

二零零八年八月八日舉行的城市規劃委員會
第 917 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

黃澤恩博士 副主席

黃遠輝先生

陳華裕先生

陳弘志先生

簡松年先生

杜本文博士

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

林群聲教授

梁剛銳先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

環境保護署副署長
趙德麟博士

地政總署署長
譚薏蘭女士

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

杜德俊教授

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

葉天養先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

李慧琮女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉月容博士

運輸及房屋局

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

謝建菁女士(上午)

凌志德先生(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

龍小玉女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年七月二十五日舉行的第 916 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年七月二十五日舉行的第 916 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

因應考慮申述及意見而對《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/19》作出的擬議修訂
(城規會文件第 8155 號)

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書表示，二零零八年七月十一日，城規會考慮有關《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/19》的申述及意見，並決定接納申述編號 9(有關拔萃男書院用地)及編號 13 及 15(有關英皇佐治五世學校用地)的部分事項，建議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6B(8)條，對分區計劃大綱圖作出修訂。根據城規會的決定，分區計劃大綱圖的擬議修訂項目、其《註釋》及《說明書》分別載於文件附件 I、II 及 III。

3. 經商議後，城規會決定該等擬議修訂項目(載於文件附件 I 及 II)適宜公布，以供公眾根據條例的條文作出進一步申述，以及經修訂的《說明書》(載於文件附件 III)適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的申述及意見
(城規會文件第 8145、8146、8147 及 8148 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

4. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 梁乃江教授 |) | |
| 黃遠輝先生 |) | |
| 邱小菲女士 |) | |
| 陳家樂先生 |) | 香港賽馬會會員。香港賽馬會是提出 |
| 陳仲尼先生 |) | 申述編號 R37 的申述人； |
| 方和先生 |) | |
| | | |
| 陳炳煥先生 |] | 香港賽馬會遴選會員； |
| 葉天養先生 |] | |
| | | |
| 鄭恩基先生 | - | 在司徒拔道擁有一項物業，鄰近黃泥涌區。 |

5. 委員同意，梁乃江教授、邱小菲女士、黃遠輝先生、陳家樂先生、陳仲尼先生和方和先生身為香港賽馬會普通會員，並無直接或重大的利益，因此可繼續留席。委員知悉，梁乃江教授、陳仲尼先生、葉天養先生、方和先生及鄭恩基先生因事未能出席會議。陳炳煥先生和陳家樂先生則尚未到達出席會議。

6. 秘書亦申報利益，表示她在樂活道擁有一項物業。她告知委員，提意見人編號 C359 於二零零八年八月七日去信城規會，表示由於秘書在這個議項上有利益關係，建議她於審議有關該分區計劃大綱圖建築物高度限制的事宜時避席。該名提意見人的有關信件已於會上呈閱。主席說，秘書在會議所擔當的角色主要是提供資料，以及就程序事宜提供意見。由於她並非城規會的委員，沒有參與作出決定，因此應可獲准繼續留席。委員表示贊同。

第一組 - 申述編號 R1 至 37 和 50，以及意見編號 C1、378 至 380，以及 383 至 385

簡介和提問部分

7. 主席表示，申述人編號 R1、2、5 至 7、9、11 至 14、16 至 27、31、35 及 36，以及提意見人編號 378 至 380，以及 383 至 385 已表示不會出席聆訊，或是沒有作出回覆。由於申述人及提意見人已獲給予充分的通知，委員同意可在上述申述人及提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

8. 下列規劃署、申述人及提意見人的代表此時獲邀出席會議：

規劃署

區潔英女士
葉子季先生

規劃署港島規劃專員
規劃署高級城市規劃師／港島

申述人編號 R3 的代表

梁偉浩先生
梁鳳卿女士

申述人編號 R4

吳錦津先生

申述人代表編號 R8

林仲笑女士

申述人編號 R10

王應堅先生

申述人編號 R15

李朝宗先生(亦是申述人編號 R8 及 10 的代表)

申述人編號 R28 的代表

李禮賢先生(亦是申述人編號 R37 及提意見人編號 C1 的代表)
張樹仁先生
羅緻喬女士

申述人編號 R29 的代表

楊詠珊女士(亦是申述人編號 R34 的代表)

鄭德權先生

李偉臨先生

許榮泉先生

陶若麟先生

梁銘茵女士

王錦洪先生

申述人編號 R30 的代表

劉健安先生

申述人編號 R32 及 33 的代表

杜立基先生

何樂超先生

胡耀輝先生

黃沛茜女士

張廣揚先生

許國偉先生

林寶燕先生

申述人編號 R34 的代表

盧伯韶先生

陳華燕女士

楊詠珊女士(亦是申述人編號 R29 的代表)

李翊淇先生

孟耀永先生

何啓傑先生

王遠暉先生

李建永先生

申述人編號 R37 的代表

李禮賢先生(亦是申述人編號 R28 及提意見人編號 C1 的代表)

鄧寶珠女士

利約翰先生

吳玲女士

申述人編號 R50 的代表

許開明牧師

龍欣翔女士

吳清清女士

提意見人編號 C1 的代表

李禮賢先生(亦是申述人編號 R28 及 37 的代表)

9. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請區潔英女士向委員簡介申述及意見的背景。

10. 區潔英女士說，會上呈閱第 8145 號文件兩頁替代頁，以更正文件第 2 頁的圖表和第 10 頁第 2.4.2(d)段一些手民之誤。區潔英女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 對二零零八年一月十八日所展示的分區計劃大綱圖作出修訂的背景及有關的公眾諮詢活動(載於文件第 1 及 3.3 段)；
- (b) 申述事項：
 - R1 至 3 支持在該區施加整體建築物高度限制。申述人 R3 要求訂定更嚴格的建築物高度限制；
 - R4 至 26 反對就全區或各個修訂項目所涵蓋的較廣泛地區訂定建築物高度限制，並無指明特定地點。R4 反對沒有就不同水平度的用地訂定不同的高度限制；以及
 - R27 至 37 和 R50 反對在跑馬地谷底或沿黃泥涌道一帶的特定「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)1」用地訂定建築物高度限制。

(c) 對申述的意見：

- C1 支持 R4；
- C378 及 379 反對 R50；
- C380 支持 R50；
- C383 至 385 反對 R1 至 4；

[陳華裕先生及鄧淑明博士此時到達參加會議。]

(d) 申述理據及意見詳載於文件第 2.3 至 2.5 段；

(e) 申述人建議－申述人 R1、2、5 至 15、17、20 至 24 及 31 沒有建議對該分區計劃大綱圖作出任何修訂。其他申述人提出下列建議：

- R3：在該區實施更嚴格的建築物高度限制；
- R4：就不同水平度的用地實施梯級式高度限制；
- R16 和 R18：撤銷該區的建築物高度限制；
- R19：容許 50 層或 180 米的建築物高度限制；
- R25 及 R26：在「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」用地施加主水平基準上 130 米的建築物高度限制，以及施加 35 層的建築物高度限制，以杜絕過高的建築物；
- R27 及 28：在「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」用地施加主水平基準上 135 米的建築物高度限制，以及施加 35 層的建築物高度限制，以杜絕過高的建築物；

- R29：把聯興街 1 至 15 號「住宅(甲類)」用地的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 120 米；
 - R30：把桂芳街 1 至 10 號「住宅(乙類)」用地及成和道以東的「住宅(甲類)」地帶的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 130 米；
 - R32：把桂芳街 1 至 10 號「住宅(乙類)」用地的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 130 米，或撤銷該建築物高度限制；
 - R33：把宏德街 1A 號和普善街 4 號的「住宅(乙類)」用地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 125 米，或撤銷該建築物高度限制；
 - R34：把毓秀街 29 至 31 號和山村道 21 至 23 號「住宅(乙類)」用地的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 130 米；
 - R35 和 R36：撤銷樂活道 1 號和雲地利道 16 號「住宅(乙類)」用地主水平基準上 100 米的建築物高度限制；
 - R37：把山光道「住宅(丙類)1」用地東面部分的建築物高度限制由主水平基準上 115 米放寬至 130 米(即與西面部分相同)，或撤銷建築物高度限制；以及
 - R50：撤銷山村道 11 號「住宅(乙類)」用地主水平基準上 100 米的建築物高度限制。
- (f) 有關申述的規劃考慮因素及評估，詳載於文件第 4.1 至 4.3 段；

- (g) 對申述理據的回應及申述人的建議，詳載於文件第 4.4 及 4.5 段，包括：

支持的申述(R 1 至 3)

- 當局備悉申述人支持在該區施加建築物高度限制。關於申述人 R3 提出在該區施加更嚴格建築物高度限制的建議，在制訂現有建築物高度限制時已顧及多項因素，其中包括在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。施加更嚴格的建築物高度限制會對受影響地點的發展潛力產生負面影響，因此並不恰當；

反對的申述(R 4 至 37 及 50)

建築物高度管制的需要及城市設計考慮

- 建築物高度限制是根據整體建築物高度概念所訂定。該概念採用了四個建築物高度級別的梯級狀建築物高度輪廓，適當配合該區的斜坡地形。為維持建築物高度概念的整體性，規劃署不支持零碎地在分區大綱圖個別用地上撤銷或放寬建築物高度限制；
- 倘放寬谷底區的建築物高度限制，便會阻擋現時眺望黃泥涌峽的景觀，該區獨有的特色亦會受到不良影響；
- 為免進一步發展高樓如養和醫院第三期重建項目和司徒拔道一些發展項目，導致與四週發展不相協調，因此有需要訂定建築物高度限制；

為樓宇設計提供彈性

- 分區計劃大綱圖並無就上蓋面積或設計事宜施加限制。單是建築物高度限制不會對日後重建項目設計方面的彈性造成限制；

- 訂定建築物高度限制，並不排除可在發展和重建項目納入綠化設施和合理的樓底高度的設計概念；
- 針對個別用地的情況，分區計劃大綱圖載有容許略為放寬建築物高度限制申請的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

發展權

- 該區的建築物高度限制是在考慮各種因素後訂定的，其中包括現有的高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。建築物高度限制不會對發展權帶來負面影響。

重建機會

- 由於實施建築物高度限制不會對個別用地發展潛力造成不良影響，該區的重建進度(視乎各種因素)不會因修訂分區計劃大綱圖而受阻；

土地政策和房屋供應

- 由於對分區計劃大綱圖所作的修訂不涉及施加整體的地積比率或總樓面面積限制，故此對住宅的整體供應和樓價不會有任何影響；

公眾諮詢

- 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，任何人均可向城規會提交申述。法定查閱期為期兩個月，實有充足時間徵詢公眾的意見，同時又可保持過程的效率；

對特定申述地點的建議

申述編號 R29

- 施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制，是爲了確保有關用地的發展／重建項目在規模和特色方面與毗鄰地區以及谷底附近的建築物互相協調。即使有關地點並非剛好位於觀景廊或通風廊，申述人提出把建築物高度放寬至主水平基準上 120 米的建議，對毗鄰地區會造成負面視覺影響；
- 《建築物(規劃)規例》沒有爲發展訂明最高建築物高度。倘分區計劃大綱圖不施加建築物高度限制，該地點便有可能發展過高或不協調的建築物；

申述編號 R30 及 32 至 34

- 爲有關地點訂明主水平基準上 100 米的建築物高度限制，旨在顧及該區的梯級狀建築物高度輪廓，並保存現時公眾眺望山巒背景及向下伸延至黃泥涌峽的山脊線景觀。此外，亦可確保有關用地的發展／重建項目的規模和特色與區內街道及四周環境互相協調；
- 申述人所建議的建築物高度(R33：主水平基準上 125 米；R30、32 及 34：主水平基準上 130 平方米)會對附近地區的視覺效果及公眾眺望黃泥涌峽的視野造成負面影響；

申述編號 R35 及 36

- 有關用地的建築物高度限制訂爲主水平基準上 100 米，旨在與其東面沿雲地利道的「住宅(乙類)6」地帶(最高建築物高度爲主水平基準上 115 米)，共同營造從馬場眺望的梯級狀建築物高度輪廓；

申述編號 R37

- 有關用地東部和西部的建築物高度訂為主水平基準上 115 米和 130 米，使該用地的建築物呈梯級狀高度輪廓，以配合緊貼其北面的「住宅(乙類)6」地帶和「住宅(乙類)8」地帶的建築物高度限制。這個高度限制足以達到該分區計劃大綱圖上有關用地所容許的最高 5 倍地積比率；以及

申述編號 R50

- 訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，可確保有關用地的發展／重建項目的規模和特色與毗鄰互相協調。樂活道沿路的「住宅(乙類)」和「住宅(丙類)1」用地位處高架平台上，現有中至高層發展項目，但有關用地則位於谷底區，在考慮有關用地的建築物高度限制時，不應以前者為據。為樂活道用地訂定建築物高度限制，主要是反映這些地點現有發展項目的建築物高度，而這些發展項目有部分已侵佔黃泥涌峽附近的山脊線。

- (h) 規劃署的意見——規劃署備悉，申述人 R1 至 R3 支持在該區施加建築物高度限制，但不支持申述人 R3 在該區實施更嚴格建築物高度的建議，理由詳載於文件第 6.1 段。基於文件第 6.2 段詳載的理由，其餘申述不獲支持。

11. 主席繼而邀請申述人代表闡述申述。

12. 梁偉浩先生闡述申述編號 R3，並陳述下列要點：

- (a) 他支持在跑馬地地區施加建築物高度限制，因為過高的建築物數目激增，會影響該區的生活環境；以及

- (b) 位於司徒拔道的曉廬和御峰及養和醫院的新建築物，已對跑馬地區的景觀造成重大影響。該區的特色是以住宅用途為主，應避免進行這類不相協調的發展。養和醫院應在別處擴建，因為跑馬地並不欠缺醫療設施。

13. 吳錦津先生闡述申述編號 R4，並陳述下列要點：

- (a) 就水平高度不一的用地(例如景光街和桂芳街之間的用地)，訂定劃一的建築物高度限制，並不恰當，因為劃一的建築物高度輪廓，與跑馬地的天然地形互不配合。採用梯級狀高度輪廓，建築物高度由谷底向南面地區遞增，更為理想；以及
- (b) 倘訂定劃一的建築物高度限制，地勢水平相對較高的用地便難以盡用准許的最高地積比率。發展商可能會興建地庫或盡量增加建築物的覆蓋範圍，這樣會對破壞環境或對通風造成影響。應根據跑馬地的天然地形，適當地放寬建築物高度限制。

14. 李朝宗先生闡述申述編號 R8、10 和 15，並陳述下列要點：

- (a) 申述編號 R6 至 15 全部都是由山光道 7C 至 7F 號山光大廈的業主提交的，涉及相關用地的建築物高度限制；
- (b) 有關用地夾在山村道和聚文街之間，水平高度不一。現有建築物在五十年代前落成。倘把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，便只可在有關用地重建約 24 層高的建築物。在分區計劃大綱圖上所訂的建築物高度限制，令該用地的發展潛力大幅下降；
- (c) 就分區計劃大綱圖的修訂項目所進行的公眾諮詢不足。在二零零八年三月舉行諮詢論壇前，大部分受影響業主對修訂內容並不知情。在諮詢期有限的時

間內，跑馬地只有數個業主立案法團能夠趕及提交申述和意見；以及

- (d) 有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，而位於山光道頂端的香港賽馬會用地的建築物高度限制則訂為主水平基準上 115 米和主水平基準上 130 米，並不公平。

15. 李禮賢先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，闡述申述編號 28，並陳述下列要點：

- (a) 申述地點內的現有建築物已建成超過 60 年，持續維修該建築物耗費龐大。部分業主一直要求把建築物出售重建。在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制前，有關用地的契約原本不設限制。在該用地進行重建，地積比率和建築物高度分別可達約 9 倍和 30 層。把有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，令重建潛力大幅下降；
- (b) 訂定建築物高度限制旨在使公眾從跑馬地望向黃泥涌峽的景觀不受遮擋，此目標不切實際。擬保護的公眾景觀，在跑馬地的多個位置均已被現有建築物阻擋。文件圖 H-6 顯示望向黃泥涌峽的景觀，但照片是在香港賽馬博物館拍攝的，而該處並非公眾地方；
- (c) 跑馬地的特色並非由建築物高度決定，而是在於不同高度和風格的建築物共治一爐。一般而言，在八十年代前後建成的建築物高度分別為約 25 層及 30 至 35 層。在施加建築物高度限制時，應顧及此情況；
- (d) 施加建築物高度限制應旨在防止「不協調」的發展（即高度超過 40 層）出現，所以建築物高度限制應訂為主水平基準上 135 米。申述人亦接受將建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，因為這與該區的新建築物互相協調；以及

- (e) 應鼓勵把舊建築物重建以達適當規模。將有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，並不合理，而且會對業主的發展權造成不良影響。

[李偉民先生此時到達出席會議，而杜本文博士則於此時暫時離席。]

16. 楊詠珊女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，闡述申述編號 29，並陳述下列要點：

- (a) 申述地點的水平高度為主水平基準上約 24.8 米。黃泥涌道的「住宅(甲類)」用地位於馬場附近，水平高度為主水平基準上約 8.5 米，與此比較，申述地點的建築物淨高度將會少約 16.3 米。訂定劃一的建築物高度限制而不考慮用地的地形，對申述人並不公平；

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (b) 根據申述人擬備的擬議計劃，建築物高度限制須訂於主水平基準上約 117.85 米，方可在有關用地興建《建築物(規劃)規例》准許的一幢住宅樓宇連一層會所和三層商店，住用和非住用的樓層高度分別為 3.15 米和 3.8 米。在分區計劃大綱圖上把建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，會剝削申述人的發展權；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (c) 申請略為放寬分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，須有發展設計上的優越之處／規劃增益的理據支持，例如闢設空中花園及把建築物向後移。採用基本設計的發展，未必獲批准略為放寬限制，以取得准許的地積比率；
- (d) 建築物高度限制抵觸《基本法》第 105 條的精神，打擊香港一貫保障穩定發展的政策，違反在該區施加建築物高度限制的規劃意向；

- (e) 根據申述人進行的視覺影響評估，即使將申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米，亦不會對該區造成不良影響。從跑馬地運動場觀看，即使在該用地興建主水平基準上 120 米高的建築物，亦會被其他發展項目阻擋。從寶雲道觀看，有關建築物十分配合毗鄰發展；以及
- (f) 與在分區計劃大綱圖上施加劃一的建築物高度限制比較，申述人的建議能夠建立更饒富趣味的梯級狀高度輪廓，更配合該區的地形，並能改善通風。有關建議亦符合城市設計原則，即利用建築羣高度的分級改變風向，避免空氣停留不動。

[杜本文博士和鄭心怡女士此時返回議席。]

17. 劉健安先生闡述申述編號 R30。他表示規劃署在文件和會議上就在該區施加建築物高度限制所提出的理據，說服力不足，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制已違反保障穩定發展的原則，並會影響私人業權，因此會對物業投資造成不良影響。透過提出規劃申請要求放寬建築物高度限制，相當費時；
- (b) 他認為沒有需要施加建築物高度限制。興建高樓可增加建築物之間的空間。在已建設區內，新發展難免會對其他發展的景觀造成一定阻礙。認為高層樓宇會對視覺效果造成不良影響，是主觀和不專業的看法。樹木亦會阻擋景觀，但當局卻容許栽種樹木。採用特別的設計便可紓緩對視覺效果造成的影響。在內地，中國科學院引進了在不設高度限制之下的較佳城市設計。規劃署施加限制前應諮詢所有有關的政府部門。規劃署人員的能力明顯不足；

[簡松年先生此時返回議席。]

- (c) 施加建築物高度限制未必有助改善該區的通風情況；

- (d) 文件所載的電腦合成照片，顯示進行高層發展對視覺效果造成的影響，但這並不能代表實際情況，因為所有用地不會按預期同時進行重建。設計亦會有所差異；以及
- (e) 當局就分區計劃大綱圖的修訂項目進行為期兩個月的公眾諮詢，相關團體並沒有足夠時間提交申述。對分區計劃大綱圖作出修訂前，應事先諮詢土地擁有人。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

18. 杜立基先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，闡述申述編號 32，並陳述下列要點：

- (a) 申述地點的水平高度為主水平基準上約 26.5 米至主水平基準上約 29 米，差不多位於分區計劃大綱圖上主水平基準上 100 米的高度級別地區的最高點。根據申述人擬備的擬議發展計劃，建築物高度限制須訂於主水平基準上約 129 米，方可在有關用地進行《建築物(規劃)規例》所准許地積比率達 10 倍的發展，連同提供所需的附屬設施，例如停車場和上落客貨空間。擬議計劃所示的發展包括 25 層高(約 100 米)的建築物，住用樓層高度為 3.15 米。這類發展符合現代設計標準，不應視作須避免興建的過高樓宇；
- (b) 從馬場觀看，擬議計劃所示的發展不會對視覺效果造成任何影響，因為在高度級別訂於主水平基準上 100 米的地區內，位於水平高度較低地點的建築物，將會阻擋擬議發展；
- (c) 就申述地點部分土地(即桂芳街 7 至 10 號)的重建計劃而提交的一套建築圖則已獲核准。核准計劃的高度為主水平基準上約 107 米，包括 25 層高的建築物，樓層高度為 2.77 米，不設停車場及上落客貨設施。有關高度仍超過分區計劃大綱圖上所准許的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。放寬建

築物高度限制可鼓勵將有關用地內的地段合併發展，以便進行較佳的計劃；

- (d) 倘把建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，在地點內興建的建築物的實際高度只能介乎主水平基準上約 71 至 73.5 米。發展的樓層高度必須降低，亦不能提供空中花園。會所和停車場則須設於地庫，但這樣會增加能源消耗和建築成本。這類設計並不符合可持續發展原則。建築物高度限制會嚴重打擊重建動力；
- (e) 應以靈活的方式，為面積不一的用地訂定不同的建築物高度限制，即類似在九龍部分地區的分區計劃大綱圖上(例如馬頭角分區計劃大綱圖)「住宅(甲類)2」地帶的建築物高度限制分為兩級；以及

[梁剛銳先生此時返回議席。]

- (f) 根據他的經驗，城規會在考慮有關略為放寬建築物高度限制的申請時，採用十分嚴格的做法。一般而言，批准的放寬幅度不會超過 10%。因此，難以獲得城規會的批准，輕微放寬建築物高度限制，以實現上述擬議發展計劃。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

19. 杜立基先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，闡述申述編號 R33，並陳述下列要點：

- (a) 申述地點被劃為「住宅(乙類)」地帶，已興建了一幢酒店，地積比率為 14.1 倍，建築物高度為主水平基準上 92 米。申述人有意把申述地點重建作住宅用途。與現有酒店比較，在有關地點進行的住宅發展，上蓋面積較小，因此有助改善該區的通風情況；
- (b) 根據申述人擬備的擬議發展計劃，建築物高度限制須訂於主水平基準上約 125.49 米，方可在有關用

地興建《建築物(規劃)規例》所准許地積比率達 10 倍的住用建築物。計劃包括在三層高的平台上興建一幢 29 層高的建築物，實際高度約為 108.65 米，住用樓層高度為 3.15 米。這項發展符合現代設計標準，並與附近發展互相協調。從馬場觀看，亦不會阻擋聶高信山的山脊線。將建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，該計劃便不能落實；

- (c) 將申述地點的建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，並無充分顧及該區的現有地形。由於申述地點的水平高度為主水平基準上約 20 米，因此，新建築物的高度只能有約 80 米的，未能符合申述人重建申述地點的需要；
- (d) 一套有關在申述地點進行住宅發展的建築圖則，已於二零零八年五月獲得核准，有關發展的地積比率為 9.991 倍，建築物高度為主水平基準上 99.85 米。為遵從建築物高度限為主水平基準上 100 米的規定，樓層高度只有 3 米，而停車場和會所設施則設於地庫。就通風效果、天然照明及能源效益而言，這種設計並不可取。將建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，已打擊重建的動力；以及

[馬錦華先生此時返回議席。]

- (e) 如上文第 18(f)段所解釋，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 125 米的申請(這樣才能落實擬議住宅發展計劃)，獲城規會批准的可能性不大。

20. 張廣揚先生就申述編號 R33 補充下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖就申述地點訂定建築物高度限制前，申述人已於二零零七年十月就住宅發展提交建築圖則。有關圖則被建築事務監督拒絕，因為規劃署就建築物高度提出負面意見。申述人於二零零七年十二月提交經修訂的建築圖則，但再被拒絕，理

由是不符合於二零零八年一月十八日展示的分區計劃大綱圖；

- (b) 因為發展項目內的樓面空間不足以容納車輛通道，二零零八年五月核准的建築圖則採納了旋轉台和汽車升降機的設計。雖然項目內已預留空間作車輛等候區，但仍可能不時有車輛在公共道路上排隊，因而對附近地區的交通造成不良影響；
- (c) 核准計劃不設空中花園，而會所則設於地庫，不能利用天然通風和照明。此外，使用地庫不符合環保和可持續發展原則；以及
- (d) 興建地庫的工程，亦會對區內居民造成重大滋擾。

21. 楊詠珊女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，闡述申述編號 R34，並陳述下列要點：

- (a) 申述地點的水平高度為主水平基準上約 17 米。倘建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，在申述地點興建的建築物淨高度便只有約 83 米；
- (b) 申述地點現時空置。由於當局在二零零八年一月十八日施加建築物高度限制，申述人暫時未有就住宅發展向建築事務監督提交建築圖則；
- (c) 根據擬備中的建築圖則，擬議住宅發展的建築物高度為主水平基準上 121.7 米，住用樓層高度由 3.2 米至 3.5 米。為符合契約內有關停車場的規定，建築物將劃出三層半作停車場用途。由於申述地點的形狀狹長，臨街部分狹窄(約 16.205 米)，扣除建築物中央的設施管道所佔空間後，每層只可容納 12 個泊車位。因此，停車場層數不能減少；
- (d) 在地庫闢設停車場並不可行。由於管狀樁柱牆及結構牆需要向後移，並需預留位置予建築物設施管道，供車輛進出地庫的斜道闊度只有約 4.7 米，並不符合標準；

- (e) 設置汽車升降機亦不可行。由於申述地點面積細小，只能設置一部汽車升降機，而且無法提供空間作車輛等候區。等候進入建築物的車輛須在單向的毓秀街排隊，對交通造成不良影響，在繁忙時間尤甚；
- (f) 將擬議樓面高度訂於 3.2 米至 3.5 米，符合現今的生活水平，並可確保能改善天然照明和通風。在二零零八年六月二十三日舉行的一個有關建築物高度的論壇中，屋宇署、地政總署和規劃署所表達的共識，亦與此相符；
- (g) 將建築物高度訂於主水平基準上 100 米，剝削了申述人的發展權利，抵觸《基本法》第 105 條的精神，打擊香港一貫保障穩定發展的政策，以及違反在該區施加建築物高度限制的規劃意向；
- (h) 申請略為放寬分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，須以發展在設計上的優越之處／規劃增益作為支持的理據。為採用基本設計的發展申請將限制放寬 21 米，會否獲得批准成疑；以及
- (i) 申述人願意接受將用地的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 122 米，以便進行重建計劃。根據申述人進行的視覺影響評估，將建築物高度限制放寬至主水平基準上 122 米，亦不會對該區的視覺效果造成不良影響。從跑馬地運動場觀看，擬在申述地點興建的建築物會被永光苑遮擋。從寶雲道和大潭郊野公園觀看，有關建築物與毗連發展和諧協調。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

22. 李禮賢先生以 Powerpoint 簡報軟件及一套在會議上提交的建築繪圖作為輔助工具，闡述申述編號 R37，並陳述下列要點：

- (a) 申述人亦有就分區計劃大綱圖上其他用地提交申述，城規會將在下午的會議進行聆訊。申述人的律師將會在下午的會議就某些法律事宜作出陳述，包括就分區計劃大綱圖的修訂項目所進行的公眾諮詢程序，是否已適當地根據條例進行；城規會就分區計劃大綱圖釐訂建築物高度限制，是否符合條例的規定；以及將單一業權和用途地帶的用地劃分成不同支區是否恰當。申述編號 R37 的陳述不會覆述有關法律事宜；

[劉志宏博士此時返回議席。]

- (b) 申述地點位於山光道頂端的平台上，比北鄰的「住宅(乙類)6」用地高約 30 米。雖然用地的水平高度差異頗大，「住宅(乙類)6」用地和申述地點東部的建築物高度限制卻同樣訂為主水平基準上 115 米。因此，就重建的潛力而言，申述地點受到較多限制；
- (c) 就申述地點而言，倘將建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 130 米，而不採用現時分為兩級的建築物高度限制(主水平基準上 115 米和主水平基準上 130 米)，便有可能改善建築物的設計。如在會議上提交的建築繪圖計劃 A 所示，現有限制會促使申述地點西部興建三幢相連的屏風式樓宇，樓高 19 至 22 層，以盡用該處較為寬鬆的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)。倘整個申述地點的建築物高度限制劃一訂於主水平基準上 130 米，便可透過重新排列樓宇，避免屏風式設計(計劃 B)，或將樓宇建於申述地點的不同位置(計劃 C)，以改善樓宇的布局；
- (d) 根據分區計劃大綱圖，申述地點的地積比率和上蓋面積均受到限制。與毗鄰的「住宅(乙類)6」和「住宅(乙類)8」用地比較，申述地點面積較大，可進行更優良的設計，因此建築物高度限制不必與「住宅(乙類)6」和「住宅(乙類)8」用地相同，特

別是該限制會防礙優良的設計，不會為公眾帶來特定益處；以及

- (e) 一般而言，申請略為放寬建築物高度限制，獲批給的放寬幅度不會超過 10%。在製圖階段訂定合理的建築物高度，較為合適，而不應待申述地點進行發展／重建時，才藉規劃申請制度要求略為放寬限制。

23. 委員得悉申述人編號 R50 和提意見人編號 C1 的代表亦有出席會議，但不會向城規會作出口頭陳述。

24. 委員提出下列問題：

一般事宜

- (a) 規劃署在評估施加建築物高度限制對私人地段的發展潛力造成的影響時，有否根據《建築物(規劃)規例》對用地的分類，評定用地的發展潛力，以及考慮能否將用地合併，以盡用准許的最高地積比率；
- (b) 為該區釐訂建築物高度限制時，有否考慮跑馬地的天然地形。委員留意到，景光街與桂芳街之間的地區位於斜坡上，但建築物高度限制卻劃一為主水平基準上 100 米；
- (c) 在考慮要求略為放寬建築物高度限制的申請時，發展項目在技術上的可行性是否相關因素；
- (d) 部分申述人進行的視覺影響評估指出，放寬其用地的建築物高度限制，並不會對視覺效果造成重大影響，這些評估是否正確；
- (e) 規劃署採取了甚麼步驟就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾；

申述編號 R28

- (f) 將涵蓋申述地點的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制訂於主水平基準上 80 米，是否旨在保護黃泥涌峽的山脊線；

申述編號 R33

- (g) 在聆訊中提及的兩個擬議計劃，其建築圖則是否已獲批核；以及

申述編號 R37

- (h) 對於申述人在會議上提交的擬議計劃，規劃署有沒有任何意見。

25. 區潔英女士回應委員的詢問時陳述下列要點：

一般事宜

- (a) 根據《建築物(規劃)規例》就住用建築物訂定的准許最高地積比率和上蓋面積，(即甲類用地的地積比率為 8 倍，上蓋面積為 33.33%，而丙類用地的地積比率則為 10 倍，上蓋面積為 40%)，在甲類和丙類用地進行發展，建築物高度限制分別為約 24 和 25 層。不同類別用地的建築物高度差異不大。不過，發展商可能有意將用地合併，興建較高的建築物，以便增加建築物之間的空間；
- (b) 在該區施加建築物高度限制，旨在保留跑馬地的特色。在釐訂建築物高度限制時，已考慮該區的天然地形。雖然規劃署留意到桂芳街附近地勢較高的用地，將會受到較大程度的規管，但建築物高度限制是以整體方式釐訂，已顧及毗鄰用地(尤其是特別發展管制區)的建築物高度限制。桂芳街「住宅(乙類)」用地東面和南面的發展，分別限於最高六層另加一層停車間和最高 14 層(包括停車間)。將桂芳街用地的建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，與附近地區較為協調，亦可確保從大潭郊野公園望向馬場的景觀不會受到遮擋；

- (c) 在擬備圖則的階段，零散地放寬個別用地的建築物高度限制，並不適宜，因為會破壞該區的整體建築物高度概念。為處理此事宜，通過提交申請的方式要求略為放寬建築物高度限制，可為個別個案提供彈性。考慮略為放寬限制申請的相關準則載於分區計劃大綱圖《說明書》第 7.5 段，當中清楚列明包括有關整合地盤和地盤限制的準則；
- (d) 視乎觀看的位置，放寬某些用地的建築物高度限制或許不會對視覺效果造成重大影響，不過，任何有關放寬個別用地建築物高度限制的建議，必須審慎考慮，並顧及對附近地區和整體建築物高度概念造成的影響；

[陳家樂先生此時返回議席。]

- (e) 當局根據條例的規定進行公眾諮詢，即展示分區計劃大綱圖的修訂項目，為期兩個月，以便公眾提交申述。繼而展示接獲的申述，為期三個星期，以便公眾提出意見。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前，當局並無諮詢公眾，因為過早公布資料，可能會促使發展商／土地擁有人盡快提交建築圖則，違反施加規管的目的。在分區計劃大綱圖修訂項目的展示期內，規劃署的代表已在二零零八年二月十四日出席灣仔區議會發展、規劃及交通委員會的會議，並在二零零八年三月四日出席一個區內的諮詢論壇，向區議員和區內居民簡介修訂項目；

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

申述編號 R28

- (f) 維持梯級狀高度輪廓，使建築物高度由谷底較低部分向斜坡地區遞增，令跑馬地馬場和運動場望向遠處以山坡為背景的景觀不受遮擋，是有關用地的規劃意向。規劃署先前曾建議將位於谷底的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制訂於主水平基準上 85 米，申述地點亦包括在內，作為最低的建築物高度

級別。二零零八年一月十四日，都市規劃小組委員會考慮由規劃署提交擬對分區規劃大綱圖作出的修訂，並決定採取較嚴格的規管，將「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制訂於主水平基準上 80 米，以期更能保留該區的特色；

申述編號 R37

- (g) 規劃署先前沒有見過申述人在會議上提交的擬議計劃；
- (h) 為用地施加分級的建築物高度限制(主水平基準上 115 米和主水平基準上 130 米)，主要是配合毗鄰「住宅(乙類)6」和「住宅(乙類)8」用地的建築物高度限制，以便在山光道沿線建立連貫的梯級狀高度輪廓。就有關用途所訂的建築物高度限制，足以盡用分區計劃大綱圖准許的最高地積比率(5 倍)，因此，沒有需要放寬限制，遷就申述人的建議；以及
- (i) 申述地點毗鄰被劃為「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶的香港賽馬會會所，其建築物高度限制為七層。在此「其他指定用途」地帶內的現有發展，高度為主水平基準上約 87 米。申述人建議將申述地點的建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 130 米，須顧及與毗鄰「其他指定用途」地帶是否協調，該地帶亦是另一個申述項目。

26. 李禮賢先生就上文第 24(g)及(i)段作出回應時，陳述下列要點：

申述編號 R28

- (a) 這是首次為保護公眾望向山峽線的景觀而施加的建築物高度限制。無論如何，從跑馬地大部分地區望向該山峽線的景觀，已被現有建築物遮擋。為保護不存在的景觀而施加過於嚴緊的規管，並不合理；

申述編號 R37

- (b) 如先前 Powerpoint 簡報軟件所載的電腦合成照片所示，將整個用地的建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 130 米，可讓發展採取較優良的設計，並與毗鄰「住宅(乙類)6」和「住宅(乙類)8」用地維持梯級狀高度輪廓；以及
- (c) 這是單一業權的用地，在申述地點施加分為兩級的限制，會局限發展，以致不能採用優良的建築物設計。擬備圖則的階段應着重整體規劃管制，而不應把焦點放在個別發展的細節上。

27. 杜立基先生回應區潔英女士在上文第 25(a)及(b)段提出的意見時，陳述下列要點：

- (a) 倘將建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，大部分地勢較高的用地便無法興建 25 層高的建築物，因為須按規定在額外樓層提供附屬設施，例如泊車位；以及
- (b) 為特別發展管制區附近的用地施加較嚴緊建築物高度限制而提出的理由，說服力不足。特別發展管制區在多年前因特定理由設立，而在這類地區施加較嚴緊建築物高度限制的做法，不應擴展至其他用地。接近桂芳街的特別發展管制區地勢較高，在該處進行 14 層的發展，實際建築物高度應超過主水平基準上 80 米。將桂芳街「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米，亦不會令發展項目與特別發展管制區不相協調。

28. 楊詠珊女士回應區潔英女士在上文第 25(b)段提出的意見時，表示馬場南面的地區位於斜坡上，按申述人的建議，就個別用地釐定特定的建築物高度限制，較能配合該區的天然地形。

29. 申述人編號 30 的代表劉健安先生表示，《建築物條例》對建築物高度已有足夠的規管。此外，規劃署稱建築物高

度限制不會影響私人發展權，這說法是錯誤的。他表示，政府人員應承認錯誤，否則市民會上街抗議。

30. 申述人編號 4 吳錦津先生表示，在斜坡地區施加劃一的限制，未能配合天然地形，對地勢較高地段的土地擁有人並不公平，亦違反政府改善環境質素和市民生活條件的政策。建築物高度限制應予適度放寬。

31. 許榮泉先生表示，在施加建築物高度限制前，申述人編號 29 已於二零零七年十一月向建築事務監督提交一套建築圖則。圖則於二零零八年一月被駁回，理由是不符合分區計劃大綱圖的規定。施加建築物高度限制，已對該區很多土地擁有人的發展權造成影響。

32. 張廣揚先生回應上文第 24(g)段時表示，附有地庫的一項計劃的建築圖則已於二零零八年五月獲得核准。另一項計劃的建築圖則並未獲得核准。

33. 由於申述人和提意見人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊申述和意見的程序已經完成，城規會會在他們離席後就申述進行商議和作出決定，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝規劃署的代表、申述人和提意見人編號 C1 出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

34. 部分委員關注將地勢較高的用地的建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米，會對盡用《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率做成限制。此外，為景光街(主水平基準上約 11 米)至桂方街(主水平基準上約 29 米)的地區訂定劃一的建築物高度限制，會形成劃一的建築物高度輪廓，未能充分顧及該區的天然地形。桂芳街附近有特別發展管制區，並不能作為不合理地限制桂芳街建築物高度的適當理由。應考慮為地勢較高的用地適當地調整建築物高度限制，讓發展更具彈性，為該區建立梯級式的建築物高度形態，配合天然地勢的輪廓。

[馬錦華先生此時離席。]

35. 一名委員表示有實際需要在跑馬地施加建築物高度限制，以防止不協調的發展出現，這亦符合公眾對改善市容的期望。不過，私人地段擁有人的發展權亦須尊重。要處理建築物高度限制對某些用地造成的限制，可在考慮要求略為放寬建築物高度限制的申請時，將發展的技術可行性列作考慮因素之一，而並非採取修訂建築物高度限制的做法。其他部分委員亦認為應維持現行的做法，即透過略為放寬建築物高度限制，讓個別用地設計優良或可提供規劃增益的發展／重建計劃更具彈性。

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

36. 一名委員表示，跑馬地已有足夠休憩用地和綠化地區。即使放寬分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制，亦不會對該區的視覺景象造成重大影響。

[杜本文博士此時暫時離席。]

37. 主席對討論作出總結，指出大部分委員支持略為放寬地勢較高用地的建築物高度限制，以反映該區的斜坡特色，並保留對地勢較低用地的限制。他建議以位於約在景光街和桂芳街的中間位置的山村道和昌明街作為分隔線，山村道和昌明街以南及山光道以東的用地，建築物高度限制修訂為主水平基準上 115 米，而北面的用地，建築物高度限制應維持於主水平基準上 100 米。此外，被景光街、山光道、黃泥涌道和藍塘道包圍的「住宅(甲類)」用地，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 85 米，以便形成三層的梯級式建築物高度輪廓，每層相差 15 米。

38. 主席表示應維持現行做法，透過略為放寬建築物高度限制給予發展彈性。因地盤限制而無法達至可行發展的個案，應獲從寬考慮。

39. 委員亦就申述編號 R37 作出討論，對於申述人建議以訂於主水平基準上 130 米的劃一限制，取代用地現時分為兩級的建築物高度限制(主水平基準上 115 米和 130 米)，委員普遍認為合理。因為申述地點內有頗高的岩石平台，對用地造成限制，而且建議可提供彈性，以便採用較佳的建築物設計。一名

委員對於放寬用地的建築物高度限制持保留態度，因為建議會對毗鄰的會所造成影響，而城規會仍未考慮有關會所的申述。不過，這名委員仍尊重城規會大部分委員的意見。

40. 一名委員建議擬備電腦合成照片，以顯示對建築物高度限制作出擬議修訂後，對視覺效果造成的影響。主席表示，在根據條例展示擬議修訂項目以便公眾提出進一步申述前，規劃署須向城規會提交擬議修訂項目連電腦合成照片，以待通過。

41. 伍謝淑瑩女士提到劉健安先生就申述編號 R30 所作簡報，指他對規劃署人員的批評失諸偏頗、毫無理據。數名委員表示有關批評不能接受。謝女士亦說，劉先生引述的中國科學院是研究機構，並無參與中國內地規劃制度的行政工作，有關工作屬住房和城鄉建設部的職權範圍。此外，中國內地的規劃制度就建築物高度、密度和建築物之間的距離訂有非常全面甚至是更嚴格的要求，與香港的要求不同。主席和委員同意，申述人使用這樣侮辱的言語，確實令人遺憾。

申述編號 R1 至 3

42. 經商議後，城規會備悉申述人支持在該區施加整體建築物高度限制。城規會亦決定不支持申述人編號 R3 所提出在該區施加更嚴格建築物高度限制的建議，理由如下：

當局為該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。施加更嚴格的建築物高度限制會對受影響地點的發展潛力產生負面影響，因此並不恰當。

申述編號 R4

43. 經商議後，城規會決定接納申述的部分而作出以下修訂：

- (a) 修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙

類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米；以及

- (b) 修訂以黃泥涌道、山光道、景光街／載德街和藍塘道為界的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 85 米。

44. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是為了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。為維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 制訂建築物高度限制，並不排除為發展和重建項目提供綠化設施和訂定合理的樓底高度；以及
- (c) 當局為該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。

申述編號 R5

45. 經商議後，城規會決定接納申述的部分而作出以下修訂：

- (a) 修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米；
- (b) 修訂以黃泥涌道、山光道、景光街／載德街和藍塘道為界的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，

由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 85 米；
以及

- (c) 把山光道「住宅(丙類)1」用地東部的建築物高度限制，由主水平基準上 115 米放寬至主水平基準上 130 米。

46. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

申述編號 R6 至 15

47. 經商議後，城規會決定接納申述的部分而作出以下修訂：

- (a) 修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米；
- (b) 修訂以黃泥涌道、山光道、景光街／載德街和藍塘道爲界的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，

由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 85 米；
以及

- (c) 把山光道「住宅(丙類)1」用地東部的建築物高度限制，由主水平基準上 115 米放寬至主水平基準上 130 米。

48. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 養和醫院第三期和司徒拔道的一些發展項目與附近的發展並不協調。爲免再出現類似高樓大廈，當局認爲有必要施加建築物高度限制；
- (c) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (d) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻；以及
- (e) 根據《城市規劃條例》，所有新的分區計劃大綱圖和就分區計劃大綱圖所作修訂，必須展示兩個月，以供公眾查閱。當局認爲以徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已很充足，同時亦可維持有關過程的效率。

49. 經商議後，城規會 決定接納申述的部分而作出以下修訂：

- (a) 修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米；
- (b) 修訂以黃泥涌道、山光道、景光街／載德街和藍塘道為界的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 85 米；以及
- (c) 把山光道「住宅(丙類)1」用地東部的建築物高度限制，由主水平基準上 115 米放寬至主水平基準上 130 米。

50. 城規會決定 不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；以及
- (b) 由於修訂分區計劃大綱圖不涉及施加整體地積比率或總樓面面積限制，故此對住宅的整體供應量和樓價不會有任何影響。當局是爲了公眾利益而施加建築物高度限制。

申述編號 R20 至 28

51. 經商議後，城規會 決定接納申述的部分而作出以下修訂：

- (a) 修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米；
- (b) 修訂以黃泥涌道、山光道、景光街／載德街和藍塘道為界的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 85 米；以及
- (c) 把山光道「住宅(丙類)1」用地東部的建築物高度限制，由主水平基準上 115 米放寬至主水平基準上 130 米。

52. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

申述編號 R29

53. 經商議後，城規會決定接納申述的部分，修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙

類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米。

54. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 分區計劃大綱圖有就略爲放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》訂有一套有關考慮該等申請的準則；以及
- (c) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。

申述編號 R30

55. 經商議後，城規會決定接納申述的部分而作出以下修訂：

- (a) 修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米；以及
- (b) 修訂以黃泥涌道、山光道、景光街／載德街和藍塘道爲界線的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 85 米。

56. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 制訂建築物高度限制，並不排除在發展和重建項目提供綠化設施和訂定合理的樓底高度；以及
- (c) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。

申述編號 R31

57. 經商議後，城規會決定接納申述的部分，修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米。

58. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計

考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及

- (c) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

申述編號 R32

59. 經商議後，城規會決定接納申述的部分，修訂山村道／昌明街以南和山光道以東的「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地和「住宅(乙類)10」用地的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米。

60. 城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 制訂建築物高度限制，並不排除在發展和重建項目提供綠化設施和訂定合理的樓底高度；以及
- (c) 分區計劃大綱圖有就略爲放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》訂有一套有關考慮該等申請的準則。

申述編號 R33

61. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近翠綠山巒及山脊線不受遮

擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。為維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；

- (b) 分區計劃大綱圖有就略為放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》訂有一套有關考慮該等申請的準則；以及
- (c) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

申述編號 R34

62. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是為保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。為維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 分區計劃大綱圖有就略為放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》訂有一套有關考慮該等申請的準則；
- (c) 當局為該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及

- (d) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

申述編號 R35 和 36

63. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制；
- (b) 分區計劃大綱圖的修訂主要涉及施加建築物高度限制，而並無就上蓋面積或設計事宜施加額外限制。單單制訂建築物高度限制，不會對日後重建項目在設計方面的彈性造成不合理局限；
- (c) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (d) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

申述編號 R37

64. 經商議後，城規會決定接納有關申述，把山光道「住宅(丙類)1」用地東部的建築物高度限制，由主水平基準上 115 米放寬至主水平基準上 130 米。

申述編號 R50

65. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 限制建築物高度，是爲了保存該區的獨有特色以及確保現時黃泥涌峽附近的翠綠山巒及山脊線不受遮擋。該建築物高度限制是根據整體建築物高度概念制訂，在實施城規會建議對有關建築物高度限制的修訂後，亦能適當配合該區的斜坡地形。爲維持建築物高度概念完整，城規會不支持進一步放寬分區計劃大綱圖上個別用地的建築物高度限制
- (b) 制訂建築物高度限制並不排除爲發展和重建項目提供綠化設施和訂定合理的樓底高度；
- (c) 當局爲該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內獨有特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (d) 由於在黃泥涌區施加建築物高度限制不會對個別地點的發展潛力造成負面影響，故此修訂分區計劃大綱圖，應不會導致該區的重建過程受阻。

[陳炳煥先生於此時到席，李偉民先生則於此時離席。]

第 2 組 - 申述編號 R38 至 41 和意見編號 C381

簡介和提問部分

66. 主席表示，秘書處曾邀請提意見人 C381 出席聆訊，但他並無回覆。由於當局已給予足夠通知，委員同意在該提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

67. 下述規劃署和申述人的代表此時獲邀出席會議：

規劃署

區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員

葉子季先生 - 規劃署高級城市規劃師／港島

申述人編號 R38 和 39 的代表

薛嘉蓮女士

曾思蒂女士

雷震寰先生

呂德成先生

胡百禮先生

曾翊婷女士

周曉東先生

申述人編號 R40 的代表

龍欣翔女士

申述人編號 R41 的代表

吳瑞根先生

68. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請區潔英女士向委員簡介有關申述和意見編號 C381 的背景。

69. 區潔英女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件編號第 8146 號所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申述事項載於文件第 2.1 段；
- (b) 意見編號 C381——提意見人支持申述編號 R39，並支持把位於禮頓道 101 號的申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，但反對把「商業(1)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以及對政府、機構或社區設施訂定最少總樓面面積的要求；
- (c) 申述和意見的理據詳載於文件第 2.3 段和 2.5 段；

- (d) 申述人的建議詳載於文件第 2.4 段；
- (e) 就申述所作的規劃考慮和評估詳載於文件第 4.1 至 4.3 段；
- (f) 規劃署對申述和申述人建議的回應詳載於文件第 4.4 和 4.5 段，包括以下各點；

把用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶

- 在二零零三年三月完成的「都會計劃檢討研究及相關的九龍建築密度研究檢討」(都會計劃檢討)指出，由於商業和住宅用途在基建和土地用途方面的要求不同，把用地劃為「商業／住宅」地帶會在基建和社區設施的規劃方面帶來不明確因素。該研究建議把「商業／住宅」用地改劃為「商業」用地、「住宅」用地或其他合適的用途地帶，以便可更有效地進行基建規劃和土地用途管理；
- 禮頓道非常接近銅鑼灣的商業樞紐，主要用作發展商業和辦公樓宇。禮頓道的用地適宜劃為「商業」地帶，以進一步加強該商業樞紐的發展；
- 規劃申請制度已可保持把日後的發展項目用作住宅用途的靈活性；

把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶

- 把位於禮頓道 101 號的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並把政府、機構或社區設施的最低總樓面面積訂為 715 平方米，是為反映該用地現有的商業和宗教機構用途，這些用途是根據城規會在一九九二年所批准的規劃申請(編號 A/H7/83)而發展的；

把「商業」地帶和「商業(1)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米

- 把禮頓道的「商業」用地和「商業(1)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，是爲了反映有關地點現有發展項目主要的建築物高度。有關的建築物高度限制符合黃泥涌區的整體建築物高度概念，並與毗連沿禮頓道的「住宅(甲類)」地帶的發展項目互相協調；
- 禮頓道用地以東、以西和以北商業樓宇的建築物高度主要爲主水平基準上 80 米至主水平基準上 111 米。爲禮頓道「商業」用地訂定適當的建築物高度限制時，不應以高度爲主水平基準上 210 米的利園宏利保險大廈作爲參考，因爲該大廈是在面積較大的地盤興建，比附近的發展項目高出很多；
- 樂活道的住宅發展項目是建在高架平台上。這些大廈的建築物高度限制主要反映現有發展項目的建築物高度。以這些發展項目的建築物高度作爲「商業」用地的參考，並不恰當；
- 建築設計取決於多項因素，如地積比率、上蓋面積和建築物高度、建築物的設計和座向，以及地盤的形狀。單單訂立建築物高度限制，不會對發展項目的設計彈性造成不合理的限制；
- 爲配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖就略爲放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。當局並沒有就准許放寬的幅度預定百分率，有關比率乃根據放寬限制對附近地區所造成的影響而釐定；

發展權

- 當局在訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有地形、土地用途地帶、建築物高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、發展潛力、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- 用地進行重建事項會受多項因素影響，包括發展商的計劃、市場情況、土地業權、現有建築物的樓齡、實際情況和發展密度。修訂分區計劃大綱圖，不會令該區的重建工作受阻；以及

公眾諮詢

- 為免過早披露資料，令發展商在當局實施法定管制前或會加快就受影響用地提交建築圖則，因此規劃署在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才進行公眾諮詢。公布分區計劃大綱圖本身是法定的公眾諮詢程序。在修訂項目展示期間，規劃署的代表分別於二零零八年二月十四日和三月四日，出席灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會的會議和區內論壇，向區議員和區內居民闡述分區計劃大綱圖的修訂項目。

(h) 規劃署的意見——規劃署認為不應接納有關申述，理由詳述於文件第 6.1 段。

70. 主席繼而邀請申述人代表闡述有關申述。

71. 曾思蒂女士借助 Powerpoint 簡報軟件和實體模型，闡述申述編號 R39 的內容，並陳述下列各點：

- (a) 申述地點位於禮頓道以北銅鑼灣的「商業／住宅」用地，規劃環境與黃泥涌區大為不同。申述地點先前劃為「商業／住宅」地帶，與銅鑼灣商業樞紐(銅鑼灣樞紐)的特色互相協調。該用途地帶區劃亦可反映申述地點現時混合用途的特色，這些用途包括辦公室、附服務設施的住宅和商業／住宅綜合發展。

把有關地點改劃為「商業」地帶，會令發展與附近用途不相協調；

- (b) 把申述地點劃為「商業」地帶，亦與黃泥涌主要為住宅發展的特色不相協調；
- (c) 在黃泥涌區實施建築物高度限制，是為確保眺望黃泥涌峽附近山脊線的景觀不受遮擋，但由於申述地點位於銅鑼灣樞紐，因此上述理據並不適用。此外，把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，並無助於締造以馬場為起點的梯級狀高度輪廓，也不能確保眺望山脊線或翠綠山巒的景觀不受遮擋；
- (d) 申述地點位於禮頓山(主水平基準上 170.6 米)和利園宏利保險大廈(主水平基準上 210 米)之間。由於受禮頓山遮擋，在黃泥涌的主要地區並不能看到申述地點，因此該地點並不構成黃泥涌城市景觀的一部分。當局應根據銅鑼灣的環境，重新考慮申述地點的建築物高度限制；
- (e) 當局並無理由為申述地點訂定比黃泥涌很多其他住宅用地較低的建築物高度限制；
- (f) 申述地點附近並無主要通風廊，以致須實施建築物高度限制加以保護。儘管如此，「商業／住宅」地帶的發展項目較可能在街道水平提供後移地帶，以改善空氣流通；
- (g) 把申述地點劃為「商業」地帶，並實施主水平基準上 100 米的建築物高度限制，會降低銅鑼灣的生活質素，因為該區會按最大的地積比率和上蓋面積發展純商業樓宇。正如初步發展計劃(假設出現該用地所有地段會合併進行重建的最壞情況)顯示，該地點在劃為「商業」地帶後，會興建設有龐大平台的屏風式單調構築物，這樣會令視野變得狹窄，並對公眾的景觀、天然光線和空氣流通造成不良影響。另一方面，根據另一份劃為「商業／住宅」地帶最壞

情況的初步發展計劃，如該地點劃為先前的「商業／住宅」地帶，又不設定建築物高度限制，可鼓勵發展上蓋面積較小的商住樓宇，在建築設計方面也有更大的彈性進行創新，這會有助保護公眾享有的景觀，並改善街景；

- (h) 在為銅鑼灣樞紐進行妥善的視覺影響和空氣流通評估前，便把申述地點改劃為「商業」地帶，並實施建築物高度限制，實過於倉卒。改劃申述地點的用途地帶，並實施建築物高度限制，在規劃方面，會立下不良先例；以及

申述人的建議

- (i) 申述人建議在為銅鑼灣樞紐進行詳細的空氣流通和視覺影響評估前，應把申述地點恢復劃為「商業／住宅」地帶，並撤銷該地點主水平基準上 100 米的建築物高度限制。

72. 薛嘉蓮女士借助 Powerpoint 簡報軟件闡述申述編號 R38 的內容，並陳述下列各點：

- (a) 申述人一直在銅鑼灣積極進行景觀和環境改善工程，以配合其商業活動；
- (b) 申述人並不擁有申述地點。該地點位於禮頓道以北，構成銅鑼灣樞紐的核心部分，與黃泥涌的特色不同。正如分區計劃大綱圖《說明書》第 5.1 段所述，黃泥涌規劃區北面應以禮頓道為界線；
- (c) 銅鑼灣樞紐是香港最具活力的地區之一，混合了商業和住宅用途。該區存在多種的城市形式，建築物之間留有足夠空間，對旅客和本地市民甚具吸引力。當局在把申述地點劃為「商業」地帶，並訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制前，並無考慮該地點的情況，包括該地點的位置、該地點是否適合劃為該用途地帶，以及銅鑼灣樞紐的土地用途模式和特色。這樣亦會減少改善公共空間的機會，

從而降低該區的生活質素。在為該區進行妥善的研究前，對該地點用途地帶進行任何修訂都會過於倉卒，在規劃方面，會立下不良先例；

- (d) 在規劃署所擬備的在銅鑼灣關設行人專用區計劃中，申述地點構成該計劃所涵蓋地區的重要部分。該計劃載有多項建議，包括在該地點或附近進行路口改善、關設行人專用區、設置公共廣場、設立公共交通交匯處，以及興建隧道。為了活化銅鑼灣區，就該地點的用途地帶作出任何修訂，均應以不影響上述建議的落實為重；
- (e) 有六項主要的規劃和城市設計考慮因素與該地點有關，包括視覺和土地用途上的協調、空氣流通、綠化環境、提供休憩用地、交通暢達，以及活力和安全。申述編號 39 的簡報已介紹首兩項考慮因素，其餘的考慮因素闡述如下：

綠化環境

- 「商業／住宅」地帶所准許的發展（「商業／住宅」發展）較可能提供後移地帶，以供種植美化環境的植物，並為行人提供空間。這樣可改善街道景觀，提供更多綠化設施，營造更方便行人的環境，並減少熱力在該區積聚。「商業」地帶所准許的純商業發展，將不能帶來上述好處；

提供休憩用地

- 「商業／住宅」發展可容許設有間隙的平台，以提供更多機會關設休憩用地。此做法符合城市設計指引，即減少平台的覆蓋面積，以便在地面關設更多公共空間，供市民進行街頭活動。純商業樓宇不大可能為平台提供這些間隙；

交通暢達

- 「商業／住宅」發展可有助闢設步行路線，以改善該區的行人流通情況。純商業發展項目設有龐大的平台，並按最大的上蓋面積興建，不能帶來上述好處；

活力和安全

- 銅鑼灣存在不同的用途，使該區在辦公時間後也不會變得死寂。遊客和本地居民可在安全的環境下，在該區通宵達旦進行娛樂活動。不同的用途並存，也可確保該區有更均衡的工作住屋比例，為商業活動奠下更鞏固的基礎，為市民提供方便，並減輕他們的負擔。銅鑼灣這些特色必須保存；
- (f) 規劃署聲稱，「商業／住宅」地帶會對基建和社區設施的規劃帶來不明確因素，而都會計劃檢討建議以其他合適的用途地帶取代「商業／住宅」地帶。在此點上，城規會應更全面考慮所有相關的規劃和城市設計考慮因素，而不應只是着重於管制基建的需要，在平衡各種因素後才作出決定。此外，都會計劃檢討亦建議設立新的「其他指定用途(混合用途)」地帶，以傳達清晰的規劃意向，鼓勵進行混合用途的發展，並同時通過實際分隔樓宇內的住宅和非住宅用途，杜絕「商業／住宅」地帶的大部分問題。該新地帶會提供最大彈性，發展住宅或其他用途，或一組不同種類但互相協調的用途，以增添朝氣活力，鼓勵進行多元化的用途，並在土地用途方面提供更大靈活性，以切合不斷轉變的市場需要。該用途地帶可能會主要適用於銅鑼灣四周的邊緣地區，有關地區現時有不同的辦公樓宇和住宅樓宇。在把該地點改劃為「商業」地帶前，城規會看來沒有考慮設立上述的「其他指定用途(混合用途)」地帶；

- (g) 申述人建議把該地點恢復劃為「商業／住宅」地帶，直至當局就銅鑼灣樞紐進行妥善的研究，並訂定一系列全面的規劃目標。該建議反映有關地點位處銅鑼灣樞紐的實際位置，並保留改善銅鑼灣公共空間的機會。在規劃方面，該建議也可避免立下不良先例，並確保市民可享受優質生活。

73. 龍欣翔女士闡釋申述編號 R40 的內容，並陳述下列各點：

- (a) 禮頓道「商業」用地與銅鑼灣的關係比與黃泥涌更為密切。該地帶四周地區充滿朝氣活力，街景趣味盎然；
- (b) 當局並未就修訂分區計劃大綱圖進行充分的公眾諮詢，該區很多居民和業主對有關的修訂項目並不知情。文件第 3.3.2 段提及的公眾論壇只是由一名灣仔區議員舉辦，該論壇約有 50 名居民和業主出席，他們強烈反對在該區施加建築物高度限制；
- (c) 正如文件圖 H-7 顯示，禮頓道「商業」用地位於分區計劃大綱圖的邊緣地區。把該地點列為黃泥涌梯級狀高度輪廓的考慮因素，實無理據。在該地點施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制也難以令人信服，因為當局容許黃泥涌的一些住宅用地有更高的建築物高度限制；
- (d) 在修訂分區計劃大綱圖前，該大綱圖、《建築物(規劃)規例》和契約已對該地點的發展實施足夠管制。施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制並不符合「商業」地帶的規劃意向，即是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心；
- (e) 該地點現有的一些樓宇建成已久，須進行重建。訂定建築物高度限制，會降低重建的意欲；

- (f) 在實施建築物高度限制後，發展商可能須興建地庫，以容納准許的樓面面積。由於地庫缺乏天然光線和通風，建築和維修費用也較為昂貴，因此有關發展模式並不可取；以及
- (g) 在有關該分區計劃大綱圖的 50 份申述中，只有四份支持施加建築物高度限制。城規會應適當考慮主流意見。

74. 委員備悉，申述人編號 R41 的代表亦有出席會議，但不會向城規會作出口頭簡報。

75. 委員就申述編號 R38 和 39 提出以下問題：

- (a) 申述人在禮頓道的「商業」用地有沒有擁有土地；以及
- (b) 根據申述人所介紹的初步發展計劃，預期日後的發展項目會興建獨立的住宅和商業樓宇，申述人有沒有考慮把禮頓道「商業」用地的部分土地劃為住宅用途，其餘部分則劃為「商業」地帶，以便在該地點闢設不同的商業和住宅用途，而不是把整塊用地保持為「商業／住宅」地帶。

76. 薛嘉蓮女士在回應委員的問題時陳述下列各點：

- (a) 申述人編號 R38 和 39 沒有在禮頓道的「商業」用地擁有土地。他們是為了公眾利益而提出申述；
- (b) 在聆訊上所介紹的初步發展計劃只為說明申述的理據，並比較該地點在劃為「商業」地帶和「商業／住宅」地帶時，分別會出現的最壞情況。正如她在簡報時指出，「商業／住宅」地帶的發展項目在各方面均會比「商業」地帶的發展項目優勝；以及
- (c) 除了「商業」地帶和「住宅」地帶外，都會計劃檢討亦建議在合適地點(包括銅鑼灣的邊緣區)以「其他指定用途(混合用途)」地帶取代「商業／住宅」

地帶。當局在沒有進行更多研究(如空氣流通、視覺影響和城市設計評估)的情況下，便確定該地點的用途地帶，實在過於倉卒。不過，簡報所述的兩個最壞情況已經展示，把該地點劃為「商業／住宅」地帶一定比劃為「商業」地帶可取。

77. 由於申述人代表沒有提出其他意見，委員也沒有提出其他問題，主席告知他們申述和意見編號 C381 的聆訊程序已經結束。城規會會在申述人代表離席後商議有關申述和意見並作出決定，稍後會把決定通知申述人和提意見人編號 C381。主席多謝政府代表和申述人代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

78. 一名委員說，位於禮頓道的「商業」地帶接近銅鑼灣的商業樞紐，該地點日後的發展很可能是純商業性質。根據先前「商業／住宅」地帶的區劃，有關地點亦可按與現時「商業」地帶相若的上蓋面積和地積比率，全部重建為商業樓宇。此外，即使該地點發展為純商業用途，銅鑼灣的商業樞紐也不大可能會失去活力。委員表示贊同。另一名委員指出，申述人闡述的最壞情況未必會發生；即使發生，相同情況也可能在「商業／住宅」地帶出現。另一名委員認為，該地點適宜劃為「商業」地帶。

79. 一名委員說，只要把商業和住宅用途分開，設於不同樓宇，便可避免大部分於同一樓層混合商業和住宅用途的綜合用途樓宇所常見的管理問題。

80. 至於申述人反對把該地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，委員大致同意修訂有關高度限制的理據並不充分。

81. 一名委員詢問，該地點為何納入黃泥涌分區計劃大綱圖而非銅鑼灣分區計劃大綱圖。秘書說，自黃泥涌分區計劃大綱圖在一九六九年首次公布後，該地點便納入該圖，並劃為「商業／住宅」地帶。此後，該地點四周的特色出現了變化。把該地點劃為「商業」地帶，已充分反映目前的情況。

82. 一名委員詢問申述人編號 R38 和 39 引述的「其他指定用途(混合用途)」地帶的背景。秘書說，該用途地帶是都會計劃檢討所建議的概念，以鼓勵進行混合用途發展，並杜絕「商業／住宅」地帶的大部分問題，包括在沒有分隔的情況下，不協調的商業和住宅用途在同一座建築物或甚至同一樓層並存，以及基建規劃方面的不明確因素。「其他指定用途(混合用途)」地帶可給予土地用途最大彈性，以切合不斷轉變的市場需要，但預期商業和住宅用途在縱向或橫向方面須作出適當的分隔。當局已在二零零三年向城規會簡介有關概念，最近也把該概念應用在啟德分區計劃大綱圖上。秘書處正擬備一套闡釋該概念的指引，稍後便會把指引提交城規會考慮。

申述編號 R38 和 39

83. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 把禮頓道的「商業」用地和「商業(1)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，是為反映現有發展項目主要的建築物高度，並與沿禮頓道和皇后大道東毗連地區實施相同高度級別限制的發展項目互相協調。為維持黃泥涌區整體建築物高度概念完整，城規會認為撤銷申述地點建築物高度限制的建議並不恰當；
- (b) 在「商業」用地和「商業(1)」用地實施建築物高度限制，不會對有關用地日後發展／重建項目的設計彈性造成不合理的限制，也不會妨礙在發展／重建項目提供後移地帶、休憩用地和綠化設施。為配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖已就略為放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (c) 當局為該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有地形、現有土地用途地帶、建築物高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、發展潛力和空氣流通。當局已在滿足公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及

- (d) 「商業／住宅」地帶是過時的用途地帶，因為該地帶的規劃意向並不清晰，對基建規劃和土地用途管理造成問題。把禮頓道的用地保留作「商業／住宅」地帶的建議並不恰當。由於申述地點接近銅鑼灣商業區，該區主要為商業發展項目，因此把該地點劃為「商業」地帶是適當的。

申述編號 R40

84. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 把禮頓道、司徒拔道和皇后大道東的「商業」用地和「商業(1)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，是為反映現有發展項目主要的建築物高度，並與沿禮頓道和皇后大道東毗連地區實施相同高度級別限制的發展項目互相協調。為維持黃泥涌區整體建築物高度概念完整，城規會認為撤銷申述地點建築物高度限制的建議並不恰當；
- (b) 在「商業」用地和「商業(1)」用地實施建築物高度限制，不會對有關地點日後發展／重建項目的設計彈性造成不合理的限制，也不會妨礙在發展／重建項目提供後移地帶、休憩用地和綠化設施。為配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖已就略為放寬建築物高度限制的申請作出規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請；以及
- (c) 當局為該區訂定建築物高度限制前曾考慮多項因素，包括現有地形、現有土地用途地帶、建築物高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、發展潛力和空氣流通。當局已在滿足公眾對更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。

申述編號 R41

85. 經商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 「商業／住宅」地帶是過時的用途地帶，因為該地帶的規劃意向並不清晰，對基建規劃和土地用途管理造成問題。把禮頓道的用地保留作「商業／住宅」地帶的建議並不恰當。由於申述地點接近銅鑼灣商業區，該區主要為商業發展項目，因此把該地點劃為「商業」地帶是適當的；以及
- (b) 改劃用途地帶，不會影響申述地點現有的住宅建築物。當局可通過規劃許可制度，保持把日後的重建項目用作住宅用途的靈活性。

86. 會議於下午二時休會午膳。

87. 會議於下午二時五十分恢復進行。

88. 以下委員及秘書出席下午時段會議：

楊立門先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

簡松年先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

馬錦華先生

趙德麟博士

譚贛蘭女士

伍謝淑瑩女士

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》
的申述及意見
(城規會文件第 8147 及 8148 號)

第三組：R42-47 及 C2-241、243-259、261-282

(城規會文件第 8147 號)

89. 主席表示，有關三塊「其他指定用途」用地及兩塊「政府、機構或社區」用地的六份申述，以及有關申述編號 R47 的 279 份意見，將歸入第三組，以供考慮。

90. 秘書匯報說，以下委員就此議項申報利益：

鄭恩基先生 在司徒拔道威利閣擁有一項物業

葉天養先生]

陳炳煥先生] 現任香港賽馬會(下稱「馬會」)遴選會員
而馬會為第三組的申述人

方和先生)

梁乃江教授)

黃遠輝先生)

邱小菲女士) 現任馬會會員

陳家樂先生)

陳仲尼先生)

陳旭明先生)

91. 梁乃江教授、黃遠輝先生、邱小菲女士、陳家樂先生、陳仲尼先生和陳旭明先生是馬會的普通會員，委員認為他們在有關申述中不涉直接或龐大的利益，同意他們可繼續參與會議。委員備悉方和先生、鄭恩基先生、葉天養先生、梁乃江教

授、陳仲尼先生及陳旭明先生已就無法出席會議致歉，陳家樂先生則尚未回到會議席上，陳炳煥先生此時暫時離席。

92. 委員於上午時段會議備悉，秘書已因在黃泥涌規劃區(下稱「該區」)內樂活道擁有一項物業而就此議項申報利益，並告知成員，提意見人編號 C359 於二零零八年八月七日去信城規會，表示由於她在此事上涉及利益，建議她退席及不參與考慮該分區計劃大綱圖所訂的任何建築物高度限制。委員同意，秘書在會議上的角色，主要是提供資料及就程序問題提出意見。由於她並非城規會成員，亦不參與決策，故她可繼續參與會議。

93. 委員亦備悉文件的取代頁第 21 頁於會上呈交。

94. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／港島

95. 下列申述人的代表此時獲邀出席會議：

申述編號 R42、R43、R44 及 R46

馬會

Ian Brownlee 先生

Menachem Hasofer 先生)

陳詔銘先生)

鄧寶珠女士)

利約翰先生)

吳玲女士) 申述人的代表

鄭育強先生)

蘇彰德先生)

駱家敏女士)

申述編號 R45

香港足球總會

Dean Lewis 先生

申述人的代表

申述編號 R47

中華基督教香港閩南堂

龍欣翔女士

) 申述人的代表

許開明牧師

)

蘇義有先生

)

96. 下列提意見人及其代表此時亦獲邀出席會議：

C20 吳清清女士

)

C163 施熙禮先生

) 提意見人

C179 杜仁廉先生

)

上述三名提意見人亦代表下列 104 名
提意見人：

(C5、8、11-12、14-15、20、22、26、30-32、
34、36、44、48、58-60、62、70-71、76、81、
84-85、91-93、95、97、101-102、112、114、
116、120-121、123、126、129、136-137、139-
141、143、146-147、149-150、153、155、157-
159、163、169、172、177、179、180、182、
184、187、189-190、192-196、198、202、208、
212、214-215、217-218、222、225-226、233-
234、237-239、241、246、249、251、253、
257、259、264、270-273、275、278、280)

C281 吳水麗先生

提意見人

只出席會議

C 26	吳秀碧)
C 32	吳鼎昌)
C 71	施熙慶)提意見人
C 91	蔡明輝)
C 112	莊然然)
C 116	蔡迺惠)
C 126	許咏華)
C 141	黎松江)
C 166	陳浩銘	提意見人 的代表
C 194	杜德馨)
C 198	謝艷歡)
C 210	黃政朗)提意見人
C 272	蕭嘉祥)
C 282	龍欣翔)

97. 主席歡迎上述人士參加會議。委員備悉，城規會已給予第三組的其他提意見人足夠通知，而他們已表明不會出席會議或沒有回覆。委員亦備悉，提意見人編號 C49 於二零零八年八月一日撤回其意見。城規會同意在其餘提意見人缺席的情況下進行會議。主席接着解釋聆訊程序。

98. 主席其後請港島區規劃專員區潔英女士向委員簡介申述和意見的背景。

99. 區潔英女士借助投影片和會議席上展示的實體模形，按文件詳述的內容陳述下列要點：

- (a) 文件第一段載述擬議修訂的背景。針對三個「其他指定用途」地帶和兩個「政府、機構或社區」地帶的六份申述(R42 至 R47)，以及針對 R47 的 278 份意見(C2 至 C48、C49 至 C241、C243 至

C259 和 C261 至 C282)，會於第三組聆訊中一併考慮。C49 則於聆訊進行前撤回；

- (b) 申述的主要理據和申述人的建議撮錄於文件第 2.1 段、2.3 段和 2.4 段。申述人代表會於會議席上闡述申述詳情；
- (c) 意見的主要理據撮錄於文件第 2.2 段和 2.5 段。全部意見均支持 R47 的建議，即撤銷涵蓋閩南堂的「政府、機構或社區」地帶所訂的四層建築物高度限制；
- (d) 規劃署對申述的回應載於文件第 4.4 段，現撮錄如下：

「其他指定用途」地帶「註釋」的「備註(3)」
(R42、R43 和 R45)

- 三個「其他指定用途」地帶所涵蓋的馬場、運動場和休憩用地，為該區提供歇息空間。為要保存開揚的景致和現有特色，當局原擬於「註釋」的「備註(3)」訂明，新發展或重建均須取得規劃許可，而現有建築物的加建、改動及／或修改則不受影響；
- 由於規劃意向是對露天用地的新發展作出管制，規劃署建議修訂「備註(3)」，豁免三個「其他指定用途」地帶現有的已建設區須申請規劃許可的規定。在露天用地原地重建低層附屬構築物而高度不超過現有建築物高度，也可獲得豁免。由於「備註(3)」訂明這些地帶露天用地上的新發展和重建項目均須申請規劃許可，規劃署亦建議撤銷「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶露天用地的建築物高度限制；

建築物高度限制(R42、R43、R45、R46 和 R47)

- 有關契約沒有訂定建築物高度管制。契約和法定分區計劃大綱圖事實上是兩個不同的規管機制(僅適用於 R 42、R 43 和 R 45)；
- 「其他指定用途」地帶旨在為已建設區提供視覺調劑和緩衝空間。為此，「其他指定用途」用地的建築物高度限制旨在把現有發展局限於目前的規模(僅適用於 R 42、R 43 和 R 45)；
- 建築物的設計取決於多項相互影響的因素，例如地積比率、上蓋面積、建築物高度限制，以及建築物的分布和用地的地形。單單是建築物高度限制，不會對建築物設計造成不適當的限制(僅適用於 R 42 和 R 43)；
- 分區計劃大綱圖的《註釋》已有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。准許放寬的幅度並沒有預定的百分率，當局會因應放寬限制對附近地區所造成的影響來考慮每宗申請(僅適用於 R 42、R 43 和 R 46)；
- 當局事先沒有進行公眾諮詢，是為免過早披露資料。公布分區計劃大綱圖本身已是一項法定的公眾諮詢程序。此外，在大綱圖展示期間，當局於二零零八年二月十四日向灣仔區議會發展、規劃及交通委員會，以及於二零零八年三月四日舉行的區內論壇，向區內居民簡介大綱圖的修訂項目(僅適用於 R 42、R 43 和 R 47)；

馬場內的特別管制(R 42)

- 為了保持馬場開揚的特色，馬場的建築物高度限制界線，主要是依照現有建築物的界線。當局認為不宜採用地段界線作為訂定建築物高度限制的基準，因為這可能會被理解為，當局容許在地段界線範圍內的露天用地興建此等高度的建築物；

- 當局建議在兩個場內範圍的一些現有一層建築物不需訂定建築物高度限制，因為除了重建現有建築物而高度不超過現有高度外，場內範圍的新發展和重建項目均須申請規劃許可。建議修訂可令管制更為妥善；

香港足球會運動場(R44)

- 為了更準確反映現有建築物的高度，規劃署建議把香港足球會南面部分的建築物高度限制由五層降低至一和兩層，並撤銷香港足球會運動場露天用地的建築物高度限制；以及

閩南堂(R47)

- 為反映現有發展的建築物高度，規劃署建議把用地的建築物高度限制由四層修訂為五層。

- (e) 當局曾諮詢文件第 5 段所列的有關政府部門，有關意見已收納在文件中；以及
- (f) 規劃署建議接納 R44 的全部內容和 R42、R43、R45 和 R47 的部分內容，但不接納 R46 和 R42、R43、R45 及 R47 的其餘部分，理由載於文件第 6.2 段。規劃署建議對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作修訂，載於文件第 6.1 段。

R42、R43、R44 和 R46

100. 馬會代表 Menachem Hasofer 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議建築物高度限制會引起下列法律問題，城規會就申述作出決定前應先行解決這些問題：

- 訂定建築物高度限制，等同利用「定點管制」來規管建築物高度，這類管制其實是局限社區設施的擴展。高度限制適用於特定建築物，同一塊用地內有不同的高度限制，而用地內的重建則局限於現有的覆蓋範圍；
 - 須申請規劃許可的劃一規定，是對第一欄和第二欄用途框架作出根本改變，為所有用途引入發展許可規管制度，但評估申請的準則並不明確；
 - 分區計劃大綱圖的修訂項目未經任何事先諮詢便已實行，等同對制度作出前所未有的根本改變，因為當局有責任在分區計劃大綱草圖刊憲前進行諮詢。這些對制度作出的改變，已超出現行法例的框架；
- (b) 《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)條訂明，「為促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，城規會須承擔有系統地擬備行政長官所指示的香港某些地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的草圖……」，而第 4 條則列明布局設計圖可顯示或預定的項目並不包括建築特色；

「定點管制」建築物高度

- (c) 條例規定城規會須採取「概括」的方針，條文中某區的「布局設計」並不包括訂明建築特色，而「適宜在該等地區內建立的建築物類型」的條文則局限於建築特色的一般描述。「定點管制」是針對特定地點而作出的硬性管制，沒有預定「適宜在該等地區內建立的建築物類型」。圖則上劃設的界線，旨在反映現有建築物的高度和闊度，而一塊未開發土地上兩塊相鄰用地訂有兩個不同的高度限制。這些前所未有的新規劃限制，必須修改法例才能賦權實施；

局限社區設施的擴展

- (d) 建築物高度管制所施加的限制，包括建築物重建後的高度不得超過舊建築物的高度(例如賽馬博物館大樓)，和用地內建築物(例如看台、馬會總部辦公室大樓、跑馬地會所和馬廐)覆蓋範圍不能作出改變。它亦限制了在藍塘道 58 和 60 號一塊未被善用的土地所能提供的社區設施。當局沒有研究解決方法，在顧及市區設計考慮因素的同時，亦讓公眾繼續使用馬會設施；

劃一規定需申請規劃許可

- (e) 城規會《法定圖則註釋總表》既定的框架是，第一欄用途屬經常准許的用途，即有關用途符合地帶的規劃意向，或有關用途基於某些歷史因素而普遍存在於地帶內；第二欄用途須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准，即當局會因應建議用途會否造成規劃上的影響和是否符合規劃意向來作出評估。「註釋」訂明第一欄的用途也須申請規劃許可，根本偏離了既定做法。評估第一欄用途申請的準則並不明確，因為建議用途均屬符合規劃意向或基於歷史因素而存在的用途；

對制度作出前所未有的根本改變

- (f) 條例第 3(2)條訂明，「在擬備第(1)款所提述的圖則的過程中，規劃委員會須作出其認為為擬備該等草圖所需的查究及安排，包括(如規劃委員會認為適合)對任何建築物的佔用者或任何大道或場地的使用者進行普查」。城規會決定把公眾諮詢工作押後至第 6 條程序時才進行，違反「在擬備……的過程中」進行諮詢的責任。當局擔心過早披露資料，可能促使發展商／土地業權人加快就受影響用地的發展／重建計劃提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用，理由並不充分；以及
- (g) 城規會應考慮尋求獨立的法律意見。鑑於上述法律問題，申述人保留權利就城規會的決定向法院提出反對，而申述人參與聆訊並不應損害其法律地位。

R42

101. 馬會代表陳詔銘先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 馬場是展現香港賽馬活動的地方。香港有兩個馬場，一個位於跑馬地，另一個位於沙田。馬會一直明白有需要持續提升馬場設施，以便在其他消閑和娛樂事業競爭加劇的情況下，滿足市民和馬會會員不斷轉變的需要；
- (b) 馬場設施改善計劃(一九九九至二零零四年)是馬場設施改善的首階段，建設符合基本標準的入口處、大型先進資料顯示屏以及新的空調投注處；
- (c) 馬場設施改善計劃(二零零四至二零零九年)次階段，是為看台大樓作大規模改建以迎合不同的顧客群，並進行內部翻新。各項現有設施必須持續更新、提升和重建，例如馬主、會員和公眾餐廳；
- (d) 在馬會二零零六／零七年度年報中，馬場設施發展大綱(二零零七至二零零八年)訂明「馬場重建的首階段已接近完成，次階段將收納新基建的發展大綱。馬會須就如何改善各項設施和如何把這些改善項目整合或理順以便為不同顧客群制定業務計劃，進行長遠的規劃」；以及
- (e) 馬會在二零零七年四月邀請國際發展大綱顧問提交意向書，並於二零零七年五月遴選發展大綱顧問。馬會業務的策略性評估於二零零七年六月至十二月期間進行，而馬場設施發展大綱的擬備工作則於二零零七年六月至二零零八年十月期間進行。

102. 馬會代表 Ian Brownlee 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 契約涵蓋整塊馬場用地，根據契約，該地段受總綱發展藍圖規管，所有建築物、道路或構築物均須獲

地政總署署長批准。契約既然已有足夠管制，分區計劃大綱圖上的限制並無必要；

(b) 馬會就分區計劃大綱圖所建議的修訂在文件繪圖 H-1 以紅色標示，包括：

- 把馬會總部大樓主水平基準上 80 米和 18 層的限制所涵蓋的地區擴展至整塊建築用地，而不僅是現有的建築界線；
- 把看台的 13 層建築物高度限制擴展至包括賽馬博物館(現為四層)和黃泥涌道與跑道之間的土地，以容許更大的設計彈性和提供機會添置新設施和擴展設施；
- 就兩塊場內土地上的現有建築物加入兩層的高度限制，以顯示該處是建築物位置和准許重建；以及

(c) 總括而言，馬場用地受分區計劃大綱圖上的用途以及契約的限制所管制。馬會在上文建議的變更關乎建築物高度限制所涵蓋的範圍，實屬合理。該用地正持續進行主要的發展大綱工作。建築物高度管制應界定可供日後靈活發展的地區，而非把發展局限於現有建築界線。新的「備註(3)」不能接受，因涉及原則問題，亦無必要。對良好設計構成限制並涉及土地微觀管理的建築物高度限制是既無必要也不恰當的。

R 43

103. 馬會代表 Ian Brownlee 先生就於席上提交的資料，陳述下列要點：

(a) 在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前，馬會已有計劃擴展跑馬地會所，因為新的檢疫馬廄正於沙田興建，該用地現有的馬廄大樓已大致變成冗餘；

- (b) 該用地受分區計劃大綱圖和契約的限制用途所管制。契約亦訂明該處必須包括面積不少於 5 000 平方米的公共休憩用地，由馬會負責維修保養，並供公眾使用；
- (c) 該用地由山光道頂向下急斜。由於地盤受到限制，故此較難在該處設計新的發展。現時擬議的會所擴展計劃會包含現有會所的擴展部分，並以單一發展的形式營運。擬議擴展部分的建築物高度與現有建築物相同，在主上蓋處為主水平基準上 88.05 米。因此，馬會建議把分區計劃大綱圖上的建築物高度限制由七層放寬至主水平基準上 88.05 米，使設計可有彈性並兼顧用地地形；以及
- (d) 會對良好設計構成限制的不必要管制並不可取，尤其是那些無理且不會令公眾實質受惠的管制。規劃署所修訂的「備註(3)」在原則上以及擬議修訂圖則方面均不能接受，應予刪除。馬會建議在「其他指定用途」註明「馬廄、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶的「註釋」訂明，須提供不少於 5 000 平方米的公共休憩用地。

R 44

104. 馬會代表 Ian Brownlee 先生表示，申述人接受規劃署為順應 R44 而建議的修訂。

R 45

105. 香港足球會代表 Dean Lewis 先生陳述下列要點：

- (a) 涵蓋香港足球會用地的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的建築物高度不能接受。他贊同 Menachem Hasofer 先生就「定點管制」所提出的意見；
- (b) 把馬場跑道所圍繞的香港足球會運動場的建築物高度定為五層，實屬過高，會妨礙馬場的景觀，違反

馬會與香港足球會的協議。雖然規劃署建議把香港足球會運動場的建築物高度限制由五層降至一層及兩層，並在文件圖 H-21 上劃出有關的一層及兩層建築物，但這些建築物的位置並不準確。香港足球會支持馬會所提出把香港足球會運動場內現有建築物的建築物高度限制劃一為兩層的建議；

- (c) 運動場內若干附屬設施並未標示。雖然未有施加建築物高度限制，但根據新的「備註(3)」，這些小型建築物的任何新發展／重建均須取得規劃許可。在同一地帶內施加不同的建築物高度管制，理據並不充分；以及
- (d) 現有契約已有足夠條文管制日後的發展，包括提交總綱發展藍圖予地政總署署長批准。分區計劃大綱圖上無須訂定建築物高度限制。

R46

106. 馬會代表 Ian Brownlee 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 馬會所擁有的「政府、機構或社區」用地，現為藍塘道 58 號樓高八層的馬會員工宿舍，以及藍塘道 60 號樓高六層的聯合國兒童基金香港委員會和香港芭蕾舞團辦公大樓；
- (b) 契約的限制甚嚴，訂明除了作分層住宅及獲教育署署長批准的教育設施用途外，有關地段不得興建任何建築物；
- (c) 把「政府、機構或社區」地帶的限制訂為現有的高度，令根據條例第 16 條向城規會申請批准發展規模合理的員工宿舍的機會不復存在。略為放寬建築物高度限制不適用於把八層放寬為 25 層。建築物高度限制應在製圖階段加以修訂；

- (d) 建築物高度限制與毗鄰馬會用地主水平基準上 100 米的高度限制不相協調。附近建築物均較該用地的建築物高度限制為高。城規會應對分區計劃大綱圖上住宅地帶內所有地區採取一視同仁的態度，把高度限制一律訂為主水平基準上 130 米，而同一地區內任何「政府、機構或社區」用地的高度限制亦應相同；以及
- (e) 城規會不應偏離一貫以概括劃分地帶的既定規劃政策，並應避免採用「定點管制」，使相鄰用地有不同的高度限制。

R 47

107. 閩南堂代表許開明牧師借助投影片，陳述下列要點：

教堂的背景和用地的獨特之處

- (a) 用地由教會會員捐款購買，自一九五三年以來已建有教堂，於一九八三年重建為目前五層高的建築物。過去 25 年來，教堂的服務不斷擴展，樓面面積已不敷應用；
- (b) 閩南堂屬非牟利機構，使命是宣揚福音、向教友提供院牧服務，並參與社會、教育和社區服務；
- (c) 教友人數歷年來不斷增加，教會全職的傳道人員和行政人員，也由一九八三年一名牧師和一名行政人員增至兩名牧師、兩名傳道人和三名行政人員，以配合教堂的服務，因此目前教堂大樓內兩個住所並不足夠，需要闢設更多職員宿舍；
- (d) 教堂長遠的計劃是，為香港養和醫院(下稱「養和醫院」)病人提供心靈上的照顧，為該院職員組織活動和靈修，為區內兒童、青年和婦女提供服務，為牧師和傳道人提供職員宿舍，提供社區輔導服務，以及提供婚禮、葬禮和紀念服務；

- (e) 該用地由私人擁有，面積僅為 331 平方米，是內地地段第 2341 號的小分段，而地段其餘部分用作住宅發展。地盤呈三角形，用地受地形限制。教堂發展與其他機構和社會設施有所不同，並沒有規劃標準與指引。教堂毗鄰住宅發展的建築物高度較為寬鬆；

反對目前建築物高度的理由

- (f) 教堂的興建與規劃均符合規劃意向，配合區內居民和香港一般市民的需要。現行建築物高度限制需配合其計劃和日後的用途，而現有建築物的高度不應作為「政府、機構或社區」地帶建築物高度限制的基準。教堂處所的規劃目標應與商業和住宅發展有所不同；
- (g) 香港其他地方教堂用地的重建，例如弼街 56 號的中華基督教會旺角堂、杏林街 22 號五旬節聖潔會永光堂、堅道 50 號香港浸信教會和長沙灣道 789 號恩福堂，均證明可更為善用土地，除了教堂用途外，也可提供多項機構和社區服務；
- (h) 分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制侵犯了私人發展權，當局應充分尊重私人物業的發展和重建權利。私人擁有的「政府、機構或社區」地帶應與政府擁有的「政府、機構或社區」地帶有所區分；
- (i) 訂定建築物高度限制，對配合不斷轉變和增加的社區需要的長遠計劃，造成嚴重影響。四層的建築物高度限制，不必要地限制日後可供擴展的總樓面面積，對教堂日後為跑馬地提供社區服務的發展計劃造成局限；
- (j) 教堂目前的建築物高度應為五層，而非分區計劃大綱圖所訂的四層；
- (k) 該區「政府、機構或社區」地帶的建築物高度並不一致，與同一份分區計劃大綱圖其他地帶不同。教

堂四周建築物的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，而同一地段(即內地段第 2341 號)內的建築物高度也不盡相同。四周建築物全部落成後，在陽光、空氣流通和透風等方面均會對教堂造成負面影響；以及

- (1) 由於教堂並非位處海旁，亦非與主要的休憩用地為鄰，當局沒有理由為用地訂定如此嚴格的建築物高度限制。用地本身太小，未能為附近一帶提供視覺調劑和緩衝空間。

108. 閩南堂代表龍欣翔女士借助投影片，對規劃署和其他政府部門所提意見作出下列回應：

- (a) 當局沒有在分區計劃大綱圖刊憲前進行公眾諮詢，只是在圖則展示期間諮詢灣仔區議會。正如文件第 3.3 段所概述，一些灣仔區議員認為，當局應尊重擁有人的物業權，而且應把分區計劃大綱圖的修訂項目通知受影響樓宇的業主立案法團。此外，規劃署也沒有聯絡土地擁有人，通知他們建築物高度限制對其用地造成的影響。民政事務專員籌辦的區內諮詢活動中，區內居民強烈反對訂定建築物高度限制，但文件並沒有反映這些意見給城規會考慮；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向和訂定建築物高度限制的理據，載於文件第 4.2 段。「政府、機構或社區」地帶與「休憩用地」地帶和「綠化地帶」不同，其原本的規劃意向根本並非提供視覺調劑和緩衝空間，而該地帶的「註釋」也訂定一系列第一欄和第二欄用途，當中涉及樓高一至兩層的建築物以至高層建築物；

[鄭心怡女士此時離席。]

- (c) 規劃署沒有處理侵犯私人物業權的問題，而且「政府、機構或社區」地帶的規劃也沒有前瞻性；以及

- (d) 教堂用地面積細小，地形特別，放寬建築物高度限制至主水平基準上 100 米，符合訂定建築物高度限制的理據，不但不會對附近一帶造成負面影響，而且可以讓教堂的發展配合社區需要，並容許建築設計方面有彈性。政府部門沒有對教堂的建議提出負面意見。

109. 許開明牧師在總結時提出下列要點：

- (a) 教堂需要更多空間服務教友和區內居民；
- (b) 教堂是非牟利機構，所佔用地是私人擁有的「政府、機構或社區」用地，當局應全面顧及其私人物業權和日後的重建潛力；以及
- (c) 要求城規會把教堂的建築物高度限制放寬至主水平基準上 100 米。

110. 主席其後請提意見人或其代表闡述意見。

C179

111. 由於杜仁廉博士已於下午三時因公務離席，其發言由蕭嘉祥先生讀出。蕭先生借助投影片，代表杜博士陳述下列要點：

- (a) 其意見是支持 R47；
- (b) 教堂以身心靈的全人護理方式提供社區服務。教堂和政府相互補足，教堂提供禮拜場地，輔助政府的社會和教育服務，為區內居民的精神和心理需要作出支援。城規會為創造美好的健康生活環境作出規劃，教堂則提供適當的精神和心理配套服務，照顧有需要的社羣；

(c) 教堂需要用地進行崇拜和提供社區與社會服務。教堂是非牟利的非政府機構，是區內以至全港的宗教中心，也是閩南人的宗教中心；以及

(d) 應撤銷閩南堂的建築物高度限制。

C163

112. 施熙禮先生借助投影片，陳述下列要點：

(a) 教堂現正提供多元化的服務。由於用地佔地小，因此須提高建築物高度來增加樓面面積，以配合需要。香港最近重建的教堂也有增加建築物高度的例子。堅道 50 號香港浸信教會於一九八八年由兩層重建為 17 層，提供停車場、禮堂、唱詩室、辦公室、親子室、課室、宿舍、圖書館和商店；

(b) 九龍弼街 56 號的中華基督教會旺角堂於二零零二年由四層重建為 15 層，提供停車場、禮堂、唱詩室、辦公室、親子室、課室、宿舍、圖書館、商店和幼稚園；

(c) 九龍長沙灣道 789 號樓高 21 層的恩福堂於二零零三年落成，提供停車場、禮堂、唱詩室、辦公室、親子室、青年堂、課室、宿舍、圖書館、商店和遊樂場；

(d) 閩南堂的建築物高度限制應與毗鄰發展的相同，即主水平基準上 100 米。過去多年來，附近的建築物已重建為高層建築物，沒有理由把閩南堂的建築物高度限為四層；以及

(e) 應尊重教堂的私人物業權。

C20

113. 吳清清女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 教堂需要空間擴展服務配合社區需要與期望，並在無須額外公帑和資源下提供有關服務；
- (b) 用地的地形呈三角形，佔地只有 331 平方米，四周為高樓大廈；
- (c) 現有政府契約和《建築物(規劃)規例》所訂條文，足以管制用地日後的發展；
- (d) 城市設計和視覺影響屬主觀意見。規劃和建築物高度限制應配合用地合理的長期用途，而非只反映現有的發展參數。建築物高度限制不應只由規劃署訂定，規劃署、地政總署和屋宇署應對發展管制機制進行全面檢討；
- (e) 正如二零零八年一月十四日提交給都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的文件所示，對有關用地發展潛力的負面影響和公平與否，地政專員和委員均表示關注。民政事務專員的意見指出，受影響樓宇的有關人士可能會反對擬議限制，但規劃署沒有積極處理這個問題；以及
- (f) 由於教堂需要空間服務社區，其建築物高度限制應放寬至主水平基準上 100 米。擬議建築物高度與毗鄰地盤一致，便不會出現不相協調的發展。

C281

114. 吳水麗先生陳述下列要點：

- (a) 支持城規會就黃泥涌區所訂的建築物高度管制，但教堂的建築物高度限制應放寬至主水平基準上 100 米；
- (b) 教堂佔用一小塊土地，位處路口。由於附近建築物的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，故此把教堂的建築物高度限制放寬至與此相同，亦應不致造成任何負面影響；

- (c) 把教堂的建築物高度限為四層，理據並不充分。外國的宗教建築物通常是地標建築物，為教堂訂定嚴格的建築物高度限制無視此傳統，「矮化」了教堂形象；
- (d) 區內的政府、機構或社區設施有限，建築物高度限會妨礙教堂日後為配合社區需要而進行的擴建；
- (e) 該用地為私人擁有，私人物業的發展權應受尊重。當局應容許教堂善用其土地資源，為社區服務。建築物高度管制既無必要，理據亦不充分；以及
- (f) 擬議主水平基準上 100 米的建築物高度限制，對教堂來說是公平和合理的，令社區受惠之餘，亦不會產生負面影響。

115. 簡報完畢，主席請委員發問。

馬場

116. 一名委員得悉馬會建議把看台的 13 層限制擴展至涵蓋賽馬博物館以及黃泥涌道與跑道之間的整塊土地，並把馬會總部大樓的主水平基準上 81 米和 18 層限制擴展至涵蓋整個建築地盤(見文件繪圖 H-1)。該名委員詢問因何要作此擴展，以及擬議變更所增加的地盤面積、高度和體積為何。Ian Brownlee 先生表示，現有看台的任何重建均可能須把設施遷往於賽馬博物館樓現址興建的新建築物內，因此需要把 13 層的建築物高度限制擴展至涵蓋該建築物。據現有大看台而施加的建築物高度限制嚴重局限區內新發展在設計和布局方面的靈活性。擴展後的界線相等於闊度增加約 50%。日後看台的地盤面積、高度和體積將取決於日後發展的設計。陳詡銘先生補充說，看台地盤面積的擬議增加，主要是用以在看台後方提供廚房等後勤設施。就「其他指定用途」註明「馬場」地帶的兩塊場內用地加入兩層的高度限制，是用以顯示該等土地為建築位置及准許重建。

閩南堂

117. 一名委員詢問港島規劃專員，在考慮「政府、機構或社區」用地的適當建築物高度限制時，私人擁有和政府擁有的用地有否分別。區潔英女士表示，在評估適當的建築物高度限制時，所有「政府、機構或社區」用地均一視同仁。當局為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制時，已適當顧及多項因素，包括現有的建築物高度和契約內的高度限制。現有的「政府、機構或社區」用地，除了為社區提供政府、機構或社區設施外，亦充當重要的歇息空間，為已建設地區提供視覺調劑。根據契約，閩南堂用地的建築物高度限制為 56 呎(或 17.07 米)，大致上等同於教堂計及主上蓋的現有建築物高度。一如文件註(2)解釋，教堂現有的上蓋構築物已違反契約所訂的高度限制。

118. 另一名委員詢問閩南堂用地是以私人協約方式批地還是經自由市場買賣。吳清清女士回答說，教堂位處內地段第 2341 號 A 段 1 分段餘段，以教友的捐款購入。契約包含一項設計、規劃及高度條款。倘分區計劃大綱圖並無建築物高度限制，則契約可作修改以配合用地日後的重建。教會先前曾拒絕一宗聯合發展用地的建議。該用地將繼續用作教堂，為社區提供服務。

119. 主席得悉「政府、機構或社區」地帶訂有略為放寬限制的條文，並詢問該條文所容許的建築物高度增加百分比是否有任何限制。區潔英女士表示，可容許的放寬百分比並無預定數字，將視乎放寬對附近地區造成的影響而定，不過，如要大幅偏離建築物高度限制，可根據第 12A 條提出申請。把建築物高度限制放寬至與毗鄰住宅發展相若，即主水平基準上 100 米，而沒參考任何具體建議，會立下不良先例，導致高聳的政府、機構或社區發展不斷落成，累積影響所及，會令該區失去視覺調劑和歇息空間。吳水麗先生表示，教會是非牟利團體，並無資源提交規劃申請。城規會應在是次會議就放寬閩南堂在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制作出決定。

120. 規劃署署長伍謝淑瑩女士得悉，R46 在所提交的申述中，建議把涵蓋藍塘道 58 和 60 號的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由六層和八層放寬至主水平基準上 130 米。她請申述人的代表澄清目前是否正修訂其建議，一如在是

次會議向城規會所提出，要求把建築物高度限制訂為主水平基準上 88.05 米而非 130 米。Ian Brownlee 先生答稱是。

121. 由於申述人和提意見人和他們的代表完成了簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人和提意見人的代表，聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申述和意見，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

商議部分

「定點管制」

122. 一名委員得悉，雖然馬會質疑城規會是否有權藉所謂「定點管制」方式在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，但馬會就個別建築物所建議的建築物高度，亦涉及在同一地區施加不同的建築物高限制。規劃署署長伍謝淑瑩女士表示，城規會憑藉在擬備藍圖區內的「建築物類型」而施加發展限制的權力曾在法庭上受到質疑，並在 C.C. TSE 一案中確立城規會可根據條例施加發展管制。由於地盤和地帶的布局、環境和大小不同，加上可能要達致不同的規劃意向／目標，故此在同一地盤和同一地帶內有不同的限制並非不尋常。在回應委員的問題時，秘書表示在同一個地帶不同的支區施加不同的建築物高度限制，並非如養和醫院的代表所聲稱前所未有。很多分區計劃大綱圖都有類似的限制，例如愉景灣和邵氏影城用地。伍謝淑瑩女士補充說，「綜合發展區」地帶也有不同的建築物高度限制。

劃一規定需申請規劃許可

123. 秘書表示，第一欄用途須取得規劃許可的規定，早已收納於其他分區計劃大綱圖內，並非前所未有。城規會先前已徵詢法律意見，確定施加此規定做法恰當。委員大多認為有需要保留「備註(3)」，規定在分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「馬場」和「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶

內並無訂明建築物高度限制的露天用地上所進行的新發展和重建，必須取得規劃許可。

事先沒有諮詢

124. 委員備悉，一如條例第 3(2)條所規定，城規會在建議對分區計劃大綱圖施加建築物高度限制和進行其他修訂前，已通過規劃研究和評估作出查究。委員大致上同意，為避免過早披露資料導致失去在該區施加建築物高度限制的作用，在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才諮詢公眾，做法恰當。公布分區計劃大綱圖本身以及第 6 條的申述程序，為城規會提供了法定途徑，就分區計劃大綱圖徵詢公眾並蒐集公眾意見。有關修訂項目會根據條例展示兩個月，供公眾查閱，而任何受修訂項目影響的人士均可向城規會提交申述，以供考慮。在展示期間，對分區計劃大綱圖所作修訂亦已於二零零八年二月十四日提交灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會，並於二零零八年三月四日於地區論壇上向區內居民陳述。在擬備其他須施加發展限制的分區計劃大綱圖時，也有採用這個方法，並非無先例可援。

閩南堂用地(R47)

125. 一名委員詢問在決定建築物高度限制時，應否區分私人擁有和政府擁有的「政府、機構或社區」用地，以及可否容許放寬建築物高度限制(未必如所要求的主水平基準上 100 米)，以便教堂日後重建。倘保留建築物高度限制，這名委員詢問可否容許教堂申請放寬建築物高度限制，而並非只是略為放寬。兩名委員認為一如契約所反映，閩南堂用地是購入作教堂發展。根據契約，該用地建築物的高度限制為 56 呎(或 17.07 米)，大致上相等於教堂現有的建築物高度。擬議建築物高度限制並未剝奪教堂根據契約所享有的發展權。在欠缺任何重建計劃詳細資料的情況下放寬限制，並不可取。如有任何可涉及大幅增加建築物高度的具體重建計劃，可根據第 12A 條提交申請，供城規會考慮。

126. 規劃署署長伍謝淑瑩女士表示，不少其他「政府、機構或社區」用地亦是從自由市場購入。在決定建築物高度限制時，在規劃上並無理據把私人擁有和政府擁有的「政府、機構

或社區」用地區分。如不顧及用途和地盤特性而作出這種區分，則應小心考慮對這份和其他分區計劃大綱圖所造成的廣泛影響，尤其是私人物業可不斷轉手。

127. 主席表示，日後如有關於新教堂的具體建議，閩南堂可循第 12A 條的途徑提交申請。城規會將按個別建議的情況進行評估。委員大體上同意，閩南堂用地五層的建築物高度限制在現階段實屬適當，但表示如閩南堂有意進行重建計劃，當局應就規劃許可程序為其提供協助和指引。

馬場(R42)

128. 為容許在設計上有彈性，委員大體上認為容許把看台的 13 層高度限制擴展至包括跑道與黃泥涌道之間土地的建議，以及就兩塊場內土地上的現有建築物加入兩層的高度限制(在文件繪圖 H-1 上以紅色標示)，可以接受。不過，委員並不支持把佔地不少的賽馬博物館納入 13 層的高度限制內，因為總樓面面積會大幅增加，而且引致相當嚴重的交通和視覺影響。在沒有具體計劃的情況下，城規會並無充分資料考慮該用地的適當建築物高度。基於同一理由，委員並認為欠缺充分理據支持馬會的建議，把總部大樓主水平基準上 81 米和 18 層的限制，擴展至涵蓋整個建築地盤。

跑馬地會所(R43)

129. 委員認為主水平基準上 88 米的擬議建築物高度限制(大致與現有會所的建築物高度相同)以及在地面提供不少於 5 000 平方米的公共休憩用地的規定，在計及地盤限制和會所擴展的擬議計劃後，是可以接受的。委員亦認為「備註(3)」可從「其他指定用途」註明「馬廄、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶的「註釋」中刪除。委員並得悉，在是次會議上午時段考慮第一組 R37 有關會所對面山光道「住宅(丙類)1」用地的建築物高度限制時，城規會已同意把「住宅(丙類)1」用地東部的建築物高度限制由主水平基準上 115 米放寬至 130 米，以顧及地盤限制和提供彈性以達致較佳建築設計的需要。

香港足球會運動場(R44 及 R45)

130. 委員得悉，馬會和香港足球會均接受把香港足球會運動場內現有建築物的建築物高度限制由五層降至兩層的建議。

藍塘道 58 號和 60 號(R46)

131. 委員大體認為在沒有具體計劃的情況下，城規會並無充分資料考慮該用地的適當建築物高度。在沒有具體重建建議的情況下放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度，會為其他「政府、機構或社區」用地立下不良先例。日後如有具體的重建建議，可提交予城規會考慮。現階段不應放寬該用地的建築物高度限制。

132. 經商議後，城規會同意接納 R43 和 R44 以及 R42、R45 和 R47 的部分內容。城規會並同意在根據條例第 6(2)條公布建議修訂前，分區計劃大綱圖及其《註釋》的建議修訂，應重新提交予城規會考慮。

R42

133. 經進一步商議後，城規會決定接納 R42 的部分內容，把看台 13 層的建築物高度限制延伸至包括黃泥涌道與跑道之間的範圍(賽馬博物館大樓除外)，為兩個場內範圍現有建築物訂定兩層的建築物高度限制(在文件繪圖 H-1 以紅色標示)，以及按文件附件 V 所示修訂「其他指定用途」註明「馬場」地帶「註釋」的「備註(3)」。

134. 城規會亦決定不接納 R42 的其餘部分，理由如下：

- (a) 黃泥涌區「其他指定用途」註明「馬場」地帶、「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶內的馬場、運動場和公眾休憩用地，是已建設區主要的綠化歇息空間，構成跑馬地區的獨有特色。為了保存這些「其他指定用途」地帶的開揚景致和現有特色，「其他指定用途」地帶的建築物高度限制，旨在反映和限制現有建築物的高度，從而為市區環境提供視覺調劑和緩衝空間。撤銷或進一步放寬「其他指定用途」用地

的建築物高度限制，會促使高層建築物不斷落成，不符合各地帶實施的規劃管制。此舉亦會立下不良先例，令黃泥涌區「其他指定用途」地帶陸續失去視覺調劑的作用；

- (b) 契約和法定分區計劃大綱圖事實上是兩個不同的規管機制。雖然契約對用地的用途有所管制，但沒有訂明任何建築物高度限制。鑑於該區的獨有特色和「其他指定用途」用地的作用，同時要確保規劃管制行之有效，以保障公眾利益，必須在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，以免出現過度發展的情況；以及
- (c) 為要配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖訂明可申請略為放寬建築物高度限制的條文。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，可向城規會申請規劃許可，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。考慮這些申請的準則，載於分區計劃大綱圖《說明書》，而這些準則亦與這個地帶有關。准許放寬的幅度並沒有預定的百分率，而是基於放寬限制對附近地區所造成的影響來釐定。

R 43

135. 經進一步商議後，城規會決定接納 R 43，把建築物高度限制由七層修訂為主水平基準上 88 米，加入闢設佔地不少於 5 000 平方米的地面公眾休憩用地的規定，以及刪除「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶「註釋」的「備註(3)」。

R 44

136. 經進一步商議後，城規會決定接納 R 44，把香港足球會運動場現有建築物的建築物高度限制由五層修訂為兩層，並撤銷運動場用地其他部分的建築物高度限制。

R 45

137. 經進一步商議後，城規會決定接納 R 45 的部分內容，把香港足球會運動場現有建築物的建築物高度限制由五層修訂為兩層，撤銷運動場用地其他部分的建築物高度限制，以及按文件附件 V 所示修訂「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶「註釋」的「備註(3)」。

138. 城規會亦決定不接納 R 45 的其餘部分，理由如下：

- (a) 黃泥涌區「其他指定用途」註明「馬場」地帶、「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶內的馬場、運動場和公眾休憩用地，是已建設區主要的綠化歇息空間，構成跑馬地區的獨有特色。為了保存這些「其他指定用途」地帶的開揚景致和現有特色，「其他指定用途」地帶的建築物高度限制，旨在反映和限制現有建築物的高度，從而為市區環境提供視覺調劑和緩衝空間。撤銷或進一步放寬「其他指定用途」用地的建築物高度限制，會促使高層建築物不斷落成，不符合各地帶實施的規劃管制。此舉亦會立下不良先例，令黃泥涌區「其他指定用途」地帶陸續失去視覺調劑的作用；
- (b) 契約和法定分區計劃大綱圖事實上是兩個不同的規管機制。雖然契約對用地的用途有所管制，但沒有訂明任何建築物高度限制。鑑於該區的獨有特色和「其他指定用途」用地的作用，同時要確保規劃管制行之有效，以保障公眾利益，必須在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，以免出現過度發展的情況；以及
- (c) 為要配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖訂明可申請略為放寬建築物高度限制的條文。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，可向城規會申請規劃許可，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。考慮這些申請的準

則，載於分區計劃大綱圖《說明書》，而這些準則亦與這個地帶有關。准許放寬的幅度並沒有預定的百分率，而是基於放寬限制對附近地區所造成的影響來釐定。

R 46

139. 城規會亦決定不接納 R 46，理由如下：

- (a) 市區已建設區的「政府、機構或社區」用地除了闢設政府、機構或社區設施之外，也是視覺調劑和歇息空間。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，會立下不良先例，促使高層政府、機構或社區建築物不斷落成，令黃泥涌區陸續失去視覺調劑和歇息空間；以及
- (b) 為要配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖訂明可申請略為放寬建築物高度限制的條文。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，可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條向城規會申請規劃許可，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。考慮這些申請的準則，載於分區計劃大綱圖《說明書》，而這些準則亦與這個地帶有關。准許放寬的幅度並沒有預定的百分率，而是基於放寬限制對附近地區所造成的影響來釐定。如認為情況合適，也可根據條例第 12 A 條提出修訂圖則的申請。

R 47

140. 經進一步商議後，城規會決定接納 R 47 的部分內容，把涵蓋閩南堂的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由四層修訂為五層。

141. 城規會亦決定不接納 R 47 的其餘部分，理由如下：

- (a) 市區已建設區的「政府、機構或社區」用地除了闢設政府、機構或社區設施之外，也是視覺調劑和歇

息空間。撤銷或進一步放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，會立下不良先例，促使高層政府、機構或社區建築物不斷落成，令黃泥涌區陸續失去視覺調劑和歇息空間；以及

- (b) 為要配合每塊用地的獨特情況，分區計劃大綱圖訂明可申請略為放寬建築物高度限制的條文。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，可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條向城規會申請規劃許可，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。考慮這些申請的準則，載於分區計劃大綱圖《說明書》，而這些準則亦與這個地帶有關。准許放寬的幅度並沒有預定的百分率，而是基於放寬限制對附近地區所造成的影響來釐定。如認為情況合適，也可根據條例第 12A 條提出修訂圖則的申請。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

第四組：R48-49、C283-377 及 382

(城規會文件第 8148 號)

142. 主席表示，兩份有關涵蓋香港養和醫院(下稱「養和醫院」)用地的「政府、機構或社區」地帶的申述，以及 96 份有關申述編號 R48 的有效意見，將歸入第四組，以供考慮。

143. 秘書匯報說，以下委員就此議項申報利益：

鄭恩基先生	在司徒拔道威利閣擁有一項物業
鄭心怡女士	現與第四組的申述人養和醫院擁有人的家庭成員有業務來往

144. 委員備悉鄭恩基先生已就無法出席會議致歉，鄭心怡女士已於較早時離席。

145. 委員於上午時段會議備悉，秘書已因在黃泥涌規劃區(下稱「該區」)內樂活道擁有一項物業而就此事項申報利益，並告

知成員，提意見人編號 C359 於二零零八年八月七日去信城規會，表示由於她在此事上涉及利益，建議她退席及不參與考慮該分區計劃大綱圖所訂的任何建築物高度限制。委員同意，秘書在會議上的角色，主要是提供資料及就程序問題提出意見。由於她並非城規會成員，亦不參與決策，故她可繼續參與會議。

146. 秘書表示，城規會於二零零八年八月七日接獲一封請願信，反對養和醫院就高度限制提出上訴，有關信件於會上呈交。委員亦備悉文件的兩頁取代頁(圖 H-4 及 H13)於會上呈交。

147. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／港島

148. 下列申述人的代表此時獲邀出席會議：

R48

養和醫院

Ian Brownlee 先生)	
龍欣翔女士)	
李維民先生)	申述人的代表
鄭國興先生)	
李玉娟女士)	
Menachem Hasofer 先生)	

149. 下列提意見人及其代表此時獲邀出席會議：

C283 馮慧嫻)	
C296 梁慧賢女士)	提意見人
C354 李玉娟女士)	
C366 譚佩雯女士]]	提意見人的代表
C375 鄭逸雅先生]]	

150. 主席歡迎上述人士參加會議。委員備悉城規會已給予第四組的其他申述人及提意見人足夠通知，他們已表明不會出席

會議或沒有回覆。委員亦備悉，由於第一組的 R6 至 R15 就養和醫院用地表示關注，他們亦獲邀出席第四組的聆訊，但第一組申述人不是表明不會出席會議，便是沒有回覆。城規會同意在其餘申述人及提意見人缺席的情況下進行會議。主席接着解釋聆訊程序。

151. 秘書表示，代表養和醫院的 JSM 於二零零八年八月一日和八月七日分別發出的兩封和一封的信件，以及城規會秘書處二零零八年八月七日的回覆，均在會上呈交。JSM 要求延期聆訊有關申述。

152. 委員同意先考慮延期聆訊的要求。

153. 城規會秘書處的代表胡耀聰先生此時獲邀出席會議。

簡介和提問部分

154. 秘書說，JSM 表示養和醫院的工程管理辦事處向城規會提交 60 份意見，分別於二零零八年四月十五日及十八日分兩次由敦豪國際速遞公司(DHL)送遞，及於二零零八年四月十八日由專人親自提交，但該辦事處並無把意見郵寄給城規會。這些意見當中只有 10 份獲得城規會接納，餘下 50 份則被城規會拒絕。JSM 表示城規會錯誤認為該 50 份意見逾期遞交而拒絕這些意見，因而要求延期聆訊有關申述，以便根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6A(4)及 6B(2)(b)條，展示該 50 份意見，以及邀請提意見人出席申述的聆訊。秘書處查核紀錄後，證實於二零零八年四月十五日及十八日接獲一些就養和醫院的申述提出的意見，有關意見由敦豪國際速遞公司送遞。秘書處亦於二零零八年四月二十二日接獲一些郵寄意見。秘書處的代表稍後會提供進一步資料，以供委員考慮。

155. 主席請申述人的代表闡述其情況。

156. 養和醫院的代表 Menachem Hasofer 先生陳述下列要點：

- (a) 養和醫院相信城規會秘書處在行政上出錯。會上呈交的 JSM 二零零八年八月七日來信附件 I 中，有

50 份未標上星號的意見，秘書處誤把該等意見視作來自郵戳為二零零八年四月二十一日的四個信封；

- (b) 申述人無責任在衡量各種可能性或在無合理疑點的情況下，證明城規會秘書處在這次會議出現行政失誤。二零零八年八月七日來信夾附的剪報，顯示這種行政失誤並非獨立事件；
- (c) 養和醫院已翻查其紀錄，證實養和醫院工程管理辦事處提交的意見有 60 份。工程管理辦事處其後把全部 60 份意見轉交城規會，二零零八年八月一日的兩封信件夾附的收據證明，該辦事處分別於二零零八年四月十五日及十八日，分兩次由敦豪國際速遞公司送遞意見，及於二零零八年四月十八日由專人親自提交意見。工程管理辦事處並無向城規會郵遞意見，不過，養和醫院其他辦事處可能向城規會郵遞意見。養和醫院與提意見人聯絡，才發現部分意見因歸類為逾期提交而視作無效；
- (d) 如有需要，養和醫院的代表願意根據《宣誓及聲明條例》作出聲明，確定上述事實真確無誤，但養和醫院無意出示其他證據以作證明。不過，基於疑點利益，以及城規會處事公平問責和具透明度的承諾，養和醫院要求城規會延遲考慮有關申述，以邀請全部提意見人參與申述的聆訊；以及
- (e) 如城規會決定繼續進行聆訊，養和醫院不排除可能以城規會未能遵循條例第 6A(4)及 6B(2)(b)條為由，入稟法庭質疑城規會的決定。

[馬錦華先生此時回到會議席上。]

157. 主席其後請秘書處胡耀聰先生向委員解釋有關事宜。

158. 胡耀聰先生表示，秘書處於二零零八年四月二十二日，接獲該 50 份郵寄意見(即 JSM 二零零八年八月七日來信附件 I 中沒有標上星號的意見)，這些意見是秘書處於同一日接獲的四批郵寄意見的一部分。裝載該些意見的四個信封的郵戳日期為

二零零八年四月二十一日，過了提出意見的法定限期(即二零零八年四月十八日)，因此這些意見被視為不曾提出。胡先生其後把四個信封放在投影儀，顯示其郵戳日期及收件日期分別為二零零八年四月二十一日及二十二日。

159. 一名委員獲悉，申述人表示送交了 60 份意見，但秘書處表示在法定限期前只接獲 10 份意見。申述人可證明敦豪國際速遞公司於二零零八年四月十五日及十八日分兩次送件，但這兩次送件是否包括全部 60 份意見，以及這些意見是否由敦豪國際速遞公司送遞、郵寄，還是通過既速遞亦郵寄的方式送交則未能確定。胡耀聰先生提出，根據秘書處的紀錄，10 份標上星號的意見在法定限期屆滿前接獲，而 50 份沒有標上星號的意見的郵件則逾期接獲。

160. Menachem Hasofer 先生表示，敦豪國際速遞公司於二零零八年四月十五日及十八日分兩次送交就 R48 提出的意見，這點並無爭議。一些意見經郵遞提交，但並非由工程管理辦事處提交。爭議問題是敦豪國際速遞公司兩次送遞所包括的文件，以及秘書處在處理有關意見時有否把意見調亂。兩家機構的紀錄似乎有所衝突。由於此事構成疑點，城規會應讓疑點利益歸於申述人，延期考慮申述。主席表示也有可能是申述人的工程管理辦事處出現行政失誤。

161. 主席表示城規會會在申述人、提意見人及規劃署代表缺席的情況下，商議延期要求。他們此時全部離席。

商議部分

162. 一名委員認為城規會並非法庭，無須嚴格遵從法律程序，可從行政角度處理這個延期要求。如延期可提高城規會的透明度，這名委員不反對押後考慮有關申述。不過，這名委員認為秘書處的收件日期應視作提交日期，因為秘書處收到很多其他郵件，必定有紀錄制度。沒有證據顯示秘書處出現行政失誤。這種延期做法可能會立下先例。

[梁剛銳先生及劉志宏博士於此時離席。]

163. 秘書回應主席就提交意見的限期提出問題時說，根據條例第 6A(3)(a)條，逾期提交的意見，應視為不曾提出。養和醫院不僅要求城規會延期考慮申述，亦要求城規會遵從條例第 6A(4)及 6B(2)(b)條，公布該 50 份意見，以供公眾查閱，並邀請提意見人出席申述的聆訊。

164. 一名委員獲悉，除了 JSM 提出的 50 份意見外，秘書處於同一日(即二零零八年四月二十二日)接獲其他郵寄意見，分別裝在四個信封內。秘書表示有 69 份意見裝在該四個信封內。秘書處不會只在該日接獲的意見的其中 50 份意見上蓋章。

165. 另一名委員認為城規會以半行政及半司法機構的方式運作，其主要原則是不會拒絕意見，而提意見者未曾獲得聆聽。如延期聆訊，受屈的一方便沒有理由在法庭質疑城規會的決定。另一名委員持相反意見。如該 50 名提意見人可因疑點利益而出席聆訊，城規會將受反對各方質疑，為何會聆訊逾期提交而應視為不曾提出的意見，以及城規會並無權力考慮這些意見。

166. 環境保護署副署長趙德麟先生表示，把收件日期視為提交日期，也是其他政府部門採納的做法。如城規會偏離這個既定做法，將立下不良先例，並可能影響秘書處的有效運作。秘書表示，城市規劃委員會指引編號 29A 清楚訂明，提交日期界定為(a)由專人送遞提交者為收件當日；(b)以郵遞提交者為郵戳日期；或(c)以傳真／電郵提交者為接收傳送文件日期。

167. 經商議後，委員決定繼續進行第四組申述及意見的聆訊，不接納 R48 提出的延期要求。

168. 申述人的代表、提意見人及規劃署代表此時獲邀回到會議席上。

169. 主席告知 R48 的代表，城規會決定在這次會議上，繼續進行第四組申述及意見的聆訊。主席其後邀請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介申述及意見的背景。

簡介和提問部分

170. 區潔英女士借助投影片和會議上展示的實物模型，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 擬議修訂的背景載於文件第 1 段。第四組共有兩份申述(R48 和 R49)就涵蓋養和醫院的「政府、機構或社區」地帶提出相反的觀點，另有 96 份意見(C283 至 C377 和 C382)。第一組的 10 份申述(R6 至 R15)也認為，由於現時已有高層建築物(例如養和醫院第三期)，對該區施加建築物高度限制有欠公允；
- (b) 申述的主要理據和申述人的建議撮載於文件第 2.1、2.3 及 2.4 段。R48 反對在養和醫院用地所施加的建築物高度限制，理由是限制過緊，詳情將由申述人的代表在會上闡述。R49 認為限制過於寬鬆，主要理由是梯級式建築物高度概念已被養和醫院第三期新近落成的 37 層高建築物所破壞，該建築物與附近發展(例如鳳輝臺的五層高建築物，以及奕蔭街和景光街的 15 層高建築物)不相協調。該用地的建築物高度限制只是反映現有發展的高度。當局應在該塊用地施加更嚴格的建築物高度限制，以防止在用地餘下部分重建高層建築物。跑馬地是發展密集的地區，街道狹窄，且交通容量低。城規會應控制該區的密度。R49 建議為李樹芬樓和主樓施加七層的建築物高度限制；
- (c) 意見的主要理由撮載於文件第 2.2 及 2.5 段。九份意見反對 R48，主要理由是養和醫院第三期的建築物既高聳又體積龐大，與附近發展不相協調。該幢建築物造成屏風效應，阻擋鳳輝臺和司徒拔道的居民以及寶雲道的行山人士的視野、空氣流通和陽光照射。C287 認為用地的建築物高度限制應降低至八層和主水平基準上 40 米。另一方面，有 87 份意見支持 R48，主要理由是建議撤銷 12 層的建築物高度限制，可為社區提供優質的醫療和健康護理服務。由於地盤目前所受的限制，12 層的建築物高度限制應予以放寬。如果與司徒拔道的高層住宅建築

物(即曉廬和御峰)相比，第四期重建工程對景觀的影響輕微。

- (d) 規劃署對這兩份申述的回應載於文件第 4.4 段，並撮述如下：

[邱小菲女士於此時離席。]

R48

對醫院服務的貢獻

- 食物及衛生局局長歡迎私家醫院發展的建議，惟須符合相關監管和法定規定；而衛生署署長不反對擬進行的第四期重劃計劃；
- 規劃署認為提供私家醫院設施應從全港層面考慮和評估。對增加私家醫院設施的需求，可通過多種方法達致，包括在更適當地點提供用地。該署雖然認同對私家醫護設施的需要，但確保一個優美的居住環境及保存該區的獨有特色，亦至為重要，兩者之間應取適當的平衡；

《城市規劃條例》的目標和規劃意向

- 施加建築物高度管制，是為確保社區享有優美的居住環境。因此，在區內施加建築物高度限制是合乎公眾利益，與條例的目的並沒有抵觸；
- 雖然醫院用途符合規劃意向，但擬進行的第四期重建計劃的建築物高度過高，與附近發展既格格不入，亦不相協調；

長遠重建計劃

- 由於第四期重建計劃的建築圖則尚未獲批准，在訂定建築高度限制時，不會予以考慮。

城市設計考慮因素

- 養和醫院位於直接面向跑馬地馬場的顯眼位置，第三期發展的建築物高度為 37 層和主水平基準上 148 米，是附近地區最高的建築物，與毗鄰住宅區的中層高度特色不相協調。第三期的建築物高度過高，不應視作準則；
- 第四期發展將會超過寶雲道(約為主水平基準上 122 至 124 米)和司徒拔道(約為主水平基準上 80 至 100 米)的水平；從寶雲道行山徑眺望馬場的景觀會更受遮擋，也會對附近地區的景觀造成負面影響，從馬場至黃泥涌峽的公眾視野會受阻；
- 其他「政府、機構或社區」用地的建築物高度大部分均低於 13 層；
- 儘管「政府、機構或社區」用地沒有設定地積比率限制，但地積比率應由相關因素(如城市設計考慮因素、基建容量，並要顧及附近的環境)釐定；

改善交通

- 運輸署原則上不反對申述人提交的交通影響評估；

發展權

- 根據契約，用地的大部分範圍均沒有任何發展限制，只有小部分範圍(即內地段第 3284 號)受 13 層高(包括地庫)的建築物高度限制所規限。分區計劃大綱圖上樓高 12 層(地庫樓層除外)的建築物高度限制，可容許若干空間，以便該用地日後進行重建。該圖亦有條文訂明，可申請略為放寬建築物高度限制；

事先沒有進行諮詢

- 當局事先沒有進行公眾諮詢，是為免過早披露資料。公布分區計劃大綱圖本身已是一項法定的公眾諮詢程序。此外，在大綱圖展示期間，對分區計劃大綱圖所作修訂於二零零八年二月十四日提交灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會，並於二零零八年三月四日於地區論壇向區內居民陳述；

R49

- 第三期的建築物高度限制反映了現時的高度，並防止建築物高度進一步提升；
 - 在用地其餘部分施加 12 層的建築物高度限制，容許若干空間，以便日後進行重建。這個高度不會對附近地區的景觀造成負面影響，可達到彼此協調；
- (e) 當局曾諮詢文件第 5 段所列的相關政府部門的意見，他們的意見已納入文件內；以及
- (f) 規劃署基於文件第 6.1 段所述理由，建議不接納 R48 和 R49。

R48

171. 養和醫院的代表 Ian Brownlee 先生表示，已準備實體模型於會上展示。他亦指出，規劃署一直知道養和醫院第四期的重建計劃的建議，不過，在二零零八年一月十四日就黃泥涌分區計劃大綱圖的擬議修訂提交都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮的文件內，並沒有向小組委員會簡介重建計劃建議和令提供基本醫院服務受到的影響。

172. 養和醫院的代表 Menachem Hasofer 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議建築物高度限制會引起下列法律問題，城規會就申述作出決定前應先予以處理。
- 在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制等同利用「定點管制」來規管建築物高度，是指就一幢特定建築物施加高度限制，而同一地帶和同一用地內有不同的高度限制，即把一幢建築物的高度限為 37 層，其餘則限為 12 層；
 - 在「政府、機構或社區」地帶施加高度限制會導致社區設施受到限制，並以現有建築物高度局限發展。城規會有責任在不同公眾需要和期望之間取得平衡，尤其在公眾健康備受影響的時候；
 - 修訂分區計劃大綱圖而事先沒有任何諮詢，等同於對制度作出前所未有的根本改變。當局有責任在分區計劃大綱草圖刊憲前進行諮詢。這些對制度作出的改變，已超出現行法例的框架；
- (b) 條例第 3(1)條訂明，「為促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，規劃委員會須承擔有系統地擬備行政長官所指示的香港某些地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的草圖...」；第 4 條則訂明布局設計圖可顯示或預定的項目不包括建築特色；

廣泛「定點管制」建築物高度

- (c) 條例規定城規會須採取「概括」的方針。條文中某區的「布局設計」不包括訂明建築特色，而「適宜在該地區內建立的建築物類型」的條文則局限於建築特色的一般描述。「定點管制」是針對特定地點而作出的硬性管制，沒有預定「適宜在該地區內建立的建築物類型」。規劃署完全知道第四期重建計劃，而建築物高度限制針對一幢特定建築物，局限

建築物的發展。這些前所未有的新規劃限制，必須修改法例才能賦權實施；

在「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制

- (d) 城規會有責任考慮社區的衛生、安全、便利及一般福利，在衡量各種因素時，有需要全面及妥善考慮不同的社區需要。在「政府、機構或社區」地帶內，以限制日後發展的建築物為現有建築物的高度而施加發展限制，並不恰當；
- (e) 城規會文件內所指社區的醫護需要可在其他地方獲得滿足，流於空泛而武斷，而且並無合適的理據和證據支持「優美的居住環境」應凌駕於醫護需要之上；
- (f) 條例須准予，為社區利益起見，當局可能要求少數個別人士為社會大眾的利益，作出一些犧牲；

對制度作出前所未有的根本改變

- (g) 條例第 3(2)條規定，「在擬備第(1)款所提述的圖則的過程中，規劃委員會須作出其認為為擬備該等草圖所需的查究及安排，包括(如規劃委員會認為適合)對任何建築物的佔用者或任何大道或場地的使用者進行普查」。城規會決定延遲公眾諮詢至第 6 條所訂程序，違反「在擬備過程中」進行諮詢的責任。分區計劃大綱圖的擬議修訂，一經公布便即時生效。當局擔心過早披露資料可能令發展商／土地業權人加快就受影響用地的發展／重建計劃提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用，理由並不充分。養和醫院的重劃計劃已進行超過 20 年，建築圖則已提交屋宇署；以及
- (h) 城規會應考慮尋求獨立法律意見。鑑於上述法律問題，申述人保留權利就城規會的決定向法院提出反對，而申述人參與聆訊並不應損害其法律地位。

173. 養和醫院代表李維文先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 養和醫院於一九二二創立，其時為一間結核病療養院。該院的護士學校在一九二七年成立。養和醫院一直致力於醫療教育工作，並為香港大學的醫科學生及駐院外科醫生提供實習機會。過去五年，養和醫院已把其 99% 的利潤用作再投資。無論在健康護理、研究或教育方面，養和醫院都是本港首屈一指的醫院；
- (b) 李樹芬醫學基金(下稱「基金」)創立於一九六三年。李樹芬醫生仿照舉世聞名的明尼蘇達州梅約醫學中心(Mayo Clinic)的做法，把基金進行專利註冊。基金現時持有養和醫院 92% 的所有權，目前正邁向持有該院 100% 所有權的目標。基金屬「非牟利性質」的私營基金，並設有多項大學教育獎學金和獎項。基金的兩大首要目標是提供醫療教育和進行醫學研究。為達致上述目標，基金的經費由養和醫院撥付，無須政府給予財政上的支援；
- (c) 在本港，大多數新的醫療科技都由養和醫院率先採用。該院對尖端醫療科技的需求涵蓋五個範疇，即積極探索新科技、進行風險投資的財政能力、機遇、技術知識，以及空間；
- (d) 新科技要發展成熟，可能需時多年，並須投入非常龐大的資金，例如：正電子掃描技術需時超過五年才可發展成熟，而腫瘤科基因及達文西機械臂輔助手術則需時超過 10 年。養和醫院掌握的醫療科技(一些更為獨有)，不但造福本港市民的健康，而且在診斷和治療兩方面作出了重大的改善，更有助確立香港的醫療樞紐地位，以發展「醫療旅遊」；
- (e) 西門子和通用電氣等供應商均選擇與養和醫院合作，主要因為養和醫院樂意承擔引進新科技的風險、具備科技知識，而且是探索中國內地市場和其他東南亞國家市場的窗口；

- (f) 到了今年九月底，養和醫院將成爲全球唯一地方同時擁有世界最先進的三部電腦掃描儀，即 Dual Source(生產商：西門子)(二零零六年)、Aquillon One(生產商：東芝)(二零零八年五月)及 HD(生產商：通用電氣)(二零零八年九月)；
- (g) 東芝 Aquillon One 掃描儀(二零零八年五月)的優點在於能夠進行全方位的心臟掃描，心臟的各種狀況可以一目了然；以全部 150 位曾接受心臟掃描的病人來說，成功率達 100%。與配備 64 排偵測器的電腦掃描儀比較，Aquillon One 電腦掃描儀配備 320 排偵測器，機架每旋轉一次，便會啓動 320 排 16 厘米的斷層偵測器，能夠準確地進行血液流量診斷及器官輸液分析；
- (h) 將於二零零八年九月安裝的一台由通用電氣生產的 HD 電腦掃描儀，是全球第三部電腦掃描儀，亦是一台具有高清晰度和更高解像度的掃描儀，可以提供雙能量，以識別硬栓塞塊和引起心臟病的軟栓塞塊，並能顯示血管支架內部的情況。該掃描儀亦能分辨腎結石和泌尿系統結石，幫助診斷可否使用碎結石機進行治療。在各類電腦掃描儀中，以通用電氣生產的 CT750 HD 掃描儀的空間解像度最高，能夠顯示血管支架內部的詳細情況。與傳統的電腦掃描儀比較，CT750 HD 掃描儀用於病人的輻射劑量(全身：減少多至 50%；心臟：減少 83%)亦偏低；
- (i) 養和醫院發展的磁力共振全身掃描技術已經獲得驗證，可以測試出表面看來健康而無病徵的成年人的異常狀態。該院的癌病查出率(1.5%)媲美台北(1.8%)和日本(1.2%)。癌病如能及早發覺，病人壽命可以獲得延續的機會很高；
- (j) 正電子掃描技術方面，全球少於 3%的醫療中心可製造不含氟代脫氧葡萄糖的放射型合成藥物。這台醫療儀器全港僅有一部；

- (k) 在腫瘤科基因方面，養和醫院現正聯同史丹福大學，進行有關乳癌、卵巢癌及結腸癌的測試，以鑑定遺傳性和高風險的癌病綜合症。此外，該院亦進行有關肺癌、乳癌和血癌的癌病分子標準測試；
- (l) 養和醫院的臨牀化驗所可迅速測試出禽畜流行性感
冒 H5N1 病毒，並使用經美國食品及藥物管理局認
可的血液測試樣本，為結核病進行血液測試，檢驗
潛伏和活躍的結核病病菌。本港的私家醫院中，只
有養和醫院能進行上述測檢工作；
- (m) 螺旋放射治療系統是本港採用的首項圖像導航放射
治療技術。有別於傳統的直線加速器，螺旋放射治
療系統可用來治療患有多種腫瘤疾病的病人，大大
減少用於正常組織的輻射劑量；
- (n) 未來發展方面，養和醫院將在二零零八年添置各種
新儀器，包括一台電腦掃描儀、兩台磁力共振掃描
儀及一台正電子掃描／電腦掃描儀；
- (o) 質子治療方面，質子可以精密地控制病人身體內部的
劑量分布情況。一如圖表所示，由於採用獨特的
「布拉格峰」(Bragg peak) 方式，就空間層面而
言，質子射線傳送的劑量相當集中，而深度則非常
精確。質子治療可把用於正常組織的劑量減少 50%
至 70%，並有助減少副作用和併發症，在臨牀方面
具有價值。質子治療可治療生長於脊髓等重要器官
附近的腫瘤。如果使用 X 射線進行治療，兩成的癌
病康復者會復發，因為治療劑量過低，未能發揮效
用。質子治療用於治療腫瘤的安全劑量較多，有助
提升治癒率。質子治療也可用來治療復發的腫瘤；
- (p) 由所提供的照片可見，受設計所影響，安裝質子治
療用的支架、支架室及迴旋加速器需要很大的空間。
放射治療技術的前景端賴質子治療技術的發展。
按目前的估計，購置儀器所需的費用約為港幣四
億元，而其結構所需的費用則為港幣五億元。現

正研究是否能有一台較小的儀器，而有關構思仍在設計階段；

- (q) 養和醫院現時的病牀入住率超過 100%，致使一些求診的病人被拒諸門外。空間分配圓形圖顯示診斷及治療服務、臨牀服務、住院服務和後勤服務的空間分配情況。一如該圖所示，由於空間所限，擴展某項服務會影響其他服務；
- (r) 一所配備先進醫療科技的醫療中心，加上才能卓越的醫生和職員，將有助推動本港「醫療旅遊」的發展；以及
- (s) 城規會的決定足以影響本港醫療衛生服務的未來發展。在評估養和醫院的申述時，城規會應考慮以市民的寶貴生命交換景觀是否值得。

174. 養和醫院代表鄭國熙醫生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 對養和醫院的重建計劃施加建築物高度限制，會對本港市民的健康構成嚴重而負面的影響。最主要的問題，在於不能配合對醫護設施日趨殷切的需求、不能響應政府的醫療改革、不能改善醫院環境、不能實踐基金的使命，以及令香港不能成為卓越的醫療中心；
- (b) 養和醫院的醫療服務需求不斷增加，住院和門診病人的按年增長率同為 12%，而專科診療所病人的按年增長率則為 51%。該院每年申請加入的醫生人數則增加 13%。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

- (c) 倘若養和醫院的重建計劃因高度限制而撤銷，結果會導致：由於醫院病牀不足，14%的緊急個案會被拒絕；非緊急個案的病人將須輪候七至 10 天；擬到該私家醫院實習的新醫生不能如願；以及先進醫療儀器的數量須減少；

- (d) 在最近發表的《掌握健康 掌握人生》醫療改革諮詢文件中，公私營醫療協作是一個主要的課題。目前，公立醫院和私家醫院病牀的比例約為 9 比 1(即 27 000 比 3 000)。倘若把公立醫院 10%的住院病人轉移至私營醫療機構，會導致私家醫院的服務需求增加一倍；
- (e) 為防治「沙士」和禽流感等傳染病，建設現代化醫院的計劃有兩大目標或挑戰：盡量避免疾病出現交叉感染和盡量避免發生醫療失誤。全球化的趨勢是，所有現代化醫院都設有更多單人牀病房，而病牀與病牀之間的空間更為寬敞，故需要更多空間；
- (f) 基金是非牟利組織，使命是推廣醫療教育及研究。養和醫院致力為本港培訓醫療專業人員(包括護士、醫科學生、住院外科醫生及眼科醫生)，並為醫學研究工作(包括腫瘤科基因中心及傳染病控制中心)提供支援，造福社會；以及
- (g) 在讀者文摘信譽品牌選舉 2008 及壹周刊 2007 年「服務第壹獎」比賽中，養和醫院均被公認為本港一所卓越的醫療中心。養和醫院現正與耶魯大學及史丹福大學等國際知名大學攜手合作，這有助鞏本港作為國際卓越醫療中心的地位，使其具備發展「醫療旅遊」的優越條件。香港如不能及時推動「醫療旅遊」，便會落後於其他對手，養和醫院信譽超著，是發展「醫療旅遊」的不二之選，可令全港受惠。

175. 養和醫院代表李錦旋女士借助投影片，提出下列要點：

- (a) 整體的總綱計劃是在 20 年前構思的，計劃建議在醫院用地範圍內重建和擴建設施。重建計劃分四期進行。第一期是興建一幢高 19 層的大樓(包括兩層停車場)，已於一九九三年完成。第二期是興建一幢高 13 層的大樓(包括一層停車場)，該大樓位於第一期大樓的南面，已於二零零一年完成。第三期是在第一期大樓頂部加建 19 層和翻新該大樓的低層

部分。一俟第三期的重建計劃完成後，舊中院和李樹芬院現有的設施將遷往新樓層，之後該兩幢舊建築物便會拆卸，以便騰出用地，興建計劃中樓高 37 層的第四期新大樓，以提供 1 000 張病牀、20 間手術室和診療所等設施；

- (b) 各期的大樓均以綜合形式進行發展，而升降機的核心位置正是大樓的心臟。倘第四期不能施工，綜合發展的作用和效益便不能發揮。就升降機的分布而言，第一期大樓設有六部電梯。當第三期計劃完成後，電梯的總數會增至 10 部，但不足以應付第一期和第三期所提供的 438 張病牀的運作需要。一俟完成第四期重建計劃後，將會提供總數達 33 部的電梯，足以應付 750 至 1 000 張病牀的運作需要；
- (c) 現時，合併的出入口設於山村道與山光道交界處，而在繁忙時間內，往來醫院的車輛會造成擠塞。一俟第四期重建計劃完成後，便可提供一個新的出入口，直接由黃泥涌道到達醫院的西北面；這樣，往來養和醫院的車輛便無須經過跑馬地，而車輛亦無須經由山村道及其他後街前往養和醫院，這將有助大大改善整個地區的交通情況；
- (d) 根據擬議的交通改善計劃，發展的地下層、地下低層一樓及地下低層二樓的樓面空間將用作解決對外交通問題；以及
- (e) 涉及第四期重建的整體建築圖則最初在二零零七年九月二十九日提交，並於二零零七年十一月三十日遭否決，主要原因在於各項技術問題，包括沒有提交交通影響評估。規劃署就整體建築圖則向屋宇署提供意見時，表示有關發展並無違反分區計劃大綱圖的規定。在養和醫院完成修訂整體建築圖則前，當局已在二零零八年一月十八日修訂分區計劃大綱圖，並在第四期用地施加 12 層的建築物高度限制。養和醫院在二零零八年二月四日提交第二套整體建築圖則，包括交通影響評估，以解決當局就第

一套圖則提出的技術問題。由於擬議建築物高度違反新刊憲的分區計劃大綱圖的建築物高度限制，加上相關政府部門就交通影響評估提出的意見和其他技術問題，屋宇署在二零零八年三月五日否決了第二套整體建築圖則。第三套整體建築圖則於二零零八年五月十六日提交。雖然交通影響評估原則上獲接納，但屋宇署基於相同的理由，即有關發展違反分區計劃大綱圖的規定，否決了第三套整體建築圖則。第四套整體建築圖於二零零八年七月二十一日提交，目前正等待當局的決定。

176. 養和醫院的代表 Ian Brownlee 先生借助投影片，陳述下列要點：

對醫院服務的貢獻

- (a) 參考文件第 4.4.1 段陳述，食物及衛生局局長表示，「政府的政策是加強私營機構發展醫院服務的能力，藉以解決公私營醫療服務失衡的問題。當局歡迎私家醫院發展的建議，但須符合相關監管和法定規定。養和醫院擬議第四期重建計劃有利於社區，而分區計劃大綱圖的建築物高度限制會令所增設的醫院病牀和設施的規模減少。為處理本港公立和私營醫護機構整體失衡的問題，政府會繼續尋求方法改善本港醫療制度的能力和效率，並在推展醫護改革時促進兩者的合作」；
- (b) 參考文件第 4.4.2 段所述，「從醫護角度而言，衛生署署長不反對養和醫院擬議第四期重建計劃」；
- (c) 規劃署在文件第 4.4.3 段的回應表示，「儘管以上從醫護角度的意見，但提供私家醫院病牀和設施應從全港層面考慮和評估。任何增加私家醫院設施的需求，如有充分理由支持，可通過多種方法達致...或擴建現有醫院...雖然有需要提供私家醫院設施，但確保居民享有優美的居住環境及保存該區的獨有特色，亦至為重要，兩者之間應取適當的平衡」；

- (d) 對私家醫護設施的需求以及保存該區的獨有特色，並非同樣重要。在拯救生命而言，醫療服務至為重要；

「政府、機構或社區」地帶的規劃意向

- (e) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，「主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途」。醫院用途符合規劃意向，而養和醫院已在國際和本港佔重要地位。政策局支持在用地擴展醫院設施不容忽視。以在土地上已投資的總額計算，養和醫院是本港最大的私家醫院；

長遠重建計劃被忽略

- (f) 《說明書》第 7.3 段指出，「「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)主要是用以反映現有及已計劃發展的建築物高度...」。規劃署在二零零八年一月把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，在二零零七年十一月並無對所提交的整體建築圖則提出法定反對，因此，規劃署是知道第四期用地上的「已計劃發展的建築物」。不過，在向小組委員會提交的文件和相關會議記錄內，並沒有確認及提及第四期重建計劃的建議。小組委員會委員不知道施加 12 層的限制會導致取消 500 張病牀、四層診療所及 20 個手術室；

城市設計考慮因素

- (g) 一如從寶雲道眺望的照片所說明，養和醫院的位置標示著已建設區的盡處而醫院以西現有大片開揚景觀。「政府、機構或社區」地帶的地帶劃分意向有別於毗鄰住宅區，可以及必須以不同方法處理。既

然現有建築物已更高，以及住宅地帶的高度級別達至主水平基準上 100 米及 130 米的情況下，並無充分理據把建築物高度限制為 12 層；

公眾諮詢

- (h) 規劃署事先沒有與養和醫院商討。在養和醫院進行的公眾參與過程中，有 125 份意見表示支持養和醫院的建議，以及有近 3 000 個簽名請願，顯示市民把醫院護理服務放在優先位置。

改善交通

- (i) 交界處及出入口的安排是醫院和社區的主要問題。有關方面已研究一系列的解決方法，但運輸署認為無一可行。唯一可行的計劃要靠拆掉現有舊建築物以提供新的出入口，並提升第四期發展的內部設施。為了令計劃可行，新建築物必須取消三層共 150 張病牀。如果新建築物限為 12 層高，有關計劃便不會進行，有關的交通改善措施也不會落實；以及

擬議修訂

- (j) 總括來說，12 層的建築物高度限制完全不合理，局限了提供急需的病牀和設施。現建議現行的 37 層及主水平基準上 148 米的建築物高度限制適用於整塊用地，而非只是現有的主要建築物。

177. 主席接著邀請提意見人或他們的代表闡釋他們的意見。

C283

178. 馮慧嫻女士陳述下列要點：

- (a) 她是執業醫生，在跑馬地居住約 10 年，她支持為跑馬地區的發展施加建築物高度管制，以及在養和

醫院舊翼施加 12 層的建築物高度限制，而養和醫院的擬議第四期重建計劃是不可接受的；

破壞地區特色

- (b) 第三期發展已破壞地區特色，並對居住環境造成負面影響。即將落成的第三期發展與附近發展不相協調。有關方面並無就第三期發展諮詢區內居民。他們只是在這幢高聳的幕牆式發展在區內出現時，才得悉其存在。並無渠道讓公眾提出他們的疑慮。如果第四期樓高 37 層的發展獲得批准，會加劇對整個跑馬地區所造成的損害；

違反城市設計原則

- (c) 醫院用地位於跑馬地馬場的前排，位置顯眼。即使沒有建築物高度限制，用地上的任何重建計劃均須配合及與附近發展輪廓互相協調。建築物高度應沿梯級狀高度輪廓由馬場上升至山上。養和醫院第三期發展與這個輪廓格格不入，並已成為跑馬地的「地標」，違反城市設計原則。如第四期發展獲准興建，會導致屏風效應進一步惡化，完全破壞該區中至低密度的特色和景觀。與養和醫院的代表於會上所展示的影像相反，第三期和第四期的建築物嚴重阻擋司徒拔道和寶雲道行山徑的視野。城規會在評估建議時必須十分謹慎，以免對附近環境造成不可彌補的損害；

負面的交通影響

- (d) 黃泥涌道連接香港仔隧道，十分擠塞。山村道也十分擠塞。隨着第三期發展落成，該區的交通情況會惡化。擬議第四期發展如獲准進行，會帶來更多使用者和交通。因此，該區的空氣質素會受影響，波及整個跑馬地區；

公眾健康

- (e) 從醫生的角度而言，醫療開支不保證公眾健康。預防勝於治療，從防止吸煙和推廣母乳餵哺可見一斑。
- (f) 養和醫院的建議影響本港的整體形象。本港整體的醫療事宜可否通過批准單一私家醫院的擴建計劃得以解決，實成疑問；
- (g) 養和醫院聲稱本港的競爭力有賴其改良醫療設備的能力，但城規會須考慮重建的建議會否忽略其他重要事情，例如該區的城市規劃。目前的主要問題是如何取得平衡；
- (h) 由於第三期建築物即將落成，對附近地區的景觀所造成的負面影響已無法改變。為了避免進一步影響地區特色，必須保留第四期發展的 12 層建築物高度限制。養和醫院聲稱只有「少數」個別人士會受重建的建議影響。城規會須仔細考慮是否真的只有「少數」個別人士會受第四期重建計劃影響，更何況放寬這塊用地的建築物高度限制會立下不良先例，導致高聳的政府、機構或社區發展在該區不斷落成；以及
- (i) 不支持醫院用地原址擴展現有服務。須物色其他合適地點，以便為養和醫院和區內居民帶來雙贏局面。

C296

179. 梁慧賢女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 她是紐約和香港建築師，具有醫院規劃的經驗，為回應各方對密度的關注，她就美國九家世界級醫院和香港養和醫院進行比較研究，美國的九家醫院主要特點如下：

- 牀位數目由最少 613 個至最多 1 171 個；

- 地盤面積由最小 18 000 平方米至最大 345 000 平方米；
- 總樓面面積由最小 114 000 平方米至最大 260 000 平方米；
- 每個牀位密度由最低 218 平方米至最多 383 平方米

(b) 每家醫院的容額如下：

- 紐約的紐約 Presbyterian 醫院／哥倫比亞大學的地盤面積為 18 000 平方米，總樓面面積為 225 000 平方米，提供 957 個牀位，每個牀位密度為 225 平方米；
- 紐約的紐約 Presbyterian 醫院／康奈爾大學的地盤面積為 29 500 平方米，總樓面面積為 195 000 平方米，提供 814 個牀位，每個牀位密度為 240 平方米；
- 紐約的紐約大學醫療中心的地盤面積為 42 000 平方米，總樓面面積為 240 000 平方米，提供 879 個牀位，每個牀位密度為 273 平方米；
- 紐約的 Mount Sinai 醫療中心的地盤面積為 30 000 平方米，總樓面面積為 255 000 平方米，提供 1 171 個牀位，每個牀位密度為 218 平方米；
- 馬利蘭州波爾的摩的 John Hopkins 醫院的地盤面積為 86 000 平方米，總樓面面積為 260 000 平方米，提供 1 015 個牀位，每個牀位密度為 256 平方米；
- 波士頓的 Massachusetts General 醫院的地盤面積為 78 000 平方米，總樓面面積為

235 000 平方米，提供 902 個牀位，每個牀位密度為 261 平方米；

- 加州 Palo Alto 的史丹福大學醫療中心的地盤面積為 345 000 平方米，總樓面面積為 235 000 平方米，提供 613 個牀位，每個牀位密度為 383 平方米；
- 洛杉磯的 Cedars Sinai 醫療中心的地盤面積為 150 000 平方米，總樓面面積為 250 000 平方米，提供 1 120 個牀位，每個牀位密度為 223 平方米；
- 洛杉磯的 Ronald Regan UCLA 醫療中心的地盤面積為 72 000 平方米，總樓面面積為 170 000 平方米，提供 700 個牀位，每個牀位密度為 243 平方米；
- 香港養和醫院的地盤面積為 9 975 平方米，在第四期重建工程完成後，總樓面面積將為 114 137 平方米，假設提供 1 000 個牀位，每個牀位密度將為 114 平方米；以及

- (c) 這項比較研究顯示，由於地盤面積細小，即使養和醫院第四期重建工程完成後，可使醫院的總樓面面積擴至最大，與美國九家醫院比較，養和醫院每個牀位的密度仍屬最高。城規會應決定對重建計劃施加建築物高度限制是否適合。

C354

180. 李玉娟女士在回應主席的提問時表示，她並非以養和醫院重建計劃的項目經理身分，而是以個人身分作出簡介。她表示養和醫院曾在醫院大堂就重建計劃進行展覽，並就養和醫院重建計劃提出的申述徵詢公眾意見。養和醫院的申述要求讓其重建計劃免受高度限制，使過去 20 多年來計劃為市民大眾提供的優質醫護服務發揮最高成效。養和醫院在三個月內收集了約 3 000 個支持該醫院申述的簽名。

C366

181. 香港私家醫院聯會代表譚佩雯女士提出以下要點：

- (a) 支持養和醫院建議取消 12 層建築物高度限制；
- (b) 在醫護改革中，政府提出公私營合作方案，以便公營醫療機構的病人可往私營機構接受治療，以確保醫護系統可持續發展。有關的建築物高度限制會局限私營醫院的發展規模，以致剝奪醫院服務市民大眾的能力；以及
- (c) 香港只有 12 家全由「非牟利」機構在其本身用地上經營的私營醫院，政策局指明現行土地政策限制向私營醫療設施批地。在現有用地施加進一步限制，將妨礙擬議醫護改革成功落實和持續發展。

C375

182. 鄭逸雅先生提出以下要點：

- (a) 他是在香港和紐約執業的建築師，他就過去 10 年其他國家在都會區建成的醫院大小及規模進行調查，這些醫院提供約 1 000 個牀位，與養和醫院第四期重建計劃完成後的容額相若。航攝照片顯示每家醫院的平面圖，其上顯示養和醫院的範圍：
 - 英國高雲地利的大學醫院於二零零五年啓用，有 1 250 個牀位。養和醫院的地盤面積及建築物覆蓋範圍分別約為這家醫院的四分之一及八分之一；
 - 英國的伯明翰大學醫院正在施工，有 1 000 個牀位，養和醫院的地盤面積為其四分之一，而養和醫院每層的樓面面積約佔這家醫院 1.5 幢「圓柱式大樓」；
 - 英國的 Romsford 皇后醫院於二零零七年啓用，有 1 000 張牀位，養和醫院的地盤面積約

為其平台的一半，而建築物覆蓋範圍約為其 1.5 幢「圓柱式大樓」；

- 英國的 Norfolk and Norwich 醫院於二零零零年啓用，有 987 個牀位，在庭院設計中建有 三幢大樓。養和醫院的地盤面積與中央大樓大小相若；
- 美國的 WestwoodUCLA 醫療中心於二零零八年啓用，有 600 個牀位。養和醫院的地盤小得多，但這家醫院卻只有養和醫院建議容額的 60%；
- 新加坡的 Changi General 醫院於一九九七年啓用，有 1 100 個牀位。養和醫院的地盤面積約為這家醫院的三分之一，與其庭院的大小相若；
- 新加坡的 Tan Tock Seng General Hospital 於一九九七年啓用，有 1 200 個牀位。養和醫院的地盤面積是這家醫院的三分之一，而建築物覆蓋範圍則約為這家醫院的廣場的一半；以及

(b) 航攝照片顯示，養和醫院的地盤面積小得多。由於養和醫院地盤較小，唯一的解決方法是以垂直方式擴展，以配合對醫院服務的大量需求。

183. 簡介結束後，主席請委員提問。

184. 委員對申述及意見並無提出問題。

185. 由於申述人及提意見人已完成簡介，而委員亦沒有其他提問，主席告知申述人及提意見人的代表，聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議有關申述，並會於稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及規劃署的代表出席會議。各人均於此時離席。

商議部分

186. 主席請委員逐點考慮養和醫院的代表所提出的事宜。

事先沒有諮詢

187. 委員備悉，一如條例第 3(2)條所規定，城規會在建議對分區計劃大綱圖施加建築物高度限制和進行其他修訂前，已通過規劃研究和評估作出查究。委員大致上同意，為避免過早披露資料以致失去在該區施加建築物高度限制的作用，在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才諮詢公眾，做法恰當。公布分區計劃大綱圖本身及第 6 條的申述程序，為城規會提供了法定途徑，就分區計劃大綱圖徵詢公眾並蒐集公眾意見。有關修訂項目會根據條例展示兩個月，供公眾查閱，而任何受修訂項目影響的人士均可向城規會提交申述，以供考慮。在展示期間，對分區計劃大綱圖所作修訂亦已於二零零八年二月十四日提交灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會，並於二零零八年三月四日於地區論壇向區內居民陳述。在擬備其他須施加發展限制的分區計劃大綱圖時，也是採用這個方法，並非無先例可援。

「定點管制」

188. 規劃署署長伍謝淑瑩女士表示，城規會憑藉在擬備藍圖區內的「建築物類型」而施加發展限制的權力曾在法庭上受到質疑，但在 C.C. TSE 一案中確立城規會可根據條例施加發展管制。由於地盤和地帶的布局、環境及大小各有不同，加上可能要達致不同的規劃意向／目標，故此在同一地盤和同一地帶內有不同的限制並非不尋常。在回應一名委員的問題時，秘書表示在同一個地帶不同的支區施加不同的建築物高度限制，並非如養和醫院的代表所聲稱前所未有。很多分區計劃大綱圖都有類似的限制，例如愉景灣和邵氏影城用地。伍謝淑瑩女士補充說，「綜合發展區」地帶也有不同的建築物高度限制。

189. 一名委員注意到地盤的面積較地帶為小，他詢問根據條例，「地帶」和「地盤」兩個詞語是否有任何定義；又以往是否有人入稟法庭，對一個地盤施加不同建築物高度限制提出任何異議。伍謝淑瑩女士表示，條例並沒有界定這兩個詞語，先前也無人入稟法庭質疑此事。她表示，地盤的界線可通過在市

場合併或細分而隨時日有所改變，因此只可以按個別個案界定。為反映規劃意向，在同一地盤和地帶顯示不同的限制並非不合理。秘書補充說，在地盤上施加不同的建築物高度限制並非不尋常，特別是規劃意向是從城市設計角度，為該區引進梯級式高度限制。

對醫護服務的需求

190. 一名委員認為第四期重建計劃會為醫護服務提供額外設施，而在現有醫院用地進行重建會帶來經濟效益。不過，這名委員不支持在現階段放寬建築物高度限制，並認為申述人稍後可提交計劃予城規會考慮。秘書表示，根據「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，申述人可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，不過，就所涉申述地點而言，如果用地的建築物高度限為 12 層，則 37 層的擬議建築物高度不能視為略為放寬。

191. 伍謝淑瑩女士表示，食物及衛生局局長在處理醫療及護理設施的整體需求方面擔當統籌角色，並已物色地點興建私家醫院，現正考慮數個可行的地點。主席表示，政府會確保預留足夠土地提供醫療設施。食物及衛生局局長支持更多私家醫療服務，並不表示須要在這塊用地(存在着城市規劃問題)上提供該等服務，以致城規會必須接納食物及衛生局局長的評論。城規會有責任從城市規劃的角度考慮這宗申述。他也備悉食物及衛生局局長支持這宗申述，但大前提是養和醫院的建議須符合相關監管和法定規定。一名委員同意，養和醫院的代表誤解食物及衛生局局長所提出的意見，而這名委員不同意如果城規會決定不接納 R48 會危及居民的健康。各委員普遍覺得，在申述人的代表所作的漫長陳述中，他們只側重本身發展計劃的利益，但並無考慮區內居民的利益或充分處理規劃署文件內所提出的關注事宜。

192. 一名委員表示，城規會須確認提供醫護服務和為新科技提供空間的需求。不過，提供醫護設施應從全港層面作出評估，並另覓用地以滿足需求。在衡量對公共醫護的需求和保存公眾景觀和保障優美環境的利益，伍謝淑瑩女士同意 C283 的意見，即會受擬議第四期發展影響的並非「少數」個別人士，而是眾多使用受歡迎的寶雲道行山徑的人士。

建築物高度限制

193. 一名委員表示，第三期計劃已發展成 37 層高的建築物，城規會可考慮是否有空間增加第四期發展的建築物高度。主席表示，現有的「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構或社區設施外，也可作為已建設區的歇息空間，以提供視覺調劑。建築物高度限制主要反映其現有建築物高度，或容納已承諾的政府、機構或社區設施發展建議。雖然已有第四期重建建議，但擬議建築物高度被視為過高，並與附近環境格格不入。申述人並無向城規會提交替代計劃，以供考慮。

194. 一名委員認為，第三期發展的 37 層高建築物高度限制並非「經規劃」而訂出，而是城規會基於已建成後的情況採納的建築物高度限制。數名委員認為如果第三期發展須提交城規會考慮，他們不會支持有關建議，因為有關建築物與附近環境完全格格不入，並破壞跑馬地中層至低層的獨有特色。如委員同意養和醫院的建議，會令情況更趨嚴重。因此，他們認為不宜以第三期發展的建築物高度作為釐定第四期發展的建築物高度的準則，並關注容許進行第四期發展所累積的負面影響。

其他方面

195. 一名委員表示，養和醫院的代表向城規會所提交的大部分資料，並非與考慮擬議高度限制直接相關。這名委員認為由於第三期發展已將近落成，不能作出任何改變，但不會支持第四期發展(規模與第三期相若)，因為會令對附近環境所造成的負面影響進一步加劇。另一名委員同意這個看法，並補充表示，第三期發展並沒有全面投入服務，在現階段對附近環境所造成的影響，仍未確定。在未曾就第三期發展的影響進行更多詳盡評估前，當局不應准許第四期進行。其他委員也認為申述主要集中在提供醫療設施，而不是擬議建築物高度對景觀和規劃所造成的影響。

R48

196. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R48，理由如下：

- (a) 雖然香港養和醫院(下稱「養和醫院」)的擬議第四期重建計劃會提供額外的私家醫院病牀和設施，但提供私家醫院設施應從全港層面考慮和評估，而養和醫院原址擴建並非達致上述目標的唯一方法。當局有需要保障黃泥涌區的優美居住環境和獨有特色；
- (b) 雖然醫院用途符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但主水平基準上 148 米的擬議建築物高度遠遠超過黃泥涌區附近發展和其他「政府、機構或社區」地帶的建築物高度。並無足夠資料證明擬議建築物高度不會對附近環境的景觀造成負面影響；以及
- (c) 在涵蓋李樹培樓第二期、李樹芬樓和主樓的用地範圍施加 12 層的建築物高度限制實屬恰當，並與附近發展互相協調。

R 49

197. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 49，理由是在涵蓋李樹培樓第二期、李樹芬樓和主樓的用地範圍施加 12 層的建築物高度限制實屬恰當，並與附近發展互相協調。

議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-MUP/54

在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 806 號、第 808 號(部分)、第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號(部分)、第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、第 825 號及第 826 號(部分)和毗連政府土地關設儲存磁磚的臨時貨倉(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 8150 號)

議程項目 5

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-MUP/55

在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 38 約地段第 27 號、
第 46 約地段第 807 號、第 808 號(部分)、
第 826 號(部分)、第 827 號和第 828 號 B 分段餘段
進行填土工程，以作准許的農業用途(植物苗圃)
(城市規劃委員會文件第 8151 號)

[聆訊以廣東話進行。]

198. 秘書說，由於會議逾時，已落後於原定安排，因此申請人代表同意城規會把兩宗覆核申請押後至下次會議才作考慮。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/307

在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1091 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機器連附屬管理員辦公室及宿舍(為期三年)
(城規會文件第 8152 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

199. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生與以下申請人及其代表此時應邀出席會議：

陳家榮先生	申請人
陳賀峰先生) 申請人的代表
陳麗嬋女士)

200. 主席歡迎他們出席會議及簡略解釋覆核聆訊的程序。他接着請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

201. 許惠強先生借助若干圖則，按文件詳載的內容講述申請的背景，並提出以下要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，以便在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖劃為「農業」地帶的用地，臨時露天存放建築材料及機器，並闢設附屬管理員辦公室及宿舍，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕該申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無為支持該覆核申請提交陳述書；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持該申請，因附近有易受影響用途。儘管過去三年並無收到污染問題的投訴，但在申請地點裝卸建築材料及運送機器，可能會造成不良影響。運輸署表示擬議車道連接一條現有鄉村通道，該通道既狹窄又不合標準，而且並非運輸署管轄範圍。該條通道不適宜中型／重型車輛使用。總城市規劃師／城市設計及園境反對該申請，理由是擬議發展項目與附近景觀不協調。附近環境蒼翠幽靜，現時種有很多樹木／果樹；
- (e) 公眾意見——並無就覆核申請收到公眾的意見及區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持該覆核申請，理由是該申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即先前並無獲批給規劃許可，政府部門亦提出負面意見。申請人並無提供足夠資料，以證明擬議用途不會對環境、交通及景觀造成不良影響。

202. 主席隨即請申請人及其代表闡釋有關申請。

203. 陳家榮先生、陳賀峰先生及陳麗嬋女士提出以下要點：

- (a) 該申請主要要求批准在所涉地點臨時露天存放申請人的建築材料及機器。有關作業無須使用大型機器及重型車輛，而所涉的車程次數有限，附近居民不會受到影響；
- (b) 最近申請人的標書未能入選。有關設備會暫時閒置，並須暫時存放在申請地點；
- (c) 鄰近鄉村村民及村代表並無提出反對；以及
- (d) 相信不會對環境造成不良影響。

204. 在進行簡介後，主席請委員提問。

205. 一名委員詢問城規會曾否批准同類申請。許惠強先生答稱，一如文件圖 R-1A 所載，有些申請在城規會覆核後獲得批准。

206. 另一名委員詢問申請人有否試圖物色其他地點存放設備。陳家榮先生表示，申請地點屬申請人所有，租用其他地點貯物會招致開支，增加經濟負擔。陳賀峰先生稱，有關設備是他們在工作時使用，在取得工程合約後便會移走。該委員接着諮詢沙田、大埔及北區規劃專員，如申請地點其後所作用途並非涵蓋在有關規劃許可內，當局可否採取執行管制行動。許惠強先生表示會進行實地視察，如申請地點用作其他用途，可能會撤銷規劃許可。

207. 由於申請人及代表沒有提出進一步意見，委員亦沒有其他提問，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、其代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

208. 一名委員體諒該申請的情況，認為如申請地點其後所作用途，並非涵蓋在有關規劃許可內，當局可採取執行管制行動。另一名委員則表示應批給較短的許可期(為期一年)，以便規劃署監察申請地點的運作情況。

209. 不過，一名委員指出，政府部門提出負面意見，而城規會亦沒有足夠理據，批准該申請。

210. 地政總署署長譚贛蘭女士表示地政總署不反對該申請，並注意到北區民政事務專員並無提出負面意見。環境保護署副署長黎健棠先生對該申請有所保留，原因是申請人並無提供資料，說明存放的機器種類、使用車輛類型，以及所需車程次數。如限制中型／重型車輛的使用，他不反對該宗申請。

211. 一名委員知悉，根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 3 類地區，而政府部門(如環保署及運輸署)亦提出負面意見。如從寬批准該申請，許可期應縮短至一年，並附加規劃許可附帶條件，限制重型車輛的使用。

212. 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，批准覆核申請，規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零零九年八月八日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，逢星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得使用中型／重型貨車(包括貨櫃車)運送貨物往來申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點外圍五米範圍內堆疊物料，不得超過圍欄的高度；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月八日或之前)，就泊車、上落貨及車輛轉動空

間提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，就泊車、上落貨及車輛轉動空間提交的建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月八日或之前)落實，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月八日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月八日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月八日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十一月八日或之前)，就提供消防通道、滅火水源及消防裝置提交建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，有關提供消防通道、滅火水源及消防裝置的建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年二月八日或之前)落實，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如未有在規劃許可有效期內履行上述(a)、(b)、(c)或(d)項規劃許可附帶條件，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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項規劃許可附帶條件的任何一項，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
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

213. 城規會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 批給較短的許可期(為期一年)及履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點的運作情況以及履行有關附帶條件的情況；
- (b) 在開展申請地點的申請用途前，應已取得規劃許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點的違例構築物作出追究。當局可能會採取執行管制行動，把所有違例工程移走；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)就以下事宜所提意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管，並解決與供水相關的任何土地問題(例如私人土地問題)，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；

- (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的水務署抽洪集水區；以及
- (e) 採取環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》載述的紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾。

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/22A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 8153 號)
[會議以廣東話進行。]

214. 秘書簡介文件內容。

215. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/22A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/22A》最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會就有關分區計劃大綱草圖訂定各土地用途地帶的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 8149 號)

[會議以廣東話進行。]

216. 秘書報告說，黃澤恩博士、鄭心怡女士、梁剛銳先生、陳炳煥先生和劉志宏博士就此議項申報利益，他們各人均在北角置有物業。委員備悉，劉志宏博士、鄭心怡女士和梁剛銳先生均已離席。由於此議項只屬程序性質，黃澤恩博士和陳炳煥先生獲准留席。

217. 秘書簡介文件內容。城規會於二零零八年四月二十五日和五月十六日考慮了 116 份申述和兩份意見，決定接納申述編號 R2 至 R6 和 R10 至 R25 的部分內容。申述人其後撤回申述編號 R71。城規會根據《城市規劃條例》第 6C(2)條展示建議修訂，以供公眾查閱，期間共接獲 22 份進一步申述。由於所有申述均由城規會全體委員審議，而進一步申述的性質與申述相近，因此，進一步申述宜歸入同一組別內一併由城規會全體委員進行聆訊。

218. 城規會決定自行考慮進一步申述，並把 22 份進一步申述歸入同一組別內進行聆訊。

議程項目 9

219. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 10

其他事項

[會議以廣東話進行。]

220. 議事完畢，會議於晚上八時半結束。