

二零一零年九月三日舉行的城市規劃委員會

第 965 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李偉民先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

陳曼琪女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄧淑明博士

李行偉教授

李律仁先生

邱麗萍女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

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
謝建菁女士(上午)
朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
胡明儀女士(上午)
錢敏儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年九月二十五日第 964 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年九月二十五日第 964 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項

2. 此議項以機密形式記錄。

[會議休會五分鐘。]

[鄭恩基先生此時返回會議席上，而盧偉國博士、梁宏正先生和馬詠璋女士此時離席。]

[譚贛蘭女士、梁焯輝先生和葉滿華先生此時暫時離席。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》的申述
(城規會文件第 8614 號及第 8615 號)

[聆訊以廣東話進行。]

第二組：R2 至 R211

(城規會文件第 8614 號)

3. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 周達明先生
(以發展局常任秘書長
(規劃及地政)身分) | - 在又一居擁有一個物業 |
| 譚贛蘭女士
(以地政總署署長身分) | - 香港房屋委員會(下稱「房委會」)委員 |
| 黃遠輝先生 | - 房委會委員 |
| 葉滿華先生 | - 前房委會委員 |
| 盧偉國博士 |] 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 陳漢雲教授 |] 房委會轄下建築小組委員會和策劃小組委員會委員 |
| 梁焯輝先生
(以規劃署署長身分) | - 房委會轄下建築小組委員會和策劃小組委員會委員 |
| 曾裕彤先生
(以民政事務總署
助理署長身分) | - 是民政事務總署署長的代表，而該署署長身兼房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員 |
| 陳曼琪女士 | - 其配偶是東亞銀行有限公司(下稱「東亞銀行」)的僱員，而東亞銀行主席兼行政總裁李國寶議員以香港平民屋宇有限公司主席的身分提交了一份申述(R3) |
| 陳仲尼先生 | - 與東亞銀行有業務往來 |

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 鄭恩基先生 | - 其配偶是房屋署助理署長(發展及採購) |
| 陳旭明先生 | - 其母親在西洋菜街擁有一個物業，但該物業位於分區計劃大綱圖界線以外的範圍 |

4. 由於 R2 涉及由房委會所管理的南山邨和大坑東邨的建築物高度限制，而東亞銀行主席亦是香港平民屋宇有限公司(R3)(大坑西新邨的擁有人)的主席，委員同意上述身兼房委會／其轄下小組委員會委員的委員，又或是與房委會和東亞銀行有業務往來／關係的委員，應在討論此議項時離席，因為他們涉及直接和重大的利益。委員同意鄭恩基先生和陳旭明先生所涉的利益並非直接，亦不重大，故可留在會議席上。委員備悉陳漢雲教授、曾裕彤先生、陳曼琪女士和陳仲尼先生已就未能出席會議致歉，而其他委員亦已離席。委員備悉主席和副主席已就此議項申報利益，但同意主席因所涉的土地利益較為直接和重大而應離席，副主席則有必要留在會議席上主持會議。

[周達明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 副主席表示當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除了出席會議的申述人外，其餘的申述人不是已表明不出席聆訊，便是未有作覆。由於當局已給予申述人足夠通知，故委員同意在他們缺席的情況下繼續進行聆訊。

6. 以下政府代表、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

- | | |
|-------|-------------------|
| 陳偉信先生 | - 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 梁美玲女士 | - 規劃署高級城市規劃師／特別職務 |
| 湯潔薇女士 | - 規劃署城市規劃師／特別職務 |
| 王穎娜女士 | - 空氣流通評估顧問 |

R2-郭振華先生(深水埗區議員)

郭振華先生 申述人

R3-香港平民屋宇有限公司

杜立基先生)
黃沛茜女士) 申述人代表
姚國榮先生)
區偉雄先生)

R4-馮檢基、王桂雲議員辦事處(香港民主民生協進會)及大坑西新邨居民權益關注組

馮檢基先生 - 申述人
王桂雲女士 - 申述人
謝恩明先生)
李錦貞女士) 申述人代表
劉福星先生)
簡良凱先生)

R18-謝橋

謝橋女士 申述人

R22-余美蓮

余美蓮女士 申述人

R32-姚聽鳳

姚聽鳳女士 申述人

R34-朱景莉

朱景莉女士 申述人

R39-劉國平

劉國平先生 申述人

R51-曾大維

曾大維先生 申述人

R53-劉永生

劉永生先生 申述人

R54-梁鴻志

梁鴻志先生 申述人

R56-盧永鑑

盧永鑑先生 申述人

R65-黎萬方

黎萬方先生 申述人

R71-鄭樹柏

鄭樹柏先生 申述人

高悅珍女士 申述人代表

R80-劉偉基

劉偉基先生 申述人

R91-曾家駒

曾家駒先生 申述人

R103-劉佩琴

劉佩琴女士 申述人

R115-歐陽潔珍

歐陽潔珍女士 申述人

R117-王鳳鳴

王鳳鳴女士 申述人

R124-熊國樑

熊國樑先生 申述人

R126-曾秀萍

曾秀萍女士 申述人

R128-招慧月

招慧月女士 申述人

R131-梁毓基

梁毓基先生 申述人

R134-蕭祥

蕭祥先生 申述人

R139-連素娟

連素娟女士 申述人

R148-彭麗英

彭麗英女士 申述人

R150-陳素蘭

陳素蘭女士 申述人

R151-譚少珍

譚少珍女士 申述人

R152-黃汝華

黃汝華先生 申述人

R154-盧其偉

盧其偉先生 申述人

R155-李有財

李有財先生 申述人

R158-呂玲

呂玲女士 申述人

R164-關廣昌

關廣昌先生 申述人

R171-李碧根

李碧根先生 申述人

馬美珍女士 申述人代表

R173-陳垣

陳垣先生 申述人

R176-蔡佩英

蔡佩英女士 申述人

R177-陳志強

陳志強先生 申述人

R178-何桂英

何桂英女士 申述人

R180-葉兆雄

葉兆雄先生 申述人

R182-鄭北寬

廖冰女士 申述人代表

R185-鄧淑勤

鄧淑勤女士 申述人

R187-趙士渝

趙士渝先生 申述人

R190-馬秀卿

馬秀卿女士 申述人

R201-馮美娟

區健洪先生 申述人代表

R204-莊永輝

莊永輝先生 申述人

R207-鍾女

鍾女女士 申述人

R210-西九新動力大坑西規劃關注組(梁美芬立法會議員、
韋海英地區服務處)

韋海英女士 申述人

7. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府代表向委員簡介有關申述的背景。委員備悉規劃署在會議上展示了石硤尾區建築物高度輪廓的實體模型。

8. 梁美玲女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一零年四月九日，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要是把大坑西新邨所在的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶；為各發展地帶施加建築物高度限制；在各地帶指定非建築用地，以及作出其他用途地帶修訂；

(b) 在為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲 211 份申述，但並無接獲任何意見。第二組的所有申述

(210 份)均涉及把大坑西新邨劃為「綜合發展區」地帶並訂定 5.5 倍的地積比率限制、把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米／130 米，以及沿西面界線劃設闊 25 米的非建築用地。其中約有 205 份申述是由大坑西新邨的居民以內容劃一的信件形式提交。大部分申述反對把大坑西新邨由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶以及／或為用地訂定建築物高度限制和非建築用地限制。有一份申述亦關注南山邨和大坑東邨的建築物高度限制；

申述理由

- (c) 主要的申述理由詳載於文件第 2.3 段，現概述如下：

反對把大坑西新邨劃為「綜合發展區」地帶

- (i) 反對把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(R3)；
- (ii) 擬劃為「綜合發展區」地帶所需的漫長規劃過程會阻延屋邨重建(R4)；
- (iii) 重建用地的時機已成熟，應立即進行重建而非改劃用途地帶(R210)；
- (iv) 劃為「綜合發展區」地帶會為用地作商業用途的發展提供更大彈性，因而削弱受影響居民獲得原址安置的機會(R4 及 R5 至 R209)；

反對大坑西新邨所在「綜合發展區」地帶的地積比率

- (v) 有關用地毗鄰石硤尾港鐵站，原來的 9 倍地積比率應予以保留，以達致一個以運輸為主的發展(R3)；

(vi) 把地積比率由 9 倍降低至 5.5 倍會令低收入人士可負擔的房屋供應量減少，因而影響重建的可行性(R3)；

(vii) 把用地的地積比率由 9 倍降低至 5.5 倍，但容許在附近的房委會用地繼續劃為地積比率為 9 倍的「住宅(甲類)」地帶，實有欠公允(R3)；

反對大坑西新邨所在「綜合發展區」地帶的建築物高度限制

(viii) 專家評估不能就空氣流通的影響提供絕對的基準。為取得風數據而挑選的三個位置，無一靠近有關地點。專家評估的結果是否足以支持擬議建築物高度限制，實屬疑問(R3)；

(ix) 為用地訂定主水平基準上 90 米/130 米的建築物高度限制會破壞山脊線，並造成屏風效應(R2)；

反對大坑西新邨所在「綜合發展區」地帶的非建築用地

(x) 小組委員會文件所載的方案評估假設沿西面界線已劃設一塊闊 25 米的法定非建築用地，但在原來的分區計劃大綱圖上並無顯示(R3)；

(xi) 沿西面地盤界線劃設闊 25 米的非建築用地的建議會把建築物擠在一起。較合理的做法是劃設另一塊南北向的非建築用地，為居民提供廣闊的中央公眾園景庭院(R3)；

空氣流通考慮因素

(xii) 南面的綠化小山丘較沿窩仔街的任何建築物為高，因此成為現有大坑西新邨及擬議「綜合發展區」地帶的通風屏障(R211)；

(xiii)把大坑西新邨重建為高層建築物會影響位於山谷內的南山邨及大坑東邨的通風情況(R4)；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

交通考慮因素

(xiv)預計到人口會增加，當局須提供配套運輸設施，以確保道路及鐵路交通暢通(R4)；

安置安排

(xv)政府應負責原區安置大坑西新邨的受影響居民(R4及R210)；

(xvi)這項用途地帶修訂並無安置安排，尤其是原區安置(R4及R5至R209)；

(xvii)應設立跨部門機制，以加快大坑西新邨的重建(R210)；

諮詢過程

(xviii)當局有需要加強透明度，協助居民了解擬議修訂項目的影響(R4及R5至R209)；

(xix)當局須就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目及大坑西新邨用地日後的發展廣泛諮詢區內居民(R4及R210)；

(xx)應延長諮詢期，並披露更多資料(R210)；

申述人的建議

(d) 申述人的建議詳載於文件第2.4段，現概述如下：

R2

- (i) 把南山邨及大坑東邨的建築物高度限制限為現時的水平，即 8 至 12 層或不超過主水平基準上 80 米(正如修訂項目 A 所建議)；
- (ii) 大坑西新邨用地的擬議非建築用地應予以擴闊，因為該處已設有港鐵通風塔，而前往港鐵站的人流甚多。如非建築用地不夠寬闊，散熱緩慢加上人流眾多，會造成屏風效應；
- (iii) 擴闊修訂項目 K1 至 K6 所述的非建築用地；

R3

- (iv) 保留大坑西新邨用地的「住宅(甲類)」地帶劃分；
- (v) 撤銷大坑西新邨用地的非建築用地限制；
- (vi) 放寬大坑西新邨用地的建築物高度限制，以便為石硤尾社區設立一個以運輸為主的發展樞紐；

R211

- (vii) 增加一項修訂項目，以降低大坑西新邨以南的小山丘；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

規劃署的回應

- (a) 規劃署對申述理由所作的回應詳載於文件第 4.4 段，現概述如下：

反對把大坑西新邨劃為「綜合發展區」地帶

- (i) 劃為「綜合發展區」地帶可以全面及協調得宜的方法為重建提供指引。保留原本的「住宅(甲類)」地帶不獲支持(R3)；

- (ii) 「綜合發展區」地帶所擬備的規劃大綱可在較早的階段提供解決所涉問題的平台，以避免出現不當的延誤(R4)；
- (iii) 何時進行重建乃由市場決定，土地用途地帶不會對此有影響(R210)；
- (iv) 住宅用途是「綜合發展區」地帶的主要用途，而商業用途僅附屬於住宅用途而已。側重作商業用途有違規劃意向。(R4及R5至R209)；

反對大坑西新邨所在「綜合發展區」地帶的地積比率

- (v) 地積比率訂為 5.5 倍的擬議發展與附近環境相協調。當局不應為有關用地接近集體運輸系統及盡量增加單位供應量的需要而忽略其他相關因素(R3)；
- (vi) 按分區計劃大綱圖的修訂建議，該「綜合發展區」用地的總樓面面積因而會增加 73%，增幅不算輕微。有關申述並沒有提交技術評估，以顯示 5.5 倍的地積比率會令重建項目不可行(R3)；
- (vii) 公屋發展的總樓面面積寬免較非公屋發展為低。以建築物體積而言，地積比率為 6 倍的公屋發展與地積比率為 5.5 倍的非公屋發展相若(R3)；

反對大坑西新邨所在「綜合發展區」地帶的建築物高度限制

- (viii) 專家評估對大型用地及／或具特定及獨特風特色的用地特別有用。從三個位置取得的風數據在規劃階段對於專家評估來說，

實屬足夠。空氣流通並非訂定建築物高度限制的唯一考慮因素(R3)；

- (ix) 主水平基準上 90 米 / 130 米的建築物高度限制保留筆架山及港島區的山脊線，高度朝著每年的盛行東風的位置遞降，有利於空氣流通(R2)；

反對大坑西新邨所在「綜合發展區」地帶的非建築用地

- (x) 由於空氣流通評估於指定「住宅(甲類)」地帶後才建議劃設非建築用地，因此並沒有在原本的分區計劃大綱圖上顯示(R3)；
- (xi) 擬劃設橫跨「綜合發展區」用地中央部分的南北向非建築用地，並沒有與任何盛行風向排成同一方向。申述人沒有提交技術評估，證明擬設的南北向非建築用地有通風作用(R3)；

空氣流通考慮因素

- (xii) 根據空氣流通評估，南面綠化小山丘附近的地方並無重大的通風問題。劃為「綜合發展區」地帶須向城規會提交空氣流通評估，以確保盡量減少任何潛在的空氣流通影響。南面的綠化小山丘不會成為通風屏障(R211)；
- (xiii) 經過東面低層建築物的風很容易到達南山邨和大坑東邨。西南走向的道路可促使夏季的西南風吹進屋邨。為改善通風，當局在分區計劃大綱圖上劃設了兩塊位於兩個屋邨內的非建築用地(R4)；

交通考慮因素

(xiv) 交通影響評估的要求已收納在「綜合發展區」地帶的「註釋」(R4)；

安置安排

(xv) 日後何時重建大坑西新邨乃由市場主導。R3 已證明過往曾設法解決安置問題。安置安排和設立跨部門機制的事宜，並不屬條例及城規會的管轄範圍(R4、R5 至 R209 及 R210)；

諮詢過程

(xvi) 當局已符合條例的所有法定規定，並按既定做法諮詢及通知市民(R4、R5 至 R209 及 R210)；

(f) 規劃署對申述人建議所作的回應詳載於文件第 4.5 段，現概述如下：

R2

- (i) 把南山邨及大坑東邨的建築物高度限制限為現時的水平(即 8 至 12 層)會限制兩個屋邨的發展潛力，因此不獲支持，而把建築物高度限制訂為主水平基準上 65 米/80 米的建議已兼顧了空氣流通和發展潛力兩方面的情況。劃設兩塊橫跨兩個屋邨且闊 30 米的東西向非建築用地和再進行空氣流通評估的規定已收納在《說明書》內；
- (ii) 有關申述沒有提出理據支持擴闊非建築用地。空氣流通評估報告建議非建築用地至少闊 25 米；
- (iii) 擴闊修訂項目 K1 至 K6 所述的非建築用地的做法不獲支持，因為非建築用地的闊度已是在地盤限制下可達到的上限；

R 3

- (iv) 保留大坑西新邨用地原本的「住宅(甲類)」地帶的做法不獲支持，因為劃為「綜合發展區」地帶可作出更妥善的規劃管制；
- (v) 撤銷大坑西新邨用地的非建築用地限制的做法不獲支持，因為空氣流通評估研究認為必須劃設非建築用地；
- (vi) 有關申述沒有提供充分資料支持放寬大坑西新邨的建築物高度限制的建議，而有關放寬建議會有損整體梯級式高度設計概念的完整性；

R 2 1 1

- (vii) 降低小山丘之舉並無充分理據支持。綠化小山丘不會阻擋夏季的西南風吹入大坑西新邨。長滿植物的南面綠化小山丘是區內珍貴的天然景觀和視覺資源；以及
- (g) 規劃署的意見—規劃署不支持 R 2 至 R 2 1 1，理由詳載於文件第 6.1 至第 6.6 段。

9. 副主席接着邀請申述人及其代表闡述有關申述。

10. 郭振華先生(R 2)提出下列各點：

- (a) 他是又一村選區的區議員，代表又一村居民。又一村與南山邨、大坑西新邨和大坑東邨位處同一區內；
- (b) 城規會在進行空氣流通評估時應顧及區內的情況和特色。石硤尾區內有兩所中學、兩所小學和香港城市大學。空氣流通評估並無評估區內的交通情況和行人流量。城規會應改善現有的交通和行人設施以提高區內居民的生活質素；
- (c) 當局為石硤尾邨制訂主水平基準上 120 米至 130 米的建築物高度限制以及為大坑西新邨制訂主水平

基準上 90 米和 130 米的建築物高度限制，並不恰當，會在窄狹的窩仔街沿路造成嚴重的負面景觀影響。鑑於行人流量甚高，非建築用地應盡量擴闊；以及

- (d) 由於目前又一城和達之路附近的交通十分擠塞，尤以假日期間為然，故此有必要為日後發展對交通和行人流量的影響進行交通影響評估。先前為又一城進行的交通影響評估有不足之處。日後進行的交通影響評估應包括環保車輛的種類，以達致可持續發展的生活環境。

11. 杜立基先生(R3)借助投影片提出下列各點：

申請人性質

- (a) 香港平民屋宇有限公司成立於一九五二年，其組織章程大綱內的宗旨是根據政府與該公司商定的條款向香港政府申請用地，興建小屋和房屋，供政府核准的人士及其他收入不超逾該公司不時釐定的數額的人士居住；
- (b) 該公司屬非牟利公司，其收入及資產只可用於推廣該公司組織章程大綱所列的宗旨，不可用股息、紅利、利潤或其他方式，將該公司的收入或資產直接或間接給予公司成員；

歷史

- (c) 政府在一九六一年以優惠地價批出一塊土地予香港平民屋宇有限公司發展大坑西新邨，以安置當時大坑西徙置區清拆時受影響的住戶；
- (d) 大坑西新邨由香港平民屋宇有限公司興建和管理。七座樓宇的落成年份為一九六四至一九六七年。民泰樓於一九八一年落成。批地文件訂明香港平民屋宇有限公司應在該土地上興建不少於 1 600 個單

位，供低收入人士租用，但不得在未獲政府同意前出售、轉讓或抵押該土地或其上的任何建築物；

目前情況

- (e) 目前大坑西新邨共有 1 603 個單位，住客數目為 4 979 人。八座住用樓宇樓高七至九層，不設升降機。單位面積由 261 平方呎至 523 平方呎。月租介乎 500 元至 2,250 元。居民中約 32% 屬 46 至 64 歲的年齡組別，約 30% 為 65 歲或以上；

重建前景

- (f) 大坑西新邨並非普通私營住宅發展，契約規定須興建不少於 1 600 個單位供低收入人士租用。性質上與房委會和香港房屋協會(下稱「房協」)的公共租住房屋相類；
- (g) 申述人是為公眾利益服務的公共資源託管人。申述地點內的土地是用以解決低收入人士住屋需要的公共資源。申述人須確保公共資源的潛力得到全面發展；
- (h) 申述地點重建後有助改善居住環境，因為現有的建築物布局、設計和設施均屬過時。同時在當前房屋市場兩極化的情況下，可確保有較相宜的住屋(中小型單位)供應。擬議的發展參數如下：
 - (i) 「住宅(甲類)」地帶劃分－住用地積比率 7.5 倍；
 - (ii) 3 135 個單位(50 平方米)；
 - (iii) 有 1 603 個重置單位；
 - (iv) 有 1 523 個新供應單位。
- (i) 紅磡家維邨是香港房屋協會原區安置和悉心策劃的分期發展的成功個案。原來的屋邨建於上世紀五十年代，重建工程於一九八四年至一九九三年期間進

行，實現了原區安置(重建後有五座租用樓宇和四座出售樓宇)；

- (j) 大坑西新邨 1 600 個單位的重置成本將超過 10 億港元，可由居者有其屋計劃或私人機構參建居屋計劃撥款；

[林群聲教授此時到達出席會議。]

「綜合發展區」地帶規劃考慮因素不足之處

- (k) 大坑西新邨的契約、業主租客關係和租金水平性質特殊，並非私人發展；
- (l) 規劃署指大坑西新邨屬私人住宅發展，因此宜採用 5.5 倍地積比率，是基於對總樓面面積寬免所作的錯誤假設。舉例說，大坑西新邨的廉租住屋不會如其他私人住宅發展般設有華麗的大堂和會所。降低地積比率將導致新供應的單位由 1 532 個減至 630 個。倘提供若干商業用途，則新單位數目會進一步減少；
- (m) 目前分區計劃大綱圖所設的限制違反了以運輸為主發展模式的原則，因為難以為社區支援設施提供非住用總樓面面積，而主水平基準上 130 米的建築物高度限制則是參照毗鄰建築物制定的。申述地點鄰近港鐵站，交通方便，有潛力發展成建築物高度介乎主水平基準上 130 米至 170 米的較高建築物。當局亦可藉着重建的機會改善現有無上蓋的港鐵站出口；
- (n) 目前分區計劃大綱圖上劃設闊 25 米的非建築用地的規定過於嚴格。即使日後進行的另一次空氣流通評估證明有需要改變定線，但更改分區計劃大綱圖上非建築用地的定線仍會十分困難。由於地盤水平有差異，加上現有建築物的遮擋，從南面小山丘沿擬議非建築用地吹往北面南山邨的風將非常間接。在較正中位置闢設平台以上的替代通風廊，可令風

更直接吹往南山邨。此外，擬議非建築用地會把所有建築物推往申述地點東面，限制了日後重建項目的設計；

- (o) 建議忽視了原區安置以及支付相宜住屋的建築成本的需要；
- (p) 「綜合發展區」用地現有的限制會產生三輸局面，因為香港平民屋宇有限公司不能展開發展，現有租戶的生活不能改善以及都會區內不能供應額外的相宜住屋；
- (q) 申述人的建議是把申述地點還原作「住宅(甲類)」地帶或保留「綜合發展區」地帶劃分，同時不設地積比率、建築物高度和非建築用地限制。申述人認為根據「綜合發展區」地帶劃分，城規會可全面控制「綜合發展區」用地的發展參數和布局，因為發展商須向城規會提交總綱發展藍圖，並進行空氣流通評估、交通影響評估、環境評估、排污／排水影響評估等各項技術評估。現建議可在規劃大綱中詳細列明與表現掛鈎的規劃規定。根據目前的做法，當局會就規劃大綱擬稿進行公眾諮詢；以及
- (r) 城規會如不同意申述人的建議，申述人會要求城規會為整體公眾利益延期考慮這宗獨特而重要的個案，並檢討「綜合發展區」地帶劃分所訂的發展參數。

[鄭恩基先生和陳家樂先生此時離席。]

12. 陳垣先生(R173)提出下列各點：

- (a) 他曾居於慈雲山公共屋邨，在一九八一年遷往大坑西新邨前曾合資格申請公屋。當時沒有人告知他在遷置後，便會失去申請公屋的權利；以及
- (b) 他要求政府照顧長者的需要，保存他們之間的社區網絡，在大坑西新邨重建時，為所有現有居民安排

原區安置。重建應分階段進行，以盡量減輕對現有居民造成的影響。他表示當局不應視大坑西新邨為私人發展。

13. 姚聽鳳女士(R32)提出下列各點：

- (a) 她在一九五二年時是大坑西平房區的居民。當時政府承諾平房區在 10 年內不會清拆。不過，部分土地於一九五九年收回作發展用途，居民被迫暫時遷出，其後於一九六四年獲安排遷至新落成的大坑西新邨；以及
- (b) 大坑西新邨由香港平民屋宇有限公司興建和管理，供火災災民和低收入人士租住。該屋邨並無升降機設施，而大部分居民現已為長者。她要求政府加快重建該屋邨，在重建後為所有居民安排原區安置。此外，重建應分期進行，以盡量減輕現有居民所受的影響。

14. 蔡佩英女士(R176)提出下列各點：

- (a) 她在一九六零年時居於九龍仔，於一九六七年時遷往大坑西新邨。她及部分其他居民只是最近才得悉大坑西新邨並非香港房屋委員會轄下的公共屋邨；以及
- (b) 雖然她得悉規劃署和 R3 曾就屋邨用地的土地用途和限制進行全面評估，但居民最關注的事宜是安置安排。她要求政府在大坑西新邨重建後，為現有居民安排原區安置。此外，重建應分期進行以盡量減輕對現有居民，特別是長者的影響。

15. 梁鴻志先生(R54)提出下列要點：

- (a) 他自上世紀六十年代起已居於大坑西新邨。雖然規劃署視大坑西新邨為私人發展，但根據政府與香港平民屋宇有限公司簽訂的章程大綱，該屋邨是為低收入人士和火災災民興建的；

- (b) 經歷 40 多年後，該屋邨已經殘破，不再適合長者居住。屋邨內現有的設施不符合現今標準如消防處的規定，同時沒有為長者和病患人士提供升降機；以及
- (c) 鑑於屋邨居民之間已建立社區網絡，他要求政府確保大坑西新邨重建後，現有居民可獲原區安置。現有居民負擔不起私人住宅。

[劉文君女士此時離席。]

16. 王桂雲女士(R4)提出下列各點：

- (a) 她是南山邨、大坑西新邨和大坑東邨選區的區議員，現居於南山邨。她自一九七二年起一直為區內居民服務，深明他們的需要。該屋邨的主要問題是沒有為長者提供升降機設施，居民亦難以遷往公共屋邨；
- (b) 規劃署在二零零五年曾就石硤尾分區計劃大綱草圖徵詢區議會和區內居民的意見。區內居民對重建大坑西新邨表示支持。該圖其後撤回，沒有作進一步的諮詢。規劃署在二零一零年再次徵詢區議會和區內居民的意見，他們敦促當局重建該屋邨以改善生活情況。一如申述書所載，區內居民要求在重建後為所有現有居民安排原區安置，而屋邨的重建應分階段進行；
- (c) 重建與安置的事宜不應視為大坑西新邨業主和居民之間的問題。政府有責任在重建後把居民安置在原區內，因為他們已在該屋邨生活多年，並且年事已高；以及
- (d) 為大坑西新邨制定主水平基準上 130 米的建築物高度限制，會遮擋南山邨部分樓宇的景觀，影響南山邨和大坑東邨一帶的通風。

17. 馮檢基先生(R4)提出下列各點：

- (a) 他由一九七六至七九年期間在一間服務大坑東邨及大坑西新邨的志願團體當社會工作者。他由一九八三年起出任區議員，服務深水埗區(包括大坑西新邨)，並在一九九一年出任立法局議員，服務九龍西；
- (b) 規劃署在文件第 6.5(a)段表示不接納有關申述，理由是大坑西新邨是私人物業，是否落實重建應由私人市場決定，他對此表示失望。此舉與政府為社區的利益而干擾私人市場，把用地的地積比率由 9 倍降低至 5.5 倍的原本意向完全不符；
- (c) 正如近期在上海舉行的世博所展現，未來城市發展有五大要素，分別是住屋、工作、設備、環境，以及人、物、景的和諧。因此，未來城市發展的重點是人而非私人市場。政府在重建大坑西新邨時須考慮這些要素；
- (d) 大坑西新邨樓齡已超過 40 年。區內居民之間的關係和社會網絡密切。政府在重建過程中須考慮多個要素，分別是尊重屋邨的歷史和文化，確保區內居民可享受重建的成果，以及維持居民之間的社會網絡。該等事宜不應視為不屬城規會的管轄範圍；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (e) 大坑西新邨不應當作私人發展。大坑西新邨很多現有居民原本在租住公屋輪候冊上，多年前獲安排遷入大坑西新邨；
- (f) 他同意在規劃該區時處於兩難，即大坑西新邨的建築物高度及地積比率限制如訂得較低，在通風方面會對南山邨及大坑東邨有利，而較高的建築物高度及地積比率限制可提供足夠單位，在重建後作原區安置。他表示，處理這個兩難局面的可行方法是在房委會日後的公屋用地(包括長沙灣警察宿舍的重建項目(二零一三年)、石硤尾邨的重建項目(二零一四年)、蘇屋邨第一期(二零一五至一六年)及第二期的

重建項目(二零二零年)預留單位重置大坑西新邨的租戶。此舉容許提早清拆一些現有的大廈，有助大坑西新邨的分期重建。至於會否讓居民選擇在重建完成後返回大坑西新邨，可由居民和政府作進一步討論；以及

- (g) 他認為政府就重建大坑西新邨所進行的公眾諮詢並不足夠。他促請當局進行更全面的公眾諮詢，涵蓋所有有關各方(包括規劃署、房委會、香港平民屋宇有限公司及居民)，以便達成折衷建議。

18. 由於申述人和其代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

19. 一名委員詢問申述人下列問題：

- (a) 區內居民通常使用哪個港鐵出口及大坑西新邨日後重建會傾向使用哪個港鐵出口？
- (b) 至於大坑西新邨內現有住宅單位的布局，廁所是否設於露台，住宅單位是否各自設有廚房？
- (c) 如重建為盡量減低對區內居民的影響而分期進行，大坑西新邨內哪些現有大廈會首先清拆？

20. 蔡佩英女士(R176)回應時表示，大坑西新邨居民主要使用窩仔街的現有港鐵出口(B2出口)。關於住宅單位的布局，她證實廁所設於露台，而住宅單位各自設有廚房。她不能在未諮詢全部居民前代表他們說話，說出重建個別大廈的時間表為何。杜立基先生(R3)表示，現有港鐵出口位於大坑西新邨用地的擬議非建築用地內，他質疑日後重建大坑西新邨的設計可否提供有蓋行人通道以連接港鐵出口。他表示香港平民屋宇有限公司仍未有重建大坑西新邨的計劃。鑑於「綜合發展區」地帶目前的發展限制，實難以訂出分期重建和安置的計劃。

21. 數名委員詢問香港平民屋宇有限公司(R3)下列問題：

- (a) 香港平民屋宇有限公司作為大坑西新邨的擁有人及管理公司，有否設法為長者解決沒有升降機設施的問題？
- (b) 香港平民屋宇有限公司是否私人擁有公司，以及大坑西新邨是否由私人管理(引述最近一宗志願社會工作者遭拒絕進入屋邨事件，理由是屋邨聲稱為私人擁有)？
- (c) 除了大坑西新邨外，香港平民屋宇有限公司是否擁有其他物業？

22. 姚國榮先生(R3)表示，作為大坑西新邨的擁有人，香港平民屋宇有限公司已審視重建屋邨的可行性，但此事須更仔細考慮及詳細評估。他表示在屋邨內裝置升降機有技術限制。不過，現時已有安排，讓有特別需要的居民遷往屋邨較低層的空置住宅單位。一名委員建議香港平民屋宇有限公司參考房協在荃灣滿樂大廈裝置升降機一事，整個過程無須另行安置居民。同一名委員要求香港平民屋宇有限公司考慮為屋邨進行改善工程。

23. 姚國榮先生(R3)表示，香港平民屋宇有限公司一直關注屋邨內長者居民的安全。根據現行做法，如果志願社會工作者的身分獲核實，他們會准許有關人士進入屋邨探訪居民。他表示香港平民屋宇有限公司已密切監察單身長者居民的生活情況，並與社會社區組織聯絡，為有特別需要的居民提供適當的服務。馮檢基先生(R4)表示，志願社會工作者是否獲准進入屋邨的做法屬管理及保安措施的事宜，與管理公司的性質(即公營或私營)無關。他又指出，不應視香港平民屋宇有限公司為私人發展商，應視作非牟利公司。在回應一名委員的提問時，姚先生(R3)證實大坑西新邨是香港平民屋宇有限公司唯一擁有及管理的物業。

24. 副主席邀請空氣流通評估顧問闡釋空氣流通評估的結果，以及在大坑西新邨用地劃設 25 米非建築用地的理據。王穎娜女士表示，由於每年的盛行風是東風和西南風，所指定的非

建築用地最好與這些風向排成直線，以達到最佳的通風效果。為此，當局沿大坑西新邨用地西面界線劃設東北至西南走向、闊 25 米的非建築用地，北接南山邨道及「政府、機構或社區」用地，南連綠化小山丘，以促進夏季的盛行西南風深入內陸地區。她表示南面的綠化小山丘矮小，因此不會影響吹向擬議非建築用地的氣流。擬議非建築用地和北面橫跨大坑西街的「政府、機構或社區」用地在水平上的差距不會阻礙氣流。如按 R3 所建議，劃設橫跨用地中央部分的南北向非建築用地，則不會與盛行風向和南山邨道排成直線，因此效果不及分區計劃大綱圖上的擬議非建築用地。

25. 由於申述人及其代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的問題，副主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。副主席多謝申述人和政府的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

商議部分

26. 主席請委員參考席上提交的所有文件和資料以及作出的口頭簡介，以考慮申述。

27. 委員備悉所涉的分區計劃大綱圖修訂項目是關於把大坑西新邨由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並為「綜合發展區」地帶訂定地積比率、建築物高度及非建築用地限制。出席會議的大多數申述人所提出的重建事宜，例如安置受影響居民的安排和分階段落實發展不屬城規會的管轄範圍。委員雖然備悉申述人關注安置事宜，但認為申述人並沒有提出充分證據，支持他們對分區計劃大綱圖的修訂項目(關於「綜合發展區」地帶劃分的地積比率、建築物高度及非建築用地限制)提出的反對。

28. 一名委員認為，規劃署建議不接納申述的理由，即大坑西新邨是一項私人物業，落實重建由市場決定，並不恰當。該名委員表示，不應視大坑西新邨為與任何其他私人住宅發展一樣，因為根據香港平民屋宇有限公司的組織章程大綱，它是非牟利公司。考慮到該名委員的意見，秘書建議並獲委員同意修訂拒絕的理由，說明安置受影響居民和設立跨部門機制等重建事宜不屬條例及城規會的管轄範圍。

29. 委員備悉 R3 提出一些理據，以支持反對「綜合發展區」地帶劃分及訂定地積比率(5.5 倍)、建築物高度(主水平基準上 90/130 米)及非建築用地限制。R3 認為擬議限制會嚴重影響用地的發展潛力和發展可行性，委員並不同意，理由是用地現時根據契約受到更嚴格的建築物高度限制，即主水平基準上 45.72 米，而根據契約，發展密度只相等於地積比率 3.2 倍。委員備悉，為用地訂定 5.5 倍的發展密度已全面考慮相關因素，例如接近港鐵、與附近發展互相配合、建築物高度輪廓的完整性、保存山脊線、公眾對較低密度發展的期望及位於港鐵站上蓋的擬議綜合住宅發展與用地的環境配合。不過，正如規劃署指出，如按 R3 建議，把用地重建至 9 倍的地積比率會令布局甚為擠迫、造成屏風效應、削弱視覺的滲透度和通風，對附近環境造成負面影響。委員認為 R3 並沒有提供足夠資料及評估，以支持從規劃角度而言，9 倍的地積比率是可接受的。

30. 委員備悉 R3 聲稱規劃署在假設「綜合發展區」地帶日後的發展是住用地積比率為 5.5 倍的私人住宅發展時，是對總樓面面積寬免採用了一些錯誤的假設。就此，秘書解釋，公屋發展的總樓面面積寬免一般較私人房屋發展為低。因此，以建築物體積而言，地積比率為 6 倍的公屋發展與地積比率為 5.5 倍的私人房屋發展相若。她又澄清，「綜合發展區」地帶的 5.5 倍總地積比率涵蓋住用及非住用總樓面面積，至於將提供的非住用總樓面面積的大小，則由發展商決定。因此，R3 表示「綜合發展區」地帶劃分沒有提供非住用總樓面面積設置社區支援設施並不正確。一名委員詢問正重建的石硤尾邨的發展密度，秘書在回應時表示，根據現行做法，公屋發展的發展密度約為地積比率 6 倍。

31. 委員備悉沿用地的西面界線劃設闊 25 米的非建築用地有空氣流通評估支持，但 R3 建議的非建築用地並無技術評估支持。秘書解釋，在分區計劃大綱圖劃設非建築用地定線不會限制發展項目日後的布局和設計，因為分區計劃大綱圖《註釋》載有向城規會申請略為放寬非建築物用地限制的條文。秘書續說，根據「綜合發展區」地帶劃分，申請人須提交總綱發展藍圖，供城規會考慮。如發現有需要，及可提供充分理據，申請人可建議另行劃設非建築用地路線。一名委員詢問可否在

非建築用地興建有蓋行人通道，秘書在回應時表示除地下構築物外，非建築用地上不應有任何上蓋構築物。

32. 一名委員表示，香港平民屋宇有限公司成立的原意是為火警災民及低收入家庭提供可負擔的房屋。由於歷史獨特，該名委員認為政府應考慮把大坑西新邨納入房委會管理的公屋制度，正如北角模範邨的個案一樣。另一名委員卻認為這是房屋政策事宜，不屬城規會的管轄範圍。

33. 經商議後，委員普遍同意不接納第二組所有申述。委員繼而審視載於文件第 6.1 至 6.6 段有關不接納申述的理由，並同意應適當地作出修訂，以反映委員在會上所表達的意見。

申述編號 R2

34. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度和發展限制，旨在作出更妥善的規劃管制，為日後的發展／重建計劃提供指引，防止重建時產生過高或不協調的建築物，保存該區的特色和一些主要的城市設計要素，以及滿足公眾對改善生活環境及法定規劃制度更為明確和更具透明度的訴求；
- (b) 當局在制訂建築物高度輪廓時曾適當地考慮多項因素，包括地形、現有建築物高度輪廓、分區計劃大綱圖容許的發展潛力、發展權、保護山脊線、城市設計背景、開揚景觀和視野，以及現有情況下的風勢和空氣流通評估的建議；
- (c) 大坑西新邨主水平基準上 90／130 米的擬議建築物高度限制已顧及城市設計和通風考慮因素(包括受關注的山脊線和屏風效應)。擬議梯級式建築物高度限制可保存山脊線及改善通風。預期申述地點所受的視覺和通風影響可獲紓緩；

- (d) 南山邨主水平準基準上 80 米及大坑東邨主水平基準上 65 / 80 米的建築物高度限制一方面有助日後的重建項目達致更高的發展密度，另一方面可確保與整體高度輪廓互相協調，改善通風。維持現有的低矮建築物高度水平，會嚴重損害重建潛力；以及
- (e) 大坑西新邨用地的非建築用地以及修訂項目 K1 至 K6 的其他非建築用地的闊度，是目前區內環境所容許的上限，並獲空氣流通評估確定。

申述編號 R3

35. 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和發展限制，旨在作出更妥善的規劃管制，為日後的發展 / 重建計劃提供指引，防止重建時產生過高或不協調的建築物，保存該區的特色和一些主要的城市設計要素，以及滿足公眾對改善生活環境及法定規劃制度更為明確和更具透明度的訴求；
- (b) 當局在制訂建築物高度輪廓時曾適當地考慮多項因素，包括地形、現有築物高度輪廓、分區計劃大綱圖容許的發展潛力、發展權、保護山脊線、城市設計背景、開揚景觀和視野，以及現有情況下的風勢和空氣流通評估的建議；
- (c) 申述地點位處兩道觀景廊及通風廊內，位置敏感。「綜合發展區」地帶劃分除了訂明發展限制外，亦有提交總綱發展藍圖和相關技術評估的規定，對如此顯眼而又需特殊管制的用地而言，可提供更妥善的機制，管制日後重建項目的發展規模、布局和配置。在分區計劃大綱圖上訂定發展限制以規管發展輪廓，是有效的措施；

- (d) 當局為申述地點制定發展限制時，已在發展權、單位供應、對整體市容的視覺影響、通風、城市設計背景和其他規劃考慮因素之間取得平衡；
- (e) 當局在全面考慮各項因素後，認為把港鐵站上擬作綜合住宅發展的申述地點劃為地積比率 5.5 倍的「綜合發展區」地帶的建議，實屬恰當。與現有契約所准許的發展密度相比，所訂的 5.5 倍地積比率可大幅增加准許總樓面面積。申述地點重建項目的地積比率如達 9 倍，會產生擠迫的布局，形成屏風效應，令視野和通風受阻，對附近地區造成負面影響；
- (f) 屋邨重建項目是否可行，由市場因素決定。重建項目會因 5.5 倍地積比率而變得無利可圖的指稱，並無技術評估支持；
- (g) 專家評估提供定質評估，有助找出大型用地內的問題和有關事宜，是規劃階段評估空氣流通情況的合適辦法。當局在制定建築物高度限制時，曾考慮若干相關因素，空氣流通情況只是其中之一；以及
- (h) 劃設非建築物用地的規劃意向，是改善通風和風滲透度，特別是申述地點位處夏季西南盛行風的通風廊。根據空氣流通評估，申述地點上興建的建築物如高於現有高度水平，便應劃設非建築用地。刪除非建築用地的建議，以及擬代之以南北向非建築用地有利夏季西南盛行風流動的說法，並無有力理據支持。

申述編號 R4

36. 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和發展限制，旨在作出更妥善的規劃管制，為日後的發展／重建計劃提供指引，防止重建時產生過高或不協調的建築物，保存

該區的特色和一些主要的城市設計要素，以及滿足公眾對改善生活環境及法定規劃制度更為明確和更具透明度的訴求；

- (b) 當局在制訂建築物高度輪廓時曾適當地考慮多項因素，包括地形、現有築物高度輪廓、分區計劃大綱圖容許的發展潛力、發展權、保護山脊線、城市設計背景、開揚景觀和視野以及現有情況下的風勢和空氣流通評估的建議；
- (c) 申述地點位處兩道觀景廊及通風廊內，位置敏感。「綜合發展區」地帶劃分除了訂明發展限制外，亦有提交總綱發展藍圖和相關技術評估的規定，對如此顯眼而又需特殊管制的用地而言，可提供更妥善的機制，管制日後重建項目的發展規模、布局和配置。在分區計劃大綱圖上訂定發展限制以規管發展輪廓，是有效的措施；
- (d) 當局為申述地點的「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱，可藉此在較早階段發現涉及重建過程的問題，並加以解決。同時亦可全面協調政府部門的要求，並將有關要求明確納入規劃大綱中。規劃大綱會為發展商提供清晰有用的指引，利便其後作出契約修訂和提交建築圖則；
- (e) 大坑西新邨是香港平民屋宇有限公司擁有及管理的物業。安置受影響居民等重建事宜不屬《城市規劃條例》和城規會的管轄範圍；
- (f) 申述地點的「綜合發展區」地帶，主要是綜合重建作住宅用途，並提供商業配套設施。商業用途為附屬性質，用地側重作商業用途有違「綜合發展區」地帶的規劃意向；
- (g) 鑑於重建可能會造成各種潛在影響，分區計劃大綱圖規定須提交各項影響評估，以證明擬議重建項目對附近地區受關注的交通和通風等方面不會產生負面影響；以及

- (h) 分區計劃大綱圖修訂工作完全符合《城市規劃條例》的法定要求，並按既定做法諮詢和通知公眾。申述人可在規劃大綱擬備階段及規劃申請審理階段向城市規劃委員會提出意見。

申述編號 R5 至 R209

37. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5 至 R209，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度和發展限制，旨在作出更妥善的規劃管制，為日後的發展／重建計劃提供指引，防止重建時產生過高或不協調的建築物，保存該區的特色和一些主要的城市設計要素，以及滿足公眾對改善生活環境及法定規劃制度更為明確和更具透明度的訴求；
- (b) 當局在制訂建築物高度輪廓時曾適當地考慮多項因素，包括地形、現有建築物高度輪廓、分區計劃大綱圖容許的發展潛力、發展權、保護山脊線、城市設計背景、開揚景觀和視野，以及現有情況下的風勢和空氣流通評估的建議；
- (c) 申述地點位處兩道觀景廊及通風廊內，位置敏感。「綜合發展區」地帶劃分除了訂明發展限制外，亦有提交總綱發展藍圖和相關技術評估的規定，對如此顯眼而又需特殊管制的用地而言，可提供更妥善的機制，管制日後重建項目的發展規模、布局和配置。在分區計劃大綱圖上訂定發展限制以規管發展輪廓，是有效的措施；
- (d) 大坑西新邨是香港平民屋宇有限公司擁有及管理的物業。安置受影響居民等重建事宜不屬《城規規劃條例》和城規會的管轄範圍；
- (e) 「綜合發展區」地帶，主要是綜合重建作住宅用途，並提供商業配套設施。商業用途為附屬性質，

用地側重作商業用途有違「綜合發展區」地帶的規劃意向；以及

- (f) 分區計劃大綱圖修訂工作完全符合《城市規劃條例》的法定要求，並按既定做法諮詢和通知公眾。申述人可在規劃大綱擬備階段及規劃申請審理階段向城市規劃委員會提出意見。

申述編號 R210

38. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R210，理由如下：

- (a) 大坑西新邨是香港平民屋宇有限公司擁有及管理的物業。安置受影響居民和設立跨部門機制等重建事宜，不屬《城市規劃條例》和城規會的管轄範圍；以及
- (b) 分區計劃大綱圖修訂工作完全符合《城市規劃條例》的法定要求，並按既定做法諮詢和通知公眾。申述人可在規劃大綱擬備階段及規劃申請審理階段向城市規劃委員會提出意見。

申述編號 R211

39. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R211，理由如下：

- (a) 根據空氣流通評估的結果，整體上石硤尾區以至南面綠化小山丘附近的地區均沒有重大的通風問題。為盡量減輕落實「綜合發展區」地帶施行階段對通風可能造成的影響，分區計劃大綱圖規定必須進行空氣流通評估。因此，南面的綠化小山丘應不會成為大坑西新邨「綜合發展區」地帶的通風屏障；以及
- (b) 南面的綠化小山丘草木茂盛，是區內珍貴的自然風景和景觀資源，也是市區稠密的已建設地區內的視

覺調劑與歇息空間。自然的草木可提供視覺景象以及有助調節附近地區的微氣候。降低小山丘之舉並無充分理據支持。

第一組：R1

(城規會文件第 8615 號)

40. 以下委員已就此議項申報利益：

周達明先生 - 在又一居擁有一個物業
(以發展局常任秘書長
(規劃及地政)身分)

41. 委員備悉主席已離席，而副主席應繼續主持此議項的會議。

簡介和提問部分

42. 副主席表示申述人編號 R1 已表明不會出席聆訊。由於當局已給予申述人足夠通知，故委員同意在他缺席的情況下繼續進行聆訊。

43. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 - 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
梁美玲女士 - 規劃署高級城市規劃師／特別職務
湯潔薇女士 - 規劃署城市規劃師／特別職務
王穎娜女士 - 空氣流通評估顧問

44. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府代表向委員簡介申述的背景。

[李偉民先生此時離席。]

45. 梁美玲女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 第一組的申述(R1)由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交；
- (b) R1 反對在分區計劃大綱圖上分別為白田電力支站和界限街電力支站訂定兩層和三層的建築物高度限制，並反對為石硤尾電力支站訂定非建築用地限制；

申述理由

- (c) 主要的申述理由詳載於文件第 2.3 段，現概述如下：

影響設計彈性

- (i) 訂定建築物高度和非建築用地限制會影響日後改裝／發展計劃的設計彈性，難以應付人口增長和日後在運作上無法預料的需求轉變；

未能有效利用土地

- (ii) 為電力支站用地訂定建築物高度和非建築用地限制會令支站的改良／重建潛力受到制肘，有關方面因而有必要把現有支站遷往較大的用地或另覓用地興建新支站，以應付日後激增的電力需求。此舉顯然未能妥善利用稀有的土地資源；

侵犯發展權

- (iii) 《基本法》第六條訂明「香港特別行政區依法保護私有財產權」。訂定建築物高度和非建築用地限制會剝削申述人重建物業的權利，違反《基本法》；

在視覺上與毗鄰發展相協調

- (iv) 白田電力支站和界限街電力支站並不顯眼，又或在視覺上受周圍的高層建築和環境遮蔽。放寬這些用地的建築物高度限制在視覺上造成的影響甚微；

申述人的建議

(d) 申述人的建議詳載於文件第 2.4 段，現概述如下：

- (i) 把白田電力支站的建築物高度限制由兩層修訂為不高於主水平基準上 45.73 米(八至九層)；
- (ii) 把界限街電力支站的建築物高度限制分別由三層修訂為不高於主水平基準上 29 米(五至六層)(新九龍內地段第 5602 號)和不高於主水平基準上 45.73 米(10 至 11 層)(新九龍內地段第 5997 號)；
- (iii) 撤銷石硤尾電力支站的非建築用地限制；

規劃署的回應

(e) 規劃署對申述理由所作的回應詳載於文件第 4.4 段，現概述如下：

影響設計彈性

- (i) 據機電工程署署長所述，中電在二零一三年之前不會在申述地點進行重建計劃。由於並無任何重建建議可證明申述地點會進行任何擴建計劃，以及有必要為配合運作上的需要而放寬申述地點的建築物高度或非建築用地限制，放寬建築物高度和非建築用地限制的建議在現階段並無理據支持；

- (ii) 根據條例所訂的條文，為顧及設計彈性，有關人士可向城規會提交擬放寬建築物高度限制的規劃申請；

未能有效利用土地

- (iii) 訂定建築物高度和非建築用地限制旨在回應公眾對改善生活環境的訴求。低層「政府、機構或社區」用地在稠密的市區環境內是重要的視覺調劑、歇息空間和風道。有效利用土地和良好市區設計這兩方面的因素均須謹慎兼顧；
- (iv) 當局在考慮擬略為放寬建築物高度和非建築用地限制的申請時會顧及用地限制等因素。如有必要增設電力支站用地，以應付功能上和運作上的需要，當局會按為政府、機構或社區用途選址的既定辦事方法和程序另覓用地；

侵犯發展權

- (v) 白田電力支站和界限街電力支站所訂的建築物高度限制旨在反映發展完成後的情況，以便限制現有的低矮垂直輪廓。為石硤尾電力支站用地訂定非建築用地限制有助改善南昌街風道的成效，並不影響現有電力支站的構築物。分區計劃大綱圖並未為三塊電力支站用地的地積比率／總樓面面積／上蓋面積訂定限制。因此，三塊用地的現有發展密度不受影響；
- (vi) 律政司表示，為這份分區計劃大綱草圖訂定建築物高度限制或非建築用地限制，似乎並不抵觸《基本法》第六條或《基本法》第一百零五條的規定；

在視覺上與毗鄰發展相協調

- (vii) 就土地用途和發展密度而言，毗鄰白田電力支站的高層高密度住宅發展以及毗鄰界限街電力

支站的中層政府、機構或社區發展有別於電力支站，故不宜把毗鄰的住宅和政府、機構或社區發展所採用的建築物高度級別應用於兩塊電力支站用地；

(viii) 當局在商議放寬建築物高度限制時，申述地點的建築物高度與附近建築物的高度是否相協調不應是唯一的考慮因素，而申述人應澄清在運作上是否有此需要；

(f) 規劃署對申述人的建議所作的回應詳載於文件第 4.5 段，現概述如下：

(i) 申述地點並無已知或已議定的重建建議足以支持在現階段放寬建築物的高度和非建築用地限制。倘若有關發展項目在功能上或運作上有必要超出所訂的建築物高度或非建築用地限制，申述人可根據第 16 條申請向城規會取得略為放寬有關限制的許可；

(ii) 訂定以樓層數目為準的建築物高度限制，是為容許在設計上更具彈性，尤以具特定功能需要的設計為甚。放寬建築物高度限制的建議並無設計優點或充分的規劃理據支持；

(iii) 為石硤尾電力支站用地訂定非建築用地限制旨在令空氣流通。刪除石硤尾電力支站用地內非建築用地的建議不獲支持，因為零碎地刪除非建築用地有違規劃意向，即改善石硤尾區的通風和透風情況；以及

(g) 規劃署的意見—規劃署不支持 R1，理由詳載於文件第 6.1 段。

46. 由於政府代表已完成簡介，副主席邀請委員提問。

47. 一名委員建議要求申述人改善電力支站和其他公用事業設施的設計，例如進行更多綠化，令有關構築物與附近地區較

為協調。委員同意請秘書向相關的公用事業公司轉達該名委員的意見。

48. 由於委員沒有提出其他問題，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會會商議這份申述，稍後會把決定通知申述人。副主席多謝政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

49. 一名委員詢問申述地點的土地類別，秘書在回應時表示，有關地點屬申述人私人擁有，已批予申述人用作電力支站。申述人要求放寬建築物高度限制，以依從契約所訂的限制。

50. 經商議後，委員認為申述人沒有提出充分的規劃理據足以令城規會接納這份申述。委員繼而審視不接納 R1 的理由(載於文件第 6.1 段)，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1

51. 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) 當局在制訂建築物高度輪廓時曾適當地考慮多項因素，包括地形、該區現有的建築物高度輪廓、分區計劃大綱圖所容許的發展潛力、私人發展權、保護山脊線、城市設計背景、開揚景觀和視野，以及現有情況下的風勢和空氣流通評估的建議。滿足公眾對改善生活環境的訴求和尊重私人發展權利／有效運用土地資源這兩方面的因素均已兼顧；
- (b) 白田電力支站和界限街電力支站用地的建築物高度限制旨在反映現有高度，並不會影響分區計劃大綱圖所容許的現有發展密度。據空氣流通評估研究所載，石硤尾電力支站用地內的非建築用地應予以保留，以改善南昌街旁風道的成效。在石硤尾分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制或非建築用地限

制，似乎並不抵觸《基本法》第六條或《基本法》第一百零五條的規定；

- (c) 就土地用途和發展密度而言，白田電力支站有別於毗鄰的高層高密度住宅發展，而界限街電力支站亦有別於毗鄰的中層政府、機構或社區發展，故不宜把毗鄰的住宅和政府、機構或社區所採用的建築物高度級別應用於兩塊電力支站用地；
- (d) 在石硤尾電力支站用地內訂定非建築用地限制旨在改善石硤尾區的通風和透風情況，而訂定有關限制不會影響該用地的重建潛力；以及
- (e) 凡放寬建築物高度和非建築用地限制，均須以功能上和運作上的需要為理據支持，有關發展並須具有規劃和設計優點。如有必要，申述人可根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，向城市規劃委員會取得略為放寬建築物高度和非建築用地限制的許可，又或根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖。由於申述地點不涉及任何重建建議，故放寬建築物高度限制和撤銷非建築用地限制的建議並無充分理據支持。

52. 會議於下午一時四十分休會午膳。

53. 會議於下午二時三十分復會。

54. 下列委員和秘書在午膳後出席會議：

周達明先生

黃遠輝先生

梁剛銳先生

陳旭明先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

議程項目 4

[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/H8/23**》的申述和意見
(城規會文件第 8613 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

55. 下述委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------|
| 陳炳煥先生 | - 在賽西湖大廈擁有一個物業 |
| 鄭心怡女士 | - 在雲景道擁有一個物業 |
| 劉志宏博士 | - 在寶馬山道擁有一個物業 |
| 陸觀豪先生 | - 在城市花園擁有一個物業 |
| 馬詠璋女士 | - 在港運城擁有一個物業 |
| 梁剛銳先生 | - 在雲景道擁有一個物業 |

56. 委員備悉陳炳煥先生、鄭心怡女士、劉志宏博士和馬詠璋女士已就未能出席下午時段舉行的會議致歉。委員認為陸觀豪先生在城市花園的物業接近申述地點，而他對此議項涉及直接的利益。委員認為應請陸先生離席。陸先生於此時離席。由於梁剛銳先生在雲景道的物業距離申述地點頗遠，他並不涉及直接的利益，委員同意他可留在會議席上。

57. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席或沒有回覆聆訊邀請的其他申述人缺席的情況下聆訊申述。

58. 下列規劃署代表、申述人及其代表，以及提意見人此時應邀出席會議：

- | | |
|-------|--------------|
| 區潔英女士 | - 規劃署港島規劃專員 |
| 葉子季先生 | - 高級城市規劃師／港島 |

R 1 及 R 2

蔡素玉女士	- R 1 的代表
(東區區議員)	- 申述人(R 2)

R 1 及 R 4

郭偉強先生	- R 1 的代表
(東區區議員)	- 申述人(R 4)
吳惠敏女士	- R 4 的代表

R 5 (香港地產建設商會)(下稱「建設商會」)

李禮賢先生] R 5 的代表
黃愛珠女士]

R 6 及 C 1 (創建香港)

司馬文先生] R 6 及 C 1 的代表
譚家欣女士]

C 2

張學明先生	- 提意見人
-------	--------

59. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述。

60. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 二零一零年三月十九日，《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H 8/23》根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲六份申述，並於二零一零年五月二十八日公布有關申述，以供公眾提出意見，而在為期三星期的公布期內，共接獲兩份意見。二零一零年四月十六日，當局就修訂徵詢東區區議會的意見。東區區議會提

出多項意見及建議，包括在申述地點提供粵劇表演場地，但對分區計劃大綱圖的修訂沒有提出負面意見；

- (b) 全部六份申述均反對根據修訂項目 A 把前北角邨用地的主要部分(即用地 B)由「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶。申述編號 R1 至 R4 亦涉及前北角邨用地的其餘部分(即用地 A)，但該部分與分區計劃大綱圖現時的修訂無關；
- (c) R1 由北角區 11 名東區區議員及東區協進社主席提交。R2 至 R4 分別由三名東區區議員提交，他們也是 R1 的申述人。R5 和 R6 分別由建設商會和創建香港提交。C1 由一名市民提交，該名市民並沒有註明意見與哪份申述相關。C2 由 R6 提交，以支持 R1 的建議；
- (d) 申述地點的背景詳載於文件第 3 段。前北角邨用地位於北角海旁，地盤面積約 3.72 公頃，臨海面長約 400 米。二零零九年七月，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)通過一份規劃大綱，為用地日後的發展提供指引；
- (e) 該規劃大綱列出前北角邨用地的擬議用途、主要發展參數，以及在城市設計、景觀、運輸、環境和基礎設施方面的規定。小組委員會在規劃大綱中訂定有關用地的用途和發展參數時，已考慮當時的共建維港委員會和東區區議會提出的意見、空氣流通評估研究的結果、政府部門對相關技術事宜的意見，以及其他有關的規劃考慮因素和當時的共建維港委員會頒布的海港規劃原則。城規會為了回應公眾對降低海旁發展密度和提供海旁休憩用地供公眾享用的訴求，遂建議前北角邨用地的總地積比率和淨地積比率分別訂為 3.22 倍和 5.63 倍，建築物高度訂為主水平基準上 80 米，而在用地範圍內應提供合

共 15 000 平方米的地面公眾休憩用地（在用地 A 提供 2 320 平方米；在用地 B 提供 12 680 平方米），包括闊 20 米的海濱長廊；

- (f) 根據規劃大綱，前北角邨用地分為兩個部分，即用地 A 和用地 B。用地 A 擬作酒店用途和海濱長廊。小組委員會於二零零九年在有附帶條件的情況下批准了一宗涉及在用地 A 進行擬議酒店發展的規劃申請。有關用地已納入供申請售賣土地一覽表（下稱「勾地表」）內。用地 B 則擬作綜合商業／住宅發展，並附設公共交通總站、公共旅遊巴士停車場、政府、機構或社區設施、公眾休憩用地和海濱長廊。在分區計劃大綱圖上，用地 B 已改劃為「綜合發展區(3)」地帶，以便進行綜合發展和實施適當的規劃管制；
- (g) 主要的申述理由及其建議概述於文件第 2.3 及 2.4 段重點如下：

休憩用地供應量

- (i) 北角區（下稱「該區」）的休憩用地供應量不足，尚欠約三公頃的鄰舍休憩用地；
- (ii) 北角現時有約 40 公頃休憩用地，其中一半是維多利亞公園。由於該公園常用作全港康樂、商業和展覽活動場地，因此不應計入北角區的休憩用地；
- (iii) 該區很多休憩用地不是真正可供公眾使用：部分是公眾難以前往的；部分位置隱蔽，令行人難以發現；部分面積過小，活動空間有限；以及部分附設於私人發展項目，使市民誤以為這些休憩用地屬於私人擁有；
- (iv) 該區的休憩用地分布不均，主要休憩用地位於該區邊緣，居於北角核心區的居民不容易

前往。中環灣仔繞道填海區的擬議休憩用地受到中環灣仔繞道隧道出入口和東區走廊限制；

- (v) 北角欠缺匯聚點，在前北角邨用地提供大型公眾休憩用地，可提供匯聚點，有助為居民建立穩固的社交網絡；
- (vi) 先前的兩個球場已用作興建廉政公署和海關的總部，使該區欠缺休憩用地的問題惡化；

用地的用途和發展密度

- (vii) 前北角邨用地提供減低該區發展密度的良機，並通過大量綠化和提供優質公眾休憩用地，改善北角的市區環境質素；
- (viii) 有關用地是海旁最後一塊大型空置用地，讓海風減輕市區的熱島效應和吹散交通污染物；
- (ix) 要符合該用地的各項環境要求和克服可能出現的交通及基礎設施問題，甚為困難；
- (x) 前北角邨用地受毗鄰的東區走廊的嚴重噪音和空氣質素污染影響，應考慮降低該用地的發展密度，以避免造成屏風效應；

不出售用地

- (xi) 政府應保留前北角邨用地作休憩用地和闢建公眾設施，以配合區內需求；
- (xii) 勾地表有 60 多塊用地，可把新發展區(例如啟德)內的其他用地納入勾地表；

在私人發展項目內提供公眾休憩用地／公眾設施

- (xiii) 要求私人發展商在私人發展項目內提供公眾設施的做法會導致管理問題、公眾使用者和私人物業業主之間的衝突，以及公眾可否進入和安全的問題。該用地不應採納這個做法；
- (xiv) 政府當局已於二零一零年一月二十六日向立法會發展事務委員會表明立場，即城規會不應要求或接納在私人發展項目提供公眾休憩用地，以免在實施和管理方面再次出現問題；

建議

(h) 申述人提出以下建議：

- R 1 用地 A 和用地 B 面向北角碼頭的部分應保留作大型海濱休憩用地。建議在用地 B 東部興建低密度房屋、購物中心和文娛中心；
- R 2 用地 A 和用地 B 面向北角碼頭的部分應從勾地表剔除，並重新規劃以包括巴士總站、文娛廣場、綠化地帶和公眾設施；
- R 3 用地 A 和用地 B 面向北角碼頭的部分應保留作大型海濱休憩用地和闢建文化／康樂設施。用地 A 和毗鄰的渣華道市政大廈應重建為多用途文娛中心連可容納超過 1 000 人的中型劇院，以取代新光戲院；
- R 4 用地 A 應用作私人住宅用途；用地 B 西部應用作休憩用地、地下政府設施、業主立案法團會議室、文娛中心等；用地 B 東部則應用作酒店、購物中心、私人房屋和公共交通總站；

- R 5 (i) 應全面檢討該區的用途地帶，以及擬備把公眾休憩用地和公眾用途與私人發展項目分隔的城市設計圖，並與有關公眾人士討論該圖則；以及
- (ii) 應在分區計劃大綱圖上物色特定用地以劃作休憩用地和政府、機構或社區用途，並由政府推行和管理；
- R 6 (i) 應在地面提供大型休憩用地，以進行大量綠化和闢建康樂設施，以及在政府、機構或社區設施的低層和公共交通總站的天台增設休憩用地；
- (ii) 有關發展應符合《港島東海旁研究》的建議，以及應闢設闊 20 米的海濱長廊；以及
- (iii) 應只容許在面積較小的用地上進行商業／住宅發展，地積比率不得超過 5 倍；
- (i) 規劃署對申述理由和申述人的建議所作的回應詳載於文件第 4.3 和第 4.4 段，重點如下：

休憩用地供應量

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》，每 10 萬人最少應有 20 公頃休憩用地，包括 10 公頃地區休憩用地和 10 公頃鄰舍休憩用地，即每人有兩平方米的休憩用地。根據該區的計劃人口，該區必須提供共 32.22 公頃的休憩用地。考慮到現有和已規劃的休憩用地供應量，該區已預留 12.80 公頃鄰舍休憩用地和 26.49 公頃地區休憩用地，整體餘額為 7.07 公頃。雖然鄰舍休憩用地尚欠約 3.31 公

頃，但差額可由充足的地區休憩用地供應量（多出 10.38 公頃）補足；

- (ii) 雖然該區的整體休憩用地供應有餘額，但該區東部現時的休憩用地較少。申述人提出在前北角邨用地提供一塊大型休憩用地作為匯聚點的建議，已納入經通過的前北角邨用地規劃大綱。規劃大綱建議在前北角邨用地提供佔地不少於 15 000 平方米的地面公眾休憩用地（在用地 A 提供 2 320 平方米；在用地 B 提供 12 680 平方米）（相等於前北角邨用地面積的 40%），包括闊 20 米的海濱長廊和渡輪碼頭前的露天廣場；
- (iii) 維多利亞公園位於分區計劃大綱圖的範圍內。該公園是一塊大型地區休憩用地，提供多元化的動態和靜態康樂設施，服務該區的居民。該用地一直在政府內部圖則上劃為「地區休憩用地」，因此，把維多利亞公園計入該區的休憩用地供應量，實屬合理；
- (iv) 該區的不同地點已預留休憩用地，以服務區內居民。至於大型的地區休憩用地，例如維多利亞公園、中環灣仔繞道填海區擬議海濱公園、前北角邨用地的擬議公眾休憩用地和賽西湖公園分別位於該區的西部、西北部、東部和南部，以服務居於有關範圍的居民；
- (v) 鄰舍休憩用地擬服務區內居民，應設於方便區內居民前往的地點。雖然一些鄰舍休憩用地的面積較小，而且並非位於當眼位置，但該等鄰舍休憩用地為附近居民提供靜態的康樂空間；
- (vi) 北角是已建設地區，區內的空地相當有限。規劃署已設法增加該區主要發展／重建用地內的休憩用地供應量，包括油街綜合發展項

目的擬議公眾休憩用地，以及前北角邨用地的擬議公眾休憩用地；

- (vii) 中環灣仔繞道填海區的擬議海濱公園佔地 3.47 公頃。除了用作道路外，約 2.8 公頃的範圍是露天土地，適宜作休憩用地用途。規劃署計劃關設地面公眾行人通道，貫通油街和屈臣道，把休憩用地與該區的核心區連接起來；
- (viii) 私人發展項目內的休憩用地主要是服務區內居民的鄰舍休憩用地，當中有部分屬私人性質，預算只服務發展項目內的居民，而部分則規定作公眾休憩用地，亦供公眾享用。至於公眾休憩用地方面，地政總署已在其網站公布私人發展項目內的公眾休憩用地，並登載位置圖和照片以助公眾識別；
- (ix) 電照街的海關總部用地在分區計劃大綱圖上一直劃為「政府、機構或社區」地帶，雖然該用地部分範圍曾經用作臨時籃球場，但該用地並非擬作休憩用地用途。該街道對面的電照街遊樂場現已提供一個籃球場。渣華道足球場已由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建廉政公署總部。為作補償，糖水道已關設佔地相若的鄰舍休憩用地。天后廟道、雲景道和電照街現有三個足球場，服務該區居民；

用地的用途和發展密度

- (i) 前北角邨用地規劃大綱訂明的規劃目標之一，是提供大型海旁休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊及一個露天廣場，以作為該區的匯聚點；

- (ii) 把該用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶，以及為該地帶制訂發展限制，反映規劃大綱內的建議。因應公眾對降低海旁發展密度的期望，該用地的總地積比率較低，訂為 3.22 倍，而淨地積比率訂為 5.63 倍，建築物高度則訂為主水平基準上 80 米；
- (iii) 把該用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，既可確保制定全面的規劃，又能對發展的組合、布局和設計實施適當的規劃管制。一如該地帶的「註釋」所訂明，日後在「綜合發展區(3)」用地進行發展，必須向城規會提交規劃申請，並輔以總綱發展藍圖，以供考慮；
- (iv) 至於屏風效應和空氣流通的問題，除了降低地積比率和建築物高度外，「綜合發展區(3)」地帶的最大上蓋面積訂為 60%。此外，規劃大綱根據空氣流通評估的結果，在書局街和琴行街指定劃設兩塊非建築用地，以加強空氣流通和改善視野。為解決東區走廊可能造成的空氣污染和噪音影響，規劃大綱亦規定該用地的住宅大廈最少須從東區走廊後移 50 米，以及在海旁興建一幢商業／政府、機構或社區大樓，以阻隔東區走廊的噪音影響；

不出售用地

- (i) 該「綜合發展區(3)」用地是一塊大型政府土地，可作各項用途以滿足社區的社會、經濟和房屋需要。除提供公眾休憩用地和公眾設施外，進行適當規模的商業和住宅用途有助善用稀有的土地資源，為該區的海旁增添活力；

- (ii) 政府必須使新用地的供應維持穩定，以滿足市區對各種用途的需求；

在私人發展項目內提供公眾休憩用地／公眾設施

- (i) 根據政府的政策，在特殊情況下，有理據支持在私人發展項目內提供公眾休憩用地，這些特殊情況包括擬議公眾休憩用地是毗連私人發展項目的已規劃海濱長廊；
- (ii) 把公眾休憩用地和私人發展項目合併設計和發展，效益良多。規劃大綱亦訂明該用地的公眾休憩用地應由發展商設計和興建，竣工後交由康樂及文化事務署管理和保養。公眾休憩用地的保養和管理責任不會轉嫁日後住宅發展項目的個別業主；
- (iii) 在有關發展項目中加入公眾設施，可讓設計變得全面，又可善用土地，令用地的規劃更為完善，更可重置受影響的現有設施，使各項政府、機構或社區設施可早日落成以服務該區，以及配合發展的入伙時間；
- (j) 規劃署並不支持申述人的建議，理由如下：

R1 至 R4

- 前北角邨用地已預留佔地 15 000 平方米的大型地面公眾休憩用地 (2 320 平方米在用地 A；12 680 平方米在用地 B)；
- 該用地的擬議用途和發展密度是城規會在適當考慮相關因素後制訂的，目前並無充分理據檢討已通過的用途和發展參數；
- 政府必須使新用地的供應維持穩定，以滿足市區對各種用途的需求；以及

- 民政事務局表示香港島已提供足夠的專用表演場地(包括西灣河文娛中心、柴灣青年廣場、大會堂、伊利沙伯體育館和上環文娛中心)；

R5 及 R6

- 「綜合發展區(3)」地帶的「註釋」已訂明，向城規會提交的總綱發展藍圖必須包括城市設計方案；
- 在該用地闢設大型休憩用地和闊 20 米的海濱長廊；
- 擬議用途和發展參數符合《港島東海旁研究》的初步結果；以及
- 在較小的用地進行商業／住宅發展而地積比率不超過 5 倍的建議不能善用該用地，以滿足社會的各種需要；

(k) C1 的理由概述如下：

- (i) 前北角邨用地日後的發展商應向區議會、地政總署、規劃署、屋宇署和城規會提交發展建議，以供通過；
- (ii) 前北角邨用地須從渣華道後移八米以擴闊道路，另須從海旁後移五米以闢設休憩用地。此外，應在琴行街東面和西面後移五米和八米，以及在書局街東面後移八米；
- (iii) 前北角邨用地可分為西部、中部和東部三個部分。所有政府、機構或社區設施、公共交通總站、公眾休憩用地和住宅發展(最大總樓面面積為 27 871 平方米)應在西部闢設。東部的發展的最大總樓面面積為 83 613 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80

米。中部應改劃為純粹作住宅用途的「住宅(3)」地帶，最大總樓面面積為 55 742 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米；以及

(iv) 為加強空氣流通，設有平台的發展不得豁免總樓面面積；

(1) 規劃署對提出意見的理由所作的回應詳載於文件第 4.5 段，重點如下：

(i) 在「綜合發展區(3)」用地進行發展應向城規會提交規劃申請，以供批准。無須設立額外的管制機制；

(ii) 運輸署署長表示由於規劃大綱建議就北角邨里進行道路改善措施，因此，在交通方面並無理由支持提意見人提出的進一步擴闊道路建議。根據已通過的規劃大綱，擬議發展將後移，以便在電照街、書局街、北角邨里、渣華道和糖水道關設闊三米的美化市容種植地帶；

(iii) 提意見人建議的前北角邨用地的整體總樓面面積達 167 226 平方米(即淨地積比率為 7.86 倍)，較規劃大綱所訂的面積為大，而在海旁位置實屬過於龐大；

(iv) 是否批准豁免總樓面面積，將受《建築物條例》管制，因此無須在分區計劃大綱圖上就這方面作出額外管制；

(m) 規劃署的意見——申述 R1 至 R4 的部分內容涉及前北角邨用地的用地 A，但該用地與分區計劃大綱圖現時的修訂無關，因此申述的相關部分內容應視為無效。規劃署不支持申述編號 R1 至 R4 的餘下部分及 R5 和 R6，並認為有關申述不應獲接納。

61. 主席繼而邀請申述人、申述人的代表及提意見人闡釋其申述和意見。

R1 的代表及 R2 蔡素玉女士(東區區議員)

62. 蔡素玉女士表示，由於 R1 其餘的區議員有其他事務處理，未能出席聆訊，因此由她及郭偉強先生代表他們。蔡女士提出下列要點：

- (a) 東區區議會曾就規劃大綱提出多項意見及建議。不過，他們並未對規劃大綱表示支持；
- (b) 有關申述由東區區議會 11 名民選區議員提交，其中 10 名區議員來自北角區，而另一名則來自鰂魚涌。這 11 名區議員佔東區區議會民選議員差不多三分之一。區議員在擬備前北角邨用地的申述和建議時，已就有關用地日後的用途進行透徹討論，其申述充分代表區內居民的意見，城規會須予慎重考慮；
- (c) 該區很多休憩用地未能為區內人士充分使用。其中一個例子是維多利亞公園，該公園常用作舉辦全港活動的場地，區內人士很難有機會使用公園設施。賽西湖公園位於山上的私人住宅發展範圍內，而海峰園的休憩用地只能夠沿一個私人物業的樓梯到達。這些現有的公眾休憩用地未能應付區內居民的需要。中環灣仔繞道填海區的擬議休憩用地只能夠經位於油街的海峰園及前北角邨用地到達。由大街步行至擬議休憩用地需時超過 10 分鐘；

[許智文教授此時離席。]

- (d) 位於前北角邨的擬議公眾休憩用地會設於商業及私人住宅發展內的平台。在私人發展內闢設公眾休憩用地會造成管理及是否容許市民出入的問題。就如城市花園及和富中心的情況相似，使用平台上的公眾休憩用地必須得到有關管理處的同意／許可；以及

- (e) 申述人強烈要求城規會檢討用地 A、用地 B 及毗鄰用地 A 的市政大廈的用途。用地 A 和用地 B 部分範圍應保留作區內居民可從地面直接到達的大型地面公眾休憩用地。發展應在用地 B 東部進行，該處接近現有的政府辦公大樓，對居民會造成較小的負面影響。

R1 的代表及 R4 郭偉強(東區區議員)

63. 郭偉強先生提出以下要點：

- (a) 11 名屬於不同政黨及社區團體的區議員對前北角邨用地的規劃及日後用途表示關注，故此聯合提交有關申述；

[蔡素玉女士此時離席。]

- (b) 申述人備悉規劃署的意見(即用地 A 與分區計劃大綱圖現時的修訂無關，以及申述的相關部分內容屬於無效)，他們對此感到遺憾。當局就前北角邨的擬議發展諮詢東區區議會時，用地 A 和用地 B 均為諮詢事項。東區區議會已表達其看法並提出多項意見。不過，當局就分區計劃大綱圖的修訂正式諮詢東區區議會時，他們注意到用地 A 已納入勾地表內作酒店用途。政府漠視區內居民的意見；
- (c) 正如文件圖 5 所顯示，只有維多利亞公園及賽西湖公園的面積是相對較大。不過，維多利亞公園常用作舉辦全港活動(例如花卉展覽、年宵市場及各項其他活動)。對於該公園能否滿足北角區居民的需要及應否計入該區所供應的休憩用地內，實成疑問。由於賽西湖公園位於山上的私人住宅發展範圍內，居於北角核心區的居民很難使用該公園。當區區議員表示，海峰園的公眾休憩用地只能夠沿一個私人物業的樓梯到達。位於前北角邨用地的擬議公眾休憩用地會設於私人發展項目內的公共交通總站上蓋的平台。就如其他在私人發展項目內闢設的公眾休憩

用地相似，位於前北角邨用地的擬議公眾休憩用地會出現管理及是否容許市民出入的問題；

- (d) 在東區區議會的撥款資助下，暫時沿海旁闢設闊 20 米的長廊。區內居民及公眾人士經常使用該長廊。這清楚顯示市民對提供更多公眾休憩用地方面的需求。隨着人口老化，當局須提供足夠的休憩用地，以應付長者在康樂方面的需要；
- (e) 兩個先前的球場已用作興建廉政公署和海關的總部。爲了就已發展成廉政公署總部一部分的足球場作出補償，政府曾一度建議待毗鄰加油站的租約屆滿後，在該加油站用地闢設一塊鄰舍休憩用地。不過，有關建議因該區對加油站的需求而沒有實現。因此，當局應在前北角邨用地範圍內闢設休憩用地，以便就該足球場作出補償；
- (f) 該區缺乏供北角私人住宅發展的業主立案法團使用的會議場地。申述人建議在前北角邨用地內提供該項設施；
- (g) 由於用地 A 接近現有的住宅發展，因此不適宜用作發展酒店。倘若政府不接納有關的休憩用地建議，則應把該處用作住宅發展較佳。用地 B 東部接近廉政公署和海關的總部，較宜發展作酒店、購物中心及政府、機構或社區設施；以及

[馬錦華先生此時離席。]

- (h) 政府應善用前北角邨用地，以改善居民的居住環境。

申述人編號 R5 香港地產建設商會(下稱「建設商會」)

64. R5 的代表李禮賢先生借助於席上提交的一些照片、圖則及資料，提出以下要點：

- (a) R5 所關注的涉及原則問題，並認為前北角邨用地的擬議地帶劃分及落實安排並不恰當；
- (b) R5 最近曾進行一項關於「優化建築設計 - 締造可持續建築環境」的研究，而有關報告已提交可持續發展委員會。研究的其中一項建議是檢討前北角邨用地的地帶劃分；
- (c) R5 認為把有關用地劃作適當的地帶十分重要。他們關注城規會及規劃署在為市區範圍建議適當的地帶劃分時，未有採用可持續發展的方針。前北角邨用地提供一個改善北角市區環境質素的良機，但當局並無利用這個機會。在考慮前北角邨用地最佳的長遠用途時，當局並沒有充分重視城市熱島效應、全球暖化、空氣質素欠佳、通風欠佳、市區綠化措施不足，以及對公眾衛生和社區生活質素造成負面影響等問題；

[吳惠敏女士此時離席。]

按社區的情況處理密度問題

- (d) 前北角邨用地提供減低社區發展密度的良機。北角是一個建築密集的舊區。現有建築物及街道模式在未來 50 年或以上仍會保持不變。即使現有的舊建築物予以重建，亦只會由同類的建築物及沿路增設一些綠化措施所取代，因此不會為市區的居住環境帶來重大改善；
- (e) 城規會不應按每塊用地的情況處理密度問題，而應以整個社區的方式處理。與毗鄰地區比較，前北角邨用地的規模相對較大。城規會應藉此良機利用有關用地減低該區的整體發展密度，並為市區環境帶來重大改善。前北角邨用地是一塊由政府為社區管理的社區土地。該用地提供用以解決市區問題的珍貴空間；

- (f) 若城規會以一貫方式按每塊用地的情況減低發展密度，將會對私人土地擁有人的發展權造成負面影響。把私人土地的用途地帶降級不會帶來重大改善，因為現有建築物仍會留在有關用地上。政府亦會被批評把私人用地的用途地帶降級而不作補償；藉着出售前北角邨用地增加該區的城市密度；以及降低北角的居住環境質素；
- (g) 政府應減少發展用地的數目而非降低用地的發展密度。若按規劃署所述般降低前北角邨用地的地積比率，並不能解決有關問題，因為此舉會導致發展用地數目增加而非提高休憩用地面積；

按整體情況提供休憩用地

- (h) 規劃署用以計算休憩用地需求的方法存有問題。根據有關分區計劃大綱圖的《說明書》，北角的計劃人口為 177 928 人，但規劃署在計算休憩用地需求時，似乎採用了 161 100 這個較低數字。如果當局以 177 928 人為北角的計劃人口，則該區所需的鄰舍休憩用地面積約為 17.8 公頃。把現時和計劃闢設的休憩用地計算在內，該區缺少了五公頃的鄰舍休憩用地。考慮到維多利亞公園的功能及使用情況，該公園應計入全港或區域休憩用地，在計算區內提供的休憩用地時，該公園的面積不應計算在內或應予大幅扣減。若果扣除維多利亞公園，該區共缺少了 14.4 公頃的休憩用地；
- (i) 規劃署在定出休憩用地需求方面所採用的標準已經過時。有關標準自上世紀七十年代開始未有加以修訂，因此不符合不斷轉變的公眾期望。自出現嚴重急性呼吸系統綜合症以來，社會有重大轉變，對更健康環境的需求更大。不過，現時缺乏可供進行體育及康樂活動的公眾場地。民政事務局表示，所有足球場差不多已被充分使用，並無剩餘發展空間以應付不斷增加的需要；

- (j) 休憩用地的分布亦是一項重要的考慮因素。正如文件圖 5 所顯示，在前北角邨用地附近的範圍內並沒有鄰舍休憩用地，而北角核心區的居民亦很難前往位於北角邊緣及山上的休憩用地。北角休憩用地的數量及分布均未符合標準；
- (k) 在「優化建築設計 - 締造可持續建築環境」的研究內，當局根據公眾人士提出的一般可持續發展因素及實施問題，評估勾地表內全部 60 塊用地。有關的五項因素為：
- i) 會否令屏風效應加劇？
 - ii) 會否阻擋通風空隙？
 - iii) 會否剝奪在高密度地區提供綠化措施及休憩用地的機會？
 - iv) 會否對海濱地區造成負面影響？以及
 - v) 會否不必要地增加社區的密度？
- (l) 規劃大綱所夾附的核准圖則已用作進行評估，並用以擬備電腦合成照片。正如電腦合成照片所顯示，在前北角邨用地上的建築物過長，會對毗鄰地區造成負面的屏風效應。在有關用地上的擬議休憩用地其實是建築物之間的空間。大致來說，在前北角邨用地上的擬議發展未能符合上述五項評估準則；
- (m) 盈智經濟及管理顧問有限公司就休憩用地價值所進行的研究顯示，香港人對休憩用地的估價是所涉土地可能售價的兩倍。此外，公眾願意支付在其所屬地區提供更多休憩用地的費用。有關結果非常充分地反映社會價值；

[張學明先生此時離席。]

- (n) 他展示了一張把有關用地用作海濱公園的電腦合成照片(圖表 A3.4)。即使當局闢設面積約為三公頃的休憩用地，仍不足以彌補鄰舍休憩用地的不足。就社會價值而言，闢設公園較擬出售的用地可創造

更高的價值。有關用地亦可包括一些政府、機構或社區設施，及數量大幅減少的私人發展；

「綜合發展區」地帶劃分不恰當

- (o) 前北角邨用地的原有地帶劃分(即「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶)可能較佳，因為各支區已清楚劃作與附近地區更為協調的不同用途，而在落實有關用途方面亦較為簡單及容易；
- (p) 不過，擬議的「綜合發展區」地帶劃分把各種不同用途納入一大塊用地(即用地 B)內，而該塊用地與鄰近地區並不相稱。小型發展商可參與發展的空間很小。規劃大綱所顯示的擬議休憩用地只是建築物之間的空間，如果所有政府、機構或社區用途均納入私人發展內，便沒有建築羣體設計可言。因此，申述人建議把公眾休憩用地及政府、機構或社區設施分設於不同用地；
- (q) 由於前北角邨用地是一塊空置的政府土地，當局亦沒有充分理據支持有關的「綜合發展區」地帶劃分；
- (r) 在私人發展項目內提供公眾休憩用地，有違政府當局向立法會陳述有關公眾休憩用地不應設於私人發展項目內的立場；
- (s) 空氣流通評估研究的結果顯示，規劃大綱所訂明的擬議發展會對滲進附近地區的盛行風構成重大障礙。前北角邨用地不適合進行擬議發展；

結論

- (t) 城規會應根據新式及可持續發展的規劃方法，並因應社區需要進行城市設計程序，藉以重新考慮前北角邨用地的地帶劃分；

- (u) 公眾休憩用地應為前北角邨用地的優先土地用途。政府在提供休憩用地方面應遵照《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (v) 由於規劃大綱已清楚顯示有關用地各別部分的不同用途，因此當局應避免以「綜合發展區」地帶劃分方式處理有關的發展事宜。城規會可把有關用地的不同部分劃作特定的用途地帶，以便輕易地落實有關發展。就此，已擬備的概念發展計劃，主要的土地用途包括沿海濱關設長廊；把用地 A 作動態康樂用途；在用地 B 面向北角碼頭的部分關設文娛廣場；在用地 B 的西南及東北部提供政府、機構或社區設施；以及在有關用地的東南部進行住宅發展。

申述編號 6 及意見編號 1 創建香港

65. R6 及 C1 的代表司馬文先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 城規會主席、官方委員及秘書代表政府一方，擬推售前北角邨用地及盡量提高有關用地的土地收入。鑑於立場有所衝突，城規會主席、官方委員及秘書不應參與有關申述的商議；
- (b) 前北角邨用地是沿海少數仍然空置並容許改變用途的用地之一；
- (c) 東區區議會曾於二零零五年舉辦北角汀綜合發展城市設計概念比賽，該項比賽顯示社區對有關用地的規劃及日後用途的期望。所有擬議計劃均有一個共同主題，即在有關用地採用低或有限的發展密度。當局在制訂發展建議時應顧及社區期望，而城規會就有關申述作出決定前亦應了解這些期望；
- (d) 有關人士經常要求當局檢討港島的發展密度。為解決交通及環境問題，該區的發展密度必須降低。因此，前北角邨用地不應出售作住宅用途，此舉會增加該區的發展密度；以及

- (e) 隨着人口老化，當局須提供更多休憩用地，以便為區內居民服務。根據其個人經驗，區內居民經常於早上使用維多利亞公園，該公園亦用作舉辦很多活動。另一塊大型休憩用地是賽西湖公園，但該公園位於山上，區內居民不容易前往，令該公園未盡其用。至於規劃署提及的其他鄰舍休憩用地，該等休憩用地一般面積細小，其中一些用地以混凝土鋪築，其上並無或甚少樹木及康樂／輔助設施。當局有需要在北角關設一個正式的標準公園，而前北角邨用地屬於合適的用地。

66. 由於申述人及申述人與提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

提供公眾休憩用地及政府、機構或社區設施

67. 一名委員表示，關於北角的休憩用地供應量，申述人認為維多利亞公園經常用作舉辦全港活動，故不應計算作該區的休憩用地。該名委員詢問維多利亞公園內六個足球場的總面積為何，因該等足球場會在維多利亞公園舉辦全港活動時被佔用。區潔英女士展示分區計劃大綱圖內維多利亞公園的測量圖資料，並表示該等足球場佔整個維多利亞公園面積少於五分之一，而且並非全年均會用作舉辦全港活動。正如 R6 所提及，該區很多居民亦經常使用維多利亞公園。除了足球場外，區內居民也可使用公園內其他的用地和設施。區女士重申維多利亞公園在政府內部圖則上一直指定作地區休憩用地。即使採納把維多利亞公園視為區域休憩用地的建議，根據《香港規劃標準與準則》，該公園 50% 的範圍仍應計算作地區休憩用地。根據以上計算方法，區內普遍仍有足夠的休憩用地。李禮賢先生就須提供的休憩用地的計算方法提出的意見，區潔英女士在回應時澄清說，規劃署在計算公眾休憩用地面積時，會計算常住和流動居民而不包括暫住人口，正是由於這個原因，計劃人口設定為 161 054 人。

[黃遠輝先生此時離席。]

68. 李禮賢先生表示，根據分區計劃大綱圖的《說明書》，北角區現有人口 161 672 人，而計劃人口估計為 177 928 人。在計算須提供的休憩用地時把暫住人口剔除，做法並不合理，因為該等人口同樣會使用休憩用地設施。再者，計算所得的休憩用地供應量是最少須提供的休憩用地數量。正如文件的圖 5 所顯示，前北角邨用地周圍根本沒有任何鄰舍休憩用地。規劃署承認該區的鄰舍休憩用地尚欠 3.9 公頃。即使把維多利亞公園 50% 的範圍計算作地區休憩用地，仍無法解決北角鄰舍休憩用地不足的問題。

69. 一名委員就兩個球場已用作興建廉政公署總部和香港海關總部一事提出詢問，區潔英女士在回應時表示位於電照街的香港海關總部用地在分區計劃大綱圖上一直劃為「政府、機構或社區」地帶，雖然該用地部分範圍曾經用作臨時籃球場，但該用地並非擬作休憩用地用途。渣華道足球場已發展為廉政公署總部的一部分，為作補償，糖水道已闢設一塊面積相若的鄰舍休憩用地(LO11)。

70. 郭偉強先生表示 LO11 與廉政公署總部用地的面積也許相同，但前者的形狀不規則，故不太適合作休憩用地用途。如果政府的原意是在糖水道用地而非渣華道加油站用地闢設鄰舍休憩用地以作補償，他質疑政府為何安排東區區議員前往加油站用地實地視察。

71. 鑑於有申述人提出意見，指部分鄰舍休憩用地於公眾來說並非真正可用，一名委員詢問該等用地的實際情況為何。區潔英女士表示，文件的圖 5 及附件已提供有關該等休憩用地的詳細資料。海峰園的鄰舍休憩用地可從福蔭道直接前往。區潔英女士又指出區內居民經常使用賽西湖公園。她亦展示郭偉強先生特別提及的一些憩用地的照片，包括糖水道和海峰園的休憩用地及賽西湖公園。

72. 區潔英女士回應蔡素玉女士的意見，表示規劃大綱在二零零九年年初提交東區區議會以諮詢區議員的意見，當時東區區議員提出了許多意見和建議。所接獲的意見和建議已全數提交小組委員會考慮。至於北角汀綜合發展城市設計概念比賽，

司馬文先生特別提及的得獎作品亦已提交小組委員會考慮。小組委員在通過有關的規劃大綱前，已考慮所有有關資料。

73. 對於李禮賢先生就於私人發展項目內提供公眾休憩用地的政策所提出的意見，區潔英女士表示載於相關立法會文件的政策訂明，「應該提供公眾休憩空間的特殊情況的例子包括：建議在私人發展項目內提供的公眾休憩空間坐落樓宇密集的地區，而該區的鄰舍休憩用地又嚴重不足；或有關的公眾休憩空間是已規劃的海濱長廊而鄰近私人發展項目；或……」。

74. 一名委員詢問郭偉強先生，列於規劃大綱的擬議公眾休憩用地是否足以應付區內居民的需要。郭先生答稱雖然該區有很多鄰舍休憩用地，但當中有不少休憩用地都不能使用。前北角邨用地周圍根本沒有任何休憩用地。保留前北角邨用地作社區用途，正是市民提出的要求。城市規劃應以改善生活環境為目標而非僅為了維持現狀。

75. 另一名委員詢問用地 B 會提供什麼類型的政府、機構或社區設施，區潔英女士答稱根據規劃大綱，該處會提供綜合家庭服務中心、特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心、為殘疾人士而設的地區支援中心、社區會堂、老人日間護理中心和公廁。

76. 該名委員繼續詢問北角渡輪碼頭及渣華道市政大廈有否任何發展計劃，區潔英女士答稱北角渡輪碼頭並不包括在有關用地的範圍內。由規劃署負責進行的「港島東海旁研究」正研究可否優化碼頭以涵蓋康樂及其他用途。碼頭日後進行的優化計劃可依循作娛樂及康樂用途這兩大方向。上述研究完成後，政府會探討實施方法和未來路向，俾能更善用渡輪碼頭。渣華道市政大廈則提供多項政府、機構或社區設施，服務區內居民，該市政大廈目前並無重建計劃。司馬文先生表示，R6 先前曾向共建維港委員會建議把渡輪碼頭納入重建範圍。渡輪碼頭是重要的觀光設施，可以把人們帶到海濱。獨立進行碼頭重建項目的成本相當高昂，在財政上未必可行。然而，有關建議不獲共建維港委員會接納。

77. 一名委員詢問城規會對屬擬議「綜合發展區(3)」地帶的公眾休憩用地的設計有否任何管制。區潔英女士表示正如分區計劃大綱圖的《註釋》所載，發展商向城規會提交規劃申請時須輔以總綱發展藍圖(包括美化環境及城市設計建議和其他技術評估)，以供批准。城規會可對休憩用地的設計施加管制。

78. 一名委員詢問擬議的「綜合發展區」地帶劃分能否滿足申述人的要求，即提供更多休憩用地以服務社區。區潔英女士表示，正如規劃大綱所載，在前北角邨用地上須提供不少於15 000平方米的大型地面公眾休憩用地，包括闊20米的海濱長廊，這大體上符合申述人的要求。一些申述人要求把整塊用地保留作公眾休憩用地和公共設施。然而，該用地是一塊政府土地，可以容納各種用途，以滿足社會、經濟和房屋需要。除公眾休憩用地和公共設施外，在前北角邨用地上提供規模適中的住宅／商業發展，可取得適當的平衡，以滿足社區的需要。獲通過規劃大綱的擬議用途和發展參數已在「綜合發展區(3)」地帶的「註釋」中訂明。

79. 李禮賢先生持不同意見，並表示把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶並不恰當。擬議的「綜合發展區」地帶劃分和所涉事項的複雜程度，實有違良好規劃與妥善實施的原則。規劃大綱已訂明該用地的用途和主要發展參數及規劃要求，並提出了一個概念方案(見規劃大綱圖6)。發展商須按照這個方案或一個相若的方案興建各項設施。當局就於私人發展項目內提供公眾休憩用地的指引訂明，除非情況特殊，否則不應在私人發展項目內提供公眾休憩用地。前北角邨用地是一塊空置的政府土地，並不涉及特殊情況。擬議的公眾休憩用地可在分區計劃大綱圖上另行指定作「休憩用地」地帶，並從「綜合發展區」地帶的範圍中剔除。當局亦可要求發展商根據批地條件，在有關用地內的毗連地段分別興建住宅／商業發展和公眾休憩用地，並在公眾休憩用地落成後將其交還政府。此乃完全不同的做法，而有關公眾休憩用地應劃為「休憩用地」地帶而非「綜合發展區」地帶。

80. 一名委員表示，該用地上的擬議平台發展可能在通風和視覺效果方面造成負面影響。此外，由於前北角邨用地是一塊空置的政府土地，而規劃大綱附載的圖則已清楚顯示用地不同

部分的已規劃用途，該名委員詢問把用地劃為「綜合發展區」地帶的理據何在。區潔英女士澄清說，東區走廊在空氣質素和噪音方面對前北角邨用地造成負面影響。該用地上的住宅大廈須從東區走廊往後移 50 米。此外，亦建議在用地的海旁範圍附近興建一幢商業暨政府、機構或社區大樓，作為東區走廊與其南面住宅大廈之間的緩衝區。把該用地劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當，既可確保在用地上進行一體化的綜合發展，又可提供靈活性，讓準發展商因應各方面的限制，從設計和不同土地用途的布局探討最佳發展方案。規劃大綱列出該用地的主要發展參數和規劃要求，為擬備規劃申請及總綱發展藍圖提供指引。規劃大綱圖 6 所顯示的概念方案只說明發展概念，僅作參考用途。準發展商會根據規劃大綱訂明的要求，擬備本身的發展方案。由於空氣流通評估是根據發展概念擬備，倘擬議方案偏離規劃大綱的發展概念，準發展商須就擬議方案進行空氣流通評估，證明就戶外風環境而言，擬議方案不會比規劃大綱的概念方案遜色。當局備悉市民所關注的平台發展問題。為確保有足夠的通風空間和保護海旁景觀，規劃大綱訂明用地的最大上蓋面積為 60%，避免平台構築物過於龐大。此外，酒店、住宅和政府、機構或社區用途及商業發展的停車場須設於地庫。

空氣流通評估研究

81. 區潔英女士回應一名委員的詢問，表示規劃署在擬備有關用地的發展建議時，研究顧問曾利用風洞測試進行空氣流通評估研究，以評估有關發展對該用地和附近地區行人水平的通風有何影響。空氣流通評估研究發現，用地中部用以容納公共交通總站的平台構築物若四面密封不透風會影響渣華道沿路的通風情況。為了盡量避免阻礙通風，空氣流通評估研究建議採取多項改善措施，包括興建最少兩面為開放式的公共交通總站，讓盛行風滲入用地；降低公共交通總站的高度；保留沿書局街和琴行街的兩道通風廊；以及在擬議建築物之間預留間距。規劃大綱已顧及上述各項建議。

82. 李禮賢先生表示，建設商會關注申述地點有環境方面的問題，而用地日後的發展商須負責解決有關問題。正如前北角邨用地的規劃大綱所載，擬議公共交通總站設於住宅發展對下的位置，公共交通總站所在的平台構築物會為該區帶來景觀和

通風問題。不過，若把有關用地分割成較小用地，分別劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，而公共交通總站則設於一塊屬「休憩用地」地帶的休憩用地上，有關問題便可以避免。再者，若採用這個簡化的地帶劃分方法，日後的發展商會在「住宅(甲類)」用地上興建住宅發展，而屬於「休憩用地」地帶的擬議休憩用地和屬於「政府、機構或社區」地帶的政府、機構或社區設施可以由政府根據工務計劃興建。把前北角邨用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，會使設計缺乏靈活性，有違良好規劃的原則，因此並不恰當。

83. 司馬文先生表示該區現時的氣流會因有關用地上的龐大發展而轉弱。規劃大綱所提及的空氣流通評估研究僅列出用地完成發展後為符合最低通風標準而須採取的措施。只要當局因應市民的期望，把該用地發展為休憩用地，上述問題便可獲得解決。這做法亦能為北角居民提供較佳的生活環境。郭偉強先生表示，就擬議發展可能造成的通風影響進行的評估並不足夠。由於該用地的主風為東風，位於海旁的擬議發展會形成強大的障礙物，阻擋盛行風滲入附近地區。他促請城規會在收到發展商提交給其考慮的規劃申請及總綱發展藍圖後，要特別留意有關發展對通風造成的影響。

84. 由於委員沒有進一步的提問，主席表示聆訊程序已經結束，城規會會在申述人和提意見人離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、申述人的代表、提意見人，以及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

85. 對於司馬文先生認為主席和各官方委員作為政府的代表，不應參與商議涉及政府政策的申述，主席告知委員已曾就此方面諮詢法律意見。根據有關法律意見，在一個行政決策機構中，主席和官方委員的參與不會影響其獨立性和公正性。有關法律意見的重點如下：

- (a) 城規會在制定《城市規劃條例》(下稱「條例」)所指明的圖則的過程中，是履行其行政職能。條例訂

有具體條文，授權官方委員參與城規會的審議工作；

- (b) 作為一個行政決策機構的成員，主席對提請城規會決定的事項有意見是意料中事。城規會須確保本身及其全體委員在作出決定的過程中公正行事，但他們可以對城規會將要討論的事項有既定意見；
- (c) 《行政法》規定，決策者可訂明一項政策，並在決策過程中根據該項政策作出決定，而不得違反須完全保持獨立公正的原則，即他們在作出決定的過程中須公正行事，並須就有待決策的事項作出適當考慮；以及
- (d) 香港法院曾在多宗案件中確認，在一個行政決策機構中，官方委員的參與不會影響其獨立性和公正性。

86. 李禮賢先生就「綜合發展區」地帶劃分及獲通過的規劃大綱提出意見，指有關用地日後的發展會受到局限，而且必須嚴格依循規劃大綱附載的概念方案。主席表示有關意見並不正確。準發展商可根據規劃大綱訂出的要求，擬備本身的發展方案。倘擬議方案偏離規劃大綱的發展概念，準發展商須就擬議方案進行空氣流通評估，以證明有關方案不會對通風造成影響。

87. 有申述人認為北角沒有足夠的公眾休憩用地，但一名委員並不同意，原因是所提意見並無事實根據。該區的不同地點都設有休憩用地。然而，該名委員認為應在前北角邨用地提供一塊大型公眾休憩用地，以滿足區內居民的需要。秘書回應時表示，正如前北角邨用地的規劃大綱(見文件附件 VI)所載，須提供不少於 15 000 平方米的地面公眾休憩用地，包括海濱長廊和鄰近北角渡輪碼頭的中央廣場，供市民享用。除了公眾休憩用地外，發展商亦須根據每人最少應有一平方米休憩用地的標準，為住宅發展的居民提供鄰舍休憩用地。正如「綜合發展區」地帶所規定，發展商會以總綱發展藍圖的形式向城規會提交擬議發展的詳細設計，並輔以各項技術評估，以供考慮。

88. 另一名委員考慮到北角居民會使用維多利亞公園，質疑該公園何以不應計入休憩用地供應量。該名委員支持擬議的「綜合發展區」地帶劃分，因為這個地帶劃分可提供靈活性，讓準發展商探討不同的發展方案，以滿足市民不斷轉變的需要及期望；又可確保對擬議發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。李禮賢先生建議把該用地分割為多個作不同土地用途的支區。由於這個建議不能在設計上提供靈活性，又不能讓擬議發展採用一體化的綜合設計，以符合「綜合發展區」地帶的意向，因此不獲支持。發展商須向城規會提交規劃申請，並輔以總綱發展藍圖，以供考慮和批准。委員備悉維多利亞公園某些地方有時會用作舉辦全港活動，但這些活動的受益者包括該區居民，而該區居民亦可使用公園內的其他地方和設施。

89. 另一名委員認同把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，是正確的做法，可確保在用地上進行一體化的綜合發展。該名委員亦認為基於用地的發展限制，包括最大上蓋面積為 60%、最高地積比率為 3.22 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 80 米，前北角邨用地的擬議發展不大可能會為該區帶來通風問題。擬在前北角邨用地上提供的政府、機構或社區設施，亦能服務區內居民。

90. 一名委員表示，小組委員會在二零零九年審議前北角邨用地的規劃大綱時，已徹底討論有關問題，包括申述人在聆訊席上提出的問題，例如有關平台發展以及提供休憩用地、政府、機構或社區設施和其他設施的問題。該等問題已經獲得處理，而規劃大綱亦予以修訂，以顧及小組委員會所關注的問題。另一名委員認為，把整塊用地 B 劃為「綜合發展區」地帶也許無法為小型發展商及建築師提供參與機會，但「綜合發展區」地帶劃分可提供適當的靈活性，亦可對用地日後的發展施加規劃管制。總言之，把用地 B 劃為「綜合發展區」地帶實屬恰當。不過，該名委員擔心用地上的平台發展可能在視覺效果和通風方面對該區造成負面影響。據悉，規劃大綱已就平台發展訂出一些要求，例如須降低平台的高度以利便通風、公共交通總站須採用開放式設計、平台上須有通透的擋風點，以及停車場須設於地庫等。該名委員認為應制定其他指引，避免用地上的平台構築物過於龐大。為此，秘書建議規劃署加強規劃大

綱的相關條文，以處理委員所關注的問題，委員對此表示同意。

91. 主席總結說，委員同意申述 R1 至 R4 中涉及用地 A 的部分內容與分區計劃大綱圖現時的修訂無關，應視為無效。至於申述 R1 至 R4 的餘下部分及申述 R5 和 R6，委員普遍認為不應獲接納。考慮到現有和已規劃的休憩用地供應量，該區的休憩用地餘額約為七公頃。此外，在前北角邨用地亦已預留一塊大型地面公眾休憩用地。維多利亞公園是主要的地區休憩用地，提供動態和靜態康樂設施，服務北角的人口。把該公園計入休憩用地供應量，做法合理。委員認為休憩用地的分布和質素相當重要。該區的不同地點已提供和預留休憩用地，以服務區內人口。雖然一些鄰舍休憩用地的面積相對較小，而且位於私人發展項目內或並非位於當眼位置，但該等鄰舍休憩用地仍能發揮作用，提供康樂空間和園景區供區內居民享用。委員同意北角現有和已規劃的休憩用地(包括前北角邨用地上的大型公眾休憩用地)能滿足市民的需要。把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。當局釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討該用地的獲通過用途和發展參數，並無充分理據支持。委員亦認為把該用地劃為「綜合發展區(3)」地帶實屬恰當，既可確保制定全面的規劃，又能對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。除了在用地上提供公眾休憩用地和公眾設施外，在用地上進行適當規模的住宅和商業發展用途將有助善用稀有的土地資源。在私人發展項目內提供公眾休憩用地的建議合理，符合當局的政策。委員表示同意。

申述編號 1

92. 經進一步商議後，城規會決定申述中涉及前北角邨用地的用地 A 的部分內容應屬無效，因為此部分申述內容與分區計劃大綱圖的修訂無關。

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

- (a) 就整個北角區(下稱「該區」)而言，休憩用地的整體供應是有所盈餘。「綜合發展區(3)」用地的「註釋」訂明須提供不少於 12 680 平方米的地面公眾休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊，以便為該區提供一個匯聚點；
- (b) 維多利亞公園位於北角分區計劃大綱圖的範圍內，是一塊大型地區休憩用地，提供動態和靜態康樂設施，服務該區的居民。把維多利亞公園計入該區的休憩用地供應量，實屬合理；
- (c) 該區的不同地點已預留休憩用地，以服務區內居民。一些鄰舍休憩用地的面積雖然細小，而且位於私人發展內或並非位於當眼的位置，但卻提供靜態康樂空間和園景區供區內居民享用，故應計入休憩用地供應量；
- (d) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。城規會釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討用地經通過的土地用途和發展參數，並無充分理據支持；以及
- (e) 政府須確保出售用地的供應維持穩定，以滿足對各類用途的需求，使城市可持續發展。除了在有關用地上提供公眾休憩用地和公眾設施外，在用地上進行規模合適的住宅和商業用途將有助善用稀有的土地資源，為該區的海旁增添活力。

申述編號 2

94. 經進一步商議後，城規會決定申述中涉及前北角邨用地的用地 A 的部分內容應屬無效，因為此部分申述內容與分區計劃大綱圖的修訂無關。

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的餘下部分，理由如下：

- (a) 就整個北角區(下稱「該區」)而言，休憩用地的整體供應是有所盈餘。「綜合發展區(3)」用地的「註釋」訂明須提供不少於 12 680 平方米的地面公眾休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊，以便為該區提供一個匯聚點；
- (b) 維多利亞公園位於北角分區計劃大綱圖的範圍內，是一塊大型地區休憩用地，提供動態和靜態康樂設施，服務該區的居民。把維多利亞公園計入該區的休憩用地供應量，實屬合理；
- (c) 該區的不同地點已預留休憩用地，以服務區內居民。一些鄰舍休憩用地的面積雖然細小，而且位於私人發展內或並非位於當眼的位置，但卻提供靜態康樂空間和園景區供區內居民享用，故應計入休憩用地供應量；
- (d) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。城規會釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討用地經通過的土地用途和發展參數，並無充分理據支持；以及
- (e) 政府須確保出售用地的供應維持穩定，以滿足對各類用途的需求，使城市可持續發展。除了在有關用地上提供公眾休憩用地和公眾設施外，在用地上進行規模合適的住宅和商業用途將有助善用稀有的土地資源，為該區的海旁增添活力。

申述編號 3

96. 經進一步商議後，城規會決定申述中涉及前北角邨用地的用地 A 的部分內容應屬無效，因為此部分申述內容與分區計劃大綱圖的修訂無關。

97. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3 的餘下部分，理由如下：

- (a) 就整個北角區(下稱「該區」)而言，休憩用地的整體供應是有所盈餘。「綜合發展區(3)」用地的「註釋」訂明須提供不少於 12 680 平方米的地面公眾休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊，以便為該區提供一個匯聚點；
- (b) 維多利亞公園位於北角分區計劃大綱圖的範圍內，是一塊大型地區休憩用地，提供動態和靜態康樂設施，服務該區的居民。把維多利亞公園計入該區的休憩用地供應量，實屬合理；
- (c) 該區的不同地點已預留休憩用地，以服務區內居民。一些鄰舍休憩用地的面積雖然細小，而且位於私人發展內或並非位於當眼的位置，但卻提供靜態康樂空間和園景區供區內居民享用，故應計入休憩用地供應量；以及
- (d) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。城規會釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討用地經通過的土地用途和發展參數，並無充分理據支持。

申述編號 4

98. 經進一步商議後，城規會決定申述中涉及前北角邨用地的用地 A 的部分內容應屬無效，因為此部分申述內容與分區計劃大綱圖的修訂無關。

99. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R4 的餘下部分，理由如下：

- (a) 就整個北角區(下稱「該區」)而言，休憩用地的整體供應是有所盈餘。「綜合發展區(3)」用地的「註釋」訂明須提供不少於 12 680 平方米的地面公眾休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊，以便為該區提供一個匯聚點；

- (b) 該區的不同地點已預留休憩用地，以服務區內居民。一些鄰舍休憩用地的面積雖然細小，而且位於私人發展內或並非位於當眼的位置，但卻提供靜態康樂空間和園景區供區內居民享用，故應計入休憩用地供應量；以及
- (c) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。城規會釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討用地經通過的土地用途和發展參數，並無充分理據支持。

申述編號 5

100. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R5，理由如下：

- (a) 就整個北角區(下稱「該區」)而言，休憩用地的整體供應是有所盈餘。「綜合發展區(3)」用地的「註釋」訂明須提供不少於 12 680 平方米的地面公眾休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊，以便為該區提供一個匯聚點；
- (b) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。城規會釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討用地經通過的土地用途和發展參數，並無充分理據支持；
- (c) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，實屬恰當，既可確保制定全面的規劃，又能因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。獲城規會通過的規劃大綱可以為擬備「綜合發展區(3)」地帶所需的總綱發展藍圖提供指引；
- (d) 政府須確保出售用地的供應維持穩定，以滿足對各類用途的需求，使城市可持續發展。除了在有關用

地上提供公眾休憩用地和公眾設施外，在土地上進行規模合適的住宅和商業用途將有助善用稀有的土地資源，為該區的海旁增添活力；

- (e) 在「綜合發展區(3)」用地上提供公眾休憩用地和海濱長廊符合政府的政策，因為擬議公眾休憩用地(包括已規劃的海濱長廊)的發展與私人發展一併進行，可在規劃和環境方面帶來裨益，讓已規劃的公眾休憩用地早日落成；以及
- (f) 在用地的發展項目中加入公眾設施，可讓設計變得全面，又可善用土地，令用地的規劃更為完善，更可重置受影響的現有設施，使各項政府、機構或社區設施可早日落成以服務該區，以及配合發展項目的入伙時間。

申述編號 6

101. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R6，理由如下：

- (a) 就整個北角區(下稱「該區」)而言，休憩用地的整體供應是有所盈餘。「綜合發展區(3)」用地的「註釋」訂明須提供不少於 12 680 平方米的地面公眾休憩用地，包括闊 20 米的海濱長廊，以便為該區提供一個匯聚點；
- (b) 該區的不同地點已預留休憩用地，以服務區內居民。一些鄰舍休憩用地的面積雖然細小，而且位於私人發展內或並非位於當眼的位置，但卻提供靜態康樂空間和園景區供區內居民享用，故應計入休憩用地供應量；
- (c) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，旨在讓有關方面根據用地經通過的規劃大綱，把用地作綜合發展。城規會釐定用地的擬議用途和發展密度時，已考慮相關的規劃因素。檢討用地經通過的土地用途和發展參數，並無充分理據支持；

- (d) 把有關用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，實屬恰當，既可確保制定全面的規劃，又能因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。獲城規會通過的規劃大綱可以為擬備「綜合發展區(3)」地帶所需的總綱發展藍圖提供指引；
- (e) 在「綜合發展區(3)」用地上提供公眾休憩用地和海濱長廊符合政府的政策，因為擬議公眾休憩用地(包括已規劃的海濱長廊)的發展與私人發展一併進行，可在規劃和環境方面帶來裨益，讓已規劃的公眾休憩用地早日落成；以及
- (f) 在用地的發展項目中加入公眾設施，可讓設計變得全面，又可善用土地，令用地的規劃更為完善，更可重置受影響的現有設施，使各項政府、機構或社區設施可早日落成以服務該區，以及配合發展項目的入伙時間。

[劉智鵬博士此時離席。]

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/NE-KTS/285

在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1363 號

關設臨時辦公室及貨運／轉運設施(物流中心)

連附屬車輛停泊設施(為期三年)

(城規會文件第 8616 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

102. 以下規劃署代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員
 黎富強先生] 申請人的代表
 吳海甄女士]

103. 主席歡迎上述人士出席會議，並向他們解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗覆核申請。

104. 許惠強先生簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便闢設臨時辦公室及貨運／轉運設施(物流中心)連附屬車輛停泊設施，為期三年。申請地點位於古洞南分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年五月七日拒絕這宗申請，因為這宗申請不符合「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。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良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，周圍地區的土地用途饒富鄉郊特色，主要是常耕和休耕農地，有若干住用構築物夾雜其中，與有關發展不相協調。預計有關發展會對周圍地區的景觀及環境造成不良影響。申請人未能證明申請所涉發展不會對周圍地區的交通造成不良影響。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致優質農地被佔用，令該區鄉郊環境的質素普遍下降；
- (c) 申請地點涉及與違例辦公室用途有關的規劃管制行動。當局於二零零九年七月六日向有關土地擁有人發出強制執行通知書，履行時限於二零零九年十月

六日屆滿。由於通知書收件人未有履行強制執行通知書的規定，當局現正採取檢控行動；

- (d) 申請人並無提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (e) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署署長現階段不支持這宗申請，因為申請人應提供每日的車程次數資料，而並非只提供「車程每日僅數次往返」這類定性數據。申請人提供的車輛通道安排及泊車／上落客貨設施／車輛轉動空間安排須妥為註釋，並合乎比例，以及顯示車輛迴轉車身所需範圍，讓他考慮。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，理由包括四周是菜田和荒地；申請地點易於前往，供水情況適合闢設溫室和苗圃，以及申請地點附近常有耕作活動，而且申請地點是「優質」農地，復耕潛力高。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為該處大致上具有自然景觀特色，綠意盎然，環境寧靜。與攝於二零零六年十二月二十五日的航攝照片比較，申請地點原本是常耕農地，長有綠色植物，但隨後違例用途佔用申請地點後，綠色植物幾乎全被清除。現有景觀特色或資源已大幅改變，並且受到嚴重干擾。倘這宗申請獲得批准，會為日後同類個案立下不良先例，進一步破壞附近的現有景觀質素。民政事務總署北區民政事務專員表示有關的北區區議員、蕉徑的原居民代表及居民代表，以及蕉徑的村民均以農業發展、排水、環境、交通和安全為理由，提出強烈反對；
- (f) 當局在法定公布期內收到三份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示「沒有意見」；另外的意見書分別由一名北區區議員及創建香港提交，表示反對這宗申請，原因包括周圍地區的農業發展、排

水、環境和交通會受到不良影響；區內村民非常不滿；不符合規劃意向，以及會為同類申請立下不良先例；

(g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評審結果，並不支持這宗覆核申請，有關評審結果撮錄如下：

- (i) 這宗申請不符合「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。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良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 周圍地區的土地用途饒富鄉郊特色，主要是常耕和休耕農地，有村屋和臨時構築物夾雜其中，與申請的用途不相協調；
- (iii) 從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點是「優質」農地，復耕潛力高，而且附近常有耕作活動；
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，最接近的一個只距離申請地點 15 米。申請書內並無提供任何資料，以證明申請所涉用途不會對周圍地區的交通和環境造成不良影響；
- (v) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。與攝於二零零六年十二月二十五日的航攝照片比較，申請地點原本是常耕農地，長有綠色植物。隨後違例發展佔用申請地點後，綠色植物幾乎全被清除。現有景觀特色或資源已大幅改變，並且受到嚴重干擾。這宗申請獲得

批准會為日後同類個案立下不良先例，進一步破壞附近的現有景觀質素。申請書內並無提供任何資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的景觀造成不良影響。雖然申請人已提交景觀設計圖，但該圖未能反映實際在申請地點內的植物。申請人應提交經修訂的景觀設計圖，以便總城市規劃師／城市設計及園境提出意見；以及

- (vi) 運輸署署長認為，為支持其申請，申請人應就車程數目提供定量數據，而並非「車輛每日僅數次往返」這類定性數據。另外，申請人提供的車輛通道安排及泊車／上落客貨／車輛轉動空間安排須妥為註釋，並合乎比例，以及顯示車輛迴轉車身所需範圍，讓他考慮。

105. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗申請。

106. 申請人的代表黎富強先生及吳海甄女士提出以下要點：

- (a) 申請人知悉申請地點已規劃作農業用途；
- (b) 申請人不知道如何擬備諸如運輸署署長所要求的技術評估資料，以支持這宗申請。他們也不懂如何及在何處聘請專業人士，擬備所需的評估資料。他們曾聯絡城規會秘書處，詢問可否介紹顧問替申請人進行有關評估，但秘書處答稱該會是不可以這樣做的；以及
- (c) 從一九九六年拍得的航攝照片可見，申請地點當時已有一些構築物。由於過了相當時日，這些構築物已陳舊，會造成危險，因此申請人用新的構築物取代，而面積大致相同。

107. 吳海甄女士回覆一名委員的提問時表示，申請人已停止在申請地點作業。他們已另覓地點，把業務遷移，但因為要清

理辦公室的所有文件，無法在一兩天內遷走。申請人曾因申請地點用作違例辦公室用途而被檢控。

108. 考慮到區內村民提出反對，該委員詢問申請人有否與反對人士聯絡，以回應他們所關注的問題。吳海甄女士答稱，他們最近曾聯絡村代表，村代表同意與區內村民進一步商議，但有關問題不能在短期內解決。此外，申請人在兩天前亦曾聯絡上水區鄉事委員會的顧問。由於覆核聆訊的日期已定，他沒有足夠時間與有關方面聯絡。待覆核聆訊作出決定，該顧問同意替申請人聯絡北區區議員侯金林先生、營盤村代表林志強先生及其他村民，以回應他們所關注的問題。

109. 由於申請人的代表並無其他意見，而委員亦沒有提出進一步的問題，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席感謝申請人的代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

110. 一名委員認為，申請人沒有回應有關政府部門及區內居民所關注的問題，所以並無理由支持這宗覆核申請。經進一步商議後，主席總結說不應批准這宗申請，原因是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書沒有提出理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；此外，有關發展與周圍地區饒富鄉郊特色的土地用途不相協調，而且申請人亦未能證明申請所涉發展不會對周圍地區的交通造成不良影響。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。委員對主席的總結表示同意。他們繼而審閱文件第 7.1 段所載各項反對這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。

111. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合古洞南地區內「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。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良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 周圍地區的土地用途饒富鄉郊特色，主要是常耕和休耕農地，有若干住用構築物夾雜其中，與有關發展不相協調。預計有關發展會對周圍地區的景觀及環境造成不良影響；
- (c) 申請人未能證明申請所涉發展不會對周圍地區的交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致優質農地被佔用，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第8618號)

[會議以廣東話進行。]

112. 秘書報告，葉滿華先生近期與埃克森美孚公司有業務往來，而上述分區計劃大綱圖的其中一個修訂項目是關於掃管笏的加油站用地，因此葉先生已就此議項申報利益。鑑於此議項屬程序性質，委員同意葉先生可留在會議席上。

113. 秘書簡略介紹有關文件，並表示當局於二零一零年五月七日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》，讓公眾查閱。當局在為期兩星期的展示期內共接獲兩份申述，並於二零一零年七月十六日公布有關的申述內容，以供公眾提出意見，而在為期三星期的公布期內，沒有接獲任何意見。

114. 由於申述編號 2 的主題涉及修訂項目 A1，即把帝濤灣以西的兩塊土地改劃為「住宅(丙類)1」地帶，與申述編號 1 的其中一個主題相同，故建議城規會把該兩份申述合成一組，以便一併進行聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。

115. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式，對該兩份申述一併進行聆訊。

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/25》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第8619號)

[會議以廣東話進行。]

116. 秘書報告，梁剛銳先生因其母親在鴨脷洲擁有一個住宅單位，而其僱主香港大學亦計劃在香港仔及鴨脷洲區物色一塊土地作發展校舍之用，所以已就此議項申報利益。李律仁先生在香港仔及鴨脷洲區擁有一個住宅單位，因此亦已就此議項申報利益。鑑於此議項屬程序性質，委員同意梁先生及李先生可留在會議席上。委員得悉李先生已就未能出席會議致歉。

117. 秘書報告，當局於二零一零年五月七日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/25》，讓公眾查閱。當局在為期兩星期的展示期內共接獲 13 份申述，並於二零一零年七月十六日公布有關的申述內容，以供公眾提出意見，而在為期三星期的公布期內，共接獲 502 份意見。

118. 當局接獲的申述及意見主要涉及施加建築物高度限制的修訂項目，其中 496 份意見是內容劃一的信件。鑑於性質類似，建議城規會把 13 份申述及 502 份意見合成為一組，以便一併進行聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。

119. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.3 段建議的方式，就有關的申述一併進行聆訊。

議程項目 8 及 9

[閉門會議]

120. 此等議項以機密文件形式記錄。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

121. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。