

二零一一年三月十一日舉行的城市規劃委員會  
第 977 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
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	
方和先生	
鄭心怡女士	
林群聲教授	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
馬錦華先生	
許智文教授	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
黃仕進教授	

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

環境保護署副署長(1)

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

林潤棠先生

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

鄭恩基先生

劉志宏博士

李偉民先生

何培斌教授

劉文君女士

李行偉教授

盧偉國博士

鄧淑明博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3  
陳偉偉先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
朱慶然女士(署理)

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
錢敏儀女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一一年二月二十五日第 976 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年二月二十五日第 976 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。]

### 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 8 號(8/10)

在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第117約

地段第1811號(部分)、第1812號(部分)、第1813號、

第1814號(部分)、第1815號A分段至D分段和

E分段至J分段(部分)及毗連政府土地

關設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)

(申請編號A/YL-TT/248)

---

2. 秘書報告，上訴人於二零一零年五月七日提出有關上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-TT/248)的決定。該宗申請擬在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》上劃為「農業」地帶的申請地點關設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場，為期三年。

3. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年三月一日駁回上訴，理由是上訴人及其授權代表未有出席聆訊。上訴人有責任說服上訴委員會應判上訴得直，但上訴人卻沒有出席聆訊，亦沒有任何人陳述上訴的內容。

### 上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零一一年三月十一日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 21 宗。有關上訴的統計數字詳列如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	116 宗
放棄／撤回／無效	:	148 宗
尚未聆訊	:	21 宗
有待裁決	:	2 宗
總數	:	314 宗

### 議程項目 3

[公開會議]

根據《城市規劃條例》採取的規劃執行管制工作  
(城規會文件第 8753 號)

---

[會議以廣東話進行。]

5. 以下政府的代表獲邀出席會議：

李志苗女士            規劃署助理署長／特別職務

陳國榮先生           規劃署總城市規劃師／中央執行管制  
及檢控組

6. 主席表示，這次簡介內容是關於規劃署根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)採取的規劃執行管制工作。至於另一相關事項，即處理「先破壞，後發展」情況的方法，稍後會提交城規會討論。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

7. 李志苗女士先作概述，表示會向委員簡介條例內關於執行管制的條文、規劃署中央執行管制及檢控組負責執行的管制工作，以及規劃執行管制工作與城規會法定職能的關聯。

8. 陳國榮先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

《城市規劃條例》內的執行管制條文

- (a) 在一九九零年之前，條例並無規劃執行管制的條文。法定規劃管制的範圍只限於市區土地或將會劃入市區範圍的土地。當局主要通過集體官契管制新界鄉郊的用途。在 Melhado 個案(1983)，高等法院裁定集體官契的土地使用者條款僅屬於「描述」性質。這項裁決表示以後當局不能再通過集體官契有效規管農地的用途。Melhado 個案導致大量農地被轉用作貨櫃場和露天貯物場；
- (b) 《1991 年城市規劃(修訂)條例》在一九九一年一月二十五日生效，把法定規劃管制的範圍擴大至新界鄉郊地區。城規會獲賦予權力，可把新界的鄉郊地方劃定為發展審批地區，以便擬備法定圖則加以規管。根據條例，規劃事務監督(下稱「監督」)可對位於發展審批地區圖或取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的地方，作出法定規劃管制；
- (c) 《1994 年城市規劃(修訂)條例》生效後，監督獲賦予更大的執行管制權力，可接管、移走、扣留和處置留在土地的財產。一九九五年六月二十八日，當時的立法局通過決議，提高罰款的級數，加強阻嚇違例人士(如屬第一次定罪，可被判處的最高罰款額由 100,000 元增加至 500,000 元，其後每次定罪，可被判處的最高罰款額由 500,000 元增加至 1,000,000 元)；
- (d) 其後，《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效，進一步加強監督的調查權力，讓其有權在沒有手令的情況下，於合理時間進入或經過任何土地及處所(住用樓宇除外)調查，以便進行相關的執行管制職務。監督亦可發出「要求提供資料通知書」，規定通知書收件人在該通知指明的期間內提供有關資料。經

修訂的執行管制條文亦讓監督無須等待規劃申請、覆核及上訴的程序全部完成後才提出檢控；

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

#### *對違例發展執行管制*

- (e) 根據條例第 1A 條，進行作業及作出土地或建築物用途的實質改變已構成「發展」。在發展審批地區圖或取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖涵蓋的發展審批地區內進行的發展，均屬違例發展，只有下述情況除外：
  - (i) 該項發展屬現有用途，即在緊接憲報首次刊登有關發展審批地區草圖(或中期發展審批地區草圖)的公告日期前已經存在的任何建築物或土地用途；
  - (ii) 該項發展是相關的法定圖則所准許的用途；或
  - (iii) 該項發展已取得有效的規劃許可；
- (f) 監督即是規劃署署長，負責根據條例執行規劃管制。根據條例，監督授權規劃署中央執行管制及檢控組的公職人員行使權力，代監督執行任何與規劃管制有關的職務；
- (g) 中央執行管制及檢控組現時負責在 57 個發展審批地區(45 個地區屬分區計大綱圖涵蓋的範圍，12 個地區屬發展審批地區圖涵蓋的範圍)採取執行管制行動，涉及的土地總面積約為 22 348 公頃，有關資料載於文件附件 A；

#### *執行管制及檢控工作*

- (h) 執行規劃管制的主要目的分別是中止違例發展、通過規劃許可制度規管違例發展，或把違例發展引向已計劃作有關用途的地點；

- (i) 規劃署主要通過公眾投訴、部門轉介、定期巡查及已被撤銷／失效的規劃許可而得知有違例發展。倘根據搜集到的資料／證據而認定有違例發展，便會向有關人士作出口頭警告及／或發出警告信；
- (j) 監督可根據條例第 23(1)條的規定，向一名或多於一名的土地擁有人、佔用人或負責人送達強制執行通知書，要求相關人士在指明日期前中止違例發展。條例第 23 條明文規定監督可送達其他法定通知書，包括停止發展通知書、恢復原狀通知書、移走通知書及處置通知書，以配合違例發展個案的不同情況；
  - (i) 停止發展通知書——凡監督認為違例發展的持續會構成健康上或安全上的危險、對環境有不利影響，或令在合理期間內將土地恢復原狀不切實可行或不符合經濟原則，則可發出停止發展通知書。停止發展通知書規定有關人士須在指明日期前中止違例發展，以及採取步驟(如有)，以防止與違例發展有關的任何事宜導致上述不良影響；
  - (ii) 恢復原狀通知書——凡監督已就違例發展送達強制執行通知書，監督可發出恢復原狀通知書，規定通知書收件人須把土地恢復至在緊接有關發展審批地區圖[或中期發展審批地區圖，(如有)]首次公布前的狀況，或恢復至對有關人士較為有利而監督認為滿意的其他狀況；以及
  - (iii) 移走通知書及處置通知書——倘到了法定通知書的指明日期，違例發展沒有中止、有關人士沒有採取步驟，或土地沒有恢復原狀，根據條例第 23(7)條的規定，監督可進入土地和採取他認為必需的任何步驟(包括接管、移走、扣留及處置在有關土地的財產)，以確保法定通知書的收件人遵從有關規定；

- (k) 監督如能確定進行／繼續違例發展的有關人士，便可在沒有先送達通知書的情況下，提出直接檢控。被監督提出直接檢控的人士，通常是須為違例發展直接負責的佔用人／經營者；
  
- (l) 倘法定通知書的收件人(包括土地擁有人或佔用人或負責人)到了指明日期仍沒有按通知書的規定中止違例發展或把土地恢復原狀，監督亦可對他們提出檢控。根據條例，凡沒有遵從根據條例第 23 條發出的法定通知書的規定，即屬犯罪；
  
- (m) 監督承諾盡快採取執行管制行動，對付嚴重滋擾公眾或影響鄉郊環境的違例發展。監督會優先對付以下違例情況：
  - (i) 位於或鄰近生態易受破壞的地區及與保育有關的用途地帶的違例發展；
  
  - (ii) 在「農業」地帶內涉及填土／填塘的違例發展；
  
  - (iii) 對附近居民造成環境滋擾的違例發展；
  
  - (iv) 重犯的違例發展個案；
  
  - (v) 因規劃許可被撤銷及有效期屆滿而成為違例發展的個案；
  
  - (vi) 涉及不符合規劃許可所批准的用途的違例發展；
  
  - (vii) 位於城市規劃委員會規劃指引有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城市規劃委員會規劃指引編號 13E)所指的第 3 及第 4 類地區內的違例發展；以及

(viii)位於未受違例發展廣泛影響的地區的違例發展；

#### *提高公眾意識*

(n) 規劃署已通過印製小冊子及海報、規劃署的網頁、在電視播放宣傳短片及到學校進行外展計劃，宣傳有關資訊，以提高公眾意識。規劃署亦與鄉議局、露天貯物場經營者及環保團體保持定期溝通；

#### *執行管制及提出檢控的統計數字*

(o) 懷疑及經證實的違例發展——過去多年，經規劃署調查的懷疑違例發展個案的數目持續增加，由一九九五年的 692 宗增加至二零零零年的 961 宗，二零一零年再增至 1 301 宗。近年，經調查後證實屬違例發展的個案的百分比約為 30%，而發出的警告信及法定通知書的數目亦大幅增加。經發出的法定通知書數目由一九九五年的 619 份增加至二零零五年的 2 409 份，二零一零年再增至 3 987 份。經發出的恢復原狀通知書的數目亦大幅增加，由一九九五年的 38 份(涉及 13 宗個案)增加至二零零五年的 161 份(涉及 15 宗個案)，二零一零年再增至 299 份(涉及 46 宗個案)。這些數字顯示，規劃署近年已普遍加強整體的執行管制及恢復原狀的工作；

(p) 恢復原狀——一九九五年至一九九九年期間，每年平均有 3 公頃的土地恢復原狀。過去三年，恢復原狀的土地面積大幅增加，每年平均有 20 公頃。加強恢復原狀的工作令受違例發展影響的土地在環境方面得到改善，所受到的破壞得到紓緩；

(q) 定罪率和罰款——有提出檢控的違例發展個案的定罪比率仍然相當高，平均為 98%。就檢控發出的傳票數目由二零零零年的 14 張增加至二零一零年的 166 張。每名被告人／每宗個案的平均罰款額由二零零零年的 16,305 元／24,938 元上升至二零一零

年的 21,021 元 / 54,271 元，其中一宗個案判處的最高罰款達 980,000 元；

- (r) 懷疑違例發展個案的來源——二零零五年及二零一零年分別有接近 51% 和 73% 的經調查個案是通過公眾投訴而得知。這個數字反映公眾對保護環境的意識逐漸提高；
- (s) 違例發展個案的性質——最常處理的違例發展個案類別是露天貯物用途，其次是工場和與貨櫃相關的用途。近年，較大規模和性質較為複雜的違例發展有所增加(例如填土 / 填塘及骨灰龕)；

#### *與城規會功能的關聯*

- (t) 擴大發展審批地區的涵蓋範圍——規劃署已積極為未有法定圖則涵蓋的鄉郊地區擬備發展審批地區圖 / 分區計劃大綱圖，以期對保育價值高、有發展壓力及可能作非法用途的地區，加強法定規劃管制。自二零一零年年初至今，城規會已公布 12 份發展審批地區圖，供公眾查閱。該等圖則涵蓋邊境禁區、一些郊野公園不包括的土地及其他鄉郊地區，涉及的土地面積約為 2 550 公頃。由於實施這些新措施，可根據條例採取規劃執行管制行動的發展審批地區數目將會有所增加；
- (u) 與規劃申請 / 許可有關的事宜——若發展項目因規劃許可被撤銷或有效期屆滿，或因不符合城規會批給的規劃許可，以致成為違例發展，規劃署便會採取執行管制行動對付。至於為理順現有違例發展的規劃申請，城規會已按規劃申請的情況考慮有關申請，而監督會另行採取執行管制行動。在某些情況下，為理順違例發展而提出的規劃申請或會聲稱有關的違例發展是「現有用途」。法庭會根據被告人提出的證據判別土地是否屬所聲稱的「現有用途」。城規會在審議規劃申請的過程中，無須就土地是否屬所聲稱的「現有用途」作出決定；以及

## 結論

- (v) 規劃署致力對違例發展採取積極有效的執行管制和恢復原狀行動，尤其是位於環境易受影響和具生態價值地區的違例發展。

9. 主席多謝規劃署的代表作出簡介。委員就個別事項提出以下問題：

- (a) 監督有否權力規定違例發展在短期內中止，盡量減少違例發展造成的不良影響？
- (b) 檢控工作是由律政司還是規劃署負責？
- (c) 判處的罰款額平均級數似乎偏低，阻嚇力可能不足。是否有渠道就法院判處的罰款級數提出上訴？
- (d) 中央執行管制及檢控組有多少人手負責執行管制及檢控工作？
- (e) 違例發展的高定罪率是否也反映所判處的罰款額對違例者而言實在太低，不及繼續違例發展所能節省的成本？
- (f) 是否有不曾舉報的違例發展數字？是否有方法鼓勵市民舉報違例發展？以及
- (g) 目前設有機制覆核恢復原狀通知書，其他法定通知書(例如強制執行通知書／停止發展通知書)是否也有類似的上訴機制？

10. 李志苗女士和陳國榮先生對上述問題的回應如下：

- (a) 強制執行通知書一般會把遵從規定的期限設定為三個月，以便通知書收件人中止違例發展，而重犯個案的期限會縮短至兩個月。至於可構成健康上或安全上的危險，或造成其他不可逆轉的不良影響的個案，監督會向通知書收件人發出停止發展通知書，

規定在一日內中止違例發展。故此，監督有權令違例發展停止，以盡量減少所造成的不良影響；

- (b) 根據條例提出檢控的工作主要由規劃署中央執行管制及檢控組內的部門檢控人員負責。至於複雜的個案，檢控工作會由律政司負責，或向外委聘律師負責；
- (c) 罰款的級數會由法院判定。倘檢控人員及被告人認為判處的罰款級數過低或過高，雙方均可提出上訴。監督以往可經由律政司就法院判處的罰款級數提出上訴。根據法院的裁決，所犯罪行的性質、犯罪期的長短，以及違例發展的經濟回報均是判處罰款級數時要考慮的相關事項。此外，如已被法院定罪，但違例發展仍沒有中止，規劃署可提出多次檢控。曾有一宗個案，規劃署提出了 10 次檢控，而第 10 次判罪的罰款超過 400,000 元；
- (d) 中央執行管制及檢控組現時編制有 63 名人員，當中包括 18 名專業職系人員和其他技術及一般職系人員；
- (e) 高定罪率反映監督及檢控人員經過審慎搜集證據和評估佐證，才提出檢控。值得注意的是，超過 50% 的法定通知書，其收件人都有遵從規定，中止違例發展或把有關地點恢復原狀，無須規劃署提出檢控；
- (f) 通過公眾教育和宣傳，公眾已熟知向規劃署投訴懷疑違例發展的不同渠道。此外，規劃署亦會定期巡查，偵察懷疑違例發展；以及
- (g) 條例已訂明恢復原狀通知書的收件人可向發展局局長申請覆核監督向其發出通知書的決定。儘管條例並無類似條文，容許其他法定通知書的收件人就法定通知書提出上訴，但收件人可就法定通知書的要求向監督提出申述，或就法定通知書提出司法覆核。

11. 由於委員沒有問題要提出，主席多謝規劃署的代表向委員作出簡介。他們於此時離席。

#### 議程項目 4

[公開會議]

港島東海旁研究——第三階段公眾參與活動  
(城規會文件第 8747 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

12. 下列委員已就此議項申報利益：

陳漢雲教授	—	在東區擁有物業
黃仕進教授	—	在東區擁有物業

13. 由於此議項只是向委員簡介「港島東海旁研究」(下稱「研究」)，作為第三階段公眾參與活動的其中一環，因此委員同意上述兩名委員可繼續留席參與討論。

14. 下列政府代表和研究顧問此時獲邀出席會議：

黃偉民先生	—	規劃署助理署長／全港
梁凱俊先生	—	高級城市規劃師／規劃研究
麥艾倫先生	—	雅邦規劃設計有限公司董事
馬海燕女士	—	雅邦規劃設計有限公司高級園景設計師

15. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請政府的代表向委員簡介文件的內容。

16. 黃偉民先生借助投影片，講述研究的整體目的是為港島東海旁地區擬訂全面的優化計劃，尤其着重改善海旁地帶的連貫性及暢達性。這與城規會在理想宣言中就「維多利亞港所定立的理想和目標」是一致的，亦即令維多利亞港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港。研究顧問在檢討第二階段公眾參與活動所收集的公眾意見後，已評估港島東海

旁地區優化建議的各個初步方案及制訂了最可取方案。文件旨在就港島東海旁地區優化建議的最可取方案徵詢委員的意見，作為這項研究第三階段公眾參與活動的其中一環。他繼而介紹顧問小組的麥艾倫先生，並由他向委員簡介公眾意見和最可取的方案。

17. 麥艾倫先生借助投影片和模擬飛行鳥瞰圖，按文件詳載的內容陳述下列要點：

### *第二階段公眾參與活動的公眾意見*

- (a) 第二階段公眾參與活動主要包括公眾參與工作坊、巡迴展覽、問卷調查，以及為法定和諮詢團體、持分者和當區居民舉辦的多個簡介會。在第二階段公眾參與活動舉行其間，規劃署於二零一零年四月十六日諮詢了城市規劃委員會；
- (b) 在第二階段公眾參與活動中，市民普遍支持有關改善通往海濱的主要行人走廊的連繫和街景的建議，這些建議有助建立一個可供公眾享用的優質海濱。收集所得的公眾主要意見撮錄如下：

#### 東區走廊下面的行人板道

- (i) 市民普遍支持在東區走廊下面興建行人板道的建議，但有些市民關注行人板道的保安和安全問題，以及板道所用物料的耐用程度和承重能力。有些市民亦關注《保護海港條例》對這項建議的影響；

#### 高架天梯／懸臂式海濱板道

- (ii) 雖然市民普遍歡迎興建高架天梯／懸臂式海濱板道連接筲箕灣與杏花村的建議，但有杏花村居民大力反對把該行人通道連接杏花村(私人土地)的現有海濱長廊及接駁至盛泰道(該屋苑內的公共道路)的建議。居民擔心興建高架天梯／懸臂式海濱板道，開放給公眾使用，會侵犯私人業權，並招引村外人進入屋苑，不單造

成滋擾、也帶來保安、安全、管理和維修保養方面的問題；

#### 西灣河海旁的建議

- (iii) 市民普遍認為建議在西灣河水警總部興建架空通道並不適當，因為會影響水警的運作，亦不方便長者和殘疾人士使用。大部分公眾使用者寧願使用現有道路旁邊的行人路；

#### 筲箕灣海旁的建議

- (iv) 對於遷移筲箕灣譚公廟道現有的修船業務以騰出土地興建一條連貫的海濱長廊的建議，有關的船隻修理工場經營者深表關注。鑑於筲箕灣原是一條漁村，他們建議保留現有的船隻修理工場和筲箕灣魚類批發市場，以推介筲箕灣的歷史；

#### 單車及釣魚設施

- (v) 對於在海濱長廊關設單車及釣魚設施，市民的意見分歧。部分市民渴望當局關設連貫的單車徑及指定釣魚區，但亦有市民關注單車及釣魚活動可能會危及行人的問題；

#### 優化街道建議

- (vi) 市民普遍認為當局應考慮把優化街道列作優先進行的首要項目，以改善海濱／腹地的連繫。他們建議優化更多道路／街道，包括健康東街、糖水道和海澤街，以協助改善南北方向的連繫；

#### 重點改善地點

- (vii) 雖然市民對北角渡輪碼頭及海裕街用地的擬議發展方案並無很大意見，但他們明確表示希望當局在該兩個重點改善地點進行低層、低密度發展；

### 實施計劃

(viii) 市民促請政府盡快實施有關建議；

### *優化建議的最可取方案*

- (c) 由於現時只有有限的通道連接海旁，因此最可取方案主要是建議改善與海旁的連繫。該方案建議興建一條全面貫通研究範圍內四個主要地區的海濱長廊，詳情如下：

#### 北角

- (i) 建議在東區走廊下面興建一條長約兩公里的行人板道，以改善北角海旁一帶的連繫。行人板道由灣仔發展計劃第二期建議興建的海濱公園向東伸延，穿越現有的北角渡輪碼頭，直至鰂魚涌海裕街止。行人板道會依靠東區走廊的地基作為其結構支撐點。行人板道的設計會與碼頭構築物連成一體，但不會影響碼頭的運作；
- (ii) 擬議的五米闊行人板道的主要部分會直接建於東區走廊下面，但由於東區走廊支路的通行高度不足夠，小部分的行人板道(約 200 米)須伸延至海面。因此，這項建議可能會受《保護海港條例》的影響；
- (iii) 擬議的行人板道會以耐用物料興建；

#### 鰂魚涌

- (iv) 由於水警總部用地建有建築物，因此未必能夠沿鰂魚涌區的海旁興建一條連貫的海濱長廊。當局正研究搬遷水警總部，在水警總部搬遷前，毗鄰太安街和太康街的街景會進行優化工程，以提供更優美的步行環境；

#### 筲箕灣

- (v) 建議在現時預留作日後擴建筲箕灣基本污水處理廠的用地，興建以漁村文物為主題的臨時歷史文化公園，以美化筲箕灣的海旁地區。此

外，會在譚公廟道植樹和進行路面改善工程，以美化環境。其他建議的優化措施包括重新安排車輛交通，以便把譚公廟道的西部劃為行人專用區，以及粉飾船隻修理工場和筲箕灣基本污水處理廠的外牆；

- (vi) 建議沿着香港海防博物館以北的山坡興建長約 600 米的高架天梯。這條高架行人道的高度約為主水平基準以上 15 至 20 米，可讓市民飽覽海港和鯉魚門的風光。高架天梯將成為新的景點，有助增加參觀海防博物館的人數。擬建的高架天梯會連接通過筲箕灣魚類批發市場的地面行人徑／架空通道，或連接海防博物館內現有的行人徑。為解決海防博物館所關注的設施保安問題，當局可加裝自動閘門，防止高架天梯的使用者進入海防博物館；

#### 柴灣

- (vii) 雖然柴灣貨物裝卸區的使用量下降，但海事處認為在觀塘貨物裝卸區關閉後，有需要維持柴灣貨物裝卸區的運作。由於柴灣貨物裝卸區會繼續運作，因此研究建議沿着該裝卸區闢設一條行人徑，以加強海濱的連貫性，並改善行人環境；

[馬錦華先生此時暫時離席，梁宏正先生此時到席。]

#### 重點改善地點的發展建議

##### 重點改善地點 1：北角渡輪碼頭

- (d) 北角渡輪碼頭及毗連東區走廊下的行人板道將成為主要的公眾活動空間，設有零售商舖、咖啡店、座椅、花圃及藝術品展示區。兩個碼頭現有的渡輪服務仍會維持，東面碼頭的西面泊位可供休閒船隻停泊。碼頭翻新後會結合餐廳、商業和娛樂用途，成為港島東的新地標。兩個碼頭的天台會設有咖啡店，並會進行園景美化工程，以開放予公眾使用。研究亦建議在 20 米闊的海濱長廊闢設種有花木的

休憩用地、行人道、文娛廣場及康樂用途(包括健身站、長者康體設施和非正式的單車徑)，以供進行康樂及休閒活動之用；

#### 重點改善地點 2：鰂魚涌海裕街用地

- (e) 海裕街的用地由東區海底隧道出口上蓋的空地和臨海用地組成。臨海用地包括兩塊現時劃作「其他指定用途」的用地，可發展文化、商業、康樂和旅遊用途。研究建議在東區海底隧道出口上蓋的空地興建大型室內娛樂設施，例如多用途表演中心或動感影院，而兩塊「其他指定用途」用地則建議興建文化、旅遊和娛樂設施，並開設商店和主題餐廳。研究亦建議在該臨海用地闢設康樂用途，例如康體／健身設施區、長者運動區、太極場地和非正式的單車徑，以供進行康樂及休閒活動之用。整個地區會成為港島東的娛樂中心。此外，研究建議興建一條設計新穎、富藝術色彩並配合該發展主題的架空行人通道，以方便公眾從鰂魚涌區前往海濱。

#### *優化街景*

- (f) 研究亦選定了九條道路／街道，包括書局街、塘水道、健康東街、海裕街、海澤街、海灣街、太安街、愛德街和新業街，優先進行街景優化工程，以改善南北海濱的連貫性。研究建議實行多種優化措施，包括擴闊及改善行人道路面、種植更多樹木及灌木、增加街道設施、加設容易辨認的指示牌和豎立地標，使行人的體驗更富趣味；

#### *建議開辦水上的士*

- (g) 研究建議開辦來往中環和筲箕灣香港海防博物館的水上觀光的士服務，並在數個景點設立上落客點，以方便遊人從向海的一方前往海濱，並使海港更富朝氣活力。這項建議是一項長期措施，推行與否須視乎私營機構的參與而定；

*實施計劃*

- (h) 政府會以傳統的發展方式實施大部分的優化建議，包括興建東區走廊下面的行人板道和高架天梯，但須視乎撥款和資源而定；
- (i) 當局亦須進一步研究及解決相關的技術問題，例如行人板道的建議是否符合《保護海港條例》，以及優化建議對私人業權和海上通行權的影響；
- (j) 會在詳細設計的階段對優化建議作進一步的技術評估；以及
- (k) 會進一步探討可否採用公私營合作／公私營協作的模式，落實兩個重點改善地點的方案。

18. 委員多謝研究小組作出簡介，並提出以下與個別事宜有關的問題：

- (a) 在設計東區走廊下面擬建的行人板道時，研究是否有考慮公眾的安全，特別是颱風吹襲時的安全情況？
- (b) 由於擬議的行人板道和海裕街擬議的海旁用途會設在東區走廊的下面和旁邊，研究是否有評估空氣受到車輛交通所污染，會對這些用地的使用者造成什麼影響？在設計上有沒有採取任何措施以紓緩空氣污染問題？
- (c) 擬建的行人板道和高架天梯會否裝設供殘疾人士使用的設施？
- (d) 擬建的高架天梯在沿岸看起來似乎相當礙眼。研究有沒有考慮在設計上採取任何措施，使擬建的構築物能夠與四周環境融為一體？
- (e) 誰負責興建、維修和管理擬建的行人板道？

- (f) 鑑於某私人發展商已把發展海裕街部分用地的項目推遲多年，海裕街用地擬建的娛樂設施最終是否有可能落實興建？

19. 黃偉民先生在回應時提出以下各點：

- (a) 研究已進行初步的技術和環境影響評估，結果顯示擬建的行人板道對使用者所造成的環境影響屬可以接受；
- (b) 研究已評估初步的設計方案及擬建的高架天梯的定線。當局會再進行詳細的設計並諮詢持分者，確保擬建的高架天梯與環境融為一體；以及
- (c) 這項研究旨在為港島東海旁地區擬訂全面的優化計劃。在詳細設計和實施階段，相關的政府部門和各有關方面會決定日後在實施、管理和維修方面的責任。

[李律仁先生和陳漢雲教授此時到席。]

20. 麥艾倫先生補充以下各點：

- (a) 研究已考慮擬建的行人板道的公眾安全問題，並建議沿海旁邊裝設圍欄。此外，可在颱風吹襲時關閉擬建的行人板道；
- (b) 研究已進行初步環境影響評估，結果證明擬建的行人板道在環境影響方面可行，不會對使用者造成不可接受的影響；
- (c) 在殘疾人士設施方面，可考慮把現時直達香港海防博物館的升降機用作擬建的高架天梯的出入通道；
- (d) 研究的環境美化策略包括擬建的高架天梯的設計。研究會建議種植美化環境的植物和草木，確保高架天梯的構築物會與環境融為一體；以及

- (e) 當局會在詳細設計階段，詢問私人機構是否有興趣發展鰂魚涌海裕街的用地。

21. 主席請規劃署的代表和顧問在研究的下一階段考慮委員所提出的意見。由於委員再沒有問題要提出，主席多謝規劃署的代表和研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

22. 由於議程項目 5 的申述人仍未到達，主席建議先審議程序事項 11 至 13。委員表示同意。

### 議程項目 11

[ 公開會議 ]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8759 號)

---

[ 會議以廣東話進行。 ]

23. 秘書報告，鄭恩基先生在該區擁有一個物業，已就此議項申報利益。委員備悉鄭先生已就未能出席會議致歉。

24. 秘書講述文件的內容。《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》在二零一零年五月二十八日根據條例第 5 條展示，供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內接獲一份申述書。城規會於二零一零年八月六日公布該份申述書的內容，讓公眾提出意見。在為期三個星期的公布期內，並沒有接獲任何意見。城規會於二零一零年十一月十九日考慮申述內容後，決定不接納關於草圖的申述內容。由於考慮申述的程序已完成，草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

25. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10A》及草圖的《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《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10A》最新的《說明書》，並以城規會的名義發出該《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就山頂區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) 同意最新的《說明書》適宜連同山頂區分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

## 議程項目 12

[ 公開會議 ]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官提出申請，將《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長  
(城規會文件第 8760 號)

[ 會議以廣東話進行。 ]

26. 以下委員已就此議項申報利益：

- |  |   |
|--|---|
| 黃耀錦先生<br>(以環境保護署<br>副署長的身分)              | — 就分區計劃大綱圖提出的申述是關於該圖的擬議修訂項目中有關新界東南堆填區擴展計劃的部分，而該計劃屬於環境保護署(下稱「環保署」)的職權範圍。 |
| 陳偉偉先生<br>(以運輸及房屋局<br>首席助理秘書長<br>(運輸)的身分) | — 是香港鐵路公司管理局的候補委員，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)是申述人之一(R2475)。                     |
| 方和先生及                                    | — 現與長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)／和記黃  |

何培斌教授

埔有限公司有業務往來。港鐵公司聯同長實公司發展日出康城，該住宅發展項目鄰近擬議新界東南堆填區擴展計劃用地

陸觀豪先生

— 是八達通卡有限公司董事局成員，而港鐵公司是該公司的主要股東。港鐵公司是申述人之一(R2475)。

27. 委員備悉陳偉偉先生及何培斌教授已就未能出席會議致歉，而方和先生此時尚未到席。由於此議項屬程序性質，無須進行商議，黃耀錦先生及陸觀豪先生可以繼續留在席上。

28. 秘書報告文件的內容。二零一零年五月七日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》根據條例第 5 條刊憲，以供公眾查閱。草圖加入了有關用途地帶的修訂項目，把兩塊土地改劃為「休憩用地(2)」地帶(長遠用作休憩用地，暫時則容許用作堆填區)，以便擴建新界東南堆填區。新界東南堆填區擴展區南面的一塊土地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為「休憩用地(2)」地帶。將軍澳分區計劃大綱圖的規劃區面積將會擴大，收納將從清水灣郊野公園刪除的五公頃土地。有關土地在新界東南堆填區擴展部分的南面，將劃為「休憩用地(2)」地帶。在為期兩個月的展示期內，共接獲 2 479 份申述書。二零一零年七月三十日，城規會公布各份申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共接獲 205 份意見書。

29. 在所有申述書中，有 2 477 份反對擬議新界東南堆填區擴展計劃，一份表示關注，一份表示支持。二零一一年一月四日，政務司司長宣布，雖然有迫切需要擴建堆填區，但政府決定把新界東南堆填區擴展計劃的規模縮小，將清水灣郊野公園內的土地剔出堆填區範圍。環境局／環保署於二零一一年一月至六月向立法會、城規會、區議會及其他持份者簡介新公布的廢物管理措施，包括有關擬議新界東南堆填區擴展計劃的決定。

30. 由於政府決定把新界東南堆填區擴展計劃的規模縮小，發展局局長遂於二零一一年三月一日根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會把清水灣郊野公園的用地剔出草圖的規劃區範圍。

31. 考慮到環境局／環保署需要時間讓相關持份者參與發表意見，城規會須要到二零一一年年中前才能聆訊有關草圖的申述和意見，換言之，草圖無法在九個月的法定期限內呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，有需要向行政長官會同行政會議申請將為期九個月的法定期限延長，以便聆訊有關草圖的申述和意見，並修訂草圖，把政府提出有關擬議新界東南堆填區擴展範圍的最新建議包括在內，然後才把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

32. 經商議後，委員同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一一年四月七日延長六個月至二零一一年十月七日。

### **議程項目 13**

[ 公開會議 ]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8761 號)

---

[ 會議以廣東話進行。 ]

33. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 鄭恩基先生 | — | 在雲地利道擁有一個物業     |
| 李偉民先生 | — | 在連道及在浣沙街各擁有一個物業 |
| 李行偉教授 | — | 在荷塘道擁有一個物業      |
| 黃婉霜女士 | — | 在樂活道擁有一個物業      |

- 黃仕進教授            —     與奧雅納工程顧問有業務往來，該公司是養和醫院的顧問。申述內容涉及有關養和醫院用地的發展限制的修訂項目。養和醫院是申述人之一(R708)。
- 鄭心怡女士           —     與養和醫院擁有人的家人有業務往來。養和醫院是申述人之一(R708)。

34. 委員備悉李偉民先生、鄭恩基先生及李行偉教授已就未能出席會議致歉，而鄭心怡女士則已暫時離席。由於此議項屬程序性質，無須進行商議，黃婉霜女士及黃仕進教授可以繼續留在席上。

35. 秘書報告文件的內容。二零一零年九月三十日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 1 068 份申述書。二零一零年十二月二十四日，城規會公布各份申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共接獲九份意見書。

36. 由於所有申述和意見均涉及同一個申述地點(即養和醫院用地)，而且大部分的性質類似，因此建議有關申述和意見應合併為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊，無須委出聆訊申述小組委員會。

37. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 及 2.5 段建議的安排，由城規會一併就各項申述和意見進行聆訊。

[陳炳煥先生及曾裕彤先生此時離席，而陳漢雲教授則於此時暫時離席。]

**議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》的申述  
(申述 R1 至 R14)  
(城規會文件第 8754 號)

---

[會議以廣東話進行。]

38. 以下委員就此議項申報利益：

葉滿華先生                      西貢鄉事委員會執行委員會的前顧問，而西貢鄉事委員會是申述人之一(R10)

鄭心怡女士                      該區一所擬議國際寄宿學校的顧問

39. 委員得悉鄭心怡女士已暫時離席，而葉滿華先生則尚未到席。

40. 由於當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席會議，故委員同意在其他已表明不會出席或沒有回覆的申述人缺席的情況下，就各項申述進行聆訊。

41. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及以下申述人和他們的代表此時獲邀出席會議：

創建香港(R7)

譚家欣女士                      申述人的代表

世界自然基金會香港分會(R8)

鄒詠珊小姐                      申述人的代表

劉送(R12)

劉送先生                      申述人

黎喜送、劉樹華、劉亮、劉佰安、黎帶九及劉奕權(R13)

Master Mind Development Limited(R14)

陳嘉惠女士                      ]      申述人的代表

劉佰安先生 ]  
陳達材先生 ]  
韋卓鴻先生 ]  
郭慧珊女士 ]

42. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介申述內容。委員得悉文件其中一頁的替代頁已呈交會上。

43. 鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一零年九月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在草圖的法定展示期內，當局共收到 14 份申述，而在申述的法定展示期內，則並無接獲意見書；
- (b) 其中六份申述由市民提交，八份則由不同的團體和人士提交，包括創建香港(R7)、世界自然基金會香港分會(R8)、長春社(R9)、西貢鄉事委員會(下稱「鄉委會」)(R10)、鄉委會主席(R11)、白腊村原居民代表(R12)，以及同由達材都市規劃顧問有限公司代表的六名村民(R13)及 Master Mind Development Limited(R14)。有關的申述大致可分為三組：
  - (i) R1 至 R9 支持草圖；
  - (ii) R10 至 R12 並沒有就草圖提出反對意見，而主要是提出意見及／或建議；以及
  - (iii) R13 及 R14 反對草圖把多個私人地段劃作「非指定用途」地帶；

*申述理據*

- (c) R1 至 R9 支持草圖的整體規劃意向，即保護白腊區內具有高景觀價值的地方，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境互相輝映。爲了保護該區現有的自然環境和景觀，在制訂分區計劃大綱圖時，應推論該區不宜進行發展。該區未來的土地用途地帶規劃應有助自然生境的復原。此外，亦須保護具有高保育價值的地方免受發展、違例工程和不協調的用途入侵，同時亦須保存現有鄉村的鄉郊特色；
- (d) R10 至 R12 表示許多退休後從英國回流的村民和年青的村民打算在白腊建屋，因此當局須在環境保育與鄉村式發展之間作出平衡；
- (e) R13 反對把第 368 約地段第 315 號、第 316 號、第 317 號、第 318 號、第 319 號及第 321 號這些私人地段劃爲「非指定用途」地帶。R14 則反對把第 368 約地段第 70 號、第 78 號 A 分段、第 78 號餘段、第 80 號、第 81 號 A 分段、第 81 號餘段、第 83 號 A 分段、第 83 號餘段、第 84 號、第 85 號、第 89 號 A 分段、第 89 號 B 分段、第 90 號、第 91 號、第 92 號及第 93 號這些私人地段劃爲「非指定用途」地帶。上述私人地段的土地擁有人是原居村民，打算在其私人地段內興建新界豁免管制屋宇。在草圖刊憲前，他們已獲西貢地政處發出新的土地批約，以便建造新界豁免管制屋宇。擬建的新界豁免管制屋宇不會對當地的交通、排水情況及環境造成不良影響；

*申述人的建議*

- (f) R1 至 R7 及 R9 並沒有提出修訂草圖的建議。

(g) R 8 提出以下建議：

- (i) 該區應納入為西貢東郊野公園的一部分，以加強保存該區自然環境的完整性；
- (ii) 草圖《註釋》說明頁第 7(b)段訂明植物苗圃、美化種植、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供、保養或修葺工程是經常准許的，有關內容應予修訂，規定這些小型工程都須先獲城規會批給規劃許可；以及
- (iii) 政府應設立跨部門專責小組，以統籌及檢討有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃及土地政策。

(h) R 10 至 R 12 建議預留更多鄉村式發展用地，以及闢設一條從西貢通往該區的車輛通道；以及

(i) R 13 及 R 14 建議把上文第 43(e)段詳述的申述人擁有的私人地段及毗連的政府土地由「非指定用途」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

#### *規劃考慮因素及評估*

(j) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 5 部分，要點撮錄如下：

- (i) 白腊區佔地約 6.8 公頃，並完全被西貢東郊野公園包圍。南面是風景怡人的白腊灣海岸。該區富有鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。白腊是該區唯一的認可鄉村；
- (ii) 該區東部及北部曾發現有挖土工程進行，導致該區的景觀受到破壞。擬備這份草圖是權宜措施，旨在對該區實施規劃管制，以免該區的環境再惡化；

- (iii) 由於急需擬備一份發展審批地區圖，故暫把該區劃為「未指定用途」地帶。根據條例，這份草圖須於三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會對該區的土地用途的模式、基建設施的提供情況和當地的需要進行更詳細的分析，以全面檢討該區各土地用途地帶的規劃。

*規劃署對申述理據及申述人的建議的回應*

- (iv) 規劃署備悉 R1 至 R7、R8(部分)及 R9 有關支持這份草圖的申述。對於 R8 建議設立跨部門專責小組處理有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃及土地政策，這項建議會轉達相關的政策局考慮。關於 R7 建議為所有「鄉村式發展」地帶制訂鄉村發展藍圖，規劃署會就這個建議向申述人另作回覆；
- (v) R8 建議把該區改劃為「郊野公園」，但根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，由於該區現時已有一處發展完善的人口聚居地，因此不宜納入為郊野公園的一部分。不過，漁護署會因應情況所需，徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見，以確定哪些措施對保護該區的自然環境最為恰當，以及是否有理據支持把該區納入為西貢東郊野公園的一部分；
- (vi) 對於 R8 建議修訂《註釋》說明頁第 7(b)段，當局認為沒有必要。該段旨在提供彈性，容許在該區進行一些方便當地居民的地區小型設施的提供、保養或修葺工程及由政府統籌或落實的其他公共工程。由於這些政府工程或由當地居民進行的工程規模細小，預計不會對環境造成不良影響。況且，這些小型工程如涉及任何

河道改道、填土／填塘或挖土工程，都須向城規會取得規劃許可；

(vii) R10 至 R12 認為須在環境保育與鄉村式發展之間作出平衡。R13 及 R14 建議把申述地點上的私人地段及毗連政府土地改劃為「鄉村式發展」地帶。應留意的是，這份草圖訂明，條例第 16 條有條文規定可提出發展小型屋宇的申請，而城規會將按每宗個案的個別情況而考慮有關申請。這份草圖只屬臨時性質，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，規劃署會考慮申述人的建議，以仔細劃定各土地用途地帶；

(viii) 對於申述人提出的有關整體規劃事宜的其他意見，規劃署的回應如下：

- 對於 R8 認為須為其他各幅郊野公園「不包括的土地」擬備發展審批地區圖，根據《二零一零至一一年度施政報告》，政府會把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃措施，劃定其合適的用途，以應付保育和社會發展需要；
- 對於 R10 至 R12 認為須闢設車輛通道通往白腊，若興建一條新路連接該區，會佔用西貢東郊野公園的土地，而郊野公園是漁護署的管轄範圍。工程倡議人須把詳細資料(例如進行工程的理由及施工範圍、工程對植物及郊野公園設施的影響)提交郊野公園及海岸公園委員會審議；

(ix) 規劃署徵詢了文件第 6 部分詳載的所有相關政府部門的意見，這些部門所提出的意見已收錄在文件內；以及

*規劃署的意見*

(k) 規劃署的意見詳載於文件第 7 部分。根據上文所撮錄載於文件第 5 段的規劃評估，規劃署：

(i) 備悉 R1 至 R7、R8(部分)及 R9 有關支持這份草圖的申述；以及

(ii) 不支持 R8 的部分內容(有關內容是建議把白腊改劃為「郊野公園」，以及建議修訂《註釋》說明頁第 7(b)段)，亦不支持 R10 至 R14，認為不應接納這些申述。

44. 主席繼而請申述人和他們的代表闡述申述內容。

R7(創建香港)

45. 譚家欣女士女士表示他們對申述再無其他意見要提出。

R8(世界自然基金會香港分會)

46. 鄒詠珊小姐提出以下要點：

(a) 基金會歡迎當局對白腊區實施法定規劃管制，因為該區被西貢東郊野公園圍繞，這份草圖有助保護該區的天然景觀；

(b) 二零零九年，曾有人在白腊的農地(包括淡水沼澤)進行挖土工程。當局將來擬備白腊的分區計劃大綱圖時，可把該區劃為「自然保育區」地帶，以促進自然生境的復原；

(c) 西貢東郊野公園內的所有私人土地均應包括在白腊發展審批地區圖內。二零零九年在欖郊野公園田夫仔發生的事件及二零一零年在船灣郊野公園三擔籬發生的事件，顯示《郊野公園條例》未必能有效防止在郊野公園範圍內的私人土地進行發展活動；

- (d) 基金會知道有記錄指白腊灣和附近水域有珊瑚羣落，這些珊瑚羣落具有重要保育價值，並易受水質污染影響。將來制定分區計劃大綱圖時，土地用途地帶的規劃應避免進行會令白腊灣水質變壞的發展；以及
- (e) 《註釋》說明頁第 7(b)段應予修訂，訂明段中所列明的那些現時有當然權利進行的小型工程，日後也須向城規會取得規劃許可，才可進行。雖然挖工和填塘這類工程須向城規會取得許可，但伐樹或清理草地等活動也會破壞天然景觀，所以在展開小型工程前，必須先取得城規會的許可，才可進行。

R12(劉送)

47. 白腊村原居民代表劉送先生提出以下要點：

- (a) 由於沒有妥善的道路通往白腊，令該區難以發展。現有的通道不合規格，即使在路上以手推車運送日用品，亦構成危險，該通道也不利便較年長的村民使用；
- (b) 要求城規會在白腊劃設「鄉村式發展」地帶，以便村民發展新界豁免管制屋宇；以及
- (c) 要求城規會批准興建一條通往白腊村的道路。

R13(黎喜送、劉樹華、劉亮、劉佰安、黎帶九及劉奕權)

R14(Master Mind Development Limited)

陳達材先生

48. 陳達材先生提出以下要點：

- (a) R13 由六名白腊村的原居村民提交，R14 則是為原居村民重建村屋的承建商提交。R13 和 R14 均打算在申述地點內的私人地段上興建新界豁免管制屋宇。由於地政處已於一九七五年和一九七九年批准

在申述地點重建村屋，因此，申述人建議把這些在申述地點內的私人地段改劃為「鄉村式發展」地帶；

- (b) 地政處已批准 R13 擬建的六幢新界豁免管制屋宇的地盤平整工程，有關工程亦已竣工，至今尚未興建屋宇，只是由於沒有通往該村的道路；
- (c) 申述地點內的私人地段位於舊白腊村範圍內，因此有理據支持把該範圍改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 申述人同意環保團體所言，白腊具有重要的天然景觀價值，應予保護，但白腊村有超過 300 年的歷史，饒富歷史價值。雖然舊村已荒廢多年，但仍有很多村民想回流重建，只是由於沒有道路，以致難以進行重建；
- (e) 由於興建萬宜水庫，白腊村變成陸路和海路通道均欠缺的孤立鄉村，但即使白腊交通不便，在夏季的周末期間仍有很多人乘搭私人遊艇或經由步行徑到來遊覽；以及
- (f) 要求城規會考慮申述時，平衡自然保育與發展的需要。

49. 由於申述人已陳述完畢，主席遂請委員提出問題。

50. 一名委員提及文件所附的圖 H-4e 的照片 7，詢問何以申述人聲稱沒有道路通往該村，但申述地點附近卻有一輛貨車。劉送先生解釋，該貨車乃在數年前進入該村，當時穿越郊野公園的通道尚未封閉。他強調，在現有通道上使用手推車運送日用品甚為危險。西貢及離島規劃專員應主席的要求作出解釋，表示申述人所指的通道是一條不合規格的通道，連接白腊村和萬宜路，過往曾有車輛使用，但現已被政府封閉，車輛不得進入。該通道和萬宜路都在郊野公園的範圍內，而除非村民向漁護署取得特別的許可證，否則車輛不得進入郊野公園。漁護署表示，村民若擬在郊野公園範圍內興建一條車輛通道通往白腊村，須先向郊野公園及海岸公園委員會取得許可。在申請

許可時，須說明進行工程的理由及施工範圍，並評估有關通道對植物及郊野公園設施的影響。

51. 對於申述人聲稱已獲地政處批准發展新界豁免管制屋宇，西貢及離島規劃專員回應主席的問題時表示，他曾與 R12(白腊村原居民代表)會面，解釋根據發展審批地區圖，村民若擬發展新界豁免管制屋宇，必須提出規劃申請。西貢及離島規劃專員會提供必要的協助，以便村民準備要提交城規會考慮的規劃申請。

52. 另一名委員詢問何以申述人聲稱白腊是已荒廢的鄉村。劉送先生解釋，白腊村沒有海陸交通接達，因此可算是荒置的鄉村。在興建萬宜水庫前，該區數個鄉村之間有「街渡」服務，但後來「街渡」服務因乘客人數不足而終止。白腊灣海面波濤洶湧，所以亦不能用作日常運輸的海路通道。劉送先生並表示，白腊村普遍欠缺公共設施。陳達材先生補充說，當年興建萬宜水庫時，該區其他鄉村的村民均獲分配西貢市的單位作為補償，白腊村的村民卻沒有受惠。他重申，缺乏海陸通道，令白腊成為孤立的鄉村。

#### 商議部分

53. 主席請委員根據所有的書面申述和在會上作出的口頭申述，考慮申述事項。

54. 經商議後，委員大致同意備悉 R1 至 R7、R8(部分)及 R9 有關支持這份草圖的申述，並同意不接納 R8(部分)和 R10 至 R14 的申述。委員繼而審閱文件第 7 部分所載各項不接納申述的理由和對申述人的其他意見作出的回應，並認為理由和回應恰當。

#### 申述編號 R1 至 R6 及 R9

55. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R6 及 R9 有關支持這份草圖的意見。

申述編號 R7

56. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R7 有關支持這份草圖的意見。關於 R7 提出為所有「鄉村式發展」地帶制訂鄉村發展藍圖的建議，城規會亦同意告知 R7，規劃署會向他們另作回覆。

申述編號 R8

57. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R8 有關支持這份草圖的意見，並決定不接納申述編號 R8 其餘部分的內容，理由如下：

- (a) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城市規劃委員會管轄；以及
- (b) 《註釋》說明頁第 7(b)段旨在提供彈性，容許在該區進行一些方便當地居民的地區小型設施的提供、保養或修葺工程及由政府統籌或落實的公共工程。由於這些工程規模細小，預計不會對環境造成不良影響。況且，上述小型工程如涉及任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，都須向城規會取得規劃許可。

58. 城規會同意告知 R8 下列事宜：

- (a) 對於 R8 建議設立跨部門專責小組，負責處理有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃和土地政策，這項建議會轉達相關的政策局考慮；以及
- (b) 為應付保育和社會發展的需要，政府會把其餘各幅郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園的範圍，或會通過法定規劃措施劃定其合適的用途。

申述編號 R10 至 R12

59. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R10 至 R12 的申述，理由如下：

- 這份發展審批地區圖訂明，《城市規劃條例》第 16 條有條文規定可提出發展小型屋宇的申請，而城規會會按每宗個案的個別情況而考慮有關申請。關於預留土地作鄉村式屋宇發展的建議，會在制訂分區計劃大綱圖時進行詳細研究。

60. 城規會同意告知 R10 至 R12 下列事宜：

- 由於該區被西貢東郊野公園包圍，若興建一條新路連接該區，難免會佔用西貢東郊野公園的土地，而郊野公園是漁護署的管轄範圍。工程倡議人須把詳細資料(例如進行工程的理由及施工範圍、工程對植物及郊野公園設施的影響)提交郊野公園及海岸公園委員會審議。

申述編號 R13 及 R14

61. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R13 及 R14 的申述，理由如下：

- 這份草圖只屬臨時性質，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，規劃署會考慮申述人的建議，以仔細劃定各土地用途地帶。這份草圖訂明，《城市規劃條例》第 16 條有條文規定可提出發展小型屋宇的申請，而城規會將按每宗個案的個別情況而考慮有關申請。

[梁宏正先生此時離席。]

## 議程項目 6 及 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/459

擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的  
大埔鳳園老村第 11 約地段第 80 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/TP/460

擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔鳳園老村第 11 約地段第 80 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 8755 及第 8756 號)

---

[會議以廣東話進行。]

62. 主席告知委員，由於這兩宗申請性質類似，而且申請地點彼此接近，並位於同一「綠化地帶」內，因此會一併考慮。以下政府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

馬培熙先生           － 申請人的代表

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗申請：

64. 沙田、大埔及北區規劃專員借助一份圖則簡介這兩宗申請，並按覆核文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 兩宗申請都是為了取得規劃許可，以便在各自的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》上，規劃申請編號為 A/TP/459 的申請所涉地點劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶，而規劃申請編號為 A/TP/460 的申請所涉地點則劃為「綠化地帶」。在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬經常准許的用途，但在「綠化

地帶」內，「屋宇」這個用途須向城規會取得規劃許可；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十一月十二日拒絕這兩宗申請，理由如下：

(i) 這兩宗申請不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向；

(ii) 這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，理由是雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

(iii) 倘這兩宗申請獲得批准，會立下不良先例；

(c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據詳載於覆核文件第3段，要點如下：

(i) 擬建的兩幢小型屋宇分別佔用「綠化地帶」內220平方米和205平方米的土地，並不會對周邊地區造成嚴重的不良影響。由於現有一條通道通往申請地點，故此擬建的小型屋宇與鳳園村的「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇具有相同的特點；

(ii) 鳳園村的「鄉村式發展」地帶內並沒有空置土地可供發展小型屋宇；

(iii) 申請人的父母住在鳳園村3至6號的屋宇，該處就在申請地點的東北面，申請人希望住在雙親附近，便於照顧；

- (iv) 在申請地點北面邊界毗鄰有興建小型屋宇的先例，有關屋宇為 19B 號和 19D 號，都在同一「綠化地帶」內；
  - (v) 現在這兩宗申請與編號 A/TP/396 獲批准發展小型屋宇的申請相似，申請人要求城規會同樣從寬考慮這兩宗申請，因應特殊情況予以批准；以及
  - (vi) 倘這兩宗申請獲得批准，可為申請地點南面的「綜合發展區(1)」地帶提供一個緩衝區；
- (d) 政府部門就這兩宗覆核申請提出的意見撮錄於覆核文件第 5 段，這些部門大致維持先前的觀點，對這兩宗規劃申請並沒有負面或反對意見；
- (e) 當局在這兩宗覆核申請的公布期內並沒有收到公眾的意見；
- (f) 城規會曾於二零零七年十二月十四日在有附帶條件的情況下批准了一宗擬興建小型屋宇(新界豁免管制屋宇)的同類申請(編號 A/TP/396)。城規會從寬批准該宗編號 A/TP/396 的規劃申請，是考慮到其特殊情況，因為申請地點有 37% 的地方位於「鄉村式發展」地帶，而且是已平整地面的騰空地盤，其一面是已平整地面的斜坡，另外三面則是一些在二零零零年臨時準則頒布前已建成的現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇；
- (g) 有關這兩宗申請的規劃考慮因素和評估詳載於覆核文件第 7 段，要點如下：
- (i) 小組委員會拒絕這兩宗申請時所根據的情況仍然存在，即擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向和臨時準則，以及批准申請會立下不良先例；

- (ii) 申請人在其覆核申請的陳述書中聲稱，在同一「綠化地帶」內有兩個興建小型屋宇的先例(即 19B 及 19D 號的小型屋宇)。然而，該兩幢屋宇根本無須申請規劃許可。根據規劃署的記錄，19D 號的屋宇的位置剛好在「鄉村式發展」地帶的範圍外，當局認為屬於在詳細規劃的階段略為調整地帶邊界的個案，因此該幢屋宇於一九九四年十月在無須申請規劃許可的情況下獲得批准。至於 19B 號的屋宇，則由於其所在地點大部分位於分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內，所以當局於二零零零年亦表示無須向城規會申請規劃許可；
- (iii) 申請人要求城規會像考慮其所批准的編號 A/TP/396 的申請一樣，從寬考慮他們的申請。當日城規會從寬批准該宗編號 A/TP/396 的規劃申請，是考慮到其特殊情況，因為該宗申請的申請地點有 37% 的地方位於「鄉村式發展」地帶，而且是已平整地面的騰空地盤，其一面是已平整地面的斜坡，另外三面則是在二零零零年臨時準則頒布前已建成的現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇。然而，現時這兩宗申請擬建的小型屋宇與鳳園老村的屋宇羣有一段距離，而周邊地方主要是密布植物的空置土地，因此，現時的申請並不具有上述令當局要從寬考慮的因素；以及
- (h) 規劃署的意見—— 規劃署根據詳載於覆核文件第 7 段並撮錄於上文的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請。覆核文件第 8 段詳載的駁回理由包括這兩宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向和臨時準則，以及批准申請會立下不良先例。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

65. 主席繼而請申請人的代表馬培熙先生闡述覆核申請，馬先生提出以下要點：

- (a) 申請人請求城規會從寬考慮他們的申請。申請人是兩兄弟，兩人均是原居村民，他們希望能在父母住所附近建屋，方便照顧雙親；
- (b) 自從先前的申請於二零零四年被城規會拒絕後，在申請地點毗鄰有新屋(例如 19B 及 19D 號的屋宇)建成，有關屋宇於覆核文件所附的圖 R-2 顯示；
- (c) 雖然規劃署認為在「鄉村式發展」地帶內有土地用來發展小型屋宇，但申請人僅擁有申請地點的土地，「鄉村式發展」地帶內的其他土地太昂貴，他們無法負擔；
- (d) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區(1)」地帶之間的一塊孤立土地，因此，批准在申請地點發展小型屋宇，並不會導致同類用途擴散至更大的地區；以及
- (e) 擬建的小型屋宇並不會對該區的發展造成不良影響，而政府部門亦沒有提出重大的反對理由。申請地點是一幅平地，現時只有少數常見的小樹，而申請人亦可以建造一條兩個申請地點共用的通道。

66. 許惠強先生回應一名委員提出的問題時表示，圖 R-2 所顯示的屋宇(19D 號)是毗連編號 A/TP/459 的申請所涉地點北面邊界的屋宇，該幢屋宇於一九九四年獲地政總署批准，當時分區計劃大綱圖尚未數碼化，規劃署根據人手擬備的資料，認為該幢屋宇大部分位於「鄉村式發展」地帶內，無須提出規劃申請，因此，19D 號的屋宇不算是獲城規會批准的先例個案。

67. 由於申請人的代表沒有進一步意見要提出，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這兩宗覆核申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

## 商議部分

68. 主席表示，申請人提出這兩宗申請的主要理由是希望住在父母附近。由於擬議的小型屋宇發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向和臨時準則，因此委員同意應駁回申請。

69. 經進一步商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 8.1 段所載各項駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關規劃意向是以此地帶作為市區的發展區的界限，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 擬建的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 倘這兩宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體自然環境質素下降。

[馬詠璋女士此時暫時離席，劉智鵬博士此時離席。]

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/347  
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約  
地段第 72 號(部分)和毗連政府土地  
進行填塘工程，以作農業用途  
(城規會文件第 8757 號)

---

[會議以廣東話進行。]

70. 以下政府部門的代表、申請人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 |
| 李光浩先生 | — | 申請人          |
| 鄭展華先生 | — | 申請人的代表       |

71. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

72. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按覆核文件詳載的內容，陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點進行擬議的填塘工程，以作農業用途。在提交申請時，申請地點位於《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》上劃為「農業」地帶的地方，而該圖則目前仍然有效；
- (b) 申請地點的面積約 3 600 平方米，包括約 580 平方米的政府土地。申請地點主要是乾涸的魚塘，植物叢生。附近地區具鄉郊特色，主要有池塘／乾涸的池塘、農地、空置土地／荒地。西南面遠處的地方有劃為「自然保育區(1)」地帶的雀鳥保護區及西鐵。申請人建議使用黃花沙(山泥)把申請地點填高三米，以種植有機蔬果。

- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十一月十二日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 申請人所提交的資料未能證明擬議的填塘工程不會對申請地點及附近地區的生態、景觀及排水造成不良影響；以及
  - (ii) 批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對生態造成不良影響，令該區失去魚塘；
- (d) 申請人並無提交任何申述書，支持這宗覆核申請；
- (e) 政府部門提出的意見詳載於覆核文件第 4 部分，要點如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點有一個荒置的魚塘，塘內長滿水生植物，塘堤四周被成齡樹包圍。該處原有的魚塘已荒置多時，現已成為淡水沼澤。申請地點亦與毗鄰的魚塘和濕地形成連綿的淡水濕地。申請地點鄰近「水牛田」，該處是觀賞濕地雀鳥的著名熱點，亦是本港少數已知的稀有彩鸕繁殖地點之一。漁護署署長認為若把申請地點變成乾耕農地，可能會削弱該處的天然特色和生物多樣性，令其生態價值下降；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並表示魚塘比擬議的有機農莊更能提升該區的整體景觀價值。該魚塘與受保育的錦田河河曲毗連的其他池塘相連，批准這宗申請，便會失去這些極為稀有的景觀資源；
  - (iii) 渠務署總工程師／新界北表示，申請人須提交排水建議(包括紓減水浸影響的措施)及設置排水設施，該署才會批准填塘；以及

- (iv) 地政總署元朗地政專員表示，不得在申請地點的政府土地上填塘／填土；
- (f) 當局在法定公布期內接獲三份有關這宗覆核申請的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是申請地點已被填平並以圍欄隔開，日後會用作進行發展。批准這宗申請會立下不良先例，有關地點應恢復為魚塘。此外，鄧知稼堂的司理和一名元朗區議員反對申請，但並無交代理由。當局在第 16 條申請的階段接獲五份公眾意見書，均表示反對申請，而其中三名提意見人亦有就這宗覆核申請提出意見；
- (g) 各項規劃考慮因素和評估結果詳載於覆核文件第 6 段，要點如下：
- (i) 雖然申請地點位於「農業」地帶內，而且擬在該處種植蔬果等有機農產品亦是有當然權利獲准許的用途，不過，漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及渠務署總工程師／新界北則擔心擬議的填塘工程會對生態、景觀及排水造成影響；以及
- (ii) 批准這宗申請，會為有關「農業」地帶的同類申請立下不良先例。若這類申請均獲批准，累積影響所及，會對生態造成不良影響，令該區失去魚塘。
- (h) 規劃署的意見——根據上文概述覆核文件第 6 段所作的評估，以及鑑於自小組委員會於二零一零年十一月十二日考慮有關申請以來，規劃情況並無改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，主要理由是申請人未能證明擬議的填塘工程不會對生態、景觀及排水造成不良影響，以及批准這宗申請，會立下不良先例。

73. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄭展華先生提出以下要點：

- (a) 他質疑能否落實「農業」地帶的規劃意向，保存和保護在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的優質農地／魚塘，以便作農業用途。他表示由於來自內地的競爭，在香港經營漁農業根本無利可圖；
- (b) 漁護署署長的意見及世界自然基金會提交的公眾意見書指申請地點生態價值高，是可供彩鷓繁殖的地點，這個說法其實並無根據。據他觀察所見，申請地點並沒有雀鳥出沒。倘申請地點生態價值高，城規會便應把該處改劃為「自然保育區」地帶；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (c) 對於地政總署表示不得在申請地點的政府土地上填塘／填土，申請人可同意不在申請地點的政府土地上填土。此外，即使不進行填塘，申請地點仍然可用作農業用途，但水浸風險會較高；
- (d) 這宗申請建議進行的是有機耕種，符合「農業」地帶的規劃意向。天然環境不斷轉變，倘申請地點填平作農業用途，雀鳥很可能會遷徙到其他地方繁殖；
- (d) 擬議的有機農場規模細小，只為個人興趣而設，不會以商業形式經營；以及
- (e) 鄧知稼堂是擁有申請地點的祖堂，他們反對這宗覆核申請，只是因為未獲告知這宗規劃申請。創建香港的意見指申請地點已填平，日後會用作進行發展，這個說法並沒有根據。申請人只會將申請地點用作有機耕種。鄧先生、元朗區議員黃偉賢先生和世界自然基金會提交的公眾意見書都是以類似的自然保育理由反對這宗申請。究竟應保育天然雀鳥棲息地，還是容許土地作復耕用途，城規會應在兩者之間作出平衡。

74. 一名委員請屯門及元朗規劃專員解釋「農業」地帶的規劃意向，特別是有關荒置魚塘的情況。張綺薇女士表示，在「農業」地帶內，「農業用途」是經常准許的，但填塘則須向城規會申請規劃許可。申請人須證明擬議的填塘工程不會對排水、生態及景觀造成不良影響。漁護署對這宗申請有所保留，因為擬議填塘工程會把淡水沼澤變成乾地，令其生態價值降低。此外，申請地點鄰近「水牛田」，該處是彩鷓的繁殖地點。張綺薇女士表示，根據當局在二零一零年就西鐵工程計劃提交的環境監察報告，有記錄指彩鷓曾在該區出沒。鄭展華先生表示只是建議把申請地點用作種植果樹及蔬菜，他質疑這種農業用途會否真的影響彩鷓。

75. 另一名委員表示，可能有方法在不影響彩鷓棲息地點的情況下，使申請人能在申請地點進行有機耕種。他詢問申請人有否考慮可以種植什麼植物，以及使用哪類農藥或肥料，以盡量減少對生態造成影響。鄭展華先生表示，他們已在申請書中提供資料，說明會用適合耕種的山泥填塘。有機農場只會使用以廚餘和樹葉製成的有機肥料，亦不會使用化學農藥。張綺薇女士表示，根據漁護署的資料，在申請地點的荒置魚塘已變成淡水濕地，適合雀鳥棲息。若把申請地點變成乾耕農地，可能會削弱該處的生物多樣性，降低其生態價值。鄭展華先生表示，彩鷓的繁殖地點可能是毗鄰的魚塘，而非申請地點。

76. 一名委員詢問這宗申請是否僅涉及填塘，並表示在申請地點耕種，長遠而言，可能會導致池塘被填平。鄭展華先生同意，並表示把申請地點內的池塘填至申請所建議的三米高度，可能需時兩至三年。張綺薇女士澄清，現時這宗申請僅涉及填塘，而由於在「農業」地帶內，「農業用途」是經常准許的，所以對於不涉及填塘的農業用途所造成的不良影響，是無從規管的。

77. 同一名委員請屯門及元朗規劃專員進一步闡述漁護署認為把申請地點用作有機耕種會對生態造成負面影響的意見和渠務署提及可能出現的排水問題。這名委員認為現有魚塘用途比擬議農業用途似乎更易受到水浸影響。張綺薇女士回答說，雖然漁護署沒有特別評估在申請地點進行填塘工程所造成的影響，但該署的意向是盡量保護天然生境的生態價值。張綺薇女士表示，渠務署不反對這宗申請，但要求申請人提交排水建

議，以證明擬議的填塘工程不會對附近地區的排水情況造成不良影響。

78. 同一名委員再問，申請人是否已獲土地擁有人允許使用申請地點，以及申請人是否具備有機耕種的專業知識。鄭展華先生解釋，申請地點是鄧知稼堂擁有的祖堂土地，申請人已與該祖堂的子姪就使用該處的土地簽訂協議。鄭展華先生向委員表示，他從事飲食業，可提供廚餘以製造肥料，供有機農場使用。他的合夥人是退休園丁，具備有機耕種的專業知識。他強調經營有機農場是個人興趣，並非作商業用途。鄭展華先生重提前述的論點，指出即使不進行填塘，申請地點仍然可用作農業用途，但水浸風險會較高。

79. 主席詢問申請人是否已獲政府批准在申請地點內的政府土地進行填土，而池塘是否如創建香港提交的意見書所指，已被填平，以及池塘的深度為何。鄭展華先生表示，他們尚未向政府請准把該部分政府土地納入申請地點的範圍。不過，該部分政府土地是現有魚塘重要的一部分。雖然這宗申請未必須加入該部分政府土地，但不把該部分政府土地填平，該處的積水便會助長蚊蟲滋生，可能會對環境造成滋擾。鄭先生進一步解釋，申請地點沒有被填平，創建香港可能誤把毗鄰被填平的池塘當為申請地點。他不曾量度池塘的實際深度，而他的建議是把池塘平均填高三米至塘堤的高度。

[黃遠輝先生此時到席，而馬詠璋女士則於此時返回席上。]

#### 商議部分

80. 一名委員表示，申請地點內的荒置魚塘是淡水沼澤，其生境特別適合作為彩鷓的繁殖地。若把荒置魚塘變成乾耕農地，將把該處的生境完全改變。雖然不能確定彩鷓會否隨着淡水沼澤消失而絕跡，但這類生境畢竟罕見，因此漁護署要盡量保護這類珍貴的生境，是可以理解的。主席補充，倘批准這宗申請，可能會立下不良先例，累積影響所及，會對周圍地區的生態造成不良影響。

81. 一名委員表示不支持這宗覆核申請。由於漁護署對申請有所保留，加上申請人亦沒有提交排水建議，所以並無足夠資

料支持批准這宗申請。另一名委員同意駁回這宗申請，因為申請人有責任提供足夠資料，讓城規會考慮這宗覆核申請。主席回應這名委員的詢問時表示，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮，申請人須自行決定提供所需的資料支持其個案。

82. 一名委員明白到只要不涉及填塘，就可把申請地點闢作農業用途，無須提交規劃申請，但可種植的農產品類別會相當有限。另一名委員表示，應把在申請地點進行自然保育或是農業用途所獲取的經濟回報作對比。主席表示，委員須從土地用途規劃的角度，考慮填塘建議是否可以接受，經濟回報並非這宗申請的重要考慮因素。秘書表示，雖然在「農業」地帶內，農業用途是經常准許的，但這宗申請是關於填塘，委員須考慮申請人是否提供了足夠資料，證明擬議的填塘工程不會造成不良影響。

83. 根據委員的意見，主席表示應駁回這宗申請，因為申請人未能證明擬議的填塘工程不會對生態和排水造成不良影響。委員表示同意。

84. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人所提交的資料未能證明擬議的填塘工程不會對申請地點及附近地區的生態、景觀及排水造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為有關「農業」地帶的同類申請立下不良先例。若這類申請均獲批准，累積影響所及，會對生態造成不良影響，令該區失去魚塘。

[劉智鵬博士、陳仲尼先生及梁剛銳先生此時離席，而陳家樂先生則暫時離席。]

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/508

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田

第 109 約地段第 291 號(部分)

關設臨時公眾露天停車場(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)

(為期三年)

(城規會文件第 8758 號)

---

[會議以廣東話進行。]

85. 以下政府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

盧家敏女士 — 申請人的代表

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

87. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介這宗覆核申請，並按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便使用申請地點作臨時公眾露天停車場(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)，為期三年。申請地點面積約 810 平方米，在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 申請地點已鋪築地面，並設有圍欄，雖然並無有效的規劃許可，但正作申請的用途。申請地點四周主要是鄉郊環境和住宅，附近一帶有零散的露天存放場／貯物場、停車場和工場，東面、南面和西面較遠處有住宅發展項目。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年二月十八日批准編號 A/YL-KTS/524 的申請，在有附帶條件下容許在一幅空地關設臨時私家車停車場(私家車及輕型貨車)；

- (c) 申請人擬在申請地點闢設 15 個泊車位，包括兩個可供長 11 米(或重 5.5 至 24 公噸)的中型貨車停泊的泊車位、五個可供長 7 米的輕型貨車停泊的泊車位，以及八個私家車泊車位。申請人亦擬在申請地點設置一個更亭(面積為 14.4 平方米，建築物高度為 2.58 米)。停車場每日 24 小時運作，在申請地點範圍內不會進行洗車或修車活動；
- (d) 小組委員會於二零一零年十一月十二日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。發展項目涉及停泊長 7 至 11 米、重逾 5.5 公噸的車輛，與附近鄉郊住宅環境並不配合；
  - (ii) 申請人未能在申請書內證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響；以及
  - (iii) 批准這宗申請會立下不良先例；
- (e) 申請人並沒有提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (f) 政府部門的意見詳載於覆核文件第 4 部分，有關要點載述如下：
  - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰和附近有易受影響的用途(即現時有民居／住用構築物)，預料會對環境構成滋擾；
  - (ii) 運輸署署長認為擬議的泊車位安排無法接受，因為申請地點內並無足夠的轉動空間，供長 11 米的貨車掉頭，故此，該類貨車須向後駛出申請地點；

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為發展項目可能會對附近具鄉村住宅特色的景觀造成負面影響，但申請人並無提出任何紓減景觀影響的措施；以及
  - (iv) 渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，但表示規劃許可應附加排水建議和排水設施的規定；
- (g) 當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗覆核申請，理由是區內已有足夠的泊車設施，這個發展項目會對環境、景觀、交通和排水造成影響。當局須全面考慮泊車位的供應。泊車位過剩會鼓勵人們自置汽車，有違既定的運輸政策。在考慮第 16 條申請的階段，當局亦接獲五份公眾意見書，反對這宗申請或表示關注；
- (h) 有關的規劃考慮因素和評估結果詳載於覆核文件第 6 段，要點如下：
- (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶內。雖然停車場用途與附近環境並非完全不相協調，而且可滿足附近村民對泊車位的部分需求，但有關發展項目涉及停泊長 7 至 11 米、重逾 5.5 公噸的中型貨車，與附近的鄉郊住宅環境並不配合；
  - (ii) 申請人未能在申請書內證明發展項目不會對環境、景觀、交通和排水造成不良影響。環保署署長、總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長對這宗申請都提出了負面意見；以及
  - (iii) 雖然有三宗提出在同一「鄉村式發展」地帶作停車場用途的同類申請（編號 A/YL-KTS/166、481 及 524）均獲批准，但該三宗申請擬設的停車場只供停泊私家車及輕型貨車，不准停泊中型或重型貨車。批准現時

這宗申請，會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例；以及

- (g) 規劃署的意見——鑑於自二零一零年十一月十二日的小組委員會會議後，規劃情況沒有改變，加上覆核文件第 6 部分所載的規劃考慮因素和評估(撮錄於上文)，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，主要理由包括發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；申請人未能證明發展項目不會造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

88. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。委員備悉申請人呈交了一封由錦田鄉事委員會主席發出的信件。盧家敏女士提出以下要點：

- (a) 他們申請闢設中型貨車泊車位，是因為區內缺乏中型貨車停車場；
- (b) 政府部門普遍不反對這宗覆核申請，當中包括運輸署署長，他並不反對這宗覆核申請，只是就泊車位安排提出意見。為解決運輸署署長關注車輛須向後駛出申請地點的問題，可在停車場入口安裝警報系統，提醒行人留意向後駛出的車輛。此外，只有少數公眾意見反對這宗申請；
- (c) 申請地點屬祖堂所有，申請人已獲祖堂的司理允許使用該地點。錦田鄉事委員會主席認為這宗申請不會造成重大的影響，並可應付區內停車場的需求。錦田鄉事委員會對停泊中型貨車所造成的負面影響表示關注，為回應有關問題，申請人可施加限制，只准私家車使用該公眾停車場；
- (d) 為解決居民關注的保安問題，可環繞申請地點興建 20 呎高的圍牆。另外，停車場會聘用一名保安員。停車場的運作應不會對行人構成危險，因為該通道上的車輛車速一般不會很高；以及

- (e) 申請地點的位置方便，就在西鐵站的步程範圍內，而西鐵站的停車場則經常額滿。擬闢設的停車場有助應付區內對泊車位的殷切需求。

89. 副主席提及已呈上會議的錦田鄉事委員會主席的信，詢問申請人是否願意讓停車場只限停泊私家車。盧家敏女士表明，如城規會認為恰當，申請人會同意只容許私家車及／或輕型貨車使用該停車場，並稱即使停車場只限停泊私家車，亦有足夠的生意，因為附近有多個住宅發展項目，也有一些食肆。盧家敏女士展示一幅照片，藉此表示該區現時泊車位短缺，中型貨車都要停泊在路旁。盧家敏女士回應另一名委員提出的問題時表示，該區對私家車泊車位的需求固然殷切，但對中型及重型貨車泊車位的需求更大。

90. 副主席和另一名委員再詢問申請人日後如何監控哪類車輛進入停車場。盧家敏女士表示，停車場東主會聘用一名保安員，確保不會有中型和重型貨車進入停車場。

91. 屯門及元朗規劃專員回應一名委員提出的問題時表示，該區未曾有取得規劃許可的中型和重型貨車停車場。如簡介所述，那三宗獲批給規劃許可可在同一「鄉村式發展」地帶闢設臨時停車場的申請，只涉及停泊私家車及輕型貨車。

92. 一名委員詢問申請人的代表是否知道申請地點的地面已鋪築多久。盧家敏女士表示她沒有這項資料。

93. 盧家敏女士指出，祖堂沒有收到反對在申請地點闢設擬議停車場的意見，而民政事務處亦沒有收到反對這宗申請的意見。

[陳家樂先生此時返回席上，而黃耀錦先生則暫時離席。]

#### 商議部分

94. 主席詢問委員是否同意批准這宗覆核申請，容許申請地點用作只限停泊私家車及輕型貨車的公眾停車場。申請地點沒有足夠空間讓中型和重型貨車轉動，所以不應讓停車場停泊中型和重型貨車。一名委員表示同意，並指運輸署署長最關注的

是停車場沒有足夠空間讓車身長長的車輛轉動，剔除了中型和重型貨車，便沒有這個問題。

95. 副主席表示，申請地點周圍都有住宅發展項目(如覆核文件所附的圖 R-4 的照片所示)，所以該處有良好潛力發展作住宅用途。有鑑於此，他不同意批准在申請地點關設停車場。

96. 按主席的要求，秘書解釋，除非申請地點涉及小型屋宇的申請，否則在「鄉村式發展」地帶內關設私家車及輕型貨車公眾停車場的規劃申請一般都會獲支持。至於這宗申請，地政總署已表示申請地點並不涉及小型屋宇的申請，而運輸署署長所關注的主要問題，亦只是沒有足夠空間讓中型和重型貨車轉動。

97. 一名委員問及城規會批准申請但禁止停泊中型貨車，在程序上是否恰當。秘書表示，先前曾有一些個案，城規會附加規劃許可附帶條件，限制可在公眾停車場內停泊的車輛種類，因此，只要申請的用途不變，城規會是可以這樣做的。另外，值得注意的是，錦田鄉事委員會不反對在申請地點關設只供停泊私家車的公眾停車場，但公眾關注擬議用途對交通和行人安全所造成的影響。

98. 同一名委員和另一名委員表示，要確保申請人履行規劃許可附帶條件，不讓中型和車身長長的貨車使用停車場，可能會有困難。秘書說，如申請人未能履行任何規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，屆時，規劃署的中央執行管制及檢控組亦可執行管制行動。

99. 三名委員認為可以批准這宗覆核申請，但須附加一項條件，禁止停車場停泊中型和重型貨車。他們其中兩人並表示，申請人如未有履行附帶條件，規劃許可便會撤銷，既然如此，應足以回應一些委員對申請人不履行附帶條件的憂慮。他們其中一人亦表示知道城規會曾批准另一宗提出在申請地點西鄰的一個地點關設只供停泊私家車及輕型貨車的停車場申請。既然這次申請是類似的用途(剔除中型和重型貨車後)，實在沒有理由不批准這宗覆核申請。該名委員亦指出，申請地點北鄰有工場和貯物用途，所以擬關設的公眾停車場並非格格不入。

100. 主席考慮到委員上述的意見，表示可以批准這宗覆核申請，但須附加一項條件，禁止中型和重型貨車使用停車場。委員表示同意按此修訂覆核文件第 7.2 段所載的(b)項附帶條件。

101. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交的申請內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出該地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，採取紓減影響措施，以盡量減低申請地點的噪音和人工照明對附近居民可能造成的滋擾，而有關措施必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十一日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十一日或之前)，設置排水設施，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

102. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據政府集體租契持有的舊批農地，如事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處

從未批准把有關的貨櫃改裝作更亭。申請地點須由錦上路進入，途經一幅短窄的政府土地。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的註冊擁有人必須向元朗地政處申請批出短期豁免書，把申請地點上的構築物正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況繼續存在，該處經檢討有關情況後，會對註冊擁有人採取適當的行動，以便執行契約條款；

- (d) 遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不／不會負責維修保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目不應在排水方面對毗鄰地區造成不良影響；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。屋宇署日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商完成裝置／保養／改裝／修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證書 (FS 251)，並須把證書副本送交消防處處長審閱。

103. 會議於下午一時三十分休會午膳。

105. 會議於下午二時三十分復會。

106. 下列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

梁剛銳先生

陳漢雲教授

方和先生

馬錦華先生

鄭心怡女士

林群聲教授

許智文教授

李律仁先生

邱榮光博士

邱麗萍女士

馬詠璋女士

葉滿華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

**議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》的申述和意見  
(城規會文件第 8762 號和第 8763 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

**第二組申述編號 R164 和意見編號 C1**

(城規會文件第 8673 號)

107. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 梁焯輝先生 | — | 其母親在該區擁有一個物業  |
| 李偉民先生 | — | 在該區擁有物業   |
| 陸觀豪先生 | — | 其配偶在該區擁有一個物業  |
| 何培斌教授 | — | 現時與長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)／和記黃埔有限公司有業務往來。香港電燈有限公司(R164)是長實的附屬公司。 |

108. 委員備悉梁焯輝先生、李偉民先生、陸觀豪先生和何培斌教授已就未能出席下午時段的會議致歉。

109. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

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

110. 以下申述人和提意見人的代表亦獲邀出席會議：

- |             |                          |
|-------------|--------------------------|
| <u>R164</u> | <u>香港電燈有限公司</u><br>譚思維先生 |
| <u>C1</u>   | <u>創建香港</u><br>司馬文先生     |

111. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申述人和提意見人的代表解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介有關申述和意見的背景。

112. 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) 當局於二零一零年九月十七日公布《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度限制；劃設非建築用地和訂定後移規定；改劃「商業／住宅」用地的用途地帶；以及提出其他改劃用途地帶的建議，以反映已完成的發展項目；
- (b) 當局在公眾展示期屆滿後共接獲 166 份申述和 13 份意見。二零一一年二月十一日，城規會同意獨立考慮申述編號 R164 和 C1 的相關部分；
- (c) 有關申述由香港電燈有限公司提交，內容涉及現時位於銅鑼灣徑 10 號的摩頓臺分區電力站；

申述理由和申述人的建議

- (d) 主要的申述理由和申述人的建議詳載於文件第 2.1 和第 2.2 段，現概述如下：
  - (i) 現有的電力分站大樓樓高五層，如把有關用地的建築物高度限為兩層，用地在重建和改動方面的彈性會受到重大影響；
  - (ii) 用地面積較諸《香港規劃標準與準則》就分區電力站所規定的總面積小得多。該電力分站須設計為一幢五層的建築物，以便容納該分區電力站；
  - (iii) 現有電力分站的建築物高度與毗鄰建築物互相協調；

- (iv) 該用地的私人協約方式批地條件已對發展高度施加非常嚴格的管制，因為該用地的擬建建築物高度需經工務局局長批准；

建議

- (v) 把申述地點的建築物高度限制由兩層修訂為五層；

(e) C1 反對申述人提出的建議，但沒有闡明理由；

對申述理由和申述人的建議所作回應

(f) 對於主要的申述理由和申述人的建議，當局所作的回應詳載於文件第 4.4 段，現概述如下：

- (i) 當局根據澄清資料所載並向屋宇署查核獲核准的建築圖則後，證實該電力分站現時的建築物高度應為五層；

- (ii) 雖然「政府、機構或社區」地帶的「註釋」訂明該用地可重建至現時的建築物高度，現建議順應申述而把申述地點的建築物高度限制由兩層修訂為五層，以反映現時的建築物高度；

(g) 規劃署的意見：

- (i) 不反對 R164 的申述，並認為可順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂，把摩頓臺分區電力站所在的該部分「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層修訂為五層。

113. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表闡述所提交的資料。R164 的代表譚思維先生表示沒有任何資料提交。C1 的代表司馬文先生說，他不反對放寬建築物高度限制的建議，因為有關建議可反映申請地點現有建築物的高度。

114. 由於委員沒有提問，主席表示第二組的聆訊程序已完成，城規會會在申述人和提意見人離席後商議有關申述，稍後

把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人以及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

115. 城規會同意宜把申請地點的建築物高度限制由兩層修訂為五層，以反映該電力分站現時的建築物高度。

### 申述編號 R164

116. 經商議後，城規會決定建議順應申述而對分區計劃大綱草圖作出修訂，一如文件附件 Ia 所顯示，把摩頓臺分區電力站用地所在的該部分「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層修訂為五層。擬議修訂項目附表載於文件附件 Ib。

**第一組申述編號 R1 至 R163 和 R165 以及意見編號 C1 至 C5**  
(城規會文件第 8672 號)

117. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 梁焯輝先生 | — | 其母親在該區擁有一個物業                               |
| 李偉民先生 | — | 在該區擁有物業                                    |
| 陸觀豪先生 | — | 其配偶在該區擁有一個物業                               |
| 陳旭明先生 | — | 現時與希慎興業有限公司(下稱「希慎」)有業務往來，而該公司是申述人之一(R147)。 |
| 葉滿華先生 | ] | 現時與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，而該公司是希慎(R147)的顧問公司。  |
| 黃仕進教授 |   |  |

118. 委員備悉梁焯輝先生、陸觀豪先生、陳旭明先生、黃仕進教授和李偉民先生已就未能出席下午時段的會議致歉。至於葉滿華先生，委員認為他沒有涉及直接的利益，同意他可留在會議席上。

119. 委員備悉有關文件有一張替代頁(第 34 頁)，其附件 V 另有一張替代頁(第 1 頁)，而圖 H-2a 和 H-6a 亦有替代頁。此外，委員備悉 R99、R147 至 R152 和 R158 提交的補充資料亦已於會上呈交。

### 簡介和提問部分

120. 由於當局已給予所有申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆訊，委員同意在已表明不會出席會議或沒有作覆的申述人和意見人缺席的情況下進行聆訊。

121. 以下規劃署和運輸署的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／港島
梁瑋文先生	規劃署城市規劃師／城市設計及園境組
李國聲先生	運輸署高級工程師／灣仔
陳振平先生	運輸署工程師／灣仔

122. 以下申述人以及申述人和提意見人的代表亦獲邀出席會議：

<u>R 2 (陳敏嫻女士)</u>	
陳敏嫻女士	- 申述人
<u>R 14 (潘偉強先生)</u>	
潘偉強先生	- 申述人
<u>R 15 (海陽聯合國際有限公司)</u>	
林豪先生	- 申述人的代表
<u>R 17 (梁美玉女士)</u>	
梁美玉女士	- 申述人
<u>R 18 (盧小姐)</u>	
吳秀貞小姐	- 申述人的代表
<u>R 21 (張勝華女士)</u>	
方啓祥先生	- 申述人的代表

- R 29 (劉冰壺)  
鄂妙強女士 - 申述人的代表
- R 31 (陳啓聰先生)  
麥蕙蓮女士 - 申述人的代表
- R 35 (盧麗嬋女士)  
盧麗嬋女士 - 申述人
- R 37 (郭錦洪先生)  
郭葉妙清女士 - 申述人的代表
- R 39 (黃運興先生)  
黃運興先生 - 申述人
- R 43 (方耀仁先生)  
周美治女士 - 申述人的代表
- R 46 (張偉榮先生)  
張偉榮先生 - 申述人
- R 51 (潘國樑先生)  
潘國樑先生 - 申述人
- R 53 (趙美瑞女士)  
趙美瑞女士 - 申述人  
許古成先生 - 申述人的代表
- R 57 (張錦祥先生)  
張錦祥先生 - 申述人
- R 65 (鄭長生先生)  
鄭長生先生 - 申述人
- R 66 (謝婉瑩女士)  
謝婉瑩女士 - 申述人
- R 79 (陳桂玲女士)  
高綺華女士 - 申述人的代表
- R 83 (曾美賢女士)  
曾美賢女士 - 申述人
- R 89 (黃煥英先生及馮添猷先生)  
黃煥英先生 - 申述人

R 90 (韋志明先生)

韋志明先生 - 申述人

R 91 (李廣開先生)

李廣開先生 - 申述人

李穎欣女士 - 申述人的代表

R 96 (盧慕容女士)

盧慕容女士 - 申述人

R 98 (韓佩芳女士)

韓佩芳女士 - 申述人

R 99 (顏興年先生)

顏君亮先生 - 申述人的代表

顏君康先生 - 申述人的代表

R 100 (彭李培先生)

彭李培先生 - 申述人

R 102 (吳秀貞女士)

吳秀貞女士 - 申述人

R 110 (陳蔡彩雲女士)

黃楚鋒先生 - 申述人的代表

R 113 (聶家豪先生)

聶家豪先生 - 申述人

R 114 (李瑞琮女士)

李瑞琮女士 - 申述人

R 133 (Allied Wealth Properties Limited)

鄭俊庭先生 - 申述人的代表

R 137 (禮信大廈聯售小組)

黃法旗先生 ]

邵偉飛先生 ] 申述人的代表

仇國林先生 ]

冼志文先生 ]

R 138 (鄭宗煌先生)

鄭宗煌先生 - 申述人

R141 (Choy Choong Yew (Chairman of Incorporated Owners of Lei Kwa Court))

王漢清先生 - 申述人的代表

R142 (Haven Investment Properties Limited 及祥明發展有限公司)

陳劍安先生 ]  
鄭紹民先生 ]  
李燕婷女士 ] 申述人的代表  
張達雄先生 ]  
左卓健先生 ]  
李燕蓮女士 ]

R143 (建毅有限公司)

杜立基先生 ]  
霍志偉先生 ] 申述人的代表  
陳俊基先生 ]  
楊宇康先生 ]

R144 (Fortress Jet International Limited)

杜立基先生 ]  
霍志偉先生 ] 申述人的代表  
陳俊基先生 ]  
楊宇康先生 ]

R145 (Mansita Limited, Pocalition Limited & Hang Chui Company Limited)

曾思蒂女士 ]  
魏海恩女士 ] 申述人的代表  
趙天華女士 ]

R146 (Excelsior Hotel (BVI) Limited & The Excelsior Hotel (Hong Kong) Limited)

麥艾倫先生 ] 申述人的代表  
洪定維先生 ]

R147 (希慎興業有限公司)

R148 (Barrowgate Limited)

R149 (Earn Extra Investments Limited)

R150 (Silver Nicety Co. Limited, Minsal Limited & Mondsee Limited)

R151 (達榮置業有限公司)

R152 (OHA Property Co. Limited)

李禮賢先生 ]  
陳麗喬博士 ] 申述人的代表  
Mr. Menachem Hasofer ]

Mr. Gavin Morgan	]	
何美婉女士	]	
殷如民博士	]	
林澤仁先生	]	
Kira Brownlee	]	
Mr. Rory Gammell	]	申述人的代表
黃詠怡女士	]	
區兆堅先生	]	
郭銳忠先生	]	
鍾祖富先生	]	

R153 (香港地產建設商會)

Mr. Louis Loong	]	申述人的代表
李禮賢先生	]	

R156 (龐玉萍女士)

龐堯先生	-	申述人的代表
------	---	--------

R158 (Ocore Limited)

Mr. W.P. Lim	-	申述人的代表
--------------	---	--------

R165 (Full Harvest Limited)

陳劍安先生	]	
李燕婷女士	]	
鄭紹民先生	]	申述人的代表
李燕蓮女士	]	
張達雄先生	]	
左卓健先生	]	

C3 (Rosedale Park Limited)

杜立基先生	]	
霍志偉先生	]	提意見人的代表
陳俊基先生	]	
楊宇康先生	]	

123. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申述人和提意見人以及其代表解釋聆訊的程序。

124. R147 至 R152 的代表律師 Mr. Menachem Hasofer 向城規會申請押後第一組申述的聆訊，理由是第一組的申述不可能有公平的聆訊。他提出以下要點，並呈閱一宗案件，即 *R 訴 Portsmouth City Council Ex. parte Gregory* (由英國

高等法院后座庭審理，見載於當地政府報告 89 LGR 478)的判詞，以供委員參考／考慮：

- a) 在下述情況下，不可能有公平的聆訊：i) 有待進行聆訊的申述及意見數量龐大；ii) 書面和口頭申述的篇幅長且內容複雜；iii) 聆訊在下午二時四十五分過後才展開，時間相當有限；以及 iv) 任何聆訊如延續至入夜，則聆訊本身亦有欠公允；

#### *法定制度*

- b) 《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 2(3)、2A、2C(3)、6、6B 及 8(2)條涉及由城規會委出委員會、城規會及其委員會的會議、就草圖作出申述、對申述的考慮，以及向行政長官會同行政會議呈交經考慮的草圖。會議實務及程序必須按照既定的程序公平原則決定。條例第 8(2)條已訂有條文，容許當局要求把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議的期限延長六個月；

#### *就延期事宜頒布的城規會規劃指引*

- c) 城規會規劃指引編號 33 第 4.1 段訂明，除非理由非常充分並取得其他所涉各方的同意，否則延期要求(包括延期考慮申述和意見的要求)不會獲得受理。然而，上述城規會規劃指引屬行政指引，僅供參考之用，不能取代程序公平規定。就此個案而言，押後聆訊申述有非常充分的理由支持；

#### *程序公平原則*

- d) 條例第 6B 條訂明，作出申述和提出意見的人士均有權出席會議和在會議上陳詞。目前並無法定條文或規例規管聆訊的形式或程序。城規會在履行凌駕性的責任，以確保在程序上對有法定權利出席會議和在會議上陳詞的人士公平這前提下，可自行決定有關的程序。陳詞權利的性質及範圍須視乎每宗個案的情況而定。然而，整體原則是任何一方均需有合理的陳詞機會，而所作陳詞必須由相關決策機構妥為考慮；

*與個案事實有關的考慮因素*

- e) 銅鑼灣分區計劃大綱草圖建議施加重要的規劃限制，包括建築物高度限制、非建築用地和後移範圍，嚴重剝奪私人物業權，尤以用地進行重建時為然；
- f) 城規會須在聆訊席上考慮 165 份申述和 13 份意見。其中一些申述的內容頗為詳盡，並涵蓋在技術上相當複雜的事情。許多申述人和提意見人都希望行使法例賦予他們的權利，以闡述各項擬議修訂所具備的規劃優點；
- g) 規劃署擬備了一份篇幅很長的城規會文件，其內載有當局對申述所作的詳細回應及詳盡的技術資料。規劃署不支持任何申述。城規會須仔細考慮申述人和規劃署為支持或反對有關修訂項目而提出的各個論點；
- h) R147 至 R152 擁有一些受擬議規劃管制影響的建築物。申述人已委託技術專家就多方面的事宜擬備詳細報告和陳述書；
- i) R147 至 R152 會闡述屋宇署最近就「可持續建築設計指引」公布的作業備考有何影響，以及該等作業備考與分區計劃大綱草圖所定的規劃管制有何交疊和重覆之處。城規會的文件中並未交待這個問題。由於城規會並未獲提供與此重要事項有關的足夠資料，城規會押後舉行聆訊有相當充分的理由支持；
- j) R147 至 R152 預計其申述陳詞最少需時兩小時。此外，城規會須充分考慮有關城規會文件所載的資料、先前提交的書面申述，以及會上所提交涉及每個課題的詳細報告，並就所涉及的事項提出問題和進行商議；
- k) R147 至 R152 在會議舉行前提交了一些較詳盡的技術資料，以協助城規會。然而，該等資料事前並

未分發予各委員。也許城規會秘書處認為一如城規會規劃指引編號 29A 第 3.2 段所載，提交申述的期限一經屆滿，在聆訊舉行前不可再提交任何書面資料；

- l) 上述立場從法律觀點來看並不正確，因為《城市規劃條例》並沒有這樣的條文。《城市規劃條例》第 6(2) 條規定申述須「示明」其關乎的事項、其性質及理由，以及建議的修訂。從「示明」一詞必可推斷出有關資料只屬初步性質，其後可再提交資料加以補充，前提是補充資料只限於申述最初示明的事項、性質及理由；
- m) 在會議舉行前不安排傳閱書面補充資料，則城規會委員在會議舉行當天便要閱覽和考慮全部資料；
- n) R147 至 R152 明白到委員的工作負擔相當重。會議時間長，加上會議議程排得很長，因而影響委員專注於申述和就申述作出決定的能力。假如把一整天時間預留作考慮與銅鑼灣分區計劃大綱草圖有關的所有書面資料和聽取與該草圖有關的所有口頭申述，則城規會也許能夠在一天之內考慮所有書面資料和聽取所有口頭申述；
- o) 委員難以在一天之內長時間保持專注和集中注意力。即使出發點是最好的，但從體能方面而言，沒有人能夠在一天之內長時間(連續七、八個小時以上)留意着或全神貫注於一些重要且複雜的資料並加以理解及分析。城規會的會議議程因排得太長而造成不公平；
- p) 此論點獲一宗案例支持，即 *R 訴 Portsmouth City Council Ex. parte Gregory*(由英國高等法院后座庭審理)(見載於當地政府報告 89 LGR 478)；以及
- q) 基於以上所述，城規會今天不聆訊第一組的全部申述，顯然有「相當充分的理由」支持。城規會可以把第一組申述的全部或部分聆訊押後至另訂的日

期，由城規會全體委員或根據《城市規劃條例》第 2A 條委出的委員會進行聆訊。

125. 主席告知申述人和提意見人及其代表，城規會會在他們離席後商議 Mr. Hasofer 提交的押後聆訊申請。他繼而請申述人和提意見人及其代表與政府部門的代表暫時離席。他們均於此時暫時離席。

[黃耀錦先生此時離席。]

126. 主席表示城規會有權決定其會議的實務及程序。一名委員表示認同，並表示城規會有權決定本身的程序。其他委員表示認同。委員亦備悉城規會於二零一一年二月十一日考慮並決定了與銅鑼灣分區計劃大綱草圖有關的申述和意見的聆訊安排。所有申述人和提意見人均已獲告知上述安排。沒有申述人或提意見人在會議舉行前申請押後聆訊，而城規會亦沒有接獲 R147 至 R152 或其代表就押後聆訊申請提交的事先通知。委員備悉共有 77 位申述人和提意見人及／或其代表出席今天的聆訊。

127. 對於 Mr. Hasofer 提出的理據，一名委員表示城規會一直致力確保申述和意見得到公平聆訊。一如先前就其他分區計劃大綱草圖舉行的所有聆訊，城規會已給予申述人和提意見人足夠時間陳詞。城規會在作出決定前已考慮所有相關的資料及因素。Mr. Hasofer 沒有提出充分理據，足以證明這次聆訊會構成例外情況。另一名委員表示認同。秘書告知委員，R147 至 R152 的代表曾表示他們的陳述需要兩個小時。委員認為會有足夠時間考慮申述和意見。至此只是午後前段時間。即使一如 Mr. Hasofer 所述，聆訊最終需時良久，而且涉及眾多技術和複雜問題，但城規會可在聆訊過程中決定是否需要押後聆訊。另一名委員表示倘城規會於此時決定押後會議，會對已到來出席會議的其他申述人和提意見人及其代表不公平。關於可持續建築設計，主席表示發展局已於二零一零年十一月五日向城規會作出詳細的簡介。秘書表示，地產建設商會在二零一一年三月七日寫信給城規會主席及委員，信中提到多項問題，其中包括屋宇署就「可持續建築設計指引」公布的作業備考與分區計劃大綱圖的規劃管制有所重覆，但此事在申述人的申述

書中並未有提及。經進一步商議後，委員認為無須押後聆訊，並決定繼續進行聆訊。

[方和先生及許智文教授此時離席。]

128. 主席請申述人和提意見人以及其代表與政府部門的代表返回會議席上。主席告知申述人和提意見人以及其代表城規會決定繼續進行聆訊。他繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介申述和意見的背景。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

129. 區潔英女士借助投影片和用以說明銅鑼灣規劃區(下稱「該區」)高度輪廓的模型，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 當局於二零一零年九月十七日公布《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度限制；劃設非建築用地和建築物間距以及訂定後移規定；改劃「商業／住宅」用地的用途地帶；以及提出其他改劃用途地帶的建議，以反映已完成的發展項目；
- (b) 修訂分區計劃大綱草圖的背景詳載於文件第 2 段：當局已進行空氣流通專家評估，藉以為該區的風環境提供定質評估，以找出有問題的地方和建議緩解措施。空氣流通評估指出，每年的盛行風來自北方、東方和東北方，而夏季盛行風則主要來自東方、東南偏南方及西南方。除西北部(即高廈密集而街道狹窄的銅鑼灣核心區一帶)外，該區現有的風情況不會造成嚴重的空氣流通問題。因重建而增加的建築物高度及新發展的平台構築物會對通風造成重大的負面影響。除訂定適當的建築物高度限制外，當局應施加有關非建築用地、後移及建築物間距的管制，以改善行人水平的空氣流通情況；
- (c) 規劃署分別於二零一零年十月十九日及二零一零年十一月九日向灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委

員會及灣仔東分區委員會簡介分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，並於二零一零年十一月五日舉行地區諮詢論壇。在有關會議上提出的意見及規劃署的回應概述於文件第 2.3.1 段；

*申述和意見*

(d) 當局在公眾展示期屆滿後共接獲 166 份申述和 13 份意見。二零一一年二月十一日，城規會同意把全部申述和意見分為兩組考慮，即把申述編號 R1 至 R163 和 R165 以及意見編號 C1 至 C5 合併為一組考慮，並另行安排時段考慮申述編號 R164 和 C1 的相關部分。城規會認為 R166 就「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶「註釋」的土地用途表提出的申述應視為無效，因此無須考慮 C6 至 C13 的相關意見。有關的 164 份申述和五份相關意見現概述如下：

(i) 有一份申述(R1)支持分區計劃大綱圖上的全部建築物高度限制，並要求收緊某些用地的建築物高度限制和發展限制。R162 和 R163 由浣紗街一帶的兩名業主提交，就浣紗街一帶的建築物高度限制提出意見；

(ii) 餘下的 161 份申述反對在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制以及非建築用地、後移和建築物間距規定，亦反對改劃該圖上「商業／住宅」用地的用途地帶。在提出反對意見的 161 份申述之中，有七份涵蓋整區或廣泛的地區，並涉及多項修訂項目，而有 154 份申述則涉及特定地點。在這 154 份涉及特定地點的申述之中，有 140 份與「住宅(甲類)」或「住宅(甲類)1」用地有關，有 14 份申述則涉及銅鑼灣核心區內個別的「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」及「其他指定用途」註明「混合用途」用地；

(iii) 在提出反對意見的申述之中，有兩份大體上反對分區計劃大綱圖或分區計劃大綱圖的修

訂項目，但沒有說明申述事項；有 157 份申述反對施加建築物高度限制；有 127 份申述反對改劃「商業／住宅」用地的用途地帶；有六份申述反對在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地；有 16 份申述反對／涉及訂定後移規定，亦有五份反對訂定建築物間距規定；

- (iv) 在所接獲的五份相關意見之中，C1 支持 R1，但反對其他申述人所提出的放寬限制的建議。C2 和 C5 反對 R1 提出的意見，即收緊希雲街和白沙道一帶用地的建築物高度限制。C3 支持 R143 和 R144 提出的建議，即繼續把摩頓臺一帶劃為「商業／住宅」地帶。C4 反對 R153；

#### 申述理由和申述人的建議

- (e) 主要申述理由和申述人的建議詳載於文件第 4.3 段，現概述如下：

#### 支持修訂的申述(要求收緊建築物高度限制)(R1)

- (i) 施加建築物高度限制可避免建築物重建後出現屏風效應；

#### 建議

- 為海旁附近的用地訂定較低的梯級式建築物高度限制—京士頓街／謝斐道以北一帶為主水平基準上 80 米、軒尼詩道／怡和街以北一帶為主水平基準上 100 米，以及南面一帶為主水平基準上 115 米；
- 把邊寧頓街與禮頓道交界現為中華基督教會公理堂所在的「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度，由主水平基準上 100 米降至主水平基準上 80 米；

- 限制重建項目興建龐大的平台，以及考慮拆卸一些建築物，以便在該區提供通風廊；

要求放寬建築物高度限制的申述

**城市設計考慮因素(R143 至 R153)**

*保護山脊線*

- (ii) 保存山脊線不應是關鍵的考慮因素。在分區計劃大綱圖上所訂定的建築物高度限制會令高度輪廓變得單調，違反《香港城市設計指引》的規定，而制定城市設計圖則確有必要；

*設計彈性*

- (iii) 建築物高度限制過緊，會抑制設計彈性和重建誘因；

*參考現有建築物／核准建築圖則的建築物高度，以及容許已超過高度限制的建築物略為放寬高度限制*

- (iv) 建築物高度限制比現有建築物或核准建築圖則的建築物高度還低，並不切實際，因為在可預見的將來，已超過高度限制的建築物仍會存在。此外，如現有建築物的高度已經超過建築物高度限制，根據一般推定，不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。因此，對於已超過高度限制的建築物來說，略為放寬限制的條款並沒有作用。以上的推定應予以刪除；

*樓底高度*

- (v) 現時並無資料顯示在訂定建築物高度限制時所假設的樓底高度；

*以定點形式劃分地帶*

- (vi) 「以定點形式劃分地帶」的限制性過大，既不恰當亦屬違法，與《城市規劃條例》中涉及法定圖則內容和應用的條文有抵觸；

放寬建築物高度限制和採用尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案

- (vii) 部分個別用地的建築物高度限制應予放寬或撤銷。該圖上的「商業」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶應收納放寬限制或鼓勵方案(與城規會就尖沙咀分區計劃大綱圖所採納的方案相若)，以便城規會在接獲根據條例第 16 條提出的申請後，可考慮放寬建築物高度限制；

非建築用地、建築物間距和後移規定

支持修訂的申述(要求收緊管制)

- (viii) 為改善通風情況，R1 建議把介乎京士頓街與謝斐道之間的非建築用地由 8 米擴闊至 15 米，並建議當局考慮把沿南北向街道的通風廊連接起來，以及沿怡和街、渣甸街和邊寧頓街劃設非建築用地；

反對修訂的申述(要求放寬管制)(R147 及 R153)

空氣流通評估

- (ix) 空氣流通專家評估具主觀成分，亦沒有分析擬議措施可以如何有效地改善通風；

透過《建築物條例》作出管制，並根據《建築物(規劃)規例》第 22 條批出額外總樓面面積

- (x) 分區計劃大綱圖並非劃設建築物後移範圍和間距的適當法定架構，因為其他條例(即《建築物條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「道路條例」)已就道路擴闊事宜作出規定，而該等條例亦已訂有條文，規定須為因劃設後移範圍作公眾用途而失去土地的私人土地擁有人提供補償；
- (xi) 分區計劃大綱圖沒有訂明可按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)及(2)條的規定超逾准許

地積比率。此外，《註釋》或《說明書》沒有說明作後移範圍或通風用途的私人土地屬公眾通道，而建築事務監督可按照慣常做法考慮批給額外總樓面面積；

非建築用地和後移範圍的定義並不清晰

- (xii) 非建築用地和後移範圍的釋義及兩者的差別並不清晰；

行人路的闊度

- (xiii) 在行人路側提供後移範圍已符合《香港規劃標準與準則》所載規定及／或可容納人流；

交通和行人方案

- (xiv) 關於劃設非建築用地和後移範圍的建議，部分申述人提出另一些可解決區內交通和行人問題的替代方案；

改劃「商業／住宅」用地的用途地帶(R147、R153、R154及R161)

劃為「商業／住宅」地帶可令發展具有彈性

- (xv) 劃為「商業／住宅」地帶既提供彈性，亦令發展形式充滿活力；
- (xvi) 在劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶前並無諮詢土地擁有人或業界的意見。准許用途的定義含糊不清；
- (xvii) 有人辯稱「商業／住宅」地帶對基建造成負荷，但這個論點未經證實。規劃署應根據最爲差的情況，作出所需的基建規劃；

住宅單位的供應量和物業價格

- (xviii) 由於在「商業」地帶內不得進行住宅發展／重建計劃，顧客人數會銳減，令業務難以經營下去。剔除住宅地帶部分會令區內住宅用

地的供應量減少，因而導致同區住宅單位的價格上升；

### 公眾諮詢

#### 在刊憲前沒有進行諮詢，而且諮詢期過短

(xix) 當局在展示分區計劃大綱圖的修訂前，並沒有諮詢受影響業主和發展業界的意見；

(xx) 在展示分區計劃大綱圖的修訂後讓公眾查閱有關小組委員會文件，並不是把修訂理由告知市民的有效方法；

### 提出意見的申述(R162 及 R163)

(xxi) 浣紗街一帶的用地面積細小，在重建時未必可達到分區計劃大綱圖所准許的最高建築物高度。對於規劃署所製備的三維電腦圖像顯示日後重建項目的建築形式，申述人亦質疑是否需要依循該建築形式，或可提出替代方案。現未能確定哪個建築物高度限制(即主水平基準上 85 米、100 米及 115 米)適用於有關用地；

### 對申述理由和申述人的建議所作回應

(f) 對於主要申述理由和申述人的建議，當局所作的回應詳載於文件第 4.4 段，現概述如下：

#### 支持修訂的申述(要求收緊建築物高度限制)

(i) R1 支持分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。對於 R1 建議降低梯級式建築物高度限制，當局認為必須在公眾利益與私人發展權之間取得適當的平衡。R1 所提出把銅鑼灣核心區的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米、100 米和 115 米的建議，會令最高建築物高度降低 10 至 30 米，因而對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，亦會對受影響用地的發展潛力造成負面影響，尤

以主水平基準上 80 米的擬議最低高度級別為然；

- (ii) 至於中華基督教會公理堂的「政府、機構或社區」用地，則採用了涵蓋不同用地的主水平基準上 100 米高度級別，以反映一些現有的高層政府、機構或社區發展項目(聖保祿醫院新院)，以及已承諾進行並處於施工階段的發展項目(中華基督教會公理堂的重建項目及聖保祿醫院第 2 期重建項目)。毗連的希雲街及新寧道範圍亦採用了相同的建築物高度限制。把這塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制降至主水平基準上 80 米的建議並不恰當；
- (iii) 在分區計劃大綱圖上各用途地帶內限制重建項目平台大小的建議或拆卸建築物來改善通風的做法，會對物業權造成負面影響，除非有充分理據，否則不應獲考慮；

反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)

**城市設計考慮因素(R143 至 R153)**

整體情況(包括保護山脊線)

- (iv) 為了保護山脊線、海景和在維多利亞公園望見的區內景觀，建築物高度限制已根據整體建築物高度概念和其他相關的考慮因素而訂定，包括梯級式高度輪廓、現有建築物高度輪廓、地形、該區的特色和空氣流通評估的結果；
- (v) 該區已大致採用了梯級式的高度概念，即建築物高度由海旁朝內陸區漸次上升，以符合「城市設計指引」；
  - 對於毗連政府、機構或社區設施及休憩用地羣的內陸區中層建築地帶，當局已採用較低的建築物高度限制。希雲街住

宅羣的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以大致維持區內現有的中層建築物特色，並確保與東面和南面低至中層由政府、機構或社區用途的建築物高度輪廓和諧協調；

- 就浣紗街住宅羣而言，該區採納主水平基準上 85 米、100 米和 115 米的梯級式建築物高度限制(由北向南遞增)，使建築物高度高低有致，並產生風下洗效應，以改善通風情況；
- 區內建有兩個高聳的商業發展項目，分別為利園(主水平基準上 208 米)及位於軒尼詩道 500 號現正動工的商業發展項目(主水平基準上 199 米)。此外，連同位於灣仔分區計劃大綱圖的時代廣場(全部約為主水平基準上 200 米)，這些發展項目可構成「三角形樞紐」，成為區內的購物及娛樂熱點。因此，這兩塊用地的建築物高度限制均訂為主水平基準上 200 米；
- 在高廈林立的銅鑼灣核心區一帶當中，白沙道兩旁為獨特的低層建築物。這區現有建於上世紀五十年代且樓高四至五層的住宅房屋(約主水平基準上 20 至 30 米)，而低層則作商業用途。儘管用地的契約實際上並無限制，但根據原業主利希慎置業有限公司(下稱「利希慎」)和該等用地的分租戶於上世紀五十年代簽訂的協議，當中有一條限制性契約規定分租戶必須「保留劃一設計的歐洲式住宅」。由於上述限制性契約對該等地段的業權繼承人具有約束力，因此該區得以保留其原有的獨特低層建築物特色。基於這個特色，這區的建築物高度限制訂為主水平基準上 30 米，以

維持建築物高度輪廓。當局明白如利希慎與現有地段擁有人能達成放寬限制性契約的協議，該區的重建潛力會更大。為避免個別地段進行零碎重建，分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，該區日後進行重建時必須採用綜合重建形式，並輔以城市設計圖和技術評估。如該區日後重建的時機成熟，有關方面可通過第12A條申請程序向城規會提交綜合重建計劃，以供考慮；

#### 設計彈性

- (vi) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性，應大致足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定。此外，建築物高度限制並不妨礙加入具創意的建築特色。此外，放寬發展項目的建築物高度管制未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計。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，以配合具規劃和設計優點的發展／重建項目。城規會會充分考慮所有具規劃和設計優點的創新計劃；

#### 參考現有建築物和核准建築圖則的建築物高度，並容許已超過高度限制的建築物略為放寬高度限制

- (vii) 參考已超過高度限制的現有建築物的高度並不恰當，因為如現有建築物的高度與附近建築物和已規劃的建築物高度不相協調，便會導致區內超高樓宇林立。在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性。就過高建築物的重建項目略為放寬建築物高度限制，會令錯配問題加劇，亦會損及分區計劃大綱圖的整體建築物高度概念；

樓底高度

- (viii) 考慮到該區的梯級式建築物高度輪廓和有關用地的規劃意向與特色，當局為商業用地和「其他指定用途」註明「混合用途」用地訂定建築物高度限制時已假設合理的樓底高度。一般來說，建築物高度限制為主水平基準上 110 米及 130 米的用地，標準樓層的樓底高度可約為 4 米至 4.5 米。建築物高度限制不會妨礙提供優質辦公室樓宇；
- (ix) 至於新寧道一帶，為確保與毗鄰黃泥涌分區計劃大綱圖上的「商業」用地的建築物高度輪廓和諧協調，當局已把建築物高度限制收緊至主水平基準上 100 米，這表示樓底高度將會較低。然而，為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款；

以定點形式劃分地帶

- (x) 對於有申述人質疑城規會訂定建築物高度限制、非建築用地、後移和建築物間距規定是否具有法律依據，律政司表示，條例第 3 及第 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，是有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加這些限制。訂定建築物高度限制和劃定非建築用地、後移範圍和建築物間距，確有充分理據支持，因為有關規定可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益；

放寬建築物高度限制和採用尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案

- (xi) 按一些申述人所建議撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高廈林立，實有

違擬議規劃管制的目的。至於建議把尖沙咀分區計劃大綱圖的「放寬限制方案」套用於圖則上的「商業」地帶和「其他指定用途」地帶，須留意的是，根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的新興主要高樓商業樞紐。除尖沙咀區外，不應再指定高樓樞紐。核准建築圖則內已承諾進行的發展項目獲確認，只屬例外情況，不是通則。因此，把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用於有關分區計劃大綱圖，做法並不恰當；

### 非建築用地、建築物間距和後移規定

#### 支持修訂的申述(要求收緊管制)

- (xii) 按照 R1 的建議闢設更多及更闊的非建築用地和通風廊，會對日後的發展／重建項目，特別是對該區常見的細小地段，造成不必要的限制。對於 R1 建議把介乎京士頓街與謝斐道之間的非建築用地由 8 米擴闊至 15 米，當局認為會對有關地段，特別是闊度僅為約 23 米的百德新街 51 號的重建潛力造成重大影響；

#### 反對修訂的申述(要求放寬管制)(R147 及 R153)

### 空流通評估

- (xiii) 空氣流通專家評估是一個用以全面審視該區建築物高度的恰當方法，對於面積廣闊的地區來說，特別有用。該區已根據政府就空氣流通評估公布的技術通告進行空氣流通評估。該空氣流通評估已審視該區現有的風環境，並已就依循建築物高度限制的發展項目可能對行人水平風環境造成的影響進行定質評估，包括確定受關注地點和建議可解決潛在問題的措施。訂定具體的非建築用地和建築物間距規定的理據，已在空氣流通評估及有關小組委員會文件中明確列出；

通過《建築物條例》作出管制，並根據《建築物(規劃)規例》第 22 條批出額外總樓面面積

- (xiv) 在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和訂定建築物間距和後移規定實屬恰當，既可更明確地訂明管制，亦容許公眾根據條例的規定提出申述。相比之下，根據《建築物條例》提供後移範圍較屬自願性質，效果較為遜色。當局無意收回私人土地以闢設後移範圍，因為此舉會影響有關用地的發展權和發展潛力；
- (xv) 把土地專作公眾通道及交還土地以擴闊街道的建議，可根據《建築物(規劃)規例》要求享有額外總樓面面積，而建築事務監督會按照慣常做法適當作出考慮。由於分區計劃大綱圖上有關的商業、住宅和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶沒有地積比率限制，因此無須在該圖上收納關於按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)及(2)條超逾准許地積比率的規定。分區計劃大綱圖的非建築用地、後移和建築物間距規定應該不會對有關用地的發展密度造成負面影響，亦不會妨礙根據《建築物條例》要求享有額外總樓面面積；

非建築用地和後移範圍的定義並不清晰

- (xvi) 非建築用地和後移範圍對發展／重建項目所造成的影響相近，但兩者卻發揮不同的功用。劃設非建築用地是為了改善通風或優化城市設計，而劃設後移範圍主要是為擴闊行人路，以改善行人的步行環境和符合《香港規劃標準與準則》所定標準，但後移範圍亦有助改善通風；

行人路的闊度

- (xvii) 當局只會為現有行人路闊度低於《香港規劃標準與準則》所定標準的用地，以及運輸署

從行人流通情況的角度認為有此需要的用地施加後移規定；

交通及行人方案

- (xviii) 關設行人專用區和採取交通管理方案會對有關地區整體的車流及人流造成重大影響，需經運輸署獨立和詳細地考慮；

改劃「商業／住宅」用地的用途地帶(R147、R153、R154和R161)

「商業／住宅」地帶令發展具有彈性

- (xix) 根據於二零零三年經廣泛公眾諮詢而完成的都會計劃檢討提出的建議，「商業／住宅」地帶劃分已不合時宜，而且本身存在問題，包括土地用途組合(例如商業和住宅用途混雜於同一樓層或商業和住宅部分之間沒有分隔)有欠理想和令基礎設施規劃產生不明朗因素。上述研究建議把「商業／住宅」地帶改劃為更適當的用途地帶，以期令基礎設施規劃更具效益，土地用途管理更為完善。為此，分區計劃大綱圖上的所有「商業／住宅」地帶(只有少數分區計劃大綱圖除外)已予以檢討並改劃作其他用途。當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把該圖上的「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅(甲類)」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；

[梁剛悅先生此時返回會議席上。]

- (xx) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶最初在二零零三年獲城規會通過的《法定圖則註釋總表》修訂本中提出。當局已就《法定圖則註釋總表》修訂本徵詢專業學會和土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會的意見，並已根據收集所得的意見改良擬議用途地帶。在住宅和非住宅用途妥為分隔的前提

下，新住宅、非住宅及混合發展用途都是此地帶內有當然權利進行的用途，而在未進行重建的現有綜合樓宇內，也可進行一些商業用途。有關規劃管制並無含糊之處。當局現正就一套關於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的城規會規劃指引擬稿諮詢相關各方；

- (xxi) 當局在進行基礎設施規劃時或須假設「商業／住宅」用地會發展至最高發展密度，但在個別用地的發展／重建項目落實進行前，會造成不明朗因素。更重要的是，「商業／住宅」地帶劃分准許住宅和商業用途在同一樓層出現，這會對居民造成滋擾，情況並不理想；

#### 住宅單位的供應量和物業價格

- (xxii) 鑑於銅鑼灣核心區的商業發展趨勢，改劃為「商業」地帶實屬恰當，可有助應付對辦公室及商業樓面空間日益增加的需求。改劃有關用地的用途地帶，應該不會對該區整體的住宅單位供應量和物業價格，以及區內商業用途的顧客量造成重大影響。倘市場對該區的住宅發展項目有需求，現已有條文訂明可申請在「商業」地帶內進行住宅發展。

#### 公眾諮詢

##### 在刊憲前沒有進行諮詢，而且諮詢期過短

- (xxiii) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的擬議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露。當局已根據條例的條文所規定，在圖則刊憲期間就建築物高度限制進行諮詢。
- (xxiv) 訂定建築物高度限制以及非建築用地、建築物間距及後移規定的理據，已在小組委員會文件編號 21/10、空氣流通評估及分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚載列，而以上文

件全部均可供市民查閱。有關小組委員會文件內亦加入電腦合成照片，顯示擬議建築物高度限制所造成的視覺影響；

- (xxv) 城規會已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，旨在邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署亦已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會、灣仔東分區委員會及在一個地區諮詢論壇上對區內居民作出簡報。當局認為以徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已很充足，同時亦可維持有關過程的效率；

提出意見的申述(R162 及 R163)

- (xxvi) 至於 R162 和 R163 提出的意見，最高建築物高度容許浣紗街一帶的地段發展至分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積，即使須把用地合併亦然。規劃署的三維圖像勾劃出重建項目的建築形式，主要作用是展示該區重建後的整體建築物高度輪廓。區內不同建築物高度級別所涵蓋的範圍顯示於該圖。具體來說，介乎銅鑼灣道與書館街、書館街與新村街，以及新村街與光明臺之間的用地的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 85 米、100 米和 115 米；

與特定地點有關的申述

- (g) 有關申述的特定理由和建議以及規劃署所作的主要回應概述於文件第 4.5 段，重點如下：

- (i) 希雲街用地(「住宅(甲類)1」地帶；主水平基準上 100 米；沿希雲街後移 0.5 米)(R6 至 R142)

主要理由和建議：

- a. 把有關用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶並不合理。把有關用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶後，有關用地的最高地積比率將由 15 倍(根據《建築物條例》進行商業發展)減至 8 至 10 倍(作住宅發展)。有關修訂已影響申述人的物業價值和重建潛力；
- b. 有關限制違反《基本法》第一百零五條及第一百二十條有關保護契約權利的規定；
- c. 該處的建築物破舊失修，環境惡劣，居民無法負擔高昂的維修費用；
- d. 訂定建築物高度限制不能避免該處形成屏風效應或改善該處的通風情況；
- e. 在訂定建築物高度限制後，按申述人所計算，禮信大廈用地重建後的准許最大住用總樓面面積為 115 260 平方呎(約 10 708 平方米)，低於現有總樓面面積 125 000 平方呎(約 11 613 平方米)；
- f. 把希雲街範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，實屬不公平。禮頓道對面用地的建築物高度限制較為寬鬆(主水平基準上 130 米)，而希雲街 32 至 50 號的核准建築圖則所訂明的建築物高度為主水平基準上 135 米。由於希雲街 32 至 50 號的核准建築圖則並無訂定後移範圍，因此實施後移規定並不實際；
- g. 建議撤銷建築物高度限制或把限制放寬至主水平基準上 130 米或 150 米以及撤銷後移規定；

主要的回應：

- h. 希雲街範圍建有地下作商業用途的住宅樓宇，把該處改劃作「住宅(甲類)1」地帶實屬恰當。當局已在《註釋》中訂定條文，准許通過規劃許可審批制度，申請進行商業與酒店發展；
- i. 分區計劃大綱圖的修訂項目並無為有關用地訂定地積比率限制。當局為有關地點訂定建築物高度限制時，已確保發展用地在收納限制後能達至分區計劃大綱圖的准許地積比率。因此，建築物高度限制不會對有關地點根據分區計劃大綱圖獲准的發展密度造成負面影響；
- j. 根據法律意見，《基本法》第一百二十條的條文旨在訂明《基本法》第一百二十條所述契約的有效期超越一九九七年六月三十日。在銅鑼灣分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制、改劃有關用地的用途地帶和訂定最低後移規定，應該不會與《基本法》第一百二十條的規定出現矛盾，原因是有關用地在香港特區政府成立以前受到《城市規劃條例》下的城市規劃制度所規管。《基本法》第一百二十條應該不會令有關用地在一九九七年六月三十日之後豁免受城市規劃制度所規管；
- k. 《基本法》第一百零五條的規定包括：「香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。」在改劃用途地帶建議下，有關用地並不是被政府或政府機構強制徵用作公眾用途，有關的財產沒有正式被終絕，而且有關用地並非不可作任何有效益或有經

濟價值的用途。在此情況下，律政司表示改劃用途地帶不大可能構成《基本法》第一百零五條所指的徵用財產；

- l. 對於現有建築物維修費高昂的問題，如有需要，個別業主可根據多項計劃申請資助，包括由屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」、由香港房屋協會管理的「樓宇管理資助計劃」和「家居維修貸款計劃」，以及由香港房屋協會和市區重建局管理的「樓宇更新大行動」計劃，以進行保養維修工程，從而恢復或改善樓宇的安全狀況；
- m. 根據空氣流通評估，希雲街一帶的用地靠近低矮的康樂及政府、機構或社區設施，而該處的最高建築物高度應限於合理水平，以盡量避免阻礙夏季盛行的西南風，以及位於有關用地東北面順風位置的低矮政府、機構或社區設施(即聖保祿學校用地)的通風環境惡化。為有關用地訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，亦是用以保存鄰近地區的中層建築特色，並與東面及南面的低至中層政府、機構或社區設施互相協調；
- n. 屋宇署表示，禮信大廈的建築圖則是於一九六零年根據當時監管建築物體積的規例獲准。現有發展的核准圖則上並沒有計算總樓面面積。就重建而言，有關用地的准許發展密度需根據現行的《建築物(規劃)規例》重新作出評估，而非依循申述人所聲稱的現有總樓面面積；
- o. 該處北鄰「商業」地帶所屬的建築物高度級別為主水平基準上 130 米，此高度級別不宜套用於有關的中層住宅區。希雲街 32 至 50 號的建築圖則(建築物高

度為主水平基準上 135 米)已在訂定建築物高度限制前獲建築事務監督核准，雖然該圖則獲准繼續實施，但不應用作參考，因為此舉會有損該處及其附近建築物高度輪廓的一致性；

- p. 希雲街現有行人路的闊度少於《香港規劃標準與準則》所規定的最低標準(即兩米)。運輸署認為這些用地應在重建時從地段界線後移，以改善附近居民及公眾人士的步行環境；以及
- q. 考慮到該處的中層建築特色及附近地區的中至低層環境，當局不支持申述人的建議，即撤銷或放寬有關用地的建築物高度限制。由於實施後移規定有助擴闊行人路，為區內人士改善步行環境，因此當局亦不支持撤銷後移規定的建議。

(ii) 摩頓臺用地(「住宅(甲類)」地帶；主水平基準上 100 米)(R143 及 R144)

主要理由和建議：

- a. 把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶並不合理。改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」較為恰當，可反映現時的特色；
- b. 為了達致較佳的城市設計，採用兩級的梯級狀建築物高度限制較為恰當，即維多利亞公園鄰範圍的建築物高度較低，之後高度向南面摩頓臺範圍遞增；
- c. 面向高士威道及大坑道天橋的用地受到交通噪音負面影響，不適合作住宅用途；

- d. 建議把有關地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，並把有關地點改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；

主要的回應：

- e. 該範圍主要屬住宅性質(約 75% 的地方為住宅發展)，把該處劃作「住宅(甲類)」地帶實屬恰當。當局已就該地帶訂定條文，准許通過規劃許可審批制度進行商業與酒店發展；

- f. 摩頓臺範圍並非十分大(面積約為 1.07 公頃)，該處的用地具有類似特色，當局認為沒有理據支持劃設不同的建築物高度級別；

- g. 有關方面可採取適當的緩解措施，以解決可能來自毗鄰道路的噪音影響。根據《說明書》第 8.2.2 段所載，新發展／重建計劃的建築物設計應考慮到如何紓緩來自這些道路的交通噪音影響；以及

- h. 該地點位於休憩用地羣(包括維多利亞公園及銅鑼灣運動場)之中，建築物普遍為低層至中層由政府、機構或社區用途，因此當局不支持放寬該處的建築物高度限制。

- (iii) 百德新街用地－百德新街 2 至 20 號；京士頓街 6 至 8 號；位於加寧街、百德新街、記利佐治街的用地(「商業」地帶；「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；主水平基準上 110 米；在記利佐治街劃設非建築用地，以便闢設闊 25 米的氣道，以及在京士頓街與謝斐道之間劃設闊 8 米的非建築用地)(R145)

主要理由和建議：

- a. 劃設非建築用地會降低一些現有零售單位的面積，令有關地方對大型品牌的吸引力減少，同時亦未能配合公眾及市場對地面零售設施的需求；
- b. 沿闊度超過 15 米的記利佐治街劃設非建築用地，有違政府最近推出的締造優質及可持續建築環境措施，該措施只訂明為闊度少於 15 米的街道劃設後移範圍；
- c. 建議把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米和刪除非建築用地；

主要的回應：

- d. 在定出非建築用地的闊度時，當局已考慮對受影響用地根據分區計劃大綱圖獲准的發展密度的影響。非建築用地不應對該處的購物環境造成負面影響。此外，劃設非建築用地可擴闊行人路，讓行人更感舒適；
- e. 儘管《可持續建築設計指引》有所規定，而且記利佐治街現時的闊度超過 15 米，但考慮到銅鑼灣核心區密集的建築環境，以及空氣流通評估所確定該處的通風問題，當局認為有需要把這條主要氣道擴闊至 25 米，讓盛行的東風滲進順風位置；以及
- f. 當局在制訂建築物高度限制時，已全盤顧及相關的考慮因素，而且不會妨礙創新設計或導致發展項目體積龐大。當局亦須劃設有關的非建築用地，以改善該處的通風。因此，申述人的建議不獲支持。

- (iv) 百德新街用地－加寧街及百德新街(記利佐治街以北的路段)的「其他指定用途」註明「混合用途」用地(主水平基準上 110 米)(R161)

主要理由：

- a. 該處主要為住宅發展項目。把該處改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後，該處會有商業發展項目，因而失去其特色；
- b. 該處的建築物高度限制與整體的梯級狀建築物高度輪廓不符；

主要的回應：

- c. 除了住宅用途外，百德新街一帶的建築物低層已有蓬勃的商業用途，因此該處在重建時有潛力發展商業用途。為容許靈活處理以保留住宅用途及日後作商業發展的機會，當局把該處改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；以及
- d. 當局為該處所訂主水平基準上 110 米的建築物高度限制與面向維多利亞港的高度級別相同，構成銅鑼灣核心區的梯級狀建築物高度輪廓的一部分。

- (v) 告士打道 281 號怡東酒店(「商業(1)」地帶；主水平基準上 110 米；闊 10 米的建築物間距)(R146)

主要理由和建議：

- a. 訂定建築物高度限制，會令酒店在增加樓底高度以改善內部通風的趨勢下，不能盡用其許可的總樓面面積；

- b. 根據現時酒店與毗鄰世貿中心的分布位置，要劃設闊 10 米的建築物間距實際上並不可行。若嘗試實施此項規定，則須進行結構性重建，並修改酒店大堂正門範圍及酒店與世貿中心之間的行人通道，而這在商業上並不可行。有關限制影響業主根據契約享有的權利；
- c. 建議撤銷有關用地的建築物高度限制及建築物間距規定；

主要的回應：

- d. 由於有關用地位處海旁，建築物的高度必須小心考慮。根據分區計劃大綱圖，該地點可重建至現有建築物的高度(主水平基準上 119 米)，如採用妥善的建築設計，仍有空間提高樓底高度，因此，建築物高度限制不會對有關用地的發展密度造成負面影響；
  - e. 為有關用地訂定建築物間距的規定，旨在保持並加強該處現有的通風廊，以改善海風滲進銅鑼灣區心臟地帶的情況。建築物間距內的現有建築物及構築物不會受到影響，而且在該處重建前無須拆卸；以及
  - f. 由於撤銷有關用地的建築物高度限制會損害梯級狀建築物高度輪廓，而撤銷建築物間距規定亦不利於現時通往銅鑼灣核心區的通風廊，因此當局不支持申述人的建議。
- (vi) 恩平道 28 號利園二期(「商業」地帶；主水平基準上 130 米；主水平基準上 20 米(建築物間距)及沿恩平道闊 2 米的非建築用地)(R148)

主要理由和建議：

- a. 恩平道設有寬闊的行人路，方便行人流通。管理人流、車流及泊車位是該處的主要問題；
- b. 建議把利園二期用地平台範圍的建築物高度限制由主水平基準上 20 米放寬至主水平基準上 130 米或主水平基準上 32 米；取消位於有關用地的非建築用地；又或把大樓的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米；

主要的回應：

- c. 根據空氣流通評估，白沙道範圍的通風情況惡化，原因是該範圍四周是高聳的大型發展，包括利園和利園二期。當局沿恩平道劃設非建築用地，並把發展項目平台範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，以解決通風問題。非建築用地有助風吹至現為發展項目平台所阻擋的行人水平；以及
- d. 由於放寬有關用地的建築物高度限制會損害梯級狀建築物高度輪廓，而把利園二期發展項目平台範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，以及沿恩平道劃設非建築用地均有助改善白沙道附近地區的通風，因此當局不支持申述人的建議。

(vii) 軒尼詩道 500 至 502 號(「商業」地帶；主水平基準上 200 米；沿利園山道劃設闊 5 米的非建築用地)(R149)

主要理由和建議：

- a. 與涉及較大地盤面積並涵蓋毗鄰黃金廣場用地的核准建築圖則所訂的建築物高

度限制(主水平基準上 231 米)相比，有關地點的建築物高度限制較低；

- b. 劃設非建築用地會不必要地限制了日後隨年月修改建築物設計方面的靈活性；
- c. 建議把有關地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 231 米和取消非建築用地；

主要的回應：

- d. 當局就有關用地所訂主水平基準上 200 米的建築物高度限制，大致反映位於軒尼詩道 500 號現正興建中的商業發展項目的建築物高度(主水平基準上 199 米)。核准建築圖則訂明建築物高度為主水平基準上 231 米，並涉及毗鄰的黃金廣場用地，該圖則所顯示的並非有關用地現正興建的發展項目。雖然在訂定高度限制前經建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施，但以其建築物高度作為參考並不恰當；
- e. 除了建築物高度限制及非建築用地限制外，圖則上並無就有關用地訂定任何其他發展限制。訂定主水平基準上 200 米的建築物高度限制，已可讓有關用地日後進行重建時在設計上有足夠的靈活性；以及
- f. 基於上文所述，當局不支持申述人提出有關放寬建築物高度限制及取消非建築用地規定的建議。

(viii) 新寧道用地—新寧大廈、新寧閣、希慎道 18 號及禮頓道 111 號(「商業」地帶；主水平基準上 100 米)(R150)

主要理由和建議：

- a. 當局於二零零九年批准有關在新寧閣及新寧大廈用地興建一幢 42 層辦公室及酒店大樓的建築圖則，該大樓的建築物高度為主水平基準上 180 米；
- b. 現時無需把黃泥涌分區計劃大綱圖所訂主水平基準上 100 米的建築物高度限制套用於圖則上，原因是仍可採用梯級狀高度限制原則；
- c. 根據空氣流通評估，新寧道會提供一條供夏風吹入的通風道。有關建築物的高度大致不會對通風造成重大的負面影響；
- d. 建議把有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 180 米；

主要的回應：

- e. 當局把有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，主要是考慮到有關用地鄰近南面大致低矮的發展項目、該處現有的建築物高度，以及黃泥涌分區計劃大綱圖就毗鄰「商業」地帶所訂的建築物高度限制(亦為主水平基準上 100 米)，因此認為該高度限制屬於恰當。通風情況並非該用地的最重要考慮因素；以及
- f. 核准建築圖則所訂主水平基準上 180 米的建築物高度，已大大超出有關地區所屬的概括建築物高度級別，因此不應用作參考。當局不支持有關放寬建築物高度限制的建議。

- (ix) 希慎道 33 號利園(「商業(2)」地帶；主水平基準上 200 米；主水平基準上 32 米(建築物間距)；沿恩平道劃設闊 2 米的非建築用地及沿蘭芳道劃設闊 1.5 米的後移範圍)(R151)

主要理由和建議：

- a. 把建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，會低於現有建築物的高度，即主水平基準上 208 米；
- b. 空氣流通評估內並無分析顯示，現時沿恩平道的空地不足以作通風用途；
- c. 該道路設有寬闊的行人路，方便行人流通；
- d. 建議把整塊「商業(2)」用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 210 米；撤銷就有關用地平台部分所訂的建築物高度限制，以及撤銷非建築用地和後移規定；

主要的回應：

- e. 把建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，大致反映現時利園的建築物高度。上述建築物高度級別已是圖則上的最高級別。進一步放寬建築物高度限制的建議沒有理據支持。然而，「商業(2)」地帶的「註釋」准許重建至現有建築物高度；
- f. 根據空氣流通評估，白沙道範圍的通風情況惡化，原因是該範圍四周是高聳的大型發展，包括利園和利園二期。當局沿恩平道劃設非建築用地，並把發展項目平台範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 32 米，以解決通風問題；

- g. 儘管當局劃設非建築用地，主要是作通風用途，但亦有助擴闊行人路。恩平道及蘭芳道的行人路分別闊約 2.3 米至 3 米和 2.1 米至 2.4 米，低於《香港規劃標準與準則》所訂的標準 3.5 米；以及
- h. 基於上文所述，當局不支持申述人的建議。

(x) 希慎道 1 號(「商業(1)」地帶；主水平基準上 130 米；沿利園山道劃設闊 0.5 米的後移範圍)(R152)

主要理由和建議：

- a. 利園山道有足夠地方，疏導人流及車流；
- b. 把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，較有關用地的核准建築圖則所載的主水平基準上 146 米為低；
- c. 建議把有關用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，以及撤銷有關用地的後移規定；

主要的回應：

- d. 在有關用地前方的行人路闊約 3.3 米，略低於《香港規劃標準與準則》所載的標準 3.5 米。運輸署認為有需要在遇到合適的機會時，通過擴闊行人路改善行人環境，以配合現行標準；
- e. 有關用地的建築圖則(建築物高度為主水平基準上 146 米)已在訂定有關用地的建築物高度限制前獲建築事務監督核准，雖然該圖則獲准繼續實施，但不應用作參考，因為此舉會有損整體的梯級狀建築物高度概念的完整性；以及

f. 基於上文所述，當局不支持申述人的建議。

(xi) 駱克道各地段(「商業(1)」地帶；沿駱克道劃設闊 0.5 米的後移範圍)(R155)

主要理由和建議：

a. 沿駱克道劃設最少闊 0.5 米的後移範圍，會影響有關用地的發展潛力及建築物設計的靈活性。為改善步行環境及行人流量，運輸署應把駱克道劃作部分時間行人專用街道；

主要的回應：

b. 駱克道行人路闊約 3 米，低於《香港規劃標準與準則》所訂的標準 3.5 米。為改善該處的行人環境，有需要在進行發展時把建築界線後移。考慮到有關地段的長度約為 16 米，闊 0.5 米的後移範圍應不會對有關用地根據分區計劃大綱圖獲准的發展密度造成負面影響；以及

c. 運輸署表示，景隆街以東的一段駱克道已是部分時間行人專用街道(下午四時至午夜)。如按申述人的建議把駱克道其他路段亦劃為行人專用街道，則須為一般車輛另訂行車路線，以及另闢地方用以上落客貨。在此樓宇密集地區實難以另覓地方實施該等措施。劃設後移範圍是改善行人環境的較實際方法。

(xii) 白沙道用地(「商業(2)」地帶；主水平基準上 30 米；沿蘭芳道、啓超道 2 號及白沙道 1 號劃設闊 1.5 米的後移範圍)(R156 至 R161)

主要理由和建議：

- a. 實施建築物高度限制會影響重建潛力，而且與該「商業」地帶擬發展商貿及金融中心的規劃意向不符；
- b. 有關道路有足夠地方供車輛及行人使用。如有需要，應限制車輛出入，讓行人優先使用道路；
- c. 建議把有關地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 50 至 80 米和撤銷後移規定；

主要的回應：

- d. 白沙道一帶極具潛力發展成為具特色的購物區，以進一步鞏固銅鑼灣作為港島主要購物娛樂中心的地位。此外，該處的低矮建築特色已在該區的高樓大廈中為沿路的購物人士及行人提供視覺調劑和歇息空間。為保持該範圍的特色，當局把白沙道用地的建築物高度限制訂為較低的主水平基準上 30 米；
- e. 該範圍極具潛力發展成為區內具特色的購物區。這大致符合「商業」地帶的規劃意向，即准許作不同規模的商業發展。如有關建議涉及較大規模的購物中心或商業發展，有關方面可透過第 12A 條申請程序，向城規會提交建議，以供考慮；
- f. 緊連蘭芳道、啓超道 2 號及白沙道 1 號的現有行人路的闊度，低於《香港規劃標準與準則》所訂明的標準 3.5 米。有必要在遇到合適的機會時，通過擴闊行人路改善行人環境，以配合現行標準。此外，亦可提供空間擴闊現有行車道，以應付對上落客貨設施不斷增加的需求；以及

- g. 基於上文所述，當局不支持申述人提出有關放寬該處建築物高度限制及撤銷後移規定的建議。

(xiii) 書館街 18 至 21 號(「住宅(甲類)1」地帶；主水平基準上 85 米；沿重士街、書館街及華倫街劃設闊 0.5 米的後移範圍)(R165)

主要理由和建議：

- a. 三份就毗鄰禮賢街、重士街及華倫街用地的發展而提交的建築圖則獲得批准，建築物高度分別為主水平基準上 144 米、主水平基準上 142 米及主水平基準上 110 米。在該處興建較高的建築物會與這些核准發展互相協調；
- b. 在有關用地訂定後移規定不切實際及毫無意義，因為同樣位於重士街及華倫街的兩項核准發展亦不設後移範圍。在華倫街與施弼街交界處的公廁大樓不設後移規定值得商榷；
- c. 建議把有關地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米，並撤銷有關地點的後移規定；

主要的回應：

- d. 以核准建築圖則內發展計劃的建築物高度作為參考並不恰當，因為有關高度與附近地區現有的低至中層建築特色不相協調，會損害整體的梯級狀建築物高度概念的完整性。若採用梯級狀的建築物高度限制，建築物高度由北向南遞增，而最低的建築物高度級別則用於逆風向位置，將可藉盛行北風／海風的氣流下洗效果促進該區空氣流通。當局不支持把建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米的建議；

- e. 有關街道現有行人路的闊度少於《香港規劃標準與準則》所訂的標準兩米。為改善該處的行人環境，有需要在進行發展時把建築界線後移。儘管重士街及華倫街用地的核准建築圖則並無劃設後移範圍，但施加後移規定可確保在該區內其他用地實施有關規定，而任何就已核准建築建議提出的修訂(不屬輕微或無關重要性質)亦須遵守後移規定；以及
- f. 位於華倫街與施弼街交界的公廁用地在重建時亦會闢設有關的後移範圍。附連於分區計劃大綱圖《說明書》並顯示浣紗街一帶後移規定的圖則將加入有關後移要求。

#### 意見

(h) 提出意見的理由和提意見人的建議以及規劃署所作的回應分別概述於文件第 5.1 和第 5.2 段。C1 沒有交待支持 R1 和反對其他申述人提出的修訂建議的理由。C2 反對降低希雲街用地的建築物高度限制，有關意見與 R6 至 R142 提出的意見相若。C3 支持 R143 和 R144，即把摩頓臺一帶保留劃為「商業／住宅」地帶。C4 沒有闡明反對 R153 的理由。C5 反對為白沙道用地訂定建築物高度限制，有關意見與 R156 至 R161 提出的意見相若。規劃署對相關申述所作的回應與上述意見有關；

(i) 規劃署的意見－

- (i) 備悉 R1 支持在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制；
- (ii) 關於對浣紗街一帶建築物高度限制提出的意見，R162 及 R163 應留意載於文件第 4.4.2 段的回應；
- (iii) 不支持 R2 至 R161 和 R165 以及 R1 有關要求收緊管制的內容，並認為基於文件第

7.2 段所載的理由和文件附件 V 所載的具體理由，不應接納這些申述內容。

130. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡明申述書的內容。

R14(潘偉強先生)

131. 潘偉強先生提出下列要點：

- (a) 他是希雲街地區的居民，區內的建築物殘舊失修。從以招標方式聯售禮信大廈反應欠佳一事中可見，訂明發展限制嚴重影響該處的重建潛力；以及
- (b) 規劃署並不了解該處的實際問題所在。有關的發展管制侵犯了業主的物業權，而且罔顧社區的福祉。

R15(林豪先生)

132. 林豪先生表示他在禮雲大樓擁有一間街舖。值得注意的是，該處的契約沒有限制土地用途，有關土地可作住宅及商業用途。把用地由「商業／住宅」地帶改劃作純住宅用途，大大降低其物業的價值。

R17(梁美玉女士)

133. R99 兼 R17 的代表顏君亮先生提出下列要點：

- (a) 他代表希雲街其中一名業主；
- (b) 土地及樓宇是寶貴的私人資產，因此當局應小心考慮任何會影響私人物業權的政策；
- (c) 希雲街的現有建築物建於上世紀五十年代。若當局單憑該處現時的住宅用途而把其改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並規定日後的重建項目只限作住宅用途，這並不合理。業主應可把其物業重建作商業或住宅用途。由於有關用地已改劃為「住宅(甲類)」地帶，因此必須通過提交規劃申請方可把用地重建作商業用途，而由於所涉及的成本高昂，規劃申請只會由發展商在收購用地後提交。把用地重建作商

業用途所帶來的好處便會盡歸發展商而非物業擁有人所有；

- (d) 雖然當局是根據有關住宅羣作整體考慮來訂定發展限制，但希雲街 32 至 50 號(已有一套高度定為主水平基準上 130 米的核准建築圖則)可豁免受到限制。倘若當局准許該街道同一建築羣內的其他用地重建至同一高度，應不會產生任何負面影響，而對聖保祿用地的景觀及通風也不會造成任何影響；
- (e) 就改善通風而言，規定在建築物之間闢設空間較限制其高度更為有效；
- (f) 申述人同意希雲街用地的重建項目或會對聖保祿醫院用地的造成影響。值得注意的是，由於該處的東西方現時已有舊樓存在，聖保祿醫院用地從來已經設有是麼景觀。而用地南面為低矮的政府及康樂設施，整體通風應不成問題；
- (g) 放寬希雲街用地的建築物高度限制不會導致無止境的擴散，原因是北面地區已發展作高層的商業用途，而另外三面的地區全部均建有低矮的政府、機構或社區發展項目；
- (h) 希雲街用地與地標式建築物(訂定的建築物高度限制較高)所在用地具有相同特色，包括地盤面積細小、位置遠離海旁及不影響山脊線。有關用地與地標式建築物所在用地應以相同方法處理。在市區興建高度不同的建築物亦應可以接受；
- (i) 雖然市民普遍支持訂定建築物高度限制，但城規會應更慎重考慮受影響業主的意見。業主會因實施新限制而蒙受損失，原因是發展商會以用地的發展潛力受到影響為理由降低這些物業的收購價；
- (j) 城規會應放寬有關用地的建築物高度限制，否則應向物業擁有人作出賠償；以及

- (k) 申述人備悉，作出後移規定是爲了擴闊行人路，他不反對有關規定。

R18(盧女士)

R81(希雲街 23 至 25A 號業主立案法團)

R102(吳秀貞)

134. 吳秀貞女士 R102 及代表 R18 和 R81 提出下列要點：

- (a) 申述人反對把希雲街地區由「商業／住宅」地帶改劃作住宅用途，以及把有關用地的建築物高度限制訂爲主水平基準上 100 米；
- (b) 申述人原則上不反對沿希雲街實施後移規定，因爲此舉可改善行人通道及改善環境。申述人願意接受後移規定，條件是須撤銷該處的建築物高度限制；
- (c) 當局在訂定有關限制前並無諮詢業主；
- (d) 把建築物高度限制訂爲主水平基準上 100 米，會導致矮而寬的建築物出現，而且建築物之間的間距會很小，原因是發展商會盡用有關用地的發展密度。這樣會產生屏風效應，對進風造成反效果；
- (e) 就希雲街 32 至 50 號而言，核准建築圖則所載的建築物高度爲主水平基準上 135 米。高樓大廈會阻礙通風，因此把毗鄰地區的建築物高度限制訂爲主水平基準上 100 米並不合理；
- (f) 內地段第 2147 號的契約於一八八六年批出，爲期 999 年，即業主可根據契約條款使用有關土地至二八八五年。根據一九一五年九月三十日批出的官契，有關地段是作商業及住宅用途，並無任何建築物高度限制。把該處劃爲只可作住宅用途是違反契約的合約精神；
- (g) 劃爲混合「商業／住宅」地帶的用地具有最高的土地價值。當局沒有理由把該處由混合用途改劃爲純

住宅用途。此舉剝奪了業主把其用地發展作商業用途的權利。倘若城規會不批准該處作商業發展，應向受影響業主作出賠償；以及

- (h) 雖然當局訂有條文，容許通過規劃許可審批制度進行商業及酒店發展，但此舉讓發展商有藉口降低收購價。有關限制妨礙了發展商現正進行的物業收購行動；

#### R 21(方啓祥先生)

135. 方啓祥先生表示贊同 R 99 的意見。他繼而提出下列要點：

- (a) 城規會文件述明可通過規劃許可審批制度靈活更改用途。不過，改劃用途地帶的修訂項目已影響物業價值，並且侵犯業主的物業權。規劃署未有就此項意見提供任何回應；
- (b) 在二零一零年十一月五日舉行的地區諮詢論壇上，規劃署代表表示，把希雲街地區改劃作住宅用途是因為發展商擬把該處發展作有關用途。用途地帶的修訂並不合理；以及
- (c) 該處有必要進行重建，以解決環境及噪音問題。

#### R 31(陳啓聰先生)

136. R 31 的代表麥蕙蓮女士提出下列要點：

- (a) 在二零一零年十一月五日舉行的地區諮詢論壇上，規劃署代表表示，把希雲街地區由混合的商業及住宅用途改為純住宅用途是發展商的意向。然而，這未必是最後購得用地的發展商的意向，因此應准許彈性作商業及住宅用途。此外，改劃用途地帶的修訂項目須顧及業主的意願；以及
- (b) 把希雲街地區的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米並不合理。放寬建築物高度限制不大可能對毗鄰主要為低矮發展的聖保祿用地的通風情況造成

任何負面影響。事實上，該處現正重建作高層發展。

R 65(鄭長生先生)

137. 鄭長生先生提出下列要點：

- (a) 當局就希雲街地區採用的梯級式高度模式次序顛倒。低矮的聖保祿用地位於希雲街地區前面。希雲街地區後面是建有高層發展項目的禮頓山。因此，從通風的角度而言，放寬希雲街地區的建築物高度限制不會對聖保祿用地造成任何影響；
- (b) 由於希雲街 32 至 50 號的建築圖則(高度為主水平基準上 135 米)已獲批准，餘下位於其後面的希雲街地區所限定的建築物高度應該略高(例如主水平基準上 150 米)，以締造梯級式高度輪廓。較高聳樓宇之間可劃設較闊的建築物間距，以改善通風；以及
- (c) 有關土地的用途應顧及契約條件的規定。當局事先並無就修訂項目進行諮詢。訂定發展限制會影響物業價值，當局應向受影響業主發放賠償。

R 79(高綺華女士)

138. 高綺華女士表示支持 R 99 的意見。她繼而提出下列要點：

- (a) 當局最近通過把為重新發展而強制售賣土地的申請門檻降低至 80%，反映政府有意鼓勵及加快市區重建。不過，在有關用地施加發展管制與政府最新的意向不協調；以及
- (b) 為推動希雲街地區的重建工作，城規會應放寬分區計劃大綱圖上就樓齡超過 50 年的建築物所訂的限制，寬限期為 10 年。

R 83(曾美賢女士)

139. 曾美賢女士提出下列要點：

- (a) 她是禮希大樓業主立案法團主席。文件說明業主可根據各項計劃申請資助進行保養或維修工程，以改善樓宇狀況。不過，有些問題(例如消防安全問題)不能通過維修或改善工程可以解決。規劃署似乎並未詳細研究有關問題；以及
- (b) 她贊同 R99 的意見。他的意見代表希雲街地區業主的看法。規劃署應就有關的意見提供具體回應。

[陳漢雲教授此時離席。]

R110(黃楚峰)

140. 灣仔區議員黃楚峰先生提出下列要點：

- (a) 其選區涵蓋希雲街地區及大坑區部分範圍。規劃署是在灣仔區議會及民政事務總署的強烈要求下，於二零一一年十一月在禮頓山社區會堂舉行簡單的地區諮詢論壇，向區內居民簡介在該處施加的發展限制；
- (b) 申述人備悉當局接獲超過 100 份申述。然而，規劃署並不支持所提交的任何申述或建議。區內居民非常熟悉該範圍，當局應充分考慮其意見及建議；
- (c) 根據規劃署的回應，把希雲街地區的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，是為盡量避免阻礙夏季的西南風吹入及令「聖保祿用地」的通風情況惡化。不過，從通風的角度而言，把建築物高度略為增加 30 米(即建築物高度限制為主水平基準上 130 米)是否會造成重大影響實在成疑。文件圖 H2-a 顯示從其他地方有南風吹入聖保祿學校用地；
- (d) 當局就浣紗街地區採用建築物高度由北向南遞增的梯級式高度概念。不過，希雲街地區所限定的建築物高度遠低於向海(其北面)地區所訂的高度。當局沒有解釋為何採取兩種不同的模式；

- (e) 摩頓臺地區有新的商業及酒店發展項目，把該處改劃作住宅用途並不合理；以及
- (f) 在有關地區施加發展限制對區內居民並不公平。城規會應撤銷其施加的所有發展限制。

R133(鄭俊庭先生)

141. 鄭俊庭先生提出下列要點：

- (a) 希雲街地區的契約沒有限制土地用途，亦沒有訂定建築物高度限制。該處可按 15 倍的地積比率重建作商業用途。修訂用途地帶後，該處住宅發展的最高准許地積比率減至 8 至 10 倍，剝奪了土地擁有人的物業權。城規會文件述明當局訂有條文，可通過規劃許可審批制度申請進行商業發展，但規劃署並無供理由為何該處現在不能改劃作混合用途；以及
- (b) 由於建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，發展項目的樓底高度須予降低，以配合最大准許總樓面面積，此舉會影響物業的價值。

[林群聲教授此時離席。]

R137(禮信大廈聯售小組)

142. R137 的代表黃法旗先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述人反對在希雲街地區訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，以及把該處由「商業／住宅」地帶改劃作「住宅(甲類)1」地帶。申述人支持沿希雲街後移 0.5 米的規定，條件是當局須批予額外地積比率；
- (b) 從區內居民所提交的大量申述顯示，他們十分關注在希雲街地區訂定發展限制的問題；
- (c) 銅鑼灣大致上可用禮頓道為分界線分成兩個支區，即 A 區及 B 區，前者為作混合住宅及商業發展的密

集地區；而後者則為樓宇低矮及密集程度較低的地區，並有充足的休憩用地。希雲街地區屬於 B 區範圍；

- (d) 放寬希雲街地區的建築物高度限制不會對景觀造成任何負面影響。文件述明柏架山的山脊線屬於重要特色。希雲街建築羣位於從尖沙咀眺望柏架山的視野範圍外。從尖沙咀文化場館瞭望點眺望的景觀主要為海旁一帶的高樓大廈，例如信和廣場(主水平基準上 139 米)、鵬利中心(主水平基準上 116 米)及世界貿易中心(主水平基準上 151 米)；
- (e) 因應發展可能造成視覺影響及須保存山脊線，希雲街地區的建築物高度限制應可放寬至主水平基準上 188 米。背後渣甸山的高度為 433 米，通過採取保留山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶的原則，把希雲街地區的建築物高度限制訂為主水平基準上 188 米，將不會對景觀造成負面影響；
- (f) 值得注意的是，當局容許把希雲街地區北面用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米。此舉並不符合海旁附近建築物高度較低的梯級式高度輪廓。禮信大廈對面範圍已劃作商業用途，建築物高度限制為主水平基準上 130 米。此外，建築事務監督已批准希雲街 32 至 50 號的建築圖則(高度為主水平基準上 135 米)。考慮到所有這些因素，當局應把該處的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 130 米；
- (g) 空氣流通評估過分着重建築物高度。有關報告只提供定質評估，當中並無定量數據支持有關建議或作比較之用。事實上，希雲街地區的通風情況良好，因為該處遠離樓宇密集地區。根據空氣流通評估報告，該處有通風廊由維多利亞公園經希雲街地區向上吹往禮頓山(或相反方向)。禮頓山發展項目的建築物間距亦讓西南風由金馬倫山／聶高信山經跑馬地吹入該地區。此外，禮頓道是該處重要的通風廊；

- (h) 把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 130 米，可容許興建較高的建築物，令覆蓋範圍較小及建築物間距較寬闊，這樣可改善地面的通風情況；
- (i) 現時希雲街的交通情況很不理想。希雲街是一條盡頭路，沿這條狹窄街道常有三行泊車、繁忙的路旁上落客貨活動及人車爭路的問題。這些問題只可藉綜合重建該區解決，闢設由希雲街經加路連山道直達銅鑼灣區其他部分的通道。闢設貫通希雲街的新通道可為該處帶來重大的交通及運輸效益；
- (j) 當局應就後移規定批出額外地積比率。有關方面若交還土地闢設一條貫通希雲街至加路連山道的新通道，以解決交通問題，亦應獲批予額外地積比率；
- (k) 希雲街地區的建築物殘舊失修，環境欠佳。零碎的保養維修工程不能解決有關問題(例如消防措施)，綜合重建是唯一的解決方法。
- (l) 規劃署代表在地區論壇上表示，把該處改劃作住宅用途是因為有關地區主要用作住宅，而發展商亦擬把該用地發展作同一用途。改劃用途地帶並不合理；
- (m) 規劃署回應指當局訂有條文，可通過規劃許可審批制度進行商業用途。不過，小地主並沒有專業知識或資源擬備有關申請所需的資料／評估。業主別無選擇，唯有以較低價錢把物業售予發展商；
- (n) 與其施加發展限制以管制發展項目，有關政府部門及專業機構可定出一些發展指引，例如劃定建築物間距及布局等，以便為該處日後的發展／重建提供指引；
- (o) 有關地段的契約沒有限制土地用途，亦沒有訂定建築物高度限制(內地段第 2147 號的契約副本已在會上提交)。施加發展限制侵犯了業主的物業權。當局

應作出彈性安排，以配合不斷轉變的市場需求；以及

- (p) 根據《基本法》第一百二十條規定，所有超越一九九七年年期的土地契約和與土地契約有關的一切權利，均繼續予以承認和保護。律政司只表示，施加發展限制「不大可能」與《基本法》第一百二十條不符。至於《基本法》第一百零五條，律政司表示，此項條文所收錄的徵用法則的適用範圍，尚待香港終審法院作出權威性的決定。在此情況下，律政司表示，修訂分區計劃大綱圖「不大可能」構成《基本法》第一百零五條所指的徵用財產情況。施加發展限制是否違反《基本法》第一百二十條及第一百零五條仍有爭議。

[馬詠璋女士此時離席。]

143. R137 的代表邵偉飛先生補充，希雲街地區沒有通風問題。雖然空氣流通評估報告指出，該處的重建項目或會阻礙夏季盛行的西南風吹入，而且令東北面的政府、機構或社區建築羣的通風情況惡化，但把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 130 米(即由大約 25 層增至 33 層)，可容許興建較高聳和狹窄的樓宇，令建築物之間有較寬闊的間距可改善該處的通風。

R142(Haven Investment Properties Limited 及祥明發展有限公司)

144. R142 的代表陳劍安先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述人反對把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以及在該處施加 0.5 米的後移規定；

後移規定

- (b) 申述人支持實施後移規定的規劃意向，即為附近居民及市民大眾改善步行環境(請參閱城規會文件第 4.5.2(y)段)。不過，希雲街沿路的現有行人道的闊度已達 2.3 米至 2.4 米，符合《香港規劃標準與

準則》所規定的最低標準(即 2 米)。規劃署應核實有關行人路的實際闊度。此外，值得注意的是，希雲街為盡頭路，人流甚低，因此無需實施後移規定，該項規定應予撤銷；

### 建築物高度限制

- (c) 建築事務監督於二零一零年三月十一日就重建有關用地批准一套整體建築圖則(建築物高度為主水平基準上 135.1 米)。整體建築圖則獲得批准，顯示政府接納有關發展計劃，包括其建築物高度；
- (d) 規劃署回應表示，雖然在訂定建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施，但不應用作參考，因為此舉會有損該處及其附近建築物高度輪廓的一致性。此項處理方法與城規會在訂定尖沙咀及灣仔區的建築物高度管制方面的做法不符。就後兩個地區而言，建築物高度限制大致反映所提交的整體建築圖則內相關核准發展計劃的建築物高度。當局並無給予理由或解釋，說明為何就此地區採取不同的處理方法；
- (e) 申述人已就主水平基準上 100 米的建築物高度限制，向建築事務監督提交另一套建築圖則。修訂的發展計劃有以下限制：
  - i) 發展項目未能盡用准許的發展密度，申述人會損失約 330 平方米的總樓面面積(即 3 500 平方呎)；
  - ii) 申述人須在地庫闢設兩層停車場，此舉不符合能源效益，亦不能持續保護環境；
  - iii) 防火層須設於天台；以及
  - iv) 發展項目不能提供天台花園；
- (f) 希雲街地區的建築物建於上世紀六十年代，具有很高的重建潛力。有局限性的建築物高度限制會損害重建的誘因，以及拖慢重建的步伐；

- (g) 當局應趁機把希雲街一帶的用地與禮頓道對面的商業大廈經由行人天橋連接起來，以構成一個商業組羣。因此，希雲街地區的建築物高度限制應放寬至主水平基準上 130 米；
- (h) 委員應注意，現時屬於二級歷史建築的基督君王小堂鄰近申述地點。古物古蹟辦事處建議把該小教堂提升為一級歷史建築。最近發現該小教堂的地面及外牆有裂縫，相信是因在距離小教堂約 50 米的聖保祿醫院用地進行挖掘工程所致；
- (i) 為保護文物建築，政府應禁止在介乎棉花路、銅鑼灣道、禮頓道及加路連山道之間的範圍進行地庫發展的挖掘工程；
- (j) 為免對小教堂造成負面影響，申述人擬把地庫停車場遷往平台層。考慮到《建築物(規劃)規例》的規定，申述人須興建三層平台停車場。為容納准許的最高總樓面面積、三層平台停車場、防火層及 3.15 米的樓底高度，建築物高度限制須訂為主水平基準上 130 米；以及
- (k) 若城規會同意把申述地點或希雲街一帶用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 130 米，申述人會撤回有關申述，並把建築物高度由核准建築圖則訂明的高度(即主水平基準上 135.1 米)減至主水平基準上 130 米。

145. R142 的代表鄭紹民先生提出下列要點：

- (a) 核准建築圖則的發展計劃(主水平基準上 135.1 米)主要提供大型住宅單位。為配合政府希望提供更多小型住宅單位以應付市場需求的政策，申述人準備修訂核准建築圖則。不過，經修訂的發展計劃須受新訂定的主水平基準上 100 米的建築物高度所限制，導致出現陳劍安先生在剛才闡釋的各種建築物設計上的限制；以及

- (b) 因應政府的房屋計劃及保育毗鄰文物建築的需要，建築物高度限制應放寬至主水平基準上 130 米。

R143(建毅有限公司)

R144(Fortress Jet International Limited)

C3(Rosedale Park Limited)

146. 杜立基先生表示他會就 R143 及 R144 作出聯合簡介。杜先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述人反對把摩頓臺街區由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米。申述人要求城規會把該處改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並訂定兩級的梯級狀建築物高度限制，把介乎銅鑼灣道、摩頓臺與信德街尾小巷之間的範圍的建築物高度限制訂為較高的主水平基準上 115 米；
- (b) 申述地點並非坐落於尖沙咀文化場館瞭望點的視野範圍內，因其位於海旁地區的高樓大廈後面。因此，保存從尖沙咀文化場館公眾瞭望點望向山脊線的景觀，不應是訂定有關地點的建築物高度限制的考慮因素；
- (c) 摩頓臺街區並非一如規劃署的文件所述以住宅為主，而是商業及住宅發展皆有的地區；
- (d) 該處被高士威道、摩頓臺及大坑道天橋(只距離有關街區東面約 10 米)等交通繁忙的道路所包圍。面向高士威道及大坑道天橋的用地受到交通噪音的負面影響。把該處劃為「住宅(甲類)」地帶並不合理，此舉強制土地擁有人把面向道路的用地重建為受交通噪音負面影響的住宅發展項目，實有違避免負面影響的原則；
- (e) 摩頓臺街區與浣紗街街區具有相同的特色，而後者已改劃作「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。混合用途地帶規劃已不合時宜的說法並不正確。劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶

是正確的處理方法，這樣更能反映該處的現有特色，並容許日後發展有更大的靈活性；

#### *建築物高度限制*

- (f) 規劃署表示摩頓臺街區並非十分大，該範圍的用地具有類似特色，因此沒有理據支持劃設不同的建築物高度級別。不過，有些情況顯示，深度約為 100 米的用地(例如浣紗街街區)可設定兩個高度級別。摩頓臺街區的面積約 1 公頃，深度約 115 米，因此當局亦應就該街區採用兩級的梯級狀高度輪廓；
- (g) 主水平基準上 100 米的建築物高度限制過嚴，未能容許彈性配合最新的可持續發展設計，以改善行人環境、行車安全、通風及城市設計。建築物高度限制未有顧及摩頓臺獨有的地盤特色。該處設有兩條對行人及車輛而言非常實用的後巷。透過劃設建築物後移可改善小巷的環境及交通安全，這應該是有關地區主要的規劃考慮因素；
- (h) 爲了在主水平基準上 100 米的建築物高度限制下配合發展密度，R143 的標準重建計劃須闢設兩層地庫停車場及盡用上蓋面積，因而不能納入有關建議，例如把地界後移以擴闊街道、改善後巷、在街道水平退入，以及使平台邊緣貼近建築物邊緣等；
- (i) 若把建築物高度限制放寬至主水平基準上 115 米可改善發展計劃，包括闢設後移範圍以提供行人通道；擴闊與新豪閣之間的建築物間距；並在銅鑼灣道與信德街之間設置便利的行人連接通道；以及
- (j) 擬把建築物高度限制放寬至主水平基準上 115 米的高度並非過高。若整個摩頓臺街區的建築物高度限制劃一爲主水平基準上 100 米，便會令建築物高度輪廓變得單調。該處的面積足以採用兩級的梯級狀建築物高度輪廓，以改善景觀。維多利亞公園附近用地所訂的建築物高度應該較低，之後向南遞增，並把介乎銅鑼灣道、摩頓臺與信德街尾小巷之間的範圍的建築物高度限制訂爲主水平基準上 115 米。

放寬建築物高度限制後，從維多利亞公園眺望的景觀不會受到負面影響。

R145(Mansita Limited, Pocaliton Limited 及 Hang Chui Company Limited)

147. R145 的代表曾思蒂女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述人是就分區計劃大綱圖的修訂項目 A、B1、B6、C3 及 C4 而提出申述，該等修訂項目涉及在銅鑼灣主要的商業樞紐訂定建築物高度限制和非建築用地的規定；
- (b) 訂定建築物高度限制和非建築用地的規定不但侵犯私人業權，最終亦會令整個社會蒙受損失。這些規定打擊進行市區重建的意欲，因為有關限制導致喪失物業權；減少採用創新建築設計的機會；令市區空中輪廓趨向單調；最重要是令銅鑼灣區失去其地面零售活動蓬勃及充滿朝氣的特色；

把京士頓街 6 至 8 號、百德新街 2 至 20 號及記利佐治街北面的加寧街和百德新街兩旁的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米

---

- (c) 建築物高度限制對採用創新建築設計方面的靈活性構成限制，原因是所有總樓面面積均須局限於十分死板和矮闊的建築物內。在此嚴格管制下興建的建築物將不能達致《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」所預視的正面效果，例如多元化的建築羣、平台與大樓之間的距離，以及較小或梯級式的平台；
- (d) 過嚴的建築物高度限制亦與梯級式建築物高度概念的可取之處有所抵觸，「城市設計指引」認為梯級式高度有助改善建築物的通風情況。有關限制未能提升建築環境的質素；
- (e) 建築物高度限制令香港在提供世界級商業用地方面受到制肘，進一步妨礙香港發展成為國際城市；

- (f) 恒隆中心是其中一個申述地點，其辦公室樓底高度只有 2.9 米，主天台位於主水平基準上 85.74 米。若把建築物高度訂為主水平基準上 110 米，則標準的辦公室樓底高度只能增至 3.5 米，仍然低於現代標準的 4.5 米，甚至低於規劃署本身假定的最低樓底高度 4 米；
- (g) 為提供 4.5 米的樓底高度，在不考慮任何改善設計方法(例如平台花園、間斷式外牆、較窄的大樓及增加平台後移範圍等)的情況下，最低建築物高度須為主水平基準上 130 米。若低於此高度，便會不適當地減低在銅鑼灣區發展一個「世界級」商業及旅遊樞紐的潛力；

記利佐治街兩旁及京士頓街西端與謝斐道東端之間的一塊狹長土地的非建築用地規定

- (h) 有關的非建築用地是隨意劃設及不必要的；
- (i) 銅鑼灣區作為「購物天堂」，其現有街道的活力和特色來自地面零售活動與富吸引力的店舖及窗櫺。此項特質及優勢不應因「未經測試」的非建築用地而受損，有關的非建築用地是根據籠統的評估及主觀意見而劃設。當局並未推行試驗計劃及評估其他可行的解決方法。這對香港最重要的購物、旅遊及娛樂地區而言是冒險的做法，因該地區是最多購物者、本地人士及遊客聚集之處；
- (j) 實施分區計劃大綱圖內就記利佐治街訂定的五米後移範圍，會令記利佐治街、京士頓街西端與謝斐道東端一帶所有的小規模店舖消失。因闢設非建築用地而失去的地方對保留並推廣繁盛的購物區而言其實至為重要。上述規定有違城規會闢設繁盛及充滿活力的購物區的意向；
- (k) 雖然城規會文件述明：「在定出非建築用地的闊度時，當局已考慮對發展密度的影響」，但這並未回應地面店舖價值不等於地面以上單位價值的問題，

亦未有回應地面店舖對維持銅鑼灣主要吸引力方面的社會經濟的問題；

- (l) 非建築用地令所有重建誘因不復存在，因為這意味着失去地面最有價值的寶貴商用樓面面積，特別是大部分申述人的物業均為地面及一樓的零售店舖。對於樓齡平均約 50 年的建築物的其他業主而言，他們亦會蒙受損失；
- (m) 當局並無解釋沿記利佐治街及京士頓街與謝斐道之間劃設非建築用地的理據。現時只在非法定的分區計劃大綱草圖《說明書》上說明三至五米的後移範圍要求，以及在空氣流通專家評估內指出道路總闊度為 25 米，但並沒有具體列明每邊街道須劃設多少後移範圍；
- (n) 當局唯一規定的是在京士頓街與謝斐道之間的非建築用地必須合共八米。申述人不能評估其物業的受影響程度。城規會不能審核任何有關略為放寬非建築用地限制的申請，原因是何謂「略為放寬」並無任何說明；
- (o) 城規會只就略為放寬建築物高度限制而非略為放寬非建築用地限制訂定準則。分區計劃大綱草圖上的法定及非法定條文沒有就非建築用地提供詳盡資料，這意味着劃設非建築用地屬於過早的安排，而且未經妥善評估，因此不應加入分區計劃大綱圖內；
- (p) 適用於申述地點的非建築用地闊度只在屬於非法定文件的《說明書》上說明。因此，當局有否訂定可申請略為放寬非建築用地限制的條文屬於「灰色地帶」；
- (q) 根據空氣流通專家評估、「城市設計指引」及《香港規劃標準與準則》，有數個方法可藉設計而非強制執行非建築用地限制來改善通風。然而，分區計

劃大綱草圖只收納建築物後移規定，但沒有解釋為何不納入其他可行方法；

- (r) 《香港規劃標準與準則》亦建議採用梯級式平台設計以改善通風的方案。有關方案在設計上需要更大的空間作出彈性安排。非建築用地限制不容許通過設計尋求創新的解決方案；
- (s) 城規會文件第 2.3.1(e)段建議：「根據《建築物(規劃)規例》，交還土地／撥出土地作擴闊行人路用途或會獲批額外地積比率」。此說法非常誤導公眾，且對當前審議的事宜來說實在是不必要的，因為非建築用地並非為擴闊行人路而劃設，而是作通風用途。因此，當局未必會就業主喪失其最寶貴的地面發展權向他們提供賠償；
- (t) 申述人建議把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米。此舉可讓設計更具靈活性，以締造錯落有致的輪廓線及興建較環保的樓宇，而不會影響任何背面的山脊線；以及
- (u) 申述人亦建議取消記利佐治街兩旁的非建築用地，以及介乎京士頓街西端與謝斐道東端之間的非建築用地，事實上，劃設該等用地屬非特定要求。

R146(Excelsior Hotel (BVI) Limited 及 the Excelsior Hotel(Hong Kong )Limited)

148. R146 的代表麥艾倫先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 申述人反對在該用地訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制，以及在世貿中心與怡東酒店之間劃設闊 20 米而淨空高度為地面以上不少於 8 米的建築物間距；
- (b) 怡東酒店是銅鑼灣區唯一的豪華酒店。現時來港的旅客數目顯著增加，而港島豪華酒店的供應則不斷減少，近年本港有五間大型酒店結業。怡東酒店位

於銅鑼灣的黃金地段，與很多景點非常接近。任何有關限制該酒店用地重建的決定，均會對日後應付並支援本地和海外客戶不斷增加的需求構成嚴重限制，這對本港旅遊界而言是一個缺乏長遠策略價值的決定；

- (c) 怡東酒店的建築物高度為主水平基準上 118.75 米。現時該發展項目的地積比率為 12.6 倍，而最高准許地積比率則為 15 倍，因此仍有進一步擴建的潛力。建築物高度限制會對日後的重建及改善工程構成限制。酒店須設有較高的樓底高度，因為現時旅客會要求房間更為寬敞；
- (d) 訂定建築物高度限制令高度輪廓趨向單一，有違規劃策略(例如港島西發展綱領)所建議的方案及規範。訂定建築物高度限制會遏抑把高處發展成景物及參考點的意欲，亦不符合「城市設計指引」、共建維港委員會的海港規劃指引和城規會規劃指引所採用的原則；
- (e) 就發展高度對山脊線的影響而言，從不同位置眺望會有不同效果。在很多情況下均可大幅增加高度而不損害山脊線的完整性；
- (f) 建築物高度限制會導致出現平頂式的屏風發展項目，違反「城市設計指引」的規定；
- (g) 若把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，便不能達至准許的發展密度。有關限制與《建築物(規劃)規例》所准許的發展情況不符；
- (h) 基於現時酒店與毗鄰世貿中心的分布情況，要劃設闊 10 米的建築物間距並不可行。目前酒店與世貿中心之間只有六米的距離。分區計劃大綱圖亦規定建築物間距的高度最少須為八米。若要收納所需的淨空高度，將會大大影響現時由酒店停車門廊之上的建築物延伸的高架通道，並會對該用地日後的重建項目造成設計上的負面限制。無論如何，擬議的

建築物間距亦不能營造通風效果，因為間距的南緣已經密封；以及

- (i) 當局沒有提供相關評估的詳細技術或科學資料和理據，亦沒有說明有關的建築物間距可帶來的實際益處。

R147(希慎興業有限公司)

R148(Barrowgate Limited)

R149(Earn Extra Investments Limited)

R150(Silver Nicety Company Limited, Minsal Limited and Mondsee Limited)

R151(達榮置業有限公司)

R152(OHA Property Company Limited)

149. 李禮賢先生表示，於二零一一年三月八日向秘書提交的資料已在會議席上提交。他並於會上提交補充資料，包括空氣流通評估研究、顧問(MVA)行人研究、一些涉及利園二期用地的具體資料、一些概念圖則和繪圖，以及有關 Jones Lang Lasalle 報告的進一步資料。李禮賢先生接着提出下列要點：

*進一步資料*

- (a) 申述人須於為期兩個月的圖則展示期(於二零一零年十一月屆滿)內及進行聆訊時提交資料，以支持申述。由於申述事項複雜，而且非常重要，城規會須充分仔細考慮於會上提交的資料，故請城規會押後聆訊，以便作出公平的決定；
- (b) 根據城規會文件的建議，當局不應接納申述人的意見，以及不應順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。然而，有關建議並無理據或充分理據支持，故請城規會以開放的態度考慮申述人的意見。修改分區計劃大綱圖是具實據支持的；
- (c) 略為放寬限制的條文並非支持對分區計劃大綱圖施加任何限制的充分理由，因為施加限制實無需要；

*R147- 希慎物業*

- (d) 希慎集團在銅鑼灣擁有不少土地。希慎所擁有的物業的其中一個特色是包含有趣的建築(通過後移、建

築物間距、美化環境、有趣的建築形式和高度以融入公共空間)及符合最高環保標準的建築物。該公司一直不斷提升、翻新和重建其物業。這對促進銅鑼灣成爲主要購物區及甲級寫字樓樞紐至爲重要；

- (e) 分區計劃大綱圖的修訂把日後的發展限於現有發展的設計和形式，並透過不合理的定點高度限制、建築物後移、建築物間距及建築物高度來進一步限制發展，完全扼殺私人發展的動力。這些限制和規定不僅剝奪擁有人設計和興建大型建築物的彈性，更剝奪擁有人現有的發展權；
- (f) 城規會所訂定的建築物後移、非建築用地、建築物間距及定點建築物高度不符合條例的規定。儘管城規會文件第 4.4.3(p)段指出，當局已就此事諮詢法律意見，並確定城規會有權施加有關管制，但希慎持相反法律意見，而有關事宜有待訴諸法院。事實上，律政司所提出的法律觀點只在有需要和具充分規劃理據的情況下施加管制才成立。申述人認爲現行管制欠缺充分理據支持，因此應被撤銷；
- (g) 當局事前並無諮詢公眾及申述人。分區計劃大綱圖的修訂是在沒有公開的情況下進行，並沒有讓土地擁有人及社會充分知悉有關安排及提出意見；
- (h) 所採用的概念模式存在謬誤和不一致之處。這可見於城規會文件繪圖 H-1b 及 H-1c(新寧道一帶)的比較。繪圖 H-1b 顯示該區位於「銅鑼灣混合商業住宅羣」，而涉及高度概念繪圖 H-1c 則錯誤地把此區與摩頓臺的住宅發展區連在一起。此外，梯級式建築物高度概念亦須予以修訂，額外加入一級(主水平基準上 150 米)以確保沒有違反概念的有效性；
- (i) 城規會已就訂定限制制定準則，例如尊重物業權及已核准建築圖則。然而，當審視具相若特點的物業時，可發現該等準則全被忽視。當局亦沒有向公眾公布一些準則，例如所假設的樓底高度；

- (j) 城規會並無為銅鑼灣一帶制定願景或為該區進行城市設計或整體規劃；
- (k) 城規會沒有考慮和提供其他方案。在達致目標時，不應在沒有足夠理據的情況下對私人土地造成影響，又或不給予補償；
- (l) 有關管制應容許彈性，以配合不斷轉變的市況和環境，且無須向城規會申請放寬有關管制。銅鑼灣一帶對甲級寫字樓的需求不斷上升，正是市況不斷轉變的一個例證；
- (m) 在分區計劃大綱圖作出修訂後，建築事務監督發出具法律效力的可持續建築設計新作業備考。這兩項管制互相重疊和抵觸。城規會把限制訂得過低，並重複對建築物間距、後移範圍及上蓋面積等施加管制。當局並無考慮這方面的影響。城規會不應在沒有考慮對整份分區計劃大綱圖的影響的情況下，在這次聆訊中對申述作出決定。其中一個解決方法是撤銷分區計劃大綱圖的所有限制；
- (n) 希慎認為完善的城市設計至為重要，並須在闢設公共空間、行車及行人地區之間巧妙取得平衡，藉以為該區締造理想和具活力的環境；以及
- (o) 申述人在分區計劃大綱圖進行修訂前已制定有關的規劃和願景，並已就此諮詢灣仔區議會、發展局及運輸署。

150. 陳麗喬博士借助投影片提出下列要點：

- (a) 希慎集團或利氏家族自一九二三年起已紮根銅鑼灣。經多年發展後，銅鑼灣已成為舉世知名的購物區，並發展為充滿活力和多元化的社區；
- (b) 銅鑼灣一帶正面對不少問題，例如欠缺休憩用地、城市熱島效應、空氣污染、通風欠佳及人車爭路等。近年，希慎集團致力在該區推行各項環保措

施，以達到節約能源和低炭排放等目的。該公司自二零零三年起一直獲頒香港環保卓越計劃的獎項；

- (c) 希慎集團致力關心社羣，並透過不同途徑改善區內環境。軒尼詩道一帶的惡劣空氣質素是該區的其中一個問題。希慎集團於設計希慎廣場時，已主動委託顧問進行空氣流通評估，藉以研究措施，改善區內的通風情況。一如投影片所顯示，希慎廣場四樓將設置通風口，讓風沿通風口吹進軒尼詩道。此外，亦為市民提供公眾休憩用地和綠化地帶。希慎廣場的透風式建築設計有助通風，並可減少屏風效應和城市熱島效應，以及提供更多城市綠化環境。儘管用地已築起圍板進行建築工程，但圍板已安裝通風系統，以顧及行人的需要。希慎廣場達到LEED白金認證水平，且具創新的建築設計；
- (d) 希慎集團一直致力為銅鑼灣建立綠化社區。管理人流、道路交通及車輛停泊是銅鑼灣核心區一帶的主要事宜。希慎集團正研究長遠的解決方案，通過提供地下道路把人車分隔，以改善行車情況、騰出地面街道供行人使用、改善區內空氣質素和建立優質行人環境。除恩平道外，希慎集團亦正研究措施，解決禮頓道的人車爭路問題。其中一個方案是興建行人天橋，連接希雲街一帶及禮頓道對面的商業發展；
- (e) 銅鑼灣核心區一帶仍維持低矮建築特色。該區具極大潛力發展成為富香港色彩的獨特地區；以及
- (f) 希慎集團已經並會繼續主動提供綠化措施、公眾休憩用地、綠化地帶及透風式建築設計。希慎集團的願景是把銅鑼灣打造成為一個「4C」社區，即休閒(care-free)、低碳(carbon low)、具文化色彩(cultural)及氣候舒適(climate positive)。然而，分區計劃大綱圖所施加的發展管制扼殺這些措施。

151. 李禮賢先生續就銅鑼灣對甲級寫字樓的需求提出下列要點：

- (a) 城規會確認銅鑼灣為主要的辦公室及商業樞紐。希慎一直檢討旗下各個物業的質素，確保能夠切合優質租戶不斷轉變的要求。因此，希慎物業為銅鑼灣提供重要的甲級寫字樓空間，鞏固香港作為頂尖商業中心的優勢；
- (b) 然而，如與 4.5 米的標準比較，就訂定建築物高度限制而假設的 3.6 米樓底高度不切實際和不合時宜；以及
- (c) 規劃署承認，新寧道一帶在建築物高度限制為主水平基準上 100 米的情況下，甲級寫字樓的樓底高度不能達到 4.5 米。這會影響建築物的質素，希慎不能接受。

152. Mr. Gavin Morgan 借助投影片提出下列要點：

- (a) 過去 10 年，本港每年新增供應的甲級商業樓面為 200 萬平方呎，但需求亦同樣大，因此香港對商業樓面需求甚殷。全港商業樓面的空置率為 4.5%，而且持續下降。在未來五年，本港每年可提供約 50 萬平方呎的甲級寫字樓；
- (b) 鑑於亞洲的發展穩步向前及香港作為進出中國的門廊，本港對新增商業樓面的需求是毫無疑問的。在二零一一年財政預算案演詞中，財政司司長表示須維持穩定及足夠的甲級寫字樓供應，並致力發展新的優質辦公室羣。與倫敦或紐約相比，香港的主要商業中心區的面積只是微不足道。基於欠缺中期發展為中環提供支援，市場正展望具潛力的銅鑼灣發展成為核心商業區，作為本港的商業中心區；
- (c) 銅鑼灣位於中環與鰂魚涌之間的中央位置，具有各項重要特質，為商業中心區最自然的延伸部分之一。不少大型企業均設於銅鑼灣；

- (d) 為容納各項所需的服務和設施，合適的樓底高度是必需的。4.5 米的樓底高度已成為國際甲級寫字樓樓面的標準，例子包括友邦金融中心(二零零五年)、陸海通大廈(二零一一年)、希慎廣場(二零一二年)、亞洲廣場(新加坡，二零一一至一二年)及上海環球金融中心(未來十年中)。香港亦有部分建築物的樓底高度超逾五米，以切合頻繁的營商需要；
- (e) 適當提供特定的現代化建築是促使銅鑼灣進一步發展成為商業中心的要素，這亦是香港維持其國際大都會地位不可或缺的元素；
- (f) 新寧道及附近範圍被視為銅鑼灣甲級寫字樓樞紐的一部分。新寧大廈是貝聿銘在香港設計的首幢辦公室大樓。在分區計劃大綱圖上，其他大廈所假設的樓底高度為 4.5 米，當局不應把該等大廈與其他大廈區分。因此，新寧道一帶用地的樓底高度應訂為 4.5 米；
- (g) 香港正致力就地產發展制定新標準，以鞏固作為亞洲國際都會的地位。商業樓宇的樓底高度是一項重要的規定，應採用 4.5 米這個既定標準。

153. 李禮賢先生續就空氣流通評估提出下列要點：

*空氣流通評估*

- (a) 希慎的發展項目並非位於通風廊。在某些位置上，較高的樓宇可助風下洗至行人水平；
- (b) 對於就希慎多塊用地的建築物高度、非建築用地及後移範圍所施加的嚴格限制，規劃署所進行的空氣流通專家評估甚為武斷，並無提供足夠理據支持。此外，空氣流通評估的擬議改善措施只建議把沿利園山道的建築物後移；
- (c) 由規劃署建議的多項額外改善措施(空氣流通專家評估並無提出)並無進行技術分析。這些建議(即就利園及利園二期訂定定點建築物高度和劃設後移範圍)

對希慎物業造成重大的負面影響。這些負面措施既武斷又欠缺理據支持；以及

- (d) 申述人已委託顧問從通風角度研究實施有關限制的需要。研究報告已於會上提交，指出在通風方面並無充分理據支持對恩平道的希慎用地劃設非建築用地和訂定定點建築物高度，而新寧道一帶則沒有通風問題。

154. 殷如民先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 新寧大廈、新寧閣、利園及利園二期均遠離主要通風廊。基於現有複雜的高層都市環境，按規劃署空氣流通評估報告的建議就改善通風而採取緩解措施(即降低建築物高度及／或提供後移範圍)或不足以有效改善該區的通風問題；
- (b) 規劃署於二零一零年九月公布的空氣流通專家評估報告指出，「建築物高度限制或不是用以改善行人水平通風情況的最有效方法」。如有其他解決方法可證明能改善該區的通風表現，歡迎有關方面提出；
- (c) 空氣流通專家評估報告並無就新寧大廈的建築物高度限制作出具體建議。更重要的是，根據專家評估報告第八章「經修訂情況的方案研究」，研究並無就新寧大廈的擬議建築物高度限制(主水平基準上180米)提出負面意見，亦無就新寧大廈用地施加主水平基準上100米的建築物高度限制提出具體理由。把新寧大廈的建築物高度限制訂為主水平基準上100米看來只是用以維持與附近地區相若的建築物高度，對改善區內通風並無明顯效益；
- (d) 專家評估建議建築物的高度應有明顯變化，「建築物高低有致有助風向下洗至街道水平……這策略有助區內的建築物有不同的樓宇高度，藉以改善透風度」。因此，新寧大廈及新寧閣用地的建築物高度限制應高於北面用地的建築物高度限制(即主水平基準上130米)，以助風向下洗至行人水平；

- (e) 根據已核准建築圖則，新寧大廈及新寧閣用地的建築物高度為主水平基準上 180 米，促使沿民安廣場形成梯級式建築物高度。新寧大廈及利園的重建有助該等地區的風向下洗至行人水平，連同新寧道及開平道的通風廊，可望加強區內的通風表現。然而，用地的建築物高度限制會嚴重影響風下洗的成效。由於此區未能形成高低有致的高度輪廓，預計新寧道會形成弱風地帶；
- (f) 高度限制並非處理通風問題的唯一方法。其他途徑包括管制平台的覆蓋範圍及透風度；提供綠化地帶、休憩用地及建築物間距；後移建築物的臨街面以擴闊道路和通風廊；以及劃設非建築用地以促進空氣流動；
- (g) 專家評估報告並無詳細討論利園及利園二期一段恩平道的通風表現，亦沒有就利園二期及利園的平台高度限制提出支持理由。有關建議其實只是回應規劃署的意見。提供後移範圍和降低平台高度的實際效益值得商榷；
- (h) 規劃署的專家評估報告旨在改善沿軒尼詩道的通風表現，而沿主要通風廊劃設後移範圍或非建築用地可能是改善通風表現的最有效方法。然而，有關用地並不靠近主要通風廊。建議的實際效益值得商榷；
- (i) 建議採用梯級式建築物高度輪廓，容許新寧大廈及新寧閣有較高的建築物高度(約主水平基準上 150 米至 180 米)，用以形成風下洗的情況，改善通風表現；
- (j) 利園及利園二期的平台被建築物高度限制為主水平基準上 130 米或以上的建築物包圍。把平台高度維持於主水平基準上 20 米無助改善區內的通風情況或透風度，因盛行風已為附近建築物阻擋。分區計劃大綱圖上所訂定的建築物高度限制會使恩平道形成弱風地帶。因此，應把平台提高至可助風下洗至

恩平道行人水平的高度，而非把平台高度降至主水平基準上 20 米。舉例來說，利園二期平台的高度可高於鄰近低矮的住宅樓宇（即主水平基準上 30 米）；

#### 後移規定

(k) 於恩平道劃設兩米後移範圍的建議值得商榷，並或對改善區內通風表現並不重要，理由如下：

i) 專家評估報告並無確認恩平道為通風廊。擴闊街道只為附近的風環境帶來輕微助益；

ii) 零碎地提供後移範圍極有可能形成樽頸效應，或會降低風滲透度；

iii) 恩平道是掘頭路，不能通往軒尼詩道；

(l) 在恩平道劃設後移範圍並無效益，亦不建議在利園及利園二期提供後移範圍。利園及利園二期的平台應與附近建築物有明顯不同的高度，以加強風下洗至行人水平的成效，改善沿恩平道的通風情況；以及

(m) 行人水平的通風表現並非單單取決於建築物高度或建築物後移，這須結合用地特色和各項設計特點，包括用地位置、建築物的位置和高度、附近建築物的布局 and 高度、平台設計、平台花園設計及區內通風情況等。在某些情況下，管制建築物高度或建築物後移不會改善行人水平的通風表現。分區計劃大綱圖應就通風情況加強建築物高度及建築物後移的靈活性，並容許採納其他方案以改善通風。

155. 李禮賢先生續就區內人流評估提出下列要點：

#### 後移以改善人流

(a) 並無明確說明該等後移範圍是為改善人流或通風而訂定；

- (b) 沒有理據支持為何有關規定須透過分區計劃大綱圖實施，而非透過《道路(工程、使用及補償)條例》或《建築物條例》實施；
- (c) 除非別無他法，否則必須使用公眾用地來改善公共通道，這是一項重要的原則。規劃署的空氣流通評估及行人規定均忽略這項原則。希慎建議車輛於地下行駛和闢設廣闊的行人專區，這是可充分利用公眾用地的另一可行方案；以及
- (d) 當局在訂定後移規定時，並無詳細研究街道特色。申述人已委託顧問(MVA)就該區現有和日後的行人需求進行分析。

156. 林澤仁先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 已檢討恩平道、蘭芳道及利園山道的後移規定，並顧及該區現時及日後的行人流量；
- (b) 一如投影片所顯示，利園山道、蘭芳道及恩平道的行人路分別闊 3.0 米至 3.8 米、2.0 米至 4.2 米及 2.3 至 3.3 米，而附近地區的行人路一般闊約 3 米；
- (c) 已進行行人流量調查，以確定相關行人路段的行人流量水平，並根據《二零零零年公路容量手冊》評估每個行人路段的服務水平。整體來說，大部分行人路均展示 C 等或以上的可接受服務水平。蘭芳道南面的行人路在繁忙時間展示 D 等的略差服務水平；
- (d) 二零二一年的預計行人路表現亦已進行檢討。檢討結果顯示，預計相關行人路的服务水平大致與現時的情況相同，而近恩平道的蘭芳道南面行人路在晚間繁忙時間仍維持 D 等的服務水平；
- (e) 根據評估，現有行人路應足以應付已知的日後行人需求而無須進行擴闊。至於蘭芳道現有的南面行人

路，由於有乘客於小巴士站輪候，因此在晚間繁忙時間會頗為擠擁；

- (f) 「行人環境規劃研究」指出，當局將於加路連山機電工程署用地闢設公共交通交匯處。該公共交通交匯處的目的是用以容納現時佔用蘭芳道等地的綠色專線小巴士。蘭芳道的小巴士站搬遷後，行人路的表現應得以改善。如須擴闊行人路，根據《運輸規劃及設計手冊》，約 3 米的闊度已可接受。日後當小巴士站搬遷後，蘭芳道的界線可重新規劃，在兩旁提供闊 3 米的行人路而無須進行後移；
- (g) 另一改善計劃是搬遷蘭芳道的上落客貨區。恩平道及白沙道的路旁可作為上落客貨區，以應付沿蘭芳道的需要。上落客貨區搬遷後，蘭芳道可在兩旁提供闊 3 米的行人路及闊約 3.5 米的行車線，並可同時保留一旁的小巴士；以及
- (h) 總括來說，並無需要擴闊沿恩平道及利園山道的行人路(分別闊 2.3 米至 4 米及 3 米)。至於蘭芳道，行人路大致闊 2 米，而交界處則擴闊至 4.2 米。由於已提出兩個可行的改善計劃以處理問題，因此無須沿蘭芳道劃設後移範圍。

157. 李禮賢先生續就特定申述地點提出下列要點：

*R148- 利園二期*

- (a) 利園二期是一幅狹長用地。該地段的契約屬無限制批約，現有建築物並無興建至《建築物條例》所准許的最高總樓面面積。在分區計劃大綱圖進行修訂時，希慎正就改建和擴建建築物進行設計。分區計劃大綱圖所訂的限制已較現有建築物模式造成更大局限；
- (b) 對用地施加的限制包括：(i)把最高定點建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米；(ii)把平台的兩個定點高度限制訂為主水平基準上 20 米。這項限制的部分內容與現有大樓的限制，出現矛盾；(iii)沿恩平道臨街面劃設闊 2 米的非建築用地；

- (d) 所施加的管制對用地價值造成重大的負面影響。僅劃設闊 2 米的非建築用地已導致失去價值超逾 10 億元的樓面空間。

158. 何美婉女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 利園二期用地的深度為 18.8 米、臨街面長 189.5 米，而用地的最高准許地積比率及上蓋面積則分別為 15 倍及 62.5%；
- (b) 一如重建方案所述，有關項目可達到 15 倍的最高准許地積比率及 62.5% 的上蓋面積。這幢樓高 20 層的建築物高度將為主水平基準上 143.5 米，而零售及辦公室的樓層高度將分別為 5 米及 4.5 米；
- (c) 有關方面已因應分區計劃大綱圖的限制(大樓及平台的建築物高度限制分別為主水平基準上 130 米及 20 米，以及沿恩平道劃設闊 2 米的後移範圍)制定一項發展計劃，可達致的實際地積比率為 10.9 倍，而上蓋面積則為 49.2%(低於最高准許地積比率約 20%)。規劃署的意見指「建築物高度限制不會影響根據分區計劃大綱圖可享有的總樓面面積」，並不正確；
- (d) 另一個發展方案的樓層高度較低，即零售樓面高 3.7 米及辦公室樓面高 3.6 米。該方案顯示可容納的實際地積比率約為 14.5 倍，而上蓋面積則為 49.2%。然而，這遠低於優質辦公室大樓的標準。規劃署表示，「標準樓層的樓底高度可約為 4 米至 4.5 米，而建築物高度限制不會妨礙提供優質辦公室樓宇」，並不正確；
- (e) 二零一一年一月，屋宇署以作業備考形式發表「可持續建築設計指引」。批出總樓面面積寬免的其中一項先決條件是依循指引規定；
- (f) 分區計劃大綱圖的限制及「可持續建築設計指引」均對發展潛力及發展方案造成影響。有關方面已因應「可持續建築設計指引」及分區計劃大綱圖的限

制制定三個發展方案。整體來說，該三個方案均未能達致 15 倍的最高准許地積比率。發展項目的實際地積比率為 3.72 倍至 9.3 倍，而上蓋面積則為 15.9% 至 42.7%。所有方案均不能接受。總括來說，沒有發展計劃可在符合分區計劃大綱圖的限制及「可持續建築設計指引」的情況下達致准許的發展密度；

- (g) 根據所進行的評估，利園二期用地的發展潛力因分區計劃大綱圖的發展限制及「可持續建築設計指引」而受到嚴重影響；以及
- (h) 在分區計劃大綱圖加入發展限制及「可持續建築設計指引」均為改善通風情況及行人環境。然而，分區計劃大綱圖及「可持續建築設計指引」的原意並非用以降低用地的發展密度。分區計劃大綱圖的發展限制對用地的發展造成巨大影響。兩項管制不單重疊，而且所造成的雙重管制令用地的價值大減，這個問題需要處理。

159. 李禮賢先生就利園二期用地提出下列要點：

- (a) 如必須施加管制，有關管制必須屬概括及一般性質，以切合不斷轉變的情況，例如屋宇署作業備考所施加的管制。有關作業備考的管制具彈性和容許採納不同方案；
- (b) 對於規劃署不修訂分區計劃大綱圖以順應申述的理由，他提出以下意見：
  - 空氣流通評估建議該區劃設非建築用地和訂定平台定點高度。有關規定是規劃署任意添加的。由申述人所進行的空氣流通評估顯示，這些管制不會帶來通風效益，而較高的平台可改善恩平道一帶的通風情況；
  - 如鄰近用地過於狹窄而未能劃設非建築用地，這做法應同樣適用於申述人的用地，因該用地同樣闊約 19 米。對於有要求把沿謝斐道的非建築用地由 8 米擴闊至 15 米，規

劃署作出不一致的回應。倘若在毗鄰同樣闊 19 米的地段及其他闊 23 米的地段劃設非建築用地是不合理的做法，那就闊度僅為 19 米的利園二期用地劃設非建築用地亦同樣不合理；

- 擴闊行人路並非劃設非建築用地的理據。即使屬實，由顧問(MVA)所進行的分析顯示並無理據或需要支持把該區的行人路擴闊兩米。規劃署有關行人路闊度的數字並不正確，因行人路闊逾四米，並部分毗連行人專用區。就行人角度而言，並無具體理據支持劃設非建築用地。如有需要，當局仍可改動公共街道的使用情況，以容納更多行人。因此，絕無需要劃設非建築用地；

- (c) 現建議撤銷定點高度，並就大樓概括採用主水平基準上 150 米的最高建築物高度限制及 62.5% 的上蓋面積限制，以及刪除非建築用地；

#### *R149- 希慎廣場*

- (d) 希慎廣場達到 LEED 白金認證水平，設計並經風洞測試，以達到最佳通風效果。廣場地庫內的設施可容納公共交通交匯處，直接接駁港鐵。廣場的樓底高度為 4.5 米，可提供甲級寫字樓樓面。廣場並自動沿利園山道後移 5 米。對該區施加的限制將會嚴重損害該等獨特設計的靈活性；
- (e) 用地的建築物高度限制為主水平基準上 200 米，並須沿利園山道劃設 5 米的非建築用地。現有的後移範圍是發展商在設計建築物時自願提出的。然而，城規會卻以實施永久的非建築用地規定來懲罰發展商的良好設計；
- (f) 施加非建築用地規定原先說是為改善通風，但現時卻說是為改善人流。由顧問進行的風洞測試遠較規劃署所進行的專家評估詳細。全幢建築物會布滿間隙，以改善通風。劃設後移範圍是良好城市設計的

一部分，但並非以改善人流為目的，因行人區的闊度已高於人流的需要；

- (g) 規劃署就用地建議主水平基準上 200 米的限制時，並無提供有關核准整體建築圖則的高度為主水平基準上 230 米的資料。擬議建築物包括把鄰近黃金廣場的發展密度納入希慎廣場頂部。黃金廣場拆遷後，面向軒尼詩道的擁擠地區可得以紓緩。有關建議可在合併用地後進行；
- (h) 前興利中心的重建項目會不時予以檢討更新，以確保辦公室切合現代化的要求。舊興利中心的樓底高度只有 3.6 米，而這個限制已足以證明須拆卸該建築物並以可持續建築發展的建築物取代。這目的得以達到是因為城規會在過去並無對用地實施過嚴的管制；
- (i) 由於在用地劃設非建築用地沒有理據支持，故建議撤銷。城規會亦應採納已核准整體建築圖則，把用地的建築物高度限制提高至主水平基準上 231 米；

#### *R151-利園*

- (j) 分區計劃大綱圖的新增限制對利園用地造成嚴重影響，該等限制包括(i)辦公室大樓的最高定點高度為主水平基準上 200 米；(ii)平台的定點高度為主水平基準上 32 米；(iii)沿恩平道劃設 2 米非建築用地，但這限制卻不適用於該街道同一邊的其他物業；以及(iv)沿蘭芳道後移 0.5 米；
- (k) 利園的現有建築物高度為主水平基準上 208 米，並可重建至此高度。用地的建築物高度限制應訂為主水平基準上 210 米；
- (l) 規劃署的空氣流通評估並無提出理據支持訂定主水平基準上 32 米的平台定點高度或沿恩平道劃設 2 米非建築用地。由於這些限制並無理據支持，因此應予以撤銷；

- (m) 當局並無就沿蘭芳道劃設後移範圍的需要進行詳細的行人研究。由顧問(MVA)進行的評估顯示，蘭芳道兩旁有足夠空間為人流提供所需的服務水平而無須為兩旁的物業施加不必要的限制；
- (n) 申述人建議就申述地點作出下列修訂：(i)把最高建築物高度限制放寬至主水平基準上 210 米，以反映現況；(ii)撤銷平台主水平基準上 32 米的定點高度限制；(iii)取消沿恩平道劃設非建築用地；以及(iv)刪除蘭芳道的建築物後移範圍；

*R152- 希慎道 1 號*

- (o) 希慎道 1 號建於上世紀七十年代，因此並不足以切合現代化辦公室的要求，尤其是用以安裝電力裝置和管道等的空間。該建築物的樓底高度只有約 2.9 米。希慎於二零零九年四月獲批整體建築圖則，建築物的樓底高度為 4.5 米，而總建築物高度則為主水平基準上 146 米；
- (p) 申述人反對為用地所施加的限制，包括：(i)最高建築物高度限制訂為只有主水平基準上 130 米；以及(ii)沿利園山道劃設 0.5 米的建築物後移範圍；
- (q) 規劃署不支持提高建築物高度限制以反映已核准建築物高度。區內的三幢主要建築物(即時代廣場、利園及希慎廣場)構成三角形，而各建築物的高度約為主水平基準上 200 米。申述地點位於該三角形內，即時代廣場與利園之間，因此位於高層商業發展的範圍內。建築物高度限制的概念圖則顯示，用地位於高層商業樞紐及「較高的內陸範圍」，並應由地標式建築物至外圍地帶形成梯級式建築物高度輪廓；
- (r) 此用地不涉海濱事宜，亦沒有阻擋山脊線。由於面向寬闊的路口，用地不存在通風問題。此外，當局顯然沒有考慮為何不可在此位置為建築物高度輪廓增加一級，即主水平基準上 150 米(相對利園而言)，作為建築物高度限制輪廓中的一個中層級別；

- (s) 增加一個級別(主水平基準上 150 米)不會有損整體梯級式建築物高度輪廓(主水平基準上 100 米、130 米及 200 米)的完整性，反而可使級別以更為循序漸進的方式逐步遞增，令高度輪廓更為明顯。這可確保沒有已核准建築物(高度為主水平基準上 130 至 150 米)會超出主水平基準上 130 米這個任意訂定的概念性限制；
- (t) 劃設後移範圍欠缺理據支持。在闊 3.3 米的行人路劃設半米的後移範圍會使道路在沒有理據支持的情況下超出 3.5 米的標準。由顧問(MVA)所進行的研究顯示，劃設後移範圍並無需要。倘若真有需要擴闊街道以進行上落客貨活動，當局可通過《道路(工程、使用及補償)條例》，向擁有人作出補償，以取得所需土地作公共用途；
- (n) 申述人建議為此用地及利園附近的其他用地在建築物高度輪廓中增加一個級別(主水平基準上 150 米)，以及刪除無必要的 0.5 米建築物後移範圍；以及

#### *R150-新寧道一帶*

- (v) 希慎在區內擁有四幢建築物，其建築物高度限制均為主水平基準上 100 米。從都會規劃小組委員會文件及空氣流通專家評估可見，新寧道一帶明顯沒有存在通風問題和不涉山脊線或海濱事宜。新寧道用地位於利園(主水平基準上 209 米)對面。當局已核准整體建築圖則，可重建至主水平基準上 180 米。

160. 陳麗喬博士借助投影片就新寧道一帶提出下列要點：

- (a) 新寧大廈是香港首幢由貝聿銘設計的建築物。該建築物已於街道水平後移以提供寬闊的大廈入口。毗鄰的新寧閣為住宅大樓，建於一九八二年，並於二零零三年進行翻新。兩幢建築物之間建有茶座和室外園境區。在地面水平的綠化空間成為用地的一個特色；

- (b) 新寧大廈現有的樓層高度為 3.2 米，遠低於市場標準。此外，新寧閣會重建為商業發展項目，其最高准許地積比率為 15 倍。當局於二零零九年核准一套建築圖則，重建項目的建築物高度為主水平基準上 180 米；
- (c) 對用地施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制對重建用地造成重大影響。為遵從主水平基準上 100 米的限制，擬議建築物須盡用上蓋面積，而樓底高度只可有 3.6 米。重建項目將不可提供現有的入口廣場及室外園境區。新建築物將作鞋盒式發展；
- (d) 有關方面已研究不同的發展方案，以盡展用地的發展潛力，並保留新寧大廈的文物及特色。倘若把建築物高度放寬至主水平基準上 150 米，地面水平可保留一些空間作園境區或室外茶座；
- (e) 由於這是香港首幢由貝聿銘設計的建築物，申述人計劃為建築物進行翻新而非重建。有關方面已委託顧問進行深入的工程可行性研究。此外，並會研究交通及行人計劃，以解決交通擠塞和人車爭路的問題，例如於新寧大廈用地的停車場、利園及希慎廣場之間闢設地下通道、提供高架行人走廊以連接新寧大廈用地、希慎道、利園二期及利園，以及把恩平道部分範圍劃為行人專用區。然而，所有計劃均被低得不合理的建築物高度限制打亂；以及
- (f) 主水平基準上 100 米的建築物高度限制會形成巨型的「鞋盒」式發展，只有 3.6 米的樓底高度作商業發展。倘若把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，發展項目將可加入一些設計特色。然而，為提供更多設計特色和地面園境區，建築物高度限制須訂為主水平基準上 150 米。

161. 李禮賢先生繼續提出下列要點：

- (a) 建議所興建的新建築物在自動加入適當的後移範圍及建築物間距後，可成為希慎於區內興建的建築物的典範。這正好配合城規會擬於區內達到的目標；
- (b) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米對可於用地興建的建築物類型造成重大影響，並有違已核准整體建築圖則的高度限制(主水平基準上 180 米)。只有 3.6 米的樓底高度遠低於 4.5 米的標準。用地的所有現有特色、休憩用地及樹木將會消失。用地並不存在通風和景觀問題，把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米並無充分理據支持；
- (c) 城規會文件(第 4.5.8(i)段)就建築物高度限制所給予的理由是，已核准整體建築圖則的建築物高度超出一般的建築物高度水平，因而不應作為參考；
- (d) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米的另一理由是，於黃泥涌分區計劃大綱圖上的毗鄰用地的建築物高度限制亦為主水平基準上 100 米。須注意的是，該塊位於黃泥涌分區計劃大綱圖的用地的高度限制訂為主水平基準上 100 米時，銅鑼灣及灣仔區的建築物高度限制概念仍未確立；
- (e) 該區被定位於高度概念的「中層」部分，有違商業地帶的用途及意向。此外，當局並無考慮用地位於最高建築物旁；
- (f) 儘管申述文件指應在建築物高度限制中為整區加入一級，以反映已核准整體建築圖則的高度為主水平基準上 180 米，但基於剛才向委員簡介的分析，現建議把建築物高度限制訂於主水平基準上 150 米的折衷水平。這亦可適當地符合所有城市設計及可持續建築設計的目標和要求；

#### 結論

- (g) 申述人認為訂定非建築用地、建築物後移及定點建築物高度不符條例的規定，並有違屋宇署新公布的

作業備考の意向及規定。因此，應從申述地點撤銷該等限制；

- (h) 此外，不論從通風或行人需要的角度而言，均無充分理據支持在申述地點施加這些措施；
- (i) 所施加的規定亦有欠公允和一致性，因為這些規定只適用於希慎物業而非毗連地段。須注意的是，不把有關規定施加於毗連用地的理由應同樣適用於希慎用地；
- (j) 城規會沒有就現有建築物高度或已核准整體建築圖則的高度給予足夠比重。在涉及申述的六塊希慎用地中，有五塊的建築物高度限制低於現有建築物或已核准整體建築圖則的水平。有關建築物高度限制須予以修訂，以反映現況；
- (k) 所採用的概念模式不切實際，應予以調整。在利園附近實施梯級式高度輪廓並以主水平基準上 150 米作為中等級別可配合持續下調的高度輪廓(由 200 米至 150 米至 130 米至 100 米)。主水平基準上 150 米的限制可配合已核准整體建築圖則內希慎道 1 號的高度。這亦可配合新寧大廈已降低的高度，並使作業備考の規定適用於利園二期而無損發展權；
- (l) 由申述人準備的電腦合成照片顯示，擬議高度在視覺上和諧協調。主水平基準上 150 米的建築物高度限制更具彈性有利於良好設計（例如希慎廣場建築物的設計），但建築物較為細小。此外，主水平基準上 150 米的級別可確保建築物高低有致，因面積較小的用地不會達此限制。這亦為重建和合併用地提供誘因，以達到更佳的城市設計。希慎所顯示的優質城市環境可通過具彈性和創意的規劃模式而非嚴苛的管制予以實施；以及

- (m) 主水平基準上 150 米的高度級別可確保不會出現超高和不協調的建築物，因該等建築物所處用地較利園及時代廣場用地細小。

R153(香港地產建設商會)

162. R153 的代表 Mr. Louis Loong 表示，香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」)於二零一一年三月七日發信給城規會主席及各委員，要求中止分區計劃大綱圖的修訂工作，以待檢討屋宇署就「可持續建築設計」頒布的新聯合作業備考所帶來的影響。會上呈閱了該信的副本，以供委員考慮。Mr. Loong 繼而提出以下要點：

- (a) 地產建設商會提出這宗申述和就其他分區計劃大綱圖提出申述，以期確保香港的城市發展制度維持高效率、公平和可持續發展。因此，地產建設商會的申述均涉及原則性問題，特別是保護個別物業業主(包括那些甚或不知道有何轉變的業主)的物業權的需要；
- (b) 香港的發展制度越來越複雜和難於執行，而土地、建築物和規劃制度日趨不明朗，令發展成本更加高昂，發展項目遲遲未能落實。發展商察覺到在香港以外地方進行發展會較為容易，而且在其他地方可採取較佳的發展模式；
- (c) 加入建築物高度限制、地積比率管制和非建築用地等規定並無合理理據支持，亦與其他管制措施有所重覆。目前好像形成了一個大趨勢，就是「為管制而管制」；
- (d) 這個「管制理念」間接導致現時本港的房屋及辦公室供應短缺。現時在分區計劃大綱圖上訂定的措施將影響優質房屋及辦公室的發展。有關措施會窒礙本港的發展，但當局沒有評估該等措施對經濟的影響；
- (e) 屋宇署最近頒布的作業備考及聯合作業備考與城規會現時在修訂分區計劃大綱圖時訂定的管制措施有

所重覆或互相抵觸，令問題更加混淆。該等管制措施加上作業備考，已令本港不少用地無法進行發展；

- (f) 地產建設商會一直要求在修訂分區計劃大綱圖之前進行諮詢。所有發展商皆知道法定圖則將逐步收納建築物高度限制，而很多發展商亦已提交整體建築圖則。繼屋宇署最近公布一系列作業備考後，發展商考慮到原來制度的規定是唯一的明確規定，遂根據原來制度加快提交整體建築圖則。當局解釋事先進行諮詢會令發展商加快提交整體建築圖則，這理由根本無法令人信服；
- (g) 在銅鑼灣分區計劃大綱圖上取消「商業／住宅」地帶和加入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，正是當局與市民之間溝通不足的另一例子。地產建設商會一直反對取消「商業／住宅」地帶，認為此舉並無需要，亦不能保留彈性(歷來香港發展的特色之一)。「商業／住宅」地帶有很多可取之處，值得保留；
- (h) 劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶前並無諮詢意見，特別是諮詢業界的意見。擬議的用途地帶機制複雜，其落實方式難以明白。地產建設商會反對此用途地帶，因為此用途地帶不夠清晰，似乎沒有提供足夠彈性；
- (i) 規劃署堅持採用一套未經周全考慮的規劃程序，這程序既不公開亦不具透明度。諮詢業界和相關專業的意見，至少可以在有關概念獲賦予法定效力前讓有關人士理解和接納該概念；
- (j) 然而，申述人留意到「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向與適用於銅鑼灣和相近地區而又可取的混合用途概念一致。地產建設商會認為「商業／住宅」地帶應以「其他指定用途」註明「混合用途」地帶而非「住宅(甲類)」地帶及「商業」地帶取代；

- (k) 地產建設商會曾就放寬限制方案而對尖沙咀分區計劃大綱圖提出申述，其後該圖收納了相關的放寬限制方案。雖然最終被採納的方案仍有一些無法接受的限制，但較諸銅鑼灣分區計劃大綱圖的用途地帶建議，該方案已是較佳。若批准在銅鑼灣分區計劃大綱圖內收納放寬限制方案，以便就低得不合理的建築物高度限制訂定放寬限制方法，則銅鑼灣的城市發展形式可望獲得改善；
- (l) 放寬限制方案容許用地達到指定面積的用地擁有人根據條例第 16 條向城規會申請許可，以便在土地上興建高度超逾准許建築物高度限制的建築物。方案獲城規會核准之前，申請人須證明根據分區計劃大綱圖《註釋》列出的準則，例如劃設建築物後移範圍、在建築物之間預留距離，以及提供綠化範圍等，該方案具有重大的規劃增益。放寬限制方案鼓勵在行人水平的地面層提供優質空間和改善整體的可持續發展城市設計形式；
- (m) 銅鑼灣是主要的辦公室及商業樞紐，而「商業」地帶的規劃意向列明該區的功能是作為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心。這個規劃意向與尖沙咀商業地帶的規劃意向一致，故兩個地區應採用相同的方法，以鼓勵興建可持續發展的建築物和創造較佳環境；
- (n) 銅鑼灣的「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶應採用同一放寬限制方案，因為該區作為商業中心區的伸延部分具有與尖沙咀相近的特色。放寬限制方案的好處在於建築物高度的放寬幅度可超出「略為」放寬限制的幅度，因而容許城規會在核准良好發展方案時具有較大彈性；
- (o) 城規會收納與條例第 3 及 4 條有抵觸的非建築用地、建築物後移及定點建築物高度限制，是未有按照條例的規定行事。城規會須以概括、籠統和一致的方式擬備分區計劃大綱圖。城規會不應重覆制定

《建築物條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》現有的管制措施；

- (p) 規劃署在訂定建築物高度限制前，應確切諮詢地產建設商會和相關專業學會對假設樓底高度等技術事宜的意見；
- (q) 當局應即與業界共同進行檢討，以評估屋宇署發出的作業備考及建築物高度限制所產生的綜合效應，以及此等管制措施將如何影響現有物業權；
- (r) 由於屋宇署頒布的作業備考顯示建築物後移、通風規定、建築物間距、定點建築物高度及非建築用地等事宜不應由城規會考慮，為其他分區計劃大綱圖擬備修訂事項的工作應立即中止；
- (s) 由於作業備考已涵蓋多項管制，任何現有的分區計劃大綱圖若擬作出類似修訂，而城規會並未就涉及該等修訂的申述及／或意見進行聆訊，則有關分區計劃大綱圖必須根據城規會再無須考慮有關管制這項假設，重新予以檢討；
- (t) 地產建設商會關注聆訊程序，因為城規會無法公平而全面地考慮公眾鄭重提出的申述。進行長時間而複雜的聆訊既不合理亦不可取，而大多數市民都無法抽出這麼多時間出席聆訊。要城規會委員付出大量時間並期望他們久坐至入夜，對他們也不公平；以及
- (u) 條例已訂有各項條文，例如設立聆訊委員會、為考慮申述及／或意見安排數天的時間及以小組形式考慮申述及／意見等，俾能更妥善地安排聆訊。

R165(Full Harvest Limited)

163. R165 的代表陳劍安先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申述人願撤回就重士街及華倫街加入後移 0.5 米的規定所提出的反對，但仍反對訂定主水平基準上 85 米的建築物高度限制；
- (b) 申述人不認同有關城規會文件所載規劃署對申述作出的回應，即「參考整體建築圖則所載相關核准發展計劃的建築物高度並不恰當，因為這些建築物高度與附近地區現有的低至中層特色不相協調，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性」。申述人又質疑當局就沒有採用為尖沙咀區和灣仔區訂定建築物高度限制時的做法的理據。有關詳情在 R142 的陳述中已有交待。規劃署亦須解釋何以為光明臺訂定主水平基準上 165 米的建築物高度限制，以及這個高度限制在景觀、通風及城市形態方面所造成的長遠影響；
- (c) 由於分區計劃大綱圖的修訂是為配合該區的長遠規劃及發展，保留現有的低至中層特色並不恰當。當局在訂定建築物高度限制時應顧及該區長遠的規劃及發展意向。此舉不會損及整體高度輪廓的完整性；
- (d) 申述人不認同規劃署所作的回應，即「在梯級式建築物高度限制下，建築物高度由北面朝南面漸次上升，而最低的建築物高底級別位處逆風位置，憑藉氣流下洗效應，把盛行北風／海風下洗至該區，有助改善通風」。梯級式建築物高度限制不應一成不變；
- (e) 一如投影片 5 所顯示，該區大致上可分為四個建築羣，建築物高度限制分別為主水平基準上 165 米(光明臺)、115 米(新村街一帶)、100 米(施弼街一帶)及 85 米(書館街一帶)。不過，須注意的是該區西部現有／已承諾進行的發展項目的建築物高度介乎約主水平基準上 100 米至 144 米。這個高層建築羣和光明臺(主水平基準上 165 米)會大大阻擋夏季風和每年盛行風的通風廊；

- (f) 申述人提出一個已顧及現有建築羣和通風廊的替代建築物高度輪廓(投影片 7)。雖然光明臺的建築物高度仍限為主水平基準上 165 米，但新村街、施粥街及京街一帶的建築物高度限制應訂為主水平基準上 100 米。申述地點應作為重士街建築羣的一部分，建築物高度限為主水平基準上 120 米。為了改善通風，面向浣紗街及銅鑼灣道的用地會訂定較低(主水平基準上 85 米)的建築物高度限制；以及
- (g) 倘城規會接納申述人的建議，把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 85 米放寬至主水平基準上 120 米，申述人會撤回其反對。

164. 主席繼而請委員提出問題。

#### 發展密度

165 一名委員留意到，多名申述人認為其用地(如希雲街一帶、摩頓臺一帶、利園及怡東酒店用地等)的發展密度會因施加建築物高度限制而受影響。一些申述人亦認為施加建築物高度限制會對一些商業用地(如新寧道一帶)的樓底高度造成負面影響。該名委員詢問上述意見是否正確。

166. 港島規劃專員區潔英女士表示，當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地在收納高度限制後大體上能配合分區計劃大綱圖的准許發展密度，並已因應該區的梯級式建築物高度輪廓和有關用地的規劃意向與特色，假設了一個合理的樓底高度。整體來說，就建築物高度限為主水平基準上 110 及 130 米的商業用地而言，標準樓層的樓底高度可約為 4 至 4.5 米。一些申述人聲稱其發展計劃無法容納准許最高發展密度，這可能是由於採用了不同的假設，例如商業樓宇(甲級寫字樓)採用較高的樓層高度，以及有關地庫／平台停車場的假設等。新寧道一帶訂有主水平基準上 100 米的較低建築物高度限制，使建築物高度輪廓與南面普遍低矮的發展項目及黃泥涌分區計劃大綱圖上毗連的「商業」地帶(建築物高度亦限為主水平基準上 100 米)互相協調。由於建築物高度限制較低，日後發展項目的樓底高度亦會較低。一些申述人在其發展計劃中加入多項規劃及設計優點，以支持他們提出的放寬建築物高度限制要求。然而，目前並無機制可確保該等改善措施會在放寬建築物高度限

制後落實。為顧及個別用地的特定情況和具規劃及設計優點的發展計劃，現已訂有條文，容許申請略為放寬分區計劃大綱圖的建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》已清楚列出考慮此等申請的準則，包括提供更好的街景、在建築物之間預留距離、具有其他規劃和設計優點，以及容納額外地積比率。

167. 對於申述人就利園二期所作的陳述，港島規劃專員區潔英女士表示關於「可持續建築設計」的新措施以及分區計劃大綱圖內有關建築物高度、非建築用地、建築物後移範圍／間距的限制屬於兩個不同的制度，即樓宇制度及城市規劃制度。「可持續建築設計指引」適用於所有建築發展項目，特定地區的特色和用地情況未有考慮在內。該指引就根據《建築物條例》豁免總樓面面積作出規定。發展商如選擇不申請豁免總樓面面積，則無須依循「可持續建築設計指引」。另一方面，分區計劃大綱圖在地區層面訂定限制，以達到一些城市設計和規劃目的。這些限制往往是為特定地點而訂定，並已顧及種種因素。利園二期用地可透過制定不同的發展計劃／方案，以達到准許發展密度。至於申述人提出的發展方案，由於欠缺詳細資料，規劃署在現階段難以核證。然而，規劃署的評估顯示，根據分區計劃大綱圖的發展限制進行發展，最大上蓋面積可達53%，而非申述人所述的49.2%。此外，「可持續建築設計指引」已就建築物間距規定列出可能豁免情況和補償措施。更重要的是，為顧及個別用地的特定情況，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許向城規會申請略為放寬有關規定。

168. 李禮賢先生關注規劃署只能就申述人提出的意見／建議作出概括回應。分區計劃大綱圖訂定的發展限制並沒有詳細的研究／評估支持。他表示把建築物高度限制放寬10至20米，不大可能會造成重大負面影響。當局在訂定分區計劃大綱圖的發展限制時並無參考屋宇署最新頒布的作業備考，也是基本的問題。申請略為放寬發展限制的機制不但費時，更會對發展造成不必要的窒礙。城規會只應訂定合理的發展限制，令公眾受益。銅鑼灣區的建築物高度限制的限制性過大，會對所有土地擁有人造成負面影響，不能令公眾受益。

169. 一名委員就禮信大廈的發展密度提出詢問，區潔英女士在回應時答稱根據屋宇署的資料，禮信大廈的建築圖則於一九

六零年根據當時的「Volume Regulations」獲核准。有關的核准圖則沒有訂明總樓面面積的計算方法。就重建項目而言，用地的准許發展密度須根據現行的《建築物(規劃)規例》重新評估，而非如申述人所聲稱根據現有總樓面面積釐定。就此，准許最高總樓面面積減少不是因施加建築物高度限制所致。

170. R142 的代表陳劍安先生表示，一如希雲街 32 至 50 號的發展計劃所顯示，在主水平基準上 100 米的建築物高度限制(即使樓底高度為 3.15 米)下，不能完全達到准許發展密度。土地擁有人會失去約 330 平方米的總樓面面積。由於受建築物高度限制所制肘，停車場須設於地庫層。地庫發展項目所需進行的挖掘工程會對毗連的文物建築物造成重大影響。基於上述限制，他促請城規會把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米。

#### 空氣流通評估

171. 一名委員留意到 R147 至 R152 的代表殷如民先生表示，規劃署的空氣流通評估報告建議加入鮮明的建築物高度變化，以及建築物高度差距可促使氣流下洗至街道水平。就此，申述人建議放寬新寧道一帶的建築物高度限制，促使氣流下洗至行人水平。該名委員詢問上述意見及建議是否正確。

172. 港島規劃專員區潔英女士在回應該名委員的詢問時，就 R147 至 R152 提交的空氣流通評估提出以下要點：

- (a) 規劃署的空氣流通評估顧問考慮到銅鑼灣東部有一個低至中層的建築羣，遂建議為浣紗街一帶訂定主水平基準上 85 米、100 米和 115 米並由北面朝南面遞增的梯級式建築物高度，以利用建築物高度變化所造成的風下洗效應，改善通風。新寧大廈一帶的情況卻截然不同，該處主要有高樓大廈，即使按有關申述人的建議放寬建築物高度限制，下洗效應也無法讓風下洗至街道水平，因此這個方法並不適用；
- (b) 申述人認為利園和利園二期的後移和平台高度規定只是因應規劃署的意見而訂定，這項意見並不正確。規劃署為該兩塊用地訂定適當的發展參數時，

曾與空氣流通評估顧問全面和仔細進行討論。空氣流通評估顧問最初建議把利園二期用地上的長形平台分拆，以改善通風。然而，此項要求或會對用地的發展／重建造成重大的限制。經考慮各方面的情況後，當局認為從通風角度而言，保留平台的現有高度較為恰當；

- (c) 銅鑼灣區空氣流通評估的地盤通風程度資料採納自都市氣候環境圖及通風環境標準可行性研究的基準研究(下稱「基準研究」)。基準研究的風洞測試結果顯示，銅鑼灣核心區大部分範圍的風速極低。銅鑼灣是繁盛商業區，街上人流眾多。進一步增加建築物高度會對該區的通風造成更多負面影響；
- (d) 分區計劃大綱圖已訂有條文，容許略為放寬非建築用地限制及後移和建築物間距規定。最近有一宗申請涉及在太古坊進行綜合辦公室發展並略為放寬非建築用地限制，已於二零一一年三月四日獲都會規劃小組委員會批准。有關申請人提交的詳細空氣流通評估已證明，就整體通風表現而言，要求放寬非建築用地限制的擬議計劃比符合分區計劃大綱圖規定的計劃略勝一籌。為顧及特定地點的情況，分區計劃大綱圖已提供彈性；

#### *把希雲街一帶改劃為「住宅(甲類)」地帶*

173. 一名委員詢問把希雲街一帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的理據，葉子季先生在回應時表示由於該區主要是住宅區，把該處改劃作住宅用途實屬恰當。規劃署在二零一零年十一月舉行的地區諮詢論壇上已向居民解釋改劃用途地帶的理據。他就於論壇上提出的一個問題作出回應時，告知居民就希雲街一帶提交的建築圖則主要涉及住宅用途，而一些居民可能誤以為這正是把希雲街一帶改劃作住宅用途的理由。在這方面，港島規劃專員區潔英女士提及 R110 的意見，即規劃署只在灣仔區議會提出強烈要求後才為居民舉行地區諮詢論壇。她澄清當規劃署在二零零九年十月就銅鑼灣分區計劃大綱草圖的修訂諮詢灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會時，委員會主席認為有關修訂涉及頗為技術性的事宜，並建議規劃署為居民舉行地

區簡布會。規劃署毫不猶豫地接納了有關舉辦地區論壇的建議，而該論壇已於二零一零年十一月舉行。

#### 核准建築圖則

174. 一名委員詢問建築物高度超逾建築物高度限制的核准建築圖則是否仍可實施。港島規劃專員區潔英女士答稱就建築圖則已獲核准的發展計劃而言，只要核准建築圖則仍然有效，有關發展計劃不會受分區計劃大綱圖所收納的新建築物高度限制影響。在這方面，陳劍安先生表示涉及 R142 的申述地點的建築圖則於二零一零年三月獲建築事務監督核准，而該套建築圖則目前仍然有效。不過，他重申核准總樓面面積少於用地的准許發展密度，而主水平基準上 100 米的建築物高度限制不能容納用地的准許發展密度。

175. R147 至 R152 的代表陳麗喬博士在回應港島規劃專員的意見時，提出以下要點：

- (a) 規劃署在訂定建築物高度限制時，似乎未有顧及申述地點的實際地面水平，以及在建築物內設置變壓室和其他相關屋宇裝備的需要；
- (b) 在制定發展計劃時所採用的樓層高度為 4.5 米，而不是規劃署所提出的較高高度；
- (c) 申述人已就利園二期用地探討所有可能的發展方案。在分區計劃大綱圖的限制和「可持續建築設計指引」的規定下，沒有一個發展計劃能夠達到准許發展密度；以及
- (d) 至於新寧大廈及新寧閣用地，涉及主水平基準上 180 米的發展項目的建築圖則已獲核准。不過，這個核准計劃並非最適當的發展計劃。申述人已擬備一個附有詳細評估支持的優化計劃，但規劃署沒有提出任何具體意見。

176. 陳麗喬博士在回應一名委員的詢問時答稱，嘉蘭中心的樓底高度為 3.75 米。R147 至 R152 的代表何美婉女士表示，規劃署和申述人就利園二期用地計算出的最大上蓋面積分別是 53.5% 和 49.2%。就算規劃署提出的最大上蓋面積(53.5%)仍小於准許最大上蓋面積(62.5%)。至於港島規劃專員就平台距離作出的回應，須注意的是恩平道與渣甸坊的高度相差五米。就建築物間距訂定的豁免措施不能應用於恩平道臨街面。

### 希雲街一帶的建築物高度限制

177. R137 的代表黃法旗先生表示海旁範圍如景隆街中央樓改劃為「商業」地帶，建築物高度限為主水平基準上 110 米。根據建築物高度由北面朝南面遞增的梯級式高度概念，希雲街一帶應訂有較高的建築物高度限制。須注應的是，毗連該處的用地的整體建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米。因此，當局應為希雲街一帶訂定相同的建築物高度限制。R137 的代表仇國林先生及黃先生表示只基於現有用途的性質而把希雲街一帶劃作住宅用途，做法並不合理。黃法旗先生續說雖然該地帶已訂有條文，容許通過規劃許可審批制度申請進行商業發展，但小業主並無就規劃申請擬備支持文件的資源和專才。小業主最終並沒有選擇，只好以較低價格向大發展商出售其物業。

178. R137 的代表邵偉飛先生表示，由於希雲街的長度約為 100 米而建築物高度為主水平基準上 130 米，日後發展項目的高度將為 33 層，「方形系數」(即建築物闊度與希雲街長度的比例)達 0.55。然而，在主水平基準上 100 米的現有建築物高度限制下，發展項項目的高度會是 25 層，但方形系數會增至約 0.62。在主水平基準上 130 米的方案下，建築物闊度較諸主水平基準上 100 米的方案少 7 米。建築物間距較寬，將有助改善地面水平的通風。他又表示城規會文件所夾附的圖則帶有誤導成分，因為該圖則假設整個街區會滿布建築物，但建築物之間應有間隙。規劃署梁瑋文先生解釋說，基準研究的風洞測試結果顯示，在夏季時分，銅鑼灣區大部分範圍的平均風速只是每秒 0.3 至 0.4 米，從通風角度而言，風速相當低。整體來說，再增加建築物高度會對順風地區的通風造成負面影響。

### 後移規定

179. 港島規劃專員區潔英女士在回應主席就希雲街後移規定提出的問題時答稱，為確保希雲街行人路的闊度能符合《香港規劃標準與準則》所定兩米的最低標準，從而為附近一帶的居民以至市民大眾改善步行環境，運輸署認為在有關用地重建時應從地段界線往後移。由於一些現有建築物已在地面水平往後移，現有行人路的部分路段可能已闊兩米。這個闊度是《香港規劃標準與準則》所訂明的最低要求，而闊設較寬闊的行人路可改善步行環境。R142 的代表鄭紹民先生表示，屋宇署在審

理就希雲街 32 至 50 號提交的建築圖則時，已確認希雲街現有行人路的闊度介乎 2.38 米至 2.4 米。

180. 港島規劃專員區潔英女士在回應一名委員的詢問時答稱，由於有關私人土地無須交還作分區計劃大綱圖所訂明的後移範圍和非建築用地，該後移範圍和非建築用地仍會計入地積比率。至於如把土地專作公眾通道及交還土地以擴闊街道的建議，則可根據《建築物(規劃)規例》獲批額外總樓面面積，而是否享有額外總樓面面積的要求會由建築事務監督充分考慮。分區計劃大綱圖的《說明書》已清楚列出考慮略為放寬建築物高度限制申請的準則，包括配合額外地積比率等情況。

181. 關於申述人建議的交通及行人方案，運輸署李國聲先生告知委員，在加路連山一塊機電工程署用地興建公共交通交匯處的建議仍未敲定，所以仍未有落實時間表。至於刪除蘭芳道上落客貨處的建議，須注意的是該區的上落客貨需求殷切。上述建議從交通管理角度而言並不可行。至於 R147 至 R152 提交的人流評估，李先生表示該項評估只提供了一些數學計算方法。除行人流量外，行人路的實際情況(例如是否有路旁設施如燈柱、小巴士站和電線杆等)亦會影響其使用情況。李先生向委員提述實物投影機所顯示《香港規劃標準與準則》的摘錄部分，並表示住宅區的行人路應最少闊兩米，而商業區的行人路應最少闊 3.5 米。至於人流多的商業區，則訂有 4.5 米的較高標準。由於該區的人流多且路旁上落客貨活動需求殷切，區內不符合標準的行人路須予擴闊。須注意的是，即使提供所需的後移範圍，一些行人路仍未能符合最低標準。不過，現有的後移規定是在審慎考慮多項因素(例如尊重發展權的需要、用地限制等)後訂定。

182. 李禮賢先生重申交通顧問已提出不同的交通及管理方案與建議，並附上詳細的評估資料。然而，政府部門的代表不接納上述方案與建議，但沒有作出詳細的回應。運輸署並沒有進行任何研究，以評估該區的行人流量，以及所需採取的改善措施。李國聲先生在回應時表示有關規定旨在配合銅鑼灣的長遠規劃及發展。事實上，在銅鑼灣核心區內闢設闊兩米的行人路肯定不足夠。一些行人路即使進行擴闊，亦無法符合《香港規劃標準與準則》所定的最低標準。R147 至 R152 的代表林澤仁先生表示雖然《香港規劃標準與準則》已訂定行人路標準，

但實際人流是決定是否須擴闊行人路的重要考慮因素(實地調查顯示每分鐘的行人流量遠低於 60 人)。如希雲街，有關要求仍低於《香港規劃標準與準則》的標準。R142 的代表陳劍安先生說，希雲街是一條人流少的盡頭路。

183. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人及提意見人離席後商議申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人及提意見人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

### 商議部分

184. 主席詢問委員有否閱覽在會議舉行前傳閱的文件以及於會上提交的文件，委員確認已閱覽該等文件。主席又詢問委員是否需要押後會議的商議部分。委員認為他們既已聽取申述人及其代表所作的全部陳述並已閱覽所提交的書面資料，宜應趁着記憶猶新商議申述。委員確認他們能夠並已準備好商議申述和就申述作出決定。

185. 關於地產建設商會提交的申述，委員備悉城規會過往審議其他分區計劃大綱圖時曾考慮申述所載的大部分要點，但「可持續建築設計指引」與分區計劃大綱圖的管制有所重覆，以及銅鑼灣分區計劃大綱圖採用尖沙咀分區計劃大綱圖的「放寬限制方案」除外。不過，委員仍商議申述人提出的主要事項，詳情如下：

#### *改劃「商業／住宅」用地的用途地帶*

186. 委員備悉根據都會計劃檢討提出的建議，「商業／住宅」地帶劃分已不合時宜，而且本身存在問題，包括土地用途組合有欠理想和令基礎設施規劃產生不明朗因素。除了少數分區計劃大綱圖之外，其他分區計劃大綱圖上所有的「商業／住宅」地帶均已予檢討，並已改劃作其他用途。在這方面，當局已進行土地用途檢討，以審視銅鑼灣分區計劃大綱圖上的「商業／住宅」用地，以期把有關用地改劃為適當的用途地帶。委員亦留意到規劃許可審批制度容許彈性改變用途。此外，當局制定了新的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶機制，以

便進行已規劃的混合用途綜合發展項目，達到提供彈性和保留規劃管制的雙重目標。

#### *城市設計考慮因素*

187. 對於有意見認為沒有制定全面的城市設計圖，委員備悉當局為該區制訂整體的建築物高度概念和訂定建築物高度限制及其他相關規定時，已充分顧及各項城市設計考慮因素，包括保護山脊線、保存區內主要瞭望點的視野，以及海旁建築物較為低矮的梯級式高度輪廓等。所訂定的建築物高度級別已確保能盡量符合城市設計原則，同時又可配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。

#### *樓底高度*

188. 對於一些申述人在其申述書中指出建築物高度限制對發展項目的樓底高度造成局限，一名委員指出所訂定的建築物高度限制合理，並已顧及所有相關考慮因素，而假設樓底高度只是其中一個因素。另一名委員表示認同，並指出為其他分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時亦採用了這個方法。有關申述未有提出充分的理據，足以支持偏離這方法。一名委員認為，現代化甲級寫字樓可能宜採用 4.5 米的樓底高度，這點不用爭議。然而，申述人沒有就其發展計劃須採用 4.5 米樓底高度提出充分的理由。分區計劃大綱圖已訂有條款，容許申請略為放寬建築物高度限制，以顧及具規劃及設計優點的發展／重建項目。

#### *以定點形式劃分地帶*

189. 秘書請委員留意文件第 35 頁第 4.4.3(p)段。法律意見認為，根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，是有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。由於該區的範圍廣闊且具有不同特色，加上須達到不同的規劃意向／目標，必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制。委員備悉這點。

#### *劃設非建築用地／後移規定*

190. 對於有人質疑城規會訂定非建築用地、後移和建築物間距規定是否具有法律依據，委員備悉已諮詢律政司的意見。法律意見認為條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制發展。非建築用地、後移和建築物間距規

定是規劃管制工具，城規會在具有必須且充分的規劃理據的前提下，可使用這些工具進行規劃管制。在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、後移和建築物間距規定，可發揮正面的規劃作用和帶來其他正面的規劃增益，城規會顯然將其視為一種發展管制，而在現有情況下訂定有關規定，確有充分理據支持。

#### *替代發展計劃未獲考慮*

191. 委員同意在分區計劃大綱圖上訂定的發展參數已顧及所有相關考慮因素，包括現有建築物高度輪廓、該區的特色、土地用途、梯級式建築物高度概念、城市設計原則、空氣流通評估的建議、用地的准許發展密度，以及平衡公眾對改善生活環境的期望與私人發展權的需要等。委員備悉申述人已提交替代發展計劃，但認為有關計劃不能達到訂定建築物高度限制時所依據的規劃意向／目標。

#### *事前沒有諮詢公眾*

192. 委員備悉城規會的做法是根據《城市規劃條例》的規定，就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾的意見。條例亦已提供一個途徑，讓公眾提交申述和意見，而此等申述和意見會由城規會聆訊。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度和非建築用地限制及後移規定的全部資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均已公開讓公眾查閱。

#### *與「可持續建築設計」作業備考有所重覆*

193. 委員備悉關於「可持續建築設計」的新措施及分區計劃大綱圖的限制屬於兩個不同的管制制度，即樓宇制度及城市規劃制度。「可持續建築設計指引」就根據《建築物條例》豁免總樓面面積作出規定。發展商如選擇不申請豁免總樓面面積，則無須依循「可持續建築設計指引」。城市規劃制度根據《城市規劃條例》制定。秘書亦請委員留意「可持續建築設計指引」適用於所有建築發展項目，並沒有顧及個別地區的特色。然而，在分區計劃大綱圖上施加限制是為了達到該區特定的規劃目標。委員同意分區計劃大綱圖的限制與「可持續建築設計指引」有所重覆這個論點並不正確。

#### *放寬限制方案*

194. 關於把尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案應用於銅鑼灣分區計劃大綱圖的建議，委員備悉根據「城市設計指引」，尖沙咀已獲確認為高層建築樞紐。委員認為申述人未有提出令人信服的理由／充分的理據，足以支持把放寬限制方案的應用範圍擴大至包括銅鑼灣區。

#### *擴闊行人路*

195. 委員留意到銅鑼灣區現正轉型為商業及娛樂區，路旁的上落客貨活動和行人活動日漸增加，因而導致人車爭路的情況。區內一些行人路不符合《香港規劃標準與準則》所定的標準，即住宅區的行人路最少須闊兩米，而商業區的行人路最少須闊 3.5 米。雖然申述人提交了一份評估(根據一項實地調查擬備)，以支持他們關於從人流角度而言無須擴闊行人路的論點，但運輸署認為現有行人路不符合《香港規劃標準與準則》的標準。兩名委員認為在訂定非建築用地和後移規定時，應顧及該區(例如希雲街一帶及新寧大廈一帶)日後的發展／重建項目。對於申述人提出的改善措施，運輸署代表已表示在加路連山道機電工程署用地興建公共交通交匯處的建議並未有落實時間表，而遷移蘭芳道現有小巴士站及上落客貨處的建議從交通管理角度而言並不可行。

#### *希雲街一帶*

196. 委員留意到申述人主要基於發展限制會對其物業的重建潛力和價值造成負面影響而反對把希雲街一帶改劃作住宅用途並施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制。雖然申述人提出的理據不夠充分，但一名委員表示該處大部分住宅樓宇均建於上世紀六十年代，極具重建潛力。為希雲街一帶訂定合適的土地用途地帶時，要顧及該處的長遠規劃及發展意向這個重要因素。該處毗連銅鑼灣核心商業區，重建後極具潛力作商業用途。為了容許發展／重建項目具有彈性以配合不斷轉變的市場需要，委員普遍認為較宜把該處改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

197. 另一名委員詢問倘有關用地重建作商業用途，主水平基準上 100 米的建築物高度限制能否配合發展密度。秘書回答說，主水平基準上 100 米的建築物高度限制能否配合准許發展密度要視乎多項因素而定，例如實際用途組合、樓層高度和建築設計等。商業發展項目的最大上蓋面積比住宅發展項目為

大。一名委員不同意放寬該處的建築物高度限制。該名委員認為建築物高度限制是根據多項因素訂定，包括空氣流通評估的建議、整體建築物高度概念、城市設計原則、與附近地區是否互相協調，以及平衡公眾對改善生活環境的期望與私人發展權的需要。另一名委員指出根據空氣流通評估報告，希雲街一帶位處一個休憩用地和政府、機構及社區設施羣的中央，也是盛行風的入口，該處日後的發展項目會影響夏季盛行風吹往順風地區。主水平基準上 100 米的建築物高度限制從通風角度而言應予保留。其他委員對該名委員提出的意見表示認同。另一名委員指出，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

198. 秘書在回應一名委員就發展密度會否降低的問題時答稱，一如規劃署指出，希雲街一帶現有建築物的建築圖則是根據當時的「Volume Regulations」獲核准。現有發展項目的核准圖則沒有訂明總樓面面積的計算方法。如進行重建時，准許發展密度須根據現行的《建築物(規劃)規例》重新評估。

199. 對於 R142 的代表陳劍安先生要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，委員備悉建築物高度為主水平基準上 135 米的建築圖則已獲核准。秘書指出規劃制度和樓宇制度屬兩個不同的制度，而發展計劃的建築圖則如已獲核准，只要核准建築圖則仍然有效，則進行有關發展計劃的權利不會受影響。基於第 197 段特別提及的理由，委員認為為希雲街一帶訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制恰當。一名委員指出申述人並無提供詳細的資料，以證實一如申述人所聲稱，興建地庫停車場在技術上存在問題。零碎放寬建築物高度限制會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性。此外，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許略為放寬建築物高度限制，而城規會會按個別情況考慮每宗申請。委員備悉在分區計劃大綱圖上訂定後移規定，是為確保希雲街行人路的闊度能符合《香港規劃標準與準則》所定兩米的最低標準。一如規劃署指出，由於一些現有建築物已在地面層往後移，現有行人路部分路段可能已闊兩米。這個闊度是《香港規劃標準與準則》所定的最低要求，而闊設較寬闊的行人路可改善步行環境。

摩頓臺一帶

200. 委員備悉申述人要求把有關用地恢復劃為「商業／住宅」地帶或改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。申述人的代表在聆訊席上作出陳述時，就摩頓臺一帶提出兩級的建築物高度輪廓，並建議把介乎銅鑼灣道與摩頓臺之間的範圍及信德街尾的小巷的建築物高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 115 米。

201. 委員備悉除住宅用途外，該處還有辦公室、酒店及商業發展項目。委員認為一如希雲街一帶，摩頓臺一帶應改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以容許發展／重建項目具有彈性以配合不斷轉變的市場需求。對於 R143 和 R144 的代表杜立基先生提出的兩級梯級式建築物高度輪廓，一名委員表示由於摩頓臺一帶佔地約一公頃，面積細小，而各用地具有頗為近似的特色，按申述人所建議訂定不同的建築物高度級別並無充分理據支持。另一名委員指出由於摩頓臺一帶位處一個休憩用地羣的中央，放寬建築物高度限制會影響該處的通風。委員亦備悉申述人建議的優化發展計劃可能具有一些規劃及設計優點。然而，問題的關鍵在於目前並無機制可確保在放寬建築物高度限制後，發展計劃建議的優化措施會落實。分區計劃大綱圖已訂有條文，容許略為放寬建築物高度限制，而城規會會按個別情況考慮每宗申請。

*百德新街 2 至 20 號、京士頓街 6 至 8 號、位於加寧街、百德新街、記利佐治街的用地*

202. 委員備悉申述人反對訂定建築物高度限制和非建築用地規定，因為這些限制會對用地的重建項目造成局限。由於建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，標準辦公室樓層的高度只可達 3.5 米，低於為甲級寫字樓所定的 4.5 米標準。非建築用地規定只根據概括評估和主觀意見而訂定。此項規定會減低銅鑼灣街道的活力，令地面一層寶貴的商業樓層空間減少。非建築用地規定並無具體顯示。委員備悉京士頓街及記利佐治街是主要的通風廊，讓盛行東風滲入銅鑼灣核心區。由於銅鑼灣中心區的已建設環境稠密且通風情況欠佳，必須訂定非建築用地規定，讓盛行東風滲入順風地區。秘書表示一如規劃署指出，銅鑼灣核心區空氣流通評估的地盤通風程度資料採納自基準研究。基準研究亦已為銅鑼灣核心區進行風洞測試。委員亦備悉分區計劃大綱圖已清楚顯示所劃設的非建築用地。一名委員認為除了改善通風，非建築用地規定亦有助改善地面層的步

行及購物環境。秘書在回應一名委員的詢問時回答說，一般來說，非建築用地的地面不得興建建築物，但可興建地庫。由於有關的私人土地不會被收回作所規定的後移範圍和非建築用地，指定作非建築用地和後移範圍的用地仍會計入地積比率。分區計劃大綱圖就有關用地訂定的准許發展密度不會受非建築用地和後移規定影響。

203. 對於申述人在其申述書中聲稱主水平基準上 110 米的建築物高度限制會對建築物的樓底高度造成局限，一名委員表示該建築物高度限制可配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。建築物高度限制是根據多項因素而訂定，而申述人並無在申述書內提出充分理由，足以支持放寬該處的建築物高度限制。此外，分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制，以便讓城規會評估發展計劃的規劃及設計優點。

#### *告士打道 281 號怡東酒店*

204. 委員備悉該用地現由主水平基準上 119 米的怡東酒店佔用。有關申述主要反對為該用地訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制和劃設闊 10 米的建築物間距。秘書在回應一名委員的詢問時表示，分區計劃大綱圖容許建築物重建至現時的高度。所訂定的建築物高度限制不會影響用地的發展密度。一名委員表示分區計劃大綱圖亦已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。至於劃設闊 10 米的建築物間距，委員留意到這項規定旨在保持並加強該處現有的通風廊，以改善海風滲進銅鑼灣核心區的情況。在該處重建前，建築物間距內的現有建築物及構築物不會受到影響，而且無須拆卸。分區計劃大綱圖亦已訂有條文，容許略為放寬建築物間距規定。秘書表示分區計劃大綱圖已訂有條文，容許略為放寬非建築用地限制及後移和建築物間距的規定，以顧及個別地點的特有情況。在申請略為放寬非建築用地限制方面，有一個值得注意的例子，即最近獲城規會批准的太古坊辦公室發展項目。在此宗個案中，申請人通過空氣流通評估證明擬放寬非建築用地限制的計劃會令該處一帶的整體通風情況略有改善。簡言之，委員認為申述人沒有就其申述提出充分理據。

#### *新寧大廈及新寧閣一帶*

205. 委員備悉新寧閣及新寧大廈用地上一個建築物高度為主水平基準上 180 米的辦公室及酒店發展項目的建築圖則已獲核

准。為配合主水平基準上 100 米的建築物高度限制，擬議發展項目須盡用上蓋面積，而樓底高度只可達 3.6 米。申述人表示若把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，便可容許發展／重建項目收納一些設計特色。不過，若要提供更多設計特色和在地面層闢設園境區，建築物高度必須達主水平基準上 150 米。一名委員認為新寧道一帶涵蓋面積較大的用地，具潛力重建為甲級寫字樓。秘書在回應一名委員的詢問時指出，規劃署表示為有關用地訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，是為確保該用地的建築物高度限制能與黃泥涌分區計劃大綱圖就毗連地區訂定的建築物高度限制保持一致，但在主水平基準上 100 米的建築物高度限制下，樓底高度會較低。委員認為新寧大廈及新寧閣用地因其位置優越而可重建為甲級寫字樓。新寧道一帶的建築物高度限制應放寬至主水平基準上 130 米，俾能善用該用地。委員留意到申述人已提交優化計劃，並要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米。一名委員表示雖然優化計劃已收納一些規劃及設計優點，但並無足夠資料證明進一步放寬建築物高度限制恰當，特別是目前並無機制可確保擬議優化措施會收納在重建計劃內。較審慎的做法是借助可申請略為放寬建築物高度限制的條文。委員同意建築物高度限制只應放寬至主水平基準上 130 米。

#### *利園用地*

206. 委員備悉該用地現有一個主水平基準上 208 米的商業及辦公室發展項目，這個發展項目是附近一帶最高的建築物。申述人要求城規會把「商業(2)」用地的建築物高度限制由主水平基準上 200 米放寬至主水平基準上 210 米，以反映利園現時的建築物高度，並撤銷用地平台部分訂為主水平基準上 32 米的建築物高度限制。申述人亦要求撤銷沿恩平道劃設的非建築用地以及沿蘭芳道後移的規定。委員備悉沿恩平道劃設非建築用地及為發展項目的平台範圍訂定主水平基準上 32 米的建築物高度限制，是為了解決通風問題。空氣流通評估顯示，劃設非建築用地可讓風吹到現時被發展項目平台遮擋的行人水平。劃設非建築用地亦有助於擴闊行人路。恩平道和蘭芳道現有的行人路分別闊約 2.3 至 3 米和 2.1 至 2.4 米，低於《香港規劃標準與準則》所定標準。委員也不同意申述人顧問提出的論點，即從人流角度而言無須擴闊行人路(詳情見第 195 段)。一如規劃署解釋，主水平基準上 200 米的建築物高度限制大體上反映利園現時的建築物高度。這個建築物高度已是分區計劃大綱圖上所

採用的最高建築物高度。進一步放寬建築物高度限制並無充分理據支持。委員亦備悉有關地帶的「註釋」容許建築物重建至現有建築物高度。

#### *恩平道 28 號利園二期*

207. 委員備悉申述人反對為利園二期的大樓及平台層分別訂定主水平基準上 130 米及 20 米的建築物高度限制，以及反對沿恩平道劃設兩米的非建築用地。委員又備悉空氣流通評估顯示白沙道一帶被利園二期和利園等高樓大廈環繞，故通風情況已轉差。沿恩平道劃設非建築用地和為發展項目的平台範圍訂定主水平基準上 20 米的建築物高度限制，是為了解決通風問題。為了改善通風，所訂定的建築物高度限制和非建築用地規定應予保留。一名委員表示分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。

#### *軒尼詩道 500 至 502 號希慎廣場*

208. 委員備悉建築物高度為主水平基準上 230.7 米的建築圖則已獲核准。申述人要求把建築物高度限制由主水平基準上 200 米放寬至主水平基準上 231 米，以反映核准建築圖則的高度。申述人亦要求撤銷沿利園山道劃設非建築用地的規定。繼一名委員提出詢問後，秘書表示在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施。興建中的商業發展項目的建築物高度限為主水平基準上 200 米，這已是大綱圖所採用的最高建築物高度級別。進一步增加建築物高度限制並不可取。委員認為劃設五米非建築用地的規定有助改善通風及步行環境，應該予以保留。

#### *希慎道 1 號*

209. 委員備悉建築物高度為主水平基準上 146 米的建築圖則已獲建築事務監督核准。對於申述人要求把建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 150 米，以及撤銷沿利園山道後移 0.5 米的規定，委員認為申述人沒有提出充分理據以支持其要求。委員備悉沿利園山道後移 0.5 米是為了擴闊行人路以改善步行環境，以及應付該處上落客貨活動日益增加的需求。委員備悉雖然建築物高度主水平基準上 146 米的建築圖則可繼續實施，但不應以該建築圖則的建築物高度作參考，因為這會損及整體梯級式高度概念的完整性。因此，建築物高度限制和後移規定無須修訂。

### *白沙道一帶*

210. 委員備悉白沙道一帶是獨特的商業住宅區，具劃一的建築風格，而在建築物低層則有時尚商店。該範圍極具潛力發展成爲具特色的購物區。爲保持該處的特色，委員同意保留主水平基準上 30 米的建築物高度限制。委員得悉爲顧及有關用地在所涉各方同意放寬具限制性規約後可能進行重建，擬興建較高建築物的綜合重建計劃可提交城規會考慮。

### *加寧街及百德新街(記利佐治街以北的路段)的「其他指定用途」用地*

211. 委員備悉有關申述關注該處一帶主要有住宅樓宇。該處改劃爲「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後，會失去原來的特色。此外，申述人認爲主水平基準上 110 米的建築物高度限制不符合整體的梯級式建築物高度輪廓。委員認爲把該處改劃爲「其他指定用途」註明「混合用途」地帶恰當，可靈活保留住宅用途和在日後進行商業發展的機會。該處的建築物高度限制訂爲主水平基準上 110 米，其高度級別與面向維多利亞港一帶的高度級別相同。

### *書館街 18 至 21 號*

212. 委員備悉申述地點位於浣紗街北部，被低層住宅樓宇環繞。申述人的代表就該處提出了一個替代梯級式建築物高度輪廓，並建議把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 85 米放寬至主水平基準上 120 米。委員認爲申述人並無提出充分理據或評估，足以支持採用擬議的替代梯級式建築物高度輪廓，而把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 85 米放寬至主水平基準上 120 米並無理由支持。

### *駱克道各地段*

213. 委員備悉申述人主要基於沿駱克道後移 0.5 米會影響用地的發展及建築設計彈性而反對該項後移規定。委員認爲後移規定有助改善該處的步行環境。此項規定不會對各地段的發展密度造成負面影響。

### 申述編號 1

214. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 支持有關修訂，並決定不接納 R1 的部分內容，理由如下：

- (a) 在公眾利益與私人發展權之間需取得適當的平衡。銅鑼灣核心區在主水平基準上 80 米、100 米和 115 米的擬議建築物高度限制、闢設更多及更闊的非建築用地和通風廊，以及限制整區建築物的平台的大小，會對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，亦會對受影響用地的發展潛力造成負面影響；以及
- (b) 提供更多及更闊的非建築用地／後移限制／通風廊，會對日後的發展／重建項目，特別是對該區常見的細小地段造成不必要的限制。當局已在改善通風與保障私人發展權之間取得了平衡。

#### 申述編號 2 至 5

215. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 至 R5，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限

制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及

- (c) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，而通過規劃許可審批制度，土地用途可靈活更改。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令該區日後的發展及特色變得千篇一律，因為現有用途仍可繼續存在。

申述編號 6 至 73、75 至 117、130、132 至 139 及 141

216. 經進一步商議後，城規會決定順應 R6 至 R73、R75 至 R117、R130、R132 至 R139 及 R141 的部分內容，把希雲街用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

217. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R6 至 R73、R75 至 R117、R130、R132 至 R139 及 R141 的餘下部分，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議；
- (b) 爲希雲街一帶訂定建築物高度限制，主要目的是維持該處的中層建築特色，並且避免發展／重建項目過高。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，以配合分區計劃大綱圖的准許

發展密度。因此，施加建築物高度限制不會損害私人重建的誘因。整體來說，亦不會對物業價值造成負面影響。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保障私人發展權之間取得了平衡。撤銷或零碎地放寬建築物高度限制會導致高廈林立，實有違擬議規劃管制的目的，因此不獲支持；

- (c) 為有關用地施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素，例如是否設有平台；停車場是否設於地庫層或設於地面以上的範圍；以及擬議樓層高度等。因此，未必能確保可以達到較佳的樓宇設計(R6、R14、R21、R25至R64、R86至R97、R99及R117)；
- (d) 法律意見認為，由於申述地點的產業權益沒有正式被終絕，為有關地點改劃用途地帶和施加建築物高度限制不大可能令財產被正式徵用。改劃用途地帶和施加建築物高度限制並不構成「實際剝奪」發展權，有關擁有人不會因此得到補償(R9、R10、R17至R22、R24至R65、R69、R72、R76、R77、R79至R96、R98至R106、R109至R115、R117、R130及R132至R137)；
- (e) 禮頓道對面的「商業」用地已成為銅鑼灣核心區商業／住宅羣的一部分，該區採用了梯級式建築物高度輪廓，軒尼詩道／怡和街北面用地的建築物高度限制為主水平基準上110米，而南面用地則為主水平基準上130米。該中層住宅區不宜採用上述建築物高度限制。希雲街32至50號的建築圖則(建築物高度為主水平基準上135米)已在訂定建築物高度限制前獲建築事務監督核准。在訂定申述地點的建築物高度限制時不應以上述圖則作為參考，因為這樣會損及該處及其附近地區的建築物高度輪廓的完整性(R13、R15、R16、R21、R66至R67、R70、R73、R78、R79、R81至R86、R93至

R97、R99、R101 至 R108、R116、R130、R136 至 R137、R139 及 R141)；

- (f) 屋宇署表示，禮信大廈的建築圖則於一九六零年根據當時的「Volume Regulations」獲核准。現有發展項目的核准圖則沒有訂明總樓面面積的計算方法。就重建項目而言，用地的准許發展密度須根據現行的《建築物(規劃)規例》重新評估，而非如申述人所聲稱根據現有總樓面面積釐定(R138 和 R139)；
- (g) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；
- (h) 後移規定有助於擴闊希雲街的行人路，以改善附近居民及公眾人士的步行環境，實屬恰當。此項規定不會對該區的發展／重建項目造成不必要的限制(R132 至 R139)；
- (i) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用(R9、R13、R16、R21、R66、R72、R78、R97、R101 至 R103、R114、R130 及 R136)；以及
- (j) 官立嘉道理爵士小學既非古蹟亦非已評級的歷史建築，故無須為該建築物採取特定的保護行動(R141)。

申述編號 74、118 至 129、131、140 及 142

218. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R74、R118 至 R129、R131、R140 及 R142，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議；
- (b) 爲希雲街一帶訂定建築物高度限制，主要目的是維持該處的中層建築特色，並且避免發展／重建項目過高。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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。因此，施加建築物高度限制不會損害私人重建的誘因。整體來說，亦不會對物業價值造成負面影響。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保障私人發展權之間取得了平衡。撤銷或零碎地放寬建築物高度限制會導致高廈林立，實有違擬議規劃管制的目的，因此不獲支持；
- (c) 爲有關用地施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素，例如是否設有平台；停車場是否設於地庫層或設於地面以上的範圍；以及擬議樓層高度等。因此，未必能確保可以達到較佳的樓宇設計(R140)；
- (d) 法律意見認爲，由於申述地點的產業權益沒有正式被終絕，爲有關地點改劃用途地帶和施加建築物高度限制不大可能令財產被正式徵用。改劃用途地帶和施加建築物高度限制並不構成「實際剝奪」發展權，有關擁有人不會因此得到補償(R121 至 R125、R127、R128 及 R131)；

- (e) 禮頓道對面的「商業」用地已成為銅鑼灣核心區商業／住宅羣的一部分，該區採用了梯級式建築物高度輪廓，軒尼詩道／怡和街北面用地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，而南面用地則為主水平基準上 130 米。該中層住宅區不宜採用上述建築物高度限制。希雲街 32 至 50 號的建築圖則(建築物高度為主水平基準上 135 米)已在訂定建築物高度限制前獲建築事務監督核准。在訂定申述地點的建築物高度限制時不應以上述圖則作為參考，因為這樣會損及該處及其附近地區的建築物高度輪廓的完整性(R118 至 R120 及 R140)；
- (f) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；
- (g) 後移規定有助於擴闊希雲街的行人路，以改善附近居民及公眾人士的步行環境，實屬恰當。此項規定不會對該區的發展／重建項目造成不必要的限制(R142)；以及
- (h) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用(R119 和 R121)。

#### 申述編號 143 至 144

219. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，把摩頓臺一帶由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

220. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R143 至 R144 的餘下部分，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素，例如是否設有平台；停車場是否設於地庫層或設於地面以上的範圍；以及擬議樓層高度等。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野(特別是海景)，以及通過設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積爲100%而最高高度限爲15米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計；以及
- (d) 爲顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱

圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請。

#### 申述編號 145

221. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R145，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素，例如是否設有平台；停車場是否設於地庫層或設於地面以上的範圍；以及擬議樓層高度等。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野(特別是海景)，以及通過設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積爲100%而最高高度限爲15米的商業平台，盡量提高

樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計；

- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；以及
- (e) 介乎京士頓街與謝斐道之間的非建築用地及記利佐治街兩旁的非建築用地旨在讓東風滲進銅鑼灣核心區。非建築用地不會對分區計劃大綱圖上有關申述地點的發展密度及該處的購物環境造成負面影響。

#### 申述編號 146

222. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R146，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素，例如是否設有平台；停車場是否設於地庫層或設於地面以上的範

圍；以及擬議樓層高度等。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野(特別是海景)，以及通過設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積為100%而最高高度限為15米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計；

- (c) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；
- (d) 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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。由於已訂有條文容許建築物重建至現時的高度，有關地點重建時應可通過採用適當的設計而達到較高的樓底高度；以及
- (e) 為有關地點訂定建築物間距的規定，旨在保持並加強該處現有的通風廊，以改善海風滲進銅鑼灣區心臟地帶的情況。在該處重建前，建築物間距內的現有建築物及構築物不會受到影響，而且無須拆卸。

#### 申述編號 147 和 153

223. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R147 和 R153，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪

廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素，例如是否設有平台；停車場是否設於地庫層或設於地面以上的範圍；以及擬議樓層高度等。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野(特別是海景)，以及通過設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積為100%而最高高度限為15米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計；
- (d) 《城市規劃條例》第3及4條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第3及4條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，是有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (e) 施加建築物高度限制是為避免發展項目過高，不會影響個別用地的發展密度；整體來說，亦不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響。至於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有高度的權利；

- (f) 對於已超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制的現有建築物，不應批准略為放寬建築物高度限制的推定旨在抑制過高建築物的高度，避免建築物高度輪廓的高度一再增加；
- (g) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；
- (h) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、建築物間距和後移規定，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，包括改善通風、令景觀更加開揚及優化步行環境。這些規定具有必需且充分的理據支持，並會成為城規會規劃管制的一部分，因此具有法律依據；
- (i) 劃設非建築用地、後移範圍及建築物間距的規劃意向的成效會因放寬個別地點的非建築用地、後移及建築物間距規定而受影響。略為放寬後移規定的條文已收納「特殊情況」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能達到有關規定的特殊情況；儘管如此，規劃目標仍可以其他形式達到；
- (j) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，而通過規劃許可審批制度，土地用途可靈活更改。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令該區日後的發展及特色變得千篇一律，因為現有用途仍可繼續存在；
- (k) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限

制、非建築用地、建築物間距及後移規定的全部資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均已公開讓公眾查閱；

- (1) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶最初在二零零三年獲城規會通過的《法定圖則註釋總表》修訂本中提出。當局已根據從專業學會收集所得的意見改良擬議用途地帶。在住宅和非住宅用途妥為分隔的前提下，新住宅、非住宅及混合發展用途都是此地帶內有當然權利進行的用途，以便為重建項目提供彈性，而在未進行重建的現有綜合樓宇內，也可進行一些商業用途(R153)；
- (m) 一般來說，把土地專作公眾通道及交還土地以擴闊街道的建議，可根據《建築物(規劃)規例》要求享有額外總樓面面積，而此等要求會由建築事務監督會按照慣常做法適當作出考慮。由於分區計劃大綱圖上有關的商業、住宅和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶沒有地積比率限制，因此無須在該圖上收納關於按照《建築物(規劃)規例》第22(1)及(2)條超逾准許地積比率的規定。分區計劃大綱圖的非建築用地、後移和建築物間距規定應該不會對有關用地的發展密度造成負面影響，亦不會妨礙根據《建築物條例》要求享有額外總樓面面積；以及
- (n) 關設行人專用區和採取交通管理方案會對有關地區整體的車流及人流造成重大影響，需經運輸署獨立和詳細地考慮。

#### 申述編號 150

224. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，把新寧道一帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準 130 米。

225. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R150 的餘下部分，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 《城市規劃條例》第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，是有權爲分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (c) 施加建築物高度限制是爲了避免發展項目過高，不會影響個別用地的發展密度；整體來說，亦不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響。至於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有高度的權利；以及
- (d) 爲顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請。

申述編號 148、149、151 及 152

226. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R148、R149、R151 及 R152，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 《城市規劃條例》第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，是有權爲分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (c) 施加建築物高度限制是爲了避免發展項目過高，不會影響個別用地的發展密度；整體來說，亦不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響。至於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有高度的權利；
- (d) 爲顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；
- (e) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、建築物間距和後移規定，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，包括改善通風、令景觀更加開揚及優化步行環境。這些規定具有必需且充分的理據支持，

並會成為城規會規劃管制的一部分，因此具有法律依據；

- (f) 有關地點的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，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (g) 把利園二期發展項目平台範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，以及沿恩平道劃設非建築用地，均有助改善白沙道附近地區的通風，但不會對分區計劃大綱圖就用地訂明的發展密度造成負面影響(R148)；
- (h) 當局就有關地點所訂主水平基準上 200 米的建築物高度限制，大致反映位於軒尼詩道 500 號現正興建中的商業發展項目的建築物高度(主水平基準上 199 米)，而該項高度限制已是大綱圖所採用的最高建築物高度級別。當局認為進一步提高圖則所限的建築物高度並非可取的做法。雖然在訂定建築高度限制前經建築事務監督核准的第二份核准建築圖則(建築物高度為主水平基準上 231 米，並涉及毗鄰的黃金廣場用地)獲准繼續實施，但以其建築物高度作為參考實不恰當(R149)；
- (i) 為有關地點劃設五米的非建築用地，將有助改善利園山道沿路一帶的通風，但不會對分區計劃大綱圖就用地訂明的准許發展密度造成負面影響(R149)；
- (j) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，大致反映現時利園的建築物高度。這個建築物高度級別已是大綱圖上的最高級別。進一步放寬建築物高度限制的建議沒有理據支持。然而，「商業(2)」地帶的「註釋」准許重建至現有建築物高度(R151)；

- (k) 把現有利園發展項目平台範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 32 米，以及沿恩平道劃設非建築用地，作用是改善白沙道附近地區的通風，不會對分區計劃大綱圖就用地訂明的發展密度造成負面影響(R151)；
- (l) 沿蘭芳道最少後移 1.5 米的規定有助於擴闊行人路，以改善銅鑼灣核心區的步行環境，以及符合《香港規劃標準與準則》的最低標準，實屬恰當(R151)；
- (m) 希慎道 1 號沿利園山道最少後移 0.5 米的規定有助擴闊行人路，以改善銅鑼灣核心區的步行環境，以及符合《香港規劃標準與準則》的最低標準，實屬恰當(R152)；以及
- (n) 有關地點的建築圖則(建築物高度為主水平基準上 146 米)已在訂定有關地點的建築物高度限制前獲建築事務監督核准，雖然該圖則獲准繼續實施，但不應用作參考，因為此舉會有損整體的梯級式建築物高度概念的完整性(R152)。

#### 申述編號 154

227. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R154，理由如下：

由於銅鑼灣核心區的發展主要屬商業性質，因此該區的「商業／住宅」用地主要改劃為「商業」地帶。改劃有關用地的用途地帶，應該不會對該區整體的住宅單位供應量和物業價格，以及區內商業用途的顧客量造成重大影響。倘市場對該區的住宅發展項目有需求，現已有條文訂明可申請在「商業」地帶內進行住宅發展。

#### 申述編號 155

228. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R155，理由如下：

- (a) 申述地點的後移規定有助於擴闊行人路，以改善銅鑼灣核心區的步行環境，以及符合《香港規劃標準與準則》的最低標準，實屬恰當。後移規定不應對有關地點的發展密度造成負面影響；以及
- (b) 至於把駱克道劃作部分時間行人專用街道的建議，該道路部分範圍已是部分時間行人專用街道。由於難以為行經該區車輛另闢合適的行車路線和為上落客貨活動另闢地方，以闢設後移範圍來改善步行環境這個方法較為務實。

#### 申述編號 156 至 161

229. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R156 至 R161，理由如下：

- (a) 為白沙道用地訂定主水平基準上 30 米的建築物高度限制，作用是保存現有獨特的低矮發展地區，並在高樓大廈中提供視覺調劑和歇息空間。因此，放寬建築物高度限制不獲支持。然而，日後若擬進行建築物高度較高的綜合發展項目，可通過第 12A 條申請程序，向城規會提交建議，以供考慮；
- (b) 後移規定有助於擴闊行人路，以改善銅鑼灣核心區的步行環境，以及符合《香港規劃標準與準則》的最低標準(R158)；
- (c) 由於分區計劃大綱圖並沒有排除在該處進行綜合重建的可能性，因此與鼓勵私營機構參與市區重建工作的一般意向並沒有任何抵觸。建築物高度限制並不妨礙在有關地點進行商業用途以達到「商業」地帶的規劃意向，即准許作不同規模的商業發展(R160 及 R161)；
- (d) 把百德新街一帶的用地由「商業／住宅」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，可靈活保留現有的住宅發展項目和重建作商業用途的機

會，不會對該處一帶的特色造成負面影響(R161)；  
以及

- (e) 該處訂為主水平基準上 110 米的建築物高度限制已顧及銅鑼灣核心區所採用的梯級式建築物高度輪廓，以及百德新街一帶位處海旁的位置，實屬恰當(R161)。

#### 申述編號 162 和 163

230. 經進一步商議後，城規會備悉 R162 和 R163 提出的意見。

#### 申述編號 165

231. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R165，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。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保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 爲顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請；以及

- (c) 零碎地放寬申述地點的建築物高度限制，會損及浣紗街一帶用以改善通風的梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，因此不獲支持。

## **議程項目 12**

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

232. 餘無別事，會議在二零一一年三月十二日零時十五分結束。