

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

陳偉偉先生

環境保護署副署長(1)

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

陳仲尼先生

何培斌教授

劉文君女士

李行偉教授

李律仁先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年一月七日第 973 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年一月七日第 973 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[陳偉偉先生及劉志宏博士此時到達參加會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

擬議修訂北角前北角邨用地擬議發展的規劃大綱

[會議以廣東話進行。]

2. 下述委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------|
| 陳炳煥先生 | - 在賽西湖大廈擁有一個單位 |
| 鄭心怡女士 | - 在雲景道擁有一個單位 |
| 劉志宏博士 | - 在寶馬山道擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | - 在城市花園擁有一個單位 |
| 馬詠璋女士 | - 在港運城擁有一個單位 |
| 梁剛銳先生 | - 在雲景道擁有一個單位 |

3. 秘書表示，由於這個項目涉及制訂圖則，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的做法是委員可於申報利益後留席。與會者備悉在已申報利益的委員中，陳炳煥先生、鄭心怡女士和馬詠璋女士尚未到達參加會議。與會者同意其他已申報利益的委員可以留席。

4. 秘書按文件詳載的內容，向委員簡介對已獲通過的規劃大綱的擬議修訂。二零一零年九月三日，城規會考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H 8/23》的申述和意見，有關申述

和意見是關於把用地大部分範圍改劃為「綜合發展區(3)」地帶。城規會決定不接納有關申述。不過，委員備悉雖然前北角邨用地(下稱「用地」)已獲通過的規劃大綱已就平台發展載列一些要求，以避免負面的視覺和通風影響，亦須附加指引，以免用地發展大型平台構築物。委員同意規劃署應加強規劃大綱的相關部分以達致上述目標。規劃署也藉此機會作出一些修訂，主要是反映最新的情況。

5. 擬對規劃大綱作出的修訂撮載如下：

避免發展大型構築物

- (a) 為避免用地發展大型平台構築物，分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」地帶「註釋」及規劃大綱(規劃大綱項目 2、10 及 15)已訂明停車場及公共旅遊車停車場須在地庫關設的要求。現建議在規劃大綱有關城市設計考慮因素的部分(項目 10)加入採用透風的梯級式平台設計。又建議在規劃大綱項目 9 釐清有關在計算用地發展的最大上蓋面積時，海濱長廊不應計入用地面積的意向；

公共交通總站

- (b) 「綜合發展區(3)」地帶原本擬關設公共交通總站，並在發展概念圖(規劃大綱圖 5)上於用地的中部標示，以作說明。根據最近的交通檢討結果，運輸署現建議把公共交通總站設置在用地的東部。圖 5 因而需要修訂以反映擬設公共交通總站的最新位置；

對公廁的最新規定

- (c) 正如規劃大綱項目 13 所述，應在公共車輛總站內關設一間總樓面面積不少於 40 平方米的公廁。食物環境衛生署最近要求把公廁的總樓面面積增加 70 平方米，即由 40 平方米增加至 110 平方米，以便提供具現代化設施、並符合現今的無障礙通道規定的廁所。運輸署已同意公共車輛總站的總樓面面積可相應縮減 70 平方米，即由 7 340 平方米縮減至 7 270 平方米。用地的整體非住用總樓面面積維持不變。因此建議修訂規劃大綱(項目 7、13 及 14)，以反映最新的規定；

行人隧道

- (d) 當局建議闢建一條行人隧道，把用地與渣華道另一邊的港鐵北角站連接起來。規劃大綱項目 16 述明，日後的發展商須設計、建造、管理和保養該隧道。政府的最新意向是自行負起該等責任，日後的發展商只須在發展內闢建配合擬議隧道的連接設施。現建議修訂規劃大綱以反映最新的規定；以及

其他技術修訂

- (e) 「綜合發展區(3)」地帶「註釋」所訂明的用地 B 地帶劃分及發展參數已收納在規劃大綱項目 2，以反映現時分區計劃大綱圖的條文。規劃大綱圖 6 提出一個概念方案的詳盡布局設計，以供說明。由於批給用地 A 酒店發展的規劃許可已附加關於特定臨街面及距離要求的規劃許可附帶條件，而且公共交通總站的位置有變，有關方案不再有效，因此圖 6 應從規劃大綱刪除。另外包括其他技術修訂。

6. 經商議後，委員同意對規劃大綱作出文件所載的擬議修訂。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的申述和意見

(城規會文件第 8702 號和第 8703 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

第一組申述編號 R1 至 R5 和意見編號 C1 至 C5

(城規會文件第 8702 號)

簡介和提問部分

7. 秘書報告說，由於市區重建局(下稱「市建局」)負責保育和活化中環街市，以下委員已就此項目申報利益：

梁焯輝先生] 市建局非執行董事
以規劃署署長身分]

- 譚贛蘭女士]
以地政總署署長身分]
陳家樂先生]
- 曾裕彤先生 : 民政事務總署署長(市建局非
以民政事務總署 執行董事)的助理
助理署長身分
- 李偉民先生] 市建局前非執行董事，任期
葉滿華先生] 已於二零零八年十一月三十
日屆滿
- 陳炳煥先生 : 上訴委員會(市區重建局條
例)主席
- 劉志宏博士 : 上訴委員會(市區重建局條例)
成員
- 陳漢雲教授] 自置居所津貼上訴委員會委
陳曼琪女士] 員
陳旭明先生]
- 何培斌教授 : 近期與市建局有業務往來

8. 由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，與會者認為陳漢雲教授、陳曼琪女士和陳旭明先生涉及的利益屬間接性質，他們應獲准留席。至於陳炳煥先生和劉志宏博士，委員認為上訴委員會(市區重建局條例)負責聆訊受根據《市區重建局條例》推行的發展項目影響的反對者所提出的上訴，陳炳煥先生和劉志宏博士並不涉及直接利益，他們應獲准留席。委員認為其他委員的利益屬直接性質，他們應就此項目離席。委員備悉陳家樂先生、譚贛蘭女士、陳炳煥先生和葉滿華先生已就未能出席上午部分的會議致歉，而曾裕彤先生、陳曼琪女士、陳旭明先生和何培斌教授已就無法出席會議致歉。委員也備悉李偉民先生尚未到達參加會議。梁焯輝先生被邀離席。

[梁焯輝先生於此時暫時離席。]

9. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席或沒有回覆聆訊邀請的其他申述人和提意見人缺席的情況下聆訊申述。委員也備悉 C5 已通知城規會秘書處，表示她未能出席聆訊，並已提交一些書面意見，供委員考慮。C5 註明日期為二零一零年十一月十七日的電子郵件副本已於會上提交。

[陳漢雲教授和盧偉國博士此時到達參加會議。]

10. 以下政府部門、申述人及提意見人的代表此時獲邀出席會議：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 區潔英女士 | － 規劃署港島規劃專員 |
| 靳嘉燕女士 | － 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 吳劍偉先生 | － 規劃署高級城市規劃師／特別職務 |
| 譚士偉先生 | － 康樂及文化事務署總文物經理(古物古蹟) |

R2 及 C4：中西區關注組

- | | |
|--------|---------------|
| 百德約翰先生 | － R2 及 C4 的代表 |
|--------|---------------|

R3：領賢規劃顧問有限公司

- | | |
|-------|----------|
| 李禮賢先生 | － R3 的代表 |
|-------|----------|

R4：「城中綠洲」社區諮詢委員會

- | | |
|-------|----------|
| 龍炳頤教授 |] R4 的代表 |
| 鄭麗琼女士 |] |
| 陳學鋒先生 |] |
| 馬昭智先生 |] |
| 譚小瑩女士 |] |
| 區俊豪先生 |] |
| 關建祺先生 |] |

陳傑先生]

C2

羅雅寧女士 — 提意見人

C3

李浩然先生 — 提意見人

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述。

12. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一零年七月十六日，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期間，當局共接獲八份申述。二零一零年九月二十四日，當局公布該等申述，以供公眾提出意見。在為期三個星期的公布期間，當局接獲七份意見；
- (b) 第一組的五份申述(R1 至 R5)是關於中環街市及／或美利大廈用地。R1 至 R3 反對修訂項目 A，即改劃中環街市用地的用途地帶。他們認為應訂定更嚴格的管制，以確保建築物得以保存。R4 反對在這塊用地訂定建築物高度限制。R1 支持而 R2 提出意見的修訂項目 B，是關於改劃美利大廈用地的用途地帶；而 R5 則反對把該建築物改劃為酒店發展；
- (c) 詳載於文件第 3 段的申述地點背景：

中環街市用地

- i) 行政長官在二零零九年至一零年施政報告中提出「進步發展觀」的概念，強調經濟發展必須與文化及環境保育互相配合。作為「保育中環」其中一項革新項目的中環街市用地已被剔出「供申請售賣土地一覽表」，並交

由市建局活化為「城中綠洲」，以便在中區增添極為需要的空間及綠化環境，主要供上班族享用；

- ii) 為方便落實這項活化計劃，有關用地已由先前的「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地和商業發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶；
- iii) 有關「其他指定用途」地帶的規劃意向，是保存現時中環街市大樓的外牆和建築特色，以及把大樓活化作商業、文化及／或社區用途，並提供主要為天台花園形式的公眾休憩用地，為中區的上班族、市民大眾和遊客提供消閑地方和綠化環境；
- iv) 為作出適當的規劃管制，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明以下發展規定：
 - a. 任何新發展，或在建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據條例第 16 條向城規會申請許可；
 - b. 最高建築物高度為四層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；
 - c. 須提供不小於 1 000 平方米的公眾休憩用地；
 - d. 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制；

美利大廈用地

- v) 改建美利大廈作酒店用途也是「保育中環」其中一項革新項目。當美利大廈現有的辦公

室於二零一一年年底遷往添馬艦的新政府總部大樓後，美利大廈將會空置。當局考慮到美利大廈位於中區的黃金地段，而在土地用途方面須與附近地區互相協調，遂建議把美利大廈改建作酒店用途。為方便落實這項活化計劃，美利大廈用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶；

- v i) 美利大廈用地所在的「其他指定用途」地帶，規劃意向是保存現有美利大廈的建築物外牆及用作酒店用途，並提供公眾休憩用地；
- v i i) 為作出適當的規劃管制，分區計劃大綱圖的《註釋》／《說明書》訂明以下發展規定：
 - a. 任何新發展或現有建築物(包括建築物外牆和連接紅棉路的高架連接路)的拆卸，必須向城規會申請許可；
 - b. 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致天台和平台層上任何加建部分的總樓面面積分別超過 880 平方米和 400 平方米；加建構築物不得使天台的高度超過主水平基準上 115 米，現有平台層超過主水平基準上 23 米，以及用地東南部超過主水平基準上 26 米；
 - c. 須提供一塊不小於 370 平方米的公眾休憩用地；以及
 - d. 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制；

[鄧淑明博士及鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (d) 申述的主要理由及其建議撮載於文件第 2.3 段，並摘要如下：

修訂項目 A：改劃中環街市用地的用途地帶

- (e) R1 至 R3 反對改劃中環街市用地的用途地帶。他們的主要理由及建議如下：

規劃意向及保育管制

- i) 規劃意向過於狹隘，應關於保存整幢建築物 (R3)；
- ii) 分區計劃大綱圖所訂明的保育管制不足夠 (R1)；
- iii) 分區計劃大綱圖並無述明建築物最重要的建築特色 (R2)；

准許用途

- iv) 用地應不准作商業、文化及社區用途 (R1)；
- (v) 歸入「康體文娛場所」概括用途類別的很多用途完全不適合該建築物，甚至危及該建築物的建築特色及結構 (R3)；

休憩用地規定

- vi) 1 000 平方米的公眾休憩用地規定或會干擾該建築物的實體結構，亦會影響保存該建築物的建築價值及結構 (R2 及 R3)；

建議

規劃意向及保育管制

- vii) 中環街市應予以評級。用地上的發展必須予以限制。建築物的原貌必須保存。建築物外牆及現有建築形式亦須保存 (R1)；
- viii) 翻新具歷史價值的中環街市必須以保育為目標。文物保育計劃必須連同總綱發展藍圖一

併提交，而擬議用途必須清楚定出，並在進行翻新前獲城規會核准(R2)；

ix) 規劃意向應旨在保存整幢建築物(R3)；

准許用途

x) 商業及文化用途必須從註明用途中刪除(R1)；

xi) 中環街市其中一層可翻新作展覽區，而「展覽廳」必須列為經常准許的用途(R2)；

xii) 「康體文娛場所」應由第一欄用途移至第二欄用途(R3)；

休憩用地規定

xiii) 須進行結構勘查，以確定闢設天台花園的可行性(R2)；

xiv) 天台不得進行發展(R1)。必須刪除闢設公眾休憩用地的規定(R3)；

其他方面

xv) 可在域多利皇后街或租庇利街設置行人專用區(R3)；

xvi) 應清拆現有自動扶梯(R1)；

xvii) 用地必須使用「中環街市」的歷史名稱(R2)；

(f) R4 反對為中環街市用地訂定建築物高度限制。申述主要的理由及建議如下：

i) 礙於現有建築物的結構限制，很可能須要進行大型的結構及地基加固工程，以提供支撐擬議天台花園所需的承重能力；

- ii) 建築物高度限制或會窒礙設計靈活性；
- iii) 由於「備註」(1)規定，任何新發展和主要加建／改動須向城規會提交申請，城規會有機會審閱任何提交的建議；

建議

- iv) 撤銷建築物高度限制；

修訂項目 B：改劃美利大廈用地的用途地帶

- (g) R1 支持改劃美利大廈用地的用途地帶；
- (h) R2 表示有關用地應繼續用作商業大廈；
- (i) R5 反對改劃美利大廈用地的用途地帶，理由是擬議酒店用途會令紅綿路和花園道的車流大增，對該區的交通情況造成負面影響；

意見

- (j) C1 至 C5 全都關於中環街市用地。C1、C2 及 C4 反對 R4 撤銷建築物高度限制的建議，理由撮錄如下：
 - i) 歷史建築物的完整性取決於建築物的現有高度及體積。該歷史建築物的規模須藉着最高建築物高度限制予以保存；
 - ii) 如須附加構築物，可向城規會提交略為放寬限制的申請；
- (k) C3 及 C5 支持 R4 撤銷建築物高度限制的建議，理由撮錄如下：
 - i) 建築物高度限制妨礙有創意地活化再用該建築物的靈活性；

- ii) 欠彈性的保育方針或會產生反效果，因為會令透過保育在稠密的市區闢設供市民使用的休憩用地的目標難以實現；
- (l) C1 也支持 R1 的建議，即為該建築物評級，並限制用地發展；以及 R3 的建議，即修訂規劃意向以保存整幢建築物、把「康體文娛場所」由第一欄移至第二欄，以及刪除闢設公眾休憩用地的規定。不過，C1 反對 R1 提出在「註釋」刪除商業及文化用途的建議；
- (m) 規劃署對申述理由和申述人建議的回應詳載於文件第 4.3 及 4.4 段，要點如下：

改劃中環街市用地的用途地帶

- (n) 對於 R1 至 R3 反對改劃用途地帶的理由和訂定更嚴格管制的建議，當局回應如下：

規劃意向及保育管制

- i) 規劃意向已遵循既定方法，並與大樓的文物價值相符。由於有關用地擬活化再用，較務實的方法是保存大樓具特色的元素，而非按 R1 及 R3 所建議保存整幢建築物；
- ii) 當局設有機制，規定任何新發展，或在建築物外牆和建築特色上的主要改建、改動及／或修改或拆卸，必須向城規會申請規劃許可。此機制可確保作出妥善管制，並符合「其他指定用途」地帶的規劃意向(R2)；
- iii) 為歷史建築評級並不屬城規會的職權範圍。中環街市大樓已列為三級歷史建築。城規會在評估規劃申請時，如認為有需要及適當，可附加附帶條件，規定申請人擬備保育管理計劃(R1)；

准許用途

- iv) 一些符合規劃意向的用途已收納為經常准許的用途，以便把現有建築物活化再用。商業及文化用途符合規劃意向(R1)；
- v) 在所涉「其他指定用途」地帶，「展覽或會議廳」用途屬第一欄經常准許的用途(R2)；
- vi) 「康體文娛場所」用途是概括用途名稱，包括例如博物館及美術館等用途。包括此項用途是為活化再用建築物提供靈活性。由於現有建築物不准進行重建，而任何新發展均須向城規會申請規劃許可，因此進行任何大型發展均有足夠規劃管制(R3)；

休憩用地規定

- vii) 有關規劃意向是把歷史建築活化作商業、文化及／或社區用途，以便闢設公眾休憩用地，供中區的上班族、市民大眾和遊客享用(R3)；
- viii) 屋宇署表示，根據市建局進行的評估，現有框架及結構構件整體上結構穩固安全。如須提高承重能力以支撐天台花園，便須進行結構及地基加固工程(R2)；

其他方面

- ix) 自動扶梯是中區行人通道系統的一部分。運輸署表示，清拆自動扶梯須有理據支持(R1)；
- x) 域多利皇后街及租庇利街為中區三條重要道路（即干諾道中、德輔道中及皇后大道中）提供直接接駁及平均分流轉向車輛的重要作用。從交通角度而言，設置行人專用區的建議並不可行(R2)；
- xi) 地帶劃分主要旨在反映用地的規劃用途而非反映建築物的名稱(R2)；

(o) 對於 R4 反對建築物高度限制的理由和撤銷建築物高度限制的建議，當局回應如下：

- i) 四層的建築物高度限制反映現有建築物高度，並符合在中區稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間的意向；
- ii) 所涉「其他指定用途」地帶的「註釋」已訂有條文，可通過規劃許可審批制度，略為放寬建築物高度限制；

改劃美利大廈用地的用途地帶

(p) R1 支持改劃美利大廈用地的用途地帶，而 R2 表示有關用地應繼續用作商業大廈，他們的意見已備悉；

(q) 對於 R5 反對作酒店發展，運輸署已表示，與目前用作政府辦公室相比，擬議酒店用途不涉及總樓面面積方面的重大改變，不會令繁忙時間的交通增加；

規劃署的意見

(r) 規劃署不支持申述 R1 至 R5，並認為基於文件第 6 段所載的理由，不應接納有關申述。

13. 主席繼而邀請申述人、申述人的代表及提意見人闡釋他們的申述和意見。

R4：「城中綠洲」社區諮詢委員會

14. 龍炳頤教授表示「城中綠洲」為二零零九年至一零年施政報告中「保育中環」政策的一個重要項目。中環街市將進行活化，從而為中環增添更多綠化環境及提供公眾休憩用地予有關社區享用。「城中綠洲」社區諮詢委員會現正循這個方向擬定不同的活化建議。龍教授強調，他們並非單單提出不同的活化建議來進行公眾諮詢，而是讓公眾參與制訂建議。這個活化項目並不涉及私人利益。

15. 譚小瑩女士借助投影片提出以下要點：

- (a) 根據一份公眾意見調查，受訪者期望「城中綠洲」提供的設施為「休閒活動設施」、「公眾綠化環境」、「文化藝術活動設施」及「餐飲購物設施」；
- (b) 至於現有大樓的設計，88%的受訪者十分支持／支持在天井安裝透明上蓋透光擋雨；89%十分支持／支持在建築物內種植樹木；93%則十分支持／支持在中環街市天台改為綠化公共空間；
- (c) 已舉行兩個專業及公眾論壇，把這些公眾期望轉化為設計概念。當中一個重要設計概念是天台上蓋可容許天然光線滲入及通風；
- (d) 已進行一次結構勘查，對現有大樓的承重能力進行評估。各樓層的承重能力為：
地下至二樓：5.4kPa(整體)
天台層：內部為4.8kPa，外部為2.7kPa
天台：2.7kPa
- (e) 有關顧問已就不同用途所需的承重能力作出估計，例如在擬議天台花園植草及植樹估計所需的承重能力分別為18.5kPa及36.0kPa。必須進行大型改建及增建工程或強化工程，中環街市的現有結構才能配合不同樓層新用途所需的承重能力；
- (f) 為了與可持續設計原則一致，在擬定設計建議時已考慮到太陽煙囪效應，並已進行電腦氣流研究，以測試不同建議的天然通風度。研究發現在天台安裝較高的天窗上蓋可加快大樓內的空氣流動；
- (g) 除了加強天然通風，較高的建築物高度亦容許在設計天台花園時有較大的靈活性，例如可採用分層式設計，以及各式各樣的設施及景觀元素。

16. 龍炳頤教授借助投影片提出以下要點：

- (a) 中環街市大樓於一九三九年以鋼筋混凝土建造。有別於保存以石頭或木材或磚頭，或以這些物料混合建造的其他歷史建築物，由於鋼筋混凝土是一種最

初設計成可以維持 50 年多一點的物料，因此須採用一個不同的保存方法。保存鋼筋混凝土結構是一個挑戰，很多已發展國家均就這項專題進行討論；

- (b) 由顧問進行的結構評估揭露現有大樓在結構上存在限制，必須進行大型的結構及地基加固工程；
- (c) 大樓於一九三九年建造，其結構設計以一九一五年倫敦郡議會的《鋼筋混凝土規例》為基礎。必須進行改善工程，以符合現今的法定要求及安裝所須的屋宇裝備；
- (d) 公眾確切地期望有一個可供全年使用及有天然通風的全天候綠化天井。為了迎合這些公眾期望，建議在天台建造天窗上蓋；
- (e) 「其他指定用途」地帶的四層建築物高度限制會局限天台花園的設計。雖然已有條文容許略為放寬有關規定，但即使多加一層都會令建築物高度增加 25%，這個增幅是否屬於「略為」實成疑問；
- (f) 為了促進中環街市的活化，以迎合公眾期望，「其他指定用途」地帶的建築物高度限制應予以撤銷；以及
- (g) 有一些把鋼筋混凝土結構活化再用的保育例子。其中一例是上海一幢鋼筋混凝土建築物，它曾是遠東最大的屠宰場，現已活化為一個文娛樞紐。原來的中庭上已加建一個新的構築物，以提供空間作藝術文娛相關活動，例如展覽和表演。另一個活化鋼筋混凝土建築物的例子是巴黎近塞納河的巴黎船塢，現已用作畫廊、零售商店、法國時尚學院、咖啡店及觀景台。

[林群聲教授此時到達參加會議。]

R2：中西區關注組

17. R2 的代表百德約翰先生提出以下要點：

- (a) 用地的名字十分重要。由於「中環街市」這個歷史名稱已植根於香港人心中，所以有關用地應沿用這個名稱；
- (b) 應提交保育管理計劃，以供城規會批准。城規會文件第 4.3.1(d)段指明「城規會在評估規劃申請時，如認為有需要及適當，可附加附帶條件，規定申請人擬備保育管理計劃，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求」。由於有需要對用地作出妥善管制，因此強烈要求城規會附加這項條件；
- (c) 應施加建築物高度限制。倘有需要在天台增建構築物，則可透過法定程序向城規會提交略為放寬建築物高度限制的申請，讓公眾有機會提出意見；
- (d) 不應把中環街市變為商場。這是一個保育項目，而中環街市其中一層可用作藝術館；以及
- (e) 美利大廈用地應繼續用作商業大廈。

R3：領賢規劃顧問有限公司

18.R3 的代表李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 規劃意向應與保存整幢中環街市大樓有關，而非只保存其外牆及現有大樓的特別建築特色；
- (b) 由於現有大樓在結構上存在限制且承重能力有限，在天台提供 1 000 平方米的公眾休憩用地須進行複雜而昂貴的建設／結構加固工程。由於須保存大樓的外牆，所須的建設／結構加固工程將在天井進行，因此會對天井造成負面影響。此外，將在天台提供的休憩用地並不容易為公眾使用；
- (c) 規劃署在城規會文件中回應指提供公眾休憩用地的規劃意向已在中環街市用地先前的地帶劃分（即「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業用途」地帶）中確立。該項規定對新發展而言屬於合理。然而，這跟保存歷史建築物的規劃意向並不

一致。提供更多綠化地帶的規定不應損害保存歷史建築物的規劃意向；

- (d) 與其在天台提供公眾休憩用地，替代方案是把域多利皇后街劃為行人專用區，成為中環街市的前庭，並可在該條街道沿途植樹及進行綠化；以及
- (e) 在決定最終用途之前把大樓命名為「城中綠洲」，實屬言之過早。

C2：羅雅寧女士

19. 羅雅寧女士提出以下要點：

- (a) 支持百德約翰先生有關提交保育管理計劃的要求；
- (b) 保育管理計劃十分重要，因為它為保存文物建築制訂指引和框架，因此應向城規會正式提交，以供考慮，並應容許公眾查閱及提出意見；
- (c) 支持在「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制。以建築物高度限制去保存文物建築的規模至為重要。倘市建局建議在建築物內增建天台構築物，則可向城規會提交略為放寬建築物高度限制的申請，以供考慮。建築物高度限制為保存文物建築提供一個清晰的框架，沒有理由將之撤銷；
- (d) 雖然她並不反對在用地提供公眾休憩用地，但有關事宜或須作進一步的討論。在天台提供公眾休憩用地的規定可確保公眾能夠使用天台花園。在另一個活化項目和昌大押，低層的餐廳曾利用天台舉行私人派對，並拒絕公眾使用有關地方；
- (e) 政府近日宣佈計劃重建中區政府合署西座大樓，以作樓高 32 層的辦公室／商業發展。中區的規劃應全盤檢討。倘有需要在中環提供更多商業辦公室空間，則美利大廈不應用作酒店用途，而應繼續用作辦公室大樓。倘美利大廈繼續用作辦公室大樓，則無須重建西座大樓作辦公室／商業發展。區內現有的文物區，包括現有的中區政府合署建築群及禮賓

府可予以保留。事實上，將在美利大廈設置的擬議酒店可輕易在其他地區提供。

C3：李浩然先生

20. 李浩然先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 保育原則已改變。英國文化遺產的《歷史環境可持續管理的保育原則、政策及指引》(二零零八年)第 138 及第 139 章訂明，「對重要地點進行新工程或改建，一般應屬可接受，前提是... 有關建議追求現在和未來均會珍惜的優質設計和技術」及「肯定公眾對文物價值的興趣跟有助創造未來文物的創新思維沒有衝突」；
- (b) 容許採用創新設計，以進行活化再用將會：
 - 為不引人注目的舊建築物創造新的建築價值；
 - 為不受重視的舊建築物創造可培養集體情感的新身分；
 - 創造財政上的可持續性及經濟機遇；
- (c) 活化再用的最終目的不是要把文物建築變成博物館展品，而是應為舊建築物創造新的用途，令它們對社區和社會有用；
- (d) 二零零七年施政報告第 49 段提到文物保育，指出文化生活是優質城市生活的一個關鍵元素。一個進步的城市珍惜自己的文化、歷史和獨特的生活體驗；
- (e) 中環街市的柱子和橫樑均以鋼筋混凝土建造，並配合簡單而靈活的布局，以切合街市功能。大樓是包浩斯建築風格(即「形式源於功能」)的一個好例子。大樓的設計及組成部分以將要負責的功能為依歸，而中環街市大樓就是按作為街市的功能去進行設計，沒有多餘的裝飾；
- (f) 就活化中環街市而言，在天台提供公眾休憩用地是一個須考慮的核心元素。應容許靈活地進行創新的建築設計；

(g) 其他國家有很多採用創新設計來把歷史建築物活化再用的成功例子，包括維也納的法爾科大街屋頂(一九八八年)、佩魯賈的能量屋頂(二零一零年)、新加坡的克拉碼頭(二零零六年)、多倫多的安大略藝術設計學院(二零零四年)、多倫多的皇家安大略博物館擴建部分(二零零七年)、德累斯頓的軍事歷史博物館(二零一一年)、安特衛普的安特衛普港務局(將於二零一五年竣工)、巴黎的巴黎船塢(二零零九年)、東京的 Prada 旗艦店(二零零三年)、彭布魯克郡的威爾斯野生動物中心(一九九三年)；以及

(h) 活化再用是創造未來文物的機會。

C4：百德約翰先生

21. 百德約翰先生提出以下要點：

(a) 中環街市是一個社區街市，其結構雖穩固，承重能力卻十分低，其外牆和整幢大樓均應予以保留。中環街市與 C5 的申述所提及的創新建築項目並無關係，而 R4 提出的擬議設計只是一個蓋着中央天井的屋簷，毫無新意，石硤尾藝術中心也有類似的設計；以及

(b) 支持規劃署建議的建築物高度限制。倘市建局有任何須放寬建築物高度限制的創新建築設計，可連同規劃申請一併提交，以供城規會考慮。

22. 申述人及申述人和提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

23. 關建祺先生在回應一名委員就市建局所進行的中環街市結構評估而提出的問題時表示，雖然有關建築物的原有結構會盡量予以保留，但亦須進行結構改善工程及承重加固工程。此外，也須為建築物結構進行定期維修保養。

24. 因應 R4 申述書所載有關結構限制及承重能力有限的問題，一名委員詢問關設天台花園是否合乎成本效益及切合實際情況。譚小瑩女士回答說，公眾期望在有關建築物的天台關設公眾休憩用地。有關方面仍在進行不同的評估，目前尚未有任

何具體建議。R4 關注到為「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制會窒礙設計方面的靈活性。倘若有關評估建議在天台加建一層，則擬加建的樓層已令建築物高度增加 25%。城規會或需以有關增幅並不輕微為理由否決申請。主席澄清，就略為放寬建築物高度限制而言，「略為」一詞不能用數量來界定。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。李禮賢先生表示，闢設面積不小於 1 000 平方米的公眾休憩用地的規定會對活化中環街市大樓構成嚴重限制，做法並不恰當。當局應容許在中環街市闢設公眾休憩用地方面具有靈活性。城規會可根據法定規劃申請機制監察實際闢設休憩用地的情況。

25. 羅雅寧女士在回應譚小瑩女士提出撤銷中環街市建築物高度限制的要求時表示，她不反對就有關建築物採用創新設計。不過，這並不表示須撤銷「其他指定用途」地帶的建築物高度限制。如須加建令建築物高度增加的構築物，藉以為有關建築物採取創新的建築設計，可向城規會提交略為放寬建築物高度限制的申請，以供考慮。羅女士亦指出，當局已在其他文物建築用地(例如前已婚警察宿舍及中區警署建築羣)訂定建築物高度限制。

26. 一名委員詢問中環街市活化計劃是否須以自負盈虧方式推行。譚小瑩女士回答說，長遠而言，市建局的市區重建計劃應以自負盈虧方式推行。中環街市屬於活化計劃，市建局無意收回建造成本。這名委員繼續詢問是否有需要設置 R4 所建議的天台上蓋，因為公眾亦希望建築物內有天然通風。譚小瑩女士回答說，根據公眾意見調查，社區人士明確要求在天台提供綠化空間。

27. 譚小瑩女士在回應一名委員的詢問時表示，雖然有關方面無意加建很高的天台構築物，但在建築物高度方面具有靈活性是必須的。「其他指定用途」地帶的「註釋」已訂明：「任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過四層...」。事實上，在有關用地上的任何新發展建議均需提交城規會考慮。R4 關注到活化建議可能會因所要求放寬的建築物高度並不輕微而遭城規會否決。關於這點，主席再次澄清，就怎樣才算「略為」而言，目前並無任何固定的百分比。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

28. 百德約翰先生表示，R4 所提交的設計只是一個平台，並非須要放寬建築物高度限制的創新設計。事實上，不是很多人會在夏天使用天台較熱的休憩用地。譚小瑩女士澄清，公眾期望在天台提供公眾休憩用地和綠化設施。為使天台花園在炎熱的夏季仍然可用，現建議設置天台上蓋，以闢設部分為有蓋的天台公眾休憩用地。

29. 鄭麗琼女士表示不知道為何會有在該用地闢設面積不小於 1 000 平方米的公眾休憩用地的規定。此項公眾休憩用地規定對活化中環街市構成嚴重限制。除了天台外，「城中綠洲」社區諮詢委員會現正研究其他可容納所需公眾休憩用地的範圍。有關建築物現時的狀況欠佳，須進行大規模的屋宇設備改善工程，以符合現今標準及規定。有關建築物二樓的中環購物廊廣為市民所使用，特別是在午膳時間有不少白領人士使用。活化後的中環街市應提供設施予市民享用而非設立另一個購物商場。當局須令日後的天台花園全年均可為社區人士所使用。有關用地應採用「中環街市」的名稱。

30. 譚小瑩女士在回應一名委員就擬放寬建築物高度的幅度提出的問題時表示，現階段尚未有任何具體建議。他們現正根據蒐集到的公眾意見制訂不同的活化計劃。倘若城規會認為有需要在「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制，則建議從有關的條文中刪除「略為」一詞，以便「放寬建築物高度」的申請可提交城規會考慮。

31. 一名委員詢問有關規定須闢設面積不小於 1 000 平方米的公眾休憩用地的理據。這名委員繼續詢問 R4，倘若此項規定如所指般對活化計劃構成重大限制，他們會否要求修改／刪除規定。譚小瑩女士回答說，R4 對公眾休憩用地規定並無強烈意見。市建局負責活化有關的歷史建築，在發展稠密的中環提供綠化設施及公眾休憩消閒去處。與其只保留現有的天台，市建局希望可藉此良機增加綠化設施及善用該區。就此，區潔英女士表示，中環街市用地佔地約 0.4 公頃。由於所需的 1 000 平方米公眾休憩用地只佔有關用地約四分之一，因此在有關用地闢設所需的公眾休憩用地不會太難。區女士續說，按中區分區計劃大綱圖《說明書》所載，「用地內須提供最小 1 000 平方米的公眾休憩用地，主要屬天台花園形式」。不過，除了天台外，公眾休憩用地亦可在天井或用地內其他範圍闢設。中環街

市屬於層數較少的建築物，其天台可從毗鄰的高樓大廈看見。市建局可藉此良機在天台闢設附有美化環境設施的公眾休憩用地，以作消閒及美化景觀之用。

32. 陳學鋒先生表示，「城中綠洲」社區諮詢委員會由社會不同界別的人士組成，並非市建局的地產發展商。推行中環街市計劃並非為了牟利，「城中綠洲」社區諮詢委員會的目標是希望中環街市活化計劃可提供設施予社區享用，並在日常運作中自負盈虧。R4 所提交有關撤銷中環街市用地的建築物高度限制的要求，旨在容許就擬議的天台花園採用創新設計。

33. 考慮到陳學鋒先生所提出有關計劃以自負盈虧方式運作的意見，羅雅寧女士關注到，一如嘉咸街的擬議市集，設於中環街市的店舖的租金水平對於區內小店主來說屬於過高。羅女士亦表示，實施放寬建築物高度限制的建議與否，須視乎市建局所制訂的發展計劃而定。現時不應撤銷建築物高度限制，因為 R4 所提交的建議只屬很概念性。

34. 譚小瑩女士在回應主席的詢問時表示，「城中綠洲」社區諮詢委員會將與市建局商討有關挑選準租戶及經營者的原則等事宜，並就有關事宜提供建議。她重申市建局無意收回在活化計劃中付出的建造成本。陳學鋒先生所述的「自負盈虧」是指在環街市的日常運作中達致財政自給自足的目標。

35. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已完成，而城規會會在申述人和提意見人離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

商議部分

中環街市用地

規劃意向及保育管制

36. 一名委員表示，考慮到有關建築物的文物價值及功能，當局不宜完整保存中環街市大樓作為博物館，反而應活化該建

築物並加以善用。有關的規劃意向及現有的用途地帶屬於恰當。另一名委員表示，古物諮詢委員會已把中環街市列為三級歷史建築。有關用地擬加以活化，而古物古蹟辦事處亦會制訂保育原則，以便就活化再用有關建築物而監察文物保護的情況。其他委員同意不應修改有關用地的規劃意向及所屬用途地帶。

建築物高度限制

37. 一名委員表示，根據 R4 所提交的簡介，從工程的角度而言，天台或需加建構築物。不過，R4 代表亦告知城規會，他們仍在研究不同的活化建議，現時尚未定出任何具體計劃供城規會考慮。鑑於在所涉「其他指定用途」地帶「註釋」內已載有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，而且就略為放寬建築物高度限制而言，「略為」一詞不能用數量來界定，因此這名委員認為不宜撤銷「其他指定用途」地帶的建築物高度限制。另一名委員贊同這些觀點，並表示如城規會在沒有任何具體計劃的情況下撤銷建築物高度限制，便會為同類要求立下不良先例。

38. 主席表示，委員或可按申述人在聆訊會議上提出的要求，考慮可否刪除「略為」一詞。就此，秘書向委員簡報，略為放寬限制不能用數量來界定。城規會先前曾批准一項把建築物高度限制由兩層放寬至三層的申請。就略為放寬建築物高度限制的建議而言，主要的考慮因素是准許略為放寬限制會否產生任何負面影響及規劃上的連帶關係。關於怎樣才算「略為」，目前並無任何固定的百分比，城規會須按影響、後果及連帶關係作出考慮。

39. 一名委員表示，由於「略為放寬限制」不能用數量來界定，而且申述人尚未提交任何具體建議或設計，因此現階段沒有理由刪除「略為」一詞。另一名委員贊同該委員意見，並表示城規會會按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制的規劃申請。倘若略為放寬建築物高度限制的申請在設計／建築特色方面有充分理據支持，城規會會從優考慮申請。另外三名委員贊同這些觀點，其中一名委員補充，考慮到現有建築物的結構限制，顧問應採取非常謹慎的做法，設計規模合理的天台構築物。

關設公眾休憩用地的規定

40. 一名委員認為應支持在天台闢設一些公眾休憩用地，因為此舉可提供更多綠化設施及休憩地方供社區享用。考慮到有關建築物的結構限制，一名委員詢問可否容許彈性闢設公眾休憩用地。

[林群聲教授此時離席。]

41. 秘書表示，考慮到中環該區的公眾休憩用地普遍不足，此地帶的規劃意向是活化有關的歷史建築作商業、文化及／或社區用途，以便闢設公眾休憩用地供社區享用。闢設公眾休憩用地的意向已在中環街市用地先前所劃作的用途地帶(即「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業用途」地帶)時確立。正如港島規劃專員所澄清，1 000 平方米的擬議公眾休憩用地相等於有關用地約四分之一的面積。除了天台花園外，休憩用地亦可在建築物的天井或用地內其他範圍闢設。按分區計劃大綱圖《註釋》所載，在用地內提供面積不小於 1 000 平方米的公眾休憩用地是法定規定。倘委員決定容許在所提供的公眾休憩用地面積方面具有靈活性，則有關《註釋》內的「備註」便需作出相應修訂。

42. 一名委員備悉，根據「城中綠洲」社區諮詢委員會所進行的公眾意見調查，市民普遍期望闢設更多公眾休憩用地供社區享用。另一名委員認為，在有關用地提供所需的公眾休憩用地並不困難，因此不應放寬公眾休憩用地規定。其他委員同意並決定保留所需提供的公眾休憩用地面積。

拆除自動扶梯

43. 一名委員表示，位於中環街市的現有自動扶梯是中區行人通道系統的一部分，供市民進出連接半山與中環的行人天橋系統。倘無非常充分的理據，不應支持拆除自動扶梯。

美利大廈用地

44. 委員認為由於該大廈位處中區黃金地段，亦與四周地區(包括山頂纜車站及香港公園)的用途互相協調，因此該用地適合作酒店用途。R5 所提出有關把用地改劃為「商業(1)」或「商業(2)」地帶的建議不獲支持。

45. 主席總結而委員亦同意不應接納 R1 至 R5 的申述。中環街市用地所在的「其他指定用途」地帶的規劃意向與有關建築物(屬於三級歷史建築)的文物價值相符。委員認為當局不應只保存整幢建築物本身，反而應活化現有建築物，以配合社區的需要。收納建築物高度限制旨在就中環街市用地作出妥善的規劃管制。當局已訂定有關略為放寬建築物高度限制的條文，以顧及設計／建築特色和設計上的彈性。R4 沒有提出充分理由，以支持撤銷建築物高度限制。就略為放寬建築物高度限制而言，「略為」一詞不能用數量來界定。城規會會按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制的規劃申請。倘若略為放寬建築物高度限制的申請在設計／建築特色方面有充分理據支持，城規會會從優考慮申請。位於中環街市二樓的自動扶梯是中區行人通道系統的基本組成部分，因此不應予以拆除。委員同意運輸署的意見，即從交通的角度而言，R3 所提交的設置行人專用區建議並不可行。委員亦備悉，市建局已就於有關街道設置部分時間行人專用區提出一些構思，而建議正由運輸署研究。闢設面積 1 000 平方米的公眾休憩用地的規定深受市民歡迎，做法實屬恰當。至於美利大廈用地，委員同意由於該大廈位處中區黃金地段，因此把大廈改作酒店用途的建議實屬恰當。

申述編號 1

46. 經商議後，城規會備悉 R1 支持改劃美利大廈用地所屬的用途地帶。

47. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 就改劃中環街市用地所屬的用途地帶而提出的申述，理由如下：

- (a) 中環街市用地劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶，其規劃意向與大樓(屬於三級歷史建築)的文物價值相符；以及
- (b) 現時已設有機制，規定任何新發展，或在建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。此機制可確保作出妥善的規劃管制，並符合保存建築物外牆和建築特色的規劃意向。正如分區計劃大綱圖《說明書》所述，申請人在向城規會提交規劃

申請時，必須參考古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內所述的保育原則。

申述編號 2

48. 經商議後，城規會備悉 R2 就美利大廈用地提出的意見，即該大廈應繼續用作商業樓宇。城規會認為有關的酒店用途實屬恰當，理由是該用地位處中區黃金地段，而酒店用途亦與四周地區的土地用途互相協調。

49. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 就改劃中環街市用地所屬的用途地帶而提出的申述，理由如下：

- (a) 中環街市用地劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶，其規劃意向與大樓(屬於三級歷史建築)的文物價值相符；以及
- (b) 現時已設有機制，規定任何新發展，或在建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。此機制可確保作出妥善的規劃管制，並符合保存建築物外牆和建築特色的規劃意向。正如分區計劃大綱圖《說明書》所述，申請人在向城規會提交規劃申請時，必須參考古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內所述的保育原則。

申述編號 3

50. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3 的申述，理由如下：

- (a) 中環街市用地劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶，其規劃意向與大樓(屬於三級歷史建築)的文物價值相符；以及
- (b) 現時已設有機制，規定任何新發展，或在建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆

卸，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。此機制可確保作出妥善的規劃管制，並符合保存建築物外牆和建築特色的規劃意向。正如分區計劃大綱圖《說明書》所述，申請人在向城規會提交規劃申請時，必須參考古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內所述的保育原則。

申述編號 4

51. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R4 的申述，理由如下：

- (a) 收納建築物高度限制，旨在對中環街市用地作出妥善的規劃管制。四層的建築物高度限制反映現有建築物高度，符合在中區稠密的已建設環境提供視覺調劑及緩衝空間的意向；以及
- (b) 所涉「其他指定用途」地帶的「註釋」已訂有條文，可根據條例第 16 條通過規劃許可制度要求略為放寬建築物高度限制。就天台花園計劃及提供所需設施方面而言，如須略為放寬建築物高度限制，可把有關建議提交城規會考慮。城規會會按個別情況考慮有關申請。

申述編號 5

52. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R5 就改劃美利大廈用地所屬的用途地帶而提出的申述，理由如下：

與美利大廈目前用作政府辦公室相比，把該大廈用作酒店的建議不涉及總樓面面積方面的重大改變，不會對繁忙時間的交通造成任何負面影響。

53. 會議休會五分鐘。

[劉志宏博士、劉智鵬博士、邱榮光博士及鄧淑明博士此時離席，鄭恩基先生暫時離席。梁焯輝先生此時返回會議席上。]

第二組申述編號 R1、R2、R5 至 R8 及意見編號 C1、C2、C6 及 C7

(城規會文件第 8703 號)

簡介和提問部分

54. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|---|
| 陳旭明先生 | 現與太古股份有限公司(下稱「太古」)、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)及香港中華煤氣有限公司有業務往來。
太古的附屬公司太古廣場投資有限公司曾提交一份申述(R6)。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。 |
| 方和先生 | 現與和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)及新地有業務往來。
和黃的附屬公司 Turbo Top Limited 曾提交一份申述(R7)。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFCD evelopment Ltd 曾提交一份申述(R8)。 |
| 鄭恩基先生 | 現與新地有業務往來。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。 |
| 劉智鵬博士
劉志宏博士 | 現與恒地及香港中華煤氣有限公司有業務往來。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。 |

- 劉文君女士 是新地的前僱員。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。
- 梁宏正先生 現任一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地主席的一名家人的捐款。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。
- 陸觀豪先生 現任香港中文大學校董會成員，該校最近接受了恒地主席的一名家人的捐款。
新地、恒地及香港中華煤氣有限公司聯營的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。

55. 由於有關的非政府機構和香港中文大學曾接受各方的多筆捐款，委員同意陸觀豪先生和梁宏正先生並無涉及重大的利益關係，可留在會議席上。由於其他委員有直接的利益關係，委員同意請他們離席。委員備悉陳旭明先生、方和先生和劉文君女士已就未能出席會議致歉，而鄭恩基先生、劉志宏博士和劉智鵬博士此時暫時離席。

56. 由於當局已給予申述人和提意見人充分通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不會出席或沒有回覆邀請的其他申述人缺席的情況下聆訊有關申述。

57. 以下規劃署和申述人的代表以及提意見人此時獲邀出席會議：

區潔英女士 一 港島規劃專員

靳嘉燕女士 一 高級城市規劃師／港島

R2：中西區關注組

百德約翰先生 — R2 的代表

R6：太古廣場投資有限公司

李禮賢先生] R6 的代表

Mr. Alan Brown]

余俊傑先生]

R7：Turbo Top Limited

寶力勤先生] R7 的代表

陸迎霜女士]

R8：IFC Development Limited

寶力勤先生] R8 的代表

鄧明庚先生]

麥孟添先生]

謝慶昌先生]

C2

羅雅寧女士 — 提意見人

58. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介有關申述。

59. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年七月十六日，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲八份申述。該等申述於二零一零年九月二十四日公布，以便公眾提出意見。當局在為期三星期的公布期內接獲七份意見；
- (b) 第二組的六份申述(R1、R2、R5、R6、R7 和 R8)和四份意見(C1、C2、C6 和 C7)主要涉及改劃太古廣場、長江集團中心和國際金融中心用地的用途

地帶，以及關於中環灣仔繞道西面通風大樓、「休憩用地」地帶和諮詢安排的其他事宜；

(c) 申述地點的背景(詳載於文件第 3 和第 4 段)：

太古廣場用地

- i) 太古廣場用地(即前域多利兵房舊址)佔地約 3 公頃，為上世紀八十年代中期售出的兩塊出售土地。現已發展成為綜合商業及酒店／附服務設施住宅項目；
- ii) 正如於二零零三年完成的「都會計劃檢討第二階段研究及相關的九龍建築物密度研究檢討」(下稱「都會計劃檢討」)所建議，分區計劃大綱圖上的「商業／住宅」地帶應予以檢討，以期令基建規劃更具效益，土地用途安排更為妥善；
- iii) 「都會計劃檢討」亦指出，位於中區商業中心區邊緣的「商業／住宅」地帶位置優越，方便作辦公室用途，應改劃為「商業」地帶；
- iv) 於二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」研究強調於商業中心區提供甲級寫字樓空間的重要性，包括令中環和金鐘在金融及銀行業、專業服務以及設立主要企業總部方面盡佔優勢；
- v) 鑑於該用地在全港／次區域規劃方面的預算用途及現有發展的商業性質，該用地已由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶；

長江集團中心用地

- vi) 長江集團中心用地(約 1 公頃)原先劃為「商業」及「政府、機構或社區」地帶。該用地在重建前建有希爾頓酒店、花園道多層停車場大廈及拱北行。長江集團中心發展項目涉及數宗獲城規會核准的規劃申請。核准發展

計劃涵蓋整塊原先劃為「商業」及「政府、機構或社區」地帶的用地，而據此計算的最高地積比率約為 15 倍。有關發展項目於二零零四年落成，建有辦公室大樓、一些商舖、政府設施、公眾停車場及公眾休憩用地。有關政府設施包括公廁及郵政局(其後於二零零九年改作古物古蹟辦事處的辦公室)，用以重置前拱北行內的設施，而公眾停車場則用以重置前花園道多層停車場大廈；

- vii) 為反映該用地已完成的發展情況和清楚顯示規劃意向，長江集團中心用地及毗連的休憩用地由「商業」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶；
- viii) 《註釋》內已就長江集團中心用地訂明相關的發展限制－最大非住用總樓面面積為 144 840 平方米，其中不多於 680 平方米的總樓面面積須用作零售用途，不少於 700 平方米的總樓面面積須用作提供政府設施，以及不少於 25 000 平方米的總樓面面積須用作闢設最少有 800 個公眾停車位的公眾停車場，而不少於 5 200 平方米須用以闢設公眾休憩用地；

國際金融中心用地

- ix) 國際金融中心發展項目包括辦公室大樓、酒店、附服務設施住宅、零售商店、行人購物廊和公眾休憩用地；
- x) 國際金融中心發展項目涉及數宗獲城規會核准的規劃申請。有關發展已遵從由城規會所附加的所有規劃許可附帶條件，包括提供公共運輸設施、運輸交匯處設施、車輛出入口及停車位和上落客貨設施；
- xi) 為反映該用地已完成的發展情況和清楚顯示規劃意向，國際金融中心用地(約 4.5 公頃)

已由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大非住用總樓面面積為 415 900 平方米，並須提供不少於 13 000 平方米的公眾休憩用地；

- (d) 有關申述的主要理由和所提出的建議概述於文件第 2.3 段，重點如下：

修訂項目 D：把太古廣場用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶

- (e) R1 及 R6 均反對改劃太古廣場用地的用途地帶。R1 的理由是應鼓勵在該用地進行混合用途，而 R6 的申述理由則概述如下：

發展性質

- i) 以混合形式發展的現有項目符合契約的規定和建築規例／指引；
- ii) 「商業／住宅」地帶更能如實反映該用地的實際用途；
- iii) 沒有明顯的公眾利益足以支持改劃用途地帶的修訂項目；

重建機會和私人土地權

- iv) 「商業」地帶並不必然容許重建作類似用途。原來的「商業／住宅」地帶為重建提供誘因和機制，以迎合不斷轉變的市場需要，因此應予保留；
- v) 在「商業／住宅」地帶內，「分層住宅」是經常准許的用途，但在「商業」地帶內則屬第二欄用途，以致失去把部分發展改作住宅用途的彈性；
- vi) 「商業」地帶的嚴厲管制損及業主的私人土地權；

諮詢

- vii) 當局並沒有就改劃用途地帶的修訂項目諮詢業主；

建議

- viii) R1 及 R6 均建議把該用地恢復劃為「商業／住宅」地帶。R6 指出另一個方法是把該用地改劃為「商業」地帶的支區，當中「分層住宅」用途屬第一欄用途；

修訂項目 E (把長江集團中心用地和毗連休憩用地由「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶)

- (f) R1、R2 和 R5 反對改劃用途地帶的修訂項目，主要理由是應對發展作出更多規劃管制；
- (g) 現有發展過高。該用地的發展應予以嚴密監察。該用地應改劃為「其他指定用途」地帶，以規定在該地帶內進行的發展必須獲得城規會批准(R1)；
- (h) 應把該用地恢復劃為「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶，因為改劃用途地帶並無理由支持。原來的用途地帶實在非常恰當，因為該用地上有社區設施和休憩用地。如改變用途地帶，規劃管制便會放寬(R2)；
- (i) 該用途地帶不能確保休憩用地在重建後可獲得保留，而任何改劃用途地帶的建議必須確保休憩用地可獲保留(R5)；
- (j) R7 反對改劃用途地帶，主要理由如下：

改劃用途地帶的理據

- i) 分區計劃大綱圖只是旨在顯示概括的發展原則，而改劃用途地帶的修訂項目偏離這個目的；

- ii) 現有發展組合已在原有的分區計劃大綱圖上清楚劃分，並符合有關用途地帶的規劃意向；

訂定總樓面面積的管制

- iii) 訂定最大零售總樓面面積有違「商業」地帶的規劃意向，因為該用途地帶容許有關用地作零售用途；
- iv) 訂定公眾泊車位的規定會削弱彈性，以致不能應付不斷轉變的需要；
- v) 國際金融中心用地在分區計劃大綱圖上不受發展組合、每項商業用途的參數和所供應的政府、機構或社區設施的所管制。與之相比，對長江集團中心用地作出法定規劃管制，並不公平，亦不合情理；

R7 的建議

- vi) 恢復劃為「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶；
- vii) 如改劃用途地帶實屬必要，「商業(1)」地帶「註釋」的「備註」(1)應予以修訂，即只保留最大非住用總樓面面積和所供應的公眾休憩用地的限制。零售和政府設施的總樓面面積限制和公眾停車場的規定應予刪除；
- viii) 「商業(1)」地帶的界線應予以修訂，以符合地段界線；

修訂項目 F(把國際金融中心用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶)

- (k) R1 及 R2 反對改劃國際金融中心用地的用途地帶，主要理由是應就發展實施更多規劃管制。R1 關注國際金融中心外的交通問題，並建議把用地改劃為「其他指定用途」地帶，以規定發展須向城規會取得許可，以及國際金融中心外的土地應作休憩用地用途，而碼頭則用作碼頭用途。R1 及 R2 均關注國

際金融中心的高度。R2 建議就用地施加建築物高度限制，使其重建後，可從尖沙咀復見山頂的山脊景致；

- (1) R8 反對改劃用途地帶的修訂項目，因為現時設有商店的三層行人走廊屬於發展的一部分，因此應改劃為「商業(2)」地帶，以體現和反映用途的性質。R8 建議應把國際金融中心發展的兩條高架行人購物廊納入「商業(2)」地帶內；

不涉及任何修訂項目的申述

- (m) R2 就分區計劃大綱圖上的三個「休憩用地」地帶提出意見，即皇后像廣場花園所在的「休憩用地」地帶、堅尼地道與正義道之間的「休憩用地」地帶和部分為前牛奶公司寫字樓佔用的「休憩用地」地帶；
- (n) R8 就顯示為「道路」註明「隧道口」的地方(即中環灣仔繞道的西面通風大樓日後的位置)提出意見；

意見

- (o) C1、C2 及 C6 涉及長江集團中心用地。C1 支持 R1 的建議，即把用地改劃為「其他指定用途」地帶，以規定發展須向城規會取得許可；並支持 R5 的建議，即確保長江集團中心用地的休憩用地得以保留；以及支持 R7 的建議，即把用地恢復劃為「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶。C2 及 C6 均反對 R7 的建議，即撤銷長江集團中心用地的「政府、機構或社區」用途的總樓面面積限制，理由是在《註釋》內清楚列明「政府、機構或社區」用途(如政府設施、停車位及公眾休憩用地)的總樓面面積相當重要，使主要的公共用途獲得保障；
- (p) C1 亦支持 R8 的建議，即把西面通風大樓遷往國際金融中心用地西北面位於民光街的一塊用地；
- (q) C7 關注在未有徵詢灣仔居民意見的情況下把住宅物業改作全商業用途，並建議延長諮詢期；

- (r) 規劃署對申述理由和申述人的建議所作的回應詳載於文件第 4.3 段，重點如下：

把太古廣場用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶

- (s) 對於 R1 建議鼓勵進行混合用途和 R6 反對改劃用途地帶的理由，當局的回應如下：

發展性質

- i) 太古廣場用地的現有發展全屬商業性質，包括辦公室、零售服務、酒店及附服務設施住宅(R1 及 R6)；
- ii) 該用地位於已擴大的商業中心區，進行商業發展較住宅發展更為適合；
- iii) 該用地宜劃為「商業」地帶，以確保日後可應付對甲級寫字樓的需求，以支援香港的經濟發展(R1 及 R6)；

重建機會和私人土地權

- iv) 「辦公室」、「零售商店」和「酒店」等多項用途屬於經常准許的第一欄用途。就作為酒店的一部分而興建及／或在酒店內營運的附服務設施住宅而言，城規會在規劃方面一直把此種「酒店式」的附服務設施住宅視為「酒店」。「商業」地帶亦已訂明可通過規劃許可制度作住宅用途。重建機會和私人土地權不會受到負面影響(R6)；

諮詢

- v) 分區計劃大綱圖的修訂項目已根據條例條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於法定的公眾諮詢程序，讓城規會可考慮就分區計劃大綱草圖提出的申述和意見(R6)；

把長江集團中心用地和毗連休憩用地由「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶

(t) 對於 R1 及 R2 提出的理由(即現有發展過高和規劃管制會因「商業(1)」地帶劃分而放寬)，當局的回應如下：

i) 把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶，旨在反映該用地已完成的發展情況。改劃用途地帶不會放寬對發展的管制，因為「商業(1)」地帶的「註釋」已訂有各項規定，包括最大非住用總樓面面積、最大零售總樓面面積、所提供政府設施和公眾停車場的最小總樓面面積，以及公眾休憩用地的最低供應量，以作出明確的管制(R1、R2 及 R5)；

ii) 當局會全面檢討分區計劃大綱圖上的建築物高度，並為各個發展地帶訂定適當的建築物高度限制(R1)；

iii) 當局對於 R7 提出的理由回應如下：

改劃用途地帶的理據

iv) 改劃用途地帶的修訂項目旨在反映該用地已完成的發展情況。在《註釋》訂明總樓面面積限制是依循契約所訂的權利行事，並反映與現有發展有關的核准計劃；

對作零售用途的總樓面面積施加管制

v) 有關發展項目以辦公室用途為主(佔整體總樓面面積約 80%)，而有小部分的總樓面面積(約 0.5%)可用作零售用途。訂明特定的規定，可確保該用地日後的任何發展均符合核准發展計劃。由於該用地主要用以提供甲級寫字樓，對作零售用途的總樓面面積施加限制，可避免把辦公室的總樓面面積隨意改作零售用途而不受規劃管制。《註釋》已訂明可向城規會申請略為放寬總樓面面積限制。

此機制可確保改變用途會受到適當的規劃管制；

對公眾停車場和政府設施的總樓面面積施加管制

vi) 為清楚反映保留該用地上的公眾停車場和政府設施的規劃意向，《註釋》明確規定至少有 25 000 平方米的總樓面面積須用作闢設最少有 800 個公眾停車位的公眾停車場，另有 700 平方米用作提供政府設施。這些規定符合契約條件；

vii) 當局是根據個別用地的獨特背景、發展性質、規劃意向和契約所訂的權利，制訂各用途地帶的「註釋」，包括各項發展限制和規定。就不同的「商業」地帶所施加的規劃管制作出簡單的比較，並不恰當；

用途地帶的界線

viii) 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明，可略為調整用途地帶之間的界線。因此，R7 提出重劃界線以依循地段界線的建議並無必要。

把國際金融中心用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶

(u) 對於 R1 及 R2 反對改劃用途地帶的理由及就實施更嚴格管制而提出的建議，當局的回應如下：

i) 改劃用途地帶的修訂旨在反映該用地已完成的發展情況。「商業(2)」地帶的「註釋」已訂明有關最大非住用總樓面面積及最少公眾休憩用地面積的特定要求，使改劃用途地帶可實施更明確的管制(R1 及 R2)；

ii) 當局將就分區計劃大綱圖的建築物高度進行全面檢討，並為各個發展地帶訂明適當的建築物高度限制(R1 及 R2)；

- iii) 對於 R1 關注國際金融中心外的交通問題，運輸署表示政府現正興建新道路網絡，以應付交通增長(R1)；
- iv) R1 關注國際金融中心外的土地及碼頭。然而，這些地方並不涉及分區計劃大綱圖所收納的任何修訂項目；
- (v) 對於 R8 提出把國際金融中心的兩條三層行人走廊納入「商業(2)」地帶的理由和建議，當局的回應如下：
 - i) 為明確反映已完成的發展情況，建議順應 R8 的部分內容，把兩條高架行人購物廊所涵蓋的「道路」地方改劃為「商業(2)」地帶的支區(b)。國際金融中心用地現有的兩個部分將會註明為「商業(2)」地帶的支區(a)；
 - ii) 為明確反映高架行人購物廊的規劃意向，建議在《註釋》內加入「商業(2)」地帶的支區(b)的規劃意向，亦建議就支區(b)另訂新用途表；

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

- (w) 規劃署的意見：
 - i) 國際金融中心外的土地、西面通風大樓用地和休憩用地均與修訂項目無關。R1、R2 和 R8 涉及該等事項的相關部分應視為無效；
 - ii) 不反對 R8 關於國際金融中心用地的申述內容，並認為可順應申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂；以及
 - iii) 不支持 R1、R2 及 R5 至 R7 的申述，而有關申述不應獲接納。

60. 主席繼而請申述人的代表和提意見人闡述其申述／意見。

R 2：中西區關注組

61. R 2 的代表百德約翰先生提出以下要點：

- (a) 改劃用途地帶建議並不合理。中區高廈林立，已造成嚴重的問題。行人由一處地方徒步前往另一處地方相當困難；
- (b) 政府最近已制定計劃，擬把中區政府合署西座大樓重建為辦公室／商業發展項目附連大型停車場。然而，有關計劃與 R 7 的申述有抵觸，因為該申述提到長江集團中心的停車位有餘額；以及
- (c) 對於為國際金融中心用地施加建築物高度限制的要求，申述人得悉規劃署已表示會全面檢討建築物高度。

R 6：太古廣場投資有限公司

62. R 6 的代表李禮賢先生借助於會上提交的一些圖則及資料，提出以下要點：

- (a) 原來的「商業／住宅」地帶與有關用地的發展形式互相協調，亦符合批約條件。申述人建議保留「商業／住宅」地帶；或劃設一個新的「商業」地帶支區，並把「分層住宅」列為第一欄用途；或把有關用地改劃為可提供「商業／住宅」地帶現有彈性安排的其他地帶；
- (b) 當局在提出改劃用途地帶建議前沒有諮詢土地擁有人的意見。規劃程序理應公開和具透明度，而城規會在製圖過程中應諮詢公眾的意見；
- (c) 當局辯稱不宜就建築物高度限制諮詢公眾的意見，因為土地擁有人或會提交建築圖則，令有關修訂失去效用。不過，就申述所涉及的技術修訂而言，事先進行諮詢不但是有禮和有用的做法，亦有助於解決爭議；

- (d) 太古廣場涵蓋四座大樓，即太古廣場一期、太古廣場二期、港麗酒店大樓及萬豪酒店大樓。非住用樓面空間佔整個發展項目約 55%，而餘下的 45% 是住用樓面空間；
- (e) 該綜合建築物自一九八八年啓用以來曾改變用途，而用途改變藉「商業／住宅」地帶、契約和《建築物條例》而充分受到管制。基於混合用途，發展項目的地積比率僅為約 12 倍；
- (f) 混合用途概念對該用地來說較為適合，因為該用地位處商業中心區邊緣，並設有大型休憩用地和優質的住宅發展項目。改劃用途地帶建議不會令公眾受惠。「商業／住宅」地帶有助創造活力，令地區更添姿彩，並能減少交通需求和有效使用基建設施。市中心的居所與作商務用途的辦公室大樓同樣重要；
- (g) 太古廣場的商業及住宅發展項目屬互相協調的用途。該「商業／住宅」地帶一直運作良好，故應予以還原而無須作出修改；
- (h) 據城規會文件所載，改劃用途地帶建議與二零零三年完成的「都會計劃檢討」有關。該項研究相當理論化，未能為全面刪除「商業／住宅」地帶提供良好的理據(請參閱 F1.6 段和 F1.8 段)。「都會計劃檢討」的其中一個大問題是經常參考美國的例子，未能顧及香港的特色和「商業／住宅」地帶在塑造城市特色方面的重要性。一如「都會計劃檢討」所確認，太古廣場正是一體化綜合發展項目的特殊例子；
- (i) 「都會計劃檢討」提出另一個可供選擇的地帶，即「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(請參閱 F2.5 段和 F2.6 段)。太古廣場因其現時的設計而可直接改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。所有用途均設於同一用地上，但由於建築物設有不同的入口，該等用途實質上是分隔開的；

- (j) 申述人建議以「其他指定用途」註明「混合用途」地帶取代「商業／住宅」地帶。有關「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃指引草擬本已於二零一零年十月二十二日提交城規會。顯然，「商業／住宅」地帶將主要由「其他指定用途」註明「混合用途」地帶取代，而太古廣場亦應改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；以及
- (k) 太古廣場是一個位處商業中心區邊緣且頗為獨特的發展項目。太古廣場根據契約及「商業／住宅」地帶的規定引進混合用途，而這些用途現已發展得相當完善。改劃「商業／住宅」地帶對公眾沒有裨益，亦非基於任何發展管制規定。然而，若改劃「商業／住宅」地帶，該用地現時採用的混合發展形式應獲確認。另一做法是劃設一個新的「商業」地帶支區，並把「分層住宅」列為第一欄的經常准許用途；或把該用地改劃為新的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

63. R6 的代表 Mr. Alan Brown 提出以下要點：

- (a) 太古廣場內的不同用途既相互獨立又融為一體。太古廣場在過去 20 年改變了香港商業中心區的焦點，而太古廣場的成功可歸因於市中心的混合用途；
- (b) 混合用途可以為市中心創造活力及生活時尚。又一城亦已引進混合用途模式，而這個模式亦已獲內地其他城市以至其他國家採用；以及
- (c) 改劃用途地帶建議沒有合理理由支持，而且並無必要。太古廣場宜改劃為新的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

R7 : Turbo Top Limited

64. R7 的代表陸迎霜女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 反對修訂項目 E，即把長江集團中心用地由「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶改劃為「商業

- (1) 地帶。擬議「商業(1)」地帶「註釋」的新「備註」有過多限制，亦無充分理據支持；
- (b) 長江集團中心坐落於前希爾頓酒店用地，在先前的分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶。長江集團中心旁邊有一塊前為拱北行及花園道多層停車場並且劃為「政府、機構或社區」地帶的大型用地。該用地已進行重建，以容納公廁、郵政局、公眾停車場和公眾休憩用地，但其用途性質並無改變。這些發展部分在原來的分區計劃大綱圖上已清楚劃定界線，並符合所屬地帶的規劃意向，即在「商業」地帶內進行商業發展，以及在「政府、機構或社區」地帶內提供公共政府、機構或社區設施；
- (c) 在「政府、機構或社區」地帶所提供的總樓面面積之中，只有約 2.6% 用作商業用途，而餘下的樓面面積則用作提供公共設施。根據城規會頒布的規劃指引「擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展／重建而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 16)，若「政府、機構或社區」用地的發展項目主要用作非政府、機構或社區用途，城規會或會考慮改劃該用地的用途地帶。該「政府、機構或社區」地帶的用途主要是政府、機構或社區用途，顯然不符合上述城規會規劃指引的規定；
- (d) 現行的做法是不會在「政府、機構或社區」地帶施加總樓面面積限制。一如城規會文件所載，政府保留權利，可通過行使絕對酌情決定權隨時改變或更改長江集團中心發展項目內政府設施的用途。因此，並無需要在「政府、機構或社區」地帶施加任何總樓面面積限制；
- (e) 在闢設停車場方面，停車場的容量應可因應地區供求情況而作出調整。運輸署原則上已同意在現有停車設施中減少 78 個停車位。就此，倘城規會認為「政府、機構或社區」地帶的「註釋」須收納公眾停車場規定，申述人建議訂明該地帶的停車位數目介乎 720 至 800 個；

- (f) 當局不應為公眾停車場訂定總樓面面積限制，因為公眾停車場的面積須視乎樓面設計及停車場的效率而定。應注意的是，契約並無就公眾停車場的總樓面面積作出規定，而只要求土地擁有人闢設 800 個停車位，並為該等停車位提供管理及維修保養服務；
- (g) 由於先前的「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶已清楚反映已完成的發展項目，把「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶並無理由支持；
- (h) 其他「商業」地帶沒有訂明詳細的發展參數。國際金融中心用地已由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(2)」地帶，而「商業(2)」地帶只訂明最大非住用總樓面面積和須闢設公眾休憩用地。另一方面，長江集團中心所在的「商業(1)」地帶已增設有關零售用途、政府設施及公眾停車場的總樓面面積限制。發展組合屬商業決定，並須靈活配合市場需要的轉變。城規會不應對長江集團中心用地施加過度的管制；
- (i) 在沒有理據支持的情況下實施過度的規劃管制實有違分區計劃大綱圖的目的，即僅擬顯示概括的土地用途地帶。只限制用地的零售用途不能保證甲級寫字樓用地供應充足，因為土地擁有人可在不需取得規劃許可的情況下，把整幢辦公室大樓改建作酒店用途；
- (j) 倘改劃用途地帶建議獲城規會通過，修改作零售用途的總樓面面積時必須提交第 12A 條申請，以修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，而其後或須提交第 16 條申請，繼而或須修改契約，這樣既耗費時間亦會涉及費用；
- (k) 長江集團中心用地的土地擁有人要求把該用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶；

- (1) 倘建議不獲城規會接納，申述人要求城規會修訂「商業(1)」地帶的「註釋」，以便在「註釋」中只訂明最大非住用總樓面面積和須闢設公眾休憩用地。城規會或應修訂「商業(1)」地帶的「註釋」，以顧及運輸署已原則上同意在現有設施中減少 78 個公眾停車位。投影片簡介所顯示的擬議修訂載述如下：

方案 1

- i) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 144 840 平方米，而其中不多於 ~~680~~ 平方米用作零售用途、不小於 ~~700~~ 平方米用作提供政府設施，以及不小於 ~~25 000~~ 平方米用作闢設最少有 ~~800~~ 個公眾停車位的公眾停車場。另須提供不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地。

方案 2

- ii) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 144 840 平方米，而其中不多於 ~~680~~ 平方米用作零售用途、不小於 ~~700~~ 平方米用作提供政府設施，以及不小於 ~~25 000~~ 平方米用作闢設最少有 ~~800~~ 個公眾停車位的公眾停車場。另須提供不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地和 722 至 800 個公眾停車位；以及

- (m) 該「商業(1)」地帶的界線應依循經測量的地段界線。

R8 : IFC Development Limited

65. R8 的代表寶力勤先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 國際金融中心商場是一個三層的綜合購物及娛樂中心。各樓層的設計在於延續購物及飲食體驗，並設有寬闊的內部走廊。國際金融中心商場看似一個連貫的商場，而事實上，高架行人購物廊與北面和南面的購物區並無實質的區別；
- (b) 兩個構築物內的零售及與零售有關用途佔整體總樓面面積約 85%，而其內作零售及與零售有關用途的樓面面積佔整個商場的整體總樓面面積約 19%；
- (c) 涵蓋兩道高架行人購物廊的零售商場因以零售概念為主導而取得成功；
- (d) 高架行人購物廊除主要用作商業及零售用途外，亦作為重要的內部行人通道。契約規定行人通道至少須闊六米，但沒有指明行人通道的位置。行人通道並不局限於高架行人購物廊。行人通道遍布整個國際金融中心商場；
- (e) 國際金融中心的三層商場並非全都需要設置行人接駁通道。行人接駁通道只需設於第一層，因為只有這個樓層才可與環繞該用地的外部行人天橋連接；
- (f) 在高架行人購物廊內需要設置的接駁通道只佔樓面面積約 6%。因此，提供行人接駁通道的意向並不限於高架行人購物廊；
- (g) 為兩道高架行人走廊劃設獨立的支區和制定新土地用途表，並無理據支持。高架行人購物廊已符合契約中關於須關設行人通道的規定。契約亦已就立體空間作出審慎的規定，即高架構築物的最高高度限為主水平基準上 37 米，而離地面的最低高度為主水平基準上 12.33 米。因此，從規劃的角度而言，當局並無必要把高架行人購物廊劃為獨立的支區；
- (h) 在文件的圖 H-7 中，涵蓋國際金融中心北面 and 南面商場的擬議「商業(2)」地帶標有「鈎號」，意謂該兩塊國際金融中心用地應以綜合方式進行發展／

重建。上述「鈎號」已從法定規劃的角度，確認兩個高架構築物的功用，即把兩塊國際金融中心用地連接起來。因此，把兩個構築物改劃為支區以反映其行人通道功用，並無理由支持；

- (i) 倘若該兩道高架行人購物廊應劃為獨立的支區，以反映現有的行人通道，則位於國際金融中心商場西緣的高架行人走廊亦應指定為「商業(2)」支區；
- (j) 要求在作購物用途的高架構築物內設立「私人會所」和進行「機構用途」必須取得規劃許可，有關要求並無理據支持，因為此兩項用途在國際金融中心北面 and 南面商場是經常准許的用途；
- (k) 把「私人會所」和「機構用途」列為第二欄用途，做法既不合理，亦無助於達至為兩塊國際金融中心用地提供行人接駁通道的規劃意向；
- (l) 《說明書》中涉及國際金融中心發展項目的擬議修訂已刪除對兩個高架構築物的提述，這樣會令人誤以為該兩道高架行人購物廊並非國際金融中心商場不可或缺的部分；以及
- (m) 申述人要求城規會恢復採用基本規劃原則，並把兩道高架行人購物廊劃為「商業(2)」地帶。

C2：羅雅寧女士

66. 羅雅寧女士提出以下要點：

- (a) 國際金融中心兩條高架行人走廊的基本主要功能，是把中環碼頭與內陸地區連接起來。根據她的經驗，許多地產經紀在走廊上招攬生意，嚴重影響行人自由往來。行人走廊如作商業用途，問題會更為惡化，因此必須列明行人走廊的角色／功能；
- (b) 她反對把長江集團中心所在的「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶。有關用地先前建有花園道多層停車場及拱北行，一直作政府、機構或

社區用途，並保留為「政府、機構或社區」地帶。把有關用地改劃為「商業」地帶，沒有合理理據支持。「政府、機構或社區」地帶應予保留，同時應在《註釋》列明政府、機構或社區用途(例如政府設施、停車位和公眾休憩用地)的總樓面面積，使主要的公共用途獲得保障；

- (c) 按城規會文件夾附的中西區區議會會議記錄所述，中西區區議員不同意刪除「政府、機構或社區」地帶。有關會議記錄第 9 段提出，區議會將把區議員的意見(包括不同意刪除「政府、機構或社區」地帶)提交城規會考慮。保留「政府、機構或社區」地帶十分重要，否則社會難以知悉該用地是作公眾用途；
- (d) 「政府、機構或社區」用地是社會擁有的罕有土地資源。政府的傾向是逐步「出售」「政府、機構或社區」用地作私人發展，由社會擁有的珍貴文物用地「政府山」便是一例。政府最近宣布把「政府山」的一大塊「政府、機構或社區」用地改劃為「綜合發展區」地帶，該用地基本上用作商業發展。政府一方面反對 R7 提出把長江集團中心的剩餘停車位改作零售用途的建議，但另一方面卻把中區政府合署西座大樓改劃作商業／辦公室用途，實屬自相矛盾／雙重標準；以及
- (e) 當局以分散零碎的方式為中區進行規劃。規劃署應全面地為該區的整體規劃進行綜合檢討。城規會應以較宏觀的角度審視整個中區的情況，包括「政府山」的規劃。

67. 由於申述人和提意見人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提出問題。

68. 一名委員問及長江集團中心用地的發展。港島規劃專員區潔英女士在回應時表示，長江集團中心發展的地積比率約為 15 倍。《註釋》訂明的整體總樓面面積是根據整塊發展用地釐訂，已達到《建築物(規劃)規例》所訂的最高准許地積比率。現時的改劃用途地帶修訂旨在反映已完成的發展。如只把長江

集團中心大廈的上蓋面積計算總樓面面積，便難以達到根據整塊用地計算的整體總樓面面積。區女士告知委員，長江集團中心發展約 80% 的總樓面面積是作辦公室用途。

69. 一名委員留意到在簽訂契約時已有一條街道把國際金融中心發展的北部和南部分隔開來。此名委員詢問是否必須以高架行人走廊把這兩部分連接起來。港島規劃專員區潔英女士回答說，連接國際金融中心商場北部和南部的兩條高架行人走廊在契約夾附的圖則上顯示為「高架行人購物廊」。契約已訂明可在這兩幢構築物內進行零售用途。在提交城規會考慮的相關規劃申請中，該兩幢構築物指定為「零售行人天橋」。為清晰反映預定用途，高架行人購物廊應指定為一個支區，令用途受到更多限制。因此，不屬零售用途或與零售用途無關的「私人會所」和「機構用途」應列為第二欄用途。有關方面可通過規劃許可審批制度提交擬作上述用途的申請，以供城規會考慮。此外，區女士表示寶力勤先生在其簡介中提及的第三條行人天橋應歸還政府。該行人天橋不屬國際金融中心發展的一部分，亦沒有任何零售用途。

70. 主席詢問，如長江集團中心用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶，對重建有關用地有任何影響。港島規劃專員區潔英女士回答說，如把有關用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶，則長江集團中心的重建計劃必須提交城規會批准。另一個問題是現時的整體總樓面面積(如只涉及原先劃為「商業」地帶的長江集團中心用地)便會遠高於《建築物(規劃)規例》的最高准許地積比率。

71. 寶力勤先生表示契約已納入對高架行人購物廊的管制，分區計劃大綱圖無須對這些行人接駁設施作出管制。更重要的是，為這兩條設計為商場的一部分的高架行人購物廊劃設支區，並不合理。如把這兩條行人購物廊劃為「商業(2)」地帶，也不會使行人接駁設施的規劃意向不能落實。寶力勤先生補充說，其簡介所述的國際金融中心發展以西的行人天橋由港鐵公司興建，現由 IFC Development Ltd. 維修保養。該行人天橋為國際金融中心發展的北部和南部提供另一個行人接駁設施。「私人會所」和「機構用途」一直列為「商業」地帶的第一欄用途，如按規劃署的建議把有關用途列為支區的第二欄用途，並不合

理。把有關用途列為第二欄用途與達到為國際金融中心的兩個部分提供行人接駁設施的規劃意向無關。

72. 羅雅寧女士表示，中區的交通擠塞問題嚴重，尤以皇后大道中與雪廠街交界處為然。該區日後的任何發展必須避免令該區的交通量增加。因此，中區政府合署西座大樓不應重建為停車場或辦公室／商業用途。中區分區計劃大綱圖的檢討必須辨識該區的問題，並評估該區的發展密度。她得悉現時的分區計劃大綱圖檢討並未涵蓋「政府山」的發展，她對此感到失望。二零一零年九月，政府宣布「政府山」重建計劃。公眾就這個計劃進行激烈辯論，很多人從環境和文物保育的角度反對有關重建計劃。當局應對整個中區進行整體檢討和討論，讓公眾有機會提出意見。「政府山」是珍貴的公眾資產，必須保留作政府、機構或社區用途。

73. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在各申述人和提意見人離席後商議有關的申述，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

商議部分

把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶

太古廣場用地

74. 就太古廣場用地而言，一名委員表示由於該用地現有發展的性質，即辦公室、零售服務、酒店和附服務設施住宅，有關地帶應改劃為「商業」地帶。申述人未能提出足夠的論據，說服城規會為順應申述而修訂分區計劃大綱圖。

75. 至於 R6 提出把太古廣場用地由「商業(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，秘書向委員簡介時表示，銅鑼灣和灣仔的部分用地在所屬分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以便彈性地進行發展／重建／改變住宅或其他用途，或各種互相協調的用途，以迎合不斷轉變的市場需求。不過，必須留意的是，該用地的現

有發展包括辦公地方、商場、酒店和附服務設施住宅。辦公地方、商場和酒店三個用途在「商業」地帶屬第一欄用途，而就作為酒店的一部分而興建及／或在酒店內營運的附服務設施住宅單位而言，城規會在規劃方面一直視之為「酒店」。委員備悉「商業」地帶亦已訂明可通過規劃許可審批制度提交住宅用途申請，一旦規劃情況有變，亦可彈性處理。委員認為把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，或把「分層住宅」用途列為「商業」地帶的第一欄用途，並不恰當。

長江集團中心用地

76. 秘書在回應委員的問題時簡述長江集團中心用地的綜合發展。該用地在重建前建有前希爾頓酒店、拱北行和花園道多層停車場。長江集團中心用地涉及數宗獲城規會批准的規劃申請。發展計劃涉及整塊用地，包括先前劃為「政府、機構或社區」及「商業」地帶的範圍。一九九六年，當局執行換地以推行長江集團中心發展的核准計劃，而該用地的「政府、機構或社區」部分則批給發展商。長江集團中心連同毗連的休憩用地組成一個發展項目，而約 15 倍的地積比率是按此計算。必須留意的是原先的「政府、機構或社區」用地的發展潛力已轉撥原先的「商業」用地，並悉數用作長江集團中心發展。如按申述人的要求從長江集團中心用地剔除「政府、機構或社區」用地，單單長江集團中心大廈的地積比率便會遠高於 15 倍。一如城規會文件闡述，改劃用途地帶修訂不會放寬對發展的管制，因為「商業(1)」地帶的「註釋」已詳列各項規定，包括最大非住用總樓面面積、最大零售總樓面面積、所提供政府設施和公眾停車場的最小總樓面面積，以及該用地的公眾休憩用地的最低供應量。秘書續說，除把該用地的「政府、機構或社區」部分恢復劃為「政府、機構或社區」地帶外，申述人 R7 亦要求城規會不對恢復劃為「政府、機構或社區」地帶的範圍施加任何限制。

77. 主席表示，R7 在簡介中提出運輸署原則上同意減少 78 個停車位。秘書根據文件第 4.3.4(e)段表示，運輸署最新的意見是，考慮到中區快將進行的發展／重建計劃，包括皇后大道中一帶多項不設公眾停車位的私人發展計劃，謹慎的做法是保留長江集團中心的 78 個停車位。

78. 秘書在回應一名委員的問題時表示，闢設公眾停車場，是爲了重置前花園道多層停車場。雖然《註釋》訂明有關公眾停車場的特別規定，但仍可在有需要時檢討有關規定，以符合日後對停車位需求的改變。不過，運輸署已提出謹慎的做法是保留長江集團中心的停車位數目。

79. 一名委員表示支持把有關用地改劃爲「商業(1)」地帶的修訂，以更確切地反映該用地的已完成發展。該名委員亦得悉《註釋》已訂明發展參數。有關停車場的規定，該名委員認爲R7建議的修訂無一有充分理據支持。另一名委員持相同意見，並支持該用地的用途地帶修訂。

80. 然而，少數委員持不同意見。一名委員指出中西區區議會和部分申述人及提意見人或誤以爲政府、機構或社區設施會因爲改劃用途地帶修訂而減少。如委員決定接納長江集團中心用地劃爲「商業(1)」地帶，城規會可能會被批評爲給予發展商好處而損害公眾利益。另一名委員亦關注這個問題，並詢問是否有其他方案，例如把該用地的「政府、機構或社區」部分恢復劃爲「政府、機構或社區」地帶。該名委員表示「政府、機構或社區」用地現時用作提供公眾設施。如有關用地改劃爲「商業」地帶，公眾或會認爲對提供公眾設施的管制會減少。秘書表示，如委員認爲把有關用地恢復劃爲「政府、機構或社區」地帶屬恰當，在技術上是可行的，不過必須在「政府、機構或社區」地帶制訂特別規定／限制，以確保對該用地有足夠的規劃管制。必須留意的是，該綜合發展的地積比率是根據整個地段(即長江集團中心和毗連的休憩用地)計算。如剔除「政府、機構或社區」部分，長江集團中心大廈現時所建的總樓面面積會遠遠超過《建築物(規劃)規例》所訂的15倍最高准許非住用地積比率。此外，除政府、機構或社區設施外，有關用地的「政府、機構或社區」部分還有一些配套商業設施(如快餐店)。

81. 一名委員表示得悉部分委員關注公眾可能提出負面意見。然而，修訂分區計劃大綱圖以反映有關用地的已完成發展，是城規會一貫的做法，如偏離現時的做法，必須有充分理據支持。另一名委員亦認爲從規劃角度而言，把長江集團中心用地改劃爲「商業(1)」地帶更爲適合和恰當。

82. 規劃署署長梁焯輝先生表示，委員所考慮的兩個方案(即把有關用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶並列明所有相關規定，或保留《註釋》所訂的「商業(1)」地帶)，均旨在達到確保對長江集團中心用地作出適當的規劃管制的目的。當局理解到區議員、申述人和提意見人關注有關用地重建後可能使政府、機構或社區設施減少。不過，必須留意的是整個發展由一個地段涵蓋，而有關用地的休憩用地部分已包括在綜合發展計劃內。梁先生表示，把整塊用地保留為「商業(1)」地帶，以反映有關用地的已完成發展，是較為恰當的。至於公眾可能提出批評的問題，《註釋》已訂明所有規定，確保對該用地作出適當的規劃管制。

83. 一名委員表示城規會在先前的會議上已商議並同意對中區分區計劃大綱圖(包括有關用地)的擬議改劃用途地帶修訂。申述人並無充分理據支持改變把該用地改劃為「商業(1)」地帶的修訂。另一名委員表示，城規會必須致力維護社會的最大利益，而且現有充分理據支持城規會保留改劃用途地帶修訂。部分申述人(即 R2 及 R5)和提意見人及公眾關注改劃用途地帶可能使政府、機構或社區設施和公眾休憩用地減少。為解決他們關注的問題，城規會必須向公眾清楚解釋改劃用途地帶和就有關用地所制定的規劃管制的歷史／理據，特別是「商業(1)」地帶所提供的公眾設施。在這方面，秘書表示《註釋》和《說明書》涉及長江集團中心用地的相關部分可予修訂，以清楚列出「商業(1)」地帶的規劃意向，即主要作辦公室用途和提供公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並輔以商店、服務行業和食肆。長江集團中心用地發展的規劃歷史和背景可在《說明書》闡述。委員表示同意。

國際金融中心用地

84. 委員備悉涉及國際金融中心用地的改劃用途地帶修訂旨在反映現有發展，沒有充分理據支持按 R1 的建議把有關用地改劃為「其他指定用途」地帶。委員同意規劃署的建議，即把兩條高架行人購物廊所在的「道路」用地劃為「商業(2)」地帶支區(b)，而國際金融中心用地的現有部分則相應地註明為「商業(2)」地帶支區(a)。委員亦同意基於高架行人購物廊的規劃意向，即主要作闢建高架行人走廊，以接駁國際金融中心商場的南北部分，規劃署建議的支區(b)用途表實屬恰當。秘書在回應一名委員的問題時澄清，國際金融中心的北部和南部先前劃

為「綜合發展區」地帶。由於這兩個部分由一條道路分隔，圖則上兩個「鈎」號是用作顯示該兩個部分均屬於同一「綜合發展區」地帶。由於委員同意把高架行人購物廊劃為「商業(2)」地帶的支區，而這個支區把國際金融中心商場的該兩個部分連接起來，因此無須再使用「鈎」號。

85. 主席總結說，委員同意規劃署就太古廣場用地、長江集團中心用地和國際金融中心用地提出的用途地帶修訂建議實屬恰當，申述人並沒有提交充分理據支持把有關用地恢復劃為原來的用途地帶。就 R6 而言，太古廣場用地位於已擴展的商業中心區內，該用地必須改劃為「商業」地帶，以確保該用地可作為主要商業貿易區。「商業」地帶亦已訂明可通過規劃許可審批制度進行住宅發展，一旦規劃情況有變，亦可彈性處理。基於現有發展和該用地的規劃意向，委員認為 R6 提出把「分層住宅」用途列為「商業」地帶的第一欄用途，或把關用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並不恰當。就長江集團中心用地而言，該用地是綜合重建計劃，涉及先前建有前希爾頓酒店、花園道多層停車場和拱北行的整塊用地，而據此計算的最高地積比率約為 15 倍。「商業(1)」地帶的「註釋」已透過特定規定作出管制，包括闢設公眾停車場、政府設施和公眾休憩用地。為解決部分申述人(即 R2 及 R5)、提意見人和公眾所關注的問題，委員同意「商業(1)」地帶的「註釋」和「說明書」應適當地修訂，以清楚列明該用地的規劃意向和發展的相關規劃歷史。至於國際金融中心用地，委員同意該兩條高架行人購物廊必須改劃為「商業(2)」地帶支區(b)，而國際金融中心的北部和南部則相應地註明為支區(a)。基於高架行人購物廊的規劃意向，規劃署為支區(b)提出並夾附於城規會文件的獨立用途表實屬恰當。至於就三個「休憩用地」地帶、西面通風大樓顯示為「道路」註明「隧道口」的地方和國際金融中心外的範圍提出的申述，委員同意這些事項與修訂項目無關，應視為無效。

申述編號 1

86. 經進一步商議後，城規會決定 R1 涉及國際金融中心外土地和碼頭的相關申述部分無效，因為與分區計劃大綱圖所收納的修訂項目無關。

87. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 的其餘申述部分(即涉及改劃太古廣場用地、長江集團中心用地和國際金融中心用地的用途地帶的內容)，理由如下：

太古廣場用地

- (a) 「商業／住宅」地帶是即將刪除的舊用途地帶。位於已擴大的商業中心區的太古廣場用地宜改劃用途地帶，以確保日後可繼續作為主要的商業貿易區，以支援香港的經濟發展；

長江集團中心用地

- (b) 把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶，旨在反映該用地已完成的發展。長江集團中心連同毗連的休憩用地組成一塊發展用地。改劃用途地帶不會放寬對發展的管制，因為「商業(1)」地帶的「註釋」已詳列各項規定，包括所提供政府設施和公眾停車場，以及公眾休憩用地的供應量，以作出明確的管制；

國際金融中心用地

- (c) 把國際金融中心用地改劃為「商業(2)」地帶旨在反映用地已完成的發展。「商業(2)」地帶的「註釋」已訂明有關最大非住用總樓面面積及最小公眾休憩用地面積的特定要求，使改劃用途地帶可實施更明確的管制；以及
- (d) 當局將就分區計劃大綱圖的建築物高度進行全面檢討，並為各個發展地帶(包括長江集團中心和國際金融中心用地)訂明適當的建築物高度限制。

申述編號 2

88. 經進一步商議後，城規會決定 R2 涉及三塊休憩用地的相關申述部分無效，因為與分區計劃大綱圖所收納的修訂項目無關。

89. 經進一步商議後，城規會同意修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，以列明「商業(2)」地帶涉及長江集團中心用地的規劃意向。

90. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的其餘申述部分(即涉及改劃長江集團中心用地和國際金融中心用地的用途地帶的內容)，理由如下：

長江集團中心

- (a) 把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶，旨在反映該用地已完成的發展。長江集團中心連同毗連的休憩用地組成一塊發展用地。改劃用途地帶不會放寬對發展的管制，因為「商業(1)」地帶的「註釋」已詳列各項規定，包括所提供政府設施和公眾停車場，以及公眾休憩用地的供應量，以作出明確的管制；

國際金融中心用地

- (b) 把國際金融中心用地改劃為「商業(2)」地帶旨在反映用地已完成的發展。「商業(2)」地帶的「註釋」已訂明有關最大非住用總樓面面積及最小公眾休憩用地面積的特定要求，使改劃用途地帶可實施更明確的管制；以及
- (c) 當局將就分區計劃大綱圖的建築物高度進行全面檢討，並為各個發展地帶(包括長江集團中心和國際金融中心用地)訂明適當的建築物高度限制。

申述編號 5

91. 經進一步商議後，城規會同意修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，以列明「商業(2)」地帶涉及長江集團中心用地的規劃意向。

92. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R5 的其餘申述部分(即涉及改劃長江集團中心用地的用途地帶的內容)，理由如下：

「商業(1)」地帶的「註釋」已訂明長江集團中心用地必須提供不少於 5 200 平方米的公眾休憩用地，此舉可確保用地重建後維持公眾休憩用地的現有供應量。

申述編號 6

93. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R6 涉及改劃太古廣場用地的用途地帶的申述，理由如下：

- (a) 「商業／住宅」地帶是即將刪除的舊用途地帶。位於已擴大的商業中心區的太古廣場用地宜改劃用途地帶，以確保日後可繼續作為主要的商業貿易區，以支援香港的經濟發展；
- (b) 「辦公室」、「零售商店」和「酒店」等多項用途屬於「商業」地帶經常准許的第一欄用途。「商業」地帶亦已訂明可通過規劃許可審批制度進行住宅發展，一旦規劃情況有變，亦可彈性處理；以及
- (c) 分區計劃大綱圖的修訂項目已根據條例條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於法定的公眾諮詢程序，讓城規會可考慮就分區計劃大綱草圖提出的申述和意見。

申述編號 7

94. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R7 涉及改劃長江集團中心用地的用途地帶的申述，理由如下：

- (a) 把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶，旨在反映該用地已完成的發展。在《註釋》訂明總樓面面積限制是依循契約所訂的權利行事，並反映獲城規會核准的發展計劃。《註釋》已訂明可向城規會申請略為放寬總樓面面積限制；
- (b) 該公眾停車場是用作重置前花園道多層停車場，而該用地所提供的政府設施是用作重置前拱北行的同類設施，因此必須在「商業(1)」地帶的「註釋」制定特定管制，以確保這些設施可繼續提供；以及
- (c) 該分區計劃大綱圖是一小比例圖，只旨在顯示概括的土地用途地帶。由於分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明，可略為調整用途地帶之間的界線，因此重劃界線以確切依循地段界線並無必要。

申述編號 8

95. 經進一步商議後，城規會決定 R8 的相關申述部分(涉及中環灣仔繞道的西面通風大樓日後所在並顯示為「道路」註明「隧道口」的地方)無效，因為與分區計劃大綱圖所收納的修訂項目無關。

96. 經進一步商議後，城規會決定建議順應 R8 申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂，即一如文件附件 VII 所顯示，把兩條高架行人走廊所涵蓋的「道路」地方劃為「商業(2)」地帶的支區(b)，並把國際金融中心用地現有的兩個部分相應地註明為「商業(2)」地帶的支區(a)。《註釋》的擬議修訂(以粗斜體顯示)載於文件附件 VIII，包括收納「商業(2)」地帶支區(b)的獨立用途表，並把「私人會所」和「機構用途」列為第二欄用途，以及修訂「商業」地帶的規劃意向，以列明「商業(2)」地帶支區(b)的規劃意向。《說明書》的擬議修訂(以粗斜體顯示)則載於文件附件 IX。

97. 會議於下午二時四十五分休會午膳。

98. 會議於下午三時三十分復會。

99. 以下委員和秘書出席下午時段的會議：

周達明先生

黃遠輝先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

葉滿華先生

周進華先生

黃耀錦先生

譚贛蘭女士

梁焯輝先生

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》的申述
(城規會文件第 8704 號)

[聆訊以廣東話進行。]

100. 秘書表示，由於分區計劃大綱圖的擬議修訂涉及環境保護署(下稱「環保署」)的計劃，黃耀錦先生身為環保署副署長，已就此議項申報利益。由於黃先生涉及直接的利益，委員同意他應暫時離席。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

101. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

黃楚娃女士 規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍

102. 由於當局已給予申述人足夠通知，儘管申述人沒有回覆，委員同意在申述人缺席的情況下聆訊有關申述。

103. 主席歡迎上述人士出席會議，並請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介申述。陳偉信先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一零年七月二十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》，以供公眾查閱；

(b) 主要的修訂項目是把介乎美青路、西九龍公路、興華街西及貨櫃碼頭南路的一塊土地由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地

面設施」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以興建與淨化海港計劃有關的地下生物污水處理廠連附屬地面設施。其他修訂包括加入略為放寬地積比率限制的條文，以及作出其他技術修訂；

(c) 當局接獲一份由海欣花園業主委員會提交的申述(申述編號 R1)，該份申述支持修訂項目，理由是有關修訂可提高土地用途的靈活性，有利日後的發展。當局並未接獲任何就申述提出的意見；以及

(d) 規劃署備悉表示支持意見的申述。

104. 由於委員並無問題，規劃署的代表離席。

商議部分

105. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉表示支持意見的申述編號 R1。

[黃耀錦先生此時返回會議席上。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》的申述編號 R10 及意見編號 C2
(城規會文件第 8716 號)

[此項目以廣東話進行。]

106. 以下委員已就此議項申報利益：

梁剛銳先生 - 其母親在鴨脷洲擁有一個物業，而其僱主香港大學擬購買香港仔

及鴨脷洲區一塊土地進行發展

- 李律仁先生 - 在黃竹坑區擁有一幢工業樓宇
- 陸觀豪先生 - 是會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，而該公司在香葉道擁有一個物業
- 陳仲尼先生 - 是有關分區計劃大綱圖其中一名申述人深灣遊艇俱樂部(R8)的會員

107. 委員備悉李先生和陳先生已就未能出席會議致歉，而梁先生則已離席。由於分區計劃大綱圖的修訂建議不涉及香葉道，委員同意陸先生所涉的利益屬間接性質，與申述關係不大，故可留在會議席上。

108. 由於當局已給予提意見人足夠通知，而提意見人編號C2(創建香港)已表明不會出席聆訊，因此委員同意在提意見人C2缺席的情況下繼續進一步考慮申述編號R10。

109. 委員備悉文件第四頁的替代頁已於會上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

110. 以下規劃署代表和申述人代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員
- 林智文先生 - 規劃署高級城市規劃師／港島
- 張健紅女士) 申述人的代表
- 林振昌先生)
- 林世明先生)
- 許澤鴻先生)
- 胡韻然女士)
- 陳康妮女士)

111. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述。

112. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申述編號 R10 由香港冰廠及冷藏有限公司提交，反對為田灣海傍道香港冰廠及冷藏庫用地訂定建築物高度限制。在二零一零年五月七日刊憲的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》上，有關用地劃為「工業」地帶，建築物高度限為主水平基準上 30 米；
- (b) 申述地點涵蓋兩個地段，即東部的香港仔海旁地段第 10 號及西部的香港仔海旁地段第 11 號。根據契約，香港仔海旁地段第 10 號沒有建築物高度限制，而香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制則訂為地基平均水平線上 85 呎(或主水平基準上 30 米)。有關用地的現有建築物高度約為主水平基準上 23 至 24 米；
- (c) 申述人於二零一零年十月二十二日的聆訊上簡介了一個擬議重建計劃，建議把建築物高度限制分別放寬至 110 米(香港仔海旁地段第 10 號)及 80 米(香港仔海旁地段第 11 號)，總地積比率為 4.7 倍，總樓面面積為 303 742 平方呎。香港仔海旁地段第 10 號及 11 號上的重建項的樓底高度分別假設為 7 米及 6.9 米，上蓋面積分別假設為 33% 及 42%；
- (d) 申述人於二零一零年十月二十二日的聆訊上聲稱有關契約容許香港仔海旁地段第 10 號及 11 號分別擁有 15 倍及 2 至 3 倍的地積比率。申述人還指出放寬有關用地的建築物高度限制可遮掩電塔，具視覺效益；
- (e) 城規會決定延遲就 R10 作出決定，以待規劃署就用地的契約權利徵詢地政總署的意見，以及就用地的

建築物高度限制進行進一步檢討。委員亦表達了下列主要意見：

- (i) 毗鄰電塔的用地（即香港仔海旁地段第 11 號）不應准許興建高層建築物；
- (ii) 如契約權利是相關考慮因素，放寬香港仔海旁地段第 10 號的建築物高度限制（根據契約並無建築物高度限制）或可接受；以及
- (iii) 保護用地背後的山脊線景觀及保留由薄扶林一帶眺望的景觀屬相關規劃考慮因素；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (f) 規劃署的意見——如文件第三部分所詳載，地政總署表示根據現有契約條件（並須視乎屋宇署的意見），申述人就香港仔海旁地段第 10 號及 11 號所聲稱的最高地積比率（分別為 15 倍及 2 至 3 倍）並非不合理。屋宇署對申述人就兩個地段所聲稱的地積比率並沒有負面意見。機電工程署表示，電塔兩邊伸出的架空支架伸延至香港仔海旁地段第 11 號上，該等支架用以懸掛兩組 132 千伏特的架空輸電纜，而支架的最高點約為主水平基準上 58.5 米。倘把香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制放寬至主水平基準上 80 米，則須移除該等支架和架空輸電纜，對供電穩定度造成負面影響；
- (g) 規劃署就有關用地建築物高度限制進行的檢討——規劃署認為可把香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的建築物高度限制由主水平基準上 30 米分別放寬至主水平基準上 60 米及 40 米。新的建築物高度限制可讓有關用地的總地積比率達至 5.69 倍，總樓面面積達 34 215 平方米。由於假設的地積比率較申述人於先前聆訊上簡介的擬議計劃的地積比率為高，因此在詳細設計方面該有充足的靈活性。當局在建議經修訂的建築物高度限制時已顧及以下考慮因素和假設：

- (i) 根據地政總署對契約條件的意見，假設香港仔海旁地段第 10 號的地積比率為 15 倍。至於香港仔海旁地段第 11 號，由於確實的地積比率仍未經確定，因此假設其最高地積比率為 3 倍，以釐定建築物高度限制；
- (ii) 假設樓底高度為 5 米。考慮到全港其他現有獨立式冷藏庫大廈的樓層高度為 3.7 至 5.4 米，只有兩幢大廈的樓層高度超過 5 米，因此有關假設屬合理；
- (iii) 目的是要避免出現不相協調的發展，以及在海旁達至一致的建築物高度輪廓變化。考慮到區內情況及保護用地背後的山脊線，建議須保留 20 至 30% 的翠綠背景；
- (iv) 石排灣道為薄扶林和香港仔之間的一條主要通道，須盡量避免由石排灣道眺望的景觀受阻；
- (v) 須注意現有電塔的架空輸電纜伸延至香港仔海旁地段第 11 號上。根據《香港規劃標準與準則》的有關指引，以及經諮詢機電工程署後，香港仔海旁地段第 11 號北部的一個範圍在重建時不應興建任何建築物，以保護電塔；
- (vi) 假設提供地庫停車場及享有 5% 的總樓面面積寬免，並考慮到契約所要求在地面闢設的非建築用地，以及為保護電塔而按機電工程署的建議設置非建築地帶；以及
- (vii) 經修訂的建築物高度限制有助塑造由東至西漸次下降的梯級式高度輪廓，並與區內的現有建築物高度輪廓保持一致。有關用地的整體建築物輪廓將保留最少 35% 的翠綠背景，以保護山脊線。根據由海怡半島海濱長廊及石排灣道眺望的電腦合成照片顯示，高度達

至規劃署所建議的經修訂建築物高度限制的
發展不會造成嚴重的負面景觀影響。申述人
的放寬建築物高度限制建議(香港仔海旁地段
第 10 號及 11 號分別放寬至主水平基準上
110 米及 80 米)反而會對由海怡半島眺望的
山脊線及翠綠背景景觀造成負面影響，也會
影響由石排灣道眺望的景觀開揚度；以及

- (h) 規劃署的意見——不支持申述人把建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米(香港仔海旁地段第 10 號)及 80 米的建議(香港仔海旁地段第 11 號)，理由是這將會造成負面的景觀影響及影響輸電穩定度。然而，當局建議把香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的建築物高度限制分別由主水平基準上 30 米放寬至主水平基準上 60 米及 40 米。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

113. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述。

114. 許澤鴻先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 有關用地涵蓋兩個獨立地段，即香港仔海旁地段第 10 號及 11 號。根據契約，香港仔海旁地段第 10 號並無建築物高度限制，而香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制則為地基平均水平線上 85 呎；
- (b) 規劃署所修訂的建築物高度限制已假設香港仔海旁地段第 10 號及 11 號可分別重建至 15 倍及 3 倍的地積比率，以達至 34 215 平方米的整體總樓面面積。然而，由於受到有關用地限制及冰廠的樓底高度規定所限，兩個地段均未能達至准許的總樓面面積；
- (c) 用地限制—規劃暑假設最高上蓋面積為《建築物(規劃)規例》附表 1 所准許的 80%及 60%。然而，有關用地受多項發展限制所限，令建築面積只佔地盤

總面積約 60%。這些限制包括根據契約用以保護電塔的非建築用地及從海堤後移的規定；以及在用地內提供露天用地作緊急車輛通道及起重機區的運作需要，因此未能達至規劃署根據較大上蓋面積假設而擬定的建議所提及的整體總樓面面積；

- (d) 樓底高度規定—規劃署根據對現有冷藏庫大廈的研究作出 5 米樓底高度的假設。然而，有關用地將用作製冰及冷藏庫用途，根據申述人有關四個處所(香港冰廠及冷藏有限公司、青山冰廠、油塘冰廠及大埔冰廠)的資料，所有大廈的樓底高度均高於 9 米，其中油塘冰廠的樓層高度更達 16.4 米；
- (e) 考慮到上述用地限制及冰廠的樓底高度規定，規劃署經修訂的建築物高度限制只容許約 27 788 平方米的發展，令總樓面面積損失 20%；
- (f) 在香港仔海旁地段第 10 號經修訂的建築物高度限制(主水平基準上 60 米)下，可達至的地積比率只有約 7.5 倍。倘要盡用有關地段的發展潛力，則要把地積比率轉移至香港仔海旁地段第 11 號，然而，現行政策未必容許轉移地積比率；
- (g) 香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的建築物高度限制須分別放寬至主水平基準上 129 米及 50 米，才可達至 33 700 平方米的整體總樓面面積，相比起在規劃署經修訂的建築物高度限制下可達至的整體總樓面面積，前者損失 1.5%的總樓面面積；以及
- (h) 申述人建議把香港仔海旁地段第 10 號的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 110 米，以至與毗鄰興偉冰廠凍房大廈看齊。另建議把香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制放寬至主水平基準上 50 米，這不會對電塔的支架(主水平基準上 58.5 米)造成影響。在該等擬議建築物高度限制下，相比起在規劃署經修訂的建築物高度限制下可達至的整體總樓面面積(34 215 平方米)，前者會損失 8%的總樓面面積(即 31 545 平方米)。

115. 有關用地擁有人的代表張健紅女士提出以下要點：

- (a) 有關用地用於製冰及冷藏特別工業。香港並沒有很多作該等用途的處所，而現有的一些冰廠將進行重建；
- (b) 冰廠的最低通行高度為 9 米至 12 米；
- (c) 有關用地已有具體的重建計劃，已規劃的總樓面面積約為 30 萬平方呎；
- (d) 主水平基準上 110 米的擬議建築物高度限制跟毗鄰興偉冰廠凍房大廈的相同。即使假設有關用地該部分作冷藏用途的樓底高度為 5 米，仍會損失約 8% 的總樓面面積；
- (e) 擁有較高擬議建築物高度限制的香港仔海旁地段第 10 號只佔有關用地的一小部分；以及
- (f) 有關用地上的現有建築物陳舊，也沒有足夠的空間應付運作需要。

116. 有關冰廠及冷藏庫的經營者林世明先生提出下列要點：

- (a) 規劃署假設的 5 米樓底高度只可以容納非層疊式冷藏庫。冰廠的標準樓底高度應為 9 米，以容納高 7 米的機器及其他附屬設備；以及
- (b) 香港一些其他冰廠及冷藏庫公司將於未來 5 至 10 年間縮減規模或結束經營，以進行重建，令全港的總冷藏容量減少約 45%。他們的擴展及重建計劃旨在抓緊市場對冷藏庫的需求，不然本地便會缺乏服務本港顧客的冷藏庫。雖然內地也有冷藏庫設施，然而該等設施應由香港提供，以支持物流業。由於毗鄰的興偉冰廠凍房大廈計劃停止經營，因此他們的公司將成為供應冰塊給區內漁船的唯一供應商。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

117. 一名委員詢問為何申述人和規劃署所聲稱的現有冰廠／冷藏庫大廈的樓底高度規定有那麼大的分別。區潔英女士解釋指根據契約條件，有關用地可用作製冰，一般冷藏，處理海洋生物及其他與漁業有關的商業用途。考慮到重建項目中只有數個樓層會用作製冰，並且有其他冷藏用途，因此採用 5 米的平均樓底高度屬合理。她亦指出申述人現有計劃的總樓面面積 (31 545 平方米) 較於二零一零年十月二十二日的聆訊上簡介的計劃中提到的 (即 30 萬平方呎或 28 218 平方米) 為大。

118. 該名委員亦詢問申述人的擬議建築物高度限制會對山脊線及翠綠背景造成什麼景觀影響。許澤鴻先生根據由海怡半島海濱長廊眺望的電腦合成照片表示，倘香港仔海旁地段第 11 號重建至主水平基準上 50 米，則可保留約 20% 的翠綠背景，符合保留沿山脊線 20 至 30% 的翠綠背景的原則，有關發展亦會低於電塔的支架。香港仔海旁地段第 10 號的擬議建築物高度限制 (主水平基準上 110 米) 跟毗鄰興偉冰廠凍房大廈的相同。擁有較高擬議建築物高度限制的香港仔海旁地段第 10 號只佔有關用地的 20%。

119. 一名委員詢問能否把一些設施設於地庫層。林世明先生指出冷藏設施在零度的環境下運作，把設施放置在地底會帶來隔熱問題，也有可能造成牆壁結冰／破裂。此外，有關用地位於海旁位置，會有滲水的額外風險。

120. 數名委員備悉申述人更改了對樓底高度的假設。根據申述人於二零一零年十月二十二日的聆訊上簡介的建議，香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的樓底高度分別假設為 7 米及 6.9 米。至於是次會議所簡介的經修訂建議，香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的樓底高度分別假設為 5 米及 9 米。一名委員詢問為何申述人在是次的聆訊簡介一個總樓面面積較大的發展計劃。

121. 張健紅女士在回應以上問題時解釋說，在二零一零年十月二十二日的聆訊上簡介的擬議計劃 (下稱「先前的擬議計劃」) 假設可在有關用地興建 30 萬平方呎的總樓面面積 (即假設香港仔海旁地段第 10 號及 11 號根據契約可分別重建至 15 倍及 3 倍的地積比率)。先前的擬議計劃假設兩個地段的總樓面面積會分布在整塊用地上，而 7 米的平均樓底高度只是一個概略數

字，是根據 30 萬平方呎的整體總樓面面積，以及當時建議的建築物高度限制(香港仔海旁地段第 10 號及 11 號分別為主水平基準上 110 米及 80 米)而推算出來的。然而，在實際情況下，現有冰廠需要較高的樓底高度(9 至 12 米)，而作冷藏用途的有效樓底高度為最少 5 米。

122. 張健紅女士進一步解釋說為了尊重地政總署的意見，兩個地段的總樓面面積將會分開計算，而香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的重建計劃的最高地積比率將分別限為 15 倍及 3 倍，此計劃無須修改契約。整體總樓面面積是假設香港仔海旁地段第 10 號的重建將會用作一般冷藏用途(樓底高度為 5 米)及製冰設施將設於香港仔海旁地段第 11 號內(樓底高度為 9 米)而計算出來。整個計劃用作製冰的總樓面面積將為約 15 萬平方呎，而用作冷藏的總樓面面積則為 20 萬平方呎。張健紅女士在回應一名委員的問題時亦證實，根據工業慣例，現有計劃就製冰／冷藏所建議的 40%／60%比例屬合理。

123. 林世明先生補充說冰廠一般要求高於 7 米的樓底高度，因為製冰機高 7 米，而其他附屬設備須放置在製冰機之上。倘樓底高度只有 7 米，則須把附屬設備放置在其他樓層，這須用上水泵等額外輔助設施，造成運作上的困難。此外，也須為存放冰塊建造大筒倉，以應付旺季每天 1 000 公噸的供應，以及為漁船提供冰塊。

124. 區潔英女士指出毗鄰興偉冰廠凍房大廈的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)是根據 15 倍的地積比率而擬定，因此，倘當局應申述人要求，容許香港仔海旁地段第 10 號興建至主水平基準上 110 米，則沒有理據支持放寬香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度(契約訂明的建築物高度限制為主水平基準上 30 米)。

125. 張健紅女士在回應一名委員有關現有建築物高度及用途的問題時展示現有處所的照片，並指出現有設施過時，並不符合現今的標準。她表示製冰區應有 9 米至 10 米的樓底高度。林世明先生表示，香港仔海旁地段第 10 號現時有一幢樓高兩層的大廈，下層用作處理海產，上層有一個 700 公噸的大筒倉(高 11 米)，後面是機房、貯液筒和水缸(高 10 米)。

[馬詠璋女士此時離席。]

126. 由於申述人的代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

127. 一名委員表示對申述人就香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的擬議建築物高度限制(分別為主水平基準上 110 米及 50 米)不予以支持，因為所造成的發展會阻擋山脊線的景觀，而申述人亦未能提出理據支持施加擬議建築物高度限制的需要，以及解釋先前及是次會議對樓底高度的假設為何有那麼大分別。

128. 另一名委員表示在決定有關用地的建築物高度限制時，須優先考慮保護翠綠背景及山脊線。該名委員支持規劃署放寬建築物高度限制的建議(香港仔海旁地段第 10 號及 11 號分別放寬至主水平基準上 60 米及 40 米)，理由是從景觀影響及保護山脊線方面均屬可接受。另一名委員表示申述人有關未能在地庫提供冷藏設施的論點並不具說服力。

129. 規劃署署長梁焯輝先生表示，文件中建議的經修訂建築物高度限制已平衡保護山脊線的原則，同時容許有關用地的重建設計具靈活性。此外，亦有條文容許就用地的特定情況申請略為放寬建築物高度限制。

130. 主席總結委員的意見，認為可接納申述編號 R10 的部分內容，即把香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 60 米及 40 米，委員表示同意。委員繼而審閱文件第 6.3 段所載接納申述部分內容的理由，並認為應適當地修訂理由，把申述人放寬建築物高度的建議對山脊線所造成的景觀影響包括在內。

131. 經商議後，城規會決定接納申述編號 R10 的部分內容，即把香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 60 米及 40 米。城規會亦決定不接納申述的餘下內容，理由如下：

- 把香港仔海旁地段第 10 號及 11 號的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 110 米及 80 米的建議會對山脊線及四周地區造成負面的景觀影響。此外，把香港仔海旁地段第 11 號的建築物高度限制放寬至主水平基準上 80 米會對現有電塔的支架及架空輸電纜造成負面影響，嚴重影響供電穩定度。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/419

擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑九龍坑村
第 9 約地段第 136 號 B 分段及第 138 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第 8705 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

132. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 許惠強先生 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 楊紹峰先生 | — | 申請人的代表 |

133. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

134. 許惠強先生簡介這宗覆核申請，並按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，把位於九龍坑村的申請地點一幢已損毀的兩層高現有構築物改建為一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，有關地點不屬於屋地類

別，在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上劃為「綠化地帶」；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年九月二十四日拒絕這宗申請，理由載於覆核文件第 1.2 段。主要理由是擬議的發展項目：
- (i) 不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「新界豁免管制屋宇的臨時準則」），因為申請地點完全在認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且擬建的小型屋宇不能接駁至已計劃鋪設的公共污水渠；
 - (ii) 不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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』的規定，因為擬議的小型屋宇發展項目會影響該區現有的天然景致，而且該項目並無符合要求的污水排放設施；
 - (iii) 位於上段間接集水區內，不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書未能證明擬議的發展項目不會對水質造成不良影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請會立下不良先例；
- (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 申請地點的狀況——按圖 R-4 的實地照片所示，申請地點毗鄰有兩幢屋宇，位於東北面的一幢是編號 A/NE-KLH/197 的第 16 條申請所涉及的發展項目，該宗申請在「新界豁免管制屋宇的臨時準則」首次頒布之前，已於一九九九年獲小組委員會批

准；至於在申請地點西鄰的一幢則是在法定的九龍坑圖則首次公布前已經存在的住用建築物；

- (e) 政府部門的意見——有關意見詳載於覆核文件第 4 段。政府部門普遍維持先前就這宗申請提出的觀點，有關觀點載述如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇在九龍坑村的「鄉村式發展」地帶外，而且申請地點有超過 50% 的土地位於「鄉村範圍」外。雖然有關的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但按照現行的新界小型屋宇政策，這宗申請一般不會獲考慮；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且會污染集水區的水；以及
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會令該區的景觀質素下降；
- (f) 在法定公布期內，當局並沒有接獲公眾對這宗覆核申請的意見；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於覆核文件第 6 段的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，主要理由是擬議的發展項目不符合「新界豁免管制屋宇的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且不能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠；擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的評審準則，因為該項目會影響該區現有的天然景致，而且該小型屋宇發展項目並無符合要求的污水排放設施；以及申請人未

能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的水質造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

135. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。楊先生呈上其簡介綱要，並提出以下要點：

- (a) 申請人李百行沒有其他農地可興建小型屋宇；
- (b) 擬建的小型屋宇覆蓋範圍現時雖位於「鄉村範圍」外，但該屋宇可向南移，屆時該幢建築物會約有30%的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 在技術上，擬建的小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的公共污水渠。就位置而言，這宗申請所涉的地點與編號 A/NE-KLH/408、412 及 413 三宗獲批准的申請所涉的地點相似，在技術上同樣可接駁至已計劃鋪設的公共污水渠；
- (d) 編號 A/NE-KLH/408、412 及 413 三宗獲批准的申請所涉的地點更接近具有重要生態價值的九龍坑河；
- (e) 村代表反對這宗按照第 16 條提出的申請，理由是申請人在提交規劃申請前，未有通知村代表。如申請人正式通知村代表，他們應會支持這宗申請；以及
- (f) 申請人承諾會遵守城規會就這宗申請所附加的任何規劃條件。

136. 沙田、大埔及北區規劃專員回應主席的提問時澄清，申請地點約 40%的土地位於「鄉村範圍」內，但擬建的小型屋宇覆蓋範圍則完全在「鄉村範圍」外。根據「新界豁免管制屋宇的臨時準則」的(c)項準則，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目的覆蓋範圍多於 50%坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地

帶外，申請通常不獲批准。楊紹峰先生重申可重新設定小型屋宇的覆蓋範圍，使其中部分位於「鄉村範圍」內。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

137. 由於申請人的代表再無意見要提出，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後，進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

138. 主席表示，根據「新界豁免管制屋宇的臨時準則」，這宗申請不應獲得批准，因為擬建的小型屋宇覆蓋範圍位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且該小型屋宇不能接駁至已計劃鋪設的公共污水渠。委員表示同意。

139. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 7.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且該小型屋宇不能接駁至已計劃鋪設的公共污水渠；
- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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』的規定，因為擬議的小型屋宇發展項目會影響該區現有的天然景致，而且該項目並無符合要求的污水排放設施；
- (c) 擬議的發展項目位於上段間接集水區內，不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能在申請書內證明擬議的發展項目對周邊地區的

水質，尤其是申請地點以南那條具有重要生態價值的九龍坑河的水質，不會造成不良影響；以及

- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的景觀質素下降。

[鄭心怡女士此時返回席上，而周進華先生則離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-HH/48
擬在劃為「綠化地帶」的西貢打蠔墩第 217 約地段第 1052 號
A 分段興建屋宇
(城規會文件第 8706 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

140. 以下規劃署的代表和申請人及其代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
陳惠儀女士	申請人
黃奐平先生]申請人的代表
范養齡先生]
吳渭波先生]
劉崢先生]

141. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請。

142. 鍾文傑先生借助投影片簡介這宗申請，並按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》上一幅劃為「綠化地帶」的土地興建一幢兩層高的屋宇；
- (b) 二零一零年九月二十四日，小組委員會基於覆核文件第 1.2 段所述的理由，拒絕這宗申請。主要理由包括擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響，以及批准這宗申請會立下不良先例；
- (c) 申請人沒有提交任何申述書，以支持其覆核申請；
- (d) 申請地點位於長有草木的斜坡上，現有一條車輛通道橫跨申請地點的東北部。申請人提交的計劃提出興建一幢兩層高的屋宇(六米高)，地積比率為 0.2 倍，而上蓋面積則為 10%。根據申請人提交的現有樹木計劃，將會砍伐或移植兩棵成齡樹；
- (e) 政府部門的意見——有關意見詳載於覆核文件第 4 段。政府部門普遍維持先前對這宗申請的觀點。地政總署西貢地政專員表示，申請地點只限作農業用途，目前沒有建屋權利。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為該屋宇發展項目可能會影響申請地點的成齡樹。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為新的發展應局限在原來擬作發展的地區內，倘批准這宗申請，或會立下不良先例，長此下去，會對交通造成不良影響。不過，這宗申請只涉及一幢屋宇，對交通的影響可予容忍；

- (f) 在法定公布期內，當局接獲九份公眾意見書，表示反對這宗申請，並關注申請地點內現有車輛通道被阻及砍樹的問題。另外，也收到一份公眾意見書，表示支持這宗申請，以及一份意見書，表示關注申請地點位於「綠化地帶」內，而該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於覆核文件第 6 段的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，主要理由包括擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。城規會規劃指引編號 10 訂明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，當局只在特殊的情況下，才會考慮在此地帶內進行新發展的申請，可是，申請人卻未能提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向，而且申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響，如果批准這宗申請，會立下不良先例。

143. 主席繼而請申請人闡述這宗申請。申請人陳惠儀女士呈上講述的內容簡介，並陳述下列要點：

- (a) 申請人於六十年代在打蠔墩一幅面積較大的土地上經營一間糖薑工廠，而該幅土地涵蓋申請地點。他們當時在該處興建道路和水井，並聘請了很多工人。不過，該工廠其後停業，該幅土地亦自此荒廢；
- (b) 村民可用申請地點的東北部作為通道入村，而該處也因此逐漸發展成為區內通道。申請人其後亦准許在申請地點設置街燈；以及
- (c) 她年近八十，只希望興建一幢屋宇自用。

144. 范養齡先生陳述下列要點：

- (a) 范先生提到一封於一九六四年十月十二日由當時的南約理民府發出的信件副本(其中一份呈上的資料)，表示政府以前曾同意修改契約，准許把有關地

段的用途由「農業」用途改爲「工業」用途，以便能在申請地點進行一些發展。申請人當時沒有接納該項提議，但糖薑工廠繼續在申請地點經營了一段時間；

- (b) 倘這宗申請獲得批准，申請人會把有關通道所佔用的土地交還給政府，這樣，那條區內通道便不會受這宗申請影響，而村民的主要憂慮亦可釋除；
- (c) 擬建屋宇的覆蓋面積細小，而且位置接近斜坡。該屋宇能與毗連地段第 1052 號餘段的兩層高屋宇相容，因此對視覺的影響極微；
- (d) 申請人會栽種更多樹木，並會美化該屋宇四周的空地，因此對景觀的影響極微；以及
- (e) 興建一幢新屋，便可拆除現於申請地點上那個不甚雅觀的臨時構築物。

145. 劉崢先生陳述下列要點：

- (a) 倘這宗規劃申請獲得批准，申請人便可申請換地，然後把有關通道現時佔用的土地交還給政府，屆時該通道便成爲政府土地上的正規通道，讓區內村民使用；
- (b) 覆核文件的圖 R-4 a 雖然顯示申請地點草木茂密，但實況並非如此。照片所示的樹木其實在申請地點與打蠔墩路之間的政府土地上。申請地點只是一個環境已受破壞的地方，灌木叢生，很可能會在雨季變成蚊子滋生的溫床。申請人建議美化擬建屋宇四周的空地，可以改善該處的環境和景觀；以及
- (c) 他促請委員顧及申請地點的獨特歷史和申請人的特殊情況，從寬考慮這宗申請。

146. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完結，城規會

會在申請人及其代表離席後繼續商議有關的申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝西貢及離島規劃專員和申請人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

147. 一名委員詢問申請地點上的臨時構築物會否算是違例的發展。秘書回應說，從法定的規劃角度而言，這須視乎該臨時構築物是否在首份白沙灣法定圖則公布前已經存在而定。

148. 主席說，由於申請地點位於「綠化地帶」內，而申請人又未有提出任何有力的規劃理據，使當局同意偏離城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定，這宗申請應予駁回，以免立下不良先例。委員表示同意。

149. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 7.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議的住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶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。申請人未有在申請書中提出有力的規劃理據，使當局同意偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 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』的規定，因為這宗申請涉及除走天然植物，並會影響現有的天然斜坡。申請書未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 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。倘同類申請都獲批准，長此下去，會令該區整體的環境質素下降，並對景觀造成不良影響。

[陸觀豪先生和陳炳煥先生此時離席，而黃遠輝先生此時返回會議席上。]

議程項目 8

[閉門會議]

覆核規劃申請編號 A/SK-HC/124

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢蠔涌第 214 約及第 244 約多個地段以及毗連政府土地進行綜合住宅發展
(城規會文件第 8599 號)

[會議以廣東話進行。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/327

擬在劃為「綠化地帶」的

元朗第122約地段第1223號

闢設臨時燒烤地點連附屬地盤辦公室(為期三年)

(城規會文件第 8708 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

150. 以下規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 張綺薇女士 | — | 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 楊家安先生 | — | 申請人 |
| 黃勝堂先生 | — | 申請人的代表 |

151. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

152. 張綺薇女士借助投影片，按覆核文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點(約 540 平方米)闢設臨時燒烤地點連附屬地盤辦公室，為期三年。申請地點在《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12》上劃為「綠化地帶」；
- (b) 小組委員會於二零一零年九月二十四日拒絕這宗申請，理由載於覆核文件第 1.2 段，主要是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請人沒有證明擬議發展不會對附近地方的環境、景觀及排水造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；
- (c) 申請地點所在的地方長有植物，混雜了一些臨時構築物、墳地和停車場。申請地點的東面為朗屏邨和朗屏路，該處目前空置，有一些臨時構築物，先前曾在夜間被人用作非法小販市場，但在規劃事務監督執行管制行動後，市場已經停止運作；
- (d) 為支持覆核申請，申請人遞交了申述書，其主要的理據是申請地點雖然位於「綠化地帶」內，但可以用作小型的臨時燒烤地點及康樂中心，供附近居民享用；此外，擬議的發展項目並不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響，亦不會令環境變差；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於覆核文件第 5 段。環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅這類易受影響的設施，而擬議用途所涉的活動亦會產生噪音和造成空氣污染；此外，申請人聲稱發展項目僅會產生很少滋擾，卻沒有提供詳細的理據證明這個說法。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留，因為申請地點上的成齡樹可能會受到影響。漁護署署長認為擬議的用途與「綠化地帶」並不協調。渠務署總工程師／新界北表示申請人並無提交排水建議；

- (f) 當局接獲三份有關這宗覆核申請的公眾意見書，分別由一名附近居民、朗屏邨業主立案法團主席和創建香港提交，而在第 16 條申請的階段則接獲附近村民提交的四份反對書。上述的公眾意見書表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目接近民居，並不符合其所在地帶的規劃意向，又會造成空氣污染、環境衛生問題、火警風險、視覺影響和滋擾；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於詳載於覆核文件第 7 段的理由，並不支持這宗覆核申請，主要考慮的規劃因素是擬議的燒烤地點用途乃以商業形式運作的私營發展項目，應屬「康樂場所」，與「綠化地帶」通常准許的公眾燒烤場並不相同。此外，就擬議發展項目的規模和運作模式而言，該項目不算是城規會規劃指引編號 10 所指那種可予從寬考慮的靜態康樂用途。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有政府部門對這宗申請提出負面意見，申請人亦未能在申請書中證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例。此外，當局亦接獲反對這宗申請的公眾意見書。

153. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。黃勝堂先生提出以下要點：

- (a) 他並不同意「綠化地帶」不准許進行燒烤場用途這個說法，並表示城規會過往曾考慮過這類個案，而公眾燒烤地點在劃為「綠化地帶」的地方亦甚為常見；
- (b) 倘這宗申請獲得批准，申請人會在燒烤地點的邊界建造一道牆，以減低燒烤地點運作時產生的噪音影響，燒烤地點會於晚上十一時停止運作；
- (c) 發展項目並不會造成任何水浸問題，因為申請地點位於比朗屏路高約兩米的天然斜坡上。倘這宗申請

獲得批准，申請人會擬備排水建議和美化環境建議，以供政府考慮。倘申請人未能履行有關排水和美化環境方面的規定，城規會可撤銷其規劃許可；

- (d) 申請人的目的是把申請地點用作康樂中心，為區內居民提供聚會場地；
- (e) 相對於東面朗屏路產生的交通噪音，擬議的發展項目造成的噪音影響應不算嚴重；
- (f) 申請地點和周邊地區雖然劃為「綠化地帶」，但僅是荒廢的休耕農地和佈滿植物的土地，因此擬議的發展項目並不會影響該區的景觀質素。倘這宗申請獲得批准，申請人不會砍伐任何樹木，並會提交美化環境建議；以及
- (g) 申請地點的面積十分細小，擬議的發展項目不會造成嚴重的不良影響。

154. 黃勝堂先生回應主席提出的問題時表示，擬議的發展項目旨在服務區內居民，會按照有關設施的實際使用情況收費。

155. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

156. 一名委員留意到雖然申請人聲稱擬議的發展項目旨在服務區內居民，但卻有區內居民提出反對意見。主席表示應該駁回這宗申請，因為擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人亦並未證明擬議的發展項目不會對環境和其他方面造成不良影響，倘批准這宗申請，會立下不良先例。委員表示同意。

157. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 8.1 段所載各項駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人沒有證明擬議發展不會對附近地方的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/504

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田高埔新村第103約地段第587號(部分)、第589號餘段(部分)、第591號餘段(部分)、第592號餘段(部分)及第593號餘段(部分)進行臨時港口後勤用途和關設貨物裝卸站(為期三年)

(城規會文件第8709號)

[會議以廣東話進行。]

158. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

- 張綺薇女士 — 規劃署屯門及元朗規劃專員
- 黎澤乾先生 — 申請人
- 吳麗君女士] 申請人的代表
- 吳麗春女士]

鄧英揚先生]

鄧中華先生]

159. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

160. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時港口後勤用途和闢設貨物裝卸站，為期三年。申請地點位於《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶的地方。根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 3 類地區內；
- (b) 小組委員會於二零一零年九月二十四日拒絕有關申請，理由載於覆核文件第 1.2 段，主要是有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地和空地的土地用途不相協調，申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響；
- (c) 申請地點位於高埔新村內，在青朗公路以南約 150 米。申請地點已鋪築地面，現時在沒有有效規劃許可的情況下用作申請用途，該處可經由一條在北面的錦田公路分支路到達；
- (d) 申請人提出在地盤面積約 3 253 平方米的土地上興建四幢構築物，高度由 2.6 米至 5.5 米不等，覆蓋面積為 229 平方米，擬用作貨物檢查間及其他附屬設施。申請地點共設有六個貨櫃車泊車位及兩個私家車泊車位，作業時間是星期一至六早上九時至晚上六時三十分；

- (e) 申請人並無提交任何支持覆核申請的申述書；
- (f) 政府部門的意見——有關的意見詳載於覆核文件第 4 段。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的東鄰和北鄰及附近範圍有屬易受影響設施的住宅用途，預料會出現環境滋擾。該署分別於二零零九年及二零一零年接獲兩宗有關申請地點的上落貨活動發出噪音的環境投訴。其他部門對這宗申請沒有提出任何負面意見或只提供技術上的意見；
- (g) 當局接獲三份公眾意見書，其中兩份分別由高埔新村一名村民和創建香港提交，他們反對這宗申請，理由是擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且會破壞環境，並會產生負面的噪音影響和造成環境污染，例如車輛進出時會造成塵埃滋擾或令道路滿布泥濘。元朗區議員的意見是要求城規會清楚告知申請人其申請被拒絕的理由，因為申請人誤以為城規會是因這名議員提出反對而拒絕其申請。在第 16 條申請的階段，當局已接獲五份反對申請的公眾意見書，其中三份是由這次對覆核申請提出意見的公眾人士提交；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，有關理由詳載於覆核文件第 6 段。主要的規劃考慮因素為：
- (i) 擬議發展項目的運作須使用貨櫃車或重型貨車，與鄰近主要是住宅構築物／民居、農地、水塘和空地的土地用途不相協調；
- (ii) 小組委員會分別於二零零九年三月十三日及二零一零年十二月十日批准兩宗在申請地點附近作各類臨時露天貯物用途的同類申請(編號 A/YL-KTS/460 及 517)，前者涉及先前批給的許可，後者只涉及臨時存放和停泊私家車用途，而且環保署署長並沒有提出負面意見；

- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為擬議發展項目的地盤面積很大(3 253 平方米)，而且運作期間必須使用貨櫃車，令附近的民居受到不良環境滋擾影響。環保署署長也提出負面意見，並曾接獲環境投訴，當局亦接獲區內人士提出的反對意見；
- (iv) 上一宗擬設置臨時貨物裝卸及貨運設施的申請(編號 A/YL-KTS/484)經城規會覆核後被駁回。這宗申請提出的用途與上一宗申請提出的用途性質相近，規劃情況也沒有重大的改變，足以令城規會偏離先前的決定；
- (v) 申請人必須提交美化環境和保護樹木建議及排水建議，以證明有關發展不會對景觀及排水造成負面影響；以及
- (vi) 雖然城規會先前於一九九八年十一月二十日經覆核後批出一項許可(編號 A/YL-KTS/131)，以作臨時露天存放汽車用途，為期 12 個月，但獲批給許可的申請地點面積較小(地盤面積約 1 100 平方米)，而且該項許可是超過十年前批出，當時申請地點四周是空地和空置的豬舍及雞場，而非民居／住宅構築物，當時亦沒有接獲區內人士的反對意見。

161. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗申請。委員備悉申請人把一封由錦田鄉事委員會主席簽署的信件呈交會上。申請人黎澤乾先生陳述以下要點：

- (a) 發展項目的運作只須使用六部貨櫃車；
- (b) 對於備受關注的塵埃及噪音污染問題，申請人承諾會減少發展項目所產生的塵埃，以達到與毗連道路相若的水平。他亦表示，並無任何投訴指發展項目的運作發出噪音；

- (c) 發展項目對村民造成的影響只屬輕微，因為當地只有數名村民(不超過十名)，而且在發展項目運作期間，他們通常都已外出工作；以及
- (d) 發展項目的運作涉及處理製造電腦的機械，因此申請地點必須保持清潔，一塵不染。

162. 吳麗春女士陳述以下要點：

- (a) 申請人與附近居民洽談後，得知他們並不反對這宗申請，其立場與當局接獲的公眾意見相反。發展項目的運作不會影響村民，因為申請地點的運作時間是早上八時至晚上六時三十分，而大部分村民於早上六時左右已外出工作，直至晚上七時才回家。此外，停車場閘口附近屋宇的住戶每周只會回去一次；
- (b) 連接申請地點的通道是供車輛使用，村民則會使用另一條行人路；
- (c) 倘這宗申請獲得批准，申請人會採取措施改善環境，包括提交環境報告。事實上，申請人已設置污水池，並獲得政府部門接納。這宗申請一經批准，申請地點現時用作防洪的排水明渠將以地下排水管取代，同時會重新鋪築地面，以進一步減少塵埃；此外，有關地段的四周邊界亦會設置二至三米高的隔音屏，以消滅噪音影響。申請人現時以數個貨櫃作為隔音屏；
- (d) 先前由他們的顧問提交的申請歪曲了申請地點的運作規模，例如誇大了在申請地點內運作的車輛數目。這些錯誤資料可能引發區內人士提出投訴。發展項目的運作相當清潔，處理工序(主要包括把貨物拆封檢查，然後把貨物封存在貨櫃內)會在有蓋的地方進行，運作過程中不會產生任何廢物；以及

- (e) 申請人已縮減申請地點的面積，而且須留意的是，只有少於 50%的土地是用作貨物裝卸站，其餘大部分空間是預留供貨車轉動之用。

[鄭心怡女士於此時返回會議席上。]

163. 張綺薇女士回應主席的提問時表示，按圖 R-2 所示，申請地點東陞毗連五至六幢住宅構築物。副主席詢問環保署曾否收到有關申請地點的投訴。張綺薇女士說，環保署於二零零九年及二零一零年收到有關申請地點的投訴。黃耀錦先生補充說，該兩宗投訴均涉及噪音滋擾。副主席再問，該名提意見的公眾人士是否真正的高埔新村村民，因申請人聲稱附近村民沒有提出反對意見。張綺薇女士說，一般而言，他們不會查證提意見的公眾人士的身分。

164. 吳麗君女士解釋，該兩宗噪音投訴是於他們剛入伙時提出，當時在申請地點進行的安裝工程可能產生一些噪音，但其後在貨物裝卸站運作期間，便再無收到投訴。鄧英揚先生代表其父親鄧中華先生，亦即村代表，促請城規會批准這宗申請，把申請地點的用途正規化，令該處的土地得以地盡其用，並使其父親得以透過出租申請地點而賺點收入，不然，申請地點會荒廢，滋生蚊蟲。鄧先生表示，批准這宗申請，可令附近的環境得到改善。吳麗君女士補充說，申請地點先前曾發生水浸，他們已把土地填高，以解決水浸問題。她並指有關的公眾意見書是匿名的，故質疑提意見的人的身分是否村民。黎澤乾先生促請城規會批准這宗申請，因為他難以物色其他地方，繼續經營其業務。

165. 由於申請人沒有進一步的意見要提出，委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人及其代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後繼續商議這宗覆核申請，稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人出席會議，各人於此時離席。

商議部分

166. 兩名委員表示對申請人有點同情，但認為並無有力的理據支持批准這宗申請。其中一名委員指出，有公眾提出意見，

表示反對這宗申請，而且申請人也沒有提交資料，證明他在會議上提出的改善環境措施有效。副主席也認為沒有理由批准這宗申請，因為申請人應知道擬在申請地點進行的用途必須取得規劃許可，但申請人只是在規劃事務監督採取執行管制行動，才向城規會提出申請。主席總結說，由於這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，故此委員贊成駁回這宗申請。委員表示同意。

167. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱載於覆核文件第 7.1 段的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 這宗申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地和空地的土地用途不相協調，申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響。

[黃仕進教授於此時離席。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/254

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1872 號(部分)、第 1873 號、第 1874 號、第 1875 號 A 分段(部分)及第 1875 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放建築材料及家居用品(為期三年)
(城規會文件第 8710 號)

[會議以廣東話進行。]

168. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
劉德先生]	申請人的代表
蘇力行先生]	
倪逸麟先生]	

169. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

170. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時貨倉，存放建築材料及家居用品，為期三年。申請地點面積約 3 700 平方米，在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》上劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」（下稱「其他指定用途（鄉郊用途）」地帶；
- (b) 小組委員會於二零一零年五月七日拒絕這宗申請，理由載於覆核文件第 1.2 段，包括有關發展不符合「其他指定用途（鄉郊用途）」地帶的規劃意向，即主要是保存鄉郊地區的特色；申請用途不符合城市規劃委員會就『指定「其他指定用途（鄉郊用途）」地帶及擬在「其他指定用途（鄉郊用途）」地帶內進行發展而提出的規劃申請』所訂的規劃指引（城規會規劃指引編號 38），因為申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響，以及倘批准這宗申請，會立下不良先例；
- (c) 申請地點位於公庵路末端，可經防洪渠旁道路前往。該處已鋪築地面並設有圍欄，大部分地方有構築物。申請地點目前作申請的用途，但並沒有有效的規劃許可，而其所在的地區混雜有休耕／已耕農地、貨倉、露天貯物場、果園和零散的民居。申請地點東面、東北面及公庵路沿途有零散的住宅構築物，最接近的構築物距離申請地點五米。申請地點東面、南面和西面的地方分別劃為「農業」地帶、「自然保育區」地帶和「未決定用途」地帶；

- (d) 申請人的建議涉及的貨倉構築物，其整體樓面面積約 2 817 平方米，建築物高度為三至六米；
- (e) 為支持覆核申請，申請人遞交了申述書，其所提出的理據詳載於覆核文件第 3 段，當中要點列述如下：
 - (i) 對環保署署長的意見所作的回應：申請人的住所就在申請地點東鄰，因此，發展項目應不會對附近的住宅造成滋擾；
 - (ii) 對渠務署總工程師／新界北的意見所作的回應：申請地點位於升高的平台上，地面徑流會排往一個在較低水平的現有排水道。申請人提交了一份排水建議截面圖；
 - (iii) 對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見所作的回應：申請人建議在申請地點種植樹木而非竹類植物，並提交了一份經修訂的美化環境建議；
 - (iv) 對漁護署署長的意見所作的回應：漁護署署長對該貨倉並沒有強烈意見，因為該貨倉已投入營運，而且應不會對附近棲息地的生態造成不良影響；此外，周邊地區現已遍佈貯物場和貨倉；以及
 - (v) 對當局接獲的公眾意見書所作的回應：申請人已提議把運作時間定於早上八時至下午五時，亦即不會有夜間作業。附近住宅受到的交通滋擾主要來自公庵路沿線，但申請地點的通道僅是公庵路對面的一條輔助道路，而且申請地點每日產生的交通量有限，最多四至六個車程，又不會使用貨櫃車；
- (f) 根據城規會規劃指引編號 38，申請人需要證明擬議的發展項目符合「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存鄉郊地區

的特色，申請人亦要證明擬議的發展項目不會對鄉郊環境造成不良影響，亦不會令現有和已計劃提供的基礎設施超出負荷；

- (g) 申請地點並不涉及任何先前的規劃申請，在分區計劃大綱圖上的這個「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶內，亦沒有涉及各類臨時貨倉／貯物用途的同類申請曾獲批准；
- (h) 政府部門的意見——有關意見詳載於覆核文件第 5 段。主要的意見是：
 - (i) 環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近及有關通道沿路都有住宅構築物這類易受影響的設施，擬議的發展項目會導致有重型車輛往來，因而對這些設施造成不良影響；
 - (ii) 渠務署總工程師／新界北表示該署曾要求申請人說明地下排水道的尺寸和容量，以及地盤邊界會否設置實心牆／圍欄，但申請人卻未有回應有關要求；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有些保留，因為在「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶內，與鄉郊景觀不協調的露天貯物及港口後勤用途必須加以規限，不能容許這些不協調的用途繼續激增。由於申請地點並不涉及任何先前的申請，因此，倘批准現時這宗申請，會立下不良先例；以及
 - (iv) 漁護署署長對擬議的發展項目並沒有強烈的意見，因為這項已經進行的擬議用途應不會對生態造成不良影響。然而，當局應考慮倘批准這宗申請，會否立下不良先例，導致附近棲息地的環境質素進一步下降；

- (i) 當局接獲兩份有關這宗覆核申請的公眾意見書，意見書由白沙村的村代表和創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是發展項目會造成交通、安全和環境方面的問題，亦不符合「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向。當局公布申請人於二零一零年十月二十七日提交的進一步資料後，接獲上述提意見人提交的兩份公眾意見書，所載的理由與先前的意見書類似；以及
- (j) 規劃署的意見——規劃署基於詳載於覆核文件第 7 段的理由，並不支持這宗覆核申請，主要考慮的規劃因素如下：
 - (i) 發展項目不符合「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存鄉郊地區的特色。周邊地區大致上屬鄉郊格局，而附近位於「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶內的貨倉和露天貯物場亦懷疑是違例的發展項目。申請人並無提出有力的理據，令當局要偏離「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請用途並不符合城規會規劃指引編號 38。除有政府部門的意見還未處理外，申請人亦未能證明發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響；以及
 - (iii) 申請地點過往未曾獲批准進行這次申請的用途，而在分區計劃大綱圖上的這個「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶內，亦沒有涉及臨時貨倉／貯物用途的同類申請曾獲批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例。此外，亦有區內人士反對這宗申請。

171. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。委員備悉申請人的代表呈交的陳述內容大綱。劉德先生提出以下要點：

- (a) 申請人要求城規會就申請的用途批給有效期較短的規劃許可，為期六個月至一年，讓申請人有時間安排把業務遷出申請地點；
- (b) 申請地點關作有關用途已超過十年，一直沒有人投訴發展項目對環境、交通和排水情況造成影響，而申請地點先前乃用作豬舍；
- (c) 覆核文件的圖 R-3 顯示周邊地區長期以來的主要用途均為與申請用途類似的工業用途，並沒有明顯的農業用途或純住宅用途。倘容許把申請地點用作臨時貨倉一段很短的時間，並不會對附近地區的環境或南面的綠化區造成不良影響；
- (d) 申請地點的 100 米範圍內並沒有純住宅用途。覆核文件所提及那個最接近申請地點的住宅(相距五米)乃申請人的屋，而該區的其他住宅構築物亦非純住宅，而是工業用途的附屬設施；
- (e) 根據覆核文件的圖 R-1，自從申請地點及其周邊地區在二零零六年六月改劃為「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶後，從沒有涉及住宅用途的申請，反而有很多擬作其他用途的申請，而該等申請均能讓土地擁有人更善用有關的土地。既然在短期內不大可能會有任何住宅發展項目，當局可以考慮批准其他短期用途；以及
- (f) 申請人明白，有關的用途並不符合申請地點的規劃意向，因此已作出搬遷安排，近半數貨倉目前已經空置。申請人要求城規會批出為期六個月至一年的規劃許可，以便安排騰空整個處所。

172. 由於作出陳述時曾提及申請地點先前乃用作豬舍，故此副主席詢問，把申請地點關作申請用途實際有多長時間，以及過往有沒有人提出擬作這類申請用途的申請。劉德先生表示，申請人有一塊較大的土地，該塊土地圍繞申請地點，先前的豬舍則在申請地點邊緣，現已停止運作。大約十年前，申請地點原本是用來存放豬隻飼料的。

173. 由於申請人沒有進一步意見要提出，委員亦再無提出問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後繼續商議這宗覆核申請，稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

174. 一名委員表示並沒有有力的理由要批准這宗申請。該名委員詢問，申請人的代表所展示的附近貨倉是否涉及執行管制行動，並詢問關於強制執行規劃管制的一般事宜，例如，倘成功作出檢控，會涉及多少罰款和有什麼跟進行動。秘書表示，規劃署已對申請地點執行管制行動，在「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶內的附近地方亦有其他執行管制個案涉及貯物用途。秘書亦指出，有關條例並沒有監禁條文，有關人士若被定罪，須繳付罰款，罰款額視情況而定。規劃事務監督成功作出檢控後，會要求有關人士把申請地點恢復原狀，當中可能涉及清除已填平範圍的填料，移除違例構築物及／或在土地上種草。規劃署正安排在二零一一年三月左右，向委員簡介該署中央執行管制及檢控組的檢控工作。主席作出總結，表示委員同意駁回這宗申請，理由是申請不符合「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 38，而且會立下不良先例。委員表示同意。

175. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 8.1 段所載各項駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的規劃意向，即主要是保存鄉郊地區的特色。申請書內未有提供充分規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會就『指定「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶及擬在「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶內進行發展而提出的規劃申請』所訂的規劃指引(城規會規劃指引編號 38)。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「其他指定用途(鄉郊用途)」地帶的其他同類用途激增。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

議程項目 12

[公開會議]

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24A》— 通過擬議修訂項目及把草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8713 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

176. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 陳曼琪女士 | — 在上環擁有一個物業 |
| 何培斌教授 | — 其配偶在該區擁有物業 |
| 梁宏正先生 | — 其母親在該區擁有一個物業 |
| 陸觀豪先生 | — 由一九九二年起擔任聖保羅書院校董 |
| 方和先生 | — 現時與長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)有業務往來，而長實公司的附屬公司香港電燈集團有限公司是其中一名申述人(R22) |
| 陳仲尼先生 | — 前任東華三院顧問局成員(2007-08 年度)，而東華三院是其中一名申述人(R23) |

- 葉滿華先生 — 其兄弟在該區擁有一個物業
- 黃仕進教授 — 為香港大學的僱員

177. 由於此議項屬程序性質，委員同意梁先生和葉先生可留在會議席上。其他委員已就無法出席會議致歉或已離席。

178. 秘書簡介文件的內容。《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》在二零一零年五月七日根據條例第 7 條展示，供公眾查閱。城規會於二零一零年十一月五日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，決定順應九份申述的部分內容，並決定不接納其他申述的內容。二零一零年十一月二十六日，城規會根據條例第 6C(2)條公布擬議的修訂，以便公眾提出進一步意見，在為期三個星期的公布期內，並沒有收到任何進一步申述。由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖現可提交行政長官會同行政會議核准。

179. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉沒有關於圖則修訂建議的進一步申述。根據條例第 6G 條，圖則應按照修訂建議，予以修訂；
- (b) 同意分別載於文件附件 II 和 III 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 通過載於文件附件 IV 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意最新的《說明書》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8714 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

180. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 黃遠輝先生 | — 與配偶共同擁有大埔一個物業和兩個車位 |
| 邱榮光博士 | — 在大埔擁物業和土地，亦是大埔環保會管理委員會主席，負責管理鳳園蝴蝶保育區及教育中心 |
| 盧偉國博士 | — 在大埔擁有兩間屋 |
| 何培斌教授 | — 在汀角路擁有一個物業 |

181. 由於此議項屬程序性質，委員同意副主席可留在會議席上。其他委員已就無法出席會議致歉或已離席。

182. 秘書報告，城規會在二零一零年九月十七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》，供公眾查閱，在為期兩個月的展示期內，共接獲 13 份有效的申述。二零一零年十一月二十六日，城規會公布各份申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共接獲三份有效的意見書。

183. 現建議把申述分為三組進行聆訊，有關安排如下：

- (a) 關於整體的建築物高度輪廓、為特定地區／用地訂明非建築用地限制及建築物高度限制，以及改

劃大埔市中心土地的用途地帶的申述(申述編號 1 至 5 和 13 及相關的意見編號 C2)；

- (b) 關於把第 10 區大埔滘的現有斜坡由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」的申述(申述編號 7 至 12 及相關的意見編號 C2)；以及
- (c) 關於鳳園綜合發展區用地的申述(申述編號 6 及相關的意見編號 C1 和 C3)。

184. 由於擬對圖則作出的修訂引起廣泛的公眾關注，因此當局建議有關申述和意見應由城規會全體委員考慮。聆訊可在城規會例會中進行，無須另行召開聆訊。

185. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和 2.2 段建議的方式，把有關申述分為三組，由城規會進行集體聆訊。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8715 號)

[此議項以廣東話進行。]

186. 秘書簡介文件的內容。《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》於二零一零年五月七日根據條例第 5 條刊憲。在法定公布期內，當局接獲兩份申述，但沒有收到任何意見書。城規會於二零一零年十一月十九日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述後，決定不接納申述的內容。由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

187. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 和 II 的《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10A》及其《註釋》適

宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過載於文件附件 III 的《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10A》最新的《說明書》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

188. 餘無別事，會議於下午七時十分結束。