

邱榮光博士

葉滿華先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

馬錦華先生

鄧淑明博士

何培斌教授

劉文君女士

李律仁先生

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
錢敏儀女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會
莫慧敏女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年四月二十六日舉行的第 981 次會議記錄及二零一一年四月二十九日舉行的第 982 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年四月二十六日舉行的第 981 次會議記錄及二零一一年四月二十九日舉行的第 982 次會議記錄均無須修訂，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) 在考慮進一步申述後對《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的建議修訂作出進一步修改
[公開會議。此議項以廣東話進行。]

2. 方和先生近期與和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)有業務往來，已就此議項申報利益。Turbo Top Limited (F1)是和黃旗下的附屬公司，而將要考慮的相關修訂旨在順應 F1 的部分內容。委員備悉方和先生此時仍未到達參加會議。

3. 秘書報告說，二零一一年四月十五日，城規會考慮了就為順應 R2 及 R5 的部分內容而建議對《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》所作的修訂而提出的進一步申述。會上，委員認為「商業(1)」地帶須保留在長江集團中心用地闢設公眾停車位的規定，以確保可持續提供公眾停車位。然而，亦應設立機制，讓城規會靈活地考慮略為放寬公眾停車位數目下限的申請，以配合不斷轉變的情況。委員亦同意從「商業(1)」地帶的「註釋」中刪除作零售用途的總樓面面積限制，使之與國際金融中心用地的相關發展限制一致。經商議後，城規會決定為順

應 F1 的部分內容而修改對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂，並要求秘書處擬定相關的修改項目，以供城規會再作考慮。

對建議修訂作出進一步修改

4. 對分區計劃大綱圖的建議修訂作出的進一步修改載於就續議事項(ii)擬備的城規會文件(下稱「城規會文件」)，其重點載述如下：

- 在「商業(1)」地帶內刪除作零售用途的總樓面面積限為 680 平方米的規定；
- 在「商業(1)」地帶內刪除為公眾停車場提供不少於 25 000 平方米總樓面面積的規定；以及
- 為「商業(1)」地帶收納可通過申請略為放寬公眾停車位數目下限的條文。

5. 秘書表示「商業(1)」地帶的「註釋」訂明，在提供公眾停車位方面，長江集團中心用地須符合兩項規定，即公眾停車場的總樓面面積不得少於 25 000 平方米，以及公眾停車位數目不得少於 800 個。至於其他分區計劃大綱圖，為特定地點訂定的公眾停車位規定一般是以總樓面面積下限或停車位數目下限來訂定。為了保持一致，建議在「商業(1)」地帶內刪除公眾停車場的總樓面面積下限。由於「商業(1)」地帶的「註釋」訂明須提供最少 800 個公眾停車位，如發展商擬放寬停車位數目下限，必須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可。秘書在回應主席的問題時表示，與訂明總樓面面積下限比較，訂明公眾停車位數目下限可容許公眾停車場的設計更具彈性。委員表示同意。

6. 經商議後，委員同意城規會文件第 3 段所載對建議修訂作出的進一步修改，並決定在這次會議上提出對建議修訂作出的進一步修改(顯示於城規會文件附件 I 和 II)將成為《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的一部分。按照條例第 6H 條的規定，該草圖須於其後作為包括有關修訂的草圖而理解。相關修訂項目應讓公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條作出與該草圖有關的決定。建築事務監督和有關政府部門會獲告知城規會的決定，並會獲發相關修訂的副本。

- (iii) 經考慮申述後建議對《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》作出修訂
[公開會議。會議以廣東話進行。]

7. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 梁剛銳先生 | — 其配偶在駱克道擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有物業 |
| 李律仁先生 | — 在灣仔擁有一個單位 |
| 陳仲尼先生 | — 在星街擁有一個單位 |
| 陳旭明先生 | — 近期與太古和希慎有業務往來，而太古和希慎均已就分區計劃大綱圖提交申述 |

8. 由於梁剛銳先生的配偶所擁有的物業與獲考慮的申述地點相距甚遠，委員同意梁先生可以就此議項留席。城規會亦留意到李律仁先生和劉文君女士已為無法出席會議致歉，而陳仲尼先生和陳旭明先生尚未到達。

9. 秘書報告說，城規會於二零一一年四月二十六日考慮就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的修訂提出的申述和意見後，決定順應申述編號 R98 至 R100 的部分內容，把位於永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶支區，建築物高度限為主水平基準上 120 米，並規定任何作商業／辦公室用途的重建項目均需取得城規會的許可，確保不會對交通造成負面影響。當局因應城規會的決定而建議對該圖作出修訂，有關修訂顯示於為續議事項(iii)擬備的城規會文件附件 II，並且載述如下：

把位於永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，建築物的高度限為主水平基準上 120 米，並須從面向永豐街的地段界線後移一米。

10. 建議對「商業」地帶「註釋」的「備註」作出的修訂和對該圖《說明書》的相關部分作出的修訂，分別顯示於為續議事項(iii)擬備的城規會文件附件 III 及 IV。

11. 經商議後，委員同意城規會文件附件 II 至 III 所顯示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的建議修訂適宜根據條例第 6C(2)條公布，以供提出進一步申述；並同意城規會文件附件 IV 所載經修訂的《說明書》適宜與建議修訂一併公布。

(iv) 對已獲確認的二零一一年三月十一日城規會會議記錄作出修訂

[公開會議。會議以廣東話進行。]

12. 秘書報告說，就《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》提交的申述編號 14(R14)的代表於二零一一年五月十一日去函城規會，表示申述地點的地段編號應包括第 368 約地段第 79 號、第 82 號、第 88 號和第 89 號餘段，而曾就 R13 和 R14 出席聆訊的 Mr. Lau Pak On 的中文姓名應為「劉伯安先生」。建議修訂已於會上呈交，方便委員參閱。經商議後，委員同意應對會議記錄的相關段落作出修訂，以更正手民之誤。

[方和先生、黃仕進教授、陳仲尼先生及陸觀豪先生此時到達參加會議。]

(v) 三宗新接獲的城市規劃上訴個案
[公開會議。會議以廣東話進行。]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 4 號
擬在劃為「綠化地帶」的
西貢打蠔墩第 217 約地段第 1052 號 A 分段
興建屋宇
(申請編號 A/SK-HH/48)

13. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年四月十二日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年一月二十一日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》上劃為「綠化地帶」的申請地點興建一幢屋宇。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 擬議的住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人未有在申請書中提出有力的規劃理據，使當局同意偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 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」的規定，因為這宗申請涉及清理天然植物，並會影響現有的天然斜坡。申請書未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲批准，長此下去，會令該區整體的環境質素下降，並對景觀造成不良影響。

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 5 號
擬在劃為「綜合發展區」地帶的
西貢蠔涌第 214 約及第 244 約多個地段以及毗連政府土地
進行綜合住宅發展
(申請編號 A/SK-HC/124)

14. 秘書報告，上訴委員會於二零一一年四月十二日接獲一宗上訴個案，反對城規會於二零一一年一月二十一日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《蠓涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》上劃為「綜合發展區」地帶的申請地點進行綜合住宅發展。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。申請人未能證明擬議的分期發展方式不會對擬議「綜合發展區」發展項目的綜合發展模式造成不良影響；以及
- (b) 有關地點預定作綜合發展，以盡量減低因工業運作而出現工業與住宅發展毗鄰而立的問題。申請人未能證明可解決工業與住宅發展毗鄰而立而可能產生的問題。

城市規劃上訴個案編號：2011年第6號
在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗廈村第125約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放未有行車證的車輛(為期一年半)
(申請編號 A/YL-HT/684)

15. 秘書報告，上訴委員會於二零一一年四月二十六日接獲一宗上訴個案，反對城規會於二零一一年二月十一日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點臨時露天存放未有行車證的車輛，為期一年半。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。根據有關意向，此地帶擬用作擴建新圍污水處理廠。申請人未有在申請書中提出充分理據，使當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 發展項目不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的

規定，理由包括當局先前從未批准申請地點用作露天貯物；相關政府部門提出了關於排水和環境方面的負面意見；以及發展項目會對附近地區的排水和環境造成不良影響。申請書並沒有附上技術評估資料，以處理環境影響問題，而且申請人所提交的排水系統建議書亦未能證明可充分紓緩排水影響。

16. 上述上訴個案的聆訊日期尚未訂定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

上訴個案統計數字

17. 秘書報告，截至二零一一年五月六日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 23 宗。有關上訴的統計數字詳列如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	116 宗
放棄／撤回／無效	:	148 宗
尚未聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	317 宗

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》的申述和意見
第一組：R1 及 R9、C1、C78 至 C161、C163 至 C177、C179 至
C361 及 C363 至 C704
(城規會文件第 8808 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以英語和廣東話進行。]

18. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 陳曼琪女士 | - 其配偶在該區擁有一個物業 |
| 陳偉偉先生 | - 基督教香港信義會的教友，而該教會就有關申述提交了一份意見。 |

19. 委員備悉陳曼琪女士已就未能出席會議致歉。委員認為陳偉偉先生在此議項中只涉及間接利益，可以參加是次會議。委員備悉陳偉偉先生此時尚未到達參加會議。

20. 委員備悉有關文件中文版的一張替代頁(即第 35 頁)已在會上呈交。

簡介和提問部分

21. 由於當局已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊，委員同意在已表示不會出席會議或未有作覆的提意見人缺席的情況下進行聆訊。

22. 規劃署的以下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 |
| 梁美玲女士 | 高級城市規劃師／特別職務 |
| 趙家輝先生 | 空氣流通評估顧問 (ENVIRON |

Hong Kong Limited)

23. 申述人和提意見人的以下代表亦獲邀出席會議：

R 1：中華電力有限公司

曾鎮達先生] R 1 的代表
楊文燕女士]

R 9：香港基督教循道衛理聯合教會

袁天佑牧師]
林崇智牧師]
陳藜生先生] R 9 的代表
陳德昌牧師]
黃佩儀女士]
歐訓權先生]
Mr. Menachem Hasofer]
吳希女士]
雲紅雨女士]

C 394：鄭衍釗

鄭衍釗先生 - 提意見人

C 480：Leung Man Chun

梁順祥先生 - 提意見人

C 486：張振華

張振華牧師 - 提意見人

C 498：呂慶棠

呂慶棠先生 - 提意見人

C 501：王炫美

王炫美女士 - 提意見人

C 514：黃志輝

黃志輝先生 - 提意見人

C524：黃培光

黃培光先生 - 提意見人

C540：曾昭英

曾昭英女士 - 提意見人

C542：姚兆鋒

姚兆鋒先生 - 提意見人

C564：潘錦僑

潘錦僑先生 - 提意見人

C671：基督教香港信義會

戴浩輝先生 - 提意見人的代表

C672：基督教香港信義會真理堂

鄧偉雄先生]
鄒作明先生] 提意見人的代表

C678：葉青華

葉青華先生 - 提意見人

C686：陳靜宜

陳靜宜女士 - 提意見人

C699：葉愛光

葉愛光先生 - 提意見人

C700：倪江耀

倪江耀先生 - 提意見人

24. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申述人和提意見人的代表解釋聆訊的程序。

25. 梁美玲女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年十月二十九日，《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》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，主要包括為各發展地帶施加建築物高度限制；為各地帶訂定建築物後移規定和劃設非建築用地；以及提出其他改劃用途地帶的修訂項目；
- (b) 修訂分區計劃大綱草圖的背景已詳載於文件第 2 段。當局已進行空氣流通專家評估，藉以為該區的風環境提供定質評估，以找出有問題的地方和建議緩解措施。空氣流通評估指出，每年的盛行風來自東北方、東方和西方，而夏季盛行風則主要來自東南方和西南方。夏季風對維持該區的舒適溫度至為重要和有效。有關規劃必須考慮該區的全年的風特色，並盡量讓夏季風吹進該區。目前，該區東部有大塊休憩用地作通風用途，而西部則依靠建築物設計來提供氣道。當局已制定措施，包括採用梯級式高度概念，以及訂定非建築用地、建築物後移和建築物間距規定等，以處理空氣流通評估所提出的問題；
- (c) 規劃署於二零一零年十二月九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，並於二零一零年十二月二十日假東莞同鄉會方樹泉學校舉行地區諮詢論壇。在該等會議上提出的意見和規劃署所作的回應概述於文件第 2.3 段；

申述和意見

- (d) 在公眾展示期屆滿後，當局共接獲 10 份申述和 705 份意見。申述編號 10(R10)其後被撤回。有三名提意見人(C162、C178 和 C362)致函城規會，表示他們並無提交意見。因此，當局共接獲九份申述和 702 份意見；
- (e) 二零一一年四月二十六日，城規會決定自行分兩組考慮有關申述和意見。R1 和 R9 以及 625 份相關

意見與兩組「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制有關，在第一組中一併進行聆訊；

- (i) R1 由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交，反對在分區計劃大綱圖上為八座電力支站訂定建築物高度限制；
- (ii) R9 由香港基督教循道衛理聯合教會提交，反對為四塊「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制；
- (iii) 有一份意見(C1)涉及 R1，而有 625 份意見(C1、C78 至 C161、C163 至 C177、C179 至 C361 及 C363 至 C704)則涉及 R9。C1 由創建香港提交，反對 R1 和 R9 就分區計劃大綱圖提出的修訂建議。另有 624 份意見均支持 R9，反對「政府、機構或社區」用地的整體建築物高度限制和一些特定教會／學校用地的建築物高度限制；

申述理由和申述人的建議

- (f) 有關申述的主要理由和申述人的建議詳載於文件第 4.3 和第 4.4 段，現概述如下：

發展權

- (i) 有關電力支站用地的現有發展密度未必能反映用地根據契約可達致的最大發展潛力。訂定建築物高度限制會剝奪 R1 的發展權；
- (ii) R9 的私人擁有權被剝奪而未獲任何補償。確保在建築物高度限制下可盡用最高地積比率／最大總樓面面積的原則只適用於商業用地而非「政府、機構或社區」用地。對「政府、機構或社區」用地的私人物業權採取不同做法缺乏理據支持。R9 須確保可完全發揮循道衛理用地的發展潛力，以提供設施應付市民日益增加的需求；

- (iii) R9 應有權重新發展中華循道學校用地，使其潛力得以完全發揮，以便提供教育和社會服務，而當局不應把用地的建築物高度限制訂為現有建築物的高度；
- (iv) 分區計劃大綱圖上大部分學校用地的建築物高度限制是八層，以符合標準學校發展的最低高度要求。然而，根據《教育規例》(第279A章)第7條的規定，八層的高度對樓高24米的校舍而言並非最低要求而是最高許可高度。在常任秘書長發出通知後，校舍高度可超出該上限，但有關的例外情況並未反映在學校用地的建築物高度限制內(R9)；

建築物設計的彈性

- (v) 建築物高度限制會減少電力支站的設計彈性。在略為放寬限制條文中，「略為放寬限制」的幅度並無清晰的定義(R1)；
- (vi) 建築物高度限制妨礙具創意或創新的建築設計，令有關方面難以對市民的需要作出回應。當局訂定的建築物高度限制太低，應予增加，以便在採用優良建築設計方面具備更大的彈性(R9)；

視覺和通風方面的考慮因素

- (vii) 鑑於有關電力支站的規模較小，並考慮到所涉性質，有關電力支站不會對附近環境造成視覺影響(R1)；
- (viii) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向並無提及歇息空間、視覺調劑或緩衝空間。「城市設計指引」所載的規定：「在市鎮中心，可利用低矮建築物作為視覺調劑和緩衝空間」，只在「新市鎮的指引」而非「九龍的指引」範圍內適用。在已發展地區，用於社區和社會服務的土地資源極少，因此為提供歇息空間、視覺調劑或緩衝空間而挑出「政

府、機構或社區」用地，並無理據支持 (R9)；

- (ix) 空氣流通評估並無提出有需要為循道衛理用地訂定建築物高度限制。有關評估並無嘗試把建築物高度限制與任何其他替代方案作出比較，亦沒有分析其他管制措施，務求改善通風情況。有關的建築物高度限制並無充分理據支持(R9)；

公眾利益

- (x) 施加建築物高度限制會令有關電力支站的改良／重建潛力受到制肘，而且未能善用稀有的土地資源(R1)；
- (xi) 訂定建築物高度限制影響 R9 為公眾提供必需的社區和社會服務的能力。城規會應在提供社區和社會服務的需要與其他規劃和城市設計考慮因素之間取得平衡(R9)；
- (xii) 通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制，顯示當局所採取的「限制發展」做法屬隨意性質(R9)；

缺乏公眾諮詢

- (xiii) 當局在訂定建築物高度限制前並無進行公眾諮詢。當局沒有把以下事宜告知 R9 或公眾，包括：訂定建築物高度限制的理據；訂定某項建築物高度限制的理由；可作替代的建築物高度限制；以及視覺影響分析(顯示建築物高度限制的影響) (R9)；
- (xiv) 過早發放發展管制的消息或會令所提交的建築圖則數目急升，並非是事先不必進行公眾諮詢的有效理由。當局自二零零七年起已在鄰近及其他市區範圍訂定建築物高度限制，而有關的土地擁有人已注意到當局很可能會

在分區計劃大綱圖上訂定類似的建築物高度限制(R9)；

歷史評級與此無關

(xv) 申述人作為土地擁有人，不論中華循道公會九龍堂的歷史評級為何，亦有權清拆和重建該教堂，因此訂定建築物高度限制不會提供額外的文物保護(R9)；

實施建築物高度限制的法律基礎

(xvi) 為個別用地訂定具體的建築物高度限制屬於「以定點形式劃分地帶」。「以定點形式劃分地帶的做法」並不符合條例的規定，並違反分區計劃大綱圖的目的，即只顯示概括的發展原則(R9)；

違反《基本法》

(xvii) 當局沒有任何理由為循道衛理用地訂定不同的建築物高度限制，即所涉高度低於緊鄰用地所限定的建築物高度。這項差別對待既不合理，也不公平，而且違反《基本法》第一百四十一條的精神，該條文訂明宗教組織所享有的財產權益及利益仍予保持和保護(R9)；

申述人的建議

(xviii) R1 和 R9 的建議概述如下：

R1

<i>申述地點</i>	<i>分區計劃 大綱圖上的建築物 高度限制</i>	<i>建議</i>
西貢街電力支站及員工宿舍	6層	不高於8層
油麻地電力支站	1層	不高於主水平基準上91.5米
窩打老道電力支站	1層	不高於8層

咸美頓街電力支站	1 層	不高於 8 層
油麻地 400 千伏特電力支站	4 層	不高於 12 層
新填地街 234 號電力支站	1 層	不高於主水平基準上 91.5 米
上海街 265 號電力支站	1 層	不高於主水平基準上 91.5 米
上海街 129 號電力支站	1 層	不高於主水平基準上 61 米

R 9

<i>申述地點</i>	<i>分區計劃 大綱圖上的建築物 高度限制</i>	<i>建議</i>
安素堂及楊震社會服務處	5 層	<ul style="list-style-type: none"> • 主水平基準上 100 米或以上(附近建築物較概括的高度級別)或 • 至少主水平基準上 92 米(廣華醫院的建築物高度限制)
中華循道公會九龍堂	4 層	<ul style="list-style-type: none"> • 主水平基準上 100 米或以上(附近建築物較概括的高度級別)或 • 至少 8 層(毗鄰學校的建築物高度限制)或 • 最好 10 層(拔萃女書院的建築物高度限制)
中華循道學校	8 層	<ul style="list-style-type: none"> • 主水平基準上 100 米或以上(附近建築物較概括的高度級別)或 • 至少 10 層(拔萃女書院的建築物高度

申述地點	分區計劃 大綱圖上的建築物 高度限制	建議
		限制)
循道中學	8層	<ul style="list-style-type: none">• 主水平基準上 100 米或以上(附近建築物較概括的高度級別)或• 至少 10 層(拔萃女書院的建築物高度限制)

對有關申述理由和申述人的建議所作的回應

(g) 對於有關申述的主要理由和申述人的建議，當局的回應詳載於文件第 5.3 和第 5.4 段，現概述如下：

發展權

- (i) 當局是在平衡市民對改善生活環境的期望與保障私人發展權後，以全面方式制定建築物高度輪廓。「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構或社區設施外，亦在樓宇密集地區提供歇息空間和視覺調劑。在沒有任何重建建議的情況下放寬現有的建築物高度限制，做法並不審慎。由於分區計劃大綱圖沒有為有關電力支站用地和循道衛理用地訂定任何地積比率／總樓面面積／上蓋面積的限制，這些用地的現有發展密度並未受到影響(R1 和 R9)；
- (ii) 相較「政府、機構或社區」用地，「商業」和「住宅(甲類)」用地在土地用途和發展密度方面均有所不同。因此，兩類用地的建築物高度限制不應作為訂定「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制的參考資料。為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，使其垂直廓線保持低矮，旨在確保整個油麻地區的視野廣闊深遠及透風情況良好(R9)；

- (iii) 社會福利署署長表示，R9 尚未就申述地點提交詳細的重建計劃。教育局局長亦表示，雖然循道中學表示有意原址進行重建，並把其校舍擴建至中華循道學校用地，但仍未有具體的重建計劃。在沒有議定的重建建議的情況下，放寬循道衛理用地的建築物高度限制缺乏理據支持(R9)；

建築物設計的彈性

- (iv) 機電工程署署長表示，有關的八座電力支站並不涉及任何重建建議。在沒有重建建議的情況下放寬建築物高度限制，缺乏理據支持(R1)；
- (v) 單單是建築物高度限制不會對日後重建項目在設計上的彈性造成不必要的限制。建築物高度限制並不妨礙加入綠化設施和創新的建築特色，以鼓勵採用優良的建築物設計。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。可放寬高度的百分率並沒有任何預設數字，有關申請將會根據擬議放寬高度對附近地區的影響而定(R1 和 R9)；

視覺和通風方面的考慮因素

- (vi) 以「政府、機構或社區」用地作為已建設地區的視覺調劑、緩衝空間和歇息空間，是在制定所有分區計劃大綱圖的建築物高度限制時普遍採用的既定原則(R1 和 R9)；
- (vii) 油麻地等高密度發展地區十分需要歇息空間和視覺調劑／緩衝空間。當局為「政府、機構或社區」用地制定建築物高度限制時，已視乎情況充分顧及現有建築物高度、現有用途的性質、契約所訂明的高度限制、發展／重建建議、區內環境、通風和城市設計方面的考慮因素(R1 和 R9)；

- (viii) 政府、機構或社區設施集中於京士柏的周邊，在樓宇密集的油麻地區構成重要的視覺調劑／緩衝和歇息空間。R1 和 R9 沒有提交技術評估，以證明放寬建築物高度限制不會為該區的風環境帶來負面的通風影響(R1 和 R9)；
- (ix) 當局認為單靠行政措施未必足以管制發展高度，以在重建後達到理想的城市形態。在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制是較公開和有效的措施，可管制有關電力支站用地的高度輪廓，並確保有關電力支站作為視覺調劑、緩衝空間和歇息空間的功能不會在重建後受到影響(R1)；

公眾利益

- (x) 當局已在善用土地提供公用事業／社區設施與優良的城市設計之間取得適當平衡。在釐定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制時，現有建築物高度、發展／重建計劃及其他相關因素均已獲得考慮(R1 和 R9)；
- (xi) 「政府、機構或社區」用地的重建建議如超越建築物高度限制，可根據條例第 16 條提交城規會，以供考慮略為放寬限制(R1 和 R9)。城規會會顧及地盤限制等因素，並按個別情況考慮每宗個案(R9)；

缺乏公眾諮詢

- (xii) 根據條例的規定，分區計劃大綱圖的修訂項目須予以展示，並供公眾提出申述／意見。當局已按照上述程序，就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾。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(R9)；

實施建築物高度限制的法律基礎

(xiii) 律政司表示，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(R9)；

(xiv) 鑑於該區範圍廣闊，各地區的特色有所不同，故必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制(R9)；

違反《基本法》

(xv) 律政司表示，為 R9 擁有的用地訂定擬議建築物高度限制，不大可能會構成《基本法》第六條及第一百零五條所指的徵用財產或不合理地干預財產權的情況，亦似乎不抵觸《基本法》第一百四十一(二)條關於保護宗教組織財產權的規定(R9)；

對申述人的建議所作的回應

(xvi) 現時有關的電力支站用地和循道衛理用地並無重建建議。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。如有必要，申述人可根據條例第 16 條的規定，向城規會取得略為放寬建築物高度限制的許可，又或根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖。在沒有重建建議的情況下，現階段並沒有設計上的優點或充分的規劃理據支持當局按申述人的建議，修訂有關電力支站用地和循道衛理用地的建築物高度限制；或者，如申述人的計劃具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署可建議城規會根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制；

(xvii) 「政府、機構或社區」用地所提供的視覺調劑和歇息空間，對高密度發展的市區(如油麻地)而言很重要。雖然「政府、機構或社區」用地的發展密度一般並不受到管制，但如向

城規會申請放寬個別用地的建築物高度限制，則必須在功能上或運作上的需要方面有充分理據支持。零碎地放寬建築物高度限制，將會導致歇息空間和視覺調劑陸續消失，並影響通風(R1和R9)；

(xviii) 雖然 R1 和 R9 辯稱其擬議的建築物高度限制符合附近的政府、機構或社區設施的建築物高度限制，但在高度方面與周圍環境互相協調不應是用以支持大幅放寬建築物高度限制的唯一考慮因素。當局為「政府、機構或社區」用地制定建築物高度限制時，已視乎情況充分顧及現有建築物高度、現有用途的性質、契約所訂明的高度限制、發展／重建建議、區內環境、通風和城市設計方面的考慮因素。因此，該區的政府、機構或社區設施有不同的建築物高度限制。此外，在考慮為分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制時，有關契約所訂明的建築物高度限制是其中之一而非唯一的考慮因素(R1和R9)；

(xix) R1 就八座電力支站建議訂定的建築物高度限制概述於上文第(f)(xviii)段。申述書內並無詳細資料證明在運作上有需要訂定有關的建築物高度限制。R1 建議把現時油麻地 400 千伏特電力支站的建築物高度限制訂為 12 層，以及把油麻地電力支站、新填地街 234 號電力支站和上海街 265 號電力支站的建築物高度限制訂為主水平基準上 91.5 米。擬議的建築物高度限制對有關電力支站而言屬於過高。不過，當局認為把咸美頓街電力支站的建築物高度限制由一層修訂為兩層，以反映現有的建築物高度，實屬恰當的做法(R1)；

(xx) 當局不支持 R9 提出撤銷所有建築物高度限制的建議。從城市設計和視覺的角度而言，

當局認為 R9 所建議的建築物高度限制大大高於緊鄰地方的建築物高度。廣華醫院的建築物高度限制(主要為主水平基準上 92 米)旨在反映醫院管理局的重建方案(已獲食物及衛生局支持)，而拔萃女書院的建築物高度限制(10 層)則為了反映興建中的建築方案。此外，分區計劃大綱圖上的「商業」地帶(建築物高度級別為主水平基準上 100 米)在土地用途和發展密度方面均與劃為「政府、機構或社區」地帶的循道衛理用地有所不同。因此，附近的「政府、機構或社區」和「商業」用地的建築物高度限制不應作為訂定 R9 用地的建築物高度限制的參考資料(R9)；

意見

(h) 提出有關意見的理由和提意見人的建議，以及規劃署的回應，分別概述於文件第 4.5、4.6、5.5 和 5.6 段；

(i) 規劃署的意見－

a. 順應 R1 的部分內容，把咸美頓街電力支站所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由一層修訂為兩層，以反映現況；以及

b. 不接納 R9，以及 R1 的其餘部分。

[陳旭明先生和馬詠璋女士此時到達參加會議。]

26. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表闡釋所提交的申述和意見。

R1 (中華電力有限公司)

27. R1 的代表楊文燕女士借助投影片，就油麻地 400 千伏特電力支站提出以下要點：

- (a) R1 對為有關電力支站訂定四層的建築物高度限制提出兩個疑問；

為現有建築物高度不同的用地訂定建築物高度限制的原則

- (b) 電力支站地盆涵蓋三幢建築物，A 座為一幢五層建築物，而 B 座及 C 座則樓高四層。這三幢建築物由天橋連接，形成一個單一發展項目。根據分區計劃大綱圖《說明書》，「政府、機構或社區」地帶的特定建築物高度限制主要是用以反映現有和已規劃發展的建築物高度。因此，四層的建築物高度限制未能反映現有的建築物高度；

- (c) 規劃署表示，四層的建築物高度限制是反映現有建築物的主要高度，因為六成的地盤面積為四層建築物。不過，這項原則沒有應用於油塘灣電力支站。油塘灣電力支站用地面積約 25% 由四層的電力支站佔用，17% 則由六層的分區辦事處和倉庫佔用。不過，為油塘灣電力支站訂定的建築物高度限制為六層；

重建後所准許的建築物高度

- (d) 備悉「政府、機構或社區」地帶「註釋」准許重建至現有建築物高度。她不清楚油麻地 400 千伏特電力支站進行重建後，現有的五層建築物高度是適用於整塊用地，或只適用於該特定建築大樓的重建項目；以及

- (e) R1 要求城規會把油麻地 400 千伏特電力支站的建築物高度限制由四層放寬至五層，以反映現有建築物高度。

R9 (香港基督教循道衛理聯合教會)

28. 袁天佑牧師借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他支持在該區訂定建築物高度限制，以改善區內居民的居住環境。不過，擬為「政府、機構或社區」用地訂定的嚴格建築物高度限制，實際上凍結了所有「政府、機構或社區」用地的發展。此舉既不公

平，也不合理，因為城規會只要求在「政府、機構或社區」用地而非商業用地提供歇息空間及視覺調劑，以切合私人土地擁有人及發展商的利益。這好比「劫貧(即服務窮人及弱勢社羣的教會及非政府機構)濟富」，令富者越富；

- (b) 城規會未有考慮所有相關因素，其處理方法亦不符合社會利益。把所有「政府、機構或社區」用地視為性質相似實屬錯誤。「政府、機構或社區」地帶涵蓋不同類型的用地，提供各種不同用途並涉及不同機構；
- (c) 與其他私人土地擁有人一樣，循道衛理聯合教會於一九六三年以市價購入循道衛理聯合教會安素堂（下稱「安素堂」）（窩打老道 54 號）教會部分的土地。在有關用地訂定嚴格的建築物高度限制並不合理；
- (d) 規劃署表示，電力支站用地及循道衛理用地並無具體的重建方案。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。規劃署建議 R9 可提交改劃用途地帶申請或略為放寬建築物高度限制的申請。不過，提交申請費時及涉及大量支出。此外，一些先導計劃未必可獲政府在政策上給予支持。訂定建築物高度限制是把責任轉嫁到 R9，要求提供理據支持重建計劃，但對商業及住宅用地的私人土地擁有人卻沒有該等要求；
- (e) 根據循道衛理聯合教會在北角的經驗，分區計劃大綱圖一經施加建築物高度限制，便不能保證略為放寬建築物高度限制或改劃用途地帶的申請會獲得批准。因此，當局對「政府、機構或社區」用地施加嚴格的建築物高度限制，而私人土地擁有人和發展商則有當然權利以遠較寬鬆的建築物高度限制進行發展，既不公平，也不合理；

- (f) 並無通風或交通事宜以致須在循道衛理聯合教會用地施加嚴格的建築物高度限制；
- (g) 為循道衛理聯合教會用地施加建築物高度限制有違《基本法》第一百四十一條的規定。第一百四十一條訂明宗教組織財產方面的權益應予保持和保護。把用地的建築物高度限制訂為低於其附近大廈的建築物高度限制，也違反《人權法案條例》第一條、第十條及第二十二條的規定，即人人在法院及法庭之前，悉屬平等；以及禁止歧視；
- (h) 循道衛理聯合教會並非只是一間教會，它亦是一個非政府機構，提供廣泛的教育及社區服務。除了在 23 間地區教會及兩間小教會提供宗教服務外，循道衛理聯合教會也營辦 12 間幼稚園及幼兒園、11 間小學、八間中學及七間社會服務機構；
- (i) 循道衛理聯合教會在油麻地所擁有的四塊用地，均受分區計劃大綱草圖所訂定的建築物高度限制影響，分別是安素堂用地、中華循道公會九龍堂、中華循道學校及循道中學；

安素堂用地

- (j) 安素堂用地會施加五層的建築物高度限制。他注意到附近地區的商業及「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制較寬鬆，為主水平基準上 89 米至主水平基準上 100 米；
- (k) 循道衛理聯合教會安素堂及楊震社會服務處自一九六七年以來一直服務社區。該教會為社區提供廣泛的社會服務。由於樓面空間不敷應用，該教會所提供的很多服務須在油麻地及旺角其他住宅／商業大廈進行。因此極其需要在該用地進行重建，並已制訂建築物高度約為主水平基準上 100 米的概念重建計劃；

中華循道公會九龍堂用地

- (l) 在該用地施加四層的建築物高度限制，但附近的商業及政府、機構或社區用地的建築物高度限制為主水平基準上 80 米至主水平基準上 100 米；
- (m) 中華循道公會九龍堂用地於上世紀四十年代設計，並於一九五一年落成。樓高四層的教堂建築物有禮拜堂及數個小型自修室，其設計及樓面空間未能切合現代公用教堂的需要。R9 計劃重建教堂，以便提供更多房間進行研討會、訓練及小組活動。建議列為三級歷史建築不應是在用地施加較低建築物高度限制的理由；

中華循道學校用地

- (n) 在該用地施加八層的建築物高度限制，但附近用地的建築物高度限制為主水平基準上 68 米至主水平基準上 100 米；
- (o) 該校已遷至衛理道的新用地進行重置。重置後，該校用地仍會由循道衛理聯合教會擁有，R9 計劃重新發展該學校用地，使其潛力得以完全發揮，以便為市民提供教育及社會服務；

循道中學用地

- (p) 該用地的建築物高度限制為八層，而附近地區的「政府、機構或社區」及商業大廈的建築物高度限制則為主水平基準上 68 米至主水平基準上 100 米；
- (q) 該校的地盤面積為 2 670 平方米（斜坡除外），總樓面面積為 6 345 平方米，遠低於中學的現行標準（地盤面積為 6 950 平方米、總樓面面積為 11 860 平方米）。該中學已達至其飽和量，所有學校設施（包括圖書館及禮堂）的面積均低於中學的標準，而且沒有足夠空間及設施以符合新高中課程的要求；

(r) 由於地盤面積細小及斜坡陡峭，該校只可以向高空發展，以盡量增加樓面空間。施加八層的建築物高度限制，令用地無法重建為設施更完善的中學；

(s) R9 的建議是：

循道衛理聯合教會安素堂及循道衛理楊震社會服務處 - 把建築物高度限制由四層放寬至主水平基準上 92 米
(與毗鄰廣華醫院的建築物高度相若)

中華循道公會九龍堂 - 把建築物高度限制由四層放寬至 10 層
(與為附近一帶所訂定的建築物高度限制相同)

中華循道學校
循道中學 - 把建築物高度限制由八層放寬至主水平基準上 100 米或 10 層
(與附近拔萃女書院的建築物高度相同)

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

29. 林崇智牧師借助投影片，提出以下要點：

(a) 循道衛理聯合教會安素堂（下稱「安素堂」）始創於一九五三年。R9 於一九六五年向政府購地建堂，並於一九六七年開始提供服務；

(b) 經過 50 年的發展，安素堂為超過 300 名教友提供多種不同的宗教服務。該教堂也開放給市民，為區內人士提供多項公共服務；

(c) 該教堂建築物於上世紀五十年代設計。除了禮拜堂外，只有五個細小房間，整體樓面面積少於 2 000 平方呎。毗連楊震社會服務處樓高只有五層。由於

空間不足，R9 須租用其他商業及住宅建築物以增加樓面面積，從而提供所需服務；

- (d) 重建教堂及社會服務處實有需要，以切合社區日益增加的需求。因此，為配合教堂及社會服務處的未來發展，R9 已擬備概念重建計劃。重建該用地不會對附近地區的景觀及通風造成任何負面影響；以及
- (e) 只要求在「政府、機構或社區」用地而非私人住宅及商業用地為區內居民提供歇息空間及視覺調劑，既不合理，也不公平。該等偏頗的做法並無理據支持。

30. 陳藜生先生提出以下要點：

- (a) 在有關「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，會嚴重影響及限制了循道衛理聯合教會提供基要的社區及社會服務的能力，包括為長者及殘疾人士所提供的社區及社會服務；
- (b) 規劃署曾表示，倘獲政策上的支持，可通過規劃申請審批制度修訂建築物高度限制。不過，循道衛理聯合教會的先導計劃未必可獲政府在政策上給予支持。當局應彈性准許重建有關「政府、機構或社區」用地，以方便 R9 為區內居民提供更多新的社會服務；以及
- (c) 在考慮為有關「政府、機構或社區」用地施加發展限制時，城規會必須顧及整體社區的需要。

31. R9 及提意見人編號 C565 的代表陳德昌牧師借助投影片，提出以下要點：

- (a) 中華循道公會九龍堂建於一九五一年，並已經過 60 年的發展。教堂為約 800 名不同年齡組別的會友提供宗教服務。除宗教服務以外，教堂亦與學校及其他機構為社區合辦多項不同的社會服務／活動；

- (b) 教堂因沒有足夠空間而難以擴展其服務以回應社區人士的需求。再者，教堂位於斜坡上，重建用地有助為教堂提供全無障礙的環境，方便市民進出，也可容許在教堂闢設／加強休憩範圍、茶水間及洗手間等配套設施；以及
- (c) 教堂及中華循道學校位於同一地段。把教堂的建築物高度限制訂為四層，而學校則訂為八層，並無理據支持。整個地段的建築物高度限制應放寬至 10 層；以及
- (d) 非政府機構正爭取更多空間以服務社區，但並非為牟利或自身利益。

32. 黃佩儀女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 循道中學於一九五八年創校，有 15 班。在上世紀七十及八十年代，該校把先前的休憩用地及食堂改建為課室，以擴至 26 班；
- (b) 由於空間不足，該校未能提供一些標準學校設施，例如多用途室、綜合科學實驗室、實驗室的預備室、語言室、輔導活動室、食堂等。現時學校所提供的設施較標準設施的規模小很多。例如其圖書館、禮堂、視覺藝術室及電腦室，面積只有標準設施的一半至三分之二；
- (c) 學校用地面積細小，形狀不規則。由於該校建在陡峭的斜坡上，校舍為介乎三至六層的梯級式高度。規劃署提述的學校七樓，其實是在天台設置的兩個洗手間；
- (d) 規劃署表示，學校的標準高度為八層，因此把循道中學用地的建築物高度限制訂為八層。不過，須注意，循道中學較標準中學細小很多。在扣除陡峭的斜坡後，循道中學的地盤淨面積只有 2 670 平方米，而標準中學的地盤面積為 6 950 平方米。為了達至標準中學 11 860 平方米的總樓面面積，循道

中學須重建至 21 層。此外，用地陡峭的斜坡已對重建造成限制。放寬建築物高度限制有非常清晰的功能和運作需要支持；

- (e) R9 自二零零九年以來已就循道中學用地的重建方案與教育局進行討論。不過，由於位於加士居道 42 號的前葛量洪教育學院用地日後的用途不明朗，循道中學的重建計劃未能落實；以及
- (f) 重建中的拔萃女書院的建築物高度為 10 層。城規會容許循道中學用地的建築物高度限制由八層略為放寬至 10 層，以便與拔萃女書院用地的高度相若，實屬合理。建築物高度限制放寬後會大大方便學校的重建計劃。

[陳偉偉先生及李偉民先生此時到達參加會議。]

33. Mr. Menachem Hasofer 借助投影片及實物投影機所顯示的一些資料，提出下列要點：

社會福利政策

- (a) 政府在二零一一年三月十六日回覆立法會的提問時，承認不少社福設施的地方不足。除述明其他事項外，政府表示規劃署會不時檢討「政府、機構或社區」用地的土地用途，以切合不斷轉變的社區需要。如社福團體有需要重建／擴建其「政府、機構或社區」用地上的設施，並修訂建築物高度限制，以符合有關要求，規劃當局會提供支援配合其發展。對「政府、機構或社區」用地施加整體發展限制，把發展項目的最高高度限為現有建築物高度，未能促進「政府、機構或社區」用途的發展，有違政府的社會福利政策；

城規會的職責

- (b) 城規會須考慮施加擬議的建築物高度限制會否促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制主要反映現有建築物高度。雖然當局訂有略為放寬建築物高度

限制的條文，但有關限制只能「略為」放寬，顧名思義，即幅度很小。訂定擬議建築物高度限制及略為放寬限制的條文，不會促進「政府、機構或社區」設施的重建工作；

- (c) 在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制只屬建議，因為圖則尚未獲行政長官會同行政會議核准；

通過以「定點形式」劃分地帶管制建築物高度

- (d) 以「定點形式」劃分地帶是一項針對特定地點的嚴格管制，與條例中涉及法定圖則內容和應用的條文有抵觸。律政司的法律意見對條例第 3 條賦予城規會的權力作出寬鬆的解釋，而且並沒有任何判例法的支持。無論如何，有關權力須在符合「具有必需且充分的規劃理據」的條件下方可行使。在分區計劃大綱草圖上施加建築物高度限制缺乏必需且充分的規劃理據支持；

對「政府、機構或社區」用地施加高度限制

- (e) 倘若城規會認同有充分的規劃理由重新發展「政府、機構或社區」用地，並有具體的重建建議，便不應採納對大部分「政府、機構或社區」用地施加的擬議發展限制。在制定建築物高度限制時，城規會須全面而適當地查究社區和社會服務的供求情況，並考慮及衡量不同的社區需要；
- (f) 在城規會文件第 3.2.1 及第 3.2.11 段所載制定建築物高度限制的考慮因素，過於籠統、對當局本身有利及矛盾的說法。按照現有建築物高度而定的整體發展限制與城規會須作出查究的職責有所抵觸。城規會有責任查明事實，而不應由申述人負責提供理據支持所提交的申述；
- (g) 在都會規劃小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂項目時，一名委員建議進行研究，探討如何保存／加強市區舊區的地方特色及其社會複雜性。不過，當局沒有實行此項建議，並隨意施加整體發展限制；

- (h) 在施加建築物高度限制後，非政府機構須提供「具體重建建議」以支持所提交的申請。該項規定讓城規會無須履行就地區的布局設計有系統地擬備圖則的職責。規劃署亦在文件中提及各項推展重建建議的方案，隨意把根據第 12A 條改劃用途地帶；根據第 7 條作出修訂；根據第 16 條申請略為放寬限制及另覓選址的方案混為一談。通過把「政府、機構或社區」用地的高度限制凍結為現有建築物高度來施加整體發展限制的做法缺乏理據支持。城規會在決定適當的建築物高度限制時，須作出全面查究並取得合理平衡；
- (i) 當局錯誤地假設在分區計劃大綱圖上沒有地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，即表示建築物高度限制不會影響現有發展密度。所有用地均須受到《建築物(規劃)規例》所訂定的地積比率限制，因此建築物高度限制實際上會影響「政府、機構或社區」用地的發展密度；
- (j) 規劃署混淆了城規會在製圖及批予規劃許可方面的角色。上訴法庭已在 *International Trader* 案件中確認兩者的分別；
- (k) 對「政府、機構或社區」用地施加整體發展限制等於變相把用地劃為「綜合發展區」地帶，甚至比該項措施更為嚴厲，原因是「政府、機構或社區」用地的重建項目不得超逾現有建築物高度。放寬建築物高度限制須有具體重建建議的支持；

對「政府、機構或社區」用地施加發展限制言不成理

- (l) 九龍的「政府、機構或社區」用地的規劃意向是闢設社區設施而非提供視覺調劑及歇息空間；
- (m) 正如城規會文件所述，城規會於一九九九年頒布的城規會規劃指引編號 16 訂明：「有部分「政府、機構或社區」用途發展，尤其那些低建及低密度的發展，更可為高樓大廈密集的環境提供額外空間」。不過，上述指引只是一套關於非「政府、機

構或社區」發展的行政指引，不能取代油麻地分區計劃大綱草圖所載的規劃意向，亦不應成為對「政府、機構或社區」用地施加整體發展限制的基礎；

- (n) 「城市設計指引」第 6.2.11 段只把「視覺調劑和緩衝空間」的原則套用於新市鎮的「政府、機構或社區」用地。城規會文件第 5.3.3(f)段試圖把該項原則引伸至港島及九龍，實與「城市設計指引」的字眼有所抵觸；
- (o) 擬對 R9 用地施加的建築物高度限制並沒有空氣流通評估研究或視覺影響評估結果支持。根據空氣流通評估研究，R9 用地並非位於通風廊或氣道內。城規會文件指出，申述人沒有提交技術評估，以證明放寬建築物高度限制不會帶來負面的通風影響。把責任推卸在申述人身上基本上是錯誤的，因為規劃署只提供了整體的空氣流通評估；

未有保持和保護財產權益

- (p) 文件第 5.3.8 段的律政司意見認同施加擬議的建築物高度限制，可能違反保護教會財產權益的責任。《基本法》第一百四十一條是關於保持和保護財產權益的責任而非律政司所述的「徵用」或「不合理干預」財產；
- (q) 在一九九七年七月一日前，R9 在有關用地享有的財產權益已受訂定建築物高度限制的權力所規限的說法並不正確。一九九七年七月一日前，油麻地分區計劃大綱圖上並未訂定建築物高度限制；
- (r) 安素堂及楊震社會服務處用地的契約已訂明建築物高度限制。不過，政府在契約下的私人土地擁有人角色與其在條例下的公共職能有所不同；

偏頗及隨意的做法

- (s) 擬議的建築物高度限制對 R9 並不公平，並以隨意的方式處理其用地，包括：

- 把有關用地挑出以提供歇息空間、緩衝空間和視覺調劑，毫無理據支持；
- 未如對待已獲得「政策上的支持」或「興建中」的「政府、機構或社區」用地般，給予其相同的重建權利；
- 只有學校用地有八層樓高的發展標準，其他社福設施則並無相關標準；

非理性及隨意的做法

- (t) 當局一方面確認有需要擴展社福服務，另一方面又凍結「政府、機構或社區」用地的重建項目，做法互相矛盾；
- (u) 當局沒有對「政府、機構或社區」用地須為私人土地擁有人提供視覺調劑和緩衝空間作出合理的解釋；
- (v) 容許發展「標準學校」但不容許就其他「政府、機構或社區」用途進行「標準發展」缺乏理據支持；
- (w) 當局錯誤地假設在分區計劃大綱圖上沒有地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，即表示建築物高度限制不會影響現有發展密度；
- (x) 當局未能區別根據第 12A 條改劃用途地帶；根據第 7 條作出修訂；根據第 16 條申請略為放寬限制及另覓選址的方案，亦未能列明這些方案所涉及的不明確情況、延誤和費用；
- (y) 中華循道公會九龍堂及中華循道學校位於同一地段。與其特別就教會訂定四層的建築物高度限制，當局應對整個地段施加八層的建築物高度限制；

R9 的要求

- (z) 城規會應延遲就申述作出決定，以便容許全面查究有關情況及進行城市規劃研究，並就《基本法》第一百四十一條徵詢進一步的法律意見；以及
- (aa) 或者，城規會應按照 R9 的建議放寬建築物高度限制。

34. R9 及提意見人編號 C485 的代表歐訓權先生提出下列要點：

- (a) 當局對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制而沒有對其他商業及住宅用地施加同樣限制，給予非政府機構差別性的對待，實屬不公平。當局沒有就此提供合理的理據；
- (b) 超過 700 名提意見人對擬議的建築物高度限制提出反對；
- (c) 條例並不容許以「定點形式」劃分地帶；以及
- (d) 城規會須以公平和合理的方式考慮有關申述及意見。

35. 袁天佑牧師表示，只要求「政府、機構或社區」用地在已建設地區提供歇息空間及視覺調劑並不公平。「政府、機構或社區」用地的主要功能是提供社區及社會服務，以配合社區的需要。規劃署建議 R9 提交改劃用途地帶申請或略為放寬建築物高度限制的申請。不過，此舉涉及大量本可用於提供更多社區服務的資源。R9 所建議的建築物高度限制屬於溫和，而且與當局對毗鄰地區其他建築物所施加的高度限制互相協調。

C486：張振華

36. 張振華牧師提出以下要點：

- (a) 基督教香港信義會（下稱「信義會」）在過去 50 年來，一直為全港提供廣泛的宗教及社會服務。位於信義會用地（毗連安素堂用地）的總部為信義會所營辦的約 50 間教會、50 個服務單位及 22 間中／小學提供行政支援；

- (b) 有關用地由信義會於很久之前購入。根據契約規定，該用地上興建的建築物不得超逾 300 呎。二零一零年十月，信義會真理堂提交的一套建築圖則（建築物高度為六層）不獲批准，理由是用地的建築物高度限為三層。如有具體的重建方案則可放寬建築物高度限制的建議，並不正確；
- (c) 信義會正為該用地制訂一個重建方案，並已提交一套建築圖則（建築物高度約為 20 層）。信義會亦曾就重建方案與規劃署舉行會議；
- (d) 建築物高度限制已成為教堂進行重建計劃以改善其服務的障礙。為讓教堂可更善用其資源以提供宗教及社會服務，建築物高度限制應予以放寬。

C524：黃培光

37. 黃培光先生表示，只要求「政府、機構或社區」用地為整個社區提供歇息空間及緩衝空間並不公平。由於有關地點由 R9 和信義會購入，當局不應剝奪其發展權。非政府機構和教會一直為全港而不單只是油麻地的區內人士，提供多項不同的宗教及社會服務，受惠人數眾多。

C540：曾昭英

38. 曾昭英女士表示，安素堂及循道衛理楊震社會服務處是建於 50 年前的非常古舊建築物。只反映現有建築物高度的建築物高度限制會局限教堂及該服務處的重建潛力。她促請城規會放寬建築物高度限制，使有關用地可進行重建，為社區提供更多社會服務。

C671：基督教香港信義會(信義會)

39. 戴浩輝先生表示，信義會用地上的建築物的樓齡已超過 50 年，而建築物的設施未能符合現行的標準。他備悉重建用地的建築圖則基於建築物高度限制不獲批准。為「政府、機構或社區」用地所訂定的建築物高度限制已嚴重局限及打緊非政府機構及教會在提供社區及宗教方面的服務。此舉對社會的和諧有負面影響。

[陳旭明先生此時離席。]

C672：基督教香港信義會真理堂

40. 鄧偉雄先生表示，信義會真理堂為很多內地的新移民及旅客提供普通話的宗教服務，會友超過 1 000 人。教會自二零零三／二零零四年起已計劃擴充其發展，並於二零一零年提交一套擴建工程的建築圖則。鄒作明先生補充說，建築圖則於二零一零年十二月提交，建築物高度為六層。擬議建築物高度與毗連的安素堂高度一樣，較信義會真理堂的最高點為低。由於擬議發展為低矮，因此不會對該區的景觀及通風造成任何負面影響。

C686：陳靜宜

41. 陳靜宜女士表示，她負責為長者提供社會服務。信義樓地方不足，已嚴重局限為長者提供服務的培訓。她支持訂定建築物高度限制以保留現有市景。不過，政府須尊重合約協議，因為用地的契約已訂明建築物高度為 300 呎。當局不應施加整體限制，把所有「政府、機構或社區」用地凍結在其現有建築物高度。信義樓和信義會真理堂用地的發展不會對該區的景觀及通風造成任何負面影響。

C700：倪江耀

42. 倪江耀先生表示，信義會為社會服務部門提供經費及辦公地方支援，該社會服務部門有 50 個服務單位及 90 名員工。由於信義樓的空間不敷應用，社會服務部門只有 2 000 平方呎可作辦公室及培訓用途。實際需求應是現時設施的三倍。為信義會真理堂及信義樓訂定的建築物高度限制不合理，並會局限和影响為社區所提供的社會服務。

C501：王炫美

43. 王炫美牧師表示，信義會真理堂為社區提供各種社區／社會服務，以切合社會的需要。為滿足日益增加的需求，希望政府能方便教會，讓教會能有更多機會為居民服務。

C542：姚兆鋒

44. 姚兆鋒先生不同意規劃署的說法，即建築物高度限制已平衡社會的需要。事實上，建築物高度限制偏幫住宅及商業發展。為非政府機構的用地訂定嚴格的建築物高度限制是歧視非政府機構，既不合理，也不公平。當局應尊重所有用地的發展權。規劃署表示如有具體的重建方案，則可略為放寬建築物高

度限制。不過，他關注可准許放寬的幅度。把建築物高度限制由六層放寬至 12 層，不大可能視為輕微。在毗連信義會真理堂的停車場進行六層的發展，其建築圖則不獲批准，理由是擬議建築物高度超逾分區計劃大綱圖上三層的建築物高度限制。為公平起見，「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制應放寬至與商業及住宅用地一樣。

C 678：葉青華

45. 葉青華牧師表示，市區發展確有需要，並須付出代價，而有關代價應由社區共同分擔。只要求「政府、機構或社區」用地提供歇息空間及視覺調劑並不合理。教會一直服務社區，並對市民有正面影響。為「政府、機構或社區」用地訂定的建築物高度限制會限制其發展。

C 699：葉愛光

46. 葉愛光先生表示，信義會真理堂為大眾提供社會服務。建築物高度為六層的擴建方案基於建築物高度限制而不獲批准。六層的擬議建築物高度其實不會對該區造成任何負面影響。他希望城規會讓教會有機會擴充其服務，讓更多人受惠。

C 394：鄭衍釗

47. 鄭衍釗先生表示，政府應視非政府機構及教會為伙伴。油麻地是舊區，對社區及社會服務的需求很大。為「政府、機構或社區」用地訂定嚴格的建築物高度限制並不公平，也不會令社區受惠。政府應平衡不同用途的需要。

48. 主席繼而請委員提問。

申述編號 R 1

49. 陳偉信先生在回應一名委員的詢問時表示，根據地政總署提供的資料，西貢街電力支站及員工宿舍是申述人所購買的一塊私人土地。

50. 主席詢問以主要建築物高度作為建築物高度限制的原則是否適用於油塘灣電力支站。陳偉信先生表示，油塘灣電力支站涉及一項發展分區辦事處及倉庫的規劃申請，該項申請於一九九二年獲城規會批准。六層的建築物高度限制旨在反映涉及有關用地現有發展的核准發展計劃。

51. 一名委員詢問位於油麻地 400 千伏特電力支站的建築物 A 的用途，該建築物的高度為較高的五層。R1 的代表曾鎮達先生回答說，建築物 A 是分區辦事處及倉庫，用作運作和分區中心。建築物 A 地面設有泊車位，高層用作辦公室及放置供電設備，而建築物 B 及 C 則用作電力支站。

52. 陳偉信先生在回應 R1 就重建後准許的建築物高度所作的提問時表示，根據「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，有關用地可重建至現有建築物高度。若重建油麻地 400 千伏特電力支站，則建築物 A 可重建至現有建築物高度(即五層)。不過，五層的現有建築物高度只適用於建築物 A 所涵蓋的部分而非整塊用地。曾鎮達先生表示，此做法會對重建後的建築物布局構成限制，並局限設計上的彈性。容許有關用地的其他部分重建至五層的高度，不會對該區的通風造成任何負面影響。陳偉信先生回應說，當局對建有不同高度的建築物的「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制時，一般都採用此做法。倘若 R1 有該電力支站用地的重建建議，並獲得機電工程署的支持，可提交放寬建築物高度限制的申請供城規會考慮。

申述編號 R9

不同的處理方法

53. 一名委員表示，部分代表聲稱當局以不公平方式處理「政府、機構或社區」用地，原因是施加建築物高度限制凍結了其重建潛力。這名委員詢問規劃署是否同意此項意見。陳偉信先生表示，建築物高度限制是以全面方式制定，並已平衡市民對改善生活環境的期望與保障私人發展權。當局沒有為「政府、機構或社區」用地訂定地積比率限制，以便提供彈性配合不同「政府、機構或社區」用途的要求、功能、性質及規模。申述人亦可根據條例第 16 條的規定，向城規會取得略為放寬建築物高度限制的許可，又或根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖。此外，如重建建議具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署可建議城規會根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制。規劃署會與非政府機構及教會制定推展其重建建議的適當方法。

54. 同一名委員詢問除了「政府、機構或社區」用地外，商業及住宅用地是否亦設有建築物高度限制。陳偉信先生回答

說，所有發展地帶均設有建築物高度限制。歐訓權先生表示，雖然商業及住宅用地均設有建築物高度限制，但有關限制確保這些用地的發展可達至最高地積比率／最大總樓面面積。然而，「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制卻大致反映現有建築物高度。根據《建築物(規劃)規例》，非住宅發展的最高地積比率可達 15 倍。不過，在訂定建築物高度限制後，「政府、機構或社區」用地的重建項目將不能達至非住宅發展的最高地積比率。主席表示，《建築物(規劃)規例》下的地積比率限制與建築物高度限制是兩種不同的限制，根據兩項不同的條例而訂定。

55. 一名委員詢問其他地區的「政府、機構或社區」用地是否設有建築物高度限制。陳偉信先生回答說，其他地區的「政府、機構或社區」地帶設有建築物高度限制，以便為該等地區提供歇息空間及視覺調劑。這名委員表示，此項為「政府、機構或社區」用地制定建築物高度限制的方式，乃修訂分區計劃大綱圖上的建築物高度限制所採用的一貫做法。

為社區提供服務的「政府、機構或社區」用地

56. 一名委員詢問應否把「政府、機構或社區」用地視為配合社區需要的公共資源。歐訓權先生表示，這不應是對「政府、機構或社區」用地施加嚴格的建築物高度限制的理由，因為有些用地是由非政府機構／慈善機構在公開市場中購買。當局於二零一一年四月二十六日就涉及灣仔分區計劃大綱圖的申述及意見進行聆訊時，討論了灣仔兩塊「政府、機構或社區」用地的例子。循道衛理聯合教會香港堂用地是教會從公開市場中購買。教會已就契約修訂繳付十足補地價，並把該用地重新發展為一幢綜合用途建築物，當中包括供教會使用的辦事處及商用辦公室地方。另一例子是中華基督教會灣仔堂。該用地是教會從公開市場中購買，其契約不限制土地用途。該用地原先劃為「住宅(甲類)」地帶，其後改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映該用地的現有用途。然而，該用地是位於高層商住樓宇的混合區內。這些用地都是私人資源。城規會不應對「政府、機構或社區」用地施加嚴格的建築物高度限制，給予非政府機構及教會差別性的對待。此舉有違《基本法》第一百四十一條有關保障宗教組織的財產權益的規定。

57. 袁天佑牧師表示城規會文件內的說法自相矛盾。該文件一方面述明當局沒有對「政府、機構或社區」地帶施加地積比率限制，以容許發展具有彈性；但另一方面卻對這些用地施加嚴格的建築物高度限制，以局限其發展。若要放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，必須有重建建議及政府在政策上的支持，但該等規定卻未施加於商業及住宅用地上。此外，基督教香港信義會真理堂已就教會用地制定發展計劃，並提交有關擴建工程的建築圖則。不過，有關建築圖則因該用地所設的建築物高度限制而不獲批准。

58. 陳偉信先生在回應一名委員就重建建議須獲得政策上的支持而作出的詢問時表示，重新發展「政府、機構或社區」用地以提供更多社會服務或須政府在政策上的支持及／或撥款資助。規劃署沒有關於其他非政府機構或慈善機構是否已經／將會在同區提供類似的社福設施的資料，因此需要相關政策局及部門的意見和支持。袁天佑牧師表示，未獲政府確認或提供的新增社會及社區服務計劃可能不獲政府在政策上給予支持。此外，R9 所提供的很多社會服務均由私人捐款而非政府撥款資助。

59. 一名委員表示，基於歷史理由及「政府、機構或社區」用途的性質／功能，「政府、機構或社區」建築物普遍屬於低矮及低密度，構成城市建設的一部分。這名委員詢問當局在分區計劃大綱圖上對該等建築物施加建築物高度限制前，它們是否已經用作已建設地區的緩衝空間及視覺調劑。陳偉信先生回應說情況就是如此。陳先生亦補充，在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制，是爲了在有關用地重新發展時就建築物高度作出更妥善的規劃管制。

循道中學用地

60. 一名委員詢問有關用地的八層建築物高度限制可否符合標準中學的一般要求及運作需要。陳偉信先生表示，標準學校的建築物高度爲八層，而該區大部分學校用地均設有八層的建築物高度限制。當局認同循道中學的地盤面積較小，可達至的總樓面面積未必符合標準中學的要求。然而，增加所限定的建築物高度並非解決有關問題的唯一方法，亦未必是最適當的解決方法。申述人可選擇其他方案，例如申請換地，以便在附近物色更多土地或把學校遷往較大的用地。

61. 袁天佑牧師表示，施工中的拔萃女書院的建築物高度限為 10 層而非標準的建築物高度限制八層。循道中學已服務地方社區超過 50 年，很多校友、學生及家長均不同意把學校遷往其他地區。事實上，市區並沒有太多空地可作遷校之用。在為有關用地制定適當的建築物高度限制時，須考慮的基本問題是可否在該用地提供標準學校的設施。黃佩儀女士補充，鑑於該處有斜坡及其他地盤限制，若施加八層的建築物高度限制，將無法在該用地闢設一間標準中學。袁牧師及黃女士均要求城規會把建築物高度限制由八層放寬至 10 層，以便與拔萃女書院的高度限制看齊。

62. 陳偉信先生回應說，拔萃女書院的 10 層建築物高度限制旨在反映施工中的校舍，而有關計劃亦獲得教育局的支持及各相關部門的接納。據了解，循道中學已向教育局表示有意在中華循道學校遷往衛理道後把該小學的校舍用地作擴建之用。此舉有助為循道中學提供更多地方。

63. 黃佩儀女士表示，中華循道學校是一間很細的學校。即使部分校舍可用作循道中學新翼，所提供的額外地方亦十分有限。袁天佑牧師補充，中華循道學校用地的契約把該用地限作三種用途，即學校、教會及社會服務，只有兩層校舍會用作循道中學的新翼。循道中學及其新翼的總地盤面積只有 2 900 平方米，遠低於中學的標準要求。黃佩儀女士在回應一名委員的詢問時表示，拔萃女書院屬於直接資助計劃學校，而循道中學則是政府資助學校。

64. 陳偉信先生在回應一名委員就循道中學可否使用加士居道 42 號前葛量洪教育學院用地所作的詢問時表示，有關用地由教育局所擁有。同一名委員詢問 R9 曾否研究利用這塊的用地。袁天佑牧師表示，R9 在超過 10 年前已提交有關利用前葛量洪教育學院用地發展中小學的建議。然而，當局把該用地批予培正教育機構發展私人中小學。該用地已空置超過 10 年。據了解，培正教育機構會把用地交還教育局，但現時尚未作出正式的交還安排。醫院管理局亦有意把該用地作提供醫院／醫療服務之用。政府尚未就該用地的用途作出最終決定。

65. 關於把循道中學擴展至中華循道學校的方案，袁天佑牧師表示，該兩塊學校用地由一條陡斜的公共道路分隔開，該道

路會對學生構成交通安全問題。除了課室外，學校亦須提供其他輔助設施(例如操場)。黃佩儀女士補充，該中學建於陡坡上，校舍各部分之間的連繫有欠理想。八層的建築物高度限制對原址重建該中學構成嚴重限制。

66. 考慮到循道中學用地的限制，一名委員詢問 R9 會否考慮向政府申請換地，把學校遷往較大的用地。袁天佑牧師表示，R9 之前曾申請換地，而教育局亦已批准把該校遷往西九龍。不過，R9 已撤銷換地申請，原因是很多家長及學生屬意原址重建學校。

基督教香港信義會真理堂用地

67. 主席詢問有關真理堂所提交的建築圖則，以及建築圖則不獲批准的原因。鄒作明先生表示，有關的建築圖則涉及擴建真理堂。建築圖則不獲批准是因為六層的擬議建築物高度已超逾分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制。陳偉信先生表示，擬議的擴建部分位於建築物高度限為三層的教會用地的露天停車場。除了建築物高度限制外，建築工程事宜亦是有關建築圖則不獲批准的其中一個原因。為方便實施擴建計劃，建議書提交者可與規劃署進一步商討推展發展建議事宜。張振華牧師表示，對該用地施加三層的建築物高度限制並不合理，現時在運作上和功能上均有需要重新發展該用地。由於教會用地的契約訂明最高建築物高度為 300 呎，因此城規會應把建築物高度限制相應地放寬至 300 呎。

查究職責

68. 一名委員表示，在研究申述人所提交的建議時，城規會其實是在履行其查究職責。Mr. Menachem Hasofer 表示，城規會須查究社會及社區服務的供求情況，以及是否有需要提供新增服務，以配合不斷轉變的需要。城規會亦須諮詢相關人士／團體，特別是受影響的非政府機構，以確定其重建計劃。根據所蒐集的資料，空氣流通評估專家須就擬議重建計劃可能造成的影響進行詳細研究。

服務對象

69. 黃佩儀女士在回應一名委員的詢問時表示，根據教育局所列的要求，學校只可為區外學生提供最多 30% 的學額，而其餘學額則會提供予區內居民。此外，循道中學與中華循道學校

有聯繫，該校很多學生均畢業於中華循道學校。陳藜生先生表示，循道衛理楊震社會服務處主要為區內居民提供服務。事實上，由於地方不足，有些為區內居民而設的服務須在其他地區提供。張振華牧師表示，基督教香港信義會用地為大約 1 000 名教友及 1 000 名學生提供服務。基督教香港信義會在油尖旺區亦另設有三間教堂。

70. 由於申述人、提意見人及其代表已完成陳述，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及意見，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、其代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

71. 會議休會兩分鐘。

商議部分

申述編號 1

72. 一名委員表示，在油麻地分區計劃大綱圖上為電力支站用地制定建築物高度限制的原則與其他分區計劃大綱圖所採用的原則相符。R1 未有提出充分的理據，而按照其建議放寬建築物高度限制亦沒有理由支持。就油麻地 400 千伏特電力支站而言，委員認為四層的建築物高度限制屬於恰當，原因是該高度反映用地上建築物的主要高度。如有任何獲相關政策局及部門支持的重建建議，可提交城規會考慮。至於咸美頓街電力支站，委員同意把建築物高度限制由一層修訂為兩層，以反映現有高度。

申述編號 9

「政府、機構或社區」用地作為視覺調劑、緩衝空間及歇息空間

73. 主席表示，除了提供配合社區需要的「政府、機構或社區」設施外，「政府、機構或社區」用地亦作為視覺調劑、緩衝空間及歇息空間，這對油麻地等高密度發展地區而言尤其重要。

74. 秘書在回應另一名委員的詢問時表示，除了學校(通常可設有八層的建築物高度限制以配合功能要求)、具特殊歷史價值

地區的用地、具特殊功能要求及已承諾發展項目的用地外，該區的「政府、機構或社區」用地所設的建築物高度限制大致反映現有建築物高度。分區計劃大綱圖及《城市規劃條例》已訂有條文，以便在有需要的情況下放寬建築物高度限制。一名委員認為，低矮及低密度的「政府、機構或社區」發展實際上已構成現有城市建設的一部分。以「政府、機構或社區」用地作為已建設地區的視覺調劑、緩衝空間及歇息空間屬於一貫的規劃原則。委員同意應繼續依循同一原則，並認為對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，並非給予非政府機構差別性的對待。如有任何須放寬建築物高度限制的重建建議，可根據《城市規劃條例》第 16 條或第 12A 條提交城規會考慮。

75. 一名委員詢問當局可否因應每塊「政府、機構或社區」用地的重建需要而制定建築物高度限制。秘書表示，現時有各種不同的「政府、機構或社區」用途，其功能及高度要求亦有別。當局須待有關方面就「政府、機構或社區」用地提交重建建議後，方可知悉並充分考慮其重建需要。因應秘書的解釋，另一名委員認為這是制定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的可行方法。無論如何，當局可在研究用地的重建需要及審批重建建議後，修訂所施加的建築物高度限制。另一名委員亦贊同此項意見，並表示城規會不宜決定申述人所提交的重建建議是否有理據支持及恰當，因此需要相關政策局及部門在政策上的支持和意見。

視覺及通風考慮因素

76. 委員討論 R9 的論據，即《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」所載「在市鎮中心，可利用低矮建築物作為視覺調劑和緩衝空間」的規定，只適用於「新市鎮的指引」而非「九龍的指引」。委員備悉所引述的句子屬於《香港規劃標準與準則》第十一章其中一節「發展建築高度輪廓」的內容，旨在闡述為香港(包括港島、九龍、新市鎮及鄉郊地區)制定發展建築高度輪廓的一般原則。「市鎮中心」一詞泛指高密度城市中心，該處特別需要視覺調劑和緩衝空間。在新市鎮的背景中提出，用意是為免生疑問，因新市鎮地區的發展密度一般較市區為低。此外，《香港規劃標準與準則》第十一章第 6.2.8 及第 11.2.12 段中亦提到城市核心地區內的低矮和低密度地區應予保留，以及低矮建築物應處於當風位置及海旁地

區；另外，亦應將其散布於高密度地區內，以提供紓緩空間及令建築群高度增添變化。

查究職責

77. 關於 R9 認為城規會在對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制前，有責任就提供社會及社區服務的需要作出查究並諮詢相關人士／團體，委員備悉在制定建築物高度限制時，當局已顧及所有相關的考慮因素與評估，包括現有地形、該區的特色、現有市景及建築物高度輪廓、空氣流通評估研究、建築物高度與四周地區是否協調、在公眾追求更理想生活環境的期望與私人發展潛力之間取得平衡的需要及城市設計原則等。一名委員表示，城規會在審議申述及意見時，已釐清、查究並充分考慮申述人及提意見人所提交的申述書和意見。

實施建築物高度限制的法律基礎與違反《基本法》

78. 主席在回應一名委員就實施建築物高度限制的法律基礎所作的詢問時表示，根據法律意見，《城市規劃條例》第 3 及 4 條和有關法例的方針賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如具有充分的規劃理據，有權施加發展限制。

79. 同一名委員表示，在一九九七年七月一日之前，分區計劃大綱圖上並未設有建築物高度限制，而部分申述地點的契約亦沒有訂明建築物高度管制。秘書表示，根據法律意見，鑑於在一九九七年七月一日之前，R9 在有關用地所擁有的財產權益須受制於城規會可根據《城市規劃條例》相關條文施加建築物高度限制的權力，因此對 R9 用地施加擬議的建築物高度限制，不大可能與《基本法》第一百四十一條有關保護宗教組織在財產方面的原有權益的規定有所抵觸。一名委員認為申述人未有提交充分的理據以支持其論點。至於契約權益，同一名委員表示這屬於業主與承租人之間的私人協議，該等私人協議不屬於城市規劃委員會的職權範圍。

80. 一名委員表示據提意見人所述，基督教香港信義會用地的契約訂明建築物高度不得超逾 300 呎。這名委員認為該建築物高度旨在配合教堂在設計上的要求，例如高樓底及尖頂。另一名委員表示，申述地點是以私人協約批地方式擁有，有關地

價應已反映批地時所准許的發展密度。《建築物(規劃)規例》所准許的發展密度屬於另一制度下的事宜。

考慮重建建議

81. 委員同意對「政府、機構或社區」用地所施加的建築物高度限制屬於恰當。一名委員表示，申述人建議把其用地的建築物高度限制放寬至附近建築物／學校所屬的高度級別。然而，在沒有詳細重建建議的情況下，修訂建築物高度限制缺乏充分的規劃理據支持。如有必要，申述人可根據條例第 16 條的規定，向城規會取得略為放寬建築物高度限制的許可，又或根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖；或者，如重建建議具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署可建議城規會根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制。

82. 秘書在回應一名委員就「略為放寬」建築物高度限制的條文所提出的問題時表示，根據城規會文件所述，在制定建築物高度限制時，當局已顧及所有相關的規劃考慮因素。如有任何須放寬建築物高度限制的重建建議，放寬限制必須有規劃和設計上的理由支持。主席表示，現時在考慮略為放寬限制申請方面並無關於「略為」一詞的定義。這給予城規會彈性，可按個別情況考慮有關個案。

83. 一名委員表示，城規會於二零一一年四月二十六日考慮涉及灣仔分區計劃大綱圖的申述及意見時，同意規劃署須積極協助處理申述人及提意見人所提交的重建建議。如取得有關政策局／部門在政策上的支持，而建議亦獲有關政府部門接納，規劃署會主動根據條例第 5 或第 7 條修訂分區計劃大綱圖，把重建參數收納在大綱圖內，以便公眾提出意見。這名委員認為當局亦應就油麻地分區計劃大綱圖採用此項主動方式，以切合非政府機構及教會的重建需要。其他委員表示同意。

缺乏事先公眾諮詢

84. 委員備悉城規會的做法是根據《城市規劃條例》的規定，就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾，讓公眾有法定渠道提交申述及意見，並由城規會進行聆訊。在展示分區計劃大綱圖的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效用。

中華循道公會九龍堂的歷史評級

85. 委員備悉中華循道公會九龍堂是擬議的三級歷史建築。不過，擬議評級屬於城規會文件內的一般描述而非用以支持對該教堂施加建築物高度限制的理據。

86. 委員讚賞非政府機構及教會為社區提供很多社會和社區服務，貢獻良多。委員同意規劃署須主動協助非政府機構及教會推展重建建議，在申述人及提意見人提交重建建議後傳閱建議，以便有關部門提出意見。如建議獲得有關政策局／政府部門的支持和接納，規劃署會採取步驟，根據條例第 5 或第 7 條修訂分區計劃大綱圖。

87. 主席備悉委員同意順應 R1 的部分內容及不接納 R9。委員繼而審閱文件第 6.1 段所詳載不接納有關申述的建議理由，並認為有關理由應作出適當修訂。

R1

88. 經進一步商議後，城規會決定順應申述編號 1 的部分內容，按文件附件 VI 所顯示，把咸美頓街電力支站所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由一層放寬至兩層。

89. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 1 的餘下部分，理由如下：

- (a) 除了提供「政府、機構或社區」設施外，「政府、機構或社區」用地亦為已建設的市區提供歇息空間、緩衝空間及視覺調劑。一如空氣流通評估建議，應限制它們的高度以確保良好的空氣流通。「政府、機構或社區」用地的發展規模及密度應根據每個個案的情況考慮，並顧及不同「政府、機構或社區」設施的要求、功能及性質；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，現時並沒有充分理據支持放寬建築物高度限制的建議。

90. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 9，理由如下：

- (a) 除了提供「政府、機構或社區」設施外，「政府、機構或社區」用地亦為已建設的市區提供歇息空間、緩衝空間及視覺調劑。一如空氣流通評估建議，應限制它們的高度以確保良好的空氣流通。「政府、機構或社區」用地的發展規模及密度應根據每個個案的情況考慮，並顧及不同「政府、機構或社區」設施的要求、功能及性質；
- (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，現時並沒有充分理據支持放寬建築物高度限制的建議；
- (c) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針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；以及
- (d) 兩個月的法定展示期及有關提交申述和意見的規定構成公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的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，因而有違施加建築物高度限制的目的。

91. 會議於下午三時休會午膳。

92. 會議於下午三時三十分復會。

93. 以下委員和秘書出席下午時段的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

許智文教授

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

環境保護署首席環境主任(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

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K2/21》
的申述和意見

第二組：R2至R8及C1至C77、C420及C705
(城規會文件第8810號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

94. 秘書表示，陳曼琪女士已就此議項申報利益，因為其配偶在京士柏一帶擁有物業，與是次會議所考慮的申述有關。委員備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

95. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，委員同意在已表示不會出席聆訊或未有作覆的其他申述人和提意見人缺席的情況下聆訊有關申述和意見。

96. 規劃署的以下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

梁美玲女士 — 規劃署高級城市規劃師／特別職務

趙家輝先生 — 空氣流通評估顧問
(Environ Hong Kong Limited)

97. 以下的申述人、提意見人及其代表亦獲邀出席會議：

R3 – 李國宇博士(油麻地環保團體)

李國宇博士 — 申述人

R5 – 楊子熙(油尖旺區議員)

楊子熙先生 — 申述人

R 8 – 香港地產建設商會

Ms. Kira Brownlee – R 8 的代表
黃愛珠女士

C 20 – 鄧光松先生

鄧光松先生 – 提意見人

C 77 – 駿發花園第 3 座業主委員會

蔡永康先生 – 提意見人

C 705 – 駿發花園第 4 座業主委員會

陳新榮先生]	
蔡永康先生]	
方送友先生]	
麥安琪女士]	C 705 的代表
鄧佩雯女士]	
蔡國賢先生]	
唐宗晨先生]	

98. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申述人、提意見人及其代表解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／特別職務向委員簡介有關申述和意見。委員備悉文件第 32 頁的替代頁已在會上呈交。此外，委員亦備悉有兩封信件已在會上呈交，包括香港地產建設商會提交予城規會主席和委員的信件，以及 R 8 的代表所提交由城規會秘書發給香港地產建設商會的信件。該兩封信件分別註明日期為二零一一年三月七日和二零一一年五月九日。

99. 梁美玲女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

(a) 二零一零年十月二十九日，《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/21》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，主要包括為各地帶施加建築物高度限制、訂定後移規定和劃設非建築用地；以及提出

其他改劃用途地帶的修訂項目。在分區計劃大綱草圖和有關申述的法定公布期內，當局分別共接獲九份申述和 702 份意見。在是次會議進行聆訊的七份申述(R2 至 R8)和 79 份相關意見，主要涉及為各發展地帶訂定建築物高度限制、非建築用地和建築物後移規定，以及劃設建築物間距；

- (b) 當局為油麻地規劃區(下稱「該區」)的建築物高度進行檢討時，已顧及相關的規劃考慮因素，包括現有地形、保護山脊線、區內的風環境、所建議的改善通風措施，以及「城市設計指引」中的相關城市設計考慮因素。該區普遍採用梯級式高度概念，沿彌敦道訂定較高的高度級別，而高度向東西兩面漸次下降；
- (c) 當局在考慮空氣流通評估研究所提出的建議後，在分區計劃大綱圖上劃設一塊非建築用地和兩個建築物後移範圍，包括在窩打老道 8 號以南的公眾休憩用地和雲南里所處的位置劃設一塊非建築用地；把砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)和白加士街兩旁用地的建築物(由平均街道水平起計 15 米以上)後移三米；以及把毗連甘肅街北面路緣的「商業」地帶內的建築物(由平均街道水平起計 15 米以上)後移六米。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明在平台層之上劃設闊 10 米／15 米的建築物間距，以便長遠推行有關安排；

支持修訂的申述(要求收緊建築物高度限制)(R2 至 R4)

- (d) R2(環保觸覺)、R3(李國宇博士(油麻地環保團體))和 R4(創建香港)歡迎當局在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，作為避免出現屏風樓、管制發展和提供空氣流通空間的整體措施。他們亦要求收緊建築物高度限制，主要理由如下：
 - (i) 該區不能容納劃為「商業」地帶的高密度商業樓宇(地積比率為 12 倍)，因為交通網絡已接近飽和(R2)；

- (ii) 施加建築物高度限制而沒有相應檢討地積比率會導致出現屏風樓和峽谷效應(R4)；
- (iii) 兩級建築物高度限制不獲支持，因為這會導致出現平台設計和破壞小型發展(R4)；以及
- (iv) 該區的空氣質素因興建中九龍幹線和廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)等大型運輸基建設施而日漸下降。管制受嚴重汽車廢氣影響的建築物的高度／規模和禁止在臨海地區進行發展，有助改善通風情況(R3)；

(e) R2、R3 和 R4 建議：

- (i) 把「商業」地帶的准許地積比率由 12 倍降至 5 至 6 倍，並把「住宅(甲類)」地帶的住用建築物的地積比率由 7.5 倍降至 5 倍，而綜合用途建築物的地積比率則由 9 倍降至 6 倍(R2)；
- (ii) 在「住宅(甲類)」地帶內，面積達 400 平方米或以上的用地的建築物高度限制可達主水平基準上 100 米，但先決條件是要把 20% 的地盤面積劃作地面休憩用地(R2)；
- (iii) 禁止沿臨海地區進行發展，並須對臨海地區的發展和受嚴重汽車廢氣影響的地區執行強制性管制(R3)；以及
- (iv) 推行緩解措施，例如為渡船街沿路受嚴重汽車廢氣影響的地區提供空氣流動空間、綠化空間和園景設計(R3)；

對建築物高度限制有所保留的申述(R5)

- (f) R5(油尖旺區議員楊子熙先生)對施加劃一的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米和主水平基準上 100 米)有所保留，因為這會導致出現高度同樣為 80 米的屏風樓；
- (g) R5 建議把渡船街以西的填海土地的發展高度限為不超過 40 米，以容許新鮮空氣吹入該區；

反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)(R6至R8)

- (h) R6(Mr. Tse Kwok-yin)、R7(旭和投資有限公司)和 R8(香港地產建設商會)反對為分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，主要理由如下：
- (i) 施加主水平基準上 80 米／主水平基準上 100 米的低矮建築物高度限制會令市容單調乏味，並限制具創意／優質的建築設計(R6至R8)。有關限制會導致建築物體積龐大，形成屏風發展和阻礙氣流、陽光和景觀(R8)；
 - (ii) 在旺角分區計劃大綱圖上，沿彌敦道可施加最高為主水平基準上 120 米的建築物高度限制，以增強氣流下洗效應，但油麻地分區計劃大綱圖並無採用有關建議。把建築物高度限制訂得過低會導致低矮高度輪廓，令氣流下洗成效不彰(R8)；
 - (iii) 當局並無為建築物高度限制訂定明確清晰的目標，亦沒有提供關於制定建築物高度限制時所採用的樓底高度的資料(R8)；
 - (iv) 建築物高度限制影響該區的重建潛力(R6至R8)。如現有的總樓面面積大於分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積，則現有建築物在重建後無法在訂定的建築物高度限制下達致現有的總樓面面積(R8)；
 - (v) 採用兩級高度限制會與「可持續建築設計」的新作業備考有抵觸，亦會鼓勵市民擁有車輛，影響優質的都市環境。倘若把建築物高度限制訂得較高，土地合併將會自然進行(R8)；以及
 - (vi) 「以定點形式劃分地帶」有違概括的土地用途地帶，亦違反分區計劃大綱圖《說明書》第 3.1 和第 3.2 段所訂的概括發展原則(R8)；

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

(i) R6 至 R8 建議：

- (i) 撤銷建築物高度限制或把建築物高度限制放寬 20 米至 40 米，以容許採用更多饒富趣味的建築設計，並進一步把位於港鐵站或附近用地的建築物高度限制放寬至約主水平基準上 160 米，以興建地標式建築物和騰出空間供行人使用(R6 和 R7)；
- (ii) 把建築物高度限制放寬 20 米至 40 米，以加強設計靈活性和通風，包括把沿彌敦道的「商業」用地的建築物高度限制訂為最少主水平基準上 120 米，以及放寬位於或接近交通樞紐的用地的高度限制，以騰出更多行人空間。主水平基準上 120 米至 180 米的較高建築物高度限制可鼓勵採用具創意的設計和建築形式。所有建築物高度限制應予提高，以確保可以行使現有的發展權(地積比率為 15 倍或以上)(R8)；
- (iii) 為「商業」地帶內面積不少於 1 500 平方米的用地加入放寬建築物高度限制的條款，與尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的放寬限制方案相若(R8)；
- (iv) 在彌敦道一至兩個街區外的「住宅(甲類)」用地和沿佐敦道的「住宅(甲類)」地帶引入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，從而鼓勵擴展混合用途／商業中樞區(R8)；
- (v) 撤銷兩級建築物高度限制下的較低高度級別，並准許所有用地採用較高的高度級別(R8)；以及
- (vi) 以具前瞻性的方式進行詳細的規劃研究和全面的土地用途檢討(R8)；

支持修訂的申述(要求收緊對非建築用地、建築物後移範圍和建築物間距的管制)

- (j) R2 認為該區沒有足夠的通風廊／非建築用地和大型休憩用地作通風用途，並支持在文明里、咸美頓街和永星里劃設建築物間距；

(k) R2 和 R4 建議：

- (i) 建築物的不間斷外牆應每隔 60 米闢設最少闊 10 米的通風廊(R2)；
- (ii) 考慮拆卸建築物以形成氣道(R2)；以及
- (iii) 把建築物後移規定推廣至彌敦道兩旁的用地(R2 至 R4)；

反對修訂的申述(要求放寬對非建築用地、建築物後移範圍和建築物間距的管制)

(l) R8 反對劃設非建築用地、建築物後移範圍和建築物間距，主要理由如下：

- (i) 劃設非建築用地和建築物後移範圍違反概括的規劃原則，而條例亦無收納有關條文；以及
- (ii) 「非建築用地」一詞並不明確，會引起混淆，因為同一字眼用於契約內具有特別意思。非建築用地在《建築物條例》下的影響並不明確，特別是在計算上蓋面積和地積比率方面；

(m) R8 建議：

- (i) 以「休憩用地」地帶取代非建築用地，又或刪除「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶「註釋」內「在特殊情況下」的字眼；
- (ii) 撤銷建築物後移規定；
- (iii) 通過改動分區計劃大綱圖處理與「可持續建築設計」的新作業備考有抵觸之處；以及
- (iv) 按個別情況考慮略為放寬所有限制或規定，而非「在特殊情況下」才作考慮；

公眾諮詢

- (n) R6 至 R8 認為當局在該圖刊憲前並無就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾。R8 亦表示，當局沒有告知公眾訂定有關限制的理據，而且沒有提出可作替代的建議，亦沒有進行視覺影響分析，以顯示該區的長遠發展願景；

規劃署對有關申述所作的回應

- (o) 對於 R2 至 R4 提出的申述理由和建議(要求收緊建築物高度限制)，規劃署的回應載於文件第 4.4.1 段，現概述如下：

- (i) 地積比率限制於一九九三年在《九龍建築物密度研究》中引入九龍，包括油麻地。有關檢討油麻地地積比率的建議會造成重大影響，而當局須進行全面的研究，充分考慮在交通／環境／基建容量方面的限制，並在公眾利益與私人發展潛力之間取得適當的平衡。施加建築物高度限制不會妨礙日後若有充分理據支持下進行地積比率檢討(R2 和 R4)；
- (ii) 施加建築物高度限制而沒有相應檢討地積比率不會導致出現屏風樓／峽谷效應。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，當中已考慮到各項相關考慮因素，並容許在設計上具有彈性，應大致足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率。透過採用兩級建築物高度限制和訂定可向城規會申請略為放寬建築物高度限制的條文，在同一高度級別內有機會可締造高低有致的建築物高度(R4)；
- (iii) 採用兩級建築物高度限制，旨在促使用地合併以作較大型的發展項目、提供更多設計彈性和加入輔助設施。至於發展項目會否興建大型平台，則須視乎市場需求和其他因素。

「城市設計指引」已收納一套有關良好平台設計的指引(R4)。R2的建議，即要求闢設地面休憩用地作為容許較高的建築物高度級別的先決條件，與上述目的並無直接關係。屋宇署於二零一一年四月一日公布的「可持續建築設計指引」已訂定相若的發展管制，例如須提供綠化範圍(R2)；

- (iv) 施加建築物高度限制不會增加有關用地的發展密度，亦不會對該區造成更多的交通影響。如有需要，個別發展商在提交規劃申請及／或修訂契約申請時須評估其擬議發展對交通造成的影響(R2和R4)。《環境影響評估條例》所訂指定工程項目的運輸基礎設施工程，亦須進行環境影響評估(R3)；以及
- (v) 雖然該區與油麻地避風塘之間的地區屬於西南九龍分區計劃大綱草圖所涵蓋的範圍，但有關的空氣流通評估已考慮到西九龍現有／日後的發展。很多面向該區的填海土地劃為「政府、機構或社區」和「休憩用地」地帶，該等較為低矮和分散的發展讓風可吹進該區(R3)；
- (p) 關於 R5 提出的申述理由和建議，建築物高度限制不會令優質建築物受到制肘，亦不會令街景千篇一律。採用兩級建築物高度限制和訂定可略為放寬建築物高度限制的條文，可令有關發展在設計上具有彈性。此外，空氣流通評估已顧及西九龍現有／日後的發展；
- (q) 對於 R6 至 R8 提出的申述理由和建議(要求放寬建築物高度限制)，規劃署的回應載於文件第 4.4.3 段，現概述如下：
 - (i) 為該區施加建築物高度限制的理據和目標已明確載於都會規劃小組委員會文件第 24/10 號和分區計劃大綱圖《說明書》第 7.1 段。

大體而言，建築物高度限制是用以回應公眾對改善生活環境的期望，並使法定規劃制度更為明確和更具透明度(R6、R7和R8)；

高低有致的高度

- (ii) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許建築物的形狀和形式具有彈性，而有關限制不會令優質的建築物受到制肘，亦不妨礙加入綠化元素和具創意的建築特色。透過採用兩級建築物高度限制和略為放寬建築物高度限制的規劃制度，在同一高度級別內有機會可締造高低有致的建築物高度(R6、R7和R8)；

- (iii) 當局在制定建築物高度限制時，已假定了一個合理的樓底高度。在建築物高度限制下，「商業」用地內標準樓層的樓底高度可以約為4米，而「住宅(甲類)」用地內標準樓層的樓底高度則可以約為3米至3.15米(R8)；

設計彈性

- (iv) 建築物高度限制本身未必會令建築物體積更加龐大或形成一整排的建築物，影響空氣流通。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及通過設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積為100%而最高高度限為15米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，故即使沒有建築物高度管制，發展項目在行人水平的體積會同樣龐大。放寬建築物高度限制未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計(R8)；

建築物體積

- (v) 放寬建築物高度限制未必可加強空氣流通和提供更多陽光和景觀。這些特點取決於多項因素，包括建築物體積、用地形狀、建築形式和布局、景觀的選擇以及盛行風向(R8)；

氣流下洗效應

- (vi) 有別於旺角，根據空氣流通評估，該區與西面海濱之間大致沒有遮擋，而且目前已有氣道、休憩用地和低矮的政府、機構或社區設施羣，有助風吹進該區，實無須進一步放寬建築物高度限制以加強氣流下洗效應(R8)；

放寬建築物高度限制

- (vii) 放寬整區的建築物高度限制可能會導致區內高廈林立。進一步放寬位於或接近港鐵站／交通樞紐的用地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。地標式建築物無須是高聳建築物。為騰出更多低層空間供行人使用，劃設非建築用地和建築物後移範圍是更為可行的措施。倘若發展計劃因具規劃和設計優點而須超逾建築物高度限制，目前已訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文(R6、R7和R8)；

「商業」地帶的放寬限制條款

- (viii) 根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的主要高樓樞紐，除尖沙咀區外，不應再指定高樓樞紐。鑑於油麻地主要為住宅區，尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的放寬限制條款不適用於油麻地分區計劃大綱圖(R8)；

加入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶

- (ix) 位於彌敦道一至兩個街區外的用地和沿佐敦道的用地主要為住宅發展，低層用作零售／商業用途。在此區引入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議有違現有土地用途。倘若市場決定須增加商業用途，可通過規劃許可審批制度彈性地更改土地用途(R8)；

綜合研究

- (x) 建議進行的詳細規劃研究／土地用途檢討需要深入研究和需時完成。在有足夠理由的情

況下，當局可考慮在日後進行相關研究／檢討(R8)；

發展權和重建潛力

- (xi) 當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地在收納建築物高度限制後能達致分區計劃大綱圖所准許的地積比率。透過訂定一項涉及《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條的標準條文和向城規會申請略為放寬限制，有關發展亦可超出獲准許的地積比率(R6至R8)；
- (xii) 建築物高度限制已為重建計劃提供合理空間，同時又可避免出現不協調的建築物。施加建築物高度限制不會導致重建潛力下降，因此不會影響私人重建的誘因(R6至R8)；

兩級建築物高度限制

- (xiii) 當局並無推定細小地段不宜進行發展。雖然在建築物高度限制下可達致分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率，但這些建築物或因地盤限制、建築設計及其他考慮因素而未能達致所准許的最高地積比率(R8)；
- (xiv) 採用兩級制的原意並非鼓勵在用地上泊車，而是容許為居民提供足夠樓面空間容納輔助設施，包括停車位(R8)；以及

以定點形式劃分地帶

- (xv) 法律意見認為，條例第3及第4條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，可在有必需且充分的規劃理據下，管制香港任何地方的發展。施加建築物高度限制是合理的做法，因為可對建築物高度作出更妥善的規劃管制，並避免出現不協調的建築物(R8)；
- (r) 對於 R2 和 R4 提出的申述理由和建議(要求收緊對非建築用地、建築物後移範圍和建築物間距的管

制)，規劃署的回應載於文件第 4.4.4(a)段，現概述如下：

- (i) 提供更多建築物後移範圍／通風廊／休憩用地，會對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，並會對受影響用地的發展潛力造成負面影響。沿彌敦道劃設建築物後移範圍較為不重要，因為該道路的闊度已超過 30 米 (R2 和 R4)；以及
 - (ii) 該區的格狀路網把許多劃為「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的街區的長度限為約 60 米。至於連成一線的長形建築羣，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明須劃設建築物間距，以便長遠推行有關安排(R2)；
- (s) 對於 R8 提出的申述理由和建議(要求放寬對非建築用地、建築物後移範圍和建築物間距的管制)，規劃署的回應載於文件第 4.4.4(b)段，現概述如下：
- (i) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地和建築物後移規定，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，屬於一種發展管制，而在現有情況下訂定此等規定，確有充分理據支持(R8)；
 - (ii) 分區計劃大綱圖上已明確地標示和顯示已劃為「非建築用地」的地方。非建築用地的地面不得搭建任何構築物，但可在地下進行發展。劃設非建築用地是為改善通風，此目的在《說明書》第 7.8 段內述明，而有關用地的發展潛力不會受到影響(R8)；
 - (iii) 劃設非建築用地和建築物間距的規劃意向在於改善通風和景觀開揚度，而劃設後移範圍主要是為改善行人水平的環境。放寬有關規定會令上述目標難以達到；

- (iv) 略為放寬非建築用地和後移規定的條款已收納「在特殊情況下」的字眼，以配合因地盤限制而不能符合特定規定的特殊情況。儘管如此，規劃目標仍可以其他形式達到(R8)；以及
- (v) 有關「可持續建築設計」的新措施與分區計劃大綱圖內有關建築物高度、非建築用地和建築物後移／間距的限制屬於兩個不同範疇，兩者可互相補足而非重疊(R8)；
- (t) 至於 R6 至 R8 對公眾諮詢的意見，按照既定做法，涉及建築物高度限制的修訂建議不應在刊憲前向公眾披露，理由是過早披露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；

有關意見

- (u) C1 支持 R2 和 R3 提出的所有修訂建議而反對 R5 至 R8 提出的修訂建議，但沒有說明理由。C2 至 C11 大致同意 R2 至 R4 提出收緊發展管制以改善該區通風的建議，但沒有說明特定的理由。C420 支持 R2 提出的建議，即由於該區的空氣污染問題嚴重，應降低「商業」地帶的地積比率。C12 至 C77 和 C705 基於相若的理由而支持 R3 和 R5。他們認為容許在海濱地區興建高樓大廈而把內陸區的建築物高度限制訂於較低水平，做法既不公平，亦會影響物業價值。C76、C77 和 C705(駿發花園第 1 至第 4 座業主委員會)表示應容許駿發花園重建至足以阻擋污染物的高度。C12 又認為盡量縮小運輸基建設施和毗連高樓大廈的規模，較訂定建築物高度限制更能有效改善通風；
- (v) C1 至 C77、C420 和 C705 建議：
 - (i) 撤銷兩級建築物高度限制和略為放寬建築物高度限制的條文(C2 至 C7)；

- (ii) 把所有建築物的高度限為不超過 80 米(C2 至 C7)；
- (iii) 撤銷「住宅(甲類)1」地帶的建築物高度限制(C75)或放寬該地帶的建築物高度限制(C12、C36、C76、C77 和 C705)，又或把該地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米(C18 至 C35 和 C37 至 C74)；
- (iv) 為所有重建項目(特別是沿彌敦道的重建項目)訂定後移規定(C2 至 C7)；
- (v) 建築物的不間斷外牆應每隔 60 米闢設一條最少闊 20 米的通風廊(C2 至 C7)；
- (vi) 減少建築物的密度、地積比率、闊度和規模，包括把「商業」地帶的地積比率由 12 倍降至 6.5 倍，以及把「住宅(甲類)」地帶內住宅樓宇和綜合用途大廈的地積比率分別由 7.5 倍降至 5 倍及由 9 倍降至 6 倍(C2 至 C11)；
- (vii) 面積為 400 平方米或以上的用地須劃出 20%地盤面積作休憩用地(C2 至 C7)；
- (viii) 按照《香港規劃標準與準則》訂明的空氣／噪音標準，在鄰接大型運輸基建設施的地區和各重建項目之間提供足夠的休憩用地／氣道／屏障(C2 至 C12)；
- (ix) 增闢休憩用地，降低地積比率，並減少興建會產生大量車輛廢氣的運輸基建設施(C13 至 C17)；
- (x) 減少把土地用作停車場，以鼓勵使用公共交通工具(C2 至 C10)，以及盡量減少興建大型運輸基建設施(C2 至 C12)；
- (xi) 禁止在海濱地區興建樓宇，以保持氣道(C2 至 C7)；
- (xii) 禁止在車輛廢氣過多的地區進行新發展或興建大型運輸基建設施(C2 至 C12)；
- (xiii) 禁止在海濱地區興建樓宇，並放寬內陸區住宅發展的建築物高度限制(C12 至 C17 和 C21 至 C74)；以及
- (xiv) 重置中九龍幹線的隧道入口，使其遠離住宅發展項目約 1 000 米(C12 至 C74)；

- (w) 規劃署對申述理由和申述人的建議所作的部分回應與上述意見有關，另須留意以下各點：
- (i) C1 沒有就支持和反對其他申述人的修訂建議提出理由；
 - (ii) 訂定劃一的建築物高度限制(80 米)，會違反梯級式高度概念，並會削弱因建築物高低有致而造成的氣流下洗效應(C2 至 C7)；
 - (iii) 放寬駿發花園和油麻地內陸區的建築物高度限制，會損及該區所採用的梯級式高度輪廓的完整性。駿發花園位處毗鄰海港的進風口。由於沒有任何已知的發展／重建計劃，在現階段放寬駿發花園的建築物高度限制並無充分理據支持。目前已有條文可略為放寬建築物高度限制，以及容許超出相關建築物高度限制的現有發展可重建至現有建築物的高度(C12 至 C77 和 C705)；
 - (iv) 訂定略為放寬限制的條款旨在鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建計劃，而有關發展／重建計劃將有助解決 C2 至 C7 所關注的問題，例如在建築物之間保持距離，會有助加強通風和增加景觀開揚度(C2 至 C7)；
 - (v) 運輸署署長表示，運輸署在訂定泊車位的供應量時，會兼顧道路使用者和其他類別的運輸設施的需要，並會考慮油麻地的交通和人流狀況(C2 至 C12)；以及
 - (vi) 雖然中九龍幹線設施的位置並不涉及分區計劃大綱圖的修訂項目，但與中九龍幹線和高鐵有關的環境問題會在有關工程中另行處理(C12 至 C74)。

100. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述申述內容及意見。

R5 – 油尖旺區議員楊子熙

101. 楊子熙先生提出以下要點：

- (a) 他知悉油麻地分區計劃大綱圖已採用兩級建築物高度限制，但並無明確解釋為何把該區的建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 80 米；
- (b) 根據城市規劃原則，發展項目的建築物高度應由內陸向海濱漸降。然而，當局並無明確解釋為何西九龍填海區容許興建一些非常高的住宅發展項目，但沿彌敦道的內陸地區的建築物高度限制卻大為降低；
- (c) 由於西九龍填海區位處海濱位置，加上應避免興建高廈以造成「既成事實」，實有迫切需要為西九龍填海區訂定建築物高度限制。由大發展商興建的新發展項目不受建築物高度限制管制，但有關限制卻施加於由個別業主擁有的舊區建築物。小業主的物業的重建價值備受影響；
- (d) 駿發花園的現有高度應約為主水平基準上 90 米，而非文件第 5.3.6 段所述的主水平基準上 87.1 米。R3 及 C705 的代表將提供確實的建築物高度；
- (e) 當局並無解釋為何窩打老道 8 號用地的建築物高度限制(主水平基準上 132 米)已反映現有住宅發展的建築物高度，而毗連用地(即另一發展項目駿發花園所處位置)的建築物高度限制卻為主水平基準上 80 米，低於現時約主水平基準上 90 米的建築物高度。有關建築物高度限制將影響駿發花園的物業價值及重建潛力；
- (f) 城規會應考慮把西九龍填海區的建築物高度限制訂為主水平基準上 40 米或以下，以維持梯級式高度

輪廓的完整性(油麻地內陸地區的建築物高度限制為較高的主水平基準上 80 米)；以及

- (g) 儘管支持提供氣道以改善通風情況，但有不少公路途經該區，造成嚴重污染問題。把該區的中九龍幹線隧道入口設於駿發花園附近，會令污染問題進一步惡化。當局日後為該區進行規劃時須研究管制或減少污染源頭的措施。

R3 – 李國宇博士(油麻地環保團體)

102. 李國宇博士提出以下要點：

- (a) 他對城規會及規劃署致力在分區計劃大綱圖施加發展管制以改善環境深表認同。訂定建築物高度限制主要是為了避免增加高廈。然而，規劃署建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，低於現有建築物高度(主水平基準上 91.25 米)，而非把建築物高度限制於現有水平。此舉並不合法，違反《基本法》第一百二十條。該條條文訂明「香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護。」駿發花園業主的私人業權被剝奪，但不獲賠償。降低駿發花園的建築物高度是不公平和不合理的做法，因為該屋苑既非屏風樓，亦沒有阻塞氣道。當局反而沒有為西九龍填海區的高聳和「屏風」建築物施加建築物高度限制。為油麻地內陸地區而非西九龍填海區施加建築物高度限制的理據令人質疑；
- (b) 該區四周有日後的中九龍幹線隧道入口、紅磡海底隧道及西區海底隧道的隧道入口、加士居道的行車天橋、日後的高鐵總站及多條區內道路，全部都是嚴重污染的源頭，而污染物亦因沿岸地區的屏風樓阻擋而難以消散。要改善通風情況，消除該區的污染源頭較在分區計劃大綱圖上劃設氣道更為有效；

- (c) 儘管當局已就主要交通基建進行環境影響評估，但該區的污染問題仍然嚴重。自一九九九年起，在街道錄得的總懸浮粒子、可吸入懸浮粒子及氮氧化物的水平已超出可接受水平。該區的最高空氣污染指數在二零零零年至二零一零年間已上升了 13 倍。當局不應興建中九龍幹線，因該幹線為主要污染源頭，對駿發花園居民的生活造成永久影響。當局應為整區進行以地區為基礎的環境影響評估；以及
- (d) 總括而言，他反對降低駿發花園的建築物高度，並認為政府應停止在該區興建重要交通基建，以免空氣和噪音污染問題惡化。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

R 8 – 香港地產建設商會

103. 黃愛珠女士提出以下要點：

- (a) 申述人關注修訂分區計劃大綱圖對整個發展制度的影響。有關申述涉及原則事宜，尤其須保障個別業主的業權；以及
- (b) 申述人並不滿意規劃署在城規會文件第 8810 號內所作出的回應。以下是須注意的事項：
 - (i) 施加非建築用地、建築物間距及後移範圍並無理據支持，且不屬於條例的涵蓋範圍；
 - (ii) 條例亦無訂明以定點形式劃分地帶；以及
 - (iii) 應把尖沙咀分區計劃大綱圖所採取的同類放寬限制方案套用於油麻地分區計劃大綱圖。

104. Ms. Kira Brownlee 提出以下要點：

- (a) 二零一一年三月七日，香港地產建設商會致函城規會主席和委員，表示關注「可持續建築設計」的作

業備考與分區計劃大綱圖所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有直接抵觸。城規會秘書已於二零一一年五月九日給予回覆。該兩封信件已於會上呈交，作為申述的一部分；

- (b) 香港地產建設商會於二零一一年三月七日的信件中要求規劃署與業界攜手進行檢討，評估「可持續建築設計」的作業備考及建築物高度限制的合併影響及兩者如何影響現有業權。「可持續建築設計」的作業備考顯示定點建築物高度、後移範圍、建築物間距及非建築用地再不屬於城規會的考慮範疇。城規會反而應採取概括和全面的方式，以容許設計具彈性。因此，城規會應重新評估已收納有關限制的分區計劃大綱圖，並停止為其他分區計劃大綱圖擬備修訂。然而，當局並無進行有關評估；以及
- (c) 分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、建築物後移範圍及／或建築物間距與「可持續建築設計指引」有直接抵觸，妨礙執行「可持續建築設計指引」。分區計劃大綱圖的管制及「可持續建築設計指引」的合併影響會導致用地的發展潛力下降，有損發展權利／價值。這是由於把建築物高度限制訂得過低，令可興建的總樓面面積減少。當建築物高度限制訂於主水平基準上 60 米至 120 米或以下水平時，情況尤其嚴重。

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

105. 黃愛珠女士繼而提出以下要點：

- (a) 香港地產建設商會委託進行的“Building a Quality and Sustainable Hong Kong”顧問報告中指出，撤銷豁免總樓面面積會窒礙高密度地區的重建。低矮的建築物高度限制會對市區重建造成負面影響。舉例來說，為文華新村訂定主水平基準上 80 米的低矮建築物高度限制並無理據支持，理

由是用地遠離海濱，且不會阻擋夏季風。預計用地的低矮建築物高度限制會妨礙其重建；以及

[陳家樂先生此時暫時離席。]

- (b) 把沿彌敦道的用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，實屬過低，因該等用地屬於該區的商業地帶，而且沿路一些涵蓋於旺角分區計劃大綱圖的用地實施較高的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。當局應套用旺角分區計劃大綱圖所採納的相同城市設計原則。

106. Ms. Kira Brownlee 作出總結並提出以下要點：

- (a) 當局在訂定建築物高度限制、後移範圍、建築物間距及非建築用地時並無考慮「可持續建築設計指引」所提出的重要技術事宜。當局應撤銷分區計劃大綱圖以定點形式劃分的地帶、後移範圍、建築物間距及非建築用地，因該等限制並無必要。「可持續建築設計指引」是用以達至相同目標的更佳途徑；以及
- (b) 建築物高度限制漠視現有發展權。當局把建築物高度限制訂得過低，以致無法進行市區重建／更新。要解決問題，可把建築物高度限制放寬 20 至 40 米，這不會造成視覺影響。城規會須採取措施，確保並無把用途地帶降級，以及可在建築物高度限制下達至分區計劃大綱圖所准許的發展潛力而無須提出第 16 條申請。

[曾裕彤先生到達參加會議。]

C705 – 駿發花園第 4 座業主委員會

107. 陳新榮先生提出以下要點：

- (a) 大發展商於西九龍填海區土地並無訂明建築物高度限制時在該處興建高聳和「屏風」建築物。該等新

建築物阻擋風吹進油麻地的內陸地區。因此，油麻地區的舊建築物備受污染問題影響；以及

- (b) 他知悉政府已開始為多份分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，以避免出現過高的建築物。小業主（例如駿發花園的業主）須為享受較佳環境而付出代價。當局把駿發花園的建築物高度限制訂在低於現有高度的水平，是不合法和違反《基本法》第一百二十條的做法。城規會須尊重和保障業主的私人業權。

108. 方送友先生提出以下要點：

- (a) 支持採取梯級式高度模式及措施，藉以改善通風。然而，當局須考慮以下兩個重要因素：
 - (i) 西九龍填海區已建有不少高廈。內陸地區（例如油麻地）的建築物高度限制不應訂得過低；以及
 - (ii) 現有業主的私人業權應予以尊重和保障；以及

[陳家樂先生此時到達參加會議。]

- (b) 建議大致把建築物高度限制放寬 10 米或以上，以顧及該區發展的現有建築物高度，而有關建築物高度限制亦不會低於西九龍填海區發展項目的高度。這可促使建築物之間有更廣闊的間距和令街道更寬闊，以改善通風情況。這樣可保障業主的現有業權，對維持社會和諧至為重要。此外，在提高建築物高度限制後，發展商可興建較高和較窄的建築物，以加強通風。

109. 麥安琪小姐提出以下要點：

- (a) 駿發花園的現有建築物高度(主水平基準上 91.25 米)應予以保留，而非在分區計劃大綱圖上施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制；以及
- (b) 由於窩打老道 8 號發展項目的現有高度已反映於用地的建築物高度限制，因此並無理據為駿發花園訂定較低的建築物高度限制。

C77 – 駿發花園第 3 座業主委員會

110. 蔡永康先生提出以下要點：

- (a) 剝奪業主的私人業權是不合理的做法。倘若駿發花園的建築物高度限制訂在低於現有高度的水平，駿發花園的重建潛力將受嚴重影響；以及
- (b) 把駿發花園的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米而為數個街區以外的用地訂定較高的建築物高度限制，並不公平。

C20 – 鄧光松先生

111. 鄧光松先生提出以下要點：

- (a) 當局應先為沿海地區訂定建築物高度限制，作為向內陸締造合適梯級式高度輪廓的基礎。因此，建議終止油麻地分區計劃大綱圖所收納的修訂項目。

112. 主席邀請荃灣及西九龍規劃專員澄清駿發花園的現有建築物高度。陳偉信先生在回應時表示，根據地政總署的勘測資料，駿發花園在主要大廈頂層水平的高度約為主水平基準上 87.1 米。C705 的代表所聲稱的現有高度(主水平基準上 91.25 米)可能包括位於天台高約四米的水箱。分區計劃大綱圖上的建築物高度限制一般是指主要大廈頂層水平的高度。根據該區的擬議梯級式高度輪廓，沿彌敦道的「商業」用地(即該區的商業地帶)會採用主水平基準上 100 米的高度級別，而自彌敦道向

東面及西面方向伸展的地區則採用較低的高度級別(主水平基準上 80 米)，包括駿發花園。儘管劃為「住宅(甲類)1」地帶的駿發花園用地的建築物高度限制為主水平基準上 80 米，但「住宅(甲類)1」地帶的「註釋」明確訂明，任何發展／重建項目均可重建至現有建築物的高度。因此，駿發花園業主的現有業權不受影響。陳先生補充說，鑑於駿發花園用地面積廣闊，應有足夠空間就日後用地的重建進行重新規劃，以配合建築物高度限制。

[黃遠輝先生此時返回會議席上。]

113. 主席詢問在荃灣及西九龍規劃專員作出澄清後，申述人及提意見人是否仍反對駿發花園的擬議建築物高度限制。R3 及 C705 的代表回應如下：

- (a) 麥安琪小姐(C705 的代表)表示，駿發花園屬於「乙類」用地而非規劃署所指的「甲類」用地。陳偉信先生解釋說，根據油麻地分區計劃大綱圖，駿發花園在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)1」地帶，與麥小姐所指《建築物條例》下的用地分類並不相同；
- (b) 方送友先生(C705 的代表)表示，把建築物高度限制大致增加 10 米或以上有助改善通風情況。主席詢問增加 10 米的建議是否有理據支持。方先生表示，西九龍海濱的發展項目相當高，因此內陸地區(包括駿發花園)的建築物高度限制應更貼近該處的新建築物；以及
- (c) 李國宇博士(R3)支持所施加的整體建築物高度限制，但反對降低駿發花園的高度。即使可以維持駿發花園的現有高度，他仍對該區的整體規劃感到不滿，並會堅持反對，除非污染源頭得以消除。

114. 一名委員詢問文華新村的建築物高度。陳偉信先生表示，文華新村的現有高度為主水平基準上 60 米。根據為該區訂定的梯級式高度輪廓，用地的建築物高度限制為主水平基準上 80 米。

115. 李國宇博士(R3)詢問為何窩打老道 8 號發展項目的建築物高度限制反映現有高度，但駿發花園卻沒有。陳偉信先生表示，窩打老道 8 號的發展項目在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，與駿發花園所劃分的用途地帶不同。窩打老道 8 號的發展項目是根據城規會先前所核准的計劃(編號 A/K2/159)而發展。有關建築物高度限制已反映已核准計劃的建築物高度，而日後任何重建項目均獲准建至現有的建築物高度。同樣，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，駿發花園的任何重建項目均獲准建至現有的建築物高度。

116. 李國宇博士表示不清楚駿發花園的現有建築物高度日後是否一如荃灣及西九龍規劃專員所聲稱般得到尊重，因為有關建築物高度並沒有如窩打老道 8 號般訂定於分區計劃大綱圖上。陳偉信先生解釋說，在釐定一個土地用途地帶的發展限制時應同時參考「註釋」及分區計劃大綱圖，而「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(5)段已明確指出准許重建至現有建築物的高度。

117. 一名委員表示，在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制、非建築用地、建築物後移及建築物間距的規劃目標，旨在改善地區環境及通風情況。該名委員詢問如城規會接納 R8 的建議而其他因素維持不變，有關目標可如何達至。黃愛珠女士(R8 的代表)表示，儘管並無進行空氣流通評估，於近期公布的「可持續建築設計指引」有助達至上述目標。黃愛珠女士在回應主席的提問時表示，儘管並無進行空氣流通評估，R8 的建議可為該區帶來整體改善。舉例來說，如建築物高度限制得以放寬，發展商可興建較高和較窄的建築物，有助改善通風情況。Ms. Kira Brownlee(R8 的代表)補充說，倘若 R8 的建議獲得接納，各分區計劃大綱圖須根據所有相關考慮因素(包括「可持續建築設計指引」)而進行重新評估。主席表示，一如先前的討論，城規會維持其觀點，認為「可持續建築設計指引」屬於屋宇署職權範圍下的行政安排，而分區計劃大綱圖內有關建築物高度限制、非建築用地、建築物後移及建築物間距的發展管制則為《城市規劃條例》的法定條文。兩者屬於不同的範疇，是互相補足而非重疊。Ms. Kira Brownlee 表示，申述人堅持反對。

118. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人、提意見人及他們的代表離席後商議各份申述，並於稍後把決定通知申述人及相關提意見人。主席多謝規劃署的代表、申述人、提意見人，以及他們的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

「可持續建築設計指引」

119. 主席備悉 R8 所關注的建築物高度限制及「可持續建築設計指引」的合併影響已作討論。他表示，「可持續建築設計指引」是政府推行的行政措施，用以促進優質和可持續建築環境。根據「可持續建築設計指引」，發展商可根據《建築物條例》申請豁免總樓面面積，從而作出可持續建築設計，而批給有關豁免的先決條件是遵循該指引的規定。然而，該指引並非法定規定。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」。若建築物高度限制按 R8 的建議獲放寬，但發展商選擇不申請豁免總樓面面積而因此無須依循「可持續建築設計指引」，則通過分區計劃大綱圖的發展管制以改善環境及通風情況的規劃目標將無法達至。

120. 秘書表示，R8 可能是基於建築物高度限制過嚴以致難以收納「可持續建築設計指引」的新措施而聲稱該指引與分區計劃大綱圖的發展管制有直接抵觸。

121. 經討論後，委員同意「可持續建築設計指引」的新措施與分區計劃大綱圖內有關建築物高度限制、非建築用地、建築物後移及／或建築物間距的管制是兩個不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊。委員並備悉 R8 並無進行空氣流通評估以支持建議，而規劃署在訂定分區計劃大綱圖的建築物高度限制、非建築用地、建築物後移及建築物間距時，已進行空氣流通評估。

兩級建築物高度限制

122. 主席表示，根據兩級建築物高度限制，倘若用地合併後的面積超逾 400 平方米，建築物高度可增加 20 米。此舉是用

以鼓勵把用地合併作更全面的綜合發展，並容許改善建築設計和提供輔助設施，以切合現今標準。委員備悉並同意不應接納申述的相關內容。

以定點形式劃分地帶

123. 委員備悉 R8 聲稱以定點形式劃分地帶有違規劃的概括原則，即分區計劃大綱圖的目的只是顯示發展的概括原則。在這方面，委員備悉根據先前取得的法律意見，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，便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。委員認為施加建築物高度限制具理據支持，因訂定有關限制時已考慮所有相關因素，包括空氣流通評估的結果及政府部門意見。委員遂同意不接納由 R8 提交的此部分申述。

公眾諮詢

124. 至於有些申述人關注須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不應在分區計劃大綱圖刊憲前向公眾發布，理由是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。當局會按條例規定就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾，讓公眾有法定途徑提交申述和意見，而城規會會就該等申述和意見進行聆訊。委員備悉並同意不應接納申述的相關部分。

檢討地積比率

125. 主席備悉有些申述人建議為油麻地區進行地積比率檢討。他表示，由於市民日益期望改善生活環境，城規會近年已陸續檢討各份分區計劃大綱圖，以訂定建築物高度限制。儘管如此，有關檢討不會妨礙日後若有充分理據支持下進行地積比率限制的檢討。委員備悉並同意不應接納申述的相關部分。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

市區重建

126. 一名委員備悉 R8 聲稱建築物高度限制過嚴，對市區重建造成負面影響。有些提意見人亦關注把駿發花園的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米對其重建價值的影響。主席澄清說，根據「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(5)段的規定，駿發花園可重建至現有高度。秘書表示，現時就分區計劃大綱圖的建築物高度限制作出的修訂並無改變地積比率限制。因此，當局已採用概括原則，例如所施加的建築物高度限制可確保大致容納分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率／最大總樓面面積。此外，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，以顧及特殊情況或用地限制。

127. 一名委員詢問，倘若發展商未能達到分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率／最大總樓面面積，會否有當然權利獲准略為放寬建築物高度限制。秘書表示，由於用地的情況各有不同，發展商須就略為放寬建築物高度限制提交第 16 條規劃申請，並向城規會證明放寬建議具理據支持，以及符合分區計劃大綱圖《說明書》內所載列的相關規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

128. 至於 R8 所提及的文華新村例子，秘書表示，為該塊用地施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制，已顧及其處於入風口(根據規劃署進行的空氣流通評估結果)及為該區締造的梯級式高度輪廓。根據該「住宅(甲類)2」地帶的「註釋」，該塊用地的地積比率為 7.5 倍(如作住用建築物)或 9 倍(如作住用及非住用各佔部分的建築物)，又或現有建築物的地積比率，以較高者為準。根據《建築物條例》，文華新村本身並無任何已核准的地積比率，因其現有建築物體積是按計算體積的模式而釐定。因此，文華新村現有建築物的地積比率尚待釐定。

駿發花園

129. 主席表示，荃灣及西九龍規劃專員已於會上解釋，根據「註釋」的相關條文，駿發花園可重建至現有建築物高度。一名委員表示，有些提意見人亦關注窩打老道 8 號發展項目及西九龍填海區發展項目的高度。秘書表示，他們主要關注位於海濱位置的西九龍填海區並無訂定建築物高度管制。一如主席早

前於會上解釋，城規會已陸續檢討各份分區計劃大綱圖的建築物高度限制。西九龍填海區將會施加的建築物高度限制將視乎規劃署所進行的檢討而定。至於窩打老道 8 號的發展項目，秘書指有關用地先前在土地發展公司窩打老道／雲南里發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶，並按申請編號 A/K2/159 的核准總綱發展藍圖進行發展。已核准計劃包括於用地內原址保存一幢一級歷史建築(舊水務署抽水站)，並把部分用地用作公眾休憩用地。因此，用地的住宅部分獲給予較高的建築物高度。主席備悉提意見人的代表建議放寬整體的建築物高度限制。然而，有關方面並無進行評估以證明放寬建築物高度限制有助改善通風情況，因此有關建議並無理據支持。

130. 經商議後，委員備悉 R2 至 R4 支持分區計劃大綱圖的建築物高度限制。委員亦普遍同意不接納 R5 至 R8 的申述及 R2 至 R4 的部分申述內容。委員繼而審閱文件第 7.3 至 7.8 段所載不接納申述的理由，並認為該等理由恰當。

申述編號 R2

131. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R2 表示支持的申述，並決定不接納申述的餘下內容，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的土地用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 提供更多建築物後移範圍／通風廊／地面休憩空間，會對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，尤以該區常見的細小地段為然。為彌敦道一帶訂定建築物後移規定的建議較不重要，因為該道路的闊度已足以達到保持通風的目的。在改善通風與保障私人發展權之間須取得適當的平衡；
- (c) 為建築物的連續外牆提供通風廊已在是次分區計劃大綱圖檢討中顧及到；以及
- (d) 施加建築物高度限制並不涉及放寬發展密度，因此不會令車流／人流增多。

申述編號 R3

132. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R3 表示支持的申述，並決定不接納申述的餘下內容，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的土地用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；以及
- (b) 在改善通風與保障私人發展權之間須取得適當的平衡。收緊樓宇高度及規模的管制建議會對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，並會對受影響用地的發展潛力，特別是對該區常見的細小地段造成負面影響。

申述編號 R4

133. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R4 表示支持的申述，並決定不接納申述的餘下內容，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度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，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的土地用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許建築物的形狀和形式在設計上有彈性，以配合分區計劃大綱圖所定的准許發展密度。施加建築物高度限制不會造成屏風或峽谷效應；
- (c) 爲 400 平方米或以上的「住宅(甲類)」用地訂定較高建築物高度上限(即由主水平基準上 80 米至 100 米)的條文，主要是爲了顧及把用地合併作更全面的綜合發展，並容許就地提供其他輔助設施和彈性進行不同規模及建築設計的發展；
- (d) 在改善通風與保障私人發展權之間須取得適當的平衡。爲彌敦道一帶訂定建築物後移規定的建議較不重要，因爲該道路的闊度已足以達到保持通風的目的；以及
- (e) 施加建築物高度限制並不涉及放寬發展密度，因此不會令車流／人流增多。

申述編號 R5

134. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R5 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度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，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的土地用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；以及
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許建築物的形狀和形式在設計上有彈性，以配合分區計劃大綱圖所定的准許發展密度。施加建築物高度限制不會造成屏風樓效應。

申述編號 R6 及 R7

135. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R6 及 R7 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度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，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶

指定的土地用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許建築物的形狀和形式在設計上有彈性，以配合分區計劃大綱圖所定的准許發展密度。建築物高度限制不會令街景千篇一律。不予支持放寬整區或零碎地撤銷／放寬個別用地的建築物高度限制，因為可能會導至區內高廈林立，並有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度不會對分區計劃大綱圖的准許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；以及
- (d) 為顧及個別地點特有的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和後移規定的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

申述編號 R8

136. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R8 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的土地用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物

高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許建築物的形狀和形式在設計上有彈性，以配合分區計劃大綱圖所定的准許發展密度。施加建築物高度限制不會對創新和優質的建築設計造成局限。不予支持放寬整區或零碎地撤銷／放寬個別用地的建築物高度限制是因為這樣可能會導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度不會對分區計劃大綱圖的准許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；
- (d) 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，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計；
- (e) 為顧及個別地點特有的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和後移規定的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (f) 為 400 平方米或以上的「住宅(甲類)」用地訂定較高建築物高度上限(即由主水平基準上 80 米至 100 米)的條文，主要是為了顧及把用地合併作更全面的綜合發展，並容許提供彈性和其他輔助設施以進行不同規模及建築設計的發展；
- (g) 根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的主要高樓商業樞紐，除尖沙咀區外，不應再指定高樓樞紐。

根據「城市設計指引」，不宜把尖沙咀分區計劃大綱圖採用的做法套用於本分區計劃大綱圖；

- (h) 與彌敦道相距一至兩個街區的範圍及佐敦道一帶範圍主要具住宅區的特色，劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議不符合現有的發展模式與土地用途。倘市場決定需要較多商業用途，則可通過規劃許可審批制度彈性改變用途；
- (i) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針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；
- (j) 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；
- (k) 劃設非建築用地及後移範圍的規劃意向的成效會因放寬個別地點的非建築用地及後移規定而受影響。略為放寬非建築用地及後移規定的條款已收納「特殊情況」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能達到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
- (l) 「可持續建築設計指引」的新措施與分區計劃大綱圖內有關建築物高度、非建築用地及建築物後移／間距的限制是兩個不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊。

沙田、大埔及北區

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/NE-TK/337

為批給在劃為「綠化地帶」的

大埔洞梓第 14 約地段第 595 號 A 分段毗連的政府土地

闢設臨時「新界豁免管制屋宇之附屬私人花園」

的規劃許可續期三年

(城規會文件第 8815 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

137. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

何冠榮先生 - 申請人的代表

138. 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覆核申請。

139. 許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請把規劃許可續期三年，以便在汀角分區計劃大綱圖上一個劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的地方，闢設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一一年一月十四日拒絕這宗申請，理由是發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請人並無在申請書中提出充分的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (c) 申請人爲支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段。申請人聲稱，有關的私人花園不會干擾／影響周邊地區，因爲該花園已建在申請地點，而且申請地點只有一小部分侵佔「綠化地帶」，該部分也主要是作排水之用。此外，申請人已履行先前一宗申請(編號 A/NE-TK/244)所有的規劃許可附帶條件，因此，現在這宗申請應獲得從優考慮；
- (d) 經諮詢的政府部門沒有對這宗覆核申請提出反對或負面意見。大埔地政專員表示，申請地點約有 177.8 平方米的地方涵蓋於短期租約第 1383 號，用作私人花園；
- (e) 在這宗覆核申請的法定公布期內，並無收到公眾意見書；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，並不支持這宗覆核申請。申請地點先前曾涉及兩宗有關私人花園的申請(編號 A/NE-TK/202 和 244)，小組委員會分別於二零零六年二月十七日和二零零八年二月一日批准該兩宗申請，有關許可屬臨時性質，爲期三年。小組委員會在考慮編號 A/NE-TK/202 的申請時，認爲有關的私人花園只有一小部分侵佔「綠化地帶」，因此可從寬考慮，暫時容忍有關的私人花園。不過，原則上，私人花園在缺乏理據下侵佔「綠化地帶」，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。現時這宗申請所涉及的私人花園(面積約 184 平方米)位於政府土地。即使不計算位於「綠化地帶」佔 27.5 平方米那部分，該私人花園的面積與新界豁免管制屋宇約 65.03 平方米的覆蓋範圍相比，已超出兩倍。申請人並沒有提供充分理據，足以令當局從寬考慮，讓私人花園侵佔「綠化地帶」。由於也有其他毗鄰「綠化地帶」的新界豁免管制屋宇有相似情況，從規劃的角度而言，當局很難支持這宗申請，因爲有關發展項目會影響「綠化地帶」的規劃意向。

140. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。何冠榮先生提出以下要點：

- (a) 何先生是第 14 約地段第 595 號 A 分段的新界豁免管制屋宇的擁有人，該屋宇在有關的私人花園旁邊，申請人是他的妻子。小組委員會拒絕第 16 條申請的理由之一，是申請缺乏充分的規劃理據。他沒有提供很多資料以支持其申請，是由於有關該私人花園用途的申請已兩次獲得批准，城規會應熟知這宗申請的背景。此外，在他取得先前的規劃許可後，規劃署的人員曾告訴他要履行規劃許可附帶條件，並在許可屆滿前辦理手續，為許可續期。基於這種想法，他為沒有在申請中提出充分的理據而致歉。他並不熟悉所涉及的必要程序，過去十年，整個申請過程為他帶來很大困擾；
- (b) 當他購買該新界豁免管制屋宇時，該私人花園已建在申請地點上，花園有一大部分被排水道佔用。及至他向大埔地政專員申請短期租約租用該處作私人花園，當局提醒他把該私人花園範圍局限在「鄉村式發展」地帶內，不得侵佔「綠化地帶」。不過，他寧可佔用有關的「綠化地帶」部分，因為若要把該部分回復原狀，會對周邊的環境和鄰居造成很大干擾。他亦寧可自行管理位於申請地點內的一段排水道，使政府不用解決該排水道的問題；
- (c) 自從取得大埔地政專員和小組委員會的許可後，他已盡力履行有關的附帶條件，保護樹木並保養排水道。他曾兩次阻止毗鄰的村民在綠化地帶內伐樹，這樣做全是為了給家人和鄰居維持美好的環境；
- (d) 與洞梓西區一宗獲批准的小型屋宇申請比較，該私人花園的面積細小得多，而且只有 27.5 平方米的一小部分侵佔「綠化地帶」，申請地點也沒有違例構築物。申請人已履行附加於先前那宗申請(編號 A/NE-TK/244)的規劃許可的所有條件。申請地點除可用作私人花園外，根本不能用作其他用途，面積也不是大至可以興建新界豁免管制屋宇／小型屋

字。把申請地點保留作私人花園用途，既不會影響任何政府工程或原居村民的發展權，政府又可繼續按短期租約收取租金。因此，保留申請地點現有的私人花園用途，是最合適不過的；以及

- (e) 基於上述理由，他希望城規會能如先前批給規劃許可一樣，從寬考慮這宗申請。倘城規會經覆核後決定批准這宗申請，他希望城規會能批給有效期較長或永久的規劃許可。

141. 一名委員詢問有關申請地點內排水道的資料。許惠強先生提到文件所附的圖 R-4b 和 R-4c，指出該排水道位於申請地點東邊，緊貼邊界圍欄，並如文件所附的圖 R-4e 所示，伸延至申請地點外。該排水道該處屬政府土地和位於「綠化地帶」的部分內。根據渠務署總工程師／新界北的意見，不論該私人花園是否包括「綠化地帶」的部分，申請地點本身都應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。

142. 同一名委員詢問申請地點以北另一個私人花園的情況。許惠強先生在回應時提到文件所附的圖 R-2a 和 R-2b，解釋圖中建有圍欄的地方是毗鄰一幢屋宇的私人花園，該屋宇位於第 14 約地段第 595 號餘段。第 595 號餘段的擁有人提出在「綠化地帶」內關設該私人花園的申請(編號為 A/NE-TK/240)在二零零七年獲小組委員會批給規劃許可，有關許可屬臨時性質，為期三年。該項規劃許可已的有效期於二零一零年九月二十八日屆滿。至於現在這宗申請所涉及的私人花園，應注意的是規劃署並不支持先前的規劃申請(編號 A/NE-TK/202)。小組委員會只是基於申請地點只有一小部份侵佔「綠化地帶」，即使暫時容忍該處用作私人花園，也不會妨礙長遠的規劃意向，所以才從寬考慮，批准該宗申請。

[劉志宏先生此時到達參加會議。]

143. 同一名委員詢問申請人在第 595 號 A 分段的新界豁免管制屋宇住了多久，以及該排水道的走線如何。何冠榮先生說，他在一九九八／九九年搬入該新界豁免管制屋宇，排水道的走線多年來並無改變。他只是以鐵柵把排水道覆蓋，以免落葉阻

塞排水渠。他也定期清理排水道。許惠強先生借助文件所附的圖 R-2b 和 R-4e，解釋該排水道的走線大致依循何先生屋宇的邊界圍欄，並伸延至申請地點外。

144. 副主席表示，該私人花園當中「綠化地帶」的部分，其面積只有 27.5 平方米。從文件所附的圖 R-4a 和 R-4b 所見，「綠化地帶」部分已鋪築地面，但沒有構築物。副主席詢問，申請人是否會考慮縮少私人花園的範圍，不包括「綠化地帶」的部分，因為此舉似乎不會涉及龐大的工程，申請人也不用再申請所需的許可。何冠榮先生說，他也曾考慮從申請地點剔出「綠化地帶」那部分，但須行重設邊界圍欄和遷移入口大門，工程費用可觀。更重要的是，該排水道會剔出他的私人花園範圍，變成無人管理。他寧願保留「綠化地帶」的部分，以便繼續保養該排水道，這樣對有關各方都有好處。

145. 主席表示，即使申請人重設邊界圍欄而剔出「綠化地帶」的部分，只要他願意的話，仍可繼續保養排水渠。主席詢問申請人的代表，如把「綠化地帶」的部分保留作私人花園用途，誰會得益。何冠榮先生說，如「綠化地帶」的部分成為他的私人花園一部分，他會繼續保養該排水道，以免在雨季時發生水浸。

146. 一名委員提到文件所附的圖 R-4e，指出申請人屋宇的入口大門前裝設了簷篷，下面停放了兩輛汽車。該委員詢問是否「綠化地帶」，以及該簷篷是否違例建築。許惠強先生說，雖然該處是「綠化地帶」，但對於簷篷是否違例的構築物，他手頭上並無資料。同一名委員詢問，當局可否對在該處停放車輛，採取執行管制行動。許惠強先生表示，如根據《城市規劃條例》，該用途屬違例發展，規劃事務監督便可以採取執行管制行動。另一名委員詢問，該停車處是否由申請人使用。何冠榮先生答是。他補充說，該停車場處是由毗鄰屋宇的承建商鋪成，在鄉郊地區，居民通常會把車輛停放在自己的屋宇附近。該簷篷約在六個月前興建，如屬非法，可予拆去。

147. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後繼續商議這宗申請，稍後會把決定通知申

請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們二人於此時離席。

商議部分

148. 一名委員表示同情申請人，因為「綠化地帶」那部分的面積很小。如該私人花園包括該部分地方，位於「綠化地帶」那部分的排水道便可由申請人妥為保養。城規會如接納申請地點用作私人花園，可適當地調整該「綠化地帶」的界線，剔出該部分的土地。因此，該委員認為可批准這宗覆核申請。不過，當局應對入口大門前的非法停車處採取執行管制行動。

149. 主席表示，即使該私人花園不包括「綠化地帶」的部分，申請人仍可清理該排水道，因為該排水道不會建有圍欄。

150. 一名委員指出，文件所附的圖 R-4c 顯示申請地點內的排水道有很多落葉，質疑申請人是否有定期清理該排水道。該委員亦指出，從文件圖所附的 R-4e 所見，申請人屋宇的入口大門建在該排水道上，可能會影響該排水道表面的水流。此外，該委員認為入口大門前的停車處和申請地點以北毗鄰的私人花園均位於「綠化地帶」內，屬於違例用途，當局應對這些用途採取執行規劃管制行動。

151. 主席告訴委員，當局接獲一份由洞梓九名原居村民聯名提交的公眾意見書，反對第 16 條申請。這些原居村民認為該私人花園佔用大量土地，會影響土地日後用作發展小型屋宇。

152. 一名委員認為申請地點用作私人花園已有一段長時間，所以同情申請人的處境。由於該私人花園用途先前曾獲批給規劃許可，因此這次可考慮批出臨時的短期租約。主席澄清，批出短期租約屬地政總署的職權範圍。

153. 副主席表示，既然申請地點劃為「綠化地帶」的部分面積很小，又沒有構築物把該部分從申請地點內剔出，花費不會很大。更重要的是，該私人花園用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，若批准現在這宗申請，會為同類申請立下不良先例。城規會原則上不應支持現在這宗申請。另一名委員也同意這個觀點。

[曾裕彤先生此時離席。]

154. 一名委員同意，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。事實上，除了該私人花園外，入口大門前的停車處也侵佔了「綠化地帶」。

155. 主席總結說，大部分委員均認為城規會經覆核後應駁回這宗申請。申請人未有為該私人花園侵佔「綠化地帶」提出充分理據，若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。委員表示同意。

[許智文教授此時暫時離席。]

156. 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。有關理由是：

- 一 有關發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關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。申請人並無在申請書中提出充分的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

議程項目 7 及 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/422

在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的
粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、
第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、
第 838 號餘段、第 841 號餘段、第 842 號餘段、
第 844 號餘段及第 854 號

關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)

(城規會文件第 8813 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/423

在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的
粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 756 號、
第 792 號餘段、第 803 號餘段、第 838 號 A 分段、
第 839 號、第 840 號、第 841 號 A 分段、
第 842 號 A 分段、第 843 號及第 844 號 A 分段

關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)

(城規會文件第 8814 號)

[會議以廣東話進行。]

157. 主席提議一併考慮編號 A/NE-LYT/422 及 423 這兩宗申請，理由是這兩宗申請由同一名申請人提交，申請的用途一樣，而且申請地點接近。委員表示同意。

簡介和提問部分

158. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生	—	沙田、大埔及北區規劃專員
吳國良先生]	
林建忠先生]	
鄭志明先生]	申請人的代表
黃開基先生]	
聶妙英女士]	

159. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請許惠強先生向委員簡介這兩宗覆核申請。

160. 許惠強先生簡介這兩宗申請，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在兩個申請地點各闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，為期三年。申請地點位於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的地區內。每個申請地點上有兩個貨倉，合組為單一發展項目；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年八月十三日批准這兩宗申請，所批給的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，並附加了條件。二零一零年十二月七日，申請人申請覆核下述附加於每宗規劃許可的條件如下：
 - (i) 修訂條件(a)項有關「在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業」的規定，把作業時間延長一小時至晚上八時；
 - (ii) 修訂條件(b)項有關「在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業」的規定，增加作業日數，把非法定公眾假期包括在內；
 - (iii) 刪除條件(c)項有關「在規劃許可有效期內的任何時間，重型貨車／貨櫃車不得進入申請地點」的規定；

[許智文教授此時返回會議席上。]

- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第3段，有關理據撮錄如下：

- (i) 關於條件(a)項規定的作業時間，送貨的貨車通常約於下午四時離開，而貨倉工人大多會於下午六時前便完成貨倉內的工作。不過，每月約有兩次會因為貨物延遲送達貨倉，工人須留在室內工作至晚上八時；
- (ii) 從實際情況和經濟方面，都有需要增加條件(b)項規定的作業日數，把非法定公眾假期包括在內，因為大部分工廠和零售店均會在該等日子營業；以及
- (iii) 關於條件(c)項禁止重型貨車／貨櫃車進入申請地點的規定，申請人表示，運載大批貨物時必須使用該類車輛，否則就要採用其他方法，例如在別處把貨物由重型貨車／貨櫃車卸下再搬上輕型／中型貨車，或把重型貨車／貨櫃車停泊在貨倉的入口附近，用鏟車在路旁起卸貨物。由於起卸貨物的地點更接近附近的住宅，居民會更受影響；
- (d) 政府部門對覆核申請的意見載於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過往三年，並沒有關於申請地點造成污染的投訴記錄。雖然申請人為支持覆核申請而提交的詳細環境評估報告並不完整，但申請人已闡明，在晚上七時至八時的作業時間內，只會在密封式的貨倉構築物內操作鏟車，而且每天只有四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，而這些車輛亦會在下午六時前離開。貨倉內部的通道沿路會堆疊一些貨櫃，作為屏障。環保署署長表示，根據申請人闡述的資料，如按建議把作業時間延長至晚上八時，而在該段時間內，只會在密封式的貨倉內操作鏟車，應不會造成不良的噪音影響；不過，他不會支持申請人的建議，在條件(b)項區分「公眾假期」與「法定假期」。如城規會對刪除附帶條件(c)項有保留，可考慮按申請人的承諾，把重型貨車／貨櫃車的數目限為四輛，盡量減少對環境造成的滋擾；

- (e) 在這兩宗申請的公布期期間，關於編號 A/NE-LYT/422 的申請，當局收到兩份公眾意見書，而關於編號 A/NE-LYT/423 的申請，則收到一份，全部來自一名北區區議員，表示對這兩宗覆核申請有保留，因為發展項目非常接近民居，會在交通／環境方面對區內居民造成影響；
- (f) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、馬料水新村原居民代表和居民代表及虎地排的原居民代表和居民代表均反對這兩宗覆核申請，主要基於發展項目對交通和環境造成不良影響的理由。他們認為凱榮路和道揚路是單程路，本已不勝負荷，加上重型貨車經常往來行走，更會造成噪音滋擾，損壞路面，破壞寧靜的環境，以及對區內居民構成危險。附近已有一些貨倉和停車場，闢設所申請的臨時貨倉，會令交通問題惡化。此外，近期馬料水新村有更多小型屋宇落成；
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，認為這兩宗覆核申請部分可予以支持，有關評估撮錄如下：
- (i) 在考慮第 16 條申請時，小組委員會備悉，環保署署長不支持有關申請，因為申請地點附近和通道沿路都有民居，貨倉使用重型貨車可能會對這些民居的環境造成滋擾。此外，區內人士也主要基於環境和交通理由而反對這兩宗申請。因此，規劃許可加入了相關的(a)、(b)及(c)項附帶條件，以解決環保署署長及區內人士關注的問題；
- (ii) 考慮到環保署署長的意見，規劃署認為申請人提及修訂條件(a)項，把作業時間延長至晚上八時，這項要求可予容忍，但須另附加一項新的條件，規定除在密封式的貨倉內操作鏟車外，不得在晚上七時至八時作業；以及

- (iii) 環保署署長不支持把公眾假期與法定假期區分。此外，申請地點亦非常接近民居，最接近的民居貼近申請地點的西北面，故此，從規劃及環境的角度而言，有必要保留條件(b)項；
- (iv) 使用重型貨車可能會對申請地點附近民居的環境造成滋擾，而且並無有力的理據支持偏離小組委員會先前的決定，因此，申請人提出刪除條件(c)項的建議不獲支持；以及
- (v) 環保署署長建議，為盡量減少對環境造成的滋擾，城規會可考慮按申請人的承諾，把進入申請地點的重型貨車／貨櫃車的數目限為最多四輛，但規劃署認為，即使附加這項條件，也難以履行。

161. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗申請。

162. 黃開基先生提出以下要點：

- (a) 申請人接納規劃署的建議，修訂規劃許可附帶條件(a)項的規定，延長作業時間至晚上八時，並附加一項新的條件，規定除在密封式的貨倉內操作鏟車外，不得在晚上七時至八時這段延長的作業期間內作業。申請人亦同意，按原來的條件(b)項所規定，不會於星期日及公眾假期在申請地點作業。就此，申請人同意撤回有關覆核條件(b)項的申請；
- (b) 尚未處理的問題是條件(c)項關於禁止重型貨車／貨櫃車出入申請地點的規定。關於區內居民關注的問題，區內新建村屋的位置與申請所涉的貨倉和通道相隔一段距離，而附近的通道的交通亦非如區內居民所說般繁忙。在會上展示的照片亦顯示，沒有車輛使用道揚路；
- (c) 經營物流業，最重要是確保貨物能以迅速而可靠的方法運送，配合緊迫的船運／空運期及清關期限。

至於運送大批貨物，如禁止使用重型貨車／貨櫃車，便須使用大量輕型／中型貨車代替，令運送過程出現更多不明朗因素和困難。貨倉的租戶雖同意履行條件(c)項的規定，但亦要求申請人申請覆核該項條件，以解決他們對重型貨車／貨櫃車的真正需要；

- (d) 先前有數宗獲批准的申請涉及申請地點，這些申請提出關設製造／貯存木製和藤製傢具的臨時工場／貨倉。先前批給的規劃許可並無附加使用重型貨車／貨櫃車的限制。環保署署長亦表示，該署過往三年並無關於申請地點造成污染的投訴記錄。因此，按建議刪除條件(c)項的規定，應不會在環境方面對附近的居民造成重大的不良影響；
- (e) 申請人提交的申請書列舉了新界東北一些同類個案，該等個案涉及工業或貨倉等非住宅用途，均獲批給臨時的規劃許可。儘管在這些同類個案所涉地點附近也有民居，但規劃許可並沒有附加條件，禁止使用重型貨車／貨櫃車。規劃署亦在文件第 7.8 段內指出，有兩宗同類的申請也沒有加入有關的限制；

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

- (f) 儘管如此，申請人仍願意作出妥協，希望城規會能考慮修訂條件(c)項的規定，按環保署署長的建議，把每日出入申請地點的重型貨車／貨櫃車數目限為最多四輛。如這項修訂獲城規會接納，申請人會與租戶聯絡，商討詳細的安排，務求租戶會嚴格遵守有關條件的規定。申請人會按環境評估報告內的建議，設置隔音屏障，預計每日只准最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，噪音水平應該可以接受；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (g) 為確保每日不會有超過四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，每個貨倉會闢設一個重型貨車／貨櫃車泊車位，申請人亦會與租戶制定時間表，列明他們的重型貨車／貨櫃車可於哪天出入申請地點。如租戶違反協議，申請人可終止租約。申請人向規劃署保證，他願意履行規劃許可附帶條件，亦明白如沒有履行有關條件，批給的規劃許可會被撤銷，申請人會因此而蒙受損失，而先前的規劃許可一旦遭撤銷，小組委員會未必會從寬考慮他日後再次提出的申請。

[陳漢雲教授此時返回會議席上。]

163. 鄭志明先生提出以下要點：

- (a) 為盡量減少對附近居民可能造成的環境滋擾，靠近住宅的一段內部道路沿路會擺放一行貨櫃，貨櫃會疊成兩層，合成一道長約 64 米、高約 5 米的隔音屏障；以及
- (b) 根據環境評估報告的結果，如只准每日有最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，並設置上述隔音屏障，預計易受噪音影響的設施因車輛往來而要承受的噪音水平會低於 55 分貝。這個噪音水平與背景噪音水平相若，屬於可接受的噪音水平。因此，放寬條件(c)項的規定，准許每日最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，不會在環境方面對附近居民造成重大的不良影響。

164. 吳國良先生提出以下要點：

- (a) 全面禁止重型貨車／貨櫃車出入申請地點，會令貨倉極難運作，租戶唯有轉用輕型／中型貨車運貨，而由於要使用更多車輛，反而會導致交通量和噪音增加，影響附近的居民；以及
- (b) 申請人已在申請地點經營貨倉 20 年，多年來一直獲批給規劃許可。過去三年，當局並無收到有關這

些貨倉造成污染的投訴。申請人與附近居民關係良好。如城規會接納關於條件(c)項的修訂建議，申請人會確保嚴格遵守該項條件。

165. 黃開基先生作出總結，並提出以下要點：

- (a) 由於區內居民提出要求，儘管有關通道不只有申請所涉的貨倉租戶使用，申請人仍付款在該通道裝設防撞槓。申請人與區內居民關係良好，由此可見一斑；以及
- (b) 貨倉真的需要使用重型貨車／貨櫃車。申請人亦承諾會嚴格遵守有關每日最多只可有四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點的規限。

166. 從申請人在根據第 16 條提出申請的階段所提交的申請書，副主席得悉，每日約有 24 輛車進入申請地點，包括 10 輛私家車供員工使用、10 輛三公噸輕型貨車、兩輛 20 呎長的貨櫃車及兩輛 40 呎長的貨櫃車。副主席詢問申請人能否確保只有上述數量的幾類車輛才可進出申請地點。黃開基先生答稱可以，並補充說，有關數字是由在申請地點工作的林建忠先生實際記錄所得，亦是日常工作日的平均數字。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

167. 相關的小組委員會文件所附的圖 A-4A 的實地照片顯示有車輛停泊在申請地點，副主席要求申請人按種類說明那些車輛的數目。吳國良先生表示，從實地照片所見，有一輛貨櫃車及兩輛輕型／中型貨車停泊在編號 A/NE-LYT/422 的申請所涉的地點。主席留意到該處最少停泊了四輛重型貨車。吳國良先生表示，實地照片在二零一零年四月二十日拍攝，當時尚未與先前容許太多車輛進入申請地點的租戶終止租約。副主席又提到一些由規劃署於二零一一年四月八日拍攝的較近期實地照片，有關照片夾付於城規會文件第 8813 號的圖 R-4b 及城規會文件第 8814 號的圖 R-4a。許惠強先生解釋說，與二零一一年四月八日拍攝的照片比較，在申請地點停泊的車輛數目較少。

168. 主席詢問，如城規會接納修訂條件(c)項的建議，申請人能否限制每日出入申請地點的重型貨車／貨櫃車數目。吳國良先生承認，即使已達指定的上限，他們也未必能阻止重型貨車／貨櫃車出入申請地點。不過，申請人會盡力確保租戶遵守關於使用重型貨車／貨櫃車的規限，如果發現租戶違反協議，會向他們發出警告信，並終止租約。

169. 一名委員指出，在二零一零年八月十三日批准根據第 16 條提出的申請時，小組委員會並無限制輕型／中型貨車進入申請地點。從規劃署拍攝的實地照片所見，停泊在申請地點的車輛只是輕型／中型貨車，可見申請人並沒有違反規劃許可附帶條件(c)項的規定。該名委員詢問，為重型貨車／貨櫃車而設的泊車位會在申請地點哪個位置。吳國良先生表示，申請地點有四個貨倉，每個貨倉會設一個重型貨車／貨櫃車泊車位。他會記錄進入申請地點的車輛，確保最多只有四輛重型貨車／貨櫃車進出申請地點。

170. 另一名委員詢問，環境評估是否有評估每日一旦有超過四輛重型貨車／貨櫃車進出申請地點，情況會怎樣。鄭志明先生表示沒有。該名委員又問，有關評估是否假設四輛重型貨車／貨櫃車同時在申請地點內。鄭志明先生表示，環境評估是假設兩輛重型貨車／貨櫃車在 30 分鐘內進出申請地點。

171. 一名委員詢問，附近地點曾否獲批給類似的規劃許可，同樣附加了這項條件，限制重型貨車／貨櫃車進入申請地點。許惠強先生表示，申請地點附近未曾獲批類似的規劃許可，不過，批給其他地區的一些規劃許可則會附加類似的條件，限制使用重型貨車，以解決環保署署長關注的問題。黃開基先生表示，規劃署在文件第 7.8 段指出，有兩宗同類個案並無規限進入申請地點的車輛種類。許惠強先生表示，該兩宗個案是申請關設私家車停車場及加油站用途，因此在批給規劃許可時，無須附加這項限制。

172. 一名委員詢問易受影響的設施所在的位置，以及申請人是否有妥善記錄進入申請地點的車輛。鄭志明先生借助一幅圖則，指出易受申請所涉貨倉所影響的設施是附近兩幢樓高兩層的村屋。吳國良先生表示，申請人有記錄進出申請地點的車輛數目。

173. 主席詢問申請地點有多少個出入口。黃開基先生表示，道揚路較寬，是車輛出入申請地點的主要通道，凱榮路則較窄，供離開申請地點的車輛使用。主席又問，申請人會否考慮在該兩條路裝設閘口，控制車輛出入申請地點。黃開基先生表示，如城規會同意放寬對重型貨車／貨櫃車的限制，申請人會設法確保只有獲許可的重型貨車／貨櫃車才可進入申請地點。

174. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這兩宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

175. 一名委員同意規劃署的意見，認為把重型貨車／貨櫃車數目限為四輛的規劃許可附帶條件，實在難以實行，而且所引起的交通安全問題，比噪音滋擾更令人關注。該名委員認為，城規會一是限制重型貨車／貨櫃車出入申請地點，一是不施加任何限制。

176. 主席指出，運輸署署長沒有提出交通安全問題，他關注的其實是車身較長的車輛的轉動空間問題，故此提議禁止長度超過 7.5 米的車輛經凱榮路出入申請地點，使所有車身較長的車輛只可經道揚路出入申請地點。

177. 副主席認為，無論規劃許可所附加的條件是全面禁止重型貨車／貨櫃車出入申請地點，還是把車輛數目限為最多四輛，在執行上都同樣困難。在兩種情況下，倘申請人被發現未有履行附帶條件，規劃許可便會被撤銷。副主席表示，由於申請人在申請覆核城規會的決定時，顯示他願意履行有關條件，故此他打算支持申請人的提議，准許每日最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點。

178. 另一名委員認為，城規會一是限制重型貨車／貨櫃車出入申請地點，一是不施加任何限制。鑑於申請人就如何履行附帶條件的規定提供了詳細資料，該名委員相信申請人會盡力履行附帶條件。再者，在進行環境評估時，申請人亦只是假設最

多有四輛重型貨車／貨櫃車在申請地點，並沒有以更大的數目作為假設。該名委員認為無須限制重型貨車／貨櫃車的數目，有關的附帶條件可予刪除。

179. 一名委員卻擔心，放寬施加限制的附帶條件可能為同類申請立下不良先例，而且有區內人士反對這兩宗覆核申請，主要理由是環境和交通問題，城規會審議有關申請時，應考慮有關意見。

180. 環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生表示，關於這兩宗申請，環保署署長所關注的是重型貨車／貨櫃車對附近居民所造成的噪音滋擾。不過，申請人已承諾每日最多只會有四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，即是每個貨倉每日有一輛重型貨車／貨櫃車出入。若是如此，所造成的噪音的滋擾或不至無法接受。另一方面，城規會文件第 8814 號的圖 R-4a 顯示，申請地點入口並無裝設閘門，所以規劃署擔心難以限制重型貨車／貨櫃車數目，委員或應考慮此點。

181. 一名委員表示，如環保署署長認為准許每日最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點可以接受，他也會同意。過往三年，都沒有關於申請地點造成污染的投訴記錄。無論如何，一旦發現申請人違反附帶條件，城規會大可撤銷規劃許可。

182. 另一名委員表示，如禁止重型貨車／貨櫃車出入申請地點，租戶便得使用更多輕型／中型貨車運貨，這樣反而可能會令交通流量和噪音增加，影響附近的居民。該名委員表示，一般來說，20 呎及 40 呎長的貨櫃車起卸貨物分別需約兩小時和三小時，故此，該等車輛不大可能會經常出入申請地點。該名委員遂贊成准許每日最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，或完全撤銷有關限制。不過，較實際的做法可能是要求申請人在申請地點由凱榮路和道揚路的出入口裝設閘門，防止不屬於租戶的車輛出入申請地點。

183. 規劃署署長梁焯輝先生表示，根據申請人在聆訊時就申請所涉用途的性質和貨倉的營運模式所作的解釋，如完全禁止重型貨車／貨櫃車出入申請地點，租戶可能難以經營貨倉。他提議，如申請人所建議，限定最多四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，而不是完全撤銷有關限制。委員表示同意。

184. 主席總結委員的意見，附帶條件(a)項應予以修訂，如申請人所建議，延長作業時間至晚上八時。另外，加入一項新的規劃許可附帶條件，規定「在規劃許可有效期內，除在密封式貨倉內操作鏟車外，不得於晚上七時至八時在申請地點作業」。此外，附帶條件(c)項應予以修訂，限定每日最多只可有四輛重型貨車／貨櫃車出入申請地點，以及加入新的附帶條件，規定在申請地點由凱榮路和道揚路的出入口裝設閘門。黃漢明先生表示，有關申請涉及兩個申請地點，故此每個申請地點最多只可有兩輛重型貨車／貨櫃車出入。原來的附帶條件(b)項會保留。委員表示同意。

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

185. 經進一步商議後，城規會決定接納覆核申請的部分內容，修訂規劃許可附帶條件(a)項及(c)項(附帶條件(c)項重新排列為附帶條件(d)項，並加入(b)及(e)兩項新的附帶條件)。城規會按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗覆核申請。兩宗申請的規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年八月十三日止，並須附加下列條件：

編號 A/NE-LYT/422 的申請

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除在密封式貨倉內操作鏟車外，不得於晚上七時至八時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，每日最多只准兩輛重型貨車／貨櫃車進入申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的出入口都須設有閘門；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過 7.5 米的車輛只准使用道揚路的進出通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造活動；
- (i) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦零件或其他電子廢料；
- (j) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (o) 就上文(n)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

編號 A/NE-LYT/423 的申請

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除在密封式貨倉內操作鏟車外，不得於晚上七時至八時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，每日最多只准兩輛重型貨車／貨櫃車進入申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的出入口須設有閘門；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過 7.5 米的車輛只准使用凱榮路的進出通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；

- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造活動；
- (i) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示屏、電腦零件或其他電子廢料；
- (j) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一一年八月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或

(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

186. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

編號 A/NE-LYT/422 的申請

- (a) 留意北區地政專員的意見，申請人須向北區地政處申請把現有用途和建築面積超出規限的地方正規化。不過，該處不保證會向申請人批出新的短期豁免書。倘該處批出新的短期豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付額外的短期豁免書費用；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

(i) 現有標稱直徑為 80 毫米的水管將會受到影響。水務署人員或獲該署授權的承辦商可隨時進入有關範圍，以便建造、檢查、運作、保養及維修水管。由於附近沒有未撥用的土地，故此無法進行水管改道工程；

(ii) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

(iii) 擬議發展項目位於抽洪集水區內；

(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

- (i) 須清拆申請地點內所有違例構築物；
- (ii) 批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上現有的構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則，採取適當的行動；以及
- (iii) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請。倘申請地點並非毗連及接達一條不少於 4.5 米闊的街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定；

(d) 留意消防處處長就消防裝置建議提出的以下意見：

- (i) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN 1838，為整幢樓宇裝設足夠的應急照明設施；
- (ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號的規定，裝設足夠的方向指示牌及出口指示牌；
- (iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002 + A2：2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢樓宇裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- (iv) 裝設由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30

米的喉轆膠喉可以到達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆所在的位置應在圖則上清楚標示；

- (v) 根據樓宇的佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具。有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示；以及
 - (vi) 遵照英國標準 EN 12845:2003 及消防處通函第 3/2006 號，在整幢樓宇裝設自動花灑系統。樓宇的用途分類及花灑水缸的容量須清楚述明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口及花灑控制閥組須在圖則清楚顯示；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須盡快植樹替補申請地點內的枯樹；
 - (f) 採取環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
 - (g) 向地政監督查核通往申請地點的道揚路和凱榮路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該兩條路的管理和維修保養責任誰屬。

編號 A/NE-LYT/423 的申請

- (a) 留意北區地政專員的意見，申請人須向北區地政處申請把現有用途和建築面積超出規限的地方正規化。不過，該處不保證會向申請人批出新的短期豁免書。倘該處批出新的短期豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付額外的短期豁免書費用；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 擬議發展項目位於抽洪集水區內；

(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

- (i) 須清拆申請地點內所有違例構築物；
- (ii) 批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上現有的構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則，採取適當的行動；以及
- (iii) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請。倘申請地點並非毗連及接達一條不少於4.5米闊的街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第41D條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定；

(d) 留意消防處處長就消防裝置建議提出的以下意見：

- (i) 遵照英國標準 5266：第1部分和英國標準 EN 1838，為整幢樓宇裝設足夠的應急照明設施；

- (ii) 遵照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號的規定，裝設足夠的方向指示牌及出口指示牌；
 - (iii) 遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002 + A 2：2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢樓宇裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點，安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (iv) 提供由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可以到達每幢樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆所在的位置應在圖則上清楚標示；
 - (v) 根據樓宇的佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具。有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示；以及
 - (vi) 遵照英國標準 EN 12845:2003 及消防處通函第 3/2006 號，在整幢樓宇裝設自動花灑系統。樓宇的用途分類及花灑水缸的容量須清楚述明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口及花灑控制閥組須在圖則清楚顯示；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須盡快植樹替補申請地點內的枯樹；
- (f) 採取環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (g) 向地政監督查核通往申請地點的道揚路和凱榮路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該兩條路的管理和維修保養責任誰屬。

187. 城規會亦決定不支持申請人在覆核申請中提出修訂條件(b)項(重新編列為條件(c)項)的建議。委員繼而審閱城規會文件第 8813 及 8814 號第 8.2 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。就這兩宗覆核申請，駁回的理由是：

- 小組委員會上一次已從優考慮有關申請，批予規劃許可，但必須附加適當的條件，以解決環境保護署署長和區內居民所關注的環境問題。鑑於貼近申請地點的地方以至通道沿路都有住用構築物，因此有必要附加條件(b)項，以盡量減低申請的用途在環境方面對附近易受影響的設施可能造成的不良影響。

[曾裕彤先生此時離席。]

港島區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H11/97
擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的
半山區西部羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的
建築物高度限制由主水平基準上 230 米
略為放寬至主水平基準上 238.7 米
(城規會文件第 8816 號)

[會議以廣東話進行。]

188. 秘書表示，由於這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的兩家附屬公司提出，而 ADI Ltd. 是這宗申請的顧問，以下委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生 — 目前與恒基公司有業務往來

梁宏正先生 — 為一間非政府機構的董事，該非政府機構最近曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款

鄭心怡女士 — 目前與 ADI Ltd. 有業務往來

189. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，因此委員同意上述委員可以留席。

190. 秘書報告，二零一一年四月二十六日，申請人的代表寫信給城規會秘書，要求城規會延期一個月考慮這宗覆核申請，以便申請人有時間為覆核聆訊作準備。延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間為覆核聆訊作準備，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人士的權益。

191. 經商議後，城規會同意延期一個月考慮這宗覆核申請，以便申請人有時間準備將要提交的進一步資料。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有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

程序事項

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》
的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8817 號)

[會議以廣東話進行。]

192. 秘書表示，由於申述編號 6 及 7 由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提出，以下委員已就此議項申報利益：

陳旭明先生] 目前與新鴻基公司有業務往來

方和先生]

劉文君女士 — 曾為新鴻基公司的僱員

193. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，因此委員同意上述委員可以留席。

194. 秘書簡介有關文件的內容。二零一零年十二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在公布分區計劃大綱草圖及就該圖提出的申述的法定期內，當局分別共接獲八份申述書和八份意見書。由於僅有八份申述書和八份意見書，建議由城規會全體委員一併進行聆訊，無須委出聆訊申述小組委員會。此外，由於所有申述均涉及分區計劃大綱草圖上的「綜合發展區」地帶，因此建議把申述和就申述提出的相關意見合併為一組進行聆訊。

195. 經商議後，城規會同意按詳載於文件第 2.1 及 2.5 段所建議的聆訊安排，考慮有關申述和意見。

議程項目 11

[閉門會議]

196. 此議項以機密文件形式記錄。

一般事項

議程項目 4

[公開會議]

南丫島索罟灣前南丫石礦場地區
未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究
(城規會文件第 8811 號)

[會議以廣東話進行。]

197. 下列政府的代表此時獲邀出席會議：

- | | |
|--------|------------------------------|
| 鍾文傑先生 | － 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 方偉傑先生 | － 規劃署城市規劃師／西貢及離島 |
| 盧國中先生 | － 土木工程拓展署港島及離島拓展處
總工程師／離島 |
| 司徒雪雯女士 | － 土木工程拓展署港島及離島拓展處
工程師／離島 |

198. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請鍾文傑先生向委員簡介文件的背景。鍾文傑先生借助 Powerpoint 投影片，講述文件詳載的內容，當中的要點如下：

背景

- (a) 前南丫石礦場用地(下稱「該用地」)於一九七八年開闢，用作採石。復修工程在一九九五年展開，並在二零零二年十二月完成。該用地現時在《南丫島分區計劃大綱圖編號 S/I-LI/9》上劃為「未決定用途」地帶，有園景美化區及一個湖；
- (b) 一九九九年，政府為了能靈活地推行策略性污水排放計劃(現稱為淨化海港計劃)，把該用地預留作日後興建污水處理設施之用；

- (c) 二零零二年，政府完成了「港島南及南丫島規劃及發展研究」(下稱「規劃及發展研究」)。由於該用地有部分仍須預留以設可能根據策略性污水排放計劃興建的污水處理設施，規劃及發展研究建議，在政府尚未就策略性污水排放計劃作出決定前，可暫時把該用地用來興建戶外康樂及教育中心。由於在南丫島其他地方發展住宅的機會有限，規劃及發展研究指出，在決定該用地日後的土地用途時，可研究在該用地發展住宅的潛力；
- (d) 二零零五年，政府決定分階段進行第二期淨化海港計劃，把污水處理廠集中在昂船洲。因此，該用地無須再預留供淨化海港計劃使用；

研究目標

- (e) 規劃署及土木工程拓展署將委聘顧問進行南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究(下稱「研究」)，整體目標是研究該用地日後的土地用途，包括住宅發展及其他相容的用途；

研究地區

- (f) 研究地區的面積約為 59.9 公頃。除該用地外，圍繞該用地西面、北面及東面的天然和人造斜坡也納入研究地區內，以便處理可能有不協調的用途接鄰而產生的問題，並確保能顧及毗鄰斜坡的天然風險和生態價值；

研究範圍

- (g) 研究將分為以下四個階段進行：
- (i) 計劃初議階段：進行研究地區的基線研究，並擬備公眾參與策略；

- (ii) 方案制定階段：制定多個初步土地用途方案，並就方案進行初步可行性評估，以確定各方案是否可行。進行第一階段公眾參與活動，收集公眾對初步土地用途方案的意見；
- (iii) 方案選取階段：檢討初步土地用途方案，制定選取的土地用途方案，以及為選取的土地用途方案進行技術評估。根據選取的土地用途方案制定初步發展大綱圖，繼而展開詳細的工程評估及環境影響評估(包括文化遺產影響評估)；以及
- (iv) 建議方案階段：制定建議發展大綱草圖，並完成詳細的工程評估和環境影響評估(包括文化遺產影響評估)。進行第二階段的公眾參與活動，收集公眾對建議發展大綱草圖的意見，然後根據收集到的意見，為建議發展大綱圖定稿；

下一步的工作

- (h) 當局已分別於二零一一年四月十八日及五月四日諮詢離島區議會及南丫島北段鄉事委員會，兩會大致歡迎進行這項研究。當局將於二零一一年五月諮詢坪洲／長洲／南丫分區委員會及南丫島南段鄉事委員會；
- (i) 隨後，土木工程拓展署會着手申請所需的撥款，並展開遴選顧問的程序。研究將於二零一一年年底展開，在 30 個月內完成；以及
- (j) 分區計劃大綱圖會作出修訂，根據建議發展大綱圖的內容，訂定該用地的布局、土地用途及發展密度。

199. 委員就這項研究提出了下列問題／意見：

- (a) 在確立該用地日後的用途方面，是否有任何整體方針？
- (b) 先前曾有建議提出在南丫島其他地方設置遊艇停泊處及進行帆船比賽，這類用途／活動值得研究；
- (c) 香港的礦場舊址不多，因此該用地日後的用途應善用該處曾是礦場的獨特歷史，例如可考慮開設博物館，展示昔日的採礦活動，其他建議用途包括主題公園及湖畔度假酒店；
- (d) 該用地非常接近市區，考慮日後的土地用途時，應善用此地理優勢；
- (e) 應盡早諮詢公眾及相關持份者，以了解他們對該用地日後的土地用途的意見。此外，應探討可否採用較創新的方式進行諮詢，例如舉辦繪畫比賽；
- (f) 有否預定該用地可容納多少人口？
- (g) 出入南丫島只能依賴渡輪，但渡輪公司經營這條航線一直有財政困難，南丫島的人口增加，或有助維持渡輪服務。這項研究會否考慮提供其他交通設施，以配合該用地日後的土地用途？
- (h) 該用地南面的海岸線是否人造的，對開海域會否進行填海？
- (i) 該用地有沒有天然景物？

200. 鍾文傑先生對委員的問題／意見的回應如下：

- (a) 這項研究在探討該用地日後的土地用途時，會集中考慮在該處發展住宅的潛力，以及能否進行其他相容的用途，例如規劃及發展研究提出的戶外康樂及

教育用途。研究亦會考慮委員就該用地日後的土地用途所提出的意見；

- (b) 展開研究後，便會制訂公眾參與策略，詳細交代公眾參與活動的安排和計劃。在制訂公眾參與策略時，會考慮委員有關採用創新方法進行諮詢的意見；
- (c) 雖然研究沒有預定該用地須容納多少人口，但根據至今從區內人士所收集到的意見，該用地應可容納更多人口。不過，研究為該用地確立定合適的土地用途及發展參數時，會考慮所有相關因素，包括該區富鄉郊特色及須依賴渡輪服務；
- (d) 研究其中一部分是進行交通影響評估，以評估選取的土地用途方案對交通的需求及所造成的影響。評估日後的交通需求時，亦會考慮現時在該用地對面橫跨索罟灣的碼頭；
- (e) 該用地南面的海岸線是人造海堤，在該用地從前用作石礦場時興建。該用地南面的海岸線對開海域不會進行填海；以及
- (f) 該用地在二零零二年年底曾根據一份修復石礦場合約進行修復和美化環境工程，現時闢有園景美化區和一個湖。該湖原是石礦場的預製場，經修復後，成爲一個湖。從實地視察所見，有雀鳥在湖的周圍出沒。研究會探討研究地區內是否有高生態價值且值得保護的地點／景物。此外，該用地北面的地區是劃爲「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶的天然地區，曾發現稀有的白腹海鷗的鳥巢，而在南丫島南部經鑑定爲「具特殊科學價值地點」的深灣亦是瀕危的綠海龜巢居之處。

201. 主席請規劃署和土木工程拓展署的代表在進行研究時考慮委員所提出的意見。由於委員再沒有問題要提出，主席多謝規劃署和土木工程拓展署的代表出席會議。各代表於此時離席。

議程項目 12

其他事項

[會議以廣東話進行。]

202. 餘無別事，會議於晚上七時四十五分結束。