

二零一一年十一月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 998 次會議記錄

出席者

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

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

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁剛銳先生

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

劉志宏博士

李偉民先生

鄧淑明博士

劉文君女士

梁宏正先生

盧偉國博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

何盛田先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(上午)

鄧翠儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年十一月十一日舉行的第 997 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年十一月十一日舉行的第 997 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 就兩宗司法覆核個案作出的判決
[公開會議(限於簡介部分)。會議以廣東話進行。]

原訟法庭對 Turbo Top Limited 針對城市規劃委員會就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》上長江集團中心用地所作決定而提出的兩項司法覆核的判決(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 23 及第 52 號)

2. 秘書報告說，原訟法庭於二零一一年十一月二十一日作出判決，駁回 Turbo Top Limited 所提出的兩項司法覆核，該兩項司法覆核是針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年一月二十一日決定不接納該公司就中區分區計劃大綱草圖上長江集團中心用地提交的申述(第一項決定－高院憲法及行政訴訟 2001 年第 23 號)，以及分別於二零一一年四月十五日及二零一一年五月十三日決定局部接納該公司的進一步申述而修改分區計劃大綱草圖的建議修訂和確認有關修訂(第二和第三項決定－高院憲法及行政訴訟第 2011 年第 52 號)。法庭又頒令由申請人支付城規會在兩宗司法覆核個案中所涉的費用。至於法庭早前批准暫緩把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，法庭已頒令撤銷暫緩呈交分區計劃大綱草圖的頒令，但撤銷頒令會在法庭作出有關判決當日起計七天後才生效，讓申請人有時間考慮是否申請暫緩撤銷有關暫緩呈交分區

計劃大綱草圖的頒令，以待提出上訴。倘申請人提出暫緩撤銷頒令的申請，則現時生效的暫緩呈交分區計劃大綱草圖頒令會繼續生效，有待考慮相關暫緩撤銷頒令的申請。有關判詞的副本已於會前送交委員傳閱。按照法例規定，申請人可於 28 天內就法庭的判決提出上訴。

申請人的主要投訴事項

3. 秘書表示，根據法庭在其判詞中概述，申請人的投訴內容主要涵蓋五方面，即：

- (1) 該三項決定顯示城規會在未獲允許的情況下，對特定樓宇而非個別地區的用途實行微觀管理，因而超越了權限；
- (2) 分區計劃大綱圖的建議修訂並不一致；
- (3) 該三項決定是基於並不相關或錯誤的考慮因素而作出；
- (4) 第三項決定因涉及不當程序而無效；以及
- (5) 該三項決定既無理亦非一視同仁。

法庭的判決

4. 秘書繼而報告說，法庭就申請人提出的五項投訴作出以下判決：

投訴事項(1)：城規會在未獲允許的情況下實行微觀管理

- (a) 首先，法庭認為城規會作出該三項決定，正正切合《城市規劃條例》(下稱「條例」)的詳題和第 3(1)條所界定的職能。城規會把有關用地指定為「商業(1)」地帶並設定公眾停車位數目下限，是為促進社區的「便利及一般福利」；
- (b) 「商業(1)」地帶規劃確認了有關用地現時的實際情況(即該用地不再是兩個分別劃為「政府、機構或社區」地帶和「商業」地帶的獨立地段)，而施加限制能確保用地將來提供公眾停車位。城規會通過施加限制來保存一項公眾資產(即 800 個公眾停車位)，供市民日後使用。有關限制可略為放寬，以顧及可能出現的特殊情況；

- (c) 城規會把有關用地在發展藍圖上指定為作商業用途的地帶，是行使條例第 4(1)(b)條授予的權力。此外，城規會把有關用地上的 800 個停車位預留作社區用途，是根據條例第 4(1)(c)條授予的權力行事。同時，城規會在發展藍圖內設定停車位數目下限，是符合條例第 4(1)條授予的權力，即「任何事項可透過城規會認為適當的……、註釋或描述性質的事項，在該等圖則內或就該等圖則而顯示或預定或指明」；
- (d) 第二，法庭認為把分區計劃大綱圖的建議修訂標籤為「對特定樓宇實行微觀管理」，做法並不恰當。城規會實際上是把一個地區(有關用地)指定為「商業(1)」地帶並設定停車位數目下限。至於現時該地區只有一個單幢建築物或發展項目，純粹出於巧合。事實上，此個案涉及為有關地區劃設用途地帶和施加限制，不論該地區目前建有或將來可能建有一幢或多於一幢建築物；
- (e) 第三，城規會並無剝奪申請人的物業權。劃設用途地帶或會對物業的可能用途造成局限，但為公眾利益而施加用途地帶限制不等同剝奪申請人的物業權。土地承購人是在符有一項隱含條件的情況下擁有有關的土地物業，即政府可為公眾利益作出規管(包括擬備分區計劃大綱圖)，以限制該土地日後的可能用途；
- (f) 第四，法庭不信納申請人所聲稱，停車位數目下限設定為 800 個的規定並不可行；
- (g) 第五，法庭認為條例第 s.4A(1)條並無削弱城規會根據條例第 ss.3(1)和 4(1)條獲賦予的廣泛權力。城規會若可根據第 4A(1)條實行「微觀管理」，如就綜合發展區內的特定樓宇施加限制，亦應能根據第 4(1)條就其他用途地帶內的特定樓宇實行「微觀管理」；

投訴事項(2)：缺乏一致性

- (h) 申請人認為分區計劃大綱圖為「商業」地帶訂定的規定並不一致，因為一方面，物業擁有人可經常使用用地作第一欄用途而無需向城規會申請許可，而另一方面，倘擬議的第一欄用途會令停車位數目(800個)減少，擁有人便須就放寬停車位數目下限的規定向城規會申請許可；
- (i) 法庭裁定並無不合理的 inconsistence 情況。分區計劃大綱圖是法律文件，一如所有其他法例，應根據整體含意詮釋。分區計劃大綱圖的內容是不能分開個別來理解的。第一欄內有關「經常准許」的說明須與「備註」的規定一併理解；

投訴事項(3)：把並不相關或不正確的因素納入考慮之列

- (j) 申請人認為，城規會把有關用地劃為「商業(1)」地帶「以反映用地上已完成的發展」，是沒有履行為未來作出規劃的責任，因為上述用途地帶劃分僅涉及回顧以往。現有發展並非城規會在規劃上作出判斷的結果。申請人無須向城規會申請許可，這只是一種公關手段；
- (k) 法庭裁定申請人須受其申請中所作的聲明和申述約束。法庭不能無視當時提出了一宗申請而城規會從規劃角度評估長江集團中心發展項目是否恰當這事實。城規會在決定批准興建長江集團中心前應已考慮規劃方面的因素；
- (l) 城規會就分區計劃大綱圖提出修訂建議的同時，亦確認了有關用地當前的實際情況，以作為該區日後進行發展的起步點。城規會這樣做不但已回顧以往亦有規劃未來，更沒有放棄履行本身的規劃責任；
- (m) 對於申請人認為城規會沒有核實運輸署的意見便根據其意見行事，法庭認為城規會作出決定時並無偏重運輸署的意見。相反，城規會主要關注若進行長江集團中心發展項目，必須重置花園道停車場先前的 800 個公眾停車位。城規會在履行其規劃職能

時，完全有權把該 800 個停車位視作爲維護該區將來的利益而應予保存的公共資產；

- (n) 關於停車位使用量低的問題，法庭認爲保存現有設施以應付未知或無法預計的特殊情況，是審慎的規劃策略，即使目前該項設施的使用率可能不高，或該項設施可能不受重視亦然；

投訴事項(4)：第三項決定涉及不當程序

- (o) 申請人認爲，城規會根據第三項決定撤銷 800 個停車位的總樓面面積限制而沒有知會申請人或給予申請人作出陳詞的機會(讓申請人提出應全面撤銷停車位數目下限)，在程序上有欠公允。不過，法庭認爲不存在任何不公平的情況，因爲城規會已憑藉第一項和第二項決定，決定不撤銷停車位數目下限。

投訴事項(5)：並非一視同仁

- (p) 法庭裁定將國際金融中心發展項目跟長江集團中心發展項目比較，就好像拿蘋果跟橙作比較。國際金融中心是作混合用途(辦公室、酒店及零售)，而長江集團中心用地則擬作辦公室和停車場，並設有少許零售空間。因此，將一個發展項目和另一發展項目比較，並基於其中一個發展項目設有一些限制或沒有一些限制而斷言這是對另一發展項目無理或不公平，這做法並無意義；

雜項投訴

- (q) 法庭認爲分區計劃大綱圖是小比例(1:5000)「概括」圖則，而分區計劃大綱圖的用地界線與實際用地界線略有偏差不會引起重大混淆。因此，申請人批評城規會未能糾正偏差實無理據支持；以及
- (r) 對於申請人投訴城規會的決定理由依足規劃署文件的字眼，法庭認爲此舉僅反映慣常做法，不一定表示城規會未有獨立考慮提請其考慮的申述。就此個案而言，有關的城規會會議記錄顯示，委員有積極參與討論提交他們考慮的事項，然後才獨立作出結論。

[許智文教授此時到達參加會議。]

商議部分

5. 此商議部分另以機密形式記錄。

(ii) 接獲的三宗城市規劃上訴個案的裁決
[公開會議。會議以廣東話進行。]

城市規劃上訴個案編號：2010年第1及2號

擬在劃為「農業」地帶的

大埔汀角第17約地段第749號B分段、

第750號A分段及第751號A分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號A/NE-TK/283及284)

6. 秘書報告，上述兩宗上訴個案是針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回覆核申請(編號A/NE-TK/283及284)的決定而提出的。有關申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年二月二十八日一併聆訊這兩宗上訴個案，並於二零一一年十月二十四日以三比二的較大比數，駁回有關上訴，理由如下：

- (a) 上訴委員會認為能體現城規會規劃意向的「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)是一項重要和相關的考慮因素。上訴人沒有提供證據證明有非常特殊的情況，足以令上訴委員會批准在上訴地點興建擬議的新界豁免管制屋宇；
- (b) 上訴委員會同意城規會的意見，認為批准在上訴地點興建新界豁免管制屋宇會立下不良先例；以及
- (c) 上訴人提出的所有上訴理由都不成立。

7. 秘書表示，上訴委員會有兩名委員所持的意見與大多數人不同。一名委員認為單憑申請地點不在「鄉村範圍」內這項理由否決這兩宗申請，城規會所考慮的因素並不相關。這名委員認為單靠「臨時準則」來否決小型屋宇的發展申請並不合理。另一名委員則認為，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會和城規會採用「臨時準則」來評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇的規劃申請時，都施加和引用了分區計劃大綱圖沒有訂明的規限。

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 10 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山錦田公路
第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、第 2096 號 B 分
段餘段及第 2097 號 B 分段餘段關設加油站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/579 號)

8. 秘書說，這宗上訴個案是針對城規會駁回一宗覆核申請的決定而提出的。有關申請涉及在八鄉分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶關設加油站。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零一一年七月五至七日聆訊有關上訴。

9. 二零一一年十一月四日，上訴委員會決定批給臨時許可，為期十二個月，而不是上訴人所申請的永久許可。上訴委員會的考慮因素撮述如下：

- (a) 加油站已在上訴地點經營近二十年，自一九九一年以來，先前曾經有八宗臨時規劃許可獲批准，有效期由一般的 12 個月至五年。對上一次批給的臨時許可(為期兩年)於二零一零年十二月二十三日失效；
- (b) 上訴地點附近有多個地段已獲批建築牌照以進行小型屋宇發展，但該等權利並未行使。另外也有多宗申請尚待處理。由於上訴地點附近地區在短期內可能會維持原狀而不會有實際變動，因此，雖然有關用地有潛力主要用作住宅發展，但現階段尚未成事。然而，上訴委員會同意村屋發展應可優先在這份分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶進行；

- (c) 根據上訴人的專家證人就加油站的噪音及氣味影響所提出的證據，上訴委員會接納噪音及氣味的水平處於可接受範圍；
- (d) 上訴委員會不認為加油站與「鄉村式發展」地帶的用途互相協調，但考慮到現時情況及加油站一向的使用情況，上訴委員會認為可批予臨時規劃許可。批出臨時規劃許可後，規劃署可進一步監察有關情況。此外，當附近地區有更多村屋而又有適當的證據及理由，城規會日後可拒絕批予規劃許可。事實上，上訴委員會認為如住宅發展增加，則日後再提出申請就不應受理；
- (e) 在獲批為期十二個月的臨時許可後，上訴人應有足夠時間考慮經營加油站的其他安排(如在 12 個月期限屆滿後不再獲批給許可)。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 13 號
擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的
長洲花屏路 15 號(長洲內地段第 11 號(部分))
關設靈灰安置所
(申請編號 A/I-CC/10)

10. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年十一月八日接獲一宗上訴，這宗上訴個案是針對城規會駁回一宗覆核申請的決定而提出的。有關申請涉及在長洲分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區(4)」地帶關設靈灰安置所。有關申請被城規會拒絕，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為該發展項目與周邊地區主要是低層、低密度的住宅及康樂發展項目的土地用途不相協調；
- (b) 擬議的靈灰安置所現時只有一條闊 1.5 米的行人徑連接，該行人徑過於狹窄，不足以容納清明節和重陽節當日的大量訪客，因此可能導致行人安全的問

題。申請人提交的資料沒有交通影響評估報告，證明擬議的發展項目不會危及行人安全，也不會對周邊地區的交通造成負面交通影響；以及

- (c) 批准擬議的發展項目會為同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對基礎設施造成壓力，削弱長洲花屏區的特色。

11. 這宗上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書會按慣常做法代表城規會處理上訴個案。

上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截至二零一一年十一月二十五日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 23 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	120
放棄／撤回／無效	:	153
尚未進行聆訊	:	23
有待裁決	:	1
合計	:	325

- (iv) 要求延期考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的進一步申述
[公開會議(限於簡介部分)]

13. 秘書報告，城規會於二零一一年五月二十七日及二零一一年六月一日聆訊有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》下稱(「圖則」)的申述及意見，並決定接納多份申述的部分內容。其中一項建議修訂是把啟德大廈用地的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米。二零一一年六月三十日，建議的修訂根據《城市規劃條例》第 6(C)條刊憲。當局在法定展示期屆滿後收到 286 份進一步申述，並定於二零一一年十二月九日聆訊該等進一步申述。286 名進一步申述人、1 299 名相關申述人及一名提意見人已獲通知有關的聆訊安排及編定的聆訊日期。

14. 秘書繼續報告，秘書處接獲 18 項有關延期聆訊進一步申述的要求。二零一一年十一月十六日，東展有限公司(下稱「東展」)(R6)的代表律師致函城規會秘書處，表示他們不清楚圖則的新版本(即 S/K13/27)刊憲會對城規會尚未聆訊的進一步申述(就圖則編號 S/K13/26 而提出)，以及東展提出的司法覆核(因應城規會對他們就圖則編號 S/K13/26 有關啟德大廈提出的申述所作的決定而提出)有何影響。東展要求城規會延期聆訊，直至釐清有關問題為止。二零一一年十一月二十三日，黃大仙區議員林文輝先生(FR3)以類似理由要求城規會延期聆訊，直至二零一二年一月底。其他延期聆訊的要求由 16 名進一步申述人於二零一一年十一月二十三日提出，當中表示他們或他們的代表主要因為業務繁忙、有工作在身或可能離港而未能於編定的聆訊日期出席聆訊。13 名進一步申述人要求延期至二零一二年一月底，三名進一步申述人則要求把聆訊延至明年。各份延期要求已於會上提交，供委員考慮。請委員考慮是否同意延期的要求。

15. 秘書說，城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)(下稱「有關指引」)與考慮延期的要求有關。根據有關指引，由於需要符合把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限，因此，除非取得其他所涉各方的同意及理由非常充分，否則延期考慮申述、意見或進一步申述的要求不會受理。根據有關指引，倘屬絕對無法不予延期的情況，城規會在考慮所有相關因素及個案的情況後，最多只會批准押後會議四星期。

16. 秘書說，原訟法庭於二零一一年八月八日就東展因應城規會於二零一一年九月七日對其申述作出的決定而提出的司法覆核申請批給許可，並頒布同意令，暫緩把分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 呈交行政長官會同行政會議。因此，需在法定期限內把草圖呈交行政長官會同行政會議或許不是這宗個案的重要考慮因素。至於須取得其他相關各方的同意方面，如委員同意延期的要求，仍須取得另外 281 名進一步申述人、1 298 名相關申述人及一名相關提意見人的同意。對於東展及進一步申述人提交的延期理由，秘書處已向東展的律師解釋，根據《城市規劃條例》第 7(1)條作出的建議修訂，不會影響上一版本的分區計劃大綱圖尚未進行的任何申述程序。雖然分區計劃

大綱草圖編號 S/K13/26 涉及啟德大廈用地的修訂已收納在分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27，但分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的聆訊程序尚未完成。城規會會於二零一一年十二月九日考慮涉及啟德大廈的分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的進一步申述。當局也會就這方面回覆林文輝先生(FR3)，以便釐清有關問題。

商議部分

17. 秘書在回應一名委員的詢問時說，考慮申述或進一步申述方面沒有設定法定期限。然而，把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准則設有法定期限(即草圖展示期屆滿後九個月內)。延期考慮申述、意見及／或進一步申述對於把圖則呈交行政長官會同行政會議或對於聆訊所涉的其他各方或會造成影響。城規會規劃指引訂明，除非取得其他所涉各方的同意及理由非常充分，否則這類要求不會受理。就所涉圖則而言，由於法庭已頒令暫緩把圖則編號 S/K13/26 呈交行政長官會同行政會議，因此，需符合法定期限這一點或許並非重要的考慮因素。一名委員表示儘管法庭已頒令暫緩把圖則呈交行政長官會同行政會議，但城規會仍應在九個月的期限內完成製圖程序。另一名委員贊同這名委員的意見。

18. 一名委員詢問有關東展(R6)及林文輝先生(FR3)所提出的問題，即他們不清楚圖則的新版本(即編號 S/K13/27)刊憲，會對尚未聆訊的分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的進一步申述造成什麼影響。秘書說，城規會已定於二零一一年十二月九日聆訊涉及分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的進一步申述。然而，由於需進一步修訂牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖，而且須依據城規會的既定做法，先前在分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 上顯示的修訂已在進一步修訂的分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27 上適當地(但並非以修訂項目形式)反映出來，並於二零一一年十月十四日根據條例第 7 條展示。城規會考慮有關的進一步申述後，會決定是否按建議修訂或按已作修改的建議修訂來修訂分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26。城規會經考慮進一步申述後所確認的修訂會收納在將刊憲的下一份大綱圖。根據《城市規劃條例》第 7(1)條作出的建議修訂，不會影響就根據《城市規劃條例》第 5 或第 7 條刊憲的圖則的先前版本尚未完成的申述程序。秘書說，秘書處已與東展的代表律師釐清這一點。委員備悉此事。

19. 有關其他進一步申述人提交的延期要求，一名委員得悉 16 名進一步申述人要求延期聆訊，主要是因為他們或他們的代表在編定的會議日期當日工作繁忙、有工作在身或可能離港。這名委員認為，當局已就編定的會議給予他們足夠通知，而且他們也沒有充分的理由支持延期。另外三名委員對此意見表示贊同，並說進一步申述人可委任代表出席會議。主席總結說，所有委員均同意不應接納延期的要求，因為進一步申述人未能提供任何充分理由支持他們的要求。

20. 經商議後，城規會決定不延期聆訊進一步申述。

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-TLS/38

在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢井欄樹炭山 9 號

關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)

(城規會文件第 8953 號)

[會議以廣東話進行。]

21. 秘書表示，鄭心怡女士現時與申請人的顧問有業務往來，故她已就此議項申報利益。然而，由於鄭女士一直沒有參與這宗規劃申請，故委員同意她在這個議項中並無涉及直接利益，應可留席。委員備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

22. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	西貢及離島規劃專員
鄭協明先生]	
馮偉民先生]	申請人的代表
趙梓棋先生]	

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員鍾文傑先生向委員簡介這宗申請的背景資料。

[陳偉偉先生此時到席。]

24. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述以下要點：

申請

- (a) 二零一一年四月一日，申請人申請規劃許可，以便把申請地點上現有的構築物用作臨時貨倉(危險品倉庫除外)，為期三年。申請地點位於井欄樹分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶的地方；

小組委員會的決定

- (b) 二零一一年五月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是：
- i) 有關的臨時貨倉不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - ii) 申請闢設的臨時貨倉會對周邊的發展項目的環境造成不良影響，因為附近建有民居；以及
 - iii) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境變差。
- (c) 一如文件第 3 段所述，申請人遞交了一份申述書，以支持這宗覆核申請。申述要點撮錄如下：

「住宅(丁類)」地帶的規劃意向

- i) 根據井欄樹分區計劃大綱圖，在「住宅(丁類)」地帶內，「可循環再造物料回收中心」屬於第二欄用途，這表示可循環再造物料回收中心符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。可循環再造物料回收中心是指用於社區可再用物料回收活動的處所；這些活動包括可循環再造物料的收集、貯存、分類、包裝和打包。擬議的貨倉用途與可循環再造物料回收中心涉及的用途性質類似(即貯存和包裝)，故可視之為符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；

周邊的易受影響用途的使用者並無作出投訴

- ii) 申請地點自一九九四年起已用作存放紗線，從沒有進行製造及加工的工作。既然沒有關於該地點存放紗線造成污染的投訴記錄，即表示附近的易受影響用途的使用者已接納在申請地點進行所申請的用途；

申請地點及其周邊地區

- (d) 申請地點包括四幢樓高一至兩層的構築物，全部現時均用作存放紗線。申請地點可經由清水灣道分叉出來的炭山路到達。整個地區富鄉郊特色，現時沿炭山路及現有貨倉的 30 米範圍內建有多幢民居；

相關政府部門的意見

- (e) 相關政府部門的意見詳載於文件第 6 段，要點是：
 - i) 地政總署西貢地政專員表示，申請地點位於一塊未批租的政府土地上，先前以短期租約方式，租用作漂染工廠。該短期租約因申請人違反了租約中有關污染管制的條款而於一九九零年八月一日被終止。當局正就非法佔用該政府土地採取土地管制行動；
 - ii) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路表示，根據《建築物條例》，他原則上不反對這宗申請，但前提是所有違例的建築工程／

構築物均須移除，以及所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；

- iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途；

公眾意見

- (f) 有一份公眾意見書反對這宗覆核申請，理由是把申請地點用作貯物會破壞環境，以及擬議的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；

規劃考慮因素和評估

- (g) 根據詳載於文件第 8 段的規劃考慮因素和評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關的因素和評估要點是：

- i) 擬設的臨時貨倉並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久低層、低密度的住宅發展，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，而這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，根據「法定圖則詞彙／概括用途釋義」及分區計劃大綱圖的《註釋》，貨倉和可循環再造物料回收中心是兩項不同的用途。即使可循環再造物料回收中心，屬於第二欄的用途，亦須取得城規會的許可，而當局會按個別情況考慮每宗申請；
- ii) 由於申請地點附近 30 米內建有民居，申請所涉的臨時貨倉會對周邊的發展項目的環境造成不良影響。環保署署長指出申請地點附近有易受影響的用途，故他不支持這宗申請。此外，申請地點須經由炭山路(不合規格的區內道路)才能到達，該道路兩旁建有大量民居。申請人在覆核申請書中只提及當局沒

有收到投訴，以及有關的貯物用途不會對周邊地區造成滋擾。此外，申請人沒有提供資料，以證明該發展項目不會對附近的民居造成不良影響；

- iii) 有關處所先前曾以短期租約方式租用作漂染工廠，該短期租約後來因申請人違反租約中有關污染管制的條款而於一九九零年八月一日被西貢地政專員終止。有關處所其後改作貨倉用途，但這不屬於現有用途，因為這項用途在《井欄樹中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-TLS/1》於一九九零年十月十二日公布當天仍未存在。此外，有關處所位於一塊未批租的政府土地上，地政總署正採取土地管制行動；
- iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會變差；

25. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

26. 申請人的代表鄭協明先生提出以下要點：

- (a) 申請所涉的貨倉位處炭山路的遠端，其地盤水平比附近的住宅發展項目為低，因此，該貨倉不會在視覺及環境方面對周邊地區的住宅用途造成不良影響。該貨倉已運作多年，一直沒有收到附近村民的投訴；
- (b) 有關處所只用作存放紗線，申請人不會在內製造紗線；
- (c) 申請人不會為所申請的用途展開進一步的工程，申請地點上的現有構築物亦無須再擴建及加固，以確保在取得城規會的規劃許可後不會產生建築廢料及噪音；

- (d) 貨倉的營業時間為星期一至星期五早上十時至下午三時，星期六及星期日休息，故不會對周邊地區造成不良影響；
- (e) 前往申請地點須經炭山路，該道路狹窄，故不會使用重型貨車來往申請地點運送貨物。此外，每星期只會有兩至三輛貨車進入申請地點，因此，所申請的用途不會對該區的交通造成不良影響；
- (f) 申請地點以東已有一個運作多年存放瓷磚的貨倉，故批准這宗申請不會造成先例效應。

27. 一名委員問及申請地點以東的貨倉，西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，根據規劃署的記錄，該貨倉在《井欄樹中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-TLS/1》於一九九零年刊憲當天已存在，根據《城市規劃條例》，乃屬於「現有用途」。

28. 主席表示，據申請人的代表所述，由於通往申請地點的通道狹窄，申請人不會在申請地點使用重型貨車。然而，從文件的圖 R-4 所見，申請地點附近有一輛重型貨車停泊。鄭協明先生回應說，他們不會在該貨倉使用重 24 公噸的重型貨車或貨櫃車。圖 R-4 所示的貨車是約重三至五公噸的貨車。

29. 鄭協明先生在回應主席的提問時表示，申請所涉的貨倉已運作了 10 年。主席進一步詢問申請人是否非法佔用了該政府土地 10 年，鄭協明先生答是。

30. 規劃署署長梁焯輝先生表示，申請人在第 16 條申請階段所提交的報告第 5.2.1 段指出，「有關的貨倉自一九九四年起已用作存放紗線」。梁先生詢問該報告中的資料是否有誤，鄭協明先生回應說，該貨倉已運作約 10 年只是一個粗略的估計。

31. 環境保護署副署長(下稱「環保署副署長」)黃耀錦先生提到內地的客戶可能希望在任何一天取得有關物料，故詢問申請所涉的貨倉的營業時間那麼短(即星期一至星期五早上十時至

下午三時)是否切實可行。鄭協明先生回應說，申請人把紗線存放在貨倉，並按其時間表把貨物送往內地。

32. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，委員亦再無提問，主席告知他們這宗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，稍後會把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

33. 主席及一名委員指申請人長時間非法佔用政府土地，於是詢問地政總署會否採取適當的執法行動。地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生回應說，申請地點先前以短期租約方式租用作漂染工廠。該短期租約後來因申請人違反租約的條款而於一九九零年被終止。地政總署新界行動組正就非法佔用政府土地的情況採取土地管制行動。

34. 環保署副署長(1)黃耀錦先生指出，環保署署長鑑於申請地點附近有易受影響的用途，故他不支持這宗規劃申請。雖然申請人的代表已提出進一步的理據(營業時間短等等)，以支持這宗覆核申請，但仍沒有足夠的資料證明該貨倉只會在星期一至星期五早上十時至下午三時營業，以及不會對周邊地區易受影響的用途的環境造成不良影響。因此，環保署署長所擔心的問題仍然存在。

35. 經進一步商議後，主席總結各委員的意見，表示申請所涉的發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請人亦無提供有力的理據，令當局要偏離這個規劃意向。有關的貨倉用途會對周邊地區的環境造成不良影響。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。

36. 城規會決定拒絕這宗覆核申請，委員繼而審閱文件第8.1段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關的臨時貨倉(危險品倉庫除外)不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是透

過把現有的臨時構築物重建作永久低層、低密度的住宅發展，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，而這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 申請所涉的臨時貨倉會對周邊的發展項目的環境造成不良影響，因為附近建有民居；以及

(c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境變差。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

港島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖
編號 S/H1/18》的申述和意見
(城規會文件第 8952 及第 8956 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

第一組：申述編號 R1 至 R12 及意見編號 C1 至 C12

(城規會文件第 8952 號)

37. 由於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的修訂項目涉及分區計劃大綱圖上的建築物高度限制(包括香港大學(下稱「港大」)的設施、前土地發展公司所發展的泓都、市區重建局(下稱「市建局」)發展的摩星嶺道 33 號、香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的西環邨、香港房屋協會(下稱「房協」)發展的觀龍樓，以及位於士美菲路的一塊用地)，因此以下委員就此項目申報利益：

- | | |
|-------------------------|--|
| 規劃署署長
梁焯輝先生 | — 市建局非執行董事、房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員，以及房協監事會委員 |
| 地政總署副署長
林潤棠先生 | — 地政總署署長(市建局非執行董事、房委會委員，以及房協監事會委員)的助理 |
| 民政事務總署
助理署長
許國新先生 | — 民政事務總署署長(市建局非執行董事、房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)的助理 |
| 黃遠輝先生 | — 房委會前非官方委員 |
| 盧偉國博士 | — 房委會建築小組委員會前委員 |
| 李偉民先生 | — 市建局前非執行董事 |
| 陳旭明先生 | — 現時與房委會有業務往來，並為市建局自置居所津貼上訴委員會委員 |
| 陳曼琪女士 | — 市建局自置居所津貼上訴委員會委員及民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)執行委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 與市建局有業務往來 |
| 陳炳煥先生 | — 房協監事會委員及上訴委員會(《市區重建局條例》)主席 |
| 陳漢雲教授 | — 房委會建築小組委員會前委員及市建局自置居所津貼上 |

訴委員會委員

- | | |
|-------------|---------------------------|
| 劉志宏博士 | — 上訴委員會(《市區重建局條例》)成員及港大職員 |
| 葉滿華先生 | — 房委會建築小組委員會前主席及市建局前非執行董事 |
| 梁剛銳先生及黃仕進教授 | — 港大職員 |
| 鄭恩基先生 | — 其配偶為房屋署助理署長 |
| 馬錦華先生 | — 房協執行委員會委員 |
| 陳家樂先生 | — 房協執行委員會委員 |
| 劉文君女士 | — 房委會非官方委員 |
| 李律仁先生 | — 於士美菲路擁有一個單位 |

[陳家樂先生此時到達參加會議。]

38. 秘書指出港大(R3)及民建聯(R8)已就《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》提交申述。委員同意梁剛銳先生、黃仕進教授、劉志宏博士及陳曼琪女士涉及直接利益，因此邀請他們離席。委員備悉劉志宏博士已就未能出席會議致歉，梁剛銳先生則尚未到達參加會議，而黃仕進教授已暫時離席。陳曼琪女士此時離席。委員亦同意已就此項目申報利益的其他委員不涉及直接利益，因為自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，而上訴委員會(《市區重建局條例》)只負責聆訊有關反對者(受根據《市區重建局條例》所進行的發展項目影響)所提出的上訴。另外，所接獲的申述及意見並非特別與泓都(前土地發展公司)、摩星嶺道 33 號(市建局)、西環邨(房委會)及觀龍樓(房協)有關。

39. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但一些申述人已表示不會出席聆訊，一些則未有就

獲邀出席會議作出回覆，因此委員同意在該等申述人缺席的情況下進行申述聆訊。

40. 以下規劃署的代表、申述人、申述人的代表及提意見人此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 區潔英女士 | — | 港島規劃專員 |
| 伍家恕先生 | — | 高級城市規劃師／港島 |
| 楊秉坤先生 | — | 空氣流通顧問及英環香港有限公司 |

R 1 — 創建香港

- | | | |
|-------|---|---------|
| 譚家欣女士 | — | R 1 的代表 |
|-------|---|---------|

R 2 — 香港地產建設商會(下稱「地產商會」)

- | | | |
|-------|---|---------|
| 李禮賢先生 | — | R 2 的代表 |
|-------|---|---------|

R 3：港大

- | | | |
|-------|---|---------|
| 麥培思教授 |] | |
| 黃柏強先生 |] | R 3 的代表 |
| 蕭亮鴻先生 |] | |
| 林秉康先生 |] | |

R 4：招商局輪船股份有限公司

- | | | |
|-------|---|---------|
| 李榕修先生 |] | |
| 劉卓根先生 |] | R 4 的代表 |
| 尹江先生 |] | |
| 許薇娜女士 |] | |

R 8：民建聯

- | | | |
|-------|---|---------|
| 陳學鋒先生 | — | R 8 的代表 |
|-------|---|---------|

R 10：莊榮輝

- | | | |
|-------|---|-----|
| 莊榮輝先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R 11：伍凱欣

伍凱欣女士 — 申述人

C10 : Alexander Schrantz & Jayne Kim Schrantz

Mr. Alexander — C10

Schrantz

C3 : Welgett Tree Limited

C11: 摩星嶺道 6 號及 10 號的業主法案法團及

C12 : 英國聖公會的受託人

Mr. Ronald Talyor] C3 及 C11 的代表

李禮賢先生] C11 及 C12 的代表

黃銘賢先生] C12 的代表

41. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述。

42. 委員備悉城規會文件第 8952 號圖 H-8b 的替代頁已於會上呈交供委員參閱。區潔英女士借助投影片及說明堅尼地城及摩星嶺規劃區的高度輪廓的模型，按文件所詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一一年二月二十五日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度限制；以及提出其他改劃用途地帶建議，以反映有關規劃意向或現有發展項目；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 638 份申述。二零一一年六月二十四日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，在為期三個星期的公布期內，共接獲 12 份意見；
- (c) 二零一一年十月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定把申述及相關意見分為兩組進行聆訊。第一組包括主要涉及施加建築物高度限制的 12 份申述(R1 至 R12)和 12 份意見(C1 至 C12)；

空氣流通評估

- (d) 當局已就該區進行空氣流通專家評估，有關評估載於文件的附件 1b。根據空氣流通評估，每年的盛行風來自東北方、東方和南方，而夏季盛行風則主要來自東方、南方及西南方。該區的街道呈格子狀，而且排列得當，沿海濱區有多塊休憩用地、低矮的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」設施。整個地區及薄扶林道沿路則有被植物覆蓋的山坡、一些其他休憩用地及低矮的「政府、機構或社區」設施。摩星嶺及毗鄰的龍虎山讓風可滲透到已建設區。施加建築物高度限制並保留現有的氣道，可令該區的風環境大致理想。除訂定適當的建築物高度限制外，當局亦已劃設建築物間距，以改善行人水平的空氣流通情況；

劃設建築物間距

- (e) 為免阻擋每年來自東北面的盛行風，並使卑路乍街和內陸區的空氣更為流通，在介乎德輔道西與皇后大道西之間主水平基準上 20 米以上(地面之上約 15 米)的位置，闢設兩道闊 10 米的建築物間距，並大致與卑路乍街及和合街並排，讓盛行的東北風吹進內陸地區。此外，在士美菲路 71 至 77 號嘉輝花園及士美菲路 50 號士美菲園西面主水平基準上 29 米和 60 米以上(地面之上約 15 米)的位置，分別闢設兩道闊 12 米的建築物間距，讓南面的山谷風吹往該區；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

公眾諮詢

- (f) 當局已分別向中西區區議會及海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組簡介分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，並於二零一一年四月舉行三次地區諮詢論壇。在有關會議上提出的意見及規劃署的回應撮載於文件第 2.3 段。有關重點載述如下：

海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組

- (i) 對有關分區計劃大綱圖修訂項目所示的改善觀景廊及通風措施表示歡迎；

中西區區議會

- (ii) 現時超逾有關建築物高度限制的住宅樓宇在重建後應符合所訂定的建築物高度限制；
- (iii) 應施加後移規定，以擴闊道路／作通風用途；
- (iv) 支持施加整體建築物高度限制，但關注到為舊樓訂定建築物高度限制會影響建築物的發展潛力；
- (v) 有關公眾諮詢工作尚未完成，實不應把擬議骨灰龕用地納入有關分區計劃大綱草圖；

地區論壇

- (vi) 支持施加建築物高度限制，作為保存山景及維持環境質素的一般措施；
 - (vii) 支持劃設建築物間距，作為改善通風的一般措施；以及
 - (viii) 施加建築物高度限制會對舊樓(特別是細小的用地)的重建價值造成負面影響；
- (g) 規劃署的回應詳載於文件第 2.3(a)至(g)段。至於昭遠墳場東面的「政府、機構或社區」用地，須留意的是，考慮到地盤水平及在「政府、機構或社區」地帶經常准許的用途(例如學校)，當局為該用地施加八層的建築物高度限制。倘若日後認為有關用地適宜作骨灰龕用途，便須改劃有關用地的用途地帶，並會諮詢中西區區議會及公眾。

第一組的申述及意見

- (h) 第一組所涵蓋的 12 份申述與施加建築物高度及建築物間距限制的修訂項目有關。R1 大致上支持就

該區施加建築物高度及建築物間距的限制。R8 亦支持施加建築物高度限制，但反對分區計劃大綱圖不訂明後移規定以供擴闊行人徑／道路及改善通風。R2 反對所有涉及建築物高度及建築物間距限制的修訂項目。R9 至 R11 就把住宅用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米(可能影響物業／收購價值)提供意見。R12 就訂定建築物高度及建築物間距限制及其他修訂項目提供意見。R3 至 R7 所提交的申述涉及特定用地的建築物高度限制。由港大提交的 R3 反對為其物業訂定建築物高度限制。R4 及 R5 反對為招商局施加的建築物高度限制。R6 及 R7 反對為介乎蒲飛徑、士美菲路及蒲飛路範圍內的用地訂定建築物高度限制；

- (i) 當局所接獲的 12 份相關意見全部均支持 R2，並反對有關改劃摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的住宅用地所屬的用途地帶，以及為這些用地施加地積比率及建築物高度限制；

對提出申述的理由和申述人的建議所作的回應

- (j) 主要申述理由及申述人的建議，以及對概括申述理由及申述人的建議所作的主要回應，分別撮載於文件第 4.3 和 4.4 段。有關要點如下：

反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)

城市設計考慮因素

- (i) 建築物高度限制除了基於通風的需要而訂定外，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、與附近地區是否協調一致、土地用途、梯級狀建築物高度概念，以及分區計劃大綱圖所准許的發展密度。當局已進行城市設計評估，並已考慮「城市設計指引」載列的概括城市設計原則；

- (ii) 訂定建築物高度限制是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並締造適合區內環境的梯級狀建築物高度輪廓，足以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度；

建築物高度概念及管制與環境不相協調的建築物

- (iii) 當局爲該區制定建築物高度限制及建築物高度概念時所顧及的城市設計原則已載於文件第 3.1.2 至 3.1.14 段。特別是已採用梯級狀的建築物高度概念，海旁發展較爲低矮，而建築物高度會向摩星嶺及龍虎山的上坡地區遞增；
- (iv) 根據一般原則，在訂定建築物高度限制時，若現有／已承諾發展項目的建築物高度已超過所限定的相關建築物高度，有關的發展項目不會受到影響。至於兩個超高的發展項目(即泓都及高逸華軒)，則不容許建築物重建至現時的高度，原因是該等發展項目與附近海旁的發展格格不入和不相協調；
- (v) 一個發展項目是否與環境不相協調，並非純粹以絕對的建築物高度或樓層數目作出考慮，同時亦須參考該區的特色及用地環境(即附近一帶的特色)。堅尼地城屬於舊住宅區，狹窄街道兩旁主要爲中層建築物。建築物高度限制應在規模及比例上與該區的特色和諧協調，並配合街道規模以免出現峽谷效應；
- (vi) R2 提出把建築物高度大致增加 20 米的建議，會令附近一帶的整體建築物高度輪廓顯著上升、製造峽谷效應、減少從地區瞭望點可望見的山巒背景及海港範圍，並對該區的特色及城市景致造成負面影響；

建築形式、設計靈活性及空氣流通

- (vii) 建築物高度限制本身不會令樓宇體積更加龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。在檢討建築物高度的過程中，當局已進行評估，以確保建築物高度限制可大致配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度。建築物高度限制已在設計建築物的形狀和形態方面預留彈性，亦不妨礙加入具創意的建築設計；
- (viii) 一幢建築物的體積是否龐大，並非單純取決於建築物高度這個因素，亦要視乎其他因素。由於現今的發展趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳景觀(特別是海景)，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故不設建築物高度管制的發展項目可能會因盡量增加樓底高度的發展趨勢而更為龐大。放寬建築物高度限制未必能確保可以興建設計較佳的樓宇；
- (ix) 分區計劃大綱圖訂有條文，可申請略為放寬建築物高度限制，以配合具規劃和設計優點的發展／重建項目；

建築物高度限制須進一步放寬以實施可持續建築設計

- (x) 雖然《可持續建築設計指引》／《聯合作業備考》的措施與分區計劃大綱圖的管制互相補足，但卻屬於兩個不同的發展管制制度，即樓宇制度及城市規劃制度。《可持續建築設計指引》及《聯合作業備考》屬於行政措施，旨在促進可持續建築環境，而且是在自願情況下遵從，以便根據《建築物條例》獲批予總樓面面積豁免。《可持續建築設計指引》及《聯合作業備考》普遍適用於所有建築發展項目，並沒有參照個別地區的特色和地盤情況。另一方面，分區計劃大綱圖的限制屬法定管制，用以達致該區特定的規劃目標；

- (xi) 遵從《可持續建築設計指引》將涉及詳細的建築設計事宜。在缺乏詳細建築計劃的情況下，當局不可能在檢討分區計劃大綱圖的階段，確定《可持續建築設計指引》對個別用地的建築發展及設計有何影響。在沒有詳細計劃的情況下，R2 指建築物高度限制有礙落實《可持續建築設計指引》亦缺乏理據支持；
- (xii) 分區計劃大綱圖訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，可配合具規劃和設計優點的發展／重建項目，當中或已包括具可持續建築設計的計劃；

城市設計願景／規劃研究

- (xiii) 當局在訂定該區的整體建築物高度概念、建築物高度限制和相關規定時，已考慮「城市設計指引」載列的概括城市設計原則，並進行城市設計評估；

重建潛力及發展過程

- (xiv) 當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地大體上能達致分區計劃大綱圖的准許發展密度。施加建築物高度限制不會導致分區計劃大綱圖准許的發展密度下降；
- (xv) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制，以配合個別用地的限制和情況。城規會會按個別情況考慮每宗申請。由於城規會須根據條例在法定期限內考慮有關申請，因此發展過程不會不必要地延長。

建築物間距及後移規定

收緊管制

- (i) 關於 R8 提出訂定後移規定的建議，須注意的是，根據空氣流通評估，該區的通風表現大致良好。在德輔道西與皇后大道西之間的

平台層劃設兩道闊十米的建築物間距，可讓盛行的東北風進入內陸地區(特別是卑路乍街)，以改善街道水平的通風情況。此外，訂定後移規定或會對該區常見的細小地段日後的發展／重建項目造成不當的限制。運輸署表示，目前堅尼地城北部並無全面道路擴闊計劃。不過，在收到重建建議後，當局可建議把建築物後移以擴闊行人徑／道路，從而作出改善；

基於城市設計考慮因素而劃設建築物間距

- (ii) 關於 R12 認為除了空氣流通評估外，當局亦應基於城市設計考慮因素而劃設建築物間距一事，在分區計劃大綱圖上劃設建築物間距旨在改善該區的通風，而通風情況受到多個因素影響，包括地形、人工與天然環境、建築形式與布局、建築物高度與體積、通風廊／觀景廊，以及盛行風的方向。在劃設建築物間距時，當局已充分考慮上述因素及受影響地點的土地用途和發展／重建潛力；

與《城市規劃條例》有所抵觸

- (iii) R2 認為劃設建築物間距與條例有所抵觸，或會受到法律挑戰。根據律政司提供的法律意見，條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。劃設建築物間距可發揮正面的規劃作用和帶來其他正面的規劃增益。只要城規會具有必須和充分的規劃理據，則有關規定可成為城規會根據職權範圍所訂定的規劃管制的一部分；

沒有作出補償

- (iv) 由於劃作建築物間距的範圍相對於有關用地的面積而言屬於較小，因此在分區計劃大綱圖上訂定建築物間距規定不應對有關用地的發展密度造成負面影響，亦不會影響用地的發展潛力。若按照 R2 的建議把這些範圍改

劃為「休憩用地」地帶或「道路」，則會涉及收地並影響發展潛力；

公眾諮詢

- (v) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的擬議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露，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」，因而失去訂定建築物高度限制的效用；
- (vi) 城規會已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序讓城規會可邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署亦已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向中西區區議會、海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組，以及在三個地區諮詢論壇上向區內居民作出簡報。當局認為兩個月的法定展示期已足以讓公眾表達意見，同時亦可維持有關過程的效率。

與特定地點有關的申述

涵蓋港大物業的用地：

任白樓(用地 A)(「政府、機構或社區」地帶，八層)

利瑪竇宿舍及何添堂(用地 B)(「政府、機構或社區」地帶，六層)

何東夫人紀念堂及施德堂(用地 C)(「政府、機構或社區」地帶，主水平基準上 140 米)

賴廉士體育中心及何世光夫人體育中心(用地 D)(「政府、機構或社區」地帶，四層)

李兆基堂、孫志新堂及馬禮遜堂(用地 E)(「政府、機構或社區」地帶，主水平基準上 135 米)

蒲飛路宿舍(用地 F)(「住宅(乙類)」地帶，主水平基準上 120 米)

龍華街擬議學生宿舍(用地 G) (「住宅(乙類)」地帶，主水平基準上 150 米及 160 米)

R3：反對港大物業的建築物高度限制

- (i) 在分區計劃大綱圖的檢討期間，港大已提交校園發展方向及策略和一些初步建議，以便在薄扶林道重建三塊用地，包括任白樓(用地 A)、利瑪竇宿舍(用地 B)、何世光夫人體育中心及賴廉士體育中心(用地 D)，以作教學及宿舍用途。有關建議已傳閱給相關政府部門，以供提出意見，並已諮詢空氣流通評估顧問的專家意見。重建方案的交通問題、建築物高度和體積及後移規定均受到關注。港大須提交經修訂的建議及技術評估，以支持有關重建方案；
- (ii) 至於為「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，既定的做法旨在反映現有及已承諾發展的建築物高度。由於港大的重建方案仍在初步階段，當局已告知港大及教育局，在這一輪的分區計劃大綱圖修訂中無法納入有關重建方案。為這三塊用地施加建築物高度限制，主要是反映現有發展的建築物高度。待港大提供經修訂及更詳細的方案，而且獲得教育局政策上的支持以及相關政府部門接受，這些用地的建築物高度限制日後可予修訂，以配合港大的重建方案；
- (iii) 用地 C 的建築物(即何東夫人紀念堂及施德堂)和用地 E 的建築物(即李兆基堂、孫志新堂及馬禮遜堂)最近已分別於二零零一年及二零零五年進行重建。因此，施加建築物高度限制以反映該等現有建築物高度，實屬恰當；
- (iv) 位於蒲飛路宿舍(用地 F)的現有發展樓高六至七層(主水平基準上 84.7 米至 86.6 米)，地積比率約 2.4 倍。由於職員宿舍屬住宅用途，因此有關用地由「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，旨在締造一個梯級式建築物高度輪廓(從薄扶林道至蒲飛路)。與現有發展

相比，「住宅(乙類)」地帶把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，已為重建提供合理的空間，以應付港大日後擴建的需要；

- (v) 位於龍華街的用地(用地 G)於二零零八年批給港大作學生宿舍用途。有關用地的建築物高度限制大致反映施工中的發展高度；
- (vi) 撤銷港大物業的建築物高度限制會導致薄扶林道及龍華街高廈林立，可能對景觀、通風及交通造成負面影響；

招商局：

貨倉部分(「工業」地帶，主水平基準上 60 米及 80 米)(用地 A)

碼頭部分(「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，一層))(用地 B)

R 4] 反對招商局的建築物高度限制(用地 A 和 B)

R 5] 反對招商局的建築物高度限制(用地 A)

R 4

(i) R 4 表示，為用地所訂定的建築物高度限制並不合理，應予撤銷。由於用地位處海旁，當局已施加建築物高度限制，以確保締造和諧的海濱環境。招商局的建築物高度限制(西面和東面建築物分別為主水平基準上 60 米和 80 米)與現有貨倉(用地 A)的建築物高度相若，這可令長長臨海面的建築物高度出現變化。由於規定有關建築物可重建至現有的建築物高度，因此有關用地的西部及東部可分別重建至主水平基準上 63.7 米及 83.9 米，即在海濱布局中所能容忍的最高建築物高度；

(ii) 為用地訂定建築物高度限制時，已確保用地可配合分區計劃大綱圖及契約所准許的地積比率。招商局(現時的總樓面面積及地積比率分別為 46 323.42 平方米及約 7.5 倍)已發展至契約所准許的密度。儘管規劃署備悉業主的較長期計劃是活化用地作旅遊相關用途，但在「工業」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內進行有關用途仍須向城規會申請規劃許可。至於 R 4 指稱建築物高度限制會窒礙用地的活化，須知重建誘因視乎多項因素而定，並非純粹關乎建築物高度。用地位處海旁，因此必須施加適當的建築物高度限制，以確保日後的重建項目可配合海旁環境。倘若用地重建作消閒旅遊相關用途，須作出全面規劃。由於堅尼地城西部的土地用途須進行檢討，申述人可就用地提交發展建議，以供規劃署考慮。此外，分區計劃大綱圖准許用地的碼頭部分作一層的發展，以便為設計提供一些彈性，以及預留空間作擴展之用；

- (iii) 至於 R4 辯稱主水平基準上 188 米至 215 米的建築物高度限制不會侵佔「都會計劃指引」所建議的 20% 至 30% 不受建築物遮擋地帶，須留意的是，申述人錯誤理解不受建築物遮擋地帶的意思，並把摩星嶺的高度(主水平基準上 269 米)減去 20% 至 30% 以估計准許的建築物高度。根據「都會計劃指引」，不受建築物遮擋地帶是指從策略性瞭望點眺望港島山脊線時，發展項目不可遮擋仰望山景最高 20% 至 30% 範圍至山脊線的視野。區內設立了兩個瞭望點，以評估建築物高度限制所造成的視覺影響。正如文件的圖 H-8b 和 H-8c 顯示，申述人所建議的建築物高度將會大幅收窄從區內兩個瞭望點眺望摩星嶺山巒背景和維港海景的視野；

R5

- (iv) R5 認為現有貨倉規模過大，並建議降低「工業」地帶的建築物高度限制。須留意的是，招商局碼頭貨倉部分的建築物高度限制已顧及現有建築物高度和在海旁地區維持較低建築物高度的需要。降低建築物高度限制會對日後的發展造成不當的限制，並對發展權造成負面影響；

介乎蒲飛徑、士美菲路及蒲飛路之間的用地(「住宅(甲類)」地帶，主水平基準上 120 米)

R6] 反對建築物高度限制

R7]

- (i) R6 及 R7 認為，建築物高度級別未能顧及實際地形。有關範圍位於主水平基準上約 24 米的較高水平，但建築物高度限制(主水平基準上 120 米)卻與位於較低水平的堅尼地城住宅羣(主水平基準上約 5 米)相同；
- (ii) 有關用地及鄰近地區的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)主要作為海旁較低高度級別(主水平基準上 100 米)和上坡地區較高高度級別(主水平基準上 140 米至 160 地)之間的過渡安排。翰林軒的建築

物高度限制(主水平基準上 170 米)是大致用以反映特定用地的現有建築物高度；

- (iii) 基於有關用地的地盤水平約主水平基準上 17 米至 28 米，主水平基準上 120 米的建築物高度限制可容許絕對建築物高度約 92 米至 103 米的住宅發展。這與「住宅(甲類)」地帶內其他高度級別(主水平基準上 100 米、主水平基準上 140 米及主水平基準上 160 米)的絕對建築物高度相若，相當於三層平台上加 24 層至 27 層，足以容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。因此，建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖所准許的用地發展密度；
- (iv) R6 及 R7 的建議(即撤銷建築物高度限制或把建築物高度限制修訂為主水平基準上 140 米)並不恰當；

提出意見的理由和提意見人的建議

- (k) 提出意見的主要理由和提意見人的建議概述於文件第 5.3 段，重點如下：

重建潛力

- (i) C1 至 C12 支持 R2 的觀點，即建築物高度限制訂得過低，會對提供優質發展造成不必要的限制。他們反對的事項涉及把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並施加 0.75 倍的地積比率限制、25% 的上蓋面積限制及三層的建築物高度限制；以及把毗鄰的用地(即摩星嶺道 2A 號(怡林閣)及 4 號(恒琪園))由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並施加 3 倍的地積比率限制及主水平基準上 160 米的建築物高度限制。他們認為，為其用地及毗鄰的摩星嶺道 2A 號及 4 號用地訂定不同的地積比率及建築物高度限制既不合邏輯，亦有欠公允。在缺乏事先諮

詢及沒有任何形式補償的情況下，他們所擁有物業的價值已大大降低；

- (ii) 施加建築物高度限制，以反映該等用地的現有發展密度，以及契約條件或屬臨時行政措施的「薄扶林發展限制」，實不恰當；
- (iii) C1 至 C12 建議把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率及建築物高度分別為 3 倍及主水平基準上 160 米；

以定點形式劃分地帶

- (iv) 有關建築物高度限制構成「以定點形式劃分地帶」，既不恰當亦屬違法(C11 及 C12)；

公眾諮詢

- (v) C1 至 C12 反對當局未有事先進行諮詢便改劃有關用地的用途地帶。C10 亦反對城規會在限期後兩天才接獲申述為由，拒絕承認 Mount Davis Village 的業主先前所提交的申述。

對提出意見的理由和提意見人的建議所作的回應

- (1) 對提出意見的概括理由及提意見人的建議所作的主要回應概述於文件第 5.4 段，重點如下：

重建潛力

把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號改劃為「住宅(丙類)2」地帶

- (i) 有關用地位於摩星嶺的山麓，擁有翠綠的自然景致。摩星嶺道的現有發展主要是低矮的住宅樓宇(一至四層)，因此該區的規劃意向是要維持摩星嶺道沿路低矮的建築物高度輪廓及發展密度，以保留高景觀價值及區內特色；

- (ii) 當局為有關用地擬定發展限制時，已顧及有關契約所容許的發展密度。把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並訂定 0.75 倍的地積比率限制、25% 的上蓋面積限制及三層的建築物高度限制，不會對契約權利造成負面影響。「薄扶林發展限制」並非考慮施加有關限制的其中一項考慮；
- (iii) 把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，旨在反映有關規劃意向，即維持摩星嶺道低矮的建築特色，以保留區內特色及高景觀價值。這亦可與毗鄰位於摩星嶺道對面的「住宅(丙類)3」用地(在薄扶林分區計劃大綱圖上的發展限制基本相同)的發展輪廓和諧協調。為顧及個別地點的特有情況，以及具規劃和設計優點的方案，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。每宗申請會按個別情況考慮；
- (iv) 運輸署表示，由於狹窄的摩星嶺道屬雙程雙線不分隔車道，容量有限，加上薄扶林道／士美菲路交界交通繁忙，增加摩星嶺道的發展密度會對交通造成負面影響；

把摩星嶺道 2A 號及 4 號改劃為「住宅(乙類)1」地帶

- (v) 摩星嶺道 2A 號及 4 號已分別於上世紀八十年代，透過技術修改及契約修訂發展為四座樓高 18 層及一幢樓高 13 層的住宅樓宇(兩者均包括一層停車場)。把摩星嶺道 2A 號及 4 號改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並施加 3 倍的地積比率限制及主水平基準上 160 米的建築物高度限制，已顧及有關的契約權利；

以定點形式劃分地帶

- (vi) 根據律政司的法律意見，條例第 3 及第 4 條以及法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權

力，以管制香港任何地方的發展。根據這個基礎，城規會如具有必需及充分的規劃理據，便有權力為分區計劃大綱圖所涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。從規劃角度而言，施加建築物高度限制可對發展／重建項目的建築物高度作出更妥善的規劃管制及避免出現格格不入的發展，因此實屬恰當；

公眾諮詢

(vii) 至於 C10 反對城規會拒絕承認先前的申述，須留意的是，條例訂明在特定公眾查閱期結束後才提交的申述會視為不曾提交。

(m) 規劃署的意見：備悉 R1 及 R8(部分)支持訂定建築物高度限制及建築物間距的規定，並備悉 R9 至 R11 對重建潛力和 R12 對建築形式提出的意見。規劃署根據文件第 4 段所載的評估，認為不應接納 R2 至 R8(部分)的申述。

43. 主席繼而邀請申述人、申述人的代表及提意見人闡釋所提交的申述和意見。

申述編號 1：創建香港

44. R1 的代表譚家欣女士陳述下列要點：

- (a) 交通擠塞是該區其中一個主要問題。城規會應促請有關政府部門為該區進行全面的交通研究，並在該區日後的規劃中反映研究結果；
- (b) 堅尼地城有大量長者居民。把「政府、機構或社區」用地改劃為「未決定用途」地帶的建議，會對提供社區設施及服務予長者使用構成影響。除非研究結果顯示該區已為長者提供足夠的社區設施及服務，否則「政府、機構或社區」用地應予保留；以及

- (c) 據悉堅尼地城西部涉及土地用途檢討。當局應採取臨時措施(例如栽種花木)改善「未決定用途」用地的外觀，以加強社區人士的歸屬感。

申述編號 2：香港地產建設商會(下稱「地產商會」)

45. R2 的代表李禮賢先生使用實物投影機展示一些照片及圖則，並借助有關照片及圖則陳述下列要點：

- (a) 對於影響香港整體利益和維持公平、有效及可持續城市發展制度的一般事項，R2 均表關注。這份申述不涉及任何特定用地；

與環境不相協調的建築物

- (b) 地產商會原則上不反對施加建築物高度限制，但反對把限定的建築物高度訂得太低，以致令居住環境欠佳；
- (c) 所限定的建築物高度無須低至主水平基準上 100 米，藉以保障與環境不相協調的建築物。低矮建築物體積更為龐大，會妨礙透光及通風；
- (d) 該區現時的已建設環境與四周配合，沒有太多不相協調的建築物。該區並非位於從七個認可觀景點所眺望的範圍內。當局可把限定的建築物高度訂得略高，即主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米(在圖 H-8b 上顯示)；
- (e) 在制定建築物高度限制時，規劃署未有考慮到對私人機構進行的市區更新工作所造成的負面影響。泓都的建築物高度限制正是一例，泓都屬於具有規劃優點的市建局項目，在施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制後，該用地在重建時將不可能通過提供休憩用地帶來規劃上的增益；
- (f) 城規會／規劃署並未提供在制定分區計劃大綱圖上建議的建築物高度限制時所作的假設。文件第 7.2(c)段載述：「整體來說，擬議的建築物高度限

制不會對物業價值和分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響」。不過，當局沒有提供資料以支持此說法；

《可持續建築設計指引》

- (g) 《可持續建築設計指引》是城規會須考慮的有關事宜。這套指引與堅尼地城特別相關，是用以確保本港的建築羣更為透風的措施；
- (h) 寬免計算總樓面面積可鼓勵興建較佳的建築物。有關指引大致適用於整區，並會帶來莫大裨益。把該區所限定的建築物高度大致增加約 20 米，可容許建築物闢設後移範圍並進行綠化工程，以及改善建築羣的通風情況。當局所限定的建築物高度太低，未能配合可持續建築設計的要求；
- (i) 規劃署指《可持續建築設計指引》與此無關。然而，城規會文件第 4.4.3(b)段載述：「《可持續建築設計指引》已提供誘因，通過豁免更多總樓面面積鼓勵設置地庫停車場」；
- (j) 《可持續建築設計指引》與此有關，城規會應鼓勵採用該指引，並在訂定建築物高度限制時加以考慮。R2 要求與規劃署及其他專業團體舉行聯席會議，以便更清楚了解訂定整體建築物高度限制的技術基礎，以及《可持續建築設計指引》對建築物高度限制的影響；

把建築物高度限制放寬 20 米

- (k) 把建築物高度輪廓提高 20 米的建議在視覺影響方面可以接受。該區並非位於從海港的認可重要觀景點所眺望的範圍內。把建築物高度增加 20 米不會造成重大的負面影響，因為很多建築物已較分區計劃大綱圖所限定的建築物高度高出 20 米；

空氣流通評估

- (1) 根據空氣流通評估報告，該區並無特別的通風問題。R2 質疑採用專家評估方法的整個基礎。該項

評估沒有提供詳盡資料以支持實施某一特定限制(例如建築物間距限制)，亦沒有就不劃設建築物間距的影響或提供其他可行方法作出討論；

缺乏諮詢

- (m) 當局沒有就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目進行事先諮詢。在修訂項目刊憲後進行諮詢，未有讓當局訂出任何更改擬議修訂項目的建議；
- (n) R2 反對為摩星嶺道一帶的用地施加不同的建築物高度限制(修訂項目 B3 至 B5)。當局沒有提供理據以支持為這些用地施加不同的地積比率及建築物高度限制。城規會應以概括及一致的規劃方式訂定發展限制；

建議

- (o) 城規會應延遲就有關申述作出決定，並要求規劃署提供在制定建築物高度限制時所作的假設的詳情，並因應《可持續建築設計指引》重新評估建築物高度限制，或把該區的高度級別大致增加 20 米；
- (p) 取消所劃設的建築物間距；以及
- (q) 就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目進行諮詢。

申述編號 3：港大

46. R3 的代表麥培思教授及林秉康先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 行政長官在《二零零九至一零年施政報告》中指出，香港應發展為區域教育樞紐。港大作為亞洲及全世界其中一所頂尖大學，應通過學術增長保持其地位；
- (b) 預計港大在二零一二至一三年度將有 25 500 名學生。在北美、澳洲及英國的研究型大學，每名學生可享有的平均非住用面積為 35 平方米。按照此平均數字計算，在二零一二至一三年度供港大學生使

用的非住用總面積應為 892 500 平方米，較將會提供的 448 000 平方米為多。因此，港大的非住用地方嚴重短缺，尚欠 444 500 平方米(總計)；

- (c) 發展空間不足會妨礙港大追求更卓越的成就；
- (d) 基於課程改為四年制、教學法的改變、新的研究方向、更多涉及多種學科的研究活動，以及與其他本地和國際機構加強合作，港大對於作學術用途的地方需求甚殷；
- (e) 由於實施新課程，加上非本地學生和研究生的人數不斷上升，因此對於設置學生宿舍的用地需求甚殷；
- (f) 對體育設施用地的需求甚殷；
- (g) 由於地方不足，部分校外辦事處仍須設於校外。港大興建百周年校園時，須把一個現有水庫遷往岩洞內，以便騰出地方進行發展。此項安排對財政帶來重大影響；
- (h) 政府已向港大表示，港島沒有新土地可供進行學術發展。港大已慎重檢討所擁有的土地，並決定須在其本身的用地上進行重大的重建工程；
- (i) 有三塊用地(即利瑪竇宿舍用地、任白樓用地和何世光夫人及賴廉士體育中心用地)鄰近港大本部。這三塊用地之前不設總樓面面積及建築物高度限制。利瑪竇宿舍與樓高超過 20 層的施德堂及何東夫人紀念堂位於同一「政府、機構或社區」地帶內；
- (j) 港大多年來已盡可能重整並優化其用地，日後並會因應基建、景觀及通風問題和公眾所關注的事項，在這些用地上進行發展；

- (k) 港大會與各相關持份者(例如政府、區議會、社區人士、學生與職員、同學會及市民大眾)一起制訂發展建議。百周年校園的發展正是一個好例子；

任白樓用地

- (l) 現建議把建築物高度放寬至主水平基準上 120 米。考慮到規劃署就先前的初步發展建議提出的意見，R3 已把擬議建築物高度由主水平基準上 140 米減至主水平基準上 120 米。投影片中的電腦合成照片顯示，擬議重建項目符合梯級式建築物高度概念，寶翠園的主要建築物(超過主水平基準上 200 米)會位於該用地後面，而百周年校園(主水平基準上 140 米至 160 米)則位於該用地的南面。大樓將提供教學用地供工程學院發展，以營辦「生物工程」及「生物醫學」課程；

何世光夫人及賴廉士體育中心用地

- (m) 此用地會重建為兩幢建築物，分別用作建築學院大樓及教育學院大樓。因應規劃署的意見，擬議建築物的位置已經更改，以便闢設 15 米的建築物間距。此舉可改善該區的開揚度及通風情況。擬議發展亦符合《可持續建築設計指引》。現有的體育設施會重置於此用地的後面。主水平基準上 140 米的擬議建築物高度符合四周發展的建築物高度，特別是翰林軒(主水平基準上 194 米)、百花園(主水平基準上 170 米)，以及學士臺(主水平基準上 152 米)的高度；

利瑪竇宿舍用地

- (n) 考慮到規劃署的意見，R3 已把重建項目的建築形狀由長形改為方形建築物。此舉可改善用地的開揚度及通風情況。擬議建築物將為 598 名學生提供宿舍單位。主水平基準上 140 米的擬議建築物高度符合該區的建築物高度輪廓及百周年校園的高度(主水平基準上 140 米)；
- (o) 放寬這些用地的建築物高度限制獲得教育局局長的支持，而且不會造成負面的視覺及通風影響。R3

要求城規會把任白樓用地的建築物高度限制由八層放寬至主水平基準上 120 米，以及把何世光夫人與賴廉士體育中心用地和利瑪竇宿舍用地的建築物高度限制分別由四層及六層放寬至主水平基準上 140 米。

申述編號 4：招商局輪船股份有限公司

47. R4 的代表李榕修先生陳述下列要點：

- (a) 招商局由兩個部分組成，分別為貨倉大廈部分(建築物高度限制為主水平基準上 60/80 米)及碼頭部分(建築物高度限制為一層)。香港的核心商業區缺乏空置土地以應付對辦公室用地日益增加的需求，這正是政府現時擬備東九龍發展策略的原因。招商局用地位處屬於市中心的堅尼地城，具有很大的重建潛力。然而，為此用地施加的建築物高度限制只反映現有發展的建築物高度。此舉未能顧及用地的重建潛力及社會不斷轉變的需要；
- (b) 此用地毗鄰範圍已由作工業用途逐漸改為作住宅發展。據悉堅尼地城西部現正進行土地用途檢討。在土地用途檢討完成前，多塊「政府、機構或社區」用地已改劃為「未決定用途」地帶，而且不設任何建築物高度限制。招商局用地為檢討範圍的核心，在現階段施加嚴格的建築物高度限制會不利於該區的整體規劃；
- (c) 據悉當局對堅尼地城西部的長遠發展作出整體考慮時，會顧及此用地的重建建議；
- (d) R4 就不受建築物遮擋地帶提交的文件，旨在表述在此用地上高達主水平基準上 188 米及主水平基準上 215 米的高層發展不會造成負面的視覺影響。不過，R4 無意在招商局用地進行高度為主水平基準上 188 米及主水平基準上 215 米的重建項目。此用地的面積較大(約 140 000 平方呎)，在設計上容許具有彈性，以確保用地日後的重建項目會與海旁

環境互相協調。因此，當局無須為用地施加嚴格的建築物高度限制。

申述編號 8：民主建港協進聯盟(中西區支部)

48. R8 的代表中西區區議員陳學鋒先生陳述下列要點：

- (a) R8 支持施加建築物高度限制，但認為有關限制早應實施。由於該區有不少重建潛力甚高的低矮舊樓，加上西港島綫將於二零一四年伸延至該區，因此該區面對重大的發展壓力。基建及社區配套設施未能應付不斷增加的人口需要。當局早應施加建築物高度限制以作出規劃管制；
- (b) 堅尼地城屬於舊住宅區，狹窄街道(例如卑路乍街)兩旁為高樓大廈。街道上交通繁忙，以致產生空氣污染及通風問題。當局應規定重建項目須從有關用地的地界後移，以便改善通風並擴闊行人徑；
- (c) 依賴屋宇署在收到重建建議後施加後移規定的做法並不合理。規劃署應為整區進行全面檢討，並在適當位置施加後移規定；
- (d) 摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的建築物高度限制訂為三層，而毗鄰的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制則為八層，做法有欠公允。在有關的「政府、機構或社區」用地上的擬議骨灰龕用途會對摩星嶺道及薄扶林道的交通造成負面影響。擬議的骨灰龕並未經任何技術評估證明可行；以及
- (e) R8 要求城規會為卑路乍街施加後移規定；以及撤銷為昭遠墳場以東的「政府、機構或社區」用地所施加的八層建築物高度限制。

申述編號 10：莊榮輝

49. 委員備悉 R10 兼民主黨成員莊榮輝先生在會議席上提交一份 R9 民主黨議員辦事處(甘乃威、楊浩然、黃堅成、何俊麒、鄭麗琼和阮品強)、R10 及 R11 擬備的文件。莊榮輝先生陳述下列要點：

- (a) 他支持施加建築物高度限制，以便改善通風和環境質素；以及
- (b) 申述人備悉並關注到已獲批建築圖則的發展計劃下的樓宇如超出建築物高度限制，將不會受到施加建築物高度限制所影響。R10 對此項處理方法有所保留，因為若這樣的話，發展商即使尚未收購有關用地，亦會提交建築圖則，設法造成「既成事實」，令建築物高度限制失去效用。

意見編號 11：摩星嶺道 6 號及 10 號的業主法案法團

意見編號 12：英國聖公會的受託人

50. C11 及 C12 的代表李禮賢先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 提意見人支持 R2，而有關意見涉及修訂項目 B3、B4 及 B2；
- (b) 摩星嶺道下坡一面在薄扶林分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)3」地帶，最高建築物高度及地積比率分別限為三層及 0.75 倍。施加有關發展限制，旨在保留從摩星嶺道眺望的公眾景觀。一如大部分涵蓋港島南部的分區計劃大綱圖所示，主要道路(摩星嶺道、薄扶林道及淺水灣道等)下坡一面的用地的長遠規劃意向是作低層發展，而位於上坡一面的用地則作中密度發展；
- (c) 自第一份堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖於一九八六年刊憲以來，摩星嶺道上坡一面一直劃為「住宅(乙類)」地帶。在上坡一面發展高樓及在下坡一面發展較低層建築物的規劃意向，是當局一貫的發展政策；
- (d) 把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號(下稱「有關用地」)改劃為「住宅(丙類)2」地帶既不公平，亦有違條例的規定，因為根據條例，城規會為各用地劃定合適的用途地帶時應採取概括的做法。修訂有關用途地帶並無充分理由支持；

「薄扶林發展限制」

- (e) 根據都會規劃小組委員會文件第 2/11 號(第 10.7 及第 14.2 段)及城規會文件第 8952 號(第 5.2.2 段)，「薄扶林發展限制」是有關改劃用途地帶修訂項目的相關考慮因素。然而，該發展限制是一項臨時交通及土地行政措施，而分區計劃大綱圖上的用途地帶則代表有關用地的長遠規劃意向(即在「住宅(乙類)」地帶作中密度發展)；
- (f) 有關用地的擁有人抱有合理及合法的期望，即該發展限制最終會被取消，以及他們將能按「住宅(乙類)」地帶的規定重建其物業。有關用地的重建項目因該發展限制而被耽擱，但數碼港的發展項目因當局取消部分發展限制而得以進行，這並不公平；

契約條件

- (g) 該發展限制及現有契約一直是有關用地上的現有舊樓未曾進行重建的決定因素；
- (h) 規劃署為各用地施加發展限制時純粹以契約限制為依據。然而，有關契約只反映有關用地昔日的情況而非其長遠的規劃意向。根據先前生效的分區計劃大綱圖，有關用地的長遠規劃意向是在「住宅(乙類)」地帶作中密度住宅發展；

該區的特色

- (i) 鄰近發展項目(即恒琪園及怡林閣)的建築物高度分別為 13 層及 18 層，而有關用地以西的範圍亦已重建至 10 至 21 層。區內的主要發展形式為 10 至 21 層的中層發展。有關用地是區內唯一的低層發展；
- (j) 當局為恒琪園及怡林閣用地施加的建築物高度限制(主水平基準上 160 米)比它們的現有建築物高度(分別為主水平基準上 144.9 米及 148.7 米)為高；
- (k) 可透過薄扶林分區計劃大綱圖上現有的「住宅(丙類)」地帶保留下坡用地的低矮特色，實無須改變有關用地的規劃意向及發展限制；

景觀價值

- (l) 把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶與該區的景觀特色無關。有關用地屬私人土地，已發展作住宅用途。整區的景觀價值高是因為擁有摩星嶺的翠綠山景；
- (m) 規劃署在施加發展限制時以「都會環境美化策略」作為參考。該策略於上世紀八十年代擬備，已經過時，而且並非法定文件。二零零五年的「香港具景觀價值地點技術報告第五號」才是較相關和新近的參考資料。該報告指出，「市區邊緣住宅景觀」是指「特色為陡峭山坡上間歇有住宅高樓，而迂迴的道路於長滿樹木的山坡中穿插的住宅景觀，例如羅便臣道、干德道和薄扶林」，這涵蓋恒琪園、怡林閣和有關用地；

交通

- (n) 就涉及重建心光學校用地的規劃申請而言，有關方面已進行交通影響評估。有關評估顯示薄扶林道並無嚴重的交通問題；
- (o) 規劃署並沒有提供任何交通或運輸研究以支持有關改劃用途地帶的修訂項目。根據城規會文件第5.4.3段，運輸署指出，增加有關用地的發展密度會對繁忙的薄扶林道交界的交通造成負面影響。須留意的是，所涉交界近日已完成改善工程，而有關用地在先前生效的分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶；

用途地帶的劃分不一致

- (p) 把特色相近的用地劃為不同的用途地帶及施加不同的發展限制並不公平。先前的做法(即把摩星嶺道所有上坡用地劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂定相同的發展權利和限制)實屬恰當；
- (q) 把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，會令發展密度及建築物高度不合理地降低。施加三層的建築物高度限制則會造成不相協調的建築物高度輪

廓，有關用地的低層發展與摩星嶺道沿路的其他中層發展亦不相協調；

- (r) 改劃用途地帶已對私人地段施加不合理的管制，亦沒有任何公眾利益以作支持，這只會令該區失去優質的住宅發展；以及
- (s) C11 及 C12 要求城規會一如毗鄰用地，把他們的用地恢復劃為「住宅(乙類)」地帶。

意見編號 3：Welgett Tree Ltd.

意見編號 11：摩星嶺道 6 號及 10 號的業主法案法團

51. C3 及 C11 的代表 Mr. Ronald Taylor 借助投影片提出以下要點：

- (a) 摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號(下稱「有關用地」)位於摩星嶺道上坡一面的高層發展區；
- (b) 都會規劃小組委員會文件第 2/11 號所提出把有關用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶的唯一理據，是維持毗鄰地區的現有建築物高度。然而，當局未有提供理由，以說明「住宅(乙類)」地帶的發展會對摩星嶺的「高景觀價值」造成什麼負面影響。毗鄰恒琪園和怡林閣的建築物高度限為主水平基準上 160 米，這將導致這兩項發展的建築物高度分別進一步增加 11 米及 15 米，有違規劃署所提出的規劃意向；

交通—摩星嶺道

- (c) 摩星嶺道沿路的車流稀少。有關改劃用途地帶的修訂項目沒有交通研究支持，亦沒有評估顯示摩星嶺道未能容納有關用地作「住宅(乙類)」發展所帶來的車流；

交通—薄扶林道交界

- (d) 為薄扶林道交界進行設計時，應顧及分區計劃大綱圖所准許的發展規模(即「住宅(乙類)」發展)。以

交通理由把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶並無根據；

「薄扶林發展限制」

- (e) 當局於一九七二年實施屬短期措施的「薄扶林發展限制」，直至該區相關的交通基建改善工程完成。其後，香港仔隧道開通，薄扶林道亦由兩線擴闊至四線，沿海濱亦興建了連接薄扶林道的新道路；
- (f) 該發展限制已過時，早應取消。當局未有提供該發展限制的最近資料。當局取消部分發展限制以進行數碼港發展項目，已令保留有關管制的理由減弱。不取消該發展限制會對有關用地的發展造成重大影響；

樓價

- (g) 根據一九九六年的估計，倘若有關用地可重建至 3 倍的地積比率，該地段的價值在補地價後將會增加 25%。其後樓價大幅上升，差距現時達 1.5 億元至 2 億元。當時未能進行重建是因為有「薄扶林發展限制」；
- (h) 當局未有就有關改劃用途地帶的修訂項目進行諮詢。民政事務處曾張貼告示，指當局就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖舉行諮詢會，以收集意見，但該告示並無指明該分區計劃大綱草圖已經刊憲，以及提交申述的限期就是諮詢會後七天。由民政事務專員擬備的告示錯誤地指出修訂項目並不涉及有關用地。民政事務處已就發出有誤導成分的資料致歉，但在法定公布期後提交的申述已被視為無效；以及

建議

- (i) 要求城規會把有關用地恢復劃為「住宅(乙類)」地帶，地積比率為 3 倍。

[何培斌教授此時離席。]

意見編號 10：Alexander Schrantz 及 Jayne Kim Schrantz

52. Mr. Alexander Schrantz(C10)借助投影片提出以下要點：

- (a) 有關意見涉及摩星嶺道 6 至 10 號；
- (b) 都會規劃小組委員會文件第 2/11 號第 10.7 段指出，「鑑於摩星嶺道兩旁極具景觀價值和主要作低層發展，因此規劃意向是維持現有的建築物高度輪廓」。當局單單因為這兩個理由而把有關用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶；
- (c) 該區並非以低層發展為主。恒琪園和怡林閣的建築物高度分別為主水平基準上 145 米及 149 米，屬中層發展。摩星嶺道沿路亦有 11 幢中層住宅大樓。該區的特色應適當地形容為「摩星嶺道上坡一面屬中層發展，下坡一面屬低層發展」；

景觀價值高不等於永遠呈「發展完成後」的狀況

- (d) 從「都會環境美化計劃策略」所認可的七個策略性瞭望點眺望，根本看不見有關用地。從規劃署在評估於分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制所造成的影響時所揀選的兩個額外區內瞭望點眺望，亦未能看見有關用地。有關用地上的中層發展將與毗鄰發展互相協調。保留「住宅(乙類)」地帶不會損害景觀價值，亦沒有違反所述的城市設計原則；

改劃用途地帶的修訂項目不公平

- (e) 城規會文件第 8952 號指出，「在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制旨在避免過高或與附近環境不相協調的建築物出現」。有關用地原本劃為「住宅(乙類)」地帶，不會導致過高或與附近環境不相協調的建築物出現；
- (f) 有關文件亦指出，「在訂定建築物高度限制時，當局已充分考慮分區計劃大綱圖就各發展用地所准許的地積比率」。然而，有關改劃用途地帶建議會令有關用地的發展密度降低約 80%；

- (g) 雖然有關改劃用途地帶的修訂項目對該區的景觀及特色影響甚微，但會對私人擁有人造成嚴重的負面影響；

修訂項目不一致

- (h) 毗鄰用地(例如怡林閣、恒琪園和聖嘉勒女書院)所容許興建的最高建築物高度比其現有建築物高度還要高，但所涉用地則限為三層，地積比率只有 0.75 倍；

改劃用途地帶並無理據支持

- (i) 有關用地的契約於一九七零年訂立，其後，屬臨時措施的「薄扶林發展限制」生效，但當時有關用地的用途地帶並無改變。首份堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖於一九八六年刊憲，而有關契約在當時已沿用 16 年。雖然有關用地與其毗鄰地區的契約條件不同，但兩者均劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (j) 「都會環境美化計劃策略」於一九八九年擬備，但有關用地的用途地帶在過去 22 年並無改變；以及
- (k) 維持現有發展完成後的狀況並無理據支持。應採用其他替代方案，以容許有關用地進行合適的重建項目(地積比率為 3 倍)。把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶會對重建有關用地造成嚴重的影響。

[陳仲尼先生此時離席。]

53. 由於申述人及申述人和提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

建築物高度限制及《可持續建築設計指引》

54. 李禮賢先生在回應一名委員就《可持續建築設計指引》所作的詢問時表示，當局推行《可持續建築設計指引》，是爲了使建築物設計更加完善，因此在訂定建築物高度限制時應顧及該指引。分區計劃大綱圖的修訂項目與《可持續建築設計指引》具有相同或類似的目標，即締造優質的生活環境。不過，分區計劃大綱圖所限定的建築物高度太低，以致未能落實《可

持續建築設計指引》。李禮賢先生表示，城規會應檢討在制定建築物高度限制時採用的準則，以及建築物高度限制對落實《可持續建築設計指引》的影響。

55. 這名委員詢問《可持續建築設計指引》是否屬於強制規定。區潔英女士回答說，《可持續建築設計指引》載列獲得批出總樓面面積寬免的先決條件，例如劃設建築物間距、建築物後移範圍及綠化上蓋面積等。《可持續建築設計指引》並非強制規定而是行政措施，只適用於根據《建築物條例》批出總樓面面積寬免的情況。發展商可選擇不申請總樓面面積寬免，在這種情況下，《可持續建築設計指引》將不適用。

56. 另一名委員備悉 R2 要求城規會把限定的建築物高度大致增加 20 米。這名委員詢問有關放寬限制建議的理據。李禮賢先生表示，地產商會是根據其就各份分區計劃大綱圖(例如旺角、銅鑼灣、灣仔、牛頭角及九龍灣等大綱圖)所訂定的建築物高度限制而提交的申述，定出「20 米」的放寬高度。地產商會並無有關規劃署在制定建築物高度限制時所採用的假設的資料。不過，把限定的建築物高度放寬 20 米後，發展商可在發展計劃內大致落實理想的可持續建築設計而無須根據第 16 條提交略為放寬限制的申請。如上述要求不可接受，城規會可延遲考慮有關申述，並要求規劃署與持份者討論其研究假設，並評估是否需要因應《可持續建築設計指引》而放寬建築物高度限制。

三塊港大用地的重建建議

57. 一名委員詢問港大曾否研究獲得新用地進行發展的可能性。麥培思教授表示，港大在過去十年已致力爭取新用地進行發展。當局已把醫院道及梅芳街兩塊面積細小的土地批予港大發展。不過，政府已向港大表示，港島再沒有新土地可供進行學術發展。在相關的政府政策局的支持下，港大現正研究三塊較少開發的用地(即任白樓用地、利瑪竇宿舍用地及何世光夫人體育中心與賴廉士體育中心用地)的重建潛力。

58. 一名委員備悉 R3 要求城規會放寬為這三塊用地施加的建築物高度限制。這名委員詢問是否已在發展計劃中加入任何規劃和設計優點，以支持放寬限制建議。林秉康先生表示，經修訂的發展計劃符合《可持續建築設計指引》。藉着放寬建築

物高度限制，有關樓宇會較高及較修長，這樣可為該區帶來更開揚的視野並改善通風。

59. 主席詢問擬議的建築物高度是否當局在評估 R3 所提交的重建建議時唯一關注的問題。區潔英女士表示，在分區計劃大綱圖的檢討過程中，港大已提交三塊用地的一些初步重建建議，並與規劃署進行討論。這些建議已交由相關政府部門及政策局傳閱，以便提供意見，而當局亦向空氣流通評估顧問徵詢專家意見。他們對交通、通風及後移規定等方面表示關注。由於增加重建計劃的建築物高度會影響發展規模，繼而造成交通影響，因此港大須提交經修訂的建議及技術評估(例如交通影響評估)以支持其重建建議。港大代表在會上作出簡介時表示已修訂其重建建議，把建築物高度降低。不過，由於缺乏相關政府部門及政策局的詳細資料和意見，因此在現階段接納經修訂的發展建議是言之尚早。待當局就這些建議取得更詳細資料，以及這些建議得到教育局政策上的支持並獲相關政府部門接納後，該等用地的建築物高度限制可在日後予以修訂，以配合港大的重建建議。

60. 林秉康先生表示，相關政府部門普遍支持 R3 所提交的發展建議。擬議重建項目不大可能造成重大的交通影響，因為大部分職員及學生均會使用公共交通設施。由於有迫切需要推展重建建議，因此 R3 要求城規會放寬該三塊用地的建築物高度限制。為回應當局對負面交通影響的關注，城規會可施加一項條件，訂明港大須在提供適當的交通紓緩措施後方可獲准放寬建築物高度限制。

發展密度／樓價

61. 區潔英女士在回應主席的詢問時表示，當局在訂定建築物高度限制時，已確保發展用地大體上能達致分區計劃大綱圖所准許的發展密度。在某種情況下，施加發展限制(例如建築物間距)可能影響發展項目的設計和布局，這或會對樓價構成一些影響。然而，當局施加建築物高度限制，是為了作出更妥善的規劃管制，以符合公眾對改善生活條件的期望，因此是基於公眾利益而這樣做。缺乏建築物高度管制會導致不合比例的高廈林立，對該區造成負面的通風及視覺影響。

62. 李禮賢先生表示，把用途地帶降級或施加建築物高度限制不大可能對有關用地的樓價沒有任何負面影響。雖然「樓價」未必是當局在檢討分區計劃大綱圖時的相關考慮因素，但規劃署並沒有提供資料，以支持其認為分區計劃大綱圖的修訂項目不會影響有關用地的樓價的說法。

以定點形式劃分地帶

63. 一名委員問及高等法院最近就兩宗司法覆核個案有關「以定點形式劃分地帶」所作出的判決。李禮賢先生在回應時表示，兩宗司法覆核個案的內容涉及 800 個視作供市民使用的公共資產的泊車位。然而，摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用地屬於私人土地。按照先前的分區計劃大綱圖，這兩塊用地及毗鄰範圍(即恒琪園和怡林閣)全部劃作「住宅(乙類)」地帶，設有相同的發展限制。有關用地因「薄扶林發展限制」而沒有重建至「住宅(乙類)」地帶所准許的發展密度。因此，有關用地的問題關鍵與兩宗司法覆核個案有所不同。把該等用地改劃作「住宅(丙類)2」地帶，最高建築物高度限為三層，而毗鄰兩塊用地的建築物高度限制則訂為主水平基準上 160 米，做法有欠公允。

昭遠墳場附近的「政府、機構或社區」用地

64. 關於 R8 就上述「政府、機構或社區」用地所訂定的建築物高度限制而提出的意見，區潔英女士在回應時表示，該「政府、機構或社區」用地的用途在現階段尚未確定。鑑於該區缺乏學校用地，因此當局把建築物高度限制訂為八層，即標準學校的建築物高度。關於擬議的骨灰龕用途，該用途並非「政府、機構或社區」地帶的核准用途。倘有關用地在日後進行技術研究後視為適合作骨灰龕用途，仍須改劃其用途地帶。當局屆時會就骨灰龕建議(包括建築物高度限制)諮詢相關的持份者。

後移規定

65. 對於 R8 認為規劃署依賴屋宇署在收到重建建議後在卑路乍街一帶施加後移規定的做法並不合理，主席詢問其意見是否合理。區潔英女士回答說，根據空氣流通評估，該區的通風表現大致良好。因此，當局實無必要在該區的街道水平加入後移規定以改善通風。在檢討分區計劃大綱圖時，規劃署一直與運輸署緊密合作，以訂定適當的發展限制。一些其他的分區計

劃大綱圖(例如銅鑼灣分區計劃大綱圖)上已訂定後移規定，以改善行人步行環境。運輸署表示目前堅尼地城北部並無全面的道路擴闊計劃。不過，在收到重建建議後，如有需要，當局仍可建議屋宇署考慮把建築物後移以擴闊行人徑／道路，從而作出改善。

改劃摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用途地帶

66. 主席詢問把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用地改劃作「住宅(丙類)2」地帶，是否主要基於交通方面的考慮。區潔英女士表示，根據城規會文件所載，「薄扶林發展限制」並非考慮施加有關限制的其中一項因素，因此提意見人指根據屬臨時行政措施的「薄扶林發展限制」而施加建築物高度限制並不恰當的說法與此無關。區女士利用一張照片說明，把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，主要是為了反映有關規劃意向，即維持摩星嶺道低矮的建築物高度，以保留區內特色及高景觀價值。關於提意見人建議把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並設定 3 倍的地積比率限制及主水平基準上 160 米的建築物高度限制，運輸署表示，由於摩星嶺道容量有限，加上薄扶林道／士美菲路交界交通繁忙，提高摩星嶺道的發展密度會對交通造成負面影響。此外，亦會影響保留景觀價值及區內低矮建築物高度的規劃意向的成效。

67. 區潔英女士續說，除了規劃意向外，當局為有關用地制定發展限制時，亦已考慮契約所准許的發展密度。摩星嶺道 2 號的契約訂明最高建築物高度限為三層，最大上蓋面積限為 25%。至於摩星嶺道 6 至 10 號，發展項目的最大上蓋面積限為 30%(適用於雙層建築物)及 25%(適用於三層建築物)。把這兩塊用地改劃作「住宅(丙類)2」地帶，並把地積比率限為 0.75 倍、上蓋面積限為 25%及建築物高度限為三層，將不會對契約權利造成負面影響。然而，怡林閣已發展為四座樓高 18 層的住宅大廈(主水平基準上 148.7 米)，現有地積比率約為 5.93 倍，而恒琪園則為樓高 13 層(主水平基準上 144.9 米)的住宅大廈。因此，當局把這兩塊用地改劃作「住宅(乙類)1」地帶，地積比率訂為 3 倍。鑑於這些現有發展項目的樓底高度一般偏低(例如怡林閣的樓底高約 2.65 米)，當局把建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米，略高於現有建築物高度，以便日後重建時可提供較合理的樓底高度。

68. 李禮賢先生表示，規劃署是根據契約限制為有關用地施加發展限制。分區計劃大綱圖不應根據過時的契約反映現有發展，而是應反映該區的長遠規劃意向。李禮賢先生在回應一名委員就有關用地的契約條件所作的詢問時表示，位於摩星嶺道 6 至 10 號的 Mount Davis Village 的原有契約於一九二二年簽訂，並於上世紀七十年代作出修訂。恒琪園、怡林閣與摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號享有相同的特色，而該區的規劃情況並沒有改變。單單按照契約權利為有關用地施加不同的發展限制，做法有欠公允。

69. Mr. Ronald Taylor 表示 Mount Davis Village 及恒琪園的用地原先是由一個地段涵蓋，而其契約條件於一九二二年簽訂。在上世紀六十年代，業權人把部分地段出售以便進行重建，而有關方面亦已就重建項目補繳地價。不過，在一九七二年施加「薄扶林發展限制」後，摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號不得進行重建及契約修訂。基於這個背景，這些用地的契約權利亦有所不同。

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

[陳家樂先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

商議部分

發展密度

71. 主席表示，根據一般原則，施加建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的用地發展密度造成負面影響。在訂定建築物高度限制時不宜考慮樓價。秘書在回應一名委員的提問時表示，正如城規會文件所載，為用地訂定建築物高度限制時，已確保發展用地可大致配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度。然而，可能會有例外情況。為符合公眾利益，發展密度或樓價可能會受到影響。不過，這必須有充分理據支持，可造福公眾和符合更大的社會利益。因此，委員同意在分區計劃大

綱圖上所施加的建築物高度限制實屬恰當，並已切合公眾對改善生活環境的期望，因而合乎公眾利益。城規會在訂定建築物高度限制時，已在市民對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。此外，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制，以配合個別用地的限制和情況。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

建築物高度限制及《可持續建築設計指引》

72. 主席表示，《可持續建築設計指引》及分區計劃大綱圖的限制屬於兩個不同制度，即樓宇制度和城市規劃制度。《可持續建築設計指引》屬行政措施，用以促進優質和可持續發展的建築環境。《可持續建築設計指引》鼓勵發展商根據《建築物條例》申請豁免總樓面面積，從而提供可持續建築設計，而批給有關豁免的先決條件是遵循該指引的規定。然而，該指引並非法定規定。《可持續建築設計指引》大致適用於所有建築發展項目，並沒有參照個別地區的特色和用地情況。倘發展商選擇不申請豁免總樓面面積，則不用依循《可持續建築設計指引》。另一方面，分區計劃大綱圖的限制屬法定規定，在地區層面訂定限制，以達到一些城市設計和規劃目的。《可持續建築設計指引》與分區計劃大綱圖的限制互相補足。兩者各有不同的考慮因素，並按兩條不同的法定條文而訂定，以達致不同目的。委員備悉並同意 R2 的意見(即建築物高度限制有礙落實《可持續建築設計指引》)欠缺理據支持。主席亦指出，分區計劃大綱圖有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制，以配合具有規劃及設計優點的發展／重建項目。

73. 委員在考慮 R2 建議把整區的建築物高度限制放寬 20 米時，已參考於會上展示、用以說明堅尼地城及摩星嶺規劃區的擬議高度輪廓的模型。委員認為申述人並無提出充分理據以支持其建議。當局不支持把整區的建築物高度限制放寬 20 米，因為這會令附近一帶的整體建築物高度輪廓顯著上升、製造峽谷效應、減少從地區瞭望點可望見的山巒背景及海港範圍，並對該區的特色及城市景致造成負面影響。因此，R2 所提出的要求不獲接納。

74. 至於在訂定建築物高度限制時所採用的假設，秘書請委員參考城規會文件。文件提及，在檢討建築物高度的過程中，當局已進行評估，以確保建築物高度限制可大致配合分區計劃

大綱圖所准許的發展密度。有關評估已考慮一些基本資料如地盤面積、地盤水平、《建築物條例》所容許的最大上蓋面積，以及有關重建計劃的一些假設，包括重建項目的類別(例如純住宅或綜合商業住宅發展項目)；在地庫設置停車場及上落客貨設施和部分機房；合理的樓底高度及根據《建築物條例》或可獲豁免計算的總樓面面積。除此之外，當局在訂定建築物高度限制時亦已考慮其他相關因素，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。委員備悉這一點。

75. 委員備悉 R12 認為施加建築物高度限制而沒有降低地積比率會令建築物的體積更龐大。然而，委員認為建築物的體積並非單純取決於建築物高度這個因素，亦要視乎其他因素。由於現今發展的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳景觀，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故不設建築物高度管制的發展項目會因盡量增加樓底高度的發展趨勢而更為龐大。

建築物間距

76. 對於有人質疑城規會訂定後移和建築物間距的規定是否具有法律依據，委員備悉先前已諮詢律政司的意見，而有關意見仍然有效。法律意見認為條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。從規劃的角度而言，劃設建築物間距可發揮正面的規劃作用和帶來其他正面的規劃增益。只要城規會具有必須和充分的規劃理據，則有關規定可成為城規會根據職權範圍所訂定的規劃管制的一部分。

提交建築圖則

77. 至於 R10 就提交建築圖則所提出的意見，主席表示，認可人士在提交新的整體建築圖則時，須提供有關「擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地」的資料。未能提供資料或文件證明可能會導致建築事務監督根據《建築物條例》第 16(1) 條拒絕批給許可。

諮詢

78. 委員備悉城規會的做法是根據《城市規劃條例》的規定，就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾的意見。條例亦已提供一個法定途徑，讓公眾提交申述和意見，而此等申述和意見會由城規會聆訊。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。

79. 對於 C10 指城規會拒絕接納 Mount Davis Village 的業主所提交的申述，秘書表示，條例訂明在特定公眾查閱期結束後才提交的申述會視為不曾提交。秘書表示，R2 大體上反對施加建築物高度限制和建築物間距限制。儘管 C1 至 C12 表示支持 R2 的申述，但有關意見實際上是關於把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號改劃為「住宅(丙類)2」地帶並訂定建築物高度限制和地積比率限制。從意見的性質和提意見人的建議來看，有關意見可視為在法定展示期內提交的申述。《城市規劃條例》規定當局須公布申述供公眾人士提出意見，但卻沒有規定須公布就申述提出的意見。委員備悉這一點。

涵蓋港大物業的用地

80. 委員備悉港大有需要提供更多教學設施及學生宿舍，以應付日後的發展和重建。委員認為在缺乏詳細資料和技術評估的情況下，便修訂建築物高度限制以配合三塊用地(即任白樓用地、何世光夫人體育中心和賴廉士體育中心用地及利瑪竇宿舍用地)的經修訂重建方案，未免言之尚早。申述人須就修訂重建方案與規劃署進一步聯絡。

位於西寧街的招商局用地

81. 委員備悉業主的較長期計劃是重建用地作旅遊相關用途。然而，由於用地位處海旁，委員認為用地所施加的建築物高度限制實屬恰當，可確保日後的重建項目配合海旁環境。因此，申述人要求撤銷建築物高度限制不獲支持。

介乎蒲飛徑、士美菲路及蒲飛路之間的用地

82. 委員同意應採用梯級式建築物高度概念(即沿海旁的發展的建築物高度較矮)和層次分明的高度輪廓(於內陸和上坡地區)。為用地所施加的建築物高度限制已為重建提供合理的空間，同時可維持該區整體梯級式建築物高度輪廓的完整性。申

述人的建議(即撤銷建築物高度限制或把建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為 140 米)不獲支持。

位於摩星嶺的四塊用地

83. 一名委員表示，有關用地位於摩星嶺的山麓，擁有翠綠的自然景致。鑑於該處景觀價值甚高，而且區內主要是低矮的住宅樓宇，維持摩星嶺道沿路低矮的建築物高度輪廓及發展密度的規劃意向實屬恰當，故支持把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號劃為「住宅(丙類)2」地帶。該名委員亦備悉把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並訂定 0.75 倍的地積比率限制、25% 的上蓋面積限制及三層的建築物高度限制，不會對契約權利造成負面影響。該名委員認為按提意見人的建議把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把地積比率及最高建築物高度限制分別訂為 3 倍和主水平基準上 160 米，會令低矮的地區中高廈林立。其他委員表示贊同。

申述編號 1

84. 經商議後，城規會備悉 R1 支持訂定建築物高度限制及建築物間距。

85. 委員繼而審視文件第7段所載不接納申述的理由，認為有關理由恰當。

申述編號 2

86. 經商議後，城規會決定不接納 R2，理由如下：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。

- (b) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，便有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區訂定建築物高度限制及建築物間距的規定。
- (c) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。訂定建築物高度限制不會令樓宇體積增加。即使實施較寬鬆的建築物高度管制，亦未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計。
- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- (e) 《可持續建築設計指引》／《聯合作業備考》的措施與分區計劃大綱圖的限制儘管互相補足，但屬於兩個不同的發展管制制度。《可持續建築設計指引》及《聯合作業備考》屬於在自願情況下遵從的行政措施，並沒有參照個別地區的特色。分區計劃大綱圖的限制屬法定管制，用以達到該區特定的規劃目標。
- (f) 當局不支持把整區的建築物高度限制放寬 20 米，因為這會令該區的整體建築物高度輪廓顯著上升、產生峽谷效應、減少從區內瞭望點可望見的山巒背景及海港範圍，並對區內特色和城市景致造成負面影響，實有違擬議規劃管制的目的。
- (g) 在分區計劃大綱圖上訂定建築物間距規定，可發揮正面的規劃作用，並藉改善通風帶來正面的規劃增益。這些規定具有必需且充分的理據支持，會成為城規會規劃管制的一部分，因此具有法律依據。劃設建築物間距不會對受影響用地的發展潛力造成負面影響。

- (h) 為期兩個月的法定展示期及容許公眾提出申述和意見，屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制和建築物間距規定的所有資料(包括空氣流通評估報告和城市設計評估)均可供公眾查閱。

申述編號 3

87. 經商議後，城規會決定不接納 R3，理由如下：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。
- (b) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- (c) 撤銷為港大物業訂定的建築物高度限制，會導致薄扶林道及龍華街一帶高廈林立，可能在景觀、通風及交通方面造成負面影響。

申述編號 4

88. 經商議後，城規會決定不接納 R4，理由如下：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。

- (b) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- (c) 撤銷為招商局用地訂定的建築物高度限制，會損及梯級狀建築物高度概念的完整性，令海旁出現不協調的發展，以致從兩個區內瞭望點望向摩星嶺的山巒背景及維港的景觀開揚度顯著減少。
- (d) 為期兩個月的法定展示期及容許公眾提出申述和意見，屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制和建築物間距規定的所有資料(包括空氣流通評估報告和城市設計評估)均可供公眾查閱。

申述編號 5

89. 經商議後，城規會決定不接納 R5，理由如下：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，是為了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。

- (b) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- (c) 降低招商局用地所限定的建築物高度，會對日後的重建項目造成不當的限制，並對發展權造成負面影響。

申述編號 6

90. 經商議後，城規會決定不接納 R6，理由如下：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。
- (b) 整體來說，建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。至於已超過所限定的建築物高度的現有樓宇，除非另有規定，否則分區計劃大綱圖會顧及把這些樓宇重建至現有高度的權利。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得平衡。

- (c) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- (d) 把介乎蒲飛徑、士美菲路及蒲飛路之間的範圍的建築物高度限制撤銷或由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 140 米的建議，會損害整體的梯級狀建築物高度輪廓的完整性。建築物高度限制已為重建計劃提供合理空間。

申述編號 7

91. 經商議後，城規會決定不接納 R7，理由如下：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。
- (b) 整體來說，建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。至於已超過所限定的建築物高度的現有樓宇，除非另有規定，否則分區計劃大綱圖會顧及把這些樓宇重建至現有高度的權利。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得平衡。
- (c) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。訂定建築物高度限制不會令樓宇體積增加。即使實施較寬鬆的建築物高度管制，亦未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計。

- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- (e) 把介乎蒲飛徑、士美菲路及蒲飛路之間的範圍的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 140 米，會損害整體的梯級狀建築物高度輪廓的完整性。建築物高度限制已為重建計劃提供合理空間。

申述編號 8

92. 經商議後，城規會備悉 R8 支持訂定建築物高度限制，並決定不接納 R8 的其餘部分，理由如下：

- (a) 在訂定建築物高度限制及劃設建築物間距後，該區的通風表現會大致良好。目前堅尼地城北部並無全面的道路擴闊計劃。不過，在收到重建建議後，如有需要，當局可建議屋宇署考慮把建築物後移以擴闊行人徑／道路，從而作出改善。此外，訂定後移規定會對該區常見的細小地段日後的發展／重建項目造成不當的限制。

申述編號 9 至 11

93. 經商議後，城規會備悉 R9 至 R11 所提交的意見，並決定告知申述人：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。

- (b) 整體來說，建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。至於已超過所限定的建築物高度的現有樓宇，除非另有規定，否則分區計劃大綱圖會顧及把這些樓宇重建至現有高度的權利。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得平衡。
- (c) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

申述編號 12

94. 經商議後，城規會備悉 R12 所提交的意見，並決定告知申述人：

- (a) 在該區訂定建築物高度限制，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，並且避免出現超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，包括城市設計評估及「城市設計指引」、現有地形、梯級狀建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平、土地用途、與附近發展是否協調一致、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。訂定建築物高度限制不會令樓宇體積增加。即使實施較寬鬆的建築物高度管制，亦未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計。
- (c) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

[邱榮光博士及陳偉偉先生此時離席；馬錦華先生及林群聲教授此時到達參加會議。]

第二組(申述編號 R1、R5、R8 至 R629)

(城規會文件第 8956 號)

[會議以廣東話進行。]

95. 以下規劃署代表、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	— 港島規劃專員
伍家恕先生	— 高級城市規劃師／港島

R8:民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)

陳學鋒先生	— R8 的代表
-------	----------

R11:伍凱欣

伍凱欣女士	申述人
-------	-----

R14:西區被逼遷租客大會

劉家善女士]	
李美美女士]	R14 的代表
張偉明先生]	

R20:社區大使隊城市規劃行動組

羅國威先生]	R20 的代表
謝子英女士]	

R184:黃鳳如

黃鳳如女士	— 申述人
-------	-------

96. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

97. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一一年二月二十五日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》根據《城市規劃條

例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 638 份申述。二零一一年六月二十四日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，在為期三個星期的公布期內，共接獲 12 份意見；

- (b) 二零一一年十月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定分兩組聆訊申述及相關意見；

第二組的申述

- (c) 第二組有 624 份申述(R1、R5、R8 至 R629)，涉及修訂項目 H1 至 H5 的全部或部分內容，關於正進行土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)的堅尼地城西部。根據上述修訂項目，涉及的政府土地改劃為「未決定用途」地帶，有關修訂如下：

- (i) 修訂項目 H1：把西寧街堅尼地城臨時遊樂場由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」、「政府、機構或社區」及「工業」地帶改劃為「未決定用途」地帶；
- (ii) 修訂項目 H2：把西寧街一塊「政府、機構或社區」用地(即亨富閣旁的用地)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶；
- (iii) 修訂項目 H3：把西寧街巴士總站及休憩處由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶；
- (iv) 修訂項目 H4：把前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的用地改劃為「未決定用途」地帶；以及
- (v) 修訂項目 H5：把分別位於加惠民道 14 號及 12 號的前已婚警察宿舍和香港學堂臨時校舍

用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶；

公眾諮詢

- (d) 當局已向中西區區議會及海濱事務委員會屬下的港島區海濱發展專責小組簡介分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18 所收納的修訂項目，並於二零一一年四月舉行三次地區諮詢論壇。在有關會議上提出的意見及規劃署的回應概述於文件第 2.3 段，重點如下：

海濱事務委員會屬下的港島區海濱發展專責小組

- (i) 支持政府提出發展連貫的海濱長廊的建議。堅尼地城臨時遊樂場應改建為永久足球場或需要依靠海上通道的用途；
- (ii) 支持把前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍及前摩星嶺平房區的部分範圍預留作興建公屋的建議；

中西區區議會

- (iii) 反對把「政府、機構或社區」用地改劃為「未決定用途」地帶；
- (iv) 分區計劃大綱草圖應顯示海濱長廊、公屋及社區設施的發展，以及增加區內的公眾休憩用地；
- (v) 公民邨舊址(前摩星嶺平房區)應預留作公屋發展；

地區論壇

- (vi) 把這些用地改劃為「未決定用途」地帶，旨在為興建住宅發展而鋪路；
- (vii) 亨富閣旁的用地(修訂項目 H2 所涵蓋的用地)及前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍應作住宅發展；

- (viii) 堅尼地城臨時遊樂場、巴士總站及休憩處和前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地應作政府、機構或社區及休憩用地用途；
 - (ix) 應在招商局碼頭用地提供與旅遊有關的用途；
 - (x) 城西道的巴士總站應與西寧街的巴士總站合併，以便騰出土地作休憩用地用途；以及
 - (xi) 就前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍及前摩星嶺平房區的用途所提出的意見有分歧。部分意見支持興建公屋，包括長者屋及社區設施。部分則支持進行低層私人住宅發展，而部分則建議作公屋及私人房屋混合發展；
- (e) 規劃署的回應詳載於文件第 2.7 段。堅尼地城西部土地用途檢討仍在進行中，將於二零一二年完成。所涉政府用地改劃為「未決定用途」地帶，是因為這些用地日後的用途尚待確定。在為檢討範圍制訂土地用途方案時，會適當考慮海濱事務委員會屬下的港島區海濱發展專責小組、中西區區議會及區內居民的意見。在下一輪修訂把擬議土地用途及建築物高度限制納入分區計劃大綱圖前，會就擬議土地用途方案進行諮詢；

申述

- (f) - 支持修訂的申述：R13 支持全部修訂項目，R14 至 R19 則支持修訂項目 H1 至 H5 的部分內容；
- 提供意見的申述：R1、R42 至 R187、R628 及 R629 就全部修訂項目提供意見，R5、R12、R37、R39 至 R41、R188 至 R627 則就修訂項目 H1 至 H5 的部分內容提供意見；
 - 反對修訂的申述：R8 至 R11 及 R20 反對全部修訂項目，R15 至 R19 和 R21 至 R39 則反對修訂項目 H1 至 H5 的部分內容。R8(民建聯)提交申述報告及堅尼地城地區改善計劃；

- (g) 有關申述的概括理由及申述人的建議概述於文件第 3.2 段。申述人提交的建議重點如下：

海濱長廊／休憩用地

- (i) 申述人要求規劃署制訂長遠計劃，在港島北面海旁沿岸提供連貫的海濱長廊，特別是堅尼地城新海旁(R8 至 R11、R20)；以及在該區增闢綠化及休憩用地(R9 至 R11)。堅尼地城臨時遊樂場及／或前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地應改劃為「休憩用地」地帶或作康樂用途(R19、R22 至 R35 及 R39)；
- (ii) 申述人建議把堅尼地城臨時遊樂場及亨富閣旁的用地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶，並訂定適當的發展限制。這些用地應連接西寧街以南的「休憩用地」，以優化海旁區，供公眾享用(R8)；

商業發展／與旅遊有關的用途

- (i) R8 建議把巴士總站及休憩處由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂定適當的發展限制，以進行與旅遊有關及住宅用途的綜合發展；
- (ii) R8 建議把前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂定適當的發展限制，以進行購物中心暨住宅用途的綜合發展，並納入社區設施，以及地下巴士總站及公眾停車場；
- (iii) 一些申述人建議把前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地(六份申述)及前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍(14 份申述)作商業及與旅遊有關的用途；

- (iv) R8、R41、R133、R134 及 R560 建議在招商局碼頭用地提供與旅遊有關的用途，例如郵輪碼頭及酒店；

社區設施

- (i) 前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍應保留作低密度社區發展(88份申述)；
- (ii) 前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地應闢設公共交通總站，上蓋作社區／康樂設施／休憩用地(22份申述)；
- (iii) 西寧街的巴士總站應予保留(九份申述)；
- (iv) 在檢討範圍／前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地闢建國際學校／學校(四份申述)；

私人房屋發展

- (i) 對於在修訂項目 H1 至 H5 所涵蓋的用地進行住宅發展意見分歧；
- (ii) 有關支持私人房屋發展的申述，部分認為應以拍賣形式出售亨富閣旁的用地(21份申述)及前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍(七份申述)。21份申述建議在前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍及／或前摩星嶺平房區進行住宅用途。R8 建議把前摩星嶺平房區及前已婚警察宿舍改劃為「綜合發展區」地帶，以進行低至中層的住宅發展；
- (iii) 至於反對住宅發展的申述，四份申述反對在堅尼地城臨時遊樂場進行住宅發展，而一份申述則反對在前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地及前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍進行住宅發展；

公屋發展

- (i) 131 份申述反對在修訂項目 H1 至 H5 涵蓋的部分用地或在該區發展公屋。429 份申述反對在前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍及／或前摩星嶺平房區發展公屋。此外，六份申述和一份申述分別反對在前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地和堅尼地城臨時遊樂場發展公屋；
- (ii) 一名申述人原則上同意在修訂項目 H1 至 H5 所涵蓋的用地發展公屋。此外，八份申述支持在前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍及／或前摩星嶺平房區進行公屋發展；

對申述理由和申述人的建議所作回應

- (h) 規劃署對申述的概括理由和申述人的建議所作的回應概述於文件第 4.4 段，重點如下：

把土地用途檢討所涉及的政府用地改劃為「未決定用途」地帶

- (i) 土地用途檢討正在進行中，將於二零一二年完成。把檢討中的範圍改劃為「未決定用途」地帶，是慣常做法。修訂項目 H1 至 H5 所涵蓋的政府用地改劃為「未決定用途」地帶，是因為這些用地日後的用途尚待確定。在土地用途檢討的過程中，當局會因應區內居民及社會大眾的需要而考慮各個土地用途組合。在土地用途檢討完成後，當局在下一輪修訂把擬議土地用途及建築物高度限制納入大綱圖前，會就擬議土地用途方案進行諮詢；

海濱長廊及休憩用地

- (ii) 該區涵蓋一大塊海濱土地，並可提供優化海濱的機會，實至為重要。此外，當局現正設法增闢休憩用地及政府、機構或社區設施，以解決該區鄰舍休憩用地不足的問題，以及配合人口增加所引起的額外需求。關於闢設休憩用地方面，中西區現有及已規劃的休憩

用地合共約 57.1 公頃。在所有已規劃的休憩用地完成後，該區的整體休憩用地(包括現有及已規劃的休憩用地)面積會較《香港規劃標準與準則》所訂的供應標準多出約 3.9 公頃；

商業發展／與旅遊有關的用途

- (iii) 規劃署的意向是鼓勵在海旁地區進行商業及與旅遊有關的用途，以便活化該區。招商局碼頭現時除了裝卸貨物外，並根據短期豁免書用作臨時郵輪碼頭。旅遊事務專員表示，**啟德**的新郵輪碼頭預計於二零一三年開始運作。招商局碼頭是否仍須用作郵輪碼頭，或另行作出其他停泊安排，須視乎當時的情況而定；

社區設施

- (iv) 當局會根據相關政府部門的意見，在該區興建小學及社會福利設施等政府、機構或社區設施，以滿足區內居民的需要。現時位於城西道及西寧街的兩個巴士總站將會合併，以便騰出公眾貨物裝卸區以西的用地，發展休憩用地；

公屋發展

- (v) 中西區區議會一直支持在西區發展公屋。由於中西區區議會要求該區興建更多公屋，當局或會考慮在前摩星嶺平房區及前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍發展公屋。公屋發展所產生的交通量一般較私人房屋發展為低，倘有交通容量限制，公屋發展會較為可取；

私人房屋發展

- (vi) 建議的土地用途方案會包括各種土地用途組合，以滿足區內居民的需要。倘有計劃興建私人房屋，則會進行視覺影響、空氣流通及

交通影響評估等技術評估，以盡量減少對附近地區所造成的負面影響；

規劃署的意見

- (i) R36 反對修訂項目 H1 及 H5，包括摩星嶺山邊的前摩星嶺平房區。由於前摩星嶺平房區的「未決定用途」地帶劃分並非修訂項目，因此 R36 有關這部分的申述應視為無效；
- (j) 規劃署根據文件第 4 段所載的評估，不支持申述編號 R8 至 R11、R15 至 R35、R37 至 R39，以及 R36 的餘下部分。

97. 主席繼而邀請申述人及申述人的代表闡述申述書的內容。

R8：民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)

98. 中西區區議員、R8 的代表陳學鋒先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 民建聯已為堅尼地城擬備一個名為「點亮堅城」的改善計劃，有關計劃獲區內居民普遍支持。規劃署在現正進行的土地用途檢討中，應適當地考慮報告內所提出土地用途建議；

海濱長廊

- (b) 應闢建一條連貫新海旁至堅尼地城臨時遊樂場的海濱長廊，供公眾享用。海旁區應闢設商業、與旅遊有關及康樂設施，使海濱增添活力和提升使用量。為方便市民往返，長廊應與該區的其他商業、餐飲及康樂設施連接；
- (c) 招商局碼頭用地的碼頭部分應活化作郵輪碼頭，並提供其他水上康樂設施；
- (d) 招商局碼頭用地的貨倉建築物部分應重建為酒店、與旅遊有關的用途及綜合住宅發展，以支援郵輪碼頭的發展。擬議用途會大大促進西區的經濟發展；

- (e) 加多近街臨時花園用地應用作闢設休憩用地及社區設施(例如老人中心及日間護理中心)，以服務區內居民。有關發展的規模應細小，建築物高度為兩至三層，並在天台或平台水平闢設休憩用地及園景花園。由於西區的公眾泊車位供應不足，應在該用地闢設地下公眾停車場；
- (f) 前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地位於該區的中心，把該範圍改劃為地標式購物中心暨住宅用途的綜合發展，實屬恰當。擬議購物中心的整體總樓面面積應約為 45 000 至 50 000 平方米，與青衣城的面積相若。擬議綜合發展也應闢設公共交通交匯處。現時的電車總站對附近的居民造成負面的噪音影響。把電車總站重置在擬議公共交通交匯處可解決噪音問題及改善該區的居住環境；
- (g) 海濱長廊應利用環保的行人通道(例如加多近街、爹核士街、士美菲路、西寧街等)，連接該區的主要商業、與旅遊有關的用途及住宅區。這些行人通道應適當地進行環境美化／綠化，並應在適當位置施加後移規定，以便擴闊行人路／道路；
- (h) 為應付房屋需求，前已婚警察宿舍應重建為中密度住宅發展，而前摩星嶺平房區應改劃為低密度住宅發展；

就「未決定用途」地帶提出的建議

- (i) 應把堅尼地城臨時遊樂場及亨富閣旁的用地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶；
- (j) 應把位於西寧街的巴士總站及休憩處由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以進行與旅遊有關及住宅用途的綜合發展；
- (k) 應把前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以進行購物中心暨住宅用途的綜合發展。應訂定適當的發展限

制，例如住宅發展的建築物高度限為主水平基準上 100 米，購物中心為低層發展，以免對空氣流通造成負面的影響；

- (1) 應把前已婚警察宿舍／香港學堂臨時校舍用地由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以進行中密度住宅發展(最高建築物高度限為主水平基準上 120 米)，並闢設社區設施及休憩用地；

其他建議

- (m) 在北面海旁沿岸提供連貫的海濱長廊；
- (n) 應把招商局碼頭用地重建為酒店、郵輪碼頭及與旅遊有關設施；以及
- (o) 前摩星嶺平房區應改劃為「綜合發展區」地帶，以進行低至中層的住宅發展；

R11：伍凱欣

99. R11、民主黨黨員伍凱欣女士提出下列要點：

- (a) 有關政府用地已空置多年，遺憾的是該等用地改劃為「未決定用途」地帶，以待進一步土地用途檢討；
- (b) 強烈要求在海旁沿岸提供連貫的海濱長廊。有關要求應盡快落實；以及
- (c) 由於該區的休憩用地供應不足，規劃署應評估可否把部分政府土地用作臨時休憩用地或康樂用途，以服務區內居民。

申述人編號 14：西區被逼遷租客大會

100. R14 的代表劉家善女士提出下列要點：

- (a) 由於西港島線會於二零一四年伸延至堅尼地城，該區因而面對重大的發展壓力。區內古舊的低層住宅

建築物會重建，而大部分受影響的租戶均希望原區安置，因此對公屋的需求很大；

- (b) 「未決定用途」用地(包括前已婚警察宿舍及摩星嶺平房區)提供良好的機會，以興建更多公屋以應付區內的需要。公屋發展也提供就業機會，令區內社區可持續發展；
- (c) 擬議公屋發展不會影響毗連發展的樓價。公屋發展不會造成負面的交通影響，因為公屋發展所產生的交通量會較私人房屋發展為低；
- (d) 應盡快闢建一條連貫的海濱長廊。應在狹窄的街道施加後移規定，以創造舒適的行人通道。在進行發展／重建時，建築物地下的空間應用作公眾通道，一如位於中環的香港上海匯豐銀行大廈地下的公眾通道；
- (e) 在規劃「未決定用途」用地日後的用途時，應訂定適當的發展密度，以免出現高層及龐大的發展。加惠民道一帶的用地已施加 140 米的建築物高度限制。由於這些用地位於山頂，把這些用地重建至 140 米高(即約 40 層)會對附近地區造成屏風效應；以及
- (f) 西區是市區舊區。應設法保留該區的文化遺產及區內特色。

R20：社區大使隊城市規劃行動組

101. R20 的代表羅國威先生提出下列要點：

- (a) 支持闢建一條連貫的海濱長廊。規劃署應為有關發展提供落實時間表；
- (b) 規劃署表示，該區的休憩用地多出 3.9 公頃。不過，由於引進西港島線，預期堅尼地城的人口會迅速增長。應增闢休憩用地，以應付人口增長所帶來的需求；

- (c) 沒有為長者提供足夠的社區及社會服務。建議利用部分「未決定用途」用地以闢設大型的老人中心或康樂設施；
- (d) 前堅尼地城垃圾焚化爐及屠場用地應用作闢設康樂設施或臨時休憩用地，以服務區內居民；
- (e) 西環邨很可能在未來 10 年進行重建。受影響租戶應原區安置。土地用途檢討應考慮對公屋發展的需求；以及
- (f) 「未決定用途」用地不應用作私人房屋發展。建議把這些用地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

102. 由於申述人及申述人的代表已完成簡介，主席邀請委員提出問題。

103. 區潔英女士在回應副主席關於該區休憩用地供應的查詢時表示，中西區現有及已規劃的休憩用地合共約 57.1 公頃。該區的計劃人口(包括預計的人口增長)為 265 900 人。根據《香港規劃標準與準則》，每 10 萬人最少應有 20 公頃休憩用地，包括 10 公頃地區休憩用地和 10 公頃鄰舍休憩用地（比率為每人 1 平方米的地區休憩用地及 1 平方米的鄰舍休憩用地）。根據該區的計劃人口，該區必須提供合共 53.18 公頃的休憩用地。在所有已規劃的休憩用地落成後，該區的整體休憩用地供應(包括所有現有及已規劃的休憩用地)會較供應標準多出約 3.9 公頃。

104. 區潔英女士在回應劉家善女士關於加惠民道所施加的建築物高度限制的意見時表示，加惠民道兩塊「住宅(甲類)」用地已施加主水平基準上 140 米的建築物高度限制(由平均海平面起量度)。由於有關用地的地盤水平約為主水平基準上 20 至 25 米，主水平基準上 140 米的建築物高度限制會容許興建絕對建築物高度約為 115 至 120 米的住宅發展。

105. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人及其代表離席後商議有關申述，稍後把

城規會的決定通知他們。主席多謝申述人、申述人的代表以及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

106. 主席表示，規劃署現正為「未決定用途」用地進行土地用途檢討，將於二零一二年完成。委員認為，由於政府用地日後的用途尚待決定，把這些用地改劃為「未決定用途」用地實屬恰當。委員也備悉在制訂土地用途方案時，會適當考慮海濱事務委員會屬下的港島區海濱發展專責小組、中西區區議會、區內居民及申述人的意見。在下一輪修訂把擬議土地用途及建築物高度限制納入分區計劃大綱圖前，會就擬議土地用途方案進行諮詢。

107. 經進一步商議後，主席總結說委員備悉 R13、R14、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)及 R19(部分)支持擬議修訂項目。至於 R36 關於摩星嶺山邊的前摩星嶺平房區的部分內容，由於前摩星嶺平房區並不涉及分區計劃大綱圖現時的修訂項目，委員同意有關這部分的申述應視為無效。至於申述 R36 的餘下部分，以及 R8 至 R11、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20 至 R35、R37(部分)、R38 及 R39(部分)，委員同意不應接納。至於 R1、R5、R12、R37(部分)、R39(部分)、R40 至 R629 所提交的意見，必須在土地用途檢討內作出考慮，以便為檢討範圍制訂土地用途方案。委員也備悉在下一輪修訂把擬議土地用途及建築物高度限制納入分區計劃大綱圖前，會就擬議土地用途方案進行諮詢。

申述編號 R13、R14、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)及 R19(部分)

108. 經商議後，委員備悉 R13、R14、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)及 R19(部分)表示支持的意見。

申述編號 R36

109. 經進一步商議後，城規會決定申述關於摩星嶺山邊的前摩星嶺平房區的部分內容不涉及修訂項目，因此應視為無效。

110. 委員繼而審視文件第6段所載不接納申述的理由，認為有關理由恰當。

申述編號 R8 至 R11、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20 至 R35、R36(部分)、R37(部分)、R38 及 R39(部分)

111. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R8 至 R11、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20 至 R35、R36(部分)、R37(部分)、R38 及 R39(部分)，理由如下：

- (a) 把修訂項目 H1 至 H5 所涵蓋的用地改劃為「未決定用途」地帶，是因為這些用地的土地用途檢討仍在進行中。把檢討範圍的詳盡地帶劃分方案及建築物高度限制納入分區計劃大綱圖，實在言之過早。在為這些用地制訂土地用途方案時，規劃署會考慮申述人所提交的意見及建議。在土地用途檢討完成後，分區計劃大綱圖會作出進一步修訂，並會在展示修訂項目前諮詢相關人士。

申述編號 R1、R5、R12、R37(部分)、R39(部分)、R40 至 R629

112. 經商議後，委員備悉 R1、R5、R12、R37(部分)、R39(部分)、R40 至 R629 所提交的意見。委員亦同意告知申述人，把修訂項目 H1 至 H5 所涵蓋的用地改劃為「未決定用途」地帶，是因為這些用地的土地用途檢討仍在進行中。在為這些用地制訂土地用途方案時，規劃署會考慮申述人所提交的意見及建議。

112. 上午部分的會議於下午三時十五分結束。

114. 會議於下午三時二十五分復會。

115. 以下委員和秘書出席下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉智鵬博士

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

梁焯輝先生

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的
進一步申述

(城規會文件第 8951 號)

[聆訊以廣東話及英文進行。]

[李律仁先生此時到席。]

116. 以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — | 與配偶共同擁有大埔一個單位和兩個泊車位 |
| 邱榮光博士 | — | 在大埔擁有一些物業和土地，亦是大埔環保會管理委員會主席，該會負責管理鳳園蝴蝶保育區及教育中心 |
| 盧偉國博士 | — | 在大埔擁有一些物業 |
| 李律仁先生 | — | 與 Ruy Barretto S.C. 先生(F4) 在同一律師事務所工作 |

117. 委員備悉盧偉國博士已就未能出席會議致歉，而邱榮光博士則已離席。委員備悉副主席只涉及間接和不密切的利益，因為這次會議考慮的進一步申述，不會影響他的物業和泊車位。委員同意副主席可以留在席上。委員亦同意李律仁先生只涉及間接利益，故可以留在席上。

簡介和提問部分

118. 主席表示，當局已給予所有進一步申述人及相關的申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除已出

席者外，其他都已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予所有進一步申述人及相關的申述人和提意見人足夠時間的通知，故此，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

119. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

鄭禮森女士 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

120. 以下進一步申述人及申述人此時亦獲邀到席上：

F4 – Ruy Barretto S.C.

Ruy Barretto — 進一步申述人
S.C.先生

R10 – 金德維

金德維先生 — 申述人

R12 – Koon E Le, Teresa

Koon E Le, — 申述人
Teresa女士

121. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

122. 鄭禮森女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一零年九月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到13份有效的申述書(即R1至R13)。二零一零年十一月二十六日，城

規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，共接獲三份意見書；

- (b) 二零一一年二月二十五日及二零一一年五月二十七日，城規會考慮申述書和意見書的內容後，決定建議順應六份申述書(即有關汀麗路電力支站的 R4 及有關「綠化地帶」的 R8 至 R12)的部分內容修訂分區計劃大綱草圖，修訂的內容如下：
- (i) 把涵蓋汀麗路電力支站的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層修訂為四層；以及
- (ii) 修訂「綠化地帶」的《註釋》，在第一欄用途加入「屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物)」，同時把第二欄的「屋宇」修訂為「屋宇(未另有列明者)」；
- (c) 二零一一年六月十七日，城規會根據條例第 6C(2) 條公布擬議修訂項目，讓公眾提出進一步申述。在公布期的首三個星期內，收到四份進一步申述書(即 F1 至 F4)，表示反對涉及「綠化地帶」的《註釋》的擬議修訂項目；
- (d) 二零一一年十一月十一日，城規會決定把四份進一步申述書合為一組進行聆訊；

進一步申述

- (e) F1 由 Tam Tak Nga Claire 女士提交，她是在所涉「綠化地帶」內的第 35 約地段第 197 號的其中一位擁有人。F2 由香港觀鳥會提交。F3 由長春社提交。F4 由 Ruy Barretto S.C. 先生提交，他先前曾就保育事宜提交一份申述書(R7)；

進一步申述的理據、進一步申述人的建議及規劃署的回應

- (f) 進一步申述的主要理據、進一步申述人的建議及規劃署的回應撮錄如下：

修訂「綠化地帶」的《註釋》

F1 的意見

- (i) F1 認為對「綠化地帶」的《註釋》作出的修訂過嚴，當兩幢現有的三層高屋宇重建時，設計的彈性會受到限制，剝削了地段擁有人的私有產權；

F1 的建議

- (ii) F1 建議把「綠化地帶」的《註釋》修訂為「屋宇(翻建現有住用建築物時，不得引致整個重建計劃超過現有住用建築物的地積比率、上蓋面積和高度)」；

規劃署的回應

- (iii) 在 F1 擁有的地段(即第 35 約地段第 197 號)上的發展受契約條款限制，訂明只可興建兩幢屋宇，大小和尺寸不得超過新界豁免管制屋宇。倘翻建的屋宇的大小和尺寸不超過現有契約的規定，則無須向城規會申請規劃許可。因此，有關修訂項目並不會影響擁有人的權益。須留意的是，倘建築物的外形與新界豁免管制屋宇差異很大，可能會對鄉郊特色造成較大影響，故興建前應向城規會申請規劃許可。因此，規劃署不支持 F1 的建議；

F2 及 F3 的意見

- (iv) F2 及 F3 擔心修訂「綠化地帶」的《註釋》會引致雜亂無章和沒有規劃的鄉村發展，對景觀及環境造成不良影響；

F2 及 F3 的建議

- (v) F2 建議應在「綠化地帶」的《註釋》把翻建新界豁免管制屋宇及「住用構築物」列為第二欄用途；
- (vi) F3 建議應在「綠化地帶」的《註釋》把「屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物)」列為第二欄用途；

規劃署的回應

- (vii) 城規會接納 R8 至 R12 的部分內容，是尊重業主翻建屋宇時無須向城規會申請規劃許可的權利。倘接納 F2 及 F3 的建議，便無法達致此目標。此外，為保護「綠化地帶」，規定翻建的屋宇的規模及形式不得超過新界豁免管制屋宇的准許標準，做法恰當；

[許國新先生此時到席。]

F4 的意見

- (viii) F4 認為修訂「綠化地帶」的《註釋》可方便翻建屋宇。倘容許在「自然保育區」地帶附近進行翻建工程，就需要設置生態走廊及連接來保護該等「自然保育區」地帶，減低區內野生物種絕種的風險。他亦認為，容許翻建屋宇而不採取足夠的紓緩措施保護環境，並非良好的規劃；

F4 的建議

- (ix) F4 建議把大埔滘陸岬第 10 區的兩幅斜坡(即 R7 提及的 A 區及 B 區)由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；

規劃署的回應

- (x) 第 10 區的「綠化地帶」只有五個可建屋的地段，而且與「自然保育區」地帶有一段距離。翻建現有住用建築物若能符合為新界豁

免管制屋宇的准許標準，應不大可能會對「自然保育區」地帶的環境造成不良影響；

[陳炳煥先生此時返回席上。]

其他意見

- (xi) F2 亦支持加入修訂項目 H1 的目標，即加強保護該區的景觀及植物，作為發展區與生態易受影響的大埔滘特殊區域之間的重要緩衝區。他建議當局考慮提升該區的保育等級；
- (xii) F4 的進一步申述重提在 R7 提出的意見，聲稱他對聆訊及決定不滿。他表示既然中央人民政府已於二零一一年五月九日把香港納入為《生物多樣性公約》的適用地區，便有責任保護生態走廊及連接；以及

規劃署的回應

- (xiii) 由於這些意見與根據條例第 6C(2)條建議的修訂項目無關，因此視為無效；

規劃署的意見

- (g) 根據載於文件第 3 段的評估，規劃署不支持進一步申述的意見，並認為不應接納這些進一步申述，理由載於文件第 5.1 段；以及
- (h) 《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》應根據擬議修訂項目作出修訂。

123. 主席繼而請進一步申述人及申述人闡述他們的申述書的內容。

F4 – Ruy Barretto S.C.

124. Ruy Barretto S.C.先生借助已呈上會議的一些照片、一份圖則和一份文件，陳述下列要點：

不同意城規會先前作出的決定

- (a) 城規會所作的決定有錯誤，有關錯誤已撮錄於他在二零一一年五月二十七日、二零一一年六月十日及二零一一年八月二十三日提交的資料內。城規會不應只依從政府部門提出的專家意見，應自行作出決定。城規會的會議記錄並無解釋哪些事實、理據及意見已考慮過或沒有考慮，亦沒有說明對申述人在先前的聆訊中提出的觀點有何結論。他提到一名委員於二零一一年二月二十五日舉行的城規會會議上表示漁農自然護理署署長所提出的意見不夠詳盡，重申城規會有需要檢討把 A 區及 B 區繼續劃作「綠化地帶」的決定；
- (b) 他在二零一一年六月十日的信中指出城規會二零一一年二月二十五日及二零一一年五月二十七日的會議在程序方面有不當之處，但城規會於二零一一年六月二十四日考慮他的信提出的意見時，卻沒有邀請他出席會議，這樣並不公平；

野生生物走廊的生態價值

- (c) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)曾於二零一一年五月二十七日的聆訊上展示該署拍攝的照片，但這些照片未能如實反映 A 區及 B 區的景觀質素，因為拍攝地點是擬議的野生生物走廊區的邊緣位置。A 區及 B 區應作為野生生物走廊及緩衝區。為確保這兩個地區能發揮這個功能，應把這兩區劃為「自然保育區」地帶，以便有關政府部門能採取執法行動；
- (d) 城規會有責任修訂該兩區的土地用途地帶規劃，以擴闊並保護野生生物走廊，發揮保育作用。有證據顯示 A 區及 B 區符合劃為「自然保育區」地帶的條件，因此應劃為該地帶，以免受到日後的發展干擾；

- (e) 有指《註釋》的擬議修訂項目與保育無關，這說法並不正確；
- (f) 他提及最近在大埔滘陸岬發現的新蝴蝶品種(曲紋黛眼蝶)及新飛蛾品種(*Endochlita davidii*)，重申 A 區及 B 區具保育價值，並且有需要擴闊野生生物走廊，讓大埔滘特殊地區內的野生生物可自由活動；

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

擬議的「自然保育區」地帶

- (g) 城規會應考慮連接大埔滘陸岬及排門山的受保護走廊的闊度是否足以發揮走廊的作用，以及位於陡峭斜坡上的 A 區及 B 區是否適合予以保育；
- (h) 由於規劃改變而批准重建屋宇，以致亦有需要興建或擴闊道路，這樣會對附近的森林造成不良影響。為避免此情況，應在 A 區及 B 區未受破壞前把之劃作適當的用途地帶，予以保護；
- (i) 規劃署若要保存該區的野生生物／雀鳥的生態走廊，恰當的做法是把該走廊改劃為「自然保育區」地帶，這樣亦符合現行的做法；
- (j) 重建屋宇及築路，都須在陡峭斜坡上進行大規模的斜坡工程，涉及伐樹及清除植物，令該區的景觀質素下降；以及
- (k) 城規會應遵循國際的規劃及保育原則，具體做法是按證據把 A 區及 B 區全部或部分土地改劃為「自然保育區」地帶。

R10 – 金德維

125. 金德維先生借助文件的圖 Ha-6，陳述下列要點：

- (a) R8 至 R12 及 F1 是第 35 約地段第 197 號(下稱「有關地段」)的擁有人。有關地段上現時有兩幢舊屋(樓齡超過 70 至 80 年)，周邊地區有一些住宅發展項目，例如鹿茵山莊及滌濤山。有關地段的面積約為 480 平方米，兩幢屋宇的整體總樓面面積約為 400 平方米，地積比率約為 1 倍。由於「綠化地帶」及其《註釋》的內容會影響擁有人的產權，有關地段應劃為住宅地帶，以反映該處現在的用途。有關地段應劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率限為 1 倍，使擁有人能把現有的兩幢屋宇重建成一幢屋宇；
- (b) 雖然規劃署聲稱在較廣闊的「綠化地帶」內的小型屋地不應劃為特定的住宅地帶，但他發現在同一份分區計劃大綱圖上有很多零星的「住宅(丙類)」地帶被「綠化地帶」或「自然保育區」地帶包圍，例如在大埔滘老圍的地區及下黃宜坳東面大埔道與東鐵線之間的狹窄「綠化地帶」。有關地段的面積與這些「住宅(丙類)」用地相若。因此，建議把有關地段劃為「住宅(丙類)」地帶，與同一份分區計劃大綱圖上其他「住宅(丙類)」地帶的現行安排一致；
- (c) 規劃署以契約不容許把兩幢屋宇重建成一幢為理由，拒絕按他建議把有關地段改劃為「住宅(丙類)」地帶，做法並不恰當，因為規劃管制及契約限制應分開處理。以在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制為例，他知道城規會作出決定時亦沒有受到契約條款的限制所左右；以及
- (d) 「綠化地帶」的《註釋》經修訂後，限制過嚴，因為倘現有擁有人有意把兩幢屋宇改建成一幢，便須向城規會申請規劃許可。城規會應修訂「綠化地帶」的《註釋》，在第一欄加入「屋宇(翻建現有住用建築物時，不得引致整個重建計劃超過現有住用建築物的地積比率、上蓋面積和高度)」。

126. Koon E Le, Teresa 女士表示，她有意把在第 35 約地段第 197 號的兩幢現有屋宇重建成一幢，供全家居住。因此，她要求城規會從優考慮其個案。

127. 由於進一步申述人及申述人已陳述完畢，主席請委員提問。

128. 一名委員詢問城規會是否有權在這次會議重新考慮 A 區及 B 區的用途地帶規劃。許惠強先生回應時表示，城規會已在二零一一年二月二十五日及二零一一年五月二十七日的會議考慮過 A 區及 B 區的用途地帶規劃，並已在二零一一年五月二十七日商議完此事。

129. 同一名委員詢問，重建新界豁免管制屋宇是否必然要在建屋地段外興建通道或進行斜坡工程。許惠強先生回應時解釋，根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，新界豁免管制屋宇的大小和尺寸有特定限制，最大上蓋面積為 65.03 平方米，最高建築物高度為 8.23 米(三層)。任何超出特定大小和尺寸的屋宇都不能視作新界豁免管制屋宇，如要在「綠化地帶」興建這類屋宇，須取得城規會的規劃許可。倘重建工程涉及在「綠化地帶」內的有關地段外興建通道，擬議道路工程會視作附屬於新界豁免管制屋宇(即屋宇用途)的用途，須取得規劃許可。林潤棠先生補充，在私人地段興建新界豁免管制屋宇，通常要為建築工程、地盤平整工程及排水工程申請豁免證明書。倘擬建的屋宇不符合新界豁免管制屋宇的規定，地段擁有人可考慮就擬建的建築物向屋宇署提交建築圖則，以供審批。

130. 同一名委員再詢問，根據有關的修訂項目，申述人／進一步申述人能否落實重建第 35 約地段第 197 號兩幢屋宇的計劃。許惠強先生回應時表示，在「綠化地帶」內，任何規模超出新界豁免管制屋宇的屋宇發展項目，均須取得城規會規劃許可。因此，把兩幢屋宇重建成一幢的建議須取得城規會的規劃許可。

[黃耀錦先生此時返回席上。]

131. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在進一步申述人及申述人離席後商議進一步申述的內容，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表、進一步申述人及申述人出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

132. 主席指出城規會已於先前的會議考慮了 A 區及 B 區的用途地帶規劃。根據漁護署專家的意見，以 A 區及 B 區的生態價值而言，並不至於要把這兩區劃作「自然保育區」地帶，因此，城規會認為把這兩區劃作「綠化地帶」較為合適。有鑑於此，他問委員是否認為有必要重新討論這個問題。委員同意並無必要再商議此事。主席表示，另一個問題主要是關於把「綠化地帶」內的兩幢屋宇重建為一幢是否有當然權利獲准許。委員認為這類重建工程可能會對鄉郊特色造成不良影響，為審慎起見，不宜修訂《註釋》，並要規定進行這類重建工程時必須向城規會申請規劃許可，這樣才能兼顧發展管制和發展的靈活性，在兩者之間作出適當的平衡。城規會若認為重建計劃可以接受，可批給規劃許可。

133. 秘書表示，會議要考慮的是有關城規會在二零一一年五月二十七日所作的進一步修訂的進一步申述，而 Ruy Barretto S.C.先生(F4)要求把 A 區和 B 區改劃為「自然保育區」地帶，與要考慮的事項無關。雖然如此，Barretto 先生亦表示關注修訂「綠化地帶」的《註釋》以容許有當然權利翻建新界豁免管制屋宇一事，因為這類重建計劃所涉及的道路／斜坡工程難免會對周邊的環境造成不良影響。秘書指出，新界豁免管制屋宇要符合特定的要求，若有住用構築物翻建後的大小和尺寸超出有關的特定要求及／或翻建涉及通道和斜坡工程，以致超出新界豁免管制屋宇的規定，便須向城規會申請規劃許可。因此，F4 所擔心的問題其實已獲得解決。委員表示同意。

134. 梁焯輝先生表示，城規會在先前的會議已考慮過 F4 的要求，而分區計劃大綱圖的擬議修訂將會呈交行政長官會同行政會議核准。由於這一輪的制定圖則程序已到了最後階段，若有任何關於大埔滘野生生物走廊生態價值的新資料，可轉交相關的政府部門。

135. 副主席提出了一個問題，就是越來越多申述人挑戰政府部門所提出的專家意見。他表示應考慮要求政府和申述人提交一份聯合專家報告。主席表示，城規會已考慮雙方提供的專家意見及所有相關的考慮因素和資料，而作出決定時，亦是根據本身的判斷，而非純粹基於專家的意見。他指出，要是重新討論 F4 提出關於兩個地區劃作「綠化地帶」的問題，便不符合既定程序。此外，他認為政府部門的專家能恰當地履行職責，所以應該繼續保留目前的做法。委員同意評估結果。

136. 經進一步商議後，主席作出總結，表示委員普遍認為不宜修訂「綠化地帶」的《註釋》。委員亦認為應在發展管制和發展靈活性這兩方面作出平衡，而現時的限制，即屋宇在翻建後，其規模和形式不得超出新界豁免管制屋宇的准許標準，已經足夠。委員亦同意，城規會已在先前的會議充分考慮了 F4 關於把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶的建議。基於以上所述，不應接納 F1 至 F4 的申述內容。委員表示同意。委員繼而審閱載於文件第 5.1 段各項不接納 F1 至 F4 申述內容的理由，並同意這些理由應予適當的修訂。

進一步申述編號 F1

137. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F1 的申述內容，理由如下：

- (a) 對「綠化地帶」的《註釋》作出擬議的修訂，可方便翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，並且既能對擬在「綠化地帶」內進行的發展實施適當的管制，又能讓城市規劃委員會在考慮有關申請時能靈活處理，做法恰當；以及
- (b) 申述人並沒有提出有力的規劃理據，以支持修訂「綠化地帶」《註釋》的建議。

進一步申述編號 F2

138. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F2 的申述內容，因為對「綠化地帶」的《註釋》作出擬議的修訂，可方便翻建

新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，並且既能對擬在「綠化地帶」內進行的發展實施適當的管制，又能讓城市規劃委員會在考慮有關申請時能靈活處理，做法恰當。

139. 城規會亦同意告知進一步申述人 F2，進一步申述中關於把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的部分乃無效的申述，因為這並非根據《城市規劃條例》第 6C(2)條對大埔分區計劃大綱圖所作的修訂。

進一步申述編號 F3

140. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F3 的申述內容，因為對「綠化地帶」的《註釋》作出擬議的修訂，可方便翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，並且既能對擬在「綠化地帶」內進行的發展實施適當的管制，又能讓城市規劃委員會在考慮有關申請時能靈活處理，做法恰當。

進一步申述編號 F4

141. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F4 的申述內容，理由是把現有的住用建築物翻建為新界豁免管制屋宇在「綠化地帶」內的准許發展標準，應不會對大埔滘陸岬內「自然保育區」地帶的環境造成不良影響。

142. 城規會亦同意告知進一步申述人 F4，進一步申述中關於把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的部分乃無效的申述，因為這並非根據《城市規劃條例》第 6C(2)條對大埔分區計劃大綱圖所作的修訂。

143. 城規會亦同意：

- (a) 應根據擬議的修訂項目修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，而有關修訂應成為分區計劃大綱草圖的一部分。按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6H 條的規定，該分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解；

- (b) 修訂項目應讓公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該分區計劃大綱圖作出決定；以及
- (c) 在行政上，建築事務監督和相關政府部門會獲告知城規會的決定，並會獲發修訂項目的文本。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

特別職務組

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 12A 條申請編號 Y/H24/3

就中環皇后碼頭申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，在《註釋》說明頁第 8 段和「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶《註釋》的「備註」加入下列提述：「原址保留大會堂以北的皇后碼頭」；以及在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」加入下列提述：「原址保留大會堂和『政府、機構或社區(1)』地帶以北的皇后碼頭」

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

144. 由於古物諮詢委員會已評估皇后碼頭並將之列為一級歷史建築，以下委員已就此議項申報利益：

- 李律仁先生 — 古物諮詢委員會委員，以及保護天星碼頭和皇后碼頭行動參加者的法律代表

- 劉志鵬博士 — 古物諮詢委員會委員

145. 委員備悉有關申請與皇后碼頭的文物價值無關，而上述委員亦不涉及直接利益，因此委員同意他們可以留席。

146. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 龍小玉女士 | — | 規劃署總城市設計師／特別職務 |
| 李錦生先生 | — | 土木工程拓展署
高級工程師／港島發展部 1 |
| 姚勳禮先生 | — | 路政署高級工程師／技術服務 |

147. 以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|--------|
| 鄭麗琼女士 |] | 申請人的代表 |
| 李嘉豪先生 |] | |

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

148. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請總城市規劃師／特別職務組向委員簡介這宗申請。

149. 龍小玉女士借助投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人於二零零七年一月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提交這宗申請，以申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》的《註釋》說明頁和「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶的「備註」，並加入下列提述：「原址保留大會堂和『政府、機構或社區(1)』地帶以北的皇后碼頭」；
- (b) 申請地點大部分範圍位於顯示為「道路」的地方，小部分範圍位於劃為「休憩用地」地帶、「其他指

定用途」註明「高架行人走廊」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶的地方；

- (c) 在申請人提交第 12A 條申請時，政府正與立法會討論如何最妥善地保留皇后碼頭，並須顧及技術上是否可行和其他相關考慮因素；
- (d) 二零零七年一月二十三日，立法會規劃地政及工務事務委員會建議政府當局邀請專業團體和社區組織參與相關事宜，以期就保留皇后碼頭訂出可接受的安排；
- (e) 二零零七年三月二十七日，政府當局向立法會規劃地政及工務事務委員會報告與四個專業團體磋商後的結果，並就各方提出的四個保留皇后碼頭建議，分析其在技術上的可行性、可能涉及的額外費用和對中環填海計劃第三期合約將造成的延誤；
- (f) 二零零七年四月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定因應規劃署和申請人的要求延期對這宗申請作出決定，直至政府對皇后碼頭提出更詳細的建議；
- (g) 二零零七年四月二十三日，政府當局向規劃地政及工務小組委員會簡介與專業團體和 11 個相關組織／人士進一步磋商的結果，並建議採納「全力保存碼頭上層結構，然後在原址附近或其他合適地點重組」這個方案。郭家麒醫生(前立法會議員)提出促請政府原址保留皇后碼頭的動議遭否決，而政府當局的建議則獲多數票通過；
- (h) 政府當局承諾在規劃署於二零零七年三月展開的「中環新海濱城市設計研究」(下稱「城市設計研究」)中就是否原址或在另一地點重組皇后碼頭諮詢公眾；

- (i) 皇后碼頭於二零零七年四月正式關閉，而上層結構可保留的部分則於二零零八年二月保存；
- (j) 在展開「城市設計研究」期間進行的公眾參與計劃的結果顯示，較少公眾人士支持在原址重組皇后碼頭的方案。二零零九年八月，政府當局決定在中環九號與十號碼頭之間的海旁重組皇后碼頭；
- (k) 當局於二零一一年七月完成「城市設計研究」中為主要用地擬備規劃及設計大綱和餘下的工作後，已就恢復辦理這宗第 12A 條申請一事徵詢申請人的意見。二零一一年九月二十日，申請人去信城規會秘書處以恢復辦理這宗申請；
- (l) 二零一一年十月二十一日，小組委員會同意由於保留皇后碼頭備受公眾關注而且對本港意義重大，這宗申請應提交城規會考慮；
- (m) 申請人為支持這宗申請而提出的理據撮錄如下：
 - (i) 皇后碼頭於一九六一年落成，海外旅客和本港居民通常利用此碼頭登船暢遊海港；
 - (ii) 自大會堂和愛丁堡廣場於一九六二年落成以來，所有殖民地港督均會在皇后碼頭登岸，而且附近會舉行歡迎儀式。皇后碼頭已成為香港的重要地標和殖民地時代的集體回憶；
 - (iii) 原址保留皇后碼頭的建議旨在保存皇后碼頭和其附近一帶的歷史意義；
 - (iv) 由於公眾對保存本地文化和歷史的期望日益殷切，社會不會再接受複製建築或豎立標誌，而是要求保留該幢作為集體回憶的建築物；
 - (v) 社會對中環填海計劃第三期展開激辯，主要爭論點在於填海的合法性和需要。當局並無

提供充分資料，讓公眾討論是否保留饒富歷史價值的建築物；

- (vi) 政府並沒有詳細解釋原址保留皇后碼頭的技术限制；
- (vii) 根據熊永達教授所作的初步評估，當局只須略為修改 P2 路的路線，便可原址保留皇后碼頭；
- (viii) 城規會應認同社會對保留歷史建築的價值觀有所轉變和皇后碼頭的歷史意義，以及應修訂分區計劃大綱圖以原址保留皇后碼頭；
- (n) 創建香港先前曾提交一宗申請(編號 Y/H24/4)，當中涉及建議把皇后碼頭用地改劃為「其他指定用途」註明「須保留的歷史建築物」地帶。城規會於二零零八年一月十一日拒絕該宗申請，理由是「城市設計研究」正探討重組皇后碼頭的位置和設計概念，在該階段改劃有關用地的用途地帶並不適當；
- (o) 政府部門的意見已撮載於文件第 9 段，而規劃署在評估這宗申請時已考慮有關意見；
- (p) 公眾意見——當局接獲共 271 份公眾意見。在這些意見中，有 266 份公眾意見以四款劃一格式的信件提交，另有五份由個別人士提交。大部分公眾意見(269 份)普遍支持這宗申請。他們的意見是，支持對分區計劃大綱圖上相關用途地帶的《註釋》說明頁和「備註」作出修訂，以原址保留皇后碼頭；皇后碼頭是香港的重要文物建築；拆卸皇后碼頭破壞與昔日的實際連繫；應維持皇后碼頭、愛丁堡廣場與大會堂的空間完整；應劃設「集體回憶」地帶以紀念皇后碼頭；中區文物建築的價值應以整體來衡量，而釐訂文物價值不應單以「樓齡」為準則，且應在易受影響地區透過保護建築羣和採取城市設計管制措施來進行保育；皇后碼頭應標誌海岸的蛻變；應重劃 P2 路的路線並縮窄該路，以保留皇后

碼頭，並保留愛丁堡廣場和附近地區作公眾休憩用地；應在地底闢建道路，以免把海濱公園一分為二；保留皇后碼頭在技術上可行，更不會對已規劃的基礎設施造成嚴重干擾；應在天星渡輪碼頭原址興建「民權博物館」；以及應重新考慮填海的需要和規模。當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見，而反對意見主要是土地是寶貴資產，支持拆卸皇后碼頭；支持早日完成中環灣仔繞道，以解決交通擠塞的問題；以及應採取其他保留方法(例如指定「集體回憶」地帶或紀念館，以及保留皇后碼頭的牌匾以作展示等)；

- (q) 規劃考慮因素和評估詳載於文件第 11 段，現撮載如下：

保留皇后碼頭

- (i) 政府已就保留皇后碼頭的各項建議廣泛諮詢專業團體和其他相關人士並與之磋商；
- (ii) 遷移已規劃的基礎設施(包括 P2 路、機場鐵路掉車隧道延展部分和民耀街排水暗渠的擴建部分)以原址保留皇后碼頭，並非合理可行；
- (iii) 主要考慮因素是重劃 P2 路的路線會嚴重阻延道路工程的竣工日期，並對中環填海計劃第三期合約費用構成重大影響；機場鐵路掉車隧道延展部分和北港島線因多重限制而須固定路線，因此不可能修改路線以避開皇后碼頭所在範圍；以及排水暗渠與皇后碼頭在位置上有衝突，而其定線受機場鐵路掉車隧道延展部分、郵政總局、冷卻水水管和直徑為 1 350 毫米的污水幹渠所限；
- (iv) 經仔細考慮後，更實際的建議是保留皇后碼頭的上層結構，然後在現址附近或其他合適地點重組；

- (v) 前立法會議員郭家麒醫生(這宗申請的代表)提出促請政府原址保留皇后碼頭的動議於二零零七年四月二十三日遭立法會規劃地政及工務小組委員會否決。同時，政府當局提出保留皇后碼頭上層結構的建議獲得支持；
- (vi) 古物諮詢委員會於二零零七年五月九日把皇后碼頭列為「一級」歷史建築，保留皇后碼頭上層結構符合其「一級」歷史建築的性質，亦符合該委員會提出的建議，即保留皇后碼頭重要組件和考慮在新海濱重組；

重組皇后碼頭

- (vii) 當局已進行數輪公眾參與工作，以確定皇后碼頭的適當地點和設計概念(包括原址保留)；
- (viii) 中環新海濱城市設計研究專責小組連同相關政府部門已審慎研究附載其他設計和規劃建議的書面意見；
- (ix) 公眾和區議會支持在中環九號與十號碼頭之間的海旁重組皇后碼頭，以恢復其碼頭功能。在 18 個區議會中，其中 16 個(包括中西區區議會)通過動議，支持在海旁重組皇后碼頭；
- (x) 根據「城市設計研究」的建議，皇后碼頭原址會透過鋪築路面和美化環境設計融入紀念元素，以紀念皇后碼頭的歷史意義。此外，大會堂前的愛丁堡廣場將保留作歷史休憩用地；
- (xi) 當局先後向前建維港委員會(二零零九年八月)、立法會發展事務委員會轄下海濱規劃事宜小組委員會(二零零九年十一月)和城市規劃委員會(二零零九年十一月)簡介「城市設

計研究」的結果(包括在海濱重組皇后碼頭)；以及

公眾意見

- (xii) 上述規劃考慮因素和評估已涵蓋部分就「原址保留皇后碼頭」提出的意見。至於相關政府部門對有關關設「民權博物館」、評估文物價值的準則、P2路的路線和寬度及愛丁堡廣場的公眾空間的公眾意見的回應則載於文件第9段。當局在修訂「城市設計研究」的規劃和設計概念時，已妥為考慮其他公眾意見；
- (r) 規劃署基於文件第12.1段所載的理由不支持這宗申請，有關理由撮載如下：
 - (i) 當局制訂各個保留皇后碼頭的建議時，社會已廣泛參與；
 - (ii) 由於遷移已規劃的基礎設施以原址保留皇后碼頭並不合理可行，更可行的建議是保留皇后碼頭的上層結構以便在適當位置重組；
 - (iii) 「城市設計研究」有關「在海濱重組皇后碼頭」以恢復碼頭功能的建議已考慮在廣泛的公眾參與工作期間所獲的公眾意見和區議會支持；以及
- (s) 基於上述考慮因素，對分區計劃大綱圖的《註釋》作出擬議修訂以原址保留皇后碼頭並不恰當。

150. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。鄭麗琼女士提出以下要點：

- (a) 申請人於二零零七年一月十八日提交這宗申請，但已延期考慮超過四年十個月。隨着皇后碼頭拆卸，有關建議亦已不合時宜；

- (b) 由於必須填海，卜公碼頭先被拆卸，然後是天星渡輪碼頭和皇后碼頭；
- (c) 美利樓在赤柱重組的例子證明，在另一位置重組皇后碼頭會使歷史價值喪失，因為重組建築物的地點欠缺歷史氣氛；
- (d) 落實興建 P2 路、機場鐵路掉車隧道延展部分和直徑 1 350 毫米的地底污水幹渠較原址保留皇后碼頭重要，實在可惜；
- (e) 雖然已提出可稍為修改 P2 路的路線以保留皇后碼頭的建議，但建議被政府拒絕；
- (f) 雖然在 18 個區議會中，有 16 個支持在海旁重組皇后碼頭，但須留意的是大部分公眾意見(269 份)支持這宗申請，只有兩份反對申請；
- (g) 按照「城市設計研究」的建議把皇后碼頭遷至中環九號與十號碼頭之間的用地或可保留其碼頭功能，但不能恢復碼頭的政治和歷史意義，作為殖民地時代的集體回憶；
- (h) 皇后碼頭和其附近一帶(包括愛丁堡廣場和大會堂)代表香港歷史的一部分，不可分割。如在原址保留皇后碼頭，可成為重要焦點；

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

- (i) 由於皇后碼頭獲古物諮詢委員會列為一級歷史建築，政府應考慮原址保留皇后碼頭；以及
- (j) 由於規劃情況和社會對保留歷史建築的價值觀有所改變，城規會應考慮原址保留皇后碼頭的建議。

151. 由於公眾諮詢結果不支持原址保留皇后碼頭，而且皇后碼頭已拆卸，一名委員詢問申請人應否重新討論這個議題。鄭麗琼女士在回應時表示，皇后碼頭是香港殖民地時代歷史的一

部分，值得保留，尤其是皇后碼頭已列為一級歷史建築。即使在 18 個區議會中，有 16 個支持在海旁重組皇后碼頭，她認為仍然值得重新討論這個議題，並進行進一步公眾諮詢。鄭女士認為，基於皇后碼頭的歷史和文化意義，原址保留皇后碼頭較在海旁重組皇后碼頭更為可取。她同意在現階段在原址保留皇后碼頭有實際困難，但她表示城規會應重新考慮在原址保留皇后碼頭抑或在海旁重組皇后碼頭。

152. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝政府的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

153. 副主席表示有關申請已經不合時宜。由於皇后碼頭已拆卸而且有關範圍已填海，把皇后碼頭遷到海旁較為恰當。他認為無論皇后碼頭在填海後遷往海旁抑或留在原址，也不會影響其歷史意義。不過，在四面均為土地之處重組皇后碼頭會十分奇怪。另一名委員持相同意見，並表示皇后碼頭設於新址，可用其他方式表現其歷史意義。

154. 兩名委員認為，由於經過長時間的諮詢程序後，皇后碼頭已經拆卸，現已沒有理由展開進一步諮詢和重新討論應否原址保留皇后碼頭。因此，他們不同意對分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂的建議。

155. 一名委員表示皇后碼頭的歷史意義較香港其他歷史古蹟為低。另一名委員得悉申請人希望完成有關動議及規劃申請程序。

156. 主席總結說，委員認同應尊重皇后碼頭的歷史。然而，委員備悉當局已進行廣泛諮詢，而社會大部分意見支持在海旁重組皇后碼頭。此外，相關政府部門證實在海旁重組皇后碼頭是更可行的方案。基於上述理由，委員同意應拒絕這宗申請。

157. 經進一步商議後，城規會決定不同意這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 當局制訂保留皇后碼頭的各項建議時，社會已經廣泛參與。皇后碼頭與已規劃的基礎設施(包括 P2 路、機場鐵路掉車隧道延展部分和民耀街排水暗渠的擴建部分)在位置上有衝突。相關的政府部門已證實遷移已規劃的基礎設施以原址保留皇后碼頭並不合理可行，更可行的建議是保留皇后碼頭的上層結構以便在另一個適當位置重組；以及
- (b) 「中環新海濱城市設計研究」(下稱「城市設計研究」)已就重組皇后碼頭的位置進行廣泛的公眾參與計劃。「城市設計研究」考慮到公眾意見並在獲得區議會的支持下，建議在海港重組皇后碼頭以恢復其碼頭功能，並在皇后碼頭原址鋪築路面和採用美化環境設計，以紀念其歷史意義。對分區計劃大綱圖作出擬議修訂以原址保留皇后碼頭並不恰當。

[劉志鵬博士此時離席。]

九龍區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/K11/203

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的黃大仙沙田坳道 99 號及毗鄰政府土地興建屋宇

(城規會文件第 8954 號)

[會議以廣東話進行。]

158. 秘書報告說，申請人於二零一一年十一月十日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩星期(至二零一一年十二月九日)就覆核申請作出決定，讓申請人有更多

時間擬備補充資料，以便在覆核聆訊上作出簡介。委員備悉要求延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間就覆核聆訊擬備補充資料、並非無限期押後，而且延期不會影響其他相關方面的利益。

159. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。城規會並同意，這宗覆核申請須於二零一一年十二月九日提交城規會考慮。此外亦應告知申請人，城規會已給予兩星期時間就有關覆核擬備相關文件，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/DPA/NE-TKP/4
擬在劃為「非指定用途」地區的西貢北約
土瓜坪第293約多個地段
興建16幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第8955號)

[會議以廣東話進行。]

160. 秘書表示，鄭心怡女士是負責土瓜坪區一個住宅發展項目的認可人士，已就此議項申報利益。委員備悉鄭心怡女士已離席。

161. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十一月三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就覆核申請作出決定，因為他們需要更多時間才能提交技術報告。委員備悉要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，即申請人需要更多時間擬備進一步資料，回應政府部門

的意見／關注的問題，他們亦不是要無限期延期，而且延期考慮覆核申請不會影響其他相關各方的利益。

162. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮；此外，應告知申請人，城規會已給予他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

程序事項

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1A》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1A》和《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8959 號)

[會議以廣東話進行。]

163. 委員備悉，新界鄉議局(下稱「鄉議局」)曾就這五份發展審批地區圖提交意見。以下委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生 — 鄉議局的當然執行委員

邱榮光博士] 鄉議局的增選執行委員

劉智鵬博士]

164. 委員備悉，葉滿華先生已就未能出席會議致歉，邱榮光博士和劉智鵬博士亦已離席。

165. 秘書簡介文件的內容。二零一零年七月三十日，上述三份發展審批地區圖(即《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號

DPA/NE-LMH/1》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》) 連同另外兩份發展審批地區圖(即《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》及《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/MKT/1》) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」) 第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 29 份有關該三份發展審批地區圖的申述書。當局於二零一零年十月八日公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，收到 12 份公眾意見書。二零一一年二月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」) 考慮有關該五份發展審批地區圖(包括此議項所涉的三份發展審批地區圖) 的所有申述及意見後，決定延期就有關申述及意見作出決定，以待規劃署進一步檢討各項土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。

166. 二零一一年九月八日，城規會進一步考慮有關的申述及意見後，決定順應申述的部分內容，建議對發展審批地區圖作出修訂，包括修訂塘肚、新村、木棉頭及蕉坑、担水坑及山咀(沙頭角發展審批地區圖)、鳳凰湖(文錦渡發展審批地區圖) 及料壘(馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖) 的「鄉村式發展」地帶，並把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。二零一一年九月十六日，當局展示這些擬議的修訂項目，以供公眾查閱，之後共收到 19 份進一步申述書。二零一一年十一月十一日，城規會經考慮後，決定不接納這些進一步申述，並根據條例第 6F(8) 條，同意按擬議的修訂項目對發展審批地區圖作出修訂。由於圖則制訂程序已完成，該三份發展審批地區圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

167. 經商議後，城規會同意：

- (a) 文件附件 A1、B1 及 C1 所載的《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1A》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1A》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1A》及文件附件 A2、B2 及 C2 所載的這三份發展審批地區草圖的《註釋》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附件 A3、B3 及 C3 所載《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1A》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1A》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就這三份發展審批地區草圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出經修訂的《說明書》；以及
- (c) 經修訂的《說明書》適宜連同這三份發展審批地區草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[閉門會議]

168. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

169. 秘書表示，城市規劃委員會秘書處剛收到律政司的通知，指兩宗司法覆核案(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 23 及第 52 號)的申請人(Turbo Top Limited)將向法院申請發出繼續暫緩的傳票，以待就司法覆核提出上訴。委員會在適當的時候向獲告知有關的進展。

170. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。