

二零零八年九月十二日舉行的城市規劃委員會
第 919 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

陳弘志先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

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

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)(署理)

伍家恕先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚慧蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

簡松年先生

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

劉月容博士

李偉文先生

鄧淑明博士

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)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
胡明儀女士(上午)
龍小玉女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年八月二十三日舉行的第 918 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年八月二十三日舉行的第 918 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

2. 續議事項(i)以機密形式記錄。

(ii) 要求舉行公開會議聆訊《西南九龍分區計劃大綱草圖

編號 S/K20/21》的反對個案
[公開會議。此項目以廣東話進行。]

3. 秘書報告，二零零八年四月十八日，城規會根據修訂前的條例第 7 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》，以供公眾查閱。在草圖展示期間，城規會共接獲四份反對，分別由 21 名建築師及建築系畢業生、劉秀成先生、司馬文先生及 Lee Hoon 提出。城規會於二零零八年七月十一日初步考慮有關反對，並訂於二零零八年十月三十一日進一步考慮反對。司馬文先生(反對者編號 3)於二零零八年八月十九日及二零零八年八月二十一日致函城規會，要求舉行公開會議聆訊反對個案。

4. 秘書告知城規會，司馬文先生曾於二零零七年六月就灣仔北分區計劃大綱草圖提出類似要求，要求公開聆訊反對個案。二零零七年六月二十九日，城規會決定不同意司馬文先生的要求，考慮因素有下列幾項：沒有明文規定根據修訂前的條例第 6(6)條舉行的聆訊須予公開；按照既定做法，第 6(6)條聆訊會閉門進行；修訂建議的進一步反對可能會進行公開聆訊；以及

難以取得 752 名反對者全部同意把第 6(6)條聆訊公開進行。然而，城規會同意就根據第 6(8)條對分區計劃大綱圖的修訂建議提出的進一步反對(如有的話)，進行公開聆訊。

5. 秘書進一步表示，修訂前的條例並無提及城規會的會議應否公開進行。城規會可酌情決定會議規則，但須確保進行公開會議符合《個人資料(私隱)條例》保障個人資料的原則，以及保密衡平法則訂明不得披露保密資料的做法。委員獲邀考慮應否答允司馬文先生的要求，其間須顧及灣仔北分區計劃大綱圖的聆訊安排，以及目前這份分區計劃大綱圖所涉及的反對者人數不多。

6. 委員大致上同意，除非其他反對者提出反對，否則公開聆訊可以接受。

7. 經商議後，委員同意舉行公開會議聆訊反對個案，但前提是沒有其他反對者提出反對。在聆訊進行前，反對者會獲通知聆訊安排。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》的進一步申述
(城規會文件第 8167 號)

[會議以廣東話進行。]

8. 下列委員已就此項目申報利益：

梁剛銳先生

— 擁有雲景道一個物業

陳炳煥先生

— 擁有賽西湖大廈一個物業和身兼香港房屋協會(下稱「房協」)(即進一步申述人 F3)的委員

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| 劉志宏博士 | — 擁有寶馬山道一個物業 |
| 鄭心怡女士 | — 擁有雲景道一個物業 |
| 林雲峰教授 | — 與房協(即進一步申述人 F3)有業務往來 |
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | — 擁有雲景道一個物業和身兼房協(即進一步申述人 F3)的委員 |
| 鄭恩基先生 |) |
| 馬錦華先生 |) 身兼房協(即進一步申述人 F3)的委員 |
| 譚贛蘭女士
地政總署署長 |) |
| 陳家樂先生 | — 獲提名擔任房協(即進一步申述人 F3)的委員 |
| 杜本文先生 | — 東區區議員 |

9. 委員備悉梁剛銳先生、鄭心怡女士、鄭恩基先生、陳炳煥先生和林雲峰教授因事未能出席會議，而劉志宏博士因事未能出席上午部分的會議。委員同意馬錦華先生、伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士和陳家樂先生均涉及直接而重大的利益，不應參與聆訊進一步的申述。委員亦同意杜本文先生涉及的並非直接利益，可繼續留在會議席上。

[馬錦華先生和伍謝淑瑩女士此時暫時離席，而譚贛蘭女士和陳家樂先生此時離席。]

簡介和提問部分

10. 主席表示，進一步申述人 F1、F4 至 F13、F16 至 F17、F20 至 F22 已表明不出席會議或沒有作覆。由於已給予進一步申述人足夠通知，委員同意在上述進一步申述人缺席的情況下進行聆訊。

11. 委員備悉，雲峰大廈業主立案法團、珊瑚閣和雲峰大廈的一名業主、豐林閣一名居民、雅景臺業主立案法團和一名居民，以及雲峰大廈的個別住戶向城規會提交了呈請，反對放寬北角區的建築物高度管制。有關的信件和簽名表已提交會議席上。

12. 下述規劃署代表、顧問、進一步申述人和申述人以及他們的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	—	規劃署港島規劃專員
陳婉薇女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
李珈茵女士	—	沛然環境評估工程顧問有限公司
許家傑先生	—	規劃署空氣流通評估顧問

F2

杜立基先生)	進一步申述人的代表
霍志偉先生)	

F3

王麗珍女士)	
劉竟成先生)	進一步申述人
許鴻傑先生)	

徐柏松先生)
曾思蒂女士)
李伸騰先生) 進一步申述人的代表
陳嘉敏女士)
李翊淇先生)
吳錦揚先生)

F14

曾偉平女士 — 進一步申述人
邵家輝先生 — 進一步申述人的代表

F15

翁天真先生 — 進一步申述人
黃瀚舟先生)
張桂芬女士) 進一步申述人的代表
陸慈恩女士)

F18 和 R22

周少強先生 — 進一步申述人的代表和申
述人

F19

何耀與先生 — 進一步申述人的代表

R 2

李賢大先生 — 申述人的代表

R 25

蕭蔡庇先生 — 申述人的代表

13. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介進一步申述的背景。委員備悉已在會議席上提交文件附件 V 的兩張替代頁。

14. 區潔英女士借助投影片，按文件詳述的內容提出下列各點：

(a) 擬議修訂的背景載於文件第 1 段，在《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》的展示期內，當局接獲 116 份申述。在聆訊申述和意見後，城規會決定建議順應一些申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零八年五月三十日，城規會公布擬議修訂，其後收到 22 份進一步申述；

(b) 進一步申述事項包括：

- F1 支持所有建議的修訂項目；
- F2 和 F3 反對把其用地的最高建築物高度限制由主水平基準上 140 米降至 130 米的建議；F3 也反對在其用地主水平基準上 40 米以上劃設闊 10 米的非建築用地；
- F5 至 F10 反對進一步把最高建築物高度降低；
- F4、F11 至 F22 反對經修訂的建築物高度限制，要求收緊管制。F4 也反對非建築用地及後移範圍的闊度，以及地積比率沒有相應降低。

- (c) 進一步申述的主要理據撮錄於文件第 2.3 段至 2.10 段；
- (d) 進一步申述人的建議載於文件第 2.11 段，現撮錄如下：
- F2 建議不修訂分區計劃大綱圖；
 - F3 建議把丹拿道 2 至 4 號的用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 140 米，並把所劃設風廊的闊度，由 10 米減至五米，把這塊狹長土地的建築物高度限制，由主水平基準上 40 米提高至 44 米，以及沿丹拿道提供一道五米闊的風廊；
 - F4 建議降低修訂項目地盤的地積比率，以及擴大非建築用地／後移範圍的闊度，使其最少增加一倍；以及
 - F11 至 F14 及 F18 至 F20 建議進一步降低建築物高度。
- (e) 規劃署對進一步申述的理據和進一步申述人的建議所作回應詳載於文件 3.13 段至 3.45 段，當中包括：

支持擬議修的進一步申述(F1)

- 備悉支持擬議修訂；

反對進一步降低最高建築物高度的進一步申述(F2、F3、F5至F10)

施加進一步建築物高度限制並無充分理據支持

- 當局訂定高度限制時，已充分考慮《建築物(規劃)規例》所准許的發展密度，而且已就

建築物發展、城市設計、用地特色、地形、現有高度輪廓和空氣流通等作出合理假設；

- 擬議修訂是城規會聽取各申述人不同的意見後，經審慎考慮而適當地權衡各方利益所作出的；
- 經修訂的建築物高度輪廓仍可達到原來的規劃目標；

進一步降低建築物高度的負面影響

- 由於《建築物(規劃)規例》對上蓋面積有所管制，因此不會引致上蓋面積增加而影響空氣流通；
- 進一步的風洞測試結果顯示，除了風勢較弱的地區外，局部地區的整體通風表現大致得以維持或有所改善；
- 由於已考慮可准許的發展密度，加上在樓層高度、停車位數目和總樓面面積的優惠各方面作了合理的假設，以及訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，因此不會對設計的彈性造成負面影響；

研訊和公眾諮詢不足

- 城規會經考慮所有相關資料和申述書的意見，才決定建議作出修訂。修訂高度級別的程序和城規會的建議，均嚴格遵守條例所訂條文，因此並非草率作出決定；
- 根據第 6(C)2 條公布建議修訂本身已是法定公眾諮詢程序的一部分，而對原來申述和進一步申述一併進行聆訊也是諮詢的一部分；

對房協(F3)的特定回應

- 當局非常認同房協提供長者住屋所作貢獻，但需要在提供更理想環境和更多長者住屋之間取得平衡。有關長者住屋計劃尚在設計階段，並須修改契約。有關發展計劃不屬已承諾的發展，當局亦未有批出建築圖則；
- 為維持梯級狀高度概念，當局不支持零碎放寬有關用地主水平基準上 130 米的建築物高度限制。已訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，而當局會因應個別情況作出考慮；
- 進一步申述人 F3 並未有證明為何有較佳滲透度的建築物不適用於「基礎計劃」。分區計劃大綱的說明書已述明，當局會大力鼓勵日後的發展採取適當的設計措施、增加平台滲透度，以及增加建築物之間的距離，以改善通風；
- 建議闊度為 10 米的風廊，已考慮地段的大小、用地的特點、設計上的限制、發展潛力、丹拿道現有的風廊，以及空氣流通評估的專家意見。主水平基準上 40 米的高度限制，確保所涉用地日後發展的平台不會遠遠高於毗鄰丹拿花園的平台（約為主水平基準上 27 至 35 米，包括邊界牆）；
- F3 建議沿丹拿道增設另一道闊五米風廊，其效益有待證實，因為這道風廊位於一條不貫通的街道，目前設有港鐵通風槽、一幢通風大樓和建議升降機槽，這些都會阻礙空氣流通；
- 申述人表示，設有橫跨地盤和沿丹拿道各五米闊風廊的計劃，在通風表現方面比設有 10 米闊風廊的計劃好。就這一點，須留意的是兩個計劃並不相同，申述人所倡議的計劃採用了半通透的設計；

- 當局不支持有關建議，把房協用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，以及把在主水平基準上 40 米以上闊 10 米的風廊修訂為在主水平基準上 44 米以上闊五米的風廊。現時仍有空間減少車位供應量，以及降低平台高度；

要求收緊限制的進一步申述(F4、F11至F22)

- 城規會在建議修訂建築物高度限制及闢設非建築用地／後移範圍時，已考慮所有相關因素。收緊管制或會對日後的發展／重建造成不當的限制，影響發展／重建的意欲；
- 在為個別分區計劃大綱圖釐定適當的建築物高度限制時，所考慮的因素包括規劃意向、區內特色和通風情況等。根據文件第 3.37 段所述的不同情況及規劃考慮，紅磡和尖沙咀或香港其他地區採納若干建築物高度限制，不表示相若的高度限制適用於北角；以及
- 施加建築物高度限制，不排除當局日後會在有充分理據支持下施加地積比率管制，在這方面，須適當地考慮基建容量、公眾利益及私人發展權。

(f) 規劃署的意見——規劃署備悉 F1 支持所有建議修訂項目，但不支持其餘申述，理由詳載文件第 5.1 及 5.2 段。規劃署認為必須按所有建議修訂而修訂圖則。

[梁廣灝先生此時到席。]

15. 主席繼而請進一步申述人闡釋其進一步申述。

F2——Silver Rich Holdings Limited

16. 杜立基先生借助一份圖則闡釋 F2，並陳述以下要點：

- (a) 在現行分區計劃大綱圖刊登憲報前，進一步申述地點（皇龍道 5、7、9 及 11 號）不受任何建築物高度限制。施加主水平基準上 140 米的高度限制，以及提出進一步修訂建議，把高度限制降低至主水平基準上 130 米，並不是一項放寬措施，而是一項限制以剝奪小業主的發展權；
- (b) 北角已有多幢建築物重建為高層發展，建築物高度限制對未作重建的低矮建築物極不公平；
- (c) 分區計劃大綱圖《說明書》已訂明原來建築物高度輪廓及在有關用地施加主水平基準上 140 米高度限制的理由，即保存山脊線，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野及改善進風。目前並無充分理由把各建築物高度級別進一步降低 10 米（包括把有關用地的高度級別由主水平基準上 140 米降至 130 米）；
- (d) 並無證據證明經修訂的高度級別是有系統地擬備圖則過程的結果。經修訂的高度級別既無理據支持，而且主觀地只為順應一些北角半山區居民的要求，以保護其物業的景觀；
- (e) 基於其位置，在進一步申述地點上進行高度為主水平基準上 140 米的發展，不會對北角半山區或有關地點上坡部分的發展造成負面影響；以及
- (f) 他促請城規會不要根據條例第 6F(8) 條修訂分區計劃大綱草圖。

[方和先生此時離席。]

F3 ——房協

17. 王麗珍女士借助投影片闡述 F3，並提出以下要點：

- (a) 申述地點(丹拿道 2 至 4 號)先前由房協發展作公共租住屋邨，即丹拿山邨舊址。根據一九九六年公布

的計劃，該地點會重建為一項「住宅發售計劃」項目，該項目的整體建築圖則已於二零零一年獲得批准，提供總數約 900 個單位，建築物高度為主水平基準上 178.3 米。這項發展的地基工程於二零零三年完成。不過，有關發展最終由於政府決定暫停「住宅發售計劃」而於二零零三年被終止；

- (b) 鑑於政府最近的政策是從速為長者提供住屋，以切合人口老化的需求，有關用地已承諾發展長者住屋，旨在提供約 800 至 1 000 個單位。長者住屋計劃的整體建築圖則已於二零零八年提交屋宇署，有關圖則符合主水平基準上 140 米的原訂建築物高度限制；
- (c) 城規會突然施加進一步的高度限制(由主水平基準上 140 米降至 130 米)及建議在主水平基準上 40 米劃設闊 10 米的風廊，是沒有妥善考慮地盤的發展歷史及限制，包括現有港鐵通風塔／通風大樓、水管專用範圍、已完成的地基工程及斜坡地形(為非建築用地)。由於這項建議修訂，地盤的發展潛力比原先「住宅發售計劃」所批准的建築圖則大幅削減了約 30%，總樓面面積由 68 082 平方米縮減至 48 210 平方米；
- (d) 正如電腦合成照片所顯示，建築物高度為主水平基準上 130 米與 140 米的發展，就景觀影響而言，分別不大。從舊啟德機場跑道眺望(《城市設計指引》所選取的其中一個公眾瞭望點)，建築物高度為主水平基準上 140 米的發展與附近環境和諧協調，不會影響山脊線及梯級狀高度輪廓，但有助產生風勢的下洗效果；
- (e) 房協已盡量設計一個符合城規會建議修訂項目的計劃(「基礎計劃」)，但結論是未如理想。長者住屋發展涉及三幢大廈，大廈之間設有空間。在「基礎計劃」下，在主水平基準上 40 米劃設闊 10 米風廊的規定會導致兩幢大廈之間的空間狹窄，而平台也

會擴展至丹拿道邊界，令行人環境有欠舒適。反之，房協建議的「修訂計劃」，是在主水平基準上 44 米劃設縮窄至闊五米的風廊，並於丹拿道劃設另一條闊五米的風廊。這個替代計劃擴闊三幢大廈之間的空間，而縮小的平台有助改善行人道水平的透風度。根據「修訂計劃」，與原先批准作「住宅發售計劃」項目的建築圖則比較，該用地的發展潛力削減約 21%，總樓面面積由 68 082 平方米縮減至 53 885 平方米；

- (f) 發展計劃的其中一個主要部分，是在平台樓層提供一個包含社區及醫療支援設施的長者聚居點，為年長居民及附近其他長者提供一站式服務。在主水平基準上 40 米劃設闊 10 米風廊的規定，會把最少兩個平台樓層分割為不相通的部分。年長居民須要利用升降機上落平台樓層。根據「修訂計劃」，房協建議在主水平基準上 44 米劃設風廊，使平台樓層的通道暢通無阻。這項安排更為方便長者；
- (g) 如城規會不接納闊五米的風廊，房協或會考慮闊 7.5 米／8 米的風廊，但建築設計將會受到影響；以及
- (h) 根據第 16 條申請略為放寬建築物高度限制會阻延這項計劃的實施。基於對長者住屋的殷切需求，房協不希望採用這做法。

F14 — 曾偉平女士

18. 邵家輝先生借助投影片闡述 F14，並提出以下要點：

- (a) 城規會為尖沙咀和紅磡海旁施加的建築物高度限制較低，約為主水平基準上 50 至 60 米，但在北角海旁的建築物高度限制相對較高，為主水平基準上 100 米，對北角區的居民不公平；

- (b) 建築物高度和地積比率均對通風有重大影響。爲了避免造成屏風效應，城規會須降低現有地積比率，以便可進一步調低建築物高度；
- (c) 根據一九九一年的都會計劃，在山脊線以下須有 20% 至 30% 山景不受建築物遮擋地帶。北角分區計劃大綱圖擬設的主水平基準上 130 米的高度限制會影響山脊線，不符合都會計劃的建議；
- (d) 房協用地日後的發展，如建築物高度爲主水平基準上 130 米，會影響天后廟道的景觀。房協應重新審視該塊用地是否適合作長者住屋發展；
- (e) 建議在北角區施加下述高度管制：
 - 英皇道以北海旁——主水平基準上 80 米
 - 英皇道以北近渣華道——主水平基準上 90 米
 - 英皇道以南近七姊妹道——主水平基準上 100 米
 - 英皇道以南近山麓——主水平基準上 100 米
- (f) 除了先前向城規會提交的 1 235 名寶馬山居民的簽名外，另在會上提交多名立法會議員新加的簽名，以支持 F14。

F15 —— 翁天真先生

19. 黃瀚舟先生闡述 F15，並提出下列各點：

- (a) 明園西街斜度甚大，毗鄰一條明渠。該處沿路已發展新的高聳建築物，一旦發生地震和水浸，死傷數字可能甚高。因此，該區不宜興建高逾 30 米至 40 米的建築物；

- (b) 北角的高密度發展項目已造成負面的交通影響、空氣污染和嚴重的衛生問題。增建建築物不但會引致屏風效應和通風不足，更會嚴重影響居民的健康；
- (c) 政府應協助保存北角山邊地區的天然資產和環境，禁止高逾 80 米的發展項目。半山區沿堅道和麥當勞道的高層發展項目已影響生活環境，不應讓同樣的問題在北角區發生；以及
- (d) 政府應確保公眾和下一代有更佳的生活環境，不應只顧發展商的利益。

F18 — Chan Ping Fui 先生

20. 周少強先生闡述 F18，並提出下列各點：

- (a) 他以瓊峰園業主立案法團主席的身分，代表身為瓊峰園業主之一的進一步申述人；
- (b) 反對建議修訂的四個理由如下：
 - 北角區的建築物高度限制遠高於尖沙咀和紅磡的限制，造成海港兩岸的建築物高度管制有異，對北角居民不公平；
 - 北角發展項目可容許的最高地積比率過高，難以達致因收緊建築物高度限制而帶來的規劃效益。城規會應考慮降低地積比率，以防止屏風效應和保存北角的景觀特色；
 - 雖然政府已委託專家進行空氣流通評估，並建議闢設風廊以促進空氣流通，但如不相應降低建築物高度和地積比率，這些措施仍不足以防止屏風效應；
 - 北角分區計劃大綱圖所施加主水平基準上 100 米至 130 米的建築物高度限制，只能確保寶馬山有少於 20% 的山脊線景觀不受建築

物遮擋，違反了一九九一年都會計劃的建議。

(c) 城規會應採納 F14 所建議的相同高度級別。

F19 — 峰景大廈業主立案法團

21. 何耀與先生闡述 F19，並提出下列各點：

- (a) 規劃署藉施加建築物高度限制以改善北角區整體環境的努力，值得嘉許。他亦認為有關圖則應令整個地區而非個別地點受惠。不過，當局仍可聽取更多公眾意見，藉此進一步改善諮詢程序；
- (b) 城規會在釐定高度限制時，應顧及北角半山區的特殊環境，並協助保存附近山巒環抱的地帶；
- (c) 目前建議的修訂項目仍會容許建築物發展至遮擋某些現有發展項目低層景觀的高度，並對空氣流通形成峽谷效應。儘管他明白城規會需要平衡社會上不同界別的需要，但他促請城規會顧及居民所關注的問題，進一步降低高度限制以保存景觀，尤其是寶馬山區居民的景觀；以及
- (d) 城規會應考慮用地是否已作最佳用途。倘若某些用途的發展有重大限制，便應另覓其他地點；以及
- (e) 政府可考慮對北角的私人和政府土地施加不同的管制。

[李慧琮女士此時離席。]

R25 — Shek Lai Lin 女士

22. 蕭蔡庇先生借助投影片提出下列各點：

- (a) 規劃署在文件中擬備的合成照片有以下誤導之處：

- 合成影像的建築物高度和形態並不真確；
 - 部分高層發展的負面影響被淡化；以及
 - 建築物高度輪廓不包括修訂地區內所有用地的重建項目。
- (b) 從一幅參照現有宜必思世紀軒(主水平基準上 105 米)、和富中心(主水平基準上 80 米)以及前北角邨用地日後發展項目(主水平基準上 80 米)的高度所製成，於紅磡、維多利亞公園和中央圖書館眺望根據建議修訂項目而產生的建築物高度輪廓的影像可以看出，主水平基準上 100 米和 130 米的建築高度限制會造成負面的景觀影響；
- (c) 新東方台所處地區有嚴重的交通擠塞。高達主水平基準上 130 米的重建項目會遮擋目前從維多利亞公園、尖沙咀和維多利亞港等熱門地點所眺望的翠綠山景和天際景觀。規劃署的空氣流通評估有誤導之處，因為只評估行人風環境所受的影響，而沒有評估山風對天后的影響以及英皇道沿路的空氣流動；
- (d) 根據契約，新東方台受設計、規劃及高度條款規管，最高高度不得超逾 45 呎(該處現有發展項目為主水平基準上 30 米至 42 米)。重建項目如要高達主水平基準上 130 米的建築物高度限制，便須修改契約。把該用地改劃為最高高度為主水平基準上 45 米的「住宅(乙類)」或「住宅(丙類)」地帶以反映現有的發展權，會較為恰當；
- (e) 北角目前欠缺約 5.69 公頃休憩用地。不應鼓勵在區內作進一步發展。政府應為該區進行詳細的城市設計研究和全面的交通影響評估。為顧全區內特色，應在分區計劃大綱圖施加建築物高度和地積比率限制；
- (f) 現建議下列的建築物高度級別：

- 有限制批約的地段——契約條件所反映的最高建築物高度／地積比率(例如新東方台的地積比率為三倍，建築物高度為主水平基準上 45 米)；
- 無限制批約的地段 -
 - 海旁用地及英皇道以北和維多利亞公園以東用地的建築物高度限制為主水平基準上 50 米；
 - 英皇道以南伸延至山麓區用地的建築物高度限制為主水平基準上 80 米；
 - 上坡地區的建築物高度限制為主水平基準上 100 米；以及
 - 所有用地均應受地積比率管制。

23. 委員備悉申述編號 R2 的代表亦有出席會議，但不會向城規會作出口頭陳述。

[陳曼琪女士此時離席。]

24. 由於進一步申述人和申述人已完成簡介，主席請委員發問。

25. 一名委員就 F3 提出下列問題：

- (a) 對於把風廊的闊度由 10 米收窄至 7.5 米／8 米，空氣流通評估專家認為會如何影響通風表現；
- (b) 房協為何選擇一塊地形傾斜的用地興建長者住屋；
- (c) 該項長者住屋計劃會否容許家庭成員與長者一同居住，以及發生緊急事故時的交通安排為何；以及
- (d) 把住屋計劃的高度降低數層，是否可以接受。

26. 李伸騰先生在回應時答稱，他同意規劃署建議在申述地點內闢設一道風廊，以作通風用途。由於設計的靈活性因地基工程已完成而受到了局限，房協遂制定了另一項計劃(「修訂計劃」)，建議闢設兩道闊五米的風廊，其中一道跨越申述地點，而另一道則沿丹拿道而設，容許氣流流入錦屏街和明園西街，以改善街道兩旁行人水平的通風環境。

27. 許家傑先生應主席的要求向委員解釋，在房協用地內劃設主水平基準上 40 米的 10 米闊風廊，作用是加強氣流，以配合東西向的盛行風。該風廊沿現有建築物間隙(其闊度與風廊的闊度相若)和位於其東面丹拿花園的休憩處所形成的氣道而設。主水平基準上 40 米的高度限制已顧及申述地點的傾斜地形和毗鄰發展的平台高度。對於 F3 利用投影片作簡介時指出「修訂計劃」的通風表現較佳，他進一步補充說這並非由於風廊的闊度差距所致，在「修訂計劃」下，平台的停車場和上落貨樓層採用了半透風式的設計，這個設計與「基礎計劃」的設計並不相同。如果採用半透風式的設計，「基礎計劃」的通風表現可能亦會獲得改善。他補充說由於港鐵的通風槽／通風大樓和擬議升降機槽會阻擋風廊，F3 建議闢設的兩道闊五米風廊的效用實在成疑。

28. 徐柏松先生解釋說，電腦模型的模擬結果顯示，「修訂計劃」沿丹拿道闢設的風廊比設於平台上的風廊更能發揮作用。他表示由於發展的地基工程已完竣，不論對設計作出任何修改，都會白費很多功夫和浪費資源。主席詢問可否闢設一道闊 7.5 米至 8 米的風廊，他回應說此舉在技術上是可行的，但闢設較寬闊的風廊會令用地的發展潛力進一步減低。他認為應在改善通風環境的需要和對發展潛力造成影響之間取得平衡。

29. 除了風廊的闊度外，徐柏松先生亦要求城規會從寬考慮放寬平台的高度限制。他提及一張投影片所載資料時解釋，基於現有已完成的挖掘範圍，平台只會佔地盤面積不足一半的地方。倘若風廊的高度定為主水平基準上 40 米，擬議發展只會有一層平台佔用全部樓面面積。其餘兩層平台將分成兩個互不連接的部分。這些平台樓層會用作闢設長者聚居點，但由於通道設施不方便，所以對長者來說並不可取。

30. 部分進一步申述人指稱，明園西街和堡壘街沿路一帶的通風表現會因建議修訂而轉差。李珈茵女士回應主席就此提出的詢問時表示，該項空氣流通評估主要是評估行人層面的風環境。區潔英女士補充說，顧問已進行進一步的風洞測試，以測試在目前建議的修訂下北角區的通風表現，結果顯示局部地區(例如海旁地區、沿維多利亞公園一帶和半山區等)的通風情況獲得改善，但一些內陸地區(例如房協用地西面以錦屏街、明園西街、堡壘街和建華街為界線的局部地區)的通風情況則轉差，而整體的通風表現大致上維持不變。然而，由於測試模型的比例為 1:750，故未能詳細測試各項緩減措施對個別用地的影響。為了盡量避免對通風造成負面影響，分區計劃大綱圖的《說明書》已述明應鼓勵日後發展採用適當的設計措施，例如興建較低的平台、平台採用透風的設計、擴闊建築物之間的距離、劃設非建築用地等。基於以上所述，區女士認為該項空氣流通評估的結果證明，必須在房協用地採取各項擬議措施。她又補充說，城規會較宜在收到詳細設計後透過第 16 條所訂立的規劃許可申請制度，考慮放寬建築物高度限制的建議。

31. 至於申述地點是否適宜用作興建長者住屋，王麗珍女士澄清說，擬議計劃的預算服務對象是 60 歲以上的健全長者。如有需要，照顧者可與長者一同居住。該項計劃的目的是為已退休人士提供合適的居住環境，讓他們建立自己的社交網絡。因此，平台樓層會包括一個設有社區和醫療設施的長者聚居點，為房協計劃的年長居民和鄰舍其他長者提供服務。房協在九龍及將軍澳營辦了另外兩項試驗計劃。她認為如在人口較為稀少的其他鄰舍地點發展該計劃，可能無法善用所提供的設施。鑑於本港的人口不斷老化，她強調興建長者住屋實有迫切的需要。

32. 王麗珍女士同意房協仍可根據主水平基準上 130 米或 140 米的建築物高度限制，發展該長者住屋計劃。然而，鑑於本港的土地資源稀有，她要求城規會在整體高度不會遮擋山脊線和減弱氣流下洗效應的前提下，從寬考慮放寬建築物的高度限制，使有關發展能夠多建數層，從而為更多長者提供服務。在交通影響方面，她表示長者的泊車需求相對較小，房協會減少有關計劃所提供的泊車位數目。她認為由於有關發展臨近北角港鐵站，所以不會導致交通量大幅增加。

33. 一名委員詢問規劃署文件所載的合成照片是否如申述人編號 R25 所指般有誤導之處。區潔英女士解釋，合成照片所顯示的未來發展建築物輪廓是準確的。規劃署是根據個別用地重建潛力的各項假設，包括其建築物樓齡以及根據《建築物(規劃)規例》未盡用的准許發展密度來擬備合成照片。就此而言，並非所有個別用地均會重建至合成照片所示的最高准許建築物高度。城市花園及和富中心等預期不會重建的現有建築物，會依其現有建築物高度加以顯示。她表示，即使舊建築物重建至建議的建築物高度限制，仍可締造梯級式的高度輪廓。她補充說，就前北角邨地盤的發展項目而言，雖然分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，但合成照片所採用的建築物高度為主水平基準上 80 米。這是由於政府已著手檢討該地盤的發展參數，以將其建築物高度降至主水平基準上 80 米。文件第 3.43 段已述明此點。就目前建築物高度約為主水平基準上 80 米的和富中心而言，建議的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，是爲了容許其重建時有更合理的樓底高度和若干建築物之間的空隙。

34. 一名委員詢問規劃署會否如一名進一步申述人所建議，對有限制和無限制批約的地段施加不同的建築物高度管制。區潔英女士回答說，就無限制批約的用地而言，有需要在分區計劃大綱圖上施加適當的建築物高度限制，以防止出現過高的建築物。就有限制批約的用地而言，未必需要爲符合契約而施加建築物高度管制。當局在制訂建築物高度限制時，會顧及所有相關的規劃考慮因素，包括現有建築物高度輪廓、地區特色、地形、地盤限制、空氣流通及所涉用地的發展潛力等。契約限制只屬考慮因素之一。

35. 由於進一步申述人、申述人和他們的代表完成了簡介，委員亦再無提出其他問題，主席表示，聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議進一步申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝他們及政府代表出席會議。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[陳仲尼先生此時離席。]

商議部分

36. 就申述人 R25 對規劃署在文件中的合成照片的意見，一名委員說，一幢建築物若較遠離視點，看起來是會比較低矮的。這名委員認為規劃署的合成照片沒有誤導。

37. 委員大致上認為，F2、F5 至 F10 反對修訂高度限制，以及 F11 至 F22 要求收緊限制，並無充分理據支持。

38. 就 F3 而言，委員大致上認為該用地應維持主水平基準上 130 米的整體建築物高度限制。為容許設計彈性，特別就有限制的地盤而言，分區計劃大綱圖《註釋》已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文。至於風廊主水平基準上 40 米的限制，數名委員對平台設計上遇到的困難表示理解，因為用地傾斜而且部分平台層不相連接。他們支持由主水平基準上 40 米放寬至 44 米，以方便年長居民在平台間走動。不過，一名委員表示，城規會在考慮建議修訂時應顧及對較廣泛地區的影響。他認為主水平基準上 44 米的平台構築物會對空氣流通造成負面影響。若干委員不支持把主水平基準上 40 米的限制放寬至 44 米，並認為房協所表示的平台間的通行問題可透過設計克服。

39. 一名委員對 F3 所提出「修訂計劃」內兩條闊五米風廊的成效有所保留，因為盛行風來自東北面，可能造成區內湍流。另一名委員認為風廊的闊度及其成效應由空氣流通評估決定。若干委員認為闊八米的較窄風廊可以接受，因為與闊 10 米的風廊相比，通風效果分別應該不大。

40. 經討論後，委員大致上認為應維持有關建議修訂，即進一步申述地點(F3)上主水平基準上 130 米的建築物高度限制，以及風廊主水平基準上 40 米的高度限制。雖然部分委員對平台設計受主水平基準上 40 米的限制所局限表示理解，但委員大致上認為並無充分資料支持放寬限制。進一步申述人如認為有需要，可提交略為放寬建築物高度的規劃申請予城規會考慮。屆時，城規會可在申請階段審議計劃的詳細設計和理據。就風廊而言，委員大致上認為由於地基工程竣工後限制了設計彈性，風廊闊度由 10 米略減至八米可以接受。

41. 經商議後，城規會決定藉更改建議修訂項目修訂《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》，把修訂項目 H 下的風廊闊度由 10 米減至八米，並對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應修訂。該項修訂連同其他根據第 6B(8)條建議的修訂應成為北角分區計劃大綱草圖的一部分。

F1

42. 城規會備悉 F1 支持為局部順應有關申述而建議對北角分區計劃大綱草圖作出的所有修訂。

F2

43. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F2，理由如下：

- (a) 當局在訂定建築物高度限制前，已考慮過多項因素，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尋求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。經修訂的建築物高度限制亦依從梯級式高度概念和有關原則；以及
- (b) 為配合特定用地情況以及在規劃和設計方面有優點的計劃，城規會或會通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況作出考慮。

F3

44. 經進一步商議後，城規會決定通過更改建議修訂，即把風廊的闊度由 10 米縮減至八米，局部接納 F3，並決定不接納該進一步申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 當局為申述地點訂定主水平基準上 130 米的建築物高度限制，已在公眾尋求更理想生活環境的期望與提供更多長者住屋並維持北角區梯級式高度輪廓的目標兩者間取得平衡。為維持整體建築物高度概念的完整性，當局不支持零碎地放寬用地的建築物高度限制；

- (b) 或有空間微調和降低建議平台高度和發展的整體高度，以符合建築物高度限制；以及
- (c) 為配合特定地盤的情況，城規會或會通過規劃許可制度按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制。

F4

45. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F4，理由如下：

- (a) 當局在訂定建築物高度限制前，已考慮過多項因素，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尋求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。經修訂的建築物高度限制亦依從梯級式高度概念和有關原則；
- (b) 更嚴格的高度管制或會對日後的發展／重建造成不當的限制，對個別土地擁有人的發展權造成負面影響。進一步降低建築物高度輪廓的建議，未必可令市容得到改善或避免屏風效應；以及
- (c) 在劃定非建築用地時，已考慮到地盤特色、現有限制、土地類別、附近環境及其他改善通風措施，進一步擴闊非建築用地會對日後發展／重建造成不當的限制。收緊非建築用地限制和後移範圍規定並無理據支持。

F5 至 F10

46. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F5 至 F10，理由如下：

- (a) 當局在訂定建築物高度限制前，已考慮過多項因素，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尋求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。經修訂的建築物高度限制亦依從梯級式高度概念和有關原則；以及

- (b) 為配合特定用地情況以及在規劃和設計方面有優點的計劃，城規會或會通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況作出考慮。

F11 至 F22

47. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F11 至 F22，理由如下：

- (a) 當局在訂定建築物高度限制前，已考慮過多項因素，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尋求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。經修訂的建築物高度限制亦依從梯級式高度概念和有關原則；以及
- (b) 更嚴格的高度管制或會對日後的發展／重建造成不當的限制，對個別土地擁有人的發展權造成負面影響。進一步降低建築物高度輪廓的建議，未必可令市容得到改善或避免屏風效應。

48. 會議於下午一時正休會午膳。

49. 會議於下午二時三十分恢復進行。

[黃澤恩博士此時到達出席會議。]

50. 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
梁廣灝先生
吳祖南博士
杜本文博士
葉天養先生
陳旭明先生
劉志宏博士

馬錦華先生
伍謝淑瑩女士

議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H18/53
在劃為「綠化地帶」的石澳大浪灣道 8 號毗連政府土地
興建屋宇(私人花園)
(城規會文件第 8168 號)

[會議以廣東話進行。]

51. 秘書表示，在發出城規會文件後，於二零零八年十月十日接獲申請人的來信，要求城規會延期兩個月對這宗覆核規劃申請作出考慮，以便有時間擬備技術建議，處理有關政府部門就景觀、土力工程和排水事宜提出的關注。延期要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂的延期準則。雖然申請人已是第二次要求延期，但規劃署並不反對延期，因為申請人需要時間與有關政府部門處理技術事宜，有關日期並非無限期押後，而且其他所涉各方的利益不大可能會受到影響。

52. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。

53. 城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，而且合計已給予四個月時間。除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

54. 由於議程項目 4 要求延期，會議進度較預期快，委員同意先討論議程項目 10 至 15 的程序項目。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/8A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8179 號)

[會議以廣東話進行。]

55. 秘書簡介文件。

56. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/8A》(下稱「分區計劃大綱草圖」)及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及附件 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/8A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該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 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8185 號)

[會議以廣東話進行。]

57. 陳旭明先生就此議項申報利益，因為他在馬頭角擁有一項物業。由於此議項只屬程序性質，委員同意陳先生可以留席。

58. 秘書簡介文件。

59. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19A》(下稱「分區計劃大綱草圖」)及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及附件 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該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 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8183 號)

[會議以廣東話進行。]

60. 陳華裕先生、葉天養先生和馬錦華先生就此議項申報利益，因為陳先生是觀塘區議員，並在裕民中心擁有一項物業，葉先生的配偶亦在裕民坊擁有一項物業，而馬先生則在月華街擁有一項物業。由於此議項只屬程序性質，委員同意他們可以留席。

61. 秘書簡介文件。

62. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10A》(下稱「分區計劃大綱草圖」)及其

《註釋》(分別載於文件附件 I 及附件 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附件 III 所載《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該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 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8184 號)

[會議以廣東話進行。]

63. 邱小菲女士、劉月容博士和杜德俊教授就此議項申報利益，因為劉博士的配偶和邱女士均在堅尼地城擁有一項物業，杜德俊教授則在摩星嶺道擁有一項物業。由於此議項只屬程序性質，委員同意他們可以留席。委員得悉邱女士已經離席，而杜德俊教授和劉博士則已就未能出席會議致歉。

64. 秘書簡介文件。

65. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15A》(下稱「分區計劃大綱草圖」)及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及附件 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附件 III 所載《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該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 14

[公開會議]

《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》
關於考慮申述及意見的資料文件和聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 8180 號)
[會議以廣東話進行。]

66. 秘書簡介文件內容。《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》於二零零八年一月二十五日展示，以供公眾查閱，為期兩個月。共接獲 4 460 份有效申述，其中 4 438 份支持有關龍尾沙灘的擬議修訂項目，只有 22 份表示反對，亦共接獲 59 份有效意見。由於擬議修訂項目備受公眾廣泛關注，建議申述和意見均由城規會全體委員審議。由於申述和意見均就同一塊用地的用途地帶提交，可一併由城規會進行聆訊。考慮申述和意見的日期暫訂為二零零八年十月十七日。

67. 城規會決定自行考慮申述和意見，並一併就申述和意見進行聆訊。

議程項目 15

68. 此議項以機密形式記錄。

69. 由於會議進度較預期快，而議程項目 5 的申請人代表仍未到達，委員決定先討論議程項目 9。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/421

在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約
地段第 1595 號(部分)

臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)

(城規會文件第 8176 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

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

梁業鴻先生)	
李懿婷女士)	申請人代表
林添杰先生)	
何立志先生)	

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

89. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的土地臨時露天存放建築材料及機械，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零八年五月二十三日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；

- (c) 申請人並沒有為支持覆核申請而提交申述書；
- (d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有住用構築物，預計有關發展會對環境造成滋擾。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於大欖郊野公園西北面的低窪平原上，有關用途與該區現時饒富鄉郊特色的景觀不相協調；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人表示接獲河背村和馬鞍崗村代表的投訴，主要是關注改變土地用途會導致重型車輛往來，而違例設置出入口則可能會對其他道路使用者造成不良影響。元朗民政事務專員亦接獲一份與公眾意見書相同的反對書；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6.1 段的評審結果，規劃署不支持這宗覆核申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13D，即先前未獲批給規劃許可，政府部門提出負面意見，以及區內人士提出反對。申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對環境、景觀和排水情況造成不良影響。倘批准這宗申請，將會立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。

90. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

91. 梁業鴻先生借助 Powerpoint 簡報軟件作出簡介，並陳述下列要點：

- (a) 申請地點東面被山坡阻擋，距離大欖隧道東面約 1.5 公里，位置相當偏僻。如文件圖 R-2 所示，申請地點四周是露天貯物用途和豬舍。申請地點附近的住用構築物主要是附近工人的休息地點；

- (b) 由於申請地點只用作臨時露天貯物用途，漁農自然護理署並沒有就這宗申請提出強烈意見，因為復耕潛力低。擬議用途不會破壞該區的長遠規劃意向，暫時可予以容忍。香港普遍欠缺合適土地作露天貯物及港口後勤用途，使用申請地點可短暫紓緩問題；
- (c) 在申請地點附近的土地，大部分已空置或改作其他更有效的土地用途。西面和北面有些用作貯物的臨時構築物。應根據每宗申請的個別情況和每宗個案的其他考慮因素作出評審。除環保署及規劃署外，其他政府部門並沒有就覆核申請提出意見或反對；以及
- (d) 毗鄰並沒有易受影響的用途(例如民居)。最接近的村落是東北面的河背村，距離超過 250 米，而北面的馬鞍崗則距離約 300 米。過去三年並沒有接獲有關環境的投訴。最近在「農業」地帶內亦有同類申請獲城規會批准。倘這宗申請獲得批准，申請人將會提交排水建議，並修訂美化環境建議。

92. 委員並沒有就覆核申請提出問題。

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

商議部分

94. 委員得悉這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定。

95. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 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。申請書內未有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近饒富鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前未獲批給規劃許可，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請人並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內鄉郊環境的質素普遍下降。

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/YL-PH/561

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 327 號(部分)、第 328 號 A 至 C 分段、第 328 號 D 分段(部分)、第 328 號 E 分段(部分)、第 328 號 F 分段(部分)、第 328 號 G 分段(部分)、第 328 號 H 分段、第 328 號餘段、第 329 號 A 分段(部分)、第 329 號 B 分段(部分)、第 329 號 C 分段(部分)、第 329 號 D 至 N 分段、第 329 號餘段、第 330 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 330 號 A 分段第 2 小分段、第 330 號 A 分段第 3 小分段、第 330 號 A 分段餘段及第 330 號 B 分段餘段(部分)和毗鄰政府土地臨時露天存放待售私家車(為期三年)
(城規會文件第 8177 號)

[聆訊以廣東話進行。]

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評審結果，規劃署不支持這宗覆核申請。有關發展會令「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以落實，並會令原居村民難以興建屬永久發展的小型屋宇，因為已有就申請地點提出的小型屋宇申請，而且部分已獲批准或現正處理。此外，這宗申請並不符合城規員會規劃指引編號 13D，即有關政府部門提出負面意見以及區內人士提出反對。申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。先前的申請(編號 A/YL-PH/438 及 495)已各獲批給為期 12 個月的規劃許可。就最近一宗申請(編號 A/YL-PH/485)而言，該申請在附加附帶條件的情況下獲得批准，考慮因素是處理涉及申請地點的小型屋宇申請需時。當局已在許可通知書內告知申請人，批給有效期較短的規劃許可，為期 12 個月，以便有時間把有關用途遷往其他合適用地。現時這宗申請由另一位申請人提交，但申請所涉用途和地區相同。

99. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

100. 申請人劉榮杰先生陳述下列要點：

- (e) 申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-PH/495)，該申請於二零零五年十一月獲小組委員會批准。他只是就先前的規劃許可申請續期。申請地點現時已有消防裝置、排水設施及綠化工程，並符合不同政府部門的要求。這些設施亦有定期進行保養；
- (f) 他明白先前的申請獲批給為期 12 個月的規劃許可，以便有時間把有關用途遷往其他合適用地，所以已努力尋找其他合適用地，但卻失敗。主要原因是在八鄉內，面積接近的合適土地供應不足。因此有需要就先前的規劃許可申請續期；
- (g) 對於小組委員會在二零零八年五月二十三日拒絕續期申請，他感到十分驚訝，因為已履行先前的規劃

許可附帶條件，而且除環保署外，政府部門並無提出負面意見。申請地點亦沒有接獲有關環境的投訴；

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，為美化環境而在申請地點周圍種植的樹木都已妥為護理，繼續使用申請地點作露天倉庫，不大可能對現有景觀造成進一步的不良影響；
- (i) 元朗地政專員現正處理涉及在申請地點內興建小型屋宇的申請。由於某些擬議小型屋宇接近河道，需要時間進行技術評估，以便在展開小型屋宇的建築工程前，釐定護土牆的位置。因此，元朗地政專員原則上不反對在申請地點闢設臨時露天貯物用途；以及
- (j) 建議將規劃許可有效期由三年減至一年，以給予額外時間另覓合適用地重置有關用途。倘申請地點須用作興建小型屋宇，他願意在有需要時騰空土地。他促請委員考慮申請地點的獨特情況，批給屬臨時性質的規劃許可，容許在過渡期內善用土地。

101. 簡介完畢後，主席邀請委員就申請提出問題。

102. 一名委員詢問有沒有任何涉及在申請地點內興建小型屋宇的申請已獲批准。蘇應亮先生回應時表示有兩宗涉及在申請地點內興建小型屋宇的申請已獲批准，另有五宗現正由元朗地政專員處理。

103. 主席詢問為何元朗地政專員原則上不反對這宗申請。蘇應亮先生表示元朗地政專員先前亦曾就申請編號 A/YL-PH/495 提出相同意見。雖然申請人可能已取得部分小型屋宇申請人的同意，把申請地點作臨時露天貯物用途，但根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點屬於第 4 類地區。規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。城規會在考慮規劃許可的續期申請時，可能只會批給有效期最長兩年的規劃許可，讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處。由於先前兩宗申

請(編號 A/YL-PH/438 及 495)已合共獲批給為期兩年的規劃許可，除非情況十分特殊，否則規劃許可不會再獲續期。

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

商議部分

105. 委員不認為有任何特殊情況足以支持偏離城規會規劃指引編號 13D 的規定。

106. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無提出充分理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，原因是有關發展與申請地點附近的民居不相協調；並無特殊情況足以令當局批准這宗申請；以及有政府部門提出負面意見，而區內人士也就申請所涉用途提出反對；以及
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

[黃澤恩博士和陳旭明先生於此時離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K13/232

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍九龍灣宏照道 18 號(新九龍內地段第 5856 號)
略為放寬建築物高度限制，以作准許的發展
(包括辦公室及商店及服務行業)
(城規會文件第 8175 號)

[會議以廣東話進行]

107. 這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)旗下的一間附屬公司提交，由於黃澤恩博士、陳旭明先生及方和先生近期與信和有業務往來，故此已就本議項申報利益。委員備悉黃博士、陳先生和方先生已離席。

簡介及提問部分

108. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

陳劍安先生)
李家琪女士) 申請人代表
阮兆輝先生)

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

110. 余賜堅先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人擬申請規劃許可，略為放寬建築物高度限制，即由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 126 米，以便在擬議高 27 層的商辦發展項目九樓闢設高六米的空中花園。在牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖上，有關土地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

- (b) 都會規劃小組委員會於二零零八年五月二十三日拒絕這宗申請，拒絕理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人沒有就支持這宗覆核申請提交申述書；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。建築署沒有就這宗申請提出負面意見，並告知擬議空中花園或可改善該區的街景及空氣流通情況。總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計角度而言，對這宗申請並無強烈意見，但告知申請人宜盡力避免偏離限定的建築物高度。舉例來說，申請人可研究能否降低擬議發展辦公室樓層的樓底高度及／或把停車場設於地庫樓層；
- (e) 公眾意見——在法定公眾查閱期內，接獲一份公眾意見書，表示有關的分區計劃大綱圖就申請地點所訂定的建築物高度限制應予保留；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所述的評估，不支持這宗覆核申請。雖然空中花園是一項環保措施，但關設空中花園會導致建築物高度增加，超出有關分區計劃大綱圖所准許的建築物高度為主水平基準 120 米的限制。由於辦公室樓層的擬議樓底高度介乎 4.18 米至 5.14 米，而停車場會設於五樓至八樓，因此申請人可減低辦公室樓層的樓底高度，以及把停車場設施設於地庫樓層，從而把整體建築物高度降低，以關設空中花園。先前一宗同類申請(編號 A/K13/212)擬略為放寬建築物高度限制，由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 126 米，以關設一層高六米的公共空中花園。考慮到辦公室樓層的樓底高度介乎 4.05 米至 4.20 米，比這宗申請所涉的樓底高度低，以及擬議發展設有三層地庫停車場，因此先前的申請獲批准。申請書內並無提供充分理據及設計優點，足以支持這宗擬略為放寬建築物高度限制的申請。

111. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

112. 陳劍安先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以輕微放寬建築物高度限制，由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 126 米，以便在已核准的新辦公樓宇的整體建築圖則上，騰出其中一層興建公共空中花園。擬議公共空中花園完全符合由屋宇署、地政總署和規劃署聯合頒布的《聯合作業備考第 1 號》及《聯合作業備考第 2 號》，並符合政府有關促進推廣環保及創新樓宇的意向；
- (b) 《說明書》第 7.4 段載列有關考慮輕微放寬建築物高度申請的準則，而這宗申請亦符合準則(c)及(d)項，即提供更好的街景，以及符合環保設計。城規會於二零零六年六月十六日批准一宗同類申請(編號 A/K13/212)，有關申請擬輕微放寬建築物高度，由主水平基準上 120 米放寬至 126 米，以闢設一個高六米的公共空中花園；
- (c) 擬議樓底高度為六米，可讓光線充分滲進公共空中花園，使空氣更為流通，並提供綠化措施，令花園環境舒適宜人，讓新辦公樓宇的使用者享用；
- (d) 為節省能源，在地庫設置停車場的做法並不可取。擬在五樓至八樓設置的停車場連同擬於九樓興建的空中花園，實際上能為該區提供一道 20 米的通風廊；
- (e) 南華日報刊載一則把不同區域甲級寫字樓的租金作比較的報道。根據該則報道，中環的租金為港幣 90 元，而九龍灣的租金則為 18 至 20 元。由於市場對甲級寫字樓的需求不斷增加，九龍灣日漸發展成為次商業區；
- (f) 香港經濟日報亦報道，以營商環境而論，香港排名在新加坡之後，位列全球第四。為了保持香港的競爭力，須提供更多高樓底的甲級寫字樓。經比較辦

公室樓層的樓底高度後，發現 AIG Tower 平均樓底高度為 4.5 米，創紀之城六期平均樓底高度為 4.313 米，兩者均比位於宏照道 18 號的擬議發展 (4.287 米) 高；

- (g) 總城市規劃師／設計及園境不反對這宗申請，並表示從城市設計的角度而言，即使建築物高度有所增加，也不會妨礙落實就九龍灣商貿區實施的建築物高度概念，因此對這宗申請沒有強烈的意見。建築署亦對這宗申請沒有負面意見，認為在有關發展內關設擬議的公共空中花園，或會改善該區的街景及空氣流通情況；
- (h) 擬議建築物高度符合《說明書》第 7.2 段有關就九龍灣商貿區訂定建築物高度限制的意向；以及
- (i) 13 個政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有意見。

113. 阮兆輝先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 發展商信和一直致力發展九龍灣，並改善樓宇設計。鑑於中環甲級寫字樓供應量有限，辦公室遷移到非中心區的情況在所難免。九龍灣有良好的基建配套設施，無論是陸路及鐵路運輸，均方便暢達。主要公司包括跨國公司開始進駐九龍灣高質素的辦公樓宇；
- (b) Powerpoint 簡報軟件內的圖則顯示，九龍灣有很多樓宇均是全資擁有，具有頗高的重建潛力。該區不乏發展更多環保及創新樓宇的機會；
- (c) 荃灣萬景峰進行垂直綠化，九龍灣宏天廣場設有天台花園，以及在 Exchange Tower 多個樓層關設空中花園，凡此種種，均表明信和過往致力在其推行的發展項目提供綠化措施；以及

- (d) 建築圖則已獲批准，申請人亦已繳付地價，申請地點現已展開建築工程。為免影響工程，申請人要求當局適時批准申請，以便闢設空中花園。擬議建築物高度的增幅屬於輕微，不會對山脊線造成影響。批准申請可達至雙贏局面。

114. 申請人代表結束陳詞後，主席邀請委員提問。

115. 余賜堅先生回應一名委員的提問時，解釋編號 A/K13/212 的申請與現時這宗申請的分別。先前申請所涉建築物的樓底高度介乎 4.05 米至 4.20 米，比現時這宗申請所涉建築物的樓底高度(介乎 4.18 米至 5.14 米)為低。先前的申請設有三層地庫停車場，而這宗申請則擬於五樓至八樓設四層停車場。城規會考慮申請人確曾盡力降低建築物高度，而有關申請亦具備設計優點，因此決定批准編號 A/K13/212 的申請。阮兆輝先生說，鑑於低層商用樓層的價值，以及有需要根據編號 A/K13/212 申請地點(亦為信和發展的項目)的租契條件規定，為大型車輛提供大量上落貨客貨車位，故闢設地庫停車場。倘在該申請的較高樓層闢設停車場，則通往停車場的斜坡通道便會佔用了寶貴的商用樓面空間，做法並不可取，因此不能與這宗申請相提並論。為了應付不斷轉變的市場需求，須把樓底高度增加。舉例說，九龍灣創紀之城第六期的樓底高度為 4.313 米。

116. 由於申請人代表並無進一步提出意見，而委員亦沒有進一步提問，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有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

117. 主席說，有關的公共空中花園是政府鼓勵進行的環保措施之一，以改善建築環境，因此作為鼓勵性措施，空中花園可豁免計入總樓面面積。一名委員認為建築物高度擬增加六米，性質屬於輕微。公共空中花園有助改善建築物的質素，因此應予鼓勵。另一名委員備悉，申請地點毗鄰一幢主水平基準上 140 米的樓宇，因此認為有關輕微放寬建築物高度，由主水平

基準上 120 米放寬至主水水平基準上 126 米的建議，可以接受，有關建議亦可讓發展得以靈活設計。

118. 一名委員在參考九龍灣有同類泊車安排的建築物後，認為在五樓至八樓設置停車場，設計並不理想。這宗申請沒有具備足夠的規劃優點，以支持批准這宗申請。申請人應把有關發展退入及／或在有關發展內提供上落貨客貨車位，以協助改善該區行人及交通流量。這些可視為規劃優點。主席說，要求申請人解決更廣泛的交通問題，或不恰當。另一名委員認為，如申請不獲批准，申請人很大可能仍會推展有關建議，但會擱置興建空中花園，從景觀及空氣流通的角度而言，當地居民便未能受惠。建築物高度增加六米的建議，性質屬於輕微，不會對交通造成影響。闢設空中花園能綠化環境，有助改善九龍灣已建設的環境。

119. 幾名委員留意到申請地點毗鄰一處建築物高度可達主水水平基準上 140 米的地帶，因此認為有關放寬建築物高度(即放寬至主水水平基準上 126 米)，藉以闢設一個高六米的空中花園的建議，可以接受。就高級辦公室大廈而言，有關的樓底高度可以接受。擬議空中花園有助提高建築物的質素，改善該區的街景。

120. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年九月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

121. 城規會亦同意告知申請人須向地政總署九龍東地政專員提交契約修訂申請，以獲准輕微放寬建築物高度。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的九龍油塘四山街 28 號
(油塘內地段第 27 號)興建分層住宅
(城規會文件第 8174 號)

[會議以廣東話進行]

122. 秘書簡介文件。這宗覆核規劃申請原本訂於二零零八年九月十二日由城規會考慮。二零零八年五月二十三日，茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖的擬議修訂根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條刊登憲報。接獲的反對共 15 份，當中兩份其後撤回。有八份反對與油塘工業區納入建築物高度限制事宜有關，另一份則由申請人提交，反對申請地點訂定主水平基準上 100 米的高度限制。為免妨礙城規會考慮這些反對，審慎的做法，是待行政長官會同行政會議對這些反對作出決定後，才考慮這宗覆核申請。延期考慮這宗申請，符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載有關延期考慮申請的準則。

123. 委員會同意延期考慮這宗覆核申請，直至行政長官會同行政會議就這些反對作出決定。

議程項目 16

其他事項

[會議以廣東話進行]

124. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。