

二零一零年十一月五日舉行的城市規劃委員會  
第 969 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

陳偉偉先生

環境保護署副署長(1)

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

李偉民先生

李行偉教授

盧偉國博士

鄧淑明博士

邱麗萍女士

**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)

錢敏儀女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一零年十月二十九日第 968 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年十月二十九日第 968 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

#### (i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 15 號

擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

旺角角祥街 11 至 15 號(九龍內地段第 9706 號和增批部分)

用作「加油站」、准許的「商店及服務行業」(零售商店)和准許的「辦公室」用途

(申請編號 A/K3/516)

---

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，上訴委員會(城市規劃)(下稱「上訴委員會」)於二零一零年十月十九日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在申請地點擬建的一幢 30 層高商業／辦公室樓宇的地下部分範圍，闢設加油站。上訴通知書的副本已在舉行會議前送交委員傳閱。

3. 申請地點在旺角分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。城規會於二零一零年八月六日駁回該宗覆核申請，理由如下：

(a) 擬議加油站十分接近住宅發展，從土地用途規劃的角度而言，與附近的住宅發展不相協調；以及

(b) 批准申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

4. 有關上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書處會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(ii) 上訴數據

5. 秘書報告，截至二零一零年十一月五日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 25 宗。上訴的數據詳列如下：

得直	:	25
駁回	:	112
放棄／撤回／無效	:	142
尚未進行聆訊	:	25
有待裁決	:	4
合計	:	308

**議程項目 3**

[公開會議]

簡介《二零一零至一一年施政報告》－發展局的新措施  
(城規會文件第 8665 號)

[會議以廣東話進行。]

6. 以下發展局的政府代表此時獲邀出席會議：

杜永恒先生 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3

蘇翠影女士 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4

杜奕霆先生 發展局助理秘書長(屋宇)2

楊家駒先生 屋宇署總屋宇測量師／港島東及  
文物建築小組

余寶美女士 屋宇署高級屋宇測量師／文物建  
築小組

7. 主席表示，簡介的內容旨在向委員講解行政長官在《二零一零至一一年施政報告》提出屬發展局負責推行的三項措施，分別為(i)《市區重建策略》檢討；(ii)加強樓宇安全的措施，以及(iii)締造優質及可持續建築環境的措施。他歡迎上述人士出席會議，繼而請政府的代表向委員簡介文件的內容。

#### 《市區重建策略》檢討

8. 蘇翠影女士簡介《市區重建策略》檢討的內容，並按文件詳載的內容，陳述下列要點：

- (a) 《二零一零至一一年施政報告》表示，新的《市區重建策略》會實踐以人為本、從地區出發及公眾參與的方針，並公布了一些具體措施，這些措施會於稍後詳述；
- (b) 為期兩年的《市區重建策略》檢討已經完成，發展局已根據《市區重建局條例》第 20 條於二零一零年十月十三日發表新的《市區重建策略(擬稿)》(文件的附件 A)，先諮詢公眾兩個月，然後於二零一一年年初頒布；
- (c) 進行《市區重建策略》檢討主要旨在解決市區老化問題、為推行市區更新締造一個更和諧的社會環境，以及回應社會上不斷轉變的期望；
- (d) 《市區重建策略》檢討於二零零八年七月展開，分為三個階段，包括構思階段、公眾參與階段和建立共識階段。檢討工作由一個督導委員會策導，主席為發展局局長，另有 10 名非官方委員。在公眾參與階段，曾舉辦公眾參與活動和與相關團體的會議；

- (e) 《市區重建策略》檢討其中一部分是就七個課題進行研究，這七個課題分別是市區更新的願景與範圍、市區更新的四大業務策略、市區重建局(下稱「市建局」)在重建的角色、補償及安置政策、公眾參與、社會影響評估與社區服務隊，以及財務安排；
- (f) 發展局曾於二零一零年六月四日向城規會簡介《市區重建策略》檢討的 10 項主要建議。有關建議於二零一零年五月公布，以尋求共識。局方其後因應收到的回應和意見，修訂了這 10 項主要建議，並把建議納入現已發表的《市區重建策略(擬稿)》；以及

[方和先生及劉智鵬博士此時到達出席會議。]

- (g) 《施政報告》提出三項新方案建議，以確保能夠有效落實經修訂的《市區重建策略》；
  - (i) 以九龍城作為「市區更新諮詢平台」(下稱「諮詢平台」)的試點。選取九龍城作為諮詢平台的試點，理由是該區有大量失修的樓宇——九龍城有超過 1 000 幢樓宇的樓齡達 50 年以上(佔全港達此樓齡的樓宇總數約 25%)；而根據屋宇署在馬頭圍塌樓事件後進行調查所得的資料，在 1 300 幢須修葺的樓宇中，有 300 幢位於九龍城。另外，市建局在九龍城進行的重建計劃不多，建立諮詢平台對該區有利。建立諮詢平台的目的是在市區更新的規劃階段實踐「以人為本」、「從地區出發」及「公眾參與」的方針。規劃署會作為諮詢平台的秘書處，提供專業支援；
  - (ii) 現行政策是以同區七年樓齡的物業價值來作為計算補償金額的基準。除維持這項政策外，政府另推出「樓換樓」的安排，為受影響的居民提供另一個選擇，讓他們可繼續留

在同區生活，維持原來的社區網絡。由於在原區提供單位作「樓換樓」安排，需時最少六至七年，政府會把啓德發展區內近北面停機坪的合適用地(約 1.1 公頃)撥給市建局，興建實而不華(面積由 40 至 60 平方米)而居民又負擔得來的單位，以進行「樓換樓」。單位暫訂於二零一六至一七年度陸續推出；以及

- (iii) 政府會成立市區更新信託基金，先由市建局注資五億元，有需要時市建局會再注資。基金將用作資助諮詢平台進行的各項活動、支付聘用社區服務隊所需經費，以便服務隊為受市建局重建計劃影響的居民提供支援和意見，以及資助由市建局以外的團體在市區更新範圍內進行的文物保育及地區活化項目。

[陳偉偉先生、許智文教授及何培斌教授此時到達出席會議。]

### *加強樓宇安全的措施*

9. 杜永恒先生簡介加強樓宇安全的措施，並按文件詳載的內容，陳述下列要點：

- (a) 本港有不少老化樓宇，數目正急速增長，現時約有 4 000 幢樓宇的樓齡達 50 年或以上，而且每年將增加 500 幢。根據屋宇署在馬頭圍塌樓事件後進行調查所得的資料，有 1300 幢樓宇(佔舊樓總數超過 25%)須進行修葺。
- (b) 自二零零一年起，屋宇署已展開為期 10 年的計劃，採取嚴厲的執法行動，取締僭建物，但至今仍須加強這方面的工作。發展局已完成本港樓宇安全政策的全面檢討，日後將會採取一個多管齊下的新方案，包括(i)立法、(ii)執法、(iii)對業主的支援及協助和(iv)宣傳及公眾教育；

立法

- (c) 計劃在二零一零年十二月三十一日開始實施小型工程監管制度。此制度可讓樓宇業主可按合法、簡單、安全和便捷的程序，進行小規模建築工程。在新制度下，無須先經屋宇署批核圖則及同意，便可展開小型工程；
- (d) 政府在本年年初向立法會提交了《2010年建築物(修訂)條例草案》，訂明強制驗樓計劃(下稱「驗樓計劃」)和強制驗窗計劃(下稱「驗窗計劃」)的法定架構。根據擬議的驗樓計劃和驗窗計劃，業主必須定期檢驗其樓宇和窗戶；
- (e) 其他涉及修訂法例的新措施包括：
  - (i) 建議制訂新的法定招牌監管制度，讓若干現有違例招牌經註冊建築專業人士或註冊承辦商進行安全檢驗後，可繼續使用；
  - (ii) 建議讓屋宇署可以根據《建築物條例》向法院申請手令，方便該署對僭建物採取執法行動；
  - (iii) 倘業主拒絕根據屋宇署的命令進行檢驗和維修工程，建議讓屋宇署可以進行這些工程，並向業主徵收工程費用，另加20%附加費；
  - (iv) 大廈業主立案法團根據屋宇署的命令在公用地方進行檢驗和維修工程後，倘業主無合理辯解而拒絕分擔檢驗及工程費用，建議列作刑事罪行；以及
  - (v) 建議把有關劏房的某些工程納入小型工程監管制度的規管範圍，例如將實心間隔牆裝設工程及地台加厚工程等常見的劏房工程納入這個制度所監管的小型工程附表。此舉可妥善監控工程的質素，並可把劏房所產生的滋擾和安全問題減至最少；

## 執法

- (f) 公眾不滿政府現時對僭建物採取不一致的執法行動和容忍政策，只針對新的僭建物及屬於屋宇署列作須特別注意的類別並顯然會危害生命或財產的現有僭建物；
- (g) 採取更嚴厲執法行動取締僭建物，以收更大的阻嚇作用：
  - (i) 屋宇署將採取執法行動取締所有僭建物，不會只針對那些會即時構成安全問題的僭建物；
  - (ii) 屋宇署會加快提出檢控，制裁未有適當遵從法定命令的業主，以保障樓宇安全。在某些情況下，屋宇署會安排代業主進行維修和拆除僭建物工程，然後向業主收回費用；
  - (iii) 擴大屬會即時取締的僭建物的涵蓋範圍，納入天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的違例建築，這些均是本港常見的僭建物；以及
  - (iv) 屋宇署會加強檢查劏房工程，如發現有違反《建築物條例》的情況，便會發出法定命令及提出檢控；

## 對業主的支援及協助

- (h) 業主大致上支持最近推行的樓宇更新大行動。為使屋宇署、香港房屋協會（下稱「房協」）及市建局能發揮更大的協同效應，將會改善分工安排。屋宇署會集中擔任其負責執法的法定角色，而房協及市建局則按地區提供實用意見、技術支援和協助；
- (i) 目前，由屋宇署、房協及市建局管理的貸款、津貼及技術支援計劃有不少於七項。這些計劃會整合為一，提供「一站式」的技術及財政支援計劃；

- (j) 制定較長遠的政策處理滲水問題，包括研究可否通過調解或立法(參考外國經驗)，解決滲水問題引起的糾紛；以及

#### *宣傳及公眾教育*

- (k) 樓宇業主須承擔妥善維修和保養其物業的最終責任，而市民最能夠有效監察樓宇安全。政府會推行「社會監察」計劃，動員和鼓勵市民向建築事務監督舉報樓宇安全問題。政府會繼續舉辦公眾教育活動，在本港培養樓宇安全的文化。

[陳曼琪女士此時到達出席會議。]

#### *締造優質可持續建築環境的措施*

10. 杜永恒先生繼續簡介締造優質可持續建築環境的措施，並按文件詳載的內容，陳述下列要點：

- (a) 《施政報告》強調「發水樓」及「縮水單位」兩個問題。政府將收緊寬免總樓面面積的政策，以回應社會關注發展商利用對環保及生活設施的寬免政策，大量增加樓面面積，造成所謂「發水樓」問題。運輸及房屋局會成立督導委員會，具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜，並提出切實可行的建議，防止誤導買家，全面杜絕「縮水單位」的情況；
- (b) 由於公眾日益關注建築環境的質素及可持續性，政府與可持續發展委員會合作，於二零零九年六月至十月期間進行為期四個月、名為「優化建築設計締造可持續建築環境」的社會參與活動，讓市民進行深入討論；
- (c) 該次公眾參與活動揭示社會有明確要求改變現狀。可持續發展委員會遂向政府提交了 51 項建議，這些建議大部分都獲接納，涵蓋的範疇包括(i)可持續

建築設計指引；(ii)總樓面面積寬免；(iii)建築物能源效益，以及(iv)物業市場資訊及透明度；

### *可持續建築設計指引*

(d) 可持續建築設計指引包括下列強制規定：

- (i) 增加大型發展項目(地盤面積不小於兩公頃或建築物正面的連續闊度不少於 60 米)的建築物間距，以改善空氣流通和緩和熱島效應。建築物、平台及中空部分之間必須預留空間，令可透性達 20%、25%或 33%(視乎地盤的面積和建築物高度而定)；
- (ii) 把在狹窄街道(闊度少於 15 米的街道)旁的樓宇向後移，以改善街道氣流、緩和熱島效應及優化行人道的環境質素。新建樓宇由地面至 15 米高的低層部分必須後移退入，使街道中央至建築物之間的闊度不少於 7.5 米；以及
- (iii) 在大型地盤(面積不小於 1 000 平方米)提供綠化的上蓋面積，以緩和熱島效應和優化生活環境。綠化的上蓋面積必須最少佔 20%(面積不小於 1 000 平方米的地盤)或 30%(面積兩公頃或以上的地盤)，其中包括在地面、平台和屋頂撥出固定綠化用地；

### *總樓面面積寬免*

- (e) 對於社會關注的「發水樓」問題，政府已參考可持續發展委員會的建議，檢討所有可獲總樓面面積寬免的個別項目；
- (f) 所有新建的非住用及住用樓宇要獲取總樓面面積寬免，必須符合下列先決條件：(i)符合上述可持續建築設計指引；(ii)取得香港綠色建築議會授予的

BEAM Plus 評級(但不規定應達到的評級)，以及 (iii)提交能源效益數據；

- (g) 為住用及非住用樓宇的所有環保及完善生活設施的總樓面面積寬免，設定 10%的整體上限。納入 10%的整體上限及總樓面面積寬免有所收緊的個別設施詳載於文件的附件 D。例如，露台和工作平台的總樓面面積寬免由現時 100%減至最多 50%。可寬免總樓面面積的非結構預製外牆的厚度將由 300 毫米下調至 150 毫米。康樂設施(包括住客會所)的總樓面面積寬免將按住用總樓面面積的比例減少；
- (h) 強制性設施(例如必需的機房、避火層及垃圾房)及對社區有益的環保和完善生活設施(例如可提升樓宇通透程度的公用空中花園、有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園)不會納入總樓面面積寬免的整體上限之內；
- (i) 撤銷若干設施的總樓面面積寬免，其中包括住宅發展項目的大堂中空空間／尊貴式大堂、郵件室／設有郵箱的郵件派遞室及小型後勤服務室(適用於住宅樓宇)。

[黃遠輝先生此時到達出席會議。]

- (j) 停車場的總樓面面積寬免，將會與總樓面面積寬免的整體上限分開處理。設於地下的停車場可獲 100%的總樓面面積寬免，而設於地上的停車場只可獲 50%的總樓面面積寬免(除非證明停車場建於地下在技術上不可行)。要求取得總樓面面積寬免的停車場必須有條件配備電動車輛充電裝置。運輸署現正檢討《香港規劃標準與準則》中有關私人住宅發展項目的停車位標準，檢討的初步結果顯示可以降低停車位的標準；
- (k) 窗台的總樓面面積寬免將會收緊。窗台可容許的延伸幅度(即窗台深度)會從現時的 500 毫米減至 100 毫米；

### *建築物能源效益*

- (l) 環境局建議立法，在建築物強制實施《建築物能源效益守則》；
- (m) 屋宇署將建議收緊現行的總熱傳送值標準，從而節省 2.4 至 4.4% 的能源；

### *物業市場的資訊及透明度*

- (n) 屋宇署於二零一零年九月一日開始公布新建樓宇獲得的總樓面面積寬免的分項數字；
- (o) 運輸及房屋局將會規定在預售樓花同意方案下的售樓說明書須列明所有設施獲得的總樓面面積寬免的分項數字、由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級及預計的能源消耗量；
- (p) 為增加有關「縮水單位」問題的資訊透明度，運輸及房屋局會諮詢相關專業團體，決定是否須規定售樓說明書列明每個單位分攤的公用地方面積的資料；

### *鼓勵創新的靈活機制*

- (q) 為便於考慮融入創新設計或在技術／專業層面出現偏離既定標準的發展項目，屋宇署將擴大轄下建築小組委員會的架構，加入來自有關範疇的非政府專家，按需要為個別發展項目提供意見；
- (r) 為確保建築物能夠採用有創意的設計，在有科學理據的情況下(例如地盤位置和佈局、風向、空氣流通和都市氣候因素等)，可容許調整可持續建築設計指引的個別規定(樓宇間距、樓宇後移及綠化面積)；

*實施計劃*

- (s) 目標是在二零一零年十二月底之前，完成諮詢業界的工作，並發出修訂的作業備考；
- (t) 經修訂的作業備考將會於二零一一年四月一日或之後生效，並適用於在該日或之後呈交屋宇署的建築圖則；以及
- (u) 政府將進一步探討有何措施，可以採納更講求以表現為本和更切合個別地盤情況的方式，以落實可持續建築設計。

[馬詠璋女士、陳仲尼先生、梁宏正先生、邱榮光博士及陳漢雲教授此時到達出席會議。]

11. 主席多謝發展局的政府代表作出簡介。個別委員就一些具體事項提出下列意見和問題：

*《市區重建策略》檢討*

- (a) 很多年長的舊樓業主會受到市區重建計劃影響，但他們掌握的資料通常不足，容易成為不當行為的受害者，政府如何協助他們理解其權利，特別是其樓宇是否會進行強制拍賣出售？

*加強樓宇安全的措施*

- (b) 樓宇維修工程招標時或會有圍標的情況。政府如何防止樓宇更新大行動計劃以外的樓宇維修工程出現這種情況？
- (c) 是否有途徑讓私人樓宇業主或業主立案法案就樓宇維修事宜徵詢專業意見？民政事務總署轄下的大廈管理資源中心是否仍然運作？

- (d) 如何改善樓宇管理的整體質素，以便更有效處理樓宇維修事宜？民政事務總署在促進改善樓宇管理方面擔當重要角色，該署應加強這方面的工作；
- (e) 應提供有關樓宇管理和維修的「一站式」服務，為業主提供支援，而民政事務總署和發展局亦應加強合作；
- (f) 有必要清楚界定業主立案法團和個別單位業主有關設置廣告招牌的義務和責任，較恰當的做法是與不分割業權掛鈎，以保護個別單位的業主。政府會否重新採用以往的廣告招牌登記制度，以加強管制？

*締造優質及可持續建築環境的措施*

- (g) 應定期檢討《香港規劃標準與準則》的停車位標準。公共房屋項目已根據《香港規劃標準與準則》的標準設置泊車位，但泊車位的數量卻未能反映區內對泊車位的需求，以致剩餘的泊車位隨後須改作其他用途；
- (h) 政府根據甚麼準則把「窗台」的可容許延伸幅度從500毫米減至100毫米？
- (i) 支持打擊「發水樓」的措施；以及
- (j) 綠化用地應屬於可使用的空間。

12. 杜永恒先生、蘇翠影女士及楊家駒先生就這些問題作出下列回應：

*《市區重建策略》檢討*

- (a) 就市建局的計劃而言，在收購舊樓作重新發展的過程中，不會出現業主被地產代理誤導的情況。規管這類不當行為屬於地產代理監管局的職權範圍，該局已向地產代理發出指引，訂明收購舊樓的適當手法和措施。為進一步協助私人樓宇業主及長者處理

收購舊樓的事宜，政府將會在十一月底／十二月初推出兩項新措施，其中一項措施是成立聯合調解中心，為市民大眾提供支援，而另一項措施則旨在協助長者，通過與經常探訪長者的社工合作，主動提供協助；

#### *加強樓宇安全的措施*

- (b) 根據樓宇更新大行動計劃，業主立案法團會獲得相關資料，例如工程成本及招標程序，協助他們揀選承辦商。政府通過樓宇更新大行動汲取了不少經驗，以防止圍標的情況，而有關運作模式將適用於政府、市建局或屋協日後的工程項目。由於樓宇更新大行動由政府撥款資助，因此可予更嚴密的監察及規管。
- (c) 先前由民政事務總署轄下的大廈管理資源中心提供的服務，現已改由屋協轄下的物業管理諮詢中心提供。物業管理諮詢中心向業主提供樓宇維修方面的技術支援(例如提供建築專業人士及註冊承辦商的名單及有關適當招標程序的資料)；
- (d) 樓宇管理與維修是不可分割的。政府亦一直強調，樓宇業主須承擔妥善維修和保養其物業的最終責任。《施政報告》提出了一些改善樓宇管理的措施，屬民政事務局的職權範圍。有關措施包括考慮修訂法例，以確保大廈不會因為管理不善而威脅他人的安全，或有效地強制有關業主或業主立案法團聘用物業管理公司。物業管理諮詢中心的職員現時會主動聯絡居民，鼓勵他們成立業主立案法團，亦會協助業主立案法團順利運作，妥善進行樓宇維修和管理；
- (e) 目前政策的大方向是提供「一站式」服務。現時由屋宇署、房協和市建局管理的貸款、基金和技術支援計劃將會整合，而最近亦設立了一條有關樓宇管理和維修的熱線；

- (f) 將引入新的廣告招牌監管制度。架設新的招牌將受小型工程監管制度規管，並須提交商業登記及擁有人的資料以作為記錄。現有廣告招牌經註冊建築專業人士或註冊承辦商進行安全檢驗後，可獲註冊(每五年檢討一次)。新計劃實施後，屋宇署便能建立更全面的資料庫，記錄本港廣告招牌的資料。屋宇署會繼續執法，取締未有根據新制度註冊的違例招牌，並會拆除廢置的招牌；

*締造優質及可持續建築環境的措施*

- (g) 運輸署現正檢討《香港規劃標準與準則》中有關私人住宅發展項目的停車位標準。主席補充，有關檢討將於二零二零年年底完成，檢討的初步結果顯示可以降低住宅停車位的標準。委員表示可靈活應用《香港規劃標準與準則》中有關停車位的標準，有關意見將轉達運輸署；以及
- (h) 為回應可持續發展委員會的建議，政府建議把「窗台」深度從 500 毫米減至 100 毫米。新的尺寸是參考以前由建築物條例執行處頒布的一份認可的作業守則，該守則把「窗台」深度限為 4 吋(即 100 毫米)。收緊後的尺寸亦與英國部分建築物的「窗台」深度標準看齊。

13. 主席表示，載於第 11(c)至(e)段有關民政事務總署應在協助改善樓宇管理及維修方面擔當重要角色的意見，將會轉達該署。

14. 委員再無其他提問，主席多謝發展局的政府代表向委員作出簡介。

#### 議程項目 4

[公開會議]

中區政府合署西座的擬議重建計劃  
(城規會文件第 8661 號)

---

[會議以廣東話進行。]

15. 以下政府部門的代表此時獲邀出席會議：

阮慧賢女士	發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2
李志苗女士	規劃署助理署長(特別職務)
龍小玉女士	規劃署總城市規劃師(特別職務)
盧秀麗女士	古物古蹟辦事處館長(歷史建築)

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府部門的代表向委員簡介文件的內容。

[鄭心怡女士、方和先生和陳炳煥先生此時暫時離席。]

17. 阮慧賢女士作出簡短的引言，並陳述以下要點：

- (a) 中區政府合署西座的擬議重建計劃，是行政長官在去年的《施政報告》所公布的「保育中環」八個項目之一；
- (b) 當中區政府合署現有的政府辦公室於二零一一年年底遷往添馬艦新政府總部大樓後，中區政府合署中座和東座兩幢大樓將保留作律政司的辦公室，而歷史價值及建築特色不高的西座大樓則會拆卸。中區政府合署用地的建議，與古物古蹟辦事處委聘的保育建築專家顧問公司擬備的「歷史及建築價值評審研究」所載建議一致；以及
- (c) 西座用地會重新闢作公眾花園及辦公室／商業發展項目。由下亞厘畢道經炮台里伸延至中區的翠綠開揚景觀將予以保留。主要的發展主題是「回復綠色中環」。在一九五九年西座大樓落成前，部分中區

政府合署用地是一大片綠化區。興建公眾花園旨在把中區政府合署用地的開揚景觀回復至上一世紀的狀況。

18. 龍小玉女士借助投影片作出簡介，並陳述文件詳載的下列要點：

- (a) 簡介旨在為委員提供有關中區政府合署西座擬議重建計劃的資料；
- (b) 再次略述引言涵蓋的背景資料，並請委員參閱中區分區計劃大綱圖和中區政府合署用地的地盤平面圖(文件圖 A-1 和圖 A-2)；
- (c) 已經擬備概念重建計劃(文件的繪圖 A-1)，以說明西座用地的規劃和設計概念。初步建議是在西座大樓用地東面部分超過三分之二的用地興建公眾花園，而餘下三分之一的西端部分用地則會用作興建甲級寫字樓連購物及其他商業設施；
- (d) 概念重建計劃的主要發展參數如下：
  - (i) 發展用地面積一約為 5 720 平方米(西座用地的總面積約為 8 370 平方米，其中發展用地和毗連花園的面積約佔 2 650 平方米)；
  - (ii) 總樓面面積一約為 42 000 平方米，其中辦公室總樓面面積約佔 28 500 平方米，購物中心的商業總樓面面積約佔 13 500 平方米；
  - (iii) 地積比率一約 7.34 倍(依據發展用地面積計算)；
  - (iv) 覆蓋面積一約 23%(在下亞厘畢道水平)；以及

- (v) 最高建築物高度—32 層(包括一層地庫)及主基準上 150 米；
- (e) 商業中心一部分地方及泊車和上落客貨設施會設於下亞厘畢道水平之下，而沿炮台里現有的翠綠斜坡會予以保留(文件繪圖 A-2)；
- (f) 擬議重建計劃的規劃和設計概念是「回復綠色中環」，主要特點包括加強綠化，改善行人連繫和保存古蹟區；
- (g) 關於加強綠化方面：
  - (i) 擬議公眾花園的面積約為 6 800 平方米，與皇后像廣場相約，或約為遮打花園的一半；
  - (ii) 設計概念是把中區政府合署用地的開揚景觀回復至上一世紀的狀況。現時用地內及附近的 11 棵古樹名木(包括中庭內一棵於 19 世紀末已存在的紫檀樹)和炮台里的翠綠景觀，皆予以保留；
  - (iii) 公眾花園將成為中區廣闊綠化網絡的重要一環，把香港禮賓府天然綠化山坡一直伸延至雪廠街和炮台里，並與香港動植物公園、香港禮賓府、香港公園、長江花園、皇后像廣場，以及遮打花園連成一體；
  - (iv) 辦公大廈將建於平台上，其面向皇后大道中及雪廠街的部分將以合適的植被覆蓋，以便與炮台里的翠綠斜坡相呼應，為這個交通繁忙的路口帶來視覺上的紓緩，並為中環締造一個新地標；以及
  - (v) 亦會建議以平台和空中花園的方式綠化高樓大廈；

(h) 關於改善行人連繫方面：

- (i) 辦公／商業大廈會設有直接的行人通道，以便把高度相差約 25 米的皇后大道中與下亞厘畢道連接起來。這與太古廣場設有行人通道由夏慤道通往香港公園的情況相類似；
- (ii) 將會興建一條新的園景行人天橋連接嘉軒廣場，這條天橋亦會把中區政府合署用地連接中區行人天橋系統；
- (iii) 公眾花園的位置四通八達，十分方便；以及
- (iv) 花園道的建築物包括美利大廈、聖約翰大廈(連山頂纜車總站)和花旗銀行廣場，可利用新通道經西座用地日後建成的發展項目連接皇后大道中和雪廠街；

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

(i) 關於保存古蹟區方面：

- (i) 用地周圍有法定古蹟、歷史地標及其他「保育中環」項目，包括前法國海外傳道會大樓、聖約翰座堂、香港禮賓府、中座和東座大樓、美利大廈及香港聖公會建築羣。用地坐落於中西區文物徑中環線的中央位置，而該條文物徑是本港市民和遊客常到之處；以及
- (ii) 日後落成的公眾花園連同所保留的樹木和翠綠景觀，將能提升這些法定古蹟和歷史地標的環境和重要性，並會成為文物徑的一個重要景點；

[ 陳炳煥先生和方和先生此時返回會議席上。 ]

(j) 擬議重建計劃旨在落實共融的建築設計：

- (i) 辦公大廈的總樓面面積約為 28 500 平方米，將有助舒緩中區甲級寫字樓的短缺問題；
- (ii) 商業中心將設於下亞厘畢道水平之下的地庫層，以便可用更多地面空間興建公眾花園；
- (iii) 建議把建築物高度限制為主水平基準上 150 米，以便能與附近建築物形成階梯式的高度布局。這些建築物包括嘉軒廣場(主水平基準上 158 米)、渣打銀行大廈(主水平基準上 183 米)及香港上海滙豐銀行總行大廈(主水平基準上 179 米)；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (iv) 新的辦公／商業大廈坐向經過精心設計，避免在雪廠街形成峽谷效應；以及
- (v) 辦公／商業大廈的低層及其位於皇后大道中與雪廠街交界的入口廣場建議採用的全綠化外牆設計，將成為中環的新綠化焦點；

(k) 重建計劃的交通：

- (i) 將會擴闊下亞厘畢道，以闢設轉車位，方便提供通往用地的車輛出入口；
- (ii) 地庫停車場和上落客貨設施將設於下亞厘畢道水平之下；
- (iii) 運輸署已就擬議辦公／商業大廈進行初步交通評估。預期重建計劃會輕微增加皇后大道中、雪廠街和下亞厘畢道的交通量；以及

- (iv) 將趁此機會擴闊雪廠街，以增設一條行車線，改善該區的交通情況；
- (l) 待收集公眾的意見後，當局稍後會因應中區分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，另行提交西座用地的詳細用途地帶建議，供城規會考慮。初步構思是把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以確保可施加更有效的規劃管制。當局將會擬備規劃大綱，為該用地的整體設計和發展提供指引。根據劃設「綜合發展區」地帶的規定，未來的發展商須提交總綱發展藍圖及其他技術評估資料，供城規會考慮；
- (m) 有關概念計劃的公眾諮詢工作將會一直進行至二零一零年十一月底。有關概念計劃的公開展覽現正在臨時香港規劃及基建展覽館舉行，而另一個展覽稍後亦會在國際金融中心商場舉行。當局已經及將會為不同團體舉行簡介會；以及
- (n) 在簡介完結前，龍小玉女士向委員播放一套有關擬議重建計劃的電腦模擬影片。

[陳旭明先生和譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

19. 委員多謝政府部門的代表作出簡介。他們大致上支持中區政府合署西座的重建計劃。一些委員認為重建計劃已在保育和發展兩方面取得平衡，並且經過深思熟慮。個別委員就一些具體事項提出以下意見和問題：

#### *公眾花園的設計*

- (a) 多名委員支持保留西座用地一大部分作公眾花園用途的概念；
- (b) 公眾花園的設計應更方便行人，能供市民及上班人士享用。委員提出的建議包括在花園內闢設更多可來去自如的空間，避免豎設圍欄，方便市民享用；設置更多座椅；容許飲食用途及設置小食亭；提供

場地以供在周末舉行音樂會和文藝活動，以及闢設緩跑徑；

- (c) 由於公眾花園面積很大，位處不同的歷史建築物當中，因此須審慎設計。一名委員表示，可考慮舉辦設計比賽；
- (d) 公眾花園的設計應可與聖約翰座堂和長江花園融為一體，以便提供賞心悅目的休憩用地和行人路線，連繫花園道區至中區；
- (e) 保留公眾花園毗鄰和園內的 11 棵古樹名木是很好的建議，因為此舉可為中環商業區營造宜人的環境及獨一無二的公眾花園；
- (f) 通往公眾花園及園內的行人路線的設計，應能方便行人進出及使用；

#### *交通影響和改善措施*

- (g) 由於雪廠街斜度高、交通繁忙及行人活動頻繁，現時位於雪廠街與皇后大道中交界的行人設施未如理想。當局應在該交界處採取改善措施，例如把陡斜的雪廠街改平、增加行人流動空間、實施交通擠塞紓緩措施及闢設行人地下通道(例如連接皇后像廣場現有的地下通道)；
- (h) 擬議辦公／商業大廈的總樓面面積達 42 000 平方米，這對該區已經擠塞的道路(包括花園道、下亞厘畢道、雪廠街和皇后大道中)所帶來的交通影響，令人關注；
- (i) 皇后大道中接近有關用地的一段路面現時非常擠塞。當局應研究是否可加入若干改善措施，例如在附近一帶闢設行人／車輛地下通道；

### 實施計劃

- (j) 這項工程計劃會是公共計劃，還是由私人發展商進行的計劃？
- (k) 由於這項工程的重要目的是把中區政府合署用地重新開放給市民使用，倘由私營公司進行，應審慎訂明當局對未來發展項目的要求，以便落實這項工程計劃的構想；

### 行人連繫

- (l) 通往嘉軒廣場的擬設園景行人天橋將會連接西座用地與中區行人天橋系統，因此這項建議獲得支持；
- (m) 由於商業中心將成為皇后大道中與中區政府合署用地之間的重要連接點，故須審慎訂明及監察經由商業中心進出的公眾通道設施；
- (n) 鑑於日後落成的購物中心位於中區邊緣，故購物中心須與附近建築物連接起來，才能吸引更多顧客；
- (o) 由於皇后大道中與中區政府合署用地的路面水平有很大差距，因此應採用通用通道設計，並訂立高於最低法定要求的規定；
- (p) 應研究是否可興建一條行人天橋，連接辦公／商業大廈與橫跨雪廠街的 Club Lusitano 大樓；

### 其他意見

- (q) 應訂明有關辦公／商業大廈須為排放低碳的環保建築物；
- (r) 該區是否對旅遊車停泊設施有需求？如有，可否在有關用地內設置；

- (s) 數名委員說，西座大樓建築價值不高，因此支持把大樓拆卸，改作對市民有更大益處的新用途；
- (t) 由於中區甲級寫字樓嚴重短缺，因此支持擬議的辦公室／商業發展項目；
- (u) 附近其他景點或可加入設計概念中，以擴大景點的範圍，例如都爹利街歷史悠久的煤氣燈和嘉軒廣場的鳴響時鐘；
- (v) 一名委員表示，資料小冊子所載的發展建議構思圖（例如雪廠街的闊度和皇后大道中入口的全綠化外牆）似乎有所誇大；以及
- (w) 位於皇后大道中的辦公室／商業發展項目入口的設計（如資料小冊子所示）可加以改良，其中一個設計方案是把全綠化外牆設計為階梯式休憩用地。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

20. 李志苗女士多謝委員的意見，繼而作出以下回應：

#### *公眾花園的設計*

- (a) 重建計劃的主要目的是把西座用地重新開放給中環商業區的上班人士和市民使用，而焦點將會是公眾花園；
- (b) 公眾花園的主題是提供綠化空間，而設計概念旨在回復有關用地的舊觀，並且與四周的公園和花園融為一體；
- (c) 在公眾花園內可舉行多類活動，包括文藝活動、午間音樂會和展覽，而辦公室／商業發展項目和公眾花園內則可作飲食用途；

- (d) 公眾花園擬由政府部門管理，有關部門會負責保護和管理樹木的事宜，並會安排在花園內舉行的活動；

#### *交通影響及改善措施*

- (e) 有關雪廠街路口，重建計劃已包括在皇后大道中入口興建一個行人廣場(約 200 至 300 平方米)，為行人提供更多流動空間。改平雪廠街的斜度並不容易，但重建項目將會後移，以便擴闊雪廠街和闢出行人徑；
- (f) 興建經嘉軒廣場連接西座用地與中區行人天橋系統的行人天橋後，或可減少街上的行人活動；
- (g) 運輸署已為擬議重建項目進行了初步交通評估，比較了西座大樓現有的政府辦公室用途與日後落成的辦公室／商業發展項目的辦公室用途。交通評估報告顯示，在重建後，每小時的車輛會增加約 50 架次，對交通的影響輕微。當局會採取措施，進一步改善交通情況，包括為擬議重建項目擴闊道路、闢設行人廣場及興建行人天橋作連接用途。運輸署亦會採取交通管理措施，以紓緩該區現時主要因上落客貨活動及往來的士而造成的交通擠塞問題；

#### *實施計劃*

- (h) 西座用地重建計劃的處理機制仍未敲定，但該機制會確保落實有關的規劃意向；
- (i) 讓市民善用西座用地的規劃意向可加入規劃大綱中。當局擬把該用地劃為「綜合發展區」地帶，並且規定發展商提交總綱發展藍圖和相關的技術評估資料，供城規會考慮，這樣可確保當局能對未來的發展項目施加妥善的規劃管制；以及

*其他意見*

(j) 會鼓勵採用環保建築設計，而規劃大綱亦會加入能源和用水效益、善用天然照明等設計措施。

21. 有關該區對旅遊車停泊設施的需求，主席表示，所有停車場將會設在地庫。他補充說，鑑於有關用地的位置，發展項目不會包括提供旅遊車停泊設施。

22. 委員再無提問，主席多謝政府部門的代表向委員作出簡介。

**議程項目 5**

[ 公開會議 ]

沙田至中環線的簡介  
(城規會文件第 8662 號)

---

[ 會議以廣東話進行。 ]

23. 陳偉偉先生因身為運輸及房屋局的代表，擔任香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)董事局候補委員，他已就此議項申報利益。由於此議項只涉及簡介資料，委員同意陳偉偉先生可留席。

24. 以下政府的代表及港鐵的代表於此時獲邀出席會議：

周進華先生	運輸及房屋局首席助理秘書長
楊港生先生	路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3
周蘇鴻先生	港鐵
鄧伯洪先生	港鐵

胡嘉麟先生                      港鐵

25. 主席歡迎上述人士出席會議，並請鄧伯洪先生向委員簡介文件的內容。

26. 周進華先生作出簡短的引言，並陳述以下要點：

- (a) 是次簡介旨在向委員提供資料，說明沙田至中環線(下稱「沙中線」)計劃的進展情況；
- (b) 沙中線是一條全港策略性鐵路，全長 17 公里，包括第四條過海鐵路隧道；
- (c) 沙中線可紓緩現時沙田至九龍及過海段各條鐵路線的擠迫情況；以及
- (d) 沙中線在二零零八年開始規劃，並已進行公眾諮詢，目標是在二零一零年年底或之前刊憲。

27. 鄧伯洪先生借助投影片，按文件詳載的內容，陳述以下要點：

#### 鐵路線

- (a) 沙中線由大圍至紅磡段及紅磡至金鐘段兩條鐵路線組成，沿途設有十個車站，分別為大圍、顯徑、鑽石山、啓德、土瓜灣、馬頭圍、何文田、紅磡、會展及金鐘站)；
- (b) 「東西走廊」是指當沙中線把馬鞍山線的大圍站向九龍伸延與西鐵線的紅磡站連接起來，乘客可從烏溪沙站直達紅磡、九龍東、新界西至屯門，沿途不用轉線，為往來新界東及新界西的乘客帶來更直接和方便的鐵路服務；
- (c) 「南北走廊」是指沙中線將會把現有東鐵線由紅磡站延伸過海至金鐘站，因此乘客將可以從羅湖(使用

東鐵線)及皇崗(使用落馬洲支線)兩個口岸直達港島中心地帶；

- (d) 沙中線屬於策略性鐵路，有助疏導鐵路乘客、紓緩預期約在二零二一年達到飽和的現有鐵路的壓力、減輕對市區路面公共交通服務的倚賴，以及紓緩現有道路網(特別是紅磡海底隧道)的交通擠塞及環境滋擾問題；

### 車站

- (e) 大圍站——這個車站是「東西走廊」及「南北走廊」的轉線站，乘搭馬鞍山線的乘客可以在此站轉乘東鐵線，由新界北出發的乘客亦可在此站轉乘沙中線前往東九龍。為配合大圍站的轉線功能，該車站將會進行擴建，並增加車站設施；

[梁剛銳先生及陳仲尼先生於此時暫時離席。]

- (f) 顯徑站——這個車站是應公眾在諮詢期間提出的要求而增設的。顯徑站是高架車站，位於漁農自理護理署的新界南動物管理中心現址；
- (g) 鑽石山站——在現時鑽石山站以南將興建全新的車站大堂、月台及路軌，新舊車站將以行人通道連接。鑽石山站將成為日後觀塘線及沙中線的轉線站。由馬鞍山出發往東九龍的乘客，可於鑽石山站轉乘觀塘線，而觀塘線的乘客亦可在此轉乘沙中線前往新界或港島；

[馬錦華先生、陳仲尼先生及梁剛銳先生此時返回席上。]

- (h) 啓德站——配合與啓德項目的規劃，車站位於啓德發展項目中央，可直達新發展區；
- (i) 土瓜灣站——位於在啓德發展項目西陲，就在九龍城附近。這段鐵路會穿過龍津石橋遺跡。為免對石橋遺跡造成影響，會採用鑽挖隧道的方式興建；

- (j) 馬頭圍站——位於土瓜灣道與馬頭圍道交界旁，與樂民新村接近。該處是人烟稠密的已建設區，要闢設車站出入口，是最棘手的問題；
- (k) 何文田站——這個車站是觀塘線延線及沙中線的轉線站。乘客可經何文田站轉乘觀塘線延線前往黃埔。由黃埔站出發的乘客，可在此轉乘沙中線前往東九龍，或前往紅磡站轉乘東鐵線直達港島或新界。擬建的何文田站建於地底，共分爲八層，除了分別供觀塘線延線及沙中線使用的兩個月台之外，車站亦設有兩層轉車大堂；

[黃仕進教授此時到席。]

- (l) 紅磡站——這個車站是「東西走廊」及「南北走廊」的轉線站。紅磡站將成爲另一個主要的鐵路樞紐。爲了配合沙中線南北段延伸過海，紅磡站須進行大型擴建工程。國際郵件中心因受工程影響，須遷往九龍灣。現有車站會進行大規模改善工程，增加大堂空間，爲乘客提供更方便和舒適的轉線服務；
- (m) 會展站——這個車站是沙中線及未來北港島線的轉線站。會展站位於鷹君中心以北的巴士總站，有關建築工程會影響該處的室內運動場及游泳池，因此須重置這些設施。乘客由新界或東九龍出發，日後可在會展站轉乘北港島線前往港島東區；
- (n) 金鐘站——這個車站是沙中線、荃灣線、港島線及擬建南港島線(東段)的轉線站。現有金鐘站將向東面的夏慤花園地底方向擴建，加建部分包括多層月台和轉車層大堂。沙中線和南港島線(東段)均以金鐘站擴建部分作爲總站。爲減低建築工程的影響，整個金鐘站擴建部分會與沙中線的前期工程歸入南港島線(東段)項目一併興建。夏慤花園會加以擴建，作爲工程的一部分；

### 隧道設施

- (o) 貫穿沙田與九龍的隧道——須在馬仔坑遊樂場設置通風樓及緊急救援通道。港鐵已參考區內人士的意見，修訂原先的設計，除改良這些設施的外觀，使其與附近環境配合外，還縮減了設施規模，盡量減少佔地面積及在視覺上對附近居民的影響；
- (p) 過海段——過海段屬沉管隧道。沙中線將於銅鑼灣避風塘橫越中環灣仔繞道，兩項工程均需要臨時填海以建造隧道。為了符合《保護海港條例》盡量減少填海的要求，沙中線將委託中環灣仔繞道建造與繞道重疊的一段長約 160 米的沙中線隧道。此舉可減低對銅鑼灣避風塘內所停泊的船隻的影響。銅鑼灣避風塘內所有臨時填海部分，均會於工程完成後移除。過海段着陸點會影響警官俱樂部，因此該俱樂部須暫時重置；

### 列車停放處

- (q) 鑽石山列車停放處—
  - (i) 有需要在市區提供設施，通宵停放東西走廊列車，以便應付早上繁忙時間所需的列車服務，以及進行例行清潔及維修；
  - (ii) 擬議的列車停放處為鑽石山前大磡村舊址；
  - (iii) 列車停放處會是半沉降式的密封構築物，以減低對環境、交通及視覺的影響。列車停放處的頂部會降低至龍翔道的路面水平。由於龍翔道與彩虹道的路面水平相差 5 米，從彩虹道可以見到該構築物；
  - (iv) 因應地區人士的意見，港鐵在設計列車停放處的路軌走向、排列和數量上都作出了調整，把列車停放處的用地量大幅下調 25%。改善列車停放處的布局後，沿彩虹道便有足

夠的空間用作美化環境，或根據區內人士建議，興建一個以水為設計主題的公園；

- (v) 上蓋的發展會由規劃署另行規劃，而非沙中線項目的一部分。為免影響日後上蓋的發展，停放列車的構築物設計會顧及靈活性，方便日後構思發展方案；
- (vi) 擬議的列車停放處工地現有三座文物構築物，分別是機槍堡、前皇家空軍飛機庫及石寓，都是區內人士想保存的構築物。這些文物構築物在施工期間須暫時移走。重置這些文物構築物的確實地點須視乎有關用地日後的規劃而定；

#### 車站改善工程

- (r) 馬鞍山線車站改善工程——沙中線大圍至紅磡段通車後，馬鞍山線將成為「東西走廊」的一部分，列車會由四卡車廂增至八卡，因此沿線車站須進行改善工程以作配合。馬鞍山線車站原先設計已預留空間，以作擴建月台之用；
- (s) 東鐵線的改善工程——沙中線紅磡至金鐘段通車後，東鐵線將成為「南北走廊」的一部分。為配合日後沙中線的訊號系統、九卡列車運作及乘客量，現時東鐵線須作出改動；

#### 工程計劃

- (t) 預定沙中線最快可在二零一零年年底左右根據《鐵路條例》刊憲。有關的保護工程、前期工程及重置工程的撥款申請將在二零一一年提出。建築工程預定在二零一二年展開。

[陳炳煥先生此時離席。]

28. 主席感謝鄧伯洪先生作出簡介。個別委員就一些事項提出以下意見：

*公眾諮詢*

- (a) 路政署和港鐵應汲取西港島線的經驗，就沙中線進行更全面的公眾諮詢。城規會曾就一些有關修訂般咸道一幅用地的地帶用途的申述進行聆訊。有關修訂涉及剔除「政府、機構或社區」地帶的部分地方，以設置西港島線的通風樓。該會在聆訊中得悉區內居民極力反對在住宅樓宇附近興建通風樓。由此可見，路政署及港鐵有需要改善諮詢公眾的方式。在進行諮詢時(包括諮詢區議會期間)，應特別留意對居民有所影響的事項；

*對啟德發展項目的影響*

- (b) 沙中線的大部分隧道雖然以鑽挖機興建，但啟德及九龍城段則採用明挖回填法建造。地盤面積很大，加上施工期甚長，對啟德發展項目會造成嚴重不良影響。再者，亦有需要研究如何在施工期間維持啟德發展項目與九龍城的聯繫；

*鑽石山列車停放處*

- (c) 黃大仙區議會及區內居民均極力反對擬議的鑽石山列車停放處位置。根據曾經為黃大仙、慈雲山及鑽石山分區計劃大綱圖所作的空氣流通評估，該處是區內的主要風道，在上蓋進行高密度發展，會影響空氣流通；此外，亦會對該處的文物建築造成影響；
- (d) 有關興建鑽石山列車停放處的公眾諮詢不足，尤其是工程計劃最快會在二零一零年年底就刊憲；
- (e) 分區計劃大綱圖並未就鑽石山列車停放處用地訂定建築物高度限制。由於欠缺上蓋的土地用途資料，

區內人士普遍猜測政府會建議推行龐大的發展計劃。如無任何發展計劃，便應將該用地劃為非建築用地，或訂定低矮的建築物高度限制；

- (f) 為何列車停放處採用半沉降式設計？
- (g) 有關大磡村文物構築物的擬議處理方式為何？
- (h) 進行這項工程，亦會影響及延誤黃大仙的多項工程計劃，包括在黃大仙廟旁興建孔教學院及公共交通總站計劃，這對黃大仙居民有欠公平；

#### *其他意見*

- (i) 沙中線的施工期會很長，而且海旁多個碼頭會被港鐵用作運輸建築物料。對於海濱所受到的影響及區內人士失去享用海旁空間的機會，政府應加以處理，並妥善作出補償；
- (j) 沙中線是否有相關的物業發展項目須提交規劃申請予城規會審批？
- (k) 沙中線是把兩條鐵路線連接起來，在鐵路連接方面是否有技術困難？

29. 小組成員就委員的提問作出以下回應：

#### *公眾諮詢*

- (a) 周進華先生表示，由於沙中線會影響市區多個人烟稠密的地區，政府會進行有效的公眾諮詢，並會特別留意委員所關注的問題，包括仔細審議通風樓的設計及位置、盡量減低地盤的需求及佔用時間，以及確保就海濱的工地作出收復措施及避免造成滋擾的安排；

### 對啓德發展項目的影響

- (b) 周蘇鴻先生表示，啓德工地內穿越龍津石橋遺跡的地底路段會透過鑽挖隧道興建，而啓德其他部分則建議採用明挖回填方式建造，原因是未能確定以前在啓德填海的物料是否穩固。有關挖掘方法的詳情會待進行詳細設計時再作研究；

### 鑽石山列車停放處

- (c) 周蘇鴻先生稱，他們在物色鑽石山列車停放處現址前，曾就另外幾個地點進行評估，先前亦曾諮詢黃大仙區議會；
- (d) 周蘇鴻先生表示，在沙中線項目刊憲後，路政署及港鐵會繼續諮詢公眾及各個區議會，在一星期後亦會徵詢黃大仙區議會的意見；
- (e) 周進華先生指出，只有鑽石山的列車停放處屬於沙中線項目範疇，而非上蓋發展項目；
- (f) 秘書在主席要求下，表示鑽石山列車停放處用地為前大磡村舊址。自一九八零年代開始，分區計劃大綱圖已把該幅用地劃作「綜合發展區」地帶。現行的分區計劃大綱圖並無限制該地帶的建築物高度，是因為當局正就該用地進行土地用途檢討。無論如何，在「綜合發展區」地帶內進行發展，必須根據規劃申請制度向城規會取得許可。當有關的土地檢討完成後，有關該用地的地帶用途及對分區計劃大綱圖作出的修訂建議，便會提交城規會考慮。規劃署、運輸及房屋局和港鐵會會在隨後一星期諮詢黃大仙區議會，聽取議員對該用地的未來規劃的意見，作為土地用途檢討的參考；
- (g) 周蘇鴻先生表示，政府曾經評估鑽石山列車停放處的幾個設計方案，選用半沉降式的設計，原因是這個方案可減少挖掘物料的數量，以及能更妥善解決若干設計上的問題；

- (h) 鄧伯洪先生表示須將該用地的文物構築物暫時移走，但在工程完工後，該些文物構築物的確實重置地點，則暫未決定，須待諮詢區內人士及就用地作進一步規劃後，才有定案；

*其他意見*

- (i) 周蘇鴻先生表示政府建議在啓德、紅磡及灣仔海旁設置三個躉船轉運站。待諮詢區內人士及政府部門後，便會選定這些設施的確實地點。工程完成後，工地會恢復原狀，亦會考慮海濱事務委員會對有關用地日後的規劃提出的意見；
- (j) 周進華先生指出沙中線是政府全資興建的鐵路計劃，並無附帶物業發展項目；以及
- (k) 鄧伯洪先生表示該兩條鐵路線的路軌和鐵路系統互相銜接，在連接現有的兩條鐵路線方面，並無技術困難。

30. 委員再無提問，主席感謝小組成員向委員作出簡介。

[劉智鵬博士、黃遠輝先生及譚贛蘭女士此時暫時離席，而馬錦華、陳炳煥先生、陳旭明先生及陳偉偉先生亦於此時離席。]

**議程項目 6**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/H3/388

擬在劃為「綜合發展區」地帶的上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 及 13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

(城規會文件第 8654 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

31. 由於此項申請涉及市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖，下列委員已申報利益：

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 梁焯輝先生<br>以規劃署署長身分      | ] 市建局非執行董事                             |
| 譚贛蘭女士<br>以地政總署署長身分     | ]                                      |
| 陳家樂先生                  | ]                                      |
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署助理署長身分 | : 民政事務總署署長助理，<br>而該署署長是市建局的非<br>執行董事   |
| 李偉民先生                  | ) 市建局的前非執行董事，<br>任期已於二零零八年十一<br>月三十日屆滿 |
| 葉滿華先生                  | )                                      |
| 陳炳煥先生                  | : 根據《市區重建局條例》<br>所設的上訴委員團主席            |
| 劉志宏博士                  | : 根據《市區重建局條例》<br>所設的上訴委員團成員            |
| 陳漢雲教授                  | ] 自置居所津貼上訴委員會<br>成員                    |
| 陳曼琪女士                  | ]                                      |
| 陳旭明先生                  | ]                                      |

何培斌教授

：目前與市建局有業務往來

32. 委員備悉，李偉民先生及劉志宏博士已就無法出席會議致歉。曾裕彤先生尚未到達參加會議，而陳炳煥先生及陳旭明先生則已離席。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局或根據市建局的規定委任，都會規劃小組委員會在先前的個案中同意，委員在這方面的利益屬間接性質，有關委員可留在會議席上。委員同意陳漢雲教授及陳曼琪女士可留在會議席上。委員備悉，其他委員所涉及的利益視為直接性質，他們獲邀離席。梁焯輝先生、陳家樂先生及葉滿華先生此時暫時離席，而何培斌教授則於此時離席。

### 簡介和提問部分

33. 下列規劃署代表及申請人和其代表此時應邀出席會議：

區潔英女士	- 規劃署港島規劃專員
李祖明先生	- 高級城市規劃師／港島4(規劃署)
Mr. Dare Koslow	- 申請人
Mr. Ian Brownlee	- 領賢規劃顧問有限公司
黃愛珠女士	- 領賢規劃顧問有限公司

34. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介這宗申請。

35. 區潔英女士借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請涉及於二零零三年七月十一日首次刊憲的士丹頓街／永利街發展計劃圖。城規會不接納所有反對的決定被其中一名反對者(在當時的發展計劃圖內尚賢居發展的發展商)提出法律挑戰。二零零七年六月十五日，城規會按上訴法庭就司法覆核所作的指示，重新考慮有關反對，並同意把尚賢居發展用地從發展計劃草圖中剔除，但有關的規劃意向(即把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並

提供休憩用地和其他配套設施)則並無改變。行政長官會同行政會議於二零零七年十月二日批准該發展計劃圖，該圖則現時仍然有效；

- (b) 當局向委員展示一些有關發展計劃圖地區的實地照片。地盤 A 涵蓋必列者士街街市及永利街台階上的唐樓。地盤 B 涵蓋華賢坊東及華賢坊西的範圍。地盤 C 則涵蓋士丹頓街 60 至 66 號及中和里 4 至 6 號。中和里後巷凌亂，設有一些非法構築物。士丹頓街沿路有一些經翻新的建築物；
- (c) 申請於二零零九年三月二十日提交。有關地盤 A 及 B 的建議依循市建局申請編號 A/H3/387 中的建議。至於地盤 C，申請人建議保留及復修該處現有的建築物(擬議建築物高度為七層)，並保留有關物業的現有業權。申請人建議清拆在中和里 6 號東南面的臨時構築物，以闢設 90 平方米的公眾休憩用地；
- (d) 地盤 A 及 B 的發展參數是依照市建局申請編號 A/H3/387 中的發展參數而制訂。至於地盤 C，大部分的發展參數均顯示為與現況相同。以地盤淨面積計算，擬議地積比率不超過 4.5 倍；
- (e) 基於覆核文件第 1.4 段載列的理由，都會規劃小組委員會於二零一零年一月二十九日否決有關申請，主要理由如下：
  - (i) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；
  - (ii) 申請人沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」的規定，在提交總綱發展藍圖時，一併提交技術評估；以及
  - (iii) 落實擬議發展的可能性成疑；

- (f) 二零一零年三月十九日，都會規劃小組委員會亦否決市建局申請編號 A/H3/387，理由是申請人未有充分處理城規會先前所關注的保存永利街(位於地盤 A)現有唐樓及該區「台階」地形的問題，亦沒有提供足夠資料供都會規劃小組委員會決定涉及僅保存其中三座建築物的唯一方案的建議是否可以接受。都會規劃小組委員會認為地盤 B(樓高 13 層的建築物)及地盤 C(樓高 20 層的建築物)的擬議發展可以接受。在商討市建局申請編號 A/H3/387 時，都會規劃小組委員會認為市建局提出的另一概念(即保存永利街的全部唐樓)是正確的方向，而發展計劃核准圖的規劃意向亦需予以檢討；
- (g) 申請人已提交支持有關覆核的申述書，所提出的理據如下：
- (i) 由於規劃背景有變(保育永利街及把前已婚警察宿舍用地改劃為歷史建築，並設有建築物高度限制)，現時在發展計劃圖上的規劃意向不再適用。把規劃意向更改為保育有關地區對地盤 C 來說十分適合，市建局可協助地盤 C 的業主復修物業；
  - (ii) 改善環境的規劃意向亦可透過改善現有建築物及公共地方而達致；
  - (iii) 有關建議基本上是一項翻新計劃，有關部門對建議並無提出反對，亦沒有事項不能以規劃許可附帶條件來解決；
  - (iv) 地盤 C 的建築物已經存在，因此有關建議可視作已經落實。申請人在是次覆核的申述書內表示，有關方面可考慮重建地盤 C 的建築物，但必須遵守七層的建築物高度限制；以及
  - (v) 關於保育永利街的需要(有別於有關申請所採用載於市建局申請編號 A/H3/387 的地盤 A

的建議)，此項申請的總綱發展藍圖仍可獲批准，惟須附加一項條件，要求市建局提交保育永利街的方案，而有關方案須符合規劃署署長或城規會的要求；

(h) 當局收到下列公眾意見(詳載於覆核文件第 6 節)：

- (i) 在公布覆核申請後，有基於保存永利街現時情況及造成負面的視覺、通風、噪音和交通影響的理由而提出的兩份反對意見書。另外兩份則就發展提供意見，並提出把地盤 A、B 及 C 的建築物高度限為主水平基準上 50 米的建議；
- (ii) 在公布申請人提交的進一步資料後，當局收到 18 份意見書，其中一份支持申請，14 份反對申請，另外三份則提供意見；
- (iii) 由中西區關注組提出的支持意見表示，擬議的建築物高度可保存該區的氛圍。整個發展計劃圖範圍內的建築應保持低矮，而當局應容許地盤 C 的業主翻新其樓宇；
- (iv) 14 份由市民(包括數名地盤 C 業主)提出的反對意見書表示，申請人以保育為藉口，妄顧居民利益，而有關建議亦不能改善居住情況或令區內居民或市民受惠。數名地盤 C 的業主要求加快規劃及收地程序；以及
- (v) 三份其他意見書由市民及創建香港提交。數名地盤 C 的業主希望市建局盡快統一業權，並支持在地盤 C 興建樓高 20 層的大廈。他們不支持令樓價下降的建議，而且不明白實施樓高七層的建議及總樓面面積／地積比率限制的理據。另一名市民表示，市建局應加快收購物業及落實發展計劃圖。創建香港表示，申述書內沒有關於租客和商戶重置安排及如何保存當區特色的資料；

[黃遠輝先生及劉智鵬博士此時返回會議席上。]

- (i) 現將覆核文件第 7 節所詳載有關此宗申請的規劃考慮因素及評估概述如下：
- (i) 地盤 C 很多樓宇有非法擴建部分，內部後巷狹窄凌亂。消防車不能到達中和里 4 至 6 號的地段。現時有效的發展計劃核准圖所載「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。考慮到現時的地盤狀況，在有關申請中建議的零碎重建不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 申請人表示保育永利街的規劃意向亦適用於地盤 C。不過，位於永利街樓高三至四層的唐樓建於上世紀五十年代末，以其甚為一致的設計及「台階」地形而言屬於相當特別。地盤 C 的建築物沒有和永利街唐樓相似的特色；
  - (iii) 有關申請採用市建局在申請編號 A/H3/387 中提出有關地盤 A 及 B 的建議。由於都會規劃小組委員會主要是因有關地盤 A 的建議而否決市建局的申請，因此不應批准採納了市建局就地盤 A 所提建議的有關申請。城規會只應在認為申請在各方面皆可接受的情況下才批准有關申請(包括總綱發展藍圖在內)；
  - (iv) 申請人建議城規會批准總綱發展藍圖，惟須附加一項條件，要求市建局提交保育永利街的方案，而有關方案須符合規劃署署長的要求，當局已就此項建議徵詢法律意見。律政司認為基於覆核文件第 7.6 段詳載並在下文撮錄的理由，擬議條件並不合理；

- 就達致現時根據發展計劃核准圖為「綜合發展區」地帶所訂定的規劃意向(即進行綜合重建)而言，有關保存永利街建築物的擬議條件未必合理或有必要；
  - 合理的條件應涉及有關的核准發展。然而，擬議條件與核准發展無關，而是向市建局施加的條件；以及
  - 擬議條件不確定或含糊不清，原因是永利街「保育方案」的擬定涵蓋範圍和項目並不明確，而且可能引起對有關條件是否已獲履行及有效方面的爭論；
- (v) 申請人在第 16 條的規劃申請中表示，地盤 C 的現有建築物會予以保留，並由現時的業主翻新及復修。申請人在覆核報告中表示，倘若有關建築物須予重建，則新發展項目須符合七層的建築物高度限制。申請人對地盤 C 所訂的意向在這方面有所改變。因應附近發展項目的建築物高度(部分建築物約為主水平基準上 130 至 180 米)，申請人未有提供充分的理據，支持在重建情況下把地盤 C 的建築物高度限為七層或主水平基準上 100 米的理念；
- (vi) 現時沒有機制確保地盤 C 會根據發展計劃核准圖所載的規劃意向進行綜合發展；
- (vii) 當局已在發展計劃核准圖和核准規劃大綱內「綜合發展區」地帶的「註釋」訂明，申請人必須提交技術評估以支持其就有關用地所提交的總綱發展藍圖。由於申請人沒有提交任何技術評估，因此他未有遵守「綜合發展區」地帶「註釋」所載的法定規定；
- (viii) 地盤 C 的擬議復修方法是由申請人提出，申請人只擁有地盤 C 合共 33 個單位中的九個

單位(約 27%)，而且並非代表所有業主，因此並無機制確保其餘業主亦會落實復修方法。申請人的建議能否落實因而存有疑問；以及

- (ix) 根據上述規劃考慮因素及評估，規劃署不支持覆核申請，理由是申請不符合發展計劃圖的規劃意向；申請人沒有提交技術評估；以及擬議發展能否落實存有疑問。

36. 主席繼而請申請人及其代表闡述覆核申請。Mr. Ian Brownlee 提出下列要點：

*用地情況及申請人的建議*

- (a) 申請人是地盤 C 物業的四名業主。申請人的意向是要保留地盤 C 的私人土地業權，原因是並無任何公共用途或樓宇荒廢問題令市建局需要重建這些物業。申請人的建議是要保留現有物業，直至其須予重建為止，而七層的建築物高度限制應予保留，以維持該區特色；
- (b) 從最近在該區進行的實地視察可見，該區的質素已獲得顯著改善，而該處的氛圍及建築物亦獲得改善。申請人向委員展示一些照片，以證明申請人的物業翻新後達至高標準，維修狀況良好，因此不應被拆卸；而該區其他建築物亦已翻新或正進行翻新，以達至高標準(包括位於地盤 C 士丹頓街 64 號整幢建築物及位於地盤 B 士丹頓街 88 至 90 號與城皇街 2A 號的其他建築物)；

[ 鄭心怡女士此時離席。 ]

- (c) 申請人向委員展示市建局有關地盤 C 的建議(平台上建有一座高層大廈)，以證明申請人所建議的復修方法遠勝於市建局的計劃；

- (d) 把有關街道對面的前已婚警察宿舍用地改劃為文物古蹟景點，並把作藝術文化用途的建築物高度限為主水平基準上 75 米，對有關申請有直接影響。在發展計劃圖獲批准時，前已婚警察宿舍擬用作標準「住宅(甲類)」型發展項目，在一個零售平台之上建有多幢大樓；
- (e) 在申請中建議的七層建築物高度限制與現有建築物及前已婚警察宿舍的建築物高度限制互相協調，亦符合梯級狀的輪廓；
- (f) 當局擬清拆位於中和里政府土地的非法構築物，以闢設公眾休憩用地。因此，地盤 C 內有其他地方可用作闢設公眾休憩用地，而無須清拆私人物業；
- (g) 中和里並非不衛生，亦沒有任何公共用途須通過重建把其刪除。至於缺乏緊急車輛通道的意見，消防處並無任何意見，原因是有關方面無須闢設直接通往有關用地的緊急車輛通道，而且士丹頓街的消防喉可用作滅火用途；
- (h) 地盤 C 的建築物與永利街的有很多相似之處。該處的建築物全部建於上世紀五十年代，而且並非已評級的歷史建築。地盤 C 與永利街的后巷構築物亦相似。地盤 C 混雜了該年代的「唐樓」式建築物。在地盤 C 與永利街均有私人業主翻新整幢樓宇；

#### *程序事宜*

- (i) 申請人表示，有關的發展計劃圖陷入程序上的僵局，原因是市建局申請編號 A/H3/387 於二零一零年三月遭城規會否決，因此有關用地並無核准總綱發展藍圖。申請人曾嘗試聯絡市建局，討論未來的發展路向，但卻獲悉城規會會進行有關發展計劃圖的檢討工作。不過，城規會並未進行有關圖則的檢討工作。地盤 C 的業主不清楚當局即將採取什麼行動；

- (j) 都會規劃小組委員會否決市建局申請編號 A/H3/387，其意向是保存永利街所有唐樓。不過，保存建築的規劃意向並未載述於現有的發展計劃圖上。城規會應檢討並修訂發展計劃圖的規劃意向，以反映最新情況。在修訂發展計劃圖前，當局須按現行法定條文考慮有關申請；
- (k) 倘若城規會重新考慮有關發展計劃圖的規劃意向及界線，按市建局的建議剔除永利街範圍，則發展計劃圖所涵蓋的面積便會變成很小，市建局未必能定出一個可行的規劃建議。與永利街用地的情況一樣，目前並無任何公共用途須在發展計劃圖中保留地盤 C。地盤 C 須從發展計劃圖的範圍中剔除；
- (l) 市建局提出在永利街樓宇的租客及業主合作下翻新和復修樓宇的建議亦可用於地盤 C。市建區曾向申請人表示不會復修未獲古蹟評級的樓宇。然而，永利街的樓宇並未獲給予評級。申請人曾向市建局建議成立業主立案法團，以推展士丹頓街 60 至 62 號樓宇的翻新工程，但市建局沒有作出回應；
- (m) 有關的規劃大綱並沒有述明保育永利街的意向。根據市建局申請編號 A/H3/387 而提交的申請，實際上符合核准規劃大綱及發展計劃核准圖所載的規劃意向。有關申請的內容全面，因其涵蓋整個「綜合發展區」地帶。倘若規劃大綱及發展計劃圖並未反映城規會的真正意向，便須予以修訂，但有關申請仍須根據現有的發展計劃圖考慮；

*擬議的規劃許可附帶條件*

- (n) 有關的規劃背景已經更改，現時的意向為保育永利街。為提供讓現有申請獲得批准的方向，現建議就申請訂定一項條件，要求市建局提交保育永利街的方案，而有關方案須符合規劃署署長或城規會的要求；

(o) 申請人就律政司提供的法律意見(載於覆核文件第7.6段)作出以下回應：

- (i) 關於律政司提出規劃許可附帶條件對達致現有發展計劃圖的規劃意向而言未必合理一點，申請人認為律政司的意見與其看法一致。申請人認為律政司的意思是，即使城規會希望保育永利街，但在考慮到現有發展計劃圖的規劃意向亦不能這樣做。因此，擬議的規劃許可附帶條件是讓城規會推展保育該區的規劃意向的合理方法；
- (ii) 律政司指規劃許可附帶條件應與核准發展有關，而不是向市建局施加的條件。關於這點，擬議條件應施加於市建局身上，原因是這符合市建局提出的保育永利街的概念(供都會規劃小組委員會於二零一零年三月十九日的會議考慮，並記錄於有關的會議記錄內)。市建局是此項條件的提議者，而且充分了解永利街的保育方法；以及
- (iii) 律政司指由於擬定的保育方案並不明確，因此擬議的規劃許可附帶條件可能並不確定及含糊不清。關於這點，申請人認為由於市建局已建議保留有關建築物，因此對於該條件的意思是什麼並無實際的疑問；

#### *技術評估*

(p) 技術評估並不必要，原因是有關建議是要保留現有建築物；雖然有政府部門建議就美化環境及排水方案訂明規劃許可附帶條件，但這屬於正常程序，而且該等部門並沒有反對申請；

#### *落實建議的可能性*

(q) 因落實建議的可能性成疑而拒絕申請的理由沒有根據。有關樓宇已存在於用地上，其中兩名申請人已

完成在該處翻新整幢樓宇的工作，而地盤 C 的業主亦願意與市建局合作翻新其樓宇。申請人及市建局無疑均具備翻新和保養樓宇所需的知識和能力。為地盤 C 訂明七層的建築物高度限制，是為確保在日後樓宇須予重建的情況下，該區的特色仍可維持。市建局建議由該局為他們所收購的永利街物業進行復修工程及／或協助個別業主復修該處的物業。由於市建局亦在地盤 C 內擁有物業，因此亦可採用同一方法以便復修地盤 C 內所有樓宇，此舉可提高落實申請的可能性；以及

### 公眾意見

- (r) 部分提交公眾意見的人士似乎將申請混淆為市建局所提交的申請。地盤 C 內其他非市建局業主的意見指出當局須釐清未來的發展路向。從這些意見所得的結論是，城規會應批准申請，以推行有關項目，而這亦符合地盤 C 所有業主的意願。

37. 其中一名申請人 Mr. Dare Koslow 提出下列要點以闡釋有關覆核：

- (a) 他十分欣賞香港舊樓(「唐樓」)的特色，在過去五年一直翻新這些唐樓；
- (b) 考慮到近期的市建局項目，市建局未必是判斷唐樓質素、特色及保存價值的適當人選；
- (c) 地盤 C 樓宇與永利街樓宇具有相似的特色，應保留以作為香港歷史一部分。唐樓正逐步在香港消失，而中環的唐樓則更為罕有；
- (d) 市建局就發展計劃圖所定的用途是基於商業因素的考慮，並沒有任何公共用途須達致。擴闊士丹頓街等「掘頭路」以方便車輛行駛的做法，有違讓行人專用該等範圍的現代趨勢。考慮到市建局過去的項目，闢設公眾休憩用地的情況不大可能令人滿意；以及

- (e) 他要求城規會批准申請，令中區這個特殊地點範圍內的唐樓在較大程度上得以保存。他亦表示倘若發展計劃圖內不明確的地方可通過批准申請而消除，便可藉復修工作令該區有機地更新。

[劉文君女士此時離席。]

38. 一名委員指出申請人提出論據，指城規會要求提供更多保育永利街的資料或建議的做法，已超出法定條文所賦予的權力。這名委員詢問 Mr. Ian Brownlee 該論據如何有助有關申請。這名委員認為倘若城規會在保育永利街方面已超出其職能範圍，則看來在考慮地盤 C 的保育建議時亦會出現相同情況。這名委員認為有關申請似乎已偏離了原先的意向，並且限制了發展計劃圖內的發展自由，因此應否有一些研究評估原先的「綜合發展區」意向為何不恰當。

39. Mr. Brownlee 解釋，城規會要求保育永利街的做法是錯誤的，因為根據現行的發展計劃圖及規劃大綱，有關的規劃意向是在發展計劃圖範圍內進行綜合重建，其中並沒有訂明關於保育永利街的規定。因此，市建局申請編號 A/H3/387 應獲得批准。申請人並非要求保存地盤 C 的建築物，而是通過訂定七層的建築物高度限制保留現有特色，並准許業主保留及保養其建築物。有關申請是一項可在發展計劃圖綱領內批准的計劃，而擬議的規劃許可附帶條件可讓城規會達致保育永利街的目的。

40. Mr. Brownlee 表示，若有關申請獲得批准，則城規會對發展計劃圖規劃意向的最新想法便會清晰。不過，若當局能因應不斷改變的規劃背景(特別是活化前已婚警察宿舍所帶來的新特色)而檢討發展計劃圖可能會更佳。城規會亦可考慮完全刪除發展計劃圖，並由市場推動該區的樓宇復修工作。

41. 另一名委員要求港島規劃專員澄清市建局計劃是否已回應前已婚警察宿舍的改劃用途地帶及活化建議。區潔英女士解釋，市建局於二零零八年撤回其先前就有關發展計劃圖地區而提交的申請編號 A/H3/381，並提交申請編號 A/H3/387 的修訂計劃，修訂計劃已回應當時就活化前已婚警察宿舍公布的政策用意。

42. 關於檢討發展計劃圖事宜，區潔英女士表示在否決市建局申請編號 A/H3/387 時，城規會已要求市建局提交有關唐樓樓宇狀況的資料，並向永利街業主及租客清楚解釋保存該處所有唐樓的影響。市建局已向城規會提交有關資料，當局並會於稍後向城規會提交文件以供考慮。

43. 申請人指永利街與地盤 C 的建築物相似，因兩者均非已評級建築。對於申請人的指稱，區潔英女士表示根據古蹟辦的意見，古物諮詢委員會計劃在完成現時對 1 444 座歷史建築的評估後，會就新的歷史建築進行評估，而永利街唐樓很大可能是其中一個新的評估項目。

44. 申請人提出論據，指除了相關政府部門所要求提交的園景設計總圖及排水影響評估外，申請人無需提交任何技術評估，區潔英女士亦對此論據作出回應。根據在發展計劃核准圖和核准規劃大綱內「綜合發展區」地帶的「註釋」，有關的技術評估須與規劃申請一併提交，就此而言，申請並未符合發展計劃圖的規定。

45. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝政府代表和申請人及其代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

46. 秘書表示，一名在簡介部分離席的委員留下一份意見，表示支持申請人提出把地盤 C 的建築物高度維持為七層的建議，因為這與周圍環境互相協調，另外地區道路網不能在未經改善的情況下支援較高的發展密度。

[陳曼琪女士此時離席。]

47. 秘書應主席及一名委員的要求，概述發展計劃圖內的規劃申請的背景(詳載於覆核文件及附件 A 的都會規劃小組委員會文件)如下：

士丹頓街／永利街發展計劃圖

- (a) 士丹頓街／永利街發展計劃歷史悠久，可追溯至上世紀九十年代，是前土地發展公司其中一個項目；
- (b) 二零零三年七月十一日，市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)刊憲，該草圖的規劃意向是進行綜合重建。在製圖程序完成後，城規會不接納所有反對的決定被其中一名反對者 Capital Rich Development Ltd. 和 Well Unicorn Development Ltd.(尚賢居的發展商)提出法律挑戰。城規會在上訴法庭的司法覆核中敗訴，須按指示重新考慮反對者提出的反對；
- (c) 二零零七年六月十五日，城規會按上訴法庭就司法覆核所作的指示，重新考慮由 Capital Rich Development Ltd. 和 Well Unicorn Development Ltd.提交的反對。城規會同意順應反對而建議對發展計劃草圖作出一項修訂，把位於士丹頓街 70 至 72 號、華賢坊東 9 至 12 號及中和里 3 至 21 號的反對地點(現時稱為尚賢居的發展)從士丹頓街／永利街發展計劃圖中剔除。進行綜合重建的規劃意向與現有的發展計劃圖上的意向相同。發展計劃草圖其後獲行政長官會同行政會議批准，並於二零零七年十月十八日刊憲；
- (d) 在二零零七年十一月二十三日的城規會會議上，城規會通過根據經修訂的發展計劃圖界線擬備的規劃大綱，而委員亦在會上表示關注保存永利街的現有建築物及該區的「台階」地形。市建局須提交兩套總綱發展藍圖，以反映保留／不保留永利街建築物的情況；
- (e) 為回應行政長官施政報告內有關活化前已婚警察宿舍的政策，市建局於二零零八年十一月二十四日公布有關發展計劃圖的修訂計劃。修訂方案其中一些主要元素包括加強保存文物(包括保存永利街三座文

物建築及保留「台階」特色)，以及降低發展密度，把地積比率由 8 倍減至 4.5 倍；

*市建局申請(編號 A/H3/381 及 A/H3/387)*

- (f) 二零零九年二月二十七日，市建局撤回根據申請編號 A/H3/381 提交的總綱發展藍圖，並向城規會提交申請編號 A/H3/387 的修訂總綱發展藍圖。市建局所提交的申請只包括保存永利街三座建築物的方案，而不包括另一項保存永利街所有建築物的方案；
- (g) 二零一零年三月十九日，都會規劃小組委員會商討市建局申請編號 A/H3/387，並否決有關申請，理由是申請人未有充分處理城規會先前所關注的保存永利街現有唐樓及該區的「台階」特色問題，亦沒有提供足夠資料供委員會決定涉及僅保存其中三座建築物的唯一方案的建議是否可以接受；
- (h) 二零一零年三月十七日，市建局提出另一項保存地盤 A 內永利街所有唐樓的概念，並建議城規會考慮把地盤 A 從發展計劃圖中剔除，以及把地盤 A 改劃為適當的保育／保存地帶；
- (i) 都會規劃小組委員會在二零一零年三月十九日的會議上，認為市建局提出的另一概念(即保存永利街的全部唐樓)是正確的方向，而士丹頓街／永利街發展計劃核准圖的規劃意向亦需予以檢討。都會規劃小組委員會認為此事應由全體委員作出更全面的討論；
- (j) 為方便城規會考慮應否修訂士丹頓街／永利街發展計劃圖，市建局須提交有關唐樓樓宇狀況的資料，並向永利街業主及租客清楚解釋保存該處所有唐樓的影響；

- (k) 關於市建局在地盤 B 及 C 的申請中提出的發展建議，都會規劃小組委員會認為擬議用途、發展參數及布局均屬可以接受；

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

- (l) 在二零一零年三月十九日的都會規劃小組委員會會議上，委員亦備悉士丹頓街／永利街發展計劃圖的修訂項目需由全體委員作出討論，因為只有全體委員才有權要求行政長官會同行政會議發還發展計劃圖以作修訂，而是否把發展計劃圖發還城規會的決定亦由行政長官會同行政會議作出。倘若全體委員同意，城規會會要求行政長官會同行政會議發還發展計劃核准圖以作修訂。對士丹頓街／永利街發展計劃圖所作的任何修訂，均須根據條例受製圖及申述程序所規限；

*有關規劃申請編號 A/H3/388*

- (m) 有關申請由四名申請人於二零零九年三月二十日提交，有關申請人擁有地盤 C 合共 33 個單位中的九個單位(其餘八個單位由市建局擁有，而其餘 16 個單位則由其他業主擁有)。申請人建議保留地盤 C 的現有建築物作商業／住宅用途，並保留有關物業的現有業權。有關地盤 A 及 B 的建議是依循市建局申請編號 A/H3/387 中的建議而提出；
- (n) 都會規劃小組委員會於二零一零年一月二十九日否決該宗第 16 條規劃申請，理由是申請不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；申請人沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」的法定規定提交技術評估(特別是未有就構成申請一部分的地盤 A 及地盤 B 提交評估)；以及擬議發展能否落實存有疑問(因申請人只擁有地盤 C 合共 33 個單位中的九個單位)；
- (o) 申請人已在第 17 條覆核中更改就地盤 C 所訂定的意向，建議通過訂定七層的建築物高度限制，由保存現有建築物改為保留有關特色，而且不排除日後

進行重建。就此，港島規劃專員表示，倘若申請人考慮重建而非保存該區的樓宇，則他並未有提供充分的理據，支持把地盤 C 的建築物高度限為七層的建議；

*第 12A 條申請編號 Y/H3/5 (由同一申請人提交)*

- (p) 二零零九年四月二十四日，同一申請人提交第 12A 條申請(編號 Y/H3/5)，擬把地盤 C 及毗連的中和里由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，最大地積比率為 5 倍，而最高建築物高度則為 12 層；
- (q) 都會規劃小組委員會於二零零九年七月二十四日考慮第 12A 條申請時，決定延期考慮該項申請，以待申請人提交書面證據支持其已取得其他業主支持的聲稱；規劃署提交就地盤 C 定出一個更為協調的方案建議；以及就擬議方法徵詢法律意見。都會規劃小組委員會認為把考慮有關申請的日期延至向都會規劃小組委員會重新提交第 12A 條申請的同一日，做法實屬審慎；
- (r) 在都會規劃小組委員會於二零一零年一月二十九日考慮第 12A 條申請時，委員備悉申請人並非代表地盤 C 內所有其他業主。在會上，其他非市建局業主的代表並沒有就市建局重新發展有關用地提出反對，他們主要關注到市建局提出的收購價；以及
- (s) 都會規劃小組委員會於二零一零年一月二十九日否決第 12A 條申請(即否決有關申請的同一日)，理由是擬議的「住宅(丙類)」地帶只容許進行零碎發展，妨礙士丹頓街／永利街發展計劃圖地區的規劃意向。有關建議能否落實亦存有疑問。

48. 秘書表示，雖然都會規劃小組委員會認為保育永利街的建議是正確的方向，但要求行政長官會同行政會議發還發展計劃圖以作修訂的決定仍須由全體委員作出。城規會尚未討論此事，現正等待市建局提交更多資料。現時永利街及士丹頓街／

永利街發展計劃圖的規劃意向是進行綜合重建，此項規劃意向仍未改變。委員應決定有關申請在現有的發展計劃圖文意下是否可以接受。

49. 一名委員要求秘書處提供一份載列上述背景資料的參考便覽及相關文件，以便日後考慮與發展計劃圖有關的事宜。一名委員詢問當局就有關申請所作的決定對日後就士丹頓街／永利街發展計劃圖(特別是保育永利街)的規劃意向所作的決定會有什麼影響。秘書解釋，倘若城規會在日後的會議上決定無需保育永利街，便無需修訂發展計劃圖，而市建局即可向城規會提交總綱發展藍圖，以供考慮。不過，倘若城規會其後決定更改發展計劃圖的規劃意向，便須要求行政長官會同行政會議發還發展計劃核准圖予城規會作出修訂。

[黃耀錦先生此時返回會議席上。]

50. 秘書解釋，關於如何更改士丹頓街／永利街發展計劃圖有不同的方案。其中一個方案是按市建局的建議剔除地盤 A，並讓業主進行樓宇復修工作。另外，城規會亦可考慮不剔除地盤 A，以便由市建局進行復修工作。因應當局對地盤 A 所作的決定，即使都會規劃小組委員會曾認為市建局申請編號 A/H3/387 內有關地盤 B 及 C 的建議可以接受，但城規會仍需考慮是否要檢討有關綜合重建地盤 B 及 C 的規劃意向。當局就此所作的任何修訂會以發展計劃草圖的形式刊憲，並須受法定製圖及申述程序所規限。任何受影響人士(包括申請人在內)均有權提交申述。

51. 同一名委員表示應否決有關申請，原因是城規會需要先就士丹頓街／永利街發展計劃圖一些重要的未決事項作出決定。

52. 另一名委員對申請人表示同情，並要求澄清原先的發展計劃圖是如何制訂。秘書解釋，士丹頓街／永利街發展計劃圖所涵蓋的範圍原先是劃作不同的地帶，包括「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶。秘書提到圖 R1，並向委員展示地盤 A、B 及 C 現時的界線，她解釋註明「施工區」的範圍(即尚賢居發展用地)原先是位於士丹頓街／永利街發展計劃圖的範圍內，但在當局按上訴法庭的命令重行聆訊有關反對後被剔除並改劃為

「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶。當局在收納上述界線修訂後向行政長官會同行政會議提交發展計劃草圖以供核准，當時草圖並未包括任何有關保存士丹頓街／永利街發展計劃圖內建築物的規定。她亦指出，Mr. Dare Koslow 的物業位於地盤 C 一座建築物內，而地盤 C 內其他物業則由市建局及其他部分業主(其中三名業主反對申請)所擁有。

53. 一名委員詢問強制售賣土地的 80%申請門檻是否適用於市建局計劃。秘書表示，強制售賣土地的申請門檻不適用於市建局計劃及按照《市區重建局條例》而開展的項目。根據《市區重建局條例》第 29(1)條，市建局可要求發展局局長向行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》收回私人物業，以便落實發展計劃圖。因此，發展局局長有權決定是否建議收地，而准許為公共用途(即市區重建)而收回私人物業的最終權力則由行政長官會同行政會議所掌握。

54. 另一名委員表示，公眾意願或會支持在該區發展低密度特色的建築，而現時似乎並無迫切需要拆卸地盤 C 的建築物。不過，鑑於發展計劃圖程序已展開一段長時間，而此項程序又會對其他受影響人士(包括反對申請的地盤 C 物業業主)造成影響，因此現時似乎難以還原有關程序。為此，當局不能支持這宗申請。

55. 一名委員同意否決有關申請。該名委員亦表示，從第 12A 條聆訊中可見，地盤 C 內部分業主實際上並不同意復修方法，而且希望出售其物業作重建用途。該等重建項目涉及複雜的商業及私人利益，城規會必須加以顧及。

56. 主席總結表示，城規會應否決這宗覆核申請，原因是申請不符合士丹頓街／永利街發展計劃圖的規劃意向；申請人沒有提交技術評估及並非代表地盤 C 所有業主；以及擬議發展能否落實存有疑問，委員表示同意。

57. 委員繼而審視覆核文件第 8.1 段所載述的否決理由，認為有關理由實屬恰當。經進一步商議後，城規會決定否決這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；
- (b) 申請人沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」的規定，在提交總綱發展藍圖時，一併提交技術評估；以及
- (c) 落實擬議發展的可能性成疑。

[陳仲尼先生及方和先生此時離席。]

## 議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H1/90

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的堅尼地城蒲飛路 27 號 B 座 5 樓關設住宿機構(學生宿舍)

(城規會文件第 8663 號)

---

[會議以廣東話進行。]

58. 這宗申請由香港明愛提交。副主席已就此議項申報利益，因為他是香港明愛轄下籌款委員會的主席。李律仁先生亦已申報利益，因為他在士美菲路擁有一個物業。由於此議項只涉及考慮延期要求，委員同意副主席和李先生可留在會議席上。

59. 秘書報告說，申請人早前曾兩次要求城規會延期考慮覆核申請，以便有更多時間就屋宇署的意見作出澄清，並等候建築物上訴審裁處(下稱「審裁處」)對被建築事務監督否決的建築圖則所作的決定。城規會分別於二零一零年四月三十日及二零一零年八月六日的會議上同意這些延期要求，以待申請人提交進一步的補充資料。

60. 二零二零年十月十一日，申請人要求城規會准許將覆核無限期押後，直至審裁處解決有關事宜。申請人指出，審裁處已批准延長建築事務監督提交書面申述的時限，但仍未就個案定出聆訊日期。

61. 秘書指出，根據「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)的規定，要求延期必需有合理理由支持，而且不可建議把日期無限期押後，以及延期不會影響其他相關人士的權利或利益。

62. 就這宗個案而言，審裁處仍未訂定聆訊日期，而覆核申請的押後期限仍未確定。然而，由於審裁處的決定對城規會考慮覆核申請相當重要，而且延期不會影響其他相關人士的權利或利益，因此對申請人要求延期從寬考慮是合理做法。

63. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定。城規會同意，覆核申請須在審裁處就上訴作出決定後，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，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 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/66

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門第385約地段第246號B分段(部分)、第250號(部分)、第251號(部分)、第258號(部分)、第260號、第261號(部分)、第262號B分段(部分)及第263號B分段(部分)闢設臨時自助燒烤場(為期三年)

(城規會文件第8655號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

64. 以下政府代表、申請人及其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
駱劍華先生	-	渠務署高級工程師／屯門
胡光偉先生	-	申請人
胡晉華先生	-	申請人代表
胡觀帶先生	-	屯門大欖涌村村代表

65. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介申請。

66. 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) 申請人要求取得規劃許可，以便在申請地點闢設臨時自助燒烤場，為期三年。申請地點在《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》上劃為「鄉村式發展」地帶，現用作臨時自助燒烤場，並未取得有效的規劃許可，而申請地點上有多座臨時構築物；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年七月十六日拒絕該宗申請，理由載於覆核文件第 1.2 段。主要理由為申請人未能證明有關發展不會對附近地區的排水情況和火警風險造成負面影響，因為上一次批予申請人的規劃許可(申請編號 A/TM-SKW/63)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，而申請人亦未能令城規會信納他會履行城規會所訂定的規劃許可附帶條件；
- (c) 申請人並未提交任何支持覆核申請的書面申述；
- (d) 申請地點位於大欖涌道的東面，其南面的土地由另一燒烤場佔用，其北面有五幢鄉村屋宇。大欖涌渠位於大欖涌道西面較遠處，而南面較遠處是海關訓練學校。申請地點目前以混凝土鋪築路面，亦已建有一些排水設施；

- (e) 政府部門對申請提出的意見概述於覆核文件第 4 段。地政總署屯門地政專員表示，申請地點不涉及小型屋宇申請。渠務署總工程師／新界北指出，由於申請地點所在範圍沒有公共雨水駁引設施可供使用，故須提交排水建議。渠務署認為申請人提交的排水建議未如理想。消防處處長原則上不反對申請，但申請人須提供消防裝置，而有關裝置必須符合其要求；
- (f) 當局在覆核申請的公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見，提出意見的理由是擬議用途不符合該區劃為「鄉村式發展」地帶的規劃意向，會在交通、噪音、污水和廢物方面造成影響；
- (g) 申請地點涉及先前兩宗擬作臨時燒烤場用途的規劃申請（申請編號 A/TM-SKW/47 和 A/TM-SKW/63）。編號 A/TM-SKW/47 的申請於二零零六年獲批給為期三年的許可，但該項許可因申請人未有履行關於落實排水建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷。編號 A/TM-SKW/63 的申請於二零零九年獲批給為期一年的許可，但該項許可亦因申請人未有履行關於提交排水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而於二零一零年三月遭撤銷；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署不支持覆核申請，有關理由詳載於覆核文件第 6 段。主要的規劃考慮因素為申請地點現時不涉及小型屋宇申請，故臨時用途可獲考慮，但臨時用途不得造成負面影響，又或須確保有關負面影響可透過附加規劃許可附帶條件加以適當處理。考慮到渠務署和消防處的意見，以及申請人未有履行先前兩項遭撤銷的規劃許可所訂的規劃許可附帶條件，令人懷疑申請人會否履行城規會訂定的規劃許可附帶條件，以減少有關發展所帶來的負面影響。當局已告知申請人倘若先前所批給的規劃許可(申請編號 A/TM-SKW/63)因他未能履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，任何進一步提出的申請將不獲從寬考慮。

67. 主席繼而邀請申請人及其代表闡釋覆核申請。胡光偉先生陳述下列要點：

- (a) 所申請的用途僅屬臨時用途，並非預算作長遠的土地用途；
- (b) 任何技術事宜均可透過訂定適當的規劃許可附帶條件加以解決；
- (c) 申請人有權就可令村民受惠的用途向城規會提出申請；
- (d) 就先前編號為 A/TM-SKW/63 的申請而言，雖然申請人申請進行為期三年的臨時用途，但小組委員會僅就申請批給為期一年的許可，理由是監察申請地點的情況。不過，批給為期一年的許可對申請人來說過短，令申請人難以為履行規劃許可附帶條件而就有關工程作出大量投資；
- (e) 申請人已盡力履行關於向渠務署提交排水建議的規劃許可附帶條件。申請人向委員展示了最新的排水建議的一些繪圖、排水路線和排水設施的詳情。該份排水建議已獲渠務署的人員同意，但渠務署未能在履行規劃許可附帶條件的期限屆滿前回覆城規會；
- (f) 排水建議先前已提交城規會秘書處，但當局告知他城規會未能處理所提交的文件，因為履行規劃許可附帶條件的期限已屆滿，而有關申請已遭撤銷。經城規會秘書處提交文件的規定造成延誤，令他難以在規劃許可附帶條件所訂的緊迫時限內履行附帶條件；以及
- (g) 申請地點已設置排水設施。

68. 申請人的兄長胡晉華先生陳述下列各點，以闡釋覆核申請：

- (a) 申請地點的燒烤業務一直是由同一經營者經營，而他是編號 A/TM-SKW/47 的規劃申請的申請人，而該宗申請於二零零六年獲城規會批准。是次申請的申請人和他本人均是大欖涌村的原居村民；
- (b) 至於編號為 A/TM-SKW/47 的先前申請的排水建議，渠務署規定排水工程必須橫越大欖涌道。由於大欖涌道下面有很多公用設施(包括煤氣、電纜和水管)，故排水工程涉及很多責任問題，承建商因而就有關工程索取昂貴的費用；
- (c) 目前的建議安排，是把雨水排放至申請地點以東的排水渠。同一排水渠亦擬用作該區某一大型住宅發展的排放點。渠務署何以拒絕他的建議，以及何以要求他訂定措施以應付五十年／百年一遇的暴雨，實令人費解。申請地點已建有排水明渠，一俟渠務署同意排放點的位置，他們便會完成排水工程；以及
- (d) 消防處的職員先前曾視察申請地點，並表示該地點是露天用地，不必設置消防裝置。不過，消防處對是次申請卻改變了看法，要求申請人設置消防裝置，而所涉費用十分昂貴。這些消防裝置並無必要設置，而消防灑水系統對燒烤場來說並非切實可行。申請地點設有消防栓，以防火警發生。希望當局可以放寬消防裝置的規定。

69. 大欖涌村村代表胡晉華先生陳述下列各點，以支持覆核申請：

- (a) 燒烤場已運作六至七年，村民從未作出投訴，而該處亦沒有水浸或火警問題；
- (b) 經營者在履行渠務署和消防處所訂的規劃許可附帶條件方面有困難，故要求城規會放寬有關規定，以便燒烤場繼續經營，為區內提供一些就業機會；以及

- (c) 燒烤場用途不影響大欖涌村的環境，而且為該區的訪客提供了一些康樂地方。

70. 張綺薇女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點現時劃為「鄉村式發展」地帶。駱劍華先生按主席要求解釋說，所需的排水建議必須證明如何排放雨水，以盡量減低擬議用途造成的水浸風險。他表示，申請人所提出把雨水排放至東面排水渠的建議原則上可以接受，但附上的繪圖並無顯示所有所需的資料。舉例說，沿申請地點的外圍關設排水明渠是基本的規定，但圖則卻顯示有關排水明渠設於申請地點的內部範圍。渠務署未能根據申請人所展示的繪圖提供進一步意見。

71. 胡光偉先生表示，會議上所展示的排水建議的繪圖是最新版本，另一位渠務署的人員已表示有關繪圖可以接受。然而，在履行規劃許可附帶條件的期限前(即二零一零年三月)，渠務署進一步要求他提交有關五十年／百年一遇的暴雨的排放量計算資料。他曾設法向香港天文台取得有關資料，但天文台未能提供有關資料。他們無法負擔委託專業顧問準備這些計算資料的費用。

72. 由於申請人及其代表沒有其他意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝政府代表、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

73. 一名委員表示，政府部門對排水建議和消防裝置的規定(概述於小組委員會文件第 A/TM-SKW/66 號附錄 IV 和 V)僅屬標準規定，不應難以遵從。主席指出因應申請人表示關注進行相關工程所涉的費用，申請人會否履行有關排水建議和消防裝置的規劃許可附帶條件直得懷疑。委員同意應駁回這宗申請。

74. 委員繼而審視覆核文件第 7.1 段所述的駁回理由，並認為有關理由恰當。經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是申請人未能證明有關發展不會對附近地區的排水

情況和火警風險造成負面影響，因為上一次批予申請人的規劃許可(申請編號 A/TM-SKW/63)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，而申請人亦未能令城規會信納他會履行城規會所訂定的規劃許可附帶條件。

### 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/674

在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 908 號餘段臨時露天存放建築材料(為期兩年)

(城規會文件第 8656 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

75. 以下規劃署代表及申請人此時獲邀出席會議：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 張綺薇女士 | - 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 鄧漢平先生 | - 申請人          |

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

77. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放建築材料，為期兩年。申請地點劃為「休憩用地」地帶，面積約 713 平方米。根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點屬於第 3 類地區；
- (b) 申請地點位於屏廈路的東面，毗鄰屏廈路改善工程的施工範圍。屏廈路西面有數條鄉村，例如羅屋

村。申請地點現時在未有有效規劃許可的情況下用作申請用途；

(c) 二零一零年五月七日，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由載於覆核文件第 1.2 段，主要理由如下：

(i) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給任何規劃許可，政府部門亦有提出負面意見，並且有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及

(ii) 批准這宗申請會為有關「休憩用地」地帶內的同類露天貯物用途立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降；

(d) 為支持覆核申請，申請人遞交了書面申述。主要理據撮載於覆核文件第 3 段，要點轉載如下：

(i) 申請地點現時用作露天存放屏廈路改善工程的建築物料，而土木工程拓展署已為申請地點關設一條車輛出入通道；

(ii) 申請人自道路改善工程展開以來致力保護環境，因此質疑環境保護署署長(下稱「環保署署長」)為何不支持申請；

(iii) 毗鄰申請地點(第 125 約地段第 904 號 B 分段餘段和第 907 號餘段)有另一個露天車輛存放場。申請人詢問城規會是否已對這個車輛存放場批給規劃許可。倘若如此，他希望知道哪一個地點(即申請地點及毗鄰地點)對環境造成較大的負面影響；以及

(iv) 申請人要求把許可有效期由兩年縮短至一年，讓道路改善工程得以完成，並希望城規會從寬批准申請；

- (e) 相關政府部門對申請的意見撮載於覆核文件第 5 段。環保署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近者約在 70 米以外)，預計會出現環境滋擾。土木工程拓展署總工程師／土地工程原則上不反對申請，但他表示，有關露天貯物區並非土木工程拓展署所要求，而該條車輛出入通道只是用來重置受屏廈路改善工程影響的原有通道，與申請人所聲稱的相反；
- (f) 當局就覆核申請接獲一份公眾意見書，來自其中一名祖堂司理。提意見人反對覆核申請，理由包括他從沒有同意有關申請所涉的用途，也對環境方面的影響和安全表示關注。當局在書面申述的公布期內共接獲一份公眾意見書，來自創建香港，表示反對覆核申請，因為露天貯物用途並不符合有關「休憩用地」地帶的規劃意向。根據城規會規劃指引編號 13E，有關地區屬於第 3 類地區，並不適宜用作露天貯物；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於覆核文件 7 段所載的評估，並不支持覆核申請，理由是有關發展不符合有關「休憩用地」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 有關第 3 類地區的指引，因為當局接獲環保署署長提出的負面意見，而有關發展亦會對附近地區的環境造成負面影響。此外，有關「休憩用地」地帶從沒有獲批准用作露天貯物用途，批准這宗申請會立下不良先例。至於申請人在書面申述中提及的另一個露天車輛存放場屬違例發展，在收到規劃署的警告信後已終止營業。

78. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。鄧漢平先生提出下列要點：

- (a) 申請地點的面積細小，在大約 10 至 20 年前被用作停車場。申請人後來因為環境方面的理由而終止了停車場用途，因此申請地點及其四周地區已空置了一段長時間；

- (b) 屏廈路改善工程於二零零七年展開，土木工程拓展署的次承包商在未經申請人同意下把申請地點佔用作貯物用途。申請人於二零零九年年初才發現申請地點被非法佔用，及後他同意把土地短期租予該次承包商；以及
- (c) 規劃署曾就申請地點上的違例發展發警告信給他，然而該違例發展並非由他故意進行。申請地點已經是一個建築地盤，繼續在申請地點進行露天貯物用途比破壞一個新的地點好。由於屏廈路改善工程將於二零一一年三月或四月完工，倘城規會認為批給為期一年的規劃許可太長，則可批給為期六個月的規劃許可，並且不附加任何規劃許可附帶條件，以讓他完成租約。

79. 由於申請人沒有進一步的意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人出席會議。他們均於此時離席。

[葉滿華先生此時返回會議席上。]

#### 商議部分

80. 主席提醒委員備悉土木工程拓展署已澄清有關露天存放處並非其部門的要求。一名委員根據附件 A 所載的小組委員會文件第 6.1 段指出，城規會曾於二零零二年在有關地點批給作為臨時停車場的規劃許可，及後因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而撤銷許可。申請地點在二零零二年時用作停車場用途，跟申請人在簡介中提及的不同。另一名委員同意拒絕這宗申請，但詢問倘申請獲批給為期六個月的規劃許可會有何影響。主席表示倘該等「先破壞，後建設」的建議在沒有適當的規劃理由支持下獲得批准，便會立下不良先例。另一名委員認為申請應被拒絕，因為城規會不會按申請人所要求，在不附加規劃許可附帶條件下批給規劃許可。主席總結說委員同意拒絕這宗申請。

81. 委員繼而審視駁回申請的理由(載於覆核文件第 8.1 段)，並認為有關理由恰當。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) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給任何規劃許可，政府部門亦有提出負面意見，並且有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為有關「休憩用地」地帶內的同類露天貯物用途立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

#### 議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TK/301  
擬在劃為「農業」地帶的  
大埔山寮村第15約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 8657 號)

---

[會議以廣東話進行。]

82. 主席請秘書報告這項有關延期考慮覆核申請的要求。

83. 秘書表示申請人申請規劃許可，擬在位於大埔山寮村的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。二零一零年七月二十九日，申請人要求城規會延期考慮他提出的覆核申請，讓他有時間擬備和提交進一步的資料。城規會在二零一零年八月六日的會議上，接納了申請人的延期要求。

84. 這宗覆核申請原定於這次會議由城規會考慮。二零一零年十一月一日，申請人的代表梁煜平先生要求城規會把覆核申

請的聆訊延後兩個月，讓他有更多時間擬備和提交進一步的資料。提出延期要求的信件已呈交會上，供委員參考。

85. 由於提出延期要求的時間較遲，會議議程和相關文件已經發出，故此當局邀請申請人及其代表出席會議，解釋提出延期要求的理由。然而，梁煜平先生於二零一零年十一月四日告知秘書處，他和申請人均不會出席會議。

86. 秘書表示，城規會須決定是否接納延期要求。根據城規會規劃指引編號 33，倘城規會決定不接納延期要求，可在申請人缺席的情況下，對他的覆核申請作出決定。秘書指出，申請人要求城規會延期考慮他的覆核申請，是爲了有時間擬備進一步的資料，但他卻沒有清楚說明所擬備的是哪一類的進一步資料。秘書表示，申請地點位於政府土地，延期考慮申請，不會影響其他相關各方的權益。

87. 秘書回應主席的提問時表示，城規會上一次批准延期時，已告知申請人，除非情況極爲特殊，否則不會批准再次延期。她亦表示，倘城規會決定不接納申請人的延期要求，便會在下一次會議考慮有關的覆核申請。主席作出總結，表示委員同意不接納申請人的延期要求，並同意延至下一次會議考慮這宗覆核申請。

88. 經商議後，城規會不同意應申請人的要求，延期對他的覆核申請作出決定。城規會亦同意延至二零一零年十一月十九日的下一次會議考慮這宗覆核申請。

89. 會議於下午二時三十分休會午膳。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

90. 會議於下午三時復會。

91. 以下委員和秘書出席午膳後的會議：

周達明先生

黃遠輝先生

梁剛銳先生

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

規劃署署長

梁焯輝先生

## 議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》的  
申述和意見

(城規會文件第 8653 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

92. 以下委員已就此議項申報利益：

- 陳曼琪女士 - 在上環擁有一個單位
- 何培斌教授 - 其配偶在該區擁有單位
- 梁宏正先生 - 其母親在該區擁有一個單位
- 陸觀豪先生 - 自一九九二年起為聖保羅書院校董會成員
- 方和先生 - 近期與長江實業(集團)有限公司有業務往來，而香港電燈有限公司為該公司的附屬公司，是其中一名申述人(R22)
- 陳仲尼先生 - 為東華三院顧問局的前成員(二零零七至零八年)，而東華三院為其中一名申述人(R23)
- 葉滿華先生 - 其兄／弟在該區擁有一個物業
- 黃仕進教授 - 為香港大學的僱員

委員備悉陳曼琪女士、何培斌教授、方和先生及陳仲尼先生已離席。葉滿華先生及梁宏正先生告知委員上述相關物業並非位於申述地點，與會者同意這兩名委員的利益屬間接性質，故可留在會議席上。至於黃仕進教授及陸觀豪先生，委員認為其利益屬間接性質，同意他們可留在會議席上。

93. 委員備悉文件有八頁取代頁(第 14、15、32、35、42、48、53 和 56 頁)，而文件附件 III-1 有一頁取代頁(第 11 頁)。

#### 簡介和提問部分

94. 當局已給予所有申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席或沒有回覆聆訊邀請的申述人及提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

95. 以下規劃署和運輸署代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 港島規劃專員
- 李祖明先生 - 高級城市規劃師／港島
- 黃穎娜女士 - 空氣流通評估顧問
- 符致日先生 - 高級工程師／中西區

96. 以下申述人及申述人和提意見人代表此時也獲邀出席會議：

#### 申述

R 3                    甘乃威、阮品強、何俊麒、黃堅成、楊浩然  
及鄭麗琼

(中西區區議員)

鄭麗琼女士                    R 3

R 5                    香港地產建設商會

李禮賢先生                    )R 5 的代表

R 7                    Kailun Lee Chartered Architect

R 8                    WMKY Ltd.

陳昌傑先生                    )R 7 及 R 8 的代表

程兆龍先生                    )

利啓麟先生                    )

黃旭洋先生 )  
鄧紹康先生 )

R 9

Starbird Ltd.

曾思蒂女士 ) R 9 的代表  
周國材先生 )  
薛嘉蓮女士 )  
魏海恩女士 )

R 10

Superb Quo Ltd.

Mr. Matthew Lennartz ) R 10 的代表  
馮嘉媛女士 )  
曾思蒂女士 )  
薛嘉蓮女士 )  
何樂超先生 )  
彭惠盈女士 )

R 12

Liu Chong Hing Investment Ltd.

曾思蒂女士 ) R 12 的代表  
薛嘉蓮女士 )  
Mr. Matthew Lennartz )  
馮嘉媛女士 )  
廖坤城先生 )  
劉秉良先生 )  
許榮泉先生 )

R 13

合英有限公司

R 14

Au, Pui Yu Roberta

Mr. Phil Black ) R 13 及 R 14 的代表

R 19

富高發展有限公司

杜立基先生 ) R 19 的代表  
霍志偉先生 )  
趙家輝先生 )  
張健紅女士 )  
林振昌先生 )

R 20

Smartop Ltd.

李禮賢先生 R 20 的代表

R 22 香港電燈有限公司

李偉雄先生 ) R 22 的代表  
簡智雯女士 )

R 23 東華三院

林德信先生 ) R 23 的代表  
劉婉萍女士 )  
丁俐女士 )  
余詩思女士 )  
葉佩華女士 )  
李常威醫生 )

R 24 基督教香港崇真會有限公司

王福義博士 ) R 24 的代表  
黎偉民先生 )  
何小芳女士 )  
鄭沛勤先生 )  
何大偉先生 )  
梁慕玲女士 )

R 26 Montgomery Enterprises Ltd.

李雨虹女士 ) R 26 的代表  
陳狄陵先生 )  
陳伯勤先生 )

R 29 中西區大廈節能網絡

林細女女士 ) R 29 的代表  
周照輝先生 )  
鍾玉屏女士 )  
謝子英女士 )  
Ms. Sani Howard )  
劉家善女士 )

R 30 鄧偉中

鄧偉中先生 R 30



是申述)，內容撮載於文件第 2.3.1 段，其重點如下：

- (i) 大體上支持加入建築物高度限制，理由是該區已過度發展，應收緊管制；
- (ii) 大體上支持非建築用地及後移規定，以改善通風情況。部分中西區區議員擔心該等規定未必能夠減少交通流量，但會影響私人發展潛力；
- (iii) 東邊街西面的地區應只用作住宅用途，而商業用途應限於東面進行；
- (iv) 把「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅」用地不獲支持，因為人口增加會加劇對政府、機構或社區設施的需求；
- (v) 該區欠缺鄰舍休憩用地，應提供更多設有不同用途／設施的休憩用地，並且應改善現有休憩用地的通達程度；
- (vi) 有些市民建議為蘇豪區訂定更嚴格的建築物高度限制，並且不鼓勵把用地合併，以保留該區的特色。復修蘇豪區的唐樓較重建更為可取。政府應訂定明確目標並進行保留「舊城區」的研究；

#### 諮詢居民

(c) 在公開展示期屆滿後，當局共接獲 33 份申述及 17 份意見，內容如下：

- (i) 有一份申述(R5)反對全部修訂項目，而一份(R33)則支持可降低密度和紓緩公共空間和行人設施過於擠迫情況的全部修訂項目；

- (ii) 有 28 份申述主要涉及建築物高度限制，其中 23 份涉及特定地點，而在該 23 份申述中，有五份(R2、R3、R20、R21 及 R33)要求收緊建築物高度管制，而主要由申述地點擁有人提交的 18 份申述(R5、R7 至 R19、R22 至 R24 及 R28)則要求放寬建築物高度管制；
- (iii) 在所接獲的申述之中，九份(R1 至 R3、R5、R6、R24 及 R28 至 R30)反對改劃「商業／住宅」用地和「政府、機構或社區」用地的地帶、劃設非建築用地和收納後移規定；
- (iv) 共有五份申述(R2、R3、R5、R31 及 R32)反對後移規定；六份申述(R6、R25 至 R28 及 R29)反對把「商業／住宅」用地改劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶；六份申述(R1、R3、R24、R25 及 R30)反對改劃「政府、機構或社區」用地的地帶；
- (v) 在所接獲的 17 份意見中，兩份(C1 及 C2)涉及全部申述，其餘 15 份則主要反對施加建築物高度限制；

#### 申述理由和申述人的建議

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

#### 要求收緊建築物高度限制的申述 (R1 至 R3、R6、R29 及 R33)

- (i) 進一步降低建築物高度限制將有助改善內陸區的通風和減少「熱島」效應及屏風效應；
- (ii) 如施加建築物高度限制而不實施相應的地積比率管制，將導至屏風樓和峽谷效應；

- (iii) 該區已過於擠迫和過度發展。建築物高度過高並已遮擋山脊線的現有發展項目將繼續留存。建築物高度限制並未顧及天然等高線，會導至高度劃一的屏風樓。街道蜿蜒狹窄的舊區不宜興建有龐大平台的大型發展；

### 建議

- 把朝向山巒的建築物高度限為由主水平基準上 80 米遞增至主水平基準上 120 米。超過 400 平方米的用地，建築物高度應限為主水平基準上 140 米(R1)；
- 把「商業」、「商業(4)」、「商業(5)」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶訂為主水平基準上 120 米的建築物高度限制降低 20%；以及把「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)12」地帶訂為主水平基準上 100 米的建築物高度限制降低 20%(R3)；
- 降低樓宇密度，讓公眾能看到碧空藍天(R3)；
- 在具歷史特色的核心區，建築物高度應保持低矮，讓下一代和遊客體驗老香港(R6)；
- 鼓勵個別樓宇進行發展或翻新工程而非興建龐大平台。應為平台過大的現有發展項目擬備將來的重建計劃(R6)；
- 發展方向應是保存中西區的特色、收緊發展管制和確保發展計劃能配合區內人口的需要(R29)；
- 在分區計劃大綱圖上施加地積比率管制，不鼓勵發展商興建地面停車場。只有興建作地

庫停車場的樓面空間，才可獲豁免計算為總樓面面積(R33)；

要求放寬建築物高度限制的申述

城市設計考慮因素(R4、R5、R7、R8及R10至R19)

- (iv) 申述人建議的建築物高度符合「城市設計指引」，從西九文化區眺望，不會遮擋太平山的不受建築物遮擋地帶；
- (v) 建築物高度限制令建築物的上蓋面積增加，加上建築物高度缺乏變化，因而形成單調乏味的城市景致，這不符合空氣流通評估、非法定政策與指引等要求，即鼓勵建築羣要有變化和營造觀景廊等；
- (vi) 建築物高度限制的限制性過大，令設計彈性降低，難以符合城市設計目標、市場需求及公眾期望。又矮又寬的建築物為盡量增加總樓面面積而採用最大上蓋面積，因而在街道水平形成屏風效應，亦無法為闢設康樂用地、保存樹木和種植新樹木等提供足夠空間；
- (vii) 應放寬或撤銷個別用地的建築物高度限制；

重建誘因(R4、R5、R7、R8、R10、R12及R13)

- (viii) 建築物高度限制會影響發展潛力；

公平一致的方法(R9、R10、R12至R14及R19)

- (ix) 建築物高度限制不尊重及不符合天然地形輪廓，而且對在相若地盤水平的部分用地的管制較其他用地嚴格，造成不公。由於申述地點鄰近建築物高度較高的核准／已承諾的發

展項目，為申述地點施加建築物高度限制有欠公允；

- (x) 當局並無解釋何以根據兩級高度管制，400平方米的用地面積視為可增加建築物高度的準則；
- (xi) 略為放寬限制條款適用於「住宅(甲類)」地帶，但不適用於「住宅(甲類)8」地帶；
- (xii) 其他分區計劃大綱圖(例如尖沙咀分區計劃大綱圖)訂明的建築物高度限制，與核准建築圖則所訂明的建築物高度限制相同。這份分區計劃大綱圖所採用的做法與城規會先前的做法並不一致，漠視了對發展應有的合理和合法期望；

#### *建築物已超過建築物高度限制(R5 及 R12)*

- (xiii) 略為放寬限制條款並無作用，因為如用地的現有建築物高度已超過圖則所訂明的限制，「一般而言，不會批准」放寬建築物高度限制的申請。這項規定既苛刻亦無必要；

#### *以定點形式劃分地帶(R5)*

- (xiv) 「以定點形式劃分地帶」具有不必要的限制性，與《城市規劃條例》(下稱「條例」)中涉及法定圖則內容和申請事宜的條文有抵觸；

#### 建議

- 檢討建築物高度限制，而建築物高度限制應比現有建築物的高度至少高出10%。對於位處或鄰近運輸樞紐的用地，應考慮放寬建築物高度限制。此外，應制定放寬高度限制

的條款，鼓勵採用具特殊設計優點的計劃，從而造福市民(R5)；

- 刪除《說明書》第 7.7 段，並引用「按個別情況」考慮申請的慣常程序，以及修訂《註釋》和《說明書》的字眼(R5)；
- 採用較合理和較概括的地帶劃分方法，把「住宅(甲類)」地帶和「商業」地帶的支區合併為數目較少的土地用途地帶，並就這些地帶訂定相若的建築物高度和發展潛力管制(R5)；
- R7 至 R19、R22 至 R24 及 R28 建議放寬特定地點的建築物高度限制，而 R12 亦建議放寬較大範圍內的建築物高度限制；
- R15 至 R19 建議為「住宅(甲類)7」和「住宅(甲類)8」地帶收納略為放寬限制條款；

蘇豪區的建築物高度限制及略為放寬限制條款  
(R3、R30 及 R33)

支持

- (xv) 就蘇豪區內面積最少 900 平方米的用地訂定略為放寬建築物高度限制的條款，可避免多層停車場數目激增(R30)；

反對

- (xvi) 蘇豪區已經十分擠迫，而且通風情況欠佳。訂定主水平基準上 130 米的擬議建築物高度限制會嚴重影響該區的進風及透光情況(R30)；

- (xvii) 現時地段的面積構成蘇豪區的重要特色。放寬建築物高度限制的建議會鼓勵把蘇豪區的用地合併，因而未能保護這項特色(R33)；
- (xviii) 《說明書》第 5.4 段指小販攤檔導至交通擠塞情況常有發生的說法負面和不正確。交通擠塞加劇是因為發展項目增加及車主人數上升(R33)；

### 建議

- 為改善內陸區的通風情況，以及減低熱島及屏風效應，有關的建築物高度限制應進一步降低；保留蘇豪區的唐樓，使地區特色得以受到保護，而低層的唐樓羣亦可作為通風廊；以及日後把聖公會基恩小學用地列為古蹟(R3 及 R30)；
- 把蘇豪區重建項目的建築物高度限為 12 層；以及刪除《說明書》第 7.6 段(即放寬蘇豪區的建築物高度限制)(R33)；
- 不鼓勵在蘇豪區所有用地闢設停車設施；刪除《說明書》第 5.4 段指小販攤檔導至交通擠塞情況常有發生的字句；以及把用作露天市集的卑利街、結志街及嘉咸街路段劃為「行人專用區／街道」(R33)；

### 非建築用地、建築物間距及後移規定(R1 至 R3、R5 及 R30)

- (xix) 加入非建築用地的規定並無法定基礎及理據支持，原因是建築物之間的「間距」可通過條例第 4(1)條的現行架構而設定；根據該條文，城規會可就休憩用地、公園及街道等作出規定。此外，「非建築用地」的字眼並不明確，容易引起混淆，因為同一字眼用於契約內具有特別意思，而且非建築用地在

《建築物條例》下的影響並不明確，特別是在上蓋面積及地積比率的計算上；

### 建議

- 增加並擴闊非建築用地、後移規定及通風廊；

### 改劃「商業／住宅」用地的地帶(R6及R29)

- (xx) 改劃「商業／住宅」地帶限制發展商及持份者靈活地決定本身處所的用途；
- (xxi) 作出修訂後，酒店、辦公室、住宿機構、酒樓餐廳和其他用途只限設於建築物的最低三層，如要使用樓上的地方作上述的用途，便須申請許可。降低分區用途會限制樓上地方日後用途的彈性；
- (xxii) 把多塊用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶純粹是把地積比率增加三分之一的一種手段；

### 改劃「政府、機構或社區」用地的地帶(R3及R6)

- (xxiii) 取消政府、機構或社區設施等於剝奪社區的寶貴資產。鑑於社區的長者人數不斷上升，因此有迫切需要提供更多政府、機構或社區處所，以應付社交及康樂的需要；

### 建議

- 城規會日後應拒絕有關把「政府、機構或社區」地帶改劃為高層住宅發展的申請；

公眾諮詢(R5 及 R29)

- (xxiv) 在分區計劃大綱圖刊憲之前，當局未有把須訂定建築物高度、總樓面面積及非建築用地限制和後移規定的理據告知市民，亦未有提供視覺影響分析。為期兩個月的公眾諮詢期太短，不足以在社區內進行廣泛討論並取得共識；

其他事項

休憩用地的供應不足(R3 及 R29)

- (xxv) 分區計劃大綱圖沒有預留額外的「休憩用地」，以解決區內休憩用地不足的問題；以及

檢討及評估(R3、R6、R29 及 R33)

建議

- 在規劃該區時進行交通、環境及視覺影響等評估；

對申述理由和申述人建議的回應

- (e) 對主要的申述理由和申述人建議所作的回應詳載於文件第 4.4 段，有關回應撮述如下：

要求收緊建築物高度限制的申述  
(R1 至 R3、R6、R29 及 R33)

- (i) 當局在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時，已考慮相關的因素，包括與梯級式建築物高度概念有關的香港的「城市設計指引」、現有建築物高度輪廓、該區的特色、有關用地所屬地帶指定的用途，從西九龍填海區的主要瞭望點眺望的山脊線和山巒背

景、以及從山頂俯瞰的海港景色和空氣流通評估提出的建議等；

- (ii) 如按一些申述人所建議進一步收緊建築物高度管制(如降低 20%)，會對日後的發展／重建項目造成局限，亦可能對受影響用地的發展潛力造成負面影響，因此並不恰當；
- (iii) 申述人建議收納地積比率管制，但此舉會有重大影響，需審慎考慮。當局須進行全面的研究，充分考慮會否在基建容量上有任何的局限，並在公眾利益與私人發展潛力之間取得公正的平衡。施加建築物高度限制不會妨礙日後若有充分理據支持下實施地積比率管制；
- (iv) 施加建築物高度限制是要對區內的發展／重建作出較妥善的規劃管制。在制定建築物高度限制時，當局已考慮上文(d)(i)段所載的各項相關因素。在制定建築物高度限制時亦已對建築設計作出合理的假設，因此，建築物高度限制不會導至屏風樓和峽谷效應；
- (v) 蘇豪區私人擁有的建築物普遍並非經評定等級的歷史建築物。為保留舊城區特色而收緊建築物高度限制的建議，將會對日後的發展／重建造成不必要的限制，也會對受影響用地的發展潛力造成負面的影響。由於有關意見有深遠的影響，在沒有就各項問題進行任何廣泛的研究及透徹的社區討論的情況下，便考慮保留「舊城」的意見，實屬言之過早。大綱圖上的建築物高度限制(包括蘇豪區的建築物高度限制)已兼顧不同的因素，並已在公眾對改善生活環境的期望和私人發展權之間取得了平衡；

要求放寬建築物高度限制的申述

城市設計考慮因素(R4、R5、R7、R8及R10至R19)

- (vi) 建築物高度限制除了基於通風和保護山脊線及從山頂眺望維港的景觀的需要而訂定外，亦根據整體建築物高度概念和其他相關的考慮因素而訂定，包括現有建築物高度輪廓、地形、地盤平整水平、該區的特色、海旁和山麓布局、與附近地區(包括半山區西部分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制)是否協調一致、主要土地用途和發展潛力、視覺影響，以及空氣流通評估的建議；
- (vii) 當局已採用了梯級式的高度概念，即高度由海旁朝山坡漸次上升，以顧及從西九龍填海區主要瞭望點眺望港島區山脊線的景觀，以免山脊線以下20%的山景受到遮擋；
- (viii) 空氣流通專家評估指出，從空氣流通的角度來看，該區已過度發展。當局已採取多項措施以解決空氣流通的問題，有關措施包括保留所有休憩用地／綠化區；把大部分「政府、機構或社區」用地大致限制在現有高度；採納梯級式高度概念；施加把建築物後移的規定、劃設非建築用地和建築物間距等；
- (ix) 建築物高度限制本身不會令樓宇體積變得龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性，應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定。此外，建築物高度限制並不妨礙加入綠化特色或具創意的建築特色，以及為發展／重建項目提供合理樓底高度；

- (x) 一些申述人建議零碎地放寬或撤銷個別地點的建築物高度限制，但不獲支持，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，令高樓大廈林立，實有違擬議規劃管制的目的；
- (xi) 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款，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況考慮每宗申請。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮此類申請的準則；

*重建誘因(R4、R5、R7、R8、R10、R12及R13)*

- (xii) 當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地在收納限制後能達致分區計劃大綱圖的准許地積比率，但「政府、機構或社區」用地和一些「其他指定用途」用地則除外，因為現時這些用地為該區提供重要的歇息空間及視覺調劑。所訂定的建築物高度限制已為重建計劃提供合理空間，同時又可避免出現不協調的建築物。施加建築物高度限制不會導至重建潛力下降和損害私人重建的誘因；

*公平一致的方法(R9、R10、R12至R14及R19)*

- (xiii) 擬議建築物高度限制是根據公平一致的方法而訂定，並已顧及地形、地盤水平、該區的特色及主要土地用途等因素；
- (xiv) 空氣流通評估指出，該區的高樓大廈集中，加上區內街道狹窄，會形成峽谷效應，對區內行人水平的通風和附近地區的通風造成負面影響。以少數超高建築物作為決定建築物高度限制的標準，將會導至高聳樓宇林立。若只參考特別高的建築物(即高度分別為主水平基準上 205 米及 288 米的中遠大廈及中環中心)的建築物高度，實屬不當；

- (xv) 由於有關地區的地段面積細小，當局建議為面積較小的地段訂定較低的建築物高度限制，同時又為 400 平方米或以上的用地訂定較高的建築物高度上限(即多加 20 米)，這主要是為了顧及把用地合併作更全面的綜合發展，以及容許提供場內泊車和上落客貨設施以及其他輔助設施。當局建議修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，清楚列出有關的理據；
- (xvi) 建議順應 **R15 至 R19** 的部分內容，在「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的「備註(24)」中訂明略為放寬限制條款。為求劃一起見，亦建議對「住宅(甲類)6」地帶作出相若的修訂；
- (xvii) 除了上環(位於該區東端，屬商業中心區的伸延部分)外，該區主要具有住宅區的特色，與尖沙咀的特色截然不同。在「城市設計指引」中，尖沙咀是確認的高層商業樞紐。根據已承諾發展項目在核准整體建築圖則的高度訂定高度限制只是個別情況，不是通則。因此，把尖沙咀分區計劃大綱圖的方法套用在這份大綱圖實屬不當。把個別地點的核准方案的建築物高度收納在分區計劃大綱圖內，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性；

*高度已超過建築物高度限制的建築物(R5 及 R12)*

- (xviii) 就過高建築物的重建項目放寬建築物高度限制，會令錯配問題加劇，亦會損及分區計劃大綱圖的整體建築物高度概念。就此，如現有建築物的高度已超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度上限，一般而言，除非情況特殊，否則不會批准略為放寬建築物高度限制的申請。對於現有建築物高度已超過高度限制的發展項目，城規會只應就具有特殊規

劃和設計優點的建議批准略為放寬限制。這原則一般適用於近期已收納建築物高度限制的所有分區計劃大綱圖；

*以定點形式劃分地帶(R5)*

- (xix) 按照法律意見，根據條例第 3 及 4 條，城規會如有需要或具備充分的規劃理據，有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。由於該區的範圍廣闊且具有不同特色(包括不同地形)，加上須達到不同的規劃意向／目標，必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制；

為蘇豪區訂定建築物高度限制及略為放寬限制條款(R3、R30及R33)

- (xx) 蘇豪區的建築物高度限制大致上較該區同類的「商業」及「住宅(甲類)」地帶內其他用地的限制更為嚴格。蘇豪區私人擁有的建築物普遍並非經評定等級的歷史建築物。保留蘇豪區特色的建議會對日後的發展／重建造成不必要的限制，並對受影響用地的發展潛力造成負面影響；
- (xxi) 為蘇豪區訂定略為放寬建築物高度限制的條款，是為了可通過規劃許可審批制度就地闢設泊車和上落客貨設施，因此不應取消；
- (xxii) 由於把卑利街、結志街和嘉咸街劃為「行人專用區／街道」並非大綱圖的修訂項目，申述人提出的建議應視為無效；
- (xxiii) 《說明書》第 5.4 段只表述事實，那由於蘇豪區的街道狹窄加上有固定小販攤檔，而且在街上有裝卸貨物活動，所以常有交通擠塞。當局認為無須按照申述人的建議修訂《說明書》；

非建築用地、建築物間距及後移規定(R1 至 R3、R5 及 R30)

- (xxiv) 若按照部分申述人的建議闢設更多及更闊的非建築用地／後移限制／通風廊，會對日後的發展／重建，特別是對該區常見的細小地段，造成不必要的限制，當局認為這做法並不恰當；
- (xxv) 根據法律意見，條例第 3 及第 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如有所需和充分的規劃理據，非建築用地可成為規劃管制的一部分。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，可發揮正面的規劃作用和帶來其他正面的規劃增益，城規會顯然把其視作一種發展管制及具有充分理據支持；
- (xxvi) 至於「非建築用地」的意思，大綱圖上已明確地標記及顯示已劃設的「非建築用地」。在劃設的非建築用地地面不得搭建任何構築物，但並不限制地下發展。劃設非建築用地的目的在《說明書》第 7 段內已清楚說明，即改善通風情況或從城市設計考慮。劃設非建築用地不會影響有關用地的發展潛力。倘若按照建議把這些地方改劃為「休憩用地」地帶或「道路」用地，則會涉及收回土地，影響發展潛力；

改劃「商業／住宅」用地的地帶(R6 及 R29)

- (xxvii) 根據都會計劃檢討提出的建議，「商業／住宅」地帶劃分應加以檢討，使基礎設施規劃更具效益及土地用途管理更為完善。由於正街以西的發展主要屬住宅性質，低層則用作零售／商業活動，因此這些用地改劃作「住宅(甲類)」地帶。至於已逐漸變成商業區的正街以東範圍，則改劃作「商業」地帶。儘

管如此，通過規劃許可審批制度，可在「商業」地帶進行住宅與酒店發展，以及在「住宅(甲類)」地帶進行商業與酒店發展；

- (xxviii) 由於商業及／或住宅發展在原本的「商業／住宅」地帶屬經常准許用途，把「商業／住宅」用地改劃作「商業」地帶或「住宅」地帶不會增加有關用地的發展密度，因發展密度須受《建築物(規劃)規例》所管制；

改劃「政府、機構或社區」用地的地帶(R3及R6)

- (xxix) 有關的用途地帶修訂旨在反映已落成發展或大致在上世紀八十及九十年代獲城規會批予規劃許可而已發展作非政府、機構或社區用途的「政府、機構或社區」的用地。該等發展都是設有政府、機構或社區用途的住宅或商業發展。當局認為在重建後將這些地點保留作「政府、機構或社區」用地並不恰當，因為這樣做會侵犯發展權；
- (xxx) 城規會會依據有關的城規會規劃指引編號16所載的規劃準則，按個別情況考慮每宗申請，包括「政府、機構或社區」用地的主要功能，即為高樓大廈密集的環境提供歇息空間。該等準則亦大致適用於審議改劃用途地帶的申請；

公眾諮詢(R5及R29)

- (xxxi) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的建議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露，理由是在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，因而有違訂定建築物高度限制的目的；
- (xxxii) 當局已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩

個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，旨在邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向中西區區議會、區內居民及關注組作簡報。當局認為以徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已很充足，同時亦可維持有關過程的效率；

### 其他事項

#### 休憩用地不足(R3 及 R29)

(xxxiii) 雖然該區缺少了大約五公頃休憩用地，但中西區整體的休憩用地供應(包括現有及已規劃的地區和鄰舍休憩用地供應)則多出約四公頃。為盡可能解決鄰舍休憩用地不足的問題，已藉進行重建項目的機會，盡量闢設更多鄰舍休憩用地；以及

#### 檢討及評估(R3、R6、R29 及 R33)

(xxxiv) 施加建築物高度限制不會令該區的發展密度增加，亦不會對該區的交通情況和環境造成負面影響。政府會在有需要時就各方面事宜進行檢討及評估；

### 與特定地點有關的申述

(f) 申述的特定理由和建議及規劃署的主要回應撮錄於文件第 4.5 段，現概述如下：

#### 豐物道毗連西區副食品批發市場的範圍(R1、R3 及 R25)

(i) 把西區副食品批發市場改劃為「休憩用地」地帶，或把豐物道毗連西區副食品批發市場的用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶；

### 主要回應

- 按申述人的建議改劃有關用地的地帶並非恰當的做法，原因是：
- 申述地點屬於西區副食品批發市場的一部分，有關土地已撥給政府產業署作批發市場用途，現時用作西區副食品批發市場的出入口及停車場。為反映現有用途，該用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶；
- 西區副食品批發市場用地建有五個碼頭及三幢樓高兩層的建築物，而其中四個碼頭及西座的部分處所並未使用。不過，西區副食品批發市場用地大部分範圍仍用作魚類和肉類攤檔，以及淡水魚和漁業產品卸貨用途。發展局聯同有關政府部門現正探討如何活化空置的處所及碼頭，以供公眾享用。視乎所建議的其他用途為何，分區計劃大綱圖日後或需作出修訂，以配合西區副食品批發市場用地日後的發展建議。

### 中區警署建築羣及前已婚警察宿舍(R3)

- (ii) 維持中區警署建築羣及前已婚警察宿舍的建築物高度在約主水平基準上 70 米；

### 主要回應

- 按申述人的建議修訂有關用地的建築物高度限制並非恰當的做法，原因是：
- 中區警署建築羣的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米、70 米和 80 米，可鞏固建築羣現有的梯級式建築物高度輪廓，並提供一些彈性，以興建新建築物／構築物；

- 前已婚警察宿舍的最高建築物高度訂為主水平基準上 75 米，以確保有關發展與附近一帶互相協調，以及繼續為該區提供視覺調劑，同時提供一些彈性以符合其規劃意向，即活化再用作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地；
- 當局可藉規劃許可審批制度，對兩塊用地的建築物高度施加充分的規劃管制；

其他用地(R3)

- (iii) 日後把聖公會基恩小學用地劃作古蹟；以及把介乎興漢道與薄扶林道之間一段現有行人通道的非建築用地擴闊至 10 米；

主要回應

- 按申述人的建議修訂分區計劃大綱圖並非恰當的做法，原因是：
- 根據古物古蹟辦事處就 1 444 幢歷史建築所進行的評估工作，聖公會基恩小學並未獲評級，亦不屬擬評級的歷史建築；
- 興漢道的氣道／風道的有效寬度約有 10 米，因為興漢道本身亦為非建築用地；

德輔道中 216 至 232 號(R7)及干諾道西 99 至 103A 號(R8)

- (iv) 把 R7 用地及 R8 用地的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 180 米與主水平基準上 140 米；

主要回應

- 按申述人的建議放寬有關用地的建築物高度限制並非恰當的做法，因為擬議建築物高度會超越由西九龍填海區眺望的山脊線以下 20% 山景不受遮擋地帶，而 R7 所建議的高度會影響由山頂俯瞰海港的景觀；

威靈頓街 184 至 198 號(R9)

- (v) 把有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至 140 米或更高；

主要回應

- 按申述人的建議放寬有關用地的建築物高度限制並非恰當的做法，原因是：
- 在大致上介乎荷李活道與威靈頓街之間的範圍，最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米。申述地點位於蘇豪區的北緣，位處水平約主水平基準上 8 米。主水平基準上 120 米的建築物高度限制已容許興建約 112 米（以地面以上的絕對高度計算）的發展；
- 市建局涵蓋卑利街／嘉咸街用地的綜合重建計劃的建築物高度為主水平基準上 122 米至 160 米，該項計劃已由城規會妥為考慮及審批。以綜合發展計劃的建築物高度作為參考，以制訂附近地點的建築物高度限制並非恰當的做法；

干諾道西 179 至 180 號(R10)及干諾道西 181 至 183 號(R12)

- (vi) 把 R10 用地及 R12 用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米分別放寬至 157.5 米和 150 米；

主要回應

- 按申述人的建議放寬有關用地的建築物高度限制並非恰當的做法，原因是：
- 申述地點位於西營盤住宅羣，海旁一帶的高度級別較低(主水平基準上 100 米)，上坡範圍的高度級別則較高(最高建築物高度為主水平基準上 140 米)。橫向而言，該區的建築物高度級別由東(主水平基準上 120 米)向西(主水平基準上 100 米)下降，配合山巒背景整體向西下降的高度輪廓；
- 只要建築圖則許可仍然有效，進行發展的權利將不會受到影響。放寬建築物高度限制的建議會影響發展項目西面及南面一帶建築物和道路的順風情況；
- 在釐定其他用地(特別是海旁附近用地)的建築物高度限制時，不宜以過高發展(例如寶翠園)的建築物高度作為參考；

德輔道西 331 至 341 號(R11)、  
薄扶林道 3 至 25 號、皇后大道西 360 至 382 號和  
第二街 125A 至 139 號(R15)、  
西源里 12 至 26 號(R16)、薄扶林道 16 至 20 號  
(R17)及第二街 119 至 121B 號(R18)

- (vii) 把 R11 用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至 120 米；把 R15 及 R16 用地的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至 140 米；以及把 R17 及 R18 用地的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至 160 米；

主要回應

- 按申述人的建議放寬有關用地的建築物高度限制並非恰當的做法，因為除了通風及保存山脊線和由山頂俯瞰海港的景觀外，建築物高度限制的訂定亦基於整體高度概念及其他有關考慮因素。當局採納了梯級式高度概念，高度由海旁漸次向山上遞增。此外，當局不宜把一些過高及不相協調的建築物的高度套用於其他用地，否則會令極高的建築物在區內擴散。此外，零碎地放寬個別用地的建築物高度限制會破壞梯級狀高度輪廓的完整性；
- 略為放寬限制條文是否適用於「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」支區內面積 400 平方米或以上的用地，可能有含糊不清之處。為免產生疑問，建議順應 R15 至 R18 的部分內容，在「住宅(甲類)7」和「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的「備註(24)」內清楚訂明有關條文；

皇后大道西 450 至 456G 號(R13)及保德街 30 至 38 號(R14)

- (viii) 把兩塊用地的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至 150 米；

主要回應

- 在釐定其他用地的建築物高度限制時，不宜以特別高的發展項目(例如寶翠園)的建築物高度作為參考；
- 關於兩級高度管制，當局建議修訂分區計劃大綱圖的「說明書」，更清楚列出有關理據；

- 考慮到 R13 用地及 R14 用地的地盤水平分別為主水平基準上 7 米和主水平基準上 21 至 32 米，加上該兩塊用地須受主水平基準上 130 米的高度所規限(因其面積大於 400 平方米)，有關用地的情況應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定。因此，當區認為不宜把該等用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米；

薄扶林道 41 至 65 號(R19)

- (ix) 把有關用地恢復劃為「住宅(甲類)」地帶或改劃為「住宅(甲類)22」地帶，以放寬建築物高度限制至主水平基準上 168 米；

主要回應

- 按申述人的建議修訂有關用地的規劃管制並非恰當的做法，原因是：
- 在分區計劃大綱圖上劃設「住宅(甲類)」支區，旨在配合為個別用地實施兩級建築物高度管制並訂明後移和總樓面面積限制；
- 主水平基準上 140 米的建築物高度限制已容許興建約 102 米(以地面以上的絕對高度計算)的發展；
- 有關用地位於南谷風向下游的位置。放寬有關用地的建築物高度限制會減低南谷風的效能；
- 運輸署署長認為有關申述並未包括平面圖，以說明關於對停車場設計影響的論據。土木工程拓展署轄下土力工程處處長表示地庫發展或可獲容許；

- 略為放寬限制條文是否適用於「住宅(甲類)8」支區內面積 400 平方米或以上的用地，可能有含糊不清之處。為免產生疑問，建議順應 R19 的部分內容，在「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的「備註(24)」內清楚訂明有關條文；

市建局發展計劃圖地區(R20 及 R21)

主要回應

- (x) 有關申述因四個市建局發展計劃圖地區從管制範圍內剔除而反對訂明建築物高度限制。然而，由於市建局發展計劃圖地區由不同發展計劃圖涵蓋，不屬分區計劃大綱圖的範圍，有關申述因其內容不涉及分區計劃大綱圖的修訂而應視為無效；

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

上環電力支站大樓(R22)

主要回應

- (xi) 建議把有關用地的建築物高度限制由七層改為九層，並順應 R22 的內容，以便更準確地反映現有建築物高度；

[許智文教授此時離席。]

東華醫院和前李西疇紀念小學(R23)

- (xii) 把東華醫院和前李西疇紀念小學用地的建築物高度限制，分別由 10 層放寬至 21 層，以及由 8 層放寬至 15 層；

主要回應

- 按申述人的建議放寬有關用地的建築物高度限制並非恰當的做法，原因是：
- 把附近住宅地帶的建築物高度限制與分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的醫院用地比較並不恰當，因為兩者在土地用途及功能要求方面均有所不同；
- 現時沒有具體重建計劃及詳細的技術評估以處理各項問題，包括交通問題及發展項目與文武廟是否互相協調的事宜；
- 申述人可根據條例第 12A 條提出申請供城規會考慮。如理據充分並獲得政策上的支持，而且相關部門認為可以接受，則放寬限制可通過由規劃署提出建議修訂而實施。當局亦已訂明條文，可按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制的申請；
- 對於把廟宇用地的發展潛力轉移至學校用地的要求，可在制定重建計劃時再作考慮；

[陸觀豪先生此時離席。]

救恩堂及麗恩閣(R24)

- (xiii) 把有關用地改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米；最大住用總樓面面積訂為 6 573 平方米，而作教堂及政府、機構或社區用途的最小總樓面面積分別為 1 403 平方米及 5 531 平方米；

### 主要回應

- 按申述人的建議修訂有關用地的用途地帶並非恰當的做法，原因是：
- 現行施加建築物高度限制的用途地帶修訂主要是反映根據核准計劃(編號 A/H3/193)完成發展後的情況；
- 申述人並沒有提供任何具體發展計劃，亦沒有提供充足的理據支持救恩堂及麗恩閣日後的擴建計劃；
- 當局認為按建議加入未用的 15 000 平方米非住用總樓面面積屬於過多；
- 當局未能支持有關把救恩堂的建築物高度限制由三層放寬至主水平基準上 140 米的建議；
- 為反映獲批規劃許可的發展完成後的情況，建議修訂涵蓋麗恩閣的「住宅(甲類)15」地帶的「註釋」，將作為政府、機構或社區設施的最大非住用總樓面面積由 6 934 平方米修訂為 5 531 平方米(即將救恩堂的總樓面面積從「住宅(甲類)15」地帶中剔除)。此外，「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)15」地帶的界線亦應拉直，以更加貼切地反映學校平台最西端的邊線；

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

### R25 用地

介乎干諾道、正街、德輔道西及東邊街之間的範圍

- (xiv) 把有關範圍由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；

### 主要回應

- 按申述人的建議修訂有關用地的用途地帶並非恰當的做法，因為有關範圍位於上環商業中心區伸延部分西緣，特色是辦公室及商業發展(附連一些娛樂用途)日益增加，屬於中環商業區的伸延部分，而該範圍已逐漸變成商業區。所有新發展均是作商業用途。儘管如此，在「商業」地帶「註釋」亦訂有條文，可通過規劃許可審批制度進行第二欄的住宅發展；

### 第三街和爹核里的「政府、機構或社區」用地

#### 主要回應

- (xv) 關於 R25 提出把第三街和爹核里的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議，須注意的是申述地點不屬分區計劃大綱圖的修訂範圍；

### 中港道用地(R2、R5及R33)

#### 主要回應

- (xvi) 申述地點不屬分區計劃大綱圖的修訂範圍。把用地劃為「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶，已依循條例所訂的適當程序處理。該用地自二零零零年首次劃為「其他指定用途」地帶以來一直維持不變，而主水平基準上 130 米的建築物高度仍屬恰當；

### 士丹頓街 2 至 8 號(R31)及威靈頓街 28 號(R32)

- (xvii) 刪除申述地點後移兩米的規定或把後移規定更改為只適用於地面範圍；以及保留用地的現有地段界線；因應上落客貨及泊車情況檢

討在繁忙時段／日子的交通管控措施；並在特定時間或舉行活動期間，把德己立街列為「行人專用街道」；

### 主要回應

- 按申述人的建議修訂有關用地的規劃管制並非恰當的做法，原因是：
- 後移規定不會影響有關用地的發展密度，因為後移的面積可列入地盤面積內，用作計算地積比率；
- 後移規定不會妨礙地段擁有人向屋宇署申請額外地積比率。至於後移範圍會否獲批額外地積比率，須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》決定；
- 在沒有任何具體重建計劃詳情的情況下，若更改後移規定，使其只適用於地面範圍，並容許其上設有懸垂搭建物，將會立下不良先例，因此不獲支持；
- 運輸署署長表示威靈頓街行人路的闊度不足以應付現時的人流，尤其是在午膳時段。此外，雲咸街與威靈頓街之間的一段德己立街已在星期五、六、日及公眾假期由晚上七時至翌日早上四時劃作部分時間行人專用區，而運輸署現階段沒有計劃延長行人專用區的時間及覆蓋範圍；
- 申述人建議放寬後移規定會對實現上述規劃目標造成影響。在略為放寬後移規定的條款加入「可在特殊情況下」的字眼，是為配合一些特殊情況，即受用地所限而不能施加後移規定，但可透過其他方式達至規劃目標；

[劉智鵬博士此時離席。]

皇后大道西 77 至 91 號(R26)、德輔道西 156 至 160 號(R27)及文咸東街 35 至 43 號(R28)

- (xviii) 把 R26 及 R27 用地恢復劃為「商業／住宅」地帶，以及就 R28 用地撤銷建築物高度和總樓面面積限制，並把「分層住宅」用途由第二欄轉移至第一欄；

主要回應

- 按申述人的建議修訂有關用地的管制並非恰當的做法，原因是：
- 就 R26 及 R27 而言，由於正街以西的發展主要屬住宅性質，而且低層用作零售／商業活動，因此這些用地改劃為「住宅(甲類)」地帶。現有用途不會受有關修訂影響。在「住宅(甲類)」地帶「註釋」訂有條文，可通過規劃許可審批制度進行第二欄的商業與酒店發展；
- R28 所涵蓋範圍的四周主要是商業發展。由於正街以東的範圍已逐漸變成商業區，因此當局把 R28 用地改劃為「商業(6)」地帶，並在分區計劃大綱圖上訂明發展參數(即最大總樓面面積為 7 058 平方米，其中不少於 220 平方米須用作提供政府、機構或社區設施)，以反映發展完成後的情況。現有的住宅用途不會因改劃用途地帶而受影響。「商業」地帶訂有條文，可透過規劃許可審批制度進行住宅發展；

翰庭軒(R30)

- (xix) 把有關用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶；

## 主要回應

- 按申述人的建議把有關用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶並非恰當的做法，因為有關的用途地帶修訂旨在反映已根據規劃許可發展作住宅用途的發展項目。該用地改劃為「住宅（甲類）16」地帶，並在「註釋」中訂明須最少提供 799 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施用途；
- (g) 提出意見的理由、提意見人的建議及規劃署的回應分別撮錄於文件第 5.1 及第 5.2 段。當局就 R1 至 R33 所作的回應亦適用於 C1 至 C17。關於 C2 提出撤銷後移規定的建議，實施有關規定可在地面範圍闢設更多行人通道空間，並構成新或更闊的通風廊，以改善該區內部的空氣質素，因此是有需要的。至於 C2 關注太平山街順景雅庭空置處所的用途一事，當局在回應時表示，該用地為一宗獲批准規劃申請(編號 A/H3/258)的部分範圍，有關申請擬發展綜合大樓作住宅和兩間廟宇的用途，但兩間廟宇現時於附近其他地方營運，導至預留作廟宇用途的處所仍然空置。有關用地現時所劃作的地帶是為了反映已完成的發展，而空置處所的用途須另行處理。至於 C2 關注樂古道麗雅苑休憩用地設施的閘口上鎖一事，須注意的是麗雅苑契約規定須闢設通道及不少於 430 平方米的露天場地，供市民在所有合理時間內使用。現時有關範圍於星期一至五上午九時至下午五時和星期六、日及公眾假期上午十一時至下午五時用作公眾通道；
- (h) 規劃署的意見-
  - (i) R20 及 R21 是因四個市建局發展計劃圖地區從管制範圍內剔除而反對訂明建築物高度限制。由於市建局發展計劃圖地區不屬分區計劃大綱圖的範圍，有關申述因其內容不涉  
及分區計劃大綱圖的修訂而應視為無效；

- (ii) 建議修訂分區計劃大綱草圖，順應 R15 至 R19 的部分內容，在「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」地帶「註釋」中訂明略為放寬建築物高度限制條款。為求劃一起見，建議對「住宅(甲類)6」地帶作出相若的修訂；
- (iii) 對於 R14 關注實施兩級高度管制的理據，當局建議修訂《說明書》關於「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶的段落，更清楚列出有關理據；
- (iv) 建議順應 R22 而對分區計劃大綱草圖作出修訂，把涵蓋上環電力支站大樓的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由七層修訂為九層；
- (v) 修訂「住宅(甲類)15」地帶的「註釋」及界線，以反映已落成發展的情況。由於分區計劃大綱圖的建議修訂並不是因順應申述(R24)而提出，故應在根據條例第7條刊憲前，另行提交給都會規劃小組委員會考慮；以及
- (vi) 基於文件第7.5段所載的理由，以及相關附件所載的特定理由，當局不支持申述編號R1至R14、R23至R33及R15至R19的餘下部分，並認為有關申述不應獲得接納。

99. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡釋他們的申述和意見。

### R23(東華三院)

100. 李常威醫生借助投影片提出以下要點：

- (a) 申述人要求放寬東華醫院用地 10 層的建築物高度限制；

- (b) 東華醫院於一八七零年創立，是香港第一所中醫藥醫院。現時服務人口達 53 萬，提供急症、康復、日間及門診服務。主要服務範圍涵蓋港島的中、西及南區。東華醫院也為全港人口提供第三層及第四層醫療服務；

### 重建及擴建需要

#### 醫院大樓陳舊

- (c) 四幢醫院大樓於一九三四年至一九七四年間興建，屬陳舊的低矮大樓，布局設計過時。這些舊醫院大樓的情況惡劣，已無法維修；
- (d) 跟規劃署有關缺乏具體重建計劃和詳細技術評估的意見相反，東華醫院的總綱發展圖研究已於一九九七年三月擬備，並獲醫院管理局支持，但重建計劃因為資金短缺而延遲落實；

#### 對病人服務的需求增加

- (e) 人口老化令公眾對醫療服務的需求(包括住院、門診及救護車服務)增加，東華醫院現正與瑪麗醫院合作擴建港島西聯網的手術室服務；
- (f) 過去 20 年，為了應付公眾對優質病人護理服務的需求，各醫院大樓的樓面空間已盡用，以提供新的服務。舊醫院大樓內容納新醫療設備的樓面空間和樓面負荷量有限，未能迎合現今和未來的需求；

#### 車輛及行人交通情況惡劣

- (g) 只有一條通道經普仁街通往東華醫院，而有關用地並沒有設置適當的上落客貨處或落客設施，也沒有救護車專用通道。東華醫院用地現有的布局未能應付繁忙的車輛及行人交通，引致交通擠塞、意外，以及未能為危殆病人提供適時照顧等問題。倘發生

意外或塌樹，堵塞通往醫院用地的通道，則會令該等問題惡化；

- (h) 然而，由於東華醫院用地內的空間有限，增建大樓並不可行，唯一的解決方案是重建東華醫院。擬議新醫院大樓將興建在一個平台之上，連接醫院道以改善其通達程度。新通道可為公共及緊急車輛提供較佳的上落客貨處；
- (i) 根據文件附件 III-10 第 2.3.1 段所載，東華醫院的擬議重建計劃獲食物及衛生局支持。於一九九七年進行的總綱發展圖研究證實重建東華醫院有真正的功能及運作需要，亦已擬備多項技術評估。運輸署對為一九九七年的建議所擬備的詳細交通影響評估沒有負面意見。有關重建加上位於醫院道的擬議新通道將改善車輛及行人交通。重建東華醫院所帶來的環境及視覺影響亦屬輕微；以及
- (j) 鑑於醫院在功能及運作上的需要，以及公眾的真正和迫切需要，申述人要求把東華醫院用地的建築物高度限制放寬至 21 層，以便有關用地進行重建和擴建。

101. 林德信先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 申述人要求把前李西疇紀念小學用地的建築物高度限制由 8 層放寬至 15 層；
- (b) 李西疇紀念小學用地現時空置。東華三院計劃把用地重建為一幢高 15 層的中國文化中心，以作為文武廟的延伸部分；
- (c) 文武廟屬法定古蹟，令其發展潛力被凍結。東華三院作為有關用地的擁有人要求把廟宇用地的發展潛力轉移至學校用地；
- (d) 學校用地的重建工程不會對文武廟造成負面影響，也跟廟宇的文物及文化特質互相融合。擬議中國文

化中心的建築物高度(約主水平基準上 72.2 米)不會高於堅道。擬議重建跟四周環境協調一致，不會阻礙附近住宅樓宇的景觀和通風；以及

- (e) 有關建議跟政府為保存區內的文化及歷史文物而訂定的「保育中環」政策一致。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

R3(甘乃威、阮品強、何俊麒、黃堅成、楊浩然及鄭麗琼(中西區區議員))

102. 鄭麗琼女士提出以下要點：

- (a) 考慮到公眾期望保留以東華醫院，甘棠第和聖約翰座堂為界線的「舊城」區，R3 支持在區內劃設非建築用地，並認為應將之擴闊；
- (b) 很多位於半山的學校用地已重建為高層住宅樓宇，引致「熱島」效應。城規會日後應拒絕擬把「政府、機構或社區」地帶改劃作高層住宅發展的申請；
- (c) 規劃署不支持 R3 所提出把聖公會基恩小學用地列為古蹟的建議，因為該校並非已評級或擬評級的建築物。然而，有關建議須從宏觀的角度考慮。該校位於「歷史城區」(包括救恩堂、甘棠第、中區警署建築羣和前已婚警察宿舍用地)內，該校與其他歷史建築的連繫不應被忽略；以及
- (d) 區內很多低矮的唐樓受到無限制批約所限，R3 關注到在沒有更嚴厲的規劃管制去保存「舊城」區的情況下，舊建築物會被重建為高樓，令該區的特色最終被破壞。R3 認為不需為了活化歷史城區而建造新的建築物去舉辦大型音樂會或展覽。「舊城」區為市區內少數僅餘的歷史城區，應原址保留。

R5(香港地產建設商會)

103. 李禮賢先生借助一些繪圖提出以下要點：

- (a) 香港地產建設商會(下稱「地產商會」)反對分區計劃大綱草圖的全部修訂，理由是當局在擬備修訂的過程中並沒有尊重土地擁有人的權利；

*缺乏公眾諮詢*

- (b) 有關分區計劃大綱圖在沒有跟公眾和持份者進行討論的情況下由政府內部「黑箱作業」擬備出來。倘當局跟土地擁有人進行討論，則可制訂不同的建議，例如有關東華醫院用地的建議；
- (c) 公眾(包括地產業)沒有機會知道為何需要加入有關限制的理據。當局亦未有向公眾解釋訂定特定建築物高度限制、非建築用地、後移規定及／或總樓面面積限制的理由，亦未有向市民提供視覺影響分析，以指出有關規劃區長遠發展的目標。即使公眾可以提出申述和意見，改變地帶修訂的機會也很微；

*建築物高度限制過低*

- (d) 有關建築物的高度限制過低，實無必要，導至城市形態沉悶而不理想。顯示在有關建築物高度限制下的建築物輪廓的電腦合成照片(文件圖 H-5 g)說明了這種情況。建築物高度應定在一個可容許建築物設計具靈活性的水平，以提供優質的發展；
- (e) 該區的空氣流通專家評估的其中一項建議是鼓勵採取「通風的建築物和平台設計」。然而，由於建築物高度定在低得不合理的水平，該等設計實難以做到。專家評估亦指出，中環中心內及中遠大廈與新紀元廣場之間的休憩用地屬「應鼓勵在稠密地區加入的有用設計」，這些廣場及休憩用地得以出現只是因為極高的中遠大廈(主水平基準上 205 米)和中

環中心(主水平基準上 288 米)能夠容納一個位處高空的極大樓面面積。這些真實例子證明較高的建築物可以為公眾提供較多的地面和低層空間；

- (f) 都會規劃小組委員會文件第 10 / 10 號討論有關分區計劃大綱圖的擬議修訂，當中承認中遠大廈和中環中心屬形成部分城市空中輪廓線的地標。然而，有關分區計劃大綱圖顯示這兩幢建築物的高度限制只定為主水平基準上 120 米。由於有關《註釋》容許重建至現有建築物的高度，為這兩幢建築物訂定的高度限制(主水平基準上 120 米)絕不合理；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

#### *非建築用地*

- (g) 地產商會強烈反對劃設非建築用地的規定，把該等規定納入分區計劃大綱圖並沒有法定基礎支持。條例第 3 及第 4 條訂明，城規會的職責是為一個地區的「建築物類型」和「布局」分別擬備草圖，而非建築用地不屬以上任何一個類別。此外，確保建築物之間在適當的地方有「間距」的目標可通過條例的現行架構而達到，根據條例，城規會可就休憩用地、公園及街道等作出規定。增設非建築用地類別亦沒有理據支持。此外，「非建築用地」的字眼並不明確，容易引起混淆，因為同一字眼用於契約內具有特別意思，而「非建築用地」在《建築物條例》下的影響並不明確，特別是在上蓋面積及地積比率的計算上；

#### *後移範圍*

- (h) 地產商會反對在分區計劃大綱圖加入後移規定，因為分區計劃大綱圖應該是決定建築物類型和准許用途的概括圖則，有關規定與分區計劃大綱圖的規模和籠絡性質相符。擴闊道路的規定可以由其他條例，例如《建築物條例》和《道路(工程、使用及補償)條例》所涵蓋，這些條例提供方法，向因作公共

用途而失去土地的私人土地擁有人作出補償。利用分區計劃大綱圖作這項用途是錯誤的，也有可能須面對訴訟。此外，當局沒有評估在分區計劃大綱圖上訂明的該等規定是否已是最低的佔用土地量，以及有否涉及政府土地的其他替代方案；

- (i) 有關分區計劃大綱圖的任何地帶均沒有訂明，可根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條而獲准超逾有關的地積比率，然而這卻是很多其他分區計劃大綱圖的標準條文。此外，《註釋》或《說明書》內並沒有說明爲了作後移或通風用途而佔用的私人土地是用作公眾通道，也沒有說明根據慣常做法，建築事務監督或會就此考慮批給額外的總樓面面積；
- (j) 這些後移規定加起來的效應，是在沒有補償及沒有充分理據證明作公共用途的情況下佔用私人土地或收回土地，就此，R5 要求把所有後移規定從有關分區計劃大綱圖中刪除；

#### *以定點形式劃分地帶*

- (k) 「以定點形式劃分地帶」具有不必要的限制性，「住宅(甲類)」地帶下有 21 個支區，包括按租契和核准建築圖則的參數進行發展。以定點形式劃分地帶違反概括的規劃原則，亦與條例中涉及法定圖則內容和申請事宜的條文有抵觸。城規會應採用較合理和較概括的地帶劃分方法，把支區合併爲數目較少的土地用途地帶，並就這些地帶訂定相若的建築物高度和發展潛力管制；

#### *中港道用地的「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶 - 劃一的建築物高度限制*

- (l) 當局的做法是，不論現有建築物有多高，海旁區的建築物高度限制均須保持在低水平，以作通風用途。在尖沙咀區，城規會爲廣東道一帶和尖沙咀東部內的用地分別施加主水平基準上 85 米和主水平

基準上 80 米的建築物高度限制，並加入提供通風廊的規定，無視現有建築物已高得多；

- (m) 然而，城規會對屬於未發展海旁用地，並擬進行賣地的中港道「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶所採取的做法則不同。為有關用地訂定的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)只顯示在《註釋》上。即使這個度限制在為整個規劃區引入建築物高度限制之前已經存在，也早應在過程中進行檢討並視為恰當。相反，海旁的另外兩幢現有高樓，即中遠大廈和中環中心則受到新的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)所限制；
- (n) R5 認為當局公平及平等地對待所有用地屬原則問題。中港道政府出售用地的建築物高度限制很高(主水平基準上 130 米)，亦沒有後移及非建築用地規定，會變成另一項大型發展。當海旁用地的高度限制較更內陸的私人土地為高，則有關用地的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)亦會損害梯級式高度原則。看來當局在訂定發展管制時對私人 and 公共土地採用雙重標準；

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

#### *改劃「商業／住宅」用地的地帶*

- (o) 把「商業／住宅」用地改劃為「商業」或「住宅（甲類）」用地令土地擁有人在決定其處所的用途方面失去靈活性；以及
- (p) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶近期納入銅鑼灣分區計劃大綱圖及灣仔分區計劃大綱圖。考慮到該區鄰近商業中心區，在區內劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶同樣適合，令該區更具活力。

R7(Kailun Lee Chartered Architect)

104. 陳昌傑先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 申述人反對在涵蓋德輔道 216 至 232 號的「商業」地帶施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制(修訂項目 B1)；
- (b) 有關用地現時建有在上世紀七十年代末及八十年代初落成的三幢商業樓宇，即三昌大廈、偉利大廈及嘉華銀行大廈；
- (c) 該等樓宇的設計及質素已過時，現時是進行重建的成熟時機。前土地發展公司已就重建該區的舊樓奠定基礎。附近有兩項合併土地的重建項目進行，即新紀元廣場及中環中心。然而，重建的經濟誘因會因建築物高度限制而受到抑制；

[馬錦華先生及黃遠輝先生此時返回會議席上。]

- (d) 「城市設計指引」說明在山脊線以下應設有一個 20%至 30%山景不受建築物遮擋地帶，以保留太平山的山脊線。從西九文化區眺望，有關用地及毗連用地的不受建築物遮擋地帶為主水平基準上 182 米至 197 米。擬議的建築物高度所造成的景觀影響輕微。把有關的建築物高度放寬至主水平基準上 180 米(不包括屋頂突出物)不會超越不受建築物遮擋地帶。這項意見有別於規劃署在文件中所作的回應。此外，從西九文化區眺望的景觀已被中遠大廈(主水平基準上 231 米)遮擋，而由尖沙咀文化場館眺望，並無山脊線需受保護；
- (e) 為附近的「商業」地帶訂定主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制會形成高原狀地形，而城市景致也會變得單調乏味，與「城市設計指引」所訂定起落有致的高度輪廓不符；以及

- (f) 建議把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 180 米(不包括屋頂突出物)。

[馬詠璋女士此時離席。]

R 8 (W M K Y Ltd)

105. 陳昌傑先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 申述人反對在涵蓋干諾道西 99 至 103A 號的「商業」地帶施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制(修訂項目 B1)。申述地點建有在一九六九年以前落成的三幢綜合用途建築物，即干諾道西 99 至 100 號、萬豐樓及華鉅大樓；
- (b) 這些舊樓的狀況欠佳，而申述地點的發展潛力也未完全發揮。從土地用途及經濟角度來看，現時是重建這些樓宇的成熟時機。有關方面可透過一項綜合發展項目一併重建這些樓宇。附近有兩項合併土地的重建項目進行，即 Yat Chau International Centre 及粵財大廈；
- (c) 然而，重建樓宇的經濟誘因會因建築物高度限制而受到抑制；
- (d) 重建申述地點的規劃工作自二零零九年年中展開，擬議酒店發展(主水平基準上 137.7 米)的兩份建築圖則於二零一零年提交，但遭建築事務監督拒絕。有關的擁有人現擬在重建後興建一幢商業／辦公室樓宇；
- (e) 「城市設計指引」說明山脊線以下應設有一個 20% 至 30% 山景不受建築物遮擋地帶，以保留太平山脊線。從西九文化區眺望，太平山山脊線的相關部分已完全被縉城峰(主水平基準上 167 米)遮擋，在申述地點興建主水平基準上 137.7 米的發展項目不會對不受建築物遮擋地帶造成額外負面影響。這項意見有別於規劃署在文件中所作的回應。此外，從尖

沙咀文化場館眺望，並無山脊線需受保護，而背景則被寶翠園遮擋；以及

- (f) 建議把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米(不包括屋頂突出物)。

R9(Starbird Ltd.)

106. 曾思蒂女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申述人反對把位於威靈頓街 184 至 198 號沒有建築物高度限制的用地由「商業／住宅」地帶改劃為訂有主水平基準上 120 米建築物高度限制的「商業」地帶(修訂項目 B1)；
- (b) 申述地點位於建築物高度為主水平基準上 100 米至 140 米的一大片住宅範圍(劃為「住宅(甲類)」地帶)的北緣，而市建局卑利街／嘉咸街的「綜合發展區」用地的核准高度則為主水平基準上 122 米至 160 米，因此，把申請地點(分區用途已由「商業／住宅」地帶降至「商業」地帶)如南面住宅範圍一樣歸入主水平基準上 120 米的同一高度級別，實言不成理。商業樓宇較住宅樓宇容許較高的地積比率，而且也需要較高的樓底高度以配合所需提供的服務。較高的建築物高度對辦公室樓宇發展十分重要；
- (c) 考慮到申述地點非常接近位於皇后大道中對面的中遠大廈(主水平基準上 205 米)和中環中心(主水平基準上 288 米)，以及市建局卑利街／嘉咸街的「綜合發展區」用地(主水平基準上 122 米至 160 米)，當局沒有充分理由取消發展「商業／住宅」地帶的靈活安排；
- (d) 雖然文件述明不能以中遠大廈、中環中心及市建局「綜合發展區」用地的建築物高度作為參考，以制訂附近地點的建築物高度限制，但有一點不可忽視，就是這些非常接近申述地點的發展項目屬現時

城市環境的一部分。日後的發展應與現時已建設環境互相協調，方法是讓建築物高度以這些發展為中心向四周梯級式遞降，以避免「突兀」的建築物出現。在申述地點訂定較高的建築物高度可做到這一點，尤其是考慮到申述地點現時劃為「商業」地帶而不是如南面一大片住宅範圍一樣劃為「住宅(甲類)」地帶；

- (e) 城規會為尖沙咀分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時參考了核准的整體建築圖則，而大綱圖中個別用地的建築物高度限制已反映核准整體建築圖則的建築物高度。當局沒有採用同樣的方法處理這份分區計劃大綱圖，也沒有解釋為何不參考核准整體建築圖則便在申述地點施加「劃一的」建築物高度限制。當局應採用同一方法處理這份分區計劃大綱圖；
- (f) 整體建築圖則已取得有效許可在申述地點興建主水平基準上 136.69 米的辦公室樓宇(主天台水平)。在分區計劃大綱圖訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，會令公眾誤以為這可能是發展的規模／形式；
- (g) 土地擁有人就其核准計劃進行的任何設計發展都會受到嚴重及不合理的限制，因為只有對整體建築圖則作出輕微修訂才不須受主水平基準上 120 米的建築物高度所限制。目前的建築物高度限制不會對發展商提供誘因，發展商只會落實核准整體建築圖則連上蓋面積達 100% 的平台，以確保建築物高度為主水平基準上 136.69 米。這樣做不會提供改善設計的機會，例如把建築物後移以擴闊行人路、種植樹木，以及改善觀景廊及通風廊等；
- (h) 申述人的交通顧問建議把樓宇後移以闢設一個上落客貨專用區，以及擴闊道路以改善交界處的情況。放寬建築物高度可讓發展商靈活地大幅修訂核准整體建築圖則以加入這類措施；

- (i) 施加建築物高度限制令建築物之間沒有間距，對通風廊及觀景廊造成負面影響，最終會出現「屏風效應」。廣泛地區(即蘇豪大部分地區)的較低建築物高度也會令發展的設計有如鞋盒一般，建築物高度輪廓也會變得單調乏味；以及
- (j) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米的建議不僅可反映已承諾發展的准許建築物高度，也額外容許三米，讓設計發展(包括闢設核准整體建築圖則沒有述明的上落客貨區及擴闊道路)時具更大靈活性。訂定擬議的建築物高度限制不會立下壞先例，因為非常接近申述地點的「住宅(甲類)1」地帶的建築物高度為主水平基準上 140 米。放寬建築物高度限制不會對景觀造成負面影響。

#### R10(Superb Ltd.)

107. Mr Matthew Lennartz 借助投影片陳述以下要點：

- (a) 申述人反對在涵蓋干諾道西 179 至 180 號的「住宅(甲類)」地帶施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制(修訂項目 C1)；
- (b) 整體建築圖則已獲批准，可在申述地點進行建築物高度為主水平基準上 157.46 米的住宅發展。在申述地點施加的建築物高度限制大大低於該整體建築圖則所批准的建築物高度限制，令申述人難以靈活根據市場需求及公眾期望對核准計劃作出修訂及收納諸如後移、擴闊建築物間距及增加空間和綠化區等規劃增益；

[李律仁先生此時到達參加會議]

- (c) 在這份分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，與城規會在尖沙咀設定建築物高度管制的做法不一致。該等已承諾發展包括高度為主水平基準上 386.7 米的海洋中心、預期重建後高度為主水平基準上 61 至 265 米的新世界

中心、高度為主水平基準上 134.4 米的國際廣場，以及附近其他遠高於大致為主水平基準上 15 至 130 米的建築物高度級別的高樓大廈。根據這份分區計劃大綱圖，申述地點及較廣泛範圍的建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 100 米，這做法與採用梯級式高度的做法背道而馳，對申述人也不公平。當局並沒有就採取這個不同做法提出理由或理據；

- (d) 建議的建築物高度限制會導至發展的外形有如「鞋盒」般，也會令樓底高度等未符標準。此外，又會使建築物變得較矮和較龐大，而建築物之間只有少許空間，因為發展商會嘗試達致最大的總樓面面積和盡量擴大海景。然而，這樣做會使建築物的輪廓線變得死板單調，也可能造成嚴重的屏風效應，對增加景觀開揚度和空氣流通造成反效果。放寬建築物高度限制，從而讓建築物之間出現間距及令建築物高度限制有變化，符合《香港規劃標準與準則》的規定。《香港規劃標準與準則》述明「建築羣應加入一些設計獨特的建築物和樞紐區，並讓人從海旁看到內陸景觀。應鼓勵發展多元化的建築羣，避免海旁的面貌單調乏味」；
- (e) 發展項目如施加擬議放寬的建築物高度限制，不會破壞任何背景山脊線，反而有助鞏固已在西營盤區內設立的樞紐區；
- (f) 所施加的建築物高度限制(較核准整體建築圖則低約 36.5%)絕無向申述人提供落實規劃意向的誘因。然而，放寬建築物高度限制可落實興建外形修長的大樓和多個規劃及城市設計目標；
- (g) 西營盤是市區重建策略指定的九個重建目標區之一，該區欠缺重建誘因，突然過度限制建築物高度會帶來負面影響，也會延續市區老化的問題。申述地點及西營盤其餘部分的市區重建純屬私人土地擁有人的責任；以及

- (h) 要求城規會把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂至 157.5 米，以反映核准整體建築圖則的高度。建議的建築物高度限制不會對山脊線的景觀造成負面影響。

R12 (Liu Chong Hing Investment Ltd.)

108. 曾思蒂女士借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 申述人反對在干諾道西 181 至 183 號用地所在的「住宅(甲類)」地帶訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制(修訂項目 C1)；
- (b) 由於該區許多建築物樓齡超過 30 年，因此該區適宜進行市區重建。許多重要規劃文件(包括分區計劃大綱草圖、「香港 2030」、《市區重建策略》等)均提及有需要在維多利亞港這個「西面的門廊」進行市區重建、採用創新的建築物設計和積極「改進」市容。因此，在規劃和城市設計方面而言，此區着實非常重要。劃一為該區制訂建築物高度限制的簡單做法，無助實現這些目標；
- (c) 申述地點現建有匯港中心，該商業大廈樓齡為 15 年，建築物高度為主水平基準上 118.7 米。該建築物在干諾道西的臨街面極廣，阻礙海風滲進內陸市區範圍，並限制觀景廊望向海港的景觀。此外，該地點的建築物間距過小，緩衝空間不足，而且沒有綠化空間。在申述地點訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，會使現時情況繼續，亦妨礙進行能改善現時市區環境的重建項目。
- (d) 有關方面已擬備遵從分區計劃大綱圖限制的基準發展計劃和採納申述人提出放寬建築物高度限制的建議的最佳發展計劃。資料顯示只有最佳發展計劃有空間闢設通風廊和觀景廊，以及進行綠化和後移，以改善區內環境；

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (e) 申述地點位於作為匯聚點／景點的當眼「市容樞紐」。此樞紐的現有和已承諾發展的建築物高度較高，可在市區環境內締造認同感；
- (f) 把干諾道西和德輔道西大部分範圍的建築物高度級別訂為主水平基準上 100 米，實際上會出現一整列高度一樣的發展，建築物高度不能靈活增減，會使整個海旁的建築物高度輪廓單調和導至屏風效應，有違「城市設計指引」和「海港規劃指引」。該兩套指引均要求在海旁制訂不同的建築物高度，以營造有趣多姿的視覺效果，以及使海港形象更添趣味；
- (g) 申述地點毗連建築物高度為主水平基準上 157.46 米的已承諾發展。西面是主水平基準上 150.38 米的現有香港商業中心大樓。擬議建築物高度限制為主水平基準上 150 米的發展計劃有助鞏固該區的現有「樞紐」地位，並使附近一帶的建築物的高度能更順利過渡；
- (h) 在申述地點採用創新的建築物設計和劃一的建築物高度輪廓，可使海旁更富吸引力和朝氣，有助西營盤的旅遊業發展；以及
- (i) 為推動市區重建、良好規劃及城市設計成效和旅遊業，現要求城規會把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為 150 米。

R13(合英有限公司)

R14(Au, Pui Yu Roberta)

109. Mr Phil Black 借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 他代表 R13 和 R14，而 R14 尚待提交授權書；

*[會後補註：城規會於二零一零年十一月九日接獲授權 Mr Phil Black 為 R14 的代表出席二零一零年十一月五日聆訊的信件。]*

(b) 申述人要求：

- (i) 西營盤皇后大道西與保德街之間的範圍(涵蓋 R13 和 R14 的申述地點)應由「住宅(甲類)7」地帶(主水平基準上 110 米)改劃為「住宅(甲類)8」地帶(主水平基準上 120 米)；
  - (ii) 建議讓「住宅(甲類)」地帶面積達 400 平方米的用地可提高高度的誘因須予以擴大，以鼓勵合併較大用地，並使街道水平的空氣更為流通；
- (c) 申述地點的高度級別必須與其東面「住宅(甲類)8」地帶的住宅羣相同。「住宅(甲類)7」地帶的建築物高度限制訂得較低，是歧視保德街／加倫臺的業主，應改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米／140 米；
- (d) 從文件得悉在「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)8」地帶，面積 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度可較高(即多加 20 米)，主要是配合用地合併作更全面的綜合發展，以及容許就地闢設交通設施。申述人雖然原則上支持規劃原意，但對為何以 400 平方米作為增加建築物高度的準則和沒有在《說明書》作出解釋，存有疑問；
- (e) 擴大誘因以鼓勵合併較大用地，實屬可行。因此，申述人建議在「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶面積超過 800 平方米的用地制訂多加 20 米高度的誘因，前提是有關計劃須包括闢設氣道、休憩用地、綠化範圍、非建築用地、建築物後移範圍等措施，使行人水平的空氣更為流通，以及建築物高度不遮擋山脊線和從主要瞭望點眺望的海景。有關多加 20 米高度的誘因必須獲得城規會根據條例第 16 條批准；

- (f) 有關略為放寬建築物高度限制的條文是否適用於「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」支區的較高最高建築物高度，並不清晰；
- (g) 建築事務監督於二零一零年九月批准 R13 和 R14 用地的建築圖則，以發展主水平基準上 130 米的商住樓宇。現要求城規會顧及核准整體建築圖則的高度，並在分區計劃大綱圖上予以反映，而非劃一在有關用地制訂建築物高度限制。

### R19(富高發展有限公司)

110. 杜立基先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 這項申述是關於在薄扶林道 41 至 65 號的用地所在的「住宅(甲類)8」地帶制訂的建築物高度限制；
- (b) 在劃為「住宅(甲類)8」地帶的各個用地，可容許的絕對建築物高度相差超過 20 米。雖然地形不同，而且地盤水平差異甚大，劃為「住宅(甲類)8」地帶的範圍的建築物高度同為主水平基準上 120 米/140 米，並未顧及天然地形輪廓，亦沒有因應天然地形輪廓的變化而作出適當修訂，以致造成不公平的現象，即一些用地(包括申述地點)須面對較嚴格的管制。有關地點位於不同街道水平近較高處，而絕對建築物高度則限為只有約 100 米。建築物高度限制未能使建築物高度輪廓向上坡遞升。嚴格的建築物高度限制不能推動有關方面採取改善措施(例如建築物間距和後移範圍)。因此，過於嚴格的建築物高度限制只會引致屏風式的建築物外觀，有違可持續發展委員會擬備的「優化建築設計締造可持續建築環境」社會參與過程報告書(二零一零年六月)頒布的可持續發展建築物設計指引；
- (c) 顧問團隊在獲得業主的支持下，聯同建築師和空氣流通評估顧問擬備了一個概念計劃，展示重建申述地點的一些優良設計元素。在制訂概念計劃時，已

參考《香港規劃標準與準則》第十一章所載的城市設計和空氣流通原則，以及可持續發展委員會報告書所列的可持續發展建築物設計指引。概念計劃的部分建議為新增建議，並未在申述書內提及；

(d) 由於該地點的布局、臨街面長、毗鄰用途和現有風環境，在擬備概念計劃時已考慮一些優良設計元素(包括從薄扶林道後移、縮小平台、地庫停車場、建築物間距等)。有關方面亦擬備了基準計劃和改善計劃，以作比較：

(i) 基準計劃的絕對建築物高度為 100 米(即主水平基準上 140 米)，而上蓋面積為 90%(平台水平)和 37.5%(大樓)，從西面界線劃設 4.5 米的後移範圍，而臨街面則會超過 80 米；

(ii) 改善計劃的絕對建築物高度為 120 米(即主水平基準上約 163 米)，而上蓋面積為 70%(平台水平)，從西面界線劃設的後移範圍則為 15 米(平台水平)和 20 米(大樓)，從薄扶林道劃設的平台後移範圍甚廣；以及

(e) 改善計劃較基準計劃為佳，因為通過後移和減少平台的上蓋面積，可營造西南方的通風廊，使通風效果更佳，也更能達到可持續發展的建築物設計要求。有關方面亦已就概念計劃進行空氣流通評估。

111. R19 的空氣流通評估顧問趙家輝先生借助投影片，陳述以下要點：

(a) 根據分區計劃大綱草圖的空氣流通評估報告，申述地點所在的地區的每年盛行風來自東方和東北方，而夏季的盛行風則來自東方和西南方；

(b) 歇息空間(即申述地點以北的第三街遊樂場)被建築物圍繞。主要空間與區內歇息空間並非互相連接，以致南風和西南風不能滲進該區；

- (c) 根據空氣流通評估的建築物體積密度圖，如進行符合建築物高度限制的重建計劃(即與基準計劃類似的計劃)，熱島效應將會加劇；
- (d) 風模擬實驗的結果顯示，如進行經改善的概念計劃，南風和西南風的風速會增加超過 20%。由於夏季盛行風來自南方和西南方，夏季的空氣流通情況將大有改善；
- (e) 有關方面已審視該區空氣流通評估報告所列的原則。該報告大致建議盡量容許更多空間，並把該用地的 20% 至 30% 劃為非建築用地，這是好的開始。有關方面應藉機進一步擴闊街道和盡量把街巷連接起來。此外，建議每塊用地劃設非建築用地，以減少前面的範圍；以及
- (f) 根據該區的模擬測試結果和空氣流通評估報告所列的原則，以及由於該地點的布局和臨街面長，建議從申述地點西面臨街面指定闊 15 米的狹長土地為非建築用地，使主要空間和區內歇息空間連接起來。

112. 杜立基先生借助投影片，建議把申述地點改劃為新的「住宅(甲類)」支區、把建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米，並指定有關用地的西部(闊 15 米)為非建築用地，以及在街道水平以上 15 米把建築大樓從非建築用地進一步後移五米。這些措施可使主要空間和歇息空間連繫起來，從而大大改善空氣流通。

#### R20(Smartop Ltd.)

113. 李禮賢先生借助一些圖則陳述下列要點：

- (a) 這份分區計劃大綱圖上有四個市建局發展計劃圖所涵蓋的地區並無施加建築物高度限制，R20 對此表示關注；

- (b) 市建局過去曾興建極高和不相協調的建築物。為已落成的高樓大廈施加較低的建築物高度限制，例如把中環中心(建築物高度為主水平基準上 288 米)的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，實在毫無效用，因為已落成的發展項目會長遠存在在有關地點上；
- (c) 規劃署在文件中提到這份申述應視為無效，因為其申述內容不涉及分區計劃大綱圖的修訂。然而，R20 認為就分區計劃大綱圖所遺漏的事項作出的申述屬有效申述，尤其是四個發展計劃圖所涵蓋的地區實際上位於該區範圍內，而該區所有其他私人地段的土地擁有人均須遵從分區計劃大綱圖的修訂項目對建築物高度所訂的限制。儘管其他私人地段上的重建計劃已完成一半的規劃程序，但仍須受建築物高度限制所規管；而市建局現正修訂其計劃，但無須受這類法定限制規管，這樣對發展商並不公平；
- (d) 城規會在所有用地實施規劃管制時，無論是在私人土地、市建局發展計劃圖所涵蓋的用地或政府土地，均應採取一致做法。現要求城規會修訂四份發展計劃圖，以便按發展計劃圖所涵蓋地區附近的相關高度級別，為有關地區加入建築物高度限制，從而解決有所遺漏的問題。

#### R22(香港電燈有限公司)

114. 李偉雄先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申述人不反對在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制。不過，把申述地點的建築物高度限制訂為七層，會嚴重削弱重建和作出改動的彈性；
- (b) 現有的上環電力支站大樓於一九九零年落成，樓高九層。該大樓已盡用作容納兩個電力支站，基本上為公眾供應足夠和穩定的電力；以及

- (c) 申述人同意規劃署的建議，即把申述地點的建築物高度限制由七層修訂為九層，以便更準確地反映現有建築物高度。

[黃仕進教授此時離席。]

#### R24(基督教香港崇真會有限公司)

115. 何小芳女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) R24 反對把麗恩閣由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)15」地帶，以及把建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米；把最大住用總樓面面積訂為 6 573 平方米和把最大非住用總樓面面積訂為 6 934 平方米，而其中不少於 5 531 平方米用作政府、機構或社區用途，並反對把位於「政府、機構或社區」地帶的救恩堂的建築物高度限制訂為三層；
- (b) 救恩堂現時為三級歷史建築，但擬評為一級歷史建築。麗恩閣是一幢 27 層的綜合用途大樓，地下至六樓是救恩學校和教堂宿舍。附近一帶正進行重建和轉型工程，例如申述地點東面和東北面正進行市建局第一街和第二街重建工項目(縉城峰)和市建局餘樂里／正街發展項目；
- (c) 改劃用途地帶是為反映一宗第 16 條申請(A/H3/193)的發展密度，該宗申請於一九九三年獲城規會批准，擬在整塊「政府、機構或社區」用地進行發展。在該宗申請獲得批准後，申述地點即視為「政府、機構或社區」用地。當時主要預算興建一間優質的小學(即救恩學校)，以及容納一些住宅用途，以應付社區的房屋需求。核准發展尚未完全發揮整塊用地的發展潛力，超過 13 500 平方米的政府、機構或社區(非住用)總樓面面積尚未用作為社區提供服務。整塊用地現時的非住用總樓面面積為 6 934 平方米(救恩堂和救恩學校)，較住用總樓面面積 6 573 平方米(包括教堂宿舍在內的麗恩

閣)爲多。政府、機構或社區用途是整塊用地的主要土地用途；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (d) 該區的人口日益增加，對政府、機構或社區用途有所需求，特別缺乏提供崇拜和社區服務的教堂和學校用地。教堂牧師需要更多辦公室空間，而救恩學校則需要更多空間爲幼稚園和小學的兒童提供服務，以進行較理想的教學活動。由於「住宅(甲類)15」用地的現有總樓面面積已超過《建築物(規劃)規例》所訂的上限，因此爲盡用尙未發揮的發展潛力以配合社區服務而略爲放寬總樓面面積限制的做法並不可行，而且亦會失去提供更多社區服務的機會；
- (e) 須留意的是，申述地點是以無限制批約方式持有，由擁有人以市價購入，但申述地點的擁有人並非發展商，計劃把有關地點尙未發揮的潛力發展作社區用途。R24 的私人發展權應受到尊重；
- (f) R24 計劃把露天籃球場改建爲全天候球場，並在球場上興建一座八層的低層構築物，爲社區／學校服務提供約 3 180 平方米的總樓面面積。新構築物與現有的救恩學校會處於同一水平；
- (g) 有關繪圖說明新的低層擴建部分不會影響教堂，而可爲該處的景觀提供多層綠化的機會。從西邊街觀望，新構築物會配合由救恩堂朝麗恩閣遞升的梯級式高度輪廓。該擴建部分不會對空氣流通和景觀造成負面影響；以及
- (h) R24 因此建議：
  - (i) 把申述地點改劃爲「政府、機構或社區(2)」地帶，並保留救恩堂，而「政府、機構或社區(2)」地帶的建築物高度限制應訂爲主水平基準上 140 米；最大住用總樓面

面積應訂為 6 573 平方米，而作教堂及政府、機構或社區用途的最小總樓面面積應分別訂為 1 403 平方米和 5 531 平方米；或

- (ii) 把申述地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並保留救恩堂，而「政府、機構或社區(2)」地帶的建築物高度限制應訂為主水平基準上 140 米；最大住用總樓面面積應訂為 6 573 平方米，而作教堂及政府、機構或社區用途的最大總樓面面積應分別訂為 1 403 平方米和 8 711 平方米(即 5 531 平方米加 3 180 平方米)。

116. 基督教香港崇真會會長王福義博士陳述下列要點：

- (a) 申述地點由一名瑞士裔德國傳教士以一整個地段的形式購入，用作宗教和教育用途。有關地點其後分為數個地段，部分為籌款而發展作住宅用途。儘管如此，有關地點不同部分的地面一層互相連接，仍然開放予公眾使用；
- (b) 修訂用途地帶會妨礙在申述地點擴建社區設施的計劃。由於救恩堂擬評為一級歷史建築，故其發展潛力會失去。考慮到申述地點長久以來已視為「政府、機構或社區」用地，把救恩堂連同申述地點的住宅部分改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶並訂定一套常用的發展管制，做法合理。畢竟擬議擴建是為作社區用途而非住宅用途；以及
- (c) 須重申的是，該區對政府、機構或社區設施的需求很大，修訂用途地帶會令所需的設施減少。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

R26(Montgomery Enterprises Ltd.)

117. 陳狄陵先生陳述下列要點：

- (a) 申述人反對把皇后大道西 77 至 91 號的用地由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；
- (b) 正如文件所載，由於正街以西的發展主要屬住宅性質，因此這些用地(包括申述地點)改劃為「住宅(甲類)」地帶。然而，申述地點現時由一幢商業／辦公室樓宇佔用，而附近有很多酒店和辦公室。該區並非主要屬住宅性質；以及
- (c) 文件中亦提到，「住宅(甲類)」地帶「註釋」訂有條文，可通過規劃許可審批制度，進行第二欄的商業與酒店發展。然而，就商業／酒店發展而言，改劃為「住宅(甲類)」地帶後，申述地點的地積比率會由 15 倍下降至 12 倍。發展潛力實際上有所減少，對土地擁有人並不公平。

R29(中西區大廈節能網絡)

118. Ms. Sani Howard 陳述下列要點：

- (a) 最近落成的高樓大廈已對該區的空氣流通情況造成負面影響，令居住於該區的居民增加使用空調設施。她支持 R19 的建議，即在重建用地時改善區內的空氣流通情況；
- (b) 該區缺乏供私人住宅發展的業主立案法團開會的場所；以及
- (c) 同時亦關注商業樓宇改建作住宅用途後的消防安全問題；

[梁宏正先生此時暫時離席。]

119. 劉家善女士陳述下列要點：

- (a) 公眾對社區設施和休憩用地的需求日益增加。區內人士不需要地標式或豪華的設施，反而沿海濱長廊而建的單車徑和美食廣場等設施會大受歡迎；
- (b) 支持 R24 在救恩堂用地提供更多社區設施的建議，但留意到救恩堂用地位於山上，在核心地區居住的長者難以前往；
- (c) 隨着人口老化，有必要提供更多文娛館或粵劇場地等社區設施供區內居民使用；現正由港鐵用作地盤辦公室的臨時工地最終可預留作社區用途；以及
- (d) 該區西部夾雜住宅發展以及小型商業和零售用途。為保留區內特色，有關範圍不應計劃作純住宅用途。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

R31(士丹頓街 2 號 1 至 3 樓、士丹頓街 4 號 2 樓、3 樓及 5 樓，以及士丹頓街 6 至 8 號的擁有人)

120. 姚惠霞女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申述人反對為士丹頓街 2 至 8 號所在的「住宅(甲類)12」地帶訂定兩米的後移規定；
- (b) 文件中提到「蘇豪區的街道和行人路狹窄和不合標準」，以及「為改善情況，當局制訂後移規定」，而「此舉有助保存區內道路的特色，同時遏止車輛在區內高速行駛」(文件第 3.1.19 段)。後移規定是為了促進區內路面的擴闊工程，但保存該區的特色是否與藉擴闊士丹頓街來減低車速有關仍值得商榷；
- (c) 相較交通擠塞的荷李活道，士丹頓街的車輛交通不算繁忙。只有少數車輛會由堅道和奧卑利街繞道往

士丹頓街。因此，有必要為解決荷李活道和堅道而非士丹頓街的交通擠塞問題制定方案；

- (d) 倘若把士丹頓街擴闊至奧卑利街的闊度，即行車道闊 5.5 米，兩邊的行人路闊兩米，蘇豪區的特色便會完全改變；
- (e) 擴闊街道亦可能會造成違例路旁泊車和車輛超速問題或引致更多車輛架次前往該區，對道路使用者、行人和蘇豪區的訪客構成危險；
- (f) 擴闊士丹頓街的路段在技術上未必可行，因為其行人路與中環至半山自動扶梯的上落梯級並排而建；
- (g) 後移規定會影響土地擁有人的物業權。假若必須保留後移規定，應改為只規定在地面後移，並容許地面以上四米有懸垂構築物；
- (h) 總括而言，R31 要求城規會：
  - (i) 檢討是否有必要為有關用地訂定後移規定，以便擴闊道路；
  - (ii) 研究擴闊士丹頓街的有關路段在技術上只否可行(正如上文(f)項所述)；
  - (iii) 研究闊 5.5 米的標準行車道是否與蘇豪區內歷史城區的特色互相協調；
  - (iv) 尊重業主的權利，又或把後移範圍限於地面，以盡量減少業主的損失；
- (i) 對於規劃署的回應：
  - (i) 即把地面上的建築物全面後移亦有助增加有關街道的視覺通透性(附件 III-14 第 2.3.1 段)－須留意的是，「街道具視覺通透性」並非規劃意向。目前的情況可令街道既有變

化又饒富趣味，建築物的外觀不會顯得呆板而千篇一律；

- (ii) 即後移規定不會對發展潛力造成負面影響(附件 III-14 第 2.3.1 段)－此觀點並不正確。地面的商業總樓面面積的價值較上層住宅的總樓面面積為高。若地段擁有人放棄地面的總樓面面積，估計每月每平方呎會損失約 400 港元的租金；以及
- (iii) 即後移規定不會妨礙地段擁有人向屋宇署申請額外地積比率(附件 III-14 第 2.3.3 段)－須留意的是，有必要就後移範圍批予額外的地積比率，以盡量減少地段擁有人的損失。由於有關損失是因法定後移規定造成，額外的地積比率應自動批予受影響的擁有人。

### R33 和 C1(創建香港)

121. 譚家欣女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) R33 支持為分區計劃大綱圖訂定發展管制，但有關管制不應只限於建築物高度限制。事實上，修訂用途地帶未能保留蘇豪區的特色；
- (b) 蘇豪區多為低密度的小型發展，毗鄰發展蓬勃的社區，本身亦是熱鬧的聚會場所，深受遊客和居民歡迎；
- (c) 把蘇豪區的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米的建議會令密度較高的發展增加。此舉會破壞現有的特色，為本已擠塞的道路引來更多交通量；以及
- (d) 因此，建議把蘇豪區重建計劃的最高建築物高度訂為 12 層，並把用作露天市集的卑利街和嘉咸街路段劃為「行人專用區／街道」。

C2(中西區關注組)

122. 羅雅寧女士提出下列要點：

- (a) C2 同意部分申述人的意見，即為擴闊道路而設的後移規定及訂明主水平基準上 130 米的建築物高度限制，無助於保留蘇豪區的特色。C2 曾反對一宗擬在蘇豪區興建一幢樓高 30 層的發展項目的規劃申請。此外，C2 曾就市建局卑利街／嘉咸街的綜合發展區用地提交改劃用途地帶申請（編號 Y/H3/3）。在考慮改劃用途地帶申請時，部分委員認為城規會須致力保存現有古舊的嘉咸街市集的活力，並強烈表示有需要保存「舊城」區。委員要求政府當局就保育政策進行檢討，特別須注意保存「舊城」區事宜。從分區計劃大綱圖上涵蓋蘇豪區的用途地帶修訂可見，此事顯然並沒有任何進展；
- (b) 由於該區已過度發展，提意見人支持建議進一步收緊建築物高度限制的申述。不過，單靠建築物高度限制並不足夠，因為這會導至低矮而寬大的建築物出現，亦不能保證擬議改善措施（例如綠化措施）得以實行。只有通過為有關地段訂立建築物間距及後移規定，才可確保在地段重新發展時實施有關的改善措施；
- (c) C2 認同部分申述人關注的事宜，即相對於四個市建局發展計劃圖地區及中港道的一塊政府土地，城規會在對私人土地實施發展管制方面採取雙重標準。嘉咸街是市區其中一個最舊的市集。市建局卑利街及嘉咸街發展計劃的核准總綱發展藍圖包括興建四層平台上加 30 至 40 層大樓，而建築物高度則超過主水平基準上 140 米，這與周圍環境完全不相協調。該市集在核准的市建局計劃下將會消失。現時蓬勃的市集尚未清拆，當局仍有機會保存有關範圍。因此，C2 建議降低市建局卑利街及嘉咸街發展計劃圖地區的發展密度，令市集一帶的低矮發展項目得以保留。城規會同意檢討核准的市建局計

劃，等於向市民及發展商顯示其保存古舊的中西區的決心；

[譚贛蘭女士此時離席。]

- (d) 私人物業業主的權利必須受到保護是錯誤的觀念。在過度發展的地區，限制發展潛力具有凌駕性的公眾需要。整體來說，限制有關地區發展項目的地積比率及建築物高度，可為社區及下一代締造更理想的環境。士丹頓街業權人已主動向城規會申請為其翻新的舊／唐樓訂定較低的建築物高度限制。區內對保養得宜的低矮樓宇單位的需求日益增加；以及
- (e) 總括來說，當局有需要檢討該區所有市建局發展計劃圖方案，特別是會令擠迫的市中心出現屏風樓的卑利街／嘉咸街及士丹頓街／永利街方案。由市建局通過綜合發展區方式進行重建工作未必可取，當局應探討其他可持續重新發展的機制。城規會應率先為該區訂明地積比率限制，並把蘇豪區及嘉咸街範圍劃為「特別保護區」，以鼓勵進行唐樓的修復工作。

123. Mr. John Batten 借助一些照片及錄像片段提出下列要點：

- (a) 因應公眾人士對優質及可持續居住環境的強烈訴求，在規劃過程中保護私人發展權的傳統觀念必須改變；
- (b) 自大約五年前開始，C2 已積極倡議保存「舊中環」。在其致力推動下，有關方面放棄了較早前關於出售前已婚警察宿舍以便興建兩座住宅大廈的計劃。C2 亦擔當監察角色，確保公共空間／政府、機構或社區設施可供社區使用，並免費向市民開放；
- (c) 提意見人反對把各塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業」地帶或「住宅(甲類)」地帶，

理由是有關發展項目原先是因設有政府、機構或社區設施供市民使用而獲批准。舉例說，樂古道麗雅苑的休憩用地並非符合標準的園景休憩用地，其閘口經常上鎖，令市民不能使用該處的政府、機構或社區和休憩用地設施。不過，區內居民亦不容易到達其中部分政府、機構或社區設施；

- (d) 提意見人反對 R23 提出為興建中國文化中心而拆卸文武廟旁的前李西疇紀念小學的建議。文武廟及其附近地區應完整地保存，而非只集中保存已評級的廟宇。擬議中國文化中心可在其他地方興建；
- (e) 一般而言，居住在「舊城」區唐樓的人不喜歡遷往別處，因為該區鄰近商業中心區，而且環境寧靜和諧。提意見人認為有關的建築物高度限制訂得過高，會令建築物的外形對附近一帶造成損害。他反對在磅巷設置登山扶手電梯的建議，原因是人流不多，因此無須設置該項設施，但他建議為東華醫院用地提供有關設施，以方便市民前往該醫院。無論如何，位於山泥傾瀉地帶的用地(例如裕林臺、大安臺、磅巷及律打街等)的建築物高度限制應該極為嚴格，因為在整個半山區有經確認的斜坡及山泥傾瀉問題。根據展示普慶坊附近樓梯溢流的短片顯示，暴雨期間會出現大量地面徑流；以及
- (f) C2 維持在意見書中闡述的意見，包括分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度應大幅降低；關注順景雅庭發展項目空置的政府、機構或社區設施的總樓面面積；以及蘇豪區行人路狹窄的問題應通過交通管理措施而非後移規定解決。

124. 羅雅寧女士補充，嘉咸街市集的存在受到威脅，C2 擬為保存該範圍而提交另一項規劃申請。她懇請城規會從優考慮即將提出的申請。

125. 在回應申述人及提意見人代表於簡介部分提出的意見和問題時，港島規劃專員區潔英女士提出下列要點：

- (a) 為支持有關放寬建築物高度限制的要求，部分申述人建議在其發展計劃中加入各項規劃和設計優點，例如後移規定、建築物間距及沿路實施綠化措施。然而，現時並沒有任何機制確保該等優化措施可在放寬建築物高度限制後實行。分區計劃大綱圖已訂有略為放寬建築物高度限制的條款，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況考慮每宗申請。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》已清楚訂明考慮此類申請的準則，包括提供更理想街景、建築物間距及其他規劃和設計優點與批出額外地積比率等情況；
- (b) 當局並非故意把四個市建局發展計劃圖地區從分區計劃大綱圖管制中剔除。該等發展計劃圖地區由發展計劃圖另行涵蓋，不屬分區計劃大綱圖的範圍。有關地區的發展管制須受各別的發展計劃圖及獲城規會通過的規劃大綱所規管；
- (c) 分區計劃大綱圖《註釋》就中港道用地所訂定主水平基準上 130 米的建築物高度限制屬於最高建築物高度。政府為該用地草擬賣地文件時，計劃把建築物高度限為主水平基準上 120 米，以配合附近商業樓宇的建築物高度限制；
- (d) 正如文件的電腦合成照片所示，R7 及 R8 所建議的建築物高度分別為主水平基準上 180 米及 140 米，該等高度會超越由西九文化區西端眺望的山脊線以下 20% 山景不受遮擋地帶。在製備電腦合成照片時，當局採用了「城市設計指引」所載位於西九文化區及尖沙咀文化場館的觀景點；
- (e) 在分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」內收納的略為放寬建築物高度限制條款，旨在涵蓋「住宅(甲類)」地帶(包括「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」支區)所有分項條款。當局建議在「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的「備註(24)」中訂明此項規定；

- (f) 把 400 平方米的用地面積視爲在兩級建築物高度管制下可增加建築物高度的準則，主要是爲了顧及把用地合併作更全面的發展，以及容許就地闢設泊車、上落客貨設施及其他輔助設施。使用旋轉台及汽車升降機涉及最小的地盤面積；
- (g) R24 關注到改劃地帶會令申述地點教堂部分的發展權無法運用／轉移到麗恩閣部分。不過，要注意的是，建築事務監督認爲先前核准的整體建築圖則涵蓋整個申述地點。在考慮什麼構成一塊用地時，建築事務監督另有考慮因素，因此改劃地帶不大可能影響整塊用地的整體發展密度；
- (h) 考慮到蘇豪區的特色和現有的狹窄街道和行人路導至人車爭路，加上該區擬作爲以行人爲主的地區，當局因而爲蘇豪區(如士丹頓街及伊利近街一帶的用地)訂定更嚴格的建築物高度限制，使發展／重建項目盡量保持低矮，並盡量減少該區車輛交通，同時適當顧及用地的發展潛力。區內面積小於 900 平方米的用地，可獲豁免遵守就地闢設泊車和上落客貨設施的規定。不過，面積達 900 平方米或以上而兩旁至少有 30 米臨街面的用地，仍須闢設這些設施，以應付該區對有關設施的需求。訂明用地面積和臨街面旨在符合內部行車和掉頭規定，以免車輛在較細小並使用轉車台的用地的公用道路排隊輪候。城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬這些用地的建築物高度限制的申請，以便就地闢設泊車和上落客貨設施；
- (i) 考慮到蘇豪區的街道和行人路狹窄和不合標準，加上該區缺乏上落客貨設施，當局認爲有需要爲部分街道進行道路擴闊工程，以配合闢設所需的路旁上落客貨設施的安排。運輸署表示，單程行車道的闊度最少爲 5.5 米，以便進行路旁上落客貨活動而不會阻塞該區的直通交通。至於行人往來問題，當局建議把行人路擴闊至兩米或以上(後者適用於一些繁忙街道，如威靈頓街及德己立街等)；

- (j) 關於 C2 提出保存「舊城」區(包括蘇豪區)的意見，在有關地區內由私人擁有的建築物一般並非已評級的歷史建築。鑑於此項建議有深遠的影響，在未就所涉及的各项問題進行全面研究及詳盡的社區討論下，考慮保存「舊城」區的建議屬於言之尚早。施加建築物高度限制不會妨礙日後在有充分理據支持下實施地積比率管制；
- (k) 根據契約規定，麗雅苑地面範圍須用作通道及露天場地，供市民在所有合理時間內使用。現時並沒有把有關範圍用作園景公眾休憩用地的規定；以及
- (l) 在磅巷設置登山扶手電梯的建議由部分中西區區議員提出。運輸署現正研究擬議扶手電梯的發展優先次序及技術可行性。

126. 關於蘇豪區的交通管理及規劃事宜，運輸署高級工程師／中西區符致日先生提出下列要點：

- (a) 磅巷的擬議登山扶手電梯是由部分中西區區議員建議設置，當局現時仍在研究該電梯的定線及技術可行性，並會於稍後就詳細建議諮詢中西區區議會；
- (b) 蘇豪區的屋地普遍規模細小，而且臨街面較短，加上該區道路普遍狹窄，這些特色對提供有效的車輛通道及內部運輸設施構成限制，因為闢設這些設施需要大量空間、寬闊的用地臨街面及行車道；
- (c) 關於規劃署所訂定的規劃意向(即把該區優化為環境方便行人的地區，而且不興建體積過大的平台以設置內部運輸設施)，運輸署已從三個互有關連的角度(行人交通、車輛交通及上落客貨安排)作出考慮；
- (d) 就行人交通而言，運輸署支持細小用地可獲豁免提供內部運輸設施，以免車輛通道的數目激增而可能導至人車爭路的情況。運輸署亦支持把現有行人路擴闊至《香港規劃標準與準則》所訂定的最低標準兩米，以便在鋪面提供闊一米的緩衝區，另預留一

米供行人往來及間中進行上落客貨活動。士丹頓街與中環至半山自動扶梯鄰接的一段行車道仍會適當地收窄，而行人路則會較寬闊，以作為交通紓緩措施，讓行人安全地橫過士丹頓街前往自動扶梯；

- (e) 就車輛交通而言，運輸署指出，該區的道路有雙重功用 – 作為該區本身的通道及作為其他鄰近地區（例如必列者士街及永利街）的直通道路。為使該區的交通更為暢順，以及改善前往鄰近地區的直通交通，運輸署認為可採取兩項措施 – (i) 面積小於 900 平方米的用地可獲豁免遵守提供內部運輸設施的規定，此舉可盡量減低該區的车辆交通流量，以及減少在車輛出入口通道的人車爭路情況；(ii) 把行車道擴闊至《香港規劃標準與準則》就單程行車道所訂定的最少闊度 5.5 米，以便進行路旁上落客貨活動，而不會阻塞前往鄰近地區的直通交通；
- (f) 至於上落客貨安排，細小用地的上落客貨活動會在路旁停車處進行，而大型用地的相關活動則會在室內進行。提供上落客貨設施對避免「車龍」在公用道路輪候十分重要；以及
- (g) 擴闊行人路及行車道與豁免提供內部運輸設施的建議平衡了該區行人、駕駛人士和物流支援服務的需要，並符合規劃署的規劃意向。整體而言，當局認為有關道路及行人路擴闊工程的規模適中和恰當。

127. 主席繼而請委員提出問題。

128. 一名委員詢問為何位於申述地點的東華醫院須進行擴建以提供公眾服務，而非依賴屬於同一個醫院聯網的其他醫院提供該等服務。

129. R23 的代表余詩思女士在回應時提出以下要點：

- (i) 在港島西聯網中，瑪麗醫院屬地區急症醫院，也是提供先進醫療科技服務的第三層及第四層服務轉介中心，而東華醫院則主要負責提供延續住院護理服

務，提供救護車、日間手術服務和日間康復服務。葛量洪醫院是一間主要轉介中心，為成人提供心臟及肺部疾病的全面醫療服務。位於沙灣的根德公爵夫人兒童醫院為 18 歲以上的病人(特別是有脊骨問題的骨科病人)提供治療、康復服務和住院設施。各醫院之間並沒有醫療服務重疊的情況，反而互相補足，為聯網內的人口提供全面的醫療服務；以及

- (j) 老化人口對醫療服務的需求日增，中醫藥服務也越來越受區內居民接受和歡迎。東華醫院將提供更多醫療服務，以應付本地社區的需要，因此重建和擴建醫院大樓實有真正的需要，以迎合現今和未來的需求。

130. R23 的另一名代表林德信先生補充說，申述人正為重建計劃檢討用途分配表及有關技術評估，例如交通影響評估及空氣流通評估。

131. 余詩思女士憶述曾有塌樹意外導至通往東華醫院的唯一通道(即普仁街)堵塞，急症住院服務被迫暫停，並轉移至瑪麗醫院，因此在醫院道另闢一條車輛通道實有運作上的需要，而有關建議可透過有關地點的綜合重建計劃(加上經放寬的建築物高度限制)落實。

132. 另一名委員備悉區內已有一些社會福利／社區中心為當地社區提供服務。這名委員詢問社會福利署對在救恩堂用地增設社區設施有何意見。

133. R24 的代表黃福義博士回應說新的社區服務為家庭和新移民而設，屬區內有所需求的服務。社區設施也可開放予公眾進行會議和選舉。他強調新的社區服務將由申述人提供，無須社會福利署資助。R24 的另一名代表何小芳女士表示，額外的樓面面積將為救恩小學使用，為幼稚園和小學的學童提供更好的學校活動。

134. R5 及 R20 的代表李禮賢先生在回應港島規劃專員上述的闡述時提出以下要點：

- (a) 對分區計劃大綱圖作出修訂的主要目的，是為該區加入建築物高度限制，不論該區是由分區計劃大綱圖或由發展計劃圖所涵蓋。發展計劃圖也應加入建築物高度限制，以反映該區的整體規劃概念；
- (b) 至於中港道的政府土地，城規會不應依賴其他制度去執行建築物高度管制。為了公平一致起見，應作出修訂，為有關地點加入經修訂的建築物高度限制（主水平基準上 120 米），讓公眾可在法定規劃制度下提出意見；以及
- (c) 至於「不保證可落實所有改善建議」的意見，須備悉在具限制性的現有建築物高度限制下，只保證會出現「盒子狀」發展。事實上，發展商不會申請略為放寬建築物高度限制，因為這既費時，過程又繁複，他們可能會選擇迅速興建「差劣」的建築物。根據文件圖 H-5g，與在現有建築物高度限制下的基線情況相比，綜合所有申述人的意見而擬備的電腦合成照片所顯示的高度並非過高或格格不入。

135. R9、R10 及 R12 的代表薛嘉蓮女士提出以下要點：

- (a) 經改善的規劃及設計措施不保證得以落實的論點並無根據；
- (b) 在申述地點和四周地區劃一施加建築物高度限制會造成「煎餅狀」發展，並非良好的規劃。《香港規劃標準與準則》的設計原則主張建築羣應加入一些設計獨特的建築物和樞紐區，避免海旁的面貌單調乏味，過度限制建築物高度與這項原則並不一致。此外，根據略為放寬限制條款取得許可的機會很微。應一開始便劃定適當的用途地帶和施加建築物高度限制管制；以及
- (c) 須備悉 R10 及 R12 位於干諾道西的申述地點已位處一個顯眼的市景樞紐，跟海旁有一段距離。這個樞紐遠離干諾道西，位處通往西營盤的門廊，提供一個焦點和設計獨特的建築物。在申述地點施加的

建築物高度限制(主水平基準上 100 米)過緊，也忽略了《香港規劃標準與準則》訂定的原則。

136. R19 的代表杜立基先生表示，為有關申述地點制訂的已改善建議已包括一些特別元素，例如為支持更高的建築物高度而額外附加的後移規定。因此不應忽略 R19 致力擬備的建議。

137. R24 的代表何小芳女士指出，整個申述地點的政府、機構或社區設施的非住用總樓面面積超出住用總樓面面積。現時政府、機構或社區用途為有關地點的主要用途。政府、機構或社區用途的比例將會在提供擬議的額外政府、機構或社區設施時進一步增加，這證明把整個申述地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的建議實屬恰當。由於有關教堂將會保留作歷史建築物，因此把麗恩閣劃為「住宅(甲類)15」地帶抹殺利用教堂用地的未用發展潛力的機會。

138. C2 的代表 Mr. John Batten 關注到在現行土地發展機制下，發展商會盡用可允許的發展潛力，因此難以把良好的設計元素融入發展中。他表示德輔道有一個地點現建有低矮的舊建築物，加上天井和無車地帶，屬優質設計。他對該等建築物快將被設有龐大平台的高層樓宇所取代感到可惜。他又認為蘇豪區的現有限制會破壞其特色。

139. C2 的代表羅雅寧女士補充說，要避免形成高度劃一的發展，除了加入建築物高度限制外，劃設建築物間距的規定也十分重要。她也支持在市建局發展計劃圖涵蓋的地區加入建築物高度限制。

140. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人和提意見人離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[葉滿華先生此時暫時離席。]

## 商議部分

### 一般事宜

### *較嚴厲和較寬鬆的建築物高度限制*

141. 一名委員認為申述人為支持放寬建築物高度限制的建議而在會上所提出的多項改善計劃屬概念性質，未有有關技術評估證實其可行性，也未有諮詢有關政府部門的意見。現有建築物高度限制是根據合理的假設，並容許在建築物形狀及形態方面具靈活性的情況下制訂的，足以容納分區計劃大綱圖所准許的地積比率，因此獲得支持。然而，為了推動優質而可持續的建築物設計，這名委員認為在略為放寬建築物高度限制方面應容許具靈活性，以進行具設計優點和規劃增益的發展／重建。

142. 另一名委員認為現有管制實屬恰當。倘按申述人的要求放寬建築物高度限制，「經放寬的建築物高度限制」便會成爲一個參考點，發展商可提出進一步放寬建築物高度限制的要求，此做法不可接受。這名委員又認為目前已有略為放寬建築物高度限制的條文，有關方面可根據該條文把具設計優點和規劃增益的發展建議提交予城規會考慮。這名委員備悉一些申述人已主動把一些設計優點和規劃增益融入其概念發展計劃中，並已對視覺和通風方面的可能影響進行評估。

143. 秘書指出除了考慮到通風和保護山脊線和從山頂俯瞰維多利亞港的景觀外，當局制訂有關建築物高度限制時也顧及到整體建築物高度概念及其他有關考慮因素，包括現有的建築物高度輪廓、地形、地盤平整水平，區內特色及與附近地區是否和諧協調。委員備悉在評估個別計劃時也須顧及區內環境。爲區內道路(如堅道)一帶的建築物額外增加 20 米的建築物高度，從街道水平看見的景觀可能會有很大分別，也可能會造成峽谷效應。

144. 一名委員表示兩個申述組別，一個支持較嚴厲的建築物高度限制，另一個則支持較寬鬆的建築物高度限制，代表有關社區的相反意見。須注意的是，爲有關分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制已經城規會詳細商議，也獲得同意，因此有關建築物高度限制實屬合理，也能夠在公眾期望有更好的生活環境與私人發展利益之間取得平衡。申述人提出的論點不足以說服城規會爲順應他們的申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。

145. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，認為分區計劃大綱圖上現有的建築物高度限制既不嚴厲，也不寬鬆。委員對此表示同意。

#### 保育「舊城」

146. 委員留意到部分申述認為把蘇豪區的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米至 150 米(相等於大部分用地 75 米至 95 米的絕對高度)會破壞蘇豪區的特色，並要求降低該區的建築物高度限制。秘書說，正如港島規劃專員所解釋，收緊建築物高度限制將會對日後的發展／重建造成不必要的限制，也會對受影響用地的發展潛力造成負面的影響。由於有關意見有深遠的影響，在沒有就各項問題進行任何全面的研究及透徹的社區討論的情況下，便考慮保留「舊城」的意見，實屬言之過早。

147. 一名委員雖然同意私人發展權應受尊重，但擔心在完成全面研究前，高樓大廈的發展會影響有關地區。

148. 另一名委員認為沒有迫切需要保育蘇豪區，因為香港其他地方都建有低矮的大廈。蘇豪區目前的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境／保留地區特色的期望與私人發展權之間取得了平衡。是否有經濟誘因進行重建的問題屬商業決定，須由個別發展商決定。

149. 另一名委員說，城規會在檢討分區計劃大綱圖的發展管制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展潛力。鑑於對保留蘇豪區的意見分歧，加上有關意見有深遠的影響，現時考慮保留有關地區的意見，實屬言之過早。蘇豪區的建築物高度限制實屬恰當。

150. 一名委員表示，蘇豪區的轉變屬自發自然現象，即由一個舊住宅區轉變成高檔餐館、小餐廳和酒吧雲集的著名娛樂

區。該名委員認為應否保留該區特色的問題，須由社區進行透徹的討論。在取得社區共識前，私人地段的發展權應受尊重。

151. 規劃署署長梁焯輝先生說，蘇豪區的樓宇普遍不屬歷史建築物，但該區充滿動感活力，具有獨特色彩。保留該區現時的面貌會影響業主的發展權，因此必須取得社區共識和進行更透徹的研究。

152. 委員支持蘇豪區現有的建築物高度限制，並同意是否保育蘇豪區的問題須透過社區進行透徹的討論來決定。

153. 秘書說，有關申述也關乎在歌賦街、城皇街、鴨巴甸街、結志街、士丹頓街、伊利近街、威靈頓街和德己立街制訂後移規定。正如運輸署署長所表示，雖然盡量減少區內的車流是當局的目的，但也需顧及人流、街上的上落客貨活動及車流是否暢順。有建議提出把區內部分道路(士丹頓街)擴闊至 5.5 米，以應付街上的上落客貨活動及單線直達該區的交通。分區計劃大綱圖《說明書》已夾附顯示擬擴闊路段的圖則。擴闊道路的建議會透過重建時實施後移規定而得以落實。

154. 一名委員支持在蘇豪區所施加的後移規定，因為此舉有助擴闊道路以配合需求甚殷的上落客貨活動。

155. 秘書在回應一名委員有關後移規定的問題時說，把地面空間專用作公眾通道後會否獲批給額外的地積比率／總樓面面積的問題，屬於建築事務監督的職權範圍，須按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)條或(2)條和既定機制處理。根據條例處理額外地積比率／總樓面面積的事宜並不恰當。她補充說，如有需要，申請人可申請略為放寬建築物高度限制以配合額外的地積比率。

156. 委員同意在蘇豪區有關的道路訂定後移規定，以便改善通風及視覺開揚度、使蘇豪區的人流更為暢順，以及最重要的是容許在蘇豪區內某些地點進行路旁上落客貨活動。

157. 至於把卑利街和嘉咸街現用作街檔的路段列作「行人專用區／街道」的建議，委員認為並非大綱圖的修訂項目，應視為無效。

### 市建局發展計劃圖及中港道用地

158. 有關四個市建局發展計劃圖所涵蓋的地區並無施加建築物高度限制的意見方面，秘書說該等地區另由發展計劃圖涵蓋，並不屬分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。個別市建局發展計劃圖地區的規劃大綱已詳細列明包括建築物高度限制的發展管制。R20 及 R21 的申述因其內容不涉及分區計劃大綱圖的修訂而應視為無效。委員表示同意。

159. 有關在中港道的政府用地設定適當的建築物高度限制的申述方面，秘書向委員簡介說，把用地劃為「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶，已依循條例所訂的適當程序，而且自二零零零年首次劃為「其他指定用途」地帶以來，一直維持不變，而主水平基準上 130 米的建築物高度限制仍然有效。建築物高度限制所指的是建築物高度上限。中港道用地目前的建築物高度限制並不屬分區計劃大綱圖的修訂。申述人認為，由於這一輪的分區計劃大綱圖修訂與全面檢討該區的建築物高度限制有關，檢討工作理應包括該用地，而結果應適當地在分區計劃大綱圖反映。港島規劃專員已在會議上澄清有建議提出把有關用地的建築物高度限制降至主水平基準上 120 米。她請委員考慮有關的申述是否有效。

160. 委員認為由於已就中港道用地的建築物高度限制進行檢討，把經修訂的建築物高度限制收納在分區計劃大綱圖實屬恰當。經商議後，委員同意把「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 120 米。

### R5（地產商會）提交的申述

#### (i) 放寬建築物高度限制

161. 有關 R5 擔心建築物高度限制會限制設計上的靈活性，令設計變得「差劣」方面，秘書請委員留意文件第 26 頁(英文本)第 4.4.2(c)及(d)段所載，即建築物高度限制本身不會令樓宇體積變得龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。委員留意到建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展潛力。當局不支持地產

商會提出放寬整區的建築物高度限制的建議，因為這樣做可能會導至區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。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，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。

*(ii) 以定點形式劃分地帶*

162. 有關城規會劃定支區的權力方面，秘書請委員留意文件第 29 頁(英文本)第 4.4.2(q)段。按照法律意見，根據條例第 3 及第 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，應有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。由於該區的範圍廣闊且具有不同特色(包括不同地形)，加上須達到不同的規劃意向／目標，因此必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制。

*(iii) 劃設非建築用地／後移規定*

163. 有關城規會劃設非建築用地的過程方面，秘書請委員參閱文件第 30 頁(英文本)第 4.4.4(b)段所述，即根據法律意見，條例第 3 及第 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如有所需和充分的規劃理據，非建築用地可成為規劃管制的一部分。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，可發揮正面的規劃作用和帶來其他正面的規劃增益，城規會顯然把其視作一種發展管制及具有充分理據支持。

*(iv) 公眾諮詢*

164. 委員留意到這份分區計劃大綱圖有為期兩個月的法定展示期，並同意提交申述和意見的條款屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，可能令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。為支持在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制、總樓面面積限制、非建築用地限制和後移規定而擬備的全部資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可供公眾查閱。

*(v) 《建築物(規劃)規例》第 22(1)條或(2)條*

165. 有關要求在發展地帶的「註釋」加入條款，容許因建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)條或(2)條批予額外地積比率而超出地積比率／總樓面面積限制方面，委員備悉分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」及「商業」地帶並無訂定地積比率／總樓面面積限制，因此無需在分區計劃大綱圖的「註釋」訂明這類條款。

*(vi) 把「商業／住宅」用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶*

166. 秘書向委員作出簡介，銅鑼灣及灣仔一些用地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以容許靈活發展／重建／改建住宅或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。然而，考慮到現有發展的性質和用途，該區的東北部(即中環商業區的伸延部分，建有辦公室及商業發展附連一些娛樂用途)應由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶。至於該區西部的其餘「商業／住宅」用地，大部分發展主要屬住宅性質，低層用作零售／商業活動。由於這些發展與「住宅(甲類)」發展相近，這些用地應由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。委員認為把該區劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶並不恰當，而有關人士可通過規劃許可審批制度靈活地更改用途。

### 用地特定事宜

#### *東華醫院和前李西疇紀念小學(R23)*

167. 一名委員表達意見，表示由於東華醫院的重建計劃於一九九七年制定，故須提供更新的重建計劃，並夾附技術評估，以提供充分理由支持放寬建築物高度限制的建議。在欠缺所需資料的情況下，在現階段放寬相關用地的建築物高度限制，並不恰當。同樣地，目前並無充分理據支持放寬前李西疇紀念小學用地的建築物高度限制。一名委員表示，前李西疇紀念小學用地的擬議建築物高度(即 15 層)過高，會影響地區特色及毗鄰的文武廟。

#### *救恩堂及麗恩閣(R24)*

168. 委員備悉申述人要求把申述地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 140 米，以便把未盡用的發展潛力用作社區服務。

169. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，城規會已採納各項考慮因素，以放寬進行重建計劃的「政府、機構或社區」用地的建築物高度。這些考慮因素包括擬議服務的功能要求、相關部門的意見、會否令相關用地不能發揮作為歇息空間的作用，以及相關政策局／部門曾否給予政策上的支持。如獲充分理由支持，倡議人可根據條例提出第 12A 條申請，或在獲得有關部門的政策支持並認為可接納的情況下，由規劃署根據條例第 5 條或第 7 條提出修訂建議，使有關高度得以放寬。

170. 委員認為申述人並無提供任何有技術評估支持的發展計劃，亦沒有提供充足的理據支持救恩堂及麗恩閣日後的擴建計劃。在欠缺上述資料的情況下，把用地的建築物高度和總樓面面積限制按申述人建議的幅度放寬並不恰當，並會立下不良先例。

171. 委員備悉規劃署的意見(文件第 7.4 段)，即會修訂「住宅(甲類)15」地帶的「註釋」及界線，以反映已落成發展的情況，並會另行提交都會規劃小組委員會考慮。

#### *上環電力支站大樓(R22)*

172. 委員同意規劃署的建議，即為更準確地反映現有建築物高度，順應申述把建築物高度限制由七層修訂為九層。

#### *個別「住宅(甲類)」用地及「商業」用地的建築物高度限制(R7至R19)*

##### *(i) 已有核准整體建築圖則*

173. 委員備悉申述人提出的主要論據是其他分區計劃大綱圖(例如尖沙咀分區計劃大綱圖)訂明的建築物高度限制，與核准整體建築圖則所訂明的建築物高度限制相同，所以城規會在這份分區計劃大綱圖所採用的做法應該一致。秘書請委員留意文件第 4.4.2(o)段，即除了上環(位於該區東端，屬商業中心區

的伸延部分)外，該區主要具有住宅區的特色，與尖沙咀的特色截然不同。規劃與建築是兩個不同的範疇。除了尖沙咀是「城市設計指引」中確認的商業高樓樞紐外，根據城規會的做法，接納核准整體建築圖則的已承諾發展只屬個別情況，不是通則。此外，尖沙咀並不受保留山脊線以下 20%山景不受遮擋地帶的規定所限。委員同意把尖沙咀分區計劃大綱圖的方法套用在這份大綱圖實屬不當。委員備悉，對於高度已超過建築物高度限制但已獲核准建築圖則的擬議建築物，只要有關建築圖則許可仍然有效，繼續進行發展的權利不會受到影響。

174. 一名委員關注，對建築設計作出改良可能導至對核准整體建築圖則作出重大修訂，須受現行建築物高度所限，這或會妨礙發展商改良建築設計。秘書表示問題涉及核准整體建築圖則的建築權是否等同發展權的基本概念。當局認為整體建築圖則已獲核准的該等用地的建築權應予保留，並通過建築制度行使。該等建築物在落成後便會變成實質存在。用地日後如進行重建，會根據規劃制度視為現有建築物作出相應決定。整體而言，對於高度已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有建築物高度的權利。不過，如果建築物位於重要山脊線的觀景廊或海旁，則屬例外。城規會或會在重建時要求依循建築物高度限制。該等個案只佔極少數，而且所有個案已在規劃過程中由城規會作出適當考慮。

175. 關於有指土地擁有人不想申請略為放寬限制，寧願根據建築物高度限制進行發展，規劃署署長梁焯輝先生指出，城規會已批准數宗略為放寬建築物高度限制的規劃申請，以便在發展方案內納入多項建築設計優點。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮該等申請的準則。

#### *(ii) 有改良計劃*

176. 部分申述人在會上提出一套基線及／或改良計劃，以支持他們的申述。在一些繪圖及由區內街道(豐物道)和西九文化區的觀景點眺望的電腦合成照片的支持下，R12 認為根據最佳發展方案，有空間闢劃通風廊、觀景廊、綠化範圍及後移範圍，以改善區內環境。另一名申述人 R19 建議在其申述地點劃

設非建築用地及進一步後移範圍，並放寬建築物高度，以改善區內通風情況；並利用一些空氣模擬結果及由盧押道和西九文化區的觀景點眺望的電腦合成照片，以提出充分理據支持其建議。

177. 主席請委員考慮申述人向城規會所提交的資料是否足以支持他們的方案。

178. 委員認為申述人只指出改良計劃的各項規劃增益及設計優點，但並沒有詳盡的技術評估支持，包括空氣流通評估及／或視覺影響評估，以說明方案對區內環境可能造成的影響，並建議紓緩此等問題的措施。此外，相關政府部門並無機會就這些方案提出意見，因此在現階段不能支持這些發展方案。申述人可根據第 16 條申請略為放寬建築物高度限制以繼續進行其發展方案，以便政府部門及市民均可提供適當的意見。

#### *兩級建築物高度限制(R13 至 R19)*

179. 委員備悉由於「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)8」地帶內的地段面積細小，故建議訂定較低的建築物高度限制，同時又為 400 平方米或以上的用地訂定較高的建築物高度上限(即多加 20 米)，主要是顧及把用地合併作更全面的綜合發展，以及容許提供場內泊車、上落客貨設施以及其他輔助設施。關於 R13 建議容許「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶內 800 平方米或以上的合併用地可把高度提高 20 米而提供誘因，委員備悉並沒有資料以支持建議。按申述人所建議的幅度擴大兩級限制並不恰當。

#### *改劃「商業／住宅」用地的地帶(R6、R25 至 R29)*

180. R26 在會上提出意見，表示由於申述地點由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，商業／酒店發展的地積比率由 15 倍降低至 12 倍。委員認為由於該區主要屬住宅性質，不應鼓勵大型及過高的發展。秘書告知委員，城規會近期已在該區的住宅地帶批准酒店方案，地積比率為 12 倍。在任何情況下，申請人可就商業／酒店發展申請略為放寬地積比率，而每宗個案均會按個別情況考慮。

## 其他

181. 關於改劃「政府、機構或社區」用地的地帶，委員備悉有關「政府、機構或社區」用地大體上已於上世紀八十及九十年代由城規會批出規劃許可，發展為其他非政府、機構或社區用途，並同意有關修訂旨在反映發展落成後的情況，實屬恰當。委員備悉，由於位於爹核里的「政府、機構或社區」用地並非分區計劃大綱圖的修訂項目，因此 R25 就爹核里「政府、機構或社區」用地提出的申述應視為無效。

182. 關於要求在該區提供更多鄰舍休憩用地，包括把西區副食品批發市場改劃為「休憩用地」地帶的要求，委員備悉當局已藉進行重建項目的機會，盡量闢設更多鄰舍休憩用地。

## R20 及 R21

183. 經進一步商議後，城規會決定申述無效，因為申述內容關注四個市建局發展計劃圖所涵蓋的地區並無施加限制，不涉及分區計劃大綱圖的修訂。

## R15 至 R19

184. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分內容而對分區計劃大綱草圖作出修訂，在「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的「備註」中訂明略為放寬建築物高度限制條款。城規會亦同意對「住宅(甲類)6」地帶作出相若的修訂。圖則《註釋》的擬議修訂(增訂項目以粗斜體文字表示，而刪除項目則以刪除線表示)載述如下：

把「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的「備註(24)」修訂為：

- (24) 城市規劃委員會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(~~6~~9)及第(14)至(22)段所述的建築物高度和總樓面面積限制，以及減少上文第(3)至(5)、第(14)、第(16)至(20)及第(22)

段所述須用於提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。

#### R14 關注的問題

185. 城規會因應 R14 關注兩級高度管制的理據的問題，決定建議對《說明書》作出修訂，把《說明書》有關「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶的段落修訂如下：

**8.2.8 在劃為「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶的用地，訂定兩級的建築物高度管制。由於該等地區的地段一般面積細小，當局建議為該等地區訂定較低的建築物高度限制，並容許就面積達400平方米或以上的用地訂定較高的建築物高度上限(即多加20米)。此舉主要是為配合把用地合併進行綜合發展，及容許就地提供泊車、上落客貨設施以及其他配套設施。**

#### R2、R5及R33

186. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述的部分內容而對分區計劃大綱草圖作出修訂，把中港道一塊用地所在的「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶的建築物高度限制由主水平基準上130米修訂為120米。

#### R22

187. 經進一步商議後，城規會決定建議順應申述而對分區計劃大綱草圖作出修訂，把上環分區電力站所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由七層修訂為九層。

#### R1、R3、R4、R6至R14、R23至R32及R2、R5、R15至R19及R33的餘下部分

188. 經進一步商議後，城規會備悉：

- (a) **R1** 支持訂定建築物高度限制和收納非建築用地限制；
- (b) **R2** 支持訂定建築物高度限制；
- (c) **R3** 支持劃設建築物間距和為聖公會基恩小學訂明建築物高度限制；
- (d) **R30** 支持訂定略為放寬蘇豪區建築物高度限制的條款和蘇豪區的後移規定，以及為聖公會基恩小學訂明建築物高度限制；以及
- (e) **R33** 支持所有可減低密度及解決公共空間和行人設施過度擁擠的措施。

189. 城規會決定不接納 R1、R3、R4、R6 至 R14 和 R23 至 R32 的申述，以及 R2、R5、R15 至 R19 及 R33 的餘下部分，理由如下：

#### 建築物高度限制

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展潛力之間取得了平衡(**R3、R4、R5 至 R19、R29、R30 及 R33**)。
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展潛

力。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。當局亦不支持撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的(**R4、R5、R7至R19、R23至R24、R28及R33**)。

- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並不只取決於建築物高度，還有很多其他因素，例如是否設有大型平台、停車場是否設於地庫層，以及擬議樓層高度等因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野(特別是海景)，以及通過根據《建築物(規劃)規例》設計上蓋面積為 100%且最高高度為 15 米的商業平台，盡量提高樓宇低層的土地價值，故沒有建築物高度管制的發展項目大有可能會成為較龐大的建築物。由於未能確保有較好的建築設計出現，就此，建築物高度限制是根據建築設計方面的合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖為住宅用地訂明的准許最大發展潛力(**R5、R6、R7和R10、R12至R14及R19**)。
- (d) 由於有關地區的地段面積細小，當局建議為該等地區訂定較低的建築物高度限制，並容許就面積達 400 平方米或以上的用地訂定較高的建築物高度上限(即多加 20 米)。此舉主要是為配合把用地合併進行綜合發展，並容許就地提供泊車、上落客貨設施以及其他配套設施(**R14**)。
- (e) 與《建築物(規劃)規例》所准許的發展密度比較，該區的地積比率並無增加。施加建築物高度限制不會令該區的發展密度增加，亦不會對該區的交通情況和環境造成負面影響(**R3、R6及R33**)。
- (f) 施加建築物高度限制是為了避免日後的發展項目過高，不會影響個別用地的發展密度；整體來說，亦

不會對發展潛力和物業價值造成負面影響。至於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有高度的權利(**R4**、**R5**、**R7**、**R8**、**R10** 及 **R12 至 R14**)。

- (g) 該區的「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構或社區設施外，亦為已建設地區提供主要的視覺調劑和歇息空間。空氣流通評估研究建議為「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，以抑制其發展規模。為確保「政府、機構或社區」用地能保持開揚，並保留其現有特色，為該等用地施加的建築物高度限制主要旨在反映和限制現時的建築物高度(**R23** 及 **R24**)。
- (h) 對於已超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制的現有建築物，略為放寬建築物高度限制的條款旨在抑制過高建築物的高度，避免建築物高度輪廓的高度一再增加(**R5** 及 **R12**)。
- (i) 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款，容許為蘇豪區面積達 900 平方米或以上而兩旁至少有 30 米臨街面的用地闢設泊車及上落客貨設施。城規會會按個別情況考慮每宗申請(**R30** 及 **R33**)。
- (j) 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款，以顧及特定地點的情況，並容許採用具規劃和設計優點的方案。城規會會按個別情況考慮每宗申請。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮此類申請的準則(**R5**、**R7** 至 **R19**、**R23** 及 **R24**)。

#### 非建築用地、建築物間距和後移規定

- (k) 條例第 3 及第 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地區的發展。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地可發揮正面的規劃

作用，並可帶來正面的規劃增益，包括改善通風、視覺開揚度及步行環境。所劃設的非建築用地是有必須和充分的理據支持，會成為城規會實施的規劃管制的一部分，因而具有法律依據。有關用地的發展潛力不會受影響**(R5)**。

- (1) 劃設更多更寬闊的非建築用地／後移規定／通風廊，會對日後的發展／重建計劃造成不必要的局限，尤以區內常見的小型地段為然。當局已在通風需要和保障私人發展潛力之間取得了平衡**(R2 及 R3)**。
- (m) 訂定後移規定的規劃意向是改善通風及視覺開揚度；使蘇豪區的人流更為暢順；以及容許在蘇豪區內某些地點進行路旁上落客貨活動。日後如提出略為放寬後移規定的申請，必須有充分理據支持；除非情況特殊，否則此類申請不會獲批准。至於後移區能否獲批給額外地積比率，則須由建築事務監督決定**(R31 及 R32)**。
- (n) 劃設非建築用地和後移區的規劃意向的效用會因放寬個別地點的非建築用地或後移規定而受影響。略為放寬後移規定的條款已收納「可在特殊情況下」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能提供後移空間的特殊情況；儘管如此，規劃目標仍會以其他形式達到**(R5 及 R31)**。

#### 改劃地帶建議

- (o) 當局考慮到現有發展的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」或「住宅」地帶。規劃許可審批制度容許彈性更改用途**(R5)**。由於現時的用途可以繼續進行，改劃「商業／住宅」用地的地帶不會令該區日後的發展和特色千篇一律**(R25、R27 至 R29)**。用地的發展密度不會因改劃地帶而增加**(R6)**。

- (p) 「政府、機構或社區」用地已因應上世紀八十及九十年代城規會批出的規劃許可而發展為非政府、機構或社區用途。有關修訂旨在反映發展落成後的情況(**R3、R6及R30**)。
- (q) 把西區副食品批發市場側的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶，是為反映該用地現時用作批發市場的進出範圍和停車場(**R1、R3及R25**)。

#### 其他事宜

- (r) 由於該區的範圍廣闊且具有不同特色，加上須達到不同的規劃意向／目標，當局必須為同一概括地帶內的不同支區訂定不同的限制(**R5**)。
- (s) 在沒有任何具體重建方案的詳情和充分理據的情況下放寬建築物高度限制和總樓面面積限制／後移規定，會立下不良先例(**R4、R9、R11、R13至R18、R23、R24、R26至R28、R31及R32**)。
- (t) 為期兩個月的法定展示期及提交申述和意見的條款，屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，可能令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。為支持在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制、總樓面面積限制、非建築用地限制和後移規定而擬備的全部資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可供公眾查閱(**R5及R29**)。
- (u) 為盡可能解決鄰舍休憩用地不足的問題，已藉進行重建項目的機會，盡量闢設更多鄰舍休憩用地 (**R3及R29**)。

#### 各項申述的特定理由

##### R3及R25

- (v) 位於第三街和爹核里的用地不屬分區計劃大綱圖的修訂範圍。申述的此部分應視為無效(**R25**)。
- (w) 主水平基準上 60 米、70 米和 80 米的建築物高度限制，可鞏固中區警署建築羣現有的梯級式建築物高度輪廓，並提供一些彈性，以興建新建築物／構築物，實屬恰當。至於前已婚警察宿舍，建築物高度限制與附近一帶互相協調，同時提供一些彈性以符合其規劃意向，即活化再用作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地(**R3**)。
- (x) 根據古物古蹟辦事處為 1 444 幢歷史建築物所進行的評估，聖公會基恩小學並非已評級歷史建築或建議評級歷史建築(**R3**)。
- (y) 興漢道的氣道／風道的實用闊度約為 10 米，因為該道路亦屬非建築用地(**R3**)。

#### R5

- (z) 中遠大廈及中環中心是根據城規會於一九九六年和二零零零年經詳細考慮的核准綜合重建計劃所發展的。基於該區的整體建築物高度概念，以及公眾對建築物發展須在視覺上互相協調的期望，這兩幢超高建築物不應視為訂定該區建築物高度限制的標準(**R5**)。
- (aa) 分區計劃大綱圖涉及現有已建設地區，而各項因素也使進行各項其他計劃受到限制(**R5**)。
- (bb) 無須在《註釋》加入條款，以因應建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所批准的額外總樓面面積而容許超過地積比率／總樓面面積限制，因為分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」和「商業」地帶並無地積比率／總樓面面積限制(**R5**及**R31**)。

#### R7 及 R8

- (cc) 主水平基準上 180 米的擬議建築物高度限制會超越由西九龍填海區眺望的山脊線以下 20% 山景不受遮擋地帶，以及遮擋由山頂俯瞰海港的景觀(**R7**)。
- (dd) 主水平基準上 140 米的擬議建築物高度限制會超越由西九龍填海區眺望的山脊線以下 20% 山景不受遮擋地帶(**R8**)。
- (ee) 分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制是建築物的最高高度，屬同一高度級別的建築物未必全部建至最高高度，因此不應構成高度輪廓單調乏味的問題(**R7**)。

#### R9

- (ff) 申述地點的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，但地盤水平較西面建築物高度限制為主水平基準上 140 米和 160 米的用地為低，可保留梯級狀建築物高度輪廓(**R9**)。
- (gg) 城規會已適當地考慮並審議市建局卑利街／嘉咸街重建計劃。市建局計劃的建築物高度不宜用以制訂附近地點的建築物高度限制。為配合用地的特定情況和具有規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已有可申請略為放寬建築物高度限制的條文(**R9**)。

#### R10 及 R12

- (hh) 放寬建築物高度限制的建議會對附近建築物和有關發展西面和南面的道路的順風造成負面影響(**R10**及**R12**)。
- (ii) 對尖沙咀分區計劃大綱圖的高層商業樞紐所採用的做法不宜套用於有關的分區計劃大綱圖，因為西營盤和上環區以住宅為主(**R10**)。

#### R19

- (jj) 分區計劃大綱圖的 21 個「住宅(甲類)」支區旨在配合兩級建築物高度管制和為特定用地制訂後移和總樓面面積限制。所訂定的高度級別恰當地配合該住宅羣的傾斜地形(**R19**)。
- (kk) 空氣流通評估指出，從空氣流通角度而言，該區已過度發展。有關用地位於香港大學以北，以及南面山谷風直吹的下游。放寬該用地的建築物高度限制或會影響南面山谷風的作用(**R19**)。

### R23

- (ll) 不宜把附近住宅地帶的建築物高度限制與分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的醫院用地比較，因為兩者在土地用途和功能要求方面均不同(**R23**)。

### R24

- (mm) 申述人所建議的發展規模過大。在沒有充分理據和具體發展計劃及技術評估的詳情下，實不宜放寬建築物高度限制和總樓面面積限制，而且此舉會立下不良先例(**R24**)。

### R32

- (nn) 威靈頓街的行人路不夠寬闊，不足以應付現時的人流(特別是在午膳期間)，而雲咸街和威靈頓街之間的一段德己立街已作為部分時間行人專用區(**R32**)。

### R33

- (oo) 由於把卑利街、結志街及嘉咸街路段劃為「行人專用區／街道」並非分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，申述人提出把該等街道用作市集的部分指定為「行人專用區／街道」的建議應視為無效(**R33**)。

R13

(pp) 由於容許「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶面積超過 800 平方米的合併土地的高度可提高 20 米的誘因，並無充分理據支持，因此按申述人所建議的幅度擴大兩級限制並不恰當(R13)。

190. 城規會同意應修訂「住宅(甲類)15」地帶的「註釋」和界線，以反映發展完成後的情況。由於就此對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂並非為順應申述而提出，因此應在擬議修訂根據條例第 7 條刊憲前，另行提交都會規劃小組委員會考慮(R24)。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《大澳邊緣發展審批地區草圖編號DPA/I-TOF/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第8658號)

---

[會議以廣東話進行。]

191. 秘書報告說，《大澳邊緣發展審批地區草圖編號DPA/I-TOF/1》於二零一零年六月四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示間內共接獲九份申述。這些申述於二零一零年八月十三日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，而當局共接獲兩份意見。由於大澳邊緣地區的保育價值甚高，而且大部分申述與保育和發展權的事宜息息相關，故建議有關申述和意見應由城規會全體委員進行集體聆訊。

192. 經商議後，城規會同意文件第 2 段所詳載有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### 議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》的申述和意見的資料文件及聆訊安排 (城規會文件第8664號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 申報利益

193. 以下委員已就此議項申報利益：

- 梁剛銳先生 - 其母親在鴨脷洲擁有一個單位
- 陸觀豪先生 - 擔任會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，而該公司在香葉道擁有一個物業。
- 李律仁先生 - 在香港仔和鴨脷洲擁有一個單位
- 黃仕進教授 - 其姊妹在海怡半島和香港仔中心擁有物業
- 陳仲尼先生 - 東華三院顧問局前成員(二零零七至零八年)，而東華三院賽馬會復康中心是其中一名提意見人(C1)。

194. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉陸觀豪先生、黃仕進教授和陳仲尼先生已離席。

195. 秘書報告說，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》於二零一零年七月十六日根據《城市規劃條例》第7條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲12份申述。這些申述於二零一零年九月二十四日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，而當局共接獲兩份意見。由於有關申述和意見主要是關於把前黃竹坑邨用地改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行南港島線(東段)車廠上蓋的擬議物業發

展項目，故建議把有關申述和意見歸納為一組，由城規會全體委員進行集體聆訊。

196. 經商議後，城規會同意文件第 2 段所詳載有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

#### 議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《尖沙咀分區計劃大綱草圖  
編號S/K1/25A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第8659號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 申報利益

197. 以下委員已就此議項申報利益：

- |                            |   |                              |
|----------------------------|---|------------------------------|
| 梁焯輝先生<br>以規劃署署長身分          | ] | 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事          |
| 譚贛蘭女士<br>以地政總署署長身分         | ] |                              |
| 陳家樂先生                      | ] |                              |
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署助理<br>署長身分 | - | 是民政事務總署署長的助理，而該署署長是市建局非執行董事。 |
| 李偉民先生                      | ) | 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)  |

- 葉滿華先生 )
- 陳炳煥先生 - 上訴委員團(《市區重建局條例》)主席
- 劉志宏博士 - 上訴委員團(《市區重建局條例》)成員，其配偶在柯士甸道擁有一個物業。
- 陳漢雲教授 ] 自置居所津貼上訴委員會委員
- 陳曼琪女士 ]
- 陳旭明先生 - 是是自置居所津貼上訴委員會委員，並在山林道擁有一個物業；R292 及 R293 的顧問；目前與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)有業務往來。R295 由美麗華酒店企業有限公司(恒基成員)提交。
- 鄭心怡女士 - 在加連威老道擁有一個物業
- 陸觀豪先生 - 是九倉電訊有限公司及有線寬頻通訊有限公司董事局成員。這兩間公司是九龍倉集團有限公司的成員。F1 由 Wharf Realty Limited (九龍倉集團有限公司附屬公司)提出。
- 梁宏正先生 - 擔任非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地主席的家人的私人捐獻。R295 由美麗華酒店企業有限公司

(恒地成員)提出。

劉智鵬博士

- 近期與恒地有業務往來。  
R295 由美麗華酒店企業有限公司(恒地成員)提出。

198. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉李偉民先生和劉志宏博士已就未能出席會議致歉；而譚贛蘭女士、葉滿華先生、陳炳煥先生、陳漢雲教授、陳曼琪女士、陳旭明先生、鄭心怡女士、陸觀豪先生和劉智鵬博士已離席。

199. 秘書按文件所詳載的內容，向委員簡介尖沙咀分區計劃大綱草圖的背景。

200. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 A 和 B 的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/25A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 C 的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/25A》的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 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 15

201. 此議項以機密形式記錄。

**議程項目 16**

其他事項

[會議以廣東話進行。]

202. 餘無別事，會議於晚上十時四十分結束。