行政大樓、東面通風大樓和東面排風口的擬議外部設計，以改善視覺效果並減低擬議發展項目的視覺影響；

- (iii) 申請人表示，行政大樓、東面通風大樓和東面排風口現時的位置及大小是在適當衡量海濱環境、功能要求和地區人士所關注的問題後作出的最理想安排。若作出任何重大更改，必須進行新一輪的諮詢並根據道路條例重新刊憲，令這項重要的基建工程的成本增加和受到延誤；以及
- (iv) 為回應海事處處長所關注因東面排風口的照明設備而造成的海上安全問題，當局會訂明要求申請人提交及落實東面排風口的照明建議的規劃許可附帶條件。

18. 一名委員詢問有關東面排風口設計比賽與一系列巡迴展覽的關係。黎惠珊女士在回應時表示，設計比賽由東區區議會轄下的東區海濱發展工作小組於二零一一年舉辦，並由海濱事務委員會、香港城市設計學會、香港規劃師學會、香港園境師學會、香港工程師學會、香港測量師學會、康樂及文化事務署藝術推廣辦事處及東區民政事務處等機構合辦。申請人在二零一零年七月至九月舉辦的巡迴展覽中，提出了東面排風口的三個設計方案，即方案一-「圓柱雕塑」、方案二-「搖曳中的風帆」及方案三-「燈塔」，讓公眾選擇其屬意方案。由於超過50%的被訪者以方案二為首選，因此該方案成為東面排風口的基本設計主題。據黎女士所了解，申請人曾為東面排風口制定多個設計方案，然後才挑選其中三個作巡迴展覽之用。

19. 同一名委員詢問為何不採用東區區議會所舉辦的設計比賽的勝出作品。黎惠珊女士在回應時表示，有關設計須符合根據環評條例發出的環境許可證所訂明的排風功能要求。關於設計比賽的勝出作品，申請人發現勝出設計未能符合東面排風口的功能要求，原因是排風口的面積只有約50平方米而非所需的最小面積(94平方米)，位於地面之上13米的中排放點亦較環境許可證所規定的16.25米為低。這會大大降低東面排風口的排放效能。然而，這名委員並不接納所提供的理由，並認為技

術問題並非無法克服。鑑於勝出作品是公開設計比賽所得的結果，並獲市民廣泛接受，政府應該盡量採用該設計。

20. 同一名委員備悉海濱事務委員會就擬議發展項目所關注的其中一個問題是公眾使用防波堤的方便程度，而從所提交的繪圖(繪圖 A-17)來看，市民未必可經狹窄的防波堤前往東面排風口。一名委員根據同一繪圖及文件的繪圖 FA-4a 補充說，防波堤似乎太窄，不足以讓市民通過，而東面排風口的基座差不多佔用整個建築地台，以致沒有預留空間讓市民通過。黎惠珊女士表示，申請人已確認有通道可供市民前往防波堤及東面排風口附近，而防波堤的詳細設計會在海濱休憩用地的詳細設計階段由相關政府部門一併考慮。不過，她手頭上並無有關防波堤的行人通道闊度的資料。

21. 黎惠珊女士亦指出，海濱事務委員會專責小組曾要求勿以圍欄圍封行政大樓用地，而日後的海濱休憩用地與城市花園之間應可經過行政大樓用地，有直接行人通道連繫，以提高前往休憩用地的方便程度。就此，申請人已解釋基於安全理由，實有必要在行政大樓用地四周關設圍欄。不過，申請人可沿行政大樓南面界線關設闊兩米的行人徑，以供市民前往日後的海濱休憩用地。

22. 黎惠珊女士在回答同一名委員的詢問時表示，東面通風大樓與東面排風口屬一組建築物。若採用東面排風口的勝出設計，而其尺寸保持不變，便需擴大東面通風大樓，以容納更強力或更多的裝置。然而，倘若有關設計超逾東面通風大樓已刊憲的大小及高度，便須根據道路條例重新刊憲。另一方面，若東面通風大樓的尺寸保持不變，則東面排風口的勝出設計的基座便需擴大至 16 米乘 16 米，而高度亦須提升，以符合功能要求。修訂設計會超逾已刊憲計劃訂明的尺寸。

23. 一名委員詢問申請地點附近範圍的管理及維修保養責任誰屬。黎惠珊女士在回應時表示，有關範圍屬於政府土地，並會發展成為海濱休憩用地。相關政府部門尚未討論落實日後的海濱休憩用地(包括防波堤)計劃。黎女士在回應同一名委員的進一步提問時表示，防波堤在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。

商議部分

24. 主席表示，申請地點附近範圍屬於政府土地，而日後的海濱休憩用地一般會由康樂及文化事務署管理，該署會考慮海濱休憩用地的詳細設計，包括關設公共通道事宜。行政大樓、東面通風大樓和東面排風口的管理及維修保養工作將會由申請人負責。委員可就公眾前往發展項目方面提出意見，以供相關政府部門在制訂管理計劃時考慮。

25. 秘書表示，在分區計劃大綱圖上，防波堤範圍通常不會有指定的土地用途。不過，有關的防波堤在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，以滿足公眾對使用海濱的期望。防波堤與東面排風口會構成日後海濱休憩用地的一部分。

26. 一名委員對行政大樓、東面通風大樓和東面排風口的外部設計有下列意見／看法：

- (a) 行政大樓及東面通風大樓經優化的外部設計有顯著的改善；
- (b) 基於安全理由而在行政大樓四周關設圍欄的需要可以接受；
- (c) 經申請人優化的東面排風口外部設計仍然不可接受，原因是其龐大體積及毫不吸引的設計會對整個海濱造成負面的視覺影響。就此，東面排風口設計比賽的勝出作品更具動感和吸引力，屬於首選方案；
- (d) 有關申請人指勝出作品因不符合功能要求而未獲採用這一點沒有說服力。申請人沒有清楚表明為何勝出作品不可予以修訂，以符合排風的功能要求。申請人尤其沒有提供資料，說明若採用東面排風口的勝出設計，而其尺寸保持不變的話，則東面通風大樓需擴大多少；以及

- (e) 考慮到在勝出作品的設計中，東面排風口的表面面積龐大，理應有方法增加排風口的面積以符合功能要求而無須增加其尺寸。

27. 黃耀光先生應主席的請求解釋，東面排風口對空氣質素的影響主要視乎三項功能要求的相互影響，即最低排放高度、排出口速度及排放範圍。倘若上述任何一項要求須予更改，以配合另一建築設計，則其餘兩項要求亦須作出調整，以維持同一水平的空氣質素成效。黃先生補充說，只要經修訂的東面排風口設計可達到相同的空氣質素成效，則根據環評條例修訂環境許可證並不成問題。至於東面排風口的勝出作品，申請人表示需提升其規模以符合功能要求，但若這樣做，便會超逾根據道路條例刊憲的計劃所顯示的大小和高度，以致須根據道路條例重新刊憲。

28. 一名委員認為可批准這宗申請並提出下列各點：

- (a) 倘若東面排風口的勝出作品在技術上可以接受，申請人沒有理由不採用有關設計。申請人很可能是因所涉及的技術困難而只能採用勝出作品的概念；
- (b) 申請人已在東面排風口的設計中收納勝出作品的「動感」概念。修訂設計已提交東區區議會及海濱事務委員會並獲其接納。倘若申請人須根據勝出作品進一步修訂東面排風口的設計，便會有另一輪的公眾諮詢，而市民亦可能有其他意見；以及
- (c) 即使防波堤的公共通道狹窄，亦應有很多方法改善公眾使用防波堤的方便程度，例如在防波堤之上闢設平台。

29. 關於申請人指更改東面排風口的設計會對中環灣仔繞道工程造成重大延誤一事，表明應採用東面排風口的勝出設計的委員提出下列各點：

- (a) 東面排風口應該是位於維多利亞港顯眼位置的地標式建築物。該建築物須規劃得宜，並與附近發展項目互相融合；

- (b) 政府若不根據深得市民認同的比賽勝出作品發展東面排風口，實在可惜；
- (c) 東面排風口只屬小型公用設施裝置，無須提交建築圖則。不應該因在符合排風的功能要求方面有技術困難而不採用勝出設計；以及
- (d) 中環灣仔繞道工程因東面排風口的設計有變而受到延誤一事不應被誇大，因為行政大樓及東面通風大樓的建造工程仍可繼續進行，沒有受到延誤。

30. 另一名委員大致贊同上述意見。秘書在回應該名委員的詢問時表示，申請地點在相關的分區計劃大綱圖上分別劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道行政大樓」、「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道通風大樓」，以及「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道排氣口」地帶。該三個地帶內任何發展的外部設計均須取得城規會的規劃許可。

31. 秘書續說，自小組委員會於二零一二年八月延期考慮這宗申請以來，規劃署已與申請人討論委員就該三座建築物的外部設計提出的意見／關注事項，以及可採取的改善措施。申請人同意，從設計的角度而言，東面排風口設計比賽的勝出作品較現行設計更具動感和吸引力。不過，申請人解釋在採用勝出作品方面有技術困難，因為有關設計不符合東面排風口的功能要求。若要採用勝出作品，便須調整東面排風口或東面通風大樓的尺寸，以致超逾根據道路條例刊憲的計劃所訂明的大小和高度，以及超逾相關的分區計劃大綱圖上的參數。雖然分區計劃大綱圖的《註釋》已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制，但若有關設計超逾東面排風口及東面通風大樓已刊憲的相關大小和高度，便須根據道路條例重新刊憲。據申請人所估計，中環灣仔繞道工程最少會延誤兩年。

32. 黎惠珊女士應主席的請求述明，申請人已向東區區議會解釋為何不能採用東面排風口的勝出設計，以及如何把勝出設計的概念納入經修訂的東面排風口設計內。修訂設計其後於二零一二年四月提交東區區議會，當局並無收到東區區議員的進一步意見。

33. 一名委員表示，澳洲悉尼歌劇院與附近環境互相融合，並提供表演場地供市民使用。同樣地，行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的發展項目亦應與海濱互相融合，並設有行人通道。這名委員又表示，與二零一二年八月向小組委員會提交的原先外部設計比較，經優化的行政大樓及東面通風大樓外部設計有顯著的改善。至於東面排風口的設計，有關的改善未能令人滿意。不過，基於排風功能要求方面的限制，東面排風口的設計可作進一步改善的空間很少。考慮到申請人所提供的理由，當局不可能採用東面排風口設計比賽的勝出作品。就此，這名委員不反對是次申請所提交的東面排風口修訂設計，因該項設計亦獲得東區區議會接納。

34. 秘書表示，根據申請人的資料，在防波堤末端的東面排風口四周有一條闊兩米的行人徑，而通往東面排風口的防波堤沿路亦有一條闊三米的公共通道。她補充說，申請人已沿排風口加入旋轉式建築翼片，以營造動感及精緻的結構布局，從而把勝出作品的「動感」概念收納於東面排風口的設計中。東區區議會對這項經修訂的東面排風口設計並無進一步意見。

35. 主席表示，因應委員在二零一二年八月的會議上提出的意見，行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的設計已有相當大的改善。他請委員注意，倘若東面排風口的設計有任何重大更改，除了須進行空氣質素影響模擬測試外，亦需要時間進行另一輪的公眾諮詢，因而對這項急需進行的基建工程造成進一步延誤。

36. 曹榮平先生表示，東面排風口設計比賽由東區區議會舉辦，並由海濱事務委員會及多個專業機構合辦。他備悉申請人已修訂原先的設計，以採納勝出的設計概念，而修訂設計已提交東區區議會及海濱事務委員會，其後並獲得他們接納。若政府需要進一步修訂東面排風口的設計，可能須進行另一輪的公眾參與活動，這或會導致中環灣仔繞道工程延誤超過兩年。

37. 主席表示，東面排風口的設計是經過漫長的諮詢程序而制定，雖然勝出設計不獲採用，但其概念已收納於經修訂的東面排風口設計內，而有關設計其後已提交東區區議會。他備悉申請人已進一步優化該三座建築物的外部設計，以解決小組委員會所關注的問題。

38. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，雖然在詳細設計階段可對該三座建築物的核准外部設計作出輕微修訂，但若核准設計有重大更改，申請人須另行向城規會提交規劃申請，以供審批。

39. 經進一步商議和備悉兩名委員對東面排風口的外部設計提出反對意見後，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十月五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實中環灣仔繞道行政大樓的美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實中環灣仔繞道東面通風大樓的美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實中環灣仔繞道東面排風口的外部照明建議，而有關建議及落實情況必須符合海事處處長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與港島東區地政專員聯絡，申請永久政府撥地，以落實行政大樓、東面通風大樓及東面排風口的長遠發展項目；
- (b) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即須根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第8/2005號：「工程計劃中附屬建築物的外觀設計」的規定，分兩階段提交設計，並探討是否有機會加強措施，使擬議設計與四周環境在景觀上更為融合；

- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即須維修保養東面通風大樓的車輛通道，並據此與康樂及文化事務署聯絡；
- (d) 留意海事處處長的意見，即在施工期間及之後，擬議東面排風口的位置及其照明設施不得妨礙及／或干擾船隻在銅鑼灣避風塘東面防波堤附近和之上的適當瞭望台；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即一段現有的 DN150 總食水管會受到已規劃的行政大樓影響，此水管可能須予改道。申請人必須就改道工程的詳細安排與水務署香港及離島區辦事處聯絡。此水管的改道工程所需的費用將由工程項目倡議人承擔；以及
- (f) 留意區內人士關注已規劃的東面排風口的環境影響，並於詳細設計階段處理有關事項。

[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。]

[劉文君女士此時離席，邱浩波先生則於此時返回會議席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/417 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的香港北角京華道 14 至 30 號闢設辦公室、食肆以及經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/417 號)

41. 秘書表示，這宗申請由遠高發展有限公司(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的附屬公司)提交，其顧問為劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉伍所」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)及奧雅納工程顧

問(香港)有限公司(下稱「奧雅納」)。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 現與奧雅納有業務往來
- 梁宏正先生 — 是一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基地產主席的一名家屬的私人損獻
- 林光祺先生 — 現與恒基地產、雅博奧頓及奧雅納有業務往來
- 劉興達先生 — 現與恒基地產、劉伍所及奧雅納有業務往來

42. 小組委員會備悉林先生和梁先生已就未能出席會議致歉，而劉先生已經離席。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意黃教授可留在會議席上。

43. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十九日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有充分時間回應相關政府部門所關注的事宜。

44. 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，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/250 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍紅磡馬頭圍道 54 至 56 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/250 號)

45. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十四日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備補充資料，以回應政府部門的意見。

46. 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，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/675 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 53 號(前稱鴻圖道 53A 號)經營酒店(改建現有工業大廈作酒店用途)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/675A 號)

47. 秘書報告，林光祺先生及劉興達先生現與申請人的顧問杜立基規劃顧問有限公司和 LLA 顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉林先生已就未能出席會議致歉，而劉先生已經離席。

48. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月二十日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間檢討計劃，並就建議進一步諮詢相關政府部門。

49. 秘書表示，這宗申請曾經延期一次，因為申請人須擬備進一步資料，以回應運輸署所關注的事宜。申請人曾於二零一二年七月與運輸署及相關政府部門會面，討論擬議酒店發展項目所提供的交通設施。申請人表示需要更多時間檢討計劃所提供的相關設施。

50. 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再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備有關資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

其他事項

51. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。