

二零二二年五月二十七日舉行的城市規劃委員會
第 1271 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

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

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

余偉業先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

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

黎志華先生

規劃署

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

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

黃杏兒女士

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]

通過二零二二年五月十三日第 1269 次的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二二年五月十三日第 1269 次的會議記錄草擬本已於二零二二年五月二十七日送交委員。如委員於二零二二年五月三十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，於二零二二年五月三十日獲得通過。]

3. 由於議程項目 3 的申述人、提意見人和申述人的代表已到達，主席建議先審議議程項目 3，委員表示同意。

[徐詠璇女士和伍穎梅女士此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23》的申述和意見(城市規劃委員會文件第 10833 號)

[此議項以英語和廣東話進行。]

4. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在油麻地區擁有物業；以及／或與負責就油麻地分區計劃大綱圖進行最新空氣流通評估的規劃署顧問香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所有關聯：

- | | |
|----------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長身分) | — 擁有／與配偶共同擁有位於油尖旺區的物業； |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶為一家公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業； |
| 黃天祥博士 | — 目前與中大有業務往來，並擔任一家公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業； |
| 伍灼宜教授 | — 為中大未來城市研究所研究員； |
| 余烽立先生 | — 目前與中大有業務往來； |
| 張李佳蕙女士 | — 其配偶為中大僱員；以及 |
| 呂守信先生 | — 其前僱主曾進行油麻地及旺角地區研究，而該研究所涵蓋的地方包括油麻地分區計劃大綱圖的規劃範圍。 |

5. 委員備悉，蔡德昇先生及黃天祥博士因事未能出席會議。委員亦同意，由於張李佳蕙女士及呂守信先生所涉利益間接，而伍灼宜教授及余烽立先生與有關修訂項目無關，另黎志華先生與其配偶擁有的物業不受擬議修訂項目影響，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 主席表示，已給予申述人和提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

7. 以下的政府代表、申述人、提意見人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

繆志汶先生 — 高級城市規劃師／油尖旺

申述人、提意見人和申述人的代表

R 1 — 香港地產建設商會

李禮賢先生] 申述人的代表

潘富傑先生]

支明遠先生]

何月歡女士]

R 3 / C 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

8. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人和申述人的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

9. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

10. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10833 號(下稱「文件」)。

[余烽立先生和郭烈東先生在規劃署進行簡介期間到席。]

11. 主席繼而請申述人、提意見人和申述人的代表闡述他們的申述／意見。

R1—香港地產建設商會(下稱「商會」)

12. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 商會提出有關申述，是基於香港整體利益，也是為了維持有效率、公平及可持續的城市發展制度。商會提出的申述是以原則為基礎，而非基於任何特定用地的發展建議；
- (b) 二零一零年六月，商會就《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》(下稱「分區計劃大綱圖編號 21」)提交一份申述，當中所提出的部分理由，與商會就這份分區計劃大綱草圖在 R1 提出的理由幾乎相同。由於城規會當時未有充分考慮該申述，商會就城規會的決定提出司法覆核。二零一五年，原訟法庭命令把有關分區計劃大綱圖發還城規會重新考慮，理由包括城規會沒有就與發展密度和《可持續建築設計指引》相關的建築物高度限制作出充分查究；

樓層高度

- (c) 商會就分區計劃大綱圖編號 21 提出的多個根本問題仍未有在文件載述，而其中一個根本問題是當局沒有採用具前瞻性的規劃方式。規劃署就建築物高度限制進行檢討(下稱「檢討」)所採用的住宅樓宇樓層高度和商業樓宇樓層高度，分別為 3 米和 4

米，但商會所建議的高度則分別為 3.5 米和 4.5 米。參照一些近期落成的住宅發展項目和商業發展項目，樓層高度分別為 3.5 米和 4.2 米，規劃署採用的樓層高度未能符合優質發展項目的業界現行標準。此舉對重建整個油麻地區的工作造成阻礙，並變相鼓勵建造未能切合市民需要的小型單位；

- (d) 採用能配合新冠疫情過後情況的設計，是 R1 在申述中新提出的理由。規劃署施加的建築物高度限制，與就未來建築設計所作的科學分析背道而馳。未來建築設計應確保能提供足夠的室內居住空間，讓空氣自然流通，以減低疾病人傳人的風險，並應付氣候變化帶來的問題；
- (e) 中大與香港教育大學進行的研究顯示，「在家工作」將成為一個長期趨勢。不過，對於須在地方細小的居所內共同生活和工作的多代同堂家庭而言，「在家工作」可能會令他們產生心理壓力。在眾多改善措施當中，次佳措施是增加樓層高度以提供更佳室內空間，從而加強建築物室內空氣流通和防止出現空間壓迫感。如果樓層高度為 3 米，則樓面量度至天花高度只能為約 2.5 米。對於理想的室內環境來說，這個高度並不可取。因此，R1 建議把建築物高度限制進一步放寬 20 米，以增加樓層高度，從而營造更佳的室內居住環境；

地積比率和建築物高度限制

- (f) 與二零一零年的情況類似的是，規劃署在文件中提出的資料不足以協助城規會根據所得資料作出合理的決定。沒有證據顯示規劃署在訂定建築物高度限制時曾考慮油麻地一些現有舊建築物的准許地積比率，而有關數字可能會高達 15 或 16 倍。規劃署應提供以下詳情：(i)現時地積比率高於分區計劃大綱圖訂明的地積比率的建築物名單；(ii)顯示該類建築物所在位置的圖則；(iii)圖表和計算資料，以顯示根據《建築物條例》獲准把地積比率訂為 12 倍以上的用地可被相關的建築物高度限制所容納；以

及(iv)在實行有關的建築物高度限制後，《可持續建築設計指引》對這些建築物的設計有何影響的詳細考慮。規劃署應在舉行聆聽會前提供有關資料；

- (g) 根據文件第 5.2.3(a)(iv)段所載的規劃署回應，在《建築物條例》下部分現有舊樓的地積比率仍有待確定，因為這些樓宇的現有建築物體積是根據計算體積的模式釐定。然而，這並非可以解釋為何當局沒有為這些用地的面積、總樓面面積和地積比率進行基本評估的充分理由。規劃署進一步回應指，鑑於分區計劃大綱圖的《註釋》訂有相關條文(即任何發展／重建計劃的最高地積比率不得超過分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準)，現有建築物的發展權會受到尊重。然而，R1 卻持相反的觀點，認為由於指定的建築物高度限制設得太低，以致這些用地的發展權大都不會落實。這實際上是一種貶損土地用途地帶發展參數的行為；以及
- (h) 文件第 5.2.3(a)(v)段提及現有建築物在分區計劃大綱圖於一九九三年加入地積比率限制前已經落成。規劃署回應指，由於制訂建築物高度限制時已在設計方面給予彈性，因此「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶各自所訂的現有建築物高度限制大致上可配合現有的地積比率及符合《可持續建築設計指引》的要求。不過，規劃署所採用的樓層高度(3米)根本不能在設計方面給予彈性。規劃署闡釋，或須修改發展項目所採用的一些假設(例如樓層高度)，才可達致現有的地積比率。換言之，除非把樓層高度降至 3 米以下，否則根據規定的建築物高度限制，擬議發展不能全面盡用地積比率，並因而會影響室內居住空間的質素。

13. 支明遠先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《建築物(規劃)規例》第 24 條，任何建築物內每個用作居住用途的房間，由樓面量度至天花板的通行高度須不少於 2.5 米。商會所建議的 3.5 米

樓層高度是經參照有關「樓層高度—《建築物(規劃)規例》第 3(3)及 24 條」的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(APP-5)而提出的，因為把住用建築物單位標準樓層的高度訂為不超過 3.5 米，可獲屋宇署接受。至於標準樓層高度超過 3.5 米者，如具充分理由，或可獲批准；

- (b) 規劃署認為有關檢討所採用的 3 米樓層高度實屬合理，但公眾普遍會認為通行高度較高會較理想。他察覺到，即使是深水埗一幢已有 70 年歷史的六層高舊樓，其標準樓層高度亦有 3.15 米；
- (c) 他以現時油麻地一個佔地面積屬中型大小(即約 2 000 平方米)的舊樓建築羣(即文華新村)為例，解釋商會所提建議的優點。該發展項目是根據舊有「監管建築物體積」的做法興建的。如按照現行《建築物(規劃)規例》所訂標準計算，其地積比率相等於 15 至 16 倍。為方便評估，綜合地積比率假設為 10.7 倍。雖然評估顯示，規劃署所建議的嚴格建築物高度管制(高度限為主水平基準上 100 米)可配合所假設的地積比率，亦符合《可持續建築設計指引》的要求，但會使發展項目的建築物體積龐大，而且密度較高，情況與建於一九六零年代的美孚新邨類似。相比之下，如採用商會建議的建築物高度限制(即限為主水平基準上 120 米)，便可達致樓宇較高但數目較少的布局，而且建築物間距亦會更寬闊，從而可改善空氣流通情況；以及
- (d) 此外，商會亦已進行另一項個案研究，所涉發展的用地面積較大，而所選定的地點是毗鄰位於文華新村的一個住宅發展項目(即御金·國峯)。該項目在二零一二年建成，當時《可持續建築設計指引》仍未實施。該項目的地積比率為 7.5 倍，建築物高度則為主水平基準上 130 米。商會所訂的假設性方案，既符合《可持續建築設計指引》的要求，亦能保持相關的發展密度。當中樓宇數目維持不變，但布局會有所調整以提供通風走廊。然而，如採用規劃署建議的建築物高度限制(即限為主水平基準上

100 米)，地積比率便只能訂為約 6 倍，以確保符合《可持續建築設計指引》的要求。這證明有關的建築物高度限制或許只能配合分區計劃大綱圖內中型用地的准許地積比率，但對大型用地卻不然。

14. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 商會贊成放寬現時分區計劃大綱圖的建築物高度限制，但反對放寬幅度，因為放寬後的建築物高度限制仍然過於嚴苛，難以實現最理想的城市設計及規劃優點。商會主要反對項目 A、B1 及 B2，並提出 (i) 把彌敦道兩旁「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米進一步放寬至主水平基準上 130 米，並把位於港鐵站旁邊策略位置的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米進一步放寬至介乎主水平基準上 150 米至主水平基準上 180 米不等；以及(ii)把所有「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米進一步放寬至介乎主水平基準上 120 米至主水平基準上 125 米不等；
- (b) 城市規劃委員會文件第 10394 號的圖 9A 及 9B 的電腦合成照片，分別展示了現時從中山紀念公園的觀景點 A 及中環七號碼頭的觀景點 B 遠眺的景觀。按這些電腦合成照片所示，從這兩個觀景點的角度遠眺，具指示作用的建築物如採用規劃署所建議的建築物高度限制，會完全被海濱沿岸的現有或已批准的發展遮擋。由於有關的建築物高度水平尚未超過山脊線，所以可能仍有空間再作放寬。不過，規劃署未有就山脊線以下的最佳建築物高度進行評估。此舉或可使有關發展在視覺影響評估的環境質素方面更有益處；
- (c) 按商會的視覺評估所示，商會所提出的建築物高度限制不會破壞山脊線。而從觀景點 A 及 B 的角度遠眺，分別可看到沿彌敦道的商業地帶內高度為主水平基準上 130 米的建築物，以及「商業」地帶內屬擬議高度級別(即主水平基準上 130 米、主水平基

準上 150 米，以及主水平基準上 180 米)的建築物；

- (d) 規劃署提出把建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 100 米，以及由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米，使建築物高度輪廓整體來說顯得單調。有關的梯級式建築物高度變化微小難察，成效不彰，導致該區缺乏高層的地標式建築物，亦使天際線欠缺有趣的視覺元素。根據市區重建局(下稱「市建局」)所進行的《油麻地及旺角地區研究》(下稱「油旺研究」)，當局建議該等地區的建築物高度限制應介乎主水平基準上 150 米至主水平基準上 200 米不等，以呈現嶄新和錯落有致的天際線，以及獨特的梯級式建築物高度輪廓。這樣的方案與商會提出的建議不謀而合，可進一步放寬建築物高度限制，以便為地標性建築的設計提供彈性，以及為建築物高度輪廓增添有趣的視覺元素；
- (e) 根據城市規劃委員會文件第 10422 號第 3.23(a)段所提及有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的建築物高度概念，「『商業』用地的建築物高度越高，便會易於形成氣流下洗效應，從而改善區內通風表現，亦有助避免彌敦道沿路的建築物高度顯得單調」。若把建築物高度限制訂得較高，可容許興建地標式建築物以加強地區特色，並能大幅增加在地面的空間，以闢設公眾休憩用地，亦可應付更多行人流量。由於油麻地區與旺角區互為毗鄰，而且市區特色相若，因此把旺角區沿商業地帶的建築物高度限制訂得較高所憑藉的理據，應同樣適用於油麻地分區計劃大綱圖；
- (f) 為了證明把建築物高度限制訂得較高可如何使沿彌敦道的「商業」地帶的城市設計和環境質素得以改善，他展示了電腦三維模型，把港鐵佐敦站四周於建築物高度限制一律訂為主水平基準上 110 米情況下的建築物高度輪廓，與商會的建築物高度建議作出比較。上述模型證明商會的建議使建築物高度有

更多變化，可興建地標式建築物，並增添有趣的視覺元素。此外，地面以闢設休憩用地和應付更多行人流量的空間會增加，而由於建築物之間留有更多空間，更可改善環境質素；以及

- (g) 總括而言，規劃署的檢討未有就商會的建議作出充分評估，亦未能提供證據就這些建議加以回應。建築物高度限制過於嚴厲，未有考慮以下情況：
 - (i) 容納現有建築物根據《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率；
 - (ii) 有迫切需要進行地區重建，但缺乏誘因令私營機構進行重建；
 - (iii) 進行重建的用地面積各有不同，形成各種限制；
 - (iv) 包括地標式建築物及具有趣視覺元素的建築物高度輪廓這個良好城市設計原則；
 - (v) 採用優質發展項目樓層高度的現有標準，以及較小的上蓋面積(15 米以上)，使設計更具靈活性，並使空氣流通情況更理想，環境質素更佳；以及
 - (vi) 有需要在新冠疫情過後作出先進的可持續發展設計；以及
- (h) 他請委員考慮商會的建議並決定延後聆聽會，讓規劃署研究商會的建議，或在分區計劃大綱圖的修訂項目中加入商會的建議。

R3 / C1 — Mary Mulvihill

15. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她不同意規劃署在開場陳述中指檢討與修訂分區計劃大綱圖的地積比率無關。事實上，該檢討正是關於地積比率能否在目前的建築物高度框架內得以被容納。此外，檢討目的應該是在發展與宜居之間取得最佳平衡，卻遭商會(R1)反對；
- (b) 分區計劃大綱圖的《說明書》所提出的部分要點互相矛盾而且重複：
- (i) 雖然《說明書》指就多份九龍分區計劃大綱圖進行建築物高度限制檢討，是為了符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，但其實此舉是回應來自發展商的施壓；
 - (ii) 她完全同意「區內有一些高層重建項目，當局認為從城市設計的角度而言，這些重建項目並不理想，因其在視覺上與區內的已建設環境不相協調和格格不入」的陳述。然而，《說明書》沒有提及一些在政府主導下進行但遭社區反對的發展，例如洗衣街的發展項目；
 - (iii) 《說明書》所述的檢討於二零一八年進行，是為了遵守法庭對一宗司法覆核申請的裁決，並為日後發展符合《可持續建築設計指引》提供彈性。要達致此目的，只需降低地積比率即可，無需增加建築物高度限制；
 - (iv) 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的具體建築物高度限制(按主水平基準上的高度及／或樓層數目計算)，已納入分區計劃大綱圖，主要反映發展的現有和已規劃建築物高度。不過，實際上，在「政府、機構或社區」用地進行重建的規劃申請往往獲得批准，結果使地積比率和建築物高度限制大幅增加；

- (v) 在二零一八年進行的最新空氣流通評估(下稱「二零一八年空氣流通評估」)中發現，日後在油麻地地區採取《可持續建築設計指引》的設計措施，可提升建築物的開揚度，尤其是在行人路的水平。然而，由於會興建平台，因此街道水平的空氣質素不會得到改善；
- (vi) 參考在政府的活化工業大廈(下稱「工廈」)計劃下，在觀塘區對增加工廈地積比率和建築物高度限制的需求龐大，在分區計劃大綱圖的《註釋》加入略為放寬建築物高度限制的條款，聲稱鼓勵進行具設計優點或規劃增益的發展／重建項目，實在毫無意義。《施政報告》可隨時公布相關措施以增加建築物高度而無須理會影響；
- (vii) 她對《說明書》中有關考慮略為放寬建築物高度限制的準則有意見。首先，把面積較小土地合併發展，無法改善城市設計及區內環境，但面積較小的用地卻可從單一及相同的屏風效應中帶來調劑，讓行人可享受對流通風。第二，無須向發展商批出額外地積比率以提供非建築用地和後移，因為這些特色應在分區計劃大綱圖中加以規定。第三，市建局的重建項目從來沒有改善地面的通道空間，亦不會符合提供較佳街景的準則。第四，由於業權並非絕對，因此無須提供彈性以應付特定的用地限制。假若用地有限制，則買方應三思而行。以「1881」的保育項目未能保留樹木為例，以需要保育樹木作為考慮略為放寬申請的準則應予移除；
- (viii) 對於高度超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度的現有建築物，雖然根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准這類略為放寬建築物高度限制的申請，但城規會總是以有

關申請具有特殊情況為藉口，批准有關申請；

- (ix) 雖然分區計劃大綱圖上一些特定用地已加入建築物後移的規定，但如在這些用地興建平台，便會抵銷建築物後移的優點；以及
- (x) 分區計劃大綱圖只劃設了一塊非建築用地。如《說明書》所述，「油麻地區街道的方格模式構成重要的風道系統，應盡量予以保留」，因此，應在分區計劃大綱圖加入更多建築物後移的規定，以及劃定更多非建築用地；
- (c) 彌敦道是油麻地區的主要商業地帶。沿彌敦道加入建築物高度限制不能改善街道環境，而平台設計更會加劇現時已存在的屏風效應；
- (d) 分區計劃大綱圖的建議修訂不會讓公眾受惠。有關修訂會鼓勵各項目倡議人盡量提高地積比率和建築物高度限制，令原本別具吸引力的地區景觀變得單調乏味，沒有地區特色和地標；
- (e) 商會(R1)提倡在油麻地區採用創新的設計和有趣的視覺元素，並興建地標式建築物，只是為了支持市建局的油旺研究，以及認同研究提出「錯落有致的城市天際線」的口號。區內(包括文華新村)的居民和小商戶最終會受市建局的重建工程項目影響；
- (f) 商會聲稱增加樓層高度會改善單位的室內通風，但在此情況下兩者並不相關，因為「納米單位」根本沒有設置可開啟的窗戶；
- (g) 她反對對分區計劃大綱圖的《註釋》作出有關取消建築物後移規定的修訂。香港基督教循道衛理聯合教會(下稱「循道衛理聯合教會」)提出的建議只是甜頭，雖然可使街景得以改善，並可進行美化市容種植，但事實上只是為了換取其重建建議的總樓面

面積可以大幅增加。這項措施既不能改善空氣流通，也無法惠及社羣，只能改善街景。因此，沒有充分理據支持取消建築物後移的規定。根據過往的經驗，循道衛理聯合教會在重建一幅位於堅尼地道與皇后大道東交界的教會用地時，建議在該項重建計劃闢設有蓋休憩用地，開放予公眾使用，以疏導人流。不過，在落實重建項目後該休憩用地已被圍欄圍封。循道衛理聯合教會應遵守在重建建議中所作出的承諾，讓社區受惠。有鑑於此，當局不應刪除分區計劃大綱圖的建築物後移規定；

- (h) 位於廣東道 855 至 865 號的一塊用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現時在該用地上進行的發展項目的性質主要為住宅。鑑於油尖旺區內的政府、機構及社區設施仍然不足，她質疑當局會否在區內另覓「政府、機構或社區」用地；
- (i) 根據從 2019 冠狀病毒病疫情期間封區所汲取的經驗，有關的商業地區應改劃作混合用途，把住宅用途和周邊一帶的其他活動混雜其中，以支持區內經濟；
- (j) 她認同商會的意見，認為文件內缺乏數據。在其他涉及建築物高度限制檢討的分區計劃大綱圖內，均附有詳細的地圖，提供大量以不同顏色展示的數據。可是在這份分區計劃大綱圖內卻沒有提供這種詳細資料；
- (k) 她亦認同商會的意見，認為現時這輪分區計劃大綱圖修訂實在是浪費時間，因為市建局已向城規會提交油旺研究。當局會建議修訂分區計劃大綱圖，提高地積比率和建築物高度限制；以及
- (l) 總結來說，當局應擱置有關的分區計劃大綱圖修訂，並待市建局油旺研究即將提出的擬議修訂。

[倫婉霞博士在 R3/C2 作出陳述期間到席。]

16. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、申述人的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

R1 提交的申述和規劃署的回應

17. 關於 R1 在會議上所作的陳述，有委員詢問他們(即商會)所提出的哪些要點沒有涵蓋於文件之中。R1 的代表李禮賢先生回應表示，他們關心的是物業權。規劃署在文件結論部分指，現有建築物的發展權已受到尊重，但沒有提供證據支持此結論。為證明此結論有據可依，規劃署應提供一份建築物清單，列明有哪些建築物的現有地積比率是高於分區計劃大綱圖所准許的。規劃署聲稱有些舊樓是根據先前計算體積的模式建造，其地積比率有待確定。然而，有關的地積比率可以按《建築物(規劃)規例》的現行方式，就如 R1 在陳述中以文華新村為例般計算。規劃署指「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶各自所訂的現行建築物高度限制，大致上可在符合《可持續建築設計指引》要求的情況下配合現有的地積比率，但亦沒有提供詳情以支持該評估結果，更提到可能須「修改發展項目所採用的假設」。根據原訟法庭的裁決，城規會應顧及《可持續建築設計指引》的要求，決定可容納准許地積比率的合理建築物高度限制，而無須依賴略為放寬建築物高度限制這個做法。在欠缺上述資料的情況下，他認為城規會未獲提供足夠的基礎以作出有據可依的決定。此外，商會在申述中曾提出在分區計劃大綱圖編號 21 加入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，但沒有得到回應。

18. 得悉 R1 的澄清後，該名委員進一步詢問是否有任何證據顯示，在制訂建築物高度限制時已考慮到一些現有舊樓的准許地積比率。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時堅稱，R1 提出的申述已在文件中得到適當處理。他借助一些投影片進一步解釋，釐定建築物高度限制所採用的假設，是根據《可持續建築設計指引》等相關建築監管規定而定下的，這些假設已作適當統整，以使用作制訂整體建築物高度輪廓。雖然在進行有關檢討時已考慮了所有相關的規劃考慮因素，包括發展密度，但檢討目的並非就個別地點進行詳細評估。現就有關

檢討內所作的評估提供補充背景資料，以證明上述解釋成立。在有關分區計劃大綱圖的「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶內約 689 個現有發展中，分別有 27 個和 49 個發展符合根據《建築物條例》所准許的地積比率，但超過分區計劃大綱圖所訂的限制。在上述 27 個位於「商業」地帶的發展項目中，有三個受《可持續建築設計指引》的要求規管，而在上述 49 個位於「住宅(甲類)」地帶的發展項目中，則有八個受有關要求規管。有關檢討顯示，「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶各自所訂的建築物高度限制大致上可配合這些發展的現有地積比率及符合《可持續建築設計指引》的要求。

19. 基於所提供的補充背景資料，同一名委員進一步問及，在城規會就有關分區計劃大綱圖的申述作出決定之前，是否必須考慮這些資料。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時澄清，所提供的資料並不是用來決定建築物高度限制的「依據」，而是用來檢視擬議的建築物高度限制在一些個別地點的應用情況。由於有關檢討的目的並非調查特定地點的情況以制訂建築物高度輪廓和建築物高度限制，因此城規會作出決定之前沒有必要考慮剛才提供的補充背景資料。他又解釋，如其他分區計劃大綱圖為施加一般建築物高度管制而進行的類似建築物高度限制檢討一樣，文件內不會提供涉及特定地點計算結果的資料。

20. 主席繼而詢問，有關檢討採用什麼方式進行，以及所採用方式是否亦曾應用於其他分區計劃大綱圖(例如灣仔分區計劃大綱圖)的建築物高度限制檢討。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，檢討採用的方式，與其他相關的分區計劃大綱圖建築物高度限制檢討所採用的方式一致。相關因素(例如上蓋面積、樓層高度和《可持續建築設計指引》的要求)已在檢討中加以考慮。有關檢討所作的評估確定，把「商業」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，以及把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，可在符合《可持續建築設計指引》的要求下達致分區計劃大綱圖所准許的地積比率。

21. 關於規劃署提供的補充背景資料，R1 代表李禮賢先生引述商會的申述第 9.6.2 段所述，「當局應採用公平及具透明度的檢討程序，以確保尊重私人業權並提供合理誘因，使財政上

可行的重建項目得以進行」。關於進行公平及具透明度的檢討，他解釋說，當局應在聆聽會前向城規會和申述人提供該釐定建築物高度限制檢討的基礎資料。他並非要求得知個別用地的每項細節，而是希望取得有關現時地積比率超出分區計劃大綱圖規定的建築物列表和圖則，以供核實。他繼而要求把聆聽會押後，以便城規會和申述人有足夠時間研究規劃署於席上提供的補充背景資料。主席備悉他的要求，並同意這項要求會在會議記錄妥為記錄。

評估建築物高度所採用的假設

22. 主席和一些委員向 R1 提出以下問題：

- (a) 過去五年，在九龍落成的住宅發展項目採用的樓層高度為何；
- (b) 根據規劃署就綜合用途建築物進行的建築物高度評估（載於城市規劃委員會文件第 10773 號附件 E2a），如採用 3 米的樓層高度，可配合位於甲類地盤上綜合用途建築物的准許地積比率並符合《可持續建築設計指引》要求的建築物高度將為主水平基準上 98 米，這樣評估是否正確；以及
- (c) 關於就御金·國峯用地進行的個案研究，按照分區計劃大綱圖的現行建築物高度限制，發展項目的地盤面積越大，便越難達致符合《可持續建築設計指引》要求的准許地積比率，這樣理解是否正確。

23. R1 的代表李禮賢先生和支明遠先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現時未能提供所要求資料。不過，據悉九龍近期有四個住宅發展項目落成出售，分別是位於深旺道的利奧坊、位於豉油街的雋薈、位於煙廠街的千望，以及位於杉樹街的利·晴灣 23。這些發展項目的樓層高度分別為 3.15 米、3.1 米至 3.5 米，以及 3.4 米。上述所有發展項目的樓層高度均超過 3 米。由

於這已是市場趨勢，因此應在檢討中採用 3.5 米的樓層高度；

- (b) 城市規劃委員會文件第 10773 號所載列的建築物高度評估正確。不過，鑑於現時的市場趨勢，採用 3 米的樓層高度，做法值得商榷；以及
- (c) 發展項目的地盤面積愈大，《可持續建築設計指引》的相關要求便會越多，例如須符合有關建築物間距的規定，而這樣會佔用地盤更多可建築面積。因此，有需要提高建築物高度以配合准許地積比率。雖然油麻地區內不少用地的面積相對較小，但把面積較小的用地合併以進行舊區重建，做法並不罕見。

24. 主席及一些委員向規劃署提出下列問題：

- (a) 有多少份獲批的建築圖則是採用 3 米的樓層高度，以及有沒有獲批建築圖則的樓層高度超過 3 米；
- (b) 如何制訂現時所採用的 3 米樓層高度；
- (c) 在決定樓層高度時，有沒有考慮海外的例子；
- (d) 檢討所採用的樓層高度，與在物業市場觀察所得的樓層高度有所不同。就此，分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制是否容許設計上具有彈性；
- (e) 倘在特殊情況下發展項目的建築物高度超出法定規劃制度所准許的建築物高度，分區計劃大綱圖的《註釋》有否訂明可略為放寬有關限制及可放寬的幅度；以及
- (f) 在進行檢討時有沒有顧及發展權。

25. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 當局並無有關採用 3 米樓層高度的獲批建築圖則實際數目的資料。不過，確實曾有獲批建築圖則的樓層高度超過 3 米；
- (b) 在制訂所採用的 3 米樓層高度時，已考慮到《建築物(規劃)規例》訂明用作居住用途房間的高度最少須為 2.5 米，以及 0.5 米的建築物／結構組件高度。就相關的分區計劃大綱圖進行的其他同類檢討普遍採用同一假設；
- (c) 在決定檢討的樓層高度時，並沒有考慮海外的例子；
- (d) 就旺角及油麻地的分區計劃大綱圖進行的建築物高度限制檢討，住用建築物所採用的樓層高度就是 3 米。當局在評估住用建築物的建築物高度限制時，採用了合理假設，亦考慮到《可持續建築設計指引》的要求，從而估計所需的建築物高度最高為主水平基準上 98 米(視乎用地類別及用地面積，所需的建築物高度可能會更低矮)。所訂的主水平基準上 100 米建築物高度限制，可容許因設計上的彈性而調整最少 2 米。在詳細設計階段，是否透過對這些假設(包括樓層高度)作出改動，以便在個別用地上採用不同的設計規範，從而達致理想的建築設計，這些都會由項目倡議人本身作出選擇；
- (e) 根據檢討的結果，在「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶所訂的建築物高度限制分別為主水平基準上 110 米和主水平基準上 100 米，可配合分區計劃大綱圖的准許地積比率。倘項目倡議人推行的計劃超出有關的建築物高度限制，分區計劃大綱圖內已訂有可略為放寬限制的條款，以便項目倡議人可按《城市規劃條例》第 16 條提出放寬限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。參照先前的規劃許可，放寬幅度一般可增加 20%，但須視乎有關個案的情況而定；以及

- (f) 由於有些現有的舊樓是根據計算體積的模式而建成的，因此並無任何根據《建築物條例》所准許的地積比率，而這些舊樓的地積比率仍有待根據現行的《建築物(規劃)規例》確定。儘管如此，分區計劃大綱圖的《註釋》註明，任何發展／重建計劃的最高地積比率不得超過分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。因此，現有建築物的發展權已受到尊重。

城市設計及視覺

26. 主席和一些委員向 R1 提出以下問題：

- (a) 有關 R1 就沿彌敦道的「商業」地帶進行的城市設計分析，有否從不同觀看角度看到的其他影像；
- (b) R1 建議進一步放寬「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制，這樣會否遮擋山脊線；
- (c) 決定地標式建築物位置的準則為何；以及
- (d) R1 建議進一步放寬建築物高度限制的理據為何。

27. R1 的代表李禮賢先生、潘富傑先生和支明遠先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然沒有從其他觀看角度看到的三維電腦影像可顯示符合規劃署和商會所建議的建築物高度限制的商業地帶，但有從兩個觀景點所見景物的電腦合成照片，可顯示商會所建議的建築物高度限制不會遮擋山脊線；
- (b) R1 所建議的建築物高度限制不會遮擋山脊線，但會遮擋在某些位置的 20%「不受建築物遮擋的地帶」。儘管如此，該些超出 20%「不受建築物遮擋的地帶」的建築物會被如 Grand Austin 等的沿海旁發展項目遮擋；

- (c) 參考旺角分區計劃大綱圖上的洗衣街工程項目，地標式建築物均位於如港鐵站等的交通樞紐旁邊。交通樞紐可帶動大量交通和行人流量，並可吸引各式各樣的活動。從城市設計的角度而言，地標式建築物可造成突出的效果，讓人們可找到地點。若建築物高度較高，在地標式建築物所在地點的地面一層會有更多空間，使空氣更加流通，並使建築物高度輪廓更具趣味；以及
- (d) 規劃署建議的建築物高度限制過於嚴苛，使相關發展和城市設計難以達致優質水平。施加建築物高度限制，旨在避免出現過高和不相協調的建築物。商會是根據 3.5 米的樓層高度、《可持續建築設計指引》的規定和可容許設計具靈活性的因素，才建議把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制進一步放寬至水平基準上 20 米，不應視此為不協調。進一步放寬建築物高度限制不會對空氣流通造成負面影響，理由是實際建築物高度的增幅只屬輕微，在視覺上根本不會遮擋山脊線。

28. 主席及一些委員向規劃署提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖現時所訂的建築物高度限制會否如 R1 所述，導致建築物高度輪廓變得單調乏味；
- (b) 關於 R1 陳述的個案研究，內容關乎面積較大用地可容納的地積比率。就此而言，油麻地區內用地的一般面積為何；
- (c) 規劃署建議的建築物高度限制及 R1 提出的進一步放寬建築物高度限制的建議，會否破壞山脊線；以及
- (d) 從電腦合成照片所見，從中環七號碼頭的觀景點 B 望去，有部分山脊線已受到破壞。就此，保護山脊線的概念為何。

29. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 油麻地區大致上採用了梯級式建築物高度輪廓的概念，建築物高度輪廓由彌敦道沿路的主水平基準上 110 米，向東面及西面部分逐步下降至主水平基準上 100 米，再向東面及西面較遠處繼續下降至更低矮的發展項目及休憩用地。在個別用地進行重建時，未必需要按最高建築物高度進行，而是須視乎有關用地的用途、面積、布局及所屬類別而定。此舉會令油麻地區內建築物的高度有所變化；
- (b) 整體而言，油麻地的用地面積大部分屬小至中型，由 200 平方米至 300 平方米不等。除此之外，亦有少量面積約達 1 000 平方米的較大用地；
- (c) 現時「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 110 米及主水平基準上 100 米，這個限制不會破壞從中山紀念公園及中環 7 號碼頭兩個策略性觀景點可看到的獅子山山脊線。規劃署沒有評估 R1 的建議對山脊線景觀的影響。因應從兩個策略性觀景點可看到的景觀所製備的電腦合成照片，顯示如按有關的建築物高度限制進行相關發展，對山脊線景觀可能帶來的視覺影響。結果顯示，最終的建築物高度輪廓不會破壞山脊線景觀；以及
- (d) 太平山和獅子山的山脊線，構成這個高廈林立城市的天然背景，是香港著名的景色。市民普遍同意，山脊線是香港的珍貴資產，在進行發展時必須盡量作出特別考慮，加以保護。不過，亦有例外個案基於特殊情況及在具充分理據的情況下，容許發展項目的建築物高度破壞山脊線，例如洗衣街的商業發展項目，該項目設有社區設施及大型公共運輸交匯處，可惠及社羣。

30. 關於略為放寬建築物限制的條款，R1 的代表李禮賢先生強調，城規會按照一套準則考慮要求略為放寬建築物限制的申

請，當中有一些申請因規劃理據不足而遭拒絕。原訟法庭裁定，應訂定合理的建築物高度限制，以配合分區計劃大綱圖所訂的准許地積比率，無須依靠略為放寬相關限制。就此，主席澄清說，城規會會按個別情況考慮涉及略為放寬建築物限制的申請，而規劃署作出有關回應的原因，是回答一名委員問及有否機制容許略為放寬建築物高度限制。

市建局的《油旺研究》

31. 主席及一名委員問及市建局的《油旺研究》與分區計劃大綱圖之間的關係，以及該研究對分區計劃大綱圖的影響。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應時表示，當局在二零二一年對分區計劃大綱圖作出現時的修訂，以回應原訟法庭就 R1 提出司法覆核所作的裁決，在完成檢討後，把經修訂的建築物高度限制納入分區計劃大綱圖。當局在進行檢討時，已顧及所有相關的規劃考慮因素，包括准許發展密度和《可持續建築設計指引》的影響。當局在二零二二年一月向城規會簡介《油旺研究》的建議，包括進一步放寬彌敦道沿路的地積比率及建築物高度限制，以及採用地積比率轉移的規劃工具等。委員普遍認為《油旺研究》提出了一些好建議，以應付油旺地區的市區重建問題。待市建局完成詳細的技術評估以支持有關建議後，當局可能會採納《油旺研究》的部分建議，並在二零二二年稍後時間對分區計劃大綱圖作出新一輪修訂，以供城規會考慮。

有關循道衛理聯合教會的修訂項目

32. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 關於 R3 / C1 所提出的內容，循道衛理聯合教會有否就現時這份分區計劃大綱圖提出申述；以及循道衛理聯合教會所擁有的用地或發展項目會否受修訂項目影響；以及
- (b) 據悉循道衛理聯合教會已就教會在油麻地區內所擁有的四幅用地的建築物高度限制提出司法覆核申請，現時分區計劃大綱圖的建築物高度限制會否對該四幅用地造成影響。

33. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 循道衛理聯合教會並沒有就現時這份分區計劃大綱圖提出申述。循道衛理聯合教會安素堂及循道衛理楊震社會服務處所在土地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。在這次分區計劃大綱圖的修訂中，當局刪除了「政府、機構或社區(2)」地帶內須把建築物後移 3 米的規定。根據空氣流通評估的結果，有關檢討提出保留有關的建築物後移規定，主要是為了改善空氣流通。由於有關的「政府、機構或社區(2)」用地並非位於空氣流通評估所識別的任何風道範圍內，所以當局認為保留有關的建築物後移規定並非必要。此外，把有關規定從分區計劃大綱圖「政府、機構或社區(2)」地帶《註釋》的「備註」中刪除，與其他相關分區計劃大綱圖的建築物高度限制檢討所採取的做法一致；以及
- (b) 循道衛理聯合教會所擁有的四幅用地位於彌敦道以東加士居道旁邊，以及窩打老道南面近京士柏。這些土地不會受到現時分區計劃大綱圖修訂項目所涉及的建築物高度限制所影響。

34. Mary Mulvihill 女士(R3 / C1)曾指出，把建築物後移 3 米是由循道衛理聯合教會在其重建計劃中建議的，旨在改善街景及提供美化植物，根本不是一項有關空氣流通方面的措施。取消建築物後移的措施不符合社區的利益，但教會仍可因重建而得益。主席就此提問。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應時表示，循道衛理聯合教會在「政府、機構或社區(2)」地帶提出的重建建議無須向城規會申請規劃許可，而在先前的一份分區計劃大綱圖(分區計劃大綱圖編號 22)中加入建築物後移的規定，亦並非旨在反映就此項規定而制訂的任何規劃許可附帶條件。事實上，制訂建築物後移的規定是為了方便循道衛理聯合教會當時推行重建計劃。

35. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議有關的申述和意見，稍後會把決定通

知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人及申述人的代表，以及政府部門的代表出席會議。他們在此時離席。

[吳芷茵博士在答問部分進行期間離席；而廖凌康先生則在此時離席。]

商議部分

36. 主席表示，R3/C1 所關注有關建築物後移 3 米的規定並非規劃許可的附帶條件。在分區計劃大綱圖有關「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》的「備註」中刪除建築物後移規定的理據(即施加建築物後移的規定並非因為考慮到空氣流通的因素)，已於文件第 5.2.5(f)段清楚列明。這個做法與其他涉及建築物高度限制檢討的分區計劃大綱圖所採取的方式一致。至於有關建築物高度限制的修訂，主席指出，有關修訂旨在執行法庭的命令，即在檢討建築物高度限制、非建築用地和建築物後移的規定時，須考慮《可持續建築設計指引》的影響和准許的地積比率。在進行有關檢討時，大致遵照其他相關建築物高度限制的檢討中所採用的方式和假設。R1 認為現時的建築物高度限制仍然過於嚴苛，並建議進一步放寬建築物高度限制。城規會應決定在申述中是否提出有力的理據，支持進一步放寬建築物高度限制。

37. 規劃署署長鍾文傑先生應主席邀請，就有關樓層高度方面的問題作出解釋，《建築物(規劃)規例》訂明用作居住用途的空間高度最少須為 2.5 米，而《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-5 號訂明的單位標準樓層高度則最高為 3.5 米。建築事務監督在考慮建築圖則時，會接受這些高度。在城市規劃的機制下，有關高度並不是法定要求，亦不是標準。在分區計劃大綱圖的檢討中所採用的 3 米樓層高度是其中一項假設，旨在制訂整體建築物高度輪廓、城市設計大綱和地區性發展管制。有關高度普遍適用於曾接受司法覆核的其他分區計劃大綱圖(如灣仔和堅尼地城)的建築物高度限制檢討。作為參考，公營房屋發展項目的樓層高度一般為 2.8 米。樓層高度的假設實屬合理，而分區計劃大綱圖現時的建築物高度限制亦可配合准許的發展密度，並讓未來發展在設計上具有彈性。採用不同的樓層高度以跟隨市場趨勢，是項目倡議人在詳細設計階段可就個別發展項目在設計上作出的選

擇。至於地積比率超出分區計劃大綱圖訂明所容許的地積比率的現有建築物，在分區計劃大綱圖的《註釋》中有一項規定訂明，這些樓宇在重建時可沿用現有建築物的地積比率。此外，《註釋》亦訂有可略為放寬建築物高度限制的條款，以應對特殊情況。

38. 關於分區計劃大綱圖現有的建築物高度限制，委員備悉檢討中與法庭裁決方面相關的背景。考慮到檢討的方式大致上與其他同類檢討一致，即已採用合理的假設及顧及相關的規劃考慮因素，委員同意目前的建築物高度限制實屬恰當，而且在加入《可持續建築設計指引》的要求後仍可達致分區計劃大綱圖所准許的地積比率。一些委員認為，檢討所訂的建築物高度限制(即把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米增至主水平基準上 100 米)已屬寬鬆，亦在設計上提供了彈性。至於對分區計劃大綱圖「政府、機構或社區(2)」地帶《註釋》的「備註」作出的修訂，委員備悉有關理據，並同意刪除建築物後移的規定。他們亦在商議期間就以下各項事宜提出意見／疑問。

R1 提交的申述及要求押後聆聽會

39. 幾名委員認為，雖然 R1 已提供一些個案研究以支持其進一步放寬建築物高度限制的建議，但 R1 沒有進行全面的研究，而且缺乏技術評估支持這些建議。相反，一如文件所詳述，建築物高度限制檢討在釐定建築物高度限制時，已充分顧及相關的考慮因素，包括空氣流通、視覺影響、准許的發展密度，以及區內特色(例如區內現有發展項目的用地面積主要屬細小至中等)。

40. R1 要求當局提供證據，以證明有些用地的地積比率雖然超過分區計劃大綱圖所訂的限制，但建築物高度限制仍可配合有關的地積比率。就此，一名委員指出，除上述的相關考慮因素外，規劃署亦已提供補充背景資料，以便當委員提出疑問時可有理據支持署方的論點。有見於檢討的目的，以及沿用其他相關分區計劃大綱圖涉及建築物高度限制檢討的做法，城規會在作出決定前，無須因應個別地點的具體情況研究相關的詳細資料。

41. 一名委員詢問，當局如何發放為修訂分區計劃大綱圖而得到的規劃數據。規劃署署長鍾文傑先生回應時表示，一般而言，全港層面的規劃及工程研究倘涉及多項技術評估，便會在制訂圖則程序展開前把研究結果及建議提交城規會考慮。至於就一份分區計劃大綱圖而進行的土地用途或建築物高度限制檢討，雖然所有相關的考慮因素會在進行檢討期間予以考慮，但只有支持分區計劃大綱圖的最終擬議修訂的相關原則及所需資料會視乎情況提交城規會考慮，而評估個別用地的詳細報告則不會提交城規會。因此，城規會文件第 10773 號已提供所涉檢討的相關資料連擬議的修訂內容，以供城規會考慮。

42. 主席表示，政府代表和申述人／提意見人／他們的代表在公開會議上提供一些附加資料以闡述其論點或理據並不罕見。問題的關鍵在於有關資料的內容是否重要，使城規會可能須改變決定，需要休會以進一步研究有關資料。顯然，從以上的討論可見，所提供的資料性質並不重要。

略為放寬限制條款

43. 一名委員指出，目前的建築物高度限制可配合分區計劃大綱圖准許的地積比率，並符合《可持續建築設計指引》的要求，無需依賴略為放寬建築物高度限制的規定。訂立略為放寬限制的條款，是為了讓申請人能提交因具備規劃優點而有理由可進一步放寬建築物高度限制的發展計劃，以供城規會考慮。

城市設計及視覺

44. 一名委員認為檢討所採用的假設合理。關於 R1 建議住用建築物的樓層高度應為 3.5 米，一名委員表示，這個高度實屬理想但並無必要，而一些委員則對因為採用較高樓層高度是市場趨勢這個理由而進一步放寬建築物高度限制，表示有所保留。他們關注的是，若放寬建築物高度限制但不放寬地積比率，日後所興建的都會是「納米單位」或「鉛筆樓」，最終整體城市景觀和居住環境不會得到改善，有違把建築物高度限制納入分區計劃大綱圖的目的。一名委員補充說，由於部分山脊線受到遮擋，一些策略性觀景點可能須視乎情況進行檢討。

45. 一名委員問及有否制訂任何行政措施以防止發展商興建「納米單位」。主席在回應時表示，若需要批地或修訂契約，相關土地文件會訂明住宅發展或重建項目的最小單位面積規定。

市建局油旺研究

46. 主席表示，政府稍後會就市建局油旺研究內的一些建議提出修訂分區計劃大綱圖，務求透過重建改善油麻地和旺角的整體環境。當局屆時會相應地邀請公眾就有關修訂提交申述和意見。委員普遍知道日後須進一步放寬分區計劃大綱圖的發展限制，亦明白到該等旨在解決市區重建問題的建議會為項目倡議人提供較大誘因進行重建，從而改善整體城市環境。

結論

47. 委員普遍同意，缺乏有力的理據修訂該分區計劃大綱草圖，以順應表示反對的申述。城市規劃委員會文件第 10833 號所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回覆，已回應了申述和意見提出的所有理由和建議。

48. 經商議後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）備悉 **R1(部分)** 表示支持的意見，以及 決定不接納 R1(部分)至 R3，並同意 不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 考慮到所有相關因素，包括現時的建築物高度輪廓、已承諾進行的發展、地形、地盤平整水平、區內特色、與周邊地方的協調、主要的土地用途和發展密度、視覺影響、空氣流通、《可持續建築設計指引》的要求、公眾利益與私人發展權之間的適當平衡，在「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶所訂的建築物高度限制實屬恰當。修訂後的建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖的准許地積比率和《可持續建築設計指引》的要求，以增加透風度和加強綠化，並且不會對周邊地區的景觀和空氣流通情況帶來負面影響。因此，沒有有力的理據及評估支持進一步修訂有關「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制的建議(**R1**及**R3**)；

- (b) 油麻地是市區舊區，土地主要作住宅用途，而商業用途則主要集中於彌敦道一帶，與尖沙咀的特色截然不同，因為尖沙咀是《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」所指的高度商業樞紐。因此，不宜在油麻地分區計劃大綱圖採用類似尖沙咀分區計劃大綱圖的做法，為面積不少於 1 800 平方米的用地加入放寬建築物高度限制的條款，因為這條款是為尖沙咀分區計劃大綱圖度身訂做的**(R1)**；
- (c) 有關地區的街道狹窄，闊度不足 15 米，因此分區計劃大綱圖上所訂的建築物後移規定是一項重要的空氣流通措施，有助改善相關地方一帶的行人風環境。此外，有需要具體闡明「在特殊情況下」的規定，使所有要求略為放寬建築物後移規定的申請，必須證明屬特殊情況，而且有充分理據**(R1 及 R3)**；
- (d) 「政府、機構或社區(2)」地帶並非位於現有風道的範圍內，因此已取消建築物後移 3 米的規定，以便日後重建社區設施時在設計上具有彈性，情況有如沿窩打老道的其他毗連「政府、機構或社區」用地，這些用地亦同樣並非位於風道範圍內**(R3)**；以及
- (e) 對分區計劃大綱圖作出的修訂主要涉及更改建築物高度限制，並不涉及修改地積比率限制。現時並無有力理據支持修改現有的地積比率管制**(R2 及 R3)**。」

49. 城規會亦同意，油麻地分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃令衡先生、劉竟成先生和黃幸怡女士在商議部分進行期間離席。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 報告有關行政長官會同行政會議就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》所作的決定

50. 主席報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一九年十二月及二零二零年八月的會議上，就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》有關改劃位於下亞厘畢道的香港聖公會建築羣(下稱「該用地」)的修訂／擬議修訂，考慮了有關的申述、意見及進一步申述。經商議後，城規會決定把該用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 米，以及規定任何新發展或現有建築物的重建，均須按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條的規劃申請機制提交發展計劃。

51. 行政長官會同行政會議於二零二二年五月十七日考慮分區計劃大綱草圖。根據條例第 9(1)(a)至 9(1)(c)條，行政長官會同行政會議可核准、拒絕核准，或將分區計劃大綱圖發還城規會再作考慮和修訂。

52. 雖然行政長官會同行政會議備悉城規會對該用地的歷史價值及建築物高度限制表示關注，但在發展暨保育的政策措施下，考慮到該用地的特殊背景，行政長官會同行政會議認為把涵蓋該用地範圍的建築物高度限制劃一訂為主水平基準上 80 米，以及規定任何新發展或重建計劃均須提交第 16 條申請，可能會妨礙透過重建以善用該用地的計劃。因此，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(c)條，將中區分區計劃大綱草圖發還城規會再作考慮和修訂，並請城規會充分顧及政府提倡善用該用地作保育暨發展用途的政策意向。行政長官會同行政會議亦要求發展局邀請香港聖公會向規劃署提交經修訂的保育暨發展計劃，為該用地制訂合適的建築物高度，並就計劃進行適當的技術評估，以便規劃署就該用地考慮適合的發展參數，以及分區計劃大綱圖的相關修訂。

53. 此外，因應行政長官會同行政會議所作的決定，請城規會在日後就該用地重新考慮分區計劃大綱圖的修訂時，充分顧及以下各點：

- (a) 涵蓋該用地的土地契約條款特殊。香港聖公會只須事先取得行政長官批准，便可不受任何限制地使用該用地。行政長官會同行政會議於二零一一年(當時該用地並無法定的規劃規定)批准修訂契約，以象徵式地價批出該用地以進行重建計劃，提供宗教、醫療、福利及其他設施，同時保留建築羣內的四幢歷史建築物；
- (b) 香港聖公會的建議屬重要的保育暨發展計劃，亦是政府在二零零九年公布的保育中環倡議下唯一一個尚未落實的項目；
- (c) 該用地上的構築物日久失修，已經相當殘舊。透過香港聖公會提交的經修訂計劃(當中會提出適合的發展參數)，預計有關的保育暨發展計劃可盡快落實；以及
- (d) 香港聖公會屬非牟利機構，須兼顧保育用地上已評級構築物和致力善用土地這兩方面所帶來的挑戰。可以理解香港聖公會須確保有關的保育暨發展計劃長遠而言在財政上可行。

54. 委員備悉行政長官會同行政會議對中區分區計劃大綱圖所作的決定，以及發展局和規劃署將會採取的跟進行動。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2022 年第 2 號
擬延長展開在新界屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行獲批准住宅發展(分層住宅)及略為放寬建築物高度限制的期限兩年
(申請編號 A/TM-LTY Y/377-1)

55. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二二年五月十二日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二二年二月二十五日經覆核後拒絕一宗第 16A 條申請(編號 A/TM-LTY Y/337-1)的決定提出上訴。上訴擬延長展開在申請地點進行獲批准住宅發展及略為放寬建築物高度限制的期限兩年，至二零二三年六月二十三日。

56. 當申請人提交第 16A 條及第 17 條申請時，申請地點在當時的《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》上被劃為「住宅(戊類)」地帶，而當城規會考慮第 17 條申請時，申請地點在現行的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》上則被劃為「住宅(甲類)」地帶。

57. 城規會駁回該宗覆核申請，理由為該宗申請不符合有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 35C」)，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況已有重大改變，當局有明確的意向和計劃在涵蓋申請地點的用地上興建公營房屋發展項目；以及申請人未能證明擬議發展有很大機會可以在申請延長期限內展開，以及申請人未能證明其確曾盡力採取合理行動以落實獲批准發展。

58. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案的統計數字

59. 秘書報告，截至二零二二年五月二十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 14 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	39
駁回	168
放棄／撤回／無效	211
尚未聆訊	14
有待裁決	0
總數	432

- 余烽立先生
- 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員，以及目前與中大有業務往來；
- 郭烈東先生
- 他所服務的機構目前以優惠租金租用房委會轄下多個屋邨的處所，提供福利服務，而該機構曾在房委會的協助下成立一隊社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生
羅淑君女士
-] 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生
- 為房協成員和前僱員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 馬錦華先生
- 為房協監事會委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 侯智恒博士
- 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港大學僱員，而該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款；以及過往曾與恒基公司有業務往來；
- 廖凌康先生
- 為香港理工大學的前校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 伍灼宜教授
- 為中大未來城市研究所研究員；以及
- 張李佳蕙女士
- 其配偶為中大僱員。

61. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而廖凌康先生和劉竟成先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

62. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10837 號。二零二一年十二月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及改劃以下用地：四幅用地作公營房屋發展、兩幅用地作私營房屋發展、一幅用地以興建學校、兩幅用地以推展在全港工業用地分區研究下提出的改劃建議，以及兩幅用地以反映土地用途現況。在展示期內，城規會共收到 18 份有效的申述和兩份有效的意見。

63. 由於就分區計劃大綱圖收到的申述／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八月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

64. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關的申述和意見應合為一組，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]

有關考慮《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》及《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6》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 10834 號)

[此議項以廣東話進行。]

65. 秘書報告，修訂項目主要涉及一幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展的用地。房屋署(下稱「房署」)屬房委會的執行機關。土木工程拓展署已就所涉發展項目進行工程可行性研究，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)則為項目的顧問公司。下列委員已就有關議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------|-----|--|
| 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； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 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 | — | 他所服務的機構目前以優惠租金租用房委會轄下多個屋邨的處所，提供福利服務，而該機構-在房委會的協助下成立一隊社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款； |
| 劉竟成先生
羅淑君女士 |]] | 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，該機構目前與房署商討房屋發展事宜； |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協現任成員和前僱員，該機構目前與房署商討房屋發展事宜； |

- 馬錦華先生
- 為房協監事會委員。房協目前與房署商討房屋發展事宜；以及
- 侯智恒博士
- 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃，而過往曾與艾奕康公司有業務往來。

66. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而劉竟成先生則已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

67. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10834 號。二零二一年十二月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》及《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6》，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把位於皇后山擴展用地的兩幅用地由「住宅(乙類)」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作公營房屋發展，並把一幅用地由「綠化地帶」及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」，以反映現時的用途。在展示期內，城規會共收到兩份有效的申述和一份有效的意見。

68. 由於就分區計劃大綱圖的申述及意見性質相似，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。現暫訂於二零二二年八月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

69. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關的申述和意見應合為一組，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 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限

(城市規劃委員會文件第 10839 號)

[此議項以廣東話進行。]

70. 秘書報告，該份沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖旨在取代涵蓋沙螺灣及磡頭地區的發展審批地區草圖。香港觀鳥會(R1)、長春社(R2 / C2)及由盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)代表的 Corona Land Company Limited (R47)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；以及
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸚俱樂部主席。

71. 由於此議項屬程序性質，委員同意，已申報利益的委員可留在席上。

72. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10839 號。二零二一年八月二十七日，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《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》(下稱「該草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 52 份有效的申述。在公布申述的內容後，城規會收到四份有效的意見。根據有關的法定期限，該草圖須在二零二二年七月二十七日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會原訂於二零二二年四月由全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見，但基於疫情情況，以及登記出席聆聽會的申述人／提意見人的人數，聆聽申述和意見的日期須作出更改，而現時聆聽會最早只能安

排於二零二二年六月進行。因此，有需要徵求行政長官同意，把法定期限延長六個月(即至二零二三年一月二十七日)，以便有足夠時間完成制訂圖則程序。

73. 城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交該草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二二年七月二十七日延長六個月至二零二三年一月二十七日。

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限
(城市規劃委員會文件第 10840 號)

[此議項以廣東話進行。]

74. 秘書報告，有關的深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖旨在取代涵蓋深屈及礮石灣地區的發展審批地區草圖。香港觀鳥會(R1)、長春社(R2 / C2)和由盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)代表的 Corona Land Company Limited (R17)已提交申述及意見。下列委員已就此議項申報利益：

- 余偉業先生 一 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 侯智恒博士 一 為香港觀鳥會的會員和長春社的終身會員，而其配偶則為長春社理事會副主席；
- 梁家永先生 一 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席。

75. 由於此議項屬程序性質，委員同意已申報利益的委員可留在席上。

76. 秘書簡介城規會文件第 10840 號的內容。二零二一年八月二十七日，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《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 17 份有效的申述。在公佈申述的內容後，城規會收到四份有效的意見。根據有關的法定期限，該草圖須在二零二二年七月二十七日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會原訂於二零二二年四月由全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見，但基於疫情狀況，以及已報名出席聆聽會的申述人／提意見人的人數，聆聽申述和意見的日期須作出更改，而現時聆聽會最早只能安排於二零二二年六月舉行。因此，有需要徵求行政長官同意，把法定期限延長六個月(即至二零二三年一月二十七日)，以便有足夠時間完成制訂圖則程序。

77. 城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交該草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二二年七月二十七日延長六個月至二零二三年一月二十七日。

議程項目 8

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

78. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。