

二零二四年一月五日舉行的城市規劃委員會  
第 1310 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
候智恒博士	
黃幸怡女士	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
呂守信先生	
馬錦華先生	

徐詠璇教授

運輸及物流局首席助理秘書長(運輸及物流)3  
葉海鷹先生

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

規劃署署長  
鍾文傑先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署副署長／地區  
劉寶儀女士

秘書

**因事缺席**

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

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  
李佳足女士

## 議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年十二月十五日第 1309 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年十二月十五日舉行的第 1309 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二三年十二月十四日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》、《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》及《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二三年十二月二十二日在憲報公布。

#### (ii) 接獲的新司法覆核個案

反對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/H5/7 所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2023 年第 2260 號)

3. 秘書報告，這宗司法覆核申請由巧福發展有限公司、黑暗中對話(香港)基金有限公司及黃宏泰先生(下稱「司法覆核申請人」)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意一宗第 12A 條申請編號 Y/H5/7(下稱「第 12A 條申請」)的決定。該申請涉及一幅位於灣仔聖佛蘭士街及秀華坊的用地(下稱「申請地



是，小組委員會會議記錄中沒有顯示小組委員會曾就司法覆核申請人所提出的行人安全問題和其替代建議進行討論。

6. 秘書報告說，法院於二零二三年十二月十九日就司法覆核申請批予許可。委員同意，秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗司法覆核申請的事宜。

7. 主席表示，一方面城規會秘書處會與律政司緊密合作處理這宗司法覆核申請。另一方面，鑑於這宗司法覆核申請的主要關注事項是關於行人安全和提供無障礙通道，而非反對申請地點的住宅用途，因此規劃署港島規劃專員會邀請該宗第 12A 條申請的申請人與司法覆核申請人一同探討如何處理他們所關注的行人安全問題，期望能透過非訴訟途徑解決有關事宜。

[黃幸怡女士於報告這宗司法覆核申請期間到席。]

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 6 號  
擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約  
地段第 1236 號 B 分段進行填土及挖土工程，  
以作准許的農業用途  
編號 A/YL-LFS/359

8. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-LFS/359)的決定提出反對。該宗申請擬在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點(下稱「上訴地點」)進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途。

9. 這宗申請經城規會於二零二零年七月十七日覆核後被駁回，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及有關擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請的城規會規劃指引編號 10，因為已完成的填土及挖土涉及

清除天然植被，對天然景觀造成負面影響，並且與周邊地區不相協調；以及

- (b) 申請人未能提出理據證明有需要進行填土及挖土工程。

10. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零二二年至二零二三年期間就這宗上訴進行六天聆訊，並於二零二三年十一月二十一日駁回上訴，理由是上訴人未能提出理據證明有需要在上訴地點進行填土及挖土工程以作農業用途。然而，上訴委員會提出了以下的觀點：

- (a) 「與周邊地區不相協調」並非合理的駁回原因，理由如下：

- (i) 若這宗申請不涉及填土或挖土工程，則申請人在上訴地點作農業用途根本無須提出規劃申請。就此，申請人無須就清除現有植被以進行農業活動而申請規劃許可；
- (ii) 上訴委員會認為，就規劃的角度而言，經常准許的用途(包括農業用途)不應受制於環境方面的考慮因素；以及
- (iii) 若申請人可證明有需要進行填土及挖土工程以便進行農業活動，則這宗申請在正常情況下應獲得批准。

- (b) 關於「發展」的定義，《城市規劃條例》第 1A 條的定義為「在任何土地之內、其上、其上空或其下進行建築、工程、採礦或其他作業，或作出土地或建築物用途的實質改變」，而上訴委員會有以下的意見：

- (i) 由於申請人在上訴地點進行農業活動無須申請規劃許可，因此不應把使用上訴地點作農業用途視為土地用途的實質改變，亦不應視之為發展；

- (ii) 根據「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，該地帶不宜進行發展，但此等推定不包括分區計劃大綱圖經常准許的那些作業，除非有土地用途的實質改變則屬例外；以及
- (iii) 上訴委員會確認，城規會會按每宗規劃申請的個別情況作出評估。

11. 秘書報告，律政司表示，雖然上訴委員會上述的觀點或許與城規會一向沿用的傳統模式不一致，但因上訴委員會的裁決偏向支持城規會的決定，若純粹根據上述觀點而提出司法覆核，則未免輕率。至於上訴委員會有關與周邊地區是否協調的觀點，則並非上訴委員會裁決因素的一部分。無論如何，上訴委員會的裁決或觀點對城規會本身並不具約束力。

12. 委員備悉上訴委員會的裁決和律政司的意見。

(iv) 上訴個案的統計數字

13. 秘書報告，截至二零二三年十二月二十九日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有五宗，而有待裁決的個案有四宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	44
駁回	173
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	5
有待裁決	4
總數	439

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/K2/25》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10949 號)

---



[此議項以廣東話及英語進行。]

14. 秘書報告，《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目(下稱「項目」)是為了落實由市區重建局(下稱「市建局」)進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺地區研究」)所提出的部分建議。有關建議已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是油旺地區研究的顧問公司。市建局(C1)就分區計劃大綱圖的修訂提交了一份意見。以下委員已就此議項申報利益：

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；                              |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；以及他本人在油麻地擁有物業，並與配偶在油麻地共同擁有物業； |
| 馬錦華先生                 | — 為市建局轄下土地、安置及補償委員會和發展項目反對意見評議委員會的委員；以及市區更新基金董事會董事；   |
| 黃天祥博士                 | — 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；以及為一間公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業；          |
| 黃令衡先生                 | — 為市建局上訴委員團前副主席；                                      |
| 馮英偉先生<br>余偉業先生        | ] 為市區更新基金董事會前董事；                                      |

- 羅淑君女士 ]
- 呂守信先生 — 為市建局前執行董事；
- 蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業；以及
- 何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

15. 委員備悉，黃天祥博士、蔡德昇先生和何鉅業先生因事未能出席會議。鍾文傑先生、黎志華先生和馬錦華先生涉及直接利益，委員請他們就此議項暫時離席。由於黃令衡先生所涉利益間接，而馮英偉先生、余偉業先生、呂守信先生和羅淑君女士沒有參與修訂項目及／或提交有關的意見，委員同意他們可留在席上。

[鍾文傑先生和黎志華先生此時離席。馬錦華先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

16. 以下政府的代表、申述人／提意見人和提意見人的代表此時獲邀到席上：

#### **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／荃灣及西九龍
- 胡可璣女士 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

申述人／提意見人和提意見人的代表

R 1 / C 2 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

C 1 — 市建局

麥中傑先生 ]  
許嘉霖女士 ] 提意見人的代表  
麥斯敏女士 ]

17. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。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／提意見人和提意見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、提意見人和提意見人的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人／提意見人和提意見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。當有關的申述人／提意見人和提意見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／提意見人和提意見人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人／提意見人和提意見人的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

18. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍胡可璣女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見及規劃署對有關申述和意見所作的回應。有關詳情載於城規會文件第 10949 號(下稱「文件」)。對分區計劃大綱圖的修訂是為了落實油旺地區研究所提出的一些建議，包括(i)把彌敦道兩旁的「商業」地帶的地積比率限制取消，並把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 140 米(項目 A)；(ii)把數幅介乎甘肅街、上海街、佐敦道、白加士街及吳松街之間的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並把最高住用地積比率和總地積比率分別訂為 7.5 倍和 9.0 倍，以及把建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米(項目 B)；以及(iii)把「住宅(甲類)」地帶的最高住用地積比率和總地積比率分別訂為 8.5 倍和 9.0 倍，以及把建

築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 115 米(項目 C)。

19. 主席繼而請申述人／提意見人及提意見人的代表闡述他們的申述／意見。

R 1 / C 2 – Mary Mulvihill

20. Mary Mulvihill 女士借助實物投映機作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 A 至 C；
- (b) 增加地積比率和建築物高度(即項目 A 把「商業」地帶的建築物高度增加 40% 和把建築物體積增加 25%；項目 B 把「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度增加 43% 和把建築物體積增加 20%；以及項目 C 把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度增加 43% 和把建築物體積增加 13%)會令狹窄的街道旁出現多排設有大型平台且體積龐大的高樓大廈／摩天大廈，從而產生屏風效應，對空氣流通、採光、碳排放、微氣候及區內行人和居住在較低樓層居民的健康造成負面影響；
- (c) 由於當局放寬建築物高度限制，有些建築物在進行重建後會侵進《香港規劃標準與準則》中城市設計指引所建議的「山脊線下有 20% 不受建築物遮擋地帶」，因此會對景觀開揚度、通透度和天空景觀造成負面影響；
- (d) 因為有更大彈性可增加非住用用途，「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的發展項目的平台體積會有所增加。她質疑為何文件指發展項目平台體積增加不會對空氣流通造成負面影響；
- (e) 由於發展商會按分區計劃大綱圖的最高准許地積比率和建築物高度興建樓宇，樓宇的高度及設計變得千篇一律；

- (f) 由於擬建的高樓大廈設有大型平台，這意味着只會  
有若干地面休憩用地，因此街上的社交互動會絕  
跡／減少；
- (g) 鑑於商用空間的需求日漸下降，以及未出售住宅單  
位的數目上升，再加上北部都會區和香港其他大規  
模發展項目，並無理據證明需要增加發展密度，為  
擠迫的市區創造額外的商業／住宅樓面空間；
- (h) 油麻地及其周邊地區有數個已規劃的重建項目，但  
當中有些仍在興建階段，有些甚至未動工。由於發  
展商預期當局會放寬地積比率和建築物高度限制，  
因此他們並無誘因開展重建，導致區內的重建步伐  
遠遠落後；以及
- (i) 油麻地地區由政府、機構及社區設施和休憩用地不  
足，特別是需要安老院舍等的長者設施。

21. 此外，Mary Mulvihill 女士亦反對一宗第 16 條規劃申請。該宗申請旨在位於大嶼山貝澳的申請地點闢設臨時度假營，為期七年，而有關申請已於二零二三年十二月八日獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）批准。Mary Mulvihill 女士表示，在小組委員會的會議記錄中並沒有述明城規會就此為期七年的臨時用途批給規劃許可的理據，並認為批給七年的規劃許可會令申請人拖延處理申請地點範圍內的非法構築物。與會者備悉，上述事宜與她就分區計劃大綱圖的修訂項目所作的申述或提出的意見無關。

## C1—市建局

22. C1 的代表麥中傑先生表示，市建局對 R1 的回應已載於文件，他沒有進一步補充。

23. 由於規劃署的代表、申述人／提意見人及提意見人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人／提意見人、提意見人的代表及／或政府的代表會回答。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而邀請委員提問。

放寬建築物高度／地積比率限制及對城市設計與空氣流通的影響

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 放寬油麻地及旺角地區(下稱「油旺地區」)日後的重建／發展項目的地積比率／建築物高度限制，在城市形貌、建築群、街道排列模式及休憩空間框架方面，如何有助實踐良好的城市設計，從而改善地面／較低樓層的空气流通情況，以紓緩油旺地區的熱島效應，推動零碳目標；
- (b) 空氣流通專家評估採用「符合分區計劃大綱圖規定的方案」而不是「現有情況」作為基線情況，以評估放寬地積比率／建築物高度限制對空氣流通的影響，原因為何；
- (c) 如何處理 R1／C2 所關注的屏風效應及對空氣流通和天然採光的相關影響；以及油旺地區全面重建後，該區會否出現屏風效應，建築物亦是否會變得千篇一律，建築物高度全建至放寬限制後的上限；以及
- (d) 有關關注指把彌敦道旁的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 140 米，會導致面積細小的用地重建為又高又窄的建築物。就此，空氣流通專家評估所採用的上蓋面積(65%)屬於一項假設抑或一項條件；以及當局有否考慮採用不同而不是劃一的建築物高度限制，即面積細小的用地採用較低的建築物高度限制，而面積較大的用地(通過合併面積小細的用地而形成)則採用較高建築物高度限制。

25. C1 的代表麥中傑先生借助投影片作出回應，要點如下：

### 油旺地區研究

- (a) 市區重建是多面向的工作，市建局無法獨力完成。由於私營機構缺乏足夠誘因落實重建項目，因此在過去 20 年油旺地區的重建步伐緩慢；
- (b) 當局採取規劃主導、地區為本的方式進行市區重建，油旺地區研究的主要目標是為重整和重塑舊區制定發展藍圖，以提高土地使用效益，增加重建潛力，以及探索新的規劃機制，以推動私營機構加快重建；
- (c) 油旺地區研究按不同的發展密度和設計人口，為市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)訂出三個方案，即「正」、「零」及「負」方案。油旺地區研究建議第一步可採納「正」方案，其設定是增長與宜居。在概念藍圖下，油旺地區有整體的規劃框架，以及由發展節點、整合街區和其他特色規劃／社區發展地區連公共休憩空間、綠色走廊和政府、機構及社區設施組成的綜合網絡，旨在改善該區的整體生活質素和公眾利益。例如建議在油麻地規劃兩個整合街區連一條可促進空氣流通的東西向綠色走廊。概念藍圖和主要建議載於市建局發布的油旺地區研究資料手冊；
- (d) 油麻地是一個有許多小街區和狹窄街道的地區，因此需要採取市區重建行動，把地塊和道路網絡進行全面的重整和重新規劃，從而建立最佳的布局以進行全面發展，並提供更多地面的露天空間；

### 分區計劃大綱圖的修訂項目

- (e) 有關的分區計劃大綱圖修訂項目是首批為落實油旺地區研究部分建議而提出的修訂項目。預計有關的分區計劃大綱圖修訂項目可提供誘因，鼓勵私人機構參與該區的重建。此外，其他規劃工具(例如「地

積比率轉移」及整合街區發展)亦有助落實概念藍圖；

- (f) 彌敦道兩旁的「商業」地帶的地段面積相對較大，把該地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 140 米，可在建築設計及闢設地面休憩用地上提供更大彈性。至於「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，雖然總地積比率上限維持在 9 倍，但當局已在該兩個地帶的《註釋》註明住用和非住用地積比率互換，容許重建有更大彈性以作混合用途。以「住宅(甲類)」地帶內的發展為例，預計發展商會選擇把住用地積比率盡量提升至最高的 8.5 倍，非住用地積比率只會訂為 0.5 倍(而非先前分區計劃大綱圖所准許的，即住用地積比率為 7.5 倍，非住用地積比率為 1.5 倍的傳統組合)。當較少樓面面積用作非住用用途，非住用平台的體積會減少，地面層／較低樓層的空氣流通亦會改善。至於位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內特色街道(例如廟街)旁的發展，發展商可能會選擇採用較高的非住用地積比率，以提供更多商用空間，令特色街道更暢旺；以及
- (g) 空氣流通專家評估在符合分區計劃大綱圖規定的方案中，假設所有發展均按分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率及建築物高度而興建，以展示最壞的情況。比較和評估符合分區計劃大綱圖規定的方案與分區計劃大綱圖修訂方案之下的通風表現，做法恰當。

26. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出補充，要點如下：

- (a) 就評估分區計劃大綱圖修訂項目對空氣流通所造成的影響而言，在空氣流通評估中採納符合分區計劃大綱圖規定的方案作為基線情況，符合相關指引／通告所載的既定做法及規定；



- (b) 市建局已就分區計劃大綱圖修訂項目進行空氣流通專家評估，評估的結果及建議載於二零二三年六月九日向城規會提交的都會規劃小組委員會文件第 5/23 號(下稱「小組委員會文件」)。根據小組委員會文件第 5.9 段，容許「住宅(甲類)」地帶的住用及非住用用途互換，可提供機會大幅減少平台體積，從而改善較低樓層的氣流。鑑於油麻地地區大部分地方指定為「住宅(甲類)」地帶，當局可藉此機會加強地面層的整體透風度，並改善狹窄街道的空氣流通。至於「商業」地帶內的發展項目，預料符合分區計劃大綱圖規定的方案及分區計劃大綱圖的修訂方案下的發展項目，兩者的平台體積將會相若，因此該區的行人風環境亦會相若。關於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的發展項目，由於當局已准予發展項目預留彈性以加入更多非住用用途，因此發展項目的平台體積可能會增加。為改善油麻地地區(尤其是「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)的空氣流通，分區計劃大綱圖的《說明書》已加入須採用透風設計的規定，例如採用較細／梯狀平台、劃設更多建築物後移範圍／間距及在低層闢設露天空間，以作為日後的發展項目指引。因此，結論是分區計劃大綱圖的修訂項目不太可能會對行人風環境造成嚴重的負面影響；
- (c) 屏風效應這個現象，一般是指那些擁有長而連續的立面、密集且體積龐大的樓宇對某個地區的空氣流通造成影響，並導致該區的溫度上升。一些較早期落成的發展項目或會有此問題。自推出《可持續建築設計指引》後，過去多年，發展商都必須遵守有關建築物設計的規定，以改善建築環境的質素和可持續性。舉例而言，倘用地的擬議建築物或建築羣的連續建築面寬度達 60 米或以上，則必須劃設建築物間距；
- (d) 當局在評估「商業」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度時，已充分考慮多項假設，包括 65% 的平

台上蓋面積、准許的地積比率及《可持續建築設計指引》所訂明的其他規定(例如劃設建築物後移範圍、建築物間距及綠化上蓋面積)。放寬建築物高度限制可提供更大彈性，以容納不同的優良建築設計特色／元素及多元化的建築風格。此外，地段面積及發展規模有所不同，亦會令該區的建築物高度及市容出現變化；以及

- (e) 正如上文所述，把「商業」地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，已考慮所假設的 65% 上蓋面積、准許的地積比率及《可持續建築設計指引》。鑑於個別用地各自有本身的獨有特色，發展項目所採用的城市設計元素亦會因用地而異，但一般來說較大的發展用地在設計上會更具彈性。為了改善彌敦道沿途的通風及行人環境，《說明書》第 10.3.3 段述明「為提升彌敦道這條區內的主要行人通道，以及改善白加士街的道路服務水平，重建時，面向彌敦道及白加士街(介乎佐敦道與寧波街一段)的建築物須後移，以符合《香港規劃標準與準則》的要求」。參考上述規定，面向彌敦道的建築物須後移 5.5 米(包括 4.5 米作行人路，以及 1 米作店鋪臨街面)。日後的發展商須在所提交的建築圖則顯示發展項目已妥為遵守有關後移範圍的要求。由於劃設了後移範圍，有機會提供街道裝置及進行美化種植，以改善行人環境。

### *公眾利益、政府、機構及社區設施和人口轉變*

27. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 透過在該區進行重建過程和放寬地積比率／建築物高度限制，可為社區帶來什麼公眾利益；
- (b) 私營機構是否須在其重建項目內提供政府、機構及社區設施；
- (c) 鑑於中九龍幹線附近一些現有的「政府、機構或社區」用地和休憩用地位處偏僻／人車難至或被用作

施工地盤，而該些用地並非分區計劃大綱草圖的修訂項目的所涉用地，這些用地日後有何規劃；以及

- (d) 留意到該區現時有很多長者居住，重建後的人口組合會否有任何轉變，以及會否優化現有的政府、機構及社區設施(例如油麻地賽馬會分科診療所和梁顯利油麻地社區中心)以配合社區的需要，尤其是長者的需要。

28. 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回應，要點如下：

- (a) 正如 C1 的代表所述，鑑於私營機構進行重建的意欲低，該區在過去數十年的重建步伐停滯不前。預計分區計劃大綱圖的修訂項目(包括放寬「商業」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶和「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制；取消「商業」地帶的地積比率限制；以及透過容許「其他指定用途」註明「混合用途」地帶和「住宅(甲類)」地帶的住用和非住用地積比率互換，令混合用途組合更具靈活性)，可為私營機構提供更大的誘因，增加市區重建的動力，從而更有效解決市區老化問題和重塑該區，並通過改善生活環境為社區帶來公眾利益。此外，透過在該區進行大範圍的重整及重新規劃，市建局有機會設置更多有質素的休憩用地和政府、機構及社區設施以服務社區；
- (b) 在私營發展項目提供政府、機構及社區設施是一項商業決定。在某些情況下，如私人發展商擬提高其用地的發展密度，他們會向城規會提交規劃申請略為放寬建築物高度／地積比率／總樓面面積，而且通常會在發展項目中加入政府、機構及社區設施作為規劃增益，以便向城規會證明他們的建議是可取的，可獲從優考慮；
- (c) 有關範圍現時被用作興建中九龍幹線的施工地盤，目標是在二零二五年完工。待中九龍幹線建成後，該處的「政府、機構或社區」用地和休憩用地將逐

步回復原狀。此外，當局建議闢設園景平台，經香港西九龍港鐵站連接油麻地區和西九龍的海濱。該園景平台是油旺地區研究所建議的主要綠化走廊之一；以及

- (d) 油旺地區研究假設油旺地區的人口最終會維持在現有水平。根據二零一六年的中期人口統計和二零二一年人口普查的資料，油麻地的人口在二零一六年和二零二一年分別為 76 750 人和 65 951 人。根據最新的人口預測，隨着本港各個新發展區的發展開展後，現有都會區的人口長遠來說將會減少。一些受中九龍幹線項目影響的公共設施已作重置，當局亦趁機通過重置，加強和優化該些政府、機構及社區設施。

29. 關於政府、機構及社區設施的供應，Mary Mulvihill 女士 (R1 / C2) 說，在城規會考慮市建局土瓜灣 / 馬頭角發展計劃草圖的一次會議上，市建局聲稱並無規定要在重建項目中預留指定的總建築面積作政府、機構及社區設施用途。她詢問市建局在重建油旺地區時會否闢設足夠的政府、機構及社區設施以應付社區的需要。

30. C1 的代表麥中傑先生應主席的邀請表示，有別於香港房屋委員會或香港房屋協會的公營房屋發展項目，市建局無須在其重建項目中預留相當於住用總樓面面積約 5% 的地方用作闢設政府、機構及社區設施之用。然而，在進行每個市區重建項目時，市建局會按照《香港規劃標準與準則》所訂明的規定和相關政府部門的「願望清單」，檢視政府、機構及社區設施的供應。重整和重新規劃油旺地區為市建局提供機會，以闢設新的政府、機構及社區設施和合併 / 整合現有的政府、機構及社區設施，應付社區需要。關於 R1 / C2 所引述的市建局土瓜灣 / 馬頭角發展計劃草圖，政府、機構及社區設施的供應已考慮多項與個別項目有關的因素 / 限制，包括有需要預留空間發展海濱廣場，把人流由內陸地區引向海濱。

## 保存地區特色

31. 一名委員表示，油麻地有不少具地區特色的地方，例如油麻地鮮果市場、玉器小販市場和廚具街(即上海街)。項目 B 把坐落於廟街、上海街和吳松街(即特色街道)旁的一些用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並容許住用和非住用地積比率互換，有關注指該區具特色的店鋪可能因重建而被迫遷。該名委員詢問，在規劃制度下，有何方法保存這些地區特色。

32. C1 的代表麥中傑先生回應說，油旺地區研究建議的其中一個新規劃工具，是把地積比率由一幅用地轉移至另一幅用地。建議的地積比率轉移計劃的目的之一，是釋放重建潛力較低的用地的發展潛力，將之轉移至面積較大、位處更具策略性且交通方便並適合作更高密度發展的用地。把「輸出地盤」的發展潛力(即總樓面面積)轉移至同一份分區計劃大綱圖上的「接收地盤」，可通過放寬分區計劃大綱圖上訂明的「接收地盤」的最高准許地積比率／總樓面面積來實踐，以納入由「輸出地盤」轉移的總樓面面積。地積比率轉移的好處之一，是為私人發展商／地段擁有人提供誘因，透過把具保育價值／地區特色的用地／建築物的發展潛力轉移至其他適合作較高密度發展的用地，鼓勵他們保存這些用地／建築物。城規會近期公布了有關「擬作地積比率轉移而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引。麥先生亦表示，市建局一直致力保存地區特色，例如在九龍城的相關市區重建項目中保留潮州及泰國餐廳。

33. 由於委員再無提問，主席表示申述和意見的聆聽程序已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人／提意見人、提意見人的代表和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

## 商議部分

34. 委員大致支持或不反對分區計劃大綱圖的各項修訂。一些委員有以下觀察／建議：

放寬建築物高度／地積比率限制及對城市設計和空氣流通的影響

- (a) 空氣流通專家評估的結果指出，分區計劃大綱圖的各項修訂不會對行人風環境造成顯著負面影響，惟此說法成疑。目前渡船街以西的高樓大廈已阻擋由海面吹向內陸的風，油麻地一帶的行人風環境欠佳。隨着日後沿彌敦道進行的重建／發展項目的建築物高度上限放寬至主水平基準上 140 米，彌敦道以西油麻地一帶的地區，即「住宅(甲類)」地帶所在位置，會被其東西兩旁的高樓大廈夾在中間，該處的風環境將更見惡劣，熱島效應加劇。當局應參考「都市針灸」概念，致力在油麻地一帶闢設氣道；
- (b) 關於放寬多項建築物高度限制以提高用地的發展潛力，以及容許住用及非住用地積比率互換以提供更大的設計彈性，委員雖然表示支持但認為應作出充分考慮，以全面改善城市形貌、建築羣、街道排列模式及休憩用地框架，務求為社區締造可持續發展及零碳的城市環境；
- (c) 一些委員關注油麻地一帶全面重建後，區內的建築物會趨向千篇一律，建築物高度全建至放寬限制後的上限。然而，一名委員預期，由於發展商須依循《可持續建築設計指引》所載的規定，即使建築物高度限制放寬了，但發展商會優化新樓宇的設計標準，從而營造優質的建築環境；
- (d) 放寬沿彌敦道的「商業」地帶的建築物高度限制，對該等毗鄰狹窄街道而面積細小的用地而言並不合適。當局應考慮採用新的規劃工具，以鼓勵發展商把面積細小的用地合併為面積較大的用地，以作更全面的重建。例如，倘若發展商能證明在面積較大的用地上進行發展具規劃增益／設計優點，而且在技術上可行，更高的建築物高度，甚至高於主水平基準上 140 米的建築物高度限制也會獲考慮；

- (e) 當局應考慮善用地下空間闢設全天候的行人網絡，藉此加強行人連接，紓緩地面過於擁擠的環境；

### 市區重建及市建局的概念藍圖

- (f) 概念藍圖提出建立由發展節點、整合街區和其他特色規劃／社區發展地區連公眾休憩空間及綠色走廊組成的綜合網絡，以及保留社區特色的規劃和設計概念。有關關注指有關的規劃和設計概念無法完全實現。政府／市建局應就如何落實概念藍圖作出更多解釋。一名委員認為，政府可以採取主動，加強保育油麻地地區的社區及文化特色(包括街市／夜市)；
- (g) 由於私營機構的參與對市區重建過程十分重要，而且在油旺地區推展市區重建項目已有一段很長時間，除了透過改劃發展用地的用途地帶和提升分區用途及價值、放寬地積比率／建築物高度限制等較傳統的方法外，委員亦樂見油旺地區研究引入新的規劃工具，例如容許住用及非住用地積比率互換及地積比率轉移，以誘使私營機構參與市區重建過程。不過，當局亦應考慮向私營機構提供更多其他誘因，推動他們加快重建。舉例說，當局應該為有意把面積細小用地整合成面積較大用地的發展商提供更大誘因，以進行全面重建；而市建局亦應該牽頭推動大型重建項目，以發揮激勵作用，鼓勵私人發展商積極參與市區重建；
- (h) 香港的市區重建工作並不只是由市建局或政府獨力承擔。在市區重建方面，政府／市建局的參與和私營機構的參與應取得平衡；以及

### 政府、機構及社區設施和休憩用地

- (i) 有委員關注政府、機構及社區設施和休憩用地供應不足的問題。當局應考慮透過重整和重新規劃油麻地地區，闢設新的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及提升／優化現有設施和休憩用地。

35. 主席表示，市區重建是一項複雜的工作。本港的市區重建項目主要由兩大界別推動，即市建局及私人發展商。在過去10年，重建項目提供了約40 000個新建單位，其中75%來自私人重建項目，其餘25%則來自市建局項目，顯示私營機構在市區重建方面擔當重要角色。油旺地區的市區老化問題嚴重，但重建步伐緩慢，因為很多破舊樓宇已達甚或超過分區計劃大綱圖或《建築物(規劃)規例》所准許的總樓面面積／地積比率上限，以致重建的利潤或潛力非常有限。油旺地區研究顯示剩餘的總樓面面積(即分區計劃大綱圖或《建築物(規劃)規例》所准許的最高總樓面面積／地積比率與現有建築物的體積之間的差額)僅為約7%，而且分散於油旺地區一帶的細小地段。為解決這個問題，應引進新的規劃工具，並提供更多誘因吸引私營機構參與，以加快市區重建步伐。除了改劃用途地帶、提升分區用途、放寬地積比率／建築物高度限制、容許住用及非住用地積比率互換和推出地積比率轉移外，發展局一直積極探討有甚麼其他措施能夠促使私營機構參與市區重建，例如：

- (a) 目前的地積比率轉移計劃僅容許把「輸出地盤」的總樓面面積轉移至油旺地區屬於同一分區計劃大綱圖上的「接收地盤」。當局將會檢視這項規劃工具，尤其是跨區轉移的可行性。此外，當局現正探討是否可以透過新政策措施，利用新發展區(例如交椅洲人工島)的部分範圍推動在市區的舊區進行大規模重建項目；以及
- (b) 發展局於二零二四年一月初向立法會提交有關優化強拍制度的條例草案，目的是加強政策的針對性，放寬樓齡達50年或以上私人樓宇的強拍申請門檻。條例草案建議把申請強拍門檻按樓齡組別和樓宇位置由80%業權份數降至65%。較低門檻會用於重建迫切性較高的地區(例如油旺地區)的高齡樓宇，以引導私營機構投放重建資源，加快這些地區的市區重建步伐。此外，條例草案有利私人發展商透過一次過提出強拍申請，把其面積細小的用地合併成面積較大的用地，方便日後作出全面重建。較大規模的發展項目不單可為當地社區帶來額外規劃增益，亦可提高重建價值，在經濟上讓受影響的小業主受惠。



36. 有委員關注彌敦道兩旁會出現大量又高又窄、外型千篇一律的建築物，而這些建築物高度全建至放寬限制後的上限。就此，主席表示，放寬建築物高度限制和容許住用及非住用地積比率互換，可為私人發展商提供更大彈性，以便他們在發展／重建項目加入不同的建築設計元素。除了有私營機構參與市區重建外，市建局在推動市區重建項目及加快舊區的重建步伐方面，亦一直擔當積極重要角色。透過進行以地區為本的研究、開發新的規劃工具，以及推展符合重大公眾利益但商業價值不高的重建項目，預期市建局在重建樓宇密集的市區舊區(例如油旺地區)方面，將擔當更關鍵的決策及牽頭角色。

37. 應主席邀請，秘書簡介市建局在落實油旺地區研究建議方面的工作。秘書表示，雖然市建局在今天的聆聽會議上沒有就油旺地區研究作太多闡述，不過在二零二二年年初舉行的城規會會議上，市建局曾全面解說油旺地區研究的調查結果和建議，包括概念藍圖和新的規劃工具(如地積比率轉移)。有關「擬作地積比率轉移而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會指引(下稱「指引」)已獲城規會通過，並於二零二三年七月公布。概念藍圖概括說明了整體發展策略，包括發展節點、整合街區、休憩用地環境、綠色走廊、行人網絡等，為重塑油旺地區的工作提供指引。目前對分區計劃大綱圖所作的修訂是推展油旺地區研究部分建議的起步點。市建局採取多管齊下的方式，進行了／將會進行多項工作，以加快油旺地區的市區重建，例如—

- (a) 市建局與康樂及文化事務署一直就在油旺地區構建「微型公園系統」緊密合作。「微型公園系統」透過改善在密集市區環境中常見的零散細小的休憩空間，以及與日後重建項目中的新設公園相結合，構建一個新的休憩空間系統；以及
- (b) 根據二零二三年的《施政報告》，市建局會在未來五年開展旺角東「水渠道城市水道」和油麻地南「整合街區」重建項目。兩項重建項目均涉及擬備發展計劃圖。市建局會提交有關圖則予城規會考慮，並會公布圖則以供公眾查閱。

38. 主席補充指市建局正積極落實油旺地區研究的建議，與此同時該局正進行荃灣和深水埗的規劃研究，以提出全面的市區更新大綱藍圖和重整建議。政府／市建局會密切留意市場對新推出的規劃工具的反應，並視乎情況檢討／調整規劃工具或推出其他新的規劃工具／鼓勵措施。

39. 經商議後，城規會決定不接納 R1，並認為不應順應申述而修訂油麻地分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 這份分區計劃大綱圖的修訂項目旨在落實油麻地及旺角地區研究的部分建議。當局在考慮油旺地區的發展密度及基礎設施容量後，認為有關修訂恰當，既可提升有關地區的土地使用效益，又能增加重建潛力。市建局已進行視覺及空氣流通等多個技術評估，這些評估的結果顯示相關修訂在技術上可行，不會造成無法克服的問題；以及
- (b) 油麻地規劃區現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應大致上足以應付已規劃人口的需求。至於長者及幼兒設施，政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務。此外，欠缺的一間體育中心，可由整個油尖旺區較標準多出的體育中心所補足。再者，當局也有機會透過重建項目提供更多政府、機構及社區設施和休憩用地，從而惠及區內社區。」

40. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a) 和第 29(8) 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[馬錦華先生此時返回席上。]

#### 議程項目4

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

41. 一名委員詢問會否安排一個分享會，讓委員交流城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二三年十二月十六日至十八日在大灣區進行技術考察(下稱「考察」)時的經驗和得著。規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士應主席邀請表示，現暫定於二零二四年一月十九日的城規會會議結束後，就這次考察舉行分享會。此外，同日亦可能會安排另一個簡介會，邀請環境保護署講解有關本港的回收設施及廢物管理政策，但仍須視乎最終敲定的會議議程而定。委員對規劃署的同事安排這次考察表示謝意，而有一些委員建議，若規劃署可就大灣區(例如深圳)的規劃機制及相關行政框架進行背景研究／資料搜集並作出簡介，將有助分享會的討論更為豐富。主席表示，規劃署會根據有關建議作出跟進。

[余偉業先生、劉竟成先生及伍灼宜教授在討論以上議項期間離席。]

42. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。