

二零零八年十月三十一日舉行的城市規劃委員會
第 922 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

簡松年先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

梁剛銳先生

李偉民先生

馬錦華先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
林植廷先生

地政總署署長
譚贛蘭女士

環境保護署副署長
黃耀錦先生

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

梁乃江教授

葉天養先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

劉志宏博士

李慧琮女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

何黃雅喬女士

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

劉榮想先生(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(上午)

何盛田先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年十月十七日第 921 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年十月十七日舉行的第 921 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

[簡松年先生、陳華裕先生及陳家樂先生此時到達出席會議。]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的進一步申述的聆訊安排

2. 秘書報告說，接獲兩名進一步申述人就考慮進一步申述的聆訊安排提出要求。她表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零八年十月十七日考慮聆訊安排，處理就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的擬議修訂項目提出的六份進一步申述。六份進一步申述均涉及跑馬地馬場南面發展用地的建築物高度限制。此外，F1 反對修訂項目 D 至 H，而 F1、F5 及 F6 的申述地點則有大部分土地互相重疊。有鑑於此，城規會決定把進一步申述歸納為一組一併考慮。進一步申述的聆訊訂於二零零八年十一月十四日進行。

3. 進一步申述人編號 F3 及 F4 分別於二零零八年十月二十七日及二零零八年十月二十八日致函城規會，要求就 F2 至 F4 及 F3 和 F4 獨立進行聆訊，理由是這些進一步申述涉及同一個地點(閩南堂)。委員亦得悉有關信件已在會議上提交。經商議後，委員同意接納 F3 及 F4 的要求。

[邱小菲女士及杜本文博士此時出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/21》
進一步考慮反對意見編號1至4
(城規會文件第8220號)

[會議以廣東話和英語進行。]

申報利益

4. 秘書表示鄭心怡女士已就此項目申報利益，因為她曾與反對個案編號 1 的反對者討論此個案。委員備悉鄭女士尚未到席。簡松年先生亦就此項目申報利益，因為他在毗連西九文化區的港景峰擁有一個物業。委員認為簡先生的利益屬直接性質，而且重要，不應參與討論此項目。

[簡松年先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 主席表示已給予四名反對者足夠通知，讓他們出席聆訊。反對者編號 2 和 4 不是已表明不會出席聆訊，就是沒有給予回覆。委員同意在該等反對者缺席的情況下進行聆訊。

6. 下列規劃署代表及反對個案編號 1 和 3 的代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 陳月媚女士 | - | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 蘇震國先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／油尖旺 |
| 伍德華先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／城市設計 |

反對個案編號 1

何文堯先生) 反對者代表
解端泰先生)

反對個案編號 3

司馬文先生) 反對者代表

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略介紹聆訊的程序。他接着請陳月媚女士向委員簡介反對聆訊的背景。

8. 陳月媚女士表示在會上呈閱了載於文件附件 III，發給反對個案編號 2 和 3 的兩封信，以供委員參考。陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下各點：

(a) 分區計劃大綱圖擬議修訂的背景載於文件附錄 I 第 1 段；

(b) 反對者：

- 反對個案編號 1 由 21 位建築師及建築系畢業生提出；
- 反對個案編號 2 由劉秀成教授提出；
- 反對個案編號 3 由「創建香港」的司馬文先生提出；
- 反對個案編號 4 由 Lee Hoon 先生提出。

(c) 有關反對主要涉及就西九文化區發展施加建築物高度限制。反對個案編號 3 亦反對西九文化區「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的「註釋」；

(d) 主要反對理由詳載於文件附錄 I 第 2.3 段，要點是：

- 1) 建築物高度限制是隨意釐定的

- i) 「城市設計原則」不足以支持有關的建築物高度限制；
 - ii) 在沒有總綱發展藍圖的情況下，無法公平地判斷擬議的建築物高度限制；
 - iii) 有既定途徑和程序以供申請修訂建築物高度限制的反駁論據，在原則上是含糊而錯誤的；
- 2) 支區(C)的建築物高度限制應為主水平基準上50米
- i) 支區(C)的建築物高度比西九龍填海區概念規劃比賽第一名 **Foster Scheme** 的天篷設計更高。高度限制「更嚴格」的說法有誤導性；
 - ii) 較高的建築物高度對現時西九龍的業主／居民不公平；
- 3) 建築物高度限制會影響西九龍文化區管理局的工作
- i) 所需的程序會延誤西九文化區的發展；
 - ii) 具體的高度限制會局限西九龍文化區管理局的工作；
- 4) 修訂「註釋」內「其他指定用途」地帶並不恰當
- i) 在第二欄加入「屋宇」用途是不恰當的；
 - ii) 備註(3)中列明的用途不計算地積比率，可能會導致少建築物體積過大；
- (e) 規劃署就主要反對理由的評估詳載於文件附錄 I 第 5.1 段，要點如下：
- 1) 建築物高度限制是隨意釐定的

- i) 已考慮了維多利亞港的理想及目標，《香港規劃標準與準則》的《城市設計指引》，以及共建維港委員會的《海港規劃的原則與準則》。建築物高度限制的主要目標，是要保存公眾從主要瞭望點眺望九龍山脊線的景觀，維持西九文化區內的建築物高度輪廓協調一致，以及為附近的高層發展加入景觀調劑；
 - ii) 當局曾於二零零一年就「城市設計指引」諮詢公眾。社會人士大致支持從瞭望點遠眺山脊線不應受阻以及所選的瞭望點；
 - ii) 擬議的建築物高度提供了重要的指引，讓西九龍文化區管理局有足夠範疇制訂發展圖則。分區計劃大綱圖內關於略為放寬建築物高度限制的條文已提供所需的靈活性；
- 2) 支區(C)的建築物高度限制應為主水平基準上50米
 - i) 在沒有參考整體建築物高度輪廓及城市設計原則的情況下，將個別支區的建築物高度限制與過往的設計概念比較並不恰當；
- 3) 建築物高度限制會影響西九龍文化區管理局的工作
 - i) 分區計劃大綱圖為西九文化區發展訂定概括土地用途大綱及發展參數；
 - ii) 建築物高度限制為制訂發展圖則提供了明確的準則；
- 4) 修訂「註釋」內「其他指定用途」地帶並不恰當

- i) 「屋宇」用途提供了彈性，可進行低密度住宅發展，並與「其他指定用途」地帶的規劃意向一致；
 - ii) 備註(3)」與其他在分區計劃大綱圖上受地積比率限制的土地用途地帶的同類條文一致；
- (f) 反對者的建議詳載於文件附錄 I 第 2.4 段，要點如下：
- 1) 總綱發展藍圖和發展圖則
 - i) 應為西九文化區進行獨立的城市設計研究，以制訂總綱發展概念藍圖；在此之前，應撤銷現行的高度限制；
 - ii) 應向城規會提交就西九文化區制訂的發展圖則，以供批准；
 - 2) 「按比例計算」的建築物高度管制機制
 - i) 應優先考慮「按比例計算」的建築物高度限制，表明建築物的「可建高度」及「須經規劃申請及按個別情況考慮的可外加的高度」
 - ii) 應容許所有文化設施及「政府、機構或社區」建築物有更大幅度的「可外加高度」，以便接納創新意念；
 - 3) 支區(C)的建築物高度限制
 - i) 最高建築物高度設於主水平基準上 50 米；
 - 4) 休憩用地及綠化覆蓋率
 - i) 最低綠化覆蓋率應納入分區計劃大綱圖或將來的發展圖則；

- ii) 「備註(1)」應列明最少有 15 公頃的所需公眾休憩用地設於地面水平，並提供闊度不少於 20 米的海濱長廊；

5) 地積比率的計算方法

- i) 為免建築物體積過大，只豁免計算地下設施；
- ii) 「備註(3)」所載列的附屬設施不應豁免計算地積比率；
- iii) 「備註(1)」應列明最少 36% 的總地積比率會用作藝術文化設施；

6) 符合規劃原則和指引

- i) 整體發展策略應符合可持續發展的原則；
 - ii) 「註釋」內「其他指定用途」地帶的「備註(2)」應改為「任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，均應參照《香港規劃標準與準則》和《海港規劃原則及指引》」，以容許較大靈活性；
- g) 規劃署就反對者提出的建議的評估詳載於文件附錄 I 第 5.2 段，其要點如下：

1) 總綱發展藍圖和發展圖則

- i) 根據《西九龍文化區管理局條例》，管理局制訂發展圖則以供城規會考慮時，須依照分區計劃大綱核准圖規定的發展參數，採納公眾意見及確保符合民政事務局局长提出的任何條件或要求；
- ii) 發展圖則將涵蓋西九文化區的所有擬議設施。如圖則根據《城市規劃條

例》獲得批准，核准發展圖則會視為為施行《城市規劃條例》而擬備的核准圖；

2) 「按比例計算」的建築物高度管制機制

- i) 《城市規劃條例》內有略為放寬發展參數(包括建築物高度限制)的條文；

3) 支區(C)的建築物高度限制

- i) 把支區(C)的最高建築物高度維持於主水平基準上 70 米，已足以保持山脊線以下 20%山景不受建築物遮擋的地帶，故沒有有力理據進一步降低最高建築物高度至主水平基準上 50 米；

4) 休憩用地及綠化覆蓋率

- i) 適當的綠化覆蓋率視乎西九文化區的整體設計而定；
- ii) 分區計劃大綱圖的《說明書》表明，23 公頃的公眾休憩用地須以不同形式設於地面或地面之上的不同水平。列明地面水平的公眾休憩用地的最小面積，可能會對西九文化區的未來設計施加不必要的限制；

5) 地積比率的計算方法

- i) 施加建築物高度限制後，為了騰出地面樓面空間，很多豁免計算最高地積比率的用途會設於地下樓層，故此無須特別豁免地下設施；

ii) 西九文化區內的樓宇體積及密集程度將會在制訂發展圖則時研究；

iii) 核心藝術文化設施的比例將載於發展圖則，以供城規會考慮；

6) 符合規劃原則和指引

i) 當局在制訂建築物高度限制時已參照《香港規劃標準與準則》內的「城市設計指引」和《海港規劃原則及指引》；

ii) 有關的建築物高度限制已在公眾參與過程中讓公眾知悉，並獲得大部分市民支持；

h) 城規會於二零零八年七月二十五日初步考慮反對意見，決定不順應反對而就圖則建議任何修訂。有關方面就反對個案編號 1 提交了進一步的書面申述，以支持反對意見，內容如下：

1) 建築物高度限制是隨意釐定的

i) 建築物高度限制會限制設計西九文化區發展圖則時的靈活性；

ii) 應該使用合比例的實體模型及準確的分析圖表來支持有關的建築物高度限制；

iii) 由於現時九龍站上的現有高層發展已形成了西九文化區的背景，擬議的高度與保存山脊線並無關係；

2) 建築物高度限制和西九龍文化區管理局的工作

i) 西九龍文化區管理局尚未成立，故不能確定擬議建築物高度限制能否提供足夠的空間及靈活性，以應付西九文化區的發展；

3) 西九文化區用地在技術上的限制

- i) 反對者對西九文化區的技術性限制甚為了解，因此反對意見有科學基礎，而且是基於對有關難題的充分了解而提出的；

- (i) 規劃署就反對個案編號 1 的進一步申述的評估詳載於文件第 5 段。其要點如下：

1) 建築物高度限制是隨意釐定的

- i) 梯級式建築物高度限制及三個高度級別的界線，是由孫中山紀念公園和天星碼頭兩個瞭望點眺望九龍山脊線的視線範圍所決定的；
- ii) 當局制定了平面布局圖和電腦模型，以評估西九文化區未來發展的可行性和可能出現的視覺影響；

2) 建築物高度限制和西九龍文化區管理局的工作

- i) 建築物高度限制會為制定發展圖則提供明確的指引，容許彈性地略為調整建築物高度限制；
- ii) 預計西九龍文化區管理局制訂發展圖則時，會進行城市設計和多方面的評估；

3) 西九文化區用地在技術上的限制

- i) 反對者在陳述書中提及的限制是已知的限制，在過往進行評估時已考慮在內。有關限制應該並非不能克服的，當局會在制定發展圖則時作進一步探討；

- (j) 反對個案編號 1 所提交的建議與在原本反對中提交的建議相同；

(k) 規劃署的意見

規劃署並不支持反對個案編號 1 至 4，並認為不應順應反對而修訂分區計劃大綱圖，有關理由載於文件第 6.1 至 6.2 段。

9. 主席接着請反對個案編號 1 和 3 的代表闡述有關反對。

反對個案編號 1——21 位建築師及建築系畢業生

10. 解端泰先生和何文堯先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他們支持管制西九文化區高度及保護山脊線的原則；
- (b) 然而，他們反對具體的高度限制，即主水平基準上 50 米、主水平基準上 70 米和主水平基準上 100 米，因為這些限制是隨意釐定的，而且並沒有有力理據支持；
- (c) 施加高度限制會延遲西九文化區的發展計劃；
- (d) 西九龍文化區管理局沒有代表出席聆訊提出意見，應該是由西九龍文化區管理局而非城規會根據所選擇的設計決定建築物高度級別；
- (e) 訂定具體的建築物高度會限制西九文化區發展在設計和布局方面的靈活性；預計文化設施主要會建於 50 米地帶，以便騰出 70 米地帶和 100 米地帶作酒店和商業發展；
- (f) 西九文化區的建築物高度輪廓和個別用途的布局會有不同的方案／情況，每個方案各有利弊，目前並沒有足夠資料作出公平的判決／決定；
- (g) 城規會已可實施充分管制，因為將為西九文化區制定的發展圖則必須根據《西九龍文化區管理局條例》提交予城規會，以供批准；

- (h) 對於按一九九一年的「城市設計指引」所建議，使用孫中山紀念公園作為劃定建築物高度級別的瞭望點，他們認為未必適當，因為該公園位置偏遠，而且交通不便；
- (i) 倘使用其他瞭望點，視覺效果會完全不同。有關方面展示了以四季酒店和天星碼頭作為瞭望點的電腦合成照片，以說明視覺影響；
- (j) 規劃署並無提供資料以顯示如何決定建築物高度級別；
- (k) 擬議的高度級別相信會導致單調的劃一高度輪廓，產生平頂式的建築物，從視覺的角度而言並不理想；
- (l) 鑑於九龍站的背景為高層發展，保存山脊線不再是施加建築物高度限制的合理理據；
- (m) 擬議的 100 米高度地帶正正在西區海底隧道和機場鐵路隧道之上，會對未來發展造成嚴重的工程限制；以及
- (n) 雖然「略為放寬限制」的條文容許一定程度的靈活性，但不能以此為理由作出不當的決定。

反對個案編號 3——「創建香港」

11. 司馬文先生闡述以下四個主要問題，即高度輪廓、街道水平環境、建築體積和西九文化區的特色：

西九文化區的高度輪廓

- (a) 他支持建築物高度管制的原則，而城規會須列出的是概括的建築物高度原則，而非詳細的建築物高度限制；

- (b) 西九龍文化區管理局的主席表示將會就西九文化區發展舉行設計比賽，最佳的發展方案應由公眾決定；

街道水平環境

- (c) 經參考紐約在高密度發展方面的經驗，重點應該是提供良好的街道水平環境；
- (d) 為確保在地面水平提供充裕的公眾休憩用地，必須在分區計劃大綱圖內指明地面水平的最小休憩用地面積；

建築體積

- (e) 「註釋」「備註(3)」的條文豁免把附屬用途計入地積比率，會導致建築規模過大，無法控制建築體積；
- (f) 城規會應效法中環新海濱的城市設計研究內所建議的做法，在計算總樓面面積時包括巴士總站和公眾停車場等附屬設施，以免建築物規模和體積過大；以及

西九文化區的特色

- (g) 西九文化區的主要用途和重點應該是藝術文化設施；西九龍文化區管理局擬備發展圖則後，城規會須根據該圖則修訂分區計劃大綱圖，列明作文化設施的最小總樓面面積／佔總樓面面積的最小比例。

12. 一名委員表示公眾已就此事作出了充分的討論，而建築物高度限制普遍受到支持。建築物高度限制的擬議修訂可能會再次促使受影響的相關人士提出反對，這樣便會進一步延遲西九文化區計劃。何文堯先生回應指城規會要訂定令所有相關人士均感滿意的建築物高度限制並不容易，應根據整體公眾利益評估有關反對。事實上，他們反對在此階段提出具體的建築物高度，就是為了避免其後再度延遲西九文化區發展的落成。

13. 一名委員提及倘按反對者所建議，授權西九龍文化區管理局就西九文化區的建築物高度限制作出規劃和決定，則可能

需要修訂《西九龍文化區管理局條例》。就相關詢問，何文堯先生表示，對於城市規劃(包括提出建築物高度限制)的權能屬城規會的管轄範圍，他澄清對這方面並無異議。他所關注的，是城規會是否適宜在此階段就分區計劃大綱圖提出具體的建築物高度限制。此外，訂定擬議高度限制的根據是一九九一年的「城市設計指引」所建議的瞭望點。西九文化區的發展有很大的技術限制，除了他在簡介中提及的基建隧道外，另建一條隧道區域快線亦會在 70 米地帶通過，這會影響西九文化區發展的成本和時間。爲了讓西九文化區將來可採用更靈活的設計，他們要求城規會不要在分區計劃大綱圖內提出具體的高度限制，而是提出概念性的高度限制條文，作爲制定發展圖則的指引。

14. 一名委員詢問放寬建築物高度限制事宜。陳月媚女士回應指分區計劃大綱圖內關於略爲放寬發展參數限制的條文，包括放寬建築物高度限制的條文，會提供所需的彈性，應付可能出現的情況。該名委員表示鑑於西九文化區具有對外推介香港的獨特性質，城規會可能需要提供適當的彈性，以促進文化設施的詳細設計。這名委員詢問可否修訂略爲放寬限制的條文，容許具特殊規劃增益的文化設施非略爲放寬建築物高度限制。主席認爲城規會可在商議部分進一步討論這個問題。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

15. 主席和委員問及擬議高度級別的理據、可能出現單調的高度輪廓的問題，決定瞭望點、計算地積比率和在地面水平提供休憩用地的指引的問題。陳月媚女士和伍德華先生回應時提供了以下資料：

- (a) 當局爲西九文化區訂立適當的發展參數時作出了很大努力，在對西九文化區發展實施規劃管制和容許靈活的詳細設計這兩方面，必須有適當的平衡；
- (b) 民政事務局已就西九文化區項目進行公眾諮詢。公眾表達了強烈意願，要求保存山脊線；而在諮詢期內，當局並無就擬議建築物高度接獲公眾提出的負面意見／反對；

- (c) 在決定西九文化區的建築物高度時，除了保存由主要瞭望點遠眺的公眾視野外，還有其他的規劃及設計考慮因素，例如沿海濱提供長廊，以及對附近的高層發展提供視覺調劑；
- (d) 在分區計劃大綱圖中訂定的最高建築物高度，是建築物的最高高度，不一定代表亦不大可能所有建築物均會按最高高度興建，而導致每個高度級別出現平頂情況；
- (e) 維持由主要瞭望點觀看山脊線不受阻擋及海港周圍的七個瞭望點，是城市設計指引研究的建議，在二零零零年和二零零一年(並非一九九一年)亦進行了兩輪公眾諮詢。社會人士大致接受並支持維持由瞭望點觀看山脊線不受阻擋，所選擇的瞭望點亦為公眾所同意。城市設計指引研究的主要建議其後於二零零三年收納在《香港規劃標準與準則》內，除了孫中山紀念公園，還收納了另一個策略性瞭望點，即經營中環至尖沙咀渡輪服務的天星碼頭 7 號；
- (f) 西九文化區發展的最高地積比率是 1.81 倍。為了騰出寶貴的地面樓面空間，預計停車場等很多附屬用途會設於地下樓層。根據「註釋」「備註(3)」，只有與住用建築物或建築物住用部分有關的停車場、康樂用途和其他附屬用途獲豁免計算地積比率；以及
- (g) 《說明書》內訂明，西九文化區中作公眾用途的休憩用地總面積不應少於 23 公頃，包括一個闊度不少於 20 米的園景海濱長廊。為使西九文化區的設計具靈活性，司馬文先生所建議規定地面水平至少有 15 公頃公眾休憩用地，並不適當。

16. 解端泰先生回應陳月媚女士和伍德華先生的闡釋時表示，由於有關用地海景極佳，事實上發展商會按最高高度發展建築物。他進一步指出，有關方面將會就西九文化區發展舉行設計比賽，而設計概要大致會採用分區計劃大綱圖內列出的發展參數。建築師或設計師制定擬議計劃時必須符合該等發展限

制，包括建築物高度限制，否則他們的計劃可能會被取消資格。他認為按建議修訂「略為放寬限制」的條文，容許「根據特殊規劃情況放寬建築物高度限制」，可為建築師和設計師帶來正面的訊息。

17. 一名委員指出香港的情況有別於紐約，香港的行人天橋(例如在灣仔和中環的行人天橋)不單提供有效率的行人連接，亦為行人提供了第二層的聚腳處。司馬文先生作出澄清，指他引述紐約的例子，只是要強調街道水平環境的重要性。

18. 對於城規會和西九龍文化區管理局的職權範圍，主席表示城規會肩負全港的整體規劃責任。西九龍文化區管理局只關注西九文化區的布局，但城規會亦需關注西九文化區與更廣大地區的銜接問題。反對者亦同意應為設計者在擬備的設計概要中納入若干發展參數，城規會宜應立即制定這些參數，否則稍後便須拒絕與參數不符的發展圖則，非常費時失事。

19. 解端泰先生和何文堯先生均回應指他們尊重現行的規劃機制，而城規會有權就西九文化區列出發展參數。他們支持需要在分區計劃大綱圖內收納高度管制及保存山脊線。然而，他們認為目前沒有足夠資料就具體建築物高度作出決定。何文堯先生補充指修訂「略為放寬限制」條文的建議是合情合理的。在考慮瞭望點方面，他表示重要瞭望點應該是中環和灣仔，而非西營盤。他亦不同意規劃署的意見指西九龍文化區管理局會在制定發展圖則時制定西九文化區的規模和建築體積，因為這些是重要的參數，須在一開始時便清楚列出，為詳細發展提供提引。

20. 對於司馬文先生要求訂明地面水平休憩用地的最小面積，何文堯先生並不同意，他表示倘有良好的設計和便利的公眾通道，高架休憩用地不會遜於地面水平的休憩用地。他認為須提供靈活性，以便將來的設計可安排休憩用地設於地面或地面以上的不同水平。

21. 由於反對個案編號 1 和 3 的代表已完成簡介，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商議有關反對，並在稍後把決定通知反對者。主

席多謝反對者代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

22. 委員就以下各方面提出意見：

- (a) 就瞭望點方面，委員留意到如圖 P-5 所顯示，反對個案編號 1 所提及的天星碼頭亦在制定建築物高度限制時被選為瞭望點；
- (b) 反對者所提及的工程限制看來並非不能解決；
- (c) 西九文化區會發展成為別具特色的藝術、文化、文娛綜合區，一些委員同意須給予更多彈性，以免限制西九文化區文化設施的設計創意。相對於在分區計劃大綱圖中收納略為放寬限制的條文，收納放寬限制的條文可能更為適合；
- (d) 由於西九龍文化區管理局將制定的發展圖則稍後會提交予城規會考慮，城規會可對西九文化區的詳細設計實施管制；
- (e) 就文化設施放寬建築物高度限制，不應僅考慮設計上的優點，亦要考慮規劃上的優點，如輪廓線方面的改善；
- (f) 考慮到西九文化區的獨特性，擬議放寬限制的安排不會為其他要求放寬建築物高度限制的個案立下先例；
- (g) 每塊用地各有其發展限制。如世界各地的著名地標所顯示，精妙的建築設計可以克服場地限制；
- (h) 建築物較高則地面水平空間較多，建築物較低則地面水平空間較少，兩者之間很難取捨。由於目前有關發展的設計未有定案，因此在地面水平的休憩用地要求方面應具靈活性；

- (i) 與其在制定發展圖則後才決定發展參數，應在分區計劃大綱圖列出為公眾接受的概括土地用途大綱，為未來發展提供指引；
- (j) 須在規劃管制和設計需具靈活性之間取得平衡；以及
- (k) 要維持西九文化區的可持續性，須從商業和住宅發展獲取足夠收入，在減低發展密度和財政可行性之間需保持良好的平衡。

23. 主席總結討論，表示對於西九文化區發展的文化設施，大部分委員支持放寬建築物高度限制條款而非略為放寬建築物高度限制條款。放寬建築物高度限制的申請，須由城規會根據規劃和建築設計的情況加以考慮。然而，這個放寬限制安排不應應用在西九文化區的非文化設施。秘書回應一名委員的詢問時報告說，除了二零零八年七月制訂的《西九龍文化區管理局條例》所界定的「藝術文化設施」外，亦可參考西九龍文化區管理局核心文化藝術設施諮詢委員會報告所建議的核心文化藝術設施。擬議修訂連同《說明書》的相應修訂，會再提交予城規會考慮。倘獲城規會同意，擬議修訂會根據未修訂的《城市規劃條例》第 6(7)條展示，以供公眾查閱。

反對個案編號 1、2 和 3

24. 經進一步商議後，會議決定順應反對的部分內容而建議對圖則作出修訂，修訂分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的「註釋」，容許城規會按個別情況考慮放寬藝術文化設施的建築物高度限制。為配合分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂，《說明書》亦應予以修訂，以清楚解釋放寬限制的規劃意向。

反對個案編號 1 和 2

25. 經進一步商議後，城規會決定不順應反對個案編號 1 和 2 的餘下部分而建議對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 西九文化區的支區(A)、(B)和(C)的建築物高度限制，是基於重要的城市設計原則訂定的，例如維持從主要瞭望點眺望山脊線不受阻擋。這些原則和所選擇的瞭望點收納在「城市設計指引」，有關指引已經廣泛公眾諮詢，並獲得公眾支持；
- (b) 按《西九龍文化區管理局條例》的規定，西九龍文化區管理局會根據分區計劃大綱圖內所訂立的發展參數制定發展圖則，進行公眾諮詢，以及把圖則提交予城規會考慮。根據分區計劃大綱圖的框架制定發展圖則的現行安排，提供了最大的靈活性，讓西九龍文化區管理局就西九文化區作出規劃，並讓城規會根據《城市規劃條例》維持充分的規劃管制；以及
- (c) 所引入的建築物高度級別提供了重要的指引，容許足夠的空間和彈性，讓西九龍文化區管理局制定土地用途方案及設計西九文化區內的各幢建築物和設施。《城市規劃條例》已訂有條文，容許作出彈性安排及應付情況改變所產生的轉變。

反對個案編號 3

26. 經進一步商議後，城規會決定不順應反對個案編號 3 的餘下部分而建議對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 「分層住宅」用途是已經收納在「註釋」第二欄的用途。在該地帶的「註釋」第二欄加入「屋宇」用途，旨在配合西九文化區內可能出現的低密度住宅發展，容許在發展的規劃和設計方面更具彈性，符合西九文化區的規劃意向；
- (b) 「備註(2)」內的建築物高度限制，是基於重要的城市設計原則訂定，例如維持從主要瞭望點眺望山脊線不受阻擋。這些原則和所選擇的瞭望點收納在「城市設計指引」，有關指引已經廣泛公眾諮詢，並獲得公眾支持；

- (c) 「備註(3)」的條文與在分區計劃大綱圖上受地積比率限制的其他土地用途地帶(如「商業」、「綜合發展區」和「住宅(甲類)」)的同類條文一致，以配合對發展至為重要的附屬用途或服務市民所需的運輸設施。此外亦需要在西九文化區項目的發展密度和財政可持續性方面保持平衡；以及
- (d) 分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，西九文化區中作公眾用途的休憩用地總面積不應少於 23 公頃，包括一個闊度不少於 20 米的園景海濱長廊。為了讓西九文化區的設計具靈活性，不宜在「備註(1)」內規定地面水平至少要設置 15 公頃公眾休憩用地。

反對個案編號 4

27. 經進一步商議後，城規會決定不順應反對個案編號 4 而建議對圖則作出修訂，理由如下：

西九文化區的支區(A)、(B)和(C)的建築物高度限制，是基於重要的城市設計原則訂定的，例如維持從主要瞭望點眺望山脊線不受阻擋。沒有有力理由支持把支區(C)的最高建築物高度由主水平基準上 70 米降低至主水平基準上 50 米，這樣可能會對西九文化區的發展造成不必要的限制。

[黃澤恩博士、陳炳煥先生和杜本文博士此時離席。]

28. 會議於上午十一時二十五分小休五分鐘。

[簡松年先生此時參加會議。]

[譚贛蘭女士和林雲峰教授此時到達參加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》的
申述及意見

(城規會文件第 8213、8214 及 8215 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

第一組(209 份申述及 177 份意見)

申述編號 R1 至 188、234、236 至 240、245 至 252、256
至 262

意見編號 C1 至 17、30 至 51、231 至 300、347 至 349、
403 至 467

第二組(51 份申述及 297 份意見)

申述編號 R189 至 233、235、241、242、243、244 及 263

意見編號 C3、7、17 至 29、33、52 至 230、301 至 346、
350 至 403、463 及 466

第三組(三份申述)

申述編號 R253 至 255

**第一組的聆訊：R1 至 188、234、236 至 240、245 至 252、
256 至 262 以及 C1 至 17、30 至 51、231 至 300、
347 至 349、403 至 467(城規會文件第 8213 號)**

29. 主席和下列委員已就此議項申報利益：

主席	擁有列堤頓道一個物業
黃澤恩博士	其配偶持有巴丙頓道一個物業的股份
梁乃江教授	擁有干德道一個物業
劉月容博士	其配偶擁有般咸道一個物業
陳仲尼先生	擁有舊山頂道一個物業
方和先生	擁有麥當勞道一個物業

陳弘志先生	擁有柏道一個物業
劉志宏博士	其配偶擁有柏道一個物業
葉天養先生	其配偶擁有羅便臣道一個物業
陳旭明先生	其公司——太古公司提交一項申述，即申述人 R 2 4 1

30. 委員備悉梁乃江教授、劉月容博士、陳仲尼先生、方和先生、陳弘志先生、劉志宏博士、葉天養先生和陳旭明先生已為未能出席會議致歉，而黃澤恩博士已經離席。秘書表示，根據城市規劃委員會辦事程序與方法，如主席和副主席均需就此議項申報利益，主席基於情況所需可繼續主持會議。委員同意有關安排。

簡介和提問部分

31. 委員備悉鄭麗琼女士就反對放寬半山區西部的建築物高度限制提出呈請。呈請書於席上提交，以供委員參閱。

32. 下述規劃署的代表、申述人、提意見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

申述編號 R 1

高雲臺業主委員會

何景權先生	申述人的代表
-------	--------

申述編號 R 5

公民黨

司馬文先生	申述人的代表
-------	--------

申述編號 R 7

中西區關注組

John Batten 先生

申述人的代表

申述編號 R 8

鄭麗琼女士

申述人

申述編號 R 9

環保觸覺

何嘉寶女士

申述人的代表

申述編號 R 236

Pro Plan Asia Limited

申述編號 R 237

Joint Profit Development Limited

申述編號 R 238

Express Hero Limited

申述編號 R 239

Jointech Development Limited

申述編號 R 240

Superich Consultants Limited

Phill Black 先生

申述人及申述人的代表

申述編號 R 245

鄭穎文建築師事務所有限公司

何其建博士

申述人的代表

黃作楷先生

梁慶儀小姐

鄭穎文小姐
盧銳明先生
陳紹軒先生

申述編號 R247

Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited

申述編號 R248

Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited

申述編號 R249

Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited

杜立基先生
黃沛茜小姐
吳小龍先生
許玉銘小姐
黃嘉康先生

申述人的代表

申述編號 R250

Champion Enterprises Ltd.

陳劍安先生
李家琪女士
馬清秋女士
馬清華女士

申述人的代表

申述編號 R259

Kowatex Investment Ltd.

馬耀忠先生

申述人的代表

意見編號 C47

香港地產建設商會

龍漢標先生
李禮賢先生

提意見人的代表

符傑濤先生

意見編號 C48

香港佑寧堂

李禮賢先生

提意見人的代表

龍欣翔女士

Greg Anderson 牧師

Geoff Lovegrove 先生

Patrick Wilson 先生

Aaron Tan 先生

Michael Ho 先生

意見編號 C240

區耀忠先生

程少潔女士

提意見人的代表

意見編號 C248

鄭志強先生

胡鳳姍女士

提意見人的代表

意見編號 C249

楊名廣先生

馬麗英女士

提意見人的代表

意見編號 C254

陳華輝先生

鄒宏萍女士

提意見人的代表

意見編號 C255

余添根先生

潘耀光先生 提意見人的代表

意見編號 C438

羅雅寧女士 提意見人

意見編號 C465

興泰大廈業主立案法團

林秀芳女士 提意見人的代表
潘耀光先生

意見編號 C460

陳捷貴先生 提意見人

33. 委員備悉，城規會已給予其餘申述人和提意見人足夠通知，但部分人士不是沒有回覆，便是未能聯絡。至於已回覆的人士，他們已表明不會出席或派代表出席會議。委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。委員亦備悉兩封由 C321 和 C421 發出的信件於席上呈交。

34. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介申述和意見的背景。

35. 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) 文件第 1 段載述擬議修訂的背景；

(b) 第一組的考慮事項涵蓋 209 份有關施加整體建築物高度限制和就特定地點所作修訂的申述，以及 177 份有關意見；

(c) 該 209 份申述和 177 份意見所涉事項可分為四類：

- 188 份申述和 169 份意見大體上支持在該區施加建築物高度限制；

- 九份申述和兩份意見反對施加整體建築物高度限制；
- 11份申述和六份意見反對在個別地點施加建築物高度限制；
- 一份申述(R246)反對改劃四個地點的用途地帶，有關用途地帶主要反映已完成發展的現時情況；

(d) 提出支持意見的申述的主要理據撮載於文件第2.3.1段，其重點如下：

- 半山區西部的道路網已經達到飽和；
- 半山區未能提供足夠的休憩用地和社區設施。高層高密度發展會令交通擠塞惡化，影響居住環境；
- 高層「屏風」樓宇密集會對採光、視野、噪音、消防安全、空氣流通／空氣質素和公眾健康造成負面影響；
- 施加建築物高度限制未必足以規管發展、確保適切而優質的生活環境和在發展與公眾利益之間取得平衡；
- 當局在訂定建築物高度限制時應該讓公眾參與，而目前供公眾諮詢的資料甚少；
- 當局不應容許發展商在漠視公眾利益的情況下興建高樓大廈，以獲取最大利潤；以及
- 空氣流通評估報告已清楚述明，必須妥為保存伸延自西營盤和上環的通風廊。有關分區計劃大綱圖應予檢討；

(e) 文件第 2.3.3 段載列提出支持意見的申述所提出的建議，包括：

- 進一步降低整體和特定地點的建築物高度限制；
- 降低最高地積比率、加入地積比率和上蓋面積限制；
- 將建築物後移、提供建築物間距／非建築用地；以及
- 其他建議，例如強制於地面一層提供休憩用地、對已獲核准建築圖則涵蓋的地點施加有追溯效力的建築物高度限制、加入噪音管制和進行城市設計研究；

(f) 提出支持的意見詳載文件第 2.5.1 及 2.5.2 段，其重點如下：

- 大體上支持 R1 至 R188 要求施加建築物高度限制；
- 施加建築物高度限制有助降低發展密度，從而紓緩交通擠塞、避免屏風效應、改善通風及採光、保存該區的景觀，以及改善居住環境和減少對健康構成的危害；
- 與上文(e)段支持施加建築物高度限制的申述人所提的建議相若，應多些提供休憩用地／種植樹木及闢設停車場；

(g) 提出反對意見的申述理據撮載於文件第 2.3.4 段，其重點如下：

- 當局應在西區和蘇豪區施加建築物高度限制，因為該等地區的建築物會遮擋半山區樓宇的景觀；

- 設置 27 個不同的高度級別似乎沒有必要，亦沒有理據支持級別之間相隔 15 米的間距，及將最低高度級別的高度水平不必要地設得過低。此外，並無景觀資料足以支持當局在「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶訂定高度限制；
 - 所施加的建築物高度限制未有顧及現有的高樓大廈或建築圖則已獲核准的用地；
 - 高度限制未有顧及舊建築物會按照現今的標準重建的可能性；
 - 因地勢所限，座落於「住宅(乙類)」地帶和「住宅(丙類)6」地帶的建築物於重建時所需提供的停車場及會所設施不能建在地底，建築物高度限制未有顧及日後這些建築物為所需的停車場及會所設施提供空間後，可供發展為住宅樓層使用的剩餘空間不會太多；
 - 施加建築物高度限制的理由沒有清楚訂明，而以主水平上多少米表達高度限制，不易為普羅大眾理解；
 - 政府宿舍用地不應出售作密集住宅發展，因為會導致交通擠塞；以及
 - 所施加的建築物高度限制普遍較區內現有建築物的高度為低；當局亦應准許略為放寬那些已超逾建築物高度限制的建築物的高度；
- (h) 文件第 2.3.5 及 2.5.3 段載列提出反對意見的申述及意見所提出的建議，其要點如下：
- 撤銷整體及「住宅(乙類)」和「住宅(丙類)6」地帶的建築物高度限制；
 - 在施加建築物高度限制前必須諮詢公眾；

- 解釋《說明書》所載的 27 個建築物高度級別的理念；
 - 公布就擬議建築物高度限制進行的視覺影響評估，讓公眾提出意見；
 - 在《註釋》中確認已獲批給許可的規劃申請和已核准的建築圖則不會受建築物高度限制影響；
 - 以樓層數目或普羅大眾易於理解的方式表達建築物高度限制，及容許私人住宅發展最少樓高 30 至 35 層；
 - 把政府宿舍用地改劃作休憩用地發展；
 - 擴闊道路以改善交通；
 - 提供更多綠化空間和社區用地，以及在路旁種植更多樹木；
 - 容許在該區興建樓高 40 至 50 層的建築物、減少高度級別及刪除《說明書》第 7.6 段；
 - 容許「住宅(乙類)4」地帶的建築物重建至現有高度；以及
 - 建議把佑寧堂的建築物高度限制由三層放寬至 24 層；
- (i) 規劃署對申述理據和申述人建議的回應詳載文件第 4.4 至 4.5 段，其要點如下：

整體

- 當局備悉提出支持意見的申述(R1 至 R188)；

- 高樓大廈集中設於該區狹窄街道的兩旁，會造成峽谷效應及對該區的通風造成負面影響。當局亦須妥為保存山脊線；
- 所施加的建築物高度限制已顧及現有高度輪廓、地區特色、城市設計考慮因素、梯級式建築物高度概念、保存山脊線、發展潛力、通風，以及在改善生活環境的公眾期望與私人發展權之間取得平衡；
- 由於半山區西部面積廣闊，不同住宅羣內用地的地盤水平有重大差別，而且具不同特色，因此分區計劃大綱圖訂定了 27 個高度級別。當局不宜減少該區的高度級別數目；
- 施加的建築物高度限制，不會妨礙「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶的發展和重建項目加入綠化設施和設有合理的樓底高度；
- 分區計劃大綱圖的最新修訂，主要涉及施加建築物高度限制，並沒有加入地積比率和總樓面面積限制，個別地點的發展權不會受到負面影響
- 「住宅(丙類)6」地帶發展的建築物高度，應盡量保持低矮，以保存由香港公園眺望的開揚景觀和空氣流通評估確定的現有通風廊；
- 高逾建築物高度限制的現有建築物，一般可重建至現有高度，除非情況非常特殊，否則當局不宜進一步放寬其建築物高度限制，以容許興建更高的建築物；
- 當局可通過規劃許可審批制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；

施加更嚴格的建築物高度及發展管制

- 施加更嚴格的管制會使日後的發展／重建項目受到局限，對土地擁有人的發展權造成負面影響；
- 把所有用地的地積比率一律降低 20%，會帶來重大的影響，必須審慎加以考慮。施加建築物高度限制，不排除當局日後在理據充分的情況下，施加地積比率限制；

劃定非建築用地及提供休憩用地／種植樹木

- 當局已考慮保存現有的綠化園景廊／景觀廊、維持「政府、機構或社區」地帶現時的高度輪廓，以及保留「休憩用地」地帶及「綠化地帶」，為該區提供歇息空間和氣道。分區計劃大綱圖的《說明書》將予以修訂，以鼓勵在設計方面採取適當的措施，例如在建築物之間預留更寬闊的距離；
- 個別發展是否須提供休憩用地和種植樹目，應按個別情況考慮，並顧及地盤限制，不宜為所有發展制訂劃一規定；

有關建築物高度限制及提交建築圖則的其他建議

- 已獲城規會批准的發展計劃或已獲核准的建築圖則，只要有關許可仍然有效，用地的重建項目不會受建築物高度限制影響；
- 建議要求發展商在提交建築圖則前收購所有土地業權，在《建築物條例》加入建築物高度管制以及噪音管制均超出《城市規劃條例》的權限。

(j) 關於特定地點的申述 (R237 至 R240、R245、R247 及 R248、R250 至 R252、R249 和 R246)

及規劃署的回應載於文件第 2.3.6 至 2.3.12 段及 4.4.11 至 4.4.16 段，並於會上概述；

(k) 對於由申述人及提意見人提出的其他事宜，規劃署的回應詳載文件第 4.4.7 至 4.4.10 段，內容包括：

i) 重建權／重建機會／土地經濟

- 施加建築物高度限制會導致房屋供應量減少、局限創新設計和導致居住環境不理想；
- 政府不應干預自由市場在訂定建築物高度／設計方面的力量；

規劃署的回應

- 所施加的建築物高度限制旨在避免日後發展的高度過高，但不會影響有關用地的發展密度；
- 政府宿舍用地劃為「住宅(乙類)」地帶，旨在反映現有和已承諾發展的住宅用途。這些用地劃為「住宅(乙類)」地帶，並非分區計劃大綱圖的修訂項目，而且在現有「住宅(乙類)」地帶下，早已受最高地積比率 5 倍限制；
- 不會對住宅單位的整體供應量、建築物設計和自由市場力量的運作造成負面影響；

ii) 公眾諮詢

- 在施加建築物高度限制前，應公布空氣流通評估及視覺影響評估，讓市民提出意見；

規劃署的回應

- 為免在展示修訂項目前過早披露資料，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，當局在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才進行公眾諮詢；
- 市民可在規劃署資料查詢處或規劃署網站查閱有關資料；
- 當局已向中西區區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目，中西區區議員普遍支持在大綱圖施加建築物高度限制、採用梯級式高度輪廓和保存 20% 山景不受建築物遮擋地帶等等。當局已根據《城市規劃條例》展示建議修訂，為期兩個月，以供公眾提出意見和申述，這亦是公眾諮詢的一環；

iii) 其他考慮因素

- 有關的建築物高度限制不能解決休憩用地不足和交通擠塞問題。為免發展體積過於龐大，當局應容許發展商興建高層建築物及鼓勵將建築物後移、提供通風廊和地面休憩用地；

規劃署的回應

- 容許興建高層建築物及鼓勵將建築物後移可能令建築物過高，與附近發展不相協調，損害整體梯級式建築物高度概念的完整性；
- 為改善通風和避免發展體積過於龐大，分區計劃大綱圖的《說明書》將予以修訂，以鼓勵採取多項改善措施，例如提供建築

物後移空間、劃設非建築用地，以及增加設計的透風度；

(1) 規劃署的意見

- 正如文件第 6 段所詳述，規劃署認為應順應 R249 的部分內容而對分區計劃大綱圖「住宅(丙類)8」地帶(梅道 3 號)的「註釋」作出修訂，以批准申述地點按現有建築物的住用地積比率重建；
- 規劃署不支持 R234、R236 至 R240、R245 至 R248、R250 至 R252 和 R256 至 R262。

36. 主席繼而請申述人、提意見人和其代表闡釋其申述和意見。

R1(高雲臺業主委員會)

37. 何景權先生借助一些照片，提出下列要點：

- a) 半山區西部的道路網，尤其是西摩道早已達到飽和，無法再擴闊路面；
- b) 孫中山紀念館開幕後吸引不少遊客，令附近交通擠塞問題進一步惡化；
- c) 根據報章報導建築事務監督已批准區內 25 份進行高層高密度發展的建築圖則。這樣會對道路網構成沉重壓力，令居民不便；
- d) 建築物高度有必要加以限制，否則高雲臺將被高層建築物所包圍。高層建築物密集將對採光、通風／空氣質素造成負面影響，產生熱島效應；以及
- e) 在未進行任何交通和環境影響評估前，當局不應批准任何放寬地積比率的申請。他建議把半山區西部所有用地的建築物高度收緊至 100 米以下。

R5(公民黨)

38. 司馬文先生提出下列要點：

- a) 公民黨全面支持對半山區西部的發展施加更嚴格的限制，並明白規劃署已設法管制區內日後的發展；
- b) 半山區的問題在於建築物密度而非建築物高度；
- c) 他提述北角分區計劃大綱圖，表示對於收緊管制的要求，規劃署的回答似乎也還需要在物業權與保護環境之間取得平衡。城規會和規劃署須證明已取得了平衡以及擬議的建築物高度限制可改善生活環境；以及
- d) 單單施加建築物高度限制並不足夠，不能確保有一個可持續發展的優質環境。

R7(中西區關注組)

39. John Batten 先生提出下列要點：

- a) 半山區已完全飽和。區內有大量建築圖則已獲批准，整條西摩道沿路將重建高層高密度建築物；
- b) 等待重建的業主與不願景觀被另一高層建築物遮擋的業主之間的矛盾，實難以調解；
- c) 他支持施加建築物高度限制，並要求在建築圖則已獲核准的用地施加具追溯效力的建築物高度限制；
- d) 至於區潔英女士先前提及不屬《城市規劃條例》範疇的問題，應進行跨部門討論以解決矛盾／問題；以及
- e) H18 和 H19 用地是區內重要的通風廊，建議於該處進行的市建局重建項目備受關注。雖然有關用地

不在半山區西部分區計劃大綱圖的界線內，但應採取全面的城市規劃策略。

R8(鄭麗琼女士)

40. 鄭麗琼女士提出下列要點：

- a) 她支持施加建築物高度限制，並已接獲數百封區內人士支持建築物高度限制的信件；
- b) 建築物高度限制來得太遲，因為山脊線已被高層建築物遮擋。山脊線和天然景觀應受到保護；
- c) 支持保存 20% 山景不受建築物遮擋地帶。建築物高度和發展密度應予降低，因為這樣有助解決運輸和環境問題；以及
- d) 區內人士應有更多機會參與該區的規劃。

R9(環保觸覺)

41. 何嘉寶女士提出下列要點：

- a) 環保觸覺支持建築物高度限制。通風廊應劃為非建築用地，並收納於分區計劃大綱圖內；
- b) 分區計劃大綱圖亦應收納其他適當管制，例如訂明建築物之間有不少於 15 米的距離和地積比率限制等，以改善透風度和通風；以及
- c) 區內有不少重建方案。高層建築物會產生屏風效應，對生活環境造成負面影響。這些問題不限於半山區西部，灣仔和港島其他地區亦有同類問題。規劃署和城規會應履行其職責，規管有關發展項目。

[鄭心怡女士此時到達出席會議，黃遠輝先生此時離席。]

R245(鄭穎文建築師事務所有限公司)

42. 鄭穎文女士借助投影片提出下列要點：

- a) 他們不反對在區內施加建築物高度限制；
- b) 他們要求把般咸道 12 至 30 號的建築物高度限制由主水平基準上 160 米修訂為 180 米，以便在該處興建優質建築物；
- c) 擬議主水平基準上 160 米的建築物高度限制與毗鄰用地的特色不符，有關用地的高度限制較高，達主水平基準上 180 米和 200 米；
- d) 高度限制會導致淨空高度低，無法加設美化市容和綠化設施，有違公眾追求更佳生活環境的期望；
- e) 土木工程拓展署土力工程處施加的大型挖掘工程限制規定，發展前天然地形 7.5 米以下不得進行挖掘工程。由於須設置結構地基，故無法建造地庫；
- f) 主水平基準上 160 米的高度限制加上大型挖掘工程限制，會導致建築物的淨空高度極不理想或不足 (2.63 米至 2.315 米)，妨礙天然通風和日光照射；
- g) 一如其個案研究所示，主水平基準上 180 米是可提供優質生活空間和符合政府建築物規定的最低高度水平；以及
- h) 把高度限制由主水平基準上 160 米修訂為 180 米的建議，不會產生過高的建築物，亦不會遮擋山脊線或對交通、空氣質素或綠化／觀景廊造成負面影響。該高度建議與附近發展的規模相協調，符合梯級式高度概念及可為居民提供優質生活建築物。

[譚贛蘭女士和李偉民先生此時離席。]

R 247(Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited)

R 248(Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited)

R 249 (Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited)

43. 杜立基先生借助投影片就上述三申述提出下列要點：

地利根德里 3 號(蘭心閣第一座)

- a) 蘭心閣第一座及蘭心閣第二座位處建築物高度限制為主水平基準上 300 米的同一地段內。蘭心閣第二座已重建，其建築物高度為主水平基準上 357.1 米，而蘭心閣第一座則為主水平基準上 284 米；
- b) 分區計劃大綱圖建議的建築物高度限制會對建築物的重建潛力造成負面影響；
- c) 該用地的整體發展密度(地積比率 5 倍)不會受建築物重建所影響；
- d) 主水平基準上 300 米的擬議建築物高度限制只能容許興建高度不足 100 米的建築物。這樣會大幅減少淨空高度，使所需覆蓋範圍增加，減少建築物之間的距離，不利通風和天然採光；
- e) 已擬備模擬重建計劃以展示放寬建築物高度限制的好處。建築物倘重建至類似毗鄰地區的高度(即主水平基準上 357.1 米)，所需的覆蓋範圍較細，建築物間可預留 10 米空隙以改善通風。從山頂、文化中心海濱長廊和西九文化區海濱長廊等觀景點眺望，較高的建築物不會造成負面影響；以及
- f) 他們要求撤銷有關用地的建築物高度限制或把限制放寬至主水平基準上 357.1 米。

地利根德里 10 號(騰皇居)

- a) 騰皇居、騰皇居 2 座和譽皇居位處建築物高度限制為主水平基準上 290 米的同一地段內。騰皇居 2 座和譽皇居已重建，其建築物高度分別為主水平基準上 312 米和 337 米，而騰皇居則為主水平基準上 253 米；

- b) 分區計劃大綱圖建議的建築物高度限制會對建築物的重建潛力造成負面影響；
- c) 該用地的發展密度不會受建築物重建所影響；
- d) 主水平基準上 290 米的擬議建築物高度限制只能容許 89 米的淨建築物高度，會大幅減少淨空高度，使所需覆蓋範圍增加，減少建築物之間的距離，不利通風和天然採光；
- e) 已擬備模擬重建計劃以展示放寬建築物高度限制的好處。建築物倘重建至類似毗鄰建築物的高度(即主水平基準上 332 米)，便能減少覆蓋範圍以及增加建築物間的距離(可達 19 米)，以改善通風及不會造成負面的視覺影響；
- f) 他們要求撤銷有關用地的建築物高度限制或把限制放寬至主水平基準上 332 米；以及
- g) 他們同意有需要保存山脊線。不過，把 20% 山景不受建築物遮擋地帶訂為法定要求的理據卻受到質疑。

[陳家樂先生此時離席。]

梅道 3 號 (Gladdon)

- a) 該用地有一列共 14 間單層車房連上層單層住宅；
- b) 該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，建築物高度為兩層，包括開敞式停車間；
- c) 擬議的「住宅(乙類)8」地帶劃分是專為該用地而設，與毗鄰主要屬「住宅(丙類)」或「住宅(乙類)」地帶的地區不相協調；

- d) 已擬備模擬重建計劃以展示放寬建築物高度限制的好處，以及把有關用地由「住宅(丙類)8」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶可能造成的影響；
- e) 半山區西部可供發展的土地稀少。重建申述地點是善用土地資源的機會；
- f) 梅道旁不宜進行屋宇發展，因為一樓住宅與梅道上的交通相當接近；
- g) 把有關用地改劃為「住宅(乙類)」地帶的建議不會對景觀和交通造成負面影響，而公眾安全亦會得到改善；
- h) 現有發展（包括車房）的地積比率超過 1 倍，而非文件所指的 0.57 倍；以及
- i) 他們要求把用地劃為「住宅(乙類)」地帶，以容許該用地重建為 5 倍地積比率以及把建築物高度限制放寬至主水平基準上 251.3 米。

R 2 3 6(Pro Plan Asia Limited)

R 2 3 7(Joint Profit Development Limited)

R 2 3 8(Express Hero Limited)

R 2 3 9(Jointech Development Limited)

R 2 4 0(Superich Consultants Limited)

44. Phill Black 先生表明他在公眾諮詢和高度級別數目兩方面反對修訂。他提出下列要點：

公眾諮詢

- a) 在分區計劃大綱圖上，尤其是半山區西部施加建築物高度限制極具爭議性，因為會對居民造成各方面的影響。當局應進行公眾諮詢以徵詢公眾對此事的意見；
- b) 他備悉在刊憲前不徵詢公眾意見，是因為在展示修訂項目前過早披露資料，或會令發展商／土地擁有

人加快提交受影響用地發展／重建項目的建築圖則，以致損及施加文件所述的建築物高度限制的成效。不過，當局仍應在修訂項目刊憲的同時徵詢公眾意見；

- c) 不應爲了急於施行規劃管制而忽略了就此重要規劃事宜進行諮詢的需要；
- d) 應在適當的論壇進行公眾諮詢，徵集各方面的意見以達成共識；
- e) 當局曾於二零零四年五月和六月就觀塘(南部)和黃竹坑的高度限制建議進行公眾諮詢。這是城規會在決定具爭議性建築物高度限制事宜時諮詢公眾的好例子，應該效法；
- f) 文件第 4.2.3 段所載的高度管制意向是在改善生活環境的期望和私人發展權之間取得平衡。此事需要公眾參與，並須盡早讓公眾全面得知施加限制的理據。現有程序缺少了這一環；

高度級別數目

- g) 擬議的 27 個高度級別不但具爭議性，而且複雜。文件只概括表示因爲具不同特色的不同住宅羣內的用地的地盤水平有重大差別，所以制訂了 27 個高度級別。每個高度級別的資料例如合成照片均欠奉；
- h) 當局應提供更多景觀證據，例如關於每一住宅羣的繪圖、電腦模擬和合成照片，以顯示現有建築物、已承諾建築物和其他用地的可能重建高度，與三項主要考慮因素(即 20% 山景不受建築物遮擋地帶、保存海景和通風廊)的關係。

R 250(Champion Enterprises Ltd.)

45. 陳劍安先生借助投影片提出下列要點：

- a) 城規會錯誤地把申述地點(麥當勞道 78 至 80 號 B 惠士大廈)剔除於主水平基準上 165 米的高度級別外；
- b) 麥當勞道沿路地區大致上被山頂纜車和兩道行人梯級劃分成四個發展羣組。申述地點應坐落於東面的發展組羣；
- c) 把申述地點和勝宗大廈歸入現有羣組並無合理或客觀的規劃理據支持；
- d) 申述地點與毗鄰用地的現有發展具相同特色並相互協調，應置於相同的高度級別(主水平基準上 165 米)；
- e) 把建築物高度由主水平基準上 145 米放寬至 165 米的建議不會對景觀或通風廊產生任何不能接受的影響。重建後，較高建築物的覆蓋範圍較小，讓建築物間有更多空間(東面和西面至少後移三米)；
- f) 其擬議修訂符合文件第 3.4 段所述為該區制訂建築物高度級別時採用的主要指導原則和建築物高度概念；以及
- g) 他們要求把申述地點和勝宗大廈的建築物高度限制修訂為主水平基準上 165 米。

[林植廷先生此時離席。]

C47(支持 R236, R258 至 R261)

(香港地產建設商會)

46. 龍漢標先生、李禮賢先生和符傑濤先生於席上提交一封信和補充資料，供委員參閱。龍先生借助投影片提出下列要點：

草圖刊憲前欠缺諮詢

- a) 香港地產建設商會不反對在區內施加建築物高度限制。但事前不作公眾諮詢毫無理由，對受影響的土地擁有人甚不公平；
- b) 根據《城市規劃條例》考慮正式申述和意見，受到嚴格的法定程序和城規會的資源和工作量所限制；
- c) 分區計劃大綱圖刊憲後，通常被視為現狀，令申述人和提意見人需要舉證以說服城規會改變現狀；
- d) 公眾諮詢工作應完全公開、廣泛和鼓勵互動對話。規劃署以往曾有數次在施加建築物高度限制前進行公眾諮詢；
- e) 至於擔心在草圖公布前有人蜂擁提交一般建築圖則一事，並無事實根據；

尊重現有和核准／已承諾建築物高度

- f) 城規會對尊重現有建築物和「已承諾」建築物的高度取態不一。若干擬議的建築物高度限制較現有或核准／已承諾建築物的為低，其他則不然；
- g) 較現有建築物高度為低或把重建限於現有高度的擬議建築物高度限制屬誤導和不合理；

剝奪適宜重建的建築物業主的私人物業權

- h) 城規會須在私人物業權和城市設計因素等對多項社會重要的因素之間取得平衡。不過，建築物高度限制往往只側重城市設計因素；
- i) 都會規劃小組委員會和城規會文件只提出了一個方案，任何與此方案不符的申述和意見均遭拒絕。當局並無評估就城市設計因素預期帶來的公眾利益與所剝奪私人物業權是否成正比；
- j) 半山區西部特別受關注的問題是建築物高度限制對即將重建的舊樓業主的負面影響；

- k) 並無資料顯示，現有私人物業可在符合建築物高度限制的情況下重建至每一用地可容許的最大總樓面面積；
- l) 半山區西部不少舊樓將不能作重建或地盤合併。私人物業權因此而受到的嚴重影響與城市規劃因素預期帶來的公眾利益不成比例；

技術理據不足

- m) 擬議的建築物高度限制流於武斷，空氣流通評估報告中並無任何具體建議支持此限制；
- n) 空氣流通評估報告所提出的其他改善空氣流通措施被忽視；
- o) 當局並無進行詳細的視覺影響評估研究，而所擬備的視覺影響資料並不詳盡；

行政長官會同行政會議沒有作出具體指示

- p) 行政長官會同行政會議沒有明令施加建築物高度限制，這點可堪爭議；

47. 李禮賢先生繼續提出下列要點：

- a) 正如城市設計研究報告所述：「... ..首要認清香港奉行自由放任制度，小政府和既定的不干預政策... ..」。政府在城市設計方面奉行不干預政策，除非在公眾利益方面有絕對必要；
- b) 在施行城市設計指引時，應進行公眾諮詢以便為每一地區擬備城市設計計劃。不過，當局並無擬備該等計劃；
- c) 分區計劃大綱圖旨在訂明概括的主要土地用途地帶和主要運輸網絡，但並無細節。加入建築物高度限制嚴重偏離分區計劃大綱圖的意向；
- d) 當局並無就制訂高度限制提供具體資料；

- e) 施加建築物高度限制的理據是如文件所述防止「過高或不協調的建築物」。不過，如何界定這些建築物並無公眾和業界公認的準則；
- f) 擬議的建築物高度限制與現有的建築物高度輪廓(超過 40 層)和發展特色不符，亦與現有和擬議新建築物的高度和規模不相協調；
- g) 建築物高度限制與現有和核准發展的高度有重大差別，因此建築物高度限制永難實現。高度限制應依從區內現有的高度輪廓及其他新建築物的高度；
- h) 空氣流通評估的要點是在建築物周圍預留空間，減低平台高度，以及鼓勵建築物間留有空間和鼓勵良好設計。如建築物高度受到管制，發展商或需增加覆蓋範圍，因而妨礙通風；
- i) 既定的高度級別並不公平，而且級別繁多，毗鄰用地可因而得到不同權利，並無理據支持。現提出替代建議，高度限制可予放寬以容許興建 40 至 50 層的建築物，級別可修改為相隔 30 米(而非擬議建築物高度級別下的 15 米)；以及
- j) 不應在未就可能產生的影響進行全面和深入的研究前，實行(某些申述人提出的)降低地積比率建議。

48. 符傑濤先生繼續提出下列要點：

- a) 低得不合理的高度限制會損害設計彈性和良好發展。擬議替代方案可簡化高度級別，維持梯級式建築物高度輪廓和保護 20% 山景不受建築物遮擋地帶；以及
- b) 如容許較高建築物，便可藉設計建築物臨街面、把建築物後移和利用平台栽種植物等改善行人區。

C48(支持 R258, R259 及 R260)

(佑寧堂)

49. Greg Anderson 牧師、李禮賢先生和龍欣翔女士借助投影片提出下列要點。委員備悉，提意見人的代表帶同一個實體模型出席會議，以展示其建議的重建計劃：

- a) 所訂的三層高建築物高度限制，會對佑寧堂的重建項目造成負面影響；
- b) 該堂是非牟利的機構，而且肩負使命。該堂的職能、在社區的服務和角色現正不斷擴展；
- c) 該堂成立了重建委員會，而且具有長遠的發展計劃；
- d) 城規會於一九九七年六月批給規劃許可，准許興建一幢 24 層的建築物，用作教堂和住宅用途；
- e) 由於發生亞洲金融風暴，而其後經濟環境亦不明朗，加上該堂的財政限制和資金問題，因而沒有執行規劃許可；
- f) 該堂於二零零八年十月提交一般建築圖則，重新展開重建項目；
- g) 施加建築物高度限制，與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向背道而馳。三層高的建築物高度限制令該堂的重建項目失去靈活度，不能興建樓高三層至 24 層的建築物；以及
- h) 他們要求在分區計劃大綱圖上確認核准計劃，撤銷建築物高度限制或把建築物高度限制放寬至 24 層(主水平基準上 133.75 米)，以反映規劃許可。

C438(支持 R8)

(羅雅寧女士)

50. 羅雅寧女士提出下列要點：

- a) 二零零八年九月二十一日，新成立的關注城市規劃社區大聯盟舉行了一個全民公聽會，有超過一百名市民參加。對於市區過度發展而造成的環境問題，大多數參加者表示非常關注；
- b) 公眾的信息非常清晰，便是要求降低發展密度，包括建築物高度；
- c) 一些申述人因為建築物高度限制侵犯其物業權而加以反對。不過，保護「物業權」不等於容許無限制的發展及剝奪公眾利益；
- d) 發展商在聆訊中建議把發展劃一為 50 層的高層發展，實在令人震驚。半山區西部居民全面支持施加建築物高度限制，而且認為應收緊發展限制，包括降低地積比率、把建築物間距增加至超過 15 米，藉以改善通風和自然採光；以及
- e) 一些申述人和提意見人陳必須進行公眾諮詢。不過，當局必須當機立斷，在市區施加建築物高度限制。

51. 申述人、提意見人及其代表簡介完畢後，主席請委員就各方所提意見提問。

52. 主席詢問如何就觀塘(南部)和黃泥涌分區計劃大綱圖施加建築物高度限制進行公眾諮詢。區潔英女士回應說，就九龍灣、觀塘(南部)和黃竹坑而言，有關用地在相關分區計劃大綱圖上主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，政府仍可管制有關發展，因大多數的契約均是作工業用途，任何用作商業用途的重建建議（包括酒店），均須修訂批地契約，而當局可於其間諮詢公眾和有關人士／團體意見。在這方面，城規會

亦已發出過渡性的管制指引，在規劃署就此進行公眾諮詢前，暫停考慮這類規劃申請。至於半山區西部分區計劃大綱圖，在展示修訂項目前披露有關建築物高度限制的資料，或會令有關人士加快提交受影響用地發展／重建項目的建築圖則，而不少有關用地是以無限制批約持有。由於所施加的建築物高度限制對已獲批准的建築圖則不具追溯效力，施加建築物高度限制的成效會受到損害。因此，當局須及早在憲報上公布建議修訂，以符合公眾對改善環境的期望，而當局所接獲提出支持意見的申述大多數也反映有關期望。此外，亦有申述人認為必須早日在半山區西部施加建築物高度限制。

53. 一名委員詢問，略為放寬限制的條文容許放寬建築物高度限制的彈性有多大。區潔英女士說，城規會在收到申請後，會按每塊用地的個別情況，考慮略為放寬分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。在考慮有關申請時，當局關注的是放寬限制造成的影響和後果，而非放寬限制的百分率。略為放寬限制並沒有固定的百分率。

54. 區潔英女士就公眾諮詢作出澄清，Phill Black 先生就此回應批評說，當局應就這項重要的規劃事宜進行公眾諮詢。他明白當局關注加快提交受影響用地重建／發展項目建築圖則的問題，但這也不能排除進行公眾諮詢的需要。公眾諮詢可在公布建築物高度限制後進行。

55. 由於申述人、提意見人及其代表已完成簡介，委員亦再沒有提出其他問題，主席告知申述人、提意見人及其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，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及其代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

56. 一名委員詢問，新訂定的建築物高度限制會否對佑寧堂(C48)的重建項目造成負面影響。數名委員表示，擬議的重建項目不會受所述的建築物高度限制影響，因為該重建計劃已獲城規會批准。當局不宜在分區計劃大綱圖上特別就個別用地作出不同的管制。

57. 至於行政長官會同行政會議就擬議修訂作出的指示，秘書告知委員，行政長官會同行政會議於二零零三年九月三十日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》發還城規會以作出修訂。二零零三年十月十日，分區計劃大綱圖發還以作出修訂一事在憲報上公布。行政長官會同行政會議把大綱圖發還城規會修訂後，除大綱圖發還時已收納以反映最新土地用途建議的修訂外，亦會作出其他修訂，這已提交行政長官會同行政會議審議。此外，行政長官在二零零七年施政報告中公布，政府政策是檢討各地區的分區計劃大綱圖，以解決公眾關注的屏風樓宇問題，以及在有理據支持下，檢討相關的發展參數，以降發展密度。

58. 一名委員問及為該區訂定較少建築物高度級別的好處。一些委員批評說，相對於 27 個高度級別，這會造成更不公平的情況，因為當局是考慮了半山區西部大部分範圍的情況，加上不同住宅羣用地水平非常參差，而且各具不同的地區特色，才訂定目前切合各個用地情況的 27 個高度級別。

59. 一名委員詢問，惠氏大廈和毗鄰的勝宗大廈(R250 至 252) (圖 H-8a 至 H-8d) 是否被納入較低高度級別的組別。委員備悉，有關用地毗連一條風廊，而且地盤平整平台較低，因此較諸平台較高的用地，建築物高度限制宜相對較低，以保持梯級式的建築物高度輪廓。

60. 經進一步商議後，委員普遍認為，建議的建築物高度限制已顧及現有高度輪廓、地區特色、城市設計考慮因素、梯級式建築物高度概念、保存山脊線、發展潛力、通風，以及在改善生活環境的公眾期望與私人發展權之間取得平衡，實屬恰當。申述人、提意見人及其代表提出的理據不夠說服力，不足以支持改變高度級別。此外，分區計劃大綱圖已提供靈活性，可略為放寬以切合個別用地的情況。一名委員表示，雖然香港地產建設商會於席上提交的信件所述的理由並不具說服力，但有些議題可以於分區計劃大綱圖的聆訊完結後討論。

R1 至 R188

61. 城規會備悉，R1 至 R188 提出支持意見的申述。

62. 委員同意修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，明確鼓勵採取改善措施，令空氣更為流通。建議對該圖的《說明書》作出的修訂在文件附件 V 上以粗斜體標示及載列如下：

對《說明書》作出的修訂

在分區計劃大綱圖《說明書》第 7.5 段加入改善空氣流通的措施，內容如下：

「7.5 為了改善通風情況，當局鼓勵日後的發展在設計上採取適當措施，以盡量減低可能造成的負面影響。這些措施包括：適當地增加平台的滲透度、擴闊建築物之間的距離、鼓勵建築物後移、提供非建築用地以闢設通風道來改善通風，並透過建築物與平台的適當布局來配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流。」

R 249

63. 經進一步商議後，城規會決定順應 R 249 的部分內容而對分區計劃大綱圖「住宅(丙類)8」地帶的「註釋」作出修訂，以批准申述地點按現有建築物的住用地積比率重建。建議對該圖的《註釋》作出的第 6C(2)條修訂在文件附件 IV 上以粗斜體標示及載列如下：

對「住宅(丙類)8」地帶「註釋」作出的修訂

「住宅(丙類)8」地帶「註釋」的「備註」(1)修訂如下：

「住宅(丙類)8 最高地積比率為 0.5 倍或現有建築物的住用地積比率，兩者中以數目較大者為準；以及最高建築物高度為連開敞式停車間在內兩層」

64. 城規會決定不建議順應 R249 其餘部分而對分區計劃大綱圖作出修訂，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制正是爲了順應市民對改善該區的生活環境的期望，及防止不相協調的發展項目。在半山區西部分區計劃大綱圖上就建築物高度限制設置的 27 個高度級別，是根據整體建築高度概念及其他相關的考慮因素訂定，包括地區特色、發展潛力、視覺影響、保存山脊線、通風，以及區內地勢。撤銷或零碎地放寬個別用地的建築物高度限制不獲支持，因爲這會損及梯級式高度輪廓的連貫性，並會導致高樓大廈林立，與擬施行的規劃管制不符。爲顧及特定地點的情況和具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮，該等申請的相關考慮準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》；
- (b) 建議把申述地點改劃爲「住宅(乙類)」地帶，會把該地點的發展密度由地積比率 0.5 倍大幅增至 5 倍。申述人沒有證明擬議發展密度不會對該區的特色、市容、交通和基建設施造成負面影響。

R234、R236、R256 至 R262、R237 至 R240、R245、R247 至 R248、R250 至 R252 及 R246

65. 經進一步商議後，對於大體上反對施加建築物高度限制的 R234、R236 及 R256 至 R262、反對在特定地點施加建築物高度限制的 R237 至 R240、R245 及 R247 至 R248、R250 至 R252，以及反對各地點的改劃用途地帶建議的 R246，城規會決定不建議順應該等申述而對分區計劃大綱圖作出修訂，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制正是爲了順應市民對改善該區的生活環境的期望，及防止不相協調的發展項目。在半山區西部分區計劃大綱圖上就建築物高度限制設置的 27 個高度級別，是根據整體建築高度概念及其他相關的考慮因素訂定，包括地區特色、發展

潛力、視覺影響、保存山脊線、通風，以及區內地勢。撤銷或零碎地放寬個別用地的建築物高度限制不獲支持，因為這會損及梯級式高度輪廓的連貫性，並會導致高樓大廈林立，與擬施行的規劃管制不符。為顧及特定地點的情況和具有設計和規劃優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮，該等申請的相關考慮準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》(R234、R236至R240、R245至R248、R250至R252及R256至R262)；

- (b) 已獲城規會批准的發展建議或獲核准的建築項目，只要有關的批准仍然有效，便不會受建築物高度限制影響(R237至R240及R245)；
- (c) 分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及施加建築物高度限制，但並無施加地積比率／總樓面面積限制。施加建築物高度限制旨在避免日後發展項目的高度過高，不會影響有關用地根據《建築物(規劃)規例》所獲准的發展潛力。有關用地的發展權、住宅單位的整體供應量及物業價格，均不會受到負面影響(R258、R260及R261)；
- (d) 過早披露大綱圖上修訂項目的資料，會引致發展商／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。空氣流通評估研究及有關資料已提交城規會考慮，公眾並可於規劃署的規劃資料查詢處或在規劃署的網站瀏覽這些資料(R259及R262)；
- (e) 擬議將申述地點重建至毗連建築物現時的高度，會超逾20%山景不受建築物遮擋地帶，並會對附近地區的景觀造成負面影響。從城市設計的角度而言，並不可取(R247及R248)；以及
- (f) 收納在大綱圖上的修訂項目B、D3、E、F1和F2，把申述地點改劃為「住宅(乙類)1」、「住宅

(乙類)2」、「住宅(乙類)3」和顯示為「道路」，主要是反映該地現有的住宅用途及現有的道路位置，並不會影響該地將來重建時的用途及發展密度。改劃地帶也不會增加該區的交通流量**(R246)**。

66. 會議於下午二時四十分休會午膳。

67. 會議於下午三時二十分恢復進行。
68. 以下委員及秘書出席下午時段會議：
- 楊立門先生
- 簡松年先生
- 陳華裕先生
- 陳偉明先生
- 林雲峰教授
- 吳祖南博士
- 鄭心怡女士
- 梁剛銳先生
- 馬錦華先生
- 譚贛蘭女士
- 黃耀錦先生
- 伍謝淑瑩女士

議程項目 4(接續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》
的申述及意見

(城規會文件第 8214 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

69. 秘書報告，下述委員已就此議項申報利益：

黃澤恩博士 - 配偶在巴丙頓道擁有一項物業

梁乃江教授 - 在干德道擁有一項物業

劉月容博士 - 在堅道擁有一項物業；配偶在般咸道
擁有一項物業

陳家樂先生 - 在堅尼地道擁有一項物業

陳仲尼先生 - 在舊山頂道和堅尼地道擁有物業

方和先生 - 在麥當勞道擁有一項物業

陳弘志先生 - 在柏道擁有一項物業

劉志宏博士 - 配偶在柏道擁有一項物業

葉天養先生 - 配偶在羅便臣道擁有一項物業

陳旭明先生 - 近期與 R241 的控股公司太古有限公司
有業務往來

70. 主席亦申報利益，他在列堤頓道擁有一項物業。但是，
委員同意主席需要繼續主持會議，因為副主席亦已申報利益。

委員備悉，梁乃江教授、陳弘志先生、葉天養先生、方和先生和劉志宏博士已就缺席會議一事致歉。委員備悉，黃澤恩博士、陳家樂先生和陳旭明先生已離席，劉月容博士和陳仲尼先生則仍未到席。

71. 委員備悉，當局已向申述人和提意見人給予足夠通知，邀請他們出席會議。雖然申述人編號 R189、R197、R233、R241 至 R244 及 R263 和提意見人 C3、C17、C24、C328、C351、C376 和 C403 會出席會議，但其他申述人和提意見人已表示不會出席會議或沒有回覆。委員同意在其餘人士缺席的情況下進行聆訊。

第二組

申述編號 R189 至 R233、R235、R241、R242、R243、R244 及 R263 和意見編號 C3、C7、C17 至 C29、C33、C52 至 C230、C301 至 C346、C350 至 C403、C463 及 C466

72. 下述規劃署的代表此時應邀出席會議：

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

73. 下述申述人和提意見人的代表亦應邀出席會議：

R189

Patrick M.V.Carter 先生 - 申述人
王佩德先生 - 申述人代表

R197

林偉正先生 - 申述人

R233

黎寶珍女士 - 申述人

黃紹和先生) 申述人代表
黃芝華女士) 申述人代表

R241、R242、R243、R244

李禮賢先生)
Kira Brownlee 女士)
Anna Wong 女士) 申述人代表
Alan Brown 先生)
Corina Yeung 女士)

R263

莫凱傑先生 - 申述人代表

C3

劉慧詩女士 - 提意見人

C17

Yam Chi Fai 先生 - 提意見人

C24

李美娜女士 - 提意見人

C328

黃惠蘭女士 - 提意見人

C403

Chung Pui Lan 女士 提意見人代表

C351

黃松先生 提意見人

C376

歐陽家齊先生 提意見人

74. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。
主席繼而邀請區潔英女士向委員簡介申述的背景。

75. 區潔英女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的

內容陳述下列要點：

(a) 文件第 1 段詳述修訂半山區西部分區計劃大綱草圖的背景。文件涵蓋 51 份申述和 297 份意見(第二組)，這些申述和意見與西摩道、衛城道和堅道一帶地區的特定地點有關；

(b) 申述和意見的概覽：

- R189 至 R233、R235 和 R263(47 份申述)與美麗台有關。這些申述反對把該地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米。另一方面，兩份意見(C463 和 C466)支持實施建築物高度限制，並反對重建美麗台的建議；
- R241 反對把西摩道 2A 至 2E 號、衛城道 23-29 號和衛城坊 4-6A 號用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 215 米，但有 295 份意見支持為該用地訂定建築物高度限制；
- R242 和 R243 反對把堅道 92-102 號、衛城道 18-22 號、西摩道 51-53 號和堅道 140-142A 號的兩塊用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 170 米；以及
- R244 反對把西摩道 25-35 號和衛城道 14-16 號用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 185 米；

(c) 與美麗台有關的申述(R189 至 R233、R235 和 R263)的申述理由、申述人建議、提意見人的意見和規劃署的回應概述如下：

(i) 申述理由

- 為保障其他業主的利益而犧牲美麗台業

主的利益和發展權，並不公平；

- 訂定建築物高度限制會導致建築物上蓋面積和樓宇體積增加；
- 訂定建築物高度限制不符合有關地點「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，其發展潛力不能盡用；
- 契約並沒有訂明建築物高度限制；
- 訂定建築物高度限制會減少建屋數量，造成住宅供應短缺；
- 沒有科學證據證明高樓大廈會影響空氣質素和居住環境；
- 訂定建築物高度限制，會導致不同層次的屏風樓，並不可取；
- 訂定建築物高度限制沒有考慮受影響的區內居民的意見；以及
- 地盤的建築圖則如在實施建築物高度限制前已獲批核，則發展可繼續進行，這對日後的物業發展項目不公平。

(ii) 申述人的建議

- 刪除美麗台的建築物高度限制。

(iii) 提意見人的意見(C463、C466)

- 支持實施建築物高度限制，反對重建美麗台的建議；
- 屋宇署應切實執行建築物高度限制，拒絕簽發開工紙予在該地點進行兩座 50

層住宅樓宇的重建工程；以及

- 城規會不應接納反對在該地點實施建築物高度限制的意見。

(iv) 規劃署的回應

- 實施建築物高度限制是爲了滿足公眾對改善居住環境的訴求；
- 爲避免出現更多過高或不協調的建築物，對視覺效果和環境造成不良影響，實施建築物高度限制是必要的；
- 在訂定建築物高度限制時，已考慮多項因素，包括現有的高度輪廓、地區特色、城市設計因素、空氣流通、發展潛力，以及與周邊地區的關係，並在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- 空氣流通評估指該區已「過度發展」，導致峽谷效應。建築物越高，峽谷便越深，對行人道的風環境影響也越大；以及
- 零碎地放寬分區計劃大綱圖上個別地點的建築物高度限制，會破壞整體建築物高度概念的完整。

[林雲峰教授此時到席。]

- (d) 就西摩道／衛城坊的申述地點(R241)，有關的申述理由、申述人建議、提意見人的意見和規劃署的回應概述如下：

(i) 申述理由

- 新建大廈的高度會限為 90-95 米，遠較許多現有和擬議發展(核准計劃的高度為 40-50 層)的高度為低；
- 對於現有建築物高度已超過高度限制的地點，有關略為放寬建築物高度限制的標準過於嚴謹，亦無必要；
- 不須保留有關地點「住宅(丙類)7」地帶的區劃，因該地點的通道問題已獲解決；
- 當局沒有就訂定擬議建築物高度限制的理據和視覺影響評估諮詢公眾，也沒有提供有關資料；以及
- 空氣流通評估是訂定建築物高度限制的重要考慮因素，但公眾並無機會對評估提出意見。

(ii) 申述人的建議

- 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 273.55 米，並把有關地點「住宅(丙類)7」地帶的部分改劃為「住宅(甲類)」地帶；
- 刪除《說明書》第 7.6 段。該段訂明，根據一般推定，對於已超過建築物高度限制的建築物，不宜略為放寬高度限制；以及
- 採用尖沙咀分區計劃大綱圖的相同模式，把現有建築物的高度和建築圖則已獲核准的用地納入分區計劃大綱圖。

(iii) 提意見人的意見(C3、C7、C17-C29、C33、C52-C230、C301-346、C350-

403)

- 支持實施建築物高度限制，反對重建西摩道／衛城坊用地的建議；
- 西半山地區已有交通擠塞、居住環境稠密和空氣流通欠佳等問題。興建更多摩天大廈，只會使「屏風效應」和健康問題惡化；以及
- 應保留區內特色。

(iv) 規劃署的回應

- 在訂定建築物高度限制時已考慮多項因素，並在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- 該區主要是住宅區，與尖沙咀分區計劃大綱圖所涵蓋的商業樞紐的特色大有不同，這些樞紐建有高層的大廈。為了保留該區的地區特色，當局就半山區西部分區計劃大綱圖採取了有別於尖沙咀的模式。在分區計劃大綱圖納入個別用地核准計劃的高度，會損及梯級式建築物高度概念的完整；
- 倘若批准興建 40 至 50 層高的樓宇，「住宅(甲類)」地帶的高度級別便須增加 30 至 40 米，損及梯級式建築物高度概念的完整。這些過高的建築物位處狹窄的西摩道和衛城道旁，會加劇峽谷效應，阻礙風和陽光進入街道，對區內環境造成不良影響；
- 對於已超過建築物高度限制的現有建築物，除非情況特殊，否則進一步放寬建築物高度限制的做法並不可取；

- 為免過早披露資料，以致發展商／土地業權人加快提交建築圖則，使建築物高度管制失去作用，因此當局只在展示分區計劃大綱圖才進行公眾諮詢。公布分區計劃大綱圖本身已是法定諮詢程序的一部分，可讓當局聽取公眾的申述。在分區計劃大綱圖展示期間，當局亦已就擬議的修訂項目諮詢中西區區議會；
 - 空氣流通評估的結果已上載規劃署的網站，供公眾瀏覽。擬議建築物高度級別的視覺影響評估亦已存放在規劃署的公眾查詢處，供公眾查閱；以及
 - 申述地點涉及多宗仍在進行之中的上訴和司法覆核個案。改劃申述地點「住宅(丙類)7」地帶部分的做法並不恰當，因為倘若城市規劃上訴委員會所批准的計劃被法院推翻，發展項目便可按《建築物(規劃)規例》所准許的最高密度進行發展。
- (e) 與西摩道／衛城道／堅道用地有關的申述(R242-R244)的申述理由、申述人建議和規劃署的回應概述如下：

(i) 申述理由

- 新建大廈的高度會限為 90-95 米，遠低於許多現有和擬議發展(核准計劃的高度為 40-50 層)的高度；
- 對於現有建築物高度已超過高度限制的地點，有關略為放寬建築物高度限制的標準過於嚴謹，亦無必要；
- 當局沒有就擬議建築物高度限制的理據和視覺影響評估諮詢公眾，也沒有提供

有關資料；以及

- 空氣流通評估是訂定建築物高度限制的重要考慮因素，但公眾並無機會對評估提出意見；以及
- 實施 27 組建築物高度級別的做法並無理據。

(ii) 申述人的建議

- 把三個申述地點(R242 至 R244)的建築物高度限制放寬至主水平基準上 230 米；
- 以 7 組高度級別(即主水平基準上 140 米、170 米、200 米、230 米、260 米、290 米和 320 米)，取代擬議的 27 組高度級別；
- 容許建築物高度達 40 至 50 層或平整水平上 160 米；以及
- 刪除《說明書》第 7.6 段有關略為放寬建築物高度的條文。

(iii) 規劃署的回應

- 與 R241 相同；
- 零碎地提高個別地點的建築物高度限制，會破壞整體建築物高度概念的完整；
- 當局在考慮不同因素後，才根據梯級式建築物高度輪廓概念周詳地制定 27 組建築物高度級別，以適當反映區內特色、用地的一般情況(包括地盤水平有

顯著差別)和空氣流通情況，並在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。申述人並無提供理據，以支持有關減少建築物高度級別的建議；

- 申述人所建議的七組高度級別並沒有考慮區內的地勢，會使主要道路兩旁地盤水平不同的建築物高度相同。此外，在分區計劃大綱圖實施建築物高度限制可在街道水平形成氣流下洗效應，但制定較少的高度級別，便會在這方面對空氣流通造成不良影響；以及
- 把西半山地區內的建築物的整體高度訂為平整水平上 160 米的建議，會違反山脊線以下 20% 的山景不受建築物遮擋的原則，並遮擋應予保留的從山頂眺望維港時所見的水體，從城市設計的角度而言，並不可取。

76. 在簡報完結時，區潔英女士播放一套有關西半山地區的立體漫遊動畫，展示如按申述人的建議放寬建築物高度限制，對該區所造成的整體影響。她亦借助一張圖則，展示如按 R242 和 R244 的建議把建築物高度限制放寬至平整水平上 160 米，則從西摩道向上望，只可見到縮小的「天空景觀」。

77. 主席繼而邀請申述人、提意見人和他們的代表闡述申述。

申述編號 R189

78. 美麗台住客 Patrick M.V.Carter 先生陳述下列要點：

- (a) 有關高度限制可改善環境的論點含糊不清。現有的舊建築物破舊不堪，並無綠化景致。新的發展項目通常會改善環境，提供樹木和其他綠化設施。實施建築物高度限制，會窒礙重建的意向；

- (b) 由於實施高度限制會降低有關地點土地用途的價值，他質疑「整體建築物高度概念的完整」可如何為公眾帶來益處；
- (c) 根據文件圖編號 H-5 至 H-9b，把美麗台重建為高達 50 層的大廈並不會遮擋山頂的山脊線，也不會阻礙從山頂眺望的景觀；
- (d) 由於現有的建築物造成屏風效應，對空氣流通造成不良影響，因此發展更高、更窄的建築物可改善空氣質素；
- (e) 西摩道和衛城道均是寬闊的單程路，在非繁忙時間並不擠塞。中半山自動行人電梯和完善的公共交通系統已大大紓緩交通擠塞問題。提高建築物高度限制可容許發展項目提供避車處和擴闊道路的空間，以改善交通流量；
- (f) 訂定建築物高度限制，會減少高層發展項目，使西半山地區不能吸納香港不斷增加的人口。如市民不能在半山居住，他們便須遷往新界，這樣便須興建新的道路和設施，對環境造成不良影響；以及
- (g) 環保人士和其他業主只是為一己私利而支持實施建築物高度限制，他們不希望在他們的物業前面興建新的高層發展項目。

申述編號 R233

79. 黎寶珍女士陳述下列要點：

- (a) 訂定建築物高度限制，對業主不公平，因為契約並無對他們的物業施加有關限制；
- (b) 建築物高度限制犧牲了美麗台(申述地點)業主的利益而使申述地點後面的業主得益；以及
- (c) 周邊地區的一些用地的發展高度可超出分區計劃大

綱圖所規定的建築物高度限制，這樣並不公平。

申述編號 R241

80. 李禮賢先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 申述地點位於建有高層建築物的社區，該區的規劃意向是興建高層發展項目；
- (b) 訂定擬議的建築物高度限制，應顧及現有的建築物高度輪廓和地區特色；
- (c) 把該區的整體建築物高度限制訂為主水平基準上 215 米是不切實際的，理由是有關限制遠低於雍景臺(主水平基準上 268 米)和高雲臺(主水平基準上 233 米)等現有建築物和美麗台重建建議(根據核准的建築圖則，建築物高度可達主水平基準上 266 米)的高度；
- (d) 把申述地點(即位於西摩道 2A 至 2E 號／衛城道 23-29 號／衛城坊 4-6A 號的用地)的建築物高度限制放寬至城規會所批准的計劃的建築物高度(主水平基準上 273.55 米)，不會影響山脊線以下的 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- (e) 城規會應依循就尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法。在該大綱圖中，建築物高度限制的訂定有考慮發展計劃和建築圖則已獲批准發展項目的建築物高度；
- (f) 城規會應撤銷申述地點「住宅(丙類)7」地帶的區劃，因為原來影響該地點「住宅(丙類)7」地帶部分的通道問題已因用地合併而獲解決。城規會曾在類似用地的通道問題解決後改劃該用地的用途地帶(分區計劃大綱圖 L 項修訂)，應對申述地點以一致的方式處理；以及

- (g) 城規會在考慮申述時，應剔除規劃署 PowerPoint 簡報內立體漫遊動畫和天空景觀圖片所展示的資料，因為申述人在聆訊前並無閱覽有關資料。

申述編號 R242、243 和 244

81. 李禮賢先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 三個申述地點現時有舊建築物，被高層發展項目包圍；
- (b) 三個地點均有核准的建築圖則。在重建後，建築物的上蓋面積只可達 20%、22% 和 33%。這些建築物比現有建築物更高聳和狹窄，可改善空氣流通；
- (c) 當局建議在該區制定多個高度級別，有關建議並無充分理據。城規會應考慮申述人有關把高度級別由 27 個減為七個的建議；
- (d) 三個申述地點應納入主水平基準上 230 米的高度級別，以便在設計上提供更大彈性，並更有效地反映核准建築圖則的建築物高度；以及
- (e) 就已超過建築物高度限制的現有建築物而言，有關只有在特殊情況下才可略為放寬建築物高度限制的標準並不公平，因為城規會應按個別情況考慮每項略為放寬建築物高度限制的建議。

申述編號 R263

82. 主席備悉，莫凱傑先生已經離席，但他已向城規會呈上一封闡述其申述的信件。

提意見人編號 C17

83. 雍景臺業主立案法團主席 Yam Chi Fai 先生陳述下列要點：

- (a) 在該區實施建築物高度限制，符合公眾利益。如不訂定建築物高度限制，交通、空氣流通和整體居住環境均會惡化；
- (b) 現有的交通網絡不足以應付該區新增的發展。該區的道路狹窄和擠塞，進一步的發展只會加劇交通問題，使消防車未能迅速前往該區。交通擠塞也會造成空氣污染，影響公眾健康和我們的下一代；以及
- (c) 沒有證據顯示較高的建築物可改善空氣流通。如不訂定建築物高度限制，發展商會繼續興建較高的建築物，以賺取最多的利潤，使該區缺乏歇息空間。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

提意見人編號 C3

84. 雍景臺住客劉慧詩女士陳述下列要點：

- (a) 該區交通擠塞問題非常嚴重，羅便臣道和堅道都非常擠塞。該區的空氣質素也很差；以及
- (b) 放寬建築物高度限制只會使這兩個現有的問題惡化，對區內居民的生活質素造成不良影響。

提意見人編號 C24

85. 高雲臺住客李美娜女士借助幾幀照片，陳述下列要點：

- (a) 西半山地區的交通擠塞問題已非常嚴重，在孫中山紀念館附近停泊的旅遊車使問題惡化；
- (b) 擬在西摩道／衛城坊用地進行的發展項目會提供超過 100 個停車位。這會吸引更多車輛前往該區，加劇交通擠塞問題。政府部門應自行進行交通影響評估，不應依賴發展商所提交的交通影響評估；

[黃耀錦先生此時返回席上。]

- (c) 該區的斜坡是否穩固值得懷疑。在西摩道／衛城坊進行的地盤平整工程已導致高雲臺部分地方出現裂痕；以及
- (d) 該區在發展高聳的建築物後，居民便無法看見藍天。政府應降低該區發展項目的地積比率和建築物高度。

提意見人 C328

86. 黃惠蘭女士是一羣家庭主婦及在職婦女的代表，借助 Powerpoint 簡報軟件及在會上呈交的文件，提出下列要點：

- (a) 她們反對發展商利用進行高層發展的手法牟利；
- (b) 倘區內進行高層發展，空氣質素便會惡化，尤其高樓大廈會阻礙通風。一些日本研究員表示，空氣污染與區內樓宇的高度有直接關係。高層發展會形成街道峽谷效應，尤以狹窄的街道為甚，正如西半山地區的情況一樣；
- (c) 在西半山地區進行一項全新高樓大廈發展項目，會令該區人口顯著增加，導致交通量上升。此舉會令交通擠塞及空氣污染問題加劇。因此，她們強烈反對當局批准在西半山地區進行進一步的高層發展；
- (d) 西半山整體上是一個山坡地區，下坡路陡斜，令道路使用者的安全風險增加。進行高層發展會導致人口密度增加，令道路安全風險增加；
- (e) 進行高層發展會導致交通量增加，一旦發生緊急情況，便會令消防車出入受阻，因為該區的道路狹窄，只能容許單程行車；
- (f) 由於急於進行高層發展，經常出現供水及漏水的問題；以及
- (g) 申請人辯稱有需要進行高層發展，以容納不斷增長

的人口，有關說法是錯誤的，因為人口實際上不斷下降，無須建造更多高層樓宇。

提意見人 C351

87. 黃松先生提出下列要點：

- (a) 西半山區交通擠塞問題嚴重，為公眾利益着想，不應准許該區進行進一步的高層發展；
- (b) 政府應改善市民的生活質素，並應降低未來發展項目的樓宇高度及地積比率；以及
- (c) 翻新現有舊式大廈而非進行重建計劃，亦可達至改善環境的效果。

提意見人 C376

88. 歐陽家齊先生借助幾幀照片及在會上呈交的文件，提出下列要點：

- (a) 市區空氣質素惡劣，是由於高層建築物所致。這些建築物造成屏風效應，影響空氣流通；
- (b) 西半山地區的道路系統不能應付進一步的發展，因為沒有足夠地方供進行道路擴闊工程；以及
- (c) 西半山地區的交通擠塞問題嚴重，為公眾利益着想，不應批准在該區進行進一步高層發展。

提意見人 C403

89. Ms Chung Pui Lan 是雍景台業主立案法團的代表，提出下列要點：

- (a) 建築物高度限制是就現有建築物施行的一套合理的規管方法。建築物高度限制與規管交通的巴士專線相若，能提供一個合理的規管框架，在維護物業擁

有人發展權利和公眾對優質居住環境的期望及使用公共空間的權利兩者取得平衡；

- (b) 在訂定鄰近地區的建築物高度限制時，雍景台現有的建築物高度不能作為標準。在規劃建築物高度限制時應具前瞻性，並顧及公眾最新的期望，而並非一味按照以往核准的建築物高度；
- (c) 學者指出，城市規劃關乎如何善用土地，而在進行城市規劃的過程，應考慮發展對環境及社區所造成的各種不同影響。因此，城市規劃師有責任在發展及環境保護兩者取得平衡；
- (d) 西半山已發展過度。從一九七二年起，政府已對西半山地區實施暫緩批地及契約修訂，以免該區進行進一步發展，以及加劇交通阻塞問題。這項政策顯示，西半山地區長期受交通擠塞問題影響；
- (e) 關於把位於西摩道／衛城坊的「住宅(丙類)7」用地部分改劃為「住宅(甲類)」用地，由於有關用地涉及一宗上訴個案及兩宗司法覆核個案，而有關個案現正審理中，城規會在現階段考慮有關用地的改劃用途地帶建議，實屬言之尚早；以及
- (f) 擬議建築物高度限制是一套合理的規管措施，不會對物業擁有人和發展商的發展權利造成不良影響。

90. 由於申述人及提意見人已完成陳詞，主席請委員提問。

91. 一名委員詢問，有否就涵蓋申述地點的有關地區的建築物高度限制諮詢中西區區議會的意見。區潔英女士回應時解釋，已就西半山規劃區的擬議建築物高度限制諮詢中西區區議會。中西區區議會普遍支持半山區西部分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

92. 黎寶珍女士補充說，建築物高度限制已對擁有人的物業

權造成影響，因為美麗台所處地點原本劃為「住宅(甲類)」地帶，並無訂定建築物高度限制。她認為，為改善市區的空氣質素而犧牲業主的發展權，並不公平。她質疑為西半山地區訂定建築物高度限制，是否有助解決空氣質素問題。此外，她說西半山地區的交通擁塞問題已因設置中環至半山自動扶梯而大幅改善。

93. 由於申述人、提意見人和他們的代表已完成簡介，委員亦沒有其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府代表出席聆訊，他們均於此時離席。

商議部分

94. 委員備悉，申述人和提意見人所提的意見反映出申述地點業主的利益，與周邊發展用地業主和居民的利益互相牴觸。雙方就訂定建築物高度限制的影響提出不同的意見，顯示當局必須平衡雙方利益。

95. 經進一步商議後，委員大致認為，在考慮申述人和提意見人所提出的意見和相關因素後，對涵蓋申述地點的西半山地區實施建築物高度限制是適當的。一些申述人建議放寬建築物高度限制，但建議並無充分理據支持。為了加強擬議建築物高度限制的成效，委員同意按文件第 6.1 段的建議修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以明確鼓勵在日後的發展項目採取改善措施，加強空氣流通。

申述編號 R189 至 R233、R235 和 R263

96. 經商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在半山區西部分區計劃大綱圖實施的建築物高度限制，是根據整體建築物高度概念及其他相關的考慮因素訂定，包括地區特色、與周邊地區的關係、發展潛力、視覺影響、保存山脊線和通風。撤銷或零碎地放寬個別用地的建築物高度限制，會損及整體建築物高度概念的完整，並會導致高樓大廈林立，與擬施行的規劃管制不符。當局是為公眾利益而

實施建築物高度限制，並在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (b) 已獲城規會批准的發展建議或已獲核准的整體建築圖則，不會受建築物高度限制影響；
- (c) 為顧及特定地點的情況，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。對於已超過建築物高度限制的現有建築物，除非情況特殊，否則不應鼓勵進一步放寬建築物高度限制。每宗略為放寬建築物高度限制的申請均會按個別情況獲城規會考慮，該等申請的相關考慮準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》；以及
- (d) 分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及施加建築物高度限制，並無對「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶實施新的地積比率限制。實施建築物高度限制旨在避免日後出現過高的發展項目，不會影響有關用地根據《建築物(規劃)規例》所獲准的發展潛力。

申述編號 R241

97. 經商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在半山區西部分區計劃大綱圖實施的建築物高度限制，是根據整體建築物高度概念及其他相關的考慮因素訂定，包括地區特色、與周邊地區的關係、發展潛力、視覺影響、保存山脊線和通風。撤銷或零碎地放寬個別用地的建築物高度限制，會損及整體建築物高度概念的完整，並會導致高樓大廈林立，與擬施行的規劃管制不符。當局是為公眾利益而實施建築物高度限制，並在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (b) 已獲城規會批准的發展建議或已獲核准的整體建築圖則，不會受建築物高度限制影響；

- (c) 為顧及特定地點的情況，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。對於已超過建築物高度限制的現有建築物，除非情況特殊，否則不應鼓勵進一步放寬建築物高度限制。每宗略為放寬建築物高度限制的申請均會按個別情況獲城規會考慮，該等申請的相關考慮準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》；
- (d) 分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及施加建築物高度限制，並無對「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶實施新的地積比率限制。實施建築物高度限制旨在避免日後出現過高的發展項目，不會影響有關用地根據《建築物(規劃)規例》所獲准的發展潛力；
- (e) 半山區西部分區計劃大綱圖的修訂項目涉及施加建築物高度限制和發展限制。過早披露修訂項目的資料，或會促使發展商／土地業權人在當局實施法定規劃管制前提交發展建議，使發展管制失去作用，因此當局不宜在分區計劃大綱圖公布前進行公眾諮詢。《城市規劃條例》訂有適當程序，供公眾提交申述，並由城規會考慮；以及
- (f) 雖然當局已批准涵蓋「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶有關用地發展項目的整體建築圖則，以及批准「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶獨立發展的整體建築圖則，但「住宅(丙類)7」地帶應予以保留，理由是如「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，發展商便可在不受適當規劃管制的情況下，按《建築物(規劃)規例》所准許的最高發展密度進行重建和發展。

申述編號 R242 至 R244

98. 經商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在半山區西部分區計劃大綱圖實施的建築物高度限

制，是根據整體建築物高度概念及其他相關的考慮因素訂定，包括地區特色、與周邊地區的關係、發展潛力、視覺影響、保存山脊線和通風。撤銷或零碎地放寬個別用地的建築物高度限制，會損及整體建築物高度概念的完整，並會導致高樓大廈林立，與擬施行的規劃管制不符。當局是爲了公眾利益而實施建築物高度限制，並在滿足公眾對較佳生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (b) 已獲城規會批准的發展建議或已獲核准的整體建築圖則，不會受建築物高度限制影響；
- (c) 爲顧及特定地點的情況，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。對於已超過建築物高度限制的現有建築物，除非情況特殊，否則不應鼓勵進一步放寬建築物高度限制。每宗略爲放寬建築物高度限制的申請均會按個別情況獲城規會考慮，該等申請的相關考慮準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》；
- (d) 分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及施加建築物高度限制，並無對「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶實施新的地積比率限制。實施建築物高度限制旨在避免日後出現過高的發展項目，不會影響有關用地根據《建築物(規劃)規例》所獲准的發展潛力；
- (e) 半山區西部分區計劃大綱圖的修訂項目涉及施加建築物高度限制和發展限制。過早披露修訂項目的資料，或會促使發展商／土地業權人在當局實施法定規劃管制前提交發展建議，使發展管制失去作用，因此當局不宜在分區計劃大綱圖公布前進行公眾諮詢。《城市規劃條例》訂有適當程序，供公眾提交申述，並由城規會考慮；
- (f) 當局在考慮不同因素後，才周詳地制定 27 組建築物高度級別，以適當反映區內特色和用地的一般情況。申述人並無提供理據，以支持有關減少建築物

高度級別數目的建議，也沒有適當考慮區內的地勢；以及

- (g) 如容許在「住宅(甲類)」地帶內發展高度達平整水平上 160 米(或 50 層)的建築物，建築物高度便會達到主水平基準上 232 米至 260 米，損及整體梯級式建築物高度概念的完整。沿狹窄的西摩道和衛城道而建的這類過高的建築物會造成不良的峽谷效應，阻礙風和陽光進入街道，對區內環境造成不良影響。此外，如實施把區內「住宅(甲類)」地帶的整體高度訂為平整水平上 160 米的建議，會違反山脊線以下 20%的山景不受遮擋的原則，並遮擋應予保留的從山頂眺望維港時所見的水體，從城市設計的角度而言，並不可取。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》
的申述及意見

(城規會文件第 8215 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介及提問部分

99. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

黃澤恩博士 - 配偶在巴炳頓道擁有一項物業

梁乃江教授 - 在干德道擁有一項物業

劉月容教授 - 在堅道擁有一項物業，配偶則在般含道擁有一項物業

- 陳家樂先生 - 在堅尼地道擁有一項物業
- 陳仲尼先生 - 在舊山頂道及堅尼地道擁有物業
- 方和先生 - 在麥當勞道擁有一項物業
- 陳弘志先生 - 在柏道擁有一項物業
- 劉志宏博士 - 配偶在柏道擁有一項物業
- 葉天養先生 - 配偶在羅便臣道道擁有一項物業

100. 主席亦申報利益，他在列堤頓道擁有物業。但是，委員同意主席需要繼續主持會議，因為副主席亦已申報利益。委員備悉，梁乃江教授、陳弘志先生、葉天養先生、方和先生和劉志宏博士已就缺席會議一事致歉。委員備悉，黃澤恩博士、陳家樂先生和陳旭明先生已離席，劉月容博士和陳仲尼先生則仍未到席。

101. 委員備悉，申述人已獲給予充分通知出席會議。申述人編號 R253 及 R254 會出席會議，但餘下的申述人則沒有作出回覆。委員同意在其他人士缺席的情況下，繼續進行聆訊。

[林雲峰教授此時返回議席。]

第三組

申述編號 R253、R254 及 R255

102. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

- 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

103. 下列申述人代表此時應邀出席會議：

R253 及 R254

John Stewart 先生 申述人代表

104. 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的背景。

105. 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) 有關修訂半山區西部分區計劃大綱草圖的背景，詳載於文件第 1 段。這份文件涵蓋三份申述(第三組)，內容與分區計劃大綱圖上三塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制有關；

(b) 申述概覽：

— 編號 R253 及 R254 的申述由英基學校協會(下稱「英基」)提交。該機構反對就分別位於波老道及香雪道的港島中學及己連拿小學實施建築物高度不超過八層的限制；以及

— 編號 R255 由香港電燈有限公司(下稱「港燈」)提交。港燈反對就位於堅尼地道 44 號港燈中心總辦事處及電力分站分別實施 13 層及八層的建築物高度限制；

(c) 就有關英基學校用地的兩份申述(R253 及 R254)而言，現把申述理由、申述人建議及規劃署的回應撮述如下：

(i) 申述理由

— 不應為「政府、機構或社區」用地訂立高度限制，因為此舉未能善用珍貴的資源；

— 訂立建築物高度限制，會妨礙英基現時為應付預期增加的需求而進行的基礎設

施規劃工作，亦會妨礙在日後可能進行的擴建及翻新工程；

- 為達至成本效益，其他現代化國際學校的高度均超過八層；以及
- 港島中學建於斜坡上，施加建築物高度限制會對設計造成嚴重限制，倘日後進行任何發展，須進行大型土地平整工程。

(ii) 申述人建議

- 刪除為兩個申述地點而訂定的建築物高度限制。

(iii) 規劃署的回應

- 「政府、機構或社區」用地旨在為已發展地區提供必要的「政府、機構或社區」設施，並提供視覺調劑和緩衝空間。當局在考慮空氣流通評估報告的建議後，普遍不支持在「政府、機構或社區」用地進行重建，以進行更密集的發展；
- 分區計劃大綱圖已制訂條文，容許申請人向城規會提出規劃申請，以略為放寬建築物高度限制。這些個案會按個別情況考慮；
- 把建築物高度限制訂為八層的做法符合學校發展的基本要求；
- 訂定建築物高度限制，容許在不同高度的地台上建造高度最高為八層的建築物，此舉並不會限制學校的發展；

- 港島區大部分的國際學校樓高不超過八層，只有少數學校基於地盤情況所限，才會高達 9 至 16 層；以及
- 為己連拿小學訂定樓高八層的建築物高度限制，符合契約條件。有關條件訂明有關發展不應超過地基平均水平線之上 24 米。

(d) 就港燈提出的申述所涉地點而言，現把申述理由、申述人建議及規劃署的回應撮述如下：

(i) 申述理由

- 由於區內的「政府、機構或社區」用地數目有限，在申述地點進行更密集的用途是合理的做法；
- 建築物高度限制嚴格，對港燈構成嚴重限制，令港燈未能適時回應公眾對電力供應不斷轉變的需要；
- 申述地點的契約已對有關地點發展的高度及模式實施嚴格的規管；以及
- 從視覺效果及空氣流通角度而言，申述地點並無特別嚴重的問題。

(ii) 申述人建議

- 刪除就申述地點實施的建築物高度限制；以及
- 修訂「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，以准許發展／重建項目的高度達到現有建築物的高度，並容許申請人透過向城規會提出申請，以放寬建築物高度限制。

(iii) 規劃署的回應

- 「政府、機構或社區」用地旨在為已發展地區提供必要的「政府、機構或社區」設施，並提供緩衝空間和視覺調劑。當局在考慮空氣流通評估報告的建議後，普遍不支持在「政府、機構或社區」用地進行重建，以進行更密集的發展；
- 分區計劃大綱圖已制訂條文，容許申請人向城規會提出規劃申請，以略為放寬建築物高度限制。這些個案會按個別情況考慮；
- 由於申述地點靠近空氣流通評估報告所確定的通風廊內滿布茂林的山谷，而有關放寬建築物高度限制建議的性質並不輕微，因此不獲支持；

106. 主席繼而邀請申述人的代表闡述這些申述。

申述編號 R253 及 R254

107. 英基的 John Stewart 先生呈上一封信件，並提出下列要點：

- (a) 他很高興獲悉，為該兩塊英基學校用地實施最高建築物高度為八層的限制，符合學校發展的標準要求；
- (b) 文件第 4.13 段載述，擬議建築物高度為八層，整體上符合標準學校及國際學校的要求，有關建議亦顧及港島中學日後擴展的需要。他對此表示歡迎。因此，英基不會再就該兩塊學校用地的建築物高度限制提出反對；以及
- (c) 英基備悉，為《何文田分區計綱大綱草圖編號

S/K 7/19》上英皇佐治五世學校用地實施的建築物高度限制，與為申述地點所訂定的建築物高度限制，兩者明顯地不一致。他要求城規會在檢討不受教育局發出的指引管制的建築物高度限制事宜時，知悉英基就該兩者的差別所表示的關注。

108. 由於申述人代表已完成陳詞，委員亦無提問，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後就申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人及政府代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

109. 一名委員留意，根據《教育條例》，學校最高高度不得超過 24 米。因此，有關分區計劃大綱圖上訂定高度為八層的擬議建築物高度限制，對學校發展而言，實是綽綽有餘。

110. 委員亦知悉，當局為英皇佐治五世學校用地實施不同的建築物高度限制，因為城規會認為有需要保護該幢本身為歷史建築物的學校建築物毗鄰一帶的現有環境。

111. 經進一步討論後，委員大致上認為經考慮申述人的意見及相關因素後，為涵蓋申述地點的西半山地區訂定的建築物高度限制實屬合適。申述人並無提出充分理據，以支持放寬建築物高度限制的建議。

申述編號 R253 及 R254

112. 經商議後，城規會決定不接納該等申述，理由如下：

- (a) 除提供「政府、機構或社區」設施外，該區的「政府、機構或社區」用地為已發展地區提供主要的視覺調劑和歇息空間。空氣流通評估研究建議應為「政府、機構或社區」用地實施建築物高度限制，以控制其發展規模。為保持「政府、機構或社區」用地的景觀開揚及保持現有特色，為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，主要是反映及控制現有建築物高度。刪除建築物高度限制或容許

輕微放寬建築物高度限制，會導致高樓大廈林立，與就「政府、機構或社區」地帶擬施行的規劃管制不符。此舉亦會立下不良先例，累積影響所及，會妨礙西半山地區「政府、機構或社區」地帶發揮緩衝空間及視覺調劑的功能；

- (b) 為兩塊學校用地訂定樓高八層的高度限制，符合學校發展的標準要求，有關高度亦遠超現有學校建築物的高度，可提供空間供日後擴充之用；以及
- (c) 為顧及特定地點的情況，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。倘「政府、機構或社區」發展所具有的功能及運作須超出圖則所訂的建築物高度限制，則可向城規會提出規劃許可申請。城規會會根據個別情況考慮每宗申請。

申述編號 R255

113. 經商議後，城規會決定不接納該項申述，理由如下：

- (a) 除提供「政府、機構或社區」設施外，該區的「政府、機構或社區」用地為已發展地區提供主要的視覺調劑和歇息空間。空氣流通評估研究建議應為「政府、機構或社區」用地實施建築物高度限制，以控制其發展規模。為保持「政府、機構或社區」用地的景觀開揚及保持現有特色，為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，主要是反映及控制現有建築物高度。刪除申述地點的建築物高度限制或容許輕微放寬建築物高度限制，會導致高樓大廈林立，與就「政府、機構或社區」地帶擬施行的規劃管制不符。此舉亦會立下不良先例，累積影響所及，會妨礙西半山地區「政府、機構或社區」地帶發揮緩衝空間及視覺調劑的功能；以及
- (b) 為顧及特定地點的情況，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。倘「政府、機構或社區」發展所具有的功能及運作須超出圖則所訂的建築物高度限制，則可向城規會提出規劃許可

申請。城規會會根據個別情況考慮每宗申請。

[譚贛蘭女士此時到席。]

114. 在聆訊結束後，一名委員指出香港地產建設商會曾提出一些議題，他希望城規會進行討論。這個問題是有關空氣流通評估的技術基礎，而建築物高度限制是根據空氣流通評估制定。他認為，雖然在釐定建築物高度限制的過程中，空氣流通評估是重要的技術工具，但有關評估只是考慮因素之一。分區計劃大綱圖訂定的擬議的建築物高度限制，是根據多項規劃考慮因素制訂，這些因素包括城市設計原則、地區特色、與周邊地區的關係，以及公眾對較佳生活環境的期望。

115. 同一名委員亦指出，由於社會上不同人士對分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制有不同反應，當局在制定建築物高度限制時，應在較早階段邀請專業團體和其他相關人士參與其中，以便就有關原則交換意見。主席同意上述意見，並表示當局已就規劃和城市設計研究(如紅磡地區研究和中環海濱研究)與相關人士進行討論。

116. 香港地產建設商會質疑當局並沒有獲行政長官會同行政會議的特別授權對《半山區西部分區計劃大綱草圖編號S/H11/14》進行擬議修訂，該圖在二零零八年三月二十日根據《城市規劃條例》第5條展示。伍謝淑瑩女士回應時指出，在行政長官會同行政會議把分區計劃大綱圖發還城規會修訂後，除了發還時所包括的修訂外，城規會還會對分區計劃大綱圖作其他修訂，以反映最新的土地用途建議。城規會已在呈交行政長官會同行政會議的圖則內加入上述的其他修訂。此外，行政長官在二零零七年的《施政報告》中宣布，政府的政策是檢討各區的分區計劃大綱圖，並會在理由充分的情況下，檢討相關的規劃參數，以降低發展密度。秘書補充說，在將分區計劃大綱圖提交行政長官會同行政會議核准前，城規會須根據《城市規劃條例》完成修訂分區計劃大綱圖所需的所有程序。行政長官在二零零七年宣布檢討分區計劃大綱圖相關規劃參數的新政策時，半山區西部分區計劃大綱圖仍未完成法定的制圖程序。因此，城規會在將分區計劃大綱圖提交行政長官會同行政會議前，有責任進一步修訂該大綱圖，納入建築物高度限制，即使當局在行政長官會同行政會議於二零零三年把該大綱圖發還城

規會時，仍未建議有關修訂。

117. 至於香港地產建設商會就其他事宜所提出的其他問題，包括當局在把分區計劃大綱圖刊登憲報前沒有進行諮詢、尊重現有和核准／既定的建築物高度的方法，以及業主的發展權受到剝奪，城規會已在較早前申述和意見的簡介和討論部分處理。

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/SK-PK/158
擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號
興建樓高兩層的屋宇
(城規會文件第 8216 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

118. 規劃署西貢及離島規劃專員劉耀光先生及以下申請人代表此時獲邀出席會議：

曾家求先生

葉澤宇先生

119. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請劉耀光先生向委員簡介申請的背景。

120. 劉耀光先生借助簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點上發展一幢兩層高(六米)的屋宇，並建議把地積比率由 0.2 倍

略為放寬至 0.36 倍；申請地點在北港及沙角尾分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年七月十八日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無為支持覆核申請而提交進一步的書面申述；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言對申請有所保留，因為並沒有足夠資料，以證明現有植物會被保留，以及有關發展不會對現有景觀特色造成不良影響；
- (e) 公眾的意見——當局接獲一份公眾意見書，提意見人是一名西貢區議會議員，他詢問擬議發展會否影響區內居民經常使用的一條現有行人徑；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 7.1 段。有關發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍，所建議的放寬幅度並不算小，並無有力理據支持偏離規劃意向，而批准申請會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

[簡松年先生此時離席。]

121. 主席繼而請申請人代表陳詞。曾家求先生在會上呈交一封信，並提出以下要點：

- (a) 申請人有一名家庭成員是殘疾人士，一家人希望住在一起，因而需要較大的屋宇，讓患有殘疾的家庭成員可以住在地面一層；

- (b) 他提述所示的一張圖則(顯示了該區內面積 700 平方呎的村屋的分布情況)，指出該區約有 150 幢村屋，而郊區的慣常做法，是發展樓面面積達 700 平方呎(即 65 平方米)的私人屋宇。建築物建議是合理的，而且能以最佳方式使用有限的土地資源；
- (c) 城規會曾批准一宗作兩層屋宇發展的同類申請(編號 A/SK-PK/21)；以及
- (d) 由於擬議發展規模細小，總樓面面積的百分比增幅看來頗大。然而，實際的總樓面面積增幅很小。

122. 一名委員詢問涉及一條現有行人徑的申請地點的擁有權。曾家求先生答稱申請人是申請地點的土地擁有人，並願意在毗連申請地點的政府土地上重置行人徑。

123. 主席詢問小組委員會所批准的一宗同類申請(編號 A/SK-PK/21)和現時這宗申請之間的分別。劉耀光先生解釋指編號 A/SK-PK/21 的申請擬把一幢現有的單層住用構築物重建為兩層高的村屋，而有關建議符合「住宅(丁類)」地帶促進重建現有構築物的規劃意向。秘書補充指編號 A/SK-PK/21 申請的申請地點涉及一個建築地段，而現時的申請地點則是舊批農地。

124. 一名委員詢問重置新行人徑是否須砍伐樹木。劉耀光先生借助圖 A-6，解釋指重設路線的行人徑不會涉及伐樹。曾家求先生補充指行人徑會穿越一塊並無樹木的平地。

125. 主席詢問有關把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍的建議增幅是否輕微，以及有沒有任何關於可放寬限制幅度的指引。劉耀光先生解釋，對於何謂略為放寬限制，並沒有相關指引，而是視乎擬議放寬限制所造成的影響而定。然而，根據分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，任何略為放寬限制的申請均須根據有關建議的個別情況予以考慮。

126. 由於申請人代表沒有進一步意見，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，並在稍後把決定通知申請人。主

席多謝申請人代表和西貢及離島規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

127. 一名委員表示申請地點對殘疾人士並不方便。另一名委員詢問倘境況值得同情，這一點是否有效的考慮因素之一。秘書回應時解釋，倘不批准申請會令申請人困苦，則屬規劃考慮因素之一。委員認為標題申請並非屬於這類個案。有些委員表示申請人的住屋需要並無有力理據支持。

128. 一名委員詢問把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍的建議，幅度是否輕微。秘書回應時指出，除了百分比增幅外，相關影響和放寬限制建議的優點必須全部考慮在內。就標題申請而言，雖然實際的總樓面面積增幅並不大，但由於幅度為 80%，因此並非輕微。此外，批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，倘同類申請獲得批准，會帶來嚴重的影響。

129. 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) 有關發展與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向不符，該地帶旨在透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。建議把地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍，幅度並不算小。申述書內並無提供充分理據，足以令城規會偏離規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例，如這類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的基礎設施造成負面影響。

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/TP/406
擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓村第 14 約地段第 311 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規員會文件第 8217 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

130. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生與下述申請人的代表此時應邀出席會議：

盧忠耀先生

131. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

132. 許惠強先生借助一些圖則和相片，按文件詳載的內容簡介有關申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)。申請地點位於大埔分區計劃大綱圖一塊劃為「綠化地帶」的用地；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零八年七月十八日拒絕有關申請，理由闡述於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人已提交理據支持覆核申請，內容闡述於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——文件第 4 段概述政府部門的意見。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對有關建議有所保留；

- (e) 公眾意見——在覆核申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 7 段。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有一些土地，而申請人亦沒有提供充分資料，以證明在「鄉村式發展」地帶內未能覓得土地興建小型屋宇。洞梓路西面以往也未獲批給規劃許可可以興建小型屋宇。

[林雲峰教授此時離席。]

133. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請，盧忠耀先生陳述下列要點：

- (a) 二零零零年，分區計劃大綱圖把申請地點劃為「綠化地帶」。在此之前，申請人曾在一九九六年向分區地政處申請在申請地點興建小型屋宇；
- (b) 大部分政府部門都不反對這宗申請；
- (c) 申請地點北面一塊土地獲准闢設大型停車場，但申請人的申請卻被拒絕，對申請人來說，並不公平；以及
- (d) 在唐公嶺的「綠化地帶」，小組委員會曾批准三宗興建小型屋宇的同類申請。該等申請是在分區計劃大綱圖把有關地點改劃為「綠化地帶」前向分區地政處提交的。

134. 許惠強先生在回應主席的詢問時澄清，大埔分區計劃大綱圖是於八十年代初把申請地點劃為「綠化地帶」，此後一直維持不變。因此，申請人稱他是在申請地點劃為「綠化地帶」前向分區地政處提交小型屋宇申請，是不正確的。

135. 許惠強先生進一步解釋，申請人代表所提及的三宗申請

(編號 A/NE-KTS/241、A/NE-KTS/242 和 A/NE-KTS/243) 所涉及的地點均位於唐公嶺的鄉村內，屬古洞南分區計劃大綱圖範圍。在考慮這三宗申請時，小組委員會得悉唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶內可供原居村民發展小型屋宇的土地嚴重供不應求，但在現有申請中，洞梓村的「鄉村式發展」地帶只有輕微的土地短缺。至於申請地點北面的停車場，許惠強先生表示，有關的停車場用途並未獲發給規劃許可。然而，由於該地點屬大埔分區計劃大綱圖範圍，規劃事務監督無法採取執行管制行動。

136. 由於申請人代表沒有提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知他們覆核的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和沙田、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

137. 一名委員表示，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。委員亦備悉，城規會的意向是把村屋發展項目限制在洞梓路東面，並把洞梓路西面保留為綠化地帶。

138. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供足夠資料，以支持偏離該規劃意向；以及；
- (b) 批准這宗申請會為洞梓路西面「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，天然環境質素會普遍下降。

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8218 號)

[會議以廣東話進行。]

139. 秘書表示簡松年先生已就此項目申報利益，因為他的公司在屯門區擁有物業。委員備悉簡松年先生已經離席。

140. 秘書簡略介紹文件。二零零八年七月四日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/24》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲兩份申述和四份意見書。由於申述數目不多，由城規會全體委員就申述進行聆訊，而無須委出申述聆訊小組委員會，效率較高。由於有關申述與同一修訂項目有關，因此應在同一會議上一併獲得考慮。聆訊可在城規會定於二零零八年十二月十二日舉行的會議上進行，而無須另外舉行會議。

141. 經商議後，城規會同意申述和意見須按文件第 2.1 和 2.2 段所建議的方式獲得考慮。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8219 號)

[會議以廣東話進行。]

142. 秘書報告說，二零零八年六月十三日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 866 份申述和 57 份意見書。由於有關修訂引起公眾廣泛關注，較適宜由城規會自行就申述和意見進行聆訊，而無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會定於二零零八年十一月二十八日舉行的會議上，分為四個組別一併進行，包括：

- (a) 第 1 組—— 857 份申述和 36 份相關意見書，主要是關於將軍澳的高密度發展和第 65 區一個公共屋邨的擬議發展；
- (b) 第 2 組—— 四份申述和 33 份相關意見書，主要是關於第 45 區一塊劃為「休憩用地(1)」地帶的區劃；
- (c) 第 3 組—— 五份申述和兩份相關意見書，主要是關於從分區計劃大綱圖內刪除擬議市中心連接路的事宜；以及
- (d) 第 4 組—— 一份個別申述，主要是關於「其他指定用途」註明「繳費廣場、通風大樓和有關設施」地帶的區劃。

143. 經商議後，城規會同意申述和意見須按文件第 2.1 和 2.2 段內所建議的方式獲得考慮。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8227 號)

144. 秘書簡介文件。

145. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉當局並無就圖則的擬議修訂接獲進一步的申述。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6G 條，在沒有進一步申述的情況下，圖則須根據擬議修訂進行相關修訂；
- (b) 同意載於文件附件 II 和附件 III 的《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8A》連同其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 通過載於文件附件 IV 的《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8A》的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8A》的最新《說明書》適宜連同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 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

146. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。