

二零一一年六月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 986 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	
陳曼琪女士	
鄭恩基先生	
方和先生	
鄭心怡女士	
林群聲教授	
劉志宏博士	
陳仲尼先生	
李偉民先生	
馬錦華先生	
鄧淑明博士	
何培斌教授	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
盧偉國博士	

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

卓巧坤女士

環境保護署副署長

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

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳旭明先生

陳漢雲教授

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士(上午)

錢敏儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年六月十日舉行的第 985 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年六月十日舉行的第 985 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 就有關《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/22》的申述作出的決定

[閉門會議]

2. 以下委員已就此議項申報利益：

李律仁先生 — 與 Ruy Barretto S.C.先生(R7)在同一
大律師事務所工作

黃遠輝先生 — 與配偶共同擁有大埔一個單位和兩
個泊車位

邱榮光博士 — 在大埔擁有一些物業和土地，亦是大
埔環保會管理委員會主席，負責管
理鳳園蝴蝶保育區及教育中心

盧偉國博士 — 在大埔擁有物業

3. 委員備悉李律仁先生已就未能出席會議致歉。委員亦備悉黃遠輝先生、邱榮光博士及盧偉國博士只涉及間接和不密切的利益，因為有關的申述(R7)不會影響他們的物業和鳳園蝴蝶

保育區及教育中心，因此，同意他們可以留席。委員備悉盧偉國博士尚未到席。

R 7 致城規會秘書的信

4. 秘書報告，城規會秘書於二零一一年六月十日收到 Ruy Barretto S.C.先生的信，該信已於二零一一年六月二十二日交予委員傳閱，並已呈上會議。該信的內容是關於二零一一年五月二十七日的聆訊，該次聆訊旨在進一步考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的申述編號 R 7 至 R 12。Ruy Barretto S.C.先生(R 7)反對把大埔滘陸岬第 10 區內的兩個斜坡(「A 區」及「B 區」)劃為「綠化地帶」，並建議把「A 區」及「B 區」改劃為「自然保育區」地帶。城規會於二零一一年五月二十七日聆訊有關申述後，決定不接納 R 7 申述的意見，理由是 A 區及 B 區屬於大埔滘陸岬西面第 10 區斜坡的一部分，劃為「綠化地帶」是恰當的做法，可以維持該處的景觀特色，而且沒有足夠的理據及證據支持按建議把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶。此外，與其他「自然保育區」地帶比較，這些地區的生態價值較低。二零一一年五月二十七日的城規會會議記錄已於二零一一年六月十日獲得通過。

會議記錄所載的事項

5. 秘書表示，R 7 在收到已通過的會議記錄前致函秘書，表示他認為會議記錄應記述聆訊中曾討論的數點，包括(i)R 7 曾指出漁農自然護理署(下稱「漁護署」)沒有在城規會文件第 8823 號(下稱「文件」)中提供新資料；(ii)R 7 認為漁護署在會議呈上的該區照片，應加附在文件內，並在會議前交予申述人核實；以及(iii)R 7 曾指出漁護署呈上的照片是在有關的鄉村旁的步行徑拍攝，未能顯示 R 7 建議由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的地區情況。秘書表示，Barretto 先生在信中提及的三點已在獲通過的會議記錄內記述。

指控程序不當及要求覆核城規會的決定

6. 秘書表示，R 7 並聲稱，當局未能在會議前提出證據(即漁護署呈上的照片)，又未能讓申述人查核該等照片，亦未能提供該等照片的副本，加上拍攝照片的位置可能有誤，導致出現

重大誤差，聆訊不公平，並導致錯誤決定。R7 詢問城規會會否主動檢討其決定，糾正他在信中提出的問題。

7. 關於這項要求，秘書指出，在聆訊中，漁護署的代表只是借助有關照片講解 A 區及 B 區的實地情況，並顯示把 A 區及 B 區劃為「自然保育區」地帶並不恰當，有關論點已收錄在文件第 5.1 段。當城規會決定不接納 R7 申述的意見時，已清楚知道 A 區及 B 區的實地情況。城規會並非單憑漁護署呈上的照片去了解該兩處的實地情況。文件亦附有其他實地照片及航攝照片(圖 Ha-2 及 Ha-3)，而有關地區的規劃專員也曾在聆訊中提及這些照片。

8. 秘書表示，R7 亦要求城規會向他提供漁護署在會議上使用的照片副本，讓他查核證據是否真確；另外，待分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准時，把他所指的程序不當之處告知行政長官會同行政會議。

9. 秘書繼而請委員考慮：(i)城規會是否需要覆核就申述 R7 所作的決定；(ii)是否須向 R7 提供漁護署呈上會議的照片副本；以及(iii)待分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准時，是否須把 R7 所指的程序不當之處告知行政長官會同行政會議。

10. 主席表示，在二零一一年五月二十七日的聆訊中，城規會已充分考慮所有申述人和提意見人提交的資料，以及他們和漁護署陳述的內容，才作出決定。他請委員考慮是否需要根據 R7 提出的論點覆核城規會的決定。

11. 規劃署署長梁焯輝先生認為，R7 及城規會均有機會在聆訊中檢視漁護署呈上的照片，並就照片提出問題。況且，申述人及提意見人在聆訊中才呈上資料以支持其意見的情況，也不罕見。主席表示，根據既定做法，城規會只接受有關人士為支持其原本的意見而提交的進一步資料，但未必接受在聆訊中才呈上的新資料。他同意漁護署呈上的照片只是用來說明該署原本的意見。

12. 一名委員認為城規會無須覆核其決定，因為 R7 在聆訊中已有機會檢視漁護署呈上的照片，並就照片提出意見。況

且，城規會不會單憑漁護署的照片這個資料來源便作出決定。不過，這名委員同意向 R7 提供漁護署的照片副本，此外，待分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准時，亦應把 R7 所指的程序不當之處告知行政長官會同行政會議。其他委員持相同意見。

[盧偉國博士此時到席。]

13. 經進一步討論後，主席總結說，委員同意：(i)城規會無須覆核就申述 R7 所作的決定；(ii)由秘書處向 R7 提供漁護署在會議呈上的照片副本；以及(iii)待分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准時，一併呈交 R7 於二零一一年六月十日發出的信。

(ii)及(iii)

14. 續議事項(ii)及(iii)項以機密文件形式記錄。

(iv) 有關牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的申述

[公開會議]

15. 此項目涉及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交的申述(R4)，以下委員就此項目申報利益：

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 陸觀豪先生 | — 為八達通卡有限公司的董事局成員，而港鐵是該公司的大股東。 |
| 梁剛銳先生 | — 曾代表其專業協會就廣深港高速鐵路總站的選址事宜向立法會提交意見書，並為香港大學專業進修學院(大專院校)的僱員，該院校於該區設有校舍。 |
| 陳旭明先生 | — 為反對廣深港高速鐵路(香港段)聆訊小組的召集人，而港鐵(R4)是香港段的營運商。 |
| 黃仕進教授 | — 為香港大學專業進修學院的校外考試委員，該院校於該區設有校舍。 |
| 劉志宏博士 | — 為香港大學的客席教授 |
| 陳漢雲教授 | — 為香港大學及香港大學專業進修學院的客座講師及校外考試委員 |
| 卓巧坤女士
(運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)) | — 為港鐵董事局的候補委員 |
| 鄭心怡女士 | — 在另一個案中擔任港鐵的專家證人 |

16. 委員同意陸觀豪先生及卓巧坤女士涉及直接利益，應就此項目暫時離席。委員亦同意其他委員所涉的利益均屬間接性

質，與申述關係不大，應可留在會議席上。委員備悉陳旭明先生及陳漢雲教授已就未能出席會議致歉。

[陸觀豪先生及卓巧坤女士此時暫時離席。梁焯輝先生此時返回會議席上。]

17. 秘書報告說，城規會已於二零一一年五月二十七日考慮涉及《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖編號 S/K13/26》的申述編號 R4(由港鐵提交)。R4 反對把德福花園改劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶，以及把九龍灣港鐵站用地改劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，並為兩塊用地施加建築物高度限制及／或建築物間距規定。R4 在聆訊上對「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶的「註釋」訂明的最高非住用總樓面面積(177 031 平方米)提出爭辯，並指現時的整體非住用總樓面面積為 177 784 平方米，較分區計劃大綱圖所訂限制多出 753 平方米。R4 聲稱數字出現偏差可能是因屋宇署沒有計及多年來因建築改動工程而批准增加的非住用總樓面面積，或在計算非住用總樓面面積時沒有把一間中學的總樓面面積(8 320.08 平方米，根據臨時豁免書所批准)包括在內所致。

18. 秘書指城規會於二零一一年五月二十七日決定接納申述編號 R4 的部分內容，在有關分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶「註釋」的備註(1)加入「或超過現有建築物的總樓面面積」，以確保現有的總樓面面積在重建後不會減少。城規會亦同意須釐清現有發展的非住用總樓面面積，以及把已核實的非住用總樓面面積數字納入分區計劃大綱圖，作為該「其他指定用途」地帶的最大非住用總樓面面積。

19. 秘書繼而報告說，規劃署已與屋宇署及地政總署釐清所涉地點的非住用總樓面面積。地政總署確認所涉「其他指定用途」地帶的非住用總樓面面積(177 031 平方米)就是所涉地點契約的總綱圖則所訂明的已核准非住用總樓面面積。屋宇署確認即使在計算總樓面面積時把有關中學的總樓面面積(8 320.08 平方米，根據臨時豁免書所批准)包括在內，有關地點在《建築物條例》下的已核准非住用總樓面面積亦不會超出為所涉「其他指定用途」地帶訂定的數字(177 031 平方米)。

就此，城規會於二零一一年五月二十七日會議上所作的決定，即修訂所涉「其他指定用途」地帶的「註釋」（在該地帶「註釋」的備註(1)加入「或超過現有建築物的總樓面面積」），將能提供所須的彈性及確保現有的總樓面面積在重建後不會減少。秘書繼而請城規會同意為所涉「其他指定用途」地帶訂定的非住用總樓面面積數字(177 031 平方米)應維持不變。

20. 一名委員認為「現有建築物」一詞應不包括違例建築工程，秘書回應說有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明「現有建築物」的定義，即一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條件的建築物(包括構築物)。

21. 委員備悉屋宇署及地政總署所釐清的事宜，並同意有關分區計劃大綱圖為所涉「其他指定用途」地帶訂定的非住用總樓面面積數字(177 031 平方米)應維持不變。

(v) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 3 號

在劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶的

粉嶺新運路第 51 約地段第 3035 號餘段、

第 3036 號 A 分段、第 3036 號餘段、第 3037 號、

第 3044 號及第 3045 號餘段和毗連政府土地

關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期兩年)

(申請編號 A/FSS/197)

[公開會議]

22. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一一年六月九日確認收到一份日期註明為二零一一年三月二十一日の上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年一月七日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/FSS/197)的決定。該宗申請提出在一個被《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶的地點，關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期兩年。城規會駁回該宗申請的理由是：

- (a) 申請書內並無提供資料，證明該公眾停車場不會對附近環境造成不良的影響；以及

(b) 這宗申請涉及先前兩次批給的規劃許可，有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

23. 上述上訴個案的聆訊日期尚未訂定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

上訴個案統計數字

24. 秘書報告，截至二零一一年六月二十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 22 宗。有關上訴的統計數字詳列如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	117 宗
放棄／撤回／無效	:	149 宗
尚未聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	318 宗

(vi) 對已通過的城規會二零一一年五月二十七日第 984 次會議記錄作出修訂
[公開會議。]

25. 秘書報告，城規會在二零一一年六月十日所通過的會議記錄有一些已呈交會上的編審修訂。該份已通過的會議記錄文本已加入有關修訂，並於二零一一年六月二十二日交予各委員傳閱。委員備悉並同意有關修訂。

[陸觀豪先生和卓巧坤女士此時返回會議席上，而陳仲尼先生和梁剛銳先生則暫時離席。]

議程項目 3

26. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/519

在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 366 號餘段、第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、第 372 號 A 分段、第 372 號 B 分段、第 373 號、第 374 號、第 375 號餘段、第 376 號、第 377 號、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 381 號餘段(部分)、第 458 號(部分)、第 459 號(部分)、第 460 號、第 461 號、第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、第 466 號(部分)、第 469 號(部分)、第 470 號(部分)、第 471 號(部分)、第 1323 號(部分)、第 1324 號、第 1325 號(部分)、第 1337 號、第 1338 號、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1344 號、第 1345 號(部分)、第 1346 號(部分)、第 1347 號(部分)、第 1349 號(部分)、第 1350 號(部分)、第 1351 號、第 1353 號、第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號 A 分段、第 1356 號 B 分段、第 1357 號、第 1358 號、第 1359 號、第 1360 號、第 1361 號、第 1362 號、第 1363 號、第 1364 號、第 1365 號、第 1366 號、第 1367 號餘段、第 1368 號、第 1369 號 A 分段、第 1369 號 B 分段、第 1369 號 D 分段、第 1523 號(部分)、第 1524 號、第 1525 號、第 1531 號 B 分段、第 1532 號、第 1533 號 A 分段、第 1533 號 B 分段、第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號、第 1539 號、第 1540 號、第 1541 號、第 1542 號、第 1543 號、第 1544 號(部分)、第 1592 號(部分)、第 1593 號、第 1613 號 C 分段(部分)、第 1614 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器並進行附屬工場活動(為期三年)

(城規會文件第 8846 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

27. 委員知悉鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她目前與申請人的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來。委員並知悉鄭女士此時暫時離席。

[鄭心怡女士此時暫時離席。譚贛蘭女士、鄭恩基先生及李偉民先生此時到達出席會議。]

28. 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
何小芳女士	— 申請人的代表
鄭沛勤先生	— 申請人的代表

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

30. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在唐人新村分區計劃大綱核准圖所劃的「未決定用途」地帶內一個地點臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並進行附屬工場活動，為期三年；
- (b) 申請地點的面積約為 56 600 平方米(包括約 5 300 平方米的政府土地)，目前劃分成 16 個貯物間以作申請的用途。根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區，周圍夾雜露天貯物場、貨倉、工場、零散的住用構築物、農地及荒地，南面劃為「住宅(丙類)」地帶的地方有新的住宅項目逸林首府，建有 30 幢屋宇；
- (c) 申請地點入口的東面毗連公庵路，兩者之間隔着一幅政府土地。申請地點內有 43 個構築物，總樓面面積約為 5 171 平方米，高度約為 2.5 米至 5 米(一至兩層)，用作貯物、附屬辦公室及附屬工場，並設有 26 個貨車泊車位。該地點有部分地方用以臨時存放和處理舊電器，以供循環再造；
- (d) 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給這宗申請為期三

年的臨時許可，並附加一些條件，其中包括條件(c)項，即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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)出入申請地點。二零一一年三月二十二日，申請人申請覆核小組委員會加入規劃許可附帶條件(c)項的決定，要求刪除這項條件；

(e) 申請人爲支持這宗覆核申請而提交的申述書內容撮錄於文件第 3 段，現概述如下：

(i) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物／港口後勤用途。一直以來，該地點在分區計劃大綱圖上劃爲「未決定用途」地帶，設立此地帶是爲了應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存不能存放於普通倉庫的貨物；

(ii) 重型貨車及拖架是運送建築機械和材料的主要工具，規劃許可附帶條件(c)項所載禁止重型貨車出入的規定並不合理，會令在申請地點合法經營多年的建築機械和材料露天存放場須停業；

(iii) 自一九九八年首次獲批給規劃許可後，該露天貯物場一直使用重型貨車(例如拖架及貨櫃車拖頭)運送貯存的材料出入申請地點。申請地點及其通道均已鋪設路面，邊界圍欄及爲美化環境而栽種的植物亦一直保養及護理得很好，以盡量減少對環境可能造成的影響；以及

(iv) 爲避免對周邊地區可能造成的噪音影響，申請人多年來已在申請地點實施《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)所載列的紓減環境影響措施，包括設置邊界圍欄、限制作業時間和鋪設路面；

- (f) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署支持在規劃許可附加條件(c)項，因為公庵路大致不足以應付重型貨車的交通量。環境保護署署長並不支持這宗規劃申請，據他最近進行的實地視察所見，申請地點附近和其通道沿路都有民居聚集。倘讓有關業務繼續影響附近易受影響的設施，會對環境造成不良影響。不過，他對在規劃許可附加條件(c)項的做法沒有意見。其他部門則對這宗覆核申請沒有特別意見；
- (g) 公眾的意見——在法定公布期內，當局沒有收到有關這宗覆核申請的公眾意見；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關因素和評估撮錄如下：
- (i) 由於環境保護署(下稱「環保署」)基於環境問題而不支持這宗申請，此個案不應獲得批准，除非在規劃許可附加條件(c)項足以紓減這宗申請對環境可能造成的不良影響；
 - (ii) 申請人在第 16 條申請的階段提交的資料沒有清楚說明會使用何種車輛在申請地點作業，只提及申請地點會設置 26 個各為 11 米長 × 3.5 米闊的貨車泊車位。這個尺寸的泊車位只適用於中型貨車和整體式重型貨車，但不適用於其他類別的重型貨車（例如掛接式貨車、貨櫃車拖頭及長達 16 米的拖架）；
 - (iii) 若通過這項刪除規劃許可附帶條件(c)項的建議，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)便可出入申請地點。這些重型貨車的交通量會對申請地點附近的住宅用途造成環境方面的不良影響。

31. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

32. 何小芳女士借助 Powerpoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物／港口後勤用途。一直以來，該地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，設立此地帶是為應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存不能存放於普通倉庫的貨物。申請地點獲准用作露天存放建築機械和材料已逾十年，而自一九九八年首次獲批給規劃許可後，經營者一直使用重型貨車(例如拖架及貨櫃車拖頭)運送貯存的材料出入該地點；
- (b) 最近城規會於二零一一年二月十八日批准在申請地點露天存放建築機械和材料、回收物料和舊電器及進行附屬工場活動。該地點目前劃分成 16 個貯物間以作申請的用途。申請人現申請覆核規劃許可附帶條件(c)項，即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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)出入申請地點。根據《道路交通條例》，重型貨車指「許可車輛總重超過 24 公噸而不超過 38 公噸的貨車」。當局在規劃許可附加條件(c)項，禁止使用拖架及重型貨車進行獲核准的用途，既不合理又不切實可行，是不必要的做法。申請人要求城規會刪除規劃許可附帶條件(c)項；

不會對交通或環境造成不良影響

- (c) 她備悉運輸署關注公庵路大致不足以應付重型貨車的交通量，並表示運輸署理應禁止重型貨車使用公庵路或實施其他的改善交通措施，以解決交通安全問題，而不應針對申請地點，在規劃許可附加這項條件；
- (d) 因應環保署曾提出意見，要求申請人遵行最新的「作業指引」，以紓減對環境可能造成的影響，申請人已履行先前的申請的規劃許可所附帶的所有條件，並實施了「作業指引」所載列的紓減環境影響

措施，以盡量減少對環境可能造成的影響。這些措施包括在申請地點外圍設置一幅 2.5 米高的瓦坑鐵圍牆，並保養該圍牆；把作業時間限為早上七時至晚上七時，並且不在星期日及公眾假期作業；以及鋪築和保養路面及車輛的進出口通道。區內人士或市民並不反對獲核准的露天貯物用途，也沒有提出有關用途影響環境的投訴。她並指出，屯門及元朗規劃專員所指位於「住宅(丙類)」地帶內的新住宅發展項目距離申請地點約 600 米；

- (e) 城規會規劃指引編號 13E 訂明有關地點的範圍內應關設足夠的泊車和輪候設施，供作業用途，以免車輛在路旁停放和輪候。為符合這項規定，申請人已在規劃綱領的平面圖上顯示申請地點內有足夠空間供車輛轉動、停泊及上落貨物，並設有 26 個泊車位(11 米×3.5 米)，以證明所涉的車輛不會在公共道路上輪候或等候。根據《香港規劃標準與準則》的規定，大小為 11 米×3.5 米的泊車位足夠供中型貨車及重型貨車使用。由於預計貨櫃車拖頭／拖架在上落貨物後會立即離開申請地點，因此這次提出申請，沒有劃設此類車輛的泊車位。就申請地點的面積而言，應有足夠空間供貨櫃車拖頭／拖架轉動及上落貨物之用；

不合理

- (f) 就建築機械和材料的大小和重量而言，要作獲核准的露天存放建築機械及材料用途，確有必要使用拖架及重型貨車。規劃許可附帶條件(c)項規定拖架及重型貨車不得進入申請地點，實屬不合理，會令經營者無法繼續經營在申請地點運作已逾十年的建築機械及材料露天存放場，同時亦違背批給規劃許可讓申請地點用作露天貯物的目的；

不切實可行

- (g) 若公庵路不適合重型貨車使用，運輸署便應禁止重型貨車及拖架進入該路。她以一些照片作為依據，

指出一旦禁止拖架及重型貨車進入露天貯物場，上落貨物工作便須在公庵路上進行，這樣會阻塞交通和危害行人安全；以及

不必要

- (h) 申請人已採取足夠的紓減影響措施，以確保有關的用途不會對環境及交通造成不良影響，因此，當局無必要在規劃許可附加條件(c)項。

33. 一名委員詢問該新住宅發展項目所在的位置及是否接近申請地點。屯門及元朗規劃專員張綺薇女士按文件的圖 R-1a 指出，除了在申請地點南面的「住宅(丙類)」地帶內有新建的住宅發展項目逸林首府之外，申請地點東南面的「鄉村式發展」地帶內亦有一些村屋在興建中，這些發展項目均以公庵路為主要通道。她回應該委員的提問時證實，現時沒有限制重型貨車使用公庵路。主席詢問最接近申請地點的易受影響設施所在的位置，張綺薇女士按文件的圖 R-2 指出，現時有不少民居散布在申請地點周圍。

34. 何小芳女士回應一名委員的提問時說，由於申請的用途並不涉及大型發展項目或重工業用途，因此申請人沒有委聘環境顧問評估有關的用途對環境的影響。不過，申請人一直有確保有關用途不會對周邊地區的交通及環境造成不良影響。她續說，申請地點的通道已鋪築地面，亦保養得很好，有關情況亦獲運輸署接受。申請人亦已遵行「作業指引」所載列的紓減環境影響措施，包括設置 2.5 米高的圍牆，並履行了規劃許可附帶的所有條件，包括設置排水設施及栽種美化環境的植物，而有關設施亦符合相關部門的要求。她補充說，申請地點附近主要用作貨倉及露天貯物，而規劃署所指的易受影響設施，只是零散的臨時住用構築物。

35. 規劃署署長梁焯輝先生備悉，申請人提出的理據，指限制重型貨車進入申請地點，做法並不合理，會令經營者無法經營獲小組委員會批准闢設的建築機械及材料露天存放場。他提醒申請人，根據《城市規劃條例》第 17(6)條，城規會覆核申請時，會考慮相關的規劃考慮因素(包括對交通及環境的影響)，然後可確認或推翻受質疑的決定，又或改作它本來能夠根

據第 16 條作出的任何決定。鑑於現時申請地點劃分成 16 個貯物間以作申請的用途，但並不是所有貯物間都須使用重型貨車，因此，他詢問申請人會否考慮逐步遷走那些須使用重型貨車出入申請地點的用途，以符合規劃許可附帶條件(c)項的規定。

36. 何小芳女士回應時證實，對於那些無須重型貨車出入的貯物間，申請人爲了盡量降低成本，會使用輕型貨車及中型貨車。不過，某些貯物間仍有需要使用重型貨車運送建築機械及材料。她指出，若按規劃許可附帶條件(c)項的規定禁止重型貨車出入申請地點，上落貨物工作或須在公庵路上進行，這樣會構成安全問題。此外，她認爲現時對建築機械及材料露天存放場的需求甚大，而申請地點亦十分適合闢作此類用途，城規會應考慮刪除規劃許可附帶條件(c)項，容許申請地點用作露天存放建築機械及材料，以應付經濟需要。

37. 一名委員詢問倘重型貨車獲准進入申請地點，申請人會否考慮重新編排申請地點各貯物間的用途，以盡量減少對環境的影響。該委員指出申請地點中間有一幅耕地，故詢問該處的農業活動會否中止。何小芳女士回應時表示，那些涉及重型貨車出入的露天存放建築機械及材料用途都集中在申請地點中部，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響。她續說，在該地點內進行農業活動的是申請人的其中一名租客，該部分的土地用作進行農業活動已逾十年，而目前無意中止這項農業用途。

38. 一名委員詢問申請地點有多少地方須讓重型貨車出入，何小芳女士回應說，申請地點約有三分之一地方，作業時須使用重型貨車出入申請地點，但出入的次數很少。

39. 申請人表示，若公庵路不適合重型貨車使用，運輸署便應禁止重型貨車及拖架進入該路，而不是在規劃許可附加條件，限制重型貨車進入申請地點。一名委員詢問屯門及元朗規劃專員對這個論據有何意見。張綺薇女士回應時說，申請地點面積大，有關的用途對交通及環境造成的不良影響會十分嚴重，而且這宗申請還提出存放舊電器和進行附屬工場活動。在規劃許可附加條件(c)項，禁止重型貨車進入申請地點，主要就是爲了解決環保署所關注這宗申請造成的環境影響問題。她表

示，雖然運輸署沒有限制重型貨車使用公庵路，但該署也關注該區同類的露天貯物用途對公庵路的交通累積造成的影響。她並表示，當局並非單單基於運輸署的意見而在規劃許可附加條件(c)項。

40. 鑑於申請人聲稱有些經營者在公庵路上上落貨物，一名委員遂向屯門及元朗規劃專員詢問城規會最近批給的規劃許可，是否有因應公庵路的交通所受到的影響而同樣附加了條件(c)項。張綺薇女士回應時說，城規會是因應每宗申請的個別情況，以決定是否附加這項條件。她指出，城規會曾於二零零九年批准同一名申請人提出在現時申請地點西面的一個地方闢設露天貯物場的申請，但當時沒有附加這項條件。不過，該宗申請所涉的地點面積小得多，附近亦沒有民居。她表示，警務處處長會按情況所需，採取執法行動，對付在公庵路上的非法上落貨物活動。

41. 秘書說，根據申請人在申請表內提供的資料，申請地點只會闢設 26 個貨車泊車位，各泊車位的大小為 11 米×3.5 米。這些泊車位只適合停泊中型貨車和整體式重型貨車，並不適合其他類別的重型貨車(例如掛接式重型貨車及貨櫃車拖頭和拖架)。她續說，城規會是基於重型貨車不須出入申請地點，才在規劃許可附加條件(c)項。何小芳女士回應說，申請人提交的平面圖所標示的 26 個貨車泊車位的大小是根據《香港規劃標準與準則》訂定，足夠容納重型貨車和中型貨車。申請人沒有劃設固定的貨櫃車拖頭及拖架泊車位，是因為這些車輛在上落貨物後，會立即離開申請地點，而上落貨物所需的空間亦會因應不同的運作需要而有所改變。她回應主席的提問時說，平面圖上劃定的泊車位主要供輕型貨車及中型貨車停候，因為這些車輛上落貨物時需要更多時間。

42. 由於申請人的代表再無其他意見要提出，而委員亦沒有再提問，主席遂告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後繼續商議，稍後會把決定通知申請人。主席感謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[鄧淑明博士此時離席。]

商議部分

43. 一名委員不支持這宗覆核申請，並表示小組委員會在規劃許可附加條件(c)項，限制重型貨車進入申請地點，是爲了紓減擬議的發展項目對公庵路的交通所造成的影響。若申請人認爲這項條件會影響在申請地點內露天存放建築機械及材料，應考慮不在該地點存放這類材料。這名委員不同意因爲運作需要，就要刪除條件(c)項。

44. 不過，另一名委員則認爲，現時沒有限制重型貨車使用公庵路，運輸署亦沒有提供資料說明公庵路可容納多少重型貨車，但對於一些涉及公庵路的申請地點，城規會卻在規劃許可附加條件(c)項，作出有關限制，做法並不公平。這名委員認爲使用重型貨車(例如貨櫃車)運送貨物及材料，其實比使用中型貨車更能減少公庵路的交通量。

45. 一名委員認爲讓重型貨車進入申請地點進行申請的用途，乃符合實際工作的需要。爲配合發展需要，香港現時對露天存放建築機械及材料的用地有需求，加上申請地點的位置及大小均適合用作露天存放建築機械及材料，因此保留有關的規劃許可附帶條件，會令該露天貯物場無法繼續運作，做法並不合理。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

46. 對於刪除規劃許可附帶條件(c)項，一名委員有所保留，因爲原先加入這項條件是爲了解決部門所關注的交通及環境影響問題。這名委員擔心一旦刪除這項條件，申請人便可把整個地點用作露天存放建築機械及材料，對交通及環境造成更大影響。這名委員認爲須待申請人提交交通影響評估報告及環境影響評估報告，讓城規會審核，才可刪除附帶條件(c)項。

47. 一名委員認爲禁止重型貨車進入申請地點，只會令公庵路出現非法上落貨物活動，造成交通安全問題。這名委員指出，公庵路的交通並不繁忙，附近亦有許多其他同類的露天貯物用途。

48. 規劃署署長梁焯輝先生亦同意，獲批准的用途須使用重型貨車出入申請地點，若在規劃許可附加條件(c)項，會導致該用途無法運作，實屬不合理。他認為申請地點面積大，周圍又有露天貯物用途，適合用作露天存放建築機械及材料。雖然基於申請地點的運作需要，他同意刪除規劃許可附帶條件(c)項，但由於申請地點附近會有愈來愈多的住宅發展項目相繼落成，他認為有需要檢討申請地點的長遠用途。

49. 另外三名委員鑑於申請地點已用作露天貯物多年，而且沒有涉及任何關於環境方面的投訴，因此支持按這宗申請，刪除規劃許可附帶條件(c)項。由於批給這宗申請的只是為期三年的臨時規劃許可，城規會可於規劃許可的有效期屆滿後檢討有關的情況。一名委員亦認為，只針對申請地點而在規劃許可附加這項條件，卻沒有在批給公庵路其他同類申請的規劃許可附加相同的條件，做法並不公平。

50. 經進一步商議後，城規會經覆核後，決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一四年二月十八日止，並須附加下列條件(原來的附帶條件(c)項已刪除，其他條件及指引性質的條款則維持不變)：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存和清洗膠樽；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在該三個鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方貯存和處置(包括裝卸)電器；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內貯存和處置(包括裝卸)電子及電腦廢料(包括陰極射線管)；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上現有為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十一月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關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)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

51. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，地段擁有人及有關政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，

以便把申請地點的任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點須經一幅短窄的政府土地才能到達公庵路。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點的出入口並非直接毗連公庵路。申請人須向地政監督查核該幅連接申請地點和公庵路的短窄土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該幅土地的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《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；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法和採取必須的措施，避免任何對申請地點內及附近的水道及沿岸植物可能造成的干擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點現有的水管會受到影響。倘因為受發展項目影響而須把水管改道，發展商須承擔所需工程的費用；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸及佔用性質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人有意申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除現時顯然並未根據《建築物條例》獲准搭建的構築物。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請。現用作辦公室及貯物用途的有蓋地方均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。此外，批給規劃許可，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。如有需要，當局可能會執行管制行動，移除所有違例建築；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，移離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[譚贛蘭女士及陳仲尼先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/280

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)、第 1259 號餘段(部分)及第 1299 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(城規會文件第 8847 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

52. 以下的政府代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

梁業鴻先生)
梁德輝先生) 申請人的代表
馮嘉媛女士)
林添杰先生)

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

54. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在大棠分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內經營臨時食肆，為期三年。申請地點的總面積約 1 501 平方米(包括約 460 平方米政府土地)，緊連大棠山道。該食肆包括食堂、廚房、廁所和貯物區。申請地點有三幢樓高一層的構築物，高度約為 3 米至 3.04 米(總樓面面積約 655.9 平方米)，以及六個私家車泊車位和兩個供貨車使用的上落客貨處；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年三月十八日拒絕這宗申請，理由是先前批給編號 A/YL-TT/149、192 及 249 的三宗申請的規劃許可都因為申請人未能履行關於消防安全的附帶條件而被撤銷，而申請人亦未能向城規會證明她會履行城規會附加的條件；以及由於申請人未能履行設置消防裝置的附帶條件，食肆發生火警的危機無法妥善解決，故此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引有關『擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』(城規會規劃指引編號 15A)的規定；
- (c) 申請人並未提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 申請地點現有作餐廳用途的臨時構築物，但並無有效的規劃許可。申請地點周圍夾雜村屋、汽車維修工場、停車場、露天貯物場及餐廳／食堂；
- (e) 城市規劃委員會就『擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 15A)與這宗申請有關；
- (f) 先前有四宗申請(編號 A/YL-TT/114、149、192 及 249)涉及在申請地點闢設臨時酒樓餐廳／食肆，該四宗申請先後在二零零一年至二零零九年間獲批給規劃許可。最後三宗申請的規劃許可因申請人未能履行關於消防安全的規劃許可附帶條件而遭撤銷。
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 4 段。有關部門對覆核申請均無進一步意見。消防處不反對這宗申請，但申請人須設置合乎消防處要求的消防裝置及滅火水源；

- (h) 公眾意見——當局在法定公布期內並無接獲公眾意見；
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請，有關內容撮錄如下：
 - (i) 有關的「鄉村式發展」地帶內的土地用途主要是村屋、汽車維修工場、停車場、露天貯物場及酒樓餐廳／食堂，儘管申請的食肆與附近的土地用途並非不相協調，但申請人仍須證明會有足夠的紓緩措施，減輕發展項目可能造成的各種負面影響；
 - (ii) 雖然小組委員會屢次對有關申請採取容忍的態度，批准把申請地點用作同類的臨時酒樓餐廳／食肆，但自二零零三年首次附加關於消防安全的附帶條件以來，申請人始終未能在指定的時限內履行這方面的附帶條件。結果，先前批給該三宗申請的許可全部遭撤銷；
 - (iii) 儘管當局在對上一宗申請的許可通知書中，已警惕申請人，如規劃許可再被撤銷，小組委員會不會從寬考慮申請人日後提交作相同用途的申請，又把履行期限兩度延長，由三個月延長至九個月，但申請人依然沒有履行關於消防安全的附帶條件，以致對上一宗申請的規劃許可再被撤銷。申請人未能提供充分的理據解釋為何多年來都無法履行關於消防安全的附帶條件；以及
 - (iv) 由於申請人未能履行設置消防裝置的條件，食肆發生火警的危機無法妥善解決，故此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 15A 的規定。

55. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

56. 梁業鴻先生表示自二零零四年以來，已為申請地點的食肆提供足夠的消防裝置，包括照明、滅火筒和可開啓窗戶，而消防系統連花灑也設置已久。不過，由於供灑水系統使用的水源不足，而且申請人與水務署對如何把申請地點連接到僑興路的水管的意見不一，以致灑水系統不能啓動。然而，梁先生表示在與水務署進一步商討後，水務署剛告知申請人大棠山道現已鋪設直徑為 200 毫米的水管，以供公眾使用。因此，他預計滅火水源可在幾星期內連接到申請地點。

57. 由於灑水系統的問題似乎可在短時間內解決，主席建議延期考慮覆核申請，以待在申請地點提供滅火系統水源。雖然此項延期考慮的決定無須申請人同意，申請人的代表梁業鴻先生表示申請人同意這個安排。屯門及元朗規劃專員張綺薇女士表示，根據水務署的意見，在水務署進行大棠山道地下的水管連接工程前，申請人必須取得路政署的掘路許可證，而工程需時數個月才完成。

58. 張綺薇女士在回應一名委員的提問時確認，申請人未能履行關於消防安全的規劃許可附帶條件，是規劃署建議拒絕覆核申請的唯一理由，因為申請人已履行所有其他規劃許可附帶條件。

59. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

60. 經進一步商議後，城規會決定延期考慮覆核申請，以待申請人提供滅火系統水源。

[李偉民先生、劉智鵬博士、何培斌教授和邱榮光博士此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/25》的申述和意見

(城規會文件第 8844 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

61. 委員備悉環境保護署副署長黃耀錦先生已就此議項申報利益，理由是環境保護署(下稱「環保署」)目前在其中一個位於海輝道的申述地點進行一項計劃。委員備悉黃先生此時暫時離席。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

申述編號 R1 至 R5 和意見編號 C1 至 C46

簡介和提問部分

62. 主席表示已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除了出席會議的人士外，其餘人士不是表示不會出席聆訊，便是沒有作覆。由於已給予申述人和提意見人足夠通知，委員同意在這些人士缺席的情況下進行聆訊。委員備悉 R5 在會上呈交一封註明日期為二零一一年六月二十四日的信件。

63. 以下的政府代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 陳偉信先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 蘇震國先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／油尖旺 |
| 陳銘光先生 | — | 海事處總經理／海事服務 |
| 陳文成先生 | — | 海事處海事主任／策劃及發展協調 |

R3-香港貨船業總商會有限公司

黃耀勤先生)
羅詠雪女士) 申述人的代表
司馬文先生)

R4-粵港船運商會有限公司

陳永來先生)
司馬文先生) 申述人的代表

R5-新界貨運商會有限公司

吳偉光先生) 申述人的代表
郭美儀女士)

C4-創建香港

司馬文先生) 提意見人的代表
譚家欣女士)

C7-港九電船拖輪商會有限公司

郭德基先生) 提意見人的代表
黃漢權先生)

C10-黃國良

黃國良先生) 提意見人

C12-共建奧運主題社區大聯盟

陳仲傑先生) 提意見人的代表

C13-大角咀區民生關注會

鄧榮根先生) 提意見人的代表
譚鳳娟女士)

64. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介有關申述和意見。

65. 規劃署高級城市規劃師／油尖旺蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年一月二十一日，《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/25》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把兩塊用地(即沿海輝道面向新油麻地避風塘的一塊狹長土地(用地 A)和介乎海庭道、海泓道和麗翔道的一塊用地(用地 B))由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 A 和 B)。當局共接獲五份有效的申述和 46 份意見；
- (b) 在所接獲的五份申述中，有兩份申述(R1 和 R2)由個別人士(包括立法會議員涂謹申)提交，表示支持分區計劃大綱圖的修訂建議(即修訂項目 A 和 B)，而另外三份申述則由與公眾貨物裝卸區運作有關的業界團體(即香港貨船業總商會有限公司(R3)、粵港船運商會有限公司(R4)和新界貨運商會有限公司(R5))提交，反對把沿海輝道的海旁用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 A)；

公眾諮詢

- (c) 自二零零八年以來，油尖旺區議會一直提倡闢設更多海旁休憩用地供區內居民使用。油尖旺區議會轄下地區設施管理委員會和社區建設委員會分別於二零零九年四月和十二月通過動議，要求盡早把海輝道用地改劃作休憩用地用途，並連接附近的海濱長廊發展項目。二零一一年二月九日，當局把分區計劃大綱圖的修訂建議(包括把海輝道用地由「政府、機構或社區」改劃作「休憩用地」用途)送交油尖旺區議會傳閱，並無接獲進一步的意見；
- (d) 二零一一年三月十六日，當局於海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)的會議上諮詢該委員會，而專責小組的書面意見以書信形式提交，註明日期為二零一一年六月一日。專責小組認為，在滿足海港作業的各種需要和讓公眾享用海港之間取得平衡十分重要。雖然專

責小組不認為該用地最適宜作擬議的寵物公園用途，但未就改劃用途地帶的建議達成共識。部分成員歡迎改劃海旁用地的用途地帶以供公眾享用和進行社交活動，而有關用途與住宅環境互相協調。另有部分成員(包括就有關申述提交意見的司馬文先生(創建香港)(C4)和 Mrs. Margaret Brooke(C6))則認為，雖然該用地不宜用作獨立的公眾貨物裝卸區，但社會對公眾貨物裝卸設施的需求仍然殷切。由於該用地鄰近公眾貨物裝卸區，當局必須小心檢討該用地的策略用途；

申述理由

(e) 主要的申述理由詳載於文件第 2.3 和第 2.4 段，現概述如下：

- (i) **R1** 和 **R2** 支持修訂項目，因為有關修訂可提供更多休憩用地供公眾使用；
- (ii) **R3 至 R5** 反對修訂項目 A，理由如下：

公眾貨物裝卸區的面積減少

- a. 航運和物流業工人的生計和就業情況與公眾貨物裝卸區的運作有直接關係，而公眾貨物裝卸區必須設於海旁(**R3 至 R5**)；
- b. 觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區關閉後，配合泛珠三角地區航運業所需的新油麻地公眾貨物裝卸區更形重要(**R3 至 R5**)；

用地是否合適

- c. 附近地區已有足夠的休憩用地供應量(**R3**)；以及

- d. 新油麻地避風塘現時有防波堤，而且有關用地交通方便，該用地宜作與海事相關的用途(**R4**)；

申述人的建議

- (f) 申述人的建議詳載於文件第 2.5 段，現概述如下：
 - (i) **R3 至 R5** 建議把有關用地繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，並發展該用地以配合海運營辦商的需要。
 - (ii) **R3** 亦建議擴大公眾貨物裝卸區，並且須：
 - a. 遷置海事處海港巡邏組辦事處，以提供土地興建永久廢油收集站，解決海水污染問題；
 - b. 把長沙灣對開水域指定為避風碇泊區；以及
 - c. 在海旁提供足夠土地作航運物流和消閒康樂之用。

規劃署對有關申述的回應

- (g) 規劃署對有關申述理由的回應詳載於文件第 5.3 段，現概述如下：
 - (i) 規劃署備悉 **R1** 和 **R2** 支持改劃用途地帶的修訂項目；以及
 - (ii) 對於 **R3** 和 **R5** 就用地 A 所提出的申述理由，規劃署回應如下：

公眾貨物裝卸區的面積減少

- a. 由於申述地點並非現有公眾貨物裝卸區的一部分，因此用途地帶修訂項目不會使公眾貨物裝卸區的土地面積減少或影響其運作；
- b. 有關用地狹窄，闊 9 米至 27 米，實際上與現有公眾貨物裝卸區並不相連，中間有數項「政府、機構或社區」用途，所以該用地不宜作公眾貨物裝卸區的擴展部分或獨立的公眾貨物裝卸區；
- c. 海事處已確定現時並無計劃關閉或遷置現有的新油麻地公眾貨物裝卸區；

用地是否合適

- d. 雖然根據《香港規劃標準與準則》，供油尖旺區人口使用的休憩用地供應量已經足夠(即每人可享鄰舍和地區休憩用地各 1 平方米)，但用地 A 可為伸延現有海濱長廊(由 570 米延長至 850 米，增幅約 49%)提供良機，以供公眾享用。此舉符合政府優化海濱的承諾，而且正面回應油尖旺區議會所提出的公眾期望；以及
 - e. 用地 A 先前預留作海事處驗船和避風碇泊用途，並臨時撥作政府部門的施工範圍和作臨時泊車用途。海事處和其他政府部門已證實用地 A 無須再作其規劃用途，亦無須作其他類別的政府、機構或社區用途；
- (h) 對於申述人的建議，規劃署的回應詳載於文件第 5.4 段，現概述如下：

繼續劃為「政府、機構或社區」地帶(R3至R5)

- (i) 當局已諮詢政府部門，有關部門表示用地 A 無須再作其他政府、機構或社區用途。把該用地改劃作「休憩用地」用途，可更有效地反映規劃意向，並有助政府政策局或部門獲得所需資源關設和管理休憩用地；

遷移海事處海港巡邏組辦事處和興建永久廢油收集站(R3)

- (ii) 海事處已表示海港巡邏組辦事處現址非常適合作該用途，把海港巡邏組辦公室遷往用地 A 的做法並未見有任何需要或優點；
- (iii) 船隻的廢油可在船廠內收集。收集船隻廢油的作業必須符合發牌規定和其他環保法例的規定。由於用地 A 鄰近市區海旁的大型住宅發展，廢油收集設施與附近一帶並不相協調；

在長沙灣指定開闊水域作船隻繫泊(R3)

- (iv) 把長沙灣水域指定作船隻繫泊的建議與改劃用地 A 的用途地帶無關；以及

為航運物流業提供足夠土地(R3及R5)

- (v) 改劃有關用地的用途地帶不會令現有公眾貨物裝卸區的面積減少，而海事處已確定用地 A 無須再作所規劃的驗船和防風繫泊用途。有關用地不宜單獨作公眾貨物裝卸區或現有公眾貨物裝卸區的擴展部分。

提出意見的理由和提意見人的建議

- (i) 提意見人的主要理由詳載於文件第 3.1 至 3.3 段，現概述如下：

- (i) C1 至 C3 支持 R1 和 R2 把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的修訂項目，因為有關修訂可增加西九龍區休憩用地的數量並提高其質素；
- (ii) C4 至 C11 反對 R1 和 R2 及支持 R3 至 R5 就修訂項目 A 所涉用地所作的申述，因為該用地位於海旁，應預留作發展與海事有關的設施，以支援公眾貨物裝卸區的運作。C4 和 C6 亦建議把公眾貨物裝卸區後移，以便在西九文化區和櫻桃街之間闢建連貫的行人通道；
- (iii) C12 至 C46 反對 R3 至 R5，因為公眾貨物裝卸區對附近居民造成滋擾，必須遷離現有位置。擬議的休憩用地會為附近居民提供更多空間以進行康樂消閒活動；

規劃署對有關意見的回應

- (j) 規劃署對有關意見的回應詳載於文件第 5.5 段，現概述如下：
 - (i) 規劃署備悉 C1 至 C3 的意見，即支持 R1 和 R2 有關提供更多康樂休憩用地的申述；
 - (ii) 至於 C4 至 C11 反對 R1 和 R2 以及支持 R3 至 R5 的意見，規劃署於上文第(h)段所載的回應與此有關；
 - (iii) 至於 C4 和 C6 建議把公眾貨物裝卸區後移，以便在西九文化區和櫻桃街之間闢建連貫的行人通道，相關政府部門已研究有關建議，而海事處認為有關建議因受到公眾貨物裝卸區的限制而不可行；以及

(iv) 規劃署備悉 C12 至 C46 反對 R3 至 R5 而認為有關公眾貨物裝卸區的運作會造成滋擾，但支持闢設更多休憩用地和海濱長廊；

(k) 規劃署的意見——規劃署備悉 R1 和 R2 支持修訂用途地帶，並基於文件第 7.2 段所詳載的理由而不支持 R3 至 R5。

66. 主席繼而邀請申述人、提意見人和他們的代表簡介有關申述和意見。

[卓巧坤女士此時離席。]

R3 – 香港貨船業總商會有限公司

67. 司馬文先生借助投影片陳述下列要點：

海港的用途

- (a) 維多利亞港日後可按用途大致分為：海港東部(休憩用海港)、海港中部(渡輪用海港)和海港西部(作業用海港)；
- (b) 二零零零年，海港各部分的貨物裝卸活動依然頻繁，但預計最遲在二零一五年，海港東部(柴灣除外)的所有貨物裝卸活動將不再存在。油麻地公眾貨物裝卸區由於鄰近中流作業和貨櫃碼頭，已成為海運業和營運商的基地，是僅餘可支援香港這個國際港口的地方；
- (c) 維多利亞港海旁長約 76 公里，但只有一小部分是遮蔽水域，可供船隻安全繫泊和靠泊。海港東部約有 36% 為遮蔽水域，但海港西部只有 9%(包括油麻地避風塘)為遮蔽水域；
- (d) 由二零零零年至二零一五年，維多利亞港海旁用作必須在海旁進行／與海旁有關的用途(即港口、物流、海運業等)與用作無須在海旁進行／與海旁無關的用途(即住宅用途、公園和長廊)比較，比例有所

減少。海港東部作必須在海旁進行／與海旁有關的用途的比例由 31% 減至 18%，而海港西部主要基於九號貨櫃碼頭而令比例由 53% 輕微上升至 57%。同樣地，由二零零零年至二零一五年作必須在海旁進行／與海旁有關的用途的開闊和遮蔽海旁範圍有所減少，主要理由是有更多海旁用地作長廊用途；

反對改劃用地 A 的用途地帶

- (e) 申述人反對把海輝道用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，並認為城規會必須在海運業的運作需要和區內居民對休憩用地的期望之間取得平衡。由於已為區內居民提供充足的休憩用地(包括長廊、平台休憩用地和區內公園)，把用地 A 的一小塊狹長土地改劃為「休憩用地」地帶所帶來的增值，遠低於海運業所須付出的機會成本；
- (f) 當局於二零一一年三月十六日諮詢九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組，其意見如下：
 - (i) 用地 A 是海旁的珍貴土地，當局必須更為謹慎研究有關用地的用途；
 - (ii) 該專責小組認為用地 A 不宜作寵物公園用途。該用地亦不宜用作獨立的公眾貨物裝卸區；以及
 - (iii) 當局必須在策略層面檢討對公眾貨物裝卸設施的需求；
- (g) 由於觀塘公眾貨物裝卸區即將關閉，海運營辦商對泊位的需求更加殷切。然而，當局並沒有就用地 A 的改劃用途地帶建議諮詢營辦商、港口行動事務委員會和本地船隻諮詢委員會；

申述人的建議

- (h) 申述人建議把用地 A 繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，並把海事處現有船隻檢驗／檢查區、海港巡邏組辦事處和檢控小組遷往用地 A。海事處船隻檢查區現位於一號銀海以南的公園側，對區內居民構成噪音滋擾。再者，近新油麻地避風塘的現有海港巡邏組辦事處內的辦公室空間不足，未能應付運作需要，而檢控小組現時位於筲箕灣；
- (i) 海事處在申請撥款以擴充海港巡邏組辦事處方面遇到困難。在共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會二零零九年五月二十日的會議上，該小組委員會要求海事處就擴充海港巡邏組辦事處的建議提供更多資料，包括選址理據和紓緩對發展所造成影響的措施。二零一一年一月十二日，海事處的答覆是實用樓面面積須至少達 761 平方米，方可應付日常運作需要。海事處和海濱事務委員會的代表出席二零一一年二月一日的實地視察時確定合併三個組別可帶來好處，包括提高運作效率以解決空間不足的問題，以及紓緩現時對居民造成的噪音影響；
- (j) 把海港巡邏組辦事處遷往用地 A，可騰出該組辦事處現時所在的用地以闢設三個新的靠泊位，以作公眾貨物裝卸區的擴展部分。雖然新靠泊位後面的地方將很狹窄，但對營辦商而言，海旁的長度比腹地的寬度更加重要；
- (k) 申述人支持把公眾貨物裝卸區後移以闢建行人徑，以便在西九文化區與櫻桃街之間闢建連貫的行人通道；
- (l) 申述人的建議可為海運業提供三個新的靠泊位、為海事處提供適當的設施，並移離對居民造成噪音滋擾的船隻檢驗／檢查活動，可確保達致三贏；以及
- (m) 城規會應延期對改劃用地 A 的用途地帶的建議作出決定，並在全面和適當地諮詢業界營辦商、居民和

海事處，以及待海濱事務委員會的油麻地避風塘發展計劃完成後方作出決定。

68. 黃耀勤先生補充下列各點：

- (a) 把船隻檢驗／檢查區由現時位於一號銀海以南長廊的位置遷往用地 A 的建議，有助解決海運營辦商與居民之間的衝突，並確保該區的土地用途規劃更為劃一和互相協調；
- (b) 由於供西九龍住宅發展項目使用的八個現有污水出口產生臭味，用地 A 不宜作休憩用地用途。有關臭味由附近的住宅發展項目日常流出的污水產生，而非一些居民聲稱由公眾貨物裝卸區的運作產生；
- (c) 觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區即將關閉，使公眾貨物裝卸區嚴重不足。申述人提出擴展油麻地公眾貨物裝卸區並增闢三個新靠泊位的建議，有助促進香港的物流發展；以及
- (d) 由於愈來愈多在海旁用地作無須在海旁進行／與海旁無關的用途(即住宅用途和休憩用地)，許多原本在海旁進行／與海旁有關的用途(包括公眾貨物裝卸區和船塢)必須遷移，對海運和物流業造成重大影響。政府應因應業界的需要，檢討西九龍的整體規劃。

R4－粵港船運商會有限公司

69. 陳永來先生提出下列要點：

- (a) 近年來，海港內船隻的靠泊和繫泊位數目大減，導致船隻使用貨櫃碼頭時出現非常擠塞的情況。香港是航運物流中心和貨物轉運樞紐，與海事有關的設施必須充足；
- (b) 觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區關閉後，小型船隻靠泊和繫泊位不足的情況惡化，使海運業的建設和運

作成本上升(例如藍巴勒海峽公眾貨物裝卸區靠泊位的中標價，已由二零零八年每米 900 元增加至今年每米 5 000 元)，令香港的航運物流中心和貨物轉運樞紐地位受到威脅；

- (c) 用地 A 是作海運業用途的珍貴土地，因為該用地佔有地利，南面是油麻地公眾貨物裝卸區，而北面是昂船洲和藍巴勒海峽公眾貨物裝卸區以及葵涌貨櫃碼頭。在該區闢設新的靠泊和繫泊位有助鞏固香港的航運物流中心和貨物轉運樞紐地位；以及
- (d) 考慮到附近已有足夠的休憩用地供應量，現時並無迫切需把用地 A 用作擬議的休憩用地。政府應考慮把用地 A 作其他用途，例如批出 5 年或 10 年的短期租約，供海運業經營者使用。

R 5 – 新界貨運商會有限公司

70. 吳偉光先生提出下列要點：

- (a) 上世紀八十年代後期，香港的轉口港和貨物裝卸活動頻繁。香港貨櫃碼頭當時在國際港口中名列榜首。除了靠泊貨櫃碼頭外，很多貨物裝卸活動均十分依賴使用躉船和公眾貨物裝卸區；
- (b) 政府過往曾為海運營辦商規劃一些支援措施，例如碼頭、培訓中心、殯儀設施和船隻加油站，但在近數十年來卻一直漠視海運和貨物裝卸業的需要，把大部分海旁地區規劃作住宅發展，更因應居民的投訴限制公眾貨物裝卸區的作業時間(由早上七時至晚上九時)，嚴重損害貨物裝卸業的發展和競爭力，因為貨物裝卸業須 24 小時運作；
- (c) 海事處沒有向海運業和貨物裝卸業提供任何協助。在過去 15 年，海運業已萎縮約四成，主要是因為公眾貨物裝卸區的數目減少(由 10 個減至 6 個)、靠泊位的投標價不斷暴漲，以及營運和運輸成本持續上升。此外，觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區關閉

後，大部分的公眾貨物裝卸區營辦商或須結業，因為把其業務由屯門遷往柴灣並不可行。因此，預計在未來五年內，海運業會萎縮約五成；以及

- (d) 政府應備悉海運和貨物裝卸業對香港貨櫃港和經濟的貢獻，日後在規劃海港和海旁的發展時應積極諮詢海運營辦商和相關組織，而不是只諮詢區議會。舉例說，海運營辦商並不支持遷置屯門公眾貨物裝卸區，因為新的選址太靠近居民。

C4 – 創建香港

71. 司馬文先生沒有提出進一步的論點，只是澄清說油麻地避風塘的作業時間是由早上七時至晚上九時。

C7 – 港九電船拖輪商會有限公司

72. 郭德基先生提出下列要點：

- (a) 提意見人極力反對把用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因為該用地是供海運營辦商使用的珍貴土地，而附近亦已闢設了足夠的休憩用地和長廊；
- (b) 海事處沒有向海運業提供任何協助。目前船隻的靠泊位不足，因為船隻不可使用公眾碼頭／登岸梯級，即使是上落私人物品(例如傢俬)亦然；以及
- (c) 提意見人建議把用地 A 預留作建造公眾碼頭，並闢設供乘客登船的支援設施、永久驗船區和永久廢油收集站。

73. 黃漢權先生提出下列要點：

- (a) 對於把用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議，規劃署因受到立法會和區議會施壓而已有既定立場，而且先前並無就此諮詢油麻地避風塘的船隻經營者，漠視他們的意見，

他對此感到失望。規劃署所關注的，只是在改劃用途地帶後延長海濱長廊；

- (b) 在海旁發展住宅用途和興建海濱長廊已局限海運業日後的發展。在觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區關閉後，可供海運營辦商使用的海旁範圍已大為減少，公眾貨物裝卸區的運作成本亦因投標價不斷暴漲而上升。此外，在《保護海港條例》頒布後，亦不可能關設新的避風塘；以及
- (c) 海事處沒有向海運營辦商提供任何協助，而海事處亦沒有聯絡小組專責處理他們的需求。提意見人建議把海事處海港巡邏組辦事處遷往用地 A，以騰出土地為公眾貨物裝卸區提供一些新泊位。

C 12 – 共建奧運主題社區大聯盟

74. 陳仲傑先生提出下列要點：

- (a) 提意見人是由一些區內關注組(包括大角咀區民生關注會、維港關愛協會、旺角街坊會、旺角區文娛康樂體育會和九龍社團聯會)組成的聯盟組織，提倡以主題形式發展大角咀區，並建議社區各相關人士應參與該區的整體規劃；
- (b) 目前有關避風塘和海旁住宅發展為鄰而造成的問題，是因該區缺乏整體規劃所致。居民一直忍受避風塘的臭味。就此，政府應檢討避風塘的選址，以免令海運營辦商與居民之間的衝突加劇。此舉亦可為海運業提供發展機會，並促進香港的整體經濟發展；以及
- (c) 政府應檢討該區的整體規劃，當中須考慮的事宜包括工業用途已遷離大角咀、油尖旺區的人口增長和西九文化區日後的發展。

75. 由於各申述人、提意見人和他們的代表已簡介完畢，主席邀請委員提問。

提供靠泊位

76. R3 表示在二零一五年或之前遮蔽水域和靠泊位將大幅減少，一名委員請海事處就此點提出意見。海事處陳銘光先生在回應時表示，根據海事處的《2009 至 2025 年避風塘面積需求評估》的結果，現有避風泊位量足以應付二零零九年至二零二五年期間的需求。至於公眾貨物裝卸區的靠泊位，陳先生表示目前正進行再安排再編配公眾貨物裝卸區靠泊位的工作。靠泊位的首輪招標工作已經完成，現正進行次輪工作。他表示全部公眾貨物裝卸區內的靠泊位總數足以容納所有現有營辦商。

77. 司馬文先生(R3、R4 及 C4)指出，海事處表示避風塘的泊位足夠，但這只是指避風塘內在颱風期間可為營辦商提供避風處的水域面積，並非可供支援海運業的遮蔽水域四周的海旁土地量。他表示並未有任何研究探討有關海旁土地量的問題，而這個問題屬運輸及房屋局的政策事宜。

78. 黃耀勤先生(R3)表示，海事處指避風塘和公眾貨物裝卸區的供應量足夠實屬誤導。他說有需要在全港各處闢設避風塘和公眾貨物裝卸區，以配合物流業在地點方面的需要。

79. 海事處的研究結果指避風塘和公眾貨物裝卸區的供應量充足，吳偉光先生(R5)質疑有關結果是否準確。他說過去 20 年來，躉船和船隻的長度由 30 米增至超過 50 米，而超過 50 米的船隻不得停泊在避風塘內。他表示當局應要求海事處因應最新數字檢討其研究結果。

80. 陳永來先生(R4)表示作為海運營辦商，粵港船運商會有限公司認為，香港的船隻靠泊位不足。他說船隻要獲得貨櫃碼頭的靠泊位，一般須輪候四至六天，即使船隻選在公眾貨物裝卸區靠泊，要獲得靠泊位也須輪候數小時。香港是國際貨物轉運中心，這個情況不可接受。雖然柴灣和西區公眾貨物裝卸區有靠泊位，但對現時在十分接近葵涌貨櫃碼頭的油麻地區營運的海運營辦商來說路途太遠，如他們使用柴灣和西區的公眾貨物裝卸區，運輸時間和成本將大增。

81. 吳偉光先生(R5)表示，政府應就海旁的使用情況諮詢海運營辦商而非只諮詢海事處和區議會，因為海事處和區議會不

會反對或必定支持在海旁闢建長廊。由於靠泊位不足，大部分海運營辦商現正面對嚴重的運作困難，部分營辦商已經結束業務或破產。

82. 郭德基先生(C7)投訴說，政府並沒有就海旁的使用情況(例如在提出觀塘避風塘 T2 主幹道隧道和喜靈洲避風塘的建議時)諮詢海運營辦商。他說海運營辦商 10 年前曾反對喜靈洲避風塘的選址，理由是該用地不宜在颱風期間作為船隻避風塘。喜靈洲避風塘雖已竣工，但在颱風期間仍然空置，因為沒有船隻願意在該處停泊。

擴展公眾貨物裝卸區的建議

83. 一名委員備悉海運業營辦商更為關注避風塘臨海面(長約 280 米)而非海面的使用情況，並請有關申述人闡釋其海旁用途的建議。吳偉光先生(R5)解釋說，申述人的建議是把現有海事處海港巡邏組辦事處遷往用地 A，以騰出土地增建三個新的靠泊位以擴展公眾貨物裝卸區。他認為海事處的現有辦公室空間不足，因此有需要遷置。

84. 司馬文先生(R3、R4 及 C4)表示，在分區計劃大綱圖上把用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議，只是區內居民和區議會的建議。海運業在這次聆訊上方可首次向城規會提交建議，並不公平。城規會應考慮所有相關人士的意見。他表示由於維多利亞港海港東部的遮蔽水域大減，而且海港西部的中流作業和貨櫃碼頭十分重要，對海運營辦商而言，用地 A 是維多利亞港內珍貴的海旁土地。他說最理想的方案是由海事處合併海港巡邏組辦事處、船隻檢查區和檢控小組，並遷往用地 A 原來的「政府、機構或社區」地帶。海港巡邏組辦事處現時所在的土地將可騰出以設置三個新的靠泊位，以作公眾貨物裝卸區的擴展部分。

用地 A 的擬議休憩用地

85. 副主席從文件內圖 H-6 得悉用地 A 的通達程度十分低，他詢問該用地是否適宜作休憩用地用途，以及可否與西九文化區進一步連接起來。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示，規劃意向是闢設連貫的海濱長廊，以便把浪澄灣和一號銀海旁

的長廊經用地 A 連接至西九文化區。當局已探討多個方案，包括在公眾貨物裝卸區後面闢設行人徑和闢建高架行人道以便把用地 A 和西九文化區連接起來。然而，當局必須進一步研究技術可行性和是否可遷置現有的政府設施。

86. 陳偉信先生指出，用地 A 的用途仍須經詳細設計，而司馬文先生所提到的寵物公園建議只是公眾提出的眾多建議之一。海濱事務委員會已表示有關用地未必適宜作寵物公園。當局會就用地 A 的詳細設計進一步諮詢油尖旺區議會轄下地區設施管理委員會。至於臭味的問題，他表示環境保護署現正進行工程，以去除油麻地避風塘傳出的臭味。

87. 司馬文先生表示海港商界論壇提出建議，把公眾貨物裝卸區的海旁範圍後移 1.5 米至 2 米以闢建行人徑，以便把西九文化區與櫻桃街連接起來，而這個建議獲海運營辦商支持。他表示沿整個海旁闢設長廊並不可行，而部分長廊將須向內陸後移，以便提供政府和公用事業設施，例如泵房、公眾貨物裝卸區、水警和消防泊位等。因此，在海旁設置良好的連接點至為重要。用地 A 現有超過兩米的行人徑以作連接用途，因此無須在該處闢建長廊。

船隻檢查區

88. 一名委員備悉用地 A 作為公眾貨物裝卸區過於狹窄，並詢問海事處是否認為該用地適宜按一些申述人所建議作重置船隻檢查區之用。海事處陳銘光先生回答說，船隻檢查區未必須佔用一大塊土地，因為檢查工作在船隻上進行，海旁只須闢出一個小範圍供檢查人員登船便可。

89. 黃耀勤先生(R3)不同意海事處的意見，即船隻檢查區沒有特定需要。他解釋說，現時船隻檢查區位於一號銀海以南的長廊，但長廊的規劃並未顧及船隻檢查的需要。檢查人員未能前往海旁，只有在當局與地政總署商討後，圍欄目前才後移約 1.5 米以提供狹窄的行人徑前往登船範圍。他澄清說申述人的建議並非佔用用地 A 整個範圍，而是利用該用地的一部分作永久船隻檢查區以闢設所需的附屬設施和泊車區，以及確保海堤獲得更好保護，免被船隻毀壞。

90. 司馬文先生(R3、R4及C4)展示一幅在用地A與一號銀海以南長廊的現有船隻檢查區之間的迴旋處拍攝的照片。他表示為進行船隻檢查工作，海事檢查人員須非法使用該迴旋處作上落客貨區。

廢油收集站

91. 黃耀勤先生(R3)表示，從運作和環保角度而言，政府應提供土地以興建永久廢油收集站。他表示廢油收集站的運作不會構成空氣和水污染問題，因為廢油會完全密封並在該用地小心處理，以待回收公司收集。他補充說，海運營辦商已致力不讓廢油污染海港，而過去10年來該區的水質已大為改善。

92. 由於申述人、提意見人和他們的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席表示聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

93. 主席請委員根據所有書面申述和在會上作出的口頭闡釋和澄清，考慮申述事項。

94. 一名委員認為用地A過於狹窄，公眾貨物裝卸區難以運作，但同意如現時海事處海港巡邏組辦事處所在的「政府、機構或社區」用地可騰空，則可按一些申述人的建議作現有公眾貨物裝卸區的實際擴展部分。就這點而言，主席得悉由於海事處已表明沒有計劃遷移其辦事處，因此申述人的建議不能落實。同一名委員質疑用地A是否適宜作休憩用地，因為公眾很難前往該用地，但同意由於休憩用地用途與鄰近住宅用途互相協調，休憩用地用途較公眾貨物裝卸區更可取。

95. 另一名委員同意申述人的意見，即維多利亞港的靠泊位供應量不足，而該區的休憩用地和長廊供應量已經足夠。然而，對於現時海事處海港巡邏組辦事處所在的用地可否騰出作公眾貨物裝卸區的擴展部分，這名委員認為海事處的立場至為重要，並備悉海事處並沒有計劃遷移其現有辦事處。這名委員

亦認為把用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶有規劃優點，可令海濱長廊更為連貫。

96. 一名委員認為有需要闢建由尖沙咀貫通油麻地的海濱長廊，城規會不應放棄這個落實規劃意向的機會。另一名委員則認為如沒有合適用地重置公眾貨物裝卸區，加上公眾貨物裝卸區對長廊可能造成景觀影響，擬議的一小段海濱長廊未必是一個良好的改善建議。這名委員亦認為海運業持續運作，對香港的經濟和物流發展十分重要。

[盧偉國博士此時離席。]

97. 一名委員認為用地 A 對闢設公眾貨物裝卸區而言過於狹窄，而公眾貨物裝卸區在該用地運作會對毗連的住宅發展構成負面影響。這名委員備悉把海事處海港巡邏組辦事處遷往用地 A 對環境有正面影響，但認為該建議是否可行，仍須視乎海事處而定。然而，這名委員備悉海事處無意也沒有計劃把其辦事處遷往用地 A。另一名委員持相同意見。

98. 經商議後，主席總結討論，並備悉委員普遍同意不接納 R3 至 R5。委員同意用途地帶修訂不會使新油麻地公眾貨物裝卸區的土地面積減少，也不會影響公眾貨物裝卸區的運作，而在用地 A 闢設擬議「休憩用地」地帶可提供良機，使現有海濱長廊更為連貫。至於申述人提出把海事處海港巡邏組辦事處和船隻檢查區遷往用地 A 的建議，委員備悉海事處沒有計劃遷置其辦事處或船隻檢查區，因此認為申述人的建議並不可行。此外，委員同意，雖然根據《香港規劃標準與準則》，供油尖旺區人口享用的休憩用地供應量已經足夠，但城規會應藉用地 A 提供的機會伸延現有海濱長廊，以供公眾享用。委員繼而審視文件第 7.2 段所述不接納 R3 至 R5 的理由，並同意有關理由恰當。

申述編號 R1 及 R2

99. 經進一步商議後，委員備悉 R1 及 R2 支持用途地帶修訂。

申述編號 R3 至 R5

100. 經進一步商議後，委員決定不接納申述編號 R3 至 R5，理由如下：

- (a) 用途地帶修訂不會使新油麻地公眾貨物裝卸區的土地面積減少，亦不影響公眾貨物裝卸區的運作。當局現時並無計劃遷置公眾貨物裝卸區；
- (b) 申述地點提供良機，伸延現有海濱長廊以供公眾享用。政府部門已表示有關用地無須作其他政府、機構或社區用途；以及
- (c) 至於利用申述地點遷置海事處海港巡邏組辦事處或提供其他與海運相關用途有關的設施，相關的政府部門已確認沒有這個需要，而且該用地不宜作公眾貨物裝卸區的擴展部分或獨立的公眾貨物裝卸區。

101. 會議於下午二時四十分休會午膳。

102. 會議於下午三時二十分復會。

103. 以下委員和秘書出席下午時段的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
梁剛銳先生	
鄭恩基先生	
馬錦華先生	
鄭心怡女士	
梁宏正先生	
劉智鵬博士	
陸觀豪先生	
邱麗萍女士	
葉滿華先生	
環境保護署副署長 黃耀錦先生	

議程項目 8

[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
進一步申述
(城規會文件第 8849 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

104. 以下委員已就此議項申報利益：

- 梁焯輝先生 — 其母親在該區擁有物業
- 李偉民先生 — 在該區擁有物業
- 陸觀豪先生 — 其配偶在大坑擁有物業
- 譚贛蘭女士 — 在跑馬地擁有物業
- 黃婉霜女士 — 在跑馬地擁有物業
- 陳旭明先生 — 目前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(R147)之一。
- 葉滿華先生 — 現時為 Mother Superior of St. Paul Organization 三項在九龍和新界的項目擔任土地顧問，而所有項目並不位於銅鑼灣。
- 何培斌教授 — 目前與長江實業(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。
- 黃仕進教授 — 目前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。

105. 委員備悉陳旭明先生已就未能出席會議致歉，而梁焯輝先生、譚贛蘭女士、李偉民先生和黃仕進教授亦已就未能出席下午時段的會議致歉。委員認為陸觀豪先生和葉滿華先生就此議項只涉及間接利益，可留在會議席上。委員同意秘書的職務是提供資料和就程序事宜給予意見，並不參與決策，故黃婉霜女士可留在會議席上。

簡介和提問部分

106. 當局已給予所有進一步申述人，以及涉及希雲街和新寧道一帶的修訂建議的原申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊，但部分進一步申述人以及相關的申述人和提意見人表示不會出席是次會議或未有作覆。因此，委員同意在這些人士缺席的情況下進行聆訊。

107. 規劃署和運輸署的以下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 |
| 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 |
| 袁康妮博士 | － 空氣流通評估顧問 |

108. 以下的進一步申述人、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

F2：振昇建築工程有限公司

- | | |
|-------|-------------|
| 陳劍安先生 |] |
| 鄭紹民先生 |] 進一步申述人的代表 |
| 李燕婷女士 |] |

F3：Dr.Yiu Sing Nam

- | | |
|-------|-------------|
| 仇國林博士 | － 進一步申述人的代表 |
|-------|-------------|

R16：希雲街 27 至 29A 業主立案法團

許古城先生

R17：梁美玉

- | | |
|-------|-------|
| 梁美玉女士 | － 申述人 |
|-------|-------|

R 65 : 鄭長生

鄭長生先生 — 申述人

R 79 : 陳桂玲

Ms. Vogel, Sylvia Leung — 申述人的代表

R 81 : 希雲街 23 至 25 A 業主立案法團

R 102 : 吳秀貞

吳秀貞女士] 申述人
] 申述人(R 81)的代表

R 89 : 馮添猷和黃煥英

黃煥英女士 — 申述人
陳敏嫻女士 — 申述人的代表

R 91 和 R 117 : 李廣開

李廣開先生 — 申述人
李穎欣女士 — 申述人的代表

R 96 : 盧慕容

盧慕容女士 — 申述人

R 99 : 顏興年

顏君亮先生 — 申述人的代表

R 100 : 彭李培

彭李培先生 — 申述人

R 133 : Allied Wealth Properties Limited

鄭俊庭先生] 申述人的代表
趙德鳴先生]

R 137 : 禮信大廈聯售小組

黃法旗先生] 申述人的代表
邵偉飛先生]

R141 : Choy Choong Yew(禮加大樓業主立案法團主席)

王漢清先生] 申述人的代表

R150 : Silver Nicety Co. Limited、Minsal Limited和Mondsee Limited

李禮賢先生]

陳麗喬博士]

Ms.Kira Brownlee] 申述人的代表

黃詠怡女士]

Mr. Marcus Chan]

109. 主席歡迎上述人士出席會議，並向進一步申述人、申述人及其代表解釋聆訊的程序。

110. 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) 二零一零年九月十七日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 165 份有效的申述，並於二零一零年十一月二十七日公布有關申述，為期三個星期，以便公眾提出意見，期間共接獲五份有效的意見；
- (b) 二零一一年三月十一日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定建議為順應一份申述(即 R164)的全部內容和 124 份申述(即 R6 至 R73、R75 至 R117、R130、R132 至 R139、R141、R143、R144 和 R150)的部分內容而對該圖作出修訂，以及不接納其餘的申述；
- (c) 與是次進一步申述聆訊有關的修訂建議包括：(i)把希雲街兩旁的用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；以及(ii)把新寧道兩旁的「商業」用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 130 米；

- (d) 當局在二零一一年四月一日根據條例第 6C(2)條公布修訂建議，並於二零一一年四月二十六日屆滿的公布期內接獲四份進一步申述(F1 至 F4)；
- (e) 二零一一年五月二十七日，城規會決定自行聆訊進一步申述而無須委出申述聆訊小組委員會，並認為由禮信大廈聯售小組提交的進一步申述編號 4 應視為無效，因為該小組是希雲街用地的修訂建議的原申述人(R137)和提意見人(C2)；

進一步申述

- (f) F1 反對把新寧道的「商業」用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 130 米的修訂建議，理由是放寬有關限制會為區內的其他發展立下先例，並使銅鑼灣交通擠塞和空氣質素惡劣的問題惡化。該名進一步申述人並無提出任何建議；
- (g) F2 和 F3 涉及把希雲街用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的修訂建議。F2 反對改劃用途地帶的建議。F3 支持改劃用途地帶的建議，但反對城規會拒絕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 130 米的決定；

進一步申述的理由和進一步申述人的建議

- (h) F2 反對把希雲街用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議，其主要理由和建議載於文件第 2.3 段，重點如下：

交通問題

- (i) 希雲街是位於住宅羣內的盡頭路。改劃用途地帶的建議會使該區的交通情況和生活環境進一步惡化；
- (ii) 在改劃用途地帶後，有關用地會進行更多非住宅發展。交通不便的希雲街將難以配合所增加的人流和車流；

漠視已核准的住宅發展

- (iii) 位於希雲街 32 至 50 號的擬議住宅發展正在動工。擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶將在社會層面上對重建計劃造成影響；

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶不切實際

- (iv) 基於建築物高度限制為主水平基準上 100 米和泊車位設於地庫層，有關用地的非住宅發展的最高地積比率只可達至 14 倍。相較《建築物條例》就其他「商業」用地所准許的 15 倍地積比率，有關用地將喪失近乎 7% 的整體總樓面面積；

進一步申述人的建議

- (v) 保留希雲街用地的現有「住宅(甲類)1」地帶，又或把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 135 米。分區計劃大綱圖的《註釋》應規定混合用途發展須進行相關評估，以便處理有關發展在交通和社會方面對該區造成的影響；
- (i) F3 支持把希雲街用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議，但反對城規會拒絕把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 130 米的決定，其理由載於文件第 2.4 段，重點如下：

通風情況

- (i) 主水平基準上 130 米的較高建築物高度限制有助在重建後劃設較闊的建築物間距，以改善通風情況。倘若建築物高度可達主水平基準上 130 米，建築物的總闊度可按比例削減至 35.5 米，使建築物間距的總闊度為 66.6 米；
- (ii) 空氣流通評估報告建議引入不同的建築物高度，把百德新街／景隆街和軒尼詩道／怡和

街一帶的路面闊度／建築物闊度的比例分別訂為 1:1 和 1.5:1，以助風吹至行人水平；

- (iii) 根據規劃署的基準研究的風洞測試結果，在夏季時份，銅鑼灣大部分地方的平均風速甚低(每秒 0.3 至 0.4 米)。有關數字並無向公眾發布。低風速是否亦出現於希雲街用地一帶，這一點令人質疑；
- (iv) 當局已於軒尼詩道／怡和街設立路邊監測站，以檢測空氣污染物。希雲街一帶並無設置監測站，顯示該區並不存在通風問題；

建築物高度事宜

- (v) 放寬有關用地的建築物高度限制可提供空間，讓希雲街一帶發展成為銅鑼灣另一個商業活動樞紐；
- (vi) 當局在訂定有關用地的建築物高度限制時，參考了鄰近低矮的政府、機構或社區建築物。由於擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶准許作商業用途，當局應參考禮頓道對面的「商業」用地所准許的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)；
- (vii) 希雲街用地遠離海旁。考慮到梯級式高度概念和保護山脊線的原則，有關用地的建築物高度限制應可訂為主水平基準上 188 米。進一步申述人所建議的主水平基準上 130 米實屬合理；

略為放寬建築物高度限制

- (viii) 位於希雲街單數編號那邊的建築物有超過 500 名業主。對於小業主來說，申請略為放寬建築物高度限制既不可能，也不切實際。他們唯一的選擇是以低價把其物業賣給大發展商。與其依靠申請略為放寬建築物高度限制，倒不如把建築物高度限制放寬至主水平

基準上 130 米，因為這對物業的買賣雙方來說都是較公平和較具透明度的做法；

- (ix) 至於「略為放寬建築物高度限制」的條文，城規會所認為和可接受的「略為」放寬幅度並不明確；

改善交通和通風情況

- (x) 禮頓道和希雲街一帶的交通情況有欠理想，尤其在繁忙時間。在禮雲大廈和禮加大樓劃設非建築用地，可把希雲街的盡頭路改為直通加路連山道的道路。此舉有助疏導禮頓道的交通和改善街道水平的通風情況；

進一步申述人的建議

- (xi) 把希雲街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，又或把希雲街 23 至 33 號和加路連山道 17 至 21 號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，而兩項建議均須落實改善交通措施；

對進一步申述理由的回應

(j) F1 – 新寧道用地

- (i) 在二零一一年三月十一日的覆核聆訊席上，城規會認為主水平基準上 100 米的建築物高度限制意味着有關用地日後的重建項目的樓底高度將會較低。由於有關用地位置優越且具潛力重建為甲級寫字樓，城規會同意把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米的建議可更妥善運用有關用地。由於放寬限制可配合軒尼詩道／怡和街以南「商業」用地的整體建築物高度級別，因此不會為區內的「商業」地帶的其他發展立下不良先例；
- (ii) 運輸署署長表示，增加建築物高度限制本身未必會促使交通問題惡化。只要總樓面面積

和發展用途維持不變，增加建築物高度不會產生或引起更多交通量；

(k) F2 – 希雲街用地

交通問題

- (i) 與先前的「商業／住宅」地帶比較，擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶不會對交通造成更多負面影響，因為兩個用途地帶所准許的發展類別相若。然而，「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可解決原先在「商業／住宅」地帶內於同一建築物內的土地用途組合有欠理想的情況；
- (ii) 儘管希雲街一帶為住宅區，但該區毗連銅鑼灣的核心商業地帶，並具有重建作商業發展的潛力。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可容許發展／重建項目靈活配合不斷轉變的市場需要；
- (iii) 商業發展對交通造成的影響將視乎實際用途或用途的組合而定，因為不同用途(例如辦公室、零售和酒店)的交通量產生模式均有差異。然而，「其他指定用途」註明「混合用途」地帶對交通帶來的影響，理論上應與先前的「商業／住宅」地帶相同；

漠視已核准的住宅發展

- (iv) 位於希雲街 32 至 50 號而建築圖則已獲核准的擬議住宅發展獲准繼續進行，不受擬議「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的影響。住宅和商業用途大致互相協調，只要兩者不是混雜在建築物的同一樓層或部分而沒有予以適當分隔。「商業／住宅」地帶准許在同一發展項目內混雜商業和住宅用途，這可能造成滋擾和社會影響，而「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的目的便是解

決這些問題，因此應不會造成土地用途不相協調的問題和負面的社會影響。倘若與原先「住宅(甲類)1」地帶比較，發展商在為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的用地發展合適的發展類別時有更大的靈活性；

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶不切實際

(v) 至於把有關用地(地盤水平約為主水平基準上 4.5 米)的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，應大致足以配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度。具體來說，就商業發展而言，建築物高度須視乎多項因素而定，例如樓層高度、用途組合等。儘管 F2 認為如施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制，非住宅發展的最高地積比率只可達至 14 倍，但並無闡述把建築物高度放寬 35 米的理由；

(vi) 根據空氣流通評估報告，該區的最高建築物高度應限於合理水平(即主水平基準上 100 米)，以盡量避免阻擋夏季的盛行西南風，並盡量避免通風環境變差。由於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內日後發展項目的實際用途組合仍未確定，主水平基準上 130 米的建築物高度限制會更為阻擋盛行風，因此在平衡須配合所准許的發展密度和通風的考慮因素後，把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米是適當的做法。倘若能證明在施加建築物高度限制(主水平基準上 100 米)的情況下未能達至分區計劃大綱圖所准許的發展密度，分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文；

進一步申述人的建議

(vii) 鑑於上述理由，F2 有關保留希雲街用地的「住宅(甲類)1」地帶的建議不獲支持。把建築物高度限制放寬至主水平基準上 135 米

的建議亦不獲支持。至於規定進行評估以處理交通和社會影響的建議，預計「其他指定用途」註明「混合用途」地帶不會對四周地區造成重大的交通和社會影響；

(1) F3 – 希雲街用地

- (i) 當局備悉 F3 支持擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；

通風情況

- (ii) 除北面的「商業」用地外，希雲街用地的其餘三面均為大致低矮的康樂和政府、機構或社區設施，並為盛行風的入口。根據空氣流通評估報告，該區的最高建築物高度應限於合理水平(即主水平基準上 100 米)，以盡量避免阻擋夏季的盛行西南風，並盡量避免位於用地東北面順風位置的低矮政府、機構或社區設施的通風環境變差；
- (iii) 某項發展是否會提供較闊的建築物間距，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。把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米不保證能夠提供較闊的建築物間距。希雲街 32 至 50 號的擬議發展便是一個好例子。有關用地涉及兩份核准建築圖則，建築物高度分別為主水平基準上 100 米和主水平基準上 135 米。就所提供的建築物間距而言，兩份核准建築圖則並無明顯差異，而主要的差別在於所採用的樓底高度；
- (iv) 進一步申述人所提供的資料顯示，如建築物高度為主水平基準上 130 米，在重建後會提供合共闊 66.6 米的建築物間距，但這一點並無詳情資料支持，而且未能確證評估的準確性；

- (v) 空氣流通評估報告的圖 24 和 25 涉及軒尼詩道／怡和街、百德新街和景隆街一帶沿主要通風廊的發展。有關圖表涉及所述的主要通風廊而非希雲街，而擋風比率取決於建築物高度、建築物闊度和道路闊度。進一步申述人只就最後兩者進行比較，做法並不恰當。空氣流通評估顧問亦認為，從通風的角度而言，進一步放寬有關用地的建築物高度限制會更為阻擋氣流和令聖保祿學校用地的空氣難以流通，而把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米是在平衡其他相關規劃因素後而制定的合理高度；
- (vi) 都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究的風洞基準研究報告自二零零八年年底起供公眾查閱。有關研究顯示，銅鑼灣的主要部分(包括希雲街的北鄰地區)的平均風速為每秒 0.3 至 0.4 米。儘管有關圖表並無涵蓋希雲街用地，但放寬用地的建築物高度限制會對附近地區造成負面影響；
- (vii) 環境保護署(下稱「環保署」)設立了三個路邊監測站，以監察市區街道水平的空氣質素。環保署表示，不宜把通風問題與是否設置空氣質素監測站及其位置掛鈎；

建築物高度事宜

- (viii) 有關用地的建築物高度限制大致可配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度，尤以住宅發展為然。就商業發展而言，建築物高度須視乎多項因素而定。在平衡須配合所准許的發展密度和通風的考慮因素後，把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米是適當的做法。分區計劃大綱圖訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文。在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內，希雲街一帶未必發展為商業樞紐，因此有關的發展／重建項目

不一定須把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米；

- (ix) 除希雲街北面的「商業」用地的建築物高度限制為主水平基準上 130 米外，希雲街一帶其餘三面均為大致低矮的康樂和政府、機構或社區設施。主水平基準上 100 米的建築物高度限制，可與四周發展和住宅區的中層高度特色更為協調；
- (x) 在擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內，主水平基準上 100 米的建築物高度限制應足以容納擬議發展。儘管銅鑼灣核心區的「商業」用地已採納梯級式建築物高度輪廓(建築物高度限制為主水平基準上 110 米和 130 米)，但基於通風因素和四周地區大致低矮的特色，不宜在希雲街一帶施加該等建築物高度限制。此外，由於有關用地位於內陸，保護山脊線並非為有關用地訂定建築物高度限制的重要考慮因素；

略為放寬建築物高度限制

- (xi) 取得土地業權並非提出略為放寬建築物高度限制申請的先決條件，亦非城規會的重要考慮因素。發展商、個別業主或任何其他人士均可提出有關申請，而城規會會根據分區計劃大綱圖《說明書》所載述的考慮因素，以公平客觀的方式予以審批；
- (xii) 進一步申述人所引述的個案並不涉及申請略為放寬建築物高度限制。軒尼詩道 500 號的擬議發展和西摩道美麗臺均在相關分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前取得建築圖則許可。位於大坑的名門符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。至於擬在太古坊進行的辦公室發展，城規會於二零一一年三月核准其總綱發展藍圖和讓所涉建築物佔用該

用地的非建築用地，但擬議發展符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；

- (xiii) 可視為略為放寬限制的幅度並無既定標準，城規會會按個別情況和分區計劃大綱圖《說明書》內所載的準則考慮每宗申請。城規會在決定是否准許略為放寬建築物高度限制時，所考慮的主要因素涉及有關建議的規劃和設計優點，以及擬議放寬限制在各方面可能造成的影響，而非所申請放寬限制的百分率；

改善交通和通風情況

- (xiv) 運輸署署長表示，儘管從交通角度而言，闢設由希雲街直通加路連山道的擬議道路或可帶來好處，但有關建議是否可行和可否落實，確實令人質疑，因為兩條道路的水平並不相同，且難以確保所有受影響的私人地段會在同一時間進行重建。若必須放寬建築物高度限制，分區計劃大綱圖《註釋》的略為放寬限制條文已容許考慮已收納有關規劃增益的發展計劃。空氣流通評估顧問表示，放寬建築物高度限制會阻擋盛行風吹進鄰近的聖保祿學校用地，而於希雲街末端提供 F3 所建議的中空設計亦因希雲街 32 至 50 號的擬議住宅發展而對改善該區的通風情況幫助不大；

進一步申述人的建議

- (xv) F3 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 130 米，又或放寬希雲街 23 至 33 號和加路連山道 17 至 21 號的建築物高度限制，而兩項建議均須落實改善交通措施，但有關建議不獲支持。

- (m) 規劃署的意見一

- (i) 規劃署備悉 F3 支持把希雲街用地劃為擬議的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
- (ii) 不支持 F1 和 F2 的申述以及 F3 的其餘申述內容；以及
- (iii) 須按修訂建議對《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》作出修訂。

[劉智鵬博士此時離席。]

111. 主席繼而請進一步申述人、申述人及其代表闡釋所提交的資料。

F2：振昇建築工程有限公司

112. 陳劍安先生和鄭紹民先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 希雲街 32 至 50 號(下稱「申述地點」)的重建計劃涉及兩套已獲核准而建築物高度分別為主水平基準上 100 米和 135 米的建築圖則。須注意的是，建築物高度為主水平基準上 100 米的發展計劃無法完全容納所准許的發展密度；
- (b) F2 原則上不反對把希雲街兩旁的用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，但要求城規會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 120 米或 130 米，主要理由是要保護在申述地點東面五米處且列為二級歷史建築的基督君王小聖堂；
- (c) 為配合所准許的最大總樓面面積，同時符合用地訂為主水平基準上 100 米的建築物高度限制，一般住宅發展必須闢設一至兩層地庫停車場，而就商業用途而言，更須設五至六層地庫；
- (d) 基督君王小聖堂鄰近申述地點。該教堂現時列為二級歷史建築，而古物古蹟辦事處已建議將其升格為一級歷史建築。教堂附近有兩塊用地(即聖保祿醫院二期發展計劃用地和申述地點)正在施工。教堂的地

面和外牆已因聖保祿醫院用地進行挖掘工程而出現裂痕；

- (e) 基督君王小聖堂先前曾要求 F2 妥為保護教堂內六塊鑲嵌彩色玻璃。然而，在二零一一年五月舉行的會議上，教堂告知 F2 其中兩塊鑲嵌彩色玻璃已因聖保祿醫院用地進行挖掘工程而變形。申述地點將進行挖掘工程，雖然挖掘工程會較聖保祿醫院用地為小。須注意的是，雖然挖掘工程和沉降水平已密切予以監察，並且完全符合政府所訂標準，但有關工程已對教堂造成嚴重損毀。建築物高度限制應予放寬，使該處的發展無須興建地庫層；以及
- (f) 城規會在訂定建築物高度限制時須顧及該區的獨有特色及相關考慮因素。基督君王小聖堂在宗教、社會、歷史與文化方面具重要價值，故應予保存。因興建地庫層而須進行的掘挖工程會對該歷史建築造成重大影響。倘城規會同意把建築物高度限制放寬 20 米或 30 米，有關發展便無須興建地庫層。

F3(Dr. Yiu Sing Nam)

113. 委員備悉兩封由 F3 提交而日期分別註明為二零一一年六月二十一日及二零一一年六月二十三日的信件已於會上呈閱。二零一一年六月二十三日的信件付上 F3 的原申述第二頁的替代頁，而二零一一年六月二十三日的信件則澄清 F3 有關放寬希雲街一帶的建築物高度限制的建議。

114. F3 的代表仇國林博士借助投影片及於會上提交的一些資料，提出以下要點：

- (a) 銅鑼灣是一個人多車多的購物娛樂中心。該區現有三個購物娛樂樞紐，分別設於時代廣場、崇光百貨及利園一帶。希雲街一帶的建築物高度限制如獲放寬，可重新發展為區內第四個樞紐，以作商業活動。這有助把銅鑼灣核心區的人流和車流分散，以改善該處的空氣質素；

- (b) F3 已為希雲街建築羣擬備優化計劃，以便：
- i) 在進行重建時增闊非建築用地及後移空間；
 - ii) 擴闊建築物之間的距離；以及
 - iii) 開放位於希雲街的盡頭路；

增闊非建築用地及後移空間

- (c) 沿希雲街的非建築用地及後移空間可通過訂定較高的建築物高度限制而增加，使地面有較多空間，讓行人和車輛穿梭往來；

擴闊建築物之間的距離

- (d) 空氣流通評估報告建議為百德新街／景隆街及軒尼詩道／怡和街的用地訂定主水平基準上 80 米及 100 米的建築物高度限制。為了改善該區的通風，城規會已為該兩處地方訂定主水平基準上 110 米及 130 米的較高建築物高度限制。現按空氣流通評估建議的建築物高度限制和經放寬的建築物高度限制，把道路闊度／建築物間距與建築物闊度的比例概列於下表：

	空氣流通評估建議的建築物高度限制	經放寬的建築物高度限制
百德新街／景隆街 建築物間距／道路闊度與建築物闊度的比例	主水平基準上 80 米 1:1	主水平基準上 110 米 1.75:1
軒尼詩道／怡和街 建築物間距／道路闊度與建築物闊度的比例	主水平基準上 100 米 1.5:1	主水平基準上 130 米 2.25:1

- (e) 訂定較高的建築物高度限制可使用地重建後有較闊的建築物間距，從而改善通風。倘若把希雲街用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，建

建築物的總闊度可縮短至 35.5 米，並留下總闊度為 66.6 米的建築物間距，而道路闊度／建築物間距與建築物闊度的比例會上升：

	現時的 建築物高度限制	經放寬的 建築物高度限制
希雲街一帶	主水平基準上 100 米	主水平基準上 130 米
建築物間距／道路 闊度與建築物闊度 的比例	1.21:1	1.87:1

- (f) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米的建議或會對通風造成負面影響，但影響只屬輕微。有關建議亦具有以下優點：
- i) 可改善街道水平的空氣質素，從而惠及行人；
 - ii) 容許擴闊行人路；
 - iii) 有助疏導交通；
 - iv) 於用地上重建的建築物可以有較高的樓底高度；
 - v) 容許彈性地採用具創意的較佳建築設計；以及
 - vi) 可更善用有限的土地資源；
- (g) 軒尼詩道北面和南面用地的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 110 米及 130 米。城規會在二零一一年三月十一日舉行的會議上，同意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上 130 米。F3 認為希雲街一帶的建築物高度限制亦應放寬至主水平基準上 130 米，因為該處與具有類似特色的新寧道一帶相連。兩處地點均依循梯級狀建築物高度的原則，並且位於軒尼詩道南面。由於希雲街用地的發展密度較低，該處的空氣質素較新寧道一帶為佳；

- (h) 對於規劃署表示不支持放寬高度限制的建議，F3 作出以下回應：

低矮發展羣

- (i) 希雲街一帶不再納入低矮建築羣的範圍，因為該處附近現有一座高聳的醫院建築物，即聖保祿醫院，而另一座高聳的醫院建築物亦正在興建中；

阻擋夏季西南風

- (j) 夏季時分由禮頓山吹來的西南風微弱。把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準 130 米，不會對該區造成重大影響。除了西南風外，希雲街一帶亦會吹強勁的東風和南風。全年都有強風由北面吹來；

- (k) 雖然百德新街／景隆街及軒尼詩道／怡和街一帶的通風情況欠佳，但城規會已為該兩處地方分別訂定主水平基準上 110 米和 130 米的較高建築物高度限制，而空氣流通評估則建議為該兩處地方訂定主水平基準上 80 米和 100 米的建築物高度限制。就此，目前有空間容許略為放寬希雲街用地的建築物高度限制；

根據合理假設訂定建築物高度限制

- (l) 在現時的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內可進行辦公室和酒店發展。此類發展需要有較高的樓底高度，其建築物高度限制應予以放寬；

無法確保建築物之間會有較闊的距離

- (m) 倘若把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，日後於用地上興建的建築物會較為狹長，可確保建築物之間會有較闊的距離；

放寬限制申請並不適用

- (n) 雖然取得土地業權並非提出略為放寬建築物高度限制申請的先決條件，但《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條已訂明提交此類申請所須符合的其他

嚴格規定。城規會應先行放寬建築物高度限制而不應倚靠略為放寬建築物高度限制的條文；

關設由希雲街直通加路連山道的擬議道路是否可行

- (o) 希雲街是盡頭路，現時該處的交通情況相當混亂，除了有三行泊車及倒車的情況外，路旁的上落客貨活動亦相當頻繁，結果造成人車爭路的現象。運輸署表示如可關設一條由希雲街直通加路連山道的道路，從交通角度而言實屬可取；
- (p) 由希雲街直通加路連山道的擬議道路的斜度僅為 1：21，在技術上屬於可行；
- (q) 位於希雲街及加路連山道單數編號那邊的五幢建築物因建於同一平台上且共用三條通行路線而須按單一計劃進行重建。關設擬議的直通道路在技術上可行；以及
- (r) 城規會應把希雲街建築羣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，以配合毗連地區的建築物高度限制及新建的聖保祿醫院的建築物高度。

[鄭心怡女士及黃耀錦先生此時離席。]

R99(顏興年)

115. R99 的代表顏君亮先生提出以下要點：

- (a) 他是希雲街用地其中一位物業擁有人的代表；
- (b) 希雲街 32 至 50 號的用地將興建一幢主水平基準上 130 米的新建築物。把同一街道上及同一建築羣內的其他用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米，並無理由支持。至於把高度限制放寬 30 米會否對該區的通風造成重大負面影響，實成疑問；
- (c) 希雲街建築羣位處內陸區，已超越從尖沙咀眺望的視線範圍。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，不會對景觀造成負面影響；

- (d) 由於聖保祿建築羣南北鄰均為低矮的政府、機構或社區用途和休憩用地，因此把建築物高度限制放寬 30 米不大可能會對通風造成重大的負面影響；
- (e) 城規會曾考慮多宗具爭議性的規劃申請，例如鴨脷洲的擬議酒店發展及灣仔的擬議高層發展。城規會就該等申請作出決定時均保持中立，並已平衡所涉各方的利益。就這宗申請而言，小業主建議放寬希雲街的建築物高度限制，而當局並無接獲環保團體、發展商或聖保祿學校就有關建議提出的反對意見。城規會如拒絕接納有關建議，做法並不合理；以及
- (f) 由於發展商會盡用用地的發展潛力，施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制後會出現粗矮狀／平頂狀的鞋盒式建築物。建築物間距會因建築物高度較高而加闊，有助改善通風。

R137(希雲街禮信大廈聯售小組)

116. R137 的代表黃法旗先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 規劃署表示不支持放寬建築物高度限制的建議，特別是關設由希雲街直通加路連山道的擬議道路。R137 同意 F3 就規劃署提出的上述意見所作的回應。雖然該兩條道路(即希雲街和加路連山道)的高度確有差別，但擬議直通道路的斜度為 1：21，在技術上屬於可行；
- (b) 根據條例的前言所載，城規會的目標應是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利；
- (c) 銅鑼灣分區計劃大綱圖的建議修訂仍在草擬階段。倘若把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，該圖會成為具有法定效力的核准圖。在此情況下，小業主將無法採取進一步行動；

- (d) 單單放寬建築物高度限制不會令總樓面面積或發展密度增加。然而，放寬建築物高度限制可容許彈性地採用較佳的建築設計，有助實現如分區計劃大綱圖《說明書》第 7.8 段所載的規劃增益與優點。城規會應在現階段放寬建築物高度限制，而不應要求小業主提交略為放寬建築物高度限制的規劃申請；
- (e) 當局為銅鑼灣區訂定建築物高度限制時曾考慮多項因素，包括眺望山脊線的視野、梯級狀建築物高度概念、空氣流通評估的建議、交通狀況、土地日後的潛在用途和建築設計等。然而，這些因素都只是概念原則。當局應因應區內情況而彈性地釐定確實的建築物高度限制；
- (f) F3 認為為顧及保護山脊線的原則，希雲街用地的建築物高度限制應訂為主水平基準上 188 米，而 F3 建議把高度限制訂為主水平基準上 130 米，實屬合理。規劃署在作出回應時表示，在訂定建築物高度限制時，保護山脊線並非關鍵的考慮因素。此論點與所採用的原則背道而馳；
- (g) 城規會為銅鑼灣區訂定建築物高度限制時採用了靈活的做法。儘管空氣流通評估報告已提出建築物高度限制建議，但軒尼詩道／怡和街以北／以南一帶的建築物高度限制已分別訂為主水平基準上 110 米和 130 米。為順應 R150 所提交申述的部分內容，新寧道一帶的建築物高度限制已由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 130 米。雖然沒有人就力寶禮頓大廈和民安廣場等建築物提交申述，但有關用地的建築物高度限制亦已放寬至主水平基準上 130 米；
- (h) 城規會在批准興建利園、軒尼詩道 500 號、海名軒、名門和活道萃峰等超高建築物時採取了靈活的做法。城規會在批准興建該等超高地標建築物前應已考慮特別的因素，並採取靈活彈性的做法。然而，就希雲街用地而言，城規會並無採取靈活彈性的做法；

- (i) 規劃署關注即使把希雲街一帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，亦不能保證希雲街用地的重建計劃會預留較闊的建築物間距。就此，雖然在現階段無法提交詳盡或準確的評估，但按常理分析，倘放寬建築物高度限制，建築物會更加高聳和呈狹長狀，足以容許建築物之間有較闊的距離；
- (j) 由於情況特殊，放寬希雲街用地的建築物高度限制不會立下不良先例。銅鑼灣的其他盡頭路以至本港其他地區的盡頭路都不會有如此頻繁的人流車流活動；
- (k) 即使放寬建築物高度限制，希雲街用地的發展商仍須提交詳細的建築及發展圖則，以供城規會核准。此做法與小型屋宇發展、鰂魚涌太古坊的擬議發展及薄扶林心光盲人院暨學校用地的擬議發展所須依循的做法相若，因為上述發展均需取得城規會的規劃許可；
- (l) 雖然取得土地業權並非提出略為放寬建築物高度限制申請的先決條件，但條例第 16 條已訂明提交此類申請所須符合的嚴格規定，其中包括申請人必須為土地擁有人或須就申請取得土地擁有人的同意，以及須繳付訂明的費用和核證申請所列載的詳情。要在提交第 16 條申請前取得全部土地擁有人的批准或同意，實在會有困難，這項規定會為擬提交此類申請的小業主造成障礙；
- (m) 希雲街用地的契約並無限制。根據梯級式高度概念及考慮到保護山脊線的原則，用地的建築物高度限制應訂為主水平基準上 188 米。F3 建議把高度限制訂為主水平基準上 130 米，實屬合理；以及
- (n) 城規會可通過放寬該區的建築物高度限制，藉機處理有關希雲街盡頭路交通情況混亂的問題。此舉可以為該區居民帶來莫大的裨益。

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

117. 李禮賢先生借助投影片及於會上呈交的一些資料提出下列要點：

- (a) R150 的申述涉及位於新寧道一帶的三塊用地，分別為新寧大廈／新寧閣、希慎道 18 號及禮頓道 111 號；
- (b) R150 反對 F1 要求把新寧道一帶的建築物高度限制訂為較低的主水平基準上 100 米，並支持 F2 和 F3 的建議，即把希雲街一帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米增至 130 米。R150 亦支持由 F3 作出的申述；
- (c) 南華日報的三份剪報(二零一一年六月十四日及二十二日)和一份由仲量聯行有限公司提交的文件，均強調對優質的甲級寫字樓空間有強大需求，而國際認可的甲級寫字樓樓底高度標準約為 4.5 米。可於非核心地區迅速提供甲級寫字樓，藉以騰出中環的空間作擴展香港金融服務之用，對香港至為重要。只要有適當的交通基礎設施及輔助服務配合，沒有特定地點不宜發展甲級寫字樓；
- (d) 有足夠面積可發展甲級寫字樓的用地並不多。為應付迫切需要，城規會除須積極鼓勵在中環的合適用地進行重建外，亦須鼓勵在所有商業核心區進行重建。在未來五年，銅鑼灣可作重建的用地寥寥可數，而任何重建項目的規劃和施工往往歷時多年；
- (e) 於二零一一年三月十一日的城規會會議上，城規會承認甲級寫字樓的樓底高度須為 4.5 米。城規會亦認為新寧大廈及新寧閣的用地位置優越，可供重建為甲級寫字樓。有見及此，城規會決定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 130 米，儘管申述人要求把建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米。申述人認為既然城規會決定鼓

勵在有關用地發展甲級寫字樓，但仍把建築物高度限制訂於無助達至寫字樓標準的過低水平，做法並不合理；

[梁宏正先生此時暫時離席。]

- (f) 於二零一一年三月十一日的城規會會議上，城規會決定把希雲街一帶的規劃意向和用途地帶由「住宅(甲類)」地帶修訂為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。這有助興建總樓面面積較住宅樓宇為大的寫字樓。然而，城規會決定不放寬該區的建築物高度限制，但用途地帶和規劃意向的改變實在需要放寬建築物高度限制來配合；
- (g) 城規會應審慎檢討該區所任意制定的概念性建築物高度限制輪廓。在檢討建築物高度限制時，城規會應考慮新寧道一帶及希雲街建築羣各項發展的已核准建築圖則；
- (h) 倘若把建築物高度限制訂得過低，城規會只會鼓勵「欠佳」的建築物設計，而非鼓勵和提倡「優質」的建築物設計。在建築物高度限制下，設計將欠缺彈性。略為放寬限制的條款並非用以解決把建築物高度限制訂得過低的方法。採用經修訂的梯級式建築物高度輪廓可提供彈性，以鼓勵優質設計。這亦可確保梯級式高度概念得以維持，避免出現不協調的建築物；以及
- (i) R150 支持對梯級式高度輪廓作出修訂，即新寧道一帶的建築物高度為主水平基準上 150 米，而希雲街建築羣則為主水平基準上 130 米。這個經修訂的梯級式高度輪廓有助提供優質建築物、較闊的建築物間距和增加通透度。

118. 陳麗喬博士借助投影片提出下列要點：

- (a) R137 在申述內所引述的過高建築物不少在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前已興建。因此，譴

責成規會核准該等發展並不公平。儘管有需要管制建築物高度以避免出現過高建築物，但所施加的建築物高度限制必須合理，以容許設計具靈活性；

- (b) 新寧大廈是貝聿銘先生在香港設計的首幢建築物，已成為港人集體回憶的一部分。新寧大廈的發展商已自動在街道水平後移發展項目，以提供廣闊的大廈入口及園景美化地方。毗連的新寧閣為住宅大廈。兩幢建築物之間為設有戶外園景美化地方的茶座。地面水平的綠化空間已成為用地的特色；
- (c) 新寧大廈和新寧閣已隨時可供重建，用以提供甲級寫字樓空間，應付迫切的需要。重建項目的建築圖則(建築物高度為主水平基準上 180 米)已於二零零九年獲得通過。然而，希慎集團擬就發展制定合適的高度和建築設計，以便與附近地區互相協調；
- (d) 須留意的是，一如投影片所示，要興建能容納用地所准許的發展密度的甲級寫字樓，建築物高度至少須為主水平基準上 130 米。就用地進行重建(建築物高度為主水平基準上 130 米)而制定的建築圖則已擬備妥當，隨時可提交屋宇署審批。在建築物高度限制為主水平基準上 130 米的限制下，擬議寫字樓的平台的上蓋面積接近 100%。有關設計的優點是可於街道水平提供更多具價值的商業樓面空間。不過，擬議寫字樓將呈鞋盒式發展，而現有的入口廣場及園景美化地方將不復見；
- (e) 把建築物高度放寬至主水平基準上 150 米，平台的上蓋面積可予以減少，而地面水平的空間可用以提供入口廣場、園景美化地方及內部落客區，而後者是甲級寫字樓所不可或缺的；
- (f) 多年以來，希慎集團一直致力於銅鑼灣興建綠色的生活環境。達到 LEED 白金認證水平且具創新建築設計的希慎廣場便是很好的例證。該集團已研究不同的發展方案，以盡用新寧大廈用地的重建潛力，並同時保留其文物和特色。申述人已探討活化而非

重建建築物的可行性，並已委聘承建商就方案進行深入的工程可行性研究；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (g) 希慎集團亦致力解決銅鑼灣的擠塞問題，包括建議交通和行人計劃，在希慎物業的多個停車場之間提供地下連接通道。這有助疏導汽車流量、騰出地面空間以供行人使用、改善該區的空氣質素和營造優質的行人環境。希慎集團需要發展機會和推行該等建議的動力；
- (h) 規劃署建議希慎集團可利用申請略為放寬建築物高度限制的條文。不過，規劃申請程序需時，或會影響落實重建計劃。此外，城規會在批給規劃許可時，或會附加規劃許可附帶條件；以及
- (i) 支持施加建築物高度限制的規定，對該區日後的發展／重建項目作出妥善管制。然而，建築物高度限制不應訂得過低，並須給予足夠空間為發展項目的設計提供彈性。

119. 主席繼而請委員提出問題。

關設由希雲街直通加路連山道的道路

120. 一名委員詢問港島規劃專員區潔英女士，分區計劃大綱圖是否有任何涉及擴闊道路的修訂。港島規劃專員區潔英女士回答說，在分區計劃大綱圖上，已為一些用途地帶施加後移規定，藉以改善行人步行環境。至於希雲街，街道兩旁的地段界線已規定至少須後移 0.5 米。因此，在用地進行重建後，希雲街會擴闊 1 米。

121. 該名委員繼而詢問 F3 是否已進行交通影響評估，以證明由希雲街直通加路連山道的擬議道路可行。F3 的代表仇國林博士回答表示，希雲街用地小業主的組織鬆散，且缺乏資源聘請顧問擬備交通影響評估。然而，他們居於區內多年，十分熟悉該區的情況。該名委員表示，擬議直通道路會把希雲街的交通引導至加路連山道及鄰近的街道如棉花路和東院道，這些道

路本已狹窄和行車量有限。擬議直通道路對改善交通問題的成效須予以評估。仇博士回應表示，希雲街的交通經常出現混亂，對行人的安全構成危險。倘若闢設由希雲街直通加路連山道的道路，車輛離開希雲街時無須倒車。此外，香港大球場一帶的交通並不繁忙。仇博士表示，在其提出的申述中，希雲街和加路連山道單數編號那邊的五幢建築物會以單一項目的形式在同一時間進行重建。為落實擬議直通道路而施加後移和非建築用地規定在技術上是可行的。要求小業主而不是相關政府部門進行交通影響評估的做法並不合理。

122. 港島規劃專員區潔英女士在回應委員的提問時表示，F3所建議的擬議直通道路(垂直淨空高度為八米，闊度與希雲街相若)位於私人土地。根據地政總署所提供的資料，除了非厭惡性行業條款外，希雲街一帶地段的契約實際上並無限制。至於五幢建築物為何一如F3所指須以單一項目形式進行重建，或許是由於該等建築物是建於同一平台。也許正是由於這個技術問題，因此F3和R137的代表指該等建築物不能個別進行重建。

希雲街 32 至 50 號用地

123. 一名委員詢問為進行地庫發展所需的挖掘工程有何影響，陳劍安先生在回答時表示，對歷史建築構成損害的實際是由於地下水土流失。陳先生解釋說，為展開地庫發展的挖掘工程，建築地盤下的地下水須被抽走。這會影響附近地區地下水位和導致出現沉降。須留意的是，在聖保祿醫院用地進行的挖掘工程已對歷史建築造成嚴重影響。將於希雲街 32 至 50 號(就在歷史建築旁邊)進行的地盤工程會導致更嚴重問題。

124. 鄭紹民先生補充說，申述地點(即希雲街 32 至 50 號)的擬議發展將採用螺旋樁。這是最安全的方法，而且對該區的環境和土壤造成較少負面影響。不過，令人關注的是地庫發展的挖掘工程。為進行地庫發展的挖掘工程，地下水須被抽走，而地下水的水平須低於地庫樓層的最低水平。有關工程需要相當長的時間方能完成。因此，將難以避免對鄰近地區的地下水位和沉降水平造成影響。在正常情況下，工程不會對地基穩固的建築物造成重大問題。然而，歷史建築的地基一般較淺，較易受不平均沉降的影響。因此，應盡量避免在歷史建築附近的用地進行地庫發展。陳劍安先生就此表示，倘若申述地點重建作商業發展，在建築物高度限制為主水平基準上 100 米的限制

下，有關項目須闢設五層地庫。考慮到地下水位的水位須低於地庫的最低水平五米，地下水須抽走至水位為地下 26.5 米的水位。這會對歷史建築造成重大影響。

125. 鄭紹民先生在回應委員的提問時表示，希雲街 32 至 50 號的重建項目有兩份已核准建築圖則。一份建築圖則(建築物高度為主水平基準上 135 米)於二零一零年三月十一日獲得通過，即在用地施加建築物高度限制前。另一份建築圖則(建築物高度為主水平基準上 100 米)於施加建築物高度限制後獲得通過。在主水平基準上 135 米的發展計劃下，平台將會提供一個大型花園，且無須闢設地庫。至於主水平基準上 100 米的發展計劃，則沒有提供平台花園和須闢設地庫。現於用地進行的地基工程是基於主水平基準上 135 米的建築圖則，用以遵從既定的發展進度。然而，發展商擬修訂發展計劃。主水平基準上 135 米的核准圖則的發展計劃主要提供大型住宅單位。為配合政府政策，即提供更多小型單位以切合市場需要，發展商已預備修訂已核准建築圖則。然而，涉及重大修訂的經修訂發展計劃須依循分區計劃大綱圖就用地施加的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。主席詢問擬議發展會否提供停車位。根據屋宇署最新發出的《認可人士作業備考》，停車場須設於地下才可獲批給總樓面面積寬免。鄭紹民先生回答說，據他理解，如 50% 的停車位設於地庫，或可獲批總樓面面積寬免。若城規會同意放寬建築物高度限制，發展商只會於地面提供 50% 所需的停車位，以避免地庫發展。為此，鄭先生表示主水平基準上 135 米的發展計劃並無地庫發展。

[會後補註：根據屋宇署發出的 APP-2，地下停車場或可獲 100% 總樓面面積寬免，而地面停車場或只可獲 50% 總樓面面積寬免。]

126. 一名委員問及現於用地進行的地基工程，鄭先生表示擬議發展共有 11 支樁柱，而第一支樁柱的挖掘工程已經完成。鄭紹民先生繼而指出，在建築物高度限制為主水平基準上 100 米的情況下，倘若作零售用途的擬議發展的樓底高度為 4 米，則發展項目須闢設五層地庫，以便達至 15 倍的地積比率。因此，建築物高度須放寬 35 米(即增至主水平基準上 135 米)，以避免進行地庫發展。

發展密度

127. 一名委員詢問希雲街用地的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)是否能容納准許的發展密度。港島規劃專員區潔英女士表示,把用地(地盤水平約為主水平基準上 4.5 米,淨建築物高度為 95.5 米)的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米,將可大致容納分區計劃大綱圖就該等住宅發展用地所准許的發展密度。希雲街 32 至 50 號已有一份已核准建築圖則,建築物高度為主水平基準上 100 米。對於 F2 指希雲街 32 至 50 號未能充分容納所准許的發展密度,區潔英女士表示用地屬於甲類地盤,而擬議綜合發展(即住宅發展連商業平台)已達至 8.39 倍的地積比率,差不多已是《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率。至於現時「其他指定用途」註明「混合用途」地帶所准許的商業發展,建築物高度須視乎多項因素,例如實際用途組合和樓底高度。由於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶日後發展的實際用途組合仍未落實,所以不宜把建築物高度限制放寬至所要求的主水平基準上 130 米或 135 米。商業發展(即使盡用地積比率)或未必需要有關建築物高度。舉例來說,近期鄰近地區一項擬議商業發展所提交的一份建築圖則,建築物高度便低於主水平基準上 100 米。此外,倘若可證明未能容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度或具有規劃和設計優點,分區計劃大綱圖訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文。鄭紹民先生表示,根據希雲街 32 至 50 號住宅發展的已核准建築圖則(建築物高度為主水平基準上 100 米),發展計劃未能完全容納所准許的發展密度(尚欠 152.8 平方米住用總樓面面積)。

128. F3 的代表仇國林博士表示,雖然主水平基準上 100 米的建築物高度限制能容納住宅發展的發展密度,但放寬建築物高度限制可容許較高的樓底高度和更舒適的生活環境。此外,放寬建築物高度限制亦可容納「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內當然可進行的商業用途。儘管已有條文訂明可透過規劃許可審批制度略為放寬建築物高度限制,但會對日後的發展造成障礙和不明朗因素。仇博士請委員留意,禮信大廈聯售小組已就用地重建進行兩輪招標,但並無接獲任何投標。

通風情況

129. 一名委員問及放寬 30 米會否對空氣流通造成重大的負面影響。袁康妮博士回答說,希雲街一帶位於禮頓道與低至中

層的聖保祿建築羣之間。該區現建有多幢住宅樓宇(約主水平基準上 50 米)。由於有風自維多利亞港及維多利亞公園吹來，夏天亦享有盛行西南風，該區現有的風情況並無嚴重的空氣流通問題。然而，由於希雲街非常狹窄，只闊約 11 米，把建築物高度由現時的主水平基準上 50 米增至 100 米，會對通風造成負面影響。倘若按 F2 及 F3 的建議把希雲街一帶的建築物高度由主水平基準上 100 米進一步增至 130 米，便會阻擋夏天的西南風，使該區的空氣難以流動。

130. 該名委員繼而詢問 F3 及 R137 所提出的意見是否屬實，即放寬建築物高度限制可容許較高建築物和較闊建築物間距，有助加強通風。袁康妮博士表示，希雲街 32 至 50 號的一份建築圖則(主水平基準上 135 米)已獲批准。這幢高層建築物會阻礙風流經希雲街西面建築物之間的建築物間距。這表示，即使於希雲街闢設天井空地，這項已核准發展仍會阻礙風的流動。此外，希雲街只闊約 11 米。若把該區的建築物高度進一步增至主水平基準上 130 米，西南風將難以吹進希雲街一帶。袁博士在回應該名委員的提問時表示，如希雲街可進一步擴闊至 30 米，風情況將得以改善，但這方案並不可行。

131. 陳劍安先生問及空氣流通評估顧問在希雲街 32 至 50 號所假設的樓宇體積，港島規劃專員區潔英女士表示，根據已核准建築圖則(主水平基準上 135 米)，希雲街 32 至 50 號擬議發展的平台幾乎盡用上蓋面積，只有沿用地東面界線闊 2.3 米作通道用途的後移範圍。雖然該高層大廈不會盡用上蓋面積，但平台構築物(高約 15 米)會阻擋通風廊，對行人水平的通風情況造成負面影響。

132. 陳劍安先生表示，現時希雲街的行人路闊 2.3 米。因此，希雲街的闊度應逾 11 米。港島規劃專員區潔英女士表示，希雲街闊約 12 米，包括兩旁的行人路。雖然城規會在二零一一年三月十一日的上次會議上已討論希雲街實際闊度的問題，但相差只有一至兩米。一如袁康妮博士所提出，倘擬議建築物高度限制為主水平基準上 130 米，則希雲街須相應擴闊至 30 米，風情況才得以改善。

133. 陳劍安先生詢問流經希雲街西面建築物間距的風會否造成風下洗效應，改善通風情況。袁康妮博士表示，由於將於希

雲街 32 至 50 號興建的 15 米平台構築物會阻擋西南風，風下洗效應不會出現。鄭紹民先生表示，平台構築物上的樓宇上蓋面積只會大為減少。此外，希雲街 32 至 50 號平台與鄰近建築物平台之間有間距／道路，而希雲街西面用地亦不會重建至上蓋面積達 100% 的密不透風樓宇。因此，風下洗效應不會出現實令人質疑。

[邱麗萍女士於此時離席。]

申請略為放寬建築物高度限制

134. 港島規劃專員區潔英女士回應主席的要求時確認，業主的同意或授權並非提交第 16 條申請的先決條件。根據城規會規劃指引編號 31，除取得現行土地擁有人的同意外，申請人可選擇通知現行土地擁有人或證明已採取合理步驟以取得／發給所需的擁有人同意／通知。因此，指稱提交第 16 條規劃申請須履行嚴格規定的意見並非屬實。區潔英女士表示，R137 的意見指發展商須提交發展和建築圖則供城規會作最後審批，並不正確。她表示，只要用地的擬議發展符合分區計劃大綱圖上所訂明的發展限制，發展商無須提交發展建議供城規會審批。審批建築圖則並非城規會的職權範圍。至於 R137 所引述的個案，須留意的是，小型屋宇申請是就擬議土地用途申請規劃許可。太古坊個案涉及申請作綜合辦公室發展和略為放寬非建築用地限制。薄扶林心光盲人院暨學校的規劃申請則涉及申請改劃用途地帶。

新寧大廈／新寧閣的優化計劃

135. 主席表示，R150 的申述提及該優化計劃可提供一些規劃及設計優點。然而，放寬建築物高度限制後不能確保能實現有關的規劃增益。主席詢問，倘若減少用地的上蓋面積以確保可實現優化計劃內所收納的規劃增益及設計優點(例如入口廣場、園景美化地方及落客區)，R150 的立場為何。李禮賢先生表示，如准許把建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，則很有機會可為用地日後的發展提供優質建築設計。另一方面，若建築物高度限制不獲放寬而維持於主水平基準上 130 米，發展商很有可能會推行欠佳的計劃。把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，只可達到絕對的最低建築物高度而欠缺靈活性。放寬建築物高度限制可提供彈性，以提供較佳設計和為用地進行優化計劃。主席表示，放寬建築物高度限制後不

能確保能實現優化計劃，並認為根據第 16 條申請略為放寬建築物高度限制的條文是合適的機制。李禮賢先生表示，第 16 條申請需時甚久，且不能確保可獲批給許可。在分區計劃大綱圖並無施加建築物高度限制時，希慎集團已興建多個優質設計項目。建築物高度限制過嚴，只可容納准許的發展密度而欠缺彈性以提供較佳設計。

136. 一名委員表示，陳麗喬博士於其申述內提及，如與建築物高度為主水平基準上 150 米的優化計劃比較，建築物高度為主水平基準上 130 米的擬議計劃會盡用上蓋面積。據陳麗喬博士所表示，這可帶來於街道水平提供更多具價值的商業樓面的益處。有鑑於此，該委員詢問如把建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，希慎集團是否仍會盡用地面的商業空間而只於上層提供後移範圍。李禮賢先生在回應時表示，「可持續建築設計指引」已訂明有關總樓面面積寬免的要求，例如地庫停車場和建築物後移範圍等。主席表示，「可持續建築設計指引」涉及批給總樓面面積寬免，但並非法定規定。

137. 陳麗喬博士表示明白城規會關注的問題。儘管「可持續建築設計指引」並非法定規定，但所涉及的總樓面面積寬免約為擬議計劃的 4%，幅度不小。R150 已根據建築物高度限制為主水平基準上 130 米擬備一份建築圖則，隨時可提交屋宇署審批。R150 不會接受減少上蓋面積以換取把建築物高度限制放寬 20 米。問題關鍵在於把建築物高度限制放寬 20 米對社區所造成的損失為何。可能出現的風險是擬議建築物高度將會增加 20 米。不過，根據 R150 所進行的空氣流通評估，把建築物高度放寬 20 米不會對通風造成任何重大影響，因為用地正後方有一幢建築物高度為主水平基準上 200 米的建築物。如不給予靈活性，發展商會採取在商業上最為可行而又符合建築物高度限制的計劃。希慎集團沒有時間提出第 16 條申請，亦不可能倉卒地和沒有就發展計劃進行詳細研究的情況下計算上蓋面積的減幅。該優化計劃及所展示的立體模型利用不同的建築設計，例如斜路、升高樓層及分層等。主席表示，問題關鍵在於如何可向城規會保證放寬建築物高度限制後能實現優化計劃。陳博士表示難以向城規會作出保證。雖然已有根據第 16 條申請略為放寬建築物高度限制的機制，但需時甚久。主席表示，減少上蓋面積只是一個構思，用以測試 R150 對此事的看法，這並非城規會的提議或建議。陳麗喬博士在回應一名委員的提問時表

示，現行的建築物高度限制可容許用地興建至所准許的最大總樓面面積。然而，除非可放寬建築物高度限制，否則規劃增益不可能在沒有影響可建總樓面面積的情況下實現。

[陸觀豪先生此時離席。]

希雲街一帶的建築物高度限制

138. R137 的代表黃法旗先生表示，R137 原則上支持施加建築物高度限制，以便更妥善管制該區的發展。然而，倘若把建築物高度限制由主水平基準上 100 米適度放寬至 130 米，有助善用珍貴的土地資源和容許最佳的建築設計。黃先生亦指出，袁康妮博士就對通風可能造成負面影響提出的意見屬技術事宜。黃先生表示，他不接受袁博士指由於希雲街 32 至 50 號將有建築物高度為主水平基準上 135 米的發展，因此希雲街西面的用地不可進行重建。這會損害相關用地的小業主的發展權。放寬建築物高度限制可容許較闊的建築物間距，並提供機會闢設由希雲街直通加路連山道的道路，為整個社區帶來裨益。主席表示，袁康妮博士闡述了進一步放寬建築物高度限制對通風造成的負面影響，但沒有表示用地因希雲街 32 至 50 號的新發展而不可進行重建。委員同意袁博士並沒有這樣說。

139. F3 的代表仇國林博士表示，雖然把建築物高度限制提高 30 米或會造成負面影響，但卻可藉以提供較闊的建築物間距、後移範圍及非建築用地以提供更多行人區，以及闢設由希雲街直通加路連山道的道路。權衡輕重下，有關建議實是利多於弊。仇博士表示，他認同 R150 的意見，即把建築物高度限制略為放寬 20 至 30 米不會使任何人士蒙受損失。一名委員指出，建築物高度受多項因素影響，例如樓底高度(因不同用途而異)及發展計劃。因此，放寬建築物高度限制不能確保能提供較闊的建築物間距。

140. R99 的代表顏君亮先生詢問把希雲街一帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米是基於什麼原則。他認為該建築物高度限制是任意制定，而且只是一個粗略估計。由於把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 130 米的建議幅度實屬輕微，加上市民並無提出強烈反對，因此應批准放寬希雲街一帶的建築物高度限制，以惠及小業主。顏先生並建議港島的

建築物高度限制可按地形(即等高線)來釐定。這是更科學化的做法，並可避免就此議題進行冗長的討論。

141. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在進一步申述人、申述人及其代表離席後商議進一步申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、申述人、規劃署及運輸署的代表和空氣流通評估顧問出席會議。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[葉滿華先生於此時離席。]

商議部分

142. 一名委員表示，進一步申述人及申述人在這次聆訊中所提出的部分事宜事實上已於二零一一年三月十一日的申述聆訊內由申述人提出和經城規會考慮，特別是由 R150 提出的優化發展計劃及把新寧道一帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至 150 米的建議。由於這次聆訊是關於就二零一一年三月十一日城規會所提出的建議修訂作出的進一步申述，該名委員詢問城規會是否應着眼於就進一步申述提出的意見。秘書回答說，根據條例第 6D(1)條，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後根據第 6B(8)條建議的，則該人除外)可在相關展示期內就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。委員備悉 F2 及 F3 並非由原申述人提交，儘管有關代表提出相若的申述理由和建議。有關希雲街和新寧道一帶的建議修訂的原申述人及提意見人亦獲邀出席聆訊。委員亦備悉 R150 表示他們支持 F2 及 F3 有關把希雲街的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 130 米的建議。據此論點，R150 建議調整梯級式高度輪廓，以容許希雲街的建築物高度為主水平基準上 130 米，而新寧道一帶則為主水平基準上 150 米。

建築物高度限制

143. 委員備悉 R150 的代表表示主水平基準上 130 米的建築物高度限制能容納准許的發展密度。一名委員表示，R150 提出不放寬建築物高度限制會導致發展設計欠佳的論點毫無根

據。委員認為放寬建築物高度限制未必保證建築設計良好。一名委員表示，城規會在施加建築物高度限制時須顧及社會的利益和期望。倘若發展商已制定具規劃增益和設計優點的良好設計而須放寬建築物高度限制，當局已訂明有關申請略為放寬建築物高度限制的條文。進一步申述人及申述人並無提出充分理據以支持偏離此項原則。城規會沒有理由只純粹聽取進一步申述人及申述人的意見，便放寬建築物高度限制和甘冒未必能實現良好設計的風險，決定既妄顧公眾利益，也不負責任。

144. 一名委員表示，施加建築物高度限制旨在作出規劃管制，以達至公眾對改善生活環境的期望。考慮關鍵在於放寬限制建議是否有理據支持(可因此而帶來規劃增益和益處)，而非進一步申述人及申述人在其申述內所指因不放寬建築物高度限制而造成所謂的「損失／風險」。儘管 F3 及 R150 分別提出的希雲街盡頭路交通改善工程及新寧大廈／新寧閣重建項目的優化計劃或可帶來規劃和設計優點，但並無機制可確保放寬建築物高度限制後可實現建議措施。較審慎的做法是利用申請略為放寬建築物高度限制的條文。

145. 秘書表示，進一步申述人及申述人在其申述內指出放寬建築物高度限制可容許較高聳狹窄的建築物，藉以在街道水平提供更多後移範圍及露天場地，以作通風用途。就此而言，委員認為較高的建築物不一定保證建築物的覆蓋範圍較小或可於建築物前劃設後移範圍。基於市場普遍趨勢是闢建《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積達 100% 的商業平台(15 米)以增加土地價值，獲放寬建築物高度管制的發展將會較高但仍會盡用上蓋面積。因此不能確保可提供較佳和可持續的建築設計。有市民對過高的建築物及由其造成的屏風效應提出投訴。施加建築物高度限制是為了符合公眾的期望，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。一名委員表示，進一步申述人和申述人要求把建築物高度限制放寬 20 米或 30 米並無充分理據支持。城規會須在公眾利益及私人發展權之間取得平衡。委員備悉 R150 不接受因放寬建築物高度限制而減少上蓋面積。

146. 主席表示，所施加的建築物高度限制並非如 R99 的代表顏君亮先生所言是任意制定的。委員備悉當局訂定建築物高度限制時已考慮各項因素，包括現時的地形、梯級式建築物高度

概念、空氣流通評估的建議、該區的特色及分區計劃大綱圖所准許的發展密度。

新寧道一帶

147. F1 反對把新寧道的「商業」用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 130 米的建議修訂，理由是放寬限制會使銅鑼灣的交通擠塞和空氣質素欠佳的問題惡化。主席表示，在二零一一年三月十一日的城規會會議上，委員認為新寧道用地位置優越，具潛力重建為甲級寫字樓。委員決定作出建議修訂，把新寧道一帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，藉以善用土地。委員同意不接納 F1 的進一步申述。就此，委員備悉 R150 的意見和建議。放寬建築物高度限制的建議並無新理據予以支持。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，分區計劃大綱圖已訂明有關申請略為放寬建築物高度限制的條文。

希雲街 32 至 50 號用地

148. 委員備悉 F2 不再反對把希雲街用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。F2 要求把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 135 米，理由是地庫發展會對鄰近歷史建築造成負面影響。委員備悉申述人已於二零一一年三月十一日的申述聆訊內提出有關事宜。一名委員認為此技術問題可予以解決，而進一步申述人所提出的論據未能令人信服。主席表示，屋宇署及古物古蹟辦事處須備悉有關事宜並就保護歷史建築採取適當行動。一名委員表示，當局已訂明有關申請略為放寬建築物高度限制的條文。倘若因這個個別地點的特有情況而未能充分配合用地的發展潛力，F2 可申請略為放寬建築物高度限制。城規會在考慮有關申請時會徵詢古物古蹟辦事處的意見。其他委員對此表示同意。

希雲街用地

149. 一名委員會表示，F3 就未能提供擬議直通道路的交通影響評估的論點未能令人信服。F3 一方面指出因小業主組織鬆散而未能擬備有關評估，但又表示希雲街單數編號那邊的五幢建築物會以單一項目的形式一起進行重建。另一名委員認同有關意見，並表示連接希雲街和加路連山道的擬議直通道路或會影響希雲街 23 至 33 號的私人地段(即禮雲大廈)，因此不能忽視相關土地擁有人的意見。由於這是 F3 所提交用以支持放寬建築

物高度限制建議的優化措施，有關方面應進行評估以證明其成效及可行性。

150. 另一名委員表示，希雲街交通情況混亂屬於交通事宜，應由運輸署處理。該擬議直通道路也許不是唯一的解決方案，也不一定可發揮進一步申述人及申述人所聲稱的效用。此外，進一步申述人亦無進行任何交通影響評估。因此，並無充分理據支持放寬建築物高度限制。另一名委員表示，擬議直通道路或可配合希雲街 32 至 50 號南面闊 2.3 米作通道用途的建築物後移範圍。這有助締造連貫的走廊，或可藉以改善該區的通風情況，但其成效及可行性有需要作進一步研究。為顧及這個個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，當局已訂明有關申請略為放寬建築物高度限制的條文。就此，秘書表示，《城市規劃條例》並無規定第 16 條申請須由土地擁有人提交。取得土地業權並非提出有關申請的先決條件，發展商、個別業主或任何其他人士均可提出申請。為保障土地擁有人的權益，申請人須取得土地擁有人的同意或通知土地擁有人。城規會規劃指引已訂明通知土地擁有人的各項途徑，包括以書面通知業主有關申請或於指定本地報章刊登申請通知。

151. 至於 F3 指為希雲街用地訂定建築物高度限制時，應參考禮頓道對面的「商業」用地的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)，委員備悉希雲街用地位於盛行風的入口。從通風的角度而言，進一步放寬建築物高度限制會阻擋風的流動和使該區空氣難以流動。委員認為宜把最高建築物高度限於主水平基準上 100 米，以盡量減少對盛行風造成阻礙。倘若進一步申述人能證明發展計劃具規劃和設計優點和不會對通風造成負面影響，則已有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制。

152. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，即不應接納進一步申述。城規會備悉 F3 表示支持和 F2 並不反對把希雲街改劃為擬議「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。委員認為新寧道一帶位置優越且具潛力重建為甲級寫字樓，因此宜把該處的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米。建築物高度限制不會導致用地的發展密度增加，預計不會對交通造成額外影響。因此，不應接納 F1 的申述。至於希雲街一帶，主水平基準上 100 米的建築物高度限制大致可容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。委員認為宜把最高建築物高度限於主水平基準上

100 米，以盡量減少阻擋夏季的盛行西南風和避免該區的通風環境惡化。因此，不應接納 F2 及 F3 就希雲街建築物高度限制提出的申述。委員繼而審閱文件第 5 段所述不接納 F1 至 F3 的理由，並同意有關理由應作出適當修訂。

進一步申述編號 F1

153. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F1 的申述，因為新寧道用地位置優越，具潛力重建為甲級寫字樓，把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米有助善用土地。該建築物高度限制不會導致用地的發展密度增加，預計不會對交通造成額外影響。

進一步申述編號 F2

154. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F2 的申述，理由如下：

- (a) 由於希雲街用地位於大致低矮的康樂及政府、機構或社區設施羣內，並為盛行風的入口，主水平基準上 100 米的建築物高度限制可避免阻擋夏季的盛行西南風，並與四周地區及建築羣的中層高度特色互相協調；以及
- (b) 把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米可大致容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。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。

進一步申述編號 F3

155. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F3 的申述，理由如下：

- (a) 由於希雲街用地位於大致低矮的康樂及政府、機構或社區設施羣內，並為盛行風的入口，主水平基準上 100 米的建築物高度限制可避免阻擋夏季的盛行西南風，並與四周地區及建築羣的中層高度特色互相協調；

- (b) 用地的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。此外，建築物高度限制並不妨礙加入建築物間距。把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米不能確保提供較闊的建築物間距；
- (c) 至於申請略為放寬建築物高度限制，取得土地業權並非提出有關申請的先決條件，亦非城規會的重要考慮因素。城規會會根據分區計劃大綱圖《說明書》所載述的考慮因素，以公平客觀的方式予以審批；以及
- (d) 把希雲街改為直通加路連山道的道路是否可行令人質疑，因為兩條道路的水平並不相同，且難以確保所有受影響的私人地段會在同一時間進行全面重建。倘若必須放寬建築物高度限制，分區計劃大綱圖《註釋》的略為放寬限制條文已容許考慮已收納有關規劃增益的發展計劃。

156. 城規會亦同意：

- (a) 按建議修訂來修訂《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》，而該等修訂將會成為圖則的一部分。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解；
- (b) 當局須展示有關修訂，以供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止；
- (c) 在行政方面，當局會就城規會的決定知會建築事務監督及相關政府部門，並向他們提供有關修訂的複本；以及
- (d) 屋宇署及古物古蹟辦事處應注意，列為二級歷史建築的基督君王小聖堂或會因附近地庫發展的挖掘工程而受到嚴重影響，如有需要，須採取適當的行動。

沙田、大埔及北區

議程項目 9 和 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LT/411 和 412 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 623 號 A 分段和 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(城規會文件第 8850 號和 8851 號)

[會議以廣東話進行。]

157. 秘書報告，二零一一年六月九日，申請人的代表致函給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就其覆核申請作出決定，讓申請人有時間擬備接駁排污設施的建議及徵求有關業權人的同意，以確定為擬建屋宇接駁排污設施是否可行。由於要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則，所以規劃署不反對這項延期要求。

158. 經商議後，城規會同意延期兩個月考慮這兩宗覆核申請，以便申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會並同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/329

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8855 號)

[會議以廣東話進行。]

159. 秘書報告，申請人於二零一一年六月十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書，要求城規會延期三個月才考慮這宗覆核申請，因為申請人須等候目前正在擬備排污幹渠詳細設計的渠務署為設計定稿。規劃署不反對這項延期要求，因為申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則。

160. 經商議後，城規會決定延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人會有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而城規會已給予申請人共四個月時間準備將要提交的進一步資料，委員同意除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

程序事項

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8852 號)

[會議以廣東話進行。]

161. 秘書簡介有關文件。當局於二零一零年九月三十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲五份申述，並於二零一零年十二月十日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間並無接獲任何意見。城規會在二零一一年三月二十五日考慮有關申述後，決定不建議為順應有關申述而對該分區計劃大綱草圖作出修訂。城規會亦同意修訂《說明書》涉及「商業(4)」地帶和「政府、機構或社區(4)」地帶的部分，以清楚述明為這兩個地帶訂定後移規定，是為了促使長沙灣工業／商貿區空氣流通、擴闊該區的道路和改善街景。由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

162. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32A》及其載於文件附件 II 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《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖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》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8858 號)

[會議以廣東話進行。]

163. 下列委員已就此議項申報利益，因為有關申述涉及市區重建局(下稱「市建局」)在衙前圍村的一項市區重建項目，而有兩份申述是由黃大仙區議會和東九龍居民委員會提交：

- | | | |
|----------------------------|---|-------------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | - | 現任市建局非執行董事 |
| 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分 | - | 現任市建局非執行董事 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - | 民政事務總署署長的助理，
而該署署長為市建局非執行
董事。 |
| 李偉民先生 | - | 市建局前非執行董事 |
| 陳家樂先生 | - | 現任市建局非執行董事 |
| 馬錦華先生 | - | 其辦事處位於竹園區 |
| 陳曼琪女士 | - | 現任黃大仙區議員和東九龍
居民委員會委員 |
| 方和先生 |] | 與長江實業(集團)有限公司
有業務往來，而該公司是市 |
| 何培斌教授 |] | |

建局的合作發展夥伴。

164. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，上述委員可留在會議席上。委員備悉梁焯輝先生、譚贛蘭女士、曾裕彤先生、李偉民先生、陳家樂先生、方和先生、陳曼琪女士和何培斌教授已就未能出席下午時段的會議致歉。

165. 秘書簡介有關文件。當局於二零一零年九月十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20》，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲五份有效的申述，並於二零一零年十一月二十六日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲一份意見。城規會在二零一一年三月二十五日考慮有關申述後，決定不建議為順應有關申述而對該分區計劃大綱草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

166. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20A》及其載於文件附件 II 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《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖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》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的
進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8856 號)

[會議以廣東話進行。]

167. 下列委員已就此議項申報利益：

- 梁剛銳先生 - 其配偶在駱克道擁有一個單位
- 劉文君女士 - 在星街擁有物業
- 李律仁先生 - 在灣仔擁有一個單位
- 陳仲尼先生 - 在星街擁有一個單位
- 鄭恩基先生 - 是循道衛理聯合教會的活躍會員，
而該教會是申述人之一。
- 馬錦華先生 - 現任香港社會服務聯會執行委員會
委員
- 陳旭明先生 - 目前與太古和希慎有業務往來，而
兩間公司已就有關分區計劃大綱圖
提交申述。
- 鄭心怡女士 - 目前與其中一名申述人的顧問公司
有業務往來
- 黃仕進教授 - 目前與其中一名申述人的顧問公司
有業務往來
- 方和先生 - 目前與和記黃埔有限公司有業務往
來，而該公司與申述人之一的香港

電燈有限公司有關連。

- 何培斌教授 - 目前與長江實業(集團)有限公司有業務往來，而該公司與申述人之一的香港電燈有限公司有關連。
- 葉滿華先生 - 目前與其中一名申述人的顧問公司有業務往來

168. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，上述委員可留在會議席上。委員備悉劉文君女士、李律仁先生和陳旭明先生已就未能出席會議致歉，而黃仕進教授、方和先生、陳仲尼先生和何培斌教授已就未能出席下午時段的會議致歉。委員亦備悉鄭心怡女士和葉滿華先生已離席。

169. 秘書報告說，當局於二零一零年九月二十四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 106 份申述，並於二零一零年十二月三日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間共接獲 293 份意見。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一一年四月二十六日考慮有關申述和意見後，決定建議順應申述編號 R98 至 R100 的部分內容而對該圖作出修訂，把位於永豐街 8 至 10 號和 12 至 18 號的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶的支區，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以及規定所有重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會的許可，以確保不會造成負面的交通影響。城規會於二零一一年五月十三日通過修訂建議，並於二零一一年五月二十日根據條例第 6C(2)條公布有關修訂。在公布期於二零一一年六月十日屆滿後，當局接獲兩份進一步申述。

170. 進一步申述編號 1(F1)支持修訂建議，即改劃上述永豐街用地的用途地帶，並須在建築物前方增設後移範圍，以容許擴闊街道／行人道。進一步申述編號 2(F2)原則上支持把有關用地改劃為「商業」地帶，但反對須就擬議「商業(7)」地帶的商業／辦公室發展取得規劃許可的規定。F2 建議把有關用地由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶(現時涵蓋太古廣場第三座，建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米)，而各用地

的建築物高度限制相同，並修訂「商業」地帶的「註釋」，將「備註」(6)與(7)合併，以及刪除商業／辦公室發展須取得規劃許可的規定。

171. 由於城規會全體委員已於二零一一年四月二十六日考慮有關申述，故當局認為宜應由城規會全體委員聆訊進一步申述而無須委出申述聆訊小組委員會。兩份進一步申述的聆訊會安排於同一組進行，因為兩份進一步申述涉及相同地點。

172. 經商議後，城規會同意有關申述應按文件第 2.1 至 2.3 段所建議的方式，由城規會進行集體聆訊。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8857 號)

[會議以廣東話進行。]

173. 秘書報告說，當局於二零一一年三月十八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 25 份申述，並於二零一一年五月二十四日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲兩份意見。

174. 所接獲的申述和意見涉及的修訂項目，主要是關於把元朗兩塊土地由商貿用途改劃作住宅用途。由於有關修訂引起公眾(包括元朗區議會和相關鄉事委員會)廣泛關注，而有關申述性質相近，故建議把 25 份申述和兩份意見歸納為一組，由城規會進行集體聆訊，無須委出聆訊申述小組委員會。

175. 經商議後，城規會同意有關申述應按文件第 2.1 至 2.2 段所建議的方式，由城規會進行集體聆訊。

議程項目 16

[機密項目]

[閉門會議]

176. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 17

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

177. 餘無別事，會議於晚上七時三十分結束。