

二零零八年十一月十四日舉行的城市規劃委員會
第 923 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

黃澤恩博士 副主席

葉天養先生

黃遠輝先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

梁乃江教授

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

李偉民先生

陳漢雲教授

劉月容博士

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

民政事務總署助理署長(2)

何黃雅喬女士

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

謝建菁女士(上午)

劉榮想先生(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士(下午)

1. 副主席歡迎與會者出席會議。他表示主席早上不在香港，故會議會由他主持，直至主席回來為止。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年十月三十一日第 922 次會議的記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零零八年十月三十一日舉行的第 922 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[吳祖南博士和李慧琼女士此時到達加入會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》申請司法覆核

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年八月八日就養和醫院對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》提出的申述作出決定，養和醫院就該決定申請司法覆核，並於二零零八年十一月十一日獲原訟法庭批給許可。有關的「申請批予許可以申請司法覆核的通知書」、養和醫院一名證人的誓詞和批予許可通知書於席上提交，以供委員參考。

[簡松年先生此時到達加入會議。]

4. 秘書表示，該司法覆核申請是基於下列主要理由提出：

- (a) 黃泥涌分區計劃大綱草圖以「定點」方式劃分地帶，即同一地帶和用地內不同建築物有不同的特定

限制，超越法定權限；

- (b) 城規會考慮了不相關的因素，特別是：原址擴建養和醫院並非提供更多醫院設施的唯一方法、「政府、機構或社區」地帶其中一個作用是提供視覺調劑和歇息空間、沒有足夠資料證明養和醫院第四期重建不會對視覺造成負面影響，以及有需要保障黃泥涌區(下稱「該區」)的生活環境舒適；
- (c) 城規會沒有考慮相關的因素，特別是：該區現有建築物超出當局為養和醫院第四期重建指定的高度限制、對第四期重建施加高度限制會影響已完成的第三期發展的運作、醫療設施急需增設、第四期重建的建築圖則已提交建築事務監督，以及第四期重建會帶來規劃增益；以及
- (d) 城規會考慮申述的程序不當。

5. 委員備悉有關司法覆核申請，並同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》
的進一步申述
(城規會文件第 8232 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

6. 下列委員就此議項申報利益：

梁乃江教授)

黃遠輝先生) 香港賽馬會會員，該會提交原申述編號

邱小菲女士) R37 和 R43，而兩者均與進一步申述
陳家樂先生) 編號 F1、F5 和 F6 相關
陳仲尼先生)
方和先生)
簡松年先生)
林雲峰教授)
陳曼琪女士)
劉志宏博士)
陳炳煥先生] 香港賽馬會遴選會員
葉天養先生]
鄭恩基先生 - 擁有該區附近司徒拔道一個物業

7. 副主席表示，香港賽馬會普通會員的利益與本議項沒有直接或重大關係，有關委員應獲准留下參加會議。鄭恩基先生申報的利益也沒有直接或重大關係，因為他的物業與進一步申述、原申述和意見沒有關係。委員備悉，梁乃江教授和方和先生因未能出席會議致歉，陳炳煥先生、葉天養先生和鄭恩基先生則仍未到達。

8. 秘書也申報利益，因她擁有樂活道一個物業，而 F1 則由其物業的管理公司提出。副主席說，秘書在會議中的角色主要是提供資料和提出程序方面的意見。由於她並非城規會委員，也不參與決策，她應獲准留下參加會議。委員表示同意。

進一步申述編號 F6 關於養和醫院用地部分是否有效

簡介和提問部分

9. 副主席說，城規會於二零零八年八月八日考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的申述和意見，並決定建議順應一些申述的全部／部分內容而作出修訂。建議修訂於二零零八年八月二十九日公布，在為期三個星期的公布期內，當局共接獲六份進一步申述。二零零八年十月十七日，城規會同意六份進一步申述應納入同一組別內一併考慮。

10. 副主席說，F6 支持根據修訂項目 F 至 H 放寬建築物高

度限制，但反對所申請放寬的幅度。養和醫院用地部分範圍目前的建築物高度限制為 12 層，進一步申述人要求把修訂項目 G 或 H(建築物高度限制分別訂為主水平基準上 115 米和 130 米)的適用範圍擴展至養和醫院該部分用地。城規會在考慮律政司的法律意見後，於二零零八年十月十七日決定 F6 關於養和醫院用地的部分應視作無效。二零零八年十月三十日，孖士打律師行代表進一步申述人向城規會提交一封信件，信中表示反對城規會的決定，要求向城規會陳述反對理由。副主席建議，城規會應先行考慮這個要求，然後才就進一步申述進行集體聆訊。

11. 一名委員詢問，先行考慮 F6 是否有效，在程序上是否有問題。秘書說，由於城規會於二零零八年十月十七日已經決定應一併考慮六份進一步申述，在進行聆訊前先解決是否有效的問題較為恰當。委員表示同意。

12. 下列律政司和秘書處代表、進一步申述人編號 F6 及其代表此時獲邀出席會議：

陳錦賢先生	- 律政司
謝建菁女士	- 城規會秘書處
譚天放先生	- 進一步申述人編號 F6
Menachem Hasofer 先生)	
李禮賢先生) 進一步申述人編號 F6 的代表
Raymond Cook 先生)

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

13. 謝建菁女士借助投影片，向委員簡介 F6 的背景，並提出下列要點：

- (a) 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》於二零零八年一月十八日公布，當局共接獲 50 份申述和 383 份意見；
- (b) 根據分區計劃大綱草圖，養和醫院第 III 期重建部分所訂定的最高建築物高度為主水平基準上 148 米和 37 層，用地其餘部分的最高建築物高度為 12

層。養和醫院和松柏新邨業主立案法團分別就養和醫院用地的建築物高度限制提交兩份申述；

- (c) 二零零八年八月八日，城規會決定建議順應一些申述的全部／部分內容而對分區計劃大綱草圖作出修訂。不過，涉及養和醫院用地的兩份申述不獲支持。建議修訂於二零零八年八月二十九日公布，但並不涉及養和醫院用地；
- (d) 當局收到六份關於建議修訂的進一步申述(F1 至 F6)。F6 支持根據修訂項目 F(把一些住宅用地的最高建築物高度由主水平基準上 80 米放寬至 85 米)、G(把一些住宅用地的最高建築物高度由主水平基準上 100 米放寬至 115 米)和 H(把「住宅(丙類)1」用地的最高建築物高度由主水平基準上 115 米放寬至 130 米)放寬建築物高度限制。此外，進一步申述人要求把修訂項目 G 或 H(建築物高度限制分別訂為主水平基準上 115 米和 130 米)的適用範圍擴展至養和醫院目前最高建築物高度訂為 12 層的部分用地；以及
- (e) 二零零八年十月十七日，城規會決定 F6 關於養和醫院用地的部分應視作無效。二零零八年十月三十日，孖士打律師行代表進一步申述人編號 F6 發信給城規會，反對城規會的決定。

14. 陳錦賢先生就此事陳述律政司的意見，提出下列各點：

- (a) 《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6 條、6A 至 6H 條訂明處理申述、意見和進一步申述的法定程序，旨在為處理申述、意見和進一步申述訂定終局性。在程序完成和城規會作出決定後，有關申述、意見和進一步申述不應重新處理，否則法定程序便沒完沒了；
- (b) F6 支持養和醫院用地的部分有效的論據，在法律上不當，理由如下：
 - (i) 如果准許任何人就不涉及城規會建議修訂事

項的用地提出進一步申述，則與該用地有關並已妥為處理的事宜須重新審理。這樣便不能達致條例下的法定程序所明顯訂定的終局性，情況可演變得極為混亂。如果可就所有其他地帶提出進一步申述，而有關地帶並不涉及城規會順應申述而作出的建議修訂事項，情況更會混亂不堪；以及

- (ii) 如要決定進一步申述或其部分內容是否有效，必須正確地解釋條例第 6D(1)條。根據該條，任何進一步申述均須關於建議修訂。在法定程序的適當文意下解釋「建議修訂」，意思是「關於有關用地的建議修訂」。就 F6 而定，建議修訂是關於修訂項目 F、G 和 H 所涉用地，F6 關於養和醫院用地的部分因此並不符合第 6D(1)條的規定；
- (c) 孖士打律師行二零零八年十月三十日所發信件，列舉支持 F6 關於養和醫院用地的部分有效的理據，但不獲律政司認同。律政司對當中一些理據回應如下：
 - (i) 第 17 段——孖士打律師行爭辯，就解釋條例第 6D(1)條的範圍而言，必須研究建議修訂對附近用地造成的影響。這論據在法律上不當，第 6D(1)條只是關於「建議修訂」而非「建議修訂對附近用地造成的影響」；
 - (ii) 第 18(c)段(信件第 4 頁)——孖士打律師行爭辯，就某用地的建議修訂而言，附近用地的擁有人應有權就建議修訂造成的影響提出申述。這論據建基於一個錯誤的前提。解決建議修訂所造成影響的恰當做法，是根據條例第 12A 條申請改劃受影響用地的地帶；
 - (iii) 第 19 段——孖士打律師行爭辯，由於已符合第 6D(2)條的規定，因此整份 F6 應視作有效。不過，他們未能證明亦符合第 6D(1)條

的規定。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

- (iv) 第 20 和 21 段—— 孖士打律師行反駁律政司先前的意見，指原申述人並沒有被禁止提出進一步申述。這項反駁並不正確，因為法例的解釋不應建基於猜度任何人會否提出進一步申述。在任何情況下，原申述人事前也不會知道另一進一步申述會影響他們；以及
- (v) 第 22 段—— 孖士打律師行爭辯說，原申述人和提意見人的申述和意見獲接納後，有權出席進一步申述的聆訊，因為他們不得提出進一步申述。這項論據並不正確。申述和意見獲接納的申述人和提意見人有權出席的真正原因，是因為有進一步申述涉及他們的申述和意見，因此為公平起見，他們應有權再次發言。

[李慧琼女士此時離席。]

15. 副主席其後請譚天放先生及其代表闡述論據。譚先生提出下列各點：

- (a) 他是跑馬地居民，也是養和醫院的長期病人。他先前曾就養和醫院對黃泥涌分區計劃大綱草圖所提出的申述提出意見，但卻因逾期提交而不獲城規會受理。他不欲因律政司的意見而失去提出進一步申述的權利；
- (b) 根據條例，城規會有責任維持社區衛生、安全、便利和整體福祉，其他事宜均較次要；以及
- (c) 養和醫院是跑馬地第二大機構，可協助改善該區的交通情況，政府應藉此機會改善該區的交通而非與養和醫院在法律上爭拗。

16. 副主席提醒譚先生及其代表，他們的陳述應限於 F6 關

於養和醫院用地的部分是否有效。城規會如裁定 F6 有效，其實質理由應在會議稍後一併聆訊進一步申述時提出。譚先生說不應禁止他表達意見。

17. 鑑於譚先生提及律政司，陳錦賢先生澄清，他的陳述是提供律政司對此事的意見，並非否定任何人作出進一步申述的合法權利。

[簡松年先生此時暫時離席。]

18. Menacham Hasofer 先生提出下列各點，闡明孖士打律師行對此事的論據：

- (a) 城規會容許進一步申述人 F6 簡介整份進一步申述，可立下良好先例，證明圖則制定程序公開、透明和接納公眾參與，否則便是向公眾發出一個信息，表示城規會行事與《2004 年城市規劃(修訂)條例》的立法原意背道而馳。政府於二零零四年七月七日在立法會二讀的致辭中表示，條例第 6F 條關於考慮進一步申述的概念，全部關於公開、透明和公眾參與程序，立法會會議正式紀錄也有所記錄，但致辭沒有提及終局性，條例也沒有條文禁止城規會聆聽任何人的意見；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (b) F6 理據充分，並有交通和規劃評估支持。基於建議修訂與養和醫院用地關係的技術理由而拒絕聆訊 F6，完全有違條例的立法意向和建議修訂的目的；
- (c) 律政司根據特定用地而把建議修訂分類，這個意念並不恰當。條例中並沒有提及「特定用地」，條例第 3(1)(a)條所指的草圖應就「某些地區的布局設計」訂定條文。所擬定的圖則稱為「分區計劃大綱圖」，原因是圖則所顯示的是概括的地帶劃分。過去 18 至 24 個月以來把概括的地帶劃分轉為定點地帶劃分，目前是一項法律爭議；
- (d) 用地的建議修訂只限於特定用地而不涉及附近地

區，這個說法荒謬，而且有違基本的規劃原則。根據條例第 4 條，圖則可包括很多內容，例如街道、土地用途地帶、公園等。修訂圖則所訂的任何內容，可帶來不同的影響和後果，因此不但跑馬地居民，所有人均有權提出申述／意見。城規會應容許任何人表達任何意見，不應限制就修訂造成的影響進行的討論；

- (e) 因應條例第 6D(1)條所指的建議修訂而提出的申述，可與修訂涉及的無數事宜有關。當局沒有法律依據把申述分為不同部分，而當中只有部分與修訂有關。為符合公開的原則，當局應就整份申述進行聆訊；
- (f) 其中一名涉及養和醫院用地的原申述人(即養和醫院)，也是提意見人編號 C1，有權出席聆訊。另一名原申述人(即松柏新邨業主立案法團)也可藉提交進一步申述而獲得出席會議的權利。F6 和其他進一步申述已經公布，松柏新邨業主立案法團也應知道 F6 關於養和醫院用地的建議。即使松柏新邨業主立案法團沒有提出進一步申述，城規會為公平起見，仍有酌情權，可邀請他們出席聆訊。有鑑於此，條例第 6F(2)條或其他條文，也沒有禁止城規會邀請任何人出席聆訊。當局可施行第 6F(5)條押後聆訊的條文，確保在城規會就養和醫院用地作出決定前，松柏新邨業主立案法團可在押後的聆訊上陳詞。因此，律政司擔心城規會一旦接納 F6 關於養和醫院用地的部分，原申述人會受到不公平對待的問題便可解決；
- (g) 條例第 12A 條與圖則制定程序無關，考慮第 12A 條的改劃地帶申請和第 6F 條的進一步申述，有關法律準則完全不同。批准改劃地帶申請的門檻訂得非常高，對申請人甚為不利；以及
- (h) 處理 F6 的恰當做法是聆訊整份申述。如果城規會決定不接納申述，沒有人會蒙受損害；如果城規會決定接納申述，並提出關於養和醫院用地的建議修訂，則可援引條例第 6F(5)條押後會議，以便邀請

有關原申述人陳詞。城規會於押後的聆訊所作決定為最終決定，而律政司擔心的終局性問題也不存在。此外，城規會也可考慮根據條例第 7 條作出修訂，收納 F6 的建議。

19. 陳錦賢先生在回應 Mr Menachem Hasofer 的陳述時提出下列各點：

- (a) 城規會應依照條例來決定進一步申述是否有效。讓更多公眾參與，並非偏離條例規定的可接受理據；
- (b) 條例應按照本身條文來解釋，而非按照立法會會議正式紀錄的致辭全文來解釋。只有在符合有關案例的情況，才應參考立法會會議正式紀錄；
- (c) 條例沒有就圖則的修訂提及「特定用地」，理由是法例無須述明人所皆知的事宜；
- (d) 在圖則制定階段，當局應已顧及指定土地用途地帶對附近地區造成的影響，這些影響與根據條例第 6 條考慮進一步申述無關；以及
- (e) 押後聆訊以便邀請原申述人出席並非恰當的程序，因為邀請誰人出席聆訊，應按照條例的條文而定。

20. 委員提出下列問題：

- (a) 如果申述或意見不獲接納的申述人和提意見人獲准根據條例第 6D(1)條就建議修訂提出進一步申述，進一步申述的聆訊是否聆訊程序的最後一個步驟；
- (b) 備悉孖士打律師行的意見，即該行認為條例並非指第 6D(1)條提及的「建議修訂」須限於「特定用地的建議修訂」，而律政司的回應是條例無須訂明人所皆知的事宜。城規會是否有酌情權，決定不涉及建議修訂的進一步申述地點可視作與建議修訂「有關」；以及
- (c) 城規會在考慮進一步申述後，是否有酌情權就不涉

及建議修訂的用地作出修訂。

21. 陳錦賢先生在回應委員問題時提出下列各點：

- (a) 由於進一步申述人 F6 並沒有提交過被城規會接納的申述／意見，他就建議修訂提出進一步申述的權利並無爭議。問題在於，進一步申述涉及的用地，必須關乎根據條例第 6D(1)條所作出的建議修訂，否則與該用地有關並獲城規會妥為考慮的事宜則須重新審理，不能達致法定程序所訂定的終局性；
- (b) 根據條例第 6D(1)條，進一步申述應「就建議修訂提出」。在法定條文的適當文意下解釋「建議修訂」，意思是「關於有關用地的建議修訂」。這是 F6 關於養和醫院用地的部分不符合第 6D(1)條規定的原因；
- (c) 城規會在考慮進一步申述後，是否有酌情權就不涉及建議修訂的用地作出修訂，不屬討論範疇。如果 F6 關於養和醫院用地的部分不符合條例第 6D(1)條的規定，F6 有關部分則不能視作有效。

22. 由於譚天放先生及其代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知譚先生及其代表城規會會在他們離席後商議有關事宜，並在稍後把決定通知他們。副主席多謝政府部門代表、譚先生及其代表出席會議。他們均於此時離席。

商議 F6 關於養和醫院用地的部分是否有效

23. 一名委員說，城規會須決定的事宜是，應採取寬鬆或嚴格的方法來解釋條例第 6D(1)條。律政司認為應採取嚴格方法，而進一步申述人 F6 則認為應採取寬鬆的方法。這名委員備悉，條例第 6D(2)條述明，進一步申述應「關乎」而非「就」建議修訂提出。這名委員也認為，即使准許申述或意見不獲接納的申述人和提意見人出席進一步申述的聆訊，有關聆訊也是法定聆訊程序的最後一個步驟。

24. 另一名委員說，採納孖士打律師行的論據，便會立下先

例，容許申述或意見不獲接納的申述人和提意見人重開其個案，即使城規會已在第 6B 條聆訊妥為考慮該申述及意見後作出了決定。這個論據明顯偏離城規會一直遵循且條例訂明的法定聆訊程序。就孖士打律師行的意見，指申述或意見不獲接納的申述人和提意見人，應有機會要求城規會考慮其有關用地應否因應建議修訂而作出修訂，上述委員同意律政司的意見，即這應根據第 12A 條提出改劃地帶申請。

25. 一名委員說，孖士打律師行建議押後聆訊，以便邀請申述不獲接納的申述人出席。這建議不能接受，因為城規會早已聆聽申述不獲接納的申述人對分區計劃大綱草圖的意見。押後聆訊只會不必要地延誤圖則制定程序。這名委員認為應採納律政司的意見。

26. 副主席認為，鑑於律政司的意見是，聆訊 F6 關於養和醫院用地的部分會違反條例第 6D(1)條，城規會看來沒有酌情權，只可依法行事。

27. 數名委員認為，城規會應該審慎行使酌情權，以免立下不良先例。他們認同，應遵從律政司的建議，採納城規會一直依循的法定程序。

[黃耀錦先生此時到達加入會議。]

28. 秘書澄清，受爭議的 F6 部分，是進一步申述人要求修訂項目 G 或 H 分別建議的主水平基準上 115 米或 130 米的建築物高度限制，也適用於養和醫院用地。養和醫院用地的地帶劃分有別於建議修訂所涉用地，亦非位於該等用地旁邊。城規會應根據條例的法定條文，考慮是否聆訊 F6 的有關部分。委員須留意，容許聆訊 F6 的該部分，即代表重新審理城規會已經審議的事宜，這並非條例的用意，不然的話，條例便無須訂明進一步申述須關乎建議修訂，而且只有申述或意見獲接納的申述人和提意見人才有權陳詞。這些法律條文在修訂條例於二零零五年生效前已經實施。

29. 經商議後，城規會同意 F6 關於養和醫院用地的部分應根據條例視作無效。

[此時，林雲峰教授返回會議席上，簡松年先生暫時離席，秘書

離席，劉星先生則接替擔任秘書。]

F1 至 F6 的集體聆訊

簡介和提問部分

30. 以下規劃署代表、進一步申述人、原申述人、提意見人及／或他們的代表此時獲邀出席會議：

規劃署

- 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

進一步申述人編號 F2

蔡鶴龍先生

進一步申述人編號 F3

施熙德女士
黃政朗先生（亦為提意見人編號 C210）

進一步申述人編號 F4

吳基恩先生

進一步申述人編號 F6

李禮賢先生（亦代表原申述人編號 R37 和 R43 及提意見人編號 C1）

Raymond Cook 先生（亦代表提意見人編號 C1）

Menachem Hasofer 先生（亦代表提意見人編號 C1）

原申述人編號 R29

薛嘉蓮女士
鄭德權先生
李偉臨先生
許榮泉先生

原申述人編號 R30

劉健安先生

原申述人編號 R37 和 R43

李禮賢先生(亦代表進一步申述人編號 F6 及提意見人編號 C1)

鄧寶珠女士

原申述人編號 R47

杜仁廉醫生

許開明牧師

蕭嘉祥牧師(亦為提意見人編號 C272)

龍欣翔女士(亦為提意見人編號 C282)

王婷女士

提意見人編號 C1

李玉娟女士

李禮賢先生(亦代表進一步申述人編號 F6 及原申述人編號 R37 和 R43)

Raymond Cook 先生(亦代表進一步申述人編號 F6)

Menachem Hasofer 先生(亦代表進一步申述人編號 F6)

提意見人編號 C20

吳清清女士

提意見人編號 C163

施熙禮先生

提意見人編號 C282

龍欣翔女士(亦代表原申述人編號 R47)

原申述人編號 R32

杜立基先生

提意見人編號 C26

吳秀碧女士

提意見人編號 C70

施熙寧女士

提意見人編號 C141

黎松江先生

提意見人編號 C194

杜德馨先生

提意見人編號 C210

黃政朗先生(亦代表進一步申述人編號 F3)

提意見人編號 C272

蕭嘉祥牧師(亦代表原申述人編號 R47)

31. 副主席歡迎上述人士出席會議。他繼而告知 F6 的代表，城規會對 F6 關於養和醫院用地的部分是否有效所作的決定(載於上文第 29 段)。

32. 副主席簡略解釋聆訊的程序，並請區潔英女士向委員簡介進一步申述的背景。

33. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下各點：

(a) 擬議修訂的背景，載列於文件第 1 段；

(b) 進一步申述的事項：

- F1 由 Beverly Hill(Estate Management) Limited 提出，反對修訂項目 D 至 H 放寬最高建築物高度限制的建議；
- F2 至 F4 分別由蔡鶴龍先生、Licose International Limited 和吳基恩先生提出，要求把閩南堂用地的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 100 米；
- F5 由 Jenny Leung 女士提出，反對修訂項目 F 至 H 放寬最高建築物高度限制的建議；
- F6 由譚天放先生提出，支持修訂項目 F 至

H 放寬建築物高度限制的建議，同時建議把修訂項目 G 或 H 的建築物高度限制(分別為主水平基準上 115 米及主水平基準上 130 米)的適用範圍擴展至養和醫院部分用地，該用地的現有建築物高度限制為 12 層。然而，進一步申述關於養和醫院用地的部分被城規會視作無效；

(c) 負面進一步申述的理由：

- F1：放寬建築物高度限制會對比華利山的景觀造成負面影響、令區內人口增加，以及使該區的交通更為擠塞；
- F2 至 F4：
 - (i) 建築物高度限制侵犯了閩南堂的私人發展權。在訂定建築物高度限制前，閩南堂用地在修訂地契和補地價後，便可重建為更高的建築物。就有關用地訂定建築物高度限制，違反了《基本法》第一百零五條，該條表明私人物業權應得到保護；
 - (ii) 就閩南堂用地訂定建築物高度限制時，須為日後重建作出安排，以配合社區的需要。以契約限制或現有建築物高度作為訂定限制的基準，實屬短視和不合理。香港其他教堂的重建，例如中華基督教會望覺堂、長沙灣恩福堂和堅道香港浸信教會，均證明可更為善用土地資源，在教堂用途之外也提供社區服務；
 - (iii) 考慮訂定建築物高度限制時，私人擁有的「政府、機構或社區」用地與政府用地應加以區分。閩南堂附近為高層高密度商住發展，建築物高度介乎主水平基準上 85 米至主水平基準上 115 米。利用閩南堂這塊細小的私人用地為附近一

帶提供視覺調劑和緩衝空間，並不公平；

- (iv) 透過第 16 條和第 12A 條分別申請略為放寬及修訂建築物高度限制，會對閩南堂帶來財政負擔，而且也不保證會獲城規會批准；
- (v) 由於閩南堂用地佔地不多，最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，與四周發展協調諧和，不會對附近環境造成負面影響；
- (vi) 「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制並不一致。一些「政府、機構或社區」用地，包括北角政府合署、廉政公署總部大樓和海關總部大樓所在用地，其最高建築物高度在北角分區計劃大綱圖上訂為主水平基準上 100 米，而閩南堂用地的最高建築物高度則限為五層；以及
- (vii) 在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前，並沒有進行公眾諮詢。

- F5：不應放寬建築物高度限制，以保留市區景觀及促進空氣流通；

(d) 對進一步申述的回應：

F1 及 F5

- (i) 修訂的建築物高度限制，可達到保存目前遠眺黃泥涌峽的景觀和跑馬地區特色的規劃目標，同時也為地勢較高用地日後的發展提供更大彈性；
- (ii) 擬議修訂並不涉及放寬分區計劃大綱圖的地積比率限制，不會令人口增加或對該區的交

通情況造成負面影響；以及

- (iii) 根據空氣流通評估，修訂的建築物高度限制對該區的整體空氣流通影響不大。

F2 至 F4

- (i) 分區計劃大綱圖上對閩南堂用地建議的最高建築物高度，與契約所准許的最高建築物高度和教堂現時的建築物高度大致相同，並沒有剝奪閩南堂契約所訂的發展權；
- (ii) 根據法律意見，如果受影響物業不可用作任何其他有意義的用途，又或有關限制令物業失去全部經濟價值，便會構成「事實徵用」。只要有關建築物和土地的擁有人可繼續建築物和土地的現有用途，而且有關限制不大可能限制擁有人轉讓其土地權益，則訂定建築物高度限制，不會構成「事實徵用」；
- (iii) 當局經考慮多項因素，包括現有高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、空氣流通、私人發展權和相關「政府、機構或社區」用途的性質等，才訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，而土地擁有權應該只是其中一項相關的考慮因素；
- (iv) 「政府、機構或社區」用地除了提供「政府、機構或社區」設施之外，也為稠密的市區環境提供視覺調劑和歇息空間。這個規劃意向應適用於所有「政府、機構或社區」用地；
- (v) 黃泥涌分區計劃大綱圖有其他私人擁有的「政府、機構或社區」用地，例如養和醫院用地；在其他分區計劃大綱圖上亦然。如對政府擁有和私人擁有的用地加以區分，會造成很深遠的影響，並可能對視覺、空氣流通

和城市設計造成負面影響；

- (vi) 就略為放寬及修訂建築物高度限制提出的第 16 條申請和第 12A 條申請，會根據個別情況評估。在申請過程中倘有必要，規劃署會向閩南堂提供協助和指引；
- (vii) 進一步申述人既沒有提交任何重建計劃，亦沒有提出任何規劃理據，以支持把閩南堂用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米的建議。放寬建築物高度限制會立下不良先例，以致高層的「政府、機構或社區」發展林立，累積影響所及，會令該區失去視覺調劑和歇息空間；
- (viii) 住宅地帶的建築物高度級別旨在因應有關地帶的規劃意向，保存該區的現有視野和特色。把住宅地帶的建築物高度級別應用在「政府、機構或社區」用地並不適當；
- (ix) 進一步申述人所引述更善用土地資源的教堂，均符合有關分區計劃大綱圖的規定，而且在用地環境和分區計劃大綱圖的有關地區的特色而言，與閩南堂用地有所不同。恩福堂劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，中華基督教會望覺堂和香港浸信教會的淨建築物高度分別僅為 49 米和 55 米；
- (x) 訂定北角區「政府、機構或社區」用地建築物高度限制所參考的原則，與黃泥涌分區計劃大綱圖所採用的原則相近，即規管現有／已承諾發展的建築物高度，為稠密的市區環境提供視覺調劑和歇息空間。北角政府合署、廉政公署總部大樓和海關總部大樓，構成渣華道東部辦公室發展的一部分，而且都是在訂定建築物高度限制之前已經發展或已獲批准；以及
- (x) 為免過早披露資料，令發展商／土地業權人

加快就受影響用地的發展／重建提交建築圖則，因此當局在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才進行公眾諮詢。公布分區計劃大綱圖本身已是法定的公眾諮詢程序。此外，當局亦徵詢了灣仔區議會的意見及舉辦了公眾論壇。

- (e) 規劃署的意見——由於城規會剛同意 F6 關於養和醫院用地的部分應視作無效，規劃署備悉 F6 支持修訂項目 F 至 H。規劃署並不支持其他的進一步申述，並認為分區計劃大綱圖應按照二零零八年八月二十九日所公布的擬議修訂進行修訂。

34. 主席繼而請進一步申述人闡述進一步申述。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

進一步申述

35. 蔡鶴龍先生闡述進一步申述編號 F2，提出以下各點：

- (a) 就「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，是基於規劃署認為「政府、機構或社區」用地應在市區發揮提供視覺調劑和歇息空間的功能。在建築物高度限制下，「政府、機構或社區」用地的發展須符合兩項要求，即有關發展不得超過現有建築物的高度，以及倘發展須超過現有高度，則須提出規劃／改劃地帶申請。規劃署亦作出了兩項假設，即放寬閩南堂用地的建築物高度限制會立下不良先例，累積影響所及，會導致損失視覺調劑和歇息空間，以及會在規劃／改劃地帶申請的過程中向閩南堂提供適當的協助和指引。城規會在考慮反對閩南堂用地的建築物高度限制的意見時，不應令自己受制於規劃署所作的規定和假設；
- (b) 把閩南堂用地的建築物高度限於現有水平而不考慮閩南堂的具體需要及附近發展的情況是不合理的。在擬議建築物高度限制下，閩南堂用地繼續和擴展社區服務的潛力會受到嚴重影響；

- (c) 閩南堂於一九五三年興建第一所教堂，該教堂於一九八三年被現時的教堂取代。現時的教堂已使用了25年，很快便需要重建。為了符合《建築物條例》的現行規定，如需要提供走火通道和殘疾人士通道，新建築物至少須樓高七層，才可維持閩南堂現時提供的服務所需的樓面面積。把建築物高度限於現有水平，會導致有關用地將來可提供的社區服務減少，違反基本的規劃原則；
- (d) 為放寬建築物高度限制而提出規劃申請／改劃地帶申請，會延遲重建過程，增加重建成本，浪費閩南堂的有限資源，而閩南堂主要靠捐款運作；
- (e) 決定就閩南堂用地放寬建築物高度限制，並不排除分區計劃大綱圖將來作出任何修訂，亦不會立下任何不良先例。此外，閩南堂用地佔地不多，周圍是高樓大廈。即使該用地重建為樓高12層的建築物（該規模相信能配合其擴充計劃），亦不會對附近地區造成任何負面影響；
- (f) 政府不大可能會在規劃申請／改劃地帶申請的過程中向閩南堂提供任何真正的協助，閩南堂必須自行解決問題；以及
- (g) 閩南堂於一九五一年購買了有關用地，當時並沒有任何關於土地用途種類的限制，直至該用地於一九六九年劃為「政府、機構或社區」地帶為止。現行的建築物高度限制，會進一步損害該用地的重建潛力；要求閩南堂紓緩由其他私人發展造成的負面環境和視覺影響並不公平。

[杜本文博士此時離席。]

36. 施熙德女士和黃政朗先生借助投影片闡述進一步申述編號 F3，提出以下各點：

- (a) 分區計劃大綱圖和契約是不同的文件。分區計劃大綱圖從規劃的角度列出土地用途和發展的法定管制，除非獲得城規會的許可，否則不得偏離該土地

用途管制。契約是政府和土地擁有人士之間的合約，對該塊土地的各方面作出限制和訂定條件，倘政府和擁有人雙方同意，並支付了地價，契約是可以修改的。採用契約的建築物高度限制作為分區計劃大綱圖建築物高度限制的基準並不適當。事實上，上訴法庭在一宗個案 (*Fine Tower Associates Limited* 訴城市規劃委員會) 中，曾表示城規會不應令自己受制於現行的契約條件。因此，契約的限制與城規會考慮分區計劃大綱圖上的建築物高度限制並不相關；

- (b) 在施加建築物高度限制前，規劃署一般不會基於建築物高度的事宜而對建築圖則提出法定反對。規劃署聲稱分區計劃大綱圖上的建築物高度限制沒有剝奪閩南堂的契約權利，實屬誤導；
- (c) 以「政府、機構或社區」用地作為市區的視覺調劑及歇息空間，這個概念與「政府、機構或社區」地帶提供「政府、機構或社區」設施，服務市民需要的法定規劃意向既不一致，亦有所矛盾。為了應付人口增加和規劃情況改變，跑馬地的「政府、機構或社區」設施應該增加而非受到限制。限制「政府、機構或社區」用地的建築物高度會影響「政府、機構或社區」設施的增長。特別要留意的是，閩南堂已有 25 年沒有重建其用地，而且有計劃擴展服務；
- (d) 《香港規劃標準與準則》第 11 章「城市設計指引」第 6.2.11 段指出，「在市鎮中心，可利用低矮建築物，例如社區會堂、學校等，作為視覺調劑和緩衝空間。」然而，這個指引應用於新市鎮，而非跑馬地這類市區。城市規劃委員會有關「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 16 亦指出，「有部分「政府、機構或社區」用途發展，尤其那些低建及低密度的發展，更可為高樓大廈密集的環境提供額外空間，以紓緩城市壓迫感。」然而，該等指引並不適用於閩南堂用地重建作教堂用途，因為「宗教機

構」在「政府、機構或社區」地帶內屬第一欄用途；

- (e) 要求閩南堂提交第 12A 條申請以修訂建築物高度限制，並沒有理據支持，而且基本上是錯誤的。「宗教機構」在「政府、機構或社區」地帶屬第一欄用途，而閩南堂有固有權利重建其用地，以擴展向社區提供的服務；
- (f) 要求先提交具體的重建計劃，當局才考慮放寬建築物高度限制的要求，並沒有理據支持，而且基本上是錯誤的。城規會不應延遲考慮閩南堂放寬建築物高度限制的建議；
- (g) 放寬閩南堂用地的建築物高度限制不會立下不良先例。閩南堂是跑馬地唯一的基督教教堂，位於私人用地，其運作不花費政府和社會任何成本。有關用地規模不大，周圍是高層建築物。正如文件的電腦合成照片所顯示，教堂完全被一群高層發展遮蔽；以及
- (h) 容許閩南堂用地的建築物高度達主水平基準上 100 米，並不會產生不協調的建築物，亦不會損害維持梯級狀高度輪廓及保留該區特色的整體意向。此舉能促進該用地的重建，造福社會。

37. 吳基恩先生闡述進一步申述編號 F4，提出以下各點：

- (a) 香港社會一向奉行公平原則，香港人的目標應該是為下一代提供較佳的環境。根據其宗教信仰，人類獲上帝委派妥善管理土地而非征服土地；
- (b) 他並沒有就閩南堂用地的建築物高度限制提交任何原申述或意見，因為他相信城規會能作出平衡各方利益的決定。然而，他在閱讀二零零八年八月八日所進行聆訊的會議記錄後，認為城規會並無就此事獲提供公平的規劃評估，因此決定提交進一步申述；

- (c) 城規會在考慮閩南堂用地的建築物高度限制時須留意三個要點，即閩南堂用地是私人物業，政府關於「政府、機構或社區」用地發展的政策並不一致，以及規劃程序有不足之處；
- (d) 閩南堂面對空間嚴重不足的問題，其成員希望有更多空間繼續現有運作，並擴展為區內居民提供的服務；
- (e) 即使按要求批准把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，閩南堂用地亦不大可能會重建至此高度，因為用地規模細小，而且閩南堂的財政資源亦有限。由於財政緊絀，閩南堂尚未制定具體的重建計劃，預計政府不會向閩南堂提供任何財政資助；以及
- (f) 城規會應從寬考慮放寬閩南堂用地建築物高度限制的要求，以便閩南堂透過重建擴展為社會提供的服務。

38. 副主席繼而請進一步申述人編號 F6 的代表作出陳述。他表示由於 F6 關於養和醫院用地的部分被城規會視作無效，有關陳述須限於進一步申述的餘下部分。Menachem Hasofer 先生表示進一步申述人編號 F6 對城規會的決定感到極為失望，因為該決定限制了他在聆訊中作出陳述的法定權利。由於進一步申述的一個重要部分被刪除，他無法有意義地陳述該進一步申述。副主席詢問 Menachem Hasofer 先生是否決定放棄分配給他作出簡介的時間，Menachem Hasofer 先生答稱他並無代表進一步申述人編號 F6 放棄任何事情。由於城規會的決定，他無法有意義地陳述該進一步申述，因此不會再就進一步申述向城規會作出陳述。然而，他保留進一步申述人編號 F6 的所有權利。

39. 副主席繼而請原申述人和提意見人作出簡介。

[陳弘志先生此時暫時離席，伍謝淑瑩女士此時到達參加會議。]

原申述人

40. 薛嘉蓮女士代表原申述人編號 R29 提出以下各點：

- (a) R29 所涉的用地(即聯興街 1 至 15 號)是擬議修訂項目 G 所涵蓋；根據該項修訂，有關地點的最高建築物高度會由主水平基準上 100 米增至主水平基準上 115 米。進一步申述編號 F1 和 F5 反對有關修訂，進一步申述編號 F6 則表示支持。F1 和 F5 提出的申述理由忽略了城規會提出擬議修訂的理據，未能令人信服；
- (b) 由於用地水平有所不同，R29 所涉用地可達致的淨建築物高度，會比馬場附近的用地少約 16.3 米。城規會在二零零八年八月八日的聆訊中承認，根據原訂的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，有關用地在達致准許地積比率方面會受到不應有的限制。城規會亦承認，就成和道由地勢較低至地勢較高部分施加劃一的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，並沒有充分考慮天然地勢，會導致單調的高度輪廓而非本來打算締造的梯級狀高度輪廓。基於這些理由，城規會決定提出擬議修訂項目 G，把相關建築物高度增至主水平基準上 115 米。此擬議修訂對原申述人編號 R29 而言甚為重要，因可較易達致准許的地積比率。事實上，R29 要求的是更高的建築物高度(主水平基準上 120 米)；以及
- (c) 從二零零八年八月八日聆訊的會議記錄備悉，城規會認為應繼續透過略為放寬建築物高度限制的做法來容許發展具備靈活性。就此，原申述人編號 R29 認為，容許略為放寬馬場附近用地的限制並不正確，因為這可能會影響擬就該區引入的梯級狀高度輪廓。R29 亦想強調，發展確切性的原則和基本法是不應違反的。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

41. 原申述人編號 R30 劉健安先生提出以下各點：

- (a) 在規劃過程中，城規會須採用全面的做法，把建築物高度以外的所有規劃事宜也一併考慮在內；

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

- (b) 綠化措施應受到鼓勵。對於有提出綠化特色建議(如空中花園)的發展，應容許約五至六米的額外建築物高度，而無須經過規劃申請程序。透過規劃申請尋求放寬建築物高度限制需時甚久；
- (c) 桂芳街住宅用地所處的水平比其他用地為高，應訂定較高的建築物高度，以鼓勵重建；

[林雲峰教授此時暫時離席。]

- (d) 不應令閩南堂用地無法重建。在訂定最高建築物高度時，不應採用契約作為基準，因為地政總署的考慮因素可能會不同；以及
- (e) 整體而言，內地的規劃制度較為先進。香港須作出相應的改善。

42. 李禮賢先生代表原申述人編號 R37 和 R43，表示城規會於二零零八年八月八日分別就 R43 和 R37 進行聆訊後，提出了擬議修訂項目 D 和 H。R43 和 R37 的原申述人均支持擬議修訂，並認為不應接納反對擬議修訂的進一步申述編號 F1 和 F5。

43. 杜仁廉醫生代表原申述人編號 R47 提出以下各點：

- (a) 閩南堂除了舉辦宗教活動外，一直積極為當地社區提供社會服務。近期全球經濟陷入危機，閩南堂計劃擴展其輔導服務，以應付社會對此等服務的需求。有見青少年服務對社會甚為重要，閩南堂亦會發展這類服務。該堂有迫切需要進行重建，以應付服務的擴展；

[陳家樂先生和林雲峰教授此時返回會議席上。]

- (b) 施加建築物高度限制的理據，主要基於環境和法律方面的考慮，並沒有充分考慮人們的靈性需要。建築物高度限制會嚴重妨礙閩南堂服務社會的權利；

- (c) 閩南堂用地屬私人擁有，而閩南堂無意藉重建牟利，先前曾拒絕了一些私人發展商提出的合資重建建議，以便維持作為宗教和社會服務機構的用途；以及

[陳仲尼先生此時離席。]

- (d) 基督徒的信仰是人類獲上帝委派保護地球。當局可確信，閩南堂用地即使按較高的建築物高度重建，亦不會對環境造成負面影響。城規會應批准放寬閩南堂用地建築物高度限制的要求，讓閩南堂可繼續履行服務社會的使命。

44. 許開明牧師繼續代表原申述人編號 R47 作出申述，提出以下各點：

- (a) 閩南堂獲中華基督教會委派，提供傳道和社會服務，有足夠地方從事其工作是必要的；
- (b) 閩南堂用地呈三角形，須有較高的建築物高度，以確保重建後可提供足夠的可用空間；要應付其需要，建築物高度必須達主水平基準上 100 米。閩南堂的情況有別於中華基督教會望覺堂，後者呈長方形，因此在根據較低建築物高度達致更多可用空間方面，面對的限制較少；以及
- (c) 設立教堂的目的是為社會帶來平安、愛和公義。在跑馬地，閩南堂是唯一為市民提供宗教、社會、靈性和實際需要等服務的教堂，亦是重要的非政府機構。閩南堂要求放寬建築物高度限制，應該受到支持。

提意見人

45. 李玉娟女士代表提意見人編號 C1 提出以下各點：

- (a) 原則上來說，應撤銷「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，這個原則適用於閩南堂用地，因為閩南堂是為社區服務；

- (b) F1 和 F5 減低最高建築物高度的建議不應獲得支持，而 F6 提高養和醫院用地的最高建築物高度的建議，應獲支持；
- (c) 並沒有充分理據支持把「政府、機構或社區」用地的建築物高度訂為低於適用於整個地區的整體建築物高度級別；
- (d) 醫院固然是需要高密度發展，養和醫院超過 20 年的長期需要，已因施加於舊建築物佔用部分的建築物高度限制(12 層)而受到阻礙；
- (e) 正如文件第 4.4.23 段所顯示，運輸署對養和醫院的擬議重建計劃沒有負面意見，這是由於養和醫院在過去六至九個月間，致力與運輸署就改善該區交通研究了可行的方案。根據現行 12 層的建築物高度限制，不能推行有關的改善措施。養和醫院已就其第四期重建提交了一般建築圖則，當中收納了運輸署的規定，而病床數目不會增加；以及
- (f) 養和醫院用地建築物高度 12 層，僅等於主水平基準上 56.9 米左右，遠低於附近住宅用地主水平基準上 85 米至主水平基準上 130 米的建築物高度，這樣限制性的建築物高度並沒有實際的理據支持。把養和醫院用地的建築物高度訂定主水平基準上 115 米或主水平基準上 130 米，會令其與附近用地彼此協調。

46. Raymond Cook 先生借助投影片，陳述提意見人編號 C1 關於交通方面的理據：

- (a) 就養和醫院重建的以下情況評估了交通影響：
 - 現時發展：438 張病床，通道沒有改善；
 - 第三期重建：700 張病床，通道沒有改善；
 - 第四期重建(建築物高度為主水平基準上 130 米)：780 張病床，通道有重大改善；

- 第四期重建(建築物高度為主水平基準上 115 米)：650 張病床，通道有重大改善；以及
- 第四期重建(建築物高度為主水平基準上 85 米)：400 張病床，通道有重大改善；

(b) 養和醫院用地目前的相關交通問題包括：

- 前往該用地並不容易，因要經過區內道路；
- 離開該用地並不容易，因要經過山村道這條區內道路；
- 該用地範圍內沒有足夠避車處和泊車位；

(c) 交通問題可以透過實施第四期重建來解決，方法如下：

- 在有關用地北端近印度廟設新的出入口，便可經黃泥涌道前往該用地，離開該用地很多時亦可經黃泥涌道。倘這方面沒有改善，山光道／山村道交界處的交通流量會超過設計容量。作出改善後，該交界處表現便會符合要求；
- 可以提供額外的避車處，其中一些位於新平台，用地範圍內的內部流通可以改善；
- 可在兩層新的地下樓層設置額外泊車位；以及

(d) 運輸署已原則上同意 938 張病床而通道有所改善的發展情況，而養和醫院建議的是不超過 780 張病床。

47. 區潔英女士指出，提意見人編號 C1 的代表所作的陳述，大部分是關於養和醫院用地重建建議的詳情。基於城規會已決定把進一步申述編號 F6 中關於養和醫院用地的部分視作無

效，委員也許擬考慮讓提意見人編號 C1 在聆訊中繼續陳述該等詳情是否適當。

48. 李禮賢先生表示，提意見人編號 C1 的陳述主要是提出與擬議修訂有關的原則，以及該等修訂對「政府、機構或社區」用地造成的影響。城規會關於 F6 是否有效的決定與意見編號 C1 無關。

49. Menachem Hasofer 先生表示，提意見人編號 C1 是根據條例第 6F(3)條獲邀出席聆訊，該條文指出，如有關的建議修訂是在考慮某申述或意見後建議的，作出有關申述或提出有關意見的人，均有權出席聆訊和在聆訊上陳詞。該條文並無提及提意見人僅能就擬議修訂陳詞。城規會考慮 F6 關於養和醫院的部分是否應視作無效時，律政司曾建議，要理解條例，只能研究法規的字眼。倘城規會採納律政司的建議，則在處理意見編號 C1 時，亦應採用同一做法。儘管如此，李玉娟女士和 Raymond Cook 先生所作的簡介確與擬議修訂有關，因為交通對於考慮建築物高度限制而言是重要的事宜，而養和醫院的重建計劃能促使交通獲得改善。

50. 副主席表示交通問題大致來說可能與城規會考慮擬議修訂有關，但養和醫院的重建計劃本身是否有關則存有疑問。此外亦須留意，城規會認為進一步申述編號 F6 關於養和醫院用地的部分無效的決定並無改變。副主席建議讓提意見人編號 C1 的代表繼續作出陳述，而城規會僅會考慮當中相關的事宜。委員表示同意。

51. 李禮賢先生借助投影片，代表提意見人編號 C1 提出以下各點：

- (a) 根據提意見人編號 C1 收納了建築物高度限制的擬議修訂而擬備的電腦合成照片，容許養和醫院用地的建築物高度達主水平基準上 115 米或 130 米，並不會對該區造成任何負面視覺影響；
- (b) 放寬養和醫院用地的建築物高度限制並不會立下任何先例，因為養和醫院是該區唯一的醫院。該用地的建築物樓高 37 層，不會為該區提供視覺調劑及歇息空間，而該用地毗鄰的墳場則可作為視覺調劑

及歇息空間。此外，該區的交通問題嚴重，唯一的解決方法是容許養和醫院發展成較高的建築物。該用地現行的建築物高度限制會妨礙重建計劃；以及

- (c) 評估建築物高度限制時必須保持平衡，要考慮交通、醫院服務和視覺景象等因素。現行的 12 層建築物高度限制並不合理，尤其是根據擬議修訂，多個用地的建築物高度有所增加。有關方面有機會就養和醫院的第四期重建達致折衷方案。

52. 提意見人編號 C20 吳清清女士提出以下各點：

- (a) 閩南堂用地佔地不多，附近是最高建築物高度可達主水平基準上 100 米的住宅用地。正如文件圖 FH-8A 和 8B 的電腦合成照片所顯示，閩南堂用地不能從跑馬地馬場和運動場眺望，亦不會阻擋山脊線景觀，即使建築物重建至主水平基準上 100 米亦然；
- (b) 並沒有任何規劃指引表示「政府、機構或社區」用地須作視覺調劑和歇息空間。這些應該是「休憩用地」地帶和「綠化地帶」的功能。另一方面，「宗教機構」在「政府、機構或社區」地帶是第一欄用途。閩南堂在有關用地重建教堂的法律權利應受到尊重；
- (c) 城市規劃應該展望未來，以應付社會轉變的需要。在很多個案中，較密集的發展較能服務社會。舉例來說，涵蓋街市、食檔、圖書館和體育場的黃泥涌多用途大樓發展，便取代了先前的小販攤檔。閩南堂擴充地方以便更能服務社會的權利不應被剝奪；
- (d) 當局不應以沒有具體重建建議為理由，不接納閩南堂放寬用地建築物高度限制的要求。城市規劃委員會有關「提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的規劃指引編號 29A，並沒有規定申述人須向城規會提供具體的發展建議，作為申述的一部分；
- (e) 透過第 16 條和第 12A 條分別申請略為放寬建築物

高度限制及修訂分區計劃大綱圖的條文，與考慮閩南堂的申述無關，閩南堂的申述是根據條例第 6 條提出的；

- (f) 規劃署並沒有充分考慮閩南堂的觀點，即私人「政府、機構或社區」用地與政府用地應加以區分。這個爭議會對政策有廣泛影響，在進行全面研究前不應否定；
- (g) 放寬閩南堂用地的建築物高度限制不會立下任何不良的規劃先例，因為每宗個案須按個別情況考慮；以及
- (h) 契約和分區計劃大綱圖是不同的文件。於一九五二年制定的契約不應成為訂定閩南堂用地建築物高度限制的基準。

53. 提意見人編號 C163 施熙禮先生提出以下各點：

- (a) 限制閩南堂用地發展的建築物高度並不合理；
- (b) 閩南堂沒有資源聘請顧問制定發展建議及進行技術評估。當局以沒有就未來重建建議提供足夠資料為理由，拒絕閩南堂放寬建築物高度限制的要求，實有欠公允；以及
- (c) 閩南堂用地附近及司徒拔道等附近地區有很多高層大廈，在規劃上沒有理由一方面把閩南堂用地的建築物高度限於低水平，同時容許附近地區有高層發展。

54. 委員備悉申述人編號 R32 及提意見人編號 C26、C70、C141、C194、C210、C272 和 C282 的代表亦有出席會議，但不會向城規會作出口頭陳述。

55. 委員提出以下問題：

F2 至 F4

- (a) 閩南堂有多少成員，以及該堂為社區提供了甚麼類型的服務；
- (b) 有沒有任何資料，顯示閩南堂用地倘若興建至主水平基準上 100 米，其建築物的形式和布局會如何；
- (c) 契約有沒有對地積比率作出任何限制；
- (d) 在沒有強制要求提交具體發展建議以支持申述的情況下，閩南堂可否提供更多資料，以助城規會想像教堂建築物在高度達主水平基準上 100 米的效果；此外，較低的建築物(如 40 至 45 米，即約七至八層)是否亦可應付教堂的需要；以及

R30

- (e) 就 R30 對分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的意見，規劃署有沒有任何回應。

56. 區潔英女士回應委員的問題時提出以下各點：

F2 至 F4

- (a) 閩南堂用地佔地約 331 平方米，倘重建後建築物高度超過 61 米，根據《建築物(規劃)規例》所准許的最大上蓋面積便是 65%。由於有關用地規模細小，每層的實用空間將會十分有限。為了讓每層的實用面積較為合理，重建後的建築物高度也許未必如進一步申述人所建議需達主水平基準上 100 米。F2 曾表示建築物樓高 12 層足以供教堂將來使用，而 F4 曾表示即使獲得批准，教堂亦未必會重建至最高的建築物高度(主水平基準上 100 米)。就此，倘有較多重建計劃的詳情，城規會可就閩南堂用地考慮適當的建築物高度。另外亦須留意，閩南堂所要求的建築物高度(主水平基準上 100 米)，其實較一名進一步申述人所引述的其他教堂更高，例如中華基督教會望覺堂(49 米)和香港浸信教會(55 米)。而長沙灣恩福堂(86 米)位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，規劃意向並不相同；

- (b) 契約內並無地積比率限制。然而，根據契約，有關用地倘作教堂用途，最高建築物高度僅為 56 呎(17 米)，作屋宇用途則為 35 呎(10.6 米)，一名進一步申述人聲稱可在用地上進行商業發展，這其實是不獲准許的。分區計劃大綱圖所建議的建築物高度限制，並非僅基於契約限制，但在考慮私人物業權會否受到影響時曾考慮契約權益；

R30

- (c) 原申述人 R30 建議容許讓提供空中花園的住宅發展有額外建築物高度五至六米，這建議會導致該區所有住宅用地的建築物高度普遍增加，因而改變在該區擬締造的建築物高度輪廓；以及
- (d) 除了梯級狀高度輪廓外，就桂芳街的特定「住宅(乙類)」用地施加建築物高度限制時亦考慮了附近地區的建築物高度。有關用地毗鄰「住宅(乙類)7」地帶，最高建築物高度是 14 層(包括開敞式停車間)，亦毗鄰「住宅(乙類)2」地帶，最高建築物高度是六層(連一層開敞式停車間)。把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，與附近地區彼此協調；

57. 區潔英女士亦就提意見人編號 C1 的陳述提出以下意見：

- (a) 提意見人編號 C1 表示，除非容許養和醫院用地第四期重建的建築物高度達主水平基準上 115 米或主水平基準上 130 米，否則便不可能收納相關措施，以解決該用地第三期重建(會提供額外的醫院病床)所導致的交通問題。運輸署在文件第 4.4.23 段已指出，這偏離了醫院先前的說法：養和醫院曾向運輸署確定，第三期重建完成後，醫院病床的數目不會增加；以及
- (b) 養和醫院建議在醫院用地北端闢設新的出入口，以改善交通；即使重建計劃的建築物高度為 12 層，亦可闢設該出入口。交通改善措施與大樓的適當建

築物高度沒有直接關係。

58. 許開明牧師回應委員在第 55(a)段內的問題時提出以下各點：

- (a) 閩南堂有超過 2 000 名成員，與其中約 1 000 名有保持聯絡。現有教堂的辦公地方嚴重不足，未能應付提供服務的需要。舉例來說，教堂舉辦 10 至 12 班的主日學班，但只有六間課室可供使用。除牧師外，大部分員工均沒有正式的辦公室。教堂亦需要設置一個輔導室。此外，閩南堂與養和醫院在工作上關係密切，會為醫院提供牧養服務和舉行聚會小組。教堂亦有舉辦兒童暑期班。為了協助受近期全球經濟危機影響的人士紓解困境，閩南堂亦協助發放安慰信息和支援資料；以及
- (b) 在未來計劃方面，閩南堂已考慮了廣泛的服務，例如長者和青少年中心、幼稚園、合唱團和英文班，亦與灣仔區議員吳錦津先生積極討論提供社區服務的事宜。然而，現時教堂空間不足，對實施該等服務造成了嚴重限制。

[陳家樂先生此時離席。]

59. 就委員在上文第 55(b)至(d)段的問題及區潔英女士在第 56(a)和(b)段的回應，黃政朗先生回應時提出以下各點：

- (a) 閩南堂用地根據契約沒有地積比率限制。根據《建築物(規劃)規例》，該用地是乙類地盤，可容許的最高地積比率為 15 倍。現有建築物的地積比率少於四倍，根據《建築物(規劃)規例》，用地有很大空間進行擴展；
- (b) 各層實用空間細小這個限制，可透過靈活的建築設計來解決，例如，教堂禮堂可設於建築物最低的 15 米，根據《建築物(規劃)規例》，最大上蓋面積可達 100%。課室等餘下設施不需要佔用很大的樓面面積，相信可以容納於上蓋面積可達 65%的上層；以及

- (c) 閩南堂用地的街道水平約為主水平基準上 17.9 米。倘容許主水平基準上 100 米的建築物高度，建築物的淨高度會僅約 82 米。閩南堂先前檢討了辦公地方的需要，預計建築物至少須有 12 層，高度達 63 米(即約為主水平基準上 80 米)。12 層高大廈的整體總樓面面積約為 2 900 平方米。考慮到附屬設施如升降機、樓梯和殘疾人士通道，建築物的實用率僅約 60%，實用樓面面積約為 1 800 平方米，對於有 1 000 名活躍會員的教堂而言，要繼續現有的活動並擴展對社區的服務，實屬不足。爲了讓閩南堂的建築設計具備充分的靈活性，用地的建築物高度須達主水平基準上 100 米，即使將來的發展未必達到最高的准許高度。

60. 蔡鶴龍先生回應區潔英女士在上文第 56(b)段的意見，表示根據契約，閩南堂用地沒有用途種類的限制。唯一的用途限制是在一九六九年因應分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶區劃而實施的。他表示要應付閩南堂現時的需要，建築物至少要樓高七層，並同意黃政朗先生的估計，即未來需要至少樓高 12 層的建築物。

61. 就委員在上文第 55(e)段的問題和區潔英女士在第 56(c)和(d)段的答覆，劉健安先生回應時提出以下各點：

- (a) 建築物高度限制會嚴重限制建築設計的靈活性，導致「火柴盒式」大廈，令該區的空氣流通情況惡化。這個問題可透過適當地放寬設有空中花園的發展的建築物高度限制來解決。所給予的放寬須屬當然權利，不需要申請規劃許可；以及
- (b) 桂芳街用地的最高建築物高度須增至主水平基準上 130 米。

62. 李禮賢先生回應區潔英女士在第 57 段的意見時表示，養和醫院向運輸署提出的第四期重建計劃收納了三層內部運輸設施。這些設施旨在解決第三期重建完成後(病床數目由 438 張增至 700 張)醫院泊車位不足的問題。第四期重建提供機會解決問題。然而，現行的 12 層建築物高度限制不能鼓勵進行第四期重建，因爲並不符合經濟原則。

63. 由於進一步申述人、原申述人及提意見人和他們的代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們進一步申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進行商議，就進一步申述作出決定，並在稍後把決定通知他們。副主席多謝規劃署代表、進一步申述人、原申述人及提意見人和他們的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

進一步申述編號 F1 及 F5

64. 委員大致同意規劃署對 F1 和 F5 的評估，認為兩個進一步申述均不應接納。

進一步申述編號 F2 至 F4

65. 委員大致體諒閩南堂要求就其用地放寬現行的建築物高度限制，以應付現有和未來需要。然而，一些委員認為進一步申述人並沒有清楚說明未來的擴展計劃和教堂的要求，以便城規會能決定該用地的合適建築物高度，雖然詳細的技術文件並不必要。此外，閩南堂並未就擴展計劃取得相關政府各局在政策上予以支持。在沒有足夠資料的情況下，並不適宜在現階段把閩南堂的建築物高度限制放寬至主水平基準上 100 米。

66. 委員亦同意，倘有需要大幅放寬閩南堂的建築物高度限制，以實施其重建計劃，條例已訂有條文，讓教堂提出申請，以供城規會考慮。伍謝淑瑩女士表示規劃署會在申請過程中向閩南堂提供所需的協助和指引。對於閩南堂擔心提出申請可能招致財務負擔，伍謝淑瑩女士表示，是否須提交技術評估，視乎有關發展的規模及對附近地區的影響而定。倘將來有具體的重建計劃，規劃署會協助申請人提出申請。

進一步申述編號 F6

67. 委員備悉進一步申述人編號 F6 支持擬議修訂項目 F 至 H。

原申述和意見

68. 委員備悉原申述人編號 R29、R37、R43 和 R47 及提意見人編號 C1、C20 和 C163 於申述內對相關進一步申述的意見。

進一步申述編號 F1

69. 經商議後，城規會決定不接納進一步申述，理由如下：

- (a) 當局在訂定黃泥涌區的建築物高度限制時，曾考慮多項因素，包括現有的高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望和私人發展權之間取得平衡。經修訂的建築物高度限制，已採用梯級狀的建築物高度概念和相關的城市設計原則，不會對該區的景觀質素、交通和空氣流通造成負面影響；以及
- (b) 涵蓋閩南堂用地的「政府、機構或社區」地帶和涵蓋馬會會所及貨倉的「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶經修訂的建築物高度限制，旨在反映用地現有建築物的主要建築物高度，不會對附近地區造成負面影響。

進一步申述編號 F2 至 F4

70. 經商議後，城規會決定不接納進一步申述，理由如下：

- (a) 在已建設市區的「政府、機構或社區」用地除了為社區提供「政府、機構或社區」設施之外，也提供視覺調劑和歇息空間。在沒有具體重建計劃詳情下，進一步放寬閩南堂用地的建築物高度限制，會立下不良先例，以致高層的「政府、機構或社區」發展林立，累積影響所及，會令黃泥涌區失去視覺調劑和歇息空間。用地經修訂的建築物高度限制，反映教堂現有的建築物高度，而且與契約所訂的最高建築物高度相若。該建築物高度限制並沒有剝奪閩南堂契約所訂的發展權；以及
- (b) 為要配合每塊用地的獨特情況和具備規劃與設計優點的計劃，城規會可透過規劃審批制度，考慮略為

放寬分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。教堂重建計劃的高度如因功能或運作需要而須大幅增加，則可提交第 12A 條申請以修訂建築物高度限制，以供城規會考慮。

進一步申述編號 F5

71. 經商議後，城規會決定不接納進一步申述，理由如下：

當局在訂定黃泥涌區的建築物高度限制時，曾考慮多項因素，包括現有的高度輪廓、區內特色、城市設計考慮因素、空氣流通，以及在公眾對更理想生活環境的期望和私人發展權之間取得平衡。經修訂的建築物高度限制，已採用梯級狀的建築物高度概念和相關的城市設計原則，不會對該區的景觀質素、交通和空氣流通造成負面影響。

進一步申述編號 F6

72. 城規會備悉進一步申述人支持擬議修訂項目 F 至 H。

73. 城規會決定按照二零零八年八月二十九日根據條例第 6C(2)條所公布的擬議修訂，對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 A/H7/14》進行修訂。有關修訂須作為該分區計劃大綱圖的一部分。

74. 會議於下午一時四十五分小休以便午膳。

(楊立門先生、葉天養先生、陳炳煥先生、鄭恩基先生、梁剛銳先生和譚贛蘭女士此時到席。)

75. 會議於下午二時四十分繼續進行。

76. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

楊立門先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

簡松年先生

林雲峰教授

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

黃耀錦先生

譚贛蘭女士

伍謝淑瑩女士

77. 劉星先生繼續擔任下午時段會議的秘書。

78. 主席說，上午時段的會議超時。為免申請人等候，會在進行議程項目 5 和 6 的聆訊後才考慮議程項目 4。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

79. 覆核第 16A 條申請編號 A/H25/6-4
就獲批在劃為「休憩用地」地帶的灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心停車場大樓地庫 B1 層闢設臨時汽車展覽廳(為期三年)的申請編號 A/H25/6，再延長規劃許可附帶條件(c)項的履行時限六個月

(城規會文件第 8229 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

80. 規劃署港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和下列的申請人代表此時獲邀出席會議：

杜立基先生

黃沛茜女士

柯長源先生

王志榮先生

黃成增先生

梁志偉先生

趙龍德博士

潘偉麟先生

81. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請區潔英女士向委員簡介申請的背景。

82. 區潔英女士借助 PowerPoint 簡報軟件，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請編號 A/H25/6 所附加的規劃許可附帶條件(c)項的履行時限再延長六個月，直至二零零九年二月三日止；

- (b) 背景——申請編號 A/H25/6 的規劃許可的有效期在二零零九年十一月三日屆滿。履行規劃許可附帶條件(c)項的時限已延長三次共 21 個月，直至二零零八年八月三日止，有關申請的編號為 A/H25/6-1、A/H25/6-2 和 A/H25/6-3；
- (c) 都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零八年八月一日拒絕延長履行時限的申請，理由載於文件第 1.2 段。由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，規劃申請編號 A/H25/6 的許可在二零零八年八月三日被撤銷；
- (d) 申請人並無提交書面意見，以支持覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對。屋宇署表示，當局在二零零八年八月二十五日批准改建和加建工程的建築圖則，以提供消防裝置，並在二零零八年九月二十六日發出臨時建築許可證和展開工程同意書。消防處表示，已在整體建築圖則制定消防要求。然而，該處仍未接獲有關的證明文件，證明已落實擬議的消防安全措施。因此，該處無法確定申請人是否已履行規劃許可附帶條件；
- (f) 灣仔民政事務專員沒有就覆核申請接獲區內人士的意見／反對；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署維持先前的意見，不支持延長時限的覆核申請，理由載於文件第 6.1 段。自小組委員會拒絕編號 A/H25/6-4 的延長時限申請後，規劃情況並無改變。儘管臨時汽車展覽廳已運作超過五年，但申請人未能證明已採取合理行動，以履行有關的規劃許可附帶條件。申請人也沒有提出充分理據，以說明為何不能在所訂明的期限內履行有關的規劃許可附帶條件。規劃署曾在二零零八年十一月十三日進行實地視察，發現安裝消防裝置的工程仍未完成。

83. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

84. 杜立基先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 停車場大樓現時已設有消防裝置，包括花灑頭、警鐘和燈箱指示牌；
- (b) 二零零七年十月，申請人已向消防處查詢有關提供消防裝置的事宜。消防處表示，申請人須在申請涉及的處所進行相關的改建和加建工程，並提供消防裝置，然後才能自行核證，以證明已妥善地落實消防安全措施。改建和加建工程涉及為臨時汽車展覽廳提供走火通道；

[鄭恩基先生此時到席。]

- (c) 停車場現有的四條樓梯可為 500 人提供走火通道。可是，在停車場的用途改為臨時展覽廳後，申請人便須遵守新的走火通道要求，為「假設的」2 116 人提供走火通道；

[林雲峰教授此時離席。]

- (d) 他們的調查顯示，從二零零七年一月至二零零八年九月，在任何時段內逗留在展覽廳的人數最多不超過 200 人(包括訪客和工人)，訪客平均逗留約 30 分鐘；
- (e) 申請人已多次提交建築圖則，以符合有關走火通道的要求。二零零六年八月，屋宇署拒絕有關提供額外一條樓梯的建議。申請人亦曾提交有關提供額外七條樓梯的建議，但建議因運輸署提出反對而在二零零七年三月被拒絕，運輸署所持的理由是建議會引致車位數目減少以及停車場的運作會對其他樓層造成不良影響；
- (f) 因此，申請人遲遲未能履行消防安全要求，是因為有關走火通道的要求複雜。應注意的是，消防處並不反對延長時限的申請；以及

- (g) 雖然申請人認為現有的走火通道標準超出了實際需要，但他仍繼續努力履行有關的規劃許可附帶條件。因此，申請人已委聘新的顧問團隊，重新設計走火通道。二零零八年年中，屋宇署批准設有額外三條樓梯、一部升降機和一個廁所的整體建築圖則，申請人也在二零零八年九月取得展開工程同意書。二零零八年十一月六日，申請人向屋宇署提交展開建築工程的通知。

85. 柯長源先生陳述下列要點：

- (a) 臨時展覽廳為二手車銷售提供可靠的平台。憑藉優良的管理和經營手法，展覽廳在設立以來已錄得超過 10 000 宗交易；以及
- (b) 儘管申請人自二零零六年起已不斷努力，但由於工程繁複，加上提交證明文件需時，以致未能在指定時限內履行有關消防裝置的條件；
- (c) 臨時展覽廳現時已設有消防裝置和可供 500 人逃生的走火通道，因此並無確實存在的火警危險。該場地與商場有所不同；
- (d) 雖然現有申請的規劃許可的有效期只剩下約一年，也不肯定規劃許可會否在二零零九年十一月獲得續期，但申請人仍盡力履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 這宗申請應獲得從寬考慮。該場地有 43 間汽車公司，這些公司聘用逾 200 名工人，並帶動如汽車保險、清潔服務等其他服務行業。如這宗申請被拒絕，這些中小企業會大受影響。

86. 數名委員詢問為履行規劃許可附帶條件而進行的工程的實施時間。黃成增先生說，有關工程需時七個月完成，包括安裝消防員升降機。消防員升降機目前仍未訂購，如撇除該升降機的安裝工作，有關工程需要約四至五個月完成。他們會盡力分階段進行工程，不會影響該區的現有運作。

87. 另一名委員詢問，租約有沒有規定在臨時許可屆滿後，

須把受擬議樓梯和消防員升降機影響的處所恢復原狀。柯長源先生回答說，申請人與業主並無簽定租約。港島規劃專員區潔英女士指出，地政總署向申請人發出的豁免書訂有上述的恢復原狀條款。柯長源先生補充說，申請人願意履行有關規定。

88. 一名委員詢問有關用途對香港會議展覽中心及其擴展部分的泊車需要的影響。港島規劃專員區潔英女士回應說，在申請所涉及的處所，其後有一宗作相同用途的申請(編號 A/H25/9)，由小組委員會於二零零八年十月二十四日考慮。在該申請中，運輸署表示把臨時許可再續期至二零零九年十一月後的做法可能不可接受，申請人亦須提供泊車位供求情況的研究，以支持進一步的申請。

89. 一名委員詢問，就先前申請(編號 A/H25/2)所批給的規劃許可的有效期內(二零零三至二零零六年)，消防裝置工程的進展如何。杜立基先生回答說，顧問團隊新近組成，並承認在二零零六年前，申請人在履行規劃許可附帶條件方面並無多大進展。然而，在先前的規劃申請中，有關的附帶條件並無履行期限，這點獲港島規劃專員區潔英女士證實。

90. 一名委員詢問消防處對延長時限申請的立場。港島規劃專員區潔英女士回應說，消防處已採取靈活的處理方式，並不反對延長時限。

91. 鑑於申請人的代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

92. 由於申請人在履行期限內提供消防裝置遇到困難，數名委員認為應從寬考慮這宗申請。一名同時擔任小組委員會委員的委員說，雖然小組委員會在二零零八年八月一日拒絕這宗申請，但申請人仍繼續申請建築圖則許可、臨時建築許可證和展開工程同意書，城規會可批准延長履行的時限，而這次應該是申請人履行規劃許可附帶條件的最後機會。

93. 由於仍未確定能否在二零零九年十一月後繼續進行該項臨時用途，部分委員對於申請人會否進行大量投資以完成走火通道和消防員升降機的核准工程，有所保留。一名委員質疑，申請人只是作口頭承諾，以延長申請的有效期，因為有關的工程原本可更快進行。另一名委員說，在六個月後，便可確定申請人的承諾是否兌現。如消防裝置工程在那時仍未妥善完成，這宗申請批給的許可便應撤銷。譚贛蘭女士表示，如規劃許可被撤銷，有關用途的豁免書也會同樣被撤銷。

94. 一名委員對臨時用途在過渡期間所造成的火警風險表示關注。主席認為，城規會必須就有關處所在延長履行期限內的風險水平諮詢消防處。由於消防處表示不反對這宗申請，這顯示臨時用途的風險較低，有關風險可予以容忍。

95. 城規會亦獲悉，雖然文件表示申請人未能證明已採取合理行動以履行規劃許可附帶條件，但消防裝置工程已在申請涉及的處所展開。經討論後，委員大致認為可對這宗申請從寬考慮，但此後不應再批准延長履行期限。如申請人在指定日期或之前仍未履行條件(c)項，批給這宗申請的許可便應撤銷。

96. 經進一步商議後，城規會同意延長規劃許可附帶條件(c)項的履行時限，並決定向有關用途批給規劃許可。有關許可屬臨時性質，有效期至二零零九年十一月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在有關處所進行汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 提供走火通道，而有關情況必須符合屋宇署署長或城市規劃委員會的要求；

- (c) 在二零零九年五月十四日或之前，落實獲接納的消防裝置建議，並提交證明文件，以證明申請人已履行有關消防安全的要求，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

97. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 營運人只應在有需要時才開動車輛的引擎，並應在使用後立即關掉引擎，以盡量減少擬議展覽廳的空氣污染物；
- (b) 應參考「管理停車場空氣污染的專業守則」(專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 2/96 號)。該專業守則就停車場的空氣質素標準提供資料，可從環保署的網站下載；以及
- (c) 申請人須在指定期限內(即二零零九年五月十四日或之前)履行規劃許可附帶條件(c)項。城規會不會再批准延長期限。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

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/YL-TYST/395
在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗山下村第 119 約地段第 289 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(城規會文件第 8231 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

98. 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。
99. 秘書報告說，申請人已獲給予足夠通知出席聆訊，但申請人並沒有出席。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。
100. 主席邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。
101. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：
- (a) 申請人申請規劃許可，擬在劃為「鄉村式發展」地帶的地區臨時露天存放建築材料(為期三年)；
 - (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年七月十八日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
 - (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持其覆核申請；
 - (d) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近地方及通往申請地點的通道沿途均有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；
 - (e) 公眾的意見－在法定公布期內並無接獲任何公眾意見；以及
 - (f) 規劃署的意見－規劃署維持其意見，不支持這宗覆核申請，理由載於文件第 7.1 段。有關發展既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E，因為該發展與附近的村屋和農地不相協調，而且政府部門對申請提出負面意見。申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例，因為當局先前並無就所涉地點完全位於同一「鄉村式發展」地帶的同類申請，批給規劃許可。
102. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝蘇應亮先生出席會議，蘇先生於此時離席。

商議部分

103. 委員認為這宗申請既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E。自從小組委員會於二零零八年七月十八日拒絕這宗申請以來，規劃情況並沒有改變。

104. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提供有力理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該發展與附近的村屋和農地不相協調，而且沒有特殊的情況足以支持批准申請，而政府部門亦對申請提出負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類用途立下不良先例，倘有關申請均獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

「新界東北新發展區規劃及發展研究」—— 第一階段公眾諮詢
(城規會文件第 8228 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

105. 下列政府代表及研究顧問此時應邀出席會議：

李啓榮先生	規劃署助理署長／全港
靳嘉燕女士	規劃署高級城市規劃師／新發展區
羅文添先生	土木工程拓展署總工程師／工程 2
李達強先生) 奧雅納工程顧問公司
杜立基先生)
馬正源先生	城市規劃顧問有限公司

106. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請代表向委員簡介有關文件。

107. 李啓榮先生簡介時表示，在二零零八年二月已向城規會簡介「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「工程研究」)的研究範圍。隨後，規劃署及土木工程拓展署在二零零八年六月共同委託顧問進行工程研究。簡介開始會先播放一段影片，然後由顧問就第一階段公眾參與活動的四個主要專題作出簡介。

[陳炳煥先生此時離席，而梁剛銳先生此時則返回議席。]

108. 影片講述工程研究的背景及新界東北新發展區的現況，內容詳載於第一階段公眾參與摘要：

背景

- (a) 行政長官在《二零零七至二零零八年度施政報告》宣布籌劃興建新界東北新發展區。該項目屬於促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。新界東北新發展區包括在古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺的地區(即三合一計劃)；
- (b) 在一九九九年年底／二零零零年年初進行的「新界東北規劃及發展研究」(下稱「先前研究」)首先選定新界東北新發展區。闢設新發展區的主要目的是

提供房屋，以應付當時迫切的需求。先前研究在二零零三年暫時擱置，因為人口增長及房屋需求漸趨穩定；

- (c) 在二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「2030 研究」)建議重新進行新發展區計劃，並優先闢設新界東北新發展區，以應付長遠的房屋、社會、經濟及環境方面的需求；

現況

- (d) 新界東北新發展區位於禁區南面，現有特色是夾雜各類用途，包括鄉村、鄉郊工業、濕地、農地及改作露天貯物及港口後勤用途的荒置農地。由於香港與內地的經濟聯繫日漸頻繁，預計新界東北新發展區附近一帶會進行發展，包括開放禁區大部分土地；日後在落馬洲河套區進行發展；在蓮塘／香園圍設置邊境管制站；以及日後在深圳進行發展；
- (e) 新界東北新發展區已妥善銜接區域和重要的連接通道，例如東鐵上水站和日後興建的落馬洲支線古洞站、坪輦路和沙頭角路、青山公路及粉嶺公路；
- (f) 該區現有的基礎設施包括石湖墟污水處理廠及上水污水處理廠。工程研究須顧及東江主要水管網絡的接駁及 400 千伏特架空電纜及電纜塔；
- (g) 新界東北新發展區的生態、景觀及文化遺產資源豐富。其中塋原及河上鄉已劃為優先保育地區；以及
- (h) 新界東北新發展區佔地 1 000 公頃，可發展土地約佔 77%，而其中約 57%的可發展土地由私人擁有。

109. 馬正源先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件及第一階段公眾參與摘要詳載的內容簡介公眾參與活動的主要課題：

- (a) 為期 30 個月的工程研究預計在二零一零年年初完成，工程研究包括分三個階段進行的公眾參與活

動。第一階段活動讓公眾可在較早階段就闢設新發展區的主要課題進行討論。第二及第三階段則分別就初步及推薦採用的發展大綱圖諮詢公眾。第一階段公眾參與活動由二零零八年十一月中至十二月底進行；

(b) 新界東北新發展區訂立四個規劃原則，分別是鼓勵以人為本的發展、可持續發展、公眾參與及增加經濟和就業機會。為方便市民集中討論，第一階段公眾參與活動將相關的主要課題歸納為四個專題：

- i. 新發展區的策略角色－香港 2030 研究指出，新發展區非常接近口岸設施，除可提供房屋用地外，亦有潛力應付策略性的土地用途需求。由於近年香港的規劃情況急速轉變，研究會就新發展區的發展主題重新徵詢公眾的意見；
- ii. 建設以人為本的社區－市民期望當局建設以人為本的社區。研究會配合這方面的訴求，以優良的實體設計，建立和諧共融及支援完備的社區；
- iii. 可持續的生活環境－將邀請市民討論如何減少對天然環境造成不必要壓力，以及如何透過採用環保設計和提供設施，締造可持續的生活環境。特別會就建立「綠化城市」徵詢公眾的意見；以及
- iv. 落實計劃安排－由於新界東北新發展區內的可發展土地有超過 50% 由私人擁有，須在較早階段就適當的落實計劃安排諮詢公眾。除傳統的新市鎮發展模式外，亦有土地擁有人要求參與落實新發展區計劃。公眾參與活動的資料已收納私營機構參建項目的例子，並就這些模式諮詢公眾。基本原則是落實計劃安排必須公正公平，符合公眾利益、法律架構及規劃概念。

110. 李啓榮先生補充說，第一階段公眾參與活動將會在未來兩個月進行，包括為立法會發展事務委員會、北區區議會及相關鄉事委員會舉辦簡報會。此外，當局亦會應要求為專業團體及其他關注團體舉辦簡報會，並將於二零零八年十二月二十日在粉嶺舉辦社區工作坊。

111. 委員提出以下見解／問題：

- (a) 由於新界東北新發展區佔地廣闊，可能涉及眾多市民的利益。因此，應採用較全面的諮詢方式接觸市民，例如把諮詢的層面由團體擴展至有興趣的市民，以及在香港其他地區(如港島及九龍)舉辦更多社區工作坊。此外，應提供相關的背景資料(例如現有和未來人口的特色)，以便進行討論；
- (b) 會否以協調方式就落馬洲河套區、禁區及新界東北新發展區進行規劃研究；
- (c) 有沒有資料顯示由發展商及個別人士擁有的私人土地比例。可以考慮採用類似先前甲／乙類換地權益書的機制，因為有關機制可鼓勵擁有少量土地的擁有人釋出土地，減少收地的阻力；以及
- (d) 新的蓮塘／香園圍邊境管制站的通道及相關連接路的規劃情況為何，以及計劃中哪類車輛會使用新通道。

112. 李啓榮先生作出以下回應：

- (a) 除目標團體外，規劃署已準備為其他關注團體舉辦簡報會，以收集他們的意見。諮詢的摘要已提供背景資料(包括新發展區的人口數據)，而有關資料亦可在網頁瀏覽；

[陳華裕先生此時離席。]

- (b) 附近的發展(包括落馬洲河套區及禁區)須進行各類研究，相關的研究結果將收納在工程研究的範圍。二零零八年十一月十三日宣布落馬洲河套區將規劃

作高等教育及高科技工業用途，有關規劃研究將於明年展開；

- (c) 自從在一九九九年年底／二零零零年年初進行先前的新界東北研究以來，越來越多市民期望參與落實新發展區計劃。如撮錄於專題便覽 4 的內容所示，各相關人士分別對私營機構參與模式有不同期望。在歸納本地及外國經驗後，專題便覽重點提出一些私營機構參與模式，讓公眾展開討論；以及
- (d) 待土木工程拓展署為擬議蓮塘／香園圍邊境管制站進行勘察及初步設計研究後，才能就蓮塘／香園圍邊境管制站的通道及相關連接路作出決定。

113. 羅文添先生回應一名委員的詢問時簡介新界東北新發展區的落實計劃。研究在二零一零年完成後，將會在二零一一年進行詳細設計，建築工程(包括地盤平整工程)預計會在收地後於二零一四年展開。首批人口將於二零一九年左右遷入這些新發展區。籌劃小組將密切檢討及監察有關計劃。

[簡松年先生此時離席。]

114. 一名委員認同必須在研究的第一階段徵詢公眾的意見，並建議延長諮詢期，因為倘不計算聖誕假期，諮詢期實質只有約一個月。就此而言，李啓榮先生回應說，公眾參與活動是持續的過程，即使在第一階段諮詢期後仍會考慮公眾意見。歡迎直接或間接持份者就研究向規劃署提供意見。

115. 李啓榮先生回應主席的詢問時表示，就初步發展大綱圖進行的第二階段公眾參與活動將於二零零九年第三季展開，之前將會再次向城規會作出簡介。

116. 一名委員表示希望當局簡介第一階段公眾參與活動的結果。伍謝淑瑩女士表示可安排研究小組報告公眾參與活動的結果。

117. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝政府代表及研究顧問出席會議，他們均於此時離席。

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8233 號)

[會議以廣東話進行。]

118. 秘書報告，黃遠輝先生及簡松年先生已就此議項申報利益，因為他們分別在鹿茵山莊及大埔寶馬山擁有物業。委員得悉，黃先生已就未能出席會議致歉，簡先生則已離席。

119. 秘書簡介文件。

120. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)。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(限於簡介和提問部分)]

(i) 規劃申請編號 A/DPA/SK-CWBN/12-1

申請延期三年才展開獲核准的綜合住宅發展(申請編號 A/DPA/SK-CWBN/12)

(城規會文件第 A/DPA/SK-CWBN/12-1 號)

[會議以廣東話進行。]

121. 秘書說，由於區內人士對這宗申請提出反對，規劃署署長未能行使獲轉授的權力處理申請。下次小組委員會會議定於二零零八年十一月二十一日舉行，屆時有關許可有效期已經屆滿。因此，現須把這宗申請提交城市規劃委員會考慮。

簡介和提問部分

122. 秘書接着簡介有關文件，內容如下：

- (a) 申請人現申請規劃許可，以便延期三年至二零一一年十一月十九日才展開獲核准的綜合住宅發展(申請編號 A/DPA/SK-CWBN/12)及履行有關規劃許可附帶條件；
- (b) 有關延期申請的背景－申請編號 A/DPA/SK-CWBN/12 於二零零四年十一月十九日在有附帶條件下獲小組委員會批給許可。有關規劃許可有效期至二零零八年十一月十九日止；
- (c) 沒有收到有關部門的反對；
- (d) 西貢地政專員接獲一份由大埔仔村村民提交的反對，反對理由主要是擬議建築物高度訂為八層、非法砍伐樹木和平整土地、沒有進行區內諮詢，以及移走墳墓會引致的風水問題。規劃署亦接獲相同的反對書；以及
- (e) 根據文件第 7 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗延期申請。有關申請符合城規會指引編號 35A 的規定，自批准先前申請編號 A/DPA/SK-CWBN/12 以來，有關規劃情況並無改變，並預計延長期限不會在規劃上帶來不良的影響。先前的申請亦收到區內人士類似的反對，因此會附加與先前許可相同的附帶條件及指引性質條款，以消除區內人士的憂

慮。

123. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期應至二零一一年十一月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開，否則許可會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，把下文第(b)至(e)項的規劃許可附帶條件納入其中，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實在申請地點內實施的紓減環境影響建議(包括交通噪音及異味影響評估)，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 設置渠務專用範圍和提供排水設施，以及提交並落實排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，為大埔仔村村民設計和闢設一條緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 提交污水影響評估和提供污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並落實清水灣道與大學道交界處改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，設計並平整經議定的鄉村補償區以供興建小型屋宇，而有關情況必須符合土木工程

署署長或城規會的要求；

- (i) 提交並落實建議措施以紓緩對附近地區的視覺效果造成的影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交落實計劃，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求。

125. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 按照城規會的規定，批准進一步延長這項規劃許可的有效期，會超越 B 類修訂的範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展，可以根據《城市規劃條例》第 16 條提交一份新的申請。有關詳情可參考城市規劃委員會規劃指引編號 35A 和 36；
- (b) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同各項附帶條件，會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。
- (c) 申請人應盡快把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以存放於土地註冊處；
- (d) 申請人應調整申請地點的邊界，以配合清水灣道擴闊道路工程第 I 階段——毗連大埔仔的路段；
- (e) 把施工計劃詳情告知路政署助理署長／新界區，以確保申請所涉的工程與清水灣道擴闊道路工程第 I 階段——毗連大埔仔的路段之間不會產生衝突；以及
- (f) 與大埔仔村村民聯絡，以減少在施工階段對附近地區的滋擾。

其他事項(ii)

126. 此議項會另外以機密文件方式匯報。

127. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。