

二零零八年五月十六日舉行的城市規劃委員會  
第 911 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

鄧淑明博士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

林雲峰教授

陳曼琪女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

李偉民先生

馬錦華先生

陳漢雲教授

劉月容博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生(上午)

劉榮想先生(下午)

1. 主席歡迎各委員出席會議。
2. 主席建議在討論其他議項前先就續議事項下第一個項目進行討論。委員均表贊同。

## 議程項目 2

### 續議事項

3. 續議事項下首個議項另行以機密形式記錄。

## 議程項目 1

[公開會議。會議以廣東話進行。]

### 通過二零零八年四月二十五日第 909 次會議記錄

4. 二零零八年四月二十五日第 909 次會議記錄獲得通過，但須修改如下：
  - (a) 第 29 段第五行須修改為「... **加拿大**顧問進行空氣流通評估研究...」；以及
  - (b) 第 33 段第 9 至 11 行須修改為「...就 **高度超過 61 米**的住宅大廈而言，最大上蓋面積為 **33.33% 至 40%**，而**超過 61 米**的商業大廈，上蓋面積可高達 **60% 至 65%**...」。

## 議程項目 2

### 續議事項(續)

[公開會議。會議以廣東話進行。]

- (ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 6 號

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約地段第 329 號 B 分段第 1 小分段及第 330 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)  
(申請編號：A/NE-LT/365)

5. 秘書報告說，有關上訴內容是反對城規會在覆核後駁回申請編號 A/NE-LT/365 的決定。該宗申請擬在林村分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的土地興建屋宇(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」)於二零零八年一月二十四日進行上訴聆訊，並在二零零八年四月二十九日駁回上訴，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《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》；以及
- (c) 擬議發展位於集水區內，未能接駁現有或已計劃敷設的公共污水收集系統。

6. 秘書表示已於二零零八年五月十五日向委員發給有關的上訴摘要，以及上訴委員會於二零零八年四月二十九日所作裁決的副本各一份，以供參考。

(iii) 上訴數據

7. 秘書報告說，截至二零零八年五月十六日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 12 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	108
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	0
合計	:	272

**議程項目 3**

[公開會議。會議以廣東話和英語進行。]

邊境禁區的土地規劃研究  
(城規會文件第 8092 號)

---

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

8. 下列委員就此議項申報利益：

吳祖南博士 ]現為就邊境禁區的土地規劃研究  
葉天養先生 ]提供意見的專家小組成員

9. 委員認為有關委員的利益屬間接性質，而且並不重要，因此可留席繼續參與討論。

10. 下列規劃署代表和研究顧問此時應邀出席會議：

黃偉民先生 規劃署助理署長／全港  
李達強先生 )奧雅納工程顧問(「奧雅納」)  
陳嘉樂先生 )  
楊詠珊女士 )  
蔡培生先生 )  
賈知行先生 )  
Ellen Cameron 女士 )  
黃方女士 )  
王國康先生 )  
蔡嘉琪女士 )  
李偉臨先生 )

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請有關代表向委員簡介文件內容。

12. 黃偉民先生借助投影片和錄像，簡略解釋委託奧雅納進行邊境禁區的土地規劃研究(下稱「研究」)的背景及研究目前的進度。研究目標是制定一套規劃大綱，作為邊境禁區所釋出的大片土地在保育和發展方面的指引。顧問會向委員簡介概念規劃草圖的詳情。

13. 楊詠珊女士借助投影片，提出下列要點：

#### 研究範圍

- (a) 研究範圍位於新界北部的策略性地點，北面毗鄰深圳市中心。由東面的沙頭角海橫跨至西面的后海灣，全長約 18 公里。研究範圍大部分為鄉郊地區，主要包括濕地、自然景觀、山丘地帶、林地、農地、分散的平地及鄉村；

#### 研究方法

- (b) 研究主要工作是檢討基線情況和土地用途，鑑定有關土地的限制和發展潛力，擬備概念規劃圖和相關技術評估，並制訂發展計劃圖。當局將分兩個階段進行社區參與活動；

#### 初步的公眾意見

- (c) 當局已初步諮詢主要持份者的意見，並在制定概念規劃草圖時，顧及所收集的公眾意見。有關的公眾意見大致包括加強自然保育、尊重原居民的權益、推廣文化遺產及生態旅遊、尋求投資機遇及加強跨界合作、鼓勵地區發展，以及改善區內交通運輸及基礎設施等方面；

#### 策略性位置和願景

- (d) 充分利用邊境的策略性位置的優勢，集中在已選定的地點，例如邊境管制站附近的周邊地方，鄰近深圳福田商業區的落馬洲河套區及古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺的新發展區，進行適當發展。研究範

圍有其特色，可作為香港與深圳之間的「綠色緩衝」地帶。在此前提下，建議研究範圍的規劃願景為「香港及深圳之間的自然保育、文化遺產及可持續用途地帶」；

### 概念規劃草圖

(e) 概念規劃草圖涵蓋以下主題：

#### 主題一：加強自然保育

- 保護具高生態價值的地區；
- 保護具高景觀價值的地區；
- 保護魚塘／濕地；
- 保護農業用地；
- 保護具特殊科學價值地點；
- 保護和加強生態連繫，維持生物多樣性；
- 提供遠足徑、單車徑及觀景台；

#### 主題二：保護文化遺產資源

- 振興富有文化遺產特色的景點(如個別文物建築)；
- 在富有文化遺產特色的羣組，用線(如路徑)串連各個景點；
- 把幾個具有文化特色的羣組，以延長「線」的方式連接形成「面」(即地區)；

#### 主題三：推廣可持續用途

- 在合適地點確定合宜規模／形式的發展，例如在馬草壟興建生態旅舍及在缸瓦甫發展低密度住宅；

- 把研究範圍內外的適當發展項目互相融合，例如在落馬洲管制站一帶及接駁道路興建走廊，提供土地進行高科技生產活動及闢設高等教育設施，以及在古洞北及坪輦／打鼓嶺闢設新發展區；
- 改善和加強過境交通運輸，例如蓮塘管制站建議；
- 尋找合適地點作可持續和井然有序的鄉村發展；
- 改善基礎設施；
- 提升社會質素；以及

#### 社區參與活動

- (f) 社區參與活動分兩個階段進行，第一階段(由二零零八年五月中至八月)涉及概念規劃草圖，而第二階段(於二零零九年年初展開)則關於發展計劃草圖。當局在考慮第一階段社區參與所接獲的公眾意見後，會輕微修訂概念規劃草圖提出的建議，並進行詳細的技術評估，以便制訂發展計劃草圖，供第二階段社區參與活動之用。研究定於二零零九年年中完成。

[梁乃江教授此時離席。]

14. 委員支持研究的開展，藉此制訂土地用途規劃大綱，作為邊境禁區所釋出土地的保育和發展方面的指引。委員亦贊同研究範圍的願景和規劃主題。部分委員就個別事宜提出下列觀點和意見：

- (a) 如何確保建議推行的部分發展項目(例如缸瓦甫的住宅發展)及相關基建發展(例如接駁道路)不會對附近的天然景觀和林地造成不良影響；
- (b) 研究範圍內有沒有土地可供發展概念規劃草圖所建議的高科技產業；

- (c) 邊境禁區開發後，如何確保現有鄉郊景觀和天然環境的質素不會因發展壓力而下降，規劃署又會採取什麼方法監管有關發展；

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

- (d) 爲了把研究範圍未來發展的綜合情況如實向公眾呈現，在公眾諮詢期間，須向公眾展示日後途經研究範圍的跨界接駁道路，以及可能興建連接各建議發展項目的道路路線；
- (e) 研究範圍是香港最後一塊尚未發展的土地。由於土地資源稀有，當局須謹慎規劃研究範圍的用途，以平衡的方式滿足本港未來的需要；
- (f) 由於研究範圍毗連深圳，因此須妥爲顧及深圳和廣東已規劃的整體發展項目和道路網絡，此舉會有助確保邊境禁區的未來規劃配合鄰近城市的發展；
- (g) 支持把紅花嶺劃爲郊野公園。當局須考慮把蓮麻坑河溪具特殊科學價值地點納入擬於紅花嶺闢設的郊野公園範圍內，因爲針對郊野公園而採取的管制和監管措施比具特殊科學價值地點的嚴格；以及
- (h) 如何加強紅花嶺與八仙嶺郊野公園的生態連繫。

15. 黃偉民先生、楊詠珊女士及賈知行先生回應如下：

- (a) 概念規劃草圖所建議研究範圍內發展項目的選址屬初步構思，至於在建議地點進行發展是否可行，以及如何處理建議用地與毗鄰地區的協調問題，則取決於在制訂發展計劃草圖階段所進行的更詳細評估（包括生態和景觀影響評估）；
- (b) 初步構思是可在落馬洲河套區發展高科技產業，因爲有關土地已經平整，並與落馬洲邊境管制站毗連。儘管如此，當局會在本年委託顧問另行進行研究，進一步探討多個有關河套區發展和可行性的問題；

- (c) 研究旨在制訂土地用途規劃大綱，以便為研究範圍的保育和發展提供指引，發展審批地區圖將反映最後審定的土地用途建議，規劃事務監督將獲授權根據《城市規劃條例》，對發展審批地區圖所涵蓋的土地採取執行管制行動；
- (d) 現時，研究範圍的道路網絡容量有限，當局可考慮實施交通管制措施，以免對該區現有的天然環境和交通狀況造成不良影響；
- (e) 概念規劃草圖上已列明位於蓮塘／香園圍擬議管制站的位置，以及相關接駁道路的概括路線，使公眾對研究範圍內日後的運輸基礎設施有充分了解。當局現正進行規劃研究，探討管制站的可行選址和設計及接駁道路的路線安排。進一步詳情會在適當時間向公眾發布；
- (f) 為配合香港的長遠發展需要，「香港 2030 研究」提出多項建議，當中包括選定多個地點為新發展區。在制訂邊境禁區的策略性土地用途規劃大綱時，邊境禁區研究已充分考慮「香港 2030 研究」的建議。在這方面，邊境禁區研究亦可適當地配合未來發展的需要；
- (g) 香港特區政府向來與廣東和深圳當局保持密切聯繫，處理各方面事宜。在規劃方面，規劃署一直與廣東和深圳規劃當局探討關乎雙方利益的規劃課題。我們早前已向深圳當局簡介研究的內容，並會就概念規劃草圖再作簡報；
- (h) 位於蓮麻坑河溪的具特殊科學價值地點範圍跨越一些原居民鄉村，村內土地大多為私人所擁有。倘紅花嶺擬議郊野公園範圍涵蓋具特殊科學價值地點，便須為土地問題進行詳細研究。然而，在制訂發展計劃草圖的階段時，擬議郊野公園範圍會作出修訂。屆時，我們可再考慮有關建議；以及

- (i) 現時，沙頭角公路把紅花嶺和八仙嶺郊野公園分隔開，爲了加強兩個地區的生態連繫，在沙頭角公路一帶興建供野生生物往來的通道，方便流通，是可行的方法。若有機會，可在進行沙頭角公路改善工程時配合興建有關通道。在制訂發展計劃草圖時，會擬定有關這類生態連繫的其他細節。

16. 主席要求規劃署和顧問考慮委員就研究提出的意見，並在研究的下一個階段再諮詢城規會。由於委員並無提出其他問題，主席多謝規劃署代表和研究顧問出席會議，他們均於此時離席。

#### **議程項目 4**

[公開會議。會議以廣東話進行。]

有關馬灣交通服務規劃的建議指引  
(城規會文件第 8079 號)

---

17. 秘書表示，下列委員就此議項申報利益：

黃澤恩博士	]與馬灣綜合發展項目的發展商新鴻基
方和先生	]近期有業務往來
葉天養先生	]
鄭恩基先生	]
陳旭明先生	]

[黃澤恩博士、方和先生、葉天養先生、鄭恩基先生及陳旭明先生此時暫時離席。]

18. 下列運輸署代表此時應邀出席會議，向委員簡介文件內容：

何慧賢女士	總運輸主任／新界西南
鍾華勳先生	高級工程師／荃灣

譚佩華女士

高級運輸主任／荃灣

19. 何慧賢女士借助投影片，提出文件的要點如下：

- (a) 當局興建青嶼幹線，只是爲了應付預計由機場和東涌發展項目產生的交通量，而爲配合進行馬灣綜合發展項目，便興建了馬灣路，接駁馬灣和青嶼幹線。政府亦與馬灣綜合發展項目的發展商新鴻基達成協議，以海路及陸路交通的載客量比例爲 75%：25% 作爲指引，避免青嶼幹線出現負荷過重的情況。馬灣分區計劃大綱核准圖《說明書》第 9.2 段亦載列有關比例；
- (b) 現時，馬灣的公共交通服務有居民巴士及持牌渡輪服務。居民巴士服務路線號碼 NR330 和 NR332，以及來往馬灣和中環的渡輪服務，均 24 小時營運。除了獲運輸署發給許可證的貨車可於上午十時至下午四時進入馬灣外，其他車輛一概禁止駛入馬灣；
- (c) 馬灣現時人口約爲 14 000 人，而在二零零八年年年底左右，當有關住宅發展項目全部入伙後，該區人口將達 16 500 人；
- (d) 運輸署一直透過定期簽發渡輪服務牌照及客運營業證，把馬灣渡輪及巴士服務載客量比例維持在 75%：25% 的水平，但選擇乘搭交通工具的居民數目不符合這載客量比例。在陸路和水路交通中，居民較喜歡選擇陸路交通，使用居民巴士服務的人數比使用渡輪服務多；
- (e) 馬灣居民強烈要求：
  - 增加居民巴士服務的班次，並在低需求時段調整渡輪服務；
  - 准許的士在通宵時段駛入馬灣；

- 把海路及陸路交通載客量比例定為 75% : 25%，未能靈活應付乘客需求，導致浪費資源，乘客須支付高昂的交通費；
- (f) 馬灣公園第 1(a)期工程(包括現有的大自然公園及計劃興建的挪亞方舟)將於二零零八年年底完成。為了應付訪客的交通需求，有需要准許旅遊巴士接載訪客往返馬灣；
- (g) 新鴻基已建議更改馬灣的交通服務，運輸署亦認為下列建議可以接受：
- 放寬海路及陸路交通載客量比例為 75% : 25%的限制；
  - 增加密現時營運的居民巴士服務路線的班次，滿足繁忙時間的需求，並開辦新路線，以應付有關人口全部遷入馬灣後的需求；
  - 停止通宵時段馬灣往返中環的渡輪服務，並在同一時段引入居民巴士服務代替；
  - 減少馬灣往返中環渡輪服務的班次；
  - 減少馬灣往返機場居民巴士服務的班次；
  - 對進入馬灣公園的旅遊巴士加以規管，以應付訪客的需求；
  - 在通宵時段，准許市區的士進入馬灣；
- (h) 根據運輸署的評估，青嶼幹線足以容納新鴻基擬議項目落實後所產生的交通量。不過，隨着東涌新市鎮、機場降落設施、亞洲國際博覽館和迪士尼樂園及大蠔物流園發展項目進一步發展，加上港珠澳大橋亦將動工興建，交通量會隨之增加，因此須在繁忙時段限制馬灣發展項目所產生的陸路交通量，以免青嶼幹線負荷過重；

- (i) 建議把「經海路及陸路交通往返馬灣的載客量比例為 75%：25%」的原先指引，更改為「按繁忙時段的載客量計算，渡輪是馬灣的主要交通工具」；以及
- (j) 當局已就修訂指引的建議諮詢珀麗灣業主委員會、馬灣鄉事委員會及荃灣區議會，有關意見已納入現時的建議。

20. 大致而言，委員原則上支持運輸署提出的建議。部分委員提出下列問題：

- (a) 運輸署基於什麼理據決定渡輪為主要交通工具；
- (b) 可否撤銷不准車輛駛入馬灣的現行限制，以應付綜合發展項目的居民及原居村民的需要；

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

- (c) 因應居民要求增加渡輪班次，但不放寬現行限制，做法是否可行；
- (d) 颱風及暴雨期間馬灣居民的交通安排；
- (e) 如按新鴻基所建議放寬現行限制，車輛交通隨之增加，會否對青嶼幹線造成不良影響；
- (f) 有關指引(即渡輪為主要交通工具)能否以量化方式說明，例如控制在繁忙時段駛入馬灣的車輛數目，做法是否可行；以及考慮採用較大型的巴士(例如雙層巴士)，應付居民的陸路交通需求；以及
- (g) 現時的碼頭是否遠離原居民鄉村，以及除了渡輪和居民巴士外，是否還有其他交通工具。

21. 何慧賢女士回應如下：

- (a) 運輸署將監察渡輪及巴士服務的總載客量，確保渡輪是主要的交通工具。根據現行建議，在繁忙時段，海路交通的載客量比陸路交通為高；
- (b) 現時，除獲運輸署發給許可證的貨車可在上午十時至下午四時進入馬灣外，所有車輛一概禁止駛入馬灣。實施交通管制措施，以免青嶼幹線負荷過重；
- (c) 在早上繁忙時段，渡輪服務約每 15 分鐘一班。由於居民較喜歡乘搭陸路交通工具，渡輪仍有剩餘載客量。倘進一步增加渡輪班次，便須購置額外渡輪，令營運成本增加，最終也要加價；
- (d) 交通營辦商會在颱風及暴雨期間採取應急措施，運輸署亦會在有關情況下與營辦商保持密切聯繫；
- (e) 根據建議的安排，在繁忙時段，渡輪仍是主要的交通工具，因此車輛來往馬灣不會對青嶼幹線造成不良影響；
- (f) 當局在計算載客量後，制訂現時以渡輪作為主要交通工具的規定，提供清晰而量化的基礎，以便運輸署監察來往馬灣的交通量，當局無須列明繁忙時間進入馬灣的車輛數目。建議使用雙層巴士可有效應付繁忙時段的需求，只要符合安全規定，使用雙層巴士是可以接受的，但現時馬灣巴士總站的通行高度未必足夠讓雙層巴士通過；以及
- (g) 碼頭位於馬灣東部，從碼頭徒步便可到達田寮村。從前來往深井與馬灣的街渡服務已經停辦，渡輪和居民巴士是馬灣唯一的公共交通工具。

22. 一名委員要求當局列明在繁忙時段最多可有多少架車輛進出馬灣，何慧賢女士回應時表示，擬議規劃指引為運輸署提供清晰的理據，有效監察來往馬灣的交通情況，以免青嶼幹線負荷過重。主席補充，倘運輸署現時提出修訂《說明書》的建議獲城規會同意，而行政長官會同行政會議最後亦批准有關建議，運輸署便有責任執行有關指引及密切監察馬灣的交通情

況。在這前提下，主席作出總結，表示《說明書》第 9 段應按運輸署的建議作出修訂，委員亦贊同。主席多謝運輸署代表出席會議，他們均於此時離席。

[休會五分鐘。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和聆訊部分)。會議以廣東話及英語進行。]

考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》的申述  
(城規會文件第 8059 及 8061 號)

---

第一組

申述 R1 至 6、10 至 26，意見 C1 和 2

第三組

申述 R115，意見編號 C1 和 2

**就第 1 組-申述 R1 至 6、R10 至 26 及意見 C1 和 C2 進行聆訊**  
(城規會文件第 8059 號)

[譚贛蘭女士此時暫時離席。]

23. 以下委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士	在雲景道擁有一個物業
規劃署署長	
黃澤恩博士	在蜆殼街擁有一個物業
梁剛銳先生	在雲景道萬德閣擁有一個物業
鄭心怡女士	在雲景道擁有一個物業
陳炳煥先生	在賽西湖大廈擁有一個物業
劉志宏博士	在寶馬山道擁有一個物業
杜本文博士	東區區議會議員，而當局曾於二零零七年七月十九日就分區計劃大綱圖的修訂徵詢東區區議會轄下工務建設及發展委員會的意見

劉月容博士	申述編號R1的申述人，基本上支持擬議修訂
陳華裕先生	北角街坊會的成員

24. 由於伍謝淑瑩女士、黃澤恩博士、陳炳煥先生、鄭心怡女士和劉志宏博士所擁有物業的地點涉及一些第 1 組的申述，委員同意他們不能參與第 1 組申述的聆訊。梁剛銳先生所擁有物業的地點並非直接涉及第 1 組申述，而陳華裕先生所涉的利益並不重要，他們獲准留席。現備悉陳炳煥先生已就無法出席上午的會議致歉，而劉志宏博士和劉月容博士已就無法出席會議致歉。

[伍謝淑瑩女士、黃澤恩博士、杜本文博士和鄭心怡女士此時暫時離席。]

25. 主席表示，第 1 組原訂由城規會於二零零八年四月二十五日進行聆訊。申述人編號 R25 在會上要求延期至二零零八年五月十六日下一次會議進行聆訊，以便有更多時間研究相關的城規會文件。城規會於會上徵詢所有申述人和他們代表的意見，並考慮了他們的意見和延期原因後，同意延期至二零零八年五月十六日就第 1 組申述進行聆訊，惟申述人編號 R2、R10 和 R26 除外，因為他們選擇於二零零八年四月二十五日進行聆訊。就此，第 1 組申述的商議部分延期至二零零八年五月十六日，即整個聆訊過程完成後進行。二零零八年四月二十五日出席的所有申述人和他們的代表均接受此安排。

26. 主席作出補充，表示城規會秘書處於二零零八年五月十五日，接獲由寶馬山不同大廈(包括申述人編號R4、5、6和22)11個業主立案法團所簽署的標準信，表示北角分區計劃大綱草圖刊憲前，當局沒有徵詢他們的意見。這些業主立案法團要求城規會暫緩於二零零八年五月十六日就申述進行聆訊，並在這段期間收集受分區計劃大綱草圖影響的公眾和市民的意見。有關信件已發給秘書處，合共有1 548個簽名(但業主立案法團聲稱有1 610個簽名)，反對放寬北角區建築物高度限制為120米至140米，認為會影響寶馬山居民的海景。有關信件的副本連一份簽名樣本於會上呈閱。委員備悉所提交信件的內容和簽名。

27. 以下規劃署代表、顧問和申述人／申述人代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員
- 陳婉薇女士 - 規劃署高級城市規劃師／港島
- 李珈茵女士 - 沛然環境評估工程顧問有限公司

**申述編號 3**

林翠琮女士

**申述編號 5**

天寶大廈業主立案法團

Wilson Ronald 先生 - 申述人代表

**申述編號 4**

慧雅閣業主立案法團

何耀興先生 ]申述人代表

吳何世賢女士 ]

鄭致忠先生 ]

許梁學貞女士 ]

**申述編號 11**

公民黨

司馬文先生 ]申述人代表

Seemann Dominik Michael 先生 ]

**申述編號 12**

寶馬山炮台山地區聯盟

老元浩先生 ]申述人代表

梁詠儀女士 ]

**申述編號 22**

周少強先生

**申述編號 23**

梁詠儀女士

**申述編號 24**

邵家輝先生

浦偉明先生 - 申述人代表

**申述編號 6**

豪景業主立案法團

張桂芬女士 ] 申述人代表

楊容渭先生 ]

**申述編號 25**

蕭蔡庇先生 - 申述人代表

**申述編號 2**

雲峰大廈業主立案法團

李賢大先生

(出席但沒有作出申述)

**申述編號 26**

Silver Rich Holdings Ltd 和 Fook Hang Trading Co. Ltd.

霍志偉先生 - 申述人代表

(出席但沒有作出申述)

28. 委員備悉當局已給予餘下申述人和提意見人足夠通知；其中一些人沒有就通知書作出回應，一些無法聯絡。有作出回應的人士則表示不會出席聆訊或派代表出席。委員同意在餘下申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

29. 主席歡迎有關人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介申述和意見的背景。

30. 區潔英女士借助投影片向委員簡介文件，特別提及將於會上考慮的餘下申述編號 R1、3 至 6 和 11 至 25，並提出以下各點：

### 申述

(a) 23 份申述的事項可分為四個類別：

- 兩份申述(R1(部分)和 R10)大致支持施加建築物高度限制，R10 已於二零零八年四月二十五日進行聆訊；
- R11 反對僅施加建築物高度限制而沒有相應減低地積比率及修訂「註釋」。僅施加建築物高度限制會導致屏風樓宇。為了改善通風和令視野無阻，解決休憩用地不足的問題並改善北角區的經濟和社會活力，必須把土地分成小塊及把土地劃為「休憩用地」地帶；
- 13 份申述(R12 至 24)表示關注明園西街和健康邨之間範圍未來發展的建築物高度。他們要求當局事先徵詢寶馬山地區居民的意見，並在批准重建前就環境、交通和空氣流通進行評估。有關要求涉及就英皇道以北的海旁區，包括前北角邨(R12、23 和 24)和油街地盤(R23)及英皇道以南山麓地區(R12、22 和 23)實施更嚴格的高度限制；以及
- 八份申述(R1(部分)、2、3 至 6、25 和 26)涉及個別地盤。R1 反對把兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)4」地帶，但支持把寶馬山一塊土地改劃為「綠化地帶」。R2 反對把明園西街 38 號改劃為「住宅(甲

類)4」地帶，認為重建後可能會產生屏風效應，令天后廟道居民的通風和日照情況變差。另外四份申述 R3 至 6 支持把寶馬山一塊土地劃為「綠化地帶」，但反對把部分山坡維持為「道路」。R4 至 6 要求就英皇道以北的海旁用地及英皇道以南的山麓地區實施更嚴格的高度限制。R25 和 26 反對把新東方臺的建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米。城規會已於二零零八年四月二十五日就 R2 和 26 進行聆訊；

### 意見

- (b) 意見編號 C1 反對 R4 至 6、10 至 12、22 和 115 實施更嚴格建築物高度限制的建議。意見編號 C2 涉及對建築物高度輪廓的意見，以及一些規劃建議，內容具體包括改善炮台山港鐵站的行人通道，並遷移油街的廁所和垃圾收集站；

### 公眾諮詢

- (c) 在展示期內，當局曾於二零零七年七月十九日就分區計劃大綱圖的修訂向東區區議會轄下工務建設及發展委員會作出簡介。委員會成員普遍支持就先前未有建築物高度管制的土地用途地帶收納建築物高度限制。然而，一些委員對把海旁用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米有所保留，並建議海旁的發展不應超過主水平基準上 80 米；亦有成員擔心通風問題和屏風效應或屏風式發展可能產生的影響。一些委員亦要求採取更嚴格的管制措施，包括強制私人重建項目須進行空氣流通評估、建築物須後移及降低重建項目的地積比率；
- (d) 二零零七年六月二十七日，當局就北角區的建築物高度限制諮詢共建維港委員會轄下的前海港計劃檢討小組委員會。小組委員會要求把委員的意見轉達城規會考慮。小組委員會個別委員提出的主要意見撮述如下：

- 施加整體的建築物高度限制未必可以解決特定地點的問題。高發展密度是導致發展出現問題的基本原因；
- 僅限制建築物高度不能完全避免屏風效應；
- 管制發展密度同樣重要；
- 建築物細節(例如建築物的分隔距離)亦值得關注；
- 在施加建築物高度管制時，應仔細考慮令建築形式更密集可能帶來的影響；
- 對北角區而言，有一些高聳的建築物是可以接受的。該區有相當部分的山脊線已被現有發展阻擋；
- 較高建築物可能比較大上蓋面積更為可取；
- 海旁用地的最高建築物高度不宜訂為主水平基準上 100 米。應鼓勵在海旁用地興建較小或密度較低的建築物；以及
- 其他具重建潛力的海旁用地亦應受到管制。

#### 規劃署對申述理由的回應

#### *反對把「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途的申述(R1)*

- (e) 把炮台山道 28 號(豪廷峰)和明園西街 38 號(明德苑)的兩塊「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途，旨在反映現有住宅發展，因為先前的「政府、機構或社區」地帶已不合時宜。明園西街的用地已改劃為「住宅(甲類)4」地帶，用意主要是作住宅發展，建築物的低層不得進行任何可能導致該區出現交通流通問題的商業用途。有關的用途地帶修訂

不會對設置社區設施和毗連綠化地帶的植物造成負面影響。因此，規劃署並不支持申述；

*涉及把寶馬山地區一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」的申述(R1、3至6和12)*

- (f) 餘下路段的指示路線顯示，該路段可能通往一塊預留作休憩用地發展的毗連用地。由於該用地呈山丘狀和有濃密的植物覆蓋，加上不易到達，康樂及文化事務署署長認為該用地不適合作休憩用地發展，並支持申述人所提出的建議，即把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」。一項有關北角區休憩用地供應的檢討已經完成。最新數字顯示，計及所有現有和計劃提供的休憩用地後，該區的整體休憩用地供應多出 6.17 公頃，其中地區休憩用地明顯多出 11.86 公頃。雖然該區的鄰舍休憩用地尚欠約 5.69 公頃，但大量的地區休憩用地應足以彌補鄰舍休憩用地的不足。此外，當局會藉合適的機會在該區的主要發展／重建用地增闢鄰舍休憩用地；
- (g) 經考慮有關申述和相關政府部門的意見，以及該區的休憩用地整體上多於所需後，規劃署認為無須保留該「休憩用地」(約 1.38 公頃)以發展作地區休憩用地，亦無須進行建議的道路擴建計劃，為已規劃的休憩用地提供通道。因此，規劃署建議把該「休憩用地」連同顯示為「道路」用地的毗連地區改劃為「綠化地帶」，以保留該用地現有的天然植物，藉以順應申述編號 R3 至 6 的部分內容；

*關於建築物高度管制理據的申述(R1、2、4至6和11至25)*

- (h) 考慮到城市設計須顧及梯級式高度輪廓和保護山脊線，圖則所收納的建築物高度限制，主要為避免過高或不相協調的建築物會對現有市景造成負面影響；

- (i) 圖則所收納的建築物高度限制依循一個梯級式高度概念，即是沿海旁地區的發展較為低矮，而建築物高度會朝着內陸地區和山麓地區的方向逐步上升，並以北角半山區為最高。當局在訂定建築物高度限制時已考慮各項因素，包括相關的城市設計原則、現有建築物輪廓、地形、用地限制、地區特色、發展潛力，以及通風因素等。所施加的建築物高度限制已在公眾利益和私人發展權之間取得平衡；

*要求更嚴格發展管制的申述(R11)*

- (j) 在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制，是當局為加強對該區發展／重建項目的規劃管制而採取的最初步驟。然而，分區計劃大綱圖也許不是管制個別建築物設計的最適當工具；
- (k) 香港採用的發展管制制度，主要涉及根據分區計劃大綱圖和《建築物條例》進行的法定管制以及契約管制措施。雖然分區計劃大綱圖列出一個涵蓋概括的土地用途分區和相關發展限制的規劃綱領，以作法定規劃管制用途，但涉及個別用地發展的實施詳情，特別是建築物設計方面的實施詳情，須符合《建築物條例》(包括有關的建築物規例)和契約條款的規定。舉例來說，屋宇署現正進行「支援香港可持續發展城市生活空間的建築物設計顧問研究」，以探討有關建築物的設計事宜，例如建築物的分隔距離等；

*要求就制訂發展管制提供技術評估的申述(R5,11至23)*

- (l) 圖則所收納的修訂項目已送交相關的政府部門傳閱，以便作出評論。根據慣常的做法，各政府部門會根據其職權範圍審議有關用途地帶建議的影響，然後就各方面的技術事宜(包括交通、環境和城市設計考慮因素)提供專家意見；
- (m) 在規劃管制方面，就劃為「綜合發展區」地帶的用地(包括油街可供售賣的用地和繼園街所涵蓋的地區)而言，日後的發展商須提交總綱發展藍圖和所需的

各項技術評估，以支持其發展建議。至於政府土地，百福道前已婚警察宿舍用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，而最高建築物高度限為 12 層。至於前北角邨用地，有關發展須進行各項技術評估，以符合該用地的規劃大綱所載規定。規劃署將繼續就主要的發展建議及研究進行公眾參與和更廣泛的諮詢；

*要求事前進行公眾諮詢和進行更廣泛公眾諮詢的申述  
(R1、5、11 至 24)*

- (n) 該區有很大的重建壓力，而在展示修訂項目之前過早披露相關資料，或會促使發展商／土地擁有人加快就受影響用地的發展／重建項目提交建築圖則。建築事務監督在經修訂分區計劃大綱圖公布前批准建築圖則，會造成既定事實，導致所施加的建築物高度限制失去效力。就此，當局會在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才諮詢公眾；
- (o) 公布分區計劃大綱圖本身屬法定公眾諮詢程序的一部分。當局已根據《城市規劃條例》展示有關的修訂項目，為期兩個月，以供公眾查閱。在展示期內，受有關修訂影響的任何人士均可向城規會提交申述，以供考慮。此外，在展示期內，有關分區計劃大綱圖的修訂已於二零零七年七月十九日提交東區區議會轄下的工務建設及發展委員會，並於二零零七年六月二十七日提交共建維港委員會轄下的前海港計劃檢討小組委員會。上述會議均開放予公眾人士旁聽；

*反對把新東方臺的建築物高度限制訂為主水平基準上  
140 米的申述(R25)*

- (p) 考慮到城市設計須顧及梯級式高度輪廓和保護山脊線，圖則所收納的建築物高度限制，主要為避免過高或不相協調的建築物會對現有市景造成負面影響；

規劃署對申述人建議回應

*修訂建築物高度限制以降低建築物高度(R4 至 6、11 至 12、22 和 23)*

- (q) 相關申述人建議的較低建築物高度限制，大致上與內陸地區與山麓地區現有的高度輪廓相若。關於進一步降低建築物高度的建議修訂，施加更嚴格的建築物高度管制會局限日後的發展／重建，對個別土地擁有人的發展權造成負面影響；

*修訂海旁用地(包括前北角邨用地和油街用地)的建築物高度限制，即是由主水平基準上 100 米降至主水平基準上 70 米(R4 至 6、12、22 和 23)*

- (r) 海旁用地的建築物高度限制一般訂為主水平基準上 100 米，但一些「政府、機構或社區」用地(現有一些低層發展)和西端的用地(現有發展項目的高度已超逾建築物高度限制)則除外。政府已主動檢討若干可供售賣的重要海旁用地的發展參數，當中包括前北角邨用地及油街的前政府物料倉庫用地。關於前北角邨用地，都會規劃小組委員會於二零零八年一月四日訂定該用地的修訂發展參數時，同意把該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。至於可供售賣的前政府物料倉庫用地，都會規劃小組委員會於二零零七年八月十日通過經修訂的規劃大綱。根據該規劃大綱，該用地會採用梯級式建築物高度級別，其中向海部分為主水平基準上 100 米，而向陸地部分為主水平基準上 120 米；

*收納更嚴格的發展管制和措施(R11)*

- (s) 在沒有充分理據支持下，根本毫無理由支持把地積地率降低 20% 的建議，因為會對發展權造成負面影響。對地積比率作出這樣的管制，必須經過慎重考慮；還須進行全面的研究，以便適當地考慮會否對基建容量構成任何限制，並須在公眾利益及私人發展權之間取得良好的平衡。施加建築物高度限制，不排除當局日後會在有充分理據支持下施加地積比率管制；

- (t) 一項有關空氣流通評估的風洞測試已經完成。所得結論是，圖則所訂明的建築物高度限制不會對整體的通風情況造成重大影響。然而，部分地區的通風情況會減弱，主要因重建後建築物的發展布局所致。建議的改善措施包括降低平台的高台、增加平台的通透度、擴闊建築物之間的距離、劃定非建築用地以提供風道以改善通風，以及透過建築物與平台的定位來配合盛行風的風向。當局鼓勵日後的發展項目在設計上採取適當的措施，以期盡量減低可能對通風造成的負面影響；
- (u) 經考慮有關申述和空氣流通評估所提出的建議，規劃署建議對圖則作出修訂，以加入具體的改善措施，改善區內的通風情況，以順應申述編號 11 的部分內容如下：
- 把涵蓋模範邨用地的「住宅(甲類)」地帶內一塊闊 10 米的土地指定作非建築用地；
  - 把「住宅(甲類)」地帶內介乎寶石樓、怡景大廈及慧雲峰之間兩塊闊八米的政府土地指定作非建築用地；
  - 把涵蓋柏立基夫人健康院的「政府、機構或社區」地帶內一塊闊 10 米的土地指定作非建築用地；
  - 把涵蓋前丹拿山已婚警察宿舍用地的「政府、機構或社區」地帶內一塊闊 10 米的政府土地指定作非建築用地；
  - 把涵蓋前香港房屋協會公共租住房屋用地(丹拿花園以西)的「住宅(甲類)」地帶內一塊闊 10 米的土地分界，而最高建築物高度限為主水平基準上 40 米；

- 把涵蓋電廠街皇都戲院用地的「商業／住宅」地帶內一塊闊 10 米的土地分界，而最高建築物高度限為主水平基準上 27 米；
- 把清風街以南的部分街段由「商業／住宅」地帶改劃為「商業／住宅(4)」地帶，以加入由面向清風街南面的地段界線開始劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地的規定；
- 把清風街以南另一個街段由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以加入由面向清風街南面的地段界線開始劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地的規定，藉以改善通風情況；以及

(v) 根據上述評估，城規會應順應 R3 至 6、10 和 11 的部分內容而修訂圖則。圖則及其《註釋》第 6C(2)條的建議修訂，列於文件第 6.1 段。

31. 主席繼而請申述人和申述人代表闡述申述。

32. R3 申述人林翠琼女士要求在她作出陳述前，先由 R5 的代表陳述意見。其他申述人和申述人代表對其要求並無異議，主席同意改變陳述次序。

申述編號 5(天寶大廈業主立案法團)

33. Wilson Ronald 先生提及於會上呈閱的書面申述，並提出以下要點：

- (a) 受影響居民於二零零八年四月二十五日才獲東區區議員議員邵家輝先生告知分區計劃大綱草圖。他們向城規會發出一封由多個業主法團聯署，日期為二零零八年五月八日的信件，要求城規會暫緩於二零零八年五月十六日考慮該分區計劃大綱圖；
- (b) 放寬或取消北角海旁區沿線建築的建築物高度限制，會影響有關業主；

- (c) 鑑於海旁位置，以及因應保留公眾眺望海港並由海港眺望的景觀的整體需要，發展項目的建築物高度應受到限制而非放寬。政府的一貫政策，是採用創新設計，盡量減低海旁沿線建築物體積可能產生的屏風效應；
- (d) 根據《城市規劃條例》，受影響人士有權就當局為考慮其反對而召開的會議獲得合理通知，亦有權出席會議及／或派代表出席會議；倘受影響人士有此意願，在城規會作出決定前，受影響人士有權在會議上作出申述以供進行聆訊，並由城規會考慮該等申述；
- (e) 北角區只有海旁 100 米範圍內及沿線建築物的業主於約半年前獲得「諮詢」／獲邀對分區計劃大綱草圖提出意見；
- (f) 就城規會二零零八年四月二十五日的會議擬備的文件，看來包括技術圖則、繪圖和一些並不完整的空氣流通評估和風洞測試摘要，目的看似推介有「需要」增加建築物高度，但以「管制建築物高度」作為掩飾；
- (g) 在未獲得所有業主同意重建或申請重建的情況下，有關建築物會被由發展商重建的較高樓宇阻隔或包圍，物業價值因而會降低；
- (h) 選擇性「諮詢」完全不足以發揮功能，既不代表，亦不能代表受影響人口。當局並沒有給予所有受影響業主或人口合理通知；
- (i) 在所提供的資料當中，看來沒有包括由律政司、地政總署或環境保護署提出的任何法律及／或專業意見。受影響人士應有權獲告知意見證據、所根據的政策、城規會打算根據的事實或混合事實和法律，讓他們可以作出申述；

- (j) 分區計劃大綱草圖會由行政長官會同行政會議作出最終決定，然而，倘城規會並不同意押後至適當的時間才作出決定，則二零零八年五月十六日的會議便是受影響人士表達意見的最後機會。因此，城規會須先披露所根據的所有事宜和材料，才能給予所有受影響人士合理通知，讓他們出席已安排的會議或提交書面申述；
  - (k) 日後會被較高大廈阻隔及／或包圍的建築物，其物業價值會下降；因此，放寬建築物高度限制，實際上可能會導致剝奪物業權的情況。在這方面須參考《基本法》第一百零五條，該條保障物業的既有權益，並就依法徵用財產時個別人士有權得到補償等作出規定；以及
- (1) 城規會須根據公平程序的規則運作，確保所有相關材料可供申述人查閱。

申述編號 3(林翠琼女士)

34. 林翠琼女士提出以下要點：

- (a) 她支持 R5 的代表所表達的意見；
- (b) 就北角區施加建築物高度限制一事徵詢區內居民意見的時間不足。分區計劃大綱草圖於二零零七年六月八日刊憲，而有關施加高度管制理據的資料則於二零零八年四月才可供申述人查閱。雖然有關聆訊已由二零零八年四月二十五日延期至二零零八年五月十六日，但很多區內居民仍然不知道分區計劃大綱草圖所收納的建築物高度限制；
- (c) 施加建築物高度限制從寬考慮了山麓地區居民的需要，但忽略了寶馬山和天后廟道居民的權益；
- (d) 所有與施加建築物高度限制有關的材料均須讓居民查閱，並給予居民更多時間查閱資料；以及

- (e) 受影響居民保留就城規會的決定申請司法覆核的權利。

申述編號 4(慧雅閣業主立案法團)

35. 許梁學貞女士提出以下要點：

- (a) 受影響居民沒有足夠時間理解在北角區施加建築物高度限制的理據，導致無法綜合所有受影響居民的意見並轉達給城規會考慮。很多業主立案法團對諮詢過程如此倉卒表達不滿；
- (b) 現時對分區計劃大綱草圖的修訂，表面上是施加建築物高度限制，實際上會放寬北角區現有建築物的高度管制。由於山脊線已被很多高層建築阻擋，為保護山脊線而施加建築物高度限制根本毫無意義；
- (c) 文件所載的空氣流通評估，並沒有就空氣流通問題提供確切的解決方案，亦不足以支持施加建築物高度限制的安排。區內居民需要更多時間與他們的專家討論該等技術評估；
- (d) 現時在憲報和本地報章公布分區計劃大綱草圖修訂項目的做法，並非向公眾發放資料的有效方法；以及
- (e) 受影響居民希望保留就分區計劃大綱草圖提出更多意見的權利，因為他們需要更多時間研究相關資料和材料。

[鄧淑明博士此時離席。]

申述編號 11(公民黨)

36. 司馬文先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 他支持其他申述人／申述人代表提出的要求，即當局應提供更多城規會據以就施加建築物高度限制作出決定的資料和詳情；
- (b) 在黃竹坑商貿區個案中，規劃署就施加建築物高度限制的理據提供了詳細資料，並在修訂分區計劃大綱圖前收集公眾意見。北角區的個案亦應採用此做法；
- (c) 雖然就北角區的建築物高度限制事先進行諮詢及過早披露相關資料，可能會導致擬議修訂失去效力，但城規會在公布分區計劃大綱草圖後，仍須盡量透過互聯網和以印製形式，向公眾披露所有材料，例如空氣流通評估、交通影響評估和用地影響評估；
- (d) 城規會須作出承諾，就其他將施加建築物高度限制的地區適當地向公眾提供相關材料和資料；
- (e) 倘城規會沒有落實其他發展措施，例如減低地積比率，則施加建築物高度限制會變成公關活動，而居住環境不會有任何實際改善；
- (f) 現時的建築物高度限制會導致屏風樓宇。此等發展的缺點包括通風不足、內陸氣溫上升、視野受阻及街道未能擴闊，以及「休憩用地」地帶供應不足；
- (g) 規劃署在文件中並無排除日後在有充分理據的情況下，會實施地積比率管制。就此，城規會須告知公眾作出有關檢討的時間；
- (h) 城規會須進行全面的城市設計研究，並讓全港市民參與，以便就北角區決定適合的建築密度、土地用途分布和所有其他城市規劃和設計參數；
- (i) R26 於二零零八年四月二十五日的上一次會議所作的簡介，已顯示僅採用建築物高度限制，會導致發展較「闊身」的建築物，影響景觀和通風；

- (j) 二零零七年五月十一日，都會規劃小組委員會於會議上討論分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目時，發現街道水平的通風情況與個別建築物設計等微觀因素更有關連。《香港規劃標準與準則》亦鼓勵進行街道擴闊工程、安排建築物後移並減少平台地面面積，以改善環境；
- (k) 城規會施加適當的建築物高度限制時須展望未來，考慮人口增長、北角區將出現的額外總樓面面積、「休憩用地」地帶的規定和交通影響等因素。此外，亦須提出其他發展措施，以達致更多元化的建築形式、改善通風和令視野無阻；以及
- (1) 城規會須採取其他發展管制措施以保障公眾利益，而非單靠施加建築物高度限制。在此前提下，建議當局修訂有關「註釋」，就每塊用地收納適當的最小後移規則和地面最小上蓋面積(以免所有面積均用作平台)，強制要求在地面水平設花園和「休憩用地」，並由地面水平向上強制要求設景觀廊和通風廊。當局亦須檢討地積比率，最少降低 20%。建議把土地分成小塊及把土地劃為「休憩用地」地帶，以改善通風和令視野無阻，解決地面水平休憩用地不足的問題。

[吳祖南博士和黃遠輝先生此時離席。]

申述編號 12(寶馬山炮台山地區聯盟)

37. 老元浩先生提出以下要點：

- (a) 只有在分區計劃大綱草圖在二零零七年六月刊憲時，民政事務專員才就建築物高度限制徵詢區內居民的意見。擬議修訂內容廣泛，居民卻只有很少時間詳細研究有關的影響；
- (b) 他們不支持分區計劃大綱圖內把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米，因為有關限制並未顧及大部分為主水平基準上 60

米至主水平基準上 100 米的現有發展。高度為主水平基準上 120 米的慧雲峰和港濤軒，已被視為與現有建築不協調。現時的修訂項目會促使發展商藉重建山麓地區的建築物而獲取更豐厚利潤；

- (c) 天后廟道以北建築物的高度級別為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米，即天后廟道以南用地現時享有的海景或山景會被阻擋。加上天后廟道以南用地原已施加的地積比率限制，相對山麓地區的用地而言，重建空間極小；以及
- (d) 城規會在修訂分區計劃大綱圖時，必須保持公正持平，確保寶馬山和炮台山的居民的權益獲得妥善保障。

申述編號 22(周少強先生)

38. 周少強先生提出以下要點：

- (a) 瓊峰園所有業主均已提交簽名，反對把北角區的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米和主水平基準上 140 米；
- (b) 自分區計劃大綱草圖於二零零七年六月刊憲以來，瓊峰園居民並沒有獲提供有關建築物高度限制的詳細資料。此外，當局事先並無就擬議修訂徵詢區內居民的意見。雖然有關會議已由二零零八年四月二十五延期至二零零八年五月十六日舉行，但城規會沒有給予他們足夠時間查閱為申述聆訊而擬備的文件；
- (c) 根據瓊峰園現時的地積比率和建築物高度限制，重建的機會甚微。然而，把英皇道以南用地的高度級別訂為主水平基準上 140 米，則會大大增加該等用地的重建價值。就此，山麓地區和寶馬山區物業的價值差距會大為縮減。此外，容許在山麓地區發展高度為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米的建築物，會阻擋瓊峰園目前享有的海景；

- (d) 即使規劃署進行了空氣流通評估，但把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米的建設，仍會對該區的風環境造成負面影響，擬議非建築用地的效果亦成疑；
- (e) 建築物高度限制須連同地積比率管制一同實施，方會有效；
- (f) 城規會考慮北角區的建築物高度限制時，須進行更多技術評估，例如區內道路網所承受的交通影響。慧雲峰便是一個例子，顯示在沒有詳細評估的情況下容許進行發展所產生的不良效果。現留意到此住宅發展對繁忙時間七姊妹道和百福道的交通流通造成負面影響；
- (g) 城規會亦須確保已規劃的「政府、機構或社區」設施、「休憩用地」地帶和基建供應，足以應付因放寬建築物高度限制而出現的人口增長；
- (h) 城規會須確保，倘高達主水平基準上 140 米的高樓大廈發生火警，消防車可以通過狹窄的街道，例如明園西街；以及
- (i) 現建議把英皇道以北範圍的建築物高度限制修訂為主水平基準上 70 米，把英皇道以南範圍的建築物高度限制修訂為主水平基準上 90 米。

[趙德麟博士此時離席。]

申述編號 23(梁詠儀女士)

39. 梁詠儀女士提出以下要點：

- (a) 她同意其他申述人／申述人代表所表達的意見，另建議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 70 米和主水平基準上 90 米；

- (b) 當局可以參考新加坡在城市規劃方面的好經驗。新加坡的市景與香港不同，並非以高樓大廈為主，而是以綠化著稱；
- (c) 城規會須展望將來，改變優先次序，提供更多休憩用地和綠化地帶，以造福公眾，而非優先考慮藉物業發展而獲取最大收益；以及
- (d) 分區計劃大綱草圖現時的建築物高度限制，會導致屬已發展區的北角區出現過量發展。擬議的非建築用地(闊十米)不大可能有效地改善北角的風環境。

[陳華裕先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

申述編號 24(邵家輝先生)

40. 邵家輝先生提出以下要點：

- (a) 他同意有需要避免在分區計劃大綱草圖刊憲前過早披露有關資料，但在刊憲後，城規會須向公眾提供所有相關資料和材料，讓他們了解建築物高度限制的理據；
- (b) 規劃署所擬備，載有擬議修訂詳細資料的文件，於二零零八年四月才提供給申述人。受影響居民須有更多時間研究文件和文件所載的資料。於會上呈閱的信件由寶馬山 11 個業主立案法團簽署，代表該區超過 50% 人口。他們全部反對修訂分區計劃大綱草圖；以及
- (c) 城規會重新考慮建築物高度限制時，須進行更多諮詢和技術評估，例如交通影響評估，確保不會對該區造成負面影響。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

申述編號 6(豪景業主立案法團)

41. 楊容渭先生提出以下要點：

- (a) 寶馬山不同大廈(包括豪景)共 26 個業主立案法團舉行了一次會議，討論有關的建築物高度限制。他們全部支持 R5 的代表 Wilson Ronald 先生所表達的意見；以及

[邱小菲女士此時暫時離席。]

- (b) 寶馬山多個物業業主均為分區計劃大綱圖施加建築物高度限制的受害者，因為英皇道沿線建築物現時的建築物高度與寶馬山相同，這會影響他們物業的價值。

申述編號 25(Shek Lai Lin 女士)

42. 蕭蔡庇先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 新東方臺範圍內任何建築物高度達主水平基準上 140 米的新發展，均會對天后廟道下段沿線居民，特別是面向怡景道的居民造成負面視覺影響；

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

- (b) 不良的視覺效果，從維多利亞公園、皇仁書院和天后廟道不同的瞭望點觀看，十分明顯。特別是維多利亞公園不僅對北角區內的居民，對市民大眾而言亦是重要的公眾休憩用地。倘現時翠綠的山景被新東方臺未來的發展阻擋，對全港市民均是損失。另一方面，新東方臺的高樓大廈相信亦會阻擋怡景道的海港景色；

- (c) 就協調性而言，建築物高度達主水平基準上 140 米的發展項目，與附近的低層大廈並不協調；

- (d) 新東方臺範圍佔用了怡景道至維多利亞公園通風廊沿線的樽頸位置。該處的任何高層發展均會產生屏風效應，阻擋該通風廊沿線的氣流；
- (e) 新東方臺新發展項目所產生的額外交通量，會進一步加重已甚為擠塞的天后廟道的負擔，影響天后區的交通流通。現備悉當局在考慮建築物高度限制時，並無進行綜合交通影響評估；
- (f) 對新東方臺施加高度限制和其他發展管制，並不代表剝奪其發展權，因為有關地點的契約條款並非無限制；

[陳華裕先生和陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (g) 放寬建築物高度限制會影響北角的「休憩用地」供應。規劃署所擬備文件顯示，該區欠缺約 5.69 公頃鄰舍休憩用地；要補償這方面的不足，只能透過把維多利亞公園的地區休憩用地包括在內；
- (h) 雖然海旁用地實施了高度管制，但現備悉香港海關未來的總部將會是高層建築物，高度超過有關的高度級別；
- (i) 建議在分區計劃大綱圖為新東方臺收納以下限制：
  - 最高建築物高度為主水平基準上 80 米或最多 20 層(包括開敞式停車間)；
  - 最高地積比率為 5 倍；
  - 最小建築物間距為 10 米；
  - 禁止單一大樓發展；
  - 最小單位面積為 150 平方米；以及

- (j) 城規會須審慎研究上述關於新東方臺的修訂，因為我們的下一代會受城規會所施加的建築物高度限制所影響。

43. R24 申述人邵家輝先生要求讓其代表浦偉明先生補充額外意見。主席同意其要求，浦先生提出以下要點：

- (a) 城規會考慮施加建築物高度限制時需謹慎行事，並充分考慮受影響用地的發展權；
- (b) 當局應提供風洞測試的詳細報告；
- (c) 現時所施加的建築物高度限制和引入的非建築用地，可能會互相矛盾，不能達到改善風環境的目的。當局應參考中環滙豐總行大廈的情況，該處放寬了建築物高度，容許使用地面作為公眾通道。該設計概念可應用於北角區及模範邨未來的重建；以及
- (d) 當局應參考新加坡的做法：任何新發展均須進行風洞測試，以證明對附近地區沒有負面影響。

44. 主席聽取所有申述人和申述人代表的申述後，提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱草圖的建築物高度限制會導致建築物高度增加還是減少；以及
- (b) 當局有沒有就未來發展／重建所產生的交通影響進行任何評估。

45. 區潔英女士作出以下回應：

- (a) 收納建築物高度限制的安排於二零零七年六月八日刊憲前，分區計劃大綱圖僅就劃為「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「綜合發展區(1)」地帶的用地施加法定建築物高度管制。申述地點在分區計劃大綱圖上並無任何建築物高度管制。為在發

展／重建後作出較佳的規劃管制，並符合市民改善生活環境的期望，當局就分區計劃大綱圖進行了檢討，為「商業」地帶、「商業／住宅」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶等多個發展地帶加入建築物高度限制。因此，申述地點受到更嚴格的建築物高度管制，而非如一些申述所聲稱般獲放寬建築物高度限制；以及

- (b) 分區計劃大綱圖目前的修訂僅涉及建築物高度限制，而多個申述地點的地積比率維持不變。基於北角區的發展密度沒有改變，當局並沒有就整體交通影響進行評估。然而，對於繼園街的「綜合發展區(2)」地帶，由於該地帶內範圍因區內道路不合規格而受到交通限制，當局進行了交通影響評估，並建議了適當的交通和道路改善措施。

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖於二零零七年六月刊憲後，規劃署如何進行公眾諮詢程序；
- (b) 規劃署在公眾諮詢期間如何向公眾解釋擬議修訂的詳情；
- (c) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米至主水平基準上 140 米的依據；以及
- (d) 可否向申述人提供空氣流通評估等詳細報告。

47. 區潔英女士作出以下回應：

- (a) 公布分區計劃大綱圖本身屬法定的公眾諮詢程序的一部分。當局已根據《城市規劃條例》展示有關的修訂，為期兩個月，由二零零七年六月八日至二零零七年八月八日，以供公眾查閱。當局於二零零七年六月八日發出新聞稿，通知公眾分區計劃大綱圖會作出修訂，並於同一日把修訂通知張貼在相關的

民政事務處、規劃署規劃資料查詢處和城規會秘書處。任何人士均可聯絡規劃署規劃資料查詢處或城規會秘書處作出查詢。在展示期內，憲報和本地報章(兩份中文報章和一份英文報章)每星期均會刊登通告一次。一些本地報章亦在分區計劃大綱圖的修訂於二零零七年六月八日公布後作出報道；

- (b) 在展示期內，有關分區計劃大綱圖的修訂已於二零零七年七月十九日提交東區區議會轄下的工務建設及發展委員會，並於二零零七年六月二十七日提交共建維港委員會轄下的前海港計劃檢討小組委員會。在兩次會議中，規劃署均已詳細地解釋有關修訂。他們的意見亦已載於向城規會提交的文件中及發給申述人；
- (c) 訂定建築物高度限制旨在保留望向山脊的景觀(即從紅磡海逸酒店前面及前啓德機場跑道中央的海濱長廊眺望)，以及保留具梯級式建築物高度輪廓的市景(即是海旁沿線的建築物較為低矮，而建築物高度會朝着內陸地區和山麓地區的方向逐步增加)。當局在訂定建築物的高度限制時已考慮各項因素，包括相關的城市設計原則、現有的建築物輪廓、地形、用地限制、地區特色、發展潛力、與空氣流通有關的考慮因素等。當局已訂定四個主要的建築物高度級別：
  - 沿海旁地區和朝向維多利亞公園的地區的最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
  - 沿電氣道兩旁的內陸地區以及英皇道以北和澆沙街東面的內陸地區的最高建築物高度為主水平基準上 120 米；
  - 東面商業地帶以南的內陸地區的最高建築物高度為主水平基準上 130 米；

- 考慮到地形因素，英皇道以南和山麓地區的最高建築物高度為主水平基準上 140 米；以及

(d) 規劃署所擬備的文件就分區計劃大綱圖的修訂提供了詳細資料。此外，公眾亦可在規劃署網頁的空氣流通評估登記冊觀看北角區的空氣流通評估。

48. 主席提出以下問題：

(a) 與其他同類諮詢相比，這次的公眾諮詢過程有沒有縮短；以及

(b) 規劃署對 R25 的代表所作申述的意見。

49. 區潔英女士作出以下回應：

(a) 分區計劃大綱草圖的公眾諮詢程序，是根據法定規定和規劃署所採用的既定程序，並沒有縮短；以及

(b) R25 的代表所擬備的電腦合成照片沒有提供詳細的資料和數據，規劃署難以評估其申述是否準確。然而，文件附件 II-7 所載的圖 H-3 和 H-4 顯示了新東方臺的一般特色和現有地形。新東方臺在分區計劃大綱圖上目前劃為「住宅(甲類)」地帶，不應視為低密度發展。當局在分區計劃大綱圖上把新東方臺的建築物高度限為主水平基準上 140 米之前，充分考慮了梯級式高度概念的規劃意向。

50. R11 的代表司馬文先生提出以下意見：

(a) 城規會須顧及公眾的意見和訴求，重新考慮北角區的建築物高度限制；

(b) 根據分區計劃大綱圖作出修訂後，北角區會增加多少總樓面面積；以及

- (c) 規劃署就啓德規劃檢討和中環新海濱城市設計研究進行了廣泛的公眾參與活動，提供了詳細資料讓公眾查閱；就北角區施加建築物高度限制一事，規劃署何以採用不同的做法。

51. 區潔英女士作出以下回應：

- (a) 收納建築物高度限制後，申述地點的發展密度與先前的分區計劃大綱圖所准許的相比，並無增加。然而，當局備悉北角區有一些現有建築物尚未根據分區計劃大綱圖和《建築物條例》所容許的准許地積比率發展；以及
- (b) 目前就分區計劃大綱圖收納修訂的安排，與啓德規劃檢討和中環新海濱城市設計研究並不相同，因為後兩者是主要的規劃研究，規劃署是根據既定做法，透過公眾參與徵詢公眾的意見。

52. 主席就最後一點作出補充，表示規劃署的啓德規劃檢討和中環新海濱城市設計研究涉及由政府持有的未開發土地，並沒有第 30(o)段所解釋的過早披露資料問題。因此，政府進行發展有關用地前，有責任收集公眾的意見。至於在北角施加建築物高度限制，所涉用地大部分由私人擁有，規劃署須採用另一個做法。

53. R4 的代表許梁學貞女士表達她對樹仁大學重建計劃的關注。區內居民會對已規劃的高樓發展提出強烈反對。

54. 由於申述人和他們的代表已完成簡介，委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申述人及他們的代表，聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述和意見，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人和他們的代表，以及規劃署代表和顧問出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

55. 一名委員認為，寶馬山區居民提出反對，可能是由於資訊不足。當局如能向他們更詳盡解釋建築物高度限制背後的理

據，可減少負面申述的數目。主席認為在聆訊中，已清楚向申述人轉達規劃意向是限制而非放寬建築物高度的信息。然而，申述人提出反對，主要是基於把高度限制與現有建築輪廓相比，而非與在沒有建築物高度管制不進行重建的情況相比。

56. 考慮到城市設計須顧及梯級式高度輪廓和保護山脊線，委員大致上表示支持施加建築物高度限制，以避免過高或不相協調的建築物會對現有市景造成負面影響。主席同意委員的意見，但認為可能有空間進一步修訂高度限制，以回應申述人的理由，同時維持北角區的梯級式高度輪廓。

57. 秘書應一些委員的要求，解釋把海旁地段最高高度限於主水平基準上 100 米的依據。她表示當局施加高度限制時，必須充分考慮有關地點的准許發展密度。就此個案而言，申述地點根據分區計劃大綱圖並無地積比率限制，因此可以根據《建築物(規劃)規例》所准許的水平進行發展。規劃署會留意確保有關地點的發展密度是所施加的高度限制可容納的，而且可以符合《建築物(規劃)規例》的規定。此外，對於地板至天花板高度、車位提供和總樓面面積的優惠，亦須作出合理的假設。在此前提下，內陸區至山麓地區建築物高度的制定，是為令北角區產生梯級式高度輪廓。內陸區現時的高度級別提供了額外幅度，以達致《建築物(規劃)規例》內的准許地積比率和所容許的上蓋面積。她亦重述了於二零零七年五月十一日提交都會規劃小組委員會的文件，內容指英皇道兩邊建築物最初的擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，但為了產生梯級式建築物高度輪廓，令海風從高處吹下，從而改善下面英皇道的通風情況，英皇道以南地區的建築物高度限制，由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 140 米。

58. 考慮到平衡公眾利益與私人發展權以及採用梯級式建築物高度輪廓的意向，委員大致認為高度級別有下調空間。經過一番討論，主席建議而委員亦同意把高度級別修訂如下：

- (a) 把電氣道兩旁和英皇道以北的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米；

- (b) 把英皇道南面緊接和健康西街以東的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 120 米；
- (c) 把英皇道南面緊接地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 120 米；以及
- (d) 把英皇道以南的山麓地區的最高建築物高度由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 130 米。

59. 在修訂建築物高度限制方面，委員同意在分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分加入新的段落，以便更確切反映規劃意向，容許靈活地略為放寬不同高度級別的建築物高度限制。新段落內容如下：

「該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮，有關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
- (b) 符合《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額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；以及
- (e) 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果。

然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度上限(不論是以米為單

位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。」

60. 至於順應申述的部分內容所作的其他擬議修訂，委員同意在文件中提出的建議。

#### 申述編號 1

61. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 改劃炮台山道 28 號和明園西街 38 號的兩塊用地的用途地帶，旨在反映用地現有的住宅用途。有關修訂涉及改劃兩塊「政府、機構或社區」用地，以及涵蓋後者「綠化地帶」的小部分土地，不會對社區設施的供應和該綠化地帶造成負面影響；以及
- (b) 在關注缺乏地帶作休憩用地和「政府、機構或社區」用途方面，須留意的是北角區有足夠的休憩用地供應。此外，分區計劃大綱圖上劃定了多個「政府、機構或社區」用地，可用以提供「政府、機構或社區」設施，應付區內居民的需要。被視為「社會福利設施」的安老院在多個地帶屬經常准許的用途，包括「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「商業／住宅」地帶。

#### 申述編號 2

62. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，把明園西街 38 號用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 130 米，並對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應修訂。

63. 城規會決定不建議順應申述的餘下部分而對該圖作出修訂，理由如下：

修訂明園西街 38 號用地的用途地帶旨在反映用地現有的住宅用途。

申述編號 3 至 6

64. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，從而：

(a) 按文件第 8059 號附件 II-3 圖 H-4 和 H-5 所示，把在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」及「休憩用地」的寶馬山土地改劃為「綠化地帶」，並對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應修訂；以及

(b) 修訂高度級別如下：

- 把電氣道兩旁和英皇道以北的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米；
- 把英皇道南面緊接和健康西街以東的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 120 米；
- 把英皇道南面緊接的用地的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 120 米；
- 把英皇道以南的山麓地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 130 米；以及

(c) 在分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分加入新的段落，以便更確切反映規劃意向，容許靈活地略為放寬不同高度級別的建築物高度限制。

65. 城規會決定不建議順應申述的餘下部分而對該圖作出修訂，理由如下：

施加更嚴格的建築物高度管制會局限日後的發展／重建，不必要地損害進一步重建的誘因，並對個別土地擁

有人的發展權造成負面影響。此外，減低建築物高度輪廓的建議未必可以改善市景或避免屏風效應。

#### 申述編號 10

66. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，作出以下修訂：

#### 對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (a) 把涵蓋模範邨用地的「住宅(甲類)」地帶內一塊闊 10 米的土地指定作非建築用地，以擴闊現有的風道，利便盛行風滲入狹窄的七姊妹道下風位；
- (b) 把「住宅(甲類)」地帶內介乎寶石樓、怡景大廈及慧雲峰之間兩塊闊八米的政府土地指定作非建築用地，以保留現有的兩條通風廊，藉以改善該區的通風情況；
- (c) 把涵蓋柏立基夫人健康院的「政府、機構或社區」地帶內一塊闊 10 米的土地指定作非建築用地，以提供一條南北向的走廊，藉以改善百福道一帶的通風情況；
- (d) 把涵蓋前丹拿山已婚警察宿舍用地的「政府、機構或社區」地帶內一塊闊 10 米的政府土地指定作非建築用地，以保留由百福道休憩用地伸延至百福花園一帶的露天風道；
- (e) 在考慮過用地水平線後，把涵蓋前香港房屋協會公共租住房屋用地(丹拿花園以西)的「住宅(甲類)」地帶內一塊闊 10 米的土地分界，以擴闊建築物之間的距離，利便盛行風經由該用地滲入下風位，而最高建築物高度限為主水平基準上 40 米；
- (f) 在考慮過用地水平後，把涵蓋電廠街皇都戲院用地的「商業／住宅」地帶內一塊闊 10 米的土地分界，以擴闊建築物之間的距離，利便盛行風經由該

用地滲入下風位，而最高建築物高度限為主水平基準上 27 米；

- (g) 把清風街以南的部分街段由「商業／住宅」地帶改劃為「商業／住宅(4)」地帶，以加入由面向清風街南面的地段界線開始劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地的規定，藉以改善通風情況；
- (h) 把清風街以南的另一個街段由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以加入由面向清風街南面的地段界線開始劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地的規定，藉以改善通風情況；
- (i) 修訂高度級別如下：
  - 把電氣道兩旁和英皇道以北的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米；
  - 把英皇道南面緊接和健康西街以東的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 120 米；
  - 把英皇道南面緊接的地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 120 米；
  - 把英皇道以南的山麓地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 130 米；以及

對《註釋》作出的修訂

- (j) 在面向清風街南面的「商業／住宅(4)」地帶和「住宅(甲類)5」地帶內提供一塊闊 1.5 米的非建築用地；以及

對《說明書》作出的修訂

- (k) 基於上述建議修訂，該分區計劃大綱圖的《說明書》亦會作出相應的修訂。特別值得一提的是，有關修訂就兩項規定作出詮釋，包括按上文(a)段至(h)段的建議劃定非建築用地，以及日後的發展須視乎情況，在設計上採取適當措施，例如降低平台的高度、增加平台的通透度、擴闊建築物之間的距離、劃定非建築用地以提供風道以改善通風，以及透過建築物與平台的定位來配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流；以及
- (l) 在分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分加入新的段落，以便更適切反映規劃意向，容許靈活地略為放寬不同高度級別的建築物高度限制。

67. 城規會決定不建議順應申述的餘下部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 施加更嚴格的建築物高度管制會局限日後的發展／重建，不必要地損害進一步重建的誘因，並對個別土地擁有人的發展權造成負面影響。此外，減低建築物高度輪廓的建議未必可以改善市景或避免屏風效應；以及
- (b) 在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制，是當局為加強對發展／重建項目的規劃管制而採取的最初步驟。此舉不排除當局日後會在有充分理據支持下，施加地積比率限制。

#### 申述編號 11

68. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，作出以下修訂：

#### 對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (a) 把涵蓋模範邨用地的「住宅(甲類)」地帶內一塊闊10米的土地指定作非建築用地，以擴闊現有的風道，利便盛行風滲入狹窄的七姊妹道下風位；

- (b) 把「住宅(甲類)」地帶內介乎寶石樓、怡景大廈及慧雲峰之間兩塊闊八米的政府土地指定作非建築用地，以保留現有的兩條通風廊，藉以改善該區的通風情況；
- (c) 把涵蓋柏立基夫人健康院的「政府、機構或社區」地帶內一塊闊 10 米的土地指定作非建築用地，以提供一條南北向的走廊，藉以改善百福道一帶的通風情況；
- (d) 把涵蓋前丹拿山已婚警察宿舍用地的「政府、機構或社區」地帶內一塊闊 10 米的政府土地指定作非建築用地，以保留由百福道休憩用地伸延至百福花園一帶的露天風道；
- (e) 在考慮過用地水平後，把涵蓋前香港房屋協會公共租住房屋用地(丹拿花園以西)的「住宅(甲類)」地帶內一塊闊 10 米的土地分界，以擴闊建築物之間的距離，利便盛行風經由該用地滲入下風位，而最高建築物高度限為主水平基準上 40 米；
- (f) 在考慮過用地水平後，把涵蓋電廠街皇都戲院用地的「商業／住宅」地帶內一塊闊 10 米的土地分界，以擴闊建築物之間的距離，利便盛行風經由該用地滲入下風位，而最高建築物高度限為主水平基準上 27 米；
- (g) 把清風街以南的部分街段由「商業／住宅」地帶改劃為「商業／住宅(4)」地帶，以加入由面向清風街南面的地段界線開始劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地的規定，藉以改善通風情況；
- (h) 把清風街以南的另一個街段由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以加入由面向清風街南面的地段界線開始劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地的規定，藉以改善通風情況；
- (i) 修訂高度範圍如下：

- 把電氣道兩旁和英皇道以北的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米；
- 把英皇道南面緊接的內陸地區和健康西街以東的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 120 米；
- 把英皇道南面緊接的地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 120 米；
- 把英皇道以南的山麓地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 130 米；以及

#### 對《註釋》作出的修訂

- (j) 在面向清風街南面的「商業／住宅(4)」地帶和「住宅(甲類)5」地帶內提供一塊闊 1.5 米的非建築用地；以及

#### 對《說明書》作出的修訂

- (k) 基於上述建議修訂，該分區計劃大綱圖的《說明書》亦會作出相應的修訂。特別值得一提的是，有關修訂就兩項規定詮釋，包括按上文(a)段至(h)段的建議劃定非建築用地，以及日後的發展須視乎情況，在設計上採取適當措施，例如降低平台的高度、增加平台的滲透度、擴闊建築物之間的距離、劃定非建築用地以提供風道以改善通風，以及透過建築物與平台的定位來配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流；以及
- (l) 在分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分加入新的段落，以便更確切地反映規劃意向，容許靈活地略為放寬不同高度級別的建築物高度限制。

69. 城規會 決定不建議 順應申述的餘下部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 施加更嚴格的建築物高度管制會局限日後的發展／重建，不必要地損害進一步重建的誘因，並對個別土地擁有人的發展權造成負面影響。此外，減低建築物高度輪廓的建議未必可以改善市景或避免屏風效應；以及
- (b) 在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制，是當局為加強對發展／重建項目的規劃管制而採取的最初步驟。此舉不排除當局日後會在有充分理據支持下，施加地積比率限制。

申述編號 12 至 24

70. 經進一步商議後，城規會 決定順應申述的部分內容，從而：

- (a) 修訂高度級別如下：
  - 把電氣道兩旁和英皇道以北的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 110 米；
  - 把英皇道南面緊接的內陸地區和健康西街以東的內陸地區的最高建築物高度，由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 120 米；
  - 把英皇道南面緊接的地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 120 米；
  - 把英皇道以南的山麓地區的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 130 米；以及

- (b) 在分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分加入新的段落，以便更確切反映規劃意向，容許靈活地略為放寬不同高度級別的建築物高度限制。

71. 城規會決定不建議順應申述的餘下部分而對該圖作出修訂，理由如下：

施加更嚴格的建築物高度管制會局限日後的發展／重建，不必要地損害進一步重建的誘因，並對個別土地擁有人的發展權造成負面影響。此外，減低建築物高度輪廓的建議未必可以改善市景或避免屏風效應。

#### 申述編號 25

72. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，把英皇道以南的山麓地區(包括新東方臺)的最高建築物高度，由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 130 米，並對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應修訂。

73. 城規會決定不建議順應申述的餘下部分而對該圖作出修訂，理由如下：

把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米旨在避免現有市景受到過高或不協調的建築物所影響。當局已在滿足公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。

#### 申述編號 26

74. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局是在考慮多項因素包括現有高度輪廓、地區特色、城市設計考慮因素、通風情況和平衡公眾利益與發展權後，才訂定建築物的高度限制；

- (b) 放寬建築物高度限制至主水平基準上 152 米或 160 米的建議修訂，會使新建築物與毗連的現有建築物

形成突兀的高度對比，導致高聳建築物與四周不相協調；以及

- (c) 為提供彈性，以採納創新設計，以配合個別用地的特色，城規會可通過規劃許可制度，考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制。每宗申請將視乎個別情況考慮。

75. 會議於下午二時十五分休會午膳。

76. 會議於下午三時恢復進行。

77. 下列委員和秘書出席下午的會議：

楊立門先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳旭明先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

譚贛蘭女士

伍謝淑瑩女士

[陳偉明先生和陳炳煥先生於此時到達加入會議。]

### **議程項目 5**

**就第 3 組 - 申述編號 115 進行聆訊**

**(城規會文件第 8061 號)**

[會議以廣東話和英語進行。]

**簡介和提問部分**

78. 下列委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士	在雲景道擁有一個物業
規劃署署長	
黃澤恩博士	在蜆殼街擁有一個物業
梁剛銳先生	在雲景道萬德閣擁有一個物業
陳炳煥先生	在賽西湖大廈擁有一個物業
劉志宏博士	在寶馬山道擁有一個物業
杜本文博士	東區區議會議員，而當局曾於二零零七年七月十九日就分區計劃大綱圖的修訂項目徵詢東區區議會轄下工務建設及發展委員會的意見
劉月容博士	申述編號 R1 的申述人，大致上支持擬議修訂
陳華裕先生	北角街坊會成員

79. 由於有關委員所擁有物業的地點並非直接涉及這宗申述，而陳華裕先生所涉的利益疏隔，委員同意他們可以留席。委員備悉杜本文博士已就無法出席下午的會議致歉，而劉志宏博士和劉月容博士已就無法出席會議致歉。

80. 下列規劃署代表和顧問於此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
陳婉薇女士	規劃署高級城市規劃師／港島
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師／特別職務
梁瑋文先生	規劃署城市規劃助理
李珈茵女士	沛然環境評估工程顧問有限公司

81. 申述人下列的代表亦獲邀出席會議：

李禮賢先生  
馮志雄博士  
司馬文先生

82. 主席歡迎各與會人士，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請區潔英女士向委員簡介這宗申述的背景。

83. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申述和意見的內容——申述編號 15 由共創我們的海港區提交，並由領賢規劃顧問有限公司代表。申述人反對當局沒有對北角分區計劃大綱圖作出修訂，為油街「綜合發展區」地帶施加建築物高度限制；並且沒有更改申請地點的用途地帶，以反映規劃大綱內有關「綜合發展區」用地的經修訂發展參數。這份申述有兩份相關意見。意見編號 1 反對申述人提出建築物高度限制的修訂；而意見編號 2 則建議把油街的「綜合發展區」用地繼續空置不作發展，讓空氣更流通；
- (b) 申述所持理據和申述人的建議撮載於文件第 2.4 至 2.14 段。申述人提出兩個方案：首選方案 1 一把申述地點改劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」註明「歷史建築物」地帶；或方案 2 一把有關地點改劃為「休憩用地」、「商業／住宅」地帶和「政府、機構或社區」註明「歷史建築物」地帶。提意見人的意見撮載於文件第 2.15 和 2.16 段；
- (c) 背景——有關申述的背景詳載於文件第 3 段。區女士表示，申述人於二零零八年四月二十八日致函城規會秘書，要求提供補充資料。秘書於二零零八年五月五日告知申述人，北角政府合署的規劃署規劃資料查詢處備有相關資料，供公眾查閱。這些資料包括關於北角分區計劃大綱圖內擬議建築物高度限制的都會規劃小組委員會文件和會議記錄；以及供委員考慮申述的資料文件(包括相關空氣流通評估和視覺評估)。委員在考慮經修訂的規劃大綱時，有關油街「綜合發展區」用地的規劃大綱和相關的空氣流通評估已載入相關的都會規劃小組委員會／城規會文件內。對於有建議以兩個圖像來顯示規劃大綱所准許的「綜合發展區」項目對景觀的影響，以及申述人提出用作休憩用地的方案 1 的影響時，區女士表示，油街地盤示意計劃的電腦合成照片已包括在關於經修訂規劃大綱的相關都會規劃小組委員會

文件內，而當局沒有準備以圖像顯示申述人的方案 1，原因是假定「綜合發展區」地帶純粹作休憩用地並不合理。區女士也向委員簡述北角區所提供的休憩用地，指出已規劃鄰舍休憩用地有 5.69 公頃不足，但可以地區休憩用地過剩的 10.2 公頃所補足。休憩用地的供應已包括前北角邨地盤和油街日後發展將提供的休憩用地，以及中環灣仔繞道所提供的休憩用地；

[簡松年先生於此時返回會議席上。]

- (d) 規劃署的意見——規劃署不支持順應申述而對分區計劃大綱圖作出任何修訂，有關規劃考慮因素和對申述人的建議的評估詳載於文件第 4 段。分區計劃大綱圖現時的修訂項目不涉及更改申述地點的用途地帶，因此申述人建議把部分用地改劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶；以及在「政府、機構或社區」地帶加上註明，等同申請修訂用途地帶。有關申述人的首選方案 1，考慮到空氣流通評估報告的結果，規劃大綱的設計概念已適當地平衡發展和公眾休憩用地的供應。北角的整體休憩用地供應足夠，無須把大部分的申述地點改劃為「休憩用地」。當局可考慮把二級歷史建築物保留在現時的「政府、機構或社區」地帶內，以活化再用。至於方案 2，由於有關地點毗鄰東區走廊，備受嚴重的噪音和空氣污染影響，環境保護署不支持申述人提出把該用地改劃為「商業／住宅」地帶的建議。在「綜合發展區」區劃下，城規會可透過呈交總綱發展藍圖，妥善管制該塊用地日後的發展。

84. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述。

85. 李禮賢先生借助一些圖則，陳述以下要點：

- (a) 申述是基於公眾利益而提出反對，希望為未來一代在北角提供一個可長期持續發展的環境；

- (b) 提出反對是基於以下原因：有關用地沒有施加建築物高度限制；北角的休憩用地供應不足；在發展最稠密地區增加人口和發展密度；阻擋通風空隙；以及「綜合發展區」項目對景觀造成的負面影響；
- (c) 規劃署並無就他們的首選方案 1(即作公眾休憩用地)的景觀和通風影響提供資料。規劃署也沒有向城規會提供足夠資料，以便城規會考慮有關申述；
- (d) 當局為黃竹坑商業區施加建築物高度限制時，是先進行公眾諮詢，才向城規會提交對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，但這次的做法卻相反。為北角分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時，缺乏透明度和公眾諮詢。受建築物高度限制影響的人士不明白背後的理據，而都會規劃小組委員會的文件和會議記錄要到開會前一個星期才可供查閱；
- (e) 這宗申述是關於《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/20》。城規會在考慮這宗申述時，不應把《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/21》所提供的休憩用地計算在內，原因是《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/21》涉及兩宗司法覆核個案；
- (f) 規劃大綱並非《城市規劃條例》下所規定的法定文件。規劃大綱與分區計劃大綱圖的《註釋》內就油街地盤所訂定的發展參數，並不一致。在分區計劃大綱圖和規劃大綱內，只有可作辦公室用途的最大總樓面面積是相同的；
- (g) 當局在分區計劃大綱圖的整個規劃區所採用的方法必須一致。所涉用地是北角分區計劃大綱圖內唯一沒有施加建築物高度限制的地點。注意到有數塊其他用地的用途地帶已進行檢討和修訂為修訂項目 C、D 及 E 項，所涉用地的土地用途也應予以檢討；以及
- (h) 雖然「綜合發展區」項目擬採用梯級式高度輪廓，但從海港眺望，仍會產生屏風效應。

86. 馮志雄博士借助一些圖則，陳述以下要點：

- (a) 油街地盤的空氣流通評估報告有謬誤；
- (b) 空氣流通評估旨在確保日後的發展不會令現有的空氣流通情況惡化。在進行比較時，應以現時的情況為基線，而不是一些其他預設發展方案；
- (c) 油街的空氣流通評估以根據原訂賣地條件所准許的發展參數而構思的計劃為基線，並與一個發展密度較低的方案比較，是不正確的。當局應把用地內有低矮建築物的現況與根據規劃大綱所准許的日後發展的通風效果，作出比較；
- (d) 北角現時的空氣流通情況很差，尤以天后區為甚。空氣流通評估應有助改善情況，而非使之惡化；
- (e) 由於建築物的高度和闊度比例過大，空氣流通評估內聲稱梯級式高度輪廓可造成的下洗氣流效果，在北角區不會出現；以及
- (f) 油街地盤是北角沿海用地唯一、也是最後的空隙。擬議發展會阻礙風滲透進炮台山區。

87. 司馬文先生借助投影片作出簡報，陳述以下要點：

- (a) 油街地盤的擬議發展會增加北角的發展密度，應全面評估其影響。
- (b) 北角的鄰舍休憩用地短缺 5.69 公頃。雖然港島規劃專員表示，考慮到鄰舍休憩用地和地區休憩用地的供應，整體休憩用地將會過剩 4.51 公頃，惟有關數字包括維多利亞公園所佔的 19.05 公頃。由於維多利亞公園的用途是全港性的，他質疑應否把它列為地區休憩用地。此外，有關中環灣仔繞道的休憩用地供應並非在申述所指的分區計劃大綱圖內。另約有 4.58 公頃的鄰舍休憩用地位於市民大眾不能到達的私人發展內，因此不應計算在內；

- (c) 北角的休憩用地供應並不理想。很多休憩用地面積細小，而且遠離北角主要人口集中的地方。油街地盤應用作公眾休憩用地，因為該塊用地是沿海地區最後一個可容許新鮮空氣進入北角內陸地區的空隙；
- (d) 政府並無財政和人口壓力出售該塊用地；以及
- (e) 發展「綜合發展區」用地，北角居民會在空氣質素、健康和環境方面付上高昂的機會成本。城規會應作出平衡各方的決定。

88. 一名成員詢問，由於油街地盤向內陸一面的麗東酒店已屬高樓大廈，空氣如何流經油街地盤到炮台山範圍。

89. 馮博士回答說，麗東酒店以東的現有建築物只有約五至六層高，新鮮空氣可經由這個空隙流往內陸地區。主席詢問申述人是否假設有關的低矮建築物不會重建為較高的建築物。馮博士回答說，所有重建項目均不可影響目前的空氣流通情況。

90. 主席問及是否有若干資料未有提交城規會考慮。區女士回應說，她在借助投影片作出陳述時，已表示所有有關資料已提交成員考慮。至於當局沒有繪製圖像，以比較規劃大綱所准許的「綜合發展區」項目與申述人提出的方案 1 對景觀的影響，是由於假設「綜合發展區」用地純粹作休憩用地用途是不合理的。就算必須就方案 1 繪製圖像，亦應由申述人提供。她補充說，發展油街地盤的電腦合成照片已載於都會規劃小組委員會文件中，以供成員在二零零七年八月考慮經修訂的規劃大綱，而有關資料亦已載於城規會文件第 8059 號的圖 H-7 內。

91. 區女士續提出以下要點：

- (a) 把中環至灣仔繞道於海旁的擬議休憩用地計入北角區所提供的休憩用地，旨在反映長遠的規劃意向。維多利亞公園在北角發展大綱圖上一直劃為地區休憩用地；

- (b) 鄰舍休憩用地並不一定是公眾休憩用地。根據《香港規劃標準與準則》，私人發展項目所提供的鄰舍休憩用地是供個別發展項目的居民使用的，因此在計算整體供應量時必須計入有關用地；
- (c) 有關明園西街明德苑的用途地帶修訂(修訂項目D)，是落實都會規劃小組委員會就改劃地帶申請所作的決定；

[杜德俊教授於此時離席。]

- (d) 雖然油街地盤的空氣流通評估並無採用現時情況作為基線，空氣流通評估就整個北角分區計劃大綱圖進行的風洞測試，把現時情況(包括油街地盤)與規劃方案作出比較，結果顯示油街地盤周圍的風速比率並無太大分別。就整個北角分區計劃大綱圖進行的空氣流通評估確定了五個問題地方，但油街地盤並非其中之一。在油街地盤的空氣流通評估報告中，露天長廊的風速比率為 0.2，而全部三個發展方案的區內風速比率，約為 0.18 至 0.19，顯示即使發展「綜合發展區」，風速比率的差別不大；
- (e) 當局採納現時油街地盤的發展計劃，是由於該計劃提供較多休憩用地、較寬闊的通風廊及景觀廊，而地積比率亦較低。在決定適當的發展方案時，空氣流通評估是考慮因素之一，但並非唯一的考慮因素。

92. 馮博士表示，在油街地盤的空氣流通評估中，油街長廊區的風速比率為 0.2，而這個比率較低，是受高樓大廈阻擋所致。在整個北角分區計劃大綱圖的空氣流通評估(風洞測試)中，海旁近維多利亞公園的平均風速比率為 0.291。李珈茵女士澄清，所提及的數字分別是油街及維多利亞公園的風速比率，兩者環境不同。馮博士表示，如長廊後面沒有建築物，長廊的平均風速比率會遠超於 0.2，並接近 0.3。他補充說，任何沿海發展均會影響內陸地區的空氣流通。城規會必須探討其他方案，並物色最佳的解決方法，以作出平衡的決定。

93. 由於申述人的代表簡報完畢，而委員無進一步提出問題，主席告知他們就申述進行的聆訊程序已結束，城規會將在他們離席後就申述進行商議，並在適當時間通知申述人有關城規會的決定。主席多謝申述人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

94. 一名委員認為，休憩用地的空氣流通情況明顯較發展用地為佳，然而，這些論據頗為學術性和不切實際，因為油街地盤一直以來都是預留作發展用途。另一名委員表示，根據港島規劃專員所說，即使在油街「綜合發展區」的地盤進行發展，空氣流通情況的分別不大。

95. 一名委員表示，油街地盤是先前申請修訂地帶區劃的所涉地點，並因此修訂規劃大綱，把發展密度降低，而委員已詳細考慮在先前的會議上所提出的事宜。把土地用作休憩用地固然理想，但城規會必須在經濟發展與社區需要之間取得平衡。油街「綜合發展區」地帶的經修訂規劃大綱較原來的大綱已有所改善。

96. 另一名委員指出，問題癥結在於缺乏以空氣流通情況來決定發展建議是否可予接納的基準。

97. 秘書應主席所請，扼要重述油街地盤的規劃歷史。她表示，油街地盤的空氣流通評估報告是以根據先前分區計劃大綱圖和賣地條件(整體總樓面面積約為 123 000 平方米)所准許的原來計劃為基線。為進行風洞測試，另行發展兩個發展密度較低和不同布局設計的替代計劃，而所採納的計劃已建議設三道通風廊。如投得用地的人士擬偏離規劃大綱內所訂明的設計要求，便須進行空氣流通評估，以證明替代布局可予接納。她補充說，一如港島規劃專員所指出，為整份北角分區計劃大綱圖而進行的全區空氣流通評估已把現時情況與規劃方案作一比較，結果顯示，對油街地盤周圍的空氣流通情況的影響分別不大。

98. 主席表示，由於城規會上午在考慮第 1 組申述時決定把英皇道以北臨海用地的建築物高度限制，由主水平基準上 120

米降低至主水平基準上 110 米，因此，規劃大綱內訂明油街「綜合發展區」地盤東南部分的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，也應相應降低。

99. 伍謝淑瑩女士表示，在北角分區計劃大綱圖的製圖程序完成後，便會向都會規劃小組委員會提交文件，把規劃大綱作出相應修訂。

100. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述的內容而建議對圖則作出任何修訂，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」用地位於海旁顯眼地點，而且受各項關於環境和交通方面的發展限制所規限。「綜合發展區」地帶的區劃會考慮到這些發展限制，確保發展的組合、規模、設計和布局有全面的規劃和適當的規劃管制。城規會所通過的規劃大綱，為在「綜合發展區」區劃下所須提交的總綱發展藍圖，提供擬備指引。如欲偏離規劃大綱所訂定的發展參數，須獲城規會批准。把申述地點的北部規劃為「綜合發展區」地帶是適當的；
- (b) 就整個北角規劃區而言，合共提供的休憩用地將多於所需。因此無須按建議把部分申述地點改劃為「休憩用地」；
- (c) 申述地點南部的歷史建築物為政府所擁有。當局可考慮把有關建築物保留在「政府、機構或社區」地帶內，以活化再用，但該用地的長遠用途尚未定案。在確定長遠用途之前，目前把該用地劃為「政府、機構或社區」地帶是適當的，因為可容許當局靈活探討活化再用的可行方案；以及
- (d) 待有關歷史建築物的長遠用途定案後，就申述地點所作的適當地帶區修訂，會收納於分區計劃大綱圖內。由於預定的休憩用地在「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地是經常准許的用途，因此沒有迫切需要改變申述地點南部的用途地帶。

[譚贛蘭女士於此時離席，鄭心怡女士返回會議席上，陳華裕先生則於此時暫時離席。]

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K 7/85

在劃為「住宅(乙類)」地帶的何文田

太子道西 268B 號(九龍內地段第 2135 號 A 分段第 5 小分段)

H 座地下開設學校(補習學校)

(城規會文件第 8095 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

101. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和申請人的代表金民傑先生此時獲邀出席會議。

102. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡介覆核聆訊的程序。主席繼而請余賜堅先生向委員簡介申請。

103. 余賜堅先生借助投影片作出簡報，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可開設一所學校(補習學校)，申請處所的用地坐落在「住宅(乙類)」地帶內；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零零七年十一月二日拒絕申請的理由，載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交了書面申述，主要理據撮錄於文件第 3 段；

- (d) 政府部門的意見——警務處處長不支持這宗申請，因為附近一帶的交通比較繁忙；
- (e) 公眾的意見——當局接獲五份公眾意見(提意見人包括一名九龍城區議員、鄰近一項發展的業主立案法團和所涉發展的居民)，表示基於滋擾、交通和保安理由反對申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 8.1 段所述理由不支持申請。有關補習學校不符合城規會規劃指引編號 40(擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請)，因為申請人沒有提交足夠資料，證明補習學校在沒有獨立專用通道的情況下，不會對現有住宅處所造成滋擾；再者，批准這宗申請，會為沒有直接獨立通道由公用道路前往的同類申請立下不良先例。

104. 主席繼而請申請人的代表作出陳述。金民傑先生提出下列要點：

- (a) 區內的滋擾並非因其補習學校的運作造成，而是主要由其他商業用途造成，例如地產代理商、髮型屋、芭蕾舞學校和其他核准開設的補習學校；
- (b) 同區的家庭傭工和父母陪同學生上課，該校已要求他們不要在樓宇範圍內等候學生，因此不會阻塞後巷；
- (c) 補習學校以小組形式上課，星期日和公眾假期休息；
- (d) 他已採取多項措施來改善樓宇的保安、安全、清潔和環境。招牌的燈飾在晚上九時後會關掉，以免對附近居民造成滋擾；
- (e) 他們現利用太子道西 268 號後巷作為通道。如有需要，可於太子道西 270 號另闢通道；

- (f) 太子道西 270 號一所藝術學校和一間錄音室在沒有得到規劃許可的情況下經營。區內補習學校有市場需求；以及
- (g) 補習學校是小規模的家庭業務，他已盡量遵守政府的規定，城規會應從寬考慮申請。

105. 委員的提問撮錄如下：

- (a) 太子道西 268 號的樓宇有多少樓層和單位；
- (b) 太子道西 268C 號和 270 號的補習學校有否獲批給規劃許可；
- (c) 補習學校可容納多少學生；
- (d) 連接申請處後的後巷是否車輛通道；以及
- (e) 規定補習學校設有獨立通道的安全考慮是甚麼。

[梁廣灝先生此時離席。]

106. 余賜堅先生在回應時提出下列要點：

- (a) 在太子道西 268C 號和 270 號的兩所補習學校，先前已獲都會規劃小組委員會批准，兩者均設有獨立通道直達公用道路；
- (b) 屋宇署表示，該後巷只供行人使用，是同一幢樓宇的居民共同使用；以及
- (c) 城規會規劃指引訂明，補習學校必須設有只通往補習學校的獨立通道，盡量減少對同一樓宇的居民造成滋擾。

107. 金民傑先生提出下列要點：

- (a) 太子道西 268 號現有樓宇樓高三層，共有 12 個單位；
- (b) 區內有一所獲批准的補習學校沒有通道直達公用道路，太子道西 268C 號的藝術學校則在沒有取得規劃許可的情況下經營；
- (c) 補習學校有三間課室，預計平日容納 40 名學生，星期六則為 50 名，但實際人數較預計人數少。每間課室每節時間(約 1 小時至 1.5 小時)通常只約有兩至三名學生和一名導師；以及
- (d) 沒有學校活動須在後巷進行，學生不會在該處逗留。

108. 由於申請人的代表沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

109. 一名委員說，補習學校與有關樓宇共用同一通道，會對該幢樓宇其他居民造成滋擾。委員同意並認為，這宗申請沒有充分理由支持，亦不符合城規會規劃指引的規定。

110. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 補習學校不符合有關「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引，因為申請人沒有提交足夠資料，證明補習學校在沒有獨立專用通道通往公用道路的情況下，不會對同一發展項目的現有住宅處所造成滋擾；以及

- (b) 這宗申請是在住宅樓宇開設補習學校，但沒有獨立通道由公用道路通往申請處所。批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。

[陳旭明先生此時離席。]

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/550

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗八鄉第 111 約地段第 2018 號 B 分段第 2 小分段(部分)及  
第 2018 號 C 分段第 1 小分段 B 段(部分)

闢設臨時宗教機構(會堂)(為期三年)

(城規會文件第 8100 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

111. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議。

Raghbi Syed Jamil

M. Javed Shahab

Ghulam Mustafa

112. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請。

113. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在「鄉村式發展」地帶闢設臨時宗教機構(會堂)(為期三年)；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年一月十八日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 由申請人提交的申述書及主要理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門並不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，渠務署則要求附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交排水建議和落實提供排水設施。當民政事務局局長處理涉及將申請地點作相同用途的先前申請時，曾表示申請人既不是慈善團體，亦非真正的宗教機構，故未能根據政策就尋找合適地點作宗教機構用途提供協助；
- (e) 公眾意見——接獲三份由橫台山羅屋村村代表和元朗區議員提交的公眾意見書，內容表示強烈反對這宗申請，所持理由與滋擾、通道和保安事宜有關；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持申請，理由詳載於相關文件第 8.1 段。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水情況造成不良影響。

114. 主席繼而邀請申請人代表作出簡介。Raghbi Syed Jamil 先生陳述下列要點：

- (a) 回教徒須履行宗教義務。該會堂自二零零零年啓用以來一直為回教社區提供服務，有助降低青少年犯罪率；
- (b) 申請人向一名村代表租用申請地點。會堂最初啓用的數年，村民並無提出反對；
- (c) 反對設立會堂涉及種族歧視。政府部門並沒有就申請提出反對；

- (d) 只要覓得合適地點，他們願意遷出。他們希望城規會協助在附近尋找合適地點，以解決問題；以及
- (e) 應批給屬臨時性質的短期規劃許可，以給予他們時間把會堂遷往別處。他們確保會履行規劃許可附帶條件。

115. 委員提出的問題撮錄如下：

- (a) 現行租約的情況如何，該租約有沒有終止條款；
- (b) 得悉會堂自二零零零年起已在未獲規劃許可的情況下設於該處，當局有否採取執行管制行動；
- (c) 規劃署能否協助申請人尋找另一個地點；
- (d) 申請人曾否嘗試尋找另一個地點；以及
- (e) 申請人曾否考慮遷往元朗市內的商業樓宇。

116. 蘇應亮先生回應時陳述下列要點：

- (a) 倘申請人取得民政事務局在政策上的支持，則規劃署會協助申請人尋找另一個合適地點。倘申請人未能取得支持，規劃署會向申請人提供區內可用的「政府、機構或社區」用地資料；以及
- (b) 申請地點先前涉及一宗執行管制行動個案。土地擁有人於二零零六年十二月被定罪和罰款。有關崇拜場所已於二零零七年終止運作，但現時仍用作會堂。當局已密切監察申請地點，以便採取進一步執行管制行動。

117. Raghbi Syed Jamil 陳述下列要點：

- (a) 租約於二零零七年續期，有效期至二零一零年三月三十一日。租約設有終止條款；

- (b) 他們曾嘗試透過區內物業代理，尋找另一個地點搬遷，但並無合適地點。他們擔心其他村民亦會提出類似反對；以及
- (c) 倘把元朗市內的商業處所作會堂用途，面積過小，而且距離太遠。八鄉地區內的合適用地通常租出作各種露天貯物用途。

118. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和屯門及元朗規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

119. 數名委員對這宗申請表示同情，但認為不應支持這宗申請，因為不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

120. 主席要求規劃署協助申請人尋找合適的「政府、機構或社區」用地。

121. 伍謝淑瑩女士表示，由於申請人堅持將會堂設於八鄉郊區，要為申請人尋找合適用地，相當困難。規劃署會盡力協助申請人。

122. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內並無提出充分理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 並沒有資料以證明有關發展不會對附近地區的排水情況造成不良影響。

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/221

在劃為「農業」地帶的元朗

黃泥墩村第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)及第 1815 號 A 分段至 D 分段及 E 分段至 J 分段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時室外迷你電單車賽車場(附設燒烤場)(為期三年)  
(城規會文件第 8102 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

123. 劉志宏博士就此議程申報利益，因為他近期與這宗申請的顧問有業務往來。委員得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

124. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

梁業鴻先生

林添傑先生

俞有章先生

俞有發先生

區宇欣女士

125 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請。

126. 蘇先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在「農業」地帶闢設臨時室外迷你電單車賽車場(附設燒烤場)(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年一月十八日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人沒有提交申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點 100 米範圍內有易受影響的用途。運輸署認為倘批准這宗個案，會立下不良先例。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (e) 公眾意見——在根據第 16 條提出申請的階段，接獲一份由區內人士以環境為理由而提出的反對。在根據第 17 條提出覆核申請的法定公眾查閱期內，並無接獲任何公眾意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 7.1 段。有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對環境和交通造成不良影響，以及倘批准這宗申請，會立下不良先例。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

127. 主席繼而邀請申請人代表作出簡介。梁業鴻先生以投影片作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 天水圍馮家圍現時有一個迷你電單車賽車場。迷你電單車活動在元朗十分受歡迎；

- (b) 在申請地點 100 米範圍內的易受影響用途是三幢臨時構築物，現時作貨倉、工人休息室及儲物用途；
- (c) 環境保護署並不反對這宗申請。他們只表示附近有易受影響用途。迷你電單車賽車場只會由申請人及其朋友使用作私人康樂用途，不會在申請地點維修及保養迷你電單車；
- (d) 雖然漁農自然護理署不支持這宗申請，但申請地點並不適宜作農業用途，因為該處已鋪築路面，而且沒有食水供應；
- (e) 即使批准這宗申請，亦不會立下不良先例，以致對交通造成不良影響，因為賽車場是供黃泥墩村人士使用的私人設施，使用人數不超過 15 人；
- (f) 由天水圍前區議員以區內人士身分提出的反對，村民認為並無理據支持；以及
- (g) 應從寬考慮這宗申請。

[梁剛銳先生此時返回議席，而黃澤恩博士則於此時暫時離席。]

128. 主席詢問有關設施是否只作私人用途，以及會否以商業形式向公眾開放。

129. 梁業鴻先生證實那是村民專用的私人設施。

130. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署屯門及元朗規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

131. 主席表示可以從寬考慮這宗申請，因為申請所涉用途是私人康樂用途，而漁農自然護理署及環境保護署並無就申請提

出反對。倘按申請人的建議，把有關發展的作業時間限於週末上午十時至下午六時，則可把對居民造成的滋擾減至最低。

132. 一名委員表示同意，並提出可就這宗申請批給為期一年的許可，以便監察情況。

133. 主席補充說，可附加規劃許可附帶條件，以確保有關設施不會以商業或會所形式向公眾開放。

134. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期12個月，至二零零九年五月十六日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，按申請人的建議，作業時間只限於週末(即星期六、星期日及公眾假期)上午十時至下午六時；
- (b) 在規劃許可有效期內，按申請人的建議，平日不得在申請地點內作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，作業用途不得向公眾開放，或以商業或會所形式進行；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，按申請人的建議，不得在申請地點維修迷你電單車及／或進行其他任何類別的維修、安裝、保養、拆卸及工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月十六日或之前)根據建議提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月十六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月十六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年八月十六日或之前)提交消防裝置及緊急車輛通道建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年十一月十六日或之前)根據建議提供消防裝置及緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

135. 城規會亦決定告知申請人下列事宜：

- (a) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須事先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決任何與發展有關的土地問題；
- (d) 批給有效期較短的規劃許可(為期 12 個月)及較短的規劃許可履行期限，以便監察有關情況及規劃許可附帶條件的履行情況；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府契約批出的舊批農地。倘事先未有獲得元朗地政處許可，不得搭建任何構築物。他最近進行實地視察時，發現申請地點有些違例構築物，包括一些改裝貨櫃。此外，申請地點內的政府土地亦在未獲元朗地政處事先批准的情況下被佔用。就此，元朗地政處保留對違例情況採取強制執行／管制行動的權利。此外，現時佔用的土地與申請所涉的土地不符。因此，申請人須就差異作出澄清。申請人亦須申請短期豁免書／短期租約，以便把違例構築物納入法定管制。倘元朗地政處未有接獲短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例情況仍然持續，元朗地政處會考慮向註冊擁有人採取強制執行／管制行動；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並按情況向有關地政及維修保養部門澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養連接申請地點和公庵路的車輛通道；

- (h) 採用由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據申請地點的擬議布局，電單車賽道已臨近申請地點的界線。因此，申請人建議在邊緣栽種樹木和灌木，並不可行。建議把所有建築部分及構築物由申請地點的界線向後移最少一米，以便進行環境美化及安裝排水設施。美化環境計劃的植物附表應列明灌木的品種。電單車賽道旁的位置應考慮種植樹形較直的樹木(例如白千層)；
- (j) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到整體建築圖則後制定。此外，在申請地點提供的緊急車輛通道，應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。此外，得悉申請地點擬用作迷你電單車賽車場，倘儲存《危險品條例》(第 295 章)列為危險品的物品／物料超過豁免數量，便須申請危險品牌照。因此，有需要時，申請人／申請地點的經營者應就有關處所申領牌照作上述用途的事宜，徵詢消防處危險品課的意見；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即上述處所現時並無食水供應。為向發展供水，申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (l) 留意食物及環境衛生署署長的意見，即倘處所涉及食物業，則必須獲食物及環境衛生署另行發出的牌照；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物

條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須(包括搭建臨時構築物)提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (n) 留意機電工程署署長的意見，即迷你電單車屬於須根據《道路交通條例》(第 374 章)接受規管的汽車，以及第 374 章適用於「道路」的相關條文亦適用於「私家路」。

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/523

擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗厦村鰲磡沙的政府土地  
關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(為期三年)  
(城規會文件第 8099 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 申報利益

136. 這宗申請由和記電話有限公司提交。該公司是長江實業(集團)有限公司的附屬公司。黃澤恩博士及方和先生近期與長江實業(集團)有限公司有業務往來，故就此議項申報利益。委員得悉黃澤恩博士已暫時離席，而方和先生則已就未能出席下午的會議致歉。

### 簡介和提問部分

137. 主席表示，申請人已就覆核聆訊的日期獲給予足夠通知，但申請人表示不會出席會議。委員同意在申請人缺席的情況下繼續進行聆訊。

138. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

139. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請。

140. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在「海岸保護區」地帶關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年一月十八日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 由申請人提交的資料及主要理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——從電訊的角度而言，電訊管理局總監支持這宗申請；
- (e) 公眾意見——接獲一份由白泥村村代表提交的公眾意見書(夾附一份白泥村村民的簽署)，內容以造成滋擾及影響健康為理由表示強烈反對這宗申請。最接近的民居距離申請地點約 10 米；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持申請，理由載於相關文件第 8.1 段。有關發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，亦沒有提供足夠資料，以支持把有關發展設於「海岸保護區」地帶。倘批准這宗申請，會立下不良先例。

141. 一名委員詢問倘駁回這宗申請，會否影響該區的電訊服務。

142. 蘇應亮先生表示，該無線電發射站自一九九九年已開始運作。倘這宗申請被駁回，可能對該區的電訊服務造成一定影響。公眾就無線電發射站提出的意見不一。倘這宗申請被駁回，申請人可在該區另覓地點，繼續提供服務。

143. 另一名委員詢問，附近其他無線電發射站是否已獲批給規劃許可。

144. 蘇應亮先生回應說，那些無線電發射站並未獲批給規劃許可。此外，他表示小組委員會將於短期內考慮另一宗有關把附近土地作相同用途的規劃申請。

145. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議，他於此時離席。

#### 商議部分

146. 一名委員得悉，無線電發射站的天線有相當高度(15米)，特別是從深灣道觀看。應把無線電發射站遷入內陸，以盡量減少對視覺效果造成的不良影響。主席要求規劃署聯絡申請人，以便另覓地點。

147. 委員認為有關發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，並無充分理據支持把發展設於有關位置。

148. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，該地帶不宜進行發展；
- (b) 並無提供足夠資料，作為在「海岸保護區」地帶進行該發展項目的理據；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內環境質素普遍下降。

[黃澤恩博士此時返回議席。]

## 議程項目 10

[公開會議]

要求延期進行聆訊

考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》的申述和意見  
(城規會文件第 8107 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

149. 秘書報告說，城規會於二零零八年四月二十五日決定一併考慮所有申述和意見，並預定於二零零八年五月三十日舉行會議。秘書處已於二零零八年四月二十九日將聆訊安排和日期告知所有申述人和提意見人。二零零八年五月六日，申述人編號 12 的代表致函城規會秘書，要求城規會將對申述和意見的聆訊延期至二零零八年六月二十七日。該名代表聲稱，申述的主要專家發言人 Ruy Barretto 先生於二零零八年五月三十日須為一宗案件到高等法院出庭，該案件已排期多時。

150. 秘書表示，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)與這項要求有關。城規會在考慮延期要求時，須顧及所有相關因素，特別是(a)有沒有合理理由支持要求；(b)建議是否把日期無限期押後；以及(c)所涉各方的權利和利益是否會受影響。

151. 她表示，須為一宗案件到高等法院出庭，是否屬於要求延期聆訊的合理理由，是交由城規會考慮的。她補充說，建議並非把日期無限期押後。倘城規會同意有關要求，則須徵求其他申述人和提意見人的同意，以確保他們的權利和利益不會受

影響。倘申述人和提意見人不同意延期，聆訊將按原定安排於二零零八年五月三十日進行。

152. 兩名委員表示，延期將影響準備於二零零八年五月三十日出席聆訊的申述人和提意見人，對他們並不公平。

153. 另一名委員對申述人提出的延期理由有所保留，但同意有需要在方便所涉各方的安排上，作出平衡。

154. 經討論後，城規會接納將聆訊延期至二零零八年六月二十七日的要求，但條件是另外 12 名申述人和 46 名提意見人須全部同意有關安排。倘未能取得他們同意，聆訊將按原定安排於二零零八年五月三十日進行。

155. 申述人編號 12 的代表 I.T. Brownlee 先生此時應邀出席會議。

156. 主席告知 I.T. Brownlee 先生城規會就要求所作的決定。

157. Brownlee 先生表示，申述人 Ruy Barretto 先生曾就申述地點進行研究，是有關申述的主要專家發言人。倘申述人無法出席聆訊，將會很失望，而且對他亦不公平。Brownlee 先生補充說，延期約一個月並不會阻延根據《城市規劃條例》擬備圖則的程序。

158. 由於 Brownlee 先生沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席多謝 Brownlee 先生出席會議，他於此時離席。

## **議程項目 11**

[公開會議]

有關考慮《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》

的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8103 號)

---

[會議以廣東話進行。]

159. 秘書報告說，陳旭明先生和葉天養先生就此議項申報利益，因為他們分別在何文田山道和常盛街擁有物業。由於此議項屬於程序事項，委員同意他們可以繼續參加會議。委員得悉陳旭明先生已經離席。

160. 秘書報告說，二零零八年一月十八日，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。共接獲 17 份申述和 189 份公眾意見。

161. 由於公眾普遍相當關注何文田地區的建築物高度限制，建議由城規會全體委員在例會考慮申述和意見。由於部分申述性質相似，建議將申述聆訊分為下列三組：

#### 第一組

- (a) 一併聆訊就修訂項目 A 而提出的申述和意見，內容是有關加入建築物高度限制的一般意見(申述編號 TPB/R/S/K7/19-1 和相關意見編號 TPB/R/S/K7/19-C185 至 C188；以及申述編號 TPB/R/S/K7/19-2 至 4 和相關意見編號 TPB/R/S/K7/19-C189)，以及有關為四個劃為「住宅(乙類)」地帶的指定地點訂定的建築物高度限制(申述編號 TPB/R/S/K7/19-5 至 7 和相關意見編號 TPB/R/S/K7/19-C189)；

#### 第二組

- (b) 一併聆訊就修訂項目 A 而提出的申述和意見，內容是有關為五個劃為「政府、機構或社區」地帶的指定地點訂定的建築物高度限制，包括一塊電力支站用地(同樣涉及申述編號 TPB/R/S/K7/19-7 和相關意見編號 TPB/R/S/K7/19-C189)及四塊學校用地(申述編號 TPB/R/S/K7/19-8 至 15 和相關意見

編號 TPB/R/S/K7/19-C189；以及只就申述編號 TPB/R/S/K7/19-9 提出的意見編號 TPB/R/S/K7/19-C1 至 C184)；以及

### 第三組

- (c) 一併聆訊就修訂項目 B 而提出的申述和意見，內容是有關一塊由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶的用地的用途(申述編號 TPB/R/S/K7/19-16 及 17 和相關意見編號 TPB/R/S/K7/19-C185 至 C188)。

162. 秘書表示，預定於二零零八年七月十一日由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮申述。

163. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段建議的方式考慮申述和意見。

## 議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8104 號)

---

[會議以廣東話進行。]

164. 秘書報告說，二零零八年一月十八日，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。共接獲 23 份申述和 6 份公眾意見。

165. 由於公眾普遍相當關注馬頭角地區建築物高度限制的事宜，建議由城規會全體委員在例會考慮申述和意見。由於部分申述性質相似，建議將申述聆訊分為下列兩組：

第一組

- (a) 一併聆訊就整體建築物高度輪廓而提出的申述和意見(申述編號 TPB/R/S/K10/19-1 至 16 和相關意見編號 TPB/R/S/K10/19-C2 至 C6；以及申述編號 TPB/R/S/K10/19-23)；以及由個別私人土地擁有人提交的申述和意見，內容是有關指定「住宅(甲類)2」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度限制(申述編號 TPB/R/S/K10/19-17 及 18 和相關意見編號 TPB/R/S/K10/19-C6；以及申述編號 TPB/R/S/K10/19-22 和相關意見編號 TPB/R/S/K10/19-C1 及 C6)；以及

第二組

- (b) 一併聆訊就馬頭角地區指定「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用地」註明「商業發展連公眾停車場」地帶的建築物高度限制而提出的申述和意見(申述編號 TPB/R/S/K10/19-19 至 21 和相關意見編號 TPB/R/S/K10/19-C6)。

166. 秘書表示，預定於二零零八年七月十一日由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮申述。

167. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段建議的方式考慮申述和意見。

**議程項目 13**

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》  
的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8105 號)

---

[會議以廣東話進行。]

168. 秘書報告說，二零零八年一月十八日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》(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。共接獲50份申述和385份公眾意見。

169. 由於圖則收納的修訂主要關於為黃泥涌地區加入建築物高度限制，公眾和區內人士廣泛關注此事，建議由城規會全體委員在例會考慮申述和意見。由於部分申述性質相似，建議將申述聆訊分為下列三組：

*第一組*

- (a) 一併聆訊38份申述(編號1至37及50)和七份相關意見(編號C1、C378至C380及C383至C385)，內容主要關於黃泥涌地區及「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)1」地帶內指定用地的建築物高度限制；

*第二組*

- (b) 一併聆訊四份申述(編號38至41)和一份相關意見(編號C381)，內容主要關於把兩塊位於禮頓道及司徒拔道的用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶、把一塊位於禮頓道101號的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶及建築物高度限制；以及

*第三組*

- (c) 一併聆訊八份申述(編號42至49)和377份相關意見(編號C2至C377及C382)，內容主要關於三個「政府、機構或社區」地帶(涵蓋養和醫院、一所教堂及香港賽馬會職員宿舍)及三個「其他指定用途」地帶(即「其他指定用途」註明「馬場」、「體育及康樂會」和「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶)的建築物高度限制。申述人編號6至

15 就養和醫院用地表示關注，他們亦會獲邀出席這組聆訊。

170. 秘書表示，預定於二零零八年七月二十五日由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮申述。

171. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段建議的方式考慮申述和意見。

### 議程項目 15

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

173. 餘無別事，會議於下午六時二十五分結束。