

二零一二年九月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1019 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

黃仕進教授

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

何培斌教授

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

梁宏正先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

邱浩波先生

邱榮光博士

環境保護署副署長  
黃耀錦先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)  
王明慧女士

地政總署署長  
甯漢豪女士

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**

張孝威先生

馬錦華先生

劉文君女士

李偉民先生

李律仁先生

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午會議)

盧惠明先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(上午會議)

區晞凡先生(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一二年八月三十一日第 1018 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年八月三十一日第 1018 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

[會議以廣東話進行。]

[閉門會議。]

2. (i) 此議項以機密方式記錄。  
(ii) 考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見

3. 以下委員就此議項申報利益：

黃耀錦先生 (以環境保護署副署長的身分) — 有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的修訂建議與屬於環境保護署(下稱「環保署」)管轄範圍的新界東南堆填區擴展計劃有關。

劉智鵬博士 — 現為屯門區議員，而三個策略性堆填區之中，有一個位於屯門

4. 由於此議項是向城市規劃委員會(下稱「城規會」)匯報環保署就新界東南堆填區的管理和執法管制措施所進行的跟進工作，委員同意上述委員可以留在席上。

5. 以下環保署的代表獲邀到席上：

陳英儂博士 — 環保署助理署長(環境基建)

劉銘清先生 — 環保署首席環境保護主任(廢物設施)

6. 主席歡迎上述各人出席會議，並表示城規會聆訊有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見後，要求環保署日後要向城規會匯報就新界東南堆填區所進行的跟進工作。主席遂請環保署的代表向委員簡介這方面的工作。委員備悉有關文件已在會議前交予他們傳閱。

7. 陳英儂博士借助投影片講述以下要點：

- (a) 在二零一一年十二月十三日，城規會在聆訊有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見的會議期間，曾就堆填區及附近地區的管理及與新界東南堆填區有關的違規情況的執法工作，向環保署提出了一些非常好的建議。該署上一次於二零一二年二月十七日向城規會匯報了這些方面的跟進工作進度，而這次則會集中匯報城規會要求進行的五方面跟進工作的最新進展；

*制定一套綜合及有系統的改善／落實計劃，回應區內人士的關注*

- (b) 除了在二零一二年二月報告過的現行氣味控制措施外，環保署還在新界東南堆填區加推了下列措施：
- (i) 自二零一二年七月底起，以泥土而非建築廢料遮蓋污泥；
  - (ii) 加設四個抽氣管道；
  - (iii) 把運水車的數目由兩架增加至三架，以加強塵埃管制；以及

- (iv) 把部分流動氣味中和器的運作時間，由上午八時至午夜，延長至全日 24 小時；

[黃仕進教授此時到席。]

- (c) 二零一二年八月，環保署委託了一家獨立顧問公司評估新界東南堆填區現行氣味控制措施的成效，以決定是否需要借鏡國際最佳做法，採取更多措施以進一步改善氣味管理。該顧問公司評估所得的草擬結果將於二零一二年年底或之前備妥；
- (d) 每三個月定期與廢物收集業界舉行一次堆填區聯絡會議，繼續與他們保持緊密聯絡，提醒他們要採取良好的操作及保養守則。最近三次會議在二零一二年二月八日、二零一二年五月九日，以及二零一二年八月八日舉行。此外，環保署、運輸署及環保工程商會亦共同擬備了一份《廢物收集車輛運作實務守則》，以提醒業界要採取良好的垃圾收集車操作及保養守則；

[劉興達先生此時到席。]

- (e) 環保署向物業管理公司及業主立案法團廣發海報及單張，宣傳僱用有質素的廢物收集商的重要性。質素好的廢物收集商會採取良好的操作及保養守則，使用全密封的垃圾收集車，期為改善環境盡一分力；
- (f) 除了繼續清洗環保大道外，新界東南堆填區的營運者亦已開始清洗環保大道旁的花槽及花槽內的植物；

#### *積極加強對違規情況的執法工作*

- (g) 二零一二年五月十七日，香港警務署、食物環境衛生署(下稱「食環署」)及環保署環保法規管理科在環保大道進行了聯合突擊行動，對付車輛超速、超載、載物不穩及漏出廢水的問題。行動期間一共向

漏出廢水的泥頭車或垃圾收集車司機發出了七張傳票，另向未有把所載泥頭蓋好的泥頭車司機發出了10宗警告。按照原來的計劃，在二零一二年七月二十四日還有另一次行動，但後來因颱風而取消，當局現正安排同類的行動；

- (h) 加密聯合部門行動，移走非法擺放的環保斗，次數由現時每月一次增加至每三至四星期一次。在二零一二年三至六月期間，一共進行了四次這類行動；

*增加抽查的比率，確保棄置在堆填區的建築廢物符合法例的規定*

- (i) 抽查由泥頭車運入新界東南堆填區的建築廢料的比率，由以往的2至3%增加至超過5%。環保署先後在二零一二年一月及六月在新界東南堆填區進行了廢物成分調查，徹底檢查了187輛泥頭車所運載的建築廢料。調查結果顯示，在那些建築廢料之中，只有極少量的非建築廢料及其他無毒物料(以重量計約佔0.2%)。環保署會繼續檢討這類廢物檢查行動，探討有否進一步改善的空間。

*增加日出康城附近各處的監察站數目*

- (j) 由於業主委員會不接納在日出康城設置環境監察站的建議，環保署遂徵得消防處的同意，在日出康城東南面的將軍澳消防局這個合適位置的天台安裝「電子鼻」。擬設的「電子鼻」將於二零一二年年底或之前安裝；

*成立區內聯絡小組，成員包括區內居民及政府代表，讓居民反映他們關注的問題和監察有關情況*

- (k) 環保署先後在二零一二年二月二十九日、二零一二年七月七日及二零一二年七月二十日舉行了例會／新界東南堆填區參觀活動，邀請日出康城業主委員會、清水灣半島的物業管理公司及將軍澳工業邨的管理處和租戶參加，以聆聽並回應他們關注的問

題，並向他們講解堆填區最新的氣味控制措施。不過，日出康城居民的出席率偏低。環保署會繼續加強與區內居民(特別是日出康城的居民)的聯繫，促進彼此的溝通。

8. 主席詢問環保署採取了上述各項措施後，投訴個案的數字有沒有改善。陳英儂博士回應說，有關數字並沒有改善，並解釋此現象可能與該區的人口在過去數個月有所增長有關。劉銘清先生補充說，截至二零一二年八月底，該署在將軍澳區一共收到 270 宗投訴，與二零一一年同期相比，數字輕微上升。不過，環保署在二零一二年八月底收到 1 370 宗由日出康城居民作出的投訴，令投訴數字與去年同期相比上升超過 70%。該署亦留意到，這些投訴中，有部分是由同一批人重複提出，或於某幾段時間內提出。

9. 主席繼而邀請委員提問。委員對環保署不斷努力改善堆填區及附近地區的管理，普遍表示讚賞。兩名委員提出了以下問題：

- (a) 本年二月及七月的簡介會及參觀活動的參加者有什麼回應？
- (b) 除了全年定期採取的氣味控制措施外，環保署有沒有因應每日或每季不同的情況作出特別安排？

10. 環保署的陳英儂博士及劉銘清先生就委員的提問作出以下回應：

- (a) 大部分參加者都樂意聆聽並了解堆填區在技術方面的運作情況，該署與參加者亦交換了不少意見。環保署必須與區內居民，尤其是住在該堆填區附近的居民，保持有效的對話；
- (b) 過往的記錄顯示，每當夏天吹南或東南風時，現有堆填區發出的氣味對日出康城的影響會較大。有見及此，環保署作出了特別的安排，將垃圾傾卸區設在距離住宅較遠的地方，當垃圾傾卸區接收了廢物後，便從速將之蓋好，盡量減低氣味影響。有時堆



填區附近有特別戶外活動舉行，環保署亦會擬定一些工作調動計劃，例如於活動當日重新編排處置廢物的工作流程及時間表，或增設流動氣味中和器。

[陳仲尼先生此時到席。]

11. 由於委員再沒有提出問題和意見，主席多謝環保署的代表出席會議。

(iii) 原訟法庭對 Lindenford Limited 就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》上的嘉運大廈用地而提出針對城市規劃委員會的司法覆核所作的裁決

12. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 林光祺先生 | — 與擁有 Lindenford Limited 的中信泰富有限公司有業務往來                |
| 劉文君女士 | — 與 Lindenford Limited 的空氣流通評估顧問 Environ HK Ltd. 有業務往來 |

13. 由於此議項旨在報告法庭裁決，委員同意上述委員可留在會議席上。委員亦備悉劉女士尚未到達參加會議。

14. 秘書報告說，Lindenford Limited 於二零一一年七月二十八日提出司法覆核申請，反對城規會於二零一一年四月二十九日決定不建議對《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》作出修訂，以順應該公司就角祥街 11 至 15 號現為嘉運大廈的用地所提出的申述(R8)。

15. 該用地在分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。申請人質疑在該用地施加的下列兩項限制，即：

- (a) 建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米；以及

- (b) 在與嘉善街並排的用地中部主水平基準上 20 米以上的位置劃設 13 米的建築物間距。

16. 申請人建議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 96.05 米或主水平基準上 100 米，以及把建築物間距遷往該用地北面界線的位置。

17. 原訟法庭於二零一二年九月五日進行司法覆核聆訊。法庭於同日作出裁決，駁回該宗司法覆核，並裁定各項司法覆核的理由並不成立。法庭亦命令申請人須支付城規會的訟費。秘書表示已於會前把判詞的副本送交委員傳閱。她續向委員簡報判詞的以下內容重點。

*理由一：在事實上有錯誤*

- (a) 申請人以此理由指城規會作出錯誤的假設，即儘管有兩項限制(建築物高度限制及建築物間距)，但該用地仍可達至分區計劃大綱圖所核准的 12 倍地積比率；
- (b) 具體而言，城規會倚賴規劃署所擬備的列表，因而錯誤判斷事實。該列表假設有關於用地會興建設有三層地庫的構築物，該三層地庫須計入整體總樓面面積內(即三層地庫不會用作停車位)。這在實際上並不可行，因為根據契約規定，該用地的地庫層只可用作貯存汽油或柴油，以及供汽車停泊和上落客貨，而契約亦規定停車位數目須設有下列(與《香港規劃標準與準則》的建議相若)；
- (c) 法庭不接納申請人的陳詞；
- (d) 首先，有關停車位數目下限的契約條件可於日後作出商議及更改，因此難以理解為何城規會從規劃的角度施加限制時須顧及這些停車位。此外，《香港規劃標準與準則》只屬於指引，在應用時必須顧及有關限制；

- (e) 第二，即使實際上需要更多停車位，亦可加建多些地庫層。興建更多地庫層可能會更為昂貴或降低效率，但這並非意味着不可能這樣做。按整體核准總樓面面積興建發展項目可能會因規劃限制而涉及更大開支，但卻不會令發展商「無法」達至所需的總樓面面積；
- (f) 第三，有關列表只供計算之用，以顯示如何可達至所需的總樓面面積。列表的本意並非提供唯一的發展方法，也沒有聲稱可處理在設計或興建某一構築物方面的所有技術問題；
- (g) 法庭駁回此項理由，並認為申請人未有證明所需的總樓面面積不論在理論上或實際上均不可達至；

*理由二：法律上的錯誤*

- (h) 申請人指城規會考慮載有於會前未曾向申請人披露的新資料的列表，做法有欠公允，而申請人亦沒有公平的機會就該等資料作出回應；
- (i) 法庭不接納此論點，原因是有關列表實際上是規劃署在解釋為何可達至整體總樓面面積時提出的備忘錄。申請人在會前已知悉列表內多項數字，而其他詳情亦可輕易掌握得到。列表內沒有什麼資料會令申請人感到意外。此外，申請人在會前並沒有要求規劃署說明有關假設，也沒有在該署於會上展示該列表時提出反對；
- (j) 規劃署在會上提出顯示為個別地點制定建築物高度限制的概括假設的列表，目的只在於對申述人提出的各點作出澄清及回應，而城規會接納有關解釋在處理上並無不公平之處；
- (k) 法庭並不認為城規會倚賴略為放寬限制條文以施加發展限制。城規會並不預期在申請地點施加限制後會有任何特別困難，即使設有限制，發展亦可達至12倍的地積比率。分區計劃大綱圖的《說明書》容

許略為放寬有關限制，以顧及個別地點的特有問題。若申請人日後希望爭取「略為」放寬某些限制，以配合一些設計上的創意，城規會屆時將會按個別情況考慮有關申請。城規會無法事先為「略為」一詞下定義，因這須視乎某一個案的背景及情況而定；

*理由三：以定點形式劃分地帶*

- (l) 法庭並不同意城規會施加有關限制是超越其根據《城市規劃條例》獲授的權力，也不同意城規會是以微觀管理的方式處理用地或侵奪建築事務監督的職能；

*理由四：程序不公*

- (m) 法庭認為申請人已有足夠機會回應列表內容；

*理由五：未有了解有關資料*

- (n) 申請人批評城規會在劃設建築物間距時未有考慮到規劃署顧問所擬備的空氣流通評估與申請人所擬備的空氣流通評估在性質上的分別；
- (o) 不過，法庭認為城規會知悉並已考慮申請人的空氣流通評估，但由於申請人的空氣流通評估顧問只會指出申請人所屬意的計劃「較佳，或至少並非較差」，並可令用地範圍的通風情況「不變或有所改善」，因此法庭並不認為可批評城規會按照規劃署的空氣流通評估建議劃設建築物間距的做法。此外，城規會顯然有權下定論指申請人提出的遷移建築物間距建議會影響嘉善街一帶的景觀開揚度；
- (p) 申請人不滿城規會選擇採用規劃署的空氣流通評估顧問的意見，而非申請人的空氣流通評估顧問的意見，但這難以構成提出司法覆核的理據。法庭並無空氣流通評估方面的專業知識，因此在有關事宜上必須給予城規會充分的尊重；

*理由六：推卸責任*

- (q) 法庭裁定城規會只複述規劃署在拒絕發展商的申述方面所建議的某些或大部分理由難以構成推卸責任的證據。根據一般做法，城規會(只要打算同意規劃署)往往會採用規劃署在文件中建議的字眼。不過，從城規會進行商議的會議記錄可見，城規會並非只是橡皮圖章，草率採納規劃署的建議。城規會個別委員已獨立考慮並討論相關事宜；

*理由七：有抵觸之處*

- (r) 法庭裁定 12 倍地積比率與擬議限制並無任何抵觸之處；

*理由八：未有給予充分考慮*

- (s) 法庭裁定城規會已考慮申請人的反對意見，並對其作出城規會認為適當的考慮；

*理由九：Wednesbury unreasonableness(全然不合情理)*

- (t) 法庭裁定並無任何不合理之處；

*結論*

- (u) 法庭表示，發展商通過提出針對分區計劃大綱草圖的司法覆核，重複已向城規會提出並遭駁回的論點，這個趨勢實在令人憂慮。這只會導致司法覆核個案增加，訴訟雙方須浪費大量時間及成本擬備內容貧乏且不應在司法覆核中提出的論點，因而令涉及分區計劃大綱草圖的司法覆核聆訊受到嚴重的延誤。在此期間，把分區計劃大綱草圖呈交行政會議的程序須暫緩進行，而本港的規劃發展亦會受阻；
- (v) 法官提醒相關各方(發展商、其律師及大律師)有責任協助法庭解決糾紛。申請人只應就司法覆核提出

真正可行的理由。司法覆核不應被視為城規會申述程序的延續；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (w) 聆訊受到延誤的其中一個原因是申請人未能聘用其屬意的大律師。本港的發展不能純粹為了方便大律師而受阻，特別是針對分區計劃大綱草圖而提出的覆核一般只涉及特定地點，而在法庭審理反對就特定地點施加限制的申請期間，分區計劃大綱草圖所涵蓋的其他地區等待進行規劃發展的時間不應多於所需。

18. 委員備悉有關裁決。

(iv) 核准分區計劃大綱草圖／發展審批地區草圖

19. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一二年九月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下分區計劃大綱草圖和發展審批地區草圖，而核准有關分區計劃大綱圖／發展審批地區圖一事於二零一二年九月十四日在憲報公布：

- (a) 啓德分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K22/4)；以及
- (b) 鹽田仔及馬屎洲發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-YTT/2)。

(v) 發還分區計劃大綱核准圖

20. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一二年九月四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖

發還城規會以作修訂。有關發還分區計劃大綱圖一事於二零一二年九月十四日在憲報公布：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/27；以及
- (b) 馬灣分區計劃大綱圖編號 S/I-MWI/14。

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的申述和意見  
(城規會文件第 9182 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

#### 第三組聆訊 (申述 R3 至 R7 和意見 C614 及 C615)

21. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 與 Starrylight Ltd.(R4)的擁有人新鴻基地產發展有限公司以及 R4 的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來  |
| 林光祺先生 | ] | 與 Starrylight Ltd.(R4)的擁有人新鴻基地產發展有限公司以及 R7 的顧問杜立基規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | ] |  |
| 黎慧雯女士 | — | 與 Starrylight Ltd.(R4)的擁有人新鴻基地產發展有限公司有業務往來                     |

22. 委員認為上述利益屬直接利益，因此應邀請有關委員就此議項離席。委員備悉黎慧雯女士已表明不出席上午的會議。

[符展成先生、林光祺先生、劉興達先生及黃耀錦先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

23. 主席表示，當局已給予其他提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們均已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予提意見人足夠時間的通知，故此委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

24. 下列規劃署的代表、第三組的申述人的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
吳國添先生	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣
梁懿德女士	—	規劃署城市規劃師／荃灣
袁康妮博士	—	空氣流通評估顧問 (Co2nnsulting 董事)

#### R3 – 香港地產建設商會

李禮賢先生	]	申述人的代表
陳慕然女士	]	

#### R4 – Starrylight Ltd.

李禮賢先生	]	申述人的代表
楊秉坤先生	]	

#### R5 – 九龍悅來酒店有限公司

陳昌傑先生	]	
馮偉民先生	]	
劉家駿先生	]	申述人的代表
馮詠嫻女士	]	
梁婉蘭女士	]	



李俊文先生 ]

R6 – 廣霸發展有限公司

梁宇強先生 — 申述人的代表

R7 – 荃灣地產有限公司

杜立基先生 ]

林芷筠女士 ]

陳少華先生 ] 申述人的代表

高嘉輝先生 ]

關永康先生 ]

陳家俊先生 ]

25. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。他繼而邀請規劃署荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介申述的背景。

26. 高級城市規劃師／荃灣吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一二年二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為多個發展地帶施加建築物高度限制、在多個地帶劃設非建築用地和建築物間距，以及作出其他用途地帶的修訂，以反映規劃意向或已落成的發展項目。當局在展示期內共接獲七份申述和 620 份意見；

建築物高度限制

- (b) 當局在為荃灣區(下稱「該區」)制訂建築物高度限制時已考慮多項因素，包括現有地形、地盤水平、區內特色、現有土地用途地帶及建築物高度輪廓、契約所訂的建築物高度限制及與附近發展是否協調(以建築物高度而言)、梯級式建築物高度概念、平衡公眾對改善生活環境的期望與私人發展權的需

要、分區計劃大綱圖所准許的發展密度、區內風環境及改善通風措施，以及概括城市設計原則；

### 城市設計評估

- (c) 為提供指引以制訂該區的建築物高度限制，當局已進行城市設計評估，並將該區分為以下五個各有特色的支區：

#### *荃灣市中心(支區 1)*

荃灣市中心涵蓋舊市中心以及港鐵荃灣站和荃灣西站兩個市鎮樞紐。該兩個市鎮樞紐有大型綜合住宅發展項目(例如綠楊新邨、愉景新城及荃灣五區、六區和七區用地的擬議發展)和商業發展項目(例如如心廣場)。舊市中心東南鄰和西北鄰有兩個主要的工業區。整體而言，支區 1 的建築物高度概念是要保持兩個港鐵車站上蓋及周圍的現有／擬議高層商業住宅發展的建築物高度輪廓，從而強化兩個市鎮樞紐的景致；

#### *上葵涌及城門谷(支區 2)*

此支區涵蓋三個沿城門谷而建的公共租住屋邨，以及南面和東面的村落。南面和東南面跨越城門谷一帶是現有和前工業發展。支區 2 的整體建築物高度概念是採用配合地形／天然地貌的梯級狀高度輪廓，建築物高度朝南面和西南面遞降；

#### *荃灣西區及油柑頭(支區 3)*

荃灣西區主要有高密度的大型綜合住宅發展項目。建築物高度朝西面遞降至油柑頭。此支區採用了由北面朝海濱遞降的高度輪廓；

#### *荃景圍及曹公潭(支區 4)*

此支區的發展項目，主要包括集中在地勢傾斜的荃景圍通道兩旁的大型綜合住宅發展項目。此支區採用了依荃景圍通道朝西北面遞升的高度輪廓；以及

#### 芙蓉山及和宜合(支區 5)

上一份分區計劃大綱圖已為芙蓉山及和宜合的所有發展地帶(包括「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」及「鄉村式發展」地帶)收納適當的建築物高度限制。《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》保留了有關的建築物高度限制；

#### 空氣流通評估

- (d) 當局已進行空氣流通專家評估(下稱「專家評估」)，藉以為區內的風環境進行定質評估，以及找出有問題的地方和建議緩解措施。專家評估的結果指出，該區的主要盛行風來自北方、東北方和東方，而夏季盛行風則來自東方、南方和西南方。專家評估建議，該區現有的主要道路、休憩用地及低層政府、機構或社區發展應予保留，以改善區內的空氣流通情況。此外，當局已在分區計劃大綱草圖上，於如心廣場和新豐中心的西面界線劃設了兩塊非建築用地，以及在荃灣西鐵五區、六區和七區用地的擬議發展項目內及海灣花園劃設四道建築物間距，以進一步改善通風情況；

#### 公眾諮詢

- (e) 在為期兩個月的展示期內，規劃署曾分別於二零一二年三月二十七日和二零一二年四月十八日向荃灣區議會和海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)簡介分區計劃大綱圖的修訂項目，以供考慮。荃灣區議員普遍支持在荃灣分區計劃大綱圖中加入建築物高度限制，以期在發展與城市景觀規劃之間取得平衡。專責小組大體對於應管制建築物高度達成共識；

### 申述和意見

- (f) 第三組聆訊共包括五份申述(R3 至 R7)和兩份意見(C614 和 615)。R3 由香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」)提交，主要反對施加整體建築物高度限制、定點建築物高度限制、劃設非建築用地和建築物間距、應用《可持續建築設計指引》、分區計劃大綱圖修訂項目的公眾諮詢安排、「住宅(甲類)13」地帶的兩級建築物高度限制，以及分區計劃大綱圖內略為放寬限制條款的字眼。R4 由傅屋路 13 至 17 號的業主提交，反對為規劃區內各用地訂定的多種限制，特別是為國瑞路以北的「住宅(戊類)」用地訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制。R5 至 R7 分別由九龍悅來酒店有限公司、廣霸發展有限公司(沙咀道 2 至 6 號的業主)以及荃灣地產有限公司(擁有海濱廣場大部分權益)提交，均反對為其用地施加建築物高度限制；
- (g) C614 和 C615 由鄒秉恬先生提交，其中一份是他以荃灣區議員的身分提交，而另一份則是代表海濱花園業主委員會提交。兩份意見均與 R7 有關。提意見人反對為海濱花園訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，並認為應保留海濱花園現時樓高八層的建築物高度。

### 申述理由和申述人的建議

- (h) 主要申述理由和申述人的建議撮錄於文件第 4.3 段以及第 4.5 至第 4.8 段，重點如下：

#### ***反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)(R3 和 R4)***

- (i) 在該區大部分地方採用主水平基準上 80 / 100 米、120 米和 140 米的建築物高度限制實在嚴苛，會對私營機構的重建計劃和市區重建工作造成負面影響。即使略為放寬高度

限制，仍可達到施加建築物高度限制的目的 (R3)；

- (ii) 把建築物高度限制訂得不合理地過低，會限制建築物體積和設計的靈活性，而且對提供高質素的發展造成限制，直接影響街景和地面水平的通風(R3和R4)；

#### *申述人的建議*

- (iii) R3 建議把所有建築物高度限制一律提高 20 米，以訂定主水平基準上 120 米、140 米和 160 米的較高高度級別，藉此鼓勵採用具創意的設計和建築形式；

#### *反對訂定非建築用地和建築物間距規定的申述(R3)*

- (iv) 訂定非建築用地和建築物間距規定缺乏法律基礎，也沒有充分理據支持。確保建築物設有間距的目標，可透過闢設有關地點為休憩用地、公園及街道等設施而達致；
- (v) 沿新豐中心西面的界線劃設非建築用地，會在沒有任何形式補償的情況下對私人土地業權人的發展權造成負面影響。專家評估不足以為擬議非建築用地的範圍提供支持理據。當局沒有進行審慎的評估，以顯示有關建議對公眾利益而言是必要的；
- (vi) 至於在如心廣場劃設非建築用地的規定，由於契約已收納限制條文，故無須在分區計劃大綱圖內重覆加入限制規定；
- (vii) 由於分區計劃大綱圖是概括圖則，因此就其規模及概括程度而言，劃設建築物間距的規定並不恰當。《可持續建築設計指引》提供的機制更能適當處理闢設風道的問題。對於

建築物間距須符合特定的闊度和指明的建築物高度限制，亦沒有理據支持；

- (viii) 所施加的建築物間距限制會影響物業權和出售土地的價值，但沒有條文訂明有關業主可以獲得補償。有關限制未有充分顧及城規會就荃灣五區、六區和七區用地的鐵路物業發展項目所批准的總綱發展藍圖，並會阻延房屋供應；

*申述人的建議(由 R3 提出)*

- (ix) 撤銷非建築用地和建築物間距規定。如城規會認為有必要提供間距，應以「休憩用地」等較合適的地帶劃設間距。不過，如要保留非建築用地，應把「在特殊情況下」的字眼從有關地帶的《註釋》中刪除，以便按個別情況決定放寬限制；以及
- (x) 把略為放寬限制條款的字眼修改，從而應根據個別情況而不是「在特殊情況下」考慮略為放寬所有限制；

*反對以定點形式劃分地帶的申述(R3)*

- (xi) 當局在區內多個地點施加定點建築物高度限制，既造成不必要的限制，亦與良好的城市規劃作業方式不符；

*申述人的建議(由 R3 提出)*

- (xii) 刪除「住宅(甲類)13」地帶內少於400平方米用地的較低建築物高度限制，並應容許在該處的所有用地有較高的建築物高度；
- (xiii) 有類似規劃特徵的用地以及有多個建築物高度限制的單一用地應採用最高的建築物高度限制；

- (xiv) 恢復採用覆蓋面較廣的概括地帶，如以前的「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」和「政府、機構或社區」地帶；

**反對修訂的申述(有關《可持續建築設計指引》)**  
(R3)

- (xv) 政府致力推廣《可持續建築設計指引》，以期達到改善通風和美化生活環境的目的，一如在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和建築物間距。《聯合作業備考第 1 號》鼓勵闢設空中花園及平台花園。然而，分區計劃大綱圖把建築物高度限制訂得太低，令《可持續建築設計指引》難以落實；
- (xvi) 當局在制定建築物高度限制時沒有認真收納《可持續建築設計指引》的規定；

**反對沒有進行公眾諮詢的申述(R3)**

- (xvii) 當局在公布分區計劃大綱草圖前沒有進行公眾諮詢，令公眾(包括發展業界)沒有機會得悉訂定限制的理據或需要；

**就特定地點提出反對的申述**

**國瑞路的「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」用地(R3和R4)**

- (xviii) 當局把「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，並沒有考慮所述用地的特定限制／背景，包括工業／住宅鄰接的問題、荃灣濾水廠的潛在危險、「住宅(戊類)」地帶內有既定發展項目的高度遠高於所訂定的建築物高度限制(包括國瑞路 106 至 114 號的用地(核准建築物高度為主水平基準

上 174 米，現正興建中)；以及傅屋路 13 至 17 號的用地(核准建築物高度為主水平基準上 174.9 米)，以及附近地區的建築物高度輪廓(包括建築物高度限制為主水平基準上 210 米的縉庭山發展項目以及建築物高度限制為主水平基準上 170 米／190 米的梨木樹邨)；

- (xix) 當局沒有就較高的建築物高度限制進行評估，而從通風的角度而言，較高的建築物高度亦或可接受；
- (xx) R4 認為把傅屋路 13 至 17 號地段的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米實在過低，令核准計劃(申請編號 A/TW/416)的發展項目(整體建築物高度為主水平基準上 174.9 米)失去 18 個樓層，理由是須保留高度為 36.5 米的高平台設計，以符合潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(協調委員會)的規定，令風險水平可以接受。因此，有關的建築物高度限制過嚴，以致該用地無法容納所有總樓面面積並提供合理的樓底高度；

*申述人的建議(由 R3 和 R4 提出)*

- (xxi) R3 建議把「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 120 米提高至主水平基準上 160 米；
- (xxii) R4 建議把整個「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 175 米；或把荃灣濾水廠 400 米諮詢範圍內的四塊用地(即正興工業大廈、安全貨倉、東北貨倉及傅屋路 13 至 17 號)的建築物高度限制放寬至主水平基準上 175 米；或修訂分區計劃大綱圖，令傅屋路 13 至 17 號用地的發展形式和



內容與根據規劃申請編號 A/TW/416 核准的計劃類似；

悅來酒店(R5)

- (xxiii) 根據「城市設計指引」，新市鎮最高的發展應位於中心地帶，然後建築物高度向邊緣地區遞減為中至低層。悅來酒店自落成後一直是荃灣的地標，因此應是荃灣的最高點；
- (xxiv) 爲了在無須拆卸的情況下把酒店改裝至合乎現今的標準，建議進行大型改建及增建工程。有關發展完成後，擬議建築物的高度爲主水平基準上 202.6 米，不會對附近地區造成負面的視覺影響；

申述人的建議

- (xxv) 把建築物高度限制修訂爲主水平基準上 202.6 米，以進行擬議改建及增建工程；

沙咀道 2 至 6 號(R6)

- (xxvi) 反對爲申述地點施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制，因爲申述地點的建築圖則(在所涉地點興建擬議辦公樓宇，其建築物高度高於上述的建築物高度限制)早於二零零八年十二月十八日已獲得批准，而其最新修訂亦已於二零一二年三月二十九日獲得批准；

申述人的建議

- (xxvii) 把申述地點剔出所有建築物高度管制範圍；

海濱廣場(R7)

- (xxviii) 根據於二零零七年獲批准的建築圖則，申述地點現有的商業中心會進行擬議改建及增建

工程，並擴建一幢新辦公樓宇(建築物高度以主屋頂水平計為主水平基準上 143.367 米)。在新建議的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)下，申述地點仍可落實該建築圖則，但已再無空間進一步改善有關核准計劃；

- (xxix) 在申述地點北部的現有商業中心之上興建擬議辦公樓宇，只是為了盡量減低在施工期間對南部現時的地面公共交通交匯處所造成的干擾。若訂定建築物高度限制，發展商為了盡用准許的樓面面積，或會在現有樓宇之上興建龐大的辦公樓宇。此外，該公共交通交匯處須在施工階段遷往別處，這會影響使用者；
- (xxx) 申述地點位於毗鄰海濱花園(建築物高度由主水平基準上 94.51 米至 124.26 米不等)的住宅樓宇後面。預計日後若從青衣海濱長廊眺望，擬議高度為主水平基準上 140 米的辦公樓宇不會造成負面的視覺影響。此外，這高度亦沒有超出東北面荃灣西鐵七區「綜合發展區」用地的建築物高度限制(主水平基準上 150 米)。由於申述地點是附近地區主要的商業用地，若擬議發展的高度為主水平基準上 140 米，更可能會締造出更有趣的建築物高度輪廓；
- (xxxii) 當局並無充分的理由支持對不同的用途地帶施加不同的建築物高度限制。舉例來說，尖沙咀分區計劃大綱圖訂明了海運大廈及海港城重建計劃，以及市區重建局河內道項目的建築物高度。然而，在荃灣分區計劃大綱圖上，當局一方面為「商業」用地(即如心廣場所在之處)，以及「商業(2)」用地、「商業

(3)」用地和「商業(4)」用地(即馬頭壩道和楊屋道交界的服務式住宅所在之處)施加建築物高度限制，以反映其實際的建築物高度，並顧及這些用地個別的發展潛力，但另一方面，為柴灣角「其他指定用途」註明「商貿(1)」用地(即有線電視大樓所在之處)所施加的建築物高度限制(主水平基準上100米)卻比現有建築物高度(主水平基準上197米)為低；

#### *申述人的建議*

- (xxxiii) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米(方案一)；或在「商業(1)」地帶內施加兩個不同的建築物高度級別，把其北部的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，南部則維持在主水平基準上 120 米(方案二)。

#### 規劃署對有關申述和申述人的建議所作的回應

- (i) 規劃署對概括申述理由和申述人的建議所作的主要回應，以及對與特定地點有關的申述理由和建議所作的主要回應，分別撮錄於文件第 4.4 段、第 4.5.5 段以及第 4.6 至第 4.8 段，重點如下：

#### *反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)(R3 和 R4)*

- (i) 施加建築物高度限制是為滿足公眾對改善生活環境的期望，因此可造福市民，也符合公眾利益。所訂定的建築物高度限制亦與附近環境互相協調。當局在訂定建築物高度限制時已充分顧及各項因素，包括地形、地盤平整水平、現時的建築物高度輪廓、該區的特色、土地用途、區內風環境及擬議改善通風措施、契約所訂的建築物高度限制，建築物高度與附近地區是否協調，以及梯級狀建築物高度概念。當局已為該區進行城市設計

評估，並已考慮「城市設計指引」載列的概括城市設計原則；

- (ii) 訂定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，以免出現不協調的發展項目，對該區的景觀質素造成負面影響，並破壞梯級狀高度概念。區內高廈林立，也會形成峽谷效應，對區內行人水平的通風和附近地區的通風造成負面影響。建築物高度限制締造適合區內環境的梯級狀建築物高度輪廓，及基本上足以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (iii) 建築物高度限制本身不會令樓宇體積更加龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。有關限制反而可避免不相協調的設計、保存區內特色以及把已建設環境的建築物高度輪廓納入規範；
- (iv) 在檢討建築物高度的過程中，當局已進行評估，以確保建築物高度限制可大致容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。建築物高度限制已在建築物的形狀和形態設計方面預留彈性，亦不妨礙加入具創意的建築設計；
- (v) 一幢建築物的體積是否龐大，並非單純取決於建築物高度這個因素，亦要視乎眾多因素。放寬建築物高度限制未必能確保可以興建設計較佳的樓宇；
- (vi) 要在提供較大設計靈活性和重建誘因以及市民對改善生活環境的期望之間取得平衡，必須落實較佳的建築發展項目。此外，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略爲放寬建築物高度限制，以落實具規劃和設計優點的發展／重建項目。分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.6 段訂明，考慮該等申請的準則包括提供創意建築設計、建築物之間保持距

離，以及提供更好的街景和更有質素的地面公共市區空間。城規會會根據這些準則，充分考慮任何具規劃和設計優點的創新計劃；

- (vii) R3 提出的建議沒有任何規劃理據支持，也沒有進行任何評估(例如視覺影響評估、空氣流通評估)，以顯示新建築物高度輪廓較為可取。此外，R3 辯稱分區計劃大綱圖上的高度級別過嚴，但卻沒有提出理據以支持其論點。更重要的是，由於分區計劃大綱圖的建築物高度限制已能容納准許發展密度，並已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得適當平衡，故是否有需要全面放寬建築物高度限制實在成疑。如基於功能／運作上的需要及／或規劃／設計優點而有理由讓發展項目的高度超過建築物高度限制，可提出略為放寬建築物高度限制的申請，以便城規會按個別情況考慮每宗個案；
- (viii) 從通風角度而言，把建築物高度限制全面提升 20 米，會令該區的滑流問題惡化，妨礙位於大涌道、大河道及馬頭壩道的三條風道把海風帶進腹地。

#### **反對訂定非建築用地和建築物間距規定的申述(R3)**

- (ix) 條例第 3 及 4 條旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港的發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，便有權在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和建築物間距，以作為規劃管制的一部分。法庭近年就三宗司法覆核個案所作的裁決確認，城規會有權根據條例的規定，為特定地點訂定建築物高度限制和劃設非建築用地或建築物間距；
- (x) 劃設非建築用地確有充分理據支持，而從規劃角度而言亦屬必要，因為可改善該區的通風及景觀開揚度。訂定劃設非建築用地的規

定是爲了滿足公眾對改善生活環境的期望，因此符合公眾利益，也可造福市民；

- (xi) 分區計劃大綱圖已清楚標明及顯示劃爲非建築用地的範圍。非建築用地的地面不得搭建任何構築物，但地面以下可進行發展。把用地任何範圍劃爲非建築用地，也不會影響整塊用地的上蓋面積和地積比率；
- (xii) 劃設兩塊非建築用地和四道建築物間距是基於專家評估的建議，並已顧及用地的限制和對發展／重建潛力的影響。與有關用地比較，劃爲非建築用地的範圍相對較小，應該不會對有關用地的發展密度造成負面影響。沿新豐中心西面界線劃設的非建築用地，可利便西南風吹進油麻磡路以北的村落，而如心廣場的非建築用地實際上涵蓋西北隅現有的露天地方，以改善區內通風。在分區計劃大綱圖內訂定非建築用地的規定(而非單靠契約作出管制)，可以令管制更爲明確，並讓公眾根據條例的規定提交申述；
- (xiii) 在荃灣五區、六區和七區用地及海灣花園劃設建築物間距，在營造風道方面能發揮重要作用，可利便南風和東南風吹進市中心和增加景觀開揚度。荃灣西鐵五區至七區用地的建築物間距的路線、闊度和高度，均符合所涉用地的相關核准總綱發展藍圖，不會影響該等用地落實核准總綱發展藍圖；
- (xiv) 《可持續建築設計指引》的措施與分區計劃大綱圖的建築物間距限制互相補足，但卻屬於兩個不同的制度；
- (xv) 分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略爲放寬建築物高度限制，這項條文可配合具規劃及設計優點的計劃，包括可在發展／重建

項目的詳細設計階段關設更闊的建築物間距的計劃；

- (xvi) 申述人建議撤銷非建築用地和建築物間距規定，會令改善區內通風及景觀開揚度的規劃意向難以實現，因此當局不支持有關建議；
- (xvii) 「休憩用地」地帶和「道路」用地是為特定的規劃目的和需要而劃設。從規劃角度而言，並無需要把新豐中心用地的非建築用地改劃為「休憩用地」地帶或「道路」用地。把任何地方劃為非建築用地，不會影響其土地用途地帶的規劃，亦不會影響用地的發展密度；
- (xviii) 當局在略為放寬非建築用地規定的條款內加入「在特殊情況下」的字眼，以便有關條款只用作配合某些例外情況；

#### **反對以定點形式劃分地帶的申述(R3)**

- (xix) 相關法律意見以及法庭近期就數宗司法覆核個案作出的裁決確認，城規會有權根據條例的規定，為特定地點訂定建築物高度限制和劃設非建築用地或建築物間距。在此基礎上，城規會如具有充分的規劃理據，便應有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區訂定建築物高度限制；
- (xx) 施加建築物高度限制是為達致規劃目的。由於該區的面積廣闊，並涵蓋具有不同特色(包括不同地形)的地方，加上須達致不同的規劃意向／目標，因此必須在同一概括的地帶內為不同用地訂定不同的限制；
- (xxi) 在細小地段上進行發展或會導致「鉛筆型」建築物，此類建築物因樓層設計缺乏效益而視為不可取。在「住宅(甲類)」地帶採用兩

級建築物高度限制旨在鼓勵用地合併，以興建較大型的發展項目，並容許設計較具創意和為居民提供配套設施。合併用地既可善用土地資源，也可提供改善地區的機會。採用兩級建築物高度限制不會窒礙小規模發展，反而能為不同規模的發展項目提供靈活性，從而令高度級別內有較多高度變化，令該區的景觀更添姿采；

- (xxii) 在分區計劃大綱圖內劃設支區已顧及多項因素，包括所有發展用地於竣工後的情況、地形、特色、具體發展方案和規劃意向。申述人建議恢復採用概括的地帶，如以往的「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」和「政府、機構或社區」地帶，有關建議不獲支持，理由是各支區採用不同的地積比率／總樓面面積及建築物高度限制，以達致擬議的規劃管制、梯級狀高度輪廓和城市設計目標；

**反對修訂的申述(有關《可持續建築設計指引》)(R3)**

- (xxiii) 《可持續建築設計指引》的措施及分區計劃大綱圖的限制雖然互相補足，但卻屬於兩個不同的發展管制制度。《可持續建築設計指引》屬於行政措施，而且是在自願情況下遵從，以期獲得總樓面面積寬免，並沒有參照個別地區的特色及地盤情況。分區計劃大綱圖的限制屬法定規劃管制，用以達致該區特定的規劃目標；
- (xxiv) 訂定《可持續建築設計指引》不是為了取代規劃層面的通風緩解措施。街道、露天空間、風道和主要建築物間距是促進市區通風的重要措施，而這些措施確有必要互相連繫。為此，必須通過在分區計劃大綱圖上的重點位置劃設非建築用地和建築物間距，以收納該等措施。規劃層面的措施必須與《可



持續建築設計指引》相輔相承，才可促進市區的通風；

- (xxv) 遵從《可持續建築設計指引》的規定涉及詳細及特定用地的建築設計事宜，但有關資料只可在制定了詳細的建築計劃後確定。在未制定具體建築計劃的情況下，規劃署實無法在分區計劃大綱圖的檢討階段確定《可持續建築設計指引》對個別用地的建築發展項目和設計有何影響，而有關做法亦不恰當。申述人在沒有任何詳細計劃的前提下聲稱建築物高度和其他限制與《可持續建築設計指引》有抵觸，實在毫無根據；
- (xxvi) 當局在訂定建築物高度限制時一般會假設樓底有合理高度，並假設停車場會設於地庫層。如有關用地有特定情況，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制，以落實具規劃和設計優點的發展／重建項目，當中或已包括具有符合《可持續建築設計指引》特色的計劃；

**反對沒有進行公眾諮詢的申述(R3 和 R4)**

- (xxvii) 涉及建築物高度限制的建議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露，理由是過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，興建違反整體建築物高度概念的高樓，以致失去訂定建築物高度限制的效用；
- (xxviii) 分區計劃大綱圖的法定展示程序本身屬於公眾諮詢程序。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荃灣區議會作出簡報；
- (xxix) 所有相關文件均可供公眾查閱；

**就特定地點提出反對的申述**

國瑞路的「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明  
「商貿」用地(R3和R4)

- (xxx) 除了高而修長的建築設計外，其他緩解措施亦可解決工業／住宅鄰接的問題；
- (xxxii) 城規會文件的表 1 至表 3 所詳載的評估顯示，在「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，基本上足以容納分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積。因此，就用地施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制不會導致發展密度減少，理由是規劃署已確保即使訂定上述建築物高度限制，有關用地仍可容納分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積；
- (xxxiii) 環境保護署署長表示，申請編號 A/TW/416 內的擬議平台高度 36.5 米並非為達至可接受風險水平而須採用的絕對下限，申請人仍有空間研究降低平台高度，從而把擬議發展項目的建築物高度降低。倘因地盤限制而在達至有關下限方面有實際困難，可提交略為放寬建築物高度限制的申請予城規會考慮；
- (xxxiiii) 根據城規會就「有關規劃許可停止生效的規定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 26A)，按照規劃許可在某地點進行的發展，不會因該地點在土地用途地帶的限制上有所改動而受到影響；
- (xxxv) 現時並無充分規劃理由支持在申述地點採用獲城規會核准的發展計劃所訂的建築物高度，因為有關建築物高度既不能反映該區主要的建築物高度輪廓，也不能反映理想的高度輪廓；

- (xxxv) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制是根據城市設計考慮因素而訂定，以營造最佳高度輪廓。分區計劃大綱圖的限制是根據一套原則及合理假設，並在衡量所有相關的考慮因素後制定。因此，申述人(R3 和 R4)若要支持其申述並質疑城規會所施加的限制是否恰當，便須提供充分理據；
- (xxxvi) 考慮到緊鄰地區的村落的建築物高度為三層，以及要為相關地區締造理想的梯級狀建築物高度輪廓；避免出現不相協調的高樓發展；保存「住宅(戊類)」地帶的完整性；以及與毗鄰的葵涌規劃區在建築物高度方面互相協調，當局認為不宜採納 R3 和 R4 建議的建築物高度限制；
- (xxxvii) 若把該處的「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制提高至主水平基準上 160 米，則闊 20 米的非建築用地會活像一個深 100 米的峽谷，產生負面的通風影響。因此，必須提供充分的理據及技術評估，以證明擬議的建築物高度限制可以接受；

悅來酒店(R5)

- (xxxviii) 申述地點位於荃灣市中心的邊陲。主水平基準上 202.6 米的擬議建築物高度與整體的建築物高度輪廓／環境並不協調；
- (xix) 悅來酒店並非位於城市設計評估所述的兩個港鐵站周圍的兩個市鎮樞紐範圍之內，而且既非地標建築物，亦非位處荃灣的中心。地標式建築物未必是高樓。採用擬議的建築物高度輪廓仍可達至創新和優質的建築設計；
- (xl) 規劃署並不支持把建築物高度由主水平基準上 100 米放寬至 202.6 米的建議，因為該

等建築物高度與同一「住宅(甲類)」地帶內附近的住宅發展格格不入，在視覺上亦不相協調。申述人並無提交資料，以證明擬議計劃將大大改善區內的通風情況。再者，有關建議造成負面的視覺影響；

沙咀道 2 至 6 號(R6)

- (xli) 整區的梯級式建築物高度輪廓是經考慮相關的規劃及城市設計考慮因素而擬定，而當局對申述地點及附近地區所施加的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)符合該梯級式建築物高度輪廓；
- (xlii) 除非土地用途限制的修訂涉及重大修改，否則不會影響建築圖則已獲核准的發展計劃。其後對核准建築圖則作出的任何修訂，除非涉及改變用途、增加發展密度或重大修改，否則無須符合現行法定圖則的規定；
- (xliii) 規劃署不支持撤銷申述地點的建築物高度限制的建議，因為零碎地放寬個別用地的建築物高度限制，會損及梯級狀建築物高度輪廓的完整性，亦難以達到施加建築物高度限制的整體目的；

海濱廣場(R7)

- (xliv) 在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，主要旨在為該區營造最合適的建築物高度輪廓。已核准的建築圖則不一定是理想的規劃建議，因此，在訂定區內的建築物高度限制時不應以此為參考；
- (xlv) 土地用途限制的修訂並不會影響建築圖則已獲核准的發展計劃。其後對核准建築圖則作出的任何修訂，除非涉及改變用途、增加發

展密度或重大修改，否則無須符合現行法定圖則的規定；

- (xlvi) 根據城規會文件的表 4 所詳載的評估，為申述地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制已能容納分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積，並已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得適當的平衡。現時並無令人信服的理由，足以讓當局同意把整塊用地或用地北部的建築物高度限制放寬 20 米至主水平基準上 140 米；
- (xlvii) 分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制，以配合具規劃和設計優點的發展／重建項目，亦容許進行有關的建築設計，以解決特定用地在達至分區計劃大綱圖所准許的發展密度方面的限制。每宗略為放寬建築物高度限制的申請都會按個別情況考慮；
- (xlviii) 在分區計劃大綱圖上，為荃灣的個別用地收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，或會損及整個梯級式建築物高度概念的完整性；

提意見人提出的理由和建議(C614 和 C615)

- (j) C614 和 C615 均反對為海濱廣場訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，因為該廣場接近海濱花園的一些住宅樓宇，會對海濱廣場附近的居民造成嚴重影響；
- (k) 對於當局未有就《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂諮詢海濱花園業主委員會，C615 亦表示失望；

- (1) C614 和 C615 均認為應維持海濱廣場現時八層的建築物高度，以免對該區的通風情況和區內居民的健康造成負面影響；

對有關意見(C614 和 C615)所作的回應

- (m) 根據契約條款，R7 可將申述地點發展為最大總樓面面積為 23 200 平方米的辦公室。建築事務監督早於二零零七年四月二日已批准一套建築圖則，指明可興建擬議的新辦公樓宇。為申述地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，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平衡；
- (n) 至於公眾諮詢方面，展示有關分區計劃大綱圖的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和意見。當局認為，就徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已經足夠，同時亦可維持有關過程的效率。

規劃署的意見

- (o) 規劃署不支持 R3 至 R7，並認為基於文件第 7 段所載的理由，不應接納有關申述。

27. 主席繼而請申述人、其代表和提意見人的代表闡述其申述和意見。

R3 – 地產建設商會

28. R3 的代表李禮賢先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 申述人關注修訂用途地帶對整個發展制度的影響。申述人先前曾就其他分區計劃大綱圖提出申述。全部申述(包括這份申述)均涉及原則問題，特別是希望建築環境得到改善及可持續發展，以及需要保障個別業主的產業權；

- (b) 申述人已就城規會涉及另外四份分區計劃大綱圖的決定向高等法院申請司法覆核。高等法院最近就啓德大廈及 Lindenford 作出的兩項判決已澄清有關城規會運作的情況，以及各項涉及修訂分區計劃大綱圖的事宜。該兩項判決與城規會考慮荃灣分區計劃大綱圖的申述有關，特別是以下各點：
- (i) 當局在有關用地施加建築物高度限制時須確保其切實可行，可容納有權發展的總樓面面積；
  - (ii) 空氣流通評估沒有為劃設非建築用地及建築物間距提供充分理據；
  - (iii) 當局須根據真憑實據訂定限制，有關證據須顯示為達到特定的規劃目標，該等限制可合理地視為不可或缺；
  - (iv) 對產業權造成的相應影響須予以考慮；以及
  - (v) 當局不可藉略為放寬限制程序代替訂定限制。
- (c) 考慮到法律情況有變，申述人認為城規會應考慮是否繼續處理荃灣分區計劃大綱圖的修訂項目，或延遲考慮有關修訂項目，直至當局就考慮這些申述是否恰當一事取得進一步法律意見為止；

*空氣流通評估、非建築用地及建築物間距*

- (d) 根據空氣流通專家評估在分區計劃大綱圖上訂定具體而詳細的限制，這個做法未夠全面；
- (e) 當局須提供更詳盡的資料，例如使用計算機流體動力學模型，以供考慮各方案取得實際效益的程度，以及對私人產業權造成的相應影響等，以確認所施加的限制。由於規劃署並無就荃灣分區計劃大綱圖進行詳細研究，因此擬在分區計劃大綱圖上劃設的

所有非建築用地未獲充分考慮，而公眾亦沒有足夠的資料，以了解有關需要和將會取得的效益；

- (f) 在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地與現有的契約管制重疊(例如如心廣場的非建築用地)。倘若作通風用途的間距實屬必要，便應把其劃為休憩用地或道路，讓公眾在製圖程序中查閱，並向業主作出相應的補償；
- (g) 當局並無提供理由，解釋為何規劃署在釐定間距時，沒有進行所需的空氣流通評估的詳細分析；

*《可持續建築設計指引》的處理方法*

- (h) 《可持續建築設計指引》與是次修訂有關，在擬備涉及於分區計劃大綱圖施加建築物高度和其他限制的修訂時，城規會應考慮該指引；
- (i) 《可持續建築設計指引》現時在每一項發展中均會獲得考慮，而且列為新契約或經修訂契約內的規定，此舉會逐步影響荃灣等地區的發展或重建；
- (j) 申述人不同意規劃署認為須有具體的建築計劃才可審視《可持續建築設計指引》的看法，申述人曾提出與城規會及規劃署討論有關的技術問題但被拒絕；
- (k) 業界的證據顯示，在大部分情況下，把建築物高度普遍放寬約 20 米，可鼓勵實施可持續建築設計要求；
- (l) 根據摘錄自屋宇署的《可持續建築設計指引》作業備考(PNAP APP-152)的繪圖，申述人認為毗連的建築發展項目若須符合《可持續建築設計指引》內有關建築物間距的規定，便已可提供闊 15 米的建築物間距，因此實無須在分區計劃大綱圖上施加非建築用地的規定；



- (m) 把建築物高度限制訂於最低水平，以容納分區計劃大綱圖的核准總樓面面積，並盡用《建築物(規劃)規例》所核准的上蓋面積，實際上會妨礙納入聯合作業備考和《可持續建築設計指引》所推廣的透風措施、空中花園和其他具實益的特色。把建築物高度放寬 20 米反而可容許彈性增加建築物的透風度；
- (n) 根據城規會文件的圖 H-20a 至 g 的電腦合成照片顯示，把建築物高度放寬 20 米在視覺上影響不大，亦不會導致出現不協調的高樓大廈；
- (o) 規劃署所進行的空氣流通評估並無包括一個方案，證明把建築物高度放寬 20 米為完全不可接受；
- (p) 忽視《可持續建築設計指引》會削弱城規會希望改善整區居住環境質素的意向；

*規劃署就建築物高度限制所作的假設*

- (q) 規劃署納入一些資料，說明用作評估在施加建築物高度限制後可達至的發展潛力的假設(載於城規會文件的表 1 至 3)，申述人對此深表讚賞；
- (r) 施加建築物高度限制的整個理念是盡可能把建築物高度降至最低水平，以容納分區計劃大綱圖的核准總樓面面積。採用《建築物(規劃)規例》所核准的最大上蓋面積這個假設，會令荃灣四處出現低矮及體積龐大的建築物；
- (s) 當局假設發展商興建高達 15 米(即三層)而上蓋面積為 100% 的平台(顯示於城規會文件的列表內)，既不合理也不切實際，因為此舉完全違反政府希望降低平台上蓋面積以改善步行環境的目標。此外，根據《可持續建築設計指引》，平台上蓋面積不能達至 100%，因此發展項目亦不可能達至分區計劃大綱圖的核准總樓面面積。再者，擬議發展項目並

無納入聯合作業備考的任何建議，例如空中花園、隔火層、傳力平板或其他基本設計要求；

- (t) 規劃署所假設的總樓面面積寬免為 20% 至 25%。然而，在現行的建築設計管制下，大部分的總樓面面積寬免必須在發展項目完全符合《可持續建築設計指引》的情況下才可批予，而且上限訂為 10%。從規劃署的上蓋面積假設及擬議建築物高度限制中清楚可見，當局並未假設發展項目可完全符合《可持續建築設計指引》。因此，有關分析並不完整，而有關發展項目定可達至所有核准總樓面面積的結論亦不合理；

### 結論

- (u) 規劃署採用了詳細假設，以說明有關用地在訂定建築物高度限制後仍可達至其核准發展潛力，但該等假設並不合時宜，而且與城規會的目標不一致。因此，申述人建議城規會把聆訊押後，並指示規劃署全面重新評估在這份及其他分區計劃大綱圖的檢討中所採用的假設。

[何培斌教授此時暫時離席。]

### R4-Starrylight Limited

29. 李禮賢先生告知與會人士，申述人近日向規劃署提交了一個經修訂的發展方案及一份危險評估。有關危險評估已在會上呈交供委員參閱。

30. 申述人的代表李禮賢先生及楊秉坤先生借助投影片提出以下要點：

#### 申述地點

- (a) 申述地點位於傅屋路 13 至 17 號，劃為「住宅(戊類)」地帶，涉及兩宗擬作住宅發展的規劃申請(編號 A/TW/365 及 416)，該兩宗申請分別於二零零

六年及二零一一年獲城規會批准。申述地點三面為工業大廈，西面是傅屋路，受傅屋路的道路交通噪音，以及工業/住宅毗鄰而產生的問題所影響。此外，申述地點亦位處荃灣濾水廠的 400 米諮詢範圍以內。有關規劃申請須提交危險評估，以評估及緩解可能洩漏氯氣的風險。在分區計劃大綱圖上訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制為申述地點的發展帶來額外限制；

[何培斌教授此時返回會議席上。]

#### *獲核准的第 16 條申請*

- (b) 根據經考慮上述所有限制而批准的最新一宗申請(編號 A/TW/416)，可達至的發展模式是一幢位於六層平台之上、樓高 35 層(包括一層走火層)的住宅大樓，整體建築物高度為主水平基準上 174.9 米。該大樓包括相當標準的小型單位(平均樓層高度為 3.15 米)及一層走火層/空中花園；
- (c) 為免受荃灣濾水廠洩漏氯氣影響，會闢設一個很高的平台(街道水平以上約 36 米)，當中包括停車位、會所、室內游泳池和傳力平板，以分散人流。同樣地，位於傅屋路另一面的現有住宅發展縉庭山(建築物高度為主水平基準上 230 米)亦採用類似的高平台建築設計，以緩解洩漏氯氣的影響。此外，擬議發展須提出各項紓解噪音影響的建議，包括採用單方向(臨街)的建築設計、闢設平台及採用適當的外牆設計；
- (d) 獲城規會批准的規劃申請(編號 A/TW/416)須附加多項附帶條件，當中有些條件互不協調，例如(b)及(c)項條件要求申請人落實危險評估報告及環境評估中所確認的緩解措施，但(a)項條件則要求申請人就擬議發展提交經修訂的建築設計，降低平台的高度；

- (e) 落實這項已核准發展的契約修訂事宜已來到後期階段，但須視乎有關方面會否考慮就地政總署所收取的地價提出上訴；

*主水平基準上 120 米的建築物高度限制*

- (f) 「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)並未顧及這塊用地已獲核准的發展項目，也未顧及國瑞路 106 至 114 號另一已獲核准的發展項目(主水平基準上 174 米)。與已核准的計劃相比，主水平基準上 120 米的建築物高度限制會令申述地點的重建項目受到不必要及不合理的制肘，令重建項目減少 18 層或因樓底高度甚低(1.525 米至 1.625 米)而無法發展；

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

*提交整體建築圖則*

- (g) 由於須納入《可持續建築設計指引》所規定的措施，包括闢設地底停車場和減少會所的總樓面面積寬免，因此，整體建築物高度已減低 8.5 米(由主水平基準上 174.9 米減至主水平基準上 166.4 米)。顯示這些改變的建築圖則已於二零一二年五月提交予屋宇署。然而，該建築圖則被拒絕，主要是因為規劃署認為圖則上的資料不足以證明經修訂的建築設計可有效地紓解氬氣洩漏的風險及其他工業及交通噪音；
- (h) 在該建築圖則被拒絕後，有關方面便擬備經修訂的發展方案，並進行新的危險評估，以評估有可能洩漏氬氣的風險及其他紓解措施。近日，有關方面根據已核准申請(編號 A/TW/416)的附帶條件(a)項，把經修訂的發展方案，包括一幢建於平台(地面上約 18 米)之上且樓高 34 層的單幢住宅大樓(整體建築物高度由二零一二年五月所提交的建築圖則所建議的主水平基準上 166.4 米減至主水平基準上

160 米)，以及相關的危險評估報告提交予規劃署，以供考慮；

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

### *新的危險評估*

- (i) 與已核准的建議相比，經修訂發展方案的住宅大樓較遠離荃灣濾水廠。有關方面已就經修訂方案進行危險評估，當中已顧及近日就諮詢範圍內的背景人口所進行的檢討，以及荃灣濾水廠在落實經改良措施後最新的運作情況。該評估顯示經修訂發展方案的風險水平屬可接受，但須取得相關各方的同意；
- (j) 然而，平台高度降低，會令受工業及交通噪音影響的住宅單位數目增加。為了符合相關的噪音標準，須在面向傅屋道的一面闢設高 9 米的隔音屏障和隔音翼牆。即使已在申請地點附近採取各項紓解工業噪音的措施，但工業噪音評估的結果仍然未如理想。因此，經修訂發展方案是否可行，須視乎環保署署長認為環境方面的問題是否可以接受；
- (k) 倘環保署署長接納降低平台高度和採取擬議紓解措施，則擬議發展的整體高度可減至主水平基準上 160 米。由於地盤的平整水平為主水平基準上 31.5 米，以地積比率為 5 倍並位於嚴重受限制位置的發展項目而言，經修訂發展方案的整體建築物高度 (128.5 米) 並不算過高，而且與背後漸次上升的山勢互相協調；

### *規劃署的回應*

- (1) 規劃署及城規會就主水平基準上 174.9 米的方案批給許可時，已清楚考慮有關限制。然而，規劃署為申述地點訂定建築物高度限制時卻忽略這些限制對建築設計所造成的影響(城規會文件第 4.5.5 段)，實在難以理解；

- (m) 城規會文件第 4.5.5(a)段的內容不切實際，因為規劃署並無建議任何可有效地紓解申述地點環境上的限制的假設方案。此外，該段落所提及的所有紓解措施早已納入擬議發展的建築設計內；
- (n) 以「住宅(戊類)」地帶內一些用地的大小而言，在該地帶施加過低的建築物高度限制，實難以向其他私人擁有人提供誘因，以重建他們的用地作住宅用途。由於「住宅(戊類)」用地內工業區與住宅區為鄰的問題須於何時完全解決，並無確切日期可言，故應採用適當的建築設計，以免日後「住宅(戊類)」地帶內這些新住宅樓宇的居民受到負面影響；

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

#### 發展密度

- (o) 一如以下各段落所述，城規會文件表一的分析有一些根本的問題。該表是用以說明施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制不會令發展密度下降：
  - (i) 有關發展須符合《可持續建築設計指引》的規定，才可獲得所假設的 20% 總樓面面積寬免，但規劃署卻沒有就建築物後移及通透度作出假設；
  - (ii) 由於當局規定須沿有關道路後移，以闢設經美化的庭院，以及須符合《可持續建築設計指引》有關綠化方面的規定，因此，100% 上蓋面積(高達 15 米)的假設是無法達到的；
  - (iii) 假設根據《建築物條例》在 15 米平台之上採用 33.33% 的最高核准上蓋面積，實是最差劣的建築設計，導致低水平的位置出現密不透風的建築羣。由於申述地點面對多種限制，包括工業噪音，交通噪音，以及須遵守《建築物條例》有關訂明窗戶及通風方面的

規定，故申述地點平台之上的住宅大樓只可達至約 16% 的上蓋面積。規劃署並無就這些基本建築設計事宜進行研究；

- (iv) 規劃署的建議並無包括傳力平板、機電設施、走火層，亦沒有空中花園或平台天台花園，或任何《聯合作業備考》所鼓勵的「環保設施」；

[盧偉國博士此時暫時離席。]

#### *適用的標準*

- (p) 城規會文件表一所採取的做法並不適合「住宅(戊類)」地帶，特別是須符合額外規定(即須按分區計劃大綱圖的《說明書》的規定紓解氬氣洩漏的風險)的用地。規劃署擬備表一時並無顧及這些涉及地盤限制的基本事宜，亦未能保證施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制可充分行使發展權利；
- (q) 由於在計算上蓋面積方面存在基本問題，而且沒有顧及紓解工業區與住宅區為鄰問題及／或洩漏氬氣影響的規定，故規劃署其餘的假設和結論均不成立；

#### *訂定合理的建築物高度限制*

- (r) 由於有關發展須符合一些嚴格的規劃許可附帶條件，實不能確定建築圖則能否在有關規劃許可的有效期於二零一五年三月屆滿前獲得批准，故不能保證能否落實建築物高度為主水平基準上 174.9 米的已核准發展計劃。倘規劃許可的有效期屆滿，新的發展項目便須符合新的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。在這個建築物高度限制下，這塊用地根本不能進行任何發展；

#### *建築物高度限制的相關情況*

- (s) 為申述地點訂定合適的建築物高度限制時，不應以規劃署在城規會文件第 4.5.5(e)段中所建議的情況(即樓高三層的鄉村式發展及毗鄰為政府、機構或社區用地)作考慮，反而應考慮附近地區的相關情況，包括較鄉村式發展高得多(高達 18 層或主水平基準上 107 米)的現有工業發展項目；申述地點背後漸次上升的山勢輪廓；位於北面較遠處的梨木樹邨(建築物高度限制為主水平基準上 170 至 190 米)；有關「住宅(戊類)」地帶內已核准的兩個發展項目(主水平基準上 174 米)，以及毗鄰現有的縉庭山發展項目(主水平基準上 230 米)；

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

- (t) 同一問題在第 16 條申請階段亦曾提出，即以樓高三層的鄉村式發展及毗鄰為政府、機構或社區用地的情況去考慮申述用地的建築物高度限制，但城規會仍批准在申述地點進行高度為主水平基準上 174 米的發展計劃；

#### *尊重已核准的計劃*

- (u) 城規會應以一致的做法為該區訂定建築物高度限制。在訂定建築物高度限制時，不應只確認荃灣五區、六區和七區的現有發展及規劃許可，亦應顧及申述地點及國瑞路另一塊用地的已核准計劃；

#### *空氣流通評估*

- (v) 根據城規會文件表一的資料，採用主水平基準上 120 米的建築物高度限制會造成低矮而龐大的建築物，對建築物之間的通透度和通風造成負面影響。有關空氣流通評估並無比較不同的建築物高度限制(例如主水平基準上 170 米及 120 米)會對建築物通透度所造成的影響，故不能用以支持訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制或拒絕訂定較高的建築物高度限制；



*擬議修訂*

- (w) 高等法院在啓德大廈一案中確認，每項限制應有本身的理據支持，以及不應依賴略為放寬限制的條款。城規會亦表示訂定建築物高度限制及其他限制時並無依賴略為放寬限制的條款；
- (x) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制實在太低，難以視為有充分理據支持的合理標準。相反，較此建築物高度限制高 50 米的已核准「住宅(戊類)」地帶計劃已顧及申述地點在技術方面的限制。若要把申述地點的建築物高度限制提高至與已核准計劃的建築物高度看齊，根本不算是「略為放寬」有關限制；
- (y) 假設經修訂發展方案獲環保署署長接納，申述人建議在申述地點、諮詢範圍內的毗鄰用地，以及可能在整個「住宅(戊類)」地帶施加主水平基準上 160 米的建築物高度限制；以及

*結論*

- (z) 城規會文件所提供的資料顯示，規劃署用以評估在施加建築物高度限制後能否達至分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積的方法，是完全錯誤的，而涉及工業區與住宅區為鄰問題的假設亦不合理，而且沒有任何採取紓解措施的空間；
- (aa) 所施加的建築物高度限制低得不合理，會妨礙落實把工業用地重建為住宅發展的計劃，以及延誤房屋供應。

[李美辰女士、黃令衡先生和邱浩波先生此時暫時離席。]

R5 – 九龍悅來酒店有限公司

31. 申述人的代表陳昌傑先生借助投影片，提出以下要點：

申述地點和現有建築物

- (a) 九龍悅來酒店在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 100 米。酒店現時樓高 30 層(包括地庫層)，建築物高度為主水平基準上 99.9 米，於一九九零年十二月落成，共設有 943 個房間。按照契約規定，酒店須提供約 300 個公眾泊車位；

[李美辰女士及邱浩波先生此時返回會議席上。]

- (b) 現有酒店是造成屏風效應的典型龐大建築物，因為當酒店於一九九零年落成時，城市設計並非主要的考慮因素。酒店在設計上具有種種缺點：

- (i) 建築物外牆的長度為 96 米，形成屏風效應，阻擋東西向的通風；
- (ii) 關門口街被酒店的深色外牆飾面所造成的陰影遮蓋；

[陸觀豪先生此時暫時離席，黃令衡先生此時返回會議席上。]

- (iii) 現有建築物的樓底高度只有 2.9 米，而撇除天花設施的淨空高度只有 2.1 米，未能符合現代酒店標準，也無法提升機電設施；
- (iv) 酒店不設走火層，未能符合現行的走火逃徑守則；
- (v) 酒店只種植了少許美化環境／綠化植物，其能源節省度偏低；以及
- (vi) 酒店與毗連發展名逸居只相距約 10 米，未能符合現行的《可持續建築設計指引》在建築物間距方面的規定；

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

*擬議的改建和加建工程*

- (c) 申述人曾探討重建酒店的其他方法，包括拆卸整幢酒店，但拆卸並不環保，並會對現有公眾停車場造成干擾。為要在無須拆卸整幢酒店的情況下符合現行的建築物標準和避免造成屏風效應，申述人建議進行大規模的改建和加建工程，主要涉及保存 11 樓以下的所有樓層；以及把 11 至 15 樓各樓層的面積由 1 564.942 平方米減至 1 116.8 平方米、把 16 樓及以上各樓層的面積減至 692.3 平方米和把最高七層的樓層面積進一步減至 326.8 平方米。另建議把樓層高度由 2.9 米增加至 3.5 米，令整體建築物高度達主水平基準上 202.6 米；

[甯漢豪女士此時暫時離席。]

- (d) 擬議改建和加建工程可為酒店及毗鄰地區帶來種種裨益，包括：
- (i) 減少建築物外牆的長度(11 至 15 樓減少 31.9%、16 至 50 樓減少 57.7%，而最高七層則減少 70.5%)後，可消除建築物所造成的屏風效應；
  - (ii) 可大大改善天然的東西向通風；
  - (iii) 關門口街被酒店陰影遮蓋的情況可得以改善，因而更加光猛；
  - (iv) 可增加酒店 15 樓以上的樓底高度，俾能在質素、機電設施、環保設計和能源效益方面符合現行標準；
  - (v) 於 1 樓、16 樓和 51 樓的天台可種植較多美化環境植物及綠化植物；
  - (vi) 可活化荃灣的標誌並使之可持續發展；以及

- (vii) 酒店可繼續對本港旅遊業的順利發展作出貢獻；

*視覺影響*

- (e) 申述人製備的電腦合成照片顯示，從荃灣三個瞭望點(即金門口花園(第1期)、荃榮街遊樂場及橫窩仔街休憩花園)眺望，酒店在完成擬議的改建和加建工程後不會與附近發展不相協調；

*建議對建築物高度限制作出的修訂*

- (f) 申述人原先建議把悅來酒店用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 202.6 米，以顧及擬議的改建和加建工程；

*修訂建築物高度限制的理據*

- (g) 擬議高度輪廓符合「城市設計指引」。該指引提倡最高發展應位於新市鎮的中部，而建築物高度應朝市鎮邊緣漸次下降。悅來酒店自落成後一直是荃灣的標誌，因此理應是區內的最高點；
- (h) 不過，分區計劃大綱圖現時制定的擬議高度輪廓完全違反「城市設計指引」，因為大綱圖建議海旁區的建築物高度應最高，而內陸區的高度則最低；
- (i) 擬議建築物高度容許活化現有的悅來酒店，切合締造優質和可持續的已建設環境，以及為採用創新意念提供彈性的城市設計目標；
- (j) 現有酒店在完成擬議的改建和加建工程後不會對附近地區造成負面視覺影響；

[盧偉國博士此時暫時離席。]

對規劃署的意見所作回應

- (k) 規劃署進行的城市設計評估提倡沿兩個香港鐵路(下稱「港鐵」)車站建設雙市鎮樞紐的概念。然而，港鐵荃灣站和荃灣西站的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 110 米和 160 米，且在同一支區 1 內位於雙樞紐範圍以外或遠離雙樞紐的數塊用地的建築物高度限制卻訂得較高(主水平基準上 120 米和 150 米)，而遠離雙樞紐和位於海旁的支區 3 的建築物高度限制亦訂為主水平基準上 120 米至 140 米。上述所有建築物高度限制均不符合雙市鎮樞紐的概念。把新市鎮內陸區的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，但容許遠離雙樞紐的海旁用地的建築物建至主水平基準上 160 米至 300 米，實違反「城市設計指引」。該指引訂明，最高發展應位於新市鎮的中部，而建築物高度應朝邊緣地區和海旁漸次下降；
- (l) 對於規劃署認為悅來酒店並非地標建築物，申述人並不同意，因為該酒店為香港人所熟悉，可視為荃灣的地標；
- (m) 悅來酒店並非位於荃灣市中心，這一點毋庸置疑。由於悅來酒店靠近市中心邊緣，酒店用地的建築物高度限制可予提高，尤其因為毗連名為名逸居的住宅發展項目的建築物高度為主水平基準上 150 米；
- (n) 地標建築物不一定需要是高廈，這一點已經獲得認同。擬議的較高建築物高度限制將有助此地標建築物轉型為可持續發展的地標；
- (o) 把有關用地的建築物高度限制提高並非零碎提升。由於毗連住宅發展項目的高度為主水平基準上 150 米，同時為了解決規劃署所關注的問題，即主水平基準上 200 米的擬議建築物高度限制並不相協調，申述人建議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 150 米，使悅來酒店與毗連的發展項目保持協調一致；

- (p) 申述人製備的電腦合成照片並非失實，因為有關照片實屬真確，而且是從鄰近的瞭望點拍攝；
- (q) 《可持續建築設計指引》訂明，新建築發展項目須在行人區、公用平台天台／天台／主天台提供綠化面積，而所有綠化面積均須指定為可供全體樓宇佔用人到達(但不一定可供市民到達)的公用地方；

[黃仕進教授此時暫時離席，盧偉國博士此時返回會議席上。]

- (r) 眾所周知，減少建築物長度將有助改善通風，而本港的盛行風來自東方，故無須進行空氣流通評估；

*就建築物高度限制提出的修訂建議*

- (s) 申述人樂意接納主水平基準上 150 米的較低建築物高度限制，而不是原先建議訂為主水平基準上 202.6 米的建築物高度限制；
- (t) 根據規劃署製備的同一幅電腦合成照片，與現有酒店為主水平基準上 99.9 米的高度比較，主水平基準上 150 米的擬議高度限制並非與附近地區不相協調，故不會造成負面視覺影響。

*總結*

- (u) 城規會應從諒解的角度考慮申述，並應顧及酒店的特色，以及酒店作出具環保意識的決定，即通過改建工程把現有酒店提升至現代標準。此外，經改善後的優質酒店服務可促進本港的旅遊業。

[何立基先生此時暫時離席。]

[申述人的代表陳昌傑先生、馮偉民先生、劉家駿先生、李俊文先生、馮詠嫻女士及梁婉蘭女士此時離席。]

R7 – 荃灣地產有限公司

32. 申述人的代表杜立基先生借助投影片，提出下列要點：

*海濱廣場用地*

- (a) 海濱廣場用地在分區計劃大綱圖上劃為「商業(1)」地帶，位於海濱花園最北的部分。海濱花園是在一九八八年至一九九一年間落成的綜合住宅發展項目，有 20 幢 30 至 40 層的住宅樓宇，在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)8」地帶。海濱廣場用地的地盤面積為 4 360 平方米，現為八層的商業中心及公共交通交匯處，另加兩層地庫，建築物高度為主水平基準上 48.817 米(以主天台水平計)。該用地的最大總樓面面積限為 45 166 平方米，其中 21 966 平方米須闢作康樂／娛樂／零售用途，而 23 200 平方米則須闢作辦公室用途。該「商業(1)」地帶新設的建築物高度限制為主水平基準上 120 米；
  
- (b) 海濱花園(包括海濱廣場)用地原先用作汽油貯存庫，在一九八三年七月一日前於分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。在荃灣分區計劃大綱圖編號 LTW/146M 於一九八三年七月一日刊憲時，該用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展區」地帶。申述人於一九八六年購入該用地，而海濱花園用地其後於一九九零年改劃為「綜合發展區」地帶，以反映有關的規劃意向，即逐步淘汰工業發展項目，並鼓勵重建作商業／住宅用途。海濱花園及海濱廣場在一九八八年至一九九一年間分期完成。海濱花園(包括海濱廣場)的範圍於二零零一年由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，而海濱廣場用地其後由「住宅(甲類)8」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以反映海濱廣場現時純屬商業性質的用途。二零一二年，當局把該「商業(1)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米；

*把申述地點作辦公室發展的意向*

- (c) 申述人擬在現有商業中心之上加建辦公室大樓，以利用剩餘的核准地積比率。該意向已正式納入海濱花園於一九八七年獲批准的總綱發展藍圖及其發展計劃詳情附表內，該附表已具體列明辦公地方的擬議總樓面面積。擬議的高層商業／辦公室發展項目亦反映於海濱花園的售樓說明書中。海濱廣場的第一期發展於一九九零年代初完成，而擬議的辦公室大樓則尚未動工。在現有商業中心北部之上發展新辦公室大樓的相關建築圖則於二零零七年提交並獲建築事務監督批准。根據核准建築圖則，擬議商業大廈樓高 33 層(包括現有的商業中心部分)，建築物高度為主水平基準上 139.017 米；

[何培斌教授此時暫時離席。]

- (d) 根據海濱廣場的公契及其分契的規定，註冊業主有合理的權利，可就有關地段展開擬議的擴建工程，並利用其未用的地積比率；

*申述理由*

- (e) 雖然在訂定主水平基準上 120 米的新建築物高度限制後，擬議商業發展項目(總建築物高度為主水平基準上 139.017 米)的核准建築圖則仍可實施，但卻未能提供彈性予有關計劃作進一步改善。申述地點的建築物高度限制應顧及核准建築圖則的設計，並放寬至主水平基準上 140 米；
- (f) 申述人打算完整地保留有關用地現有的公共交通交匯處，因此擬議辦公室大樓只會設於該用地北部的現有商業中心之上，以便在施工期間盡量減少對南部的公共交通交匯處造成干擾。在訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制後，為利用核准樓面面積，建於現有建築物之上的擬議辦公室大樓很可能變成體積龐大。且公共交通交匯處須在施工期間遷移，對使用者構成影響；



[何培斌教授此時返回會議席上。]

- (g) 鑑於海濱花園的現有建築物高度為主水平基準上 94 米至 125 米，預計日後主水平基準上 140 米的辦公室大樓不會對從青衣海濱長廊眺望的景觀造成負面影響。此外，該用地的擬議高度(主水平基準上 140 米)低於毗鄰位於東北面荃灣七區的「綜合發展區」用地(建築物高度限制為主水平基準上 150 米)，該擬議高度甚或可為鄰近地區締造更錯落有致的高度輪廓；

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

- (h) 在分區計劃大綱圖上施加的擬議建築物高度限制，應反映既定／核准發展項目的高度，以免令市民感到混淆。就此，當局並無充分理由支持以不一致的方式在不同的用途地帶施加建築物高度限制。舉例說，在尖沙咀分區計劃大綱圖上，海洋中心及海港城重建計劃及市區重建局河內道項目的建築物高度已在分區計劃大綱圖上訂明。然而，在荃灣分區計劃大綱圖上，雖然「商業」用地(如心廣場所在之處)及「商業(2)」、「商業(3)」和「商業(4)」用地(馬頭壩道與楊屋道交界處一帶的服務式住宅所在之處)訂有建築物高度限制，以反映其實際的建築物高度，並顧及這些用地各自的發展潛力，但位於柴灣角的「其他指定用途」註明「商貿(1)」用地(有線電視大樓所在之處)的建築物高度限制則訂為主水平基準上 100 米，低於現時主水平基準上 197 米的建築物高度；

#### *建議修訂*

- (i) 申述人建議把「商業(1)」用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，以反映其發展權；或為「商業(1)」地帶訂定兩個不同的高度級別，以容許把「商業(1)」地帶北部的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米。

33. 由於規劃署的代表及申述人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

[梁慶豐先生此時返回會議席上。]

*建築物高度限制及《可持續建築設計指引》*

34. 一名委員備悉 R3 建議把各地帶的建築物高度限制放寬 20 米，以符合《可持續建築設計指引》。這名委員關注到在放寬建築物高度限制後，土地擁有人或會選擇不遵從《可持續建築設計指引》。李禮賢先生回答說，現時在分區計劃大綱圖上各地帶施加的建築物高度限制，今日後的建築發展無法按《可持續建築設計指引》的規定在地面關設建築物後移範圍。相反，把建築物高度限制放寬 20 米，可讓擁有人彈性遵從《可持續建築設計指引》，以制定優質的建築設計並改善環境。理論上來說，擁有人可選擇在進行新建築發展時不遵從《可持續建築設計指引》，但此情況出現的可能性極低，因為建築事務監督所批予的總樓面面積寬免是鼓勵發展商遵從《可持續建築設計指引》的極大誘因。此外，經政府大力推廣，《可持續建築設計指引》已逐漸成為本港建築發展過程的主要部分，而遵從《可持續建築設計指引》亦成為新契約的規定。過往經驗顯示，發展商會遵從《可持續建築設計指引》，以享有總樓面面積寬免。此外，申述人認為把建築物高度限制放寬 20 米不會造成重大的視覺影響。

35. 一名委員詢問規劃署就「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶評估擬議的建築物高度限制可否容納分區計劃大綱圖的核准總樓面面積(載於城規會文件的表一至三)時，是否有考慮到《可持續建築設計指引》。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，施加建築物高度限制旨在締造整體的高度輪廓，以營造獲廣大市民所接受的城市景致，並避免區內充斥着不相協調的高層發展項目。根據城規會文件的表一，陳先生表示規劃署在進行估計時，已作出保守的假設，即核准總樓面面積(包括獲寬免的 20% 總樓面面積)只會設容納於平台之上的建築物，平台不會容納任何核准總樓面面積。即使作出此項假設，主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制仍可大致容納分區計劃大綱圖核准的總樓面面積。雖然 1 號、2 號及 4 號用地的估計建築物高度較主水平基準上 120 米稍為多

出 0.8 米至 4.7 米，但參考申請編號 A/TW/416 的核准計劃，平台假設為 36.5 米的高度仍有空間降低。就此，環保署署長在考慮申請編號 A/TW/416 時曾表示，擬議平台高度(36.5 米)並非為達至可接受風險水平而須採用的絕對高度下限，平台高度仍有空間降低。此外，據知申請編號 A/TW/416 的申請人最近已提交經修訂的計劃，把平台高度降至 18 米，以符合協調委員會的規定，但該建議仍有待協調委員會考慮和接納。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生亦指出，個別用地實際獲寬免的總樓面面積須待擬備詳細建築計劃後才能定出。當局假設四塊「住宅(戊類)」用地作住宅用途的部分可獲 20% 的總樓面面積寬免，該項假設已顧及目前由屋宇署執行的總樓面面積寬免規定／措施，以及《可持續建築設計指引》的 10% 總樓面面積上限，因此並非不合理。

36. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生進一步表示，遵從《可持續建築設計指引》的規定涉及詳細的建築設計事宜，但有關資料只可在建築師制定詳細的建築計劃後才可確定。在未制定詳細建築計劃的情況下，規劃署實無法在分區計劃大綱圖的檢討階段確定《可持續建築設計指引》對個別用地的建築發展項目有何影響。

#### *傅屋道 13-17 號(R4 用地)*

37. 同一名委員詢問規劃署為該「住宅(戊類)」地帶訂定建築物高度限制時，有否考慮有關方面為解決工業區與住宅區為鄰的問題而採取的緩解措施。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，在檢討個別用地的建築物高度時，實在不可能考慮所有緩解措施，例如隔音屏障、建築物後移範圍、隔音翼牆等等。因為提供緩解措施是詳細建築設計方面的事宜。李禮賢先生表示，根據城規會文件表一至表四，規劃署顯然沒有應用《可持續建築設計指引》，因為若要符合《可持續建築設計指引》的規定，平台層根本不可能達至 100% 的上蓋面積。同樣地，若納入為解決工業區與住宅區為鄰的問題而採取的緩解措施，15 米以上的發展亦不可能達至規劃署所假設的 33.33% 上蓋面積。

38. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示，R4 的申述地點(即傅屋道 13-17 號，下稱「R4 用地」)是該「住宅(戊

類)」地帶內七塊用地之一，涉及擬作住宅發展的規劃申請(編號 A/TW/365)，該宗申請於二零零六年獲城規會批准，建築物高度為主水平基準上 185.6 米，後來修訂為主水平基準上 174.9 米(申請編號 A/TW/416)。當局於二零零六年首次批給規劃許可時，建築物高度並非公眾主要的關注。然而，隨着公眾對屏風樓及對改善生活環境的期望越來越大，實有需要規管已建築環境的建築物高度輪廓。在考慮為該區締造理想建築物高度輪廓的同時，亦應顧及該「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內毗鄰的低矮鄉村式民居及休憩用地／政府、機構或社區用途。陳先生指出，為了在該區締造梯級式建築物高度輪廓，由北面的高層公屋發展(主水平基準上 170 至 190 米)漸次下降至南面較遠處的葵涌區(主水平基準上 105 米)，荃灣區的擬議建築物高度限制已顧及毗鄰葵涌區各發展項目的建築物高度限制，而為了與該區的建築物高度輪廓協調一致，為這些用地訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制實屬恰當。

[陳仲尼先生及劉志鵬博士此時離席。陳祖楹女士此時暫時離席。]

39. 一名委員根據城規會文件的圖 H-15d 表示，R4 用地面積細小(佔地約 1 226.3 平方米)，位處荃灣濾水廠的諮詢範圍內，亦面對多項限制，包括工業區與住宅區為鄰的問題、負面的交通噪音影響、以及須符合協調委員會、《可持續建築設計指引》及建築物高度限制的規定。這名委員詢問，既然一些樓層的高度高達四至六米，有否空間藉減低樓底高度以降低整體建築物高度。這名委員亦認為，容許提高這塊用地的建築物高度限制，或會為同一「住宅(戊類)」地帶內的其他用地立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實在該區締造梯級式建築物高度輪廓的目標。

40. 李禮賢先生在回應時表示，R4 近日提交的經修訂發展方案建議整體建築物高度為主水平基準上 160 米，平台結構為 18 米，樓底高度為典型的三米。此方案已顧及各項地盤限制，屬於拆衷方案。闢設空中花園連走火層是政府提倡的綠化措施，而 7.6 米的擬議高度亦符合該等設施的最低高度規定。他進一步表示，城規會文件表一的資料具誤導成分，因為這塊用地面對多項環境上的限制，15 米以上的發展實不可達至當局所

假設的 33.33% 上蓋面積。因此，施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制必定影響這塊用地的發展密度。

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

41. 主席詢問空中花園連走火層的標準高度為多少，荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，申請編號 A/TW/ 416 的已核准計劃所建議的走火層高度為四米。根據 R4 近日提交的經修訂發展方案，擬議發展的整體建築物高度由主水平基準上 174.9 米減至主水平基準上 160 米，這主要是因為平台高度減低了 18.5 米(由 36.5 米減至 18 米)。在經修訂的方案中，先前擬闢設的四米高走火層已改為 7.6 米高的空中花園連走火層。他認為空中花園連走火層 7.6 米的擬議高度(相等於約兩層)過高，而且並無理據支持。

42. 李禮賢先生借助《聯合作業備考》的摘要，向城規會簡介當局在考慮豁免總樓面面積的申請時，涉及空中花園／走火層的準則(包括面積、位置、綠化比率、照明規定、技術設計等)。根據《聯合作業備考》，空中花園的淨高度不得少於 4.5 米。就此，他認為空中花園連走火層的高度應約為六至七米，以便為在空中花園內栽種的植物提供充足的照明。此外，《聯合作業備考》亦訂明空中花園如要獲得總樓面面積寬免，先決條件必須符合《可持續建築設計指引》。

[邱浩波先生此時離席。]

### 海濱廣場

43. R7 的代表杜立基先生在回應主席的提問時表示，雖然 R7 用地已有一套已核准的建築圖則，但訂定較已核准建築圖則的建築物高度還要低的建築物高度限制，會對其後修訂建築圖則造成很大的困難。因為其後將不能就已核准建築圖則作出重大修訂，因為這些重大修訂，將被視作提交新的建築圖則，並須符合建築物高度限制。這是業界共同關注的問題。他認為施加建築物高度限制以反映已承諾發展項目的建築物高度，可令落實有關建築發展方面更明朗化，亦可鼓勵日後的建築設計更具彈性。

44. 一名委員備悉申述人顯然早於一九八七年已擬在 R7 用地內發展辦公大樓，於是詢問申述地點上現有公共交通交匯處的設計是否容許日後在該處之上闢設辦公大樓，以及申述人過去 20 年為何不落實有關的辦公室計劃。這名委員亦備悉城規會文件的表四說明主水平基準上 120 米的建築物高度限制足以容納日後的新辦公大樓。

[何立基先生及何培斌教授此時離席。]

45. 杜立基先生在回應時表示，雖然一如一九八七年已核准的總綱發展藍圖所示，申述人多年前已建議在申述地點進行商業／辦公室發展，但落實時間實屬商業決定，須顧及市場對辦公室空間的需求。隨着荃灣新市鎮於過去 20 年迅速發展，加上公共交通有所改善，申述人於二零零零年決定重新研究有關發展建議。由於申述地點上的現有公共交通交匯處未能承受額外的結構負荷，故須在申述地點北部的現有商業中心之上興建擬議新辦公大樓。雖然從工程角度而言，在主水平基準上 120 米的建築物高度限制(較已核准的建築物高度低 20 米)下總能夠容納准許的發展密度，但卻會失去提供創新及優質建築設計的彈性。他認為僅僅為了符合理想的建築物高度限制而放棄良好的建築設計，實非良好的規劃。

46. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生根據城規會文件的表四，指出主水平基準上 92.8 米的建築物高度已足以容納准許的辦公室總樓面面積。根據其初步計算，以該用地的建築物高度限為主水平基準上 120 米以言，實有空間把辦公大樓的上蓋面積減低至 46%，以免侵佔現有的公共交通交匯處。他認為主水平基準上 120 米的建築物高度限制不會抹殺採用創新建築設計以達至優質發展的可能性。

#### 電腦合成照片

47. 一名委員詢問，為免電腦合成照片失真，照相機鏡頭的種類是否須有任何規格／標準。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，他手頭上並無該等資料。主席表示，單憑常識判斷，標準的鏡頭已可拍攝真實的情況。

48. 另一名委員詢問在擬備電腦合成照片時，在物色瞭望點方面有何準則。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，一般會選擇主要行人樞紐，以及可看見相關用地／發展，並且是公眾或遊客常進行戶外活動的熱點作為擬備電腦合成照片的瞭望點。

### 其他

49. 一名委員詢問建築形式和上蓋面積限制之間的關係。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時解釋，《建築物(規劃)規例》的附表一訂有不同類別地盤的住用及非住用發展的最大上蓋面積，在進行建築發展時必須符合有關規定。假設申請地點的地積比率維持不變，擬議發展的上蓋面積及建築物高度便有直接關係，即上蓋面積較小，建築物便較高，反之亦然。

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

[會議小休五分鐘。]

### 商議部分

51. 主席備悉 R3 以高等法院最近的判決對申述聆訊造成法律影響為理由，提出把申述聆訊押後的要求並無理據支持。關於規劃署的評估沒有考慮到《可持續建築設計指引》，以致未必可確保在申述地點施加的建築物高度限制可容納核准總樓面面積一事，他要求秘書向委員匯報法院最近就此事作出的判決。秘書請委員注意剛於聆訊當日才頒布的希慎集團個案判決，當中法官同意城規會的論點，即《可持續建築設計指引》涉及特定地點的詳細建築設計事宜，並非城規會在製圖程序中確定應在整區施加什麼規劃管制時能考慮所及的。鑑於法院在最近就司法覆核個案作出的判決中，接納城規會的上述論點，委員認為城規會並無理據接納 R3 的押後會議要求。

52. 因應申述的主要考慮因素、申述人的建議和意見、所有書面申述，以及在會上作出的口頭申述和提交的資料，主席提出而委員亦表示同意下列要點：

- (a) 當局有需要施加建築物高度限制，以免出現過高或不協調的建築物。當局為該區訂定建築物高度限制時已考慮多項因素，包括地形、該區的特色、現有的土地用途地帶和建築物高度輪廓，以及與附近發展是否互相協調。分區計劃大綱圖上的建築物高度限制、非建築用地和建築物間距的劃設安排(包括在九龍悅來酒店、傅屋路 13 至 17 號、沙嘴道 2 至 6 號及海濱廣場等特定地點施加的建築物高度限制)是在有充分理據的情況下，按照相關考慮因素、合理假設及客觀研究(包括空氣流通評估和城市設計評估)而制定，並非隨意施加；
- (b) 施加建築物高度限制不會影響日後發展項目在設計上的彈性，因為分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬規劃限制，以落實具規劃和設計優點的發展／重建項目，並配合用地的特定情況和限制。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬限制的申請；
- (c) 在未有任何評估證明提高該區的建築物高度會有好處的情況下，當局不支持 R3 提出把建築物高度限制一律放寬 20 米的建議；
- (d) 法院最近的判決已確認，根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有充分的規劃理據，應有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區訂定建築物高度限制、非建築用地和建築物間距的規定；
- (e) 《可持續建築設計指引》及分區計劃大綱圖的限制屬於兩個不同的管制制度，前者涉及詳細建築設計事宜，而後者則處理整區的規劃管制事宜。在未制定具體發展計劃的情況下，城規會實無法在製圖程序中考慮到《可持續建築設計指引》。大致來說，



《可持續建築設計指引》是於自願情況下遵從，以獲得總樓面面積寬免；以及

- (f) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的建議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露，理由是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，以致失去訂定建築物高度限制的效用。城規會已根據條例的規定，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，可以讓任何人就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。

53. 一名委員同意荃灣及西九龍規劃專員的意見，即為某一地區制定建築物高度輪廓時，應從較宏觀的角度來考慮，並顧及毗連範圍／地區的整體特色和建築物高度限制。就這次的情況而言，當局應妥為考慮毗連的葵涌分區計劃大綱圖的建築物高度限制。有見及此，這名委員不支持 R3 提出把該區各地帶的建築物高度限制提高 20 米的建議。

*國瑞路以北的「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」用地(包括傅屋路 13 至 17 號的用地)(R3 及 R4)*

54. 主席表示，當局是根據就該區進行的空氣流通評估及其他研究，為「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」用地定出主水平基準上 120 米的建築物高度限制。申述人並未提供任何令人信服的理由，以支持把其本身位於傅屋路 13 至 17 號的用地及整個「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米。

55. 至於 R4 位於傅屋路 13 至 17 號的申述地點(R4 用地)，一名委員表示，申述地點十分細小，而且受到多項因素限制。該用地只佔整個「住宅(戊類)」地帶一小部分。若提高申述地點的建築物高度限制，有關地區的建築物高度輪廓的完整性將會受到負面影響，有違當局為該區訂定建築物高度限制的特定目標。與申述人的論點相反，委員留意到規劃署的評估顯示，主水平基準上 120 米的建築物高度限制可容納核准總樓面面積，因此屬於合理。此外，申述人引用現有毗連發展項目縉

庭山為例子以支持提高該用地的建築物高度限制，並沒有太大關連，因為縉庭山佔地大得多，並與該區的環境不相協調。

56. 規劃署署長梁焯輝先生認為，該用地受到多項因素限制，包括工業／住宅鄰接問題及氬氣洩漏危險，因此須通過興建高平台紓緩有關情況。根據規劃署進行的評估，要容納 R4 用地的核准總樓面面積所需的建築物高度為主水平基準上 124.7 米，較主水平基準上 120 米的建築物高度限制稍為多出 4.7 米。儘管如此，就 R4 所建議的修訂發展計劃(建築物高度為主水平基準上 160 米)而言，似乎尚有空間進一步降低空中花園連走火層的樓底高度，以及發展項目的標準樓底高度，從而按照 R4 的建議降低整體建築物高度。

57. 秘書指出，在 R4 所提交的發展計劃中，建築物高度為主水平基準上 160 米，建議採用的上蓋面積很小(約 16%)。上蓋面積可在詳細的建築設計階段增加，以配合所施加的建築物高度限制。正如荃灣及西九龍規劃專員所解釋，城規會文件的表一所載的評估假設採用 36.5 米的偏高平台高度，以及平台的樓面空間並不計入總樓面面積內。發展商有空間更改建築設計以降低建築物高度。關於這點，R4 最近已提交經修訂的發展計劃，當中建議把平台高度由 36.5 米大幅降至 18 米，令發展項目的整體建築物高度得以降低。就此而言，城規會無法審視這些「住宅(戊類)」用地各種可行的詳細發展計劃。反之，倘若發展商向城規會申請略為放寬建築物高度限制，則這些具體發展計劃在第 16 條規劃申請階段處理會較為恰當，其好處是可讓相關部門提供專業意見。城規會屆時會按照上蓋面積、平台高度，以及部分用地會否作非住宅用途來評估申請。

58. 規劃署署長梁焯輝先生詢問 R4 所提交的修訂發展計劃可否妥善解決工業／住宅鄰接的問題。環保署署長的代表黃耀錦先生在回應時表示，其部門現正審核該計劃。不過，除了工業／住宅鄰接問題外，擬議發展項目亦須符合協調委員會的規定。環保署現正審議 R4 最近提交的危險評估，暫時未能就把平台高度降至 18 米是否可以接受給予明確的答覆。

59. 主席表示，如因需要闢設高平台而在符合建築物高度限制方面有實際困難，當局已訂有可略為放寬「住宅(戊類)」用地的建築物高度的條文。

60. 一名委員認為，城規會較適宜按照在為該區制定建築物高度限制時採用的一般原則考慮申述，而非集中於個別地點的特定事宜，例如詳細設計、工業／住宅鄰接問題，以及略為放寬限制的程​​度。這些問題應根據有關規劃申請的規定作出詳細考慮。就這次的情況而言，倘若經考慮特定的用地情況及限制後，證明所施加的主水平基準上 120 米的建築物高度限制過緊，當局亦訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，而城規會會按個別情況考慮申請。

61. 另一名委員同意城規會現正履行與製圖有關的職責，而非考慮由申述人提交且未獲技術評估支持的具體發展計劃。同一名委員進一步表示，建議為申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制所採用的方法合理，並已在設計上容許有足夠的彈性，以配合日後的轉變。

62. 主席表示，城規會的既定原則是按照合理理據和客觀評估來制定建築物高度限制。規劃署已提供相關評估，以證明在施加建築物高度限制後仍可達至核准總樓面面積。

63. 一名委員表示，規劃署已積極就先前的法院判決作出回應，在城規會文件中提供額外資料，並在口頭簡介中作出清楚解釋，以支持在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制。相反，申述人未能提供充分理據，以反駁為該區制定建築物高度限制的一般原則，而申述人所提交的建築物高度限制建議，實際上是以定點方式劃分地帶。由於保存該區的整體建築物高度輪廓十分重要，當局不可能在沒有充分理據的情況下，支持申述人所提出的提高建築物高度限制建議。

64. 雖然在當局於分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制前，部分申述地點可能已獲批出規劃許可／核准建築圖則，但主席表示規劃是個不斷演變的過程，每宗個案須按個別情況評估。此外，當局已訂有可略為放寬建築物高度限制的條文，以配合個別用地的特定情況。他繼而總結說，委員就一般事宜所作的討論，以及委員剛才就 R4 用地提出的意見亦適用於其他申述。

*九龍悅來酒店(R5)*

65. 主席備悉申述人視九龍悅來酒店為荃灣區的標誌，但單憑這一點不足以把建築物高度限制提高至擬議水平。倘建築物高度限制不足以容納分區計劃大綱圖准許的總樓面面積，或日後須提高建築物高度以便採用創新設計，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許略為放寬建築物高度限制，而城規會會按個別情況考慮每宗個案。

66. 一名委員表示，R5 於會上建議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 150 米，但有關建議並無提出充分理據，故不獲支持。

*沙咀道 2 至 6 號(R6)和海濱廣場(R7)*

67. 主席表示，兩份申述均主要涉及為有關用地訂定較低的建築物高度限制，但較低的建築物高度限制未能顧及核准建築圖則的擬議發展項目的建築物高度。

68. 委員備悉為有關用地和附近地區訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制符合整區的梯級狀建築物高度輪廓，而當局在制定梯級狀建築物高度輪廓時已顧及相關的規劃及城市設計因素。此外，土地用途限制的修訂除非涉及改變用途、增加發展密度或重大修改，否則不會影響建築圖則已獲核准的發展計劃。

69. 由於毗連海濱廣場的住宅發展項目(海濱花園)的建築物高度限為主水平基準上 120 米，而海濱花園北面的「綜合發展區」用地的建築物高度限為主水平基準上 150 米，R7 建議把海濱廣場用地的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米，使該區的高度輪廓更富趣味。對於 R7 提出的建議，主席表示當局一般會建議制定涵蓋較大面積而非個別地點的廣闊高度級別。

70. 對於 R7 辯稱城規會為尖沙咀及荃灣分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時採用了不一致的做法，秘書解釋說，「城市設計指引」確認尖沙咀為高樓商業樞紐。因此，尖沙咀分區計劃大綱圖已顧及並加入超高建築物的建築物高度，此做法被

視爲例外情況，不是通則。相對於尖沙咀，荃灣是本港歷史最悠久的新市鎮之一，商業及住宅發展項目夾雜，與尖沙咀的情況截然不同。因此，把尖沙咀分區計劃大綱圖的做法套用於荃灣分區計劃大綱圖並不恰當。荃灣分區計劃大綱圖採用的建築物高度概念旨在保持兩個港鐵車站上蓋及周圍的現有／擬議高層商業住宅發展項目的建築物高度輪廓，從而強化市中心的雙市鎮樞紐。因此，訂定較高的建築物高度限制以顧及荃灣五區、六區和七區的核准發展項目，做法合理。

71. 一名委員提述有關城規會文件的圖 H-7，認爲海濱廣場用地是面積較大的海濱花園中不可或缺的部分，因此，在 R7 用地採用主水平基準上 120 米的建築物高度限制做法一致，可與附近地區相協調。

72. 經商議後，委員同意不接納申述編號 R3 至 R7。委員繼而審視文件第 7 段所載不接納申述的理由，並認爲有關理由恰當。

### 申述編號 R3

73. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3，理由如下：

- (a) 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」、就該區進行的城市設計評估、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用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 《城市規劃條例》第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的

發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，便有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區訂定建築物高度限制；

- (c) 施加建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。除非另有訂明，否則分區計劃大綱圖會尊重高度已超過建築物高度限制的現有建築物重建至現有高度的權利。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (d) 建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。另一方面，放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；
- (e) 為顧及個別地點的情況和落實具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (f) 把建築物高度限制一律放寬 20 米會令附近一帶的整體建築物高度輪廓大大提升，並造成峽谷效應，對區內特色和市景造成負面影響，實有違實施擬議規劃管制的目的，因此不獲支持。此外，把建築物高度限制一律放寬 20 米並無理據支持；
- (g) 為 400 平方米或以上的「住宅(甲類)」用地訂定較高的最高建築物高度(即由主水平基準上 80 米增加至主水平基準上 100 米)可鼓勵用地合併，以便進行綜合發展計劃，並容許規模不一和在建築設計上有不同考慮因素的發展項目具有設計彈性和提供配套設施；
- (h) 依據《城市規劃條例》第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的理據，便有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區劃設非建築用地和建築物間距。

在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地和建築物間距的規定可發揮正面的規劃作用，並藉改善通風、景觀開揚度及行人環境帶來正面的規劃增益。有關規定是有必需且充分的理據支持，會成為城規會實施的規劃管制的一部分，因而具有法律依據。劃設非建築用地和建築物間距不會對受影響用地的發展潛力造成負面影響；

- (i) 由於當局在劃設非建築用地前已充分考慮用地的情況及其他相關因素，故略為放寬非建築用地的條款只應適用於例外情況，以顧及無法提供非建築用地但可另行以其他方式達致規劃目標的例外情況。此外，城規會亦會根據略為放寬建築物間距限制的條文，按個別情況考慮略為放寬建築物間距限制的申請；
- (j) 《可持續建築設計指引》的措施及分區計劃大綱圖的限制雖然互相補足，但卻屬於兩個不同的發展管制制度。《可持續建築設計指引》屬於行政措施，而且是在自願情況下遵從，以便獲得總樓面面積寬免，並沒有參照個別地區的特色。分區計劃大綱圖的限制屬法定規劃管制，用以達致該區特定的規劃目標；
- (k) 為期兩個月的法定展示期及提交申述和意見的規定屬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，以致失去訂定建築物高度限制的效用。所有支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制和建築物間距規定的資料，包括空氣流通專家評估及城市設計評估，均可供市民查閱；以及
- (l) 根據城規會於二零零六年五月就「有關規劃許可停止生效的規定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 26A)，按照規劃許可在某地點進行的發展，不會因該地點在土地用途地帶的限制上有所改動而受到影響。

申述編號 R4

74. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4，理由如下：

- (a) 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」、就該區進行的城市設計評估、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用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。另一方面，放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；
- (c) 爲顧及個別地點的情況和落實具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略爲放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (d) 爲期兩個月的法定展示期及提交申述和意見的規定屬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，以致失去訂定建築物高度限制的效用。所有支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制和建築物間距規定的資料，包括專家評估及城市設計評估，均可供市民查閱；



- (e) 根據城規會於二零零六年五月就「有關規劃許可停止生效的規定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 26A)，按照規劃許可在某地點進行的發展，不會因該地點在土地用途地帶的限制上有所改動而受到影響；以及
- (f) 對位於荃灣濾水廠 400 米諮詢範圍內的用地而言，所施加的建築物高度限制能容納分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積，並能符合協調委員會的規定，把住宅樓層普遍設於較高水平，從而達至可接受風險水平。此外，申述人所建議的修長建築設計並非解決工業／住宅鄰接問題的唯一方法。

#### 申述編號 R5

75. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5，理由如下：

- (a) 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」、就該區進行的城市設計評估、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用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 放寬建築物高度的建議不獲支持，因爲擬議建築物高度與同一「住宅(甲類)」地帶內附近的住宅發展格格不入，在視覺上亦不相協調；以及
- (c) 從通風角度而言，爲有關用地訂定的建築物高度限制不會對附近地區造成嚴重負面影響。申述人未有

提供任何有關通風表現的理據，以證明其建議可改善該區的通風。

### 申述編號 R6

76. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6，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」、就該區進行的城市設計評估、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用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議；
- (b) 在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，主要旨在爲該區營造最理想的建築物高度輪廓。已核准的建築圖則不一定是理想的規劃建議，在訂定區內的建築物高度限制時不應以此爲參考；
- (c) 土地用途限制的修訂並不會影響建築圖則已獲核准的發展計劃。其後對核准建築圖則作出的任何修訂，除非涉及改變用途、增加發展密度或重大修改，否則無須符合現行法定圖則的規定；以及
- (d) R6 關於撤銷申述地點的建築物高度限制的建議不獲支持，因爲會損及梯級狀建築物高度輪廓的完整性，導致高層發展林立，有違實施擬議規劃管制的目的。

申述編號 R 7

77. 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：

- (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」、就該區進行的城市設計評估、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用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及專家評估的建議；
- (b) 根據「城市設計指引」，尖沙咀已獲確認為一個新的主要高樓商業樞紐，而在尖沙咀以外不應再劃設同類樞紐。根據上述指引，把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用於這份分區計劃大綱圖，做法並不恰當；
- (c) 在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，主要旨在爲該區營造最理想的建築物高度輪廓。已核准的建築圖則不一定是理想的規劃建議，在訂定區內的建築物高度限制時不應以此爲參考；
- (d) 土地用途限制的修訂並不會影響建築圖則已獲核准的發展計劃。其後對核准建築圖則作出的任何修訂，除非涉及改變用途、增加發展密度或重大修改，否則無須符合現行法定圖則的規定；以及
- (e) 爲整個申述地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制已能容納分區計劃大綱圖的准許發展密度，並已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得適當的平衡。現時並無令人信服的理

由，足以讓當局同意把整塊用地或用地北部的建築物高度限制放寬 20 米至主水平基準上 140 米。

78. 會議於下午一時十分休會午膳。

79. 會議於下午二時四十分恢復進行。

80. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

環境保護署副署長  
黃耀錦先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署署長  
梁焯輝先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)  
王明慧女士

**議程項目 3(續)**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的  
申述和意見  
(城規會文件第 9180 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

**第一組**

**R1 及 C616 至 C620**

81. 下列委員已就此議項申報利益：

黃遠輝先生	]	環境局轄下能源諮詢委員會在任委員。能源諮詢委員會是一個非法定委員會，就能源政策向政府提供意見。
黎慧雯女士	]	

82. 由於能源諮詢委員會並無直接涉及中華電力有限公司(R1)的運作和發展計劃，因此委員同意上述委員可留在會議席上。

簡介和提問部分

83. 主席表示，當局已給予其他提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是已表明不出席聆訊，就是沒有回覆。由於當局已給予提意見人足夠時間的通知，故此委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

84. 下列規劃署的代表及申述人的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
吳國添先生	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣
梁懿德女士	—	規劃署城市規劃師／荃灣

R1 – 中華電力有限公司

曾鎮達先生 ]  
張寶中先生 ]  
梁國基先生 ] 申述人的代表  
徐家傑先生 ]  
梁健華先生 ]

85. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

86. 高級城市規劃師／荃灣吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零一二年二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納多項修訂項目，包括為「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制；

申述及意見

- (b) 當局共接獲七份申述及 620 份意見。在七份申述當中，R1 由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交。R1 反對為分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的 10 個變電站制訂建築物高度限制，包括柴灣角街變電站、梨木樹超高壓變電站、荃灣南變電站、城門道變電站、美環街變電站、海盛路變電站、荃灣第 35 區已規劃的變電站、和宜合道變電站、沙咀道住宅區變電站及沙咀道工業區變電站；
- (c) 當局接獲五份關於 R1 的意見(C616 至 C620)。C616 至 C619 由四個梨木樹邨互助委員會主席提交，而 C620 則由一名荃灣區議員提交。全部提意見人均反對按 R1 所建議撤銷梨木樹超高壓變電站的建築物高度限制；



為「政府、機構或社區」地帶制定建築物高度限制的考慮因素

- (d) 「政府、機構或社區」用地在該區發揮歇息空間和視覺調劑的作用；
- (e) 空氣流通評估已建議維持「政府、機構或社區」地帶內低矮建築物的現有建築物高度輪廓，以加強該區的通風；
- (f) 當局為已發展的「政府、機構或社區」用地制訂建築物高度限制時，也已考慮用地的現有設施／用途性質、現有發展密度及其各自己完成發展的情況、撥地／契約的高度限制、任何已知的發展／重建方案，以及須符合指定政府、機構或社區設施在功能及運作上所需的高度；
- (g) 「政府、機構或社區」用地的低層發展項目(高度通常不超過 13 層)的建築物高度限制一般以樓層數目(不包括地庫樓層)說明，從而令設計更有彈性，特別是具特定功能要求的政府、機構或社區設施；
- (h) 日後當有特定發展／重建方案須提高建築物高度時，申請人可通過規劃申請或圖則修訂程序，向城規會申請放寬建築物高度限制。城規會會根據個別情況考慮該等申請；
- (i) 荃灣第 35 區已規劃的變電站用地的建築物高度限制訂為一層，是為配合毗連荃灣公園的構築物的高度。除此以外，為申述涉及的所有變電站用地訂定建築物高度限制，旨在反映個別用地的現有建築物高度；

## 申述理由

(j) 主要申述理由撮述於文件第 4.3 段，重點如下：

### *對規劃意向的影響微不足道*

- (i) 鑑於變電站的規模及性質，對景觀或氣流造成的影響實在微不足道。為變電站用地訂定建築物高度限制剝奪了 R1 的發展權，但對落實規劃意向幾乎毫無作用；

### *不符合公眾利益*

#### 土地資源匱乏

- (ii) 為變電站用地訂定建築物高度管制會令變電站進行改良／重建的潛力受到制肘，以致須把現有的變電站遷往較大的用地或物色新的變電站用地，以應付日後激增的電力需求。這個做法未能妥善利用珍貴的土地資源，並且違反鼓勵改良／重建現有變電站，以配合市區對電力日益增加的需求的原意；

#### 電力供應不穩定

- (iii) 由於變電站常被視為「不受歡迎」的鄰舍用途，要在市區另覓適合的新變電站用地十分困難。即使有可供使用的用地，但重置變電站或進行公眾諮詢會導致有關計劃延誤，令該區電力供應的穩定及可靠程度降低；

### *日後的修訂／發展計劃缺乏設計彈性*

#### 缺乏設計彈性

- (iv) 以樓層數目訂定建築物高度限制會影響設計彈性，因為大部分現有變電站(尤其是面積細

小的用地)的上蓋面積均已盡用，而改良變電站大樓或須加建樓層以容納裝置及設備；

放寬限制的方法不能發揮作用

- (v) 雖然城規會或會考慮略為放寬建築物高度限制的申請，但可「略為」放寬限制的程度並無清楚界定，而且有關程序存在很多不明朗因素及需時甚久，會對有效安全而又可靠快捷的電力供應構成影響；

侵犯現有發展權

- (vi) 施加建築物高度限制，實際上亦會剝奪 R1 的發展權，因為建築物高度限制是釐定用地發展密度的要素之一。變電站用地現時的發展密度是根據運作需要而訂定，或不能反映契約條件所准許的最大發展潛力；以及

與毗連發展在視覺上是否協調

- (vii) R1 在設計變電站時已顧及四周環境，力求變電站與附近地區融合，並且制訂環保措施、環保設計指引及政策，旨在減少對環境造成的影響。變電站沒有對景觀造成負面影響；

申述人的建議

- (k) 申述人建議放寬九塊變電站用地的建築物高度限制，並且撤銷一塊變電站用地的建築物高度限制，詳情如下：

<u>申述地點</u>	<u>分區計劃大綱圖上的建築物高度限制</u>	<u>申述人的建議</u>
柴灣角街變電站	四層	不超過八層

<u>申述地點</u>	<u>分區計劃大綱圖上的建築物高度限制</u>	<u>申述人的建議</u>
梨木樹超高壓變電站	六層	撤銷建築物高度限制
荃灣南變電站	兩層	不超過八層
城門道變電站	三層	不超過八層
美環街變電站	四層	不超過八層
海盛路變電站	兩層	不超過八層
荃灣第 35 區已規劃的變電站	一層	不超過兩層
和宜合道變電站	兩層	不超過八層
沙咀道住宅區變電站	一層	不超過四層
沙咀道工業區變電站	一層	不超過六層

(1) 至於現有的變電站用地，申述人建議放寬建築物高度限制，以符合附近「政府、機構或社區」地帶的樓層數目。R1 沒有提出理據支持撤銷梨木樹超高壓變電站的建築物高度限制的建議；

[陳漢雲教授及鄒桂昌教授此時到達參加會議。]

(m) 至於荃灣第 35 區已規劃的變電站，由於所預留用地的面積較《香港規劃標準與準則》規定的總變電站的標準地盤面積(約 1 705 平方米，即 55 米 × 31 米)為小，設立單層的變電站，同時符合總變電站的運作要求和政府就綠化和可持續發展建築設計等所訂的最新規定，並不可行；

提意見人的理由及建議

- (n) 全部提意見人均反對 R1 提出撤銷梨木樹超高壓變電站用地的建築物高度限制，因為變電站接近民居和小學，而且已阻礙空氣流通。提意見人要求梨木樹超高壓變電站現時的建築物高度維持不變；

規劃署對申述所作的回應

- (o) 對申述理由所作的回應撮述於文件第 5.3 段，重點如下：

*對規劃意向的影響微不足道*

- (i) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要，而有關設施在功能和運作上有特定要求；
- (ii) 為「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制時，已考慮的因素包括各用地的已建設情況、有需要符合有關設施在功能和運作上的要求，以及是否有任何已知的發展／重建計劃以證明有此等需要；
- (iii) 「政府、機構或社區」用地在稠密的已建設地區發揮視覺調劑和歇息空間的作用。當局為所有分區計劃大綱圖制訂建築物高度限制時，也大致採納這個既定原則。這個意向符合《香港規劃標準與準則》及「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」的城市規劃委員會規劃指引，而且獲城市設計評估和空氣流通專家評估的建議支持；
- (iv) 雖然申述所涉的變電站用地面積細小，但仍須限制其現有建築物高度以提供視覺調劑，並改善通風；

不符合公眾利益

土地資源匱乏

- (v) 當局制訂建築物高度限制，是為回應公眾對改善居住環境的期望，而低矮的「政府、機構或社區」用地在已建設環境內可發揮重要的視覺調劑作用和改善通風；
- (vi) 當局須在有效運用土地以提供公用／社區設施與維持「政府、機構或社區」用地發展完成後的狀況之間取得平衡(除非有已知／議定發展／重建計劃)；
- (vii) 為變電站用地釐定建築物高度限制時，已考慮現有建築物高度、現有用途的性質、契約訂明的高度限制、發展／重建計劃、區內環境、通風及城市設計因素和其他相關因素；
- (viii) R1 沒有提供充分和有理據支持的資料，以證明變電站用地的改善／重建計劃在運作及功能上有需要放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制；

電力供應不穩定

- (ix) 機電工程署署長表示，除沙咀道住宅區變電站和沙咀道工業區變電站(該署並無任何記錄)外，該署並無接獲中電根據已批准的五年發展計劃(二零零八至一三年)和二零一三年後的未來發展計劃，提出在其餘八個變電站用地進行任何發展／重建計劃；
- (x) 如有需要增加變電站用地以配合功能及運作上的需要，當局會透過物色用地作「政府、機構或社區」用途的一貫做法和程序，選出其他用地；

- (xi) 另一方面，現有變電站如須進行發展／重建／擴建計劃，可根據條例第 16 條向城規會申請略為放寬限制，或根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖；

*日後的修訂／發展計劃缺乏設計彈性*

*缺乏設計彈性*

- (xii) 變電站的發展／重建計劃必須獲得相關政府政策局和部門批准。機電工程署署長表示，該署並無接獲申述地點的發展／重建建議；
- (xiii) 由於沒有發展／重建建議以證明有需要放寬建築物高度限制，從而達到功能及運作上的要求，因此在現階段並無理據支持放寬建築物高度限制；
- (xiv) 日後如有需要放寬建築物高度限制，公眾必須有機會透過分區計劃大綱圖的修訂或規劃申請程序就建議提出意見；

*放寬限制的方法不能發揮作用*

- (xv) 根據分區計劃大綱圖，相關變電站用地的發展／重建項目不得超過建築物高度限制或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。如需要較大樓面空間，可考慮把設備置於地底，因為在釐定建築物高度時，地庫樓層可免計算在內；
- (xvi) 就放寬建築物高度限制的規劃申請而言，城規會會按分區計劃大綱圖《說明書》第 7.6 段訂明的相關準則，決定每宗申請的規劃和設計優點。可放寬限制的幅度並無預先釐定，城規會通常會視乎放寬限制對附近地區造成的影響而釐定可放寬的幅度；

### *侵犯現有發展權*

- (xvii) 私人發展權只是為變電站用地釐定建築物高度限制的其中一個考慮因素。當局訂定建築物高度限制時，會綜合考慮多項因素，包括有需要在社會對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得平衡、「政府、機構或社區」用地在已建設地區發揮視覺調劑、歇息空間和氣道的作用及現有建築物高度輪廓等；
- (xviii) 「政府、機構或社區」地帶是規劃作廣泛用途(例如學校、社區中心、街市、政府合署、變電站、宗教機構等)，以配合社區的需要。每塊「政府、機構或社區」用地的用途須按個別情況考慮，並視乎個別計劃的要求、功能、性質及規模和有關用地的位置而定；
- (xix) 變電站用地的建築物高度限制已顧及竣工後的情況，以保留現時的低矮輪廓，以便與附近地區互相協調；

### *與毗連發展在視覺上是否協調*

- (xx) 「政府、機構或社區」用地在稠密的已建設地區發揮視覺調劑和歇息空間的作用。當局在修改建築物高度限制時，不應單單考慮建築物高度是否與附近發展項目互相協調。如擬修改建築物高度限制，必須有功能或運作需要作為理據支持，並須按個別情況予以考慮；以及
- (xxi) 為確保相關變電站用地的規模不會過大，申述人必須提出功能或運作需要作為理據，以支持修訂建築物高度限制的建議；



規劃署對申述人的建議所作的回應

- (p) 對申述人的建議所作的回應撮述於文件第 5.4 段，重點如下：

*現有變電站用地*

- (i) 該區由政府、機構或社區設施的建築物高度限制不一。機電工程署署長並未接獲任何在相關變電站用地進行重建計劃的建議，而 R1 亦未提供任何有關功能和運作需要的理據，以支持把現有八個變電站的建築物高度限制放寬至四至八層；
- (ii) 並無提出理據證明有需要與附近建築物的高度一致。把「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為八層，主要只適用於學校發展；
- (iii) 並無提出理據支持撤銷梨木樹超高壓變電站用地的建築物高度限制。建築署總建築師／管理統籌分處則認為必須為該用地訂定建築物高度限制；

*荃灣第 35 區已規劃的變電站用地*

- (iv) 機電工程署署長表示，該署並未接獲中電根據已批准的五年發展計劃(二零零八至一三年)和二零一三年後的未來發展計劃，提出在荃灣第 35 區已規劃的變電站用地進行任何發展計劃；
- (v) 地政總署荃灣葵青地政專員表示有關用地屬政府土地，仍未批給 R1；
- (vi) 考慮到毗連的荃灣公園內的構築物只有一層，當局把有關用地的建築物高度限制訂為一層；以及

- (vii) R1 日後如有相關用地的確實發展建議，而且因功能和運作上的理由而或須提高建築物高度，可向城規會申請放寬建築物高度限制，或對分區計劃大綱圖作出修訂，以便進行擬議發展；

#### 規劃署對提意見人的意見及建議所作的回應

- (q) 為梨木樹超高壓變電站用地訂定的建築物高度限制（六層）與提意見人提出「不撤銷」該用地的「建築物高度限制」的意見及提意見人提出維持這個變電站的現有建築物高度的要求一致；

#### 公眾諮詢

- (r) 規劃署曾於二零一二年三月二十七日向荃灣區議會簡介分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。區議員普遍支持把建築物高度限制收納在分區計劃大綱圖內，但沒有就變電站用地的建築物高度提出關注事宜；
- (s) 規劃署曾於二零一二年四月十八日向海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組（下稱「專責小組」）簡介分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。專責小組沒有就變電站用地的建築物高度提出關注事宜；以及

#### 規劃署的意見

- (t) 規劃署不支持 R1，並認為不應為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由載於文件第 7 段。

87. 主席繼而邀請 R1 的代表闡釋有關申述。

88. 申述人 R1 的代表曾鎮達先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 他會集中簡介荃灣第 35 區已規劃的變電站；

- (b) R1 一直與規劃署緊密合作為變電站發展物色和預留用地，確保電力供應穩定可靠，以應付電力需求，這做法從城市規劃和提供公用設施角度而言實屬可取；

[霍偉棟博士此時到達參加會議。]

- (c) R1 與規劃署早於一九九一年已協議在荃灣第 35 區的有關「政府、機構或社區」地帶預留一塊佔地約 1 378 平方米的用地(尺寸為 53 米 × 26 米)，以供日後發展兩層的 132 千伏變電站；
- (d) 《香港規劃標準與準則》第七章所指定的 132 千伏變電站的標準地盤面積規定為 1 705 平方米(尺寸為 55 米 × 31 米)；

[何立基先生此時到達參加會議。]

- (e) 132 千伏變電站的標準設計為兩層，地面主要是變壓器和電掣房，一樓則為消防裝置和其他機房；
- (f) 香港四個最近落成或正在動工的 132 千伏變電站分別位於富安街、啓德郵輪碼頭、荔灣交匯處和藍地，全部均樓高兩層。香港目前所有 132 千伏變電站均為兩層或以上；
- (g) 在荃灣第 35 區已預留的變電站用地興建一層建築物，在技術上不可以容納 132 千伏變電站所需的全部機房和設備；
- (h) 純粹因申述地點鄰近荃灣公園便把該用地的建築物高度限制訂為一層，理據並不充分，因為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶屬兩種不同類型的土地用途；

[許智文教授此時到達參加會議。]

- (i) 永順街另一面劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的臨時停車場用地並沒有指定長遠用途。把該用地的建築物高度限制訂為兩層，與規劃署基於運作需要而為「政府、機構或社區」用地制訂建築物高度限制的原則背道而馳；
- (j) 為制訂具前瞻性的圖則，分區計劃大綱圖應全面顧及政府、機構或社區設施的運作和功能需要，而非規定在稍後階段提交規劃申請，此舉只會浪費時間和資源；
- (k) 荃灣兩個變電站位於柴灣角和美環街，分別高三層和四層。在荃灣第 35 區已預留的變電站用地興建兩層的變電站，與荃灣區內的附近地區互相協調；
- (l) R1 興建具可持續和環保設計的兩層變電站後，不會對環境構成負面景觀影響；以及
- (m) 因此，R1 建議把荃灣第 35 區已規劃的變電站用地的建築物高度限制由一層放寬至兩層，以應付運作需要和功能要求。

89. 由於規劃署的代表和申述人的代表簡介完畢，主席邀請委員提問。

#### *現有變電站*

90. 副主席備悉 132 千伏變電站的標準設計為樓高兩層，於是詢問 R1 建議劃一修訂 10 塊變電站用地的建築物高度限制(包括擬撤銷梨木樹超高壓變電站用地的建築物高度限制和把其他變電站的建築物高度限制由現有限制提高至四至八層)的理據為何。R1 的代表曾鎮達先生在回應時表示，變電站大致上根據運作和功能需要而設計。雖然現時沒有計劃重建現有變電站，但提高建築物高度限制的建議可提供彈性，以便日後可改善變電站而無須提交規劃申請。曾先生表示，把變電站用地的建築物高度限制提高至八層的建議，已參考其他「政府、機構或社區」用地(例如同為八層的學校發展)的建築物高度。曾先生表示，R1 在這次聆訊中不擬再闡釋提高現有變電站的建築物高度

限制的建議，而是集中闡釋把荃灣第 35 區已規劃的變電站用地的建築物高度限制由一層提高至兩層的建議。

91. 副主席詢問 400 千伏變電站與 132 千伏變電站在建築物布局和設計要求方面有何分別。R1 的代表梁國基先生在回應時表示，400 千伏變電站較 132 千伏變電站所須的空間大得多（增幅並非與電壓容量成正比），以便容納為處理較高電壓和電力負荷而增闢的機房和設備。因此，為 400 千伏變電站所興建的建築物須較 132 千伏變電站更大和更高。

### *荃灣第 35 區已規劃的變電站*

#### 預留用地和五年發展計劃

92. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應主席的問題時表示，根據既定程序，R1 必須在中電的五年發展計劃加入所建議的變電站發展，並提交機電工程署以供審批。機電工程署會把五年發展計劃送交所有政府部門傳閱以供考慮，當中包括由規劃署核實有關人口和最新發展建議的資料等。機電工程署表示，該署並未接獲中電根據已批准的五年發展計劃（二零零八至一三年）和二零一三年後的未來發展計劃，就荃灣第 35 區已規劃變電站提出任何發展計劃。

93. R1 的代表曾鎮達先生在回應時表示，中電的五年發展計劃與為變電站發展物色和預留用地以進行長遠規劃的工作並無直接關係。中電的五年發展計劃只會包括準備推行的計劃，以供政府進行財政評估。變電站用地會預留 15 至 20 年，直到有關地區的電力需求達到一定水平，證明有此需要把已預留的變電站加入中電的五年發展計劃以落實推行，這是普遍的做法。因此，有關用地有否加入中電的五年發展計劃與長遠規劃程序無關。另一方面，曾先生表示樓高兩層的 132 千伏變電站屬於標準設計，可符合機電工程署的要求，R1 先前眾多裝置已證明這一點。曾先生亦表示為荃灣第 35 區用地訂定一層的建築物高度限制，與為未有具體計劃的學校訂定八層的建築物高度限制的做法並不一致。

94. 一名委員就為變電站發展預留用地和落實發展的籌建時間過長提出問題，R1 的代表梁健華先生表示，為變電站預留用

地對長遠規劃過程甚為重要，可確保日後電力供應充足。新的變電站會根據相關地區因人口和發展需要所增加的需求而落實興建。

土地要求和把建築物高度限制訂為一層的可行性

95. R1 的代表曾鎮達先生在回應一名委員的問題時表示，根據 R1 與規劃署於一九九一年達成的協議，荃灣第 35 區預留的變電站用地佔地 1 378 平方米(尺寸為 53 米 × 26 米)。事實上，申述人先前曾建議把預留的變電站用地的面積在原地增至 1 484 平方米(尺寸為 53 米 × 28 米)，但該建議於一九九四年被規劃署拒絕。

96. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，有關「政府、機構或社區」地帶的面積約為 2 507 平方米，較《香港規劃標準與準則》為 132 千伏變電站訂明的標準地盤面積(1 705 平方米)為大。因此，如整塊「政府、機構或社區」用地用作 132 千伏變電站，必定會有足夠彈性讓 R1 設計一層的變電站建築物，以便與毗連荃灣公園和諧協調，並能應付運作和功能要求，而非採用兩層變電站的標準設計，因為兩層的設計或會對毗連荃灣公園的景觀造成負面影響。變電站日後落實發展時如因功能和運作理由而須提高建築物高度，申述人可向城規會提交規劃申請以略為放寬建築物高度限制。

97. 梁焯輝先生就 132 千伏變電站的確實土地要求提出問題，R1 的代表曾鎮達先生在回應時表示，由於有需要符合《香港規劃標準與準則》所訂的現行標準和相關的可持續建築設計要求，確實的土地要求須待詳細設計階段才可作實。曾先生表示，根據既定做法，R1 只會向地政總署申請撥出所需面積的土地作變電站發展。由於根據政府與 R1 的管制計劃協議，R1 的資本開支和運作成本會影響電費，為獲取額外土地以致開支增加對 R1 的顧客並無好處。

98. 一名委員詢問 R1，一層的建築物在技術上可否容納 132 千伏變電站發展，因為隨着日後科技改進，變電站發展所須的空間或可減少。R1 的代表梁國基先生在回應時表示，132 千伏變電站的標準設計是兩層的建築物。基於這個理由，以及有需要符合相關的可持續建築設計要求，一層的建築物在技術

上並不可能容納 132 千伏變電站。梁先生表示，近年電力裝置科技進步，只集中在設備穩定性和安全性方面有所改進，但面積和空間要求並無減少。梁先生亦表示，雖然約 2 500 平方米的用地可容納一層的 132 千伏變電站，但從土地使用角度而言，此安排未如理想，如面積較小的用地也可容納變電站，則餘下面積可作其他實益用途。梁焯輝先生備悉有關地點被眾多成齡樹遮蔽，於是詢問如變電站只採用最小地盤面積，從而把「政府、機構或社區」用地的其餘部分騰出作其他用途(例如植物苗圃)，情況會否較為理想。無論如何，變電站不論有多少層，都會高達 10 多米以容納變壓器。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，剩餘的地方可考慮用作公園的擴展部分。

### 變電站的擬議類型

99. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應主席的問題時表示，R1 的一貫做法是與規劃署保持聯繫，為變電站預留用地，以達到長遠規劃目標，因此已在分區發展大綱圖上預留一些變電站用地以應付長遠需要。雖然荃灣第 35 區的用地已長期預留作變電站用途，但在預留用地階段並未在相關的分區發展大綱圖上指定變電站的類型。R1 的代表曾鎮達先生在回應時表示，《香港規劃標準與準則》已訂明各類變電站的土地要求，而根據所預留土地的面積，該處是規劃作 132 千伏的變電站。曾先生表示把用地預留作 11 千伏變電站的做法並不常見，因為這類變電站規模細小，主要在訂有短期租約的用地興建。

100. 鑑於有關「政府、機構或社區」用地鄰近公園，一名委員詢問應否發展作變電站用途，以及該用地是否有其他更適合的用途。陳偉信先生在回應時表示，該用地已預留作變電站用途一段長時間，但仍有待 R1 擬備詳細設計。陳先生表示過往曾有例子是預留作總變電站的用地最終沒有落實發展。

[黎慧雯女士此時離席。]

[林光祺先生及李美辰女士此時到達參加會議。]

101. 一名委員詢問 R1，由於尚未擬備確實建議，可否在該用地興建其他類型的變電站。曾鎮達先生表示由於建築物高度

限爲一層，該用地只可容納與 132 千伏變電站比較，規模較小而且功能不同的 11 千伏變電站。R1 的代表梁健華先生補充說，132 千伏變電站和 11 千伏變電站因運作和功能要求不同，在布局設計、高度和大小方面亦有異。

### 景觀影響和與荃灣公園是否協調

102. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應一名委員的問題時表示，位於荃灣第 35 區的有關用地的建築物高度限制訂爲一層，規劃目標是鼓勵日後的變電站發展與毗連荃灣公園的現有低矮構築物互相協調。荃灣公園備受歡迎，有很多荃灣居民到訪。

103. 曾鎮達先生表示在變電站的發展過程中，R1 必須符合批地文件所載政府就外牆設計、綠化和環保措施等所作的規定，因此即使建築物高度限制提高至兩層，亦已有足夠管制以確保日後的變電站可與附近發展(包括荃灣公園)和諧協調。

104. 一名委員展示照片，就香港科技大學(下稱「科大」)的 132 千伏變電站提出問題。曾鎮達先生在回應時表示科大的變電站是樓高兩層的建築物，前方建有三個高 10 米的變壓器，而後方建有兩層機房(包括電容組合、防護室和消防裝置)，整體建築物高度約爲 10 米。R1 的代表張寶中先生補充，由於變壓器的高度須符合規定，樓高一層和兩層的變電站在整體建築物高度方面分別不大。

105. R1 的代表徐家傑先生表示，已規劃的變電站用地鄰近高層發展(包括北面的如心廣場和御凱住宅發展)。在毗連變電站用地以東的「未決定用途」地帶亦有建議進行高層發展。有見及此，把變電站用地的建築物高度限制由一層提高至兩層的建議，使建築物高度增高約三至四米，以應付變電站的運作需要和日後的要求，並非不合理。

### 與「政府、機構或社區(9)」用地的建築物高度限制是否一致

106. 有關永順街另一面的「政府、機構或社區(9)」地帶，荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示由於該用地部分範圍日後或須用作荃灣路改善工程，因此該用地日後的用途並未作



實。陳先生表示，在訂定荃灣第 35 區的變電站用地與「政府、機構或社區(9)」用地的建築物高度限制時，規劃考慮因素並不相同。「政府、機構或社區(9)」用地的建築物高度限制訂為兩層，是為配合毗連的一段荃灣路高架路段(高約 10 米)。R1 的代表曾鎮達先生在回應時表示，由於荃灣路的高架路段鄰近有關用地，理應考慮把該用地的建築物高度限制提高至兩層。

107. 一名委員詢問規劃署的代表，樓高一層及兩層而絕對建築物高度相若(因變壓器高 10 米)的變電站建築物在景觀影響方面是否有明顯差別。陳偉信先生在回應時表示，為發展項目的高度不超過 13 層的「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制時，既定做法是訂明樓層數目。陳先生表示，由於沒有詳細方案，在這階段不能評估變電站發展的景觀影響。不過，由於該用地鄰近荃灣公園，宜把建築物高度限制訂為一層，以鼓勵採取創新設計並與毗連公園互相協調。如須提高建築物高度，R1 可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，以便城規會屆時可評核有關的視覺影響。

#### 提交規劃申請的規定

108. 一名委員詢問 R1，如後來發現有需要興建兩層的變電站，而要提交略為放寬建築物高度限制的規劃申請會否有困難。曾鎮達先生表示，原則上基於運作需要，132 千伏變電站的建築物高度須為兩層，在香港興建兩層的 132 千伏變電站而無須申請規劃許可的例子眾多。曾先生表示，理想的規劃做法是在製圖階段於分區計劃大綱圖訂定適當的建築物高度限制以應付變電站的運作需要，而無須在稍後階段提交規劃申請，因為此舉會令發展工作延誤，對日後的電力供應造成負面影響。曾先生表示如必須就兩層變電站發展提交規劃申請，他只會在日後的規劃申請中重複在這項申述中提出的相同論據。

109. 一名委員詢問 R1，在納入中電獲批准的五年發展計劃的變電站發展當中，曾否有發展因需要符合規劃規定以致落實工作延誤或變得不可行。曾鎮達先生在回應時表示沒有這樣的例子，因為從為一個位於屯門的變電站發展預留用地和訂定兩層的建築物高度限制一事，可見 R1 與規劃署維持大致良好的工作關係。

《可持續建築設計指引》

110. R1 的代表曾鎮達先生在回應一名委員的問題時表示，雖然《可持續建築設計指引》的總樓面面積寬免不適用於變電站發展，但批地條件已為近期的變電站發展加入該指引的一些規定(即綠化、建築物間距和建築物後移範圍)。曾先生表示或須檢討變電站的設計，以期令荃灣第 35 區的已預留用地能符合該指引的規定。

111. 由於委員再無其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人的代表離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

商議部分

112. 主席請委員根據所有書面申述和申述人的代表所作的口頭申述，考慮有關申述。

現有變電站

113. 委員普遍備悉 R1 並無提出具體建議和充分理據，支持基於運作和功能理由，全面放寬荃灣分區計劃大綱圖所涵蓋的九個現有變電站的建築物高度限制。

荃灣第 35 區已規劃的變電站

114. 委員普遍備悉當局約於 20 年前為荃灣第 35 區已規劃的變電站預留用地。不過，該用地所興建的變電站類型和設計未被機電工程署所批准的中電五年發展計劃涵蓋，因此在現階段未能確定有迫切需要興建此變電站。

115. 一名委員表示把荃灣第 35 區用地的變電站的建築物高度限制訂為兩層以配合 132 千伏變電站的運作需要，並非不合理。因此，如有理由證明有需要在該用地興建 132 千伏的變電站，這名委員對把建築物高度限制提高至兩層的建議並無強烈意見。

116. 不過，一名委員表示 R1 所指的擬議 132 千伏變電站仍有待機電工程署考慮。如在變電站的詳細設計階段發現建築物高度須為兩層，分區計劃大綱圖已訂明可申請略為放寬建築物高度限制，以配合變電站的運作要求。這名委員不支持把該用地的建築物高度限制提高至兩層的建議。

117. 一名委員表示，從城市規劃角度而言，實有充分理據要求日後的變電站發展必須與毗連荃灣公園互相協調。這名委員認為城規會應確保能對日後變電站發展的景觀影響和其與荃灣公園是否互相協調作出充分管制。這名委員認為該用地的建築物高度限制宜訂為一層，以確保能落實如此良好的規劃意向。

118. 由於變電站需要很高的淨空高度以容納變壓器，一名委員詢問是否較為適宜以絕對建築物高度或以樓層數目訂定變電站發展的建築物高度管制。主席在回應時表示，從城市規劃角度而言，必須令變電站與毗連公園在景觀上繼續互相協調，而變電站只可興建至所需的高度。此外，由於每個變電站發展的詳細設計必須獲得機電工程署審批，因此已有足夠管制以防止一層的變電站建築物過高。

119. 一名委員表示已規劃的變電站仍未獲機電工程署核准，從預留用地到落實變電站發展的籌建時間很長，日後四周土地用途或有改變，加上科技進步，可能影響該用地的變電站的規劃和設計。因此，在現階段把建築物高度限制提高至兩層，並無充分理據支持。這名委員表示考慮到日後的變電站發展有需要在設計上與毗連公園融合，並盡量減少對景觀造成的負面影響，城規會透過規劃申請制度維持對擬議變電站的設計作出管制並非不合理。如有充分理據支持，申請人可申請略為放寬建築物高度限制，以便城規會可按個別情況考慮每宗申請。

120. 一名委員詢問 R1 是否必須在當局釐定該用地的建築物高度限制前，獲機電工程署就變電站建議批給許可。主席在回應時表示，機電工程署的角色是查核是否有需要設置電力裝置以應付預計的電力需求、其技術設計(包括設施供應量和土地要求)及財政影響。因此，城規會在考慮涉及變電站的規劃方案時，可考慮機電工程署提出的意見，以保障公眾利益。雖然該用地日後或有需要興建 132 千伏變電站，但由於 R1 在現階段

並未提交任何發展計劃，城規會未能評估是否必須把建築物高度限制提高至兩層，才可符合日後變電站的運作和功能需要。

121. 一名委員就為變電站制訂建築物高度限制的做法提出問題，秘書在回應時表示，城規會的既定做法是制訂可反映現有變電站建築物高度的建築物高度限制。至於已規劃的變電站，雖然標準的 132 千伏變電站的建築物高度為兩層，但考慮到有關「政府、機構或社區」地帶面積夠大而且毗連的荃灣公園的構築物低矮，規劃意向是特別把這塊用地的建築物高度限制訂為一層，以鼓勵日後的變電站發展採用非標準設計，務求在景觀上與公園更為融合。

122. 另一名委員表示其他國家也有一層的 132 千伏變電站的良好例子，但地盤面積須較大。這名委員同意把該用地的建築物高度限制訂為一層，以鼓勵採用創新建築物設計以落實規劃意向，確保日後的擬議變電站可與受歡迎的荃灣公園和諧協調。

123. 主席在總結時扼要表示，必須遵從既定程序，根據實際運作和功能需要而為政府、機構或社區設施訂定建築物高度限制。由於申述所涉的 10 個變電站現階段並沒有已規劃的發展／重建計劃，基於規劃理據而制訂建築物高度限制以反映九個現有變電站的已建成情況，並把荃灣第 35 區已規劃的變電站的建築物高度限制訂為一層，實屬恰當。分區計劃大綱圖已訂明可按個別情況申請略為放寬建築物高度限制，以配合具發展和設計優點的發展／重建計劃。日後如有確實方案，城規會可根據是否有放寬限制的實際需要而考慮有關申請。

124. 經商議後，委員同意不接納申述編號 R1。委員繼而審視文件第 7 段所載不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 R1

125. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1，理由如下：

- (a) 除提供政府、機構或社區設施外，已建設地區內的「政府、機構或社區」用地也發揮歇息空間和視覺

調劑的作用，應按空氣流通專家評估所建議限制建築物高度以確保通風良好。「政府、機構或社區」用地的發展規模和密度應按個別情況考慮，並顧及各項政府、機構或社區設施的實際要求、功能和性質。修改變電站用地的建築物高度限制的建議現階段並無充分理據支持；

- (b) 建議修訂變電站用地的建築物高度限制以配合附近「政府、機構或社區」地帶的准許樓層數目，並無理據支持。申述人現階段並無提供理據證明必須制訂擬議的建築物高度限制，才可符合相關變電站用地的功能和運作需要；以及
- (c) 《城市規劃條例》(下稱「條例」)已訂明可提出規劃申請，根據第 16 條略為放寬建築物高度限制，或根據第 12A 條修訂荃灣分區計劃大綱圖。城市規劃委員會可在有具體方案時考慮有關申請。

#### **議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的申述和意見  
(城規會文件第 9181 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### **第二組**

#### **R2 及 C1 至 C614**

#### **簡介和提問部分**

126. 主席表示，當局已給予其他提意見人充分通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是已表明不會出席聆訊，便是未有作覆。由於提意見人已獲充分通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

127. 下列規劃署代表、申述人代表及提意見人此時獲邀出席會議：

- 陳偉信先生           — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 吳國添先生           — 規劃署高級城市規劃師／荃灣
- 梁懿德女士           — 規劃署城市規劃師／荃灣

R2－中華基督教會全完堂

- 許開明牧師           ]
- 張敏儀牧師           ]
- 葉俊倩女士           ]
- 陳祖聲先生           ] 申述人代表
- 余煊先生             ]
- 許福林先生           ]
- 王首文先生           ]
- 張浩然先生           — 申述人代表及 C38
- 李錦昌先生           — 申述人代表及 C613

C54－黃偉昌

- 黃偉昌先生           提意見人

C100－趙君華

- 趙君華先生           提意見人

C272－陳潔容

- 陳潔容女士           提意見人

C361－陳逸寧

- 陳逸寧女士           提意見人

C453－陳自端

- 陳自端先生           提意見人

C572－溫雅怡

- 溫雅怡女士           提意見人

C575 – 何民範

何民範先生

提意見人

128. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署代表向委員簡介申述的背景。

129. 高級城市規劃師／荃灣吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 二零一二年二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目包括為「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制；

申述和意見

- (b) 當局共接獲七份申述和 620 份意見。在該七份申述中，R2 由中華基督教會全完堂提交，反對把在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的荃灣大屋街 2 至 4 號全完堂的建築物高度限制訂為四層(修訂項目 F6)；
- (c) 當局共接獲 614 份涉及 R2 的意見(即 C1 至 C614)，其中 C1 至 C613 由個別人士提交，而 C614 則由一名荃灣區議員提交。所有提意見人均支持 R2 的申述及其提出放寬教堂用地建築物高度限制的建議；

為「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制的考慮因素

- (d) 「政府、機構或社區」用地為該區提供歇息空間和視覺調劑；

- (e) 空氣流通評估研究建議維持「政府、機構或社區」地帶內低矮建築物的現有建築物高度輪廓，以加強該區的通風；
- (f) 當局為已發展的「政府、機構或社區」用地制訂建築物高度限制時，也已考慮用地的現有設施／用途性質、現有發展密度及其各自己完成發展的情況、撥地／契約的高度限制、任何已知的發展／重建方案，以及須符合指定政府、機構或社區設施在功能及運作上所需的高度；
- (g) 「政府、機構或社區」用地的低層發展項目(高度通常不超過 13 層)的建築物高度限制一般以樓層數目(不包括地庫樓層)說明，從而令設計更有彈性，特別是具特定功能要求的政府、機構或社區設施；
- (h) 日後當有發展／重建方案須提高建築物高度時，申請人可通過規劃申請或圖則修訂程序，向城規會申請放寬建築物高度限制。城規會會根據個別情況考慮該等申請；

#### 申述理由

- (i) 申述的主要理由載於文件第 4.3 段並概述如下：

##### *施加限制的理由並不恰當*

- (i) 以申述地點的位置和細小面積而言，教堂重建不會在景觀和通風方面造成重大的負面影響；

##### *空間需要*

- (ii) 教堂的空間不足以應付各種需要，包括教會辦公室、周日崇拜、團契、會議，以及教會所舉辦的活動和所提供的社區服務。除 R2 致力擴展其社區服務外，現有幼稚園和毗鄰



的中華基督教會全完第一小學(下稱「小學」)亦須更多空間；

- (iii) 教堂及小學屬於綜合建築物。把教堂用地的建築物高度限制訂為四層，可能會令小學在用地全面重建時難以作出改善；

公平公正

現有建築物高度

- (iv) 現時教堂樓高六層而非四層。把建築物高度限制訂為四層是不必要和不公平地限制土地用途的潛力和全完堂日後的擴展；
- (v) 附近沿沙咀道和大河道的範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 80 米至 185 米；
- (vi) 申述地點既非位於海旁，亦非鄰近主要休憩用地。把建築物高度限制訂為四層並無合理理據支持。申述地點面積細小，難以作為附近地區的緩衝空間和視覺調劑；

分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的限制並不一致

- (vii) 在荃灣分區計劃大綱圖上，「政府、機構或社區」地帶所施加的建築物高度限制並不一致。舉例來說，仁濟醫院的建築物高度限制為主水平基準上 78 米、申述地點旁的小學的高度限制為樓高八層，而荃灣浸信會幼稚園的高度限制則樓高九層；

在新圖則刊憲前並無諮詢公眾

- (viii) 政府在施加建築物高度限制前沒有諮詢荃灣區議會、土地擁有人和居民並不恰當；以及

社區和全完堂的權利

- (ix) 施加建築物高度限制會剝奪社區及教會人士享有更佳服務的權利。考慮到荃灣人口不斷增加，全完堂有權重建物業以切合社區現有和日後的需要；

申述人的建議

- (j) R2 原先提交的重建方案樓高 10 層、地積比率為 8.65 倍。R2 其後於二零一二年八月二十七日發信給規劃署，澄清擬議重建計劃樓高九層，地積比率約為 7.875 倍。根據 R2 於二零一二年八月二十七日提交的計劃，教堂大樓重建後的擬議設施包括教堂主禮堂、小教堂、幼稚園、教堂辦公室、會議室、圖書館、職員住所及多用途室；

提意見人的理由和建議(C1 至 C614)

- (k) 所有提意見人均支持 R2 提出的反對及其提出放寬教堂用地建築物高度限制的建議。除了 R2 所提出的申述理由外，提意見人也基於以下理由提出意見：
  - (i) 教堂重建後的建築物高度不應低於八層(C1 至 C612)；
  - (ii) 教堂(四層)與小學(八層)的建築物高度限制有別會令教堂日後極難進行重建(C613)；
  - (iii) 在訂定建築物高度限制前，全完堂已於二零一一年擬備了重建計劃，擬興建樓高 14 層的建築物。最新的重建計劃已因應所施加的建築物高度限制而作出修訂(C613 及 C614)；以及
  - (iv) 政府必須提出公平、合理及可接受的理由，解釋為何為全完堂訂定四層的建築物高度限

制，以及這項限制如何能符合社區的期望 (C613)；

規劃署對申述理由作出的回應

(1) 對申述理由作出的回應載於文件第 5.3 段並概述如下：

*施加限制的理由並不恰當*

- (i) 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》上的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，主要用以反映用地現有建築物的高度，以保留區內需求甚殷的歇息空間和緩衝空間／視覺調劑。《香港規劃標準與準則》已訂明這項原則，而空氣流通評估研究亦建議保留低矮的「政府、機構或社區」用地；
- (ii) 由於政府、機構或社區設施在功能和運作上有特定需要，因此，在訂定建築物高度限制時，除視覺和通風方面外，考慮因素還包括已建設情況、必須符合有關設施的需要，以及是否有任何已知的發展／重建方案；
- (iii) 申述地點所施加的建築物高度限制是根據教堂的現有建築物高度而訂定；

*空間需要*

- (iv) 儘管規劃署備悉全完堂有擴展空間的需要，但在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/29》憲刊前並無接獲任何重建方案；
- (v) 規劃署在收到連同 R2 的申述提交的重建方案後，已把有關方案向相關政策局／部門傳閱，以徵詢意見。該等意見將在規劃署對申述人所提建議作出的回應中進一步闡述；

公平公正

現有建築物高度

- (vi) 根據於一九六一年發出的佔用許可證，申述地點是「一幢樓高四層的建築物及兩層加建的鐘樓」。四層的建築物高度限制是為反映現有建築物的主要高度，因為樓高四層的教堂主樓佔申述地點約 94% 的面積，而鐘樓僅佔約 6%。當局為建有不同高度的建築物的「政府、機構或社區」用地釐定建築物高度限制時，一般都採用此做法；
- (vii) 「政府、機構或社區」地帶的發展的建築物高度不得超過分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。倘現有建築物的高度已超出分區計劃大綱圖的高度限制，則該幢建築物將不受有關限制影響；

分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的限制並不一致

- (viii) 把建築物高度限制訂為四層是為反映現有建築物的主要高度，而非基於海旁用地和毗連主要休憩用地的理由；
- (ix) 就仁濟醫院用地而言，主水平基準上 78 米的建築物高度限制旨在反映醫院的現有建築物高度。至於小學方面，當局把建築物高度限制訂為八層，以符合標準學校的一般規定。荃灣浸信會堂及幼稚園涉及一宗於一九八四年獲城規會核准的規劃申請，其樓高九層的建築物高度限制是用以反映教會建築物建成後的高度；
- (x) 附近範圍在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，主要是低層設有商業設施的住宅

發展。因此，在訂定「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制時，不應以此作為參考；

在新圖則刊憲前並無諮詢公眾

- (xi) 當局已按《城市規劃條例》的條文就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾。在圖則展示期間，規劃署亦曾向荃灣區議會及海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組簡介修訂項目；
- (xii) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的建議修訂不應在刊憲前向公眾披露，理由是過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，以致失去訂定建築物高度限制的作用；
- (xiii) 所有相關資料均已供公眾查閱。

社區和全完堂的權利

- (xiv) 當局是在衡量公眾對改善生活環境的期望與私人發展權利後，全盤制定建築物高度輪廓；以及
- (xv) 由於分區計劃大綱圖沒有為申述地點施加地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，申述地點現有的發展權利不會受到影響。城規會在接獲具體的重建方案後，才會通過規劃申請制度考慮略為放寬建築物高度限制；

規劃署對申述人的建議所作的回應

- (m) 對申述人的建議所作的回應載於文件第 5.4 段並概述如下：

- (i) 民政事務局局長在政策上支持擬議重建方案的宗教設施；
- (ii) 教育局局長對擬議幼稚園沒有意見，因為幼稚園屬私立獨立學校；
- (iii) 重建方案樓高九層、地積比率約為 7.875 倍，與荃灣區的同類發展相若；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於申述地點附近主要是高層發展，因此，從城市設計角度而言，R2 的建議(即把建築物高度限制由四層提高至九層)並非不可接受；
- (v) 由於申述地點規模細小，把建築物高度增加至九層的建議不大可能對景觀造成重大影響；以及
- (vi) 其他政府部門(包括運輸署及環境保護署)沒有對重建計劃提出反對／意見；

對意見 C1 至 C614 所作的回應

- (n) 上文第(1)和(m)段有關對申述理由和申述人所提建議所作的回應與此有關；

公眾諮詢

- (o) 規劃署曾於二零一二年二月二十七日向荃灣區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目。區議員普遍支持在分區計劃大綱圖收納建築物高度限制，並要求規劃署積極跟進全完堂的重建計劃；
- (p) 規劃署曾於二零一二年三月二十九日與 R2 的代表舉行非正式會議。規劃署於會上建議 R2 的代表就修訂項目 F6 向城規會提交申述，並提交重建方案的理據及相關的影響評估，以供城規會考慮。全完

堂於二零一二年五月二十九日向荃灣區議會簡介其重建方案，並獲荃灣區議會支持。其後，規劃署人員與全完堂的代表數度會晤，以商討相關政策局／部門就重建方案所提出的意見；

- (q) 規劃署曾於二零一二年四月十八日向海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組簡介分區計劃大綱圖的修訂項目。專責小組並沒有就申述地點的建築物高度提出關注事宜；以及

#### 規劃署的意見

- (r) 由於 R2 的建議在功能需要方面有理可據，而有關政策局和部門也認為可以接受，規劃署支持把相關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由四層放寬至九層，以順應申述。

130. 主席繼而邀請 R2 的代表闡釋申述。

131. R2 的五名代表借助投影片逐一提出下列要點：

#### 張浩然先生(R2 的代表和 C38)

##### 全完堂

- (a) R2 於一九零五年成立，是荃灣首間基督教會；
- (b) 現有教堂大樓位於荃灣市中心，自一九六零年起投入服務，當時是荃灣區內最高的建築物；

[黃令衡先生此時離席。]

- (c) 全完堂多年來一直致力為荃灣社區提供服務；
- (d) 參與全完堂的周日崇拜的人數多達 450 至 500 人。在節日及特別慶典時，參加人數更多達約 700 人；

[陸觀豪先生此時離席。]

- (e) 全完堂作為牧鄰教會，為荃灣居民提供多元化的宗教和社區服務，包括幼稚園、院牧服務、家長教育及與其他社區服務團體合辦的各式社會／社區服務；
- (f) 基於教友人數持續上升並為配合不斷轉變的社區需要，R2 擬通過重建來獲得所需的空間，藉以改善教堂設施，為居民提供最佳的宗教和社區服務；

李錦昌先生(R2 的代表和 C613)

*分區計劃大綱圖修訂項目的影響*

- (g) R2 不反對把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映所作的教堂用途，因為有關用途充分符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (h) 教堂現時樓高六層，但分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制卻為四層。把用地的建築物高度限制訂為四層會令 R2 的重建計劃受到嚴重制肘。由於分區計劃大綱圖已經施加建築物高度限制，R2 已修訂其重建方案，把擬議建築物高度由先前的 14 層降至 10 層；
- (i) R2 與規劃署舉行多次會議後，了解到相關政府部門所關注的事宜，因而進一步把擬議重建項目修訂為樓高九層的建築物；

*放寬建築物高度限制的理由*

- (j) 擬議教堂大樓並非過高，把建築物高度限制放寬至九層不會對景觀造成負面影響；
- (k) 根據空氣流通評估研究，用地並非位處任何氣道或通風廊；



- (l) 附近地區建有高層建築物，例如如心廣場和萬景峰住宅發展項目。位處該等高層發展當中的擬議九層大樓只屬低矮建築物；

*空間需要*

- (m) 教堂禮堂的座位現時可容納 330 人，不足以應付不斷增加的教友人數；
- (n) 教堂需要更多空間以改善其宗教和社區服務，包括 11 個團契、教會辦公室、幼稚園和牧師宿舍。駐堂牧師須遷出以騰出空間舉辦教會活動；
- (o) 由於空間有限，幼稚園須收錄少於政府所准許的收生人數，以確保學生可獲提供足夠設施。該幼稚園在荃灣甚受歡迎，尤以基層家庭為然；
- (p) 毗鄰小學的面積亦十分細小，不符標準，並須在平日使用教堂的設施以進行學校活動；
- (q) 教堂現時的建築物設計和設施均不合時宜，難以提供殘疾人士洗手間、電梯及其他與幼童、長者和殘疾人士相關的設施；
- (r) 全完堂空間嚴重不足，限制了提供優質社區服務例如家長講座和補習班等的的能力，以致未能應付荃灣不斷增加的人口需要；

葉俊倩女士(R2 的代表)

*有確實需要把建築物高度訂為 10 層*

- (s) 在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/29》實施建築物高度限制前，R2 已委託建築師擬備樓高 14 層的重建方案；
- (t) 基於政府關注荃灣的建築物高度輪廓，重建方案已修訂為 10 層，用以容納幼稚園、設有 500 個座位

的主禮堂、小教堂、教堂辦公室、會議室、活動室、多用途室、圖書館及牧師的職員宿舍；

- (u) 與規劃署於二零一二年三月舉行會議後，重建計劃已進一步修訂為九層，即把闢作活動室的樓層刪去，以回應政府部門關注的問題，包括地積比率須與荃灣其他政府、機構或社區發展的地積比率相若；
- (v) 教堂重建後可為各方帶來益處，包括教會、教友及職員、幼稚園、毗鄰小學及荃灣社區；

#### 公平公正

- (w) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目須顧及全完堂的發展需要；
- (x) 用地的建築物高度限制遠低於荃灣的其他政府、機構或社區設施和教堂暨幼稚園，包括仁濟醫院、毗鄰小學、荃灣浸信會堂及幼稚園、明愛中心及荃灣港安醫院。當局為各政府、機構或社區用地訂定建築物高度限制時，應採取一致的做法；
- (y) 用地附近的建築物的高度限制為主水平基準上 80 米至 150 米。當局應為同一地區內的發展項目訂定劃一的建築物高度限制；
- (z) 考慮到用地的建築物現時樓高六層、有關用地面積細小和附近有高層發展項目，把用地的建築物高度限制訂為四層實不合理；
- (aa) 限制教堂的建築物高度會窒礙日後的發展，令毗鄰小學不能善用教堂空間以舉辦學校活動；

張敏儀牧師(R2 的代表)

環保計劃

- (bb) 倘擬議重建計劃獲得批准，R2 將實施多項環保措施，包括：
- (i) 鼓勵教友使用公共交通服務；
  - (ii) 在地面一層後移教堂大樓，以改善街道環境；
  - (iii) 採用環保建築設計，例如進行垂直綠化和使用環保建築材料；以及
  - (iv) 改善供殘疾人士和長者使用的通道和設施；

許開明牧師(R2 的代表)

- (cc) R2 已服務荃灣社區達一個世紀，為居民提供教會活動和教育及社會服務。全完堂將繼續一貫的方針，但其美意卻因空間不足而被嚴重阻礙；
- (dd) R2 有充分理由放寬建築物高度限制。全完堂屬於非牟利機構，有權進行重建以充分利用其細小的地盤面積來解決擴展空間的迫切需要；
- (ee) 擬議重建項目可為 R2 提供足夠空間，以加強為社區提供的靈修、教育和社會服務，並惠及毗鄰小學，讓其共用教堂空間和設施；
- (ff) 擬議重建項目不會對通風、景觀、交通和排污造成負面影響，反而可為環境和社區帶來裨益；以及
- (gg) 擬議重建項目獲荃灣區議會支持。

132. 由於規劃署及申述人的代表已完成簡介，主席請委員發問。

133. 一名委員備悉毗鄰小學的空間十分有限，因而詢問是否有任何重建或重置該小學的計劃，以便有更廣闊的用地供教堂進行重建。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，

該小學是教育局的資助學校，如要重置該校，必須獲得教育局及辦學團體同意。據教育局表示，現時沒有任何重建或重置該小學的計劃。李錦昌先生(R2 的代表和 C613)表示，該校曾就進行重建的可行性與政府部門進行討論，但現階段沒有任何定案。李先生亦認為是次聆訊的重點在於教堂用地而非有關毗鄰小學的事宜。

134. 一名委員備悉 R2 原先提交的重建方案的建築物高度為 10 層，因而詢問規劃署的代表從規劃角度而言，把建築物高度限制提高至 10 層是否可行。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，根據為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制的既定原則，倘發展／重建方案在實施建築物高度限制前獲相關政策局和部門接納，規劃署會把獲同意方案的建築物高度收納於分區計劃大綱圖內。在荃灣的例子為明愛中心及荃灣港安醫院。陳先生表示，由於在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/29》刊憲前沒有接獲全完堂的重建方案，因此把建築物高度限制訂為四層，以反映全完堂的現有建築物高度。規劃署其後主動向 R2 解釋，荃灣區內的其他同類教堂暨幼稚園的發展密度約為 7.4 至 7.5 倍，R2 擬備的重建方案如能獲相關政策局及部門同意，便可修訂全完堂的建築物高度限制。陳先生進一步表示，在 R2 原先提交的 10 層重建方案中，位於七樓的活動室擬供區議員和非政府機構使用。經諮詢部門意見後，民政事務總署荃灣民政事務專員表示，預計擬議活動室並沒此需要。規劃署把荃灣民政事務專員的意見轉達 R2 後，R2 在進一步評估運作和功能上的需要後，同意刪去活動室一層，使擬議建築物高度降為九層。

135. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示，這宗個案正好反映城規會為政府、機構或社區用地施加建築物高度限制的既定原則，即所實施的建築物高度限制是用以反映在運作和功能上有充分理據支持並獲相關政策局和部門同意的發展／重建計劃。R2 亦信納城規會的另一個既定做法，即任何涉及建築物高度限制的建議修訂不應在刊憲前向公眾披露，理由是過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，興建不相協調的建築物，以致失去訂定建築物高度限制的作用。

136. 張浩然先生(R2 的代表和 C38)表示，要滿足全完堂的現有運作需要，必須落實樓高九層的重建方案，但該方案未必

足以配合教堂在擴展教會服務方面的長遠需要。然而，R2 經考慮荃灣其他同類教堂發展項目的發展密度後，理解和接納把用地的建築物高度限制訂為九層。對於城規會和規劃署在這宗個案中認真考慮全完堂的真正需要，R2 表示讚賞。

137. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會在申述人的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

138. 主席請委員根據所有書面申述，以及在會上作出的口頭申述和提交的資料，考慮有關申述。

139. 委員普遍備悉在實施建築物高度限制前，全完堂並未公布重建方案。城規會已按照既定做法，把用地的建築物高度限制訂為四層，以反映現有的建築物高度。R2 提交申述後，相關政策局就 R2 的重建計劃給予政策上的支持，而政府部門亦沒有就 R2 樓高九層的重建方案提出負面意見。

140. 副主席表示，這宗個案實是最佳例證，說明城規會為「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制的既定原則，即所實施的建築物高度限制是用以反映可在運作和功能上切合全完堂的需要，並獲相關政策局和部門同意的發展／重建計劃。這宗個案亦顯示相關各方通力合作，以配合申述人的真正需要和達到施加適當建築物高度限制的規劃目標。他支持把有關的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制修訂為九層，以順應申述。

141. 另一名委員同意副主席的意見，並指個案成功凸顯城規會為「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制的既定原則切實可行和行之有效。

142. 主席總結表示，這宗個案清楚顯示如何成功達到放寬政府、機構或社區用地的建築物高度限制所需的兩項要求，即發展／重建方案在運作和功能上具真正需要，並取得政府政策局及部門在政策上的支持和沒有提出負面意見。

143. 一名委員表示，考慮到毗鄰小學缺乏空間和正常校舍的標準要求，倘教堂與小學可合併重建，使教堂與學校可共用中層的設施以解決兩者的空間問題，便可達致更理想的發展成果。這名委員認為在用地進行 12 層或更高的綜合發展，未必會對附近地區造成重大影響。該名委員並表示，政府應為日後的同類個案採用綜合發展模式，並探討同時重建教堂和學校的可能性，藉以善用土地和進一步改善學校和社區服務。另一名委員同意該名委員的意見，並表示日後用以切合教育和社區服務需要的同類重建項目應獲支持。

[梁宏正先生此時離席。]

144. 主席表示，學校重建屬於教育局的範疇並須取得其許可。就這宗個案而言，毗連用地的小學沒有任何重建計劃。

145. 經商議後，委員同意接納 R2 的申述，把涵蓋全完堂的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由四層修訂為九層。《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/29》的擬議修訂適宜根據條例第 6C(2)條公布，以供提出進一步申述。

#### 申述編號 R2

146. 經進一步商議後，城規會同意接納 R2 的申述，把涵蓋全完堂的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由四層修訂為九層。

[主席此時暫時離席，由副主席暫代主持會議。]

屯門及元朗區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/565

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大窩村第113約地段第1186號餘段(部分)

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9183 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

147. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

- |       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 陳永榮先生 | — | 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 郭志文先生 | — | 申請人的代表       |
| 鄧志斌先生 | — | 申請人的代表       |

148. 副主席歡迎眾人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介覆核申請。

[主席此時返回會議席上主持會議。]

149. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助投影片簡介有關覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人聲稱是橫台山永寧里的原居村民，擬申請規劃許可，以便在申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇或小型屋宇。申請地點在提出申請時有效和現時生效的《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年五月十八日拒絕這宗申請，理由是擬議發展項目有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／

農場／魚塘，以便作農業用途，以及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；以及申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付預計的小型屋宇發展需求；

(c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據概述於覆核文件第 3 段，有關內容撮錄如下：

(i) 附近環境及面積細小的申請地點不適合進行復耕，而有關土地擁有人也不打算復耕土地；

(ii) 即使大窩和長莆有足夠土地用作小型屋宇發展，但申請人仍無法在八鄉覓得土地興建小型屋宇，因為高鐵項目令地價上升，而祖堂及村民亦不願意賣地；

(iii) 當局誤把涵蓋大窩的八鄉土地納入錦田南分區計劃大綱圖的範圍。人們會誤以為申請人在錦田鄉申請興建小型屋宇，而根據現行政策，這是不容許的。錦田鄉的土地充足，以致影響八鄉小型屋宇申請的評審結果；

(iv) 附近先前有同類申請獲城規會批准；以及

(v) 除了漁農自然護理署就這宗申請提出負面意見外，其他相關政府部門均沒有就申請提出負面意見；

(d) 申請地點佔地約 282 平方米，完全位於「農業」地帶內，現時空置，植物叢生。附近地區以鄉郊和住宅特色為主，有民居／住用構築物及農地；

(e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於覆核文件第 5 段。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）維持先前的意見，即從農業發展角度而言，她



不支持這宗申請，因為申請地點附近有不少農業活動，而且申請地點具有很高的復耕潛力。其他政府部門則普遍對覆核申請沒有負面意見；

(f) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內，當局接獲一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會對生態造成負面影響。倘批准這宗申請，會令有關「農業」地帶的同類申請激增。當局應保存常耕農地、荒廢農地及非法農地，以保障本港的食物供應；以及

(g) 規劃署的意見——規劃署根據載於覆核文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，並不支持有關覆核申請。有關內容撮載如下：

(i) 雖然申請人認為附近環境及面積細小的申請地點不適合進行復耕，但申請地點現時植物叢生，而附近亦有農業活動；

(ii) 漁護署署長維持先前的意見，即從農業發展角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點附近有不少農業活動，而且申請地點具有很高的復耕潛力；

(iii) 從城市規劃角度而言，土地擁有權並非考慮小型屋宇申請的重要考慮因素；

(iv) 分區計劃大綱圖的界線未必依循鄉界而制訂，而分區計劃大綱圖的名稱與小型屋宇申請並無任何關係；

(v) 申請地點附近共有六宗同類申請獲得批准，當局是根據臨時準則而作決定的，即考慮到有關「鄉村式發展」地帶的土地短缺；擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全或大部分位於「鄉村式發展」地帶內；或有其他特別情況；以及

- (vi) 這宗申請並不符合臨時準則的規定，因為申請地點完全位於大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶外，而且有關「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

[主席此時暫時離席，由副主席暫代主持會議。]

150. 副主席繼而請申請人的代表詳述有關覆核申請。郭志文先生提出以下要點：

- (a) 規劃署認為有關的規劃意向是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地，但申請書內並無充分規劃理據支持偏離該規劃意向，故規劃署不支持申請。為了回應此理由，申請人已提交進一步的理據，以證明申請地點不適合耕作。由於有關土地擁有人不打算復耕土地，而且申請地點面積細小，附近又是住宅發展，亦缺乏交通基礎設施，故可進行復耕的空間非常小；
- (b) 位於大帽山山腳及郊野公園附近屬錦田和八鄉的地區有大片荒廢農地，復耕潛力很高。然而，由於有關土地擁有人不願意務農，故該等地區已休耕多年。雖然有大量土地可作農業用途，但一直沒有人復耕這些土地。因此，把申請地點列為復耕潛力很高的農地既無意義，亦不恰當；
- (c) 政府只批准發展商在農地上推行大規模的住宅發展計劃(例如位於沙埔村的發展項目)，並不公平。把土地列為復耕潛力很高的農地顯然只是拒絕原居村民申請興建小型屋宇的藉口；
- (d) 申請地點於約 20 年前劃為「農業」地帶，此用途地帶劃分已不合時宜。既然政府建議把新界東北新發展區的農地全部改作住宅發展，申請人認為其申請文件中已有充分的規劃理據支持在「農業」地帶發展小型屋宇；以及

[主席此時返回會議席上主持會議。]

- (e) 臨時準則不切實際。雖然大窩和長莆仍有劃為「鄉村式發展」地帶的土地可發展小型屋宇，但該等土地的祖堂司理及擁有人不願意以合理的價格賣地，而高鐵項目於附近落實令該區的地價急升，這亦解釋了為何申請人無法在「鄉村式發展」地帶覓得土地發展小型屋宇。

151. 由於規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席繼而請委員發問。

152. 一名委員備悉申請地點附近現時有很多小型屋宇，故詢問該等小型屋宇是否已取得城規會的規劃許可。屯門及元朗規劃專員陳永榮先生回應說，該等屋宇大部分於一九九零年代獲批給規劃許可。在臨時準則於二零零零年生效後，城規會在考慮小型屋宇的規劃申請時大多貫徹地依循臨時準則的規定。

153. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表，覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在稍後把有關決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

154. 委員普遍備悉擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。自拒絕有關規劃申請以來，該處的規劃情況一直沒有改變，而申請人也沒有提出新理據以支持偏離小組委員會先前的決定。

155. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視覆核文件第 8.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展項目有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的

目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及

- (b) 申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付預計的小型屋宇發展需求。申請人沒有在申請書內述明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的用地無法覓得合適土地進行擬議發展項目。

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/280

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第117約地段第1256號(部分)、第1258號(部分)、第1259號餘段(部分)及第1299號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)  
(城規會文件第9184號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

156. 主席告知與會者，申請人已表示不會出席聆訊。以下的規劃署代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生                      —                      規劃署屯門及元朗規劃專員

157. 主席歡迎屯門及元朗規劃專員出席會議，並請他向委員簡介有關覆核申請。

[黃遠輝先生此時離席。]

158. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助實物投影機簡介有關覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點經營臨時食肆，為期三年。申請地點在提出申請時有效的《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》，以及現時生效的《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年三月十八日拒絕這宗申請，理由是先前批給編號 A/YL-TT/149、192 及 249 三宗申請的規劃許可被撤銷，都是因為申請人未能履行關於消防安全的附帶條件，而申請人亦未能向城規會證明她會履行城規會附加的條件；食肆發生火警的危機無法妥善解決；以及這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 15A)的規定；
- (c) 在二零一一年六月二十四日的首次覆核聆訊上，申請人的代表告知城規會，申請人早已設置消防裝置，而滅火水源可在幾星期內連接到申請地點。城規會考慮到申請人代表的解釋，並備悉申請人已履行所有其他規劃許可附帶條件，而她未能履行消防安全方面的規劃許可附帶條件，是規劃署拒絕覆核申請的唯一理由，故決定延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提供滅火系統水源；
- (d) 二零一二年二月二十三日，申請人的代表提交一封信，指申請人已提供滅火系統水源，以及在申請地點落實消防裝置，並夾附了消防裝置承辦商所發出的消防證書。此外，申請人的消防裝置承辦商於二零一二年六月二十五日提交了進一步的資料，包括消防裝置圖則、由水務署發出的表格、以及消防處於二零零四年發出的消防證書，以回應消防處處長就他們所提交的資料而提出的意見；
- (e) 申請地點佔地約 1 501 平方米，劃為「鄉村式發展」地帶，現時為用作餐廳的臨時構築物。該餐廳

已暫時停業，以待當局就是次第 17 條覆核申請作出決定；

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於覆核文件第 3 段。消防處處長表示，申請人須提交詳細的平面圖，該圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示附有消防附註的消防裝置的位置。其他政府部門普遍對覆核申請沒有負面意見；
- (g) 公眾的意見——當局在規劃申請和覆核申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據載於覆核文件第 4 段的規劃考慮因素和評估，並不支持有關覆核申請。有關內容撮載如下：

- (i) 雖然申請人分別於二零一二年二月二十三日及六月二十五日提交進一步的資料，但消防處處長認為所提交的資料不可接受，並表示申請人須提交詳細的平面圖。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質。此外，須在平面圖上清楚標示附有消防附註的消防裝置的位置；以及
- (ii) 由於所涉食肆已經存在，但申請人仍未能證明她會履行消防裝置方面的規定，因此食肆發生火警的危機無法妥善解決。

159. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席繼而請委員發問。

160. 主席詢問消防處的要求。陳永榮先生在回應時表示，消防處認為申請人所提交的文件不可接受，是因為有關資料並非最新的資料，而是根據二零零四年的消防裝置建議而擬備。陳永榮先生指已通知申請人消防處的要求，但並無收到任何進一步的資料。

161. 陳永榮先生在回應一名委員的提問時表示，所涉食肆已停業。他指出該食肆涉及一項違例發展，相關的土地擁有人及佔用人已於二零一二年八月被規劃事務監督檢控。

162. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。陳永榮先生此時離席。

### 商議部分

163. 委員普遍備悉自城規會於二零一一年六月二十四日考慮所涉覆核申請以來，申請人仍未能履行消防安全方面的規定。

164. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視覆核文件第 7.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 先前批給編號 A/YL-TT/149、192 及 249 三宗申請的規劃許可被撤銷，都是因為申請人未能履行關於消防安全的附帶條件，而申請人亦未能向城規會證明她會履行城規會附加的條件；以及
- (b) 由於申請人未能履行設置消防裝置的附帶條件，食肆發生火警的危機無法妥善解決，故此，這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 15A）的規定。

### 議程項目 7

#### [公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/419  
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門虎地屯富路屯安里第 132 約  
地段第 2011 號(部分)和毗連政府土地  
闢設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)(極樂寺重建計劃)  
(城規會文件第 9185 號)

---

[會議以廣東話進行。]

165. 劉智鵬博士因在申請地點附近擁有一個住宅物業而已就此議項申報利益。委員備悉劉博士已因未能出席下午時段的會議致歉。

166. 秘書報告，這是申請人首次要求延期覆核申請。申請人於二零一二年八月三十一日去信城規會，要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應機電工程署、運輸署、香港警務處和消防處就附近現有高壓煤氣輸送管的風險評估、交通問題和緊急車輛通道問題提出的意見。延期理據符合城規會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號33)所載的延期準則。

167. 經商議後，城規會同意按申請人提出的要求，延期對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦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。城規會已給予申請人兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

## 港島區

### 議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H11/99

擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的

半山區羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的地積比率限制

由 5 倍略為放寬至 5.1 倍，以及把建築物高度限制

由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 240.15 米，

以進行住宅發展

(城規會文件第 9186 號)

---

[會議以廣東話進行。]



168. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的附屬公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	]	與恒基地產及其顧問雅博奧頓國際
黎慧雯女士	]	設計有限公司有業務往來
劉興達先生	]	與恒基地產有業務往來
符展成先生	]	
梁宏正先生	—	一家非政府機構的會董，該機構先前曾接受恒基地產主席一名家屬的私人捐款
黃令衡先生	—	住在申請地點附近

169. 由於此議項涉及延期要求，城規會同意上述委員可以留席。委員備悉劉先生和符先生已因未能出席下午時段的會議致歉，而黎女士、梁先生和黃先生均已離席。

170. 秘書報告，這是申請人第二次要求延期覆核申請。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一二年五月二十五日同意按申請人提出的要求，延期考慮申請，以待申請人提交進一步資料。申請人的代表於二零一二年八月二十三日去信城規會秘書，要求城規會延至二零一二年十月才就覆核申請作出決定，以便申請人有足夠時間與運輸署聯絡，處理擬議發展出入口位置的問題。延期理據符合城規會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

171. 經商議後，城規會同意按申請人提出的要求，延期對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意這宗覆核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。城規會已給予申請人兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於這次已是第二次延期，而且計及上一次延期，城規會已批准延期合共四個月，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TP/461  
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔  
梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段般若精舍  
關設靈灰安置所  
(城規會文件第 9187 號)

---

[會議以廣東話進行。]

172. 劉文君女士就此議項申報利益，表示她與申請人的顧問英環香港有限公司有業務往來。委員備悉劉女士沒有出席下午舉行的會議。

173. 秘書報告，這是申請人第一次要求延期覆核這宗申請。二零一二年七月六日，申請人致函城規會，要求城規會延期兩個月才考慮其覆核申請，讓其為最新的交通影響評估報告定稿及就通往申請地點的一條緊急車輛通道的管理責任問題，與路政署及其他政府部門商討。申請人要求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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

174. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就其提出的覆核申請作出決定，以待其提交進一步資料。城規會亦同意這宗覆核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，並應告知申請人，城規會已給予其兩個月時間準備所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。

## 議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/382  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第15約政府土地  
闢設鄉事委員會會所／鄉公所  
(城規會文件第 9188 號)

---

[會議以廣東話進行。]

175. 秘書報告，這是申請人第二次要求延期覆核這宗申請。二零一二年六月二十二日，城規會同意延期考慮申請人的覆核申請，讓其有時間準備所要提交的進一步資料。二零一二年九月五日，申請人致函城規會，要求城規會延期兩個月才考慮其覆核申請，讓其有更多時間擬備接駁排污系統和美化環境的建議。申請人要求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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

176. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期對其提出的覆核申請作出決定，以待其提交進一步資料。城規會亦同意這宗覆核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，並應告知申請人，城規會已給予其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於這已是第二次延期，故應告知申請人，連同對上一次延期，城規會已批准延期共四個月，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

《辦事程序與方法》

177. 秘書報告，根據城規會現行的《辦事程序與方法》，城規會或其小組委員會的決定摘要，須於每次會議之後，即日上

載到城規會的網頁。不過，有時會議歷時很長，最近一次更要到翌日凌晨二時許才結束，如要在午夜後把決定摘要上載到城規會的網頁，未免耗費太多資源。有鑑於此，秘書提議，以後如會議不能在當日晚上九時前結束，則決定摘要會於翌日早上九時前上載到城規會的網頁。梁焯輝先生表示，以晚上九時為界，是為配合印刷媒體新聞的一般截稿時間。經進一步商議後，委員同意秘書的建議，《辦事程序與方法》的相關部分須作出相應修訂。

### 「新界東北新發展區規劃及工程研究」

178. 「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)近期引起公眾廣泛關注，一名委員遂詢問城規會在這項研究中擔當的角色。秘書表示，當局先前曾就這項研究提出的土地用途方案及建議諮詢城規會。此外，城規會之前亦同意，因應所建議的有關三個新發展區的土地用途方案，相關的分區計劃大綱圖及發展審批地區圖應發還城規會以作修訂／取代。待這項研究的公眾參與活動完成及各土地用途方案定實後，新制訂的新發展區分區計劃大綱圖及對相關的分區計劃大綱圖／發展審批地區圖作出的修訂建議，便會提交城規會考慮。

179. 主席表示，發展新界東北新發展區，是「香港 2030 研究」的建議，目的是應付長遠的住屋需求，並提供就業機會。現正進行的公眾諮詢是「新發展區研究」的第三階段公眾參與活動。根據這項研究建議的方案，新界東北新發展區將提供約 50 000 個新住宅單位，當中包括公營房屋，以紓解香港市民對住屋的迫切需求。

180. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。