

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一六年十二月九日上午九時舉行的
第 571 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)
彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長(地區)
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

何立基先生

楊偉誠博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年十一月二十五日第 570 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」)二零一六年十一月二十五日第 570 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/DPA/TW-CLHFS/3 擬在劃為「非指定用途」地區的荃灣川龍荃灣市地段第389號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)及挖土工程(都會規劃小組委員會文件第A/DPA/TW-CLHFS/3C號)

3. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及科進栢誠(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與雅邦公司有業務往來；
以及過往與蘇振顯公司有業務往來；

余烽立先生 — 過往與雅邦公司和科進公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與雅邦公司有業務往來。

4. 委員會備悉，余烽立先生尚未到席。委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及由於何安誠及張國傑先生沒有參與這宗申請，故此同意他們可留在席上。

5. 委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十四日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四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，小組委員會已再給其一個月的時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共五個月的時間(包括之前讓其準備提交進一步資料而批給的延期)，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/255 在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍尖沙咀柯士甸道 8 號香港童軍中心地下部分及地庫部分經營臨時食肆(餐廳)(為期六年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/255 號)

7. 秘書報告，這宗申請由香港童軍總會提交。邱浩波先生已就此議項申報利益，因為他是香港童軍總會童軍知友社執行委員會委員以及香港童軍總會童軍知友社青少年服務發展小組委員會主席。由於邱浩波先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他須就此議項暫時離席。

[邱浩波先生於此時暫離會議。]

8. 小組委員會備悉，一張載有文件已修訂的第 10.1.1(a)(i)及(iii)和 10.1.1(b)段的替代頁(文件的第 6 頁)，已在會議開始前分發給委員。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 經營的臨時食肆(餐廳)，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮錄如下：
 - (i) 地政總署地政專員／九龍西表示，有關地段於一九九零年一月批給香港童軍總會作為香港童軍總會的總部，而有關附屬地方及設施應由社會福利署署長(現時則為民政事務局局長)審批。該地段業主已提交豁免申請以實行

所申請的用途，地政總署正在考慮有關申請；

- (ii) 食物及環境衛生署(下稱「食環署」)署長表示，如果申請人在所申請的處所進行食物業規例(第 132X 章)第 31 條所界定的食物業，便須申領食物業牌照；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 19 份公眾意見書，全部反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 11.2 段。油尖旺民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時食肆(餐廳)可予容忍六年。這宗申請不會違反城市規劃委員會規劃指引「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 16」)所定的主要規劃準則。該臨時食肆用途不可能會妨礙該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而與周圍的商業及住宅發展並非不相協調。預計不會對香港童軍中心及周邊地區造成重大的負面交通、環境、排水、排污及消防安全影響，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於有關的負面公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

10. 一名委員詢問在「政府、機構或社區」地帶內經營食肆的要求，阮文倩女士回應表示，「政府、機構或社區」地帶准許用途的附屬用途是經常准許的，因此或許不須申請規劃許可。根據地契的規定，香港童軍中心的附屬地方及設施應由民政事務局局長批准。由於民政事務局局長認為所申請的食肆用途並非附屬設施，因此須申請規劃許可。有關食肆亦應符合其

他條例所訂的發牌規定。她補充，這宗申請基本上符合城規會規劃指引編號 16，而相關政府部門對這宗申請不表反對。

11. 阮文倩女士回應同一名委員及主席的詢問說，根據一九九三年批准及發給香港童軍中心的建築圖則及入伙紙，香港童軍中心的地庫獲預留作食堂之用，後來改為須持有食物牌照的餐廳。食環署首次就有關餐廳牌照申請發牌之前，並沒有諮詢規劃署。當食環署最近就發出餐廳牌照給新餐廳經營者而諮詢規劃署時，食環署獲告知在有關處所作食肆用途須申請規劃許可。

12. 在備悉香港童軍中心內有餐飲設施及宿舍用途後，另一名委員問及這宗申請的食肆用途與餐飲設施之間有何分別；供香港童軍總會使用的餐飲設施及宿舍用途是否須申請規劃許可；整個香港童軍中心是否只指定供香港童軍總會使用；以及 8 樓及申請處所的餐飲設施可容納多少座位。阮文倩女士回應說，根據一九九三年的入伙紙(文件附錄 III)，香港童軍總會的輔助設施、例如泊車位、電話機樓及宿舍等用途，均是准許的用途。香港童軍總會的餐飲設施及宿舍設於有關大樓的地下上層及 8 樓，兩者均是附屬於香港童軍中心的用途，不需要取得規劃許可。阮文倩女士表示，申請處所可容納約 800 個座位，但她手頭上沒有關於 8 樓附屬餐飲設施可容納多少座位的資料。

13. 阮文倩女士回應一名委員的提問說，由於這宗申請屬臨時性質，為期六年，其評估是基於六年的時限。若這宗申請獲得批准，並於其後提交續期申請，所有相關的規劃情況如土地用途協調性、交通、環境及排污等考慮因素，將會在考慮續期申請時再作檢討。

14. 阮文倩女士在回應另一名委員的提問時解釋，「食肆」及「食堂」的定義是根據法定圖則所用的詞彙釋義，前者包括食堂及酒樓餐廳，而後者則指任何處所，而該處所只售賣供堂食的食物或飲品予在該處所所在的大廈或用地工作的人士，或只售予某一特定機構的會員，而有關處所位於該機構的大樓內。

15. 至於泊車及上落貨安排，阮文倩女士在回應兩名委員的提問時說，香港童軍中心內總共提供 529 個泊車位，根據申請人的調查，過去六個月的使用率約為 60%。根據《香港規劃標準與準則》，所申請的用途需要約七至十個泊車位，而該處應有足夠的泊車位供所申請的用途使用。申請人已建議在香港童軍中心的地庫上落貨，平日午膳時間在童軍徑設巴士停車處，並於平日晚上及星期六在香港童軍中心對面的上海街設旅遊巴落客點。運輸署助理運輸署長(市區)彭偉成先生補充說，考慮到周邊地區對泊車和上落貨位以及公共運輸服務的需求，為香港童軍中心用地提供泊車及上落貨位是可以接受的。

[余烽立先生此時到席。]

16. 兩名委員問及關於申請人所建議的香港童軍總會會員優先預訂系統，阮文倩女士回應說，申請人未有提供詳細資料。

商議部分

17. 副主席認為這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 16 的評估標準，即該臨時食肆用途不會對有關「政府、機構或社區」用地內現有政府、機構或社區設施的正常運作造成負面影響；所申請的用途與申請地點的政府、機構或社區用途及周邊地區的土地用途相容；由於相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，就現有及已計劃提供的基礎設施的容量而言，這宗申請足以應付申請用途的需要，以及並無充分的理據拒絕這宗申請。在別區的「政府、機構或社區」地帶內也有作食肆用途的規劃申請獲得批准的例子。

18. 若干委員認為香港童軍中心被劃為「政府、機構或社區」地帶，是打算用作政府、機構或社區用途而非其他用途。副主席認為，「政府、機構或社區」地帶內只容許政府、機構或社區用途或許會過於嚴格，因為「政府、機構或社區」地帶內或許容許作非政府、機構或社區用途，但這些用途須大致上符合城規會規劃指引編號 16 所訂的評估準則。

19. 一名委員認為，該食肆用途可予容忍，因為預計該用途不會對周邊地區造成重大的負面交通影響。該名委員亦認為，該「政府、機構或社區」地帶應供整個社區使用，而非只是香

港童軍總會會員，並引用「政府、機構或社區」地帶內大學及醫院的食肆作為例子，這些食肆供學生、職員以及公眾人士使用。

20. 一名委員認為，這宗申請可從兩個角度考慮。從土地管理的角度來說，香港童軍中心的用意是只供香港童軍總會使用，而非向公眾開放或作商業運作。從規劃角度來說，所申請的臨時食肆用途可予容忍，條件是該食肆的出入口須與香港童軍中心的出入口分開。該委員亦認為，政府、機構或社區發展一般來說有兩類，一類是服務全港市民，如政府大樓或大學，而另一類則服務機構或組織，例如香港童軍總會或其他私人會所。

21. 部分委員認為該食肆用途可予容忍，只要申請人所建議的優先預訂系統可真正確保香港童軍總會會員的權利不會受到負面影響，同時亦能確保該食肆的剩餘座位可得到善用。

22. 一名委員關注該食肆之前已在沒有規劃許可的情況下經營，並認為批准這宗申請會立下不良先例，也會被公眾誤解為鼓勵有關用途在未取得規劃許可之前便開始運作。該委員認為，這宗申請沒有提供資料，以說明該食肆用途能否及可如何在財政上支持香港童軍總會的現有運作；以及會否影響香港童軍中心內的其他作業。該委員亦關注該處所是否應留作提供其他政府、機構或社區設施給市民使用，例如綜合家庭服務中心或幼兒中心。該委員建議延期考慮這宗申請，並要求申請人及／或相關政府部門提供更多資料以回應上述詢問。另一名委員補充說，這宗申請亦沒有提供資料證明香港童軍總會已不再需要原有的食堂。

23. 一名委員備悉民政事務局局長對這宗申請不表反對，並懷疑該局長有否妥善考慮香港童軍中心閒置的空間是否為其他非政府機構或社會企業所需。該委員認為民政事務局局長應該在批准有關處所作非政府、機構或社區用途之前作出檢討。

24. 考慮到部分委員的關注，一名委員建議以臨時性質批准這宗申請，為期較短(三年)，以便研究把有關處所分配給其他非政府機構或社會企業作其他政府、機構或社區用途的可能性。部分委員支持這個建議。

25. 另一名委員認為，如果有關處所現時確實並無需要作其他政府、機構或社區用途，則可以批准這宗申請，為期三年。有些委員認為將來的續期申請，應根據當時是否有其他政府、機構或社區用途需要有關處所以及根據當時的情況來評估。

26. 一名委員認為應向申請人傳達一個明確的訊息，即是在有關處所開始進行所申請的用途之前，必須先取得規劃許可。

27. 主席總結說，大多數委員認為該臨時食肆用途與周邊地區並非不相協調，預計不會有負面影響，並應批給為期一個較短的三年臨時規劃許可，以便在將來檢討以有關處所作其他政府、機構或社區用途的可能性；提醒申請人在開始進行所申請的用途之前應先取得規劃許可的指引性質的條款已建議在文件附錄 V 的(a)段。委員同意。

28. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，而非所要求的六年，至二零一九年十二月九日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[邱浩波先生此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/127 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的九龍荔枝角道 875 至 877 號及毗連政府用地作「分層住宅」、「辦公室」、「社會福利設施」(特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心)、「商店及服務行業」及「食肆」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/127 號)

30. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)為申請人的顧問之一。劉興達先生已就此議項申報利益，因為他目前與杜立基公司有業務往來。

31. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年十一月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料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。

33. 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。

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/480 擬在劃為「綜合發展區(7)」地帶的荃灣楊屋道荃灣市地段第 393 號及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展(包括分層住宅、辦公室、商店及服務行業及食肆)，及略為放寬總樓面面積及建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/480 號)

34. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及興業建築師樓有限公司(下稱「興業公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	}	目前與奧雅納公司有業務往來；
何安誠先生		
林光祺先生	}	過往與奧雅納公司有業務往來；以及
余烽立先生		
張國傑先生	—	其公司目前與奧雅納公司及興業公司有業務往來。

35. 由於劉興達先生、何安誠先生、林光祺先生、余烽立先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄺弘毅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) 擬進行的綜合住宅及商業發展(包括分層住宅、辦公室、商店及服務行業及食肆)，及略為放寬總樓面面積及建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 17 份公眾意見書，其中有 12 名提意見人反對這宗申請，主要理由載於文件第 12 段；
- (e) 據荃灣民政事務專員所轉達，有幾位荃灣區議會議員對這宗申請表示關注，有關內容載於文件第 11.1.14 段；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。目前的計劃符合已通過的規劃大綱的規劃意向及要求，而目前這個計劃的整體樓宇組群亦與已核准的計劃相似。所有相關政府部門對這宗申請不表反對，而詳細的政府部門意見可以藉施加相關的規劃許可附帶條件及指引性質的條款來處理。擬略為放寬總樓面面積是因為擬建的 24 小時高架行人路根據建築物(規劃)規例並沒有豁免計入總樓面面積內，而擬略為放寬建築物高度限制是為了在擬建的商業大樓闢設隔火層暨空中花園，而這項目已在先前的申請獲得批准。至於負面的公眾意見及區內人士的意見，上文的規劃評估亦相關。

37. 一名委員問及該擬建的空中花園與 24 小時架空行人路之間的連接以及這兩項設施的可達性。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生引述擬議空中花園的園境圖則及一樓圖則(分別為文件繪圖 A-13 及 A-4)並表示，擬議空中花園將設於擬議商業大樓的 19 樓，而擬議的 24 小時架空行人路將設於 1 樓，連接擬議發展項目的購物商場及住宅。雖然擬議的空中花園與行人路

之間不會有直接的連接，但是公眾可以使用電梯到達擬議的空中花園，而該行人路則會連接毗鄰的發展項目。

38. 一名委員注意到有一個公眾意見認為擬議建築物的外牆應避免使用反光玻璃，遂問是否會對外牆物料施加管制。周日昌先生回應說，根據申請人提交的文件所示，將使用雙層低散熱表層隔熱玻璃而不會使用反光玻璃，以減少眩光的滲透。

商議部分

39. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年十二月九日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 結合下文所列附帶條件(b)至(g)項所規定的規劃許可條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的落實時間表，而有關時間表和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖包括保護樹木建議，而有關總圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設計及提供一個於合理時間開放給公眾使用的空中花園，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的交通影響評估，設計及提供車輛通道、行人通道系統、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 提交經修訂的噪音影響評估並落實當中建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設置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。」

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

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄭弘毅先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/187 為批給在劃為「工業」地帶的香港柴灣
嘉業街 18 號明報工業中心地下 8 號舖
經營臨時商店及服務行業(零售商店)用途的
規劃許可續期三年
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/187 號)

41. 秘書報告，申請地點位於柴灣區。下列委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生 (主席) — 於柴灣區擁有一個物業，其配偶亦於柴灣區擁有一個物業；

- 何立基先生 — 於柴灣區擁有一個單位及一個泊車位，以及與其配偶於柴灣區共同擁有另一個單位；以及
- 林光祺先生 — 其擔任董事的一間公司於柴灣區擁有一個物業。

42. 小組委員會備悉何立基先生因事未能出席會議。由於主席及／或其配偶的物業以及林光祺先生的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

43. 小組委員會備悉，一張載有文件已修訂的第 12.2 段的替代頁(文件的第 8 頁)已在會議開始前分派發給委員。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／港島何盛田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) 擬為批給經營臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期三年；

[霍偉棟博士於此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長原則上對這宗申請不表反對，條件是不得有構築物從所申請的處所延伸至公共行人路上。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份來自個別人士的公眾意見書，內容於文件第 10 段載述。東區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為自上次批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無任何重大改變；為該規劃許可續期不會在規劃方面帶來負面的影響；根據之前獲批准的申請(編號 A/H20/180)，申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及所申請續期的期間合理。施加運輸署署長所建議的規劃許可附帶條件，可處理公眾對可能阻礙行人路的關注。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一七年一月四日至二零二零一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 不得有構築物從申請處所延伸至公共行人路上；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月四日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括設置消防裝置和儀器，以及闢設與所在樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 如沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，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。」

47. 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／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/432 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港上環些利街2至4號
關設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第A/H3/432號)

48. 秘書報告，申請地點位於西營盤及上環區，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)為擔任申請人顧問的公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 目前與宏基公司有業務往來；以及

彭偉成先生 — 於西營盤及上環區擁有一個單位及一個泊車位。

49. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請；小組委員會並同意如果彭偉成先生的單位並非直接望向申請地點，他可留在席上。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會亦同意他可留在席上。

50. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年十一月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料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。

51. 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。

[高級城市規劃師／港島黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/143 擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港鰂魚涌英皇道979號太古坊進行綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途，以及略為放寬太古坊第2B期重建項目的建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第A/H21/143A號)

52. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌區，而這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司太古坊控股有限公司提交。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)以及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生

- 目前與太古公司及弘達公司有業務往來；以及其公司目前與雅邦公司有業務往來；
- 於鰂魚涌區擁有一個單位；

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與太古公司及雅邦公司有業務往來；目前與王歐陽公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 目前與弘達公司有業務往來，而過往與太古公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與雅邦公司及弘達公司有業務往來； |
| 霍偉棟博士 | } | 與其配偶於鰂魚涌區共同擁有一個單位； |
| 馮英偉先生 | | |
| 關偉昌先生 | — | 與其配偶於鰂魚涌區共同擁有兩個物業；以及 |
| 黃善永先生 | — | 與其配偶於鰂魚涌區共同擁有一個單位。 |

53. 小組委員會備悉霍偉棟博士已離席。由於何安誠先生及張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於劉興達先生及余烽立先生並沒有參與這宗申請，以及馮英偉先生、關偉昌先生及黃善永先生及／或其配偶的物業並非直接望向申請地點，小組委員會亦同意他們可留在席上。

[何安誠先生及張國傑先生此時離席。]

簡介和提問部分

54. 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；

- (b) 擬進行的綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途，以及略為放寬太古坊第 2B 期重建項目的建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。主要政府部門的意見撮述如下：
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，從啟德發展區海濱的公眾瞭望點望去，2B 建築物獲批准的建築物高度(主水平基準上 195 米)，已突出至該 20% 山景不受建築物遮擋地帶。擬議樓層高度的累積增加，會進一步侵入不受建築物遮擋地帶並減低綠化背景的可見面積。如要侵入該不受建築物遮擋地帶，申請人須提供十分充分的理據。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而批准這類申請的累積影響，會導致天然背景日益受到侵蝕；
 - (ii) 建築署總建築師／管理統籌處 2 認為，擬議的建築物高度(主水平基準上 212 米)可能會超出後面山峰的山脊線，並對周圍環境有負面影響，而擬議的辦公室淨空高度(4.9 米至 5.65 米)及 2B 建築物的平台(12.5 米)看似會過高；
 - (iii) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組認為，申請人應就 2B 建築物樓底高度為 5.65 米的樓層、12.5 米的 4 樓及 7 米的 1 樓提供支持理由；以及
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 1 424 份公眾意見書，分別來

自兩名東區區議會議員、三個藝術團體、區內居民、辦公室租戶及個別人士。其中 1 384 份意見書支持這宗申請，四份提出反對以及 36 份沒有表明他們對這宗申請的立場；所提出的主要理由載於文件第 10.3 段。東區民政事務專員預料，如果諮詢東區區議員，他們會對高度限制及潛在的交通影響表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對擬作辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途的綜合發展，以及擬增設露天茶座的戶外座位區，但卻不支持這宗申請。擬議的商業用途符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，與周邊商業及住宅發展項目並非不相協調。擬議發展項目的總樓面面積符合分區計劃大綱圖所訂的總樓面面積限制，而把辦公室總樓面面積轉換至非辦公室商用總樓面面積的建議可以接受。但是，根據城市設計指引，從舊啟德機場跑道的瞭望點望去，2B 建築物根據之前申請所獲批准的建築物高度(即主水平基準上 195 米)，已突出至該 20% 山景不受建築物遮擋地帶。樓層高度的累積增加，會進一步侵入不受建築物遮擋地帶並減低綠化背景的可見面積，加大該區高樓大廈群的體積與凸顯情況，並在視覺上破壞山脊線在背景中的存在。除非建議書中有十分充分的理據及明顯的規劃優點，否則不應容許進一步侵入不受建築物遮擋地帶。批准擬議的放寬建築物高度限制會立下不良先例。

[邱浩波先生此時離席。]

55. 一名委員詢問，會否在規劃上對擬用作 ArtisTree 展覽場地的空間的未來用途加以管制，以及重置後的 ArtisTree 層與層之間的高度增加是否與改變用途有關。高級城市規劃師／港島黎惠珊女士回應說，ArtisTree 被視為一個「康體或文娛場所」，而據申請人所稱，重置後 ArtisTree 的未來用途將會類似現有康和大廈的那一個用途。ArtisTree 空間的擬議用途管制機制是透過審批建築圖則而執行。至於展覽區的層與層之

間的高度，黎惠珊女士引用香港會議展覽中心及九龍灣國際展覽中心作例子，其層與層之間的高度介乎 10.5 米至 11.9 米。

56. 黎惠珊女士在回應主席的詢問時說，康和大廈現有的 ArtisTree，其層與層之間的高度及淨空高度分別約為 8 米及 6.5 米。在核准建築圖則上，現有的 ArtisTree 顯示為多媒體藝術空間。

57. 兩名委員詢問，若略為放寬建築物高度的申請被拒絕，會對重置的 ArtisTree 的設計有何影響，黎惠珊女士回應說，申請人將須檢討有關建築物的整體設計，以便在核准建築物高度主水平基準上 195 米的規範下容納重置的 ArtisTree，並須提交經修訂的總綱發展藍圖。

58. 一名委員詢問，只就重置 ArtisTree 而批准略為放寬建築物高度限制的申請是否恰當。主席回應說，如果建議書的其他部分被拒絕，申請人將須檢討整個發展計劃。

59. 另一名委員詢問，把標準樓層的層與層之間高度由 4.2 米增加至 4.3 米以及 2B 建築物最頂四層樓的擬議用途是否有技術性理由支持。黎惠珊女士回應說，根據申請人提交的文件，4.3 米的層與層高度(淨空高度為 3 米)是甲級寫字樓的最低要求，因為窗至牆之間的長間距需要在天花板及升高的地點之間預留一個深層結構帶結合標準的機電帶，而最頂四層樓會用作特別辦公室用途，例如交易大廳及會議用途。

60. 主席詢問其他地區(例如中環及銅鑼灣)的標準辦公室樓層的層與層之間高度為何，黎惠珊女士作出回應，並引用國際金融中心一期及二期(介乎 4.05 米至 4.17 米)、中國建設銀行大廈(4.5 米)、希慎廣場(4.5 米)及謝斐道 353 號(4.32 米)作為例子。

商議部分

61. 主席說，這宗申請涵蓋三方面，即是(a)把原作辦公室用途的總樓面面積重新分配以作其他商業用途；(b)增設露天茶座的戶外座位區；以及(c)把 2B 建築物的建築物高度限制放寬 17 米。

62. 兩名委員支持把原作辦公室用途的總樓面面積重新分配以作其他商業用途及增設露天茶座的戶外座位區。其中一名委員認為申請人建議在較低樓層提供商業用途是為了回應市場需求，而有關的戶外座位區可視為該商業用途的一個附屬用途。

戶外座位區

63. 至於有關的戶外座位區用途，一名委員支持提供戶外座位區予員工及訪客，但是對關設非吸煙區及其設計表示關注。該委員建議透過提供更多公共空地及非吸煙區來改善戶外座位區的設計。

64. 另一名委員認為該戶外座位區有太多鋪築的地面，建議應提供更多綠化種植及花槽。

ArtisTree 的重置

65. 若干委員支持 **ArtisTree** 計劃，因為該計劃提供了一個裝置藝術的場地。其中一名委員認為 **ArtisTree** 或許需要較高層與的層高度以供藝術活動使用，但是對放寬 **2B** 建築物的建築物高度限制以容納重置後的 **ArtisTree** 則有所保留，因為那是一個設計的問題，況且申請人可以修訂有關的建築圖則以配合商業及藝術用途。另一名委員認為略為放寬建築物高度(例如至 8 米高)以容納 **ArtisTree**，是可以接受的。

66. 另一名委員建議減低重置後 **ArtisTree** 的樓層面積但增加層與層之間的高度，以便餘下的地方可以分兩層容納作其他商業用途。這樣，整體建築物高度可減低而同時達到相同的總樓面面積。

視覺影響

67. 一名委員認為關於根據《香港規劃標準與準則》所訂的 20% 山景不受建築物遮擋地帶的規定，或許不需要嚴格地遵從這個城市設計指引。如果有關的建築物所處位置靠近區內的其他高廈，其視覺影響會較不明顯。然而，該委員認為擬議 **2B** 建築物的天台看來比較平坦，因此 **2B** 建築物侵入該 20% 山景

不受建築物遮擋地帶的負面視覺影響會變得較為顯著。該委員認為申請人可改善有關的建築設計。

68. 一名委員以顯示由啟德跑道中間作視點的電腦合成照片(文件繪圖 A-18)為參考，表示支持規劃署的意見，並認為擬議的 2B 建築物已經侵入該 20% 山景不受建築物遮擋地帶，並應遵從根據《香港規劃標準與準則》所訂的保護香港島山脊線的城市設計指引。否則，綠化背景的可見面積會降低。部分委員亦有類似的看法。

69. 副主席表示，由於擬議的建築物已侵入該 20% 山景不受建築物遮擋地帶，申請人須提供十分充分的理據與規劃方面的優點以支持進一步放寬建築物高度限制的申請。看來，申請人可以檢討建築物的設計以容納擬議的用途而不需要增加已獲批准的主水平基準上 195 米的建築物高度。另一名委員支持這個意見。

70. 同一名委員表示，其他樓層的層與層之間高度可以降低，尤其是最頂四層，以便容納須有較高層與層之間高度獲重置的 ArtisTree。

71. 主席總結說，委員不反對把原作辦公室用途的總樓面面積重新分配以作其他商業用途，特別是重置 ArtisTree 在一個有較高層與層之間高度的地方，以及增設露天茶座的戶外座位區，但不支持把 2B 建築物的建築物高度限制放寬 17 米(至高達主水平基準上 212 米)。委員普遍認為應遵從根據《香港規劃標準與準則》所訂的保護香港島山脊線的城市設計指引。擬議建築物高度的累積增將進一步侵入該 20% 山景不受建築物遮擋地帶並減低綠化背景的可見面積。此外，有其他的方法可讓申請人容納擬議的用途而不用增加已批准的主水平基準上 195 米的建築物高度。對此委員表示同意。

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱該文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 申請人未能證明有充分的規劃優點及公眾利益，足以支持擬議的放寬 2B 建築物的建築物高度限制；

- (b) 按城市設計指引由前啟德機場跑道的公眾瞭望點望去，擬議的 2B 建築物的建築物高度會進一步侵入該 20% 山景不受建築物遮擋地帶，這是不可接受的；以及
- (c) 倘批准擬議的放寬建築物高度限制，會為那些沒有規劃優點及公眾利益充分支持的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致天然背景日益受到侵蝕，並會損害城市設計在保護珍貴的市容資產方面所作的努力。」

[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。]

議程項目 10

其他事項

73. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。