

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10833 號

供城市規劃委員會於 2022 年 5 月 27 日考慮

《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23》
考慮申述編號 TPB/R/S/K2/23-R1 至 R3
和意見編號 TPB/R/S/K2/23-C1

**《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23》
考慮申述編號 TPB/R/S/K2/23-R1 至 R3
和意見編號 TPB/R/S/K2/23-C1**

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號TPB/R/S/K2/23-)	提意見人 (編號TPB/R/S/K2/23-)
<p>項目A 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 100 米修訂為主水平基準上 110 米。</p> <p>項目B1 把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 100 米。</p> <p>項目B2 把「住宅(甲類)2」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將其建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 100 米。</p> <p>對圖則《註釋》作出的修訂</p> <ul style="list-style-type: none"> 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」以刪除有關佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米的規定及刪除「住宅(甲類)2」支區。 修訂「政府、機構或社區(2)」地帶《註釋》的 	<p>總數：3</p> <p><u>支持對圖則內有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出修訂，以及反對項目 A、B1 及 B2</u></p> <p>R1：香港地產建設商會 (下稱「商會」)</p> <p><u>反對項目 B2</u></p> <p>R2：Wong Wai Chun</p> <p><u>反對項目 A、B1 及 B2，以及對圖則內有關「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》作出修訂</u></p> <p>R3：Mary Mulvihill</p>	<p>總數：1</p> <p><u>就 R1 提出意見</u></p> <p>C1：Mary Mulvihill (亦為 R3)</p>

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號TPB/R/S/K2/23-)	提意見人 (編號TPB/R/S/K2/23-)
「備註」以刪除有關建築物後移的規定。		

註：整套申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website/S_K2_23_CHI.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2021年10月15日，《油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K2/23》(下稱「分區計劃大綱圖編號23」)(附件I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條展示，以供公眾查閱。修訂項目載於附件II的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在圖H-1上顯示。
- 1.2 截至2021年12月15日的兩個月展示期內，城規會共收到3份申述。2022年1月7日，城規會公布申述的內容，為期3個星期，讓公眾提出意見。在公布期於2022年1月28日屆滿後，城規會收到一份意見。
- 1.3 2022年4月8日，城規會同意把所有申述(R1至R3)及意見(C1)(亦為R3)合為一組，以集體形式考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述用地於圖H-2及圖H-2a顯示。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人／提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 2010年10月29日，城規會修訂《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」)，加入了建築物高度限制和有關空氣流通方面的措施(即非建築用地和建築物後移規定)。城規會共收到9份申述，包括商會所提出的反對意見。商會對該等限制／規定表示反對，並提出具體建議，即(a)把整體的建築物高度限制放寬20米至40米，以及在位於或接近交通樞紐的用地施加較為寬鬆的建築物高度限制，即介乎主水平基準上120米至主水平基準上180米；

以及(b)刪除非建築用地和建築物後移規定。由於城規會在2011年5月13日決定不接納商會的申述，商會在2011年7月25日就城規會的決定提出司法覆核。香港基督教循道衛理聯合教會(下稱「循道衛理聯合教會」)亦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另一宗司法覆核。

2.2 2015年2月3日，原訟法庭作出裁判，商會的司法覆核得直，並命令推翻城規會對商會就分區計劃大綱圖編號21提交的申述所作的決定，以及把有關決定發回城規會重新考慮。2021年4月19日，原訟法庭作出裁判，另外由循道衛理聯合教會提出的司法覆核得直，並推翻城規會不接納循道衛理聯合教會提交的申述所作的決定。不過，原訟法庭並無命令城規會重新考慮循道衛理聯合教會的申述，因為原訟法庭考慮到情況已有所改變，以及在有關司法覆核程序展開後，城規會已擬備並展示分區計劃大綱圖編號22¹。為回應法庭對有關司法覆核所作的裁決，當局在油麻地區(下稱「該區」)進行了有關建築物高度限制、非建築用地和建築物後移規定的檢討，當中已顧及准許發展密度、《可持續建築設計指引》²的影響，以及規劃及設計方面的考慮因素。有關檢討的詳情載於附件III的城市規劃委員會文件第10773號的第3.10段至3.28段。

2.3 考慮到有關檢討的結果，建議把彌敦道兩旁「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上100米修訂為主水平基準上110米，以及把所有「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的兩級建築物高度限制，即佔地400平方米或以下的用地最高建築物高度限制為主水平基準上80米，或佔地400平方米或以上的用地最高建築物高度限制為主水平基準上100米，不論用地的面積大小，一律修訂為主水平基準上100米。至於商會的建議，當局認為沒有充分理據支持把有關的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上180米，因為此舉會導致區內高廈林立。根據2018年進行的空氣流通專家評估

¹ 循道衛理聯合教會就窩打老道54號的「政府、機構或社區」用地提交重建計劃以擴展服務。隨後規劃署按照循道衛理聯合教會的重建計劃，向城規會建議將此「政府、機構或社區」用地改劃為「政府、機構或社區(2)」，並將其建築物高度限制由5層修訂為主水平基準以上57米，並加入從毗連窩打老道的地段界線後移至少3米的規定，以改善街景及提供美化植物，城規會同意有關改劃。

² 《可持續建築設計指引》要求的詳情載於城市規劃委員會文件第10773號的附件C1和C2。

(下稱「2018年空氣流通評估」)，有關空氣流通方面的措施(即非建築用地和建築物後移規定)應予保留，因為這些規定均有助改善空氣流通。不過，現時建議刪除在「政府、機構或社區(2)」地帶實施建築物後移3米的規定，因為有關用地並非位於2018年空氣流通評估所識別的任何現有風道範圍內。

2.4 2021年9月17日，城規會考慮就《油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K2/22》(下稱「分區計劃大綱圖編號22」)所作的修訂，並同意有關修訂適宜根據條例第7條展示，以供公眾查閱。相關的城市規劃委員會文件第10773號和相關的城規會會議記錄，載於城規會網頁和附件III及IV。其後，分區計劃大綱圖編號23於2021年10月15日在憲報刊登。

3. 諮詢油尖旺區議會

現時就分區計劃大綱圖作出的修訂，主要是為了跟進法庭就相關司法覆核所作裁決的結果。因此，當局沒有另行徵詢油尖旺區議會的意見。分區計劃大綱圖編號23在憲報刊登後，當局已邀請油尖旺區議員在法定展示期內，向城規會秘書提交有關修訂項目的書面意見。不過，在法定展示期內，城規會並無收到他們提出的申述或意見。

4. 申述用地

4.1 申述用地(圖H-2至H-2c)

項目A – 彌敦道兩旁的「商業」地帶(圖H-2及H-2a)

4.1.1 這些「商業」地帶位於彌敦道兩旁，四通八達，乘搭各項公共交通服務十分便利。區內商廈林立，有辦公大樓、酒店和購物中心，亦有住宅樓宇夾雜其中。相關「商業」地帶的最高地積比率限制為12倍，而位於彌敦道兩旁的「商業」地帶的建築物高度限制在分區計劃大綱圖編號23已由主水平基準上100米放寬至主水平基準上110米。

項目 B1 及 B2 – 該區的「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)2」地帶(圖 H-2 及 H-2 a)

4.1.2 相關的「住宅(甲類)」地帶橫跨整份分區計劃大綱圖，而已改劃為「住宅(甲類)」地帶的「住宅(甲類)2」地帶則位於分區計劃大綱圖的西南部。在這些地帶內，主要夾雜中層至高層住宅大廈。商業／零售用途普遍設於「住宅(甲類)」地帶的建築物的最低三層。有關的「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率限制為 9 倍，而最高住用地積比率限制則為 7.5 倍。所有位於「住宅(甲類)」地帶的用地，不論面積大小，其建築物高度限制在分區計劃大綱圖編號 23 已由主水平基準上 80/100 米一律放寬至主水平基準上 100 米。

與刪除把建築物後移 3 米的規定相關的用地 – 「政府、機構或社區(2)」地帶(圖 H-2 至 H-2 c)

4.1.3 相關的「政府、機構或社區(2)」地帶位於窩打老道 54 號，現建有循道衛理聯合教會安素堂和循道衛理楊震社會服務處(圖 H-2、H-2 b 及 H-2 c)。該處的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 57 米。如上文第 2.2 段所述，先前規定在「政府、機構或社區(2)」支區內的建築物須從緊接窩打老道的地段界線後移最少 3 米，這項規定已經刪除。當局至今沒有收到就重建計劃提交的任何建築圖則或契約修訂申請。

4.2 規劃意向

4.2.1 與申述和意見相關的各個土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆；
- (b) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築

物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途；以及

- (c) 「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

5. 申述

5.1 申述事項(圖 H-2)

5.1.1 申述共有 3 份。**R1** 支持修訂分區計劃大綱圖的《註釋》關於「住宅(甲類)」地帶的部分，但反對項目 A、B1 及 B2 的部分。**R2** 只反對項目 B2。**R3** 反對項目 A、B1 及 B2，並反對就分區計劃大綱圖的《註釋》關於「政府、機構或社區(2)」地帶所作修訂。

5.1.2 申述提出的主要理由和主要建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應撮述於以下各段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由和規劃署的回應

表示支持的申述

5.2.1 **R1** 表示支持的意見載述如下：

主要意見
支持就分區計劃大綱圖的《註釋》關於「住宅(甲類)」地帶所作修訂，涉及刪除地盤面積如達 400 平方米或以上則最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米的條文，以及刪除「住宅(甲類)2」支區。
回應
備悉表示支持的意見。

表示反對的申述

5.2.2 **R1** 至 **R3** 提出反對的主要申述理由和建議(如有的話)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應撮述於下文第 5.2.3 至 5.2.8 段。

5.2.3 評估建築物高度所依據的假設

主要理由		申述編號
(1)	採用的樓底高度不符合優質發展項目的現行標準，即「商業」用地為 5 米(平台)及 4.5 米(標準商業樓層)；「住宅(甲類)」用地為最高 6 米(平台)及 3.5 米(標準樓層)。	R1
(2)	標準樓層所採用的上蓋面積(15 米以上)是《建築物(規劃)規例》准許的最大上蓋面積，有關規定過於嚴厲，以致缺乏彈性，未能作出具創意的設計，以進一步改善建築物的環境質素。	
(3)	沒有顧及《可持續建築設計指引》對面積較大用地的影響，因為這類用地須為符合《可持續建築設計指引》的規定(即建築物後移及建築物間距規定)而撥出較大比例的地盤面積，以致可建築地盤面積減少，亦因此無法在符合建築物高度限制的情況下容納分區計劃大綱圖准許的地積比率。	
(4)	現有舊樓的地積比率超過現時分區計劃大綱圖的規定，但當局未有顧及此情況。	
主要建議		
(5)	(i) 按圖 H-6 所示，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	R1

	<p>寬至介乎主水平基準上 150 米至主水平基準上 180 米不等。</p> <p>(ii) 把「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。</p>	
回應		
<p>(a)</p>	<p>關於上文(1)至(4)：</p> <p>(i) 在評估「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制時，已充分顧及所有相關的規劃考慮因素，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、由策略性觀景點／重要公眾觀景點望向山脊線／山巒的景觀、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，以及公眾追求更佳生活環境的期望。根據有關評估所得結果，一幢地積比率為 12 倍的典型商業樓宇所需的建築物高度估計約為 91 米至 103 米，而一幢住用地積比率和非住用地積比率分別為 7.5 倍及 1.5 倍的典型商住混合樓宇所需的建築物高度則不超過 93 米，兩者均已加入城市規劃委員會文件第 10773 號第 3.6 至 3.10 段詳載的《可持續建築設計指引》的要求。因此，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 米是合理和恰當的，而且可達致分區計劃大綱圖所准許的地積比率。</p> <p>(ii) 釐定建築物高度限制所採用的假設，是根據相關的建築監管規定而定下的，這些假設已作適當統整，以使用作制訂整體城市設計大綱。此外，有必要確保分區計劃大綱圖所訂明的最大地積比率可適當納入建議的建築物高度限制內。舉例來說，就住宅樓層採納的 3 米樓底高度，以及就商業樓層採納的 4 米樓底高度，兩者均符合《建築物(規劃)規例》所</p>	

訂明的 2.5 米樓層高度的最低要求³。至於獲採納的上蓋面積，則為根據《建築物(規劃)規例》有關住用及非住用建築物所各自准許的最大上蓋面積。就樓底高度所採用的假設(即住宅樓層為 3 米，商業樓層為 4 米)實屬合理。

- (iii) 建築設計是根據多項相互影響的因素(包括地積比率、上蓋面積、建築物高度、樓底高度、建築物的設計和布局等)而決定。採用不同的假設完全是項目倡議人在顧及所有相關考慮因素(包括分區計劃大綱圖的發展限制)後所作出的設計選擇。建築物高度限制本身不會對發展項目的設計彈性造成不必要的限制。
- (iv) 區內有些舊樓是根據先前在體積方面的建築物限制而建成的。由於現有建築物體積是根據計算體積的模式釐定⁴，因此部分建築物並無任何根據《建築物條例》所准許的地積比率。關於這方面，這些現有建築物的地積比率仍有待確定。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。現有建築物的發展權已受到尊重。
- (v) 部分現有建築物的建築圖則上顯示了根據《建築物條例》所准許的地積比率，當中有些建築物在分區計劃大綱圖於 1993 年加入地積比率限制前已經落成，其發展密度亦超過分區計劃大綱圖所訂的限制。倘項目倡議人按分區計劃大綱圖的規定申請以現有的地積比率重建這些建築物，根據所作評估，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仍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。

³ 根據《建築物(規劃)規例》，任何建築物內每個用作或擬用作辦公室或居住用途的房間，由地板度至天花板的樓底高度須不少於 2.5 米。

⁴ 在 1962 年制定《建築物(規劃)規例》的上蓋面積百分率及地積比率限制之前，建築物限制是依據建築體積。

	視乎擬議的用途類別、個別用地的情況及擬議發展的設計和布局，或須修改發展項目所採用的一些假設(例如樓底高度)，才可達致現有的地積比率。
(b)	<p>關於上文(5)：</p> <p>分區計劃大綱圖編號 23 所訂明的現行建築物高度限制的理念已在上文第 5.2.3(a)段作出解釋。現時並無有力的理據支持進一步放寬建築物高度限制，因為並無相應的技術評估支持有關建議，因此無法確定進一步放寬建築物高度限制可能帶來的影響。相反，根據相關技術評估(包括建築物高度評估、2018 年空氣流通評估及視覺評估)，證明把沿彌敦道的「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，既符合《可持續建築設計指引》的要求，亦能配合分區計劃大綱圖准許的發展密度，而且不會造成景觀及空氣流通方面的負面影響。</p>

5.2.4 重建誘因及發展權

主要理由		申述編號
(1)	修訂後的建築物高度限制不足以吸引私人機構參與市區重建並進一步發揮現有舊建築物的重建潛力，而且會對物業價值和發展權造成負面影響。油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)建議進一步放寬地積比率及建築物高度限制、合併用地、使用轉移地積比率的規劃工具，以及把多個地方由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。市區重建局(下稱「市建局」)的建議將有助提升重建潛力，並使建築物設計和用途組合具有彈性，以迎合物業市場的趨勢。	R 1
(2)	當局應以具前瞻性的方式進行詳細的規劃研究和全面的土地用途檢討。此外，亦應藉此機會探討與油麻地區東部休憩用地在	

	視覺和地理上的連繫，並改善往返海濱的方便程度和加強與各處的連接。	
主要建議		
(3)	在相隔彌敦道一至兩個街區及佐敦道沿路一帶的街區(尤其是鄰近港鐵站的地點)的「住宅(甲類)」地帶中，加入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以鼓勵擴展混合用途／主要商業地帶，並形成油麻地特色的重要部分。	R1
回應		
(a)	關於上文(1)至(3)： (i) 影響舊樓重建的因素眾多，例如擁有權分布模式、用地環境、當前的經濟情況和市場環境等。建築物高度限制只是發展的考慮因素之一。目前在分區計劃大綱圖編號 23 的建築物高度限制，可讓日後的發展在設計上具有彈性，達到《可持續建築設計指引》的要求，並容納分區計劃大綱圖的准許地積比率。發展用地的發展潛力不會受到負面影響。 (ii) 油旺研究所提出的建議已予備悉。城規會已於 2022 年 1 月 7 日聽取有關該等建議的簡介。城規會委員普遍認為油旺研究內容全面，並提出一些很好的建議以供應付油旺地區的市區更新問題，以及鼓勵私人機構參與市區更新。待市建局完成詳細的技術評估和獲有關政策局/部門接納後，首批大綱圖修訂以推展油旺研究的部分建議，例如提高彌敦道主要商業地帶的地積比率，以及容許在住宅地帶內住用及非住用用途的地積比率互換，或會於 2022 年展開。當局日後將進一步探討其他建議。 (iii) 目前的大綱圖修訂主要是回應法庭對有關司法覆核的裁決。相關裁決要求當局檢討建築物高度限制，並須顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、2018 年空氣流通評估，以及分區計劃大綱圖下的准許發展密度。	

5.2.5 城市設計、視覺及空氣流通

主要理由	申述編號
4. 關於放寬建築物高度限制及刪除非建築用地／建築物後移規定	
(1)	<p>修訂後的建築物高度限制仍然過於嚴苛，在設計上仍未有足夠的彈性，以進行創新而全面的優質發展。當局有需要准許盡量放寬建築物高度限制，減少上蓋面積，以便在建築物四周的行人路面水平騰出更多空間，加強綠化和使空氣更為流通，此舉在新冠疫情過後尤其重要。</p>
(2)	<p>建築物高度限制經修訂後，一律放寬約為兩層，但仍未能改善區內的建築物高度輪廓。從區內的商業地帶至西面的住宅樓宇，建築物高度遞減，但其變化或呈梯級式的程度微小難察，成效不彰。這樣會使建築物高度輪廓因而顯得單調，令城市設計效果欠佳，未如理想。上述建築物高度輪廓亦欠缺可作地標的建築物，以標示公共運輸樞紐或商業樞紐的策略性地點。</p>
(3)	<p>視覺評估未有提供任何替代方案，或考慮擬議主水平基準上 120 米至主水平基準上 180 米的建築物高度限制。此外，從合成照片所見，現有的建築物和承諾進行的發展已接近遮擋山脊線之下的 20%「不受建築物遮擋的地帶」。在旺角分區計劃大綱圖上，沿彌敦道「商業」用地的有利位置的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，主要考慮因素是擬議建築物高度限制只是接近而並未超出相關的 20%「不受建築物遮擋的地帶」。因此，油麻地應採取類似的方針。</p>
(4)	<p>在旺角分區計劃大綱圖上，沿彌敦道「商業」地帶的建築物高度限制大多訂為主水</p>

R1

	<p>平基準上 110 米，但在港鐵站旁邊的有利位置，建築物高度限制則訂為主水平基準上 130 米。由於油麻地和旺角兩區互為毗鄰，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。</p>	
(5)	<p>申請略為放寬限制的程序並非誘因，因為相關程序普遍已成為提供良好設計和作出輕微改動的阻力。從目前情況來看，即使通過放寬建築物高度限制可改善設計，但政府部門卻越來越傾向視此為機會，就不相關事宜納入更多規定。因此當局有需要在略為放寬限制條款的框架外訂定建築物高度限制，讓更廣泛地區享有進行優質發展及理想城市設計的權利。</p>	
主要建議		
(6)	<p>刪除施加於分區計劃大綱圖的所有非建築用地及建築物後移的規定，以避免侵犯私人發展權和削弱重建潛力。</p>	R1
B. 收緊建築物高度限制及非建築用地／建築物後移的規定		
(7)	<p>在「政府、機構或社區」地帶制訂建築物高度限制來反映現有及已規劃的建築物高度，毫無意義，因為每個涉及「政府、機構或社區」地帶的重建項目均需要／已獲准大幅增加地積比率及建築物高度限制。</p>	R3
(8)	<p>彌敦道是主要的行人大街。放寬建築物高度限制會進一步加劇現有的屏風效應，令人難以接受。行人均希望看到天空的景色，並享受天然光照射到行人路上。</p>	
(9)	<p>雖然在 2018 年進行的最新空氣流通評估所得結論是，把《可持續建築設計指引》的設計措施加入重建項目後，可提升建築物</p>	

	的開揚度，但由於重建項目設有平台，因此不會改善街道水平的空氣質素。	
(10)	應增加建築物後移範圍及非建築用地的面積，原因是2018年空氣流通評估指出，該區街道的方格模式構成重要的風道系統，應盡量予以保留。	
主要建議		
(11)	在分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》保留建築物後移的規定。	R3
回應		
(a)	<p>關於上文(1)、(2)、(3)、(8)及(9)：</p> <p>(i) 對建築物高度作出管制，主要目的是實施更妥善的規劃管制，為發展項目提供指引，避免出現過高或格格不入的發展，並對生活環境的質素(包括空氣流通)造成負面影響。現時的建築物高度限制及非建築用地／建築物後移的規定，已在公眾利益與私人發展權，以及公眾追求更佳生活環境的期望之間取得適當平衡。</p> <p>(ii) 油麻地分區計劃大綱圖普遍採用梯級式建築物高度概念。彌敦道沿路的建築物高度輪廓為主水平基準上110米，並朝分區計劃大綱圖的東部及西部逐步遞減至主水平基準上100米。重建計劃下的建築物未必會盡用准許的最高高度，須視乎個別用地的用途、面積、形狀和類別，以及建築設計方面的考慮因素而定。這樣會使區內的建築物高度不一，令景貌豐富多樣(圖 H-5 a 至 H-5 h)。整體來說，放寬建築物高度限制不會對視覺方面造成不可接受的影響，而分區計劃大綱圖所訂的梯級式建築物高度輪廓實屬恰當。</p> <p>(iii) 建築物高度限制檢討的視覺評估旨在評估在該區施加建築物高度限制後對視覺造成的影響；審視放寬建築物高度限制從城市設計／視覺效果的角度而言</p>	

	<p>是否可以接受；以及具體展示施加建築物高度限制後的未來景觀。視覺評估無須也不能盡列所有可能的建築物高度限制方案。有關的視覺評估顯示，最終的建築物高度輪廓不會影響由策略性瞭望點望向筆架山及獅子山的山脊線及山巒的景觀。</p> <p>(iv) 放寬建築物高度限制可讓日後的發展在設計上更有彈性，並達到《可持續建築設計指引》的要求，從而改善建築物的開揚度、風環境和行人步行環境的景觀。由於有可能進行重建並考慮到地盤分類／因素，相信改變建築物高度限制不會對原有的油麻地市景和其周邊環境造成重大影響。正如視覺評估中的合成照片所顯示，現時油麻地一帶的建築物高度和建築形式各異，主要是密集式的混合用途高層建築。</p>
<p>(b)</p>	<p>關於上文(4)：</p> <p>(i) 根據在 2010 年就旺角分區計劃大綱圖進行的空氣流通評估，建築物高度限制的一些變化，會對旺角區造成或加強氣流下洗效應，原因是該區位於較內陸地區，未能受惠於由西面吹來的海風。不過，油麻地分區計劃大綱圖的範圍較為接近西面海濱，與西面海濱之間的範圍大致上沒有遮擋。此外，面向油麻地分區計劃大綱圖西面界線的地方，現時已設有通風廊(即佐敦道和窩打老道)和空曠地方(或屬低層建築物的地方)，有助西風吹進內陸地區。鑑於兩區的情況不同，因此並無必要跟隨旺角分區計劃大綱圖的做法，為油麻地分區計劃大綱圖的建築物高度限制設定變化。</p> <p>(ii) 此外，申述書中沒有提供技術評估，以證明進一步放寬建築物高度限制可提升通風表現。因此沒有有力的理據支持進一步修訂有關「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制的建議。</p>

<p>(c)</p>	<p>關於上文(5)：</p> <p>根據相關的技術評估(包括建築物高度評估、2018年空氣流通評估及視覺評估)，證明把沿彌敦道的「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，既符合《可持續建築設計指引》的要求，包括樓宇間距、樓宇後移和綠化上蓋面積，亦能配合分區計劃大綱圖准許的發展密度。申述用地現時的建築物高度限制恰當，讓設計上具有彈性，可加入《可持續建築設計指引》的要求(包括在地面及平台層加入綠化元素及／或設計特色)，改善生活及行人步行環境。</p>
<p>(d)</p>	<p>關於上文(7)：</p> <p>「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制是用以反映現有的建築物高度和已規劃／已承諾進行的發展，以配合在該處進行發展在功能上的要求。如要修訂目前的建築物高度限制，就必須提供充分理據。假如用地擁有人／非政府機構就特定用地提出任何重建建議，只要理據充分，並證明不會造成嚴重的負面影響，則當局會檢討和修訂有關的建築物高度限制。</p>
<p>(e)</p>	<p>關於上文(6)和(10)：</p> <p>(i) 2018年的空氣流通評估的結論指出，放寬分區計劃大綱圖編號23的建築物高度限制對空氣流通造成的影響，與分區計劃大綱圖編號22比較大致沒有任何顯著的差異。即使放寬建築物高度限制，任何發展項目仍要符合其他相關法例及政府規定，例如《建築物條例》中有關自然光線的要求。</p> <p>(ii) 除了「政府、機構或社區(2)」用地外，分區計劃大綱圖的修訂並沒有更改非建築用地和建築物後移的規定。根據2018年的空氣流通評估，建議保留地區性空氣流通措施，例如在闊度少於15米的相關狹窄街道實施建築物後移規定，以擴闊現有街道峽谷內的南北通風廊，讓南風吹入，同時有助氣流進一步吹進油麻地區西半部範圍。參照2018年的空</p>

	<p>氣流通評估，並考慮到公眾追求更理想生活環境的期望，以及對未來發展的設計靈活性所帶來的掣肘，現時對分區計劃大綱圖編號 23 所施加的空氣流通措施實屬恰當，亦並不會影響有關地盤容納分區計劃大綱圖的准許地積比率。</p>
(f)	<p>關於上文(11)：</p> <p>在「政府、機構或社區(2)」地帶實施建築物後移 3 米的規定，是因應當年循道衛理聯合教會建議的重建計劃而採取的措施，目的是改善街景和美化市容。由於「政府、機構或社區(2)」用地並非位於 2018 年空氣流通評估所確定的任何現有通風廊的範圍內，而沿窩打老道的其他毗連「政府、機構或社區」用地也沒有建築物後移規定，當局建議刪除 3 米後移規定以提供更多設計彈性，實屬恰當。</p>

5.2.6 修訂圖則的《註釋》

主要理由		申述編號
(1)	<p>制訂可略為放寬限制的條文，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目和配合個別地盤的發展限制，成效不彰，因為工程倡議人最終將無法提供設計優點／規劃增益，例如更好的街景、保護樹木措施和具創意的設計。</p>	R 3
主要建議		
(2)	<p>在「商業」地帶為面積不少於 1 800 平方米的地盤加入放寬建築物高度限制的條款，內容與尖沙咀分區計劃大綱圖採用的條款相若。</p>	R 1
(3)	<p>應按個別情況而不是「特殊情況」考慮略為放寬所有限制或規定。</p>	

回應	
(a)	<p>關於上文(1)：</p> <p>制訂可略為放寬限制的條款旨在顧及有些地點的情況特殊，以及有些發展計劃具有規劃和設計優點。城規會會按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》內已列明一套準則，以供城規會考慮該等申請。這些準則包括採用具創意的建築物設計、建築物之間保持距離、提供更好的街景及更有質素的地面公共市區空間。設計優點和規劃增益屬已獲批方案的一部分，而這兩項因素會在建築圖則／契約規定中予以審視。</p>
(b)	<p>關於上文(2)：</p> <p>尖沙咀是《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」所指的高樓商業樞紐。為了提供誘因合併細小用地，已在尖沙咀分區計劃大綱圖《註譯》中為面積不少於 1 800 平方米的地盤加入放寬建築物高度限制的條款⁵。在引用有關放寬建築物高度限制的條款時，已訂有一套嚴格的準則，以供考慮是否放寬有關限制。相關準則載於尖沙咀分區計劃大綱圖《說明書》第 8.1.19 段⁶，此特定管制是因應尖沙咀的獨特情況，其他分區計劃大綱圖不應以此作參考。</p> <p>然而，油麻地是市區舊區，土地主以住宅用途為主，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。因此，對油麻地分區計劃大綱圖採用一般的略為放寬條款已屬恰當，沒有有力理據支持施加為尖沙咀分區計劃大綱圖度身訂做的擬議放寬條款。</p>
(c)	<p>關於上文(3)：</p> <p>「在特殊情況下」的規定，只適用於分區計劃大綱圖規定可略為放寬「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的建</p>

⁵ 根據尖沙咀分區計劃大綱圖有關「商業」地帶的《註譯》，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第16條就面積不少於1 800平方米的地盤提出的申請，可按個別情況考慮放寬建築物高度限制，但「商業(7)」、「商業(8)」及「商業(10)」支區除外。

⁶ 關於尖沙咀分區計劃大綱圖的《說明書》，請參閱 https://www2.ozp.tpb.gov.hk/plan/ozp_plan_notes/tc/S_K1_28_c.pdf。

	<p>築物後移規定的條款。應注意的是，根據 2018 年空氣流通評估，有關地區的街道狹窄，闊度不足 15 米，建築物後移規定屬對空氣流通有利而且重要的元素，對該區的風環境有好處。因此，「在特殊情況下」這更嚴謹規定是有依據的，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。</p>
--	--

5.2.7 程序事宜

主要理由	申述編號
(1)	<p>規劃署並無就檢討程序或結果諮詢申述人，亦沒有安排會議或重新舉行聆聽會，以聆聽申述人就分區計劃大綱圖編號 21 所提出的申述。申述人至今所得的唯一機會，就只是透過目前的申述程序提出意見。</p>
(2)	<p>目前並無就有關地區的組成、建築物後移的位置等全部細節提供一般事項文件及地區圖，亦無關於政府、機構及社區設施和休憩用地的資料。</p>
回應	
(a)	<p>關於上文(1)：</p> <p>關於商會就分區計劃大綱圖編號 21 所提出的司法覆核，當局已根據法庭就該司法覆核案所頒下的命令，對該分區計劃大綱圖的發展限制(包括建築物高度限制)和建築物後移及非建築用地規定相應作出檢討。商會曾就先前分區計劃大綱圖編號 21 的修訂項目提交申述，表示反對。有關申述提出的理由和建議及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後作出的回應，已載於城規會文件第 10773 號的附件 I。2021 年 9 月 17 日，城規會同意分區計劃大綱圖的建議修訂適宜根據條例展示，並瞬即於 2021 年 10 月 18 日把有關決定通知商會，以及邀請商會就 2021 年 10 月 15 日在憲報刊登的修訂提交申述和意見。展示法定圖則的修訂是公眾諮詢的法定程序，商會可以向城規會提交申上述。在法定圖則的展示期內，</p>

	商會提交了一份申述(R1)。因此，當局已履行所有相關的法庭命令和法定制訂圖則程序(包括公眾諮詢)。
(b)	<p>關於上文(2)：</p> <p>就《油麻地分區計劃大綱草圖編號 22》的建議修訂而擬備的城規會文件第 10773 號，已提供有關規劃區的詳情，包括概況、所提供的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及擬議建築物後移和非建築用地的位置。該文件亦載有以顏色標示先前和目前的建築物高度限制、建築物後移範圍和非建築用地的圖則(載於文件的圖 2 至 3D、4 和 6A 至 8)。整套文件(包括圖則及附件)已上載至城規會網站⁷，以供公眾查閱。</p>

5.2.8 並非分區計劃大綱圖的修訂項目

主要理由		申述編號
(1)	應增加「住宅(甲類)」地帶的地積比率至超過 5 倍，以善用土地興建房屋。	R2
(2)	可透過降低「住宅(甲類)」地帶及「商業」地帶的地積比率，以便為日後的發展提供設計彈性，讓有關的發展可符合《可持續建築設計指引》的要求。	R3
回應		
(a)	<p>關於上文(1)及(2)：</p> <p>如上文第 2.1 及 2.2 段所述，現時大綱圖的修訂旨在檢討建築物高度限制、非建築用地和建築物後移的規定，以回應法庭的裁決，並不涉及任何地積比率限制的更改。現時並無充分理據支持修訂有關的地積比率限制。</p>	

⁷ <https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html>

6. 就申述提出的意見

C1(同時由 R3 提出)就 R1 提出意見。主要的意見撮述如下：

主要理由	
(1)	R1 倡議的做法(即透過放寬建築物高度限制以引入創新的設計、有趣的視覺元素和地標式建築物)，會導致建築物的體積過於龐大，令人難以接受。
(2)	R1 支持的油旺研究，會迫使文華新村現時的居民和小商戶撤離該屋苑，亦會對山脊線的景觀造成負面影響。
回應	
(a)	關於上文(1)： 請參閱上文第 5.2.3(a)段規劃署的回應。
(b)	關於上文(2)： 油旺研究內任何建議，如涉及對分區計劃大綱圖作出修訂，須經城規會根據每項建議的規劃和設計優點個別作出考慮。至於現有居民和商戶受到影響的問題，不屬條例的管轄範圍，亦非城規會的職權範圍。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署已諮詢規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，她的意見已適當地納入上文各段。

7.2 以下政府決策局／部門對有關的申述和意見並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及房屋局局長；
- (c) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 建築署管理統籌分處 2／總建築師；
- (f) 路政署總工程師／九龍；
- (g) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；

- (h) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (i) 水務署總工程師／九龍；
- (j) 土木工程拓展署總工程師／南(2)；
- (k) 警務處處長；
- (l) 運輸署署長；
- (m) 地政總署九龍西地政專員；
- (n) 民政事務總署油尖旺民政事務專員；
- (o) 環境保護署署長；
- (p) 消防處處長；
- (q) 機電工程署署長；
- (r) 康樂及文化事務署署長；
- (s) 漁農自然護理署署長；
- (t) 食物環境衛生署署長；
- (u) 社會福利署署長；以及
- (v) 衛生署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1**(部分)表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5 及 6 段所載的評估，規劃署不支持 **R1**(部分)、**R2** 及 **R3**，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，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，以增加透風度和綠化，並且不會對周邊地區帶來負面的景觀和空氣流通影響。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，土地主以住宅用途為主，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」所指的高密度商業樞紐。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 平方米加入放寬建築物高度限制的條款，而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) 在「政府、機構或社區(2)」地帶並非位於現有通風廊的範圍內，取消 3 米建築物後移規定是為了令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通風廊範圍內(**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**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23》(縮圖)
附件 II	《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23》的修訂項目附表
附件 III	城規會文件第 10773 號(不連附件)
附件 IV	2021 年 9 月 17 日城規會會議記錄的摘錄
圖 H-1	納入《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23》的修訂項目
圖 H-2	申述和意見所涉用地的位置圖
圖 H-2 a	顯示申述和意見所涉用地位置的航攝照片
圖 H-2 b 及 H-2 c	「政府、機構或社區(2)」的平面圖和實地照片
圖 H-3	油麻地分區計劃大綱圖的現有建築物高度限制
圖 H-4、H-4 a 至 H-4 h	油麻地分區計劃大綱圖上現有非建築用地及建築物後移的位置圖、平面圖和實地照片
圖 H-5 a 至 H-5 f	合成照片的觀景點及顯示建築物高度輪廓的合成照片(按用地分類)
圖 H-6	R1 所提建議的位置圖

規劃署

2022 年 5 月