

二零二二年一月二十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1263 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山議員

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

李詠璇女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

任雅薇女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

袁家達先生

侯智恒博士

李國祥醫生

謝祥興先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

梁美玲女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二二年一月七日第 1262 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 此二零二二年一月七日第 1262 次會議記錄草擬本已於會前送交委員。如委員於二零二二年一月二十四日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二二年一月二十四日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年一月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准馬鞍山分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/MOS/24)及古洞南分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-KTS/18)。核准上述草圖一事已於二零二二年一月十四日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年一月四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖

編號 S/H5/29》及《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還灣仔分區計劃大綱核准圖一事已於二零二二年一月十四日在憲報公布，而發還掃管笏分區計劃大綱核准圖一事則將於二零二二年一月二十一日在憲報公布。

## 港島區

### 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/H5/414

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔堅尼地道 33 至 35 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途

(城市規劃委員會文件第 10802 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

5. 秘書報告，申請地點位於灣仔，而崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)為申請人的其中一間顧問公司。

6. 以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其前公司目前與崔德剛公司有業務往來；以及

伍穎梅女士 — 其公司在灣仔擁有一間辦公室。

7. 由於張國傑先生及黎庭康先生沒有參與這宗申請，而伍穎梅女士的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。



### 用地環境及限制

- (a) 申請地點由兩個較細的地段合併而成。由於申請地點面積細小，而且呈三角形狀，對樓宇發展造成限制；
- (b) 申請地點內設有一條通行權道路，讓車輛由堅尼地道前往申請地點、永威閣及鳳凰閣。上述發展項目的擁有人於五十年代簽訂有關私人協議，各方須履行法律責任，不得在通行權道路上方或之下興建建築物。該通行權道路佔用申請地點約 49.9% 的土地，即申請地點有近一半地方不得興建樓宇，限制了申請地點的建築物設計；

### 樓底高度

- (c) 有關建議可提供 75 個需求殷切的新建分層住宅單位。如把建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 129.95 米(增加 8.29%)，便可把樓底高度訂於屬較高標準的 3.15 米；
- (d) 申請人先前曾就申請地點呈交三份建築圖則。於二零一八年呈交樓底高度為 3 米的建築圖則(下稱「二零一八年的建築圖則計劃」)，儘管該計劃獲得批准，但那並非優質的計劃，因為計劃既欠缺會所，亦低估了附屬設施佔用的總樓面面積，並把該等通常獲豁免的面積計算為住用總樓面面積。樓底高度為 3.15 米的建築圖則於二零一九年呈交，其中上蓋面積約 36.5%，足以容納所有必要的附屬設施，卻遭當局拒絕。樓底高度為 3.05 米的建築圖則於二零二零年呈交(下稱「二零二零年的建築圖則計劃」)，儘管該計劃獲得批准，但地積比率僅為 7.647 倍，未達訂於 8 倍的最高准許地積比率。鑑於先前呈交的建築圖則各有局限，申請人遂提出目前的建議，把樓底高度訂於 3.15 米，建築物高度訂為主水平基準上 129.95 米，以盡用准許的總樓面面積；

- (e) 根據於二零一九年四月發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 APP-5》(亦可稱為《聯合作業備考第五號》)，用作居住用途的房間的最小高度為 2.5 米，標準樓層的最高高度為 3.5 米，頂層的最高高度則為 4 米。因此，目前計劃採用的樓層高度為 3.15 米，介乎 2.5 米與 3.5 米之間，符合市場趨勢。此外，他們曾就 40 幢在過去五年竣工的新建住宅樓宇進行資料調查，結果顯示樣本樓宇中有 80% 的標準樓底高度達 3.15 米或以上，表示這是建築界的主流標準；

#### *設計優點*

- (f) 與第 16 條計劃比較，第 17 條的計劃已有所優化，包括在通行權道路旁邊現有凹陷位置增設園景區，以改善區內環境。雖然申請人有權興建外牆密封的平台，但仍建議在 15 米高的平台上增設美化環境及綠化設施，並在面向堅尼地道的地面一層以透明玻璃作為建築物料，以改善景觀；

#### *對公眾意見的回應*

- (g) 城規會文件第 6.1(a)至 6.1(h)段詳載在第 17 條階段收到表示反對的公眾意見，申請人已就此作出回應：(a)申請人已提交多份技術文件以支持這宗申請；(b)獲批的建築圖則容許興建 23 層的發展項目；(c)與周圍較高的建築物比較，擬議建築物已是最矮的一幢；(d)自建築物上訴審裁小組於一九九二年作出裁決後，交通情況並無重大改變；(e)獲批的建築圖未有顧及現今的安全規定；(f)雖然有關通行權道路屬私人協議，政府沒有參與其中，但仍應當遵守；(g)申請地點不會提供泊車位；以及(h)已獲相關政府部門授權移除樹木；

#### *泊車位的供應*

- (h) 建築物上訴審裁處在一九九二年駁回一宗就屋宇署拒絕有關在申請地點作樓高 32 層的住宅發展並附

設 48 個泊車位的建築圖則所提出的上訴。當時的路政署總工程師表示，擬議泊車位會帶來更多交通量，因而會加劇交通擠塞的問題，並可能會導致堅尼地道沿途出現車龍。經過這 30 年，申請地點的實際狀況及通行權道路完全沒有改變，當時的路政署總工程師的意見在今時今日仍然有效。運輸署改變對目前這宗申請的立場，並不恰當；

- (i) 若提供泊車位，則需進一步增加建築物高度以興建地面停車場，又或是需要在細小且不規則的用地提供地下停車場，在布局設計上有欠效益；

#### *規劃許可附帶條件*

- (j) 在第 16 條申請階段，當局認為都會規劃小組委員會文件第 A/H5/414B 號所建議的規劃許可附帶條件與有關申請的性質(即僅略為放寬建築物高度限制)並不相關。在都會規劃小組委員會文件第 9.1.7 及 9.1.8 段，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並無提出反對，但毫無緣由地，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交噪音影響評估，但過往從未發生噪音問題。在污水影響方面，令人感到混亂的是，雖然從污水角度而言，渠務署署長並無意見，而且即使申請人沒有提交污水影響評估，她仍感到滿意，但環保署署長卻建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交污水影響評估；
- (k) 城規會文件所訂明的規劃許可附帶條件既不必要，又不合比例。不過，如果城規會對落實美化環境建議有所關注，則申請人不反對向其施加提交詳細美化環境計劃的規劃許可附帶條件；

#### *考慮略為放寬建築物高度限制的申請所採用的準則*

- (1) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》的第 7.1 段，加入建築物高度限制的目的，是為了避免出現過度高聳或不協調的建築物。與附近的現有建築物相比，

主水平基準上 129.95 米的擬議建築物高度並非過高。緊鄰地區的現有建築物高度介乎主水平基準上 220 米(合和中心)、主水平基準上 160 至 180 米(竹林苑)、主水平基準上 153 米(珀苑)、主水平基準上 143 米(永威閣)至主水平基準上 137 米(胡忠大廈)。事實上，建築物高度為主水平基準上 129.95 米的擬議發展會被附近大部分的建築物遮擋。在視覺和景觀影響方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署均沒有負面意見；

- (m) 如分區計劃大綱圖的《說明書》所載，當局在考慮略為放寬建築物高度限制的申請時有六個準則：

準則(a) — 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

準則(b) — 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；

準則(c) — 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；

準則(d) — 保持建築物之間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；

準則(e) — 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及

準則(f) — 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

- (n) 關於這六個準則，分區計劃大綱圖的《說明書》並無提及放寬建築物高度限制須讓公眾直接受惠，或須具備有力的規劃增益和設計優點。申請人認為，符合這些準則其中一項已足夠讓當局批出許可，而目前這個方案最少可符合四至五項準則，包括準則(a)及(c)，即把面積較細的土地合併發展，以便達到較佳的城市設計效果及提供更好的街景；準則

(d)，即保留 9 米闊的通行權道路，作為建築物間距，以促進通風及採光；準則(e)，即提供 3.15 米對健康有益的樓底高度，同時達致最高的准許地積比率；以及準則(f)，即加入一些不會構成負面景觀和視覺影響的建築設計特色(例如將平台後移、改善通行權道路等)。

[在申請人的代表進行陳述期間，楊偉誠博士及余烽立先生到席，而陳振光博士則離席。]

13. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人的代表亦陳述完畢，主席請委員提問。主席表示，是次會議旨在考慮一宗略為放寬申請地點主水平基準上 120 米的建築物高度限制的覆核申請，而並非決定申請地點的建築物高度限制是否恰當。委員應根據這宗申請的規劃增益和設計優點及實際環境作出考慮。

#### 建築物高度限制及略為放寬建築物高度限制

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 為灣仔分區計劃大綱圖涵蓋範圍和申請地點所在地區制訂建築物高度限制的原則為何；以及
- (b) 城規會是否曾就同類申請(即涉及增加建築物高度以配合較高樓底高度的申請)批給規劃許可。

15. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會於二零一零年就分區計劃大綱圖施加建築物高度限制。有關的建築物高度限制大致上符合各個土地用途地帶的規劃意向，而且採用了梯級式建築物高度概念，以配合地勢陡峭起伏的南面至地勢較低的北面一帶。至於申請地點附近一帶，城規會亦考慮到堅尼地道由東至西漸次上升的地勢，於是在分區計劃大綱圖上就堅尼地道沿路的用地制訂了梯級式建築物高度級別。城規會為住宅發展項目制訂建築物高度限制時，按照既定做法假定樓底高度為

3 米，並把堅尼地道路段的「住宅(乙類)」地帶(當中涵蓋申請地點)的高度級別訂為主水平基準上 120 米。城規會於二零一零年就分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時，附近一帶已經建有一些較高的建築物，例如永威閣(建築物高度為主水平基準上 143 米)。申請地點北面是一幅「商業(1)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 140 米。申請地點南面堅尼地道對面是一幅位處山邊的「住宅(乙類)」地帶。該處屬半山區東部分區計劃大綱核准圖的涵蓋範圍，其建築物高度限制為 30 層；以及

- (b) 在灣仔分區計劃大綱圖涵蓋範圍內，沒有涉及略為放寬「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制的同類申請。

#### *用地限制*

16. 一些委員問及妨礙申請地點進行發展的用地限制。港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，解釋用地限制一般是指用地面積細小、包含陡峭山坡或建有文物古蹟、設有架空電纜及／或地下設施管道等。應注意的是，雖然申請人聲稱現時申請地點內的通行權道路是一項用地限制，但二零一八年的建築圖則計劃(地積比率為 7.999 倍)獲得批准，證明該通行權道路並不會妨礙發展項目全面達致准許的地積比率。

17. 申請人的代表 **Keith Kerr** 先生進一步解釋說，有關先前獲批的建築圖則計劃，建築事務監督已批准相關的建築圖則，條件是不得有任何建築物建於該通行權道路上方、之下或之上，並且在發展項目的整段使用期內須一直保留作通道之用。該通行權道路位於申請地點內，限制了申請地點的可建築面積和發展項目的設計。

#### *規劃許可附帶條件*

18. 一些委員詢問是否有需要施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交噪音影響評估和排污影響評估。港島規劃專員周文康先生在回應時解釋，申請地點面向交通繁忙的堅尼地道，有可能會受交通噪音影響，所以有必要規定申請人須提交噪音

影響評估，以確保發展項目不會受到不良噪音影響。至於排污影響方面，與先前申請地點內設有四個單位的發展項目相比，有關建議的單位數目和入住人口有顯著的增長，所以發展項目可能會對現有的排污系統造成排污影響。規定申請人須提交排污影響評估，是為了確保發展項目不會造成不良排污影響。

19. 另一方面，申請人的代表李禮賢先生表示，提交噪音影響評估的規定與提出放寬建築物高度限制的申請無關。此外，各個政府部門在審批先前提交的建築圖則時，從來沒有要求申請人提交排污影響評估。應注意的是，現時的建議(單位總數為75個)與二零二零年的建築圖則計劃(單位總數為69個)相比，只增加了大約六個單位。

#### *交通及泊車設施的供應*

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近是否有不設泊車設施的建築物；以及
- (b) 申請地點是否有需要提供泊車位。

21. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，如發展項目沒有車輛通道，當局可容許該項目不設泊車位(視乎運輸署的建議而定)；以及
- (b) 當年的路政署總工程師按照建築物上訴審裁處於一九九二年的裁決作出判斷，表示有關的通行權道路過於狹窄，未能提供足夠空間供車輛迴轉。運輸署則認為擬議的汽車升降機不設等候區，可能會導致排隊的車龍伸延至堅尼地道。運輸署就目前這個方案提供意見，表示有關的情況在一九九二年之後已經出現變化，所以建築物上訴審裁處的個案不可再作為參考之用。須要澄清一點，運輸署的立場並非反對這宗申請，而是關注申請人所提交的資料沒有足夠理據支持現時不設泊車位的計劃(一個殘疾人士泊車位除外)。不過，交通影響的問題並非這宗申請在第16條申請階段被拒絕的理由。

### 規劃增益和設計優點

22. 一名委員詢問，如申請符合分區計劃大綱圖的《說明書》中有關略為放寬建築物高度限制的考慮因素的所有準則，當局是否應自動批給規劃許可。港島規劃專員周文康先生在回應時表示，有關準則屬指引性質，當局須就每宗申請的優點作出決定。

23. 申請人的代表李禮賢先生在回應委員的同一條問題時表示，考慮略為放寬建築物高度限制時的六項準則並沒有規定須要有惠及公眾的優點，亦沒有規定須符合所有準則。事實上，有關方案已符合最少四項準則。

24. 一名委員詢問加建最上兩層有何規劃優點，因此舉會導致擬議發展的建築物高度超過主水平基準上 120 米的建築物高度限制。申請人的代表李禮賢先生和 Keith Kerr 先生在回應時表示，如將建築物高度限制訂在主水平基準上 120 米，平台會完全覆蓋申請地點可發展的地方，而平台層會高於堅尼地道的水平。就目前這個計劃而言，若建築物從堅尼地道向後移，便可縮減平台的覆蓋範圍，而園景平台層可降至堅尼地道的水平，因為建築物高度較高的塔樓部分可容納因縮減平台體積而溢出的樓面面積。此等安排不單可為行人改善沿堅尼地道的景觀，亦能改善行人道水平的通風情況。另一惠及公眾的好處是高質素的單位供應會有所增加，而將來的居民可享有 3.15 米較高的樓底高度，而有關高度在市場上屬現今標準。

25. 一名委員詢問，較高的樓底高度是否可讓公眾受惠。港島規劃專員周文康先生在回應時表示，惠及公眾的好處主要是就有關發展的居民而言，而較高的建築物高度或會阻擋公眾望向山脊線的景致。至於申請人就 40 幢新建住宅樓宇所進行的資料調查，值得注意的是該些樓宇分散在香港各處，各有其不同的情況。在分區計劃大綱圖上沒有建築物高度限制的樣本樓宇，其樓底高度可較高。雖然有 80% 樣本樓宇的樓底高度高於 3.15 米，但仍有 20% 的樓底高度低於 3.15 米。

26. 主席向申請人提出下列問題：

- (a) 在兩個已獲批的建築圖則內是否已設有橫跨申請地點至通往春園街的樓梯的行人連接通道，還是只可透過略為放寬建築物高度限制才可闢建；以及
- (b) 在沒有略為放寬建築物高度限制的情況下，可否在通行權道路進行擬議的景觀美化工程。

27. 申請人的代表李禮賢先生和 Keith Kerr 先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時設有行人連接通道經通行權道路前往申請地點西面的春園街樓梯。在兩個已獲批的建築圖則計劃和目前這個方案計劃均保留了該行人連接通道，以維持同一功能。通行權道路並非因為放寬了建築物高度限制才闢設，而是一項在申請地點施加的限制，從而讓公眾受惠；以及
- (b) 通行權道路是否進行擬議景觀美化工程，並非取決於有否放寬建築物高度限制。

*景觀及通風方面*

28. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的區內通風環境為何；
- (b) 申請人有否進行空氣流通評估以支持目前這宗申請；
- (c) 擬議放寬建築物高度限制後，通風方面會否有任何改善；以及
- (d) 有關建議的綠化比率為何。

29. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據於二零一零年進行的空氣流通評估和於二零一八年進行的最新空氣流通評估，在灣仔分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，全年盛行風主要來自東面和東北面，而夏季的盛行風則主要來自南面部分。來自東面的風會沿堅尼地道等主要東西向道路流動。此外，吹過有植被山坡的下坡風會經由申請地點兩旁的兩條南北向樓梯(位於西面的春園街和位於東面的賢華街)由南面吹至北面。為改善沿兩條狹窄樓梯的下坡風的流動，當局在分區計劃大綱圖規定了該處在重建時須把建築物後移。規劃署並無特意就申請地點和目前這個方案進行任何空氣流通評估，因為顯示發展項目對空氣流通的影響(如有需要)應該是申請人的責任；以及
- (b) 在第 16 條計劃中所建議的綠化面積約為 53 平方米，但申請人未有在第 17 條計劃中提供有關數字。在第 17 條計劃中，申請人建議把現有低於地面的範圍改作綠化設施，從而增加更多綠化面積。然而，申請人未有在申請書中提交詳細資料。

30. 申請人的代表李禮賢先生及 Keith Kerr 先生作出回應，要點如下：

- (a) 這宗申請所涉的建築物高度增幅輕微，僅為十米。根據他們的經驗，相關的空氣流通影響輕微，因而無需進行空氣流通評估；
- (b) 在目前這個計劃中，把建築物從堅尼地道後移，可騰出更多空間，讓空氣在行人道水平流通。此外，建築物之間已有足夠空間促進空氣流通；以及
- (c) 關於在凹陷位置的園景區，雖然該處的位置低於地面，但仍可種植植物，因為樹木會朝光生長。

## 有關方案

31. 一名委員留意到二零一八年的建築圖則計劃和目前這個計劃均可達到訂於 8 倍的最高准許地積比率，該名委員詢問，為何二零一八年的建築圖則計劃可以主水平基準上 119.94 米的建築物高度興建較小的上蓋面積(即 31.599%)，而目前這個計劃的上蓋面積較大(即 33.33%)，卻需要把建築物興建至主水平基準上 129.95 米。

32. 申請人的代表 **Keith Kerr** 先生及梁祈安先生作出回應，要點如下：

- (a) 與目前這個方案相比，二零一八年的建築圖則計劃並無關設會所和足夠的屋宇設備以符合現今標準。此外，在二零一八年的建築圖則計劃中，一些附屬設施(例如機電設施及防火安全設施等)被放置在平台內，並計入住用總樓面面積，而目前這些設施則上移至住宅大樓，並豁免計入總樓面面積。二零一八年的建築圖則計劃的目的是顯示申請地點有可能達到所准許的最大發展潛力，以便與申請地點的兩名地段擁有人商討進行共同發展。更重要的是，如上文所解釋，二零一八年的建築圖則計劃並非一個可建的計劃。

33. 主席進一步詢問，現時房屋短缺，為何申請人沒有在二零一八年的建築圖則計劃獲批准後不久即落實計劃，而是於過去數年花大量時間修改計劃。申請人的代表 **Keith Kerr** 先生回應時解釋，雖然二零一八年的建築圖則計劃和目前這個方案均可達到相同的住用總樓面面積 5 725 平方米，但前者部分樓面空間在名義上計入住用總樓面面積，而該等樓面空間並非住宅單位空間而是平台空間。有關做法的目的是要證明屋宇署及相關政府部門不反對充分發揮申請地點的發展潛力。**Keith Kerr** 先生進一步說，他們的施工計劃在進行地基工程時出現延誤，需要更多時間處理因申請地點面積細小而引起的問題，例如護土牆問題、缺乏足夠空間在現場同時容納必要的設備等。此外，為增加單位供應，申請人把單位數目由二零一八年的建築圖則計劃的 46 個修訂至目前這個方案的 75 個。

34. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝政府代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[伍穎梅女士於答問部分期間離席。]

### 商議部分

35. 主席表示，交通問題不構成拒絕這宗第 16 條申請的部分理由，故應予撇除。她請委員考慮這宗覆核規劃申請的兩項主要考慮因素，即(i)放寬建築物高度限制能否解決用地限制，以期在分區計劃大綱圖下充分發揮用地的發展潛力；以及(ii)放寬建築物高度限制的建議是否有規劃增益和設計優點，惟這些優點不一定是為了讓公眾受惠。關於用地限制方面，據悉二零一八年的建築圖則計劃的建築物高度符合有關的建築物高度限制，因此可達到申請地點的最大發展潛力。關於規劃增益和設計優點方面，據悉關設通行權道路和進行環境美化工作並非取決於這宗申請，而由於平台面向道路的臨街面狹窄，擬建的堅尼地道行人園景美化平台能否帶來重要的景觀價值，令人懷疑。雖然較高的樓底高度可以讓日後入住的居民享有更理想的室內居住空間，但委員應注意，規劃署在訂定建築物高度限制時所採用的樓底高度為 3 米，而屋宇署所採用的樓底高度最少為 2.5 米。委員亦應注意，批准這宗放寬建築物高度限制的規劃申請以達到高於現行設定的樓底高度須有充分理據支持。接着，她請委員就這宗覆核申請提出意見。

36. 兩名委員認為這宗申請可予支持，因為附近建築物均高於擬議發展。

37. 根據分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明有關考慮此類規劃申請的準則，大多數委員均認為不可支持這宗申請，考慮因素如下：

#### *用地限制*

- (a) 通行權道路問題並不屬於足以妨礙申請人充分利用申請地點發展潛力的用地限制；

### *規劃增益和設計優點*

- (b) 根據申請人的申請書和在會議上的闡述，並沒有充分理據支持略為放寬建築物高度限制；
- (c) 即使沒有這宗規劃申請，仍可達到目前這個方案中的所謂規劃增益和設計優點，例如進行園景美化／重新鋪設通行權道路路面和凹陷位置的地方、在通往春園街的樓梯(位於申請地點外面)加裝照明設施等。申請人顯然沒有盡最大努力提供規劃增益和設計優點。申請人通過把建築物從道路後移，並在街道水平闢設園景美化平台提供規劃增益，以期換取更高的建築物高度，委員認為此舉所提供的好處不大。此外，公眾根本無法進入後移範圍；
- (d) 申請人聲稱樓底高度低於 3.15 米的居住環境不合標準。據悉，公營房屋的樓底高度約為 2.7 米，而私營房屋的樓底高度一般約為 3 米。因此，申請人的說法不能成立。採用 3.15 米的樓底高度不能視為一項公眾利益；
- (e) 申請人聲稱能改善通風，但沒有提交資料證明其說法；以及

### *建築物高度限制*

- (f) 堅尼地道以南的地區頗為多山，其環境與位於堅尼地道以北海拔較低地方的申請地點截然不同。把這幢建築物與山上那些高樓大廈進行比較並不恰當，因為兩者的用地環境不同，而且由兩份不同的分區計劃大綱圖涵蓋。此外，當局在施加較低的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)時，附近已經存在一些較高的建築物，因此在評估申請時，該等建築物不能作為參考。

38. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議發展具有強而有力的規劃增益和設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議。」

[吳芷茵博士、廖凌康先生和黃元山先生在商議部分進行期間離席。]

### 程序事項

#### 議程項目4

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10803 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

39. 秘書報告，修訂項目主要涉及大埔的兩幅用地。其中一幅用地是用作由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的擬議公營房屋。土木工程拓展署已就該發展項目進行工程可行性研究，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)則為其中一家顧問公司。另一幅用地是用作私人住宅發展，旨在跟進由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司所提交的已獲批的第 12A 條申請編號 Y/TP/28。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。

40. 其中，豐樂發展有限公司(R2)、長春社(R3)、嘉道理農場暨植物園(R4)、Mary Mulvihill(R169/C1)、恒基公司的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R170)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R171)提交了申述或意見。

41. 下列委員已就此議項申報利益：

- 黎志華先生  
(以地政總署署長的身分) — 為房委會委員；
  
- 區英傑先生  
(以民政事務總署總工程師(工程)身分) — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
  
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署(房委會的執行機關)的僱員，但沒有參與規劃工作；
  
- 張國傑先生 — 其公司目前與房委會、恒基公司、煤氣公司、艾奕康公司、港鐵公司和嘉道理農場暨植物園有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請Mary Mulvihill女士；
  
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與房委會、恒基公司、煤氣公司、艾奕康公司、港鐵公司和嘉道理農場暨植物園有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請Mary Mulvihill女士；

- 侯智恒博士
- 過往曾與恒基公司和艾奕康公司有業務往來；任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席家人捐款；目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 何安誠先生
- 目前與房委會、艾奕康公司和雅邦公司有業務往來，而過往曾與港鐵公司有業務往來；
- 黃天祥博士
- 目前與房委會和港鐵公司有業務往來；
- 余烽立先生
- 為房委會建築小組和投標小組委員會委員；
- 郭烈東先生
- 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會成員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；與配偶共同擁有一個在大埔的單位；
- 黃元山先生
- 為房委會轄下財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員；

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學(下稱「理大」)校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；              |
| 廖凌康先生 | — | 為香港理工大學校董會前成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；                      |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款，並曾與港鐵公司合作進行多項藝術計劃； |
| 倫婉霞博士 | — | 在大埔擁有一項物業；以及  |
| 楊偉誠博士 | — | 在大埔擁有一個單位。  |

42. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

43. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10803 號。二零二一年九月十七日，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/29》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 171 份有效的申述和一份有效的意見。另外六份申述的身分資料有遺漏。根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述應視為不曾作出。

44. 由於申述和意見性質相似，因此建議把所有申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年三月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

45. 經商議後，城規會備悉，根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，在文件第 1.3 段提及所需身分資料有遺漏的申述應視為無效，並同意：

- (a) 有效的申述／意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

### 議程項目 5

[公開會議]

### 其他事項

46. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。