

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年四月五日上午九時舉行的
第 739 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

葉頌文先生

黃傑龍先生

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

陳遠秀女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
徐嘉欣女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年三月十五日第 738 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年三月十五日第 738 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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。這些延期要求的詳情、委員就一宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

港島區

[高級城市規劃師／港島鄧偉立先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H8/440 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及「商業／住宅」地帶的香港天后天后廟道 2 至 4 號及銅鑼灣道 180 號 2 樓商業平台
關設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/440 號)

5. 黃煥忠教授得悉申請處所位於北角，故已就此議項申報利益，因為他在北角擁有一項物業。由於黃煥忠教授所擁有的物業並非直接望向申請處所，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／港島鄧偉立先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

7. 副主席和一些委員提出以下問題：

有關建議

- (a) 如何進出申請處所，而擬設宗教機構會否與橫跨百樂商業中心和景香樓 1 樓商業平台的幼稚園，以及景香樓樓上住宅樓層共用一條通道；
- (b) 申請處所先前作何種用途，容納多少員工／在場人士；

建議帶來的影響

- (c) 明德樓業主委員會基於什麼理由對這宗申請提出反對意見；
- (d) 申請人有否提出人羣管理和噪音控制方面的建議；以及
- (e) 為何不施加關於禁止在申請處所內燃燒冥鏹香燭的規劃許可附帶條件。另外，倘申請獲得批准，會否對申請處所內可進行的服務／活動加以限制。

8. 高級城市規劃師／港島鄧偉立先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

有關建議

- (a) 申請處所會佔用橫跨百樂商業中心和景香樓商用部分的 2 樓全層，可由商業平台經電動扶梯直達天后廟道。雖然位於商業平台 2 樓的申請處所與位於商業平台 1 樓的幼稚園會共用一道電動扶梯，從地下入口前往商業平台 1 樓和 2 樓，不過另有兩條獨立通道，各自供天后廟道景香樓的樓上住宅樓層和銅鑼灣道百樂商業中心的較高樓層使用；
- (b) 申請處所先前作辦公室使用。該項用途在有關的「商業／住宅」地帶內，以及在有關的「住宅(甲類)」地帶的建築物最低三層，均屬經常准許的用途。雖然申請人沒有提供關於先前辦公室的資料，但參照實地照片所見的內部布局，相信申請該處所當時可能有數目相當多的員工。

建議的影響

- (c) 明德樓(位於兩幢相關樓宇東面)的業主委員會關注天后廟道的行人路狹窄，不足以應付因擬議宗教機構而增加的訪客人數；

- (d) 人流管理方面，申請人表示每次法會後均會進行不同活動，根據他們營辦灣仔現有處所的經驗，所有訪客同時離開處所的機會不大。此外，他們會提醒訪客不要同時離開申請處所，以盡量減低對天后廟道的人流造成影響。儘管申請人沒有就噪音管制提供資料，但申請人聲稱佛教團體向來重視與區內人士融洽相處。申請人會定期檢視他們的法會／活動會否對周邊地區造成負面影響，而他們亦會提醒會眾須留意相關事宜(如有的話)；以及
- (e) 申請人表示在申請處所進行宗教法會時，不會焚燒冥鏹或香燭。環境保護署(下稱「環保署」)沒有就這宗申請提出負面意見，亦沒有建議對這宗申請附加任何規劃許可附帶條件。倘日後接獲任何有關空氣污染滋擾的投訴，環保署將按情況根據相關法例及／規例(例如《空氣污染管制條例》)採取跟進行動。一般來說，倘這宗申請獲得批准，則有關宗教機構在申請處所進行的法會／活動類別不會受到特定限制。

9. 一名委員詢問，如批給規劃許可，是否不限於由佛教團體使用，而是適用於所有宗教機構用途；以及申請人是否仍須按情況就其運作向其他相關部門申請許可。主席回應時解釋，由於在北角分區計劃大綱圖的「商業／住宅」地帶及「住宅(甲類)」地帶內，「宗教機構」用途均屬於第二欄用途，故須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。現請委員考慮在申請處所進行「宗教機構」用途是否可以接受。倘這宗申請獲得批准，則只要批給申請處所的規劃許可仍然有效，便可進行不同的宗教機構用途。不過，日後的營辦者仍需遵守其他相關法例、規例及政府規定，包括發牌規定(如適用)。

商議部分

10. 主席扼要重述，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「商業／住宅」地帶及「住宅(甲類)」地帶內，「宗教機構」用途均屬於第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。儘管在「商業／住宅」地帶，以及「住宅(甲類)」地帶內建築物的最低三層，如「食肆」及「商店及服務行業」這些商業用途屬經

常准許的用途，但「宗教機構」用途或令人關注會造成負面影響，例如噪音滋擾、空氣污染及人流管理問題，故須由城規會監察。當局會公布有關的第 16 條規劃申請，為期三個星期，以供公眾提出意見。收到的公眾意見，連同相關政府部門的意見及規劃署的評估，將會一併交予城規會考慮。倘城規會決定批准這宗申請，有關許可的有效期為四年，除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期。如有需要，可加入規劃許可附帶條件或指引性質的條款。舉例來說，建議對這宗申請加入規劃許可附帶條件，規定必須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。

11. 有一些委員儘管不反對這宗申請，但仍關注現有監察機制能否有效確保擬議宗教機構的運作符合所有相關規例及發牌規定。鑑於有關用途可能造成噪音滋擾、空氣污染及消防安全隱憂，建議可以考慮加入規劃許可附帶條件，禁止在幼稚園(設於較低樓層)的上課時間內使用揚聲器，以及禁止在申請處所內焚燒冥鏹或香燭。一名委員亦關注大量會眾可能會造成滋擾。

12. 其他委員認為，由於申請處所先前曾用作辦公室，而商業用途是該處所的商业平台經常准許的用途，因此現時根據《建築物條例》提供的走火通道及耐火結構應足以應付擬議宗教機構的運作。此外，倘申請處所被分區計劃大綱圖經常准許的其他商業用途(例如營運時間長的音樂及補習學校)佔用，該等用途亦可能對毗鄰用途造成噪音滋擾。現有的法例和規例應能管制擬議用途可能產生的噪音滋擾，並可處理關於燃燒冥鏹或香燭的消防安全關注，因此可能未必需要施加額外的規劃許可附帶條件以限制擬議宗教機構的運作。副主席補充說，當局已建議施加一項關於消防裝置的規劃許可附帶條件，而且在擬議用途落實及運作期間，相關的政府部門(包括消防處)會就其職權範疇下的事宜進行監察及執管行動。

13. 秘書補充說，在「商業／住宅」地帶及「住宅(甲類)」地帶內的建築物的最低三層，有多種用途是經常准許的，包括商店及服務行業、食肆及幼稚園，而這些用途經常會吸引大量訪客，並產生噪音。城規會作出考慮時，應聚焦於規劃議題，包括擬議用途與周邊環境是否協調，以及擬議用途可能造成的影響。鑑於景香樓的商业平台及住宅部分有獨立的通道，因此對該處居民可能造成的滋擾不會很大。運輸署並無就交通安排

及人流等方面提出負面意見。此外，宗教機構的出入高峰時間通常與幼稚園的出入高峰時間不同。北角的「商業／住宅」地帶或「住宅(甲類)」地帶亦有五宗同類申請獲批。雖然大部分同類申請均有施加關於消防裝置的規劃許可附帶條件，但並無施加規劃許可附帶條件限制擬議宗教機構的運作。

14. 環保署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士應主席邀請解釋說，商業運作所產生的噪音受《噪音管制條例》管制。倘環保署收到與商業活動所產生之噪音有關的投訴，便會參考技術備忘錄的規定評估噪音，並可能在有需要時向噪音產生者送達消滅噪音通知書，要求噪音產生者在所指明的期間內消滅噪音。環保署亦會就把噪音減至可接受水平的措施，向相關經營者提供意見。

15. 主席補充說，在考慮應否就規劃許可施加規劃許可附帶條件時，主要的原則是確保有關條件與規劃意向一致，而且與有關發展相關，並且屬合理及可以執行。為配合政府致力繼續精簡與發展相關的法定程序的安排，倘若相關事宜可在詳細設計及落實階段透過其他更合適的制度(例如土地行政、建築物、發牌及其他管制制度)處理，便不應施加規劃許可附帶條件。就這宗申請而言，鑑於消防安全是主要的關注事項，建議施加一項關於消防裝置的規劃許可附帶條件。不過，當局不建議就噪音管制和燃燒冥鏹／香燭施加規劃許可附帶條件，原因是有關事宜可透過其他相關規例及指引處理。

16. 一名委員認為，雖然宗教機構通常都會有意識地盡量減少對區內人士造成干擾，但申請人仍應提醒其法會／活動的參與者不要在地下入口聚集，以免影響天后廟道的行人交通。為回應委員的關注，主席建議施加額外的指引性質的條款，要求申請人在切實可行的情況下，採取適當措施(包括人羣管理、噪音管制及不得燃燒冥鏹／香燭)，以盡量減少對周邊環境可能造成的影響，從而回應公眾的關注及促進社會和諧。委員對此表示同意。

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二八年四月五日止；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。

有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款及以下的額外指引性質的條款：

「申請人須研究採取人羣管理措施，以避免影響天后廟道的行人交通；以及

申請處所不得燃燒冥鏹或香燭，以及在切實可行的情況下，須盡量減少對毗鄰用途所造成的噪音影響，以避免造成任何環境滋擾。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士和城市規劃師／九龍黎瑋晴女士此時獲邀到席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/274 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍九龍城亞皆老街遊樂場
關設公用事業設施裝置
(地下雨水蓄洪設施連附屬地面建構物)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/274 號)

18. 秘書報告，葉頌文先生已就此議項申報利益，因為其公司是這宗申請的分判顧問。由於葉頌文先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。

[葉頌文先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

20. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應主席的問題時表示，大型成齡樹細葉榕(T169)位於申請地點西面的角落(如圖A-5照片4所示)。

21. 副主席和一些委員提出下列問題：

選址及通道安排

- (a) 當局基於什麼理據選擇在申請地點而非其他位置(例如宋王臺遊樂場和世運花園)興建擬議雨水蓄洪設施；
- (b) 鑑於申請地點附近有多個住宅發展項目和多間學校，抽水站可否設於宋王臺遊樂場或申請地點西面邊界緊連亞皆老街附近，以免對周邊地區造成不良的景觀和噪音影響；
- (c) 申請地點的通道安排如何，包括有否為服務車輛制訂行車路線，以便定期維修保養抽水站，防止泥石堵塞隔濾網；
- (d) 為免施工延誤及對公眾造成長時間滋擾，倘若在申請地點發現出土文物，當局有否準備替代計劃，以設置擬議雨水蓄洪設施；

施工期及對公眾休憩用地的影響

- (e) 鑑於施工期長達六年，當局可否分階段興建擬議地下雨水蓄洪設施，以盡量減少對公眾休憩用地造成的干擾，並確保早日重置足球場供公眾使用；
- (f) 當局基於什麼理據以兩個五人足球場取代原有的七人足球場；

對每年均在申請地點舉行的節慶活動的影響

- (g) 由於申請地點須暫時關閉，當局有否為一年一度的天后誕物色臨時場地，而工程竣工後，天后誕活動可否繼續在申請地點舉行；以及
- (h) 節慶活動的主辦者有否對申請地點暫時關閉一事表達任何關注。

22. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

選址及通道安排

- (a) 申請人表示曾探討在其他地點闢設雨水蓄洪設施。關於宋皇臺遊樂場，該範圍內可能有考古發現，因此需要進行更多評估，以確定在技術上是否可行。世運花園被迴旋處、行人通道和高架公路構築物包圍，對容量為75 000立方米的地下雨水蓄洪池構成限制。就成本效益和盡量減少對公眾造成滋擾而言，鄰近的地點均屬技術上不可行或不可取；
- (b) 抽水站與地下雨水蓄洪池之間的距離越遠，所需的管道便越長，影響水力表現和成本效益。此外，倘若闢設雨水蓄洪設施需再涉及多一個遊樂場，將會影響更多公眾休憩用地，亦需要更長的施工期，對區內人士造成長時間的不良滋擾；
- (c) 車輛只限從申請地點的南端進出，以應對運輸署關注的問題，即緊接申請地點東北面的迴旋處的交通流量，以及馬頭涌道和亞皆老街緊連申請地點的現有巴士站的交通流量。服務車輛會經馬頭涌道的緊急車輛通道入口進入申請地點，然後轉入抽水站內的上落客貨區，以進行維修保養工程。抽水站的位置已考慮出入的限制，以及預留足夠面積以重置足球場的需要；
- (d) 申請人表示先前曾進行考古監察工作，但沒有在申請地點發現重要的考古遺物。發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對這宗申請沒有意見。倘在進行挖掘工程期間發現任何古物或假定古物，申請人會通知古蹟辦。申請人亦已進行涵蓋申請地點及周邊地區的詳細文化遺產檢討，並會採取獲古蹟辦同意的緩解措施；

施工期及對公眾休憩用地的影響

- (e) 申請人表示，考慮到用地的各種限制，六年已是最短的施工期。九龍城區議會議員對公眾休憩用地長期關閉表示關注，申請人在回應時解釋，由於施工空間有限，分階段進行建築工程會進一步延長施工期；
- (f) 增設符合國際標準的五人足球場，屬康樂及文化事務署(下稱「康文署」)計劃的一部分，目的是推動香港足球的長遠發展；

對每年均在申請地點舉行的節慶活動的影響

- (g) 天后誕節慶活動的主辦機構以往會預訂屬康文署場地的申請地點以舉行活動。在申請地點暫時關閉期間，主辦機構可以申請附近一帶其他康文署場地，例如賈炳達道遊樂場，以舉行天后誕活動。在建築工程完成後，申請地點會重新開放，可供預訂；以及
- (h) 申請人已就擬議設施裝置諮詢區內持份者，包括節慶活動的主辦機構，並且沒有收到節慶活動主辦機構的反對意見。

商議部分

23. 主席扼要重述，擬議地下雨水蓄洪設施是亞皆老街遊樂場雨水蓄洪計劃的其中一部分。亞皆老街遊樂場雨水蓄洪計劃是「東九龍雨水排放整體計劃檢討—可行性研究」和「九龍城雨水排放系統改善工程」所建議的計劃，目的是紓緩九龍城區下游低窪地區的水浸風險。申請人已就項目諮詢區內持份者，包括九龍城區議會轄下地區設施及工程委員會、節慶活動的主辦機構，以及區內團體。九龍城區議員並無就有關建議提出反對。申請人會與區內持份者保持緊密聯繫，並檢討施工方法和次序，務求盡量減少對區內人士造成的滋擾，以及確保有足夠空間供日後舉辦活動之用。主席請委員考慮，在項目完成後「休憩用地」地帶的規劃意向會否受到影響，以及擬議裝置會

否對周邊地區造成負面影響。據申請人所述，康文署計劃以兩個五人足球場取代該個七人足球場，以推動本港的長遠足球發展。關於大型成齡樹 T169，申請人會在詳細設計階段進一步探討可否把該棵樹移植到申請地點附近／申請地點內，而最後的辦法才是砍伐該棵樹。有關計劃的擬議布局已考慮到申請地點及技術限制。相關政府部門不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見。

24. 一名委員認為，為期六年的施工期太長，並建議申請人應檢討是否有空間提早重置所涉的足球場，以盡量減少對市民造成滋擾。申請人亦應檢討設計，務求加以善用抽水站的天台，以及改善抽水站的外觀設計，以盡量減少對周邊地區造成視覺影響。副主席認為，申請人應在申請地點臨時關閉期間，協助天后誕主辦機構另覓場地。小組委員會備悉，申請人就觀塘和黃大仙提交的其他同類申請當中，關設地下雨水蓄洪設施(容量由 25 000 立方米至 64 000 立方米不等)的項目施工期約為四至六年。這宗申請的項目所關設的地下雨水蓄洪設施容量為 75 000 立方米，其施工期大致上與其他同類項目相若。

25. 委員稍作討論後，主席總結說，委員大致上不反對這宗申請。小組委員會備悉，文件附錄 IV 已加入指引性質的條款，要求申請人盡量縮短因建造擬議設施而導致的臨時關閉期，以及探討是否可以善用擬議抽水站的天台供市民使用。有關的指引性質的條款稍後會向申請人傳達。關於委員對改善地面構築物的外觀設計及另覓場地舉辦節慶活動的關注，主席提議加入額外的指引性質的條款，小組委員會表示同意。

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二八年四月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「改善地面構築物的外觀設計，以盡量減少對周邊環境造成視覺影響；以及

在申請地點臨時關閉期間，協助受影響的節慶活動主辦機構另覓場地。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[葉頌文先生此時返回席上。]

議程項目 7

其他事項

[公開會議]

27. 這是葉子季先生轉任規劃署另一職位前，最後一次以都會規劃小組委員會秘書身分出席的會議。主席代表全體委員衷心感謝葉先生過去多年對城市規劃委員會及兩個小組委員會的寶貴貢獻。

28. 餘無別事，會議在上午十時三十分結束。

都會規劃小組委員會第 739 次會議記錄
(二零二四年四月五日舉行)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	A/KC/505	第二次^
6	A/K11/245	第一次
註： ^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	申請地點位於葵涌。	— 蔡德昇先生是葵涌一間小學的校監

由於蔡德昇先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/739_mpc_agenda.html)。