

二零一零年十月八日舉行的城市規劃委員會
第 967 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

周達明先生

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃遠輝先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

林群聲教授

劉志宏博士

鄧淑明博士

李行偉教授

黃仕進教授

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
朱慶然女士（下午）

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生（上午）
黎萬寬女士（下午）

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年九月十七日第 966 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年九月十七日第 966 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

要求把城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件上載城規會網站

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，於二零一零年八月五日收到創建香港的司馬文先生來信，要求當局把公眾目前可在規劃署的規劃資料查詢處查閱的資料上載網站，讓市民亦可透過互聯網查閱有關資料。有關的電郵函件已呈交會上，供委員參考。
3. 秘書處於二零一零年八月十九日代表主席回覆司馬文先生，表示把所有城規會文件上載網站有實際困難，因為這些文件不但數量龐大，而且所提交的資料大部分是紙張文本，亦只有一種語言，不能隨時上載網站。不過，當局已把城規會／規劃小組委員會的會議記錄和公開會議部分的錄音記錄上載城規會網站。
4. 司馬文先生於二零一零年八月二十二日覆信，表示現在已不能以技術問題作為藉口，延遲上載屬於非機密的城規會文件，而其他政府部門亦已開始把這類非機密文件上載網站。他認為申請人提交的資料是否僅有一種語言的版本，或數量是否龐大，都並非相關的考慮因素，他提出的理由如下：

- (a) 提交的資料可採用電子格式擬備，或加以掃描，以便複製，亦可規定提交的資料必須使用 pdf 格式的檔案；
- (b) 可限制檔案大小，並訂出最小的屏幕解像度；以及
- (c) 由政府部門擬備並提供予城規會的資料，製作及貯存時全部均採用電子格式。

5. 回應司馬文先生提出的要求，秘書進一步考慮了技術及其他方面的問題。她留意到城規會／規劃小組委員會的文件大致可分為以下兩個類別：

- (a) 不含第三方提交的資料的文件，包括分區計劃大綱圖的擬議修訂項目和一般文件；以及
- (b) 包含第三方提交的資料的文件，包括第 16、17 和 12A 條的申請、就分區計劃大綱圖的修訂提交的申述和意見，以及外界提交城規會的簡介資料。

6. 雖然長遠而言，當局亦打算讓公眾能透過互聯網全面查閱城規會／規劃小組委員會的文件(列為機密或限閱的文件除外)，但要現在便一次過把所有文件上載網站，有實際和技術上的困難，因為申請人／申述人／提意見人提交的資料並非採用電子格式。秘書經考慮資源和技術方面的影響及版權和資訊保安的問題，並衡量過有需要方便公眾查閱資料，提出下述分段實施方案，供委員考慮：

- (a) **短期方案**：秘書處會研究能否以現時可用的資源及在合理的時間內，把不含第三方提交的資料的文件上載網站；以及
- (b) **長期方案**：會考慮上載包含第三方提交的資料的文件，但同時須推行一個更全面的提交資料的電子系統，以作配合。推行這個系統是長遠的計劃，因為還有很多技術問題須要解決，例如資訊保安、數據的準確性和申請人是否願意接受新的系統。

7. 主席得悉，現時的做法是由申請人把資料製成規定的份數，提交城規會，以納入城規會文件作為附錄。因此，若有任何遺漏，便是申請人的責任。

8. 一名委員詢問，現時可於規劃資料查詢處查閱的城規會文件，能否讓公眾複印。秘書回應說，公眾人士繳付費用後，可以複印某些文件。

9. 一名委員認為，上載城規會文件的要求並非不合理，但只能方便部分人士，因為市民並非全部都有電腦可用，亦未必懂得用電腦檢索資料的技術。這名委員建議由申請人自行決定應否把他們所提交的資料上載互聯網。

10. 另一名委員則關注版權問題，因為提交城規會的建議和設計有部分可能受版權保護。這名委員贊成讓申請人自行決定是否把他們所提交的資料上載網上。此外，城規會亦須清楚列明會上載互聯網的文件種類。這名委員亦詢問，應否成立工作小組，研究以電子方法向城規會提交資料的長遠策略。

11. 秘書回應時表示，城規會可以清楚說明將會上載網上的文件種類。除了包含第三方資料的城規會文件外，其餘的城規會文件均可在短期內上載互聯網。包含第三方資料的城規會文件包括第 16、17 和 12A 條的申請、就分區計劃大綱圖的修訂提交的申述和意見，以及外界提交城規會的簡介資料。至於以電子方式提交資料，再過一段時間，城規會或許便不再獲豁免遵守《電子交易條例》，而提交予城規會的資料便須根據法例採用電子格式。不過，以目前的情況而言，要求提交的資料採用電子格式會有實際困難，當中涉及提交的資料的數量、相關圖則的數目和大小，確保資訊安全和準確的困難，以及相關政府部門和城市規劃委員會委員瀏覽提交的資料是否方便。至於讓申請人自行決定是否把提交的資料上載網上，這個建議目前雖然算是一個可考慮的方案，但城規會仍須考慮這個做法是否適當，問題在於只有獲第三方同意的文件才會上載網上，因此上載的資料可能粗疏和不完整。再者，上載網上的亦只有部分城規會文件(即申請人同意上載的文件)。至於以電子方式提交資料的長遠策略，城規會可要求規劃署全面探討這個問題，並擬訂一套策略，然後向城規會報告，並無必要為此特別成立工作小組。

[梁宏正先生和陳偉偉先生此時到達參加會議。]

12. 一名委員表示，司馬文先生提出這項要求，原意是清除障礙，方便公眾查閱資料，但要求提交的資料都要採用電子格式，反而會為不能隨時使用電腦的市民(例如長者)製造障礙，更可能導致一些性質較簡單的申請(例如小型屋宇申請)涉及的費用增加。

13. 一名委員表示，一旦把提交的資料上載網上，城規會便無法控制資料的用途，雖然有關資料原本是用作處理規劃申請，但公眾卻可用作其他目的。這名委員亦認為，除非上載的文件全部採用標準格式或固定的範本，否則可能會對公眾造成更大不便。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

14. 一名委員詢問，法例是否規定要把提交城規會的資料公開予公眾查閱，以及城規會能否選擇不向公眾披露有關資料。秘書回應時解釋，根據於二零零五年修訂的現行《城市規劃條例》，任何根據該條例第 16、17 和 12A 條提出的申請、以及任何根據該條例第 6 條提交的申述，均須按規定，公開讓公眾查閱，但法例沒有規定提交的資料要採用電子格式。

15. 由於委員再沒有提出其他問題和意見，主席作出總結，表示委員同意採用擬議的分段實施方案。在短期內，不包含第三方提交的資料的城規會文件會上載網站；長遠而言，則會考慮上載包含第三方提交的資料的城規會文件。規劃署會先解決界面問題、版權問題、劃一規格和資訊保安等各項問題，然後提交建議予城規會考慮。

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》的申述及意見

(城規會文件第 8631 號)

[聆訊以廣東話進行。]

16. 由於部分申述及意見涉及由會德豐地產有限公司建議興建的水療度假酒店，下列委員已申報利益：

陸觀豪先生)
葉滿華先生) 現與會德豐地產有限公司有業務往來

17. 委員得悉由於上述委員涉及直接和重大的利益，因此應請他們暫時離席。陸觀豪先生及葉滿華先生於此時離席。

簡介和提問部分

18. 委員得悉當局已給予申述人及提意見人合理的通知，邀請他們出席會議，但除了申述人 R7、R10、R11、R13、R14、R15 和 R16 及提意見人 C3 出席會議外，其餘的申述人及提意見人不是已表明不出席聆訊，便是未有作覆，故城規會同意在他們缺席的情況下，繼續進行聆訊。

19. 以下規劃署的代表、申述人的代表及提意見人的代表此時獲邀出席會議：

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

R7 及 R10

梁樹發先生 — 申述人
俞辛才先生)
梁天生先生) 申述人的代表
劉天勝先生)

R11

梁北強先生 — 申述人
梁天生先生) 申述人的代表
梁正光先生)

R13

劉景邦先生 — 申述人的代表

R14

梁百賢先生 — 申述人的代表

R15

蔡源安先生) 申述人的代表

陳達材先生)

R16

譚家欣女士 — 申述人的代表

C3

杜立基先生)

霍志偉先生) 提意見人的代表

黃光耀先生)

蔡綺婷女士)

20. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述的內容。

[陳炳煥先生及馬詠璋女士於此時到達參加會議。]

21. 鄭禮森女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容，陳述下列要點：

- (a) 文件第 1 段所載有關修訂汀角分區大綱草圖的詳細背景：擬議的修訂項目主要收納了先前兩宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-TK/4 及 6)的內容，該兩宗申請分別於二零零八年八月十五日及二零零九年二月二十七日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)原則上同意。修訂項目 A1 涉及把位於汀角村北面的一塊土地由「農業」用途改劃為「鄉村式發展」用途。修訂項目 B1 涉及把位於汀角村東面的兩塊土地由「農業」及「綠化地帶」用途改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」，而修訂項目 B2 則涉及把位於蘆慈田村西面的一塊土

地由「農業」及「綠化地帶」用途改劃為「鄉村式發展」用途。城規會就上述修訂項目共接獲 17 份申述，另接獲三份有關申述內容的意見書；

[陳家樂先生於此時返回會議席上。]

(b) 二零一零年八月六日，城規會考慮聆訊安排時，已決定申述 R13 及 R14 有關劃定「具特殊科學價值地點」的內容及申述 R17 有關關設龍尾泳灘的內容，均屬無效；

(c) 申述內容的概要：

- 申述 R1 至 R6 支持提出興建水療度假酒店的修訂項目 B1；
- 申述 R7 至 R9 及 R16 反對全部三個修訂項目；
- 申述 R10 及 R11 反對修訂項目 B1 及 B2；
- 申述 R12 表示對有關地帶用途的修訂項目沒有意見；以及
- 申述 R13 至 R15 反對修訂項目 B1；

(d) 申述理據、申述人的建議、提意見人的意見及政府的回應內容撮錄如下：

(i) 表示支持的申述(R1 至 R6)

- 有關的地點環境優美，具有獨特的鄉郊氣息，而且景色壯麗，是興建水療度假酒店的理想地點；
- 有關的建議符合政府長遠的旅遊發展策略，並提供興建高質素水療度假酒店的良機，有助提升香港作為消閑及商業中心的地位；以及

- 擬建的水療度假酒店有助開拓香港的旅遊產品，有利於香港的整體經濟；

(ii) 表示反對的申述(R7至R11及R13至R16)

- 當局未有就有關的修訂項目諮詢村民。雖然有關興建水療度假酒店的倡議者已諮詢大埔鄉事委員會，他們也應諮詢村民，因為他們的土地將受到有關的建議影響；
- 擬建的水療度假酒店會令該區在公眾假期的交通問題惡化，並會破壞有關鄉村的環境狀況、安全、寧靜環境及風水。由於現有通道由 R15 負責維修保養，因此他們特別擔心擬建的酒店會帶來更大的交通量，令該通道的維修費用增加；
- R14 認為城規會基於對交通造成不良影響的理由而拒絕其在「農業」地帶興建小型屋宇的申請，但卻批准興建會對交通造成更大影響的水療度假酒店，實在有欠公允；
- 城規會偏袒大發展商，即使村民極力反對，仍批准興建水療度假酒店的建議；
- 如水療度假酒店獲准興建，將侵犯村民的業權及興建小型屋宇的權利。有關的建議抵觸了《基本法》第 40 條，該條文訂明原居民所享有的權利應受到保障；
- 擬議的鄉村延展範圍(修訂項目 A 及 B2)現時用作停車場、村公所及遊樂場，因此不適宜闢作「鄉村式發展」地帶的延展部分；以及
- R16 認為修訂項目所涵蓋的地區已劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，市區範圍擴展與此不符，而且該區欠缺符合可持續

發展原則的鄉村藍圖。當局亦有必要全面檢討新界土地的規劃和發展程序，包括小型屋宇政策。若然以零碎的方式改劃農地、綠化地帶及自然保育區的土地用途，會帶來惡果，更會令生物多樣性受到不必要的損害；

(iii) 申述人的建議

- 把「其他指定用途」註明「水療度假酒店」用地改劃為「鄉村式發展」用地；

(iv) 提意見人的意見(C1至C3)

- 提意見人 C1，即有關擴展汀角村「鄉村式發展」地帶的倡議者，支持修訂項目 A；
- 提意見人 C2 與申述人 R12 屬同一人，他轉達了汀角、山寮及蘆慈田村村民反對所有擬議修訂項目的意見，他們的理由是有關的建議會對鄉村環境、風水及交通造成不良影響；以及
- 提意見人 C3 是水療度假酒店計劃的倡議者 Segor Ltd.。提意見人不同意反對計劃的申述人所提出的理據，理由是在第 12A 條規劃申請及分區計劃大綱圖的修訂項目公布後，已有諮詢，提供充分的機會讓公眾表達意見，而有關計劃的倡議者亦已進行各項技術評估和提出紓減影響的措施，以釋除相關各方的疑慮，又會協助村民保留鄉村特色和改善鄉村環境，而且即使批准興建水療度假酒店，也不會侵犯私人土地業權人所享有的權利；

(v) 規劃署的回應

未有諮詢村民

- 城規會已根據《城市規劃條例》的規定，就有關的建議諮詢公眾。該兩宗第 12A

條的申請分別於二零零八年五月三十日及二零零九年十二月十九日公布，讓公眾查閱。汀角分區計劃大綱圖的擬議修訂項目亦於二零一零年二月十九日公布，讓公眾查閱。城規會接獲大埔區區議員、大埔鄉事委員會、村代表和村民提交的公眾意見書。此外，在第 16 條的申請提出後，公眾仍有機會就擬建水療度假酒店的詳情提出意見；

水療度假酒店會造成不良影響

- 申請地點主要有休耕農地，而且景色優美，實在適合建設低密度的康樂或度假發展項目。因此，旅遊事務專員亦支持興建水療度假酒店的建議；
- 擬議的酒店發展項目地積比率為 0.6 倍，上蓋面積為 28%，最高建築物高度為三層，在規模上與附近地區互相協調；
- 有關計劃的倡議者就交通、環境、排水、排污、供水和岩土方面提交的影響評估資料，都可接受。他們亦建議採取紓緩措施，以盡量減少可能造成的不良影響；
- 有關計劃的倡議者提出規劃申請時，須提交詳細的設計予城規會考慮，屆時，城規會亦會再就有關的建議諮詢公眾；

偏袒發展商

- 根據新界小型屋宇政策，當局只會考慮那些提出在「鄉村式發展」地帶或認可鄉村的「鄉村範圍」內興建小型屋宇的申請。由於水療度假酒店的用地完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，因此，指定該用地作水療度假酒店用途，並不會影響有關鄉村發展小型屋宇的

土地供應，也不會影響原居村民興建小型屋宇的權利；

- 兩宗擬興建小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-TK/283 和 284)被城規會駁回，理由是擬議的小型屋宇發展項目不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；

違反《基本法》第 40 條

- 雖然新界原居民申請興建小型屋宇的合法傳統權益受到《基本法》第 40 條保障，但有關申請事宜仍受到法定的規劃管制。此外，由於興建新界豁免管制屋宇屬於「農業」地帶、「綠化地帶」和「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶的第二欄用途，即使把有關地點由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶，也不會影響對小型屋宇發展的規劃管制。故此，有關擬議修訂違反《基本法》第 40 條的指稱並無理據支持；

申請地點不適合作「鄉村式發展」用途

- 修訂項目 A 涉及的地點毗連現有「鄉村式發展」地帶，由於該幅土地已予平整，因此適合作「鄉村式發展」用途。修訂項目 B2 涉及的地點亦毗連現有「鄉村式發展」地帶，並位於蘆慈田村的「鄉村範圍」內，故同樣適合作「鄉村式發展」用途；
- 汀角的「鄉村式發展」地帶可供興建小型屋宇的土地供不應求，該兩幅土地可成為「鄉村式發展」地帶合理的延展部分，有

助當局更有效地運用土地及提供基礎設施和服務；以及

全面檢討政策及程序

- 有關進行全面檢討的要求，根本是要求停止所有發展項目，直至小型屋宇政策檢討、所有分區計劃大綱圖的檢討工作及鄉村發展藍圖的擬備工作完成為止。由於進行全面檢討工作需時，規劃署認為應根據現行的政策和法定規劃大綱，評估有關的發展項目。

22. 主席繼而邀請申述人的代表及提意見人的代表闡明申述的內容。

申述編號 R7 及 R10

23. 俞辛才先生提出下列要點：

- (a) 城規會考慮受關注地點的發展項目時，採取了兩種截然不同的態度，對村民來說，實在不公平。城規會須解釋為何有關地點適合興建水療度假酒店，但卻不適合興建小型屋宇；
- (b) 汀角是大埔最大的鄉村，不過，由於汀角路的既定路線，加上汀角路南部在分區計劃大綱圖上已劃為「綠化地帶」，因此只有很小地方供村民興建小型屋宇，最終令該村的環境變得十分擠迫，造成不良影響；
- (c) 雖然村民已提交申請，要求延展「鄉村式發展」地帶的範圍，以涵蓋「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶南部的土地，但規劃署沒有回應他們的要求；以及
- (d) 村民提交的小型屋宇申請只是寥寥可數，卻全部被城規會拒絕／駁回，這實在既不公平又不合理。

申述編號 R11

24. 梁北強先生提出下列要點：

- (a) 城規會批准有關興建水療度假酒店的建議時，未有考慮山寮村村民的利益；
- (b) 山寮村的「鄉村式發展」地帶位於山頂，該處較適合用作墓地，而非用於鄉村發展。該「鄉村式發展」地帶適合興建小型屋宇的平地數目有限，完全不足以應付山寮村的小型屋宇需求。即使數名在山麓擁有土地的村民曾提出興建小型屋宇的申請，也被城規會拒絕／駁回，涉及的土地現已改劃為水療度假酒店用地；
- (c) 擬建的水療度假酒店加上擬議在龍尾關設的人工沙灘及延展的單車徑，會令現已十分嚴重的交通擠塞問題惡化；以及
- (d) 身為城規會委員的政府官員應顧及村民的利益，不要只維護自身的利益。

25. 主席澄清，城規會的委員大部分是非官方人士，他們來自多個不同的專業界別，只有少數委員是政府官員。

申述編號 R13

26. 劉景邦先生提出下列要點：

- (a) 他是劉景強先生及劉景堂先生的代表，他們二人曾申請在擬建水療度假酒店的用地興建小型屋宇(編號 A/NE-TK/283 及 284)，但兩宗申請均被城規會駁回；
- (b) 由於兩宗申請所涉的小型屋宇用地的毗鄰地方獲准興建三間村屋，這些村屋現已落成，故他認為其代表的兩名申述人受到城規會不公平對待。城規會當時應從寬考慮該兩宗小型屋宇申請，因為該兩宗申請最初早於一九七八年及一九七九年提交政府，涉及的用地可視為毗連該三間現有村屋的騰空地盤。他已向上訴委員會提出上訴申請，反對城規會對該

兩宗規劃申請所作的決定，故認為城規會在上訴聆訊舉行之前，考慮有關地帶用途的修訂，在程序上並不恰當；

- (c) 他反對修訂項目 B1，因為有關的修訂會損害在申請地點擁有土地的原居村民興建小型屋宇的權利；
- (d) 他亦根據圖 H-6 所示有關擬建水療度假酒店用地的業權，指出有關計劃的倡議者試圖強行收購由劉景強先生及劉景堂先生擁有的土地業權。由於劉氏二人不會出售土地，因此有關地帶用途的修訂將無法實現；
- (e) 與文件第 2.14 段所載的資料相反，水療度假酒店計劃的倡議者根本從未接觸過有關的土地業權人；
- (f) 他不明白為何政府部門認為將設有 200 多間房間的擬議水療度假酒店不會帶來不良影響，反而該兩宗興建小型屋宇的申請就會對交通造成不良影響；以及
- (g) 有關地帶用途的修訂會損害原居村民根據《基本法》第 40 條獲賦予的權利，因為有關修訂削弱了他們在申請地點發展小型屋宇的機會。多名村民和村代表及鄉事委員會都已對修訂項目 B1 提出反對，因為有關的修訂會損害村民的利益。

申述編號 R14

27. 梁百賢先生提出下列要點：

- (a) 其兒子申請興建小型屋宇（申請編號 A/NE-TK/289），但被城規會以申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶為理由而駁回。他認為這個決定有欠公平，因為城規會在未有事先諮詢村民或鄉事委員會的情況下，劃定「鄉村式發展」地帶；
- (b) 他聲稱，駁回其小型屋宇的申請，其中一個原因是申請地點會充當水療度假酒店的緩衝區。這是不能

接受的。他質疑政府會否因為這個原因而拆除現時在同一緩衝區內的兩幢屋宇；

- (c) 評估資料指擬建的水療度假酒店不會影響區內的鄉郊特色，他不表苟同。事實上，興建水療度假酒店會嚴重影響區內的生態環境，改變原是農業及綠化地帶的鄉郊特色；以及
- (d) 批准水療度假酒店的建議卻又拒絕小型屋宇的申請，政府此舉是剝奪原居村民的發展權利，把發展權給予計劃的倡議者，實在有欠公平，亦不合理。

[鄭心怡女士此時到席。]

申述編號 R15

28. 陳達材先生提出下列要點：

- (a) 他代表香港國際創價學會。他備悉興建擬議的水療度假酒店，會為該會舉辦研討會和會議時，提供不少方便；
- (b) 香港國際創價學會擔心，沿水療度假酒店用地的 20 米等高線範圍進行擬議的發展項目，會令該會的景觀不及現時開揚。為免該會受到影響，應修訂水療度假酒店的布局；以及
- (c) 由於現時由香港國際創價學會維修保養山南路，水療度假酒店計劃的倡議者應與該會聯絡，就該條道路的維修管理，訂出雙方都可以接受的安排。

申述編號 R16

29. 譚家欣女士借助一些 Powerpoint 投影片，提出下列要點：

- (a) 當日城規會同意第 12A 條的改劃用途申請時，並無徹底審議擬建的水療度假酒店與附近地區因不協調用途接鄰所產生的問題；

- (b) 由於計劃的倡議者還未完全收購「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶內的所有土地，土地的業權問題尚未解決；以及
- (c) 香港國際創價學會最近申請在該會所在地點設置靈灰安置所。城規會應考慮設置靈灰安置所對擬議的水療度假酒店用地的影響。

提意見人編號 C3

30. 杜立基先生提出下列要點：

- (a) 他解釋，計劃的倡議者揀選汀角的用地興建水療度假酒店，原因包括該處富有鄉郊特色、交通較方便，以及備有基礎設施；
- (b) 水療度假酒店的建議最初在二零零五年提出，其後該計劃的涵蓋範圍及發展參數曾數度修改。現時的計劃在二零零九年獲城規會原則上同意；
- (c) 關於業權問題，計劃的倡議者現時持有有關土地的88%業權；
- (d) 計劃的倡議者確曾接觸該區的鄉事委員會及村民，並徵詢他們對該計劃的意見，但並非所有業權人均聯絡得到；
- (e) 計劃的倡議者已就交通、環境、排水、景觀及視覺上的影響進行各項技術評估，並建議採取紓減影響措施，以解決相關各方所關注的問題；

[李偉民先生此時到席。]

- (f) 由於地積比率僅為0.6倍，該計劃對區內的鄉郊特色的影響應該極微。下一階段會進行較詳細的設計工作，以保留該區的特色；
- (g) 為種植更多樹木及盡量配合鄰近的鄉郊特色，建議在申請地點西面植樹，作為緩衝區；

- (h) 為盡量減輕對風水的影響，有關建議已避免對大王爺廟造成干擾。計劃的倡議者會繼續與區內村民溝通，並採取所需的措施，例如進行「躉符」儀式；
- (i) 訂定的水療度假酒店涵蓋範圍已完全避開認可鄉村的「鄉村範圍」內的土地，因此該建議應不會影響原居村民興建小型屋宇的權利。倡議者亦提出把名下位於分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的土地，與區內村民交換，使村民可以興建小型屋宇；
- (j) 水療度假酒店採用的設計在設定建築物高度方面，已顧及視野問題，因此應不會影響香港國際創價學會所看到的景觀。另外，亦會設置綠化地方作為緩衝區，以盡量減少對該會造成的視覺影響，同時也會大規模加入美化環境元素，以便與鄉郊環境融合；
- (k) 估計水療度假酒店在繁忙時段帶來的額外交通為每小時 100 個載客車量，應不會對山南路的交通造成不良影響；以及
- (l) 擬設的「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶能配合船灣地區作為新界東北「康樂活動中心」的策略角色。

31. 由於申述人及提意見人已完成簡介，主席請委員提問。

32. 一名委員詢問城規會是否須在現階段就申述人提出的若干細節問題，例如建築物高度及通道的維修管理，作出決定。許惠強先生回應時表示，計劃的倡議者須就「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶的發展項目提交規劃申請，城規會可以到那個階段，才考慮有關布局、建築物高度及其他安排等事宜。該委員詢問有關 R16 提及的不協調用途接鄰的問題。杜立基先生回應時表示，有關不協調用途接鄰及土地業權等各項問題，會在提交規劃申請的階段交代。

33. 一名委員認為，建築物高度問題屬詳細設計事宜，並非難以解決。他建議有關各方應就此事進行商討，通過調解，尋求各方可以接受的解決方法。

34. 一名委員詢問擬建水療度假酒店的契約是否已加入一項不得轉讓條款，限制轉售個別單位。許惠強先生回應時解釋，擬議發展項目仍處於籌劃初期，尚未擬備契約，不過，根據慣例，酒店發展項目的契約會訂明不得轉讓條款。

35. 一名委員得悉水療度假酒店用地內有幾個地段由其他業權人持有，因此詢問有多少土地仍由原居村民持有。許惠強先生回應時表示，他並無有關其餘地段業權的資料。杜立基先生稱，計劃的倡議者持有「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶內 88.54% 的土地。他補充說，餘下地段由個別人士持有，計劃的倡議者會繼續與這些人接觸。

36. 一名委員知悉 R13 感到不滿，因為他們持有的土地在擬建的水療度假酒店用地西南隅。該委員詢問計劃的倡議者可否尋求一個和平的方法，解決這個問題。杜立基先生回應時提出三個解決方案，其中一個方案是計劃的倡議者修訂設計，避開在該用地一角的私人地段。另一方案是用蘆慈田村的「鄉村式發展」地帶內的另一幅用地來交換業權人所持有的私人地段。至於第三個方案，則是有關地段的業權人保持一切如常，因為他們申請在「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶內興建小型屋宇的權利，不會受到影響。

37. 同一名委員詢問計劃的倡議者曾否與有關地段的業權人（即 R13）商討這些方案。劉景邦先生答稱，計劃的倡議者從未接觸該地段的業權人。杜立基先生回應時說，計劃的倡議者以往都是透過中間人接觸村民及村代表，但他確認並非所有業權人都可以聯絡得到。由於計劃已進入規劃申請階段，計劃的倡議者會嘗試直接聯絡個別地段的業權人。杜立基先生補充說，計劃的倡議者確曾徵詢大埔鄉事委員會對該建議的意見。

38. 此時，主席解釋，城規會的目的，主要是考慮有關用地的擬議用途是否合適，至於計劃的倡議者如何與區內村民及地段的業權人協商，並非城規會的管轄範圍。

39. 劉天勝先生指出，計劃的倡議者雖建議村民在修訂項目 B2 所涉及的土地興建小型屋宇，但村民其實是擔心，當水療度假酒店落成後，計劃的倡議者會進而發展他們在「鄉村式發展」地帶內持有的土地，屆時便會奪去原居村民用作興建小型屋宇的土地。

40. 俞辛才先生表示，他身為鄉事委員會委員，可證實計劃的倡議者從未就有關計劃聯絡鄉事委員會。他亦指出，其餘地段不易收購，因為有些可能屬於祖堂名下，有些則可能屬已移居海外但從未回村的村民所有。他詢問如收購不果，這些地段會如何處置。

41. 劉景邦先生指出，即使該用地可能如計劃的倡議者所言，適合作水療度假酒店用途，也不表示可為此而剝奪村民的發展權利。他亦質疑政府為何認為水療度假酒店發展項目所造成的環境問題可以接受，但小型屋宇發展建議所帶來的影響則不然。倡議者聲稱，水療度假酒店的建議不會影響村民在未被收購的地段興建小型屋宇的權利，他對此存疑。另外，他建議把 R13 持有的私人地段改劃為「鄉村式發展」地帶。

42. 梁百賢先生重申他擔心計劃的倡議者不可靠。他詢問當發展項目落成後，拒絕賣地的村民是否可以繼續在他們那些已劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶的土地耕種。

43. 由於申述人及提意見人的代表已完成簡介，而委員亦再沒有提問，主席告知他們聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席感謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

44. 一名委員詢問，地段業權人的土地如沒有被計劃的倡議者收購，其享有的權利會否因修訂地帶用途而受到影響。秘書回應時解釋，在「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶內，小型屋宇屬於第二欄用途，因此，興建小型屋宇須申請規劃許可。這些地段的業權人可隨時提交規劃申請，城規會將根

據評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則予以考慮。因此，地段業權人申請興建小型屋宇的權利將不受影響，但當局不保證他們的申請會獲批准。

45. 一名委員關注日後酒店的個別房間可否出售，若然，會令計劃變質。秘書回應時解釋，根據現時慣例，酒店發展項目的契約都會加入不得轉讓條款，禁止將酒店房間的業權分拆出售。

46. 一名委員詢問這些地段業權人的發展權利會否因修訂地帶用途而受到影響。秘書回應時澄清，修訂地帶用途並無影響未收購的地段類別，這些地段仍是農業用地；此外，也不影響業權人申請在這些地段興建小型屋宇的權利。

47. 一名委員問及當日拒絕其中一名申述人提到的那宗小型屋宇申請的理由。秘書回應時解釋，小型屋宇的申請是根據評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則考慮。根據臨時準則，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇有多於50%的覆蓋範圍坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，除非情況非常特殊，否則申請通常不獲批准。由於申述人擁有的地段完全位於汀角的「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外(見圖 H-2)，其申請不符合臨時準則，故此被拒絕。

48. 一名委員認為申述人及提意見人所作的陳述只關乎不同人士的既得利益，與有關用地的土地用途規劃沒有多大關係。該委員認為城規會應備悉有關申述的內容，但無須就劃定的地帶用途作出修訂。另一名委員表示同意，並指出各方所提出的事宜涉及他們本身的既得利益。這些問題並非城規會可以解決，應該由各方通過調解方式解決。

49. 一名委員認為村民被人誤導，他們不了解城規會是依據兩套不同的準則，分開考慮水療度假酒店的申請及小型屋宇的申請。

50. 另一名委員認為這是教育問題。村民不了解土地用途規劃機制，也不知道規劃制度如何運作。教育公眾的工作，特別是教育村民方面，仍有不少地方要改進。教育工作做得好，日

後處理同類個案時，可避免浪費資源。另一名委員也同意這個觀點。

51. 兩名委員認為，表示反對的申述人提出的論點缺乏理據，未能支持他們反對地帶用途的修訂的立場。一名委員則認為，城規會會議記錄應特別指出水療度假酒店申請與小型屋宇申請的區別，以及城規會作出有關決定的背後理據。

52. 一名委員查詢審議申述的程序及要考慮的因素。秘書在回應時闡明，進行聆訊旨在審議反對作出擬議的地帶用途修訂的申述，而城規會所須考慮的關鍵因素，則包括劃設有關土地的地帶用途是否適當，而考慮時要顧及有關土地所在的位置、地貌及與毗連土地的用途是否協調等。城規會亦應考慮申述人及提意見人在規劃方面是否提出任何理據，令該會同意更改決定。

53. 總的來說，主席得悉委員大致同意備悉表示支持的申述，但不接納表示反對的申述。委員繼而審閱文件第 6 段詳載的各項建議不應接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1 至 R6 及 R12

54. 城規會備悉表示支持分區計劃大綱圖的擬議修訂的申述 (R1 至 R6) 及表示沒有意見的申述 (R12)。

申述編號 R7 至 R11 及 R13 至 R16

55. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述的內容，理由如下：

- (a) 規劃署已通過法定規劃程序和行政措施諮詢公眾，各鄉村的不同代表／村民亦已對有關的規劃申請和分區計劃大綱圖的擬議修訂提出意見。由於擬議的水療度假酒店發展項目必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，因此，當城規會公布有關的規劃申請，讓公眾查閱和提出意見時，包括當地村民在內的任何人士均會有機會對建議的詳情提出意見。城規會在考慮有關申請時，會考慮所接獲的公眾意見；(R7 至 R9)

- (b) 申述人請求當局進行的檢討，根本是要求當局停止所有發展項目，直至完成小型屋宇政策檢討、所有分區計劃大綱圖的檢討工作及鄉村發展藍圖的擬備工作為止。當局認為在完成上述的檢討前，應繼續根據現行的政策和法定規劃大綱，評估有關的發展項目；(只有 R16)
- (c) 考慮到汀角「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地供不應求的情況、有關地點的位置和實際狀況，以及四周的土地用途模式，當局認為修訂項目 A 和 B2 所涉及的地點適合劃為「鄉村式發展」地帶。有關地點可成為汀角「鄉村式發展」地帶合理的延展部分，有助當局更有效地運用土地及提供基礎設施和服務；(R8、R10 和 R11)
- (d) 考慮到汀角區現有的自然景觀和優美景致，以及倡議者所進行的各項影響評估的結果，證明在實施所鑑定的紓緩措施，進一步減低可能造成的不良影響後，擬議的水療度假酒店發展項目不會對附近地區的交通、環境、排水、排污、供水和岩土造成不良影響，當局認為修訂項目 B1 所涉及的地點適合劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶。為確保當局能夠對發展項目的詳細設計和布局作出更有效的規劃管制，並確保申請人落實影響評估所鑑定的紓緩措施，在「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶進行發展的詳細建議必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可；(R8 至 R11、R14 至 R15)
- (e) 由於水療度假酒店的用地完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，因此，指定有關地點作水療度假酒店用途，並無影響發展小型屋宇的土地供應和原居村民興建小型屋宇的權利。由於城規會是根據個別情況考慮每宗申請的，因此原則上批准興建水療度假酒店的決定，對城規會拒絕興建小型屋宇申請的決定，並無影響；(R8 至 R11、R13 和 R14)

(f) 有關的申述並無提出規劃理據，支持把修訂項目 B1 所涉及的地區指定為「鄉村式發展」地帶；以及 (R13 和 R14)

(g) 雖然《基本法》第 40 條對小型屋宇的批建事宜作出規定，但有關事宜仍受法定的規劃管制。由於「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」在有關的三個地帶均屬第二欄的用途，因此，把有關地點由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶，並無改變小型屋宇發展的規劃管制計劃。因此，指稱擬議修訂違反《基本法》第 40 條的說法不能成立。(只有 R14)

[梁宏正先生、方和先生、陳炳煥先生及許智文教授於此時離席。]

[陸觀豪先生及葉滿華先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/56

擬在劃為「農業」地帶的鹿頸雞谷樹下第 45 約地段第 504 號 A 分段至第 504 號 J 分段、第 504 號餘段和毗連政府土地填土及填塘，以作准許的農業用途

(城規會文件第 8632 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

56. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳國倫先生)

朱光陵先生)
朱運福先生) 申請人的代表
朱錦榮先生)
薛劍明先生)

57. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

58. 許先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點填土及填塘。申請地點位於鹿頸及禾坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地區內；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年三月十九日拒絕這宗申請，理由如下：
 - 填土及填塘三米深作農業用途，實屬過多。申請人並無提出有力的規劃理據，以證明有需要進行如此大規模的填土及填塘；
 - 申請地點位於鹿頸沼澤，是根據新自然保育政策確定為須優先加強保育的地點，以及毗鄰一條具有重要生態價值的河流。申請人並沒有建議任何防護措施，以保護毗鄰具有重要生態價值的河流，亦沒有建議任何紓緩水浸措施，以紓緩增加的水浸風險。擬議填土及填塘會導致濕地流失，對附近地區的生態和排水造成不良影響；以及
 - 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請，累積影響所及，會對該區生態易受破壞的濕地和河道造成無法逆轉的影響；

- (c) 申請地點因非法進行填塘／填土而涉及強制執行規劃管制行動。當局於二零零九年九月三十日發出強制執行通知書，並於二零零九年十月十九日發出恢復原狀通知書。二零一零年六月中，法庭鑑於相關人士未有履行法定通知書所訂定的要求，將相關人士定罪，並處以罰款。申請人須移走填土物料，但至今仍未遵辦；
- (d) 申請人爲支持這宗覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱，填土至三米的擬議深度，將可與現有行車道的高度一致。該幅土地若不進行填土，在暴雨期間會被雨水淹浸。申請人願意修訂這宗申請，把該幅土地回填至一米深。所涉池塘不再是池塘，自二零零九年三月九日起已變爲一塊草地。濕地流失及排水會受影響的問題，根本微不足道。這宗申請要求填土以作農業用途，完全符合用途地帶的規定。此外，申請人提交的環境影響評估報告和排水影響評估報告已顯示，擬議回填工程可能造成的不良影響可受控制；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因爲申請地點位於鹿頸沼澤，是須優先加強保育的地點，而該地點原是一塊淡水濕地，值得保護。申請地點屬於生態易受破壞的濕地一部分，具良好復修潛力。申請地點以前雖是一個荒廢的魚塘，但恢復魚類養殖活動的潛力很高。此外，非法填塘工程已對河道及沿岸區的生態造成負面影響。此外，填土物料混合泥土、石頭和建築廢料，並不適合耕作。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因爲擔心水質可能會受到影響。申請人提交的環境影響評估報告和排水影響評估報告，並未提供有效兼可行的措施，以盡量減低／避免申請地點毗鄰具重要生態價值河流的水質可能受到的不良影響。這些報告沒有提供防護措施，以保護具重要生態價值的河流，亦沒有提供任何紓緩水浸措施，以紓緩增加的水浸風險。渠務署署長表示，排水影響評估報告不能接受，因

為該報告並無包括工程項目簡介或排水影響評估研究；

- (f) 公眾意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，即在初次公布這宗申請後，當局接獲五份公眾意見書，而在公布申請人提交的進一步資料後，當局接獲三份公眾意見書。其中一份意見書表示支持這宗申請，一份意見書表示沒有意見，其餘的意見書則反對這宗申請。反對的理由包括在申請地點進行任何填土／填塘工程，無可避免會破壞該區的生態，並對具有重要生態價值的河流造成不良影響；申請人沒有提交資料，處理濕地的生態可能受到的不良影響；沒有建議任何防護措施，亦沒有評估景觀可能受到的影響；以及擬議填土及填塘工程會破壞環境；以及

- (g) 規劃署的意見——基於根據文件第 7 段所載的評估結果，規劃署不支持這宗覆核申請。雖然農業用途符合有關的規劃意向，但填土及填塘三米深實屬過多，而申請人並無提出有力的規劃理據。此外，填土物料並不適合耕作。漁護署署長認為非法填土工程已對具有重要生態價值的河流及沿岸區的生態造成不良影響。批准這宗申請會為非法填土／填塘工程立下不良先例，可能導致生境的質素進一步下降。申請人提交的技術評估報告(包括環境影響評估報告和排水影響評估報告)並未建議有效兼可行的措施，以盡量減低／避免具有重要生態價值河流的水質可能受到的影響。填塘工程已令該區的景觀特色受到不良影響。

59. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。吳國倫先生提出以下要點：

- (a) 雞谷樹下村欠缺康樂場地，亦沒有任何適合的地方進行農業活動；

- (b) 魚塘並不構成濕地的一部分，因為申請地點以前是一塊稻田，後來才改作魚塘。此外，魚塘數年前已荒廢，該處現時是一塊荒地；
- (c) 魚塘曾是滋生蚊子的溫床，亦是危及該區兒童和牛隻安全的地點；
- (d) 申請人會在填平的土地上鋪上適合耕作的泥土，以種植花卉樹木。申請人亦會美化申請地點的環境，然後開放供村民享樂；
- (e) 申請人會填土至三米深，以關設與毗連道路路面水平一致的出入口。申請地點只有該部分成為通道，因此須填土至三米深；
- (f) 由於申請地點從來都不是濕地的一部分，他認為申請地點進行的填土工程對生態的影響根本微不足道。此外，擬議填土的地區與具重要生態價值的河流有一段距離，因此不大可能會對該條河造成嚴重的影響；以及

[鄭心怡女士此時離席。]

- (g) 由於申請地點並非貯水區，亦非水浸黑點，因此排水和水浸的問題不會令人憂慮。

60. 有關文件第 5.2.2(d)段，一名委員請申請人回應漁護署署長有關填土物料不適合耕作的意見。吳先生回應說，有關的填土物料用作申請地點的地基，而在申請人接獲強制執行通知書後，填土工程已經停止。倘這宗申請獲得批准，申請人會在現有的填土物料上加鋪適合耕作的泥土。

61. 一名委員詢問在申請地點發現的建築廢料是否已清除，如果仍未清除，申請人會否在這宗申請獲得批准後為申請地點加鋪泥土前，清除那些建築廢料。吳先生回應說，規劃署已發出完成規定事項通知書，但有關資料沒有在文件中反映。

62. 一名委員請申請人澄清有關申請填土的深度。吳先生回應時解釋，申請地點現時的地面水平較毗連道路的路面水平低約二至三米。申請人須為部分申請地點填土至三米深，特別是沿該道路的出入口。主席詢問，如申請地點作農業用途，為何須闢設行車通道。吳先生解釋，目前沒有行車通道連接申請地點。擬設的行車通道將可利便灌溉和收割活動。

63. 吳先生回應一名委員的提問時證實，出席這次會議的申請人代表是申請地點的共同擁有人。至於同一名委員詢問有關所作的投資和回報率問題，吳先生解釋，申請地點擬作農業用途，並非為圖利，而是為已退休的村民提供一種有用的活動形式，亦可善用祖堂現時持有的一塊土地。

[陳偉偉先生此時離席。]

64. 一名委員詢問有關稻田在改作魚塘前的地面水平。吳先生回應時表示，稻田在約 20 年前改作魚塘前，地面水平沒有改變。不過，在這段期間，新娘潭路的路面水平曾經加高。同一名委員質疑，如申請人聲稱申請地點將作為休閒農場，為何須闢設連接申請地點的行車通道，特別是考慮到新界很多耕地都沒有任何行車通道。吳先生回應時解釋，如闢設一條通道，日後才有機會在申請地點進一步發展農業活動。

65. 一名委員詢問有關計劃的農業活動的規模和將會種植的產品。吳先生回應時表示，農業活動只限於原居村民進行，而且規模細小。將會種植的產品類別包括花卉和果樹，場內亦會設置苗圃。另一名委員詢問可能涉及的農夫數目，而朱光陵先生表示約有五至六名村民參與農業活動。朱先生在回應主席的提問時解釋，他們仍未決定申請地點將作為休閒農場抑或只用作種植果樹和其他農產品。

66. 一名委員建議申請人可以善用現有的魚塘及減低投資額，以便開展休閒釣魚業務而非開設休閒農場。吳先生在回應時解釋，因為申請地點不再是魚塘而是荒地，開展休閒釣魚業務的成本更高。

67. 一名委員留意到申請地點已種有果樹，因此質疑申請人是否有需要填土。吳先生在回應時表示，申請人無須為整個申

請地點填土，僅需要有足夠的土地進行填土，以便闢設一條三米闊的通道。

68. 由於申請人的代表並無其他意見，而委員亦沒有提出進一步的問題，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席感謝申請人的代表和政府代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

69. 一名委員認為，由於申請人填土的目的不清晰，而且亦沒有提供有力的理據，因此他不支持這宗申請。

70. 有關申請地點是否仍然涉及強制執行行動這一點，秘書報告說，當局已發出完成規定事項通知書。她提醒委員，考慮規劃申請與規劃事務監督進行強制執行規劃管制行動是兩個不同的程序。至於這宗申請，委員應考慮擬議填土至三米深這個做法是否合理，以及申請人提交的技術評估報告是否可以接受。

[何培斌教授和劉智鵬博士此時離席。]

71. 一名委員注意到，為讓數名村民進行農業活動而擬在申請地點填土的土地完全不合乎比例。不過，同一名委員不確定如何處理申請人在席上提出可填土至一米深的建議。秘書在回應時解釋，由於申請人未有提供有關地點的詳情和擬議填土一米深的範圍，城規會將無法處理有關建議。城規會應考慮現時這宗申請，即申請人原先提交有關擬議填土三米深的申請。

72. 主席總結說，委員普遍認為不應批准這宗申請，因為申請人並無提出有力的規劃理據、有關建議會對具重要生態價值的河流和須優先加強保育的鹿頸沼澤造成不良影響，以及申請人提交的環境影響評估報告和排水影響評估報告不能接受。委員繼而審視載於文件第 8.1 段的駁回理由，並認為有關理由恰當。

73. 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) 填土及填塘三米深作農業用途，實屬過多。申請人並無提出有力的規劃理據，以證明有需要進行如此大規模的填土及填塘；
- (b) 申請地點位於鹿頸沼澤，是根據新自然保育政策確定為須優先加強保育的地點，以及毗鄰一條具有重要生態價值的河流。申請人提交的排水影響評估報告和環境影響評估報告並未證明擬議填土及填塘不會對附近地區的排水和生態造成不良影響；以及
- (c) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請，累積影響所及，會對該區生態易受破壞的濕地和河道造成無法逆轉的影響。

議程項目 5

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/201

在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」地方的屯門藍地桃園圍第 130 約地段第 538 號 B 至 L 分段、第 581 號、第 586 號 A 至 C 分段及第 586 號餘段
闢設臨時桃園圍村民私人停車場(私家車及輕型貨車)以及娛樂及村務中心(附設自助式抹車設施)(為期三年)

(城規會文件第 8633 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

74. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士

規劃署屯門及元朗規劃專員

戴詠新先生

申請人的代表

75. 主席歡迎上述人士出席會議，並向他們解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗覆核申請的背景。

76. 張綺薇女士借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作桃園圍村民臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，以及娛樂及村務中心，並附設自助式洗車(即抹車)設施，為期三年。申請地點位於藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶和屯門分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方內；

[李偉民先生此時離席。]

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年六月十一日拒絕這宗申請，理由包括擬議發展會妨礙申請地點部分範圍的小型屋宇發展，違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；擬議發展會在環境方面對區內居民和附近環境造成負面影響，以及申請書內並無提供資料，證明擬議發展不會對附近地區的排水情況造成負面影響；
- (c) 申請人並無提交任何進一步的理據，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第4段。屯門地政專員表示，一宗涉及在申請地點內的地段第586號C分段興建小型屋宇的申請已獲批准，另有十宗小型屋宇申請正在處理。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，該署在二零零八年和二零零九年接獲兩宗有關噪音和水污染的環境投訴。此外，他不支持在申請地點內進行抹車活動，考慮因素是這些活動所產生的污水會對環境造成進一步滋擾，而且區內並無公共排污駁引設施。渠務署署長表示，申請地點所在的地區既沒有排污

駁引設施，也沒有直接的雨水駁引設施，申請人須自行設置雨水收集及排放系統，以處理申請地點內產生的徑流及來自附近地區的地面水；

- (e) 公眾的意見——當局收到一份公眾意見書，表示並無關於擬議的娛樂及村務中心將設置的設施的詳細資料，亦沒有擬議停車場及抹車設施的營運和管理詳情；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估結果及理由，規劃署不支持這宗覆核申請。「鄉村式發展」地帶預算供原居村民興建小型屋宇之用。由於地政專員接獲 11 宗興建小型屋宇的申請，而其中一宗已獲批准，若批准為期三年的擬議發展，會妨礙申請地點的小型屋宇發展。申請地點附近有一些村屋，而南面和西南面則有兩家安老院。停車場設有 80 個停車位，會對村民／住客造成環境滋擾。環保署署長不支持在申請地點內進行抹車活動，因為區內並無公共排污駁引設施。渠務署署長亦表示沒有直接的雨水駁引設施接駁至申請地點。此外，申請地點包括現有區內道路一個路段，可能會引起爭拗，因為有關發展會與村民共用該區內道路。

77. 主席繼而請申請人的代表戴詠新先生闡釋這宗申請。戴詠新先生借助已呈交會上的一封信件和一些照片，提出以下要點：

- (a) 申請地點已用作停車場多年，主要供村民使用；
- (b) 倘要履行先前的申請獲批給規劃許可時加入的附帶條件，須投放大筆資金。申請人由於沒有足夠的資金，只能落實部分規定的工程，包括設置消防裝置及進行一些排水工程；以及
- (c) 申請人已聯絡反對者，並就紓減影響的措施與他們達成協議。

78. 一名委員詢問，申請地點沒有接駁排污設施，現有抹車活動所產生的污水如何處置。戴詠新先生回應時解釋，申請地點其實接駁了排污設施，只是申請人提交的圖則未有顯示。主席指着文件第 4.3.3(b)段並表示，據環保署署長提供的資料，申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施。

79. 一名委員詢問興建小型屋宇會否影響通往申請地點的通道，並查詢停車場及抹車設施的管理和運作模式。戴先生回應時解釋，即使興建小型屋宇，現有通道的闊度也足以應付所需。至於停車場及抹車設施的運作，他表示這些設施是供區內村民免費享用。

80. 黃耀錦先生提到已提交會上的照片，表示留意到照片中有一個水缸和配電板，詢問該等設施有何特定用途。戴先生答稱那是消防裝置，設置這些裝設是要履行先前批給的規劃許可的附帶條件。

81. 主席留意到照片中有一告示，列有抹車服務的價目表。戴先生解釋說，該價目表是由另一名村民擺放的，他已要求該名村民移走該價目表。

82. 由於申請人的代表並無其他意見要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他離席後繼續就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席感謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

83. 一名委員指出，由於申請地點部分範圍的小型屋宇申請已獲批准，若批准這宗申請，會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。另一名委員指出，申請地點產生的污水會對環境造成不良影響，尤其是申請地點沒有接駁公共排污系統，因此不能支持這宗覆核申請。

84. 經過一輪商議後，主席作出總結，表示委員大致不支持這宗申請，原因是有關建議妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並會對附近地區的排水情況造成負面影響。委員繼而

審閱文件第 7.1 段所載各項反對這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。

85. 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) 擬議發展會妨礙申請地點部分範圍的小型屋宇發展，違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展會在環境方面對區內居民和附近環境造成負面影響；以及
- (c) 申請書內並無提供資料，證明擬議發展不會對附近地區的排水情況造成負面影響。

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/YL-PN/26

在劃為「農業」地帶的元朗白泥

第 135 約地段第 24 號餘段(部分)、第 26 號餘段(部分)、
第 27 號餘段、第 28 號(部分)、第 29 號、第 30 號(部分)、
第 31 號(部分)、第 32 號(部分)、第 34 號(部分)及

第 35 號(部分)和毗連政府土地

闢設臨時康樂場所(野戰遊樂場地)(為期三年)

(城規會文件第 8634 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

86. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 規劃署屯門及元朗規劃專員

林倩儀女士) 申請人的代表

蕭思立先生)

87. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

[陳仲尼先生此時離席。]

88. 張綺薇女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容，陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時康樂場所(野戰遊樂場地)，為期三年。申請地點位於上白泥及下白泥分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年三月五日拒絕這宗申請，理由是擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與附近地區的寧靜鄉郊環境不相協調；申請書內也沒有提供資料，證明有關發展不會對附近地區的交通、生態、景觀和排水造成不良影響；此外，倘批准申請，會為同類申請立下不良先例；
- (c) 申請地點違例用作野戰遊樂場地，當局已採取執行規劃管制行動。當局已於二零零九年十二月五日發出強制執行通知書，但由於有關人士並未履行強制執行通知書的要求，當局會採取進一步的管制行動；
- (d) 申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱野戰遊戲活動的參與者必須遵守嚴格的規則，並須自律。野戰遊戲活動可幫助年青人建立自信。申請地點內並沒有優質農地，而且空置多時。申請人會擴大耕地範圍，種植更多果樹。為回應運輸署所關注的問題，已取消闢設先前擬議的 14 個泊車位。日後，所有訪客會由場地提供的旅遊巴士接送。申請人會在申請地點設置圍欄，以免對附近地區造成滋擾；

- (e) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。古物古蹟辦事處表示，申請地點位於上白泥考古遺址內，考古潛力甚高。事先未獲古物古蹟辦事處的書面同意，不得進行地面挖土工作；
- (f) 公眾意見——當局在這宗覆核申請的法定公布期內，接獲一份由一名元朗區區議員提交的公眾意見書，該名議員以交通為理由反對有關建議。嘉道理農場亦曾在第 16 條申請的階段提出意見，反對有關建議，理由是批准有關申請會立下不良先例，導致他人使用這個方法把破壞農地質素合法化；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估結果，並不支持這宗申請。漁護署署長認為申請地點有甚高的農業復耕潛力，而且申請人沒有提出有力的規劃理據，支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。附近地區饒富鄉郊特色，而擬議的野戰場地始終是娛樂場所，與農業用途無關，所以與現時的土地用途和寧靜的鄉郊環境不相協調。

89. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。林倩儀女士借助一些照片，陳述下列要點：

- (a) 野戰遊戲活動的參與者會被要求自律及發揮團隊合作精神，所以不會對附近地區的用途造成任何視覺及噪音影響；
- (b) 為回應漁護署署長所關注的復耕問題，申請人已進行頗大規模的美化環境工程，並在申請地點內預留了一大片地方種植果樹；
- (c) 現有泊車位會改用作搭建棚架，種植蔬菜和花卉。棚架和耕地將用作自然教育中心，供參與者的家人進行活動；以及
- (d) 申請人不曾接獲附近居民的投訴。

90. 一名委員詢問植樹的位置，林女士答稱整個申請地點周圍都會植樹。這些樹木可作為保護屏障，防止流彈影響附近地區的用途。

91. 一名委員關注申請地點會搭建人造構築物。林女士回應時解釋，申請地點內不會搭建永久構築物，只會設置可拆除的物品。申請人會盡力保護環境。為回應環保署署長提出環境可能會受到污染的問題，申請人已避免在申請地點放置舊輪胎。

92. 張綺薇女士回應一名委員的詢問時證實，現有野戰遊樂場地是違例發展項目。規劃事務監督已發出強制執行通知書，但仍未向有關人士發出恢復原狀通知書。

93. 一名委員詢問考古遺址的情況如何。張綺薇女士回應時解釋，申請地點位於上白泥考古遺址內，該遺址出土文物的潛力屬於高。不過，由於未曾進行發掘工作，尚未能夠確定申請地點的實際考古價值。

94. 蕭思立先生向委員解釋，申請人已花費大量人力物力把申請地點發展成完善的野戰遊樂場地，設施和營運俱佳。申請人規定參與者進行野戰活動時，必須嚴格遵守安全程序和規則。設置這個場地主要旨在為年青人提供合適的遊樂設施。不過，因為要遵守各政府部門的規定，以致野戰遊樂場地的營運成本甚高，至今仍然虧損。他解釋，在二零零九年八月底已租用申請地點，並用了九個月進行清理，在此之前該處堆滿建築廢料。

95. 一名委員從照片看到申請地點內有一幢有蓋構築物，林女士回應時表示，照片中那幢兩層高的構築物是為野戰活動的參與者和他們的家人而設的休息處。參與者不得走上構築物的上層，以免滋擾附近居民。該構築物於二零一零年年初搭建，如有需要，可輕易拆卸。蕭先生補充，野戰遊樂場地每星期只會開放一次，對附近居民造成的滋擾有限。

96. 一名委員提到文件第 5.2.5(a)及(b)段，指出該兩分段所載的漁護署署長的意見似有矛盾之處。張綺薇女士解釋，該兩分段提及不同範疇，分別是復耕潛力和自然保育。雖然漁護

署署長認為自然保育問題可以解決，但從復耕的角度而言，他仍然反對這宗申請。

97. 由於申請人的代表沒有進一步的意見要提出，委員亦再沒有提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後繼續商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議，各人於此時離席。

商議部分

98. 一名委員表示，野戰遊樂設施若經營恰當，也算是對年青人有益的設施。該名委員得悉申請人曾努力清理先前堆滿建築廢料的申請地點，認為可從寬考慮這宗申請。另一名委員對此表示同意，認為可批給臨時規劃許可，而申請地點的復耕潛力不會受到影響。

99. 不過，一名委員則認為原則上不應支持這宗申請，因為擬議野戰遊樂場地與「農地」地帶不相協調。另外兩名委員贊同這個看法，並表示雖然申請人把申請地點清理妥當，但他只是以另一個違例發展項目(野戰遊樂場地)取代原本的違例發展(建築廢料)，因此實難從寬考慮他的申請。再者，有關發展既屬違例，又與「農業」地帶不相協調，若城規會把之正規化，原則上並不恰當。另一名委員補充說，要是在申請地點內擺放建築廢料並非違例用途，如今申請人把這些廢料清理妥當，當局考慮這宗個案時，處理方式或可不同。可是，擺放建築廢料根本不是「現有用途」，所以沒有理由從寬考慮申請人的建議。

100. 一名委員認為，除非還有新的理由及理據是小組委員會先前未曾考慮的，否則城規會不適宜推翻小組委員會的決定。另外兩名委員同意此見解。秘書就此澄清，城規會的慣例是根據條例第 17 條重審申請，換言之，城市規劃委員會在考慮申請時，並不受小組委員會的決定左右。主席補充說，覆核聆訊由城規會全體委員負責進行，每名委員均有權提出意見，城規會應根據條例第 17 條重新考慮這宗申請。

[黃耀錦先生此時離席。]

101. 一名委員概括地提出了一些意見，指出政府應評估具復耕潛力的土地數量及實際上已進行的復耕活動數字，因為這些資料與應把多少土地劃為「農業」地帶有關係。不過，該名委員卻認為不應支持這宗申請，因為申請涉及違例發展，會造成不良影響。主席回應這項概括的意見時表示，雖然他手頭上沒有已復耕農地數量的統計數字，但他解釋規劃工作是持續進行的，待日後有機會時，城規會會進一步考慮這次提出的事項。

102. 主席總結說，委員大致同意駁回這宗申請，因為申請地點現時劃為「農業」地帶，而擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。

103. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途激增至「農業」地帶，妨礙該地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展與附近地區的寧靜鄉郊環境不相協調；
- (c) 批准申請會立下不良先例，令其他同類用途在該區激增，批准該等申請的累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

104. 會議於下午一時三十分休會午膳。

[陳漢雲教授，邱榮光博士及劉文君女士此時到達參加會議。]

105. 會議於下午二時三十分繼續進行。

106. 下列委員和秘書出席午膳後舉行的會議：

周達明先生
鄭恩基先生
陳漢雲教授
劉文君女士
陸觀豪先生
邱榮光博士
規劃署署長
梁焯輝先生

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K 7/99

擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的

九龍何文田界限街 108C 號地下(新九龍內地段第 2323 號)

開設學校(補習學校)

(城規會文件第 8638 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

107. 以下規劃署代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員
麥建文先生 - 申請人代表

108. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請余賜堅先生向委員簡介覆核申請的背景。

109. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，在何文田分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(乙類)」地帶的處所開設擬議學校(補習學校)；
- (b) 二零一零年六月十一日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議補習學校會對區內居民造成騷擾或滋擾；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為該區在住宅樓宇內作補習學校的同類申請立下不良先例。
- (c) 為支持覆核申請，申請人遞交了補充資料(文件附件 E 至 G)，包括人流統計紀錄及從界限街另一面通往補習學校的修訂出入安排。申請人支持覆核申請的理據撮載於文件第 3 段。

[鄭恩基先生此時暫時離席]

- (d) 相關政府部門的意見撮載於文件第 5 段。地政總署九龍東區地政專員表示，擬議學校用途違反所涉地段的政府契約中訂明准許搭建「一幢歐洲式的住用房屋」的規定。屋宇署總屋宇測量師／九龍指出，根據佔用許可證，有關樓宇(包括申請處所)只可用作住宅用途，而通往補習學校的最新通道為有關住宅發展的其他使用者／居民所共用，會被視作該住宅發展的公用地方；
- (e) 當局在覆核申請的公布期內共接獲兩份反對覆核申請的公眾意見書。其中一名提意見人反對的理由是鄰近範圍已有很多學校，包括幼稚園和小學；再增

加任何形式的學校會令交通擠塞情況加劇，生活環境質素下降，也會危害公眾安全。另一名提意見人反對放寬建築物高度，惟這項反對與覆核申請無關；

(f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，並不支持覆核申請。有關重點如下：

(i) 在申請處所開設擬議補習學校不符合城市規劃委員會就「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 40)，理由是擬議補習學校的入口與樓宇的住用部分並非分隔，會對所涉住宅發展的居民造成騷擾或滋擾；

(ii) 申請人提議利用界限街側面入口公共大門的另一條通道作為前往申請處所的專用通道。然而，屋宇署總屋宇測量師／九龍指出，通往補習學校的最新擬議通道為有關住宅發展的其他使用者／居民所共用，會被視作該住宅發展的公用地方，因此這條新通道不可視為獨立通道，可解決補習學校對同一大廈內居民有可能造成滋擾的問題。小組委員會先前曾拒絕作補習學校的五宗同類申請。這些申請均是申請處所的入口與同一大廈的居民共用。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；

(iii) 申請人聲稱所涉大廈完全用作商業用途。然而，屋宇署總屋宇測量師／九龍指出，根據佔用許可證，該大廈(包括申請處所)只可用作住宅用途。此外，地政總署九龍東區地政專員指出，擬議學校用途違反規管有關地段的政府契約，契約上訂明該地段只可用作住宅用途；以及

(iv) 一名提意見人反對覆核申請，理由是鄰近範圍已有很多學校，包括幼稚園和小學；再增加任

何形式的學校會對交通，生活環境和公眾安全構成負面影響。

110. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

[李律仁先生此時到達參加會議，鄭恩基先生此時返回會議席上。]

111. 麥建文先生借助在會議上展示的照片陳述下列要點：

- (a) 沿太子道西及界限街拍攝的照片顯示，區內很多現有補習學校均位處低矮樓宇的地下及／或一樓，住宅單位則位於樓上。位於這些大廈的補習學校及住宅單位均共用公眾走廊及／或樓梯；
- (b) 申請人於二零一零年七月進行人流統計，發現進出所涉大廈的人流很少。在各統計時段中，只有一個時段錄得五人，很多時段的人流均是零，因此擬議補習學校不會對所涉大廈內的安老院或居民造成騷擾或滋擾。此外，與附近其他混合補習學校及住宅單位的低矮樓宇的人流相比，所涉建屋地段的人流少很多；
- (c) 申請人已展開法律行動，以期在另一面開闢一條公共通道，提供由界限街的另一面進入補習學校的通道，該條經修訂的通道在學校營業時間內屬專用通道；以及
- (d) 反對申請的公眾意見書並無根據，也不清楚提意見人是否區內居民。

112. 一名委員詢問申請人代表在簡介中提到的現有補習學校，有多少是在二零零八年二月，即城規會規劃指引編號 40 公布後獲批准的。麥建文先生說資料載於小組委員會文件附錄 II。與區內其他現有的補習學校相比，所涉補習學校的規模小得多，只有約 30 個學生，因此擬議學校造成的滋擾甚輕微。秘書補充說根據小組委員會文件編號 A/K 7/99 的附錄 II(即文件的附件 A)，大部分作補習學校用途的已核准申請都是在二零零

八年二月之前，即在城規會規劃指引編號 40 公布之前獲城規會批准的。

113. 麥建文先生備悉小組委員會文件編號 A/K7/99 中提到所涉大廈樓上一間安老院在沒有城規會的許可下經營了多年。他質疑為何處理所涉個案會有例外。主席回應說有關部門會跟進未經許可的用途。

114. 由於申請人代表沒有進一步的意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

115. 一名委員表示，申請人代表所引述作為補習學校用途的已核准個案並非相關，因為城規會是在二零零八年二月前，即城規會規劃指引編號 40 公布前考慮該等個案的。城規會在考慮覆核申請時須考慮擬議用途是否符合有關指引訂明的原則及評審準則。就此，該指引訂明的其中一個準則是通往補習學校的擬議通道(入口)必須與其所在樓宇的住用部分分隔，以盡量減少對同一樓宇內的居民所造成的騷擾。然而，就擬議補習學校而言，通往該處的通道並非與其所在樓宇的住用部分分隔。

116. 主席總結說覆核申請並不符合有關的城規會規劃指引，即通往擬議補習學校的通道並非與其所在樓宇的住用部分分隔，會對所涉住宅樓宇內的居民造成騷擾或滋擾。委員表示同意。

117. 委員繼而審視駁回覆核申請的理由(載於文件第 8.1 段)，並認為有關理由恰當。

118. 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) 擬議補習學校會對區內居民造成騷擾或滋擾；以及

- (b) 批准這宗申請會為該區在住宅樓宇內作補習學校的同類申請立下不良先例。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求押後聆訊日期

考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》的申述和意見

(城規會文件第 8644 號)

[聆訊以廣東話進行。]

119. 以下委員已就此議項申報利益：

梁剛銳先生 - 其母親在鴨脷洲擁有一個單位，而其僱主香港大學擬收購香港仔及鴨脷洲區一塊土地進行發展。

李律仁先生 - 在香港仔區擁有一個單位

120. 委員備悉梁剛銳先生尚未返回會議席上。李律仁先生此時暫時離席。

121. 秘書報告說，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》於二零一零年五月七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共收到 13 份申述。有關申述於二零一零年七月十六日公布，為期三星期，以供公眾提出意見，而當局共收到 502 份意見。城市規劃委員會(下稱「城規會」)原定於二零一零年十月二十二日考慮有關申述，並於二零一零年九月二十七日告知所有申述人和提意見人聆訊安排和編定的聆訊日期。深灣遊艇俱樂部(申述人編號 8)(R8)的代表城市規劃顧問有限公司於二零一零年九月二十九日致函城規會秘書，要求城規會延期至二零一零年十一月五日聆訊有關申述。城市規劃顧問有限公司在信件中聲稱 R8 和該公司已根據城規會文件所述的暫定聆訊日期(即二零一零年十月八日)編定了工作的行程，而該份文件是關於考慮香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的申述和意見的資料文件及聆訊安排，並

已於二零一零年九月三日獲城規會考慮。城市規劃顧問有限公司的有關代表在二零一零年十月二十二日當日會身處英國，未能更改已作實的行程安排。該公司有必要與 R8 一同出席聆訊，以回應城規會提出的任何問題。

122. 秘書就 R8 提出的理由作出澄清時表示，擬備有關資料文件之目的並非要求城規會同意聆訊日期。資料文件所載的日期(即二零一零年十月八日)只是暫定日期。待當局定出確實的聆訊日期後，秘書處會以書面方式把聆訊日期告知申述人和提意見人。秘書處於二零一零年九月二十七日致函申述人和提意見人，告知他們聆訊將於編定日期二零一零年十月二十二日進行。

123. 秘書說，城規會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引編號 33 與考慮 R8 的要求有關。根據上述規劃指引，延期考慮申述和意見，對於把分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准及對於聆訊所涉的其他各方或會造成影響。因此，除非理由非常充分並取得所有其他有關人士的同意，否則延期要求不應獲得受理。倘屬絕對無法不予延期的情況，城規會在考慮所有相關因素及個案的情況後，最多只會批准押後會議四星期(由原先的聆訊日期起計)。

124. 秘書繼而指出正如上述規劃指引所訂，除非取得所有其他有關人士的同意，否則延期考慮申述的要求不應獲得受理。因此，如任何一名申述人／提意見人反對延期要求，聆訊須如期於二零一零年十月二十二日進行。主席建議把聆訊押後兩星期進行，但必須取得所有其他申述人和提意見人的同意。委員表示同意。

125. 經商議後，城規會同意延期兩星期至二零一零年十一月五日聆訊香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的申述和意見，但必須取得所有申述人和提意見人的同意。城規會亦同意如任何一名申述人／提意見人反對延期，聆訊將如期於二零一零年十月二十二日進行。

(會後補註：由於其中一名申述人反對延期，聆訊將如期於二零一零年十月二十二日進行。)

議程項目 9

[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/K 1/25》的建議修訂的進一步申述編號 TPB/R/S/K 1/23-F1 和 F2，有關的建議修訂乃經考慮有關《尖沙咀分區計劃大綱圖編號 S/K 1/23》的申述和意見後而作出
(城規會文件第 8635 號)

[聆訊以廣東話和英語進行]

126. 以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|------------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 |] | 市區重建局(下稱「市建局」)
非執行董事 |
| 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分 |] | |
| 陳家樂先生 |] | |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - | 擔任民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理 |
| 李偉民先生 |) | 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿) |
| 葉滿華先生 |) | |
| 陳炳煥先生 | - | 上訴委員團(《市區重建局條例》)主席 |
| 劉志宏博士 | - | 上訴委員團(《市區重建局條例》)成員，其配偶在柯士甸道擁有一個物業。 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 陳漢雲教授 |] | 自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳曼琪女士 |] | |
| 陳旭明先生 | - | 自置居所津貼上訴委員會成員，並在山林道擁有一個物業；R292 及 R293 的顧問；目前與恆基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)有業務往來。R295 由美麗華酒店企業有限公司(恒地成員)提出。 |
| 鄭心怡女士 | - | 在加連威老道擁有一個物業 |
| 陸觀豪先生 | - | 九倉電訊有限公司及有線寬頻通訊有限公司董事局成員。這兩間公司是九龍倉集團有限公司的成員。F1 由 Wharf Realty Limited(九龍倉集團有限公司附屬公司)提出。 |
| 梁宏正先生 | - | 擔任非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地主席的家人的私人捐獻。R295 由美麗華酒店企業有限公司(恒地成員)提出。 |
| 劉智鵬博士 | - | 近期與恒地有業務往來。R295 由美麗華酒店企業有限公司(恒地成員)提出。 |

127. 與會者同意陸觀豪先生涉及直接的利益，他應就此議項離席。陸先生此時離席。

128. 與會者也同意，委員與市建局及自置居所津貼上訴委員會有關的利益不屬直接利益，他們可以留席。委員備悉曾裕彤先生、劉志宏博士、陳曼琪女士及陳旭明先生因未能出席會議而致歉；陳家樂先生、李偉民先生、葉滿華先生、陳炳煥先

生、鄭心怡女士、梁宏正先生及劉智鵬博士已離席，譚贛蘭女士尚未到達參加會議。

[梁剛銳先生及李律仁先生此時返回會議席上。]

129. 委員備悉進一步申述人編號 1(F1)在會議上提交了一份文件，而申述人編號 59(R59)則提交了一些圖則。

簡介和提問部分

130. 由於當局已給予進一步申述人(F1 及 F2)、申述人(R1 至 R297)及提意見人(C1 至 C14)合理的通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席或沒有回覆聆訊邀請的申述人及提意見人缺席的情況下，聆訊就尖沙咀分區計劃大綱草圖的建議修訂提出的進一步申述。

131. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	規劃署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
趙潔儀女士	城市規劃師／油尖旺

132. 以下進一步申述人及申述人代表也獲邀出席會議：

進一步申述

<u>F1</u>	<u>Wharf Realty Ltd.</u>	
	李禮賢先生]F1 的代表
	吳志逸先生]

<u>F2</u>	<u>Ms Mulvihill, Mary</u>	
	Ms Mulvihill, Mary	F2

申述

<u>R59</u>	<u>香港地產建設商會</u>	
	李禮賢先生	R59 的代表

R 60 Million Success Ltd, Wide Harvest Investment Ltd. & Bestown Ltd.

R 63 Murdoch Investments Inc. and Hornbrook Investment Ltd.

R 297 Long Whole Investments Ltd.

李家琪女士 R 60、R 63 及 R 297 的代表

R 61 The Hong Kong Hotel Ltd.

R 62 Harbour City Estates Ltd.

李禮賢先生]R 61 及 R 62 的代表

吳志逸先生]

R 64 Mantegna Investments Co. Ltd.

李禮賢先生]R 64 的代表

R 289 Sailors Home and Missions to Seamen

陳子福先生]R 289 的代表

R 292 Achieve Investments Ltd.

R 293 Holdwin Ltd.

何錫添先生]R 292 及 R 293 的代表

呂煒權先生]

R 295 美麗華酒店企業有限公司

林皓婷女士]R 295 的代表

133. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述。

134. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 載述於文件第 1 段有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K 1/25》的建議修訂的背景，有關的建議修訂乃經考慮有關分區計劃大綱圖編號 S/K 1/23 的申述和意見後而作出，重點如下：

(i) 二零零八年四月二十五日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K 1/23》根據《城市規劃條

例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；

(ii) 二零零八年十二月三日，城規會考慮該 304 份有效的申述和 14 份有效的意見後，決定接納申述編號 289(R289)和接納 R59 至 R288 及 R290 至 R294 的部分內容如下：

- 接納 R289，訂明在「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」支區內非建築用地規定適用的公眾道路，是指圖則上顯示為「道路」的地方，但彌敦道和漆咸道南除外；
- 接納 R59 至及 R290 至 R294 的部分內容，為「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」支區訂明略為放寬闊 1.5 米的非建築用地限制的條款；
- 接納 R62 的部分內容，為「商業(8)」支區訂明略為放寬主水平基準上 15 米的建築物高度限制的條款；
- 接納 R63 至 R288 的部分內容，把尖沙咀東部用地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／主水平基準上 95 米；
- 接納 R59 及 R60 至 R62 的部分內容，訂明容許達到一定面積且具有其他城市設計優點的「商業」用地申請放寬建築物高度限制(即「放寬限制方案」)。城規會又同意放寬限制方案也應適用於尖沙咀東部地區(涉及 R63 至 R288)；

城規會要求規劃署因應委員在會上表達的意見，改良放寬限制方案的評審準則和進一步考慮如何把方案納入分區計劃大綱圖。城規會同

意為順應有關申述的全部或部分內容而根據條例第 6B(8)條建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，應提交城規會再作考慮；

- (iii) 經考慮就分區計劃大綱圖編號 S/K1/23 提出的申述和意見而建議對《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/25》作出的修訂於二零一零年六月四日獲城規會考慮及通過。建議的修訂包括：

該圖所顯示的修訂

- A 項 把位於尖沙咀東部麼地道東南面劃為「商業」地帶的土地所訂明的最高建築物高度限制，由主水平基準上 60 米改為 80 米；
- B 項 把位於尖沙咀東部麼地道西北面劃為「商業」、「商業(3)」及「商業(5)」地帶的土地所訂明的最高建築物高度限制，由主水平基準上 60 米改為 95 米；

就該圖《註釋》作出的修訂

- (a) 在「商業」地帶「註釋」加入新的「備註」，容許面積不少於 1 800 平方米的地盤提出放寬建築物高度限制的申請，但指定為「商業(7)」和「商業(10)」的土地範圍，以及「商業(8)」支區內建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米的土地範圍除外；
- (b) 修訂「商業」地帶「註釋」的「備註」第(14)段，容許申請略為放寬「商業(8)」支區訂為主水平基準上 15 米的建築物高度限制；

- (c) 修訂「商業」地帶「註釋」的「備註」第(11)段，以說明在「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」支區內非建築用地限制適用的公眾道路，是指圖則上顯示為「道路」的地方，但漆咸道南和彌敦道除外，並加入略為放寬非建築用地限制的條文；
- (b) 二零一零年六月十八日，擬議修訂項目根據條例第 6C(2)條公布，為期三星期，以供提出進一步申述。當局接獲兩份進一步申述(F1 及 F2)，該兩份進一步申述均反對對分區計劃大綱圖作出建議修訂；
- (c) 為「商業(8)」支區及尖沙咀東部「商業」用地訂定建築物高度限制及有關「放寬限制方案」的背景，詳述於文件第 3.1 至 3.10 段；
- (d) 進一步申述的主要理由及其建議概述於文件第 2.2 段，重點如下：

放寬限制方案(F1 及 F2)

- (i) F1 反對有關放寬限制方案的條款，因為除了通過《建築物條例》所訂的程序批給優惠總樓面面積外，根本無法確定有否任何誘因可以鼓勵在私人用地上提供公共空間。由於分區計劃大綱圖已訂定放寬限制方案，較宜把「鼓勵性總樓面面積」加入第 16 條申請以供公眾知悉，並和建築形式一併供城規會批准。F1 建議應容許「商業」地帶內面積不少於 1 800 平方米的用地申請放寬地積比率限制；
- (ii) F2 反對容許面積不少於 1 800 平方米的用地申請放寬建築物高度限制的條款。F2 認為建築物高度限制獲納入分區計劃大綱圖剛兩年，在可以評估對通風和交通所造成的全面影響之前，對建築物高度限制再作出重大的修訂，並

不能接受。F2 建議有關修訂應予擱置，直至可全面評估新發展所造成的影響才再作考慮（例如五年內）；

略為放寬「商業(8)」支區內訂為主水平基準上 15 米的建築物高度限制(F1 和 F2)

- (iii) F1 反對在「商業(8)」支區內只有容許略為放寬主水平基準上 15 米「通風廊」的建築物高度限制的條款。該支區內並無容許申請修改「通風廊」的路線、闊度和設計的條款，亦沒有容許申請略為放寬主水平基準上 85 米的建築物高度限制的條款；
- (iv) F1 留意到「通風廊」的略為放寬限制條款只容許放寬「該兩塊狹長土地內」的高度，似乎不能通過申請（輔以空氣流通評估）重劃兩道「通風廊」，而且可能不符合「通風廊」兩旁在主水平基準上 85 米的建築物高度限制。在處理申述的階段，有意見提出重劃通風廊。城規會不接納該項申述，但接納符合通風廊規定的方式應具有一些彈性，並同意可藉根據第 16 條申請程序批准放寬限制，以提供一些彈性。然而，《註釋》和《說明書》並未能達到這個目的；
- (v) F1 也留意到「略為放寬限制」程序並不適用於建築物高度限為主水平基準上 85 米的地方，但「放寬限制方案」則適用於這些地方。當局不應批准放寬高度限為主水平基準上 386.7 米的用地的最高建築物高度限制的意向十分明確。只要符合有關準則，廣東道街道環境可藉申請放寬主水平基準上 85 米的建築物高度限制而獲改善；
- (vi) F1 建議修訂「商業(8)」支區的「註釋」，以容許通過提出申請並輔以空氣流通影響評估及其他相關的資料，放寬建築物高度限制、更改

「通風廊」在分區計劃大綱圖所示的路線和闊度，以及更改「通風廊」的設計。此外，「商業」地帶的「備註」第(14)段應作出修訂，刪除「主水平基準上 85 米」，使略為放寬建築物高度限制的條款亦可適用於「商業(8)」支區此部分範圍；

- (vii) F2 反對容許申請略為放寬「商業(8)」支區「通風廊」訂為主水平基準上 15 米的建築物高度限制的條款。F2 認為建築物高度限制獲納入分區計劃大綱圖剛兩年，在可以評估對通風和交通所造成的全面影響之前，對建築物高度限制再作出重大的修訂，並不能接受。F2 認為有關修訂應予擱置，直至可全面評估多項新發展所造成的影響才再作考慮(例如五年內)；

尖沙咀東部的建築物高度限制(F2)

- (viii) F2 極力反對尖沙咀東部用地的最高建築物高度限制。F2 認為建築物高度限制獲納入分區計劃大綱圖剛兩年，在可以評估對通風和交通所造成的全面影響之前，對建築物高度限制再作出重大的修訂，並不能接受；
- (ix) F2 備悉根據空氣流通評估，尖沙咀的內陸區，即位於漆咸道南、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。為了讓盛行風由東面透入內陸區，尖沙咀東部的最高建築物高度應限為主水平基準上 60 米。較高建築物會對嚴重污染的內陸區造成負面影響；
- (x) F2 認為把尖沙咀東部較接近內陸地區的邊緣範圍(即位於麼地道西北面而建築物高度限制由主水平基準上 60 米提高至主水平基準上 95 米的「商業」用地)的建築物高度提高 50%，並不符合該區居民和使用尖沙咀東部地區休憩

用地的訪客的利益。經修訂的建築物高度限制將在尖沙咀東部地區引發即時重建潮，但因為該區現時並無狀況欠佳的建築物，故無急切需要在該區進行清拆或重建；

- (xi) F2 又表示她不明白《註釋》的(c)項擬議修訂會對公眾道路的定義有何影響，而當局並無就有關建議向市民作簡介或解釋；
 - (xii) F2 建議有關修訂應予擱置，直至可全面評估多項新發展所造成的影響才再作考慮(例如五年內)；
- (e) 規劃署對申述理由和申述人的建議所作的回應詳載於文件第 3.11 至 3.24 段，重點如下：

放寬限制方案(F1 和 F2)

- (i) 放寬限制方案涉及經向城規會提出申請可獲放寬建築物高度限制。放寬限制方案容許發展商在設計建築物時有較大彈性，同時亦容許增加建築物高度以作鼓勵(可能會令物業升值)，以改善街景和步行環境；
- (ii) 放寬限制方案只為改善建築設計而批准放寬建築物高度限制，不會影響所准許的地積比率／總樓面面積。發展商已可根據分區計劃大綱圖所述明的建築物高度達到准許的地積比率／總樓面面積。發展商如選擇向城規會申請較高的建築物高度，應自動設法符合放寬限制方案的評審準則，而當局不應批給會對交通及基礎設施造成累積影響的額外地積比率／總樓面面積。由於根據放寬限制方案而從地面層釋出的空間仍歸土地擁有人和發展商所有，土地擁有人和發展商可決定是否把有關的地面空間專用作公眾通道。至於把地面空間專用作公眾通道後會否獲批給額外的地積比率／總樓面面積，則屬於建築事務監督的職權範圍，須按照《建

築物(規劃)規例》第 22(1)條或(2)條和既定機制處理。按 F1 的建議根據《城市規劃條例》處理藉放寬限制方案批給額外地積比率／總樓面面積的事宜，並不恰當；

- (iii) F2 認為在可以評估對通風和交通所造成的全面影響之前，在分區計劃大綱圖中就放寬限制方案制定條款，實屬過早。由於包括放寬限制方案在內的擬議修訂項目不涉及放寬地積比率限制，應不會對尖沙咀區帶來額外的交通流量以致造成影響。通風影響已在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制的階段予以評估。申請人根據條例第 16 條向城規會申請放寬建築物高度限制時，必須提交相關的評估，以便向城規會證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響(例如通風、視覺效果和景觀方面的影響)，並確保能符合相關的評審準則，包括最小用地面積、設計、建築物坐向、布局、綠化範圍、後移區、建築物間距、街景及地庫停車場等，以鼓勵採用良好的城市設計方法及改善城市的整體景致。由於城規會會公布申請以供公眾提出意見，區內居民提出的任何意見／關注的問題將連同申請一併提交城規會考慮。在此情況下，當局認為在現階段把擬議的放寬限制方案納入分區計劃大綱圖，實屬恰當；

略為放寬「商業(8)」支區訂為主水平基準上 15 米的建築物高度限制(F1 和 F2)

- (iv) 該條款已容許調整「商業(8)」支區的相關「通風廊」的高度，以及路線、闊度及／或設計。任何此類申請須輔以就個別地點進行的空氣流通評估和其他相關的評估，以清楚說明有關建議的優點及影響，特別是改善區內的通風情況；
- (v) 「商業(8)」支區在主水平基準上 85 米的建築物高度限制，是根據該規劃區整體的建築物高

度概念而訂定。廣東道西面的狹長土地(包括「商業(8)」支區，但不包括伸延出海港的「其他指定用途」地帶)的整體建築物高度應訂為主水平基準上 85 米至 90 米，因為該土地位處海旁的位置且靠近西九文化區。在「商業(8)」支區訂定主水平基準上 386.7 米的建築物高度，是爲了反映海洋中心重建計劃的情況，即發展商「已承諾進行」該項重建計劃(在一九九八年至二零零二年進行的「城市設計研究」中，該項已承諾進行的發展亦已獲確認)，但與此同時，亦建議在不妨礙達至准許的發展密度的情況下，因應該用地餘下部分的海旁位置訂定較低的建築物高度輪廓。當局已因應該用地的海旁位置和通風方面的考慮因素，對用地的建築物高度限制作出整體評估。由於主水平基準上 85 米的建築物高度限制的作用是平衡南面已承諾興建的高層樓宇在主水平基準上 386.7 米的高度，略爲放寬該支區訂爲水平基準上 85 米的建築物高度限制而不降低該幢高達主水平基準上 386.7 米的高樓的高度，並不恰當。如需改變主水平基準上 85 米的建築物高度限制，則須檢討整個「商業(8)」支區的建築物高度輪廓(包括訂爲主水平基準上 386.7 米高度限制的樓宇)和通風方面的因素。申請人較宜根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖，並向城規會提交全面的發展／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；

- (vi) F2 認爲在可以評估對通風和交通所造成的全面影響之前，制定略爲放寬「商業(8)」支區「通風廊」訂爲主水平基準上 15 米的建築物高度限制的條款，實屬過早。然而，擬議修訂不會對該區的交通造成額外的影響，而擬議條款可使規劃管制具有彈性，公眾也可就略爲放

寬主水平基準上 15 米的建築物高度限制的建議提出意見；

尖沙咀東部的建築物高度限制(F 2)

(vii) 考慮到空氣流通評估所提建議，即尖沙咀東部是盛行風由東面吹往尖沙咀核心地區的主要窗戶，並考慮到尖沙咀東部現有商業大廈的高度大多在主水平基準上 48 米至 54 米，當局曾為尖沙咀東部訂定主水平基準上 60 米的建築物高度限制。在展示分區計劃大綱圖的修訂期間，當局共接獲 226 份反對尖沙咀東部建築物高度限制的申述(R 63 至 R 288)。為了改善建築設計和令尖沙咀東部的輪廓線有變化，並且避免對尖沙咀整體的通風表現產生重大影響，規劃署建議可考慮把尖沙咀東部的建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水平基準上 80 米。城規會在二零零八年十二月三日的會議上同意，主水平基準上 80 米的建築物高度應作為一個參考點，即當局為尖沙咀東部部分地區釐定高度限制時應參考這個高度水平。城規會又認為尖沙咀東部較遠離海旁區的範圍的建築物高度限制可進一步放寬至主水平基準上 95 米，以締造梯級狀的建築物高度輪廓。在這個基礎上，當局認為為尖沙咀東部訂定主水平基準上 80 米／95 米的擬議建築物高度限制可達至平衡，既可締造梯級狀的高度輪廓，使景觀保持開揚及保持通風，又可與維多利亞港的海濱保持相互關係；

公眾諮詢(F 2)

(viii) 當局已根據條例的法定規定，向公眾發出足夠的通知和讓公眾就擬議修訂提出意見：

- 有關的城規會／都會規劃小組委員會文件、會議記錄、空氣流通評估報告、分區

計劃大綱圖及附連的《註釋》和《說明書》均可供市民閱覽／購買；

- 當局曾分別於二零零八年五月二十一日及六月十二日，把分區計劃大綱圖的修訂提交當時的共建維港委員會轄下的海港計劃檢討小組委員會和油尖旺區議會；
- 現時的擬議修訂是因應城規會在二零零八年十二月三日經考慮就分區計劃大綱圖提出的申述和意見後決定順應申述的全部或部分內容而作出的相應修訂。作出擬議修訂的背景及理據(包括 F2 所述作出有關公眾道路的修訂的理由)詳載於城規會文件第 8557 號，該文件存放在規劃署規劃資料查詢處，而有關會議記錄亦已上載城規會網站，以供公眾查閱；
- 市民大眾可就有關的建議修訂提出進一步申述；

(f) 規劃署的意見——規劃署不支持進一步申述編號 F1 和 F2，並認為不應接納有關申述，理由載於文件第 5 段。

135. 主席繼而邀請進一步申述人和申述人的代表闡釋其申述書。

F1(Wharf Realty Ltd.)

136. F1 的代表李禮賢先生借助照片、圖則和會上呈交的資料，陳述以下要點：

- (a) F1(Wharf Realty Ltd.)是「商業(8)」支區內海港城－港威大廈發展的擁有人之一。有關申述支持擬議修訂體現的原則，而進一步申述人作出此項申述，是爲了就修訂項目如何適用於「商業(8)」支區，尋求澄清及作出輕微修訂和較小的改動。F1 對

《註釋》和《說明書》相關分段提出的擬議修訂在會上呈交，以供委員考慮；

- (b) F1 擬處理三個問題，有關問題在文件附錄 VIa 的申述書內概述。有關的三個問題如下：

「通風廊」

- (c) 當局在「商業(8)」支區劃設兩道闊 30 米的「通風廊」，而兩者的建築物高度限制均為主水平基準上 15 米。其中一道通風廊並不可行，因為該通風廊橫跨永明金融大廈，而該建築物較簇新，短期內不會重建。城規會先前決定，可根據第 16 條申請程序放寬限制，為「通風廊」的規定提供一些彈性。然而，分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》的用字並未能達到這個目的。《註釋》訂明可略為放寬「通風廊」內的建築物高度限制，但《說明書》則述明可申請略為放寬「該兩塊狹長土地」內的建築物高度限制，有違通風廊兩旁現有的主水平基準上 85 米的建築物高度限制，而有關的高度限制不得略為放寬。此外，根據於會上向委員顯示的圖則，在考慮「商業(8)」支區內現有建築物間距後，採用其他「通風廊」路線和改變「通風廊」的設計，更能有效地改善該區的空氣流通；
- (d) 基於上述各點，建議修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，以容許通過提出申請並輔以空氣流通評估及其他相關的資料，放寬建築物高度限制、更改「通風廊」的路線和闊度，以及更改通風廊的設計；
- (e) 根據文件第 3.14 段，政府同意為「通風廊」提供彈性的意向。建議制訂的條文，容許向城規會申請略為放寬主水平基準上 15 米的建築物高度限制，已容許調整「商業(8)」支區的相關「通風廊」的高度，以及路線、闊度及／或設計。有見及此，F1 建議特別在《說明書》加入這個意向，讓城規會在考慮就經修訂的「通風廊」提出的規劃申請時作為

參考。建議《說明書》第 8.1.13 段第 4 行修訂如下：

「爲了提供較大彈性，當局容許申請放寬該兩道『通風廊』的建築物高度限制，或重劃或遷移該兩塊狹長土地。」

略爲放寬建築物高度限制爲主水平基準上 85 米的範圍

- (f) 根據「商業」地帶的修訂，放寬限制方案適用於建築物高度限制爲主水平基準上 85 米的範圍，但略爲放寬限制條款則不適用。建議修訂「商業」地帶的「備註」第 14 段，把「主水平基準上 85 米」刪除，使略爲放寬建築物高度限制的條文也可適用於「商業(8)」支區的此部分。如有這項略爲放寬限制的條文，特別是如可與略爲放寬貫通有關用地的「通風廊」設計的申請一併考慮，則有空間提供改善設計的機會；
- (g) 在文件第 3.15 段中，規劃署的回應是略爲放寬限制的條款不應適用於主水平基準上 85 米的範圍，因爲必須平衡該地帶內的高樓大廈，申請人較宜根據條例第 12A 條申請修訂用途地帶，以考慮放寬主水平基準上 85 米範圍的建築物高度。然而，由於尖沙咀分區計劃大綱草圖的製圖程序尙未完成，因此必須在這次會議上由城規會考慮。此外，必須有機制考慮改變「商業(8)」支區這大片範圍內的建築物輪廓。舉例來說，略爲放寬限制條文可容許此部分的部分範圍的設計達主水平基準上 90 米至 95 米，而其他部分則達主水平基準上 35 米至 40 米。通過略爲放寬限制的條文，可改善城市設計而不會影響經核准高樓大廈的總樓面面積或高度。此外，通過爲受主水平基準上 85 米限制的範圍制訂略爲放寬限制的條款，可提供彈性以考慮改變高樓大廈的外型或降低高度；

放寬限制方案

- (h) 根據經修訂的《註釋》，放寬限制方案適用於「商業(8)」支區。《說明書》第 8.1.17 段所列的方案意向、條文和準則均獲支持。然而，基於有關用地已有核准建築圖則，放寬限制方案並沒有真正誘因鼓勵把建議措施納入有關用地。根據核准建築圖則，可達到准許的總樓面面積和高度限制，並可按《建築物(規劃)規例》獲豁免總樓面面積。F1 建議修訂「商業」地帶的「註釋」，容許根據放寬限制方案通過第 16 條申請放寬地積比率，並應修訂《說明書》以達到相同作用；以及
- (i) 總括而言，「商業(8)」支區已有核准計劃，現正輕微修訂以便落實。建築物高度限制對修訂和改善該項計劃的設計方案施加較欠彈性且嚴格的約束。城規會應容許略為放寬限制的條款適用於「商業(8)」地帶內限為主水平基準上 85 米的範圍，使其本身有權考慮更佳的设计方案。F1 亦歡迎把規劃署就「通風廊」所作的闡釋正式納入《說明書》。

F2(Ms Mary Mulvihill)

137. Ms Mary Mulvihill 陳述以下要點：

- (a) 發展商和規劃署就高度限制提出的論據，重點是尖沙咀為香港的商業中心區。然而，中環才是香港的商業中心區而非尖沙咀。中環在晚上八時後變成靜止地帶，但尖沙咀的街道在晚上 11 時後仍然人來人往，小商戶生意絡繹不絕。尖沙咀應維持作為具吸引力的康樂和旅遊活動中心，而規劃意向亦應加強這個目標；
- (b) 雖然辦公室大樓可建於任何地方，而建於港鐵站上蓋則最能發揮效用，但這些大樓不可遮擋海濱，因為公眾和旅客對在海旁進行康樂消閒用途的需求甚殷；

- (c) 從中環的嚴重交通問題清楚可見，發展向非中心區遷移較容易達到可持續發展。為減少行車時間和交通量，應在鄰近大量僱員的地方規劃辦公室大樓；
- (d) 尖沙咀核心區街道活動繁多，建築物高度限制已屬過高。尖沙咀東部地區建有購物中心，而且鄰近海旁，是旅客和本地人士的消閒樞紐。容許興建更高的建築物會遮擋尖沙咀東部地區的空中輪廓，對該區的康樂活動構成負面影響。建築物高度限制為主水平基準上 95 米的用地可在享有各項豁免下發展至主水平基準上 100 米。享用休憩用地的人被高樓大廈和繁忙交通所困，不可接受。
- (e) 梳士巴利道和港鐵工程現已完成，尖沙咀發展焦點應在於舉辦一系列活動(如端午節)以善用休憩用地，並吸引大量香港人和旅客到該區。如把該區變成一塊大型建築用地，便不能達到這個目標；
- (f) 文件提及「設計出色的高樓大廈，有助建立城市的形象」。然而，大部分最近建成的高樓大廈(例如名鑄和 The ONE)外型醜陋。香港的高樓大廈設計的唯一目的是盡量擴大樓面面積和邊際利潤。發展商利用環保設施所獲的多項豁免，進一步破壞環境而非改善環境。舉例來說，K11 根據總樓面面積豁免所批給的一層旅遊車停車場，已成為私人物業。該區大量旅遊巴士所造成的泊車問題仍然未能解決；

[劉文君女士此時離席。]

- (g) The ONE 的北面牆是亞洲最大的無窗牆，而二零零八年的城規會申述文件述明可能出現的順風可帶來好處。這完全忽視了等候進入 The ONE 內設計差劣的泊車設施的貨車和車龍日增，使該區原來空氣流通的街道變成最受污染的街道，並經常使暢通的交通停滯不前；

- (h) 貫通理工大學酒店的露天走廊顯示風洞為何減弱。該處最需要通風，理應空氣流通但低層卻被玻璃圍繞；
- (i) 把建築物後移應可改善空氣流通和天然光線滲入，而 The ONE 面向加拿分道一邊有建築物後移規定。然而，屋宇署已准許在這後移範圍設置一道闊一呎、高 12 層的牆壁，使後移規定的好處完全消失，發展商顯然易於逃避限制；
- (j) 金馬倫道、加連威老道和厚福街正興建一些新建築物，會增加大量車流，進一步阻擋流向核心區的氣流。這些影響難以有效估計，因為須視乎租戶組合而定。由於當局向舊樓施加 80% 的強制售樓門檻，金巴利街、天文台道和其他街道會紛紛重建；
- (k) 至於讓公眾參與，油尖旺區議會並沒有告知居民用途地帶修訂的進度。政府並沒有意圖舉辦公眾論壇，向外行人士解釋技術字眼所涉問題，而「商業(6)」和「商業(8)」支區的提述會令人混淆。區內街道並沒有張貼用途地帶修訂的告示。通風問題備受在尖沙咀區工作或居住的公眾人士關注；
- (l) 擬議用途地帶修訂正逐步「蠶食」空間，而規劃署卻與物業發展商共謀逐步達到該區的最大發展密度，對區內居民、小商戶和旅客不利；以及
- (m) 現時並無凌駕性需要修訂尖沙咀東部地區的現有建築物高度限制。該區建築物樓齡低於 30 年而且保養得宜，大部分享有十足地積比率。把建築物高度限制大幅提高三分之一至 50% 會引發重建潮，製造更多建築廢物、街上出現大型車輛、滋擾日常生活和損及尖沙咀核心區唯一讓居民遠離壓力的地方；以及
- (n) 至於 1.5 米的非建築用地，並沒有述明是否涵蓋私人道路。

[譚贛蘭女士此時到達加入會議。]

R59(香港地產建設商會(下稱「地產商會」))

138. R59 的代表李禮賢先生借助於會上提交的圖則，提出以下要點：

- (a) 當局在《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》上施加建築物高度限制時，地產商會曾提交一份內容廣泛的申述，當中涉及的原則性問題是以尖沙咀的情況為依據，即尖沙咀已成為香港商業中心區的重要擴展部分，以及該區有鐵路網絡接駁。該申述亦提到須確立願景和提供依據，以鼓勵採用良好的城市設計和進行商業樓宇發展，藉此維持本港的競爭力。地產商會在該份申述中又指出須鼓勵重建尖沙咀現有的舊建築物。城規會先前施加的 12 倍地積比率限制和新的建築物高度限制，大有可能會窒礙重建計劃，而不會導至區內有優質的新建築物。規劃署提出應訂有一個「鼓勵方案」(現改稱「放寬限制方案」)，容許在採用優化城市設計(尤以地面水平為然)的前提下放寬建築物高度限制。放寬限制要求只可透過第 16 條申請的程序獲批准，因此會受到審慎監管。地產商會原則上支持這個方案，但認為可改良和改善相關的準則及規定。該方案其後已獲改良，成為放寬限制方案，有關詳情載於經修訂的《說明書》第 8.1.17 段。然而，地產商會提出的一些建議並未包括在內；
- (b) R59 支持 F1 提出的建議，但反對 F2 提出的建議；

監管制度

- (c) 城規會現時認為重要的一些基本要求可通過訂定建築物高度限制、劃設非建築用地和通風廊，以及提供建築物後移範圍達到。然而，上述措施可能不足以確保新建築物具有良好質素和市區環境會繼續獲得改善。一如任何監管程序，最低要求是以規例方

式訂定，並應透過鼓勵計劃鼓勵提供具創意的特殊解決方法。地產商會認為放寬限制方案非常重要，可鼓勵優化建築及城市設計。當局原則上應就所施加的任何限制制定容許放寬或修改限制的條款，俾能以不同的方式達至規劃意向。這項安排能顧及無法預計的情況以及科技和社會需求方面的轉變。在這前提下，地產商會強烈支持放寬限制方案的原則，並反對 F2 提出的建議，即把放寬限制方案從分區計劃大綱圖中剔除；

- (d) 然而，放寬限制方案並非盡善盡美。修訂項目的字眼會令城規會本身受到不必要的限制。放寬限制方案設有最低地盤面積要求，亦不容許申請略為放寬地積比率限制，因此會不必要地阻止發展商提交良好的方案；

最小地盤面積

- (e) 地產商會建議把放寬限制方案的最小地盤面積由 1 800 平方米降至 1 500 平方米。如果把最小地盤面積定得過高，發展商便無法就面積少於 1 800 平方米但地面層可以大為改善的用地提交方案。放寬限制方案可以為社區帶來重大裨益，應該盡量鼓勵發展商提出申請。在面積約為 1 500 平方米的用地上建有很多優質商業樓宇，如果這些樓宇的大小、形式和辦公室樓層面積可以有變化，將會帶來裨益。舉例來說，中區有四幢優質建築物(即會德豐大廈(1 500 平方米)、聖佐治大廈(1 130 平方米)、麗嘉酒店重建項目，以及香港會所大廈(1 750 平方米)因其所在地的面積少於 1 800 平方米而不能根據放寬限制方案提出申請。再者，地盤面積為 1 500 平方米的物業比地盤面積為 1 800 平方米的物業較易進行合併。就此，地產商會要求城規會把最小地盤面積修訂為 1 500 平方米；
- (f) 由於 1 800 平方米的地盤面積可提供約 1 000 平方米的辦公室樓層面積，故最低地盤面積要求定為

1 800 平方米。然而，上文提及的四個例子顯示在較小用地上也可設計和興建優質的建築物；

放寬地積比率限制

- (g) 雖然很多分區計劃大綱圖都容許城規會在接獲申請後放寬地積比率限制，但放寬限制方案並無略為放寬地積比率限制的條款，因此缺乏鼓勵性。根據現行的《建築物(規劃)規例》，每塊商業用地只須透過向屋宇署提交符合規定的方案便可達到 12 倍的最高地積比率，並可悉數獲得在通常情況下批予公眾通道的額外和豁免總樓面面積，而無須通過放寬限制方案提出申請。這點已在會上提交的兩份圖則(即標題為「地盤 C_現有」及「地盤 C_完全符合建築物高度限制」的圖則)中加以說明；
- (h) 儘管有上文所述的情況，《建築物條例》和《建築物(規劃)規例》對批給額外總樓面面積仍設有限制，因為有關批給只涉及專作公眾通道的地方。要向屋宇署取得批給額外總樓面面積的許可，會相當費時和困難，因為屋宇署須要求其他政府部門證實，擬專作公眾通道的空間是供車輛駛過或供行人走過所需的起碼空間。即使已根據目前擬定的放寬限制方案為個別發展方案取得規劃許可，建築事務監督亦可能不批給額外總樓面面積。若然如此，則不大可能有足夠誘因鼓勵發展商根據放寬限制方案提出申請；
- (i) 在會上展示的另一份圖則(即地盤 C_根據規劃署最新頒布的指引)顯示，放寬限制方案已在鼓勵採用良好設計和提供規劃增益方面邁出一大步。屋宇署只會就符合「公眾通道」準則的方案批給額外總樓面面積，但放寬限制方案已超越「公眾通道」準則的範圍，容許就採用良好設計和具有規劃增益的方案批給額外總樓面面積。此外，根據《建築物條例》批給額外總樓面面積或豁免計算總樓面面積的理由，與制定放寬限制方案的理由不同。舉例來說，《說明書》第 8.1.17 段所載與改善地面層／步行

環境的措施有關的準則(即準則(a)、(c)、(d)、(e)及(f)項)不適用於根據《建築物(規劃)規例》申請額外總樓面面積；

- (j) 地產商會建議可以就根據放寬限制方案提出的第 16 條申請批給額外總樓面面積。換言之，倘符合放寬限制方案的準則，而有關情況符合城規會的要求，城規會會批給額外總樓面面積以換取公共規劃增益。規劃申請程序容許城規會考慮整套重建建議，並讓公眾就有關建議提出意見。由於城規會已全面審視有關方案，屋宇署無須考慮應否批給額外總樓面面積。由於有關方案已取得城規會的許可，並已獲批給額外總樓面面積，屋宇署只須核准有關方案的建築圖則；
- (k) R59 的代表聲稱，城規會在二零零八年聆訊申述時，一些委員曾表示關注在規劃署提出的「鼓勵方案」下，會由建築事務監督而非城規會批給額外總樓面面積。委員表示屬意城規會獲賦權全面審視發展方案。根據地產商會的建議，城規會將通過第 16 條的程序，對批給額外總樓面面積實施管制；
- (l) 規劃署引述文件第 3.12 段所載的部分內容，即「根據放寬限制方案提出的申請屬自願性質，不應獲取會對交通及基礎設施有累積影響的額外地積比率／總樓面面積。由於根據放寬限制方案而從地面層釋出的空間仍歸土地擁有人和發展商所有，土地擁有人和發展商可決定是否把此等地面空間專用作公眾通道」，指出放寬限制安排有不足之處。在上述情況下，並無確切誘因或理由可促使發展商參與放寬限制方案。就此，預算可提供的公共規劃增益將無法實現；
- (m) 地產商會建議就根據放寬限制方案提出的規劃申請，容許放寬地積比率限制。這項建議會賦權城規會就符合準則的設計放寬地積比率限制，使放寬地積比率限制的要求也可透過此類申請提出。城規會

在處理申請的過程中會評估批給額外地積比率所帶來的影響；

- (n) 地面層的總樓面面積對業主來說最具價值，其價值往往比辦公室樓宇頂層的辦公地方高出五至 15 倍。因此，必須提供一些經濟誘因，鼓勵發展商放棄極為珍貴的樓面空間，以提供公共規劃增益；
- (o) 城規會容許就分區計劃大綱圖上的多個地帶申請放寬地積比率限制。由於放寬限制方案可以為尖沙咀帶來裨益，城規會應通過下列方法授予本身所需的權力和為發展商提供誘因：
 - (i) 容許就 1 500 平方米或以上的用地而非 1 800 平方米的用地提出第 16 條申請；以及
 - (ii) 對《註釋》作出修訂，以便在鼓勵方案(即放寬限制方案)中收納有關放寬地積比率限制和建築物高度限制的條款；以及
- (p) 地產商會支持 F1 提出的建議，以及對《註釋》和《說明書》作出的相關擬議修訂。

R61(The Hong Kong Hotel Ltd.)

R62(海港城置業有限公司)

139. R61 和 R62 的代表李禮賢先生表示，R61 支持放寬限制方案，前提是該方案須收納 R59 所建議的修訂項目。R62 考慮到港威大廈 II 期建築物的形式及高度(主水平基準上 127 米)，認為為「商業(8)」支區訂定主水平基準上 85 米的高度限制不能接受。對於 F1 建議容許「商業(8)」支區內受主水平基準上 85 米所限的範圍略為放寬限制，R62 表示支持。

R64(Mantegna Investments Co. Ltd.)

140. R64 的代表李禮賢先生表示支持尖沙咀東部地區經修訂的建築物高度限制，因為這些高度限制已締造朝海旁遞降的梯級式高度輪廓。

R292(Achieve Investments Ltd.)

R293(Holdwin Ltd.)

141. R292 和 R293 的代表何錫添先生表示反對為「商業(6)」地帶訂定 1.5 米的後移規定，因為這會導致可租用地面總樓面面積減少，令土地擁有人的利潤減少。他表示緊連「商業(6)」地帶的公眾道路(例如北京道和漢口道)寬闊，無須為緊連該等公眾道路的用地訂定後移規定。

142. 由於進一步申述人和申述人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

143. 據 F1 所述，永明金融大樓並無重建計劃。就此，一名委員詢問在該大樓所在的「商業(8)」支區內劃設的「通風廊」能否落實。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生答稱，分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制和「通風廊」反映了「商業(8)」支區的長遠規劃意向。當局的意向是在港威大廈 II 期(包括永明金融大樓等建築物)的長遠重建計劃完成後才落實該「通風廊」。

144. 一名委員詢問如何擬備有關根據放寬限制方案計算額外總樓面面積的指引，R59 的代表李禮賢先生在回應時表示可參考屋宇署的做法，即把地面層一平方米的土地專用作公眾通道，可以獲批給五平方米的總樓面面積。他表示於會上提交的其中一份圖則所顯示的概念方案是根據此計算方法而擬備。在該概念方案中，因騰出 35% 地面空間作綠化用途和公共空間而獲得的額外總樓面面積，將會由三個額外樓層佔用。他認為在整體建築物之中，該等額外樓層所佔的比例並非過大。由於騰出地面空間作綠化用途和公共空間，地面一層的步行環境將有合理改善。

145. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已完成，而城規會會在進一步申述人和申述人離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝進一步申述人和申述人的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

146. 主席表示根據屋宇署的做法，把地面後移區專用作公眾通道而獲批給的最大額外地積比率，相當於該後移區面積的五倍，或准許地積比率的 20%，兩者中以數目較小者為準。

147. 秘書指出涵蓋九龍地區(包括尖沙咀)的分區計劃大綱圖所訂明的地積比率限制較《建築物(規劃)規例》所訂明的為低。因此，發展商可通過放寬限制方案，為尖沙咀的有關「商業」用地爭取較高的地積比率。

148. 主席又指出，放寬限制方案是於當局考慮分區計劃大綱草圖的申述時提出。此方案的主要目的，是容許就「商業」用地向城規會申請放寬建築物高度限制，以提供較大彈性來達至良好的建築設計，改善街景及步行環境，以及鼓勵提供需設有較大樓層面積的甲級寫字樓。為評審根據放寬限制方案提出的申請，城規會通過了一套相關的準則，包括最低地盤面積要求，以及有關建築設計、綠化範圍、美化環境和步行環境的準則。

149. 秘書回應一名委員的詢問，表示當局建議在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制前已進行評估，確保擬議建築物高度能顧及個別用地的准許地積比率，並符合現今的建築要求，例如樓底高度規定，以及須提供《建築物(規劃)規例》所列明的附屬設施。城規會在考慮就分區計劃大綱草圖提出的申述時，同意在面積較大的地盤上可興建較高建築物，以配合尖沙咀作為本港的商業中心區兼高樓建築樞紐的地位。城規會同意擬議的放寬限制方案，以鼓勵在尖沙咀的合適地點興建設計完善且樓層面積較大的優質甲級寫字樓。

150. 秘書續說根據放寬限制方案，擬議的發展／重建項目須符合 1 800 平方米的最低地盤面積要求，並須力求符合就設計、建築物坐向、布局、綠化範圍、後移區、建築物間隙、街景及地庫停車場制定的其他相關評審準則，以鼓勵採用良好的城市設計方法和改善整體的城市景致。根據放寬限制方案提出的放寬建築物高度限制申請，必須輔以就擬議放寬限制方案進行的技術評估，包括視覺影響評估及美化環境建議；如有需要，亦須提交空氣流通評估。

151. 秘書表示，R59 的代表在會上提出的主要論點是，城規會根據放寬限制方案把「商業」用地的最大上蓋面積訂定 65%，以便在地面層提供更多空間供公眾享用。由於地面層的總樓面面積對業主來說最具價值，必須有一些經濟誘因鼓勵發展商放棄珍貴的樓面空間，以提供公共規劃增益。為了提供此類誘因，R59 的代表辯稱放寬限制方案亦應訂有為提供公共規劃增益而放寬地積比率限制的條款。

152. 秘書表示委員應考慮 R59 就獲取額外總樓面面積提出的論點是否符合城規會就放寬限制方案所定的目標，即鼓勵把較小用地合併作發展／重建用途；容許用地的發展／重建計劃具有彈性，以便在合適地點興建設計完善且樓層面積較大的優質甲級寫字樓；以及改善步行環境和街景。放寬限制方案只涉及批准放寬建築物高度限制，不會影響用地的准許地積比率／總樓面面積，因為發展商已可根據分區計劃大綱圖訂明的建築物高度達至准許地積比率／總樓面面積。至於是否值得放棄一些地面空間以換取把建築物提高，這是個別發展商的商業決定。發展商如選擇向城規會申請較高的建築物高度，應自動設法符合放寬限制方案的評審準則。即使申請獲批給許可，發展商亦不得獲批給會對交通及基礎設施有累積影響的額外地積比率／總樓面面積。由於根據放寬限制方案而從地面層釋出的空間仍歸土地擁有人和發展商所有，土地擁有人和發展商可決定是否把地面空間專用作公眾通道。至於專用作公眾通道的地面空間會否獲批給額外地積比率／總樓面面積，則須按照《建築物(規劃)規例》和既定機制處理。

153. 秘書回應該名委員的跟進問題，表示分區計劃大綱圖上的多個地帶已訂有略為放寬限制條款。此項條款的主要目的是讓設計具有彈性。她列舉一些例子，指出放寬地積比率是為在現有建築物的地下入口大堂進行擴建工程，或闢設業主立案法團辦事處和管理員辦事處，以造福居民。在一些情況下，略為放寬限制條款亦會容許發展商修訂先前獲核准的發展建議及／或放寬地積比率限制，以配合屋宇署就獲運輸署支持的道路擴闊用途而豁免的總樓面面積。在任何情況下，放寬地積比率限制的幅度應屬輕微，並應具有良好的規劃增益。

154. 一名委員表示，放寬限制方案的主要目的是，只為改善建築設計而容許放寬建築物高度限制，而不是為了放寬准許地

積比率／總樓面面積。此外，發展商可根據分區計劃大綱圖的准許建築物高度或放寬限制方案達到准許地積比率／總樓面面積。因此，該名委員不支持根據放寬限制方案申請額外總樓面面積。其他委員表示同意。

155. 至於把放寬限制方案的地盤面積要求由 1 800 平方米降至 1 500 平方米的建議，秘書向委員簡略介紹背景。她表示根據規劃署進行的簡略研究，地盤面積如果是 1 800 平方米，建築物的樓層面積便約為 1 000 平方米，這與現代化甲級寫字樓的樓層面積接近。因此，1 800 平方米的地盤面積視為放寬限制方案的最低要求，可確保優質甲級寫字樓的樓層面積不會少於 1 000 平方米。倘地盤面積少於 1 800 平方米(例如 R59 建議地盤面積為 1 500 平方米)，建築物的樓層面積便會少於 1 000 平方米。

156. 一名委員表示，透過擴大樓層面積來提高實用率和令辦公地方更為寬敞，正是本港和全球的優質辦公樓宇的發展趨勢。現代化甲級寫字樓的樓層面積不會少於 1 000 平方米。另一名委員則表示，R59 引述的四幢建築物並非典型的現代化甲級寫字樓。其他委員表示同意。

157. 至於容許略為放寬「商業(8)」支區訂為主水平基準上 85 米的高度限制的建議，秘書重申海港城(港威大廈 III 期)的重建計劃於一九九九年獲屋宇署核准，該計劃涉及興建一幢主水平基準上 386.7 米的大樓。由於該用地位處海旁且靠近西九文化區，而「商業(8)」支區南部有一幢已承諾興建的高樓，該用地其他部分的建築物高度遂訂為主水平基準上 85 米。城規會在二零零八年十二月的會議上考慮了申述編號 62(由海港城置業有限公司提交)，其內容是反對「商業(8)」用地的建築物高度(即主水平基準上 85 米及 15 米)。城規會決定容許略為放寬「通風廊」訂為主水平基準上 15 米的高度限制，但放寬限制條款不適用的用地其他部分，其高度限制維持在主水平基準上 85 米。

158. 一名委員表示，由於「商業(8)」用地的建築物高度限制(即用地的南部、「通風廊」和用地餘下部分的高度限制分別訂為主水平基準上 386.7 米、15 米及 85 米)是基於整塊用地視為一項發展的原則而訂定，因此，為高度限為主水平基準上 85

米的用地範圍訂定略為放寬限制條款的建議不獲支持。其他委員表示同意。

159. 對於 F1 建議修訂《說明書》，為「商業(8)」支區內兩道「通風廊」訂定略為放寬限制的條款，秘書表示其他分區計劃大綱圖的《說明書》就略為放寬「通風廊」限制所用的字句相同。一名委員認為無須按照 F1 的建議對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂，因為文件已澄清可略為放寬兩道「通風廊」限制的條款適用於「通風廊」的闊度、設計與布局／路線，而城規會亦已在會上向 F1 和 R59 的代表解釋這點。其他委員表示同意。

160. 對於 F2 建議擱置分區計劃大綱圖的擬議修訂，委員備悉擬議修訂在二零零八年十二月城規會考慮就分區計劃大綱圖提出的申述後獲接納，並在二零一零年六月的城規會會議上再獲接納。尖沙咀東部地區訂為主水平基準上 80 米／95 米的擬議建築物高度限制可達至平衡，既可締造梯級狀的高度輪廓，使景觀保持開揚及保持通風，又可與維多利亞港的海濱保持相互關係。此外，就「商業」地帶的放寬限制方案以及略為放寬「商業(8)」支區訂為主水平基準上 15 米的建築物高度限制而言，由於所涉及的發展／重建建議需取得城規會的規劃許可，當局在申請許可的過程中可評估有關建議所造成的影響。

161. 對於 F2 關注為私家路訂定的 1.5 米非建築用地規定，以及 R292／R293 反對為「商業(6)」支區訂定 1.5 米的後移規定，委員備悉上述規定已在二零零八年十二月考慮有關申述時獲充分考慮，而城規會已同意順應 R292／R293 的部分內容，為「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」支區訂定略為放寬闊 1.5 米非建築用地限制的條款。

進一步申述 F1

162. 經進一步商議後，城規會決定不支持這項進一步申述，理由如下：

- (a) 放寬限制方案旨在為建築設計提供較大彈性，並提供機會改善街景和步行環境。至於會否就專用作公眾用途的範圍批給額外地積比率／總樓面面積，則

屬於建築事務監督的職權範圍。透過《城市規劃條例》下的放寬限制方案處理批給額外地積比率／總樓面面積的事宜，並不恰當；

- (b) 分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」第(14)段已容許透過向城規會提出申請，以略為放寬主水平基準上 15 米的建築物高度限制。這項條款已容許調整「商業(8)」支區的相關「通風廊」的高度，以及路線、闊度及／或設計；以及
- (c) 當局已因應「商業(8)」支區的海旁位置及通風方面的考慮因素，整體評估該支區的建築物高度限制。由於主水平基準上 85 米的建築物高度限制旨在反映該用地部分範圍重建後的建議建築物高度，而這個建議高度能夠平衡南面已承諾興建而高度達主水平基準上 386.7 米的高樓，因此，並不適宜單獨為該支區內主水平基準上 85 米的建築物高度限制訂定略為放寬限制的條款。

進一步申述 F2

163. 經進一步商議後，城規會決定不支持這項進一步申述，理由如下：

- (a) 二零零八年十二月，城規會經考慮就分區計劃大綱圖提出的申述後，同意為尖沙咀東部訂定主水平基準上 80 米及 95 米的擬議建築物高度限制，以顧及建築物高度概念、該區所在的海旁位置，以及須改善建築設計和令尖沙咀東部的輪廓線有變化，而不會對尖沙咀整體的通風表現造成嚴重影響。城規會認為擬議的建築物高度限制可達至平衡，既可締造梯級狀的高度輪廓，使景觀保持開揚及保持通風，又可與維多利亞港的海濱保持相互關係；以及
- (b) 城市規劃是持續的過程。擬議修訂在二零零八年十二月城規會考慮就分區計劃大綱圖提出的申述後獲接納，並在二零一零年六月的城規會會議上再獲考慮／接納。就「商業」地帶的放寬限制方案以及略

為放寬「商業(8)」支區訂為主水平基準上 15 米的建築物高度限制而言，由於所涉及的發展／重建建議需根據條例第 16 條取得城規會的許可，當局在申請許可的過程中可評估有關建議所造成的影響。此外，公眾人士(包括區內居民)可在申請獲公布後提出意見。由於市民關注的問題可在提交規劃申請的階段充分獲得處理，因此無須按進一步申述人所建議，把擬議修訂擱置，直至可全面評估尖沙咀多項新發展所造成的影響才再作考慮。

164. 城規會決定藉收納根據條例第 6C(2)條公布的擬議修訂而對《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/25》作出修訂。有關修訂屬上述分區計劃大綱圖的一部分。

議程項目 10

公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H8/398

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的北角京華道 14 至 30 號(內地段第 7106 號 B 分段、C 分段、餘段，以及餘段的增批部分(部分))進行住宅發展
(城規會文件第 8637 號)

[聆訊以廣東話進行。]

165. 以下委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 陳旭明先生 | - | 近期與恒基兆業地產有限公司(下稱「恆基」)有業務往來，而申請由恆基的附屬公司提交 |
| 劉志宏博士 | - | 近期與申請人的顧問何田顧問工程師有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授和
葉滿華先生 | - | 近期與申請人的顧問奧雅納工程顧問有業務往來 |

梁宏正先生 - 為一個非政府組織的董事，該組織最近得到恆基主席家人的私人捐款

劉智鵬博士 - 有親友在恆基擔任顧問

166. 由於此議項是要考慮申請人提出的延期要求，委員同意以上委員可留在會議席上。委員備悉葉滿華先生，梁宏正先生和劉智鵬博士已離席，而陳旭明先生，劉志宏博士和黃仕進教授已就未能出席會議致歉。

167. 秘書按文件第 1 段詳載的內容簡介這宗覆核申請的背景。申請人申請覆核都會規劃小組委員會於二零零九年十二月十八日作出的決定，即批准有關申請，並附加規劃許可附帶條件。其中一個附帶條件是申請人須從毗連港島海逸君綽酒店的地段界線後移最少三米。城規會分別於二零一零年四月十六日及六月十八日同意應申請人提出的要求，延期就這宗覆核規劃申請作出決定。申請人於二零一零年九月八日向城規會提出再次延期考慮這宗覆核申請兩個月的要求，理由是申請人的規劃顧問需要更多時間去研究後移三米的規定對已核准住宅發展的整體可行性造成的影響，以及提交補充資料。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所列的延期準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

168. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步的資料。城規會並同意須在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。城規會並同意告知申請人，給予兩個月時間，是為準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8628 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

169. 以下委員已就此項目申報利益。

- | | | |
|-------|---|--|
| 陳曼琪女士 | - | 在上環擁有一個單位 |
| 何培斌教授 | - | 其配偶在該區擁有一些單位 |
| 梁宏正先生 | - | 其母在該區擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | - | 自一九九二年起擔任聖保羅書院校董 |
| 方和先生 | - | 近期與長江實業(集團)有限公司／和記黃埔有限公司(下稱「長實／和黃」)有業務往來，而長實的附屬公司香港電燈有限公司是其中一名申述人(R22) |
| 陳仲尼先生 | - | 為東華三院顧問局前委員(二零零七 - 零八)，而東華三院是其中一名申述人(R23) |

170. 由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意以上委員可留在會議席上。委員備悉何培斌教授、梁宏正先生、陸觀豪先生、方和先生和陳仲尼先生已離席，而陳曼琪女士已就未能出席會議致歉。

171. 秘書報告《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》所收納的修訂於二零一零年五月七日根據《城市規

劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 33 份申述。申述於二零一零年七月十六日展示，以便公眾提出意見，展示期為三個星期，期間共接獲 17 份意見書。由於分區計劃大綱圖的修訂涉及為該區施加建築物高度及其他發展限制，吸引廣泛的公眾興趣，而所有申述及意見的性質均相似，因此建議把該等申述和意見歸納為一組，由城規會全體委員進行集體聆訊。

172. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段所載的擬議聆訊安排，考慮該等申述和意見。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/23A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8643 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

173. 以下委員已就此項目申報利益。

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 陳炳煥先生 | - | 在賽西湖大廈擁有一個單位 |
| 鄭心怡女士 | - | 在雲景道擁有一個單位 |
| 劉志宏博士 | - | 在寶馬山道擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | - | 在城市花園擁有一個單位 |
| 馬詠璋女士 | - | 在港運城擁有一個單位 |
| 梁剛銳先生 | - | 在雲景道擁有一個單位 |

174. 由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意以上委員可留在會議席上。委員備悉陳炳煥先生、鄺心怡女士、陸觀豪先生和馬詠璋女士已離席，而劉志宏博士已就未能出席會議致歉。

175. 秘書向委員簡介文件內詳述的內容。

176. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附錄 I 及 II 的《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/23A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附錄 III 的《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/23A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意最新《說明書》適宜連同該份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8640 號)

[聆訊以廣東話進行。]

177. 秘書報告《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》於二零一零年五月二十八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲一份申述。申述於二零一零年八月六日展示，以便公眾提出意見，展示期為三個星期，期間沒有接獲任何意見書。該份申述涉及調

整現有住宅發展的地帶界線，建議應由城規會全體委員進行聆訊。

178. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段所載的擬議安排，考慮該項申述。

議程項目 14

179. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 15

其他事項

[會議以廣東話進行。]

180. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。