

二零一九年九月二十七日舉行的城市規劃委員會
第 1209 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

羅淑君女士

吳芷茵博士

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

楊偉誠博士

張國傑先生

何安誠先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零一九年九月十三日第 1208 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1208 次會議的會議記錄草擬本已於會前送交各委員，並已呈交席上。如委員於二零一九年九月三十日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：該會議記錄無須修訂，於二零一九年十月二日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 第 16A 條申請編號 A/K7/111-1

2. 秘書報告，迦密中學於二零一九年九月十六日發給城市規劃委員會(下稱「城規會」)主席和副主席，以及城規會都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)副主席的一封信件已在席上提交。該信件是關於香港理工大學(下稱「理大」)提交的一宗第 16A 條規劃申請(編號 A/K7/111-1)，以就位於何文田忠孝街已獲批准的 16 條規劃申請作校園擴建計劃提出修訂。迦密中學對第 16A 條規劃申請的諮詢做法表示失望，並指斥秘書處拒絕處理其關注，亦沒有把其早前發出多封信件的内容告知城規會。迦密中學根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，曾就先前有關理大校園擴建計劃的第 12A 條申請、分區計劃大綱圖的修訂，以及第 16 條申請，向城規會提交意見／申述。

3. 秘書表示，城規會收到早前迦密中學於二零一九年七月十六日發出的信件，要求城規會調查為何仍未就理大第 16A 條

申請進行地區諮詢。此事已於二零一九年八月十六日向小組委員會報告。小組委員會委員備悉，有關申請已根據條例和相關的城規會規劃指引處理，並同意秘書代表城規會給予迦密中學回覆。秘書向小組委員會報告後，秘書處收到迦密中學另一封於二零一九年八月十六日發出的信件，信中提出相同的關注。秘書於二零一九年八月二十一日就兩封迦密中學的來信作出回覆。

4. 秘書指出，根據條例第 16、17 或 17B 條獲批給規劃許可的發展計劃，可根據條例第 16A 條作出輕微修訂。城市規劃委員會規劃指引有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(下稱「規劃指引編號 36B」)訂明根據條例第 16A 條處理的各類修訂。由於第 16A 條申請的性質不涉及對獲核准發展計劃作出的重大改變，條例並無規定必須公布申請以進行公眾諮詢，而城規會已授權規劃署署長考慮第 16A 條規劃申請。

5. 此時，李國祥醫生和廖凌康先生作出申報，他們分別是理大校董會副主席和理大成員。由於此事項是關於報告收到一封公眾來信，以及處理有關信件的方式，委員同意兩位均可留在席上，但他們為了避嫌，不會參與討論。

[馮英偉先生、黎庭康先生和廖凌康先生此時到席。]

6. 理大的第 16A 條申請已由規劃署根據條例和相關的城規會規劃指引處理，並由規劃署署長根據城規會轉授的權力作出批准。委員對上述安排表示滿意，並清楚知悉迦密中學早前幾封來信的內容。秘書處沒有繞過城規會，秘書於二零一九年八月二十一日給迦密中學的回覆中亦已清楚解釋條例第 16A 條和規劃指引編號 36B 的規定。委員備悉迦密中學對第 16A 條申請程序的意見，並同意由秘書代表城規會就迦密中學二零一九年九月十六日的信件給予回覆。

(ii) 建議修訂根據《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條提出申請的申請須知

7. 秘書報告，已向城規會提交一份有關此議項的文件，以就「根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請的申請須知」和「根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請的

申請須知」提出修訂建議。雖然有關申述、意見和進一步申述的聆聽會安排已納入分區計劃大綱圖修訂的申請須知內，擬議修訂的目的是為了統一在申請須知內列明第 12A 條申請和第 17 條覆核申請的聆聽會安排。

8. 擬議修訂主要反映確認會有人出席會議和申請人在會上作出口頭陳述的現有安排，並附上會議室規則，供與會者遵從。此外，亦會提供有關臨時用途／發展的規劃許可續期申請的指引，以闡述提供已履行落實消防裝置的證明文件的時間。經修訂的申請須知可在城規會網頁瀏覽。

9. 一名委員在聽取上文續議事項(i)中有關迦密中學來信的匯報後，指出市民可能不熟悉當局在處理第 16 條申請和第 16A 條申請兩者間的分別。根據《城市規劃條例》，法例並無規定須為後者進行公眾諮詢。主席建議，為了區分上述在做法上的不同，應視乎情況在相關的申請須知內訂明第 16A 條申請程序。

10. 委員同意載於文件附錄 1 及 2 的經修訂申請須知擬稿可立即生效。

(iii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 6 號
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段餘段及
第 190 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/TM-LTY Y/362)

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 7 號
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門
藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段第 2 小分段及
第 190 號 Q 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/TM-LTY Y/363)

11. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一九年九月十二日接獲兩份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一九年八月九日於覆核後所作決定，即駁回兩宗規

劃申請(編號 A/TM-LTY Y/362 和 363)。該兩宗申請分別擬在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》上劃為「住宅(戊類)」／及「鄉村式發展」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

12. 城規會拒絕有關覆核申請，原因是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而且把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，會較為恰當。另外，擬議的發展項目非常接近目前正進行可行性研究的擬議公營房屋發展項目。批准這兩宗申請會對擬議公營房屋發展的規劃構成限制。

13. 委員備悉，上訴聆訊日期尚未編定，並同意秘書按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 最新上訴個案統計數字

14. 秘書報告，截至二零一九年九月二十三日，尚未聆訊的個案有 11 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	161 宗
放棄／撤回／無效	203 宗
尚未聆訊	11 宗
有待裁決	0 宗
<u>總數</u>	<u>411 宗</u>

九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》
重新考慮申述編號 2
(城市規劃委員會文件第 10575 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

15. 秘書報告，這次重新考慮關於《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「分區計劃大綱圖」)的申述編號 2(下稱「R2」)，與一宗司法覆核個案的法庭裁決有關，而該宗司法覆核申請是由申述人 R2 香港地產建設商會(下稱「商會」)提出的。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與商會、代表商會提交申述的領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、為規劃署擔任分區計劃大綱圖的空氣流通評估顧問的香港中文大學未來城市研究所、租用觀塘道一個物業作視覺藝術院校園的香港浸會大學(下稱「浸大」)及／或一個在牛頭角和九龍灣提供社會服務的組織有關聯／業務往來：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司及作為商會成員的發展商有業務往來 |
| 伍灼宜教授 | — | 為未來城市研究所的研究員 |
| 郭烈東先生 | — | 其任職機構在牛頭角及九龍灣設有一些服務單位 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與浸大有業務往來 |
| 黎庭康先生 |] | |
| 黃幸怡女士 | — | 為浸大校董會成員 |
| 黃煥忠教授 | — | 為浸大僱員 |
| 邱浩波先生 | — | 為浸大社會工作系顧問委員會主席 |
| 簡兆麟先生 | — | 為浸大諮議會的前成員 |

16. 委員備悉，符展成先生、張國傑先生、伍灼宜教授及黃煥忠教授因事未能出席會議。由於黎庭康先生、邱浩波先生及簡兆麟先生所涉利益間接，委員同意他們可留在席上。委員備悉，尚未到席的黃幸怡女士所涉利益間接。由於郭烈東先生任職的機構在牛頭角及九龍灣沒有物業權益，郭先生本人也沒有參與該區任何土地用途規劃工作，委員同意他可留在席上。

17. 以下政府代表及申述人的代表獲邀到席上：

政府代表

規劃署

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

吳淑君女士 — 高級城市規劃師／九龍

申述人

R2—商會

李禮賢先生 — 申述人的代表

18. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋重新舉行聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而會請申述人的代表作出口頭陳述。當申述人的代表完成口頭陳述後，便會進入答問部分。委員可向政府代表及申述人的代表提問。答問部分結束後，申述人的代表及政府代表便會離席。城規會將在他們不在場的情況下，就申述進行商議，並會於稍後把城規會的決定通知申述人。

19. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

20. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10575 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗申述的背景，包括修訂的背景、申述人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述的回應。

[黃幸怡女士、伍穎梅女士和余烽立先生在簡介期間到席。]

21. 主席其後請申述人的代表闡述其申述。

R2—商會

22. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 商會於二零一一年一月提交申述編號 2(R2)。在城規會重新作出考慮前，商會於二零一八年及二零一九年分別提交了兩份補充資料(下稱「二零一八年的補充資料」及「二零一九年的補充資料」)。作為一般原則，商會所關注的並非任何特定的用地，而是

香港的規劃及發展制度是否能在追求高質素發展方面達致公平和可持續發展的目的。商會在 R2 提出的觀點，包括建築物高度限制定得不必要地低；擬議非建築用地對未獲補償的私人土地擁有人的發展權造成負面影響；以及沒有足夠理據支持在分區計劃大綱圖上施加非建築用地和建築物間距的規定，仍然適用；

- (b) 關於二零一八年三月九日的城市規劃委員會文件第 10397 號，二零一八年的補充資料指出，該城市規劃委員會文件所載的空氣流通評估是在二零一零年（下稱「二零一零年空氣流通評估」）進行的，該評估未有因應過去八年已改變的情況進行更新。二零一八年的補充資料審視了以下兩宗司法覆核案的法庭判詞，即東展有限公司（下稱「東展公司」）就該分區計劃大綱圖所涉的啟德大廈提出的司法覆核，以及希慎集團分別就銅鑼灣分區計劃大綱圖及灣仔分區計劃大綱圖提出的司法覆核的判詞；
- (c) 在上述判詞中與這次重新聆聽會有關的要點包括：城規會必須作出充分查究以確保程序上的公平；所施加的限制必須有合法的目的；城規會必須有合理理據支持其施加限制；空氣流通評估必須探討不同的方案；以及所施加的限制必須有確切的事實依據。問題是現行的指引沒有規定空氣流通評估必須探討不同方案；
- (d) 法庭的判詞亦指出，所施加的限制必須是合理所需，同時亦須證明所施加的限制符合必要的相稱性，因為有關限制會影響私人土地的發展權。城規會應採用終審法院在判詞中所規定的四個步驟逐一進行評估，以便在社會利益與私人土地權之間取得平衡。例如，城規會沒有就沿主要道路劃設 3 米非建築用地的這項規定，說明公眾可受惠多少；
- (e) 此外，法庭裁定《可持續建築設計指引》是一項相關考慮因素。當局需要考慮該指引的應用與在分區計劃大綱圖施加限制兩者之間的配合。倘實施該指

引的設計要求後，空氣流通情況有所改善，便無須在分區計劃大綱圖上施加限制；

- (f) 關於二零一九年一月二十五日城市規劃委員會文件第 10515 號，二零一九年的補充資料指出，最新的空氣流通評估(下稱「二零一九年空氣流通評估」)提出了兩個方案，但當局因應二零一零年空氣流通評估所提出的規劃限制與這兩個方案下分區計劃大綱圖大部分的規劃限制完全一樣。當局沒有就其他替代方案進行評估，因此仍沒有按法庭判詞的要求行事；
- (g) 就修訂分區計劃大綱圖而進行的所有空氣流通評估的方法載於文件第 4.24 段。法庭認為評估所採用的方法有欠穩妥。與文件所提出的相反，當局無須就所有用地的各個方案作出評估，只須評估申述人所提出的方案。
- (h) 沒有理據支持在 24 米闊的宏照道和宏光道兩旁劃設 3 米闊的非建築用地。有不少研究指出，15 米闊的街道已經是一個主要的風口。二零一九年空氣流通評估沒有提供理據說明劃設額外 6 米闊的非建築用地對達致公眾利益十分重要。此外，文件中圖 H-7b 的電腦合成照片錯誤地把該 3 米闊的非建築用地劃在地段外。二零一九年空氣流通評估沒有探討其他方案和替代的規劃限制，因此沒有回應法庭的判詞；
- (i) 把德福花園的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米或 100 米，並不合邏輯。由於周邊的建築物高度較高，有關的高度限制會令該處呈凹陷的高度輪廓，亦未能加強該處在九龍灣港鐵站周邊一帶的地標中心地位，而有關高度限制是根據受前啟德機場高度限制所限的現有建築物高度而施加的。規劃署亦沒有探討商會考慮過德福花園的用地特點和社區特色後，才建議為德福花園施加主水平基準上 100 米或 120 米的建築物高度限制。根據商會擬議的建築物高度限制，不但建築物的幢數可減半，建築物

周圍會有更廣闊的空間，空氣流通亦會有所改善，而且准許總樓面面積可維持不變，亦無須劃設建築物間距。此舉可為重建提供誘因以改善該區。規劃署無視法庭的指示，亦沒有提供確切資料支持保留有關的建築物高度限制或建築物間距規定；

- (j) 由於規劃署的評估沒有提供足夠確切的資料，城規會應指示規劃署在進行進一步研究時遵從法庭的指示和上述的要點；以及
- (k) 總括而言，德福花園的建築物高度限制應放寬至主水平基準上 100 米或 120 米，而建築物間距的規定應取消；宏照道和宏光道的非建築用地規定應予取消，因為有關規定沒有足夠的理據支持；Mega Box 的擬議限制亦應取消，因為這些限制完全沒有理據支持。

23. 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。

24. 此時，秘書報告邱浩波先生已就此議項申報利益，因為其機構在牛頭角及九龍灣區擁有物業。因此，他在申述人的代表進行簡介期間離席，不會參於這項議程。

規劃署的檢討及空氣流通評估

25. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 施加發展限制後可否達致分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (b) 對於商會就分區計劃大綱圖所提出的司法覆核，法庭的判決為何；
- (c) 空氣流通評估有沒有提供足夠理據支持施加擬議限制；以及

- (d) 法庭的判詞有否規定空氣流通評估須探討替代方案或進行定量評估，以及有否訂明進行空氣流通評估時作出「充分評估」的準則。

26. 申述人的代表李禮賢先生在回應時確認，在施加分區計劃大綱圖所訂明的擬議發展限制後，縱然仍可達致該圖所准許的地積比率／總樓面面積，但該等限制會對建築物的設計質素造成影響。至於法庭判詞，由於這是法庭就東展公司、希慎集團及商會所提出的司法覆核所作出的一組判詞，故應一併考慮。法庭對於確切事實依據這一點，提出所施加的限制必須要有科學評估作支持，並須展示必要的相稱性，以及須在空氣流通評估中審視不同的方案。

27. 鄭韻瑩女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 正如文件註 5 所述，商會的司法覆核得直，理由是在個別程序上存在不公、城規會沒有就商會的申述（包括《可持續建築設計指引》的影響、空氣流通和建築物高度輪廓）作出充分查究；以及城規會不應以申請人可申請略為放寬限制作為不接納有關申述的理由；
- (b) 當局根據檢討灣仔及旺角兩份分區計劃大綱圖的方法，以及政府就空氣流通評估所公布的技術通告，對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖進行了空氣流通專家評估。當局已向城規會簡介評估結果，而城規會認為空氣流通專家評估是進行地區性評估的合適方法，以支持分區計劃大綱圖所訂明的限制。就分區計劃大綱圖所涵蓋的全部限制而言，由於當中的方案選項和組合可以多不勝數，在進行地區性評估時，如要就不同方案選項作出定量空氣流通評估，並不切實可行；以及
- (c) 東展公司就啟德大廈這一幅個別用地提出司法覆核，而法庭在該宗司法覆核案的判詞中指出，空氣流通評估必須探討替代方案。二零一零年空氣流通評估探討了一個關於啟德大廈用地的概念性方案，但判詞指出，有關評估只研究了一個方案，沒有考

慮其他方案。然而，規定空氣流通評估必須就分區計劃大綱圖探討替代方案，並非源於法庭就商會的司法覆核案所頒下的判詞，而法庭亦沒有就如何決定空氣流通評估已作「充分評估」訂明具體準則。關於商會提出的司法覆核，法庭判決的重點在於城規會作出充分查究的責任。規劃署已提供確切理據支持在分區計劃大綱圖施加擬議限制，當中包括建築物高度限制檢討及空氣流通專家評估。

德福花園及德福廣場用地(下稱「德福用地」)

28. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬在德福用地施加主水平基準上 60 米及 100 米的建築物高度限制的考慮因素；
- (b) 為德福用地及其周邊地方訂定建築物高度輪廓的理據；
- (c) 德福用地的風環境；
- (d) 德福用地進行密度低發展的背景，以及可否放寬德福用地的建築物高度限制；以及
- (e) 規劃制度有沒有關於處理不符合分區計劃大綱圖限制但又有長處的重建計劃的條文。

29. 鄭韻瑩女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現時檢討發展限制的目的，是為了審視在顧及《可持續建築設計指引》的影響下，於施加規劃限制後，可否達致分區計劃大綱圖所准許的發展密度。現時德福用地的住用及非住用地積比率分別約 2.5 倍及 1.6 倍(按照該「其他指定用途」地帶的面積計算)，屬於偏低的水平。由於德福用地的建築物高度限制(主水平基準上 60 米及 100 米)已經比現有住宅樓宇高出 10 米，亦已反映現有辦公室樓宇的

建築物高度，因此所施加的建築物高度限制和建築物間距，仍足以容納准許的總樓面面積；

- (b) 從城市設計的角度而言，德福用地的建築物高度限制符合分區計劃大綱圖三個支區的建築物高度輪廓的概念。九龍灣支區的建築物高度概念旨在為九龍灣商貿區塑造鮮明的市容。該商貿區南部是商業樞紐，建築物高度限制訂為主水平基準上 170 米。九龍灣商貿區建築物的高度從南部逐級下降至北部及東部的三個較矮高度級別，即主水平基準上 100 米、120 米及 140 米。根據整體建築物高度輪廓，德福用地位於高度級別較矮的支區。在觀塘道另一邊的東面較遠處的德福用地，住宅發展項目的建築物高度輪廓主要順着天然地勢向東面和北面逐級上升至佐敦谷和飛鵝山山麓；
- (c) 就風環境而言，該區的全年盛行風主要來自北面和東面，夏季盛行風則主要來自東面和南面。空氣流通評估指出，德福用地佔地逾十公頃，面積廣闊，令進入九龍灣商貿區中心地帶的東風減弱。擬闢設的建築物間距(東西向及南北向)將有助東面及南面盛行風滲入。建築物間距大致貫通附近的道路，形成風道，以收預期的通風效果，對整個地區起着重要作用；
- (d) 德福用地的發展包括一個建於鐵路車廠上蓋的住宅發展項目，以及一個公共運輸交匯處連一些商業設施。其發展密度(以最大總樓面面積計)已在用地的地契中訂明。目前的檢討確定，在依循建築物高度限制／建築物間距規定的情況下，無須依賴略為放寬限制的機制，也能達致分區計劃大綱圖准許的總樓面面積。至於用地重建計劃，由於用地需要容納特別用途(鐵路車廠及公共運輸交匯處)，因此可能難以符合《可持續建築設計指引》的要求。這用地很可能需要採用以效能為本的其他設計方案，但有關設計方案必須有定量空氣流通評估結果支持；以及

- (e) 倘有申請人提交任何重建計劃，城規會考慮有關計劃時，須審視該區的整體建築物高度輪廓、支持申請的理據及技術評估、對鐵路車廠及公共運輸交匯處的規定，以及其他相關規劃考慮因素。視乎擬議土地用途的性質及重建計劃的發展參數，申請人須提交第 16 條規劃申請；倘有大幅改動時，則須提交第 12A 條改劃申請。

沿宏照道劃設的非建築用地

30. 部分委員有下列問題：

- (a) 沿宏照道劃設非建築用地對私人發展權和達致設計優點的影響；以及
- (b) 澄清在圖則 H-7b 所示的非建築用地。

31. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於個別發展用地的平均地段面積為 0.4 公頃，地盤深度至少約為 40 米，因此擬議的 3 米闊非建築用地不會對個別發展用地造成不合理的設計限制。根據考慮到《可持續建築設計指引》而進行的分區計劃大綱圖檢討所採用的假設，主水平基準上 108 米的最低建築物高度，已可容納地積比率為 12 倍的發展項目。在此等設有 3 米闊非建築用地的發展用地，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米、140 米和 170 米，在設計上已容許足夠的靈活性；以及
- (b) 文件的圖則 H-7b 以照片展示非建築用地的規定，當中可能會出現部分影像失真的情況。不過，圖則 H-4c 清晰顯示，該等非建築用地指定設於有關地段內。此外，圖則 H-7c 的實地照片顯示納入 3 米闊非建築用地的已落成發展項目和沒有納入 3 米闊非建築用地的另一個已落成發展項目的分別。

建築物間距

32. 主席提到文件第 4.20(b)(iii)段建議刪除 Mega Box 建築物間距的原因如下：(i) Mega Box 用地北面和西面的休憩用地讓區內保持良好通風；(ii) 在該地點中間劃設一道建築物間距，會造成極大的設計限制；以及(iii) 《可持續建築設計指引》所載的其他有助通風的設計措施，可在該區起到類似的通風作用。主席詢問第二個原因是否適用於 R2 申述所提及的其他用地。九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片回應說，擬劃設類似建築物間距的用地為一幅巴士車廠用地，介乎宏照道和宏光道之間。不過，由於巴士廠面積頗大，有 2.1 公頃，並設有寬闊的臨街立面，施加建築物間距不會對設計造成限制。此外，巴士車廠的建築物間距連同其南鄰的另外兩個建築物間距可發揮有效的風道作用，把在常怡道的現有風道向北伸延至臨興街，以助向南吹的盛行風滲透。因此，巴士車廠的建築物間距應予以保留，以改善區內的風環境。

東九文化中心

33. 部分委員查詢有關東九文化中心的資料和該中心對擬議建築物高度限制的影響。九龍規劃專員鄭韻瑩女士回應說，興建中的東九文化中心是以地區為本作文化表演用途的文娛中心。當局在分區計劃大綱圖把東九文化中心的建築物高度限制訂為主水平基準上 40 米。鑑於東九文化中心鄰近德福用地，鄭女士表示，分區計劃大綱圖所訂定的較低建築物高度限制會比 R2 所建議較寬鬆的建築物高度限制與該處更為協調。

34. 鑑於委員再沒有提問，主席表示聆聽程序已經完結。城規會將進一步商議有關申述，稍後會把其決定通知申述人。主席多謝申述人的代表和政府代表出席會議。他們此時離席。

[黎庭康先生及蔡德昇先生於答問部分進行期間離席。]

商議部分

35. 主席表示，根據法庭的裁決，法庭認為須重新考慮 R2，以及城規會有查究的責任。申述人的代表確認，擬議限制可容納分區計劃大綱圖所容許的發展密度，而申述旨在說明並有助

制定其他更佳的發展設計方案。城規會應決定規劃署所提出有關刪除 Mega Box 建築物間距和保留其他擬議限制的建議是否可以接受。若修訂建議獲城規會同意，當局便會開展法定程序，邀請申述人的代表就有關的刪除建議作進一步申述。

36. 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)³ 林兆康先生就德福用地提供進一步背景資料。他表示，與香港其他鐵路類似，鐵路車廠上蓋的房屋發展項目和公共運輸交匯處，屬鐵路加物業的發展項目。倘日後用地重建，維持鐵路車廠的運作以支援公共交通服務應為首要的考慮因素。主席表示，若德福用地計劃重建，其重建方案的發展參數超出分區計劃大綱圖所訂定的，有關建議將由城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文審議。

37. 規劃署署長李啟榮先生應主席邀請補充說，法庭已就希慎公司和商會針對銅鑼灣、灣仔和旺角的分區計劃大綱圖提出司法覆核作出裁決，當局已按照法庭的裁決就有關分區計劃大綱圖的限制進行相關檢討。判詞的重點在於城規會的查究責任，以及在釐定發展限制時須顧及《可持續建築設計指引》。就後者而言，規劃署已就此等分區計劃大綱圖的發展限制進行檢討。檢討所採用的主要原則包括：在顧及《可持續建築設計指引》的規定後，如不能容納所准許的發展密度，則會盡量在有理據支持下放寬擬議限制；以及，如有關非建築用地／建築物間距對整體地區十分重要，可予以保留；但若有關非建築用地／建築物間距只對地方層面有用，而該處的風環境可透過落實《可持續建築設計指引》的規定予以改善，則會移除有關限制。當局在檢討銅鑼灣、灣仔和旺角，以及這份的牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的過程中採用了上述原則。至於空氣流通評估，當局按照既定的做法以空氣流通專家評估作為整個區域檢討的定質分析。擬議建築物高度限制的結構以分區計劃大綱圖這三個支區的建築物高度輪廓概念組成，是釐定發展限制的相關考慮因素。

38. 委員備悉商會就這份分區計劃大綱圖提出司法覆核個案的背景，以及在這份分區計劃大綱圖施加發展限制的理由。委員認為，城規會在重新考慮申述時，應集中考慮 R2 的反對是否有理據支持，以及發展限制應否按 R2 所建議移除或放寬。委員認為，以空氣流通專家評估作為整個區域檢討的定質分析

是合適的，而針對指定地區的定量研究(包括假設的其他設計方案)或許用處不大。此外，檢討結果指出，在考慮這份《可持續建築設計指引》的影響後，在有關發展限制下，亦可容納這份分區計劃大綱圖訂定的發展密度。委員備悉有關結果。另外，委員亦同意這次檢討已依照以下原則進行，即保留對整體地區十分重要的非建築用地和建築物間距限制，以及可刪除某些可透過《可持續建築設計指引》改善地區風環境的限制。因此，委員支持刪除 **Mega Box** 建築物間距的建議。

39. 至於德福用地，考慮到上述檢討結果和原則，委員普遍認為放寬建築物高度限制欠缺理據支持，而部分委員則認為，在考慮用地日後重建時，其他考慮因素(例如地盡其用，加強地區特色的長遠規劃願景)也適用。

40. 經商議後，城規會 決定局部順應申述而修訂有關分區計劃大綱圖，即刪除文件附件 VIIIa 所示「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的建築物間距，以及修訂文件附件 VIIIb 所示「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的《註釋》，並刪除備註(4)。另外，為配合對圖則作出擬議修訂，《說明書》亦應相應作出修訂。城規會將根據條例第 6C(2)條公布經修訂的分區計劃大綱圖，為期三星期，讓公眾提出進一步申述。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有)。

[會議休會五分鐘。]

[伍穎梅女士此時離席。]

[邱浩波先生此時返回席上。]

屯門及元朗西區

議程項目4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/HSK/67

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的

元朗屏山第 124 約地段第 793 號和第 127 約地段第 70 號、
第 71 號、第 72 號、第 73 號、第 74 號、第 75 號、
第 76 號、第 77 號、第 215 號餘段及第 216 號
闢設社會福利設施(私營安老院)及住宿機構(長者住屋)
(城市規劃委員會文件第 10576 號)

[此議項以廣東話進行。]

41. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是申請人的顧問之一。何安誠先生已就此議項申報利益，其公司過往與彼安托公司有業務往來，並涉及實質業務。他因事未能出席會議。

42. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

吳育民先生 — 屯門及元朗西規劃專員

申請人的代表

建港規劃顧問有限公司

何小芳女士] 申請人的代表
張凱怡女士]

43. 主席表示歡迎上述人士到席，並簡略解釋覆核聆聽會的程序。她接着請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

44. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10576 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

45. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。何小芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

[余烽立先生和李國祥醫生此時離席。]

- (a) 擬在位於「政府、機構或社區」地帶的申請地點部分闢設私營安老院及長者住屋。該申請地點只佔整個「政府、機構或社區」地帶的一個細小範圍(在 7.28 公頃的土地中約佔 0.22 公頃)。申請地點的南部將交還政府，以發展已規劃的道路和學校；
- (b) 在該「政府、機構或社區」地帶內，將會按照規劃興建一所醫院，內設分科診療所／專科診療所。申請人備悉洪水橋新發展區對醫療服務的需求，而擬議發展與「政府、機構或社區」地帶內的規劃用途相互協調，亦不會對醫療服務的供應造成負面影響；
- (c) 擬議發展會提供 200 張私營安老院的床位，以及 56 個長者住屋單位。隨着本港人口老化，有關發展有助應付本港對安老院和長者住屋的殷切需求。透過在同一大樓同時提供兩項擬議用途，可貫徹社會共融的概念；
- (d) 擬議安老院及長者住屋分別佔總樓面面積的 59% 和 41%。由於超過一半的整體總樓面面積會用作政府、機構或社區用途，擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定；
- (e) 擬議安老院將會以私營的模式運作。社會福利署署長支持以自負盈虧方式開設安老院舍，但前提是安老院舍不會對政府造成財政(非經常和經常開支)方面的影響。從環境、排水、城市設計和景觀等各方面的角度而言，其他政府部門對這宗申請沒有意見或負面意見；
- (f) 有關祖／堂的司理原則上同意擬議發展。雖然擁有人同意與否並非規劃考慮因素，但由於有些擁有人現時不在香港，申請人會在這宗申請獲批准後取得所有擁有人的同意；

- (g) 食物及衛生局局長(下稱「食衛局局長」)表示醫院地盤面積會因這宗申請而有所縮減，而建築物高度限制亦須放寬，以確保有足夠用地面積進行醫院發展；但應參考《香港規劃標準與準則》有關醫院地盤的規定；
- (h) 根據《香港規劃標準與準則》，按洪水橋新發展區規劃人口為 218 000 人和每 1 000 人應設有 5.5 張病床的標準計算，已規劃醫院必須提供約 1 199 張病床。根據「第二個十年醫院發展計劃」，已規劃興建的醫院將提供 1 500 張病床。按《香港規劃標準與準則》所規定每張病床應預留 80 平方米的標準，以及須關設分科診療所暨普通科診所，已規劃興建醫院的所需整體總樓面面積約為 129 112 平方米。參照天水圍醫院和北大嶼山醫院的標準，該兩家醫院的地積比率分別只有約 3 倍和 1.6 倍。倘採用 3 倍的地積比率，已規劃興建醫院所需的地盤面積約為 4.3 公頃。為使設計更為靈活，即使要預留更大的用地，5 公頃的用地面積應該足夠，無須預留 7.28 公頃的面積興建擬議醫院。在「政府、機構或社區」地帶內，應有充足空間容納這宗申請的擬議發展，而又不會對已規劃的醫院發展造成負面影響；以及
- (i) 擬議發展會有助關設長者設施，應付市民對醫療服務和長者設施的殷切需求，同時亦可盡量善用珍貴的土地資源。至於這宗申請對已規劃道路造成的限制，應留意已規劃道路的長度為 850 米，而擬議發展的臨街部分只佔該道路約 30 米。當局可透過其他路口的設計方案，配合擬議發展。

46. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

已規劃興建的醫院及實施安排

47. 主席、規劃署署長李啟榮先生和一些委員提出以下問題：

- (a) 洪水橋新發展區的已規劃興建的醫院是否屬政府主導的發展項目，有沒有實施時間表；
- (b) 洪水橋新發展區的實施時間表；何時收回申請地點以便進行地盤平整工程；以及
- (c) 知悉申請人沒有對醫院病床的需求提出質疑；納入擬議用途後，面積較小的用地是否仍足以容納已規劃興建的醫院。

48. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 計劃在「政府、機構或社區」地帶興建的醫院包括一家醫院和一間分科診療所／專科診療所。該項發展由政府主導，已納入食物及衛生局二零二六年至二零三五年的「第二個十年醫院發展計劃」內；
- (b) 申請地點位於洪水橋新發展區第三階段工程項目的範圍內。土木工程拓展署現正制訂該工程項目的詳細實施時間表及設計細節。第一階段工程項目完成後，預計首批人口會於二零二四年遷入洪水橋新發展區。有關發展的其他階段(包括醫院項目)會於二零二四後才落實推行。有關收地、地盤平整及其他工程所需時間為五至六年或以上，須視乎詳細設計而定；以及
- (c) 雖然目前仍未有已規劃興建醫院的詳細設計，食衛局局長對縮減該醫院用地的面積(按洪水橋新發展區發展大綱圖所標示，約為 6.5 公頃)有負面意見。倘為進行擬議發展而縮減已預留的土地面積，醫院發展的樓層數目或需增加，分區計劃大綱圖上的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)可能須要放寬，以便容納醫院已規劃的樓面面積。

提供政府、機構或社區設施

49. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 有關醫院的規劃標準；
- (b) 申請人聲稱已規劃醫院的地盤面積過大，有沒有與該醫院屬同一聯網內的其他醫院地盤面積可供參照；
- (c) 洪水橋新發展區內安老院舍的預定需求和供應；以及
- (d) 擬議發展可否設於洪水橋新發展區的其他用地內。

50. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，醫院設施的供應標準為每 1 000 人設 5.5 張病床，每張病床佔用 80 平方米。不過，《香港規劃標準與準則》沒有訂明醫院發展地盤面積的標準。就分科診療所和普通科診所而言，地盤面積的標準分別約為 4 700 平方米和 2 200 平方米；
- (b) 一如洪水橋新發展區的已規劃興建醫院，屯門醫院和天水圍醫院同樣屬醫院管理局轄下的新界西聯網。屯門醫院佔地約 9.29 公頃，提供約 1 900 張病床；天水圍醫院佔地 1.33 公頃，提供約 300 張病床。按照「第二個十年醫院發展計劃」，屯門醫院和天水圍醫院會進行擴建，以應付新界西不繼增加的醫療服務需求；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，按洪水橋新發展區規劃人口為 218 000 人和每 1 000 名年滿 65 歲或以上人士須提供 21.3 張床位的標準計算，洪水橋新發展區需要 627 張安老院舍床位。在洪水橋新發展區的規劃下，厦村現時提供合共約 263 張床位的兩間安老院舍將會保留。另外，會開設三間已規劃的安老院舍，包括一間設在新發展區北部提供約 100 張床位；另外兩間分別設於青山公路旁及洪屋村附近，各提供約 250 張床位。鑑於洪水橋新發展

區的已規劃床位供應總數達 863 張，該區的安老院舍供應數目比標準為多；以及

- (d) 「社會福利設施」用途屬分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的第一欄用途。在洪水橋新發展區內，已規劃多個「住宅(甲類)」地帶，以容納有關用途。

51. 關於洪水橋新發展區內已規劃安老院舍的供應，申請人的代表何小芳女士補充說，根據社會福利署有關鼓勵「居家安老」的現行政策，新開設安老院舍的服務對象將會是需要深入護理服務的長者，而擬議安老院旨在服務其他長者，填補市場的缺口。

發展建議

52. 規劃署署長李啟榮先生詢問有關長者住屋發展項目如何營運，以及擬議的 56 個房屋單位會否在物業市場出售。申請人的代表何小芳女士回應指有關的房屋單位會在物業市場出售，服務對象將會是 65 歲或以上的長者。對於主席就入住資格的查詢，何小芳女士回應說長者住屋只限 65 歲或以上的長者入住，但任何人皆可在物業市場買賣這些住屋單位。

53. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 如何強制執行有關 65 歲或以上長者的資格規定，以及如何確保日後只有合資格的長者才可買賣有關物業；
- (b) 申請人有沒有營運安老院的經驗，以及擬議發展是否由非牟利機構營運；
- (c) 長者住屋和擬設附屬設施的設計；
- (d) 擬議安老院屬「政府、機構或社區」地帶經常准許的用途，倘城規會就這宗申請批給規劃許可，有關的規劃許可是否僅涵蓋擬議的長者住屋；以及

- (e) 按照申請人的建議，擬議長者住屋設施包含可在物業市場出售的房屋單位。該擬議長者住屋應視作「住宿機構」用途還是「分層住宅」用途。

54. 申請人的代表何小芳女士作出回應，要點如下：

- (a) 公契可訂明只限 65 歲或以上的長者入住房屋單位。雖然在私人物業市場銷售的長者住屋發展項目數量不多，但新界有一宗個案涉及在公契內加入限制，訂明物業買賣僅可在公契指定人士同意下進行。倘在公契訂明入住資格(包括年齡限制)，這類單位將會在長者房屋市場買賣；
- (b) 申請人沒有營運安老院的經驗，但申請人的業務夥伴卻有。雖然擬議安老院的詳細營運計劃尚未確定，但有關安老院會由申請人或一間具備相關經驗的機構營運。至於長者住屋，有關單位雖然可在物業市場上買賣，但將交由一間公司管理；以及
- (c) 有關的長者房屋單位將採用無障礙的概念設計方便長者，並會劃設一些公用地方作康樂用途。安老院內的護士站或會同時服務長者房屋的住戶。

55. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 香港房屋協會在將軍澳、牛頭角及北角建有長者住屋發展項目。住戶必須符合入住資格準則，包括年齡限制和資產上限；
- (b) 擬議私營安老院視為「社會福利設施」，屬「政府、機構或社區」地帶內的第一欄用途，而擬議長者住屋則在申請書內被指為「住宿機構」，屬第二欄用途，須獲城規會批給規劃許可。由於申請所提出的發展建議涉及兩種用途，倘城規會批給規劃許可，有關的許可須涵蓋整個計劃。倘這宗申請獲得批准，相關建築圖則和換地申請均須按照獲批計劃進行；以及

- (c) 根據法定圖則所採用的詞彙釋義，「住宿機構」用途指由某組織管理的住宿。至於在物業市場上可供售予個別人士的長者房屋單位，此類用途可視為「分層樓宇」用途。

56. 秘書補充說，根據詞彙釋義，「住宿機構」指某團體或組織設於建築物內並由其全資擁有及管理或營辦的機構，而這些機構為符合這些團體或組織所定準則的人士提供住宿的地方。

土地擁有權和落實方案

57. 主席和一些委員詢問有關申請地點的土地擁有權和取得祖／堂司理同意的程序。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應時表示，在申請地點內的 11 個地段中，第 124 約地段第 793 號，以及第 127 約地段第 72 號和第 216 號皆以祖／堂名義持有。註冊祖／堂司理須先獲代表民政事務局局長的相應民政事務專員同意，並取得有關祖／堂成員的一致同意後，才可售賣以祖／堂名義註冊的任何土地。其後，申請人應向地政總署提出換地申請。

58. 申請人的代表何小芳女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人擁有申請地點的部分土地。申請人已取得一些地段擁有人的同意，以便把申請地點發展作擬議用途；以及
- (b) 申請人會在獲批申請許可後尋求祖／堂司理的同意，有關過程需時少於兩年。其後，申請人會通知申請地點上現有混凝土配料廠的營運者清理地盤。申請人大約需要六至七年間才能完成發展和取得擬議安老院的營運牌照。

申請地點的周邊環境

59. 一名委員詢問有關規劃許可是否涵蓋申請地點周邊工業用途，屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應指該範圍先前被

劃作「工業(丁類)」地帶。工業用途屬該「工業(丁類)」地帶的第一欄經常准許用途。

60. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會就覆核申請作進一步商議。主席感謝政府代表和申請人的代表出席會議，他們此時離席。

[侯智恒博士、林兆康先生、馮英偉先生及廖凌康先生在問答部分進行期間離席。]

商議部分

61. 主席說鄉郊及新市鎮規劃小組委員會曾拒絕這宗申請，拒絕理由載於文件第 1.2 段。申請地點位於已規劃進行的政府工程的範圍內。根據申請人代表在會上提供的資料，擬議發展的時間表尚未確定，有關工程將如何配合洪水橋新發展區的發展時間表，仍無清晰定案。

62. 委員認為擬議發展項目位於相關「政府、機構或社區」地帶的關鍵位置，對已規劃的醫院設計會造成負面影響，公眾利益也會受到負面影響。申請人未能提交有力理據，支持其偏離政府在該區發展一間醫院的規劃。申請人或可考慮在洪水橋新發展區內已規劃作擬議發展或准許作擬議發展的其他用地提交發展方案。目前沒有理據支持偏離鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的決定。在等待當局就洪水橋新發展區較後階段的工程(包括醫院項目)進行地盤清理期間，即使擬議發展可作短、中期的過渡用途，但仍會出現鄰接問題，因為周邊地區(尤其是申請地點以北的地區)現為露天貯物和工業用途所佔用，而有關用途將會隨着新發展區的發展而被逐步淘汰。委員普遍同意，就中至長期而言，擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；就短至中期而言，擬議用途與周邊現有工業用途不相協調。主席表示，除規劃署在文件第 8.1 段所提出的拒絕理由外，委員對短至中期的協調問題所提出的意見亦可視為拒絕理由。

63. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點主要位於已預留作已規劃興建的醫院和專科診所／分科診療所的「政府、機構或社區」地帶內。申請人沒有提出有力理據以支持擬議發展，而有關發展可能對已規劃的發展項目造成負面影響；以及
- (b) 就短至中期而言，擬議用途與周邊的貯物及工業用途不相協調。」

[吳芷茵博士、廖迪生教授及黃幸怡女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-ST/547

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及貯物設施)(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10581 號)

[此議項以廣東話進行。]

64. 秘書報告，申請人的代表於二零一九年九月三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

[區偉光先生此時離席。]

65. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩

個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

66. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。