

機密文件

(於二零一零年十月二十九日解密)

二零一零年十月十五日舉行的都會規劃小組委員會

第 428 次會議記錄

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士及空氣流通評估顧問趙家輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 22

[閉門會議]

《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K 2/20》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 24/10 號)

1. 秘書表示，《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K 2/20》的建議修訂涉及市區重建局(下稱「市建局」)窩打老道／雲南里發展計劃、香港中文大學(下稱「中大」)-東華三院社區書院馬錦燦紀念大樓、由香港房屋協會(下稱「房協」)發展的駿發花園，以及爵士花園。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| 黃婉霜女士
以規劃署署長身分 | - 市建局非執行董事及房協監事會成員； |
| 李偉民先生 | - 市建局的前非執行董事，任期已於二零零八年十一月三十日屆滿； |
| 陳旭明先生 | - 自置居所津貼上訴委員會成員； |

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 陳曼琪女士 | - 自置居所津貼上訴委員會成員，以及其配偶在爵士花園擁有一個單位； |
| 何培斌教授及
陸觀豪先生 | - 中大校董會成員； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理
署長身分 | - 民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事；以及 |
| 林惠霞女士
以地政總署助理署長
身分 | - 地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事及房協監事會成員。 |

2. 小組委員會備悉，曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。由於陳曼琪女士有土地利益，小組委員會認為她涉及直接利益，應該離席。

3. 小組委員會備悉，有關的中大-東華三院社區書院是由東華三院資助成立，而中大只是與東華三院一起營辦該書院的工作伙伴。就此，委員同意何培斌教授及陸觀豪先生只涉及間接利益，可繼續留在會議席上。

4. 小組委員會亦備悉，其他委員所申報的利益與市建局及房協的項目有關。由於此議項涉及製圖程序，小組委員會同意根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)辦事程序與方法，他們可繼續留在會議席上。

[陳曼琪女士此時離席，而梁宏正先生此時暫時離席。]

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士借助投影片和飛行動畫，按文件詳載的內容簡介《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/20》的建議修訂，並陳述下列要點：

背景

(a) 油麻地規劃區(下稱「該區」)是本港市區最舊的地點之一。基於其所處的位置及舊樓林立，該區有很

大的重建壓力。因此，當局有迫切需要在分區計劃大綱圖內加入建築物高度限制，為該區的發展／重建計劃提供適當指引；

- (b) 根據現行的油麻地分區計劃大綱圖，當局已就涵蓋香港理工大學第 8 期發展計劃的「政府、機構或社區(1)」地帶，以及「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶訂定建築物高度限制。這些建築物高度限制仍然有效並會保留。現行建築物高度檢討的範圍涵蓋其餘的發展地帶，包括現時各個並未訂定建築物高度限制的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶；
- (c) 該區現時的概況載於文件第 4.1 及第 4.2 段。簡言之，彌敦道以西的範圍主要屬細小土地上的住宅用途。彌敦道以東的範圍為京士柏區，特色是北面有小圓丘，而南面則有各個康樂會所提供的開闊草地；

區內風環境

- (d) 當局已就該區進行空氣流通專家評估，空氣流通評估的主要結果及建議詳載於文件第 4.3 段和附件 V；
- (e) 該區每年的盛行風是東北風、東風和西風，而夏季的盛行風則是東南風和西南風。按照文件圖 7A 所示，該區共有 11 條主要氣道；
- (f) 空氣流通評估建議在制訂擬議的建築物高度輪廓時考慮下列因素，並在重新發展用地時通過適當的建築物設計改善通風情況：
 - 審慎的做法是通過劃設休憩用地／非建築用地／建築物後移範圍，以及把休憩用地與通風廊／氣道互相連接，從而保留、改善及／或構成通風廊／氣道；

- 由於該區西部倚賴現有道路通風，因此有需要保留現有的方格街道模式，並研究可否擴闊對通風很重要的道路；
- 近海建築物的高度應該較低，並向內陸區漸次上升；
- 岸邊及主要通風廊附近必須避免出現屏風效應，而另一方面，建築羣較長的一面亦應避免與盛行風方向成直角；
- 路口附近應劃設更多休憩用地並訂定較低的建築物高度，以改善進風情況；以及
- 當局應就大型發展項目(例如廣華醫院及伊利沙伯醫院的重建／擴建工程)進行進一步的空氣流通評估；

(g) 具體來說，空氣流通評估建議在該區劃設建築物後移範圍、非建築用地及建築物間距，詳情在下文闡述；

城市設計原則

(h) 當局在制訂建築物高度限制時，已考慮文件第 4.4 段所詳載的各項城市設計原則，特別是應保留從七號碼頭觀景層的瞭望點眺望山脊線和山巒背景的景色，以及應顧及該區重要的文化／文物特色。低矮的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」發展項目應保留作緩衝空間／視覺調劑和歇息空間。高度輪廓應與附近發展的規模及比例和諧協調。此外，建築物高度級別應確保在顧及建築物設計限制及契約所訂明的發展限制下，有關發展不會違反城市設計原則，而又可善用現有分區計劃大綱圖所訂明的發展密度，並容許建築物的設計具有靈活性；

擬議的建築物高度概念及規劃考慮因素

(i) 按照文件圖 8A 所示，該區為沿彌敦道軸線由尖沙咀延伸至旺角的連綿市區已建設區的一部分。就此，當局大致上採納梯級狀高度概念，為彌敦道一帶定出較高的高度級別，並為該道路以東及以西的範圍訂定漸次下降的高度級別；

- (j) 一般來說，當局就個別地區所採用的高度級別，可配合各個土地用途地帶的規劃意向，並反映大部分現有建築物的高度，惟窩打老道 8 號這個較高的發展項目(約主水平基準上 132.1 米)則除外，但當局已顧及現有的建築物高度，並把其納入高度級別內；
- (k) 建築物高度輪廓不應超過東鄰地區根據何文田分區計劃大綱圖(圖則編號 S/K7/20)所訂定的最高建築物高度，以免阻擋西風吹入毗鄰地區；
- (l) 一般而言，空氣流通評估建議在進行重建時，現有街道(特別是作為氣道的南北向及東西向街道)應通過劃設建築物後移範圍而予以擴闊，或應通過劃設建築物間距構成新氣道；
- (m) 該區有很多細小地段。當局建議就細小的住宅地段採取下文所闡述的兩級建築物高度限制以鼓勵用地合併，從而達到較佳的發展設計，以及納入就地闢設的泊車、上落客貨及其他配套設施；

「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶的擬議建築物高度限制

- (n) 當局建議把彌敦道一帶的「商業」用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，此高度與旺角及佐敦區彌敦道一帶的「商業」用地的高度相符；
- (o) 為讓高層的彌敦道商業地帶至當風位置之間的建築物高度輪廓和諧銜接，以及讓該區的建築物融入北鄰及南鄰的住宅區，當局建議把「住宅(甲類)」用地(包括涵蓋駿發花園的「住宅(甲類)1」用地)的最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米；
- (p) 在「住宅(甲類)」地帶內約有 98%的私人住宅地段的地盤面積小於 400 平方米。為鼓勵合併用地作更全面發展，以及避免出現「鉛筆型」建築物，當局建議採取兩級建築物高度限制，即面積 400 平方米

或以上的住宅用地的建築物高度上限可增加 20 米。不過，兩級建築物高度限制不適用於：

- 涵蓋駿發花園的「住宅(甲類)1」用地，原因是該處屬於綜合發展項目，其高度約為主水平基準上 87.1 米，較主水平基準上 80 米的擬議建築物高度限制為高，而其地盤面積約為 1.46 公頃，較最小 400 平方米的面積為大；以及
 - 涵蓋渡船街西面八塊住宅用地的「住宅(甲類)」用地，當局是考慮到該等用地位於靠近海港的風口位置，以及須達致締造向海邊漸降的建築物高度輪廓的目標；
- (q) 當局建議把涵蓋京士柏區爵士花園、帝庭園及衛理苑的「住宅(乙類)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，此項高度限制大致反映現有建築物的高度，分別為主水平基準上 91.8 米、主水平基準上 90.8 米及主水平基準上 87.9 米；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

「政府、機構或社區」地帶的擬議建築物高度限制

- (r) 多項政府、機構或社區設施(包括九龍政府合署、油麻地停車場大廈、油麻地專科診所新翼及油麻地警署)將會受到加士居道的擬議擴闊工程影響，並須遷往其他地方。由於該區的土地用途會因進行道路工程而重組，因此當局會在適當時候檢討該區的建築物高度限制；
- (s) 就涵蓋伊利沙伯醫院的「政府、機構或社區」用地而言，其北部由數座樓高一至五層的低矮建築物(約主水平基準上 23 米至主水平基準上 42.2 米)所佔用。當局建議為此部分的用地訂定五層的建築物高度限制。有關用地的中部由主要樓高 13 層的主體建築物(約主水平基準上 61.6 米至主水平基準上 64.4 米)及另外兩座高 14 層的樓宇(約主水平基準

上 72.1 米及主水平基準上 76.2 米)所佔用。由於中部根據空氣流通評估結果屬於東西向通風廊的範圍，因此當局建議訂定主水平基準上 65 米的最高建築物高度限制，以反映主要高度；

- (t) 至於其他「政府、機構或社區」用地，當局建議為低矮的發展訂定 1 至 12 層的最高建築物高度限制，並建議為高層發展訂定主水平基準上 59 米、主水平基準上 66 米、主水平基準上 68 米、主水平基準上 89 米、主水平基準上 92 米及主水平基準上 107 米的最高建築物高度限制。這些高度限制旨在反映現有／擬議發展的建築物高度或符合標準學校發展的一般要求；

「其他指定用途」地帶的擬議建築物高度限制

- (u) 該區有三塊涵蓋八個康樂會的「其他指定用途」註明「體育及康樂會」用地。有關建築物全部均屬東西向通風廊範圍內的低矮發展。因此，當局建議訂定一至三層的最高建築物高度限制，以維持現有建築物高度；
- (v) 餘下的「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶並非擬作發展之用，而在該地帶內亦未有發現任何構築物，例如車站入口、通風塔、通風大樓或公用設施建築物。因此，當局建議不為此地帶訂定建築物高度限制；

擬議的建築物後移範圍、非建築用地及建築物間距

- (w) 考慮到空氣流通評估的結果及建議，當局建議把下列改善措施納入分區計劃大綱圖內：

- 在砵蘭街、鴉打街、白加士街及介乎甘肅街與西貢街之間的一段吳松街，建築物高度與建築物所緊連街道的闊度的比例(即高度／闊度比例)大於 3。以該比例而言，風難以吹向行人水平。為改善南北向空氣流通，當局建議在上述街道兩旁的建築物重建時，把有關建築物從地段界線(由平均街道水平起計 15 米的位置(即

平台層))後移三米。此舉可在進行重建後把這些街道一帶的氣道擴闊至大約 15 至 21 米，並有助改善這些街道的高度／闊度比例；

- 甘肅街一帶氣道的成效受其與彌敦道交界處的樽頸地帶所限，位於彌敦道 383 至 389C 號一幢建築物(即平安大樓)並非與該街道同一邊的其他建築物並排，而且伸延至氣道內。為擴闊樽頸地帶讓西風及東風吹入，當局建議把緊連甘肅街北面路緣的「商業」用地的建築物從地段界線(由平均街道水平起計 15 米的位置(即平台層))後移六米；以及
 - 在名為窩打老道 8 號的住宅發展項目南面的現有公眾休憩用地所處的位置，南風由廟街改為吹向砵蘭街。為保留此氣道，當局建議把這塊公眾休憩用地劃為非建築用地。由於這塊非建築用地須作通風用途，因此該項限制不適用於地底發展；
- (x) 在日後重新發展有關用地時，應顧及上述建築物後移及非建築用地規定。為讓發展具有靈活性，當局會在有關地帶的「註釋」內加入略為放寬限制條文，以容許在特殊情況下略為放寬有關規定；
- (y) 空氣流通評估亦建議在分區計劃大綱圖上劃設下列建築物間距：
- 在橫越彌敦道 502 至 512 號建築物的平台層之上劃設闊 15 米的建築物間距，以便把文明里的氣道向東延伸；
 - 在橫越以廣東道、碧街、渡船街及登打士街為界線的兩塊「住宅(甲類)」用地的平台層之上劃設兩道闊 15 米的建築物間距，以便把咸美頓街的氣道向西延伸；

- 在橫貫駿發花園以東住宅大廈的平台層之上劃設闊 16 米的建築物間距，讓海風吹向內陸區；以及
 - 在橫越以佐敦道、廣東道、西貢街及渡船街為界線的兩個「住宅(甲類)」地帶的平台層之上劃設四道闊 10 米的建築物間距，讓夏季的東風及西風吹入；
- (z) 由於擬議建築物間距會橫貫個別細小地段，重建項目如把細小地段合併為較大型用地，因而可配合劃設擬議建築物間距的規定，當局才會考慮落實擬議建築物間距的安排。每宗個案會按個別情況考慮。因此，當局建議在分區計劃大綱圖的《說明書》內訂明有關劃設建築物間距的意向，以便長遠推行有關安排；

分區計劃大綱圖的建議修訂

- (aa) 擬議的建築物高度限制會加入分區計劃大綱圖內，當局同時亦藉此機會建議作出其他用途地帶修訂，詳情撮錄如下；

改劃市建局窩打老道／雲南里計劃涵蓋的用地

- (bb) 市建局窩打老道／雲南里計劃涵蓋的用地現時在《土地發展公司窩打老道／雲南里發展計劃核准圖編號 S/K2/LDC1/4》上劃為「綜合發展區」地帶。根據申請編號 A/K2/159 的核准總綱發展藍圖，該用地已發展為一個名為窩打老道 8 號的住宅發展項目，並原址保存舊水務署抽水站(又名紅磚屋)及提供 1 650 平方米的公眾休憩用地。有關規劃許可所有的附帶條件已獲遵從。紅磚屋屬於一級歷史建築，現時由康樂及文化事務署擁有，以便改建成設於前油麻地戲院的擬議戲曲活動中心的訓練場地；
- (cc) 為反映現有及規劃用途並維持有效的規劃管制，當局建議把上述用地由發展計劃圖上的「綜合發展區」地帶改劃為分區計劃大綱圖上的「其他指定用

途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，最大整體總樓面面積限為 29 017 平方米，住用部分的建築物高度限為主水平基準上 132 米，而紅磚屋的高度則限為兩層，並須原址保存紅磚屋，以及在地面範圍闢設 1 650 平方米的公眾休憩用地。當局規定須闢設公眾休憩用地，是考慮到公眾休憩用地是窩打老道 8 號發展項目的不可或缺部分，因此應納入擬議的「其他指定用途」地帶內，以反映其與發展項目融合的關係，而非把其另行改劃為「休憩用地」地帶。正如較早前在會上解釋，這塊公眾休憩用地會基於通風理由而劃為非建築用地。為原址保存歷史建築物，任何現有歷史建築物的加建、改動及／或修改，均須向城規會申請規劃許可；

把三塊現有公眾休憩用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶

- (dd) 當局建議把新填地街休憩處、咸美頓街休憩花園及鴉打街臨時遊樂場所佔用的三塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映有關用地的現有用途；

把八塊住宅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶

- (ee) 當局建議把渡船街西面八塊住宅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以實施主水平基準上 80 米的擬議建築物高度限制；

調整香港紅十字會輸血服務中心的界線

- (ff) 涵蓋香港紅十字會輸血服務中心的用地大部分劃為「政府、機構或社區」地帶，而用地東面及西面有兩塊狹長的土地分別劃為「休憩用地」地帶和「住宅(乙類)」地帶。「政府、機構或社區」部分設有一幢高四層的現有建築物(約主水平基準上 46.3 米)，以及一幢高八層的擬議附翼大樓(約主水平基準上 66 米)，該大樓的建築圖則於二零零九年獲批准。「休憩用地」部分由一些公用設施裝置所佔用，而「住宅(乙類)」部分現時則屬空置。為符合即將簽立的批地文件所載的界線，當局建議把該用

地的「休憩用地」和「住宅(乙類)」部分改劃為「政府、機構或社區」地帶。經擴大的「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度限為八層，以反映核准擴展項目；

把三個電力支站由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (gg) 當局建議把該區三塊由電力支站所佔用的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為一層，以反映發展完成後的情況；

修訂「其他指定用途」地帶的註明

- (hh) 隨着兩間鐵路公司於二零零七年十二月二日合併，當局建議把港鐵九龍塘站及東鐵線鐵路路軌所在的「其他指定用途」用地的註明，由「九廣鐵路」修訂為「鐵路」；

分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂

- (ii) 分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂包括以下項目：

- 修訂「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的「註釋」，以加入擬議的建築物高度限制；
- 修訂「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，以加入擬議的建築物後移規定及略為放寬該項規定的條文；
- 修訂「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「體育及康樂

會」地帶的「註釋」，以加入略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制的條文；

- 為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶加入新「註釋」，當中包括文件第 7.2.4 段所載為該地帶訂明各項限制／規定，並加入略為放寬總樓面面積及建築物高度限制與非建築用地及建築物後移規定的條文；
- 修訂「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶「註釋」的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文只適用於住用建築物或建築物的非住用部分；
- 把「其他指定用途」地帶的註明由「適用於所有其他地點」修訂為「鐵路」，並略為修訂此地帶的規劃意向；以及
- 在分區計劃大綱圖《註釋》中加入一些技術修訂，以配合最新的《法定圖則註釋總表》；

分區計劃大綱圖《說明書》的建議修訂

- (jj) 當局藉此修訂分區計劃大綱圖的《說明書》(詳情載於文件附件 III)，以配合建議修訂項目，並反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況；

諮詢政府部門和公眾

- (kk) 有關政府部門對建議修訂沒有提出負面意見或反對。當局訂定擬議的建築物高度限制時，已適當考慮有關部門的意見；以及
- (ll) 倘獲小組委員會同意，當局將根據《城市規劃條例》第 5 條公布分區計劃大綱圖的建議修訂，以供公眾提出申述。在《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/20 A》(展示時將重新編號為 S/K 2/21) 的展示期內，當局亦會就相關修訂諮詢油尖旺區議會。

6. 主席表示，當局根據空氣流通評估的建議，擬為該區劃設數道建築物間距。不過，這些擬議建築物間距會橫貫個別細小地段。倘若這些細小地段只自行重新發展而沒有與毗鄰地段合併，便難以在不嚴重剝奪私人發展權的情況下劃設擬議建築物間距。就此，當局建議在分區計劃大綱圖的《說明書》內訂明有關劃設擬議建築物間距的意向，以便在重建項目把細小地段合併為較大型用地，因而可配合劃設擬議建築物間距的規定時長遠推行有關安排。每宗個案會按個別情況考慮。此外，現有建築物／已承諾的發展項目如已超過有關的建築物高度限制，在重建時可建至現有建築物的高度。

7. 一名委員備悉，當局建議就「住宅(甲類)」用地採取兩級建築物高度限制，以鼓勵合併用地作更全面發展，以及避免出現「鉛筆型」建築物。這名委員關注到擬議的兩級建築物高度限制鼓勵合併用地，但此舉很多時導致出現附有平台設計的發展項目。該等發展項目在其他市區舊區(例如筲箕灣及九龍城)不斷興建，令市景單調乏味，並導致這些地區失去特色。油麻地區的特色是設有不同類型的用途／發展項目及富有地區活力。該區的地方特色在香港較為獨特，因此當局應在不影響私人發展權的情況下妥為顧及並保存該特色。

8. 主席澄清，擬議的兩級建築物高度限制並非旨在鼓勵平台發展項目，而是為了顧及合併而成的較大用地，並能在地盤內提供泊車、上落客貨和其他配套設施。雖然主水平基準上 80 米的擬議建築物高度限制可配合分區計劃大綱圖就「住宅(甲類)」用地所准許的發展密度，但當局注意到在「住宅(甲類)」用地內約有 98% 的私人住宅地段的地盤面積小於 400 平方米。倘若這些細小地段日後合併作重新發展，則在擬議的建築物高度限制下，這些用地未必能達到分區計劃大綱圖所准許的發展密度。為此，當局建議面積 400 平方米或以上的用地的建築物高度上限可增加 20 米。

9. 至於對平台發展項目的關注，主席表示根據現行的《建築物(規劃)規例》，高度不超過 15 米的非住用建築物的上蓋面積可達至 100%。儘管如此，行政長官於二零一零年十月十三日公布二零一零至一一年施政報告時表示，當局會採取各項措施實踐可持續發展的建築物設計。其中一項措施是只有在符合下列情況下，當局才會就有關樓宇給予 100% 的總樓面面積寬

免：(i)停車場建於地下；以及(ii)有關方面必須在樓宇施工階段，在停車場妥為提供日後裝設電動車輛標準充電設備所需的基礎設施和設備狀況。符合上述第(ii)項條件但建於地面的停車場，只可獲 50%的總樓面面積寬免。如有足夠理據證實興建地下停車場在技術上不可行或完全沒有必要，當局可考慮在特殊的情況下給予 100%的總樓面面積寬免。上述措施亦有助避免興建平台發展項目。

10. 同一名委員表示，「鉛筆型」建築物在香港很多市區舊區(包括油麻地區)屬於常見。這些建築物亦有助構成該區的地方特色，因此應避免抱有成見，認為「鉛筆型」建築物並不可取。事實上，「鉛筆型」建築物通常每層只有一個或數個單位，故此可為居民提供高度的私隱。由於「鉛筆型」建築物較為細長，因此該等建築物之間通常有間隙，可促進透光和進風情況。此外，並非所有人均須使用通常在大型發展項目提供的會所設施。因此，有些人實際上喜歡在「鉛筆型」建築物居住。

11. 一名委員認同市區舊區(如油麻地區)很多時具有本身的特性和特色。因此，這名委員詢問政府會否因應該區的社會複雜性而進行研究，探討如何在規劃過程中保存／加強市區舊區的地方特色。另一名委員十分贊成上述建議，認為可讓小組委員會在規劃市區舊區時取得更多資料／評估結果。

12. 主席表示，由於市民日益期望有更優質及可持續發展的居住環境，城規會近年已陸續檢討各份分區計劃大綱圖，以制訂建築物高度限制。制訂建築物高度限制的整體原則，是確保擬議建築物高度限制可配合分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率／最大總樓面面積。在這背景下，當局建議修訂油麻地分區計劃大綱核准圖，以加入建築物高度限制。然而，上述委員所關注的事項與更廣泛的問題(即保存相對於發展及公眾利益相對於私人發展權)有關。什麼構成某一地區值得保存的地方特色涉及社區的社會價值觀。若要採取方法保存／加強有關特色，亦可能須實施新政策措施。因此，這是一個十分複雜的問題，須作出詳細探討及在社區內詳細討論。此外，有關研究亦需時完成。事實上，小組委員會曾於二零零九年五月八日考慮編號 Y/H3/3 的第 12A 條申請時，討論類似的問題。在該宗申請中，申請人建議把中環整個「舊城」區的地積比率降至 5 倍，以保留

「舊城」的特色。在該會議上，小組委員會認為降低地積比率會有重大影響，必須有評估相關影響的詳盡研究支持。有關建議亦會對政策有影響，需要在政策層面小心考慮。

13. 關於「鉛筆型」建築物相對於設計更全面的發展項目事宜，一名委員表示各人有不同的喜好。規劃架構並無限制須提供的住所類型，居民可自行選擇在市場出售的物業。這名委員亦指出，「鉛筆型」建築物一般因過於細小而未能安裝升降機。然而，本港老化的人口卻須使用該項設施。此外，「鉛筆型」建築物的管理費通常亦因承擔管理費的單位數目少而較高。

14. 一名委員表示，合併用地的誘因主要由大型發展商享用，這些發展商有財政資源合併個別私人地段並展開重建。主席表示，發展局於二零一零年十月十三日公布經修訂的《市區重建策略》擬稿，以便在落實內容並予以公布前進行公眾諮詢。為了按「以人為本」、「由下而上」及「從地區出發」方式在規劃階段加強市區重建工作，當局建議在市區舊區設立一個新諮詢平台-「市區更新地區諮詢平台」。首個諮詢平台會以九龍城為試點，該區有眾多失修樓宇，而市建局並未在該區進行很多項目。當局亦發覺重建工作可藉不同的方式進行，由市建局擔任「執行者」或「促進者」的角色。市建局可自行展開重建項目，或因應樓宇業主聯合提出的要求而展開其地段／樓宇的重建工作(即作為「執行者」)；另一方面，當局建議市建局可向業主提供顧問服務，並收取服務酬金，以協助他們集合土地業權，開展由業主自發的重建項目(即作為「促進者」)。

15. 一名委員表示同意分區計劃大綱圖的建議修訂，但詢問為何當局建議把渡船街西面八塊住宅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶。高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生在回應時表示，有關用地位於靠近海港的風口位置。考慮到其位置及締造向海邊漸降的建築物高度輪廓的目標，當局遂認為不宜採取擬議的兩級建築物高度限制，並容許這些用地的建築物高度上限增加20米。為區分這些用地與擬採取兩級建築物高度限制的其他「住宅(甲類)」用地，當局因而建議把這八塊住宅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶。

16. 另一名委員亦同意分區計劃大綱圖的建議修訂，但詢問當局會否為該區進行全區性的交通研究，以協助小組委員會考慮分區計劃大綱圖的檢討及區內個別的發展計劃。主席表示，現行的分區計劃大綱圖檢討並不包括檢討地積比率限制。由於分區計劃大綱圖所准許的發展密度會維持不變，因此該區的交通流量不會受擬訂的建築物高度限制影響。主席亦表示，規劃署於一九九三年完成九龍建築物密度研究。該項研究因應該區基礎設施和環境的發展容量，於啟德機場遷址並撤銷機場高度限制後，就管制九龍和新九龍的建築物密度制訂新的基準。當局其後檢討九龍建築物密度研究的管制，以作為二零零三年完成的都會計劃檢討第二階段研究及相關的九龍建築物密度研究檢討其中一部分。

17. 主席繼續指出，運輸署已在有需要時進行全區性的交通研究，以檢討有關地區的交通情況，並探討可紓緩現有交通問題及應付預期交通需求的措施／工程。舉例說，當局以前曾就九龍北部及西部進行全區性的交通研究。蘇震國先生告知委員，當局於二零零九年完成「西九龍填海發展區交通研究」，以配合整個西九龍區(包括西九文化區)及高鐵西九龍總站落成後日益增加的交通需求。運輸署助理署長(市區)盧劍聰先生在回應一名委員的詢問時表示，當局現時並無計劃為油麻地區進行全區性的交通研究。

[何培斌教授此時離席。]

18. 主席表示，製圖工作是持續進行的程序，須配合新政策或市民不斷轉變的期望。為處理一名委員較早前在會上就合併用地所提出的關注事項，主席建議對分區計劃大綱圖《說明書》的字眼作出適當修改，以便更準確地反映就「住宅(甲類)」用地採取兩級建築物高度限制的意向，即旨在為了顧及合併而成的較大用地，並能在地盤內提供泊車、上落客貨和其他配套設施。委員在會上表達的意見亦會轉交發展局考慮。委員表示同意。

19. 主席表示，秘書處會進一步核實分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》的建議修訂。上述文件如須作出輕微修訂，則在收納該等輕微修訂後，將根據《城市規劃條例》第5條公布。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/20》的建議修訂；並且同意載於文件附件 I 的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/20A》(展示時將重新編號為 S/K2/21)及載於附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 在作出上文第 18 段所述的建議修訂後，同意以城規會名義採納載於文件附件 III 的經修訂《說明書》，以闡述城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 在作出上文第 18 段所述的建議修訂後，同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖一併展示。

21. 小組委員會亦同意把委員在會上表達的意見轉交發展局考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士和空氣流通評估顧問趙家輝先生出席會議解答委員的詢問，他們均於此時離席。]