

二零一二年十月十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1021 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

許智文教授

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳祖楹女士

符展成先生

何培斌教授

黃令衡先生

黎慧雯女士

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(上午)

盧惠明先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

鄧翠儀女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一二年九月二十八日第 1020 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年九月二十八日第 1020 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) [閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

[梁慶豐先生、李美辰女士、梁宏正先生及盧偉國博士此時到席。]

- (ii) 建議對已通過的城市規劃委員會二零一二年九月十四日第 1019 次會議記錄作出的修訂  
[公開會議]

3. 秘書報告，二零一二年九月十四日第 1019 次會議記錄草擬本於二零一二年九月二十八日獲城規會通過，無須修訂，但經進一步審視後，發現會議記錄第 73(c)段有關城規會不接納荃灣分區計劃大綱圖申述 R3(地產建設商會)的其中一個理由有字打錯。該段原文是：

「整體而言，施加建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響。除非另有訂明，否則分區計劃大綱圖會尊重高度已超過建築物高度限制的現有建築物重建至現有高度的權利。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；」

4. 秘書表示，應刪除「整體而言，」及「和物業價值」這些字眼。獲通過的會議記錄第 73(c)段的建議修訂已提交會議席上，供委員審閱；另外，會向申述人 R3 發出作出了相應修改的信，並把會議記錄的替代頁發給其他相關各方，作為記錄。

5. 經商議後，城規會同意會議記錄的修訂。

### 西貢及離島區

#### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/I-TOF/5

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界大嶼山

大澳橫坑村 47 號第 313 約地段第 47 號(部分)關設靈灰安置所  
(城規會文件第 9200 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

6. 以下規劃署和運輸署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
羅港西先生	運輸署高級工程師／離島
盧杰慧女士	運輸署工程師／離島
吳根先生	申請人
黃華先生	)
吳浩源先生	)申請人的代表
樊木喜先生	)

7. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席表示收到申請人剛提交大澳鄉事委員會二零一二年十月十一日的來信，該封信已於席上呈交。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介覆核申請。

8. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容，陳述以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬在《大澳邊緣發展審批地區核准圖編號 DPA/I-TOF/2》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點關設靈灰安置所；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年三月三十日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議的靈灰安置所不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為申請人未能證明該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量足以應付擬議靈灰安置所的需要。此外，這宗申請並沒有附載交通影響評估報告，證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的行人和交通造成不良影響，尤其在清明節和重陽節期間；以及

(ii) 倘批准擬議發展項目，會為發展審批地區圖上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響；

(c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出了陳述書，主要的理據撮錄如下：

(i) 現時小輪公司和大嶼山巴士公司在清明節及

重陽節期間都有特別措施疏導旅客。由於大澳是著名的旅遊點，若該處的交通出現問題，或當地人的生計受到影響，負責的區議員會向有關的政府部門提出解決方案；

- (ii) 大部分後人都不會選擇在高峯期祭祖。由於該寺內平日每天都有誦經，會較少後人來祭祖；
  - (iii) 過去三年，由於到該寺拜祭的人數在清明節最高峯期從沒超過 100 人，擬議靈灰安置所帶來的交通流量不會很大；
  - (iv) 日後如訪客量突然增加，該寺會實施人流管理甚或預約安排的措施；以及
  - (v) 申請地點交通便利，即使在春秋掃墓季節，亦不會出現交通擠塞的情況；
- (d) 同一地點並無涉及先前的申請，在「政府、機構或社區」地帶內亦沒有擬作靈灰安置所用途的同類申請；
- (e) 政府部門的意見—運輸署署長表示，申請人須提交交通影響評估報告，概述擬議的交通運輸安排，解決擬議靈灰安置所對現有交通網(尤其在清明節和重陽節的特別節日)的影響問題。有關的評估報告亦應包括行人情況和相關的人羣控制安排。其他相關的政府部門都不反對這宗申請；
- (f) 公眾的意見—當局收到兩份公眾意見書，分別來自大澳環境及發展關注協會和綠色大嶼山協會，表示支持／不反對這宗申請。大澳環境及發展關注協會認為擬議的靈灰安置所將減少土葬的數目，從而改變本地習俗和葬禮的傳統。倘這宗申請獲得批准，綠色大嶼山協會要求改善龍巖寺內的廁所、火化設施和邊界圍欄；

(g) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 7 段的評估，並不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：

- (i) 擬議的靈灰安置所位於現有的宗教機構龍巖寺(下稱「該寺」)內一幢現有的兩層高建築物內。寺內現有一幢兩層高的靈灰安置所建築物，內有約 1 800 個龕位。該寺北面是原居村民的墓地和大澳墳場。龍田邨(大澳的主要住宅發展)和最接近申請地點的鄉村橫坑村分別位於該寺西面約 300 米及南面約 70 米。擬議的靈灰安置所用途與寺內及周邊地區內的現有政府、機構或社區設施，並非不相協調；
- (ii) 申請處所內擬設的 1 600 個龕位加上兩層高的靈灰安置所建築物現有的 1 800 個龕位，該寺所設的龕位約達 3 400 個；
- (iii) 連接嶼南道的大澳道受封閉道路通行許可證制度規管，前往大澳區的公共交通服務實屬有限。通往該寺的現有道路網、公共交通設施和行人徑未必能應付節日期間前往該寺的訪客／掃墓人士。運輸署署長表示，申請人須提交交通影響評估報告，並認為申請人提交的交通安排資料並未包括任何調查數據，亦未能解決擬議用途所帶來的交通量可能對現有車輛和行人情況造成的影響問題。有關的交通安排資料不足以解決擬議靈灰安置所對交通的影響問題，亦未能證明擬議靈灰安置所不會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施造成不良影響；
- (iv) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 16，因為申請人未能證明該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量足以應付擬議靈灰安置所的需要；
- (v) 倘批准擬議發展項目，會為發展審批地區圖



上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響；以及

- (vi) 在申請地點擬闢設靈灰安置所是無須修訂契約；由於申請處所是一幢新界豁免管制屋宇，當局也不能根據《建築物條例》實施管制。故批出有附帶條件的規劃許可並不適合，因為目前沒有機制，讓城規會可確保申請人履行須提交交通影響評估報告的規劃許可附帶條件及落實紓減影響措施。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

10. 吳浩源先生陳述以下要點：

- (a) 擬議的靈灰安置所屬龍巖寺的一部分，該寺由大澳居民的先祖於一九三二年興建，有 80 年歷史。有關土地由那些先祖購買，以興建該寺；
- (b) 該寺內現時有一幢建於一九八零年的靈灰安置所建築物，該建築物內約有 1 800 個龕位，當中有逾 1 000 個已出售及佔用。擬議的靈灰安置所會設於在二零零零年興建的一幢現有建築物內。由於這幢靈灰安置所建築物內的龕位仍未佔用，該靈灰安置所已列入私營靈灰安置所名單的第二部分<sup>1</sup>；
- (c) 傳統上，大澳區內的居民選擇土葬多過火化。不過，由於經常發生山火，而且難於前往設於山上的墓地，故大澳有更多長者現今已接受火化；

---

<sup>1</sup> 政府已建議實施發牌制度，以規管私營靈灰安置所。在實施該制度前，政府已暫時安排公布地政總署及／或規劃署已獲悉的私營靈灰安置所的土地／契約及城市規劃資料，以較有系統的方式向市民提供有關資料。第一部分載列符合土地契約的使用者限制和法定城市規劃規定而沒有非法佔用政府土地的私營靈灰安置所，而第二部分則載列地政總署及／或規劃署已獲悉而不在第一部分內的其他私營靈灰安置所。

- (d) 該寺和靈灰安置所均屬大澳人的傳統文化，有關的龕位只會出售予大澳人；
- (e) 相關的政府部門均同意，由於寺內現有的靈灰安置所並非一門生意，該靈灰安置所無須進行商業登記，亦無須為經營該靈灰安置所而繳稅；以及
- (f) 在有需要時，區議員李志峰先生會協助解決區內的交通問題。

11. 申請人的代表黃華先生陳述以下要點：

- (a) 他是新大嶼山巴士有限公司(下稱「新大嶼山巴士公司」)的行政經理；
- (b) 在二零一二年四月清明節期間，新大嶼山巴士公司曾提供往來大澳的額外巴士服務，巴士載客共 282 架次，該公司調動了超過四十部巴士，共接載了 9 464 名乘客；
- (c) 雖然擬議的靈灰安置所會提供更多龕位，但這些龕位旨在供大澳人士使用。因此，即使龕位數量增加，亦不會吸引更多大澳區外的人士在清明節和重陽節期間到訪該靈灰安置所；
- (d) 並非所有後人會在清明節和重陽節期間拜祭先人。相反，為避開高峯期，他們會在該兩個節日之前及之後的星期日才去拜祭。他身為大澳居民，他自己及家人都不在清明節和重陽節的高峯期去拜祭先人；
- (e) 該寺現有的靈灰安置所的營運從沒出現過任何問題；以及
- (f) 有些過世人士雖然葬於墳場／墓地，但其骨灰數年後或會遷葬於靈灰安置所。

12. 主席向申請人提出下列問題：

- (a) 現有的靈灰安置所何時開始運作？
- (b) 現有的 1 800 個龕位有多少已被佔用，多少仍然空置？
- (c) 關於擬議靈灰安置所內的 1 600 個龕位只會售予大澳人的建議，有沒有配額或限制；以及
- (d) 大澳目前的人口水平為何。

13. 吳浩源先生提供了以下資料：

- (a) 現有的靈灰安置所於一九八零年開始運作，至今已有 32 年；
- (b) 在現有的靈灰安置所內共 1 800 個龕位中，約有 300 個尚未被佔用；
- (c) 他沒有關於大澳目前人口水平的資料；以及
- (d) 申請人曾與運輸署討論過這宗申請，申請人和運輸署都認為學因擬議的靈灰安置所只會供大澳人使用，而且不會按商業形式運作，應不會造成任何交通問題。不過，運輸署仍然要求申請人提交交通影響評估報告。該寺和靈灰安置所的經營者年紀老邁，又沒有相關的知識，難以安排進行交通影響評估。

14. 鍾文傑先生表示大澳目前的人口約有 3 000，大部分住在龍田邨、龍軒苑和屬「鄉村式發展」地帶的地區。

[劉文君女士此時到席。]

15. 吳浩源先生回應主席的問題時表示，倘該寺的管理人採用的現行做法沒有改變，龕位只會售予大澳人而不會售予外人。黃華先生指出，大澳的居民多為漁民和農民，有固有的傳統。他們過去傾向選擇土葬，選擇火化的人並不多，但近年越

來越多長者開始接受火化，因此該區對靈灰安置所的需求正在增加。

16. 就一名委員詢問有關交通影響評估的範圍及接納該評估報告的標準，運輸署高級工程師／離島羅港西先生回應說，評估擬議發展項目可能對交通的影響，必須基於客觀的交通調查數據和分析。由於訪客會使用不同的交通工具前往擬議的靈灰安置所，因此交通影響評估報告必須提供調查數據，包括現有的交通情況、擬議靈灰安置所的估計訪客人數，訪客選用的交通工具、公共交通服務、道路容車量、行人徑闊度和服務水平，以及擬採用什麼交通運輸安排來紓減擬議靈灰安置所對交通的影響，特別是節日的人羣控制安排。羅先生表示，《運輸策劃及設計手冊》已載有關於進行交通影響評估的標準及相關的考慮因素。

17. 吳浩源先生和黃華先生表示，即使在節日高峯期，到訪該寺的人數亦僅約 100。黃先生表示，難以分辨巴士乘客究竟是到訪靈灰安置所的訪客還是到訪大澳的遊客。他估計在清明節和重陽節期間，乘客當中約有 80% 是前往靈灰安置所的訪客，而這些訪客雖然現時未必居於大澳，但卻是大澳人。在清明節前夕，大約會有 3 000 名大澳人返回大澳，然後在翌日清晨去拜祭先人。

18. 羅港西先生回應一名委員的問題時表示，大澳在清明節和重陽節的交通運作模式和情況與在農曆新年等其他節日的情況並不相同，因此必須進行交通影響評估，評估擬議靈灰安置所對大澳交通情況的影響。

19. 黃華先生表示，最多人乘搭巴士前往大澳的日子是清明節和農曆大年初三，上一個國慶日往來大澳的巴士有 218 架次，但上一個清明節則達 282 架次。黃先生亦表示，由於所有拜祭人士並不會同時前往該靈灰安置所，加上巴士公司亦會調配更多巴士應付額外需求，因此訪客人數有所增加並不會導致該區的交通出現問題。

20. 吳浩源先生回應兩名委員的問題時表示，該寺並沒有規則或法律文件禁止把龕位售予非大澳人士，但由於該寺和靈灰安置所均屬大澳的傳統產業之一，因此預計龕位只會預留給大

澳人使用，宗族司理人會負責出售龕位的事宜及確保購買龕位的是大澳人。倘把龕位售予外人，便成了一門生意，需要申請商業登記，但這並非現行的安排，而且現有的靈灰安置所亦無須繳稅。吳先生指出，餘下的 300 個龕位尚未售出，是由於其位置較差。至於現時申請的擬議靈灰安置所，有關建築物現已存在，但其龕位未被佔用。該靈灰安置所已列入私營靈灰安置所名單的第二部分，須取得規劃許可。

[劉智鵬博士此時到席。]

21. 吳浩源先生回應兩名委員的問題時表示，他並沒有關於大澳墓地的可用空間資料。即使墓地有地方用作土葬，一些長者亦情願選擇火化，因此該區確有對靈灰安置所的需求。

22. 該寺其中一名司理人樊木喜先生表示，龕位只會在區內人士有需要時才會出售，並會逐步出售，確保會有資金進行維修保養。他打算在現有靈灰安置所建築物內所有龕位都售出後，才出售新的靈灰安置所建築物(即現在這宗申請所涉的建築物)內的龕位。樊先生表示很多大澳人已遷出大澳，倘這些人打算購入靈灰安置所內的龕位，他會要求他們先確認自己或家人過往是否曾在大澳居住。

23. 就一名委員詢問當局能否協助申請人進行交通影響評估的問題，羅港西先生回應說，運輸署先前已與申請人討論過這個問題，並已建議申請人評估擬議發展項目對交通的影響時要提供什麼調查數據，但申請人仍然未有提交所需的交通影響評估報告。對於物色交通顧問進行交通影響評估一事，運輸署不能向申請人提出建議或協助，但相關的專業機構／協會備有提供這類服務的顧問名單。

24. 主席詢問運輸署會否與渡輪及巴士公司聯絡，要求他們在節日或大澳有其他特殊活動的日子，因應交通量增加而提供更多班次。羅港西先生表示該署會這樣做。

25. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議覆核申請，稍後

會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署及運輸署的代表出席會議。他們各人此時離席。

### 商議部分

26. 主席指出並沒有公眾人士反對擬議的靈灰安置所用途，因此須考慮的主要問題是該靈灰安置所會否對該區的交通造成不能接受的負面影響，以及倘有需要，能否採取紓減影響措施，解決交通問題。

27. 一些委員對這宗申請有以下看法：

- (a) 有關地點適宜闢設靈灰安置所；
- (b) 他們留意到前往大澳只能乘搭渡輪／巴士／持有封閉道路通行許可證的私家車，到達大澳的人要前往龍巖寺，亦須步行一段路程，以致造成限制，影響到訪該靈灰安置所的人數。此外，渡輪和巴士服務的載客量亦會限制到訪該區的人數；
- (c) 擬議的靈灰安置所有助應付區內的需求，所提供的龕位數目亦不算太多。倘要在其他地區闢設靈灰安置所，亦可能對該些地區的交通造成影響；
- (d) 如巴士公司的代表所聲稱，若是已遷居其他地區的大澳人，便會知道如何避開高峯期。他們會在前一晚返回大澳，翌日早上才前往靈灰安置所。因此，預計大澳在清明節或重陽節期間並不會出現嚴重的交通問題；
- (e) 現時申請的擬議靈灰安置所其實已在二零零零年建成，只是一直未有佔用。申請人提交規劃申請，是爲了回應當局擬對私營靈灰安置所實行發牌管制的政策；
- (f) 由於大澳是旅遊點，很難分辨交通量來自遊客還是擬議靈灰安置所的訪客，要評估該靈灰安置所對交通的潛在影響亦有困難；以及

(g) 由於本身來自巴士公司的那名申請人代表已提供了一些關於清明節的交通情況的數據，而該靈灰安置所提供的龕位數量亦不多，因此，或可無須嚴格規定申請人須提交交通影響評估報告以支持這宗申請。

28. 一名委員表示應支持這宗申請，因為擬議發展項目旨在為大澳區人士提供服務。這名委員詢問能否批准這宗申請但加入規定龕位只限大澳人士使用的條件。主席回應時表示，很難執行該名委員建議的條件。

29. 一名委員留意到現時申請的擬議靈灰安置所已於二零零零年建成但未被佔用，認為可因而從寬考慮這宗申請。不過，如沒有交通影響評估報告證明交通不會受到負面影響，該名委員不贊成批准這宗申請，否則可能會為其他同類申請立下不良先例。當局應要求申請人遵從正式程序，提供足夠的資料支持其申請。

30. 秘書澄清，現時申請的靈灰安置所並非現有用途，因為有關的龕位在大澳邊緣發展審批地區草圖於二零一零年首次刊憲前尚未被佔用。有關用途如有重大改變或成為密集用途，亦須向城規會申請規劃許可。秘書指出，西貢及離島規劃專員已表示擬議靈灰安置所與周邊的用途協調，只是申請人未有提供交通影響評估報告，證明該靈灰安置所不會對交通造成不良影響。既然擔任巴士公司經理的那名申請人代表提供了一些資料，即使申請人沒有提交交通影響評估報告，委員或可考慮有關資料是否足以釋除擬議靈灰安置所可能會對交通造成影響的疑慮。

31. 一名委員認為，申請人的代表雖然提供了關於該區巴士服務的資料，但擬議靈灰安置所在運作期間可能會對交通造成影響，故有關資料仍不足以釋除疑慮，申請人必須提交交通影響評估報告。

32. 另一名委員認為這宗申請屬獨特個案，因為大澳是熱門旅遊點，遊客眾多。與這些遊客／訪客的數目相比，前往擬議靈灰安置所的訪客對交通所帶來的影響並不算很大。

33. 規劃署署長梁焯輝先生表示整個大澳區均受封閉道路通行許可證制度規管，訪客只能乘坐公共交通前往。由於該區只有數幅「政府、機構或社區」用地，因此即使批准這宗申請，亦未必會立下不良先例。

34. 一名委員認為擬議的靈灰安置所會提供 1 600 個龕位，並非規模細小的設施。這名委員不同意在沒有交通影響評估報告作為支持理據的情況下批准這宗申請，因為這與城規會考慮同類申請的做法不一致。這名委員亦認為，倘進行交通影響評估，則有助申請人檢討該區的交通情況及採取措施解決潛在的交通問題。

35. 一名委員留意到運輸署會根據申請人提交的交通影響評估報告而就這宗個案提出意見，這名委員詢問倘委員認為申請人提交的資料令人滿意，城規會可否批准這宗申請。主席回應說，由於有關的交通影響評估尚未進行，因此運輸署沒有任何基礎和數據檢討該區的交通情況，亦不能向城規會提供意見。倘城規會認為有足夠理據支持這宗個案，可運用酌情權批准這宗申請。

36. 副主席表示委員或可考慮任職巴士公司的那名申請人代表是否已提供足夠的資料，令申請人無須提交正式的交通影響評估報告。城規會亦可考慮能否視這宗申請為獨特個案，按其個別情況給予許可，這樣便不會因批准申請而為同類申請立下不良先例。

37. 主席作出總結，表示雖然有關發展項目所提供的龕位並不算太多，而且前往該區亦只能乘搭公共交通工具或持有許可的私家車，但倘這宗申請附有交通影響評估報告，能夠妥善解決擬議靈灰安置所對該區交通的影響問題及提出紓減影響措施，則考慮這宗申請才較為恰當。雖然申請人的代表提供了一些關於巴士服務的資料，但申請人沒有附上其他資料，包括使用不同交通工具的估計訪客數目、渡輪服務的載客量、道路容車量和行人徑的容量、以及有什麼擬議的交通運輸安排，特別是清明節和重陽節期間的人羣控制安排。在這情況下，城規會或可延期考慮這宗申請，並請相關的政府部門就申請人擬備交通影響評估報告方面提供協助。以這宗個案的情況而言，申請



人無須提交內容完全符合正規標準的交通影響評估報告。委員表示同意。

38. 經進一步商議後，城規會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交交通影響評估報告，以支持這宗申請。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-TCTC/42

擬在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌黃泥屋第3約地段  
第2259號至第2261號2座地下及毗連政府土地經營食肆  
(城規會文件第9201號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

39. 下列規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	西貢及離島規劃專員
黃樹有先生	申請人
趙仲影女士	申請人的代表

40. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

41. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把《東涌市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/18》上劃為「休憩用地」地帶的地方作食肆用途；
- (b) 該宗申請於二零一二年七月六日遭小組委員會拒絕，理由如下：

- 有關的食肆不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，該意向是要為東涌新市鎮提供一個市鎮公園；以及
  - 有關的食肆會對該區及附近地方造成噪音滋擾，但申請人並沒有提供任何詳細資料，說明可如何紓減噪音滋擾；
- (c) 申請人為支持其覆核申請提交了一些文件，其中載有以下紓減噪音滋擾的建議方法及措施：
- 限定食肆露天部分只可營業至晚上十一時；
  - 在營業時間內，控制噪音的來源，例如調低電視機及揚聲器的音量；
  - 減少食肆露天部分的桌子數目；以及
  - 食肆會採用吸音／隔音物料和設計，例如安裝雙層玻璃窗；
- (d) 申請人亦表明：
- 知悉「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)將於二零一四年年中完成，並接受城規會批出有效期較短的規劃許可；以及
  - 申請的用途不會影響毗鄰的 3 號村屋及其出入通道；
- (e) 先前的申請 – 申請地點有部分是先前一宗規劃申請(編號 A/I-TCTC/40)擬闢設食肆(54 平方米)的地方。小組委員會於二零一零年十二月二十三日在附有條件下批給該宗申請為期三年的臨時規劃許可，當時是考慮到康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)沒有落實在申請地點發展市鎮公園的時間表，以及擬議的食肆規模小，應不大可能會對該區的交通、環境及基礎設施造成不良影響。由於申請人沒有履行有關提交並落實消防裝置及污水渠接駁建議的規劃許可附帶條件，該項規劃許可於二零一一年十二月二十三日被撤銷；

- (f) 在分區計劃大綱圖的同一「休憩用地」地帶內有四宗擬作食肆用途的同類申請：
- (i) 編號 A/I-TCTC/25 的申請由康文署署長提出，擬在東涌海濱路的地區休憩用地闢設餐廳。該宗申請於二零零四年九月二十四日獲得批准；
  - (ii) 編號 A/I-TCTC/30 的申請擬在黃泥屋村一幢村屋的地下一層闢設食肆(餐廳)。該宗申請於二零零六年九月十五日獲批給為期三年的臨時規劃許可，有效期至二零零九年九月十五日止；
  - (iii) 編號 A/I-TCTC/38 的申請擬在黃泥屋村一幢村屋的地下一層闢設食肆。該宗申請於二零一零年二月十二日獲批給為期三年的臨時規劃許可，但其後由於申請人沒有履行有關提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件，該項規劃許可於二零一零年八月十二日被撤銷；以及
  - (iv) 編號 A/I-TCTC/38 的申請的申請人又提出另一宗申請(編號 A/I-TCTC/39)，擬繼續在同一處所經營食肆。該宗申請於二零一零年十二月十日獲批給為期三年的臨時規劃許可；
- (g) 政府部門的意見——基於申請人承諾會落實補充資料所載的消減噪音措施，盡量減少對環境造成的滋擾，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗覆核申請。康文署署長對這宗申請沒有意見，並表示未有落實在該處發展擬議市鎮公園的時間表。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，「東涌研究」會檢討東涌第 29 區的規劃，該項研究由土木工程拓展署聯同規劃署於二零一二年一月委聘顧問公司進行，將於二零一四年年中完成。若批准這宗申請，建議批給短期的許可，有效期至二

零一四年年中止，屆時再檢討是否可進一步延期；

- (h) 公眾的意見——當局收到兩份公眾意見書，分別由譚耀宗議員辦事處及一名市民提交。前者詢問城規會拒絕第 16 條申請的理由和消滅噪音措施，後者則就這宗申請有關通知土地擁有人的程序提出關注事宜，並表示若申請的用途會影響毗鄰 3 號村屋的出入通道，會提出反對；
- (i) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不反對批給這宗覆核申請臨時的規劃許可，有關的評估撮錄如下：
  - (i) 小組委員會關注有關的食肆不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，並會對附近地方造成噪音滋擾，為解決這些問題，申請人提交了補充資料，提出採取消滅噪音措施，包括限定食肆露天部分只可營業至晚上十一時；在營業時間內控制噪音的來源；減少食肆露天部分的桌子數目；以及擬議的食肆會採用吸音／隔音物料和設計，以減少對附近地區造成的噪音影響。申請人亦表示會接受城規會批給這宗申請臨時的規劃許可；
  - (ii) 擬議的食肆所在之處在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，此地帶的規劃意向是為東涌新市鎮提供一個市鎮公園。然而，康文署署長表示未有落實發展市鎮公園的時間表。此外，黃泥屋村位於「東涌研究」的範圍內，該項研究由土木工程拓展署聯同規劃署於二零一二年一月委聘顧問公司進行，將在二零一四年年中完成。土木工程拓展署不反對批給這宗申請有效期至二零一四年年中的臨時規劃許可，但要視乎對「東涌研究」的時間表所作的進一步檢討而定。因此，若批給這宗申請臨時的規劃許可，應不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向和進行「東涌研究」；

- (iii) 環保署署長表示因申請人承諾會落實補充資料所載的消滅噪音措施，盡量減少對環境造成的滋擾，他不反對這宗覆核申請。就此，規劃署提出了相關的規劃許可附帶條件，包括如申請人所建議，限定食肆的營業時間由早上七時至晚上十一時，以及申請人須提交並落實消滅噪音措施及建議，而有關建議及落實情況必須符合環保署署長的要求。若申請人不履行規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷。規劃署亦建議城規會批給有效期較短的一年規劃許可，以便監察附近地區的噪音滋擾情況；
- (iv) 編號 A/I-TCTC/40 的先前規劃申請因申請人沒有履行有關提交並落實消防裝置及污水渠接駁建議的規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷。為支持這宗申請，申請人提出了消防裝置及排水建議，因此，消防處處長及渠務署總工程師／香港及離島不反對這宗申請；以及
- (v) 在同一「休憩用地」地帶內曾有同類申請，而且附近村屋的地面一層也用作食肆，因此，擬議的食肆與這些村屋並非不協調。擬議的發展應不會對區內的交通及基建設施造成不良影響，也不會對環境造成其他影響。此外，規劃署沒有收到相關的政府部門提出的反對／負面意見。

42. 主席繼而請申請人闡述這宗申請。

43. 黃樹有先生陳述以下要點：

- (a) 二零一一年，曾有擬作同一用途的先前申請獲批給為期三年的規劃許可，但申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷。他沒有履行該項規劃許可的附帶條件，是因為他花了很長時間才獲祖堂批准租用申請處所，亦花了很長時間進行內部

裝修；

- (b) 為解決城規會的關注事宜，他提出了多項措施，包括限定食肆露天部分只可營業至晚上十一時及減少食肆露天部分的桌子數目；
- (c) 他提交了消防裝置及排水建議；
- (d) 食物環境衛生署不反對有關食肆的食物牌照申請，但他必須先取得規劃許可，才會獲發牌照；以及
- (e) 有關的食肆會為區內人士提供服務和就業機會。

44. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和西貢及離島規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

#### 商議部分

45. 主席表示由於未有落實發展市鎮公園的時間表，而且該區日後的土地用途須根據土木工程拓展署的研究結果才能制訂，因此，若批給這宗申請臨時的規劃許可，應不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。由於環保署署長不反對這宗覆核申請，只要申請人提交並落實消滅噪音措施及建議，以監察附近地區的噪音滋擾情況，這宗申請可獲批給為期一年的規劃許可。委員表示同意。

46. 經進一步商議後，城規會覆核後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。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零一三年十月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月十二日或之前)，提交把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統的建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十二日或之前)，落實把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統的建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月十二日或之前)，提交消滅噪音措施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十二日或之前)，落實消滅噪音措施建議，而落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，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. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期一年(有效期至二零一三年十月十二日)的臨時規劃許可，是為瞭監察這項發展的情況，以及附近地區的噪音滋擾情況；
- (c) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為瞭監察申請人履行有關條件的進度；
- (d) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其日後再提出的任何涉及這個同一用途的申請，將不會獲城市規劃委員會從寬考慮；
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (f) 留意地政總署離島地政專員的意見，這宗申請所涉兩個地段現有的建築物是未經離島地政處批准而翻建的。申請人須向食物環境衛生署申請為該食物業處所設置露天座位，而不是向離島地政處申請短期租約；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點西鄰一棵成齡樹的樹腳放置着一些用具。在那個位置擺放用具，所造成的重力可能會損害該樹的健康，故建議在距離樹幹至少一米的地方才可擺放用具；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守各環境污染管制條例，包括《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，倘現有那些在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬



違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租的土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請人須留意，倘擬議用途須領取牌照，則申請地點內任何擬作這個用途的現有構築物必須符合建築物安全及發牌當局可能作出的其他相關方面的規定；

- (j) 留意消防處處長的意見，消防處收到發牌當局轉介的食物業牌照申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (k) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須提交污水渠接駁建議的詳細資料，包括沙井及渠管的縱切面、地面水平、管道內底水平、隔氣彎管內底水平及管道採用的物料，供渠務署審批。申請人／有關的地段擁有人須自費設計、建造及保養排污及排水系統，而有關系統必須符合渠務署署長的要求。申請人／有關的地段擁有人須適當地監控該食肆所產生的污水，以免污水流往附近的 U 型排水明渠，產生臭味，以及影響衛生和造成污染滋擾。

[梁宏正先生、盧偉國博士、許智文教授及許國新先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的申述和意見  
(城規會文件第 9203 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

第二組(R2 和 R10 至 R13)

48. 以下委員就此項目申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 梁宏正先生 | — | 於葵涌擁有一個辦公室  |
| 黎慧雯女士 | — | 其配偶擁有華景山莊(R12 的申述地點)一個單位  |
| 符展成先生 | — | 現時與和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)有業務往來，而和黃是 R11 及 C1 的母公司   |
| 劉興達先生 | — | 現時與杜立基規劃顧問有限公司及長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)有業務往來。前者是 R10 的顧問，後者則是和黃(Omaha Investment Ltd(C1)的擁有人)及 R11 的母公司 |
| 何培斌教授 | — | 現時與長實有業務往來，而長實是和黃(Omaha Investment Ltd(C1)的擁有人)及 R11 的母公司   |
| 林光祺先生 | — | 現時與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來，該公司是 R10 的顧問  |

49. 由於梁宏正先生所擁有的辦公室並不涉及有關申述(R10至R13)，而R2的申述則與整體建築物高度限制有關，故委員同意梁先生並無涉及直接利益。委員備悉梁先生已離席。

50. 由於黎慧雯女士的配偶所擁有的單位涉及R12的申述，委員同意黎女士涉及直接利益，並備悉她已就未能出席會議致歉。

51. 由於符展成先生、劉興達先生和何培斌教授現時與C1及R11的母公司有業務往來，委員同意他們涉及直接而重大的利益，並備悉符展成先生和何培斌教授已就未能出席會議致歉。劉興達先生此時暫時離席。

52. 雖然林光祺先生與R10的顧問有業務往來，但並不涉及有關申述，故委員同意林先生並無涉及直接利益，可留在會議席上。

53. 主席表示，當局已給予其他申述人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但他們已表示不會出席聆訊或未有回覆。由於當局已給予申述人足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行申述聆訊。

54. 以下規劃署的代表、空氣流通評估顧問、申述人和提意見人的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

梁美玲女士 — 規劃署高級城市規劃師／特別職務

黃楚娃女士 — 規劃署城市規劃師／特別職務

趙家輝先生 — 空氣流通評估顧問

R2(香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」))

李禮賢先生 )申述人的代表

黃愛珠女士 )

R10(金寶集團(控股)有限公司)

游傑智先生 )申述人的代表  
李素筠女士 )

R11(Lynnore Limited)

富力勤先生 )申述人的代表  
陸迎霜女士 )

C1(Omaha Investment Limited)

富力勤先生 )提意見人的代表  
陸迎霜女士 )  
陳淑玲女士 )

55. 主席歡迎眾人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署向委員簡介有關申述的背景。

56. 高級城市規劃師／特別職務梁美玲女士借助投影片，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一二年四月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的主要修訂項目，包括為多個發展地帶施加建築物高度限制；在多個地帶劃設非建築用地和建築物間距；以及作出其他用途地帶的修訂。在展示期內，當局共接獲 13 份申述及 1 925 份有效的意見；
- (b) R2、R10 至 R13 和 C1 涉及各發展地帶的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距；

申述和意見

- (c) R2 由地產建設商會提交，反對為整區施加建築物高度、非建築用地和建築物間距的限制；
- (d) R10 至 R12 分別由金寶集團(控股)有限公司、Lynnore Ltd. 及一名個別人士提交，要求放寬或撤銷其分別劃為「其他指定用途」註明「商貿」地

帶、「工業」地帶和「住宅(乙類)2」地帶的用地的建築物高度限制；

- (e) R13 由葵青區議員周奕希提交，反對調整悅麗苑的撥地界線，並要求保留原來的「政府、機構或社區」地帶以闢設社區設施；
- (f) C1 贊同 R2 的建議，即一律放寬所有發展地帶的建築物高度限制；

### R2 的申述理由

- (g) R2 所提出的主要理由及建議撮載於文件第 4.3 段，重點如下：

#### *放寬建築物高度限制*

- (i) 公眾近期所關注的「不相協調的高廈」，似乎基本上是有關位於海旁當眼位置且樓高 60 層或以上的發展項目。35 至 40 層的高廈已於全港各區存在多年，較為公眾所接納。在葵涌區大部分地方採用的建築物高度限制實在嚴苛，會對私營機構現正進行的重建計劃和市區重建工作造成負面影響。即使略為放寬高度限制，仍可達到施加建築物高度限制的目的；
- (ii) 把建築物高度限制訂得不合理地過低，會限制建築物體積和採用創新建築設計的靈活性，而且對提供高質素的發展造成不必要的限制，直接影響街景、地面水平的通風和生活質素。低矮的高度限制亦會對在建築物四周預留空間造成直接負面影響(使建築物變得較矮和令體積及上蓋面積變得較大)，致令物業價值降低和街道水平的通風變差；
- (iii) 不理會土地擁有人的發展權，也無視與制定毗鄰地帶的建築物高度限制的方法不一致，

根據現有建築物高度隨意為「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制，會與概括規劃原則有抵觸；

建議

- (iv) R2 建議把所有建築物高度限制提高 20 米，可容許在設計上有很大的靈活性，同時又可達至締造兩個城市樞紐和梯級式建築物高度而不會出現不協調建築物的整體目標，更有利於改善通風和塑造更富趣味的天際線，鼓勵採用創新的設計和建築形式，並可藉此機會提供政府、機構或社區設施和地面休憩用地，供市民享用；

*非建築用地及建築物間距*

- (v) 就概括圖則的規模及概括程度而言，劃設非建築用地和建築物間距的規定並不恰當，而在法定圖則的內容和應用方面，亦與條例不符。如須利用某種形式的間距或空間來達致改善通風的效果，在對公眾利益而言是必要和就所收回的土地向土地擁有人作出補償的前提下，城規會應利用條例准許的用途地帶（例如「休憩用地」地帶或「道路」用地）；
- (vi) 「非建築用地」這個字眼並不明確，容易引起混淆，因為同一字眼也用於契約，含有特別意思，而且就《建築物條例》而言，「非建築用地」也會帶來影響，特別是在計算上蓋面積及地積比率方面；
- (vii) 劃設非建築用地和建築物間距會影響物業權，但沒有條文訂明因施加限制以利通風而失去擁有權或擁有權受到限制的私人物業業主可獲得補償；

建議

- (viii) R2 建議撤銷非建築用地和建築物間距的規

定。如經考慮定量評估後認為須提供間距，應使用較合適的用途地帶如「休憩用地」地帶清楚劃分和釐清有關用地，而有關用地只應收回作公共用途；

- (ix) 應根據「個別情況」而不是「在特殊情況下」考慮略為放寬所有限制，而有關字眼應作出修改；

*《可持續建築設計指引》*

- (x) 建築物高度限制訂得過低，不但令《可持續建築設計指引》難於執行，同時亦導致發展商不願意提供《聯合作業備考第 1 號－環保及創新的樓宇》(下稱「聯合作業備考」)鼓勵闢設的空中花園及平台花園(淨空高度不得少於 4.5 米)。建築物高度限制應能容納該等可取的設施，而無須提交略為放寬限制的申請；
- (xi) 當局在訂定建築物高度限制和劃設非建築用地及建築物間距時，並無考慮未來發展須符合《可持續建築設計指引》。分區計劃大綱圖的新規定和《可持續建築設計指引》可達至相同的目標，兩者既不必要地重疊亦互相抵觸。只要提高所有建築物高度限制，便可符合《可持續建築設計指引》的規定，並容許收納聯合作業備考建議的環保措施；
- (xii) 空氣流通評估亦應評估《可持續建築設計指引》可能對該區的重建工作所造成的影響，因為新發展形式或會令分區計劃大綱圖的通風條文變成多餘。《可持續建築設計指引》提供的機制更能適當處理闢設氣道的問題；

*就啓德大廈用地提出的司法覆核*

- (xiii) 原訟法庭就涉及啓德大廈用地的三宗司法覆

核個案所考慮的要點，可得出一個結論，就是必須確保所施加的建築物高度限制實際可行，並能容納應享有的總樓面面積。當局應根據確實證據(證明有關限制對達到某個規劃目標而言是必要的)訂定限制，並須考慮對物業權造成的相對影響，絕不能以條例第 16 條下的略為放寬限制條文取代訂立限制；

- (xiv) 空氣流通評估未有考慮其他建築物高度限制的輪廓，亦沒有探討其他規劃方案。空氣流通專家評估屬定質評估，流於主觀，不足以支持為特定地點劃設非建築用地和建築物間距。特定地點的通風問題如受到關注，必須再進行定量研究；

#### 建議

- (xv) R2 建議應考慮法庭對啓德大廈用地三宗司法覆核個案的裁決，以全面檢討在分區計劃大綱圖上訂定限制的整體依據。當局應撤銷或基於較合理的原因修訂建築物高度限制和非建築用地及建築物間距的規定；

#### 公眾諮詢

- (xvi) 當局事先沒有進行公眾諮詢，令公眾(包括發展業界和物流業)沒有機會得悉訂定限制的理據或需要。當局亦沒有解釋為何採用特定的建築物高度限制和非建築用地及建築物間距規定，也沒有進行視覺影響分析，以說明該區長遠的發展願景。此外，當局未有認真研究物流業的發展需要和未來土地需求；
- (xvii) 規劃署理應就建議修訂項目進行規劃研究及公眾參與程序，並向公眾簡介視覺影響評估及說明圖，以便擁有人、持份者和公眾得悉修訂項目會帶來的影響。在修訂項目刊憲後諮詢葵青區議會和公眾，不是把作出修訂的理由告知市民的有效方法；



就申述理由和申述人的建議作出的回應

- (h) 就 R2 的主要理由和建議所作出的回應載於文件第 4.4 段，重點如下：

*放寬建築物高度限制*

- (i) 建築物高度管制是城市設計及城市規劃的重要環節。訂定建築物高度限制的旨在於塑造整體高度輪廓，從而締造為本港普羅市民所接受的城市景致。施加建築物高度限制是為滿足公眾對改善生活環境的期望，因此可造福市民，也符合公眾利益。當局在訂定建築物高度限制時已充分顧及各項因素，包括地形、地盤平整水平、現時的建築物高度輪廓、該區的特色、海旁和山麓布局、土地用途、區內風環境及改善通風的擬議措施、契約所訂的建築物高度限制、分區計劃大綱圖所准許的發展密度、建築物高度與附近地區是否協調，以及梯級式建築物高度概念。當局已為該區進行城市設計評估，並已考慮「城市設計指引」載列的概括城市設計原則。分區計劃大綱圖採用的建築物高度限制是根據合理假設訂定，並已顧及分區計劃大綱圖所准許的發展密度，也不排除收納建築設計措施以進行優質發展的可能性；
- (ii) 由於發展的趨勢是在該區興建不相協調的高樓大廈，加上區內眾多舊樓有待重建，因此訂定建築物高度限制是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制。該等高樓大廈與附近一帶的發展不相協調，對該區的景觀質素造成負面影響，並破壞了梯級式高度概念。該區高廈林立，也會形成峽谷效應，對區內行人水平的通風和附近地區的通風造成負面影響。建築物高度限制締造適合區內環境的梯級式建築物高度輪廓；

- (iii) 根據一般原則，即使訂定建築物高度限制，高度已超過相關建築物高度限制的現有／已承諾發展項目也不會受影響；
- (iv) 一個發展項目是否與環境「不相協調」，並非純粹以絕對的建築物高度或樓層數目作出考慮，同時亦須參考該區的特色及環境，即附近一帶的特色；
- (v) 至於重建潛力，當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地大體上能容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。建築物高度限制已為重建計劃提供合理空間，同時又可避免出現不協調的建築物。施加建築物高度限制不會損及分區計劃大綱圖所准許的用地發展潛力，因此不會影響重建計劃和市區重建工作。建築物高度限制已在建築物的形狀和形態設計方面預留彈性，亦不妨礙加入具創意的建築設計和可持續發展的特色；
- (vi) 建築物高度限制本身不會令樓宇體積更加龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。配合適當的高度管制，有關限制反而可避免不相協調的設計、保留區內特色和把已建設環境的高度輪廓納入規範。由於現今發展的趨勢是盡量擴闊樓宇高層的視野，以及通過設置《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積為100%而最高高度限為15米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，因此，與設有建築物高度管制的發展項目相比，不設建築物高度管制的發展項目可能於行人水平同樣龐大，以致對步行環境的通風造成類似影響；
- (vii) 要在提供較大設計彈性的需要，以及公眾對改善生活環境和較佳的建築發展項目的期望之間取得平衡。此外，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限

制，以落實具規劃和設計優點的發展／重建項目；

- (viii) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。近期，有人針對城規會決定不接納就中區分區計劃大綱草圖(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 23 號和 2011 年第 52 號)、牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 62 號、2011 年第 109 號和 2012 年第 34 號)、旺角分區計劃大綱草圖(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 59 號)、銅鑼灣分區計劃大綱草圖(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 38 號)及灣仔分區計劃大綱草圖(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 57 號)提出的申述而提出五宗司法覆核申請，高等法院的有關裁決確認，城規會有權根據條例的規定，為特定地點訂定建築物高度限制和劃設非建築用地或建築物間距。由於該區的面積廣闊，並涵蓋具有不同特色(包括不同地形)的地方，加上須達致不同的規劃意向／目標，因此必須為同一廣闊用途地帶內的不同支區訂定不同的限制；
- (ix) 「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)會規劃作性質與規模不同的多元化用途，應按個別情況，考慮不同「政府、機構或社區」及「其他指定用途」設施的需要、功能及性質，確定其發展規模及密度。由於「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)發揮雙重功能，不但提供社區設施，也為稠密的已建設地區提供歇息空間和視覺調劑。城規會的做法是反映這些用地的現有建築物或已知／已承諾的發展方案的高度，以維持其現有功能，並可符合指定的「政府、機構或社區」設施或「其他指定用途」

設施的最低高度要求；

- (x) 當局為其他發展地帶(例如「住宅(甲類)」地帶、「商業」地帶、「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶)訂定建築物高度限制時已考慮多項因素，包括其用作高密度住宅、商業及工業發展的規劃意向，以及《註釋》訂明的准許地積比率；
- (xi) R2 建議把所有建築物高度限制一律提高 20 米，但有關建議沒有任何規劃理據和評估支持。聲稱公眾所關注的不協調高廈是指 60 層或以上的發展項目，實在毫無根據；
- (xii) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，建築物高度限制一般是根據合理假設訂定，並已顧及分區計劃大綱圖所准許的發展密度，也不排除收納建築設計措施以進行優質發展的可能性。空氣流通評估顧問亦表示，較高的建築物高度不一定能保證建築物會有較大的開揚度和有配合風向的適當建築物間距，反而可能令高度與闊度的比例增加，令街道峽谷效應加劇；
- (xiii) 如基於功能／運作上的需要及／或規劃／設計優點而有理由讓發展項目的高度超過建築物高度限制，可提出略為放寬建築物高度限制的申請，以便城規會按個別情況考慮每宗個案；

#### *非建築用地及建築物間距*

- (xiv) 在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和建築物間距，主要是基於空氣流通專家評估的建議，並已顧及用地的限制和對發展／重建潛力的影響。從規劃角度而言，必須劃設非建築用地和建築物間距，以改善區內通風，並滿足公眾對改善生活環境的期望，因此符合

公眾利益，也可造福市民；

- (xv) 法庭就近期提出的司法覆核個案作出的裁決確認，城規會有權根據條例的規定，為特定地點訂定建築物高度限制和劃設非建築用地或建築物間距。從規劃角度而言，劃設非建築用地和建築物間距可發揮正面的規劃作用，並可帶來其他正面的規劃增益。城規會如具有必需且充分的規劃理據，便有權劃設非建築用地和建築物間距，以作為規劃管制的一部分。劃設非建築用地和建築物間距確有充分理據支持，而從規劃角度而言亦屬必要，因為可改善該區的步行環境的通風及景觀開揚度。撤銷非建築用地和建築物間距的規定會違反營造及／或改善潛在／現有氣道的目的；
- (xvi) 劃為「非建築用地」的範圍已在分區計劃大綱圖上清楚標明及顯示，亦已在《註釋》內訂明和在《說明書》的圖 1 內顯示。非建築用地的地面不得搭建任何構築物，但地面以下可進行發展。劃設非建築用地的目的已在《說明書》第 7.11 和 7.12 段說明。把用地任何範圍劃為非建築用地，也不會影響整塊用地的上蓋面積和地積比率；
- (xvii) 非建築用地和建築物間距可作為現有通風廊或提升現有通風廊的功能，亦可造福地區。與有關用地的面積比較，這些範圍相對較小，應該不會對有關用地的發展密度造成負面影響。另一方面，「休憩用地」地帶和「道路」用地是為特定的規劃目的和不同的需要而劃設，兩者與非建築用地或建築物間距並不相同；
- (xviii) 如按 R2 所建議撤銷非建築用地和建築物間距的規定，會令改善區內通風及景觀開揚度的規劃目標難以實現，因此有關建議不獲支

持；

- (xix) 略為放寬非建築用地的條款只應用作配合某些例外情況，即不能按規定提供非建築用地，但可另作安排，以其他形式達致規劃目標；

《可持續建築設計指引》

- (xx) 《可持續建築設計指引》及分區計劃大綱圖的限制雖然互相補足，但卻屬於兩個不同的制度，即樓宇制度及城市規劃制度。《可持續建築設計指引》及聯合作業備考屬於行政措施，而且是在自願情況下遵從，以便根據《建築物條例》獲批予總樓面面積寬免／獲豁免計算總樓面面積。《可持續建築設計指引》及聯合作業備考適用於所有建築發展項目，並沒有參照個別地區的特色和地盤情況。另一方面，分區計劃大綱圖的限制屬法定規劃管制，用以達致該區特定的規劃目標；
- (xxi) 街道、露天空間、氣道和主要建築物間距是讓風自由穿越市區，或由街道的一端吹往另一端的重要措施，而這些設施確有必要互相連繫。為此，必須通過在重要位置劃設非建築用地和建築物間距，令該等設施收納在分區計劃大綱圖上。《可持續建築設計指引》專注於建築地盤的透風度，讓氣流在地盤兩旁的街道之間更有效地分散及匯聚。建築物的孔隙利便風「滲進建築地盤」。單靠《可持續建築設計指引》不能解決市區的通風問題；
- (xxii) 遵從《可持續建築設計指引》的規定涉及詳細的建築設計事宜，例如計算樓宇的投影立面長度與間距距離及透風度，但有關資料只可在建築師制定詳細的建築計劃後確定。在

未制定具體建築計劃的情況下，規劃署實無法在分區計劃大綱圖的檢討階段確定《可持續建築設計指引》對個別用地的建築發展項目和設計有何影響；

- (xxiii) 《可持續建築設計指引》涉及特定地點的詳細建築設計事宜，而發展商在《可持續建築設計指引》下為符合資格享有的寬免，可能會為個別用地加入無數可行設計。規劃則以概括形式檢視個別地區的情況，以確定應施加的限制，從而改善該區整體的情況。在近期涉及希慎集團的司法覆核個案，原訟法庭贊同城規會在決定是否在分區計劃大綱圖上訂定限制時，不考慮《可持續建築設計指引》的做法；

#### *涉及啓德大廈用地的司法覆核個案*

- (xxiv) 城規會和申請人(東展有限公司)均已就原訟法庭的裁決提出上訴。城規會不同意啓德大廈用地的限制(建築物高度限制、非建築用地和建築物間距)是任意施加的；
- (xxv) 當局在葵涌分區計劃大綱圖所施加的發展限制是基於合理的規劃原則、城市設計的考慮、合理的規劃假設及其他有關的規劃考慮引申出來，以達到當局為該區所設的規劃目標。當局在檢討建築物高度時已進行評估，以確保建築物高度限制大體上能容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加建築物高度限制和劃設非建築用地及建築物間距是為達到理想的都市形態和改善區內通風，既可造福市民，也符合公眾利益；
- (xxvi) 當局在制定梯級式高度輪廓時已考慮多項相關因素，例如地形、山麓與海旁布局、現時的建築物高度、城市設計評估的建議及與毗連地區的關係等。非建築用地和建築物間距

是根據空氣流通評估的建議劃設，兩者各有特定用途，以緩和確認的問題及改善該區的通風方面。略為放寬建築物高度限制的條款是為容許設計具有彈性，從而顧及個別地點的情況和限制，以及鼓勵實施具設計優點／規劃增益的發展／重建計劃。城規會會根據《說明書》載列的準則，考慮每宗略為放寬限制的申請；

- (xxvii) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地和建築物間距限制旨在促進區內通風。通風情況受制於多項因素，包括地形、人工與天然環境、建築形式與布局、建築物高度與體積、通風廊／觀景廊，以及盛行風的方向。在劃設非建築用地和建築物間距時，當局已充分考慮上述因素及受影響地點的土地用途和發展／重建潛力；
- (xxviii) 若要進行詳細的定量研究，必須為個別發展項目製備精確的立體模型，而定量研究可提供定量數據，以便在詳細設計階段評估不同的設計方案的輕微差異，從而微調建築設計；

#### 公眾諮詢

- (xxix) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的建議修訂不應在刊憲前向公眾披露，理由是在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，以致失去訂定建築物高度限制的作用；
- (xxx) 訂定建築物高度限制和非建築用地及建築物間距規定的理據，已在小組委員會文件第6/12號、空氣流通評估報告、城市設計評估及分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚載列，而上述各份文件已於二零一二年三月三十日獲小組委員會考慮，並可供市民查閱。



有關小組委員會文件內亦加入電腦合成照片，顯示擬議建築物高度限制對從區內瞭望點眺望的景觀造成的影響；

- (xxxix) 城規會已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，可以讓任何人就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期內，規劃署亦已向葵青區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目。當局認為兩個月的法定展示期已足以徵詢公眾意見，同時亦可維持有關程序的效率；

#### R 10 的申述理由

- (i) 申述地點面積約為 2 573 平方米，是一幢樓高九層的工業樓宇(金山工業中心)，高度為主水平基準上 47.5 米，地積比率為 7.47 倍，位於劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的大連排道商貿／工業區北面邊陲。考慮到該處漸次上升的地勢、規劃意向和現有建築物高度等因素，當局為這一區訂定的建築物高度限制大體上為主水平基準上 105 米、120 米及 135 米，以便由葵涌道至青山公路締造梯級式建築物高度輪廓。金山工業中心用地，以及其以北、以西及以南的其他現有工業樓宇屬於主水平基準上 105 米的高度級別；
- (j) R 10 所提出的主要理由及建議撮載於文件第 4.5.2 段，重點如下：
- (i) R 10 擬在金山工業中心用地發展酒店，以響應施政報告所提倡活化空置及使用率偏低的工業樓宇的政策。然而，主水平基準上 105 米的建築物高度限制使這項發展停止進行。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是鼓勵逐步淘汰污染環境的工業用途，該地帶亦可作為政府政策的催化劑之一，令傳統旅遊中心區以外作酒店發展的土地供應

增加。施加建築物高度限制不應妨礙落實有關規劃意向；

- (ii) 限制日後的發展只可興建至現有建築物高度，並未能提供重建誘因以發展地積比率為 9.5 倍的現代商貿處所，跟「具前瞻性的規劃」概念背道而馳；
- (iii) 把建築物高度限為主水平基準上 105 米並不能改善通風或紓緩空氣流通評估中所確認的大連排商貿／工業區通風問題(即既長又連綿不斷的建築羣阻擋東西向的氣流)，反而助長「鞋盒」設計，即建築物低矮；覆蓋範圍大；街道水平的後移及／或綠化空間少，以致形成「屏風」樓(即通風差的主因)。建築物龐大會對街道環境造成負面影響，並阻擋街道／較低水平的自然通風；
- (iv) 待重建後，沿葵涌道會出現狹長的「其他指定用途」註明「商貿」地帶(長逾 1.2 公里)，建築物高度劃一為主水平基準上 105 米(九龍貿易中心除外)。單調的建築物高度未能締造視覺上較有趣的城市景觀，只會形成沉悶乏味的商貿建築羣，實有違「城市設計指引」。至於微觀方面，較矮的建築物的上蓋面積會較大，造成屏風效應，以致令區內的觀景廊減少。有關建築物高度限制局限了進行創新設計的空間，亦影響較低水平的景觀開揚度，以致未能配合《香港規劃標準與準則》的建議；
- (v) 有關建築物高度限制不容許有空間／在設計上具有彈性去發展符合現今標準的酒店。上蓋面積大會影響 R10 的擬議酒店發展的景觀，因為房間將臨近毗鄰視覺上並不吸引的工業樓宇；

- (vi) R10 建議取消金山工業中心用地的建築物高度限制，或將之放寬至不低於主水平基準上 135 米，以提供重建誘因及設計彈性，改善通風；

對申述理由及申述人建議所作的回應

(k) 對 R10 的主要理由及建議所作的回應撮載如下：

- (i) 建築物高度限制是根據合理的假設而訂定，亦容許在建築物的形狀和形式方面具有彈性。發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，例如當前的經濟狀況、市場情況、用途類別等，而非單單考慮建築物高度限制。即使建築物高度限制某程度上可能減少了可選擇的可行發展方案，亦不一定對重建誘因造成重大影響。此外，當局有需要在提供更大設計彈性和重建誘因的需要，以及公眾對改善生活環境和較協調建築發展項目的期望之間取得平衡；
- (ii) 金山工業中心的現有地積比率為 7.47 倍，該「其他指定用途」註明「商貿」地帶的准許地積比率(9.5 倍)已為申述地點提供重建誘因。此外，沿葵涌路的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內屬於主水平基準上 105 米高度級別的大部分建築物，高度只有約 35 至 70 米(相等於主水平基準上 40 至 80 米不等)(包括高約 37.6 米(或主水平基準上 47.5 米)的金山工業中心)。當局訂定有關建築物高度限制時已提供足夠空間，以進行分區計劃大綱圖所准許的重建項目，同時保持整體上一致的建築物高度輪廓；
- (iii) 建築物高度限制本身不一定會導致出現龐大的建築物，以致影響街道環境、通風或縮窄觀景廊。至於 R10 的擬建酒店房間會否臨近毗鄰的工業樓宇，則屬於建築物設計方面的

事宜。當局在訂定建築物高度限制時，已容許在建築物的形式和形狀方面具有彈性。由於不同用地有不同的設計、布局、地形狀況和限制，故並非所有用地都會興建至分區計劃大綱圖所准許的最高建築物高度。有關方面亦有機會透過略為放寬建築物高度限制的規劃制度，在同一個高度級別內興建不同高度的建築物。當局會根據個別情況，包括設計優點、景觀開揚度及通風，以及其他相關考慮因素(包括地盤狀況及限制)，容許設計具彈性，並鼓勵關設具特別設計的設施；

- (iv) 建築物高度限制是為達到該區最理想的高度輪廓。空氣流通評估顧問表示，金山工業中心用地的建築物高度限制(主水平基準上105米)不大可能會阻擋氣流，加上該用地南面及西南面開揚，有一條東西向的行人徑，以及低矮的葵榮路熟食小販市場及露天停車場，有助東西向的風滲入。訂定較高的建築物高度限制或撤銷建築物高度限制並不保證可改善通風；
- (v) 倘金山工業中心用地日後的發展具有規劃及設計優點(例如 R10 聲稱把建築物後移以提供更多地面公共空間及綠化)以支持超越有關建築物高度限制，可透過申請略為放寬建築物高度限制以落實有關建議。分區計劃大綱圖的《說明書》已清楚列明考慮該等申請的相關準則；

#### 建議

- (vi) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計角度而言，並無充分的理據支持 R10 的建議，即把金山工業中心用地的建築物高度限制放寬至不低於主水平基準上135米。空氣流通評估顧問亦表示沒有資料證明 R10 的建議在通風方面會較好；

- (vii) 撤銷申述地點的建築物高度限制會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性；

R11 的申述理由

- (1) 申述地點面積約為 4 418 平方米，現為屈臣氏中心，現有建築物高度為主水平基準上 102.8 米(樓高 22 層)，位於劃為「工業」地帶的大連排道工業區之中。考慮到該處漸次上升的地勢、規劃意向和現有建築物高度等因素，當局為這一區訂定的建築物高度限制大體上為主水平基準上 105 米、120 米及 135 米，以便由葵涌道至青山公路締造梯級式建築物高度輪廓。屈臣氏中心用地屬於主水平基準上 120 米的高度級別；
- (m) R11 所提出的主要理由及建議撮載於文件第 4.5.3 段，重點如下：
- (i) R11 正計劃把該用地重建為數據中心。有關建築物高度限制並無考慮申述地點有權以 14.211 倍的地積比率重建為現代化的工業樓宇。以該處有權採用的地積比率及典型的最低樓底高度(4.2 米)計算，有關建築物高度應最少為主水平基準上 142.9 米
- (ii) 由於毗鄰「工業」地帶的建築物高度限制高達主水平基準上 135 米，即使屈臣氏中心用地的建築物高度為主水平基準上 142.9 米，亦不會顯得過高或不相協調。放寬最高建築物高度反而可鼓勵良好的城市設計。以該用地的地形，以及嘉翠園和石籬邨分別位於主水平基準上 150 米及 180 米的高度級別而言，主水平基準上 142.9 米的擬議建築物高度並不會破壞梯級式建築物高度輪廓，亦不會影響眺望金山山脊線(最高點為主水平基準上 369 米)的視野；

- (iii) 應縮小建築物的覆蓋範圍，以改善街景及通風。主水平基準上 142.9 米的建築物高度相等於在主水平基準上 120 米的建築物高度限制之上多加 22.9 米(19.1%)，故未能透過申請略為放寬建築物高度限制而達到；
- (iv) 把建築物高度限為主水平基準上 120 米對屈臣氏中心用地不利，因為跟屈臣氏中心用地(地盤水平為主水平基準上 16.8 米)相比，其他用地位處較低水平(例如力豐工業大廈的地盤水平為主水平基準上 8.2 米)，有關限制容許該等用地在重建後能夠有較高的樓底高度；
- (v) 備悉分區計劃大綱圖上所劃設的非建築用地可闢出一條由葵涌道至大連排道的氣道，該氣道更一直伸延至屈臣氏中心用地所在的工業街。在重建申述用地時採取相配合的設計，縮小建築物的覆蓋範圍，並在地面一層闢設較大的露天地方，便可進一步改善該區的通風、行人環境，以及在大連排道商貿／工業建築羣的「問題地區」的通風；
- (vi) R11 建議把屈臣氏中心用地的建築物高度限制提高至最少主水平基準上 142.9 米；

對申述理由及申述人的建議所作的回應

(n) 對 R11 的主要理由及建議所作的回應撮載如下：

- (i) 當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地大體上能容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度，並已考慮一些基本資料如地盤面積、地盤水平、《建築物條例》所容許的最大上蓋面積，以及有關重建計劃的一些假設，包括用途類別(例如住宅、商業或工業用途)；在地庫設置泊車及上落客貨設施和公用設施；合理的樓底高度及或可根據《建築物

條例》獲豁免計算的總樓面面積。主水平基準上 120 米的建築物高度限制足以讓用地達至分區計劃大綱圖所准許的發展密度。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (ii) 施加建築物高度限制是為達至規劃目的，包括達至理想的城市形態和建築物高度輪廓，以及改善空氣情況。達至這些目的可造福市民，也符合社會的廣泛利益。即使這樣做會對發展權利造成一些影響，但該等影響不應較分區計劃大綱圖所要達至的重要規劃目的重要。倘日後的發展有合理理由須超越有關建築物高度限制，則可透過向城規會申請略為放寬建築物高度限制來推行有關建議；
- (iii) 建築物高度限制本身不一定會導致出現龐大的建築物，令地面空間減少，以致影響改善街景和通風。此外，放寬建築物高度限制跟良好的城市設計並無直接的因果關係。擬議發展能否鼓勵良好的城市設計，須視乎個別情況而定。R11 並無提供重建方案，以證明須把建築物高度訂為主水平基準上 142.9 米或該等建築物高度可鼓勵良好的城市設計；
- (iv) 建築物高度限制屬廣泛的高度級別，代表重建後這個高度級別內而非個別用地上的主要建築物高度。倘為該高度級別訂定特定的建築物高度，便會影響有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的完整性。由於屈臣氏中心用地所在的工業區位於山坡上，地勢由大連排道向工業街漸次上升，因此每塊用地地面以上的發展項目的高度均不同。容許申請略為放寬建築物高度限制的規劃申請機制，就是要顧及特別用地的情況；

- (v) 位於大連排道商貿／工業區東面較遠處的嘉翠園(主水平基準上 150 米)及石籬邨(主水平基準上 180 米)均位於較高的山麓。當局為該等用地訂定建築物高度限制時已考慮到兩者的平台高得多(分別為主水平基準上 52 米及 82 米)，因此，為屈臣氏中心用地訂定建築物高度限制時，實不應以此作為參考；
- (vi) 屈臣氏中心用地所在的工業街闊 15 米，有助通風。空氣流通評估顧問表示，R11 建議縮小屈臣氏中心用地的覆蓋範圍，只是零碎地把該用地後移，不能擴闊整條工業街的氣道，故未能紓緩大連排道狹長商貿／工業建築羣的通風問題。然而，在屈臣氏中心用地施加的建築物高度限制，實有空間改善區內通風和行人環境，因為當局在訂定有關建築物高度限制時，已容許建築物的形狀和形式方面具有彈性。倘屈臣氏中心用地日後的發展具有規劃及設計優點，可透過申請略為放寬建築物高度限制以落實有關建議；

建議

- (vii) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，為了維持整體建築物高度概念的完整性，他大體上不支持零碎地提高個別用地的建築物高度。此外，R11 並無提交資料證明有關建議不會在城市設計、景觀和通風方面造成負面影響；

R12 的申述理由

- (o) 華景山莊屬於私人住宅發展項目，於一九八四至一九八七年期間落成，在佔地 6.3 公頃的「住宅(乙類)2」地帶的整體住用總樓面面積為 139 860 平方米(相等於約 2.19 倍的住用地積比率)，在佔地 0.9 公頃的「商業(1)」地帶的整體非住用總樓面面積為 11 000 平方米。當局為有關發展的「住宅(乙類)2」地帶訂定四個由南至北的高度級別(主水平



基準上 260 米、主水平基準上 275 米、主水平基準上 290 米及主水平基準上 275 米)；

(p) R12 所提出的主要理由及建議撮載於文件第 4.5.4 段，重點如下：

(i) 不支持為華景山莊的「住宅(乙類)2」地帶訂定主水平基準上 290 米的建築物高度限制。為「住宅(乙類)2」地帶訂定較高的建築物高度限制，可讓華景山莊成為維多利亞港的地標，對現有業主也公平；

(ii) R12 建議「住宅(乙類)2」地帶的最高建築物高度應以華景山莊現有最高樓宇的高度為準(即第 12 座，現有高度為主水平基準上 339 米)，或至少訂為主水平基準上 360 米；

(q) 對 R12 的主要理由及建議所作的回應撮載如下：

(i) 華景山莊於一九八零年代興建，其梯級式建築物高度的設計不僅保持山脊線的景觀，還具有建築優點。然而，過去多年，公眾對格格不入的建築物所造成的視覺影響的觀感已有所改變，而且日益關注到興建連成一線而不設間距的建築物會造成「屏風」效應的問題。公眾對保護山脊線及山巒背景等天然景致的期望也日高。雖然高質素的建築設計備受歡迎，但地標建築物不一定是高樓大廈，特別是華景山莊位於山脊之上，從不同的方位亦可看到；

(ii) 經考慮該區的市區邊緣特色、位置較高、地形傾斜、高地環境、梯級式高度概念及地形呈長形等相關因素後，當局為「住宅(乙類)2」地帶訂定了四個高度級別，即主水平基準上 260 米、主水平基準上 275 米、主水平基準上 290 米及主水平基準上 275

米，以便在顧及天然地形和限制在這個當眼位置進行重建的視覺影響下，可讓建築物高度有變化。為「住宅(乙類)2」地帶訂定的建築物高度限制可確保在加入限制後，申述地點可容納分區計劃大綱圖准許的總樓面面積。為「住宅(乙類)2」地帶訂定建築物高度限制旨在避免格格不入的建築物出現。「住宅(乙類)2」地帶《註釋》所訂明的准許總樓面面積不會改變，發展密度也不會減少，因此業主的重建權利不會受損；

- (iii) 小組委員會曾考慮 R12 的方案，即建築物高度限制應以華景山莊現有最高樓宇的高度為準。在充分考慮到華景山莊用地的理想建築物高度變化及獨特環境後，小組委員會認為把「住宅(乙類)2」地帶的發展的建築物高度限制訂為相等於現有最高建築物的高度(主水平基準上 339 米)並不恰當，因為發展商很可能把整塊用地重建至最高限制，導致建築形式流於單調。訂定主水平基準上 260 米、主水平基準上 275 米、主水平基準上 290 米及主水平基準上 275 米的梯級式建築物高度限制，以及容許重建項目達至現有建築物高度，是對華景山莊最適合的建築物高度管制。鑑於有關位置顯眼，在「住宅(乙類)2」地帶的新發展／重建計劃也須取得城規會的規劃許可，並須輔以平面圖及相關資料（包括視覺影響評估）；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，鑑於華景山莊的現有建築物高度介乎主水平基準上 264 米至主水平基準上 339 米，把建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 339 米或主水平基準上 360 米的建議或會加劇有關發展所引致的視覺影響；

R 13 的申述理由

- (r) 申述地點包括位於悅麗苑北緣及東緣的兩塊狹長土地，包括撥給悅麗苑及麗祖路(部分)的土地。北面的狹長土地佔地約 446 平方米，東面的佔 1 207 平方米；
- (s) R 13 所提出的主要理由及建議撮載於文件第 4.5.5 段，重點如下：
  - (i) 把該兩塊狹長土地改劃為「住宅(甲類)」地帶會令樓宇變得擠迫、交通變得繁忙；
  - (ii) R 13 建議可把土地發展作社區用途；
- (t) 對 R 13 的主要理由及建議所作的回應撮載如下：
  - (i) 有關修訂旨在把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，從而調整悅麗苑的地段界線。鑑於改劃用途地帶的性質，發展密度及交通流量均不會增加；
  - (ii) 申述地點包括兩個獨立狹長的陡峭山坡及公共道路(麗祖路(部分))，沒有足夠的面積闢地作社區發展；以及

規劃署的意見

- (u) 規劃署根據文件第 7.2 段所載的理由，認為不應接納申述 R 2 和 R 10 至 R 13。

57. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表詳述他們的申述和意見。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

R 2 (地產建設商會)

58. 李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 地產建設商會十分關注修訂用途地帶對整個發展制度的影響。城規會所採取的措施會令建築環境質素欠佳。地產建設商會希望可持續發展的建築環境得到改善，而當局亦有需要保障發展商及個別業主的權利；

*高等法院的判決*

- (b) 規劃署就啓德大廈判決所作的回應備悉，但地產建設商會不接納該署提出的論點，因為有三項原則在任何情況下也適用：

- (i) 當局須根據真憑實據訂定限制，有關證據須顯示為達到特定的規劃目標，該等限制可合理地視為不可或缺；

- (ii) 對產業權造成的相應影響須以結構性及有系統的方式予以考慮；

- (iii) 當局不可藉根據第 16 條申請略為放寬限制的程序代替根據合理理據訂定限制。然而，在整份城規會文件中，當局多次提及略為放寬限制條文，而非適當地回應在申述內提出的論點；

- (c) 這些原則並未以劃一及合乎邏輯的方式套用於葵涌分區計劃大綱圖，地產建設商會認為城規會應重新考慮已施加的限制；

- (d) 文件指出地產建設商會沒有就因應分區計劃大綱圖所訂限制而提出的建議提交充分的資料。然而，地產建設商會及其他公眾人士沒有相關的資料和資源，以審視在分區計劃大綱圖施加限制的所有細節。規劃署及城規會有責任慎重考慮所提出的論點；就所施加的限制提供充分理據；以及提供有力

的理由，解釋為何在慎重考慮並進行相關的技術分析後，當局應該或不應接納申述人的全部或部分建議。不過，規劃署沒有提供額外的評估，以回應申述人提出的確實論點。當局並無進行任何非正式的公眾諮詢，市民只能通過此申述程序提供意見；

*空氣流通評估、非建築用地及建築物間距*

- (e) 地產建設商會一向認為根據空氣流通專家評估在分區計劃大綱圖上訂定具體而詳細的限制的做法未夠全面。空氣流通專家評估只能找出概括的問題地區。若有需要採取措施處理這些問題地區，城規會必須有更詳細的資料，例如進行計算機流體動力學模擬程序，以供考慮不同的方案、確實的得益，以及對私人產業權造成的相應影響，但當局並未就葵涌分區計劃大綱圖進行有關程序。因此，非建築用地及建築物間距的規定未獲充分考慮；
- (f) 在葵涌找出的問題地區不多，規劃署較易就直接影響私人物業的問題地區進行適當水平的研究。若不這樣做，公眾人士便沒有足夠資料了解實施擬議限制的需要和效益。規劃署有責任提供所需的詳細及確實資料，並證明有關的管制合理。正如啓德大廈的個案般，當局並未提供詳細的研究及理據；
- (g) 空氣流通評估報告內有關非建築用地及建築物間距的討論是隨意地根據推測而作出，當中並無任何計算工作顯示擬議限制的效益，以及其他闊度或路線的非建築用地及建築物間距是否有較佳或較差的效能。考慮到專家評估方法的問題和不足之處，該種評估方法不宜用作釐定非建築用地及建築物間距規定。專家評估方法屬於有根據的推測，當局必須適當地進行計算機流體動力學分析，以證明所施加的限制合理；
- (h) 文件中只提供照片及圖則，以顯示非建築用地及建築物間距，但並沒有提供任何技術上的理據。有關限制是當局隨意施加的；

- (i) 地產建設商會不同意規劃署就下列事宜作出的回應(文件第 30 至 31 頁第 4.4.4 段)：
- (i) 雖然規劃署表示可進行詳細研究，以便對建築設計作出微調，但地產建設商會則認為應進行詳細研究，以對將會影響建築設計的管制作出微調；
  - (ii) 雖然規劃署表示不可能為葵涌每塊用地擬備詳細計劃，但地產建設商會只建議審視擬劃設非建築用地或建築物間距的地區；
  - (iii) 雖然規劃署認為空氣流通專家評估合乎成本效益，但地產建設商會認為這並非可接受的理由，因為計算機流體動力學已獲廣泛採用，而且已較為便宜，規劃署亦有顧問可進行有關的模擬程序；
  - (iv) 若當局已進行定量分析，而結論是空氣流通專家評估分析並不正確，便不應施加有關限制；

《可持續建築設計指引》

- (j) 《可持續建築設計指引》是城規會在考慮修訂分區計劃大綱圖以施加建築物高度及其他限制時須顧及的相關事宜。據悉規劃署及城規會在考慮特定計劃時會要求申請人遵守《可持續建築設計指引》，而最近獲城規會通過的市建局士丹頓街計劃的規劃大綱所納入的要求就是例子；
- (k) 地產建設商會建議當局因應《可持續建築設計指引》，重新評估建築物高度限制及其他限制。地產建設商會不同意規劃署就下列事宜作出的回應(文件第 28 頁第 4.4.3 段)：
- (i) 規劃署未有進行任何評估，僅指無法在分區計劃大綱圖的檢討階段確定《可持續建築設計指引》有何影響；

- (ii) 當局指可持續建築設計要求只涉及街道之間的建築物孔隙的論點並不正確，因為《可持續建築設計指引》亦要求把建築物後移及縮減平台範圍。當局應在整體層面而非詳細的建築層面研究可持續建築設計要求與分區計劃大綱圖限制的相互作用；
- (iii) 地產建設商會並沒有預期規劃署會為所有用地進行詳細設計。地產建設商會曾提出在技術基礎上與規劃署進行討論以加強了解，但建議未獲接納；
- (iv) 規劃署一直把建築物高度限制定於最低水平，以達至核准總樓面面積。不過，根據在是次會議中審議的屈臣氏中心及金山工業中心個案顯示，當局作出的假設(即最大上蓋面積為 100%、設有三層平台及大樓的上蓋面積為 60%)已經過時。這些建築設計假設在《可持續建築設計指引》下大致不能採用，因為平台上蓋面積必須降低；
- (v) 分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.8 段所載有關鼓勵關設通風平台及加闊建築物之間距以改善通風的意向不能達致，因為所限定的建築物高度訂得太低，令建築物須採用最大上蓋面積及不通風的設計；以及

(1) 建築物高度限制把靈活性減至最低。若把建築物高度放寬約 20 米，將有助改善建築設計。

#### R10(金寶集團(控股)有限公司)

59. 游傑智先生提出下列要點：

- (a) 申述人為金山工業中心的業權人，有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 105 米。R10 要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 135 米；

- (b) 雖然有關範圍在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，其規劃意向是把用地重建作商業及酒店用途，但該範圍主要仍是作工業用途。考慮到重建工作涉及高昂的建築成本和土地補價，當局應提供足夠的誘因，並容許採用可行的重建計劃；
- (c) 申述人擬把有關用地重建作酒店用途，並於二零一一年五月提交了規劃申請，擬把有關用地作酒店用途(建築物高度為主水平基準上 150 米)。為回應規劃署的意見，有關的建築物高度已降至主水平基準上 135 米。該宗申請其後被撤回，原因是在城規會考慮申請前，當局在有關用地施加主水平基準上 105 米的建築物高度限制。主水平基準上 105 米的建築物高度限制嚴重影響把有關用地重建作酒店用途的誘因；
- (d) 經進一步研究後，申述人發現若把有關用地的建築物高度限為主水平基準上 105 米，則只可容納 26 個樓層。主水平基準上 105 米的建築物高度限制亦會局限擬議酒店的設計，而一半的客房將會近距離望向毗鄰在視覺上毫不吸引的工業大廈；
- (e) 建築物高度限制只是把發展項目凍結於其現有建築物高度。然而，申述人認為規劃工作應具有前瞻性，新的商業發展項目不應被迫依循現有工業發展項目的高度；以及
- (f) 規劃署所採用的上蓋面積假設已經過時。低層的樓面相對較大，以提供更多店鋪樓面空間，而高層的樓面則較小，讓透光度更高。此外，若有關的建築物較高，將可關設更多酒店房間。

60. 李素筠女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 即使當局容許建築物高度較高，但由於《可持續建築設計指引》已生效，發展商亦不能再利用樓面面積寬免以增加建築物的體積；



- (b) 所有發展項目均會採用最大上蓋面積的假設並不正確，相反發展商較屬意採用較小的樓面，以改善透光度；
- (c) 申述人曾根據主水平基準上 150 米、135 米及 105 米的建築物高度制定建築設計。根據發展項目在該三個建築物高度下的規劃設計顯示，建築物高度為主水平基準上 105 米的大樓的上蓋面積／樓面和外牆長度均為最大；以及
- (d) 由於有關範圍可讓主要來自東南至西南面的夏季盛行風吹入，倘外牆長度因建築物高度降至主水平基準上 105 米而有所增加，將會阻擋風吹入該範圍。

61. 游傑智先生補充說，R10 建議把申述地點的建築物高度限制增至主水平基準上 135 米。不過，若城規會認為不宜零碎地放寬建築物高度限制，申述人亦支持把整區(屬於相同的高度級別)的建築物高度限制全面放寬至主水平基準上 135 米。

[梁慶豐先生此時離席。]

R11(Lynnore Limited)

C1(Omaha Investment Limited)

62. 陸迎霜女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申述地點(屈臣氏中心)的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米屬於不合理、不公平及隨意訂定，並且侵犯業主的物業權；
- (b) 雖然規劃署表示該區採用的梯級式建築物高度輪廓已考慮用地的地形，但是申述地點主水平基準上 120 米的建築物高度限制並沒有顧及現有的地形。根據屈臣氏中心於一九八一年核准的建築圖則，用地的平均地盤平整水平為主水平基準上 17.63 米。同一高度級別內的其他樓宇的地盤平整水平較低，例如力豐工業大廈的地盤平整水平為主水平基準上 8.8 米。把位於不同水平的發展歸納在同一高度級

別並不合理；

- (c) 因此，地盤平整水平較高的屈臣氏中心用地在設計上的靈活性較低。正如城規會文件表二所顯示，主水平基準上 120 米的建築物高度限制只容許建築物高度有 0.2 米的靈活性，顯示建築物高度限制是隨意訂定。不應依賴略為放寬建築物高度限制令設計具有靈活性；
- (d) 由於規劃署在計算用地的發展參數時所採納的假設在下列地方有誤，以致用地不能達至可享有的總樓面面積；
  - (i) 在為日後的重建項目訂定現有總樓面面積時不應扣減現有的泊車範圍。根據核准建築圖則，現有樓宇的總樓面面積為 62 811 平方米，相等於 14.211 倍的地積比率。核准建築圖則在計算總樓面面積時，工業用途及泊車用途並無分別。釐定現有樓宇的地積比率的方法並沒有法律依據。不過，申述人同意機電設施的範圍應扣減，現有樓宇所得出的地積比率會是 14.12 倍；
  - (ii) 申述地點的地盤平整水平應該是主水平基準上 17.6 米而非規劃署採納的主水平基準上 16.8 米。採納錯誤的地盤平整水平已令施加在用地的建築物高度限制無效；
  - (iii) 假設的 4.0 米樓底高度並沒有顧及數據中心所需的樓底高度。由於數據中心在「工業」地帶屬第一欄的用途，而申述人的母公司的主要業務是電訊服務，因此擬把用地重建為數據中心。數據中心的樓底高度最低須為 4.2 米，由於擬重建為數據中心，建築物高度因此為主水平基準上 141.8 米；
  - (iv) 假設日後發展的上蓋面積為 100% 及設有一個 15 米的平台，實屬錯誤。由於葵涌道位

於重要的氣道內，而該區已劃設非建築用地，在重建時採用不設平台的相應設計有助增加開揚度；促進通風及容許在地面水平進行景觀美化；

- (e) 申述人已制訂一個不設平台重建計劃，地積比率為 14.211 倍。所得出的建築物高度為主水平基準上 142.9 米(28 層)，證明在用地施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制不能容納用地可享有的總樓面面積。擬議重建項目(建築物高度為主水平基準上 142.9 米)不會影響該區的梯級狀高度輪廓，或導致出現不相協調的發展(因為申述地點毗鄰主水平基準上 135 米及主水平基準上 150 米的高度級別)，亦不會破壞山脊線；
- (f) 在用地施加的建築物高度限制有違高等法院的判決，即所釐定的發展限制必須切實可行，俾能容納用地可享有的總樓面面積；以及
- (g) 因此建議把用地的建築物高度限制最少修訂為主水平基準上 140 米，即較現有建築物高度限制增加 20 米。

63. 富力勤先生補充說，規劃署計算重建參數時必須準確，以證明所施加的建築物高度限制合理。富力勤先生借助繪圖(用以計算 R11 的申述地點的現有地積比率)表示，在計算現有地積比率時不理會泊車範圍，以及採用錯誤的地盤平整水平，實在不合理。在備悉規劃署的回應表示如重建項目須較高的建築物高度，可根據略為放寬限制機制提交申請讓城規會考慮後，他建議在《註釋》加入以下備註：

「倘證明有關計劃已顧及分區計劃大綱圖的意向，並且不會對通風及社會的廣泛利益造成負面影響，則略為放寬高度的申請或可獲得批准。」

64. 由於申述人及提意見人的代表已陳述完畢，主席請委員提出問題。

65. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生應主席的要求提供以下資料，以回應 R11 的代表對規劃署在計算 R11 的申述地點(屈臣氏中心)的發展參數所作假設的意見：

- (a) 所採用的地盤平整水平是一個概括的假設，並參考工業街的水平(約為主水平基準上 16.8 米)以及屈臣氏中心用地的平均平整水平(核准建築圖則所顯示的高度，介乎 54 呎至 57.5 呎，即約為主水平基準上 16.46 米至 17.5 米，平均為主水平基準上 16.98 米)；
- (b) 根據於一九八一年核准的建築圖則，建築物的核准總樓面面積是 62 811 平方米(即 14.211 倍的地積比率)，包括停車場、機電設施和一些通常不計算入總樓面面積內的小型設施。在計算現有地積比率時，根據現行條例須獲豁免或不計算在內的總樓面面積應扣除，以免雙重計算總樓面面積寬免。就申述地點而言，除了現有的地積比率外，已假設有 25% 的總樓面面積寬免；
- (c) 在制訂建築物高度限制時，根本不可能制定一個兼顧所有日後用途及設計方案的可能發展情況。樓底高度一般都假設為 4.0 米。倘發展商擬把用地發展為數據中心，而基於運作需求樓底高度必須較高，可向城規會提交略為放寬建築物高度限制的申請，以供考慮；以及
- (d) 有關地點並非位於空氣流通評估所確定的主要氣道，而 100% 的平台上蓋面積只是在根據建築物高度限制制訂發展方案時所作的假設。要就特定類型發展的上蓋面積盡列所有不同假設方案，並不切實可行。申述地點是按照梯級狀建築物高度概念而施加建築物高度限制，因此，把申述地點的建築物高度限制提高至主水平基準上 135 米，會影響建築物高度級別概念的完整性。

66. 富力勤先生表示，規劃署應依據核准建築圖則上所顯示的地盤平整水平。

67. 游傑智先生在回應主席的問題時表示，R10 的用地並沒有核准計劃。為把用地重建作酒店用途，先前曾提交規劃申請，但在城規會作出考慮前已撤回。不過，由於用地其後已施加主水平基準上 105 米的建築物高度限制，因此並沒有提交建築圖則。陸迎霜女士表示數據中心在「工業」地帶屬第一欄的用途，但 R11 用地的擬議數據中心發展的建築圖則並未獲得批准。

68. 李素筠女士在回應一名委員的提問時表示，在主水平基準上 105 米的建築物高度限制下，用地可容納准許的總樓面面積。不過，與根據較高建築物高度限制制訂的計劃相比，根據建築物高度限制為主水平基準上 105 米所興建的建築物的上蓋面積會較大，外牆長度會較長，會影響通風，不符合公眾利益。較高的建築物高度限制容許較大的靈活性，令布局設計更為理想。她不明白為何主水平基準上 105 米的建築物高度限制不適合有關用地。

69. 李素筠女士在回應主席的詢問時表示，先前提交的規劃申請被撤回是因為申述人希望研究有關建築物高度限制對用地的影響。游傑智先生表示申述人擬發展建築物高度為主水平基準上 135 米的酒店。當擬議計劃的建築物高度超逾建築物高度限制 30 米，城規會未必會根據略為放寬限制條款批准有關規劃申請。主席表示城規會在考慮略為放寬限制的申請時，並沒有對「略為」下定義。每宗個案會根據其個別情況考慮。

70. 一名委員詢問放寬申述地點的建築物高度限制有何影響，陳偉信先生在回應時表示，零碎地提高個別地點的建築物高度限制會影響整體建築物高度概念及梯級式高度輪廓的完整性。空氣流通評估顧問趙家輝先生表示，如果有關地點並非位於通風廊，則提高個別地點的建築物高度限制不會影響整個地區的通風。不過，如要提升整個高度級別的建築物高度，便須作進一步研究。

71. 趙家輝先生在回應一名委員提出關於通風的問題時表示，以通風的表現而言，一條闊 16 米的氣道較兩條各闊 8 米的氣道為佳，因為建築物外牆會對氣流產生阻力。兩條氣道須經過四道建築物外牆，而單一氣道須經過兩道建築物外牆。氣流亦會受地形影響。香港的市區環境非常擠迫，而設有大型平

台的發展會因地面的阻力而影響行人水平的通風。由於葵涌西南面的地方主要由貨櫃碼頭佔用，並無高層發展，因此在夏季月份，從西南方吹進葵涌區的風較從東南方為多。

72. 陳偉信先生在回應一名委員的問題時表示，雖然根據城規會文件表二所顯示的計算方法，R11 用地主水平基準上 120 米的建築物高度限制令建築物高度只有 0.2 米的靈活性，但是規劃署在計算時已採用 25% 的總樓面面積寬免，預留足夠的空間。

73. 李禮賢先生表示，R10 及 R11 的申述凸顯地產建設商會所關注的問題，即在制訂建築物高度限制時，並無顧及建築經濟和對私人機構重建該區的影響，以及建築物高度限制訂於最低水平，以容納准許的總樓面面積。規劃署採納的假設不切實際，相信 R10 及 R11 所遇到的問題也是在整個地區訂有限制性的建築物高度限制的其他用地所遇到的問題。由於《可持續建築設計指引》實施的新規定，透過把建築物高度限制放寬 20 米可令設計更具靈活性及建築設計更完善，而這些不應透過根據略為放寬限制條款把計劃提交城規會考慮才可獲得。

74. 富力勤先生表示，在會議上備悉 R2 的代表的建議後，他希望修訂對《註釋》的「備註」擬作的補充，以包括把超逾建築物高度限制的任何建築物高度增幅的上限定為 20%，令重建計劃更完善及合理。富力勤先生建議由於一些地點的現有地積比率較分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率為高，可根據空氣流通評估進行敏感度測試，以評估把有關發展重建至其現有地積比率的密度所造成的影響。

75. 由於委員再沒有其他問題，主席表示聆訊的程序已經完成，城規會將在申述人及提意見人的代表離席後商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人及提意見人的代表、規劃署的代表及空氣流通評估顧問出席聆訊。他們各人於此時離席。

[陳仲尼先生及李偉民先生此時離席。]

## 商議部分

76. 委員備悉城規會先前已詳細商議 R2(地產建設商會)所提出的整體意見，沒有新的論點值得重新考慮。有關在製圖程序中訂定建築物高度限制時須把《可持續建築設計指引》的規定納入考慮的問題，委員充分明白有關規定屬於行政措施，而且是在自願情況下遵從，以便獲批予總樓面面積寬免。倘為符合《可持續建築設計指引》的規定而放寬建築物高度限制，發展商不一定會遵從有關規定，因為發展商可選擇不申請總樓面面積寬免，以免須符合有關規定的要求。此外，當局為分區計劃大綱圖所涉地區建議建築物高度限制時，實難以或無法列出所有可能出現的發展情況。城規會在修訂分區計劃大綱圖時一直依循法定和既定的諮詢程序，以便加入建築物高度限制等發展限制。至於 R2 建議全面放寬建築物高度限制(即提高 20 米)，申述人的代表沒有提出任何充分的理據和評估，以支持方案。當局在訂定建築物高度限制時已採用合理的假設，以顧及所有相關的因素，包括「城市設計指引」、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議。施加建築物高度限制是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。為顧及個別地點的情況和落實具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會在考慮略為放寬限制的申請時沒有訂定有關「略為」的定義。至於怎樣才算「略為」，會視相鄰環境、情況及影響而定。每宗申請均會按個別情況考慮。

77. 副主席備悉私人物業的擁有人和發展商就建築物高度限制提出反對和關注，理由是建築物高度限制會妨礙其用地日後的發展／重建。然而，一如城規會先前所考慮的個案顯示，發展商傾向把發展計劃興建至分區計劃大綱圖所准許的最高限制水平。倘放寬建築物高度限制(例如按 R2 的建議增加 20 米)以容許更大彈性，日後的發展項目大有可能會興建至最高的建築物高度，但此舉未必會減少地面一層的上蓋面積，又或可改善

建築設計。因此，他認為現時要求發展商提交具規劃和設計優點的發展計劃以支持較高建築物高度的制度，實屬恰當。主席同意應鼓勵發展商通過規劃申請制度建議具規劃和設計優點的創新計劃。

78. 秘書表示，所施加的建築物高度限制是按照高度級別概念和梯級式建築物高度輪廓來訂定。略為放寬限制的條文旨在配合具規劃和設計優點的個案並顧及相關用地的特定情況。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮略為放寬限制申請的準則，而對通風造成的影響並非唯一的考慮因素。略為放寬限制條款是以正面的方式去鼓勵發展商提交具規劃和設計優點的創新計劃，以供城規會考慮。另一方面，R11 的代表所建議的「備註」卻屬於負面的方式，即倘若可證明不會造成負面影響，建築物高度限制便可放寬。主席表示，城規會須考慮略為放寬限制條文是否可提供足夠彈性，因為考慮略為放寬限制申請的準則涵蓋不同範疇，而非只在於通風。此外，實難以為「社會的廣泛利益」下定義。因此，不應接納 R11 的代表所建議的「備註」。

79. 一名委員表示，「略為」一詞或令發展商以為放寬建築物高度限制高於若干百分比便不屬於「略為」，因而不可根據「略為放寬限制」條文考慮。

80. 一名委員備悉城規會沒有為「略為」下定義，但認為刪去「略為」一詞的建議並不恰當，因為發展商屆時便會隨意提出不同程度的放寬限制要求，而城規會卻沒有可用以考慮放寬程度的指引。該名委員亦認為 R11 的代表所建議的「備註」不可接受，因為有關「備註」隱含放寬建築物高度限制屬於合理期望。此外，規劃署已於城規會文件內提供有關如何訂定建築物高度限制的資料和理據。訂定建築物高度限制是以公眾利益為依歸。倘個別發展商認為難以符合所訂定的建築物高度限制，略為放寬限制條文可提供機制，供城規會考慮由個別發展商提交的發展計劃。發展商有責任提供規劃和設計優點，以支持其發展計劃。委員亦備悉倘有理據支持對建築物高度限制作出重大調整，則可根據法定規劃機制對分區計劃大綱圖作出適當的修訂。



81. 一名委員表示，施加建築物高度限制是爲了公眾利益，並根據城規會所採納的理據和原則訂定建築物高度限制。申述人關注施加建築物高度限制有礙遵從《可持續建築設計指引》的規定，並影響具特定限制的用地和具特定樓底高度要求的用途。鑑於建築物高度限制是基於合理假設來訂定，並已顧及所有相關考慮因素，加上有關的理由和理據已於製圖程序內清楚列明，發展商有責任遵從該等限制。倘發展商選擇在建議內加入《可持續建築設計指引》的規定，但因所施加的建築物高度限制而難以實行，分區計劃大綱圖設有機制供發展商申請略爲放寬建築物高度限制。因此，申述人提出全面放寬建築物高度限制的建議實不可接受。

82. 一名委員認爲城規會文件已清楚列明訂定建築物高度限制的理由和所考慮的相關因素，而規劃署在會上亦已詳細闡述，並有充分理據支持。倘須放寬建築物高度限制，發展商有責任提供具規劃和設計優點支持的發展計劃。

83. 另一名委員備悉在計算申述地點的最高發展密度時，已給予足夠的彈性(25%的總樓面面積寬免)，應足以容許在建築物高度限制下進行發展。申述人沒有提供充分理由，以支持放寬建築物高度限制。該名委員並認爲在略爲放寬限制條文下，倘計劃具有足夠的規劃和設計優點，有關條文可容許較高的放寬程度，以顧及用地的特定情況。

84. 一名委員備悉毗連 R11 用地的道路闊 15 米，因此《可持續建築設計指引》的規定不一定適用於該用地。就 R11 而言，該名委員詢問規劃署的假設(停車場的樓面面積不應計入現有的地積比率)是否可行，因爲在核准建築圖則，該等樓面面積已計算在整體總樓面面積內。然而，另一名委員備悉城規會文件的表二擬在所施加的建築物高度限制下爲 R11 的用地提供一個可行的發展方案，以及有關建議已假設 25%的總樓面面積寬免，因此當局在計算時已給予足夠彈性。無論如何，重點是在於爲該區締造合適的高度輪廓。個別用地的特色可在第 16 條申請階段通過略爲放寬建築物高度限制而予以處理。

85. 主席歸納委員的意見，表示不應接納 R2 所提出的整體意見，因爲在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制和闢設的非建築用地及建築物間距是基於合理理由、考慮因素和評估

來訂定。至於 R10 和 R11，所施加的建築物高度限制已考慮各項相關因素及評估。規劃署已就各申述地點提供明確的資料和計算方法(包括具有足夠彈性的 25%總樓面面積寬免)，以顯示所施加的建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。申述人沒有提交任何計劃或技術評估，以支持放寬建築物高度限制的建議。此外，分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，以配合特定計劃須超出建築物高度限制的情況，例如須較高樓底高度以切合用途的運作需要(例如 R11 所建議的數據中心)，又或以配合用地的特定情況(例如 R10 個案所提出的地盤平整水平帶來的限制)。倘須對建築物高度限制作出重大修訂，現行的法定規劃機制已提供平台。

86. 林潤棠先生表示，儘管數據中心屬於「工業」地帶(涵蓋 R11 的用地)《註釋》內第一欄經常准許的用途，但申請人仍須就用地的擬議數據中心發展項目提出契約修訂。不過，發展商仍未就擬議數據中心用途提出契約修訂的申請。

87. 就 R12 而言，主席表示，「住宅(乙類)2」地帶(涵蓋申述人的用地)所訂定的建築物高度級別已顧及所有相關因素，包括獨有的用地特色和現有建築物高度。把發展的建築物高度限制訂為相等於現有最高建築物的高度(主水平基準上 339 米)會導致整塊用地的建築形式流於單調。《註釋》亦已載列條文，容許重建至現有高度而無須顧及高度級別。

88. 就 R13 而言，委員備悉有關修訂旨在調整現有地段界線，而申述地點亦沒有如申述人建議般有足夠面積闢地作社區發展。

89. 秘書在回應一名委員的提問時，就 R2 所提及的啓德大廈用地司法覆核個案提供以下資料：

(a) R2 提出的原訟法庭就啓德大廈個案作出裁決的相關原則如下：

- 建築物高度限制不應妨礙發展商盡用用地的准許地積比率和總樓面面積；
- 相關限制本身須有理據支持，而非參照根據

條例第 16 條就特定個案批准放寬限制的可能性；

- 所施加的任何發展限制必須具有真憑實據支持，即為達到特定的規劃目標，該等措施可合理地視為不可或缺；以及
- 城規會須有合理理據支持所落實的措施，不可隨意施加限制；

(b) 一如城規會文件及剛才所論述，在葵涌分區計劃大綱圖上施加的發展限制並非隨意施加，而是建基於合理的規劃原則、城市設計的考慮、合理的規劃假設及其他有關的規劃考慮因素，以達到當局為該區所設的規劃目標。當局在檢討建築物高度時已進行評估，以確保建築物高度限制大體上能容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加建築物高度限制和劃設非建築用地及建築物間距是為了達到理想的城市形態和改善區內通風，既可造福市民，也符合公眾利益。建築物高度檢討(包括空氣流通評估)顯然不應也不能把所有可能的建築物高度限制方案納入考慮之列。訂定有關限制的理據已在有關分區計劃大綱圖的擬議修訂的小組委員會文件內論述。有關限制已在改善生活環境和私人發展權之間取得了適當的平衡；以及

(c) 城規會並非以略為放寬限制的可能性作為在分區計劃大綱圖內施加限制的理據。建築物高度限制是根據本身的理據而訂定。略為放寬建築物高度限制的條款是為了容許設計具有彈性，從而顧及個別地點的情況和限制，以及鼓勵實施具設計優點／規劃增益的發展／重建計劃。城規會會根據分區計劃大綱圖《說明書》第 7.9 段載列的準則，考慮每宗略為放寬限制的申請。倘有理據對建築物高度限制作出重大修訂，現行的法定規劃機制已提供平台。

90. 經進一步商議後，委員同意不應接納 R2 和 R10 至 R13 的申述。委員繼而審視文件第 7.2 段所載不接納申述的理由，並認為該等理由恰當。

#### 申述 R2

91. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R2，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 《城市規劃條例》第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，便有權爲分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區訂定建築物高度限制；
- (c) 施加建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。除非另有訂明，否則分區計劃大綱圖會尊重高度已超過建築物高度限制的現有建築物重建至現有高度的權利。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (d) 建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加建築物高度限制不會令樓宇體積增

加。另一方面，放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；

- (e) 「政府、機構或社區」用地及「其他指定用途」用地(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)除了提供有關設施外，也為已建設地區提供歇息空間和視覺調劑。其建築物高度限制需要規管以確保通風良好。應按個別情況，考慮不同「政府、機構或社區」及「其他指定用途」設施的需要、功能及性質，以確定其發展規模及密度(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)。毗鄰的「住宅(甲類)」地帶、「商業」地帶、「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶在土地用途和發展密度方面有別於「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地。因此，不應以「住宅(甲類)」地帶、「商業」地帶、「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制作為參考；
- (f) 為顧及個別地點的情況和落實具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (g) 把建築物高度限制一律放寬 20 米會令附近一帶的整體建築物高度輪廓大大提升，並造成峽谷效應，對區內特色和城市景觀造成負面影響，實有違實施擬議規劃管制的目的。此外，把建築物高度限制一律放寬 20 米並無理據支持；
- (h) 依據《城市規劃條例》第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的理據，便有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區劃設非建築用地和建築物間距。在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地和建築物間距的規定可發揮正面的規劃作用，並藉改善步行環境的通風及景觀開揚度帶來正面的規劃增益。有關規定是有必需且充分的理據支持，會成為城規會實施的規劃管制的一部分，因而具有法律依據。劃設非建築用地和建築物間距不會對受影響用地在分區計

劃大綱圖上的發展密度造成負面影響。撤銷這些規定，會令改善區內通風及景觀開揚度的規劃意向難以實現，因此有關建議不獲支持。「休憩用地」地帶和「道路」用地是為特定的規劃目的和不同的需要而劃設，兩者與非建築用地或建築物間距並不相同；

- (i) 由於當局在劃設非建築用地前已充分考慮用地的情況及其他相關因素，故略為放寬非建築用地規定的條款只應適用於例外情況，以顧及因情況特殊而無法提供非建築用地的例外情況，而其他可達致規劃目標的方法會按個別情況獲考慮；
- (j) 《可持續建築設計指引》的措施／聯合作業備考及分區計劃大綱圖的限制雖然互相補足，但卻屬於兩個不同的發展管制制度。《可持續建築設計指引》及聯合作業備考屬於行政措施，而且是在自願情況下遵從，以獲批予總樓面面積寬免，並沒有參照個別地區的特色。分區計劃大綱圖的限制屬法定規劃管制，用以達致該區特定的規劃目標；
- (k) 當局在葵涌分區計劃大綱圖所施加的發展限制是建基於合理的規劃原則、城市設計的考慮、合理的規劃假設及其他有關的規劃考慮因素，以達到當局為該區所設的規劃目標。城規會不同意啓德大廈用地的限制(建築物高度限制、非建築用地和建築物間距)是任意施加的；以及
- (l) 為期兩個月的法定展示期及提交申述和意見的規定屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去訂定建築物高度限制的效用。所有支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地和建築物間距規定的資料，包括空氣流通專家評估報告及城市設計評估，均可供市民查閱。

申述 R10

92. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R10，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，並非單純取決於建築物高度限制。即使建築物高度限制某程度上可能減少了可選擇的可行發展方案，亦不一定對重建誘因造成重大影響。此外，當局有需要在提供更大設計彈性和重建誘因的需要，以及公眾對改善生活環境和較協調建築發展項目的期望之間取得平衡；
- (c) 建築物高度限制是爲達到該區最理想的高度輪廓。當局不贊同建築物高度限制訂爲主水平基準上 105 米會導致鞋盒形的低矮樓宇及阻礙地面的通風。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以容納分區計劃大綱圖的准許發展密度。訂定建築物高度限制既不會令樓宇體積增加，也不會令城市景觀單調乏味。另一方面，放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；
- (d) 把建築物高度由主水平基準上 105 米放寬至主水平基準上 135 米的建議不獲支持，因爲並無充分資料

證明此舉不會對城市設計及通風造成負面影響。當局也不支持按 R10 所建議撤銷有關用地的建築物高度限制，因為這會破壞梯級式建築物高度概念的完整性，令發展不相協調；以及

- (e) 為顧及個別地點的情況和落實具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

### 申述 R11

93. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R11，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制足以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (c) 建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。另一方面，放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；



- (d) 把申述地點的建築物高度限制最少放寬至主水平基準上 142.9 米，會破壞梯級式建築物高度概念的完整性，令發展不相協調；
- (e) 申述人建議縮小申述地點的覆蓋範圍，只是零碎地把該用地後移，不能擴闊整條工業街的氣道，故未能紓緩通風問題。在用地施加的建築物高度限制，實有空間改善區內通風和行人環境，因為當局在訂定有關建築物高度限制時，已容許建築物的形狀和形式方面具有彈性；以及
- (f) 為顧及個別地點的情況和落實具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

#### 申述 R12

94. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R12，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 把「住宅(乙類)2」地帶的建築物高度限制放寬至華景山莊現時最高建築物的高度或至少主水平基準上 360 米，會偏離保留建築物高度變化以營造視覺趣味的意向；

- (c) 過去多年，公眾對格格不入的建築物所造成的視覺影響的觀感已有所改變，而且日益關注到興建連成一線而不設間距的建築物會造成「屏風」效應的問題。公眾對保護山脊線及山巒背景等天然景致的期望也日高。雖然高質素的建築設計備受歡迎，但要指出一點，就是地標建築物不一定是高樓大廈，特別是華景山莊位於山脊之上，從不同的方位亦可看到；
- (d) 建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (e) 為「住宅(乙類)2」地帶訂定建築物高度限制旨在避免格格不入的建築物出現。「住宅(乙類)2」地帶《註釋》所訂明的准許總樓面面積不會改變，發展密度也不會減少，因此業主的重建權利不會受損。無論如何，不管怎樣的高度級別，分區計劃大綱圖的《註釋》已保障可重建至現有高度。

### 申述 R13

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R13，理由如下：

修訂項目 K6 旨在調整悅麗苑的地段界線，不會對現有發展密度和交通狀況造成影響。以其面積與布局而言，有關用地未能為社區發展提供適當的土地。

96. 會議於下午一時三十分休會午膳。

97. 會議於下午二時三十分恢復舉行。

98. 以下委員和秘書出席了下午時段的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

鄒桂昌教授

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸及房屋局  
首席助理秘書長(運輸)  
王明慧女士

環境保護署副署長  
謝展寰先生

規劃署署長  
梁焯輝先生

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的申述和意見  
(城規會文件第 9202 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 第一組(申述編號 1)的聆訊

99. 秘書表示，梁宏正先生因在葵涌擁有一個辦公室而就此議項申報利益。委員備悉梁先生已表示不會出席下午時段的會議。

#### 簡介和提問部分

100. 主席表示已給予申述人足夠的通知，邀請其出席聆訊，但其代表已表示不會出席聆訊。由於已給予申述人足夠的通知，委員同意在申述人代表缺席的情況下進行聆訊。

101. 規劃署的以下代表和空氣流通評估顧問此時獲邀出席會議：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 陳偉信先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員   |
| 梁美玲女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／特別職務 |
| 黃楚娃女士 | — | 規劃署城市規劃師／特別職務   |

趙家輝先生                      一      空氣流通評估顧問

102. 主席歡迎他們出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

103. 高級城市規劃師／特別職務梁美玲女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

### 背景

- (a) 二零一二年四月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括為各個發展地帶施加建築物高度限制；為各地帶劃設非建築用地和建築物間距；以及作出其他改劃用途地帶修訂；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共接獲 13 份申述。當局於二零一二年六月二十九日公布申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲 1 925 份意見；

### 申述

- (c) 在 13 份申述之中，R1 由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交，反對在分區計劃大綱圖上為劃為「政府、機構或社區」或「政府、機構或社區(1)」地帶的四塊電力支站(即大連排路電力支站、葵盛圍電力支站、葵福道電力支站及下葵涌電力支站)用地施加建築物高度限制。下葵涌電力支站用地的建築物高度限制訂為三層，而另外三塊電力支站用地的建築物高度限制則訂為兩層。當局沒有就 R1 接獲任何意見；

為「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制的考慮因素

- (d) 該四塊電力支站用地建有低矮建築物。由於該區已完成發展，「政府、機構或社區」用地除提供配合社區需要或作特定用途的政府、機構或社區設施外，還提供歇息空間和視覺調劑；
- (e) 空氣流通評估研究建議保留「政府、機構或社區」地帶內低矮建築物現時的建築物高度輪廓，以改善該區的通風表現；
- (f) 當局為已完成發展的「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制時，亦已顧及用地上現有設施／用途的性質、現有發展密度和用地完成發展後的情況、撥地／契約的高度限制、任何已知的發展／重建方案，以及指定的政府、機構或社區設施的高度須配合功能和運作上的要求；
- (g) 整體來說，「政府、機構或社區」用地的低層發展（高度不超過 13 層）的建築物高度限制以樓層數目（不包括地庫層）表示，使設計更具彈性，尤以具特定功能要求的政府、機構或社區設施為然；
- (h) 日後制定具體的發展／重建方案後如需增加建築物高度，可通過規劃申請或圖則修訂程序，向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請放寬建築物高度限制。有關申請會按個別情況考慮；
- (i) 申述涉及的四塊電力支站用地的建築物高度限制旨在反映現時的建築物高度；

申述理由

- (j) 主要申述理由撮載於文件第 4.3 段，重點載述如下：

*對規劃意向的影響微不足道*

- (i) 以電力支站的規模和性質而言，施加建築物高度限制對視覺或風流動造成的影響微不足道。為有關電力支站用地施加建築物高度限制已剝奪 R1 的發展權，但對規劃意向的影響若非完全沒有也是微不足道；

*違反公眾利益*

土地資源匱乏

- (ii) 對有關電力支站用地施加建築物高度管制會局限用地的改善／重建潛力，令現有電力支站須遷往較大的用地或須另覓用地興建新電力支站，以滿足未來大幅增加的電力需求。此做法不能善用稀有的土地資源，有違鼓勵改善／重建現有電力支站以應付市區不斷增加的電力需求而非另覓電力支站選址的意向；

電力供應不穩妥

- (iii) 由於電力支站往往視為「不受歡迎」的相鄰用途，電力公司難以在市區另覓合適用地興建電力支站。即使有用地可供使用，重置設施或公眾諮詢程序引起的延誤也會影響地區供電的安全性及可靠性；

*日後的改建／發展方案缺乏設計彈性*

缺乏設計彈性

- (iv) 施加建築物高度限制(以樓層數目表示)會窒礙設計彈性，因為大多數現有電力支站(尤以建於細小用地上的電力支站為然)的上蓋面積已被盡用，而改善電力支站大樓或須加建樓層，以容納機械設備；

放寬限制的方法欠缺成效

- (v) 雖然城規會可考慮略為放寬建築物高度限制的申請，但可容許的「略為」放寬幅度並無清晰定義。有關程序涉及大量不明朗因素和需時較久。這些都會影響電力的有效、安全、可靠和適時供應；

現有發展權受到侵害

- (vi) 由於建築物高度是決定用地發展密度的因素之一，施加建築物高度限制實際上會剝奪 R1 的發展權。有關電力支站用地現時的發展密度是根據運作需要而訂定，未必能反映契約條件所准許的最大發展潛力；以及

與毗連發展在視覺上是否協調

- (vii) 電力支站的設計當會顧及毗鄰環境，並會盡量與其所在地區相融合。R1 已制定有助消減環境影響的綠化措施、環保設計指引和政策。有關電力支站並沒有造成負面視覺影響；

申述人的建議

- (k) 申述人建議把申述所涉及的全部四塊電力支站用地的建築物高度限制放寬至不超過八層，以配合毗鄰「政府、機構或社區」地帶的樓層數目；

規劃署對申述理由作出的回應

- (1) 規劃署對申述理由作出的回應撮載於文件第 5.3 段，重點載述如下：



*對規劃意向的影響微不足道*

- (i) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供具有特定功能和運作要求的政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；
- (ii) 當局為「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制時，已顧及有關用地完成發展後的情況、在功能和運作上須配合設施的要求，以及任何已知或已承諾的發展／重建方案；
- (iii) 按照為所有分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時一般採用的既定原則，「政府、機構或社區」用地會為稠密的已建設地區提供視覺調劑和歇息空間。此意向既符合《香港規劃標準與準則》及城規會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 16，亦獲城市設計評估和空氣流通評估研究的建議支持。高密度發展地區如葵涌極需要歇息空間及／或視覺調劑／緩衝空間；
- (iv) 放寬建築物高度限制的建議首先要有功能和運作要求支持。在考慮放寬建築物高度限制的建議時，放寬限制的影響不論是微不足道（如 R1 所聲稱）或顯而易見，也不應較功能和運作要求重要。R1 的申述書並無提供詳細資料，以證明擬議高度有功能或運作上的要求支持；

違反公眾利益

土地資源匱乏

- (v) 當局是為回應公眾對改善生活環境的期望而施加建築物高度限制，因為低層的「政府、機構或社區」用地可在已建設環境中發揮重要作用，包括提供視覺調劑、歇息空間和氣道；
- (vi) 既要善用土地提供公用／社區設施，也要保持「政府、機構或社區」用地完成發展的情況，以提供視覺調劑和歇息空間，兩者之間須作出審慎的平衡；
- (vii) 當局為有關電力支站用地訂定建築物高度限制時，已考慮現時的建築物高度、現有用途的性質、契約訂明的高度限制、發展／重建方案、該區的環境、通風情況、城市設計因素以及其他相關因素；
- (viii) R1 沒有提供足夠且理據充分的資料，以證明已就有關電力支站用地制定改善／重建方案，須基於運作和功能上的需要而放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制；

電力供應不穩妥

- (ix) 機電工程署署長表示，根據中電的核准發展方案，除了大連排路電力支站的小型加固工程(不涉及建築物高度的改變，工程將於二零一四年完成)外，其他電力支站用地現時並沒有進行任何重建／擴建工程；
- (x) 倘有需要物色額外電力支站用地以應付功能和運作上的需要，中電會按照為政府、機構或社區用途選址的既定做法及程序，物色其他用地；

- (xi) 此外，也可根據條例第 16 條或第 12A 條，向城規會提交現有電力支站的重建／擴建方案，分別略為放寬限制或修訂分區計劃大綱圖；

*日後的改建／發展方案缺乏設計彈性*

*缺乏設計彈性*

- (xii) 重建電力支站一般需要得到相關政策局和部門的批准。機電工程署署長表示，在有關的四個電力支站中，只有大連排路電力支站現正進行不會影響現有建築物高度的小型加固工程，而該署並無接獲就其餘三個電力支站提交的重建方案；
- (xiii) 由於沒有任何重建方案可顯示基於功能和運作上的要求而須放寬建築物高度限制，因此並無理據支持在現階段放寬建築物高度限制；
- (xiv) 日後如有需要放寬建築物高度限制，公眾可藉修訂分區計劃大綱圖或規劃申請程序，就有關方案提出意見；

*放寬限制的方法欠缺成效*

- (xv) 根據分區計劃大綱圖，有關電力支站用地的發展／重建項目的高度不得超過建築物高度限制或現時的建築物高度，兩者中以數目較大者為準。如需增加樓面面積，可考慮把設施設於地下，因為在計算建築物高度時不會把地庫層計算在內；
- (xvi) 關於放寬建築物高度限制的規劃申請，分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.9 段訂明城規會在決定是否具有規劃和設計優點時考慮的相關準則。此外，並無預定可放寬的幅度，

而城規會一般會參考《說明書》載列的準則，並考慮放寬限制對毗鄰地區的影響；

*現有發展權受到侵害*

- (xvii) 在訂定電力支站用地的建築物高度限制時，私人發展權只是其中一個考慮因素。建築物高度限制是以全面方式訂定，當中須在市民對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡，並須考慮其他因素，包括「政府、機構或社區」用地在已建設環境中發揮的功能，即提供視覺調劑、歇息空間和氣道，以及現時的建築物高度輪廓等；
- (xviii) 「政府、機構或社區」地帶擬規劃作配合社區需要的多元化用途(例如學校、社區中心、街市、政府辦事處、電力支站和宗教機構等)。每塊「政府、機構或社區」用地的用途應因應個別計劃的要求、功能、性質及規模與用地位置，按個別情況考慮；
- (xix) 有關電力支站用地的建築物高度限制已顧及發展完成後的情況，以局限現時與附近地區互相協調的低矮輪廓。分區計劃大綱圖沒有為有關的電力支站用地施加地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制；

*與毗連發展在視覺上是否協調*

- (xx) 「政府、機構或社區」用地在稠密的已建設地區提供視覺調劑和歇息空間。在修訂建築物高度限制時，不應單單考慮與毗鄰發展的建築物高度是否互相協調。修訂建築物高度限須有充分理據支持，證明在功能或運作上確有需要，並按個別情況考慮；以及

- (xxi) 為確保電力支站的規模不會過大，必須提出理據，證明基於功能和運作上的需要，修訂建築物高度限制的建議確有充分理由支持；

規劃署就申述人的建議作出的回應

- (m) 規劃署就申述人的建議作出的回應撮載於文件第 5.4 段，重點載述如下：

- (i) 與毗鄰發展的高度是否協調，不應是大幅放寬建築物高度限制的唯一考慮因素。該區政府、機構或社區設施須符合不同的建築物高度限制。須注意的是，葵盛圍電力支站以南的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制(八層)適用於學校發展項目。大連排路電力支站和下葵涌電力支站附近並無「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂於高至八層，但附近作熟食市場、垃圾收集站和廁用途的「政府、機構或社區」地帶則訂有一層的建築物高度限制。葵福道電力支站附近並無「政府、機構或社區」地帶。基於以上所述，R1 就放寬建築物高度限制至八層提出的理據，即與毗鄰「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制一致，並不成立；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，R1 就有關電力支站用地建議的建築物高度限制(八層)過高。此外，R1 的申述書內並無詳細資料，證明擬議高度是基於功能或運作上的需要而訂定；
- (iii) 機電工程署署長並無接獲有關電力支站用地的重建方案(不涉及更改現有建築物高度的大連排路電力支站加固工程除外)；以及
- (iv) R1 日後如就有關電力支站用地制定具體的發展方案，而有關方案基於功能和運作上的

理由而可能須增加建築物高度，可向城規會申請略為放寬建築物高度限制或修訂分區計劃大綱圖，以便進行擬議發展計劃；

#### 公眾諮詢

- (n) 二零一二年六月二十日，當局向葵青區議會簡介分區計劃大綱圖的擬議修訂。一些區議員歡迎在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，以改善通風和管制不協調的發展項目，但其他區議員則擔心施加建築物高度限制會窒礙該區未來的發展和影響區內房屋供應。不過，沒有區議員對為申述所涉的電力支站用地施加建築物高度限制表示關注；以及

#### 規劃署的意見

- (o) 規劃署基於文件第 7.1 段所載的理由，不支持 R1，並認為不應為順應申述而修訂分區計劃大綱圖。

104. 由於委員沒有提出任何問題，主席多謝規劃署的代表和空氣流通評估顧問出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

105. 委員備悉為四塊電力支站用地施加建築物高度限制，符合為「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制的既定原則和做法，能充分顧及有關電力支站的性質和建成後的情況，除非有關電力支站已有擴建計劃／重建方案則作別論。以樓層數目表示的建築物高度限制容許設計具有彈性，以滿足運作和功能方面的需要。雖然施加建築物高度限制亦會顧及任何已承諾或擬議的發展項目，但機電工程署署長並無接獲就有關電力支站用地制定的重建方案(不涉及改變建築物高度的大連排路電力支站小型加固工程除外)。從城市設計角度而言，低層的「政府、機構或社區」用地的作用是在已建設環境中(特別是人口稠密的葵涌區)提供歇息空間和視覺調劑。就此，施加建築物高度限制以反映現有電力支站的性質和建成後的情況，做法恰當。日後如須增加樓面面積，可考慮把設施設於地下而非加建樓

層。此外，由於分區計劃大綱圖已訂定條文，容許就「政府、機構或社區」地帶提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請。基於上述理由，委員同意不應接納 R1。

106. 經商議後，委員同意不接納申述編號 R1。委員繼而審視文件第 7.1 段所載不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 R1

107. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1，理由如下：

- (a) 已建設市區的「政府、機構或社區」用地除提供政府、機構或社區設施外，還提供歇息空間和視覺調劑。這些用地的建築物高度應受到局限，確保一如空氣流通專家評估所建議，通風狀況能保持良好。「政府、機構或社區」用地的發展規模和密度應視乎不同政府、機構或社區設施的要求、功能和性質而按個別情況考慮。申述人建議修訂有關電力支站用地的建築物高度限制，但並無充分理據支持；
- (b) 把建築物高度限制放寬至八層以配合毗鄰「政府、機構或社區」地帶的准許樓層數目的建議，並無理據支持。申述人沒有提出任何證據，以證明建築物高度須訂為八層，才可配合有關電力支站用地在功能和運作上的需要；以及
- (c) 《城市規劃條例》(下稱「條例」)訂有條文，容許根據條例第 16 條或第 12A 條提出規劃申請，分別略為放寬建築物高度限制或修訂分區計劃大綱圖。

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的  
申述和意見  
(城規會文件第 9206 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

就第四組(申述編號 9 及意見編號 C1758 至 C1926)進行的聆訊

108. 下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授	]	與奧雅納工程顧問(香港)有限公司
符展成先生	]	(下稱「奧雅納」)有業務往來。奧
林光祺先生	]	雅納是申述人同珍醬油有限公司
劉興達先生	]	(R9)的顧問
黎慧雯女士	—	其配偶於華景山莊擁有一個單位
梁宏正先生	—	在葵涌擁有一間辦公室

109. 委員備悉符展成先生、劉興達先生和黎慧雯女士已因未能出席會議致歉，而梁宏正先生已表示未能出席下午的會議。委員也備悉黃仕進教授及林光祺先生沒有涉及 R9 提交的申述，並認為他們所申報的利益屬間接利益。委員同意他們可以留席並參與討論。

## 簡介和提問部分

110. 主席表示，當局已給予其他提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們均已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予提意見人足夠時間的通知，故此委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。



111. 下列規劃署的代表、空氣流通評估顧問、申述人的代表及提意見人和其代表此時獲邀出席會議：

- 陳偉信先生           — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 梁美玲女士           — 規劃署高級城市規劃師／特別職務
- 黃楚娃女士           — 規劃署城市規劃師／特別職務
- 趙家輝先生           — 空氣流通評估顧問

R9 – 同珍醬油有限公司

- 王賜豪先生           ]
- 楊詠珊女士           ]
- Mr. Christopher Foot   ]
- 梁世雄先生           ]
- 許文浩先生           ] 申述人的代表
- 梁銘茵女士           ]
- 陳家琪女士           ]
- 鄭頌儀女士           ]
- 馮碧鈺女士           ]

C1785 – 楊英傑

- 楊英傑先生           提意見人

C1822 – 林偉傑

- 林偉傑先生           提意見人

C1828 – 黃浩通

- 文家豪先生           提意見人的代表

C1829 – Li Yee Ling

- 張卓謙先生           提意見人的代表

C1832 – 黃志輝

- 黃志輝先生           提意見人

C1865 – 潘婉萍

潘婉萍女士 提意見人

C1866 – 廖錦祥

廖錦祥先生 提意見人

C1882 – 王志強

王志強先生 提意見人

C1903 – 李錦萍

李錦萍女士 提意見人

C1905 – 袁梓樂

袁梓樂先生 提意見人

C1921 – 嚴淑芬

嚴淑芬女士 提意見人

112. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

113. 高級城市規劃師／梁美玲女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零一二年四月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納多項修訂，包括為多個發展地帶施加建築物高度限制；在多個地帶劃設非建築用地和建築物間距；以及作出其他用途地帶的修訂；
- (b) 當局在為期兩個月的展示期接獲 13 份申述。申述於二零一二年六月二十九日公布，以供公眾提出意見。在為期三個星期的公布期內，當局接獲 1 925 份意見；

### 申述及意見

- (c) 在 13 份申述當中，R9 由同珍醬油有限公司提交，反對為葵涌昌榮路的同珍醬油罐頭食品公司用地(下稱「申述地點」)，即葵涌市地段第 432 號(在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶)訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制(修訂項目 A)；
- (d) 當局共接獲 169 份與 R9 有關的意見(即 C1758 至 C1926)。所有意見均由個別人士提交，並支持 R9 提出的反對及支持其建議，即撤銷、重新考慮或放寬申述地點的建築物高度限制；

### 為葵涌區訂定建築物高度限制時所考慮的因素

- (a) 當局在檢討葵涌區(下稱「該區」)的建築物高度時曾考慮相關的規劃因素，包括地形、山麓布局、海旁布局、地盤高度、該區的特色、現時的主要土地用途和建築物高度輪廓、區內景點或具歷史價值的地方、契約訂明的建築物高度限制及與附近地區的建築物高度是否協調、區內風環境及擬議的通風改善措施、須平衡公眾對改善生活環境的期望與私人發展潛力、梯級狀建築物高度概念、分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」所列載的概括城市設計原則；
- (b) 葵涌區坐落面向西南方的山谷，東連金山山麓，西北達葵盛突岩，西南及藍巴勒海峽的水體；
- (c) 該區整體上依循梯級狀高度概念，以凸顯山谷式地形，中部市區核心區的高度級別較低，高度級別朝東面的金山山麓和西面的葵盛小圓丘遞升。毗鄰港鐵葵芳站和葵興站的發展項目訂有較高高度級別，以強化兩個港鐵車站周圍的樞紐發展。建築物高度級別有助於保存眺望山脊線的視野，並能締造梯級狀高度輪廓，以改善景觀開揚度及通風。高度輪廓在規模和比例上亦有顧及附近發展並與該等發展相

協調。制定建築物高度級別可確保不會違反城市設計原則，同時仍可盡用現行分區計劃大綱圖所准許的發展密度；

- (d) 為改善該區的通風情況，亦已在適當位置劃設非建築用地和建築物間距；

#### 申述地點

- (e) 申述地點面積約 12 340 平方米，位於葵涌發展完善的工業區邊緣，西面是昌榮路，南面是國瑞路，東面是大圓街，北面是擬議 27E 路。申述地點建有同珍醬油罐頭食品公司旗下醬油廠的一些低矮構築物／建築物(一至三層)。申述地點北面、東面和東南面是「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業／商貿大廈，建築物高度限制為主水平基準上 130 米。南面是劃為「休憩用地」地帶的小丘。東面橫過昌榮路是在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業／商貿區(建築物高度限制為主水平基準上 120 米)；
- (f) 申述地點劃為「綜合發展區」地帶，規劃意向主要是作綜合發展，最高地積比率為 6.36 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米。有關方面須把總綱發展藍圖提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以供批准；
- (g) 申述地點涉及先前五宗規劃申請(編號 A/KC/97、127、197、241 和 298)。值得注意的是城規會於二零零零年三月十七日，在有附帶條件的情況下，批准編號 A/KC/241 的申請，以進行酒店(主水平基準上 95.5 米)、服務式住宅(主水平基準上 169 米)和商業用途(地積比率 6.36 倍)的綜合發展(下稱「核准計劃」)。當局其後於二零零三年九月二十六日在《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/20》上的「綜合發展區」地帶加入獲准的 6.36 倍地積比率。建築事務監督於二零零三年二月二十日核准一

套相關的整體建築圖則後，根據城規會規劃指引編號 35B，擬議發展即視作已經展開。上一份整體建築圖則於二零零七年一月三十一日獲建築事務監督核准。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，由於自上一份建築圖則獲得批准起計已逾兩年，而且自此以後，《建築物條例》和相關規例曾經修訂(例如《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》)，建築事務監督可根據《建築物條例》第 16(3)(d)條，拒絕同意展開工程的申請；

- (h) 兩宗申請(編號 A/KC/241-1(擬修訂申請編號 A/KC/241 的核准計劃)和編號 A/KC/369(擬進行建築物高度為主水平基準上 120/139/148 米的酒店暨住宅發展)於二零一一年提交，其後均於二零一二年一月由申請人主動撤回；

#### 把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米的理由

- (i) 雖然申述地點的主水平基準上 169 米的建築物高度於二零零零年一宗規劃申請獲批准，但公眾日益關注不相協調的建築物會造成負面影響。為顧及由南面的青山公路漸次上升至北面的國瑞路及和宜合道的地勢，當局在昌榮路兩旁的商貿／工業區訂定主水平基準上 105 米、120 米及 130 米的建築物高度限制。主水平基準上 169 米的建築物高度實屬過高。考慮到毗鄰荃灣的建築物高度輪廓、申述地點的布局及其規劃意向，在該用地訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制會較為恰當，以便與整體建築物高度輪廓互相協調；

#### 申述理由

- (j) 提出申述的主要理由撮述於文件第 4.3 段，重點如下：

### 發展權

- (i) 申述地點於二零零零年獲城規會批准進行酒店及服務式住宅的綜合發展(建築物高度為主水平基準上 169 米；地積比率為 6.36 倍)。整體建築圖則於二零零二年獲建築事務監督批准(上一份整體建築圖則於二零零七年獲核准)[根據屋宇署的資料，整體建築圖則於二零零三年首次獲核准]。核准計劃、平整和建造 27E 路的工程已展開。當局並無證明主水平基準上 120 米的建築物高度限制可容納 6.36 倍的地積比率，這對 R9 不公平，因為 R9 為爭取圖則獲得批准及展開建造工程已耗用大量成本，而且有合法期望及權利根據核准計劃把申述地點重建至有關的地積比率及建築物高度；

### 「綜合發展區」地帶已有充分管制

- (ii) 申述地點劃為「綜合發展區」地帶後，已受到總綱發展藍圖全面而綜合的管制，當中包括建築物高度。在沒有顧全提交總綱發展藍圖所考慮的因素下零碎地施加建築物高度限制，違反「綜合發展區」地帶進行綜合發展計劃的規劃意向；

### 處理方式不一致

- (iii) 申述地點的建築物高度限制與毗連範圍不同，並無理由支持。有關範圍即「其他指定用途」註明「商貿」用地(建築物高度限制為主水平基準上 130 米)和雍雅軒(建築物高度限制為主水平基準上 190 米)；

### 城市設計和空氣流通的考慮因素

- (iv) 申述地點的建築物高度限制是任意訂定，並沒有考慮用地環境、現有設施／用途的性

質、區內情況、未來需要和其他相關事宜。當局並無證明其他可能的建築物高度管制和各項訂有不同限制的計劃的優點，或在申述地點訂定較高的高度限制會違反城市設計原則；

- (v) 建築物高度限制不會改善整體建築物高度輪廓的一致性，亦沒有特別的城市設計優點。由於申述地點位於內陸，並被許多建築物阻擋，從城市設計評估所確定的公眾瞭望點眺望，難以察覺景觀影響；
- (vi) 根據 R9 提交的視覺影響評估，申述地點的發展項目(主水平基準上 170 米)不會產生重大的視覺影響；
- (vii) 由於建築物高度由主水平基準上 169 米降至主水平基準上 120 米，因此要容納同一地積比率，必須有較大的上蓋面積，以致建築物四周空間狹小，阻擋觀景廊，令環境十分狹隘，也限制進行綠化工作的空間；
- (viii) 申述地點並非位於通風廊／氣道，因此訂定建築物高度限制與該區的整體通風表現無關；

#### *重建誘因*

- (ix) 申述地點的重建計劃有助加速拆卸該區現有的工業大廈，並推動全面一致地進一步重建／更新；以及
- (x) 核准計劃會透過美化景觀設施和平台花園及水池改善景觀。由於沒有醬油廠排出污染物，空氣／環境將得以改善。核准計劃的商業活動和酒店可為區內人士提供更多職位，從而改善區內經濟。把建築物高度限制訂為

主水平基準上 120 米會妨礙在申請地點進行重建計劃，以致不能改善區內環境；

### 申述人的建議

- (k) R9 建議撤銷申述地點的建築物高度限制；或把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 169 米；

### 規劃署對申述理由所作的回應

- (1) 對申述理由所作的回應撮述於文件第 5.3 段，重點如下：

#### *發展權*

- (i) 就重建潛力而言，當局制訂建築物高度限制時，已確保發展用地大致上能容納分區計劃大綱圖准許的發展密度。主水平基準上 120 米的建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖所訂的 6.36 倍總地積比率上限，並與整個地區的梯級式建築物高度輪廓協調一致；
- (ii) R9 備有一套已獲核准的建築圖則(建築物高度訂為主水平基準上 169 米)。不過，這並不表示主水平基準上 169 米的建築物高度能符合市民當前的期望，並應收納在分區計劃大綱圖內，作為該區最理想的建築物高度輪廓。儘管如此，根據慣常做法，土地用途限制的修訂並不會影響建築圖則已獲核准的發展建議。其後對核准建築圖則作出的任何修訂，除非涉及改變用途、增加發展密度或重大修改，否則無須符合現行法定圖則的規定。R9 若擬進行其建築發展計劃，可按照核准建築圖則的規定推行有關計劃；
- (iii) 為有關地點訂定主水平基準上 169 米的建築物高度限制會損害建築物高度級別的完整



性，而這個建築物高度也比毗連高度級別高出 39 至 64 米，與附近的發展項目完全格格不入；

- (iv) 27E 路的建造工程並非一如 R9 所聲稱般來到後期階段；

*「綜合發展區」地帶已有充分管制*

- (v) 為申請地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，旨在於規劃過程的早期階段，為「綜合發展區」的發展項目訂定建築物高度上限，以提供更清晰的規劃意向和指引。這可使有關限制更具透明度及更公開地讓公眾監察，確保所有持份者均有機會在法定製圖程序中，就建築物高度限制發表意見；
- (vi) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制仍然容許用地進行綜合發展，不會對其綜合性有所影響；

*處理方式不一致*

- (vii) 把「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，以及把毗鄰雍雅軒的「商業(2)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 190 米，已考慮多項因素，包括進行高密度工業／商貿發展的規劃意向、分區計劃大綱圖訂明的准許發展密度、現有建築物的主要高度等；
- (viii) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶旨在進行工業／商貿發展，地積比率訂為 9.5 倍。高度由葵涌道(主水平基準上 105 米)向青山公路(主水平基準上 120 米)及和宜合道(主水平基準上 130 米)遞增，然後朝山上遞增至石蔭東邨(主水平基準上 170 米)，而主水

平基準上 130 米的高度級別是遞增式高度輪廓中不可或缺的部分；

- (ix) 雍雅軒的「商業(2)」地帶旨在反映現有酒店／服務式住宅發展，總樓面面積約為 74 340 平方米，用地面積為 0.78 公頃(相等於約 9.5 倍的地積比率)，而該項目已根據已核准的規劃申請於二零零七年落成。「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業(2)」地帶的建築物高度限制是根據有別於「綜合發展區」地帶的土地用途和發展密度訂定(「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業(2)」地帶的地積比率為 9.5 倍，而「綜合發展區」地帶的地積比率則為 6.36 倍)，因此不應作為參考；

#### *城市設計和空氣流通的考慮因素*

- (x) 城市設計評估旨在審視建築物高度限制的視覺影響；研究有關限制從城市設計及視覺效果的角度而言是否可以接受；以及具體展示施加建築物高度限制後的景觀。城市設計評估無須也不能盡列所有可能的建築物高度限制方案；
- (xi) R9 提交的視覺影響評估沒有證明為分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制後，便不能採用擬議建築設計和達到所聲稱的景觀效果。從所提交的電腦合成照片所見，所聲稱的景觀優點不足以彌補提高建築物高度對區內特色和開揚視野的影響；
- (xii) 由於現今的趨勢是盡量擴闊較高樓層的景觀，以及透過興建《建築物(規劃)規例》所容許的商業平台(上蓋面積為 100%而高度可達 15 米)，以期盡量提高最低樓層的土地價值，因此有關發展即使不受建築物高度管制，行人水平的上蓋面積也會極大。此外，

申請編號 A/KC/241 的建築物高度為主水平基準上 169 米的住用大樓的上蓋面積是 18%，仍大有空間可透過增加平台以上的上蓋面積以降低建築物高度；

- (xiii) 雖然申述地點並非位於通風廊／風道，但放寬建築物高度限制會影響高度與闊度的比例，對街道造成更嚴重的負面峽谷效應，特別是申述地點如放寬建築物高度限制，大圓街會直接受到影響。因此，用地的建築物高度限制與整體通風表現有關；以及

#### *重建誘因*

- (xiv) 發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，包括當前的經濟情況、市場環境、用途類型等，而不會單單考慮建築物高度限制。即使建築物高度限制多少會使可行的發展方案減少，但未必會對重建誘因造成重大影響。此外，必須在配合較大的設計彈性和鼓勵重建的需要，以及公眾對改善生活環境並使建築發展更加協調的期望之間取得平衡；

#### 規劃署對申述人的建議所作的回應

- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，為維持整體山谷狀和梯級式高度概念完整，一般不會支持零碎地放寬個別用地的建築物高度，除非所建議的另一個建築物高度輪廓可進一步改進有關概念，則作別論。不過，R9 未能證明把建築物高度限制增加至主水平基準上 169 米的建議較分區計劃大綱圖上主水平基準上 120 米的建築物高度限制，更能改進梯級式建築物高度概念。申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米較為恰當，因為可與整體建築物高度輪廓和諧協調，並凸顯天然的山谷狀地形；

- (n) 由於按建議撤銷該用地的建築物高度限制會損及梯級式建築物高度輪廓的一致性，R9 的建議不獲支持；

規劃署對提意見人的理由及建議所作的回應

- (o) 所有提意見人(C1758 至 C1926)均支持 R9 反對在申述地點訂定建築物高度限制，當中部分人建議撤銷、重新考慮或放寬申述地點的建築物高度限制。提意見人提出意見的理由及建議(與 R9 所提出的相似)撮述於文件第 6.1 及 6.2 段。規劃署對提意見人的意見及建議所作的回應載於文件第 6.3 段；

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

公眾諮詢

- (p) 規劃署於二零一二年六月二十日向葵青區議會簡介分區計劃大綱圖的建議修訂項目。雖然部分區議員歡迎藉在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制改善通風和管制不協調的發展項目，但一些區議員卻關注施加建築物高度限制會窒礙該區的未來發展和影響該區的房屋供應。區議員並沒有就申述地點的建築物高度限制提問；以及

規劃署的意見

- (q) 規劃署根據文件第 8.1 段所載的理由，不支持 R9，並認為不應為順應申述而修訂分區計劃大綱圖。

114. 主席繼而請 R9 的代表闡釋申述。

R9(同珍醬油有限公司)

115. R9 的兩名代表借助投影片(投影片的摘錄已於會上提交委員參閱)，輪流提出以下要點：

楊詠珊女士(R9的代表)

背景

- (a) 申述地點位於轉型中的葵涌工業區，現為同珍醬油罐頭食品公司旗下一間醬油工廠所在。該地點的轉型過程由申述人展開。一條沿現有工業用地北面界線的道路(27E路)正在興建中，日後會歸還政府，以履行就二零零零年批出的規劃許可(申請編號A/KC/241)所附加的附帶條件；
- (b) 申述地點在先前的葵涌分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，其地積比率於一九九零年訂為9.5倍。該地點在先前的《葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/8》(於一九九二年七月三日刊憲)上改劃為「綜合發展區」地帶，不設地積比率或建築物高度限制；
- (c) 當局於一九九三年六月四日批准按15倍的地積比率和主水平基準上170米的建築物高度，於申述地點興建工廠／倉庫(申請編號A/KC/127)；
- (d) 現有分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／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。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。發展商須向城規會提交總綱發展藍圖，以供審批；
- (e) 為確保適時供應足夠土地以應付人口不斷增加和經濟發展的需要，政府採取了六管齊下的方法，而把「工業」用地改劃作其他用途正是其中一項措施；

核准計劃

- (f) 二零零零年三月十七日，城規會批准了按6.36倍地積比率和主水平基準上169米的建築物高度於申

述地點進行綜合酒店及服務式住宅發展的申請(編號 A/KC/241)(下稱「核准計劃」)。相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。整體建築圖則於二零零三年獲建築事務監督核准。根據城規會頒布的規劃指引編號 35B，整體建築圖則一經批核，經批准的發展視為已經展開。為履行有關的規劃許可附帶條件，申請人已展開 27E 路的建造工程，而相關的地盤平整工程已總共打了 458 支樁。申請人已履行闢設 27E 路的承諾。27E 路的建造也須符合新批土地契約第 6787 號的一項條件；

- (g) 申述地點未有根據核准計劃進行重建，主要是因為二零零三年爆發沙士疫症，以及需時探討其他較佳的設計方案，以解決申述地點面對的噪音及空氣污染問題；

#### 申述

- (h) 城規會於二零一二年為申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制。R9 不明白何以不把獲批准的建築物高度(主水平基準上 169 米)納入分區計劃大綱圖，故反對有關修訂項目，並要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 169 米；

#### 申述理由

##### *城規會未有依循一貫做法*

- (i) 二零零零年，城規會批准於申述地點進行建築物高度為主水平基準上 169 米的發展項目，而相關的整體建築圖則已獲建築事務監督核准。城規會於二零一二年為申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，但此做法未有依循其一貫做法，即建築圖則已獲核准的發展方案不會受用途地帶限制的修訂影響。此外，城規會未能顯示過去 12 年來的轉變足以支持對建築物高度限制作出重大修改；

*無須擔心「不相協調」*

- (j) 倘城規會認為建築物高度達主水平基準上 169 米的發展項目不相協調，則建築事務監督可根據《建築物條例》第 16(1)(g)條拒絕批准整體建築圖則。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，由於自上一份建築圖則獲核准起計已相隔兩年，而自批出上一項許可後，《建築物條例》及相關規例(例如《暢通無阻的通道 2008》)的若干條文已予修訂，當局可根據《建築物條例》第 16(3)(d)條拒絕批准同意展開工程的申請。換言之，於二零零七年核准的上一份整體建築圖則可能不再有效。項目倡議人若擬興建任何建築物，須重新提交整體建築圖則。建築事務監督如認為有關建議不相協調，可拒絕批准整體建築圖則。城規會擔心有關建築物不相協調實屬毫無根據；

*合法期望*

- (k) 由於城規會已批准主水平基準上 169 米的建築物高度，R9 有可實現主水平基準上 169 米的發展項目的合法期望。他們已為提交總綱發展藍圖和整體建築圖則，以及進行 27E 路的建造工程而耗費鉅款。為申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，做法並不公平；

*主水平基準上 120 米的建築物高度限制無法容納分區計劃大綱圖准許的地積比率(6.36 倍)*

- (1) 規劃署聲稱如文件表 1 所顯示，主水平基準上 120 米能容納申述地點的准許地積比率(6.36 倍)。不過，規劃署在計算時就以下各方面所採用的假設並不切實際，以致主水平基準上 120 米的建築物高度限制無法容納 6.36 倍的准許地積比率；

### 未盡用潛力

- (i) 申述地點未盡用發展潛力。整體地盤面積是 13 350 平方米，即 R9 在「綜合發展區」地帶內擁有的私人土地，但規劃署在計算時僅把地盤面積訂為 12 340 平方米。地盤面積若然較大(13 350 平方米)，根據分區計劃大綱圖核准的 6.36 倍地積比率，整體總樓面面積應該是 84 906 平方米而非 78 482 平方米(即增加 6 424 平方米)；

### 任意分割土地用途

- (ii) 規劃署把酒店和住宅用途任意分割。分區計劃大綱圖內關於「綜合發展區」地帶的《註釋》並無限制把酒店和住宅用途分割；

### 並無顧及用地環境與建築物規例

- (iii) 申述地點受交通和環境問題嚴重局限。環境問題包括交通噪音及車輛廢氣，因為申請地點被三條繁忙道路(特別是備受交通噪音及車輛廢氣影響的昌榮路)環繞。工業噪音是另一問題，因為申述地點受到北面和東面的工業噪音源頭(例如附近工業大廈天台的冷卻塔及通風排氣裝置)影響，而工業噪音的水平相當高。為緩減噪音影響，建議從昌榮路西面的用地界線後移 20 米，以消滅交通噪音，並在申述地點東南隅設置緩衝地帶，以消滅工業噪音，從而符合《香港規劃標準與準則》和環境保護署的規定；
- (iv) 由於須為消滅交通噪音提供後移範圍並須設置緩衝地帶以消滅工業噪音，可發展的地盤面積僅佔整體地盤面積約 50%；
- (v) 根據規劃署擬備的《二零零九年全港工業用地分區研究報告》，由於該區的工業用途(特



別是貨倉／貯物用途)佔用很大比例的總樓面面積，建議把該區保留為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便繼續提供樓面空間作工業用途和提供機會以重整土地用途；

- (vi) 若採用典型的住用樓層面積(823 平方米)(採用峻滢和擎天半島的面積)計算，由於申述地點受到局限，故採用有三幢住宅大廈和一幢酒店大樓的用地布局可符合《建築物條例》和《可持續建築設計指引》的規定，但卻無法符合噪音標準。同樣，如重新排列住宅大廈以提供後移範圍來符合噪音標準，則在 6.36 倍的地積比率和主水平基準上 120 米的建築物高度下，申述地點便無法悉數容納三幢住宅大廈和一幢酒店大樓；
- (vii) 反之，若採用規劃署作出的假設，包括興建兩幢住宅大廈和一幢酒店大樓，以及典型的住用樓層面積為 685 平方米(有 20%總樓面面積寬免)、樓底高度為 3.15 米和採用其他設計參數，有關發展項目的建築物高度需達主水平基準上 160.9 米，才可容納所准許的 6.36 倍地積比率。建築物高度如降低至主水平基準上 120 米，則可達到的地積比率僅為 5.01 倍；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (viii) 申述人的代表簡介擬興建住宅連附屬零售設施的兩個假設方案，以說明在申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制根本無法容納 6.36 倍的地積比率；
- (ix) 為符合訂明窗戶要求和在街道中線起計 30 米範圍內的建築物須相距 15 米，一個可行的方案是按照「土樓」設計形式，把全部七幢單一方向的住宅大廈圍着申述地點興建。不過，此設計方案會造成「屏風效應」，而

所有單位均須屬內向型，避免受噪音影響。建築物高度與闊度的比率為 1:2.5(即較「城市設計指引」所要求的 1:3.0 更加奏效)，而沿昌榮路劃設的通風廊可以接受。即使採用這個不可取的方案，擬議發展項目的最低建築物高度應為主水平基準上 157.75 米，以達至所准許的 6.36 倍地積比率。倘若把建築物高度降至主水平基準上 120 米，則僅可達至 4.917 倍的地積比率；

- (x) 申述人的代表又提出另一涉及興建三幢住宅大廈的可取方案，並假設典型的樓層面積為 464 平方米(設有八個單位，樓底高度為 3.15 米，並採用其他設計參數)。該方案在噪音、照明、通風和符合《可持續建築設計指引》方面可達至較佳的布局和樓宇配置(例如外向型單位會採取緩減噪音措施，並採取景觀開揚的格局)。建築物高度與闊度的比率為 1:2.5(即較「城市設計指引」所要求的 1:3.0 更加奏效)，而沿昌榮路劃設的通風廊可以接受。就此方案而言，所需的建築物高度為主水平基準上 173.15 米，以達至所准許的 6.36 倍地積比率。倘若把建築物高度降至主水平基準上 120 米，則僅可達至 4.44 倍的地積比率；

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

#### 忽略平均街道水平

- (xi) 在訂定建築物高度時應參考平均街道水平(主水平基準上 15.7 米)而非地盤平整水平(主水平基準上 13 米)，而平均街道水平應一如獲核准的整體建築圖則所顯示，根據相鄰的最低街道(即昌榮路)計算(主水平基準上 13.1 米+主水平基準上 18.3 米/2=主水平基準上 15.7 米)；以及

- (xii) 總括來說，為申述地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制並不可行，無法容納分區計劃大綱圖所准許的地積比率(6.36 倍)。為了達到 6.36 倍的地積比率，酒店和住宅附連零售發展項目的最低建築物高度應為主水平基準上 160.9 米，而住宅附連零售發展項目的最低建築物高度應為主水平基準上 157.75 米。主水平基準上 169 米顯然也可容納按 6.36 倍地積比率進行發展的項目，因為有關計劃已獲城規會通過；

*「綜合發展區」地帶已有充分管制*

- (m) 由於申述地點訂為主水平基準上 120 米的建築物高度限制無法容納所准許的地積比率(6.36 倍)，故在「綜合發展區」地帶施加此建築物高度限制會妨礙落實規劃意向，也會令規劃申請程序重疊，浪費市民的時間和資源；

*重建誘因*

- (n) 與區內大多數屬共有業權的其他工業用地比較，申述地點因由單一業權人持有而有較大機會進行重建。倘若重建申述地點，便可消除該處現有工廠的三個煙囪所造成的負面影響。此外，有關計劃可促使整區進行更新；

Mr. Christopher Foot(R9 的代表)

*視覺影響*

- (o) 由於申述地點四周均有高廈，因此只有從鄰近地方才可看見。現有的城市形態及毗鄰建築物／構築物(例如工廈和天橋)的高度限制了從主要街道望向申述地點的視野，特別是從主要觀景廊(葵涌道)眺望的景觀；

- (p) 在申述地點施加建築物高度限制會對附近地區造成負面的視覺影響，理由是降低建築物高度會令發展項目的體積增加，在視覺上更為龐大，並對大部分景觀易受影響的設施造成較大的視覺影響；建築物高度一旦降低，便需要增加住宅大廈的數目，以容納所准許的總樓面面積；而增加住宅大廈的數目會令發展項目的視野受阻，使屏風效應持續，並減低擬議平台美化景觀設施的成效；
- (q) 梯級式高度輪廓概念不適用於申述地點。從現時情況可見梯級式建築物高度級別並不存在。從街道水平或大部分景觀易受影響的現有設施眺望，均看不見根據擬議建築物高度興建的發展項目。梯級式建築物高度並非明確的等高線。與毗鄰大廈之間的高度應巧妙地銜接。建築物高度上限應根據申述地點的實際情況釐定(並非純粹規劃工作)；
- (r) 在高廈林立的市區環境內(例如香港)，公眾景觀的空間質素取決於建築物體積及行人水平的開揚度。梯級式建築物高度概念在該等公眾景觀中並不明顯；
- (s) 從電腦合成照片所見，訂定主水平基準上 169 米的建築物高度限制不會造成重大的視覺影響。就此而言，為申述地點的擬議發展項目訂定主水平基準上 169 米的高度限制，可與該區的市貌及景觀特色互相協調；

楊詠珊女士(R9 的代表)

#### *空氣流通*

- (t) 在申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制是任意妄為。空氣流通評估的結果顯示，申述地點並非位於任何已確認的通風廊／氣道；亦非位於任何有問題的地方；而該區的通風也非欠佳；

- (u) 在進行空氣流通評估時，把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米並不恰當，因為這並非已承諾的發展方案。可惜當局並無就主水平基準上 169 米的核准計劃／已承諾的發展方案進行評估。此外，當局也沒有評估／比較各項訂有不同高度限制的計劃的優點；

*申述人的建議*

- (v) R9 建議撤銷申述地點的建築物高度限制，或把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 169 米；以及

*總結*

- (w) 申述人要求城規會接納有關申述，因為基於用地限制，主水平基準上 120 米的建築物高度限制不足以容納分區計劃大綱圖所訂的 6.36 倍地積比率；由於核准計劃的工程已經展開，當局應尊重主水平基準上 169 米的已核准建築物高度；當局應尊重「綜合發展區」地帶的規劃意向；不應浪費時間及資源在處理規劃申請上；以及在申述地點進行重建有助加速更新葵涌工業區，從而加快市區重建過程，並可早日進行地區改善工作。

C1828(黃浩通)

116. 文家豪先生(C1828 的代表)表示，他不明白申述地點的建築物高度限制是如何訂定。他指出申述地點附近有一些大廈高達主水平基準上約 190 米及 50 層。現時，青年人難以置業，尤其是在市區置業。當局應增加本港房屋單位的供應。此外，市區邊緣地區(一如申述地點)的住宅單位令市民較易負擔得來，而鄉郊地區的單位交通並不便利，理由是往返市區的車程較長。整體而言，限制建築物高度可能會令樓底高度降低，影響生活質素。

C1829 (Li Yee Ling)

117. 張卓謙先生(C1829 的代表)表示，身為「八十後」的一份子，他對房屋供應及居住環境質素表示關注。他質疑當局是否已就把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 169 米減至主水平基準上 120 米妥善進行公眾諮詢，以及有關轉變是否已取得社會共識。儘管專家現時認為在申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制實屬恰當，但據悉主水平基準上 169 米的建築物高度限制過往亦曾被接納。

C1882 (王志強)

118. 王志強先生(C1882)表示，香港的土地供應不足，因此政府最近採取「六管齊下」的方式增加土地供應，以應付人口增長的需求。有關措施包括更改土地用途、重建、收地、填海及發展岩洞等。據悉，城規會曾批准放寬一些市區(例如觀塘及九龍灣)的建築物高度限制，以促進商業／辦公室發展。類似方法適用於葵涌區，因為該區位於主要市區邊緣。申述地點有助提供一些價格較低的住宅單位，而位置亦較新界其他地區相對便利。王先生關注在申述地點施加建築物高度限制會令發展項目的建築成本及單位售價上升，最終苦了市民；

C1905 (袁梓樂)

119. 袁梓樂先生(C1905)表示，其他人已就他的論點作出陳述，因此他沒有其他意見要補充。

120. 由於規劃署的代表、申述人的代表以及提意見人及其代表已簡介完畢，主席請委員提問。

121. 主席備悉建築物高度為主水平基準上 169 米的核准計劃是在申述地點進行酒店及服務式住宅綜合發展，而非進行住宅發展。然而，申述人的代表在聆訊中提及的用地限制主要與申述地點的住宅用途有關。主席表示住宅發展及酒店／服務式住宅發展在設計限制／要求方面頗為不同。楊詠珊女士表示，根據現行做法，服務式住宅發展不再獲得批准。因此，先前獲核准作酒店及服務式住宅發展的計劃須由新計劃取代，以作酒店及住宅用途。楊女士進一步表示，規劃署在其計算中亦假設在

申述地點進行酒店、住宅及零售用途的綜合發展(見文件的表一)。須留意的是，酒店及服務式住宅計劃於二零零零年獲城規會批准，《可持續建築設計指引》當時尚未頒布，而市場情況及政府規定亦有所不同。由於情況不斷轉變，因應市場情況而把申述地點重建作住宅用途更為合適。

122. 一名委員根據文件附件 IV-1 的附錄 III 所載的核准整體建築圖則，指出服務式住宅的布局與酒店布局相似，但兩者的單位面積可能有別。梁世雄先生答稱，酒店及服務式住宅在樓層布局方面的分別不大。梁先生續稱，自二零零五年開始，服務式住宅發展的申請不再獲得批准。就此而言，申述人擬在申述地點進行住宅發展。考慮到用地限制、可發展用地面積、《建築物條例》有關照明及通風的規定、噪音問題以及《可持續建築設計指引》，在 6.36 倍地積比率及主水平基準上 120 米的建築物高度下，申述地點不能容納三幢住宅大廈。

123. 主席詢問，倘申述人根據核准整體建築圖則進行擬議發展項目，則是否可重建至主水平基準上 169 米。梁世雄先生答稱是。

124. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應申述人代表的意見時，提出下列要點：

- (a) 當局為分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時，除考慮申述地點本身的情況外，亦已考慮葵涌區較廣闊的範圍，例如從荃灣過渡至葵涌的高度輪廓。為顧及由南面的青山公路漸次上升至北面的國瑞路及和宜合道的地勢，當局在昌榮路兩旁的商貿／工業區訂定主水平基準上 105 米、120 米及 130 米的建築物高度限制；
- (b) 在分區計劃大綱圖加入法定建築物高度管制前，申述地點附近有些建築物已按《建築物(規劃)規例》所核准的 15 倍地積比率發展。倘不施加建築物高度管制，不協調的高廈可能隨處興建，爭相競逐較佳的景觀，致令該區的整體市容及通風情況惡化；

- (c) 申述地點受葵涌市地段第 432 號的契約所規管。當局於一九九零年十月二十七日批出有關地段，用以換取先前稱為葵涌市地段第 8 號和葵涌市地段第 10 號的兩個舊地段，以便進行工業／倉庫發展。連接大圓街與昌榮路的道路專用範圍(即 27E 路)侵佔葵涌市地段第 10 號。根據葵涌市地段第 432 號的契約，該處限作工業／倉庫用途(厭惡性行業除外)，而地段擁有人必須自費建造道路，並在 24 個月內把該路交還政府。根據契約，申述地點的用地面積為 12 340 平方米。荃灣葵青地政專員表示，27E 路所在土地仍屬土地擁有人管有，並未交還政府。由於 27E 路是公共道路，在計算申述地點的總樓面面積／地積比率時不可包括在內。因此，用地面積應為 12 340 平方米，而非申述人的代表所聲稱的 13 350 平方米；
- (d) 在面積約為 1.2 公頃且混合不同用途的用地上，如要達至 6.36 倍的地積比率，實有很多可能的發展方案。因此，在檢討分區計劃大綱圖的過程中，規劃署無須也不能盡列所有可能的發展方案。至於文件表一列出的規劃署計算數字，規劃署在計算時已參考各項規劃參數，包括申述人提交的兩宗規劃申請所述的土地用途分割和平台面積(即申請編號 A/KC/241，有關申請於二零零零年獲城規會批准；以及申請編號 A/KC/369，有關申請於二零一一年提交，並於二零一二年撤回)；
- (e) 申述地點雖然受交通及工業噪音影響，但加入適當的噪音緩解措施應可紓緩噪音問題，例如關設特別設計的隔音屏障及採用自我保護的建築物設計(例如利用平台)。申述人的假設方案顯示，會關設偌大的後移範圍以緩解噪音影響，但這並非唯一的可行方案。申述人的代表可能已就最壞情況作出陳述，因為在他們提出的假設方案中並沒有採用噪音緩解措施；
- (f) 由於申述人的代表聲稱申述地點受到嚴重的噪音影響，因此他們在其中一個假設方案(所謂的「土樓」



方案)中提出將所有住宅大廈沿用地界線興建並不合理；

- (g) 據悉，假設方案所採用的樓層面積為典型樓層面積。加入更具創意的設計(例如將樓層面積增加至每層 10 個單位)值得進一步探討，以期可採用迎合需要的設計，解決申述地點的地盤限制；以及
- (h) 即使在釐定建築物高度限制時應採用平均街道水平(主水平基準上 15.7 米)而非地盤平整水平(主水平基準上 13 米)，根據文件表一所列的規劃署計算數字，規劃署計算得出的建築物高度級別尚未到達有關的建築物高度限制，因此，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，仍可達至 6.36 倍的地積比率。

125. 楊詠珊女士在回應時提出以下要點：

- (a) 雖然地盤面積事實上是 12 340 平方米，但申述人原先擁有的私人土地面積是 13 350 平方米。申述地點部分範圍已被剔出，並會在有關公共道路(27E 路)的建造工程完成後移交政府。申述人無意藉在計算地積比率時把 27E 路納入發展用地，從而要求增加總樓面面積；以及
- (b) 除了噪音問題，申述地點還須面對空氣質素問題，故申述人建議預留緩衝距離，以緩減車輛廢氣所造成的影響。擬議發展項目須符合所有現行的政府規定，包括《建築物條例》、《香港規劃標準與準則》及《可持續建築設計指引》。

126. 許文浩先生提出以下要點，以作補充：

- (a) 規劃署採用的假設基本上未有顧及申述地點的發展限制，並不切實際；
- (b) 即使從昌榮路西面的用地界線後移 20 米，並採用高 15 米的平台設計，擬議發展項目仍須採取特別

的布局設計和樓宇配置以及其他緩減噪音影響的措施，才能完全符合噪音標準；

- (c) 即使按建議從昌榮路西面的用地界線後移 20 米，並在申述地點西南隅設置緩衝地帶，申述地點亦只有約一半範圍可用作住宅發展；
- (d) 假設計劃的布局設計(所有住宅大廈會圍着申述地點興建以符合噪音標準)(即「土樓」設計)並不可取，因為所有單位都會互相對望。在此方案下，要容納准許地積比率的最低建築物高度是主水平基準上 157.75 米；
- (e) 樓層面積(每一樓層如設有四個單位，樓層面積是 232 平方米；每一樓層如設有八個單位，則樓層面積是 464 平方米)是因應市場對小型單位的需求而訂定，效益率可高達 85% 以上。不過，樓層面積越大，效益率便可能越低。此外，根據《可持續建築設計指引》，申述地點的住宅大廈的外牆長度不得超過 58 米；
- (f) 27E 路的建造工程因遇到技術問題而不能提早完成。複雜問題如地盤高度差距大和須進行範圍廣泛的打樁工程，令工程耗費大量時間。申述地點的工廠仍在運作中，令建造工程更加複雜；
- (g) 由於興建附服務設施住宅不再可行，加上房屋供應短缺，尤以小型單位為然，申述人打算把申述地點重新發展作住宅而非酒店用途；
- (h) 由於獲批准的計劃是作酒店和附服務設施住宅用途，由附服務設施住宅用途改作酒店用途視為重大規劃改變，不屬於 A 類或 B 類修訂。此類用途改變須重新提交第 16 條申請。新規劃申請須符合現有分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)；

- (i) 根據獲核准的整體建築圖則，建築物外牆的長度會超過《可持續建築設計指引》所准許的長度。若然興建，有關建築物會影響環境。修改大廈布局須重新提交第 16 條申請；以及
- (j) 「高聳狹長」的建築物可能較「又矮又寬」的建築物更為可取。

127. 梁世雄先生表示假設計劃(把所有住宅大廈沿申述地點的界線排列)會對附近環境造成嚴重負面影響。主席表示，申述人須就劃為「綜合發展區」地帶的申述地點提交總綱發展藍圖，而城規會不一定認為有關設計可以接受。主席續說《可持續建築設計指引》並非法定規定，而是提供總樓面面積寬免，鼓勵發展商自願遵從。發展商在提交建築圖則時如選擇不要求享有總樓面面積寬免，便無須遵從《可持續建築設計指引》的規定。

128. 楊詠珊女士在回應一名委員的詢問時證實，地盤面積應為 12 340 平方米，而預留作 27E 路的範圍不會用作計算未來發展的總樓面面積／地積比率。申述人在其計算／假設方案中亦把地盤面積訂為 12 340 平方米。該名委員指出，如有需要，申述人可在訂出具體發展計劃後提交略為放寬建築物高度限制的規劃申請，以供城規會考慮。楊女士在回應時表示，把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 169 米可能不算輕微，故略為放寬建築物高度限制的規劃申請可能不適用於這個案。

129. 一名委員問及影響申述地點的噪音源頭和法例訂明須符合的噪音水平。許文浩先生表示，申述地點受交通和工業噪音影響。昌榮路的噪音水平達 77 分貝(A)，而《香港規劃標準與準則》和環保署就住宅用途訂明的可接受噪音水平是 70 分貝(A)。申述地點也須劃設噪音水平為 55 分貝(A)的緩衝地帶，以免受工業噪音影響。據他們了解，上述兩項規定均為法例規定。梁世雄先生補充說，為緩減交通及工業噪音而提供的擬議後移範圍和緩衝地帶，均由他們委聘的環境顧問建議。沿昌榮路西面的用地界線提供的擬議後移範圍，只可把噪音水平減少四分貝(A)，未能完全消除噪音影響，以符合環保署所訂的標

準(70 分貝(A))。即使提供後移範圍／緩衝地帶，仍須採取其他緩減噪音影響措施，以符合環保署的規定。

130. 同一名委員提述申述人的代表在簡介時的第 41 張投影片，進一步詢問可否於申述地點東南隅興建一座作為隔音屏障的酒店，以便在較低的建築物高度下達到所准許的 6.36 倍地積比率。許文浩先生在回應時表示他們並沒有建議於申述地點東南隅興建酒店，因為他們在測試 20 多個設計方案後，仍未能制定能符合訂明窗戶要求的可行方案。楊詠珊女士補充說，如在申述地點東南隅興建酒店，以緩減噪音影響，則只可在申述地點興建兩幢住宅大廈。為落實有關建議，申述人須分別向城規會和建築事務監督提交新的規劃申請及建築圖則，以供審批。

131. 一名委員留意到大圓街一些工業大廈用作貨倉／辦公室而非工業／製造業工廠，故詢問申述人所鑑定的工業噪音是否主要源自毗鄰工廈的通風排氣裝置和冷卻塔。梁世雄先生表示噪音等量線由他們委聘的環境顧問擬備，而所鑑定的工業噪音也可能源自毗鄰工廈的工業作業。

132. 一名委員問及申述地點現正進行的打樁工程，梁世雄先生在回應時表示 27E 路的建造工程因申述地點的高度差距而須進行打樁工程。

133. 申述人的代表認為建築物高度輪廓只可從空中俯瞰，街上行人難以看到。主席要求就此作出回應。陳偉信先生同意於街道水平眺望申述地點的視野主要被高樓大廈或天橋遮擋。不過，申述地點的擬議發展項目可能對天橋上的司機造成視覺影響。然而，陳先生指出為申述地點施加的建築物高度限制已顧及較廣闊的視野－由荃灣至葵涌的梯級狀高度輪廓，而非僅專注於申述地點的環境。

134. Mr. Christopher Foot 表示，基於申述地點的情況及其視覺環境，建築物高度為主水平基準上 120 米和 169 米的發展項目不會在視覺上造成明顯差別。梯級狀建築物高度並非硬性等量線，而建築物高度輪廓在街道水平並不明顯。評估街道水平的視覺影響較為實際，因為就建築物高度輪廓進行航測評估對街道水平的人來說並不切實際。降低建築物高度會令發展項目在視覺上顯得較為龐大，而從街道水平眺望視覺影響會較為明

顯。從視覺影響角度而論，較高聳和較狹長的發展項目更為可取。

135. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人的代表和提意見人及其代表離席後商議申述，稍後會把決定告知他們。主席多謝申述人的代表、提意見人及其代表、規劃署的代表和空氣流通評估顧問出席聆訊。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

### 商議部分

136. 主席請委員根據所提交的全部申述書、意見書和資料，以及所作出的全部口頭申述考慮申述。

### *發展權*

137. 秘書在回應副主席的詢問時表示，城規會於二零零零年三月十七日批准按 6.36 倍的地積比率及主水平基準上 169 米的建築物高度於申述地點進行綜合酒店和附服務設施住宅發展(申請編號 A/KC/241)。核准發展計劃的相應整體建築圖則其後於二零零三年二月二十日獲建築事務監督核准，而對上一份整體建築圖則亦已於二零零七年一月三十一日獲核准。分區計劃大綱圖的有關「綜合發展區」地帶於二零零三年九月二十六日收納了 6.36 倍的地積比率。就此，從規劃角度而言，獲批准的發展項目已經展開。因此，規劃署不反對申述人按照獲核准的整體建築圖則落實擬議發展項目。由於政府在分拆出售附服務設施住宅發展方面的政策有所改變，加上須檢討附服務設施住宅發展的管制機制，城規會於二零零零年六月頒布了新的規劃指引編號 2B「就附服務設施住宅所實施的臨時規劃管制」。為了澄清土地用途，城規會決定從所有法定圖則的《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞。有關指引訂明，在公布指引之前已獲批准的規劃申請，不會因有關指引而受到影響。此等發展項目可按照核准發展計劃繼續展開。倘申請人擬對核准發展計劃作出修訂，而此等修訂又符合前城規會規劃指引 2A 中所列出的規劃考慮因素，將可視作輕微修訂項目而獲批給許可。

倘申請人擬作出的修訂與核准發展計劃差異很大，便須按照現行的分區計劃大綱圖的規定，重新向城規會提出申請。秘書續說市場上其實有兩類附服務設施住宅，其一是屬於酒店一部分及／或在酒店內營運的「酒店式」附服務設施住宅，而另一類則是「分層住宅式」的附服務設施住宅，包括提供中央管理服務並以長期租客為服務對象的傳統住宅單位。就申述地點而言，申述人可按城規會於二零零零年批准和建築事務監督於二零零七年批准的 6.36 倍地積比率及主水平基準上 169 米的建築物高度，進行酒店及附服務設施住宅發展。

138. 秘書解釋說，由於申述地點劃為「綜合發展區」地帶，因此必須提交總綱發展藍圖。雖然有關的「綜合發展區」地帶於二零一二年四月二十日施加了主水平基準上 120 米的新建築物高度限制，但申述人可按 6.36 倍的地積比率和主水平基準上 169 米的建築物高度重新發展申述地點，以作獲批准的酒店及附服務設施住宅(整體建築圖則於二零零七年獲核准後，發展項目視為已經展開)，或進行符合現有分區計劃大綱圖訂明的發展限制(即地積比率為 6.36 倍，建築物高度為主水平基準上 120 米)的新發展方案。須注意的是，契約訂明申述地點是作工業用途，而用途如有任何改變(例如改作酒店、附服務設施住宅或分層住宅用途)，都必須提出修改契約申請。

139. 秘書指出文件表一所列的計算結果，已參考申述人所提交兩份規劃申請(編號 A/KC/241 和 369)建議的酒店地積比率和平台設計，由此發現主水平基準上 120 米的建築物高度可容納 6.36 倍的地積比率。

140. 秘書進一步澄清，契約訂明，申述地點的地盤面積是 12 340 平方米。預留作有關公共道路(即 27E 路)的範圍不能用作計算申述地點的總樓面面積／地積比率。

#### *符合建築物高度限制*

141. 一名委員留意到申述人手頭上有一套地積比率為 6.36 倍和建築物高度為主水平基準上 169 米的核准整體建築圖則，故詢問申述人對核准整體建築圖則作出的擬議修訂是否須符合主水平基準上 120 米的建築物高度限制。秘書表示若整體建築圖則的擬議修訂屬於輕微性質，主水平基準上 169 米的建築物

高度仍然適用。不過，倘擬議修訂涉及改變用途、增加發展密度或對核准整體建築圖則作出重大修訂，則有關修訂不能視為輕微。在這情況下，擬議發展項目會視為新方案，須符合現有分區計劃大綱圖的規定，包括主水平基準上 120 米的建築物高度限制。須注意的是，現有分區計劃大綱圖訂明的准許地積比率(6.36 倍)與根據申請編號 A/KC/241 獲批准的方案相同。

### *其他土地用途方案*

142. 環境保護署副署長謝展寰先生應主席的邀請發言。他表示根據該署的經驗，其他不少面積相若的用地的噪音及空氣污染問題可通過採取適當的布局設計與樓宇配置和緩解噪音影響措施處理。事實上，根據申述人提供的資料，由於用地受到局限，進行綜合住宅和酒店發展是可行的發展方案。因此，他相信既有空間亦有可行方案解決申述地點的環境問題。

143. 一名委員認為申述人最終有責任制定能符合規劃要求和其他政府規定／規例的發展方案。申述地點因面對環境問題而難以進行發展／重建，故劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當，以確保當局可因應環境限制和其他限制，對申述地點的擬議發展項目的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

144. 一名委員表示，從規劃角度而言，申述地點因環境方面的限制而可能不宜進行住宅發展。由於不一定能夠妥善解決環境問題，實無充分的規劃理據支持如申述人所倡議把申述地點主要發展作住宅用途。

145. 一名委員認為，城規會沒有責任確保土地業權人可盡用申述地點的發展潛力。雖然涉及於申述地點進行酒店及附服務設施住宅發展的方案之規劃申請和整體建築圖則已於多年前獲批准，但申述人至今仍未落實擬議發展項目。該名委員指出，從申述人的代表於會上提出的假設方案可見，申述人顯然擬於申述地點進行住宅發展。所有假設方案均循這個方向擬備，而申述人並無探討於申述地點進行其他更加協調的土地用途。不過，申述地點因被三條繁忙道路環繞和座落於工業區而難以進行發展／重建，可能不適宜作住宅發展。申述人沒有研究於申述地點進行其他協調的土地用途，反而要求放寬建築物高度限制，以便於申述地點進行擬議的住宅發展項目以配合其商業決

定。就此，該名委員認為並無充分的規劃理據支持接納申述。一些其他委員表示贊同。

146. 委員普遍認為倘申述地點因用地限制而不適宜主要作住宅發展，便應進一步探討其他較為協調的土地用途方案。現時並無充分的規劃理據支持接納申述。

### 結論

147. 主席總結委員的意見，指出應鼓勵申述人制定綜合發展混合用途(例如住宅和酒店用途)的可行方案，俾能妥善處理申述地點的交通和工業噪音問題。規劃署在訂定建築物高度限制時已考慮各項因素，例如該區的環境、現時的建築物高度、是否與毗鄰地區互相協調、通風情況、公眾期望、私人發展潛力、梯級狀建築物高度概念、分區計劃大綱圖准許的發展密度和「城市設計指引」。為申述地點施加的建築物高度限制有理可據，可避免區內不相協調的發展林立。至於發展權問題，施加建築物高度限制不會剝奪申述人的發展權。整體建築圖則已獲核准的方案不會受分區計劃大綱圖的擬議修訂影響。一如會上所討論，申述人可進行已獲批准的酒店及附服務設施住宅方案(整體建築圖則於二零零七年核准)。此外，由於申述地點劃為「綜合發展區」地帶，申述人較宜提交總綱發展藍圖，而如有需要，應在提交總綱發展藍圖的階段當擬備具備發展方案時，視乎情況所需，申請略為放寬建築物高度限制。城規會繼而可參考具體的擬議發展方案，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制。基於上述理由，委員同意不應接納 R9。

148. 經商議後，委員同意不接納申述編號 R9。委員繼而審閱文件第 8 段所載不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

### 申述編號 R9

149. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R9，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透



明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納葵涌分區計劃大綱圖所准許的發展密度。擬議建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖為申述地點訂定的准許發展密度，也不會損害重建誘因。放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；
- (c) 過高和不相協調的建築物會對該區整體的山谷式與山麓布局造成負面影響。為有關用地施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制旨在避免出現過高和不相協調的建築物，從而造福市民和符合公眾利益。這將有助於保持梯級式高度概念的完整性，而有關用地較宜與凸顯山谷式天然地形的整體建築物高度輪廓保持協調一致。撤銷申述地點的建築物高度限制，或把其建築物高度限制最少放寬至主水平基準上 169 米，會破壞梯級式建築物高度概念的完整性，令發展不相協調；
- (d) 土地用途限制的修訂並不會影響建築圖則已獲核准的發展計劃。其後對核准建築圖則作出的任何修訂，除非涉及改變用途、增加發展密度或重大修改，否則無須符合現行法定圖則的規定。申述人可根據先前獲核准的建築圖則推行其計劃；
- (e) 在分區計劃大綱圖上訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，旨在於規劃過程中盡早訂明有關准許建築物高度的規劃意向，令有關限制更具透明度和讓公眾審核。主水平基準上 120 米的建築物高度

限制仍然容許用地進行綜合發展，不會對其綜合性有所影響；

- (f) 毗連的「其他指定用途」註明「商貿」及「商業(2)」地帶有別於「綜合發展區」地帶的土地用途和發展密度。因此，不應以「其他指定用途」註明「商貿」及「商業(2)」地帶的建築物高度限制作為參考；
- (g) 規劃署的城市設計評估旨在審視建築物高度限制的視覺影響；研究有關限制從城市設計及視覺效果的角度而言是否可以接受；以及具體展示施加建築物高度限制後的景觀。城市設計評估無須也不能盡列所有可能的建築物高度限制方案；
- (h) 申述人提交的視覺影響評估沒有證明為分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制後，便不能採用擬議建築設計和達到所聲稱的景觀效果。從有關的電腦合成照片所見，所聲稱的景觀優點不足以彌補提高建築物高度對區內特色和開揚視野的影響。申述人未能證明與分區計劃大綱圖的建築物高度限制比較，把建築物高度限制放寬至主水平基準上 169 米的建議可改善梯級式建築物高度概念；
- (i) 建築設計是根據多項相互影響的因素(例如地積比率、上蓋面積、建築物高度、建築物的設計和布局等等)而決定。建築物高度限制本身不會造成龐大的建築物及局限日後重建項目的設計彈性。根據合理假設而訂定的建築物高度限制容許在設計建築物方面具有彈性，而為鼓勵良好的建築設計而加入綠化設施，以及採用創新的建築設計方面亦不會因而受到影響。倘有關發展計劃具有規劃及設計優點以支持超過有關建築物高度限制，透過申請略為放寬建築物高度限制落實有關建議會較為恰當；以及
- (j) 發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，並非單純取決於建築物高度限制。即使建築物高度限制某程度上減少了可選擇的可行發展方案，

亦不一定對重建誘因造成重大影響。此外，當局有需要提供更大設計彈性和重建誘因的需要，以及公眾對改善生活環境和較協調建築發展項目的期望之間取得平衡。

## 屯門及元朗區

### 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/574

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗山下村第 121 約地段第 1526 號(部分)、第 1528 號餘段(部分)、第 1529 號餘段(部分)、第 1531 號(部分)、第 1532 號(部分)、第 1533 號(部分)及毗連政府土地關設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)(城規會文件第 9205 號)

---

[會議以廣東話進行。]

150. 秘書報告，這是申請人首次要求延期覆核規劃申請。申請人於二零一二年九月十二日致函城規會，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應駁回理由及政府部門就這宗申請提出的意見，尤其是有關該地帶的規劃意向和環境方面的關注事宜。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

151. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮，並要告知申請人已有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

152. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。