

二零二一年八月十八日舉行的城市規劃委員會
第 1252 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

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

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

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

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)

盧錦倫先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

何安誠先生

蔡德昇先生

黃天祥博士

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
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
張芝明女士

開會詞

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]

通過二零二一年七月七日、二零二一年七月八日及二零二一年七月十二日第 1249 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年七月七日、二零二一年七月八日及二零二一年七月十二日第 1249 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10746 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

3. 秘書報告，修訂項目 A、B1 和 D 涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的公營房屋發展項目。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署負責進行，並由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任研究顧問。嘉道理農場暨植物園(R44)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R46)、香港觀鳥會(R47 / C3)、長春社(R49 / C5)、綠領行動(R1640)、香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所社區及地方管治中心(R52)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱

「煤氣公司」)(R5697)和 Mary Mulvihill 女士(R92 / C16)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會和中大有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、博威公司、嘉道理農場暨植物園、綠領行動、煤氣公司和恒基公司有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與房委會、博威公司、嘉道理農場暨植物園、綠領行動、煤氣公司和恒基公司有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會、弘達公司和雅邦公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會的會員；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；為世界自然基金會保育顧問委員會的前成員；任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席家人捐款；以前曾與恒基公司有業務往來； |

- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會委員，而其公司目前與中大有業務往來；
- 黃元山先生 — 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；
- 郭烈東先生 — 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會成員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 廖凌康先生 — 為香港理工大學校董會成員，而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，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸛俱樂部主席；
- 潘永祥博士 — 目前正租用馬鞍山一個住宅單位，並擁有馬鞍山一個住宅單位；其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；以及

伍灼宜教授

— 為中大未來城市研究所研究員。

4. 委員備悉，黃天祥博士和何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士、余烽立先生、黃元山先生和謝祥興先生尚未到席。委員同意，由於廖凌康先生、袁家達先生、郭烈東先生和李國祥醫生所涉利益間接；張國傑先生、黎庭康先生、梁家永先生、侯智恒博士和伍灼宜教授與所提交的申述及意見無關，而劉竟成先生並無參與公營房屋發展項目，故此他們可留在席上。

5. 主席表示，考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》(下稱「分區計劃大綱圖」)的申述和對申述提出的意見(下稱「意見」)的聆聽會，在二零二一年七月七日、二零二一年七月八日及二零二一年七月十二日舉行。該聆聽會的會議記錄已於二零二一年八月十六日發給委員，並透過議程項目 1 獲得確認。今天的會議旨在就該分區計劃大綱圖的申述和意見進行商議。主席繼而請秘書扼要重述申述人和提意見人在書面和口頭陳述所提出的要點，以及相關政府部門的回應。

6. 秘書借助投影片扼要重述各節聆聽會上提及的內容，要點如下：

- (a) 修訂涉及把面積共 10.56 公頃的土地由「綠化地帶」改劃作房屋發展及闢設其配套設施。修訂項目所涉及的用地主要分為兩組：樟木頭村和帝琴灣凱琴居附近的用地，以及沿馬鞍山村路一帶的用地。當局亦藉此機會改劃梅子林路沿路鄰近富安花園的一幅狹長土地，以反映已計劃興建的污水處理廠；
- (b) 在展示分區計劃大綱圖期間，城規會共收到 5 699 份申述和 1 587 份意見，主要都是反對修訂；
- (c) 修訂項目 A、B1 及 B2(位於樟木頭村和帝琴灣凱琴居附近的用地 A、B1 及 B2)
 - (i) 用地 A 及 B1 劃為「住宅(甲類)11」地帶，最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度為

主水平基準上 165 米，用作發展公營房屋，可提供約 3 480 個單位。用地 B2 改劃為顯示為「道路」的地方，以反映馬鞍山繞道沿路現有的行人徑和路旁市容設施；

申述人和提意見人的主要關注事項

- (ii) 擬議發展的地積比率為 6.8 倍，建築物高度限為主水平基準上 165 米，發展密度與毗鄰的住宅發展(包括樟木頭村(三層高屋宇)和帝琴灣(地積比率為 1.5 倍))不相協調；
- (iii) 擬議公營房屋發展不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引；
- (iv) 毗鄰的住宅發展(包括帝琴灣和樟木頭村)將會被擬議公營房屋發展項目包圍，景觀將受到破壞，通風和天然光線亦會受到影響；
- (v) 擬議公營房屋發展會令今年豐路的交通流量增加，影響帝琴灣和樟木頭村居民的車輛通行和行人安全；
- (vi) 擬議公營房屋發展會對帝琴灣和樟木頭村構成噪音影響；
- (vii) 對於修訂項目所涉用地 A 及 B1 的施工範圍內的生境，其生境的生態價值獲評為「中等」，但相關果園、沼澤及林地對野生動物具有潛在的生態價值；
- (viii) 擬議公營房屋發展會阻塞樟木頭村居民前往認可殯葬區的通路；
- (ix) 進行擬議公營房屋發展及相關基建工程將需砍伐大量樹木；

申述人的主要建議

- (x) 應把用地 A、B1 及／或 B2 回復為「綠化地帶」；
- (xi) 應把用地 A 及 B1 用作低矮的住宅發展；

政府部門的回應

- (xii) 用地 A 及 B1 的擬議公營房屋發展位於馬鞍山新市鎮的高密度核心區附近，與鄰近的發展項目並非不相協調；
- (xiii) 土木工程拓展署已就上述用地進行了工程可行性研究連技術評估，以評估有關用地在各方面可能造成的影響。工程可行性研究結果顯示，在採取適當的緩解措施後，擬議房屋發展項目及其配套基建設施並沒有無法克服的技術問題；
- (xiv) 如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。擬議發展不會對周邊環境的通風造成不良影響。當局會建議在擬議發展項目採取設計措施，例如提供建築物間距和把建築物後移等，以增加視覺通透度並有助風吹進區內。當局亦會為新的公營房屋發展項目進行日照陰影分析及太陽輻射分析，以盡量減少對天然光線所造成的負面影響；
- (xv) 初步交通及運輸影響評估建議興建一條新的通路通往用地 A 及 B1，並接駁至樟木頭村附近的年豐路。根據初步交通及運輸影響評估的結果，在落實擬議的改善工程後，年豐路及通往樟木頭村的通路的容量可應付該處的交通流量；

- (xvi) 現有易受影響的地方將承受的噪音水平，不會超出《環境影響評估條例》的技術備忘錄所訂的上限，故無須就此實施緩解措施；
 - (xvii) 用地 A 附近的果園和用地 B1 附近的沼澤地，其生態價值分別屬於「低等」及「中等」。建議的通路已避開大部分沼澤地；
 - (xviii) 擬議發展項目已避開有關的認可殯葬區；
 - (xix) 當局將為相關公營房屋用地提交並落實保護及砍伐樹木建議；以及
 - (xx) 關於上文提及的申述人的主要建議，上述回應亦適用；
- (d) 修訂項目 C 至 G(位於馬鞍山村路沿路的用地 C 至 G)

- (i) 用地 D 劃為「住宅(甲類)11」地帶(最高地積比率為 6.8 倍及最高建築物高度為主水平基準上 225 米)，用作興建公營房屋，提供約 2 700 個單位。用地 G 劃為「住宅(乙類)6」地帶(最高地積比率為 3.6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 250 米)，用作興建私營房屋，提供約 1 040 個單位。其餘用地則劃為「政府、機構或社區」地帶，用作提供配套設施(包括用地 C 會建造抽水站、用地 E 會興建一所設有 30 個課室的小學，以及用地 F 會關設食水配水庫及海水配水庫)；

申述人及提意見人的主要關注事項

- (ii) 馬鞍山礦場(下稱「礦場」)是香港礦業歷史的象徵，具有重要的歷史和文化意義。當局應採取「點、線、面」方式進行保育(範圍涵蓋用地 C 至 G)。此外，擬議房屋發展項目及相關的基建工程對選礦廠(獲評為三級歷史建築)其中一條支柱和其他一些已識別但歷史價

值尚待評估的歷史構築物所造成的影響，亦是其中一項關注問題；

- (iii) 用地 C 至 G 十分接近馬鞍山郊野公園。改劃這些「綠化地帶」用地(尤其是用地 G)會立下不良先例，助長在郊野公園的邊陲地帶進行發展；
- (iv) 馬鞍山村路未能應付沿路的擬議發展項目所產生的額外交通流量，以及難以將馬鞍山村路的坡度改善至 11% 或以下；
- (v) 溫家村擬議私人住宅發展項目的發展商、馬鞍山村村民及政府就馬鞍山村路擴闊工程的新走線達成協議。該替代方案不會對半山區造成影響；
- (vi) 政府並未為用地 C 至 G 進行詳細的土力工程勘察。這些用地曾錄得山泥傾瀉記錄，並有潛在的斷層風險和從前進行採礦工程遺留下來的挖土痕跡及隧道構築物，故不適合作房屋發展之用；
- (vii) 為配合擬議發展項目而進行的道路工程及斜坡維修工程會影響更多「綠化地帶」範圍；
- (viii) 從吐露港海濱長廊及香港中文大學外望，擬興建的高樓大廈對馬鞍山的山脊線會造成負面的視覺影響；

就用地 D 提出的具體意見

- (ix) 用地 D 太過接近並會影響已評級的歷史建築，尤其是 110ML 礦洞入口和信義新村；

就用地 G 提出的具體意見

- (x) 該私營房屋發展項目的發展密度過高(地積比率達 3.6 倍)，與周邊的郊野公園不相協調；
- (xi) 擬議發展的建築物高度限制為主水平基準上 250 米，會造成明顯的視覺影響；
- (xii) 用地 G 的擬議發展項目會破壞礦務居地的完整性、半山區潮州人聚居的地方和該社區的潛在歷史建築／構築物；
- (xiii) 政府與私人發展商互相串通，因為就用地 G 進行的道路改善建議可便利進行位於該用地東南面較遠處的溫家村私人發展(根據獲批准的規劃申請編號 A/MOS/65 進行)；

就用地 C、E 及 F 提出的具體意見

- (xiv) 有關的小學只服務用地 D 的擬議發展項目，令人質疑在用地 E 提供小學的需要；
- (xv) 有關的抽水站和配水庫只服務用地 D 及 G 的擬議房屋發展項目，令人質疑在用地 C 建造抽水站和在用地 F 關設配水庫的需要；

申述人的主要建議

- (xvi) 應將用地 C 至 G 回復為「綠化地帶」；
- (xvii) 用地 C 至 G 及礦場覆蓋的範圍應改劃作文物及旅遊用途；
- (xviii) 用地 E 應改劃為「其他指定用途」註明「學校暨文物保護區」地帶，把文物構築物融入學校用地的設計中，以期豐富學生的學習環境，並讓文物構築物延續礦場景觀的價值，承傳香港的共同文化遺產。

政府部門的回應

- (xix) 當局會在詳細設計及勘察階段進行全面的文物影響評估，並會建議一些有助減輕對文物造成負面影響(包括對已獲評級的支柱的影響)的緩解措施。發展用地不會觸及任何已評級歷史建築／構築物的範圍；
- (xx) 用地 C 至 G 位於馬鞍山郊野公園及具特殊科學價值地點邊界外；
- (xxi) 當局會重訂馬鞍山村路其中一個路段的走線，並在該路段進行改善工程，以配合擬議發展。在馬鞍山村路擴闊工程進行期間，當局亦會為村民提供臨時通道；
- (xxii) 經改善後的馬鞍山村路的坡度不會超過 10%。當局會在詳細設計階段進一步制訂改善工程的設計；
- (xxiii) 由於土地業權問題，發展商、馬鞍山村村民及政府先前商議的道路計劃未獲授權進行；
- (xxiv) 當局在檢視過往記錄後，已在工程可行性研究中進行初步土力評估。根據初步土力評估，過去 80 年間，在擬議發展用地 A、B1、D、E 及 G 的研究範圍內發生的山泥傾瀉規模細小。當局認為擬議的地盤平整及基建工程在土力方面屬於可行，而且從土力角度而言，預料不會造成無法克服的問題；
- (xxv) 斜坡工程的範圍(一般局限於地盤界線範圍內)須待進行進一步地質調查後再作決定。當局將採用適當的設計，在切實可行的情況下盡量減少工程範圍；
- (xxvi) 只要採取緩解措施，擬議房屋發展不會在視覺及通風方面造成重大的負面影響；

用地 D

- (xxvii) 當局會就用地 D 的擬議公營房屋發展項目建議一些有助減輕對文物造成負面影響(包括對已獲評級的支柱的影響)的緩解措施；

用地 G

- (xxviii) 用地 G 擬議私營房屋發展項目的發展密度已參考馬鞍山市區的中密度私營房屋發展項目，並已考慮到用地的地勢較平坦、用地狀況曾受干擾，以及該處可經馬鞍山村路前往；
- (xxix) 用地 G 的擬議房屋發展項目大致符合馬鞍山新市鎮的梯級式建築物高度輪廓，即把較高的建築物集中在山邊一帶，而朝海傍方向的建築物則較矮；
- (xxx) 用地 G 內並無已獲評級的歷史建築或尚待古物諮詢委員會評級的新項目；
- (xxx1) 新發展會促使當局進行基建工程項目是正常而可以理解的，因互相連繫的基建網絡可為更大範圍的地區帶來便利。出現此等正面影響不應視之為串通；

修訂項目 C、E 及 F

- (xxxii) 在用地 E 興建一所設有 30 間課室的小學，旨在為用地 A、B1、D 及 G 的房屋發展項目的居民提供服務；
- (xxxiii) 政府有必要在用地 C 及 F 分別興建抽水站及配水庫，以配合用地 D 及 G 的擬議房屋發展項目；以及

(xxxiv) 上述回應適用於申述人的各項主要建議。關於把用地 E 劃為「其他指定用途」地帶的建議，當局可向教育局轉達有關把文物保育融入學校發展中的建議，因而沒有需要修訂該「政府、機構或社區」地帶；

(e) 其他關注事項

申述人及提意見人的主要關注事項

- (i) 分區計劃大綱圖的修訂並不符合第二階段「綠化地帶」檢討的準則；
- (ii) 馬鞍山的政府、機構及社區設施(包括醫療設施)和康樂設施／休憩用地供應不足；
- (iii) 當局沒有根據既定程序公布分區計劃大綱圖的修訂，程序並不恰當；
- (iv) 由馬鞍山前往市區的重要路段／路口已經飽和，交通擠塞問題將會惡化。擬議的交通改善措施並不能解決全區的交通問題；
- (v) 初步交通及運輸影響評估報告不能反映實際的交通狀況，並且有欠妥善。該項評估有否包括馬鞍山和十四鄉已落實的發展，令人存疑；
- (vi) 生態基線資料調查有欠妥善。當局根據文獻研究把研究範圍涵蓋擬議發展施工範圍以外 500 米的地方。當局於同日在七幅用地上完成了多個物種的實地調查和樹木調查；
- (vii) 大約 3 500 棵樹會受到擬議發展及相關基建工程影響；
- (viii) 質疑修訂項目 H 的改劃用途地帶建議，而且有關用途會造成異味問題；

政府部門的回應

- (ix) 第二階段「綠化地帶」檢討所審視的「綠化地帶」用地是有植被但緩衝作用或保育價值相對較低，而且毗鄰現有交通設施和基建設施。用地 A 及 B1 鄰近馬鞍山現有已建設區，用地 C 至 G 位於馬鞍山市鎮區的邊陲，可經馬鞍山村路前往。該等用地的緩衝作用或保育價值相對較低；
- (x) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，現有和已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應大致上足以應付馬鞍山整體規劃人口的需求。用地 A、B1、D 及 G 內將會提供政府、機構及社區設施或社會福利設施；
- (xi) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就土地用途地帶的修訂諮詢公眾，以及在憲報刊登該分區計劃大綱圖；
- (xii) 除 T6 橋的改善措施會另作進一步研究外，在落實擬議的改善工程後，受影響範圍內所有重要路段和路口的容量將可應付該處的交通流量；
- (xiii) 初步交通及運輸影響評估中的交通預測已顧及已規劃／已落實的發展所帶來的額外交通流量。運輸署認為初步交通及運輸影響評估的結果可予接受；
- (xiv) 生態調查所採用的調查方法大致符合《環境影響評估條例》下技術備忘錄的規定。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)已實地核實調查結果。初步樹木調查屬於籠統的樹木普查，旨在識別研究範圍內的所有樹羣，以便進行景觀評估。植物調查所採用的調查方法已廣泛用於不同的環境影響研究中，漁護署對此並無負面意見；以及

- (xv) 初步樹木調查顯示，有關的用地內並無發現古樹名木。現時，施工範圍內約有 3 560 棵樹木，其中約 2 780 棵會被砍伐。當局會為相關的公營房屋用地落實保護及砍伐樹木建議，而處理和補種樹木的方法則會遵從相關的政府技術通告。當局亦會落實林地補償計劃。

7. 主席表示，有關城規會進行商議的指引資料，建議委員參閱城規會文件第 10746 號(下稱「文件」)，以及二零二一年七月七日、七月八日及七月十二日會議的已通過會議記錄。主席補充說，委員在考慮大量申述／意見的同時，亦須顧及香港的迫切建屋需要，包括該些忍受着惡劣居住環境的人士和可能受惠於擬議公營房屋項目的人士亦會期望得到照顧。她認為應在聽取申述人及提意見人的觀點與解決廣大市民的住屋需要之間取得平衡。修訂項目 A 至 F 旨在促成三個擬議公營房屋發展項目(用地 A、B1 及 D)。該些項目提供約 6 000 個單位，並會關設政府、機構及社區設施以配合日後居民的需要。反對意見的理由主要是關注視覺及交通方面的問題。在其他改劃「綠化地帶」用地作住宅發展時出現這類關注問題並不罕見。政府代表已解釋，已評級的歷史構築物已被剔出用地 C 至 F 的範圍。雖然用地 G 並無任何已評級歷史建築／構築物，但申述人／提意見人關注擬議私營房屋發展把原先礦工的後人現時的聚居地連根拔起，破壞該區礦業歷史的完整性，會造成不可逆轉的影響。她繼而請委員就各修訂項目發表意見。

修訂項目 A、B1、B2 及 D

8. 一些委員支持修訂項目 A、B1 及 D 以作擬議公營房屋發展。他們認為有關用地適合作擬議公營房屋發展，因為用地鄰近主要的交通接駁系統和馬鞍山市中心及恆安邨，而這些地方已發展完備，緩衝作用及生態價值較低。因此，有關用地符合第二階段「綠化地帶」檢討的準則。政府部門就工程可行性研究進行的技術評估亦確認，只要採取擬議的合適緩解措施，擬議房屋發展不會出現無法克服的技術問題。申述人及提意見人就視覺及交通影響所提出的關注，可透過建築設計和擬議的道路改善措施得以解決。用地 A 和 B1 的最高地積比率及建築物

高度上限，與馬鞍山近期落成的私人住宅發展項目的最高地積比率及建築物高度上限相若。

9. 一些委員考慮到樟木頭村和帝琴灣凱琴居的鄉郊環境和周圍的低層及中層住宅發展、擬議發展可能會對位於用地 A 和 B1 之間的沼澤造成負面影響，以及該些用地的規模相對細小或會對興建設計周全的綜合公營房屋造成局限，因而認為該些用地未必為進行擬議發展的最理想選址，但基於有迫切需要增闢土地興建公營房屋，故此不反對修訂項目 A、B1 及 D。

10. 一名委員認為應把規劃及建設新發展區定為優先工作。

11. 委員雖然普遍支持或不反對項目 A、B1 及 D，但提出以下意見／建議：

個別用地相關事宜

- (a) 就用地 A、B1 及 D 的擬議公營房屋發展而言，應修訂建築物的高度和密集程度，以及改良擬議發展項目的平台，以盡量減少對緊鄰範圍的區內居民和周邊郊野公園環境(包括馬鞍山的山景)造成的視覺影響；
- (b) 用地 A 及 B1 的擬議公營房屋發展鄰近樟木頭村，相關政府部門應與當區村民聯繫，以釋除他們對風水方面，以及認可殯葬區所受影響的憂慮。舉例來說，該村與擬議公營房屋發展之間應保持充足的緩衝間距；
- (c) 用地 A 及 B1 的擬議發展和相關的道路工程對沼澤的影響應盡量減至最少；
- (d) 用地 D 的擬議公營房屋發展日後的設計應特別展現及配合附近礦場的文物元素，並在設計上與四周的歷史布局互相協調；

地區性事項

- (e) 由於擬進行公營房屋發展及其他已規劃的發展(例如十四鄉綜合私人住宅發展項目)，馬鞍山的人口將會大幅增加。這些發展對區內交通網絡將會造成的沉重負擔，備受申述人／提意見人關注。因此，政府應認真考慮是否可以在用地 A、B1 及 D 的擬議公營房屋發展項目落成前，落實建議的交通改善措施，確保區內的交通問題不會惡化；
- (f) 有需要考慮長遠的交通方案，藉以大幅改善區內的交通情況，例如興建更直接的行車隧道把馬鞍山連接至科學園一帶，以及發展水上交通工具等；
- (g) 應檢討補種樹木措施，以盡量減低大量砍伐樹木所帶來的負面影響；以及
- (h) 應適時全面檢討馬鞍山的整體發展密度，避免倉猝地在邊陲地帶進行見縫插針式的高層及高密度發展；

12. 委員大致對修訂項目 B2 沒有意見。這個修訂項目旨在反映馬鞍山繞道沿路的現有行人徑和路旁設施。

修訂項目 G

13. 由於須回應市民對私營房屋的需求和平衡公私營物業市場的發展，以及該用地只是接近而非位於郊野公園之內，因此，數名委員支持或不反對在用地 G 上進行擬議私營房屋發展項目。此外，為反映礦場的歷史文物，應要求發展商必須就有關發展進行整體設計。

14. 大部分委員不支持修訂項目 G，主要的考慮因素如下：

- (a) 礦場標誌着香港獨特的礦業歷史。就分區計劃大綱圖作出的擬議修訂並未充分考慮該用地的歷史價值、是否有需要清拆半山區村落，以及因清拆造成的社會影響。用地 G 上雖然並無已評級的歷史建

築／構築物，但該用地與礦務居地的歷史相關，是礦場的重要部分。為保存和展示礦場的歷史，基督教香港信義會(恩青營)已投入了不少時間和精力。擬進行的發展會損害礦場的文物價值，並把與礦場文物相關的半山區村落(即潮州村)連根拔起。政府應考慮提供更多資源協助保育該處的文物而不是清拆用地 G 以供進行發展；

- (b) 擬議的私營房屋發展項目並非馬鞍山新市鎮的有機延伸，距離馬鞍山的已發展部分太遠，並太過接近馬鞍山郊野公園(香港其中一個受歡迎和遊人眾多的郊野公園)。擬議的高層發展與山上四周翠綠的自然環境不相協調。為發展住宅而改劃用途地帶，會影響位於這個受歡迎郊野公園毗鄰的整段「綠化地帶」的完整和緩衝功能，亦會影響到用地內的一條河溪。此外，為配合擬議發展而進行的馬鞍山村路擬議改善工程，對該段「綠化地帶」亦會帶來負面影響；以及
- (c) 擬議發展項目坐落於山中。該發展項目的密度過高及建築物高度限制過於寬鬆，會破壞該區的整體景觀，尤其是馬鞍山的山脊線。沿吐露港公路可以清楚看到馬鞍山的山脊線。長久以來，馬鞍山的山脊線對於沙田及大埔區內的居民均具有獨特的代表性。目前大部分高層發展項目均位於山腳，並沒有對山脊線造成影響。當局應保留該山脊線以作為區內的地標；

15. 委員備悉，擬改劃用地 G 作私營房屋發展是因為該用地已遭到人為干擾，保育價值較低。不過，用地 G 的情況與大埔分區計劃大綱圖上一宗個案的情況相似。當時，一幅位於鳳園附近的「綠化地帶」用地擬改劃作住宅發展之用。其後申述人及提意見人以改劃該用地會影響「綠化地帶」的完整性為由提出申述和意見。城規會經考慮其申述及意見後，決定把該用地恢復為「綠化地帶」。委員雖然知悉有建議在用地 G 內闢設一間安老院舍，但不肯定該間位於山上私人發展項目內的安老院舍，其收費水平是否區內長者所能負擔，使該安老院舍能服務他們。

16. 部分委員建議古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)就礦場的文物價值，以及如何根據「都柏林準則」保育這礦業遺產進行詳細研究。香港旅遊發展局可探討在該區推廣文物旅遊的可能性。鄉郊保育辦公室(鄉郊辦)亦可參考荔枝窩的個案，探討活化該區的可能性。主席回應時表示，政府近年設立了十億港元的專項基金，以鼓勵非政府機構善用空置政府土地及建於其上的空置處所。政府可與有關機構商討如何推動該區的文物保育工作。

修訂項目 C、E 及 F

17. 委員大致上對修訂項目 C、E 及 F 沒有重大意見。一名委員表示，由於用地 C、D、E 及 F 的位置接近一些歷史元素(例如 110ML 礦洞入口和信義新村)，應透過採納合適的設計和布局令該處的將來用地的發展與文物保育融合，以彰顯礦場的文物價值。

18. 兩名委員質疑，是否有需要在用地 E 興建一所設有 30 間課室的小學，因為當局沒有提供預計的需求以證明須興建該學校、該學校無須很接近擬議發展用地，而且與學校相關的交通車流會加重馬鞍山村路的負荷，增加對公共交通的需求。就此，主席表示政府的代表已解釋，根據《香港規劃標準與準則》的要求，有須要預留有關於小學用地，以配合用地 A、B1 及 D，甚至是用地 G 未來人口的需要。一些委員表示贊同 R52 所提的意見，即建於用地 E 的學校的設計應與附近已獲評級的構築物融合，讓該校能成為社區和學生的學習地點。委員同意當局可把有關看法轉達教育局，供該局日後落實該校的發展時考慮，但沒有需要跟從申述人建議改劃有關「政府、機構或社區」地帶。

19. 一名委員詢問，如果用地 G 不再改劃作房屋發展之用，是否仍有需要關設用地 C 和 F 的設施。主席作出回應時，請委員參考已通過的二零二一年七月十二日聆聽會會議記錄第 68 段。其間，該名政府代表告知城規會，用地 C 的泵房及用地 F 的配水庫須同步動工，主要是配合用地 D 的公營房屋發展。一名委員詢問，若用地 G 回復為「綠化地帶」，對須在馬鞍山村路進行的道路改善工程有何影響。秘書回應時表示，馬鞍山村路下段仍需進行改善工程，改作用地 D 和 E 之間的擬議迴旋

處，而可經由現時的馬鞍山村路前往用地 F 的路段則無須進行改善工程。

修訂項目H

20. 擬議修訂旨在利便闢設污水處理／隔篩廠。委員對此項修訂大致沒有意見。

其他事項

21. 個別委員大致觀察到以下情況：

- (a) 一名委員認為政府其實可以做更多，向關注改劃鄰近郊野公園用地所造成的環境和生態影響的申述人作出更大保證。現時，生態調查只涵蓋發展範圍附近一帶地方，而非涵蓋用地界線以外 500 米的地方或很可能會受工程項目影響的地區。工程顧問只須就施工範圍以外 500 米的地方進行文獻研究。關於鄰近郊野公園的用地，日後不論擬議發展是否屬於《環境影響評估條例》所訂明的指定工程項目，政府應當考慮要求工程顧問進行生態影響評估，而評估準則須與《環境影響評估條例》的準則看齊，以提供更詳細的評估結果，證明擬議發展可行；
- (b) 同一名委員與與會者分享他對劃設林地補償區的看法。為用地 A 及 B 建議的林地補償區本身已被樹林廣泛覆蓋，故不宜用作補償林地。同樣地，用地 C、D 及 E 建議的林地補償區本身亦已由樹木成熟的植林區覆蓋。雖然通過種植本土樹種替換外國樹種以改善植林區是可取的做法，但此舉並無法彌補因在用地 C、D 及 E 進行發展而失去的林區功能。更為合適的林地補償區反而是用地 G 西南面的地方，該處的樹木近年已被燒毀，而且面積較大，足以補償用地 A 至 E 失去的林地。目前有關在原址或附近地方為受影響的樹木補種合適樹木的規定，並未能有效補償所失去的林區功能。雖然工程地盤範圍內應繼續提供足夠的景觀美化措施，但補償林地的概念應有所改變，即應在不同地區物色更多原地

以外的合適和面積較大的樹木補償區，以補種受政府工程項目影響的樹木。

- (c) 在改劃鄉郊地區的「綠化地帶」的土地用途地帶時，應解決低層／中層住宅發展與設有大型平台的新建高層發展之間該如何配合的問題；以及
- (d) 申述及聆聽程序已提供有用的資料，包括有關礦場獨特文物價值，以及位於用地 G 與採礦歷史有關的村落等資料，有助城規會考慮分區計劃大綱圖的修訂。

22. 主席感謝委員大致觀察到的情況，並表示會向相關政府政策局／部門轉達觀察所得，以供參考。與會者同意與相關政府部門分享關於林地補償區選址的具體建議，以便有關部門採取適當的跟進行動。

23. 主席總結說，委員對修訂項目 B2 及 H 沒有意見。至於修訂項目 A、B1、C、D、E 及 F，所有委員都支持或不反對擬議的公營房屋發展項目及相關的配套設施。委員認為未來的設計應充分顧及對周邊環境的影響。當局應考慮在擬議的房屋發展項目落成前，落實交通改善措施的可行性。政府應探討長遠的交通及公共運輸改善措施，以解決整個地區的交通問題。當局應尊重馬鞍山區的採礦歷史，並展現在擬議發展(特別是用地 D 的公營房屋發展項目及用地 E 的學校)的未來設計中。至於項目 G，正如上文所述(見第 14 段)，大部分委員不支持該修訂項目的理由眾多。與會者同意請古蹟辦及／或鄉郊辦進行進一步研究，探討如何保存該區的採礦歷史，以及改善村民的鄉郊生活環境。

24. 委員普遍認為城市規劃委員會文件第 10746 號所載的政府部門回應，以及政府代表於二零二一年七月七日、七月八日及七月十二日的會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見所提出的其他理由和建議。

25. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會備悉申述編號 **R1 至 R38、R39(部分)至 R42(部分)、R90、**

R2674、R2675、R2686 至 R2688、R2742、R2775、R2787、R5697 至 R5699 的意見。

26. 城規會亦 決定接納／局部接納 申述編號 **R39(部分)至 R42(部分)、R43 至 R78、R84 至 R89、R92 至 R2673、R2676 至 R2685、R2689 至 R2741、R2743 至 R2764、R2780 至 R2786、R2792、R3122、R3126、R3130 至 R3899、R3903 至 R5696**，並建議修訂分區計劃大綱草圖，把修訂項目 G 的用地由「住宅(乙類)6」地帶還原為「綠化地帶」。城規會將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布分區計劃大綱圖的建議修訂，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有的話)。

27. 城規會 決定不接納 申述編號 **R39(部分)至 R42(部分)、R43 至 R78、R84 至 R89、R92 至 R120、R122 至 R171、R173 至 R189、R191 至 R288、R290 至 R1446、R1520、R1544 至 R1727、R1730 至 R2307、R2309 至 R2673、R2676 至 R2685、R2689 至 R2741、R2743 至 R2764、R2780 至 R2786、R2792、R3122、R3126、R3130 至 R3186、R3188 至 R3899、R3907** 的餘下部分，以及申述編號 **R79 至 R83、R91、R2765 至 R2774、R2776 至 R2779、R2788 至 R2791、R2793 至 R3121、R3123 至 R3125、R3127 至 R3129、R3900 至 R3902**，並認為 不應 順應這些申述而 修訂 分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A、B1、C 至 F

增加房屋供應的選項

- (a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。為建立土地儲備以配合房屋及其他發展需要，「綠化地帶」用地的土地用途檢討自 2012 年起分兩個階段進行。「綠化地帶」用地的檢討物色到數幅位於馬鞍山新市鎮邊陲的「綠化地帶」用地，適合作興建房屋及相關的政府、機構及社區配套設施之用。當局已進行了工程可行性研究連技術評估，以評估有關用地對交

通、基建、環境、景觀、文物、岩土、排水、排污、視覺及通風等方面可能造成的影響，並確定發展有關的申述用地以興建房屋及相關的政府、機構及社區配套設施並沒有無法克服的技術問題；

- (b) 房屋發展和政府、機構及社區設施的擬議用途地帶、發展密度及建築物高度屬恰當，在技術上也屬可行。把該些用地作為住宅用途和相關的政府、機構及社區用途，以應付迫切的房屋需求，實屬恰當；

交通和運輸方面的考慮

- (c) 交通影響評估所得的結論是該區的道路網絡能夠應付擬議發展日後所帶來的交通需求。在重要路口進行擬議的道路改善工程後，預料有關發展不會對附近的道路網絡造成無法克服的問題；
- (d) 關於公共運輸服務，運輸署會密切監察施工進度，適時引入巴士路線及其他公共運輸服務，以應付新增人口的出行需求。至於鐵路服務方面，交通影響評估已確定擬議房屋發展不會令東鐵線和屯馬線的乘客量顯著增加；
- (e) 擬議房屋發展項目會根據現行的《香港規劃標準與準則》提供泊車位，並徵詢相關政府部門的同意。至於馬鞍山的泊車位供應，政府會繼續善用土地資源，在合適的政府、機構及社區設施和公眾休憩用地項目中提供公眾泊車位；

環境、生態及景觀方面

- (f) 就擬議發展在施工及運作兩個階段進行有關空氣質素、噪音、水質、生態、廢物管理和土地污染方面的環境評估所得的結論指出，在採取擬議緩解措施後，預料有關發展不會對環境產生無法克服的影響；

- (g) 擬議房屋發展及相關基建和設施位於馬鞍山郊野公園範圍外，對該郊野公園不會造成直接影響。當局進行的生態影響評估確定，在落實緩解措施後，整體的生態影響(包括對生境和具保育價值的物種所造成的直接和間接影響)可予接受。當局會在詳細勘察階段進行進一步的環境檢討，以確定擬議發展對生態所造成的影響，並會提出必要的緩解措施；
- (h) 當局已進行初步的樹木調查，並無在有關的申述用地內發現古樹名木。此外，當局須為相關公營房屋用地提交並落實保護及砍伐樹木建議，而處理樹木的方法則須遵從相關的政府技術通告；
- (i) 當局就景觀進行的評估已確定，只要在施工和運作兩個階段落實緩解措施，擬議房屋發展對景觀的整體剩餘影響可予接受。透過落實美化植林、綠化和配合該處環境的合適設計，將有助把擬議發展融入「綠化地帶」的四周環境，預料有關發展不會對馬鞍山郊野公園造成重大影響；

土力和施工方面及風險評估

- (j) 當局進行的初步土力評估已確定，發展用地的擬議地盤平整及基建工程在土力方面屬於可行，而且從土力角度而言，預料不會造成無法克服的問題。當局會進行詳細的地盤勘察及天然山坡災害研究，以制訂建議發展項目的地盤平整工程及必要的天然山坡災害緩解工程的詳細設計；
- (k) 就馬鞍山濾水廠進行的風險評估已確定用地 A 及 B 1 的擬議發展不會帶來不可接受的整體風險；
- (l) 就高壓煤氣管道的運作進行的相關風險評估已確定用地 B 1 及 D 的擬議發展不會帶來不可接受的風險；

視覺及通風方面

- (m) 根據視覺影響評估及空氣流通評估，只要採取緩解措施，擬議房屋發展不會在視覺及通風方面造成重大的負面影響。當局會在詳細設計階段考慮採取進一步的緩解措施，以盡量減低所造成的影響；

對前馬鞍山礦場文物方面的關注

- (n) 擬議發展及相關的基建及設施不會觸及任何與前馬鞍山礦場有關連的已獲評級歷史建築／構築物(選礦廠的一條支柱除外)。當局會在詳細設計及勘察階段進行全面的文物影響評估，並會建議一些有助減輕對文物造成負面影響(包括對已獲評級的支柱的影響)的緩解措施；

補償及安置安排

- (o) 補償及安置安排、清理土地和相關土地事宜不屬於分區計劃大綱圖的範圍。大綱圖的作用是展顯修訂項目的概括土地用途大綱及規劃意向。政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民、業務經營者和真正務農人士處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜；

提供政府、機構及社區設施、康樂設施／休憩用地和其他配套設施

- (p) 根據《香港規劃標準與準則》，地區休憩用地、鄰舍休憩用地和各項政府、機構及社區設施大致上足夠應付馬鞍山區內規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會監察醫院病床／診療所／幼兒中心／安老院舍／社區照顧服務設施的供應情況；

公眾諮詢

- (q) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門在過

程中亦已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分，而有關修訂用地技術可行性方面的相關資料在公眾諮詢時已可供公眾參閱；

替代用地建議

- (r) 不支持在該些替代用地作擬議房屋發展及闢設擬議的政府、機構或社區設施，因為這些建議在技術上是否可行，仍有待確定；

修訂項目 B2

- (s) 項目 B2 的修訂是技術修訂，旨在反映發展完成後的土地用途；以及

修訂項目 H

- (t) 項目 H 的修訂是技術修訂，旨在理順沙田岩洞污水處理廠的用途地帶界線。環保署署長已於 2017 年就沙田岩洞污水處理廠工程項目的建造和運作發出環境許可證，而有關景觀及環境方面的影響亦已在環境影響評估報告中妥善處理。

[楊偉誠博士和伍穎梅女士在商議部分進行期間返回席上，而黎庭康先生在商議部分進行期間離席。]

[黃令衡先生、劉竟成先生、伍灼宜教授、黃煥忠教授和吳芷茵博士此時離席，而潘永祥博士、余烽立先生、黃元山先生和謝俊達先生此時返回席上。]

議程項目 3

[公開會議]

檢討《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26、27 及 28》及根據《城市規劃條例》第 8 條將《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城市規劃委員會文件第 10762 號)

[此議項以廣東話進行。]

28. 秘書報告，就灣仔分區計劃大綱草圖進行的檢討主要關乎香港基督教循道衛理聯合教會(下稱「循道衛理聯合教會」)的三幅用地。下列委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 其公司在灣仔擁有一個寫字樓單位；以及

羅淑君女士 — 其配偶在律敦治醫院擔任名譽職銜

29. 由於羅淑君女士所涉利益間接，而伍穎梅女士的公司所擁有的寫字樓單位並非直接望向循道衛理聯合教會的三幅用地，委員同意她們可留在席上。

30. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 港島規劃專員

蘇芷蕾女士 — 城市規劃師／港島

31. 主席歡迎各人，並請規劃署的代表向委員簡介城市規劃委員會的文件。

32. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10762 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介是次檢討的背景、灣仔區的最新規劃情況、循道衛理聯合教會的三幅用地、灣仔區的社區需要、規劃署的建議及有需要把灣仔分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。此外，顧先生請委員留意文件第 10 頁有一處編輯上的錯誤。第 5.3 段最後一句應為「這些地帶(包括「政府、機構或社區」地帶)的土地總面積約為 49.57 公頃」。

[馮英偉先生及黃幸怡女士在港島規劃專員簡介期間離席。]

33. 主席表示，文件第 7 段指出，灣仔分區計劃大綱圖必須盡快根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條呈交行政長

官會同行政會議核准，以免就該圖作出的其他修訂和賣地計劃內受影響用地的批售會進一步受到延誤。她進一步表示，原訟法庭已裁定循道衛理聯合教會三幅用地的司法覆核得直，原因是城規會在決定不接納循道衛理聯合教會的申述時，未有考慮或未有充分考慮區內人士的社會福利、對社區設施及宗教服務的需要。原訟法庭雖然推翻了城規會的決定，惟考慮到在上述司法覆核程序展開後，該區的情況已經改變，而且當局亦已擬備及展示新的分區計劃大綱草圖，因此沒有頒令城規會重新考慮有關的申述。如循道衛理聯合教會和區內「政府、機構或社區」用地的擁有人日後就他們擁有的用地有任何具體重建方案，而有關方案又得到相關政策局的政策支持，加上能證明有關方案不會造成嚴重的負面影響，規劃署會在情況適用時檢討該等用地的建築物高度限制。這安排與就循道衛理聯合教會國際禮拜堂(下稱「國際禮拜堂」)用地採取的處理方法類似。這份文件旨在說明灣仔區的最新規劃情況，並徵求城規會同意把灣仔分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。她繼而請委員提問。

34. 鑑於當局對灣仔內一些「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制所作的修訂和就其他用地施加的發展限制已分別納入《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/27》(下稱「分區計劃大綱圖 27」)及《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/28》(下稱「分區計劃大綱圖 28」)，一名委員詢問，城規會是否只須考慮就循道衛理聯合教會另外兩幅用地(即循道衛理大廈用地及衛蘭軒用地)施加的建築物高度限制是否合適。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，城規會雖然不接納申述人就分區計劃大綱圖 26 內「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制所提出的申述，但曾要求規劃署與申述人(包括循道衛理聯合教會)跟進他們的重建方案。因此，一些有具體重建方案的「政府、機構或社區」用地(包括位於皇后大道東的國際禮拜堂及位於春園街的中華基督教會灣仔堂(下稱「灣仔堂」))，其建築物高度限制均已作出修訂，以配合重建方案的推行，而經修訂的建築物高度限制已納入分區計劃大綱圖 27。至於由香港地產建設商會(下稱「商會」)、Leighton Property Company Limited 及利舞臺物業有限公司(下稱「利舞臺公司」)提出的司法覆核，法庭已作出裁決。為回應有關的裁決，當局已因應《可持續建築設計指引》所帶來的影響，檢討灣仔分區計劃大綱圖上一些發展用途地帶的發展限制(包括建築物高度限制)，並將有關的修訂納入灣仔

分區計劃大綱圖 28。至於循道衛理大廈用地及衛蘭軒用地，由於循道衛理聯合教會至今尚未向政府提出任何重建方案，因此，反映現有建築物高度的現行建築物高度限制將會維持不變，並會待接獲具體重建方案時才會作出檢討。

35. 主席補充說，由於循道衛理聯合教會提出司法覆核，法庭下令暫緩把灣仔分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。因此，灣仔分區計劃大綱圖的三個先前版本(即分區計劃大綱圖 26、27 及 28)仍未獲行政長官會同行政會議核准。現時由於法庭已就分區計劃大綱圖 26 的所有司法覆核作出裁決，所有暫緩呈交該圖則的臨時命令經已解除。該草圖現已準備就緒，可根據條例第 9 條呈交行政長官會同行政會議核准。

36. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應兩名委員的提問時表示，在原訟法庭對司法覆核案作出裁決後，循道衛理聯合教會並沒有與規劃署聯絡溝通。主席表示有關議項是在公開會議進行商議，有關文件可供公眾查閱。此外，規劃署在收到具體重建建議後，會適當地檢討及修訂有關「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，與處理國際禮拜堂用地所採用的做法相近。

37. 一名委員詢問為循道衛理大廈用地和衛蘭軒用地訂定有關建築物高度限制的理據為何。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，循道衛理大廈用地(建築物高度限制為主水平基準上 95 米)的北面和東面被「商業」地帶(建築物高度限制為主水平基準上 135 米)包圍，南面和西面被「住宅(甲類)」地帶(建築物高度限制為主水平基準上 110 米)圍繞，而衛蘭軒用地(建築物高度限制為主水平基準上 75 米)則主要被「住宅(甲類)」地帶(建築物高度限制為主水平基準上 110 米)內的商業樓宇包圍。他表示，不同的土地用途會有不一樣的建築物高度規定。對「政府、機構或社區」用地而言，就周邊作住宅或商業用途的用地所訂的建築物高度限制，與其並無直接關係。該兩塊用地目前的建築物高度限制主要反映用地上現有發展項目的建築物高度。

38. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應一名委員的查詢時表示，其投影片所展示的政府、機構或社區設施列表，旨在證明灣仔區的政府、機構或社區設施供應大致足以應付計劃人口

的需求，只有若干設施除外，包括長者日間護理中心／單位、安老院舍、康樂中心及游泳池(嬉水池)。政府會採用文件所述的各項政策解決政府、機構或社區設施不足的問題。他還表示，康樂中心預算用作供家庭玩樂的康樂設施場地，與民政事務總署按當地社區的需要而提供的社區會堂不同，而《香港規劃標準與準則》並沒有就社區會堂訂明供應標準。目前，禮頓山有一個社區會堂，而天后則有一個多用途中心正在施工。

39. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉灣仔區的最新規劃情況，以及有關規劃情況對該三塊由香港基督教循道衛理聯合教會擁有的土地造成的影響；並同意沒有問題須香港基督教循道衛理聯合教會作出澄清，以及無須對現行的灣仔分區計劃大綱草圖作出修訂；
- (b) 同意載於文件附件 II 的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 通過文件附件 III 所載《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上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
- (d) 同意該最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

40. 餘無別事，會議在下午十二時二十分結束。