

二零一一年三月二十五日舉行的城市規劃委員會  
第 978 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           |     |
| 黃遠輝先生           | 副主席 |
| 梁剛銳先生           |     |
| 陳家樂先生           |     |
| 陳炳煥先生           |     |
| 陳曼琪女士           |     |
| 陳旭明先生           |     |
| 陳仲尼先生           |     |
| 方和先生            |     |
| 何培斌教授           |     |
| 許智文教授           |     |
| 鄭心怡女士           |     |
| 劉智鵬博士           |     |
| 劉文君女士           |     |
| 李偉民先生           |     |
| 梁宏正先生           |     |
| 李律仁先生           |     |
| 陸觀豪先生           |     |
| 馬錦華先生           |     |
| 馬詠璋女士           |     |
| 鄧淑明博士           |     |
| 黃仕進教授           |     |
| 邱麗萍女士           |     |

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

陳漢雲教授

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

李行偉教授

盧偉國博士

邱榮光博士

葉滿華先生

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

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

何盛田先生(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一一年三月十一日第 977 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年三月十一日第 977 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 此議項以機密文件形式記錄。

(ii) 此議項以機密文件形式記錄。

(iii) 就有關《中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/13》的申述作出決定  
[閉門會議]

2. 陳旭明先生目前與太古股份有限公司(太古廣場投資有限公司的母公司)有業務往來，因此已就此議項申報利益。陳先生於此時離席。

3. 秘書報告，城規會秘書於二零一一年三月十日收到由領賢規劃顧問有限公司代表太古廣場投資有限公司(就《中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/13》提出的申述 R6)發出的信件，有關信件於席上提交，供委員參閱。

4. 秘書表示，城規會於二零一一年一月二十一日就有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的申述和意見進行聆訊。R6 反對把太古廣場用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶，主要理由是原來的「商業／住宅」地帶與有關用地現時的混合發展模式(非住用約為 55%，住用為 45%)更為協調，亦符合有關契約，對該用地來說亦較為適合，因為該用地地位處商業中心區邊緣。R6 建議把用地恢復劃為「商業／住宅」地帶；或把該用地改劃為「商業」地帶的支區(把「分層住宅」

列為第一欄用途)或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。經商議後，城規會決定不接納 R6，理由如下：

- 「商業／住宅」地帶是即將刪除的舊用途地帶。位於已擴大的商業中心區的太古廣場用地宜改劃用途地帶，以確保用地日後可繼續作為主要的商業貿易區，以支援香港的經濟發展；
- 「辦公室」、「零售商店」和「酒店」等多項用途屬於「商業」地帶經常准許的第一欄用途。「商業」地帶亦有條文，訂明可通過規劃許可審批制度進行住宅用途，一旦規劃情況有變，亦可彈性處理；以及
- 分區計劃大綱圖的修訂項目已根據條例條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於法定的公眾諮詢程序，讓城規會可考慮就分區計劃大綱草圖提出的申述和意見。

5. 在二零一一年三月十日的信件中，R6 指稱城規會的決定是根據秘書在聆訊的商議階段所提供的不正確資料而作出，當時秘書告知城規會，「而就作為酒店的一部分而興建及／或在酒店內營運的附服務設施住宅單位而言，城規會在規劃方面一直視之為「酒店」」(會議記錄第 75 段)。關於這點，R6 表示，太古廣場涵蓋四座大樓，其中三座的上下層部分各有獨立用途，而太古廣場附服務設施住宅雖與港麗酒店位於同一座建築物，但兩者是獨立的。太古廣場發展有 45% 已獲批准為住用樓面空間，因此，太古廣場附服務設施住宅與酒店完全無關，並非由酒店管理。有關發展與任何其他住宅一樣，可分拆業權，並以個別單位形式出售，是名乎其實的住宅發展。基於上述理由，R6 要求城規會重新考慮其申述。

6. 秘書澄清，R6 所引述的會議記錄摘要是一項聲明，用以解釋城規會對附服務設施住宅釋義的一貫做法。同一釋義已涵蓋於城規會規劃指引編號 2B「就附服務設施住宅所實施的臨時規劃管制」。至於太古廣場內的用途，正如會議記錄第 75 段所記述，委員已清楚備悉用地上的現有發展包括辦公地方、商場、酒店和附服務設施住宅。委員備悉「商業」地帶亦有條

文，訂明可通過規劃許可審批制度作住宅用途，一旦規劃情況有變，亦可彈性處理，故認為 R6 建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，或把「分層住宅」用途列為「商業」地帶的第一欄用途，並不恰當(會議記錄第 75 段)。

7. 一名委員表示，太古廣場佔地甚廣。現有的附服務設施住宅用途是計算作住用總樓面面積抑或非住用總樓面面積，可能會對其重建潛力有影響。

8. 另一名委員表示，城規會無須重新考慮有關申述，因為聆訊程序已經完成，而城規會已就有關申述作出決定。這名委員也認為，就有關用地而言，主要的考慮因素是該塊用地位於商業中心區，其規劃意向是作商業用途。

9. 秘書表示，在二零一一年一月二十一日聆訊這宗申述時，委員認為太古廣場用地位於已擴大的商業中心區，有關用地應改劃為「商業」地帶，以確保用地可作為主要的商業貿易區。城規會決定不接納申述 R6，理由載於上文第 4 段。

10. 副主席及其他已提出意見的委員認同城規會已就有關申述作出決定，無須重新審議這宗個案。城規會就有關申述作出的商議及決定已記述在會議記錄。

11. 主席總結表示，委員認為不應為回應 R6 於二零一一年三月十日信件中所作出的指稱和提出的要求而重新考慮有關申述。對於城規會就有關申述所進行的商議及作出的決定，申述人應參照城規會二零一一年一月二十一日的會議記錄。

12. 秘書表示，對於 R6 要求日後把中區分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准時，提請行政長官會同行政會議留意他們的指稱，秘書處會尋求法律意見，以便作出適當的跟進行動。

13. 經進一步商議後，城規會決定在考慮 R6 於二零一一年三月十日的信件後，無須重新考慮對這宗申述所作的決定。秘書處應給予申述人回覆，表示城規會已就 R6 的申述作出決

定，而有關決定已記述在二零一一年一月二十一日之城規會會議記錄。

- (iv) 對城規會規劃指引編號 23「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例第 16》條提出的規劃申請」作出修訂  
[公開會議]

14. 秘書報告，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年三月十八日考慮一宗有關在九龍塘雅息士道 14 號開設幼稚園及幼兒中心的規劃申請(編號 A/K18/281)。有關幼稚園及幼兒中心涉及一宗先前於二零零八年五月九日獲城規會批准的規劃申請，有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年五月九日止。雖然相關政府部門並不反對這宗申請，但城規會批予臨時許可，以便監察有關情況，因為有區內人士基於交通問題和該區學校過多的理由提出反對。申請人已履行所有規劃許可附帶條件，包括為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨處、避車處和停車場布局。這宗申請是繼續在申請地點經營幼稚園及幼兒中心。當局共接獲 24 份公眾意見書，全部均反對申請，主要理由是交通擠塞及行人安全。

15. 在考慮申請時，小組委員會備悉有關申請符合城規會規劃指引編號 23「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，即有關用途與附近發展互相協調；在申請地點設置的泊車和上落貨設施，以及停車場布局和車輛通道安排在運輸署而言可以接受；預計不會對交通、環境和基建造成嚴重的負面影響；以及相關政府部門對申請沒有負面意見。經充分討論後，由於委員關注該區的交通情況，加上接獲區內人士提出反對，該宗申請獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件下獲批准，有關許可屬臨時性質，為期三年。

16. 秘書表示，由於該區現時交通擠塞問題，以及公眾對這方面甚為關注，小組委員會委員認為日後申請在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心的申請人須進行交通影響評估，以審視擬議幼稚園／幼兒中心可能造成的交通問題，並在有需要時提出有助解決問題的紓緩措施，包括交通管理措施，以供

城規會考慮。委員也同意對城規會規劃指引編號 23 作出修訂，以收納提交交通影響評估的規定。

17. 因此，秘書請委員留意於會上提交的經修訂城規會規劃指引編號 23 A 的擬稿，即加入新的第 3.1 段如下：

九龍塘花園洋房區內涉及幼稚園／幼兒中心的新建議須輔以交通影響評估。此項評估須審視該幼稚園／幼兒中心可能造成的交通問題，並在有需要時提出有助解決問題的紓緩措施。

18. 秘書表示，當局已藉此機會按擬稿內所概述更新指引內的一些資料。待委員同意後，便會公布經修訂的規劃指引編號 23 A，並就有關修訂項目發出新聞稿。

19. 經商議後，城規會通過經修訂的城規會規劃指引編號 23 A 「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，並同意公布經修訂的規劃指引，以及就對規劃指引作出的修訂發出新聞稿。

[鄭心怡女士此時暫時離席。劉智鵬博士此時離席。]

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20》的申述和意見

(城規會文件第 8772 及 8773 號)

[聆訊以廣東話進行。]

20. 馬錦華先生已就此議項申報利益，因為其辦公室位於竹園區。委員備悉馬先生的辦公室距離申述地點很遠，不會受到影響，並同意他可在會議討論此議項時留席。

## 第一組申述 - R1 及 C1

### 簡介和提問部分

21. 由於當局已給予申述人足夠的通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在申述人 R1（他們已表明不出席聆訊）缺席的情況下，繼續進行聆訊。

22. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

|       |            |
|-------|------------|
| 余賜堅先生 | 九龍規劃專員     |
| 蕭爾年先生 | 高級城市規劃師／九龍 |

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請九龍規劃專員向委員簡介有關申述的內容。

24. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年九月十七日，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20》根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶施加建築物高度限制；在不同地帶劃設非建築用地，以及作出其他用途地帶修訂。在為期兩個月的展示期於二零一零年十一月十七日屆滿後，當局共接獲五份申述。二零一零年十一月二十六日，當局公布該五份申述，供公眾提出意見。在為期三星期的公布期於二零一零年十二月十七日屆滿後，當局接獲兩份意見；
- (b) R1 反對在分區計劃大綱圖上把位於正德街的黃大仙電力支站 B 及位於東頭村道的黃大仙電力支站 A 的建築物高度限制訂為一層；
- (c) 申述的主要理由及申述人的建議撮載於文件第 2.3 及 2.4 段，並概述如下：

- (i) 建築物高度限制沒有考慮不同的高度輪廓及個別申述地點的用途。電力支站的規模細小，任何景觀或氣流的累積影響也是微不足道。建築物高度限制對附近環境所帶來的效益極少；
  - (ii) 施加建築物高度限制剝削申述人的發展權利。電力支站現時根據運作需要而訂定的發展密度或許不能反映契約條件所賦予的最大發展潛力；
  - (iii) 電力支站是支援市民日常生活及香港持續發展的重要設施。電力支站的設計已顧及附近環境。中華電力有限公司（下稱「中電」）已制訂電力支站環保措施、環保設計指引及政策，旨在減少對環境的影響。因此，這些電力支站不會對景觀造成負面影響；以及
  - (iv) R1 建議把黃大仙電力支站 B 及黃大仙電力支站 A 的建築物高度限制由一層放寬至不超過八層；
- (d) 提意見人 C1 反對 R1 提出把電力支站用地的建築物高度限制放寬的擬議修訂，但沒有說明理由；
- (e) 規劃署對申述理由及申述人提出的建議所作回應撮載於文件第 4.4 段，並概述如下：
- (i) 當局在訂定電力支站用地的建築物高度限制時，已顧及有關因素，包括保護山脊線、空氣流通評估研究的建議及現時的发展密度。由於電力支站用地位於東頭村道一帶的氣道，因此必須保持其現有建築物高度，以確保空氣流通良好；
  - (ii) 現時相對較低層的黃大仙電力支站 B 及黃大仙電力支站 A 已為附近已建設地區提供歇息空間、緩衝空間及視覺調劑。訂定以樓層數

目計算的建築物高度限制，是為容許更大的設計靈活性，特別是該等須符合特定功能規定的設施。把黃大仙電力支站 B 及黃大仙電力支站 A 的建築物高度限制由一層放寬至八層，並沒有設計優點或充分的規劃理據支持；以及

- (iii) 申述地點並沒有已知或已同意的重建方案。在缺乏電力支站重建项目的功能及運作需要的詳細資料下，現階段沒有理據支持放寬建築物高度限制。倘若所涉發展因功能或運作需要而須超逾所訂的建築物高度限制，申述人可根據條例第 16 條的規定，向城規會申請批准略為放寬限制，又或根據第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖；以及

#### 規劃署的意見

- (f) 規劃署基於文件第 4 段所載的評估，不支持申述 R1，並認為不應接納有關申述，理由載於文件第 6.1 段。

25. 由於委員再沒有提問，主席感謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[何培斌教授此時到達參加會議。]

#### 商議部分

26. 經商議後，主席總結表示不應接納申述 R1，理由是建築物高度限制旨在反映電力支站的現有高度。委員繼而審視文件第 6.1 段所載不接納這份申述的建議理由，並認為理由恰當。

27. 經商議後，城規會決定不接納申述 R1，理由如下：

- (a) 市區已建設地區的「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構或社區設施外，也提供歇息空間、緩衝空間及視覺調劑。由於低層的黃大仙電力支站



- 陳曼琪女士 — 為黃大仙區議員及東九龍居民委員會委員
- 譚贛蘭女士 — 為市建局非執行董事；  
以地政總署署長身分
- 曾裕彤先生 — 為民政事務總署署長(市建局的非執行董事)的助理  
以民政事務總署助理署長身分

29. 委員同意，由於申述是關於衙前圍村的市建局市區重建項目，而兩份申述由黃大仙區議會及東九龍居民委員會提交，因此上述委員涉及直接而重大的利益。委員知悉李偉民先生尚未到達，而曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。梁焯輝先生、方和先生、何培斌教授、陳家樂先生、陳曼琪女士及譚贛蘭女士則就此議項暫時離席。

#### 簡介和提問部分

30. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠的通知，邀請他們出席會議，故委員同意在 R2 和 R3(已表明不出席聆訊)缺席的情況下，繼續聆訊申述。

31. 以下規劃署的代表、申述人及提意見人的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員  
蕭爾年先生 規劃署高級城市規劃師／九龍

R4(黃大仙區議員莫應帆先生及林文輝先生)

R5(東頭(二)邨業主立案法團)

莫應帆先生 申述人的代表

C2(市建局)

馬昭智先生 ) 提意見人的代表  
黃知文先生 )

32. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介有關申述的內容。

33. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一零年九月十七日，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20》根據條例第 5 條展示，供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶施加建築物高度限制；在各地帶劃設非建築用地，以及作出其他用途地帶修訂。在為期兩個月的展示期於二零一零年十一月十七日屆滿後，當局共接獲五份有效申述。二零一零年十一月二十六日，當局公布該五份申述，供公眾提出意見。在為期三星期的公布期於二零一零年十二月十七日屆滿後，當局接獲兩份意見；

(b) R2 至 R5 反對把衙前圍村的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米至 134 米；

(c) 申述的主要理由及建議撮載於文件第 2.3 及 2.4 段，並概述如下：

(i) 市建局曾於二零零七年九月二十七日就衙前圍村重建項目諮詢黃大仙區議會(R2)，擬議方案的最高建築物高度不超過主水平基準上 120 米，並採納梯級式建築物高度輪廓，以盡量減少對附近環境的影響，用地中部更會闢設保育公園；

(ii) R2 反對分區計劃大綱草圖上現時訂為主水平基準上 134 米的建築物高度限制，他認為與黃大仙區議會所同意的方案不符。此外，在分區計劃大綱草圖刊憲前，當局並沒有就改變建築物高度諮詢黃大仙區議會。即使在二零一零年九月二十一日(分區計劃大綱圖刊憲後)的會議上，當地政總署及市建局就衙前

圍村重建項目的收地安排諮詢黃大仙區議會時，也沒有提及有關方案的建築物高度已改變；

- (iii) 現行建築物高度限制不符合保存獅子山山脊線的規劃意向。申述地點的地盤水平低於主水平基準上 10 米，日後的保育公園會被高度超過主水平基準上 100 米的高層建築物所包圍，實難以眺望北面的獅子山山脊線 (R3、R4 及 R5)；
- (iv) 現行建築物高度限制違反保育衙前圍村的原意。住宅大廈的建築物高度介乎主水平基準上 100 米至 134 米，與文物包括門樓、「慶有餘」牌匾、天后宮、現有的八間舊屋及日後的保育公園不相配合，以致失去該村原有的獨特文化氣息 (R3)；
- (v) 啓德河兩旁的發展的高度輪廓主要為主水平基準上 80 米。申述地點的高層大廈與政府擬活化／美化啓德河的建議不相配合 (R3、R4 及 R5)；
- (vi) 申述地點上高度超過主水平基準上 100 米的住宅大廈會嚴重影響東頭邨附近住宅單位的景觀及通風 (R5)；
- (vii) R2 建議把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 134 米降低至不超過主水平基準上 120 米；
- (viii) R3 建議把申述地點的建築物高度限制由介乎主水平基準上 100 米至 134 米降低至不超過主水平基準上 80 米；以及
- (ix) R4 及 R5 沒有建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂；

(d) 意見 C2 對申述的回應內容撮載於文件第 2.5 段，並概述如下：

(i) 申述地點的建築物高度限制是經規劃署及市建局進行適當的技術勘察後而訂定，不單保護獅子山山脊線，也容許從啓德北面停機坪眺望擬議住宅大廈時有明顯的梯級式高度輪廓。根據經同意的高度輪廓，市建局於二零零八年與當時的主要土地擁有人簽訂發展協議，希望以「寓保育於設計」的概念使重建項目更爲完整；

(ii) 根據現行設計，住宅大廈會沿申述地點的南北兩面興建，建築物之間距離約 40 米，預留足夠露天地方闢建擬議保育公園。擬議住宅大廈也會從地面水平升高 15 米，以便帶來更廣闊深遠的視野及改善通風；以及

(iii) 把最高建築物高度由主水平基準上 134 米降低至主水平基準上 120 米會對計劃的設計造成嚴重影響。爲配合降低建築物高度而同時保持整體的准許住用地積比率爲 7.5 倍，大廈之間闊 40 米的距離須縮窄，以容許「較闊」或較大的建築物覆蓋範圍，以及／或縮減大廈 15 米的淨空高度，以彌補未能興建的住宅樓層。兩者均會對保育公園的功能及整體外觀造成負面影響，減低該區的整體通風效益。擬議方案未能盡用 1.5 倍的准許非住用地積比率；

(e) 規劃署對申述理由及申述人的建議所作回應撮載於文件第 4.4 段，並概述如下：

(i) 二零零七年九月二十七日，市建局向黃大仙區議會簡介衙前圍村擬議重建項目的構思方案。根據有關方案，市建局建議採納「寓保育於設計」構思，住宅大廈的建築物高度不超過主水平基準上 120 米。在規劃署及市建

局持續進行磋商後，構思方案的建築物高度輕微調整，並採用了略高的建築物高度(即主水平基準上 134 米)以保存保育公園的設計，包括 15 米的淨空高度及建築物之間 40 米的平距，並容許沿啓德河的建築物採用主水平基準上 100 米及 106 米的較低建築物高度限制。梯級式建築物高度限制不但保護從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線，亦使將來的重建項目能融入啓德河沿岸的發展(高度以主水平基準上 80 米及 100 米為主)；

- (ii) 擬議的建築物高度其後收納在近期的建築物高度檢討內。當局在分區計劃大綱圖的修訂刊憲前並沒有進行公眾諮詢，因為過早披露資料會導致有關人士爭相提交建築圖則，以致失去收納發展管制的作用。市建局為回應黃大仙區議會關注的事宜，於二零一一年一月四日就經修訂的構思方案諮詢黃大仙區議會，並已承諾讓黃大仙區議會進一步參與重建項目的詳盡設計，特別是保育公園如何與啓德河及附近地區融合；
- (iii) 當局在制訂申述地點的建築物高度限制時，已顧及保存從啓德觀景廊眺望獅子山山脊線的需要及衙前圍村的保育元素。正如文件圖 H-9 的電腦合成照片所顯示，現時的建議大致保存了獅子山山脊線的 20% 不受建築物遮擋地帶；
- (iv) 略高的建築物高度(即主水平基準上 134 米)對保存保育公園的設計而言是必須的，包括 15 米的淨空高度及建築物之間 40 米的平距。採用較低的建築物高度限制但保持同樣的發展密度會影響擬議保育公園的環境及設計。古物古蹟辦事處指出淨空高度及平距為「視覺調劑」，是保育計劃的擬議紓緩措施及保育公園的一部分；

- (v) 現時的梯級式建築物高度輪廓不會對保存獅子山山脊線有負面影響，並能在啓德河一帶保持較低矮的建築物高度，即主水平基準上 100 米及 106 米。須注意的是，目前從衙前圍村眺望，獅子山的景觀已遭附近的住宅發展項目(包括東頭邨)所遮擋；
- (vi) 啓德河一帶的整體建築物高度輪廓介乎主水平基準上 80 米至 100 米。建築物高度由主水平基準上 134 米下降至河道旁介乎主水平基準上 106 米及 100 米的梯級式建築物高度輪廓，有助與啓德河保持協調的環境。此外，當局已在啓德河兩旁劃設兩塊闊 10 米的非建築用地，此舉對於在已建設地區和河道之間提供充足間距，十分有用；
- (vii) 關於通風方面，根據空氣流通評估研究，市建局計劃所建議的住宅大廈之間 40 米的平距及行人水平上 15 米的淨空高度容許風滲透。因此，申述地點日後的重建項目不會引致附近地區(包括東頭邨)出現通風問題。15 米的淨空高度令保育公園的設計更為理想，可帶來更廣闊深遠的視野。縮減淨空高度或會影響保育公園的設計；以及
- (viii) 由於東頭區是已建設地區，建築物高度限制介乎主水平基準上 80 米至 120 米，衙前圍村主水平基準上 100 米至 134 米的建築物高度並非與區內的高度輪廓不相協調，因此不會對附近地區造成嚴重的負面視覺影響；

#### 規劃署的意見

- (f) 規劃署基於文件第 4 段所載的評估，不支持申述 R2 至 R5，並認為不應接納有關申述，理由載於文件第 6.1 段。

34. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡述其提交的文件。

R4(黃大仙區議員莫應帆先生及林文輝先生)

35. 莫應帆先生提出下列要點：

- (a) 市建局是半政府機構，應有社會責任為香港市民提供更理想的居住環境，因此市建局在涉及保存歷史逾 600 年的衙前圍村的重建計劃上不應以賺取最大利潤為目標。降低擬議重建項目的建築物高度也有助避免在這個已發展區造成屏風效應；
- (b) 市建局及規劃署於二零零七年向黃大仙區議會簡介的方案，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，但有關高度在沒有進一步諮詢區議會下增加至主水平基準上 134 米；以及
- (c) 規劃署最近已建議為啓德河區訂定介乎主水平基準上 60 米至 80 米的建築物高度。衙前圍村重建計劃應參考這些建築物高度。現時建議達主水平基準上 134 米的建築物高度，遠高於規劃署近期按相關分區計劃大綱圖進行的建築物高度檢討後為附近發展所建議的高度。

R5(東頭(二)邨業主立案法團)

36. 莫應帆先生提出下列要點：

- (a) 該區所興建的三幢超過 100 米的住宅大廈會嚴重影響附近住宅發展的景觀及通風。高層大廈也與擬活化啓德河的計劃不相配合，會破壞該區的整體規劃、未能保護山脊線，以及剝削市民享有一個美麗環境的權利；以及
- (b) 當局並沒有就建議充分諮詢該區居民，因此要求城規會重新鄭重考慮建議，以便把對附近居民的潛在影響減至最少。

C2(市建局)

37. 馬昭智先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 市建局自二零零五年起已就衙前圍村的重建方案與黃大仙區議會進行討論。當時分區計劃大綱圖上並沒有為申述地點訂定建築物高度限制。市建局於二零零六年委託顧問為重建方案(連保育公園建議)進行設計，以期保存鄉村布局及歷史遺跡；
- (b) 根據於二零零七年向黃大仙區議會簡介的方案，建築物高度一律為主水平基準上 120 米。根據現行建議，申述地點西南面採納主水平基準上 134 米的較高建築物高度，而啓德河沿岸的建築大樓的高度較低，為主水平基準上 100 米及 106 米。梯級式建築物高度可保留從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線景觀。其他設計元素保持不變，包括建築物之間距離 40 米以及地面以上 15 米的淨空高度。為配合這些設計元素，重建方案內不會有零售用途；
- (c) 根據經同意的建築物高度輪廓，市建局於二零零八年與申述地點的主要擁有人簽訂發展協議。倘若建築物高度限制由主水平基準上 134 米降至主水平基準上 120 米，申述地點的重建潛力會受影響；以及
- (d) 在二零一一年一月黃大仙區議會會議上，市建局承諾將聯同區議會制訂重建方案的詳細設計。

38. 由於申述人及提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提問。

39. 莫應帆先生在回應一名委員的提問時，提出下列要點：

- (a) 衙前圍村已有超過 600 年歷史，是東九龍僅餘的古老鄉村，因此實應整條鄉村保留而不在用地上增建任何新建築物。當局應不惜代價保留此歷史用地，令下一代可以得知該村的歷史；

- (b) 雖然黃大仙區議會於二零零七年同意重建方案，但由於規劃署近期提出修復該區啓德河的計劃，建築物高度介乎主水平基準上 60 米至 80 米，因此衙前圍村的重建方案也應作出修訂，以配合最新計劃及該區的建築物高度；
- (c) 單以保育而言，無須盡用用地的發展潛力；以及
- (d) 他承認從擬議保育公園眺望，獅子山的景觀大部分已遭現有建築物所遮擋，但認為這個並非容許重建方案享有較高建築物高度的理由。

40. 莫應帆先生在回應另一名委員的提問時表示，他不反對市建局於二零零七年向黃大仙區議會簡介的重建方案(建築物高度為主水平基準上 120 米)。不過，倘若重建方案的建築物高度可進一步降低至介乎主水平基準上 60 米至 80 米，則更理想。

41. 馬昭智先生在回應同一名委員關於與土地擁有人簽訂的協議的提問時表示，與土地擁有人簽訂的協議是根據主水平基準上 100 米至主水平基準上 134 米的建築物高度輪廓而制定，因此如把整塊用地的建築物高度恢復為主水平基準上 120 米，對用地的發展潛力以至與土地擁有人的協議均沒有影響。不過，主水平基準上 120 米的劃一建築物高度對山脊線會有更大的負面影響。

42. 莫應帆先生在回應一名委員的提問時表示，保育已成為香港發展的一個重要元素。市建局是半政府機構，不應以從重建計劃賺取最大利潤為目標，而應盡量保留歷史用地，令下一代可以從中學習歷史。

43. 莫應帆先生在回應另一名委員的提問時表示，市建局現時的重建方案有一些優點，不過，有關方案大體上仍然是物業發展計劃。雖然村內並非所有建築物都建於 600 年前，部分實際上是近年重建，但該鄉村應完整地保留，因為它是東九龍區僅餘的古老鄉村，也是東九龍區歷史遺跡羣的一部分。

44. 由於委員再沒有提問，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在申述人及提意見人離席後就有關申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人。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。他們均於此時離席。

#### 商議部分

45. 副主席表示，市建局已設法改善重建方案，以盡量保存山脊線。另一名委員支持這意見，並表示現行梯級式建築物高度的建議是經過充分研究才制定，應予支持。

46. 經進一步商議後，主席總結表示不應支持申述，理由是申述地點現時的建築物高度限制已於保育及發展之間取得平衡。當局採用梯級式建築物高度輪廓是為保存從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線，以及衙前圍村的保育元素。委員繼而審視文件第 6.1 段所載不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

#### 申述編號 2 至 5

47. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R2 至 R5，理由如下：

- (a) 在制訂衙前圍村用地現時主水平基準上 134 米、106 米及 100 米的建築物高度限制時，已顧及須保存從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線及用地的保育元素。採用較低矮的建築物高度限制但保持同樣的發展密度會對擬議保育公園有負面影響，包括建築物淨空高度及建築物平距，這些為重要「視覺調劑」，不應受影響；
- (b) 現有的建築物高度限制能與啓德河相融合。梯級式建築物高度輪廓由主水平基準上 134 米下降至啓德河一帶的主水平基準上 100 米，有助融入河邊建築物高度為主水平基準上 80 米及 100 米的發展，以及保存河邊的相融環境；以及

- (c) 空氣流通評估研究的結論是，橫頭磡及東頭區並無重點關注範圍，而分區計劃大綱圖已收納適當的措施，包括劃設非建築用地及建築物間距，以確保良好通風。此外，現時的建築物高度限為主水平基準上 100 米至 134 米，與附近已建設地區並非不相協調，因此，不會對東頭邨的視覺及通風造成負面影響(R5)。

[李偉民先生此時到達參加會議，而黃仕進教授則於此時離席。]

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》  
的申述和意見

(城規會文件第 8774 及第 8775 號)

[聆訊以廣東話進行。]

#### 第一組申述—R3

##### 簡介和提問部分

48. 由於當局已給予申述人足夠通知，而申述人 R3 已表示不會出席聆訊，因此委員同意在申述人缺席的情況下進行申述聆訊。

49. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生                      荃灣及西九龍規劃專員

沈恩良先生                      高級城市規劃師／荃灣及西九龍

陳桂湫女士

城市規劃師／荃灣及西九龍

袁康妮博士

空氣流通評估顧問

50. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍向委員簡介有關申述。

[陳曼琪女士此時返回會議席上。劉文君女士此時到達參加會議。]

51. 沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年九月三十日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/32》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度限制；以及提出其他改劃用途地帶建議，以反映已完成的發展項目。在為期兩個月的展示期於二零一零年十一月三十日屆滿後，當局共接獲五份申述。二零一零年十二月十日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，為期三星期。在公布期於二零一零年十二月三十一日屆滿後，當局沒有接獲任何意見；
- (b) R3 反對有關分區計劃大綱圖上對各個電力支站及中電深水埗中心(下稱「深水埗中心」)所訂定的建築物高度限制／後移規定；
- (c) 有關申述的主要理由，以及申述人的建議撮載於文件第 2.3 及第 2.4 段，現概述如下：
  - (i) 電力支站規模細小，對視覺或氣流的累積影響極微。有關建築物高度限制的規劃增益甚少，但已犧牲申述人的發展權利；
  - (ii) 有關建築物高度管制及後移規定會令申述地點的改良／重建潛力受到極大制肘，導致須

重置現有的電力支站或尋找新的電力支站用地，以應付日後激增的電力需求，此舉未能妥善利用稀有的土地資源。由於電力支站常被視為「不受歡迎」的鄰舍用途，在市區另覓合適的新電力支站用地向來十分困難，損害該區電力供應的安全及可靠程度；

- (iii) 現有電力支站的大部分上蓋面積均已用盡。改良電力支站或須加建樓層，以容納裝置及設備。施加以樓層數目計算的建築物高度限制，令設計上根本毫無彈性可言。雖然城規會或會按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制及後移規定，但仍有很多不明朗因素；
- (iv) 申述地點的現有發展密度或未能反映契約條件所容許的發展潛力。施加建築物高度限制及後移規定會剝削申述人的發展權利，嚴重影響重建這些用地以應付運作及其他需要的機會；
- (v) 申述人在設計電力支站大樓時已考慮四周的環境，亦致力把電力支站融入毗鄰社區，電力支站並沒有造成負面的視覺影響；
- (vi) 至於深水埗中心，放寬建築物高度限制對山脊線及視覺滲透度所造成的負面影響甚微。較高而纖幼的建築物可改善通風；
- (vii) 深水埗中心一直用作倉庫及工業用途。該用地所屬的「政府、機構或社區」地帶未能反映該等用途。將之劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並施加與「其他指定用途」註明「商貿」地帶相近的建築物高度限制較為恰當；
- (viii) 鄰近的長沙灣道 303 號長沙灣政府合署同樣劃為「政府、機構或社區」地帶，但建築物高度限為主水平基準上 76 米。附近其他用

地的建築物高度限制亦高得多，例如福華街 177 至 205 號及怡靖苑的建築物高度分別限為主水平基準上 90 米及 100 米。為深水埗中心訂定的八層建築物高度限制與四周這些「政府、機構或社區」地帶並不一致，訂定建築物高度限制的理據及是否公平亦值得商榷；以及

- (ix) R3 建議放寬各電力支站用地及深水埗中心的建築物高度限制，內容如下：

| 申述地點          | 分區計劃大綱圖的限制   | 申述人的建議   |
|---------------|--|--|
| 瓊林街<br>電力支站   | 建築物高度：<br>六層   | 建築物高度：不高於主水平基準上 45.73 米  |
| 大南西街<br>電力支站  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 建築物高度：四層</li><li>• 從毗連青山道的地段界線後移 3.5 米</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 建築物高度：不高於主水平基準上 45.73 米</li><li>• 撤銷後移規定</li></ul> |
| 光昌街<br>電力支站   | 建築物高度：<br>四層   | 建築物高度：不高於主水平基準上 45.73 米  |
| 荔枝角道<br>電力支站  | 建築物高度：<br>一層   | 建築物高度：不高於主水平基準上 45.73 米  |
| 順寧道<br>電力支站 A | 建築物高度：<br>一層   | 建築物高度：不高於主水平基準上 45.73 米  |
| 順寧道<br>電力支站 B | 建築物高度：<br>一層   | 建築物高度：不高於主水平基準上 45.73 米  |
| 廣利道           | 建築物高度：   | 建築物高度：不高   |

| 申述地點                 | 分區計劃<br>大綱圖的限制 | 申述人的建議                         |
|----------------------|----------------|--------------------------------|
| 電力支站                 | 一層             | 於主水平基準上<br>91.44 米             |
| 九江街<br>電力支站          | 建築物高度：<br>兩層   | 建築物高度：不高<br>於主水平基準上 17<br>米    |
| 元州街<br>電力支站          | 建築物高度：<br>一層   | 建築物高度：不高<br>於主水平基準上<br>45.73 米 |
| 基隆街<br>電力支站          | 建築物高度：<br>一層   | 建築物高度：不高<br>於主水平基準上<br>45.73 米 |
| 大埔道<br>電力支站及<br>員工宿舍 | 建築物高度：<br>五層   | 建築物高度：不高<br>於主水平基準上<br>51.82 米 |
| 福華街 215 號<br>深水埗中心   | 建築物高度：<br>八層   | 建築物高度：最少<br>為主水平基準上 76<br>米    |

- (d) 當局沒有接獲就申述編號 R3 所提出的任何意見；
- (e) 規劃署對申述編號 R3 及申述人的建議所作的回應撮載於文件第 4.4 段，現概述如下：
- (x) 低層及低密度的政府、機構或社區發展應作為已建設市區的歇息空間和視覺調劑，因此有需要控制申述地點的現有建築物高度，以確保通風。零碎地放寬「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，會令擠迫的城市核心區不斷失去視覺調劑和歇息空間；
  - (xi) 施加建築物高度限制旨在符合公眾追求更理想生活環境的期望。當局已在有效地使用土地及優質的城市設計之間小心作出平衡。當

局為有關電力支站用地訂定建築物高度限制時，已顧及現有的建築物高度、發展／重建計劃(如有)及其他相關考慮因素；

- (xii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，與四周建築物的高度是否一致不應作為支持大大放寬建築物高度限制的唯一考慮因素；
- (xiii) 至於高度超出有關建築物高度限制的重建建議，申請人可根據條例第 16 條向城規會申請略為放寬有關限制，或根據條例第 12A 條申請對有關分區計劃大綱圖作出修訂。城規會會按個別情況考慮每個個案。倘有需要增闢電力支站用地，以應付功能及運作上的需要，當局會按為政府、機構及社區用途選址的既定做法及程序另覓用地。為了應付日後的電力需求，位於荔枝角道以南的用地已額外預留作新的電力支站發展；
- (xiv) 機電工程署署長表示，申述地點沒有重建計劃紀錄。由於沒有任何重建建議以證明有任何擴建計劃，以及有需要放寬申述地點的建築物高度限制以應付運作上的需要，因此放寬建築物高度限制的建議現階段並無理據支持；
- (xv) 為申述地點訂定建築物高度限制，旨在反映發展完成後的情況，以保持現有的低矮輪廓。有關分區計劃大綱圖並沒有對這些用地施加地積比率／總樓面面積／上蓋面積的限制，因此這些用地的現有發展密度並沒有受到影響；
- (xvi) 為青山道沿路的發展(包括大南西街電力支站)訂定後移規定，旨在加設一條東西向的氣道，以改善長沙灣工業／商貿區的通風；

- (xvii) 該區的發展大綱圖自二零零二年起已就長沙灣工業／商貿區訂定擴闊道路及改善街景的規定，有關後移規定亦與之一致。同一後移規定亦適用於青山道有關路段沿路的所有用地，不會對現有的電力支站建築物造成影響，並且只有在重建時才會考慮；
- (xviii) 當局不支持零碎地撤銷大南西街電力支站的後移規定，因為這會破壞為長沙灣工業／商貿區改善通風及促進道路擴闊和改善街景工程的規劃意向；
- (xix) 倘日後的重建項目有任何功能或運作上的需要而須放寬後移規定，可向城規會提交略為放寬有關限制的申請，以供考慮；
- (xx) 深水埗中心的主要用途為倉庫，其後規劃申請編號 A/K5/529 於二零零三年六月十三日獲都會規劃小組委員會批准作附屬辦公室用途(包括陳列室)。深水埗中心的倉庫及附屬辦公室用途不應歸類為類似「其他指定用途」註明「商貿」地帶中的工業或辦公室發展。把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶實屬恰當；
- (xxi) 擬議「其他指定用途」註明「商貿」地帶與毗鄰的土地用途(主要為住宅混合「政府、機構或社區」用途)不相協調；以及
- (xxii) 深水埗中心為已建設市區提供歇息空間和視覺調劑。把毗鄰住宅發展所採用的建築物高度級別套用在深水埗中心並不恰當。擬議建築物高度限制(主水平基準上 76 米)比四周作政府、機構或社區用途的建築物為高。申述人所提交的文件中並無提供詳細的運作需要理據以支持有關建議；以及

#### 規劃署的意見

- (f) 規劃署根據文件第 4 段所載的評估，不支持申述編號 R3，並認為根據文件第 6.1 段的理由，不應接納有關申述。

52. 由於委員沒有提出其他問題，主席多謝規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

### 商議部分

53. 經進一步商議後，主席總結指不應接納申述編號 R3。委員繼而審閱文件第 6.1 段所載不接納申述的擬議理由，並認為有關理由恰當。

54. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3，理由如下：

- (a) 已建設市區的「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構及社區設施外，更提供歇息空間、緩衝空間和視覺調劑，該等用地的建築物高度應受到限制，以確保通風。零碎地放寬建築物高度限制，會令歇息空間和視覺調劑陸續消失及影響通風；
- (b) 考慮到空氣流通評估報告和運輸署的建議，訂定沿青山道後移的規定旨在改善長沙灣工業／商貿區的空氣流通情況，以及方便擴闊道路／改善街景。撤銷大南西街電力支站的後移規定會破壞為長沙灣工業／商貿區改善通風及促進道路擴闊和改善街景工程的規劃意向；
- (c) 放寬建築物高度或後移規定必須有功能上及運作上的需要，以及規劃和設計優點支持。倘有關發展項目在功能上或運作上有該等需要，申述人可根據條例第 16 條向城規會申請略為放寬有關限制，或根據條例第 12A 條申請對有關分區計劃大綱圖作出修訂。由於並無任何重建建議，放寬建築物高度和撤銷後移規定的建議在現階段並無理據支持；以及

- (d) 深水埗中心的主要用途為中電倉庫，以支援該區的電力供應。把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶實屬恰當。有關申述文件並無提出充分的理據支持把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

## 第二組申述—R1、R2、R4 及 R5

### 簡介和提問部分

55. 由於當局已給予申述人足夠通知，而申述人 R1、R4 及 R5 未有回應是否出席聆訊，因此委員同意在他們缺席的情況下進行申述聆訊。

56. 以下規劃署及申述人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     |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 陳桂湫女士 | — | 規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍   |
| 袁康妮博士 | — | 空氣流通評估顧問          |

### R4(香港地產建設商會)

李禮賢先生 申述人代表

57. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍向委員簡介有關申述。

58. 沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (g) 二零一零年九月三十日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地

帶訂定建築物高度限制；以及提出其他改劃用途地帶建議，以反映已完成的發展項目。在為期兩個月的展示期於二零一零年十一月三十日屆滿後，當局共接獲五份申述。二零一零年十二月十日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，為期三星期。在公布期於二零一零年十二月三十一日屆滿後，當局沒有接獲任何意見；

R1

- (h) R1 支持在長沙灣施加建築物高度限制，因為該區南部荔枝角的高樓已令吹入內陸的風減弱；
- (i) R1 也反對把荔枝角道、東京街、通州街和興華街之間的土地改劃作住宅用途，理由是他們擔心日後的建築物可能會令熱島效應加劇；
- (j) R1 建議維持荔枝角道、東京街、通州街和興華街之間土地的現有用途，或把有關土地作環保產業用途；
- (k) R1 亦建議拆卸黃竹街和楓樹街之間的部分建築物，以闢設氣道；
- (l) 規劃署對申述編號 R1 及申述人的建議所作的回應撮載於文件第 4.5 段，現概述如下：

(xxiii) 當局備悉 R1 支持為該區訂定建築物高度限制；

(xxiv) 荔枝角道、東京街、通州街和興華街之間的用地自一九九八年及二零零二年起已在有關分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「綜合發展區」地帶。有關分區計劃大綱圖的現行修訂主要與訂定建築物高度限制有關，而申述地點的用途地帶並非有關分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，因此涉及這些地點的用途地帶的申述視為無效；以及

(xxv) 黃竹街及楓樹街之間的用地在分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(甲類)6」地帶、「住宅(甲類)7」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，部分則劃為顯示為「道路」的地方。R1 建議拆卸黃竹街及楓樹街之間的建築物以闢設一個「長形公園」，但這並非有關分區計劃大綱圖現時所收納的修訂項目，因此不應就此作出申述。此外，有關建議須審慎考慮，因為這會對私人地段擁有人的發展權造成重大影響；

### R2

(m) R2 反對圖則上顯示的所有修訂項目(G 項除外)，以及《註釋》就訂定建築物高度限制、後移規定、指定非建築用地及建築物間距而作出的修訂項目；

(n) 有關申述的主要理由，以及申述人的建議撮載於文件第 2.4 段，現概述如下：

(xxvi) 建築物高度限制低得不合理，比解決公眾所關注問題所須的水平還低。把建築物高度限制定在這樣低的水平，會不必要地限制提供優質發展的機會。要達到提供優質樓宇的目標，最好的方法是容許設計具備彈性，提供良好的內部空間，同時內部要有足夠的淨空高度；

(xxvii) 低矮的建築物高度限制局限樓宇體積，難以融入創新的建築設計，也會對在建築物四周提供空間造成直接的負面影響。低矮的建築物高度限制迫使建築物變得較矮和笨重，直接影響街景，令物業價值下跌和街道水平的通風變差。要改善街道水平的空氣流通情況，便應尋求方法，在位處重要位置的建築物的街道水平四周製造空間。施加建築物高度限制會在接近地面水平製造屏風效應；

- (xxviii) 施加建築物高度限制並非控制發展密度的適當方法。訂定建築物高度限制的大多數目標均可藉訂定較合理的高度限制達到。較低的建築物高度限制令新建築物未能達到現有的總樓面面積。建築物高度限制有如把用途地帶降級，剝奪現有土地擁有人的發展潛力；
- (xxix) 長沙灣區位處內陸。「香港城市設計指引」所確認的瞭望點被荔枝角的超高樓宇(樓高約 50 層)遮擋，因此長沙灣區的建築物高度限制可增加 20 至 40 米；
- (xxx) 建築物高度限制、非建築用地及後移規定與建築事務監督最近就《可持續建築設計指引》所發出的新作業備考の規定重疊／有衝突，令發展及審批過程更為複雜，導致劣質建築物出現及令市區重建計劃延誤；
- (xxxi) 在有關分區計劃大綱圖刊憲前，當局並沒有告知公眾需要訂定建築物高度、總樓面面積、非建築用地限制及後移規定的理據，也沒有進行視覺影響分析；
- (xxxii) 收納非建築用地規定的法理依據和理據難以理解。條例第 3 及第 4 條訂明，城規會的職責是分別為建築物的「類型」和一個地區的「布局設計」擬備草圖，但非建築用地並不屬於任何一類。此外，確保建築物之間在適當的地方有「間距」的目標可透過為休憩用地、公園、街道等制定條文而達到。此外，「非建築用地」一詞並不明確，可能引起混淆，因為同一字眼用於契約內有特別意思，而且非建築用地在《建築物條例》下的影響並不明確，特別是在上蓋面積及地積比率的計算上；

(xxxiii) 「以定點形式劃分地帶」具有不必要的限制性，違反分區計劃大綱圖只顯示概括發展原則的目標，亦與條例有抵觸。在同一地帶內指定各個具不同建築物高度限制的支區，以及為不同地盤面積的用地訂定不同的建築物高度是不必要的，也有違私人物業權應以概括、公平和一致的方式處理的原則；

(xxxiv) 以分區計劃大綱圖的規模和概括性質而言，建築物間距及後移規定並不適合。擴闊道路的規定可以由其他條例，例如《建築物條例》和《道路(工程、使用及補償)條例》所涵蓋，這些條例提供方法，向因作公共用途而失去土地的私人土地擁有人作出補償。為構成「氣道」而訂定後移規定以作公共用途(可收回私人土地)並無法律依據。《說明書》中的理據令人困惑。理據不明確令根據《建築物條例》和《道路(工程、使用及補償)條例》就失去土地而作出補償的事宜不必要地複雜化；

(xxxv) R2 建議：

- 把建築物高度限制放寬 20 米至 40 米，而位處交通樞紐的用地，其高度限制應進一步放寬；
- 為面積不少於 1 500 平方米的「商業」和「其他指定用途」註明「商貿」用地加入放寬高度限制的條文(與尖沙咀分區計劃大綱圖內的放寬高度限制條文相似)；
- 把「商業」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的支區合併為數目較少而概括的用途地帶；

- 撤銷非建築用地限制和後移規定；
  - 所有略為放寬限制或規定的申請均應按「個別情況」考慮而不是按「特殊情況」考慮；以及
  - 撤銷「住宅(戊類)」地帶內面積較小用地的建築物高度應較矮的條文，有關地帶內的所有用地應提高高度限制；
- (o) 規劃署對申述編號 R2 及申述人的建議所作的回應撮載於文件第 4.6 段，現概述如下：

建築物高度限制

- (i) 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。近年公眾，特別是深水埗區議會愈來愈關注視覺上協調的發展及過高的發展。當局曾於二零一零年十一月二日諮詢深水埗區議會，區議員普遍支持施加建築物高度限制；
- (ii) 在考慮建築物規模時，除了建築物的大小和體積外，亦應考慮建築物的形狀和形式，包括任何平台、露台、窗台、建築特色及梯級式高度輪廓；建築物相對於用地界線和毗鄰建築物的位置，包括在地面及上層的後移；以及建築物相對於附近特色(包括四周的建築物、文物、露天地方、天然地形、山脊線、主要街道及行人流動模式、觀景廊及通風廊)的位置。由於建築物設計傾向盡量擴大特定方向最佳的景觀(尤以海景爲然)，並設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積達100%(最高爲15米)的商業平台，以增加低層的土地價值，因此高層建築物不一定可在

地面一層提供空間。缺乏適當的建築物高度限制會令過高的建築物林立；

- (iii) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並已顧及有關分區計劃大綱圖所准許的發展密度，同時沒有排除可納入建築設計措施，以達至優質發展的可能性。有關限制足以配合分區計劃大綱圖所准許的地積比率，以及符合各項建築物規定。此外，訂定建築物高度限制，並不排除可在發展和重建項目中納入綠化設施、創新的建築特色及合理的樓底高度；
- (iv) 《可持續建築設計指引》的新措施與分區計劃大綱圖上訂定的建築物高度限制、非建築用地、建築物後移／間距是兩個不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊。此外，《可持續建築設計指引》着眼於用地層面的建築設計，適用於所有建築發展項目，而且不會以特定地區的特色作參考，與分區計劃大綱圖根據特定地區的情況和狀況而釐定規定不同。再者，《可持續建築設計指引》訂明的規定是根據《建築物條例》豁免總樓面面積的先決條件。倘發展商選擇不申請豁免總樓面面積，則不用依循《可持續建築設計指引》；
- (v) 長沙灣區整體採用梯級式高度概念，建築物高度輪廓從南部較接近海濱的地方漸次上升至北部及東北部的內陸，與尖山的山脈背景互相呼應。梯級式高度概念應顧及從港島主要瞭望點眺望九龍山脊線的景觀，並應與毗鄰地區(包括石硤尾和旺角)所訂的建築物高度一致，以免阻礙風吹入腹地。申述書中並無提供有力的理據支持把整體建築物高度限制增加 20 米至 40 米的建議；

- (vi) 爲了配合個別用地的情況和具有規劃及設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已有條文訂明可申請略爲放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

諮詢

- (vii) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的擬議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露。在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，因而有違訂定建築物高度限制的目的；
- (viii) 根據條例展示分區計劃大綱圖本身屬於公眾諮詢工作，旨在邀請公眾就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向深水埗區議會作出簡報；
- (ix) 爲該區訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物後移規定及建築物間距的理據，以及顯示擬議建築物高度限制所造成的景觀影響的電腦合成照片已清楚載列於涉及有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目的小組委員會文件上。有關小組委員會文件、空氣流通評估及分區計劃大綱圖的《說明書》全部均可供市民查閱；

以定點形式劃分地帶

- (x) 據律政司表示，條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，應有權爲分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (xi) 分區計劃大綱圖上的支區涵蓋已完成的發展，而有關的地積比率／總樓面面積和建築物高度限制旨在反映發展完成後的情況。由

於該區的範圍廣闊，包括擁有不同用地歷史的地方，且具有不同特色，加上須達到不同的規劃意向／目標，因此必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制；

非建築用地、建築物間距及後移規定

- (xii) 在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地、建築物間距及後移規定可發揮正面的規劃作用，並可帶來正面的規劃增益，包括改善通風、視覺開揚度及／或擴闊道路及改善街景。上述規定是有必須和充分的理據支持，會成為城規會實施的規劃管制的一部分，因而具有法律依據。有關用地的發展潛力不會受影響；
- (xiii) 當局主要是根據空氣流通評估報告的建議而在有關分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，並顧及有關用地的限制和對發展／重建潛力的影響。沿麗安邨及怡靖苑東面界線劃設一塊闊 10 米的非建築用地，可作為來自西南面的盛行風吹入內陸地區的入口，也是改善區內空氣流通的有效措施。此外，沿麗安邨及怡靖苑東面界線劃設的非建築用地事實上是一條緊急車輛通道，因此非建築用地具雙重用途，而有關用地的發展權及潛力不會受影響；
- (xiv) 分區計劃大綱圖上已明確地標示及顯示已劃設的「非建築用地」。非建築用地的地面不得搭建任何構築物，但可進行地下發展。劃設非建築用地的目的在《說明書》內已說明；
- (xv) 空氣流通評估建議在連接深水埗運動場與長裕街的行人徑及毗鄰長裕街 8 至 10 號的部分範圍劃設闊 15 米的建築物間距(位置為主水平基準上 20 米以上)，以闢設新的氣道，促使西南風吹入區內。空氣流通評估亦建議

把建築物沿青山道、長順街、長裕街及長義街後移，以改善區內的空氣流通情況。此外，須沿地段界線後移最少二至五米，以改善空氣流通情況。有關的後移規定與已規劃的道路擴闊／改善街景工程一致。撤銷有關後移規定會破壞為長沙灣工業／商貿區改善空氣流通情況及促進道路擴闊和改善街景工程的規劃意向；

(xvi) 分區計劃大綱圖已訂有可向城規會申請略為放寬非建築用地、建築物後移及建築物間距規定的條文，以顧及特定地點的情況。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

(xvii) 為了免除不必要的疑慮，建議修訂「商業(4)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶的《說明書》，以清楚說明訂定後移規定旨在使空氣更為流通，以及方便擴闊道路及改善街景；

#### R4 及 R5

(p) R4 反對把鴨寮街 98 至 100 號及長沙灣道 68 至 70 號的建築物高度分別限為主水平基準上 80 米和 90 米；

(q) R5 反對把巴域街 1 至 27 號、南昌街 214 至 220 號及耀東街 1 至 8 號由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 90 米，或佔地 400 平方米或以上的用地則限為主水平基準上 110 米；

(r) 有關申述的主要理由，以及申述人的建議撮載於文件第 2.5 段，現概述如下：

(i) 訂定建築物高度限制影響申述地點的重建；

- (ii) 建築物高度限制令街景、建築形式和作更優質建築物設計的彈性受到限制，影響日後佔用人和鄰近地區的生活質素；
  - (iii) 建築物高度限制既不公平，亦不合邏輯，阻礙或沒多少空間或誘因以容許在大型發展用地上進行綜合發展，以改善整體的已建築環境。合併用地的努力成果應獲肯定，而城規會亦應考慮納入較敏感的高度級別，以容許較大型用地的設計更具彈性(R5)；
  - (iv) 放寬高度令特別的設計優點有機會出現，例如把建築物後移或把較低樓層退入，以及製造很大的高度差異以改善空氣流通(R5)；
  - (v) R4 建議撤銷鴨寮街 98 至 100 號及長沙灣道 68 至 70 號分別限為主水平基準上 80 米和 90 米的建築物高度限制；以及
  - (vi) R5 建議為巴域街 1 至 27 號、南昌街 214 至 220 號及耀東街 1 至 8 號加入放寬高度限制的條文。此外，建築物高度限制應放寬 20 米至 40 米(即可達主水平基準上 130 米至 150 米)，以鼓勵綜合性的重建計劃；
- (s) 規劃署對申述編號 R4 及 R5 及申述人的建議所作的回應撮載於文件第 4.7 段，現概述如下：
- (i) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並顧及有關分區計劃大綱圖所准許的發展密度，同時沒有排除可納入建築設計措施，以達至優質發展的可能性。有關限制足以配合有關分區計劃大綱圖所准許的地積比率，以及符合各項建築物規定。此外，訂定建築物高度限制，並不排除可在發展和重建項目中納入綠化設施、創新的建築特色及合理的樓底高度；

- (ii) 申述地點位於一個作中至低層綜合發展的範圍內。申述人並無提供有力的理據，展示放寬建築物高度限制的建議會對景觀、空氣流通及其他方面造成的影響。然而，分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (iii) 當局就面積達 400 平方米或以上的用地施加較高的建築物高度限制(多 20 米)，以進行合併用地作全面的發展；令設計更具彈性及提供其他支援設施，以符合現今的標準。由於申述人並無提出充分的理據，支持把建築物高度放寬 20 米至 40 米以作綜合發展的建議，因此按申述人所建議的幅度擴大兩級限制並不恰當(R5)；
- (iv) 當局不支持按 R4 及 R5 的建議撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及
- (v) 考慮到申述地點毗連氣道，申述人所提交的文件並無資料顯示把建築物高度限制放寬 20 米至 40 米的建議不會影響氣道的成效(R5)；

規劃署的意見

- (t) 規劃署根據上文第 4 段所載的評估，不支持申述編號 R1、R2、R4 及 R5，並認為不應接納有關申述，理由載於文件第 6.1 至 6.5 段；以及
- (u) 為了免除不必要的疑慮，建議修訂有關分區計劃大綱圖的《說明書》，有關修訂載於文件第 6.5 段，內容如下：

(i) 「商業(4)」地帶(《說明書》第 8.1.7 段)

「為使長沙灣工業／商貿區的空氣更為流通，以及方便擴闊道路及改善街景，在「商業(4)」支區內的建築物必須從毗連長順街的地段界線後移至少 3.5 米，以改善東西向氣道／風道。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。」

(ii) 「政府、機構或社區(4)」地帶(《說明書》第 8.6.8 段)

「為提升區內的通風表現，以及方便在長沙灣工業／商貿區擴闊道路及改善街景，在「政府、機構或社區(4)」支區內的建築物必須從毗連青山道的地段界線後移至少 3.5 米。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。」

59. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。陳仲尼先生此時離席。]

R3(香港地產建設商會)

60. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 香港地產建設商會十分關注修訂用途地帶對整體發展制度的影響。香港地產建設商會的申述涉及原則事宜，特別是保護個別物業擁有人的物業權的需要；
- (b) 長沙灣、旺角及油麻地三份分區計劃大綱圖涵蓋西九龍中部最舊及發展最密集的地區。與長沙灣分區計劃大綱圖修訂項目相關的事宜(即保護擁有權、公

平劃分地帶，以及香港市區環境和發展制度的可持續性)也適用於其餘兩區；

對環保觸覺的申述(R1)所提出的意見

- (c) 城規會應考慮可達至各種目的的替代方法。在可能的情況下，公眾利益應從公共土地上獲取，而非憑藉對私人土地施加不合理的限制而得到；
- (d) 環保觸覺(R1)的申述中所提及的「長形公園」建議，是香港地產建設商會與其他專業人士(包括空氣流通評估專家)共同進行的一項獨立研究中發展而成的一項建議。有關建議是一個較有效的替代方法，而不是要過度控制私人發展及對後移規定施加不合理的管制，以至對私人土地擁有權造成負面影響。有關建議是要彌補該區所缺少的公眾休憩用地；在擠迫的舊區提供一塊清涼的綠化狹長土地；以及提供一條寬敞的通風廊，以帶來重要的正面影響。由於在該區居住的是香港一些較貧困的人士，有關建議亦可刺激該區進行市區重建，大大改善該區的質素；
- (e) 規劃署不支持有關建議，理由是「對私人地段擁有人的發展權造成重大影響」。然而，當局須備悉分區計劃大綱圖上的修訂項目涉及訂定過低的建築物高度限制、後移及建築物間距，全部同樣對私人地段擁有人的發展權造成重大影響，而且沒有對土地擁有人作出任何形式的賠償；
- (f) 在有需要收回私人土地作公共用途(例如通風廊)時，應把該處劃為休憩用地。此外，應收回受影響的土地及以公帑向私人土地擁有人作出適當的賠償；
- (g) 至於環保觸覺(R1)就荔枝角道／東京街所提出的申述，這些用地由一些過時的低矮政府發展所佔用，已被規劃作出售用途。這些用地劃為「住宅(甲類)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上110米；

- (h) 城規會文件第 3.3.2(b) 段指須為有關用地進行詳細的空氣流通評估及收納氣道，但卻沒有解釋為何空氣流通評估中沒有就於這些用地興建較矮的建築物及／或闢設休憩用地的方案進行測試。空氣流通評估明顯指出這些低矮的用地是夏風吹向整個地區的入口，但由於該範圍位於政府土地上，處理方法跟私人土地的不同；

[陳曼琪女士此時離席。]

可持續建築設計

- (i) 一如香港地產建設商會於二零一一年三月七日給城規會的信件(已於會上傳閱)所述，香港地產建設商會關注到屋宇署就《可持續建築設計指引》所發出的新作業備考與在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制、非建築用地、後移及建築間距規定有直接衝突；
- (j) 規劃署應與業界共同進行緊急檢討，以評估新作業備考及分區計劃大綱圖上的建築物高度限制的綜合效應，以及它們會如何影響現有的物業權；
- (k) 規劃署告知城規會指兩項管制屬不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊，這是錯誤的。香港地產建設商會認為兩者有直接衝突，而城規會所引入的措施正阻礙落實《可持續建築設計指引》；
- (1) 《聯合作業備考 1》鼓勵闢設空中花園及平台花園。一幢樓高 20 層的建築物可提供兩個高度分別不少於 4.5 米的空中花園。空中花園應輔以綠化設施及容許空氣對流。《聯合作業備考》中亦有準則規定在闢設空中花園時，「其整體建築物高度不得令規劃署表示關注」。《聯合作業備考》也規定在不違反分區計劃大綱圖上的建築物高度限制的情況下，闢設空中花園方屬可接受，不然便須向城規會申請略為放寬有關限制。倘建築物高度限制訂得過低(低於主水平基準上 100 米)，則難以增加九米以

關設空中花園。規劃署應告知屋宇署關設空中花園將違反分區計大綱圖上的法定限制；

- (m) 《可持續建築設計指引》要求提供三種主要建築設計元素，以提高我們生活環境的可持續性。這三種元素分別是樓宇距離、建築物後移及綠化設施的上蓋面積，目的是令空氣更爲流通；提高我們生活空間的環境質素(特別是在行人水平)；提供更多綠化設施；以及緩解熱島效應。這些措施集中在平台水平，以劃設建築物間距及建築物透風設施；從街道後移及關設綠化地帶。要提供這些空間便須把平台水平的總樓面面積轉移到上面的樓層。《可持續建築設計作業備考》的圖解顯示，一幢建築物高度限爲主水平基準上 90 米的標準建築物未能達至最基本的樓宇分隔要求；
- (n) 可持續建築設計的規定並不是基於豁免總樓面面積的條文。有關規定應獨立成爲鼓勵採用可更持續發展的建築設計形式的方法；
- (o) 城規會應探討這些新管制措施所帶來的影響，並根據有關結果去檢討施加建築物高度限制的方針。規劃署亦應提供決定建築物高度限制時所用假設（例如對樓底高度所用的假設）的理據，；

#### 建築物高度限制訂得過低

- (p) 一如城規會文件圖 H-3c 所示，爲公共屋邨用地(元州邨和李鄭屋邨)訂定的建築高度限爲主水平基準上 100 米至 120 米，而公共屋邨用地之間的私人房屋用地的高度級別則降至主水平基準上 90 米至 100 米。長沙灣道以北的整個高度級別應最少放寬至主水平基準上 120 米或 130 米，以便與西面「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制一致；
- (q) 該區東南部的私人房屋用地受到嚴格的建築物高度限制(僅爲主水平基準上 80 至 90 米)。通州街與長沙灣道之間的地區的建築物高度限制應由主水平基

準上 80 米放寬至主水平基準上 100 米，即與毗鄰的公共屋邨的建築物高度限制相同。長沙灣道以北地區的建築物高度限制應由主水平基準上 90 米放寬至主水平基準上 120 米或 130 米；

- (r) 建築物高度限制級別的概括及一般變更不會導致過高的建築物林立，反而容許同一分區計劃大綱圖上的鄰近地區進行高度相若的發展；

以定點形式劃分地帶及兩級建築物高度限制

- (s) 同一地帶內有不同的建築物高度限制及地盤面積。較低矮的建築物高度限制有如不合理地懲罰較細小的地段，導致更劣質的發展出現。應接受以較高的高度限制作為建築物高度限制，並摒棄兩級高度限制的方法。然而，倘城規會認為保留兩級制度下的 20 米差別具有優點，則應把有關差別應用在較高的建築物高度限制級別(主水平基準上 100 米及 130 米)；

變相把用途地帶降級

- (t) 建築物高度限制訂得過低，令可達至的總樓面面積減少。一如圖解所示，一項佔地 1 000 平方米而建築物高度限為主水平基準上 80 米的發展，未能達至准許的總樓面面積(地積比率為 9.5 倍)和合理的樓底標準。假設該項發展有三層非住用樓層，對上一層用作電機房(達主水平基準上 24 米)，則只可提供 21 層樓底高度不合標準(約 2.6 米)的住用樓層。有關圖解未有考慮設置升降機及樓梯、在街道範圍以外上落客貨或泊車、總樓面面積寬免、空中花園、以及屋宇署新作業備考要求建築物具通透度的條文。為了達至市場慣常使用的 3.2 米樓底高度，建築物高度限制須最少達主水平基準上 91 米；
- (u) 當局未有解釋在訂定建築物高度限制時如何保留現有的總樓面面積權利，以及在容許發揮分區計劃大綱圖上所准許的發展潛力，並同時容許設計具彈性時所考慮的假設；

### 市區重建

- (v) 長沙灣、旺角及油麻地分區計劃大綱圖上的地區涵蓋一些最舊最劣質，並由低收入人士佔用的住宅發展，而該等人士大部分為長者；
- (w) 這些舊區的建築物高度限制最矮(主水平基準上 80 及 90 米)。由於假設的樓底高度只有 2.6 米，低於現今的標準，因此合併用地及重建這些舊物業的誘因不大。低矮的建築物高度限制令整個地區永遠只擁有劣質的樓宇和市區環境；

### 放寬限制方案

- (x) 雖然有條文規定可提交第 16 條申請以略為放寬建築物高度限制，但有關限制(如有需要)須合理並具充分的理據支持。此外，城規會批准略為放寬限制的幅度受到分區計劃大綱圖的內容所限；
- (y) 因此，香港地產建設商會建議應更廣泛應用納入尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案。不受「略為」所限制的放寬限制方案可容許當局考慮符合特定要求(改善市景及達至更佳建築形式)的計劃；
- (z) 香港地產建設商會建議把同一放寬限制方案應用在長沙灣分區計劃大綱圖上的「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

### 建議

- (aa) 香港地產建設商會要求：
  - (i) 城規會應對分區計劃大綱圖的檢討方法進行檢討，並應顧及屋宇署新的可持續建築設計的規定所帶來的影響。城規會及規劃署應公布訂定建築物高度限制時所作的假設；
  - (ii) 主水平基準上 80 米及 90 米的建築物高度限制訂得過低，令優質的新市區發展難以出現。應以較廣闊的高度級別(主水平基準上 100 米及 120 米)取代；

- (iii) 應撤銷兩級建築物高度限制，並應在梯級式高度輪廓概念下採用整體較高的建築物高度限制水平；
- (iv) 應把放寬限制方案應用在長沙灣分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶；
- (v) 有關後移、以定點形式劃分地帶及非建築用地的規定多餘，應從有關分區計劃大綱圖中移除。《可持續建築設計指引》提供的設計規定既可達至相同目的，形式亦較為適當；以及
- (vi) 城規會應致力確保不會出現用途地帶降級效應，以及在無須提出第 16 條申請以略為放寬建築物高度的情況下，現有建築物的發展潛力可在有關建築物高度限制下合理地達至。

61. 由於申述人代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

62. 陳偉信先生在回應一名委員的問題時提出以下要點：

- (a) 有關政府用地全部均大於 400 平方米，因此無須把兩級建築物高度限制應用在這些用地上；
- (b) 為元州邨所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)只反映其現有高度。至於元州邨以北的私人住宅用地，當局訂定了兩級建築物高度限制，面積少於 400 平方米的用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米，面積大於 400 平方米的用地的建築物高度則限為主水平基準上 120 米。這一區的建築物高度其實沒有分別；以及
- (c) 長沙灣區工業用地的地積比率限為 12 倍，建築物高度限制因而限為主水平基準上 120 米及 130 米。然而，該區住宅用地的最高住用地積比率限為

7.5 倍，綜合建築物則限為 9 倍。R3 的代表假設地積比率為 9.5 倍而計算出來的數字並不正確。

63. 陳偉信先生在回應另一名委員的提問時表示，由於該區的最高非住用地積比率為 1.5 倍，故可提供兩層非住用樓層。就面積少於 400 平方米的用地而言，倘該項發展的建築物高度限為主水平基準上 80 米，估計住用及綜合建築物可分別發展至分區計劃大綱圖所准許的 7.5 倍及 9 倍地積比率，並有兩層非住用樓層及 23 層住用樓層(上蓋面積為 33.3%)，而樓底高度約為 2.9 米。至於面積大於 400 平方米的用地，在兩級制度下將容許多加 20 米，因而更具彈性。

64. 李禮賢先生在回應上文該名委員的問題時表示，政府用地的建築物高度限為主水平基準上 120 米，私人用地則受兩級建築物高度限制所限，這點並不公平。應為整區訂定較廣闊的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。

65. 李禮賢先生在回應另一名委員的提問時表示，他上述的計算並未包括總樓面面積的寬免。就此，規劃署應提供有關假設，並與香港地產建設商會進行討論，以期訂定較合理的建築物高度限制。

66. 陳偉信先生指在該區東南部訂定主水平基準上 80 米至 90 米的建築物高度限制，是要締造一個伸延至石硤尾區(主水平基準上 110 米)的梯級式建築物高度輪廓。該區中部一帶用地的建築物高度亦依循梯級式高度輪廓，即南面的政府用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米，中間的元州邨限為主水平基準上 120 米，北面的蘇屋邨則限為主水平基準上 135 米。

67. 李禮賢先生根據香港地產建設商會給城規會並於會上呈交的信件表示，當局並沒有向發展商提供資料，說明在有關建築物高度限制下能否達至所准許的總樓面面積／地積比率。估計在建築物高度低於主水平基準上 100 米的情況下，除非犧牲建築物的質素，否則不可達至屋宇署新作業備考中的可持續建築設計規定。這違反《可持續建築設計指引》創造優質建築環境的目的。

68. 袁康妮博士就該區的空氣流通評估，以及 R1 闢設長形公園的建議提出以下要點：

- (a) 就受較高地積比率及高度級別所限的工業區而言，建議規定闢設後移範圍，以改善通風；
- (b) 該區中部現有可作為該區氣道的休憩用地及運動場；
- (c) 至於該區的東南部，由於街道狹窄，建議訂定相對較低矮的建築物高度，並應沿麗閣邨「住宅(甲類)」用地的東南面界線劃設非建築用地，以改善通風；以及
- (d) 至於 R1 闢設「長形公園」的建議，雖然加設氣道將有助改善空氣的流動，但擬議「長形公園」的位置並非該區有效的氣道。

69. 李禮賢先生指「長形公園」的建議不但提供一條氣道，更提供一個改善區內環境的公園，應視之為對私人物業施加建築物高度限制的替代方案。

70. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人離席後商議申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

71. 一名委員表示施加建築物高度限制旨在符合公眾追求更理想生活環境的期望。當局為該區訂定建築物高度限制時，已顧及各項考慮因素。一如規劃署的代表所解釋，有關建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖所准許的用地發展潛力，私人發展權利理應不會受到剝削。

72. 副主席認為兩級建築物高度限制制度鼓勵用地合併以作重建，因此予以支持。

73. 另一名委員表示約 2.9 米的樓底高度低於市場標準(約 3 米及以上)，因此，申述人指建築物高度限制過低的論點並非不合理。

74. 一名委員認為應根據合理的假設訂定建築物高度限制，不可只為了符合不斷轉變的市場需求。

75. 秘書在回應時澄清，申述人代表的解說中所提及的用地面積為 1 000 平方米。須備悉在兩級建築物高度限制制度下，該用地的建築物高度限制應為主水平基準上 100 米，而非申述人代表所引述的主水平基準上 80 米。就此，倘同樣以申述人代表的方法計算，估計住用及綜合建築物應可達至分區計劃大綱圖所准許的地率比率(分別為 7.5 倍及 9 倍)，而樓底高度為 3 米或以上。

76. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，即備悉 R1 表示支持的意見，但 R1 的其他建議並非有關分區計劃大綱圖的修訂項目。此外，委員同意不應接納R2、R4 及 R5。委員繼而審閱文件第 6.1 至 6.4 段所載不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 1

77. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納R1 的餘下內容，理由如下：

- (a) 有關分區計劃大綱圖上的用途地帶及發展限制已在公眾追求更理想生活環境的期望、空氣流通及私人發展權之間取得平衡；
- (b) 由於荔枝角道、東京街、通州街和興華街之間的用地劃為住宅地帶與分區計劃大綱圖上的修訂項目無關，因此對這些用地的用途地帶所提出的反對視為無效；以及
- (c) 拆卸黃竹街及楓樹街之間的建築物，以闢設一個「長形公園」的建議並非分區計劃大綱圖所收納的修訂項目。楓樹街及黃竹街之間的建築物坐落於私

人地段。拆卸有關範圍內的建築物將剝奪有關擁有人的發展權利。

## 申述編號 2

78. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2，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。爲該區的建築物高度進行檢討時，已顧及所有相關考慮因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平及用地限制、有關用地已劃分的土地用途、發展潛力、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追求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (b) 建築物高度限制是根據合理的假設而訂定，能容許採用彈性設計，配合分區計劃大綱圖准許的發展潛力。當局不支持放寬整區的建築物高度限制的建議，因爲這樣做可能會導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野(特別是海景)，以及通過設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積爲 100%而最高高度限爲 15 米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度不受管制的發展項目可能更高和更龐大。因此，未必能確保

可以達到較佳的樓宇設計。就此，建築物高度限制是根據建築設計方面的合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖為住宅用地訂明的准許最大發展潛力；

- (d) 由於這些地區內的地段面積細小，容許面積達 400 平方米或以上的用地有較高的建築物高度上限(多 20 米)主要是為了合併用地作更全面的發展及提供其他支援設施，以符合現今的標準；
- (e) 施加建築物高度限制是為避免日後的發展項目過高，不會影響個別用地的發展密度；整體來說，亦不會對有關分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。至於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有高度的權利；
- (f) 該區的「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構及社區設施外，更為已建設區提供視覺調劑和歇息空間。空氣流通評估研究報告建議應為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，以限制發展規模，而為了保留「政府、機構或社區」用地的開揚度和現有特色，其建築物高度限制主要用以反映及保留現有建築物高度；
- (g) 分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況，並根據分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明的準則考慮每宗申請；
- (h) 該區的特色與尖沙咀區截然不同。因此，把尖沙咀分區計劃大綱圖採用的方法套用在這份分區計劃大綱圖上並不恰當。由於缺乏有力的理據，為面積不少於 1 500 平方米的「商業」和「其他指定用途」註明「商貿」用地加入放寬高度限制的條文並不恰當；

- (i) 由於該區的範圍廣闊，包括擁有不同特色的用地，加上須達到不同的規劃意向／目標，因此必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制；
- (j) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，應有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (k) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、建築物間距和後移規定，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，包括改善通風、令景觀更加開揚及優化步行環境。這些規定具有必需且充分的理據支持，可成為城規會規劃管制的一部分，因此具有法律依據；
- (l) 考慮到空氣流通評估報告和運輸署的建議，為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶至「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶、「商業(4)」地帶、「政府、機構或社區(4)」支區，以及「其他指定用途」註明「加油站」地帶訂定後移規定，旨在改善長沙灣工業／商貿區的空氣流通情況，以及方便擴闊道路／改善街景。撤銷有關後移規定會破壞為長沙灣工業／商貿區改善通風及促進道路擴闊和改善街景工程的規劃意向。至於後移範圍能否獲批給額外積比率，則須由建築事務監督決定；
- (m) 劃設非建築用地、建築物間距和後移範圍的規劃意向的效用會因放寬個別地點的非建築用地、建築物間距及後移規定而受影響。略為放寬後移規定的條款已納入「可在特殊情況下」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能符合有關規定的特殊情況；儘管如此，規劃目標仍會以其他形式達到；以及
- (n) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提

交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度、非建築用地、建築物間距和後移規定的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱。

#### 申述編號 4

79. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4，理由如下：

- (a) 建築物高度限制是根據合理的假設而訂定，能容許採用彈性設計，配合分區計劃大綱圖准許的發展潛力。當局不支持零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及
- (b) 分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮此類申請的準則。

#### 申述編號 5

80. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5，理由如下：

- (a) 建築物高度限制是根據合理的假設而訂定，能容許採用彈性設計，配合分區計劃大綱圖准許的發展潛力。當局不支持零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，會導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (b) 當局就面積達 400 平方米或以上的用地施加較高的建築物高度限制(多 20 米)，以合併用地作更全面

的發展，並提供其他支援設施，以符合現今的標準。由於申述人並無提出充分的理據，支持把建築物高度放寬 20 米至 40 米以作綜合發展的建議，因此按申述人所建議的幅度擴大兩級限制並不恰當；以及

- (c) 分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮此類申請的準則。

81. 城規會亦同意把分區計劃大綱圖的《說明書》修訂如下：

- (a) 「商業(4)」地帶(《說明書》第 8.1.7 段)

「為使長沙灣工業／商貿區的空氣更為流通，以及方便擴闊道路及改善街景，在「商業(4)」支區內的建築物必須從毗連長順街的地段界線後移至少 3.5 米，以改善東西向氣道／風道。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。」

- (b) 「政府、機構或社區(4)」地帶(《說明書》第 8.6.8 段)

「為提升區內的通風表現，以及方便在長沙灣工業／商貿區擴闊道路及改善街景，在「政府、機構或社區(4)」支區內的建築物必須從毗連青山道的地段界線後移至少 3.5 米。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。」

[李律仁先生、梁剛銳先生、李偉民先生及方和先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》  
提出的進一步申述  
(城規會文件第 8766 號)  
[聆訊以廣東話進行。]

---

82. 以下委員已就此項目申報利益：

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 梁剛銳先生 | 其母親在鴨脷洲擁有一個物業                   |
| 李律仁先生 | 在黃竹坑一幢工業樓宇擁有物業                  |
| 陸觀豪先生 | 會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，該公司在香葉道擁有一個物業 |
| 黃仕進教授 | 一名家庭成員在海怡半島及香港仔中心擁有物業           |

83. 委員備悉李律仁先生及黃仕進教授已離席。委員同意由於梁剛銳先生母親的物業及陸觀豪先生的物業遠離進一步申述所涉地點，不會受其影響，因此梁先生和陸先生可就此議項繼續留席。

簡介和提問部分

84. 以下規劃署的代表和進一步申述人、申述人及提意見人的代表，此時獲邀出席會議：

|                  |            |
|------------------|------------|
| 區潔英女士            | 港島規劃專員     |
| 林智文先生            | 高級城市規劃師／港島 |
| <u>F1(柴文瀚先生)</u> |            |
| 柴文瀚先生            | 進一步申述人     |
| 楊小壁女士            | 進一步申述人代表   |

R10(香港冰廠及冷藏有限公司)

張健紅女士 )  
林振昌先生 )申述人代表  
胡韻然女士 )  
陳康妮女士 )

C2(創建香港)

司馬文先生 提意見人代表

85. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介進一步申述。

86. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零一零年五月七日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括在各個發展地帶施加建築物高度限制、作出一些用途地帶修訂，以及劃設非建築用地。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 13 份申述。二零一零年七月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布該等申述，為期三星期，以供公眾提出意見。當局共接獲 502 份意見；
- (b) 二零一零年十月二十二日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮 13 份申述及 502 份意見後，備悉有一份申述提出意見，並決定不建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂以順應 11 份表示反對的申述，以及延遲就申述編號 R10 作出決定，以待規劃署就申述地點(即香港冰廠及冷藏庫用地)的建築物高度限制作出進一步檢討及地政總署就用地契約權利提出意見。有關這份申述(R10)，有一份意見(C2)反對申述人提出放寬建築物高度限制的建議，但沒有提出任何理由；

- (c) 城規會於二零一一年一月二十一日進一步考慮申述 R10，並決定基於以下理由，建議根據條例第 6B(8)條對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》(於二零一零年七月十六日展示)作出修訂，把香港冰廠及冷藏庫用地所在的「工業」地帶的建築物高度限制由 30 米改為 40 米(香港仔海旁地段第 11 號)及 60 米(香港仔海旁地段第 10 號)，以順應申述的部分內容：
- (i) 地政總署表示，申述人所聲稱的用地地積比率水平並非不合理；
  - (ii) 目的是要避免出現不相協調的發展、在海旁達至一致的建築物高度輪廓變化及保護用地背後的山脊線。在這前提下，把香港仔海旁地段第 10 號的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米並非不可接受，而把香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制訂為主水平基準上 40 米有助塑造由東至西漸次下降的梯級式高度輪廓，並與海旁沿岸的現有建築物高度輪廓保持一致。由海怡半島眺望，經放寬的建築物高度輪廓將保留最少 35%的翠綠背景；
  - (iii) 應盡量避免由石排灣道眺望的景觀受阻。在這方面，擬議的建築物高度限制(主水平基準上 40 米及主水平基準上 60 米)不會令由石排灣道眺望的景觀受到重大負面影響；以及
  - (iv) 把香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制訂為主水平基準上 40 米的建議，不會影響伸延至該地段上的現有電塔和架空輸電纜；
- (d) 二零一一年一月二十八日，當局根據條例第 6C(2)條公布對圖則作出的建議修訂，為期三星期。在為期三星期的公布期屆滿後，當局接獲一份有效的進一步申述；

- (e) F1 反對申述地點的經修訂建築物高度限制；
- (f) 進一步申述的主要理由及進一步申述人的建議概述於文件第 2.2 段，要點如下：
- (i) 現有的製冰廠主要為漁船在駛離香港仔避風塘前提供冰塊，以及為香港仔漁類批發市場提供冰塊以貯存魚類。由於冰塊的需求穩定，現時的製冰廠可應付運作上的需要而無需增加建築物高度；
  - (ii) 放寬建築物高度限制會提供重建誘因，影響現有的製冰程序。重建也可能會吸引大量與製冰程序無關的用途及設施，以致偏離申述地點原本准許的用途。在重建期間，由於冰塊會暫停供應，因此本地漁業也會受影響；
  - (iii) 田灣海旁道沿路已設有很多工業及污染設施。紀錄顯示，在過去五年，田灣海旁道沿路最少曾發生十宗涉及傷亡的交通意外。有關的修訂項目也會為重建提供誘因，令使用田灣海旁道的工業機車及沿田灣海旁道出入大廈的交通增加，以致造成交通擠塞及更多意外發生；以及
  - (iv) F1 建議城規會不應同意對建築物高度限制作出擬議的修訂。
- (g) 規劃署的回應如下：
- (i) 為申述地點訂定擬議建築物高度限制，主要旨在避免出現不相協調的發展、在海旁達至一致的建築物高度輪廓變化、保護山脊線，同時顧及申述人的契約權利。此外，有關修訂不會改變現時「工業」地帶的地帶劃分，也不會改變申述地點的規劃意向或准許用途。在申述地點進行重建時必須依循「工業」地帶「註釋」中的條文，而非工業相關

用途，例如一般商業或與工業活動無關的辦公室用途仍須取得城規會的規劃許可；

- (ii) 申述地點如進行重建，會否仍然只用作製冰廠或凍倉，應由發展商決定，但須遵守所有其他相關法例及契約的規定；
- (iii) 至於對現時製冰程序及本地漁業的影響方面，工業署署長認為由於所涉地段的契約限制申請地點只可用作製冰、一般冷藏及與漁業有關的商業用途等，因此沒有證據顯示放寬建築物高度限制會對製冰業造成負面影響；
- (iv) 當局在訂定建築物高度限制時，已充分考慮申述地點根據分區計劃大綱圖及契約的核准發展密度。目前主水平基準上 60 米(香港仔海旁地段第 10 號)及主水平基準上 40 米(香港仔海旁地段第 11 號)的擬議建築物高度限制旨在設定一個合理範圍，容許發展至所准許的規模。訂定擬議建築物高度限制並不是因為所准許的發展密度較加入建築物高度限制前有所增加而須作出配合，因此，申述地點日後如進行重建，所造成的交通影響相若；以及
- (v) 城規會於二零一一年一月二十一日考慮地政總署就契約權利提出的意見及規劃署就建築物高度限制作出檢討的結果後，同意把申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 40 米及主水平基準上 60 米。目前建議的建築物高度限制對視覺的影響並非不可接受，而由海怡半島眺望，經放寬的建築物高度輪廓會保留最少 35%的翠綠背景。根據為全面檢討香港仔及鴨脷洲的建築物高度而進行的空氣影響評估，申述地點並非位於任何經確定的主要氣道內，因此，預計目前建議的建築物高度限制不會對空氣流通造成負面影

響。擬議的建築物高度限制已在城市設計考慮因素與私人發展權之間取得適當平衡，而且適合申述地點；

- (h) 當局於二零一一年三月二十一日就擬議修訂項目徵詢南區區議會的意見。南區區議員提出的意見主要如下：
- (i) 把建築物高度限制由主水平基準上 30 米放寬至主水平基準上 40 米和 60 米可以接受；
  - (ii) 放寬建築物高度限制可能會令申請地點重建作非工業用途；
  - (iii) 對冰塊和冷藏服務有確切需求；以及
  - (iv) 申述地點應保留作海事支援工業用途；以及

規劃署的意見

- (i) 規劃署基於文件第 3 段所載的評估，不支持進一步申述 F1，並認為應對分區計劃大綱圖作出建議的修訂。

87. 主席繼而請進一步申述人、申述人及提意見人闡釋其意見。

F1(柴文瀚先生)

88. 柴文瀚先生陳述下列要點：

- (a) 雖然城規會文件指出當局已在城市設計考慮因素與私人發展權之間取得平衡，但擬議修訂只是幫助發展商透過進行發展圖利；
- (b) 雖然申請地點的「工業」地帶劃分沒有改變，但把申述地點重建作倉庫、製作室及辦公室等其他用途屬經常准許的用途。進行這類重建會對基礎設施造

成重大影響。當局沒有就有關建議可能對區內造成的交通影響進行評估；

- (c) 部分南區區議員認為，「工業」地帶「註釋」的第一欄用途應設有更大限制，讓申述地點可保留作漁業的製冰及冷藏用途；以及
- (d) 無需修訂申述地點的建築物高度限制。

89. 楊小壁女士陳述下列要點：

- (a) 田灣海旁道是連接華貴邨的唯一通道，過去沿路曾發生多宗交通意外。當發生交通意外時，田灣海旁道會嚴重擠塞。把申述地點重建作貨倉及辦公室用途會令該區的交通量增加；
- (b) 預計漁業不會大規模擴充，因此對冰塊的需求不會很大，實無需擴建製冰廠；以及
- (c) 該區已發展為住宅區，不宜准許進行會令該區交通量增加的辦公室及貨倉等其他用途。

#### R10(香港冰廠及冷藏有限公司)

90. 胡韻然女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 香港冰廠及冷藏有限公司的業務包括：(i)製冰及供應冰塊予香港仔避風塘的漁船(佔冰塊供應量的46%)及多項基建項目，例如港鐵西港島線及南港島線；以及(ii)冷藏海味(接近100%的時令海味由香港冰廠及冷藏有限公司儲存並安排付運往世界各地)及冷藏急凍即食食品；
- (b) 未來五至十年，大部分現有的商業冰廠及冷藏庫都會倒閉，令冷藏庫合共減少約45%。香港現時有30間持牌冷藏庫，但只有兩間位於港島；

- (c) 香港冰廠及冷藏有限公司的現有大樓殘舊，機器及設施不足且不符合標準，全部都須予提升以配合運作需要；以及
- (d) 申述地點主水平基準上 40 米及主水平基準上 60 米的擬議建築物高度限制僅足以應付香港冰廠及冷藏有限公司的運作需要及增加的需求量。有關的建築物高度限制只是反映契約所訂明的權利。

## C2(創建香港)

91. 司馬文先生陳述下列要點：

- (a) 為應付漁業界對廉價冰塊的要求，政府出租所涉地點作製冰用途時曾作出特別寬免。因此，申請地點的契約限制甚嚴，只准作製冰用途；
- (b) 無需增加建築物高度以擴建製冰廠；
- (c) 冰塊的價格持續下跌，令製冰廠倒閉。申述人聲稱需提升製冰廠設施這一點未經證實；
- (d) 香港仔港灣大部分用地劃作休憩用地及其他用途。所涉地點是適宜作海事支援用途的僅餘用地，因此應予保留，以及
- (e) 申述地點的建築物高度限制增加後，發展商可向地政總署申請批准修改契約，把申述地點重建作與海事用途無關的其他商業用途。

92. 由於進一步申述人、申述人及提意見人的代表已陳述完畢，主席請委員提出問題。

93. 區潔英女士在回應委員的提問時說，如不施加建築物高度限制，申述地點部分範圍(香港仔海旁地段第 10 號內)可根據契約(沒有訂定高度限制)重建至 15 倍的最高地積比率。區潔英女士也澄清，擬議修訂涉及申述地點的建築物高度限制，申述

地點的「工業」地帶劃分不會改變。F1 要求修訂申述地點所在「工業」地帶的准許用途，此事與擬議修訂無關。

94. 區潔英女士在回應另一名委員的提問時，請委員參閱文件附錄 I 第 5.2 段，並表示兩個地段的發展潛力已在申述地點內重新分配，務求不會出現不相協調的發展。在制訂建築物高度限制時，亦已考慮其他因素，包括日後的重建項目對視覺造成的影響、對由海怡半島眺望的山脊線的影響，以及現有電塔造成的限制。

95. 區潔英女士在回應一名委員的提問時說，申述地點可根據「工業」地帶的條文重建。然而，由於契約限定申述地點只可作製冰及冷藏用途，如要把申述地點重建作其他用途，便需修改契約。

96. 司馬文先生表示，C2 要求維持申述地點現有的總樓面面積，以保障申述地點可用作海事相關行業用途，而不是容許申述地點在重建時盡用契約所准許的發展潛力。在這情況下，建築物高度無需增加。

97. 柴文瀚先生說，如准許放寬建築物高度限制，發展商會把申述地點重建作「工業」地帶准許的其他用途，例如貨倉及辦公室。因此，城規會必需先處理申述地點的准許用途。

98. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在進一步申述人離席後商議這宗進一步申述，並於稍後把決定通知進一步申述人。主席多謝進一步申述人、申述人、提意見人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

99. 主席表示申述地點的「工業」地帶劃分與分區計劃大綱圖的建議修訂無關。

100. 一名委員表示，擬議建築物高度限制旨在配合契約所核准的總樓面面積。城規會不應對發展商重建申請地點的權利施加任何管制。副主席對此意見表示支持。副主席補充說，雖然契約訂明申述地點只限作製冰用途，但城規會沒有理由根據現有契約對申述地點的重建項目作出限制。

101. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，認為不應接納進一步申述。委員繼而審視文件第 5 段所詳載不接納進一步申述的擬議理由，並認為有關理由恰當。

102. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F1 的申述，理由如下：

申述地點主水平基準上 40 米及主水平基準上 60 米的擬議建築物高度限制恰當，因為既可避免區內出現不相協調的發展，又可顧及私人發展權，已在兩者之間取得平衡。

103. 城規會也同意：

(a) 應根據擬議修訂對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》作出修訂，而該等修訂應成為分區計劃大綱草圖的一部分。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解；以及

(b) 城規會須將該等修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

104. 會議於下午二時休會午膳。

105. 會議於下午三時十五分復會。

106. 下列委員和秘書出席下午時段的會議：

周達明先生  
黃遠輝先生  
梁剛銳先生  
馬錦華先生  
梁宏正先生  
陸觀豪先生  
邱麗萍女士  
黃耀錦先生  
梁焯輝先生

#### **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-KTS/506

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦上路元崗村第 106 約地段第 1537 號餘段(部分)

臨時貯存家居雜物及汽車零件並闢設私家車停泊處(為期三年)

**(城規會文件第 8767 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### **簡介和提問部分**

107. 下列規劃署代表和申請人此時獲邀出席會議。

張綺薇女士                      規劃署屯門及元朗規劃專員

梁偉傑先生                      -    申請人

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

109. 張女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點臨時貯存家居雜物及汽車零件並闢設三個私家車停車位，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十一月二十六日拒絕有關申請，理由如下：
  - (i) 發展項目並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 發展項目與附近饒富鄉郊及住宅特色的地區不相協調；以及
  - (iii) 批准有關申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；
- (c) 申請地點因有違例貯物用途(包括存放貨櫃)和非法泊車而涉及執行規劃管制行動。當局於二零一零年六月七日向相關人士發出強制執行通知書。由於有關的違例發展並未在強制執行通知書的期限(二零一零年九月七日)屆滿後中止，當局會向強制執行通知書收件人採取檢控行動；

- (d) 申請人沒有就支持覆核申請提出進一步理由；
- (e) 政府部門的意見——政府部門所提出的意見概述於文件第 4 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對申請，但認為這宗申請如獲批准，規劃許可應附加提交並落實美化環境建議的附帶條件。消防處處長不反對有關建議，但申請人須提供消防裝置，而有關的消防裝置須符合其要求。其他部門並無對申請提出負面意見；
- (f) 公眾的意見——當局在這宗覆核申請的法定公布期的首三個星期內收到一份公眾意見，表示反對申請，理由為：擬議的臨時用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；該區已有足夠的停車設施及同類土地用途；以及當局須採取全盤策略規劃停車位；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文第 6 段的評估，並不支持申請。臨時貯存家居雜物及汽車零件連私家車停泊處的用途類似貨倉用途，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。發展項目與附近饒富鄉郊及住宅特色的地區不相協調，而最接近的民居距離申請地點只有約 15 米。位於申請地點東面及東南面的村屋，尤其可能會受發展項目滋擾。儘管附近一帶有零散的露天存放場／貯物場、工場和停車場，但當中大部分位於「鄉村式發展」地帶內元崗村錦上路以南的地方，屬涉嫌違例發展，而規劃事務監督可採取執行管制行動。此外，在同一「鄉村式發展」地帶內並無擬作貯物用途的先前或同類申請獲得批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

110. 主席繼而邀請申請人闡述有關申請，梁偉傑先生提出下列要點：

- (a) 他是原居村民，曾經申請在申請地點北面一塊用地興建小型屋宇。他不明白為何他所提出的小型屋宇申請不獲批准，因為他只是使用自己的私人土地，而且區內村民並不反對；
- (b) 他只是使用已用圍欄隔開的申請地點貯存私人物品，包括一些家居雜物和幾輛私家車。他不明白為何在有關地點停泊自己的私家車仍須提出規劃申請。文件提及附近一帶有其他停車場，這與申請用途毫不相關；
- (c) 他認為把申請地點的用途歸類為貨倉用途並不恰當，因為申請地點只供他個人使用。有關地點只有一座貨櫃式構築物，而該地點並沒有租予他人；
- (d) 由於申請地點是農地，在該處貯存農業工具應是准許的。同樣地，他亦有當然權利在該處貯存私人物品；以及
- (e) 他不知道當局曾於二零一零年六月向他發出強制執行通知書。他投訴說，雖然這宗申請所涉的地點位於地段第 1537 號 B 分段，但有關強制執行通知書所登記的地段是第 1537 號餘段，而地段第 1537 號餘段是他向地政處提出的小型屋宇申請所涉的地段。由於該份強制執行通知書所登記的地段是第 1537 號餘段，地政處已暫停處理他提出的小型屋宇申請。他表示自己身為原居村民，有權在鄉村「範圍」和「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。

111. 張綺薇女士在回應副主席的提問時提述圖 R-2，並解釋地段第 1537 號餘段原先涵蓋申請地點及其北面的小型屋宇申請地點。擬議的小型屋宇發展無需取得規劃許可，因為該地點位於「鄉村式發展」地帶內。由於申請地點用作違例貯物用途和停泊車輛，當局於二零一零年六月七日向有關人士發出強制執行通知書，而該份強制執行通知書所登記的地段是第 1537

號餘段。申請人在有關的登記記錄撤銷前必須遵從強制執行通知書的規定。申請地點其後從有關地段分割出來，並改稱為地段第 1537 號 B 分段。

112. 梁先生重申，申請地點是由他擁有的私人土地，他只是在該處貯放自己的個人物品。他表示，地政處已拒絕處理他提出的小型屋宇申請，因為當局已就所涉地段發出強制執行通知書。主席告知申請人在有關的登記記錄撤銷前必須遵從強制執行通知書的規定。然而，梁先生重申，這宗申請所涉的地點和小型屋宇的申請地點目前位於兩塊不同地段，強制執行通知書所登記的地段不應是擬議小型屋宇發展所在的地段(即地段第 1537 號餘段)。

113. 一名委員詢問申請人是否會中止在申請地點進行違例貯物用途。梁先生在回應時說，作貯物用途的申請地點與擬議小型屋宇發展所涉的地點位於兩塊不同地段，應獨立處理。主席解釋說，是次聆訊只涉及擬在申請地點進行的臨時貯物用途，與另一地點的擬議小型屋宇發展無關。

114. 由於申請人沒有提出其他意見，而委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人這宗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，稍後會把決定通知他。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

115. 一名委員說，這宗申請沒有明確指出臨時貯物用途是否屬申請人的私人用途。不過，主席表示，由照片所見，所貯存的物品似乎並非作私人用途。主席亦質疑應否批給規劃許可，准許在有關「鄉村式發展」地帶內搭建如此大型的貨櫃式構築物作貯物用途。

116. 另一名委員認為，由於當局已就違例貯物用途發出強制執行通知書，應採取執行管制行動，直至現有用途中止為止。鑑於有關構築物的規模，這名委員亦質疑申請地點是否用作貯存私人物品。

117. 申請人提出投訴，指當局誤把強制執行通知書登記為擬議小型屋宇發展所在的另一地段。秘書就此表示，由規劃署在採取執行管制行動時跟進有關投訴，並與申請人釐清有關事宜會較為恰當。在這方面，城規會須考慮應否批准在申請地點進行臨時貯物用途。

118. 申請人聲稱擬議的貯物範圍是作私人用途，因此應有當然權利獲准進行。就此，一名委員認為由於在申請地點搭建構築物已改變了原來的土地用途，故必須取得規劃許可。這名委員認為按照城規會現時的做法，在有關「鄉村式發展」地帶進行這類用途不會獲批規劃許可。

119. 另一名委員說，所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，故不應批給規劃許可。這名委員亦擔心若批准這宗申請，便會為其他同類申請立下不良先例，尤其是有關申請涉及貯存汽車零件。另一名委員同樣擔心會立下不良先例，亦認為申請地點的構築物似乎是永久構築物。

120. 主席總結說，委員普遍同意不應批准這宗申請，因為有關用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，與附近饒富鄉郊及住宅特色的地區不相協調，而且批准這宗申請會為有關「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。

121. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目與附近饒富鄉郊及住宅特色的地區不相協調；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/447

擬在劃為「綠化地帶」的大埔南苑 10 號屋毗鄰的政府土地興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)

(城規會文件第 8771 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

122. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀出席會議：

許惠強先生                      規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳廣勝先生                      申請人

123. 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。

124. 許惠強先生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，以便把申請地點用來闢設附屬於現時南苑 10 號屋的私人花園。申請地點在大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，而該屋宇則劃為「住宅(丙類)」地帶；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年七月三十日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向；
  - (ii) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目已影響天然景致；以及
  - (iii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱只是想維持現狀，並無意在劃為「綠化地帶」的地區內進行發展。從一九九七年後拍得的航攝照片可見，申請地點的狀況已如現在，過往 13 年多以來，一直沒有對環境造成不良影響。此外，有關的花園平台和圍牆以鋼筋混凝土興建。前業主以拆卸和裝修工程剩餘的廢料填土築成平台。由於平台周圍是斜坡和密林，根本無法拆除平台和移走建築廢料。倘僅拆卸現有平台和圍牆而不移走建築廢料，將會破壞周圍的綠化環境，影響他的生活環境和個人安全；
- (d) 政府部門的意見——政府部門對這宗覆核申請提出的意見撮錄於文件第 5 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為該區景色優美，倘批准這宗申請，

會為區內其他同類申請立下不良先例。其他政府部門沒有對這宗覆核申請提出負面意見；

- (e) 公眾意見——當局接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，而更改用途建議並不符合慣例；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評估，並不支持這宗覆核申請。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。把申請地點改作供私人享用的私人花園，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然申請人聲稱無意發展有關的「綠化地帶」，而且無法拆除平台和移走建築廢料，但這些論點並不是支持偏離上述規劃意向的有效理據。申請地點是政府土地，一九九七年前曾經長滿植物，屬於林地的一部分，後來該處的天然植物被清除，更被非法用作私人花園。該私人花園用途並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目先前涉及廣泛砍伐天然植物，影響天然景致。目前沒有特殊情況或充分理由支持當局從寬考慮這宗申請。南苑及附近其他低密度住宅發展項目內尚有其他情況類似的屋宇，同樣毗鄰「綠化地帶」。倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵更多人提出同類申請。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

125. 主席繼而請申請人闡述這宗申請，陳廣勝先生提出以下要點：

- (a) 申請人在二零零七年購入有關屋宇，在二零零九年獲地政專員告知毗連該屋宇的私人花園屬違法；
- (b) 他向地政專員申請短期租約，以便把有關的政府土地用作私人花園。不過，地政專員回覆，由於申請地點劃為「綠化地帶」，申請人須向城規會申請規劃許可，才能把該幅土地用作私人花園；

- (c) 他於是申請規劃許可，但他要到申請被拒絕後，才知道須提交環境評估報告及美化環境建議以支持申請。他曾嘗試聘請環境專家及園境師為這宗覆核申請擬備評估報告，但專家告訴他申請不會獲得批准；
- (d) 要拆去有關的私人花園有實際困難。花園平台建於高約六呎並以混凝土及建築廢料築成的地基上，倘要把申請地點恢復原狀，便要拆去整個地基，並移走所有建築廢料，但私人花園沒有獨立車路接達，所以根本沒有可能這樣做。該私人花園只能經申請人的屋宇進入，因此，要把該處恢復為原本的青蔥面貌並不可行；
- (e) 倘城規會不批給規劃許可，而地政專員又用圍欄把該處圍封起來，很可能會引起排水問題，屆時該處會變成垃圾堆，影響該區的環境衛生；以及
- (f) 申請地點在一九九七年已闢作私人花園。由於這個現有用途已存在多年，加上要拆去花園平台有實際困難，他要求城規會批准這宗申請，讓他繼續把申請地點用作私人花園。

126. 一名委員詢問當局有否向違例用途發出強制執行通知書。許惠強先生回應時表示，申請地點在大埔分區計劃大綱圖的範圍內，先前不曾指定為發展審批地區，因此，規劃事務監督無權在該處執法。

127. 主席詢問申請人為何認為拆去花園平台並不可行，而既然申請地點只能經他的屋宇進入，為何會變成垃圾堆。陳廣勝先生回應時表示，拆去花園平台並不可行，因為工程所需的機器須經過他的屋宇才能進入花園。他並解釋，當該處築起圍欄後，便會堆積落葉和垃圾，阻塞排水渠，造成水浸問題。

128. 一名委員詢問申請人會否考慮拆去花園平台，然後植種樹木，使該處恢復原狀，長遠解決水浸問題。陳先生重申拆去花園平台並不可行，除非政府準備興建一條路，從斜坡另一面通往花園平台。

129. 由於申請人沒有進一步的意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後繼續商議這宗申請，稍後會把決定通知他。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

130. 兩名委員認為申請人購買屋宇時，有責任查核該私人花園是否合法。一名委員表示申請人就這宗申請提出的理據並不充分，所以不應支持這宗申請。

131. 一名委員詢問倘不批給規劃許可，如何解決有關問題。主席表示，應該有方法在申請地點進行拆除工程。他並解釋，倘規劃申請被駁回，地政專員將跟進申請人非法佔用政府土地的情況。

132. 主席總結說，委員大致認為不應批准這宗申請，因為擬議的私人花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而這宗申請亦沒有特殊情況或充分理據值得當局從寬考慮，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

133. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目已影響天然景致；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

## 議程項目 8

[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/NE-TK/329

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第15約的政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第8768號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

134. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年三月十六日要求城規會延期三個月才考慮這宗覆核申請，因為申請人須等候目前正在擬備排污幹渠詳細設計的渠務署敲定設計後，才能提交排污駁引設施的建議。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號33所訂明的延期準則，當中包括申請人需要更多時間準備覆核聆訊的文件，申請人不是要求把日期無限期押後，以及延期將不會影響其他所涉各方的利益。不過，秘書知悉城規會一般只會批准延期兩個月，讓申請人準備進一步的資料。

135. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人會有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/330

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8769 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

136. 以下規劃署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

137. 主席歡迎許惠強先生出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他指出申請人決定不出席會議，城規會遂在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。主席繼而請許惠強先生向委員簡介這宗覆核申請的背景。

138. 許惠強先生借助一些圖則及照片，按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇—小型屋宇。申請地點在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十一月二十六日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
  - (ii) 這宗申請並不符合有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議發展項目不會影響申請地點附近的樹木、天然河道及沿岸植物；

- (iii) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為擬建的小型屋宇會對附近地區的景觀造成不良影響，而且由於位於集水區內，能否接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，令人存疑；以及
  - (iv) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降；
- (c) 申請人提交了進一步的書面理據，以支持這宗覆核申請，有關理據如下：
- (i) 把「鄉村範圍」內的土地劃為禁止進行任何發展項目的「綠化地帶」，犯了錯誤。小型屋宇政策容許原居村民在「鄉村範圍」內興建小型屋宇，但分區計劃大綱圖劃設的「綠化地帶」限制了小型屋宇的發展，但又不作出補償安排，這種做法並不公平，亦影響了原居村民自一八九八年起便享有的權利；
  - (ii) 關於小型屋宇會對周圍的鄉郊地區造成不良影響的說法，實屬言過其實。擬議發展項目規模細小，何以會對景觀造成嚴重的不良影響，這種說法實在令人費解。況且，城規會倘批准這宗申請，亦大可加入相關的規劃許可附帶條件和限制，以盡量減低任何不良影響；
  - (iii) 申請人明白城規會對把擬建小型屋宇產生的污水排放至公共污水幹渠的可行性存有疑問，但由於擬在山寮村鋪設的公共污水幹渠尚未展開建造工程，細節亦未有定案，故此要求申請人委聘認可人士設計一條排污支渠，由擬建的小型屋宇接駁至公共污水幹渠，並不切實際；

- (iv) 倘城規會擔心批准所有的同類申請會造成累積影響，導致整體環境質素下降，便應限制每區的規劃許可數目。根據臨時準則(e)段，有關準則的應用應以每宗獨立個案為基礎，城規會不應反應過大，為避免潛在的累積影響而拒絕所有申請；
  - (v) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見提到擬議的發展項目會導致要伐樹及清除植物，但申請地點其實並沒有成齡樹。至於規劃署署長的意見提到擬建小型屋宇與公共污水幹渠之間的排污設施接駁安排未能確定技術上的可行性，申請人已取得有關私人地段的土地擁有人的同意，容許申請人建造排污支渠穿越他們的地段，把擬建小型屋宇接駁至公共污水幹渠。有關的同意書夾附於申請人的申請書內；以及
  - (vi) 關於小組委員會會議記錄第 47 段所述，規劃署一直有與山寮村的村民保持對話，檢討山寮的「鄉村式發展」地帶的範圍，規劃署的代表其實僅與村代表會面了兩次，而且有欠誠意，不肯接納村民有關擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，與最接近的污水幹渠相距約 75 米，未能確定能否接駁至該污水幹渠，而且接駁污水幹渠亦須穿越私人土地。儘管申請人聲稱已得到土地擁有人的同意，容許申請人穿越他們的地段建造排污支渠，但他只能提供一名土地擁有人已給予同意的證明。水務署署長反對這宗覆核申請，因為申請地點位於集水區內，而且能否接駁至已計劃鋪設的公共污水幹渠，令人存疑。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，亦擔心在「綠化地帶」內會出現大規模砍伐樹木和清除

植物的情況。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為預計擬議的小型屋宇發展項目會對現有的景觀輪廓、景觀資源(包括樹木和植物)及山寮整體的景觀特色造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下，須進行天然山坡災害研究，而研究建議採取的紓減影響措施須予落實；

- (e) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內首三個星期，當局收到兩份公眾意見書，表示反對覆核申請，理由是有人蓄意在該區大肆破壞土地和砍伐樹木，城規會須拒絕這宗申請，以便向公眾發出清晰的信息，就是即使利用「先破壞，後發展」的手段，也無助發展項目獲得批准，以及讓市區的範圍擴展至「綠化地帶」，不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。此外，該區亦缺乏符合可持續發展原則的基建設施及發展藍圖；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請地點是一片林地，長有樹木和茂密植物。申請地點北鄰有一條天然河道，沿岸長滿植物。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響，導致該區整體的鄉郊環境及景觀質素下降。發展擬議的項目很可能要砍伐林地的樹木和清除該處的植物，以及在接近河流的位置進行挖掘工程。申請人未有提供任何資料，證明附近的樹木、天然河道及沿岸植物不會受影響。因此，漁護署署長對建議有所保留，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦基於景觀可能會受到不良影響而反對建議。擬議發展項目並不符合臨時準則，因為有關建議會對周邊地區的景觀造成不良影

響。當局在技術上未能確定申請地點能否接駁污水收集系統，因為申請地點周圍是私人地段，但申請人只取得一名私人地段擁有人的同意，容許他由申請地點建造污水收集系統接駁至污水幹渠，而且申請地點與污水幹渠相距約 75 米，中間隔着天然河道。環保署署長和水務署署長均反對這宗申請，因為集水區的水質可能會受到影響。

139. 由於委員沒有問題要提出，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

#### 商議部分

140. 主席指出擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。他亦指出，由於申請地點位於集水區內，未能確定擬建的小型屋宇能否接駁至公共污水幹渠，因此，這宗申請並不符合臨時準則。

141. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請並不符合有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議發展項目不會影響申請地點附近的樹木、天然河道及沿岸植物；

- (c) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為擬建的小型屋宇會對附近地區的景觀造成不良影響，而且由於位於集水區內，能否接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，令人存疑；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。

## 議程項目 10

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/331

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 262 號 B 分段餘段和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 8770 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

142. 以下規劃署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

143. 主席歡迎許惠強先生出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他指出申請人決定不出席會議，城規會遂在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

144. 許惠強先生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，擬在申請地點興建新界豁免管制屋宇—小型屋宇。申請地點在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十一月二十六日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
  - (ii) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人提交了進一步的書面理據，以支持這宗覆核申請，有關理據如下：
- (i) 申請地點西面有小型屋宇羣，面向汀角路。擬議的發展項目會與現有的景觀互相協調。申請地點附近的地區可視為汀角村現有「鄉村式發展」地帶的延伸部分；
  - (ii) 申請地點附近有足夠的基礎設施，擬議的發展項目不會增加區內設施的負擔；
  - (iii) 至於把申請地點及附近地區用作小型屋宇和市區發展之間的緩衝區的規劃意向，由於申請地點東面的河流和山寮路已是天然的分界線，能分隔現有的小型屋宇和水療度假酒店，因此並無需要把申請地點列為緩衝區。規劃署似乎為偏幫水療度假酒店的發展商而擴大緩衝區的面積，忽略了村民興建小型屋宇的需求；
  - (iv) 汀角村可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求。如批准在東面的河流和西面現有村

屋之間的一小片土地興建小型屋宇，可在一定程度上紓緩小型屋宇用地短缺的問題；以及

- (v) 翠濤苑業主管理委員會反對擬議的發展項目，只是出於自私。汀角的村代表大力支持這宗申請。
- (d) 政府部門的意見——政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在汀角村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。按照一般慣例，地政總署不會批准提出在上述地帶以外興建小型屋宇的申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度亦不支持這宗申請，因為申請地點鄰近一條半天然河流和天然草木。倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例，因而助長市區範圍擴展，令現有鄉村與擬議水療度假酒店發展項目之間的緩衝區瓦解，並使現有景觀的質素下降；
- (e) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內首三個星期，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點靠近排水道，擬議的發展項目可能會導致該區水浸；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評審結果，並不支持這宗申請。雖然汀角村可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目並不符合「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」，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。因此，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為這宗申請一旦獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例，因而助長市區範圍擴展，令現有鄉村與擬議水療度假酒店發展項目之間的緩衝區瓦解，並使現有景觀的質素下降。

145. 由於委員並沒有問題要提出，主席表示覆核聆訊程序已經完成，城規會將商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席感謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

### 商議部分

146. 主席指出擬議發展項目不符合臨時準則，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例。

147. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。

### 議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的進一步申述的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8777 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

148. 下述委員已就此議項申報利益，因為國際金融中心(申述地點之一)是由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)及香港中華煤氣有限公司(下稱「中華煤氣公司」)合資發展：

- 陳旭明先生            — 現與新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司有業務往來
- 劉志宏博士及        ) 現與恒基公司及中華煤氣公司有業  
劉智鵬博士           ) 務往來
- 方和先生             ) 現與新鴻基公司有業務往來  
鄭恩基先生           )
- 劉文君女士           — 新鴻基公司前僱員
- 梁宏正先生           — 現為一間非政府機構的董事，該機構最近獲得恒基公司主席的一名家庭成員的捐款
- 陸觀豪先生           — 現為香港中文大學校董會成員，該校最近獲得恒基公司主席的一名家庭成員的捐款。

149. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉劉志宏博士、鄭恩基先生及劉文君女士已就未能出席會議致歉，而陳旭明先生、劉智鵬博士及方和先生均已離席。

150. 秘書簡介文件的內容。二零一一年一月二十一日，城規會經考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的申述和意見後，決定建議對圖則作出修訂，以順應三份申述(即有關長江集團中心的 R2 及 R5 和有關國際金融中心的 R8)的部分內容，但不接納其餘的申述。當局於二零一一年二月十八日公布有關的建議修訂，並在為期三星期的公布期屆滿後接獲一份進一步申述，該申述反對「商業(1)」地帶的經修訂「註釋」，以及《說明書》中涉及長江集團中心所在的「商業(1)」地帶的規劃意向的相應修訂。由於有關申述和意見由城規會全體委員於二零一一年一月二十一日考慮，因此較適當的做法是由城規會全體委員聆訊進一步申述。聆訊可在城規會例會中進行。而無須另行委出聆訊反對小組委員會。

151. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮進一步申述的擬議聆訊安排。

## **議程項目 12**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條向行政長官會同行政會議提交《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26A》，以供核准

**(城規會文件第 8778 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

152. 下述委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 李律仁先生 | — | 在黃竹坑一幢工業樓宇擁有一個物業                               |
| 陳仲尼先生 | — | 東華三院顧問局前委員，而東華三院賽馬會復康中心為其中一名提意見人               |
| 梁剛銳先生 | — | 一名家庭成員在鴨脷洲擁有一個單位                               |
| 陸觀豪先生 | — | 會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，該公司在香葉道擁有一個物業                |
| 黃仕進教授 | — | 一名家庭成員在海怡半島及香港仔中心擁有物業                          |
| 陳偉偉先生 | — | 運輸及房屋局局長(香港鐵路有限公司非執行董事)的助理，而香港鐵路有限公司涉及其中一個申述地點 |

153. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉李律仁先生、陳仲尼先生、黃仕進教授及陳偉偉先生均已離席。

154. 秘書簡介文件的內容。當局於二零一零年五月七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》，以供公眾查閱。該圖則主要加入建築物高度限制及作出多項用途地帶修訂。當局共接獲 13 份申述及 502 份公眾意見。二零一零年十月二十一日，城規會經考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》的申述及意見後，決定不接納 11 份表示反對的申述，並且延遲對一份申述(R10)作出決定。二零一一年一月二十一日，城規會經進一步考慮申述 R10 後，決定建議對圖則作出修訂，把田灣海旁道香港冰廠及冷藏庫用地所在的「工業」地帶西部及東部的建築物高度限制修訂，以順應申述的部分內容。當局在根據條例第 6C(2)條展示分區計劃大綱圖的建議修訂期間接獲兩份進一步申述。城規會於二零一一年二月二十五日決定其中一份進一步申述與建議修訂無關，因此視為無效。城規會已於今日較早時間聆訊餘下的進一步申述，並決定不支持進一步申述。

155. 當局於二零一零七月十六日根據《城市規劃條例》第 7 條展示《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》，以供公眾查閱。該圖則主要是改劃南港島線(東段)擬議物業發展用地的用途地帶，以及刪除過時的四號幹線路線。當局共接獲 12 份申述和兩份公眾意見。二零一零年十二月三日，城規會經考慮有關申述及意見後，備悉有 10 份申述支持修訂，並決定不接納兩份表示反對的申述。

156. 由於製圖程序已完成，香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

157. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 II 和 III 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26A》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) 通過載於文件附件 IV 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡

述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26A》一併呈交行政長官會同行政會議。

### 議程項目 13

[閉門會議]

158. 此議項以機密方式記錄。

### 議程項目 14

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

159. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。