

二零零七年六月十五日舉行的城市規劃委員會
第 887 次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)
劉吳惠蘭女士

主席

黃景強博士

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

葉天養先生

陳炳煥先生

黃遠輝先生

丘小菲女士

陳曼琪女士

梁乃江教授

鄭心怡女士

方和先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

陳家樂先生

陳旭明先生

杜德俊教授

姚思教授

林群聲教授

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生(上午)
區潔英女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鍾文傑先生(上午)
劉榮想先生(下午)

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年六月一日第 886 次會議記錄

2. 二零零七年六月一日第 886 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

就城市規劃委員會／規劃署有關《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/19》指定九龍內地段第 11146 號作住宅用途的決定申請司法覆核

3. 秘書匯報，二零零七年六月十一日，吳牛仔先生(申請人)就有關城市規劃委員會(下稱「城規會」)和規劃署指定西九龍填海區海輝道九龍內地段第 11146 號作住宅用途的決定提出司法覆核申請。《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/1》在一九九二年刊登憲報時，有關地點劃為「住宅(甲類)2」地帶，准許的住用地積比率為 5.5 倍，非住用地積比率則為 1.5 倍。一九九八年，有關地點由「住宅(甲類)2」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，最高住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 1.0 倍。申請司法覆核，理由是城規會和規劃署的決定違反了恰當地遵照城市規劃城市設計指引的法定職務，以及違反了《城市規劃條例》的精神，即選擇性地採用指引，而非按照合理和客觀的標準和一致性的做法處理。

4. 秘書說，法庭現正考慮該宗司法覆核許可申請。倘給予許可，秘書處會按照慣常做法，代表城規會處理與這宗司法覆核個案有關的所有事宜。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》的申述和
意見作出考慮

(城規會文件第 7829 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

5. 主席說，二零零六年十二月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》，以供公眾查閱。當局共接獲 31 份申述和 9 份意見。二零零七年四月二十日，城規會決定自行考慮申述和意見，並同意就 31 份申述和 9 份意見一併進行聆訊。

簡介和提問部分

6. 秘書表示以下委員曾就此議項申報利益：

鄭恩基先生 - 擁有金山花園兩個單位的部分業權，而該屋苑的業主立案法團提交了申述編號 1

7. 秘書告知委員，鄭恩基先生尚未到達加入會議。

8. 以下委員亦曾就此議項申報利益：

梁乃江教授 - 有親屬居於黃泥涌分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內

陳華裕先生 - 涉及景光街一宗學校申請，而景光街位處黃泥涌分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內

賴錦璋先生 - 居所位於黃泥涌分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內

孫知用先生] 申述人代表
黎倩君女士]
盧星桓先生]
吳小龍先生]

申述編號 8

永富苑業主立案法團

羅大為先生] 申述人代表
郭炳基先生]
鄭浣蘭女士]
葉玉英女士]
彭健威先生]

申述編號 9

彭艷玲女士

申述編號 10

彭健威先生

申述編號 12

薛建平先生] 申述人代表

申述編號 13

華芝大廈業主立案法團

楊詠珊女士] 申述人代表
張玉儀女士]
麥仲恆先生]
陳玉麟先生]
Philip Ross 先生]
Eddie Chalk 先生]
岑文偉先生]

申述編號 15

周偉丞先生

申述編號 17 和意見編號 4

藍塘別墅業主立案法團

陸紹傳先生] 申述人代表
朱怡青女士]
蘇慧玲女士]
張靜君女士]
李偉傑先生]
何啓章先生]

羅淑娟女士] 意見編號 4 的代表

申述編號 23 和意見編號 9

灣仔區議員黃宏泰先生

申述編號 26 和意見編號 1

雲地利台業主立案法團

陳蔡素素女士] 申述人代表
楊志廣先生]
劉嘉明女士]
杜立基先生]
林寶燕女士]
黃沛茜女士]

申述編號 2

Royal Teck Ltd.

申述編號 16

Fortune Key Ltd.

John Davison 先生] 申述編號 2 和 16 的代表
(出席，但不作申述)

申述編號 14

豐寧大廈業主立案法團

Admond Au 先生 - 申述人代表
(出席，但不作申述)

申述編號 28

置邦物業管理有限公司

林嘉慧女士] 申述人代表

鄔嘉怡女士]

(出席，但不作申述)

申述編號 29

湯萬祥先生

區初銘先生] 申述人代表

(出席，但不作申述)

意見編號 3

Ricky Yue 先生

11. 委員備悉當局已給予其餘的申述人和提意見人充分通知。部分申述人和提意見人沒有回覆，亦有部分是當局未能聯絡上的。至於有就通知作出回覆的，他們已表示不會出席聆訊或派代表出席聆訊。委員同意在其餘的申述人和提意見人缺席的情況下，繼續進行聆訊。

12. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而請港島規劃專員謝建菁女士向委員簡介申述和意見的背景。

[杜本文博士此時暫時離席。]

13. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件第 7829 號詳載的內容陳述了下列事宜：

(a) 文件第 4 段所詳載，修訂黃泥涌分區計劃大綱圖的背景：

- 一九七二年，政府把黃泥涌區一大部分的土地指定為特別發展管制區。一九八九年，黃泥涌分區計劃大綱圖收納了特別發展管制區限制，以便透過法定規劃制度實行有關限制。發展密度第 2 區有不少土地屬於特別發展管制區，因此自一九八九年起分區計劃大綱圖已收納發展

限制。餘下的發展密度第 2 區土地位於雲地利道、山光道、荷塘道和冬青道，在先前的分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶，並無訂定發展限制；

- 在發展密度分區及特別發展管制區納入分區計劃大綱圖前，發展密度政策主要是透過行政措施，例如地契限制，加以規管。由於部分地契沒有任何發展限制，土地契約管制並不足以達到有關規劃目標；
 - 近期，當局收到在四個修訂區興建高層建築物(高達 56 層)的重建建議，而有關地積比率達到《建築物(規劃)規例》所准許的上限。所涉建築物大多與周圍建築物在建築形式、大小和體積上並不協調。鑑於這些地區有相當大的重建壓力，這四個地區急需訂定建築物高度和地積比率限制，避免不協調的發展滲入，以保留黃泥涌區的特色；
 - 在上述背景下，規劃署已檢討上述四個地區的地積比率和建築物高度，以顧及規劃意向，即把發展密度第 2 區管制納入分區計劃大綱圖，以及保留該區發展已久的住宅特色，同時給予新發展和重建計劃足夠的設計靈活性；
 - 二零零六年十二月一日，城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮並同意對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零六年十二月八日，城規會展示收納了有關修訂的分區計劃大綱圖，以供公眾查閱；
- (b) 申述和意見——由業主立案法團、物業管理公司、私人發展商、灣仔區議會、區議會議員和公眾提交的申述和意見；
- (c) 申述和意見的有關事項——申述和意見是關於黃泥涌分區計劃大綱圖的四個修訂項目：(i) 項目 A1 和

A2 — 把雲地利道和山光道沿途多塊土地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，而最高地積比率訂為 5.0 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 115 米；(ii) 項目 A3 — 把冬青道 10 至 12 號、成和道 70 號、梅馨街 5 至 7 號及荷塘道 2 至 4 號、4A 號和 6 至 8 號由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶，而最高建築物高度訂為連開敞式停車間在內 14 層；以及(iii) 項目 A4 — 把冬青道 2 至 8 號及成和道 74 至 80 號由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，而最高建築物高度訂為六層，另加一層開敞式停車間。7 份申述大致上支持訂定發展限制，而 23 份申述則反對發展限制或要求制訂較寬鬆的發展限制。灣仔區議會提交的申述意見不一，包括支持和反對修訂的意見；

[林雲峰教授此時暫時離席。]

(d) 申述理據及申述人和提意見人的建議總結於文件第 2.3 段至第 3.2 段及詳載於附件 II-1 至 II-31；

(e) 規劃署的意見——文件第 5 段所載的規劃考慮因素和評估包括下列要點：

(i) 申述地點及附近環境

- 申述地點坐落在發展密度第 2 區，位處黃泥涌區不同部分，具有寧靜住宅和機構式鄰舍特色。位於申述地點的現有建築物大多是低至中密度發展；

- 申述地點附近環境有以下特色：跑馬地山谷平原中央的跑馬地馬場及跑馬地運動場是黃泥涌區北部的景觀特色。南部主要是圍繞山谷平原、高度向上遞增至山谷較高處的中層住宅發展，俯瞰北面的馬場和運動場。黃泥涌道及成和道兩旁的發展以中層建築物為主，藍塘道較高部分則以低層建築物為主；

(ii) 擬議發展限制的理念

- 建議的發展限制旨在保留該區發展已久的住宅區特色。此外，四個修訂地區有相當大的重建壓力，以及須避免與附近環境不協調的建築物滲入該等地區；
- 不能單靠行政措施來管制發展密度第 2 區的密度；

[劉勵超先生此時到達加入會議。]

(iii) 訂定發展限制並不公平

- 規劃署在擬訂適當的發展限制時，已考慮到發展密度第 2 區的發展密度及城市設計原則，特別是包括保留區內現有特色及市容，以及與附近發展和環境是否協調。訂定發展限制並非出於交通或基建考慮。把其他用地改劃為「休憩用地」地帶以解決交通/基建關注並非相關考慮因素；
- 當局為修訂區制訂發展限制時，特別發展管制區並非相關的考慮因素，因為修訂區位處特別發展管制區以外；
- 雖然目前的修訂只集中於四個地區，但用意是檢討整個黃泥涌區的發展限制。當局對於包括「政府、機構或社區」用地的其餘地區的檢討會於下一階段進行；
- 部分申述人指出，根據《建築物條例》第 16(1)(g)條，建築事務監督可拒絕發展高度與附近建築物不協調的擬議發展建築圖則。不過，在分區計劃大綱圖訂明建築物高度限制，可以提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；

(iv) 對建築設計的影響

- 雲地利道和山光道沿途用地的擬議建築物高度限制旨在確保城市設計原則不會被否定，仍可作最高地積比率 5.0 倍的發展，同時為建築物設計提供靈活性；
- 建築物高度與單調／造成牆壁效應的建築物並無直接的相互關係。建築設計取決於多項因素的相互影響，例如地積比率、上蓋面積及建築物高度規定、建築物設計及布局，以及地盤設計。分區計劃大綱圖亦訂明發展者可按設計優點，申請略為放寬高度限制；
- 制訂建築物高度限制，不會對發展者按地積比率 5.0 倍發展有關用地造成因難，令他們難以履行《建築物條例》和《香港規劃標準與準則》的規定；

(v) 對物業價值／重建潛力的影響

- 一塊土地的物業價值或重建潛力取決於多項因素。訂定發展限制不一定會降低物業價值／重建潛力。目前的修訂已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；
- 申述地點的發展潛力亦會由相關的契約條款所決定；
- 從行政法例的角度而言，律政司表示除非是非常無理，否則亦不能算為「非常不合理的行政決定或行為」（“Wednesbury unreasonableness”）所指的「不合理」。由於目前對分區計劃大綱圖作出的修訂旨在保留黃泥涌區現有的住宅特色，以及避免不協調的發展滲入，因此它們屬於有效的規劃考慮因素。在修訂圖則前，城規會亦已顧及各方面的相關資料，包括發展密度分區準則、該區現有

特色、城市設計原則、該區現有發展等。故此，城規會的修訂決定並非無理做法；

- 從《基本法》的角度考慮，律政司表示《基本法》第 120 條規定，「香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護。」在黃泥涌分區計劃大綱圖改劃所涉及的土地用途地帶應該不會與《基本法》第 120 條的規定出現矛盾，原因是有關土地受到香港特別行政區成立以前的條例的城市規劃制度所規管。《基本法》第 120 條應該不會令土地獲得豁免，不受一九九七年六月三十日之後的城市規劃制度規管；
 - 律政司又指根據《基本法》第 105 條，「香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。」如果受影響物業並不可用作任何有效益的其他用途，或有關限制已否定物業的一切經濟價值，便算「實際徵用」。鑑於申述地點的物業利益沒有正式被終絕，因此應該不會有正式的徵用；
 - 建築物的擁有人須負責建築物的保養維修。依賴高地積比率來推動重建或保養維修並非適當做法；
- (vi) 公眾諮詢欠奉／不足
- 目前對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。根據既定做法，分區計劃大綱圖展示期間，當局會進行公眾諮詢，以免過早披露擬定的規劃管制，令發展者／土地擁有人在分區計劃大綱圖生效前急忙提交發展／重建建議。建築事務監督在經修訂的分區計劃大綱圖生效前，核准這些建

築圖則會令它們變為既成事實，導致訂明的發展限制變成無效；

- 公布分區計劃大綱圖是公眾諮詢過程一部分。在展示期內，任何受修訂影響的人士可向城規會提交申述，城規會會根據條例的規定考慮有關申述；
- 根據條例的規定，在為期兩個月的公布期內，修訂通知必須每星期在兩份中文報章和一份英文報章刊登。分區計劃大綱圖亦須存放在城規會秘書處、規劃署規劃資料查詢處和港島規劃處及灣仔民政事務處，以供公眾查閱。條例沒有法定規定當局要須如申述人所要求，以掛號方式通知所有擁有人；
- 在分區計劃大綱圖展示期間，分區計劃大綱圖的修訂於灣仔區議會二零零七年一月十六日的會議上已作簡介；

(vii) 有關特定地點的申述

山光道 20 號(申述編號 6)

- 核准建築圖則：在改劃用途地帶的修訂刊憲前，建築事務監督最近期於二零零六年十月十二日就山光道 20 號及位於山村臺 1 號、3 號和 5 號的毗連地段，核准了一項住宅重建計劃的建築圖則；所涉山村臺地段並非位於修訂項目的涵蓋範圍內。在擬發展者提交建築圖則時，山光道 20 號並無任何高度限制，而山村臺 1 號、3 號和 5 號則劃為「住宅(乙類)2」地帶，連開敞式停車間在內限建四層。核准計劃實際上已把未用盡的地積比率由山村臺 1 號、3 號和 5 號轉移至沒有高度限制的山光道 20 號，結果總地積比率變成大約 7.983 倍，而建築物高度則約為主水平基準上 175.55 米(37 層連 7 層平台在內)；

- 對分區計劃大綱圖作出修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力。若對核准建築圖則作出任何輕微及在規劃而言並不重要的隨後修訂，當局不會向建築事務監督建議拒絕建築圖則；
- 地政總署不接納建築事務監督於二零零六年十月十二日核准的一組建築圖則，理由是有關人士未有遵守「不得興建多於兩幢屋宇」的限制。地政總署指出申述人所提「根據核准建築圖則，興建建築物無須作出契約修訂」的說法，並未反映真實情況；
- 視覺影響：規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為在分區計劃大綱圖訂明地積比率和建築物高度限制，是盡量減少建築物侵佔山谷背景的有效措施；
- 交通影響：運輸署助理署長／市區認為申述人進行的交通影響評估過於樂觀，未能正確地反映附近道路，如山光道、景光街等的實際交通情況。再者，交通影響評估明顯只關乎申述地點，未有顧及因目前分區計劃大綱圖附近地點的地積比率可能由 5.0 倍增加至 8.0 倍，而帶來的累積交通影響；
- 財務狀況：關於申述人指發展權被剝奪一事，上文第 13(e)(v)段已清楚說明訂定發展限制不構成發展權的「實際徵用」；

山光道 18 號(申述編號 13)

- 指示性計劃的建築設計和視覺影響：規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申述人於建議提出的規劃優點，未足以令城規會批准對限制作任何放寬；
- 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，指示性計劃的建築物高度看來與周圍發展很協

調。不過，從山光道望去，建築物則顯得較大。他認為較低的地積比率及從道路作較大範圍的後移，有助減低建築物體積以及重建對附近一帶的不良視覺影響；

- 交通影響：運輸署助理署長／市區認為，交通影響評估可能不足以反映對附近道路網絡的潛在交通影響。當局有需要就山光道沿途的路口進行更多評估；

冬青道 2 至 8 號和成和道 74 至 80 號(申述編號 17)

- 核准建築圖則：對分區計劃大綱圖作出的修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力；
- 港島東區地政專員澄清，地政總署未有核准任何有關申述地點的建築圖則，並認為申述人指「反對地點的重建計劃建築圖則獲得核准，表明當局並無接獲政府部門(如地政總署)提出的負面意見」，沒有反映實際情況；
- 環境影響：環境保護署署長認為，環境方面最大的問題是視覺影響；
- 交通影響：運輸署助理署長／市區認為交通影響評估可能不足以反映對附近道路網絡的潛在交通影響，有需要進行更多評估；

(vii) 回應申述人的建議

恢復「住宅(乙類)」地帶(申述編號 4、5、6、7、8、11 至 13 和 17)

- 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為保留黃泥涌區的特色。申述人建議恢復沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，會令與附近發展不協調的高層建築物滲入該區。當局是檢討過發展密度第 2

區其餘地區後，才建議發展限制的。因此，當局認為申述人的建議並不恰當；

在「住宅(乙類)6」地帶的「註釋」加入有關核准建築圖則的備註(申述編號6)

- 修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力，以及對核准建築圖則作出輕微修訂的權利。事實上，建築事務監督於二零零七年四月四日批准了核准建築圖則的輕微修訂。在「住宅(乙類)6」地帶的「註釋」收納擬議的備註，讓擬議發展按建築事務監督所核准的地積比率、總樓面面積和建築物高度而進行，是不可接受的，而且會造成深遠影響。雖然核准建築圖則及其後的輕微修訂獲得批准，對核准建築圖則作出重大修訂仍須符合現存的分區計劃大綱圖，以便反映分區計劃大綱圖修訂項目的規劃意向；以及

把山光道34至40號的「住宅(乙類)6」地帶的地積比率和建築物高度限制分別修訂為7.0倍和主水平基準上145米(申述編號9和10)

- 若把地積比率限制由5.0倍放寬至7.0倍，而建築物高度限制由主水平基準上115米放寬至主水平基準上145米，地積比率和建築物高度分別會增加40%和26%。申述人未有提出充分理由，證明適宜把申述地點的地積比率和建築物高度訂為擬議的7.0倍和主水平基準上145米。

規劃署建議城規會備悉支持制訂地積比率和建築物高度限制的申述編號20、21和31。至於其餘的申述(編號1至19和22至30)，規劃署不建議順應這些申述而對圖則作出修訂。

14. 謝建菁女士借助電腦模擬軟件作出「飛行」簡介，顯示申述地點在不同情況，即現有、有和沒有發展限制時的情況。簡介後，她補充說申述人編號11、24和29於二零零七年六月十二日提交的進一步資料，已於會上供委員參考。由於條例並

無規定城規會須接納在提交申述的有關法定時限屆滿後作為申述而呈交的進一步資料，因此有關的進一步資料應視為未有呈交。委員對此表示同意。

15. 主席繼而請申述人及申述人代表闡述他們的申述。

[方和先生此時暫時離席。]

申述編號 1(金山花園業主立案法團)

16. 何業初先生借助照片提出了下列要點：

- (a) 業主一直非常關注黃泥涌區的新建築物發展，特別是高層建築物。不過，他們從來未獲提供足夠資料或全面的情況，讓他們了解該區計劃發展的規模和高度。例如，他們未獲事先通知有關雲地利道和藍塘道交界處的發展 The Ellipsis、養和醫院擴展部分和藍塘道計劃的「住宅(丙類)1」發展的規模；
- (b) 如當局只對雲地利道沿途的用地制定建築物高度限制，而不對黃泥涌道沿途的用地訂明限制，會造成「牆壁效應」；
- (c) 當局沒有提供理由，解釋為何雲地利道 17 號可豁免不受目前的高度管制所規管；以及
- (d) 當局應該展示計劃建築物高度和地積比率管制的整體情況，以便向公眾證明有需要在黃泥涌區制訂該等限制。

申述編號 4(雲臺別墅業主立案法團)

17. 孫知用先生借助 Powerpoint 軟件提出了下列要點：

- (a) 位於雲地利道 25 至 27 號的申述地點雲臺別墅，目前有兩幢 12 層高的住宅樓宇連底下三層地庫停車場。這兩幢建築物已有 43 年樓齡，狀況顯得殘破，如外牆剝落，有需要進行翻新或重建；

- (b) 申述地點四周是高層建築物，包括高度為主水平基準上 101.24 米的金山花園和主水平基準上 130.4 米的雲地利台；

[蔣麗莉博士此時到達加入會議。]

- (c) 發展密度分區制已沿用 40 年，未曾作出修訂，而且只是在《香港規劃標準與準則》公布，沒有法律效力。以 1 比 70 000 比例製備的發展密度分區圖則只是概括分組的做法，而發展密度第 2 區內不少建築物已超過 5.0 倍地積比率。鑑於多年來情況和公眾期望已有所改變，公眾難以遵照發展密度分區制來進行發展。較合理的做法是讓公眾依照以 1 比 5 000 的比例擬備的分區計劃大綱圖所詳列的規劃限制和用途地帶界線；
- (d) 當局未有清楚說明住宅區特色，而且分區計劃大綱圖目前的限制沒有數據和研究報告支持；
- (e) 有選擇性的修訂不會有助保留地區特色，對申述人亦極不公平。圍繞雲臺別墅的是雲地利台和金山花園，再向外是鄰接西面的「住宅(甲類)」發展，例如雲地利道與藍塘道交界處的 The Ellipsis，已發展至主水平基準上 140 米，地積比率為 8.0 倍。這樣會形成一個「碗形」的發展，有違梯級式高度輪廓，對景觀、透光和通風造成不良影響。規劃署的電腦合成照片有所誤導，因為沒有考慮在不設發展限制的情況下，「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶進行重建會帶來的影響；
- (f) 當局未有事先諮詢公眾的做法並不合理。目前對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂與其他分區計劃大綱圖的同類修訂不能作比較。例如，對九龍塘和石硤尾分區計劃大綱圖的修訂主要是訂明建築物高度限制，沒有管制地積比率。另一方面，對九龍半島、荃灣和葵涌的分區計劃大綱圖的修訂，則主要是基於基礎設施的考慮，同時有詳細規劃研究支持；

- (g) 保留跑馬地地區特色的理念非常主觀，沒有規劃研究及／或區內居民和公眾諮詢支持；
- (h) 由於雲臺別墅已見殘破，因此修訂建議會減低重建的動力，令該區「因受規劃影響而蒙受損害」；以及
- (i) 建議當局在該區的城市設計和建築特色研究及相關的公眾諮詢完成之前，把申述地點由「住宅(乙類)6」地帶恢復為「住宅(乙類)」地帶。另一個做法是修改分區計劃大綱圖的《註釋》，只訂明高度限制在主水平基準上 115 米，這樣不會造成嚴重的不良景觀影響。

申述編號 5(Prestige Kingdom Ltd.和 Wealthmount Co. Ltd.)

18. 羅錦培先生提出了下列要點：

- (a) 公布分區計劃大綱圖讓公眾查閱，並不是真正的諮詢，原因是分區計劃大綱圖一旦在憲報上公布，便會成為政府部門的法定指引；
- (b) 有關修訂會對華芝大廈單位的物業價值造成不良影響，因為地積比率由 8.0 倍降低至 5.0 倍相等於把發展密度減去約 37.5%；
- (c) 沒有理據或研究支持訂定擬議限制；
- (d) 該區目前被大坑道和黃泥涌道的高層建築物圍繞，令人懷疑擬議限制是否真的有助保留黃泥涌區的特色。再者，把地積比率由 8.0 倍減至 5.0 倍的建議應該不會對該區帶來實質的好處；以及
- (e) 申述地點應該改劃為「住宅(乙類)」地帶。另一做法是把地積比率恢復為 8.0 倍，則申述人便會接受建議的限制。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

申述編號 6(Newick Ltd.、Capital Wise Investments Ltd.、Panawin Ltd.、Join Sky Investment Ltd.、Shun On Properties Ltd.和 Chain Base Ltd.)

19. 孫知用先生借助 Powerpoint 軟件提出了下列要點：
- (a) 二零零六年十月十二日，當局已核准一組有關申述地點(山光道 20 號)及山村臺 1、3 和 5 號的毗連地段的建築圖則，地積比率為 7.983 倍，建築物高度為主水平基準上 175.55 米。申述人有權按照核准建築圖則發展該塊用地，然後把建築物拆卸及重建至「現有建築物」的地積比率和建築物高度；
 - (b) 在已有核准建築圖則的情況下，「住宅(乙類)6」地帶的「註釋」訂明的建築物高度和地積比率限制會誤導公眾，因為這樣並無反映申述地點可採用的發展密度；
 - (c) 規劃署製備的電腦合成照片有所誤導。若電腦合成照片加入沒有訂明限制的其他「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶內的重建計劃，申述地點會成為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的高層發展之一；
 - (d) 分區計劃大綱圖的《註釋》沒有清楚說明黃泥涌區的特色。按照該區特色作出修訂的理念並不清晰，而且沒有客觀和科學根據支持；
 - (e) 當局在分區計劃大綱圖訂明申述地點的發展限制前，沒有諮詢公眾，亦未有諮詢區議會。擬議限制欠缺相關的數據或研究支持；
 - (f) 發展密度分區制已沿用 40 年，並無作出修訂，而且只是在《香港規劃標準與準則》公布，沒有法律效力。以 1 比 70 000 比例製備的發展密度分區圖則只是概括分組的做法，而發展密度第 2 區內不少

建築物已超過 5.0 倍地積比率。鑑於多年來情況和公眾期望已有所改變，公眾難以遵照發展密度分區制來進行發展。較合理的做法是讓公眾依照以 1 比 5 000 的比例擬備的分區計劃大綱圖所詳列的規劃限制和用途地帶界線；

- (g) 發展密度分區制已過時，不應用作支持分階段在分區計劃大綱圖訂明發展限制的工具。在尊重核准建築圖則的同時，當局須審慎進行研究和公眾諮詢，才制訂發展限制；
- (h) 雖然地政總署表示核准擬議建築圖則因「不得興建多於兩幢屋宇」的限制，不符合契約的規定，但這個看法並不成立，因為附帶同類條款的土地上有發展先例。業主的律師已向地政總署提出申述，詳情見會上提供的一封信件。契約的技術細節與根據條例考慮申述並無關係；
- (i) 就景觀影響而言，按核准建築圖則的發展規範進行擬議發展應該不會造成不良影響，因為建築物只有一小部分在數個觀景點是看到的；以及
- (j) 申述人應有權按核准建築圖則所准許的地積比率 7.983 倍和建築物高度主水平基準上 175.55 米來設計建築物。有關用地應改劃為「住宅(乙類)」地帶或特別住宅地帶，以反映「住宅(乙類)6」地帶「註釋」訂明的准許規範。

申述編號 8(永富苑業主立案法團)

20. 羅大為先生利用會上提供的一份書面申述連兩幅照片，提出了下列要點：

- (a) 雖然當局聲稱要保留黃泥涌區整體的特色，但只是選擇性地為四個修訂區制訂建築物高度和地積比率的限制；

- (b) 當局沒有清楚說明黃泥涌區的特色，因此不能確定有關特色是低層建築物、5.0 倍的地積比率或劃出「政府、機構或社區」用途或特別發展管制區的設定而造成的空間；
- (c) 興建中的養和醫院擴展部分與黃泥涌區不相協調。當局必須解釋為何把「政府、機構或社區」用途、山村道一帶和雲地利道 17 號豁免不受目前的限制所規管；
- (d) 當局必須按照《香港規劃標準與準則》，客觀而精確地選定觀景點。就黃泥涌區進行規劃時，這是武斷的選擇，尤其是考慮到永富苑的擬議建築物高度。規劃署製備的電腦合成照片並無顯示養和醫院擴展部分的建築物高度已超出山脊線；
- (e) 修訂項目 A2 的涵蓋範圍不宜與藍塘道和比雅道的發展作出比較，相反，與山村道和聚文街的發展相比則較為恰當；
- (f) 永富苑的平整水平較高，在主水平基準上 45 米。若考慮到山坡和平整水平，主水平基準上 115 米的高度限制可略為放寬，有關用地的潛力便得以善用；
- (g) 政府已檢討北角所有用途(包括「政府、機構或社區」)的高度管制，黃泥涌區亦應進行類似的全面檢討；
- (h) 目前降低用途地帶的做法會打擊公眾對物業市場的信心；以及
- (i) 原則上不反對規劃，但當局應該公平地進行規劃工作，並顧及受影響居民的期望。

[蔣麗莉博士此時重返會議席上。]

申述編號 9(彭健威先生)

申述編號 10(彭艷玲女士)

21. 彭健威先生在申述編號 10 的申述人彭艷玲女士同意下，就申述編號 9 和 10 提出了下列要點：

- (a) 為使公眾更了解城規會文件的規劃考慮因素，秘書處應提供中英文兩個版本；

[杜本文博士和方和先生此時重返會議席上。]

- (b) 政府武斷地剝奪他們的物業重建權，違背《基本法》所承諾，財產權必須維持在一九九七年以前可享有的相同權利；
- (c) 降低用途地帶會影響有關用地舊建築物的物業價值和重建潛力。城規會文件第 7829 號第 5.13(a)和 (h)段的論據欠缺有力的理據支持；
- (d) 與城規會文件第 7829 號第 8.4(e)段所述相反，降低用途地帶會對物業的市價造成不良影響，同時剝奪有關人士的土地權；
- (e) 有關修訂不公正、公平、開放或透明。當局在作出修訂前未有諮詢受影響業主，或徵詢他們的意見；
- (f) 回應規劃署就申述人未有提供足夠理據支持他們建議的 7.0 倍地積比率和主水平基準上 145 米建築物高度的意見，申述人只是普通市民而非專業人士。此外，申述表格只要求申述人說出他們的修訂建議，並無特別規定他們提出理據；以及
- (g) 把申述地點的地積比率和建築物高度限制分別修改為 7.0 倍和主水平基準上 145 米，會有助提升整體市容的視覺效果及減低牆壁效應。

申述編號 12(劉家熾先生)

22. 薛建平先生利用會上提供的一份書面申述，提出了下列要點：

- (a) 改劃用途地帶在程序上並不恰當，因為城規會並無就改劃用途地帶在分區計劃大綱圖及其《說明書》和有關分區計劃大綱圖用途地帶修訂的城規會文件，提供足夠和清楚的理由；
- (b) 改劃用途地帶可能違反申述人的合法期望，即申述地點應繼續劃為「住宅(乙類)」地帶，地積比率訂為 8.0 倍；
- (c) 城規會修訂分區計劃大綱圖的決定和諮詢過程，須受條例訂明的限制及程序公正的規定所規管。根據一宗先前的上訴法庭案件，若城規會已自願就決定提供理由，則所提供的理由應該為充分的理由。「應該」在這裏是「須為」的意思；
- (d) 就今次的情況而言，城規會已在分區計劃大綱圖的《說明書》提供理由。雖然《說明書》並不構成法定分區計劃大綱圖的一部分，但仍是一份重要文件，不能置之不顧；
- (e) 城規會就改劃用途地帶所給予的理由，對申述人而言一點也不清楚及充分，無法令申述人明白有關地點為何有需要降低用途地帶。《說明書》訂明在其他數個地區(包括山光道)的地積比率及／或建築物高度的限制，「主要是基於有需要保留該等地區的特色，以及先前因該等地區交通不便而在特別發展管制區以行政方式訂明限制」。因此，《說明書》所提出的明顯理由是維持該等地區的特色(「第一個原因」)，以及先前因該等地區交通不便而在特別發展管制區以行政方式訂明限制(「第二個原因」)；
- (f) 城規會顯然已撤回第二個原因，城規會文件第 5.11(b)段已指出，「……考慮修訂區的發展限制時，並無包括指定的特別發展管制區，原因是修訂區位處特別發展管制區以外」；

- (g) 至於第一個原因，《說明書》沒有說明須保留該等地區的哪種特色；為何要保留那種特色；何謂以行政方式訂明的「過往限制」；為何該地點的交通不便及城規會所構想的交通種類是什麼；以及上述解釋實際涉及的地區；
- (h) 關於城規會文件的圖 H-14、H15 和 H16，該區目前的特色是以高層建築物為主，例如御峰、永光苑、曉廬和養和醫院擴展部分。加上山光道 18 號(申述地點)和山光道 20 號的兩幢新建築物，不會影響這些建築物形成的整體特色；
- (i) 發展密度分區制已沿用 40 年，是概括分組的方法，只提供一些指引原則。為何過去四十年發展密度第 2 區的限制沒有訂明為法定管制，令人產生疑問；
- (j) 至於合法期望方面，大約九成的申述地點業主已同意重建該地點，而屋宇署先前在回應該地點業主委任的顧問的查詢時，表示不反對把該地點列為甲類地盤，而地積比率為 8.0 倍及不設建築物高度限制。政府須澄清是否因申述地點的重建計劃而降低該地點的用途地帶，因為降低用途地帶已違反申述人的合法期望；以及
- (k) 申述地點應改劃為「住宅(乙類)」地帶，地積比率訂為 8.0 倍。

申述編號 13(華芝大廈業主立案法團)

23. 楊詠珊女士借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並提出了下列要點：

- (a) 發展密度分區制不是法定規定，而是既無顧及地區特色亦無指定地區的概括分組方法。在情況改變及其他關於交通和景觀影響的考慮因素下，令人懷疑這個制度是否符合公眾目前的期望；

- (b) 申述地點從未包括在任何特別發展管制區內，而劃設這些管制區是基於多項考慮因素，包括維持地區特色和市容、有關用地交通不便、基建服務不足，以及保留公眾景觀的需要；
- (c) 申述地點位於發展已久的中等至高密度中層至高層住宅發展。當局已就毗連的山光道 20 號，核准一批在 7 層平台之上建兩幢 32 層的住宅發展的建築圖則。養和醫院擴展部分會在現有的 15 層高建築物上多加 20 層。御峰和曉廬的高度分別是 4 層平台上建 69 層及 9 層平台上建 59 層。申述地點的新高度上限只是主水平基準上 115 米，相等於大約 27 層，不及同區的上述建築物高度；

[劉志宏博士此時暫時離席。]

- (d) 申述地點已有地積比率約為 8.0 倍及建築物高度約在主水平基準上 115 米的住宅重建的指示性計劃。擬議建築物會從現有的行人道後移，以便栽種植物和美化街景。把建築物後移及提供綠化設施可為山光道沿途營造優美的行人環境，促進空氣流通和透光；
- (e) 擬議發展的地積比率為 8.0 倍及建築物高度約為主水平基準上 115 米，從寶雲道和跑馬地遊樂場數個觀景點觀看，不會對區內的易受影響設施有不良的景觀影響；以及
- (f) 在保留主水平基準上 115 米的建築物高度限制下，申述地點應改劃為「住宅(乙類)」地帶，或地積比率限制應該刪除。

[林雲峰教授此時重返會議席上。]

申述編號 15(周偉丞先生)

24. 周偉丞先生借助若干照片提出了下列要點：

- (a) 申述人在二零零七年六月十二日才收到城規會文件的中文版，沒有足夠時間細讀各政府部門就申述理據提出的意見；
- (b) 建築物高度限制會對申述地點的重建潛力和現有建築物的保養維修造成不良影響；
- (c) 除了提出需要保留山脊線及維持低密度發展特色外，制訂地積比率和高度限制沒有數據或詳細理據支持；以及
- (d) 在分區計劃大綱草圖於二零零六年十二月公布前，當局未有進行諮詢。

[劉志宏博士此時重返會議席上。]

申述編號 17(藍塘別墅業主立案法團，申述人亦是提出意見編號 4 的提意見人)

25. 陸紹傳先生借助 Powerpoint 軟件作出陳述，提出了下列要點：

- (a) 把最高建築物高度訂為 6 層另加一層開敞式停車間並不合理，而且是按一九五零年所訂的過時契約條款；
- (b) 與《香港規劃標準與準則》和《建築物(規劃)規例》對發展密度第 2 區所訂的目前限制相比，申述地點應以地積比率 5.0 倍和建築物高度 17 層來發展；
- (c) 高度限制會局限申述地點的發展密度，以及削弱現有建築物日後發展的靈活性；
- (d) 關於當局對保留該區梯級式高度輪廓的關注，現有建築物與位於同一梯級式高度級別的其他發展不相協調。即使是修訂項目 A3 在「住宅(乙類)7」地帶內沿冬青道的發展，已經較修訂項目 A4 在「住宅

(丙類)2」地帶的發展為高。不過，規劃署未有解釋這個差異；

- (e) 根據分區計劃大綱圖目前的高度限制，申述地點的新建築物只可興建至主水平基準上 72.3 米，較毗連建築物，包括位於主水平基準上 85.8 米的友園、主水平基準上 99.8 米的冬青閣和主水平基準上 84.3 米的維基樓矮很多；
- (f) 藍塘道另一邊的土地處於較高的平整水平，例如已發展至超過 10 層的玫林別墅。處於平整水平較低的申述地點只能興建較少樓層的建築物，這樣對該地點的業主並不公平；
- (g) 藍塘別墅未有包括在特別發展管制區內，與位於「住宅(乙類)7」地帶內可建 14 層的友園和冬青閣相似。就這方面，不明白當局為何不對申述地點制訂與友園和冬青閣相同的限制，卻制訂在特別發展管制區實施的限制；
- (h) 在同一「住宅(乙類)」地帶內，只有很少用地已有核准建築圖則，因此不會有不協調發展滲入的問題。即使申述地點不進行重建，黃泥涌區亦已有很多不協調的建築物，例如雲地利台和御峰；
- (i) 如果用意是要保留梯級式高度發展輪廓，不明白分區計劃大綱圖為何會有條文訂明發展者可申請略為放寬高度限制；
- (j) 擬議限制會減低該地點的重建潛力，使其無法達到發展密度第 2 區准許的地積比率 5.0 倍，導致與附近發展不相協調；
- (k) 政府未有就「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶制訂高度限制。在這些地帶，高層建築物可根據第一欄用途進行發展，無須取得規劃許可。政府應對這些用途地帶施以類似的管制；

- (l) 城規會應像「啓德規劃檢討」一樣事先諮詢公眾，才作出修訂。目前的諮詢安排是透過在憲報上公布經修訂的分區計劃大綱圖，這只是「象徵式諮詢」；
- (m) 建議的修訂包括：(i)把有關地點改劃回原來的「住宅(乙類)」地帶；或(ii)修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以便落實建築事務監督核准的重建計劃；或(iii)把有關地點改劃為「住宅(丙類)3」地帶，建築物高度訂為主水平基準上 89 米；或(iv)把有關地點改劃為「住宅(乙類)7」地帶，最高建築物高度訂為 14 層；以及
- (n) 上述修訂有利於維持梯級式高度發展輪廓；容許發展按發展密度第 2 區准許的地積比率 5.0 倍進行；盡量發揮該地點的發展潛力；保留地區特色；為日後重建計劃提供靈活性；以及平衡私人物業權與公眾利益。

26. 朱怡青女士提出了下列要點：

- (a) 申述地點的重建時間表遠在該地點目前降低用途地帶前，已於二零零五年八月展開。在大部分業主的同意下，已委任一名顧問研究重建藍塘別墅的可行性。二零零六年一月，建築事務監督核准了有關 34 層高建築物的一組建築圖則。顧問已就核准建築圖則進行一項可行性研究，而數名發展商已聯絡藍塘別墅的業主立案法團，表示對重建計劃有興趣；
- (b) 在業主積極研究重建計劃的可行性時，當局未有事先進行諮詢便突然作出目前的修訂，把申述地點的用途地帶降低。這樣對藍塘別墅的業主不公平，而且違反了他們對原來的「住宅(乙類)」地帶用地發展潛力的合理期望；以及
- (c) 在目前的用途地帶限制下，重建價值大致上與藍塘別墅的現有價值相若，難以帶來推動力，重建現已

處於殘破狀況的建築物。建築物狀況每況愈下，對黃泥涌區的環境不利。

27. 意見編號 4 的代表羅淑娟女士利用會上提交的一份書面申述提出了下列要點：

- (a) 藍塘別墅的重建計劃已展開超過十年。建築事務監督已核准一組建築圖則；
- (b) 考慮到建築物的樓齡及殘破狀況，重建是改善建築物現時狀況的唯一可行方案；
- (c) 於二零零一年成立的市區重建局(下稱「市建局」)，目的是加快市區重建的步伐，改善建築環境，以及善用市區的土地用途。然而，市建局的主要職責是處理大型重建計劃項目，重建小規模的私人物業須依靠有關業主自發進行；
- (d) 政府一直讓市建局計劃項目和西九龍的出售土地有較高的地積比率。就此前提，目前降低用途地帶不僅歧視藍塘別墅業主的私人物業權，同時亦妨礙他們自發重建物業的工作；

[邱小菲女士和梁乃江教授此時離席。]

- (e) 因用途地帶降低而剝奪了重建機會，藍塘別墅的建築物狀況會進一步惡化；
- (f) 為回應政府降低用途地帶的理念，藍塘別墅業主委任的顧問已確定重建後的建築物不會對交通和環境造成不良影響；
- (g) 就土地用途相容性而言，渣甸山、大坑道和樂活道不少地區已發展為高層和低層建築物融合的地區，卻沒有造成用途互不相容的問題。土地用途相容性不能作為政府降低藍塘別墅的用途地帶的最重要理由；

[方和先生此時離席。]

- (h) 每塊土地均有其獨特之處，因此當局應按每宗規劃申請的個別情況考慮，不會對其他個案立下不良先例；以及
- (i) 即使藍塘別墅改劃為「住宅(乙類)」地帶，日後的重建亦不會造成不良的景觀影響，因為有關建築物只是位於一羣高層建築物當中。相反，該地點日後的重建會有助改善通風情況，以及提升該區的景觀。發展者向政府支付的地價亦符合公眾利益。

申述編號 23(灣仔區議員黃宏泰先生，同時亦是意見編號 9 的提意見人)

28. 黃宏泰先生提出以下要點：

- (a) 政府一直均忽略灣仔區的規劃，故此這次分區計劃大綱圖的修訂，忽然重視保護區內的特色，令他感到十分詫異；
- (b) 保持梯級式高度輪廓，是否真能照顧區內居民的需要，實屬疑問。對於高樓大廈的發展，區內居民所持的意見和態度，可能與當局的有所不同。此外，在經修訂的分區計劃大綱圖刊憲前，當局並未有作出諮詢；
- (c) 當灣仔區議會於二零零七年一月的會議討論有關修訂時，很多區議員均強調須尊重有關物業擁有人的發展權利；
- (d) 在指定地區加入任何限制前，政府應對黃泥涌區的土地用途地帶作出全面檢討，從而令區內居民達成共識。現時考慮中的分區計劃大綱圖擬議修訂，只屬臨時和零碎的方案，並未有客觀的研究和詳細的理據支持；以及

- (e) 重新發展聶高信山和前嶺南書院的用地，會比重新發展現時擬議修訂所涉及的四個地區，引起更多交通擠塞問題。

申述編號 26(雲地利台業主立案法團，同時亦是意見編號 1 的提意見人)

29. 杜立基先生借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

- (a) 反對把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶和加入地積比率及建築物高度的限制，因為有關修訂會限制了建築物在重建時的設計及布局；
- (b) 在重建時未能提供更為合理的淨空高度，與現時的標準(即樓層間須有 3 米或以上的高度)不符；
- (c) 現時的限制可能會令上蓋面積增大，引起牆壁效應，阻礙景觀和空氣流通。有關限制同時會削弱了在平台提供私人休憩用地及康樂設施的機會；
- (d) 黃泥涌道及藍塘道的「住宅(甲類)」地帶並未設有任何高度限制，例如 The Ellipsis 便高達主水平基準上 131 米。由於准許地積比率為 8 至 10 倍，黃泥涌道的「住宅(甲類)」地帶內可興建高樓大廈，引起牆壁效應，對視覺質素、空氣流通和陽光透入度造成負面影響。最重要的是該地帶的高樓大廈發展會抵銷了把有關用地由「住宅(乙類)」地帶降為「住宅(乙類)6」地帶的效果；
- (e) 把有關用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶的擬議修訂，並無助於實現城市設計目標，故此降低用途地帶一事並不合理。由於高度限制會減低建築設計的彈性，整體市景可能會變得更為差劣；以及

- (f) 申述地點應改劃回「住宅(乙類)」地帶，當局亦應對跑馬地區的梯級式建築物高度輪廓進行全面檢討。

[譚鳳儀教授此時離席。]

30. 主席請提意見人就申述闡述意見。

意見編號 3(Ricky Yue 先生)

31. Ricky Yue 先生提出以下要點：

- (a) 當局並未有就擬議修訂事先諮詢受影響的居民，亦未有提出詳細的理據以支持擬實施的限制。城規會匆匆地降低有關用途地帶，此事並沒有任何公眾參與；
- (b) 在過去十年，灣仔區的人口一直減少，由一九九六年的 172 000 人縮減至二零零六年的 155 000 人。區內的人口亦逐漸老化：一九九六年，灣仔區人口的年齡中位數為 36 歲，而在二零零六年則為 41 歲，在排名上僅次於黃大仙區。如果不採取任何行動，跑馬地區在十年內將會成為老年人的集中地；
- (c) 由於整體人口因上文(b)段所述的轉變而減少，再加上申述地點的人口因用途地帶降低而縮減，地鐵南港島線伸延至跑馬地的一段，可作更密集的物業發展；
- (d) 擬議修訂並未有適當顧及物業擁有人的產權，亦未有顧及已獲屋宇署批准的建築圖則。根據美國法庭對一些案件的裁決，如果土地擁有人的發展權利受到影響，有關當局須向他們作出賠償。如果維持修訂的話，政府須就藍塘別墅的業主在重建潛力上的損失向他們作出賠償；以及

- (e) 由於鄰近的發展(例如友園及冬青閣)的建築物高度超出甚遠，故此即使維持把用途地帶降低，城規會亦應容許藍塘別墅重建至 12 層的高度。

32. 經聆聽所有申述人和提意見人的陳詞後，部分委員提出以下問題：

- (a) 類似的發展限制是否會擴展至黃泥涌區餘下的地方，而如果會的話，將於何時實施；以及
- (b) 是否可容許在修訂項目 A2 項所涵蓋的範圍內，實施不同的高度限制，以締造梯級式的高度輪廓；

33. 謝建菁女士作出以下回應：

- (a) 雖然現時的修訂僅針對四個地區而進行，但當局的目標是檢討整個黃泥涌區的發展限制。由於檢討需要耗費時間和資源進行，當局必須小心為修訂工作訂定先後次序。當局將會在下一階段對餘下的地區(包括「政府、機構或社區」用地)作出檢討，但由於事件敏感，同時為免有人為造成既定事實而進行發展，故此不便透露實際的時間表；以及
- (b) 申述人並未有提出詳細的理據，以支持其放寬建築物高度限制的要求。在考慮到山光道的傾斜地形後，當局認為應在修訂項目 A2 項所涵蓋的範圍維持現時主水平基準上 115 米的高度限制。此外，有關人士可根據分區計劃大綱圖的條文，以設計上具有優點為理由，申請略為放寬建築物高度限制。城規會並未有在略為放寬高度限制上定出一個固定的百分比，城規會將會按個別情況作出考慮。

34. 一名委員詢問，在經修訂的分區計劃大綱圖刊憲後，核准建築圖則是否仍然有效。謝建菁女士回答說，對分區計劃大綱圖的修訂並不會影響已獲建築事務監督批准的建築圖則。按照規劃署的既定做法，其後對核准建築圖則作出的任何修訂，如果在規劃上而言是屬於一些輕微及不重要的修訂，則規劃署不會建議建築事務監督拒絕批准有關建築圖則。

[陳弘志先生於此時離席。]

35. 主席問及規劃署是否有向藍塘別墅的業主解釋上述事項。謝建菁女士表示，在會議前派發予申述人及提意見人的城規會文件第 7829 號中，已清楚表明藍塘別墅的核准建築圖則仍然有效。申述編號 17(藍塘別墅)的代表陸紹傳先生證實他們知悉核准建築圖則仍然有效，並表示規劃署的代表曾與藍塘別墅的業主會面，解釋有關事宜。然而，據地政總署透露，雖然建築事務監督批准了有關建築圖則，但由於分區計劃大綱圖所作的修訂，現時土地契約內所列的六層高度限制，並不可以作出修改。申述編號 17 的代表朱怡青女士亦表示藍塘別墅的業主知悉圖則有效，他們只是不滿當局突然宣布修訂用途地帶，擾亂他們修訂土地契約的計劃。

36. 由於建築事務監督已批准有關建築圖則，主席問及在一般情況下，地政總署是否會同意修訂藍塘別墅的土地契約，刪除六層的高度限制。謝建菁女士澄清說，地政總署會按照其政策處理申請，故此並不可假設有關於申請可自動獲得批准。

37. 主席向申述人和提意見人解釋，根據現行的發展管制制度，任何發展建議均須符合規劃、建築物及土地方面的政策和措施。至於重建藍塘別墅的計劃，有關業主不單須獲建築事務監督批准建築圖則，亦須完成所需的修訂土地契約程序。建築事務監督批准有關建築圖則，並不代表進行該發展計劃時無須遵守其他有關法例和程序。

38. 申述編號 6(山光道 20 號)的代表孫知用先生在回應一名委員的問題時表示，申述人的核准建築圖則涵蓋了申述地點(山光道 20 號)及毗鄰的地段(山村臺 1 號、3 號及 5 號)。有關用地由兩份獨立的土地契約批租，在建築物高度及地積比率上沒有任何限制，與藍塘別墅的土地契約並不相同。申述人須就合併有關地段以作重建一事向地政總署申請修訂土地契約，但有關修訂只屬技術性質。

39. 對於部分申述人及提意見人就城規會的職能及誠信所發表的言論和提出的指控，主席回應表示，城規會為獨立機構，獲《城市規劃條例》授權擬備法定規劃圖則，以監管香港的土地用途規劃及發展。為求替香港市民爭取最佳的利益，城規會

必須因應公眾的需要和訴求、基建設施的容量、城市設計及其他有關土地用途的考慮因素，在適當的範疇對發展作出管制。城規會不能容許土地在沒有適當監管或規劃管制下發展，因為此舉會損及香港的可持續發展。主席補充說，城規會在履行其法定職責時，將會盡力在私人發展權利和公眾利益之間作出平衡。主席解釋說，雖然申述人及提意見人可能因土地用途地帶的修訂而感到受屈，但所有城規會委員均是本着公正持平的原則辦事，並且恪守《城市規劃條例》中的法定規定和《基本法》中有關私有財產權的條文。城規會以公開和透明的形式運作，而此事亦不涉及私人利益。

40. 由於申述人、提意見人及他們的代表已作出陳詞，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申述和意見，並會在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

[劉勵超先生此時返回會議席上。]

商議部分

41. 主席根據申述人和提意見人的陳詞，對有關修訂黃泥涌分區計劃大綱圖的事宜作出以下總結。

實施發展限制的理據

42. 主席表示，修訂所涉及的四個地區受到相當大的重建壓力。當局有需要因應公眾利益，在該等地區實施發展限制，以阻止與環境不協調的發展擴散，以及保存該住宅區的固有特色。在為該四個地區制訂適當的發展限制時，城規會已考慮到發展密度第 2 區的發展密度及城市設計原則，包括保存現有的特色、區內的康樂設施，以及有關限制是否與四周的發展和環境相符。基於上述原因，當局有理據實施發展限制。委員同意這點。

修訂項目 A2 所締造的梯級式高度發展輪廓

43. 一名委員表示支持在修訂項目所涉及的地區實施發展限制的理據，並且指出修訂項目 A2 所涵蓋的山光道區，位處山谷的較高處，內有六個獨立地段分成兩行排列。現時在該六個地段實施同一的建築物高度限制(主水平基準上 115 米)，可能會令所有建築物的高度劃一，而如果出現這樣的情況，將不利於空氣流通和陽光透入。該名委員建議城規會因應現時 5 倍的地積比率限制，在設計上提供彈性，把山光道 20 號、24 號及 34-40 號的建築物高度限制由主水平基準上 115 米放寬至 130 米，以便在修訂項目 A2 所涉及的地區，締造梯級式高度輪廓。部分委員贊同該名委員的意見，認為這種彈性處理方式有利於建築設計。主席認同增加變化和略為放寬建築物高度限制的建議，可有助締造梯級式高度輪廓，同時亦與鄰近的發展相符。主席補充說，擬議修訂須根據《城市規劃條例》的規定公布，以供公眾提出進一步申述。

對物業價值／重建潛力的影響

44. 主席表示，雖然很多人擔心修訂會令物業價值下降，但根據法律意見，現時的用途地帶改劃並不可被視為或等同於徵用私人物業權利。委員同意這點。

檢討其他地區的發展限制

45. 由於申述人和提意見人擔心當局選擇性地改劃用途地帶，部分委員認為應即時對整個黃泥涌區的發展限制(包括「政府、機構或社區」用地)進行檢討，才符合公正持平的原則。伍謝淑瑩女士澄清說，現時的修訂只是針對分區計劃大綱圖中未訂有發展限制的發展密度第 2 區用地。規劃署的目標是對整個黃泥涌區(包括「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶)作出檢討，而下一階段的檢討已經展開。她補充說，為使行政長官會同行政會議對整個黃泥涌區有全面的了解，該署會在完成餘下的檢討並把所有必需的修訂納入分區計劃大綱圖後，才把黃泥涌分區計劃大綱草圖呈交予行政長官會同行政會議核准。主席同意在把分區計劃大綱草圖呈交予行政長官會同行政會議核准時，應清楚闡述整體和潛在的規劃考慮因素，而非以臨時的形式介紹該檢討。委員同意擬議的安排。

46. 一名委員建議對現行的土地用途實施一些臨時管制，以等待全面檢討的結果。主席表示，《城市規劃條例》現行的條文並未授權城規會實施有關臨時管制。如果業主能在新的規劃限制實施前獲建築事務監督核准其建築圖則，城規會將會按照既定慣例承認有關核准圖則。

47. 一些委員對正在進行的檢討有以下意見：

- (a) 須就新的限制發展進行交通評估；以及
- (b) 應清楚闡述跑馬地區的規劃願景，以爭取公眾對檢討結果和有關修訂的支持。

48. 伍謝淑瑩女士備悉委員的建議，並回應說，分區計劃大綱圖的現行土地用途地帶，已顧及規劃發展對現時交通情況的影響。至於將予檢討的高度限制，對區內的交通影響只是甚微。

申述編號 1 和 15

49. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，

為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；

- (d) 建築物高度與單調／造成牆壁效應的建築物並無直接的相互關係。建築物設計取決於多項因素的相互影響，例如地積比率、上蓋面積及建築物高度、建築物設計及布局，以及地盤設計。雲地利道和山光道沿途用地的擬議建築物高度限制旨在確保城市設計原則不會被否定之餘，仍可作最高地積比率 5.0 倍的發展，同時為建築物設計提供靈活性；以及
- (e) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡。

申述編號 2 和 3

50. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；以及

- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡。

申述編號 4

51. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 建築物高度與單調／造成牆壁效應的建築物並無直接的相互關係。事實上，建築物設計取決於多項因素的相互影響，例如地積比率、上蓋面積及建築物高度、建築物設計及布局，以及地盤設計。雲地利道和山光道沿途用地的擬議建築物高度限制旨在確保城市設計原則不會被否定之餘，仍可作最高地積比率 5.0 倍的發展，同時為建築物設計提供靈活性；

- (e) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；以及
- (f) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復為沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 5 和 11

52. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續

發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；以及

- (e) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是爲了保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復爲沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 6

53. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂爲主水平基準上 130 米。

54. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 爲四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，爲各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；

- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；
- (e) 對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。在公布分區計劃大綱圖之前進行公眾諮詢並非恰當做法，因為過早披露這些資料可能會令發展者／土地擁有人在法定規劃管制實行前急忙提交發展／重建建議，因而影響了修訂的效用；
- (f) 對分區計劃大綱圖作出修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力。根據規劃署既定做法，若對核准建築圖則作出任何輕微及在規劃而言並不重要的隨後修訂，規劃署不會向建築事務監督建議拒絕建築圖則；
- (g) 已提交的視覺影響評估不足以證明申述人建議的指示性計劃不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (h) 已提交的交通影響評估不足以反映附近道路網絡可能受到的交通影響；
- (i) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復為沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當；以及
- (j) 在「住宅「(乙類)6」地帶的「註釋」收納擬議的備註，讓擬議發展按建築事務監督所核准的地積比率、總樓面面積和建築物高度而進行，是不可接受的。雖然核准建築圖則及其後的輕微修訂可獲得批准，但對核准建築圖則作出重大修訂仍須符合現存

的分區計劃大綱圖，以便反映分區計劃大綱圖修訂項目的規劃意向。

申述編號 7

55. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

56. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；以及
- (e) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層

建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復為沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 8

57. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

58. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 建築物高度與單調／造成牆壁效應的建築物並無直接的相互關係。建築物設計取決於多項因素的相互影響，例如地積比率、上蓋面積及建築物高度、建築物設計及布局，以及地盤設計。雲地利道和山光道沿途用地的擬議建築物高度限制旨在確保城市設

計原則不會被否定之餘，仍可作最高地積比率 5.0 倍的發展，同時為建築物設計提供靈活性；

- (e) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；
- (f) 根據法律意見，在有關分區計劃大綱圖改劃土地用途地帶與《基本法》第 120 條的規定應該不會出現矛盾，原因是有關土地受到香港特別行政區成立以前的《城市規劃條例》的城市規劃制度所規管。《基本法》第 120 條應該不會令土地獲得豁免，不受一九九七年六月三十日之後的城市規劃制度規管。鑑於申述地點的物業利益沒有正式被終絕，因此修訂應該不會造成正式的徵用。就有關用地訂定發展限制，並不構成發展權的「實際徵用」；
- (g) 對分區計劃大綱圖作出修訂旨在保留黃泥涌區現有特色，以及避免不協調的發展滲入該區；這些都是有效的規劃考慮因素。在修訂圖則前，城規會亦已顧及各方面的相關資料，包括發展密度分區準則、該區現有特色、城市設計原則、該區現有發展等。城規會的修訂決定並非無理做法；以及
- (h) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為了保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復為沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 9 和 10

59. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24

號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

60. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；
- (e) 根據法律意見，在有關分區計劃大綱圖改劃土地用途地帶與《基本法》第 120 條的規定應該不會出現矛盾，原因是有關土地受到香港特別行政區成立以前的《城市規劃條例》的城市規劃制度所規管。《基本法》第 120 條應該不會令土地獲得豁免，不受一九九七年六月三十日之後的城市規劃制度規管。鑑於申述地點的物業利益沒有正式被終絕，因此修訂應該不會造成正式的徵用。就有關用地訂定發展限制，並不構成發展權的「實際徵用」；

- (f) 對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。在公布分區計劃大綱圖之前進行公眾諮詢並非恰當做法，因為過早披露這些資料可能會令發展者／土地擁有人在法定規劃管制實行前急忙提交發展／重建建議，因而影響了修訂的效用；以及
- (g) 若把地積比率限制由 5.0 倍放寬至 7.0 倍，而建築物高度限制由主水平基準上 115 米放寬至主水平基準上 145 米，地積比率和建築物高度分別會增加 40% 和 26%。申述人未有提出充分理由，證明適宜把申述地點的地積比率和建築物高度訂為擬議的 7.0 倍和主水平基準上 145 米。

申述編號 12

61. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特

色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；

- (e) 對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。在公布分區計劃大綱圖之前進行公眾諮詢並非恰當做法，因為過早披露這些資料可能會令發展者／土地擁有人在法定規劃管制實行前急忙提交發展／重建建議，因而影響了修訂的效用；以及
- (f) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是爲了保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復爲沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 13

62. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 爲四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，

為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；

- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；
- (e) 已提交的視覺影響評估不足以證明申述人建議的指示性計劃不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (f) 已提交的交通影響評估不足以反映附近道路網絡可能受到的交通影響；以及
- (g) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為了保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復為沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 14

63. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。在制定合適程度的發展限制時，當局須在公眾對於更好的生活及可持續發展環境的渴望與保障私人發展權之間，取得適當的平衡；以及
- (b) 修訂項目 A1 至 A4 涵蓋的地區先前並無任何法定發展限制；為這些地區訂定地積比率及／或建築物高度限制，不會帶來人口增長或使現有基建超出負荷。

申述編號 16、18 和 19

64. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；以及
- (e) 對分區計劃大綱圖作出修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力。根據規劃署既定做法，若對核准建築圖則作出任何輕微及在規劃而言並不重要的隨後修訂，規劃署不會向建築事務監督建議拒絕建築圖則。

申述編號 17

65. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；
- (e) 對分區計劃大綱圖作出修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力。根據規劃署既定做法，若對核准建築圖則作出任何輕微及在規劃而言並不重要的隨後修訂，規劃署不會向建築事務監督建議拒絕建築圖則；
- (f) 已提交的交通影響評估不足以反映附近道路網絡可能受到的交通影響；以及
- (g) 對分區計劃大綱圖作出修訂，訂明發展限制，是為保留黃泥涌區的特色，以免與附近不協調的高層建築物發展滲入該區。申述人建議把有關地帶恢復為沒有訂明地積比率和建築物高度限制的「住宅(乙類)」地帶，但這會偏離上述的規劃意向，因此申述人的建議並不恰當。

申述編號 20、21 和 31

66. 經進一步商議後，城規會備悉申述。

申述編號 22

67. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

68. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；

- (e) 對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。在公布分區計劃大綱圖之前進行公眾諮詢並非恰當做法，因為過早披露這些資料可能會令發展者／土地擁有人在法定規劃管制實行前急忙提交發展／重建建議，因而影響了修訂的效用；以及
- (f) 對分區計劃大綱圖作出修訂不會影響建築事務監督已核准的建築圖則的效力。根據規劃署既定做法，若對核准建築圖則作出任何輕微及在規劃而言並不重要的隨後修訂，規劃署不會向建築事務監督建議拒絕建築圖則。

申述編號 23

69. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

70. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，

為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；

- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；以及
- (e) 對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。在公布分區計劃大綱圖之前進行公眾諮詢並非恰當做法，因為過早披露這些資料可能會令發展者／土地擁有人在法定規劃管制實行前急忙提交發展／重建建議，因而影響了修訂的效用。

申述編號 24

71. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

72. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；

- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；以及
- (d) 對黃泥涌分區計劃大綱圖作出的修訂是有關訂定地積比率和建築物高度限制的。在公布分區計劃大綱圖之前進行公眾諮詢並非恰當做法，因為過早披露這些資料可能會令發展者／土地擁有人在法定規劃管制實行前急忙提交發展／重建建議，因而影響了修訂的效用。

申述編號 25

73. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

74. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；

- (d) 建築物高度與單調／造成牆壁效應的建築物並無直接的相互關係。事實上，建築物設計取決於多項因素的相互影響，例如地積比率、上蓋面積及建築物高度、建築物設計及布局，以及地盤設計。雲地利道和山光道沿途用地的擬議建築物高度限制旨在確保城市設計原則不會被否定之餘，仍可作最高地積比率 5.0 倍的發展，同時為建築物設計提供靈活性；以及
- (e) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡。

申述編號 26

75. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

76. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。在制定合適程度的發展限制時，當局須在公眾對於更好的生活及可持續發展環境的渴望與保障私人發展權之間，取得適當的平衡。

申述編號 27

77. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

78. 城規會 決定不建議 順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；以及
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行。

申述編號 28 和 29

79. 經進一步商議後，城規會 決定不建議 順應申述而對圖則作出修訂，理由如下：

建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。在制定合適程度的發展限制時，當局須在公眾對於更好的生活及可持續發展環境的渴望與保障私人發展權之間，取得適當的平衡。

申述編號 30

80. 經進一步商議後，城規會 決定建議 順應申述的部分而作出修訂，把分區計劃大綱圖及其《註釋》就山光道 20 號、24 號和 34 至 40 號所訂的最高建築物高度，由主水平基準上 115 米修訂為主水平基準上 130 米。

81. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 為四個修訂區建議的發展限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。這些地區有相當大的重建壓力，有迫切需要制定適當的發展限制，以便阻礙不協調的發展進一步滲入，避免住宅區的現有特色受到破壞；
- (b) 在分區計劃大綱圖訂明法定發展限制是規管已建設地區建築物體積／高度輪廓的有效措施。分區計劃大綱圖會提供清晰和確定的規劃管制及透明機制，讓公眾和受影響人士根據條例的規定就管制表達意見；
- (c) 當局的用意是就黃泥涌區所有發展用地的適當發展限制進行檢討。當局必須因應所需的時間和資源，為各項工作編定緩急次序。該區其餘部分的檢討工作會於下一階段進行；
- (d) 為黃泥涌區建議的地積比率及／或建築物高度限制已顧及發展密度分區政策、城市設計原則和區內特色。目前的修訂，已在符合公眾對於更好及可持續發展的生活環境的渴望與保障私人發展權兩者之間取得平衡；以及
- (e) 根據法律意見，在有關分區計劃大綱圖改劃土地用途地帶與《基本法》第 120 條的規定應該不會出現矛盾，原因是有關土地受到香港特別行政區成立以前的《城市規劃條例》的城市規劃制度所規管。《基本法》第 120 條應該不會令土地獲得豁免，不受一九九七年六月三十日之後的城市規劃制度規管。鑑於申述地點的物業利益沒有正式被終絕，因此修訂應該不會造成正式的徵用。就有關用地訂定發展限制，並不構成發展權的「實際徵用」。

82. 下午二時三十分休會，午飯後繼續會議。

83. 會議於下午三時三十五分恢復進行。

[吳祖南博士、鄭恩基先生及簡松年先生此時到達出席會議。]

84. 出席下午會議的委員及秘書如下：

劉吳惠蘭女士
賴錦璋先生
黃澤恩博士
陳華裕先生
簡松年先生
梁廣灝先生
林雲峰教授
吳祖南博士
葉天養先生
陳炳煥先生
鄭恩基先生
劉志宏博士
李慧琮女士
梁剛銳先生
環境保護署副署長
趙德麟博士
地政總署署長
劉勵超先生
規劃署署長
伍謝淑瑩女士

議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K12/35
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍牛池灣鄉 57 號測量約份第 2 約地段第 1636 號
(包括 A 分段及餘段)興建兩幢屋宇(村屋)
(城市規劃委員會文件第 7843 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介及提問部分

85. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

車偉恒先生

劉明先生

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

87. 余賜堅先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在牛池灣分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「政府、機構或社區」地帶的用地興建兩幢屋宇(村屋)連花園；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年三月九日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無為支持其覆核申請而提交陳述書；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3 段，重點指出雖然現時未有確實的發展計劃，但運輸署和黃大仙民政事務專員均證實有需要預留「政府、機構或社區」用地作露天停車場及社區會堂用途；
- (e) 公眾的意見——接獲三份公眾意見書，內容表示不反對或支持這宗申請，主要理由是村民享有的土地權應受到尊重；
- (f) 過往的公眾諮詢——當局在擬備牛池灣鄉發展藍圖及涵蓋該區的分區計劃大綱圖時，已分別於一九八六至八七年間及一九八九年諮詢過當時的黃大仙區議會和社區人士，詳情載於文件第 5.2 段；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由載於文件第 5.1 段。擬議發展並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 16，以及倘批准這宗申請，將會立下不良先例。當局有需要預留「政府、機構或社區」用地作社區會堂及露天停車場用途。

88. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

89. 車偉恒先生陳述下列要點：

- (a) 這宗申請的性質獨特，申請地點屬於屋地，而且申請是涉及重建已倒塌的屋宇。土地擁有人的權利受《基本法》保障。土地擁有人有權在其土地興建擬議屋宇；
- (b) 雖然申請地點被劃為「政府、機構或社區」地帶已有 20 年，但卻沒有任何發展計劃。根據圖 R-2，牛池灣鄉事委員會會所被劃為「鄰舍休憩用地」，但亦是沒有落實發展的計劃。當局就有關地帶劃分進行諮詢已是 20 年前的事，被諮詢的團體當時並不知道該「政府、機構或社區」用地在往後 20 多年仍未進行發展；

- (c) 擬議發展與附近的發展互相協調。如圖 A-3 底部的照片所示，申請地點對面有些三層高的村屋；
- (d) 擬議發展與擬議「政府、機構或社區」用途並無衝突。即使這宗申請獲得批准，政府日後仍可透過收地落實「政府、機構或社區」用途。在未來 10 至 20 年內，該塊「政府、機構或社區」用地可能仍然沒有發展計劃。讓申請地點繼續空置，將會浪費珍貴的土地資源；
- (e) 倘這宗申請獲得批准，申請人會接受適當的附帶條件，包括不得設置泊車位和提供符合要求的污水處理設施；以及
- (f) 先前申請於二零零零年被拒絕，申請人年紀漸長，現已 87 歲。這宗申請應獲從寬考慮，以便重建已倒塌的屋宇。

90. 委員的提問撮錄如下：

- (a) 當局在八十年代就土地用途地帶進行諮詢時，有否就計劃用途和發展計劃諮詢社區人士；
- (b) 申請地點於一九九零年在分區計劃大綱圖上由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶時，申請人曾否提出反對；
- (c) 位於有關「政府、機構或社區」用地西北面毗鄰的土地為何會劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 申請地點現時用作什麼用途，而附近的住用構築物是否有人居住；
- (e) 當局有否就擬議的社區會堂進行任何詳細設計工作，社區會堂的規模為何。另外，把申請地點剔除於擬議社區會堂發展是否可行。現有牛池灣社區會堂的使用率為何；以及

- (f) 申請人是否仍是申請地點的土地擁有人。倘這宗申請只涉及興建一幢而非兩幢屋宇，規劃署的意見會否有所不同。

91. 余賜堅先生回應時提出下列要點：

- (a) 當局曾就有關地區的土地用途建議進行兩輪諮詢。在擬備牛池灣鄉發展藍圖時，計劃在有關地區興建社區會堂、露天停車場及一段延長路。當局於一九八六至八七年間諮詢過當時的黃大仙區議會和社區人士，他們認為土地用途建議可以接受。當局於一九八九年把有關土地用途建議納入分區計劃大綱圖時，亦曾諮詢過當時的黃大仙區議會、牛池灣鄉事委員會和社區人士，他們並沒有提出反對。諮詢的重點在於土地用途建議，當時並沒有具體的落實計劃；
- (b) 申請人並無就申請地點在分區計劃大綱圖上由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶而提出任何反對；
- (c) 位於申請地點西北面毗鄰劃為「鄉村式發展」地帶的土地，已用作興建彩虹花園。這塊土地先前亦曾納入「政府、機構或社區」地帶，不過，當分區計劃大綱圖納入有關改劃用途地帶的修訂項目後，於一九九零年予以展示期間，有一項涉及該用地的反對。由於展示分區計劃大綱圖之前，位於該地點的屋宇發展的建築圖則已獲批准，所以城規會同意從「政府、機構或社區」地帶剔除該用地，以反映其土地類別；
- (d) 申請地點現時空置，附近有些臨時構築物，部分已經殘破；
- (e) 當局並未就擬議社區會堂進行詳細設計工作。根據《香港規劃標準與準則》，社區會堂應設於聯用大樓內，以善用土地資源，總樓面面積限制為 1260 平方米。把申請地點剔除於擬議社區會堂發展並不

可行，因為擬議屋宇的覆蓋範圍位於社區會堂用地內。他手頭並無有關現有牛池灣社區會堂使用率的資料；

- (f) 根據申請表內的資料，申請人是土地擁有人。這宗申請不論涉及興建一幢或兩幢屋宇，兩者並無重大差別。兩種情況同樣需要申請規劃許可，而考慮因素亦會相同。

92. 車偉恒先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點附近的構築物並非主要屬於臨時性質，申請地點對面有一排狀況良好的村屋；以及
- (b) 當局約在 20 年前諮詢牛池灣鄉事委員會。鄉事委員會不提出反對是基於受影響的屋宇會獲得遷置。不過，迄今並無任何重置建議。

93. 余賜堅先生應主席的要求澄清說，申請地點附近的構築物大部分屬於臨時性質。龍池徑西南面的數排村屋位於「鄉村式發展」地帶而非「政府、機構或社區」地帶內，該處屬於重置區，用作重置在七十年代受地下鐵路彩虹站興建工程影響的部分牛池灣鄉。

94. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

95. 部分委員對這宗申請表示同情。不過，由於這宗申請不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並會妨礙擬議社區會堂及公眾停車場用途的發展，所以其他委員對批准這宗申請有所保留。

96. 委員得悉申請地點被劃為「政府、機構或社區」地帶約二十年，但仍未有任何落實計劃。主席指出，小組委員會於二零零七年三月九日考慮這宗申請時，已經要求檢討有關的「政府、機構或社區」地帶。伍謝淑瑩女士表示規劃署已開始檢討該區的用途地帶，稍後時間會把結果提交小組委員會考慮。

97. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民的需要；而且有關發展妨礙指定的社區會堂和公眾停車場用途的規劃和發展；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就『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』所頒布的規劃指引，即有關地點仍須用作指定的「政府、機構或社區」用途。擬議發展會對該區的「政府、機構或社區」設施的長遠供應情況帶來不利影響；以及
- (c) 批准有關申請會為區內同類申請立下不良先例。

[葉天養先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/260

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山洪水橋短期租約第 1313 號(部分)設置臨時巴士洗車機連水循環再用機(為期三年)

(城規會文件第 7846 號)

[聆訊以廣東話進行。]

98. 秘書報告，這宗申請由九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)提交。黃澤恩博士是九鐵基建工程委員會委員，劉志宏博士近期亦與申請人顧問區兆堅建築及工程設計顧問有限公司有業務往來，因此他們已就此議項申報利益。

[黃澤恩博士此時離席，劉志宏博士則於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

99. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

王德燊先生
謝耀豪先生

100. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

101. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在屏山分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的土地，設置臨時巴士洗車機連水循環再用機，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.3 段；
- (c) 申請人為支持覆核申請進一步提交了書面申述，聲稱擬設的巴士洗車機不會在晚上十一時至早上七時運作，產生的廢水亦會循環再用，儲起後由持牌化學廢物收集公司運走，不會流入雨水排放系統；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4.1 段。環境保護署署長反對這宗申請，認為申請地點不適宜作擬議用途，理由是有易受影響的用途貼近申請地點。渠務署總工程師／新界北表示，申請人提交的申請書內並無排水建議；

- (e) 公眾意見——在申請的法定公布期內並無接獲公眾就覆核申請提出的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.1 段。申請地點附近有易受影響的用途，但申請人並未提交任何技術評估或資料，解決擬議用途對環境造成滋擾的問題，而且申請人並無提供足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

102. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

103. 王德燊先生提出下列要點：

- (a) 設置擬議巴士洗車場，是爲了改善九鐵所提供的巴士服務。以機器清洗巴士，比人手清洗更具效率和成效；
- (b) 巴士洗車機使用電動馬達及尼龍刷，不會製造大量噪音。據他們在易受影響用途位置量度所得，巴士洗車機運作時噪音水平爲 65.2 分貝(A)，機器沒有運作時噪音則爲 63.3 分貝(A)，顯示上升的噪音水平並不顯著；
- (c) 廢水會循環再用，儲起後由持牌化學廢物收集公司收集，不會流入雨水排放系統；
- (d) 他們會限制巴士洗車機運作的時間，以便把可能造成的滋擾減至最少。有關機器不會在晚上十一時至早上七時運作；
- (e) 該區只有少量村屋，最近的一幢亦至少在 35 米外，而非環境保護署(下稱「環保署」)所稱的相距 10 米。由於所產生的噪音不多，而有關村屋亦相距甚遠，居民應不會受噪音影響；以及
- (f) 他已竭力與環保署聯絡，以期解決受關注的環境問題，但負責人員幫不上忙，只告知他巴士車廠應遷

離民居，卻沒有就擬議發展該如何改善以減低可能會造成的噪音滋擾，提供任何意見。

104. 委員提出的問題／意見撮錄如下：

- (a) 小組委員會先前考慮這宗申請時已提出關注，因為申請人既沒有就噪音影響提供足夠資料，亦無提交補充資料，供城規會考慮；
- (b) 倘申請人已進行適當的噪音評估，為何不提交詳細資料，以供城規會考慮；
- (c) 有否在早上七時至八時及晚上十時至十一時期間量度噪音水平，以及量度地點為何；以及
- (d) 最接近的屋宇與申請地點實際相距多遠。

105. 王德燊先生回應時提出下列要點：

- (a) 雖然他曾與相關政府部門，即環保署的負責人員聯絡，但環保署沒有告知他所需進行噪音評估的種類，他不肯定應由顧問還是內部人手進行有關評估；
- (b) 規劃署告知他，若提交補充資料，可能須重新提交規劃申請；
- (c) 早上七時至八時的噪音水平約為 60 分貝(A)，晚上十時至十一時則約為 57 至 58 分貝(A)，量度地點為另一同類巴士車廠用地。巴士洗車機運作時，35 米外地方大部分時間的噪音水平估計約為 60 分貝(A)。他亦曾詢問提交噪音評估數據的事宜，但獲悉有關數據會公開以徵詢公眾意見，因此須重新計算處理時間；以及
- (d) 最接近的村屋與巴士洗車機相距 35 米。文件中所載距離為 10 米，可能是由巴士車廠界線開始計算。

106. 蘇應亮先生回應時提出下列要點：

- (a) 關注噪音評估資料不足一事，已在小組委員會相關會議記錄內清楚記錄，而城規會秘書發給申請人的信件，亦已夾附有關會議記錄，供申請人參考。然而，申請人為支持覆核申請而提交的進一步資料，只包含部分簡述資料。他就王先生所述規劃署提供的意見回應時指出，規劃署人員不大可能告知申請人，如提供技術評估等補充資料，便須重新提交規劃申請。申請人可透過第 17 條所載述的覆核申請的機制，進一步提交技術資料，提供證據支持有關個案，以供城規會考慮。有關資料或須公布，以徵詢公眾意見，但不會視作新的申請來處理；以及
- (b) 環保署的意見提到最接近的屋宇與申請地點相距 10 米，有關意見已納入文件內。根據地盤平面圖，最接近的屋宇與申請地點界線的距離，可能略多於 10 米，但不是 35 米。

107. 主席就王先生投訴環保署負責人員態度不合作一事回應時表示，與會的環境保護署副署長趙德麟博士會處理有關投訴，但申請人有責任就申請的擬議發展提供充足資料及充分理據，以供城規會考慮。主席進而表示，若提交技術評估須重新計算處理時間，而這樣對個案有利，也是值得去做的，總比因未能提交充足資料而遭城規會駁回申請要好。

108. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無任何提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

109. 委員察悉環保署對覆核申請有所保留，因為有關發展可能會造成噪音滋擾。趙德麟博士表示，機器運作時噪音達 65.2 分貝，在鄉郊環境已屬很高的水平，而以對數標度計算，即使

只增加一分貝，增長也屬顯著。申請人代表口頭選擇性地引述的噪音數據，令人懷疑他曾否進行適當的技術評估。即使小組委員會表示關注，申請人也不提交技術評估(包括噪音評估)，以供城規會考慮，委員為此感到遺憾。因此，申請人未能證明擬議用途不會為鄰近易受影響用途帶來噪音，以及不會對附近地區的排水造成不良影響。

110. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由是申請人並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響。

[李慧琼女士此時到達參加會議，劉志宏博士則此時返回會議席上。]

議程項目 6

[閉門會議]

《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號
S/H3/URA1/1》

對反對編號 2 作進一步考慮
(城規會文件第 7842 號)

[聆訊以英文進行。]

111. 秘書報告，由於發展計劃草圖是由市區重建局(下稱「市建局」)擬備，而反對編號 2 是由榮裕發展有限公司和華裕發展有限公司(兩者均為恆基兆業地產有限公司的子公司)提交，故下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 現為市建局非執行董事
以規劃署署長身分

劉勵超先生 - 現為市建局非執行董事
以地政總署署長身分

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 夏鎡琪女士
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | - 現為市建局規劃、拓展及
文物保護委員會增選委員 |
| 陳家樂先生 | - 現為市建局非執行董事 |
| 林雲峰教授 | - 近期與市建局有業務往來 |
| 黃澤恩博士 | - 近期與市建局有業務往來 |
| 賴錦璋先生 | - 為市建局前任委員 |
| 葉天養先生 | - 近期與恆基兆業地產有限
公司有業務往來 |
| 陳旭明先生 | - 近期與恆基兆業地產有限
公司有業務往來 |

112. 秘書說，夏鎡琪女士、陳家樂先生和陳旭明先生已就因事缺席會議致歉。委員知悉黃澤恩博士和葉天養先生已經離席。

[劉勵超先生、林雲峰教授和賴錦璋先生此時離席。伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

113. 主席知悉規劃署建議城規會支持這項反對，並表示城規會在邀請反對者代表出席會議前，應先根據反對者提交的書面意見，就這項反對及規劃署的建議進行討論。委員同意有關安排。

114. 秘書報告說，一羣受重建計劃影響的業主和租客於早上在地下大堂進行請願。他們提交信件，要求盡早完成發展計劃草圖的規劃程序，讓市建局落實重建計劃。該信件已在會上呈交，供委員參閱。

115. 秘書在回應一名委員的詢問時，向委員簡介這項反對的背景。秘書並報告，秘書處曾要求市建局提供資料，說明把反對地點從發展計劃草圖剔除對財政造成的影響，以協助城規會

重新考慮這項反對。市建局在回應時對提供個別計劃的詳細財務評估極表憂慮，因為這會影響市建局在徵用土地和商業談判的處境。不過，按照目前情況，市建局認為不論是否剔除反對地點，有關的發展計劃在財政上均屬可行。

116. 一名委員說，倘若把反對地點從發展計劃草圖剔除，重建項目可能會有更多限制。該委員亦詢問，城皇街的保留範圍會否因此而縮少，以及在剔除反對地點後，中和里是否仍包括在發展計劃草圖的界線內。

117. 主席回應說，倘若把反對地點剔除，當局便須檢討發展計劃區的規劃，並制定新的規劃大綱，提交城規會考慮。當局可在新的規劃大綱中，處理有關保留城皇街的問題。除了規劃大綱外，委員仍有機會審議發展計劃草圖的總綱發展藍圖。中和里仍會包括在發展計劃區內。

118. 另一名委員詢問，應否在重新聆訊反對時考慮居民的意見。主席說，居民的意見只要屬規劃的問題，都會被考慮。

119. 委員知悉，剔除反對地點不會影響市建局計劃在財政上的可行性，而反對地點亦已進入重建的較後階段。委員認為，繼續把反對地點包括在計劃之內，可能會延誤市建局落實發展計劃的時間。即使把反對地點剔除，當局仍可在總綱發展藍圖階段通過審慎的設計，確保發展計劃區內重建項目融為一體。當局亦會藉機檢討重建計劃的規劃要求和發展參數。經商議後，委員同意把反對地點從發展計劃草圖剔除。

120. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士、城市規劃師／港島李惠玲女士和下列反對者代表此時應邀出席會議：

Anthony Ismail 先生

鍾鳳娥女士

嚴坤穎女士

黃浩明先生

倪同喜先生

梁樹基先生

孫國基先生

121. 主席歡迎上述人士出席會議。她說，城規會已討論文件所載的規劃署建議，並預備支持這項反對。她詢問反對者代表是否仍想作出申述，以及他們會否在城規會同意把反對地點從發展計劃草圖剔除的條件下撤回反對。

122. Anthony Ismail 先生說，如城規會支持這項反對，他們便無須就本個案再作申述。他指出，規劃署在文件中表明不反對剔除反對地點，在補充文件中亦維持其立場。反對者將撤回這項反對，條件是反對地點會從發展計劃草圖剔除，以及該地點會如文件第 7.2 段所述般重劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶。

123. 鑑於反對者代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知反對者代表這項反對的重新聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這項反對，稍後會把決定通知反對者。主席多謝反對者代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

124. 經進一步商議後，城規會決定支持這項反對，把反對地點從發展計劃圖剔除，並把反對地點重劃為《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/18》上原先指定的「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶。城規會亦：

- (a) 同意發展計劃草圖的擬議修訂(載於文件附錄 VII) 適宜根據未修訂的《城市規劃條例》第 6(7)條公布；
- (b) 同意就上述的擬議修訂而對草圖編號 S/H3/URA1/1 說明書所作的擬議修訂(載於文件附錄 VIII)，有關修訂須附於發展計劃草圖的擬議修訂，根據未修訂的《城市規劃條例》第 6(7)條公布；
- (c) 知悉可能因發展計劃草圖的擬議修訂而受影響的土地(載於文件附錄 IX)；
- (d) 同意建議的公布方式(載於文件附錄 IX)；以及

- (e) 知悉當局會據此而擬定新的規劃大綱，並提交城規會考慮。

[伍謝淑瑩女士此時返回席上。]

議程項目 7

[閉門會議]

擬把《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/8》發還以作出修訂
(城規會文件第 7840 號)

[機密項目]

125. 此項目的會議記錄另行以機密形式記錄。

議程項目 8

其他事項

126. 秘書報告，城規會原定於二零零七年六月二十日舉行特別會議，進一步考慮對《灣仔北分區計劃大綱圖》的反對，有關會議現已押後至二零零七年六月二十九日(星期五)舉行。會議議程及文件會於稍後分發。

127. 議事完畢，會議於下午五時二十五分結束。