

二零零八年七月十一日舉行的城市規劃委員會
第 915 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

黃遠輝先生

陳華裕先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

林群聲教授

梁剛銳先生

陳漢雲教授

李偉民先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚慧蘭女士

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

陳旭明先生

李慧琮女士

陳仲尼先生

劉月容博士

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

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

謝建菁女士(上午)

龍小玉女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年六月二十七日舉行的第 914 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年六月二十七日舉行的第 914 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

[會議以廣東話進行。]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/14》的申述及意見的聆訊安排

2. 秘書表示，城規會於二零零八年五月十六日同意，把有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/14》的申述及意見，分三組進行聆訊。其中八份申述(申述編號 42 至 49)及 377 份意見(意見編號 2 至 377 及 382)主要關於三塊「政府、機構或社區」用地及三塊「其他指定用途」用地的建築物高度限制，會歸入第三組進行集體聆訊。

3. 二零零八年六月二十日，養和醫院(申述人編號 48)的代表致函秘書，要求獨立考慮其申述而不歸入第三組。養和醫院認為其申述的事項與其他申述完全不同，在提供健康服務及建築物設計方面，涉及的技術討論十分複雜，分開進行聆訊，可避免不必要地浪費其他申述人的時間，並有助城規會作出決定。秘書表示，把申述編號 48 與第三組的其他申述分開考慮，不會影響城規會就聆訊其他申述所同意的安排。

4. 經商議後，委員同意接納養和醫院的要求，秘書處應相應修訂申述及意見的分組。

[黃澤恩博士、杜德俊教授及方和先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/19》的申述及
意見

(城規會文件第 8128、8129 及 8130 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

5. 以下委員就此議項申報利益：

葉天養先生及 - 在何文田分區計劃大綱圖規劃區內擁
陳旭明先生 有物業；以及

- 現與申述人編號 6 的母公司新鴻基地
產發展有限公司有業務來往。

黃澤恩博士、 - 現與申述人編號 6 的母公司新鴻基地
方和先生及 產發展有限公司有業務來往。
鄭恩基先生

6. 委員備悉陳旭明先生因事未能出席會議，而葉天養先生
及鄭恩基先生則尚未到達。

[黃澤恩博士及方和先生於此時暫時離席；簡松年先生、杜本文
博士及陳華裕先生則到達參加會議。]

第 1 組——申述編號 1 至 7(部分)及意見編號 185 至 189

簡介和提問部分

7. 主席表示，申述人編號 1 至 4 及提意見人編號 185 至
189 已表明不會出席聆訊或沒有回覆。由於城規會已給予申述
人及提意見人足夠通知，委員同意在以上申述人及提意見人缺
席的情況下進行聆訊。

8. 下列政府代表及申述人代表此時應邀出席會議：

政府代表

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
劉長正先生	規劃署高級城市規劃師／九龍
殷如民博士	奧雅納工程顧問

申述人編號 5 的代表

馬正源先生
黃超常先生
伍雪詠女士

申述人編號 6 的代表

曾思蒂女士
薛嘉蓮女士
吳錦揚先生
龐元璋先生
鄧承恩先生

申述人編號 7 的代表

鍾偉森先生
張玉華先生

梁國基先生

陳振文先生

何重泉先生

林燕薇女士

石志榮先生

曾鎮達先生

莊樂瑩女士

甘子君女士

9. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡介聆訊程序。他繼而請余賜堅先生向委員簡介申述及意見的背景。

10. 余賜堅先生借助投影片，按文件第 8128 號詳載的內容作出簡介，並陳述以下要點：

(a) 文件第 1 段所載的背景；

(b) 申述事項：

- 申述編號 1 支持為何文田規劃區(下稱「該區」)施加建築物高度限制；
- 申述編號 2 至 4 反對在該區施加建築物高度限制；以及
- 申述編號 5 至 7(部分)反對就四塊「住宅(乙類)」用地，即太子道西 195 號(申述編號 5)、界限街 170C 至 F 號(申述編號 6)及亞皆老街 139 至 147 號和窩打老道 128 號(申述編號 7)，施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制；

(c) 對申述的意見：

- 意見編號 185 至 187 反對申述編號 1；
- 意見編號 188 支持申述編號 1；以及
- 意見編號 189 反對申述編號 2 至 7；

(d) 文件第 2.3 及 2.5 段詳載的申述理據及意見；

(e) 申述人的建議——申述人編號 1 並未就分區計劃大綱圖提出任何修訂。其他申述人提出以下建議：

- 申述人編號 2 及 3：撤銷建築物高度限制；
- 申述人編號 4：把市區範圍的建築物高度限制修訂為 50 層或至少 180 米；
- 申述人編號 5：把太子道西 195 號的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 100 米，或把該用地改劃為「住宅(乙類)3」地帶，而建築物高度限制為主水平基準上 100 米；
- 申述人編號 6：把界限街 170C 至 F 號的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 100 米；以及
- 申述人編號 7：撤銷亞皆老街 139 至 147 號和窩打老道 128 號的建築物高度限制。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

(f) 詳載於文件第 4.1 至 4.3 段各份申述的規劃考慮因素和評估；

[吳祖南博士及陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (g) 詳載於文件第 4.4 至 4.5 段各有關政府部門就申述及申述人建議所作的回應；

[鄧淑明博士此時到達參加會議，梁廣灝先生則暫時離席。]

- (h) 規劃署的意見－規劃署備悉申述人編號 1 支持在該區施加建築物高度限制，並認為不應接納申述編號 2 至 7，理由詳載於文件第 6.2 段。當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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。當局已適當考慮多項因素，包括該區現有地形、土地用途地帶劃分和建築物高度輪廓，附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。如果對個別地段的建築物高度限制作出零碎的修訂，以便按申述人所建議，把建築物高度限制放寬或撤消，便不能保持「住宅(乙類)」地帶的建築物高度級別(主水平基準上 80 米)的完整性。此外，作出這樣的修訂會立下不良先例，令高廈不斷落成，對現時該區開揚的街景和人本比例特色產生累積影響。

11. 主席繼而請申述人的代表闡釋申述。

12. 馬正源先生借助投影片闡釋申述編號 5，並提出以下各點：

- (a) 申述地點位於「住宅(乙類)」地帶西面邊陲，毗鄰旺角「住宅(甲類)」用地，而該用地在分區計劃大綱圖上沒有任何建築物高度限制。申述地點附近現有許多高層建築物，包括新世紀廣場、Sky Garden、聖佐治大廈及帝京酒店。申述人建議把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，不會與區內的已建設地區不協調；
- (b) 申述地點在發展上受到極大限制，包括陡峭斜坡、必須按契約規定提供闊 6 米的非建築用地，以及來往毗連地段的通道。餘下可發展的土地只佔整個用

地範圍約 49.7%，而且呈三角形。為符合契約有關泊車的規定，必須闢建深層地庫，但在申述地點闢建地庫並不可行；

- (c) 規劃署在文件第 4.4.6 段就發展限制作出回應時提及，《建築物(規劃)規例》准許的上蓋面積為 33.33%，但這個比率只適用於 15 米以上的建築物住用部分。至於 15 米以下的非住用部分，准許上蓋面積為 100%；
- (d) 就規劃署在文件第 4.5.8 段就空氣流通評估結果及建議提出的意見，必須留意的是，申述地點在太子道西沿路已提供後移範圍。空氣流通評估就整個何文田區進行定質分析，但並未考慮個別用地的情況；

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署在文件第 4.5.7 段中，提出申述地點毗鄰拔萃男書院宿舍大樓及嘉道理道沿路的「住宅(丙類)」地帶，因此反對申述人的建議。這個理由並不充分，因為該宿舍大樓及「住宅(丙類)」用地位於遠高於申述地點的平台上，並為嘉多利山所遮擋。此外，拔萃男書院已建議把宿舍用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米；以及
- (f) 建築物高度限制削弱申述地點的發展潛力。當局如略為放寬分區計劃大綱圖所訂的高度限制，所給予的放寬幅度通常不會多於准許高度的 10%。這個放寬幅度並不足以符合該地點的發展要求。

13. 曾思蒂女士借助投影片闡釋申述編號 6，並提出以下各點：

發展權

- (a) 申述地點自一九八五年起劃作「住宅(乙類)」地帶，之前在分區計劃大綱圖上並無任何建築物高度

限制。申述人在這個情況下，於二零零七年十一月接納換地基本條款，以便在該用地進行重建計劃。有關基本條款中的地價，是根據毗鄰申述地點的藍馬豪庭而估值，該發展項目的高度為主水平基準上 123.5 米。由於申述人已繳付十足地價，故對有權發展相若高度的建築物抱有合法期望；

- (b) 在該用地施加建築物高度限制，違反《基本法》第六條，該條訂明「香港特別行政區依法保護私有財產權」；
- (c) 《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》就新世界中心一幢高層大廈所訂定的建築物高度限制為主水平基準上 265 米，以配合契約所訂明的建築物高度。當局應就申述地點採取同樣的做法；

建築物設計及城市設計方面的考慮

- (d) 當局在訂定任何建築物高度限制時，必須讓准許總樓面面積得以盡用，以及讓建築物在設計上具充分彈性，以滿足公眾日益殷切的期望，使住宅發展能提供更完善的設施。就申述地點而言，把高度訂為主水平基準上 80 米，根本不能達到准許總樓面面積；
- (e) 一如文件第 4.2.6 段所述，必須興建 17 個住用樓層，方可達到 5 倍的地積比率。由於契約規定建築物必須由界限街後移 6 米，以及由毗連地段後移 2.3 米，高度如限為主水平基準上 80 米，該用地上只能興建 14 個住用樓層，令申述人損失至少 549 平方米總樓面面積；
- (f) 上述數字是根據住用樓層樓底高度 3 米估算。考慮到現時市場的標準樓底高度至少為 3.15 米，而高質素樓宇的樓底高度通常為 3.5 米，有關的建築物高度限制對該用地的發展潛力所造成的實際影響將會更大。為完全反映該地點的發展潛力，根據樓底高度 3.15 米計算，建築物高度最少須達主水平基

準上 88.95 米。這個高度仍未足以加入更多理想的設計特色，例如公用空中花園和梯級狀的上蓋外觀；

- (g) 在該用地利用地庫闢設部分設施並不可行。由於地盤受到極大限制，日後發展項目的地面沒有足夠空間提供額外梯級和排煙口，以符合設置地庫的消防及走火通道規定；
- (h) 申述人建議把建築物高度訂為主水平基準上 100 米，可使建築物設計更加靈活。原訂重建計劃的建築物高度為主水平基準上 116.7 米，申述人作出重大讓步，才建議這個高度。申述人已於二零零七年就此計劃提交一套建築圖則，但因違反分區計劃大綱圖的規定而不獲接納；

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

- (i) 建議的建築物高度為主水平基準上 100 米，而附近地區日後發展項目的高度為主水平基準上 80 米，彼此互相協調。此外，通過締造梯級狀的輪廓，有助紓緩因藍馬豪庭與附近環境不相協調所造成的視覺影響。由於申述地點情況特殊，申述人的建議不會如文件第 4.5.7 段所述，立下不良先例，促使高廈不斷落成；

對規劃署對申述人建議的回應的意見

- (j) 文件第 4.5.8 段所述的主要風廊不包括界限街。凡以空氣流通評估的內容提述申述地點均不正確；
- (k) 文件第 4.5.9 段中規劃署的意見提到，把用地的建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為 100 米，不能與九龍塘區的建築物高度輪廓和諧銜接。必須留意的是，藍馬豪庭早已影響區內建築物高度的銜接。把用地的高度訂為主水平基準上 100 米，能締造梯級狀的高度輪廓，有助紓緩藍馬豪庭所造成的負面影響；以及

- (1) 加入可略為放寬建築物高度限制的條款，不能鼓勵進行文件第 4.5.10 段所提及的具設計優點／規劃增益的發展項目。由於當局只會略為放寬限制，任何獲准增加的高度僅足以令發展項目達到分區計劃大綱圖所容許的地積比率，但並無採用優良的城市設計或闢設環保設施的空間。

14. 鍾偉森先生借助投影片闡釋申述編號 7，並提出以下各點：

- (a) 申述涉及三個地點，包括亞皆老街 139 至 147 號中電總部、窩打老道 128 號的員工宿舍及電力分站，以及常盛街電力分站。他將集中介紹首個地點；

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (b) 把中電總部用地重建為住宅大樓的一套建築圖則，已獲建築事務監督批准。該住宅大樓的建築物高度為主水平基準上約 165 米，在四層停車場上興建 38 層住宅部分。地政總署署長亦已根據契約的設計、外觀及高度條款，批准重建計劃。不過，申述人不打算即時落實發展計劃。申述人作出申述，是為保障股東利益；
- (c) 在該用地施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制，與建築事務監督及地政總署署長所給予的許可不符，並會不當地剝奪申述人在該用地的發展權；以及
- (d) 該地點位於交通繁忙的道路，毗鄰行車天橋，附近的現有建築物均為高樓大廈。該區的通風情況早已十分惡劣，在推行核准計劃後也不會加劇。放寬建築物高度限制有助改善該區的空氣流通情況。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

15. 張玉華先生借助投影片闡釋涉及窩打老道 128 號用地的申述編號 7，並提出以下各點：

- (a) 該地點現為建於電力分站上樓高 11 層的員工宿舍大樓，以實際上無限制批約持有。該地點附近高樓大廈林立，包括嘉多利豪園、Sky Garden、藍馬豪庭及陶源；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (b) 主水平基準上 80 米的建築物高度限制，將減低該用地的發展潛力，並不當地剝奪申述人獲契約准許的物業權；
- (c) 該用地位於窩打老道及界限街交匯處，毗鄰行車天橋。如容許興建較高的建築物，將可減低交通廢氣及噪音對該地點日後發展項目的居民造成的滋擾；
- (d) 如建築物較高，可減少其覆蓋面積，此舉有助改善該區的通風、提供機會闢設更多休憩用地，以及讓建築物高度及外型有所變化，改善該區市容；以及
- (e) 規劃署所進行的空氣流通評估只就整個何文田區進行定質分析。當局必須進行定量分析，以證明容許在該用地興建較高的建築物，對該區的空氣流通會造成負面影響。

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

16. 委員提出以下問題：

一般事項

- (a) 為何規劃署與申述人在申述地點於主水平基準上 80 米的建築物高度限制下，可否達到准許地積比率 5 倍持不同意見；

申述編號 6

- (b) 申述人於文件附件 II-6a 的書面陳述所載的在重建項目提供 27 個泊車位的建議，是否必須；
- (c) 申述人聲稱在有關的建築物高度限制下，難以達到准許的地積比率，這個問題可否透過提供地庫解決；
- (d) 在地面以上提供停車場的發展計劃與在地庫提供停車場的發展計劃，兩者的建築成本有何不同；
- (e) 在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前，向建築事務監督提交的建築圖則為何會不獲批准；

申述編號 7

- (f) 文件第 4.4.8 段提及重建亞皆老街 139 至 147 號中電總部的核准建築圖則，在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制後是否仍然有效；
- (g) 窩打老道 128 號現有的建築物高度為何；現有發展權會否被分區計劃大綱圖所訂的高度限制(主水平基準上 80 米)及地積比率限制(5 倍)所影響；
- (h) 窩打老道 128 號日後的重建項目會否包括電力分站及員工宿舍；以及
- (i) 根據現行規劃做法，會否容許在同一發展項目內作電力分站及住宅用途。

17. 余賜堅先生在回應委員的提問時表示：

一般事項

- (a) 根據規劃署所採納的規範，所有申述地點均可在建築物高度為主水平基準上 80 米的情況下達到 5 倍的准許地積比率。規劃署與申述人就可否達到准許地積比率持不同意見，可能是由於所採納的假設、規範及設計不同。規劃署作出的多項假設中，包括

提供相等於住用部分總樓面面積 5% 的康樂及會所設施、根據《香港規劃標準與準則》提供泊車位，以及根據契約提供後移範圍。根據土木工程拓展署的意見，可採用工程解決方案在傾斜土地上進行發展。因此，用地內的斜坡範圍通常會納入為可發展土地，；

申述編號 6

- (b) 根據《香港規劃標準與準則》，住宅發展泊車設施的規定，介乎每六至九個單位闢設一個泊車位。至於實際規定，則視乎發展項目的單位大小而定；
- (c) 根據規劃署的估算，在主水平基準上 80 米的高度限制下，即使不闢建地庫，也可達到 5 倍的准許地積比率；
- (d) 申述人於二零零七年十一月二十七日，就重建計劃向建築事務監督提交一套建築圖則，重建後的建築物高度為主水平基準上 116.7 米。在建築事務監督作出決定之前，當局在二零零八年一月十八日向公眾展示何文田分區計劃大綱草圖，當中收納在申述地點施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制。建築事務監督其後以建築圖則違反分區計劃大綱圖的規定而拒絕批准圖則；

申述編號 7

- (e) 重建亞皆老街 139 至 147 號中電總部的建築圖則，最初於二零零一年獲建築事務監督批准，當時分區計劃大綱圖尚未施加建築物高度限制。此後，建築事務監督批准建築圖則作出輕微修訂，有關圖則仍然有效。不過，如要對批核建築圖則作出重大修訂，必須符合分區計劃大綱圖所訂限制；

[劉志宏博士此時暫時離席。]

- (f) 窩打老道 128 號現有發展項目的建築物高度為主水平基準上約 50.2 米。在主水平基準上 80 米的建築物高度限制下，該地點的發展仍可達到分區計劃大綱圖所准許的 5 倍地積比率，因此申述人的發展權並未受剝奪；以及
- (g) 根據現時規劃做法，當局不鼓勵在同一發展項目內作電力分站及住宅用途。

18. 鄧承恩先生在回應委員有關申述編號 6 的問題時，提出以下各點：

- (a) 申述人在假設計劃中建議提供 27 個泊車位，符合《香港規劃標準與準則》及該用地的相關契約條件；
- (b) 主水平基準上 80 米的建築物高度，不足以達到 5 倍的地積比率。由於地盤受到極大限制，在該地點闢建地庫並不可行，因為地面並無足夠空間為地庫提供額外梯級和排煙口；以及
- (c) 一般而言，興建地庫層比興建地面以上樓層的成本高三至四倍。不過，對於主水平基準上 80 米的建築物高度限制，申述人主要關注的，是達到准許地積比率的技術困難而非建築成本。

19. 鍾偉森先生在回應委員上文第 16(h) 段的問題時表示，申述人的主要業務是電力供應，因此會優先考慮在該地點提供電力分站。由於申述人不打算即時重建該地點，在現階段難以確定員工宿舍會否納入日後的重建項目。

20. 至於委員問及闢建地庫以解決地盤限制是否可行，馬正源先生表示，如在申述地點 5 闢建地庫，將需龐大費用鞏固該地點現有的危險斜坡。再者，由於該用地可發展土地面積細小，而且呈三角形，地庫設計將不具效益。

21. 由於申述人代表沒有進一步意見，委員亦沒有其他問題，主席表示申述及意見的聆訊程序已經完成。城規會將在他

們離席後討論有關申述並作出決定，稍後會把決定通知申述人。主席多謝政府代表和申述人代表出席會議。各人均於此時離席。

[鄭恩基先生此時到達參加會議，而黃澤恩博士、方和先生及劉志宏博士則返回會議席上。]

第 2 組——申述編號 7(部分)至 15 及意見編號 1 至 184 及 189

簡介和提問部分

22. 主席表示，申述人編號 8 和 14 及提意見人編號 1 至 29、31 至 184 和 189 已表示不會出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，委員同意在以上申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

23. 下列政府代表及申述人代表此時應邀出席會議：

政府代表

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
劉長正先生	規劃署高級城市規劃師／九龍
殷如民博士	奧雅納工程顧問

申述人編號 7 的代表

鍾偉森先生
張玉華先生
梁國基先生
陳振文先生
何重泉先生
林燕薇女士
石志榮先生
曾鎮達先生
莊樂瑩女士
甘子君女士

申述人編號 9 的代表

李禮賢先生

張宇人先生
周德年先生(亦為提意見人編號 30)
龍欣翔女士
譚漢華先生
林雯儀女士

申述人編號 10 的代表

John Stewart 先生

申述人編號 11

Michael Guilford 先生

申述人編號 12 和 13 的代表

Roger Nissim 先生

申述人編號 15 的代表

Heather Du Quesnay 女士

蒲祿祺先生

陳思蕙女士

24. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡介聆訊程序。他繼而請余賜堅先生向委員簡介申述及意見的背景。

25. 余賜堅先生借助投影片，按文件第 8129 號詳載的內容陳述以下要點：

(a) 文件第 1 段所載的背景；

(b) 申述事項：

- 申述編號 7 反對把涵蓋常盛街電力分站的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為兩層；
- 申述編號 8 反對把涵蓋文福道 25 號新法書院的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為 10 層；

- 申述編號 9 反對把涵蓋亞皆老街 131 號拔萃男書院的「政府、機構或社區」地帶不同部分的建築物高度限制訂為一層、三層和六層；
- 申述編號 10 至 13 反對把涵蓋天光道 2 號英皇佐治五世學校的「政府、機構或社區」地帶不同部分的建築物高度限制訂為一層、兩層及四層；
- 申述編號 14 反對把涵蓋巴富街 20 號九龍小學的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為八層；以及
- 申述編號 15 反對把涵蓋英皇佐治五世學校的「政府、機構或社區」地帶不同部分的建築物高度限制訂為一層、兩層及四層，以及把涵蓋九龍小學的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為八層。

(c) 對申述的意見：

- 意見編號 1 至 184 支持申述編號 9；以及
- 意見編號 189 反對申述編號 7 至 15；

(d) 文件第 2.3 及 2.5 段詳述的申述理據及提出意見的理由；

(e) 申述人的建議——申述人編號 14 沒有建議對分區計劃大綱圖作出修訂。其他申述人提出以下建議：

- 申述人編號 7：把常盛街電力分站用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 91.46 米；
- 申述人編號 8：撤銷新法書院用地的建築物高度限制；
- 申述人編號 9：撤銷拔萃男書院用地的建築物高度限制，或把限制修訂為主水平基準上 110 米；

- 申述人編號 10：修訂英皇佐治五世學校用地的建築物高度限制，把大部分用地的高度限為八層；
 - 申述人編號 11：修訂英皇佐治五世學校用地的建築物高度限制，把現有校舍附近的新建築物的最高高度限為地面之上 24 米；
 - 申述人編號 12 及 13：把英皇佐治五世學校用地的建築物高度限制修訂為不多於八層；以及
 - 申述人編號 15：撤銷英皇佐治五世學校和九龍小學用地的建築物高度限制；
- (f) 文件第 4.1 至 4.3 段所載各份申述的規劃考慮因素和評估；
- (g) 文件第 4.4 及 4.5 段所載有關政府部門對申述和申述人建議作出的回應；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6.1 段詳載的理由，認為不應接納申述。在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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。當局已適當考慮多項因素，包括現有地形、該區的土地用途地帶劃分和建築物高度輪廓、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。市區已建設地區的「政府、機構或社區」用地除了闢設政府、機構或社區設施之外，也提供視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶並沒有訂定地積比率限制，撤銷或修訂個別「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，會促使高層政府、機構或社區發展項目不斷出現，令區內陸續失去視覺調劑和歇息空間。

26. 主席繼而請申述人代表闡釋申述。

27. 梁國基先生借助投影片闡釋申述編號 7，並提出以下各點：

- (a) 申述地點現為兩層高的電力分站，根據土地契約，該電力分站連附屬辦公室及員工宿舍的建築物高度可達主水平基準上約 91 米；
- (b) 該電力分站應付何文田區和鄰近地方的電力需求。該處的電力需求自六十年代起迅速增加，隨着多項市區重建項目和沙中線相繼落成，區內的人口將會大幅增加，加上市民追求生活質素，對電力的需求將更為殷切；以及
- (c) 除按土地契約的規定沿常盛街劃設闊 15 呎的非建築用地外，整個申述地點已被電力分站覆蓋，沒有土地可供增建。把建築物高度限為兩層，中電便無法靈活更改或重建電力分站，以應付迅速增加的電力需求。中電目前興建的新電力分站，全部都高於兩層。舉例來說，最近落成的將軍澳電力分站便高約 50 米。根據現時訂定的建築物高度限制，申述人或需在別處興建另一座電力分站，以應付日後的電力需求，但選址並不容易。

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

28. 李禮賢先生闡釋申述編號 9，並提出以下各點：

- (a) 當局在訂定建築物高度限制前沒有諮詢公眾，城規會亦沒有足夠資料，就訂定高度限制作出明智決定。當局在考慮拔萃男書院用地的建築物高度限制時，沒有顧及有關限制會影響持續進行的學校發展計劃。擔心過早公布發展限制的資料可能促使市民爭相提交建築圖則，以致無法達到監控的目標，因此沒有諮詢公眾，未免言不成理；
- (b) 當局在評估拔萃男書院提交的申述書時，有欠公平公正，沒有妥善考慮其他方案亦可達到控制建築物高度的目標；以及

- (c) 「政府、機構或社區」地帶主要旨在提供社區所需設施。此地帶的建築物高度限制不應過份嚴苛，否則會令有關用地無法提供社區所需的服務。

29. 張宇人先生借助投影片和拔萃男書院發展建議的模型，繼續闡釋申述，並提出以下各點：

- (a) 拔萃男書院於二零零三年參加直接資助計劃，現時小學約有 900 名學生，中學約有 1 300 名學生。過去數年，拔萃男書院致力發展和改善校園設施，包括興建六層高的小學校舍(該校舍更奪得獎項)和 10 層高的體育和宿舍大樓，以及改善現有三層高的主樓和運動場，並且一直進行植樹和綠化計劃；

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

- (b) 爲了在二零零九年開辦國際認可大學預科文憑課程，拔萃男書院須在校園東部興建新課室和會堂。再者，爲配合小班教學的政策，同時提供替代設施以便在二零二零年前後重建學校主樓，校方亦考慮在校園西部增建課室。校方於三年前已向有關人士公布上述發展計劃；以及
- (c) 分區計劃大綱圖限制拔萃男書院的建築物高度會妨礙學校的發展計劃，除非學校削減招生人數或在校園內現有綠化地方興建課室，否則可能無法按政策推行小班教學。

30. 周德年先生繼而闡釋拔萃男書院的發展計劃。他以投影片向委員展示一張總綱發展藍圖和一些照片，並提出以下各點：

- (a) 用地東部計劃發展一幢五層高建築物，內設會堂、課室和體育設施；三幢四至五層高的建築物，內設課室、圖書館和小教堂；以及一座三層停車場，作爲中央停泊設施，使校園其他地方不會有車輛出入。校方已就此部分的發展擬備建築圖則，但由於

分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，故尚未提交建築圖則予建築事務監督；

- (b) 用地西部的發展計劃是為配合學校的長遠發展和更換殘舊的設施，將興建三幢六至八層高的建築物；
- (c) 校方現階段無意重建三至四層高的現有主樓，但相信日後重建時，會保存現時低層的建築形式；
- (d) 拔萃男書院一直致力保留校園內的現有休憩用地和綠化地方。近期落成的小學校舍和體育及宿舍大樓均能達到這個目標，該兩幢建築物均奪得香港建築師學會的獎項；以及
- (e) 分區計劃大綱圖限制拔萃男書院的建築物高度，將妨礙總綱發展藍圖所載的發展計劃。為配合學校的發展需要，校方須在校園內現有的休憩用地和綠化地方進行發展。

31. 李禮賢先生作出如下補充：

文件第 4.2.3 段所載區內建築物高度的指導原則：

- (a) 放寬拔萃男書院用地的建築物高度限制，可減少新建築物的覆蓋範圍，有助保存現有的景觀和綠化設施，以及用地的開揚程度。申述人建議興建樓高三層以上的建築物，只要四周是綠化環境，仍可配合人本比例；
- (b) 根據土地契約和先前的分區計劃大綱圖，拔萃男書院用地不設建築物高度限制。即使沒有契約限制，校方亦未必會藉此興建過高的建築物。在分區計劃大綱圖內訂定建築物高度限制，是不尊重申述人的發展權；
- (c) 拔萃男書院位於高架平台上，但現時已為四周的高層發展遮蔽。按照天然地勢，用地應獲准興建較高的樓宇；

- (d) 拔萃男書院四周現有建築物的高度介乎兩層至 28 層。與其在分區計劃大綱圖訂定一或三層的建築物高度限制，不如准許用地進行中層發展，使區內低層發展與高／中層發展和諧銜接；
- (e) 拔萃男書院附近的低層發展集中於用地以東的嘉多利山住宅區，中間有天然草木作屏障。拔萃男書院擬興建的高層樓宇大都鄰近現有的高樓大廈。申述人建議用地的建築物高度可達主水平基準上 110 米，大致符合區內的建築物高度概念；
- (f) 面對不斷轉變的情況，拔萃男書院現正進行多項重要發展，以貫徹學校的教育使命。為確保建築物設計有足夠靈活性，以配合學校未來的需要，當局應避免過度限制建築物的高度；
- (g) 倘若校方在設計上有足夠靈活性，便可透過審慎設計，保存校園內歷史文物的環境。況且，用地現有的舊建築物只屬三級歷史建築物，無需加以保存。單單為保存這些建築物而對整個校園施加過緊的限制，實在於理不合；

能否要求放寬限制

- (h) 略為放寬建築物高度限制的條款所容許的放寬幅度，一般不得超過所訂限制的 10%，而拔萃男書院用地內所有建築物都十分低矮，即使放寬幅度僅為一層，亦不屬於略為修訂，故此該條款於拔萃男書院用地而言並不可行。況且，略為放寬限制的準則乃適用於街段上的一般私人發展，並不直接適用於學校用地，因為學校用地具特別用途和特色。根據文件第 4.5.1 段所述，在制訂圖則階段考慮按照條例第 12A 條申請放寬限制，亦不合適；

公眾意見

- (i) 公眾要求收緊建築物高度限制，主要針對商業和住宅發展，而非政府、機構或社區用途。城規會只收

到一份反對拔萃男書院申述的公眾意見，而該意見是對所有反對建築物高度限制的申述提出概括性的反對。支持拔萃男書院的意見則共有 184 份；以及

其他方案

- (j) 校方在會議上提出修訂分區計劃大綱圖的另一方案，以供委員參閱。根據該方案，現有運動場範圍的建築物高度限為一層，而用地其餘地方的發展高度限為不多於八層。這個方案已顧及文件第 4.5.6 段的意見，即學校的標準建築物高度為八層。這個方案亦提供足夠靈活性，令拔萃男書院在規劃日後的發展時無須影響現有綠化和開揚的環境，使拔萃男書院用地可繼續為市區提供視覺調劑和廣闊的綠化環境。

32. 張宇人先生作出總結時指出，即使分區計劃大綱圖沒有訂定建築物高度限制，拔萃男書院亦會致力保存現時綠化寧靜的環境。假如大幅改變校園的特色，必會招致舊生大力反對，而在過去數年完成的新發展，並沒有收到任何投訴。即使日後進行重建／發展，拔萃男書院仍會為區內提供廣闊的綠化環境，城規會大可放心。

33. 主席繼而請 John Stewart 先生闡釋申述編號 10。Stewart 先生稱，申述編號 10 至 13 和 15 全部關於英皇佐治五世學校用地，將由申述人編號 15 的代表 Heather Du Quesnay 女士開始闡述。

34. Heather Du Quesnay 女士借助投影片提出以下各點：

九龍小學用地

- (a) 申述人編號 15 接受文件對九龍小學用地所作評估，決定不再反對用地的建築物高度限制；

英皇佐治五世學校用地

- (b) 英皇佐治五世學校是英基學校協會歷史最悠久的學校，多年來在學界建立了良好聲譽，在體育、辯論、表演藝術和學生領導才能方面尤其出色。學校約有 1 650 名學生，校園長期不敷應用，尚欠 3 000 平方米地方。學校日後需要更多用地，以繼續開辦國際認可大學預科文憑課程；採用強調小組學習、創意和解決問題，以「發問」為本的教學方式；提升學習中心，以及更為着重教導學生認識運動和健康生活的重要性；以及
- (c) 學校需要保存歷史悠久的貝璐樓、管理員宿舍和體育館、運動場和一棵細葉榕，由於這些限制，現有校舍擴展空間有限。

35. John W. Stewart 先生繼續陳述，並提出以下各點：

- (a) 英皇佐治五世學校用地四周建有多幢高達主水平基準上 100 米的高層發展；
- (b) 根據《教育規例》，學校不得高於地面水平上 24 米。按此標準，學校一般約樓高八層。據悉，在分區計劃大綱圖內，英皇佐治五世學校附近的一些學校用地的建築物高度可達八層，故此，在訂定英皇佐治五世學校的建築物高度限制時，亦應一視同仁；以及
- (c) 在分區計劃大綱圖上，英皇佐治五世學校的建築物高度限制應訂明為運動場限為一層、貝璐樓限為兩層，而校園其餘部分則限為八層。

36. 申述人編號 11 Michael Guildford 先生指出，英皇佐治五世學校多年來一直致力綠色教育，當局如放寬英皇佐治五世學校用地的建築物高度限制，學校日後重建時便無須侵佔校園內的現有綠化地方。

37. 申述人編號 12 和 13 的代表 Roger Nissin 先生提出以下各點：

- (a) 英皇佐治五世學校的土地契約訂有設計、規劃及高度條款，對用地的建築物高度已有充分管制。事實上，當局是於一九九六年在土地契約中收納該條款，以取代舊有的建築物高度限制條款。由於用地是作政府、機構或社區用途而非作商業或住宅用途，因此無需在分區計劃大綱圖內訂定法定限制；
- (b) 現時，英皇佐治五世學校用地的最高建築物高度為主水平基準上約 57.9 米，在此用地興建八層高校舍的高度為主水平基準上約 61.1 米，只稍稍高於現時高度。這樣小的高度增幅應不會對視覺和空氣流通造成嚴重影響；以及
- (c) 當局應提供足夠靈活性，以便英皇佐治五世學校發展校園，應付教學需要。分區計劃大綱圖內略為放寬建築物高度的條款不單未能提供所需靈活性，實際上亦不適用於此用地，因為用地的建築物高度偏低，即使僅僅增加一層校舍亦不屬於略為修訂。

38. 委員提出下列問題：

申述編號 7

- (a) 部分新私人發展項目本身已設有變壓房，在這情況下，何文田區日後對電力分站的需求會否減少，
- (b) 為何常盛街電力分站重建後的建築物高度需為主水平基準上 91 米，而重建後會否提供附屬辦公室和員工宿舍；
- (c) 如有需要擴建電力分站，是另覓地點興建新的電力分站以取代舊有分站，或是在常盛街原址重建現有分站；
- (d) 能否提供擬議設施的剖面圖，證明為何需要興建高 50 米的電力分站；

申述編號 9

- (e) 申述人在陳述時提出的另一方案和發展拔萃男書院的總綱發展藍圖，規劃署認為是否可以接受；
- (f) 申述人有否考慮在校舍天台興建網球場和提供休憩用地，以便騰出空間興建新建築物而無須興建較高的建築物；
- (g) 申述人會否接受六層高的建築物高度限制，而非另一方案所示八層高的限制；
- (h) 申述人能否確認，在會議上陳述的發展計劃足以應付長遠的發展；

申述編號 10 至 13 及 15

- (i) 規劃署在考慮英皇佐治五世學校進一步發展時面對的地盤限制，以及校舍的標準高度為 24 米(約八層)後，認為申述人在上文第 35(c)段所提出的建議是否可以接受；
- (j) 當局關注申述人的建議對區內空氣流通造成影響，在用地劃設非建築用地能否解決這個問題；
- (k) 申述人有否計劃按建議把英皇佐治五世學校內貝璐樓和運動場以外用地，重建為最高八層的校舍；以及
- (l) 文件第 4.5.6 段載述古物古蹟辦事處的意見，認為必須維持英皇佐治五世學校用地的低層布局，以保存貼近有關歷史建築物範圍的環境。教育局有否對古物古蹟辦事處的意見作出回應。

39. 梁國基先生在回應委員有關申述編號 7 的詢問時，提出以下各點：

- (a) 私人發展項目內設置的變壓房，不能取代常盛街電力分站，因為兩類設施的性質和功能根本不同；

- (b) 常盛街電力分站現時的高度僅為主水平基準上約 36 米。用地是以私人協約方式批出，可興建電力分站連附屬辦公室及員工宿舍，整體高度為主水平基準上 91 米。由於現有電力分站已沒有空間橫向發展，故需要興建一座較高的新電力分站，以放置所有所需設備。現時無意重建此電力分站，亦未訂定放置設備的詳細要求。根據申述人在將軍澳興建電力分站的經驗所得，即使不設附屬辦公室及員工宿舍，新電力分站的高度最少仍達 50 米；
- (c) 根據投影片所示的剖面圖，常盛街新電力分站所放置的設備主要包括變壓器和高壓電掣。由於用地面積細小，需要三層地方放置這些設備，另一層放置其他設施。分區計劃大綱圖把用地的建築物高度限為兩層，不能符合有關要求；以及
- (d) 當有需要擴建電力分站時，考慮的方案包括原址重建／修改及另覓地點興建新電力分站。一般而言，在原址重建／修改現有電力分站需時較短，但須重新規劃供電網絡，確保不會影響供電。另覓地點興建新電力分站需時較長，可以作出較全面規劃，而對供電影響較少。

40. 余賜堅先生在回應委員的詢問時，提出以下各點：

申述編號 9

- (a) 拔萃男書院環境開揚、內有經評級的歷史建築物及景觀和綠化設施，這些特色應該保存。申述人先前沒有把發展計劃提交規劃署，而規劃署需要更多資料，證明申述人建議的建築物高度不會嚴重影響用地的特色和區內的空氣流通；

申述編號 10 至 13 及 15

- (b) 英皇佐治五世學校用地位於高架平台上，高度為主水平基準上約 37 米，比附近地方為高。根據空氣流通評估，該用地位於區內風廊，建築物高度必須

盡量降低。古物古蹟辦事處亦認為，必須維持用地的低層布局，以保存貼近有關歷史建築物範圍的環境。因此，用地不宜重建八層高的建築物；

- (c) 整塊用地均已發展，西面是現有建築物，東面是運動場，因此，可能無法在土地上劃設非建築用地；以及
- (d) 教育局局長對申述的意見撮錄於文件第 4.4.10 段，主要是概括意見，認為學校發展應符合《教育條例》及《教育規例》的規定，並須遵守政府各部門的要求。教育局局長沒有對保存歷史建築物一事提出具體意見。

41. 李禮賢先生在回應余賜堅先生於上文第 40(a)段提出的意見時表示，拔萃男書院日後進行發展時，會盡力保存用地現有的特色。城規會應提供足夠靈活性，以便拔萃男書院日後因應長遠發展而修改其計劃。

42. 張宇人先生在回應上文第 38(f)和(h)段的詢問時，提出以下兩點：

- (a) 拔萃男書院沒有考慮在校舍天台興建網球場，因為此舉並不可取，而校園其他地方已設置天台花園，以美化環境及作教育用途；以及
- (b) 拔萃男書院在會議上提出的發展計劃，預料足以應付學校未來 50 年的發展需要。在用地東部興建建築物的計劃已獲拔萃男書院的學校委員會通過，待建築圖則獲批准後便會施工。用地西部的計劃仍在構思階段，尚未落實。

43. 周德年先生在回應上文第 38(g)段的詢問時表示，如果把最高建築物高度訂為八層，拔萃男書院便有足夠靈活性，在日後發展時採用特別的設計，例如興建閣樓、會堂放映室和鐘樓等，這些建築都可能會被建築事務監督視為一層。視乎詳細的設計，日後發展的實際高度可能會少於八層，但把建築物高度限為六層便無法提供足夠靈活性。

44. John Stewart 先生在回應上文第 38(k)段的詢問時指出，由於情況不斷轉變，英皇佐治五世學校在現階段實難以確定日後發展的建築物高度會否高達八層。把最高建築物高度訂為八層，應可為英皇佐治五世學校提供足夠靈活性，應付長遠的發展需要，並可協助學校解決在規劃和發展過程中面對的各項限制，例如需要保留校園內的緊急車輛通道。

45. 由於申述人代表沒有進一步意見，委員亦沒有其他問題，主席表示有關申述及意見的聆訊程序已經完成。城規會將在申述人離席後討論有關申述，並會於稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝政府代表和申述人代表出席會議。各人均於此時離席。

第 3 組 — 申述編號 16 和 17 及意見編號 185 至 188

簡介和提問部分

46. 主席表示，申述人編號 17 和提意見人編號 185 至 188 已表明不會出席聆訊或沒有回覆。由於城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人足夠通知，委員同意在以上申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

47. 下列政府代表和申述人編號 16 的代表此時獲邀加入會議。

政府代表

- 余賜堅先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 劉長正先生 — 規劃署高級城市規劃師／九龍
- 殷如民博士 2 — 奧雅納工程顧問

申述人編號 16 的代表

- 陳麗君女士
- 蔣世昌先生

48. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請余賜堅先生向委員簡介申述和意見的背景。

49. 余賜堅先生借助投影片，按文件第 8130 號詳載內容陳述下列要點：

- (a) 文件第 1 段所載的背景；
- (b) 申述事項——申述編號 16 和 17 反對把位於忠孝街 81 號的前何文田警察宿舍用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (c) 對申述的意見——意見編號 185 至 187 反對申述編號 16 和 17，而意見編號 188 則支持申述；
- (d) 提出申述和意見的理由，詳載於文件第 2.3 及 2.5 段；
- (e) 申述人的建議：
 - 申述編號 16：把申述地點恢復劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供低層康樂設施、休憩用地和綠化地帶；
 - 申述編號 17：作出適當的修訂，以便把申述地點保留作社區設施；
- (f) 規劃考慮因素和對申述的評估，詳載於文件第 4.1 至 4.3 段；
- (g) 相關政府部門對申述和申述人建議的回應，詳載於文件第 4.4 及 4.5 段；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署認為不應支持申述編號 16 和 17，理由詳載於文件第 6.1 段。申述地點無須用作闢設社區設施、康樂設施或休憩用地，劃為「住宅(戊類)」地帶以繼續用作住宅用途，實屬恰當。「住宅(戊類)」地帶的最高地積比率限為 5

倍，與先前的政府宿舍相比，地積比率和單位數目均有所下降。此外，把申述地點用作住宅用途須獲得規劃許可，日後的申請人須在規劃申請階段備妥合適的環境緩解措施和建築設計。

50. 主席繼而請申述人編號 16 的代表闡釋申述的詳情。

51. 陳麗君女士闡釋申述編號 16 的詳情，並提出下列要點：

- (a) 御龍居毗連申述地點，其居民非常關注申述地點興建高層住宅可能帶來的噪音影響；
- (b) 現時該區的發展密度已相當高，故申述地點應保留作低層康樂設施和休憩用地，以改善區內環境；以及
- (c) 當局建議把申述地點改劃為「住宅(戊類)」地帶前，未有充分諮詢區內居民的意見。

52. 蔣世昌先生提出下列要點：

- (a) 當局似乎沒有就把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶一事進行適當的諮詢，亦沒有考慮區內人士對何文田區整體規劃的意見；
- (b) 申述地點毗連交通繁忙的公主道，從環境角度而言，不宜用作住宅發展；以及
- (c) 何文田區普遍缺乏社區設施，特別是長者設施。當局應考慮在申述地點興建一座綜合長者服務大樓。按會上提交的繪圖所顯示，申述地點附近亦應設置擬議港鐵觀塘線延線何文田站的出口。

53. 委員提出下列問題：

- (a) 關於城規會在二零零八年三月十八日展示的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/19》，當局有沒有就改劃申述地點的用途地帶一事諮詢公眾意見；
- (b) 該區的社區設施是否足夠；
- (c) 社會福利署署長有沒有就該區提供的社區設施提出任何意見；以及
- (d) 現時何文田區的人口。

54. 余賜堅先生在回應委員的詢問時提出下列要點：

- (a) 正如文件第 3.5 段所載，城規會已在二零零八年三月六日舉行的九龍城區議會房屋及基礎建設委員會會議上向委員會提交有關的分區計劃大綱圖。委員會普遍支持在分區計劃大綱圖內加入建築物高度限制，而申述人則在會議上建議把申述地點用作休憩用地。城規會亦已諮詢民政事務總署九龍城民政事務專員對申述編號 16 和 17 的意見，她表示沒有任何意見；
- (b) 現時申述地點附近有一間社區中心，即位於忠孝街 89 號的包美達社區中心，向兒童、青少年及長者提供多元化的社區服務。此外，何文田邨和愛民邨亦設有一間兒童及青年中心和兩間老人中心。一間位於庇利街的社區會堂正在規劃，亦會為何文田居民提供服務；以及
- (c) 據社會福利署署長表示，區內的青少年服務能應付需求。當局可以考慮開辦安老院為長者提供服務，而這些設施以院址為本，可設於公共房屋或其他私人發展內。

55. 蔣世昌先生在回應委員的詢問時提出以下要點：

- (a) 當局就分區計劃大綱圖進行的公眾諮詢並不足夠，因為諮詢對象只限於九龍城區議會。當局沒有正式

諮詢有關分區委員會和業主立案法團的意見，亦沒有考慮區內人士對該區整體規劃的意見；

- (b) 現有長者設施的使用量早已達到飽和。社會福利署署長亦已表明可考慮開辦安老院；以及
- (c) 根據九龍城區議會有關選區所佔的議席數目估計，愛民邨及俊民苑的人口約為五萬人，而何文田邨則有約 25 000 人。

56. 陳麗君女士補充說，應根據何文田區整體的規劃決定申述地點的土地用途。對於日後在申述地點設置港鐵何文田站出口的建議，區內人士大表支持。

57. 由於申述人編號 16 的代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們申述和意見的聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後審議申述和就申述作出決定，稍後會把決定通知申述人。主席多謝政府代表和申述人編號 16 的代表出席會議。他們均於此時離席。

[黃澤恩博士、方和先生及鄭恩基先生於此時暫時離席。]

商議部分

第 1 組——申述編號 1 至 7(部分)及意見編號 185 至 189

58. 一名委員表示，申述人編號 5 至 7 的發展權並未受主水平基準上 80 米的建築物高度限制所影響，因為在這個限制下，仍可達到分區計劃大綱圖所准許的 5 倍地積比率。在規劃申請制度下，已有條文容許當局靈活處理，以略為放寬限制，使建築物設計更加完善。主席表示，建築物高度限制的放寬幅度，並不限於部分申述人聲稱的特定高度的 10%，而所有這類申請，城規會均會按個別情況考慮。

59. 另一名委員表示，該區的高度級別為主水平基準上 80 米，對個別地段的建築物高度限制作出零碎的修訂，會影響該高度級別的完整性。如因地盤限制而有真正需要提高個別用地

的建築物高度，城規會將根據第 16 條的規劃許可審批制度，按個別情況作出考慮。

60. 至於申述編號 7，一名委員指出，由於有關用地的建築圖則已獲批核，申述人可繼續展開核准計劃，其發展權不會受分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制所影響。

申述編號 1

61. 經商議後，城規會備悉申述人編號 1 支持在該區訂定建築物高度限制。

申述編號 2 及 3

62. 經商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 當局在該區訂定建築物高度限制時，已適當考慮多項因素，包括現有地形、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 如按擬議修訂撤銷建築物高度限制，將導致該區發展不受控制，高樓大廈林立，與周圍發展不相協調，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響。

申述編號 4

63. 經商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 當局在該區訂定建築物高度限制時，已適當考慮多項因素，包括現有地形、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 如按擬議修訂把建築物高度限制一律放寬至 50 層或最少 180 米，便不能保存該區獨特的城市設計特色，與該區和附近地區的低至中層發展形成強烈對比，對該區的空氣流通造成負面影響。

申述編號 5 至 7 (有關亞皆老街 139 至 147 號和窩打老道 128 號的部分)

64. 經商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 當局在該區訂定建築物高度限制時，已適當考慮多項因素，包括現有地形、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況

下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (c) 如果對個別地段的建築物高度限制作出零碎的修訂，以便把建築物高度限制放寬至主水平基準上 100 米或撤銷建築物高度限制，便不能保持「住宅(乙類)」地帶的建築物高度級別(主水平基準上 80 米)的完整性。此外，作出這樣的修訂會立下不良先例，令高廈不斷落成，累積影響所及，會破壞現時該區開揚的街景和人本比例特色；以及
- (d) 爲了提供靈活性，採取配合個別用地特色與地盤狀況的創新設計，城規會可通過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制，每宗申請均會按個別情況考慮。此外，有關方面可根據條例修訂分區計劃大綱圖。

[黃澤恩博士、方和先生及鄭恩基先生此時返回會議席上。]

第 2 組 — 申述編號 7(部分)至 15 及意見編號 1 至 184 及 189

65. 委員普遍同情拔萃男書院和英皇佐治五世學校的處境，亦理解兩所學校爲應付日後發展所面對的困難。拔萃男書院已擬備總綱發展藍圖，釐訂確實的發展計劃。既然兩所學校均擬維持現有的開揚和綠化環境及保存用地內的歷史建築物，委員認爲可適當修訂兩塊用地的建築物高度限制，以協助學校解決困難。

66. 一名委員認爲，在訂定拔萃男書院的建築物高度限制時，申述人在會議上提出的總綱發展藍圖可作爲考慮的基礎。根據總綱發展藍圖，委員應考慮放寬用地東、西邊緣擬議新建築物所在的兩塊狹長土地的限制。該委員建議把用地東部擬作新會堂和課室（教授國際認可大學預科課程）及停車場的地方的建築物高度，分別限爲五層和三層。用地西部擬興建新課室的地方，最高建築物高度應訂爲六層，而非申述人建議的八層，因爲六層更加配合用地的特色。根據拔萃男書院所述，這

部分的發展旨在應付學校未來 50 年的長遠需要，而有關建議尚未落實，拔萃男書院大可因應新的建築物高度限制，重新探討其發展計劃。拔萃男書院用地其他地方的建築物高度限制應維持不變。

67. 委員普遍同意上述建議。一名委員指出，拔萃男書院用地東部不應興建高層樓宇，因為東面主要貼近低層住宅。建築物高度如超過五層，應限於用地西緣，因為西面較遠處是現有的商業發展。申述人在會議上提出另一方案，把建築物高度訂為八層，這項建議不可接受。

68. 另一名委員指出，拔萃男書院在會議上提出的發展計劃，沒有在聆訊前提交城規會，以致有關政府部門不能提出意見。該委員詢問，城規會在作出決定前，是否需要諮詢有關政府部門。秘書表示，雖然這份發展計劃沒有送交有關政府部門參閱，但委員如認為發展計劃已提供充足資料，亦可作出決定。主席指出，依據法定程序，城規會順應申述而建議作出的任何修訂，必須公布，以供作出進一步申述。公眾可在公布期首三個星期內就建議修訂提出意見。城規會在確定進一步修訂前，仍有機會考慮公眾和部門的意見。

69. 至於英皇佐治五世學校用地，委員同意，貝璐樓這座歷史建築物和運動場現時分別訂為兩層和一層的建築物高度限制應維持不變。用地其餘地方的最高建築物高度應訂為六層，而非申述人建議的八層，因為六層更加配合用地內的低層歷史建築物的特色。

70. 一些委員注意到，用地位於區內風廊，而建築物高度限制擬訂為六層的地方，現時的高度限制為四層，是空氣流通評估認為可以接受的高度水平。這些委員擔心，把該處的建築物高度訂為六層，可能會對區內的空氣流通造成負面影響。英皇佐治五世學校沒有如拔萃男書院一樣，為日後的發展擬備詳細的建議和計劃，因此，城規會沒有足夠資料評估學校的發展是否可以接受。因應委員關注的問題，當局建議把擬訂定六層建築物高度限制的地方指定為「政府、機構或社區」的一個支區，在該支區內任何發展／重建計劃的建築物高度如超過四層，便須提交空氣流通評估。分區計劃大綱圖的《說明書》亦應訂明為何須提交空氣流通評估。委員表示同意。

申述編號 7（關於常盛街電力分站用地的部分）、8 和 14

71. 經商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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具有更高的透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已適當考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (b) 市區已建設地區內的「政府、機構或社區」用地除了闢設政府、機構或社區設施之外，也提供視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶並沒有訂定地積比率限制，撤銷或修訂個別「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，會促使高層政府、機構或社區發展項目不斷出現，令區內陸續失去視覺調劑和歇息空間；以及
- (c) 政府、機構或社區發展的高度如因功能和運作需要而須超過所訂的建築物高度限制；或發展建議在規劃／設計方面有優勝之處，可以進一步改善區內的環境，申述人可分別根據《城市規劃條例》第 16 條及第 12A 條，向城規會申請規劃許可以略為放寬建築物高度限制，或申請修訂分區計劃大綱圖。

申述編號 9

72. 經商議後，城規會決定順應申述的部分而對該圖作出以下修訂：

- (a) 把拔萃男書院用地東緣擬作新會堂和課室（教授國際認可大學預科課程）及停車場的地方的建築物高度限制，分別修訂為五層和三層；以及
- (b) 把用地西緣擬用作新課室的地方的建築物高度限制修訂為六層。

73. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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具有更高的透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已適當考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (b) 市區已建設地區內的「政府、機構或社區」用地除了闢設政府、機構或社區設施之外，也提供視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶並沒有訂定地積比率限制，撤銷或修訂個別「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，會促使高層政府、機構或社區發展項目不斷出現，令區內陸續失去視覺調劑和歇息空間；以及
- (c) 政府、機構或社區發展的高度如因功能和運作需要而須超過所訂的建築物高度限制；或發展建議在規劃／設計方面有優勝之處，可以進一步改善區內的環境，申述人可分別根據《城市規劃條例》第 16 條及第 12A 條，向城規會申請規劃許可略為放寬建築物高度限制，或申請修訂分區計劃大綱圖。

申述編號 10 至 13 及 15

74. 經商議後，城規會決定順應申述的部分而建議把英皇佐治五世學校用地內貝璐樓和運動場以外地方改劃作「政府、機構或社區(1)」支區，支區內建築物高度限為六層，並規定發展／重建計劃的建築物高度如超過四層，便須進行空氣流通評估。

75. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／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具有更高的透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已適當考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (b) 市區已建設地區內的「政府、機構或社區」用地除了闢設政府、機構或社區設施之外，也提供視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶並沒有訂定地積比率限制，撤銷或修訂個別「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，會促使高層政府、機構或社區發展項目不斷出現，令區內陸續失去視覺調劑和歇息空間；以及
- (c) 政府、機構或社區發展的高度如因功能和運作需要而須超過所訂的建築物高度限制；或發展建議在規劃／設計方面有優勝之處，可以進一步改善區內的環境，申述人可分別根據《城市規劃條例》第 16 條及第 12A 條，向城規會申請規劃許可以略為放寬建築物高度限制，或申請修訂分區計劃大綱圖。

第 3 組 — 申述編號 16 和 17 及意見編號 185 至 188

76. 委員普遍認為，基於申述地點的環境和先前的住宅用途，把該地點劃為「住宅(戊類)」地帶實屬恰當。申述人建議把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶或保留作社區用途，理據並未充分。

申述編號 16

77. 經商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 申述地點無須用作闢設社區設施、康樂設施或休憩用地。該地點雖然並非用作政府宿舍，現劃為「住宅(戊類)」地帶實屬恰當，藉以繼續用作住宅用途；以及
- (b) 較諸該地點先前的政府宿舍用途，「住宅(戊類)」地帶的最高地積比率限為 5.0 倍，地積比率和單位數目均有所下降，因此不會導致該區對政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的需求增加，也不會令有關設施和用地減少。

申述編號 17

78. 經商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 申述地點無須用作闢設社區設施、康樂設施或休憩用地。該地點雖然並非用作政府宿舍，現劃為「住宅(戊類)」地帶實屬恰當，藉以繼續用作住宅用途；
- (b) 較諸該地點先前的政府宿舍用途，「住宅(戊類)」地帶的最高地積比率限為 5.0 倍，地積比率和單位

數目均有所下降，因此不會導致該區對政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的需求增加，也不會令有關設施和用地減少；

- (c) 較諸先前的宿舍大樓，該地點的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，不會對視覺效果造成重大改變；空氣流通的情況也不會有重大改變，這已獲空氣流通評估證實；以及
- (d) 如要把該地點用作住宅用途，須向城規會申請規劃許可。這可確保該地點的住宅用途，不會受到負面的環境因素影響(例如交通噪音和汽車廢氣)，而且須備妥合適的環境緩解措施和建築設計，供城規會在規劃申請階段考慮。

79. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

80. 會議於下午二時五十分繼續進行。

[葉天養先生、陳曼琪女士、林群聲教授及陳漢雲教授此時到達出席會議。]

81. 下列委員和秘書出席在下午舉行的會議：

楊立門先生
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
葉天養先生
邱小菲女士
陳曼琪女士
方和先生
鄭心怡女士
林群聲教授
劉志宏博士
梁剛銳先生
陳漢雲教授
趙德麟博士
譚贛蘭女士
伍謝淑瑩女士

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)。聆訊以廣東話進行。]

考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》
的申述及意見
(城規會文件第 8131 及 8132 號)

82. 主席表示，二零零八年一月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。城規會共接獲 23 份申述及六份意見

書。二零零八年五月十六日，城規會決定自行考慮申述及意見，並同意將 23 份申述及六份意見書分爲下列兩組進行聆訊：

- (a) 第一組——一併聆訊 20 份申述(編號 R1 至 18 和 22 至 23)和六份相關意見書(編號 C1 至 6)，內容是有關馬頭角地區及「住宅(甲類)2」地帶、「商業」地帶和「綜合發展區(2)」地帶內指定地點的建築物高度限制；以及
- (b) 第二組——一併聆訊三份申述(編號 R19 至 21)和一份相關意見書(編號 C6)，內容是有關指定「政府、機構或社區」用地及「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」用地的建築物高度限制。

第一組聆訊 - 申述編號 R1 至 18、22 至 23 及意見編號 C1 至 6(城規會文件第 8131 號)

簡介和提問部分

83. 下列規劃署及申述人的代表獲邀出席會議：

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

朱霞芬女士 規劃署高級城市規劃師／九龍

申述編號 R16

Gala Hotels Ltd.

衛振聲先生] 申述人代表
梁志恆先生]

申述編號 R17

Palace City Ltd. & Golden Spectrum Investments Ltd.

曾國鳴先生] 申述人代表
崔德剛先生]
柯德初先生]
劉巧梅女士]
郭昶先生]

司徒德樂先生]
譚艾齡女士]

申述編號 R18

Max Hon Knight Properties & Investments Ltd (下稱「MHK」)

楊詠珊女士] 申述人代表
黃長江先生]
陳子濠先生]
蔡海量先生]
呂德成先生]
龐元樟先生]
鄧承恩先生]
曾翊婷女士]

84. 委員得悉其餘申述人及提意見人已獲給予足夠通知。部分並無對通知作出回應，部分則無法聯絡。聯絡到的申述人及提意見人已表示他們不會出席聆訊，亦不會派代表出席聆訊。委員同意在其餘申述人及提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

85. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介申述及意見的背景。

86. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，向委員簡介文件第 8131 號，並陳述下列要點：

- (a) 修訂馬頭角分區計劃大綱圖的背景，以及在法定公布期內接獲的申述和意見，詳情載於文件第 1 段；
- (b) 申述和意見——第一組包括申述編號 R1 至 18、22 和 23 及相關意見(編號 C1 至 6)，詳情載於文件第 2.1 及 2.2 段。總括而言，申述可分為下列各項：
 - R1 及 R2：整體上支持就馬頭角地區加入建築物高度限制；

- R3 至 R7：整體上反對就馬頭角地區訂定建築物高度限制；
 - R8 至 R15：由八名九龍城的業主提交，反對就九龍城的「住宅(甲類)2」地帶訂定建築物高度限制；
 - R16 至 R18 及 R22：反對就五個指定地點加入建築物高度限制，該五個地點為沙埔道 40 至 42 號寶城大樓(R16)、沙埔道 30 至 38 號富豪東方酒店(R16)、太子道西 440 至 450 號太子匯(R22)、木廠街 7 號和宋皇臺道 70 至 78 號(R17)及木廠街 5 號(R18)；
 - R23：由一名九龍城的業主提交，內容表示雖然重建舊樓可能會造成「屏風效應」，或引起環保團體反對，但為香港的經濟繁榮着想，作一些犧牲在所難免；
- (c) 申述理據及意見——不同的申述理據詳載於文件第 2.3 段；
- (d) 申述人的建議——申述人提出的建議撮錄於文件第 2.4 段，包括下列各項：
- R3：把建築物高度限制由主水平基準上 100 米下調至主水平基準上 75 米，並按其與最接近海岸之間距離的比例，限制建築物高度的遞增；
 - R4 及 R5：撤銷建築物高度限制；
 - R6：把市區的最高建築物高度限制修訂為 50 層或最少 180 米；

[梁剛銳先生及趙德麟博士此時返回議席。]

- R16：(i)放寬／撤銷九龍城沙埔道 40 至 42 號寶城大樓「住宅(甲類)2」用地(地點 1)的建築物高度限制，並把該用地由「住宅(甲類)2」改劃為「住宅(甲類)」地帶；以及(ii)放寬／撤銷沙埔道 30 至 38 號富豪東方酒店「商業」用地(地點 2)的建築物高度限制；
 - R22：(i)把太子道西 440 至 450 號太子滙的「住宅(甲類)2」用地(地點 3)的最高建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 127 米；或(ii)確保正在該地點施工的建築物順利建成，以及(iii)以書面確認將會落成的建築物屬「現有建築物」；
 - R17：把木廠街 7 號／宋皇臺道 70 至 78 號的「綜合發展區(2)」用地的部分土地(地點 4A)的最高建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 155 米，以反映經核准的總綱發展藍圖(下稱「總綱發展藍圖」)；
 - R18：把木廠街 5 號的「綜合發展區(2)」用地的部分土地(地點 4B)的最高建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 140 米，以便在申述地點興建一幢住用建築物連零售設施；以及不反對就毗連的「綜合發展區(1)」地帶加入相同的擬議高度限制；
- (e) 規劃署的意見——規劃考慮因素和評估載於文件第 4 段，包括下列要點：

支持建築物高度管制的申述(R1 和 R2)及意見(R23)

- 當局得悉 R1 和 R2 支持加入建築物高度限制，以及 R23 所提交的意見；

整體上反對建築物高度管制的申述

R 3 – 促請訂定更嚴格的建築物高度管制

- 建築物高度限制已在公眾利益與私人發展權之間取得平衡。現時未有充分理據，支持訂定更嚴格的建築物高度限制；

R 4 及 R 6 至 R 15 – 影響住宅供應／重建步伐

- 加入建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖准許的最高地積比率或最大總樓面面積，因此不會對住宅供應／重建步伐造成負面影響；

R 5 – 以地標式建築物配合香港的形象

- 當局為該區訂定建築物高度限制時，已經妥善考慮現有地形、現有土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色，以及分區計劃大綱圖就附近地區(包括九龍塘和啟德)所訂的建築物高度限制；

反對就特定地點訂立建築物高度限制的申述

發展權

- R 16、R 17、R 18 及 R 22：加入建築物高度限制亦不會影響分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率或最大總樓面面積；
- R 22：當局已就申述地點的住宅發展項目太子匯發出佔用許可證。根據分區計劃大綱圖，由於該發展項目屬於現有建築物，在該地點進行重建作准許用途，建築物可達現有建築物的高度(主水平基準上 126.03 米)；

R 18 – 城市設計方面的考慮因素

- 當局把「綜合發展區(2)」用地(即 R 17 及 R 18 所涉的地點 4A 及 4B)的建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米時，已考慮到空氣流通評估的結果，包括顧及保存區內沿木廠街的

主要通風廊的需要。地點 4A 及 4B 位於馬頭角及 啟德之間的過渡區。在考慮有關地點是否與附近的城市環境及梯級狀的高度輪廓互相配合時，不能以單一的發展項目(主水平基準上 160 米的傲雲峰)作為參考。相反，應考慮較大範圍內的現有建築物高度。申述書所建議的假設計劃未能證明增加建築物高度(由主水平基準上 100 米上調至主水平基準上 140 米)和減少平台上的上蓋面積(由 33%減至 25%)，可令全區的通風情況更為理想。根據就分區計劃大綱圖所進行的空氣流通專家評估，該區的建築物高度應盡量降低，並採用顧及環境的建築物設計，以保存通風廊作透風之用；

- 地點 4A 及 4B 的實際環境可能受到較大限制，因而須採用特別設計，例如提供地庫停車場。為令設計更具彈性，當局可通過規劃許可制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；
- 目前的建築物高度限制主要反映該區的高度輪廓。其他規定應以其他適當機制／措施處理，例如政府土地契約條款、相關指引(例如《香港規劃標準與準則》)及其他有關條例和規則；

R 18 - 建築物設計的彈性

- 分區計劃大綱圖的《註釋》已收納可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行在規劃／設計方面較優越的發展／重建項目。當局會按個別情況逐一考慮每宗申請；

對申述人所作建議的回應

R 3

- 更嚴格的管制或會對日後的發展／重建項目造成限制，不必要地損害任何進一步重建的誘因，並對個別土地擁有人的發展權造成負面影

響。即使按建議調低建築物高度輪廓，亦未必能改善市貌或避免產生屏風效應；

R 4 及 R 5

- 加入建築物高度限制旨在對建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊的視野，並改善透風和通風情況。撤銷建築物高度限制，會令該區的發展不受控制，高樓大廈林立，與周圍地區的發展不相協調。這樣會違反訂定建築物高度限制的整體目的，並破壞該區的現有市貌和特色；

R 6

- 與現有建築物高度以及分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制比較，擬議建築物高度超出甚多(增幅達 135%)，屬於過高和不可接受。擬議修訂無法保存該區的特色，包括現有景觀和綠化市容、布局開揚的建築群、開揚街貌以及人本比例的特色。按擬議修訂進行的發展，與區內及周圍地區的低至中層發展項目，會形成強烈的對比；
- 空氣流通評估顯示倘某些地區的建築物高度有所增加，可能會阻塞風口，嚴重影響區內通風廊／透風措施的功能，因此建議盡量調低該處的建築物高度限制，並劃設風廊／把建築物向後移及／或盡量縮減上蓋面積；

R 16

- 當局不支持擬議修訂，因為零碎修訂個別地段的建築物高度限制，會損害主水平基準上 80 米的高度級別的完整性。作出擬議修訂會立下不良先例；
- 根據空氣流通評估，現有街道網絡和走向限制了盛行風吹進九龍城地區，而擠迫的布局更進一步妨礙通風。因此該區的空氣流通情況相對

較差。為改善這種情況，空氣流通評估建議應盡量降低建築物高度；

- 當局因應個別情況在分區計劃大綱圖的《註釋》收納了略為放寬建築物高度限制的條款；

R 17 及 R 18

- 當局不支持擬議修訂，因為零碎修訂個別地段的建築物高度限制，會損害主水平基準上 100 米的高度級別的完整性。作出擬議修訂會立下不良先例；
- 至於有關 R 18 的地點 4B，空氣流通評估已建議應盡量調低該區的建築物高度，並採用顧及環境的建築物設計，以保存通風廊作透風之用。為了鼓勵進行在設計／規劃方面較優越的發展／重建項目，當局在分區計劃大綱圖的《註釋》收納了略為放寬建築物高度限制的條款；以及

R 22

- 由於建築事務監督已發出太子匯的佔用許可證，故此太子匯已成為「現有建築物」。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在該地點進行重建作准許用途，建築物高度可達現有建築物的高度(主水平基準上 126.03 米)。

規劃署建議城規會備悉 R 1、R 2 及 R 23。就其餘申述(編號 R 3 至 R 18 及 R 22)而言，規劃署不會針對有關申述而建議修訂該圖。

87. 主席繼而邀請申述人代表闡述有關申述。

申述編號 R 16 (Gala Hotels Ltd.)

88. 衛振聲先生陳述下列要點：

- (a) 劃為「住宅(甲類)2」地帶的申述地點位於九龍城沙埔道 40 至 42 號(地點 1)，現有一幢 14 層高的住宅發展項目寶城大樓(主水平基準上約 50.3 米)，位置在九龍城的東北端。由於該地點位處邊緣地帶，而且非常接近現有高層住宅發展項目(主水平基準上 144.4 米及主水平基準上 170 米)。「住宅(甲類)2」地帶的現有建築物高度限制應該撤銷或放寬至主水平基準上 140 米。
- (b) 另一個申述地點富豪東方酒店(地點 2)劃為「商業」地帶，位於地點 1 南鄰。現有建築物高度限制訂於主水平基準上 80 米，局限了此酒店地盤的發展潛力。根據二零零八至零九年度的《財政預算案演詞》，財政司司長清楚表明要興建更多酒店，以應付香港未來的需要。地點 2 的位置接近計劃在啟德興建的新郵輪碼頭，並且屬於分區計劃大綱草圖上兩塊「商業」用地之一，具備重建的潛力，以應付郵輪碼頭建成後不斷增加的遊客數量；
- (c) 由於地點 1 及 2 的面積細小，多興建兩幢高層建築物並不會導致建築物體積龐大，亦不會對該區的環境(包括通風情況)造成不良影響；以及
- (d) 根據分區計劃大綱草圖，「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制介乎主水平基準上 80 米至主水平基準上 140 米。就「住宅(甲類)2」地帶內面積達 400 平方米或以上的用地而言，分區計劃大綱草圖的《註釋》容許建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 100 米。由於地點 2 被劃為「商業」地帶，根據分區計劃大綱草圖的規定，發展項目的地積比率可達 12 倍，所以不宜加入訂於主水平基準上 80 米的高度限制。應將地點 2 的高度限制撤銷或放寬至主水平基準上 140 米。

申述編號 R17(Palace City Ltd. & Golden Spectrum Investments Ltd.)

89. 曾國鳴先生陳述下列要點：

- (a) 申述地點介乎木廠街 7 號及宋皇臺道 70 至 78 號 (地點 4A)，佔「綜合發展區(2)」地帶的大部分土地；
- (b) 當局在二零零三年十二月五日就「綜合發展區(2)」用地的修訂總綱發展藍圖批給規劃許可(申請編號 A/K10/199)，容許進行綜合住宅發展，最高建築物高度為主水平基準上 155 米(地盤 4A)；
- (c) 申述人與屋宇署進行數次討論後，於二零零七年十一月五日根據核准總綱發展藍圖的規定正式提交整體建築圖則。申述人有信心整體建築圖則會獲得批核。因此，申述人在二零零七年十一月九日才就規劃許可(申請編號 A/K10/199)申請延期，以防有不可預計的情況出現。不過，規劃署待申請編號 A/K10/199 的規劃許可有效期於二零零七年十二月五日屆滿後，才建議屋宇署駁回整體建築圖則，理由是欠缺有效的規劃許可。對於規劃署延遲提出意見，申述人感到不滿。規劃署應盡早將意見轉交屋宇署，而不應待規劃許可有效期快將屆滿時才轉交。隨後，分區計劃大綱草圖在憲報刊登，就申述地點加入訂於主水平基準上 100 米的建築物高度限制，令申述人在過往數年作出的努力白費；
- (d) 他認為沒有必要就申述地點加入建築物高度限制，因為分區計劃大綱圖上「綜合發展區(2)」地帶的「註釋」，已訂明最大總樓面面積，並規定要進行空氣流通評估研究，作為總綱發展藍圖的一部分，提交予城規會。另一方面，倘不設高度限制，申述人便可為日後在申述地點進行的發展，採用類似影灣園及凱旋門的創新設計；
- (e) 毗連傲雲峰的建築物高度為主水平基準上 158.2 米，就申述地點加入的高度限制則為主水平基準上 100 米，兩者的建築物高度相差接近 60 米。就土地用途的協調性及高度分級的概念(一般假設兩個高度級別相差 20 米)而言，60 米的差異幅度並不合理；

- (f) 由規劃署進行的空氣流通評估，在評估該區的建築物高度限制時，已假設申述地點的建築物高度為主水平基準上 146.75 米。因此，即使將申述地點的限制放寬至主水平基準上 146.75 米，亦不會對該區的通風情況造成不良影響；以及
- (g) 總括而言，申述地點已劃為「綜合發展區(2)」地帶，規劃署可透過總綱發展藍圖，規管發展項目的設計、布局及高度，沒有必要進一步加入建築物高度限制，否則便會過早限制了日後發展設計上的彈性。

申述編號 R18(Max Hon Knight Properties & Investments Ltd.(下稱「MHK」))

90. 楊詠珊女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申述地點位於木廠街 5 號(地點 4B)，佔用「綜合發展區(2)」地帶的小部分土地。現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，就申述地點加入訂於主水平基準上 100 米的建築物高度限制，並加入條款，規定如獲城規會批給許可，可略為放寬建築物高度限制；
- (b) 加入限制不尊重申述人對日後重建發展的合法期望，削弱市區更新的誘因：
- 城規會在過往數年多次批准在申述地點進行建築物高度較高的綜合住宅發展。城規會最近於二零零三年十二月五日批准申請編號 A/K10/199，容許地點 4B 的最高建築物高度訂於主水平基準上 138.7 米；
 - 建築物高度限制欠缺彈性，未能按地區的情況，加入結構特色(例如把建築物向後移)，或取得規劃增益；

- 建築物高度限制令關設現代化和優質建築的機會降低；
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，日後在木廠街進行的發展，對該區的通風環境至為重要。「綜合發展區(2)」用地位於木廠街附近，進行重建時應尋求機會改善設計，特別是採取措施將風道由**啟德**伸延至馬頭角地區。不過，倘高度限制訂於主水平基準上 100 米，日後在申述地點進行的發展，上蓋面積將達 100%，即會關設龐大的平台，在地面一層的建築物體積亦會較大，進一步阻礙木廠街行人環境的通風。現有限制根本沒有考慮重要的用地特色及區內情況；
- (d) 由申述人提出的替代計劃，最高建築物高度為主水平基準上 138.7 米，提供了關設符合現代標準的住宅發展的建築機會，以便：
- 把地面一層的平台從木廠街後移三米，以騰出地方用作路邊園景區和休憩處，並把主要通風廊由**啟德**伸延至馬頭角區；
 - 將平台上住宅樓宇的上蓋面積由 33%(主水平基準上 100 米以下)縮減至 25%(主水平基準上 140 米以下)，以改善通風情況；
 - 提供 3.15 米的住用樓底高度，符合較舒適的標準；
 - 提供約 545.81 平方米的鄰舍休憩用地；
 - 提供符合現代標準的會所連游泳池設施；
 - 發展密度維持不變；
- (e) 從舊**啟德**機場的瞭望點觀看，申述地點被建築物高度為主水平基準上 158.2 米的傲雲峰遮擋。從另一

個位於宋皇臺公園的瞭望點觀看，即使日後在申述地點進行的發展項目高度達主水平基準上 140 米，亦不會對視覺效果造成不良影響，因為有關發展將被附近的高樓大廈包圍；

- (f) 沿木廠街的「住宅(甲類)」、「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」用地的現有建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，未能確保從海旁至內陸的建築物高度按高度分級。相反，現時位於「住宅(甲類)」地帶的傲雲峰的高度為主水平基準上 158.2 米，只要將「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，便可形成真正的梯級狀高度輪廓。此擬議高度輪廓可改善視野和通風；以及
- (g) 總括而言，申述人的替代計劃有助締造優質生活環境、提供規劃增益及實現城市設計目的。因此，應修訂分區計劃大綱草圖，將申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，而且不反對將毗連「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米。「綜合發展區」地帶的規劃大綱亦可修訂，規定建築物從木廠街向後移三米。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

91. 一名委員詢問申請人會否就 R18 的申述地點向後移的土地，要求額外的總樓面面積。R18 的代表楊詠珊女士回應時表示，由於擬議建築物高度已達主水平基準上 140 米，有關地點難以容納額外的總樓面面積。土地擁有人亦無意提出此要求。

92. 另一委員詢問，R18 建議將建築物向後移三米，與申述地點原本訂於主水平基準上 100 米的高度限制比較，能否帶來更多規劃增益。余賜堅先生回應說，須因應申述人提出將建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 140 米的建議，審慎評估將建築物向後移三米的建議。由於申述地點的位置會對該區通風環境造成重大影響，必須盡量降低木廠街

旁的建築物高度，以改善通風。因此，對於放寬現有建築物高度限制以求將建築物向後移三米所帶來的益處，他有所保留。

93. 衛振聲先生回應一名委員就 R16 作出的提問時陳述下列要點：

- (a) R16 的地點 1 現有一幢住宅樓宇，低層設有零售店舖；
- (b) 先前提及的毗連高層發展是豪門第一及第二期，位於地點 1 對面，在賈炳達道另一邊；以及
- (c) 申述人暫時未有涉及申述地點的重建計劃，所以無法確定在該地點重建的建築物會否向後移。

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

94. 部分委員要求澄清下列有關 R17 的事宜：

- (a) 規劃署就申述人提交的整體建築圖則向屋宇署作出回應時，是否有所延誤；以及對申述人就申述地點提出的重建計劃有何影響；以及
- (b) 屋宇署拒絕由申述人提交的整體建築圖則的理由。

95. R17 的代表曾國鳴先生及柯德初先生作出以下回應：

- (a) 自從城規會在二零零三年十二月五日就申述地點的總綱發展藍圖批給規劃許可後，申述人曾數次向屋宇署提交整體建築圖則，並在二零零七年十一月五日正式向屋宇署提交圖則。同時，申述人亦處理了一些在提交整體建築圖則後，由地區規劃專員提出的事宜。不過，當規劃許可有效期在二零零七年十二月五日屆滿後，地區規劃專員向屋宇署表示，申述地點並無有效的規劃許可。屋宇署根據地區規劃專員的意見駁回整體建築圖則。倘在規劃許可有效期屆滿前，整體建築圖則已獲核准，申述人便能夠

進行重建計劃，不會受到分區計劃大綱草圖新收納的建築物高度限制所影響；以及

- (b) 屋宇署駁回整體建築圖則時提出的唯一理由，是欠缺有效的規劃許可。地區規劃專員既然知道規劃許可有效期會在二零零七年十二月五日屆滿，便應盡早將其意見轉交屋宇署，讓屋宇署決定是否核准整體建築圖則。

96. 余賜堅先生解釋說，規劃署已在法定限期前向屋宇署就整體建築圖則提出意見，以便對就整體建築圖則作出考慮。申述人提出的事宜涉及覆核申請編號 A/K10/199-1，該宗申請原定於二零零八年四月由城規會考慮，但隨後延期，以便進一步審核由申請人提交的補充資料。就此而言，現時就申述地點建築物高度限制進行的討論，不應與覆核申請混為一談。該宗申請現正由城規會另行處理。

97. 主席詢問提出 R17 的申述人是否知道規劃許可有效期會在二零零七年十二月五日屆滿，以及地區規劃專員有否將限期告知申述人。柯德初先生回應說，地區規劃專員約在有效期屆滿前一個月已在會議中將限期告知申述人。申述人知道規劃許可有效期何時屆滿，但計劃卻被延遲，因為花了大量時間就契約修訂進行討論。

98. 由於申述人代表已簡介完畢，委員亦沒有就作出進一步提問，主席告知他們聆訊已完畢，城規會會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時暫時離席。

商議部分

[方和先生此時離席。]

99. 一名委員表示，就 R18 而言，將建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 140 米的建議，似乎可帶來規劃增益，令建築物從木廠街向後移。主席認為，只有 R18 的申述地點內的建築物向後移三米，不會為該區在規劃方面帶來重大益處。另一名委員認為，雖然不反對將在 R18 的申述地

點內的建築物向後移三米的建議，但申述人並未能充分證明，與現時訂於主水平基準上 100 米的建築物高度限制比較，創新建築物設計可對通風情況和環境作出相同程度的改善。此外，只要城規會批給規劃許可，分區計劃大綱圖的《註釋》容許略為放寬建築物高度限制。現時的限制不會破壞用地的發展潛力，似乎沒有充分理由支持城規會放寬申述地點的建築物高度限制。其他委員表示同意。

100. 就第一組的其他申述而言，委員同意文件所載由規劃署作出的評審及提出的建議，並認為不應修訂圖則。

申述編號 R1 及 R2

101. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 和 R2 支持在馬頭角分區計劃大綱草圖內收納建築物高度限制。

申述編號 R3 及 R7 至 R15

102. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R3 及 R7 至 R15，理由是施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現有情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。

申述編號 R4 及 R5

103. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R4 及 R5，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬

頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現有情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及

- (b) 申述人所提出撤銷建築物高度限制的建議，會令馬頭角的發展不受控制，高樓大廈林立，與周圍地區不相協調。這樣將違反訂定建築物高度限制的整體目的，並破壞該區的現有市貌和特色。

申述編號 R 6

104. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R 6，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現有情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (b) 有關把建築物高度限制一律增至 50 層或最少 180 米的擬議修訂，無法保存馬頭角地區的市區設計特色，會與區內及周圍地區的低至中層發展項目形成強烈對比。

申述編號 R16

105. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R16，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現有情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (b) 零碎修訂個別地段的建築物高度限制會損害「住宅(甲類)2」地帶主水平基準上 80 米的建築物高度級別的完整性。這項修訂亦會立下不良先例，令高樓數目持續增加。

申述編號 R17 及 R18

106. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R17 及 R18，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築

物高度限制以及現有情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及

- (b) 城規會可透過規劃許可機制，按個別申請的情況，考慮略為放寬建築物高度限制，藉此為配合個別用地特色和地盤情況的創新設計提供所需彈性。

申述編號 R22

107. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R22，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現有情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (b) 零碎修訂個別地段的建築物高度限制會損害「住宅(甲類)2」地帶主水平基準上 80 米的建築物高度級別的完整性。這項修訂亦會立下不良先例，令高樓數目持續增加。

申述編號 R23

108. 經商議後，城規會備悉申述編號 R23 提交有關馬頭角規劃區內建築物高度限制的意見。

第 2 組聆訊 - 申述編號 R19 至 R21 和意見編號 C6 (城市規劃委員會文件第 8132 號)

簡介和提問部分

109. 下述規劃署和申述人的代表獲邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
朱霞芬女士	規劃署高級城市規劃師／九龍

申述編號 R19

中華電力香港有限公司	
曾鎮達先生]申述人代表
蘇子榮先生]
梁建華先生]
江灼鴻先生]
何重泉先生]

申述編號 R20

九龍樂善堂(下稱「樂善堂」)	
馬正源先生]申述人代表
劉文文女士]
齊光華先生]
張德忠先生]
江炎輝醫生]
鄭祖盛律師]
劉炳均先生]
楊佐鏗先生]
何逸雲先生]
羅永順先生]
陳仲海先生]
李偉傑先生]
袁國章先生]
伍雪詠女士]
鄭凱怡女士]
宗惠儀女士]

申述編號 R21

Good Focus Holdings Ltd.

楊詠珊女士]申述人代表
李翊淇先生]
周兆輝先生]
郭慧琮先生]
江繼祥先生]
吳詩雅女士]

110. 委員知悉，當局已給予提意見人編號 C6 足夠通知，提意見人表示不會出席會議。委員同意在提意見人缺席的情況下，繼續進行聆訊。

111. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介有關申述和意見。

112. 余賜堅先生借助 Powerpoint 簡報軟件向委員簡介文件編號第 8132 號，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 對馬頭角分區計劃大綱草圖進行修訂的背景，以及在法定公布期內所接獲的申述和意見詳述於文件第 1 段；
- (b) 申述和意見——第 2 組包括申述編號 19 至 21 和相關的意見(編號 6)，有關的申述和意見詳載於文件第 2.1 和 2.2 段。簡而言之，這些申述關乎四塊特定的「政府、機構或社區」用地和一塊「其他指定用途」註明「商業發展連公共停車場」用地，有關申述可劃分如下：

地點 1 至 3

- 申述編號 R19 由中華電力香港有限公司提交，反對把兩塊「政府、機構或社區」用地(包括安徽街電力支站用地)(地點 1)和馬頭角道 61 號電力支站／宿舍用地(地點 2)的建築物高度限為一層，以及把龍崗街 34 號中電宿舍用地(地點 3)的建築物高度限為六層；

樂善堂用地

- 申述編號 R20 由樂善堂提交，反對把龍崗街 61 號樂善堂總部的「政府、機構或社區」用地(地點 4)的建築物高度限為五層；

九龍城廣場用地

- 申述編號 R21 由 Good Focus Holdings Limited 提交，反對把賈炳達道 128 號的「其他指定用途」註明「商業發展連公共停車場」用地(地點 5)的建築物高度限為主水平基準上 36 米；

(c) 申述的理據——申述的理據詳載於文件第 2.3 段：

(d) 申述人的建議——申述人提出的建議概述於文件第 2.4 段，有關建議包括下列各點：

- 申述編號 R19：(i)修訂地點 1 的最高建築物高度限制，由一層改為主水平基準上 120 米；(ii)修訂地點 2 的最高建築物高度限制，由一層改為主水平基準上 39.62 米；(iii)修訂地點 3 的最高建築物高度限制，由六層改為主水平基準上 38.11 米；
- 申述編號 R20：把樂善堂用地的最高建築物高度限制由五層放寬至 19 層，以便把建築物重建為新的社會服務大樓；
- 申述編號 R21 - 把九龍城廣場用地的最高建築物高度限制由主水平基準上 36 米放寬至主水平基準上 80 米，以符合建築事務監督於二零零七年九月十二日核准的建築圖則所訂的建築物高度；

(e) 規劃署的意見——文件第 4 段所述的規劃考慮和評估包括下述要點：

發展權

- 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度限制，主要為反映和限制現有建築物高度，並提供紓緩空間及視覺調劑。當局是從整體上訂定這個建築物高度輪廓的。分區計劃大綱圖訂定的限制必須平衡公眾及私人利益；
- 申述編號 R19：有關電力支站／宿舍所處的地點 1、2 及 3，機電工程署署長指出，該三個地點並無重建方案；
- 申述編號 R19：地點 2 實施的最高建築物高度限制為一層，可配合前牲口檢疫站內的一層高三級歷史建築物的高度。現有垃圾收集站(一層高)及公廁／浴室(三層高)亦建議實施相同的一層高度級別限制。為與已評級歷史建築物的高度輪廓互相協調，該區的規劃意向是維持一層的建築物高度限制。不過，地點 2 現有樓高四層的建築物不會受建築物高度限制影響，直至該等建築物進行重建；
- 申述編號 R20：至於樂善堂用地，勞工及福利局局長和食物及衛生局局長均表示從未接獲樂善堂的重建建議。社會福利署署長表示，建議計劃只是一項假設計劃，所提供的資料亦有限。社會福利署署長將在接獲具體資料後，才提供意見。就此，申請修訂分區計劃大綱圖以放寬建築物高度限制，是較恰當的做法，因為有關部門和城規會可仔細地審議有關的發展計劃；
- 申述編號 R21：當局並未同意就九龍城廣場用地(建築物高度為主水平基準上 79.7 米)已獲批准的整體建築圖展開建築工程。在建築事務監督批准有關的整體建築圖則時，該區的建築物高度限制並未納入分區計劃大綱圖內。雖然規劃署不能在法定規劃方面提出反對，但從地區

規劃角度而言，規劃署並不支持有關的整體建築圖則方案，理由是達主水平基準上 79.70 米的擬議發展，將造成猶如「鞋盒」的結構(頭五層建於地面上、上蓋面積幾達 100%)上出現「鉛筆型發展」的情況。規劃署亦認為，整體建築圖則即使獲得批准，用地日後的契約修訂將不獲支持。地政總署九龍東區地政專員表示，未接獲修訂契約以便在申述地點進行重建的申請；

- 不過，為使設計更加靈活，當局可通過規劃許可制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；

視覺上是否和諧協調

- 梯級狀的高度輪廓有助改善通風情況、帶來更廣闊深遠的視野，並與維港海濱更為融合。區內的政府、機構或社區用地則起着雙重作用，即就政府、機構或社區用途提供土地，以及作為視覺調劑和紓緩空間。高層由政府、機構或社區發展項目激增，會令擠迫的市中心陸續損失視覺調劑及紓緩空間；

城市設計方面的考慮

- 如具特別設計優點的個別發展需要略為放寬建築物高度限制，城規會將按個別情況考慮有關申請；

建築物設計的靈活性

- 雖然分區計劃大綱圖列出一個涵蓋概括的土地用途分區和相關發展限制的規劃綱領，以作法定規劃管制用途，但涉及個別用地發展的實施詳情，特別是建築物設計方面的實施詳情，須符合《建築物條例》(包括有關的建築物規例)和契約條款的規定；
- 容許略為放寬建築物高度限制的條款可鼓勵進行具規劃／設計優點的發展／重建項目。對於

略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮；

- 申述編號 R21：如按建議放寬九龍城廣場的建築物高度，現時並無機制落實該假設計劃。有關方面應進一步研究另一個計劃，讓其建築物高度應遠低於主水平基準上 80 米，而且具備設計優點，同時又可以為人口稠密的九龍城區提供緩衝空間和視覺調劑。就此，更適宜的做法是由申述人提出申請，要求對分區計劃大綱圖作出修訂。

九龍城的高度限制較為寬鬆

- 申述編號 R20：當局在該區訂定建築物高度限制時，曾考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色，以及附近地區(包括九龍塘和啟德)的圖則所訂的建築物高度限制。在進行檢討時，亦已適當地考慮到空氣流通專家評估對現時情況下風環境所作評估，以及專家的建議；以及

相對於其他地區休憩用地一帶的發展，高度限制過緊

- 申述編號 R21：為「其他指定用途」用地訂定建築物高度限制，是為了反映和限制現有建築物高度，並為擠迫的已建設區提供紓緩空間和視覺調劑。申述人可根據《城市規劃條例》的現有條文，向城規會提交要求，為其放寬建築物高度限制的建議提供理據。城規會將按個別情況考慮。

規劃署建議城規會不接納申述編號 R19 至 R21。

113. 主席繼而邀請申述人代表闡述其申述。

申述編號 R19(中華電力香港有限公司)

114. 曾鎮達先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 申述人反對把兩塊「政府、機構或社區」用地(包括安徽街電力支站用地)(地點 1)和馬頭角道 61 號電力支站／宿舍用地(地點 2)的建築物高度限制為一層，以及把龍崗街 34 號中電宿舍用地(地點 3)的建築物高度限制為六層；
- (b) 根據契約，於地點 2 和地點 3 興建的建築物最高可達主水平基準上 39.62 米和主水平基準上 38.11 米，地點 1 則沒有高度限制；
- (c) 施加建築物高度限制會令申述人不能靈活地更改發展項目的高度，或把用地重建以更換過時的設備；
- (d) 隨著馬頭角舊區持續進行的重建活動，沙中線的興建帶來更蓬勃的商業活動，居民追求更好的生活質素，加上區內人口預計會由 121,180 人增至 157,790 人，馬頭角的電力需求將會不斷增加；
- (e) 在電力支站用地(地點 1 和 2)實施建築物高度限制會限制電力支站的改善／重建潛力，並影響電力支站日後的設計和維修保養工作；
- (f) 在市區為電力支站另覓地點困難重重，這或會影響申述人提供穩定和可靠的電力供應，而這是有違公眾利益的；
- (g) 申述人於一九六二年在公開市場支付十足市場溢價收購地點 3。根據契約，該用地可建最高達主水平基準上 38.11 米的建築物。但是，實施建築物高度限制會削弱用地的發展潛力，對申述人不公平；
- (h) 地點 1 至 3 附近的建築物的高度(如太子匯、豪門和陶源)均比其高出很多。因此，放寬申述地點的建築物高度限制不會對附近地區造成不良影響；

(i) 分區計劃大綱草圖應作以下修訂：

- 地點 1：修訂最高建築物高度限制，由一層改為主水平基準上 120 米；
- 地點 2：修訂最高建築物高度限制，由一層改為主水平基準上 39.62 米；以及
- 地點 3：修訂最高建築物高度限制，由六層改為主水平基準上 38.11 米。

申述編號 R20(九龍樂善堂(下稱樂善堂))

115. 陳仲海先生提述在會上呈交的書面意見，並陳述下列要點：

- (a) 自一八八零年起，樂善堂一直致力為社區提供各種社會服務，包括教育、復康、康健、老人服務等；
- (b) 公眾一向非常支持樂善堂提供各項社會服務；

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

- (c) 現有的五層建築物在一九五七年落成。當時樂善堂只有三個部門，聘用約 50 人。現時樂善堂管理不同的中學、夜校、小學、幼稚園、醫療單位和老人服務，並聘用超過 1,200 人；以及
- (d) 現有建築物已無法應付樂善堂的運作需要和要求。由於有關用地面積細小，只有向高空發展才能獲得更多樓面面積以滿足樂善堂的需要，又不會影響該區的通風情況和環境。

116. 馬正源先生和劉文文女士借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 有關的建築物在五十年代落成。樂善堂迫切地需要更多地方，以配合服務的擴展；

- (b) 由於申述地點面積十分細小，而現時建築物的覆蓋面積已接近 100%，因此只有向高空發展才能滿足申述人對更多樓面面積的需要。契約並沒有訂定高度限制。實施高度限制會影響申述人的重建計劃，而且對他們不公平。即使城規會批准略為放寬建築物高度(通常不超過 10%)，申述人也可能無法落實其重建計劃；
- (c) 申述地點毗連的「住宅(甲類)2」用地可興建高達主水平基準上 80 米至 100 米的建築物。把申述地點建築物高度限制為五層會導致該地點在重建後與鄰近發展(包括八層高的樂善堂小學)形成強烈對比；
- (d) 加上九龍城鄰近已規劃的**啟**德發展項目，整個九龍城的社區正在轉變。鑑於九龍城建築物的高度目前限制為主水平基準上 80 米至 100 米，申述地點擬議的 19 層高大樓可與九龍城建築物的特色互相協調；
- (e) 在申述地點興建樓高 19 層(約為主水平基準上 80 米)的建築物，不會對獅子山的山脊線造成不良的視覺影響，而且也可與**啟**德各發展項目的建築物高度限制(主水平基準上 60 米至 175 米)互相協調；
- (f) 中至高層由政府、機構或社區大樓(如北角的香港青年協會大廈和灣仔的循道衛理大廈)在香港非常普遍。由於申述地點遠離沿賈炳達道的主要景觀廊，因此現時擬議的重建建議不會造成不良的視覺影響。賈炳達道和九龍城現有的休憩用地已可提供視覺調劑。而申述地點的高度限制與鄰近「住宅(甲類)2」地帶(高度限制為主水平基準上 80 米至 100 米)所形成的強烈對比將不能提供預期的視覺調劑。反之，重建時在申述地點興建設計創新的大樓可有助提供視覺調劑；
- (g) 當局在決定「政府、機構或社區」用地的用途和發展時，應妥為考慮社區的需要。鑒於九龍城對社會

和社區服務的需求不斷增加，應該加以善用申述地點；

- (h) 規劃署進行的空氣流通專業評估只是一個定質評估，只能作為地區的一個參考資料。該評估並未特別研究申述地點的重建建議會如何影響該區的通風情況。此外，不管發展需要如何，該評估也沒有建議應該維持申述地點現時的高度；

[梁廣灝先生此時返回席上。]

- (i) 雖然申述人沒有諮詢有關的政策局和部門，但申述人籌劃重建建議已有一段時間，並已把該建議上載樂善堂的網站。該建議可反映申述人未來的需要；
- (j) 在現有的製圖程序中反映申述人的重建計劃是恰當的做法，也不會立下不良先例；
- (k) 重建建議獲得不同社區組織和個人(包括九龍城區議會的主席和多位議員)的支持；以及
- (l) 城規會應修訂分區計劃大綱草圖，把申述地點的建築物高度限制由五層放寬至 19 層，以便樂善堂進行擬議的發展。

申述編號 R21(Good Focus Holdings Ltd.)

117. 楊詠珊女士借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 有關申述反對把賈炳達道 128 號的「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」用地的建築物高度限制為主水平基準上 36 米；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (b) 高度限制局限了申述人的重建計劃，並影響申述地點在建築設計方面的靈活性；

- 九龍城廣場零售店鋪的生意欠佳。根據在二零零八年二月在申述地點進行的意見調查，大部分收集到的意見均支持重建九龍城廣場；
- 申述人在二零零七年向建築事務監督提交整體建築圖則，擬進行商業重建計劃，興建現代化購物商場(建築物高度為主水平基準上 79.7 米)，以滿足公眾的期望。建築事務監督在二零零七年九月批准整體建築圖則。因此，實施建築物高度限制已大大限制了申述人的重建計劃；
- 在新近刊憲的分區計劃大綱圖上，當局通常會准許採用整體建築圖則的核准建築物高度，例子包括啟德分區計劃大綱圖的翔龍灣(主水平基準上 176 米)和尖沙咀分區計劃大綱圖擬議的海洋中心發展項目(主水平基準上 386.7 米)。與這些海旁用地相比，申述地點位處內陸，應可按核准的建築物高度進行發展。現時處理馬頭角分區計劃大綱圖修訂項目的方法與上述做法不符；

(c) 現有的建築物高度限制未有考慮獨特的地區特色：

- 九龍城的街道狹小，有需要在街道水平為擠迫的街景提供視覺調劑和緩衝空間；
- 在申述地點附近的「住宅(甲類)2」用地，可建高達主水平基準上 80 米的建築物(如地盤面積超過 400 平方米，則為主水平基準上 100 米)。在申述地點實施主水平基準上 36 米的建築物高度限制與鄰近地區的現有特色並不協調；

(d) 違反了《香港規劃標準與準則》的城市設計指引：

- 在實施主水平基準上 36 米的建築物高度限制時，發展項目必須盡用覆蓋面積至 100%，於

街道上會形成猶如「鞋盒」般結構及體積龐大的建築物，對九龍城『住宅(甲類)2』用地至賈炳達道公園和九龍城寨公園的景觀廊和通風廊造成更多阻擋。不過，如建築物高度限制能放寬至主水平基準上 80 米，日後發展項目的地面樓層和較高樓層可以盡量達至通風和有廣闊的視野；

- 建築物的地面樓層會二十四小時向公眾開放，以改善行人流通情況，並達到「把人群帶往公園及把公園帶往人群」的目標；
- (e) 如從六個不同的瞭望點觀看，申述地點擬議的建築物高度(主水平基準上 80 米)並不會對附近地區的視覺造成影響；
- (f) 應修訂分區計劃大綱草圖對申述地點的限制：
- 把建築物高度修訂為主水平基準上 80 米的最高主天台高度，以符合核准的建築物高度，並在設計上提供靈活性；
 - 在圖則和／或《註釋》和／或《說明書》加入附註／文字，保障公眾所獲得的規劃增益(如二十四小時向公眾開放地面樓層)，以便城規會能對申述地點的重建項目進行管制；
 - 應通過第 16 條申請提交總綱發展藍圖，供城規會考慮；而地面樓層亦可二十四小時向公眾開放，以改善行人流通情況，並達到「把人群帶往公園，把公園帶往人群」的目標；以及
- (g) 當局應在現有的製圖程序(所需的法定期為九個月)中，把申述人所提交的擬議修訂納入分區計劃大綱草圖，而不是延遲處理申述人提出的第 12A 條申請，因為這會額外需要多二十個月來處理有關申請，這會對城規會／政府和申述人的資源造成不必要的浪費。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

118. 就申述人 R19 所作的報告，委員提出下述問題：

- (a) 電力支站在重建後的規劃高度；以及
- (b) 申述人在一九六二年就地點 3(龍崗街中電宿舍)所支付的地價是否已反映當時機場障礙物高度管制所施加的管制。

119. 曾鎮達先生回應如下：

- (a) 申述人在制定電力支站未來重建項目詳細設計(包括建築物高度)的細節時，需要考慮多項因素，如用地特點和機械設備。在申述地點 R19，當局現在應維持契約所訂的現有高度限制，以免局限設計的靈活性；以及
- (b) 龍崗街用地的契約已納入主水平基準上 38.11 米的建築物高度限制，比機場障礙物高度管制所施加的管制更為嚴格。即使申述地點按契約所准許的最高高度進行重建，也只會興建一座樓高十層的建築物，比現有的員工宿舍只高出四層。因此，契約所准許的建築物高度仍可與龍崗街用地附近的高層建築物互相協調。

120. 主席詢問申述人 R19 在重建地點 1 (馬頭圍電力支站)時，是否打算興建最高達主水平基準上 120 米的建築物。曾鎮達先生說，申述人沒有這個打算，但申述人就三塊用地(包括地點 1)所提出的建議，主要是因應電力未來的供求情況和員工需要，在設計上為電力支站和員工宿舍日後的重建項目提供靈活性。

121. 就申述編號 R20，一些委員提出下述問題：

- (a) 當局在制定「住宅(甲類)」地帶和「商業」地帶的建築物高度限制時，已妥為考慮如何確保有關人士可行使該等用地的發展權。可是，目前對「政府、

機構或社區」用地所實施的高度限制，只是以現有的建築物高度為依據。因此，當局有什麼機制確保申述人能落實其地積比率為 12 倍(申述人所聲稱)的重建建議；

- (b) 申述地點四周都是高層大廈，申述人放寬建築物高度限制的建議會否與附近的發展互相協調；以及
- (c) 申述人可否修訂和改善現有的建議，把建築物的位置進一步後移，降低高樓層的樓底高度，並加入更多公共設施。

[陳華裕先生此時返回席上。]

122. 余賜堅先生回應如下：

- (a) 雖然申述地點 R20 的地積比率不受管制，但這並不表示該地點具有地積比率達 12 倍的重建潛力。該地點最合適的地積比率是按計劃而定的。勞工及福利局局長和食物及衛生局局長均表示從未接獲樂善堂的重建建議。社會福利署署長表示，建議計劃只是一項假設計劃，所提供的資料亦有限。由於有關政策局／部門仍未對重建建議和擬提供的服務在政策上給予支持，審慎的做法是根據現有的建築物高度維持限制；
- (b) 當局是在考慮包括現有發展權在內的多項因素後，從整體上制定現有的建築物高度輪廓。就「住宅(甲類)2」地帶而言，當局在實施主水平基準上 80 米的建築物高度限制時，已妥為考慮分區計劃大綱圖現時所准許的地積比率。另外，當局是根據教育局所採用的標準學校設計，為申述地點毗連的學校用地制定八層的高度限制；以及
- (c) 一般而言，「政府、機構或社區」地帶起着雙重作用，即作為視覺調劑和紓緩空間，以及提供社區設施。視覺調劑和紓緩空間對發展密集的市區尤為重要。與其他土地用途地帶比較(如「住宅(甲類)」地

帶)，「政府、機構或社區」用地的發展密度通常沒有受到管制。由於不同的政府、機構或社區設施有不同的高度要求，一般的做法是在分區計劃大綱圖反映現有的高度限制。放寬建築物高度必須有充分的理由，證明有實際或運作上的需要，所有相關政策局／部門也必須知悉和同意重建建議，並獲得城規會的批准。

123. 袁國章先生、陳仲海先生和馬正源先生回應如下：

- (a) 申述人就申述地點 R20 的重建計劃已構思了一段時間，以應付樂善堂目前和未來的需要；
- (b) 雖然現有計劃受地盤面積限制，但該計劃已嘗試充分利用申述地點，為社區提供必要的社會服務，並同時就重建建議採用更佳的设计(如把建築物的位置後移)。由於用地有所限制，相同的社會服務必須分布於重建大樓的不同樓層；
- (c) 重建大樓較高樓層的樓面高度較高，是為了容納需要更多地方的特定用途(如會議室)，並確保有更佳通風和照明，從而節約能源；
- (d) 現有或重建大樓內的會議室擬向公眾(包括政府)開放。最近，財政司司長便曾使用會議室與市民會面。因此，把會議室設於較高樓層，可確保公眾享有更佳的环境；以及
- (e) 擬議的 19 層高(高度約為主水平基準上 80 米)大樓仍比毗連「住宅(甲類)2」地帶的建築物為矮。在該地帶內，建築物的高度可達主水平基準上 80 米至 100 米。這樣仍可保持梯級狀的高度輪廓。

124. 主席詢問，如有關政策局／部門對重建建議在政策上予以支持，修訂發展限制的申請可否以第 12A 條申請的形式處理。余賜堅先生表示可以。

125. 申述編號 R20 的馬正源先生回應說，申述人是慈善團體，如必須根據第 12A 條提出申請，會為申述人帶來不合理的額外負擔，因為有關申請需要有技術評估（包括交通和環境評估）的支持。

126. 在回答主席有關通過第 12A 條申請修訂圖則估計需時 20 個月的詢問時，申述編號 R21 的楊詠珊女士解釋，估計的時間是由提交第 12A 條申請開始計算，直至行政長官會同行政會議批准分區計劃大綱草圖的最後階段。主席說，根據《城市規劃條例》，城規會須在三個月的法定期間內考慮第 12A 條申請。

127. 由於申述人代表已陳述完畢，委員也沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經結束，城規會會在申述人代表離席後進一步商議有關申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

[陳曼琪女士此時返回席上。]

申述編號 R19

128. 一名委員認為，在考慮申述人 R19 所提出的理據後，城規會並無理由修訂馬頭圍和馬頭角道兩塊電力支站和電力支站／宿舍用地(地點 1 和 2)的限制。不過，在得悉申述人在六十年代以十足市場溢價收購龍崗街的中電宿舍用地(地點 3)後，他詢問分區計劃大綱草圖應否作出修訂，以容許申述人把該用地發展至契約所准許的最高建築物高度。

129. 另一方面，另一名委員認為契約條款不應凌駕規劃考慮。該委員說，在前啟德機場搬遷前，九龍城(包括申述編號 R19 所涉的地點)的發展受機場障礙物高度管制所限制，有關管制比契約所容許的高度更為嚴格。先前的一宗訴訟案件亦確認，機場障礙物高度管制可凌駕契約條款，土地擁有人未必有權把用地發展至契約所容許的最高高度。申述人應非常了解有關限制。就申述地點而言，如有其他法例以正當理由施加限

制，申述人便不獲保證可把用地發展至契約所容許的最高高度。另一名委員同意上述意見，並表示由於規劃署已證實現行的建築物高度限制不會影響地點 3(申述編號 R19 所涉地點)的現有發展，因此並無充分理由對分區計劃大綱圖作出修訂。其他委員表示同意。

申述編號 R20

130. 就申述編號 R20 而言，委員提出下述觀點和意見：

- (a) 根據現有建築物的高度而把建築物高度限為五層，會使申述人難以落實重建計劃，興建一幢 19 層高的新社會服務大樓；
- (b) 由於申述地點面積細小，按申述人的建議重建 19 層高的大樓並不會對空氣流通情況和視覺造成深遠影響。但是，由於申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶，把建築物高度限制放寬至毗連「住宅(甲類)2」地帶的相同高度可能並不合適；
- (c) 根據目前的資料，申述人仍可修訂現時的重建計劃，降低樓底的高度，並更善用地庫，從而降低建築物的高度；
- (d) 由於申述人的重建建議仍未獲有關政策局／部門在政策上予以支持，因此城規會可能難以在現階段決定是否有需要在申述地點興建 19 層高的大樓。對一些慈善團體來說，這些團體或可自行承擔重建費用，因而單就重建計劃而言可不需要獲得政策支持，但往後各項社會服務的經常開支則需要政府資助。在此點上，獲得當局在政策上予以支持是很重要的；
- (e) 在申述人獲得政策支持和提交詳細的重建建議前，如城規會決定順應申述編號 R20 而對圖則作出修訂，在處理所有分區計劃大綱圖其他同類申述，城規會須採用同一方法；以及

- (f) 城規會應告知申述人與有關的政策局／部門聯絡，確定他們會支持申述地點的重建建議。

131. 譚贛蘭女士說，由於申述人仍未獲得當局在政策上予以支持，因此，在申述人確定當局在政策方面的意見以及會在政策上予以支持後，才通過第 12A 條申請處理分區計劃大綱圖的擬議修訂，可能是較審慎的做法。伍謝淑瑩女士解釋，如發展／重建計劃的具體細節仍未確定，當局的做法是就「政府、機構或社區」地帶訂立限制，以反映現時的用途。根據申述人代表所作的報告，申述人看來仍未制定重建計劃的細節。因此，在當局沒有給予政策支持的情況下而按照重建建議修訂分區計劃大綱圖，可能並不恰當。秘書表示，有關申述編號 R20 的決定亦會影響將由城規會檢討的其他分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」用地，並立下先例。

132. 主席扼要重述，城規會在上午時段會議考慮反對何文田分區計劃大綱草圖的申述編號 R9 至 R13 和 R15 時，決定對該圖作出修訂，以容許兩塊在學校用地興建六層高的發展項目。就其中一塊用地而言，城規會基本上考慮到學校已有通過核准的重建計劃，第一期的項目已有明確的計劃和供推行計劃的資源；就其餘下項目而言，城規會批准興建六層高的發展項目，以切合學校長遠的重建計劃。可是，就申述編號 R20 而言，樂善堂的重建建議目前仍未獲有關政策局／部門在政策上予以支持，而對納入重建計劃的各項設施的需要和要求亦未獲確定。他認為城規會並無充分理據修訂分區計劃大綱草圖，批准申述編號 R20 的重建計劃，否則可能會為其他「政府、機構或社區」用地立下不良先例。不過，申述人如日後獲得當局在政策上予以支持，可根據第 12A 條提出申請。委員表示同意。

申述編號 21

133. 一名委員認為，申述人 R21 所提交的替代計劃具備若干設計優點。根據有關建議，建築物的地面樓層會開放給公眾使用，可改善從九龍城通往賈炳達道公園和九龍城寨公園的行人設施的接駁安排。另一名委員也同意上述意見。

134. 可是，另一名委員認為申述人仍未提交具體方案，以支持放寬建築物高度限制的建議。由於有關地點位處賈炳達道的

顯眼位置，規劃署也對重建建議有所保留，因此現在不對分區計劃大綱圖作出修訂，是審慎的做法。另一名委員支持上述意見。

135. 秘書告知與會者，申述地點在規劃方面已有長久歷史。有關地點涉及多項已由城規會考慮的改劃用途地帶要求和規劃申請。雖然建築事務監督已批准整體建築圖則(主水平基準上 79.7 米)，但申述人 R21 仍須修訂契約，以落實其重建計劃。申述人亦已根據第 12A 條提出申請，建議住宅發展項目的建築物高度為主水平基準上 79.7 米，地積比率為 9 倍。都會規劃小組委員會已在二零零八年二月二十二日考慮這宗申請，但決定延期作出決定，以免影響城規會考慮有關申述。

136. 主席總結說，申述人並無提供足夠的詳細資料，以支持放寬申述編號 R21 所涉地點的建築物高度限制。申述人應進一步考慮降低建築物高度，以便為九龍城附近地區提供緩衝空間和視覺調劑。在現有階段，城規會不適宜修訂申述編號 R21 所涉地點的建築物高度限制。委員表示同意。

申述編號 R19

137. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R19，理由如下：

- (a) 當局實施建築物高度限制的目的，是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (b) 除了提供政府、機構或社區設施外，市區已建設區的「政府、機構或社區」用地亦可提供視覺調劑和緩衝空間。由於「政府、機構或社區」地帶並無地積比率限制，撤銷或零碎地修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制會令高層由政府、機構或社區發展項目激增，使該區陸續損失視覺調劑及紓緩空間；以及
- (c) 「政府、機構或社區」地帶的「註釋」已提供所需彈性，容許申請人根據發展／重建計劃的個別情況，向城規會申請略為放寬建築物高度限制。倘申述人認為，必須進一步放寬建築物高度限制才能在所涉用地進行擬議發展計劃，亦可根據《城市規劃條例》的有關條文，申請修訂所涉用地的法定建築物高度限制。

申述編號 R20

138. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R20，理由如下：

- (a) 當局實施建築物高度限制的目的，是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (b) 除了提供政府、機構或社區設施外，市區已建設區的「政府、機構或社區」用地亦可提供視覺調劑和緩衝空間。由於「政府、機構或社區」地帶並無地

積比率限制，撤銷或零碎地修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制會令高層由政府、機構或社區發展項目激增，使該區陸續損失視覺調劑及紓緩空間；

- (c) 由於有關政策局／部門對申述人所提出的重建建議和各項社會服務沒有在政策上予以支持，修訂馬頭角分區計劃大綱草圖以批准申述人的重建建議，會立下不良先例；以及
- (d) 「政府、機構或社區」地帶的「註釋」已提供所需彈性，容許申請人根據發展／重建計劃的個別情況，向城規會申請略為放寬建築物高度限制。倘申述人認為，必須進一步放寬建築物高度限制才能在所涉用地進行擬議發展計劃，亦可根據《城市規劃條例》的有關條文，申請修訂所涉用地的法定建築物高度限制。

申述編號 21

139. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R21，理由如下：

- (a) 當局實施建築物高度限制的目的，是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對馬頭角規劃區(下稱「該區」)的整體建築物高度輪廓作出監控。當局在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、現時的土地用途地帶劃分、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制以及現時情況下的風環境和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (b) 在「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」用地訂定建築物高度限制，是要反映和限制現有建築物高度，為城市環境提供緩衝空間和視覺調劑。放寬建築物高度限制的建議有違在用地實施規劃管制的意向，可能會立下不良先例，累積影響所及，將損害馬頭角規劃區內這塊「其他指定用途」用地所提供的視覺調劑功能；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶的「註釋」已提供所需彈性，容許申請人根據發展／重建計劃的個別情況，向城規會申請略為放寬建築物高度限制。倘申述人認為，必須進一步放寬建築物高度限制才能在所涉用地進行擬議發展計劃，亦可根據《城市規劃條例》的有關係文，申請修訂所涉用地的法定建築物高度限制。

[林群聲教授、林雲峰教授、梁廣灝先生、邱小菲女士和陳曼琪女士此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)。聆訊以廣東話進行。]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/531

在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1922 號餘段(部分)、第 1923 號(部分)、第 1926 號(部分)、第 1941 號 B 分段餘段(部分)、第 1942 號 B 分段餘段(部分)及第 1943 號(部分)臨時露天存放二手電器(為期三年)
(城規會文件第 8133 號)

簡介和提問部分

140. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人代表薛國強先生此時應邀出席會議。

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

142. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在厦村分區計劃大綱圖「未決定用途」地帶內的土地用作臨時露天存放二手電器，為期三年；
- (b) 二零零八年三月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請的理由(載於文件第 1.2 段)；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，包括(i)申請地點的運作不會對附近的易受影響的設施造成嚴重的不良影響；(ii)有關運作只涉及貯物，不會進行拆卸／工場活動。除了運作程序得到改善，申請用途不會污染土壤和水質；以及(iii)申請地點位於「未決定用途」地帶內，在落實長遠用途前，有關地帶適宜用作露天貯物。有關地點長期以來用作露天貯物，把現時的運作轉移至其他地區，情況並不理想；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。申請人未能處理因擬議用途引致的交通噪音滋擾問題。當起卸或堆疊電視機時如遇上屏幕有破損，擬議用途便可能會污染土壤和水質；
- (e) 公眾的意見——在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 5.1 段。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13D(城規會規劃指引編號 13D)的規定，即申請地點先前未獲批給規劃許可，申請書亦沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境造成不良影響。環保署署長基於附近一帶有易受影響的用途，不支持這宗申請。

143. 主席接着請申請人代表闡述這宗申請。

144. 薛國強先生在作簡報前，請委員留意下列事宜：

- (a) 關於文件附件 D 所載申請人提交的書面資料，在第 3.4 段第 1 行中，「power」應為「powder」；以及
- (b) 城規會現正處理有關規劃申請，因此規劃署向所涉地點發出強制執行通知書，實屬過早。根據《城市規劃條例》的規定，申請人已採取合理步驟，提交規劃申請，因此規劃署不應在城規會仍在考慮有關申請時展開強制執行行動。

[譚贛蘭女士此時暫時離席，鄭心怡女士則於此時返回會議席上。]

145. 薛國強先生借助一些照片，提出下列各點：

- (a) 申請地點主要用作存放二手電器，場內並無損毀的電視機或壓實機。申請人以鐵籠存放散裝物品，金屬貨品由尼龍布覆蓋。而尼龍布亦只會在運送貨品上貨車載往別處時，才把尼龍蓋掀開；
- (b) 現時的建議只涉及貯物用途，不會進行重型的拆卸／工場活動，亦不會污染土壤和水質；
- (c) 申請地點的樹木完好無缺，申請人亦已栽種新樹；
- (d) 應消防處的要求，申請地點不同位置已設置滅火器；
- (e) 一如文件第 7.1 段所載，根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 1 類地區內，只要政府部門沒有重大的負面意見，區內人士亦不予反對，或政府部門及區內居民所關注的事宜可透過附加規劃許可附帶條件得到解決，在這類地區內的申請一般可獲從優考慮。倘擬議用途會造成重大的環境和交通

問題，申請人便須提交技術評估；

- (f) 關於上文(e)段的規定，當局並無接獲針對申請地點的投訴。申請地點四周是各種露天貯物場，周邊以瓦通鐵片圍板圍封。最接近的易受影響設施(即欣湖花園)距離申請地點約 200 至 300 米。而屏廈路的交通噪音對該屋苑造成的影響，應比申請地點的運作所造成的影響大。此外，一個獲城規會批准經營的車輛修理工場位於申請地點北面，鄰近欣湖花園。因此這宗申請不會對附近的易受影響設施造成重大的不良影響；
- (g) 每星期行車次數不會多過四次，有關申請不會對交通造成不良影響；
- (h) 申請地點涉及先前一宗擬臨時露天存放挖土機的規劃申請，該申請已獲城規會批准。獲准用途對交通所造成的影響及產生的噪音，比現時這宗申請更為嚴重。就此而言，申請人認為擬議用途不會對交通及環境造成任何不良影響；
- (i) 倘城規會批給許可，不應附加申請人無法履行的附帶條件，而且附加的條件越少越好。關於文件第 8.2 段所載當局擬附加的規劃許可附帶條件，訂定條件(a)、(b)、(d)、(e)、(g)、(h)、(i)及(j)項是沒有必要的，因為申請人已落實有關情況，或其他法例條文已涵蓋有關要求。條件(c)項中「電子廢物」的意思太籠統，用詞並不妥當；以及
- (j) 鑑於以上所述，現時這宗申請符合城規會規劃指引編號 13D 的規定，城規會應批給許可。

[主席此時暫時離席。]

146. 關於申請人代表指責規劃署並無按照《城市規劃條例》行事，在城規會處理規劃申請時發出強制執行通知書一事，副主席請蘇應亮先生就此發表意見。蘇先生解釋，當局於二零零五年六月制定《2004 年城市規劃(修訂)條例》，而根據該條

例，通知書收件人在接獲向其送達的強制執行通知書後，須在指明期限內中止有關違例發展。至於已提交的規劃申請把該違例發展納為准許用途，縱然在未修訂條例中亦有這樣的條文，但在新法例之下，則不會被視作為已按通知書的規定而採取的合理步驟。因此，規劃署向有關地點發出強制執行通知書，是符合條例現行的規定。

[主席此時返回會議席上。]

147. 一名委員詢問場內存放破損的電視機對環境所造成的影響。蘇應亮先生回應時表示，電視屏幕一旦破損，便會污染土壤及水質。環保署署長就這宗申請提出意見時亦提及這一點。

148. 薛國強先生參照文件圖 R-3 a，並補充有關地點只作貯物用途及所有電視機均妥善覆蓋，經過包裝後才運載到貨櫃車，再出口外地。一名委員從申請人代表展示的照片看到有些塑膠袋，他亦從文件圖 R-3 b 的照片 8 及 9 知悉場內環境不整潔，於是問及有關情況。薛先生回應時表示，塑膠袋只用來盛載在包裝及再包裝的過程中製造的垃圾。他確認申請地點並無進行任何工場活動。

149. 由於申請人代表沒有提供進一步意見，委員亦再無其他提問，主席告知他覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會的決定。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

150. 趙德麟博士指出，申請地點雖然主要用作貯物，但場內亦可能會進行拆卸／工場活動，就此而言，電視屏幕一旦破損便會污染土壤及水質。

151. 主席補充說，雖然申請人代表聲稱申請地點遠離民居，但有關地點土壤受到污染一事亦值得關注。申請人代表並無提供足夠資料，處理關於可能對環境造成影響的事宜。委員均表贊同。

152. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由是申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點先前未獲批給規劃許可，而且申請書並無提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)。聆訊以廣東話進行。]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/414
在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約
地段第 1023 號(部分)、第 1024 號(部分)及
第 1026 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放私家車輛(為期三年)
(城規會文件第 8134 號)

153. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人代理才鴻顧問有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時離席，鄭心怡女士則於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

梁業鴻先生
林添杰先生
李懿亭女士

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

156. 蘇應亮先生借助一些圖則及照片，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在錦田南分區計劃大綱圖「農業」地帶內的土地用作臨時露天存放私家車輛，為期三年；
- (b) 二零零八年三月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請的理由(載於文件第 1.2 段)；
- (c) 申請人並無提交支持這宗申請的書面資料；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點雖然用作露天貯物已有一段時間，但附近一帶有常耕的農業活動，申請地點可恢復作農業用途，例如用作室內種植。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。申請地點附近地區饒富鄉郊特色，既有未開發的鄉郊土地，亦有零星的村屋羣，樹羣分布在低窪的空曠土地。區內只有零星的露天貯物場，數目不多。申請用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令區內同類申請的數目增多。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有易受影響的設施，預期有關發展會對環境造成滋擾；
- (e) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，表示收到河背村村民多宗投訴，指村內的違例發展／改變土地用途情況已對環境造成破壞。提意見人關注違例發展數目激增，令重型車輛進出頻繁，對環境及交通造成不良影響，亦影響村民日常生活和出入安全。提意見人亦質疑申請地點是否適合作申請用途；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 7.1 段，包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 13D 的規定；申請人並無提供足夠資料證明擬議發展不會對附近

地區的環境、景觀及排水造成不良影響；以及批准這宗申請，即使是批給臨時性質的許可，也會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。若把分別攝於二零零三年六月及二零零五年四月的航攝照片比較，便會發現西鐵工程完成後，申請地點已恢復原狀。而從其後於二零零五年十一月、二零零六年十二月及二零零七年十一月所拍的航攝照片，亦可看到申請地點的植物已清除，以進行土地平整工程。

157. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

158. 梁業鴻先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列各點：

- (a) 西鐵建造工程歷時五年，顯然已令申請地點和附近地區的環境和實際情況起了永久及明顯的變化。申請地點並無恢復原狀作本來的用途，或恢復用作耕地。有關地點已築鋪路面，其實際情況和附近地區現時較不適宜作農業用途；

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

- (b) 自西鐵工程落實以來，申請地點的特色不斷轉變，不再適合作原來的農業用途，因此申請人提交規劃申請，是為反映有關地點和鄰近地區的實際情況，擬議用途亦可成為申請人收入的來源，以維持生計；
- (c) 在第 3 類地區內的露天貯物申請如沒有機會獲批給臨時性質的許可，城規會應在現正修訂的城規會規劃指引編號 13E 草擬本內清楚列明這規劃意向，以免給予公眾任何虛假的希望；
- (d) 至於漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須注意的是，自西鐵工程落實以來，該區的特色已經改變。因此擬在申請地點用作臨時露天存放私家車輛的用途與四周環境協調。總城市規劃

師／城市設計及園境關注的景觀事宜，可透過落實美化環境建議得到解決。此外，其他政府部門對申請沒有意見或不予反對；

- (e) 當局在過去四年並無接獲針對申請地點環境的投訴；
- (f) 申請人已準備好在當局批准申請之時，提交經修訂的美化環境建議及排水建議予相關政府部門考慮；
- (g) 在申請地點存放的物料只限於私家車輛，車輛會被圍欄遮蔽，不會對附近環境的視覺效果造成重大影響；以及
- (h) 申請地點不設重型車輛通道，只有私家車輛可到達。就這方面，運輸署及路政署不予反對，亦沒有任何意見。擬議貯物場只存放私家車輛，再因應需要把車輛運往申請人的銷售中心，有關用途不會產生高交通流量，場內亦不會存放中型或重型貨車。區內交通網絡的重型車輛交通流量不會因此而增加。

159. 一名委員問及當時的九廣鐵路有限公司(下稱「九鐵」)所進行的修復工程，蘇應亮先生回應時表示，根據地政總署與九鐵簽訂的租賃協議，九鐵須在西鐵工程完成後把工程範圍恢復原狀。從二零零五年所拍的航攝照片可見，當時九鐵已把有關地點恢復原狀。

160. 由於申請人代表沒有提供進一步意見，委員亦再無其他提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議該申請，稍後會通知申請人城規會的決定。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

[黃澤恩博士、譚贛蘭女士及鄺心怡女士此時返回會議席上。]

161. 部分委員認為申請地點已鋪築路面，而且用作西鐵工程的施工範圍達五年之久，即使九鐵已進行修復工程，有關地點可能已不再適合作農業用途。

162. 秘書告知委員，申請地點附近的土地，亦有申請(編號A/YT-KTS/424及425)正等待城規會的覆核結果，因此城規會如批准這宗申請，可能會立下先例。

163. 一名委員認為，在考慮應否批准這宗申請時，除了須顧及申請地點是否仍適合作農業用途外，環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境的意見亦是考慮因素。

164. 趙德麟博士表示，環保署署長關注申請地點進行的工場活動(例如噴漆)可能對申請地點的環境構成滋擾，亦會對鄰近居民造成不良的影響。倘申請地點只用作存放私家車輛，而當局亦附加適當的規劃許可附帶條件，禁止進行工場活動，他便不反對這宗申請。

165. 伍謝淑瑩女士認同委員的意見，表示自進行西鐵工程以來，申請地點和附近土地(現時作露天貯物和工場用途)的特色不斷轉變，現時該處被劃為「農業」地帶，可能已不再適合。長遠而言，當局可找機會檢討現行土地用途地帶，並研究把該區的土地作其他用途。

166. 主席總結委員的意見，並表示西鐵工程落實後，該區的特色不斷轉變，把申請地點恢復作農業用途着實困難，因此當局可批給臨時性質的規劃許可，准許在申請地點用作露天存放私家車輛。然而，當局須附加適當的規劃許可附帶條件，回應相關政府部門(包括環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境)所關注的事宜，以及公眾人士就有關發展可能對環境構成滋擾而提出的意見。此外，為了密切監察申請地點進行的露天貯物活動，批給較短的規劃許可有效期(比方說為期兩年)，可能比較適合。委員均表贊同。

167. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零二零年七月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於平日下午六時至翌日上午九時，以及星期六下午一時至凌晨十二時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，不應在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車／貨櫃車拖架；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十一日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年一月十一日或之前)提交排水建議，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十一日或之前)落實排水建議，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年四月十一日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，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；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

168. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)，是爲了監察申請地點的運作情況，以及監察申請人有否履行有關規劃許可附帶條件；
- (b) 在申請地點進行有關用途前，應已先取得規劃許可；
- (c) 這項規劃許可只批給申請的用途，當局不會容忍現時在申請地點進行這宗申請並未涵蓋的其他用途；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對搭建於申請地點的違例構築物採取執行契約條款行動的權利。申請人須申請短期豁免書／短期租約，以便把違例構築物納入規管；以及留意元朗地政專員就保養申請地點通道的責任而提出的意見；
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境緩解措施，以盡量減低可能對環境造成的影響；

- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查明連接申請地點與錦河路的擬議通道的土地類別，並澄清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與錦河路的任何現有車輛通道並非／不應由路政署負責維修保養；
- (i) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建造工程。

議程項目 7

[公開會議。會議以廣東話進行。]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/306
擬在劃為「農業」地帶的粉嶺坪峯第 82 約
地段第 1356 號餘段(部分)及第 1357 號(部分)
以及第 84 約地段第 4 號 A 分段、B 分段及 C 分段(部分)、
第 5 號、第 6 號 A 分段及 B 分段、第 7 號(部分)及
第 8 號 A 分段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放金屬物品及器材(為期三年)
(城規會文件第 8135 號)

169. 秘書表示申請人代表於二零零八年六月十八日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月對覆核申請作出決定，因為申請人需要更多時間擬備書面申述，以支持覆核申請。

170. 經商議後，城規會決定同意進一步延期兩個月的要求，有關申請會在收到申請進一步提交的資料當日起計三個月內提

交城規會考慮。

171. 城規會亦同意告知申請人城規會給予申請人兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮申請。

議程項目 9

[公開會議。會議以廣東話進行。]

其他事項

172. 餘無別事，會議於晚上七時零五分結束。