

二零一零年十月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 968 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

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

許智文教授

鄭心怡女士

劉智鵬博士

劉文君女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署助理署長

謝展寰先生

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

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何培斌教授

林群聲教授

劉志宏博士

李行偉教授

邱榮光博士

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

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

胡明儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年十月八日第 967 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年十月八日第 967 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說並無續議事項。

[陳旭明先生、馬詠璋女士及鄧淑明博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

有關指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶進行發展而根據《城市規劃委員會》第16條提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引擬稿

(城規會文件第8652號)

[會議以廣東話進行。]

3. 以下規劃署的代表此時應邀出席會議：

謝建菁女士                      一      總城市規劃師／城市規劃委員會

4. 主席歡迎謝建菁女士出席會議，並請她向委員簡介文件的內容。

5. 謝建菁女士借助 Powerpoint 投影片向委員簡介有關草擬指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引的背景，詳請如下：

- (a) 二零零二年六月二十一日，城規會審議就《法定圖則註釋總表》所作的檢討，並原則上同意新劃定的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以配合不斷轉變的市場需要；
- (b) 二零零三年二月二十八日，城規會審議就新劃定的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶諮詢相關持份者的結果，並要求規劃署向城規會另外提交監管機制的詳細資料及有關「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的城規會規劃指引擬稿；
- (c) 這份城規會規劃指引擬稿訂明「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向、各類建築物的准許用途、劃定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的主要規劃準則、發展限制和設計要求，以及審批規劃申請的考慮因素；
- (d) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，是為地帶內的用途提供靈活性，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂及娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要；
- (e) 為配合「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的各類發展，共擬定了三個適用於此地帶的土地用途附表。用途附表 I 適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或綜合用途樓宇的非住宅部分；用途附表 II 適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或綜合用途樓宇的住宅部分；而用途附表 III 則適用於重建／改建前的現有建築物；

- (f) 用途附表 I 和 II 及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向自二零零二年起已納入《法定圖則註釋總表》，而用途附表 III 則是新擬定的。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶已納入啓德分區計劃大綱圖，以涵蓋若干未發展的土地，最近亦分別納入灣仔分區計劃大綱圖及銅鑼灣分區計劃大綱圖，以涵蓋現有已發展區的土地；
- (g) 劃定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的主要規劃準則如下：
- 在「其他指定用途」註明「混合用途」用地發展的混合用途應與區內現有和已規劃的土地用途互相協調；
  - 現時位於商業中心區邊緣並夾雜商業、辦公室、住宅及其他用途的地區，可考慮改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。不過，商業中心區的核心地帶則不宜考慮作上述用途，因為該區的土地主要是預留作辦公室／商業用途，以鞏固香港作為國際金融及商業中心的地位；
  - 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶應毗連主要的運輸幹線，交通便捷，在供水、排水、排污及其他公用設施方面也不應有很大的限制；以及
  - 根據「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的土地用途附表 II，住宅發展屬當然准許的用途，因此，指定為此地帶的地區應有足夠的現有及已規劃的社區設施，以配合住宅發展；

[ 鄭心怡女士此時到達參加會議。 ]

- (h) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的主要發展限制及設計要求：

- 須通過適當的建築物設計，包括設置獨立入口／升降機大堂／樓梯，把同一樓宇的住宅部分及非住宅部分實際分隔；
  - 同一樓層內不得兼有住宅及非住宅用途；
  - 發展項目須符合消防安全及樓宇安全方面的相關規定；以及
  - 須提供足夠的泊車位及上落客貨設施；
- (i) 審批規劃申請的主要考慮因素：
- 任何申請須證明擬議的發展項目符合規劃意向，並與附近的土地用途／同一樓宇內的其他用途互相協調，又不會損害四鄰的特色及環境，也不會令有關地區現有及已規劃的基礎設施負荷過度；
  - 任何擬議的發展項目如能包羅多樣用途，並可加強有關地區的特色，注入活力和生氣，將可獲從寬考慮；
  - 至於新發展或現有建築物的重建／改建項目，申請人須證明已設置獨立通道／入口／升降機大堂／樓梯及通過其他適當的方法，把同一樓宇的住宅用途及非住宅用途實際分隔；
  - 任何申請如涉及重建／改建前的現有綜合用途樓宇，申請人須提出切實可行的措施／建議，盡量避免對同一樓宇內的其他用途造成滋擾或引起相鄰用途不協調的問題；
- (j) 如城規會同意指引擬稿的內容，規劃署會諮詢相關持份者，包括相關的專業學會、香港地產建設商會及其他相關的諮詢委員會，然後才會定稿以作公布。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

6. 一名委員說，現有的混合用途發展項目大多位於已發展的舊區，樓宇業權分散。由於城規會指引擬稿提出劃設的新地帶及監管機制將影響這些用地的重建工作，因此也應諮詢有關樓宇的業主立案法團。但另一名委員表示看不出兩者有任何關係。

7. 數名委員提出以下問題：

- (a) 為何土地用途附表 III 所載的「現有建築物」限指「重建／改建前的現有建築物」；
- (b) 如何界定用途附表內「改建」一詞；
- (c) 私人診所是否屬此地帶內的准許用途；以及
- (d) 私人開設的安老院是否屬此地帶內的准許用途。

8. 謝建菁女士回應時提出下列各點：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所述的定議，「現有建築物」指一間實際存在的建築物(包括構築物)。任何由舊樓重建而成的新建築物，即成為《註釋》說明頁所界定的「現有建築物」。不過，用途附表 III 只涵蓋有關地區劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後尚未進行重建或全幢改建的現有建築物。該等建築物一旦進行重建或全幢改建，將成為已重建／改建的建築物，用途附表 I 或 II 適用；
- (b) 建築物「改建」一詞的定義載於城規會指引擬稿第 4.5 段，指對現有建築物進行全幢改建，等同新發展項目，用途附表 I 及 II 適用；
- (c) 根據「法定圖則詞彙釋義」，私人診所列為「商店及服務行業」。在用途附表 I 所指的住宅樓宇或綜合用途樓宇的住宅部分及用途附表 III 所指的



重建／改建前的現有混合用途樓宇內，「商店及服務行業」屬經常准許的用途；以及

- (d) 根據「法定圖則詞彙釋義」，凡任何設施由社會福利署或非政府機構或社會福利署署長核准／推薦的任何其他機構負責其運作，會被視為「社會福利設施」。根據用途附表 I，在非住宅樓宇或綜合用途樓宇的非住宅部分內不設住宿照顧服務的社會福利設施屬經常准許的用途；根據用途附表 II，在住宅樓宇或綜合用途樓宇的住宅部分內只提供住宿照顧服務的社會福利設施亦屬經常准許的用途；至於現有混合用途樓宇，根據用途附表 III，社會福利設施(不論提供住宿照顧服務與否)也屬經常准許的用途。

9. 秘書補充說，根據「法定圖則詞彙釋義」，任何並非以社會福利設施的形式提供的長者住屋將視為「住宿機構」。在用途附表 II 所指的住宅樓宇或綜合用途樓宇的住宅部分及附表 III 所指的重建／改建前的現有混合用途樓宇內，「住宿機構」亦屬當然准許的用途。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

10. 一名委員得悉擬議的用途附表 III 適用於重建／改建前的現有建築物。這名委員提出其關注的一個問題，就是此附表的定義並不清晰，因為重建後的樓宇會成為現有建築物，因此，哪一個用途附表適用於重建樓宇或整幢改建的樓宇並不清晰。這名委員建議修改該定義的字眼，其他委員對此建議表示同意。

11. 經進一步商議後，委員同意城規會規劃指引擬稿在修改用途附表 III 所載定義的字眼後，適宜向相關各方公布，以便進行諮詢。

12. 主席感謝規劃署的代表謝建菁女士出席會議，謝女士此時離席。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/ST/696

擬在劃為「綜合發展區」地帶的沙田香粉寮第 181 約地段第 698 號 B 分段、第 698 號 C 分段、第 698 號 D 分段、第 698 號 E 分段、第 698 號 F 分段、第 698 號 G 分段、第 698 號 H 分段、第 698 號 I 分段、第 698 號 J 分段、第 698 號 L 分段、第 698 號 M 分段、第 698 號 N 分段、第 698 號 O 分段及第 698 號餘段(部分)和毗連的政府土地進行住宅用途發展，並附設會所及泊車設施  
(延遲十二個月展開先前獲核准的總綱發展藍圖的發展項目(申請編號 A/ST/577))  
(城規會文件第 8648 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

13. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提出，下述的委員已就此議項申報利益：

鄭恩基先生	現與新鴻基公司有業務往來
方和先生	現與新鴻基公司有業務往來
劉文君女士	為新鴻基公司的前僱員

14. 委員知悉，劉文君女士尚未到達參加會議。委員亦同意，鄭恩基先生和方和先生涉及直接而重大的利益，須在會議討論此項目時離席。鄭先生和方先生此時暫時離席。

簡介和提問部分

15. 秘書說，白田村四、五、六區互助委員會主席陳世德先生致城規會的請願信已提呈會上。陳先生反對這宗申請，規劃署的代表會向委員簡介請願信的內容。

16. 下述規劃署的代表和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
-------	---	--------------

Phil Black 先生 )  
周永年先生 ) 申請人的代表  
蕭嘉利女士 )

17. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

18. 許惠強先生借助圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在沙田分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」的用地進行住宅發展，並附設會所及泊車設施；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年三月十九日拒絕這宗申請，理由是申請人未能根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》上「綜合發展區」地帶法定「註釋」的規定，以總綱發展藍圖的形式提交技術評估資料，以支持擬議的發展項目；
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據概述於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——地政總署沙田地政專員表示，正處理就城規會於二零零三年四月四日所批准的擬議住宅發展項目(申請編號 A/ST/577)而提出的換地申請，有關申請涉及第 181 約地段第 698 號，地段的擁有人已接受換地的基本條件(土地補價除外)。運輸署署長表示，根據原有《香港規劃標準與準則》而劃設的停車區其面積過大，必須按照現行《香港規劃標準與準則》重劃。其他相關的政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見；
- (e) 公眾意見——在三段法定公布期內，共接獲 44 份公眾意見書，這些意見書來自兩名沙田區議員、白田村五區居民協會主席、白田村四、五、六區互助委員會主席、沙田鄉事委員會和公眾，內容概述於

文件第 6.1 至 6.3 段。所有公眾意見均對這宗覆核申請提出關注／反對，主要理由涉及環境保育和樹木保護、水浸、對生態造成不良影響、土力安全、排水、人流、現有屋宇的結構、社區設施、交通需要，以及有關逆權管有申索的爭議；

- (f) 沙田民政事務專員留意到白田村四、五、六區互助委員會主席陳世德先生會對申請提出反對，沙田區議員鄧永昌先生的辦事處亦已對申請提出意見。沙田民政事務專員表示，在考慮這宗申請時，應考慮陳先生和鄧先生所關注的問題，並盡量加以處理；
- (g) 二零一零年十月二十一日，沙田民政事務專員和沙田、大埔及北區規劃專員與白田村四、五、六區互助委員會主席陳世德先生和一些村民會面。會面期間，陳先生和村民提出了一些他們對這宗申請關注的事項，包括：申請人提交的總綱發展藍圖所顯示涉及逆權管有申索爭議的土地面積較小，而申請人所擁有的土地並不足以用來換地，以進行擬議的第一期發展項目；土地擁有權的問題很重要，城規會審議這宗申請時應予以考慮；申請人所提交的圖則並無顯示申請地點內現有的通道，如這宗申請獲得批准，應加上規劃許可附帶條件，要求申請人為有關鄉村設置通道；以及應成立跨部門委員會，由該委員會與土地擁有人磋商，解決上述問題；
- (h) 白田村四、五、六區互助委員會主席陳世德先生致城規會的請願信已提呈會上。陳先生反對這宗申請，主要理由包括：城規會並無考慮擬議的發展項目對鄉村行人通道的影響；申請人提交的總綱發展藍圖所顯示涉及逆權管有申索爭議的土地面積較小，而申請人所擁有的土地並不足以用來換地，以進行擬議的第一期發展項目；土地擁有權的問題很重要，城規會審議這宗申請時應予以考慮；以及當局應就申請人所提交的技術評估資料諮詢公眾；

(i) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 7 段所載的評估結果，並不反對這宗申請，有關評估結果撮錄如下：

- 這宗申請基本上與先前編號 A/ST/577 的申請所提出並獲批准的計劃相同。該宗申請於二零零三年四月四日獲城規會在附加條件下批准。小組委員會於二零一零年三月十九日拒絕這宗申請，理由是申請人未能按照有關「綜合發展區」地帶的規定，以總綱發展藍圖的形式提交技術評估資料，以支持擬議發展；
- 申請人提交了交通、環境、生態和工程方面的技術評估資料，以及經更新的保護樹木和美化環境建議，以支持他的覆核申請。相關的政府部門並無對申請和技術評估資料提出反對意見。運輸署署長認為根據原有《香港規劃標準與準則》而劃設的停車區，其面積過大，必須改以現行的《香港規劃標準與準則》為準。規劃署建議在批給規劃許可時，加上有關停車設施的附帶條件，以解決運輸署署長所關注的問題。從城市設計、視覺及景觀的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。關於其他部門就環境和土力方面提出意見，當中涉及的技术問題並非不能克服，可在批給規劃許可時，加上附帶條件而予以解決；
- 對於公眾意見所關注的交通、環境和安全問題，相關的政府部門並不反對擬議的發展項目，並認為這些問題可在進行技術評估時及提交建築圖則的階段解決；以及
- 小組委員會在批准先前的申請時，已考慮土地權益的問題，有關問題亦可在換地階段解決。

19. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

20. Phil Black 先生說，這宗申請的詳情已在城規會文件內闡述，他並無任何補充。

21. 一名委員表示，既然沙田地政專員指出當局已提出換地的基本條件，因此說可在換地階段解決土地權益問題未必正確。許惠強先生在回應時表示，村民聲稱土地權益的爭議仍未解決。若按建議為發展項目進行換地，交回和重新批出的土地面積會取決於發展商所擁有土地的數量。當局必定會在換地階段查核土地業權的問題。

22. 一些委員詢問請願信中有關提供行人通道的公眾意見。許惠強先生在回應時表示，申請人所提交的總綱發展藍圖(文件的繪圖 A-1)顯示，通往涉及逆權管有申索爭議的土地的現有行人徑會保留。有關土地現建有若干臨時構築物。不過，總綱發展藍圖並無顯示「綠化地帶保育區」內一條現有的行人徑，該行人徑橫跨申請地點，連接該地點的西部和東部。村民擔心申請地點完成發展後，會沒有行人通道連接他們的土地。

23. Phil Black 先生和周永年先生說，換地安排會訂有條件，規定申請人保留現有的行人徑，以供村民出入。根據現有的建議，通往山上的行人徑會保留，而橫跨申請地點的行人徑則會改道，但須先獲地政總署批准。在有關地段外，現有緊貼申請地點西面邊界的行人徑，會進行改善工程，並連通南面的道路，讓村民出入更加方便。

24. 一些委員關注換地安排和有關逆權管有申索的土地爭議，譚贛蘭女士回應說，地政總署現正處理根據城規會於二零零三年四月四日所批准的申請，申請地點的換地安排。二零零一年四月二十二日，當局已向有關地段的擁有人提出基本條件，並獲有關的擁有人接納(土地補價除外)。有關的擁有人正對擬議交易的土地補價提出上訴。基本條件文件清楚訂明，地段擁有人須承擔有關逆權管有申索的土地爭議所引致的任何風險。在正式簽立換地協議前，地政總署會查核所有土地業權。在正式簽立換地協議後，地段擁有人不會獲地政總署發還為換地而支付的土地補價及其他費用。

25. 許惠強先生在回應一名委員的詢問時表示，小組委員會文件(載於文件附錄 A)第 4 段闡述了有關「綜合發展區」用地的背景。有關的「綜合發展區」用地先前曾涉及改劃用途地帶的申請。編號 Z/ST/P22 的申請擬在原有的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/11》上，把申請地點由「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展。該宗申請在一九九九年五月十四日獲小組委員會批准。《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/13》納入了上述改劃用途地帶的修訂，在一九九九年十月八日展示予公眾查閱，為期兩個月。在法定展示期間，城規會並無接獲對改劃用途地帶修訂的反對意見。

26. 由於申請人的代表並無其他意見要提出，委員也再無提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆訊程序已經結束，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。他們各於此時離席。

#### 商議部分

27. 一名委員表示，小組委員會當初拒絕這宗申請，理由是申請人未能提交技術評估資料，以支持擬議的發展項目。既然現在申請人已提交技術評估資料，而相關的部門對這些評估資料又沒有負面意見，那就應該可以支持這宗申請。另一名委員亦同意上述意見，並指出擬議的發展項目會改善該區的一條現有行人徑。

28. 譚贛蘭女士在回應一些委員提出的土地爭議問題時重申，有關地段的擁有人已接納擬議換地安排的基本條件，現在只是對擬議交易的土地補價提出上訴。如發展商接納所有具約束力的條件(包括土地補價)，地政總署會在正式簽立換地協議前，再查核所有土地業權。地段擁有人須承擔有關逆權管有申索的土地爭議所引致的風險。因此，擁有人在簽立換地協議前，須考慮所有因土地爭議而引致的潛在風險。

29. 對於有公眾意見指涉及逆權管有申索的土地面積會影響擬議第一期發展項目的發展密度一事，有一名委員提出問題。秘書在回應時表示，在城規會於二零零三年所批准的總綱發展

藍圖中(對於二零零二年獲批准的總綱發展藍圖作出修訂)，受逆權管有申索影響的土地面積已由約 2 250 平方米(實際申索的面積)增至約 3 200 平方米。第一期和第二期所分佔的整體住用總樓面面積已經改變，第二期包括了涉及逆權管有申索地段所佔的總樓面面積。如受逆權管有申索影響的面積進一步增加，影響擬議的第一期發展項目的總樓面面積，申請人便須修訂核准的總綱發展藍圖。

30. 經進一步商議後，城規會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。這項規劃許可的有效期至二零一一年十月二十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 因應下文(b)、(e)、(i)和(j)段所述的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關圖則、建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估報告，並設置該報告所提出的排水設施，而有關報告及設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 設計並提供連接申請地點的排污駁引設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 提交並落實申請地點內「綠化地帶保育區」的土地用途及管理建議，而有關建議和落實情況必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 提交天然山坡山泥傾瀉災害研究報告，並落實研究報告所提出的鞏固山坡工程及／或紓緩措施，而有



關研究和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 在政府完成沙田污水處理廠第三期第二階段改善工程、香粉寮街單程迴旋交通系統和 MT5 號橋前，有關的發展項目不得入伙；
- (h) 在碧田街／美田路交匯處的道路改善工程竣工並符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求前，有關的發展項目不得入伙；
- (i) 闢設由申請地點通往香粉寮街的通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (j) 為擬議的發展項目設計並提供停車設施、上落客貨位和避車處，而有關設施必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城市規劃委員會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡力把其就履行相關的規劃許可附帶條件所作的建議納入經修訂的總綱發展藍圖，以便有關藍圖能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 如在 400 千伏特架空電纜的 50 米闊工作走廊內進行建築工程，應徵詢中華電力有限公司的意見並取得其同意。此外，應容許中華電力有限公司日後在與 400 千伏特架空電纜距離不夠遠的植林區內修剪樹木，並給予該公司進入申請地點北部「綠化地帶保育區」的權利，以便對 400 千伏特架空電纜進行必要的保養和維修工程；
- (c) 評估下城門抽水站和下城門水塘的噴射式出水口（特別是在噪音方面）對擬議發展項目的影響；

- (d) 由於申請地點位於下城門水塘水壩的洪泛平原，申請人應評估水壩缺堤對擬議發展項目的影響；
- (e) 美化環境建議須包括種植幹圍直徑超過 0.5 的大樹的補償種植計劃；
- (f) 向地政總署署長提供資料，說明擬連接申請地點和香粉寮街的通道需要多少土地；
- (g) 就擬議發展項目所產生的交通噪音，向環境保護署署長提交自我評估表格，以供參考；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，應知會並提醒發展商和準佔用人／住客，雖然架空電纜所產生的電磁場的強度遠低於國際非電離輻射防護委員會所建議的安全規限(已納入《香港規劃標準與準則》)，但如屋宇太接近 400 千伏特架空電纜，電磁場仍可能會對電視、電腦顯示屏等家居電子設備造成干擾；
- (i) 留意水務署署長的意見，如被申請地點侵佔的現有水管受到影響，進行所需水管改道工程的費用須由有關的發展項目承擔；
- (j) 留意運輸署署長的意見，擬設置的泊車位數目過高，申請人應遵從現行《香港規劃標準與準則》所定的比例，即每 7 個面積為 40 至 69.9 平方米的單位可設 1 個車位，每 2.8 個面積為 70 至 99.9 平方米的單位所設提供 1 個車位。另一方面，電單車泊車位的數目應佔泊車位總數的 10%；
- (k) 在施工期間，為白田村四、五、六區裝設圍板及足夠的照明設施，並採取建築噪音控制措施和關設行人徑；以及
- (l) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題。

[方和先生和鄭恩基先生此時返回會議席上，陳曼琪女士和譚贛

蘭女士此時暫時離席。]

[盧偉國博士此時到席。]

### 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/MOS/81

在劃為「綠化地帶」的沙田馬鞍山西貢北樟木頭村

屋宇編號 86 以南的一塊政府土地

擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(附屬於屋宇的私人花園)

(城規會文件第 8647 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

32. 陳旭明先生的家人在申請地點附近擁有一幢屋宇，故此就這個議項申報利益。陳先生此時暫時離席。

### 簡介和提問部分

33. 以下規劃署的代表、申請人及其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

黎達聲先生 - 申請人

林翠嬋女士 - 申請人的代表

34. 主席歡迎上述人士出席會議，並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申請的背景。

35. 許惠強先生借助圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把在馬鞍山分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的申請地點，併

入樟木頭村 86 號屋宇附屬的私人花園，成為花園的一部分；

- (b) 二零一零年七月十六日，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，理由如下：
- 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書中提出充分的規劃理據，使當局同意偏離此規劃意向；
  - 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
  - 批准這宗申請，會為「綠化地帶」其他的同類發展建議立下不良先例。倘這些建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為把「綠化地帶」內的政府土地用作私人花園，會立下先例，令發展項目進一步侵入「綠化地帶」，對現有的林地造成不良影響；以及私人花園的建造工程已對申請地點範圍以外的地區構成滋擾，並干擾「綠化地帶」內現有的林地；
- (e) 公眾的意見——在法定展示期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，理由是擬議的發展項目並不

符合「綠化地帶」的規劃意向，與該區的特色也不相協調，以及該區欠缺基建和發展的藍圖；

- (f) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 7 段所載的評估結果，並不支持這宗覆核申請。有關的評估結果撮錄如下：
- (i) 該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。把申請地點改建為私人花園，構成屋宇用途的附屬發展，不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人未有在申請書中提出充分的規劃理據，以偏離此規劃意向；
  - (ii) 申請地點原先長有樹木，屬「綠化地帶」林地的一部分。私人花園侵入「綠化地帶」，會破壞該地帶的完整和特色；
  - (iii) 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響。雖然擬用作私人花園的土地面積細小，但並沒有特殊情況或充分理據，足以令這宗申請獲從寬考慮。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展項目會對申請地點以外的地區構成滋擾，並干擾「綠化地帶」現有的林地；以及
  - (iv) 申請地點屬於政府土地。申請地點附近有其他新界豁免管制屋宇，其情況也相類似，都是鄰近劃為「綠化地帶」的政府土地。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多同類申請。倘這些建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

36. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

37. 林翠嬋女士陳述下列要點：

- (a) 申請人已向大埔地政專員申請在申請地點闢設私人花園。大埔地政專員表示，雖然可以批准有關申請，但申請人須就私人花園用途取得規劃許可，因為申請地點位於「綠化地帶」內；
- (b) 當申請人購買該屋宇時，有關土地已經平整，沒有植物生長。申請人沒有移除任何天然植物，亦沒有砍伐該區的樹木。申請人無意在申請地點搭建任何構築物，只會放置一些盆栽；
- (c) 申請人會保持私人花園周圍的地方整潔，令該處不會堆積垃圾，避免蚊蟲在該區滋生。在該區設置私人花園後，環境會有所改善；
- (d) 私人花園不會對公眾／居民／行人造成不便，因為花園位於樟木頭村內偏遠之處；
- (e) 即使批准這宗申請，亦不會立下不良先例，因為只涉及遼闊的綠化地帶一小部分土地。有關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；以及
- (f) 申請人會接受短期的規劃許可，或可配合大埔地政專員將來批給的短期租約。

38. 就數名委員詢問文件圖 R-2 所顯示的屋宇編號 86(涉及申請設置的私人花園)及其他屋宇的狀況，許惠強先生在回應時提供下列資料：

- (a) 沒有有關屋宇編號 86 旁邊屋宇的資料。由於屋宇有一部分位於「鄉村式發展」地帶內，但整幢屋宇則位於「鄉村範圍」內，因此申請人或已取得許可；

- (b) 沒有資料顯示屋宇編號 95 周圍的地區在何時築起圍欄。對於在「鄉村式發展」地帶外已築起圍欄的範圍，倘要闢設附屬於屋宇的私人花園，或須取得規劃許可。倘有人非法佔用政府土地作私人花園用途，地政總署將會採取管制行動；
- (c) 屋宇編號 86 的批地僅涵蓋屋宇的覆蓋範圍。申請人須向地政總署申請短期租約，以便在屋宇編號 86 以南的政府土地(屬於現時申請地點的部分範圍)闢設私人花園；以及
- (d) 如文件圖 R-3 的照片所示，有關私人花園所佔用的土地已經鋪築地面。不過，如圖 R-4 的航攝照片所示，該區先前曾長滿植物。

[李偉民先生此時到達出席會議。]

39. 林翠嬋女士回應一名委員的詢問時表示，雖然沒有正式的行人路通往屋宇編號 86 以南的林地，但有人在林地的山麓位置丟棄垃圾，造成該區的環境問題。該區亦有蚊患，可能傳播各種疾病。在屋宇以南的土地闢設私人花園，可防止該處堆積垃圾，並可保持地方整潔。

40. 林翠嬋女士回應另一名委員的詢問時表示，由於大埔地政專員只會就擬議私人花園批給短期租約，倘城規會批給臨時規劃許可，以配合短期租約的期限，她也沒有異議。

41. 林翠嬋女士回應同一名委員的詢問時表示，她被屋宇編號 86 的發展商誤導，令她以為該屋宇周圍的土地屬於屋地的一部分，可供她使用。當她簽訂屋宇編號 86 的買賣合約時，律師才告知她契約只涵蓋該屋宇，並不包括周圍的土地。林女士續稱，文件圖 R-2 照片所顯示的圍牆，是她購買屋宇後興建的。

42. 由於申請人及其代表沒有其他意見，而委員亦沒有其他提問，主席告知申請人及其代表，覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[鄧淑明博士此時離席。]

### 商議部分

43. 一名委員備悉，除規劃署外，其他相關政府部門並不反對這宗申請。這名委員詢問，城規會該如何對這宗申請作出評審和決定。

44. 秘書回應時表示，申請地點位於「綠化地帶」內，有關地帶的規劃意向是提供土地作公共靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。城規會應考慮，既然擬議的私人花園用途本身違反「綠化地帶」的規劃意向，申請人有否就此提出充分理據支持私人花園建議；以及是否有特殊情況足以支持城規會從寬考慮。雖然申請地點只佔「綠化地帶」的一小塊土地，但仍可能會為同類申請立下不良先例，令私人花園侵入「綠化地帶」。

45. 一名委員察悉，根據現行土地政策，地政總署可批給短期租約，容許把政府土地用作私人花園。不過，這名委員認為，不應批准現時這宗申請，因為會立下不良先例，並會向毗鄰屋宇的擁有人發放錯誤信息，以為當局容許私人花園侵入「綠化地帶」。

46. 另一名委員同意上述觀點，並詢問倘城規會決定駁回這宗申請，地政總署會否仍批給短期租約。

47. 秘書回應時請委員留意文件第 5.2.1 段所載大埔地政專員提出的意見，表示大埔地政專員在申請人取得規劃許可後，才會考慮擬議私人花園的短期租約申請。

48. 申請人建議就有關私人花園批給臨時規劃許可，另一名委員就此作出提問。秘書回應時表示，城規會考慮臨時規劃許可申請時，應同時顧及有關申請地點的規劃意向。城規會應考慮申請的擬議發展項目是否確實屬於臨時用途，以及就該用途批給臨時規劃許可，會否妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。

49. 若干其他委員表示，不應批准這宗申請，理由是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然申請人聲稱就屋地的範圍



被屋宇的發展商誤導，但她得悉有關地區不屬於屋地範圍後，仍在有關地點築起圍牆。

50. 經進一步商議後，主席總結說，不能支持這宗申請，理由包括申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請人未有在申請書中提出充分理據，以偏離此規劃意向；沒有特殊情況足以支持從寬考慮這宗申請；這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及批准這宗申請，會為「綠化地帶」其他的同類發展建議立下不良先例。倘這些建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

51. 委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。

52. 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) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書中提出充分理據，使當局同意偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」其他的同類發展建議立下不良先例。倘這些建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[黃仕進教授和陳炳煥先生此時暫時離席。陳旭明先生此時返回議席。]

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/468

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 287 號(部分)、第 296 號(部分)、第 302 號 A 分段(部分)、第 303 號(部分)、第 304 號(部分)、第 305 號(部分)、第 306 號(部分)及第 307 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)  
(城規會文件第 8646 號)

---

[會議以廣東話進行。]

53. 秘書向委員簡介這宗覆核申請的背景。申請人要求覆核鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕他要求在申請地點臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)的申請的決定。申請人於二零一零年九月二十四日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就他的覆核申請作出決定，讓他有時間提交進一步資料，以支持覆核申請及回應政府部門的意見。延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規定，因為申請人需要更多時間提交進一步資料，以支持他的覆核申請及回應政府部門的意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

54. 經商議後，城規會同意按申請人要求，延期就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備所提交的進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交該會考慮。城規會亦同意告知申請人，他有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[劉文君女士此時到達出席會議。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/478

在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 670 號(部分)、第 768 號(部分)、第 769 號(部分)及第 785 號(部分)和毗連政府土地  
關設臨時貨倉存放已包裝的傢俬(為期三年)  
(城規會文件第 8645 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

55. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

梁鴻業先生 ) 申請人的代表

李懿婷女士 )

56. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

57. 張綺薇女士借助 Powerpoint 投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在唐人新村分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的申請地點關設臨時貨倉，存放已包裝的傢俬，為期三年；

(b) 二零一零年六月二十五日，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，理由如下：

— 發展項目可能會引致火警，而且會對附近一帶的環境和排水情況造成不良的影響，但申請人提交的資料不足以證明他能紓減有關的

火警風險和對環境及排水情況所造成的不良影響；以及

- 這宗申請涉及先前四宗因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。倘若申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准他的申請，會立下不良先例，影響同樣涉及臨時用途的規劃許可申請，令法定的規劃措施管制失去應有的效用，因為這類申請同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定；
- (c) 申請人沒有提交任何書面資料，支持其覆核申請；
- (d) 申請地點部分範圍涉及對違例貯物用途採取的規劃執管行動。政府當局已發出強制執行通知書，要求終止違例發展，但通知書收件人並無遵辦。規劃事務監督現正採取行動，檢控通知書收件人；
- (e) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 4 段。有關政府部門並不反對擬議發展項目，只有環境保護署署長(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的用途；
- (f) 公眾的意見—— 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，因為申請地點接近住宅發展項目，車輛行駛和運送貨物會產生噪音及灰塵，滋擾附近的居民。創建香港反對這宗申請，理由是把申請地點用作露天貯物會破壞環境，而且申請的用途並不符合「未決定用途」地帶的規劃意向。創建香港亦要求，倘城規會批准這宗申請，須加入有關美化環境和設置圍欄的附帶條件；
- (g) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 6 段所載的評估結果，並不支持這宗覆核申請。有關的評估結果撮錄如下：

- 雖然申請闢設用作存放已包裝傢俬的臨時貨倉，與周圍的貨倉、露天貯物場及工場用途並非不相協調，而有關政府部門原則上亦不反對這宗申請，但申請人未能證明可妥善紓緩發展項目可能造成的所有不良影響；
- 當局先前曾批准四宗有關在申請地點闢設貨倉的同類申請，並加入了規劃許可附帶條件，要求申請人履行有關美化環境、排水及消防安全的規定，以紓緩發展項目造成的不良影響。可是，申請人自二零零零年首次獲批給規劃許可以來，多次未能在訂明的時限內履行規劃許可附帶條件，只在上一次獲批給許可後，履行了有關提交並落實美化環境建議的附帶條件。結果，先前四次獲批給的規劃許可，都因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷；
- 鑑於先前四次批給規劃許可後，申請人都未能履行附帶條件，就算這次再加入規劃許可附帶條件，恐怕也未必能妥善解決可能出現的排水問題和火警風險；以及
- 有兩份公眾意見書反對擬議發展項目，主要由於環境、土地用途協調、美化環境及視覺影響方面的理由。

58. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

59. 梁鴻業先生提呈白沙村村代表的信件，並借助Powerpoint投影片陳述下列要點：

- (a) 城規會先前曾四次就貨倉用途批給規劃許可。申請人上一次於二零零七年獲批給許可時，曾承諾會履行規劃許可附帶條件。申請人已履行有關美化環境的附帶條件，但未有完成設置排水設施和消防裝置的工程；

- (b) 上一次批給的許可(申請編號 A/YL-TYST/332)附加的其中一項條件，是在批給規劃許可之日起計的六個月內，落實緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，並在距離申請地點 500 米內安裝消防栓，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。申請人在履行有關設置消防裝置的規定時，遇到很大問題。申請地點與公庵路相距約 680 米，當時要履行附帶條件，提供「滅火水源」非常困難，因為附近沒有水管，而該區的村民又拒絕提供土地鋪設水管。為解決此問題，申請人遂向消防處提出一個方案，建議把附近貨倉的水管用作申請的貨倉的滅火水源，但方案卻遭消防處拒絕；
- (c) 水務署於二零一零年三月在距離申請地點約 15 米處設置了水管和水栓。提呈會上的白沙村村代表信件夾附了一張照片，顯示該水栓。因此，先前有關提供滅火水源的問題已經解決，而申請人亦可以為申請的貨倉設置消防裝置。倘這宗申請獲得批准，申請人將可提供符合消防處要求的消防裝置；
- (d) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途。不過，須留意的是，自從有關貨倉於二零零零年開始營運以來，當局從未接獲附近住宅的居民投訴；
- (e) 渠務署署長不反對這宗申請。申請人先前曾向渠務署提交排水建議，但由於落實排水建議須拆除該處若干構築物，申請人擬先履行有關提供符合消防處要求的消防裝置的附帶條件，隨後才著手落實排水建議；
- (f) 此外，其他相關的政府部門並無就這宗申請提出負面意見；以及
- (g) 其中一份公眾意見書提及擬議貨倉可能對交通造成影響，但須留意的是，運輸署亦不反對這宗申請。另一份公眾意見書指在申請地點貯物會破壞環境，

但須留意的是，申請人已履行有關的規劃許可附帶條件，在申請地點栽種植物，美化環境。

60. 梁鴻業先生回應一名委員的詢問時表示，上一次批給的規劃許可的其中一項附帶條件，要求申請人在距離申請地點 500 米範圍內安裝消防栓，當時對申請人而言，是非常嚴格的要求。不過，由於政府最近已安裝消防栓，履行消防規定的問題已經解決。

61. 張綺薇女士回應主席的詢問時表示，申請人提呈會上的照片所示的水栓是由政府安裝的。她請委員留意文件第 4.2.2 段有關水務署的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準，而且該區沒有消防栓。

62. 一名委員詢問對申請地點採取的執管行動進度如何，以及當小組委員會於二零一零年六月考慮第 16 條的申請時，申請人有否提及最近已安裝消防栓。

63. 張綺薇女士回應時表示，當局已向有關的土地擁有人發出強制執行通知書，要求中止在申請地點的違例發展。由於通知書收件人於二零一零年五月十二日履行期限屆滿時，仍未履行強制執行通知書的要求，當局現正採取行動，控檢通知書收件人。

64. 上述委員詢問安裝消防栓的事宜，梁鴻業先生回應時表示，申請人在提交第 16 條的申請時，已在申請文件第 5.06 段提及水務署最近在該區安裝水栓(文件附件 A 的附錄 Ia)。

65. 梁鴻業先生回應一名委員的詢問時表示，先前獲批給許可時，申請人沒有為申請地點設置消防裝置，因為該區沒有消防栓，所以沒有滅火水源。水務署最近安裝了水栓，雖然未合標準，但有水供應後，申請人便可按照消防規定，在申請地點設置其他消防裝置，例如裝設較大的水缸、消防喉和滅火筒。

66. 一名委員要求申請人澄清，在水務署安裝水栓(如提呈會上的照片所示)後，是否已符合消防處的消防要求，抑或安裝工程僅提供條件，讓申請人能設置符合消防處要求的消防裝置。梁先生回應時表示，最近在該區安裝的水栓可向申請人供

水，讓他能在申請地點設置一些更佳的消防裝置，以履行消防的規定。梁先生續稱，近年的消防規定有所收緊，例如申請人以往無須在貨倉內安裝消防花灑。

67. 張綺薇女士回應同一名委員的詢問時表示，申請地點涉及先前批給的四次有關關設臨時貨倉貯物的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/108、157、210 和 322)。不過，四次批給的規劃許可都因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。在首兩宗申請的規劃許可有效期內，申請人曾提交美化環境、排水及消防裝置建議，但有關建議未能符合相關政府部門的要求。在第三宗申請的規劃許可有效期內，申請人曾在申請地點設置若干美化環境及排水設施，但有關設施未能符合相關政府部門的要求。申請人從未就消防裝置提交建議。雖然在第四宗申請的規劃許可有效期內，申請人已履行有關提交並落實美化環境建議的附帶條件，但他仍未能在指明的限期內，遵照其他附帶條件的規定，提交並落實排水建議及緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議。

68. 一名委員詢問申請人先前有否按規劃許可附帶條件的規定，提供緊急車輛通道，以及申請人提及由水務署安裝的水栓可否用作消防栓，提供滅火水源。梁鴻業先生答稱，提供緊急車輛通道屬規劃許可附帶條件之一。不過，有關政府部門並無因為未能提供緊急車輛通道而反對這宗申請。雖然該水栓並非合標準的消防栓，但該區有水供應，將有助申請人設置一些更佳的消防裝置，例如較大的水缸，以履行消防規定。

69. 張綺薇女士回應一名委員的詢問時表示，申請人提及的水栓並非擬作滅火用途的消防栓。關於這方面，水務署表示，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準，而且該區沒有消防栓。

70. 由於申請人的代表沒有其他意見要提出，而各委員亦沒有其他提問，主席告知申請人的代表，覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會將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。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分



71. 一名委員表示，申請人先前未能履行規劃許可附帶條件，城規會應維持小組委員會的決定，不批准這宗申請。其他委員同意此觀點。

72. 主席總結說，不能支持這宗申請，理由是發展項目有火警風險，並可能對周圍地區的環境和排水情況造成不良影響；倘若申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但城規會仍然批准他的申請，會立下不良先例，影響同樣涉及臨時用途的規劃許可申請，令法定的規劃措施管制失去應有的效用，因為這類申請同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定。

73. 委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。

74. 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) 發展項目可能會引致火警，而且會對附近一帶的環境和排水情況造成不良的影響，但申請人提交的資料不足以證明他能紓減有關的火警風險和對環境及排水情況所造成的不良影響；以及
- (b) 這宗申請涉及先前四宗因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。倘若申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准他的申請，會立下不良先例，影響同樣涉及臨時用途的規劃許可申請，令法定的規劃措施管制失去應有的效用，因為這類申請同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定；

[邱麗萍女士、陳家樂先生和許智文教授此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

西九文化區--第二階段公眾參與活動

(城規會文件第 8641 號)

---

[會議以廣東話進行。]

75. 以下西九文化區管理局(下稱「管理局」)代表及概念圖則顧問代表於此時獲邀出席會議：

夏佳理議員	)	
張仁良教授	)	
謝卓飛先生	)	
陳文偉博士	)	
邱偉權先生	)	
陳家耀先生	)	西九文化區管理局
孫知用先生	)	
吳應全先生	)	
譚頌良先生	)	
陳禮璋先生	)	
Colin Ward 先生	)	
陳霖緯先生	)	
Alan Macdonald 先生	)	Foster + Partners
Sion Edwards 先生	)	
程玉宇先生	)	
嚴迅奇先生	)	許李嚴建築師事務
譚偉霖先生	)	有限公司
解端泰先生	)	
David Gianotten 先生	)	Office for Metropolian
Ravi Kamisetti 先生	)	Architecture
林雪筠女士	)	

76. 主席歡迎上述人士出席會議，並請管理局代表向委員簡介西九文化區(下稱「西九」)第二階段公眾參與活動的資料。

77. 張仁良教授表示管理局現正就西九進行第二階段公眾參與活動，目的是收集公眾對西九的三個概念圖則方案的意見。公眾人士可通過不同渠道表達意見，包括發信或電郵，或者填寫問卷和出席管理局舉辦的論壇及參觀巡迴展覽。管理局在二零零九年十月第一階段公眾參與活動時，曾諮詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)。其間，城規會委員就西九的休憩用地供應情況、交通及接駁設施，以及與附近社區及本土文化可否融為一體的問題，表達意見。管理局請委員對三個概念圖則方案提出意見及建議。

78. 西九行政總裁謝卓飛先生補充說，管理局董事局在考慮公眾的意見後，才決定屬意哪個概念圖則方案，然後着手擬備發展圖則，暫定發展圖則會在二零一一年年底提交城規會審議。

79. 主席繼而請顧問的代表向委員簡介這三個概念圖則方案。

80. Foster+Partners 的 Colin Ward 先生借助 Powerpoint 投影片及短片，向委員簡介以「城市中的公園」為題的概念圖則，有關詳情如下：

- (a) 這項規劃設計策略的目的包括(i)落實城規會就海港所定的理念、(ii)遵照海濱規劃的原則；以及(iii)符合分區計劃大綱圖；
- (b) 西九提供設置廣闊的休憩用地的機會，供市民享用，鬆弛身心。休憩用地上會有各式各樣的設施，例如節日活動展館、餐廳、酒吧和雕塑庭園等；
- (c) 西九是毗連現有城市的新建部分，兩者之間應有直接的連繫設施。西九不可被大型道路分隔而變成孤立的文化區，一如華盛頓甘乃迪中心。西九會擁有全面的綜合運輸網絡，四通八達，並可經海路前往；
- (d) 西九的街道及建築物會與附近城市結構互相輝映，並設有文化設施；

- (e) 交通設施會置於地底，以便為市民打造一個屬於他們的地區；
- (f) 考慮到香港的環境及氣候，在設計該區時也會提供林蔭；以及
- (g) 設計亦會採用靈活的零碳排放設計模式，該處將會是全球首個零碳排放文化區。

81. 許李嚴建築師事務所有限公司嚴迅奇先生借助 Powerpoint 投影片及短片，向委員簡介以「文化經脈、持久活力」為題的概念圖則，有關詳情如下：

- (a) 西九旨在創造一個在任何時候，都屬於所有市民的地方，從而凝聚一個能量，帶動文化發展；
- (b) 連繫舊區，是這個圖則十分重要的元素。該處會有行人天橋和行人平台，連接西九與佐敦、九龍公園一帶及柯士甸道附近地區，並有電車系統貫穿西九的東西方向。另外，亦計劃把電車系統擴展至尖沙咀文化中心及佐敦；
- (c) 建築物採用梯級狀的高度設計，由靠近海旁的休憩用地，逐步遞增至北面的高聳商廈；
- (d) 公共地方、街道及電車路的設計比例，會配合港人的生活模式。提供的公共地方大小不一，視乎不同的活動需要而定(例如粵劇)。臨海公園會伸延至海港範圍；以及
- (e) 概念圖則就區內建築物的詳細規劃和設計，提供一個大綱。有關建築物的詳細設計工作，會在稍後進行。

[陳曼琪女士於此時返回席上。]

82. Office for Metropolitan Architecture 的 David Gianotte 先生借助 Powerpoint 投影片及短片，向委員簡介

以「文化新尺度」為題的概念圖則，有關詳情如下：

- (a) 西九將提供教育設施；
- (b) 公園的設計容許人們進行現時在本港其他公園或許不准進行的各式各樣的活動；
- (c) 興建三個村落，分別為東藝--M+視覺藝術村、西演--劇場村及中城墟--中村；
- (d) 視覺藝術村：是一個立體的村落，設有展覽館、大堂及 M+ 博物館，為藝術家提供創作及住宿的地方，並有一所創意工業學校；
- (e) 劇場村：提供演出場地，景觀開揚，可以欣賞日落景致。海旁有零售、餐飲及娛樂設施。全方位劇院有四個不同劇院在後台相通，為不同藝術表演模式提供跨界融合的機會；
- (f) 中城墟：屬商業色彩的村落，是九龍市集的延伸。中城墟有兩個地標，分別為粵劇而設的戲曲中心及首映戲院；以及
- (g) 行人街將是朝氣蓬勃，生機盎然，而車道將設於地底。一道吊橋會橫跨避風塘，連接周圍地區。

83. 張仁良教授表示第二階段公眾參與活動集中於西九的整體規劃，包括區內的土地用途布局，而並非着眼於個別建築物的設計。概念圖則方案的建築設計只作說明用途。有關西九個別建築物的實際設計，會在稍後階段展開。

84. 一些委員就西九的發展及這三個概念圖則方案提出以下意見，有關意見撮錄如下：

#### 設計及規劃

- (a) 西九的規劃須切合全港市民的需要；

- (b) 西九的規劃及設計須配合本地人士的需要及生活模式，因為文化區是為港人而設的；
- (c) 西九不應淪為一個孤島，令市民卻步。區內提供的藝術文化活動，應與人們日常的活動息息相關；
- (d) 西九的設計，應配合港人所珍惜的維港環境及多采多姿的購物及娛樂活動；
- (e) 除國際文化藝術設施外，西九也應提供具有本土特色的文化藝術設施，供本地人士享用；
- (f) 應慎重考慮如何以香港的文化區的稱譽，進行推介。由於西九主要用作舉辦藝術文化活動，在西九中央設置市集／購物街是否恰當，令人存疑。再者，在設計西九時，亦應考慮港人的生活模式，包括他們的購物及消遣習慣；
- (g) 西九須有完善的設施，連接鄰近舊區，如油麻地，因油麻地設有戲曲活動中心等藝術文化設施。公園的設計應方便進行互動交流；

#### 交通及行人設施

- (h) 這三個概念圖則並無對交通安排作出全面考慮。為創造可持續發展的環境，應盡可能把該區設計為無車地區。與其興建電車系統，不如考慮興建架空單軌火車系統，一如悉尼的單軌火車，連接西九的各個不同部分。單軌火車可接駁高速鐵路、地下鐵路及西鐵車站，以及巴士總站。乘搭架空單軌火車時，可同時飽覽西九的美景，因此單軌火車本身也可成為觀光點。再者，興建架高鐵路系統所需的土地，遠低於道路及地面鐵路系統；
- (i) 西九不宜採用現代化的設計，以本港傳統的交通工具如電車系統貫穿西九的不同部分，反而會較為合適；

- (j) 應提供現代化的過海交通設施。西九內部的交通網絡應盡可能設於地底；
- (k) 應鼓勵人們在西九步行，作為主要的交通模式。因此，應在西九邊緣地區提供足夠的下車地點；
- (l) 海旁應設有架空行人路，方便行人欣賞維港美景。由於香港的氣候潮濕炎熱，應在行人路設置空調裝置；
- (m) 為創造可持續發展的環境，應在西九增設更多林蔭，提供天然通風，代替空調裝置。此外，亦應在西九內設置斜道等設施，方便輪椅出入，以配合長者的需要；

#### 教育

- (n) 培養對藝術文化的興趣，應從幼年入學階段開始。教育如何欣賞藝術，對推廣藝術文化活動至為重要；
- (o) 推廣本港的藝術文化活動，提供「硬件」及「軟件」都是非常重要的。西九除提供活動場地外，還須培訓本地藝術演出者及製作人，並教育廣大市民學習欣賞藝術文化；

#### 推行及分階段實施計劃

- (p) 應訂出有關分階段落實西九計劃的策略性方案及落實該計劃的財務計劃；
- (q) 西九內部的發展項目應分階段落實，而分階段的實施計劃應有相當彈性，以配合不斷轉變的需要及情況；

#### 其他意見

- (r) 應就西九的設計徵詢藝術工作者的意見，以顧及他們的專業需要；
- (s) 西九應創造風格特色而非地標，作為吸引的元素；
- (t) 在西九興建超級私人豪宅，並不合適；
- (u) 三個概念圖則方案都有欠科學的規劃。各方案沒有就當中所提出的建議作出具體分析。舉例說，方案並無因應西九所在位置緊貼海港，以及颱風對樹木的影響，分析哪些樹木品種適合在擬議公園範圍種植；
- (v) 西九的發展計劃應納入符合可持續發展原則的設計及設施；以及
- (w) 概念圖則方案滲雜太多意念，反而不佳。西九應訂有明確的規劃意向及目標。

85. Colin Ward 先生提出以下要點，回應委員所提意見：

- (a) 在設計上會包括一個旅客捷運系統，作為區內的亮點；
- (b) 預算打造西九計劃成為一個零碳排放地區，在建築物加入可持續發展設計，如垃圾回收系統。區內的交通系統亦會符合經濟效益及可持續發展原則；
- (c) 西九會規劃成為九龍半島的一部分，並與現有的城市結構融為一體。西九會與現有的文化藝術設施銜接，而並非與外間隔絕的文化區；
- (d) 以往曾就文化區的技術要求及訴求，徵詢本地及海外藝術工作者的意見，日後也會如此；
- (e) 會為就西九內的公園進行詳細規劃及設計，以配合港人的需要。它是本港社會各階層人士所共有的地方。



86. 嚴迅奇先生提出以下要點，回應委員所提意見：

- (a) 設計西九的目的，是提供朝氣蓬勃的地區，不單有多采多姿的購物及餐飲設施，也是藝術文化地點。此外，西九亦會提供綠化設施供公眾享用，並提供低密度的公共空間；
- (b) 儘管區內大部分地方都可徒步前往，但仍有些人可能需要較快捷方便的交通工具，因此建議採用電車系統這個被視為快捷方便又環保的交通工具。另外，亦建議把電車系統擴展至油麻地及尖沙咀文化中心；
- (c) 區內會兼備大眾化及高檔的設施，以配合不同人士的需要，並發揮協同效應；
- (d) 計劃將提供硬件及軟件設施作表演及教育用途；以及
- (e) 擬議的西九公園布局及設計，目的是結合海港，構造有層次的立體感覺。

87. David Gianotten 先生提出以下要點，回應委員所提意見：

- (a) 概念圖則建議是根據海外經驗並綜合大量研究結果及科學數據而提出的；
- (b) 對於交通網絡的設計，亦進行了不少研究。擬議橫跨避風塘的天橋不僅吸引市民到海邊，亦提供行人通道連接該區。不過，人們前往該區時，也會乘搭地下鐵路或駕車，因此在訂出西九的交通網絡時，亦須考慮這方面的交通需求；
- (c) 西九可作為本地與內地及海外藝術院校的橋樑，協助提高本地藝術院校的表演水準，因而有助挽留本地高質素的藝術工作者及表演者；

- (d) 西九應可同時提供購物及娛樂設施，以配合本地人的需要，而並非只提供劇院和博物館等藝術文化設施的純文化區；以及
- (e) 西九不單是文化藝術區，也是購物消遣，以及欣賞海港美景的地方。

88. 謝卓飛先生表示現正處理有關基建、時間安排及計劃內容、觀眾，以及新管理團隊及職員的推行計劃能力等事宜，這四個範疇環環緊扣。城規會委員提出的意見都非常重要，管理局在訂定西九發展圖則時會加以考慮。

89. 夏佳理議員表示，委員所提出的大部分問題，都曾在公眾參與活動的多次會議上提及。政府十分明白有必要教育觀眾及在學校層面進行教育，這會作為長期的計劃項目處理，但短期內仍會相當倚賴本地及國際藝術文化團體協力推動。管理局亦會妥善訂出西九的本地及國際文化藝術設施的均衡比重，以及靈活的時間表及分階段實施計劃。管理局董事局的下一項工作是選取屬意的圖則計劃方案及訂定發展圖則，然後展開第三階段公眾參與活動，以及擬備建議書提交城規會。

90. 張仁良教授補充說，管理局曾向藝術團體及其他不同組織進行逾 1 700 次諮詢，以收集各界不同的意見，期望西九會成為所有人共享的文化區。

91. 由於委員再無提問，主席感謝管理局的代表及顧問的代表出席會議，向委員簡介這三個概念圖則方案。他們各人於此時離席。

92. 會議於下午二時休會午膳。

93. 會議於下午三時復會。

94. 以下委員和秘書出席午膳後的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

馬錦華先生

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

葉滿華先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

[黃婉霜女士此時暫時離席，而劉星先生此時代為執行秘書的職務。]

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《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  
(城規會文件第 8649 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

95. 以下委員已就此議項申報利益：

- 梁剛銳先生 - 其母親在鴨脷洲擁有一個單位，而其僱主香港大學擬收購香港仔及鴨脷洲區一塊土地進行發展。
- 李律仁先生 - 在黃竹坑區擁有一幢工業樓宇
- 陸觀豪先生 - 是會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，而該公司在香葉道擁有一個物業
- 陳仲尼先生 - 深灣遊艇俱樂部(R8)的會員

96. 由於分區計劃大綱圖的修訂建議不涉及香葉道和黃竹坑工業區，委員同意李先生和陸先生所涉的利益均屬間接性質，與申請關係不大，故可留在會議席上。委員備悉梁剛銳先生已離席，而陳仲尼先生已就未能出席會議致歉。

## 簡介和提問部分

97. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除了出席會議的人士外，其餘人士不是已表明不會出席聆訊，便是未有作覆。由於當局已給予這些申述人和提意見人足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下繼續進行聆訊。

98. 以下的政府代表、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員

林智文先生 - 規劃署高級城市規劃師／港島

黃穎娜女士 - 空氣流通評估顧問

R2－創建香港(亦是 C2)

司馬文先生 )申述人的代表

R3－黎子康先生

黎子康先生 )申述人

R4－徐遠華先生

徐遠華先生 )申述人

R7－海洋公園公司

朱颯先生 )

張靜敏女士 )

許澤鴻先生 )申述人的代表

胡韻然女士 )

何文彥先生 )

R8－Aberdeen Marina Holdings Ltd.

曾思蒂女士 )

Mr. Matthew Lennartz )申述人的代表

吳佩怡女士 )

彭廸偉先生 )

R9－安貧小姊妹會

張玉天博士(教授) )

陳廷清先生 )

Sr. Jeanne Mary )申述人的代表

陳錦敏先生 )

趙家輝先生 )

R10 – 香港冰廠及冷藏有限公司

張健紅女士 )  
段振昇先生 )  
林振昌先生 )  
許澤鴻先生 ) 申述人的代表  
胡韻然女士 )  
陳康妮女士 )  
林世明先生 )

R11 – Top Sail International Ltd.

張健紅女士 )  
段振昇先生 )  
林振昌先生 ) 申述人的代表  
許澤鴻先生 )  
胡韻然女士 )  
陳康妮女士 )  
林世明先生 )

R12 – Alison Ip

Mr. Matthew Lennartz )  
曾思蒂女士 ) 申述人的代表  
呂德成先生 )  
毅海恩女士 )

99. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介有關申述的背景。委員備悉文件的一些替代頁已在會議前供委員傳閱。委員亦備悉規劃署已在會議室內展示香港仔和鴨脷洲區建築物高度輪廓的實體模型。

100. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年五月七日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括在各個發展地帶施加建築物高度限制、改劃數塊用地的用途地帶，以及劃設非建築用地；

(b) 在公開展示期屆滿後，當局共接獲 13 份申述，內容如下：

- (i) 有一份申述(R5 – 一名南區區議員)就前黃竹坑邨用地的土地用途規劃提供意見；
- (ii) 有兩份申述(R1 – 一名市民和 R2 – 創建香港)反對施加整體建築物高度限制。R2 亦反對在鴨脷洲區大街、前黃竹坑邨用地、香港仔漁光邨及位於田灣和香港仔的「住宅(甲類)2」地帶施加建築物高度限制；
- (iii) 有 10 份申述反對在以下個別用地施加建築物高度限制：
  - R3、R4 和 R6(分別為一名市民、一名南區區議員和黃竹坑兩幢工業大廈的一名業主)：前黃竹坑邨用地；
  - R7(海洋公園公司)：海洋公園；
  - R8(Aberdeen Marina Holdings Ltd.)：深灣遊艇俱樂部；
  - R9(安貧小姊妹會)：聖瑪利安老院；
  - R10(香港冰廠及冷藏庫有限公司)：位於田灣海旁道的香港冰廠及冷藏庫；
  - R11 和 R12(分別為 Top Sail International Ltd.和一名市民)：登豐街用地；
  - R13(一名市民)：鴨脷洲大街 62 至 76 號；

(c) 當局共接獲 502 份就申述提出的意見。當中有 499 份意見(其中 496 份以兩款標準信件提交)支持由海洋公園公司提出的 R7，而其餘三份意見則涉及其他申述。有一份就 R7 提出的意見其後撤回；

#### 申述理由和申述人的建議

(d) 主要申述理由和申述人的建議詳載於文件第 2.3 段，現概述如下：

## 關於施加整體建築物高度限制的申述

### R 1

- (i) 反對施加建築物高度限制，因為有關限制會對樓價有負面影響；

### R 2

- (ii) 反對施加建築物高度限制，因為有關修訂未能確保一個持續的生活環境。施加建築物高度限制而沒有相應訂定地積比率管制會導致出現屏風樓和峽谷效應。當局在制定建築物高度限制時，並沒有考慮該區的經濟和特色、累積交通影響和是否有足夠行人設施。分區計劃大綱圖上應施加地積比率管制；

- (iii) 前黃竹坑邨用地：擬議參數未能確認擬議發展密度和鐵路站所帶來的交通影響以及對額外運輸和道路設施的需求；

*建議：*

- 收緊建築物高度限制至主水平基準上 100 米的絕對高度；
- 把界線從明渠向南後移 25 米。

- (iv) 田灣和香港仔：「住宅(甲類)2」用地現處於混合用途的環境，發展蓬勃。當局不應放寬較大用地的建築物高度限制，藉以消滅合併用地的意欲，以保持較小地段發展的多元化特色和經濟；

*建議：*

- 把建築物高度限制降至 70 米，而且不應放寬較龐大用地的建築物高度限制；
- 規定在地庫提供停車場，以免出現無窗屏風式平台；
- 規定所有地面樓層必須包括零售用途，以保存區內特色；



- 規定在街道水平後移，方便行人往來及天然採光；

(v) 鴨脷洲大街：為保持大街一帶較小地段發展的多元化特色和經濟，不應放寬較大用地的建築物高度限制，藉以消滅合併用地的意欲；

*建議：*

- 降低建築物高度限制至 50 米，而且不應放寬較大用地的建築物高度限制；
- 規定在地庫提供停車場，以免出現無窗屏風式平台；
- 規定所有地面樓層必須包括零售用途，以保存區內特色；
- 規定在街道水平後移，方便行人往來及天然採光；

(vi) 漁光邨：為香港仔漁光邨訂定的建築物高度限制(主水平基準上 120 米和 140 米)會對毗鄰香港仔郊野公園有重大影響；

*建議：*

- 降低高度限制至 60 米至 70 米，並把地面層的 30% 劃為非建築用地，以吸引行人；

[陳炳煥先生此時離席。]

#### 關於特定用地的申述

##### R3-R6：前黃竹坑邨用地

(vii) R5 支持把用地作鐵路物業發展用途。生活環境質素應在所有規劃考慮因素中佔首位，亦應避免興建屏風樓；

- (viii) R4 支持把用地改劃為「綜合發展區」地帶，並提供公眾休憩用地和社區設施；
- (ix) R6 認為建築物高度限制不足以保護通風廊／觀景廊，因為平台構築物及建築物會阻擋氣流。建築物高度限制違反《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」，因為「住宅(甲類)」地帶劃分及建築物高度限制並沒有反映台階式的平台、梯級式建築物高度輪廓、後移範圍、非建築用地、建築物布局等設計措施。只施加建築物高度限制而沒有施加其他限制會令高聳而龐大的建築物出現；
- (x) 准許的最高建築物高度應是主水平基準上 140 米，與附近地區相同，以避免屏風效應(R4)。參考北面黃竹坑商貿區主水平基準上 120 米及 140 米的建築物高度限制，用地的最高建築物高度應為主水平基準上 80 米至 100 米(R3)。為前黃竹坑邨用地施加主水平基準上 155 米的建築物高度限制的理據並不清晰。該商貿區受主水平基準上 120 米及 140 米的更嚴格建築物高度限制(R6)；

*建議：*

- 把用地改劃為「綜合發展區」地帶(R4 及 R6)；
- 把最高住用地積比率訂為 5 倍，並為商店及服務行業和鐵路設施訂定合理的最高非住用地積比率(R6)；
- 收緊建築物高度限制至主水平基準上 140 米(R4)、120 米(R6)和 100 米(R3)；
- 把用地分為支區，受不同建築物高度限制，較近海港的支區的建築物高度較低(R3 及 R6)。R3 建議兩個分別為主水平基準上 80 米及 100 米的支區。R6 在其申述書利用概念方案劃闡釋擬議修訂項目，建議把用地分為三個支區，分

- 別受主水平基準上 100 米、110 米及 120 米的建築物高度限制；
- 規定停車場設於地庫(R6)；

#### R7：海洋公園

- (xi) 在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制是不必要的，因為根據契約，最高建築物高度已限為地盤水平以上 400 呎(約 122 米)。其他世界級主題公園亦不受建築物高度管制；
- (xii) 建築物高度限制對海洋公園並不公平，因為香港迪士尼樂園受較為寬鬆的 100 米建築物高度管制，但海洋公園大部分地方僅限於一層；
- (xiii) 施加建築物高度限制對海洋公園的增長，以及香港的旅遊業和經濟不利。嚴格的建築物高度限制會局限特別設計和特色的創意，窒礙發展新景點的靈活性；
- (xiv) 規劃申請程序須花上不必要的額外時間，以及把創意透露給競爭對手。此舉會阻礙迅速及時落實具創意景點，阻慢海洋公園的重建過程和日後擴建；

#### *建議：*

- 放寬高度限制至地面層之上 400 呎(約 122 米)，海洋公園內三塊擬議酒店用地除外；

#### R8：深灣遊艇俱樂部

- (xv) 建築物高度限制並無顧及業主盡用用地以配合擴建需要的合理期望，因為契約並無限制總樓面面積或建築物高度；
- (xvi) 建築物高度限制並不合理，因為有關用地並非位於任何觀景廊或通風廊，亦非位於稠密的已建設區。附近已有一些低層政府、機構或社區設施。城市規劃委員會規劃指引編號

16(即《擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照條例第 16 條提出的規劃申請》)沒有提及私人「其他指定用途」用地須當作歇息空間；

(xvii) 建築物高度限制會「凍結」現時情況，不能為用地的任何重建／更新提供誘因，以振興香港仔港灣；

(xviii) 毗鄰香港仔水警基地受主水平基準上 60 米的建築物高度所限，但鴨脷洲及香港仔區大部分私人海旁用地則受主水平基準上 85 米至 160 米的建築物高度所限，這對深灣遊艇俱樂部並不公平；

*建議：*

- 把北部的建築物高度限制由 11 層放寬至主水平基準上 120 米，而南部的建築物高度限制由六層放寬至主水平基準上 60 米，介乎兩者之間的部分的建築物高度限制則保持為六層；

#### R9：聖瑪利安老院

(xix) 用地上的現有建築物日漸殘舊，而施加建築物高度限制會剝削擁有人把用地重建作住宅發展暨安老院的權利；

(xx) 申述人已為用地提交重建方案，包括重建為七層的安老院及在平台之上興建三幢設有 29 層住宅樓層和地庫的住宅大廈；

*建議：*

- 把建築物高度限制放寬至最少主水平基準上 110 米；

#### R10：香港冰廠及冷藏庫用地

(xxi) 對用地不公平，因為位於同一「工業」地帶內的毗鄰興偉冰廠凍房大廈可享有主水平基

準上 110 米的高度。建築物高度限制亦沒有顧及重建潛力及擁有人的發展權；

- (xxii) 嚴格的建築物高度限制阻礙用地日後可能進行的重建項目，令有礙觀瞻的現有工業大廈及電塔保留下來。此舉不利於香港仔的旅遊業發展；

*建議：*

- 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米；

#### R11-R12：登豐街用地

- (xxiii) 把用地的建築物高度訂為較高的主水平基準上 130 米，可與附近地區互相協調，因為附近一帶現時已有高層建築物(R11)。建築物高度限制會令建築物更低矮和龐大。建築物高度較高可令有關發展有機會把建築物後移和興建梯級式平台，以改善空氣流通和天然採光的情況(R11 及 R12)；

- (xxiv) 有關用地因被劃為非建築用地而性質獨特，其建築物高度應較其他「住宅(甲類)2」用地為高，以補償所失去的發展靈活性(R11)；

- (xxv) 建築物高度限制會對私人發展權造成負面影響。劃設非建築用地實無需要，因為登豐街遠離沿香港仔海傍道所吹的匯流風(R12)；

*建議：*

- 把位於登豐街 1 至 11 號的用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並把兩級建築物高度限制放寬至主水平基準上 85 米／130 米，並訂明略為放寬建築物高度限制的條款(R11)；
- 把登豐街／田灣街／石排灣道用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米，以及把面積超過 1 000 平方米的用

地的限制放寬至主水平基準上 180 米 (R12)；

- 取消劃設非建築用地(R12)；

R13：鴨脷洲大街 62 至 76 號

(xxvi) 大街以北的高度輪廓不合邏輯，因為該範圍已有高層住宅發展(悅海華庭)；

(xxvii) 建築物高度限制會導致出現較低矮但龐大的建築物。主水平基準上 120 米的較高建築物高度可改善建築物設計，容許闢設空中花園、減少上蓋面積及闢設更多街道水平的休憩用地；

(xxviii) 並沒有就以 400 平方米作為提高建築物高度的界限作出解釋。採納兩級建築物高度限制的需要亦屬疑問；

*建議：*

- 放寬建築物高度限制至主水平基準上 120 米，並取消兩級建築物高度限制；

提出意見的理由

(e) 提出意見的主要理由詳載於文件第 2.4 段，現概述如下：

(i) C1(東華三院賽馬會復康中心)表示應在前黃竹坑邨用地將來的發展項目中闢設休憩用地、公眾設施及可暢通無阻地到達日後港鐵站的通道。此外，聖瑪利安老院用地的建築物高度限制最高只可達主水平基準上 110 米；

(ii) C2(創建香港)反對放寬建築物高度限制的建議(由 R7 至 R13 提出)和取消非建築用地的建議(由 R12 提出)，但支持降低前黃竹坑邨用地的建築物高度限制、把該用地改劃為「綜合發展區」地帶，以及在該用地施加地積比率限制及闢設地庫停車場的規定的建議(由 R3、R4 和 R6 提出)；

- (iii) C3(華人永遠墳場管理委員會)表示香港仔墳場的建築物高度限制令擬議新骨灰龕須重新設計，令發展過程延長，並限制提供予公眾的骨灰龕數目；
- (iv) C4 至 C502(市民大眾)支持 R7 關於海洋公園的申述；

#### 規劃署的回應

- (f) 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 4.5 段，現概述如下：

#### **關於施加整體建築物高度限制的申述**

##### R 1

- (i) 當局在訂定建築物高度限制時，已適當顧及多項相關的因素，包括「城市設計原則」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現時的建築物高度輪廓、地盤水平、用地限制、有關用地所屬地帶的指定用途、分區計劃大綱圖的准許發展潛力、須容許建築物重建後有合理的樓底高度以符合現今標準、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議等；
- (ii) 施加建築物高度限制不涉及任何地積比率／總樓面面積限制，亦不會導致分區計劃大綱圖／契約所容許的發展潛力減少，因此不會對住宅單位的整體供應量和物業價格造成負面影響。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得適當平衡；

##### R 2

- (iii) 訂定建築物高度限制，是為對該區的發展／重建項目作出更妥善的規劃管制，並已顧及多項相關因素。建築物高度限制是根據建築設計上的合理假設而訂定，不會造成屏風或

峽谷效應。分區計劃大綱圖已為持有單一業權及政府能夠作出管制的個別大型用地(例如海怡半島、南灣及前黃竹坑邨用地)訂定地積比率／總樓面面積限制；

- (iv) 當局在修訂分區計劃大綱圖時，已充分考慮特定地區的特色和經濟情況。舉例說，主要涵蓋細小地段的地區設有兩級建築物高度限制，以便合併用地來達到更全面的發展，以及容納一些地盤內所需的泊車及上落客貨設施。把田灣、香港仔和鴨脷洲的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶時，已考慮到這些地區的住宅大廈低層有商業／零售用途；
- (v) 對於關注沒有就累積交通影響和行人設施是否足夠進行研究，應注意的是施加建築物高度限制不會導致私人發展用地的最高核准發展密度增加。運輸署署長表示，該區現有的主要道路和行人路大體上足夠，無須就車流及人流進行全面的研究；
- (vi) 田灣、香港仔和鴨脷洲的「住宅(甲類)2」用地：
- 當局在訂定主水平基準上 85 米／100 米的兩級建築物高度限制時已顧及地盤水平、其位置較接近海旁，以及須締造由海旁朝內陸地區遞升的鮮明梯級式高度輪廓，並容許發展至分區計劃大綱圖所准許的最高密度。因此，按申述人所建議，把田灣和香港仔的建築物高度限制收緊至 70 米(約為主水平基準上 75 米至 76 米)和把鴨脷洲大街的建築物高度限制收緊至 50 米(約主水平基準上 55 米)，會令有關用地的發展受到不當限制；
  - 兩級建築物高度限制旨在顧及用地合併以作較大型的發展項目，以及容納地盤



內的泊車及上落客貨設施。把用地合併既可善用土地資源，亦可提供改善地區環境的機會以解決種種問題(例如泊車問題)；改善樓層設計；消減用地限制；以及採用合適的建築設計來改善通風等等。撤銷兩級建築物高度限制並不恰當；

- 運輸署署長表示該區(包括田灣南部以及香港仔和鴨脷洲的「住宅(甲類)2」用地)的道路和行人路大體上足夠。因此，整體上不必為擴闊行人路／道路而把地面層後移。強制規定在地面後移的建議或會對細小地段的發展造成諸多限制；
- 根據政府現行的政策，有能力配備充電裝置的地庫停車場可獲豁免全部總樓面面積；
- 在現有的「住宅(甲類)2」地帶內，在建築物的最低三層，零售商店是經常准許的用途。至於地面層應否用作零售用途，則應按市場情況作出決定。在分區計劃大綱圖上訂明所有建築物的地面層均須包括零售用途，並不恰當；

(vii) 漁光邨：

- 訂定主水平基準上 120 米及 140 米的建築物高度限制(所容許的絕對建築物高度分別約為 90 米及 95 米)為重建計劃提供合理空間之餘，又可避免出現不相協調的高層建築物。所訂的建築物高度限制不會對香港仔郊野公園的視野有重大影響。申述人建議把建築物高度限制降至 60 米至 70 米，但這個建議會造成不當的發展局限，亦會對重建計劃造成負面影響，難以為有需要人士提供更多較為理想的公共房屋單位；
- 漁光邨所在的範圍高度不一，亦非位處區內的行人走廊。重建時會在用地內計

劃足夠的行人設施。把地面層 30% 範圍指定為非建築用地而沒有妥為擬定布局，會令重建計劃受到不當的局限；

### 關於特定用地的申述

#### R2-R6：前黃竹坑邨用地

- (viii) 在現行的分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26(刊憲日期為二零一零年七月十六日)上，前黃竹坑邨用地已由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，而最高建築物高度亦由主水平基準上 155 米改為主水平基準上 150 米，以回應南區區議會的意見。在「綜合發展區」地帶的「註釋」內，除了訂有建築物高度限制外，亦已把最大住用總樓面面積訂為 357 500 平方米(即住用地積比率約為 5 倍)以及把購物中心、公共運輸和鐵路設施的最大非住用總樓面面積訂為 121 800 平方米(非住用地積比率約為 1.7 倍)。城規會可透過規劃許可機制，要求發展商提交總綱發展藍圖輔以技術評估，對用地的發展計劃施加管制；
- (ix) 一如分區計劃大綱圖的《說明書》所載，「綜合發展區」的發展應採取多項改善設計的措施，包括闢設最少三道通風廊／觀景廊；依循梯級式高度輪廓；在街道水平及平台／天台栽種植物美化環境；在外牆進行垂直綠化；以及在平台邊緣一帶栽種植物、採用台階式平台設計和在平台進行綠化。這些措施可避免產生屏風效應；
- (x) 日後建於有關用地上的物業亦會提供適當的社區設施，包括開設擬議購物中心，提供地方舉辦表演或典禮等地區活動。購物中心約 1 500 平方米的商業總樓面面積亦會預留作社會企業用途或作其他政府、機構或社區設

施。當局會擬備規劃大綱，為日後發展所須擬備的總綱發展藍圖提供指引；

- (xi) 主水平基準上 150 米的建築物高度限制可避免建築物高度過高，同時亦提供足夠空間，使建築物高度有變化，並容許發展商採取多項設計措施，包括闢設最少三道觀景廊／通風廊和台階式的平台。如按申述人所建議訂定更嚴格的建築物高度限制(主水平基準上 100 米至 140 米)或把用地劃分為不同的建築物高度地帶，會對建築物高度變化以及設計和布局彈性造成局限；
- (xii) 當局為有關用地制定合適的發展參數時，已進行廣泛評估，以確保擬議發展不會造成無法克服的交通問題。在提交規劃申請的階段亦會進行詳細的交通影響評估。在行人連接設施方面，路政署表示已刊憲的南港島線(東段)鐵路計劃建議興建一條連接南朗山道及觀海徑的行人通道。待南港島線(東段)計劃完成後，由海洋公園至香港仔海峽海旁範圍將有一條經改良的延綿行人通道。路政署亦表示，申述人建議將用地界線後移和興建地庫停車場會抵觸南港島線(東段)計劃現有的鐵路車廠設計；

#### R7：海洋公園

- (xiii) 僅僅依靠契約所訂的行政方法管制建築物高度並不足夠。在分區計劃大綱圖收納建築物高度限制可更具透明度，並清楚載列背後的理據；
- (xiv) 在為分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」或「其他指定用途」用地制訂建築物高度限制時所採納的「城市設計原則」已一貫地套用於海洋公園。除非有已承諾的已知發展的計劃，或有需要達到最低高度要求，一般而言，「政府、機構或社區」和「其他指

定用途」用地的現有建築物高度大致會予保留，使有關用地可作緩衝空間及視覺調劑；

- (xv) 為海洋公園訂定的建築物高度限制已顧及現時的重建計劃及其擴建需要，因有關限制已反映將提供的新設施的高度。由於主題公園的獨特運作性質，分區計劃大綱圖《註釋》已有特定條文，訂明在計算樓層數目時，任何純粹建造作或擬用作機動遊戲機的構築物可免計算在內。倘若日後公園的設施因運作需要而須超逾建築物高度限制，則通過申請略為放寬建築物高度限制以繼續推行有關建議，更為恰當，因為此舉可讓公眾在申請程序中提出意見。城規會會按個別情況考慮每宗個案；
- (xvi) 小組委員會會在收到規劃申請後兩個月內作出考慮。法定規劃程序不大可能會嚴重延誤關設新設施。擔心規劃申請會導致提早向競爭對手披露創意構思並無理據支持，因為正如現時的重建計劃，海洋公園公司必須事先就擬建的新設施徵詢南區區議會的意見；
- (xvii) 香港迪士尼樂園位於大嶼山東北部欣澳的一塊填海土地，北面及西北面背山，南面向海。有關用地環境僻靜。由於用地環境不同，參考香港迪士尼樂園並不恰當，特別是海洋公園大部分為斜坡，從壽臣山及鴨脷洲區等附近地區清晰可見，因此有需要限制建築物高度以確保公園的發展項目不會對景觀造成負面影響；
- (xviii) 由於申述人沒有任何實質發展建議，其全面提高高度限制以符合契約條件(即 400 呎或約 122 米)的要求，會令公園在南區市區範圍內甚為突出，成為特殊情況；

R 8：深灣遊艇俱樂部

- (xix) 契約沒有訂明總樓面面積和建築物高度限制不應視作合理期望。有關用地是以投標方式批出，專作船隻停泊處及附屬設施用途，不預計會作高層發展而達至《建築物(規劃)規例》所訂的最高准許地積比率；
- (xx) 城市設計原則只容許沿海旁進行低層發展。有關用地現時的建築物高度限制是為反映該用地的現有建築物高度。為毗鄰香港仔水警基地(16層／約主水平基準上 59 米)訂定主水平基準上 60 米的建築物高度限制，是為反映現有建築物高度及設定上限。在為這塊用地與申述地點制訂建築物高度限制時，所採納的方法和考慮因素是一致的；
- (xxi) 申述人所引述的城市規劃委員會規劃指引編號 16，是關於在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請，與施加建築物高度限制無關，在指引內亦無提及「其他指定用途」地帶。有其他政府、機構或社區設施及休憩用地存在作為歇息空間，並不是對有關用地作出特殊處理的理由。申述人建議把北部的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米(現時為 11 層／約主水平基準上 47 米)及把南部放寬至主水平基準上 60 米(現時為六層／約主水平基準上 28 米)並不恰當，擬議建築物高度在海旁環境實屬過高；

R 9：聖瑪利安老院

- (xxii) 用地的契約訂明是作非牟利安老院及小教堂。有關用地現時由不高於三層的建築物佔用，並位於該區的主要東西向氣道，建有低至中層由政府、機構或社區設施。保持現有建築物高度作歇息空間，實屬恰當；

(xxiii) 申述人建議放寬建築物高度至主水平基準上 110 米，以配合把有關用地重建為安老院暨住宅發展的建議，有關建議涉及住宅用途和有必要改劃用途地帶。由於城規會尚未同意改劃用途地帶的建議，因此不宜考慮放寬建築物高度限制的建議，而有關政府部門亦對擬議發展提出負面意見，包括運輸署署長和環境保護署署長已就交通影響和鐵路交通噪音提出負面意見。擬議發展在視覺和景觀上所造成的影響亦受到關注；

R10：香港冰廠及冷藏庫

(xxiv) 城市設計原則只容許在海旁用地進行低層發展。該區的海旁用地大體上受一至兩層或現有／已承諾發展的建築物高度所限。根據這項原則，有關用地主水平基準上 30 米的建築物高度限制，是為反映現有建築物高度；

(xxv) 興偉冰廠凍房(主水平基準上 53 米)及興偉中心(主水平基準上 113 米)位於同一地段，因此整體發展受主水平基準上 110 米的建築物高度所限，以反映該地段上主要的現有建築物高度及設定上限；

(xxvi) 在為用地制訂建築物高度限制時，已適當考慮重建潛力及私人發展權。根據契約，有關用地(香港仔海旁地段第 11 號)的大部分範圍受 85 呎的最高建築物高度所限，即約 25.9 米或約主水平基準上 30 米(現時地盤水平約為主水平基準上四米)；

(xxvii) 該用地位於氣體燃料庫、混凝土配料廠及污水處理廠等工業及公用設施建築羣內。該用地劃為「工業」地帶，並非擬供公眾享用或促進旅遊業發展；

(xxviii) 由於有關用地位於海旁，建議放寬主水平基準上 110 米的建築物高度限制，在海旁位置實為過高及不恰當；

R11-R12：登豐街用地

(xxix) 高度級別是以梯級式高度概念為基礎，即較接近海旁的高度級別較低，高度朝北面的內陸部分漸次上升。登豐街兩個申述地點的地盤水平與同一高度級別內其他用地的水平相若，因此應該一視同仁。特別是 R12 所提出的建議，即把面積為 1 000 平方米或以上的用地的建築物高度訂為主水平基準上 180 米，與附近發展既不相協調，亦不成比例；

(xxx) 在訂定建築物高度輪廓時參考附近的高層發展(例如港麗豪園、南灣御園及海峰華軒)的高度，會令整個地區有過高的建築物林立，因此並不恰當；

(xxxi) 施加建築物高度限制不會導致建築物體積增加。一幢建築物的體積是否龐大，乃取決於建築物的形式和設計，例如是否有大型平台、地庫是否設有停車場以及擬建的樓層高度等。可是，若發展項目的建築物高度較高，便很可能會令建築物較為龐大。在這方面，建築物高度限制是根據所假設的合理建築設計而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖就住宅用地所訂明的最大准許發展潛力；

(xxxii) 主水平基準上 85 米／100 米的兩級建築物高度限制是根據多項合理假設(例如上蓋面積、樓底高度、泊車規定和總樓面面積寬免等)而訂定。由於預計面積少於 400 平方米的用地不會在地盤內提供泊車位或上落客貨設施，把建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米(地盤水平約為主水平基準上六米)仍可令有關發展具合理彈性，發展至分區計劃大

綱圖所准許的最高密度。施加建築物高度限制不涉及任何地積比率／總樓面面積限制。建築物高度限制不會對發展權造成負面影響，也不會對用地的重建潛力造成不當限制；

(xxxiii) 空氣流通評估建議劃設非建築用地，使該區的通風保持暢通。有關的非建築用地位於私人土地上，現時並無任何建築物。重要的是須確保這塊土地日後的發展不會阻擋盛行東風吹往登豐街及嘉禾街一帶。因此，按 R12 所建議刪除這塊非建築用地實屬不當；

(xxxiv) 該塊非建築用地的面積細小(7 米乘 12 米)，只有部分範圍坐落在申述地點內。城規會於接獲申請後可考慮批准在非建築用地上興建透風平台。就此，劃設非建築用地不會嚴重局限登豐街 1 至 11 號用地的發展彈性，故不應視作放寬建築物高度限制的理據 (R11)；

#### R13：鴨脷洲大街 62 至 76 號

(xxxv) 申述人提出把有關用地的建築物高度限制零碎放寬至主水平基準上 120 米的建議不獲支持，因為這樣會損及梯級式高度輪廓的完整性，亦會對同一高度級別內的其他用地造成影響。有關用地位處鄰近海旁的位置，其地盤水平約為主水平基準上五米，與同一高度級別內其他用地的位置和水平相若；

(xxxvi) 悅海華庭的現有建築物高度(約主水平基準上 139 米至 141 米)與海旁環境頗為不相協調，亦與該區整體的建築物高度輪廓不成比例。在訂定建築物高度輪廓時參考這個高層發展的高度，會令整個地區有過高的建築物林立，因此並不恰當；



(xxxvii) 為細小地段訂定兩級建築物高度限制，是為方便合併用地來達到較佳的發展設計，以及容納在地盤內的泊車及上落客貨及其他輔助設施。400 平方米這個界限正代表可容納在地盤內的泊車及上落客貨設施的最小合理面積，可容許使用轉車台。因此，當局容許 400 平方米以上的用地有稍高的高度，以容納該等設施；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

(g) 規劃署對有關意見所作的回應詳載於文件第 4.6 段，現概述如下：

- (i) C1：關於闢設休憩用地、公眾設施、暢通無阻的通道等的詳細設計，可在提交規劃申請和總綱發展藍圖階段處理。把聖瑪利安老院的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米並不恰當；
- (ii) C2：在分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26 把前黃竹坑邨用地改劃為「綜合發展區」地帶時，該用地的建築物高度限制已降低至主水平基準上 150 米。當局備悉 C2 支持保留 R7 至 R13 的用地的現有建築物高度限制和劃設非建築用地；
- (iii) C3：為墳場訂定的建築物高度限制(南緣的限制為六層)已顧及現有靈灰安置所獲准擴建的高度。倘若靈灰安置所因功能及運作需要而須進一步擴建至超逾建築物高度限制，則通過申請略為放寬建築物高度限制以繼續推行有關建議，更為恰當，因為城規會會按個別情況考慮每宗個案；
- (iv) C4 至 C502：所訂的建築物高度限制已顧及海洋公園最新重建計劃的建築物高度，並容許合理空間作可能的擴建，以配合公園的擴

建及運作需要。不能以樓層計算高度的機動遊戲機和建築特色不會受以樓層數目計算的建築物高度限制所影響，而且目前已訂有條文，可透過規劃申請，略為放寬建築物的高度限制；以及

- (h) 規劃署的意見——規劃署備悉 R5 對前黃竹坑邨用地的土地用途規劃所提出的意見，但不支持 R1 至 R4 和 R6 至 R13，理由詳載於文件第 6.1 至 6.2 段。

101. 主席繼而請申述人及其代表闡述申述。

[ 馬錦華先生此時暫時離席。 ]

## R2(創建香港)

102. 司馬文先生(R2)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他澄清並不反對而是支持在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制。不過，他認為須同時為該區施加地積比率管制；
- (b) 該區沒有進行全面的交通影響評估。城規會在較早前舉行的會議上曾考慮有關四號幹線的問題，而當時運輸署曾表示在南港島線計劃落實後會檢討興建該道路的需要。香港仔區現時有嚴重的交通擠塞問題，而香港仔隧道每天亦間歇性封閉。由於南港島線的設計行車量現時大幅減少，在未能提供清晰的交通預測數據和交通影響評估這個前提下，收緊該區的地積比率管制實屬必要；
- (c) 鴨脷洲區的大街是一個饒具特色的住宅區，當中夾雜着小型商店、酒吧和食肆。該處亦有一個美麗的海旁公園(由康樂及文化事務署負責管理的風之塔公園)，供市民享用。市民可乘搭小船或水上的士前往香港仔。為了保留這個特色和有頻繁活動的臨街面，必須在分區計劃大綱圖上訂明所有建築物的地

面層須包括零售用途，以保留該區的特色；以及停車場須設於地庫層，避免興建屏風式的平台構築物。由於該區現正積極進行重建，倘城規會在較後階段才把新發展限制收納在分區計劃大綱圖內，便會失去保留該區特色的機會；

[ 馬錦華先生及劉智鵬博士此時返回會議席上，李律仁先生此時暫時離席。 ]

- (d) 根據港鐵公司就前黃竹坑邨用地提出的擬議發展方案，現有的明渠會鋪設上蓋，而南港島線會沿香葉道興建高架鐵路。香葉道是香港仔與海洋公園之間現有的唯一觀景廊，較宜把該道路設計為環境怡人的地面行人通道。然而，基於財政方面的考慮因素，港鐵公司不大可能會就前黃竹坑邨用地提出地面發展項目。就此，申述人建議把前黃竹坑邨用地日後發展項目的界線從明渠往後移 25 米，確保香葉道的景觀能保持開揚；以及
- (e) 漁光邨介乎香港仔郊野公園和香港仔的已建設地區之間。施加現時的建築物高度限制後，在漁光邨用地上會興建一幢龐大的建築物，這或會損害該區的市容。該用地並非由私人擁有，降低建築物高度限制不會令私人發展權被剝奪。

[ 黃遠輝先生此時離席。 ]

#### R4(徐遠華先生－南區區議員)

103. 徐遠華先生(R4)提出以下要點：

- (a) 他就分區計劃大綱圖編號 S/H15/26 提出的申述涵蓋前黃竹坑邨用地。因此，他將留待城規會就有關分區計劃大綱圖進行聆訊時，才就前黃竹坑邨用地提出意見；
- (b) 他反對就聖瑪利安老院和深灣遊艇俱樂部提出的重建建議。這兩個建議擬把現有的政府、機構或社區

用途重建為住宅或其他用途，以達至最高利潤。契約訂明聖瑪利安老院用地可作安老院及教堂用途。只要該用地重建後仍用作安老院用途，並只略為放寬建築物高度限制(例如容許增加約三層)，他不會提出反對。然而，安貧小姊妹會(R9)現時提交的重建建議除包括一座七層的安老院外，亦包括三幢過高的住宅大廈。同樣，深灣遊艇俱樂部(R8)提交的重建建議旨在利用落實南港島線計劃所帶來的發展機會，獲取最高的利潤。該區居民和南區區議會已就上述重建建議提出反對。他又認為薄扶林心光盲人院暨學校提出的相若重建建議不應獲支持。城規會應拒絕所有此等建議，因為此等建議會為該區其他現有的安老院、醫院和國際學校立下非常不良的先例。只要有關用地的現有用途獲保留，他不反對容許略為放寬該等用地的建築物高度限制；

[黃婉霜女士此時返回會議席上，恢復執行秘書的職務。]

- (c) 他和民主黨先前亦曾就一宗擬把黃竹坑區某幢工業大廈重建作住宅用途的申請提出反對，而該宗申請其後已遭城規會拒絕；以及
- (d) 本港市民對改善生活質素的期望不斷提高。城規會應確保城市規劃能切合公眾對提高生活水準的期望。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

#### R7(海洋公園公司)

104. 朱瀨先生(R7)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 海洋公園公司負責管理海洋公園，屬非牟利機構，其使命和抱負是為所有訪客提供集教育、娛樂及保育於一身的體驗。海洋公園是香港自行興建的主題公園，也是本港寶貴的資產，迄今已有 33 年歷史，深受本港居民和全球訪客歡迎。海洋公園正是香港人的公園；

- (b) 海洋公園對本港旅遊業貢獻良多，每年的訪客人數超過 500 萬，是本港其中一個必遊的景點，尤其對家庭訪客而言。二零零九年，Themed Entertainment Association 按全年入場次數計算，把海洋公園評為全中國排名第一和全球排名第五的主題公園；
- (c) 申述人不反對為海洋公園用地訂定合理的建築物高度限制，此舉可避免過高建築物對景觀造成影響，以致破壞園內的氣氛和妨礙訪客玩樂。不過，為海洋公園訂定建築物高度限制時須顧及下列重要因素：
  - (i) 主題公園獨特的業務性質；
  - (ii) 景點須不時更新，以吸引訪客和遊客；
  - (iii) 因應主題公園景點的需要而採用特殊建築與設計；
- (d) 申述人基於下述理由，反對現時為海洋公園用地訂定的建築物高度限制：
  - (i) 海洋公園大部分範圍的建築物高度均限為僅一至兩層。雖然當局容許提出略為放寬限制的申請，但根據此類條款的一般含意，獲考慮的放寬限制幅度不會超過所施加建築物高度上限的 10% (即高度由一至兩層增至 1.1 至 2.2 層)。這個機制實際上不容許建築物高度超過所訂明限為一至兩層的建築物高度限制；
  - (ii) 雖然在計算樓層數目時機動遊戲設施可免計算在內，但海洋公園亦有提供其他設施，例如動物展示館、表演劇場、教育及訪客中心、保育研究中心、動物護理設施和各類節目，以及附屬於主題公園運作的其他用途；以及

(iii) 訂定限為一至兩層的嚴格高度管制會對海洋公園的持續增長及重建有重大影響，以致對本港的旅遊業帶來重大影響。

105. 許澤鴻先生(R7)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申述人不反對為已獲城規會批准的三間酒店(即海洋酒店、高峰水療度假酒店及漁人碼頭酒店)訂定的建築物高度限制，但反對把海洋公園餘下範圍的建築物高度限為一至六層；
- (b) 訪客對園內景點的質素和種類抱有極高且不斷轉變的期望。為滿足訪客的需求，園內設施的設計與建築形式須講求華麗壯觀。然而，日後設計新設施的彈性會因施加嚴格的建築物高度限制而受到局限：
  - (i) 各項設施(例如海洋奇觀的水幕)因建築形式、設計及功能要求相當複雜而難以壓縮為一或兩層；
  - (ii) 建築物的設計亦須顧及用地的景觀與地形。海洋公園地勢起伏，難以把建築物高度限為一或兩層。沿山坡須設計一些梯狀平台以設置不同景點，例如海洋劇場便是依山勢建於梯狀平台上；
- (c) 其他世界級主題公園(例如新加坡的 Resorts World Sentosa)並無建築物高度限制。建築設計彈性是促進主題公園發展的關鍵因素，這個觀點已獲廣泛認同。海洋公園日後須進行擴建，以迎合訪客對優質康樂或其他設施不斷轉變的需求；
- (d) 施加建築物高度限制對海洋公園的持續增長和日後可能進行的擴建計劃不利。大部分未發展範圍的建築物高度均限為僅一層，並訂有略為放寬限制的條款。然而，此類條款一般不容許放寬限制幅度超過建築物高度上限的 10%；

- (e) 已超過建築物高度限制的新構思必須在取得規劃許可後方可實行。不過，由於申請規劃許可需要付出額外時間，這會大大削弱海洋公園為爭取市場份額和吸引遊客而注入的新穎感。對於其他競爭對手不斷帶來的挑戰，海洋公園將無法迅速作出回應。此外，海洋公園亦會因提早披露發展概念而須面對喪失知識產權的高風險；
- (f) 所施加的建築物高度限制對海洋公園不公平，並非一視同仁。香港迪士尼樂園的建築物高度管制較為寬鬆(主水平基準上 100 米，即約 33 層)，而海洋公園的建築物高度則限為一至六層。香港迪士尼樂園和海洋公園分別位於面向東博寮海峽和西博寮海峽的海旁位置，但當局為這兩個地點訂定的建築物高度限制並不一致；
- (g) 涵蓋在申述書中的*原來建議*—把建築物高度限制放寬至地面水平之上 400 呎(約 122 米)，以符合契約的規定；以及
- (h) 在聆訊席上提交的*替代建議*—把海旁區的建築物高度限制修訂為不超過五層(即較已獲核准的六層海洋酒店為低)；以及把高地的建築物高度限制修訂為不超過七層(即較已獲核准的八層高峰水療度假酒店為低)。

106. 朱瀨先生(R7)借助投影片作補充，並提出以下要點：

- (a) 海洋公園公司是負責任的機構。儘管契約訂明的准許建築物高度上限為 400 呎，海洋公園多年來一直沒有進行過度發展或興建龐大的建築物。支持申述的意見有超過 500 份；
- (b) 海洋公園現有的設施需不斷更新及發展。現有的全新發展計劃旨在增加機動遊戲設施、動物展示館、表演節目和其他各類活動，將於二零一二年完成。由於亞太區內持續出現新挑戰及新競爭，海洋公園需不斷增加新設施；

- (c) 雖然規劃署聲稱建築物高度限制已顧及現有的全新發展計劃，但海洋公園公司須要為此計劃完成後的發展情況預先進行規劃。海洋公園大部分範圍均訂有僅一至兩層的嚴格建築物高度限制，以致無法彈性採用具創意的設計來吸引訪客及遊客。為超過建築物高度限制的發展建議申請規劃許可，需要付出額外時間，亦會因此而喪失知識產權；以及
- (d) 在訂定建築物高度限制時，海洋公園不應視為一般的「其他指定用途」用地。建築物高度限制應顧及海洋公園獨特的業務性質和日後的運作需要。為求做法一致，海洋公園和香港迪士尼樂園須實施相同的監控措施。建築物高度限制應予檢討，讓海洋公園能保持持續增長和進一步加強香港作為首選旅遊目的地的地位，從而為本港帶來龐大的經濟收益。

[ 李律仁先生此時返回會議席上，鄭恩基先生及劉文君女士此時暫時離席。 ]

#### R8(Aberdeen Marina Holdings Ltd.)

107. 曾思蒂女士(R8)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 深灣遊艇俱樂部是私人會所，創立於一九八四年，為會員提供一流的康樂服務及設施，在本港擔當重要的角色。該俱樂部日後須能彈性地進行重建，以滿足會員的需要及需求；
- (b) 該俱樂部坐落在香港仔港灣邊緣的重要位置，其附屬停泊設施對保持海旁朝氣蓬勃十分重要。自二零零零年向政府提交「香港仔港灣活化研究」“Aberdeen Harbour Revitalisation Study”，俱樂部計劃擴展已達 10 年之久；
- (c) 由於現有建築物的使用率高，加上有關地點的發展潛力並未用盡，該俱樂部須擴建現有的處所。然而，分區計劃大綱圖的建築物高度限制只容許俱樂部重建至現時的建築物高度(即北部為 11 層，而南



部則為六層)，較附近的發展項目低得多。這個嚴格的建築物高度限制會使目前情況難以改變，亦不能提供誘因，鼓勵申述人在有關地點進行重建工程；

[ 鄭心怡女士此時暫時離席，鄭恩基先生此時返回會議席上。 ]

- (d) 施加建築物高度限制會對設計彈性造成嚴重局限，有違《香港規劃標準與準則》的原則，即鼓勵海旁建築物採用富創意的設計；亦會對深灣遊艇俱樂部與附近其他景點(例如海洋公園和珍寶海鮮舫)之間的協同效應造成局限；並會妨礙私人計劃體現活化香港仔港灣的目標；
- (e) 分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.6 段鼓勵通過增加平台的透風度、拉闊建築物之間的距離，以及把建築物往後移等設計措施來改善通風。然而，這個城市設計目標會因所施加的建築物高度限制未能提供誘因和為設計提供彈性而無法達到。有關建築物高度限制亦有違政府的綠化政策，令改善街景和營造合乎人本比例環境的機會減少；
- (f) 由於有關地點的契約並無總樓面面積或建築物高度限制，而申述人亦已繳付根據發展潛力計算的十足地價，申述人對發展理應有合法的期望。然而，所訂定的建築物高度限制忽略了申述人對發展的合法期望。有關城規會文件雖述明船隻停泊處不預計作高層發展，可達至《建築物(規劃)規例》所訂的最高准許地積比率，但並無解釋規劃署在訂定建築物高度限制時何以假設該俱樂部並無擴展或改善空間；
- (g) 雖然城規會規劃指引編號 16 訂明一些低層的「政府、機構或社區」用地會作為高層、高密度的環境中的歇息空間，但城規會所頒布的規劃指引並沒有把「其他指定用途」用地指定作歇息空間用途。此外，有關地點附近已有多塊用作歇息空間的「政府、機構或社區」用地，而該俱樂部並非位於稠密

的已建設環境內，亦非位於任何氣道、觀景廊或通風廊的範圍內；

- (h) 據《說明書》第 7.4 段所載，當局建議在較接近海旁的地區訂定主水平基準上 85 米至 110 米的較低高度級別，但現時為俱樂部訂定的建築物高度限制則與此相反。就位於相若海旁位置的其他私人發展項目訂定較高的建築物高度限制，實有欠公允。整體的建築物高度輪廓和梯級式建築物高度概念並不一致，而城市設計目標亦不清晰；
- (i) 在訂定有關地點的建築物高度限制時，必須平衡三項重要的因素，即能提供誘因引發活化工作的合理發展潛力、公眾的期望，以及本港海旁用地當前的規劃措施；
- (j) 涵蓋在申述書中的*原來建議*－申述人建議為該地點北部和南部分別訂定主水平基準上 120 米及 60 米的建築物高度限制，並為南北部之間的用地訂定六層的建築物高度限制，以提供一道觀景廊／通風廊。此項建議既可提供調劑，亦可使日後發展的高度和體積有變化，並容許興建細長型的大樓；採用梯級式高度；提供後移範圍；擴闊道路；以及採用其他創新的設計措施。該地點中部訂為六層的建築物高度限制，可盡量增加海旁一帶的透風度，並在現有的西南至東北向通風廊內保留一道逾 25 米的間隙。擬議重建方案可透過營造銜接較暢順的梯級式高度輪廓而與附近的已建設環境互相融合，附近一帶現有高層住宅發展和低層由政府、機構或社區用途；
- (k) 在聆訊席上提交的*替代建議*－申述人願意接納一個折衷安排，即就有關地點北部訂定主水平基準上 85 米至 110 米的較低建築物高度上限，而這個高度是在分區計劃大綱圖就海旁用地建議的高度級別範圍內。就南部用地建議的建築物高度限制(主水平基準上 60 米)，以及就中部地區建議的建築物高度限制(六層)則會獲保留，確保締造梯級式的建築物高度

輪廓。此項建議會導至申述人損失契約所訂明的部分發展潛力，但規劃署關注的問題可以獲處理，並可保留彈性以配合俱樂部日後的擴展計劃；

(1) 申述人關注略為放寬建築物高度限制的條款只容許略為放寬限制，因為此類條款只適用於小規模的加建及改動工程；

(m) 總括來說，申述人的建議可：

- 確保申述人能夠在海旁一塊私人用地上進行合理的發展項目，並提供誘因以鼓勵進行活化和為設計提供彈性；
- 締造較合理的建築物高度輪廓，符合分區計劃大綱圖就海旁用地提出的理念；
- 平衡公眾利益與私人發展權；
- 為市區重建及保持海濱朝氣蓬勃提供動力；
- 優化香港仔沿岸地區的梯級式建築物高度輪廓；
- 改善建築物的布局與設計；
- 在區內闢設一道觀景廊／通風廊；以及
- 更能符合「香港城市設計指引」及《香港規劃標準與準則》的要求。

### R9(安貧小姊妹會)

108. Jeanne Mary 修女(R9)提出以下要點：

(a) 申述人在有關地點經營聖瑪利安老院，至今已有超過 50 年。過去數年，申述人曾為按現行標準維修現有的建築物，以及為維修危險斜坡而花費巨額的

款項。然而，申述人認為較宜把經費用於長者福利上；

[ 鄭心怡女士及劉文君女士此時返回會議席上。 ]

- (b) 申述人擬把有關地點重建為一間具有較多功能且符合現今標準的安老院。然而，由於政府不會向申述人發放資助金，而為重建計劃籌集足夠的捐款需時太久，申述人遂邀請了一名發展商參與重建計劃。由發展商提交的原來建議涵蓋四幢 34 層的大樓，但在申述人提出要求後，大樓座數已減至三幢，而樓層數目亦已減至 27 層。根據重建建議，一間新的聖瑪利安老院會在計劃餘下項目展開前落成。發展商會負責向政府繳付高昂的地價。由其他方面提交的重建計劃亦採取了同一做法，故不會立下不良的先例；
- (c) 聖瑪利安老院在毗鄰的高層發展項目和工廠落成前，已在黃竹坑區內存在已久。申述人從沒有就該等發展項目提出投訴或反對，並希望其重建建議會獲得同樣的尊重；以及
- (d) 申述人建議放寬建築物高度限制，有助聖瑪利安老院重建。這項建議可創造雙贏局面，即市民會因增設一間安老院而獲得較佳的福利服務，而政府亦會獲得可觀的地價收入。申述人一直為長者提供免費服務，並不貪婪。

#### R10(香港冰廠及冷藏有限公司)

109. 許澤鴻先生(R10)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 有關地點涵蓋香港仔海旁地段第 10 及 11 號，現為香港冰廠及冷藏庫所在。該地點在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，建築物高度限為主水平基準上 30 米，而毗連的興偉冰廠凍房及興偉中心的建築物高度則限為主水平基準上 110 米。申述人反對

為該地點訂定主水平基準上 30 米的建築物高度限制；

- (b) 根據有關城規會文件所載的規劃署意見，所施加的建築物高度限制已顧及契約訂明的建築物高度限制，不會對私人發展權造成負面影響。然而，申述地點涵蓋兩個獨立地段，即香港仔海旁地段第 10 及 11 號。契約並無就香港仔海旁地段第 10 號訂定建築物高度限制，但卻訂明香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限為地基平均水平線上 85 呎。在分區計劃大綱圖上為該地點訂定主水平基準上 30 米的建築物高度限制，已令私人發展權被剝奪；
- (c) 規劃署在有關文件中亦聲稱，把該地點的建築物高度限為主水平基準上 110 米，會對附近地區的景觀造成負面影響，但附近用地現時的建築物高度已達主水平基準上 110 米。只要該地點的建築物高度限為主水平基準上 110 米，預計不會對景觀造成負面影響；
- (d) 在同一「工業」地帶內為不同用地訂定的建築物高度限制既不一致，亦非一視同仁。與毗連的興偉冰廠凍房比較，該地點亦位處香港仔海旁的同一地區和同一地帶內，加上其地盤狀況與特色相若，故其建築物高度限制應同樣訂為主水平基準上 110 米，而非主水平基準上 30 米。一般來說，在用一地區和地帶內的用地應採用同一高度級別，例如沿觀塘海旁的「其他指定用途」註明「商貿」用地的建築物高度限制一律訂為主水平基準上 100 米；
- (e) 所訂定的建築物高度限制既不能應付目前的運作需要，亦未能配合日後因冰廠及冷藏庫需求強大而出現的擴展潛力。目前全港只有 10 間冰廠及冷藏庫公司，其中四間會在未來五至 10 年內關閉以進行重建，結果會導至整體庫存空間下降約 45%，而冷藏庫將出現求過於供的情況，無法應付本港的需要。香港冰廠及冷藏庫在區內亦一直扮演重要的角色，本港 46% 的漁船所使用的冰是由該公司供應

的，而本港差不多 100% 的季節性海味亦存放在該冷藏庫內，然後運往世界各地；

- (f) 現有建築物已殘舊，而現有的機器和設施既不足夠亦不符合標準，所提供的空間亦不足以應付運作需要。擁有人有迫切需要根據現行契約條件進行擴展及重建計劃。契約並無就香港仔海旁地段第 10 號訂明建築物高度限制，而香港仔海旁地段第 11 號的契約只需略為修訂；
- (g) 建築物高度限制如果訂得相當嚴格，擁有人的發展權會被剝奪；日後提出的建議在設計上只能有少許彈性；發展商會盡用上蓋面積；以及建築物的體積與形式會與現有建築物相同；

[ 劉智鵬博士此時暫時離席。 ]

- (h) 改善街景的機會因施加建築物高度限制而受到妨礙。沿建築物邊緣的現有行人徑狹窄且未經美化，以致步行環境不舒適，危及行人的安全。提高建築物高度限制可容許把建築物往後移、擴闊緊連田灣海旁道的現有行人徑和美化街道水平的環境，從而帶來改善建築形式／設計的機會。這亦有助改善步行環境和加強行人安全；
- (i) 所施加的建築物高度限制未能配合旅遊事務署在香港仔推動旅遊業的計劃。「香港仔旅遊發展項目」建議在香港仔港灣兩旁進行改善及美化工程。提高建築物高度限制可帶來改善建築形式／設計的機會，例如可在海旁的一面提供建築物後移範圍，以及沿香港仔海旁闢設延綿的海濱長廊；
- (j) 倘若提高建築物高度限制，電塔便可隱藏在申述地點背後，從而改善景觀／環境，並盡量減少電塔對海旁區景觀所造成的負面影響。建築物重建後外牆的設計會較完善，與海旁環境更為協調；

- (k) 涵蓋在申述書中的**原來建議**－為同區內整個「工業」地帶訂定相同的高度級別，並把有關地點的建築物高度限制由主水平基準上 30 米放寬至主水平基準上 110 米；
- (1) 在聆訊席上提交的**替代建議**－把香港仔海旁地段第 10 號的建築物高度限制修訂為主水平基準上 110 米(因契約並無訂明建築物高度限制)，以及把香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 米。在該地點向岸的一邊會劃設一塊非建築用地，以便為擴闊行人徑和美化環境提供後移範圍，而在海旁的一面亦會劃設一塊非建築用地，以便為美化海旁和闢設長廊提供後移範圍。概念重建建議的內容現概述如下：

	香港仔海旁地段第 11 號	香港仔海旁地段第 10 號
地盤面積 (平方呎)	50 270	14 500
擬議地積比率	4.6 倍	5 倍
擬議總樓面面積 (平方呎)	231 242	72 500
建築物高度(主水平基準上若干米)	80	110
樓層數目	11	15
平均樓底高度 (米)	6.9	7
上蓋面積(%)	42	33
整體總樓面面積 (平方呎)	303 742	
總地積比率	4.7 倍	

- (m) 總括來說，放寬建築物高度限制可達至雙贏局面，因為：
- (i) 擁有人的發展權不會被剝奪；
  - (ii) 重建的迫切需要不會受影響；
  - (iii) 可提供誘因，鼓勵進行活化及改善環境；
  - (iv) 可以把視覺上並不美觀的電塔隱藏在申述地點背後；以及
  - (v) 可配合持續進行的優化香港仔港灣旅遊措施。

110. 張健紅女士(R10)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 現有的香港冰廠及冷藏庫樓高兩至三層，整體總樓面面積約為 11 萬平方呎，未能應付目前的運作需要。申述人是有關地點的擁有人，認為該地點可以進行重建，以提供約 30 萬平方呎的擬議整體總樓面面積。申述人已為這個規模的重建方案進行規劃；以及
- (b) 擬議的總樓面面積可通過修改契約或不修改契約兩個方法達到：
  - (i) 無須修改契約－根據現行的契約條件，香港仔海旁地段第 10 號並無建築物高度限制，申述人可以把建築物興建至《建築物(規劃)規例》准許的 15 倍最高地積比率。至於香港仔海旁地段第 11 號，也可根據契約訂明為地基平均水平線上 85 呎的建築物高度限制達到 2 至 3 倍的地積比率；



- (ii) 略為修改契約－現有重建計劃建議在香港仔海旁地段第 10 號興建一幢建築物高度為主水平基準上 110 米的建築物，這項建議無須修改契約。至於香港仔海旁地段第 11 號，則須略為修改契約，把建築物高度限制由 85 呎放寬至主水平基準上 80 米。原先在香港仔海旁地段第 11 號施加的建築物高度限制 (85 呎) 旨在反映先前一次換地中的現有建築物高度。當時，政府要求相關擁有人交還 55 000 平方呎用地，以便在無須繳付地價的情況下重批五萬平方呎用地。就此，放寬契約訂明的建築物高度限制應該不會產生問題。不過，現時在分區計劃大綱圖上施加主水平基準上 30 米的建築物高度限制，會大大剝奪申述人的發展權。

111. 林振昌先生(R10)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他是香港冰廠及冷藏庫的經營者。在未來五至 10 年間，多家冷藏庫公司將會結束經營，由於整體庫存空間將會大幅減少，冷藏庫將出現求過於供的情況，無法應付本港的需要。有見及此，香港冰廠及冷藏庫擬擴展其冷藏庫業務，以滿足日後的需要，但在現行的建築物高度限制下，擴展計劃根本無法推行，亦難以向投資者籌集重建所需的資金；以及
- (b) 香港冰廠及冷藏庫和興偉冰廠凍房是全球海味業的樞紐，負責把貨物運往世界各地。現有建築物於上世紀七十年代興建。目前難以僱得合適員工操作那些過時的機器及設施，而維修成本亦相當高昂。

R11(Top Sail International Ltd.)

112. 許澤鴻先生(R11)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 有關地點涉及登豐街 1、3、5、7、9 和 11 號，地盤總面積約為 738 平方米，現有一些六層的唐樓。該地點劃為「住宅(甲類)2」地帶，建築物高度限

為主水平基準上 85 米(或 400 平方米以上用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米)，部分範圍已指定為非建築用地。申述人反對為該地點訂定的建築物高度限制；

- (b) 單單劃設非建築用地並不能有效改善通風。根據規劃署進行的空氣流通評估，該區主要的盛行風是東風，而在地面水平或接近地面水平的位置則有強烈的東西向匯流效應。該空氣流通評估建議把登豐街東端指定為非建築用地。不過，「城市設計指引」訂明應將非建築用地及建築線後移地帶連接起來，並營造通風廊／氣道，盡量增加市區內陸的通風程度。登豐街因其闊度僅為 12 米而不足夠作為可改善內陸區通風的氣道。因此，沿登豐街的建築物必須往後移；

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

- (c) 要提供後移範圍和改善內陸區的通風，唯一的方法就是提高建築物高度限制。容許略為放寬建築物高度限制的幅度一般不超過建築物高度的 10%，實不足以為發展項目提供彈性，以提供後移範圍。一如概念方案所顯示，為了盡用《建築物(規劃)規例》訂明的發展潛力，建築物高度限為主水平基準上 100 米(27 層)的發展項目不能提供後移範圍。為了提供後移範圍，必須減少平台的上蓋面積，並把整體建築物高度提高至主水平基準上 130 米(37 層)；以行人水平的風速計算，此舉可令通風情況改善約 23%；
- (d) 由於現時附近一帶有主要介乎主水平基準上約 115 米至 147 米(25 層至 30 層)的高樓大廈，主水平基準上 130 米的擬議建築物高度限制與附近環境相協調，不會對景觀造成負面影響；
- (e) 較高的建築物高度可塑造出更錯落有致的建築物高度輪廓。然而，在現有的建築物高度限制下，全部

用地皆可能重建至主水平基準上 100 米的高度，因而令田灣支區的高度輪廓變得單調；

- (f) 有關地點因區內有一塊非建築用地而與同一「住宅(甲類(2))」地帶內的其他用地不同。該地點重建時的發展潛力會因劃設非建築用地而受影響，因此值得獲發補償和享有與其他「住宅(甲類)2」用地不同的待遇。此做法不會立下不良先例；
- (g) 申述人建議在該地點增設一個訂有下列建築物高度限制的支區(即「住宅(甲類(4))」支區)：
  - (i) 少於 400 平方米的用地：主水平基準上 85 米；
  - (ii) 400 至 600 平方米的用地：主水平基準上 100 米；
  - (iii) 超過 600 平方米的用地：主水平基準上 130 米；
- (h) 倘城規會同意主水平基準上 130 米的擬議建築物高度限制，申述人可保證日後的重建項目會從登豐街後移五米。

113. 張健紅女士(R11)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 概念重建方案以主水平基準上 100 米的建築物高度限制為依據，這個方案顯示日後落成的建築物會相當龐大，加上非建築用地只能發揮有限的作用，故不能達到通風的目的。然而，主水平基準上 130 米的建築物高度限制可容許建築物往後移，從而改善通風；以及
- (b) 這宗申述與 R12 不同，因其所涉地盤有獨特的界線、申述人已收購該地點大部分的業權，以及重建工作很可能會進行。此外，該地點的發展潛力已因劃設非建築用地而受影響，因此值得獲發補償和享有與其他「住宅(甲類)2」用地不同的待遇。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

R12(Alison Ip)

114. Mr Matthew Lennartz(R12)借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申述地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)2」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 85 米，而在登豐街東端則劃設了一塊非建築用地。該地點位處連接薄扶林與香港仔的主要東西向行車道，其所在位置相當重要，現有的公共交通服務亦相當完善。該地點鄰近海旁，而具有潛力活化為主要旅遊點的現有魚類批發市場亦在不遠處。該處現有一些樓齡超過 50 年的舊唐樓；
- (b) 申述人認為為 400 平方米以上用地訂定較高建築物高度限制(主水平基準上 100 米)的條款，無助於把用地合併作綜合發展。有關地點涵蓋 29 個個別地段，現有一些公眾巷把該地點劃分為四個部分，因而局限了把所有地段合併為單一用地以作綜合發展的機會。此外，400 平方米以上用地訂為主水平基準上 100 米的較高建築物高度限制，與用地合併後產生的龐大地盤面積不成比例。因此，並無誘因鼓勵發展商把細小用地合併為大型用地。
- (c) 所施加的建築物高度限制在以下方面有違「城市設計指引」：
  - (i) 建築物會變得較為低矮和較為龐大，這有違拉闊建築物之間的距離的原則。放寬建築物高度限制可以縮小建築物的龐大體積，使建築物之間留有距離，讓盛行風滲進北面一帶；
  - (ii) 阻止締造梯級式的建築物高度輪廓，並對風道造成負面影響。較低的建築物高度會使建築物高度輪廓單調乏味，亦會造成屏風效應，影響通風；

- (iii) 提供建築物後移範圍、闢設地面休憩用地、擴闊行人徑以及種植樹木的機會會減少。較高的建築物可以為設計提供彈性，從而縮小發展項目的上蓋面積及增加其透風度；
  - (iv) 不容許採用良好的平台設計。平台會提供較少空地作綠化和美化環境用途；
- (d) 採用良好建築設計(例如增加樓底高度以加強通風及採光)的機會亦會因所施加的建築物高度限制而減少；
- (e) 非建築用地是任意劃設的，無助於改善該區的通風，原因如下：
- (i) 該塊非建築用地毗連一個斜坡，而該斜坡會阻擋東風／東北風穿越非建築用地；
  - (ii) 香港仔的主要氣道／風道是由東北面伸延至西南面。因此，每年的盛行風及主要風道不會穿越登豐街；
  - (iii) 該地點東北面現已有一塊「政府、機構或社區」用地作為該區的歇息空間；
  - (iv) 空氣流通評估報告並無提供量化資料，證明登豐街是主要的通風廊。雖然空氣流通評估把登豐街視為嘉禾街及其附近一帶的重要氣道，而且不得有任何建築物遮擋該氣道，但空氣流通評估亦認同基於實際的考慮因素，闢設不高於 15 米的通風平台也可作為折衷安排；
- (f) 劃設非建築用地亦會妨礙該地點採用良好的設計，例如可興建一條通道，連接以登豐街分隔的兩個主要發展區。由於該塊非建築用地位於私人地段內，該處是唯一可供設置接駁通道而又不會影響公共道路／政府土地的地方。興建相連平台可使該地點的發展更具效益和更加一體化；
- (g) 涵蓋在申述書中的*原來建議*－申述人建議為該地點訂定三級建築物高度限制，其中主水平基準上 180

米的最高建築物高度限制適用於 1 000 平方米以上的用地；並以地面水平之上 15 米的建築物高度限制取代非建築用地。此項建議既可提供更多誘因，鼓勵把較小用地合併作綜合發展，亦可提供較大彈性，以顧及具規劃和設計優點(例如樓底高度較合理、把建築物往後移及改善街景)的發展項目。主水平基準上 180 米的較高建築物高度限制可容許在申述地點(位處香港仔的重要位置)興建地標建築物；

- (h) 在聆訊席上提交的*替代建議*－申述人打算同意為 1 000 平方米以上的用地訂定較低的建築物高度限制(主水平基準上 150 米)。儘管活化田灣的意向會因無法興建地標建築物而受到妨礙，但主水平基準上 150 米的建築物高度限制可提供更多誘因，鼓勵土地擁有人把較小用地合併作綜合發展；亦與附近的環境相協調。日後建成的建築物會因其高度較高但體積相對較小而較毗鄰的海峰華軒及南灣御園為佳，可與後方的綠化背景相融合；以及
- (i) 以地面水平之上 15 米的建築物高度限制取代非建築用地的建議可容許把該地點作更全面的發展，包括共用泊車和上落客貨設施以及附屬設施、採用更具效益的平台設計，並為以登豐街分隔的日後發展項目提供一條便利的全天候接駁通道。這亦符合《說明書》所載不高於 15 米的通風平台或會獲得批准的原則。

115. 由於申述人及其代表已完成簡介，主席請委員提問。

#### *略為放寬限制*

116. 主席備悉一些申述人提及分區計劃大綱圖《註釋》有關略為放寬的條文，不會容許放寬建築物高度限制超過 10%。他要求規劃署澄清略為放寬建築物高度限制是否有 10% 的上限。港島規劃專員區潔英女士澄清，略為放寬建築物高度限制的幅度並非絕對不得超過 10%。她表示城規會在考慮是否批准略為放寬限制的申請時，一般會評估放寬限制造成的影響，而每宗申請均會按個別情況考慮。

香港冰廠及冷藏庫(R10)

117. 在回應主席詢問有關申述人聲稱 R10 的申述地點獲准的最大總樓面面積時，區潔英女士表示，有關用地現時由兩個地段涵蓋(香港仔海旁地段第 10 號及香港仔海旁地段第 11 號)。由於用地大部分範圍屬香港仔海旁地段第 11 號，受地基平均水平線上 85 呎(約為主水平基準上 30 米)的建築物高度所限，因此在分區計劃大綱圖上，整塊用地均施加主水平基準上 30 米的建築物高度限制。她備悉 R10 聲稱假設香港仔海旁地段第 10 號的地積比率為 5 倍，建築物高度為主水平基準上 110 米，而香港仔海旁地段第 11 號的地積比率為 4.6 倍，建築物高度為主水平基準上 80 米，則整體總樓面面積可達至 303 742 平方呎(地積比率為 4.7 倍)。不過，她表示，根據契約，用地約 77%至 78%(即香港仔海旁地段第 11 號)受 85 呎的建築物高度所限，而現有發展的建築物高度已約為主水平基準上 23 米，在現行契約限制下，進一步增加總樓面面積的空間極為有限。因此，她的初步評估是在進行重建後，總樓面面積不可能如 R10 所聲稱的增加差不多三倍。

118. 張健紅女士(R10)解釋，契約訂明香港仔海旁地段第 11 號受 85 呎的建築物高度所限，是方便用地先前進行換地。當時，政府要求 R10 交還用地面積 10%而不給予補償，亦無須補地價。契約訂明香港仔海旁地段第 11 號受 85 呎建築物高度所限只是為反映現有建築物高度，而香港仔海旁地段第 10 號則沒有建築物高度限制。因此，張女士表示無須修訂契約，R10 可在香港仔海旁地段第 10 號達至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率 15 倍(約為 20 萬平方呎)；而在香港仔海旁地段第 11 號則達至地積比率 2 至 3 倍(約為 10 萬至 15 萬平方呎)，使整體總樓面面積可達至 30 萬平方呎至 35 萬平方呎。她表示，他們現行的替代方案是把建築物高度限制由主水平基準上 30 米分別放寬至 80 米(香港仔海旁地段第 11 號)及 110 米(香港仔海旁地段第 10 號)，總地積比率為 4.7 倍(約 303 742 平方呎)，這是該用地最佳的重建計劃。她補充說，由於運作需要及現有建築物古舊，實有需要進行擴建及重建。

[劉文君女士此時暫時離席。]

119. 地政總署署長譚贛蘭女士表示，她對於港島規劃專員及 R10 就契約所訂的發展潛力的詮釋，保留意見。

#### *海洋公園(R7)*

120. 一名委員詢問 R7 關於興建海洋公園的目的。許澤鴻先生回答說，根據《海洋公園公司條例》，海洋公園是非牟利機構，旨在提供一個集教育、娛樂及保育元素的公眾康樂公園。不過該名委員認為申述人並不完全清楚興建海洋公園的目的。

#### *登豐街(R11 及 R12)*

121. 一名委員注意到登豐街和嘉禾街一帶現有交通擠塞及空氣流通的問題，繼而詢問 R11 及 R12，他們的方案會否對該區的交通造成影響。許澤鴻先生(R11)表示，由於他們的方案只涉及放寬建築物高度限制(由主水平基準上 100 米放寬至 130 米)及劃設後移範圍，但並無增加總樓面面積或單位數目，因此對該區的交通沒有負面影響。張健紅女士(R11)補充，通過劃設後移範圍，以便在地面一層闢設停車處及通道地方，他們的方案會改善現有交通情況和行人流通情況。她補充說，方案也可改善通風情況約 23%。曾思蒂女士(R12)表示，他們的方案會涉及更全面發展，有相連的平台以共用運輸基礎設施，此舉可避免路旁泊車及上落客貨活動。

#### *聖瑪利安老院(R9)*

122. 一名委員詢問 R9，重建後會否增設長者設施，以及他們會否考慮保留整塊用地作安老院，並擴大所提供服務以增加收入。該名委員認為此舉可令安老院在財政上自給自足。張玉天博士(教授)表示，現有聖瑪利安老院已有 50 年歷史，建築物極為殘破。由於所涉保養及維修費用高昂，設施又不符合標準，他們擬重建建築物，但在短期內未能籌募足夠金錢進行重建。因此，他們只可以與發展商合作以取得所需經費。他表示他們並無就提供服務向長者收取費用。

123. 由於申述人及其代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，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，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝他們和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

### 商議部分

124. 主席請委員考慮有關申述，並顧及所有書面申述、口頭申述及會上所提交的資料。

#### *R1 及 R2 (整體建築物高度限制)*

125. 委員備悉規劃署一直檢討各份分區計劃大綱圖，以便為發展地帶收納適當的發展限制。由於訂定建築物高度限制是為對該區的發展／重建項目作出更妥善的規劃管制，以免出現過高建築物及發展項目不相協調，以符合公眾的期望，因此委員不支持 R1 及 R2 反對訂定整體建築物高度限制。此外，委員也備悉建築物高度限制已顧及多個相關考慮因素，並根據建築設計上的合理假設而訂定。為此，委員認為 R1 及 R2 所提出的申述及建議均沒有充分理據支持。關於 R2 建議的地庫停車場，秘書表示兩級建築物高度限制並沒有妨礙關設地庫停車場。此外，政府的現行政策是全數豁免地庫停車場的總樓面面積。

#### *R2 至 R4 及 R6 (前黃竹坑邨用地)*

126. 關於 R2 至 R4 及 R6 就前黃竹坑邨用地所提出的申述和建議，委員備悉前黃竹坑邨用地在現時的分區計劃大綱圖編號 S/H15/26 已改劃為「綜合發展區」地帶，稍後並會另行進行聆訊，以考慮新「綜合發展區」地帶的申述。

#### *R7 (海洋公園)*

127. 在回應委員的詢問時，秘書表示，如果 R7 日後擬興建任何超過建築物高度限制的新設施，可通過第 16 條規劃申請，申請略為放寬建築物高度限制，或提交第 12A 條申請，對建築物高度限制作出修訂建議。她澄清，略為放寬建築物高度限制的上限並非絕對不得超過 10%。根據既定做法，城規會不會只考慮放寬的百分比，也會考慮放寬建議對附近地區的影響及所

涉規劃優點。如果根據提交第 12A 條申請而對建築物高度限制作出修訂的建議獲城規會批准，修訂建議會根據條例刊憲，並須經法定申述程序。在回應另一名委員的詢問時，她表示由於主題公園的性質獨特，分區計劃大綱圖《註釋》已就「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶訂定特定條文，訂明在計算樓層數目時，任何純粹建造作或擬用作機動遊戲機的構築物可免計算在內。主席表示，為「其他指定用途」註明「海洋公園」用地所訂的建築物高度限制已顧及海洋公園的重建計劃，倘日後提出新計劃，分區計劃大綱圖已訂有明申請略為放寬建築物高度限制的條文。

128. 經討論後，委員不同意 R7 所提出的放寬建築物高度限制建議，理由是現有建築物高度限制已顧及海洋公園的運作及擴建需要，不能以樓層計算高度的機動遊戲機不會受建築物高度所限，而且分區計劃大綱圖已訂有條文，可申請略為放寬建築物高度限制。委員進一步認為，在公園沒有進一步發展的實質方案(建築物高度超過建築物高度限制)下，放寬建築物高度限制並不恰當。

#### *R8(深灣遊艇俱樂部)*

129. 委員備悉，深灣遊艇俱樂部用地是特別限作船隻停泊處及附屬設施，並位於海旁。在沒有任何實質方案下，委員認為 R8 建議放寬建築物高度限制，包括由 11 層放寬至主水平基準上 120 米(北部)，以及由六層放寬至主水平基準上 60 米(南部)減幅過多，會對海旁有負面影響。秘書在回應一名委員的詢問時表示，整體城市設計原則只容許沿海旁興建低層發展，而深灣遊艇俱樂部的建築物高度限制是為反映現有的建築物高度。附近其他較高建築物不應用作放寬申述用地的建築物高度限制的參考，否則整個地區會有過高建築物林立。

130. 規劃署署長梁焯輝先生提醒委員也考慮 R8 在聆訊所提出的替代方案，即建築物高度限制由主水平基準上 85 米至 110 米(北部)，以及建築物高度限為主水平基準上 60 米(南部)。委員認為，在沒有任何實質方案下，替代方案所提出放寬建築物高度限制的幅度也是過多，會對海旁有負面影響。

*R 9 (聖瑪利安老院)*

131. 委員備悉用地的契約是作非牟利的安老院及教堂，認為保持用地現有的低層建築物高度作歇息空間，實屬恰當。秘書告知與會者，R 9 曾於二零零九年提交有關在用地進行安老院暨住宅重建的第 12A 條申請，有關申請其後撤回。有關部門對交通影響、鐵路及交通噪音、視覺及通風方面，均有提出負面意見；而區內居民亦強烈反對這個方案。秘書表示，申述人建議放寬建築物高度限制以配合把用地重建為申述所提出的安老院暨住宅發展，並不恰當，因為該方案須先根據第 12A 條申請改劃為適當用途，由城規會作出考慮。有關所涉申述，委員會考慮為現有「政府、機構或社區」用地訂定適當的建築物高度限制。

*R 10 (香港冰廠及冷藏庫)*

132. 地政總署署長譚贛蘭女士詢問，在評估申述時，契約所訂的用地發展潛力是否相關考慮因素。如果是相關考慮因素，而規劃署徵詢地政總署的意見，則地政總署需有其看法，並需在過程中諮詢其法律顧問。

133. 一名委員備悉，R 10 聲稱有權在香港仔海旁地段第 10 號達至《建築物(規劃)規例》所准許的 15 倍最高地積比率，而毗鄰興偉冰廠凍房建築物(現有建築物高度為主水平基準上 53 米)可享有主水平基準上 110 米的較高建築物高度限制。如契約權利是相關考慮因素，該名委員認為把香港仔海旁地段第 10 號的建築物高度限制由主水平基準上 30 米放寬至 110 米(根據契約並無建築物高度限制)或可接受，而香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制應保持為主水平基準上 30 米，以配合契約限制。該名委員不接受 R 10 提出的理由，即放寬建築物高度限制的建議有助減少用地背後的現有電塔所造成的負面景觀影響。反之，該名委員認為基於安全理由，毗鄰電塔的用地不應准許興建高層建築物。

[馬錦華先生於此時離席。]

134. 秘書表示契約權利是其中一項相關考慮因素，但並非釐定用地的建築物高度限制的唯一考慮因素。委員應顧及所有相

關規劃考慮因素，並在公眾利益與私人發展權之間取得適當平衡。關於所涉申述用地，她表示由於有關分區計劃大綱圖現時沒有地積比率／總樓面面積管制，因此申述人聲稱可達至《建築物(規劃)規例》所准許的 15 倍最高地積比率。根據主水平基準上 30 米的建築物高度限制，香港仔海旁地段第 10 號的用地不能容納 15 倍的地積比率。不過，除了契約所訂的發展潛力，她表示委員也須顧及其他規劃考慮因素，特別是城市設計原則訂明海旁的發展項目必須為低層。

135. 兩名委員詢問在決定應否批准按申述人所建議放寬用地的建築物高度限制時，保護用地後的山脊線及保留由薄扶林道一帶眺望的景觀是否相關規劃考慮因素。秘書表示，以上所述是相關規劃考慮因素，而在考慮申述建議時，委員須考慮建議是否有充分理據支持，以及建議可否影響附近環境。另一名委員詢問規劃署可否進一步研究香港仔海旁地段第 10 號的建築物高度限制，而香港仔海旁地段第 11 號的主水平基準上 30 米的建築物高度限制可否保留，以反映現有建築物高度。

136. 規劃署署長梁焯輝先生指出，在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制的一般原則，是在考慮契約限制後，在私人發展用地(「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地除外)上施加的建築物高度限制可配合分區計劃大綱圖上所訂定的最高地積比率／最大總樓面面積。此外，他也認為對凍房的需求及現有建築物的運作和擴建需要是相關考慮因素。因此，梁焯輝先生認為用地的建築物高度限制有放寬的空間，並可參考用地背後的山脊線，以及維持 20% 至 30% 不受建築物遮擋地帶。他又備悉申述人已提供替代方案的電腦合成照片，而他認為詳盡的發展計劃不應是考慮申述的先決條件。關於凍房的需求，主席表示很難核實申述人所提供的資料。

137. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，申述人提交的所有文件及作出的簡介(包括在聆訊上所提交的建議)屬聆訊的一部分，會妥為記錄。不過，申述地點日後的發展不會受申述人在聆訊所提交的發展計劃或所作出的簡介約束。

138. 一名委員詢問是否有機會降低毗鄰興偉冰廠凍房用地(現有建築物高度為主水平基準上 53 米)的建築物高度限制，該用地現時受主水平基準上 110 米的建築物高度所限。秘書回答

說，由於有關用地不涉及這份分區計劃大綱圖的任何申述，如要對有關用地的建築物高度限制作出任何修訂建議，必須在分區計劃大綱圖下一輪修訂進行及根據條例第 7 條刊憲的。

139. 規劃署署長梁焯輝先生表示，條例所訂的法定聆訊程序旨在提供機會，讓申述人直接向城規會簡介其理由和建議。因此，如果申述人所提交的資料未能在聆訊上核實，他認為在城規會作出決定前須進行進一步研究。

140. 地政總署署長譚贛蘭女士表示，她對港島規劃專員和申述人的意見均有保留。如果需要徵詢地政總署的意見，規劃署須去信地政總署，清楚說明就哪些事項徵詢地政總署的意見。經討論後，委員同意延遲考慮 R10，以待規劃署就用地上的建築物高度限制進行進一步檢討研究，以及就用地上的契約權利徵詢地政總署的意見。

#### *R11 及 R12 (登豐街)*

141. 秘書表示，根據分區計劃大綱圖《說明書》，登豐街東端劃設為非建築用地，以保持登豐街和嘉禾街的空氣流通。不過，通過第 16 條規劃申請制度，城規會可審視任何可以其他方法處理空氣流通問題的方案，例如關設橫跨登豐街且不高於 15 米的通風平台。在備悉 R11 及 R12 所簡介的方案後，委員不認為方案具有任何規劃及設計優點，足以支持放寬建築物高度限制或刪除非建築用地。一名委員同意 R11 的建議，即由登豐街關設五米的後移範圍會有助空氣流通，但不足以支持放寬建築物高度限制。委員表示，如果申述人擬繼續進行所簡介的方案，他們可以提交第 16 條申請以略為放寬建築物高度限制，並向城規會證明該發展計劃的優點。

#### *R13 (鴨脷洲大街)*

142. 主席表示，R13 所引述的悅海華庭，其約為主水平基準上 139 米至 141 米的現有建築物高度與海旁環境頗不相協調。在為用地訂定建築物高度限制時參考這個高層發展的高度，並不恰當。委員也備悉建築物高度限制不會導致建築物體積增加，而一幢建築物的體積是否龐大，視乎該等考慮因素如建築物的形式和設計。委員備悉，在以細小地段為主的地區施加兩

級建築物高度限制，旨在配合用地合併，以便進行更全面的發展項目，以及容納一些地盤內所需的泊車及上落客貨設施。兩級建築物高度限制所設的 400 平方米界限，代表可容納地盤內泊車及上落客貨設施的最小合理用地面積。委員不同意申述理由及申述人的建議。

#### 申述編號 R 5

143. 經商議後，委員備悉 R 5 就前黃竹坑邨用地的土地用途規劃所提出的意見。委員也備悉，前黃竹坑邨用地在現有的分區計劃大綱圖上已改劃為「綜合發展區」地帶，以確保能夠對發展的組合、規模、設計和布局實施足夠的規劃管制。將闢設最少三道通風廊／觀景廊，日後的發展項目將不會造成屏風效應。分區計劃大綱圖《說明書》已訂明該發展項目將提供的政府、機構或社區設施。當局將擬備規劃大綱，載列詳盡的規劃規定，為日後的發展項目(包括提供政府、機構或社區設施)提供指引。

#### 申述編號 R 10

144. 經商議後，委員同意延期考慮 R 10，以待規劃署就香港冰廠及冷藏庫用地的建築物高度限制進行進一步檢討研究，以及就用地的契約權利徵詢地政總署的意見。

145. 經商議後，委員普遍同意不接納餘下的所有申述，並繼而審閱文件第 6.2 段所載的不應接納餘下申述的理由，並認為應適當地修訂理由，以反映委員於會上所表達的意見。

#### 申述編號 R 1

146. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 1，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制的目的，旨在實施更妥善的規劃管制，為日後的發展／重建項目提供指引；避免興建過高的建築物或不相協調的發展。所施加的建築物高度限制合乎公眾利益，並已在公眾對改善生

活環境的期望與私人發展權之間取得適當平衡；以及

- (b) 由於收納建築物高度限制不涉及任何地積比率／總樓面面積的限制，因此不會對住宅單位的整體供應量和物業價格造成負面影響。

### 申述編號 R2

147. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2，理由如下：

#### *整體*

- (a) 訂定建築物高度限制，是對發展／重建項目加強規劃管制。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，所訂定的建築物高度限制應該不會導致屏風或峽谷效應。施加建築物高度限制不涉及放寬發展密度，因此不會使車流／人流情況惡化；
- (b) 在該區施加劃一的地積比率限制會帶來重大影響，必須審慎考慮。分區計劃大綱圖已為特定的大型住宅用地訂定總樓面面積／地積比率限制；

#### *特定用地／地區*

- (c) 如按建議為鴨脷洲大街及田灣和香港仔的「住宅(甲類)2」用地訂定更嚴格的建築物高度限制，會造成不當的發展限制。撤銷兩級建築物高度限制下的較大用地的放寬建築物高度限制安排並不可取。放寬安排是為配合用地合併，以便善用土地資源，以及提供改善地區環境的機會以處理種種問題，包括提供地盤內的泊車及上落客貨設施、改善樓層設計、消減用地限制和採用合適的建築設計來改善通風。現行的政府政策是豁免地庫停車場的全部總樓面面積；

- (d) 上述地區的道路和行人路大體上足夠。強制規定劃設街道水平後移範圍，或會對細小地段造成嚴重的發展限制；
- (e) 在「住宅(甲類)2」地帶內，在最低三層，零售商店是經常准許的用途。建議規定所有地面層必須包括零售用途既不恰當，也不需要；
- (f) 前黃竹坑邨用地在現時的分區計劃大綱圖上已改劃為「綜合發展區」地帶，其建築物高度限制已由主水平基準上 155 米降低至主水平基準上 150 米。主水平基準上 150 米的建築物高度限制可避免建築物高度過高，並容許採取優化設計的措施，包括在用地範圍內依循梯級式的高度輪廓、闢設通風廊／觀景廊，以及採用台階式的平台設計和在各台階上栽種植物。降低建築物高度限制會局限高度變化的空間，以及設計和布局的彈性安排。把前黃竹坑邨用地界線從明渠往後移的建議，將與該用地上興建的南港島線(東段)鐵路車廠的設計有抵觸。再者，建議鋪設上蓋的明渠將發展為鐵路車站下面的公共交通交匯處，並擬與物業發展結合；以及
- (g) 漁光邨的建築物高度限制在為重建項目提供合理空間之餘，又可避免發展項目與附近地區不相協調。訂定更嚴格的建築物高度限制會施加不當的發展限制，亦會對公共屋邨的重建誘因造成負面影響。目前並無理據支持規定把漁光邨地面 30% 範圍劃設為非建築用地以吸引行人前往，因該用地並非區內的行人走廊。

申述編號 R3、R4 及 R6

148. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3、R4 及 R6，理由如下：

- (a) 前黃竹坑邨用地在現時的分區計劃大綱圖上已改劃為「綜合發展區」地帶，其建築物高度限制已由主水平基準上 155 米降低至主水平基準上 150 米。



這個建築物高度限制已顧及用地上的擬議物業發展、附近一帶的發展輪廓、用地的特色，以及景觀和通風方面的考慮因素。主水平基準上 150 米的建築物高度限制可避免建築物高度過高，並容許採取優化設計的措施，包括在用地範圍內依循梯級式的高度輪廓、闢設通風廊／觀景廊，以及採用台階式的平台。訂定更嚴格的建築物高度限制或把用地分為不同的建築物高度地帶會局限高度變化的空間，以及設計和布局的彈性安排。通過擬備規劃大綱，以及根據「綜合發展區」地帶提交規劃申請及總綱發展藍圖，城規會可作出充分管制 (R3、R4 及 R6)；

- (b) 分區計劃大綱圖《說明書》已訂明用地日後的發展項目將提供的政府、機構或社區設施。當局將擬備規劃大綱，載列更詳盡的規劃規定 (包括須提供的政府、機構或社區設施)，為日後的發展項目提供指引 (R4)；以及
- (c) 根據「綜合發展區」地帶的規定，用地日後的發展項目須受總樓面面積限制，即最大住用總樓面面積不得超過 5 倍的地積比率。在擬議鐵路車廠覆蓋範圍內闢設地庫停車場不能接受，因為這與用地上擬設的南港島線(東段)鐵路車廠的設計有抵觸 (R6)。

#### 申述編號 R7

149. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R7，理由如下：

- (a) 該區的「其他指定用途」用地為已建設地區提供主要的視覺調劑和歇息空間。除非有已承諾的已知發展的計劃，「其他指定用途」用地的現有建築物高度大體上會予以保留。當局在訂定建築物高度限制時，一直依循這個方針。香港迪士尼樂園的規劃情況有所不同，該用地的建築物高度限制不能用作比較；

- (b) 現有的建築物高度限制已顧及海洋公園的運作和擴建需要，不會對其發展或設計造成不當限制。有關建築物高度限制亦已顧及最新重建計劃擬提供的新設施，以及在尚未發展的山坡上興建低層構築物的可能性。不能以樓層數目計算的機動遊戲機不受建築物高度所限；
- (c) 把建築物高度限制放寬至契約上所訂明的地面上 400 呎(約 122 米)並不恰當，理由是容許與附近地區不相協調的過高建築物，會對附近地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 在沒有任何實質的發展方案下，把海旁區(用地的北部)的建築物高度限制放寬至不超過五層及把高地區(用地的南部)的建築物高度限制放寬至不超過七層，並不恰當。此外，分區計劃大綱圖訂有條文，可透過申請，略為放寬建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況考慮。法定規劃程序不會對新設施的提供造成不當延誤。

#### 申述編號 R8

150. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R8，理由如下：

- (a) 該區的「其他指定用途」和「政府、機構或社區」用地為已建設地區提供主要的視覺調劑和歇息空間。除非有已承諾的已知發展的計劃，「其他指定用途」和「政府、機構或社區」用地的現有建築物高度大致會予以保留。當局在制訂建築物高度限制時，一直依循這個方針。城市設計原則也只容許沿海旁興建低層構築物；
- (b) 把北部的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米(或介乎主水平基準上 85 米至 110 米)及把南部放寬至主水平基準上 60 米的建議並不恰當，因為會令海旁出現過高建築物，對附近地區的景觀造成負面影響；以及

- (c) 為顧及特定地點的情況或具規劃或設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有條文，可透過申請，略為放寬建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況考慮。

#### 申述編號 R9

151. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R9，理由如下：

- (a) 除了提供政府、機構或社區設施外，該區的「政府、機構或社區」用地也為已建設地區提供主要的視覺調劑和歇息空間。除非有已承諾的已知發展的計劃，「政府、機構或社區」用地的現有建築物高度大致會予以保留。申述地點位於該區的主要東西向氣道，現時由不高於三層的建築物佔用。保持現有建築物高度作歇息空間，實屬恰當；以及
- (b) 申述人建議把建築物高度放寬至主水平基準上 110 米以配合重建方案，並不恰當，理由是方案涉及住宅用途，需要改劃用途地帶。擬議發展在交通、環境、景觀及視覺方面也令人關注。

#### 申述編號 R11 至 R13

152. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R11 至 R13，理由如下：

- (a) 當局為申述地點訂定主水平基準上 85 米／100 米的兩級建築物高度限制實屬恰當，已顧及地盤水平、其位置較接近海旁，以及須締造由海旁朝內陸區遞升的鮮明梯級式高度輪廓。訂定建築物高度限制是為避免出現過高的建築物，並配合分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度和使設計具合理彈性。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得適當平衡；

- (b) 零碎放寬個別用地的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，以及令高層發展林立，不符合制訂建築物高度限制的目的；
- (c) 劃設非建築用地的目的，是保持登豐街和嘉禾街一帶的空氣流通。劃設非建築用地不會對申述地點的發展彈性造成重大限制。當局已訂有條文，可透過申請，略為放寬非建築用地限制。每宗申請會按個別情況考慮。城規會如接獲關設不高於 15 米的通風平台的申請，或會予以批准(R11 及 R12)；
- (d) 訂定兩級建築物高度限制，是為配合用地合併，以達到較佳的發展設計，以及容納地盤內的泊車及上落客貨及其他輔助設施。400 平方米的界限代表可容許略為提高高度的最小合理面積(R13)；以及
- (e) 為顧及特定地點的情況或具有規劃或設計優點的計劃，分區計劃大綱圖內訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文。每宗申請會按個別情況考慮。

## **議程項目 10**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8451 號)

[會議以廣東話進行。]

153. 下列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)
- 譚贛蘭女士 - 香港房屋委員會(下稱「房

- (以地政總署署長身分) 委會」)委員
- 黃遠輝先生 - 房委會委員
- 葉滿華先生 - 房委會前委員
- 盧偉國博士 ] 房委會轄下建築小組委員會委員
- 陳漢雲教授 ]
- 梁焯輝先生 - 房委會轄下建築小組委員會和策劃小組委員會委員  
(以規劃署署長身分)
- 曾裕彤先生 - 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。  
(以民政事務總署助理署長身分)
- 陳曼琪女士 - 其配偶為東亞銀行有限公司(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。

154. 委員備悉黃遠輝先生和盧偉國博士已離席，而曾裕彤先生、陳曼琪女士、陳仲尼先生和陳旭明先生已就未能出席會議致歉。由於此議項屬程序事宜，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在會議席上。秘書簡介有關文件。《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》於二零一零年四月九日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 211 份有效的申述。有關申述於二零一零年六月十八日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，而當局並沒有接獲任何意見。城規會於二零一零年九月三日根據條例第 6B(1) 條考慮有關申述後，決定不接納申述。

155. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24A》及其《註釋》適宜根據條例第 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 III 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24A》的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同該份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 11

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

156. 餘無別事，會議於下午六時四十分結束。