

二零零八年十二月三日舉行的城市規劃委員會

第 925 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

葉天養先生

陳華裕先生

簡松年先生

林雲峰教授

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

陳偉明先生

陳炳煥先生

方和先生

陳家樂先生

鄭恩基先生

陳漢雲教授

劉志宏博士

鄭心怡女士

梁剛銳先生

陳旭明先生

李偉民先生

馬錦華先生

李慧琼女士

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

陳弘志先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

陳曼琪女士

黃遠輝先生

邱小菲女士

林群聲教授

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)
曾裕彤先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
林植廷先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生(下午)

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士(上午)
劉榮想先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生(上午)
錢敏儀女士(下午)

議程項目 1

[閉門會議]

1. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》
的申述及意見

(城規會文件第 8259 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

2. 秘書報告，杜德俊教授是世界自然(香港)基金會轄下的米埔沼澤區管理及發展委員會成員和自然保育委員會成員，已就此議項申報利益。委員注意到杜德俊教授就未能出席會議致歉。

3. 委員知悉申述人及提意見人已接獲充分通知出席會議。申述人編號 R2、R3、R6、R23 和 R26 及提意見人 C2 會出席會議，但其他申述人及提意見人則表示不會出席或未有作覆。城規會同意在其他人士缺席的情況下繼續進行聆訊。

4. 以下政府代表此時應邀出席會議：

- 許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 鄭禮森女士 - 規劃署高級城市規劃師／大埔
- 林盛國先生 - 土木工程拓展署總工程師／海港工程
- 黃志斌先生 - 土木工程拓展署高級工程師／項目
- 岑毅雄先生 - 土木工程拓展署工程師／項目

- 方靜威先生 - 土木工程拓展署所委聘的環境事務顧問
麥嘉為先生 - 渠務署總工程師／顧問工程管理
黃緒勤先生 - 渠務署高級工程師／顧問工程管理
簡達成先生 - 康樂及文化事務署總行政主任(策劃事務)
周志文先生 - 康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界東)
沈振雄先生 - 漁農自然護理署助理署長
陳乃觀先生 - 漁農自然護理署高級海洋護理主任
陳堅峰先生 - 漁農自然護理署自然護理主任／科學價值

5. 以下申述人及提意見人的代表亦於此時應邀出席會議：

R 2

李肇峰先生 - 申述人代表

R 3

詹肇泰先生 - 申述人

R 6

陳濤先生 - 申述人

R 2 3 及 R 2 6

- 文春輝先生)
朱景玄先生)
陳笑權先生)
陳觀優先生)
陳漢明先生)
何大偉先生)
黃碧嬌女士) 申述人代表
盧三勝先生)
李耀斌先生)

梁福先生)

文寅發先生)

梁官華先生)

余智榮先生)

C2

饒戈先生 - 提意見人

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請鄭禮森女士向委員解釋進一步考慮申述和意見的背景。

7. 鄭禮森女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零零八年十月十七日，城規會聆訊就《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》(下稱「圖則」)上劃為「休憩用地」地帶的擬議龍尾泳灘項目所提交的申述和意見。城規會決定延期對申述和意見作出決定，以待土木工程拓展署就環境影響評估(下稱「環評」)報告提交環境諮詢委員會所要求的進一步資料，以及環境諮詢委員會考慮有關資料。這些資料用以證明在龍尾發展泳灘的建議在生態方面可以接受；
- (b) 二零零八年十一月十日，環境諮詢委員會通過土木工程拓展署就擬議泳灘發展項目在生態方面是否可以接受而提交的補充資料。該委員會亦建議應縮減泳灘的範圍和車位的數目。後來，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於二零零八年十一月二十一日在有附帶條件的情況下，批准環評報告。條件 4 列明申請人須採取額外預防措施，以縮減項目的規模，尤其減少停車場的面積及項目的覆蓋範圍，以期進一步減輕發展項目對生態可能造成的影響。環保署署長會在申請人證明已履行有關條件後，才就泳灘項目發給環境許可證；以及
- (c) 二零零八年十一月十八日，當局諮詢大埔區議會轄下的地區設施管理委員會。地區設施管理委員會認為應把削減的車位數目降至最小，並促請當局盡快進行泳灘計劃。

8. 規劃署的意見詳載於文件第 3 段，有關意見概述如下：
- (a) 環評報告及所提交的補充資料已證實，在環境和生態方面，擬議泳灘的建造和運作不會對空氣質素、水質、生態、漁業、景觀、視覺效果和廢物管理造成不可接受的影響；
 - (b) 「休憩用地」地帶和「泳灘」用途可以接受。「休憩用地」地帶已顯示擬議泳灘的最大範圍，當局會因應環評報告的其中一項附帶條件，修訂和縮減泳灘的範圍；
 - (c) 接獲的「反對」申述和意見沒有提出充分理據，以證明擬議泳灘會對環境和生態造成不良影響；以及
 - (d) 有關文件沒有提供足夠資料，以證明把沿岸「休憩用地」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」、「海岸保護區」或「自然保育區」的做法有充分理據支持。

9. 主席繼而邀請申述人、申述人代表及提意見人闡釋申述。

申述編號 R2

10. 世界自然(香港)基金會的代表李肇峰先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 世界自然(香港)基金會堅持反對汀角分區計劃大綱圖的修訂項目 A1、A2 和 B 項；
- (b) 在分析提交予環境諮詢委員會的進一步資料後，世界自然(香港)基金會認為龍尾的生態價值不應評定為「低」，理由是現有的沙灘生境孕育六種海洋動物物種和七種陸地動物物種，均具有保育價值。根據中國的國家指引和國際標準，這些動物屬於非常稀有或瀕危物種；
- (c) 提交予環境諮詢委員會的進一步資料有誤導成分。該等資料把龍尾的生境(有 13 種具保育價值的動物物種)評為只具有「低」生態價值，嚴重低估了龍尾的生境。相反，在其他環評報告中，生境只要有一

至兩種稀有物種，便會評定為具有「中等」或「低至中等」生態價值；

- (d) 把龍尾泳灘的生態價值與其他具特殊科學價值地點(如荔枝窩和榕樹澳)的生態價值比較的做法有欠公平，亦不尋常。當局應根據環評技術備忘錄的指引和準則評估龍尾的生態價值。根據有關指引，龍尾應至少評定為具有「中等」生態價值；
- (e) 由於環保署署長要求縮減擬議泳灘的規模，擬議泳灘顯示在圖則上的面積應相應縮減，圖則也應作進一步修訂；
- (f) 根據環評報告，在夏季的約七個月中，泳灘水質差劣不適合游泳的日子有三個月。因此，龍尾是否適合發展成為泳灘，值得商榷；以及
- (g) 在龍尾的天然潮間帶和潮下帶生境可找到若干稀有或瀕危物種，證明該處屬易受影響的天然海岸環境，應改劃為「海岸保護區」。

[陳炳煥先生此時到席。]

申述編號 R3

11. 詹肇泰先生借助 Powerpoint 簡報軟件和一份文件，提出下列要點：

- (a) 他是 R9、C11、C15、C16、C17、C37、C42 和 C59 的授權代表，他們都反對擬議的土地用途地帶修訂；
- (b) 政府沒有解釋會如何根據《前濱及海床(填海工程)條例》處理反對意見；
- (c) 當局並無進行足夠的公眾諮詢，因為主要被諮詢的組織只有大埔區議會。根據香港自然生態論壇和他自己對 116 人所進行的調查，超過 60% 受訪的公眾人士不知道擬議的泳灘發展項目。由於海岸是公共財產，很多不是在該區居住的人士也會前往該泳灘，因此當局亦應讓一般公眾參與，並對他們進行諮詢；

- (d) 雖然吐露港北部有 10 公里的海岸線，但龍尾灘是唯一一段交通方便、可供公眾享用的海岸線區。在該地點興建泳灘，會剝奪公眾接觸天然海岸動物的權利，有違公眾利益；
- (e) 對於土木工程拓展署的顧問和香港自然生態論壇所擬備的兩份生態報告，應小心審核這兩份報告所提供的數據，以確定所得出的結論是否正確。在龍尾找到的海岸動物共有 200 種，比在其他海岸生境(如汀角東、荔枝窩和榕樹澳)所找到的 132 至 166 種為多。此外，龍尾是超過 10 種稀有或瀕危海岸動物物種的覓食地繁殖地和育幼場地，生態價值不應受到忽視。因此，土木工程拓展署作出結論，認為龍尾生態價值低，他不表同意；
- (f) 根據前環境運輸及工務局局長在二零零四年就評估不同地點保育價值高低所建議的評估標準和計分方法，龍尾泳灘得 1.8 分，比榕樹澳(1.7 分)和深涌(1.45 分)的得分高，並且只略低於后海灣濕地的得分(1.9 分)。應注意的是，深涌和后海灣濕地已劃為具特殊科學價值地點。在龍尾找到的物種數量龐大，種類繁多，把該處評定為只具低生態價值，並不合理；

[李慧琼女士此時到席。]

- (g) 龍尾應劃為具特殊科學價值地點，除了因該處是紅樹林生長的潮間泥灘外，亦是因該處擁有內灣的特殊地理環境、天然生境、稀有的動物和教育價值。跟其他已劃為具特殊科學價值地點的地方(如深涌、企嶺下、鹽灶下和尖鼻咀)相比，龍尾具有類似的生態價值，應同樣劃為具特殊科學價值地點；
- (h) 興建泳灘會對天然環境造成無法彌補的破壞，預計會導致合共約 600 萬隻以龍尾作為育幼場地的海岸生物死亡。更重要的是，當局應保護 13 種已介定屬稀有或瀕危的物種；

[馬錦華先生此時到席。]

- (i) 由於環評報告有誤導成分和錯誤，城規會不應假定環境影響可以接受。如有人就環保署署長批准環評報告的決定提出司法覆核，城規會的決定也可能會

受到法律挑戰。城規會應延至環保署署長批准環評報告的三個月後才作決定；

- (j) 爲了善用龍尾的天然資源，應把該處發展爲生態教育中心。借鑑青山公路一帶泳灘的經驗，龍尾的水質欠佳，不能吸引遊客。把龍尾發展爲泳灘的做法既不符合可持續發展的原則，亦浪費公帑；
- (k) 在接納擬議泳灘的發展項目前，城市規劃委員會應要求政府證明水質達到所需標準；
- (l) 如推動興建泳灘的原因是爲了創造就業機會和促進經濟復甦，政府便應另覓地點發展泳灘。況且，在龍尾發展環境教育中心也可提供就業機會；以及
- (m) 指出環境諮詢委員會要求縮減泳灘範圍和車位數目，但項目倡議人所建議的修訂範圍不須接受審議，並可能不會徵求環境諮詢委員會和城規會的意見。

申述編號 R 6

12. 陳濤先生呈上由香港自然生態論壇擬備的報告，並提出下列要點：

- (a) 根據在一九六四年拍攝的航攝照片(已包括在報告內)，他指出龍尾一直是泥灘而非沙灘；
- (b) 水質是影響泳灘的最重要因素，政府在建議發展泳灘前，應先改善龍尾的水質。在沒有良好水質的情況下，並無迫切需要落實有關建議；
- (c) 由於環境諮詢委員會要求縮減項目的規模，政府在尋求城規會批准項目所在地點的土地用途地帶前，應先修訂有關項目，並進行另一輪公眾諮詢；
- (d) 龍尾具有重要的生態價值，交通也十分方便，政府不把該處劃爲具特殊科學價值地點，並不合理；以及
- (e) 城規會應爲稀有的土地資源尋求最合適的用途。發展一個不適宜游泳的泳灘是錯誤的做法。

申述編號 R242、R243 和 R244

13. 文春輝先生闡述申述編號 R23 和 R26，並提出下列要點：

- (a) 在六十年代，龍尾原有的泳灘因興建船灣淡水湖而受到破壞。龍尾大部分的沙都被挖走，用來興建船灣淡水湖；
- (b) 整個東北新界現時並無正式的泳灘，區內人士對在該區設置泳灘有殷切需求；
- (c) 環保團體聲稱 70% 的公眾反對設置泳灘的建議，此一說法有誤導成分。所有區內人士都支持這個項目，超過 4 000 份申述對有關修訂表示支持；
- (d) 已在會上呈上一份圖則，顯示政府於一九八四年在龍尾發展泳灘的計劃，以規模而言，有關泳灘遠遠大於現時所建議的；
- (e) 現有擬議泳灘的範圍細小，有關工程只會對環境造成輕微的影響；
- (f) 在龍尾發展泳灘可惠及下一代，他們可安全和輕鬆地前往游泳；
- (g) 城規會應接納政府所提交的環評報告，而非申述人所提交的報告；
- (h) 必須在保育和滿足公眾期望之間取得平衡。龍尾風景優美，身為當地社區的一份子，他不想該處的環境和生態受到不良影響。就此，他同意擬議的紓緩措施；以及
- (i) 環保人士說全港已有 41 個泳灘，因此無須再在龍尾設置泳灘。他們只是為了自身利益而提出此等論據，並無尊重區內人士對泳灘的殷切需求。

[林雲峰教授此時到席，杜本文博士此時暫時離席。]

14. 朱景玄先生提出下列各點：

- (a) 他不同意有關把龍尾用作海岸生物教育場所的建議，理由是容許遊客接觸海星等海岸生物，會對這些生物的生境造成不良影響；以及
- (b) 龍尾現時的石岸滿布蠔殼，在上面行走會有危險，並非適宜讓小孩前往的安全地方。他連同大埔的其他小學校長，要求把龍尾發展為可供學生玩樂的正式泳灘。

[杜本文博士此時返回席上。]

15. 陳笑權先生提出下列各點：

- (a) 他解釋，大埔區議會一致支持在龍尾關設泳灘的建議，所有接獲的公眾意見也支持關設泳灘；以及
- (b) 吐露港沿岸其他多個地方(如三門仔、沙欄和鹿頸)的交通也十分方便，公眾亦可前往該處。此外，沿岸有不少地方已劃為具特殊科學價值地點，因此無須再把龍尾劃為另一個具特殊科學價值地點。

[李偉文先生此時到席，李慧琼女士此時暫時離席。]

16. 黃碧嬌女士提出下列各點：

- (a) 她不同意龍尾的生態價值很高，值得進行保育。況且，一如榕樹澳的情況，龍尾在劃為具特殊科學價值地點後，便不會有任何活動或改善措施；以及
- (b) 政府應尊重區內人士改善和進一步發展該區的意願。

17. 陳觀優先生提出下列要點：

- (a) 絕大部分人都支持擬議的龍尾泳灘，只有少數環保人士反對建議。他希望龍尾泳灘的發展項目能盡快落實。

[李慧琼女士此時返回席上。]

18. 李耀斌先生提出下列各點：

- (a) 他是大埔區議會轄下滅罪委員會的委員。該委員會每年在龍尾舉辦游泳比賽，以鼓勵青少年參加社區活動。儘管海岸區的環境危險，滿布蠔殼，但參賽的人數仍然上升。雖然父母關注孩子的安全，但他們都支持這項活動，因為有關活動可建立孩子的自信心。擬議泳灘可提供更適合的環境，舉辦游泳比賽；以及
- (b) 龍尾泳灘可讓滅罪委員會為青少年舉辦更多水上體育活動，有助他們全面發展。

19. 何大偉先生提出下列各點：

- (a) 區議會中所有政黨均支持有關建議，因此很多人反對龍尾泳灘的說法是不正確的；
- (b) 龍尾位處吐露港內灣，適合發展成為泳灘。該處不大可能會出現海沙流失的問題；以及
- (c) 區內人士一直支持環保，把部分海岸區劃為海岸公園的做法亦受漁民支持。

20. 梁福先生提出下列要點：

- (a) 自他祖父的年代，龍尾已是供當地人使用的沙灘。原有的泳灘因興建船灣淡水湖而受到破壞，他要求當局把該泳灘修復。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

意見編號 C2

21. 饒戈先生借助一些圖表和圖則，提出下列要點：

- (a) 提交予環境諮詢委員會的進一步資料值得商榷，因為與二零零七年潮間區錄得的物種數目相比，二零零八年的數目有七倍的增長；

- (b) 物種點算出現重大差異是由於所採用的方法不同這個說法，有誤導的成分。事實上，二零零七年和二零零八年的調查採用了相同的方法，所不同的只是樣帶的大小而已；
- (c) 進一步資料大大高估了所確認常見物種的數目，但低估了在點算物種時所找到的稀有和瀕危物種的重要性；
- (d) 進一步資料過度簡化了吐露港北岸一帶生境的種類，把位於海岸不同部分六個以上的不同生境簡化為單一的一般海岸生境；
- (e) 環境諮詢委員會的會議並無解決有關泳灘生態價值的爭議；
- (f) 如呈交文件所夾附的平面圖所示，泳灘的範圍應由 200 米減至 50 米。該泳灘可發展為龍尾泳灘暨教育公園，並調整堆填區的界線。一如海下灣教育中心的情況，戶外研習可吸引遊客前往泳灘。這樣可減輕對生態的影響，並增加遊客使用泳灘游泳的機會。此外，圖則的《註釋》應作出修訂，刪除「泳灘」用途；以及
- (g) 城規會應延期就此事作出決定，直至泳灘會否對環境和生態造成不良影響的爭議得到解決。

22. 由於申述人和提意見人已陳述完畢，主席請委員提出問題。

23. 委員提出以下問題：
生態和保育價值

- (a) 南中國海地區有沒有其他類似龍尾的泳灘；
- (b) 為何龍尾的生態價值評定為「低」，但 R3 和 R6 所提供的數據卻顯示情況並非如此；
- (c) 數據有否被錯誤詮釋，以致政府和申述人所擬備的報告出現差異；
- (d) 出現差異是因方法不同，還是因調查的時間各異；

泳灘用途是否合適

- (e) 龍尾的水質是否達到游泳所需的標準；
- (f) 現時估計泳灘有 86% 的時間適合游泳。可否改善水質，以超逾上述的估計；
- (g) 有否就海沙流失進行評估；
- (h) 有否考慮在其他地點闢設泳灘；

龍尾的原貌

- (i) 龍尾原來是泳灘還是泥灘；
- (j) 現有建議可否視作把泥灘恢復至原有地貌的修復工程；

設計

- (k) 當局是否考慮縮減泳灘的範圍，以符合環保署署長就批准環評報告所附加的條件；以及
- (l) 可否考慮提意見人 C2 的建議，把泳灘的範圍由 200 米縮減至 50 米。

[林雲峰教授此時返回席上。]

生態和保育價值

24. 方靜威先生(土木工程拓展署的環境顧問)回應說，從宏觀角度而言，在香港和南中國海沿岸，有很多與龍尾相似的泳灘。在生態價值和環境情況方面，龍尾現有的地形十分常見。

25. 方靜威先生解釋，通常會用 11 項準則去評估天然生境的生態價值。香港自然生態論壇所擬備的報告，採用了數項較適合評估河流環境生態價值而非海岸環境生態價值的準則。在土木工程拓展署所提交的環評報告中，有關評估嚴格地按照《環境影響評估條例》技術備忘錄的規定進行。在考慮 11 項準則後，評估的結論認為龍尾泳灘的生態價值低。

26. 至於政府在二零零七年和二零零八年提交的報告所載的

資料為何有所出入，方靜威先生解釋，環評按照《環境影響評估條例》技術備忘錄的規定而進行，該條例只要求記錄找到的主要物種。不過，由於公眾很關注龍尾泳灘的生態價值，環境諮詢委員會也要求提供進一步資料，因此顧問參考了環保團體所提交的報告所採用的方法，進行更詳細的調查。由於在二零零八年進行了更詳細的調查，找到的物種數目因而大幅增加。方先生強調，環評報告在二零零七年所進行的原有調查已遵循了《環境影響評估條例》的要求。方先生亦表示，不知道環保團體採用什麼方法進行調查，故很難比較兩者的結果。

27. 漁護署的沈振雄先生補充說，生態調查的目的，是確定生態的基線資料，以評估生態的重要性，並進行影響評估。《環境影響評估條例》並不需要記錄所有品種。根據這方面的專家 Brian Morton 教授的有關著作，香港軟灘的生物可多達數百種。他解釋，物種數目並不是決定某一地點生態價值的唯一準則。此外，找到一些稀有物種也不代表該生境的生態價值必然為高。舉例來說，被申述人視為稀有的雙斑舌鰻虎魚，事實上根據記錄，該種魚類亦可在香港其他地方找到，如汀角東、荔枝莊、榕樹澳北、大嶼山和新界北部其他地區。沈先生表示，根據環評報告的結果和項目倡議人所提交的補充資料，漁護署認為龍尾整體的生態價值為低。

[李慧琼女士此時離席。]

水質和泳灘用途是否合適

28. 方靜威先生解釋，已進行水質模擬測試，結果顯示泳灘的水質可改善至符合水質指標的水平，即假設該區附近 60% 的發展項目會接駁新的污水收集系統，水質在泳季超過 86% 的時間均適合游泳。渠務署的麥嘉為先生補充說，政府會盡力提高接駁率，渠務署亦與大埔區議會議定，舉辦活動以鼓勵村民接駁新的污水收集系統。

29. 康文署的周志文先生表示，龍尾區的水質現時不可接受，但據他了解，在改善工程完成後，該區的水質會大為改善。

30. 在海沙流失的問題上，土木工程拓展署的黃志斌先生回應說，環評所進行的水動力模擬測試顯示，龍尾的波浪和水流遠遠弱於屯門黃金海岸等地方，因此不大可能會出現海沙流失的問題。此外，當局已建議興建兩個護沙堤，以防止海沙流失。

31. 在考慮另覓地點闢設泳灘的事宜上，土木工程拓展署的林盛國先生解釋，在研究的較早階段已進行全面的選址工作，並研究了數個方案。方先生補充說，已考慮了包括船灣和沙欄的多個地點，最終選擇了龍尾，理由是龍尾所須進行的填海是最少的，對環境的影響也是最輕微的。

[方和先生此時暫時離席。]

龍尾的原貌

32. 沙田大埔及北區規劃專員許惠強先生解釋，龍尾原本是一個泳灘，在上次聆訊中已向委員證明此點。方靜威先生補充說，龍尾劃定為非刊憲泳灘，地基由沙而非泥組成。因此，把龍尾形容為泥灘並非完全正確。

設計

33. 在泳灘的設計上，土木工程拓展署的林盛國先生解釋，泳灘的闊度只有約 50 米，與提建議人 C2 的建議相若。至於環保署署長要求縮減泳灘的範圍，他表示相關的政府部門現正考慮把海堤移後，並減少停車位的數目和泳灘的面積。林先生說，在技術上可以修改泳灘項目，以納入環保署署長的要求，並不須修訂有關的分區計劃大綱圖。

34. 一名委員認為，先前的航攝照片顯示龍尾泳灘的海沙有若干程度的流失。他要求相關的政府部門在項目落實期間緊密監察有關情況。

35. 由於申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，委員也沒有其他問題，主席表示聆訊程序已經結束，城規會在他們離席後會商議有關申述，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

36. 一名委員詢問，另一名委員擔任環境諮詢委員會的委員，並提出該委員會就申述事宜所表達的意見，會否涉及利益衝突。秘書說，可參考城規會考慮灣仔北分區計劃大綱圖時所遇到的類似情況，一名同時是共建維港委員會主席的委員參與了反對所進行的聆訊。當時，委員同意該委員可留在席上。秘書請委員注意「陽光原則」。按照該原則，委員在考慮是否需要申報利益時，須考慮公眾的觀感，即公眾會否因該委員列席會議而覺得城規會的決定偏頗。

[方和先生和劉志宏博士此時返回席上。]

37. 一名委員表示，委員是以個人身分擔任不同諮詢委員會的委員，他們的意見不應視為代表這些委員會的意見。該委員說，委員在提出問題時，應避免發表意見，但認為只要有相關的委員會並非申述人或提意見人，則同時擔任其他委員會委員的委員可繼續留在席上參與申述的討論和商議。另一名委員認為，除非涉及商業利益，否則應沒有利益衝突。其他兩名委員同意在本個案中，同時擔任環境諮詢委員會委員的委員只要申報利益已經足夠，他們應獲准留在席上參與討論。

[陳漢雲先生此時到席。]

38. 副主席認為，環境諮詢委員會的決定不應影響城規會就本個案所作的決定，因為城規會須考慮的範圍更廣泛和更多層面。不過，他認為委員應表達自己的意見，而非傳達其他委員會的意見。主席就討論作出總結，表示由於環境諮詢委員會不屬申述人或提意見人，有關的委員應就其環境諮詢委員會委員的身分申報利益，並應繼續獲准留在席上參與申述的討論和商議。

39. 環保署署長涉及批准環評報告的事宜，故代表環保署署長的黃耀錦先生就此議項申報利益。葉天養先生認識數名在會上作出申述的申述人，也就此議項申報利益。由於他們只涉及輕微和間接的利益，城規會同意他們可留在席上，並參與討論。

40. 一名委員注意到區內人士和環保人士意見分歧，質疑能否找到折衷的解決辦法。主席說，在本個案中，城規會基本的責任是考慮把有關地點劃作「休憩用地」的做法是否適當。在考慮有關建議對生態的影響時，城規會適宜參考環境諮詢委員會較權威的意見。由於身為環境問題專家的環境諮詢委員會和環保署署長已接納環評報告，因此，主席認為城規會並無理據就龍尾泳灘的生態價值持有不同意見。

[譚贛蘭女士此時到席。]

41. 副主席表示同意，並說有關生態事宜的詳細資料應由環境諮詢委員會和環保署署長處理，城規會應考慮該地點的土地用途區劃。至於環保署署長要求縮減項目和停車場的規模，環保署署長可藉簽發環境許可證而監察有關事宜。副主席認為該地點劃作「休憩用地」是可以接受的。

42. 一名委員詢問，能否把部分泳灘預留作環境教育用途。另一名委員表示，可在較後階段才決定在泳灘提供何種活動。至於一名委員就泳灘的水質表示關注，另一名委員認為有關事宜應由康文署處理，該署設有既定機制，監察泳灘的水質是否適合游泳。

43. 雖然土木工程拓展署的代表解釋該署會縮減泳灘的規模，但一名委員卻不滿意，因為項目倡議人並沒有提交建議，說明如何履行環境諮詢委員會和環保署署長的要求。主席備悉，環境諮詢委員會並無指明把泳灘規模縮減的程度。他認為此事可在較後的設計階段由土木工程拓展署和環保署署長考慮。

44. 總括而言，主席說委員大致同意該地點「休憩用地」的區劃。城規會亦備悉，泳灘規模的縮減程度，最終須根據環保署署長就批准環評報告所附加的條件進一步釐定。這是落實方面的事宜。就此，有關的政府部門(尤其是環保署和康文署)會繼續監察泳灘項目的實施情況，以盡量減輕項目對環境所造成的影響。

申述編號 R1 至 R22

45. 經商議後，城規會決定不支持反對申述，理由如下：

- (a) 擬議龍尾泳灘的環境影響評估(包括就空氣質素、噪音、水質、生態、漁業、景觀、視覺效果和廢物管理所進行的影響評估)指出，預計擬議泳灘在施工和運作期間不會對環境造成不可接受的影響。此外，隨着當局根據《環境影響評估條例》採取紓緩措施以避免、盡量減少和控制擬議泳灘對環境所造成的不良影響，以及擬議的污水收集系統竣工，預計擬議泳灘的水質可達到《水污染管制條例》水質指標所規定的可接受水平。就擬議泳灘的土地用途而言，建議劃作「休憩用地」地帶和在該地帶的「註釋」加入「泳灘」用途的做法是恰當的；
- (b) 有關的申述和意見沒有提供足夠資料，以證明擬議泳灘會對有關地區的環境和生態造成不良影響；以及
- (c) 有關文件沒有提供足夠資料，以證明把沿岸「休憩用地」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」、「海岸保護區」或「自然保育區」的做法有充分理據支

持。

申述編號 R23 至 R69 和 R71 至 R4460

46. 城規會備悉上述申述支持對圖則所作的擬議修訂。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》
的申述及意見
(城規會文件第 8221 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

47. 秘書報告下列委員就此議項申報利益：

陳旭明先生 - 擁有一間位於山林道的物業

劉志宏博士 - 配偶擁有一間位於柯士甸道的物業

簡松年先生 - 其公司在尖沙咀擁有一間住宅和一個停車場

杜本文先生 - 其公司在尖沙咀擁有一間物業

48. 委員得悉陳旭明先生、劉志宏博士、簡松年先生、李慧琮女士、杜本文先生和馬錦華先生已離席。

[鄭心怡女士此時離席。]

49. 委員得悉已給予申述人足夠通知，邀請其出席會議。申述人編號 R59 和提意見人編號 C4 會出席會議，其他申述人和提意見人則沒有給予回覆。城規會同意在其餘申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

第一組

申述編號 R1、R2、R59 和提意見人編號 C1 至 C4

50. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士	荃灣及西九龍規劃專員
蘇震國先生	高級城市規劃師／油尖旺
伍德華先生	高級城市規劃師／城市設計
吳思融教授	規劃署空氣流通評估顧問

51. 下列申述人和提意見人代表亦應邀出席會議：

R59

龍漢標先生)
雷震寰教授)
李禮賢先生)
黎漢群女士) 申述人代表
湯建城先生)
黃思達先生)
卓百德先生)

C4

倪錫強先生) 提意見人代表
鍾沛佳先生)

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略介紹聆訊的程序，他繼而邀請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

53. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下各點：

(a) 修訂尖沙咀分區計劃大綱草圖的背景(載於文件第 1 段)。該文件涵蓋與尖沙咀分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制有關的三份申述(第一組)和四份意見；

(b) 申述概述：

- R1 由 Ho Ka Hei 先生提交，支持在尖沙咀施加建築物高度限制；
- R2 由公民黨提交，認為尖沙咀的擬議整體發展管制措施不足；以及

- R59 由香港地產建設商會提交，反對各地帶的建築物高度限制以及分區計劃大綱圖《註釋》的相關修訂；

(c) R1 的申述理由及申述人建議現撮述如下：

(i) 申述理由

- 建築物高度限制有助保護維港景觀；以及
- 有助維持區內作為旅遊區的特色；

(ii) 申述人建議

- 申述人並無提出任何具體建議；

(d) R2 的申述理由及申述人建議現撮述如下：

(i) 申述理由

- 就如何維持尖沙咀作為本地居民和遊客的旅遊景點欠缺了宏觀抱負；
- 在訂定建築物高度限制的同時如不相應降低准許的地積比率，將增加屏風樓的風險；
- 仍未清楚所施加的建築物高度限制是否足以確保有可持續發展和優質的生活環境；
- 建築物高度限制欠缺公眾諮詢，只符合《城市規劃條例》的最低法定要求；以及
- 無資料顯示在發展與公眾利益之間取得平衡。再者，公眾對所提供的有限資料

的形式感到難以理解；

(ii) 申述人建議

- 新世界中心和海港城的建築物高度限制應作進一步限制，以便讓更多地方可眺望獅子山；
- 所有仍未發展的用地的地積比率至少應降低 20%；
- 分區計劃大綱圖內的所有地帶劃分均應訂定最高地積比率，並應包括所有可扣減或額外的總樓面面積；
- 地面一層應設以 60% 作最大上蓋面積，以免產生平台構築物；
- 所有用地重建時應設有最小後移規定；
- 應加設強制提供觀景和通風廊及藉改劃土地用途提供更多休憩用地；
- 九龍公園徑下的土地不應改劃為「政府、機構或社區」地帶，因為該處可容許空氣流通和提供視覺調劑；以及
- 城規會應保留對「其他指定用途」註明「博物館」用地的管制。

(c) R59 的申述理由及申述人建議現撮述如下：

(i) 申述理由

- 建築物高度限制不應只顧及景觀影響和通風影響，亦應顧及可能對香港經濟發展產生的影響、尖沙咀作為商業中心區一部分的角色、土地擁有人的發展權以

及對私營界別重建計劃產生的影響；

- 香港要成爲亞洲國際都會，必須提供頂級辦公室用地。尖沙咀是發展設計妥善的地標式建築物的理想地點，可反映城市的活力；
- 尖沙咀現時的發展模式是受機場障礙物高度限制所影響，導致建築物上蓋面積大和低樓層，建築物周圍的空間亦較少，並不可取；
- 尖沙咀內陸地區並不在獅子山山脊線的觀景範圍內。區內可容許較高建築物而又不阻擋獅子山景觀；
- 把建築物高度限制放寬至較高水平，可締造更錯落有致的輪廓線，因爲地段規模和建築物經濟原理會決定個別發展項目可達致的高度。現有高度級別將導致在同一水平有同一級別的新建築物；
- 建築物高度限制會損及優質辦公室發展的高效設計，由其在樓底高度和樓面範圍方面；
- 建築物高度限制將會使發展變成一堆固體建築物，而非鼓勵在街道一層的建築物之間闢設空間；
- 建築物高度限制如准許整體合理的辦公室發展形式，則可以接受；
- 較高建築物按每平方米計的總樓面面積通常更具價值，因此建築物高度限制會影響物業價值和業主重建的誘因；
- 至於現時高度已經超過高度限制的建築

物，不宜略為放寬建築物高度限制（特殊情況除外）的一般推定，既嚴苛又不必要；

- 容許現有發展項目重建至現有高度和體積的原則，並未在分區計劃大綱圖中貫徹採用，並不公平；
- 建築物高度限制在沒有徵詢公眾意見的情況下施加；以及
- 當局沒有就建築物高度限制的理據；施加不同高度水平的理由以及所進行的景觀影響分析提供充分資料。

[譚贛蘭女士此時離席。]

(ii) 申述人建議

- 所有「商業」地帶的建築物高度限制均應提高；
- 撤銷「商業(7)」和「商業(8)」地帶內不得略為放寬建築物高度限制的禁制；
- 《說明書》第 7.6 段關乎不准高度已超過所訂建築物高度限制的建築物申請略為放寬高度限制的一般推定應予撤銷；
- 「商業」地帶「註釋」備註內不准「商業(7)」、「商業(8)」和「商業(9)」地帶現有發展重建至現有高度和體積的第(9)段應予撤銷；以及
- 「商業」地帶「註釋」備註內不准「商業(7)」和「商業(8)」地帶申請略為放寬建築物高度限制的第(13)段應予撤銷。

(f) 提意見人編號 C1 至 C4 的意見現撮述如下：

- C1 認為新世界中心和海洋中心兩個發展項目的建築物高度限制應大為降低；
- C2 關注沒有相應降低地積比率以及締造觀景和通風廊的需要，並建議分割政府用地以在地面一層提供觀景廊和公共休憩用地；
- C3 認為應收緊區內的發展管制，並對未有採取地積比率管制感到可惜。在欠缺地積比率管制的情況下，道路網將承受壓力，而改善行人環境的機會亦會減少。他注意到海旁的建築物高度限制很可能助長屏風效應和減低透風度；以及
- C4 支持就新世界中心用地訂定建築物高度限制，指出建築物高度由東至西遞減，可改善與現有海濱長廊的融合，加強透風和通風的情況。

[陳家樂先生此時離席。]

(g) 規劃署對申述理由的回應現撮錄如下：

- 尖沙咀區在一九九三年已引入地積比率管制。要進一步降低發展密度將需十分有力的理據支持，因為土地擁有人的發展權會受到影響。擬議建築物高度限制是另一項改善建築環境的措施，在不影響可持續發展和優質生活環境的情況下，於發展和公眾利益之間取得平衡；
- 建築物高度限制的主旨在防止更多過高或不協調建築物對現有市容造成負面影響；
- 建築物高度限制是根據整體的建築物高度概念制訂的，已考慮多個因素，包括區內的整

體高度輪廓、保護山脊線規定、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、與毗鄰地區的關係、通風表現以及空氣流通評估的建議；

- 擬議高度限制已顧及 R59 建議的額外平衡因素，包括經濟發展需要、尖沙咀的角色以及土地擁有人的發展權；
- 為改善透風、街景及行人流通，尖沙咀內陸用地緊接公共道路的地段界線已經設有關 1.5 米的非建築用地；
- 二零零七年完成的尖沙咀地區改善計劃研究已審視 R2 所提出的行人專用區和地面一層的流通問題；
- 建築物高度限制已確定尖沙咀高樓樞紐的性質以及作為商業中心區主要部分的角色，可容許在適當位置興建相對較高的建築物；
- 建築物高度級別可達致梯級式高度輪廓，由尖沙咀海旁和區內北部的主水平基準上 60 米遞增至中部的水平基準上 130 米。建築物高度限制可改善視覺滲透度、透風及通風，維持維港海濱更緊密的關係以及為輪廓線加添特色；
- 建築物高度限制已顧及個別用地的重建潛力，確保有合理的樓底高度和合理的發展形式以及容許建築物設計有充分的靈活性；
- 當局已在廣東道以西一塊土地劃定三條最高建築物高度為主水平基準上 15 米的東西向通風廊，以促進尖沙咀海陸之間的空氣流通；
- 建築物高度的限制已顧及「城市設計指引」、《維多利亞港理想和目標》以及共建

維港委員會頒布的《海港規劃原則》。並無迫切需要按 R2 所建議就尖沙咀進行另一綜合城市設計研究；

- 建築物高度限制並無影響分區計劃大綱圖所訂的最高准許總樓面面積，因此物業的經濟價值或土地擁有人的發展權應不會受到負面影響；
- 三塊不容許略為放寬建築物高度限制的用地有超高發展項目，因此有必要嚴格管制建築物高度；
- 為免過早披露資料，使發展商／土地擁有人加快提交建築圖則，以致所施加的建築物高度限制會因為圖則成為既定事實而失效，當局須在分區計劃大綱圖展示後才進行公眾諮詢。

(h) 規劃署對申述人建議的回應現撮錄如下：

- 所有「商業」地帶如按建議劃一提高建築物高度，會損及施加建築物高度限制的整體目的，並影響區內的市貌和特色；
- 在擬訂高度輪廓時採用的觀景點已根據城市設計研究進行廣泛公眾諮詢，大體上得到公眾支持；
- 建築物高度限制的決定因素並非獅子山山脊線，而是整體建築物高度輪廓以及行人水平的地方感受；
- 城市設計指引已視新世界中心和海港城的重建為承諾發展並予以承認，故此有必要在分區計劃大綱圖內反映已承諾發展的建築物高度；

- 就地積比率管制而言，當局自一九九三年起已為尖沙咀區訂明發展密度管制。建築物高度限制是另一項可提供更妥善規劃管制的措施；
- 在欠缺技術理據的情況下，並無充分理由把所有未出售作私人發展的用地的地積比率降低 20%。任何地積比率管制必須審慎處理，需要在公眾利益與私人發展權之間取得平衡；
- 把所有可扣減和額外總樓面面積計入准許最高總樓面面積內的建議，不符合業界現行的做法，會損害用地的發展、必要建築設施的提供以及可分配作公共用途的空間。
- 把建築物最大上蓋面積限為 60% 的建議或會令建築物設計受到大幅限制，導致發展變得不可行；
- 分區計劃大綱圖已加入強制性的觀景和通風廊，但無需要強制在地面一層提供休憩用地；
- 就分割政府用地的建議而言，申述人未有提供資料顯示尖沙咀的政府用地過大；
- 保留九龍公園徑下用地原先的地帶劃分的建議不獲接納，因為該用地在改善空氣流通和提供視覺調劑方面的作用十分有限；
- 至於劃為「其他指定用途」註明「博物館」的用地，城規會從未放寬對有關用地准許用途的管制；
- 除了三個超高發展項目外，大多數用地均容許略為放寬建築物高度限制；

(i) 為提供更大靈活性以達致出色的建築物設計，良好的城市空間布局，和鼓勵合併小型用地，當局提出了一項鼓勵建議，訂明如發展項目能縮減其平台規模，增加街道水平的空間以改善空氣流通和進行綠化，並改善行人環境，便可獲准申請放寬最高准許建築物高度。該等申請，應有技術評估支持，包括視覺影響評估、美化環境建議和空氣流通評估(如有必要)。考慮有關申請的準則如下：

- 用地面積不少於 2 000 平方米，地面一層及以上的最大上蓋面積不超過 65%；
- 設計方面有充分理據支持放寬建築物高度限制；
- 建築物的座向應避免阻擋盛行風，以改善空氣流通；
- 應特別留意建築物的布局 and 高度，以免造成視覺上的障礙，遮擋現有山景、輪廓線、海港、海濱長廊和公眾休憩用地的景觀；
- 用地最少有 20% 的綠化面積，而且讓行人可以看到，以改善微氣候和整體市容；
- 用地面向大街或公眾休憩用地的一面，應從用地界線後移 3 至 5 米或後移用地深度的十分之一，以提供地面綠化區；
- 用地臨街面的長度如超過 100 米，面向大街或公眾休憩用地的建築物間距須不少於建築物寬度的四分之一；
- 改善街景、行人徑和公眾通道，並配以合適的園景設計；以及
- 其他可改善城市景致和區內市容的因素，例如獨特的建築設計和設計優點。

- (j) 城規會如通過上述鼓勵建議，分區計劃大綱圖便會作出有關修訂，收納有關建議，並提交城規會考慮。

54. 主席繼而請申述人和提意見人代表闡述相關申述和意見。

[梁剛銳先生此時離席。]

申述編號 R59

55. 龍漢標先生借助投影片和於席上提交的文件，陳述下列各點：

- (a) 香港地產建設商會表示如建議的建築物高度限制有理據支持，便不反對施加有關限制，並注意到尖沙咀是高樓樞紐；
- (b) 鼓勵建議是邁向正確方向的積極一步。不過，他在七天前才得悉該建議，因此無機會徵詢香港地產建設商會會員和其他有關人士的意見。他並得悉當局未有徵詢政府部門的意見；以及
- (c) 香港地產建設商會初步認為鼓勵建議並未為私營界別提供多大誘因。文件第 6 段所載的建議並不實在，沒有訂明放寬建築物高度的幅度，而準則亦不夠具體。

56. 湯建城先生借助投影片，陳述下列各點：

- (a) 從經濟角度而言，香港目前的問題是如何鞏固其亞洲國際都會的地位；
- (b) 有需要提供世界級的生活和工作空間，充滿活力、寬敞和無污染的街道環境，在全球具競爭力及可持續發展的辦公室和酒店發展項目，多姿多采而令人難忘的輪廓線；以及

- (c) 為保持競爭力，政府應承認核准建築物並將其納入分區計劃大綱圖內，保護景觀和改善空氣質素，讓業主得知其用地的最佳價值，根據視覺和空氣，流通考慮因素以外的因素決定建築物高度，以及開展詳細的城市設計計劃以確保香港有優質的市區環境。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

57. 卓百德先生就經濟事宜補充下列各點：

- (a) 鑑於香港的金融服務業日益重要，對辦公室的需求與日俱增；
- (b) 金融、保險和地產業是高增值和高薪酬行業，為整體經濟體系提供重要的增值效益；
- (c) 金融、保險和地產業是辦公室的重要使用者。一九九一年至二零零五年期間，金融機構佔用的辦公室總樓面面積由 100 萬平方米上升至 300 萬平方米，升幅達 300%；
- (d) 鑑於金融、保險和地產業的高尚性質，所需的辦公室空間亦要非常優質，有廣闊的樓面和高樓底；以及
- (e) 紐約、倫敦和新加坡等其他金融中心均在 Canary Wharf、Mid-Town New York 和 Marina Bay 等新金融區內提供高尚和極優質的辦公室用地。香港若要與這些城市競爭，政府應善用尖沙咀作為高尚辦公室發展項目的新地點。

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

58. 黃思達先生陳述城市設計事宜，並提出下列各點：

- (a) 建築物高度限制應容許三幢超高建築物周圍的發展項目建至較高水平，好讓建築物相互間能更為協

調。這樣亦會改善建築物輪廓；

- (b) 較低的建築物高度限制會令上蓋面積變大，可能形成屏風效應。較高的建築物會令街景開揚，在建築物之間闢設更多空間，改善空氣流通。可提供更多天然日照和較健康的工作空間，亦可改善建築物的內部效益和提升物業價值；
- (c) 在決定建築物高度限制時應顧及附近建築物的高度，因為部分已建成高層發展項目。與現建議的建築物高度相比，這樣可締造更具活力的輪廓線；以及
- (d) 香港作為亞洲金融中心，應擬備詳細的城市設計圖則。適當的城市設計圖則不應只考慮建築物高度限制，亦應考慮尖沙咀區的催化角色。公眾諮詢程序亦應徵詢所有相關人士的意見。

59. 李禮賢先生陳述規劃事宜，並提出下列各點：

- (a) 建築物高度限制過於嚴格，不利優越的發展項目並妨礙私營機構的市區重建計劃；
- (b) 有關分區計劃大綱圖並未全面採用可向城規會申請略為放寬建築物高度限制的慣常做法。「商業(7)」和「商業(8)」地帶即使已訂有多項建築物高度限制，仍不准申請略為放寬建築物高度。當局的意向應並非禁止在建築物高度限制較低的支區申請略為放寬限制；
- (c) 「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶的用地須在緊接公共道路的地段界線闢設最少闊 1.5 米的非建築用地。不過，公共道路的涵義並不清晰。尖沙咀舊區的私人地段大多數面積細小，但卻沒有條文容許申請放寬闊 1.5 米的非建築用地。這樣會影響這些用地的重建。再者，有關後移安排不清楚是否容許有額外地積比率；

- (d) 就劃為「商業(7)」、「商業(8)」和「商業(9)」地帶用地而言，重建後的建築物不准建至現有高度。這樣與慣常做法不符，會窒礙重建，令重建後降低這些用地建築物高度的原本意向難以實現；
- (e) 建築物高度限制應設定於合理水平，好讓略為放寬限制的申請成為例外情況而非常規，因為這些申請費時失事；
- (f) 雖然鼓勵建議是規劃署的正面嘗試，但設定較妥善的建築物高度限制比規定發展商就每宗個案提交放寬申請較為可取。建議沒有經過公眾諮詢，而文件第 6 段所建議的準則似乎是任意釐訂，有關機制並未充分發展至足以納入分區計劃大綱圖。由於鼓勵建議涉及重大轉變，故此他建議城規會延期就此事作出決定，給予相關人士時間考慮建議；以及
- (g) 現有分區計劃大綱圖的地積比率應予保留。

提意見人編號 C4

60. 鍾沛佳先生提出下列意見：

- (a) 他贊同文件第 5.6.2(b)段所述，新世界中心發展建議的建築物高度限制已維持梯級式高度輪廓，顧及用地的海旁位置。

61. 申述人和提意見人的陳述完畢後，主席請委員提問。

62. 一名委員詢問當局就鼓勵建議所提出的放寬幅度是否有訂定上限。他進一步詢問鼓勵建議的後移規定以及「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶闊 1.5 米的非建築用地可否根據《建築物(規劃)規例》容許有額外地積比率。他並詢問文件第 6.5(g)段所述的 100 米臨街面在有三個臨街面的角落用地應如何計算。

63. 陳月媚女士在回應時解釋，為配合尖沙咀作為香港商業中心區和高樓樞紐，可以在該區提供較高建築物。根據鼓勵建

議，每宗放寬建築物高度的申請均須按個別情況有充分理據支持，而放寬幅度並無上限。鼓勵建議下 3 至 5 米後移的準則將包括「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶闊 1.5 米的非建築用地。至於後移範圍會否容許有額外地積比率，則須按分區計劃大綱圖《註釋》備註所述根據《建築物(規劃)規例》決定。至於第三個問題關於 100 米臨街面，伍德華先生回答說，100 米的臨街面適用於面向大街的一邊。由於鼓勵建議擬適用於不小於 2 000 平方米的用地，建築物間距的規定不應為日後的發展設計帶來重大困難。

64. 在回應同一名委員所提出文件第 6.5(a)段所述 65% 的最大上蓋面積是否容許額外地積比率而可能導致更高密度和更龐大的建築物，陳月媚女士回答說，額外地積比率的申索會由建築事務監督考慮。主席補充說，劃作公共通道的土地獲批額外地積比率一事，將按《建築物(規劃)規例》加以考慮。

65. 一名委員表示，他留意到香港地產建設商會的城市設計原則與規劃署建議的建築物高度概念在某程度上有類同之處。他詢問香港地產建設商會會否就建築物高度限制建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂。他並詢問有關「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶內加設闊 1.5 米非建築用地的理據，對現有用地重建潛力的影響以及略為放寬限制的申請是否適用於此項規定。

66. 李禮賢先生回答說，申述人建議的建築物高度級別，載於在席上提交的文件以及其簡報軟件所載的背景高度圖則上。此概念與文件圖 H-4 規劃署的概念圖相類似。尖沙咀港鐵站上擬建主水平基準上 300 米的高層樞紐，佐敦和尖沙咀東港鐵站上的建築物高度建議訂為主水平基準上 200 至 300 米，建築物高度輪廓線會向四周遞減。此概念如得到同意，規劃署可進一步研究應如何在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制內反映。不過，他指出與目前介乎主水平基準上 60 米至 130 米的建議限制有很大差別。湯建城先生補充說，香港如要保持競爭力，擬把建築物高度增至約主水平基準上 300 米是合理和必要的，因為不少其他亞洲城市現正發展高 300 米的建築物。香港地產建設商會希望確保在尖沙咀內適當位置可興建超級高廈。雷震寰教授補充說，尖沙咀是商業中心區的重要延伸，對香港成為世界金融中心十分重要。他表示，香港地產建設商會亦建議為

尖沙咀進行全面的城市設計研究，以顧及不同土地用途有不同建築物高度的可能性、與運輸網絡的關係等廣泛的問題。當局在擬訂會影響香港長遠發展的建築物高度限制建議前，應審慎評估所有問題。

67. 陳月媚女士在回應第二點時解釋，在尖沙咀某些地區闢設闊 1.5 米非建築用地的建議主旨在改善通風以及貫徹空氣流通評估研究建議的行人環境改善。不准放寬闊 1.5 米非建築用地規定是因為放寬任何沿街的單一用地，均會阻礙風吹和損及改善通風的目標。陳女士並指出，亞士厘道兩塊非常細小土地上兩個近期的發展項目均有闊 1.5 米的非建築用地，其建築圖則已獲批准，顯示 1.5 米的後移對非常細小土地也是可行的。至於後移問題，李禮賢先生表示，政府至少應給予發展商機會，申請略為放寬 1.5 米非建築用地的規定，以迎合特定地盤情況。

68. 一名委員詢問新建築物如不准重建至其現有高度，並須依循分區計劃大綱圖所訂低得多的高度限制，對用地的重建誘因會否有負面影響。

69. 陳月媚女士解釋，只有三塊用地不准發展至其現有建築物高度。分區計劃大綱圖已准許的兩幢已承諾超高發展（即新世界中心和海洋中心）位處當中的兩塊用地，而餘下的用地則獲准申請略為放寬建築物高度限制。尖沙咀所有其他用地均可重建至其現有建築物高度，並容許申請略為放寬建築物高度限制。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

70. 主席詢問申述人鼓勵建議是否可以接受。李禮賢先生回答說，評估放寬申請的建議準則任意釐訂，有欠清晰。龍漢標先生重申，香港地產建設商會認為這是邁向正確方向的積極一步，但他們需要更多時間詳細研究建議，因為一個星期並不足夠。雷震寰教授補充說，當局應在進行全面的城市設計研究後擬訂城市設計圖則，作為城規會考慮日後放寬建築物高度申請是否可以接受的依據。否則，城規會的任何決定均無理據支持。主席表示，城規會的既定做法是在會議舉行前一週發出城規會文件予申述人。規劃署的建議如獲城規會接納，分區計劃

大綱圖將作出修訂，公眾人士使有機會在修訂公布後發表意見。

71. 黎漢群女士表示，作為發展商，他們需要的是靈活性。根據她在新加坡一個項目所得的經驗，部分租客正尋找面積超過 4 000 平方米和高樓底的大型辦公室。雖然這種設計所費不菲，但這是市場的需要。她請求城規會提供靈活性讓市場決定其需要為何。

72. 由於委員沒有進一步的提問，主席表示聆訊的程序已經完成，城規會會在有關人士離席後進一步商議申述，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人／提意見人代表和政府部門的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

73. 主席詢問應否引入機制容許申請略為放寬「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶闊 1.5 米非建築用地的規定。兩名委員同意應提供略為放寬的機制，但應受到極嚴格的管制。

74. 一名委員擔心如准許一塊用地申請放寬闊 1.5 米非建築用地的規定，會阻撓後移規定的整體目標即改善沿街的空氣流通。伍謝淑瑩女士指出，城規會如同意提供略為放寬的機制，分區計劃大綱圖上應清楚註明當局只在非常特殊的情況下才會給予許可。

75. 一名委員表示，緊接公共道路闊 1.5 米的非建築用地規定是良好概念。他表示，所闢設的空間應供公眾享用。主席解釋，分區計劃大綱圖上的後移規定是以空氣流通作目的，而土地擁有人會否同意讓公眾使用有關空間則屬另一問題。

76. 一名委員詢問是否必須符合鼓勵建議下的九項評估準則，城規會才會批准放寬建築物高度。秘書回答說，無須符合全部九項準則。城規會倘認為鼓勵建議可以接受，當局把建議收納於分區計劃大綱圖之前，會進一步改善評估準則，並提交城規會考慮。同一委員表示，第 6.5(g)段的準則應清楚註明 100 米的臨街面應否只適用於用地的一邊。他並表示，有關準

則應清楚說明後移範圍如非作公眾用途，便不應容許有額外地積比率。

77. 伍謝淑瑩女士進一步表示，在香港地產建設商會建議的背景高度圖則內，港鐵站上的建築物高度介乎主水平基準上 200 米至 300 米，並不可行，因為附近的街道相當狹窄，容許區內有這種建築物高度的發展項目並不可取。一名委員進一步表示，由於佐敦和尖沙咀港鐵站相當接近，故此申述人的建議可能會引致彌敦道沿路出現連綿不斷的高樓，極不可取。他表示，此概念或不適用於尖沙咀這類人口稠密的市區。

78. 經進一步商議後，委員大體上同意尖沙咀分區計劃大綱圖應引入鼓勵建議和評估準則，而規劃署將進一步改善評估準則，並考慮如何把建議收納於分區計劃大綱圖內。建議修訂將儘快提交城規會考慮。城規會並同意應引入略為放寬闊 1.5 米非建築用地規定的機制，以配合特殊的情況。

申述編號 R 1

79. 城規會得悉該申述支持在尖沙咀施加建築物高度限制。

申述編號 R 2

80. 經商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在區內施加建築物高度限制是爲了在進行發展／重建時作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (b) 城規會爲該區訂定建築物高度限制時，已適當地考慮有關因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在公眾尋求更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；

- (c) 在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制是加強對發展／重建項目的規劃管制的措施之一。同樣地，當局已於一九九三年施加地積比率限制；以及
- (d) 在欠缺充分理據和技術評估的情況下，並無充分理由支持降低地積比率或在分區計劃大綱圖加入其他特定措施的建議。

申述編號 R59

81. 經商議後，城規會決定順應申述的部分內容，引入鼓勵建議以容許申請放寬建築物高度限制，並就「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶內闊 1.5 米非建築用地規定加入略為放寬的條文。

82. 同時，城規會決定不接納申述的其餘內容，理由如下：

- (a) 在區內施加建築物高度限制是為了在進行發展／重建時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，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (b) 城規會為該區訂定建築物高度限制時，已適當地考慮有關因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在公眾尋求更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 劃一提高所有「商業」地帶的高度限制的建議修訂，會損害施加建築物高度限制的整體目的，對區內現有市景和特色有負面影響；以及
- (d) 當局有需要說明規劃意向，管制位於尖沙咀的超高建築物的高度，以及不鼓勵高度已超出建築物高度限制的現有建築物重建至高於在分區計劃大綱圖的

《註釋》及《說明書》所指定的高度限制。

- (e) 把港鐵站上建築物高度增至主水平基準上 200 米／300 米的建議並不可取，因為車站間距離較近，而且路網擠迫，所以此建議與區內的發展情況不相協調。

[梁乃江教授此時離席。]

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》的申述及意見
(城規會文件第 8222 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

83. 秘書匯報，下列委員就此議項申報利益：

黃澤恩博士 - 現與信和集團(R60 的控股公司)及九倉集團
(R61 和 R62 的控股公司)有業務往來

陳旭明先生 - 現與信和集團(R60 的控股公司)有業務往來

劉志宏博士 - 其配偶擁有柯士甸道一個物業

簡松年先生 - 其公司擁有尖沙咀一個單位和一個停車場

方和先生 - 現與信和集團(R60 的控股公司)有業務往來

杜本文先生 - 其公司擁有尖沙咀一個物業

84. 委員備悉黃澤恩博士、陳旭明先生、劉志宏博士、簡松年先生、方和先生、李慧琮女士和杜本文先生均已離席。

85. 委員備悉，城規會已給予申述人足夠通知出席會議。申述人編號 R4、R60、R61、R62 和提意見人編號 C4 表示會出席會議，但其他申述人和提意見人則沒有回覆。城規會同意在其餘人士缺席的情況下進行聆訊。

第二組

申述編號 R3 至 R58、R60 至 R62 和提意見人編號 C3 至 C7

86. 下列規劃署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
吳恩融教授	規劃署空氣流通評估顧問

87. 下列申述人和提意見人的代表亦獲邀出席會議：

R4

鄧輝昌先生 — 申述人

R60

陳劍安先生)
李家琪女士) 申述人的代表
余惠偉先生)
鄭紹民先生)

R61

李禮賢先生)
Anna Wong 女士)
吳志逸先生) 申述人的代表
溫文儀先生)
趙家輝先生)

R62

李禮賢先生)
Anna Wong 女士)
凌緣庭女士)
林和起先生) 申述人的代表
趙家輝先生)
Menachem Hasofer 先生)
黃燕華女士)

C4

倪錫強先生) 提意見人的代表
鍾沛佳先生)

88. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

89. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 修訂尖沙咀分區計劃大綱草圖的背景(詳載於文件第1段)。該文件涵蓋59份申述和五份意見(第二組)，有關申述和意見關乎對容許興建超級高廈的三個地點，以及廣東道以西數個地點施加建築物高度限制的事宜；

(b) 申述的概述：

- R3 至 R58 反對就三個地點所施加的建築物高度限制，包括把新世界中心(東翼)(地點1)訂為主水平基準上230/260米、海洋中心發展項目(地點2)訂為主水平基準上386.7米，而市區重建局河內道項目(地點3)則訂為主水平基準上250米，認為有關限制未夠嚴格；以及
- R60 至 R62 反對就廣東道以西數個地點施加建築物高度限制，包括中港城(主水平基準上85米)、皇家太平洋酒店(主水平基準上15米)、馬可孛羅香港酒店(主水平基準上90米)及港威大廈一期至三期(主水平基準上85米/15米)，認為限制太過苛刻；

(c) R3 至 R58 的申述理據、申述人的建議、提意見人的意見和規劃署的回應撮述如下：

(i) 申述理據

- 施加建築物高度限制的原則，是管制日後發展的高度，並為若干高樓大廈落成，造成視覺上不相協調，破壞城市景致的問題，作出補救；

- 為新世界中心(東翼)(地點 1)和海洋中心(地點 2)所訂的建築物高度限制過高，與現有高度輪廓格格不入；
- 海洋中心(地點 2)的建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米，容許用地擁有人發展任何低於建築物高度限制的建築物，將有違城規會推行獲核准建築圖則的計劃的原意；
- 申述地點的建築物高度限制將破壞維多利亞港的景觀和視覺質素，遮擋獅子山／筆架山的山脊線；
- 可興建的超級高廈會使九龍半島內陸發展項目的視野受阻。這些建築物也會造成屏風效應，影響空氣流通和使熱氣不能消散；
- 有關的建築物高度限制會在海旁造成屏風效應，有損香港的國際形象，並有違可持續發展的原則；
- 超級高廈會使交通擠塞和空氣污染問題惡化；以及
- 容許在申述地點興建超級高廈，顯示當局「偏袒」發展商。

(ii) 申述人的建議

- 把地點 1 及 2 的建築物高度限制降至主水平基準上 60 米至 130 米，而不同的申述人對該兩個地點提出不同的高度水平；
- 政府應把發展商已繳付的地價發還，並收緊地點 1 及 2 的建築物高度限制；

- 應向發展商施壓，以其擱置在該兩個地點發展超級高廈；以及
- 刪除《註釋》內關於容許用地重建至現有建築物高度的條文。

(iii) 提意見人編號 C3 及 C4 的意見

- C3 認為必須收緊對該區的發展管制，並對未有施加地積比率管制感到可惜。如不施加地積比率管制，道路網將受到壓力，改善行人環境的機會將微乎其微。就海旁訂定的建築物高度限制，將助長屏風效應和減低透風度；
- C4 支持涵蓋新世界中心(地點 1)的建築物高度限制，指出採用梯級狀高度輪廓，建築物高度由東至西遞減，可與海濱長廊更為融合，加強透風和通風情況。

(iv) 規劃署的回應

- 尖沙咀獲「城市設計研究」建議為「高樓建築樞紐」，在進行研究時，已廣泛諮詢公眾，並獲得廣大市民普遍支持；
- 新世界中心(地點 1)、海洋中心(地點 2)和河內道(地點 3)的重建計劃在「城市設計研究」中屬已承諾的發展，因此在制訂建築物高度限制時，這些重建計劃也視為已承諾的發展；
- 至於新世界中心(地點 1)，考慮到地契所准許的總樓面面積和有需要防止在海旁出現大型屏風式發展，當局制訂建議的建築物高度限制時，採納了梯級狀高度輪廓，由主水平基準上 30 米至 265

米，這是理想的解決方法；

- 至於海洋中心(地點 2)，將興建高度為主水平基準上 386.7 米的高層大樓，在該用地另一部分的低層建築物高度則訂為主水平基準上 85 米，以作平衡，並在主水平基準上 15 米劃設兩條闊 30 米的風道；
- 施加建築物高度限制，主要作用是防止更多過高或不相協調的建築物對市容造成負面影響；
- 當局在制訂建築物高度限制時，已考慮整體的建築物高度概念，當中包括數個因素，包括區內整體高度輪廓、保護山脊線的規定、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、與毗鄰地區的關係、通風表現，以及空氣流通評估的建議；
- 尖沙咀中部大部分地區並不在海港對岸瞭望點所見的景觀範圍內。三個申述地點的准許建築物高度不會對山脊線構成重大影響；
- 容許在適當地點興建較高的建築物，可令輪廓線更錯落有致；
- 建築物高度限制不會增加交通量，因為高度限制不涉及任何發展密度的增加或改變用途；
- 當局在制訂建築物高度限制時，已考慮「城市設計指引」、《維多利亞港的理想和目標》和共建維港委員會制訂的《海港規劃原則》。指稱城規會偏袒發展商並無事實根據；

- 收緊管制可能對日後的發展／重建構成限制，扼殺重建的誘因，以及對個別土地擁有人的發展權造成負面影響；
- 契約並無條文容許政府撤銷契約或發還已繳付的地價。《建築物條例》亦無法定條文阻止發展商繼續進行已獲核准建築圖則的發展項目；以及
- 當局容許任何重建項目重建至現有高度，是慣常的做法。當局只會基於特別設計目的，而不容許一些用地重建至現有建築物高度。

(d) 申述編號 R60 至 R62 的申述理據、申述人的建議和規劃署的回應撮述如下：

(i) 申述理據

- 建築物高度限制對物業價值及鄰近地點構成負面影響；
- 把海旁用地的建築物高度訂為主水平基準上 15 米並不合理，因為有關用地的現有建築物均已高於主水平基準上 15 米；
- 中港城和皇家太平洋酒店的建築物高度限制有違規劃署先前所作的決定，即容許建議契約修訂，把用地一部分的建築物高度放寬至主水平基準上 147.5 米；
- 把馬可孛羅香港酒店的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米並不合理，因為毗鄰建築物的高度限制為主水平基準上 386.7 米，而廣東道以東的商業樓宇的一般高度限制為主水平基準上 110 米；

- 港威大廈 I 期及 II 期的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米，是不切實際及武斷的，因為現有建築物高度已達主水平基準上 127 米；
- 為了促進空氣流通，建議闢設建築物高度限制為主水平基準上 15 米，闊 30 米的走廊，是不切實際的，因為有關走廊貫通現有平台構築物(主水平基準上 20 米)和現有辦公室大樓(主水平基準上 127 米)，它們屬較新落成發展；
- 闢設由東至西的走廊，對促進空氣流通沒有幫助，因為主要風向是東北偏北、東北及東風；
- 在現有建築物之間提供間距和減低建築物的上蓋面積，較施加建築物高度限制，對空氣流通評估更為重要；
- 其中一條建議通風廊貫穿連接九龍公園與碼頭天台的行人天橋。行人天橋是重要行人通道，行人流量甚高，如實施主水平基準上 15 米的建築物高度限制，便須拆卸這條行人天橋；
- 建築物高度限制將令土地擁有人打消重建用地的念頭，並影響毗鄰西九文化區的潛在經濟發展和增長；
- 至於現時高度已超過分區計劃大綱圖所訂高度限制的建築物，不准申請略為放寬建築物高度限制(特殊情況除外)的一般推定並無必要；
- 禁止申請略為放寬「商業(8)」地帶的建築物高度，並無理據支持；

- 禁止把「商業(7)」、「商業(8)」和「商業(9)」地帶的建築物重建至現有高度，並無理據支持；
- 施加建築物高度限制前，並未諮詢公眾；以及
- 有關施加建築物高度限制的理據、訂定不同高度水平的理由和已進行的視覺影響分析的資料不足。

(ii) 申述人的建議

- 把中港城用地和皇家太平洋酒店用地的建築物高度限制，由主水平基準上 85 米 / 15 米放寬至主水平基準上 150 米；
- 把馬可孛羅香港酒店用地的建築物高度限制由主水平基準上 90 米放寬至 145 米；
- 把港威大廈 I 期、港威大廈 II 期和廣東道一帶其他六幢建築物的高度限制，由主水平基準上 85 米放寬至 127 米；
- 重新劃定海防道對面的通風廊位置，使其貫穿港威大廈 II 期第二及第三座；
- 把通風廊的建築物高度限制由主水平基準上 15 米放寬至主水平基準上 33.25 米；
- 刪除《說明書》第 7.6 段，該段是關於禁止高度已超過建築物高度限制的建築物申請略為放寬建築物高度限制的一般推定；以及

- 刪除「商業(7)」、「商業(8)」和「商業(9)」地帶「註釋」內「備註」第(9)及(13)段，即建築物只可重建至分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的條文。

(iii) 提意見人編號 C5 至 C7 的意見

- C5 及 C7 支持放寬 R60 用地的建築物高度限制，使重建後有更多露天地方，改善視覺質素和空氣流通；
- C5、C6 和 C7 認為政府在考慮制訂建築物高度限制時，應顧及毗鄰的西九文化區發展。

(iv) 規劃署的回應

- 廣東道西面的土地，其整體建築物高度限制建議為主水平基準上 85 米，是由於位於海旁和鄰近西九文化區，而其東端的建築物高度為主水平基準上 70 米。這個較低的建築物高度，可平衡海洋中心(地點 2)的超級高廈；
- 該三幢已承諾發展的超級高廈，從整體建築物高度概念而言屬「特殊情況」，因此不應作為附近用地的參考指標，因為提高所有建築物的高度至相若水平，會引致高度輪廓與海旁環境不相協調；
- 闢設三條闊 30 米的風廊，可加強由九龍公園、海防道和北京道至海旁的通風；
- 雖然該等風道宜應設於地面層而非主水平基準上 15 米，這項限制規定有關用地重建時必須闢設風廊，因此起着實際作用；

- 其中一名申述人所建議的風道呈彎曲狀，在透風方面未能發揮有效作用。從城市設計和通風角度而言，把風廊高度由主水平基準上 15 米提高至 33.25 米，不獲當局支持；
- 預計在重建皇家太平洋酒店時，建議為通風廊的現有行人天橋連接將重新定線；
- 中港城和皇家太平洋酒店的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米和 15 米，是基於兩幅用地會整體重建。考慮到用地合併後的面積，提供闊 30 米的風道應不成問題；
- 建築物高度限制不影響用地的發展潛力，因為任何重建項目均可建至分區計劃大綱圖准許的最高地積比率。至於中港城和皇家太平洋酒店的建議契約修訂，申請人已於二零零七年撤銷建議；
- 至於已超過建築物高度限制的建築物，當局的一貫做法是不會容許再放寬限制，以免破壞整體建築物高度概念的完整性；
- 至於禁止重建至現有高度，這個特別嚴格的限制只適用於已容許興建超級高廈的三幅用地。容許用地的一部分興建高聳大廈，而餘下部分的建築物高度則相對較低，是合理的做法；
- 為免過早披露資料，使發展商加快提交建築圖則，以致所施加的建築物高度限制會因為圖則成為既定事實而失效，當局須在展示分區計劃大綱圖後才進行公眾諮詢；

- 放寬建築物高度限制，並不保證可改善建築物設計或通風，因此宜由城規會按個別情況，決定任何放寬建築物高度限制的建議是否具充分理由支持；以及
 - 移除闊 30 米的通風廊或把其高度提高至主水平基準上 36.7 米或 33.25 米的建議，會有損視野和通風。
- (e) 為作出更妥善的管制和使建築設計更具彈性，當局可考慮把廣東道以西的一塊狹長土地改劃為「綜合發展區」，以便為個別發展商提供機會，提出值得推行的方案，讓公眾討論和由城規會考慮；以及
- (f) 如城規會同意把廣東道以西的土地改劃為「綜合發展區」的建議，收納該方案的建議修訂將於稍後提交城規會考慮。

90. 主席繼而邀請申述人和提意見人及其代表闡述其申述和意見。

申述編號 R4

91. 鄧輝昌先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 根據環保觸覺所進行的調查，70%的受訪者同意施加建築物高度限制；
- (b) 海港景色是吸引旅客的主要景點，他不希望受到高樓大廈(如新世界中心用地擬建的建築物)所破壞；
- (c) 盡用罕有的土地資源並非繼續興建高樓大廈的合理原因。城市規劃必須顧及公眾需求和期望；
- (d) 廣東道的交通擠塞問題已經非常嚴重。在海洋中心興建新的高樓大廈和搬遷近天星碼頭的公共車輛總站，將使交通問題惡化；

- (e) 整體建築物高度計劃混亂和不合理，因為當局容許在海旁興建高層發展項目，但尖沙咀內陸地區的建築物高度則低得多；
- (f) 由於新世界中心重建方案在「城市設計研究」中視為已承諾的發展，城市設計指引變成毫無意義；
- (g) 既然政府認為已繳付的地價不能發還，當局應研究可否與新世界中心擁有人換地；以及
- (h) 城規會應要求新世界中心把其重建方案的整體建築物高度降低，以其與灣仔 Mega Hotel 用地發展商的做法看齊。這是油尖旺區議會就新世界中心重建方案所作的建議。

申述編號 R60

92. 陳劍安先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 在皇家太平洋酒店用地施加主水平基準上 15 米的建築物高度限制，忽略了有關用地的現況和施加限制是否可行；
- (b) 連接皇家太平洋酒店和九龍公園的行人天橋高度已達主水平基準上 19.8 米。把酒店用地日後發展的高度限為主水平基準上 15 米並不切實際；
- (c) 中港城平台、中國客運碼頭和皇家太平洋酒店互相連接，形成一個偌大的平台。如要符合酒店所在地主水平基準上 15 米的規定，整個發展項目必須拆卸，此舉不切實際，並會影響中國客運碼頭的運作；
- (d) 皇家太平洋酒店現時的高度約為主水平基準上 60.3 米。施加主水平基準上 15 米的建築物高度限制並未顧及現有發展權，並會扼殺所有重建意欲，尤其是整個「商業(9)」地帶的任何發展或重建的高度不得超過分區計劃大綱圖所訂的建築物高度。基於

這點，建議的建築物高度限制根本不能實現；

- (e) 他質疑把風廊高度降至主水平基準上 15 米對通風所起的作用，因為位於申述地點西面的九龍公園的高度已達主水平基準上 36.7 米；
- (f) 將失去把尖沙咀地區與西九文化區連繫的機會，因為嚴苛的建築物高度限制將使發展商打消在申述地點進行重建的念頭；
- (g) 把申述地點的建築物高度限為主水平基準上 15 米／85 米，但容許另一鄰近用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米，並不公平；
- (h) 規劃署提出把整個海旁地區改劃為「綜合發展區」的建議，並不能解決問題，理由是主水平基準上 85 米的高度限制，將限制申述地點的可發展樓面空間，不能發展高質素酒店，特別是現今酒店標準要求較高的樓面高度和需要闢設會議廳和其他相關設施。主水平基準上 150 米的建築物高度限制將較為合理；
- (i) 當局隨意釐訂現時主水平基準上 85 米的建築物高度限制，而規劃署於二零零五年認為建築物高度為主水平基準上 147.5 米的重建計劃可以接納；
- (j) 整個「商業(9)」地帶的建築物高度限制必須由主水平基準上 15 米／85 米放寬至主水平基準上 150 米，以容許日後的設計更具彈性；以及
- (k) 把海旁地區改劃為「綜合發展區」地帶的建議，由於涉及多個擁有人，在實行時會面對重大困難，以致不可能就進行綜合重建計劃達成協議。

93. 余惠偉先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 現有發展包括七幢大廈，當中由東至西的四條內街共闊約 30 米。為符合提供闊約 30 米風廊的要求，

日後發展將在有關用地的北部興建一幢大樓，樓面面積約為 10 000 平方米。樓面面積如此偌大的發展項目難以規劃，亦不可取。城規會應考慮把風廊北移往毗鄰的西九文化區用地；

- (b) 基於早期實施的機場障礙物高度限制，皇家太平洋酒店現時的樓面高度只有 2.625 米。如建築物高度訂為主水平基準上 85 米，便難以把樓面高度提高，以重建為高質素酒店；以及
- (c) 城規會應把申述地點的建築物高度限制至少放寬至主水平基準上 150 米，以鼓勵發展商重建用地，否則通過重建締造風廊的意向便永不能達成。

申述編號 R61

94. 李禮賢先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 城規會文件第 5.1.12 段出現資料錯誤。馬可孛羅香港酒店用地的契約實際上沒有限制，而契約亦沒有訂明建築物高度限制。主水平基準上 60.96 米的高度限制是酒店牌照所訂的規定。如有關用地重建為辦公室，高度限制便不再適用；
- (b) 該用地位於黃金位置，四周設有大型購物中心，是尖沙咀遊客中心的重要部分。鄰近的建築物(例如港威大廈 I 期和 II 期(主水平基準上 127 米)、北京道一號(主水平基準上 143 米)和建議的港威大廈 III 期(主水平基準上 386 米))是高層發展項目。申述地點的建築物高度應與這些新建和已承諾發展項目相若；
- (c) 把廣東道以西的狹長土地劃為低層發展地帶(高度為主水平基準上 80 米至 90 米)的做法不切實際，亦不配合現有建築物高度(主水平基準上 127 米至 145 米)。當局應就較高建築物，採用梯級狀的高度概念；

- (d) 在該用地施加主水平基準上 90 米的建築物高度限制，將造成一幢低矮而體積龐大的建築物，其上蓋面積超過 60%。此建築物只能讓少量天然陽光透進室內樓面空間，有違環保建築物的原則；
- (e) 建議把建築物高度限制放寬至主水平基準上 145 米，以容許較窄的發展項目，由廣東道後移，並在建築物地面一層周圍提供更多空間，以改善空氣流通；以及
- (f) 可締造更為暢順的梯級狀高度輪廓，向日後的港威大廈 III 期和現有發展項目(例如北京道一號和港威大廈 I 期和 II 期)延伸。

申述編號 R62

95. 李禮賢先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申述地點包括海港城、海洋中心和港威大廈多幢大樓，構成在尖沙咀主要遊客及商業中心點提供零售、辦公室和酒店樓面空間的綜合發展；
- (b) 由於在發展時先前的機楊障礙物高度限制仍然生效，有關用地並未發展至最大准許密度(地積比率 12 倍)。申述人計劃把六幢低矮建築物和海洋中心綜合重建為單幢大樓(即港威大廈 III 期)；
- (c) 「城市設計研究」建議在九龍半島一端設立高層建築樞紐，當局亦批准擬建港威大廈 III 期的建築圖則，高度為主水平基準上 386 米。毗鄰的港威大廈 I 期和 II 期用地的建築物高度限制現訂為主水平基準上 85 米，應配合高層建築物高度輪廓。有見及此，港威大廈 I 期和 II 期現時主水平基準上 127 米的建築物高度，應在分區計劃大綱圖上予以保留；
- (d) 建議的建築物高度限制並未遵從城規會文件圖 H-4 所示的建築物高度概念。申述地點的建築物高度限

制並未由最高建築物拾級而下。只有建議的港威大廈 III 期用地的建築物高度訂為主水平基準上 386 米，而四周土地的建築物高度忽然降至主水平基準上 85 米；

- (e) 申述人反對在有關用地主水平基準上 15 米闊設貫穿用地的風廊，並已在書面申述載列另一空氣流通建議，以供城規會考慮；
- (f) 有關地點受到不尋常的懲罰性限制，即建築物在重建時不得建至現有高度。當局並未清楚解釋改變政策的原因，而此限制亦不合理；
- (g) 容許向城規會申請略為放寬建築物高度限制，以應付未能預知的情況，是慣常的做法。不容許這個機制應用於分區計劃大綱圖「商業(7)」和「商業(8)」地帶，既不公平亦不合理；以及
- (h) 申述人反對城規會文件第 6 段所建議的另一方案，即把廣東道以西的土地改劃為「綜合發展區」地帶。申述人已擁有該土地的大部分範圍，而其綜合重建計劃已獲批建築圖則。把該地點改劃為「綜合發展區」地帶只會引致規劃和執行方面出現不必要的問題；

96. 林和起先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申述人反對劃定建議的「綜合發展區」地帶，因為該地點的五幢建築物相對較新，樓齡只有 9 至 14 年。把該地點改劃作綜合重建並無理據支持；
- (b) 申述人支持把申述地點一部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米，但反對把該地點其餘部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米；
- (c) 現有建築物的高度為主水平基準上 127 米，已在各建築物之間提供四個 16 米至 26 米的間距。這個安排比規劃署所建議的兩條闊 30 米風廊更佳；

- (d) 把建築物高度限為主水平基準上 85 米，只會令重建時在海旁出現一整幅屏風樓。建築物高度限制只會令香港海旁的輪廓線變得單調，不能締造如紐約、達拉斯和上海等海旁城市一般錯落有致的輪廓線；以及
- (e) 城規會應把建築物高度限制由主水平基準上 85 米提高至 127 米、刪除「備註」第(9)段有關禁止建築物重建至現有高度的條文，以及加入條款，容許申請略為放寬申述地點的建築物高度限制(港威大廈 III 期涵蓋的部分除外)。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

提意見人編號 C4

97. 鍾沛佳先生陳述下列各點：

- (a) 他同意文件第 5.5.1 段所載，即當局備悉新世界中心發展方案保留梯級狀高度輪廓，配合該用地的海旁位置。

98. 由於申述人和提意見人及其代表完成陳述，主席邀請委員提問。

99. 一名委員問及當局是否有計劃擴闊廣東道，以及現有交通情況會否惡化，因為會影響空氣質素和闢設風廊的需要。陳月媚女士在回應時表示，當局並無計劃擴闊廣東道，分區計劃大綱圖亦無規定必須在廣東道一帶的用地劃設後移範圍(劃為「商業(6)」地帶的土地除外)。根據空氣流通評估的結果，如提供東西向的風廊，可改善申述地點的通風。此外，她認為分區計劃大綱圖的修訂不會令交通擠塞問題惡化，因為有關修訂不涉及改變該區准許的地積比率或土地用途。

100. 交通問題方面，林和起先生補充說，申述人在提交港威大廈 III 期重建計劃時曾進行交通影響評估，運輸署認為交通

影響評估可以接受。重建計劃不會引致整體總樓面面積增加，但可改善地面樓面空間。發展商同意在廣東道一帶提供 3.65 米的建築物後移範圍，此舉可大大改善現有行人道範圍。

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

101. 一名委員問及當局施加的建築物高度限制會否影響重建潛力。陳月媚女士回答說，根據規劃署進行的評估，所施加的建築物高度限制不會影響申述地點的重建潛力。就中港城和皇家太平洋酒店用地而言，風廊只佔用地總面積的 25%。由於該用地面積為 1.5 公頃，而假設特惠總樓面面積最多為 25%，餘下用地可興建地積比率為 12 倍的重建項目。四幢大樓(每幢樓面面積為 2 000 平方米)可根據建築物高度限制，建至主水平基準上 85 米，視乎個別設計而定。

102. 余惠偉先生回答說，除了風廊佔用有關用地面積 25% 外，提供其他設施(如緊急車輛通道)會再佔用該用地面積的 7%。雖然有關用地的其餘部分仍可供發展，但空間會十分緊迫，以致只能興建樓面面積為 10 000 平方米的單幢樓宇，而非建議的四幢樓宇。余惠偉先生回應主席的問題時表示，有關設計已包括四層地庫(13 米)。他亦確認申述地點現由單一業權人持有。陳月媚女士告知委員，緊急車輛通道可在風廊內提供，無需佔用額外空間。

103. 主席請規劃署澄清，九龍公園的高度會否一如申述人聲稱，阻擋盛行東風。吳恩融教授(規劃署空氣流通評估顧問)在回應時展示有關地點的風玫瑰圖，並解釋說冬季盛行風由東和東北面吹來，夏季則由西、西南和南面吹來。他表示由於夏季風對大眾是否舒適更為重要，風廊的設計必須能夠收集西風和西南風。

104. 陳月媚女士在回應一名委員的提問時回答說，就中港城用地而言，分區計劃大綱圖有條文容許設計具有彈性，因為發展商可申請略為放寬建築物高度限制。

105. 陳月媚女士在回應主席的提問時表示，第一組申述提出的鼓勵建議亦適用於第二組的申述用地。余惠偉先生表示，如在其用地重建項目加入風廊，便須把建築物高度限制由主水平

基準上 85 米放寬至 150 米。主席解釋說，根據建議的鼓勵計劃，發展項目如符合若干預設的準則，發展商可申請放寬建築物高度限制，而有關申請未必涉及略為放寬限制。

106. 一名委員問及該區現時的空氣質素，以及如不進行重建，當局會否制訂任何改善措施。陳月媚女士回答說，分區計劃大綱圖施加的建議建築物高度限制，顯示尖沙咀區的最終規劃目標。至於重建計劃會否進行和何時進行，將視乎市場需求而定。吳恩融教授補充說，廣東道以東的土地現時空氣質素非常差劣，建議在申述地點關設的三條風廊是讓西南風吹進廣東道以東的內陸地區。

107. 陳劍安先生質疑風廊在紓緩通風問題方面是否有效，因為現有發展項目會阻擋南風。他指出，風玫瑰圖顯示風主要由東面吹來。吳恩融教授回應時表示，風玫瑰圖顯示在主水平基準上 120 米的市區天篷的風向，由南、西南和東面吹來。不過，在行人水平，西風和西南風則更為要，因為這些風由海面吹來，阻力較小；東風在途經該道路東面的現有建築物後，風力變弱。

108. 余惠偉先生認為冬季西風減弱，風廊未必能紓緩空氣污染問題。吳恩融教授在回應時解釋說，空氣流通評估關乎行人的舒適程度，因此直接由海面吹來的西風能有效改善行人舒適程度。他補充說，東風嚴重受阻，是因為現有多幢建築物的表面凹凸不平。他亦解釋說，所展示的兩個風玫瑰圖不能直接互相比較，因為兩者高度不同。余惠偉先生續說，尖沙咀是商業及辦公室地區，他懷疑評估和改善行人舒適程度是否重要，因為該區大部分發展項目已設有平台，因此質疑為何施加在主水平基準上 15 米關設風廊的限制。

109. 李禮賢先生認為既然中港城用地可申請略為放寬建築物高度限制，但 R61 和 R62 的申述地點卻沒有此項條文，並不公平。李禮賢先生在回應主席的提問時解釋說，他們原本反對建議風廊的路線，但考慮到目前為止會上所作的討論，現在則接納風廊的路線。不過，他要求城規會擴大略為放寬限制條款的涵蓋範圍，以包括 R61 和 R62，使設計具有彈性。他進一步指出申述人不會接納城規會文件建議的另一方案，即把廣東道以西土地改劃為「綜合發展區」地帶。

110. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在有關人士離席後進一步商議申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

111. 一名委員認為申述地點短期內不會進行任何重建。同一名委員認為中港城用地的建議風廊與海防道對面的建議風廊相比，較不重要。另一名委員認為主水平基準上 85 米的建築物高度限制比港威大廈 I 期及 II 期現有建築物高度為低，將扼殺重建誘因。

112. 秘書解釋在廣東道的不同地點劃設主水平基準上 15 米風廊的作用。根據發展商就港威大廈 III 期提交的重建計劃，將在廣東道整個臨街面興建一個大型平台，此設計並不理想。因此，為縮減平台規模和改善通風，當局建議闢設風廊。她亦解釋說，容許申請放寬建築物高度限制的鼓勵建議，亦適用於該地區因大部分用地都大於 2 000 平方米。委員備悉鼓勵建議可解決申述人所關注的大多數問題。

113. 一名委員關注，當局制訂建築物高度限制的建議時，可能過於依賴空氣流通評估。主席回應時表示，當局在釐定建築物高度限制時，空氣流通只是其中一個考慮因素，而技術評估只屬城規會考慮有關事宜的基礎。他同意制度應具備彈性，以鼓勵推行建築設計優良的發展項目。

114. 另一名委員支持在廣東道以西的用地提供風廊，因為風廊可改善日後發展的通風和空間感。伍謝淑瑩女士表示，為求靈活變通，當局可考慮設立機制，放寬在主水平基準上 15 米闢設風廊的規定。

115. 經進一步商議後，主席總結說委員普遍同意第一組申述提出的鼓勵建議亦適用於申述地點。委員亦普遍同意為求更加靈活，當局可設立機制，放寬在主水平基準上 15 米闢設風廊的規定。根據城規會的決定，對分區計劃大綱圖所作的有關修訂將提交城規會，以作進一步考慮。

申述編號 R3 至 R58

116. 經商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在區內施加建築物高度限制是爲了在進行發展／重建時作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (b) 城規會爲該區訂定建築物高度限制時，已適當地考慮有關因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在公眾尋求更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 尖沙咀被確定爲高樓建築樞紐，而且新世界中心東翼、海洋中心和市區重建局河內道項目的重建計劃(地點 1 至 3)均屬已承諾進行的發展，並獲二零零二／零三年度制定的「香港城市設計指引」確認。爲在發展權和規劃管制之間取得平衡，這些高層建築物應視爲「特殊情況」，而日後發展亦須嚴格遵照該區的建築物高度級別；以及
- (d) 申述書並未提供足夠資料，以證明降低建築物高度的建議具規劃或城市設計優點。

申述編號 R60 至 R62

117. 經進一步商議後，城規會決定接納申述的部分內容，提出容許申請放寬建築物高度限制的鼓勵建議。城規會亦同意考慮制訂略爲放寬規定的條款，容許申請略爲放寬在主水平基準上 15 米闊設風廊的規定。

118. 此外，城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 在區內施加建築物高度限制是爲了在進行發展／重建時作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (b) 城規會爲該區訂定建築物高度限制時，已適當地考慮有關因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在公眾尋求更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 由於容許較高的建築物高度，並不確保建築物的設計可有助通風，以及不會興建呈屏風狀以盡用臨海面的建築物，阻擋風吹進內陸地區，有關方面如提出放寬建築物高度限制的建議，須向城規會申請，而當局應按個別計劃作出評估，並考慮改善通風措施和設計及規劃優點；以及
- (d) 在建議調整風道位置及／或重新劃設風道路線時，必須同時提交全面的發展／重建計劃，當中須顯示用地的整體布局安排、評估通風表現，以及清楚說明設計及規劃優點和建議能帶來的其他好處，以供城規會考慮。

119. 會議於下午五時十五分復會。

120. 下列委員和秘書出席下午時段的會議：

楊立門先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳偉明先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

陳家樂先生

鄭恩基先生

陳漢雲教授

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 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》的申述和意見

[會議以廣東話和英語進行]

**第三組聆訊：申述編號 R63 至 R288，以及
意見編號 C3、C8 至 C11(城規會文件第 8223 號)**

121. 秘書報告說，下列委員已就此議程項目申報利益：

黃澤恩博士 - 與信和集團有業務往來，而該集團是提交申述編號 R63 的成員

- 與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，而該公司是提交申述編號 R65 的發展商聯會成員

簡松年先生 - 擁有港景峯一個物業

葉天養先生 - 與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，而該公司是提交申述編號 R65 的發展商聯會成員

陳旭明先生 - 擁有山林道一個物業

- 與信和集團有業務往來，而該集團是提交申述編號 R63 的成員

- 與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，而該公司是提交申述編號 R65 的發展商聯會成員

鄭恩基先生 - 與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，而該公司是提交申述編號 R65 的發展商聯會成員

方和先生 - 與信和集團有業務往來，而該集團是提交申述編號 R63 的成員

- 與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，而該公司是提交申述編號 R65 的發展商聯會成員

劉志宏博士 - 其配偶擁有柯士甸道的一個物業

122. 委員知悉，陳旭明先生和方和先生已就未能出席會議致

歉，而簡松年先生、葉天養先生和劉志宏博士已就未能出席下午時段的會議致歉。委員亦知悉黃澤恩博士和鄭恩基先生此時仍未返回會議席上。

123. 委會知悉，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊。申述人編號 R63、R64 和 R65 出席會議，而其他申述人和提意見人不是表明不會出席會議，就是未有作覆。城規會同意在餘下各方缺席的情況下繼續進行聆訊。

簡介和提問部分

124. 下列規劃署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
吳恩融教授	規劃署空氣流通評估顧問

125. 下列申述人代表此時亦獲邀出席會議：

R63 (Murdoch Investments Incorporation & Hornbook Investment Ltd.)

陳劍安先生
李家琪女士
余惠偉先生
鄭紹民先生

R64 (Mantegna Investment Co. Ltd.)

李禮賢先生
雷威達先生

R65(東尖沙咀地產發展商聯會有限公司)

曾思蒂女士

薛嘉蓮女士
李翊淇先生
吳詩雅女士
余惠偉先生
楊南國先生
劉毓敏女士
鄭紹民先生
林展青女士
黃嘉康先生
林俊傑先生
吳雲湘先生
雷威達先生
李志賢先生
彭玫女士

126. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

127. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容講解下列重點：

(a) 擬議修訂尖沙咀分區計劃大綱草圖的背景載於文件第 1 段。此份文件涵蓋 226 宗申述和 5 份意見書 (第三組)，內容關於把尖沙咀東部的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米；

(b) 申述概述：

- R63 反對把尖沙咀中心和帝國中心的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米；
- R64 反對把帝苑酒店的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米；
- R65 反對把尖沙咀東部「商業」地帶、「商

業(3)」地帶和「商業(5)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米；

- R 66 至 R 288 反對把尖沙咀東部的整體建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米；

(c) 申述的主要理由撮錄於文件第 2.3 段，其重點如下：

活化尖沙咀東部

i) 甲級寫字樓樞紐

- 建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米是重建的主要障礙，降低把尖沙咀東部重建為甲級寫字樓樞紐／世界級商業樞紐的機會；
- 當局可藉重建甲級寫字樓應付新的商業需要，而尖沙咀東部正是合適的用地。甲級寫字樓的建築與設計須有合理的彈性；
- 放寬建築物高度限制可增加地標建築物；
- 放寬建築物高度限制會增加人流和土地用途，有助推動旅遊業；

ii) 現有環境缺乏魅力

- 建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米，會使目前不吸引的購物環境維持下去，令街道甚為冷清，不能應付對尖沙咀東部購物中心的需求；
- 把建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米，會令尖沙咀東部目前建築物龐

大、環境昏暗和通風差的問題持續下去；

- 略為放寬限制的條款容許建築物高度「額外」增加，但無法補救這個問題；
- 雖然帝國中心設有一些泊車和上落客貨設施，但設施遠不能滿足需求。路旁停放、等候、收集垃圾和上落客貨，均常見於尖沙咀東部，嚴重影響區內街道環境、安全和交通；

城市設計事宜

i) 空氣流通的考慮因素

- 分區計劃大綱草圖上沒有顯示海旁用地與較內陸用地之間由有系統或規劃完善／清晰明確的通風廊貫連。由於吹進尖沙咀的主要是東北風，因此城規會需要把尖沙咀東部的建築物高度限為主水平基準上 60 米，確有問題；
- 空氣流通評估顯示，尖沙咀東部目前的空氣流通極佳，並肩負透過漆咸道、彌敦道和梳士巴利道保持尖沙咀空氣流通的要務。就空氣流通而言，休憩用地較建築物高度更具影響力；
- 尖沙咀已有足夠的休憩用地，確保風可透進內陸；

ii) 建築設計缺乏吸引力和輪廓線單調

- 尖沙咀東部的建築物高度單調乏味，不應保持；
- 尖沙咀東部的建築物高度訂為主水平基

準上 60 米，會出現龐大扁平的建築羣，令現有的單調輪廓線和不美觀的鞋盒式建築物繼續存在；

iii) 樓面至樓面高度不足

- 高度限制會令商業、辦公室及／或酒店用途的樓面至樓面高度不合理；
- 尖沙咀東部大部分建築物以最大的上蓋面積發展，樓面至樓面高度極低，以期盡用准許的總樓面面積，以致出現盒形構築物，建築設計毫無創意；
- 現有的處所在現今市場完全沒有競爭力，因為商業用途的樓面至樓面高度標準是 4 米至 4.5 米；

降低物業價值和喪失發展權

- 最新訂定的建築物高度限制只容許增加 8 米，不足以促進重建，因為難以保留 100% 上蓋面積。高度即使增加，但總樓面面積有所減少，以致重建無利可圖；
- 當局沒有考慮訂定高度限制對物業權造成的影響；
- 附近商業發展的高度限制全部設定為主水平基準上 110 至 265 米，把尖沙咀東部的建築物高度限制訂為僅有主水平基準上 60 米，既不合理亦沒有充分理由，對任何重建計劃均造成很大限制；
- 由於規劃上設定高度限制沒有先例可循，加上取消了前機場障礙物高度限制，土地擁有人因而對其物業有合理合法的發展期望，以便作出吸引而且迎合市場的設計；

- 當局漠視 R63 申述地點(即尖沙咀中心和帝國中心)的建築物高度限制先前已獲九龍西區地政專員准許撤銷，而且申請人已就撤銷建築物高度繳付所需地價，仍在分區計劃大綱圖為用地訂定新的建築物高度限制；

不准略為放寬限制的推定

- 《說明書》第 7.5 段和 7.6 段互有牴觸，前者已加入可略為放寬限制的條款，以鼓勵進行具個別優點的發展／重建項目；後者則述明，如現有建築物的高度已經超過分區計劃大綱圖訂明的最高建築物高度，根據一般推定，不應批准這類申請。日後略為放寬建築物高度限制的申請難以獲得批准，因此在分區計劃大綱圖訂定該等條文的目的是成疑；
- 「商業」地帶「註釋」第 13 段訂明，城規會可按建議的個別情況，考慮略為放寬建築物高度限制；第 8 段則訂明，任何新發展或重建的建築物高度，不得超過圖則所定的最高建築物高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；
- 由於現時帝苑酒店為主水平基準上 73.4 米，高於建築物高度限制所訂的主水平基準上 60 米，根據一般推定，略為放寬建築物高度限制的申請不應獲得批准。這個做法嚴格而不必要。除非「情況特殊」，否則不准略為放寬建築物高度限制的一般推定，並無客觀準則可言，因此這段文字應從《說明書》中刪去，另以按申請「個別情況」來作考慮的正常程序取代；

缺乏公眾諮詢

- 當局訂定建築物高度限制之前，未有諮詢公眾，公眾無從得知訂定高度限制的理據，當

局亦沒有交代訂定特定高度限制的原因；

- 當局沒有就所建議的高度限制造成的影響，向公眾提供視覺影響分析；
- 在缺乏這些資料的情況下，公眾未能就有否需要設定高度限制或所設定的高度限制是否合理，提出中肯的意見；
- 《說明書》第 7 段有關區內的建築物高度限制，只訂明概要的資料，沒有提供特定用地的實際高度資料。《說明書》或其他資料也沒有提供圖片或其他說明，以解釋第 7 段的概念；

(d) 申述人的建議詳載於文件第 2.4 段，包括：

- R63：把尖沙咀中心和帝國中心的建築物高度限制修訂為主水平基準上 160 米，以及刪除《說明書》第 7.6 段；
- R64：將尖沙咀東部的建築物高度限制修訂為主水平基準上 100 米，高度以梯級狀朝海旁下降至主水平基準上 85 米；或訂明帝苑酒店的高度限制為主水平基準上 73.4 米，以反映核准建築圖則的高度；
- R65：撤銷尖沙咀東部的建築物高度限制，以及修訂「商業」地帶、「商業(3)」地帶和「商業(5)」地帶「註釋」的「備註」；

(e) 提意見人的意見詳載於文件第 3 段；

(f) 規劃署對申述理由和申述人建議的回應詳載於文件第 5.5 和 5.6 段，其重點為：

活化尖沙咀東部

i) 甲級寫字樓樞紐

- 當局在制訂建築物高度限制時，已確認尖沙咀(包括尖沙咀東部)作為主要商業和旅遊中心的角色，而且並無建議改變規劃意向和土地用途；
- 把尖沙咀東部的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米，大致上是基於空氣流通的考慮；
- 在高層發展、保持海旁環境的優美城市景致，以及維持尖沙咀東部較低的高度輪廓讓盛行風吹進內陸之間，當局須取得適當的平衡；

ii) 現有環境缺乏魅力

- 規劃署與運輸署聯合進行的尖沙咀地區改善計劃建議改善街道的環境。麼地道部分路段會改善為連接尖沙咀東部的門廊大道，並建議在麼地道沿路闢設有特色的照明設備和植樹，凸顯林蔭大道的特色；
- 運輸署認為尖沙咀東部目前的停車場設備已經足夠，並可應付日後需求；
- 上落客貨車位長遠而言並不足夠，因此新發展內應提供這類車位；

城市設計事宜

i) 空氣流通的考慮因素

- 根據空氣流通評估研究，尖沙咀東部是盛行風的主要風口，須維持目前的通風情況，這對通風差的尖沙咀中部尤為重

要；

- 當局容許土地擁有人／發展商有靈活度，可因應其發展方案而建議在適當位置闢設通風廊作為規劃優點，或於「建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度」，以供城規會考慮略為放寬建築物高度限制的申請；
- 《說明書》第 8.1.2 段闡明城規會的用意，即鼓勵在合適位置闢設通風廊。同一意向也適用於尖沙咀東部其他用地，包括尖沙咀中心和帝國中心；

ii) 建築物設計和輪廓線單調

- 尖沙咀東部大多數的建築物均低於主水平基準上 60 米的建築物高度限制，而主水平基準上 60 米只是尖沙咀其中一個建築物高度級別，尖沙咀東部的建築物高度輪廓，應視為由尖沙咀整體的建築物高度級別構組而成，以反映全貌；
- 尖沙咀東部的建築物高度級別訂為主水平基準上 60 米，有助維持城市設計指引研究所建議的梯級式建築物高度概念。在訂出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築羣外觀和諧協調；
- 分區計劃大綱圖《註釋》已加入略為放寬限制的條款，以鼓勵進行具個別規劃／設計優點的發展／重建計劃；
- 發展商可能會就一些重建時機成熟的用地申請略為放寬建築物高度，以充分發揮發展潛力，並打破目前輪廓線單調的局面，隨着重建相繼展開，效果會更為

顯著；

iii) 樓面至樓面高度不足

- 尖沙咀東部大多數發展的現有地積比率約為 12 倍，現有建築物的樓面至樓面高度(介乎 2.625 米至 5.1 米)大致上尚可配合辦公室／酒店發展的運作需要，但與本地較近期酒店／辦公室發展的樓面至樓面高度相比，2.625 米仍屬偏低；
- 為進一步鼓勵進行重建，規劃署建議把尖沙咀東部的建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至 80 米；

降低物業價值和喪失發展權

- 施加建築物高度限制，並不影響分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率或最大總樓面面積；
- 尖沙咀東部所有建築物的高度均受契約所限制，主水平基準上 60 米的建築物高度限制(或規劃署現建議的主水平基準上 80 米)已超過契約所訂的限制，建築物高度限制不會剝奪擁有人現有的發展權；
- 在制定建築物高度管制時，當局把尖沙咀一些現有和獲准興建的高樓大廈視為已承諾進行的發展；
- 政府契約的條款在過去擬定，或未能反映該區最新情況與規劃意向。任何新契約或修訂現有契約，均須遵守分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；

- 該等建築物高度限制已顧及城規會為維多利亞港所訂立的理想與目標、共建維港委員會頒布的「海港規劃原則」和「城市設計指引」，而這些指引與原則均經廣泛諮詢公眾後擬定，並獲公眾支持；

不准略為放寬限制的推定

- 城規會的慣常做法是，任何現有建築物的高度如已經超過建築物高度限制，一般不會批准增加建築物高度，否則會損及整體建築物高度概念的完整性；
- 發展如具設計優點／規劃增益，仍可申請略為放寬限制，城規會會按個別情況從優考慮；
- 《說明書》第 7.5 段開列了考慮略為放寬建築物高度限制的有關準則，這段文字向公眾清楚闡明城規會考慮有關申請的意向，十分重要；

公眾諮詢

- 建築圖則一經核准，只要符合《建築物條例》的規定，便仍然有效。為免在公布修訂項目之前過早披露資料，使發展商／土地擁有人加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用，公眾諮詢會於分區計劃大綱圖的修訂項目展示後才進行；
- 分區計劃大綱圖展示兩個月供公眾查閱，以及提交申述和就申述提交意見的規定，均屬公眾諮詢程序的一部分；

- 分區計劃大綱圖的修訂項目已提交共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會和油尖旺區議會，當局講解了施加建築物高度限制的理據以及顯示分區計劃大綱草圖「有」和「沒有」修訂的不同情景；
 - 訂定建築物高度限制的背景和理據已詳載於都會規劃小組委員會文件第 17/08 號，並存放於規劃署的詢問處，供公眾查閱。公眾亦可在規劃署網站上查閱空氣流通評估報告；
 - 已刊憲的分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》是修訂項目的相關資料，可供公眾查閱；
 - 分區計劃大綱圖的修訂工作已符合條例下的所有法定要求。當局已在過程中按既定做法充分諮詢和知會公眾；
- (g) 規劃署對申述人建議的回應詳載於文件第 5.6 段，有關建議不獲支持。然而，規劃署提出進一步鼓勵重建的另一建議(即「鼓勵建議」)。與城規會就第一組申述所作的回應相若，城規會可考慮引入申請放寬建築物高度限制的途徑，但前提是有關重建用地必須達到一定面積和符合一套預設準則，包括設計具創意、在街道水平提供休憩用地以作通風和綠化用途、把建築物後移以改善行人環境及避免興建龐大平台等；
- (h) 規劃署的意見詳載於文件第 8 段，其要點為：
- 規劃署應順應申述的部分內容，把尖沙咀東部的建築物高度限制由主水平基準上 60 米修訂至 80 米，使建築設計更佳，同時增加尖沙咀東部輪廓線的變化，而且不會嚴重影響尖沙咀整體的空氣流通；
 - 城規會如同意申請放寬建築物高度限制的建

議，當局會於日後向城規會另行提交擬議修訂的資料；

- 規劃署不支持 R63 至 R288 的其餘部分，並認為不應接納申述，理由詳載於文件第 8.3 段。

128. 主席接着請申述人代表闡釋其申述。

申述編號 R63(Murdoch Investments Incorporation and Hornbook Investment Ltd.)

129. 陳劍安先生借助投影片講解下列重點：

- (a) 尖沙咀東部的交通和行人網絡得到改善，開設了不少五星級酒店，休憩用地規劃完善，而且位置優越，具有很大的潛力重建發展為高質素的國際商業中心／樞紐，設有甲級寫字樓和五星級酒店；
- (b) 尖沙咀中心和帝國中心於一九八零年代落成。尖沙咀中心沒有任何泊車位或上落客貨設施。雖然帝國中心設有該等設施，但遠不能滿足實際需求。車輛於路旁停放、等候、收集垃圾和上落客貨，在交通、空氣質素和環境方面已造成負面影響，並破壞了香港作為國際都市的形象；
- (c) 施加建築物高度限制會大大減低發展商重建申述地點的意欲，並嚴重抑制尖沙咀東部未來的發展；
- (d) 擬將建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水平基準上 80 米，仍不足以符合現代建築設計的標準，例如較高的樓底高度、設置平台花園和地面以上的多層停車場。建築物高度限制應進一步放寬至主水平基準上 160 米；
- (e) 《說明書》第 8.1.2 段述明，為了讓盛行風由東面透入空氣流通欠佳的尖沙咀內陸區，尖沙咀東部的最高建築物高度限制一般定為主水平基準上 60

米。然而，尖沙咀內陸區的規劃以商業發展為主，包括辦公室和酒店，設有完善的中央冷氣系統。減低建築物高度以促進該區內陸用地發展的空氣流通，理據並不充分；

- (f) 兩塊與申述地點毗鄰而立的休憩用地已有助通風；
- (g) 新世界中心南面海旁的「商業」地帶與申述地點實質土地用途的規劃情況和區內布局相似，但建築物高度限制高很多，可達主水平基準上 265 米。把申述地點的建築物高度限制擬訂為主水平基準上 60 米(規劃署現建議訂為主水平基準上 80 米)，既不公平，亦存在問題；
- (h) 即使申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，該區仍能維持梯級狀的高度輪廓；
- (i) 申述人已繳付所需地價以修訂契約，豁免兩個申述地點的高度限制，但分區計劃大綱圖卻為申述地點訂定新的建築物高度限制，漠視政府先前撤銷高度限制的承諾；以及
- (j) 申述人要求城規會將申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 160 米，以鼓勵活化尖沙咀東部。

130. 余惠偉先生講解下列要點：

- (a) 信和集團擁有尖沙咀東部約 40% 私人土地，見證了該區發展的興衰。為了將該區活化為一個新的旅遊及商業中心，唯一的途徑是重建現有的舊建築物，引入具有嶄新設計及附屬設施的現代建築物；
- (b) 他們的公司已有申述地點的重建計劃。隨着啓德機場搬遷，申述人已開始修訂契約以豁免高度限制條款，並已就撤銷該高度限制繳付所需地價，但重建計劃因亞洲金融風暴和「沙士」而擱置。尖沙咀東部的交通和行人網絡現已得到改善，正是重建發展

的時機。重建尖沙咀中心和帝國中心的建築圖則已經擬備，並已提交屋宇署。然而，最新施加的建築物高度限制打擊了申述人重建申述地點的意欲，浪費了他們先前為修訂契約而付出的努力；以及

- (c) 尖沙咀東部大部分的現有發展項目，是於舊機場障礙物高度限制生效時所發展的。建築物以最大上蓋面積發展，以盡用准許的總樓面面積。在分區計劃大綱圖施加新的建築物高度限制，完全沒有鼓勵私人機構重建有關地點，以提升物業價值。巨額的建築成本和租金收入損失亦令重建計劃無利可圖。

申述編號 R64 (Mantegna Investment Co. Ltd)

131. 李禮賢先生借助一張圖則講解下列要點：

- (a) 申述人反對把申述地點的高度限制訂為主水平基準上 60 米，該高度限制低得不合理；
- (b) 尖沙咀東部以重建為商業中心區的擴展區為目標，所施加的建築物高度限制與此目標不一致；
- (c) 申述人要求將申述地點的建築物高度，按照獲核准的建築圖則修訂為主水平基準上 73.4 米，或把尖沙咀東部中心部分的高度限制修訂為主水平基準上 100 米，建築物高度以梯級狀朝海旁下降至主水平基準上 85 米；
- (d) 尖沙咀東部以舊式建築物為主，建築物內的樓底高度很低。其他問題包括：旅遊車和貨車難以出入建築物，住所的價格低而空置率高。施加建築物高度限制有礙該區的重建發展；
- (e) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水平基準上 80 米並不足夠，亦缺乏理據支持，理由是：

- 尖沙咀東部的街道闊度和空間，足以容許建

築物高於主水平基準上 80 米；

- 現有市容和區內特色缺乏魅力，當局應大力促進轉變和增加變化；
- 擬將整個尖沙咀東部地區的建築物高度限制放寬 20 米，仍會令現時單調的輪廓線繼續存在，在視覺上不會得到任何改善；
- 為締造梯級狀的建築物高度輪廓，尖沙咀東部內陸地區的建築物高度限制應為主水平基準上 100 米，建築物高度朝海旁以梯級狀下降至主水平基準上 85 米。擬議放寬的高度限制符合尖沙咀內陸地區的高度級別，高度朝漆咸道對面的建築物遞增至主水平基準上 110 米和主水平基準上 130 米；
- 尖沙咀東部空氣流通的情況理想，有足夠的休憩用地和橫貫東西的道路；
- 就空氣流通評估而言，沒有提供資料以顯示主水平基準上 100 米和主水平基準上 85 米的擬議高度不可接受；

(f) 規劃署現提出的鼓勵建議，有關詳情不載列於文件內，在聆訊之前並未有提供作事先考慮；以及

(g) 主水平基準上 100 米的高度限制應適用於尖沙咀東部的中心部分，該高度限制容許建築物高達 25 層，不會過高。將建築物高度擬訂為主水平基準上 100 米，可為考慮略為放寬高度限制提供更好的基礎。

[黃耀錦先生此時返回會議席上。]

申述編號 R65 (東尖沙咀地產發展聯會有限公司)

132. 曾思蒂女士借助投影片講解下列要點：

- (a) 對私人機構來說，尖沙咀東部的擬議建築物高度限制是主要的障礙，令區內難以得到任何真正而顯著的改善；
- (b) 申述人反對將尖沙咀東部「商業」、「商業(3)」和「商業(5)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米；
- (c) 知悉規劃署建議將建築物高度限制由主水平基準上 60 米增至主水平基準上 80 米。可是，就現代商業樓宇或改善公共空間而言，把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，仍不足以令尖沙咀東部發揮商業中心區作為主要辦公室和旅遊樞紐的角色，申述人對此仍表關注；
- (d) 儘管尖沙咀東部位置優越，交通便利，但沒有絲毫城市特色。倘重建發展不獲任何鼓勵，尖沙咀東部重建為世界級主要商業和旅遊樞紐的潛力，將不能得以發揮；
- (e) 多方面的問題需要解決：
 - 尖沙咀東部大部分建築物的樓面至樓面高度均極低，平均只有 2.8 米；
 - 現有建築物以最大上蓋面積發展，以盡用准許的總樓面面積，以致整個地區的透風度低，並造成屏風效應；
 - 泊車和上落客貨設施並不足夠，路旁泊車和上落客貨對行人的安全和吸引遊客所需的高檔市場形象均已構成負面影響；
- (f) 即使規劃署建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，可達到的樓面至樓面高度平均只有 3.7 米，與大部分商業和商貿中心的標準(即 4 米或以上)相比，仍然較低。

[陳偉明先生此時離席。]

- (g) 由於尖沙咀東部在舊機場障礙物高度限制之下，爲了盡用最大的發展參數，區內主要是龐大而呈鞋盒狀的構築物，毫無設計優點。建築物之間的距離有限，把建築物後移亦受到局限。將建築物高度限制放寬至主水平基準上 80 米，只可局部補救不合標準的現有樓面至樓面高度，並無機會加入將建築物後移的設計、增加建築物的滲透度或就建築物高度輪廓創造饒富趣味的視覺效果；
- (h) 在重建時進一步建造地庫既不可行，亦不環保，而且建築成本甚高；
- (i) 把建築物高度擬訂爲主水平基準上 80 米，並未能鼓勵重建現有建築物以達到具有銷路的水準，以及改善街景；
- (j) 該項鼓勵建議擬將放寬建築物高度的預設準則加入分區計劃大綱圖，所提供的改善機會有限，而能獲改善的範疇亦有限。就放寬高度限制必需提交第 16 條規劃申請，發展商並沒有得到任何清晰指引或得知明確的發展情況；
- (k) 施加建築物高度限制，並沒有提供任何縮減上蓋面積或增加滲透度的機會，通風情況亦得不到改善；
- (l) 尖沙咀東部背後沒有易受影響的山脊線需予以保存。劃一的高度限制只會保持單調而缺乏魅力的輪廓線，而現有龐大而低矮的建築物令區內的觀景廊繼續受到遮擋；以及
- (m) 申述人要求撤銷尖沙咀東部「商業」地帶的任何高度限制。

133. 申述人代表完成簡介後，主席請委員就各方所提出的內容提問。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

134. 主席表示，為回應第一組申述，城規會同意引入申請放寬建築物高度限制的途徑，但前提是重建用地須達到一定面積，並符合一套預設準則。應主席的要求，陳月媚女士表示，該項鼓勵建議的撮要內容已載於城規會文件第 8223 號第 6 段。陳女士繼續說，該項鼓勵建議旨在提供更大靈活度，以期達致理想的建築設計、更好的城市空間布局，以及鼓勵合併較小的用地。評估該等申請的準則包括下列各項：

- 最小用地面積為 2 000 平方米，而於地面水平或以上的最大上蓋面積為 65%；
- 放寬建築物高度的設計理據；
- 建築物方位可證明盛行風不受阻擋，並能改善空氣流通；
- 建築物布局和高度的設計審慎，以避免對背後山景、輪廓線、海港、海濱長廊和公眾休憩用地構成視覺障礙；
- 行人可見的最低綠化覆蓋率佔用地的 20%，以改善微氣候和整體市容；
- 經美化的地面一層沿大街或公眾休憩用地一面的用地界線後移三米至五米，或用地深度的十分之一；
- 倘用地的臨街面寬愈 100 米，沿大街或公眾休憩用地的一面應設有一道不少於建築物闊度四分之一的建築間距；
- 街景、行人路和公眾通道空間得以改善，配有合適的園景設計；以及
- 其他因素：例如獨特的建築設計和設計優點，能改善區內市容和景觀；

135. 余惠偉先生詢問是否所有準則均屬先決條件，必須履行。他說就尖沙咀中心和帝國中心的個案而言，由於毗連的地方有充足的休憩用地，似乎有關上蓋面積限制和園景美化後移地面一層的規定並不適用。陳月媚女士回答說，城規會會按個別情況評估每宗申請。

136. 李禮賢先生表示，由於他的客戶尚未仔細研究規劃署提出的鼓勵建議，他難於會議上表態是否接受有關建議。按他的初步觀察，預設的準則是任意釐訂，並沒有提供將上蓋面積訂為 65% 的理據。放棄如此大面積且具價值的地面空間，仍不能確定城規會會否批准建築物高度。儘管如此，該項建議是作進一步考慮的起點。

137. 薛嘉蓮女士說，所提出的鼓勵建議會引起多種不明確的情況、有關是否符合預設準則的爭論，以及無休止的申請個案。發展商和土地擁有人需要明確的發展信息和鼓勵以重建尖沙咀東部。正如 R65 在簡介中所提及，將建築物高度限制擬訂為主水平基準上 60 米或主水平基準上 80 米，並不能解決尖沙咀東部樓底高度不合標準、建築物龐大，以及缺乏泊車和上落客貨設施。這些問題只能以放寬該區建築物高度限制加以解決。

138. 申述人建議大幅放寬建築物高度，主席詢問是否會對空氣流通造成任何負面影響。吳恩融教授說，按照所進行的空氣流通評估研究，尖沙咀東部本身並沒有重大的空氣流通問題，但該區在空氣流通方面對通風欠佳的較內陸地區起着重要的作用。尖沙咀東部是盛行風透進尖沙咀較內陸用地的風口。鑑於空氣流通評估的結果，他初步建議把尖沙咀東部的建築物高度限制訂為主水平基準上 50 米。分區計劃大綱圖上將建築物高度限制擬訂為主水平基準上 60 米，已是折衷辦法。他認為規劃署最新的建議太寬鬆，即把建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 米，但考慮到相關的城市設計考慮因素，從空氣流通角度而言，將建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米勉強可以接受。申述人進一步大幅放寬建築物高度限制的建議，會令氣流受到阻擋，對尖沙咀較內陸地區的空氣流通造成負面影響。

139. 就樓面至樓面的樓底高度限制不合標準的關注，陳月媚女士澄清說，尖沙咀東部最新的建築物高度限制擬訂為主水平基準上 80 米，樓底高度可達約 4 米。陳劍安先生表示，考慮

到供應泊車位、客貨上落車位和大堂樓層，情況便可能不同。

140. 一名委員詢問申述人代表，將尖沙咀東部建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水基準上 80 米的建議，以及規劃署為進一步鼓勵重建而提出放寬建築物高度的鼓勵建議，是否能解決他們所關注的問題。余惠偉先生回應說：

- (a) 所建議的主水平基準上 80 米高度限制只可令樓面至樓面的樓底高度高約 3.7 米(不包括地庫及停車場)；
- (b) 將建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米或主水平基準上 80 米，發展商會失去特別設計的空間，例如平台花園和後移；
- (c) 將上蓋面積限制為 65%，會損失具價值的地面空間的重要部分，亦會令平台的覆蓋範圍縮小。地面空間縮小，在容納主要走火通道和升降機大堂後，可供商業用途的面積會因而受到限制，令重建計劃無利可圖；
- (d) 空氣流通評估專家剛提及，將建築物高度限制擬訂為主水平基準上 80 米勉強可以接受。在放寬建築物高度的擬議機制下，建築物高度超逾主水平基準上 80 米的重建建議可否獲得核准，存在很多不明朗因素；以及
- (e) 一些放寬建築物高度的準則流於主觀(例如創新的建築設計)，會引起爭論。

141. 就一名委員的詢問，陳月媚女士回應說，根據《建築物條例》，高達 15 米高或以下的平台發展，其上蓋面積可達 100%。施加上蓋面積限制旨於盡量減少大型平台發展，以及闢設更多通風廊。當局認為 65% 合理，並已參照《建築物(規劃)規例》，即超逾 55 米高的非住用建築物，其最大上蓋面積不得大於 65%。

142. 另一名委員詢問盡量減少尖沙咀東部大型平台發展的理

據何在，以及上蓋面積限制訂為 65% 和園境美化後移地面範圍的準則，是否適用於面向寬闊道路或毗連休憩用地的用地。陳月媚女士回答說，施加上蓋面積限制和地面後移的規定，不只是希望提供更多地面行人空間，亦旨在闢設新的／擴闊通風廊，以改善尖沙咀較內陸地區空氣質素。余惠偉先生同意該名委員的查詢，表示毗連帝國中心已有足夠的休憩用地(闊約 70 米)，不必限制上蓋面積或闢設園景美化的後移地面範圍。

143. 李禮賢先生表示，該項鼓勵建議不能令發展商明確得知哪些發展可以落實，並促請城規會將建築物高度限制放寬至合理水平。正如他在簡介中所闡述，從空氣流通的角度而言，將尖沙咀東部較內陸地區的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 100 米，是可以接受的。

144. 由於申述人代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

145. 委員知悉規劃署空氣流通評估顧問就進一步大幅放寬建築物高度的意見、缺乏魅力的建築設計佔據龐大而單調的現有輪廓線、街道環境缺乏魅力、申述人代表所提交的意見如缺乏鼓勵性措施，以及重建計劃因施加建築物高度限制而受制。鑑於尖沙咀東部是主要的商業和旅遊中心，具有重建潛力，委員大致認為應更大力鼓勵重建，以期改善尖沙咀東部缺乏魅力的現有街景和行人環境。

146. 一名申述人提出不必縮減一些設有大量休憩用地的建築物(例如帝國中心)的上蓋面積。一名委員就此表示，整體建築物高度輪廓不應針對個別地盆。這名委員表示，不應放寬沿海濱的建築物高度限制，即主水平基準上 80 米，以免造成負面的視覺影響。在釐訂恰當的高度限制時，應考慮梯級狀的高度因素。另一名委員認同其意見，表示將海濱地區的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米的做法適當。

147. 主席詢問其他海濱地區的整體建築物高度限制，秘書回

應說，建築物高度限制約為主水平基準上 80 米至 100 米，但會因應位置和個別情況而有所不同。將尖沙咀東部的建築物高度限制原訂為主水平基準上 60 米，是因為該區起着通風走廊的作用。一名委員表示，考慮到對空氣流通和視覺影響的關注，海濱地區的建築物高度不應超逾主水平基準上 80 米。委員考慮到建築物高度級別概念和有需要防止單調輪廓線出現，同意在釐訂尖沙咀東部的高度限制時，應以主水平基準上 80 米為參考基準。委員認為尖沙咀東部的部份用地遠離海濱地區，其建築物高度限制可進一步放寬至主水平基準上 95 米。建築物高度沿海濱由主水平基準上 80 米朝尖沙咀東部用地遞增至主水平基準上 95 米，以及向漆咸道對面的尖沙咀較內陸地區遞增至主水平基準上 110 米，以締造梯級狀的建築物高度輪廓。主席說，這做法能夠取得平衡，並可締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善通風情況，並維持該區與維港海濱的相互關係。

148. 經進一步商議，城規會同意按規劃署的建議，把海濱用地(即麼地道的東南面)的建築物高度限制，由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 80 米。至於麼地道西北面的用地，其建築物高度限制應按梯級狀的高度輪廓，由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 95 米。

149. 正如第一組申述聆訊時所討論和同意，把符合一套評估準則的鼓勵建議加入尖沙咀分區計劃大綱圖內，以便申請放寬建築物高度。委員同意有關的鼓勵建議亦應適用於尖沙咀東部地區。然而，委員認為需稍為修訂一些評估準則，例如上蓋面積限制和地面的園景美化後移範圍。經規劃署進一步稍作修訂後，擬議修訂連同對於《說明書》的相關修訂，須提交城規會考慮。

申述編號 R63 至 R288

150. 經進一步商議後，城規會同意建議順應申述的部分內容而對圖則作出修訂，透過修訂尖沙咀東部的建築物高度限制，使建築設計更佳，同時增加尖沙咀東部輪廓線的變化，而且不會嚴重影響尖沙咀整體的空氣流通。有關修訂如下：

- (a) 將尖沙咀東部麼地道東南面的最高建築物高度限

制，由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 80 米；以及

- (b) 把尖沙咀東部麼地道西北面的最高建築物高度限制，由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 95 米。

151. 經進一步商議，城規會決定不順應申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制是爲了在進行發展／重建時作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (b) 爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮多項有關因素，包括該區整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在公眾尋求更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；以及
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》已加入可略爲放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。當局會按每宗略爲放寬建築物高度限制申請的個別情況逐一考慮。

152. 會議小休五分鐘。

第四組聆訊——申述編號 R295 至 R298 及意見編號 C3 及 C12 至 C14(城規會文件第 8224 號)

153. 秘書報告以下委員已就此項目申報利益：

簡松年先生

- 在港景峰擁有一個物業

陳旭明先生 - 在山林道擁有一個物業

劉志宏博士 - 其配偶在柯士甸道擁有一個物業

154. 委員備悉陳旭明先生已就無法出席會議致歉，而簡松年先生和劉志宏博士已就無法出席下午的會議致歉。

155. 委員得悉申述人及提意見人已獲給予足夠通知，邀請他們出席聆訊。申述人編號 R297 及 R298 出席會議，其他申述人及提意見人已表示不會出席會議或沒有作出回應。城規會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。

簡介和提問部分

156. 下列規劃署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

157. 下列申述人的代表也獲邀出席會議：

R297(高希投資有限公司)

陳劍安先生

李家琪女士

鄭信明先生

麥振杰先生

嚴維樑先生

徐浩賢先生

R298(Tak Shing Investment Co. Ltd.)

袁惠如女士

158. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

159. 陳月媚女士借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 建議修訂尖沙咀分區計劃大綱圖的背景載於文件第 1 段。這份文件涵蓋四份申述及四份意見(第四組)，關於在分區計劃大綱圖上的四塊「商業」用地和三塊「住宅(甲類)」用地施加建築物高度限制；

(b) 申述和意見概述：

- R295 反對把美麗華商場和美麗華大廈的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米；以及把美麗華酒店的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米；
- R296 反對把莊士倫敦廣場的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米；
- R297 反對把俊三樓的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米；
- R298 反對在尖沙咀施加建築物高度限制，以及把德成台、高景台及東景台的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米；

(c) R295 的主要理據及建議撮載於文件第 2.3.1 段，包括下列各項：

- 施加建築物高度限制影響目前和日後可持續重建的努力；以及削弱尖沙咀這個規模完善的旅遊景點在區內人士和世界各地遊客心目中的形象；

- 施加建築物高度限制遏止重建用地的意欲；
- 根據空氣流通評估，申述地點坐落在一條主要風道，附近有充足的休憩用地和政府、機構或社區設施。無須為促進空氣流通而對有關地點施加建築物高度限制；
- 放寬建築物高度限制會容許設計上更具靈活性，以改善建築物的設計，使區內更為通風；
- 申述地點沒有破壞「山脊線」的景觀，也不是位於易受高度影響的海旁區；
- 放寬建築物高度限制可容許建立別具風格的地標特色，並在非海旁地區締造一個更具吸引力的「高度羣」輪廓；

建議：

- 把美麗華商場和美麗華大廈的建築物高度限制由主水平基準上 90 米修訂為 156 米；並把美麗華酒店的高度限制由主水平基準上 110 米修訂為 156 米；以及
- 在《註釋》內訂定條文，以便根據條例第 16 條申請放寬最高建築物高度限制；

(d) R296 的主要理據及建議撮載於文件第 2.3.2 段，包括下列各項：

- 建築物高度限制會影響有關地點的重建潛力和設計靈活性；

建議：

- 撤銷建築物高度限制；

(e) R297 的主要理據及建議撮載於文件第 2.3.3 段，包括下列各項：

- 申述地點訂明的建築物高度限制既不切實際，也不合理，而且不是根據區內的深入全面檢討而訂定；
- 一個在財政上可行的建築計劃(樓底高度 3.275 米)，較建築物高度限制(主水平基準上 90 米)為高；
- 整個街區面對若干共同的重建問題，例如非建築用地的規定，業權分散及相對細小的建築地段。施加建築物高度限制會對重建項目造成負面影響；
- 建築物高度限制會導致上蓋面積更為龐大，對天然通風和透光造成負面影響；

建議：

- 把整個街區(包括申述地點)的建築物高度限制修訂為主水平基準上 105 米；

(f) R298 的主要理據及建議撮載於文件第 2.3.4 段，包括下列各項：

- 把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米有欠公允，也無理據支持，因為同一條街道沿路的毗鄰建築物的高度限制為主水平基準上 100 米；而佐敦道北面的地點更完全不受任何建築物高度限制；
- 施加建築物高度限制會令發展商難以提供建築物後移的空間，作車輛上落客點。覺士道和柯士甸道的交通將會受到負面影響；
- 自地段擁有人於一九三九年獲批給相關契約

後，其土地的發展權已逐漸遭侵蝕。在一九九四年政府契約續期時，申述地點由商業／住宅用途改劃為只作住宅用途，地積比率亦相應降低；並施加 108 米高的建築物高度限制；

- 施加額外限制而不作出賠償會令公眾覺得政府不尊重私人合約權利；

建議：

- 不應施加建築物高度限制；
- 如要施加高度限制，這些地點的限制不應少於主水平基準上 100 米，而政府應就土地擁有人所蒙受的損失，向他們作出適當賠償；

(g) 規劃署對申述理據和建議的回應載於文件第 5.5 段，並撮載如下：

整體理據

- 施加建築物高度限制，是爲了防止再出現過高或不協調的建築物，造成負面影響；
- 所施加的建築物高度限制，是根據整體的建築物高度概念訂定，當中已適當地考慮多項因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。
- 本港的發展管制主要涉及法定措施(例如《城市規劃條例》和《建築物條例》)及行政措施(例如政府契約)。不同措施有其特定的目的。在分區計劃大綱圖納入建築物高度限制，主要是避免有更多過高或不協調的建

築物，對現有的市景造成負面影響；

- 在分區計劃大綱圖納入的建築物高度限制一般能顧及按分區計劃大綱圖地積比率所進行的發展／重建，容許合理的發展形式。如有任何建議基於特別地點限制／要求未能符合訂定的建築物高度限制，可向城規會申請略為放寬建築物高度限制，如有需要，亦可根據條例第 12A 條申請修訂該等限制；
- 對分區計劃大綱圖作出的修訂主要涉及納入建築物高度限制，而不涉及新的地積比率／總樓面面積或上蓋面積限制。因此不會出現對產權／發展／重建潛力造成負面影響或須作出賠償的問題；

R 295

- 施加建築物高度限制不會改變地點附近的地區作為旅遊景點的特色；
- 所訂定的建築物高度限制不是劃一施加，而是根據整體建築物高度輪廓而制訂。當局整體上不支持在沒有擬議發展計劃的任何詳細資料下零碎提高個別地點的建築物高度限制；
- 城規會可考慮引入申請放寬建築物高度限制的途徑，但前提是有關重建地點必須達到一定面積和符合一套預設準則，包括設計具創意、在街道水平提供休憩用地以作通風和綠化用途、把建築物後移以改善行人環境及避免興建龐大平台等；
- 有關建議不獲支持。在沒有擬議發展計劃的任何詳細資料下把建築物高度由主水平基準上 90 米和 110 米零碎修訂至主水平基準上 156 米，會損害建築物高度級別的完整性，

也會削弱引入建築物高度限制的整體目標；

R 296

- 主水平基準上 100 米的建築物高度限制可顧及發展／重建項目在分區計劃大綱圖所訂定的地積比率；
- 有關建議不獲支持。撤銷建築物高度限制沒有理據支持，也會削弱引入建築物高度限制的整體目標；

R 297

- 主水平基準上 90 米的建築物高度限制可顧及地積比率為 12 倍的發展／重建項目；
- 合併細小用地進行重建有更大空間克服地盤限制，並達致設計上的靈活性；
- 有關建議不獲支持。在沒有擬議發展計劃的任何詳細資料下對個別地段或街區的建築物高度限制作出零碎修訂，會損害建築物高度級別的完整性；

R 298

- 訂定不同的高度級別，旨在提供變化，以改善市景。佐敦道以北地點(位於油麻地分區計劃大綱圖的界線內)的建築物高度檢討仍未完成；
- 如有任何建議為提供上落客點，而未能符合訂定的建築物高度限制，可提交略為放寬建築物高度限制的規劃申請；
- 契約內沒有條文規定，政府須就分區計劃大綱圖內發展參數的任何改變所引致設計上的

限制而對土地擁有人作出賠償；

- 有關建議不獲支持。撤銷或零碎放寬建築物高度限制的建議會削弱引入建築物高度限制的整體目標；

(h) 提意見人的意見詳載於文件第 3 段，以及

(i) 規劃署不支持 R295 至 R298，有關申述不應獲接納，理由載於文件第 7.2 段。

160. 主席繼而邀請申述人的代表闡述有關申述。

申述編號 R297(高希投資有限公司)

161. 陳劍安先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申述人於二零零八年四月提交一份整體建築圖則，以便把申述地點(即俊三樓)重建為酒店建築物，建築物高度為主水平基準上 118.65 米。由於施加建築物高度限制，有關建築圖則於二零零八年六月被建築事務監督拒絕；
- (b) 申述人不反對在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，但反對主水平基準上 90 米的擬議建築物高度限制；
- (c) 有關方面已擬備三個酒店發展的模擬方案，高度限制為主水平基準上 90 米、97.65 米及 105 米，以說明申述地點的發展限制。所訂的建築物高度限制已證實為既不合理，也不切實際；
- (d) 根據申述地點的現有政府契約，申述人須在地段的東西兩邊提供闊約 2 米的非建築用地。有關規定已對建築物的重建施加嚴苛的限制；以及
- (e) 經考慮地盤的限制、須遵守各項建築物規例和設置所有規定的屋宇設備、樓底高度為 3.275 米、須盡

用用地的重建潛力，以及確保重建計劃在財政上可行後，申述地點的最低建築物高度須為主水平基準上 105 米。城規會應把建築物高度限制由主水平基準上 90 米修訂至主水平基準上 105 米。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

162. 鄭信明先生陳述下列要點：

- (a) 由於政府支持在本港發展酒店，申述人於二零零八年年初購入所涉地段，擬把申述地點重建為「酒店」建築物；
- (b) 城規會的一貫做法是在根據《城市規劃條例》第 3 條擬備圖則時，會保護私有財產。施加建築物高度限制不應影響根據《基本法》第六條所確保的私有財產權；
- (c) 有關方面並無就施加建築物高度限制進行諮詢；
- (d) 施加主水平基準上 90 米的建築物高度限制，會導致上蓋面積擴大，阻礙空氣流通，對環境造成負面影響；
- (e) 擬議主水平基準上 90 米的建築物高度限制，只可在有關的申述地點(即俊三樓)興建高約 70 米的建築物。這個高度對任何酒店發展都不切實際。酒店屬分區計劃大綱圖第一欄經常准許的用途，施加此等限制性建築物高度毫不合理；以及
- (f) 促請城規會把建築物高度限制至少修訂至主水平基準上 120 米。

R298(Tak Shing Investment Co. Ltd.)

163. 袁惠如女士陳述下列要點：

- (a) 施加建築物高度限制會造成負面影響，例如低樓

底、上蓋面積龐大、建築物之間的空間有限，導致通風差，以及減少天然透光；

- (b) 放寬建築物高度限制令建築物可以後移，為居民／行人提供更多綠化和休憩用地；以及
- (c) 把所涉申述地點納入主水平基準上 80 米的高度級別並不合理，因為位於柯士甸道和彌敦道的附近發展的建築物高度限制較高，分別為主水平基準上 90 米和 100 米。

164. 在聽取申述人的代表所作陳述後，主席邀請委員就各方所提出的事項發問。

165. 在回應主席就覺士道和彌敦道的高度級別分別訂定為主水平基準上 80 米和 100 米的理據所提出的問題時，陳月媚女士表示，覺士道被規劃為「住宅(甲類)」地帶和擬作住宅用途，與之比較，彌敦道所准許的建築物高度限制相對較高，為主水平基準上 100 米，因為該區被劃為「商業」地帶，並擬作商業用途。在為該區訂定建築物高度限制時，規劃署已考慮土地用途地帶等因素。

166. 袁惠如女士回應時詢問為何住宅用途的建築物高度限制較低。她認為由於商業發展通常設有中央空調系統，因此通風和天然透光對住宅發展更為重要。陳月媚女士澄清，商業和住宅地帶受不同地積比率限制。「商業」地帶的地積比率為 12 倍，而「住宅(甲類)」地帶的住用建築物為 7.5 倍。兩個地帶的建築物設計也有所不同。作為商業中心區，尖沙咀的「商業」地帶的建築物高度限制較高是合理的。

167. 由於申述人的代表已簡介完畢，委員亦沒有作出進一步提問，主席告知申述人的代表聆訊程序已完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人的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

168. 委員普遍認為，擬議建築物高度限制已適當地考慮多項因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡。申述人及他們的代表沒有提出任何具說服力的論點，以證明須改變高度級別。委員進一步認為，重建項目如有個別地盤限制，分區計劃大綱圖已有申請略為放寬高度限制的機制，提供靈活性，以配合個別地盤的情況。

申述編號 R295 至 R298

169. 經進一步商議後，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，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對該區的整體建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 城規會在該區訂定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括區內整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對更理想生活環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 如按申述人所建議，就個別地段作出零碎修訂以放寬／撤銷建築物高度限制，會損害申述地點的建築物高度級別的完整性；
- (d) 為了顧及個別地盤的情況，現已訂有條文可申請略為放寬分區計劃大綱圖內「商業」、「商業(6)」和「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制。城規會會按個別情況，考慮每宗申請，而考慮這些申請的整套準則已載於分區計劃大綱圖的《說明書》。倘

申述地點的建議發展計劃需要提高建築物高度限制，條例亦已訂有條文，容許申請修訂有關地點的法定建築物高度限制。

**第五組聆訊：申述編號 R299 至 R304 及
意見編號 C3(城規會文件第 8225 號)**

[陳漢雲教授此時離席。]

170. 秘書報告說，以下委員已就此議項申報利益：

- 黃澤恩博士 - 與 R304 的母公司九龍倉集團有業務往來
- 簡松年先生 - 擁有港景峰一個物業
- 陳旭明先生 - 擁有山林道一個物業
- 劉志宏博士 - 其配偶擁有柯士甸道一個物業

171. 委員備悉陳旭明先生已就未能出席會議致歉，而簡松年先生和劉志宏博士已就不出席下午時段的會議致歉。黃澤恩博士此時尚未返回會議席上。

172. 委員備悉，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊。申述人編號 R299、R302 至 R304 出席會議，申述人編號 R300、R301 和提意見人編號 C3 不是表明不會出席會議，就是未有作覆。城規會同意在餘下各方缺席的情況下繼續進行聆訊。

簡介和提問部分

173. 下列規劃署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

174. 下列申述人代表此時亦獲邀出席會議：

R299(九廣鐵路公司)

詹伯樂先生

陳穎存先生

黃舜浣女士

R302(港景峰業主委員會)

黃文杰先生

梁錦添先生

李華生先生

R303(Mr. Chan Kin Ching)

陳炳光先生

趙元生先生

R304(Harbour City Estates Ltd.)

李禮賢先生

175. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

176. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 尖沙咀分區計劃大綱草圖擬議修訂的背景載於文件第 1 段。這份文件涵蓋六份申述和一份相關意見書(第五組)，涉及在尖沙咀的個別用地訂定建築物高度限制；

(b) 申述概述：

- R299 反對就位於現有港鐵紅磡火車站及其毗連地區，劃為「其他指定用途」註明「鐵路總站、巴士總站、多層停車場、室內運動場、商業設施及鐵路碼頭」地帶(下稱紅磡站「其他指定用途」地帶)的範圍所訂定的建築物高度限制；
- R300 反對把分別位於廣東道、麼地道和科學館道，劃為「政府、機構或社區」地帶的三個電力支站的建築物高度限制訂為三層、兩層及主水平基準上 48 米，以及把劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的柯士甸道電力支站的建築物高度限制訂為主水平基準上 15 米和上蓋面積限制訂為 15%；
- R301 反對把香港童軍中心「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米；
- R302 和 R303 反對把位於童軍徑的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 37 米，認為建築物高度限制不夠嚴格；
- R304 反對把九龍永久碼頭 7 號「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 7 米；

(c) 申述的主要理由和建議撮錄於文件第 2.4 段，摘要如下：

R299

- 興建新的紅磡火車站作為沙中線一部分，加上現時的接駁服務，會令申述地點成為一個新的重要交通樞紐；
- 申述地點交通非常方便，透過把有關範圍指定為「綜合發展區」，極有機會營造一個發展樞紐；

- 所訂定的建築物高度限制沒有確認新交通樞紐的策略性角色，亦沒有配合以利發展新的發展樞紐；
- 分區計劃大綱圖的修訂並沒有充分考慮以鐵路為本的發展方向；
- 在嚴格的高度限制下，未來主要交通樞紐／發展樞紐的發展潛力會受到限制；
- 綜合性發展會有助以最佳方式使用車站土地，以及在分散的商業地點提供高質素的辦公室空間；
- 訂定建築物高度限制，與共同發展紅磡作為香港深圳國際都會的策略有所矛盾；

建議

- 撤銷建築物高度限制，把申述地點改劃為「綜合發展區」地帶，以鼓勵以鐵路為本的全面發展；

R300

- 訂定建築物高度限制和上蓋面積管制會削弱發展／重建電力支站的靈活性；
- 電力支站是「不受歡迎」的鄰舍用途，在市區另覓用地會有困難；
- 訂定建築物高度限制減低申述地點的價值，剝奪了《基本法》所保障的私人物業權；
- 申述地點的建築物高度限制太過緊。放寬建築物高度不會有任何負面影響；

建議

- 把廣東道申述地點的建築物高度限制放寬至不高於主水平基準上 23 米；
- 把麼地道申述地點的建築物高度限制放寬至不高於主水平基準上 110 米；
- 把科學館道申述地點的建築物高度限制放寬至不高於主水平基準上 60 米；

- 撤銷柯士甸道申述地點的建築物高度限制和 15% 的上蓋面積限制；

R 3 0 1

- 香港童軍中心周圍發展的建築物高度限制遠遠超過分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制；

建議

- 把建築物高度限制修訂至現有的建築物高度主水平基準上 108 米或主水平基準上 110 米；

R 3 0 2 和 R 3 0 3

- 申述地點作為麗澤中學校舍擴建部分已涵蓋在由土木工程拓展署所實施的尖沙咀區綠化總綱圖內。有關地點的擬議建築物高度限制為主水平基準上 37 米，不符合政府的綠化政策，亦與綠化總綱圖有所矛盾；
- 擬議建築物高度限制主水平基準上 37 米實屬過高，應配合公園鄰近地區的限制，即兩層；
- 任何主水平基準上 37 米的新建築物，會阻擋由童軍徑至九龍公園的通風廊，並會導致屏風效應，對港景峰的居民和公眾造成負面影響；

建議

- 申述地點須保留作地區休憩用地，而建築物高度應限於兩層；

R 3 0 4

- 繼續作公眾停車場用途沒有充分利用在九龍永久碼頭 7 號的申述地點；
- 分區計劃大綱圖內「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的准許用途合適，可達致令海濱有活力的目標；
- 在平台水平約主水平基準上 5.5 米的情況

下，建築物高度限制設於主水平基準上 7 米，會令建築物的高度只有 1.5 米，這對准許用途而言實屬過低；

建議

- 把建築物高度限制修訂為主水平基準上 11.5 米；

(d) 提意見人編號 C3 的意見詳載於文件第 3 段；

(e) 規劃署對申述理由和申述人建議的回應詳載於文件第 5.5 段，要點如下：

R299

- 確認紅磡火車站的策略重要性；
- 在發展了廣深港高速鐵路和沙中線等新鐵路線後，紅磡火車站的角色和功能相信會重新定位，亦會出現新的機會；
- 任何改變均需要十分謹慎地進行規劃，政策層面的意見至為重要，在現階段並無具體計劃或措施；
- 現時尖沙咀分區計劃大綱圖的修訂主要涉及建築物高度限制；
- 擬議建築物高度限制大致反映現有用途，即屬相對較低層的發展，為該區提供歇息空間和視覺調劑；
- 在沒有任何政策支持、規劃研究和評估的情況下，城規會考慮改劃為「綜合發展區」地帶的建議實屬過早；

R300

- 四個電力支站／宿舍並無重建建議，考慮任何建築物高度限制的修訂建議實屬過早；
- 倘將來有需要放寬建築物高度限制以應付新的要求，可向城規會申請略為放寬建築物高度限制；

- 申述地點的發展密度不會受到影響，私人物業權亦不會被剝奪；
- 四個申述地點全部均須符合契約的用途條款，其中三個亦有高度限制；
- 現有的「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地亦是該區的歇息空間和視覺調劑。任何改善／重建建議的規模均不應過大；
- 四個電力支站用地的建築物高度限制已考慮了相關因素，如現有地形、地盤平整水平和土地用途地帶；
- 放寬／撤銷建築物高度限制的建議會妨礙規劃意向，亦可能會立下不良先例；
- 申述地點沒有獲相關政府部門同意的重建建議；

R301

- 擬議修訂並非必要。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，申述地點可發展／重建至現有的建築物高度，即主水平基準上 107.7 米；

R302 和 R303

- 申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶，指定用於擴建麗澤中學；
- 建築物高度限制主水平基準上 37 米並非過大，因為已參考了毗鄰九龍公園行政大樓和體育館的建築物高度(主水平基準上 37.3 米)；
- 在街道水平約主水平基準上 9 米的情況下，約高 23.1 米的擬議學校擴建大樓，落成後按主屋頂計會約達主水平基準上 32.1 米；
- 由於有場地限制及需要容納所需學校設施，把學校建築物降低至兩層並不可行；
- 現有植物是在進行發展前種植，作為臨時綠化措施。當局會砍伐約 35 棵現有樹木，種植 52 棵新樹；

- 擴建建議與綠化總綱圖內建議的擬議綠化工程並無矛盾；
- 校舍擴建不大可能會令通風受到任何負面影響或產生任何屏風效應；
- 學校擴建大樓相對而言屬低層建築，會為該區提供歇息空間和視覺調劑；以及
 - 尖沙咀並不缺乏公眾休憩用地，把申述地點改作休憩用地用途，理由並不充分；

R304

- 自一九九六年以來，分區計劃大綱圖便已訂定建築物高度限制為主水平基準上 7 米；
- 碼頭有潛力轉為與旅客相關的用途，施加建築物高度限制並不會造成障礙；
- 碼頭的高程點為主水平基準上 3.8 米而非主水平基準上 5.5 米。3.2 米的單層建築作一般用途應該是可行的；
 - 在任何情況下，「政府用途」和「碼頭」以外的用途(如「食肆」用途)須取得城規會批給的規劃許可，並訂有條文供申請略為放寬建築物高度；

(f) 規劃署並不支持 R299 至 R304，並認為申述不應接納，理由列於文件第 7 段。

177. 主席繼而請申述人代表闡述其申述。

申述編號 R299(九廣鐵路公司)

178. 詹伯樂先生和黃舜浣女士借助投影片，提出以下要點：

- a) 申述人反對就紅磡火車站用地隨意訂定的高度限制。根據他們的評估，把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，仍可保留山脊線；
- b) 一個新的紅磡火車站將會興建作為沙中線項目的一

部分。新車站將會是全港的重要交匯站，接駁未來的東西線(馬鞍山線擴建部分，經東九龍連接西鐵線)和南北線(東鐵線擴建部分，穿越海港往香港島)。紅磡火車站亦會是通往北京和上海的跨境鐵路網的運輸樞紐；

- c) 根據政府的重新規劃，紅磡海濱正進行重大改變，會建造一個通往紅磡的標誌式門廊，並沿海濱引入新的旅遊、休閒和娛樂設施；
- d) 該區現有的問題必須解決，這些問題包括露天貨運場阻擋海濱通道、通往體育館的通道不理想、平台的人車爭路、行人道環境不佳及通往附近地區的行人通道並不理想；
- e) 該區有很多機會在綜合重建後轉型為新的運輸和發展樞紐，改善該區的環境及美化該區的面貌；
- f) 對申述地點訂定的建築物高度限制僅反映了現時的建築物高度，並沒有確認新運輸樞紐的策略角色；
- g) 所訂定的建築物高度限制偏離了以鐵路為本的政府政策。在「香港 2030 研究」中，政府承諾積極落實以鐵路為本的發展方向，並謹慎使用土地資源，在鐵路站周圍規劃更多發展，以促進及方便人流；
- h) 沒有充分利用鐵路沿線有限的土地資源，亦偏離了分散商業樞紐的政策方向；
- i) 申述人要求城規會把申述地點改劃為「綜合發展區」地帶，而建築物高度和布局仍可透過提交總綱發展藍圖加以控制；以及
- j) 城規會獲授命指引香港的發展，可以就該區未來的發展給予必要支持。考慮到沙中線項目很快會展開，在現階段把有關地點改劃為「綜合發展區」地帶並非過早。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

申述編號 R302(港景峰業主委員會)

179. 李華生借助投影片，提出以下要點：

- a) 九龍公園這個九龍「市肺」正被蠶食。申述人反對在毗連九龍公園的申述地點進行任何發展；
- b) 反對意見獲多個環保團體、媒體和超過 500 名市民支持；
- c) 申述人並不同意規劃署在城規會文件第 8225 號第 21 頁的回應中指尖沙咀並不缺乏公眾休憩用地。申述地點有大量樹木，與九龍公園關係密切，須予保存；
- d) 正如文件第 5.3(b)段所述，該區現有的綠化區和露天地方對空氣流通十分重要；
- e) 連接九龍公園和柯士甸道的童軍徑是重要的通風口，可解決現有建築所產生的屏風效應；
- f) 毗連童軍徑的香港童軍中心已有停車場和跨境巴士站。在申述地點興建任何高主水平基準上 37 米的新建築物，均會阻擋通風廊，對居民和公眾造成負面影響；
- g) 規劃署在文件第 5.5.4(a)段的回應指港景峰的平台高度為主水平基準上 15.4 米至主水平基準上 43.7 米；這是不正確的，港景峰的平台高度應為主水平基準上 15.4 米，而主水平基準上 43.7 米是指平台的較上層。建築物高度為主水平基準上 37 米的發展遠高於港景峰的平台水平，會對空氣流通有重大的負面影響；
- h) 學校擴建大樓會對港景峰的居民及跨境巴士站和公園的市民構成屏風效應；

- i) 根據學校的擴建計劃，約 35 棵現有樹木會被砍伐。雖然規劃署表示會種植 52 棵新樹，但這些新樹會種於屋頂，在大小方面不能與現有樹木相提並論；
- j) 規劃署指減低建築物高度會導致不能提供足夠樓面空間以容納所需的學校設施；這是不符合邏輯的。該項檢討的焦點應是擬議建築物高度對環境的負面影響；
- k) 零碎地擴展學校並非良好的規劃。擴建大樓與主要校舍分開，會以一條公共行人徑連接現有學校。分隔情況為學校造成了運作上的困難，學生和行人亦會在使用公共行人徑方面產生衝突。教育局應把學校遷往其他地點，或利用其他空置的校舍應付學校的需要；以及
- l) 當局不應容許任何進一步損害九龍公園的情況，城規會須把有關地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

申述編號 R303(Mr. Chan Kin Ching)

180. 趙元生先生借助投影片，提出以下要點：

- a) 位於尖沙咀中心地帶的九龍公園是服務港人和遊客的都會公園，公園的情況應進一步改善，以應付公眾對更多綠化空間的訴求；
- b) 規劃署的論據指主水平基準上 37 米的擬議建築物高度限制是適當的，參考了港景峰和香港童軍中心的建築物高度，但卻沒有考慮對公園使用者的負面影響；
- c) 擬議學校擴建的建築物高度限制設於主水平基準上 37 米，會產生屏風效應，對居民和公園的訪客造成空氣流通問題；

- d) 申述地點的建築物高度限制應減至主水平基準上 20 米(或兩層)，以便為公園使用者、區內居民和公眾提供和諧協調的環境；或把該地點改劃為「休憩用地」地帶，以應付公眾對更多綠化空間的訴求；
- e) 根據土木工程拓展署所擬備綠化總綱圖的願景／長期計劃，童軍徑沿路會種植更多樹木，連接柯士甸道以形成綠化走廊。申述地點的擬議發展不符合政府的綠化政策，亦與綠化總綱圖有所矛盾；
- f) 申述地點位於綠化走廊的門廊，直通西九龍。把該地點改劃作休憩用地用途，有助建造一個類似紐約中央公園的公園。這會進一步加強西九文化區的發展；以及
- g) 麗澤中學位於舊學校大樓，即使有擴建計劃，仍不能與現代的校舍相比。與其進行零碎的擴建計劃，教育局應把學校遷往較合適的地點。

申述編號 R304(Harbour City Estates Ltd.)

181. 李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- a) 申述地點位處策略性地點，所在的社區是主要旅遊區，靠近九龍天星碼頭、文化中心和其他海濱博物館和景點；
- b) 有良好機會活化優質的海濱土地；
- c) 倘向城規會提出申請，一些與旅客有關的用途或會獲得批准，例如「食肆」、「展覽或會議廳」、「辦公室」、「公眾停車場」、「商店及服務行業」；
- d) 申述人並不反對樓高一層的限制，但反對高度限制設於主水平基準上 7 米；
- e) 擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 7 米，未能

提供重建動力；

- f) 現有公眾停車場用途未有充分利用海濱地點；
- g) 毗鄰碼頭的建築物甚高，放寬限制建議不會造成任何負面的視覺影響；
- h) 現時的建築物高度限制為主水平基準上 7 米，僅能容許 1.5 米的淨建築物高度，對任何發展而言均不切實際；以及
- i) 申述人要求城規會把高度限制由主水平基準上 7 米增至主水平基準上 11.5 米，以便容許設置設施供公眾享用，並增加海濱的活力。

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

182. 申述人代表完成簡介後，主席請委員就各方提出的內容提問。

183. 一名委員詢問麗澤中學的學校擴建建議，陳月媚女士回應時表示尖沙咀區整體學位不足。學校擴建大樓樓高約五至六層，高 23.1 米。趙元生先生表示雖然校舍會擴建，但學生數目會維持不變。

184. 對於規劃署的評估指學校擴建建議沒有違反綠化總綱圖，陳炳光先生表示並不同意。他在會上呈閱了一份綠化總綱圖以供委員參考。他補充指綠化總綱圖獲相關區議會支持，亦廣為大眾接受。雖然圖則不是法定文件，但規劃署在制定分區計劃大綱圖的修訂時應加以考慮。他亦不同意規劃署的評估指低層的學校擴建大樓不會有負面視覺影響。主水平基準上 37 米的擬議學校構築物會阻擋通風，產生負面的視覺效果。黃文杰先生補充指主水平基準上 37 米這樣高的學校擴建大樓會對公園的開揚度和功能有負面影響。

185. 由於申述人代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申

述人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

商議部分

186. 一名委員詢問童軍徑的「政府、機構或社區」用地會否如申述人所指般，阻擋由九龍公園通往西九文化區的綠化走廊。伍謝淑瑩女士澄清指該「政府、機構或社區」用地並不位於上述由天文台山眺望西九文化區的綠化和視覺走廊。倘由文化區望向尖沙咀，擬議學校擴建大樓實際上會被毗連主水平基準上 201.5 米的港景峰所遮蔽。

187. 另一名委員詢問有沒有任何機會略為減低學校擴建大樓的高度，以維持該區的通風情況。一些委員留意到街道水平在主水平基準上 9 米的情況下，約 23.1 米的擬議學校擴建大樓會達約主水平基準上 32.1 米，大大低於高度限制主水平基準上 37 米。另一名委員表示與其訂定較嚴格的建築物高度限制而可能局限學校擴建大樓的設計，應告知教育局留意申述人的關注。在設計學校擴建大樓時，應作出充分考慮，以減低對鄰近地區的景觀和空氣流通造成影響，並使擴建大樓與毗連的九龍公園保持協調一致。

188. 對於紅磡火車站用地的改劃地帶建議，委員備悉政府尚未對重建建議作出決定。一名委員表示現時的分區計劃大綱圖修訂主要是關於建築物高度和「非建築用地」規定。倘須改劃地帶，條例已有條文容許提出修訂地帶申請，以供城規會考慮。就四個電力支站用地和九龍永久碼頭 7 號而言，城規會認為在沒有任何重建建議的情況下，在現階段考慮修訂建築物高度限制實屬過早。至於關於香港童軍中心用地的建議，修訂建築物高度限制並不必要，因為根據分區計劃大綱圖，有關地點可發展／重建至現有的高度，即主水平基準上 107.7 米。

189. 經進一步商議後，委員大致認為擬議建築物高度限制已考慮了現有高度輪廓、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和私人發展權之間取得平衡。申述人和他們的代表並無提出任何具說服力的論據或詳細資料以支持改變高

度分級。此外，分區計劃大綱圖亦容許有靈活性，透過申請略為放寬限制以配合個別用地的狀況。條例亦有條文以供就有關地點申請修訂法定建築物高度限制。

申述編號 R299 至 R304

190. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

全部申述包括編號 R299 至 R304

- (a) 在該區施加建築物高度限制，旨在對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，務求符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，同時避免出現過高或不協調的建築物，並對該區的整體建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 城規會為該區制定建築物高度限制時，已經妥為考慮多項因素，包括該區的整體高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海旁布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現時情況的通風表現和空氣流通評估的建議。所訂的建築物高度限制已在滿足公眾對更理想生活環境的期望和私人發展利益之間取得平衡。

R299

- (c) 在沒有政策支持及就未來用途和發展規模作出全面的規劃研究和評估的情況下，在現階段考慮把有關地點改劃為「綜合發展區」地帶實屬過早。該地點目前訂定的建築物高度限制旨在反映現有建築物的整體建築物高度，而建築物相對而言屬低層，為該區提供了歇息空間和視覺調劑；

R300 和 R301

- (d) 除了提供「政府、機構或社區」設施和指定設施外，「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地在市區亦作為視覺調劑和歇息空間。撤銷

或零碎地修訂「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地的建築物高度限制，可能會導致高層「政府、機構或社區」發展激增，令該區逐漸損失視覺調劑和歇息空間。

R300、R301 和 R304

- (e) 「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供必要的靈活性，可向城規會提出申請，根據有關發展／重建建議的個別情況略為放寬建築物高度限制。倘須有更高的建築物高度，以促進申述地點的擬議發展，《城市規劃條例》亦有條文可供申請修訂有關地點的法定建築物高度限制；以及

R302 和 R303

- (f) 有關地點已劃為「政府、機構或社區」地帶，而且須用作學校擴建發展。由於尖沙咀並不缺乏公眾休憩用地，而有關地點僅毗連九龍公園，並沒有充足理由把地點改作休憩用地用途。把建築物高度減低至兩層，並不能提供足夠的樓面空間以容納學校擴建項目所需的學校設施。

城規會亦同意把申述人關注童軍徑擬議學校擴建可能對視覺和空氣流通造成的影響告知教育局。在設計學校擴建大樓時，應作出充分考慮，以減低對鄰近區的景觀和空氣流通造成影響，並使擴建大樓與毗連的九龍公園保持協調一致。

第六組聆訊：申述編號 **R289** 至 **R294** 及
意見編號 C3(城規會文件第 8226 號)

[黃澤恩博士此時返回會議席上，林雲峰教授此時離席。]

191. 秘書報告說，以下委員已就此議項申報利益：

簡松年先生 - 在港景峰擁有一個物業

陳旭明先生 - 在山林道擁有一個物業

- 其公司是 R293 的顧問

劉志宏博士 - 其配偶在柯士甸道擁有一個物業

192. 委員備悉陳旭明先生已就不出席會議致歉，簡松年先生和劉志宏博士已就不出席下午時段的會議致歉。

193. 委員備悉已給予申述人和提意見人足夠通知。申述人編號 R289 至 R294 全部會出席會議，提意見人編號 C3 則表示不會出席第六組聆訊。城規會同意在提意見人編號 C3 缺席的情況下進行聆訊。

簡介和提問部分

194. 以下規劃署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

195. 以下申述人代表亦獲邀出席會議：

R289(Sailors Home and Mission to Seamen)

陳子福先生

陳國良先生

R290(Chinese Estate (Tung Ying Building) Ltd.)

吳易羲先生

黃偉平先生

韋美華女士

何小芳女士

鄭沛勤先生

R291(Deluxe Mind Investments Ltd. 和 Formax Development Ltd.)

方國棟先生

陳婉君女士

江繼祥先生

R292 和 R293(新聲投資有限公司和豪百有限公司)

方錫添先生

謝志堅先生

梁佩茵女士

呂浩源先生

R294(寶添發投資有限公司)

陳耀璋先生

胡嘉鳴先生

鄧永德先生

196. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

197. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

(a) 尖沙咀分區計劃大綱草圖擬議修訂的背景載於文件第 1 段。這份文件涵蓋六份申述和一份意見(第六組)，涉及在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制及／或「非建築用地」規定；

(b) 申述和意見概述：

- R289 反對就海員俱樂部訂定「非建築用地」規定；
- R290 反對就前東英大廈用地訂定建築物高度限制(主水平基準上 156 米)及「非建築用地」規定；
- R291 反對就加連威老道 31 至 31A 號訂定「非建築用地」規定；
- R292 至 R294 反對就「商業(6)」地帶訂定建築物高度限制和「非建築用地」規定；

(c) 申述的主要理由撮錄於文件第 2.3 段，摘要如下：

城市設計方面

- 建築物高度限制會妨礙創新建築設計，導致建築物體積龐大，產生屏風效應和更嚴重的空氣污染問題；
- 「非建築用地」規定中的「公共道路」定義不清；
- 「非建築用地」規定會嚴重影響任何未來重建的設計靈活性；
- 「非建築用地」規定會妨礙創新建築設計，導

致發展上蓋面積龐大和較少休憩用地供應；

- 雖然建築物已經後移，但業主可利用「非建築用地」作任何用途，例如休憩處，用地亦有可能被其他人非法佔用。公眾權益不會獲得改善；
 - 擬議「非建築用地」會導致新舊商舖門面深度不一的建築線，影響街道景觀及旅遊區的形象；

空氣流通

- 「非建築用地」規定是一刀切的，而且沒有充分考慮或參考每個街區的個別情況；
- 風的流動被行人天橋或大型廣告牌阻擋；
- 自發的建築物後移安排可幫助引導風由加連威老道轉入加拿分道；
 - 擴闊整區的街道未必足以改善空氣流通，但會嚴重影響所有地段擁有人的利益。進一步研究應集中在擴闊幾條主要街道，以盡量減少地段擁有人所受的影響；

重建潛力和物業價值

- 後移規定影響建築設計；
- 建築物高度限制會妨礙尖沙咀的市區更新，令該區變成破落市區；
 - 「非建築用地」規定會導致較小的准許上蓋面積，令低層的建築面積減少，影響商業價值；

額外地積比率／上蓋面積

- 施加建築物高度限制連「非建築用地」規定，會令因提供公共設施所享有的額外地積比率不能體現；
- 若不作任何補償，強制執行「非建築用地」規定會減低土地及物業價值；
 - 由於「非建築用地」規定會撤銷額外上蓋面

積和地積比率，因此會剝奪物業擁有人得到額外地積比率的權利；

行人流動

- 實施綠化總綱圖和尖沙咀地區改善計劃內的建議能有效改善行人環境，沒有需要實施「非建築用地」規定；
 - 「商業(6)」地帶內現有行人徑的闊度足以應付未來人流的增長；
 - 「商業(6)」地帶內多位物業擁有人已經共同委託交通顧問，以研究在周末實行全日制行人專區以加強尖沙咀的通達性，沒有需要訂定「非建築用地」規定；
- (d) 申述人的建議詳載於文件第 2.4 段，有關建議包括：
- R289：公共道路應清楚界定為闊度最少 4.5 米的道路；
 - R290：把建築物高度限制由主水平基準上 156 米放寬至主水平基準上 162 米；介乎加拿分道及彌敦道一段加連威老道的「非建築用地」規定應該刪除，或在分區計劃大綱圖的《註釋》收納更大的靈活性，容許當局因應個別個案考慮；
 - R291：在金巴利街地面一層作後移安排，而平台樓層則維持享有 100% 上蓋面積；
 - R292 至 R294：「商業(6)」地帶的建築物高度限制及「非建築用地」規定應撤銷；倘須訂定高度限制，建議放寬至主水平基準上 150 米；
- (e) 提意見人編號 C3 的意見詳載於文件第 3 段；以及

- (f) 規劃署對申述理由的回應詳載於文件第 5.5 段，要點為：

城市設計方面

- 「非建築用地」是整體策略的一部分，目的是改善尖沙咀核心區的整體通風情況。有關策略旨在引入風道和「非建築用地」，保留休憩用地，限制上蓋面積，擴闊道路和街道，作為建築物高度限制以外更有效的紓緩影響措施；
- 現時的建築物高度限制可應付地積比率符合分區計劃大綱圖規定的發展／重建，容許合理形式的發展，同時容許建築設計有足夠彈性；
- 有既定機制解決與管理「非建築用地」有關的事宜，管理權應留在土地擁有人手中。除了改善尖沙咀核心區的通風，「非建築用地」亦在地面水平提供更多休閒空間，改善街景和行人流通，造福市民；
- 實施「非建築用地」規定需時，無可避免地，新舊商鋪門面深度不一的建築線會存留一段時間；

空氣流通

- 空氣流通評估研究已涵蓋至街道水平，以確認區內特色，現有問題和可改善通風的措施；
- 加連威老道是重要的東西向道路，能加強風道，改善該區較差的通風情況；
- 前東英大廈用地的自願後移範圍並非與大致呈東至西走向的風道平行，改善通風的成效有限；
- 「非建築用地」有助改善該區整體的空氣流通，因此不應隨意取消；
- 行人道每邊後移 1.5 米，是幅度最小及平衡的做法，對通風有一定作用，能紓緩較高建築物的不良效應；

重建潛力和物業價值

- 建築物高度限制並沒有影響分區計劃大綱圖的最高准許地積比率或總樓面面積限制，大致上不會對物業的商業價值造成負面影響；
- 物業價值取決於很多因素，包括附近地區的質素。建築物高度限制和「非建築用地」規定會加強發展的明確性和透明度；
- 爲了容納「非建築用地」，一些低層樓層的樓面空間須遷往高層。倘情況適合，可向屋宇署申請額外地積比率。當局必須在滿足公眾尋求更理想生活環境的期望和私人發展利益之間取得平衡；

額外地積比率／上蓋面積

- 「非建築用地」規定並沒有妨礙地段擁有人向屋宇署申請額外地積比率或上蓋面積；
- 會否批予額外地積比率會由屋宇署決定；

行人流動

- 「非建築用地」規定旨在改善該區的通風，須因應空氣流通評估的建議設於適當地點；
- 尖沙咀地區改善計劃把加連威老道確認為「街景不良／行人徑狹窄」。劃設「非建築用地」是爲了改善空氣流通，亦會配合地區改善計劃內的擬議行人徑擴闊安排；

(g) 規劃署對申述人建議的回應詳載於文件第 5.6 段，要點包括：

- R289：清楚說明「非建築用地」規定所適用的公共道路，指的是分區計劃大綱圖上顯示爲「道路」的範圍。當局會修訂《註釋》和《說明書》；
- R290：已有條文容許略爲放寬建築物高度以配合個別個案。加拿分道和彌敦道之間的加連威老道路段對改善尖沙咀核心區的空氣

質素而言是重要的。在沒有任何綜合空氣流通評估的情況下零碎地放寬「非建築用地」規定會影響風道／「非建築用地」的整體成效；

- R291：建築物地面一層的建築物後移建議會改善行人流動，但不會改善該區的空氣流通。在沒有任何綜合空氣流通評估的情況下零碎地放寬限制會影響風道／「非建築用地」的整體成效；
- R292 至 R294：撤銷建築物高度限制和「非建築用地」規定的建議會導致發展不受控制，與附近的發展不相協調，妨礙訂定建築物高度限制和「非建築用地」規定以改善空氣流通；

(h) 規劃署的意見詳載於文件第 7 段，要點為：

- 建議接納 R289，須按上文(g)項所述修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》；以及
- 規劃署並不支持 R290 至 R294，建議不接納有關申述。

198. 主席繼而請申述人代表闡述其申述。

申述編號 R289(Sailors Home and Missions to Seamen)

199. 陳子福先生表示既然當局會清楚界定「公共道路」，並相應修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，他沒有進一步意見要提出。

申述編號 R290(Chinese Estate (Tung Ying Building) Ltd.)

200. 何小芳女士借助投影片，提出以下要點：

- a) 申述人反對從毗連公共道路(漆咸道南和彌敦道除外)的地段界線劃設最少闊 1.5 米「非建築用地」的規定，亦反對就申述地點訂定新的建築物高度限制(主水平基準上 156 米)；
- b) 用地呈長形，在彌敦道／加拿分道的臨街面約 26 米，在加連威老道的臨街面約 120 米；
- c) 屋宇署在二零零七年十二月已批准了把有關地點重建為商業綜合大樓的一般建築圖則。「非建築用地」規定和訂定建築物高度限制不能達致改善空氣流通和行人流動的城市規劃目標。擬議修訂會對有關地點的發展潛力和設計靈活性造成不必要的嚴重影響；
- d) 有關方面在目前已批准的重建建議中已作出努力改善行人環境，方法是(i)從加拿分道後移，以改善行人環境，確保過路／等候安全；(ii)彌敦道／加連威老道角落的「非建築用地」用作促進等候過路時的行人流動和安全；以及(iii)在加連威老道臨街面沿線不同的上層水平安排後移，以改善空氣流通，令市景有更多變化；
- e) 港鐵正積極地與申述人商討，安排從現時尖沙咀港鐵站經有關商業綜合大樓至街道水平設置一條新的公共隧道。這條由港鐵站通往街道水平的另一條路線能改善該區的行人流通，令由港鐵站前往加拿分道／加連威老道的路程安全舒適；
- f) 根據《建築物(規劃)規例》，申述人可藉交還土地作公共通道和必要服務，以申請額外地積比率。然而，訂定建築物高度限制和「非建築用地」規定令額外地積比率無法體現。重建獲准興建至核准建築圖則所訂定的高度(主水平基準上 156 米)，而重建已在沒有設置 1.5 米「非建築用地」的情況下展開。新訂定的建築物高度限制(主水平基準上 156 米)不能容納額外的地積比率。日後申請規劃許可，以放寬建築圖則亦不可行，因為現時的重建計劃已

經違反了「非建築用地」規定；

- g) 「非建築用地」規定是一刀切的，涵蓋九龍規劃區第 1 區的所有用地，沒有審慎檢討每個街區的個別情況，不能達致改善通風情況和行人情況的規劃目標，會不必要地大大限制有關地點的發展潛力；
- h) 爲了達致理想的空氣和行人流通情況，土地擁有人建議在加拿分道的臨街面劃設闊四米的「非建築用地」，並在不同水平設置小型後移區。劃設擬議「非建築用地」後，可把風從加連威老道引導往加拿分道，改善該區的空氣流通。因此，加拿分道與彌敦道之間的一段加連威老道不須設「非建築用地」；
- i) 實施尖沙咀綠化總綱圖和地區改善計劃的建議，能有效地改善該區周圍的行人環境，不需劃設「非建築用地」；
- j) 申述人已承諾沿加拿分道和彌敦道劃設 360.89 平方米的「非建築用地」，並在建築物 4 樓和 5 樓後移 198.74 平方米，超過了分區計劃大綱圖新訂定的「非建築用地」(即 216.75 平方米)；
- k) 在「非建築用地」規定缺乏任何彈性的情況下，申述人不能改變土地用途或建造隧道連接港鐵站，以促進行人流通。爲使市區景觀具備活力，須就個別情況容許更多靈活性；
- l) 作出申述者促請城規會取消加拿分道和彌敦道之間加連威老道路段沿線的「非建築用地」規定，並把建築物高度限制由主水平基準上 156 米放寬至主水平基準上 162 米；以及
- m) 倘當局不答應取消「非建築用地」規定的要求，須在《註釋》內提供更多靈活性，以便按個別情況略爲放寬「非建築用地」規定。

申述編號 R294(寶添發投資有限公司)

201. 陳耀璋先生借助投影片，提出以下要點：

- a) 他代表位於北京道的環球商業大廈，該幢 14 層高的建築物建於一九六六年，有 95 個辦公室單位和多名業主；
- b) 尖沙咀社區人口密集，混合有商業、商店和住宅用途。訂定建築物高度限制對該區的長遠發展有負面影響；
- c) 根據規劃署所述，建築物高度限制是爲了避免過高或不協調的建築物，並防止對社區有不利影響。然而，有關地區近年已興建了一些過高的建築物，例如北京道一號、半島酒店、棉登徑豪峰軒和東企廣場；
- d) 該區現有的高層建築物已妨礙盛行風和空氣流通。屏風效應已導致嚴重的空氣污染問題；
- e) 訂定建築物高度限制會阻礙該區的市區更新，令尖沙咀變成人口老化的破落市區；
- f) 「非建築用地」規定旨在改善通風和行人流通。北京道闊 15 米，足以應付現時和未來的人流和車流。影響現時街景和行人流通的真正問題是街道廣告橫額，非法小販及從建築物伸展出來的招牌。爲擴闊行人道而要設置的後移區，可能會被用作上落貨、泊車用途及小販活動，產生街道管理和衛生問題；
- g) 街道水平的商店空間和高層的空間價值相差極大。高層辦公室單位的空置率相對較高，而街道水平則有甚高的商店空間需求。由於需求和價值高，街道水平商店空間會持續改善，租金低廉的高層破落單位則不會；

- h) 新建築物的擬議「非建築用地」後移安排會導致新舊商舖門面深度不一的建築線，影響臨街面的外觀；
- i) 訂定建築物高度限制和「非建築用地」規定會影響土地擁有人的權利，亦會違反《基本法》。倘城規會堅持劃一地實施新的發展限制，土地擁有人會提出強烈反對，並考慮尋求司法覆核以保護其權益。

申述編號 R291(Delux Mind Investments Ltd.和 Formax Development Ltd.)

202. 方國棟先生表示，因應 R290 的簡介指新訂定的建築物高度限制不能收納額外地積比率，他促請城規會考慮更創新的方法解決該問題。除了申請略為放寬建築物高度外，城規會可考慮把額外地積比率轉移至其他用地。這個做法亦有助解決與保育建議有關的問題。

申述編號 R292 和 R293(新聲投資有限公司和豪百有限公司)

203. 謝志堅先生借助投影片，提出以下要點：

申述地點

- a) 有關申述反對就寶業大廈和新聲大廈(下稱「有關地點」)訂定建築物高度限制和「非建築用地」規定，而非「商業(6)」地帶的所有用地；

空氣流通

- b) 尖沙咀全年的盛行風主要來自東面和東北面，夏風則來自東面、西南面和東南面。全年的盛行風被尖沙咀東部的屏風式和密集建築物阻擋。根據空氣流通評估報告第 3.15 段所述，第 7 區(尖沙咀的內陸地區，大致被柯士甸道／海防道、漆咸道南、梳士巴利道和廣東道包圍)的空氣污染嚴重，主要是由附近漆咸道南地區興建的「屏風樓宇」所造成。來自南面的風亦被沿海濱的屏風式樓宇阻擋。就有關地點訂定建築物高度限制和「非建築用地」規定不能解決問題；

- c) 尖沙咀中心地帶的密集發展及不規則和狹窄的街道令全年的盛行風無法穿越整個尖沙咀區。有關地點身受其害，因空氣質素差而受到影響，而非造成問題的源頭；
- d) 與尖沙咀中心地帶的不規則和狹窄街道相比，有關地點周圍是廣闊的街道，即北京道、漢口道和亞士厘道；
- e) 北京道、漢口道和亞士厘道是較短的道路，沒有穿越整個尖沙咀區，根據空氣流通評估研究，它們並非有效的風道；
- f) 除了收納「非建築用地」規定外，尚有其他方案可改善行人水平的空氣流通，如梯狀平台，移除突出的障礙物等；
- g) 吳恩融教授大力支持梯狀平台設計可有助改善行人水平的空氣流通，並有助分散車輛排出的污染物。倘把 1.5 米「非建築用地」改設於 2 樓水平，便可實現梯狀平台的概念；
- h) 另一個方案是移除伸延出北京道前段的招牌；

行人流動

- i) 與第 7 區其他範圍相比，包圍有關地點的行人道闊得多，由 3.3 米至 4.5 米(亞士厘道、漢口道和北京道)。相對而言，寶勒巷 1.7 米、堪富利士道 1.4 米而赫德道 1.2 米。「非建築用地」對擠迫的內陸地區而然是正確的措施，對有關地點的範圍則不然；
- j) 可考慮採取彈性措施，如在周末和假期於行車道設行人地帶；
- k) 進一步擴闊行人道會令該區淪為小販黑點，導致違例阻塞的問題惡化；

- l) 由於每個土地擁有人重建其建築物的時間各有不同，擬議「非建築用地」會導致新舊建築物深度不一的建築線，不能改善行人流通；

地段擁有人的發展權受到嚴重影響

- m) 北京道、漢口道和亞士厘道沿線街道水平商店空間的物業價值特別高昂。重建現有建築物以容納「非建築用地」規定，意味失去街道水平具價值的購物區。闊 1.5 米的「非建築用地」妨礙建築物擁有人重建現有建築物；
- n) 由於「非建築用地」規定會妨礙市區更新，尖沙咀最終會變成破落市區，影響該區的商業價值；
- o) 鑑於新的發展限制，申述人重建有關用地的意欲受損，近期向屋宇署提交了一份建議，僅涉及內部改善工程。訂定「非建築用地」安排無視地段擁有人的商業利益，亦不會對公眾利益有很大幫助；

高度限制和風向的最佳關係

- p) 有關地點位於尖沙咀西部，即沿第 7 區邊緣。根據空氣流通評估報告，尖沙咀地區的建築物高度應由西至東及由北至南遞減。因此，有關地點應有最小的高度限制；
- q) 現時的分區計劃大綱圖已經容許在尖沙咀東部和中部有較高的建築物高度，由主水平基準上 130 米至主水平基準上 250 米，阻擋了來自東面的逆風通道。來自南面的夏季盛行風亦被海濱現有的高層建築物阻擋。限制有關地點的建築物高度已經太遲，不會有效；以及
- r) 爲了符合建築物高度向盛行風方向梯級式遞減的原則，有關地點的建築物高度須至少修訂至主水平基準上 250 米(即第 7 區最高的建築物)。然而，把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 150 米亦可接受。

204. 申述人代表作出申述後，主席請委員提出問題。

205. 一名委員詢問東西向街道和道路對尖沙咀通風情況的重要性，陳月媚女士回應時表示，根據空氣流通評估研究，尖沙咀內陸地區的空气流通極差。有關連接道路沿線的擬議「非建築用地」規定可改善該區的通風狀況。

206. 一名委員詢問加連威老道伸延至路邊的廣告招牌對空氣流通的影響。陳月媚女士答稱，空氣流通評估研究確認廣告招牌等現有障礙物妨礙通風，但它們並不影響加連威老道的風道功能。

207. 一名委員對劃一規定所有「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」地帶用地劃設 1.5 米「非建築用地」提出詢問，因為北京道和漢口道頗闊，看來沒有阻擋空氣流通。同一名委員詢問空氣流通評估研究有沒有考慮個別用地的具體情況，以及採用梯狀平台的這個新建議能否發揮相同功能。陳月媚女士答稱，空氣流通評估研究已涵蓋尖沙咀的不同地區至街道水平，確認了地區特色，現有問題和可改善通風的措施。有關評估已考慮北京道和漢口道沿線的「非建築用地」規定。事實上，空氣流通評估專家原先建議行人道每邊後移三米至五米。當局考慮到採用幅度最小和平衡的做法，把後移規定減至 1.5 米。伍德華先生補充指除了改善空氣流通外，擬議「非建築用地」規定有助營造更怡人的行人環境。在高層水平後移建築物不會有助改善街道水平的空氣流通和行人環境。

208. 陳月媚女士回應主席的問題時表示，前東英大廈的重建不會受分區計劃大綱圖的擬議修訂影響，因為建築圖則已獲屋宇署批准。何少芳女士澄清指倘用途或發展參數有所改變，核准重建計劃便不再有效。

209. 謝志堅先生表示根據空氣流通評估報告，專家大力支持以梯狀平台改善通風情況。陳月媚女士引述尖沙咀的空氣流通評估研究第 7.7 段指出，有關研究未有建議採用梯狀平台。空氣流通評估研究的顧問已表示「非建築用地」是有效的方法，可以改善尖沙咀相關地區的通風，特別是街道水平的通風。

210. 由於申述人代表已完成申述，委員亦再無提出其他問

題，主席告知申述人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

211. 委員留意到城規會在回應第一組申述時，已同意於分區計劃大綱圖內引入機制，以容許就特殊情況略為放寬闊 1.5 米「非建築用地」的規定。擬議機制會提供靈活性，一如申述編號 R290 所要求，根據個別情況考慮「非建築用地」的規定。此外亦有關於根據個別情況略為放寬建築物高度限制的條文。有了這兩個安排，委員認為 R290 所關注的問題可以解決。

212. 對於就北京道、亞士厘道和漢口道這些相對於堪富利士道和赫德道而言較闊的行人道作出比較，一名委員認為這不是放寬或取消「非建築用地」規定的具說服力理由。雖然這些道路的行人道闊度不同，但該等道路的一般闊度大致相同，約在 13 米至 16 米之間，對空氣流通發揮類似的功能。除了改善行人流通外，擬議「非建築用地」旨在改善街道水平的通風。委員認為「非建築用地」規定實屬恰當，因為這是根據該區空氣流通專家評估研究的結果而提出。一名委員作出補充，指空氣流通評估報告第 5.12 段表示，必須擴闊第 7 區所有東西向街道和道路的通風空間，設法引入跨越建築大樓的南北向「非建築用地」亦會有作用。正如報告圖 5.2 所標明，該等道路建議用作風道。

213. 就關於不當使用建築物後移範圍，委員認為有既定機制解決與「非建築用地」(這些可能屬於私人土地)管理相關的事宜，這不屬城規會的職權範圍內。倘不訂定「非建築用地」規定，便無法達致有關規劃目標。

214. 一名委員詢問使用梯狀平台作為地面一層「非建築用地」規定以外的方法是否適當。委員認為這個方案不能為行人改善街道水平的通風情況。

215. 經進一步商議後，委員大致認為擬議建築物高度限制和「非建築用地」規定實屬恰當。擬議建築物高度限制已適當考慮了現有高度輪廓、地區特色、城市設計考慮因素、梯級式建

築物高度概念、保護山脊線、發展潛力、通風以及在改善生活環境的公眾期望和私人發展利益之間取得平衡。至於「非建築用地」規定，是根據該區的空氣流通專家評估研究所訂定，研究旨在評估區內發展用地的建築物高度限制可能會對行人通風情況造成的影響。「非建築用地」是整體策略的一部分，目的是改善通風情況相對較差的尖沙咀核心區的整體通風情況。申述人代表並無提出任何具說服力的論據以支持改變高度級別。此外，分區計劃大綱圖已有條文容許略為放寬建築物高度限制和「非建築用地」規定，以配合個別用地的狀況。

申述編號 R289

216. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R289 而建議作出修訂，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，以訂明「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶「註釋」「備註」10 內「非建築用地」規定所適用的公共道路，是指分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的範圍，較闊而具通風功能的彌敦道和漆咸道南則除外。分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》的擬議修訂(以粗體和斜體字標明)如下：

i. 修訂「商業」地帶「註釋」「備註」第 10 段如下：

「(10)在指定為「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」的土地範圍內，須離緊接***圖則上顯示為「道路」的範圍***公共道路(漆咸道南及彌敦道除外)的地段界線，提供至少 1.5 米闊的非建築用地。」

ii. 在分區計劃大綱圖《說明書》第 8.1.11 段內標明「非建築用地」規定所適用的公共道路，內容為：

「8.1.11 根據空氣流通評估結果，主要位於漆咸道南、金巴利道、海防道、九龍公園徑和中間道範圍內的地區，空氣流通情況相對較差。為改善空氣滲透度、街貌和行人流通情況，在該圖上指定為「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」的土地範圍須按這些支區《註釋》和《備註》所訂，在緊接***圖則上顯示為「道路」的範圍***公共道路(漆咸道南及彌敦道除外)的地段界線闢設至少

闊 1.5 米的非建築用地。」

申述編號 R290 至 R294

217. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容而修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，在「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」地帶就闊 1.5 米的「非建築用地」收納一條略為放寬限制條款。

218. 城規會決定不接納申述的餘下部分，理由如下：

R290、R292 和 R294

- (a) 為該區施加建築物高度限制是為了在進行發展／重建計劃時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，並且防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (b) 為該區制定建築物高度限制時，已考慮多項有關因素，包括該區整體的高度輪廓、保護山脊線(如適用)、海濱布局、地形、視野、城市設計背景、在更廣泛範圍下與毗鄰地區的關係、現時情況的通風表現和空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在滿足公眾尋求更理想生活環境的期望和私人發展利益之間取得平衡；

僅適用於 R290

- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》載有條文，倘可證明鑑於個別地盤的情況／限制，主水平基準上 156 米不足以容納因「非建築用地」產生的額外地積比率，則可略為放寬建築物高度限制；

僅適用於 R290 至 R294

- (d) 「非建築用地」是整體策略的一部分，目的是改善

通風相對較差的尖沙咀核心區的整體通風情況。有關策略旨在引入風道和「非建築用地」，保留休憩用地，限制上蓋面積，擴闊道路和街道，作為建築物高度限制以外更有效的紓緩影響措施。只靠建築物高度限制本身未必是對空氣流通而言最有效的規劃考慮因素；

- (e) 個別地段的「非建築用地」形成了改善尖沙咀核心區整體通風情況所必需的風道網絡的一部分。在沒有任何綜合空氣流通評估的情況下零碎地放寬「非建築用地」規定會影響風道／「非建築用地」的整體成效；

僅適用於 R291 至 R294

- (f) 「非建築用地」規定並沒有妨礙地段擁有人就劃設後移區而根據《建築物(規劃)規例》向屋宇署申請額外地積比率或上蓋面積，但是否批予額外地積比率或上蓋面積，則由建築事務監督決定；

僅適用於 R292 至 R294

- (g) 提高所有「商業(6)」地帶高度限制的擬議修訂會妨礙訂定建築物高度限制的整體目的，對該區現有市景和特色有負面影響。

議程項目 4

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

219. 議事完畢，會議於晚上十時十五分結束。