

二零一三年二月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1029 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
馬錦華先生	
陳福祥先生	
鄒桂昌教授	
陳仲尼先生	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
符展成先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
許智文教授	
黎慧文女士	
林光祺先生	
劉智鵬博士	

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁慶豐先生

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳漢雲教授

陳祖楹女士

何培斌教授

劉興達先生

李律仁先生

邱浩波先生

地政總署署長

甯漢豪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(上午會議)

區晞凡先生(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年二月一日第 1028 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年二月一日第 1028 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決  
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 3 號

在劃為「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶的

粉嶺新運路第 51 約地段第 3035 號餘段、

第 3036 號 A 分段、第 3036 號餘段、第 3037 號、

第 3044 號及第 3045 號餘段和毗連政府土地

關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期兩年)

(申請編號 A/FSS/197)

---

2. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/FSS/197)的決定。該宗申請提出在粉嶺／上水分區計劃大綱圖所劃的「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期兩年。上訴委員團(城市規劃)於二零一二年十月十六日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一三年一月二十二日駁回有關上訴，主要的考慮因素如下：

(a) 上訴人提出的上訴理據不清晰；

(b) 上訴人聲稱，上訴地點西北面也有一個 24 小時營業的公眾停車場，故此這宗申請不會立下不良先例，但上訴委員團(城市規劃)知道城規會駁回這宗

申請並非因為申請會立下先例，而是因為這宗申請會立下不良先例。無論如何，對於上訴地點和上訴人所提到的公眾停車場，城規會所考慮的規劃因素並不相同，因為在該公眾停車場所在的地點，公眾停車場是經常准許的用途，而且該停車場與最接近的住宅建築物相距最少 100 米；

- (c) 上訴人未有提供任何證據證明經營一個並非 24 小時營業的公眾停車場會引致財政困難；
- (d) 上訴人所提供有關在 2300 時至 0700 時期間出入停車場的平均車輛架次資料，不足以證明擬闢設的停車場不會對附近環境造成不良影響；
- (e) 環境保護署對這宗申請有保留，因為上訴人未有提供資料，證明增設輕型貨車泊車位及提供月租車位(24 小時營業)後，不會增加對附近居民的噪音滋擾；
- (f) 上訴委員團(城市規劃)留意到，兩宗先前的規劃申請(編號 A/FSS/169 和 A/FSS/187)的規劃許可分別於二零零九年及二零一零年被撤銷，因為上訴人沒有遵守關於把營業時間限為上午 7 時至晚上 11 時的附帶條件，亦沒有遵守只准停泊私家車的附帶條件。上訴委員團(城市規劃)認為上訴人表示不知道有關的附帶條件，根本是不可能的事；以及
- (g) 上訴委員團(城市規劃)認為城規會駁回申請的第二個理由十分充分，有關理由是，申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

3. 上訴摘要和上訴委員團(城市規劃)的裁決書的副本已送交各委員參閱。

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 11 號  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的  
大埔山寮村第 15 約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/347)

---

4. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/347)的決定。該宗申請提出在一個於汀角分區計劃大綱圖上部分劃為「鄉村式發展」地帶及部分劃為「農業」地帶的地點興建小型屋宇。上訴委員團(城市規劃)於二零一二年十一月二十八日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一三年一月十八日駁回有關上訴，主要的考慮因素如下：

- (a) 申請地點的位置極不理想，既位於一個天然山坡頂部，又在兩個陡坡的邊緣，其中一個陡坡的斜度更達 55 度。擬議的發展會影響這兩個斜坡，但這兩個斜坡的穩固程度不詳。由於這宗申請會嚴重影響公眾安全，上訴委員團(城市規劃)認為城規會要求上訴人提交地盤平整工程資料，做法合理，即使所涉的費用高昂，而提交了有關資料後，亦不保證有關申請會獲批准；
- (b) 上訴人未能證明擬議的發展不會對周邊地區造成土力和景觀方面的不良影響。進行擬議的發展，很可能要清除成齡樹和茂密的植物，令八仙嶺郊野公園周圍的景觀受到不能逆轉的破壞。擬議的發展並不符合「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」中的(h)項準則；

[林光祺先生此時到席。]

- (c) 上訴人雖然認為漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)把申請地點評為具有復耕潛力是錯誤的，但並沒有提出實質證據反駁漁護署署長的意見。上訴人又質疑地政總署會否准許個別人士使用政府土地作農業用途，根據分區計劃大綱圖，「農業用途」

是申請地點經常准許的用途，故此，這類用途無須取得規劃許可；

- (d) 上訴人認為城規會把山坡和林地覆蓋的地方劃為「鄉村式發展」地帶，做法有失誤，對於此意見，上訴委員團(城市規劃)即使表示同情，也必須按照分區計劃大綱圖的規劃，酌情就這宗上訴作出判斷，究竟分區計劃大綱圖是否有改善空間，並不相干。故此，上訴人所提出有關分區計劃大綱圖的負面意見，並不能作為其上訴的理據；
- (e) 這宗申請本身並沒有任何可取之處或特有的地點因素，可作為支持這宗申請的理據。申請地點的位置並不理想，又毗鄰八仙嶺郊野公園，而且交通不便，在規劃上而言，這些理由全部都足以駁回這宗申請；
- (f) 編號 A/NE-TK/359 的申請所涉的地點頗接近上訴地點，但該宗申請獲城規會批准，因為該宗申請與這宗上訴有所不同，而不同之處在於：(a)該宗獲批准的申請所提出的發展項目的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內；(b)該宗獲批准的申請所涉斜坡的斜度只有 18 度；以及(c)該宗獲批准的申請所涉地點的面積超過 700 平方呎，有足夠空間種植植物美化環境；
- (g) 雖然這宗申請也有值得從寬或從優考慮之處，因為擬建屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，亦有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且山寮村內可發展新界豁免管制屋宇的土地普遍供不應求，但這宗申請不符合「臨時準則」(h)項有關對景觀和土力的影響的規定，而且沒有足夠的規劃優點足以支持批准這宗申請；以及
- (h) 至於可發展新界豁免管制屋宇的土地普遍供不應求的問題，上訴委員團(城市規劃)認為應全面和有系統地處理這個問題，並詳細研究所有相關的規劃考慮因素。不過，根據《城市規劃條例》第 3 條，這

是城規會的職責。上訴委員團(城市規劃)欣悉上訴人與城規會已進行溝通，希望經雙方溝通後，分區計劃大綱圖很快便有所改進，更為完善。

5. 上訴摘要和上訴委員團(城市規劃)的裁決書的副本已送交各委員參閱。

#### 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截止二零一三年二月二十二日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 22 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	29
駁回	:	128
放棄／撤回／無效	:	162
尚未聆訊	:	22
有待裁決	:	1
總數	:	342

(ii) [閉門會議]

7. 此議項以機密方式記錄。

(iii) 核准分區計劃大綱草圖  
[公開會議]

8. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一三年二月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准柴灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H20/21)。核准圖則一事已於二零一三年二月二十二日在憲報公布。



## 港島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的申述和意見  
(城規會文件第 9286、9287 及 9288 號)

---

[會議以英語和廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

9. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 李律仁先生 | — | 與其配偶在聖佛蘭士街附近共同擁有一個單位                                |
| 陳仲尼先生 | — | 其公司在星街擁有一個單位和在駱克道擁有一些物業                             |
| 劉文君女士 | — | 在星街擁有一個單位   |
| 邱浩波先生 | — | 是香港社會服務聯會(下稱「社聯」)委員會成員，社聯負責管理溫莎公爵社會服務大廈(下稱「社會服務大廈」) |
| 陳祖楹女士 | — | 她的父母在皇后大道東太古廣場三座對面擁有一個物業                            |
| 王明慧女士 | — | 在堅尼地道擁有一個單位   |
| 凌嘉勤先生 | — | 在灣仔街市附近擁有一個物業                                       |

10. 符展成先生表示，他的公司是慶雲街重建項目(鄰近申述地點)的項目建築師，但他沒有直接參與有關項目。黃仕進教授表示，他現時與申述編號 R2 的顧問奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，但他沒有直接參與有關項目。

11. 由於社會服務大廈是其中一個申述地點，因此委員同意邱浩波先生涉及直接利益。委員備悉邱先生已就未能出席會議致歉。由於凌嘉勤先生和王明慧女士在灣仔擁有的物業位於第一組的申述地點附近，而李律仁先生、劉文君女士和陳仲尼先生的公司所擁有的物業位於第三組的申述地點附近，委員同意他們涉及直接利益，因此應請他們在有關組別進行聆訊時離

席。委員備悉李律仁先生、劉文君女士及陳仲尼先生尚未到達參加會議。

12. 此外，委員同意陳祖楹女士、符展成先生及黃仕進教授只涉及間接利益，因此可留在會議席上。委員備悉陳祖楹女士已就未能出席會議致歉。

[凌嘉勤先生此時暫時離席，而王明慧女士此時離席。]

### **第一組聆訊(申述 R1 至 R13、R15 至 R23、R25 至 R233 和意見 C2)**

(城規會文件第 9286 號)

#### 簡介和提問部分

13. 由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，因此委員同意在已表明不會出席聆訊或未有回覆的其他申述人和提意見人缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆訊。

14. 委員備悉城規會文件第 9286 號及 9287 號的替代頁已於會上呈交，供委員參考。

15. 下列規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀出席會議：

#### 規劃署

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
顧建康先生	—	規劃署高級城市規劃師／ 港島

#### R2 – 救世軍

許華倫先生	]	申述人的代表
楊詠珊女士	]	

#### R9 – 香港基督教循道衛理聯合教會

歐訓權先生	]	
Rev. Canon Dr. Howard Mellor	]	
Mr. James Chen	]	申述人的代表

Mr. Gene Buttrill ]  
霍文健先生 ]  
吳希女士 ]

**R13 – Kennedy Road Protection Group**

**R18 – Mr. Roger Emmerton**

Ms. Mary Mulvihill ] 申述人的代表

**R21 – 莫錫光先生**

莫錫光先生 ] 申述人

**R25 – 鄭其建先生**

鄭其建先生 ] 申述人

**R43 – 龍晚全先生**

龍晚全先生 ] 申述人

**R54 – H15 關注組**

陸迎霜女士 ]  
葉耀陽先生 ]  
張詩琪女士 ]  
袁穎寶女士 ] 申述人的代表  
程嘉豪先生 ]  
翟鈺瑩女士 ]  
余穎思女士 ]  
徐益堯先生 ]

**R92 – 張麗女士**

張麗女士 ] 申述人

**R94 – 黃俊賢先生**

張惠珍女士 ] 申述人的代表

**R101 – 黃奕明先生**

黃奕明先生 ] 申述人

**R118 – 盧詩韻女士**

譚漢源先生 ] 申述人的代表

**R133 – 關注基層住屋聯席**

陳凱姿女士 ] 申述人的代表

**R147 – 黃慧斌先生**

黃慧斌先生 ] 申述人

**R155 – 黃嘉慧女士**

伍斯安先生 ] 申述人的代表

**R204 – 張藹儀女士**

葉質堅先生 ] 申述人的代表

**R213 – 黃國榮先生**

黃國榮先生 ] 申述人

黃韻然女士 ] 申述人的代表

**C2 – 創建香港**

司馬文先生 ] 提意見人的代表

陳嘉琳女士 ]

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

17. 顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

**背景**

(a) 收納多個修訂項目的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》於二零一二年八月三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 223 份申述和兩份意見；

(b) 二零一二年十二月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定把申述及相關意見分為三組考慮：

(a)第一組－221份申述(R1至R13、R15至R23及R25至R223)和一份意見(C2)；(b)第二組－16份申述(R1、R2、R10至R13及R15至R24)和兩份意見(C1及C2)；以及(c)第三組－兩份申述(R13及R14)；

### 申述

(c) 第一組的 221 份申述(R1 至 R13、R15 至 R23 及 R25 至 R223)涉及分區計劃大綱草圖的下列修訂項目：

(i) 修訂為國際禮拜堂用地(位於皇后大道東271號)所訂定的建築物高度限制(由四層放寬至主水平基準上110米)(修訂項目A)；

(ii) 把呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地(分別位於皇后大道東269號及堅尼地道99號)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶並修訂建築物高度限制(由三層、四層及八層放寬至主水平基準上110米)(修訂項目B)；

(iii) 修訂為社會服務大廈(位於軒尼詩道15號)所訂定的建築物高度限制(由主水平基準上50米放寬至主水平基準上93米)(修訂項目D)；

(iv) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中，為國際禮拜堂用地加入闢設有蓋休憩用地的規定及最低後移規定；

(d) 雖然 R1 至 R10 普遍支持放寬國際禮拜堂及社會服務大廈用地的建築物高度限制及／或改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地的用途地帶，但 R9 反對規定在國際禮拜堂用地的街道水平闢設有蓋休憩用地及沿皇后大道東施加最低後移規定，而 R10 則反對把呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診

所用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（戊類）」地帶並修訂建築物高度限制；

- (e) 其餘的 211 份申述(R11 至 R13、R15 至 R23 及 R25 至 R223)普遍反對放寬國際禮拜堂用地及社會服務大廈用地的建築物高度限制及／或改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地的用途地帶並修訂建築物高度限制。然而，R11 及 R12 支持改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地的用途地帶，而 R21 及 R22 則對放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制沒有意見；
- (f) 有一份意見(C2)涉及申述 R1 至 R12 有關放寬國際禮拜堂用地及社會服務大廈用地的建築物高度限制及／或改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地的用途地帶並修訂建築物高度限制；

#### 申述理由及申述人的建議

##### 表示支持的申述(R1 至 R12)

- (g) R1 至 R12 支持放寬國際禮拜堂用地及社會服務大廈用地的建築物高度限制及／或改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地的用途地帶；
- (h) R2 指出在處理放寬建築物高度限制方面，應對所有「政府、機構或社區」用地(包括位於救世軍街的救世軍用地)一視同仁。救世軍用地的重建方案不會對視覺及空氣流通造成負面影響；
- (i) 對公屋的需求殷切，不應在呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地興建豪宅(R3 至 R8)；
- (j) 善用土地進行住宅發展，以配合社區的需求(R12)；
- (k) R2 建議檢討及放寬救世軍用地的建築物高度限制；

表示反對的申述

反對放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制的申述(R11至R13、R15至R21及R25至R28)

(1) 主要申述理由撮錄如下：

*規劃意向／發展密度*

- (i) 擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即充當歇憩空間及提供視覺調劑和緩衝空間(R13、R17及R18)；
- (ii) 擬議教堂重建項目的13.86倍地積比率過高，且高於附近一帶的8倍地積比率(R13、R17及R18)；

*景觀*

- (iii) 國際禮拜堂用地是青翠山巒和市區之間的緩衝區，沒必要批准在該用地興建25層的大樓(R12)；
- (iv) 沒有理據支持重建項目的擬議建築物高度(R16)；
- (v) 當局於二零零二年在半山區東部分區計劃大綱圖訂定了建築物高度限制(主水平基準上90米)，以保護由灣仔峽眺望灣仔區的觀景廊。把國際禮拜堂用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上110米有違該目的(R13)；
- (vi) 擬議重建項目會對景觀造成負面影響，而放寬建築物高度限制會嚴重影響目前居民對景觀抱有的合理期望(R20、R21及R28)；

*通風*

- (vii) 放寬建築物高度限制會嚴重影響目前居民對通風及日照的合理期望 (R 21、R 25 及 R 28)；

*交通*

- (viii) 重建方案(地積比率為13.86倍)不符合分區計劃大綱圖修訂項目B的建議，即減輕皇后大道東及堅尼地道交界處的交通負荷 (R 11)；
- (ix) 預測擬議重建項目不會影響堅尼地道及皇后大道東交界處的交通，實在不切實際。這個交界處承受極大壓力，而Mega-tower發展項目(即合和中心二期發展項目)的紓減影響措施不會令一般情況得到改善。堅尼地道東行線的負荷一旦增加，會嚴重影響交通 (R 13)；
- (x) 擬議重建項目會對交通造成負面影響，也會令附近的交通擠塞問題惡化 (R 12、R 15 及 R 20)；
- (xi) 這地點的人流甚少。擬議教堂重建項目的地面一層不會對整體社區帶來多大裨益 (R 13)；

*環境*

- (xii) 擬議重建項目會對空氣質素造成負面影響 (R 21)；

*文物*

- (xiii) 教堂具重要歷史意義，因此不應只為求換取更大空間而把教堂拆卸 (R 26)；



申述人的建議

(m) 申述人的建議撮錄如下：

- (i) 把建築物高度降至10至12層已足夠進行重建(R12)；
- (ii) 大幅修訂重建項目的建築物高度，以減少對交通、景觀及通風造成的影響(R15)；
- (iii) 如有需要，應保留國際禮拜堂用地以擴闊道路交界處，從而解決交通問題(R26)；

*反對規定在國際禮拜堂用地的街道水平關設有蓋休憩用地及施加最低後移規定的申述(R9)*

(n) 主要申述理由撮錄如下：

- (i) 會影響有關教會的物業權，亦會造成保安方面的問題。有關教會從沒有打算把地面一層的休憩用地用作公眾通道。此外，除非城規會批准略為放寬建築物高度限制，否則該教會亦不能善用因撥出有關用地作公眾通道而獲得的額外地積比率；
- (ii) 除非當局為有蓋休憩用地向外開敞的規定作出更精確的解釋和描述(例如開敞的位置和大小)，否則實難以符合有關規定。從設計角度而言，由於須有柱子支撐大樓，故根本不能開敞所有臨街面。從空氣流通和視覺角度而言，教會願意在兩個臨街面設計可縮回或開敞的閘門或隔牆，而不是完全開敞，以助風吹入皇后大道東和堅尼地道，在視覺上也較為通透；
- (iii) 只對國際禮拜堂用地而沒有對毗鄰的「住宅(戊類)」地帶施加最低後移規定並不公平；

申述人的建議

(o) 申述人的建議撮錄如下：

- (i) 刪除分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》中「並向皇后大道東和堅尼地道開敞」的字眼，以及刪除《說明書》中「該休憩用地須開放予公眾人士使用」的字眼；以及
- (ii) 為呂祺教育服務中心用地施加沿皇后大道東後移三米的規定；

*反對把呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶並修訂有關建築物高度限制的申述(R9、R10、R13、R15至R23及R25至R223)*

(p) 主要申述理由撮錄如下：

*房屋政策*

- (i) 改劃用途地帶建議只是零碎的特別行動，並無一個明確的整體房屋策略。由於申述地點位置優越，擬議住宅發展定價將會很高，並非公眾所能負擔，亦不能解決香港的房屋問題(R26)；
- (ii) 有關建議會令樓價／租金上升(R40至R48、R191、R201、R208、R209及R211)；
- (iii) 在有關用地上興建豪宅未能幫助草根／低收入階層(R52、R53、R62、R67、R69、R90、R91、R98、R105、R114、R115、R119、R130、R132至R134、R138及R206)；
- (iv) 申述地點面積細小，適宜興建公屋(R120、R132及R133)。社會對公屋的需求殷切，應分配更多土地興建公屋。港島／灣仔並無

公屋供應(R47、R54、R63至R66、R93至R96、R99、R100、R112、R113、R117、R118、R122至R129、R132至R134、R136、R138、R197、R201至R205、R207及R210)；

- (v) 須提供房屋以安置受區內的市區重建計劃所影響的住戶，以維持該區的社會網絡(R135及R136)；

#### *規劃意向／發展密度*

- (vi) 擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即充當歇息空間及提供視覺調劑和緩衝空間。放寬建築物高度限制會導致過高的發展出現(R13、R17及R18)；
- (vii) 灣仔已有很多高樓(R16、R58、R60、R61、R131及R190)；
- (viii) 把呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地重建作私人住宅用途，會令公眾無法使用這些用地(R57)；

#### *景觀*

- (ix) 擬議發展的高度將超越二零零二年半山區東部分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(主水平基準上90米)，該限制旨在保護由灣仔峽眺望灣仔的觀景廊(R13、R17及R18)；
- (x) 擬議發展會阻擋景觀，造成負面的視覺影響。此外，擬議發展十分接近慧賢軒，會影響居民的私隱(R19至R21、R25、R27、R51、R192及R193)；

#### *通風*

- (xi) 灣仔早已高廈林立，阻擋通風和影響空氣質素(R15、R21、R25、R33至R34及R51)；

- (xii) 由於擬議發展將十分接近慧賢軒，這幢建築物會阻擋東北盛行風，造成屏風效應(R 27、R 30及R 32)；

#### 交通

- (xiii) 由於皇后大道東和堅尼地道的現有交界已很擠塞，加上灣仔已有很多住宅發展，擬議住宅發展會對交通造成負面影響(R 15、R 20、R 22、R 23、R 25、R 28及R 33至R 40)；
- (xiv) 隨着大型的合和中心二期、利東街項目和酒店等相繼落成，皇后大道東的交通情況定必大大惡化。倘在呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地興建住宅建築物，日後便沒有緩衝區可改善交通問題(R 26)；

#### 環境

- (xv) 擬議發展會對堅彌地街的低層住宅發展和毗鄰的慧賢軒造成負面影響。擬議發展會造成屏風效應，阻擋日照，亦會造成噪音和空氣污染(R 25至R 27、R 30至R 32、R 192及R 193)；
- (xvi) 灣仔的人口密度已很高，擬議發展會令附近的生活環境和質素惡化(R 25、R 31、R 33及R 55)；

#### 文物

- (xvii) 有關方案會對保存灣仔／石水渠街的舊市區特色／其完整性造成影響(R 31、R 44、R 55及R 106)；

- (xviii) 灣仔分科診所具歷史價值(R 25)；

#### 社區／醫療服務

- (xix) 須保留灣仔分科診所(R 29)；

- (xx) 現有用地為社區提供所需服務，不應改作商業／住宅用途(R 25及R 219)；
- (xxi) 有關方案會影響呂祺教育服務中心和灣仔分科診所所提供的服務，加重該區現有社會福利服務的負擔(R 35、R 38、R 48至R 50及R 61)；
- (xxii) 區內缺乏安老院等社區設施(R 25、R 46及R 60)；
- (xxiii) 該區的公共空間不足，呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地應開放予公眾使用(R 58及R 68)；

#### *諮詢*

- (xxiv) 政府沒有公布遷置呂祺教育服務中心和灣仔分科診所的資料。應徵詢教育團體和代表教師的功能組別的意見(R 26)；
- (xxv) 公眾諮詢活動既低調亦不足，很多居民都不知道有關改劃用途地帶的建議(R 26、R 45、R 132及R 133)；
- (xxvi) 應就呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的政府、機構及社區用途(例如康樂中心)徵詢居民的意見(R 45)；

#### *灣仔分科診所－三角區*

- (xxvii) 國際禮拜堂用地並無車輛通道通往皇后大道東，而自一九五七年後期起，由堅尼地道前往教堂須依賴該三角區(位於灣仔分科診所用地內)作為車輛通道。倘把灣仔分科診所用地出售作私人發展，國際禮拜堂便沒有車輛通道可達(R 9)；

## 申述人的建議

(q) 申述人的建議撮錄如下：

### *建築物高度限制*

- (i) 保留申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶時的原有建築物高度限制，或降低建築物高度限制(R15及R27)；

### *申述地點的用途地帶／用途*

- (ii) 保留原有的「政府、機構或社區」地帶或現有用途，或擴充現有設施，以優化為區內人士提供的服務(R33、R38、R56、R59、R79、R81、R83、R196、R216及R219)；
- (iii) 保留現有建築物或把呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地用作為遊客而設的歷史和康樂景點(R62、R80、R82、R83及R217)；
- (iv) 在呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地興建公屋／居屋／公眾可負擔的房屋／為長者而設的房屋(R43至R44、R58、R91至R153、R191、R194、R201至R205及R210至R214)；
- (v) 把呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地用作社區設施、長者設施、青年旅舍、醫療、教育、文化、康樂或休憩設施(R34、R36、R37、R40、R41、R54、R56、R60、R69至R78、R84至R87、R91、R97、R107、R108、R190、R214、R215及R220)；

### *臨街面、建築物間距及後移規定*

- (vi) 為擬議發展沿堅尼地道的部分和面向慧賢軒的部分分別施加最高闊度限制和後移規定，

並在「住宅(戊類)」地帶內的呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的建築物之間劃設最低建築物間距(R 27)；

#### *技術評估*

- (vii) 規定須在規劃申請階段提交技術評估(包括視覺、空氣流通和日照影響的評估)，並進行公眾諮詢(R 27)；
- (viii) 進行詳細的交通研究，以免皇后大道東出現擠塞問題，並進行社會影響研究(R 28)；

#### *諮詢*

- (ix) 把諮詢期延長半年至一年，並在改劃用途地帶前徵詢公眾的意見(R 88、R 89、R 111、R 195、R 218及R 221至R 223)；

#### *改善交界處*

- (x) 如有需要，應保留灣仔分科診所用地及呂祺教育服務中心用地以擴闊道路交界處，從而解決交通問題(R 26)；

#### *灣仔分科診所－三角區*

- (xi) 應修訂「住宅(戊類)」地帶的界線，以剔除該三角區(涵蓋通往國際禮拜堂用地的車輛通道)，並將之改劃為「政府、機構或社區」地帶或顯示為「道路」的地方(R 9)；

### 對申述理由及申述人的建議所作的回應

#### 表示支持的申述

- (r) R 1 至 R 12 支持放寬建築物高度限制及／或改劃用途地帶的意見備悉；
- (s) 至於 R 2 建議放寬救世軍用地的建築物高度限制，規劃署自二零一一年開始已就該用地的重建方案與救世軍聯絡。救世軍提出的方案尚未獲得所有有關

政策局／部門接受。此外，救世軍用地並不涉及分區計劃大綱圖目前的修訂項目；

- (t) 救世軍的重建方案除了提出擬興建青年宿舍(建築物高度為主水平基準上 130 米)外，並無提供其他詳細資料。運輸署署長表示救世軍應進行技術影響評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議建築物高度為主水平基準上 130 米，大大超出附近「政府、機構或社區」建築羣現時低於主水平基準上 45 米的建築物高度。所提供的視覺評估尚未證明有關建議不會對該區的景觀造成負面影響。此外，亦可根據條例的條文及既定渠道修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。因此，R2 的建議不獲支持；

#### 表示反對的申述

##### *反對放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制的申述*

- (u) 政府對表示反對的申述提出的理由及建議的回應撮錄如下：

##### *規劃意向／發展密度*

- (i) 為「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制時，當局會維持政府、機構及社區設施的現有高度，以保留該等用地的雙重功能，即一方面提供土地作政府、機構及社區用途，另一方面可在市中心提供緩衝空間及視覺調劑。規劃署如接獲重建方案，而有關方案又獲得相關政策局／部門的支持，便會就重建方案向城規會建議適當的建築物高度限制。此務實方式可促使在土地資源有限的情況下，滿足社區對政府、機構及社區設施／服務日益增加的需求；
- (ii) 重建國際禮拜堂用地會提供一幢宗教大樓連附屬設施，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；



- (iii) 與二零零九年獲建築事務監督核准的建築圖則(地積比率為13.9倍；建築物高度限制為主水平基準上122米)相比，國際禮拜堂用地的最新重建方案的地積比率較低(13.86倍)，建築物高度亦減至主水平基準上109.68米，且在幾方面均有所改善，包括闢設有蓋休憩用地、沿皇后大道東後移三米，以及提供兩個小型旅遊巴士的上落客貨車位；
- (iv) 有需要增加發展密度及建築物高度，以配合國際禮拜堂在功能上日增的需要、在地面一層闢設淨空高度高達7.5米的有蓋休憩用地，以及沿面向皇后大道東的地段界線後移三米；
- (v) 民政事務局在政策上支持重建方案。由於有關方案不會造成重大的負面影響，因此相關政府部門沒有提出反對；

#### 景觀

- (vi) 國際禮拜堂用地位於堅尼地道劃為「住宅(甲類)」地帶(建築物高度限制為主水平基準上100米)的住宅區附近，因此國際禮拜堂用地的建築物高度限制(主水平基準上110米)與這些住宅發展日後重建後的高度並非不相協調；
- (vii) 當局在半山區東部分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時，保存公眾從寶雲道眺望的景觀是主要考慮因素之一。為保持視野開揚，審慎的做法是確保寶雲道前方的任何新發展項目不會格格不入。由於堅尼地道的「住宅(乙類)2」地帶十分接近寶雲道，城規會特別施加了主水平基準上90米的最高建築物高度，以保存從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀。根據寶雲道的瞭望點的電腦合成照

片，擬議重建項目不會對公眾從寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀造成負面影響；

- (viii) 香港發展密度高，要在不窒礙發展的情況下保護私人景觀，同時又要平衡其他相關的考慮因素，實在不切實際。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往及受歡迎的地點的景觀，就更須保護。當局已相應地進行視覺評估。從律敦治醫院內香港賽馬會公園的區內瞭望點眺望，重建方案會造成一些視覺影響，與在毗鄰「住宅(甲類)」地帶所造成的情況相若。然而，重建方案對公眾從寶雲道眺望的景觀造成的影響甚微；

#### 通風

- (ix) 根據為灣仔區進行的空氣流通專家評估，國際禮拜堂用地並非位於區內現有氣道內。放寬建築物高度限制以配合教堂在運作上日增的需要，難免會削弱其充當緩衝空間的功能。然而，重建方案建議在地面一層闢設淨空高度高達7.5米的有蓋休憩用地，以及沿皇后大道東的地段界線後移三米，均可加強通透度，令行人水平的空氣更為流通。因此，重建方案對行人水平的通風所造成的影響極微；

#### 交通

- (x) 從地區的角度而言，運輸署署長表示皇后大道東及灣仔道交界處已進行改善工程，而該署日後也會在皇后大道東與堅尼地道的交界處及皇后大道東與春園街的交界處進行其他道路改善工程。這些道路改善工程均可改善該區的車流和人流；
- (xi) 鑑於國際禮拜堂用地交通便利，因此除了闢設兩個上落客貨車位外，不會提供泊車設施。運輸署署長對於重建方案所產生的交通

影響屬可以接受表示滿意，認為無須另行提交交通影響評估；

- (xii) 把國際禮拜堂用地沿皇后大道東的地段界線後移三米可改善該區的行人環境；

#### *環境*

- (xiii) 由於擬議重建項目是一幢教會大樓，因此環境保護署署長對該區的空氣質素沒有意見；

#### *文物*

- (xiv) 發展局文物保育專員和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)執行秘書表示，國際禮拜堂不屬已獲評級的歷史建築；

#### *申述人的建議*

- (xv) 考慮到放寬建築物高度限制旨在配合教堂在功能上的需求，重建項目不會對交通、景觀和通風造成重大的負面影響，而降低建築物高度限制會妨礙教堂進行重建，因此 R 12 及 R 15 的建議不獲支持；

- (xvi) 至於 R 26 建議利用國際禮拜堂用地以擴闊道路交界處，港島東區地政專員表示必須取得相關土地擁有人的同意才可使用他們的用地以擴闊道路。運輸署署長也表示皇后大道東及堅尼地道交界處會進行改善工程，以配合日後的交通需求。由於理據不足，R 26 的建議不獲支持；

#### *反對規定在國際禮拜堂用地的街道水平關設有蓋休憩用地及施加最低後移規定的申述*

- (v) 政府對表示反對的申述提出的理由及建議的回應撮錄如下：

- (i) 根據循道衛理聯合教會於二零一二年七月六日提交予城規會考慮的重建方案，他們將於

地下低層闢設面積不少於360平方米的有蓋休憩用地(淨空高度高達7.5米)，並沿面向皇后大道東的地段界線後移三米。闢設休憩用地，旨在改善街道水平的天然通風和採光，並有助行人流動，而後移三米則旨在改善皇后大道東的行人環境。在考慮改劃用途地帶的修訂項目時，城規會視這些設計元素為重建方案的一部分，亦是證明有需要放寬建築物高度限制的設計優點。由於國際禮拜堂用地的契約並無關於休憩用地和後移的規定，故在分區計劃大綱圖上施加該等規定，旨在確保在重建國際禮拜堂用地時可實現這些設計優點；

- (ii) 爲了維持改善街道水平的通風及促進人流的功能，除大樓的支柱外，休憩用地的臨街面不應被閘門和隔牆阻擋(特殊情況除外)。然而，由於教會擔心會有保安問題，因此，只要閘門不會阻擋氣流，則在公眾使用的合理時間以外使用適當類型的閘門或可接受；
- (iii) 分區計劃大綱圖並沒有規定循道衛理聯合教會須把地面一層的休憩用地撥給政府作公眾通道，分區計劃大綱圖只是規定該有蓋休憩用地須開放予公眾使用；
- (iv) 毗鄰的呂祺教育服務中心用地亦須後移三米。日後在批地時，當局將修訂其地段界線；

#### 申述人的建議

- (v) 由於國際禮拜堂用地的契約並無關於休憩用地和後移的規定，故在分區計劃大綱圖上施加該等規定，旨在確保在重建國際禮拜堂用地時可落實有關的重建方案(包括這些設計優點)，故當局不支持R9建議在分區計劃大綱

圖的《註釋》及《說明書》內刪除這些規定；

- (vi) 呂祺教育服務中心用地日後的界線將與國際禮拜堂用地所在的「政府、機構或社區」地帶的界線一致，即須把有關發展後移約三米，故R9的建議並無必要；

*反對把呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶的申述*

- (w) 政府對表示反對的申述提出的理由及建議的回應撮錄如下：

#### *房屋政策*

- (i) 除了一些長期措施外，政府亦會採取多項強勁的措施，以期在短至中期內增加房屋土地供應，包括改劃「政府、機構或社區」用地(涵蓋灣仔分科診所用地及呂祺教育服務中心用地)作房屋發展；
- (ii) 個別用地方面，由於呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地正正毗連主要是住宅的地區，故兩者均適合作住宅用途。房屋署署長表示，倘擬在該兩塊用地發展公屋，便須考慮多項因素，例如地盤限制和擬議公屋發展的成本效益。該兩塊用地是否應發展公屋或用以安置受市區重建項目影響的住戶，而不是發展私人房屋，實屬政策而非土地用途事宜；

#### *規劃意向／發展密度*

- (iii) 由於呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的現有設施將遷往其他地方，而當局亦未有定出其他政府、機構及社區用途，故這些用地可作其他用途。隨着這些用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊

類)」地帶，這個細小的「政府、機構或社區」建築羣的現有特色亦將會改變；

- (iv) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是鼓勵有關方面向城規會申請重建這一區作住宅用途。因此，進行擬議住宅發展與「住宅(戊類)」地帶的規劃意向一致；
- (v) 雖然灣仔高樓林立，但呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的住用和非住用地積比率分別限為6.5倍和1倍，與「住宅(甲類)」地帶根據《建築物(規劃)規例》可達至的最低地積比率(8倍)相若。此外，相關部門並不反對該兩塊用地的已規劃發展密度；

#### 景觀

- (vi) 呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地毗連建築物高度限為主水平基準上100米的住宅區，因此，為該兩塊用地施加主水平基準上100米的建築物高度限制與該等發展日後進行重建之後並非不相協調；
- (vii) 至於從灣仔峽眺望的觀景廊，以及擬議發展所造成的視覺影響，規劃署於上文第17(u)(vii)及(viii)段所作的回應與此有關；

#### 通風

- (viii) 根據為灣仔區而進行的空氣流通專家評估，呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地並非毗連或位於任何現有氣道，因此擬議住宅發展對氣道的影響甚微。此外，日後在「住宅(戊類)」地帶內進行的住宅發展均須取得城規會的規劃許可，與擬議發展的詳細設計有關的通風事宜(特別是擬議發展對毗鄰發展(包括慧賢軒)的影響)，可在規劃申請階段妥善處理；

### 交通

- (ix) 運輸署署長表示，日後的發展項目不會設置泊車位，故對交通所造成的影響屬可接受。此外，沿皇后大道東各個交界進行的已規劃道路改善工程，將對區內的車流和人流有利。爲了把皇后大道東和堅尼地道交界的交通負荷減至最少，呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的最高住用和非住用地積比率分別限爲6.5倍和1倍，與「住宅(甲類)」地帶根據《建築物(規劃)規例》可達至的最低地積比率(8倍)相若。此外，日後在「住宅(戊類)」地帶內進行住宅發展，均須取得城規會的規劃許可。如有任何交通事宜，亦可在規劃申請階段進一步處理；

### 環境

- (x) 從環境角度而言，環境保護署署長對有關建議並無意見。「住宅(戊類)」地帶有助當局對各項發展的發展規模、設計和布局作出適當的規劃管制，並顧及各種環境、交通和其他基建上的限制。與擬議住宅發展的詳細設計有關的環境事宜全部可在規劃申請階段妥善處理；

### 文物

- (xi) 發展局文物保育專員和康樂及文化事務署行政秘書／古物古蹟表示，呂祺教育服務中心和灣仔分科診所的現有建築物和構築物並不屬於已獲評級的歷史建築；

### 社區／醫療服務

- (xii) 呂祺教育服務中心提供的服務屬全港性，並非只爲灣仔居民而設。現有診所亦會遷往灣仔區內的其他政府物業，故灣仔區的社區／醫療服務不會受到影響。此外，當局並未有爲該兩塊用地定出其他政府、機構或社區設施的要求；

- (xiii) 根據已規劃人口和現有及已規劃的政府、機構及社區設施，灣仔區的主要政府、機構或社區設施供應不缺；

#### 諮詢

- (xiv) 分區計劃大綱圖的修訂項目根據條例的條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，可以讓任何人就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署亦有向灣仔區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目。為期兩個月的法定展示期實有充足時間徵詢公眾的意見，同時又可保持有關程序的效率；

#### 灣仔分科診所－三角區

- (xv) 該三角區是灣仔分科診所用地的一部分，已撥予衛生署署長。港島東區地政專員表示，灣仔分科診所用地的撥地條件和國際禮拜堂用地的契約均沒有明示可使用通往堅尼地道的車輛通道。國際禮拜堂用地重建後，公眾可經皇后大道東前往該處；
- (xvi) 屋宇署亦表示，該三角區涉及一宗上訴案件(編號4-2010)(涉及在提交整體建築圖則時如何決定用地的分類)。建築物上訴審裁處仍未就此上訴個案作出決定。即使循道衛理聯合教會的上訴得直，在出售灣仔分科診所用地後，亦只須在日後的契約中加入有關通行權的條文；
- (xvii) 在分區計劃大綱圖上，「住宅(戊類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶之間的界線基本上是跟隨灣仔分科診所的政府撥地與國際禮拜堂地段之間的現有界線；



## 申述人的建議

### *建築物高度限制*

(xviii) 呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的建築物高度限制(主水平基準上100米)與附近住宅發展的建築物高度限制並非不相協調。保留這些用地劃為「政府、機構或社區」地帶時的原有建築物高度限制，或降低有關的建築物高度限制，會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，故當局不支持R15及R27的建議；

### *申述地點的用途地帶／用途*

(xix) 考慮到政府現時的整體房屋政策，加上灣仔區的醫療或教育服務不會受到影響，保留呂祺教育服務中心和灣仔分科診所用地原有的「政府、機構或社區」地帶或現有用途並不恰當。因此R33、R38、R56、R59、R81、R83、R196、R216及R219的建議不獲支持；

(xx) 古蹟辦證實有關建築物並非已獲評級的歷史建築。由於沒有充分的規劃理據支持，故規劃署不支持按R62、R82、R83及R217所建議，保留呂祺教育服務中心和灣仔分科診所或把兩塊用地用作歷史及康樂景點；

(xxi) 至於應否在呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地興建公屋／居屋／公眾可負擔的房屋／安置受市區重建項目影響的住戶／為長者而設的房屋而非私人房屋，實屬政策而非土地用途事宜，故R43至R44、R58、R91至R153、R191、R194、R201至R205及R210至R214的建議不獲支持；

(xxii) 食物及衛生局局長認為現有醫療服務供應充足，加上該兩塊用地面積細小，難以經營醫院。教育局局長表示，根據《香港規劃標準

與準則》，呂祺教育服務中心用地的面積較興建中小學校的標準地盤面積細得多。另外，由於灣仔區不乏主要政府、機構或社區設施，以及考慮到政府整體房屋政策及有關申述沒有提供這些建議的詳細資料，故 R34、R36、R37、R40、R41、R54、R56、R60、R69 至 R78、R84 至 R87、R91、R97、R107、R108、R190、R214、R215 及 R220 提出的土地用途建議，特別是社區設施、長者設施、青年旅舍、醫療、教育、文化、康樂或休憩設施的建議不獲支持；

*臨街面、建築物間距、後移規定及技術評估*

(xxiii) 至於 R27 及 R28 建議為堅尼地道沿路的臨街面施加闊度限制、從面向慧賢軒的一邊後移，並在呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地的建築物之間施加建築物間距規定，以及規定須進行各項技術評估(包括交通、視覺、空氣流通、日照和社會影響的評估)，須備悉在呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地進行擬議住宅發展須取得城規會的規劃許可。所有涉及毗鄰發展(不限於慧賢軒)的詳細設計事宜應在規劃申請階段小心處理和衡量；

*諮詢*

(xxiv) 分區計劃大綱圖的修訂項目根據條例的條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，可以讓任何人就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。R88、R89、R111、R195、R218、R221 及 R222 建議在改劃用途地帶前徵詢公眾的意見，並把諮詢期延長半年至一年，並不符合條例的條文，故不獲支持；

*改善交界處*

(xxv) 運輸署署長表示會在皇后大道東和堅尼地道進行交界處改善工程，以應付日後對交通的需求。R26建議把呂祺教育服務中心用地和灣仔分科診所用地用作擴闊交界處的建議不獲支持；

*灣仔分科診所－三角區*

(xxvi) 須備悉有關地區屬灣仔分科診所用地(已撥予衛生署署長)的一部分，有關撥地條款並無明示有關國際禮拜堂用地的通道權。雖然建築物上訴審裁處仍未作出決定，但無論如何也不會對該三角區的土地擁有權造成影響。因此，R9建議把該三角區從「住宅(戊類)」地帶中剔除，或改劃為「政府、機構或社區」地帶或顯示為「道路」的地方不獲支持；

提出意見的理由及提意見人的建議

- (x) C2 反對所有就修訂「政府、機構或社區」用地所訂定的建築物高度限制提出支持的申述；
- (y) 反對的主要理由是，根據《註釋總表》的規定，「政府、機構或社區」地帶須保留作歇息空間，並為稠密的環境提供視覺調劑，而分區計劃大綱圖的各項修訂建議會令灣仔及其鄰近地區本已擠塞的交通情況惡化。此外，放寬建築物高度限制會為日後的同類發展立下不良先例，並違反《註釋總表》的規定；
- (z) C2 促請規劃署公布有關「政府、機構或社區」用地檢討(於二零一二年七月完成)的整份名單，當中有36塊用地將改作住宅用途；

就提出意見的理由及提意見人的建議所作的回應

- (aa) 城規會在修訂建築物高度限制時，已充分考慮所有相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶及「住

宅(戊類)」地帶的規劃意向、有關教會為服務社區而不斷擴大的運作需要、周邊的土地用途、與附近發展項目是否協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素等。放寬後的建築物高度限制已在社區對政府、機構或社區設施／服務日益增加的需要和市區的有限土地資源之間取得平衡。由於城規會會按每宗個案的情況作出考慮，因此不會為其他「政府、機構或社區」用地的同類發展立下不良先例，亦不會違反《註釋總表》的規定；

(bb) 至於 C2 所提及的「政府、機構或社區」用地檢討，則不屬於申述事項；

#### 規劃署的意見

(cc) 備悉 R1(部分)、R2(部分)、R3 至 R8、R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)至 R12(部分)表示支持的意見；

(dd) 基於文件第 7.2 段所述的理由，規劃署不支持 R2 其餘的申述內容；以及

(ee) 基於文件第 7.3 及 7.4 段所述的理由，規劃署不支持 R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R25 至 R233 的申述，認為不應為順應申述而修訂草圖。

18. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表闡述申述。

R2 – 救世軍

19. 許華倫先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 救世軍屬於國際基督教會及慈善機構，服務香港超過 80 年，約有 160 個社會服務單位／中心／學校／營舍，為各類人士提供各式各樣的服務；
- (b) 灣仔救世軍用地內兩座現有大樓為不同年齡組別的人士提供各項教育和社會服務；
- (c) 因應《二零一一年施政報告》，救世軍計劃把灣仔用地重新發展為一間提供約 600 個單位的青年旅舍，以協助政府應付年青人的房屋需要。此外，在灣仔用地重新發展後，目前由社區中心及家品店提供的服務將可改善，以配合現代的社區需要，並進一步推廣循環再用的環保概念；
- (d) 鑑於現有的灣仔用地位於政府、機構及社區建築羣內，加上交通便利，可乘搭各種公共交通工具前往，因此是興建青年旅舍的合適地點，而有關用途亦符合「政府、機構或社區」用地的規劃意向；
- (e) 正如先前在二零一一年有關灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的申述聆訊中簡介，救世軍建議交還地面的部分用地，以便興建連接救世軍街與活道的直通道路，此項建議可改善該處的交通流通情況。運輸署認為興建直通道路會帶來好處。此外，救世軍亦建議在新大樓的平台層關設無障礙行人通道，以改善皇后大道東的東華百週年紀念廣場花園水平與救世軍街／活道之間的行人接駁系統；
- (f) 根據規劃署就有關灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的申述聆訊而擬備的相關電腦合成照片所顯示，從香港文化中心、西九文化區及山頂這些主要瞭望點眺望，不能看見擬建新大樓。此外，視覺評估亦顯示，從灣仔公園、摩理臣山道及灣仔道瞭

望點眺望，擬建新大樓不會對附近地區造成負面的視覺影響；

- (g) 根據空氣流通專家評估報告，救世軍用地並非位於主要氣道一帶。因此，擬議發展項目不會對該處的空氣流通造成負面影響。此外，在擬建新大樓闢設空中花園，有助改善鄰近地方的通風情況；
- (h) 總括而言，把用地重新發展為青年旅舍的建議可為青少年提供優質居所，從而配合政府的房屋政策。再者，擴展現有社區中心及家品店所提供的服務，可為社區帶來莫大裨益。此外，擬議重建項目不會對附近地區造成負面的交通、視覺及通風影響。當局應從優考慮重建方案，讓救世軍可繼續幫助其他有需要人士。

#### R9 – 循道衛理聯合教會

20. 歐訓權先生借助實物投影機提出下列要點：

##### *施加建築物高度限制的背景*

- (a) 城規會就二零一零年九月二十四日刊憲的灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 制定建築物高度限制時，所採用的原則是擬議的建築物高度限制不應影響商業或住宅用地的發展權。然而，為所有「政府、機構或社區」用地訂定的建築物高度限制只反映現有建築物高度，實際上凍結了所有政府、機構及社區用地擁有人的發展權；
- (b) 他不反對在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制，但不滿當局並非以一視同仁的方式為該等政府、機構及社區用地施加建築物高度限制；

##### *並非以一視同仁的方式處理政府、機構及社區用地*

- (c) 預留政府、機構及社區用地作歇息空間和視覺調劑的規劃目標，只應適用於在規劃階段的新市鎮，而

不應適用於現有的已建設區(如灣仔)，在已建設區內的「政府、機構或社區」地帶，主要用以反映現有的政府、機構及社區用途，例如教堂、學校和其他社區設施；

- (d) 「政府、機構或社區」地帶涵蓋眾多提供各類用途的用地，並涉及不同的機構。並非所有政府、機構及社區用地均由政府擁有或免費提供予資助／慈善機構。以中華循道公會香港堂及中華基督教會灣仔堂為例，部分政府、機構及社區用地是從市場購買的私人土地或在繳付十足地價後由政府批出；

*在國際禮拜堂、呂祺教育服務中心及灣仔分科診所施加的建築物高度限制*

- (e) 須留意的是，國際禮拜堂、呂祺教育服務中心及灣仔分科診所原先的建築物高度限制分別為四層、八層及三層，而附近的住宅用地、合和中心二期和海旁用地的建築物高度限制則為主水平基準上 100 米、主水平基準上 210 米及主水平基準上 130 米。當時為上述三塊政府、機構及社區用地所訂定的建築物高度限制低很多，理由是要令這些用地繼續充當附近一帶的歇息空間和視覺調劑；
- (f) 城規會其後同意把國際禮拜堂用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米，以及改劃呂祺教育服務中心和灣仔分科診所用地所屬的用途地帶，並把建築物高度放寬至主水平基準上 100 米，這顯示原先凍結這些政府、機構及社區用地的建築物高度的理據不再有效；

*重新發展國際禮拜堂用地*

- (g) 國際禮拜堂用地的契約並無限制用地的地積比率、上蓋面積或建築物高度；
- (h) 現有的國際禮拜堂用地為一幢三層建築物，另加一層地庫。在當局為該用地訂定建築物高度限制前，

用地重建項目(建築物高度為主水平基準上 122 米)的建築圖則已於二零零九年八月二十六日獲建築事務監督核准。擬建新大樓只有小部分範圍用作重置崇拜處所，而其餘範圍則用作支援或提供慈善及社會服務。教會會運用本身的資源及捐獻支付重建費用，無須向政府申請撥款；

- (i) 教會願意就先前針對城規會在國際禮拜堂用地施加四層建築物高度限制而提出的司法覆核達成和解。為避免訴訟，教會向規劃署提交經修訂的重建方案，把建築物高度修訂為主水平基準上 110 米；在地面闢設有蓋休憩用地；沿皇后大道東後移三米；以及提供兩個小型旅遊巴士的上落客貨車位。城規會同意修訂方案，並修訂分區計劃大綱圖，以反映經修訂的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)，以及須闢設有蓋休憩用地和後移的規定；

#### *經修訂的建築物高度限制及其他限制*

- (j) 教會原則上不反對把建築物高度限制修訂為主水平基準上 110 米，以及訂定有關從皇后大道東後移三米及闢設有蓋休憩用地等其他限制。教會主要是反對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》所載「……並向皇后大道東和堅尼地道開敞……」的字眼，以及《說明書》中「該休憩用地須開放予公眾人士使用……」的字眼；

#### *有蓋休憩用地的作用*

- (k) 闢設有蓋休憩用地的建議由教會提出，其主要功用是為新大樓的使用者及訪客提供和諧舒適的環境、提供人流緩衝區，以及提供場地舉辦展覽、社區嘉年華、音樂會和長者宴等教會和社區活動。教會無意把有蓋休憩用地撥作公共通道，市民必須在教會同意下才可進入該用地。因此，規劃署假設有蓋休憩用地的主要功用是促進通風及疏導人流，實屬誤解。根據空氣流通評估的結果，申述地點並非位於



該區的現有氣道內，而從皇后大道東後移三米將可疏導人流；

*教會擔心治安問題及有蓋休憩用地會被濫用*

- (1) 教會沒有資源防止濫用有蓋休憩用地的情況，例如惡意破壞與遊蕩、與先前在中環香港上海匯豐銀行（下稱「匯豐」）地下發生的「佔領中環」行動類似的擅自佔地，以及示威和選舉運動等政治活動。因此，教會希望興建閘門及雨水閘，以防止擅闖及地庫水浸；
  
- (m) 當局沒有清楚界定分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》所載「向外開敞」的意思，而文件第4.4.5(b)段有關為有蓋休憩用地闢設閘門／隔牆的字眼亦含糊不清。教會非常關注若在提交的建築圖則中建議在有蓋休憩用地設置支柱、用於容納屋宇裝備的構築物或閘門及雨水閘，則這些字眼會在建築圖則審批過程中構成問題。此外，《說明書》中「須開放予公眾人士使用」的字眼會令公眾產生不合理及不必要的期望，以為有權使用休憩用地；

*字眼不恰當的問題*

- (n) 除了令審批建築圖則的過程延誤外，教會關注到這些不恰當的字眼會大大削弱新大樓的設計彈性、令管理及保安方面出現困難，並妨礙把有蓋休憩用地善用作舉辦教會和社區活動；

*在法理上反對不恰當的字眼*

- (o) 香港地產建設商會在司法覆核個案中質疑城規會在分區計劃大綱圖上通過微觀管理方式施加限制的權力，高等法院最近已就有關個案進行聆訊，但尚未作出判決。儘管如此，城規會在任何情況下亦無權要求業權人開放其私人土地予公眾人士使用。因此，當局不宜在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明有關有蓋休憩用地須開放予公眾人士使用的規定。

雖然《說明書》並非分區計劃大綱圖的一部分，但樞密院於一九九六年在南生圍個案中裁定，《說明書》是在理解分區計劃大綱圖時須顧及的實質考慮因素。建築事務監督可能會基於違反分區計劃大綱圖的《說明書》而拒絕批准建築圖則；

[霍偉棟博士此時離席。]

- (p) 規劃署在文件第 4.4.5(e)段提及，由於有關契約並沒有訂明有蓋休憩用地須向皇后大道東開敞，並須開放予公眾人士使用，因此在分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》訂明該等規定，是為了確保這些設計優點得以落實。規劃署亦表示，申述地點的建築物高度限制因該等設計優點而有需要放寬。當局假設提供有蓋休憩用地的主要目的在於改善通風及人流，實屬錯誤。城規會無權要求把私人土地開放予公眾人士使用，同時亦承認教會並非必須把有關用地撥作公共通道。然而，在《說明書》中訂明有關規定，等於間接規定教會須讓公眾人士有權經過申述地點內的有蓋休憩用地；

#### *教會並非發展商*

- (q) 教會屬於基督教團體，為社區提供慈善及社會服務，擬建新大樓將為社區提供更佳的服務。教會受契約所限，只可把教堂作宗教及慈善用途，而且不得售賣、批出或出租有關用地。濫用該用地作商業用途的可能性十分低；
- (r) 教會並非旨在牟利的發展商／商業機構。新大樓無須政府撥款興建，有關費用會由教會一力承擔。闢設有蓋休憩用地是出於教會的意願，目的是為社區提供更佳的服務，並非為換取較高建築物高度限制而討價還價的結果；
- (s) 有別於中環匯豐總部地下的公眾休憩用地，擬議的有蓋休憩用地須計入總樓面面積內，教會無意把有關範圍撥作公共通道，藉以獲批額外地積比率。倘

若當局就撥出土地作公共通道而批出額外地積比率，則在主水平基準上 110 米的現有建築物高度限制下，教會亦不會使用額外的總樓面面積；

[許國新先生此時到達參加會議。]

#### *教會提出的方案*

- (t) 教會建議刪除分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》內不恰當的字眼(載於上文第 20(j)段)。或者，分區計劃大綱圖《註釋》的備註(4)及《說明書》第 8.6.6 段的字眼應修改為：「……並向皇后大道東開敞(支柱、用於容納屋宇裝備的構築物、閘門及雨水閘屬經常准許的用途)……」，以清楚界定向外開敞用地的核准設計，並掃除建築圖則審批過程中的不明朗因素。此外，《說明書》第 8.8.6 段有關休憩用地是否開放予公眾人士使用的字眼亦應修改為：「該休憩用地須可由業權人酌情決定開放予公眾人士使用……」。此舉符合規劃署的立場，即分區計劃大綱圖並無規定教會須向政府撥出休憩用地作公共通道之用；

#### *把呂祺教育服務中心範圍後移三米*

- (u) 教會關注到倘若分區計劃大綱圖沒有訂明後移規定，則地政總署未必會在批地階段適當地修訂毗鄰的呂祺教育服務中心用地的地段界線，以反映須從皇后大道東後移三米的規定；

#### *把灣仔分科診所的車道改劃為「道路」用地*

- (v) 灣仔分科診所用地內的現有三角區的大部分範圍過往是堅尼地道一部分，現時該三角區雖位於灣仔分科診所用地的撥地範圍內，但仍繼續發揮其作為道路的功用。自一九五七年後期起，教會一直使用該三角區作車輛通道、泊車和上落客貨區，以供進行教會活動。把該三角區納入灣仔分科診所用地日後的住宅發展項目範圍，做法並不合理。該三角區應

從日後的出售用地中剔除，並改劃為「政府、機構或社區」地帶或顯示為「道路」。

21. 霍文健先生提出下列要點：

- (a) 他是一名基督徒及具備豐富經驗的建築師，曾在多間物業公司擔任項目經理；
- (b) 教會雖可根據建築物高度為主水平基準上 122 米的核准建築圖則實施重建項目，但亦與規劃署密切聯繫，以期制定雙方均可接受的重建方案。過去數年的商討過程不但導致有關項目的建築費用增加，亦令重建方案延遲推行；
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》所載關於有蓋休憩用地須「向外開敞」的字眼較為含糊。他關注到建築事務監督難以評估在地面的有蓋休憩用地內設置某些主要構築物及設施(例如樓梯、支柱和機電設施等)，是否符合分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》所載有關闢設向外開敞的有蓋休憩用地的規定。建築事務監督須倚賴教會提供足夠理據，以證明所提交的建築圖則符合分區計劃大綱圖的規定。這會為教會製造不必要的障礙，並可能進一步延誤建築圖則的審批工作；
- (d) 教會渴望加快推行申述地點的重建方案，以便為有需要人士提供更多社區服務。他認為教會所提出有關修訂分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》內含糊不清的字眼的建議，可令情況更為明確，並方便審批教會日後提交的建築圖則。

22. Rev. Canon Dr. Howard Mellor 提出下列要點：

- (a) 他是國際禮拜堂的主任牧師；
- (b) 世界各地的循道衛理聯合教會不單是一間教會，亦是一個慈善機構，其願景及期望是服務教友和社區。國際禮拜堂位於現址大約 120 年。教會工作包

括在四個不同地點為 1 200 名基督徒信眾舉辦七次崇拜聚會；

- (c) 在申述地點興建擬議新大樓的目標之一，是要把所有堂會(沙田堂會除外)集中在同一地方。雖然教會希望充分利用有蓋休憩用地舉辦各項教會活動，以進一步提升其款待之道並方便公眾使用其設施，但亦有必要確保教會的安全。分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的現有字眼會妨礙教會達致該目標。

23. Mr. Gene Buttrill 提出下列要點：

- (a) 國際禮拜堂屬於國際性的教會，教友遍布世界各地。擬建新大樓為國際禮拜堂提供額外樓面空間，讓教會可改善與本地的循道衛理聯合教會的聯繫；
- (b) 教會打算使用有蓋休憩用地作多種用途，包括日間行人通道、社交場所、周末的菲律賓教友聚集地，以及舉辦長者宴、音樂會和展覽等社區活動的地方；
- (c) 教會非常關注年青人深宵在有蓋休憩用地遊蕩、車輛擅闖申述地點可能構成恐怖襲擊威脅，以及堅尼地道的 Mega Tower 酒店項目落成後，旅遊巴士的上落客活動頻繁等問題。因此，教會有需要制定可行措施應付這些保安問題，包括安裝閘門及對公眾人士使用地面範圍作出管制。當局因而有需要按教會的建議，對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的字眼作出擬議修訂，以便正確反映城規會與教會之間的協議。

R 13 — Kennedy Road Protection Group

R 18 — Mr Roger Emmerton

24. Ms. Mary Mulvihill 提出下列要點：

- (a) 國際禮拜堂用地及中華基督教會灣仔堂(下稱「灣仔堂」)用地涉及兩宗司法覆核申請，有關申請是針對城規會決定就這些用地訂定建築物高度限制而提出。二零一一年八月，法庭頒令暫緩向行政長官會同行政會議提交灣仔分區計劃大綱草圖，但就這兩塊用地提出的司法覆核的聆訊日期尚未訂定。香港地產建設商會提交的司法覆核包括就灣仔分區計劃大綱圖提出反對，已於本星期進行聆訊，現正等待裁決；
- (b) 城規會應澄清一點，就是修訂申述地點原先的建築物高度限制，是否企圖避過司法程序，而有關司法程序有助界定城市規劃委員會規劃指引編號 16 所載政府、機構及社區用地的角色，即提供通風及歇息空間。國際禮拜堂及灣仔堂的重建方案不符合城規會規劃指引的規定，因此，在兩宗司法覆核申請未有結果前不應予以支持；
- (c) 鑑於基督徒只佔香港人口的百分比甚低（不足 5%），教會沒有充分理據支持提供大規模服務。社會服務應由政府而不是依賴宗教團體提供；
- (d) 她提到文件的圖 H-2，當中顯示皇后大道東會受惠於灣仔峽道的山谷風及從山巒吹來的下坡熱成風，並表示不同意 R9 的論點，即國際禮拜堂用地的已規劃高層發展不會對通風造成負面影響；
- (e) 根據文件的圖 H-3e 及 H-3f，國際禮拜堂用地的重建方案會影響從賽馬會公園眺望的景觀，也會對訪客目前享受的翠綠環境造成影響；

*皇后大道東 271 號*

- (f) 在道路交匯點發展樓高 25 層的建築物並不恰當。香港一向是在繁忙街道的交界處發展低矮建築物，以便保持開揚的街景及擴闊視野；
- (g) 據悉新建築物的多項擬議設施屬商業性質，而且以自負盈虧的方式營運。衛蘭軒較適合用作青年宿舍，重開時會以商務酒店形式營運；
- (h) 擬議的新建築物不應為宗教團體成員提供居所，也不應用作循道衛理聯合教會總部。教會把 13 層租予新世界發展有限公司的租約屆滿時，位於軒尼詩道 36 號的循道衛理大廈會有足夠的寫字樓樓面作辦公室用途；
- (i) 教堂應考慮在有蓋的休憩空間就地闢設泊車及上落客貨設施，而不是使用毗鄰灣仔分科診所用地的三角區；
- (j) 教堂以影響其業權為理由而反對闢設公眾休憩用地這一點，已清楚顯示教堂有意以商業模式營運。政府部門應緊記教堂沒有絕對權利進行重建，而重建方案應輔以有力理據支持；

*堅尼地道 99 號及皇后大道東 268 號*

- (k) 根據城規會規劃指引編號 16，任何改劃政府、機構及社區用地的建議不得對該區由政府、機構及社區設施的長遠供應情況帶來不利影響。把位於堅尼地道 99 號及皇后大道東 268 號的用地改作住宅用途，會令灣仔社區失去所需的政府、機構及社區設施；

[ 李偉民先生此時到達參加會議。 ]

- (1) 根據二零一一年的人口普查，該區的長者數目會在未來 20 年大幅增加。位於灣仔公園及律敦治醫院附近的用地，是為老年人口提供所需的社會及社區服務的理想地點；

- (m) 她不同意規劃署的評估，即灣仔區的主要政府、機構及社區設施供應不缺。根據實物投影機顯示的「都會計劃建議策略」附錄 I 的休憩用地及政府、機構及社區用地評估，灣仔會於二零一六年嚴重缺乏長者社區中心、鄰舍休憩用地，以及一間診所／健康中心。此外，據悉灣仔的政府、機構及社區設施空置率是全港最低，但居住和工作人口卻因區內進行多個重建項目而日增。把這些用地改劃作住宅用途並不理想；
- (n) 把這些政府、機構及社區用地重建為高層住宅發展會造成負面的屏風效應，也會令交通擠塞及環境污染問題進一步惡化。運輸署應及早審慎考慮重建方案產生的負面交通影響。因此，如有需要，這兩塊用地及毗鄰的國際禮拜堂用地應保留作低層政府、機構及社區設施，以服務當地社區和配合全港的需求；
- (o) 倘落實改劃這些用地作住宅發展，則須確保在地面水平闢設公眾休憩用地，以紓緩該區休憩處嚴重不足的情況。政府應保留這些用地以興建長者房屋及青年宿舍，以解決房屋問題；

### 結論

- (p) 當地居民的生活質素應是重要的考慮因素，而且有需要興建一些符合人本比例的低層樓宇，以便紓緩已建設區的擠迫環境。現行的房屋政策不應凌駕於可持續發展的原則。

### R 21 – 莫錫光先生

25. 莫錫光先生提出以下要點：

- (a) 他是堅尼地道 68 號永福閣一單位的業主；

*皇后大道東 271 號*

- (b) 城規會決定放寬申述地點的建築物高度，以配合教堂的擴建需要，並不是一個平衡各個因素的決定，



因為城規會漠視了區內居民的訴求，即在區內提供足夠的休憩用地及改善通風；

[許智文教授此時離席。]

- (c) 教堂沒有提供充分理據以支持重建項目，也沒有提供資料，證明所提供的服務不會以商業模式營運；
- (d) 正如文件的繪圖 H-1h 所顯示，位於申述地點的擬議新建築物的外牆飾面大部分會被幕牆覆蓋。擬議新建築物反射的光線會危害沿堅尼地道駛往皇后大道東的駕駛者的安全；

*春園街 77 號*

- (e) 正如城規會文件第 9287 號的圖 H-3f 所顯示，重建後這用地的高樓大廈及附近合和中心二期的 Mega Hotel 發展項目所產生的屏風效應十分嚴重，會對附近一帶造成負面的視覺及通風影響，也會對區內居民的心理造成負面影響。應向公眾提供為申述地點進行的視覺影響及空氣流通評估的資料，以供考慮；
- (f) 他擔心位於申述地點上的擬議新發展的消防安全問題，因為該發展項目建於狹窄斜路末端的平台上，被合和中心、胡忠大廈和鳳凰閣所包圍。消防處處長應提供更多資料，以支持其從消防安全角度不反對重建方案的意見；

*堅尼地道 99 號及皇后大道東 269 號*

- (g) 城規會應提供理據以支持把這兩塊用地改劃作住宅發展，以及說明是否已考慮區內居民的訴求；
- (h) 他希望城規會在考慮他所提出的意見及區內人士提出的其他意見後，重新考慮是否適宜修訂上述用地的建築物高度限制。

26. 會議小休五分鐘。

[黎慧雯女士此時離席。]

R 54 – H15 關注組

27. 陸迎霜女士說，H15 關注組是由區內受市區重建局利東街重建項目影響的居民和租戶，以及不同界別的人士組成。他們主要關注灣仔區的市區重建、城市規劃及基層住屋事宜。他們的申述涉及改劃呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地的用途地帶。

28. 葉耀陽先生提出以下要點：

- (a) H15 關注組強烈反對把呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地改劃作私人住宅發展，因為此舉無助穩定香港不斷上升的樓價；
- (b) 申述地點應用作發展公共房屋，以應付低收入人士的房屋需要。公屋單位的平均輪候時間約為五年，單身人士則超過 10 年。因此，實有迫切需要興建更多公屋，以應付殷切的需求；
- (c) 從香港房屋委員會及香港社會服務聯會分別收集到的資料顯示，港島約有六萬個公屋單位，而港島的貧窮人口約有 15 萬人，即港島仍有超過八萬人在公屋輪候冊上。因此，申述地點應保留作公屋發展，既可應付當地低收入人士的房屋需要，同時也符合行政長官於《二零一三年施政報告》中所倡議的房屋政策；
- (d) 根據中原地產代理的資料，慧賢軒(鄰近該兩塊用地的住宅發展)平均每平方呎價高達 13,500 元(截至二零一三年一月中止)。鑑於地點優越，日後在這些用地興建的私人住宅發展項目的價格相信十分高昂，一般市民根本不能負擔；
- (e) 由於灣仔區沒有公屋，因此應把申述地點用作發展公屋，以應付目前居於灣仔破舊樓宇的低收入人士的需要；
- (f) 在灣仔興建更多私人豪宅，迫使在灣仔居住了數十年的基層居民遷出，會破壞原有的均衡社區結構和社會網絡，也會影響社區整體的和諧；

- (g) 在灣仔興建公屋可讓年青一代在婚後照顧年老的雙親，因而減輕社會服務的負擔。此外，長者由於難以適應新環境，往往不願意搬往另一區居住。擬議公屋發展可提供該區長者人口極為需要的房屋，以便改善生活情況。

29. 余穎思女士提出以下要點：

- (a) 她借助一幅圖則，當中顯示港島各公共屋邨的分布情況，以說明灣仔區並無資助公屋；
- (b) 把申述地點保留作私人住宅發展會令區內的豪宅供應增加，令灣仔逐漸變成高尚住宅區；
- (c) 正如第 28(d)段所述，慧賢軒的銷售情況顯示樓價不斷上升，已完全超出上班族的負擔能力。灣仔缺乏資助房屋或可負擔的私人房屋，會迫使年青一代遷往其他地區，剩下父母無人照顧，同時也製造很多社會問題；
- (d) 香港奉行自由市場經濟原則，但灣仔的物業價格不斷攀升，令家庭連繫遭到破壞，情況並不理想。為解決這問題，必須在灣仔提供更多資助房屋或價格合理的私人房屋，而申述地點可提供合適用地以解決這方面的問題。

30. 程嘉豪先生提出下列要點：

- (a) 根據環保觸覺就屏風樓所列出的四項準則，為呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，會導致申述地點興建屏風樓；
- (b) 正如報刊一篇文章所報導，屏風樓會對通風造成負面影響，並且加劇熱島效應，令溫差大增，爆發登革熱及瘧疾的可能性也會增加。此外，另一報章也報導，根據於二零一零年進行的路邊空氣質素研究，灣仔軒尼詩道沿路的空氣質素是香港八大空氣污染黑點中最差的；

- (c) 環境保護署擬備的二零零一年年度污染物最高濃度及指標圖表的統計數字顯示，中環、銅鑼灣及旺角等一些繁忙地區不符合每年空氣質素的指標頗高。灣仔位處中環及銅鑼灣之間，如在灣仔興建更多高聳屏風樓，預計灣仔的空氣質素會進一步惡化至不可接受的水平；
- (d) 正如文件的圖 H-3e 所顯示，規劃署同意在申述地點進行擬議發展，會對由賽馬會公園眺望的景觀造成一些影響，但該署並無建議紓緩影響的措施，以減低對景觀造成的負面影響。此外，申述地點上的高層發展會阻擋毗鄰慧賢軒的景觀，並會對附近居民的心理造成一些影響；
- (e) 政府值得考慮就擬議發展的設計及布局訂定若干限制，以紓緩對通風造成的負面影響。降低申述地點的建築物高度限制或保留申述地點的低矮政府、機構及社區設施等其他方案，對這方面也有幫助；
- (f) 應提供更多綠化景觀和休憩用地，以助紓緩熱島效應。

31. 張詩淇女士提出下列要點：

- (a) 規劃署認為把申述地點用作發展公營或私營房屋與否屬房屋政策，不屬城規會的職權範圍。城規會應就土地用途規劃事宜進行商議；
- (b) 她從文件附件 II 得悉灣仔尚欠 1.32 公頃鄰舍休憩用地。應考慮把申述地點用作公眾休憩用地，以更切合區內人士的需要；
- (c) 把申述地點用作公眾休憩用地屬首選的土地用途建議，因為此舉會為當地社區帶來更多益處，而且不會對該區的交通、景觀及通風造成負面影響。

32. 翟鈺螢女士提出下列要點：

- (a) 有需要發展公屋以安置受市區重建項目影響的租戶。原區安置居民實有必要，因為可維持社會網絡，這安排對難以適應新環境的長者尤為重要；
- (b) 預計灣仔的市區重建項目數目會不斷上升，因此，申述地點應用作發展公屋。

33. 徐益堯先生提出下列要點：

- (a) 他是受利東街市區重建項目影響的租戶，即使有多張醫生證明書支持，但也已輪候公屋超過三年；
- (b) 他已獲安排遷往東區的愛東邨，但他習慣每天都返回灣仔與舊朋友會面和閒話家常；
- (c) 他大力支持 H15 關注組把申述地點用作公屋的建議，公屋通常都會為長者提供所需的社會福利設施；
- (d) 他強烈反對在申述地點發展私人住宅，因為這樣做只會令發展商得益，而且會影響社會和諧。

34. 袁穎寶女士撮述其他代表所提出的要點如下：

- (a) 根據《二零一三年施政報告》，政府的房屋供應目標是協助基層市民「上樓」，確保市民的基本住屋需求得到滿足，以及讓市民按自己的負擔能力和個人情況，物色合適居所。然而，灣仔缺乏資助房屋以應付低收入人士的住屋需要，而且區內的私人房屋價格高昂，一般市民不能負擔。灣仔目前的情況與行政長官倡議的房屋政策目標背道而馳；
- (b) 有需要在灣仔提供資助房屋，以便為受市區重建項目影響的租戶提供居所。原區安置以保持灣仔現有的社會網絡及促進社會和諧至為重要。此外，在灣仔提供資助房屋可讓年青一代與父母居於同一地區，以維持至為重要的家庭關係；

- (c) 為申述地點訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制會產生屏風效應，也會對該區的景觀、通風及環境造成負面影響；
- (d) 鑑於區內的鄰舍休憩用地不足，應把申述地點保留作公眾休憩用地，以配合當地居民的需要；
- (e) 對於區內居民希望區內興建更多資助及可負擔的房屋及更多休憩用地，私人房屋不能滿足他們的訴求。因此，應保留申述地點以發展資助房屋或公眾休憩用地。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

#### R101 – 黃奕明先生

35. 黃奕明先生提出以下要點：

- (a) 他是一名區內居民，自一九六八年起一直在皇后大道東呂祺教育服務中心附近居住。他反對在把呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地改劃為「住宅(戊類)」地帶後，出售該兩塊用地作私人住宅發展；
- (b) 灣仔有很多長者都居住在堅彌地街及皇后大道東沿路的殘破舊唐樓，生活環境十分差；
- (c) 政府並無針對樓價日升的緣由(即熱錢流入及低利率)推出任何措施。在行政長官設法透過改劃政府、機構及社區用地作住宅用途以增加房屋土地供應的同時，其實重建灣仔的舊唐樓也可在市區提供房屋；
- (d) 二零一一年，市建局推出「樓換樓」計劃，為受該局啟德區重建項目影響的住宅自住業主提供現金賠償以外的另一個選擇。這個計劃應同樣應用在灣仔日後的市區重建項目上。因此，呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地是該區的珍貴公共資產，

可讓市建局進行「樓換樓」計劃，為受影響的住戶提供具質素的小型住宅單位；

- (e) 他相信若把該兩塊用地用於市區重建項目的「樓換樓」計劃，區內長者的生活環境便可大大改善。

R 92 – 張麗女士

R 147 – 黃慧斌先生

36. 黃慧斌先生提出以下要點：

- (a) 他和張女士是爭取基層生活保障聯盟的成員，他們反對把呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶以作住宅發展；
- (b) 有別於長沙灣臨時高爾夫球練習場的情況，規劃署未有明確指明所建房屋的類型，故他假設該兩塊用地會用作發展私人房屋。把這些用地改劃作私人住宅發展，實有違行政長官致力解決房屋問題的承諾。此外，這樣做亦無助解決區內劏房、高租金及高地價的嚴重問題；
- (c) 他從美聯物業代理的網頁得悉，灣仔的私人住宅發展項目以實用樓面面積計算的平均呎價超過二萬元，普羅大眾根本負擔不來；
- (d) 根據二零一一年的人口普查，灣仔有大量基層人口住在舊式唐樓，而且劏房問題亦嚴重；
- (e) 灣仔過去多年新落成的高層私人豪宅(例如壹環、尚翹峰及嘉薈軒)供應增加，但舊式唐樓的數目只是維持不變(如沒有減少)，而區內亦沒有資助或可負擔的房屋。預計灣仔房屋組合不均衡的情況日後將持續，令灣仔的劏房問題惡化。劏房數量增加亦會影響舊樓的結構安全，馬頭圍塌樓事件就是一例；

- (f) 政府應採取全面的做法，一方面鼓勵進行發展，另一方面則提供資助或可負擔的房屋，以應付灣仔基層人口的基本房屋需要。

37. 張麗女士提出以下要點：

- (a) 她是一名新移民，以前曾在灣仔居住約 10 年；
- (b) 她在灣仔居住期間只容身於劏房和床位。每個單位通常有六至八個家庭居住。由於租金上升，她每一至兩年便要遷往新的單位。由於她無法再負擔灣仔昂貴的租金，故決定遷往另一區；
- (c) 儘管生活環境擠迫又惡劣，但她其中一名 80 歲的鄰居仍想留在灣仔，因為她在該區生活多年，未能適應另一區的新環境。

38. 黃慧斌先生繼續提出以下要點：

- (a) 為了確保可滿足灣仔基層人口的基本房屋需要，城規會應考慮在分區計劃大綱圖上訂明會在該兩塊「住宅(戊類)」用地發展公屋；
- (b) 他認為城規會在決定把該兩塊用地改劃為「住宅(戊類)」地帶之前，應妥善徵詢市民大眾，特別是區內基層居民的意見，並取得他們的共識。在分區計劃大綱圖的擬議修訂項目刊憲後進行為期兩個月的諮詢實在不足夠，應改善製圖程序中的公眾參與程序；
- (c) 城規會收到 233 份就分區計劃大綱圖的修訂項目而提出的申述，其中大部分是反對改劃該兩塊用地作私人住宅用途，證明有關決定並非廣為市民接受，亦未能滿足灣仔區內居民的期望；
- (d) 他不同意文件第 4.4.6(c)段所載房屋署署長的意見，即倘擬在該兩塊用地發展公屋，必須考慮成本效益。他以赤柱的馬坑邨和南區的華富邨發展項目



爲例，認爲即使灣仔的地價高昂，亦應在該兩塊用地發展公屋；

- (e) 城規會在考慮該等用地的合適土地用途時，除了顧及各項(交通、環境、視覺、空氣流通等方面)技術評估的結果外，亦應適當地考慮在是次聆訊上所陳述區內居民關注的問題和期望；
- (f) 倘當局不修訂分區計劃大綱圖，以明確指明會在該兩塊「住宅(戊類)」用地發展公屋，他便會繼續反對改劃用途地帶。

[李美辰女士及何立基先生此時離席。]

#### R 94 – 黃俊賢先生

39. 張惠珍女士提出以下要點：

- (a) 她支持在呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地發展公屋或居者有其屋計劃(下稱「居屋」)，以應付低收入人士的基本房屋需要；
- (b) 《二零一三年施政報告》所述的未來五年公屋和居屋單位的目標生產量，實不足以應付基層對資助房屋的殷切需求，故政府應預留更多土地發展公屋；
- (c) 受薪人士根本負擔不起本港私人房屋的樓價；
- (d) 她亦就放寬申請居屋及公屋的資格提出一些建議，以更適切地滿足基層的房屋需要；
- (e) 她認爲應在呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地發展公屋，並強烈反對把該等用地出售以興建私人豪宅。

R 118 – 盧詩韻女士

40. 譚漢源先生提出以下要點：

- (a) 既然政府已明確地表示擬在長沙灣臨時高爾夫球練習場發展公屋，故他詢問為何政府不明確地把呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地指定作發展公屋；
- (b) 隨着灣仔的豪宅供應增加，基本房屋單位的供應便相應減少。因此，租金高昂的劏房問題在灣仔區日益嚴重；
- (c) 根據適用於香港的國際人權公約，市民有住屋的權利。在該兩塊用地發展公屋將有助應付區內居民的基本房屋需要；
- (d) 在該兩塊用地發展公屋有以下三個好處：
  - (i) 紓緩港島區公屋嚴重短缺的問題；

[李偉民先生此時離席。]

- (ii) 藉發展單幢公屋為現行的公屋政策帶來變革；
- (iii) 減少社會衝突，促使社會不同階層和諧共融。

R 133 – 關注基層住屋聯席

(陳凱姿女士)

41. 申述人的代表陳凱姿女士提出以下要點：

- (a) 她對改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地作私人住宅用途表示關注；

- (b) 該兩塊用地是市民大眾的公共資產。增加灣仔私人房屋的供應，會繼續鼓吹人們在熾熱的物業市場上投機炒賣，但卻未能解決該區居民的基本房屋需要問題；
- (c) 根據她所得的資料，本港的「住宅(戊類)」用地從沒有劃作發展公屋。此外，在劃為「住宅(戊類)」地帶的地區內，私人房屋空置率(10.2%)遠高於全港的整體空置率(5%)；
- (d) 儘管輪候公屋的人數逾 21 萬人，但港島區未來五年卻不會發展任何公屋；
- (e) 灣仔是港島區少數沒有發展任何公屋的地區。因此，實有需要善用該兩塊用地的珍貴資源，以滿足區內居民對公屋的需要。此外，發展公屋連公眾休憩用地，或多或少亦有助彌補該區的不足；
- (f) 爲了讓此議題的討論更有成效，她促請政府明確地指明會在該兩塊用地發展何種房屋，以及提供更多資料，以說明會否在該等用地關設相關的公眾休憩用地及社會／社區設施；
- (g) 城規會在保障公私營房屋達到最理想的發展組合方面舉足輕重。在呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地發展公屋符合公眾利益，最能切合區內居民的基本房屋需要。

#### R 2 1 3 — 黃國榮先生

42. 黃國榮先生提出以下要點：

- (a) 他是全港劊房大聯盟的代表，他反對把呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (b) 該兩塊用地是公共資源，不應發展成私人豪宅；

- (c) 該兩塊用地隨時可供使用，可用作興建更多公屋以解決社區的迫切需要。城規會應在相關文件(包括契約)中指明在該等用地發展公屋，以確保得以落實；
- (d) 在灣仔發展公屋有助紓緩長者社會福利設施短缺及區內休憩用地不足的問題。此外，發展公屋對區內交通所造成的影響較少；
- (e) 在該兩塊用地發展公屋符合行政長官的房屋政策，故城規會應明確地指明在這兩塊用地發展公屋。

[黃仕進教授此時離席。]

43. 黃韻然女士提出以下要點：

- (a) 必須確保兩塊用地在改劃用途地帶後仍能供區內市民使用。在這些用地上發展公屋可滿足區內居民的房屋及其他社會需要；
- (b) 當局須明確指明該等用地會否用作發展公屋。城規會須諮詢相關政府部門，然後擬訂該等用地日後的特定用途，並應就有關的發展建議進一步徵詢公眾的意見。

## C2 – 創建香港

44. 司馬文先生借助一些圖則，提出以下要點：

### *「政府、機構或社區」用地的原則*

- (a) 放寬這份分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制會有違闢設這些用地的原意，即如《註釋總表》所指在稠密環境中提供視覺調劑及歇息空間；
- (b) 在位於堅尼地道及皇后大道東交界處的三塊「政府、機構或社區」用地發展高樓大廈，會為這地區帶來屏風效應；

- (c) 城規會不應被「政府、機構或社區」用地的擁有權誤導，因為國際禮拜堂以物業發展商的手法經營，目的是賺取更多財政收入；
- (d) 城規會不應因相關政策局在政策上支持教堂的重建方案而被誤導，因為重建方案無需政府資助；
- (e) 城規會應考慮重建方案是否具備優點，足以違反闢設政府、機構或社區用地以提供歇息空間及視覺調劑的原則，這屬政策上的決定；
- (f) 他擔心放寬建築物高度限制以配合教堂的重建方案，會引發其他非政府組織提出大量同類申請；

#### *對交通的影響*

- (g) 堅尼地道左線沿路現時的上落客貨活動頻繁，已令合和中心附近交通擠塞，在位於堅尼地道及皇后大道東交界處的「政府、機構或社區」用地進行重建，會進一步令現有交通擠塞問題惡化。運輸署應澄清為何擬議重建項目造成的交通影響可以接受；

#### *對行人的影響*

- (h) 根據政府統計處在二零零三年進行的調查，回應者當中有 80% 較喜歡在街道水平步行；
- (i) 運輸署認為行人環境可透過在皇后大道東沿路不同交界處進行道路改善工程而得到改善，這意見有誤導成份。落實道路改善工程後，現時的地面行人過路設施會取消，行人須使用分層行人設施橫過馬路；

#### *建議*

- (j) 鑑於以上所述，他擔心城規會先前修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的決定，是基於一些誤導性的資料而作出；

- (k) 如城規會決定不修訂其先前放寬建築物高度限制的決定，則城規會應確保擬在國際禮拜堂用地地面水平闢設的公眾休憩用地會 24 小時開放予行人使用；
- (l) 為紓緩位於堅尼地道及皇后大道東交界處的重建項目所造成的負面交通影響，他建議「政府、機構或社區」用地的上落客貨活動應在慶雲街及堅彌地街進行。此外，為確保會提供通往國際禮拜堂用地的行人連接設施，他又建議城規會訂定若干條件，規定有關發展商須准許國際禮拜堂用地的訪客途經他們的「住宅(戊類)」用地前往國際禮拜堂用地；
- (m) 堅尼地道及皇后大道東交界處的交通應時刻保持暢通，以免令其他鄰近地方交通擠塞。

45. 規劃署的代表、申述人及其代表，以及提意見人的代表簡介完畢，主席邀請委員提問。

46. 主席根據 R9 提到需要為毗鄰的呂祺教育服務中心用地訂定後移規定方面，請委員留意文件的圖 H-3 a，當中顯示國際禮拜堂用地及呂祺教育服務中心用地均需從皇后大道東後移。

[張孝威先生此時離席。]

47. 委員詢問建築物上訴審裁處有關灣仔分科診所用地的三角區的個案(文件第 4.4.6(p)段)、在「政府、機構或社區」用地進行重建造成的環境影響(文件第 4.4(m)段)，以及三塊「政府、機構或社區」用地的交通安排。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，有關上訴涉及在根據《建築物條例》把國際禮拜堂用地分類以計算地積比率方面意見不一。國際禮拜堂指出，由於灣仔分科診所用地的三角區一向用作通往國際禮拜堂的道路，因此，國際禮拜堂應屬緊連兩條街道的 B 類用地，而不是建築事務監督所釐定的 A 類用地。根據《建築物條例》，B 類用地的最高准許地積比率高於或相等於 A 類用地。至於環境影響方面，環境保護署署長表示，由於教堂不屬污染用途，因此國際禮拜堂用地上的擬議新建築物不會對附近一帶的環境造成負面影響。有關交通安排方面，國際禮拜堂用地重建後，車輛可從

皇后大道東前往該處，而前往呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地日後的發展項目，則可途經堅彌地街。

48. 同一名委員備悉國際禮拜堂用地的擬議重建項目的地積比率約為 13 倍，詢問有關三角區的上訴結果會否影響擬議重建項目的最大准許地積比率，因而可能會影響落實重建方案。姜錦燕女士說，該三角區原本屬堅尼地道一部分，但在堅尼地道重定路線後成為灣仔分科診所用地一部分，並撥給衛生署署長使用，然而教堂仍把該三角區用作通往國際禮拜堂用地的通道。由於擬議教會大樓屬非住用建築物，不管用地如何分類，在現時的建築物高度限制下，申述地點根據《建築物條例》所享有的最大准許地積比率相同。

49. 另一名委員詢問有關規劃署及申述人(R13 和 R18)所簡介灣仔若干政府、機構或社區設施供應的資料有出入。這名委員也指出，運輸署不應只根據個別用地的交通流量和出入口位置來評估擬議重建項目的交通影響。這名委員詢問運輸署是否已考慮重建三塊用地的建議對較廣泛地區所造成的累積交通影響。

50. 姜錦燕女士說，有關灣仔的主要政府、機構或社區設施供應量的圖表，是規劃署根據區內現時及已規劃的人口，並參考《香港規劃標準與準則》就這些設施規定的標準供應量而擬備的。對於《香港規劃標準與準則》列明既定標準的設施，例如綜合青少年服務中心及綜合家庭服務中心等，灣仔的供應量已足夠，而《香港規劃標準與準則》沒有預設標準的其他社會福利設施，規劃署會就有關部門各自的職權範圍諮詢部門所需的特定政府、機構或社區設施。在改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地前，政府部門已獲諮詢，確保申述地點不須再用作其他政府、機構或社區設施用途。雖然安老院舍及長者社區中心等長者設施沒有預設標準，但社會福利署署長已獲充分諮詢，並表示不反對改劃呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地的用途地帶的建議。R13 及 R18 所簡介的資料摘自規劃署的顧問於二零零三年完成的「都會計劃檢討第二階段研究及有關九龍建築物密度研究檢討」。規劃署目前簡介的政府、機構或社區設施圖表載列了最新的資料。

51. 有關重建三塊用地所產生的交通影響，姜錦燕女士說，運輸署表示這些重建項目不會對附近地方造成負面的交通影響。重建後不會闢設泊車設施，而國際禮拜堂用地只會提供兩個小型旅遊巴士上落客貨處。運輸署也表示在皇后大道東及堅尼地道交界處和皇后大道東及春園街交界處進行擬議道路改善工程，可令該區的交通更暢順，因此該署認為無須進行交通影響評估。

52. 主席詢問有關 R13 及 R18 所指灣仔的鄰舍休憩用地不足的情況。姜錦燕女士說，由於灣仔是一個已建成的舊區，因此難以物色新的地點作鄰舍休憩用地之用。然而，灣仔所欠缺的 1.32 公頃鄰舍休憩用地已被多出的 3.38 公頃地區休憩用地所補足。因此，灣仔的整體休憩用地是足夠的。

53. 一名委員詢問為何運輸署沒有要求教會進行詳細的交通影響評估。同一名委員表示運輸署應為整區及鄰近地方進行全面的交通影響評估，以便評估這些重建方案造成的累積交通影響。這名委員不明白為何重建方案不會對附近地區造成負面的交通影響。姜錦燕女士回應說，運輸署就三個特定地點的重建方案所提出的意見，應已考慮了整區的交通情況。

54. 主席詢問倘不按 R9 所建議，不修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》中有關有蓋休憩用地向外開敞及開放予公眾人士使用的字眼，國際禮拜堂的建築圖則是否難以獲得批准。

55. 姜錦燕女士根據文件的繪圖 H-1b 及 H-1c 指出，按照 R9 於二零一二年提交城規會考慮的重建方案，地面水平會闢設面積不少於 360 平方米的有蓋休憩用地，目的是改善天然通風和促進人流。城規會視有關的設計元素為重建方案的一部分，並在考慮放寬國際禮拜堂用地的建築物高度時，也已考慮這些設計優點。為清楚反映有蓋休憩用地的意向，《說明書》中加入了特定字眼，規定有蓋休憩用地須向外開敞及開放予公眾人士使用。她續說，規劃署在審核所提交的建築圖則時，會考慮有蓋休憩用地的面積會否少於 360 平方米，以及有蓋休憩用地的設計是否可符合向外開敞的規定。除大樓的支柱外，設計合適而不阻擋氣流的保安大閘也獲准裝置。此外，有蓋休憩用地也應在合理時間開放予公眾使用。



56. 一名委員知悉 R9 無意把有蓋休憩用地開放予公眾使用，遂詢問是否仍一如城規會先前根據這些規劃優點所同意，准許 R9 在國際禮拜堂用地上有較高的建築物高度限制。主席說這問題可在商議部分進一步考慮。

57. 司馬文先生(C2)認為國際禮拜堂用地的有蓋休憩用地沒有為上落客貨的車輛提供足夠的運轉空間。雖然運輸署認為國際禮拜堂用地的擬議重建項目在道路改善工程完成後不會造成負面的交通影響，但他認為國際禮拜堂用地的擬議重建項目所產生的負面交通影響嚴重，並因其處於兩條繁忙街道的交界處，位置敏感而不能採取紓緩影響的措施。此外，他促請城規會規定有蓋休憩用地須 24 小時開放予公眾使用。

58. 姜錦燕女士指出，在國際禮拜堂用地闢設兩個小型旅遊巴士上落客貨處旨在符合運輸署的規定，而且申述地點內會提供足夠的車輛運轉空間。

59. 由於委員再無提出問題，申述人的代表亦沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人離席後進行商議，並於稍後通知他們城規會的決定。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

60. 會議於下午二時零五分休會午膳。

[許國新先生此時離席。]

61. 會議於下午二時三十五分恢復舉行。

62. 以下委員和秘書出席了下午時段的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

馬錦華先生

陳福祥先生

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

符展成先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

梁慶豐先生

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

環境保護署副署長  
謝展寰先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

### 議程項目 3(續議)

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的申述及意見  
(城規會文件第 9286、9287 及 9288 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

**第一組的聆訊(申述 R1 至 R13、R15 至 R23 及 R25 至 R233  
以及意見 C2)**

#### 商議部分

63. 主席請委員根據所有書面申述和會議上的口頭陳述考慮有關的申述。

#### *表示支持的申述*

64. 委員備悉 R1 至 R12 表示支持的意見。至於 R2 建議放寬救世軍用地的建築物高度限制，委員備悉規劃署正就有關的重建建議與 R2 聯絡，而救世軍用地並不涉及任何修訂項目，故同意 R2 的建議不應獲得支持。

#### *表示反對的申述*

#### *反對放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制的申述*

65. 至於反對放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制的申述，委員備悉規劃署有以下回應：

- (a) 實有需要放寬有關的建築物高度限制，以配合國際禮拜堂因向社區提供教會及社會服務而在功能上日增的需要。有關重建方案符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (b) 與國際禮拜堂用地已獲准的建築圖則相比，最新的重建方案的地積比率及建築物高度已減低。另有數項改善措施，即闢設開放予公眾人士使用的有蓋休

憩用地；沿皇后大道東後移三米；以及闢設兩個小型旅遊巴士的上落客貨處；

- (c) 國際禮拜堂用地的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)與附近其他住宅發展的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)並非不相協調。規劃署擬備的電腦合成照片顯示，放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制後不會對附近地區造成重大的視覺影響；
- (d) 擬議重建項目連同在街道水平闢設的有蓋休憩用地，將改善通風；
- (e) 該用地內的上落客貨設施的使用率不高，而沿皇后大道東後移三米將改善人流，故運輸署認為擬議重建項目對交通造成的影響屬可接受；
- (f) 擬作教堂及社會服務發展的擬議重建方案不會對附近地區的環境造成負面影響；
- (g) 國際禮拜堂用地的現有建築物並非歷史建築物或已獲評級建築物；以及
- (h) 民政事務局在政策上支持國際禮拜堂用地的重建方案，而相關政府部門對有關方案亦沒有負面意見；

#### *位於國際禮拜堂用地的有蓋休憩用地*

66. 主席表示，在國際禮拜堂用地闢設有蓋休憩用地的規定是根據循道衛理聯合教會向城規會提交的上一份重建方案而訂定。闢設有蓋休憩用地的目的，旨在改善街道水平的天然通風和採光，並有助行人流動。他請委員考慮是否有需要一如上文第 20(t)段 R9 所建議，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》的字眼；

67. 一名委員指城規會在考慮放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制時，已顧及重建方案的規劃優點，包括教會自發闢設有蓋休憩用地，以改善街道水平的通風及人流。倘城規會同意對《註釋》和《說明書》的字眼作出擬議修訂，則或會影響休

憩用地的開敞式設計，亦未必能實現本來可改善該區通風的規劃優點。

68. 另一名委員表示，修訂有關字眼代表可闢設任何構築物而非單單闢設所須的部分(例如支柱和防水閘)，加上教會可自行把有蓋休憩用地開敞，這會改變休憩用地改善通風的功能，亦會影響休憩用地對公眾開放的程度。因此，這名委員不支持 R9 提出的擬議修訂。

69. 至於 R9 辯稱因為保安理由而須為有蓋休憩用地闢設閘門，一名委員認為在公眾使用的合理時段以外使用閘門或可以接受，但教會亦應自行採取管理措施，以免有蓋休憩用地被濫用。

70. 主席指類似「佔領中環」的事件絕少會在教堂發展項目出現。

71. 一名委員備悉 R9 辯稱城規會沒有權力要求有關方面把私人土地開放予公眾人士使用，擔心《說明書》現時所載的規定或會受到法律上的挑戰。

72. 秘書應主席的要求，向委員簡述放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制的背景如下：

- (a) 根據《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》，國際禮拜堂用地先前的建築物高度限為四層，以反映現有建築物高度，以及維持政府、機構或社區用地的功能，即為稠密的已建設區提供視覺調劑和歇息空間；
- (b) 在二零一一年四月二十六日涉及上一份分區計劃大綱圖的申述聆訊上，循道衛理聯合教會表示，在當局於分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前，有關的建築圖則(地積比率為 13.9 倍；建築物高度限制為主水平基準上 122 米)已於二零零九年八月二十六日獲建築事務監督核准。教會建議撤銷國際禮拜堂用地的建築物高度限制或把該限制修訂為主水平基準上 122 米或主水平基準上 130 米。此外，循

道衛理聯合教會亦表示希望在國際禮拜堂用地進行重建，以擴展其服務以滿足教會及社區的需要；

- (c) 城規會雖然備悉有關意向，但決定不接納有關申述。儘管如此，城規會要求規劃署跟進循道衛理聯合教會的重建方案。倘重建方案獲相關政府政策局在政策上給予支持及獲有關政府部門接納，規劃署便會建議城規會適當地修訂有關用地的建築物高度限制，以便在政府、機構或社區用地的功能需要和其為該區提供視覺調劑／歇息空間的功能之間取得平衡。這是城規會在處理各「政府、機構或社區」用地的重建方案時的一貫做法；
- (d) 循道衛理聯合教會其後就城規會不順應其申述的決定申請司法覆核。司法覆核的其中一個爭論點是城規會處理政府、機構或社區用地的做法偏頗。有關司法覆核的聆訊日期尚未訂定；
- (e) 自該申述聆訊以來，規劃署曾就重建方案聯絡循道衛理聯合教會。根據該教會提交的最新重建方案，擬議教會大樓的建築物高度為主水平基準上 109.68 米，地積比率為 13.6 倍。此外，國際禮拜堂自發地建議在街道水平關設有蓋休憩用地，以改善通風及人流，從而帶來規劃增益。由於重建方案不會對環境、交通、視覺和通風造成負面影響，相關政府部門對有關方案沒有負面意見，而民政事務局亦在政策上給予支持。因此，規劃署建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，有關建議於二零一二年七月六日獲小組委員會同意。小組委員會是根據教會所提交的計劃去考慮放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制，亦已顧及有蓋休憩用地在改善通風和人流方面所帶來的規劃增益。

73. 秘書表示，雖然為協助教堂進行擬議重建項目而放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制，與司法覆核案件同時進行，但兩件事是分開處理的。城規會無意藉放寬國際禮拜堂用地的建築物高度限制而避開有關的法律程序，而該司法覆核案件亦沒有得到和解。

74. 秘書指出，委員在考慮 R9 提出修訂《註釋》和《說明書》的字眼的建議時，須考慮有蓋休憩用地將會帶來的規劃增益是否小組委員會所考慮的計劃的重要部分，因而須透過分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出適當的管制。此外，委員亦須考慮，《註釋》和《說明書》現時涉及有蓋休憩用地的字眼會否妨礙教會將提交的建築圖則獲得批准。至於《說明書》所載有蓋休憩用地須開放予公眾人士使用的規定，委員亦須考慮《說明書》目前的字眼是否有須 24 小時開放有蓋休憩用地的含意。如有的話，應考慮該等規定是否合理。

75. 主席認為城規會就開敞式臨街面及開放有蓋休憩用地施加某些規定實屬恰當，前提是該等規定必須合理及有特定的規劃目的。此外，現有規定只旨在反映教堂營辦者先前提交予城規會的建議。委員表示同意。

76. 秘書向委員簡述在近日由香港地產建設商會提出的司法覆核案件中，城規會被指無權透過為特定用地訂定詳細的發展限制而進行微管理。香港地產建設商會辯稱，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」），城規會只可行使權力以訂定概括的土地用途地帶。雖然法庭尚未就該司法覆核案件作出裁決，但此事關乎城規會，因為若城規會不獲准就個別用地施加發展限制，便不能履行條例所指明促進社區的衛生、安全、便利及一般福利的職能。她續指，由於法庭尚未作出裁決，城規會就有關申述作出決定時不可能考慮法庭的決定，而城規會亦不適宜在法庭作出裁決前暫停其製圖工作。

77. 一名委員指城規會或可考慮指明有蓋休憩用地的開放時間，以防日後出現糾紛。

78. 秘書在回應時表示，就有蓋休憩用地施加特定的開放時間會更加欠缺彈性，或會對某些教堂活動造成限制。

79. 主席亦表示，雖然城規會規定有蓋休憩用地須開放予公眾人士使用，但教堂實際如何使用該用地須視乎「是否合理」的原則。



80. 一名委員指《說明書》目前的字眼讓教堂營辦者有更大彈性，因為把有蓋休憩用地開放予公眾人士使用的方法眾多。這名委員認為不應修改現有字眼。

81. 副主席表示，城規會考慮為國際禮拜堂用地訂定適當的建築物高度限制時，已顧及有蓋休憩用地(街道水平的淨空高度為 7.5 米)的規劃優點，故同意把該用地的建築物高度限制略為放寬至主水平基準上 110 米，而附近其他住宅發展則依循主水平基準上 100 米的高度級別。在此情況下，確保能夠實現原有的規劃優點至為重要。因此，他認為現有字眼實屬恰當，容許教堂營辦者有充分的彈性應付其運作上的需要。

82. 另一名委員的意見跟副主席相同，並認為闢設有蓋休憩用地是整個擬議發展計劃的重要部分。此外，這名委員認為申述人過分擔憂，審批建築圖則的程序不大可能會受到分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》涉及開敞式臨街面和開放有蓋休憩用地的現有字眼妨礙，因為所有構築物均須設有支柱。此外，規劃署和城規會對這些事宜的立場已有詳盡的記錄。

83. 秘書亦指出，規劃署已清楚解釋文件所載「開敞式臨街面」和「開放予公眾人士使用」的意思，R9 應可放心。此外，城規會就這些事宜所進行的討論亦會記錄在會議記錄內。這些都是法律上可接受及現成的文件，應能釋除申請人對建築圖則審批程序的疑慮。

84. 根據上述討論，委員同意 R9 載於上文第 20(t)段的建議，即刪除或修訂分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的字眼不應獲得支持。

#### *沿皇后大道東後移三米*

85. 主席表示，沿皇后大道東後移三米的規定亦適用於呂祺教育服務中心用地，因此，R9 提出為呂祺教育服務中心用地施加後移規定的建議不獲支持。委員表示同意。

### 灣仔分科診所用地的三角區

86. 秘書在回應主席的提問時表示，雖然此三角區現時被國際禮拜堂用地用作車輛通道及進行上落客貨活動，但仍是灣仔分科診所用地撥地界線的一部分。建築物上訴審裁處的決定在任何情況下均不會影響三角區的土地擁有權。因此，委員普遍同意沒有充分的理由支持 R9 提出的建議，即把三角區改劃為「政府、機構或社區」地帶或顯示為「道路」的地方。

### 呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地

87. 關於反對把呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地改劃作住宅發展和修訂建築物高度限制的申述，委員備悉規劃署有以下回應：

- (a) 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是重新發展有關用地作住宅發展項目，包括私人及公共住宅發展項目。申述地點應用作公共或私人房屋屬於政策事宜，不屬城規會的職權範圍；
- (b) 由於兩塊用地的現有設施將會遷移，加上當局並無訂出其他政府、機構或社區用途，因此申述地點可改作其他用途。申述地點主要與住宅區為鄰，故此適宜作住宅用途；
- (c) 灣仔的主要政府、機構或社區設施足夠。雖然鄰舍休憩用地不足，但區內整體的公眾休憩用地供應充足；
- (d) 申述地點的建築物高度限制與毗鄰住宅發展項目重建後的高度並非不相協調，預計不會造成重大的視覺影響；
- (e) 由於兩塊用地上不會提供泊車設施，加上運輸署會進行道路改善工程，因此把兩塊用地改劃作住宅發展的建議不會對該區的交通造成負面影響；

- (f) 與擬議住宅發展項目相關的環境問題(包括通風)可在規劃申請階段妥為處理；
- (g) 兩塊用地上的現有建築物和構築物並非已評級歷史建築；以及
- (h) 展示分區計劃大綱圖可讓公眾提出申述及意見，屬於公眾諮詢工作。

### 不良先例

88. 司馬文先生(C2)認為城規會是次決定放寬有關政府、機構或社區用地的建築物高度限制，會為其他「政府、機構或社區」用地的同類申請立下不良先例，因而影響「政府、機構或社區」用地作為該區的視覺調劑和歇息空間的功用。秘書在回應時表示，雖然在現行分區計劃大綱圖上放寬多塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以及改劃呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地所屬的用途地帶，難免會對保留政府、機構或社區用地作為視覺調劑或歇息空間的意向造成負面影響，但城規會是在衡量所有相關的規劃考慮因素後作出有關決定。批准在現行分區計劃大綱圖上放寬有關「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，不一定表示其他「政府、機構或社區」用地的擁有人日後所提交的各項重建方案若需要較高的建築物高度限制，亦會獲得城規會支持。每宗個案會按個別情況考慮。

89. 主席亦表示，規劃工作須持續進行，以配合不斷轉變的情況。就這宗個案而言，把兩塊「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途，已顧及多項規劃考慮因素，包括在現有政府、機構或社區設施遷移後，申述地點無需再用作政府、機構或社區用途；本港有迫切的房屋需要；申述地點位於住宅區內；以及擬議住宅發展項目與鄰近土地用途互相協調，而且各項技術評估均顯示發展項目不會對附近地區造成重大的交通、環境、視覺和通風影響。

90. 一名委員補充說，改劃呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地所屬的用途地帶，不會影響「政府、機構或社區」用地

的另一功用，即提供社會及社區設施。堅尼地道的聖雅各福群會用地重建項目亦會為社區提供所需的社福設施。

91. 一名委員表示，由於政府愈來愈倚賴教會或其他慈善機構以自負盈虧方式為社區提供社會服務，因此可能會有更多政府、機構或社區設施的經營者要求提高建築物高度，以便進行重建。城規會會按每宗個案的個別情況作出評估。

92. 一名委員注意到，城規會已按照所有相關的規劃考慮因素，充分考慮是次改劃「政府、機構或社區」用地所屬的用途地帶，以及放寬其建築物高度限制的事宜。這名委員認為當局日後在考慮改劃政府、機構或社區用地所屬用途地帶的建議時，必須因應附近地區的發展，區內社福或社區服務的整體分布情況，及擬議新發展項目將提供的新社福或社區服務，來評估是否有需要保留政府、機構或社區用地作為歇息空間及視覺調劑。

93. 一名委員表示，相關政策局須注意，就重建方案給予政策上的支持前，必須一如這宗個案般，審慎研究是否確實需要政府、機構或社區用地擁有人所提供的相關社福或社區設施。

#### 交通影響

94. 一名委員詢問日後在考慮其他「政府、機構或社區」用地的重建方案時，工程倡議人是否應進行更全面的交通影響評估，以評估其本身方案及其他重建項目對整區造成的累積影響。

95. 秘書表示，運輸署已從策略層面進行地區整體交通情況的評估，並會根據最新發展不時進行地區交通評估，以全面評估有關地區的交通流量、道路網容量及公共交通設施。要求每名個別政府、機構或社區用地擁有人進行全面的交通影響評估，以評估其本身方案及其他重建項目對整區造成的累積交通影響，做法未必合理。在評估工程倡議人或發展商是否須就擬議發展項目進行交通影響評估時，運輸署會自行進行評估，並視乎情況提出有關要求。至於把兩塊相關用地改劃作住宅用途，運輸署已進行評估，並認為交通影響可以接受，無須進行交通影響評估。

## 其他事宜

96. 一名委員表示，雖然《香港規劃標準與準則》已獲全面採用，作為評估對各項政府、機構或社區設施的需求的一般指引，但在評估所需設施的供應量是否足夠供地區人口使用時，亦須顧及每區的獨特情況和要求。

97. 主席表示，在考慮把「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途時，規劃署會適當地徵詢有關部門的意見，看是否需要把政府、機構或社區用地用作其轄下的特定政府、機構或社區設施。

98. 關於 R13 及 R18 指當局不宜修訂灣仔分區計劃大綱圖，原因是法庭已頒令暫緩提交大綱圖，秘書在回應時表示，有關的法庭命令只涉及暫緩把分區計劃大綱圖提交行政長官會同行政會議核准。修訂灣仔分區計劃大綱圖不會受該法庭命令影響。

99. 經進一步商議後，委員同意備悉 R1(部分)、R2(部分)、R3 至 R8、R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)及 R12(部分)表示支持的意見，以及不應為順應 R2 其餘的內容而修訂圖則。委員亦同意不接納 R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R25 至 R223 表示反對的申述。委員繼而審視不接納有關申述及不為順應申述而修訂分區計劃大綱草圖的理由(詳載於文件第 7.2 至 7.4 段)，並認為有關理由恰當。

申述 R1(部分)、R2(部分)、R3 至 R8、R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)及 R12(部分)

100. 經進一步商議後，城規會備悉申述 R1(部分)、R2(部分)、R3 至 R8、R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)及 R12(部分)表示支持的意見。城規會亦決定不接納申述 R2 其餘的內容，以及不為順應申述所提出的建議而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

申述人沒有就有關的「政府、機構或社區」用地提出具體的方案。如有具體方案，城規會會按個別情況作出評估。此外，如有具體的發展／重建方案，城規會也可根據《城市規劃條例》的條文及既定渠道，考慮修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。

申述 R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R25 至 R223

101. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R25 至 R223 的內容，以及不為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

*就國際禮拜堂用地提出反對的申述*

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮循道衛理聯合教會國際禮拜堂的重建方案和各相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教會為服務社區而不斷擴大的運作需要、周邊的土地用途、與附近發展項目是否協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，不會造成重大的視覺影響(R12、R13、R16至R18、R20、R21、R25及R28)；
- (c) 擬議重建項目不會對附近地區(包括皇后大道東和堅尼地道交界處)造成負面的交通影響(R11至R13、R15及R20)；
- (d) 加入在申述地點的街道水平關設有蓋休憩用地，並沿皇后大道東的地段界線後移三米的規定，將有助改善該區街道水平的通風(R25及R28)；

- (e) 申述地點現有的建築物並非已獲評級的歷史建築，故並無充分的規劃理據支持保存該建築物(R 26)；
- (f) 放寬建築物高度限制旨在協助申述地點進行重建。降低有關的建築物高度限制會妨礙落實重建方案(R 12 及 R 15)；
- (g) 並無充分的理據支持利用申述地點以擴闊皇后大道東及堅尼地道的交界處 (R 26)；
- (h) 在分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》中刪除「並向皇后大道東和堅尼地道開敞」的字眼，以及在《說明書》中刪除「該休憩用地須開放予公眾人士使用」的字眼的建議，會妨礙落實促進行人水平的通風的意向(R 9)；
- (i) 皇后大道東 269 號用地在批地時會重新劃定地段界線，從而後移三米，以便與毗鄰皇后大道東國際禮拜堂用地的「政府、機構或社區」地帶的界線一致(R 9)；

*就呂祺教育服務中心及灣仔分科診所用地提出反對的申述*

- (j) 城規會把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並修訂有關建築物高度限制時，已充分考慮所有相關的因素，包括「住宅(戊類)」地帶的規劃意向、地盤限制、周邊的土地用途、與附近發展項目是否協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (k) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，不會造成重大的視覺影響(R 13、R 16 至 R 21、R 25、R 27、R 51、R 60、R 61、R 131、R 190、R 192 及 R 193)；
- (l) 擬議發展的最高總地積比率限為 7.5 倍(住用及非住用地積比率分別限為 6.5 倍和 1 倍)，不會對鄰

近道路網造成負面影響(R13、R15、R20、R22、R23、R25、R26、R28及R33至R40)；

- (m) 在申述地點進行任何住宅發展均須取得城規會的規劃許可。至於擬議住宅發展的詳細設計對附近地區造成交通、視覺、通風和環境影響的問題，可在規劃申請階段透過規定進行各種相關的技術影響評估而妥善處理(R13、R15至R23、R25至R28、R30至R40、R51、R55、R60、R61、R131、R190、R192及R193)；
- (n) 申述地點上的發展不會影響灣仔區的醫療和教育服務(R25、R29、R35、R38、R48至R50、R58、R61及R219)；
- (o) 降低建築物高度限制或保留原有的建築物高度限制，均會妨礙落實鼓勵重建申述地點(即呂祺教育服務中心用地及灣仔分科診所用地)以作住宅用途的規劃意向(R15及R27)；
- (p) 並無規劃理據支持保留「政府、機構或社區」地帶或申述地點的現有用途(R33、R38、R56、R59、R81、R83、R196、R216及R219)；
- (q) 申述地點現有的建築物並非已獲評級的歷史建築，故並無充分的規劃理據支持保存申述地點的現有建築物／構築物(R25、R26、R31、R44、R55、R62、R80、R82、R83及R217)；
- (r) 「住宅(戊類)」地帶容許興建公屋和私人房屋。在申述地點發展哪一類型的房屋屬政府政策方面的事宜(R26、R43至R44、R47、R52至R54、R58、R63至R66、R69、R91至R153、R191、R194、R197、R201至R208及R210至R214)；
- (s) 灣仔區現有及已規劃的主要「政府、機構或社區」設施充足，符合《香港規劃標準與準則》的規定，



故無須把申述地點用作政府、機構或社區用途。由於申述地點毗連住宅區，因此適宜進行住宅發展 (R34、R36、R37、R40、R41、R46、R54、R56、R60、R62、R69 至 R79、R83 至 R87、R90、R91、R97、R107、R108、R190、R214、R215 及 R220)；

- (t) 為期兩個月的法定展示期及邀請有關人士提出申述和意見的規定是公眾諮詢程序的一部分，亦符合《城市規劃條例》的規定 (R26、R45、R88、R89、R111、R132、R133、R195、R218 及 R221 至 R223)；
- (u) 並無充分的理據支持利用申述地點以擴闊堅尼地道及皇后大道東的交界處 (R26)；以及
- (v) 並無規劃理據支持把申述地點 (即灣仔分科診所用地) 具爭議性的三角區改劃為「政府、機構或社區」地帶或顯示為「道路」的地方 (R9)。

[邱榮光博士此時離席。]

## **第二組聆訊 (申述 R1 至 R2、R10 至 R13 及 R15 至 R24 及意見 C1 至 C2)**

(城規會文件第 9287 號)

### 簡介和提問部分

102. 由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在其他已表示不會出席聆訊或未有作覆的申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

103. 下列規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀出席會議：

**規劃署**

- 姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員
- 顧建康先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

**R13 – Kennedy Road Protection Group**

**R18 – Mr. Roger Emmerton**

Ms. Mary Mulvihill ] 申述人的代表

**R15 – 李碧儀(灣仔區議員)**

- 李碧儀女士 ] 申述人
- 李琬婷女士 ] 申述人的代表

104. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

105. 高級城市規劃師／港島顧建康先生借助投影片，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 收納多項修訂項目的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》於二零一二年八月三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 223 份申述和兩份意見；

**申述**

- (b) 第二組的 16 份申述(R1、R2、R10 至 R13 和 R15 至 R24)涉及修訂位於春園街 77 號的中華基督教會灣仔堂(下稱「灣仔堂」)用地的建築物高度限制。R1、R2 及 R10 支持放寬灣仔堂用地的建築物高度限制，而其餘 13 份申述(R11 至 R13 和 R15 至 R24)則反對放寬該用地的建築物高度限制。須注意的是，R2(香港救世軍)支持放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，但前提是當局在施加建築物高度限制方面，必須對分區計劃大綱圖上所有「政府、機構或社區」用地一視同仁(於第一組考慮)；

- (c) 當局接獲兩份意見，其中一份(C1)支持放寬灣仔堂用地的建築物高度限制，而另一份(C2)則反對所有支持放寬建築物高度限制的申述；

申述理由及申述人的建議

*支持放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的申述*

- (d) R1、R2及R10支持放寬灣仔堂用地的建築物高度限制；
- (e) R2表示，當局應對所有「政府、機構或社區」用地(包括救世軍街的救世軍用地)一視同仁，放寬其建築物高度限制。救世軍用地的重建方案不會造成負面的視覺及通風影響；
- (f) R2建議檢討及放寬救世軍用地的建築物高度限制；

*對放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的申述*

- (g) R11至R13及R15至R24反對放寬灣仔堂用地的建築物高度限制。主要理由如下：
- (i) 傳統上，「政府、機構或社區」地帶是以低矮和低發展密度的方式進行重建，以便在擠擁稠密的城市中提供所需的「歇息空間」。分區計劃大綱圖具體訂明，「政府、機構或社區」地帶旨在為灣仔區的高密度環境提供視覺調劑和緩衝空間。灣仔堂用地的重建方案規模過大(R13、R17及R18)；
- (ii) 灣仔堂用地所在的地區主要屬住宅性質，但卻建議採用商業發展的密度(12倍地積比率)。重建方案是發展商業辦公室大樓。教會

應尊重區內住宅環境，其最高地積比率限為 8 倍(R 17 及 R 18)；

- (iii) 不明白為何教會須向高空發展。教會不應只關心其教友，亦應顧及附近居民(R 16)；
- (iv) 灣仔堂用地是青翠山巒與繁華地段之間的緩衝地帶(R 12)；
- (v) 灣仔堂用地的現有建築物高度只有五層。建築物高度為 25 層的重建方案會對附近居民造成負面的視覺影響。灣仔的建築物高度應受到限制，以保存輪廓線(R 15、R 20 及 R 21)；
- (vi) 附近住宅發展項目(包括鳳凰閣)的日照及通風已受胡忠大廈及合和中心等高樓所阻礙。重建方案會令採光問題進一步惡化，並令通風／空氣清新度惡化(R 12、R 15、R 21 及 R 24)；
- (vii) 灣仔堂用地不宜作擬議的「政府、機構或社區」用途，因為沒有道路通往該用地(R 11 及 R 12)。重建方案再加上將於未來數年落成的合和中心二期發展項目和聖雅各重建項目，將會對人流和車流造成負面影響(R 12、R 15、R 20 及 R 22)；
- (viii) 消防車不能直達申述地點，因此在發生火警時會構成危險(R 11 及 R 15)；
- (ix) 現有教堂是一座歷史建築，見證了灣仔的發展(R 23)；
- (x) R 11 建議灣仔堂用地的現有地積比率應予維持；

對申述及申述人的建議所作的回應

*支持修訂的申述*

- (h) R1、R2 及 R10 支持放寬建築物高度限制的意見備悉；

*反對修訂的申述*

規劃意向／發展密度

- (i) 一般來說，「政府、機構或社區」用地有雙重功用。有關用地可提供土地作政府、機構或社區用途。由於一般只建有低矮的建築物，不少「政府、機構或社區」用地亦可在市中心提供緩衝空間和視覺調劑。為「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制時，當局會維持政府、機構或社區設施的現有高度，以保留該等用地的雙重功能。規劃署如接獲重建方案，便會諮詢相關政策局是否應就不斷增加的服務以至功能要求給予政策上的支持。任何擬議重建項目也難免會影響「政府、機構或社區」用地在提供視覺調劑和緩衝空間方面的功能。規劃署亦會諮詢有關部門，以確保重建方案不會在視覺效果、通風及交通等方面造成重大的負面影響，而倡議人亦須在需要時提供緩解措施。如獲得相關政策局／部門支持，規劃署便會就重建方案建議適當的建築物高度限制，以供城規會考慮。此務實方式可促使在土地資源有限的情況下，滿足社區對政府、機構或社區設施／服務日益增加的需求；
- (j) 一如中華基督教會灣仔堂受託人(下稱「受託人」)所解釋，灣仔堂用地的重建方案將提供幼稚園／幼兒園、社會福利設施(如老人中心)，以及宗教和附屬設施。因此，重建方案符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (k) 發展密度及建築物高度須予提高，以配合教會為服務社區而不斷擴大的運作需要。重建方案所收納的設施已取得民政事務局、教育局和勞工及福利局在相關政策上的支持。由於地積比率為 12 倍及建築

物高度為主水平基準上 110 米的重建方案不會造成任何重大的負面影響，因此有關政府部門不反對該方案；

### 視覺影響

- (1) 灣仔堂用地鄰近高度為主水平基準上 220 米的合和中心、高度為主水平基準上 140 米的胡忠大廈，以及建築物高度為主水平基準上 120 米的鳳凰閣。因此，灣仔堂用地的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)與這些發展項目並非不相協調。此外，當局已就灣仔堂用地訂明須把沿春園街的地段界線後移兩米，以便盡量減低其視覺影響，並保存從春園街旁的觀景廊望向後面堅尼地道及山坡的景觀。根據視覺評估，從大部分公眾瞭望點(即位於春園街與交加街交界處的已規劃園景美化地方，以及胡忠大廈的現有園景平台)眺望，放寬建築物高度限制所帶來的視覺影響不大。從所有地區瞭望點(春園街休憩處除外)眺望，擬議重建項目將會大部分／完全被現有發展項目所遮擋。從寶雲道及灣仔峽眺望，擬議發展項目不會影響海景或灣仔的輪廓線；

### 通風與日照

- (m) 根據灣仔區的空氣流通專家評估，當局已在分區計劃大綱圖上訂明須把面向皇后大道東以北一段春園街的地段界線後移一米，以改善行人水平的通風情況。在放寬建築物高度限制以配合不斷擴大的運作需要後，灣仔堂用地作為歇息空間的另一功能難免會被削弱。然而，把灣仔堂用地面向春園街的地段界線後移兩米，將有助促進春園街一帶的空氣流通；
- (n) 至於日照受阻的問題，重建方案須在提交建築圖則的階段符合《建築物條例》有關採光的規定；

### 交通

- (o) 受託人已進行交通影響評估，以證明重建方案不會對交通造成負面影響。運輸署署長表示，根據詳細評估，重建項目不會對道路網構成重大的交通影響，而加建行人天橋將可容納預測的行人流量。運輸署署長亦表示，為配合日後發展，在皇后大道東與堅尼地道交界處，以及在皇后大道東與春園街交界處進行的道路改善工程預計於短期內完成，交通影響評估已顧及該等工程；

### 消防

- (p) 前往灣仔堂用地須經過春園街。消防處處長並不反對重建方案。無論如何，該方案須在提交建築圖則的階段妥善符合防火要求；

### 文物

- (q) 據發展局文物保育專員和康樂及文化事務署執行秘書／古物古蹟表示，灣仔堂用地上的現有建築物及構築物並未獲評為歷史建築；

### 申述人的建議

- (r) 考慮到放寬建築物高度限制旨在方便灣仔堂用地進行重建，以配合教會為服務社區而不斷擴大的運作需要，加上該方案不會對交通、視覺效果及通風造成重大的負面影響，當局不支持 R11 所提出維持灣仔堂用地現有地積比率的建議；

### 意見

- (s) C1 就不支持放寬建築物高度限制的申述作出以下回應：

- (i) 根據現行標準，建於上世紀五十年代的現有教堂及幼稚園／幼兒園實屬過時，重建後可作宗教和社區用途，以服務灣仔不斷增加的人口。灣仔堂用地的契約沒有規限用途和建

築密度，因此漠視教會的權利既不合法亦不公平；

- (ii) 灣仔堂用地的交通十分方便，可使用途經皇后大道東的公共交通前往，亦可由鄰近的港鐵車站步行前往。由於教會及社區服務的繁忙時間有別於附近住宅和商業發展項目的一般繁忙時段，因此預計不會對交通造成負面影響。擬議重建項目將加建行人天橋，連接毗連合和中心的一段春園街，令行人更為安全及改善步行環境，從而方便教堂的使用者及附近(例如鳳凰閣及永威閣)的居民。申請人已提交交通影響評估，以證明重建方案不會對交通造成負面影響；
- (iii) 灣仔堂用地位於合和中心(主水平基準上 220 米)和鳳凰閣(主水平基準上 120 米)之間，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，與附近的發展項目及該區的高度輪廓互相協調。把毗連春園街的用地界線後移兩米已考慮附近一帶在視覺效果、日照及通風方面的情況。從公眾瞭望點眺望，實難以看見擬議重建項目，因為建築物的大部分範圍會被附近現有的較高建築物(包括合和中心及胡忠大廈)遮擋。視覺影響評估及空氣流通評估均指出擬議重建項目不會對當地社區造成負面的視覺和通風影響；
- (iv) 目前沒有標準的緊急車輛通道連接灣仔堂用地。擬議重建項目將闢設足夠的緊急車輛通道，以改善灣仔堂用地及附近地區的消防安全；
- (t) C2 反對所有支持修訂政府、機構或社區建築物所訂定的建築物高度限制的申述。反對的主要理由是，「政府、機構或社區」地帶須保留作歇息空間，並為稠密的環境提供視覺調劑，而分區計劃大



綱圖的各項修訂建議會令灣仔及其鄰近地區(例如銅鑼灣、跑馬地及金鐘)本已擠塞的交通情況惡化；

- (u) C2 認為放寬建築物高度限制會為日後的同類發展立下不良先例，並違反《註釋總表》的規定；
- (v) C2 促請規劃署公布有關「政府、機構或社區」用地檢討(於二零一二年七月完成)的整份名單，當中有 36 塊用地將改作住宅用途；

#### 對意見所作的回應

- (w) C1 的意見備悉；
- (x) 就 C2 的意見而言，城規會在修訂建築物高度限制時已充分考慮灣仔堂用地的重建方案及各項相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教會為服務社區而不斷擴大的運作需要、周邊的土地用途、與附近發展項目是否協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素。放寬後的建築物高度限制已在社區對政府、機構或社區設施／服務日益增加的需要和市中心的有限土地資源之間取得平衡。由於城規會會按每宗個案的情況作出考慮，因此不會為其他「政府、機構或社區」用地的同類發展立下不良先例，亦不會違反《註釋總表》的規定。

#### 規劃署的意見

- (y) R1(部分)、R2(部分)和 R10(部分)的支持意見及 C1 提出的意見備悉；以及
- (z) 基於城規會文件第 7.2 段所載的理由，規劃署不支持申述 R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R24，以及不應為順應該等申述而對分區計劃大綱草圖作出修訂。

106. 主席繼而邀請申述人及其代表闡釋有關的申述。

R15 – 李碧儀

107. 李碧儀女士提出下列要點：

- (a) 灣仔堂在過去多年所提供的服務深受灣仔居民歡迎；
- (b) 受託人曾解釋，重建方案將為灣仔不斷增加的人口以至更廣泛的地區提供設施和服務。然而，一如繪圖 H-1v 的灣仔堂重建計劃所顯示，只有約八層擬作學校和社區服務，而餘下樓層則作教堂用途。因此，不能視作為更廣泛的地區提供服務；
- (c) 現有的灣仔堂只樓高三至五層，為鄰近的鳳凰閣提供間距，作通風和採光用途。高達 25 層的重建項目會影響鳳凰閣的開揚景觀、通風和採光，因而影響當地居民的生活；
- (d) 春園街現時已有行人天橋供區內居民使用。重建行人天橋只會方便前往教堂。然而，沒有資料顯示重建工程的安排和區內居民所使用的通道會否受到影響；以及
- (e) 城規會在考慮重建方案時，必須顧及重建項目可能對區內的交通和生活情況造成影響，並應考慮降低擬議重建項目的高度或准許重建項目重建至現有高度。

108. 李碧儀女士及李琬婷女士(R15)此時離席。

R 13 – Kennedy Road Protection Group

R 18 – Mr. Roger Emmerton

109. Ms. Mary Mulvihill 提出下列要點：

- (a) 據悉受託人因不滿城規會的決定而就灣仔堂用地提出司法覆核申請。法庭已頒令暫緩把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議，以待司法覆核進行聆訊。這宗申述的聆訊應待司法覆核聆訊結束後才進行，也期望法庭可釐清有關論點，尤其是「政府、機構或社區」用地的功能和適合「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制；
- (b) 一間小教堂沒有理由需要興建樓高 25 層的建築物才可應付宗教需要，也沒有資料顯示教堂的信眾人數以支持擴建教堂。重建方案的大部分樓面空間擬作推廣教堂本身的活動。區內的基督徒數目實不足以支持擬議重建項目的規模；
- (c) 重建方案所建議的社區服務應由政府而非宗教機構提供；
- (d) 教堂不會直接為有需要人士提供服務，而是分租地方供其他團體舉辦活動。教堂因分租地方獲得收入，有關收入不用繳稅，並會用於舉辦教堂本身的活動，例如海外事工；
- (e) 所提供的舞蹈班和鋼琴班等類型的活動可於別處的商業發展項目內提供；
- (f) 儘管受託人認為城規會不應收緊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，但須注意的是，「政府、機構或社區」用地的規劃意向是為高密度環境提供歇息空間、視覺調劑和緩衝空間；
- (g) 現時從申述地點可眺望背靠的翠綠山丘，為稠密的灣仔區提供視覺調劑。擬議重建項目會對該區造成

負面的視覺影響，並遮擋從春園街和胡忠大廈休憩處所能眺望的僅餘翠綠山丘；

- (h) 據悉重建項目會提供長者服務。不過，申述地點對長者來說並不方便，因為必須使用行人天橋前往；
- (i) 相關政府部門就技術評估表示擬議發展項目不會造成影響，實不可接受；以及
- (j) 政府沒有監管「政府、機構或社區」用地的用途。本屬宿舍的衛蘭軒已以酒店的形式經營超過 20 年。

110. 由於委員再無提出其他問題，而申述人的代表亦沒有進一步意見，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人的代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

111. 一名委員表示，雖然擬議重建項目獲政策上的支持，但其高度是否過高及所提供的樓面是否會出租作辦公室用途仍值得關注。

112. 秘書應主席的要求表示，申述地點位於平台之上，而擬議發展高度約 70 至 80 米(從地面水平計算)。相關政府部門／政策局在考慮重建方案時，已仔細審核擬議用途，並決定在政策上支持擬議重建項目。雖然毗鄰發展項目的建築物高度為主水平基準上 120 米，但不一定須准許申述地點重建至與該等發展項目相若的高度。為此，已進行的相關評估所得結論是擬議重建項目(12 倍地積比率及主水平基準上 110 米的建築物高度)不會對附近地區造成重大的負面影響。此外，當局已訂明須把沿春園街的地段界線後移兩米，以便盡量減低視覺影響，並保存從春園街旁的觀景廊望向後面堅尼地道及山坡的景觀。儘管把申述地點由五層重建為 25 層的建議難免會對附近地區造成負面影響，但委員可因應重建項目擬提供的社區服務考慮有關影響是否重大和不可接受。至於重建項目日後的用途，由於申述

地點是劃為「政府、機構或社區」地帶，因此任何商業用途均違反分區計劃大綱圖的規定。

113. 一名委員注意到，擬議重建項目已盡用重建潛力，擬興建至附近地區現有發展項目的建築物高度。連同救世軍用地的方案，在如此細小地區內將有約 50 000 平方米的總樓面面積用作同類設施。該名委員關注供應量是否過多。

114. 主席表示，相關政策局(例如民政事務局)對其政策範圍內所提供的服務有非常嚴格和審慎的管制。就此個案而言，委員雖然無需受民政事務局的立場掣肘，但應充分考慮該局的立場。

115. 一名委員認為，城規會應審慎考慮每宗擬在「政府、機構或社區」用地重新作更高密度發展的申請，例如這宗個案涉及把現有的五層教會大樓重建為 25 層的建築物，並提供各類設施。雖然相關政策局會從政策角度評估重建方案，但項目倡議人應向城規會提供充分理據，以供從規劃角度考慮。城規會應考慮重建方案的規模是否過大。

116. 秘書在回應時表示，就支持重建方案所提交的相關資料已夾附於供小組委員會考慮的文件內，以便對灣仔分區計劃大綱圖作出修訂，從而修訂申述地點的建築物高度限制等。

117. 一名委員表示，城規會應因應本身的考慮因素，從規劃角度考慮重建方案，並顧及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。該名委員備悉，擬議重建項目及建築物高度限制已獲小組委員會考慮。然而，是否有令人信服的理由以支持重建至 25 層仍須討論。該名委員詢問建議把建築物高度訂為 25 層的基準，以及相關政策局是否基於申述地點獲准興建 25 層以容納擬議用途的假設，而就重建方案的用途進行評估。

118. 另一名委員表示，儘管相關政策局應負責考慮所提供的社區和宗教服務，但委員須考慮擬議重建項目的用途是否全部符合「政府、機構或社區」地帶的規定。

119. 秘書表示，灣仔堂的重建方案是受託人與規劃署在進行多次會議後制訂的。有關方案已顧及所有規劃考慮因素，包括

與附近用途是否配合、可能對視覺、通風和日照造成的負面影響及交通影響。另一方面，相關部門／政策局已根據區內對有關用途的需求考慮重建計劃內的各項擬議用途。不獲相關政策局接納的擬議用途已從重建方案剔除。

120. 鑑於區內還有其他「政府、機構或社區」用地的重建方案，一名委員表示，城規會應審慎考慮各重建方案內的用途的樓面面積是否有理據支持。

121. 副主席表示，相關政策局理應已根據有關服務在地區及全港層面的供應評估重建項目內的擬議用途。雖然城規會應全面考慮相關部門及政策局的評估及意見，但也須從規劃角度考慮方案，包括重建項目是否與附近用途互相協調及可能對該區造成負面影響。由於該區密度高，副主席關注樓高 25 層的擬議重建項目會否對該區造成負面的視覺影響。

122. 一名委員注意到，現時教堂並無提供重建計劃所建議的服務(例如長者中心)。該名委員認為所提供的社會及社區服務和宗教設施應以整體或全面的角度予以評估。

123. 主席在回應時表示，相關政策局應負責監管所提供的社會和社區服務。城規會應留意相關政策局的意見，即該重建項目的擬議服務已獲給予政策上的支持。一如副主席所說，城規會應考慮擬議重建項目是否與附近地區互相協調。基於鄰近發展的建築物高度為主水平基準上 120 米，高度為主水平基準上 110 米的擬議重建項目與該等鄰近發展並非不相協調。

124. 就文件的圖 H-3c 和 H-3d 而言，一名委員關注擬議重建項目可能會對該區造成負面的視覺影響。

125. 一名委員表示，申述地點有相當多的用地限制，令重建計劃的設計存在困難。該名委員認為是否把所提供的社會和社區服務視為規劃增益，實屬考慮擬議重建項目的相關因素。

126. 一名委員表示，教堂或團體就發展計劃提交申請時，會說明地區可能需要或會獲政府支持的設施或服務種類。倘有關服務有理據支持，相關政策局會給予政策上的支持。至於是否

確能提供有關類別的設施和服務，則須視乎其他因素(例如教堂或機構的資源)而定。

127. 秘書展示有關灣仔分區計劃大綱圖修訂建議的小組委員會文件摘要(第 5.6 段)，指出民政事務局原則上就擬舉行崇拜的地方和附屬宗教設施給予政策上的支持，並且沒有就崇拜地方的擬議附屬設施提出負面意見。勞工及福利局亦原則上就長者設施給予政策上的支持，並且不反對擬議社會福利設施，但前提是有關設施不會對政府造成財政影響。教育局原則上不反對擬議幼稚園／幼兒園。主席補充說，倘相關政策局支持方案，便會給予政策上的支持，否則只會表明不反對。

128. 一名委員表示，儘管城規會會顧及「政府、機構或社區」用地的發展方案已獲給予政策上的支持，但城規會應根據所有相關的規劃因素而考慮方案。

129. 經進一步商議後，委員同意重建方案符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，以及城規會已全盤考慮方案，包括擴大服務以服務社區的運作需要、周邊的土地用途、與附近發展項目是否協調，以及視覺、通風及交通方面的考慮因素。委員同意應備悉申述 R1(部分)、R2(部分)及 R10(部分)表示支持的意見，並同意不接納表示反對的申述 R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R24。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載不接納申述，以及不為順應申述而修訂分區計劃大綱草圖的理由，並認為該等理由恰當。

申述 R1(部分)、R2(部分)及 R10(部分)

130. 經進一步商議後，城規會備悉申述 R1(部分)、R2(部分)及 R10(部分)表示支持的意見。

申述 R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R24

131. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R11(部分)、R12(部分)、R13(部分)、R15(部分)、R16(部分)、R17(部分)、R18(部分)、R19(部分)、R20(部分)、R21(部分)、R22(部分)、R23(部分)及 R24 的申述，以及不應為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時已充分考慮用地的擬議重建計劃及各項相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教會為服務社區而不斷擴大的運作需要、周邊的土地用途、與附近發展項目是否協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，不會造成重大的視覺影響(R12、R15、R20及R21)；
- (c) 根據就申述地點的擬議重建項目所進行的交通影響評估，重建項目不會對鄰近道路網的交通造成負面影響(R11、R12、R15、R20及R22)；
- (d) 分區計劃大綱圖的《註釋》已訂有條文，規定把灣仔堂用地面向春園街的地段界線後移兩米，以改善通風(R15、R21及R24)；
- (e) 倡議人須於就申述地點的擬議重建項目提交建築圖則的階段，符合天然光線和緊急車輛通道方面的規定(R11、R12、R15及R20)；
- (f) 現時位於申述地點的教會大樓並非已評級歷史建築，保留該建築物並無規劃理據支持(R23)；以及
- (g) 申述地點的擬議重建項目的建築物高度限制可以接受。維持申述地點的現有地積比率會妨礙落實擬議重建項目，以致未能應付社區日益增加的需要(R11)。



### 第三組聆訊(申述 R13 及 R14)

(城規會文件第 9288 號)

132. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 李律仁先生 | — | 與其配偶在聖佛蘭士街附近共同擁有一個單位   |
| 劉文君女士 | — | 在星街擁有兩個單位  |
| 陳仲尼先生 | — | 其公司在星街擁有一個單位和在駱克道擁有一些物業  |
| 邱浩波先生 | — | 是社聯成員，社聯負責管理溫莎公爵社會服務大廈(《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的修訂項目 D 所涉及的其中一個申述地點) |
| 陳祖楹女士 | — | 她的父母在皇后大道東太古廣場三座對面擁有一個物業   |
| 王明慧女士 | — | 在堅尼地道擁有一個單位  |
| 凌嘉勤先生 | — | 在灣仔街市附近擁有一些物業  |

133. 委員同意李律仁先生、劉文君女士和陳仲尼先生的公司所擁有的物業鄰近涉及有關申述的秀華坊區，故他們涉及直接的利益，應請他們在討論此項目時離席。委員備悉劉文君女士及陳仲尼先生尚未到席，而李律仁先生已離席。

134. 委員認為王明慧女士、凌嘉勤先生及陳祖楹女士父母所擁有的物業不會受有關申述影響，故同意他們可留在會議席上。委員備悉凌嘉勤先生已暫時離席而王明慧女士已離席，陳祖楹女士則已就未能出席會議致歉。

135. 由於第三組申述的聆訊只涉及《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的修訂項目 E，故委員認為邱浩波先生僅涉及非直接的利益，並同意他可留在會議席上。委員備悉邱先生已就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

136. 主席表示已給予申述人合理時間的通知，邀請他們出席會議。雖然 R14 未有就獲邀出席會議作出回應，但由於已給予

申述人合理時間的通知，委員同意在 R14 缺席的情況下就有關申述進行聆訊。

137. 下列規劃署的代表和申述人的代表此時獲邀出席會議：

姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員

顧建康先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

**R13 – Kennedy Road Protection Group**

Ms. Mary Mulvihill — 申述人的代表

138. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述的背景。

139. 高級城市規劃師／港島顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 收納多個修訂項目的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》於二零一二年八月三日根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。草圖的修訂項目 E 主要涉及把秀華坊區的梯狀街道和台階，以及聖佛蘭士街、進教圍和光明街由「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」和「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方；

申述

- (b) 在為期兩個月的展示期間，當局共接獲 223 份申述，當中兩份申述(R13 及 R14)分別由 Kennedy Road Protection Group 及港泰投資有限公司(進教圍 1 至 4 號寶豐大廈一個住宅單位的擁有人)提交，兩者均與修訂項目 E 有關。R13 支持有關修訂，R14 則表示反對。該等申述於二零一二年十月二十六日公布，以供公眾提出意見。在為期三個星期的公布

期內，當局沒有接獲涉及以上兩份申述(與修訂項目 E 有關)的意見書；

#### 梯狀街道用地檢討

- (c) 城規會得悉法庭的裁決後，於二零零九年三月二十日認為有需要檢討所有梯狀街道用地，並修訂有關分區計劃大綱圖的《說明書》。因此，規劃署就港島區劃為「住宅(丙類)」地帶的所有梯狀街道用地進行了評估：
- (v) 檢討為個別梯狀街道用地訂定的規劃意向及發展限制是否恰當；
  - (vi) 審視在考慮重建梯狀街道用地的申請時，除了使用服務和滅火設施的方便程度外，是否應有其他相關的規劃考慮因素；以及
  - (vii) 評估對設有直接車輛通道的合併用地而言，放寬／略為放寬發展限制的條文是否恰當；
- (d) 二零一二年三月二十三日，城規會考慮了上述評估的結果，並原則上同意以下的主要建議：
- (i) 涵蓋梯狀街道用地的「住宅(丙類)」地帶的規劃意向(載於相關分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》)須予以適當修訂，以列出涉及重建該等用地的最新規劃考慮因素。這些因素包括地區特色、台階氛圍、文物價值、視覺、通風及交通的考慮因素(視乎情況而定)；
  - (ii) 所有梯狀街道用地的現有發展限制(即5倍的最高地積比率及12層的最高樓層限制)須予以維持；

- (iii) 把適用於梯狀街道用地的「放寬限制」條款修訂為「略為放寬限制」條款。城規會會按每宗申請的情況予以考慮；以及
- (iv) 為免有構築物建於主要梯狀街道和台階之上，有關範圍會從相關分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶剔出，並顯示為「道路」；

#### 申述地點

- (e) 秀華坊區是一個四周被高廈包圍的寧靜住宅區，位於皇后大道東以南，船街以西。該區大部分地方劃為「住宅(丙類)」地帶，主要有一些四至八層的建築物，另有兩個高達 12 層的發展項目。區內的街景和低至中層的住宅發展形成符合人本比例的環境，在都市形態上與北面皇后大道東的高層混合式發展截然不同。該區普遍具有低層特色，這亦有助南風由山坡向下吹往灣仔；
- (f) 該等「住宅(丙類)」用地附近主要有一個在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的住宅區，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米或現有建築物的高度(視乎何者較大)。日街及月街的較舊建築物大多樓高三至六層，而一些較新的發展項目則高達 30 層。「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度的住宅發展；
- (g) 秀華坊區的「住宅(丙類)」用地經聖佛蘭士街及兩條梯狀街道(適安街和船街)連接皇后大道東，但車輛不可到達。通往該區的唯一車輛通道是既狹窄又設有單向單線行車道的聖佛蘭士街；
- (h) 秀華坊的「住宅(丙類)」用地別具特色，特別是其台階氛圍，而其規劃意向是要維持該區低至中層的特色，加上為免較高密度的發展可能會對區內的特色造成視覺、通風及交通方面的影響，故建議維持區內劃為「住宅(丙類)」地帶的所有梯狀街道用地

的現有發展限制(最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層)，並把梯狀街道／台階從分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶中剔出，並改劃作顯示為「道路」的地方，以免有構築物建於其上；

### 公眾諮詢

- (i) 當局於二零一二年九月二十五日向灣仔區議會簡介分區計劃大綱圖的擬議修訂。灣仔區議員對修訂項目 E 沒有特別意見；

### 申述理由及申述人的建議

#### *表示支持的申述(R13)*

- (j) R13 提出的主要理由撮載於文件第 3.3.1 段，要點如下：
- (i) 秀華坊區的梯狀街道及台階是「老」灣仔的固有特色，值得保護；以及
  - (ii) 船街及厚豐里一帶是灣仔以至港島區保存得至為完整的梯狀街道地區，但這個地區將會被破壞。有關方面沒有盡力保留該區並將之納入合和中心二期發展計劃擬闢設的公眾公園；
- (k) R13 建議把顯示為「道路」的地方向西擴展至毗鄰的日街和月街；

#### *表示反對的申述(R14)*

- (l) R14 提出的主要理由撮載於文件第 3.3.2 段，要點如下：

### 剝削發展權

- (i) 把申述地點(包括私人地段)改劃作顯示為「道路」的地方會剝削私人土地擁有人的發展權。改劃用途地帶加上在分區計劃大綱圖上施加的建築物高度限制，會局限設計彈性和發展潛力，亦會窒礙舊式建築物的重建及用地合併，以至未能改善該區的環境和交通；
- (ii) 改劃用途地帶涉及動用私人土地，但卻沒有任何賠償，亦不會收地。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》沒有指明改劃作顯示為「道路」的地方的私人土地會用作公共通道(建築事務監督或會就此考慮批給額外的總樓面面積)；

理據不足

- (iii) 由於發展項目受《建築物條例》或土地文件(例如以通行權的方式)規管，故並無需要改劃用途地帶。此外，「道路」用途是分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所規定經常准許的用途；
- (iv) 改劃用途地帶旨在避免有構築物建於主要梯狀街道及台階之上，但這並無充分的理據支持，特別是聖佛蘭士街和光明街並非梯狀街道及台階，而車輛亦可到達；以及

事前沒有進行公眾諮詢

- (v) 當局事前沒有就改劃用途地帶的需要及影響諮詢公眾及土地擁有人的意見；
- (m) R14 提出在分區計劃大綱圖上撤銷把私人地段改劃作「道路」用地的建議；以及倘私人土地被徵用作公共用途，應在分區計劃大綱圖上加入可超逾准許地積比率以獲得《建築物(規劃)規例》所界定的額外總樓面面積的條款；

規劃署對申述及申述人的建議所作的回應

- (n) 對申述理由及申述人的建議所作的回應撮載於文件第 4.4 段，要點如下：

*表示支持的申述(R13)*

- (i) 備悉 R13 表示支持的意見；
- (ii) 船街及厚豐里不屬梯狀街道用地檢討的範圍，亦非秀華坊台階的一部分；
- (iii) 厚豐里已納入合和中心二期發展計劃，而船街則會繼續作為皇后大道東及堅尼地道之間的行人通道；
- (iv) 船街及厚豐里一帶的特色與秀華坊台階的不同；

*申述人的建議(R13)*

- (v) R13 的建議不獲支持，理由如下：
  - 毗鄰的日街和月街主要是劃為「住宅(甲類)」地帶的中至高層商業／住宅區，建築物高度限為主水平基準上 100 米，地積比率則沒有限制。此外，有車輛通道通往月街。該區的特色與將獲保留的秀華坊台階不同；以及
  - 日街和月街都是政府土地，無需由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示作「道路」的地方，以反映現時的道路用途；

*表示反對的申述(R14)*

剝削發展權

- (vi) 倘把某區改劃為「道路」，進行所准許用途以外的其他用途便須取得城規會的規劃許可，而在計算地積比率／上蓋面積時，亦不能自動把該區剔出計算之列。就秀華坊而言，顯示為「道路」的地方可否計入有關地段的地積比率／上蓋面積，須視乎情況而定，例如契約是否訂明有關地區具發展權，及／或有關地區是否為其主樓及其他鄰近建築物提供服務，以達至《建築物條例》的目的。此等事宜須在提交建築圖則的階段決定；
- (vii) 倘秀華坊擬議重建項目最終的地積比率超出分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」用地的5倍最高地積比率，有關擁有人可向城規會申請略為放寬地積比率限制；
- (viii) 寶豐大廈在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，並無地積比率限制。該大廈所在的地段沒有任何一個部分現時在分區計劃大綱圖上劃作顯示為「道路」的地方；以及
- (ix) 爲了讓設計具彈性和顧及建築事務監督批給額外總樓面面積，分區計劃大綱圖訂有條文，容許申請略為放寬地積比率及建築物高度限制；

理據不足

- (x) 聖佛蘭士街是通往秀華坊區的唯一車輛通道；
- (xi) 把聖佛蘭士街、進教圍及光明街改劃作顯示為「道路」的地方，旨在反映現時的道路用途，以及更清晰地說明由皇后大道東通往該區的車輛通道；



事前沒有進行公眾諮詢

- (xii) 按照既定做法，分區計劃大綱圖上涉及改劃私人土地的用途地帶的擬議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露，理由是在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，以致失去改劃用途地帶的效用；以及
- (xiii) 展示分區計劃大綱圖的修訂項目本身屬於公眾諮詢工作，可以讓任何人就分區計劃大綱草圖提出申述及意見；以及

申述人的建議(R14)

- (xiv) R14的建議不獲支持，理由如下：
  - 撤銷在分區計劃大綱圖上把有關私人地段改劃為「道路」的安排，或會導致有構築物建於該等現有梯狀街道／小巷之上，妨礙落實保存秀華坊的特色的目的；
  - 分區計劃大綱圖有條文容許申請略為放寬「住宅(丙類)」用地的地積比率限制，以顧及因把土地專作道路或公共用途而獲建築事務監督批給額外總樓面面積；以及
  - 由於分區計劃大綱圖上並沒有為「住宅(甲類)」地帶訂定地積比率限制，故無須一如申述人所建議，在分區計劃大綱圖納入可根據《建築物(規劃)規例》超逾所准許地積比率的條文；

規劃署的意見

- (o) 規劃署備悉 R13 表示支持有關修訂項目，但基於文件第 6.1 段所述的理由不支持 R13 的建議；以及
- (p) 基於文件第 6.2 段所述的理由，規劃署不支持 R14 的申述，並認為不應為順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖。

140. 主席繼而邀請 R13 的代表闡述申述。

141. R13 的代表 Ms. Mary Mulvihill 提出下列要點：

- (a) 把梯狀街道及台階改劃作顯示為「道路」的地方，實在值得鼓吹，因為有關的規劃意向是要保存該區的特色與文物價值和改善通風；
- (b) 有關的梯狀街道用地是老灣仔的固有部分，值得保護，以免被大規模的發展入侵。這些街道是區內僅存的低矮社區，故保存灣仔的這個部分至為重要；
- (c) 過去曾拆毀船街的梯狀街道以助進行重建，實不應重蹈覆轍；以及
- (d) 日街和月街的特色與蘇豪區相似，很受大眾歡迎，值得保留，故應把「道路」用途地帶擴展至日街及月街；

142. 由於規劃署的代表和 R13 的代表已完成陳述，主席遂邀請委員發問。

143. 一名委員指出日街和月街是區內社區及行人網絡的重要部分，故詢問為何不把該區納入改劃用途地帶的工作中。姜錦燕女士答稱，有關的改劃用途地帶修訂項目，是根據就梯狀街道用地所進行的檢討(集中研究分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)」地帶的台階式發展)的結果和建議而作出。秀華坊的梯狀街道和台階是有關住宅羣的重要部分，由於饒具特色和台階氛圍，故應予以保留，但日街和月街主要是作為毗鄰中至高層

發展的通道，該區的特色亦跟秀華坊的不同，故並無納入該次檢討內。姜女士表示，由於秀華坊內部分梯狀街道和台階屬私人地段，應將之改劃為「道路」，以免在私人地段重建後有構築物建於其上。相反，日街和月街是政府土地，其現時的道路用途不會受到任何私人重建計劃影響，故並無迫切需要把日街和月街改劃作顯示為「道路」的地方以反映其現有用途。

144. 一名委員表示，把秀華坊的梯狀街道和台階改劃作顯示為「道路」的地方，或有助有關的「住宅(丙類)」用地進行重建，因為《建築物(規劃)規例》容許在公共街道沿途進行較高密度的發展。這名委員詢問為梯狀街道用地進行檢討時有否顧及這個考慮因素。姜錦燕女士回答說，該次檢討的主要目的，是要更明確地說明保存梯狀街道的地區特色和台階氛圍的規劃意向。經檢討後，有關「住宅(丙類)」地帶的發展限制(最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層)維持不變。

145. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會在申述人的代表離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝 R13 的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

146. 主席邀請委員根據申述人的書面申述及 R13 的代表的口頭陳述，考慮有關的申述。

147. 委員大致同意有需要把秀華坊的梯狀街道和台階改劃作顯示為「道路」的地方，以免在有關私人地段重建後有構築物建於其上。

148. 一名委員表示，既然沒有任何詳細的評估，便沒有充分的理據支持在現階段把「道路」用途地帶擴展至日街和月街。規劃署應考慮另行就日街和月街的用途地帶進行評估。另一名委員表示，秀華坊至日／月街一帶饒有特色，故應盡力保存該區現有的特色。秘書表示，委員同意從規劃角而言沒有充分的理據支持在現階段改劃日街和月街的用途地帶，但應要求規劃署就該區的用途地帶進行進一步檢討時考慮委員的意見。

149. 經進一步商議後，委員同意備悉申述編號 R13 支持分區計劃大綱圖的相關修訂項目。委員亦同意不接納 R14 表示反對的申述，並同意不應為順應有關申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。委員繼而審閱文件第 6.1 及 6.2 段所詳載不接納有關申述及不會為順應有關申述而對分區計劃大綱圖作出修訂的理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 R13

150. 經進一步商議後，城規會備悉 R13 支持分區計劃大綱圖的相關修訂項目，並決定不會為順應有關申述提出的建議而對分區計劃大綱圖作出修訂，理由如下：

- (a) 毗鄰的日街和月街的特色跟秀華坊台階／梯狀街道的特色不同；以及
- (b) 無須把日街和月街由「住宅(甲類)」地帶改劃作顯示為「道路」的地方以反映現時的道路用途。

#### 申述編號 R14

151. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R14，以及不會為順應有關申述提出的建議而對分區計劃大綱圖作出修訂，理由如下：

- (a) 改劃秀華坊台階及梯狀街道的用途地帶，與城規會擬保留其特色的規劃意向一致，這亦可避免有構築物建於該區的主要梯狀街道和台階之上；
- (b) 改劃聖佛蘭士街、進教圍和光明街的用途地帶，旨在反映現時的道路用途；
- (c) 為配合個別用地的情況和落實具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖訂有條文，容許申請略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；以及

- (d) 為期兩個月的法定展示期，以及讓公眾提出申述和對申述的意見，都是公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去改劃用途地帶的效用。

[林光祺先生及梁宏正先生此時離席。]

## 屯門及元朗區

### 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/YL-KTN/392

在劃為「農業」地帶的

元朗錦田第 109 約地段第 1207 號(部分)

臨時露天存放預製混凝土組件(為期三年)

(城規會文件第 9285 號)

---

[會議以廣東話進行。]

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

### 簡介和提問部分

152. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

153. 主席告知與會者，申請人表示不會出席聆訊。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員介紹這宗覆核申請。

154. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片介紹這宗覆核申請，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，以便在申請地點臨時露天存放預製混凝土組件，為期三年。申請地點在提出第

16 條申請時位於《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》上劃為「農業」地帶的範圍，而該圖現時仍然生效；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一二年十月十九日拒絕有關申請，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請不符合城市規劃委員會就「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(城規會規劃指引編號 13E)；申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及倘批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分「農業」地帶內同類的申請立下不良先例；
- (c) 申請人沒有提交書面陳述以支持這宗申請；
- (d) 申請地點面積約為 1 205 平方米，現時在沒有有效規劃許可的情況下，用作露天存放建築材料及機械。申請地點可由錦田繞道經江大路到達。附近地區饒具鄉郊特色，主要有農地和零散的住用構築物／民居；
- (e) 申請地點先前涉及的一宗申請是擬臨時露天存放備用材料作維修及美化私人房屋及土地，為期三年。城規會經覆核後駁回該宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請不符合城規會規劃指引編號 13E；申請人未能證明有關發展不會對環境、景觀和排水造成負面影響；以及批准申請會立下不良先例。在同一「農業」地帶內，有 14 宗擬作各種臨時露天貯物用途的同類申請。當中八宗申請在有附帶條件的情況下獲小組委員會或城規會批准，主要考慮到申請符合城規會規劃指引編號 13E，其餘六宗申請遭小組委員會拒絕或經覆核後被城規會駁回，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E；沒有提供足夠資料以證明有關發展不會對交通、排水、景觀及／或環境造成負面影

響；批准有關申請會立下不良先例；以及／或申請書內沒有提供資料，以證明無法在錦田、八鄉或石崗地區覓得合適用地作擬議發展；

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持不支持這宗申請的意見，因為農業活動在附近一帶十分活躍，加上申請地點的復耕潛力很大。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦維持不支持這宗申請的意見，因為申請地點東鄰和附近地區均有住用構築物，預料會出現環境滋擾。路政署總工程師／工程認為通往申請地點的擬議車輛通道不可接受，原因是該通道會行經大江埔道路改善工程的建築地盤。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度維持反對申請的意見，因為在二零一一年申請地點部分範圍被植物覆蓋，部分則已鋪築地面，但到了二零一二年，申請地點已經鋪築地面，而且沒有植物。申請人申請規劃許可，擬把該項與鄰近地區不相協調的發展納入規範。批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，令市區範圍擴展，景觀質素進一步下降。渠務署總工程師／新界北認為應在規劃許可附加附帶條件，規定申請人須為有關發展提交排水建議，並且提供及維修保養排水設施。其他政府部門普遍沒有對這宗覆核申請提出負面意見或反對。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (g) 公眾意見—在這宗覆核申請的法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，分別由八鄉鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。三份公眾意見書均反對或表示關注這宗申請，原因是發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，並與有關地帶不相協調。此外，有關發展或涉及涉嫌地盤平整／清理工程，會破壞環境並對區內居民造成污染及衛生問題；以及

- (h) 規劃署的意見－根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關規劃考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而申請地點的復耕潛力很大；
  - (ii) 這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案。規劃事務監督已對此個案採取執行管制行動。露天貯物用途與附近的土地用途不相協調，而鄰近地區饒具鄉郊特色，主要有農地和零散的住用構築物／民居；
  - (iii) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，而現有及已獲批准的露天貯物用途應局限於第 3 類地區內，進一步的繁衍不可接受；
  - (iv) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰和附近地區有住用構築物，預料會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度反對這宗申請，因為申請擬把該項與鄰近景致不相協調的發展納入規範，會令景觀質素進一步下降。渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議，因為申請人未有提交資料以證明有關發展不會對排水造成負面影響；



- (v) 該宗先前申請(編號 A/YL-KTN/375)於二零一二年六月二十二日遭小組委員會拒絕，而另一宗擬作臨時露天存放車輛及闢設附屬辦公室的同類申請(編號 A/YL-KTN/386)則於二零一二年七月六日經覆核後被城規會駁回。規劃情況並沒有任何重大改變，足以偏離小組委員會或城規會先前所作的決定；
- (vi) 在同一「農業」地帶內有同類申請獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批准，但有關地點位於地帶的東面部分，在申請地點約700米至1000米外。在八宗獲批許可的同類申請中，六宗位於城規會規劃指引編號13E所訂的第2類地區，即倘政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施適當的規劃許可附帶條件而獲得解決，有關申請可獲批給臨時規劃許可。另外兩宗同類規劃申請(編號 A/YL-KTN/343 及 363)亦獲批給許可，理由是兩宗申請的背景及情況獨特，其原先作露天存放建築材料的用地將受高鐵項目影響而被收回，申請人已着力物色另一合適用地繼續經營其業務。這些申請不應視作同一第3類地區內其他申請的先例；
- (vii) 批准這宗申請會為這部分「農業」地帶的同類申請立下不良先例，而「農業」地帶仍會頗具鄉郊特色。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；以及
- (viii) 有公眾意見書反對或表示關注這宗申請；

155. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席請委員提問。

156. 由於委員並無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。劉榮想先生此時離席。

### 商議部分

157. 委員普遍備悉有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 13E。這宗規劃申請遭小組委員會拒絕以後，規劃情況沒有改變，而申請人在覆核階段未有提交進一步資料，以支持小組委員會偏離先前所作的決定。

158. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及相關政府部門對申請提出負面意見，而公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

[凌嘉勤先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 5 及 6

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/444

擬在劃為「農業」地帶的

大埔大窩村第 9 約地段第 858 號 A 分段第 1 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9289 號)

---

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/445

擬在劃為「農業」地帶的

大埔大窩村第 9 約地段第 857 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9289 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

159. 主席提議，由於這兩宗申請的性質類似，所涉的地點又十分接近，因此會由城規會一併考慮。委員表示同意。

160. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

161. 主席告知委員，這兩名申請人都表示不會出席是次聆訊。主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士向委員簡介這兩宗覆核申請。

162. 胡潔貞女士借助投影片簡介這兩宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在申請人提出第 16 條申請時，兩個申請地點於《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上劃為「農業」地帶，該核准圖目前仍然有效；

- (b) 二零一二年十月十九日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了這兩宗申請，理由是擬議的發展不符合「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「臨時準則」)，因為擬建於集水區內的兩幢小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有落實鋪設該系統的確實時間表；
- (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持他們的覆核申請；
- (d) 編號 A/NE-KLH/444 和編號 A/NE-KLH/445 兩宗申請所涉地點的面積分別約為 161.2 平方米和 149.4 平方米，位置都是完全在元嶺、九龍坑新圍、九龍坑老圍和大窩的「鄉村範圍」內。編號 A/NE-KLH/444 的申請所涉地點是一塊已荒廢的農地，而編號 A/NE-KLH/445 的申請所涉地點則已鋪上硬地面。兩個申請地點都位於上段間接集水區內；
- (e) 先前並沒有規劃申請提出在編號 A/NE-KLH/444 的申請所涉的地點發展小型屋宇，但先前有一宗由另一申請人提出的申請(編號 A/NE-KLH/275)提出在編號 A/NE-KLH/445 的申請所涉的地點發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇。該宗申請於二零零一年九月二十一日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當時主要是考慮到申請地點位於「鄉村範圍」內，而且可發展小型屋宇的土地普遍供不應求。自「臨時準則」於二零零零年首次頒布以來，同一「農業」地帶內曾有 22 宗同類申請，其中 15 宗獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要的考慮因素包括申請地點位於「鄉村範圍」內；可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。至於其餘 7 宗申請，則被小組委員會拒絕或城規會駁回，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向及「臨時準則」的規定，因為申請書內沒有足夠資料

證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」擬議為元嶺進行的最新污水收集系統計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，由於有關元嶺污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並無該公共污水收集系統工程的確實時間表。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）和水務署總工程師／發展(2)都維持他們先前的觀點，不支持這兩宗申請，擔心擬建兩幢屋宇排出的污水可能會污染集水區的水質。經諮詢的其他政府部門普遍對這兩宗覆核申請沒有負面或反對意見；
  
- (g) 公眾的意見——在這兩宗覆核申請的法定公布期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這兩宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；批准有關的申請，會為同類申請立下不良先例；以及該區缺乏符合可持續發展原則的基建及發展藍圖；
  
- (h) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮述如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
  
  - (ii) 雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，而且在元嶺村、九龍坑老圍村、九龍坑新圍村和大窩村可供興建小型屋宇的土地（約 11.06 公頃或相等於約 442 幅小型

屋宇用地)普遍並不足以應求未來興建小型屋宇的需求(約 15.58 公頃或相等於約 623 幅小型屋宇用地)，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為擬建於集水區內的兩幢小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表；

- (iii) 兩個申請地點都位於上段間接集水區內。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」擬議為元嶺進行的最新污水收集系統計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，由於有關元嶺污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並無該公共污水收集系統工程的確實時間表。雖然申請人已提交接駁污水收集系統的建議，但環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都維持他們先前的觀點，不支持這兩宗申請，擔心擬建兩幢屋宇排出的污水可能會污染集水區的水質；
- (iv) 關於在編號 A/NE-KLH/445 的申請所涉的地點先前那宗編號 A/NE-KLH/275 的申請，該宗申請獲小組委員會批准的日期是二零零一年九月二十一日，即是在「臨時準則」修訂之前。「臨時準則」在二零零二年八月二十三日修訂，加入了一項準則，規定擬發展的新界豁免管制屋宇／小型屋宇必須能接駁現有或已計劃鋪設的污水收集系統；
- (v) 自小組委員會考慮這兩宗申請以來，規劃情況並無改變，而申請人亦沒有提交任何支持這兩宗覆核申請的資料，令城規會要偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vi) 當局收到一份公眾意見書反對這兩宗申請。

163. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

164. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。胡潔貞女士此時離席。

### 商議部分

165. 委員普遍備悉擬建的兩幢小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合「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」。自小組委員會拒絕這兩宗規劃申請以來，規劃情況並無改變，而申請人亦沒有在提出覆核申請的階段提交任何進一步資料，令城規會要偏離小組委員會先前的決定。

166. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

擬議的發展不符合「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」，因為擬建於集水區內的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有落實鋪設該系統的確實時間表。

### 議程項目 7

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/388

擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村

第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

[會議以廣東話進行]

### 簡介和提問部分

167. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

168. 主席告知委員，申請人表示不會出席是次聆訊。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士向委員簡介這宗覆核申請。

169. 胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇（新界豁免管制屋宇—小型屋宇）。在申請人提出第16條申請時，申請地點於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上有部分劃為「農業」地帶，有部分劃為「綠化地帶」，該核准圖目前仍然有效；
- (b) 二零一二年四月二十日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕這宗申請，理由包括擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展項目不符合「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「臨時準則」）；申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人就支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段，重點如下：
  - (i) 由於規劃錯誤，「鄉村式發展」地帶內的土地大多是山坡或位於林地內，以致沒有土地可用作興建小型屋宇；
  - (ii) 過去十多年來，村民一直要求擴展「鄉村式發展」地帶，但規劃署多次拒絕他們的建議，理由是擴展「鄉村式發展」地帶可能會對集水區的水質造成不良影響。直至二零零三年，規劃署才答允考慮是否可擴展「鄉村



式發展」地帶，但有關決定須視乎該村是否有基礎設施而定；

- (iii) 渠務署已於二零一一年展開建造公共污水收集系統的工程，以解決小型屋宇所產生的污水及廢水污染集水區水質的問題。雖然該公共污水收集系統已鋪設，但當局對村民提出重新規劃和擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的要求仍置若罔聞；以及
- (iv) 基於各種發展限制和問題，申請人只能申請在「綠化地帶」內興建小型屋宇；
- (d) 申請地點的面積約為 65.03 平方米，所在之處有部分劃為「農業」地帶(約 25%)，有部分劃為「綠化地帶」(約 75%)。申請地點已經空置且長滿野草，可由汀角路對開的山寮路經一條區內小徑到達。此外，申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外，而且位於下段間接集水區內；
- (e) 申請地點涉及先前一宗擬發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-TK/357)。小組委員會於二零一一年六月十七日拒絕該宗申請，理由是擬議發展項目既不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且沒有足夠資料證明擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響，批准該宗申請，會立下不良先例。自二零零零年首次頒布「臨時準則」以來，申請地點附近有 55 宗同類申請，這些申請所涉的地點有些完全位於「農業」地帶或「綠化地帶」，有些則跨越「綠化地帶」及「農業」地帶，其中 17 宗獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要的考慮因素包括申請地點位於「鄉村範圍」內；可發展小型屋宇的土地供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。其餘 38 宗同類申請則被小組委員會拒絕或城規會駁回，主要理由包括不符合「臨時準則」；沒有足夠資料證明位於

集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；對景觀造成不良影響；以及批准申請會立下不良先例；

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 6 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。水務署總工程師／發展(2)仍然反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，但申請人沒有提交資料，證明擬議發展項目可接駁至公共污水收集系統，不會對該區的水質造成不良影響。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)仍然不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然反對這宗申請，並擔心倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，景觀質素進一步下降。其他政府部門普遍對這宗覆核申請沒有負面或反對意見；
- (g) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局收到一份公眾意見書，來自嘉道理農場暨植物園公司，表示反對這宗申請，理由包括擬議發展項目不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；懷疑有人曾在山寮村進行地盤平整工程；任何「先破壞，後建設」的行為都不應予以容忍；發展項目所產生的污水／地面徑流會影響集水區的水質；以及批准這宗申請會為同類申請立下先例，對該區造成累積的影響；
- (h) 規劃署的意見——根據文件第 8 所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素及評估撮述如下：
  - (i) 申請地點主要位於「綠化地帶」，擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍

的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (ii) 規劃署檢討了山寮的土地用途，並提交了一份擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的建議書予小組委員會考慮。二零一二年十二月七日，小組委員會備悉該次檢討的結果，並同意有關的改劃用途地帶建議。申請地點位於擬議的「鄉村式發展」地帶的擴展範圍外；
- (iii) 雖然山寮村內未來可用作興建小型屋宇的土地(約 0.41 公頃的土地或相等於約 16 幅小型屋宇用地)普遍供不應求(需約 7.38 公頃的土地或相等於約 295 幅小型屋宇用地)，但擬議發展項目並不符合「臨時準則」，因為擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。有鑑於此，地政總署大埔地政專員並不支持這宗申請；
- (iv) 水務署總工程師／發展(2)仍然反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而且位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，但申請人未能提交資料，證明擬議發展項目可接駁至公共污水收集系統，不會對該區的水質造成不良影響；
- (v) 從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (vi) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然反對這宗申請，並擔心倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，景觀質素進一步下降；
- (vii) 申請地點涉及先前一宗編號 A/NE-TK/357 擬發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申

請。小組委員會於二零一一年六月十七日拒絕該宗申請。現在這宗覆核申請並無提出有力的規劃理據，令城規會要偏離小組委員會先前的決定；

(viii) 自小組委員會於二零一二年四月二十日考慮這宗規劃申請以來，規劃情況並沒有重大改變；以及

(ix) 當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書。至於提意見人所關注有關該村曾進行地盤平整工程的問題，申請地點位於渠務署建造的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」的施工範圍毗鄰。

170. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

171. 由於委員並無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。胡潔貞女士此時離席。

#### 商議部分

172. 委員普遍備悉擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向和「臨時準則」。自小組委員會拒絕有關的規劃申請以來，規劃情況並沒有改變，申請人亦沒有在覆核階段提出有力的規劃理據，令城規會要偏離小組委員會先前的決定。

173. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 9.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向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；

- (b) 擬議發展項目不符合「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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

## **議程項目 8**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/410

擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村

第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9292 號)

---

[會議以廣東話進行。]

174. 秘書報告，這是申請人首次要求延期覆核規劃申請。申請人於二零一三年二月五日致函城規會，要求城規會延期三個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備補充資料。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。一般而言，城規會會給予申請人兩個月時間，讓其擬備進一步資料提交城規會。

175. 經商議後，城規會同意延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮，並要告知申請人，由於已給其兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[馬詠璋女士此時離席。]

### 議程項目 9

[機密議項。閉門會議。]

176. 此議項以機密形式記錄。

### 議程項目 10

[機密議項。閉門會議。]

177. 此議項以機密形式記錄。

### 議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》的  
申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9294 號)

---

[會議以廣東話進行。]

178. 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》的修訂  
項目之一與市區重建局(下稱「市建局」)的計劃有關。以下委員已  
就此議項申報利益：

- |                         |   |                           |
|-------------------------|---|---------------------------|
| 凌嘉勤先生<br>規劃署署長          | — | 市建局非執行董事                  |
| 甯漢豪女士<br>地政總署署長         | — | 市建局非執行董事                  |
| 許國新先生<br>民政事務總署<br>助理署長 | — | 民政事務總署署長(市建局非執<br>行董事)的代表 |
| 張孝威先生                   | — | 市建局規劃、拓展及文物保護委            |

員會增選委員

許智文教授	—	市建局財務委員會增選委員
邱浩波先生	—	市建局灣仔分區諮詢委員會成員
何培斌教授	—	其配偶在第三街及居仁里各有一個單位；以及與市建局有業務往來；
劉興達先生	—	與市建局有業務往來
李偉民先生	—	曾擔任市建局非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)
梁宏正先生	—	其母在西營盤擁有一個單位
陸觀豪先生	—	聖保羅書院校董會成員

179. 由於此項目屬程序事項，無須進行商議，委員同意上述委員可以留席。委員備悉張孝威先生、許智文教授、李偉民先生、梁宏正先生及許國新先生已離席，而何培斌教授、劉興達先生、邱浩波先生及甯漢豪女士已就未能出席會議致歉。

180. 秘書簡介這份文件。城規會於二零一二年十月十二日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 21 份申述。二零一二年十二月二十一日，城規會公布申述，為期三星期，以供公眾提出意見，其間接獲 12 份意見。由於部分申述的性質類似，而且理由相若，加上擬議修訂引起公眾廣泛關注，故建議把申述及意見分為兩組，由城規會全體委員進行聆訊。有關安排如下：

- 第一組 — 以集體聆訊方式聆聽 20 份申述(R1 至 R20)及六份意見(C1 至 C6)，內容有關改劃台階和梯狀街道的用途地帶，即該圖的修訂項目

A 及該圖《註釋》的修訂項目(b)至(d)；以及

第二組 — 以集體聆訊方式聆聽三份申述(R17、R18及R21)及10份意見(C1及C4至C12)，內容有關「住宅(甲類)22」地帶的建築物高度及總樓面面積限制，即該圖的修訂項目B及該圖《註釋》的修訂項目(a)；

181. 經商議後，城規會同意按文件第2段所詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述及意見。

## **議程項目 12**

[公開會議]

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》  
有關考慮該圖的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9295 號)

---

[會議以廣東話進行。]

182. 由於《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》的其中一個修訂項目涉及房屋署於火炭進行的擬議租住公屋(下稱「公屋」)和居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展項目，而房屋署又是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，故此以下委員就此議項申報利益：

黃遠輝先生	]	
陳漢雲教授	]	
劉文君女士	]	現為房委會委員
地政總署署長	]	
甯漢豪女士		
規劃署署長	—	現為房委會策劃小組委員會
凌嘉勤先生		及建築小組委員會委員
民政事務總署助理署長	—	民政事務總署署長的代表，



許國新先生	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委員
梁慶豐先生	— 與房署有業務往來
鄒桂昌教授	— 在火炭駿景園擁有一個單位
許智文教授	— 在沙田擁有一個單位
梁宏正先生	— 在火炭擁有一個單位

183. 由於此議項屬於程序性質，無須商議，委員同意以上委員可以留在席上。委員備悉許智文教授、梁宏正先生及許國新先生已離席，而陳漢雲教授及甯漢豪女士已就未能出席會議致歉。

184. 秘書簡介文件的內容。二零一二年十月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》，以供公眾查閱。為期兩個月的展示期內共收到六份申述書。二零一三年一月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。由於該等申述及意見性質近似，而所建議的修訂又引起市民廣泛關注，因此建議應把該等申述及意見合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

185. 經商議後，城規會同意依照所建議的聆訊安排，考慮詳載於文件第 2 段的申述及意見。

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

186. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。