

二零一一年四月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 982 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

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

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

劉智鵬博士

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳炳煥先生

方和先生

鄧淑明博士

許智文教授

劉文君女士

李行偉教授

梁宏正先生

邱麗萍女士

葉滿華先生

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

謝建菁女士(上午)

朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年四月八日第 979 次及二零一一年四月十五日第 980 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年四月八日第 979 次及二零一一年四月十五日第 980 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

2. 沒有續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究
(城規會文件第 8801 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 以下政府的代表此時獲邀出席會議：

鄭志豪先生	規劃署西貢及離島規劃專員
林葉惠芬女士	規劃署高級城市規劃師／離島(2)
盧國中先生	土木工程拓展署總工程師／離島
伍志偉先生	土木工程拓展署高級工程師 9 (離島發展部)
王清標先生	土木工程拓展署工程師 9 (離島發展部)

4. 主席歡迎他們出席會議，並請林葉惠芬女士向委員簡介文件的內容。

5. 林葉惠芬女士借助 powerpoint 投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 這次簡介旨在徵詢委員對東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究(下稱「研究」)的意見；

背景

- (b) 在八十年代後期發表的《港口及機場發展策略》建議在北大嶼山開發一個新市鎮(即北大嶼山新市鎮)，作為支援赤鱗角香港國際機場的社區；
- (c) 「東涌及大蠔餘下的發展計劃——整體可行性研究」(下稱「整體可行性研究」)在一九九九年完成，研究結果顯示北大嶼山新市鎮可按預定目標容納約 334 000 人口，但該項研究隨後擱置，因為規劃情況再有改變；

- (d) 二零零四年，在大嶼山發展專責小組策導下「大嶼山發展概念計劃」出台，該項計劃其後在二零零七年年中再作修訂，成為「經修訂的大嶼山發展概念計劃」（下稱「經修訂的概念計劃」）。根據該項「經修訂的概念計劃」，東涌會繼續發展成一個經全面規劃的新市鎮，可容納 220 000 人口。該項計劃提出的新發展項目只在東涌(不包括大蠔)進行，主要位於東涌中部現有發展區的東面和西面，細節要視乎可行性研究的結果而定；
- (e) 二零零七年十月，政府建議把港珠澳大橋的香港口岸設施設於香港國際機場東北面的角落，有關這項工程計劃的環境影響評估研究已於二零零九年年中由路政署完成。政府已根據上述最新情況，展開籌備工作，以委聘顧問進行有關研究；
- (f) 東涌現有的發展佔地約 185.7 公頃，現時人口為 81 300，現有新市鎮可容納約 108 000 人口；

研究目標及研究地區

- (g) 研究的主要目標是詳細評估在東涌東部及西部的餘下發展計劃是否可行，包括是否可容納預定的 220 000 人口，而又能維持東涌中部現有和已計劃的發展項目；
- (h) 研究地區涵蓋東涌及毗鄰地區，包括文件的附錄 A 所顯示的休耕地、前濱及海床。根據經修訂的概念計劃，將來很可能須以填海方式，在東涌東部和西部填取土地以建設擴展區；

研究範圍

- (i) 土木工程拓展署將聯同規劃署委聘顧問進行研究。研究範圍包括：
 - (i) 擬備《建議發展大綱圖》及《建議發展藍圖》，確定發展建議是否可行，進行相關基

礎建設工程的初步設計，以及制定實施策略；

- (ii) 擬備法定的環境影響評估報告，內容涵蓋所有必要的範疇，例如評估東涌餘下發展計劃及相關基礎建設工程(屬於《環境影響評估條例》附表 3 的指定工程項目)對文物、生態、景觀及視覺造成的影響；以及
- (iii) 相關的地盤勘測工作；

規劃考慮因素

- (j) 進行研究時會考慮下列因素，並會顧及先前「整體可行性研究」和「經修訂的概念計劃」所提出的建議：
 - (i) 東涌餘下發展的角色；
 - (ii) 現行的公共房屋政策及房屋需求；
 - (iii) 保育天然環境及生態易受影響地區的需要；
 - (iv) 概括而言，可能會闢設的主題公園／大型康樂用途的性質及技術上的可行性，以及其與東涌餘下的發展的相容程度；
 - (v) 預測的飛機噪音水平對東涌餘下發展的影響；以及
 - (vi) 因應人口增加及結構改變而須提供的交通、政府、機構及社區設施。

公眾參與

- (k) 公眾參與活動將分為下列三個階段進行：

- (i) 第一階段：就東涌餘下的發展計劃的規劃目標／原則、機遇／限制、城市設計原則等範疇，收集公眾的意見，主要課題包括不斷轉變的規劃情況、新的規劃要求及公眾期望；
 - (ii) 第二階段：收集公眾對初步發展大綱圖的意見；
 - (iii) 第三階段：收集公眾對建議發展大綱草圖及建議發展藍圖的意見，以爭取公眾支持，並收集資料，以制定最終的建議發展大綱圖及建議發展藍圖。
- (1) 研究的程序詳載於文件的附錄 B，訂明顧問研究、擬備法定的環境影響評估報告及三個階段的公眾參與活動的銜接時間；

研究計劃

- (m) 已分別於二零一一年四月十四日及四月十八日諮詢東涌鄉事委員會及離島區議會，兩者均表示全面支持進行有關研究；
- (n) 將於二零一一年五月諮詢立法會發展事務委員會，然後土木工程拓展署會於二零一一年七月向立法會財務委員會申請撥款，進行有關研究；
- (o) 預計研究將於二零一一年年底展開，於二零一四年完成，需時約 30 個月；以及

擬備分區計劃大綱圖

- (p) 建議涉及的大部分東涌餘下地區並未劃入分區計劃大綱圖。為落實新發展區計劃，當局須擬備分區計劃大綱圖，收納建議發展大綱圖和建議發展藍圖所建議的土地用途、布局及主要發展參數。如合適的話，當局會把在研究過程中所收集的委員意見和建

議納入建議發展大綱圖，日後擬備分區計劃大綱圖時，將以該圖為藍本。

6. 委員多謝負責這項研究的一組人員作出簡介。關於個別事項，有委員事提出了下列意見和問題：

- (a) 擴展後的新市鎮是否需要額外的「政府、機構或社區」用地／設施？供整個新市鎮使用的政府、機構或社區設施應設於東涌中部而不是新發展區內；
- (b) 對於生態價值高的地區(例如紅樹林及泥灘)，研究會採用什麼方式處理？
- (c) 必須規劃一個自給自足的社區為新市鎮擴展後增加的人口提供就業機會；
- (d) 由於香港的經濟結構有變，要規劃一個自給自足的社區，讓居民能在區內生活和工作，減少往返區外的時間，可能不切實際。日後新市鎮很多居民仍須到其他地區工作，因此研究涵蓋的課題須包括提供足夠的交通設施及社區支援網絡。在新市鎮外工作的居民亦會關注交通費用；
- (e) 東涌現有的交通網絡未必能夠應付新市鎮擴展後居民的需求，因為鐵路部分的載客量是預留來應付機場的發展。研究應探討能否興建另一條道路／鐵路連接東涌和市區。興建另一條通道對於機場能否安全運作十分重要；
- (f) 須審慎研究須否填海及填海的範圍，並評估能否使用生態價值較低的現有土地，比較兩者，從中取得平衡；
- (g) 研究範圍包括可能在現有東涌市中心東北面開闢新市鎮擴展區，規劃新的發展時，應沿用梯級式的建築物高度設計，避免／盡量減少阻擋現時在海旁的住宅樓宇。現時在海旁的發展項目造成屏風效應，

既礙眼又影響空氣流通，並不可取，日後應避免這樣規劃；

- (h) 研究須進行環境影響評估，例如空氣、生態、噪音及交通方面的影響；以及
- (i) 機場管理局就第三條跑道進行的研究與這項研究有何關係？

7. 林葉惠芬女士多謝委員提問，並作出以下回應：

- (a) 當局會按情況所需，預留「政府、機構或社區」用地，以應付新市鎮擴展後增加的 110 000 人口的需求。東涌現有的政府、機構或社區設施已足以供現有的 80 000 人口使用，事實上，有關設施的數量已超過標準的規定。東涌中部亦有一些政府、機構或社區設施，例如文娛中心及圖書館。現正興建的北大嶼山醫院是新市鎮內的另一項區域設施；
- (b) 研究地區內有些地方具有高生態價值，包括佔地 176 公頃的濕地及東涌河。當局會進行生態影響評估，以制定適合這些地區的保育／發展策略；
- (c) 新市鎮的工作機會主要來自機場、商業和旅遊設施及新建的醫院。研究亦會涵蓋製造就業機會的事宜；
- (d) 研究會參考機場管理局即將發表的《機場 2030 規劃大綱》(有關擴建機場)的內容；以及
- (e) 擬備研究大綱的細節時，將加入委員的意見。

8. 對於一名委員就在新市鎮製造就業機會提出的意見，規劃署署長梁焯輝先生回應時表示，其他新市鎮在發展初期，工作機會有限，但東涌的情況則不同，東涌居民遷入新市鎮初期，機場已能提供大量不同種類的工作機會。

9. 林葉惠芬女士回應主席的詢問時表示，為可能興建的主題公園預留 40 公頃土地，是「經修訂的概念計劃」的建議之一。研究會把興建主題公園的建議納入為該區的整體土地用途建議，並會研究主題公園對周邊土地用途的影響。不過，考慮到公眾及政府部門的意見，研究的過程中不會排除其他的土地用途建議。

10. 主席總結，委員支持進行研究，以探討東涌的發展潛力。他要求負責這項研究的一組人員在進行研究時考慮委員的意見，特別是從生態影響的角度考慮，在進行填海與使用東涌現有土地之間作出平衡，同時亦要顧及新發展區對視覺、環境及通風造成的影響。主席要求負責這項研究的一組人員在研究過程中，適時向城規會匯報。

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-HLH/17

在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 84 約地段第 529 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築機器及機械零件(為期三年)
(城規會文件第 8802 號)

[會議以廣東話進行。]

11. 以下政府的代表及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

姚麗平女士 - 申請人

溫美賢女士) 申請人的代表

李林榮先生)

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員借助一些圖則，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，以便在申請地點臨時露天存放建築機器及機械零件。申請地點位於《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》上劃為「農業」地帶的範圍內；

(b) 申請地點現時空置，已鋪築硬地面，並搭建了一些臨時構築物。申請地點涉及與違例貯物用途和工場用途有關的規劃管制行動，而大部分違例發展活動已經終止；

- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十二月二十三日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 不符合該區「農業」地帶的規劃意向；
 - (ii) 申請的用途並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點屬於第 3 類地區，但先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未能證明有關的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請會立下不良先例；
- (d) 政府部門維持先前對第 16 條申請提出的觀點，有關觀點詳載於覆核文件第 5 段，現概述如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為噪音會影響申請地點附近的住用構築物；
 - (ii) 規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議發展項目與附近鄉郊環境的景觀特色不相協調；以及
 - (iii) 北區民政事務專員沒有接獲區內人士就覆核申請提出的新意見／反對意見。打鼓嶺區鄉事委員會副主席曾反對第 16 條申請，理由是運載物料的重型車輛會對行人和其他車輛構成危險；
- (e) 當局收到兩份有關覆核申請的公眾意見書，由一名市民提交的公眾意見書表示對這宗申請「沒有意見」，另一份公眾意見書則由創建香港提交，表示反對這宗覆核申請，理由是申請的用途會損害環境；以及

- (f) 申請地點先前涉及三宗作相同用途的申請(編號 DPA/NE-HLH/3、A/NE-HLH/1 及 2)，以及三宗在同一「農業」地帶內闢設臨時露天貯物場的同類申請(編號 A/NE-HLH/6、13 及 14)，這些申請全部被小組委員會拒絕／城規會駁回，主要理由與拒絕有關第 16 條申請的理由類似；
- (g) 規劃考慮因素和評估詳載於覆核文件第 7 段，重點如下：
- (i) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向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良好潛力的休耕農地；
 - (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬於第 3 類地區，但先前不曾獲批給同類露天貯物用途的規劃許可，而環保署署長亦不支持這宗申請，因為預期擬議發展項目會對附近居民造成環境滋擾。此外，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。另外，當局接獲打鼓嶺區鄉事委員會副主席提出的反對意見，並收到一份反對覆核申請和第 16 條申請的公眾意見書；以及
 - (iii) 同一「農業」地帶沒有同類申請曾獲批准，倘批准現時這宗申請，會立下不良先例；以及
- (h) 規劃署的意見——根據詳載於覆核文件第 7 段並已在上文概述的規劃考慮因素和評估，規劃署並不支持這宗申請。

14. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述覆核申請，溫美賢女士在會上呈交一份理據，並陳述下列要點：

- (a) 申請人從事建築業二十多年，名列於發展局認可承建商名冊上，可承造道路及渠務工程或地盤平整工程。現時這宗申請對申請人及其公司十分重要；
- (b) 這宗申請僅涉及臨時露天貯物場，不會破壞環境、產生噪音及塵埃、污染土地或令該區的環境質素下降；
- (c) 大部分政府部門(包括路政署、渠務署、水務署、漁農自然護理署和消防處)不反對這宗覆核申請，僅建議加入一些規劃許可附帶條件；
- (d) 過去 13 年並無涉及申請地點作業的環境投訴；
- (e) 申請人會落實景觀改善措施，並保護申請地點周圍的樹木，以及沿申請地點邊界豎設綠色圍板；
- (f) 申請人會設置污水收集系統，以盡量減低對排水的影響；
- (g) 貯物場作業時只會產生少量噪音，而且每星期最多只會在辦公時間(星期一至六上午十時至下午五時)進行一至兩次作業；以及
- (h) 申請人會履行所有對規劃許可附加的合理條件。

[馬詠璋女士和陳偉偉先生此時到席。]

15. 姚麗平女士表示，申請人從一九九九年已經營貯物場，他們容許其他人把其地段部分範圍用作道路。有證據顯示申請地點在一九八三年已用作貯物用途，而並非作農業用途。申請地點附近亦有其他臨時貯物場。在申請地點貯存建築材料不會造成污染。

16. 由於申請人及其代表沒有提出其他意見，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，城規會稍後會把決定通知她。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

17. 主席認為這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，委員同意應駁回這宗申請。

18. 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) 申請的用途不符合該區「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的用途並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未能證明申請涉及的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

[鄭恩基先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的申述和意見

(城規會文件第 8800 及第 8809 號)

[會議以廣東話進行。]

第一組：R1 及 R5

(城規會文件第 8800 號)

19. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 陳家樂先生 | - 在皆旺商業大廈擁有一個物業，並擔任中華基督教會香港區會(R5)的法律顧問 |
| 鄭心怡女士 | - 其客戶在登打士街擁有一幢辦公樓宇 |

20. 委員同意鄭心怡女士的利益屬間接性質，因為有關物業並不涉及申述，故她可留在會議席上。委員備悉鄭女士尚未到席。由於陳家樂先生的利益屬直接性質，委員同意他須離席。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

21. 由於當局已給予申述人充分通知，邀請他們出席會議，委員同意在其他已表明不會出席或未有作出回覆的申述人不在場的情況下就有關申述進行聆訊。

簡介和提問部分

22. 下列政府代表、申述人及申述人代表此時獲邀出席會議：

蘇震國先生 規劃署規劃專員／荃灣及西九龍

趙家輝先生 空氣流通評估顧問
(英環香港有限公司)

中華基督教會香港區會(R5)

蘇成溢牧師)申述人代表

許俊炎先生)

陳永佳先生)

龍欣翔女士)

羅應錦先生)

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。他繼而請規劃專員／荃灣及西九龍向委員簡介申述。

24. 蘇震國先生借助投影片，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，當局根據條例第 7 條展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各個發展地帶訂定新的建築物高度限制，以及提出其他改劃用途地帶的建議，以反映已完成的發展項目。在該圖及有關申述的法定公布期內，當局共接獲 10 份申述及一份意見；

(b) 在第一組聆訊中考慮的兩份申述由中華電力有限公司(R1)及中華基督教會香港區會(R5)提交，反對申述地點的建築物高度限制及／或建築物後移規定；

背景

- (c) 旺角規劃區(下稱「該區」)的建築物高度檢討已顧及相關的規劃考慮因素，包括現有地形、保護山脊線、區內風環境與建議的改善通風措施、梯級式建築物高度概念，以及「城市設計指引」內的相關城市設計考慮因素；
- (d) 考慮到空氣流通評估研究的建議，當局在該圖訂定一些非建築用地及建築物間距，包括把毗連砵蘭街、西洋菜南街及楓樹街的用地上的建築物(由平均街道水平起計 15 米的位置)後移三米；

申述編號 R1 - 中華電力有限公司

- (e) R1 反對就該區八個電力支站施加建築物高度限制或後移規定。R1 的申述地點及建議概述如下：

申述地點	分區計劃大綱圖上的建築物高度限制 (樓層數目上限)	申述人的建議 (建築物高度： 以樓層數目 / 主 水平基準上若干 米釐定的上限)
通州街電力支站	1 層	建築物高度：主 水平基準上 51.83 米
楓樹街電力支站	1 層	建築物高度：8 層
惠安街電力支站	2 層	建築物高度：主 水平基準上 51.5 米

廣東道 1106 電力支站	2 層	建築物高度：8 層
深圳街電力支站	2 層	建築物高度：主水平基準上 51 米
奶路臣街電力支站及宿舍	3 層	建築物高度：主水平基準上 80 米
花園街電力支站及宿舍	3 層	建築物高度：8 層
砵蘭街電力支站	<ul style="list-style-type: none">主水平基準上 80 米從毗連砵蘭街的地段界線 (由平均街道水平起計 15 米以上的位置) 後移 3 米	撤銷建築物後移規定

(f) R1 的申述理由為：

- (i) 對申述地點施加建築物高度限制及／或後移規定，並沒有善用土地資源，對電力支站用地的改良／重建潛力構成限制；
- (ii) 對電力支站用地施加建築物高度限制，令設計上根本毫無彈性可言，原因是大部分現有的電力支站用地 (特別是小型用地) 的上蓋面積均已用盡；

- (iii) 現時在根據條例提出略為放寬限制申請方面並無關於「略為」所指幅度的清晰定義。規劃申請程序亦涉及很多不明確的因素，需時甚久；
 - (iv) 施加建築物高度限制及後移規定剝奪申述人的發展權。電力支站現有的發展密度是根據運作需要而訂定，未必反映契約所訂明的最大發展潛力；以及
 - (v) 放寬建築物高度限制不會在視覺上與四周環境不相協調，原因是電力支站的設計旨在與鄰近一帶融合。現時亦有額外的綠化措施、環保設計指引及政策，可減低電力支站的環境影響；
- (g) 規劃署對 R1 的申述理由及建議所作回應如下：
- (i) 城市規劃委員會規劃指引編號 16(「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請」)及分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，除了提供「政府、機構或社區」設施外，「政府、機構或社區」地帶亦應作為歇息空間、緩衝空間及視覺調劑，特別是對旺角等樓宇密集地區而言；
 - (ii) 當局不支持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；
 - (iii) 機電工程署署長表示，現時在有關的電力支站用地並無持續進行的重建／擴建計劃。此外，亦無確實的重建建議及有力的理據／技術評估支持放寬建築物高度限制或撤銷建築物後移規定的建議；

- (iv) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款，而放寬限制必須在功能上或運作上均證明有充分的需要；
- (v) 如重建計劃具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署會建議城規會根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制；以及
- (vi) 當局須在砵蘭街實施對砵蘭街電力支站造成影響的三米建築物後移規定，以改善街道高寬比(建築物高度與街道闊度的比例)及行人道的通風情況。申述人沒有提交技術評估，以證明撤銷後移規定的建議不會對通風造成負面影響。零碎地撤銷後移規定有違改善區內通風及視野的規劃意向。城規會如接獲申請，或會略為放寬建築物後移規定；

申述編號 R5 - 中華基督教會香港區會

- (h) R5 反對就太子道西 191 號、191A 號及 191B 號的申述地點所在的「政府、機構或社區」地帶訂定八層的建築物高度限制，以及相關的略為放寬建築物高度限制條文；
- (i) R5 的理由如下：
 - (i) 施加建築物高度限制違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即提供「政府、機構或社區」設施，以配合當地居民及廣大市民的需要；
 - (ii) 現時需要擴展實際空間，以應付人口增長及社會各界的不同需要。反映現有建築物高度的建築物高度限制對日後的發展／重建項目構成限制；

- (iii) 與其他「住宅(甲類)」及「商業」地帶較為寬鬆的建築物高度限制相比，對申述地點施加八層的建築物高度限制，既不公平也不一致；
 - (iv) 申述地點並非位於該區須作為緩衝空間及視覺調劑的重要位置，四周有很多草木和休憩用地；
 - (v) 當局在沒有事先諮詢公眾的情況下施加建築物高度限制，市民(包括申述人)沒有機會知悉施加建築物高度限制的理據；
- (j) R5 的建議如下：
- (i) 當局應全面檢討所有「政府、機構或社區」用地，以尋求更合理的解決方法；
 - (ii) 視乎位置及相關因素，建築物高度限制應放寬至與附近「住宅(甲類)」及「商業」地帶的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米至 120 米)相若；
 - (iii) 當局應容許「政府、機構或社區」地帶有較大的放寬建築物高度限制的空間，並在《註釋》內加入有關放寬建築物高度限制的條文，讓城規會在接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請後考慮放寬建築物高度限制；以及
 - (iv) 當局應「按個別情況」而非「在特殊情況下」考慮略為放寬所有限制或規定。《註釋》內的字眼應作出相應修訂；
- (k) 規劃署對 R5 的申述理由及建議所作回應如下：
- (i) 除了提供「政府、機構或社區」設施外，「政府、機構或社區」地帶亦應作為歇息空

間、緩衝空間及視覺調劑，特別是對旺角等樓宇密集地區而言；

- (ii) 現時並無確實的重建建議及有力的理據／技術評估支持放寬建築物高度限制的建議；
 - (iii) 根據空氣流通評估研究，申述地點所在的旺角東部是東北風的主要進風口。沿太子道西的屋地須採用高度較低的建築物高度限制，以開放該重要的進風口；
 - (iv) 根據條例展示分區計劃大綱圖的修訂項目供公眾查閱及訂明提出申述和意見的程序，提供了諮詢公眾的法定渠道，而相關資料也可供公眾查閱。此外，當局亦已諮詢油尖旺區議會；
 - (v) 建築物高度限制乃根據合理假設而制定，當局已顧及各項城市設計考慮因素，並容許在設計上具有彈性；
 - (vi) 當局不支持零碎地放寬申述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；
 - (vii) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款，而放寬限制必須在功能上或運作上均證明有充分的需要；以及
 - (viii) 如重建計劃具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署會建議城規會根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制；
- (1) 正如文件第 5 部分所詳載，當局已諮詢各相關政策局及政府部門，並將其意見加入文件內；以及

規劃署的意見

- (m) 規劃署的意見詳載於文件第 6 部分。基於文件第 4 部分所載及上文概述的規劃評估，規劃署不支持 R1 及 R5，並認為無須為順應申述而修訂該圖。

25. 主席繼而請 R5 的代表闡釋申述。蘇成溢牧師作出簡介，並陳述下列要點：

- (a) 中華基督教會於一八四三年成立，具有超過 150 年歷史，其宗旨是提供傳教及社會服務，貢獻社群。在香港及中國歷史上一些重要人物(包括孫中山先生、Mr. Wong Chong Wai、何啓醫生及鍾榮光博士)均為其教友；
- (b) 中華基督教會香港區會致力幫助窮人及有需要人士，為他們提供教育及醫療設施。教會在新界不同地方設立多間學校；協助成立那打素醫院；並在臨時房屋區設立學校和教堂服務居民。目前教會有 66 間教堂、82 間為大約 45 000 名學生提供服務的中小學和幼稚園，以及服務人數多達 10 000 人的 10 間社會服務中心；以及
- (c) 中華基督教會香港區會將在二零一八年慶祝其一百周年紀念，並計劃重建位於申述地點的香港區會總部。施加建築物高度限制影響其擴建計劃。

26. 陳永佳先生陳述下列要點：

- (a) 中華基督教會香港區會營辦大量全港性社會服務及學校，有關情況概述如下：

設施類別	機構單位數目	服務人數 / 受僱職員人數(約數)
本地教會	66	35 000

中學	26	18 800 學生／ 1 600 名職員
夜校	2	600 名學生／ 52 名職員
小學	24	13 000 名學生／ 919 名職員
幼稚園	7	1 000 名學生／ 100 名職員
本地教會附屬 特殊學校	1	93 名學生／ 50 名職員
本地教會附屬 小學	5	1 900 名學生／ 163 名職員
本地教會附屬 幼稚園	19	3 700 名學生／ 342 名職員
本地教會附屬 社會服務中心	5	每年 400 000 人
教堂理事會附 屬社會服務中 心	8	每年 500 000 人
教育心理學家	12 人	服務 100 間 學校

(b) 中華基督教會香港區會提供下列各類社會服務：

- (i) 為 100 間學校提供教育心理學家服務；
- (ii) 家庭支援服務，包括輔導、遊戲治療、婚前輔導、臨床示範及遊戲治療訓練；
- (iii) 為 14 間學校提供學校支援服務；以及

- (iv) 臨床心理服務，包括測試、輔導及有特殊教育需要的學生。申述地點提供此項服務；
- (c) 教會自二零零九年起制定申述地點的重建計劃，以設置下列項目：
 - (i) 更多地方提供現有服務，包括教育心理學家、家庭支援及臨床心理服務；
 - (ii) 新設施，包括幼稚園、護理安老院與老人日間護理中心、持續進修服務和青年服務；以及
 - (iii) 更多辦公地方供職員使用，因為現時每人約 18 平方呎的工作地方並不足夠。

27. 龍欣翔女士陳述下列要點：

- (a) 擬議的八層建築物高度限制會對中華基督教會香港區會在申述地點的重建／擴建計劃造成重大影響，特別是有關計劃涉及的是教會總部；
- (b) 申述人不滿文件所詳載的規劃署回應，即有關第 6 段所細列該署建議不接納 R5 的理由。當局應注意下列各點：
 - (i) (a)項理由所述「已建設市區的「政府、機構或社區」用地亦作為歇息空間、緩衝空間及視覺調劑」屬於概括說法，未有顧及申述地點的特有情況。申述地點位於旺角東端，四周有很多草木及休憩用地，讓風從不同方向滲進。申述地點無須為該區提供緩衝空間及視覺調劑。空氣流通評估研究沒有說明申述地點對於提供歇息空間至為重要。在申述地點提供所需設施(例如學校、教堂及教堂理事會總部)符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；

- (ii) (b)項理由述明，放寬建築物高度限制必須以功能上和運作上的需要為理據支持，而規劃署亦表示，在缺乏重建建議的情況下，放寬建築物高度限制的建議不會獲得支持。把提供理據支持放寬建築物高度限制的責任放在申述人身上並不合理，因為是政府在沒有事先諮詢的情況下施加建築物高度限制，剝奪了申述人的發展權。事實上，教會需要一段很長的時間擬備其重建計劃；以及
 - (iii) (c)項理由所述「支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度、總樓面面積、非建築用地限制及後移規定的所有資料(包括空氣流通評估報告及視覺分析)均可供公眾查閱」並非不接納申述的理由；
- (c) 把「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限為現有建築物高度，會對非政府機構應付因人口增長而帶來的長遠社區需要的能力構成限制。政府沒有長遠的解決方法，應付因在「政府、機構或社區」地帶施加嚴格的建築物高度限制而導致「政府、機構或社區」設施不足的情況；以及
- (d) 施加建築物高度限制的程序應該公平及公開，對「政府、機構或社區」用地施加嚴格的建築物高度限制，並不恰當。教會要求城規會把申述地點的建築物高度限制修訂至與附近「住宅(甲類)」或「商業」地帶所訂定的建築物高度限制一樣(即介乎主水平基準上 80 米至 120 米之間)。

28. 許俊炎先生陳述下列要點：

- (a) 中華基督教會香港區會樂意與政府合作。舉例說，該會已經或將會根據政府的校本管理規定，在其全部 48 間學校成立法團校董會。教會須委任超過 200 名法團校董會校董，其中 100 名為其本地教會的成員。教會需要更多地方培訓法團校董會校董；

- (b) 中華基督教會香港區會提供的教育心理學家服務供超過 100 間學校使用，其中包括非中華基督教會香港區會的學校。教育心理學家服務特別受非中華基督教會香港區會的學校歡迎，因為由政府提供的同類服務比例為每 20 間學校有一名心理學家，實未能滿足其需求。政府只支付教育心理學家的薪酬，而中華基督教會香港區會則須提供培訓和會面地方；以及
- (c) 總括而言，中華基督教會香港區會需要更多地方為市民提供各項不同類型的服務。教會要求城規會修訂建築物高度限制，使其較為寬鬆，以容許中華基督教會香港區會日後的重建項目更具彈性。

29. 蘇成溢牧師作出總結，並陳述下列要點：

- (a) 城規會應考慮對申述地點施加八層的建築物高度限制是否恰當、公平及已顧及長遠的需要；
- (b) 中華基督教會香港區會並非要求無限放寬建築物高度，而是把建築物高度放寬至足以讓他們為市民提供所需服務；
- (c) 申述地點作為中華基督教會香港區會總部，負責提供教會、學校及社會服務，因此需要更多地方提供培訓設施；以及
- (d) 中華基督教會香港區會日後會繼續為香港及中國人民實施傳教工作及服務。

[曾裕彤先生此時離席。]

30. 由於申述人的代表已完成簡介，主席繼而請委員發問。

31. 一名委員詢問規劃專員／荃灣及西九龍有關分區計劃大綱圖所採用的一般規劃原則(即對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，以反映現有建築物的高度)是否有例外情況。蘇震國先生表示，在旺角分區計劃大綱圖上，除了學校

外，其餘所有「政府、機構或社區」用地所訂定的建築物高度限制均大致反映現有建築物的高度。

32. 同一名委員詢問若申述人的重建建議涉及大幅增加建築物高度，則申述人可否向城規會申請略為放寬分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制。蘇震國先生表示，倘若日後有需要實施超逾建築物高度限制的重建項目，分區計劃大綱圖已規定申述人應根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，又或根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖；或者，如重建計劃具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署會建議城規會根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制。龍欣翔女士在回應同一名委員的問題時再次表示，教會要求把建築物高度限制放寬至介乎主水平基準上 80 米至 120 米之間，即與附近「住宅(甲類)」及「商業」地帶的建築物高度限制相若。

33. 蘇震國先生在回應另一名委員有關申述地點(包括九龍內地段第 7815 號及第 10122 號)的契約條件的提問時，請委員參閱文件第 4.3.2 段，並表示九龍內地段第 7815 號現時為馬禮遜紀念會所及中華基督教會長老堂，該地段根據契約限作教堂及非牟利學校用途。九龍內地段第 10122 號現時為中華基督教會協和小學，該地段根據契約限作非牟利小學用途。龍欣翔女士進一步表示，九龍內地段第 7815 號的契約沒有訂明建築物高度限制，而九龍內地段第 10122 號的契約則訂明建築物高度限制為 170 呎。羅應錦先生在回應另一名委員有關教會如何取得申述地點的提問時表示，中華基督教會向政府申請批出九龍內地段第 7815 號的土地以設立中華基督教會總部，以及批出九龍內地段第 10122 號的土地作學校用途。

34. 另一名委員表示，鑑於該兩幅地段是由政府批予申述人，契約所訂明的發展限制(包括用途及建築物高度限制(如有的話))應與批地時的預定用途互相配合。倘若有關地段的承批人對於申述地點有新計劃，便須提交新建議供政府考慮。蘇成溢牧師表示，計劃進行的重建項目將繼續作教會及教育用途，因此並沒有更改契約所核准的用途。然而，由於教會是在超過 50 年前成立，故此計劃進行重建，以配合社會日益增加及不斷轉變的需求。

35. 同一名委員亦要求申述人就市區的「政府、機構或社區」用地的發展應屬於低、中抑或高密度提供意見。龍欣翔女士表示，「政府、機構或社區」用地的適當發展密度取決於有關地區的特殊規劃情況及人口特色。因此，在高密度地區，倘若預計對「政府、機構或社區」設施的需求將有所增加，則可容許「政府、機構或社區」用地進行中密度而非低密度的發展。

36. 另一名委員表示，對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，以反映現有建築物的高度，是讓城規會在容許發展具有彈性之餘，亦可保留對發展作出若干管制的方法。該名委員詢問申述人，倘若規劃署日後與申述人一起制定可接受的重建建議，再據此根據條例第 7 條修訂分區計劃大綱圖，則對他而言是否仍有困難。

37. 龍欣翔女士回應說，申述人原則上反對施加建築物高度限制，因為此舉剝奪了其發展權，亦令他們不能按本身計劃彈性進行發展。申述人的主要困難在於擬備確實的重建建議需時甚久，因他們倚賴教友義務擔任有關工作。然而，若規劃署願建議對分區計劃大綱圖作出修訂，以便實施申述人日後的重建計劃，則定會有幫助，因為可從一開始便清楚有關規定，而且所需的技術評估可能較第 12A 條規劃申請所需的評估簡單。蘇成溢牧師補充，他們並非要求無限放寬建築物高度限制，主水平基準上 80 米至 120 米的擬議建築物高度限制旨在符合所需服務的發展要求。他亦重申政府先對申述地點施加建築物高度限制，從而剝奪其發展權，再將證明有需要放寬建築物高度限制的責任加諸他們身上，實屬不公平的做法。

38. 一名委員表示，由於申述人未有提供確實的重建建議，因此城規會難以考慮放寬建築物高度限制的建議是否有理據支持。陳永佳先生表示，雖然他們並未擬定確實計劃，但有關簡介已清楚顯示，他們需要額外地方作一般辦公室用途及支援擴展教育和社區服務。龍欣翔女士表示，鑑於資源及專業知識所限，他們未能在分區計劃大綱圖刊憲與申述聆訊之間一段短時間內擬備確實計劃。龍欣翔女士在回應主席時表示，把建築物高度限制放寬至介乎主水平基準上 80 米至 120 米之間的建議，是根據附近「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米)而制定。不過，主席表示放寬建築物高度限制

的建議應根據中華基督教會香港區會的需要而非附近發展的建築物高度限制來制定。

39. 一名委員表示，在缺乏確實建議的情況下，現時沒有客觀準則供城規會考慮放寬建築物高度限制的建議。城規會訂定八層的建築物高度限制，並非想對申述人不公平。這是因為當局在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時，申述人尚未擬備其重建計劃。待申述人準備提出確實計劃並已得到政策上的支持後，規劃署可根據條例第 5 或第 7 條提交建築物高度限制的修訂。

40. 羅應錦先生強調，雖然他們沒有確實計劃，但自二零零九年起一直制定重建要求，現時已有初步的用途分配表。粗略估計，重建項目涉及一幢 16 至 17 層的建築物，高度約為主水平基準上 80 米。在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制後，重建建議將須重新考慮，而以他們的有限資源而言，這會對其造成很大困難。蘇成溢牧師表示，倘若當局是在較後時間於分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，有關工作應已進展至一個可制定較為確實的計劃供城規會考慮的階段。

[陳漢雲教授此時到達出席會議。]

41. 另一名委員表示，政府就特定用途而批出的土地旨在配合批地時的需要。若要求批出新土地，便須有確實的計劃支持，以供政府考慮。同一原則亦應適用於把建築物高度限制提高的理據。申述人不應只要求城規會參考分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶，以釐定申述地點的建築物高度限制。陳永佳先生表示，政府多年來一直要求中華基督教會香港區會提供更多社會服務貢獻市民，但卻沒有批出額外用地予他們提供新增服務。蘇成溢牧師表示，在有關用地上的建築物原先於一九五九年以低矮的形式興建，以配合當時的服務需求。然而，在過去 50 年，附近一帶比申述地點的建築物還要高的樓宇數目激增。

42. 一名委員詢問申述人是否已就其重建建議取得相關政策局／部門(例如社會福利署及教育局)在政策上的支持。陳永佳先生表示，社會福利署支持為有特殊需要的長者提供設施。許俊炎先生表示，為配合教育局的規定，教會會在 48 間中華基督

教會香港區會學校成立法團校董會，並需要更多地方為法團校董會校董提供支援服務，同時須獲得更多地方應付培訓需要。此外，他們計劃把協和幼稚園(現時位於深水埗)遷回協和小學所在的申述地點。

[陳旭明先生此時離席，而林群聲教授則到達出席會議。]

商議部分

申述編號 R 1

43. 主席表示，考慮到由中華電力有限公司提交的申述和文件詳載的規劃考慮因素及評估，R 1 不應獲得接納。委員表示同意。

44. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 1。委員繼而審閱文件第 6 部分所載不接納 R 1 的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 除了提供「政府、機構或社區」設施外，已建設市區的「政府、機構或社區」用地亦作為歇息空間、緩衝空間及視覺調劑。一如空氣流通評估研究所建議，應限制該等用地的建築物高度以確保通風良好；
- (b) 凡放寬建築物高度限制及後移規定，均須以功能上和運作上的需要為理據支持，有關發展並須具有規劃和設計上的優點。條例訂明可略為放寬建築物高度限制及建築物後移規定或修訂分區計劃大綱圖。在沒有重建建議的情況下，現時缺乏有力的理據支持放寬建築物高度限制的建議及撤銷建築物後移規定；以及
- (c) 當局須在砵蘭街實施建築物後移規定，以改善街道高寬比(建築物高度與街道闊度的比例)及通風情況，提升行人道的通風表現，有關規定並未影響該用地的重建潛力。

申述編號 R5

45. 一名委員表示不應接納這份申述，原因是有關情況與城規會考慮就其他分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制而提出的申述所涉情況相似，即沒有確實的建議足以支持放寬建築物高度限制，而且現時已有機制考慮日後的重建建議(如需略為放寬限制，可提交第 16 條申請；提交第 12A 條申請；又或在取得政策上的支持及沒有政府政策局／部門反對的情況下，根據條例第 5 或第 7 條建議修訂分區計劃大綱圖)。一項相關的考慮因素可能是申述地點的土地類別，即如何取得申述地點及契約所訂明的限制。

46. 同一名委員及另一名委員表示，城規會在分區計劃大綱圖上訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以反映現有建築物高度的既定做法，只是整個程序的第一步，當局可在考慮具體建議後，根據條例的規定檢討及修訂有關的建築物高度限制。另一名委員認為申述人了解所涉及的程序，但試圖把建築物高度限制所訂的高度提高，讓發展更具彈性。城規會必須以貫徹一致的方式考慮有關「政府、機構或社區」地帶的申述。

47. 另外三名委員同意不應接納有關申述。一名委員表示申述人手頭上已有用途分配表，但卻未能擬定計劃供城規會考慮，這一點令人難以信服。一名委員備悉申述地點是以私人協約批地方式擁有，但表示現時條例已訂有條文，處理日後的重建建議。另一名委員表示，向申述人解釋施加建築物高度限制的理據，以及為何不採用其他毗鄰住宅用地的建築物高度限制會對此事有幫助。一名委員表示，城規會可考慮不訂定「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，但加入一項備註，訂明建築物高度須經城規會按個別情況給予許可。

48. 主席總結討論，表示由於沒有確實的計劃，當局缺乏理據接納 R5。城規會亦備悉除了分區計劃大綱圖已訂明可略為放寬建築物高度限制外，日後的重建項目也可藉不同方式處理，包括提交第 12A 條規劃申請，又或在有關建議取得政策上的支持及獲有關政府政策局／部門接受的情況下，根據條例第 5 或第 7 條刊憲。按一般原則，只要有充分的規劃理由，城規會可對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制(不論用地是

在私人市場購買還是通過私人協約批地方式取得)。契約所訂明的限制只是其中一個考慮因素，城規會必須根據條例規定考慮申述。此外，「政府、機構或社區」用地繼續作為樓宇密集地區的歇息空間及視覺調劑亦十分重要。主席要求規劃署繼續向涉及「政府、機構或社區」地帶的申述人解釋城規會處理該等申述的方法及背後的理據。最重要的是向他們傳達信息，指出所施加的建築物高度限制並非定案，可在進行申述程序後根據條例規定作出修訂。

49. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R5。城規會繼而審閱文件第 6 部分所詳載不接納申述的理由，並同意有關理由應作出適當修訂。理由如下：

- (a) 除了提供「政府、機構或社區」設施外，已建設市區的「政府、機構或社區」用地亦作為歇息空間、緩衝空間及視覺調劑。一如空氣流通評估研究所建議，應限制該等用地的建築物高度以確保通風良好；以及
- (b) 凡放寬建築物高度限制，均須以功能上和運作上的需要為理據支持，有關發展並須具有規劃和設計上的優點。條例訂明可略為放寬建築物高度限制或修訂分區計劃大綱圖。在沒有重建建議的情況下，現時缺乏有力的理據支持放寬建築物高度限制的建議。

[陳偉偉先生及馬詠璋女士此時離席，而陳漢雲教授則暫時離席。]

[李偉民先生、譚贛蘭女士及馬錦華先生此時到達出席會議。]

第二組：R2 至 R4、R6 至 R10 和 C1

(城規會文件第 8809 號)

50. 以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 鄭心怡女士 | — | 其客戶於登打士街擁有辦公大樓 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與奧雅納工程顧問香港有限公司(R8 的顧問)有業務往來 |
| 鄭恩基先生 | — | 現時與恒隆集團(雅蘭中心一期及二期業主(R4))有業務往來 |
| 陳旭明先生 | — | 現時與九龍建業有限公司(R10)有業務往來 |

51. 委員備悉黃仕進教授尚未到達參加會議，而鄭恩基先生及陳旭明先生已經離席。委員亦備悉儘管鄭心怡女士尚未到達參加會議，但她並無涉及直接而重大的利益，因登打士街與申述無關。

簡介和提問部分

52. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除了已出席會議的人士外，其餘人士不是表示不會出席聆訊，便是未有作覆。由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

53. 下列政府代表、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 蘇震國先生 | - | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 趙家輝先生 | - | 空氣流通評估顧問
(英環香港有限公司) |

杜立基先生

- 申述人代表

吳詩雅女士

- 申述人代表

54. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介有關申述的背景。委員備悉規劃署於會上呈交一些有關 R3 所提交的申述的替代頁。

55. 蘇震國先生借助投影片，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，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶施加建築物高度限制；訂定非建築用地、建築物間距及後移規定；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。在公眾展示期屆滿後，當局共接獲 10 份申述及一份意見書；

背景－建築物高度限制、非建築用地、建築物間距及後移規定

- (b) 旺角規劃區(下稱「該區」)的建築物高度檢討已顧及多項相關規劃因素，包括現有地形、保存山脊線、區內風環境及建議的改善通風措施、梯級式建築物高度概念及相關城市設計因素；
- (c) 當局大致採納梯級式高度概念，建築物高度輪廓為主水平基準上 100/120 米、80 米及 60 米，由彌敦道向四周漸次下降。當局並把彌敦道一帶的「商業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米/120 米，以及為位於該區兩旁當風位置的用地訂定較低的建築物高度，讓東風和西風容易吹進。有關高度輪廓與附近發展的規模及比例和諧協調。該建築物高度級別可確保城市設計原則在切實可行的範圍內得以依循，並配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度；

- (d) 當局已訂明在與利得街並排的兩座現有建築物之間劃設闊 13 米的非建築用地，藉以讓更多西風吹進該區；
- (e) 當局已訂明在與嘉善街並排及高度為主水平基準上 20 米的位置劃設闊 13 米的建築物間距，以構成一條東西向氣道，讓更多西風吹進該區。為保留長旺道及水渠道一帶的明渠／箱形暗渠上東北至東南向的現有氣道，當局亦沿所確定的氣道施加主水平基準上 20 米的建築物高度限制，以促進氣流；
- (f) 為促使來自加多利山的東風下洗至該區，當局已訂明在旺角政府合署及食物環境衛生署(下稱「食環署」)洗衣街辦事處與旺角道並排及高度為主水平基準上 23 米的位置，劃設闊 30 米的建築物間距；
- (g) 當局已訂明在砵蘭街及西洋菜南街兩旁的建築物進行重建時，有關建築物須由平均街道水平起計 15 米的位置(即平台水平)後移三米。此舉可分別把西洋菜南街及砵蘭街的氣道擴闊至 25 米及 21 米。
- (h) 當局已為毗連楓樹街的用地劃設後移三米的範圍，以加強位於楓樹街的氣道／風道和改善通風及景觀開揚度；

公眾諮詢

- (i) 規劃署於二零一零年十月二十八日向油尖旺區議會簡介分區計劃大綱圖所收納的修訂項目。在該會議上提出的意見及規劃署的回應分別載於文件第 2.3.2 及第 2.3.3 段。儘管區議員普遍支持施加建築物高度限制，但他們關注有關限制可能影響現有建築物的樓價。規劃署回應表示，在訂定建築物高度限制時，有需要在公眾對降低建築物高度的期望與私人發展權益之間取得平衡。一般來說，建築物高度限制不會嚴重影響根據分區計劃大綱圖可達至的總樓面面積；

申述及意見

- (j) 涉及第二組的八份申述及一份相關意見的內容現概述如下：
- (i) R2 及 R3 支持施加建築物高度限制，R2 並建議收緊建築物高度限制。R9 由香港地產建設商會提交，就訂定建築物高度限制及分區計劃大綱圖《註釋》的相關修訂提出反對，而 R6 則反對在「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」地帶施加建築物高度限制及整體的建築物高度概念。R6、R4、R7、R8 及 R10 由申述地點的業主提交，就個別用地所施加的建築物高度限制提出反對，並要求放寬該等用地的建築物高度限制；
 - (ii) R2 建議施加多些後移規定。R3 支持在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地。R4 反對於個別用地施加後移規定，而 R6 及 R8 則反對個別用地的建築物間距的定線；
 - (iii) R9(香港地產建設商會)反對非建築用地及建築物後移規定，以及相關的略為放寬限制條文；

申述理由及申述人的建議

- (k) 有關申述的主要理由和申述人的建議概述於文件第 4.3 段，重點如下：

表示支持的申述，並要求收緊建築物高度限制(R2 及 R3)

- (i) R2 及 R3 支持在整區及個別用地施加建築物高度限制，因有助改善通風情況。R2 亦表示，旺角區欠缺大型綠化空間，而通風廊／非建築用地亦有欠連貫性；

建議

- 把現時旺角東站巴士／小巴總站的高度限制限於現有水平，以避免作進一步發展(R2)；
- 於水渠道展開綠化工作，並研究拓展現時位於水渠道、聖公會基榮小學、旺角道遊樂場及長旺道上空的通風廊(R2)；
- 當現有的殯儀館搬遷後，把位於楓樹街 1 號 A(九龍殯儀館)的用地改劃為「休憩用地」地帶，以改善通風情況(R2)；
- 把欖樹街和榆樹街之間的工廈用途改作綠化地帶或「休憩用地」地帶(R2)，並把水務署旺角辦事處及食環署洗衣街工場改劃為「其他指定用途」註明「綠化地帶及公共交通交匯處」地帶，以改善通風及交通情況(R2 及 R3)。C1 支持該等建議；
- 拆卸現有建築物以闢設氣道(R2)；
- 把位於聯運街的露天停車場改劃為「休憩用地」地帶，以保存現有樹木(R2 及 R3)；
- 把位於角祥街及福澤街交界劃為「住宅(戊類)1」地帶的發展(大志工廠大廈)的部分樓面面積作創意產業用途(R3)；
- 容許角祥街的多塊「住宅(甲類)3」用地進行合併重建，並在提供地面綠化空間的條件下容許略為放寬建築物高度限制(R3)；

表示反對的申述，並要求放寬建築物高度限制

- (ii) R6 及 R9 要求放寬該區的整體建築物高度管制。R4、R6、R7、R8 及 R10 反對就個別用地施加建築物高度限制，包括位於角祥街

11 至 15 號的嘉運大廈；角祥街 25 至 29 號；位於彌敦道 639 號的雅蘭中心一期及二期；以及彌敦道 750 號。他們的整體理由及建議如下：

城市設計因素

- (iii) 建築物高度限制過於嚴厲，令設計的靈活性受到局限，城市設計有欠理想 (R4、R6、R7、R8、R9 及 R10)；
- (iv) 建築物高度限制會促使所有新發展項目建至准許的最高高度，令高度輪廓單調劃一。區內的龐大建築物會形成屏風，阻礙通風、光線和景觀(R4、R6、R7、R9 及 R10)；
- (v) 應准許位於現有高層建築物或交通樞紐附近／策略位置的用地放寬建築物高度限制 (R4、R6、R7、R8 及 R10)；
- (vi) 「可持續建築設計指引」的新措施，即強制後移和收緊豁免總樓面面積，可有效降低發展項目的樓宇體積和提供更寬闊的建築物間距(R6)；

發展權及重建誘因

- (vii) 建築物高度限制不容許達至現有的總樓面面積／地積比率。該等限制是隨意訂定，且漠視分區計劃大綱圖、《建築物條例》及政府契約所准許的發展潛力(R4、R7、R8 及 R9)；
- (viii) 建築物高度限制將窒礙善用土地的潛力和減少重建誘因(R8、R9 及 R10)；

略為放寬建築物高度限制

- (ix) 放寬的幅度通常有限，並不足以提供彈性以大幅改善建築設計(R6、R7、R8、R9及R10)；

公平一致的方式

- (x) 如與同一地帶的其他用地比較，有些發展用地的建築物高度限制較高(R8及R10)；

以定點形式劃分地帶

- (xi) 以定點形式劃分地帶具有不必要的限制性，窒礙創新的建築設計，並打擊私人界別積極進行市區重建計劃的意欲。此舉亦有違規劃的概括原則，即分區計劃大綱圖只旨在顯示概括的發展原則(R9)；

事前諮詢公眾

- (xii) 當局並無在施加建築物高度限制、非建築用地、建築物間距及後移規定前諮詢公眾，亦無明確解釋通過訂定建築物高度限制所擬達至的目標概念，以及沒有研究其他可行方案(R7、R8及R9)；

建議

- 進行全面且具前瞻性的土地用途檢討，以容許創新和具吸引力的發展(R9)；
- 檢討整區的建築物高度限制，並收納具體和有效的措施，以鼓勵良好的建築和城市設計，並締造高低有致的建築物高度(R6)；
- 檢討建築物高度限制，以確保可行使現有的發展權(地積比率為15倍或以上)(R9)；

- 把建築物高度限制放寬 20 米至 40 米，使設計更具靈活性，並應考慮把位於或接近交通樞紐的用地的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 120 米至 200 米，以騰出更多地面空間供行人使用(R9)；
- 容許「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」用地的絕對建築物高度為主水平基準上 120 米(R6)；
- 為面積不少於 1 500 平方米的用地引入放寬限制方案(與城規會就尖沙咀分區計劃大綱圖所採納的方案相若)(R9)；

非建築用地、建築物間距及後移規定

表示支持的申述，並要求收緊管制(R2 及 R3)

- (xiii) R3 支持於角祥街劃設非建築用地，而 R2 則建議沿彌敦道及埃華街施加多些建築物後移規定；
- (xiv) R3 表示，角祥街的非建築用地有助改善通風情況；

建議

- 於毗連彌敦道的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)劃設三米的建築物後移範圍(R2)；
- 於大角咀道以西毗連埃華街的用地劃設五米的建築物後移範圍(R2 及 R3)；

表示反對的申述，並要求放寬管制(R9)

- (xv) 收納非建築用地的規定並無法定基礎及理據支持(R9)；

- (xvi) 「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(R9)；
- (xvii) 劃設建築物間距的目標可在條例第4(1)條的現有框架下達至，因城規會可根據該項條文提供休憩用地、公園及街道等(R9)；
- (xviii) 把收回私人土地以劃設後移範圍以闢設「氣道」視作公眾用途並沒有法理依據。《註釋》或《說明書》內均無條文指出因劃設後移範圍而收回的私人土地是為提供公共通道，並可因此而如常獲建築事務監督考慮批准額外總樓面面積(R9)；

建議

- 所有相關的發展地帶均應加入可根據《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條超逾准許地積比率的標準條文，以容許因撥出公共通道等地方而獲得額外總樓面面積(R9)；
- 撤銷所有非建築用地限制及建築物後移規定，並利用更合適的用途地帶(如「休憩用地」或「道路」)來提供理想的間距(R9)；
- 應按「個別情況」考慮略為放寬非建築用地限制及建築物後移規定，而非在「特殊情況下」才作考慮(R9)；

提出意見的申述(不涉及任何修訂項目)

- (1) R3 支持把位於廣東道、合桃街和櫟樹街的三塊特定用地劃為「住宅(戊類)」地帶，以紓緩緊張的房屋土地供應，但須提供地面綠化設施和不設／減少泊車位；

- (m) R2 及 R3 反對／不支持把欖樹街及榆樹街之間劃為「住宅(戊類)」地帶的現有工業大廈改作住宅用途，因為此舉會影響該區的通風及交通情況；

就申述理由及申述人建議作出的回應

- (n) 對於申述的主要理由和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4 段，重點如下：

表示支持的申述，並要求收緊建築物高度限制

- (i) 備悉 R2 及 R3 支持所施加的整體建築物高度限制；
- (ii) 為旺角東站巴士／小巴總站施加更嚴格的建築物高度限制並無充分理據支持。旺角東站為鐵路車站發展(位於指定「其他指定用途」地帶)的一部分，該發展包括商業／辦公室／酒店、火車站及政府辦公室用途。有關建築物高度限制反映建築物的現有高度及空氣流通評估所確認的通風氣道。現時並無計劃擴建／重建該總站(R2)；
- (iii) 於廣東道電力支站的部分位置、旺角機樓的部分位置、恆通大廈的部分位置及聖公會基榮小學的部分位置施加主水平基準上 20 米的建築物高度限制，可保護／增強水渠道／長旺道上空的東北至西南向氣道／風道。彌敦道及水渠道交界的美化工程預計於二零一一年完成(R2)；
- (iv) 現有的殯儀館尚未有已知的搬遷／重置建議。分區計劃大綱圖已收納空氣流通評估的建議，於面向殯儀館的一段楓樹街劃設建築物後移範圍(R2)；
- (v) 至於建議拆卸現有建築物以闢設氣道，以及把欖樹街與榆樹街之間的工廈用途改為綠化

地帶或「休憩用地」地帶以改善通風，會嚴重影響物業權，因此實屬不當。當局須在公眾利益與私人發展權之間取得適當的平衡(R2)；

- (vi) 於二零零九年完成的「旺角購物區地區改善計劃」研究建議合併水務署旺角辦事處、食環署洗衣街工場及附近的臨時停車場，以重建作地標式的發展及門廊，並提供公共交通交匯處。規劃署及相關政府部門正研究合併後用地日後的用途和發展密度(R2及R3)；
- (vii) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「康體文娛場所」屬第二欄用途，或是現有建築物低層特別設計的非工業部分經常准許的用途。分區計劃大綱圖已顧及提供創意產業，例如藝術中心及藝術展館(R3)；
- (viii) 地段擁有人可自行決定是否把多塊「住宅(甲類)3」用地合併重建(R3)；

表示反對的申述，並要求放寬建築物高度限制

城市設計因素(R4、R6、R7、R8、R9及R10)

- (ix) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性。此外，建築物高度限制並不妨礙加入綠化設施、具創意的建築特色，以及為發展／重建項目提供合理樓底高度；
- (x) 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，例如平台的設計；泊車設施是否設於地庫層，抑或設於地面以上的範圍；以及擬議樓底高度等。因此，放寬建築物高度限制未必能確保達到較佳的樓宇設計；

- (xi) 當局已大致採用梯級式高度概念，建築物高度輪廓為主水平基準上 100/120 米、80 米及 60 米，由彌敦道向四周漸次下降；
- (xii) 撤銷或零碎地放寬建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高廈林立；
- (xiii) 「可持續建築設計指引」的新措施與分區計劃大綱圖的限制是兩個不同的範疇，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」；

發展權及重建誘因(R4、R7、R8、R9 及 R10)

- (xiv) 在訂定建築物高度限制時，當局已評估在收納有關限制後，發展用地應大致可容納分區計劃大綱圖所准許的地積比率；
- (xv) 建築物高度限制已為重建提供合理的空間，並避免出現不協調的建築物；

略為放寬建築物高度限制(R6、R7、R8、R9 及 R10)

- (xvi) 《註釋》訂有容許申請略為放寬建築物高度限制的條文，而分區計劃大綱圖的《說明書》亦已訂明放寬有關限制的相關考慮因素；

- (xvii) 已採用兩級建築物高度限制，以鼓勵合併用地和為較大面積用地提供輔助設施；

公平一致的方式(R8 及 R10)

- (xviii) 擬議建築物高度限制已考慮多項因素，包括地形、用地水平、地區特色及主要土地用途等，並採取公平一致的方式；

- (xix) 把毗連彌敦道的商業用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，並把若干指定用地的建築物高度放寬至主水平基準上 120 米，是為產生或增強風下洗至建築物附近的行人地帶的效應；

- (xx) 把「其他指定用途」地帶內的「其他指定用途」註明「商業」用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，但毗連楓樹街及合桃街的用地(主水平基準上 80 米)及位於角祥街的用地(主水平基準上 60 米)則除外，是為避免阻礙西風及南風吹進；

- (xxi) 分區計劃大綱圖內的住宅用地的最高建築物高度大致為主水平基準上 80 米，而位於當風位置的住宅用地則為主水平基準上 60 米；

以定點形式劃分地帶(R9)

- (xxii) 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，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；

- (xxiii) 基於該區涵蓋範圍廣闊，所涉地區各具特色(包括不同地形)，並有不同的規劃意向／目標，因此須為同一概括地帶內的不同用地施加不同限制；

事前諮詢公眾(R7、R8及R9)

- (xxiv) 當局已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，旨在邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署亦已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向油尖旺區議會作簡報；
- (xxv) 施加建築物高度限制、總樓面面積限制、非建築用地及後移規定的理據，已載述於相關都會規劃小組委員會文件編號 19/10、空氣流通評估報告及分區計劃大綱圖的《說明書》，全部均可供市民查閱；
- (xxvi) 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；

非建築用地、建築物間距及建築物後移規定(R2、R3及R9)

- (xxvii) 備悉 R3 支持於角祥街劃設非建築用地的意見；
- (xxviii) 《註釋》已為彌敦道一帶的各個地帶收納把砵蘭街及西洋菜南街的建築物後移的規定。當局亦為特定的「商業」用地施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，以營造高低有致的建築物高度，加強風下洗至行人水平的效應；
- (xxix) 倘若根據 R2 的建議，提供更多及更闊的非建築用地／後移限制／通風廊，會對日後的發展／重建項目，特別是對該區常見的細小地段，造成不必要的限制；

- (xxx) 條例第 3 及 4 條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，可把劃設非建築用地和訂定後移規定作為規劃管制的一部分；
- (xxxi) 就劃為「非建築用地」的地方而言，該處的地面不得搭建任何構築物，但可進行地下發展。因此，用地的發展權不受影響(R9)；
- (xxxii) 劃設非建築用地和建築物間距的規劃意向是改善通風和景觀開揚度，而闢設後移範圍則主要是改善行人的步行環境。為個別用地放寬後移規定會影響規劃意向的成效。略為放寬該等規定須具充分理據支持，並在特殊情況下才會獲得批准(R9)；

就個別地點提出的申述

- (o) 有關申述的特定理由和建議，以及規劃署所作的主要回應概述於文件第 4.5 段，重點如下：
- (i) 嘉運大廈一角祥街 11 至 15 號(「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶、建築物高度限制為主水平基準上 20 米及 60 米(面積達 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 80 米))(R2、R3、R6 及 R8)

主要理由和建議

R2 及 R3：支持建築物高度限制

- a. R2 及 R3 支持申述地點(即嘉運大廈)的建築物高度限制，以確保君匯港及海桃灣之間有足夠間距，讓風吹進旺角的中心區；

R6 及 R8：反對建築物高度限制及建築物間距

- b. 在建築物高度限制下，分區計劃大綱圖所訂明的 12 倍地積比率、地契所准許的總樓面面積(28 217 平方米及地積比率約 10.57 倍)及現有建築物的總樓面面積均不能達至(R 8)；
- c. 以主水平基準上 20 米的建築物高度限制把用地分割，會限制建築物的布局／形狀，而以兩座建築物的獨立形式發展會導致未能充分利用總樓面面積，以及須各自關設後勤設施空間(R 6 及 R 8)；
- d. 申述人的空氣流通專家在檢討規劃署的空氣流通評估後表示，如採取適當措施以改善附近地區的通風情況，即使實施較高的建築物高度限制，地面水平的通風情況亦會得到改善(R 8)；
- e. 申述人所擬備的空氣流通評估顯示，申述地點並非位於主要風道，因為該處被高聳的屏風樓所阻擋。倘若把建築物間距(主水平基準上 20 米)移往用地的北面，該區的通風情況可得以改善(R 8)；
- f. 用地鄰近高層發展及交通設施。施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制並無充分考慮用地的策略位置(R 8)；

建議

- g. 把建築物高度限制修訂為主水平基準上 96.05 米或以上。鑑於用地周邊的「其他指定用途」註明「商貿」用地的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，城規會或應考慮把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以容許建築設計更具彈性和配合現時的高度級別(R 8)；

- h. 把規定劃設的建築物間距移至毗連用地北面界線的位置(R8)；
- i. 提出一項「擬議計劃」，擬興建樓高21層(在四層地庫之上)或主水平基準上96.05米的加油站暨辦公室發展(R8)；

主要回應：

- j. 備悉 R2 及 R3 支持於嘉運大廈施加建築物高度限制；
- k. 位於當風位置的用地應訂定較低的建築物高度(即主水平基準上 60 米)，以促進進風情況。至於面積逾 400 平方米的用地，當局已准許把建築物高度提高 20 米(即主水平基準上 80 米)，以便提供更佳的建築設施和設計。把建築物高度限制放寬至主水平基準上 96.05 米的建議，會損及擬為該區締造的梯級式高度輪廓的完整性(R6 及 R8)；
- l. 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性，應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定。此外，建築物高度限制並不妨礙加入綠化設施、具創意的建築特色，以及為發展／重建項目提供合理樓底高度(R6 及 R8)；
- m. 鑑於西風對該區至為重要，劃設建築物高度限制為主水平基準上 20 米的通風廊(即建築物間距)，可達至甚佳的通風表現(R6 及 R8)；
- n. 建築物間距以北及以南的用地面積分別逾 700 平方米及 1 400 平方米。平台

上的餘下面積(即用地面積的 78.65%)該足以為重建提供合理空間(R6 及 R8)；

- o. 「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶已收納略為放寬限制的條款，以容許就發展／重建建議向城規會申請放寬建築物間距及建築物高度限制。在申請略為放寬建築物間距的限制時，申請人須提交空氣流通評估以支持申請(R8)；
- p. 以單一的風環境數據削弱西風(尤以夏季為然)對申述地點及旺角內陸地區的重要性並不恰當(R8)；
- q. R8 所提及的高層住宅發展遠離氣道。現時位於用地以西的升降機塔樓高四層(主水平基準上 20 米)，不會妨礙由建築物間距(主水平基準上 20 米)所形成的潛在氣道；
- r. 放寬用地的建築物高度限制會損及擬為該區締造的梯級式高度輪廓的完整性，並有違規劃意向，即在該區西緣維持低矮的建築物高度以促使西風吹進，從而改善通風和透風程度(R8)；
- s. 把建築物間距移至用地北面界線的建議會影響嘉善街一帶的景觀開揚度(R8)；
- t. 申述人所提交的「擬議計劃」(包括興建加油站，但仍未取得規劃許可)只是非常初步的建議，故在現階段未能評估有關計劃對鄰近地區的景觀影響(R8)；

(ii) 大志工廠大廈一角祥街 25 至 29 號(「住宅(戊類)1」地帶、建築物高度限制為主水平基準上 60 米(面積達 400 平方米或以上的用

地則爲主水平基準上 80 米))(R3、R6、R7
和 C1)

主要理由和建議

R3：支持建築物高度限制及非建築用地

- a. R3 支持訂定建築物高度限制及非建築用地；

R6 及 R7：反對建築物高度限制

- b. 用地備受道路交通噪音影響。由於須採取紓緩措施(例如提供後移範圍)，用地上的住宅樓宇的形式及布局將受限制。放寬建築物高度限制可爲設計提供彈性，以有效消滅噪音影響(R6 及 R7)；
- c. 基於建築物高度限制已訂於不合理的低水平，以及城規會可能只接納略爲放寬高度限制，因此實沒有多大空間容許具創意的建築設計(R7)。放寬建築物高度限制可容納符合現代標準的建築樓宇及環保設計元素，以營造饒富趣味的市容和可持續的建築環境(R6 及 R7)；
- d. 主水平基準上 110 米的擬議建築物高度與周邊的現有發展和諧協調(R6 及 R7)；
- e. 沒有理據說明如何釐定建築物高度限制(R7)；

建議

- f. 撤銷申述地點的建築物高度限制，或把建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米(R6 及 R7)；

- g. 把申述地點的部分樓面面積作創意產業用途(R3)；

主要回應

- h. 備悉支持施加建築物高度限制；
- i. 儘管用地西面已建有高聳發展，但浪澄灣與凱帆軒之間闊 50 米的間距可讓西面的海風吹進位於內陸的用地。須訂定梯級式建築物高度輪廓，以便更容易讓風由海邊吹進內陸或更深入的順風地區(R6 及 R7)；
- j. 已採用兩級建築物高度限制，以鼓勵合併用地和為較大面積用地提供輔助設施。倘若用地合併後的面積超逾 400 平方米，則建築物高度可提高 20 米。由於申述地點的面積超逾 1 400 平方米，根據現行分區計劃大綱圖的條文，該處可重建至主水平基準上 80 米的建築物高度(R6 及 R7)；
- k. 不宜參考過高發展的建築物高度來釐定其他用地的建築物高度限制，尤其是位於氣道附近的用地(R6 及 R7)；
- l. 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性，應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定。此外，建築物高度限制並不妨礙加入綠化設施、具創意的建築特色，以及為發展／重建項目提供合理樓底高度。建築物高度限制已為重建提供合理的空間，並避免出現不協調的建築物(R6 及 R7)；

- m. 用地所在的「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是透過進行重建或改建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。申請人須證明擬在用地進行的重建計劃從環境角度而言可以接受。此外，「住宅(戊類)」地帶已收納略為放寬限制條款，以容許就發展／重建建議向城規會申請放寬地積比率及建築物高度限制(R6及R7)；

(iii) 雅蘭中心一期及二期－彌敦道 639 號(「商業」地帶、建築物高度限制為主水平基準上 100 米)(R4)

主要理由和建議

- a. 高聳建築物的形狀較窄和覆蓋範圍較少，可容許更多地面空間和改善低層的通風情況。高聳建築物亦為具創意的建築設計提供彈性，以符合現代標準；
- b. 把朗豪坊以東的「商業」地帶、申述地點及奶路臣街和亞皆老街之間北面街區的建築物高度限制訂為主水平基準上 179 米，做法合理；
- c. 沒有理據支持沿砵蘭街劃設建築物後移範圍；

建議

- d. 把用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 179 米；
- e. 撤銷「商業」地帶「註釋」內毗連砵蘭街的建築物須後移的規定，或不把有關規定套用於申述地點；

主要回應

- f. 為避免彌敦道一帶出現單調乏味的建築物高度，以及為營造和增強建築物附近行人區的風下洗效益，毗連港鐵太子站彌敦道一帶的特定「商業」用地(太子道西與界限街之間)及旺角道與亞皆老街之間彌敦道一帶的「商業」用地，均獲准發展／重建至主水平基準上 120 米的建築物高度；
- g. 把用地的建築物高度放寬至主水平基準上 179 米的建議，會進一步把高寬比(建築物高度與街道闊度的比例)由 6:1 增至 11:1，令街度水平的通風情況變得更差，因來自建築物上方的東風／西風將難以吹至行人水平。為擴闊砵蘭街的建築物間距，須把砵蘭街的建築物後移，藉以把高寬比降至 5:1，促使北風／南風吹進；
- h. 把用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 179 米，會使用地與朗豪酒店之間形成「狹谷」，使該處的空氣難以流動。由於砵蘭街呈狹長狀，情況尤其嚴重；
- i. 在訂定建築物高度限制時，當局已評估在收納有關限制後，發展用地應可容納分區計劃大綱圖所准許的地積比率，包括現有發展的地積比率。建築物高度限制已為重建提供合理的空間，並避免出現不協調的建築物。此外，根據條例，城規會可按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；

- j. 鑑於用地面積廣闊，該足以為重建提供合理的空間，以容納良好建築設計和善用土地；
- k. 運輸署認為無須因改善人流而沿奶路臣街的用地界線劃設建築物後移範圍。然而，沿山東街的用地界線劃設後移範圍卻有助改善人流情況；

(iv) 始創中心－彌敦道 750 號(「商業」地帶、建築物高度限制為主水平基準上 100 米)(R10)

主要理由和建議：

- a. 申述地點位於旺角購物區的重要位置，因此應特地訂定合適的用途地帶及發展限制，以反映其獨特的潛力；
- b. 申述地點為少數由單一業權擁有的用地，可在重建後帶來重大的公眾及規劃增益；

建議

- c. 把申述地點改劃為「商業(3)」地帶，並在「註釋」中加入「備註」，訂明倘若從地段界線後移的範圍不少於 700 平方米，而申請人能提交空氣流通評估、城市設計和園境建議，以及城規會所要求的其他資料以作支持，則可申請把建築物高度限制略為放寬至主水平基準上 160 米；

主要回應：

- d. 用地所在的位置並非放寬建築物高度的唯一理由，須在善用土地和良好城市設計之間取得平衡；
- e. 建築物高度限制已為重建提供合理的空間，並避免出現不協調的建築物；
- f. 申述人並無證明，把建築物高度由主水平基準上 100 米放寬至 160 米的建議不會影響水渠道及長旺道一帶東北至西南軸上的鄰近氣道的通風表現；
- g. 《註釋》已訂有容許申請略為放寬建築物高度限制的條文，而分區計劃大綱圖的《說明書》亦已訂明考慮有關申請的相關因素，包括可提供建築物間距以改善通風和景觀開揚度的建議，以及可改善區內市景和市容的建議。城規會會按個別情況考慮每宗要求放寬限制的申請；

(p) 規劃署的意見一

- (i) 備悉 R2 和 R3 支持各項修訂項目的意見；
- (ii) 至於申述 R2 及 R3 的其餘部分，即有關把櫟樹街和榆樹街之間及櫟樹街和晏架街之間的現有工業大廈改變為住宅用途，並不涉及分區計劃大綱圖的修訂項目，因此應視為無效；以及
- (iii) 不接納 R4、R6、R7、R8、R9 及 R10 的申述及 R2 的部分內容(要求收緊管制)，並認為基於文件第 7.2 段所載的理由及文件附件 V 所述的特定理由，不應接納該等申述。

56. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡釋其申述。

R2 – 環保觸覺

57. 何家寶女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 旺角是一個擠擁的地區，高樓大廈林立，對附近地區造成屏風及峽谷效應。新樓的建築物高度(特別是位於大角咀海旁地區者)與四周較舊的發展項目不相協調；
- (b) 申述人支持就嘉運大廈用地訂定主水平基準上 60 米的建築物高度限制及主水平基準上 20 米的建築物間距規定，以確保有足夠的通風廊，改善空氣流向旺角內陸地區的情況；
- (c) 申述人反對把櫻樹街與榆樹街之間的工業樓宇改作住宅用途，並建議把該地區改劃作「休憩用地」地帶，作為埃華街現有公園的延伸部分，以促進空氣流通。政府可考慮與受影響的土地擁有人進行換地，以實施有關建議；
- (d) 現時埃華街被君匯港第一及第二座遮蔽。申述人建議就大角咀道以西的埃華街一帶訂定五米後移規定，讓更多西風吹入；
- (e) 考慮到旺角缺乏休憩用地，申述人建議把聯運街水務署旺角辦事處側的露天停車場用地由「其他指定用途(鐵路車站發展)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以保存該用地上的現有樹木；
- (f) 申述人建議把洗衣街的水務署旺角辦事處及食環署工場改劃為「其他指定用途」註明「公共交通交匯處」地帶，以及保存有關用地上的現有樹木。日後的發展項目不得超逾旺角東鐵站的現有高度。發展局建議在該土地上興建的商業大廈會阻擋夏季盛行的東風；

- (g) 申述人建議把旺角東鐵站的現有公共交通交匯處的高度限為現行水平，避免再進行任何發展；
- (h) 城規會應積極考慮地產建設商會提出的建議，即通過拆卸現有樓宇的方式劃設氣道，以紓緩熱島效應；
- (i) 當局亦應就彌敦道一帶訂定街道後移規定，以改善行人環境；
- (j) 旺角區的交通容量已經飽和，而旺角港鐵站出入口亦十分擠擁。當局不應再容許旺角區進行發展；以及
- (k) 政府應考慮發展啓德的「未開發」土地作商業用途，以紓緩現有商業中心的擠迫問題。

R4 - 雅蘭中心一期及二期業主

58. 李禮賢先生借助投影片，陳述下列要點：

用地環境

- (a) 雅蘭中心一期及二期的用地位於旺角彌敦道與朗豪坊之間的樞紐地點，毗鄰旺角港鐵站。朗豪坊的發展能促進該區的活化工作，並鼓勵私營機構主動參與市區重建工作；
- (b) 在該用地上的兩幢現有建築物已再不能滿足區內的需要。有關建築物是在舊機場的高度限制(最高高度為主水平基準上 75.7 米)下興建。樓底高度只有大約 3.1 米，而現有的升降機及其他屋宇設備並不符合現今標準。申述地點的總地積比率為 14.67 倍；
- (c) 有關建築物的業主現正考慮把該用地重建為與朗豪坊協調配合的優質商業發展項目。然而，對該用地施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制，以及沿砵蘭街劃設三米的後移範圍影響了重建計劃。因

此，業主反對在分區計劃大綱圖上施加這些建築物高度限制；

發展權

- (d) 根據分區計劃大綱圖「商業」用地的「註釋」，該用地可重建至 12 倍的最高地積比率或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。申述人認為規劃署就該用地制定主水平基準上 100 米的建築物高度限制時，未有考慮到 14.67 倍的現有地積比率。這做法有違制定建築物高度限制的基本原則，即尊重土地擁有人現有的發展權；

設計彈性

- (e) 規劃署在文件第 4.4.2(e) 段表示，建築物高度限制本身不會導致出現龐大或一排排的建築物，影響通風情況，而且在建築物的形狀及形式上亦容許具有彈性。此外，施加建築物高度限制並不妨礙提供環保設施及具創意的建築設計，當局亦鼓勵採取改善措施，令空氣更為流通。不過，這並未反映在該用地的建築物高度限制上。把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，會導致建築物低矮及體積龐大，而且不能容納准許總樓面面積，以及配合政府所推廣的《可持續建築設計指引》下的新措施；

城市設計考慮因素

- (f) 鑑於當局採取梯級式高度輪廓概念，而在彌敦道一帶設有劃為「商業」地帶的商業發展中樞區中一些選定地點所限定的建築物高度較高，規劃署卻未有考慮增加雅蘭中心用地所限定的建築物高度，以便與毗鄰建築物高度限制分別為主水平基準上 260 米及 179 米的朗豪坊和朗豪酒店構成梯級式高度輪廓。申述人建議把申述地點所限定的建築物高度增至主水平基準上 179 米，即與朗豪酒店的建築物高

度限制相同，令兩幢高度相同的大樓分別豎設於朗豪坊的東面及西面，加強旺角的景觀點；

- (g) 申述人備悉位於亞皆老街以北彌敦道兩旁的兩個街區設有主水平基準上 120 米的建築物高度限制，以促進空氣流通。申述人認為同一原則亦應適用於該用地，並建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 179 米，以促進空氣流通。
- (h) 規劃署不支持放寬該用地的建築物高度限制，理由是此舉會在砵蘭街造成峽谷效應，令行人高度的通風情況惡化。然而，申述人認為這個理由並不合理，原因是位於申述地點的擬議發展項目與朗豪酒店之間的闊度為 80 米，不會造成峽谷效應；

申述人的建議

- (i) 申述人在會上提交一份比較表，顯示現有發展項目、符合分區計劃大綱圖的計劃(建築物高度限制為主水平基準上 100 米)，以及申述人的兩項建議(建築物高度限制分別為主水平基準上 120 米及 179 米)的發展參數；
- (j) *符合分區計劃大綱圖的計劃(建築物高度限制為主水平基準上 100 米)* – 在施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制，以及砵蘭街的三米後移規定後，若採用合理假設，則該用地只可達至 12.27 倍的地積比率及 45 218 平方米的總樓面面積，與現有發展的 14.67 倍地積比率及 54 046 平方米的總樓面面積相比，則失去 8 828 平方米的總樓面面積，不能達至最高准許總樓面面積。此外，新發展項目會沿彌敦道構成一道堅固的牆壁，建築物內沒有任何透風空間。現有的建築物高度限制完全不可接受；
- (k) *屬意的替代建議(建築物高度限制為主水平基準上 179 米)* – 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 179 米後，業主會將砵蘭街一帶平台層的建築物後移範圍由三米增至九米。這會令總建築物間距有 22

米，而高寬比則為更易接受的 7.1，再加上奶路臣街(18.3 米)、山東街(17.8 米)及彌敦道(三米)的其他平台後移範圍，有關建築物四周的通風情況及視覺空隙均會有所改善。此外，建築物內亦會闢設平台花園及空中花園。把建築物高度限制訂為主水平基準上 179 米，可讓有關發展完全符合《可持續建築設計指引》，並提供有助改善旺角市區環境的優質辦公樓宇。此外，亦可達至最高准許總樓面面積；

- (1) *應變的替代建議(建築物高度限制為主水平基準上 120 米)* – 把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米後，所興建的建築物會不太理想，而且質素明顯差劣，亦不會設有空中花園。建築物後移範圍會由三米增至五米，因而出現 5.5 的高寬比。不過，這並非屬意方案而是申述人提出的折衷建議。實施該建議可達至准許總樓面面積，而建築物高度限制亦與彌敦道其他地方的用地的同一建築物高度限制互相協調。

R 6 – 忠寶發展有限公司(大志工廠大廈)

59. 杜立基先生借助投影片，陳述下列要點：

用地環境

- (a) 面積 2 504 平方米的用地現時為大志工廠大廈，位於分區計劃大綱圖西緣地區的角祥街。該用地大部分範圍在分區計劃大綱圖上位於「住宅(戊類)1」地帶內，建築物高度限為主水平基準上 60 米(佔地 400 平方米或以上的用地的建築物高度則限為主水平基準上 80 米)，地積比率為 7.5 倍(適用於住用建築物)／9 倍(適用於部分屬住用而部分屬非住用的建築物)，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。當局亦在該用地內劃設與利得街並排且闊 13 米的非建築用地；

- (b) 「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向是促使工業用途得以逐步淘汰。在此地帶內進行住宅發展，如向城規會提出規劃申請，或會獲得批准，惟發展者必須提供足夠措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。不過，鑑於大志工廠大廈是區內唯一剩下的工業樓宇，申述人質疑為何該用地並未如鄰近用地般改劃為「住宅(甲類)3」地帶；
- (c) 目前現有工業樓宇四邊均無後移範圍。大志工廠大廈與大利樓之間有一條窄巷。該用地南面是顯示為「道路」的地方，用作露天停車場及狹窄的行人路。該用地東面及西面分別是角祥街和西九龍公路／連翔道；
- (d) 申述人計劃提交規劃申請，把該用地重建作住宅用途，並擬在角祥街及福澤街劃設後移範圍，以作為改善行人環境的規劃優點。不過，該項申請因當局在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制而受影響；
- (e) 申述人反對把建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米(400 平方米以上的用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米)，並要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米；

符合分區計劃大綱圖的計劃

- (f) 申述人擬備的圖則顯示，按照主水平基準上 80 米的建築物高度限制而擬備的計劃包括一座樓高 22 層的雙翼建築物、三層地庫及 40% 的上蓋面積。建築物採用了單方向設計，以紓緩西九龍公路及連翔道產生的交通噪音，並達到 100% 的符合噪音規定比率。由此可見，在符合分區計劃大綱圖的計劃內，發展項目一邊所採用的長壁設計並不妥當。該項計劃可能只有利於行人環境，但對該用地日後發展項目的居民來說則並不理想；

申述人的替代計劃

- (g) 通過把建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米，在替代計劃下擬議發展項目的上蓋面積將由 40% 減至 26%，而樓層數目則由 22 層增至 31 層。日後居民的居住環境將可因放寬建築物高度限制而得以改善；

通風的考慮因素

- (h) 根據規劃署的空氣流通評估，夏季的盛行風主要為西南風及東風，而採用梯級式建築物高度輪廓(即該用地的高度限制訂為主水平基準上 80 米，而東面的毗鄰用地的高度限制則訂為主水平基準上 100 米)，旨在促進西南風的下洗效應。然而，下洗效應並未讓風吹進單位內。相反，若把該用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米，則東風可到達日後發展項目的單位，亦對居民有利，因為該用地的北面及南面的建築物位置可進一步後移，而用地內的密不透風空間也較少；

城市設計考慮因素

- (i) 在大部分用地實施兩級建築物高度管制，把建築物高度限為主水平基準上 80 米(400 平方米以上的用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米)，很可能導致旺角區的建築物高度輪廓劃一為主水平基準上 100 米。這對整體市景、行人環境及居民的居住環境而言均不理想。即使當局訂有可略為放寬建築物高度限制的條文，亦不會帶來太大改善；

申述人的建議

- (j) 申述人反對把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米(400 平方米以上的用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米)，並建議：
- (i) 把該用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米；或

- (ii) 把該用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以便與角祥街西面的住宅地帶互相協調；或
- (iii) 放寬整個旺角區的建築物高度限制，以便在九龍半島的核心地帶建立一個獨特的區域。

R8 - Lindenford Ltd.(嘉運大廈)

60. Mr. Matthew Lennartz 借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申述人反對就角祥街 11 至 15 號現為嘉運大廈的用地施加主水平基準上 80 米及主水平基準上 20 米(適用於闊 13 米的建築物間距)的建築物高度限制；

用地歷史

- (b) 自二零零九年起，申述人已積極計劃進行重建，並提交有關在該用地進行綜合重建的規劃申請。然而，申請於二零零九年遭否決。申請人其後就申請遭否決一事提出覆核及上訴。該用地的歷史顯示業主重新發展該用地的既定意向和決心；
- (c) 此項申述是在不影響進行中的上訴的情況下提出，有關上訴是基於土地用途事宜而提出，特別是關於重建後在該用地重置現有的加油站。是否設置加油站與在申述內提供的評估並無關係；

用地背景

- (d) 該用地位於大角咀的市區舊區內，先前劃作《市區重建策略》下的重建目標地點。現時大角咀區大部分建築物的樓齡均為 30 至 50 年，進行重建的時機已成熟；
- (e) 該用地亦位於西九龍填海工程完成後闢設的新發展區緊鄰，並坐落於港鐵奧運站四周的已發展樞紐範

圍，同時是補充本港辦公用地嚴重不足的理想地點；

- (f) 該用地毗鄰是一組羣高度超過 30 層或在主水平基準上 100 米以上的高樓大廈，包括君匯港、浪澄灣、維港灣、一號銀海及海桃灣；

申述人的建議

- (g) 申述人認為該用地現時的建築物高度限制並非達致規劃目標(即保存景觀；維持梯級式建築物高度概念；改善視野及通風)的最佳方法，反而剝奪了申述人盡用分區計劃大綱圖所准許的 12 倍最高地積比率的發展權；

- (h) 申述人建議：

- (i) 把建築物高度限制修訂為最低高度主水平基準上 96.05 米，以達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率；或最高建築物高度主水平基準上 100 米，以便與東面地區的建築物高度限制相符，並容許在設計上具有一些彈性；以及

- (ii) 把建築物間距遷至北面地界，以改善進風情況及從主要的公眾觀景點眺望的視野，並使辦公室樓面空間設計更高效、實用及有價；

- (i) 按比較列表所示，通過採用 3.95 米的同一樓底高度(即高檔辦公室所設的較低高度要求)、同一最大上蓋面積(65%(15 米以上的範圍))、設有公用平台花園的同一平台設計，以及同樣闢設作泊車用途的四層地庫，申述人建議的最低高度計劃(建築物高度限制為主水平基準上 96.05 米)，可達至 12 倍的最高准許地積比率及 32 040 平方米的總樓面面積。然而，符合分區計劃大綱圖的計劃(建築物高度限制為主水平基準上 80 米)的地積比率 9.53 倍及總樓

面面積 25 445.08 平方米則少於現有建築物的地積比率 10.568 倍及總樓面面積 28 217 平方米；

對規劃署意見所作的回應

分區計劃大綱圖所准許的地積比率

- (j) 在符合分區計劃大綱圖的計劃下，可達至的整體總樓面面積較分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積(32 040 平方米)小 20.6%，並較現有總樓面面積小 9.8%。這並不符合城規會的意向，即建築物高度限制不會對根據分區計劃大綱圖可達至的總樓面面積造成負面影響。有關的建築物高度限制既不公平也不尊重申述人的合法發展權，而且減低重建誘因；
- (k) 城規會被文件的內容誤導，文件指出有關的建築物高度限制應足以配合分區計劃大綱圖所准許的地積比率，並符合各項建築物規定，而且不妨礙在重建時加入環保設施或合理的樓層高度設計；

西風流入

- (l) 申述人的空氣流通評估發現，在分區計劃大綱圖上現有建築物間距的位置沒有因西風吹入而帶來效益。該用地西面較高的發展項目(包括維港灣及浪澄灣)會把盛行的西風改爲吹向福澤街而非吹進建築物間距。因此，把建築物間距遷至設有斜角的北面地界可更有效地改善通風；
- (m) 正如文件第 4.5.2(u)段所述，規劃署亦同意可通過採用不同設計的詳細設計方案改善通風。申述人的空氣流通評估顯示，只要如申述人所建議的最低高度計劃般興建略高的建築物，則與符合分區計劃大綱圖的計劃相比，亦對地面的通風情況有所改善；

過高或不相協調的發展

- (n) 根據申述人擬備的電腦合成照片顯示，放寬建築物高度限制不會導致出現不相協調的高樓大廈。符合分區計劃大綱圖的計劃與申述人所建議的最低高度計劃均會在視覺上帶來微不足道的改變，原因是四周主要是港鐵奧運站附近的一些高層發展項目。鑑於附近地區的建築物高度限為主水平基準上 80 米及 100 米，把建築物高度限制訂為 96.05 米不會與毗鄰地區不相協調；

梯級式高度輪廓的完整性

- (o) 把建築物高度略為增加，可在港鐵奧運站附近的樞紐締造更流暢的梯級式高度輪廓，避免建築物高度輪廓變得單調而不理想。遷移建築物間距亦可在該用地與北面易受噪音影響的住宅區之間提供較闊的間隔；
- (p) 根據顯示從嘉善街望向的景觀的電腦合成照片，分區計劃大綱圖所規定劃設的建築物間距會導致嘉善街一帶出現不理想的峽谷效應。此外，由於嘉善街一帶的住宅發展項目屬南北座向，只有沿嘉善街步行的行人而非該處的居民可受惠於建築物間距。相比之下，從申述人的空氣流通評估顯示，申述人所建議的較闊建築物間距可提供更理想的緩衝空間，而就改善通風方面而言亦帶來更大的公眾利益；
- (q) 另一電腦合成照片顯示從連接該用地與港鐵奧運站的公共行人天橋望向的景觀，從該照片可見，申述人的擬議計劃所訂明的較闊建築物間距令視野得以大大改善，而望向福澤街的現有景觀廊亦得以改善。相比之下，符合分區計劃大綱圖的計劃下的建築物則會阻擋景觀和通風；

加入略為放寬限制條款

- (r) 鑑於規劃署表明在建築物高度限制下，私人發展用地的項目可達至分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積，因此略為放寬限制條款只

應適用於發展超逾最高地積比率／最大總樓面面積的情況而非實現合法發展權的情況；

- (s) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》所述，略為放寬限制條款旨在鼓勵採用具規劃和設計優點且饒富創意的建築物設計。因此，有關條款不應用作供發展商達至分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率，因這是他們的合法發展權；以及
- (t) 當局不能保證申述人可就略為放寬建築物高度限制取得批准，但修訂分區計劃大綱圖上的建築物高度限制則可為申述人提供更確實的保證。

61. R8 的建築師馮海源先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 為評估建築物高度限制對總樓面面積的影響，建築師擬備了符合分區計劃大綱圖的計劃及申述人屬意的最低高度計劃；
- (b) 符合分區計劃大綱圖的計劃是根據下列發展參數而制定：
 - (i) 分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 80 米的建築物高度限制和建築物間距；
 - (ii) 《建築物(規劃)規例》所訂明的最大上蓋面積(即高 15 米的平台的最大上蓋面積為 100%，而辦公大樓則為 65%)；
 - (iii) 為符合《可持續建築設計指引》下的綠化上蓋面積而設的平台花園；
 - (iv) 為減少建築物體積而設的地下停車場；以及
 - (v) 甲級寫字樓所設定的可接受最低樓底高度 3.95 米(淨空高度為 2.6 米)；

- (c) 根據上述發展參數，在符合分區計劃大綱圖的計劃下可達至的最高地積比率只為 9.53 倍(25 445 平方米)，即低於分區計劃大綱圖所准許的 12 倍地積比率；
- (d) 為配合 12 倍的最高地積比率及主水平基準上 80 米的建築物高度限制，建築師須把辦公室樓層的樓底高度減至 3.005 米，而所產生的淨空高度為 1.65 米，這對辦公樓宇而言完全是不切實際，與《建築物(規劃)規例》訂明辦公室用途的最低淨空高度要求為 2.5 米相比亦屬不合理；以及
- (e) 申述人屬意採用建築物高度為主水平基準上 96.05 米的最低高度計劃，有關高度是用以配合分區計劃大綱圖所訂 12 倍准許地積比率的最低建築物高度，而發展參數則與上述符合分區計劃大綱圖的計劃所採用的參數相同。

R9-香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」)

62. 李禮賢先生陳述下列要點：

- (a) 地產建設商會關注到用途地帶修訂對整體發展制度的影響。就這份及其他分區計劃大綱圖提交的申述涉及原則問題，特別是保護私人物業權利的需要；
- (b) 地產建設商會亦關注到當局在沒有事先進行公眾諮詢的情況下繼續擬備分區計劃大綱圖的修訂項目，以及在缺乏理據的情況下實施不屬條例條文涵蓋範圍的非建築用地、建築物間距、後移範圍規定及定點建築物高度限制。此外，地產建設商會建議把尖沙咀分區計劃大綱圖採用的放寬限制方案套用於旺角分區計劃大綱圖；
- (c) 當局所施加的建築物高度限制過分嚴格，在採用具創意及優質設計方面缺乏彈性。當局在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制、非建築用地、後移範圍及建築物間距規定，與《可持續建築設計指

引》有直接抵觸，並會妨礙指引的實施。分區計劃大綱圖所訂明的管制與《可持續建築設計指引》的合併影響會導致有關用地的發展潛力下降及失去發展權和價值；

- (d) 地產建設商會於二零一一年三月七日致函城規會，要求：
- (i) 規劃署與業界攜手進行緊急檢討，以評估屋宇署就《可持續建築設計指引》發出的作業備考與當局在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制的合併影響及兩者如何影響現有的物業權利；以及
 - (ii) 在詳細檢討完成之前，城規會暫緩擬備任何涉及建築物後移範圍、建築物高度限制、建築物間距、非建築用地及定點建築物高度限制的分區計劃大綱圖修訂項目。有關的作業備考顯示，在分區計劃大綱圖上訂明上述管制再不屬於城規會的考慮範圍；
- (e) 把限定的建築物高度訂得過低，導致發展項目可達至的總樓面面積減少，原因是發展商不可能在沒有削減總樓面面積的情況下遵從可持續建築設計的作業備考，而建築物後移範圍及建築物間距亦令地下和平台層失去很多發展空間，尤以建築物高度限制低於主水平基準上 120 米所造成的問題特別大；以及
- (f) 旺角規劃區西面界線靠近海旁的用地的建築物高度限制訂為極低的主水平基準上 60 米。把整個規劃區的現有建築物高度限制一律增加 20 米至 40 米，可讓發展商在市區重建過程中，在不造成任何負面的視覺或其他影響的情況下採用優質設計。

63. Professor Barry Will 借助一些圖則，陳述下列要點：

- (a) 作為經驗豐富的執業認可人士，他認為在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，以及落實《可持續建築設計指引》下的新措施，便難於創造良好的建築環境，並會妨礙城市的市區重建過程。此外，《可持續建築設計指引》亦沒有進行公眾諮詢；
- (b) 規劃署進行的空氣流通評估研究屬於二維性質，並不專業。從通風的角度而言，擬議的建築物高度限制會令建築物的高度較低，而上蓋面積則較大，因此所興建的建築物會較為龐大及低矮，妨礙空氣流通。後移規定及《可持續建築設計指引》下的其他新措施不會有助改善低矮及龐大建築物的透風度；
- (c) 擬議的建築物高度限制是隨意訂定，並未顧及現有的建築物體積。城規會施加的建築物高度限制會減少用地的可建總樓面面積及剝奪私人發展權，但發展商卻不獲賠償，這是不合理的做法。即使發展商獲得賠償，發展空間亦很可能設於鄉郊或新填海區，因而有需要擴展交通網絡。這令城市變得低效；
- (d) 雙十字型的建築物設計以通風及節能而言屬於良好設計。施加建築物高度限制會妨礙採用該項設計；
- (e) 須符合環保署噪音管制規定的建築物所設的無窗牆及不能開關的窗戶，會影響建築物設計及通風情況；
- (f) 規劃署是根據較低的樓底高度而假設所施加的建築物高度限制可配合有關用地的准許總樓面面積。較低的樓底高度並不理想，因其會妨礙住宅樓宇使用較環保及對人體健康較有利的非空調系統；以及
- (g) 分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制、《可持續建築設計指引》下的新措施及環保署的規定均促使城市內出現不可發展的用地，以及低質素和差水準的建築物，政府實在有必要停下反思。推動上述措施會為已建設地區製造越來越多的難題。

64. 李禮賢先生以下列各點作出總結：

- (a) 《可持續建築設計指引》會帶來重大的技術問題，而當局在擬備分區計劃大綱圖的建築物高度限制、後移範圍及建築物間距規定時並未顧及有關指引。城規會應積極考慮地產建設商會於二零一一年三月七日的信中所提出的各點。地產建設商會要求與城規會另行討論此事；
- (b) 訂定建築物高度限制不尊重現有發展權。有關的建築物高度訂得過低，以致在市區重建過程中不能興建優質建築物。尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案容許發展商採用優質設計，此項方案亦應適用於彌敦道的「商業」地帶；
- (c) 後移範圍、以定點形式劃分的地帶及非建築用地並非城規會負責的事宜，應從分區計劃大綱圖中刪除。通過《可持續建築設計指引》來達致相同目標更為恰當；以及
- (d) 城規會應把制訂圖則職責與考慮規劃申請的職責分開。容許就略為放寬建築物高度限制提出規劃申請的機制，不應用作補救城規會在制定建築物高度限制方面所作的錯誤決定，而應用作鼓勵進行優質發展。

R10-九龍建業有限公司(始創中心)

65. 杜立基先生借助投影片，陳述下列要點：

用地環境

- (a) 這塊面積 3 460 平方米的用地位於彌敦道 750 號，現時為始創中心。該用地位處「商業」地帶的範圍內，建築物高度限為主水平基準上 100 米，而地積比率則限為 12 倍或現有地積比率(即 13.5 倍的地積比率)，兩者中以數目較大者為準。此外，當局亦訂明從西洋菜南街後移三米的規定；

- (b) 該用地以彌敦道、水渠道、西洋菜南街及弼街為界線，毗鄰港鐵太子站。附近地區主要為零售店舖、商業及住宅樓宇。大部分建築物的樓齡為 40 年，業權分散，因此難以進行綜合重建；
- (c) 該用地位於彌敦道與荔枝角道交界處的重要位置，並連接通往旺角東鐵站的主要行人道、通往港鐵太子站和彌敦道的行人隧道及沿水渠道新設的綠化走廊；
- (d) 待規劃署於二零零九年委託顧問進行的「旺角購物區地區改善計劃」下的四個項目展開後，有關用地將成為旺角西的樞紐地點，可媲美朗豪坊及新世紀廣場。有關項目包括水渠道綠化建議、弼街的擬議行人隧道、水渠道的行人網絡改善措施，以及港鐵隧道延伸至始創中心地庫的建議(於二零零五年五月六日刊憲)；

現有建築物情況

- (e) 現有的始創中心是在該地區受到機場障礙物高度限制的時候設計。始創中心的建築物高度為主水平基準上 91.5 米，而地積比率則為 13.5 倍。有關建築物包括 21 層寫字樓、四層零售用途及三層地庫。寫字樓的現有樓底高度 3.3 米及購物中心的樓底高度 3.75 米均不足以符合甲級寫字樓(例如友邦金融中心、國際金融中心第二期(下稱「國金二期」)、朗豪坊、國際交易中心和城東誌)及購物中心(例如國金二期、朗豪坊、Megabox、APM、君傲灣 - 君薈坊及城中馱)的現行標準；

申述人的建議

- (f) 申述人反對把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，並建議把該用地改劃為「商業(3)」地帶，以及把建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米。此外，申述人建議沿水渠道、西洋菜南街(除了分區計劃大綱圖所訂明的三米後移規定外)及弼街與彌敦道交界處闢設更多建築物後移範圍；

- (g) 為讓發展商興建優質商業樓宇，建築物高度限制須放寬至主水平基準上 160 米，以容納 24 層寫字樓、三層機電工程設施及 11 層購物中心，並分別設有 4.5 米、3.5 米及 6 至 7 米的合理樓底高度，以及採用現有地積比率 13.5 倍。若實施分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 100 米的建築物高度限制，則只可就寫字樓提供 1.8 米的樓底高度，這個高度屬於不能接受；

城市設計考慮因素

- (h) 從中環七號碼頭的公眾瞭望點眺望，在該用地興建主水平基準上 160 米的發展項目，不會侵佔為保存山脊線而設的 20% 山景不受建築物遮擋地帶。發展項目會隱藏於朗豪坊後面；
- (i) 雖然彌敦道一帶的「商業」用地普遍採用主水平基準上 100 米的建築物高度限制，但一些選定用地的建築物高度限制則為較高的主水平基準上 120 米。某些用地(不包括始創中心及雅蘭中心)所限定的建築物高度較高的理據不明；
- (j) 有關的建築物高度限制純粹是根據空氣流通評估的建議而制定，當局並無進行城市設計研究。把大部分用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，會令旺角的高度輪廓變得劃一和單調。容許選定地點的建築物高度不依循整體建築物高度輪廓，有助突出地標及樞紐地點，而且為市景加添特色；以及
- (k) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，並沒有反映有關用地的獨特潛力，而且剝奪把用地發展為旺角西樞紐地點的機會。在建築物高度限制下，發展商沒有誘因把用地重建為優質的甲級辦公樓宇，因而令三米的後移規定不能實現。

[陳曼琪女士此時到達參加會議，而李偉民先生、林群聲教授、黃遠輝先生及梁剛銳先生則於此時離席。]

66. 由於申述人及其代表已完成簡介，主席請委員提問。

R4-雅蘭中心

67. R4 聲稱當局在制定建築物高度限制時未有考慮雅蘭中心一期及二期的現有地積比率／總樓面面積，一名委員詢問規劃署此說法是否正確。荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生根據概略假設表回答說，當局已在制定建築物高度限制時進行評估，結果顯示按照一組合理假設(包括 20%的總樓面面積寬免、地庫停車場、三層各五米的平台、寫字樓的合理樓底高度及《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積)，發展項目可達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率。

R6-大志工廠大廈

68. 同一名委員詢問規劃署為何不按照 R6 的建議，把區內剩餘的工業樓宇大志工廠大廈由「住宅(戊類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生回答說，「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向主要是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，這類計劃須向城規會提出申請。把該塊仍有工業樓宇的用地由「住宅(戊類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶並不恰當，原因是「住宅(甲類)」地帶所經常准許的部分第一欄用途會因與現有工業用途鄰接而產生問題。劃為「住宅(戊類)1」地帶有助鼓勵把整幢樓宇重建作住宅用途。

R8-嘉運大廈

總樓面面積豁免

69. 一名委員詢問 R8 有關在其擬議發展計劃內假設可獲豁免計算的總樓面面積，以及計劃是否已顧及《可持續建築設計指引》。馮海源先生(R8)回答說，申述人就擬議辦公大樓假設可獲豁免計算的總樓面面積約為 2.5%，這是《建築物(規劃)規例》通常准許的比率。他表示擬議計劃沒有考慮到《可持續建築設計指引》下的措施，因為有關申述是在《可持續建築設計指引》推行前提交。舉例說，擬議計劃在一樓加入一些泊車位，而根據《可持續建築設計指引》，這些泊車位只可獲得

50%的總樓面面積豁免。關於這點，主席澄清《可持續建築設計指引》並非法定要求。該指引的要求只是根據《建築物條例》給予總樓面面積寬免的先決條件，而是否給予寬免須由建築事務監督酌情決定。倘若發展商選擇不申請總樓面面積寬免，可無須遵從《可持續建築設計指引》。

遷移建築物間距

70. 規劃署署長梁焯輝先生表示，R8 所提出有關把建築物間距移往嘉運大廈用地北面界線的建議會阻擋嘉善街一帶的視野。他繼而詢問規劃署的空氣流通評估顧問此項建議可否改善通風效能。對於 R8 聲稱其把建築物間距移往用地北面界線的屬意計劃較受分區計劃大綱圖限制的基線計劃有更佳的通風效能，規劃署空氣流通評估顧問趙家輝先生對此說法有所保留。他表示與 R8 所指的情況相比，西風對該區而言更為重要。他不同意 R8 表示西風及西南偏西風在一年中只有 5.7% 的時間出現，因此為該區帶來的效益有限。他解釋規劃署委託顧問進行的空氣流通專家評估研究是以三種來源的數據作為基礎，即香港天文台(下稱「天文台」)的京士柏氣象站數據、模擬通風程度數據(MM5)及實驗風數據。根據京士柏的氣象監測站數據，西風在夏季有超過 21% 的時間出現，而每年出現的時間則多於 10%。模擬及實驗風數據已證實此點。因此，他對西風的重要性的看法與 R8 的空氣流通評估顧問有所不同。

71. 趙家輝先生提及 R8 所提交的空氣流通評估報告，報告顯示屬意計劃的地盤空間平均風速比(0.17)略高於基線計劃的風速比(0.16)，而基線計劃及屬意計劃的局部空間平均風速比(0.18)則相同。R8 是根據此項評估認為屬意計劃的通風效能較基線計劃為佳。然而，他指出有關結果主要是由於西風重要性所佔的比重不同所致。他提及 R8 的空氣流通評估報告所載在嘉運大廈用地東面沿嘉善街及福澤街某些監測試點(O20 至 O29)的特定風速比。有關數據顯示，以西南風、西南偏西風及西風的風速比而言，基線計劃的通風效能較屬意計劃好得多，特別是在 R8 所屬意的計劃下，嘉善街其中一個試點(O29)的風速比為零，即表示沒有風吹入。因此，他不同意屬意計劃較基線計劃為佳。

72. R8 的空氣流通評估顧問殷如民先生表示，R8 所提交的空氣流通評估依循規劃署根據有關空氣流通評估的技術通告所頒布的指引。他提到文件附件 II 所載規劃署的空氣流通專家評估研究第 2.2.4 段，當中述明根據京士柏站的風玫瑰圖所得結果，西風、東風及南風是夏季的盛行風，而東風、西風及北風則為每年的盛行風。因此，當局須考慮從所有這些方向吹來的風而非只考慮僅佔夏季時間約 20% 及全年時間約 10% 的西風，並須建立三維電腦模型，以比較有關計劃的通風效能。R8 所進行的空氣流通評估研究結果顯示，在屬意計劃下各重點區(包括嘉善街)的平均風速比高於基線計劃很多。盛行的西風被現有的高樓大廈(例如維港灣及浪澄灣)所阻擋，令風無法進入規劃署擬設的通風廊。因此，把建築物間距移往用地的北面界線，可讓已轉向的風進入該用地而吹向內陸區，有助全面改善附近地區的通風效能。

R10-始創中心

73. 一名委員要求 R10 提供理據證明有需要在擬議發展計劃下提供三層機電工程設施及高比例的零售樓面空間。杜立基先生(R10)回答說，就現有的始創中心而言，目前約有 45% 的樓面空間作零售用途，而 55% 則作辦公室用途。他表示在擬議重建計劃中作零售及辦公室用途的空間比例相同。關於擬設的機電工程樓層，張健紅女士(R10)解釋，始創中心現時有三層半機電工程設施，頂部另有一些機電設施。提供大量機電設施是為配合建築物內比例相對較高的零售及飲食用途。她表示市場對始創中心辦公室用地的需求遠較對零售樓面空間的需求為低，這可能是因為辦公室樓面空間不合標準，樓底較低，只有 2.5 米。事實上，除了現有的七層購物中心外，樓上三層已改作零售用途。同一名委員認為雖然有關建築物在上世紀九十年代興建時已包括三層機電工程設施，但現今機電設施的規模已經縮小，未必需要同一面積的用地。該名委員詢問 R10 可否提供機電工程設施的擬議平面圖，張健紅女士(R10)表示未能在是次會議提供有關資料。

74. 張健紅女士(R10)表示，申述人自二零零二至零三年起已計劃重建現有建築物。重建計劃受阻是因為由二零零四年起，運輸署、香港鐵路有限公司及區議會要求業主改善連接該用地與港鐵站及弼街的行人隧道網絡。業主最近已提交建築圖

則，加入擬設的行人隧道網絡，以解決各方所關注的事項，而關設有關網絡主要是為了令公眾受惠。

75. 張健紅女士(R10)表示，在該用地施加是項主水平基準上 100 米的建築物高度限制影響了重建計劃。她表示由於有需要提供現行比例的零售及辦公室設施和標準的商用辦公樓宇，把擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米並非過高。她根據一份剖面圖表示，若把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，為了達到准許地積比率 13.5 倍，寫字樓的樓底高度便只有 1.8 米(假設興建樓底高度為五至六米的 11 層購物中心及樓底高度為 3.5 米的三層機電工程設施)。倘若在主水平基準上 100 米的建築物高度限制下須採用寫字樓的合理樓底高度 3.6 米，則相對於該用地的准許地積比率 13.5 倍，最終得出的辦公室總樓面面積及整體總樓面面積會分別減少 50%和 20%。就此，主席質疑在建築物高度為主水平基準上 160 米的擬議計劃下假設興建樓底高度為六至七米的 11 層購物中心在香港是否常見，而該項假設對旺角的發展項目來說是否合理。

彌敦道一帶的建築物高度限制

76. 一名委員要求規劃署解釋為何把彌敦道某些選定用地的建築物高度限制訂為較高的主水平基準上 120 米，但彌敦道其他用地所限定的建築物高度則較低。荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生回答說，彌敦道一帶的「商業」用地普遍採用主水平基準上 100 米的建築物高度限制。根據空氣流通評估的建議，當局把彌敦道毗鄰港鐵太子站(介乎太子道西與界限街之間)以及旺角道與亞皆老街之間某些「商業」用地的建築物高度限制訂為較高的主水平基準上 120 米，以製造或加強氣流下洗至建築物四周行人路的效果，從而改善該區內陸地方的通風效能。把被朗豪坊(主水平基準上 260 米)遮蔽的用地所限定的建築物高度訂得較高，不會有助促使風下洗至行人路的效果。此外，當局沒有為始創中心用地訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制以促進下洗效果，是考慮到附近地區的通風效能良好。除了以通風角度作考慮外，把彌敦道不同用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米及 100 米，亦可為建築物高度輪廓加添一些變化並改善通風效能。

較低的建築物高度限制(主水平基準上 60 米)

77. 主席備悉部分申述人所關注的問題，並要求規劃署的空氣流通評估顧問解釋把該區某些地方的建築物高度限制訂得較低(主水平基準上 60 米)背後的理據。趙家輝先生在回應時表示，根據空氣流通評估，每年的盛行風為東北風，而夏季的盛行風則主要為西南風和東風。靠近海旁或位於主要風口的建築物的高度應該較低，讓風吹入內陸區。因此，在規劃區西部近角祥街的用地所訂定的建築物高度限制為較低的主水平基準上 60 米，以便西風流入。此外，在規劃區東面近花墟道的用地所訂定的建築物高度限制亦為較低的主水平基準上 60 米，這些用地與現有的遊樂場、足球場及鐵路路線構成東北風的主要風口。

空氣流通評估方法

78. 一名委員要求規劃署的空氣流通評估顧問就 R9(地產建設商會)的指稱(即規劃署的空氣流通評估並非三維(3-D)評估，因此不可接受)提供意見。規劃署的空氣流通評估顧問趙家輝先生回答說，是項空氣流通專家評估研究是就旺角區的風環境進行定質評估，以確定有問題的地方並建議緩解措施。有關研究是從三維的角度進行，評估行人路在不同的建築物高度限制下的通風效能。因此，這並非一項二維評估。至於更詳細的定量評估，則須進行風洞測試或計算機流體動力學模擬程序。然而，Professor Barry Will (R9)並不同意規劃署的回應，並認為應就空氣流通評估進行某些三維模擬程序(正如在實物投影機上展示以供委員參考的情況)。舉例說，顧問應進行風洞測試以蒐集基線數據，然後建立電腦模擬風環境的模型。趙家輝先生解釋，該項空氣流通評估的研究內容屬於定質評估，當中已考慮到立體的通風情況。他確認並無在空氣流通評估中進行風洞測試等三維模擬程序。

新資料

79. 李禮賢先生(R4)關注到規劃署代表提交有關特定地點可建總樓面面積的概略假設及空氣流通評估數據的新資料，而申述人及城規會在聆訊前並未獲得這些資料。他表示在程序上，所有資料均須事先提供予出席聆訊的各方，而對申述人所提交的文件作出的任何回應均須以書面提供予申述人。就此，城規會不應以新資料為作出決定的依據。他表示申述人在會上提交

資料，是因爲他們不得在聆訊前提交新資料。李禮賢先生進一步反對規劃署在估計個別用地可建總樓面面積方面所採用的概略假設。他表示 R4 已就其雅蘭中心用地的建議提交詳細評估及繪圖，有關資料應用作城規會考慮的依據。

80. 杜立基先生(R10)從規劃署提交的列表中備悉，當局就日後建築物高度限制爲主水平基準上 100 米的始創中心重建項目而假設興建約 20 層樓底高度爲四至五米的建築物。他認爲該項假設不切實際，原因是現有的始創中心已樓高 25 層。因此，他對列表中採用的假設的準確性存疑，並表示有關資料應在會前提供予申述人核實。他續稱城規會不應根據規劃署提出的錯誤假設作出決定。

81. 蘇震國先生應主席的要求解釋，列表所載的資料是規劃署作出的評估，以確保個別地點的發展項目在施加建築物高度限制後仍可達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積。鑑於部分申述人聲稱在建築物高度限制下不能達至准許的地積比率／總樓面面積，他認爲有需要解釋規劃署的評估準則及所採用的概略假設。他表示規劃署與申述人所採用的假設未必一樣。

82. 考慮到 R4 及 R10 關注規劃署所提出的列表，一名委員表示城規會已備悉規劃署與申述人所提供的不同假設，並會確保當局就有關申述作出決定前，會妥爲考慮對城規會文件載列事項作出的所有說明及解釋。

83. 另一名委員詢問與文件所載的資料相比，規劃署所提出的列表載述的資料是否全新。荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生澄清，該列表只概述規劃署在評估實施建築物高度限制後，有關用地的發展可否達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積時採用的基本假設，而評估結果亦載於城規會文件內。有關假設只是說明和解釋而非新資料。該名委員表示，城規會就有關申述作出決定前，會聽取規劃署與申述人所提出的所有說明及解釋，並作出充分考慮。

84. 李禮賢先生(R4)表示，規劃署在城規會文件中對申述人就雅蘭中心用地所提交的申述書作出的回應，只是概括地說明在施加建築物高度限制後，發展項目可達至准許的地積比率／

總樓面面積，但並無詳細數字核實該項說明。他表示當申述人與規劃署就同一用地提出不同的資料時，城規會有責任查究有關事宜。

85. 杜立基先生(R10)表示，分區計劃大綱圖上的建築物高度限制未能讓申述人的發展達至期望的水平。雖然規劃署指稱在擬議的建築物高度限制下，日後的發展項目仍可達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積，但這令人存有誤解，以為仍可興建優質建築物。他表示，從發展商的角度而言，按照不切實際的假設而制定的建築物高度限制只會令建築設計不合標準。

86. 由於申述人及其代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝他們及政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[陳漢雲教授於此時返回會議席上，而陳仲尼先生則到達參加會議。]

商議部分

87. 主席請委員在研究所有書面意見及在會上作出的口頭說明和解釋後考慮有關申述。

新資料

88. 申述人關注到規劃署所提出的資料，主席明確表示，城規會的一般原則及既定做法是只接納就申述作出的說明和解釋，而不會接納申述人提交的新資料。他備悉荃灣及西九龍規劃專員已澄清在會上提出用作為個別用地制定建築物高度限制的概略假設的列表，只是為了澄清並回應申述人闡述的各點。因此，城規會接納荃灣及西九龍規劃專員在聆訊中作出的解釋，並非不公平的處理方法。委員同意並表明他們一直根據城規會文件的資料及在會上所作的說明和解釋作出決定。

《可持續建築設計指引》

89. 主席備悉，部分申述人聲稱有必要放寬建築物高度限制，以鼓勵採用可持續建築設計。他澄清《可持續建築設計指引》並非法定規定。該指引的規定是根據《建築物條例》豁免總樓面面積的先決條件。不過，倘若發展商選擇不申請豁免總樓面面積，可無須遵從《可持續建築設計指引》。《可持續建築設計指引》的新措施與分區計劃大綱圖就建築物高度限制、非建築用地及後移範圍所訂定的發展管制是兩個不同的制度，兩者是互相補足而非重疊。委員認為兩個制度並非互相抵觸。當局應在各個範疇鼓勵採用優良的建築設計。

90. 秘書在回應部分申述人關注建築物高度限制與《可持續建築設計指引》對建築發展的合併影響時表示，建築物高度限制是在引入《可持續建築設計指引》之前制定，因此當局在制定建築物高度限制時未有考慮《可持續建築設計指引》的新措施所帶來的影響。不過，她表示根據主席所作出的澄清，分區計劃大綱圖的管制與《可持續建築設計指引》的新措施是兩個不同的制度。根據分區計劃大綱圖的規定，發展商可向城規會證明實施《可持續建築設計指引》會帶來規劃上的優點，藉以向城規會申請略為放寬建築物高度限制。

91. 一名委員認為《可持續建築設計指引》是政府在進行深入諮詢有關人士／團體的公眾參與程序後，為推廣優質及可持續發展的建築環境而引入的措施。在聽取申述後，該名委員關注到建築界可能會有錯誤的印象，以為城規會在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，反映其並非推廣該等新措施。該名委員同意維持分區計劃大綱圖上現行的建築物高度限制，但認為必須向建築界傳達明確的訊息，即城規會會在審議略為放寬限制的規劃申請時，把遵從《可持續建築設計指引》視為規劃上的優點。

92. 關於這點，主席澄清城規會在考慮略為放寬建築物高度限制的規劃申請時，會顧及所有規劃增益及設計上的優點而非只限於《可持續建築設計指引》所推廣的措施。

建築設計及略為放寬限制條款

93. 一名委員備悉部分申述人關注到即使日後的發展項目如規劃署所指可達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面

面積，施加建築物高度限制仍會導致建築設計不合標準。該名委員認為城規會或須檢討建築物高度限制對已建設環境及建築設計的長遠影響。不過，該名委員不支持任何申述。

94. 主席表示，建築物高度限制是根據一組有關建築設計的合理假設而制定，但他同意規劃署擬備的基線情況不一定反映發展商的意向。不過，重要的是分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，以配合具有規劃及設計優點的發展計劃。委員同意倘若申述人沒有制訂計劃供城規會考慮，則城規會不適宜隨意訂定建築物高度限制，並接納申述人並非根據確實計劃而提出的建議。此外，即使當局設定較高的建築物高度限制，以配合被指為具有規劃及設計優點的重建項目，一旦訂定有關限制，也沒有機制確保可實現有關優點。根據第16條申請略為放寬限制或根據第12A條申請修訂用途地帶以配合大幅放寬限制的制度可確保實現有關優點。

95. 不過，同一名委員認為略為放寬限制條文未必可配合一些須持續增加所限定的建築物高度的優質建築設計。因此，城規會須決定在建築物高度限制下建築物應具備的質素。

96. 秘書應主席的要求闡釋下列各點：

- (a) 規劃署是根據一組合理假設而制定建築物高度限制，此舉確保有關用地日後的發展項目可達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積。不過，在某些情況下，當局會基於規劃或通風的理由施加較嚴格的建築物高度限制，例如位於規劃區西面角祥街近風口的兩個申述地點(R6及R8)。若所限定的建築物高度較低，可能會對「住宅(戊類)1」用地日後的住宅發展項目構成若干限制。儘管如此，倘若發展建議具設計優點及規劃增益，並符合分區計劃大綱圖《說明書》所載的有關準則，發展商可就該建議向城規會申請略為放寬建築物高度限制；
- (b) 放寬分區計劃大綱圖上的建築物高度限制不一定保證會有優良的建築設計，因為發展商傾向盡量擴闊臨街範圍，以令景觀較佳，因而導致屏風樓的出

現。訂定略為放寬限制條款反而可讓當局對日後的設計作出規劃管制，並提供誘因予發展商根據規劃申請機制提交具有設計優點及規劃增益且饒富創意的發展建議；

- (c) 規劃署是根據一組概略假設而擬備基線發展計劃，以證明在建築物高度限制下，發展項目可達至准許地積比率／總樓面面積。這些假設未必反映發展商的意向；
- (d) 建築物高度限制不會令建築物高度輪廓劃一和單調，因為旺角的私人地段主要是細小地段，日後的發展項目未必可達至分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率／最大總樓面面積及建築物高度上限；以及
- (e) 城規會應考慮所涉及的申述地點是否位於重要位置，值得當局按個別用地的情況就建築物高度限制作出特別考慮。

97. 一名委員認為應維持分區計劃大綱圖上現行的建築物高度限制；如欲進一步放寬限制，須由城規會通過規劃申請機制作出考慮，並顧及有關建議的設計優點及規劃增益。該名委員不同意建築物高度限制會對建築設計的質素造成重大影響，因為建築設計質素須視乎市場需求而定。該名委員亦認為屬於較新建築物的始創中心及雅蘭中心不大可能在可見的將來重建。該名委員不支持在目前缺乏任何確實及可接受重建計劃的情況下放寬這兩塊用地的建築物高度限制。

98. 規劃署署長梁焯輝先生備悉，部分申述人關注到略為放寬限制的條文不足以配合其發展計劃的需要，原因是建築物高度限制未有顧及有關用地現有的地積比率，導致出現不可接受的樓底高度，例如雅蘭中心用地。他認為倘若在制定建築物高度限制時未有顧及這些特殊的用地情況，城規會便應考慮是否宜應修訂建築物高度限制以順應申述。關於這點，委員備悉當局在制定建築物高度限制時，已考慮到現時雅蘭中心及始創中心的地積比率，而有關的地積比率較分區計劃大綱圖所准許的地積比率為高。

99. 一名委員備悉部分申述人認為分區計劃大綱圖上的建築物高度限制是根據錯誤的假設及方法制定，而城規會擬通過根據第 16 條申請略為放寬建築物高度的制度補救其錯誤決定。秘書表示，規劃署在制定建築物高度限制時，採用了一組假設來擬備個別用地的基線發展情況。她重申當局可能在某些情況下，基於規劃及通風的理由施加較嚴格的建築物高度限制和非建築用地的規定。不過，當局亦訂有條文，可通過規劃申請機制略為放寬建築物高度限制和非建築用地。

100. 主席總結表示而委員亦同意規劃署在評估建築物高度限制是否足以達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積時就建築設計採用的一般假設屬於合理及可以接受，而當局在制定建築物高度限制時已考慮所有相關因素。

事先諮詢

101. 至於部分申述人關注到有需要在施加建築物高度限制前諮詢公眾，委員備悉涉及建築物高度限制的修訂項目不應在分區計劃大綱圖刊憲前向公眾披露，理由是在展示分區計劃大綱圖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，以致失去施加建築物高度限制的作用。主席補充，展示程序本身屬於根據條例進行的公眾諮詢工作，旨在邀請有關人士就分區計劃大綱圖提出申述及意見。委員同意不應接納有關申述。

空氣流通評估

102. 考慮到申述人關注規劃署的空氣流通評估沒有進行三維模擬程序，主席表示由於沒有關於個別建築物設計的資料，因此空氣流通專家評估研究現時所進行的定質評估，已足以在基線情況下確定有問題的地方及擬議緩解措施。若申請略為放寬建築物高度限制，申請人須證明擬議發展項目的通風效能，並以有關用地的特定空氣流通評估作支持。一名委員同意空氣流通專家評估研究已就氣流方向及不同規劃情況的通風效能提供充分資料。為個別用地進行的特定空氣流通評估應在提出第 16 條規劃申請的階段進行。其他委員表示同意。

雅蘭中心(R4)

103. 一名委員備悉 R4 指當局為雅蘭中心用地制定建築物高度限制時，未有顧及現有的地積比率，而該比率較分區計劃大綱圖所訂定的地積比率限制 12 倍為高。關於這點，委員備悉現有的地積比率其實已在規劃署就該用地擬備的基線發展情況中採用，因此他們同意建築物高度限制足以配合准許的地積比率／總樓面面積。

104. 委員備悉，按申述人的建議把該用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 179 米，不會有助促使風下洗至行人水平的效果，從而改善該區的通風效能。委員不支持放寬有關限制。

大志工廠大廈(R6 及 R7)

105. 委員備悉 R6 及 R7 反對把大志工廠大廈用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米(佔地 400 平方米以上的用地的高度限制為主水平基準上 80 米)，因為這會影響設計上的彈性，並要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米。秘書表示，根據空氣流通評估，該用地位於規劃區西面讓西風流入的重要位置。設定較低的建築物高度旨在促使空氣流入內陸地區。

106. 一名委員不支持放寬該用地的建築物高度限制的建議，並認為若進一步放寬建築物高度限制有規劃及設計上的優點支持，應由城規會通過規劃申請機制作出考慮。其他委員表示同意。

嘉運大廈(R8)

107. 委員備悉 R8 要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 96.05 米，並把建築物間距移往該用地北面界線，以改善通風。委員備悉把該用地所限定的建築物高度訂得較低，旨在按規劃署的空氣流通評估的建議，讓西風吹入內陸地區，因此委員不支持放寬建築物高度限制。

地產建設商會(R9)

以定點形式劃分地帶

108. 委員備悉 R9(地產建設商會)指稱以定點形式劃分地帶的方法違反概括規劃原則，即分區計劃大綱圖只顯示概括的發展原則。關於這點，委員備悉正如他們之前得知，根據早前的法律意見，條例第 3 及 4 條賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。因此，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，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。委員備悉並同意不接納 R9(地產建設商會)所提交的此部分申述。

非建築用地及後移範圍

109. 委員備悉 R9(地產建設商會)亦質疑城規會在分區計劃大綱圖施加非建築用地及後移規定的法律依據。委員認為在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、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。委員同意不接納 R9 所提交的此部分申述。

尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案

110. 關於 R9 建議採用的放寬限制方案(與尖沙咀分區計劃大綱圖的方案相若)，委員備悉旺角區的特色與尖沙咀的特色截然不同，在「城市設計指引」中，尖沙咀是確認的高層商業樞紐。因此，把尖沙咀分區計劃大綱圖的方法套用在這份大綱圖實屬不當。委員同意為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，現時已訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。委員不同意 R9 的建議。

放寬整區的建築物高度限制

111. 委員亦同意 R9 沒有提出理據或評估支持把整區所限定的建築物高度增加 20 至 40 米的建議，因此不支持 R9。

始創中心(R10)

112. 一名委員認為 R10 提出的資料不足以證明有需要如申述人的計劃所建議般，提供多層機電工程設施及購物中心。該名

委員認為現有的三層機電設施在有關建築物於上世紀九十年代興建時已包括在內，但現今機電設施的規模已普遍縮小，未必需要同一面積的空間。該名委員亦認為 11 層購物中心設有大約六至七米的樓底高度屬於過高，因此不支持 R10 的放寬建築物高度限制建議。另一名委員亦認為 R10 提出的擬議計劃並非值得放寬建築物高度限制的具創意設計。其他委員表示同意。

113. 經商議後，委員備悉 R2 及 R3 支持各修訂項目，並同意 R2 及 R3 部分內容(即反對把欖樹街與榆樹街和欖樹街與晏架街之間的現有工業樓宇改作住宅用途)與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，應視作無效。

114. 委員普遍同意不接納餘下的申述編號 R4、R6、R7、R8、R9 和 R10，以及 R2 和 R3 的部分內容。委員繼而審閱文件第 7.2.1 段至第 7.2.2 段所載不接納申述的理由，並認為有關理由須作出適當修訂。

申述編號 R2

115. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2 的部分內容，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛力、現時通風情況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) 申述書內並無提出有力的理據，以支持對旺角車站的巴士／小巴總站施加更嚴格的建築物高度限制，

或改劃水務署旺角辦事處、洗衣街的食環署工場、聯運街的露天停車場及九龍殯儀館所屬的用途地帶；以及

非建築用地、建築物間距及後移規定

- (c) 設定更多及更闊的非建築用地／後移範圍限制／通風廊，會對日後的發展／重建項目構成不必要的限制，特別是對該區常見的細小地段而言。當局已在通風與私人發展權之間取得平衡。

申述編號 R3

116. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3 的部分內容，理由如下：

- (a) 申述書內並無提出有力的理據，以支持改劃水務署旺角辦事處、洗衣街的食環署工場及聯運街的露天停車場所屬的用途地帶；以及
- (b) 創意產業是現有工業樓宇低層特別設計的非工業部分內准許的用途，亦屬於「住宅(戊類)」地帶的第二欄用途。

申述編號 R4

117. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛

力、現時通風情況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假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制或零碎地撤銷／放寬個別地點的建築物高度限制，因為這有違擬議規劃管制的目的，導至高廈林立，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響；
- (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不只取決於建築物高度，還有很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度限制較寬鬆的發展項目可能會更高及更龐大，且不能確保所興建的建築物會設計較佳及可持續發展；
- (d) 施加建築物高度限制整體上不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響，亦不會損害重建的誘因；以及

彌敦道 639 號雅蘭中心一期及雅蘭中心二期

- (e) 按照建議放寬有關用地的建築物高度限制，會在砵蘭街及該用地與朗豪酒店之間形成「峽谷」效應，令行人水平的通風情況惡化。

申述編號 R6

118. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明

度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛力、現時通風情況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假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制或零碎地撤銷／放寬個別地點的建築物高度限制，因為這有違擬議規劃管制的目的，導至高廈林立，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響；
- (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不只取決於建築物高度，還有很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度限制較寬鬆的發展項目可能會更高及更龐大，且不能確保所興建的建築物會設計較佳及可持續發展；
- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (e) 有關可持續建築設計的新措施與分區計劃大綱圖就建築物高度限制、非建築用地及建築物後移／間距所訂定的限制是兩個不同的制度，兩者是互相補足而非重疊。與分區計劃大綱圖根據特定地區的環境及狀況而釐定的規定不同，《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；

角祥街 11 至 15 號

- (f) 該用地位於旺角西緣，藉主要道路與西九龍區的綜合發展項目分隔，對西風吹入該區很重要。浪澄灣與凱帆軒之間有一個闊約 50 米的間隙，讓西面的海風吹入內陸區再到達該用地，而根據空氣流通評估的建議，該用地的建築物高度應保持較低，並須劃設建築物間距；
- (g) 考慮到西風對該區的重要性，當局按照空氣流通評估的建議，規定須在申述地點主水平基準上 20 米的位置，劃設闊 13 米的建築物間距，以改善嘉善街一帶的通風，並讓風分流至吹西風的順風區較深入的位置；
- (h) 該用地佔地約 2 670 平方米，面積頗大，應足以讓發展商進行合理規模的重建項目，包括提供建築物間距。建築物高度限制不應對重建構成障礙；

角祥街 25 至 29 號

- (i) 該用地位於旺角西緣，藉主要道路與西九龍區的綜合發展項目分隔，對西風吹入該區很重要。雖然該用地西面現時建有高層發展項目，但浪澄灣與凱帆軒之間亦有一個闊約 50 米的間隙，讓西面的海風吹入內陸區再到達該用地，而根據空氣流通評估的建議，該用地的建築物高度應保持較低，並須劃設建築物間距；以及
- (j) 在沒有任何議定的重建建議的情況下，現時並無充分的理據支持放寬建築物高度限制的建議。此外，申述書內並無提供資料，以支持放寬該用地的建築物高度限制可提升通風效能，亦沒有提供環境評估以證明所提出的環境問題屬實。

申述編號 R 7

119. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 7，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛力、現時通風情況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假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制或零碎地撤銷／放寬個別地點的建築物高度限制，因為這有違擬議規劃管制的目的，導至高廈林立，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響；
- (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不只取決於建築物高度，還有很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度限制較寬鬆的發展項目可能會更高及更龐大，且不能確保所興建的建築物會設計較佳及可持續發展；
- (d) 施加建築物高度限制整體上不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響，亦不會損害重建的誘因；
- (e) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

角祥街 25 至 29 號

- (f) 該用地位於旺角西緣，藉主要道路與西九龍區的綜合發展項目分隔，對西風吹入該區很重要。雖然該用地西面現時建有高層發展項目，但浪澄灣與凱帆軒之間亦有一個闊約 50 米的間隙，讓西面的海風吹入內陸區再到達該用地，而根據空氣流通評估的建議，該用地的建築物高度應保持較低，並須劃設建築物間距；以及
- (g) 在沒有任何議定的重建建議的情況下，現時並無充分的理據支持放寬建築物高度限制的建議。此外，申述書內並無提供資料，以支持放寬該用地的建築物高度限制可提升通風效能，亦沒有提供環境評估以證明所提出的環境問題屬實。

申述編號 R 8

120. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 8，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛力、現時通風情況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假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制或零碎地撤銷／放寬個別地點的建築物高度限制，因為這

有違擬議規劃管制的目的，導至高廈林立，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響；

- (c) 施加建築物高度限制整體上不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響，亦不會損害重建的誘因；
- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

角祥街 11 至 15 號

- (e) 該用地位於旺角西緣，藉主要道路與西九龍區的綜合發展項目分隔，對西風吹入該區很重要。浪澄灣與凱帆軒之間有一個闊約 50 米的間隙，讓西面的海風吹入內陸區再到達該用地，而根據空氣流通評估的建議，該用地的建築物高度應保持較低，並須劃設建築物間距；
- (f) 考慮到西風對該區的重要性，當局按照空氣流通評估的建議，規定須在申述地點主水平基準上 20 米的位置，劃設闊 13 米的建築物間距，以改善嘉善街一帶的通風，並讓風分流至吹西風的順風區較深入的位置。把建築物間距移往該用地北面界線的建議會令嘉善街一帶的視野更差，有違劃設建築物間距的原意。在沒有任何議定的重建建議的情況下，現時並無充分的理據支持放寬建築物高度限制的建議，以及遷移在主水平基準上 20 米的位置劃設的建築物間距。倘若申述人已制訂具體的重建計劃，分區計劃大綱圖亦訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文；
- (g) 該用地佔地約 2 670 平方米，面積頗大，應足以讓發展商進行合理規模的重建項目，包括提供建築物間距。建築物高度限制不應對重建構成障礙；以及

- (h) 旺角的空氣流通評估研究在評估該區的通風情況時參考了綜合來源的風數據。如申述書般採用單一來源的風數據並非恰當的做法，因為這可能降低西風（特別是在夏天）吹向該用地及旺角內陸地方的重要性。

申述編號 R9

121. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R9，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛力、現時通風情況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假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制或零碎地撤銷／放寬個別地點的建築物高度限制，因為這有違擬議規劃管制的目的，導至高廈林立，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響；
- (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不只取決於建築物高度，還有很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度限制較寬鬆的發展項目可能會更

高及更龐大，且不能確保所興建的建築物會設計較佳及可持續發展；

- (d) 施加建築物高度限制整體上不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響，亦不會損害重建的誘因；
- (e) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (f) 條例第 3 及 4 條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，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；

非建築用地、建築物間距及後移規定

- (g) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、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；
- (h) 根據「城市設計指引」，尖沙咀獲確認為新的大型高層商業樞紐，而在該區範圍外不應再劃設高層建築樞紐。按照「城市設計指引」的規定，把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用在這份大綱圖實屬不當；
- (i) 放寬個別地點的非建築用地、後移及建築物間距規定，會影響其規劃意向的效用。略為放寬後移規定的條款已納入「可在特殊情況下」的字眼，以顧及因地盤限制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；

- (j) 當局已在「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」、「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」、「其他指定用途」註明「殯儀館」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」的「備註」中訂明標準條款，容許按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條的規定超逾准許地積比率；以及

申述編號 R10

122. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R10，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制的目的是對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；避免出現過高或不相協調的建築物；以及管制該區的整體建築物高度輪廓。當局為該區制定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平與地盤限制、有關用地所劃作的土地用途、發展潛力、現時通風情況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假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制或零碎地撤銷／放寬個別地點的建築物高度限制，因為這有違擬議規劃管制的目的，導至高廈林立，損害施加建築物高度限制的整體目的，並對該區現有的市景和特色造成負面影響；
- (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不只取決於建築物高度，還有很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一

方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度限制較寬鬆的發展項目可能會更高及更龐大，且不能確保所興建的建築物會設計較佳及可持續發展；

- (d) 施加建築物高度限制整體上不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響，亦不會損害重建的誘因；
- (e) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

彌敦道 750 號

- (f) 由於申述地點面向兩塊位於水渠道／彌敦道交界處及荔枝角道／彌敦道交界處的現有／已規劃的休憩用地，因此放寬該用地的建築物高度限制不會有助促使風下洗至行人水平，從而改善該區的通風效能。另一方面，放寬該用地的建築物高度限制，有違在西洋菜南街施加後移規定以改善行人水平的通風情況的目的；以及
- (g) 單單所在位置並不構成把建築物高度訂得較高的理由。設立地標建築物及在申述地點劃設後移範圍的建議並沒有詳細理據支持，因此當局未能評估該項建議的利弊。申述人亦未有證明放寬建築物高度的建議不會影響毗鄰水渠道及長旺道的東北—西南軸上氣道的通風效能。

123. 會議於下午四時十分休會。

124. 會議於下午四時十五分復會。

125. 下列委員和秘書出席下午的會議：

周達明先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

規劃署署長

梁焯輝先生

議程項目 6

[公開會議]

啟德發展計劃龍津石橋遺跡保育第二階段公眾參與活動

(城規會文件第 8791 號)

[會議以廣東話進行]

126. 下列研究小組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

盧錦欣先生 — 署理土木工程拓展署啟德辦事處專員

徐仕基先生 — 土木工程拓展署高級工程師／6(九龍)

孫德榮先生 — 古物古蹟辦事處館長(考古)

楊耀永先生 — 艾奕康有限公司

127. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究小組向委員簡介有關文件。

128. 盧錦欣先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 背景——土木工程拓展署舉行了兩個階段的公眾參與活動，就有何最佳方法保存和展示在進行啟德發展計劃考古調查時所發現的龍津石橋(下稱「石橋」)遺跡，收集公眾的意見。有關的公眾參與活動由土木工程拓展署與古物古蹟辦事處和規劃署合辦，並由文物保育專員提供意見；

(b) 簡介的目的——報告在第一階段公眾參與活動收集到的意見，並邀請委員就第二階段公眾參與活動的事宜，提出意見和建議；

第一階段公眾參與活動——理解關注和展望

- (c) 第一階段公眾參與活動在二零一零年年中舉行，目的是加深公眾對有關事項的理解，並就保護石橋遺跡的整體原則和方法，徵詢公眾的意見；
- (d) 當局於二零一零年六月四日諮詢城規會，並於二零一零年五月和七月諮詢黃大仙和九龍城區議會、古物諮詢委員會和土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會。兩場地區展望工作坊暨實地視察於二零一零年六月舉行；
- (e) 第一階段公眾參與活動所收集到的主流意見包括：
 - (i) 石橋遺跡應原址保存；
 - (ii) 石橋遺跡的各部分應一併保存以作展示；
 - (iii) 如沒有足夠資料，不應修復石橋遺跡的殘缺部分，以免製造「假古董」；
 - (iv) 石橋遺跡的保育方法應以回復石橋的歷史風貌為目標，但不應刻意模仿昔日環境，而毗鄰建築物的建築設計應配合石橋的保育計劃；
 - (v) 石橋遺址應連接鄰近的文物資源，特別是九龍寨城公園；
 - (vi) 毗鄰的發展項目及**啟**德發展計劃的地下購物街應與石橋遺址互相融合；
 - (vii) 不建議安裝玻璃護罩，因為可能會產生霧氣，影響觀賞；
 - (viii) 應考慮加設真實或模擬的水景，以重現石橋昔日風采；以及

(ix) 應考慮設置展覽及其他解說設施；

第二階段公眾參與活動——建立共識和實行

(f) 第二階段公眾參與活動現正進行，旨在就保育石橋遺跡所需的土地和如何連接附近的文物資源這兩方面建立共識，並收集公眾對石橋遺址展示手法的意見，作為制定設計指引的基礎；

建立共識的主要建議

(g) 石橋遺跡保育長廊——設置一條 25 米闊的石橋遺跡保育長廊，以便原址保存石橋遺跡、接官亭、前九龍城碼頭和海堤的出土部分。該保育長廊會設有足夠的活動空間和合適的環境，供市民觀賞遺跡，並容納展示設施；

(h) 營造合適的氛圍——石橋遺跡保育長廊的設計應反映石橋原來是交通樞紐和商業中心的歷史風貌，並配合啟德發展計劃的城市設計。現正考慮兩種展示手法：

(i) 動態手法會注入商業元素，以活化遺跡範圍，吸引更多遊人，但應避免過度商業化；

(ii) 靜態手法強調在寧靜的園林環境中欣賞石橋遺跡，但須避免出現遊人稀少的孤清環境；

(i) 與鄰近地區的連接——在第一階段公眾參與活動中，市民極力主張把石橋遺跡保育長廊與太子道東以北的鄰近文物資源(特別是九龍寨城公園)更直接地連接起來。在設置有關的行人連接通道時，應考慮是否能方便遊人出入，以及是否能與文物遺產連接。現正考慮兩個橫過太子道東的行人過路設施方案：

高架行人道方案

- (i) 以啟德分區計劃大綱核准圖所劃定的一段園景美化高架行人道，橫過太子道東。該園景美化高架行人道闊約 12 米，可提供寬敞和舒適的步行環境。不過，高架行人道會橫跨交通繁忙的太子道東，在其開敞的環境中很難營造出體驗歷史文物的合適環境和氛圍；
- (ii) 另一項技術困難是高架行人道的南段過路線必須在現有一條天橋的上方興建，因此必須建在很高的高度。估計高架行人道距離石鼓壟遊樂場的地面會有五層樓高，距離石橋遺址則會有七至八層樓高；
- (iii) 由於高架行人道必須建在很高的高度，而且其上落處與石橋遺跡保育長廊會有約 100 米的距離，因此對遊人並不方便；

行人隧道方案

- (iv) 興建行人隧道，直接把石橋遺跡保育長廊與太子道東對面的石鼓壟遊樂場連接起來。因應太子道東沿路現有天橋的構築物，可興建最少五米闊的行人隧道；
- (v) 在行人隧道的環境內，可更易營造體驗歷史文物的合適氛圍，但封閉的空間可能會使行人感到不舒服。行人隧道亦必須裝設排水和通風設施；

[馬錦華先生此時離席。]

重組橫過太子道東的已規劃／擬議的行人設施

- (vi) 在石橋遺跡保育長廊附近約 600 米內，會有五條行人通道，包括已規劃的高架行人道的兩個上落處、啟德發展項目已規劃的行人隧

道，以及兩條研究當中的隧道連接通道(在啟德河／啟德發展項目與石橋遺跡保育長廊／石鼓壟遊樂場之間)。這些行人設施有進行重組的空間；以及

- (vii) 若取消在石橋遺跡保育長廊附近橫過太子道東的南段高架行人道，可以縮短整條高架行人道。遊人可改為使用擬議的行人隧道橫過太子道東，這樣一來，高架行人道便無須在現有天橋的上方興建，其整體高度亦可以降低，以更配合啟德河和石橋遺跡保育長廊的環境；
- (j) 第二階段公眾參與活動至今收集到的初步公眾意見如下：
 - (i) 石橋遺跡保育長廊的闊度不應少於 25 米；
 - (ii) 大部分意見均支持使用直接的連接隧道，而不贊成以一段高架行人道橫過太子道東，但一些意見仍希望保留高架行人道的方案；以及
 - (iii) 在營造氣氛方面，屬意混合採用早前所提及的動態和靜態手法，但無論如何，石橋遺址的範圍不應過於商業化。

[李律仁先生此時離席。]

129. 委員多謝研究小組作出簡介。關於一些具體事項，委員提出了以下意見和問題：

- (a) 石橋遺跡保育長廊及其與九龍城文物資源(包括九龍寨城公園)的連接通道，均對該區非常重要；

- (b) 兩名委員支持行人隧道的方案。其中一名委員認為，在隧道內可更易營造合適的氛圍，以加深遊人對歷史文物的體驗；
- (c) 高架行人道應設有綠化，並有足夠的闊度，以增加步行的趣味；
- (d) 既然當局建議以行人隧道連接石橋遺跡保育長廊，為何仍須保留看起來十分礙眼的高架行人道；
- (e) 為何建議在太子道東底下興建行人隧道，連接九龍城和**啟德**發展項目之間的**啟德**河，而不建議設置地面行人道；以及
- (f) 5 米闊的行人隧道可容納多少人流？

130. 盧錦欣先生對委員的問題回應如下：

- (a) 設置分區計劃大綱圖所劃定的高架行人道，是爲了回應二零零六年《**啟德**規劃檢討》收集到的公眾意見。該高架行人道預算連接**啟德**發展項目與九龍城及新蒲崗，會設有綠化，提供舒適的步行環境，並會成爲進入**啟德**發展項目的地標式門廊。在石橋遺跡保育長廊附近設置高架行人道的方案，只涉及連接九龍城和**啟德**發展項目的南段高架行人道，餘下那段必須興建，以提供行人通道，連接新蒲崗和**啟德**發展項目。餘下那段高架行人道的工程已經展開；
- (b) 由於太子道東是一條有多條行車線的主幹道，交通十分繁忙，沿**啟德**河(即改建後的**啟德**明渠)設置地面行人過路處橫過太子道東的方案並不可行，因此，當局建議興建行人隧道；以及
- (c) 該條 5 米闊的行人隧道足以應付人流。舊**啟德**機場的行人隧道可作爲參考，該隧道的使用量很高，但

闊度只有 4.5 米。在詳細設計階段，當局會研究可否擴闊有關的行人隧道。

131. 主席多謝研究小組向委員簡介有關事宜，他們各人於此時離席。

[鄭心怡女士此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-MUP/63

在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路

第46約地段第758號B分段餘段(部分)、第767號B分段(部分)

及毗鄰政府土地臨時露天貯存新舊不銹鋼材料(為期三年)

(城規會文件第 8803 號)

[會議以廣東話進行。]

132. 秘書報告，申請人於二零一一年四月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應其尚未處理的一些由政府部門提出關於這宗申請的意見。延期的理據符合城市規劃委員會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備補充資料，以回應尚未處理的政府部門意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

133. 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。城規會並同意，這宗覆核申請須在收到申請人提交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有兩個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/213

在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山

第129約地段第1709號(部分)、第1710號(部分)、

第1711號(部分)、第1712號(部分)、第1713號、

第1714號(部分)、第1715號(部分)、

第2276號A分段(部分)、第2277號A分段、

第2277號B分段(部分)、第2278號、第2279號A分段、

第2279號B分段(部分)、第2280號(部分)、

第2285號(部分)、第2286號、第2287號、第2288號、

第2289號、第2291號、第2292號、第2294號、第2295號、

第2296號(部分)、第2302號(部分)、第2305號(部分)、

第2306號、第2310號、第2311號、第2312號、第2313號、

第2314號A分段(部分)、第2314號餘段(部分)、

第2317號(部分)、第2318號、第2320號(部分)、第2321號、

第2322號、第2323號、第2324號、第2325號A分段、

第2325號B分段、第2325號餘段、第2326號(部分)、

第2327號(部分)、第2328號、第2329號、

第2344號A分段(部分)、第2344號B分段(部分)、

第2348號(部分)、第2349號(部分)、第2352號(部分)、

第2353號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場(為期三年)

(城規會文件第 8804 號)

[會議以廣東話進行。]

134. 秘書報告，申請人於二零一一年三月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，以便一名住在附近的當地居民有更多時間，在申請人承諾把附屬貨櫃維修工場移至其居所最少 50 米外後，提交支持這宗覆核申請的信件。延期的理據符合城市規劃委員會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為申請人須等候一名住在附近的當地居民提交支持信，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期也不會影響其他相關各方的利益，反為可確保該名住在附近的居民的利益不會受到影響。

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。城規會並同意，這宗覆核申請須在收到申請人提交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有兩個月時間準備進一步資料；而由於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零一零年十二月二十三日批給較短的一年規劃許可有效期，因此城規會不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-HT/707

擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村

第128約地段第399號餘段(部分)填塘，以作准許的農業用途
(城規會文件第 8807 號)

[會議以廣東話進行。]

136. 秘書報告，申請人於二零一一年四月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間擬備支持申請的文件，回應政府部門的意見。延期的理據符合城市規劃委員會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間擬備支持申請的文件，以回應政府部門的意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

137. 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。城規會並同意，這宗覆核申請須在收到申請人提交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有兩個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/KTO/18》
的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8805 號)

[會議以廣東話進行。]

138. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---|---|
| 黃漢明先生
(以環境保護署(下稱
「環保署」)首席環
境保護主任(策略評
估)的身分) | — 申述涉及分區計劃大綱圖有
關新界東南堆填區擴展計劃
的擬議修訂項目。該計劃屬
於環保署的管轄範圍 |
| 陳偉偉先生
(以運輸及房屋局首
席助理秘書長(運輸)
的身分) | — 是香港鐵路公司管理局的候
補委員，而香港鐵路有限公司
(下稱「港鐵公司」)是申
述人之一(R2475) |
| 方和先生和
何培斌教授 | — 現與長江實業(集團)有限公
司／和記黃埔有限公司(下
稱「長實公司／和黃公
司」)有業務往來，港鐵公
司與長實公司合資在擬議的
堆填區擴展計劃附近，興建
住宅發展項目日出康城 |
| 陸觀豪先生 | — 是八達通卡有限公司董事局
成員，而港鐵公司是該公司
的主要股東。港鐵公司是申
述人之一(R2475) |

139. 委員得悉，方和先生已就無法出席會議致歉，陳偉偉先生和何培斌教授則已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行商議，黃漢明先生和陸觀豪先生可以留在席上。

140. 秘書報告，二零一零年五月七日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》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，當局共收到 2 479 份有效的申述書。當局於二零一零年七月三十日公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 205 份意見書。

141. 所有申述的內容均與修訂項目 A1、A2 和 A3 有關，這三個項目涉及新界東南堆填區及其擴展計劃。其中兩份申述書的內容(R1 和 R2468)亦與修訂項目 B 和 C 有關，修訂項目 B 涉及把百勝角北部和中部的一塊土地(第 78 區)改劃為「政府、機構及社區(7)」地帶，用以興建消防訓練學校暨消防駕駛訓練學校；修訂項目 C 則涉及把百勝角南部的一塊土地改劃為「政府、機構及社區(8)」地帶，用以興建一所私家醫院，以及供日後進行政府、機構或社區用途。

142. 建議按以下的方式，把所有申述書分成兩組，由城規會全體委員進行聆訊，而無須委任申述聆訊小組委員會：

第一組：就涉及修訂項目 B 和 C 的兩份申述書(編號 R1 和 R2468)及兩份相關的意見書(編號 C1 和 C164)的意見一併進行聆訊；

第二組：就大致反對修訂項目 A1、A2 和 A3 的 2 479 份申述書(編號 R1 至 R2479)及 205 份相關的意見書(編號 C1 至 C205)的意見一併進行聆訊。

143. 經商議後，城規會同意採用文件第 2.1 和 2.2 段所建議的方式，把申述書分成兩組，由城規會一併進行聆訊。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

144. 餘無別事，會議在下午五時正結束。