

二零零八年八月二十三日舉行的城市規劃委員會  
第 918 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

陳華裕先生

陳偉明先生

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

陳炳煥先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

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

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼女士

李偉民先生

陳漢雲教授

劉月容博士

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

地政總署署長

譚慧蘭女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生(上午)

劉榮想先生(下午)

1. 主席歡迎委員出席會議，並表示二零零八年八月二十二日的會議因颱風鸚鵡吹襲本港而改為在今天舉行。

### 議程項目 1

[公開會議。會議以廣東話進行]

#### 通過二零零八年八月八日舉行的第 917 次會議記錄

2. 二零零八年八月八日舉行的第 917 次會議記錄無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

考慮申述及意見後對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》作出的擬議修訂  
(城規會文件第 8163 號)

---

3. 秘書表示，二零零八年八月八日，城規會考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的申述和意見，並決定接納申述編號 R37、43 和 44，以及申述編號 R4 至 32、42、45 和 47 的部分事項。根據城規會的決定，分區計劃大綱圖和其《註釋》及《說明書》的擬議修訂項目分別載於文件附件 I、II 及 III。她補充說，當局已按城規會在二零零八年八月八日的要求，製作電腦合成照片，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。有關的電腦合成照片載於文件圖 1 和 2。

4. 經商議後，城規會同意該等擬議修訂項目(載於文件附件 I 及 II)適宜公布，以供公眾根據《城市規劃條例》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。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)，會議以廣東話和英語進行。]

考慮有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》的申述及意見  
(城規會文件第 8140 及 8164 號)

---

#### 第一組

申述編號 R1 及 5 至 105，意見編號 C2、4 及 5

#### 第二組

申述編號 R2 至 4，意見編號 C1 至 3

### 第一組聆訊 - 申述編號 R1 及 5 至 105，意見編號 C2、4 及 5(城規會文件編號 8140)

5. 下列委員就此議項申報利益：

黃澤恩博士 ] 近期與其中一名申述人(即 R1-和記  
方和先生 ] 黃埔地產)有業務往來

李慧琮女士 其配偶在黃埔花園擁有一項物業

李偉民先生 在紅磡擁有一項物業

6. 委員得悉，黃澤恩博士已就未能出席上午會議致歉，而方和先生、李偉民先生和李慧琮女士則已就未能出席會議致歉。

[吳祖南博士和林雲峰教授此時到達出席會議。]

7. 下列規劃署代表、顧問及申述人／申述人代表此時獲邀出席會議：

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
吳恩融教授	香港中文大學建築系教授

**申述編號 R5**

公民黨  
司馬文先生 ] 申述人代表  
毛孟靜女士 ]

**申述編號 R9**

黃埔花園第 IV 期的業主委員會  
徐紅英女士 - 申述人代表

**申述編號 R10**

黃埔花園第 IX 期的業主委員會  
吳美樺女士 ] 申述人代表  
梁美芬女士 ]  
劉偉榮先生 ]  
黃振忠先生 ]  
黃麗霞女士 ]  
黃艷蘭女士 ]  
潘增華先生 ]

**申述編號 R12**

張仁康先生

**申述編號 R17**

陳燦培先生

**申述編號 R22 及 23**

張建強先生 - 申述編號 R22 的申述人及申述編號 R23 的代表

**申述編號 R59 至 62**

黃潔芳女士 - 申述編號 R59 至 61 的代表及申述編號 R62 的申述人

**申述編號 R89**

梁詒敏先生

**申述編號 R38**

陳漢圖先生 ] 申述人  
Leung Ching Ho 先生 ] 申述人代表

**申述編號 R35**

關惠龍先生  
(出席會議，  
但沒有作出簡介)

**申述編號 R42**

曾婉君女士  
(出席會議，  
但沒有作出簡介)

**申述編號 R64**

王振忠先生  
(出席會議，  
但沒有作出簡介)

**申述編號 R67**

黃勝泉先生  
(出席會議，  
但沒有作出簡介)

**申述編號 R82**

王懷英女士  
(出席會議，  
但沒有作出簡介)

**申述編號 R88**

馮惠娟女士  
(出席會議，  
但沒有作出簡介)

8. 委員得悉其餘申述人及提意見人已獲給予充分的通知。部分申述人及提意見人沒有作出回覆，部分則無法聯絡。已回覆的申述人及提意見人則表示，他們不會親身或派代表出席聆訊。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。

9. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介申述及意見的背景。

10. 余賜堅先生作出簡介前，告知委員已在會上提交一頁文件第 8140 號的替代頁，內容更正一些手民之誤，包括「住宅(甲類)2」用地的地積比率，及現行《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/21》與先前編號為 S/K9/20 的分區計劃大綱圖在地積比率方面的差異。他補充說，申述編號 10 的申述人提交了一封日期為二零零八年八月十八日的信件，為了作出回應，規劃署在會上提交了補充文件第 8140A 號，建議修訂文件第 8140 號及附件內容。主要修訂是將文件內「黃埔花園業主立案法團」改為「黃埔花園業主委員會」，將文件第 3.3.3 段內「黃埔花園第 IV 期業主立案法團」改為「黃埔花園第 IX(9)期業主委員會」，以及修訂已就申述編號 R10 提交 393 個簽署的 13 個機構的名單。委員知悉取代頁和補充文件及其中所載資料。

11. 余賜堅先生借助 Powerpoint 簡報軟件，向委員簡介文件第 8140 號，並陳述下列要點：

- (a) 對紅磡分區計劃大綱圖作出修訂的背景及在法定公布期內接獲的申述和意見，詳載於文件第 1 段；

(b) 申述及意見——第一組包括申述編號 R1、5 至 105 和相關意見(編號 C2、4 及 5)，詳載於文件第 2.1 及 2.2 段。申述可簡分如下：

- R5、97 至 105：大致上反對在紅磡規劃區(下稱「該區」)的不同發展區所訂的建築物高度限制；
- R6 至 105：對於劃為「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「住宅(甲類)2」地帶的海旁用地，就不同地帶的用途、高度、地積比率和覆蓋率提出反對；
- R1：反對將「商業(4)」地帶(即海濱廣場及海逸酒店)的建築物高度限制，由原本的主水平基準上 116 米修訂為現時的主水平基準上 100 米(不根據現有的建築物高度申索)；

(c) 提出申述和意見的理據——提出申述的不同理據詳載於文件第 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：

- R5：城規會應促請規劃署就城市設計進行綜合研究，讓公眾全面參與其中，為該區決定適當的建築物密度、土地用途分布及其他城市規劃和設計規範；建議提出的其他特定措施如下：
  - (i) 確保建築物按高度分級，為臨近海旁的用地訂定較低的建築物高度限制；
  - (ii) 修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，包括為每塊用地訂定建築物向後移的最短距離，地面一層的最高覆蓋率限於 60% (以避免出現平台式構築物)，必須在地面一層設置花園及休憩用地，以及必須關設景觀廊和通風廊；

(iii) 對於所有將出售作私人發展或擬發展作政府／公共用途的用地，就地積比率進行檢討，並把這些用地的地積比率最少降低 20%；

(iv) 選定多塊用地，並改劃為「休憩用地」地帶，以增加休憩用地；

- R 6 至 105：由不同申述人提出的建議包括：

(i) 將「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「住宅(甲類)2」地帶的地積比率由 4.0 倍減至 2.0 倍或更低。另一方面，有一份申述(R104)建議將海旁用地的地積比率增至 8.0 倍；

(ii) 建築物高度限制應採用梯級狀的設計原則，而建築物亦不應過高；

(iii) 「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米，須確定實際的分界。「綜合發展區(1)」與「綜合發展區(2)」地帶之間，以及在「住宅(甲類)2」地帶的地面一層，高度為主水平基準上 100 米的建築物之間，均須闢設通風廊；

(iv) 應為居民提供更多休憩用地、綠化區及公共設施。應將「綜合發展區(1)」地帶的覆蓋率由 80% 減至 60%。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的界線應向後移，以提供較寬闊的休憩海濱走廊；

(v) 應由尖沙咀至啓德或九龍城闢設連續不斷的海濱走廊；

- (vi) 應在海濱走廊關設單車徑，而「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的平台應改設公眾公園；
  - (vii) 將「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶向西移往建灣街的「休憩用地」地帶和「道路」用地。「綜合發展區(1)」地帶的部分土地便會與東面的「休憩用地」地帶結合，在黃埔花園毗鄰組成較大的「休憩用地」地帶；
  - (viii) 建議在「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「住宅(甲類)2」地帶提供更多社區及康樂設施，例如圖書館、室內體育館和長者服務中心；
- R1：維持「商業(4)」地帶原本訂於主水平基準上 116 米的建築物高度限制；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持申述編號 R1 及 5 至 105，並認為不應接納申述，理由載於文件第 6.1 段。在該區施加建築物高度限制，目的是在發展／重建時改善對建築物高度的規劃管制，令法定規劃制度更明確，並增加透明度，以符合公眾的期望，防止過高或不相協調的建築物出現，以及管制該區的整體建築物高度輪廓。為該區制訂建築物高度限制時，已充分考慮現有地形、現有土地用途地帶及現有建築物的高度輪廓特色，並已適當地考慮分區計劃大綱圖上就附近地區訂定的建築物高度限制、現時通風情況及空氣流通評估的建議。公眾期望享有美好的生活環境，但亦須保護私人發展權，建築物高度限制已在兩者之間取得平衡。

12. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述有關申述。

申述編號 R5(公民黨)

13. 毛孟靜女士及司馬文先生以 Powerpoint 簡報軟件及一段影片作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，會對整個紅磡區而並非數幢大廈造成影響。由於該區發展稠密，有需要降低該區現時的地積比率；
- (b) 部分申述人建議撤銷高度限制，以便興建更多地標建築物，這是錯誤的。不設高度限制的結果，在西九龍可見一斑。在該區興建的高樓大廈，已造成屏風效應，對環境造成不良影響；
- (c) 倘在紅磡灣填海區另建更多的辦公室及酒店大樓，將會令現有的交通及污染問題惡化；
- (d) 行政長官去年在參選時曾承諾處理空氣污染及屏風樓問題。因此，城規會及規劃署應履行行政長官的承諾，透過現時對分區計劃大綱圖作出修訂，處理有關問題；
- (e) 自從《保護海港條例》通過成為法例後，已不大可能在維多利亞港填海取得新土地。應把握最後機會，利用位於紅磡灣填海區的未發展土地，改善海旁環境。重點是確保日後在最後一塊海旁用地進行的發展，須符合可持續發展原則，並能配合現有及已計劃提供的基礎設施；
- (f) 根據文件第 4.5.2(c)(iii) 段，規劃署容許在海旁興建更多建築物，剝奪了透過闢設休憩用地和單車徑，以滿足公眾期望的機會；
- (g) 文件第 4.5.1(c) 段顯示規劃署仍未進行綜合研究，以評估分區計劃大綱圖現時批准的發展密度，就基礎設施的承受能力而言，能否為紅磡建立可持續發展的環境。在批出「綜合發展區」用地進行發展前，規劃署務必讓公眾知道何時及如何進行綜合研究；

- (h) 位於海旁的「綜合發展區」及「住宅(甲類)2」用地應分割成較細塊的用地，以確保不會出現平台式構築物，遮擋可從內陸直接望向海旁的三條觀景廊。面積大的發展用地，在批地時可能會較具效率，卻不利於建立一個在地面景觀亦不受遮擋的社區；以及
- (i) 在紅磡灣填海區的未發展用地，臨時用作闢設停車場，剝奪市民前往海旁的權利。闢設有關於用途前並無諮詢共建維港委員會。城規會有責任規管海旁用地的長期及短期用途，確保紅磡居民可時常享用海旁空間。

申述編號 9(黃埔花園第 IV 期的業主委員會)

14. 徐紅英女士根據在會上提交的資料，陳述下列要點：

- (a) 城規會就城市規劃事宜作出決策時，須著重根據以人為本的規劃原則，考慮公眾的意見；
- (b) 提出下列有關「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的建議：
  - 將地積比率由 4.0 倍減至 2.0 倍；
  - 在文件圖 H-11 註明 F2 及 F3 的酒店大樓，建築物高度減至 40 米以下；
  - 平台高度減至 7 米以下；
  - 面向海旁的建築物不得超過 15 至 20 米；
  - 海濱走廊擴闊至 25 至 30 米；
  - 將「綜合發展區」用地向西移，以提供更多土地闢設較大的公園；
  - 應提供公共設施，例如社區會堂、圖書館、室內運動場、舞蹈室，供區內居民使用；
  - 沿海旁位置闢設園景美化區及綠化區；
- (c) 在「綜合發展區」用地提供公共設施，以及在海旁闢設園景美化區，均有理據支持，因為現有的和黃公園及大環山公園只屬中型公園，黃埔現欠缺露天

場地舉辦社區活動。位於庇利街的新社區會堂在土瓜灣區內，應藉此機會興建多一個社區會堂，供紅磡居民使用；

- (d) 海旁的「住宅(甲類)2」地帶原本計劃興建兩幢高度為主水平基準上 100 米的建築物，應改為興建三幢高度為主水平基準上 54 米的建築物，與黃埔花園的建築物高度接近；
- (e) 由於建築物高度會對通風情況造成影響，重點是將「綜合發展區(1)」用地向西移，但不可阻擋船景街的現有通風廊；
- (f) 考慮保留觀景廊時，重點是顧及從維多利亞港或渡海小輪觀看的視野，以確保紅磡居民現時享有的景觀獲得妥善保護；
- (g) 區內居民現時能夠在紅磡碼頭附近的海旁觀賞煙花匯演，計劃在海旁進行的發展不可對此觀景點造成影響；
- (h) 因受到現有發展的限制，可能無法將整條海濱走廊擴闊為 25 至 30 米，但亦應盡量藉此機會將海濱走廊分段擴闊為 25 至 30 米；以及
- (i) 在紅磡灣填海區內，近海旁的建築物不得高過 15 至 20 米，否則高樓大廈會對海旁的行人帶來壓迫感。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

申述編號 10(黃埔花園第 IX 期的業主委員會)

15. 吳美樺女士、梁美芬女士和劉偉榮先生根據在會上提交的資料，陳述下列要點：

- (a) 紅磡灣海旁附近地區已有 43 幢樓高 20 至 70 層的高樓大廈(例如海名軒、海濱廣場、海逸酒店、海逸

豪園)。這些高樓大廈所造成的屏風效應，已阻擋了黃埔花園與海旁之間的兩條主要通風廊，以致該處的生活環境質素整體下降。計劃在「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶興建的高樓大廈，將阻擋黃埔花園其餘的通風廊，加劇熱島效應；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (b) 由於紅磡灣海旁現時已設有酒店(例如海逸酒店和海灣軒)，沒有需要在「綜合發展區(1)」興建更多酒店。計劃在該處進行的酒店發展只會讓發展商得益，卻要犧牲區內居民的權益；
- (c) 為改善通風情況，在文件圖 H-11 註明為 F3 的酒店大樓，須遷往「綜合發展區(2)」與「商業(2)」地帶之間的用地，該用地位於建灣街，現計劃作為「休憩用地」；
- (d) 進一步在紅磡進行發展，會造成熱島效應，對該區的生活環境造成不良影響；
- (e) 內地的城市已禁止在海旁附近興建高樓大廈。容許在紅磡灣海旁興建高樓大廈，與內地比較，是退步的做法；
- (f) 北角邨和西九龍文娛藝術區的地積比率分別為 3.05 倍和 1.81 倍，紅磡灣填海區的海旁用地的地積比率應減至 2.0 倍；

[林雲峰教授此時暫時離席。]

- (g) 區內居民已在二零零七年五月至九月委聘環境專家，評估在海旁進行新發展對黃埔花園造成的影響。結果發現新發展會令黃埔花園的溫度上升攝氏 3 度。由於黃埔花園的人口不斷老化，溫度進一步上升會對長者的健康造成不良影響；

- (h) 現時計劃在海旁進行的發展會對環境造成不良影響。紅磡居民確切期望保留海旁作休憩用地發展。紅磡灣填海區不宜再作建築物發展，只應保留作康樂用途，供區內居民使用。就海旁規劃而言，與其他城市(例如悉尼和武漢)比較，香港一直落後；
- (i) 即使就政治而言，城規會亦須確保海濱走廊進行妥善的景觀美化，並闢設一至兩條林蔭大道通往內陸地區。紅磡居民以至全港市民均可享用海濱走廊；
- (j) 應考慮在海旁提供公共設施(約 1 000 平方米)，用途包括為青年而設的藝術發展區、為長者而設的圖書館及公共暖水泳池。暖水泳池可以玻璃為外牆，成為海旁地區的旅遊點；
- (k) 約 30 名獨立的西九龍區議員於二零零八年五月向發展局局長提交建議，要求對海濱走廊進行美化工作。此建議提出首先落實較容易的計劃(包括紅磡灣填海區)。不過，現時計劃在海旁進行發展，將對建議的海旁綠化策略造成不良影響；

[陳炳煥先生此時返會議席。]

- (l) 落實紅磡灣海水淨化計劃是改善環境的重要措施之一；
- (m) 紅磡灣填海區的海旁發展，提供機會為公眾及下一代建立綠化和美化的海旁。進一步在海旁進行建築物發展則偏離此方向。此外，為避免物業發展商提出訴訟或爭議，城規會不應委託私人發展商發展海濱走廊；以及
- (n) 紅磡過往已經歷不少規劃錯誤，即興建不相協調的海名軒，設置三個殯儀館，及將休憩用地改作住宅發展，在紅磡灣填海，以致發展密度增加。為免重蹈覆轍，並修正以往的錯誤，不應再容許在海旁興建不協調的高樓大廈。現時建議興建梯級狀的樓

字，只會導致新的屏風發展項目出現。海旁應交還公眾及下一代。

申述編號 12(張仁康先生)

16. 張仁康先生陳述下列要點：

- (a) 支持由黃埔花園第 IV 及 IX 期業主委員會和兩名區議員提出的意見；
- (b) 已計劃在庇利街興建的社區會堂，其位置不方便紅磡居民使用。步行距離原本約為 15 分鐘，但就長者而言，步行距離則可達 30 分鐘；
- (c) 現時難以找到適合場地和空間，舉辦社區活動及業主委員會／立案法團會議。後者是《建築物管理條例》(第 344 章)的法定要求。此外，非牟利機構亦極需場地舉辦活動；以及
- (d) 為滿足公眾的需要及履行行政長官在參選時就創建和諧社會所作出的承諾，應在「綜合發展區」用地預留約 10 000 平方米土地，興建社區中心，內設可容納 200 至 300 人進行不同聚會的多用途會堂及四至五個多用途室，用作舉行會議、瑜珈班和親子活動。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席，而林雲峰教授則於此時返回議席。 ]

申述編號 17(陳燦培先生)

17. 陳燦培先生根據在會上提交的資料，陳述下列要點：

- (a) 規劃署擬備的文件，錯誤詮釋其就「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」用地所提出的申述。前者原本劃為「政府、機構或社區」地帶，現改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以進行住宅發展。他就此

提出反對。就「住宅(甲類)3」用地而言，他支持對海名軒施加主水平基準上 100 米的限制；

- (b) 規劃署已確認海名軒先前獲得批准的建築物高度，是一個錯誤，而建築物高度限制現時已修訂為主水平基準上 100 米。因此，規劃署應在「綜合發展區」用地預留土地闢設綠化公園，以補償居民失去了的空間；
- (c) 雖然規劃署已進行公眾諮詢，但在擬備現行分區計劃大綱圖時，卻沒有充分考慮公眾提出的意見。現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，未能符合公眾期望；
- (d) 在紅磡地區研究的第二階段公眾諮詢活動中，顧問就紅磡灣填海區的「綜合發展區」用地，提出三個方案，即方案一：將地積比率訂為 3 倍；方案二：將地積比率訂為 3.5 倍；方案三：將地積比率訂為 6 倍，以進行公眾諮詢。公眾已透過不同方式，包括問卷調查、統計調查、公眾論壇、區議會及與區內居民會面的場合，清晰地就「綜合發展區」用地的發展提出下列意見：
  - 質疑是否需要在「綜合發展區」用地興建酒店及辦公室；
  - 反對在公共交通交匯處上面興建酒店；
  - 支持市區公園的建議，但意見認為公園的面積不足。建議將整塊「綜合發展區」用地或其中部分土地改作市區公園發展；
  - 露天的公共交通交匯處較為可取；
  - 部分發展用地的建議地積比率及建築物高度，應較黃埔花園為低；
  - 接近海旁的發展，地積比率及建築物高度應較低；
  - 契約或分區計劃大綱圖應訂明建築物布局，避免出現屏風式發展，並確保景觀不受遮擋；

上述意見已撮錄於在二零零八年三月公布的紅磡地區研究最後報告書和摘要；

(e) 儘管公眾已提出上述意見，現行分區計劃大綱圖只將「綜合發展區」用地的地積比率由 6.0 倍減至 4.0 倍。下列納入分區計劃大綱圖的項目，仍然不符合公眾的期望及在紅磡地區研究的公眾參與活動中所提出的意見：

- 「綜合發展區」用地的面積不變；
- 前排建築物的高度為主水平基準上 40 米，將會遮擋海港的景觀，而後排建築物的高度為主水平基準上 75 米，比黃埔花園更高，阻擋黃埔地區唯一的通風廊；
- 休憩用地和市區公園面積沒有增加；

(f) 要求城規會就「綜合發展區」用地作出下列修訂：

- 將地積比率由 4.0 倍減至 2.0 倍；
- 前排建築物的高度減至主水平基準上 15 米以下，而後排建築物的高度則減至主水平基準上 40 米以下；
- 將兩塊「綜合發展區」用地移往海灣軒旁的「休憩用地」地帶，以便在東面提供更多土地，興建較大的市區公園；以及

(g) 支持 R10 代表提出的意見。

申述編號 22(張建強先生)

申述編號 23(陳玉德先生)

18. 張建強先生陳述下列要點：

- (a) 雖然他是前城規會委員，但申述是他自己以個別市民身份提交的，並沒有從城規會取得內部資料；
- (b) 由於先前的房屋政策目標是提供 85 000 個單位，紅磡灣的地積比率曾增至 9.0 倍。因此，即使「住

宅(甲類)2」地帶的地積比率已減至 4.5 倍，考慮到現時過度發展的建築情況，有關地積比率仍然過高。重點是城規會須採取措施，改善紅磡的問題；

- (c) 城規會應正式制訂美化海旁的策略，以營造充滿活力的海旁地區，改善環境，吸引更多訪客。這有助鞏固香港作為國際城市的地位；

[吳祖南博士此時暫時離席。]

- (d) 紅磡灣填海區海旁用地的規劃和發展，應符合可持續發展原則，以確保公眾和下一代能享用這塊寶貴的土地。規劃署進行公眾諮詢時，並沒有強調可持續發展原則；
- (e) 將紅磡灣填海區海旁用地劃為「綜合發展區」和「住宅(甲類)2」地帶，以便日後進行發展，做法並不恰當，因為紅磡的建築物已過多；
- (f) 現時的休憩用地只設於路旁，對使用者不利。透過善用海旁用地發展休憩用地，挽救香港的情況，至為重要。紅磡地區研究的公眾諮詢只集中「住宅(甲類)2」和「綜合發展區」用地的日後用途和發展，而並非著重提供更多休憩用地，滿足市民的需求，相當可惜；以及
- (g) 紅磡和土瓜灣的住宅單位供應已經充足，沒有必要在海旁的「住宅(甲類)2」用地進行更多住宅發展。如有必要，可把「住宅(甲類)2」用地改作酒店發展，並把「綜合發展區」用地向後移，用作闢設休憩用地。

申述編號 R59(江浩德先生)

申述編號 R60(江展澄女士)

申述編號 R61(江仲有先生)

申述編號 R62(黃潔芳女士)

19. 黃潔芳女士提出下列要點：

- (a) 目前對分區計劃大綱圖所作的修訂項目，在下述方面有欠周詳：
- 該分區計劃大綱圖並無提及紅磡的規劃人口，令人難以明白現有分區計劃大綱圖所納入的已規劃發展，可如何解決人口上升的問題；
  - 沒有研究如何處理發展密集的紅磡區內公共衛生的事宜。人口密度和精神疾病及傳染病關係密切，在規劃紅磡的未來發展時，須對公共衛生及人生安全事宜詳加研究；
  - 不清楚海濱長廊可進行哪些類型的活動，例如是否可以釣魚及騎單車。有需要就海濱長廊日後的發展作更審慎的規劃，以便可進行不同的康樂活動例如騎單車。委託發展商對海濱長廊進行發展，並不恰當。這樣或會帶來風險，即導致發展商實施規定，限制公眾出入海濱；
  - 當局缺乏執行分區計劃大綱圖的政策。在「綜合發展區」用地內，哪些土地須實施主水平基準上 15 米，哪些須實施主水平基準上 75 米的限制，並不清晰。有關資料應於文件圖 H-4 清楚顯示。此外，文件所示的概括擬議發展計劃或會誤導公眾，因為不能肯定未來發展商日後會否按照這項計劃進行發展；
  - 並無政策可監察海旁日後的建築物發展；
  - 不符合城規會的政策，因為「商業(4)」用地現時實施的高度限制為主水平基準上 100 米，比黃埔花園的還要高，違反了建築物高度輪廓從內陸地區向海旁地區方向遞減的規劃目標；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (b) 鑑於城規會過往規劃紅磡時曾犯錯誤(例如海名軒)，城規會應把握機會，善用海旁稀有的土地資源，提供更多康樂機會，改善生活質素。

20. 黃潔芳女士代表申述人編號 59 及 60，提出下列要點：

- (a) 紅磡灣海旁的現有土地不應出售作物業發展，此舉不符合下一代的利益；
- (b) 應在已規劃作公眾休憩用地的海旁用地提供設施以供騎單車。應提供更多休憩用地讓小孩進行康樂活動；
- (c) 應採取行動，以改善紅磡惡劣的空氣質素；以及
- (d) 紅磡渡輪碼頭附近「綜合發展區」用地內已規劃興建的平台應改作公園。

[林雲峰教授此時返回參加會議，而陳華裕先生則於此時暫時離席。]

21. 黃潔芳女士根據在會上提交的資料，代表編號 R61 的申述人提出下列要點：

- (a) 圖 H-10 所示的合成圖誤導公眾，因為「綜合發展區」用地的擬議發展(達主水平基準上 75 米)應遠比黃埔花園高。根據圖 H-10，「綜合發展區」的發展項目看來與黃埔花園的高度相同；
- (b) 紅磡發展過度，因此在顧及整個紅磡區的現有發展密度後，即使「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的地積比率有所降低，仍屬過高，因此屬意不在海旁進行發展；
- (c) 「綜合發展區(1)」用地的面積應再減少一半，以致紅磡渡輪碼頭附近已規劃興建的市區公園面積得以增加；以及

- (d) 須使用黃埔花園的內街疏導「商業(4)」用地現有商業活動所產生的交通。這些取道黃埔花園的車流已對黃埔花園狹窄的街道造成不良影響。然而，區內街道的維修保養及管理屬於區內居民的責任。有需要把「商業(4)」用地的建築物高度及地積比率降低。

申述編號 89(梁詒敏先生)

22. 梁詒敏先生借助一些圖則，提出下列要點：

- (a) 文件內所載的規劃署的建議，並無顧及公眾意見，他對此表示遺憾；

[鄭心怡女士及陳華裕先生此時返回參加會議。]

- (b) 目前對分區計劃大綱圖所作的修訂，違反《香港規劃標準與準則》內所載的「城市設計指引」。此外，亦不能確保往海旁方向遞減的梯級式高度分級輪廓，在任何角度均可看到；
- (c) 在圖 H-11 以 F3 註明的擬議酒店發展，建築物高度為主水平基準上 60 米，比黃埔花園(主水平基準上 52 米)高。圖 H-10 的合成照片有誤導之嫌，因為從北角望去，海旁建築物的高度呈分級輪廓。然而，倘從另一角度向擬議酒店發展(圖 H-11 上 F3)南面望去，則擬議發展後面所有建築物包括黃埔花園第 3、4、9 期(部分)、紅磡灣中心及馬頭涌官立小學均會被阻擋；
- (d) F3 的位置會阻擋黃埔花園唯一的通風廊，令西南風無法從海旁透入屋苑，因此反對擬議酒店發展(即 F3)，因為會對引入黃埔區的通風廊造成不良影響，降低區內居民的生活質素；
- (e) 在建灣街休憩用地重置 F3 的建議不獲規劃署支持，或許是由於擔心會遭該處現有的酒店(包括海灣軒及海韻軒)反對。倘重置 F3 的建議不能推展，建

議刪除該項擬議酒店發展。經濟方面的考慮因素不能成爲支持在 F3 進行酒店發展的理據，因爲此舉會損害紅磡居民的生活質素；以及

- (f) 爲向公眾提供康樂用地，建議紅磡灣填海區整個海旁不准再進行建築發展。城規會應把海旁打造成一個園景綠化區，供公眾享用。

申述編號 38(陳漢圖先生)

23. 陳漢圖先生借助 Powerpoint 簡報軟件作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 城市規劃工作須充分考慮與人、環境和經濟相關的因素；
- (b) 沿德安街和德豐街入黃埔花園的兩道主要通風廊，分別被海名軒和海濱廣場阻擋。餘下一條沿船景街的通風廊在黃埔花園第 9 期第 1 及 2 座有入風口，是唯一讓西南風流入的縫隙；
- (c) 爲配合港鐵紅磡站的未來發展，已計劃於黃埔花園內的船景街興建通風口。因此，確保黃埔花園內的通風不會被海旁地區任何發展進一步阻擋，至爲重要；否則，黃埔花園的空氣質素會進一步惡化，亦會對未來使用港鐵紅磡站的乘客造成不良影響；
- (d) 紅磡灣填海區海旁是觀看煙花的地點，既受紅磡居民喜愛，亦受到其他地區居民歡迎。然而，倘海旁地區發展「綜合發展區」用地，觀看維多利亞港煙花的現有景觀便會受阻；
- (e) 在紐約，海旁地區不得進行高層發展。此外，一份本地報章於二零零八年七月二十七日報道，港島西區海旁已規劃興建一個全新具建築特色的游泳池，並不會進行任何高層發展。紅磡灣海旁日後用途應參照這些例子，不准興建高樓大廈；

- (f) 儘管文件提及有關在「綜合發展區」用地締造建築物高度呈梯級輪廓的意向，但文件並無對擬發展建築物的詳細布局及面積作出具體的管制。那麼，「綜合發展區」用地內便可能出現只有兩種高度的屏風建築物，遮擋公眾現時享有的海景；
- (g) 就海旁「綜合發展區」用地的未來用途再進行研究時，須審慎研究各項用途(例如商業、酒店、各項公用設施)的需要，並須適當考慮及與人、環境和經濟相關的因素，這點至為重要；以及
- (h) 建議把「綜合發展區」用地的地積比率由 4 倍降至 2 倍，以及把建築物高度降至 25 米。

[陳仲尼先生此時離席，吳祖南博士此時返回參加會議。]

24. 主席在聆聽所有申述人及申述人代表陳詞後，詢問下列問題：

- (a) 庇利街的社區會堂是否遠離紅磡現有的住宅發展；以及
- (b) 沿船景街的通風廊會否受到目前對分區計劃大綱圖所作的修訂項目所影響。

25. 余賜堅先生作出下列回應：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，闢設社區會堂乃視乎需要而定，並會顧及社區的期望和其他相關考慮因素，因此並無既定標準。關於民政事務署所提出的要求，當局認為適宜在庇利街闢設社區會堂，以應付區內市民的需要。該用地可從黃埔花園徒步直達。至於是否有需要在紅磡灣填海區增設政府、機構或社區設施，須留意一些大型住宅發展已提供有關設施。分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.5.4 段已清楚說明這點；以及

- (b) 當局在考慮該區的盛行風後，已保留沿紅磡南道和紅樂道兩道主要通風廊。此外，分區計劃大綱圖留意到有需要保留沿船景街通風和視野不受阻擋的環境。「綜合發展區(1)」用地的規劃意向，是確保未來發展不會對沿船景街的通風和視野不受阻擋的環境造成影響。依照文件圖 H-11「綜合發展區」用地的概括擬議發展計劃，對註明 F3 的擬議建築物的布局及園景平台構築物進行如此設計，乃避免阻礙船景街的通風及視野。根據「綜合發展區」現有的地帶用途區劃，有關用地的發展商在展開發展前，須把總綱發展藍圖連同詳細的評估提交城規會以供核准。此外，黃埔花園和「綜合發展區(1)」用地之間亦有一塊規劃作休憩用地的土地，作為黃埔花園和內陸地區的入風口。

26. 個別委員詢問下列問題：

- (a) 位於庇利街的「政府、社區或機構」用地會提供哪些類型的社區設施；
- (b) 是否可在紅磡灣填海區海旁物色另一塊獨立用地，提供社區設施以應付黃埔花園的需要；
- (c) 儘管建灣街的「休憩用地」設有渠務專用範圍，「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地可否西移；
- (d) 海旁區的「綜合發展區」及「住宅(甲類)(2)」用地會否對黃埔花園的通風造成影響，以及是可否沿船景街闢設林蔭大道，以改善通風情況；如何可保留沿船景街的通風廊和景觀廊；
- (e) 是否能進一步優化「綜合發展區(1)」用地內公共運輸交匯處上面園景平台的設計，例如採用梯級式高度平台構築物以降低主水平基準上 15 米的平台構築物的高度、改善與毗鄰「休憩用地」(位於「綜合發展區(1)」用地東面)土地毗鄰而立的問題及連接；以及

- (f) 就把擬議發展與黃埔花園現有建築物高度進行比對而言，顯示「綜合發展區」用地未來發展的合成圖(圖 H-10)，是否有欠正確。

27. 余賜堅先生作出下列回應：

- (a) 參照文件圖 H-12，在庇利街規劃興建的「政府、社區或機構」設施包括一個社區會堂和一間診所。有關發展已列入公務工程計劃；
- (b) 計劃在庇利街興建的社區會堂，打算供整個九龍城區使用。現時的位置恰當合適，不僅能為南面黃埔花園的居民提供服務，亦可為內陸和九龍區北部(例如土瓜灣)提供服務；
- (c) 在建灣街已規劃作「休憩用地」地帶的土地中間，有一個由北至南伸展闊 25 米的渠務專用範圍，倘把「綜合發展區」用地向西移，該渠務專用範圍會對該處的建築物發展造成限制。此外，在建灣街已規劃作休憩用地的地帶內進行任何建築發展，均會對沿紅樂道保留的通風廊造成影響。把「綜合發展區」用地移往別處，亦會導致公共運輸交匯處遠離紅磡渡輪碼頭，對該項公共服務的供應造成不良影響；
- (d) 紅磡南道和紅樂道是該區兩道主要通風廊。當局已沿這兩條道路從內陸至海旁地區，指定用地作休憩用地，以確保該區空氣流通。當局建議沿這些風道進行綠化和栽種樹木。此外，填海區「綜合發展區」和「住宅(甲類)2」地帶已納入建築物高度呈梯級輪廓的概念，並會闢設觀景廊，以維持東南方向的盛行風向無阻。涵蓋「綜合發展區(1)」用地公共運輸交匯處的已規劃興建的平台建築物(主水平基準上 15 米)，不應對船景街的通風和該處不受阻擋的視野造成不良影響；
- (e) 填海區「綜合發展區」用地的主要發展參數會載於由規劃署擬備的規劃大綱內，該規劃大綱亦會提交

城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。此外，有關「綜合發展區」用地的未來發展計劃，須以總綱發展藍圖展示並連同相關技術評估提交城規會。申請人須根據獲都會規劃小組委員會同意的規劃大綱所載的規定擬備總綱發展藍圖。在此前提下，在提交總綱發展藍圖階段時，確可進一步改善「綜合發展區」用地的詳細設計，以及處理與毗鄰土地用途是否協調的問題；以及

- (f) 供製作合成照片(圖 H-10)之用的照片攝於北角，與紅磡海旁有一段距離。「綜合發展區(1)」用地內的 F3(主水平基準上 60 米)和黃埔花園(主水平基準上 52 米)的高度相距八米，差別未必明顯。當局無意提供資料，誤導公眾。一些申述人可能是基於角度問題而得出有關印象。圖 H-8 已顯示黃埔花園現有的建築物高度(主水平基準上 52 米)，以及「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制(即主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米)。

28. 余賜堅先生認為基於角度問題，才會對圖 H-10 合成照片上所示的建築物高度有不同理解。編號 R62 的申述人黃潔芳女士對此不表贊同。她亦說，分區計劃大綱圖的《註釋》只訂明「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制為主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米，但無訂立機制以確保未來發展項目的高度只會達到圖 H-11 所示的主水平基準上 60 米。鑑於紅磡灣填海區的發展密度比黃埔花園高，因此有充分理據，支持在填海區增設政府、機構或社區設施，以服務該區未來的人口。

29. 編號 R22 申述人張建強先生表示，圖 H-11 註明 F3 的擬議酒店連平台構築物(包括游泳池)應予刪除，以確保填海區的海旁供香港居民使用。倘酒店發展有真正需要，應改劃紅鸞道「住宅(甲類)2」用地的土地用途地帶，以便重置在「綜合發展區(1)」用地的酒店發展及規劃關設的公共運輸交匯處。

30. 編號 R89 申述人梁詒敏先生認為 F3 已規劃興建的酒店發展(高度為主水平基準上 60 米)連平台構築物不僅會阻擋海景，也會對沿船景街的通風廊造成不良影響，船景街是僅餘一

道把風引向黃埔花園的通風廊。馬頭角官立小學後面建築物的居民現時所享有的海景，亦會被「綜合發展區(1)」用地未來的發展所遮擋。

31. 編號 R17 申述人陳燦培先生說，F3 建築物會阻礙沿船景街通風廊的入風位。

32. 編號 R10 申述人代表吳美樺女士說，F3 的酒店發展連公共運輸交匯處應於「住宅(甲類)2」用地重置，而該址則應興建社區會堂。關於紅磡區的未來發展，規劃署應考慮她在會上所提出的意見，並在分區計劃大綱圖上載列具體的規定(如樓宇之間相距 10 至 15 米)，以免紅磡區的新發展建築規模過大。

33. 余賜堅先生作出下列回應：

- (a) 填海區「綜合發展區」用地的主要發展參數會載於規劃大綱內。該規劃大綱會作為擬備總綱發展藍圖的依據。總綱發展藍圖連同相關的技術評估(包括船景街空氣流通評估和視覺影響評估)會根據《城市規劃條例》第 16 條提交城規會考慮。公眾會有機會就總綱發展藍圖提供意見，在提交上述文件時，有關意見會轉達城規會，以供考慮；
- (b) 圖 H-11 顯示一項概括擬議發展計劃。根據該圖，平台構築物(主水平基準上 15 米)擬容納「綜合發展區(1)」用地內的公共運輸交匯處，而非供酒店發展平台游泳池之用；以及
- (c) 在「住宅(甲類)2」用地重置已規劃的公共運輸交匯處，並不可取，因為公共運輸交匯處遠離現有紅磡渡輪碼頭，降低有關公共服務的效率。

34. 編號 R12 申述人張仁康先生認為，把公共運輸交匯處從「綜合發展區(1)」用地遷往「住宅(甲類)2」用地，不會對公眾構成嚴重不便，無須把公共運輸交匯處遷至渡輪碼頭附近。正如中環，在交易廣場下面的公共運輸交匯處亦是遠離渡輪碼頭。他補充說，除已規劃於庇利街興建的社區會堂外，有理據支持在紅磡灣填海區增設一個社區會堂。此外，庇利街的社區

會堂遠離黃埔花園，該屋苑的居民前往社區會堂，需時約 15 至 30 鐘。黃埔花園和海逸豪園現時所提供的政府、機構或社區設施主要供非政府機構使用，並非為公眾而設。因此，有需要在填海區增設政府、機構或社區設施，以供本地機構及長者使用。

35. 編號 R22 申述人張建強先生補充說，渡輪碼頭附近公共運輸交匯處的使用率現時偏低，應研究是否有需要在「綜合發展區(1)」用地內興建新的公共運輸交匯處。

36. 主席詢問，「綜合發展區」用地內的建築物(如圖 H-11 所示)是否概括擬議發展，須待進一步研究。余賜堅先生說是，並說有關的概括擬議發展計劃乃根據紅磡地區研究先前的建議而制訂的。他告知，「綜合發展區」用地詳細的布局和建築物布局，須視乎將擬備的規劃大綱所載的發展規定及擬提交城規會考慮的發展總綱藍圖而定。

37. 伍謝淑瑩女士詢問對編號 R17 申述人所作的申述是否存有誤解。余賜堅先生回應說，文件第 2.1.2(a)及(b)段已清楚列明申述人的意見，即申述人反對「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的建築物高度，但局部支持「住宅(甲類)(3)」用地實施主水平基準上 100 米的高度限制。申述人所作的申述應不會引起誤解。

38. 編號 R17 的申述人陳燦培先生說，從文件所見，規劃署曲解他的意見，並把提意見人編號 5 的意見與他的意見混淆。此外，他所提出的詳細意見並無附於文件以供城規會考慮。余賜堅先生回應說，申述人和提意見人所提出的所有意見，均已附於文件以供委員考慮。他請委員參照編號 R17 申述人及編號 C5 提意見人原先提交的文件(文件附件 III-R17A 及附件 IV-C5)。余先生亦指出，文件第 2.5.3 段的內容撮錄了編號 C5 提意見人對申述編號 R17 及該申述人就海旁用地所作建議的意見。

39. 編號 R62 申述人黃潔芳女士認為，對分區計劃大綱圖所作的現有修訂，對黃埔花園的居民不公平。此外，計劃在紅磡灣填海區興建的公共運輸交匯處，應類似中港城下面的公共運輸交匯處般建於地底。余賜堅先生回應說，發展地底公共運輸

交匯處的可行性須另行研究。他初步認為這項建議涉及一些技術困難及成本事宜。

40. 編號 R10 申述人代表吳美樺女士說，目前對分區計劃大綱圖所作的修訂，完全漠視區內居民的反對。申述人曾三次收集一共約 7 600 個反對修訂的簽名(包括 13 個機構簽名)。然而，文件只包括一些申述人支持發展的意見，但沒有載述其他人的反對意見及她在申請書所提出的建議。此舉對她並不公平。余賜堅先生在回應時說，為回應編號 R10 申述人於二零零八年八月十八日提交的信件，早前已於會上提交補充文件第 8140A 號(當中載述對文件第 8140 號及附件所作的一些修訂建議)。她所作出的申述連同該 2 098 個簽名(其中有 393 個簽名來自 13 個機構)已於早前提交委員的城規會補充文件第 8140A 號清楚載列。主席備悉吳女士所提出的反對意見。

41. 關於「綜合發展區」用地未來發展的規劃管制事宜，主席說，根據《城市規劃條例》，「綜合發展區」用地的發展商須提交規劃許可的申請。在提交申請時，須遞交一套總綱發展藍圖連同相關的技術評估。公眾會有機會就總綱發展藍圖提出意見，任何公眾意見均會轉達城規會，以考慮規劃申請。他告知，圖 H-11 所示的計劃是一項概括擬議發展計劃，綜合發展區未來發展的詳情須在擬備總綱發展藍圖階段詳細商議。他亦留意到一些申述人認為「綜合發展區」用地不應進行任何建築發展。

42. 由於申述人及申述人代表已完成陳述，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述及意見，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、申述人代表、規劃署代表及顧問出席會議。他們均於此時離席。

## 商議部分

*提供政府、機構或社區設施*

43. 一名委員認為，分區計劃大綱圖現有的修訂項目，已適當地考慮專家所進行的空氣流通評估的結果，以保護區內的風環境，並保存沿紅磡南道和紅樂道的主通風廊。不過，鑒於擬在庇利街「政府、機構或社區」地帶興建的聯用政府綜合大樓會設有社區會堂和診所，該委員詢問可否把一些社區設施納入「綜合發展區」地帶，以滿足申述人的部分要求。另一名委員也贊同上述意見。

44. 主席認為，由於當局已諮詢有關的政策局和部門，但這些政策局和部門並無要求在該區增設政府、機構或社區設施，因此，在缺乏相關政策局和部門的支持下，城規會很難訂立規定，要求未來發展商提供一些公共設施。委員同意主席的意見。一名委員順帶建議，為了解決若干申述人所關注的事宜，即很難找到合適場地舉行居民活動，當局應要求教育局研究在下課後，把該區的學校設施供居民舉行活動的可行性。主席回應說，教育局目前已容許地區組織使用一些政府學校的設施。

#### 海濱用地

45. 一名委員認為，由於一些申述人對保存沿船景街的通風廊和景觀廊表示關注，當局或應研究興建半沉降式公共交通交匯處的可行性，以減低「綜合發展區(1)」用地內平台結構(主水平基準上 15 米)的高度(如圖 H-11 所示)。正如九龍規劃專員早前解釋，在地庫興建公共交通交匯處，可能會有一些技術問題。由於規劃署會擬備規劃大綱，為「綜合發展區」用地日後的發展提供指引，並就詳細的發展參數和相關的規劃要求作出規定，因此該署可在擬備規劃大綱時，才研究興建半沉降式公共交通交匯處是否可行，該規劃大綱會提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。委員同意規劃署應在擬備規劃大綱的階段，才進一步研究興建半沉降式公共交通交匯處是否可行。

46. 一名委員表示，雖然當局可在擬備規劃大綱的過程中，解決一些申述人就「綜合發展區」用地的日後設計所關注的事宜，但看來申述人根本關注的，是海旁的新建築物在建成後，會對現有發展的視覺效果造成不良影響，而非新建築物對空氣流通的影響。

47. 另一名委員認為，在考慮盛行的風向後，保存沿紅磡南道和紅樂道的兩條主通風廊，已有助保留區內的風環境。至於申述人就保存沿船景街的通風廊所關注的問題，「綜合發展區」用地日後發展的概括擬議發展計劃(載於圖 H-11)已展示了可行的設計和布局，以切合保存船景街通風廊的需要，但該設計和布局或有進一步改善的餘地。就此，規劃署應進一步研究具體的規劃和設計要求(例如，為擬議公共交通交匯處之上的休憩用地採用梯級式樓宇高度設計是否可行，以及如何加強休憩用地與新市區公園(在圖 H-11 上標示為「J」)的連繫和融合)，並在規劃大綱明確列出有關要求。因此，這名委員支持現時對分區計劃大綱圖的修訂。

48. 一名委員詢問，除了准許的 4.0 倍地積比率外，「綜合發展區」用地的建築樓面面積會否獲進一步寬免。秘書在回應時澄清，將設於「綜合發展區(1)」地帶的公共交通交匯處會計入地積比率。根據《建築物條例》，只有附屬用途和後勤設施才可獲豁免，豁免與否由建築事務監督決定。

49. 一名委員提述圖 H-11 的初步發展計劃，表示由於申述人指稱城規會可能誤導公眾，提供一些日後可能不會落實的發展布局，因此城規會在向公眾披露資料前，應審慎決定資料的詳細程度。

50. 秘書在回答一名委員有關海濱長廊闊度的提問時表示，尖沙咀的海濱長廊闊 10 至 15 米，而屬新發展區的啓德發展區，其海濱長廊則闊約 20 至 30 米。主席指出，現時計劃於紅磡興建的海濱長廊闊 20 米。由於海濱「商業」地帶現有的發展會對進一步擴展海濱長廊構成限制，因此該長廊的闊度已屬足夠。不過，將擬備的規劃大綱會訂立規定，要求把「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的建築物後移，以確保可採取配合擬議海濱長廊的綜合設計。規劃署會在擬備規劃大綱階段研究詳細的設計，並會把規劃大綱提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。

51. 有關紅磡地區研究，伍謝淑瑩女士補充說，規劃署在二零零六年十二月委託顧問進行該研究，並已就紅磡灣填海區海旁的未來發展(包括圖 H-11 所展示的初步發展計劃)等多項事宜通過公眾參與項目諮詢公眾。二零零七年十月，規劃署向城

規會匯報所收集的公眾意見和該署的回應。委員備悉上述事宜。

申述編號 R1

52. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 在紅磡規劃區(下稱「該區」)施加建築物高度限制，是對發展／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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 「商業(4)」用地位處顯眼的海旁位置和主入風口，其建築物高度限制應修訂為主水平基準上 100 米。主水平基準上 100 米的建築物高度限制，也與地積比率為 9.0 倍或以上的其他沿海濱發展項目的現有限制一致。有關方面可根據個別情況，向城市規劃委員會提出略為放寬建築物高度限制的申請，以供考慮。

申述編號 R5

53. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 在紅磡規劃區(下稱「該區」)施加建築物高度限制，是對發展／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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，是加強對發展／重建計劃進行規劃管制的初步工作。訂定建築物高度限制，並不排除當局在理由充分的情況下進一步實施地積比率管制的可能。

申述編號 R6 至 97 和 105

54. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 在紅磡規劃區(下稱「該區」)施加建築物高度限制，是對發展／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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (c) 當局已就紅磡地區研究廣泛諮詢區內人士和公眾，並已根據該研究的建議修訂紅磡分區計劃大綱圖，納入「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的發展參數。與以往的分區計劃大綱核准圖的發展參數相比，現有的發展參數更為嚴格，也在滿足公眾對較佳居住環境的期望與對商業和住宅用地的需求之間取得平衡，不會對區內道路網絡和基建設施造成不良影響；
- (d) 當局以往並無建議在「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」的用地內設置「政府、機構或社區」設施。先前建議在「住宅(甲類)2」用地興建的設施，現已計劃在庇利街的「政府、機構或社區」地帶興建。如有關政府部門計劃增設「政府、機構或社區」設施，可考慮把這些設施設於該區適當地點內合適但未指定用途的「政府、機構或社區」地帶或樓宇；
- (e) 城規會不支持把「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶與鄰近「休憩用地」地帶交換，理由是有關的「休憩用地」地帶位於主入風口和景觀廊。由於有關地點設有渠務專用範圍，因此把「綜合發展區(1)」地帶遷移至建灣街的「休憩用地」地帶，會對日後發展構成發展限制。由於渡輪碼頭的位置很不方便，因此換地建議也會影響已計劃提供的公共交通交匯處服務的效率；以及
- (f) 當局會制定規劃大綱，為日後的發展提供指引，包括建築物的布局 and 高度，以及休憩用地和擬議海濱長廊的綜合發展。

申述編號 R98-104

55. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 在紅磡規劃區(下稱「該區」)施加建築物高度限制，是對發展／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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (c) 一般而言，除了在「住宅(甲類)2」地帶外，建築物高度限制並無影響分區計劃大綱圖有關最高住用地積比率或建築樓面面積的限制。住宅單位的數目也不會受到重大的不良影響。降低海旁的發展密度，會改善該區的景觀質素和空氣流通，當局也是根據紅磡地區研究的建議而推行這項措施的；
- (d) 當局已就紅磡地區研究廣泛諮詢區內人士和公眾，並已根據該研究的建議修訂紅磡分區計劃大綱圖，納入「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的發展參數。與以往的分區計劃大綱核准圖的發展參數相比，現有的發展參數更為嚴格，也在滿足公眾對較佳居住環境的期望與對商業和住宅用地的需求之間取得平衡，不會對區內道路網絡和基建設施造成不良影響；
- (e) 當局以往並無建議在「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」的用地內設置「政府、機構或社區」設施。先前建議在「住宅(甲類)2」用地興建的設施，現已計劃在庇利街的「政府、機構或社區」地帶興建。如有關政府部門計劃增設「政府、機構或社區」設施，可考慮把這些設施設於該區適當地點

內合適但未指定用途的「政府、機構或社區」地帶或樓宇；

- (f) 城規會不支持把「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶與鄰近「休憩用地」地帶交換，理由是有關的「休憩用地」地帶位於主入風口和景觀廊。由於有關地點設有渠務專用範圍，因此把「綜合發展區(1)」地帶遷移至建灣街的「休憩用地」地帶，會對日後發展構成發展限制。由於渡輪碼頭的位置很不方便，因此換地建議也會影響已計劃提供的公共交通交匯處服務的效率；以及
- (g) 當局會擬備規劃大綱，為日後的發展提供指引，包括建築物的布局和高度，以及休憩用地和擬議海濱長廊的綜合發展。

56. 會議於下午十二時三十五分休會午膳。

57. 會議於下午二時恢復進行。

58. 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  
陳偉明先生  
梁廣灝先生  
林雲峰教授  
吳祖南博士  
杜本文博士  
陳炳煥先生  
鄭心怡女士  
梁剛銳先生  
馬錦華先生  
趙德麟博士  
伍謝淑瑩女士

**議程項目 3(續)**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》的申述  
及意見

**(城規會文件第 8164 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

59. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

李慧琮女士                                      其配偶在黃埔花園擁有一個物業

李偉民先生                                      在寶其利街擁有一個物業

方和先生                                      )    現時與 R3 的控股公司長江實業  
黃澤恩博士                                   )    (集團)有限公司有業務往來

60. 委員備悉，李慧琮女士、李偉民先生及方和先生已就無法出席會議致歉，而黃澤恩博士則仍未到達出席會議。

61. 委員備悉已給予充分通知各申述人和提意見人出席會議。申述編號 4 的申述人已表示不會出席會議。城規會同意在其缺席的情況下進行聆訊。

第二組

**申述編號 2 至 4 及意見編號 1 至 3(城規會文件第 8164 號)**

62. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

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

63. 以下申述人和提意見人的代表此時也獲邀出席會議：

**申述編號 R2 (Super Time Ltd.)**

賴志良先生

**申述編號 R3 (Global Coin Ltd. and Santon Resources Ltd.)**

何廣毅先生

盧建業先生

陳炳釗先生

**意見編號 C1 (蕭婉嫦女士) 及**

**意見編號 C2 (蕭婉嫦女士及鶴園區大廈聯會)**

黃珮芝女士

**意見編號 C3 (海逸豪園業主委員會)**

何兆芳女士

呂淵源先生

高美娟女士

64. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請余賜堅先生向委員簡介申述的背景。

65. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 申述及意見的內容詳載於文件第 2.1 及 2.2 段：

- R2 反對把馬頭圍道 77 至 87 號(劃為「住宅(甲類)」地帶)的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米；
- R3 反對把鶴園街及民樂街交界劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米；
- R4 反對把大環道和紅菱街劃為「政府、機構或社區」地帶的兩個電力支站的高度限制訂為樓高三層；
- C1 與 R2 及 R3 相關，支持把所涉「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，並要求把所涉「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限為主水平基準上 100 米；
- C2 的意見與 C1 相同。此外，C2 也反對 R4 放寬兩個電力支站的建築物高度限制的建議；以及
- C3 反對 R4 放寬建築物高度限制的建議；

(b) 申述理據及申述人的建議撮載於文件第 2.3 及 2.4 段：

- R2 建議把申述地點的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米修訂為 120 米；以及豁免把公共空中花園及平臺花園計入建築物高度限制；
- R3 建議把申述地點的高度限制，由主水平基準上 120 米放寬至 150 米；以及
- R4 建議把大環道和紅菱街兩個電力支站用地的高度限制，由樓高三層分別修訂至主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米；

[陳偉明先生此時到達；吳祖南博士則於此時返回會議席上。]

- (c) 規劃署的意見——規劃署不支持對分區計劃大綱圖作出任何修訂，以順應申述。就申述人建議的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 4 段。在該區施加建築物高度限制，是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以免出現過高或不協調的建築物；以及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，已考慮所有相關因素，包括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及空氣流通評估。所訂限制已在滿足公眾對較佳居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡。為申述地點所訂的建築物高度限制實屬恰當，可達致梯級狀的高度輪廓。零碎放寬申述地點的建築物高度限制，有損區內建築物高度級別的完整性，並會立下不良先例，令高廈不斷落成，影響該區的特色。此外，「政府、機構或社區」用地也是已建設市區內的視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶沒有地積比率限制，放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，會導致高層政府、機構或社區發展湧現，累積影響所及，會令該區的視覺調劑和歇息空間逐漸消失。

66. 主席接着邀請申述人代表闡述有關申述。

申述編號 R2

67. 賴志良先生借助三份圖則，提出以下要點：

- (b) 正如他出示的其中一份圖則說明，擬議建築物高度級別應由海旁沿西面向着內陸地區遞增。因此申述地點應坐落在主水平基準上 120 米的高度級別，與庇利街以南的用地相同；

- (b) 在申述地點進行重建而建築物高度達到主水平基準上 100 米的限制，會產生屏風效應，阻擋盛行風滲進馬頭圍道以西的發展；以及
- (c) 把用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米的建議，可提供空中花園及隔火層，讓盛行風滲進馬頭圍道以西的發展，藉以改善通風；

[杜本文博士此時到達加入會議；陳炳煥先生則於此時返回會議席上。]

### 申述編號 R3

68. 陳炳釗先生借助投影片，提出以下要點：

#### 符合「城市設計指引」的標準

- (a) 在申述地點進行重建而建築物高度達到他們所建議的主水平基準上 150 米的限制，仍然符合維持九龍山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶的規劃意向；
- (b) 從鯉魚涌公園及香港會議展覽中心的瞭望點眺望，用地上一幢高度為水平基準上 150 米的建築物，可把前面較低的建築物和後面較高的建築物銜接起來，沿海旁至內陸締造梯級狀高度輪廓；

#### 更錯落有致的輪廓線

- (c) 《香港規劃標準與準則》訂明，應靈活放寬建築物高度，以容許在適當地點出現地標建築物以突出山脊線。申述地點坐落在交通樞紐，一幢較高的建築物有助締造不同的建築物高度輪廓，使輪廓線更為錯落有致。現時的擬議建築物高度級別未能達致這個目的，只會造成劃一的建築物高度及單調乏味的輪廓線；
- (d) 與上述平面的高度級別概念有所不同，在部分內地城市，建築物高度輪廓是立體的，容許在重要位置

興建較高的建築物，以締造更錯落有致的輪廓。建築物高度需要有更多變化；

#### 在紅磡建立市中心

- (e) 申述地點毗鄰「商業」地帶，距離建議的沙田至中環線車站只有 260 米，適合進行以轉車為本的發展，並具備良好潛力發展為紅磡的市中心。興建更高的建築物可添加其城市特色；

#### 改善街景

- (f) 區內的現有街景未如理想。建議較高的建築物高度可容許在地面一層有更寬敞的後移範圍，令建築物較低部分的建築設計和臨街面更為別緻，以改善街景；

#### 有關地帶的規劃意向

- (g) 有關地帶的規劃意向並不清晰。在他們先前於二零零六年四月向城規會提交把申述地點改劃為「住宅(戊類)」地帶的第 12A 條申請，他們建議的建築物高度為主水平基準上 161 米，規劃署認為略為超逾山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶。為回應規劃署的意見，他們於二零零七年四月提交的第二份申請內，把擬議建築物高度降低至主水平基準上 150 米。有關申請其後被否決，主要基於土地用途理由，但規劃署城市設計及園境組並沒有反對主水平基準上 150 米的擬議建築物高度。不過，在為聆訊現時的申述而擬備的城規會文件第 8164 號內，規劃署在第 4.4.2(a)(i) 段指出，建築物高度事宜在提交第 12A 條申請時並未予以考慮，倘城規會批准劃為「住宅(戊類)」地帶，建築物高度可在根據第 16 條提交規劃申請的階段考慮，這並不表示城規會會接納被否決計劃內主水平基準上 150 米的建築物高度。規劃署的立場有所改變，令發展商和公眾對於規劃無所適從；

- (h) 就申述地點上興建一幢商業／辦公室大廈提交了四次建築圖則(符合該地帶的規劃意向)，但均以規劃理由被否決，包括指稱建築物高度過高。不過，在考慮有關建築圖則時，分區計劃大綱圖內並無有效的高度限制；

總結

- (i) 支持建築物高度管制的整體概念，而申述內的建議是輕微修訂建築物高度限制；以及
- (j) 建議放寬建築物高度限制提供重建及改善區內失修樓宇的誘因。

69. 主席接着邀請提意見人闡述他們的意見。

意見編號 C1 及 C2

70. C1 及 C2 的代表黃珮芝女士提出以下要點：

- (a) 他們反對 R2 和 R3 放寬建築物高度限制的建議。該兩塊用地的建築物高度限制不應超逾主水平基準上 100 米，以免造成屏風效應；
- (b) 他們也反對 R4 放寬兩個電力支站建築物高度的建議。把兩個電力支站重建為更高密度發展，會危害鄰近住宅發展居民的健康；以及
- (c) 其他意見包括降低位於海旁「綜合發展區」用地的地積比率；把九龍永久碼頭第 90 號發展為海濱長廊以增加休憩用地供應；並反對改變區內的土地用途作物流用途。

意見編號 C3

71. 何兆芳女士說，R4 建議把大環道和紅菱街電力支站的建築物高度分別放寬至主水平基準上 80 米和 100 米，他們對此表示反對，因為此舉會對海逸豪園二萬名居民的居住環境造成負面影響。

72. 呂淵源先生補充說，大環道電力支站緊連海逸豪園第一期，該處的建築物高約二十層(約 60 米)。建議把建築物高度放寬至主水平基準上 80 米，便會較海逸豪園第一期的建築物為高，阻礙空氣流通，構成屏風效應，造成視覺侵擾，影響海逸豪園的物業價值。

73. 主席然後請余賜堅先生回應 R3 的論點，即建議把申述地點的建築物高度放寬至主水平基準上 150 米，有助締造錯落有致的輪廓線。

74. 余賜堅先生回答說，為該區訂定梯級式的建築物高度輪廓時，已顧及須締造錯落有致的輪廓線。申述地點並非位處紅磡市中心，把建築物高度訂為主水平基準上 150 米的建議，並沒有理據支持。有關地點主水平基準上 120 米的建築物高度限制，已較鄰近海旁的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的高度級別(主水平基準上 100 米)為高。

75. 一名委員詢問，中華電力有限公司(下稱「中電」)是否有計劃把兩個電力支站重建為較高的建築物，以應付二零一三年後的電力需求。余賜堅先生說，他並不知悉中電是否有計劃重建兩個電力支站，但中電日後的任何發展計劃，均須取得政府批准。

76. 主席詢問，在上一次把「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶的申請中，申述地點 3 主水平基準上 150 米的建議建築物高度，當局是否認為可以接受。余賜堅先生回應說，該宗於二零零七年四月提交的第 12A 條申請，被都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，主要理由是土地用途不相協調，但建築物高度達主水平基準上 150 米並無列為拒絕理由，因為即使第 12A 條申請獲得批准，申請人也須就新地帶內進行住宅發展提交第 16 條的規劃申請，當局可在該階段考慮擬議發展的建築物高度。余先生強調，雖然被拒計劃主水平基準上 150 米的擬議建築物高度沒有超越山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶，但規劃署並沒有表示該高度可以接受。

77. 對於當局沒有在第 12A 條申請中考慮擬議的建築物高度，陳炳釗先生不表同意。他表示，小組委員會對二零零六年四月提交的較早改劃地帶申請所提出的其中一項拒絕理由，是擬議的主水平基準上 161 米的建築物高度，稍為超越 20% 山景不受建築物遮擋地帶。因此，申請人在第二次申請中，把建築物高度修訂至主水平基準上 150 米。

78. 秘書應主席要求，借助實物投影機投影小組委員會文件和會議記錄有關部分，澄清申述地點涉及兩宗第 12A 條申請。第一宗申請所涉發展的建築物高度為主水平基準上 161 米，申請人在小組委員會考慮申請前，於二零零六年十月二十八日撤回申請。因此，雖然小組委員會文件已經擬備，但沒有提交給小組委員會。在該份文件中，規劃署的意見指擬議的主水平基準上 161 米的建築物高度，稍為侵佔山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶。第二宗申請所涉發展的建築物高度為主水平基準上 150 米，被小組委員會於二零零七年六月二十二日拒絕。在小組委員會文件第 8.1.7 段中，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示關注擬議發展的建築物高度，並認為應檢討該建築物高度，以顧及馬頭角區的擬議建築物高度限制；此外，申請地點接近海旁，而海旁建築物的高度通常預期較低。小組委員會會議記錄第 30 段、31 段和 34 段，也記錄了小組委員會委員所關注的問題，即主水平基準上 150 米的擬議建築物高度實在過高，與建築物高度大大低於擬議發展的毗鄰發展不相協調，以及有需要為該區施加建築物高度管制。

79. 陳炳釗先生說，小組委員會文件「規劃署的意見」一節中，以及發給他們的決定信所列拒絕理由，也沒有提及關注擬議發展的建築物高度。

80. 一名委員問及，較高的建築物高度限制會否有助改善街景。余賜堅先生回應說，區內現有建築物普遍高度約為主水平基準上 60 米至 80 米。建築物重建後的高度如達分區計劃大綱圖准許的建築物高度限制，則有很大機會改善街景。

81. 何廣毅先生說，訂定較低的建築物高度限制，建築物在街道水平後移的空間有限，對改善街景造成較多限制。

82. 主席詢問，訂定較高的建築物高度限制供加設環保設施，可否改善空氣流通。余賜堅先生回應說，分區計劃大綱圖建議的建築物高度限制，足以在發展關設環保設施。至於受到限制或情況特殊的個案，分區計劃大綱圖已訂有條文，可向城規會申請略為放寬建築物高度限制。

83. 由於申述人代表已經完成簡介，委員亦再沒有提出其他問題，主席告知申述人代表申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝所有代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

#### 申述編號 R2

84. 委員認為，在訂定該區的建築物高度限制時已經顧及所有相關考慮因素，而用地主水平基準上 100 米的建築物高度限制實屬恰當，可締造梯級狀的高度輪廓。委員認為沒有充分理據按申述人所建議放寬建築物高度限制。

85. 經進一步商議，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是對發展／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) 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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (c) 如按申述人的建議，對個別地段的建築物高度限制作出零碎的放寬，便不能保持申述地點的建築物高度級別的完整性。此外，作出這樣的修訂會立下不良先例，令高廈不斷落成，影響該區的特色；以及
- (d) 為提供靈活性，以便採取配合個別用地特色與地盤狀況的創新設計，以及為建築物提供環保設施，城規會可通過規劃許可制度，考慮根據條例第 16 條和 12A 條所提交的略為放寬建築物高度限制或修訂分區計劃大綱圖的申請。每宗申請均會按個別情況考慮。

### 申述編號 R3

86. 數名委員表示，規劃署和小組委員會在考慮把申請地點用作住宅發展的第 12A 條申請時，對主水平基準上 150 米的建築物高度均表關注。申述人所持的論點，即提高申述地點的高度限制，有助締造更錯落有致的街景，並不能說服委員。委員認為，沒有充分理據把限制放寬至主水平基準上 150 米，主水平基準上 120 米的建築物高度限制實屬恰當。

87. 經進一步商議，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是對發展／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) 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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (c) 如按申述人的建議，對個別地段的建築物高度限制作出零碎的放寬，便不能保持申述地點的建築物高度級別的完整性。此外，作出這樣的修訂會立下不良先例，令高廈不斷落成，影響該區的特色；以及
- (d) 為提供靈活性，以便採取配合個別用地特色與地盤狀況的創新設計，以及為建築物提供環保設施，城規會可通過規劃許可制度，考慮根據條例第 16 條和 12A 條所提交的略為放寬建築物高度限制或修訂分區計劃大綱圖的申請。每宗申請均會按個別情況考慮。

#### 申述編號 R4

88. 委員認為，「政府、機構或社區」用地為已建設的市區提供視覺調劑和歇息空間，沒有充分理由支持放寬兩個電力支站建築物高度限制的建議。

89. 經進一步商議，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是對發展／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) 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居住環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (c) 在已建設的市區，「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構或社區設施外，也提供視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶沒有地積比率限制，撤銷或零碎修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，可導致高層由政府、機構或社區發展不斷落成，累積影響所及，令該區的視覺調劑和歇息空間逐漸消失；以及
- (d) 如因任何實際或運作需要，以致政府、機構或社區發展項目的高度必須超逾規定的建築物高度限制，或任何具規劃及設計優點的發展計劃可進一步改善區內環境，申述人可根據條例第 16 條，向城規會申請略為放寬建築物高度，或根據條例第 12A 條，申請修訂分區計劃大綱圖。

90. 由於議項 4 和 5 的申請人代表尚未到達，委員同意先行考慮其他議項。

## **議程項目 6**

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/K15/83  
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍油塘四山街 8 號  
(油塘內地段第 36 號)興建分層住宅樓宇  
(城規會文件第 8157 號)

[會議以廣東話進行。]

91. 秘書報告說，城規會於二零零八年五月三十日，同意申請人提出延期就覆核申請作出決定的要求，以便申請人有時間擬備技術評估，以進一步諮詢相關政府部門。當局於二零零八年五月二十三日根據修訂前的《城市規劃條例》第 7 條把分區計劃大綱圖編號 S/K15/16 的修訂項目刊登憲報。申請人因應這些修訂，就申請地點施加主水平基準上 120 米的法定高度限

制提出反對。二零零八年七月二十九日，申請人的代表去信城規會秘書，要求城規會延遲提交進一步資料的日期，直至針對分區計劃大綱圖提出的反對妥為解決為止。

92. 秘書表示，申請延期的理由符合城市規劃委員會就延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定所頒布的指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。為免先入為主，影響城規會考慮在展示期間接獲針對建築物高度限制而提出的反對，在行政長官會同行政會議就未撤回的反對(如有的話)作出決定後，才考慮覆核申請，是審慎的做法。

93. 經商議後，城規會決定延期就覆核申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就未撤回的反對(如有的話)作出決定。城規會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把這宗覆核申請提交城規會考慮。此外，城規會亦同意告知申請人，在行政長官會同行政會議就未撤回的反對作出決定當日起計，申請人有兩個月時間預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會再批准延期。

## 議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/8  
 在劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的  
 西貢白水碗第 227 約地段第 137 號 A 分段、第 137 號餘段、  
 第 138 號、第 139 號 A 分段、第 139 號餘段、  
 第 140 號至 149 號、第 151 號、第 152 號、  
 第 158 號至 160 號及第 161 號和毗連政府土地  
 進行填土工程和挖土工程，以作農業用途  
 (城規會文件第 8158 號)

[會議以廣東話進行。]

94. 秘書報告說，申請人的代表於二零零八年八月十五日去信城規會秘書，要求城規會延遲三星期就覆核申請作出決定，讓申請人有時間提交額外資料，以回應鄉郊及新市鎮規劃小組委員會關注的問題。申請延期的理由符合城市規劃委員會就延

期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定所頒布的指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

95. 經商議後，城規會同意延期要求，當局會按申請人的要求，於二零零八年九月十二日把申請提交城規會考慮。

## **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/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 8160 號)

[會議以廣東話進行。]

96. 秘書報告說，黃遠輝先生和簡松年先生已就此議項申報利益，他們分別在鹿茵山莊和大埔寶馬山置有物業。委員備悉，黃先生和簡先生已就因事缺席會議致歉。

97. 秘書報告說，城規會為順應部分申述而對《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》所作的擬議修訂，已在二零零八年七月四日根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾提出進一步申述。在三星期的展示期屆滿前，共接獲四份進一步申述。根據條例第 6D(1)條，任何人可就擬議修訂向城規會作出進一步申述，但如該等擬議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後建議的，則該人除外。在接獲的四份進一步申述中，只有進一步申述編號 TPB/R/S/TP/20-F1 符合上述的規定。其餘三份進一步申述由擬議修訂原來的申述人和提意見人提交，均屬無效。由於城規會全體委員已在二零零八年五月三十日審議所有申述，而且只有一份進一步申述，因此，由城規會全體委員就有關的進一步申述進行聆訊，會更為恰當。聆訊可在城規會的常規會議進行。城規會全體委員定於二零零八年九月二十六日考慮有關的進一步申述。

98. 經商議後，城規會同意下述事項：

(a) 根據條例第 6D(1)條，由原來的申述人和提意見人所提交的進一步申述編號 TPB/R/S/TP/20-F2 至 F4 無效；以及

(b) 應按文件第 2.2 段所建議的方式考慮進一步申述。

## 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8161 號)

---

[會議以廣東話進行。]

99. 秘書報告說，劉志宏博士在柯士甸道擁有一項物業，故此議項申報利益。委員備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

100. 秘書簡介有關文件。《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條，於二零零八年四月二十五日展示，以供公眾查閱。當局接獲共 305 份申述及 14 份意見。由於納入該圖的修訂項目主要與在尖沙咀區施加建築物高度限制有關，深受公眾及區內人士關注，當局建議由城規會全體委員考慮有關的申述及意見。由於接獲大量申述，而且所涉事項十分複雜，必須在城規會常規會議時間表外另訂日期進行聆訊。由於部分申述性質相近，當局建議按文件第 2.2 段詳載的內容，把申述的聆訊分為六組。城規會全體委員訂於二零零八年十月，根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見。

101. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 及 2.2 段所建議的方式考慮有關申述及意見。

## 議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8》的  
申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8162 號)

---

102. 秘書報告說，《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條，於二零零八年四月二十五日展示，以供公眾查閱。當局接獲共七份申述及兩份意見。由於只接獲七份申述及兩份意見，而且有關申述及意見主要涉及相同的修訂項目，當局建議由城規會全體委員在常規會議上考慮，並把有關的申述及意見歸為一組集體聆訊。城規會全體委員訂於二零零八年九月二十六日，根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見。

103. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 及 2.2 段所建議的方式考慮有關申述及意見。

### 議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8165 號)

---

104. 秘書簡介有關文件。

105. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9A》與文件附件 A 及附件 B 所載的《註釋》可根據條例第 8 條一併提交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附件 C 所載的《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9A》《說明書》修訂本，述明城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 同意該《說明書》修訂本可連同《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9A》呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 12

106. 此議程項目以機密形式記錄。

107. 會議於下午三時二十五分休會五分鐘。

## 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/422

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 1028 號 B 分段(部分)闢設臨時辦公室(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 8159 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

108. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議。

梁業鴻先生

李懿婷女士  
林添杰先生

109. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請。

110. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在一塊主要劃為「農業」地帶和部分劃為「鄉村式發展」地帶(所佔範圍極小)的用地上關設臨時辦公室，為期三年；
- (b) 二零零八年五月九日，該宗申請遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人沒有提交任何文件，以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見—漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點可以復耕作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為有關發展與現有的鄉郊景觀環境不相協調；
- (e) 公眾意見書—當局接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，內容關注該區非法更改土地的用途和有關發展會對區內道路造成負面影響；
- (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。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並與附近地區的鄉郊土地用途不相協調。申請人所提供的資料不足以證明，有關發展不會對景觀和視覺造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例。有一宗同類申請(編號 A/YL-KTS/414)涉及申請地點的東南面。雖然該宗申請經覆核後於二零零八年七月十一日獲城規會批給許可，但有關發展(臨時露天存放私家車輛)的性質完全不同，而且較接近主要道路。另一宗申請(編號 A/YL-

KTS/385)經覆核後於二零零七年一月十二日遭城規會駁回，該宗申請擬作臨時露天存放建築材料及機械，所涉及的地盤面積(涵蓋申請地點)大得多。

[黃澤恩博士此時到達參加會議。]

111. 主席繼而請申請人的代表作簡介。梁業鴻先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 申請地點先前是農地，但西鐵曾把該地點用作臨時工地，歷時五年之久。土地業權人和西鐵對於把毗連用地恢復原狀一事意見分歧。從二零零七年五月二十九日發給土地擁有人的信件中可見，地政總署同意透過鋪築瀝青地面，把申請地點恢復原狀。由於申請地點已鋪築了硬地面，所以不適宜作農業用途；
- (b) 有關鐵路計劃完成後，西鐵無須把土地恢復作農業用途。在臨時佔用這些土地期間，西鐵亦無須實施任何緩減措施，以減少工程對排水和環境所造成的影響；
- (c) 擬議辦公室用途涉及一家向附近村民提供新農業技術的農業貿易公司；
- (d) 辦公室用途佔用的面積並非過大，共有四個經改裝的貨櫃，為辦公室人員、檔案架和會議設施提供空間。此外，亦設有一些泊車位，供員工使用。會議設施佔用的地方非常寬敞，因為村民或會使用有關設施作會議用途；
- (e) 相關政府部門不反對這宗申請。漁護署並非反對申請，而只是不同意申請，因為把申請地點復耕作農業用途會有困難；

- (f) 現行的農業政策是容許農業用途因應市場力量發展。臨時辦公室用途不會長期妨礙把有關土地用作農業用途。倘有市場需求，申請地點可以復耕作農業用途；以及
- (g) 臨時辦公室用途的發展並沒有帶來無法解決的技術問題。當局應從寬考慮這宗申請。

112. 委員提出的問題總結如下：

- (a) 在「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內有否涉及辦公室用途的同類申請，以及有多少宗申請已獲批給許可；
- (b) 申請地點有多少土地分別位於「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 村民可否使用該辦公室作會議用途，以及會否向使用辦公室的村民收取費用；
- (d) 擬議辦公室用途是否涉及農業經營；
- (e) 西鐵計劃涉及的工地範圍有多大，以及把工地恢復原狀的具體安排為何，特別是有關土地是否透過鋪築瀝青地面來恢復原狀；以及
- (f) 鑑於圖 R-3 顯示有一個很大的有蓋構築物用作車輛停泊地方，申請地點會否也用作其他用途？

113. 蘇應亮先生作出回應時提出下列要點：

- (a) 關於在「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內涉及辦公室用途的申請數目，他手上並無有關資料。根據他的經驗分析，在鄉郊地區內，已獲批給許可的這類個案數目並不多；

- (b) 申請地點有約 96% 和 4% 的土地分別坐落於「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 政府以往把有關土地短期收回，以便作工地用途。根據政府與當時的九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)於一九九九年簽訂的租賃協議第 RDS/WR-002 號，西鐵計劃的工地涵蓋申請地點和毗連申請地點南面的用地。當有關土地再無須使用作工地時，九鐵須把該等土地恢復原狀，而有關情況須符合地政總署的要求。此外，九鐵須進行有關工地的渠務影響評估，而砍伐樹木亦須獲得地政總署的批准。所涉土地一般會透過鋪設草坪來恢復原狀。從二零零五年四月三日拍攝的航攝照片(圖 R-6)可見，申請地點被一些植物覆蓋。二零零六年十二月二十二日拍攝的航攝照片(圖 R-5)則顯示，申請地點其後被構築物所覆蓋。申請人聲稱，地政總署已透過鋪築瀝青地面把申請地點恢復原狀。關於這方面，蘇先生澄清申請人所指的地點並非申請地點，而是位於南面較遠處的另一塊用地(即地段第 1017 號)；以及
- (d) 其下屬人員在兩次實地視察中均發現，申請地點是用作辦公室用途，另有一塊細小的用地作泊車用途。

114. 梁業鴻先生提出下列要點：

- (a) 該辦公室不會讓村民用作舉行會議，而所提供的會議設施只供申請人的宗親使用；
- (b) 該辦公室用途涉及農業貿易，所經營的業務包括售賣種子和鮮花以及農地租賃，一切活動皆與農業經營有關；
- (c) 根據村民提供的資料，地段第 1017 號已透過鋪築瀝青地面來恢復原狀。申請地點亦已透過鋪築瀝青地面來恢復原狀。村民和九鐵就把工地恢復原狀的

問題存有糾紛。至於九鐵有否根據租賃協議的規定，把上述用地妥為恢復原狀，實在令人懷疑；以及

- (d) 申請地點只用作辦公室用途，並設有一些附屬泊車位，供貿易公司的職員使用。規劃署在二零零八年二月發出的強制執行通知書中確認，有關發展列為辦公室用途。

115. 由於申請人的代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

116. 一名委員表示，辦公室用途與「農業」地帶的土地用途不相協調，所以這宗申請不應獲批給許可。另外兩名委員認為，申請地點的確實用途令人懷疑，他們對這宗申請有所保留。

117. 主席表示，雖然申請人聲稱該辦公室是用作與農業有關的用途，但並無足夠資料證明他所言屬實。

118. 委員普遍認為沒有充分的理據支持這宗申請。

119. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出充分理據，支持偏離上述規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展與附近地區的土地用途不相協調。附近地區主要具有鄉郊特色，除了耕地和休耕農地外，還有零散的住用構築物；
- (c) 並無足夠資料證明，擬議發展不會對附近地區的景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，即使只屬臨時性質亦然。倘若這類申請獲批給許可，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境惡化。

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/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)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

120. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

梁業鴻先生  
李懿婷女士  
林添杰先生  
胡順光先生

凌一媚女士

121. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並感謝申請人同意把覆核聆訊押後至本次會議進行。二零零八年八月八日，覆核聆訊因黃泥涌分區計劃大綱圖的聆訊超時而須押後。他扼要解釋覆核聆訊的程序，並邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請。

122.. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在「農業」地帶闢設儲存磁磚的臨時貨倉，為期三年；
- (b) 二零零八年四月十八日，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，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無為支持這宗覆核申請而提交書面意見；
- (d) 政府部門的意見——漁農自然護理署不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力很高；
- (e) 公眾意見——當局接獲一份公眾意見書，由毗鄰地段「祖」的司理提交，反對這宗申請。北區民政事務專員表示，萊洞居民代表及下禾坑原居民代表均支持這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 8.1 段的理由，不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人亦無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向。

123. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。梁業鴻先生借助 PowerPoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 申請地點的面積為 3 091 平方米，大部分(54%)用作儲存磁磚的現有用途。由於申請人在中期發展審批地區圖於一九九零年十月十二日刊登憲報後數個月，才購置申請地點另一部分面積為 1 086 平方米的土地(29%)，以致該部分土地無法用作相同用途，實在十分不幸；
- (b) 小組委員會拒絕這宗申請的唯一理由，是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (c) 相關政府部門不反對這宗申請，申請也不涉及交通和環保方面的技術問題；
- (d) 雖然漁農自然護理署不支持這宗申請，但申請所涉及的臨時用途並不會妨礙把有關土地長期用作農業用途。申請地點日後仍有機會復耕作農業用途，符合政府的農業政策；
- (e) 只有一名人士反對有關發展，該名人士關注改裝的貨櫃辦公室結構是否安全，以及有關發展會否阻礙連接毗連地段的通道。應注意的是，上述的安全問題純屬建築事宜，有關發展也主要屬「現有用途」。申請人已作出必要安排，解決通道問題。
- (f) 北區民政事務專員表示，這宗申請獲區內人士支持，因為有關發展在區內提供就業機會；
- (g) 申請地點以東的毗連地段並非用作農業用途。有關地段表面上是用作耕種，但實際上是租予宗教機構作傳道用途；以及
- (h) 申請人請城規會從寬考慮這宗申請，因為申請不大可能會立下先例。

124. 一名委員詢問，申請地點提供多少個就業機會。

125. 胡順光先生回答說，約有三十名工人在申請地點工作。

126. 由於申請人代表沒有提出進一步意見，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這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

127. 主席詢問，有沒有從寬考慮這宗申請的理由。

128. 一名委員表示，擬議用途提供約 30 個就業機會，較農業用途所提供的就業機會為多，因此，城規會可對這宗申請從寬考慮。另外兩名委員也對這宗申請表示支持。

129. 一名委員詢問，由於申請地點大部分用作「現有用途」，規劃事務監督可不可運用酌情權，不對有關的違例用途採取執行管制行動。

130. 伍謝淑瑩女士回答說，根據《城市規劃條例》，如發展項目屬違例發展，規劃署有責任採取執行管制行動。倘若規劃署不對違例發展採取行動，申訴專員可能會批評該署沒有履行責任。在進行發展前，申請人應循正當途徑向城規會提出規劃申請，以待審批。

131. 一名委員質疑，當局在二零零八年六月才接獲反對意見，申請人是否已解決連接毗連地段的通道問題。該委員也認為，批准這宗申請會在禾坑區立下不良先例。

132. 另一名委員表示，如文件圖 R-1 所示，城規會自一九九四年經覆核批准一宗申請(編號 A/DPA/NE-MUP/9)後，便再沒有批准在該區關設貨倉或露天貯物用途的申請。申請人須提出充分的理由，以支持城規會批准這宗申請。雖然申請人只在中期發展審批地區圖刊登憲報後數個月購置申請地點 29%的土地，但這並不能視為支持的理由。有關的截止日期是法定時

限，任何人都必須遵循。由於申請地點 54% 的土地用作「現有用途」，附近地區也有其他用地涉及「現有用途」，因此城規會應仔細考慮，批准這宗申請會不會立下先例。

133. 一名委員說，即使城規會拒絕這宗申請，申請人仍可在申請地點的部分土地繼續進行「現有用途」。該委員注意到，同一申請人先前曾提出規劃申請(編號 A/NE-MUP/19)，擬在有關地點臨時露天貯存磁磚，為期十二個月。一九九七年六月十三日，城規會經覆核後拒絕申請。有關情況此後並無改變，足以使城規會批准現有的覆核申請。

134. 主席請委員注意漁農自然護理署的意見，即申請地點的復耕潛力很高，而且毗連的地段也用作農業用途。他認為申請人並無提出充分理據或新理由，足以推翻小組委員會的決定。

135. 在討論後，委員同意並無充分理據批准這宗申請。

136. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

### 議程項目 13

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

137. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。