

二零一八年九月十四日舉行的城市規劃委員會
第 1184 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

規劃署署長

李啟榮先生

地政總署署長

陳佩儀女士

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

胡建國先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

符展成先生

雷賢達先生

何安誠先生

廖凌康先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士(上午)

袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

喬宗賢先生(上午)

黃杏兒女士(下午)

議程項目 1

通過二零一八年八月二十四日第 1183 次會議記錄及二零一八年七月二十五日第 1179 次會議記錄

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

1. 第 1183 次及第 1179 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

(i) 核准分區計劃大綱草圖

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，二零一八年八月二十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准薄扶林分區計劃大綱草圖(其後重新編號為 S/H10/17)、香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖(其後重新編號為 S/H15/33)和大埔分區計劃大綱草圖(其後重新編號為 S/TP/28)。核准草圖一事已於二零一八年八月三十一日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，二零一八年八月二十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一八年八月三十一日在憲報公布。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2018年第7號

擬在劃為「綠化地帶」的新界元朗公庵路第119約地段第943號餘段闢設動物寄養所

(申請編號A/YL-TYST/874)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一八年八月二十日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年六月二十六日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-TYST/874)的決定。該宗申請擬在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/11》上劃為「綠化地帶」的用地關設動物寄養所。

5. 城規會拒絕該宗申請的理由是(a)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；(b)擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展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編號 10 的規定，因為擬議發展會影響現有的天然景觀；(c)申請人未能就構築物的詳細設計和運作布局提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及(d)批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

6. 委員備悉這宗上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會作出處理。

(iv) 上訴個案最新統計數字

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

7. 秘書報告，截止二零一八年九月十二日，尚未聆訊的上訴個案有九宗，另有兩宗個案有待裁決。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	156
放棄／撤回／無效	201
尚未聆訊	9
有待裁決	2
總數	404

(v) [機密項目][閉門會議]

8. 此議項以機密形式記錄。

[簡兆麟先生、黎庭康先生、伍穎梅女士、余烽立先生、余偉業先生及區偉光先生於此時到席。]

港島區

議程項目 3

考慮有關《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10467 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以英語及廣東話進行。]

利益申報

9. 秘書報告，為執行法庭就分別由希慎興業有限公司(下稱「希慎」)和其附屬公司(統稱希慎集團公司)以及 Excelsior Hotel (BVI) Limited (下稱「怡東酒店」)提出的司法覆核所頒布的命令，當局於檢討《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》(下稱「二零一一年的分區計劃大綱圖」)後制訂建議修訂。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在銅鑼灣區擁有物業，以及／或與希慎(R102，亦是 Barrowgate Limited (R103)的母公司)、怡東酒店(C1)的關聯公司(包括怡和集團公司、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)及文華東方酒店)、光明臺業主委員會(R245)及／或 Mary Mulvihill 女士(R110 / C5)有關聯／業務往來：

- | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------|
| 甯漢豪女士
(主席) | — | 與配偶於跑馬地樂活道共同擁有一個自住單位和一個泊車位 |
| 胡潔貞女士
(秘書) | — | 於大坑道擁有一個自住單位 |
| 關偉昌先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — | 其近親於比華利山擁有一個單位和一個泊車位 |

- 符展成先生 — 目前與置地公司有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與希慎和置地公司有業務往來
- 馮英偉先生 — 為怡和集團公司的前僱員
- 黃幸怡女士 — 為美心集團公司(怡和集團公司的附屬公司)的前僱員，以及於大坑光明臺擁有一個自住單位
- 張國傑先生 — 父母於銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位，其公司目前與怡和集團公司、置地公司和文華東方酒店有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
- 黎庭康先生 — 過往與希慎和置地公司有業務往來，其公司並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
- 廖凌康先生 — 過往與希慎和置地公司有業務往來
- 李國祥醫生 — 與配偶於大坑道共同擁有一個單位
- 余烽立先生 — 於灣仔司徒拔道擁有一個單位
- 黃煥忠教授 — 利希慎基金曾贊助他的一些計劃
- 羅淑君女士 — 與配偶於跑馬地雲地利道共同擁有一個單位；她是香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，利希慎基金曾贊助香港小童群益會一些活動
- 余偉業先生 — 利希慎基金曾贊助他的一些計劃；他亦是要有光的董事和行政總裁，要有光曾接受利希慎基金的捐獻

郭烈東先生 — 利希慎基金曾贊助他的一些計劃

10. 與會人士備悉，符展成先生、何安誠先生和廖凌康先生因事未能出席會議，而黃幸怡女士、郭烈東先生和關偉昌先生則尚未到席。與會人士進一步備悉：(a)主席、張國傑先生的父母、李國祥醫生、余烽立先生和羅淑君女士的物業與各申述地點相距很遠；(b)馮英偉先生、張國傑先生和黎庭康先生並無直接參與在各申述地點進行的項目；以及(c)黃煥忠教授、余偉業先生和秘書並非涉及直接利益，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

11. 以下政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

伍德華先生 — 規劃署高級城市規劃師／
港島 2

申述人／提意見人和他們的代表

R102 – 希慎興業有限公司

R103 – Barrowgate Limited

希慎興業有限公司 –

陳詠聰先生] 申述人的代表

董彥鈞先生]

張嘉琪女士]

黃詠怡女士]

領賢規劃顧問有限公司 –

李禮賢先生] 申述人的代表

Kira Loren Brownlee 女士]

余芷倣女士]

王歐陽(香港)有限公司－

林秉康先生] 申述人的代表
劉穎女士]

R106－鄺俊宇立法會議員辦事處

鄺俊宇議員 — 申述人

R107－楊雪盈區議員辦事處

R115－Ng Kwok Ching Johnny

R130－Yeung Kam Piu

R137－吳甲川

R148－Lam Wai Wou

R156－歐陽瑞愛

R169－林亮豪

R170－劉惠芳

R183－鄧建達

R188－袁潔芝

R189－袁浩田

R190－袁天祐

R205－胡國海

R234－Ng Kar Lok

R239－Cleo Wong

楊雪盈女士] 申述人和申述人的代表
鄧健達先生]

楊子雋先生]

張倩盈女士]

周頌謙先生]

麥智軒先生] 申述人的代表

陳樂行先生]

韓家謨先生]

張朝敦博士]

鄭衍祺先生]

R108－大坑坊眾福利會

黃祺國先生 — 申述人的代表

R110 / C5 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R245 – 光明臺業主委員會

蒲梓良先生 — 申述人的代表

12. 主席歡迎政府的代表、有關的申述人／提意見人和他們的代表到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人／提意見人每人會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在申述人／提意見人獲分配時間完結前兩分鐘及完結之時，會有計時器提醒。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分，委員可向政府的代表或申述人／提意見人提問。答問部分結束後，她會請申述人／提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會閉門商議所有申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席請政府的代表向委員簡介有關的申述／意見。

13. 規劃署高級城市規劃師／港島 2 伍德華先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10467 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關的申述和意見，包括修訂的背景、申述人／提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對申述和意見的回應。

14. 主席繼而請申述人／提意見人及他們的代表闡釋他們提交的申述／意見。

R102 – 希慎興業有限公司(下稱「希慎」)

R103 – Barrowgate Limited

15. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 法庭把有關二零一一年分區計劃大綱圖的一些申述發還城規會考慮。目前這份分區計劃大綱圖的修訂項目大多是由該司法覆核的裁決所引起。自法庭就該司法覆核作出裁決以來，申述人與規劃署之間並沒有進行過實質的討論。規劃署告知申述人，任何意見均應循申述程序向城規會提出，而今天的聆聽

會應視為城規會按法庭的要求，重新聆聽有關二零一一年分區計劃大綱圖的申述；

- (b) R102 支持修訂項目 B1、B2 及 F，這些修訂項目直接處理申述人在先前的申述中所提出的關注；
- (c) R103 關乎利園二期用地(修訂項目 C1 及 C2)。申述人支持修訂項目的部分內容，但反對把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，並提出反建議，要求把建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米；
- (d) 在這份分區計劃大綱圖刊憲前，申述人於二零一七年十一月向規劃署提交有關利園二期的單幢大廈發展計劃，建築物高度為主水平基準上 225.5 米，供規劃署參考。申述人進行的空氣流通評估顯示，該項發展在空氣流通方面的表現最佳。申述人亦認為，該項發展與毗鄰現有的利園一期(高度為主水平基準上 208.1 米)互相協調；以及
- (e) 法庭要求城規會在施加發展限制時，遵照由四個步驟組成的程序。雖然就利園二期施加建築物高度限制可能符合首兩個步驟的要求，即「達致某合法目的」及「與達致目的有合理關連」，但分區計劃大綱圖把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米未能符合最後兩個步驟的要求，即「沒有超越所需的程度」及「在該措施的社會利益與侵犯受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡」。把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米之舉過度嚴苛，剝奪了申述人興建優質建築物的權利，而優質建築物本身屬社會利益。

16. 陳詠聰先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 希慎在香港創業超過 95 年，一直採取整合平衡的方式進行發展，着眼於人、環保建築和社會責任。多年來，希慎已把利園一帶的地方打造成一個可持續發展的社區；

- (b) 商業中心區的土地是珍貴的資源。因此，希慎會發展及善用其擁有的每幅用地，發展時會顧及用地的位置和布局；
- (c) 現代建築已由環保建築邁向健康建築，即除節省能源和用水外，建築設計亦會考慮建築物使用者的身心健康。因此，空中花園已成為香港新建商業樓宇的標準設施。除該區空氣流通外，亦有需要考慮建築物使用者和行人的福祉；
- (d) 現代的商業用途(例如醫學美容、日間護理中心、藝術品拍賣行、共用工作空間等)需要較多日光，因此，建築物的樓底要較高；
- (e) 希慎一向着重把旗下的發展項目融入周邊環境，尤其留意出入口和落客點、無障礙通道、泊車位、透過建築設計盡量減少路邊污染等細節；以及
- (f) 利園三期和希慎廣場均已獲得綠色建築認證，並取得最高的認證標準。舉例來說，利園三期的平台樓層均往後移，以保護希慎道沿路的五棵古樹。利園三期的天台花園和避火層暨空中花園，為建築物使用者提供所需的休閒空間。利園三期和利舞臺的大簷篷，為行人提供避雨處和步行空間。希慎廣場的通風窗口可減少路邊交通污染，以及盡量降低軒尼詩道的峽谷效應。希慎廣場天台的都市農圃和避火層開放給學生使用，作教育用途。利園二期對面的位置種了很多樹，這在香港的商業中心區實屬罕見。這些都是對建築物使用者、社區和周邊環境的真正益處。

17. 林秉康先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署的概念計劃有兩幢大樓，這設計不利於良好的辦公室布局，因為東座大樓呈不規則形狀，窗牆比例低。這設計還有其他問題，包括會在恩平道轉角位造成屏風效應，阻礙該區的通風；沒有具能源效益的機電系統專用樓層；以及沒有其他良好的建

築設計特點，例如空中花園。這實在錯失良機，未能因應社會不斷轉變的需要，興建可持續發展和具適應力的優質建築物；

- (b) 規劃署的概念計劃依賴把恩平道或渣甸坊的建築物整體後移 15%，以獲取《可持續建築設計指引》的建築面積寬減。然而，根據屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152，建築物後移是特殊的考慮因素，一般應用於交通樞紐。因此，規劃署的概念計劃須獲得建築事務監督的酌情批准，始能符合《可持續建築設計指引》的要求；
- (c) 規劃署提出的計劃，樓底高度基本上為 4 米，而屋宇署最近批准位於中環、九龍灣和紅磡的甲級寫字樓大廈的樓底高度為 4.5 米。亦有海外例子顯示，商業發展項目的樓底高度為 4.5 米。香港位處大灣區的樞紐，位置優越，樓底高度 4 米實屬低於標準；
- (d) 如把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，要興建形狀規則的大廈、有 4.5 米的適當樓底高度、機電樓層及空中花園暨避火層，希慎在重建利園二期時將被迫加建三層地庫，作零售用途。這會產生更多建築廢料、延長施工期，並會對社區造成更大滋擾。在商業上而言，這設計亦不吸引；
- (e) 如要落實妥善的建築設計，即透過把平台後移及闢設通風窗口，以改善通風和人流，則必須把建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米；以及
- (f) 從既有的瞭望點觀察，希慎的概念計劃(建築物高度限制為主水平基準上 150 米)在視覺方面，並不會比規劃署的概念計劃(建築物高度限制為主水平基準上 135 米)帶來更顯著的負面影響。

18. 對於規劃署不接納有關申述的理由，李禮賢先生陳述希慎的回應如下：

- (a) 規劃署應現實地應用《可持續建築設計指引》，而非依靠建築事務監督酌情權；
- (b) 建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，希慎將須把地庫用作零售發展，而不能實現規劃署只把地庫用作停車場的目標；
- (c) 規劃署所採用的假設並無預留空間納入良好的建築設計(即空中花園及《可持續建築設計指引》所提倡的其他設施)；
- (d) 規劃署的概念計劃並不切合未來甲級商業樓宇的要求。希慎的計劃才是根據實際條件擬備的概念計劃；
- (e) 為確定主水平基準上 150 米的計劃將會造成的影響，希慎提交了視覺影響評估，結果顯示該計劃預料不會對視覺造成負面影響；
- (f) 建議放寬建築物高度限制，旨在提供誘因和彈性，鼓勵採用良好的建築設計措施。若把建築物高度上限訂得太低，將有違原意；
- (g) 規劃署並無評估把建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，會為社會帶來甚麼裨益；
- (h) 希慎建議把利園二期的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，此建議符合法庭的判決，亦與規劃署所進行的檢討評估原則一致；
- (i) 也有其他申述和意見促請增加建築物高度，理由充分而合理；以及
- (j) 希慎要求城規會遵循法庭判決對相稱性的要求，以及接納希慎把建築物高度限制由主水平基準上 135

米修訂為 150 米的建議，以便有更大彈性和更完善的建築物設計，為社會帶來裨益。

R106 – 鄺俊宇立法會議員辦事處

19. 鄺俊宇議員作出陳述，要點如下：

- (a) 有關申述所提出的關注事項並非只涉一個地方的事宜，而是關乎整個灣仔及銅鑼灣區未來發展的更廣泛議題，要考慮的是灣仔及銅鑼灣區現已又高又擠逼的發展應再增多高。准許發展項目建得更高而妄顧通風、街道的天然採光和社區網絡，是導致我們居住環境質素變差的主因，而不是解決土地供應短缺或善用有限土地資源的辦法。旺角朗豪坊奪去區內通風走廊，正是慘痛的實證。同一議題早於 160 多年前便已在倫敦市政府會議上進行討論，何其諷刺。德國甚至已立法禁止發展項目對環境造成負面影響；
- (b) 土地供應短缺問題可在別處解決，例如可以檢討香港島六幅軍事用地或粉嶺高爾夫球場的土地用途；
- (c) 灣仔區議會幾乎一致反對分區計劃大綱圖的修訂項目，情況罕見，城規會不應對此坐視不理。銅鑼灣仍有許多民居，應顧及居民的感受。就建築物高度限制、非建築用地、建築物間距等方面對分區計劃大綱圖作出輕微改動，便可以大大改善區內居民的生活；
- (d) 香港的氣溫在過去十年逐漸上升，城規會的決定不應令此熱島效應進一步惡化；以及
- (e) 現時放寬分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制源自於較早時就二零一一年分區計劃大綱圖所作的申述。城規會須仔細考慮應否順應上述較早前提出的申述，令銅鑼灣已過度發展的情況惡化。銅鑼灣已有太多高樓大廈，屏風效應和車流及人流擠塞問題

令人難以忍受。雖然我們無法拆除這些現有的「屏風樓」，但至少不應再興建更多更高的新大樓。

[楊偉誠博士於鄺俊宇議員陳述期間到席。]

R 107 – 楊雪盈議員辦事處

R 115 – Ng Kwok Ching Johnny

R 130 – Yeung Kam Piu

R 137 – 吳甲川

R 148 – Lam Wai Wou

R 156 – 歐陽瑞愛

R 169 – 林亮豪

R 170 – 劉惠芳

R 183 – 鄧建達

R 188 – 袁潔芝

R 189 – 袁浩田

R 190 – 袁天祐

R 205 – 胡國海

R 234 – Ng Kar Lok

R 239 – Cleo Wong

20. 楊雪盈女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 銅鑼灣有許多地方，例如希雲街，仍是以住宅為主的社區，只有地面一層作商業用途。放寬建築物高度限制會令發展商有更大誘因把這些住宅區重新發展作商業之用。由於個別單位的業主無力自行重建，現有居民在重建的過程中會被迫走。申述人不認同文件預期重新發展給環境帶來的各方面改善，因為根本沒有居民能從中得益；
- (b) 她特別關注滿載文化歷史的大坑老區。雖然大坑居民對社區份外投入，但在市場力量下，他們也可能被迫讓路給作商業用途的重建項目。百年來每逢中秋舞火龍這個有名的傳統習俗將來可能會消失；
- (c) 銅鑼灣居民亦憂慮放寬建築物高度限制會使禮頓道和邊寧頓街等街道本已嚴重的交通擠塞更趨惡化。

汽車排隊等候駛進停車場亦造成局部擠塞，這在利園一期／蘭芳道小巴士站尤其明顯，部分原因是自私自利的司機排隊／等候駛進停車場，另外亦因為樓宇管理不善。不過，當局沒有進行交通影響評估，以評估分區計劃大綱圖各項修訂造成的交通影響，包括重建期間建築工程產生的交通量，亦沒有建議交通改善措施，處理目前的擠塞情況。鑑於上述問題，再加上大型工程項目(例如重新發展加路連山道機電工程署前總部大樓用地)所增加的交通量，銅鑼灣的交通情況勢將令人無法忍受。當局應在分區計劃大綱圖相關地帶的備註加入條款，禁止增加發展密度，以確保交通情況不會惡化下去；

- (d) 雖然法庭要求城規會在施加建築物高度限制時適當地考慮希慎的私有產權，但城規會應同樣考慮銅鑼灣居民可能受毗連重建項目影響的居住權；以及
- (e) 正因為上述問題，灣仔區議會一致反對分區計劃大綱圖的修訂項目。另外，政府在諮詢過程中所提供的資料太少。申述人對政府漠視灣仔區議會的反對意見十分失望。

21. 麥智軒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然希慎在司法覆核中獲判勝訴，但法庭判決指出，私有產權並非絕對；除非所施加的限制極不合理，否則不大可能受到法律挑戰；
- (b) 雖然希慎只就先前對其物業所施加的建築物高度限制提出司法覆核，但放寬建築物高度限制會影響整份分區計劃大綱圖。申述人認為，放寬建築物高度限制只會對社會造成傷害，不會帶來任何社會利益；
- (c) 放寬建築物高度限制會加快銅鑼灣以住宅為的地方的商業化步伐；侵犯居民享有天空景觀的權利；影響空氣流通、街道天然採光和無形的社區連繫。以上種種，均令人難以接受；

- (d) 特別是大坑。大坑是個友善吸引的社區，有舞火龍的獨特傳統。放寬建築物高度限制可能會令這個友善的社區和其傳統消失；以及
- (e) 《香港規劃標準與準則》第十一章訂明，應保護山脊線的景觀。城規會亦於二零零四年同意保護山脊線的景觀，故不應放寬建築物高度限制。不論程度有多輕微，放寬建築物高度限制會進一步侵佔山脊線。

22. 張倩盈女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 銅鑼灣的發展密度高，在該區興建更多高樓大廈會阻擋陽光，尤其是當四周重建更高的建築物後，居民可享有的自然採光會減少。「日照權」是「第三代人權」的重要部分。台灣和日本等鄰近地區／國家已通過立法保護這些權利，甚至將該等權利納入憲法；
- (b) 空氣和陽光是生活的基本所需。住宅若有充足的自然採光和通風，可減少病菌散播，有助紓緩情緒。香港人的生活壓力日益沉重，自殺率不斷上升，心理健康成了一大關注。街道和住宅單位是否有足夠的天然採光是重要的公共衛生問題；
- (c) 雖然《香港規劃標準與準則》訂有條文，闡明宏觀層面的視覺影響評估準則(例如侵佔山脊線)，卻忽略了微觀層面(例如天空視野系數)的視覺影響。同樣地，《可持續建築設計指引》未有顧及街道的天然採光。當發展商繼續興建高樓，居民的生活質素會被犧牲；以及
- (d) 刪除非建築用地會影響通風，減少天然採光和公共空間，並違反《香港規劃標準與準則》有關劃設公共空間的主要原則。

23. 楊子雋先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人不同意文件指放寬建築物高度限制不會令總樓面面積有所增加的說法。建築物高度越高，發展商便可就較高樓層收取更高的租金，因而為重建提供更大的誘因。只要上蓋面積較細，興建較高的建築物更容易符合《可持續建築設計指引》對於豁免總樓面面積的規定。此外，該區大部分舊建築物的發展尚未盡用其最高地積比率，因此重建後的總樓面面積會增加。此外，將住宅樓宇改作商業樓宇用途也會令總樓面面積增加；
- (b) 眾所周知，銅鑼灣交通擠塞嚴重，而且泊車位不足。重建項目的建築工程和「新建築物效應」會令該區訪客／交通上升。新增的交通量有機會流向毗連地區(如跑馬地)／令該等地區出現車龍；
- (c) 建築物之間如沒有足夠的空間或間距，會對空氣流通帶來負面影響，造成峽谷效應及熱島效應。《香港規劃標準與準則》第十一章建議，利用高矮不同的建築物所形成的氣壓差異，把風導向街道水平。不過，整體放寬建築物高度限制後，現時一些面積不大的低矮樓區（特別是修訂項目 C2 及 E1 至 E3 內一些只有 4 米至 20 米高的現有建築物）將逐漸消失。銅鑼灣會變成一個單調乏味的城市，完全缺乏空氣流通；以及
- (d) 在香港，易行度是重要的考慮因素，而街道的天然採光會影響易行度。政府不曾就易行度進行研究。根據一間大學於尖沙咀進行的研究，天空視野系數每減少約 15%，氣溫便會上升攝氏一度。城規會在研究是否放寬建築物高度限制時，應把易行度列作考慮。

[黃仕進教授在楊子雋先生陳述期間離席。]

24. 鄧建達先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他會集中陳述希雲街一帶的情況。該處被劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。有不少居民在該社區居住超過 30 年，彼此建立了緊密的社交連繫。發展商不斷收購該區物業，但他們的收購價難以讓居民在同區再買入同類物業；
- (b) 希雲街東端的混合發展項目在放寬建築物高度限制之前興建，並於最近完工。該處原先設有零售「小店」，服務社區所需，但現在該處已沒有這類小店。租金上升和重建發展會逐漸取締餘下的小店，令整個地區的零售設施變得單一化；
- (c) 傳媒曾報導，現有的希雲街和加路連山道社區為銅鑼灣的上班族提供了恬靜的「歇息空間」。該處的建築物相對較矮，並採用了梯級式頂層設計，因此街道天然採光充足，小店林立。該區不應被新蓋的建築物和購物商場取代。希雲街重建，加上毗連加路連山道前機電工程署總部的擬議甲級寫字樓及區域法院發展項目，意味着該區將失去這個重要的歇息空間。發展商聲稱，新蓋的建築物將設有空中花園，但空中花園亦難以補償有關損失；
- (d) 應以立體角度而不應基於文件上的平面圖檢視建築物高度限制。他估計，希雲街重建後，建築物高度會由 11 / 12 層增至約 20 層。換言之，即使街道兩旁的建築物會後移 0.5 米，天空視野系數亦會減少 5 至 10%；以及
- (e) 銅鑼灣交通嚴重擠塞，缺乏改善空間。放寬建築物高度限制的做法不智。

25. 陳樂行先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在銅鑼灣居住和工作，亦有參與舞火龍活動。他不能想像日後在高層豪宅而非現時低矮唐樓的四周表演舞火龍；

- (b) 大坑主要是低矮的唐樓，毗鄰維多利亞公園／中央圖書館，是一個優閒社區，陽光充沛又通風。進行重建並非改善環境／社區的唯一措施。就大坑而言，翻新樓宇亦可達到這個目的；
- (c) 大坑昔日有很多賣粥品、車仔麵、港式奶茶的食店，但它們因重建而被迫搬走，取而代之的是高檔酒吧及西餐廳，令區內居民卻步，居民未能受惠於重建；
- (d) 不時有人因大坑的「小區」特色而到來拍攝電影。隨着越來越多重建項目展開，大坑這種特色正逐漸消失，日後難以找到可取而代之的其他拍攝場地；
- (e) 以往有一些發展商以不正當的手法威嚇大坑的年長居民，以進行物業收購。倘放寬建築物高度限制，這類型事件將會增加；以及
- (f) 利園二期一帶主要是商業區，或有合理理由放寬該處的建築物高度限制。可是，同時放寬屬於純住宅區的大坑的建築物高度限制，則令人費解。大坑已有與四周環境格格不入的平台式新建築物，放寬建築物高度限制會令情況惡化。平台式建築物無助於街道水平的通風。

[張孝威先生此時暫時離席。]

26. 張朝敦博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在銅鑼灣，其單位的樓價因放寬建築物高度限制而升值，但他並不高興，因他不同意現時犧牲採光來改善通風的做法。根據已確立的研究，前者對心理健康尤其重要。他補充指，人工照明與陽光的光譜截然不同，在心理上不能替代陽光；
- (b) 現在，似乎為了改善通風而贊成興建牙簽式建築物。山脊線變成決定建築物可有多高的唯一因素，這是本末倒至；

- (c) 他年少時住在軒尼詩道，見證着越來越高的建築在區內湧現，以致其住所最終被高樓包圍。由於陽光未能照射到其房間，他下午三時已須開燈溫習；
- (d) 倘計算升降機和照明的電力消耗，高層發展並不環保；以及
- (e) 區內居民根本不能享用高樓大廈的空中花園。

27. 韓家謨先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 運輸署的全年平均每日交通量未能全面反映銅鑼灣的交通現況，因為部分路段(尤其是禮頓道、加路連山道、邊寧頓街、伊榮街及波斯富街)的交通擠塞情況極為嚴重，車輛難以前行；
- (b) 希雲街的重建不單會令交通量增加，交通模式亦會因不同的商住混合用途而有所變。當局在修訂分區計劃大綱圖時並無對此作出評估；
- (c) 舉例說，利園二期重建時的短期泊車位減少難以補償；以及
- (d) 城規會亦應留意交通擠塞情況會擴大至毗鄰地區／令該等地區出現車龍，因為銅鑼灣剛好位於香港島東西和南北交通走廊的心臟地帶。放寬建築物高度限制會為整個香港島帶來難以忍受和無法逆轉的交通擠塞情況。

28. 鄭衍祺先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 銅鑼灣位於香港島的心臟地帶，當局任意作出規劃上的改變，是不負責任的行為，將影響整個香港島；
- (b) 目前難以藉建築物後移來擴闊路面，以緩解現時的交通擠塞問題，更遑論重建帶來的額外交通流量。住宅和商業發展對交通所造成的影響亦截然不同；

- (c) 住宅和商業用途各有不同的配套設施需要，希雲街和加路連山道社區對銅鑼灣所起的支援作用，猶如蘇豪／士丹頓街／威靈頓街社區對中區所起的支援作用。利園二期餐廳所提供的餐飲膳食是銅鑼灣一般上班族無法負擔的，但希雲街的餐廳則可提供他們所能負擔的膳食。重建希雲街將令銅鑼灣商業區喪失重要的配套設施；
- (d) 希慎聲稱重建利園二期所帶來的社會利益根本不存在，因為擬議的特色設施(例如空中花園)並不屬於開放給所有市民享用的公眾休憩空間。希慎在其申述中所指設於希慎廣場的無障礙上落客處，非但不會如其所言般可惠及殘疾人士，反而令軒尼詩道的交通擠塞加劇。該上落客處以前曾是有蓋的公共交通輪候區。為了發展商的利益而奪走公眾設施，並將之說成社會利益，對於銅鑼灣的居民而言並不公平；以及
- (e) 大坑的街道或許有點狹窄，但通風良好，行人漫步其中，愜意舒適。即使發展商願意，由於有關街段太細，難以將建築物後移。放寬建築物高度限制會導致該區充斥牙簽樓。

R 110 / C 5 – Mary Mulvihill

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

- (a) 發展商利用和扭曲司法覆核的判決，因為有關判決實際上是針對程序上的事宜而非內容。目前的分區計劃大綱圖把該些不涉及司法覆核的樓宇的建築物高度限制予以放寬；
- (b) 沒有提出修訂以處理分區計劃大綱圖「休憩用地」不足的問題。政府應考慮收回個別樓宇，以便為社區提供這項重要設施；

- (c) 發展商不斷拆走現時僅餘的細小戶外休憩處，而空中花園這個所謂的替代設施只會供樓宇租戶享用，最終只為了提高租金。過程中，公眾被犧牲，但希慎辯稱如不把利園二期的建築物高度限制由主水平基準上 135 米進一步放寬至主水平基準上 150 米，則無法為社會帶來裨益。城規會收到的支持希慎申述，格式標準、內容相似，估計來自希慎的租戶；
- (d) Excelsior Hotel (BVI) Ltd.及 The Excelsior Hotel (HK) Ltd (C1)指反對的申述缺乏技術評估支持。這些申述大多由市民提交，他們每天飽受街道自然採光減少、空氣污染加劇及交通噪音日增等負面影響，故只能在申述中闡述他們的經歷／感受。一般市民並沒有專業知識或財務資源去為其申述提交詳細的技術評估，但他們的意見在申述過程中應獲充分考慮；
- (e) 文件指總樓面面積沒有增加的論據欠缺說服力，以香港銅鑼灣皇冠假日酒店的個案為例，該「住宅(甲類)」地帶已獲批作酒店發展，最近更獲批作辦公室／零售發展。在每次批准中，總樓面面積都會有所增加。目前還有其他同類的規劃申請正在處理中，特別是太古地產有限公司的皇后大道東項目及合和實業有限公司的發展方案。隨着不斷有住宅用途改劃作商業用途，累積影響所及，會令灣仔／銅鑼灣的總樓面面積增加 50%；以及
- (f) 放寬建築物高度限制會鼓勵更多遷拆和樓宇重建，令交通擠塞問題惡化，交通噪音增加；由於玻璃幕牆大廈的數日日增，令交通噪音回彈的情況加劇，因此分區計劃大綱圖應劃設靜音區。她引述綠色和平發表一篇有關建築物屏風效應的文章，要求城規會留意整體放寬建築物高度所造成的熱島效應。

[會議小休十分鐘。]

[馮英偉先生此時暫時離席。]

30. 由於政府的代表，以及申述人／提意見人已完成陳述，會議進入答問部分。主席說，委員可提問，並會邀請政府的代表或申述人／提意見人回答。答問部分不應視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

土地擁有人權利與社會利益之間的平衡

31. 一名委員指出，發展商一般會認為施加建築物高度限制侵犯他們的發展權，而公眾則關注放寬建築物高度限制，會妨礙空氣流通及街道的天然採光。他詢問應如何詮釋／理解土地擁有人權利與社會利益之間的平衡。關於文件中聲稱現時的分區計劃大綱圖已在土地擁有人權利與公眾利益之間取得適當的平衡，他要求規劃署的代表提供具體資料支持這一點。港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 正如文件詳載，土地擁有人的權利是檢討建築物高度限制時的考慮因素之一，但並非唯一的考慮因素。其他考慮的因素包括現有建築物高度輪廓、地方特色、空氣流通、保護山脊線及視覺影響；
- (b) 根據規劃署的評估，把住宅發展及商業發展的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 100 米及 135 米，將可達到《建築物(規劃)規例》下的最大准許地積比率，同時符合《可持續建築設計指引》的要求；
- (c) 由於利園二期用地形狀狹長，規劃署特別進行評估，確定在建築物高度為主水平基準上 135 米的限制下，希慎可盡用該用地的發展權利。規劃署認為無須進一步放寬建築物高度限制；以及
- (d) 另一方面，經檢討後，為公眾利益著想，介乎京士頓街與謝斐道之間的非建築用地繼續保留。儘管此舉或會對重建造成限制，但該非建築用地對整個地區的空气流通至為重要。

32. 關於土地擁有人的發展權與社會利益之間的平衡問題，一名委員詢問 R102 及 R103 的代表(下稱「R103」)，希慎的利園二期概念計劃與不以該方式發展相比，是否有任何規劃增益。李禮賢先生(R103)作出回應，要點如下：

- (a) 土地擁有人權利與社會利益之間是否已達致平衡，屬城規會的判斷。倘城規會的決定備受法律挑戰，則最終要視乎法庭的裁決；
- (b) 法庭要求城規會施加的任何發展限制不得超越所需的程度。對於法庭就私人發展權與社會利益之間的平衡所作的判決，他的理解是除非可取得重大社會利益，否則應先尊重私人發展權；以及
- (c) 就利園二期用地而言，主水平基準上 135 米及主水平基準上 150 米的建築物高度限制皆可達到保護公眾利益的目的。希慎認為沒有理由將利園二期用地的建築物高度限為主水平基準上 135 米，因為此舉不會有額外的社會利益。另一方面，主水平基準上 150 米的建築物高度限制可實現政府鼓勵的良好建築物設計。興建一幢設計完善的建築物，地面水平後移，本身已是一項社會利益。法庭要求城規會考慮《可持續建築設計指引》，而希慎的計劃正好符合該指引的要求。

33. 一名委員詢問，降低建築物高度一至二層，對希慎來說，是否苛刻得無法接受。李禮賢先生(R103)答是，並指此舉已超越達致理想的社會利益所需的程度。他補充，在主水平基準上 135 米的建築物高度限制下，將無法興建空中花園，同時零售樓面空間須設於地庫，這會是差劣的建築物設計。

利園二期用地現有發展參數

34. 規劃署署長李啟榮先生詢問利園二期用地現有建築物的發展參數。港島規劃專員顧建康先生答謂，利園二期用地現有建築物的地積比率及建築物高度分別為 14.85 倍及主水平基準上 124.85 米。

土地擁有人權利

35. 港島規劃專員顧建康先生在回應一名委員的提問時說，土地擁有人在縱向方面可享的權利並無限制。他回應主席有關准許發展權的問題時解釋，分區計劃大綱圖沒有訂定地積比率／總樓面面積限制，因此，土地擁有人可根據《建築物(規劃)規例》下的最大准許地積比率進行發展。建築物高度限制檢討工作的目的，是確定在顧及《可持續建築設計指引》後，施加建築物高度限制會否阻礙土地擁有人的發展達至《建築物(規劃)規例》准許的最大總樓面面積。二零一一年分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制並沒有侵犯土地擁有人的權利。然而，其後屋宇署發表了《可持續建築設計指引》。倘須顧及該指引，則有關建築物高度限制會對建築物的設計構成一些限制。

概念計劃

36. 一名委員要求 R103 澄清／闡釋，為何指如把高度限制訂為主水平基準上 135 米，就不得不把零售用途設於地庫，以及無法達到規劃署把地庫只用作泊車的目的。

37. 李禮賢先生(R103)回答說，規劃署對《可持續建築設計指引》作出了錯誤的假設，因而構思出在主水平基準上 135 米高度限制下，地庫無須提供樓面空間作零售用途的概念計劃。

38. 林秉康先生(R103)補充說，規劃署的概念計劃是以《可持續建築設計指引》所載的一項特別考慮因素為依據。該考慮因素適用於交通總站而非辦公室發展。規劃署的概念計劃須獲屋宇署酌情批准。希慎估計，若在重建計劃加入良好的建築設計元素(分別是辦公室樓底高度 4.5 米、空中花園、專設機電設備層等)，至少要有 2.5 層作零售用途的樓面空間須設於地庫。此外，規劃署只假設有三個樓層作零售用途，這對位於銅鑼灣的希慎發展項目來說未免過於苛刻。

39. 陳詠聰先生(R103)補充說，基於消防安全問題，消防處不建議闢建多於三層的深層地庫。此外，闢建深層地庫不但必須使用耗用能源的機械通風，而且還須處置大量挖掘物料。由於銅鑼灣區巖床接近地面，工程進行期間會發出打石的噪音。一些申述人已正確指出，人類需要陽光，但地庫卻沒有。

40. 一名委員詢問，規劃署的概念設計是否既可讓希慎行使發展權又符合《可持續建築設計指引》要求的唯一方案。主席也要求規劃署的代表確認其概念計劃是否純粹屬說明性質還是硬性規定希慎必須遵從。

41. 港島規劃專員顧建康先生展示比較列表，顯示規劃署的概念計劃與希慎的概念計劃所假設的發展參數的差異。他指出，規劃署的概念計劃並非既可讓希慎行使發展權又符合《可持續建築設計指引》要求的唯一方案，該概念計劃只用來說明在主水平基準上 135 米的建築物高度限制下，根據《建築物(規劃)規例》希慎獲准許的總樓面面積及在《可持續建築設計指引》下可獲最多 25% 的總樓面面積寬免。他澄清雖然分區計劃大綱圖沒有禁止在地庫闢設零售設施，但規劃署的概念計劃不須利用地庫作零售發展。他請委員留意希慎的計劃，並指出若最低三個樓層以上的所有零售和辦公室樓層的高度減至 4 米，發展項目的高度便已是主水平基準上 135 米以內。視乎希慎的設計，在主水平基準上 135 米的建築物高度限制下，樓底高度可達 4 米以上。他回應一名委員的提問時確定，希慎可透過規劃申請制度，向城規會提交建築物高度為主水平基準上 150 米的概念計劃，以供城規會考慮。

樓底高度

42. 主席要求希慎的代表告知城規會 4 米的樓底高度是否切實可行。林秉康先生(R103)利用投影片展示三幅於二零一六年獲屋宇署批准的建築圖則，指出：

- (a) 所展示的三幢辦公室大廈(即上海商業銀行大廈、高銀環球廣場及 One Harbour Gate)所有樓層都是 4.5 米高；
- (b) 現今辦公室大廈都附設診所等其他用途，該些用途須裝設排水設施和獨立排氣口，因此樓底高度會較高。若樓底高度為 4 米，並未達到這些用途的標準；以及
- (c) 安裝機電設備需要較高樓底，故本港有許多大廈都有專設機電設備樓層。

43. 規劃署署長李啟榮先生及一名委員提出以下問題：

- (a) 市面上的辦公室發展項目(特別是甲級寫字樓)，4 米的樓底高度是否常見；以及
- (b) 利園三期及京華道 18 號的建築物樓底高度是否如希慎所提供的資料，分別為 4.275 米和 4 米。

44. 港島規劃專員顧建康先生回答說，甲級寫字樓並非單憑樓底高度來界定。最近獲屋宇署批准在北角、銅鑼灣及灣仔進行的商業發展項目的建築圖則顯示，有關項目的樓底高度由 3.5 米至 4.07 米不等。他手頭上沒有可核實利園三期及京華道 18 號建築物樓底高度的資料。

45. 一名委員詢問，希慎可否採用 4.5 米這個樓底高度。港島規劃專員顧建康先生表示，只要發展項目的整體建築物高度符合分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制，希慎便可選用 4.5 米這個樓底高度重建利園二期，但須獲屋宇署批准。主席補充，這是關乎建築設計的問題。

修訂項目 B1 及 B2 把建築物高度限制定為主水平基準上 200 米

46. 一名委員詢問，為何准許修訂項目 B1 及 B2 的用地建築物高度限制定為主水平基準上 200 米，而它們四週用地的建築物高度限制均為主水平基準上 135 米。港島規劃專員顧建康先生回答說，修訂項目 B1 及 B2 的用地是利園一期用地的一部分，該用地已發展主水平基準上 201.8 米高的建築物。在二零一一年的分區計劃大綱圖中，利園一期用地的西南部，建築物高度限制定為主水平基準上 200 米，而利園一期用地的東北部，則加入了建築物間距和非建築用地的規定。由於規劃署最新進行的空氣流通評估顯示，無須再保留有關建築物間距和非建築用地的規定，因為依循《可持續建築設計指引》進行重建，也可達致類似的通風效果。因此，整幅利園一期用地的建築物高度限制劃一定為主水平基準上 200 米。

銅鑼灣商業化

47. 主席表示，這一輪對分區計劃大綱圖作出的修訂，並沒有改變土地用途。不過，她察悉灣仔區議會反對這份分區計劃大綱圖的其中一個原因，是作出修訂會令銅鑼灣進一步商業化。她更注意到希雲街和信德街一帶位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內。在該地帶內，商業和住宅用途都是經常准許的用途。就此，她詢問以 R107 為首的一組申述人(下稱「R107」)的代表是否同意即使沒有放寬建築物高度限制，現今的市場力量正把這兩個地方推向此方向發展。她亦要求規劃署的代表釐清放寬建築物高度限制與重建誘因的關係。

48. 楊雪盈女士(R107)作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署諮詢灣仔區議會時，向灣仔區議會展示的基本上是一個全商業的方案；
- (b) 在希雲街東部一塊較細的用地上，最近已有一幢服務式寓所高樓大廈(曦巒)落成。該大廈建於相對較大的商業平台上。申述人關注希雲街西部現有建築物覆蓋範圍較大的地方若進行重建，可能會興建體積更大的樓宇；
- (c) 現有住宅大廈的較高樓層發現有非法交易／儲物用途，對居民造成不少滋擾。地政總署應執行契約條款行動；
- (d) 銅鑼灣的住宅單位需求大，但供應量卻日漸減少，他們對此表示失望。把這個情況歸咎於市場力量，實在是本末倒置，因為重建過程其實是由政府在毗鄰加路連山道前機電工程署總部用地的重建計劃而引發；以及
- (e) 希雲街一帶有經濟較不寬裕的居民和長者，他們難以遷離希雲街。他們居於銅鑼灣的權利應該得到保障，免受市場力量無形之手干預。這是灣仔區議會主要關注的問題。

49. 楊子雋先生(R107)補充說，發展商正在收購希雲街與信德街的物業，極可能是為重建作商業用途，因為該「其他指定用途」註明「混合用途」地帶並無管制重建後的商住比例。無論怎樣限制建築物高度，希雲街／信德街一帶會變得商業化已是不爭的事實。不過，倘放寬建築物高度限制，樓宇價值會提高，發展商有更大誘因進行重建，因而令重建過程加快。

50. 港島規劃專員顧建康先生回應時表示，重建一向由市場主導，放寬建築物高度限制與重建的誘因並無因果關係，因為地積比率／總樓面面積沒有改變。這最終也是由市場決定。他告知委員，二零一一年的分區計劃大綱圖其實建議將希雲街及信德街一帶劃作住宅地帶，但後來該一帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以回應當時提交的申述。

51. 另一名委員察悉大坑及希雲街一帶的舊建築物將來某日始終須重建，而 R107 所關注的大多為因重建而起的社區問題。他詢問申述人城規會可如何協助解決這些問題。

52. 楊雪盈女士(R107)承認，除了減輕區內的交通擠塞情況外，可做的其實很少。她籲請城規會減慢重建過程，為社區爭取多點時間。上述的社區問題須由多個政策部門來共同處理。她認為，重建未必是處理舊建築物的最佳方法。從荷蘭的經驗可見，維修及翻新建築物亦是可行辦法。

增加總樓面面積及天然採光

53. 主席請規劃署的代表解釋，增加總樓面面積是否建築物高度限制檢討工作的一部分，而對分區計劃大綱圖所作的修訂，是否如一些申述人所說的會減少銅鑼灣區的住宅總樓面面積。港島規劃專員顧建康先生回應時重申，分區計劃大綱圖並無對地積比率／總樓面面積設限；這一輪的分區計劃大綱圖修訂並無建議改劃土地用途地帶。因此，並不存在修訂該區的住宅發展和商業發展的准許總樓面面積。

54. 一名委員察悉 R107 反對重建後總樓面面積增加，詢問申述人是基於什麼來比較總樓面面積。他又留意到該組申述人對放寬建築物高度限制而導致減少天然採光表示反對。此外，鑑於香港頗熱，尤其在夏天人們會找遮蔭的地方，他於是詢問

申述人對於如何才算是適量的天然採光有否具體想法。他亦問及在辦公室工作的人與居民所需要的天然採光會否有不同。

55. 楊子雋先生(R107)作出回應，要點如下：

增加總樓面面積

- (a) 理論上，只是放寬建築物高度限制不會令總樓面面積增加。不過，大坑及希雲街有部分建築物的樓齡超過 50 年，而且未達准許的最高地積比率。分區計劃大綱圖容許重建至准許的最高地積比率，因此，部分建築物在重建後，總樓面面積會有所增加；
- (b) 尤其希雲街是位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，在重建後商業用途及住宅用途的總樓面面積比例仍是未知數。規劃署應就此進行評估；

天然採光

- (c) 申述人已指出，天然採光不足，對居民的健康、生活質素及環境質素會有不良影響；
- (d) 在大熱天時，人們有時的確想避開陽光，但這可按《可持續建築設計指引》藉設置蔭蔽處、陽台及有蓋行人道便能輕易解決，放寬建築物高度限制與否並無關係；以及
- (e) 幾可肯定的是，倘放寬建築物高度限制，必會令天然採光減少，這不良後果必須解決。

56. 楊雪盈女士(R107)補充說，申述人特別關注民居的天然採光，冀能盡量減少人工照明耗用的能源。《可持續建築設計指引》只注重空氣流通問題，沒有觸及這方面。

放寬希雲街及大坑的建築物高度限制的理據

57. 一名委員問及放寬希雲街／信德街及大坑一帶的建築物高度限制的理據，因為這些地點現時並沒有任何發展方案。港島規劃專員顧建康先生回應時表示，法庭要求城規會在施加建築物高度限制時，須考慮《可持續建築物設計指引》的要求。因此，規劃署須全面檢討分區計劃大綱圖全部相關土地用途地帶的建築物高度限制。該委員就顧先生的答覆追問。就此，顧先生確認，訂有建築物高度限制的分區計劃大綱圖稍後均須予檢討。

58. 由於委員再無提問，主席表示口頭陳述的聆聽程序已完成。城規會會在申述人／提意見人離席後商議有關申述，並會在適當時候把城規會的決定告知他們。

59. 主席多謝申述人／提意見人及規劃署的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

[黃令衡先生於問答環節期間離席。蔡德昇先生在會議小休期間到席。]

商議部分

[閉門會議]

60. 若委員在簡介和提問部分的大多數時間都缺席，則請避免參與商議。

61. 主席表示，分區計劃大綱草圖的修訂主要是為了檢討多個地帶的建築物高度限制、非建築用地和後移，以跟進法庭的裁決。有關用地的土地用途地帶或准許地積比率／總樓面面積未有改變。檢討工作亦有顧及其他的規劃和設計考慮因素，包括空氣流通、人流，以及公眾利益和私人發展權之間的適當平衡。主席繼而邀請委員發表對申述和意見的看法。

進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制

62. 對於進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制(從主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 150 米)的建議，委員普遍認為缺乏理據。他們的觀點如下：

- (a) 縱使 R103 所提供的方案顯示或須把建築物高度限制定為主水平基準上 150 米，方可提供設計上的彈性，以便採納《可持續建築設計指引》的措施，以及在環境和商業考慮因素方面可力臻完善，該方案只是項目倡議人在多個方案中擬選擇的其中一個設計方案。沒有資料證明主水平基準上 135 米的建築物高度限制，會窒礙用地的發展潛力或妨礙採納《可持續建築設計指引》所載的措施；
- (b) 雖然 R103 聲稱其替代方案會為建築物的使用者提供最佳的建築物設計和環境，但該方案沒有讓普羅大眾獲得顯著的規劃增益，例如改善行人道的情況。由於進一步放寬建築物高度限制缺乏理據，城規會不應允許申述人的要求。當局應採取一致的做法，在實行建築物高度限制方面顧及《可持續建築設計指引》的要求。為配合個別方案在設計上的優點，發展商可提出規劃申請，以略為放寬建築物高度限制；
- (c) 由於建築物高度限制檢討主要是為了顧及《可持續建築設計指引》的要求，以回應法庭的裁決，因此根據類似的假設而得出的經修訂建築物高度限制應普遍適用於所有用地。在規劃署的概念計劃中，商業發展的樓底高度假設為 4 米，是已參考了同類型的發展而訂出，假設合理。由於是次修訂建議並非為了照顧某特定發展用地的設計需要，因此城規會無須考慮利園二期用地的樓底高度到底是 4 米或 4.5 米較為合適；
- (d) 雖然 4.5 米的樓底高度較 4 米的樓底高度更具設計彈性，但應留意，4.5 米的樓底高度是建築事務監督就商業發展所能接受的最高樓底高度，該樓底高

度只有在有功能上的需要或設計上的優點時才會獲得考慮。在任何情況下，都不應將其視作放寬建築物高度限制的當然權利或理據；以及

- (e) 把利園二期用地的建築物高度限制定為主水平基準上 135 米的建議，已顧及為符合《可持續建築設計指引》的要求所需的設計彈性和准許的發展密度。

發展密度／重建誘因

63. 委員普遍認為，希雲街和大坑區已有多處地方正進行重建，這非如部分申述人所述般是放寬建築物高度限制的結果。他們的觀點如下：

- (a) 當局已知悉區內居民對於因重建而使希雲街和大坑區「士紳化」的關注。目前對分區計劃大綱圖的修訂只涉及放寬建築物高度限制，以便採納《可持續建築設計指引》的措施，並不涉及增加用地的發展密度。沒有證據顯示放寬建築物高度限制會成為土地擁有人加快重建的巨大誘因；
- (b) 部分申述人已確認，無論是否放寬建築物高度限制，私人機構已在希雲街和大坑區進行收地程序。個別土地擁有人出售其土地和重建的步伐乃由市場主導；
- (c) 部分申述人擔心重建後建築物體積增大，這主要是由於大部分的現有樓宇未達准許密度，而非由放寬建築物高度限制所致；以及
- (d) 當局已知悉市區重建所帶來的問題(例如擾亂社交網絡)，但該等問題並非目前的分區計劃大綱圖修訂所誘發，城規會未能在制訂圖則的過程中處理。

對於區內環境所造成的負面影響

64. 部分申述人關注建議修訂會對環境(例如空氣質素、空氣流通、市區的熱島和屏風效應)和城市面貌(例如自然景觀、山

脊線和街道及民居的天然採光)產生負面影響。對此，委員普遍認為，放寬建築物高度限制不會對區內環境產生負面影響。他們的意見如下：

- (a) 當局制訂《可持續建築設計指引》的要求(包括建築物間距、建築物後移和綠化面積)，是為了加強空氣流通、提升生活空間的環境質素，以及增加綠化面積，尤其是在行人道的水平。因此，放寬建築物高度限制可賦予更大的設計彈性和發展空間，以便採納《可持續建築設計指引》的措施(例如建築物間距／後移)而無須增加發展密度，從而可有助縮小建築物的覆蓋範圍，以及對空氣流通和行人流動產生正面影響，促進實體環境的可持續發展；
- (b) 分區計劃大綱圖的修訂並不涉及增加用地的發展密度。任何新增的交通和行人流量，與分區計劃大綱圖的修訂，並非直接相關。城規會了解區內居民對於現有交通和行人問題的關注。城規會認為，相關政府部門須通力合作，解決這些問題；以及
- (c) 委員留意到灣仔區議會和區內居民的負面意見主要是源於對分區計劃大綱圖修訂和《可持續建築設計指引》的誤解。當局在與當地社區的溝通／諮詢方面有改善的空間。

65. 主席表示，在分區計劃大綱草圖的聆聽會上所作的討論，有助釐清一些事實方面的資料，以及回應區內人士對分區計劃大綱圖修訂的關注。政府應通過多個渠道繼續與灣仔區議會和當地社區保持對話。

大坑

66. 一名委員表示，大坑現時是以中層建築為主的傳統住宅區，大坑舞火龍已列為非物質文化遺產。該委員關注，放寬大致介乎銅鑼灣道、浣紗街、京街及大坑道之間的用地的建築物高度限制後，大坑現時的特色可能無法保存。具體而言，如一些建築物拆卸後，取而代之的是與四周環境格格不入的高樓大廈，這可能會對銅鑼灣道一帶的市容造成不良影響。該委員質

疑劃一放寬建築物高度限制，以便在所有地區(包括具有獨特地方特色和氛圍的地區)加入《可持續建築設計指引》的要求，這做法是否恰當。該委員又詢問有沒有保存地方社區獨有特色和氛圍的機制。

67. 另一委員認同重建後，大坑的街景可能會出現重大改變。該委員認為，放寬建築物高度限制以促進《可持續建築設計指引》提倡的可持續發展之餘，亦應考慮文物保護和文化方面的事宜。

68. 然而，一些委員認為，放寬建築物高度限制不會對大坑的地方特色造成不良影響，理由如下：

- (a) 多年來，大坑區不斷轉變。私人地段的重建計劃主要由市場主導；
- (b) 大坑各用地原先的建築物高度限制為主水平基準上 85 米，已較區內附近現有的建築物為高。把這建築物高度限制放寬至主水平基準上 100 米，實際只增加了 15 米，對於促進重建的意欲，可能分別不大；
- (c) 保存大坑原來的街景固然是好，但為公眾利益着想，必須在土地擁有人的權利、重建需要，以及保護文物這幾者之間取得平衡。假如在重建過程中採取《可持續建築設計指引》所訂的措施(例如建築物後移)，區內居民將會受惠，而且大坑亦會有更多空間進行舞火龍活動；以及
- (d) 由於放寬了其他地方的建築物高度限制，以為設計提供彈性，方便採取《可持續建築設計指引》所訂的措施，故除非有極為有力的理據，否則應以相同的手法處理大坑區。

69. 主席表示，在目前這次建築物高度限制檢討中，規劃署應用了相若的假定，假設所有用地均加入《可持續建築設計指引》的要求。除此之外，規劃署在決定放寬建築物高度限制的幅度時，亦有顧及其他規劃和設計方面的考慮因素，包括現有

建築物高度輪廓、地方特色和與四周環境是否相協調。鑑於大坑區現有的建築物高度限為主水平基準上 85 米，即使不放寬這建築物高度限制，也無法保證不會有建築物重建，因為重建與否是市場的決定。至於保護文物的問題，這是另一方面的問題，不屬《可持續建築設計指引》涵蓋的範圍。

70. 主席認為，目前的分區計劃分綱圖修訂過程，無法處理文物保護和文化方面的事宜。兩名委員對此表示認同。一名委員認為，分區計劃大綱草圖應旨在讓重建過程具有彈性，以促進可持續發展，從而滿足區內居民的社會和經濟需要。此外，目前的任務是檢討建築物高度限制，社會和文化方面的事宜倒不如作為個別項目處理，就該項目諮詢相關方面(包括灣仔區議會和區內居民)，讓他們參與其中。

法庭的判決

71. 一名委員表示，城規會就放寬建築物高度限制作出決定時，應顧及法庭在判詞中闡明的相關原則和考慮因素。終審法院裁定，城規會施加的規劃限制必須經過相稱性分析查究，而在相稱性驗證中應用的標準是「明顯地沒有合理根據」。由於現時規劃署對建築物高度限制的檢討已充分考慮法庭的裁決，該委員支持放寬建築物高度限制的建議。

72. 委員普遍認為，建議放寬建築物高度限制，以及修訂關於非建築用地和建築物間距的規定，均屬適當，已在土地擁有人的權利和公眾利益之間取得平衡。

73. 委員備悉，文件第 6.3 和 6.4 段已處理申述人和提意見人的意見和建議，包括建築物高度、建築設計和《可持續建築設計指引》的要求，以及交通和行人、環境、空氣流通和視覺方面的問題。經討論後，委員普遍同意並無有力理據支持要順應有關申述而修訂草圖，而文件詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會上所作的陳述，已回應了申述和意見提出的主要理由。

[李國祥醫生在進行商議部分期間暫時離席。黎庭康先生此時離席。]

74. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R101** 就所有修訂項目、**R102** 就修訂項目 B1、B2 和 F、**R103** 就修訂項目 C1 和 C2，以及 **R104** 就修訂項目 C2 表示支持的意見。城規會亦決定不接納 **R6、R7、R8、R10、R12、R18、R25、R29、R30、R32、R33、R35、R36、R37、R38、R39、R40、R46、R52、R62、R63、R64、R65、R66、R67、R68、R73、R75、R76、R85、R87、R88、R89、R90、R93、R96、R97、R98、R99、R101** 和 **R103** 餘下的意見，以及 **R105 至 R247** 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂草圖，理由如下：

「關於所有申述

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂(包括放寬建築物高度限制，以及修訂關於非建築用地和建築物間距的規定)適當，因為這些修訂已顧及所有相關考慮因素，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、背山面海的環境、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》的規定，以及公眾利益和私人發展權之間的適當平衡 (**R6、R7、R10、R30、R32、R33、R36、R37、R38、R40、R62、R63、R64、R65、R67、R68、R75、R76、R85、R87、R88、R89、R90、R96、R97、R98、R99、R101、R103** 及 **R105 至 R247**)；

關於表示支持的申述

- (b) 由於施加建築物高度限制並不妨礙闢設公共運輸交匯處或公眾設施，沒有充分理由支持整體放寬分區計劃大綱圖上這類設施和環保設施的建築物高度限制，也沒有必要這樣做。此外，亦沒有技術評估證明需要這樣放寬建築物高度限制 (**R6、R8、R10、R29、R30、R33、R36、R38、R39、R40、R46、R63、R66、R67、R68、R88、R89、R93、R96、R97、R98** 及 **R99**)；以及

- (c) 分區計劃大綱圖沒有對闢設地庫設下限制，而所設定的建築物高度限制並沒有妨礙在發展項目中闢設地庫，因此，無須對分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內興建地庫制訂概括性的規定 (**R7、R8、R9、R12、R18、R25、R29、R36、R37、R39、R46、R52、R66、R67、R68、R73、R87、R89、R93、R96及R98**)；
- (d) 利園二期用地的建築設計，純粹是項目倡議人審視所有相關考慮因素(包括分區計劃大綱圖所設定的建築物高度限制)後的決定。申述人並無有力理據支持進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制 (**R7、R35及R103**)；

關於表示反對的申述

- (e) 分區計劃大綱圖沒有對申述用地設定地積比率限制。由於放寬建築物高度限制不涉及增加發展密度或轉移地積比率，不會對交通、環境和基礎設施帶來影響 (**R105至R245**)；以及
- (f) 根據空氣流通評估，沒有需要沿希慎廣場朝向利園山道的邊界劃設非建築用地。因此，修訂項目 **F** 是適當的 (**R111、R112、R113及R114**)。」

[邱浩波先生、楊偉誠博士、袁家達先生、簡兆麟先生、潘永祥博士、伍穎梅女士、劉竟成先生和余偉業先生此時離席。]

[會議於下午二時三十五分休會午膳。]

75. 會議於下午三時四十分恢復進行。

76. 下列委員及秘書出席下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

張孝威先生

何立基先生

陳福祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長
陳佩儀女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(香港)
胡建國先生

規劃署署長
李啟榮先生

[張孝威先生及李國祥醫生此時返回席上。]

[黃幸怡女士、郭烈東先生、何立基先生及關偉昌先生此時到席。]

77. 由於議程項目 5 的申請人及其代表已到達，主席建議而會員同意先考慮議程項目 5。

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/239

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10469 號)

[會議以廣東話進行]

78. 以下規劃署的代表、申請人及其代表獲邀到席上：

政府的代表

譚燕萍女士

－ 規劃署西貢及離島規劃專員

申請人及其代表

駱照南先生 — 申請人

構建(國際)有限公司

林國春先生] 申請人的代表
廖心血先生]
伍啟宇先生]
孔亮文女士]

79. 主席歡迎上述各人到席，並扼要解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請西貢及離島規劃專員譚燕萍女士向委員簡介這宗覆核申請。

80. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10469 號(下稱「文件」)詳載的內容簡介這宗覆核申請的背景，包括由城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[馮英偉先生在規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士簡介時返回席上。]

81. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。林國春先生借助投影片及呈交席上的圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請符合「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」(下稱「臨時準則」)。申請地點及擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇所佔的土地完全坐落在「鄉村範圍」內，而北港村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付小型屋宇發展的需求；
- (b) 在北港的 8 宗先前／同類新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的評估中，規劃署估計在有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地介乎 0.978 公頃至 0.99 公頃，在這方面多年來沒有

顯著的改變。但是，文件中所示規劃署就這宗覆核申請而作的最新估計可用土地約為 1.295 公頃，與先前的估計增加約 30%。此外，8 宗先前／同類申請中有 4 宗是於二零一五年至二零一七年之間獲批准。考慮到這些獲批准的申請以及其後尚待處理的小型屋宇申請由 25 宗減低到 21 宗，他質疑規劃署最新的估計為何突然增加，同時懷疑有否就最新的估計諮詢相關的政府部門；

- (c) 申請人委派認可的土地測量師評估規劃署的最新估計，在考慮到測量圖上的地段特徵後，發現該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地約為 1.06 公頃(相等於約 42 幢小型屋宇的用地)。然而，當中大多數並非在短期內可供發展；
- (d) 規劃署鑑別出 10 幅適合作小型屋宇發展的用地，可是在作了個別評估後，發現 5 幅用地不適合作小型屋宇發展，包括：一個服務北港舊村所需的現有公眾停車場(用地 6)；一幅用作為北港休憩用地的休憩處(用地 7)；一個陡峭的自然地域，根據他的實地視察及文件中土木工程拓展署的意見，該地域可能會受潛在自然地域滑坡災害的影響(用地 8)；一幅目前由葬禮設施、通道及護土牆佔用的土地(用地 9)；以及天后廟外面一個地方，連同一個用作北港村公用地方的平台(用地 10)；
- (e) 至於餘下的用地，用地 1 及 5 已平整為露天區作泊車用途；用地 2 毗鄰有茂密植被的陡斜河谷；以及用地 3 及 4 為現有私人發展項目圍起的花園。雖然用地 2 毗鄰陡斜的河谷而視作難以發展，以及用地 3 及 4 的土地擁有人回覆申請人的查詢時表示無意出售該土地，但是餘下這 5 幅用地均被當作可供發展小型屋宇的土地。基於申請人的測量師所作的評估，此 5 幅用地的總面積約為 5 878 平方米(相等於 24 幢小型屋宇的用地)。減去那 21 宗尚待處理的小型屋宇申請，該「鄉村式發展」地帶內只剩下 3 幅用地可供發展小型屋宇。此評估顯示該「鄉村

式發展」地帶內可供使用的土地並不足夠，因此申請人提出在「綠化地帶」內興建小型屋宇的申請；

- (f) 根據所假設的發展密度為每幅小型屋宇用地 250 平方米，該面積為 59 862 平方米的「鄉村式發展」地帶可容納的小型屋宇數目約為 240 幢。根據文件附件 A 內的圖則 A-2b，該「鄉村式發展」地帶內有 277 幢已建成／承諾興建的小型屋宇或正在處理的規劃申請，超過該地帶所能容納的小型屋宇數目，這反映北港的「鄉村式發展」地帶已太過擠迫，而在有關的「綠化地帶」內提出小型屋宇發展規劃申請實屬合理；
- (g) 申請地點適合作小型屋宇發展，因為該用地大致上平坦而且接近現有的鄉村群，視覺上與周邊環境相協調，而且可以由區內通道接達。申請地點內沒有樹木，因此不會干擾現有的景觀資源。此外，從土地管理、土力、環境、排水、建築事宜、自然保育、水源及消防安全角度而言，相關政府部門均對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點是被現有新界豁免管制屋宇或小型屋宇包圍的一個騰空用地，因此或可予從寬考慮；
- (h) 有 4 宗涉及在過去三年有關的「綠化地帶」內興建小型屋宇的同類申請獲得批准，其中包括獲從寬考慮的規劃申請編號 A/SK-PK/214；
- (i) 根據臨時準則，如果擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，便可從寬考慮，以及該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。至於獲批准的規劃申請編號 A/SK-PK/214，該用地的 74% 坐落於「綠化地帶」內，只有 24% 坐落於「鄉村式發展」地帶內。鑒於目前這宗申請在位置、協調性、符合臨時準則的程度、不用砍伐樹木、對周邊地區沒有負面影響及符合城規會對「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」（城規會規劃

指引編號 10)所訂指引的情況，均與規劃申請編號 A/SK-PK/214 相似，因此這宗申請亦應獲從寬考慮及批准；

- (j) 據估計，坐落在有關的「綠化地帶」及北港村的「鄉村範圍」內但在北港濾水廠的安全緩衝區以外的土地面積約為 3 458 平方米(相等於 14 幢小型屋宇的用地)。由於有 11 幢小型屋宇已建成或已取得規劃許可，此地區內餘下可用的土地將只足以發展 3 幢小型屋宇；以及
- (k) 申請人不能購買有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地，因為大多數由公司擁有。由於申請人年歲已達 80 並由其兒子供養，他要求城規會從寬考慮批准擬議發展，讓他可與子女住在一起。

82. 申請人駱照南先生補充說，他是北港村的原居村民。他一直申請作小型屋宇發展超過 20 年，亦無意出售其土地。他會繼續致力申請規劃許可以進行小型屋宇發展。

83. 申請人的代表林國春先生總結道，城規會應從寬考慮這宗申請，因為申請地點完全坐落在北港村的「鄉村範圍」內；沒有收到政府部門對這宗申請的反對；根據他的評估，有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付小型屋宇的需求；以及申請人已就小型屋宇發展規劃申請努力超過 20 年。

84. 規劃署的代表、申請人及其代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

同類申請及周邊情況

85. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有關「綠化地帶」內的 4 宗獲批准的規劃申請的背景；
- (b) 該 4 宗獲批准的規劃申請與目前這宗申請的分別；

- (c) 先前涉及申請地點及其毗鄰地段的規劃申請以及申請人於一九九八年所提交的申請的拒絕理由；以及申請人於一九九八年的申請的考慮是否與那宗發展 10 幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/SK-PK/16)有所不同；
- (d) 在評審申請人先前於一九九八年的規劃申請有否考慮小型屋宇的需求；以及
- (e) 在批准涉及發展 10 幢小型屋宇的同類規劃申請(編號 A/SK-PK/16)時有否考慮歷史背景。

86. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關的「綠化地帶」內獲批准 4 宗規劃許可申請具有獨特的背景，其中 3 宗(規劃申請編號 A/SK-PK/231、234 及 235)與擬發展 10 幢小型屋宇及緊急車輛通道的規劃申請編號 A/SK-PK/16 相關，該申請在臨時準則於二零零零年頒布之前在一九九五年八月十一日由城規會經覆核後在有附帶條件下獲批准，而其後的規劃申請(編號 A/SK-PK/157)也是關於相同的 10 幢小型屋宇但用地較小，則於二零零八年獲批准。由於那 10 幢小型屋宇的部分地段擁有人未能在規劃申請編號 A/SK-PK/157 的規劃許可有效期屆滿之前取得地政總署的建築牌照，隨後的三宗關於原本擬發展 10 幢小型屋宇的個別用地的申請(即規劃申請編號 A/SK-PK/231、234 及 235)於二零一七年提交並獲批准。此外，另一宗擬在部分用地落在「鄉村式發展」地帶部分落在「綠化地帶」發展小型屋宇的規劃申請(編號 A/SK-PK/214)，於二零一五年獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要基於從寬考慮的理由，因為擬發展的小型屋宇大致符合臨時準則及城市規劃委員會規劃指引編號 10，以及預期不會造成重大的負面影響；

- (b) 申請地點曾是由同一申請人提交作小型屋宇發展的先前申請(規劃申請編號 A/SK-PK/63)的用地，該宗申請於一九九八年二月六日被小組委員會拒絕，主要理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向。目前這宗申請完全坐落於「綠化地帶」內，在背景上與那四宗獲批准的規劃申請不同；
- (c) 涉及申請地點及其緊鄰地段的申請包括規劃申請編號 A/SK-PK/63、64 及 65，全部於一九九八年二月六日被小組委員會拒絕，而另一宗擬在該 3 幅用地發展 3 幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/SK-PK/217)於二零一五年六月十二日經城規會覆核後拒絕。所有這些申請遭拒絕主要是因為那些用地完全位於「綠化地帶」內。再者，除了現時這宗申請外，目前有兩宗關於毗鄰申請地點的用地的第 17 條覆核申請(編號 A/SK-PK/240 及 241)正在處理中。至於那宗擬發展 10 幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/SK-PK/16)，於一九九五年八月十一日經城規會覆核後在有附帶條件下批准，原因是考慮到該 10 幅用地緊連有關的「鄉村式發展」地帶以及上文所述的其他原因；
- (d) 申請人於一九九八年提交的申請(編號 A/SK-PK/63)在臨時準則頒布之前經城規會考慮後遭拒絕，理由主要是不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 根據城規會規劃指引編號 10，擬在「綠化地帶」內進行新發展的申請只會在特殊情況下獲考慮。在考慮獲批准發展 10 幢小型屋宇的申請之後提交的申請時，先前的規劃許可的歷史背景會視為特殊情況。至於目前這宗申請，並沒有特殊情況可以支持在申請地點進行擬議的小型屋宇發展。

87. 申請人的代表林國春先生回應一名委員的提問說，申請人分別於一九九八年、二零一五年及二零一八年提交申請。

88. 主席詢問關於申請地點周邊地區的情況。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，申請地點的周邊地區有興建中的小型屋宇地盤，該些地盤已取得規劃許可，而有樹木覆蓋的地方應不會受到影響。

89. 一名委員詢問關於北港濾水廠安全緩衝區的功能，規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，為了落實北港濾水廠，當局於一九九零年代做了一個危險評估。由於在濾水廠會加入氯氣，於是劃定一個安全緩衝區及一個諮詢區以控制兩區內的人口增長。該安全緩衝區內的新發展項目不應獲得批准。就此，該地區內的農地及有植被覆蓋的土地均在該分區計劃大綱圖首次公布時劃為「綠化地帶」。

90. 主席及一名委員詢問申請地點是否如申請人的代表所聲稱的被視為供發展小型屋宇的騰空用地。譚燕萍女士以否定作答，並說雖然申請地點北面的小型屋宇在該分區計劃大綱圖首次公布時已建成，而那些跨越該「鄉村式發展」地帶的屋宇已取得規劃許可，但所有完全坐落在「綠化地帶」內的規劃申請均從未獲得批准。如果該 3 宗在「綠化地帶」內的申請獲得批准，便會進一步侵進該「綠化地帶」及令其景觀特色質素下降。

91. 一名委員詢問關於該「鄉村式發展」地帶的歷史以及該「綠化地帶」界線的劃定，譚燕萍女士回應說，由於在一九九零年代要收回北港的一些農地以興建濾水廠，因此政府收回原本的北港村以南的土地以發展北港村的鄉村擴展區。該鄉村擴展區原本包括兩期，第一期是原本的北港村以南被劃為「鄉村式發展」地帶的地區，而第二期則包含有關的「綠化地帶」。鑑於第一期在制定相關的法定圖則、濾水廠的安全緩衝區控制及可能氾濫風險時，已經足夠應付北港的小型屋宇發展，因此該鄉村擴展區的第二期並沒有落實。

可供發展小型屋宇的土地

92. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 為何規劃署對有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地的最新估計由 0.978 公頃增加至 1.295 公頃；
- (b) 鑑於申請人的代表所聲稱，用地 8 內有很多樹木，故將之識別作小型屋宇發展是否適當；以及
- (c) 用地 7 與用地 8 之間的停車場是否可用作發展小型屋宇。

93. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署定期根據內部指引，更新有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地的估計。考慮到公眾(尤其是環保團體)對小型屋宇發展的關注，有關指引最近已予檢討。鑑於更新了的內部指引以及申請人對該估計的查詢，規劃署到北港村作進一步的實地視察，並更新了對可用土地的估計。可供發展小型屋宇的土地由 0.978 公頃增加至 1.295 公頃是更新後的估計；
- (b) 用地 8 內確定作小型屋宇發展的土地只包括斜坡邊緣及目前用作短期泊車及非正式通道的毗鄰平地。根據內部指引，陡斜的山坡不包括在計算可供發展小型屋宇的土地內；以及
- (c) 不會把正式的停車場及道路識別為「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。由於用地 7 與用地 8 之間的停車場是在北港村的鄉村擴展區內提供的一個正式停車場，故不包括在可供發展小型屋宇的土地估計內。

94. 規劃署的李啟榮先生提問，基於申請人的評估，有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地是否有 24 幅小型屋宇用地。申請人的代表林國春先生回應說，該評估由認可土地測量師根據規劃署最新的估計、地段索引與數碼地形圖而進行，在減去被視為不適合發展的用地 6 至用地 10 後，估計可發展小型屋宇的總土地面積約為 5 878 平方米，相當於約 24 幅小型屋宇用地(假設每幅用地為 250 平方米)。

95. 一名委員問，申請人有否考慮在其評估中被視為適合發展的用地上發展小型屋宇，以及技術上是否可行。申請人的代表林國春回應說，用地 1、2 及 5 適合發展小型屋宇，而用地 8 基於其諮詢土木工程拓展署後確定因陡斜山坡的關係不適合發展。就用地 2 而言，雖然他認為該河流須有一個緩衝區，但土木工程拓展署卻表示沒有技術上的問題。由於用地 1 及 2 由公司擁有，申請人不會向這些公司提出購買那些用地。至於用地 5，他留意到地政總署已經在處理一些小型屋宇的申請，他同意尚有可供發展小型屋宇的土地。

尚待處理的小型屋宇申請

96. 主席及一名委員提出以下的問題：

- (a) 那 21 宗尚待地政總署處理的小型屋宇申請是否包括這宗申請以及申請人所評估的那 24 幅小型屋宇用地可否應付那 21 宗尚待處理的申請；以及
- (b) 在 8 宗跨越有關的「鄉村式發展」地帶或在該地帶以外而尚待處理的小型屋宇申請中，有 5 宗已取得有效的規劃許可。該 5 宗申請是否在有關的「綠化地帶」內。

97. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 那 21 宗尚待地政總署處理的批准建造小型屋宇申請，包括這宗擬建小型屋宇的申請。她沒有機會研究申請人在席上提交的評估。如申請人的代表所陳述，申請人評估該「鄉村式發展」地帶內有可供使

用的土地，相當於 24 幅小型屋宇用地。就此而言，是可應付那 21 宗尚待處理的小型屋宇申請；以及

- (b) 在那 21 宗尚待處理的批准建造小型屋宇申請中，有 8 宗申請跨越有關的「鄉村式發展」地帶或在該地帶以外，而其中 5 宗已取得有效的規劃許可。這五宗申請的用地有部分坐落在有關的「綠化地帶」內。

98. 在回應一名委員問及有關的土地擁有權時，申請人駱照南先生說，他擁有申請地點，而毗鄰的用地(規劃申請編號 A/SK-PK/240 及 241)由他的親戚擁有。申請地點以東那個註明為「冠林園藝」的地方並非由申請人擁有。

99. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請。主席多謝政府的代表、申請人及其代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

100. 主席表示，這宗申請被小組委員會拒絕，原因之一是該北港「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地。申請人的代表已在該「鄉村式發展」地帶內自行評估可供發展小型屋宇的土地，並顯示該北港「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用以應付尚待處理的小型屋宇申請。委員應考慮是否有理由支持偏離小組委員的決定以及對同類申請會產生的連帶影響。

101. 一名委員表示，考慮這宗申請的焦點，應是考慮到「綠化地帶」的規劃意向，在「綠化地帶」內的申請地點應否發展成為小型屋宇；批准這宗申請會為該「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，以及應考慮對該「綠化地帶」的累積影響。

102. 一名委員留意到申請地點坐落在北港村的「鄉村範圍」內，並毗鄰那 10 幢獲批准的小型屋宇，而申請人所識別適合發展小型屋宇的土地或許不能供其使用，所以對此個案表示同情。規劃署的李啟榮先生在回應一些委員的詢問時表示，「鄉

村範圍」是一種土地管理措施，是指在小型屋宇政策於一九七二年推出之前在認可鄉村內所建最後的鄉村式屋宇邊緣的 300 呎半徑範圍內的地方；而「鄉村式發展」地帶則是法定圖則上的土地用途劃分，旨在反映現有的鄉村以及在認可鄉村內保留土地供原居村民發展小型屋宇。「鄉村範圍」的界線或許不會與「鄉村式發展」地帶的界線相同。至於那些在有關的「綠化地帶」內批給的規劃許可，均是有獨特背景或用地跨越該「鄉村式發展」地帶的申請。

103. 儘管一些委員留意到申請人過去多年一直致力申請發展小型屋宇，但是委員普遍認為這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10，而且申請地點完全位於「綠化地帶」內，亦沒有涉及申請地點而獲批規劃許可的先前申請。此外，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，應鼓勵以具經濟效益的方式運用「鄉村式發展」地帶內的土地。

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出特殊情況或有力的規劃理由，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展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編號 10，因為並無特殊情況或有力的規劃理由支持這宗申請；
- (c) 北港的「鄉村式發展」地帶內尚有土地可用，而該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，是較為合適的做法；以及

- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」的整體景觀特色質素下降。」

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》的建議修訂(即考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》的申述和意見後建議作出的修訂)作出的進一步申述
(城市規劃委員會文件第 10468 號)

[會議以廣東話進行。]

105. 秘書報告，建議修訂牽涉把將軍澳村以北的用地由「住宅(甲類)7」地帶改劃為「綠化地帶」，以順應／局部順應就《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》所提出的一些申述。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在將軍澳區擁有物業，以及／或與房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)、奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)(為土木工程拓展署就擬議公營房屋發展所進行初步可行性研究和技術評估的顧問)、長春社(R62)、Mary Mulvihill (R686)、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司(R756)有關連：

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 陳佩儀女士
(以地政總署署長身分) | — 為房委會的委員 |
| 關偉昌先生
(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，而民政事務署署長為房委會轄下策劃小組委員 |

會及資助房屋小組委員會的委員

- 符展成先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來，而過往亦曾與房委會有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來
- 張國傑先生] 其公司目前與奧雅納公司、嘉道理農場暨植物園公司] 和房委會有業務往來，而過往亦曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式僱用 **Mary Mulvihill**
- 黎庭康先生]
- 余烽立先生 — 過往與房委會和奧雅納公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往與房委會有業務往來
- 黃仕進教授 (副主席) — 目前與奧雅納公司有業務往來
- 侯智恒博士 — 其研究所目前與房委會有業務往來；現為長春社終身會員，而其配偶為長春社理事會義務秘書。此外，他曾為世界自然基金會香港分會的保育顧問委員會的委員
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署的僱員，但無參與規劃工作
- 廖迪生教授 — 本身在將軍澳擁有物業，並與其配偶在將軍澳共同

擁有物業，而其配偶本人在將軍澳亦擁有物業

劉竟成先生

- 為香港房屋協會(下稱「房協」)總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜

106. 委員備悉，符展成先生、何安誠先生和廖凌康先生因事缺席會議。委員亦備悉，黃仕進教授、潘永祥博士、黎庭康先生和劉竟成先生已離席。由於李啟榮先生、陳佩儀女士和關偉昌先生涉及此議項的直接利益，應請他們就此議項暫時離席。委員備悉，張國傑先生沒有直接參與擬議房屋項目，而余烽立先生和侯智恒博士僅涉及間接利益，廖迪生教授及其配偶的物業並非直接望向申述地點，故委員同意他們可留在席上。

[李啟榮先生和陳佩儀女士此時暫時離席。]

[張孝威先生、侯智恒博士、李國祥醫生和關偉昌先生此時離席。]

簡介和提問部分

107. 以下政府代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士

- 規劃署西貢及離島規劃專員

108. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

109. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10468 號(下稱「文件」)的進一步修訂的背景、進一步申述人提出的理由／意見，以及規劃署的看法。二零一八年七月十三日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》(下稱「草圖」)的建議修訂根據根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。在三星期的展示期屆滿後，城規會共收到 396 份進一步申述。當中，F309 至 F337 由原申述人提交。城規會在二

零一八年五月十日聆聽原申述時已考慮他們的意見。此外，F395 及 F396 所提出的意見與建議修訂項目無關。因此，根據條例第 6D(3)條，F309 至 F337 和 F395 至 F396 當作無效，並須視為不曾作出。其餘的 365 份進一步申述(即 F1 至 F308、F338 至 F394)則視為有效，該些進一步申述全部支持建議修訂。此外，在三星期的展示期過後，城規會收到六份進一步申述。根據條例第 6D(3)條，該些進一步申述須視為不曾作出。

110. 主席繼而請委員發問。由於委員並無提出問題，主席多謝規劃署西貢及離島規劃專員出席會議。譚燕萍女士此時離席。

商議部分

111. 經商議後，城規會同意 F309 至 F337(由原申述人提交)和 F395 至 F396(提出與建議修訂項目無關的意見)無效，應根據條例第 6D(1)條視作不曾作出。

112. 城規會備悉表示支持建議修訂的進一步申述 F1 至 F308、F338 至 F394，以及同意根據條例第 6F(9)條，按建議修訂而修訂有關的草圖。城規會亦備悉，根據條例第 6H 條，現存分區計劃大綱圖須於其後作為包括該修訂的圖則而理解。城規會須將該修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

[李啟榮先生和陳佩儀女士此時返回席上。]

九龍區

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K18/325

在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘火石道 3 號
闢設學校(幼稚園)

(城市規劃委員會文件第 10470 號)

[此議項以廣東話進行。]

113. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。下列委員已就此議項申報利益：

- 潘永祥博士 — 於香港城市大學工作，並於該大學位於九龍塘的宿舍居住
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，而該公司於九龍塘擁有物業
- 雷賢達先生 — 與配偶於九龍塘共同擁有一個單位
- 袁家達先生]
- 張孝威先生] 於九龍塘擁有物業
- 伍穎梅女士]

114. 委員備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。委員亦備悉，潘永祥博士及雷賢達先生因事未能出席會議，而袁家達先生及伍穎梅女士則已離席。委員亦同意，由於張孝威先生以及蔡德昇先生的配偶的物業不能直接望向申請地點，因此他們可留在席上。

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有更多時間提交進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

116. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請將於收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10471 號)

[會議以廣東話進行。]

117. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)(即土木工程拓展署委聘承辦「元朗錦田南初期用地的地盤平整和基礎設施工程－勘測、設計及建造」研究合約，擬備技術評估支持錦田南擬議房屋用地的顧問)、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R3/C3)、蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)(即 Noble Phoenix Investments Limited (R2)的代表)、胡關李羅律師行(即 Hover Joy International Limited (R1)的代表)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R318)、世界自然基金會香港分會(R319)及 Mary Mulvihill 女士(R320/C132)有關連／業務往來：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 陳佩儀女士
(以地政總署署長身分) | — 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(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，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |

- 黃仕進教授
(副主席)
- 侯智恒博士
- 何安誠先生
- 張國傑先生
黎庭康先生
- 袁家達先生
- 潘永祥博士
- 符展成先生
- 廖凌康先生
- 目前與艾奕康公司有業務往來；為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；另為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員
 - 目前與艾奕康公司有業務往來；而其任職的研究所目前與房委會有業務往來；亦為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的前成員
 - 目前與房委會和港鐵公司有業務往來；過往曾與艾奕康公司及蘇振顯公司有業務往來
 -] 他們的公司目前與房委會
] 和港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式僱用 **Mary Mulvihill** 女士
 - 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目
 - 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作
 - 目前與艾奕康公司、領賢公司及港鐵公司有業務往來；過往曾與房委會有業務往來
 - 過往曾與房委會及港鐵公司有業務往來

- 余烽立先生
- 過往曾與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會的總監(物業發展及市場事務)，而該機構正與房屋署討論房屋發展事宜；以及目前與胡關李羅律師行有業務往來

118. 委員備悉，何安誠先生、符展成先生和廖凌康先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃仕進教授、黎庭康先生、袁家達先生、潘永祥博士、劉竟成先生、侯智恒博士和關偉昌先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

119. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10471 號(下稱「文件」)的內容。二零一七年十一月三日，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《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，其間共收到 320 份有效的申述書及 133 份就有關申述書提交的有效意見書。城規會在二零一八年七月二十五日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，根據條例第 6B(8)條決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，草圖連同其《註釋》及最新的《說明書》可呈交行政長官會同行政會議。

120. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議；
- (b) 通過《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所

訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城市規劃委員會文件第 10472 號)

[會議以廣東話進行。]

121. 秘書報告，就《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21A》提出的修訂項目，為了配合香港房屋協會(下稱「房協」)(C1)的一項擬議公營房屋發展。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)、邁進土木結構工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及利比有限公司(下稱「利比公司」)是房協規劃顧問服務的顧問。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房協(C1)、雅邦公司、周余石公司、邁進公司、英環公司、毅達公司、利比公司、Mary Mulvihill 女士(R51/C5)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R82)有關連／業務往來：

李啟榮先生 — 為房協監事會當然委員
(以規劃署署長的身分)

陳佩儀女士 — 為房協監事會當然委員
(以地政總署署長身分)

何安誠先生 — 過往與房協有業務往來，以及目前與港鐵公司和雅邦公司有業務往來

- | | | |
|----------------|-----|---|
| 李國祥醫生 | — | 為房協成員 |
| 潘永祥博士 | — | 為房協前僱員 |
| 劉竟成先生 | — | 為房協總監(物業發展及市場事務) |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 其公司目前與房協及港鐵公司有業務往來；以及不時以合約形式聘請Mary Mulvihil女士 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與房協、港鐵公司和周余石公司有業務往來，以及是利比公司的不受薪顧問 |
| 余烽立先生 | — | 過往曾與港鐵公司和雅邦公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司、雅邦公司、邁進公司和英環公司有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目 |
| 郭烈東先生 | — | 總部位於觀塘的基督教家庭服務中心總幹事 |

122. 委員備悉，何安誠先生、廖凌康先生和符展成先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃仕進教授、潘永祥博士、劉竟

成先生、黎庭康先生、袁家達先生和李國祥醫生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

123. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10472 號(下稱「文件」)。二零一七年十一月三日，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《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，其間共收到 103 份有效的申述書及 5 份就有關申述書提交的意見書。城規會在二零一八年七月二十七日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，根據條例第 6B(8)條決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，草圖連同其《註釋》及最新的《說明書》可呈交行政長官會同行政會議。

124. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議；
- (b) 通過《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10473 號)

[會議以廣東話進行。]

125. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為在將軍澳區擁有物業及／或與房屋署(房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)(奧雅納公司是土木工程拓展署為支持擬議公營房屋發展所進行的初步可行性研究及技術評估的顧問)、長春社(R62)、Mary Mulvihill (R686)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R755)、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場暨植物園」)(R756)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)(恒基公司是香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)的母公司)(R1000)及／或香港觀鳥會(C2)有聯繫：

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 陳佩儀女士
(以地政總署署長身分) | — | 為房委會成員 |
| 關偉昌先生
(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，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司、港鐵公司、恒基公司有業務往來，而過往亦曾與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會及港鐵公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |] | 其公司目前與港鐵公司、奧雅納公司、嘉道理農場暨植物園、房委會和煤氣公司有業務往來，而過往亦曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill |

- 余烽立先生

— 過往與房委會、奧雅納公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 廖凌康先生

— 過往與房委會、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 黃仕進教授
(副主席)

— 目前與奧雅納公司有業務往來；為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；另為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員
- 侯智恒博士

— 他任職的研究所目前與房委會有業務往來；為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；為長春社的永久會員，而其配偶是長春社理事會義務秘書；亦是世界自然基金會保育顧問委員會的前成員，也是香港觀鳥會的普通會員
- 李國祥醫生

— 為香港理工大學的司庫，該大學先前曾獲恒基公司的贊助
- 袁家達先生

— 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合辦多項藝術計劃，並曾獲恒基公司一名執行董事的捐款
- 潘永祥博士

— 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作

- | | |
|-------|---|
| 廖迪生教授 | — 在將軍澳擁有物業，並與其配偶共同擁有物業，而其配偶亦擁有物業 |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)，而香港房屋協會目前正與房屋署商討房屋發展事宜 |

126. 委員備悉符展成先生、何安誠先生及廖凌康先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃仕進教授、袁家達先生、潘永祥博士、黎庭康先生、劉竟成先生、候智恒博士、李國祥醫生及關偉昌先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

127. 秘書簡介城規會文件編號 10473(下稱「文件」)。二零一七年八月十一日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱，其間共收到 1 020 份有效的申述書及 9 份就有關申述書提交的有效意見書。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一八年五月十日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，在二零一八年六月二十一日決定接納／部分接納 758 項申述(R48(部分)至 R50(部分)、R54(部分)、R55(部分)、R62 至 R763、R765 至 R781、R788 至 R821)，把將軍澳村以北的用地由「住宅(甲類)7」地帶改劃為「綠化地帶」，並相應刪除建築物高度限制。

128. 二零一八年七月十三日，該草圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱，其間共收到 365 份有效的進一步申述書，均對建議修訂表示支持。城規會在二零一八年九月十四日根據條例第 6F(1)條考慮有關進一步申述後，決定根據條例第 6F(9)條，按建議修訂內容修訂該草圖。由於考慮申述書的程序已完，現可把草圖連同其《註釋》及最新的《說明書》呈交行政長官會同行政會議。

129. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和附件 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議；
- (b) 通過《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

130. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。