

二零零八年四月二十五日上午九時正舉行的城市規劃委員會
第 909 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 楊立門先生	主席
黃澤恩博士	副主席
黃遠輝先生	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
杜德俊教授	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
鄭恩基先生	
方和先生	
李慧琼女士	
梁剛銳先生	
李偉民先生	

陳仲年先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

葉天養先生

簡松年先生

林雲峰教授

邱小菲女士

陳曼琪女士

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

鄧淑明博士

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

朱麗英女士(上午)

胡耀聰先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年四月十一日第 908 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年四月十一日第 908 次會議的記錄無須修改，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。]

(i) 發還分區計劃大綱圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年四月八日，根據有關條例第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作出修訂：

(a) 《尖沙咀分區計劃大綱圖編號 S/K1/11》；以及

(b) 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖編號 S/K11/22》。

3. 發還分區計劃大綱核准圖以作修訂一事於二零零八年四月十八日在憲報內公布。

[陳華裕先生、李偉民先生、方和先生和杜德俊教授此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/20》的申述
(城規會文件第 8059 至 8062 號)

第 1 組

申述編號 1 至 6 和 10 至 26，意見編號 1 和 2

第 2 組

申述編號 1、27 至 114 和 116

第 3 組

申述編號 115，意見編號 1 和 2

第 4 組

申述編號 7 至 9

就第 1 組 - 申述 R1 至 6、R10 至 26 及意見 C1 和 C2 進行聆訊
(城規會文件第 8059 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	在雲景道擁有一個物業
黃澤恩博士	在蜆殼街擁有一個物業
梁剛銳先生	在雲景道萬德閣擁有一個物業
陳炳煥先生	在賽西湖大廈擁有一個物業
劉志宏博士	在寶馬山道擁有一個物業
杜本文博士	東區區議會議員，而當局曾於 二零零七年七月十九日就分區 計劃大綱圖的擬議修訂徵詢東 區區議會轄下工務建設及發展

委員會的意見

劉月容博士

申述 R1 的申述人，基本上支持
擬議修訂

陳華裕先生

北角街坊會的成員

5. 由於伍謝淑瑩女士、黃澤恩博士、陳炳煥先生和劉志宏博士所擁有物業的地點涉及一些第 1 組的申述，他們不能參與第 1 組申述的聆訊。梁剛銳先生所擁有物業的地點並非直接涉及第 1 組申述，而陳華裕先生所涉的利益疏隔，他們應可以留席。現備悉杜本文博士和陳炳煥先生已就無法出席上午的會議致歉，而劉志宏博士和劉月容博士已就無法出席會議致歉。

[伍謝淑瑩女士和黃澤恩博士此時離席。]

6. 主席在會上告知，第 1 組 R25 的申述人 Shek Lai-lin 女士於二零零八年四月二十三日寫信給秘書，投訴由於派遞遲緩而沒有足夠時間研究有關文件(文件第 8059 號)，要求把其個案的聆訊延期 14 日。Shek 女士亦表示其代表會出席會議，向城規會作出陳述。Shek 女士二零零八年四月二十三日的來信於會上呈閱，以供委員考慮。

7. 主席表示因應 R25 要求延期兩星期，根據既定做法可以有兩個處理方案，其一是把 R25 的聆訊延至三星期後，即二零零八年五月十六日的下一次會議，而在這次會議則進行其他第 1 組申述的聆訊；第二個方案是讓其他出席的第 1 組申述人選擇採取與 R25 類似的做法。但兩個方案均須把商議部分延期至下一次會議，在所有第 1 組申述的聆訊完成後進行。

8. 委員大致不反對延期安排，並提出以下問題／意見：

(a) 會議時間表和製圖程序所受的影響；

(b) 由於出席兩次會議的委員未必相同，倘一些申述的聆訊延期，延期聆訊在法律上是否正當；以及

(c) 第二個方案較為可取，可以讓其他申述人和他們的代表同樣有延期的選擇。

9. 主席答稱，延期不會影響分區計劃大綱圖的製圖程序時間表，延期的個案可在下一次會議進行聆訊。秘書表示根據先前的法律意見，這樣的押後安排是可以接受的，因為當局會向委員提供相關資料／文件和會議記錄，讓他們得以完全了解較早前的討論，有助進行商議。為了公平起見，委員同意詢問出席的個別第 1 組申述人的意見，以了解他們希望在此會議進行聆訊還是把聆訊延期至下一次會議。

簡介和提問部分

10. 以下政府小組(包括規劃署代表和顧問)此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員
- 陳婉薇女士) 規劃署高級城市規劃師／港島
- 葉子季先生)
- 李珈茵女士 - 沛然環境評估工程顧問有限公司

11. 以下第 1 組申述人和他們的代表亦獲邀出席會議：

R 2

- 李賢大先生 - 申述人代表

R 10

- 何嘉寶女士 - 申述人代表

R 11

- 司馬文先生 - 申述人代表

R 12

- 老元浩先生) 申述人代表
- 梁詠儀女士)

R 24

- 邵家輝先生 - 申述人

R 26

杜立基先生) 申述人代表
陸迎霜女士)

R 3

林翠琼女士 - 申述人

R 22

周少強先生 - 申述人代表

R 25

蕭蔡庇先生 - 申述人代表

R 6

郭慧儀女士)
張桂芬女士) 申述人代表
吳振和先生)

[譚贛蘭女士和陳弘志先生此時到達參加會議。]

12. 主席告知申述人和他們的代表，R 25 的申述人要求把聆訊延期至下一次會議(二零零八年五月十六日)，以便有更多時間研究城規會文件。他詢問其他申述人／申述人代表會否提出同類的延期要求。經徵詢所有申述人和他們代表的意見後，R 2、R 10 和 R 26 的申述人／申述人代表選擇在這次會議進行聆訊，其他申述人／申述人代表則要求於二零零八年五月十六日進行聆訊。

13. 經考慮申述人／申述人代表的意見和延期安排的原因，城規會同意，除了 R 2、R 10 和 R 26 的聆訊會在此會議進行外，第 1 組其他申述的聆訊會延期至二零零八年五月十六日進行，但前者的商議部分會延期進行，直至完成整個聆訊程序。所有申述人和申述人代表均接受此安排。

14. 一些選擇延期聆訊的申述人提出要求，擬在 R 2、R 10 和 R 26 的簡介和提問部分留席觀看聆訊；主席表示他們應離席，但歡迎他們在會議轉播室觀看聆訊過程。

[R11、R12、R24、R3、R4、R22、R25 和 R6 的申述人和代表此時離席。]

15. 主席歡迎有關人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。城規會按大家所同意的安排，會就 R2、R10 和 R26 的聆訊進行簡介和提問，並在下一次會議就餘下第 1 組申述進行聆訊後才作出決定。

16. 他繼而邀請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介申述的背景。區女士呈閱了替代頁(關於北角區空氣流通評估大綱的附件 IV 第 2 頁、關於擬議第 6C(2)條修訂的附件 VI 第 1 和 12 頁、附件 V 和 P-4 及參考便覽的圖則，即圖則編號 R/S/H8/21-A1)和其他圖則(圖 H-20 和 H-21)，以供委員參考。區女士借助投影片，向委員簡介文件，陳述以下要點：

背景

- (a) 二零零七年六月八日，《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要為就多個發展地帶訂定建築物高度限制，以及一些地帶區劃的修訂。為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲 116 項有效的申述。二零零七年八月二十四日，城規會公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見，共接獲兩項有效的意見；
- (b) 繼二零零七年五月十一日提交空氣流通評估項目專家評審予都會規劃小組委員會後，當局進行了風洞測試，結論是擬議建築物高度不會對整體空氣流通造成任何重大問題，只是一些已有規劃或已承諾發展的地區，可能主要因重建後的建築物布局而出現通風狀況減弱的情形。為了盡量減低有關地區的負面通風影響，當局鼓勵就未來發展採取適當的設計措施，包括降低平台高度、令平台較開揚通透、在建築物之間提供空隙，利用非建築用地產生風道，並透過建築大樓的位置盡量避免阻擋氣流，以及讓平台配合盛行風向。當局制定建築物高度限制時已考慮有關的研究結果；

申述

(c) 第 1 組的 23 份申述由多個當事人提交，包括以下三項申述：

- 由雲峰大廈業主立案法團提交的 R2，反對把明園西街 38 號由「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；
- 由環保觸覺提交的 R10，大致支持在北角訂定建築物高度限制，並要求提出更嚴格的限制及檢討發展密度和建築物布局；
- 由 Silver Rich Ltd. 和 Fook Hang Trading Co. Ltd. 提交的 R26，反對把新東方臺地盤的建築物高度限制定於主水平基準上 140 米；

申述理由

R2

(d) 申述地點的擬議建築物高度定於主水平基準上 140 米，對天后廟道的居民，可能會產生屏風效應、削弱空氣流通和減低陽光透射的情況，因而影響生活質素；

R10

(e) 有關申述大致支持建築物高度限制。為了保障環保目標並符合海濱發展的規定，必須在分區計劃大綱圖內訂立建築物之間的距離以避免屏風效應，以全面的方法為該區的長遠發展制定規劃建議，並檢討區內建築物的密度和布局以實施最佳的規劃管制；

R 26

- (f) 應修訂分區計劃大綱圖，以反映新東方臺核准建築圖則上所顯示的建築物高度，即主水平基準上 147.95 米和主水平基準上 151.25 米。核准計劃不會對社區造成影響，建築物高度範圍太廣泛，並沒有考慮地盤狀況，不能為環保設計而作出靈活處理；
- (g) 申述人建議把建築物高度由主水平基準上 140 米增加至主水平基準上 152 米，以反映先前的核准發展計劃，或進一步增至主水平基準上 160 米，以達致漸進式高度輪廓，令該區的建築物高度多樣化，設計可以更靈活。一如申述人所提交視覺影響評估所顯示，把高度增加至主水平基準上 152 米／160 米，不會影響景觀，反而建築範圍會較小，可綠化視野及避免屏風效應；

申述人的建議

- (h) R 2 並無建議修訂，R 10 和 R 26 有以下建議：

R 10

- 收納建築物之間距離的規定，以避免屏風效應；
- 把建築物高度限制分別由主水平基準上 100 米、主水平基準上 120 米、主水平基準上 130 米和主水平基準上 140 米減低 20 米，即改為主水平基準上 80 米、主水平基準上 100 米、主水平基準上 110 米和主水平基準上 120 米；

R 26

- 把建築物高度限制由主水平基準上 140 米增加至最小主水平基準上 152 米，以反映先前的核准發展計劃，或增加至主水平基準上 160 米，以達致漸進式高度輪廓；

意見

- (i) 共有兩份意見書。C1(與文件第 8062 號所涵蓋的 R9 相同)反對提出更嚴格建築物高度限制的建議，C2 就海濱區沿線的建築物高度輪廓提出意見，並就規劃事宜提出建議，內容涉及改善炮台山地鐵站的行人通道，以及遷移油街的一個廁所和一個垃圾收集站；

申述的評估

R2 和 R10

建築物高度限制的理據

- (j) 在分區計劃大綱圖內收納建築物高度限制，是爲了實施更佳的規劃管制，以回應公眾對較佳環境的訴求，而當局會把優先權給予海濱沿線的地盤和有較大重建壓力的地區。有關限制主要是爲了防止過高或不協調的建築物所造成的影響，顧及了漸進式高度輪廓和保護山脊線的市區設計考慮因素，以及基建容量的限制，並在公眾利益和私人發展權之間保持公正平衡。這樣的限制，不會妨礙未來的地積比率管制(倘有理據支持)；
- (k) 高度限制採用了漸進式高度概念，即沿海濱的建築物較矮，向內陸漸漸增高，考慮的因素有城市設計原則、建築物輪廓、地形、地盤限制、區內特色、發展潛力和空氣流通；
- (l) 分區計劃大綱圖列出了規劃大綱，但個別地盤的發展管制和落實發展的詳情，特別是建築設計方面，則須符合《建築物條例》和契約條件的規定。屋宇署一直有研究建築設計的事宜，例如在近期的研究考慮了建築物之間距離的問題；
- (m) 建築物高度管制考慮了多個因素，包括空氣流通評估。以風洞測試爲基礎的最新空氣流通評估，建議在分區計劃大綱圖收納額外措施。R10 建議進一步

降低高度，但實施更嚴格的管制可能會對未來發展／重建造成限制。現時的限制已在公眾利益和私人發展權方面保持了平衡；

R 2

反對把「政府、機構或社區」地盤改劃作住宅用途

- (n) 把明園西街 38 號由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，是為落實城規會已批准的改劃地帶計劃，以反映現時的住宅用途。「政府、機構或社區」地帶的安排，在拆卸先前的中學和現時 26 層住宅大廈(明德苑)落成後，已不合時宜。鑑於明園西街的限制，當局把其改劃為「住宅(甲類)4」地帶，在低層排除商業用途，以避免交通問題。改劃一小部分「綠化地帶」，是一項修正界線偏差的技術修訂。有關修訂不會對提供社區設施或「綠化地帶」的植物有影響；

R 2 6

反對新東方臺的建築物高度限制

- (o) 新東方臺的主水平基準上 140 米限制，考慮了多個因素，包括現有建築物輪廓、地形、區內特色，在採用現時的發展密度的同時，提供設計上的靈活性。因此，重建潛力不會受到影響。為提供彈性以便作創新設計，當局可透過規劃許可制度，按個別情況考慮略為放寬高度限制；
- (p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，所提交的視覺影響評估並無處理毗鄰社區的視覺影響問題；

規劃署對申述人建議的意見

- (q) 規劃署的意見和對申述人建議的評估載於城規會文件第 8059 號第 4 段；以及

- (r) 根據上述評估，應順應 R10 的部分而修訂圖則，但不順應 R2 和 R26 而作出修訂。對圖則及其《註釋》作出第 6C(2)條修訂的建議載於文件第 6.1 段。

17. 區潔英女士繼而向城規會展示一個 Fly-through 動畫簡報，可從不同角度觀看北角分區計劃大綱圖地區發展的視覺影響。

18. 主席繼而請申述人和申述人代表按安排的次序闡述申述。

R2-李賢大先生

19. 李賢大先生提出以下要點：

- (a) 根據文件，明園西街 38 號(明德苑)由「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶。然而，原本「政府、機構或社區」地盤的實際大小和位置及受影響的相關地盤，在文件中沒有清楚標明。他不能確定現有配水庫的「政府、機構或社區」用地會是否已改劃；
- (b) 明德苑正在拆卸中。由於現有建築物應已盡用准許地積比率，改劃地帶可能會容許以更高的密度進行重建，從而導致有更高的建築物及對雲峰大廈居民造成影響；
- (c) 「住宅(甲類)4」地帶的高度管制為主水平基準上 140 米，所根據的高度範圍概念既一成不變又籠統，沒有考慮居民的看法；以及
- (d) 鑑於北角的高密度和密集發展，放寬建築物高度限制並不可取。

20. 區潔英女士請李賢大先生和委員留意圖則編號 H8/20-2H-2，解釋指改劃明德苑地帶的安排，是爲了反映先前一項獲城規會批准的改劃地帶建議及現時的住宅用途。在 26 層的明德

苑完成後，「政府、機構或社區」地帶便不再適合。有關地盤改劃為「住宅(甲類)4」地帶而純粹作住宅用途，是爲了避免狹窄的明園西街有交通活動。申述地點西南面的配水庫用地和「綠化地帶」，並非改劃地帶計劃的一部分。

R10-何嘉寶女士

21. 梁詠儀女士提出以下要點：

- (a) 環保觸覺大致支持海濱發展的建築物高度限制和規管，但政府亦須確保透過其他適當的管制來實施該等限制，包括在分區計劃大綱圖上規定建築物之間的距離，以防止屏風效應，並把擬議建築物高度限制再降低 20 米；以及
- (b) 爲該區的長遠發展制訂現時的規劃建議時，必須採用全面的方法。較概括來說，當局須檢討發展和重建建築物的密度和布局，以便在其他地區作出更佳的規劃管制。雖然發展不應受到限制，但居民的生活質素亦應受到尊重。與附近地方和海濱不相協調的高層大廈，例如京華道側的高層酒店，並不理想。

R26-杜立基先生、霍志偉先生和黃沛茜女士

22. 杜立基先生借助投影片提出以下各點：

- (a) 位於 29 米平台上的新東方臺呈長形，其背後爲陡峭斜坡，是一套核准建築圖則所涵蓋的範圍，建築物地積比率八倍，包括兩幢各 33 層和 34 層的大樓，高度分別爲主水平基準上 147.95 米和主水平基準上 151.25 米，每層高 3.15 米(而非一般的 2.8 米)，建築物之間空隙達 19 米；
- (b) 鑑於後面的斜坡和鄰近的建築物，例如毗連位置較低的金龍閣、柏景臺和一間新酒店，有關計劃不會導致過高或不協調的建築物，亦不會對附近地區造成不良影響。在此斜坡地帶劃一採用主水平基準上

140 米的高度範圍，可能令建築物一律平頂，形成單調的高度輪廓，視覺效果並不可取；

- (c) 鑑於地盤限制，一般覆蓋範圍較有效率的設計並不適宜。主水平基準上 140 米的限制不能容許環保設計，而且對於絕對建築物高度 110 米而言過於嚴格，除非覆蓋範圍較大，建築物之間沒有空隙而建築形式亦較不理想。即使採用核准計劃的主水平基準上 152 米，仍須為停車場入口和設施進行挖土工程；
- (d) 繼申述人近期收購前面龍皇道沿線的部分土地後，會有機會進行綜合計劃。一個方案是包括前面一座較低的大樓(主水平基準上 80 米)以配合毗連天后廟，以及在標題地點設兩幢較高的大樓連額外樓層，高度分別達主水平基準上 157 米和主水平基準上 160 米；
- (e) 所提交的視覺影響評估顯示，高度由主水平基準上 140 米增加至主水平基準上 152 米／160 米，並不會造成視覺影響，反而在設計上有優勢，如覆蓋範圍較小，可綠化視野及能避免屏風效應。相反，主水平基準上 140 米的高度限制，會導致覆蓋範圍較大，需建三幢大樓，做法較不理想；以及
- (f) 申述人進一步建議把建築物高度增加至主水平基準上 160 米。這樣可以達致漸進式高度輪廓，令建築物整體高度不一，並能靈活地作出較理想的設計。容許高度增加 12 至 20 米，可換來不同的建築形式而不會影響景觀。香港的建築並非建於平坦的土地，發展以高層大廈為主。概括性的建築物高度範圍，沒有充分考慮實際的地盤狀況和水平差別，限制過大，妨礙彈性地作出創新設計，當局須就此個案採用較積極的做法。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

23. 一名委員詢問對個別建築物的具體高度分析；區潔英女士答稱，空氣流通評估的風洞測試擬以整體地區為基礎進行評估。李珈茵女士作出補充，指顧問的研究焦點，是北角區在概括地區層面與風相關的影響。他們的實體模型的比例為 1 比 750，並不能進行具體的地盤分析。

24. 由於委員並無提出進一步問題，申述人和他們的代表亦沒有進一步陳述，主席告知申述人及他們的代表，簡介和提問部分已經完成，城規會會在二零零八年五月十六日舉行的下一次會議完成所有的聆訊程序後，商議有關申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝申述人、他們的代表和政府小組代表作出簡介，他們均於此時離席。

[會議於上午十一時十五分休會五分鐘，於上午十一時二十分重新召開。]

25. 一名委員留意到第 1 組申述會分兩次進行聆訊，而商議部分會於下一次會議完成所有聆訊後進行。就此，倘每次會議出席的委員有所不同，僅出席第一次會議的委員可能沒有機會表達意見。此外，兩次會議均沒有出席的委員，亦可能沒有機會以整體的形式討論申述。主席答稱，所有申述以及委員在這次會議所提出的問題和意見，均會載於會議記錄，可供出席就第 1 組其餘申述進行聆訊的下一次會議的委員，作出參考。對在不同會議就申述進行聆訊的安排，主席請秘書補充有關的法律基礎。

26. 秘書表示，根據過往就數個情況尋求的法律意見，城規會可以在不同的會議進行聆訊。這個安排在法律上是適當的，條件是要向委員提供相關文件及記載申述簡介和委員意見的會議記錄，讓他們完全了解所有相關當事人提出的論點。在出席會議方面，委員在第一次會議提出的意見會記載於會議記錄，以方便出席下一次會議的委員。至於僅出席第一次會議的委員，他們可以提出意見，有關意見會記錄在案，供出席下一次會議的其他委員參考，協助他們進行商議，有關的結果會作為城規會的集體決定。

27. 主席回答另一名委員的詢問時表示，根據先前的法律意見，在這次會議就已進行聆訊的三項申述進行商議並不恰當。

秘書作出補充，表示由於其他申述人在下一次會議所作的簡介和陳述，可能會影響這次會議已進行聆訊的申述，在下一次會議商議和作出決定是適當的。

28. 儘管如此，城規會同意委員可就於這次會議進行聆訊的申述表達意見，有關意見會記錄在案，以便於下一次會議上考慮。城規會接著進行閉門會議，讓委員提出意見。

意見部分

29. 一名委員認為鑑於有申述人提出延期要求，有關方面在確保及時送遞文件，讓申述人有充分時間研究文件及準備回應方面，能否作出改善。秘書就這次聆訊派遞文件延誤向委員和申述人致歉，表示延誤是由於完成空氣流通評估研究的時間比預計為長。委聘加拿大顧問進行空氣流通評估研究，需要額外時間進行聯絡，加上因應參數改變而修正實體模型需時，令文件無法按承諾完成及派遞。她補充說，有時由於涉及大量申述，可能無法遵守一般派遞時間表，即在聆訊前七天把文件發給申述人，秘書處會事先通知所涉的相關當事人。當局會設法確保將來會準時發出文件。主席亦表示這類延誤將來不應再發生。

30. 委員對三份申述有以下意見：

- (a) 環保觸覺提出僅靠建築物高度限制是否足以規管建築形式，還是分區計劃大綱圖須有額外措施以防止屏風效應；這方面的論點是有根據的；以及
- (b) 就 R26 而言，申述人要求進一步放寬整個地盤的高度限制，理由是他有意收購前面範圍的土地。現備悉申述人在分區計劃大綱圖訂立建築物高度限制前，仍可按核准建築圖則繼續進行相關事宜，而略為放寬限制一事，可通過提出申請並證明有足夠理據而獲得考慮。因此並不適宜在現階段考慮增加建築物高度的建議，這樣會對實現一般性高度範圍／漸進式高度概念及全區高度管制影響。

31. 委員亦認為，為防止延誤，應嘗試委聘本地專家和大學而非海外顧問來進行空氣流通評估研究。

32. 秘書回應時提出以下要點：

- (a) 由於香港的發展管制主要涉及《建築物條例》和契約管制，就管制個別建築的設計而言，分區計劃大綱圖未必是最適當的工具。分區計劃大綱圖提出的規劃大綱包括概括土地用途地帶和發展限制，而實施的詳情，特別是建築設計的部分，須視乎《建築物條例》的規定和契約條件而定。在制定建築物高度管制方面，當局考慮了一些假設，包括提供停車場、平台、層高和上蓋方面的假設；以及
- (b) 香港科技大學亦提供空氣流通評估研究的顧問服務，但由於大量項目須進行這方面的研究，他們的時間表已經排滿工作。

33. 另一名委員詢問，建築物之間的距離會否收納在屋宇署關於可持續建築設計的研究內，以及會否在分區計劃大綱圖訂定上蓋面積要求，以管制建築物範圍。主席表示建築物之間的距離會收納在將公布諮詢的建築設計研究內。由於這個問題會在相關持份者之間引起爭議，涉及多個考慮因素，包括空氣流通、照明和景觀質素，政府會進一步研究，才加以跟進。秘書回應一名委員所提出關於控制上蓋面積的問題時，表示會從兩方面考慮上蓋面積。根據《建築物條例》，上蓋面積管制是按建築物高度而定的，即就高度超過 61 米的住宅大廈而言，最大上蓋面積為 33% 至 40%，而超過 61 米的商業大廈，上蓋面積可高達 60% 至 65%。對於市區的高密度發展，《建築物條例》已有所管制，分區計劃大綱圖一般不會收納上蓋面積規定。對於一些鄉郊地區和市區的低密度發展，分區計劃大綱圖會就已規劃作低密度或中密度發展的地區收納建築物高度和上蓋面積，以便對發展規模和密度實施較佳的規劃管制。契約條件方面，亦會以分區計劃大綱圖為基礎，訂定建築物高度和上蓋面積。

34. 主席作出結論，指上述委員的意見會記載於會議記錄內，供委員在下一一次會議，商議所有第 1 組申述時作為參考。

[黃澤恩博士和伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

就第 2 組申述(R1、R27 至 R114、R116)進行聆訊
(城規會文件第 8060 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

35. 以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	在雲景道擁有一個物業
黃澤恩博士	在蜆殼街擁有一個物業
梁剛銳先生	在雲景道萬德閣擁有一個物業
陳炳煥先生	在賽西湖大廈擁有一個物業
劉志宏博士	在寶馬山道擁有一個物業
杜本文博士	東區區議會議員，而當局曾於二零零七年七月十九日就分區計劃大綱圖的擬議修訂徵詢東區區議會轄下工務建設及發展委員會的意見
劉月容博士	申述編號 R1 的申述人，大體上支持擬議修訂
陳華裕先生	北角街坊會的成員

36. 由於伍謝淑瑩女士、黃澤恩博士和梁剛銳先生所擁有物業的地點並非直接涉及任何修訂項目或第 2 組申述，而陳華裕先生的利益疏隔，因此應獲准繼續參與會議。至於陳炳煥先生和劉志宏博士，由於他們的物業涉及一些第 2 組的申述，他們

不能參與第 2 組申述的商議部分。現備悉陳炳煥先生和杜本文博士已就無法出席上午的會議致歉，而劉志宏博士和劉月容博士已就無法出席會議致歉。

37. 以下政府小組(包括規劃署和運輸署代表)此時獲邀出席會議：

區潔英女士	-	規劃署港島規劃專員
陳婉薇女士	)	規劃署高級城市規劃師／港島
葉子季先生)	
李威先生	)	運輸署
蔡敏儀女士)	

38. 以下申述人和他們的代表亦獲邀出席會議：

R 27 和 R 28

杜立基先生	)	申述人代表
霍志偉先生)	
梁志偉先生)	
陳綺蓮女士)	

**R 32、R 33、R 34、R 37 至 41、
R 44 至 45**

江智南先生	)	申述人代表
勞仕華先生)	

R 43

勞仕華先生	-	申述人
-------	---	-----

R 29

莊培華先生	-	申述人
-------	---	-----

R 55

李鎮輝先生	)	申述人
陳水英女士)	

R 61

王鉅德先生) 申述人

R 96

楊清文先生 - 申述人代表

39. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。他表示城規會已給予所有申述人足夠通知，除了表示會出席會議的申請人外，一些申述人或沒有答覆，或表示不會出席會議。委員同意在其餘申述人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介文件的背景。區女士借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述以下要點：

申述

- (a) 89 份大部分採用標準信形式的反對申述(R27 至 114 和 116)由繼園街的居民和相關當事人提出。有關申述反對：
- 把一塊涵蓋繼園街和毗連範圍的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方(修訂項目 B1 和 B2)；以及
 - 為「綜合發展區(2)」地帶所訂定的建築物高度和發展限制；

同時，另有一份申述(R1)對修訂項目 B1 和 B2 大體上表示支持，該申述已涵蓋在第 1 組城規會文件第 8059 號中。

申述理由

- (b) 把多個地盤指定為單一的「綜合發展區(2)」地帶，忽略了不同的地盤特色、地形限制、業權分布模式及為重建而進行的地盤組合。施加高度限制會削弱設計靈活性及妨礙重建；

- (c) 「綜合發展區(2)」地帶的安排會剝奪物業擁有人重建個別地段的權利，而且難以就單一的「綜合發展區(2)」地帶擬備符合要求的總綱發展藍圖。與區劃安排有關的限制，會妨礙準發展商展開收購物業的行動，可能令物業價值受損，並因規劃而造成影響發展的限制；
- (d) 未能確定「道路」路線是如何劃定，會影響毗連物業的發展權；
- (e) 作出修訂前並未進行公眾諮詢，故應進行地區性諮詢，以蒐集區內人士的意見；

申述人的建議

- (f) 申述人提出了下列擬議修訂：

R27 和 28

- 修訂「綜合發展區」的區劃安排，把該地帶分為四個支區：「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶和「綜合發展區(5)」地帶，各自進行重建；
- 把繼園里 5 號(即維愛樓)由「綜合發展區(2)」的區劃安排剔除，恢復為先前的「住宅(甲類)」地帶；
- 把繼園上里和繼園下里的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 140 米；
- 取消「綜合發展區(2)」地帶八倍的地積比率限制，容許最高發展密度或實施的發展潛力達《建築物(規劃)規例》所准許的程度；
- 在擬議「綜合發展區」支區的「註釋」增加一項備註，規定在不會不公平地影響擴闊道路工程參與人

的權益的情況下，就重建後每塊土地提出道路擴闊建議；

R29 至 31、46 至 69 和 97

- 把繼園上里恢復為「住宅(甲類)」地帶(R29)；
- 就劃為「綜合發展區(2)」地帶的整個範圍實施主水平基準上 140 米的規定(R30 和 31)；
- 刪除關於繼園街和「綜合發展區(2)」區劃安排的修訂(R46 至 69 和 97)；

R96

- 保留「住宅(甲類)」地帶或分為較小的「綜合發展區」地帶；
- 恢復關於「住宅(甲類)」地帶所容許的「酒店」、「住宅機構」和「商店及服務行業」用途的條文；
- 修訂《說明書》第 8.4.2 段，以澄清「按比例」一詞的意思以及是否適宜在未完成理想道路改善工程的情況下進行重建；以及
- 對於《說明書》第 8.4.3 段指須就重建提出申請僅是為了證明繼園街的情況可以改善，而第 8.4.1 段則表示有關申請只會在必需的交通／道路改善工程實際進行後才會獲得批准，修正當中的矛盾。

對申述的評估

土地類別和交通影響評估

- (g) 申述地點全部屬私人擁有，東部和南部地盤的契約實際上並無限制，西部地盤契約的限制主要涉及上蓋面積和建築物高度(不超過六層或 30 米)；

- (h) 運輸署的交通影響評估所得的結論，是繼園街因通道和路口容量不合規格而受到限制，八倍地積比率是重建的最高地積比率，惟必須落實交通改善計劃和擴闊道路，把繼園街上段擴闊為 7.3 米的行車道，兩邊有 2.75 米的行人徑。分區計劃大綱圖上顯示了概括的路線；

指定單一「綜合發展區(2)」地帶的理據

- (i) 繼園街狹窄彎曲而陡斜，而且沒有正式的行人徑，但卻是該區唯一的通道，而且被七姊妹道／電照街的毗連發展所限制，改善路口的空間不大。此處根據先前的「住宅(甲類)」地帶所准許的最高地積比率進行住宅發展所呈交的建築圖則，不獲接納，主要是基於車輛／行人交通不理想和行人安全等交通問題。根據交通影響評估，重建達八倍地積比率，須視乎交通改善計劃和把街道擴闊至標準要求而定；
- (j) 「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，是綜合發展／重建主要作住宅用途。涵蓋所有地段，是爲了保證改善／擴闊道路，以確保行人安全，並以地積比率達八倍進行綜合重建。這樣可以利便以協調的模式進行發展，以重整及改善現有的道路模式，鼓勵合併用地並確保妥善管制重建的規模和設計；
- (k) 根據城規會規劃指引編號 17「指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度」，只要整個發展的規劃意向和綜合性得以保留，餘下階段又可以獨立進行，兼且不會影響未收購地段的發展潛力，「綜合發展區」地帶可分階段發展；

指定「道路」地帶以擴闊繼園街

- (1) 概括道路路線在分區計劃大綱圖上顯示爲「道路」，在落實時會有詳細設計。在總綱發展藍圖內可提交其他路線安排，並附連交通影響評估以證明交通問題會得以解決；

建築物高度限制

- (m) 施加建築物高度管制，是爲了順應公眾對協調環境的訴求、避免發展不協調、保留區內特色和山脊線景觀，並維持漸進式高度輪廓。就繼園街東面和西面提出兩級高度限制，即主水平基準上 120 米／140 米，符合對北角區建議的高度範圍，已考慮了地盤狀況及經風洞測試確認的空氣流通評估專家評估。電照街／民康街和毗連低層設施之間的休憩用地獲得保留，以改善通風情況；

發展權和物業價值

- (n) 相對於西部大部分地盤所涉限制性更大的契約權利，分區計劃大綱圖的參數容許更大的發展潛力。「綜合發展區(2)」地帶會確保綜合發展、提供基建和擴闊道路以改善未來生活環境。因此，物業價值受到負面影響的可能性不大；

缺乏事前公眾諮詢

- (o) 當局已向東區區議會工務建設及發展委員會簡介有關修訂，區議員大致支持訂定建築物高度限制。在分區計劃大綱圖的展示期內進行公眾諮詢，是爲了避免過早披露擬議規劃管制，令發展商／土地擁有人在規劃管制尚未生效時加快提交發展／重建建議，導致發展限制不能發揮作用。法定的製圖程序已給予公眾表達意見及由城規會就有關意見進行聆訊的機會。

對申述人建議的意見

指定把「綜合發展區(2)」地帶再分爲支區

- (p) 「綜合發展區(2)」的區劃安排，足以確保發展／重建以綜合方式進行，而且能妥爲進行必需的道路改善／擴闊工程，提供基建設施，解決視覺、環境和空氣流通方面的問題。把「綜合發展區(2)」地

帶指定作較小的支區會妨礙有關意向，當局不建議這樣做。

- (q) 重建「綜合發展區(2)」地帶內的所有建築地段，會令現有繼園街的交通更加繁忙。倘容許就個別地段自行進行重建，日後就交通影響和改善進行的未來技術評估，未必能以協調而全面的方式處理該區的整體交通問題，因此，當局並不建議細分為較小支區的做法。就交通和基建而言，西部、東部和南部應形成「綜合發展區(2)」地帶的整體組成部分，以確保就重建實施最佳的規劃管制，包括改善道路布局。

把維愛樓由「綜合發展區(2)」地帶剔除

- (r) 位於繼園街東部中間部分的維愛樓獲納入「綜合發展區(2)」地帶之內，目的是保證改善／擴闊繼園街上段，以確保行人安全，並得以地積比率達八倍進行綜合重建。當局不支持剔除維愛樓的建議；

把繼園下里和繼園上里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

- (s) 就繼園街以東範圍訂定的高度限制為主水平基準上 120 米，符合附近地區的整體建築物高度範圍，亦符合東面鄰近地盤的現有輪廓，並考慮了地盤的地形。

取消「綜合發展區(2)」地帶的地積比率限制

- (t) 交通影響評估認為，從道路容量的角度而言，八倍地積比率是可接受的最高發展密度，惟須落實道路改善和擴闊工程。為了促進道路改善，令個別地盤可靈活作出創新設計，城規會可透過規劃許可制度，按個別情況考慮略為放寬地積比率限制。

恢復「住宅(甲類)」地帶

- (u) 劃為「住宅(甲類)」地帶，未能實施充分的規劃管制，以解決發展／重建的交通／基建問題。「住宅

(甲類)」地帶內在低層當然准許的一些非住用用途，可能會令交通量增加；

刪除顯示為「道路」的範圍

- (v) 有關的「道路」範圍，是爲了確保進行綜合道路改善和擴闊工程，以便作發展／重建。分區計劃大綱圖上，繼園街上段所涉道路改善／擴闊的路線僅屬顯示性質，將會進行詳細設計；而總綱發展藍圖內可建議其他道路路線，以證明重建在交通方面是可以接受的；

修訂《註釋》和《說明書》

- (w) 鑑於實際和交通限制，當局認爲不適宜納入會造成不必要交通限制的用途。運輸署認爲該等用途所產生的交通量，可能會導致交通量增加而出現交通問題。恢復關於「酒店」、「住宅機構」和「商店及服務行業」用途的建議，與鄰近的住宅項目並不協調；
- (x) 分期落實道路擴闊計劃是可以考慮的，但須在總綱發展藍圖內有充分證明，並有交通影響評估支持。對「註釋」作出擬議修訂以涵蓋支區及就各塊土地進行道路擴闊工程的規定，並非必要；
- (y) 一如「綜合發展區(2)」地帶的《說明書》所述，發展潛力會「按比例」獲得考慮，以免較早階段的重建會犧牲較後階段重建的利益。由於這一點已載於城規會規劃指引編號 17，故無須修訂《說明書》；
- (z) 《說明書》第 8.4.1 段旨在說明，要以八倍地積比率進行重建，必須要落實交通／道路改善工程。第 8.4.3 段則重申，申請人須以總綱發展藍圖證明交通問題獲得充分處理；以及
- (aa) 根據以上評估，當局不應支持申述。

40. 主席繼而請申述人和申述人代表按預先安排的次序闡述申述。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

R 27 和 28 – 杜立基先生

41. 杜立基先生借助投影片概述以下要點：

- (a) 有關申述是反對「綜合發展區(2)」地帶和界線及高度限制。由於繼園上里和繼園下里申述地點的土地徵集工作已接近完成，他建議把「綜合發展區(2)」地帶細分為三個而非四個支區，即把申述人原本建議的「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶合併；
- (b) 經修訂的擬議「綜合發展區(2)」地帶佔地 1.5 公頃，西部和東部面積分別為 6,020 平方米和 9,280 平方米。東部除了有 33 年歷史、樓高 16 層和 40 個業主的維愛樓外，大部分已被申述人收購。西部有 29 幢建築物和 238 個業主，申述人尚未收購；
- (c) 相對於馬頭角「綜合發展區」用地和其他一些有條例支持以方便收地的市建局計劃，該「綜合發展區(2)」用地的規模更大，土地徵集極為困難；
- (d) 雖然有關的規劃意向是作綜合發展，改劃地帶建議並沒有考慮地形和地盤限制。申述人所建議的經修訂道路計劃，在不影響維愛樓的情況下，仍可容許擴闊道路，即透過把地盤後移而闢建 7.3 米的標準道路和 2.75 米的行人徑。維愛樓應否納入「綜合發展區(2)」地帶仍有疑問，故落實方面會有困難；
- (e) 雖然並不肯定，但分區計劃大綱圖上的概括道路路線會影響申述人的擬議計劃，故會影響兩邊的未來發展潛力。據粗略估計，繼園上／下里東部會損失

約 739 平方米樓面／90 單位，西部則會增加 597 平方米；

- (f) 根據擬議計劃，會在 6280 平方米的地段上興建兩幢高層大廈和一幢低層大廈，地積比率八倍，包括道路擴闊工程。有關設計考慮了地形狀況，低層和康樂設施位於東部，以配合港鐵保護區。中間的景觀平台升高九米，以免因毗連高層建築物而產生凹陷情況，並改善通風。其他兩幢 28 層的大樓高度為主水平基準上 136 米，中間有 15 米建築空隙。然而，在主水平基準上 120 米的限制下，並不可能產生通風效果及容許不同的建築形式，而建築物規模亦會增加。因此，審慎的做法是把「綜合發展區(2)」地帶細分，並放寬建築物高度至主水平基準上 140 米，此舉亦方便落實道路擴闊和創新設計；
- (g) 申述人的經修訂道路建議不會影響其餘的「綜合發展區(2)」發展。一個可行方案是在東部石牆提供升降機供行人使用，令兩邊均可按八倍地積比率和主水平基準上 140 米發展。申述人的交通影響評估與運輸署的評估類似，結論是該等發展參數是可以接受的。西部部分地方位於低窪地點而周圍是高層建築，通風情況並不理想，凸顯須以較佳設計改善空氣流通；以及
- (h) 申述人僅擁有整個地盤 41%業權，未知能否擬備會影響其餘 60%業主土地利益的完整總綱發展藍圖。在沒有發展計劃的情況下，發展的確切性亦有疑問。細分「綜合發展區(2)」地帶，可消除收購問題，確保各塊土地大小合宜以加速重建，卻不會犧牲其他業主的利益。由於申述人已作出很大努力徵集土地，現時的改劃地帶安排會進一步延遲申述人的重建計劃，故並不理想。

R32、33、37 至 41、44 至 45-江智南先生和勞仕華先生

42. 江智南先生提出以下要點：

- (a) 建築物高度限制會限制未來重建的密度和設計。地積比率被不合規格的繼園街限制，但倘繼園街可連接百福道，問題便可解決；
- (b) 未來重建只可透過綜合土地整合而非零碎收購進行。有關範圍的通道為不合規格的繼園街，其中一邊有一條狹窄的梯級式行人徑，導致擠塞而影響行人安全。繼園下里目前的拆卸工作令情況進一步惡化。由於百福花園沒有獨立的緊急車輛通道，只能使用同一條道路，繼園街阻塞會令百福花園的居民在緊急情況下面對危險；以及
- (c) 他們反對建築物高度和地積比率限制，堅持重建須以綜合方式進行。

R 43 – 勞仕華先生

43. 勞仕華先生表示江智南先生已表達了他的意見，他沒有補充。

R 29 – 莊培華先生

44. 莊培華先生提出以下要點：

- (a) 儘管有關申述在八至九個月前已經提交，召開這次會議的時間則甚為倉卒。由於文件的英文版於數日前才提供，中文版則於前一日才接獲，他並沒有足夠時間研究資料；以及
- (b) 據文件第 4.11 段所述，修訂並不會對發展權有影響，但未能確定當局是否已進行估價。現時並無「綜合發展區(2)」地帶和「住宅(甲類)」地帶土地價值比較的資料。毗連丹拿花園的一個現有空置地盤可以作為代表，用來估計先前「住宅(甲類)」地帶的土地價值，但「綜合發展區(2)」地帶則難以找到相類個案作出比較。繼園上里已完全以私人收購形式被收購，而根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第 545 條，現時正被收購的繼園下里快

將符合為重新發展而強制售賣的準則。這樣的強制售賣安排，會僅基於個別地段的發展潛力，而非根據繼園上里和繼園下里所有土地的整體發展潛力，兩者並不相同。當局關於發展權不會受影響的結論太過籠統，不符合第 545 條的意向。他反對「綜合發展區(2)」地帶的區劃安排。

R 55-李鎮輝先生和陳水英女士

45. 李鎮輝先生和陳水英女士表示不會作出任何簡介。

R 61-王鉅德先生

46. 王鉅德先生表示不會作出任何簡介。

R 96-楊清文先生

47. 楊清文先生提出以下要點：

- (a) 市區更新是為改善生活環境和增強經濟效益，但近期的規劃不符合此意向，反而會因減低建築物高度而產生屏風效應，令空氣流通變差。限制建築物的高度會妨礙興建高層建築物，但導致範圍較大而彼此相隔空間距離較小的大樓，令生活質素進一步下降。因此他反對限制建築物的高度。

[陳仲尼先生此時離席。]

48. 委員向規劃署提出以下問題：

- (a) 對於 R27 和 R28 關注的問題，分段發展能否作為總綱發展藍圖的一部分而加以落實；
- (b) 要落實申述人目前的重建計劃，是否需要收購維愛樓；以及

- (c) 當局會否考慮連接繼園街和百福道，以解決目前的交通問題和重建限制？能否在未來的重建計劃中納入此連接安排？

49. 區潔英女士作出以下回應：

- (a) 據城規會規劃指引編號 17 所載，「綜合發展區」地帶內是容許分段發展的，條件是申述人可以證明能保留整個發展的規劃意向和綜合性、其餘各期能獨立展開，以及不會影響未收購地段的發展潛力；
- (b) 由於申述人的建議可以分階段落實，故沒有絕對必要收購維愛樓，但發展商須負責證明如何把維愛樓融入總綱發展藍圖而不影響後期的發展，並提交交通影響評估和其他評估以資證明；以及
- (c) 一些申述人建議連接繼園街和百福道，但這個安排的可行性未能確定，因為私人土地和百福花園會受到影響，而且涉及水平差距。雖然目前沒有計劃作出這項連接安排，但申請人在該區日後的重建可提出此建議。

50. R28 和 R29 的申述人代表問及取得西部地盤業主同意所涉的困難，以及計算地積比率和總樓面面積時可如何把分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方包括在內。區潔英女士在回應時表示，發展商亦曾建議一個涉及道路兩邊物業的計劃。根據城規會規劃指引編號 17，分階段發展是可行的，條件是要在總綱發展藍圖內證明重建建議在交通、通風和布局方面均可接受。發展商須負責以交通影響評估和其他評估，在總綱發展藍圖內證明較後階段的發展不會受到影響。倘發展商打算根據總綱發展藍圖展開早期階段發展，其餘業主有以下選擇：採用原本的總綱發展藍圖，或在將來修訂原本的總綱發展藍圖，但在擬備自己的修訂總綱發展藍圖和其後的評估時，必須將早期計劃視為既定條件。雖然「綜合發展區(2)」地帶的最高地積比率僅為八倍，但分區計劃大綱圖已有條文規定，可因應個別情況略為放寬限制。申請人須負責證明可否基於交通和相關規劃理由而獲批給額外地積比率和總樓面面積。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

51. 一名委員向 R28 和 R29 申述人及規劃署均提出以下問題：

- (a) 鑑於西部毗連矮牆和繼園街與丹拿道交界處附近的毗連發展，在此樽頸處進行擴闊工程會有困難。根據分區計劃大綱圖，概括路線的上段迴旋處會侵佔申述人地盤和南部範圍。申述人的調整道路路線建議，旨在避免侵佔其地盤的部分範圍，並遷移位於東部的擬議進出口通道，以便早日落實重建建議，但沒有適當地考慮將來擴闊餘下路段及提供迴車處。此安排可能會對繼園街的未來擴闊工程造成進一步限制；
- (b) 目前的繼園街是否涉及私人土地或通行權；
- (c) R27 和 R28 的申述地點是否以無限制契約持有，重建是否涉及契約修訂；以及
- (d) 根據《建築物條例》第 22 條，為擴闊道路而交還私人土地會獲批給額外地積比率／總樓面面積。就此而言，「綜合發展區(2)」地帶的最終發展可能會超過所訂的八倍地積比率，導致發展規模過大，影響交通。

52. 杜立基先生作出以下回應：

- (a) 申述人提交的交通影響評估，已考慮到路口和維愛樓沒有擴闊工程，及把擬議通道設計在有關地點低端(即近維愛樓)，結論是擬議計劃對整個地區的交通影響是可以接受的。現有道路已在上端為緊急車輛提供足夠的迴車處，申述人的重建不會產生可能對路段上端造成影響的額外流量，因為前往該地點的所有交通僅會使用繼園街的下端。較後階段重建的發展商須負責證明需要擴闊繼園街和在上端提供迴旋處；

(b) 根據現行做法，申述人可以就提供私人土地作道路用途申請額外地積比率；以及

(c) 就額外地積比率而言，必須確保分區計劃大綱圖提供足夠途徑，以便略為放寬限制。

53. 區潔英女士作出以下回應：

(a) 分區計劃大綱圖有考慮路口限制的問題。根據交通影響評估，充分考慮路口的容量限制後，即使擴闊道路，最高地積比率亦僅會是八倍；

(b) 現有繼園街是公共道路，將來因提供土地作道路用途而申請額外地積比率，會根據《建築物條例》的條文處理；

(c) 根據契約條款，繼園上里和繼園下里的申述地點實際上是無限制的。契約修訂會視乎是否須根據契約特別放寬條款而定；

(d) 雖然一些分區計劃大綱圖內會訂明根據《建築物(規劃)規例》第 21(1)(2)條容許額外地積比率，但特別鑑於交通限制，有關分區計劃大綱圖並無此一條文。雖然如此，城規會可按個別情況考慮略為放寬地積比率限制。因此，就提供私人土地作擴闊道路用途而申索額外地積比率，須視乎規劃許可而定。

54. 運輸署李威先生作出補充，表示分區計劃大綱圖的擬議路線屬概括性質，其他方案可作為總綱發展藍圖的一部分而提出。就分階段發展而言，交通影響評估需要詳細指明道路有哪些路段可以擴闊，以及在進行較長期發展前，如何在早期階段沒有擴闊工程的情況下解決其他路段的交通影響。

[陳偉明先生和李偉民先生此時離席。]

55. 由於委員並無提出進一步問題，主席多謝申述人。提問部分結束後，主席告知申述人及他們的代表，簡介和提問部分已經結束，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把

決定通知申述人。申述人、申述人代表和作出簡介的政府小組代表於此時離席。

商議部分

56. 主席表示委員須根據簡介和申述人建議的評估考慮申述。

R 27 和 R 28

57. 委員大致支持「綜合發展區(2)」地帶作綜合重建的規劃意向，提出以下意見：

- (a) 鑑於「綜合發展區(2)」地帶的規模，以及未能確定能否取得其餘土地擁有人同意，單一重建在短期內未必可以實現；
- (b) 雖然土地徵集工作有困難，但把地盤分割為較小型土地，讓個別項目獨立展開，未必能解決問題或達致綜合重建和道路改善的規劃意向；
- (c) 一些其他申述人，特別是小業主，曾在申述書內表示擔心倘容許局部重建，準發展商可能未必繼續徵集土地，他們便會在重建過程中被忽略。此外，除非按單一計劃進行，否則難以改善整個道路系統；
- (d) 發展商仍可根據他們的建議展開分階段發展，而無須收購其餘 60% 的私人地段，條件是他們可確保綜合發展及保障個別業主的利益。過往曾有分階段落實「綜合發展區」項目的個案；
- (e) 由於申述地點的土地徵集工作幾乎完成，有需要提供誘因，加速重建地盤，避免「綜合發展區」地帶內因規劃而造成影響發展的限制；
- (f) 為了解決持份者之間的糾紛，可考慮給予優惠，條件是發展商可負責道路改善工程，以達致多贏，令私人界別、社會及政府受惠；以及

- (g) 申述人仍可在道路東部展開項目，條件是其他業主的權益不被犧牲。進一步細分並無必要，因為根據有關城規會規劃指引，可進行分段發展。

[譚贛蘭女士此時離席。]

58. 主席重申，先前就同一地區所提交的建築圖則因交通理由不獲接納。就此，儘管申述地點幾乎完全被收購，建築圖則仍可能基於類似理由不獲批准。「綜合發展區(2)」地帶可確保落實道路改善／擴闊建議，事實上可促進重建達最高八倍地積比率。

59. 秘書作出補充，表示就更新「綜合發展區」地帶安排有持續進行的機制，所有地盤指定作「綜合發展區」後三年須進行檢討，以便檢討有問題的個案，並在有必要時，改劃地帶作其他合適用途。運輸署重申，分區計劃大綱圖上的概括道路路線已考慮地形因素，以供作詳細設計的基礎。發展商可提出其他方案，作為總綱發展藍圖的一部分。

60. 主席作出結論，表示並沒有充分理據支持順應申述編號 R27 和 R28 或申述的部分修訂圖則。委員表示同意。

R29、R32、R33、R34、R37-R41、R43、R44 至 R45、R55、R61 和 R96

61. 主席表示，其餘申述人主要為居民和業主。他們擔心有關地方劃為「綜合發展區(2)」地帶並要求提交總綱發展藍圖的規定，可能會剝奪他們的重建權，影響他們的權益。

62. 一名委員表示，一些申述人擔心，施加建築物高度限制會妨礙發展商為重建而繼續收購他們的物業。由於東部和西部的最高建築物高度分別為主水平基準上 120 米／140 米，另須就綜合發展提交總綱發展藍圖，他們的權益應不會被犧牲，而他們所關注的問題會獲充分處理。

63. 主席亦指出，一名申述人擔心擬議修訂會影響其物業發展權，以及在由「住宅(甲類)」地帶改為「綜合發展區(2)」地帶方面缺乏物業價值改變的資料。相對於西部大部分地盤所涉

限制性更大的契約權利，「綜合發展區(2)」地帶內作八倍地積比率的重建可容許更大的發展潛力，申述人的發展權並沒有被影響。由於「綜合發展區(2)」地帶會確保綜合發展、提供基建和擴闊道路，以改善未來生活環境，物業價值受到負面影響的可能性不大。委員之間亦有共識，認為物業價值並非相關的規劃考慮因素。

64. 主席作出結論，表示不應支持第 2 組的申述。委員表示同意。

R 27 和 R 28

65. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 27 和 28，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，以及把維愛樓由「綜合發展區(2)」地帶剔除，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，以及提供多個基建設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 當局可以根據規劃許可制度，視乎所提交總綱發展藍圖內的技術評估和完整理據，考慮分期發展「綜合發展區(2)」地帶及分期落實道路擴闊／交通改善措施；
- (d) 繼園上里和繼園下里所涉的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質

素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人權益兩方面；以及

- (e) 爲了促進改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬地積比率和建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。

繼園上里的居民和相關當事人

R 29

66. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 29，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，以及提供多個基礎設施來妥爲解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 當局可以根據規劃許可制度，視乎所提交總綱發展藍圖內的技術評估和完整理據，考慮分期發展「綜合發展區(2)」地帶及分期落實道路擴闊／交通改善措施；以及
- (d) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了促進改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考

慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 71 至 82

67. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 71 至 82，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，以及提供多個基礎設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 當局可以根據規劃許可制度，視乎所提交總綱發展藍圖內的技術評估和完整理據，考慮分期發展「綜合發展區(2)」地帶及分期落實道路擴闊／交通改善措施；
- (d) 在分區計劃大綱圖上指定繼園街為「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，將會作出詳細設計。在規劃申請的階段，申請人就總綱發展藍圖提交交通影響評估時，可建議另一個道路路線，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定；

- (e) 「綜合發展區(2)」地帶所訂的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了促進改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (f) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 91

68. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 91，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及

- (c) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 92

69. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 92，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 在分區計劃大綱圖上指定繼園街爲「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，將會作出詳細設計。在規劃申請的階段，就總綱發展藍圖提交交通影響評估時，申請人可建議另一條道路路線，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定；
- (c) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及

- (d) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況獲得考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 93 和 R 94

70. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 93 和 94，理由如下：

- (a) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (b) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 95

71. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 95，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；以及
- (c) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。

繼園街 10 至 54 號的居民和相關當事人

R 46 至 69

72. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 46 至 69，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。

宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；

- (c) 當局可以根據規劃許可制度，視乎所提交總綱發展藍圖內的技術評估和完整理據，考慮分期發展「綜合發展區(2)」地帶及分期落實道路擴闊／交通改善措施；以及
- (d) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是為處理未來重建將產生的交通問題。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 70

73. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 70，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；

- (c) 在分區計劃大綱圖上指定繼園街為「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，將會作出詳細設計。在規劃申請的階段，就總綱發展藍圖提交交通影響評估時，申請人可建議另一條道路路線，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定；
- (d) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (e) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是為處理未來重建將產生的交通問題。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 90

74. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 90，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全以綜合方式和重建；

- (b) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (c) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R100 至 101

75. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 100 至 101，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥爲解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；以及

- (c) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

繼園街綜合發展區的居民和相關當事人

R30、R31 和 R99

76. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 30、31 和 99，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥爲解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 在分區計劃大綱圖上指定繼園街爲「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，將會作出詳細設計。在規劃申請的階段，就總綱發展藍圖提交交通影響評估時，申請人可建議另一條道路路線，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定；

- (d) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (e) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R32 至 45

77. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 32 至 45，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥爲解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；

- (c) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (d) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是為處理未來重建將產生的交通問題。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 83 至 89

78. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 83 至 89，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 在分區計劃大綱圖上指定繼園街為「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，將會作出詳細設計。在規劃申請的階段，就總綱發展藍圖提交交通影響評估時，申請人可建議另一條道路路線，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定；

- (c) 所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；以及
- (d) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是為處理未來重建將產生的交通問題。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面。

R 96

79. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 96，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對該區而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全，以及以綜合方式在該區進行達最高許可八倍地積比率的重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在舊市區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；

- (c) 當局可以根據規劃許可制度，視乎所提交總綱發展藍圖內的技術評估和完整理據，考慮分期發展「綜合發展區(2)」地帶及分期落實道路擴闊／交通改善措施；
- (d) 在分區計劃大綱圖上指定繼園街為「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，在規劃申請的階段，就總綱發展藍圖提交交通影響評估時將會作出詳細設計，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定；
- (e) 毗連繼園街的範圍擬作住宅社區。鑑於道路容量限制，不應鼓勵會為該區帶來額外交通的用途。申述人對「註釋」的擬議修訂，即恢復關於「酒店」、「住宅機構」和「商店及服務行業」用途的條文，並不適合；
- (f) 《說明書》所載「按比例」計算發展潛力的基礎，所指的情況是城規會容許分階段發展，「綜合發展區(2)」地帶內未收購地段的發展潛力不應在早期發展階段受損，前往該等地段的通道應該保留，以及個別業主的土地權益不得受到影響。由於這詮釋已載於城規會規劃指引編號 17，故沒有必要修訂《說明書》；以及
- (g) 對於《說明書》第 8.4.1 和 8.4.3 段所載意向方面的問題，應澄清的是批准進行重建的必要條件是要實施所須進行的交通／道路改善工程。而重建可達最高八倍地積比率的必要條件，是有關發展所產生的交通問題可透過實施交通／道路改善工程來解決。城規會在考慮「綜合發展區(2)」地帶的總綱發展藍圖和規劃申請時，可能會收納落實交通改善工程作為規劃許可的條件。

80. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 97、103 至 113 和 116，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量而有限受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基建設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；
- (d) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是為處理未來重建將產生的交通問題。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面；
- (e) 對北角分區計劃大綱圖的修訂，涉及施加建築物高度和發展限制，在分區計劃大綱圖展示前不宜進行公眾諮詢，因為過早披露有關資料，可能會令有關

人士在法定規劃管制尚未生效時提交發展建議，導致發展限制不能發揮作用。《城市規劃條例》有適當的程序，讓公眾提交申述以供城規會考慮。

R 98

81. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 98，理由如下：

在分區計劃大綱圖上指定繼園街為「道路」用地十分重要，旨在確保道路改善工程和擴闊工程會以綜合方式與任何發展／重建一同實施。分區計劃大綱圖上顯示的道路路線屬暫時性質，將會作出詳細設計。在規劃申請的階段，就總綱發展藍圖提交交通影響評估時，申請人可建議另一條道路路線，以處理該區未來重建所涉道路改善工程和道路擴闊工程的規定。

R 102

82. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 102，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；
- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基礎設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 當局可以根據規劃許可制度，視乎所提交總綱發展藍圖內的技術評估和完整理據，考慮分期發展「綜

合發展區(2)」地帶及分期落實道路擴闊／交通改善措施；

- (d) 「綜合發展區(2)」地帶所涉的建築物高度限制是適當的，符合就北角區採用的整體建築物高度範圍，並考慮了地盤地形、區內特色、景觀質素和空氣流通的事宜，平衡了社會對更佳環境的訴求與符合私人發展權兩方面。爲了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮；
- (e) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是爲了處理未來重建將產生的交通問題。爲了促進改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略爲放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面；以及
- (f) 對北角分區計劃大綱圖的修訂，涉及提出建築物高度和發展限制，在分區計劃大綱圖展示前不宜進行公眾諮詢，因爲過早披露有關資料，可能會令有關人士在法定規劃管制尚未生效時提交發展建議，導致發展限制不能發揮作用。《城市規劃條例》有適當的程序，讓公眾提交申述以供城規會考慮。

R 114

83. 經進一步商議後，城規會決定不支持申述編號 114，理由如下：

- (a) 繼園街因道路不合規格和路口容量有限而受到交通限制，最高八倍地積比率對「綜合發展區(2)」地帶而言是適合的，可以保證繼園街進行道路擴闊／改善工程，確保行人安全和以綜合方式重建；

- (b) 「綜合發展區(2)」地帶旨在促進協調一致的發展，方法是在有關地區重整道路模式／路線，並鼓勵合併土地，確保對重建的整體規模和設計進行適當管制。有關意向是綜合發展／重建該區主要作住宅用途。細分「綜合發展區(2)」地帶的建議，會妨礙以綜合方式發展／重建該區，提供多個基建設施來妥為解決交通、景觀、環境和空氣流通影響的規劃意向；
- (c) 有關「綜合發展區(2)」地帶容許發展／重建達最高八倍地積比率，並須落實交通／道路改善工程，是為處理未來重建將產生的交通問題。為了利便改善繼園街，並容許靈活變通，作出配合個別地盤特色的創新設計，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議會按個別情況考慮。有關限制平衡了回應社會對更佳居住環境的訴求與符合私人發展權兩方面；以及
- (d) 對北角分區計劃大綱圖的修訂，涉及提出建築物高度和發展限制，在分區計劃大綱圖展示前不宜進行公眾諮詢，因為過早披露有關資料，可能會令有關人士在法定規劃管制尚未生效時提交發展建議，導致發展限制不能發揮作用。《城市規劃條例》有適當的程序，讓公眾提交申述以供城規會考慮。

就第 3 組申述-R115 進行聆訊

(城規會文件第 8061 號)

[會議以英語進行。]

簡介和提問部分

84. 以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	在雲景道擁有一個物業
黃澤恩博士	在蜆殼街擁有一個物業

梁剛銳先生	在雲景道萬德閣擁有一個物業
陳炳煥先生	在賽西湖大廈擁有一個物業
劉志宏博士	在寶馬山道擁有一個物業
杜本文博士	東區區議會議員，而當局曾於二零零七年七月十九日就分區計劃大綱圖的擬議修訂徵詢東區區議會轄下工務建設及發展委員會的意見
劉月容博士	申述 R 1 的申述人，基本上支持擬議修訂
陳華裕先生	北角街坊會的成員

85. 由於上述委員所擁有物業的地點並非直接涉及任何修訂項目或第 3 組申述，而陳華裕先生的利益疏隔，故他們應可以留席。現備悉陳炳煥先生和杜本文博士已就無法出席上午的會議致歉，而劉志宏博士和劉月容博士已就無法出席會議致歉。

86. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	-	規劃署港島規劃專員
陳婉薇女士	)	規劃署高級城市規劃師／港島
葉子季先生)	
馮志慧女士	-	規劃署高級城市規劃師／特別職務

87. 以下申述人和他們的代表亦獲邀出席會議：

李禮賢先生	)	申述人代表
司馬文先生)	

88. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

89. 李禮賢先生要求延期進行聆訊，理由是須有更多時間研究有關文件，並要求規劃署提供更多資料，包括文件所提及的油街地盤空氣流通評估報告和視覺影響評估報告。他亦提及文

件內關於休憩用地的供應有偏差。由於李禮賢先生尙未就此要求聯絡規劃署，主席建議他向規劃署提供一份資料清單，以供他們考慮。鑑於要等候向申述人代表提供的資料，委員認為聆訊應延期至二零零八年五月十六日舉行的下一次會議。李禮賢先生同意此安排。

90. 主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[梁剛銳先生此時離席。]

就第 4 組申述(R 7 至 9)進行聆訊

(城規會文件第 8062 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

91. 以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	在雲景道擁有一個物業
黃澤恩博士	在蜆殼街擁有一個物業
梁剛銳先生	在雲景道萬德閣擁有一個物業
陳炳煥先生	在賽西湖大廈擁有一個物業
劉志宏博士	在寶馬山道擁有一個物業
杜本文博士	東區區議會議員，而當局曾於二零零七年七月十九日就分區計劃大綱圖的擬議修訂徵詢東區區議會轄下工務建設及發展委員會的意見
劉月容博士	申述 R 1 的申述人，基本上支持擬議修訂
陳華裕先生	北角街坊會的成員

葉天養先生和陳旭明先生) 與恒基兆業地產有限公司有業務關係，而恒基兆業地產有限公司是第4組申述人之一 (R7) 遠高發展有限公司的控股公司

92. 由於上述委員所擁有物業的地點並非直接涉及任何修訂項目或第4組申述，而陳華裕先生的利益疏隔，故他們應可以留席。現備悉陳炳煥先生、杜本文博士和陳旭明先生已就無法出席上午的會議致歉，而葉天養先生、劉志宏博士和劉月容博士已就無法出席會議致歉。

93. 以下政府小組(包括規劃署代表)此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員

陳婉薇女士) 規劃署高級城市規劃師／港島
葉子季先生)

馮志慧女士 - 規劃署高級城市規劃師／特別職務

94. 主席表示，城規會已向第4組所有申述人給予充分的通知，但他們或沒有答覆，或表示會派代表出席會議。委員同意在申述人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介文件的背景。區女士借助投影片簡報，按文件詳載的內容作出簡介，陳述以下要點：

申述

- (a) 申述書由遠高發展有限公司、孫國基先生和何景豪先生提交，申述內容是支持對分區計劃大綱圖「註釋」的修訂，把「分層住宅」用途收納在「綜合發展區(1)」地帶的第二欄；

申述理由

- (b) 「綜合發展區(1)」地帶周圍是現有住宅用地和已規劃作商業和住宅用途的油街地盤，適宜作商業

及／或住宅用途；該處先前的規劃僅限作商業用途，並不適當。申述人強烈支持修訂，因為修訂容許在「綜合發展區(1)」地帶內作「分層住宅」用途，這樣既較具彈性，亦完全不會造成土地用途不協調的情況；

- (c) 住宅發展的發展密度低於商業發展，申述人強烈支持把「分層住宅」用途收納在「綜合發展區(1)」地帶「註釋」第二欄；
- (d) 維多利亞港兩邊大部分用地已規劃作非住宅用途，即辦公室和酒店，令海濱在工作時段後了無生氣。在「綜合發展區(1)」地帶內容許作「分層住宅」用途，會令土地用途更多樣化，海濱土地更添活力，故申述人表示強烈支持；

申述人的建議

- (e) 申述人並無提出任何建議；以及
- (f) 當局備悉支持修訂的申述，認為無須對圖則作出任何修訂。

95. 由於委員並無提出問題，主席多謝規劃署代表作出簡介。他們均於此時離席。

商議部分

96. 經進一步商議後，城規會備悉支持修訂的申述，認為無須對圖則作出任何修訂。

97. 會議於下午一時三十分休會午膳。

98. 會議於下午二時三十分繼續進行。
99. 下列委員和秘書出席午膳後舉行的會議：

楊立門先生	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
梁廣灝先生	
杜本文博士	
陳炳煥先生	
陳旭明先生	
方和先生	
環境保護署副署長 趙德麟博士	
規劃署署長 伍謝淑瑩女士	

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16A 條覆核規劃申請編號 A/K10/199-1

申請延長展開獲批准發展的期限－

擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的馬頭角木廠街 5 號及 7 號
和宋皇臺道 70 至 78 號進行綜合住宅發展連零售商店

(城規會文件第 8082 號)

[會議以英語進行。]

簡介和提問部分

100. 下列政府及申請人的代表獲邀出席會議：

Nicholas Cooney 先生	-	外聘律師
余賜堅先生	-	規劃署九龍規劃專員
陳麗旭女士	]	律政司
王婉筠女士]	
戴啓思先生)	
林承演先生)	
沈卓斌先生)	
劉巧梅女士)	
郭昶先生	)	申請人代表
譚艾齡女士)	
崔德剛先生)	
柯得初先生)	
李祖詒先生)	

101. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府的代表向委員簡介這宗申請。

102. Nicholas Cooney 先生表示，申請人就覆核申請提交了進一步資料，包括於二零零八年四月二十四日的主要論據，以及在會議上提交的補充論據。他要求城規會延期約兩個月聆訊這宗申請，以給予規劃署時間審核及回應該進一步資料。

103. Nicholas Cooney 先生繼續闡釋延期的要求，理由如下：

- (a) 於二零零八年四月二十四日提交的主要論據包括對規劃署就處理申請人的建築圖則的方法作出指控，規劃署被指蓄意延遲至規劃許可有效期屆滿後，才就建築圖則提出意見。對規劃署的指控亦包括濫用權力，並聯同屋宇署操控處理建築圖則的時間，以致申請人無法在規劃許可有效期屆滿前展開獲批准發展；
- (b) 進一步資料提出了三個法律論據，即儘管規劃許可的有效期已屆滿，規劃署仍可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條，延長展開獲批准發展的期限；《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》在批給原有規劃許可後才展示，與城規會考慮這宗覆核申請無關；城規會就「延長展開發展的期限」頒布的指引(城規會規劃指引編號 35A)違反條例第 16A 條；以及

[鄭恩基先生此時到達出席會議。]

- (c) 申請人提交主要論據及補充論據前，並無提及載於上文的指控及法律論據。申請人亦沒有以此作為提出覆核申請的理由。規劃署沒有足夠時間審核有關事宜、向律政司發出指示以及擬備回應，以協助城規會考慮這宗申請。

104. 戴啓思先生表示同意 Nicholas Cooney 先生的延期要求，但希望提出下列要點：

- (a) 雖然 Nicholas Cooney 先生所摘述的法律論據大致上反映申請人所提交資料的內容，但第一及第三個論據實際上是有關連的；
- (b) 根據現行分區計劃大綱圖(在條例之下屬於一份草圖)而訂立的新規定，不應作為拒絕批給規劃許可的理由，因為該規劃許可是根據先前的分區計劃大綱圖(屬於一份核准圖)批給的；
- (c) 申請人就規劃署處理建築圖則的事宜而提出的指控，亦有在其就建築事務監督駁回建築圖則而向建

築物上訴審裁處提出的上訴中提出。在申請人於二零零八年四月二十四日提交進一步資料前，規劃署應該已知道指控的內容。申請人已採取合理行動履行規劃許可附帶條件。規劃署亦確認此點，並在文件反映。

105. 委員並沒有就延期要求作出提問，主席告知政府和申請人的代表，城規會會在他們離席後考慮有關要求，稍後會把決定通知他們。他們均於此時暫時離席。

商議部分

106. 主席詢問委員是否同意順應規劃署的要求，把聆訊延期約兩個月。秘書表示規劃署通常要求給予約兩個月時間，以徵詢政府部門的意見、回應進一步資料及因應進一步資料擬備補充文件，以便在會議舉行前發給委員及申請人。

107. 一名委員詢問，城規會能否將聆訊延期，而日期待定。主席表示不訂明延期時限，對規劃署及申請人而言均未必可以接受。此外，雙方似乎均接受延期兩個月。

108. 另一名委員表示，倘兩個月時間足夠讓規劃署回應進一步資料，則延期兩個月可以接受。秘書表示，Nicholas Cooney 先生是根據規劃署的指示，提出延期兩個月的建議。

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

109. 經商議後，委員決定同意順應規劃署的要求，把覆核申請的聆訊延期約兩個月。委員亦同意倘規劃署能夠在少於兩個月的時間作出回應，在申請人同意的情況下，可提前恢復這宗申請的聆訊。

110. 主席繼而邀請政府及申請人的代表返回議席，並把城規會的決定通知他們。有關代表此時返回議席，而此議項的其餘部分以公開會議方式進行。

111. 主席把城規會的決定(詳載於上文第 109 段)通知有關代表。戴啓思先生同意城規會的決定，條件是在進行聆訊前，申

請人可獲給予合理時間就規劃署對進一步資料的評審作出回應。主席表示，聆訊的確實日期須在雙方同意的情況下訂定。

112. 主席多謝政府及申請人的代表出席會議，他們均於此時離席。

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/K18/247

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘森麻實道 10 號

(新九龍內地段第 859 號)開辦學校(補習學校)

(城規會文件第 8081 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

113. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和申請人陸鈞鴻先生此時應邀出席會議。

114. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

115. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介有關申請，並陳述下列事宜：

- (a) 都會規劃小組委員會於二零零八年一月四日拒絕這宗申請，理由是申請書內未有提供足夠資料，以證明在沒有提供獨立通道的情況下，擬議補習學校與同一建築物和地點的其他准許用途(如住宅用途)互相協調；
- (b) 申請地點及申請人建議的詳情載於文件附件 A 第 1 段，而申請人為支持覆核申請而提交的進一步申述書則撮錄於文件第 3 段；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門維持先前就有關申請提出的意見。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，倘申請處所只限於地面一層，便不反對這宗申請。此外，有關建築物屬於單幢式兩層高的戰前建築物，只設一道樓梯。根據《建築物(規劃)規例》及《逃生途徑守則》，不得佔用有關建築物的上層作住宅或辦公室以外用途；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，全部提意見人均反對這宗申請，主要關注是擬議補習學校可能會對附近環境和交通造成影響、構成環境和保安問題、與規劃意向不相協調，以及該區有太多學校；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持有關申請，理由詳載於文件第 7 段。擬議補習學校不符合城市規劃委員會就《擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請》所頒布的規劃指引(編號 40)，即沒有足夠資料證明擬議學校用途與同一幢建築物內其他在「住宅(丙類)1」地帶有當然權利進行的用途(例如住宅用途)互相協調，亦不能證明不會對可能在申請地點居住的居民造成騷擾及滋擾。現時並無有效方法防止補習學校日後擴展至建築物的一樓。一宗同類申請(編號 A/K18/241)於二零零七年九月二十一日被城規會經覆核後駁回，該申請涉及九龍塘一幢兩層高建築物的地面一層，理由是與獲准在同一建築物及有關地點進行的其他用途不相協調。

116. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

117. 陸鈞鴻先生陳述下列要點：

- (a) 他已明確表示擬議補習學校用途將會限於有關建築物的地面一層，而一樓則會空置。倘駁回這宗申請的理由，是與可能在一樓出現的住宅用途不相協調及學校用途可能擴展至一樓，並沒有理據支持；

- (b) 就建築物高度而言，擬議補習學校與附近用途互相協調。該區環境亦可由此得到改善；
- (c) 保留由建築物外通往一樓的樓梯(文件附件 A 圖 A-5 所示)，只為方便在一樓進行清潔工作。由於建築物的一樓會空置，城市規劃委員會規劃指引要求提供獨立通道通往同一幢建築物的住用部分，並不適用於這宗申請；
- (d) 只有四名附近居民就這宗申請提交反對意見書。由於擬議補習學校規模細小，提意見人關注可能造成滋擾，以及構成交通、環境和保安問題，並沒有理據支持。有關政府部門並不反對這宗申請；
- (e) 一所國際學校先前曾在申請地點營運超過八年，並沒有接獲有關該學校的投訴；以及
- (f) 編號 A/K18/241 的同類申請被駁回，不應作為駁回現時這宗申請的先例，因為每宗個案均應按個別情況作出考慮。

118. 委員提出下列問題：

- (a) 申請人有否檢查現有樓梯的狀況，以處理屋宇署總屋宇測量師／九龍在文件第 5.2.2(c)(ii)段提出的意見；
- (b) 擬議補習學校將會容納多少學生；
- (c) 是否整幢建築物(包括地面一層及一樓)均由申請人承租，業主有否反對申請人封閉通往一樓樓梯的建議；以及
- (d) 現時這宗申請與被駁回的同類申請(編號 A/K18/241)是否有任何差異。

119. 陸鈞鴻先生回應委員的問題(a)至(c)時陳述下列要點：

- (a) 在取得城規會的規劃許可後，他便會為學校申請註冊，其時屋宇署會告知他詳細的建築物安全規定，樓梯的狀況會於該階段處理；
- (b) 擬議補習學校預計在任何時間均不會容納超過 38 名學生；以及
- (c) 整幢建築物(包括地面一層及一樓)均由申請人承租，業主不反對申請人封閉通往一樓樓梯的建議。

120. 余賜堅先生回應上文問題(d)時表示，現時這宗申請與編號 A/K18/241 的申請類似。兩宗個案的擬議學校均位於戰前建築物的地面一層，而建築物的一樓同樣會空置，以及連接地面一層和一樓的樓梯亦會封閉。

121. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝余賜堅先生及陸鈞鴻先生出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

122. 一名委員表示，一所國際學校長期佔用有關建築物，但沒有對該區造成重大滋擾。現時這宗申請涉及規模較小的學校，應獲從寬考慮。主席表示先前的學校用途並無獲城規會批給任何規劃許可。

123. 一些委員認為倘建築物的一樓按申請人的建議保持空置，便可解決不協調用途毗鄰而立問題。主席表示，由於申請地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，即使申請人現時無意把該處作住宅用途，但住宅用途在一樓仍屬於有當然權利進行的獲准許用途。秘書補充，當委員考慮駁回編號 A/H18/241 的同類申請時，亦表示關注混合用途和不協調用途毗鄰而立問題。就該宗申請而言，委員普遍認為申請書並無提供足夠資料，以證明

不會出現混合用途和不協調用途毗鄰而立問題，因此駁回該宗申請。

124. 一些委員詢問能否在有附帶條件以禁止將一樓作住宅用途的情況下批准這宗申請。伍謝淑瑩女士表示不宜附加這類附帶條件，因為申請地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，住宅用途屬於有當然權利進行的獲准許用途。秘書表示，城規會考慮編號 A/H18/241 的申請時，亦曾討論附加附帶條件以禁止混合用途的可能性。委員普遍同意不應附加這類附帶條件。

125. 秘書表示，倘建築物的一樓和二樓均作學校用途，便可處理受關注的混合用途和不協調用途毗鄰而立問題。為了將一樓作學校用途，申請人須向屋宇署證明建築物的結構適宜作此用途，以及一樓設有適當的逃生途徑。不過，申請人將難於解決有關問題，因為申請處所是戰前建築物，並無正式建築記錄。考慮到委員普遍傾向從寬處理現時這宗申請，秘書建議規劃署應協調有關政府部門(包括屋宇署及教育局)，釐訂可行的解決方案。委員普遍同意此建議。

126. 經商議後，城規會決定延期對這宗覆核申請作出決定，並要求規劃署與有關政府部門進行討論，釐訂解決方案。

127. 委員得悉議程項目 9 的申請人已到達，並同意提前考慮該議項。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/520

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約

地段第 18 號餘段(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放建築機械連附屬貯物設施(為期兩年)

(城規會文件第 8083 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

128. 下列政府代表及申請人代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生	-	規劃署屯門及元朗規劃專員
黃國基先生	)	申請人代表
謝楚文女士)	

129. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

130. 蘇應亮先生借助一些圖則和繪圖，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零零七年十二月十四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是申請地點持續作申請的用途，不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且這項發展亦不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D；
- (b) 申請人就支持覆核申請所提交的進一步書面申述撮錄於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門維持先前對這宗申請的看法。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和屏廈路一帶有易受影響的用途；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 7 段。申請用途不符合城規會規劃指引編號 13D，因為政府部門有負面意見，有關用途亦不符合第 4 類地區的意向(即盡早取締不協調用途)。雖然申請地點是三項規劃許可所涉地點，有關申請(A/YL-HT/102、332 及 396)均作相同用途，但當局最近批給兩項規劃許可已清楚訂明，批給規劃

許可，旨在給予申請人時間物色合適地點搬遷。申請人雖已獲給予充分時間，但他沒有提供足夠資料，說明何以未能另覓地點搬遷。就這方面，申請人並無提出充分理據，支持當局再就申請批給許可。

131. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

132. 黃國基先生提出下列各點：

- (a) 他已盡力物色合適地點搬遷，但徒勞無功。區內違例發展數目激增，表示適合作露天貯物用途的土地不足，即使他把業務遷離申請地點，其他違規作業也會立即進駐該地點；
- (b) 他在申請地點經營有關業務已差不多 20 年。附近地區主要用作露天貯物和工場活動，並無住宅用途。他從前經營的業務(包括車輛維修)近年已中止運作。現時申請地點用作貯物，因此對附近地區造成的滋擾已減至最少；以及
- (c) 他已履行先前規劃許可所訂的附帶條件，而且有關發展亦沒有對鄰近地區的環境造成不良影響。

133. 委員提出下列問題：

- (a) 申請地點附近是否有住宅用途；
- (b) 申請人會否在申請地點進行維修車輛活動；
- (c) 申請用途何以不屬於「現有用途」，即在該區首份法定圖則在憲報公布前已經存在的用途；以及
- (d) 申請用途是存放申請人所擁有的機械，還是存放他人的機械以收取費用。

134. 蘇應亮先生回應上文(a)項問題時提出下列各點：

- (a) 一如文件圖 R-2 所示，申請地點西南面和西北面有兩幢民居，但毗鄰申請地點的土地主要用作露天貯物及工場；以及
- (b) 申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，其意向主要是供原居村民興建小型屋宇。當局根據該區的小型屋宇需求、具體條件及基礎設施等因素，把有關土地劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 露天貯物和工場用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途若屬「現有用途」，則可予容忍。根據規劃署的記錄，申請地點的「現有用途」包括車輛維修用途，因此申請作露天貯物的用途並非「現有用途」。

135. 黃國基先生回應上文(b)和(c)項問題時表示，他已沒有在申請地點進行維修車輛活動，申請地點只用作存放他所擁有的機械及相關設備和材料。與維修車輛相比，申請用途可能對附近地區造成的滋擾應已減至最少。

136. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝蘇應亮先生和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

137. 委員大致認為先前的用途涉及車輛維修活動，相比之下，擬議露天貯物用途對該區造成的滋擾較少。由於附近土地主要用作露天貯物及工場，過去數年當局亦沒有接獲關於露天貯物用途的投訴，因此可從寬考慮這宗申請。

138. 趙德麟博士表示，城規會已從寬考慮編號 A/YL-HT/332 及 396 的先前申請，並分別批給為期 12 個月及兩年的臨時性質規劃許可，以便申請人有時間把露天貯物用途遷往別處。伍謝淑瑩女士表示，申請編號 A/YL-HT/332 及 396 的擬議用途與現時這宗申請涉及的用途相同。

139. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一零年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛維修活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點操作重量超過 5.5 公噸的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/396)而提供的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年七月二十五日或之前)，提交根據獲批准的申請(編號 A/YL-HT/396)而提供的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年七月二十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十月二十五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶

條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

140. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)，是爲了給予申請人時間把申請地點的現有用途遷往其他合適地點；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人亦須申請短期豁免書及短期租約，以便把在申請地點搭建的違例構築物及佔用政府土地一事納入規管；
- (d) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即須確保擬議工程項目編號 7710CL「洪水橋發展計劃第 II 階段 - 田廈路及丹桂村路擴闊工程」(預計於二零零九年年初動工)範圍內的政府土地，並不在這宗申請所涉的土地範圍內；並須留意在田廈路擴闊工程進行期間，經田廈路進出申請地點的出入口可能會受到影響，而申請人無權就此索取任何賠償；以及

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接申請地點的路徑及通道的土地類別，以及澄清該路徑及通道的管理及維修責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見。

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/K20/102

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西九龍填海區柯士甸道西 1 號
機場鐵路九龍站 Union Square 上蓋天台

關建露天餐飲設施(修訂已核准的總綱發展藍圖)

(城規會文件第 8080 號)

[會議以英語進行。]

141. 秘書說，這宗申請由港鐵有限公司(下稱「港鐵」)提交。運輸及房屋局局長是港鐵董事局非執行董事，而趙慰芬女士是運輸及房屋局局長的下屬，因此已就此議項申報利益。委員知悉趙女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

142. 下列政府和申請人代表此時應邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 李鑫生先生 | - | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 顧建康先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 李禮賢先生 |) | 申請人的代表 |
| 姚展先生 |) | |
| 李秀蓮女士 |) | |
| 程少泉先生 |) | |
| 梁羨靈女士 |) | |
| 譚志聰先生 |) | |

143. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請政府代表向委員簡介申請的背景。

144. 顧建康先生借助 Powerpoint 簡報軟件，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人現申請規劃許可，以修訂已核准的總綱發展藍圖上的擬議露天餐飲設施。該設施位於機場鐵路九龍站上蓋平台，有關修訂主要涉及把約 321 平方米的私人休憩用地改作露天餐飲區。二零零八年一月十八日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准該項擬議修訂，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，並須符合下列條件，包括擬議的露天餐飲設施每日的營業時間必須限制在早上七時至晚上十一時(即附帶條件(a)項)，以及如未有履行上述規劃許可附帶條件，批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知(即附帶條件(c)項)。申請人現就小組委員會附加上述規劃許可附帶條件，以及批給臨時性質的許可(為期三年)的決定提出覆核；
- (b) 申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請；
- (c) 政府部門的意見 —— 當局並無接獲有關政府部門就這宗申請提出反對；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲九份公眾意見書。有三名提意見人反對這宗申請，他們關注到休憩用地會有所減少，擬議露天餐飲設施可能造成滋擾、安全及衛生問題。其中一份意見書表示擬議露天餐飲設施可以接受，但所有由申請處所通往機鐵九龍站平台的通道和行人路須予關閉；設置通道的地方須增設洗手間；處所附近的休憩用地不得有樂隊現場演奏或裝設擴音系統。四名提意見人支持這宗申請，理由是可為居民提供更多選擇；保安措施完善，預期不會造成滋擾；以及已經有足夠的管制措施，可解決造成滋擾及環境污染這些受關注的事項。一名

提意見人支持附加規劃許可附帶條件。其餘一名提意見人對這宗覆核申請並無負面意見。根據油尖旺民政事務專員的意見，有關的油尖旺區議員亦對這宗申請提出反對，認為批給為期三年的規劃許可實屬恰當，而限制作業時間亦是必須的。

- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 8.1 段。對擬議露天餐飲設施的作業時間施加限制，是一項可減低對居民造成潛在滋擾的恰當措施。為了監察擬議露天餐飲設施的作業，以及監察管理措施在減低潛在滋擾方面的成效，批給屬臨時性質的許可，為期三年，亦屬恰當。

145. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗申請。

146. 李禮賢先生借助 Powerpoint 簡報軟件，並依據會上呈交委員的論據大綱，提出下列要點：

- (a) 小組委員會先前批准根據第 16 條提出的申請，已認定申請處所大致適合作為露天餐飲用途。然而，批給屬臨時性質的規劃許可，為期只有三年，以及附加(a)項和(c)項規劃許可附帶條件，限制擬議露天餐飲設施的作業時間，實無必要，亦不合理；此外，亦會對設施的運作造成困難；
- (b) 這宗申請涉及把只有 321 平方米的休憩用地改為露天餐飲區。在已核准的建築圖則上，該區指定為「食肆附設露天座位」，有關面積已計入商業總樓面面積，並已計入已向政府繳付地價的整體總樓面面積；
- (c) 小組委員會因應露天餐飲設施可能會產生噪音，對公眾造成滋擾，因此附加附帶條件(a)項及(c)項，以解決問題。然而，申請人的建議亦獲得不少提意見人的支持，反映公眾對露天餐飲設施的需求相當殷切；

- (d) 露天餐飲設施與附近的住宅發展相距超過 100 米。此外，餐飲區自成一處，並被餐廳涼亭和特色景物遮擋。露天餐飲設施自二零零七年十月營運以來，並無收到有關噪音的投訴。有關設施設計獨特、加上所處位置和與住宅發展的距離，應不大可能對區內居民造成嚴重滋擾，因此並無必要限制作業時間；
- (e) 其他形式的規管已足可減低可能造成的滋擾，而且比附加規劃許可附帶條件更恰當，這些規管方法包括：
- (i) 商場管理－申請人已採用完善的管理方式管理整個商業平台，包括提供 24 小時保安服務。申請人與餐廳營運人簽訂的租務協議亦要求營運人符合所有相關法例，不得對其他租戶和附近的居民造成滋擾。申請人會嚴格執行這些規定；
 - (ii) 噪音管制條例－已收納在總綱發展藍圖內的噪音影響評估顯示露天餐飲用途不會對附近住宅發展造成噪音滋擾，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦表示，在露天餐飲區個別吵耳的活動所產生的聲浪可根據《噪音管制條例》處理。當小組委員會在會上審議這宗申請時，環保署署長指出，倘露天餐飲設施的運作在晚上十一時後造成噪音滋擾，則區內居民可向警方或環保署投訴。根據覆核申請文件第 5.2.2.段，環保署署長並無就這宗申請提出意見，因為這宗申請並無涉及環境方面的事宜；
 - (iii) 應課稅品(酒類)規例－在申請處所喝酒，並非城規會所關注的事項，因為有關事宜由酒牌局所簽發的酒牌規管。發出酒牌與否，視乎公眾有否提出反對及經聆訊而定。通過發牌制度進行管制，比通過附加規劃許可附帶條件進行規管更嚴格和恰當；

- (iv) 公眾衛生及市政條例 – 倘餐廳設置露天座位，須取得食物環境衛生署署長簽發的食物牌照。如文件第 5.2.3 段所述，食物環境衛生署署長不反對這宗覆核申請，並表示任何設置露天座位的申請均會轉介民政事務總署，進行公眾諮詢。倘公眾提出反對，則或不會發給食物牌照。與附加規劃許可附帶條件相比，這個規管制度更適切和合理；

- (f) 附帶條件(c)項列明倘沒有履行條件(a)項，便會撤銷規劃許可。有關規定並不合理，理由如下：
 - (i) 事先已決定申請人在沒有履行附帶條件(a)項的情況下會得到什麼後果，做法嚴厲並有欠公允，特別是申請人並無機會接受聆訊；

 - (ii) 鑑於並無指出須達到什麼標準，亦無指出由哪個政府部門判斷附帶條件是否已獲履行，因此，附帶條件已獲履行與否，存在很大的未知之數；

 - (iii) 不肯定申請地點在特定作業時間以外，有什麼活動不可進行；

- (g) 對於在下班、購物或看完電影後才光顧食肆的客人，限制作業時間會對他們構成不便。倘露天餐飲設施不得在晚上十一時後作業，他們或會改往較接近住宅區的毗鄰公眾休憩用地；

- (h) 刪除(a)和(c)項附帶條件，可令作業時間較富靈活性，以配合機鐵九龍站酒店和辦公室落成後所帶來的需求；

- (i) 批給臨時規劃許可，以監察餐飲設施的運作並無必要，因為有關作業會受環保署署長、酒牌局、食物環境衛生署署長、警方，以及身為土地擁有人 and 商業中心經理的申請人規管。批給為期三年的臨時規劃許可，會令申請人在物色新租客時困難重重；此

外，由於經營環境不穩定，對現有餐廳經營人亦會帶來困難；以及

- (j) 城規會只須按照總綱發展藍圖考慮有關處所是否適合合作露天餐飲區，無須執行其他政府部門的職責。

147. 譚贛蘭女士詢問，申請人所提及可作為監察餐廳運作的租務協議，是否指由申請人和餐廳營運人所簽訂的協議，而非由政府批出的契約。李禮賢先生回答是。

148. 由於申請人的代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

149. 一名委員說，由於申請地點與一些住宅發展非常接近，限制露天餐飲設施的作業時間不能超過晚上十一時，並非不合理。

150. 一名委員說，該餐廳的營運人申領酒牌時，酒牌局接獲區內居民強烈的反對。申請人當時聲稱不會闢設戶外餐飲設施。另一名委員說，為規管有關設施可能對區內居民造成的滋擾，附加規劃許可附帶條件以限制作業時間的做法，是較客觀和可靠的。主席說，即使有其他規管方法，城規會如認為適當時，仍可附加附帶條件，限制作業時間。

151. 趙德麟博士澄清說，根據《香港規劃標準與準則》，一般商業用途如食肆，並不屬於噪音來源類別，因此，環保署沒有在先前的總綱發展藍圖的申請提出噪音影響的關注。然而，在露天餐飲區，個別吵耳的活動所產生的聲浪可根據《噪音管制條例》處理。趙博士在解答主席的查詢時說，市民針對餐廳在晚上十一時後運作產生的噪音所作出的投訴，會由警方處理。

152. 譚贛蘭女士詢問，倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，當局會即時撤銷有關的規劃許可，而沒有另行通知申請人，是否標準的做法。秘書回答是。

153. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展可能對區內居民造成滋擾，這事項備受關注，須予解決。附加規劃許可附帶條件(a)項，把擬議露天餐飲設施的作業時間限制在早上七時至晚上十一時，是減低對居民造成潛在滋擾的一項恰當措施；以及
- (b) 爲了監察擬議露天餐飲設施的作業，以及監察管理措施在減低潛在滋擾方面的成效，批給屬臨時性質的許可，爲期三年，實屬恰當。

154. 城規會亦同意，小組委員會原先於二零零八年一月十八日批給擬議露天餐飲設施的規劃許可仍然有效，該規劃許可屬臨時性質，爲期三年，至二零一二年一月十八日止。此外，分別載於文件第 1.3 和 8.2 段原來的規劃許可附帶條件(a)至(d)項和指引性質的條款(a)至(c)項，則應予保留。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/13》的申述
(城規會文件第 8076 號)

[會議以廣東話進行。]

155. 杜本文博士及陳炳煥先生與申述人編號 1 的代表劉興達先生相識，他們就此議項申報利益。委員同意杜博士及陳先生只有間接利益，他們可繼續留席參與討論和就申述作出決定。

156. 主席表示，申述人編號 2 至 14 已表示不會出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予申述人充分通知，委員同意在有關申述人缺席的情況下進行申述聆訊。

簡介和提問部分

157. 下列政府代表及申述人編號 1 的代表此時應邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 區潔英女士 | - | 規劃署港島規劃專員 |
| 葉子季先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 劉興達先生 |) | 申述人編號 1 的代表 |
| 呂智偉先生 |) | |

158. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請政府代表向委員簡介申述的背景。

159. 區潔英女士借助 Powerpoint 軟件簡介這宗個案，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申述內容

(a) 就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/13》所提交的 14 份申述載於兩封內容大致相若的劃一信件內；

(b) 申述編號 1 由跑馬地居民協會提交，內容如下：

(i) 支持把位於香港足球會曲棍球場內的一塊土地，由「其他指定用途」註明「馬場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶(修訂項目 A)；以及

(ii) 反對把位於成和道 50 號加油站內的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶(修訂項目 B)，並把桂成里的地方由「其他指定用途」地帶註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地(修訂項目 C1 及 C2)；

(c) 申述編號 2 至 14 由跑馬地誠和閣個別居民提交，

表示反對修訂項目 B；

申述理據

- (d) 申述人編號 1 並無闡述支持修訂項目 A 的理據；
- (e) 申述人編號 1 反對修訂項目 B、C1 及 C2，並提出下列各點：
 - (i) 位於成和道的兩個加油站非常接近區內的住宅發展、青年中心及老人中心，對有關用途的環境、衛生及安全造成不良影響；以及
 - (ii) 雖然有關加油站設立多時，但加油站與四周土地用途不相協調，亦違反政府希望創造優質城市和優質生活的政策目標。城規會應檢討有關分區計劃大綱圖，以期達至上述目標；
- (d) 申述編號 2 至 14 提出的理據，其中部分與上文所述申述人編號 1 就反對修訂項目 B 提出的理據相同；

申述人建議

- (e) 申述人編號 1 建議把修訂項目 B、C1 及 C2 的申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶；
- (f) 申述人編號 2 至 14 並無順應其申述而建議作出任何修訂；

申述評估

- (g) 成和道的加油站是黃泥涌區內唯一的加油站，自一九七八年起運作，當時毗鄰的住宅發展(包括誠和閣)尚未落成。修訂項目 B 只是反映有關地點的現有用途；

- (h) 加油站須受《危險品條例》所規管，其位置、布局設計、消防裝置及安全距離均須符合消防處處長所訂要求。加油站的加油口與毗鄰老人中心／青年中心相距約 14.8 米，與最近的住宅樓宇則相距約 19 米，兩者皆超過消防處處長所訂的最短距離：消防處處長規定加油站的加油口與住用處所／亟需照顧人士的處所(例如學校、安老院及醫院)之間最少相距 12 米；
- (i) 加油站的運作須受相關的污染管制條例所規管，包括《空氣污染管制條例》。相關的加油站已配備汽體回收系統，以期盡量減少可能釋放的揮發性有機化合物，不會對環境及健康造成重大的影響；
- (j) 把桂成里改劃為「道路」用地，是要反映現有的道路用途。改劃用途地帶不會導致申述地點的用途有任何重大改變，或對附近地區造成不良影響；
- (k) 申述人編號 1 把修訂項目 B、C1 及 C2 的申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶的建議並不適當，理由如下：
 - (i) 黃泥涌區公眾休憩用地的供應已比需求多 2.88 公頃；
 - (ii) 修訂項目 B 的申述地點面積太小，不足以容納任何「政府、機構或社區」設施；
 - (iii) 桂成里屬公用道路，連接成和道兩個加油站及毗連的住宅發展；以及

結論

- (1) 鑑於上述評估，規劃署不支持申述編號 1 的部分申述(即反對修訂項目 B、C1 及 C2)及申述編號 2 至 14。

[譚贛蘭女士此時離席。]

160. 主席繼而請申述人編號 1 的代表闡述有關申述。

161. 劉興達先生借助 Powerpoint 軟件，提出下列各點：

- (a) 支持修訂項目 A，因為有關修訂既不會對區內環境及居民生活造成影響，亦能顧及公眾的康體設施需求；
- (b) 不支持修訂項目 B、C1 及 C2，因為有關修訂只反映現時情況，長遠而言，未能改善區內環境；
- (c) 成和道一帶的住宅及社區用途發展完善，當局應為區內居民及社區設施使用者著想，減低該區的交通量，並鼓勵行人活動。成和道的現有加油站會令該區的交通量增加，導致交通擠塞及污染問題惡化；
- (d) 由跑馬地方前來的駕駛者可使用位於黃泥涌峽道及大坑道的其他加油站，長遠而言，無須保留成和道兩個加油站；
- (e) 有關加油站及桂成里現時所佔用的土地適宜闢設「復康花園」，以配合在附近社區設施舉行戶外活動的需要。有關土地應改劃為「其他指定用途」註明「復康花園」地帶，以反映這個意向；以及
- (f) 申述人尊重成和道現有加油站的現有業權，他沒有要求有關加油站即時搬遷。然而，在分區計劃大綱圖上把有關土地劃作加油站用途，作為長遠的規劃意向，做法並不適當。

162. 一名委員表示，有關分區計劃大綱圖應反映長遠的規劃意向，並詢問是否需要提出修訂項目 B、C1 及 C2，以反映現況。區潔英女士回應時表示，相關的加油站根據一九七七年當局批給的規劃許可設置，而為了反映這情況，有關土地於一九七八年改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。提出修訂項目 B、C1 及 C2，主要是修正「其他指定用途」註明「加油站」地帶先前的界線與加油站實際佔用範圍差異之處。加油站的契約將於二零二零年屆滿，因此加油站不大可能於短期內

中止運作。然而，當局不排除日後可能會把有關土地改劃作其他用途。

163. 由於申述人編號 1 的代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申述聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述及作出決定，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝政府代表和申述人編號 1 的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

164. 委員大致認為修訂項目 B、C1 及 C2 可以接受，因為有關修訂主要屬技術性質的修訂，目的是反映已建成情況。然而，區內居民關注加油站毗鄰住宅及社區用途的問題須妥善處理。

165. 伍謝淑瑩女士建議，長遠而言，規劃署須檢討是否需要保留成和道兩個加油站，以及倘加油站須搬遷，有關土地適宜作何種用途。委員對此表示贊同。主席表示，當局須在加油站租契年期屆滿前及早進行有關檢討。

166. 經商議後，城規會知悉申述人編號 1 支持修訂項目 A 項，並決定不接納有關申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 把成和道加油站用地的部分土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，目的是反映該用地現時的加油站用途。該加油站的運作須受相關條例所規管，包括《危險品條例》和《空氣污染管制條例》。這些條例會確保該項用途符合環境及安全的要求；
- (b) 桂成里是現有的公用道路，該道路連接成和道兩個加油站和毗鄰的住宅發展。把該道路由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「道路」用地，目的是反映現時的道路用途，改劃用途地帶不會對附近地區造成不良的影響；以及

- (c) 由於黃泥涌區有足夠的公眾休憩用地，加上相關的加油站和桂成里服務附近地區，把該加油站和桂成里改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶的建議並不適當。

167. 城規會亦決定不接納申述編號 2 至 14，理由如下：

把成和道加油站用地的部分土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，目的是反映該用地現時的加油站用途。該加油站的運作須受相關條例所規管，包括《危險品條例》和《空氣污染管制條例》。這些條例會確保該項用途符合環境及安全的要求。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H18/53
在劃為「綠化地帶」的石澳大浪灣道 8 號
毗連政府土地興建屋宇(私人花園)
(城規會文件第 8078 號)

[會議以廣東話進行。]

168. 秘書表示，申請人要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間擬備支持這宗申請的補充陳述。這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂準則。

169. 經商議後，城規會同意延期的要求。這宗申請須在收到申請人提交進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備並提交進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》的
申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8082 號)

[會議以廣東話進行。]

170. 秘書表示，簡松年先生及黃遠輝先生在大埔擁有物業，他們就此議項申報利益。由於這議項涉及申述及意見的資料文件及聆訊安排，簡先生及黃先生只有間接利益關係。委員知悉簡先生及黃先生因事未能出席會議。

171. 秘書簡介文件內容。她表示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》於二零零七年十二月二十一日展示，以供公眾查閱，其間當局共接獲 13 份申述及 45 份意見書。由於有關分區計劃大綱圖的修訂引起廣泛的公眾關注，城規會就申述及意見進行聆訊，比委任申述聆訊小組委員會更為合適。申述及意見內容與大埔規劃區第 12 區及 40 區的土地用途地帶有密切關係，因此建議在同一會議上一併考慮有關申述及意見。聆訊可在城規會訂於二零零八年五月三十日舉行的例會中進行。

172. 經商議後，小組委員會同意按照文件第 2.2 段所建議的方式考慮有關申述及意見。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8086 號)

[會議以廣東話進行。]

173. 秘書簡介文件內容。

174. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 及 II 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15A》及《註釋》適宜根據《城

市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附件 III 所載《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1A》及《市區重建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/1A》呈交行政長官會同行政會議核准(城規會文件第 8087 號)

[會議以廣東話進行。]

175. 秘書簡介文件內容。

176. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 及 II 的《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1A》及《市區重建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/1A》，以及載於附件 III 及 IV 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 V 及 VI 的《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號

S/K14S/URA1/1A》及《市區重建局觀塘市中心一月華街地盤發展計劃草圖編號S/K14S/URA2/1A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備有關發展計劃草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及

- (c) 《說明書》修訂本適宜連同發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8088 號)

[會議以廣東話進行。]

177. 秘書簡介文件內容。她表示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》的擬議修訂項目於二零零八年三月二十日公布，以供公眾查閱。有關修訂為順應申述編號 5 的內容及申述編號 4 和 6 的部分內容而作出。公眾查閱期間，當局接獲八份進一步申述。由於城規會曾考慮有關申述，因此城規會就進一步申述進行聆訊，比委任申述聆訊小組委員會更為合適。聆訊可在城規會訂於二零零八年五月十六日舉行的例會中進行。

178. 經商議後，小組委員會同意按照文件第 2.2 段所建議的方式考慮進一步申述。

議程項目 14

[公開會議]

《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11》 -
通過擬議修訂項目
(城規會文件第 8089 號)

[會議以廣東話進行。]

179. 秘書表示，二零零七年十月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲三份申述。二零零七年一月四日，當局公布有關申述，供公眾提出意見，但並無接獲任何意見。二零零八年三月十四日，城規會考慮申述編號 1 和 2 號後，決定順應有關申述的部分內容而建議對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零八年三月二十日，當局公布擬議修訂項目，供公眾作出進一步申述，但並無接獲進一步申述。

180. 委員知悉，由於並無接獲進一步申述，因此根據條例第 6G 條，有關分區計劃大綱圖須按照文件附件 I 所載的擬議修訂項目作出修訂。根據條例第 6H 條，有關分區計劃大綱圖須理解為包括該等修訂的圖則。城規會須備存該等修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就該草圖作出決定。當局會把城規會的決定告知建築事務監督及相關政府部門，並向該等部門提供有關修訂項目的副本。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《天水圍分區計劃大綱草圖
編號 S/TSW/11A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8090 號)

[會議以廣東話進行。]

181. 秘書簡介文件內容。

182. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 及 II 的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11A》及《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 16

其他事項

183. 議事完畢，會議於下午五時三十分結束。