

二零二零年九月十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1230 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

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

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

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張滿傑先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃杏兒女士

## 開會詞

[公開會議]

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二零年八月二十八日第 1229 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二零年八月二十八日第 1229 次會議記錄草擬本於會後送交委員。

[會後備註：會議記錄草擬本已於二零二零年九月十八日送交委員，於二零二零年九月二十一日的限期前並無收到委員提出的修訂建議。會議記錄無須修訂，於二零二零年九月二十一日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告並無續議事項。

## 港島區

## 議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的建議修訂

(即考慮就該圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)提出的  
進一步申述編號 F1 至 F2  
(城市規劃委員會文件第 10675 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

4. 秘書報告，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的建議修訂建議在黃泥涌加路連山道用地興建區域法院和商業樓宇。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任該擬議發展項目顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益，表示在黃泥涌區擁有物業；以及／或與艾奕康公司、提交申述(R6)的希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)(屬已提交進一步申述(F1)的 Beststride Limited 的關聯公司)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥事務所」)(R6 的代表)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)(R33 的代表)，以及／或提交申述和意見(R34 / C105)的 Mary Mulvihill 女士有關連／業務往來：

- |                |  |
|----------------|--|
| 甯漢豪女士<br>(主席)  | — 與配偶在跑馬地樂活道共同擁有一個單位及一個泊車位；  |
| 黃令衡先生<br>(副主席) | — 一名近親提交了一份申述；   |
| 倫婉霞博士          | — 其公司目前與希慎公司有業務往來；   |
| 何安誠先生          | — 目前與艾奕康公司和呂元祥事務所所有業務往來，以及過往與希慎公司和城市規劃公司有業務往來；   |
| 張國傑先生          | — 其公司目前與呂元祥事務所所有業務往來，過往與艾奕康公司和城市規劃公司有業務往來，並不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士，以及與配偶在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位； |

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 侯智恒博士 | ] | 過往與艾奕康公司有業務往來；   |
| 余烽立先生 | ] |  |
| 廖凌康先生 | — | 過往與希慎公司和呂元祥事務所有業務往來；   |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與呂元祥事務所有業務往來，過往與艾奕康公司和城市規劃公司有業務往來，並不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士，以及其父母在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位； |
| 余偉業先生 | — | 利希慎基金曾贊助其部分計劃，以及為「要有光」(社會地產)有限公司的董事及行政總裁，而「要有光」曾接受該基金的捐款；                                  |
| 黃煥忠教授 | ] | 利希慎基金曾贊助其部分計劃；以  |
| 郭烈東先生 | ] | 及  |
| 羅淑君女士 | — | 為香港小童群益會的前總幹事及前委員會成員，而利希慎基金曾贊助香港小童群益會的一些活動；另她與配偶於跑馬地雲地利道共同擁有一個單位。                          |

5. 委員備悉，倫婉霞博士涉及直接利益，因此須就此議項暫時離席。由於黃令衡先生(副主席)、羅淑君女士、黃煥忠教授、余偉業先生和郭烈東先生所涉利益間接，廖凌康先生、何安誠先生、余烽立先生、張國傑先生、黎庭康先生和侯智恒博士並無參與進一步申述人／申述人／提意見人提交的進一步申述／申述／意見，而甯漢豪女士(主席)、張國傑先生、羅淑君女士和黎庭康先生父母的物業不能直接望向加路連山道用地，故此小組委員會同意他們可留在席上。委員備悉，侯智恒博士尚未到席。

[倫婉霞博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 主席表示已向進一步申述人、申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽進一步申述。

7. 以下的規劃署代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上：

規劃署

顧建康先生 — 港島規劃專員

陸國安先生 — 高級城市規劃師／港島

進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表

F 1 — Beststride Limited

R 6 — 希慎興業有限公司

R 6 3 3 — Fan Lai

李禮賢先生 ]  
余愷彤女士 ] 進一步申述人及申述人  
黃詠怡女士 ] 的代表  
張文政先生 ]

R 8 — 陳仕鴻

陳仕鴻先生 — 申述人

R 1 2 — 謝偉俊

謝偉俊議員 — 申述人

R 1 3 / C 1 — 楊雪盈

R 3 4 4 — 賴錦璋

楊雪盈女士 — 申述人、提意見人及申述人的代表

R 3 4 / C 1 0 5 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R 3 7 7—邱汶珊

邱汶珊女士 — 申述人

R 4 5 9—黃翹

羅偉珊女士 — 申述人的代表

R 4 6 5—于愷緝

麥景星先生 — 申述人的代表

R 4 7 3—鄧建達

顧國慧女士 — 申述人的代表

R 6 1 8—洪國耀

洪國耀先生 — 申述人

8. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的背景，之後會請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表輪流進行口頭陳述。她提醒與會者，他們的口頭陳述內容只限於進一步聆聽會議所涉及的事項，即分區計劃大綱圖的建議修訂。為確保聆聽會能有效率地進行，每名進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。在所有出席的進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分，委員可向規劃署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，她會請規劃署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的進一步申述，並會於稍後把城規會的決定通知進一步申述人、申述人及提意見人。

9. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介進一步申述。

10. 高級城市規劃師／港島陸國安先生借助投影片，向委員簡介進一步申述的背景，包括修訂的背景、進一步申述人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關進一步申述



的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10675(下稱「文件」)。

[侯智恒博士、黃幸怡女士和楊偉誠博士在規劃署進行簡介期間到席。]

11. 主席其後請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的意見和述明他們支持或反對建議修訂。

**F 1 – Beststride Limited**

**R 6 – 希慎興業有限公司**

**R 6 3 3 – Fan Lai**

12. 李禮賢先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 大致支持建議修訂，並建議作出一些輕微修訂，詳情如下；
- (b) 他留意到，對分區計劃大綱草圖的《說明書》第 8.1.3 段所作出的建議修訂是為加路連山道用地日後的發展提供指引，包括保護樹木、闢設緩衝區以分隔發展項目及鄰近地區，以及就休憩用地的設計和位置訂下規定。他建議應進一步修訂《說明書》，規定「政府、機構或社區(2)」地帶內的園景及休憩用地須與「商業(2)」地帶的園景互相融合協調；
- (c) 發展商根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提交第 16 條申請時，須就「商業(2)」地帶提交園景建議及發展藍圖，以供城規會核准。因此，沒有必要在《說明書》中訂明日後發展商須按地契規定提交園景方案，有關規定應予以刪除；
- (d) 為優化公共空間，《說明書》應加入發展商須在橫跨加路連山道用地的通道上加設園景上蓋的規定；

- (e) 發展商根據條例提交第 16 條申請時須一併提交交通影響評估及發展藍圖的規定，應納入「商業(2)」地帶的《註釋》中。因此，《說明書》中有關日後發展商須根據地契進行新的交通檢討的規定應予以刪除；以及
- (f) 由於社會福利署(下稱「社署」)有意在「商業(2)」地帶中闢設一間提供 60 個服務名額的長者日間護理中心，《說明書》應加入此項規定(而不是選項)，訂明日後發展商必須提供 358 平方米的可供運作實用樓面面積。鑑於人口老化，一間提供 80 個而非 60 個服務名額的長者日間護理中心，更為合適。

13. 余愷彤女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《說明書》內有關「商業(2)」地帶的內容，位於該用地北面和東面邊界的擋土石牆須予保留。不過，只有東邊的石牆是三級歷史建築。該用地面向禮頓道的東北隅可予開放，以提供一條行人通道，直接連接該用地及未來的公共運輸交匯處，好使步行路程可縮短約 200 米；
- (b) 「商業(2)」地帶的擬議道路會把加路連山道用地分成兩部分。透過在該道路加設園景上蓋，建設一個都市公園，可融合該用地的兩個部分。地面一層和一樓均設有通往區域法院的獨立入口，以便進行保安和管理管制。當中，設於一樓園景上蓋的行人入口會供在辦公室辦公的人員和公眾使用。該入口會設有出入管制，並只會在辦公時間開放。至於設於地面一層的另一個入口，則會供車輛使用和作保安用途；
- (c) 如按建議沿着「政府、機構或社區(2)」地帶的邊界興建 2.5 米高的實心圍牆，區域法院會成為孤島，與都市公園分隔。加路連山道用地的綠化範圍亦會減少 35%；

- (d) 位於灣仔的現有區域法院及家事法庭地點非常方便易達，因為法院正門連接告士打道花園，並在灣仔政府大樓背面設有通往大樓地庫供車輛使用的保安通道；以及
- (e) 海外不少法院都設有公共花園及戶外園景設施，一方面讓當地社羣及在法院辦公的人士能享用這些設施的同時，另一方面亦能維持該等法院的保安。加路連山道用地可採用類似的設計。

#### R 8—陳仕鴻

14. 陳仕鴻先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對加路連山道用地的商業用途。該用地應留作政府、機構及社區用途，例如法院、政府合署及休憩用地；
- (b) 休憩用地應設於地面，所在地點亦應方便公眾前往。一些現有的公眾休憩用地由發展商負責管理，只作有限度開放，情況並不理想；
- (c) F1 代表建議把加路連山道用地的兩個部分融合，實無必要，因為基於保安理由，區域法院應與商業發展項目分隔；以及
- (d) 由於開平道有雙行泊車的問題，再加上有車輛排隊進入利園三期停車場，導致出現車龍，以致經開平道前往禮頓道及樂活道的交通擠塞。隨着加路連山道用地的擬議地下停車場及綠色專線小巴士站設施建成，預計會出現類似的交通問題。日後發展商提交發展藍圖時，應設法解決有關問題。

15. 主席指出，這場聆聽會議應集中於就分區計劃大綱草圖的建議修訂所作的進一步申述。有關申述及意見中提到的問題及關注，包括該用地的擬議用途及與交通方面相關的問題，城規會已於先前就申述及意見而進行的聆聽會議(申述聆聽會議)上進行商討。

R 12—謝偉俊

16. 謝偉俊議員作出陳述，要點如下：

- (a) 他是以灣仔區議員(樂活選區)的身分作出口頭陳述；
- (b) 該用地的發展密度及對區內所造成的交通影響備受關注。雖然他留意到城規會已對早前提交作支持改劃土地用途的交通檢討報告作出考慮，但他促請城規會探討是否有空間可進一步對擬議發展施加規定或限制，以回應公眾關注，例如泊車位數目的問題；以及
- (c) 城規會亦應考慮劃設闊度為 40 米的非建築用地，為加路連山道(西段)的住宅發展項目提供空間，以紓緩城市壓迫感，以及在面向古樹名木的地方建設觀景廊。有關這點，另一名申述人(R 618)會在會議上詳細闡述。

R 13 / C 1—楊雪盈

R 344—賴錦璋

17. 楊雪盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對加路連山道用地的商業用途，並認為對分區計劃大綱草圖的《說明書》所作的建議修訂，未能完全回應她的關注；
- (b) 商業樓宇的空置率有所增加，加上 2019 冠狀病毒病疫情的關係，商業樓宇的空置情況將繼續惡化。灣仔和銅鑼灣近期的空置率分別約為 7.37% 和 8.26%。此外，太古地產和合和實業有限公司的重建項目，將為灣仔增闢 20 萬平方米的商業總樓面面積，足以滿足區內的需求。因此，加路連山道用地的商業發展項目會引致供應過剩；

- (c) 前旺角街市用地與加路連山道用地的情況相似，前旺角街市用地於二零一二年改劃為「商業(3)」地帶，以作商業發展，並設有一個總樓面面積不少於4 500 平方米的社區健康中心。前旺角街市用地已納入二零一九至二零年度的賣地計劃，但其後可能由於市場對區內商業總樓面面積的需求下降，該用地於二零二零年二月從賣地表中剔除。同樣地，當局亦應檢討加路連山道用地的商業用途；
- (d) 灣仔區議會反對在加路連山道用地為小巴關設擬議的地下公共運輸設施，當局應尊重灣仔區議會的意見；以及
- (e) 雖然有居民支持修訂「商業(2)」地帶的《註釋》的建議，規定發展商必須提交發展藍圖，以供城規會考慮，但他們要求發展商進行新的交通影響評估，並要求當局訂明擬議政府、機構及社區設施的最少樓面面積。此外，亦應就日後發展進行社會影響評估。

R 34 / C 105 — Mary Mulvihill

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

- (a) 前一天《南華早報》報道了由政府統計處發表的《香港人口推算 2020-2069》的結果。香港人口會由二零一九年的 751 萬增加至二零四一年的 811 萬的頂峰，然後回落至二零六九年的 735 萬。隨着戰後嬰兒潮出生的人士踏入老年，65 歲及以上長者的人口推算在未來 20 年將增加接近一倍。長者人口將由二零一九年的 132 萬(或佔總人口的 18.4%) 上升至二零三九年的 252 萬(或佔總人口的 33.3%)。至二零六九年，長者將佔總人口的 38.4%。長者人口超過 250 萬的情況將維持最少 30 年。隨着老化人口不斷上升而對商用地方的需求下降，故不應把加路連山道用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業」地帶；

- (b) 她支持 F1 的代表所提出有關政府、機構及社區設施和休憩用地的建議。她亦要求縮減區域法院的發展規模；
- (c) 建議闢設一間可提供 60 個名額的長者日間護理中心，不足以應付需求。在 2019 冠狀病毒病疫情期間，長者死亡率偏高是由於安老院舍的環境不佳所致，故有迫切需求作出改善；以及
- (d) 不一定要把擬議的區域法院遷至加路連山道用地的  
大型建築物內，可把家事法庭遷至北九龍裁判法院，該處現為九龍一幢空置的歷史建築。長春社持  
相同意見，並大力支持有關建議。

#### R 465 — 于愷緝

19. 麥景星先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以灣仔區議員的身分作出口頭陳述。灣仔區議會及灣仔居民反對在加路連山道用地進行商業發展；
- (b) 經修訂的《註釋》無法解決居民關注的交通問題，包括擬議商業發展項目內 10 000 平方米的零售總樓面面積對交通造成的影響。有人在申述聆聽會議上指出，周末的車流一般較平日為高。繁忙時間應該是周末早上，而非交通檢討報告所指的平日早上；
- (c) 地契規定發展商須提交最新的交通檢討，但當局不會就該份檢討諮詢公眾。此安排欠缺透明度；
- (d) 加路連山道用地的擬議商業發展項目偏離了政府倡議分散商業用途的政策。有見核心商業區的空置率不斷上升，沒有充分理據證明市場對商業總樓面面積有迫切需求。當局應就商業總樓面面積和泊車位的需求進行全面研究；

- (e) 考慮到灣仔的交通問題長期存在，應進行涵蓋整個地區的交通影響評估；以及
- (f) 小巴為市民提供接駁服務，應將小巴士設於港鐵站附近。不支持將小巴士／總站遷至加路連山道用地。

R 459—黃翹

20. 羅偉珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她以灣仔區議員的身分作出口頭陳述；
- (b) 灣仔區人多擠迫，公眾休憩用地有限，惟希慎堅持興建商業大廈連都市公園。在有關建議下，實際有多少的休憩用地會提供給公眾使用，令人存疑；以及
- (c) 應按照《香港 2030+》提出的標準闢設休憩用地。由於交由發展商管理的公眾休憩用地(例如利東街)管理不善，市民在使用這些休憩用地時經常有不快經歷。根據拓展公共空間提出的「公共空間金字塔」，理想的公共空間應具備四大因素，包括暢達性、環境與設施、公眾使用及鼓勵社交。除在「商業(2)」地帶內訂明有關休憩用地面積的最低要求(即 6 000 平方米)外，加路連山道用地的休憩用地應真正對外開放，並設於容易前往的地方，方便公眾享用。

R 473—鄧建達

21. 顧國慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她以灣仔區議員的身分作出口頭陳述；
- (b) 65 歲以上的長者人口將由二零一六年的 17% 增至二零三六年的 31%。根據政府統計處的推算，到二零二八年，灣仔區每五個人便有一名長者。社署在

二零一九年一月向灣仔區議會簡介安老院舍宿位不足的情況。為應付迫切需求，加路連山道用地應作長者設施用途；

- (c) 經修訂的《說明書》鼓勵日後發展商在加路連山道用地的商業發展項目內提供更多長者設施及演藝和文化設施。不過，區內人士要求當局以強制而非自願性質的方式規定發展商必須闢設上述設施；以及
- (d) 戰後嬰兒潮出生的人口踏入老年，可帶來不少商機。為進行前瞻性的規劃，在發展加路連山道用地時，應探討和加入「青銀共居／共融」的概念，而非把該用地用作商業發展。

#### R 618—洪國耀

22. 洪國耀先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名建築師，亦是灣仔樂活區一個住宅項目的業主立案法團主席；
- (b) 在申述聆聽會議闡述的反對理由當中，他特別提出用以支持分區計劃大綱圖修訂項目所提交的交通檢討報告有許多不足之處，但報告仍獲城規會接受。城規會或會因而受到法律挑戰；以及
- (c) 他提出三項要求，並促請城規會就分區計劃大綱草圖作進一步修訂。有關要求包括(i)在區域法院和加路連山道(西段)對面的住宅樓宇之間，納入一幅闊度為 40 米的非建築用地，以改善空氣流通和採光；(ii)在不會減低發展密度的情況下，在地面闢設為觀賞古樹名木而建的觀景廊；以及(iii)對擬議商業發展項目可提供的泊車位和上落客貨車位數目施加上限。

23. 規劃署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請進一步申述人、申述人、提意見人和他們



的代表及／或規劃署的代表回答。不應把答問部分視為與會者向城規會直接提問或各方之間互相盤問的場合。主席繼而請委員發問。

### 政府、機構及社區設施

24. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 對《說明書》作出的建議修訂，能否回應有關關設長者日間護理中心的關注；
- (b) 長者日間護理中心和安老院舍的分別為何，以及在加路連山道用地提供該等設施的考慮因素為何；
- (c) 社會福利署有否要求在「商業(2)」地帶提供有 80 個服務名額的長者日間護理中心，以及在《說明書》中訂明須關設長者日間護理中心的影響為何；
- (d) 在建議修訂中，有否訂明加路連山道的商業發展項目所提供的政府、機構及社區設施的最低總樓面面積要求為何；
- (e) 日後在「商業(2)」地帶進行商業發展項目的發展商，是否有責任依照《說明書》所載的規定關設政府、機構及社區設施；
- (f) 會否為日後的發展商提供誘因，鼓勵他們在加路連山道用地關設更多具質素的政府、機構及社區設施；以及
- (g) 得悉公眾關注有關關設政府、機構及社區設施的事宜，公眾可如何參與核准分區計劃大綱圖和落實商業發展項目之間的過程。

25. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 就分區計劃大綱草圖舉行申述聆聽會議後，對《說明書》作出的建議修訂已反映城規會的意向，即在

「商業(2)」地帶增闢更多政府、機構及社區設施。由於社署最新表示希望在加路連山道用地的擬議商業發展項目內加入一個提供 60 個服務名額的長者日間護理中心，倘城規會認為除了已指明的兩個政府、機構及社區設施外，亦適宜把該長者日間護理中心的可供運作實用樓面面積加入《說明書》內，以作為有事實根據的資料更新，《說明書》可作進一步修訂；

- (b) 長者日間護理中心是指以中心為本的長者社區照顧服務，即於日間為長者提供照顧服務、復康運動和社交活動。與安老院舍不同，長者日間護理中心不提供住宿照顧和設施。根據相關規例，所處高度離地面不得超過 24 米的選址規定除適用於幼兒中心外，亦同樣適用於長者日間護理中心和安老院舍。因此，除闢設長者日間護理中心外，倘要求在該用地加設一個安老院舍，有關商業發展項目的設計將會受到限制。此外，不設住宿設施的長者日間護理中心與商業用途較為協調。雖然上述選址規定不適用於地區康健中心，但從使用者的角度而言，把這設施設於建築物的較低樓層，會較為理想；
- (c) 社署只表示希望在「商業(2)」用地加入一個提供 60 個服務名額的長者日間護理中心。倘若指明提供的長者日間護理中心服務名額多於社署考慮提供的名額，或會造成問題；
- (d) 分區計劃大綱草圖「商業(2)」地帶的《註釋》內，並無就政府、機構及社區設施訂明最低總樓面面積要求，但已就整個發展項目施加最大總樓面面積 100 000 平方米的限制。政府規定提供的政府、機構及社區設施的樓面面積，會計算入最大總樓面面積內。為了讓日後的發展商明確理解，地區康健中心和幼兒中心的可供運作實用樓面面積已於《說明書》中訂明，並會加入賣地條件內；
- (e) 由於「商業(2)」地帶的《說明書》所指明提供的政府、機構及社區設施會加入賣地條件內，加路連

山道用地商業發展項目的日後發展商須遵從有關提供政府、機構及社區設施的規定。此外，根據建議對「商業(2)」地帶的《註釋》作出的修訂，日後發展商必須提交一份發展藍圖，以供城規會核准，而該發展藍圖必須包括政府、機構及社區設施的詳情；

- (f) 經修訂《說明書》已闡明城規會鑑於灣仔地區現時的政府、機構及社區設施供不應求而要求增闢更多政府、機構及社區設施，以及提及演藝及文化設施屬可與「商業(2)」用地環境相容的用途。日後發展商在競投該用地，以及在準備發展藍圖供城規會審批時，會考慮所有相關的資料，包括《說明書》載述的城規會意向；以及
- (g) 發展藍圖(包括將提供的政府、機構及社區設施的詳情)將根據條例第 16 條提交城規會，並會按照法定程序進行諮詢。在有關規劃申請的公眾查閱期間，公眾可就發展藍圖(包括擬議政府、機構及社區設施)提出意見。

26. 有關向日後發展商提供誘因以闢設更多政府、機構及社區設施的提問，主席補充說，為方便競投者釐定投標價，賣地條件須具體及明確。「商業(2)」地帶《說明書》所載列的規定(包括提供指定政府、機構及社區設施的規定)會轉化成賣地條件。中標者須相應地提供契約中要求的政府、機構及社區設施。倘日後發展商有意在契約的規定以外另增闢政府、機構及社區設施，有關建議方案須納入發展藍圖內，並根據條例第 16 條提交城規會審批。

27. 另一名委員查詢，倘擬略為放寬總樓面面積限制的申請根據條例第 16 條獲城規會批准，發展商是否須繳付土地補價。主席表示，土地售出後五年內，一般不會容許修訂地契。不過，如賣地條件在擬備過程中加入容許日後發展商向城規會申請略為放寬總樓面面積限制的條款，以便可增闢政府、機構及社區設施，預計投標者在決定投標價時會考慮所納入的有關條款。

景觀、休憩用地及布局

28. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「商業(2)」地帶內的公眾休憩用地日後將由發展商負責管理，如何能改善和確保這些休憩用地的質素；
- (b) 如何可確保公眾人士能從地面看到用地內的古樹名木；
- (c) 有何機制規管加路連山道用地內商業發展的美化環境和城市設計，以及有關設計會對毗鄰的「政府、機構或社區(2)」用地帶來什麼影響；
- (d) 建議對《說明書》作出的修訂，能否加強「商業(2)」用地和「政府、機構或社區(2)」用地的融合；以及
- (e) 參照位於灣仔的區域法院，倘若保安問題得以解決，加路連山道用地的商業發展能否與區域法院融合。

29. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 在《說明書》中有關「商業(2)」地帶的部分，載列了有關闢設有質素的休憩用地的一些準則，包括對選址的一般要求，以及休憩用地應與用地內的設施互相配合，並應方便公眾使用。日後的發展商在根據條例第 16 條提出申請時，須在所提交的發展藍圖中證明有關的休憩用地景觀開揚、方便公眾前往、交通和行人接駁暢順，以及擁有其他設計上的優點，以供城規會核准。此外，發展商須根據地契提交園景設計總圖。至於詳細的管理安排，例如公眾休憩用地的開放時間，可按適當情況，透過地契條款加以監察和執管；

- (b) 根據在改劃階段進行的空氣流通評估，為提升通風情況，須在涉及兩棵古樹名木的範圍由西北至東南方闢設沒有阻擋的建築物間距，闊度分別不得少於 25 米及 20 米。這兩處地方的建築物間距已在《說明書》中加以指明，同時亦可形成景觀廊，保留望向這兩棵古樹名木的視野。另外，擬在加路連山道用地內闢設的新通道，亦可讓公眾從加路連山道(西段)觀賞到「政府、機構或社區(2)」用地內的古樹名木；
- (c) 為回應委員在申述聆聽會議上就「商業(2)」用地的設計和布局提出的關注，已把呈交發展藍圖以供城規會核准的要求納入「商業(2)」地帶的《註釋》內。日後的發展商須根據條例第 16 條就「商業(2)」用地內的發展提交發展藍圖，其中須包括用地內的美化環境建議和城市設計建議。城規會就申述和意見進行商議時，確定了分區計劃大綱圖上「商業(2)」用地和「政府、機構或社區(2)」用地所屬的用途地帶和界線範圍。儘管如此，日後的發展商仍可靈活地透過美化環境建議和城市設計建議，加強商業發展與周邊用途的融合。城規會可透過規劃申請機制對設計和布局進行詳細審查；
- (d) 應了解區域法院在保安和運作方面的規定。區域法院的建築不會與商業發展項目連結起來，但兩幅用地可藉不同方法融合起來，例如建築和園景設計等；以及
- (e) 位於灣仔的區域法院建於八十年代。由於法庭對保安的需求有所改變，灣仔區域法院的設計標準可能不再適用。

30. 一名委員詢問「公共空間金字塔」的意思。R459 的代表羅偉珊女士回應時解釋，「公共空間金字塔」由理想公共空間所具備的四大要素組成。首先，公共空間的基本條件是「易達性」，意指公共空間應盡量保持開放，而所在地點亦方便市民前往。其次，須提供設計得宜、清潔衛生的「環境與設施」供公眾享用。第三，公共空間應能讓空間轉化成人們與周圍環

境連繫起來的地方，從而達到讓「公眾使用」此一目的。第四，公共空間應盡可能「鼓勵社交」，促進人與人之間彼此溝通，並盡量清除不利於交流的阻隔。她進一步表示，公共空間的建築格局應類似於濕貨街市，促進社交生活和鼓勵人與人之間的互動。故此，為營造理想的公共空間，讓公眾參與空間的規劃、設計和管理，尤其重要。

31. 一名委員詢問 F1 所建議的園景上蓋會否影響「商業(2)」用地內的古樹名木。F1 的代表余愷彤女士回應說，有關建議在技術上可行，不會影響該處的古樹名木。該棵古樹名木不會被園景上蓋遮蓋，發展商亦會對該棵古樹名木採取足夠的保護措施。

32. 一名委員詢問是否可以在商業發展項目加入申述人／提意見人建議的優質休憩空間設計原則，F1 的代表李禮賢先生回應時澄清，希慎是以區內社區一分子的身分對加路連山道用地表達意見。他們所提出的建議旨在說明，在該商業發展項目與區域法院之間的道路加設上蓋可成為設計的次要元素，而非主導設計的元素。此外，為使「商業(2)」與「政府、機構或社區(2)」用地更妥善地融合，休憩用地的設計不應該僅是與「商業(2)」用地內的設施妥為融合。因此，建議進一步修訂「政府、機構或社區(2)」地帶的《說明書》，加入「政府、機構或社區(2)」地帶內的園景及休憩用地的設計須與「商業(2)」地帶的園景互相融合協調的規定。這樣，不論「商業(2)」用地的日後發展商屬誰，這項規定都可為公眾帶來更大的裨益。

## 交通

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 交通檢討的主要結果為何；
- (b) 根據地契更新交通檢討的安排為何；
- (c) 如何決定商業發展項目的泊車位數目；
- (d) 「商業(2)」用地內擬設的小巴公共運輸設施會否用作總站或中途站；以及

(e) 對 F1 建議的行人安排所作的評估。

34. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局在修訂分區計劃大綱圖的用途地帶前，已進行交通檢討，目的是為了評估加路連山道用地的擬議發展項目對周邊地區的交通所造成的影響。交通檢討報告總結指，倘落實在申述聆聽會議上向城規會簡介的擬議緩解措施及道路改善工程，加路連山道發展項目不會造成不能接受的交通影響。不過，鑑於附近的交通容量有限，因此「商業(2)」地帶訂明，加路連山道用地的最高總樓面面積為 100 000 平方米。此外，該用地的發展密度已低於《建築物(規劃)規例》就港島區的商業建築物訂下的准許發展密度；
- (b) 根據地契施加必須進行更新的交通檢討的規定只適用於「商業(2)」地帶。進行更新的交通檢討的目的，並非是為了檢討該用地的發展密度，而是為了方便在有需要時對交通方案作出調整，包括在擬議發展項目關設運輸設施；
- (c) 經考慮該區的交通狀況及停車設施後，「商業(2)」地帶的《註釋》訂明，須按運輸署的要求提供一個設有不少於 125 個泊車位的公眾停車場。此外，發展商亦須按照《香港規劃標準與準則》的規定，在該商業發展項目提供附屬泊車位，而有關的附屬泊車位須得到運輸署的同意；
- (d) 倘政府日後決定落實遷置蘭芳道的小巴士站，在加路連山道用地關設的小巴公共運輸設施可有助落實該遷置方案。視乎運輸署諮詢持份者(包括灣仔區議會)的結果而定，可安排在該處關設小巴中途站或總站；以及
- (e) 位於加路連山道用地東面邊界的擋土石牆獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築。考慮到交通改善計劃、位於北面邊界的古樹名木和盡可能保留擋土石

牆的意向等因素，分區計劃大綱草圖的《說明書》已加入須保留石牆的北面和東面部分的規定，但石牆的西北面部分會因道路改善工程而受到影響。關於 F1 提出開放用地的東北端給行人使用的建議，必須考慮有關安排對獲評為三級歷史建築的部分石牆及石牆上的古樹名木所造成的影響，亦須考慮該用地由西向東向上傾斜的地形。視乎商業發展項目的設計和布局而定，F1 在提交發展藍圖供城規會審批時，須提出理據以支持所述的行人安排。

### 區域法院

35. 一名委員詢問能否把區域法院遷移至 R34 / C105 所建議位於其他地區的歷史建築內。港島規劃專員顧建康先生回應說，考慮到司法機構提出須容納區域法院、家事法庭及土地審裁處的運作需要，加路連山道用地是最合適的選址。把司法機構遷移至申述人所提及的歷史建築內，未必能切合其長遠需要和現時的司法機構對空間的需求。

### 其他

36. 一名委員就 R618 建議劃設的非建築用地作出提問。港島規劃專員顧建康先生回應說，城規會在商議有關申述和意見時，已平衡各方觀點，一方面回應了公眾就建築物間距提出的關注，另一方面容許區域法院發展項目在設計上具有彈性。城規會在商議後同意在區域法院與加路連山道(西段)對面的住宅樓宇之間預留闊度不少於 30 米的建築物間距。此規定已納入「政府、機構或社區(2)」地帶經修訂的《說明書》內。

37. 一名委員查詢在落實擬議發展項目前，會否進一步諮詢公眾。港島規劃專員顧建康先生回應說，當局會就日後的區域法院發展項目諮詢灣仔區議會。至於商業發展項目，日後發展商須根據條例第 16 條提交發展藍圖供城規會審批，當中會涉及法定公眾諮詢程序。

38. 一名委員問及商業發展項目的落實時間表。港島規劃專員顧建康先生回應說，發展項目一般應在土地出售後約五年內



落成。關於加路連山道用地，由於須在該用地興建一條道路，發展項目可能在大約五至六年後落成。

39. 由於委員再無提問，主席表示聆聽會已完結。城規會將閉門商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人、申述人及提意見人。主席多謝規劃署的代表以及進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[黎庭康先生於小休期間離席。]

### 商議部分

#### *政府、機構及社區設施*

40. 委員在進一步聆聽會議上得悉社署希望在「商業(2)」用地中關設一間提供 60 個服務名額的長者日間護理中心。主席建議，一如在《說明書》中訂明必須在該用地關設一間地區康健中心和一間幼兒中心的規定一樣，應在《說明書》中訂明須在「商業(2)」用地設置一間提供 60 個服務名額的長者日間護理中心的規定，並列明該中心的可供運作實用樓面面積，藉以在《說明書》中反映有事實根據的資料更新。委員表示同意。此外，委員普遍認為大眾期望可在區內關設更多政府、機構及社區設施，亦認為應鼓勵未來發展商在該用地提供更多政府、機構及社區設施。雖然委員得悉這意向已在《說明書》內反映，但他們同意對《說明書》第 8.1.3 段的相關字眼作出適當修訂，以便更清晰地反映相關意向。

41. 一名委員關注當局會否提供誘因，鼓勵未來發展商提供更優質的政府、機構及社區設施，例如所採用的投標安排應能顧及除投標價外的其他因素。主席在回應時表示，雖然「雙信封制」的投標安排可提供誘因，鼓勵投標者在發展建議方案中加入更多設計上的優點，例如實現在中環新海濱第三號用地創造出一個擁有優質休憩空間的世界級海濱的願景，但由於「雙信封制」這類的投標安排所涉程序較複雜和費時，因此只會在極為特殊的情況下才會採用。

## 交通

42. 一名委員詢問，在地契中施加規定，要求進行最新的交通檢討而非新的交通影響評估，理據為何。應主席邀請，秘書解釋指，若採納為支持修訂分區計劃大綱圖而提交的交通檢討報告所建議的緩解措施和道路改善工程，則「商業(2)」地帶的發展密度在技術上是肯定可行的，且不會對該區的交通造成不良影響。主席表示，為支持修訂分區計劃大綱圖所作的交通檢討報告，已獲運輸署接納，而城規會已於二零二零年六月十九日的會議上充分商議有關的交通事宜。由於日後的發展商有可能在詳細設計階段採納另一些交通措施，為審慎起見，並考慮到在分區計劃大綱草圖獲批准至落實商業發展的期間，情況可能有所改變，城規會已同意把要求日後的發展商修訂交通檢討的規定納入地契。另一方面，倘日後的發展商建議略為放寬「商業(2)」地帶的發展密度，便須按條例第 16 條提交申請，以供城規會審批，而且很有可能須隨規劃申請提交新的交通影響評估，以證明按建議增加總樓面面積不會對交通造成嚴重的負面影響，並同時提交規劃理據及其他相關評估。

43. 委員了解進一步申述人、申述人和提意見人一再重申對交通的關注，並普遍認同交通檢討報告已獲運輸署接納，認為沒有理據支持偏離城規會就分區計劃大綱草圖所作的決定。畢竟，建議的修訂才是目前這一輪聆聽和商議的焦點所在，交通事宜並不在建議修訂的範圍內。

## 休憩用地

44. 一名委員認為，出於保安理由，F1 所提建議，即連接區域法院和加路連山道用地商業發展項目的擬議平台設計，並不恰當。

45. 一名委員明白公眾的期望，以及留意到一名申述人的代表建議的具質素休憩用地設計原則，例如宜於步行和方便暢達，認為值得改善《說明書》內容，提供更多指引，以便在加路連山道用地設置設計更臻完善的公眾休憩用地。另一名委員表示認同提供具質素休憩用地的良好意願，但指出除非《說明書》會具體列明實質規定，否則應留有彈性，讓日後的發展商可建議創新設計。一些委員贊成應在設計方面留有彈性。一名

委員認為，休憩用地的設計將視乎詳細設計而定，因此不可能在《說明書》逐一訂明每項準則以作指引，況且會在地契訂明必須提交園景設計總圖的規定。亦須留意的是，擬議商業發展項目的布局圖(包括美化環境建議)須提交城規會審批。通過處理規劃申請，城規會可審核休憩用地的設計，因此，無須修訂《說明書》。

46. 主席問到可否把與設計休憩用地有關的指引納入《說明書》。規劃署署長李啟榮先生回應說，目前正進行關於更新《城市規劃指引》的研究。該項研究旨在更新《香港規劃標準與準則》第 11 章，倡議採納更完善的城市設計措施，並為發展商、顧問及其他持份者提供可取做法的範例，制訂發展計劃。有關指引並非旨在作出針對性的強制規定，但倡議城市設計的可取做法。當局正就修訂指引的初稿諮詢發展業界的相關專業人士，修訂指引預計會在二零二零年底或二零二一年初發布。專業人士在制訂發展建議時會遵照現行指引或作業備考，已是業內既定做法，因此，無須就休憩用地設計把這類指引納入《說明書》內。

47. 一些委員認為，就加路連山道用地而言，優質的休憩用地應具備以下特點：要方便公眾使用、暢通易達、沒有遮擋古樹名木和鼓勵社交。上述一名委員提及值得改善《說明書》的內容，就更臻完善公眾休憩用地的設計提供指引。該名委員認為，由於《香港規劃標準與準則》第 11 章就如何透過改善市區設計以優化建設環境的質素提供指引，因此《說明書》的內容可參照相關指引。

48. 主席備悉，《說明書》並不構成分區計劃大綱草圖建議修訂的一部分，但可在商議後作進一步修訂。她總結說，可適當地修訂《說明書》第 8.1.3 段的相關部分，以便更清晰地反映委員對休憩用地設計要求的意見，尤其是要涵蓋用地的暢達程度、供公眾享用的建築環境，以及用地特色。

49. 委員普遍認為，文件詳載的政府部門回應和政府代表在會議上所作的陳述和回應，已就進一步申述提出的其他理由和建議作出回應。

50. 經進一步商議後，城規會備悉進一步申述 F1(部分)表示支持的意見。城規會決定不接納進一步申述 F1 的餘下意見和進一步申述 F2，並認為應按建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 進一步申述用地的發展組合將視乎日後發展商的詳細設計而定，只要擬議用途符合「商業(2)」地帶的規定便可。日後發展商將須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條向城規會提交發展藍圖。城規會會根據條例的規定處理有關發展藍圖，包括公布發展藍圖供公眾查閱(F2)。現時已有條文訂明發展商可申請略為放寬總樓面面積限制，以在進一步申述用地內增設政府、機構及社區設施(F1及F2)；
- (b) 根據「商業(2)」地帶的《註釋》，日後發展商須在提交的發展藍圖中提交有關進一步申述用地內擬建的高架行人道和道路的資料，說明用地內的通道網絡。新建的通道應否加設園景上蓋，將視乎日後發展商的詳細設計而定，不宜在分區計劃大綱圖的《說明書》中載列該設計要求(F1)；以及
- (c) 運輸署已接納用作支持分區計劃大綱圖修訂的交通檢討。規定必須提交發展藍圖的目的，是為了讓城規會審議進一步申述用地(包括用地內的政府、機構及社區設施及公眾休憩用地)的設計及布局，而不是為了再次確定該項發展從交通角度而言是否可行。因此，不支持在「商業(2)」地帶的《註釋》中加入須提交交通檢討的規定(F1)。」

51. 城規會亦同意可藉此機會修訂《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的《說明書》，以便更新政府、機構及社區設施的事實資料，使內容更加清晰。有關修訂如下：

該分區計劃大綱圖《說明書》第 8.1.3 段

- 「商業(2)用地……此用地會設有一間地區康健中心(可供運作實用樓面面積約為 1 000 平方米)~~及~~、一間幼兒中

心(可供運作實用樓面面積約為 531 平方米)及一間長者日間護理中心(可供運作實用樓面面積約為 358 平方米)。鑑於灣仔區現時的政府、機構及社區設施(例如長者日間護理中心)供不應求，同時為了讓區內人士受惠，現可藉此機會鼓勵此用地的項目倡議人增闢更多政府、機構及社區設施……演藝及文化設施亦屬可與「商業(2)」用地環境相容的用途。……休憩用地的設計應……，並應方便公眾使用及前往。該休憩用地應設計為一個方便公眾互動交流、享用建築環境及感受其特色(包括古樹名木和擋土石牆)的優質空間。」

52. 委員亦同意該分區計劃大綱草圖(已按照建議修訂項目作出修訂)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。

53. 城規會亦備悉，根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱圖須於其後作為包括該修訂而理解。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。

[張國傑先生在商議部分進行期間離席。]

[余偉業先生、黃元山先生和馮英偉先生此時離席。]

#### **議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H6/89

擬在劃為「商業(1)」地帶及顯示為「道路」地方的香港銅鑼灣告示打道 281 號作「辦公室」、「食肆」和「商店及服務行業」用途(城市規劃委員會文件第 10676 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

54. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與 Excelsior Hotel (BVI) Limited (下稱「怡東酒店」)(即申請人)的關聯公司怡和集團公司、香港置地集團公司及／或文華東方酒

店，以及／或申請人的顧問公司呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及／或邁進(香港)有限公司(下稱「邁進公司」)有業務往來：

- 何安誠先生 — 目前與呂元祥公司、香港置地集團公司及弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與呂元祥公司、怡和集團公司、香港置地集團公司、文華東方酒店、邁進公司及弘達公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與呂元祥公司、怡和集團公司、香港置地集團公司、文華東方酒店、邁進公司及弘達公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為怡和集團公司的前僱員；以及
- 黃幸怡女士 — 為怡和集團公司的聯營公司美心集團公司的前僱員。

55. 委員備悉，張國傑先生、黎庭康先生、何安誠先生及馮英偉先生已離席。委員亦備悉，由於廖凌康先生及黃幸怡女士沒有參與有關申請，所以委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

56. 下列政府部門的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

##### *規劃署*

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
- 伍德華先生 — 高級城市規劃師／港島

運輸署

區家傑先生 — 高級工程師／灣仔

怡東酒店 ]

William John Latter先生 ]

Kieren John Barry先生 ]

領賢規劃顧問有限公司 ] 申請人的代表

李禮賢先生 ]

弘達公司 ]

林澤仁先生 ]

57. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

58. 規劃署高級城市規劃師／港島伍德華先生借助投影片，按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10676 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[倫婉霞博士在規劃署代表簡介期間返回席上。]

59. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

60. 申請人的代表李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 申請人願意接受規劃署在文件中所建議的規劃許可附帶條件；

(b) 據獲批建築圖則顯示，申請地點的商業發展項目完全位於「商業(1)」地帶內，而且沒有盡用申請人所擁有的整個地段。現時這宗申請涉及把擬議發展項目的地庫伸延至該地段邊緣顯示為「道路」的地方，以及在地面層闢設落客區；

- (c) 地庫層的四個上落客貨車位會改為泊車位，並會採用拼圖堆疊式泊車系統，以增設 24 個泊車位；以及
- (d) 地面層的上落客貨區會擴闊，以回應運輸署的意見。地面層亦會闢設園景設施及行人路。

61. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

62. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 就顯示為「道路」地方而言，獲批建築圖則與現時這宗申請提出的建議方案有何不同；
- (b) 現時這宗申請的發展密度會否比獲批建築圖則的發展密度為高；
- (c) 小組委員會先前只基於交通理由而拒絕有關申請。從交通角度而言，申請人在提出現有交通措施後，擬議發展是否可以接受；
- (d) 擬議的交通措施是否真的可以改善交通問題，以及當中最主要的措施為何；
- (e) 為提供更多泊車位，申請人在第 16 條申請階段，提出多建一層地庫層(即第四層地庫)，以作為其中一項交通緩解措施。考慮到申請人在現時覆核申請中提出的交通措施，興建第四層地庫是否已變得沒有必要；
- (f) 拼圖堆疊式泊車系統的詳情為何；在擬議發展內，該系統是如何運作；以及
- (g) 由於輕型貨車上落客貨車位會改作拼圖式泊車系統，申請人有否提出任何措施，以填補被取消的上落客貨車位車位。



63. 申請人的代表李禮賢先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據獲批建築圖則，擬議發展完全坐落在「商業(1)」地帶內。在這宗申請下，擬議發展的地庫會延伸至顯示為「道路」的地方；以及
- (b) 與獲批建築圖則相比，擬議發展的地積比率維持不變。在計算總樓面面積時，不會計及地庫層作停車場用途的樓面面積。

64. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助實物投影機回應指，根據申請人提交的方案，擬議計劃的地盤面積為 4 272 平方米，而獲批建築圖則的地盤面積則為 4 236 平方米。由於申請人仔細劃定地盤界線，地盤面積因而增加了 36 平方米。總樓面面積相應增加了 535 平方米，地積比率不變維持在 15 倍。

65. 申請人的代表林澤仁先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人針對車輛排隊至告士打道的關注，提出了兩項交通改善措施。首先，申請人會闢設更多泊車位；第二，已調整及擴闊地面層的落客區，以提供更多空間以同時容納七至八架車輛(停車場的通道除外)。此外，申請人亦在交通管理計劃中提出了多項措施，包括制定有關上落貨的時間管理策略；採用預約泊車位系統；闢設智能入閘機，在科技的協助下車輛無須在入閘機前停車；使用中央濾水器，免卻向辦公室用戶送水的需要；在停車場外的顯示屏及政府的智能手機應用程式內提供有關空置泊車位的資訊。此外，申請人同意協助政府開發顯示該區空置泊車位情況的系統。發展項目落成後，申請人同意對落客區進行為期兩年的監測研究。這些措施與在第 16 條申請階段提出的措施相比有明顯改善；以及
- (b) 拼圖雙層堆疊式泊車系統與雙層泊車系統相類似。拼圖式泊車系統有別於傳統的雙層泊車系統，是個

自動機械系統，效率更高。由於擬議發展項目的淨空高度足以容納雙層泊車，因此提出採用此系統。

66. 運輸署高級工程師／灣仔區家傑先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在第 16 條申請階段未能提供足夠資料，證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。委員應留意，擬議發展位於策略性位置，鄰近海底隧道等主要交通基礎設施。其中一個主要的交通問題，是擬議發展所帶來的交通流量或會對四周道路造成連鎖反應。申請人在覆核申請中提出了多項交通改善措施，旨在解決這些問題。首先，停車場的入閘口會設於大廈的第二層地庫，容許 16 架車輛向上排隊，減少車輛在地面層排隊至公共道路的情況。第二，改善地面層的上落客區，將上落客區擴闊成三條行車線，其中兩條可容納七至八架車輛上落客，另一條則可在停車場爆滿時分流車輛離開該大廈。第三，採用拼圖式泊車系統後，泊車位數目會由 119 個增加至 143 個(新增 24 個車位)。在以上眾多措施中，最重要的是擴闊地面層的上落客區，連同申請人提出的其他管理措施，將有助提高車輛進出發展項目的效率，亦可減少車輛排隊至公共道路的情況；
- (b) 儘管加建更多層數的地庫確實能提供更多泊車位，但加建是否可行受到多方面的因素限制。申請人在覆核申請提交的資料進一步闡明礙於地盤本身的限制，增加地庫層數並不可行。為緩解問題，申請人在顧及地盤本身的限制後，建議了一連串的改善措施，包括改善布局設計、硬件設施和管理措施，務求優化內部交通安排；
- (c) 拼圖式泊車系統會把停在地面空位的車輛以機械裝置自動移送至適合的空置泊位。這個系統比起傳統的雙層泊車系統更有效率，可節省司機花在泊車的時間；以及

- (d) 礙於樓宇布局設計的限制(包括泊車位之間會有支柱)，擬議拼圖式泊車系統會集中在擬議發展項目第一層地庫的某個範圍的地方內(由四個原先設計作輕型貨車上落客貨車位的地方改裝)使用。為彌補上落客貨車位數目的減少，申請人已在交通管理計劃內提出多項可減少貨車上落貨需要的建議措施，包括使用預約系統，更有條理地安排貨物裝卸，以及把有關活動安排在在非繁忙時段進行；同時設置中央瀘水系統，免卻向辦公室用戶運送樽裝水的物流裝卸活動，從而減少貨車流量。

67. 由於委員再沒有進一步提問，主席表示，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後再商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝政府的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

68. 委員知悉，小組委員會純粹基於交通理由，才拒絕這宗申請。在覆核申請中，申請人已盡力擬定一連串的交通改善措施以解決交通問題，尤其是擴闊地面層的落客區，以舒緩車龍問題，同時亦在擬議發展項目內增設泊車位，而運輸署認為該等措施可接受。此外，當局藉着加入規劃許可附帶條件，監察擬議交通管理措施的詳細設計和落實情況。委員普遍認為可支持這宗覆核申請。

69. 經商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年九月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並闢設內部交通設施，包括泊車位、上落客貨車位和上落客區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並落實交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交關於使用先進導航泊車系統的可行性研究報告。倘報告建議採用先進導航泊車系統，須予以落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實上文規劃許可附帶條件(d)項所述排污影響評估報告提出的區內排污系統改善／排污系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

70. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 J 所載的指引性質的條款。

#### 議程項目5

[公開會議]

#### 其他事項

71. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。