

二零零七年五月十八日及二零零七年五月二十二日舉行的
城市規劃委員會
第 885 次會議記錄

出席者

(下列委員出席於二零零七年五月十八日舉行的會議。)

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 劉吳惠蘭女士	主席
黃景強博士	副主席
賴錦璋先生	
黃澤恩博士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
陳華裕先生	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
姚思教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
葉天養先生	

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭心怡女士

林群聲教授

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署副署長／地區

趙達萊先生

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

陳弘志先生

黃遠輝先生

鄭恩基先生

方和先生

劉志弘博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋棋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
龍小玉女士

議程項目 1

[公開會議。會議以廣東話進行。]

通過二零零七年五月四日第 884 次會議記錄

1. 二零零七年五月四日第 884 次會議記錄無須修改，獲得通過。
2. 會議記錄剛獲得通過後，便有一羣人干擾會議，他們代表利東街發展計劃區內各個權益受影響的團體，並強行進入城規會會議室。委員此時決定休會，以給予秘書處時間處理是次事件。
3. 兩個多小時後，委員得悉雖然有關方面曾向那些人作出詳細解釋，並多次促請他們返回會議轉播室觀看會議，但他們仍拒絕離開城規會會議室。有鑑於此，委員決定休會，再擇日繼續舉行會議，並要求秘書處發出新聞稿，解釋城規會的決定。
4. 二零零七年五月十八日上午十一時十五分休會。
5. 二零零七年五月二十二日上午九時三十分繼續舉行會議。不過，由於廣播系統發生技術問題，會議於上午十時才開始。
6. 下列委員及秘書出席於二零零七年五月二十二日舉行的會議：

劉吳惠蘭女士

黃景強博士

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳弘志先生

簡松年先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

葉天養先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

鄭心怡女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎰琪女士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

因事缺席

陳偉明先生

陳華裕先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

梁廣灝先生

林雲峰教授

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士
鄭恩基先生
方和先生
林群聲教授
劉志弘博士
李慧琼女士
梁剛銳先生

7. 主席歡迎委員出席會議。她表示，二零零七年五月四日第 884 次會議記錄已於二零零七年五月十八日舉行的城規會會議中獲得通過。會議記錄剛獲得通過後，上文第 2 段提及的一羣人干擾會議，他們強行進入會議室，並拒絕離開。會議於今日繼續舉行，以考慮議程項目 2 至 8。

議程項目 2

[公開會議。會議以廣東話進行。]

續議事項

- (i) 就城市規劃委員會展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》的決定申請司法覆核

8. 秘書報告，城市規劃委員會決定根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》，以供公眾查閱。Newick Limited(山光道 20 號的擁有人)針對此決定申請司法覆核(編號 HCAL 23/2007)，原訟法庭於二零零七年四月二十五日給予有關許可。該份分區計劃大綱草圖於二零零六年十二月八日展示，納入若干修訂項目，其中包括把位於山光道的有關地點和毗連土地由「住宅(乙類)」地帶(沒有規限發展密度)改劃為「住宅(乙類)6」地帶，規定最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為主水平基準上 115 米。

9. 秘書繼續表示，有關司法覆核的聆訊日期有待決定。主席指出，秘書會按照慣常做法，代表城規會處理任何有關這宗司法覆核的事宜。委員表示同意。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 8 號
擬在《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》上
劃為「綜合發展區(1)」地帶的
香港北角京華道 14-30 號進行綜合發展
(包括「辦公室」、「食肆」、「商店及服務行業」，
以及「康體文娛場所」)
(申請編號 A/H8/377)

10. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零七年四月三十日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會於二零零七年二月九日駁回標題覆核申請的決定。城規會駁回該宗覆核申請，理由是申請人未有提交足夠資料，以證明擬議發展如採用擬議的發展密度和建築物高度，不會對海旁造成不良的視覺影響。這宗上訴的聆訊日期有待決定。主席指出，按照慣例，秘書處會代表城規會處理這宗上訴個案。委員表示同意。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

11. 秘書報告，截至二零零七年五月十八日，尚有 23 宗個案有待城市規劃上訴委員會進行聆訊。上訴個案統計數字細列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	97 宗
放棄／撤回／無效	:	122 宗
有待聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	7 宗
總數	:	266 宗

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16 條申請編號 A/H5/356

在劃為「綜合發展區」地帶的

市區重建局灣仔利東街與麥加力歌街發展計劃的兩個地盤

進行綜合商業及住宅發展附連政府、機構及社區設施和

公眾休憩用地

(城規會文件第 7831 號)

[聆訊以廣東話進行。]

12. 秘書報告，由於這宗規劃申請是由市區重建局(下稱「市建局」)提交的，而該局的顧問之一是安誠工程顧問有限公司，因此下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 |) | 市建局非執行董事 |
| 劉勵超先生
地政總署署長 |) | |
| 陳家樂先生 |) | |
| 夏鎂琪女士
民政事務總署助理署長(2) |) | 市建局規劃、拓展及文物
保護委員會增選委員 |
| 賴錦璋先生 |) | 市建局灣仔諮詢委員會成
員兼聖雅各福群會總幹
事，而聖雅各福群會曾就
這宗申請提出意見 |
| 黃澤恩博士 |) | 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 |) | |
| 劉志宏博士 |) | 近期與安誠工程顧問有限
公司有業務往來 |

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

13. 委員備悉陳家樂先生、林雲峰教授和劉志宏博士已就未能出席會議致歉。黃澤恩博士、賴錦璋先生、劉勵超先生和夏鎂琪女士尚未到達加入會議，伍謝淑瑩女士則已暫時離席。

14. 秘書報告，在這次會議和城規會於二零零七年五月十八日的會議開始前及進行期間，城規會接獲多個團體的意見，包括一羣受 H15 項目影響的區內居民和商戶、一羣關注灣仔未來的區內居民、灣仔區區議會市區更新專責小組主席、H15 關注組，以及個別區內居民的意見。當局已把較早時候接獲的意見發送給委員，而這次會議開始前及進行期間才接獲的意見，則已於會上提交委員作為參考。

15. 委員備悉，這些公眾意見是逾時提交的意見，根據《城市規劃條例》應視作未曾提交。關於城規會接獲一些延期考慮這宗申請的要求一事，主席說，根據城規會訂明的規則和辦事程序，延期考慮申請的要求必須有合理理據，而且不得作無限期押後。鑑於有關人士未有提出充分理據，亦沒有建議延期的期限，因此委員決定不同意這些要求。至於有人詢問申請人提交的進一步資料為何得到豁免無須公布和重新計算時限，委員同意請規劃署的代表在簡介部分向城規會作出澄清。

簡介和提問部分

16. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時獲邀出席會議。

17. 主席歡迎與會人士出席會議，並請謝建菁女士解釋申請人提交的多項進一步資料是否得到豁免無須公布和重新計算時限，以及如果該等文件得到豁免，原因為何。謝女士說，申請人提交的多項進一步資料，主要是回應政府部門和公眾對擬議計劃的意見。由於該等資料主要是澄清技術問題，並非對擬議發展規範作出重大改變，因此根據城規會規劃指引編號 32，秘書在城規會授予的權力下，同意進一步資料可獲豁免無須公布和重新計算時限。委員備悉有關事宜已澄清，決定繼續考慮這宗申請。

18. 謝建菁女士以 Powerpoint 幻燈片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行綜合商業及住宅發展附連政府、機構及社區設施和公眾休憩用地；
- (c) 擬議的主要發展規範及其他重要元素撮錄於文件第 1.4 段和第 2 段；
- (d) 政府部門的意見 —— 政府部門的意見撮錄於文件第 9 段。簡言之，相關的政府部門就該發展對交通、環境、供水、排水及排污的影響沒有負面意見，但古物古蹟辦事處、康樂及文化事務署、社會福利署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別對於保留歷史建築物、保護和重新栽種樹木、提供安老院和空氣流通評估的部分技術細節表示關注；
- (e) 在法定公布期內，當局接獲 279 份公眾意見，當中有五份支持申請，其餘則表示反對申請或對申請提出意見／建議。公眾意見撮錄於文件第 10.6 段。提出反對和意見者的主要理據是申請人未有就保留社區網絡而提出實質的措施；有關計劃不符合規劃意向和「以人為本」的方針；重新創造利東街的店屋並非真正的保育；擬議的發展密度和建築物高度過高；在計算地積比率時應摒除公眾休憩用地和公用街道；擬提供的泊車位過多，亦不支持連接廈門街／皇后大道東的擬議車行通道；擬議休憩用地不能解決附近一帶缺乏休憩用地的問題；申請人沒有就移植樹木提出實質的建議；廈門街登岸梯級應保留；諮詢期太短，而且並非真正諮詢；計劃的落實應容許公眾參與；以及應向受影響的商戶提供進一步協助。支持申請者認為，現有建築物殘舊、危險，而且衛生情況欠佳，因此必須清拆，而居民的居住環境亦必須改善；以及
- (f) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。擬議發展符合「綜合發展區」用地的規劃意向，即透過綜合重建、重整土地用途模式、促進有效的土地用途及提供公眾休憩用地來

改善環境，而且大致上亦符合已通過的規劃大綱所列明的規定。特別的布局設計包括梯級式高度設計、把建築物從主要道路後移，以及提供空中花園和樓宇綠化外牆等；這樣可創造出變化多端的輪廓，同時提高景觀看透度。位於皇后大道東 186 至 190 號的三幢二級歷史建築物會保留進行活化再利用。結構評估不建議保留利東街沿途的現有唐樓，但利東街的街景日後可透過維持店屋的高度、規模和風格，以及一排排的小商店等建築物設計得以保留。該區亦可提供一塊中央休憩用地作為樞紐，令社區關係更見融洽，同時為社會企業提供商業／社區樓面空間。建造 3 000 平方米的公眾休憩用地大大超出規劃大綱的規定，有助紓緩該區鄰舍休憩用地不足的問題。擬議的休憩用地網和行人道擴闊工程會提供北至南和東至西的連接通道，對疏導該區的人流亦有幫助。相關的政府部門認為提供各種政府、機構或社區設施是合適的安排。古物古蹟辦事處、總城市規劃師／城市設計及園境、康樂及文化事務署和社會福利署的意見／關注可透過附加規劃許可附帶條件而處理及解決。

19. 委員提出下列問題／意見：

發展密度

- (a) 計算地積比率時，分流車路／街道是否計入地盤面積內，導致擬議計劃的發展密度過高；
- (b) 如計算地積比率時包括利東街在內，擬議發展的淨地盤面積和總樓面面積會增加多少；

交通事宜

- (c) 考慮到申請地點位於地鐵車站附近，擬議的泊車位是否過多；
- (d) 關於文件第 9.1.1(d)段所載，申請人是否已就廈門街南面部分的擬議道路改善工程，徵得擁有人的同意；
- (e) 安老院會否有泊車和上落客貨設施，以及地盤 B 的安老院如何連接至地盤 A；

保育事宜

- (f) 廈門街與皇后大道東交界處的登岸梯級，即灣仔原有海岸線僅存的舊有梯級，能否與皇后大道東 186 至 190 號的三幢二級歷史建築物一併保留；
- (g) 地盤 A 的樓宇 B 是否太接近皇后大道東的三幢歷史建築物，而歷史建築物與住宅樓宇之間能否有較闊的緩衝空間；
- (h) 考慮到申請人在建議提到為原區居民和商戶提供小商店和小單位，讓他們購置／遷回，以及為社會企業提供商業／社區樓面空間，以保留社區網絡，是否有機制可確保這些建議能夠落實；
- (i) 城規會已多次要求申請人在擬備發展建議時，慎重考慮保留地區特色和社區網絡的需要。申請人有責任實現城規會的規劃意向；
- (j) 沿交加街與太原街的攤檔會否受到擬議發展影響，從而亦會影響現有社區網絡；

空氣流通情況

- (k) 要求當局就文件第 9.1.3 段撮錄的空氣流通評估結果作出澄清；

政府、機構或社區設施和休憩用地

- (l) 留意到安老院擬建於地盤 B 的垃圾收集站上面，計劃內有沒有任何措施處理可能產生的異味／通風問題；以及
- (m) 現有的三板街休憩處能否與地盤 A 和地盤 B 擬設的休憩用地連接起來。

20. 謝建菁女士在回應委員的問題時，提出下列要點：

發展密度

- (a) 總地盤面積大約是 8 900 平方米。分流車路／街道和現有的廈門街休憩處不會計入地盤面積，因此計算地積比率時採用的淨地盤面積大約是 8 214 平方米。區內居民主要是憂慮地積比率的計算會包括利東街在內；
- (b) 利東街的地盤面積約有 1 000 平方米。若以地積比率 9.0 倍計算，把利東街包括在淨地盤面積內，總樓面面積大約會增加 9 000 至 10 000 平方米；

交通事宜

- (c) 申請人擬提供的泊車位是遵照《香港規劃標準與準則》的規定，而且已基於泊車位的位置接近地鐵車站而作出調整。擬建的 80 個臨時泊車位旨在解決灣仔區公眾停車場短缺的問題；
- (d) 申請人只表示會考慮把廈門街連接至皇后大道東，但並非目前計劃的擬議交通安排一部分；
- (e) 申請人會為安老院提供一個泊車和上落客貨區。安老院與地盤 A 之間的連接，曾經三板街現有的休憩處貫穿春園街連接至地盤 A 的公眾休憩用地，或經加闊的交加街行人道貫穿交加街／春園街交界處的計劃景觀區連接至地盤 A；

保育事宜

- (f) 當局建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交有關擬保留的歷史建築物的保育計劃；
- (g) 歷史建築物會完整地保留下來，同時會連接至四層商業平台，而擬建的住宅樓宇會建於該四層平台之上。申請人已研究是否可以在歷史建築物與住宅樓宇之間提供較闊的緩衝空間，但因為考慮到緩衝空間會對擬建的中央休憩用地造成不良影響，故不會作此安排；
- (h) 落實計劃的細節未有包括在規劃申請在內。總綱發展藍圖包含的土地用途建議符合保留地區特色和社區網絡的規劃意向；
- (i) 沿交加街和太原街的部分街市攤檔會受到市建局太原街計劃所影響，但本計劃不會影響其餘的攤檔；

空氣流通情況

- (j) 空氣流通評估大致上遵照政府制定的空氣流通評估技術指南的指引和規定。根據空氣流通評估的結果，擬議發展大致上已能改善評估範圍的整體空氣流通情況，但可能會減弱計劃附近某些地點的空氣流通。申請人已建議緩解措施處理這些受影響地區的問題，但該等措施的效果有待證實。因此，當局建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交一份經修訂的空氣流通評估報告，並落實報告訂明的緩解措施及詳細設計。若住宅樓宇的布局因經修訂的空氣流通評估而有重大改變，申請人須提交修訂核准計劃的申請，以供城規會考慮；

政府、機構或社區設施和休憩用地

- (k) 關於安老院和垃圾收集站位置相連的問題，申請人已建議在垃圾收集站之上加設商業／社區樓層，以便把該設施與安老院隔開。安老院會有獨立通道供

訪客使用，而安老院的窗戶會面向三板街現有的休憩處，為院友提供較寧靜的居住環境；以及

- (1) 申請人已表明有意與相關的政府部門合作，把現有的三板街休憩處與地盤 A 和地盤 B 的擬議休憩用地連接起來。申請人亦願意在交加街／春園街交界處的現有公廁重置於地盤 B 後，進行環境美化工作。

21. 主席說，在考慮規劃申請時應着眼於擬議計劃的優點。落實計劃屬於《城市規劃條例》的權限以外的事情，城規會不宜牽涉在內。這些事情應由政府以行政方式處理。

22. 由於委員再無其他問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

23. 委員的意見總結如下：

- (a) 城規會支持「以人為本」的方針和保留社區網絡的需要，但只可以審查土地用途建議(即擬議計劃的「硬件」)，而不是落實計劃的機制(即達到保留社區網絡的規劃意向的「軟件」)。當局應要求申請人在重建後小心重整社區網絡；
- (b) 重建可能要很多年才完成，其間，受影響的租客和商戶或已搬遷到其他地方。城規會考慮規劃申請時，必須平衡擬議計劃的優點和區內人士的關注；
- (c) 城規會須按照《城市規劃條例》的權限行使權力，而且不應擔當落實計劃的角色；
- (d) 重建計劃既有人反對，亦有人支持是必然的事。城規會應仔細考慮到灣仔區區議會和部分區內居民支持這項計劃；
- (e) 可考慮增加擬建公眾停車場的數目，但減少為居民提供的停車場，原因是申請地點接近地鐵車站。若

停車場的供應符合《香港規劃標準與準則》訂明的最低要求，便已經足夠；以及

- (f) 當局認為住宅樓宇 B 位於三幢歷史建築物背後的四層商業平台之上是可以接受的。歷史建築物、四層商業平台和住宅樓宇在擬議計劃中配合得宜。外國亦有融合歷史建築物和新建建築物的類似安排，溫哥華便是一例。

24. 主席說，城規會在分區計劃大綱圖的「綜合發展區」地帶劃分上，已清楚表明透過綜合重建該區，達致改善環境的規劃意向。現有建築物不但破舊，而且衛生環境欠佳，把它們重建對社會整體來說也是好事。城規會並非落實計劃的機構，監管落實事宜應由相關的政府部門負責。

25. 委員考慮到申請人確曾盡力解決區內人士關注的問題，以及定出一個能符合經批准規劃大綱所列明規定的計劃，因此普遍支持重建計劃。

26. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，核准根據《城市規劃條例》第 4A 條提交的總綱發展藍圖和批准根據第 16 條提出的申請。批給的許可會有效至二零一一年五月二十二日止；除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下列(b)至(k)段所載的規劃許可附帶條件，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並提供泊車設施、上落客貨區及停車處、車輛路口、分流街道／車路和行人通道，而有關設計和設施必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (c) 落實申請人建議的路口和道路改善工程，而有關落實情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；

- (d) 提供安老院及日間護理中心，而有關設施必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點內重置一個公廁和一個垃圾收集站，而有關安排必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；
- (f) 就廈門街休憩處重置面積不少於 335 平方米的公眾休憩用地(日後的保養和管理交由康樂及文化事務署負責)，以及提供公眾休憩用地，而有關安排必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實保護樹木和重新栽種樹木的計劃及園景設計總圖，而有關設計和圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就申請地點內擬保留的建築物提交保育計劃，而有關計劃必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的空氣流通評估報告及落實報告提出的措施，而有關報告和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交並落實排水渠改道建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (k) 設計並落實滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

27. 城規會亦同意促請申請人：

- (a) 考慮如何盡量促進和保育社區網絡；
- (b) 留意根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同一組規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應盡力把

相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便有關圖則盡快存放於土地註冊處；

- (c) 就廈門街南面部分的擬議改善工程，事先徵求內地地段第 4337 號餘段(廈門街 8 號)和第 4341 號餘段(廈門街 16 號)擁有人的同意；
- (d) 事先徵求康樂及文化事務署署長同意釋出廈門街休憩處及進行擬議的三板街休憩處改善工程，以及事先徵求食物環境衛生署署長同意釋出春園街垃圾收集站；
- (e) 緊急車輛通道安排必須符合屋宇署施行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (f) 就公共行人道的環境美化工程聯絡相關的政府部門；
- (g) 如須砍伐樹木，申請人必須遵守《環境運輸及工務局技術通告第 3/2006 號》訂明的指引，以及向地政總署及相關的政府部門提交詳細的樹木勘察報告連個別樹木的照片；
- (h) 為水務署在主水管的中心線預留水務專用範圍，以及在有需要時負責進行改道工程；
- (i) 留意《安老院實務守則》訂明安老院不得設於某些商業用途(如電影院)之上；
- (j) 就市建局擬連同相關的政府部門進行環境美化和改善的地區，澄清管理和保養責任；
- (k) 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就利東街、麥加力歌街及附近小巷的封路安排刊憲／批准事宜；以及
- (l) 留意文件附件 III 所載的環境評估報告內，環境保護署署長的指示性／技術意見。

[賴錦璋先生和夏鎂琪女士此時到達加入會議。陳炳煥先生此時離席，而吳祖南博士則暫時離席。]

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/H15/221

略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑香葉道 2 號(香港仔內地段第 374 號)的建築物高度限制
(城規會文件第 7830 號)

[聆訊以廣東話進行。]

28. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐」)旗下的附屬公司提交。黃澤恩博士目前與會德豐有業務往來，已就本議項申報利益。委員得悉黃澤恩博士尚未到場出席會議。

簡介和提問部分

29. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士及下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

鄭社章先生) 申請人代表

溫文儀先生)

林美寶女士)

30. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡介覆核聆訊的程序。主席接着請謝建菁女士向委員簡介這宗申請的背景。

31. 謝建菁女士以 Powerpoint 幻燈片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 都會規劃小組委員會於二零零七年二月二日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；

- (b) 先前一宗建築物高度為主水平基準上 134.7 米的酒店發展申請(編號/H15/207)在附加條件的情況下於二零零四年十二月十七日分區計劃大綱圖施加高度限制前獲批准。先前獲批准的計劃不會受其後在分區計劃大綱圖內施加的建築物高度限制所影響。但目前的申請涉及工業發展而非酒店，應視為新的申請，按現行分區計劃大綱圖的限制處理；
- (c) 政府部門的意見—— 建築署對這宗申請有保留，因為擬議發展在視覺上仍然龐大，有關設計上的優越之處或不足以顯著減低擬議發展在視覺上的體積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議計劃在城市設計和視覺上並無優越之處。運輸署亦不支持這宗申請，因為擬議的 37 個泊車位和 37 個上落客貨車位不符合《香港規劃標準與準則》所訂分別為 91 個泊車位和 40 個上落客貨車位的最新規定；
- (d) 在法定公布期間，當局共接獲三份就覆核申請提交的公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是為其他同類申請立下不良先例，違反施加建築物高度限制的目的以及不符合區內居民希望該區有較低建築物高度輪廓的意願；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段，因為在規劃和設計上的優越之處，不足以支持放寬建築物高度限制的建議。倘批准這宗申請，便會為同類申請立下不良先例。擬議的泊車位和上落客貨車位數目亦不符合《香港規劃標準與準則》的規定。

32. 主席接着請申請人代表闡述這宗申請。

33. 鄭社章先生以 Powerpoint 幻燈片作為輔助工具和於席上提交的資料，闡述下列要點：

- (a) 由於城規會秘書決定申請人提交的進一步資料需要公布以便公眾提出意見，故此申請人撤回進一步資

料，因為公布資料會阻延有關申請。申請人急欲確定城規會會否批准略為放寬高度限制的建議，因為有關地盤現正進行打樁工程；

- (b) 分區計劃大綱草圖於二零零六年三月二十四日公開展示，對有關地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，當時申請人已提交申述，反對建築物高度限制。在聆訊申述期間，申請人向城規會證明興建主水平基準上 134.7 米高的建築物不會造成負面視覺影響，亦不會違反在黃竹坑商貿區施加建築物高度限制的主要目的或制訂建築物高度概念所採用的主要原則；
- (c) 城規會在聆訊申述後，決定不建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂，但認為「申請人如能證明在規劃和設計上有優越之處以及其計劃的視覺影響可以接受，便可考慮把建築物高度限制放寬 10% 或略多」；
- (d) 擬議建築物會在地面退入，讓香葉道和業發街有較闊的行人道。為改善附近地區的天然空氣流通，該處將闢設高 5.3 米的空中花園。4 樓平台、主上蓋和地面退入處將加以綠化。怡人的建築物設計會為市容帶來改善。建築署認為優越之處不足的看法並不合理，而且與上文(c)段所載城規會先前對申述所作的考慮不符；
- (e) 就建築物高度和布局而言，擬議工業大廈的建築設計和先前獲批的酒店發展幾乎完全相同。建築署改變其先前的立場，並不公平；
- (f) 總城市規劃師／城市設計及園境並無進一步闡釋他提出擬議發展的優越之處不「突出」的意見，而且該意見亦與上文(c)段所載城規會先前對申述所作的考慮不符；

- (g) 至於運輸署的意見，申請人願意按《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位和上落客貨車位，而城規會亦可就此施加批准條件；
- (h) 至於規劃署所提出倘批准這宗申請，便會為區內同類申請立下不良先例的意見，應注意的是只有六處位於黃竹坑道南面的地點(包括本地點)，曾獲批給建築物高度超逾主水平基準上 120 米的規劃許可。其他沒有類似規劃歷史的地點不能引此作為先例。批准這宗申請不會帶來任何累積影響，以致破壞黃竹坑商貿區施加建築物高度限制的規劃目標；
- (i) 目前的申請在設計上優越之處及其對市容所作的改善方面，均符合分區計劃大綱圖說明書所訂有關略為放寬的準則；
- (j) 擬議的 3.85 米樓層高度旨在提供一個有更多天然光透入和空氣流通更佳的工作環境。為方便闢設上落客貨車位及／或貨車泊位，1 樓和 2 樓的樓層高度有必要達到 6 米；以及
- (k) 至於公眾對這宗申請的意見，擬議主水平基準上 134.7 米的建築物高度不致破壞施加建築物高度限制的目的或立下不良先例。

34. 在回應一名委員的詢問時，謝建菁女士解釋城規會在二零零六年年初於黃竹坑商貿區施加建築物高度限制時，已注意到若干地點已取得進行發展的規劃許可，其建築物高度超過建議的限制，包括有關地點在內。為尊重地段擁有人的發展權，城規會同意先前獲批的計劃不會受分區計劃大綱圖其後所訂的建築物高度限制影響，除非獲批計劃有重大的修改。她補充說，在黃竹坑道南北兩面的黃竹坑商貿區施加兩級高度限制，旨在締造高度分級輪廓，為該區塑造鮮明的市容。只有在有充分理據和設計上優越之處的情況下，才容許略為放寬建築物高度限制。儘管先前曾有酒店發展得到批准，但目前申請所涉及的是工業大廈發展，而其高度超越分區計劃大綱圖上所訂的高度限制，因此應視作新的申請，按現行分區計劃大綱圖的限制處理。

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

[劉勵超先生此時到達，伍謝淑瑩女士亦於此時返回會議席上。]

商議部分

36. 部分委員認為目前的計劃雖有若干已改進的設計特點，但不足以支持放寬建築高度限制。同時，在欠缺實質理據的情況下，採用 3.85 米擬議樓層高度而造成整體建築物高度超過規定，實無必要。

37. 主席總結說，申請人如要求城規會容許略為放寬分區計劃大綱圖上現有建築物高度限制，便須提供足夠的資料及理由，證明其申請在規劃和設計上有優越之處。目前的申請在規劃和設計上的優越之處不足以支持作出放寬。至於申請人提及先前獲批准的主水平基準上 134.7 米的建築物高度，先前獲批的酒店發展計劃不會受其後在分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制所影響，但作工業用途的新發展建議必須符合分區計劃大綱圖現有的限制。換言之，有關地點主水平基準上 134.7 米的建築物高度不應視作適用於各類型的發展。委員表示同意。

38. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 在規劃和設計上的優越之處，不足以支持放寬建築物高度限制的建議；
- (b) 工業發展的泊車位和上落客貨位的數目，不符合《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (c) 倘批准這宗申請，便會為略為放寬黃竹坑商貿區建築物高度的同類申請立下不良先例。

[黃澤恩博士此時到達，吳祖南博士此時返回會議席上，鄭心怡女士、夏鎂琪女士和趙德麟博士此時離席。]

議程項目 5

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTTY/149

擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的屯門藍地第124約地段第2291號及毗連政府土地設置臨時停車場(私家車)(為期三年)
(城規會文件第7833號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介和提問部分

39. 主席指出當局已發出合理通知，告知申請人進行覆核聆訊的日期，但申請人表示不會親身或派代表出席會議。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

40. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

41. 主席歡迎蘇應亮先生出席會議，並請其向委員簡介這宗申請的背景資料。

42. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年二月二日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提交的進一步資料，內容撮錄於文件第 3 段；

- (c) 政府部門的意見——運輸署指出，青山公路的車速限制為每小時 70 公里，對於沿青山公路增設出入口的建議有所保留；
- (d) 在法定公布期內，當局共接獲三份就覆核申請提交的公眾意見書，內容反對這宗申請，主要理由是有關發展會令部分坐落於申請地點的兩個構築物（許可證編號 Y9105）的佔用人利益受損。此外，亦關注到交通和道路安全及有關發展可能會對附近民居帶來環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.1 段，即申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對青山公路的交通造成負面影響。

43. 由於委員並無提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。他於此時離席。

商議部分

44. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地方的交通造成負面影響。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/245

擬在劃為「農業」地帶的

上水陳屋埔第 100 約地段第 1380 號 B 分段第 1 小分段餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 7832 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

45. 主席指出當局已發出合理通知，告知申請人進行覆核聆訊的日期，但申請人表示不會親身或派代表出席會議。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

46. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士此時應邀出席會議。

47. 主席歡迎賴碧紅女士出席會議，並請其向委員簡介這宗申請的背景資料。

48. 賴碧紅女士以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年一月十九日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提交的進一步資料，內容撮錄於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見—地政總署不支持這宗申請，因為申請地點位於陳屋埔村的「鄉村範圍」以外，亦並不涉及任何修訂租約／建屋牌照。運輸署對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重不良的影響。漁農自然護理署不支持這宗申請，因為該區的農業活動活躍，而且土地的復耕潛力高。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，因為擬議發展與附近景觀特色並非互相協調；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份就覆核申請提交的公眾意見書，內容反對這宗申請，主要理由是違反規劃意向，以及可能對環境、交通、消防安全及排污造成影響；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.1 段。擬議小型屋宇發展並不符合《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」)，因為申請地點位於陳屋埔村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會為日後同類申請立下不良先例。

49. 賴碧紅女士回應一名委員的詢問時，請委員參考文件內的圖 R-1，該圖顯示陳屋埔村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶的界線。申請地點與有關「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶相隔一段距離，故申請並不符合臨時準則。

50. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝規劃署的代表出席會議，她於此時離席。

商議部分

51. 鑑於該區普遍欠缺土地滿足小型屋宇的需求，一名委員詢問分區地政處會否協助原居村民尋找土地，供興建小型屋宇之用。劉勵超先生表示，申請人可另覓位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶內的其他私人土地及政府土地，供興建小型屋宇之用。

52. 根據文件內圖 R-3 的航攝照片，委員得悉申請地點長滿植物，而且該區的農業活動仍然活躍。

53. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展並不符合《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》，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍及申請地點均位於陳屋埔村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外；
- (b) 這宗申請所涉的用途不符合該區「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是

要保存在復耕用途方面具有良好潛力的休耕農地。
申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，以致進一步佔用優質農地，累積影響所及，會對該區的交通造成嚴重的不良影響。

議程項目 7

[公開會議。會議以廣東話進行。]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/21A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7832 號)

54. 秘書簡介文件。

55. 經商議後，城規會：

- (a) 同意文件附件 I 所載的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/21A》及其《註釋》(載於附件 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/21A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該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 8

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

56. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。