

二零一三年八月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1040 次會議記錄

出席者

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署署長

甯漢豪女士

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

發展局常任秘書長(規劃及地政)

周達明先生

主席

李偉民先生

何培斌教授

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

黃令衡先生

劉興達先生

李美辰女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年八月九日第 1039 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年八月九日第 1039 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

(1) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 6 號
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)
(申請編號 A/NE-TK/410)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年七月二十五日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年五月十日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的地方興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 擬議的發展項目不符合「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；以及

(b) 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。

3. 秘書表示，上訴聆訊的日期待定。委員同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理上訴事宜。

(2) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 7 號
就城市規劃委員會決定維持都會規劃小組委員會
延期考慮第 16 條規劃申請的決定提出上訴
有關申請擬在九龍大角咀角祥街 25 至 29 號
興建分層住宅、經營商店及服務行業，
以及略為放寬建築物高度限制
(申請編號 A/K 3/545)

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年七月十一日接獲一份上訴通知書，並於二零一三年八月九日確認收到有關通知書，涉及反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年四月二十六日決定維持都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)延期考慮一宗第 16 條申請的決定。

5. 申請人申請規劃許可，擬在九龍大角咀角祥街 25 至 29 號(下稱「申請地點」)興建一幢樓高 23 層(包括一層地庫層)的綜合用途樓宇，並把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 84.25 米。申請地點在旺角分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(戊類)1」地帶。

[梁宏正先生此時到席。]

6. 二零一三年一月十一日，小組委員會審議規劃署提出延期考慮這宗申請的要求。由於尚有特別就申請地點的建築物高度限制表示反對的申述(即 R6 及 R7)¹，以及分區計劃大綱草圖及該等申述尚未呈交行政長官會同行政會議考慮，因此小組委員會決定根據城規會規劃指引有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)的規定，延期就這宗申請作出決定，以待呈交有關分區計劃大綱圖予行政長官會同行政會議。

¹ 申述編號 6 及 7(R6 及 R7)由上訴人提交。城規會於二零一一年四月二十九日考慮涉及分區計劃大綱草圖的所有申述後，備悉部分申述的支持理由，但決定不接納所有申述(包括 R6 及 R7)。

7. 二零一三年二月六日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條，要求覆核有關小組委員會延期考慮申請的決定。二零一三年四月二十六日，有關要求提交城規會在續議事項中考慮，而非根據條例第 17(1)條考慮。會上，城規會決定不同意申請人提出進行考慮該第 16 條申請的要求，並維持小組委員會原先延期考慮申請的決定。城規會認為沒有特殊情況，足以令當局偏離城規會規劃指引編號 33 所訂明的做法。

8. 於二零一三年四月二十六日的會議上，委員備悉當局先前就規劃申請編號 A/H11/94 所取得的法律意見，該宗申請涉及同類要求。根據所取得的法律意見，就根據條例第 17 條提出的覆核而言，是針對城規會根據第 16 條所作出的決定，即拒絕批給所申請的規劃許可，或在施加附帶條件的情況下批給規劃許可。因此，就延期作出的決定並非適宜根據條例第 17 條進行覆核的事宜。

9. 秘書表示，聆訊的日期待定。委員同意秘書按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(3) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 8 號
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶及
一塊在分區計劃大綱圖涵蓋範圍外的土地的
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/429)

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年八月七日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年六月十四日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的地方興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 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」，因為擬議的發展會涉及地盤平整和斜坡鞏固工程，因而要清除周邊地區的成齡樹及茂密的植物，損及八仙嶺郊野公園

一帶的景致。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的土力和景觀造成不良影響；以及

- (b) 倘申請獲得批准，會導致發展項目進一步侵佔郊野公園四周的林地，令該區整體的環境和景觀質素下降。

11. 秘書表示，上訴聆訊的日期待定。委員同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理上訴事宜。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

(ii) 上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截止二零一三年八月二十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 18 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	30
駁回	:	129
放棄／撤回／無效	:	171
尚未聆訊	:	18
有待裁決	:	2
<hr/>		
總數	:	350

房屋及辦公室用地供應組

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 12A 條申請編號 Y/H4/6

擬把《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》上的中環前中區政府合署、終審法院、炮台里及位於雪廠街的一所公眾廁所由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶
(城規會文件第 9416 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

13. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 陳仲尼先生 | — | 其公司在中區堅尼地道擁有一個單位 |
| 符展成先生 | — | 其公司的附屬公司 — LWK Conservation Limited 獲建築署聘用為前中區政府合署東座及中座進行文物影響評估，以及其公司與這宗申請的顧問，即領賢規劃有限公司有業務往來 |
| 劉智鵬博士 | — | 古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）的前委員，曾參與此地點的評級 |

14. 委員得悉陳先生的物業沒有直接望向此地點，故同意他可留在會議席上和參與討論。委員認為由於符先生與劉博士有直接利益關係，兩位應暫時離席，不參與此議程的討論。

[符展成先生及劉智鵬博士此時暫時離席。]

15. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席：

- | | | |
|-----------------|---|------------------------------|
| 余賜堅先生 | — | 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應 |
| 吳劍偉先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應 |
| 明基全先生 | — | 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）執行秘書 |
| 李禮賢先生 |] | |
| Mr John Battern |] | |

羅雅寧女士]	
Ms Mary Mulvihill]	申請人的代表
Ms Cynthia Chan]	
Ms Louisa Sherman]	
Mr Lawrence Tse]	
陳嘉琳女士]	

16. 副主席歡迎以上人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他指出申請人在二零一三年八月十九日呈交一封信，對城規會文件中提出的一些事項作出回應，就中區分區計劃大綱圖上的申請地點的擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》及《說明書》作出擬議修訂。秘書處應申請人的要求，已在會議席上提交該信。由於信中包括一些未公布作公眾諮詢的新資料，各委員將商討在審議時是否也考慮該等新資料。副主席繼而邀請規劃署的代長簡介這宗申請。

[劉文君女士此時到席。]

17. 吳劍偉先生借助簡報投影片簡介這宗申請，並按本文件詳載的內容陳述以下要點：

申請地點

- (a) 申請地點佔地約 2.1 公頃，全屬政府土地，共包括四部分，包括炮台里(西段)、前中區政府合署、終審法院(即前法國外方傳道會大樓)及位於雪廠行的一所公眾廁所；
- (b) 前中區政府合署現址及其上三座樓宇，即中座、東座及西座，全屬一級歷史建築，而終審法院則是法定古蹟；

鄰近地區

- (c) 鄰近地區主要是高層商業大廈(包括嘉軒廣場、渣打銀行大廈、匯豐銀行總行大廈、花旗銀行廣場及美利大廈)；政府、機構及社區用途(包括香港禮賓府及美國總領事館)及休憩用地(包括香港動植物公園)；

申請人的建議

- (d) 申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」（下稱「其他指定用途(文物專區)」或「政府、機構或社區(1)」地帶；
- (e) 「其他指定用途(文物專區)」地帶的擬議發展限制包括(i)禁止拆卸任何現有建築物；(ii)現有建築物的任何改動均須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准；(iii)最高建築物高度限制應為主水平基準上 55 米或現有建築物的高度；以及(iv)須透過法定規劃申請機制向城規會遞交此地點的文物影響評估及保育建議方案。申請人並無提供規劃意向、土地用途表及指示性計劃；
- (f) 「政府、機構或社區(1)」地帶的擬議發展限制包括(i)現有建築物的任何拆卸均須獲城規會批准；(ii)任何新建築物將局限於擬代替的現有建築物的覆蓋範圍；(iii)最高建築物高度限制應為主水平基準上 55 米；(iv)禁止將部分申請地點出售作非政府、機構或社區用途；(v)應透過法定規劃申請機制向城規會遞交申請地點的文物影響評估及保育建議方案。規劃意向是要保存有關地點的特色及文物意義但並無提供土地用途表及指示性計劃；

[王明慧女士此時到席。]

申請人的理據

- (g) 申請人爲支持這宗申請提出的理據撮錄於文件第 2 段及提述如下：
 - (i) 前中區政府合署用地及建築物極具歷史及社會價值，它們在多方面與香港人相關，亦是我們重要的集體回憶，建築物本身極富香港設計傳統；

- (ii) 應考慮國際古蹟遺址理事會在二零一二年六月就西座發出的文物預警，以及古諮會把前中區政府合署用地列為一級歷史建築的決定與改劃建議相配合；
- (iii) 整個「政府山」保存得很完整，它可能是全港最後剩餘的文物專區；
- (iv) 現時保育一級歷史建築的管制並不足夠。發展局就建設工程項目進行文物影響評估所公布的技術通告第 6/2009 號容許古蹟辦有酌情權決定某項目是否需要進行文物影響評估；
- (v) 須在前中區政府合署用地及其上的建築物的文物影響評估完成後，進一步制訂保育建議方案。文物影響評估及保育建議方案均須透過法定規劃申請機制讓公眾提出意見。獨立的城規會能確保擬議保育措施合乎水準；
- (vi) 規定在擬議「其他指定用途(文物專區)」地帶內須獲城規會批准才可改動現有建築物甚為重要，亦與其他文物地點的規定一致；
- (vii) 申請地點的擬議建築物高度限制為主水平基準上 55 米，這與古蹟辦先前為前中區政府合署進行評估的建議，以及其他分區計劃大綱圖內的「政府、機構或社區」地帶的限制一致；
- (viii) 前中區政府合署用地應回復至一九九七年前可讓公眾進出的情況。應在不影響律政司運作的情況下，盡量安排導賞團，讓公眾可進入三座現有建築物參觀；
- (ix) 會讓申請人詳述他們的理據；

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

背景

政府先前的西座重建計劃

- (h) 古蹟辦在二零零九年委託一間保育建築師行替前中區政府合署進行綜合評估。在二零零九年九月完成的 **Morrison Report** 對中區政府合署的歷史及建築價值進行研究，該報告建議把具有較高歷史及建築價值的中座及東座保留，而歷史及建築價值較低的西座則可拆卸及重建；
- (i) 《二零零九至一零年施政報告》公布把中座及東座改作律政司的新總部，而西座則會重建作商業用途；
- (j) 發展局與規劃署在二零一零年九月至十二月聯合舉行公眾諮詢，藉以探討市民對重建西座為辦公大樓、公共休憩用地及商場的看法。此外，亦建議把西座由「政府、機構或社區」用地改劃為「綜合發展區」地帶；
- (k) 因應收到的公眾意見，西座的概念性重建計劃在二零一一年十一月作出修訂。根據修訂計劃，擬議辦公大樓的覆蓋範圍予以縮減及擬議公共休憩用地予以擴大，而商場則由政府、機構及社區設施及附屬辦公室用途取代，而樓面總面積亦予以減小；
- (l) 政府在二零一二年六月十四日公布將夥拍私營機構採用建造－營運－移交的發展模式，藉以把西座重建為新的金融及法律建築羣，而律政司新總部則位於中座及東座，以及保留現有的「政府、機構或社區」地帶；
- (m) 政府得悉各方對重建西座的強烈不同意見後，在二零一二年十二月四日公布以重用計劃代替有關計劃，即保留及翻修西座的主體建築物，供律政司及與法律有關的非政府機構作辦公室用途。古諮會在二零一二年十二月十七日確定前中區政府合署及其三座建築物為一級歷史建築；

律政司的搬遷計劃

- (n) 把律政司辦公室搬遷至中座及東座的準備工作正積極進行，律政司亦已獲撥地。由於是一項建設工程項目，建築署已按照發展局工務技術通告的程序及規定進行文物影響評估。有關文物影響評估報告已在二零一二年六月獲得古蹟辦同意及古諮會支持。此外，亦就項目諮詢中西區區議會及立法會司法及法律事務委員會，並在二零一三年一月獲立法會財務委員批准撥款；
- (o) 西座的翻修工程屬另一項建設工程項目，亦須按照文物影響評估程序及規定辦理；

部門意見

- (p) 部門就這宗申請提出的意見撮錄於本文件第 9 段及提述如下：
 - (i) 地政總署地政專員／港島西及南反對這宗申請，認為在法定規劃框架下禁止出售部分用地作非政府、機構及社區用途是不能接受的；
 - (ii) 發展局文物保育專員辦事處及康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古蹟辦認為，把列為一級歷史建築的前中區政府合署及其三座樓宇用作律政司及與法律有關的非政府機構辦公室，在發展局技術通告所訂定的文物影響評估機制下，已可提供適當保護。終審法院是法定古蹟，受《古物及古蹟條例》保護。他們不同意一級歷史建築未獲提供足夠保育管制。文物影響評估機制能為建設工程項目下的已評級歷史建築提供保護，包括前中區政府合署，而文物影響評估規定必須就涉及大型改建／加建／拆卸工程的項目提交保育建議方案，亦已建議就律政司搬遷至中座及東座提交保育建議方案。已完成的文物影響

評估所提建議中，亦包括在指定日期開放中座及東座的指定範圍，供公眾參觀；

- (iii) 律政司政務專員指出擬議「其他指定用途(文物專區)」地帶的「現有建築物的任何改動均須獲城規會批准」的規定，對律政司的搬遷工作及三座建築物的日後保養會有影響。根據已完成的文物影響評估，中座及東座內的現有不必要圍欄會被移走，而沿着下亞厘畢道的圍欄，會由較矮的圍欄取代。市民可從下亞厘畢道前往律政司的正門。另一文物影響評估會就西座的安排提出建議；

[黎慧雯女士此時重返席上。]

- (iv) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為擬議「其他指定用途(文物專區)」地帶的「現有建築物的任何改動均須獲城規會批准」的規定並無必要。發展局的技術通告已制定機制保護政府建築物。擬議的規定會阻延或影響有關建築物活化作辦公室用途，並會對建築物日後的維修、小型改建及裝修工程造成影響；以及
- (v) 發展局首席助理秘書長(綠化、園境及樹木管理)不支持這宗申請，認為要保持擬議「其他指定用途(文物專區)」地帶的狀況會令該地點無法作其他更佳用途，而擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的發展及保育規定則會阻礙休憩用地及綠化用地的更佳整合，以及有礙改善行人通道連接；

公眾意見

- (q) 公眾意見——共接獲 10 975 份公眾意見書，其中 10 929 份支持這宗申請、3 份反對及 43 份只表達意見。在支持的意見中，10 877 份為六款內容大致相同的意見書。大部分公眾意見現歸納如下：

支持意見／其他意見

- (i) 「政府山」具有獨特的歷史、政治及公民意義，市民傾向將之保留為文物，認為在山上的前中區政府合署各座建築物於設計及建造時已視為「和諧共融的建築羣」；
- (ii) 基於國際古蹟遺址理事會就西座發出的文物預警，當局應整體保育「政府山」，保留政府的業權，把用地開放作公共用途，並保護有關古樹名木及成齡樹；
- (iii) 鑑於前中區政府合署用地的歷史、文化及社會重要性，以及其建築物的高建築價值，值得把整幅用地改劃為「文物專區」，以提供全面的保護；
- (iv) 拆卸任何現有建築物，均會帶來不必要的建築廢料；
- (v) 現有三座建築物應與終審法院一併規劃。政府應保留前中區政府合署用地的業權，以便作公眾／政府、機構及社區用途。建築物高度應限制於現有水平；
- (vi) 應保留現時由下亞厘畢道經前中區政府合署用地前往聖約翰座堂用地的一條雙程行車道；

反對意見

- (vii) 前中區政府合署的建築物只是數座沒有文化、歷史意義的混凝土建築物，應予以拆卸；
- (viii) 前中區政府合署是公共財產，應妥為運用；以及

- (ix) 在中區進行文化保育及發展只能令富人、精英及外籍人士受惠，應把西座地點的賣地收益用在新界的文化發展活動上；以及

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (r) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的規劃考慮及評估，規劃署不支持這宗申請。有關考慮及評估現撮錄如下：

現有「政府、機構或社區」地帶的恰當性

- (i) 由於整幅前中區政府合署用地仍然用作政府辦公室，現有「政府、機構或社區」規劃實屬恰當。「政府、機構或社區」地帶並不排除文物管制措施；

現有文物保育管制措施的足夠性

- (ii) 整個申請地點位於政府土地上，所有歷史建築物由政府全權擁有及使用；
- (iii) 發展局文物保育專員辦事處及康文署古蹟辦不同意對政府擁有的已獲評級建築施加的文物保育管制不足。有關建築物受發展局技術通告所訂定的文物影響評估機制規管。二零一二年六月完成的文物影響評估已建議為中座及東座項目制訂保育建議方案。此外，亦就項目(包括文物影響評估)諮詢古諮會、中西區區議會及立法會司法及法律事務委員會。西座亦受文物影響評估機制規管。
- (iv) 文物保護屬《古物及古蹟條例》的範疇，是古物事務監督及古諮會的主要職能。擬議中須向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案供其批准的規定，超越了城規會的法定權力及職能；

[甯漢豪女士此時到席。]

- (v) 修訂分區計劃大綱圖，規定必須透過第 16 條規劃申請的機制遞交文物影響評估及保育建議方案，會為律政司的搬遷計劃帶來不必要阻延，尤以在分區計劃大綱圖的修訂過程中收到反對的陳述為然；

申請人的建議

- (vi) 擬議的兩個地帶均沒有清晰的規劃意向及土地用途表，擬議的保育規定及發展限制也有很多含糊及不足的地方。舉例來說，倘意向是要整體保留全部建築物，則「政府、機構或社區(1)」地帶的擬議限制要把任何新建築物局限於現有建築物的覆蓋範圍，是不能做到的。此外，禁止把「政府、機構或社區(1)」地帶的申請地點出售作非政府、機構及社區用途的擬議限制亦非一項與規劃相關的事宜，並不適宜包括在分區計劃大綱圖的規劃規定內；
- (vii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核指出「其他指定用途(文物專區)」地帶其中一項擬議保護規定(即現有建築物的任何改動須獲城規會批准)的限制太大，會阻延或影響有關建築物活化作政府辦公室用途的工程；
- (viii) 會在全面檢討中區高度限制時一併考慮施加建築物高度限制；
- (ix) 把前中區政府合署用地回復至可讓公眾進出的建議與律政司的初步管理計劃一致；以及

對公眾意見的回應

- (x) 由於政府最後決定保留及重用前中區政府合署的三座建築物，供律政司及與法律有關的非政府機構作辦公室用途，以及古諮會決定把有關地點及建築物列為一級歷史建築，公眾所提出的各項問題已變得不合時宜。

18. 副主席邀請申請人的代表就申請作出詳述。李禮賢先生指出已向會議提交一些資料，包括「開放政府山」小冊子、毅行政府山問卷、國際古蹟遺址理事會就西座發出文物預警的新聞稿，以及就申請地點的擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》及《說明書》作出的最新擬議修訂。

19. 接着，李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 申請由 20 個機構集體提出，以香港人的福祉為依歸；
- (b) 在提交申請後收到大量公眾意見，包括一些研究及專家的意見，因此編制了一份名為「政府山概略」(Government Hill Compendium)的報告，以提供進一步資料的形式呈交。其後，亦編訂一本名為「我們的政府山」(Our Government Hill)的有用小冊子，概述「政府山」的資料，給各委員考慮。小冊子所載資料包括「政府山」的歷史及社會意義、西座的建築優點，以及拆卸西座的規劃影響；
- (c) 在二零一一年二月遞交申請時，政府的建議是拆卸西座並處置有關用地。其後，政府決定保留西座，供律政司及與法律有關的非政府機構作辦公室用途，而古諮會亦把前中區政府合署的地點及建築物列為一級歷史建築；
- (d) 發展局的技術通告中所訂定關於進行文物影響評估的程序及規定只是行政程序，並無法定效力及公眾參與。規劃申請機制可為一級歷史建築提供法定保護，同時容許公眾參與當中過程；
- (e) 改劃申請旨在根據《古物及古蹟條例》為前中區政府合署的用地及建築物提供法定保護；保留有關建築物由政府擁有並作政府、機構及社區用途，又或公眾用途；保留該地點的成齡樹，包括古樹名木，以及在該地點提供公眾通道及行人通道連接；以及

- (f) 規劃署在文件中指出鑑於情況有變，擬議「其他指定用途(文物專區)」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶的建議已不清晰及部分並不相關。為此，已在會議席上提交較詳細的修訂建議，認為「政府、機構或社區(1)」的規劃在目前情況下較適合。

20. Mr John Battern 繼續作出陳述及提出以下要點：

- (a) 二零零六年，有一羣人向立法會提出反對在中區填海，其中主要關注事項之一，是中區政府合署遷往添馬後騰出的地點的用途。當時有人要求保留中區政府合署的用地，結果是政府承諾保留「政府山」；
- (b) 「政府山」一詞首次在一八四一年使用，一向是政府辦公及決策的地方；
- (c) 前中區政府合署的地點及建築物具有重大的歷史及社會意義。前中區政府合署的地點不但本身重要，而對周圍或鄰近的其他文物建築及地點來說亦重要；
- (d) 三座樓宇在一九五零年代建成，以應付政府辦公室須予擴充的需要。西座在一九五九年建成。有關樓宇反映出當時的建築風格及建築科技，是一九五零年代建築的表表者；
- (e) 該地點亦有深厚的社會意義，在多方面與香港人相關，亦是我們重要的集體回憶。整個「政府山」保存得很完整，它可能是全港最後剩餘的文物專區；
- (f) 成立政府山關注組是要透過運動去保留「政府山」，阻止拆卸有關建築物及出售該地點任何部分予發展商。為達至目標，建議對分區計劃大綱圖作出一些修訂，讓政府作彈性處理之餘，亦讓公眾參與建築物的活化過程；

- (g) 曾於倫敦與前總政府建築師 Mr Michael Wright 會面。Mr Michael Wright 在一九五零年代負責監督前中區政府合署的建造；據他所述，當時是要把該三座樓宇設計成一個全面、簡單及實用的現代化構築羣，西座是一個切實的好設計，可配合其功能上的需要；
- (h) 雖然中區政府合署的地點及建築物已被評為一級歷史建築，但卻無保育該等建築物的法定管制措施；以及
- (i) 「活化歷史建築伙伴計劃」或許無法提供有效保護歷史建築的方法，美荷樓、美利大廈及中環街市便是一些例子。

21. 羅雅寧女士繼續作出陳述及提出以下要點：

- (a) 政府山關注組由多個非政府機構、綠色小組、專業人士及個人組成，他們反對拆卸西座及把部分中區政府合署用地出售予發展商作商業發展。他們在二零一一年向城規會遞交申請及其後要求古諮會對前中區政府合署的用地評級，亦對「政府山」的歷史及建築作出探討及研究，包括在倫敦與 Mr Michael Wright 會面，以及在雪梨訪問西座的已故建築師 Mr John Aitken 的家人，藉以收集中區政府合署建築的設計、建造及歷史方面的有用資料；
- (b) 鑑於西座有可能被拆卸，他們曾向國際古蹟遺址理事會遞交意見書，要求發出文物預警。國際古蹟遺址理事會在二零一二年六月就西座發出國際文物預警，而該預警得到 Docomomo 及 International Union of Architects 支持。西座的歷史意義在國際上得到認同；
- (c) 政府保育「政府山」的決定亦吸引了內地團體的注意。Docomomo, China 已邀請政府山關注組在二零一三年十月在西安舉行的會議上就保育「政府山」作出陳述；

- (d) 文物保育工作需要保育政策及規劃政策支持，這項工作並非單是古諮會的責任。須注意的是一級歷史建築並無法定地位，這是何東花園大宅要被拆卸的原因。為確保中區政府合署的歷史建築得到適當的保護，故認為有需要透過法定規劃機制，就申請地點定下適當的規劃並加入發展限制。此外，古諮會的運作亦有局限。舉例來說，在考慮相關項目時缺乏法定的公眾諮詢。有鑑於此，城規會可提供一個良好平台，為文物保育提供法定的規劃管制；
- (e) 中座及東座的文物影響評估已完成，但西座的文物影響評估至今仍未進行，故無法保證不會在歷史建築上作高空發展；以及
- (f) 政府對前中區政府合署用地及建築物作出的最後建議應成為保育的基準，有需要施加法定的規劃管制，包括就該用地訂定建築物高度限制。城規會是透過規劃申請機制監督有關事宜的合適機構。應指定「政府山」為香港的首個保育區。

2.2. 李禮賢先生繼續作出陳述及補充以下各點：

- (a) 申請人提出要向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案，原因是在古諮會的評級過程中，他們遇到了法律及程序上的問題。古諮會相關程序的發展程度遠未及城規會。倘規劃申請機制規定須提交文物影響評估及保育建議方案，公眾便可參與當中程序；
- (b) 大家同意文件第 11.7 及第 11.8 段所述，城規會及古諮會的職能是有分別的，以及文物影響評估及保育建議方案應由古諮會處理；

對文件提出各點的回應

「政府、機構或社區」地帶的恰當性

- (c) 鑑於政府已決定將該地點作政府辦公室用途，在目前情況下，「政府、機構或社區(1)」是有關地點

最適當的規劃。關於規劃署在文件第 11.9 段提出的意見，指出並無清楚提供該兩個擬議地帶的規劃意向及土地用途表，申請人回應時建議「政府、機構或社區」地帶的現有土地用途表適用於有關地點，以及把在會議席上提交的規劃意向說明加入分區計劃大綱圖上的有關地點的擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的《說明書》內；

- (d) 關於規劃署在文件第 11.3 段提出的意見，回應認為有需要在擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》加入所提交的補充註明，以發揮文物保護效用。中環街市及美利大廈的地點亦受分區計劃大綱圖的相若規定所規管，即任何附屬於並與經常准許用途的設施直接有關的新建築物及新結構，均須得到城規會批准。申請地點應採用同一方法處理；

建築物高度

- (e) 城規會經常對分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制。主水平基準上 55 米的擬議高度限制是適當的，因為已對現有建築物的高度，以及 Morrison 報告及文物影響評估的建議作出考慮。在對中區分區計劃大綱圖作出全面檢討前，城規會無須對申請地點施加建築物高度限制；

對公眾意見的回應

- (f) 申請人並不同意規劃署在文件第 11.11 段述及的意見，即政府近期決定保留全部三座建築物，以及古諮會決定把中區政府合署的地點及建築物列為一級歷史建築，已令公眾所提出的各項問題變得不合時宜。共有超過 10 000 份公眾意見要求保護有關地點，公眾更特別提出將整塊用地改劃為「其他指定用途(文物專區)」及施加主水平基準上 55 米的建築物高度限制。城規會的既定做法是在考慮規劃申請時一併考慮所收到的公眾意見。倘城規會不對公眾意見作出積極回應，市民會感到失望；以及

[陳漢雲教授此時到席。]

把擬議修訂項目刊憲

- (g) 批准這宗第 12A 條申請未必會阻延律政司的搬遷計劃。根據「政府、機構或社區(1)」地帶的已修訂改劃建議，任何小型改建及／或修建工程均不需要規劃許可。此外，倘城規會批准這宗申請，其後對分區計劃大綱圖的擬議修訂，必須在刊憲前呈交都會規劃小組委員會並獲得該小組委員會同意。正如早前一些個案所顯示，即使改劃申請獲得城規會批准，或仍須經過一段長時間才到刊憲階段。關於這宗申請，倘擬議改劃獲得城規會批准，有需要時可在稍後時間才將分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲。此外，預計不會在分區計劃大綱圖的擬議修訂階段收到大量反對的陳述。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

23. 明基全先生在副主席邀請下提出以下要點：

- (a) 公共工程項目須受發展局技術通告所訂定的文物影響評估機制規管。建設工程一經確定，工程代理人便須評估在工程範圍內或附近(一般的理解是由項目邊界最就近之處起計不超過 50 米)是否有「文物古蹟地點」(包括已評級的建築)，而有關評估最好在擬備技術可行性說明書時進行。工程代理人然後透過一份核對表向古蹟辦證實有關評估結果。收到核對表後，古蹟辦首先須確定工程代理人的結果，然後從較廣的層面檢討有關工程會否對工地或附近的「文物古蹟地點」的文物構成影響。收到全部所需資料後，古蹟辦會通知工程代理人是否需要進行文物影響評估；

[謝展寰先生此時暫時離席及馬詠璋女士此時重返席上。]

- (b) 倘須進行文物影響評估，會由一名顧問進行詳細研究。在活化歷史建築的規劃過程中，或許須進行改建或翻新工程，以配合未來用戶的職能或運作需要，以及符合現行法例的規定，例如無障礙通道、消防、建築安全等規定；

- (c) 當完成文物影響評估後，應設法取得作為文物保育主要持份者的古諮會的參與及支持。工程代理人在設計項目的階段或需公眾參與。由於每項工程是獨一無二的，工程倡議者及工程代理人應決定最適合工程項目的公眾參與策略。工程倡議者在落實項目時應適當地考慮公眾的意見；
- (d) 在某些情況下，在要求立法會工務小組委員會及財務委員會撥款前，亦會就擬議工程項目(包括文物影響評估的建議)諮詢有關區議會及立法會的事務委員會；以及

[劉文君女士此時暫時離席。]

- (e) 多年來，此機制運作暢順及行之有效。所有相關報告均已上載到古蹟辦的網址，供市民查閱，而古諮會的會議亦公開讓市民參與。

24. 副主席邀請各委員提出問題。

25. 一名委員詢問會否為西座進行文物影響評估。余賜堅先生表示，由於古諮會已決定把前中區政府合署用地及其三座建築物評為一級歷史建築，有關建築物已根據發展局技術通告所訂定的文物影響評估機制受到適當保護。中座及東座的文物影響評估亦已完成並獲古諮會確認。由於西座在二零一二年十二月始獲評級為一級歷史建築，故會另行安排為西座進行文物影響評估。

[謝展寰先生此時重返席上。]

26. 同一名委員留意到規劃署的意見，即向城規會遞交的文物影響評估及保育建議方案須獲城規會批准的規定，超越了城規會的法定權力及職能，但申請人聲稱中環街市及美利大廈的用地須受分區計劃大綱圖的規劃申請規定所規管。該名委員詢問該兩份《說明書》是否不相容。余賜堅先生表示根據分區計劃大綱圖，上文提到的兩處地點並不需要向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案以待批准。分區計劃大綱圖並無規定須就相關歷史建築向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案。

古諮會及古蹟辦的主要職能是保育文物。因此，應向相關當局遞交文物影響評估及保育建議方案(如有需要)，供其考慮。關於規劃署認為文物影響評估及保育建議方案不應是城規會的關注事項這一點，李禮賢先生證實，申請人對之表示同意。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

27. Ms Mary Mulvihill 詢問其後進行文物影響評估所建議的工程時須否受相關當局監察，確保不會對歷史建築造成損害。明基全先生表示在進行工程時或會遇到不同的問題，包括須遵守消防及樓宇安全的規定。他們會用不同的方法適當處理有關問題，以期配合原建築風格。

[劉文君女士及陸觀豪先生此時重返席上。]

28. 羅雅寧女士表示尙未有西座的翻新工程及所需文物影響評估的資料。至目前為止，市民及城規會還未有機會考慮西座的文物影響評估，故不能確定西座的擬議工程是否合乎文物保育的原則。因此，認為有需要對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出擬議修訂，以確保歷史建築得到適當保護。

29. 由於申請人的代表並無提出進一步意見，委員亦無進一步提問，副主席告知他們這宗申請的聆訊程序已完成。城規會將在他們離席後對申請作進一步審議，並於稍後知會申請人城規會的決定。副主席多謝申請人的代表及政府的代表出席會議。各人於此時離席。

商議部分

遞交的新資料

30. 副主席表示原有申請在二零一一年遞交，建議把西座保留及有關地點由政府繼續擁有。為落實擬議的規劃管制，建議對規劃地帶及《註釋》作出若干修訂。鑑於情況已有改變，申請人遞交了一些新資料，即包括對「政府、機構或社區(1)」地帶的申請地點的分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出擬議修訂的建議，但該等擬議修訂只是在會議前四天才遞交城規會。該等新資料改變了原有意見內的規劃管制建議的實質內容，故須公布讓市民提出意見。根據城規會的做法，在會議席

上提交的新資料不應獲城規會考慮；因此，考慮申請時應集中考慮申請人的原有建議是否可以接受。

[許智文教授此時暫時離席。]

31. 秘書在回應副主席的問題時解釋，根據《城市規劃條例》的條文，當收到與規劃申請有關的進一步資料時，秘書會決定應否接納有關資料，以及倘接納資料，有關資料會否獲得豁免，無須予以公布及重新計算會議日期。由於申請人只在會議前四天才遞交這宗申請的新資料，這些與原有建議截然不同的新資料，亦應申請人的要求呈交會議席上。根據原有的改劃申請，申請人建議有關地點應改劃為「其他指定用途(文物專區)」或「政府、機構或社區(1)」，並根據第16條規劃申請機制，向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案。申請人最近認為「政府、機構或社區(1)」是更適合的規劃，並對《說明書》所述的規劃意向及《註釋》中「備註」所載的詳細管制／規定提出擬議改動，而須向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案的規定亦已刪除。由於新資料尚未公布讓市民知悉，對市民來說是不公平的，因為他們沒有機會就該等新資料提出意見。委員同意在商議這宗申請時，不能對在二零一三年八月十九日提交的新資料作出考慮。

[許智文教授此時重返席上。]

考慮申請人的原有建議

32. 一名委員表示，申請人遞交申請的主要理由是並無法定措施管制中區政府合署用地的保育工作，致令現有建築可能有重大改動，包括增加建築物的高度。不過，古蹟辦已證實由政府擁有的歷史建築須受現有保育機制規管，包括須提交文物影響評估。為此，該委員認為申請地點目前的「政府、機構或社區」規劃合宜，故不支持這宗申請。另一名委員持同一意見，以及表示正如古蹟辦的代表在會議席上已清晰解釋，所有由政府擁有的已評級建築均會得到適當保護。該名委員指出，申請人已建議透過規劃申請機制對申請地點的歷史建築施加甚為嚴格的管制，有關建議並不適當。

33. 一名委員表示欣賞申請人在這宗申請所盡的努力；不過，他認為城規會並非文物保育的相關當局。考慮文物影響評

估及保育建議方案須具備詳細及專門的技術知識，這工作應由古諮會及古蹟辦負責。另一名委員表示認同市民及一些海外專家對保留申請地點的歷史建築的支持意見；不過，在國際上有不同的文物保育概念，故應讓項目倡議者提出具創意的意見，以活化歷史建築而不會對保育目標有所影響。該名委員認為現有的管制機制給予建築師較大彈性，但同時可收保育之效。

34. 一名委員認為不應支持申請人提出須向城規會遞交文物影響評估及保育建議方案的建議，因會超越城規會的職權範圍。負責考慮文物影響評估及保育管理事宜的主管當局，應是古物事務監督、古諮會及古蹟辦。

35. 秘書在回應一名委員的問題時表示，應根據申請的原有建議而非修訂建議來考慮這宗申請。各委員應考慮擬議「政府、機構或社區(1)」地帶及擬議發展限制是否適合，以及城規會應否規管屬古諮會及古蹟辦職權範圍的事宜。此外，鑑於政府已決定保留有關建築物供律政司及與法律有關的非政府機構作辦公室用途，倘同意申請人的原有建議，則可能對律政司的搬遷計劃帶來不必要的阻延，儘管申請人的代表已提出如擬議修訂項目得到城規會同意，分區計劃大綱圖的修訂項目可稍後才刊憲，以確保不會阻延律政司的搬遷計劃。

36. 秘書繼續表示，規劃署的代表已特別指出申請人的建議在技術上不足之處。申請人的建議有不足之處，因擬議的「其他指定用途(文物專區)」本身不是一種用途；倘意向是要整體保留全部建築物，則「政府、機構或社區(1)」地帶的擬議限制要把任何新建築物局限於現有建築物的覆蓋範圍，是不能成立的；至於禁止把擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的用地出售作非政府、機構及社區用途的擬議限制亦非一項與規劃相關的事宜，不適宜包括在分區計劃大綱圖的規劃規定內。

37. 申請人指稱規劃署並無回應公眾的意見。規劃署署長凌嘉勤先生反駁時表示，由於事態的發展，公眾所提出的各項問題確實已變得不合時宜，因古諮會已把前中區政府合署的用地及建築物評為一級歷史建築，而政府亦已決定保留有關建築物包括西座作政府用途。

結論

38. 副主席備悉各委員所達成的共識是不應批准這宗申請，因申請地點會繼續用作政府及與法律有關的非政府機構的辦公室，而現有的「政府、機構或社區」規劃是恰當的。申請地點的一級歷史建築須受文物影響評估機制規管，包括須擬備保育建議方案。至於施加建築物高度限制，則最好列作中區建築物高度限制全面檢討的一部分予以考慮。

39. 經商議後，城規會決定不同意這宗申請。各委員繼而討論文件第 12.1 段所述的反對理由並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 現時的「政府、機構或社區」地帶是恰當的規劃，可反映申請地點的最新規劃意向；
- (b) 並無強烈理據作出規劃修訂，規定必須透過第 16 條申請機制提交文物影響評估及保育建議方案，有關事宜屬古物事務監督及古物諮詢委員會的職權範圍；以及
- (c) 擬議的保育規定及用途地帶限制並不適當。

[會議小休三分鐘。]

[此時，符展城先生及劉智鵬博士返回席上；以及林光祺先生及李律仁先生亦到席。]

[陸觀豪先生及許國新先生離席，以及邱榮光博士暫時離席。]

港島區

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/H20/177

擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道 391 號(柴灣內地段第 88 號)前中巴車廠、柴灣道巴士總站及一段常安街路段進行綜合住宅發展連商業用途及公共車輛總站

(城規會文件第 9404 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

40. 以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 符展成先生 | — | 與這宗申請的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 何立基先生 | — | 與其配偶共同擁有杏花邨一個單位和泊車位 |
| 林光祺先生 | — | 其公司擁有柴灣祥利街一個工場 |

41. 委員備悉符先生並無涉及這宗申請，而何先生的物業和林先生的工場遠離申請地點，故同意他們可留在席上參與討論。

42. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|----------------------|---|---------------|
| 姜錦燕女士 | — | 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 |
| 李禮賢先生 |] | |
| 陳慕然女士 |] | |
| Dr Henry Ngan |] | |
| 黃詠強先生 |] | |
| 馬章傑先生 |] | 申請人的代表 |
| 鄭美娟女士 |] | |
| 朱以閏先生 |] | |
| 高慧瑩女士 |] | |
| 黃燕華女士 |] | |

43. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請。

44. 靳嘉燕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《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/20》(下稱「圖則」)上劃為「綜合發展區(1)」地帶的部分申請地點(約 73%)進行綜合住宅發展連商業用途及有蓋公共車輛總站，並在申請地點劃為「休憩用地」地帶的餘下部分(約 27%)闢設公眾休憩用地。申請地點的用途地帶和發展限制在現行的分區計劃大綱圖編號 S/H20/21 上並無改變；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年四月十九日拒絕這宗申請，理由是：
 - (i) 交通影響評估未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的交通影響。當局對申請地點的擬議交通安排是否可行有所保留。交通影響評估亦未能解決闢設擬議公共車輛總站的行人通道及行人安全的問題；
 - (ii) 從城市設計的角度而言，擬議發展第一座所採用的單向建築設計及長而綿延的外牆並不可取；以及
 - (iii) 於二零零一年批准的改劃用途地帶申請的其中一項規劃目標，是在申請地點毗鄰闢設公眾休憩用地。由於尚未解決闢設及維修保養公眾休憩用地的問題，有關規劃目標未能實現；
- (c) 申請地點位於柴灣道及永泰路交界以東，柴灣東工業區的南端，包括一間空置的舊巴士廠、露天巴士總站和一段常安街；
- (d) 申請地點對面橫過柴灣道是私人住宅樓宇、游泳池場館和一些學校；其西面主要是公共屋邨(例如漁灣

邨)；北鄰是石油氣加氣站、臨時停車場及臨時加油站；東面和北面稍遠處是工業及工業／辦公室樓宇；

- (e) 二零零零年六月三十日，申請人提交把申請地點由「工業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶及「休憩用地」地帶的要求(編號 Z/H20/1)。二零零一年一月十二日，小組委員會同意部分要求，並決定部分擬議「綜合發展區」用地應劃為「休憩用地」地帶；
- (f) 其後，申請人提交兩宗第 16 條規劃申請(編號 A/H20/119 及 A/H20/159)。編號 A/H20/119 的申請涉及進行綜合發展，整體總樓面面積為 86 268 平方米，建築物高度為主水平基準上 192 米，該宗申請於二零零二年二月八日獲小組委員會批准，但有關規劃許可於二零一一年二月九日失效。編號 A/H20/159 的申請也是作綜合發展，整體總樓面面積相同，建築物高度則為主水平基準上 205 米，但於二零零九年十二月十一日經覆核後遭城規會駁回。二零一零年三月五日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(B)條向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴。上訴人其後三次要求上訴委員會延期進行上訴聆訊，聆訊改於二零一三年年底進行。
- (g) 二零一二年一月二十日，當局展示《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/20》。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各地帶訂定建築物高度限制。有關的「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制定為主水平基準上 140 米；
- (h) 二零一二年八月十七日，申請人提交這宗申請，但申請於二零一三年四月十九日遭小組委員會拒絕；
- (i) 申請地點佔地約 14 750 平方米，當中約 10 750 平方米位於「綜合發展區(1)」地帶內，約 4 000

平方米則位於「休憩用地」地帶內。根據現有方案，申請地點將發展為三幢住宅樓宇連商店、公共車輛總站及公眾休憩用地，地積比率為 6 倍(倘根據「綜合發展區(1)」用地的淨地盤面積並加入公共車輛總站的總樓面面積計算，地積比率則為 7.05 倍)。整體總樓面面積約為 64 500 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 140 米，符合分區計劃大綱圖的限制，共提供 780 個單位。第一座樓宇擬建於常安街西面的用地 A，位於地面層的有蓋公共車輛總站的上面；第二及第三座則位於常安街東面用地 B 的三層平台上蓋(不包括兩層地庫停車場)。用地 A 及 B 會由八米闊的行人天橋連接。此外，擬在申請地點的東面闢設面積為 4 000 平方米的公眾休憩用地(Linear Park)，連接豐業街的已規劃休憩用地。此外，擬在平台頂層提供 2 314 平方米的私人休憩用地，車輛通道則設於常安街，另提供共 172 個泊車位及三個上落客貨處；

- (j) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，其重點如下：

交通影響

- (i) 申請人已再次確認設於常安街的出入口仍是最合適的位置。為了進一步解決有關方面所關注的問題，建議把常安街最東的南行線劃為左轉專用車道，並重新訂定毗鄰行人徑的路邊線(其 2.5 米的闊度則不變)，以延長常安街供等候的車輛使用；
- (ii) 另建議在常安街／豐業街交界增設行人過路處，並在適當位置使用護欄；

其他建築設計

- (iii) 申請人已為申請地點擬備其他設計和布局，包括不同的大樓形狀及形態、建築物長度、建築物間距、平台設計，以及紓解交通噪音影響和視覺影響措施的形式。然而，在交通噪音影響角度而言，該等替代方案不可接

受，故沒有採用。經權衡輕重後，申請人認為單向的設計比其他措施(例如較大的平台)更佳；

第一座樓宇的設計

- (iv) 建議採用以下的設計元素，以助紓解對柴灣道可能造成的「屏風效應」；

美化平台

- 沿柴灣道鋪設花槽，以營造綠化屏風效應；
- 在平台構築物的東面闢設垂直綠化區；
- 現時及擬在申請地點南面邊陲的行人道邊緣栽種的樹木可以遮擋平台構築物，從柴灣道的低水平處眺望是看不見的；
- 樹葉和平台上的植物有助令有關發展的邊緣變成一片翠綠；

樓宇設計

- 把樓宇後移並調整尺寸，以營造交錯的效果及更有趣的景觀，亦可提供視覺調劑，減低外牆過長所造成的視覺影響；以及
 - 現代化的修飾加上不同的建築物料和顏色會令樓宇更美觀；
- (v) 申請人提交了兩張照片，展示採用單向建築設計元素的優質住宅樓宇；以及

闢設並維修保養公眾休憩用地

- (vi) 公眾休憩用地方面，申請人建議由他負責有關的落實費用，其後會於可行的情況下盡快把該塊公眾休憩用地交還政府管理和維修保養。然而，康樂及文化事務署(下稱「康文

署」)將獲取的經常撥款一旦未能配合，申請人會負責該用地的管理及維修保養工作不多於兩年。

- (k) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 6 段。運輸署署長不反對這宗覆核申請，因為申請人原則上已就他在第 16 條申請階段所述的意見提供解決方法。然而，運輸署署長及路政署總工程師／港島仍擔心申請人以有蓋公共車輛總站取代現有露天巴士總站的建議所涉及的維修保養及管理費用會高昂得多，故要求申請人承擔因住宅發展的有蓋公共車輛總站而帶來的建設及經常費用。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，第一座的單向建築設計能有效地提高這宗個案的交通噪音達標率。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗覆核申請，因為申請人建議採取紓解影響措施，以解決第一座樓宇向柴灣道的擬議立面會造成的視覺影響。康文署署長留意到在申請地點內落實發展公眾休憩用地的成本將由申請人承擔，而申請人已預備保養該用地最多兩年。然而，該署尚未就該用地的經常費用取得撥款；
- (l) 公眾意見——當局收到 27 份關於這宗覆核申請的公眾意見書，當中四份表示支持，21 份表示反對，兩份提出意見。表示支持的意見主要認為擬議發展可紓解房屋單位短缺的問題；確保可盡早落實申請地點的發展項目；改善該區市容；以及作為重建附近工業樓宇的催化劑。表示反對的意見則主要認為擬議發展會造成屏風效應；對通風造成負面影響及令區內的交通擠塞問題惡化；政府土地不應用作私人發展；以及現有巴士總站應發展為公園；以及
- (m) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不反對這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：

設計及園景

- (i) 申請人重申，第一座樓宇採用單向建築設計，加上 60 米綿延的外牆，是必須的紓解噪音影響措施，而環保署署長已確認這樣做能有效地提高這宗個案的交通噪音達標率；
- (ii) 申請人已就平台及樓宇設計建議一系列的設計元素。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，倘申請獲得批准，應加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交外牆設計並落實有關措施；

公眾休憩用地

- (iii) 至於申請地點內的公園(Linear Park)，申請人除了負責設計和建造，亦建議為落實該休憩用地提供資金，其後才在可行的情況下盡快將之交回政府管理和維修保養。倘經常撥款方面未能配合，申請人會管理及維修保養該處不多於兩年。就此而言，雖然康文署仍須就管理及維修保養該處的經常費用申請撥款，但當局認為申請人為落實發展公眾休憩用地而建議的方案實屬合理；
- (iv) 倘政府能確保適時有可供使用的土地，又會承擔工程費用，則申請人亦願意落實申請地點北面的公眾休憩用地(位於豐業街的已規劃休憩用地)。這塊擬議公眾休憩用地位於申請地點以外，康文署表示該處並無任何發展計劃。當局認為應由相關政府部門各自考慮是否落實該公眾休憩用地；

交通方面

- (v) 運輸署署長不反對這宗覆核申請。因此，倘申請獲得批准，應一如文件第 9.2(j)段所建議，加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的交通影響評估及落實紓解交通影響措施；

有蓋公共車輛總站

- (vi) 申請人建議闢設有蓋公共車輛總站，以取代現有的露天巴士總站。運輸署署長及路政署總工程師／港島仍然擔心此項建議所涉及的維修保養及管理費用會遠高於現有露天巴士總站的費用。從規劃角度而言，以綜合方式設計及興建公共車輛總站及擬議發展，與「綜合發展區」地帶的規劃意向相符。公共車輛總站的經費、設計、建造、管理和維修保養的詳細安排，可在批地階段與相關政府部門商討；

其他公眾意見

- (vii) 有公眾意見關注到把政府土地用作私人發展的事宜，地政總署港島東區地政專員表示，倘城規會批給規劃許可，申請人仍須就落實有關發展建議而申請換地。擬議換地須受有關的條款及條件所規限，包括繳付地價，而當局不保證該等申請會獲得批准；以及
- (viii) 至於有公眾意見認為現有巴士總站應發展為公園，須留意的是，小組委員會於二零一三年七月五日拒絕了把柴灣道巴士總站及一段常安街由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶的申請。小組委員會在該次會議上再次確認該「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向。

45. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

46. 李禮賢先生借助投影片陳述以下要點：

背景

- (a) 申請地點原本於二零零零年劃作「工業」地帶及「政府、機構或社區」地帶。當時無需修訂契約都可以把「工業」用地重建作工業樓宇，而地積比率最少為 13 倍。

- (b) 小組委員會於二零零一年同意一宗把申請地點由「工業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶及「休憩用地」地帶的申請(編號 Z/H20/1)。這主要是考慮到用途改劃有助解決工業／住宅為鄰而產生的問題，以及有助落實發展公眾休憩用地；
- (c) 其後，當局修訂有關分區計劃大綱圖，為該「綜合發展區(1)」地帶施加 8 倍的最高地積比率限制(即總樓面面積為 86 268 平方米)；
- (d) 小組委員會於二零零二年批准一宗在申請地點作綜合住宅發展連零售商店、公共車輛總站及公眾休憩用地的申請(編號 A/H20/119)。擬議發展的整體總樓面面積為 86 268 平方米，建築物高度為主水平基準上 192 米。該規劃許可的有效期曾延長兩次，至二零一一年失效；
- (e) 另一宗申請(編號 A/H20/159)涉及在申請地點作綜合住宅發展，擬議用途相同，發展參數亦相若，但於二零零九年經覆核後遭城規會駁回。申請人曾提出上訴，但要求延期三次，至二零一三年年底；
- (f) 二零一二年年初，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/20》刊憲，該圖所收納的修訂項目，主要包括在各個地帶施加建築物高度限制。有關「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制定為主水平基準上 140 米，所准許的總樓面面積仍為 86 268 平方米；
- (g) 當局亦頒布「可持續建築設計指引」，因此申請地點的擬議發展亦須顧及與平台設計、闢設地下停車場，以及住宅樓宇之間間距方面的規定；
- (h) 二零一二年八月十七日，申請人提交這宗作綜合住宅發展的申請，以提供 780 個單位。擬議用途相同，但申請地點的地積比率和建築物高度分別降低至 6 倍(總樓面面積減至約 22 000 平方米)及主水

平基準上 140 米。雖然擬議發展參數並無超出分區計劃大綱圖的限制，但小組委員會拒絕了這宗申請；

對小組委員會的拒絕理由所作的回應

交通、行人通道及安全方面的關注事宜

- (i) 申請人已先後提交經修訂的交通影響評估及補充資料，以解決運輸署關注的問題。申請人建議把常安街最東的南行線劃為左轉專用車道，並重新訂定毗鄰行人徑的路邊線(其 2.5 米的闊度則不變)，以延長常安街供等候的車輛使用。另建議在常安街／豐業街交界增設行人過路處，並在適當位置使用護欄。這可為從不同方向前往擬議公共車輛總站及橫過常安街及豐業街的行人提供恰當而安全的通道，故運輸署對有關建議再沒有負面意見；

第一座樓宇的單向設計

- (j) 申請人為申請地點擬備了其他設計和布局，包括不同的大樓形狀及形態、建築物長度、建築物間距、平台設計，以及紓解交通噪音影響和視覺影響措施的形式。當中包括為第一座樓宇設計其他布局和座向，以減低從柴灣道眺望有關發展的視覺影響。然而，這些替代方案在交通噪音影響方面不可接受，故並無落實；
- (k) 紓解道路交通噪音影響的需要，跟城市設計和「可持續建築設計指引」的規定之間有潛在的衝突。雖然城規會先前認為單向設計不可接受，但在權衡輕重之後，發現與其他措施(例如闢設較大的平台)相比，當局認為單向設計較佳。此外，環保署署長表示，第一座樓宇的單向設計能有效地提高交通噪音達標率；
- (l) 申請人會在詳細設計階段建議加入一些設計元素，以盡量減低擬議發展所造成的視覺影響，例如調整建築物外牆；編排玻璃及實心組件；在可行情況下

加入綠化措施；以及在地面一層和平台採取設計及美化環境措施。就這方面而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議紓解影響措施，並指第一座面向柴灣道的實際外牆設計，須視乎有關發展的詳細設計而定；

關設並維修保養公眾休憩用地

- (m) 一些小組委員會委員擔心或未能實現公眾休憩用地發展。然而，公眾休憩用地須遵守許可附帶條件及換地程序的規定，故申請人不可能不落實發展公眾休憩用地。申請人建議由他負責的公園(Linear Park)的落實費用，並同意承擔該公園不多於兩年的管理及維修保養工作。由於該休憩用地可能需時五年或以上才可供公眾使用，康文署應有充足的時間安排經常撥款，以應付公眾休憩用地的管理費用；

建屋量

- (n) 擬議發展將提供 780 個單位，這符合行政長官 2012 年度施政報告中增加房屋供應的政策；

對規劃許可附帶條件(f)項的意見

- (o) 由於關注事項涉及第一座的單向設計，建議有關外牆設計及落實安排的規劃許可附帶條件，只適用於第一座而非整個發展項目；以及
- (p) 懇請城規會批准這宗申請，並按建議修訂規劃許可附帶條件(f)項。

47. 由於申請人的代表已簡介完畢，副主席請委員提出問題。

第一座的設計

48. 一名委員留意到第一座的外牆相對較長，故詢問能否把第一座一分為二，以及是否因為考慮到建築成本高昂才採用單

幢設計。李禮賢先生表示，為第一座闊設長 60 米外牆的建議符合「可持續建築設計指引」。經探討多個不同的替代方案(包括闊設兩幢樓宇)後，他們發現其他設計方案未能符合噪音達標率，故並無採用。採用單幢設計亦與建築成本無關。

49. 一名委員詢問如何解決單向建築設計所造成的視覺影響。姜錦燕女士表示，申請人於第 16 條申請階段已進行視覺影響評估。評估結果顯示擬議發展與四周地區並非不相協調，故不會造成負面的視覺影響。至於建築物外牆的長度，有關發展遵循「可持續建築設計指引」的外牆長度上限(60 米)，以免對通風造成負面影響。此外，第一座的形態並非呈直線，而是兩端彎曲，以減低從大部分瞭望點眺望有關建築物時的視覺影響。這種設計可營造建築物較短和纖幼的視覺效果。李禮賢先生重申，單向建築設計能有效地紓解日後第一座的居民會面對的交通噪音影響。倘建議在申請地點的西部興建兩幢樓宇，交通噪音便會穿過兩者之間的間距，令更多單位受到影響。為了盡量減低可能造成的視覺影響，第一座經特別設計，以紓解視覺影響。這是平衡所有相關考慮因素後得出的最佳方案。

50. 同一名委員擔心單向建築設計或會對柴灣道南面其他住宅發展的居民造成更大的噪音，故詢問有否就該等交通噪音影響進行評估。李禮賢先生表示，根據既定做法，噪音影響評估旨在評估對擬議發展日後的居民所造成的交通噪音影響，但並無要求評估對四周發展所造成的交通噪音影響。姜錦燕女士表示，在規劃申請過程中，申請人須證明擬議發展不會對環境、交通、排水和排污等造成負面影響，而噪音影響評估主要是評估對日後所涉發展的居民所造成的交通噪音影響。在施工期間，發展商亦須確保建造工程對四周地區所造成的噪音處於可接受水平。

[邱榮光博士於此時返回席上。]

51. 李禮賢先生在回應一名委員的提問時，根據投影片的擬議樓宇布局指出，有關設計是走廊設於面向柴灣道的一面，客廳和睡房則不會面向該道路。另可在該處設置玻璃板，看上去就如一幅有窗的普通牆壁，卻可阻隔交通噪音。單向建築設計是達至環保署所規定的交通噪音達標率的唯一方法。先前的申請(編號 A/H20/159)被拒絕，理由是擬議發展方案會受到負面

的交通噪音影響，而申請人未能證明他已採用所有可行措施(包括建築物的布局和設計)，以紓解有關影響。與先前獲批准的方案(編號 A/H20/119)相比，現有方案可把交通噪音達標率由約 50% 提升至 68%。

52. 謝展寰先生補充說，單向建築設計是指所有住宅單位的窗戶和露台都是向內，以把對睡房和客廳的噪音影響減至最低，是紓解噪音的常見設計。至於單幢建築物在阻隔噪音方面是否比兩幢或以上的建築物更有效，則須視乎詳細的設計而定，並須顧及特別情況和地盤限制。

53. 一名委員詢問小組委員會的拒絕理由所涉及的外牆過長問題在現有建議下有否獲得解決。姜錦燕女士在回應時表示，小組委員會委員較擔心第一座的單向建築設計而非其長度。為了解決小組委員會所關注的問題，規劃署建議倘申請獲得批准，可施加要求申請人為整個發展進行外牆設計的附帶條件。李禮賢先生澄清說，第一座的擬議外牆長度在第 16 條申請及第 17 條覆核申請階段維持不變，仍是 60 米。

空氣流通評估

54. 一名委員就申請人所進行的空氣流通評估提問。姜錦燕女士在回應時表示，根據空氣流通評估的結果，現有建議在通風方面大致上較先前獲批准的方案理想。同一名委員進一步詢問該空氣流通評估能否確定擬議發展屬於可接受。姜女士表示，空氣流通評估是根據相關的技術通告為擬議發展進行，而該區的通風情況符合有關規定。根據現有方案，各座樓宇排列成一行，與盛行的東風平行，盡量避免擋風。樓宇之間亦有間距，讓西南及東南風滲入，故擬議發展在通風方面屬可接受。李禮賢先生表示，申請地點及附近地區並無發現通風問題，因為附近有可作通風廊的公共道路和多塊休憩用地。

[馬詠璋女士於此時離席。]

落實發展公眾休憩用地

55. 兩名委員提出與落實發展公眾休憩用地(即擬議的公園)(Linear Park)有關的以下問題：

- (a) 即使申請人同意承擔公眾休憩用地的建造費用，但倘康文署未能就管理及維修保養該處取得經常撥款又如何；以及
- (b) 最終會否落實發展公眾休憩用地(不論是由申請人或康文署負責，另須視乎是否取得所需撥款許可而定)。

56. 姜錦燕女士在回應時表示，分區計劃大綱圖所預留的公眾休憩用地通常由康文署負責設計和建造，但現時這塊公眾休憩用地尚未有落實計劃。由於申請人建議承擔該用地的建造費用，這可確保該塊公眾休憩用地可得以落實。鑑於公眾休憩用地的發展會在整個項目的稍後階段才落實，康文署亦將有足夠時間就管理及維修保養該用地的經常費用取得所須撥款。此外，由於擬議發展涉及換地，落實發展公眾休憩用地的詳細安排可在換地程序階段處理。

57. 李禮賢先生指出，申請人的地段先前劃為「工業」地帶，可重建作工業樓宇，無須闢設公眾休憩用地。在建議把該用地改劃為「綜合發展區」地帶之時，小組委員會決定不把所涉休憩用地包括在「綜合發展區(1)」地帶內。同一名委員進一步詢問盡早落實發展公眾休憩用地有何「規劃增益」。李禮賢先生表示，該「休憩用地」地帶位於私人地段。倘這宗申請不獲批准，便不能實現公眾休憩用地發展。落實發展公眾休憩用地的唯一方法，是透過規劃申請，而其落實時間表取決於公共車輛總站的興建。該公眾休憩用地將用作重置巴士總站，以進行第一座的建造工程。因此，須先把巴士總站遷回第一座下面的永久公共車輛總站，才可展開公眾休憩用地的建造工程。公眾休憩用地預計在五年後完工，而申請人建議承擔另外兩年管理及維修保養該處的經常費用，以便康文署有足夠的時間取得撥款。現有建議是申請人能夠提出的最佳方案。副主席指約有七年的時間處理撥款的問題。

58. 地政總署署長甯漢豪女士表示，無須在現階段處理公眾休憩用地的管理及維修保養的詳細安排，反而可在政府當局完成制定換地的條款及條件(當中包括承租人對公眾休憩用地的責任)的稍後階段解決。她詢問闢設公眾休憩用地是為符合規劃標準，還是只屬申請人的「好意」。姜錦燕女士回答說，有關

地區在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，故公眾休憩用地是為滿足社會的需要而闢設的已規劃設施。倘可透過規劃申請提前落實公眾休憩用地的發展，便可視之為「規劃增益」。

59. 一名委員留意到申請地點附近有多塊用地劃為「休憩用地」地帶，於是詢問區內的公眾休憩用地供應是否過多。姜錦燕女士指申請地點北面的休憩用地現時用作臨時加油站和水務署的臨時工場；其西北面的「休憩用地」地帶則已發展為足球場和兒童遊樂場；其南面的「休憩用地」是空置用地，尚未進行發展。為顧及不斷改變的情況，當局會不時檢討分區計劃大綱圖的用地劃分，包括「休憩用地」地帶。

施加規劃許可附帶條件

60. 兩名委員提出與施加規劃許可附帶條件有關的以下問題：

- (a) 規劃署在開會前有否收到申請人的建議，擬修訂涉及第一座的外牆設計及其落實安排的規劃許可附帶條件(f)項？
- (b) 申請人認為應只對第一座施加有關外牆設計的規劃許可附帶條件(f)項的意見有多堅持；以及
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件(b)及(f)項(分別涉及落實發展公眾休憩用地，以及為整個發展提交外牆設計)，會有何影響。

61. 姜錦燕女士在回應問題(a)及(c)時表示，規劃署在開會前沒有收到申請人就規劃許可附帶條件(f)項所提出的意見。為確保可恰當並全面地解決擬議發展所造成的視覺影響，為整個發展而非單是第一座施加與外牆設計有關的規劃許可附帶條件會比較恰當。申請人須在發展過程中的不同階段履行相關的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行所有規劃許可附帶條件，當局或不會發出佔用許可證或合約完成證明書。

62. 李禮賢先生在回應問題(b)時表示，根據一般情況，除非有特定的理由，否則城規會不會就擬議發展的外牆設計施加規劃許可附帶條件。一般來說，本港大部分建築物都頗為典型，至於這宗申請，申請地點東部的兩幢建築物設計標準，在視覺上不會太突兀，故無需提交外牆設計供城規會審批。

63. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，而委員再無問題要提出，副主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議有關覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

64. 秘書表示，環保觸覺提交了一封表示反對這宗申請的信件，他們主要是關注第一座的單向建築設計。有關信件已呈交會上供委員參考。

第一座樓宇的設計

65. 一名委員留意到小組委員會以三個理由拒絕有關申請。交通問題和落實發展公眾休憩用地的事宜已解決，餘下的問題涉及第一座的單向建築設計及長而綿延的外牆。由於建築物的形態和長度不變，這名委員質疑小組委員會所關注的問題是否已妥善解決。副主席指小組委員會委員特別關注的並非第一座外牆的長度，而是單向建築設計所造成的視覺影響。申請人已解釋單向建築設計是解決交通噪音問題的最有效方案，而視覺影響可藉着落實多項設計元素得以紓緩。

66. 秘書補充說，小組委員會委員關注到單向建築設計可能會造成視覺影響，特別是影響由柴灣道眺望的景觀，故要求申請人探討其他替代方案。申請人在覆核申請階段表示，沒有採用該等替代方案，是因為它們未能有效地解決交通噪音的問題。申請人已建議多項紓解影響措施，包括把建築物後移和作出調整，以營造交錯的效果；進行垂直綠化；加上現代化的修飾並使用不同的建築物料和顏色，以解決擬升高面向柴灣道的第一座樓宇會造成的視覺影響。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人為整個發展進行外牆設計並落實有關措施。

67. 一名委員表示，第一座的 60 米外牆頗長，申請人應物色其他更理想的替代方案，以盡量減低所造成的視覺影響。另一名委員持相同意見，並質疑 60 米長的外牆雖沒有超出「可持續建築設計指引」的規定，但申請人是否已盡最大努力解決視覺影響的問題。

68. 一名委員持不同意見，並指在考慮覆核申請時，城規會應關注申請人是否已充分解決小組委員會所提出的問題。與交通和公眾休憩用地有關的拒絕理由已處理，而涉及單向建築設計的拒絕理由則主要與視覺影響有關。申請人在第 16 條申請階段未有提交任何第一座的立面圖；在第 17 條覆核申請階段則建議多項紓解影響措施，以解決視覺影響的問題，包括把面向柴灣道的建築物後移並作出調整；進一步改善第一座中心部分和走廊的布局，並加入窗戶和花槽，以及在可行情況下進行垂直綠化，以期提供紓緩的空間；以及物色機會以進一步調整該幢樓宇的覆蓋範圍，從而美化景觀。這名委員認為擬議紓解影響措施屬可接受。

69. 另一名委員表示同意，並指擬議發展比現時作為空置巴士廠的情況理想。雖然總有進一步改善建築物設計的空間，但在要求申請人進行設計方面應有合理的限制。這名委員認為第一座的擬議設計和所造成的視覺影響屬可接受，因為柴灣道實際上是挺闊的。既然有關的拒絕理由已妥善處理，這宗申請可予以批准。

70. 一名委員表示由於有多種地盤限制和規劃限制／規定(包括在有關發展內重置公共車輛總站)，申請人實際上已沒多少探討其他替代方案的空間，他可考慮進一步改善建築物的立面設計。這名委員亦同意應施加為整個發展進行外牆設計及落實有關措施的規劃許可附帶條件，並認為這宗申請可予以批准。

落實發展公眾休憩用地

71. 秘書表示，鑑於東區區議會表示關注，小組委員會委員要求規劃署就落實發展公眾休憩用地聯絡申請人。就此，申請人建議除了負責設計和闢設公眾休憩用地外，更會承擔該處的維修保養費用兩年。這是一個合理又實際的解決方案，讓康文署可把握時間取得所須的經常費用，而有關事宜可在處理換地

申請時再作安排。委員普遍同意申請人已解決落實發展公眾休憩用地的事宜。

結論

72. 副主席總結委員的意見，在第 16 條申請階段所提出的拒絕理由已解決。交通方面，申請人主要建議把常安街最東的南行線劃為左轉專用車道，並在常安街／豐業街交界增設行人過路處，以確保行人安全，運輸署署長認為這些措施可接受。為了解決第一座可能造成的視覺影響，已建議採取多項措施，以紓解有關影響。擬議紓解影響措施原則上屬可接受。另可施加規劃許可附帶條件，要求申請人為整個發展進行外牆設計及落實有關措施，以確保整個發展的外牆設計全面而一致。至於公眾休憩用地，申請人答應落實闢設有關的公園(Linear Park)，包括負責管理和維修保養該處兩年。落實發展公眾休憩用地的擬議安排既合理亦可接受。委員同意這宗申請應予以批准。

73. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年八月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。委員繼而審視文件第 9.2 段所載的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，並認為該等條件及條款恰當。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以在適當情況下納入下文(b)至(i)段的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計並闢設公眾休憩用地，並在其後兩年維修保養該塊用地，政府則無須承擔有關開支，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 在「綜合發展區(1)」用地內設計並闢設公共車輛總站，包括作出臨時重置安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 設計並闢設泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 沿柴灣道後移三米，以擴闊行人徑和美化環境，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為整個發展進行外牆設計及落實有關措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並落實橫跨常安街的行人天橋，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在「綜合發展區(1)」用地內劃設渠務及／或水管專用範圍，而有關情況必須符合渠務署署長及／或水務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括經修訂的保護樹木建議)，並提交季度樹木監察報告，而相關圖則及報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的交通影響評估，並落實有關評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 落實環境評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 落實經修訂的排污影響評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在展開擬議發展的建造工程前，提交土地污染評估及補救方案，並落實經同意的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 提交全面的定量風險評估，並落實有關評估所確認的緩解影響措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及

- (o) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

74. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的規定及土地契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 須向地政總署港島東區地政專員申請換地，但不保證有關申請會獲得批准。倘地政總署以業主身分全權酌情批准有關申請，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價等；
- (d) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即公共設施日後的維修保養及管理不應由個別業主負責，他們亦無須就常安街受影響的一段徵詢相關政府部門的意見。擬議公共設施(包括擬議有蓋公共車輛總站和公眾休憩用地)的建造費用不可在計算地價時扣除；
- (e) 留意運輸署署長及路政署總工程師／港島就與公共車輛總站有關的事宜所提出的意見。申請人需就公共車輛總站建議諮詢東區區議會，以及與運輸署署長及路政署總工程師／港島聯絡，以商討公共車輛總站的撥款、設計、建造、維修保養及管理的細節；

- (f) 留意康樂及文化事務署署長就與公眾休憩用地有關的事宜所提出的意見。申請人需與該署聯絡，以商討公眾休憩用地的撥款、設計、建造、維修保養及管理的細節；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就擬議公眾及私人休憩用地，以及綠化覆蓋率所提出的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組的意見，即常安街無須計入地盤面積；任何在申請地點內興建或擬作公共車輛總站的樓面面積則須計入總樓面面積。沿常安街的兩個地盤之間不得有地積比率轉移，當局亦未必批准豁免，以便興建橫跨常安街的擬議行人天橋。倘建築事務監督不批准興建擬議行人天橋，申請人或需向城規會重新提交規劃申請；
- (i) 就附近現有或已規劃的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置與香港中華煤氣有限公司聯絡；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，有關意見涉及該署發出的「避免氣體喉管構成危險工作守則」的規定，以及在擬議發展施工及運作期間的氣體安全；
- (k) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《2011年建築物消防安全守則》的規定；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管或會受到影響。如須改道，有關費用須由申請人承擔；以及
- (m) 留意渠務署總工程師／港島及離島的意見，即所有擬議排污改善工程的費用應由申請人承擔。

[符展成先生、李律仁先生、梁宏正先生、陳仲尼先生、邱浩波先生、黎慧雯女士、周桂昌教授、邱榮光博士及謝展寰先生於此時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/H1/95

擬在香港石塘咀日富里 10 至 12 號經營酒店
(城規會文件第 9405 號)

[會議以廣東話進行。]

75. 秘書表示，劉興達先生與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，故已就此議項申報利益。委員備悉劉先生已就未能出席會議致歉。

76. 秘書表示，楊浩然先生於二零一三年八月二十三日提交一封請願信。委員備悉此議項是考慮這宗申請的延期要求。

77. 秘書報告，申請人於二零一三年七月三十一日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有更多時間改善有關的布局設計，並加入更多規劃優點，以支持進行酒店發展，這是申請人首次要求延期考慮覆核申請。

78. 委員備悉其延期理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需更多時間改善有關的布局設計，以支持進行酒店發展；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影響所涉各方的權利或利益。

79. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，把覆核申請提交城規會考慮。申請人亦須留意，城規會已給予兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/530

擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路
第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)
(城規會文件第 9401 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介和提問部分

80. 副主席就此議項申報利益，表示他與配偶共同擁有大埔鹿茵山莊一個單位和兩個泊車位。委員備悉有關物業距離申請地點很遠，同意副主席有需要繼續主持是次會議。

81. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
梁定墀先生	—	申請人
支明遠先生]	
黃潤康先生]	
梁文龍先生]	申請人的代表
梁寶琪女士]	
鄧德康先生]	
伍厚長先生]	

82. 副主席歡迎他們出席會議，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覆核申請。

83. 錢敏儀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，以便把申請地點現有的兩幢三層高屋宇翻建為一幢兩層高屋宇。申請地點於《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》上劃為「綠化」地帶；

- (b) 二零一三年五月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了這宗申請，理由是：
- (i) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定，因為擬議的發展密度超出現有發展項目的發展密度；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；
- (c) 申請地點佔地約 2 280 平方米，已平整，部分地方築有圍牆，現有兩幢三層高的屋宇及一個游泳池，可從半春園路前往，東面和北面有村屋及臨時構築物，當中夾雜樹木和植物，南部為天然斜坡，長有茂密的樹木和灌木，西面則是私人地段(地段第 1061 號餘段)，正有建築及環境美化工程進行；
- (d) 申請人建議把現有那兩幢三層高屋宇重建為一幢八米高的兩層屋宇，整體總樓面面積為 398 平方米(包括電機房)，地積比率為 0.175 倍，上蓋面積為 11.8%，並設兩個泊車位；
- (e) 申請人沒有提出任何申述書以支持其覆核申請；
- (f) 「綠化地帶」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；

- (g) 城規會規劃指引編號 10 適用於這宗申請，對於在「綠化地帶」內進行的發展，相關的評估準則包括：
- (i) 城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，都必須與周圍地區的特色配合。除新界豁免管制屋宇外，住宅發展的地積比率不得超逾 0.4 倍；以及
 - (ii) 倘若重建現有住宅樓宇，重建後的樓宇密度通常不得超逾現行的密度；
- (h) 先前的申請——當局先前曾收到兩宗涉及在申請地點重建屋宇的第 16 條申請，其中編號 A/TP/516 的申請於二零一二年五月四日在有附帶條件下獲批准，當時是考慮到該宗申請符合城規會規劃指引編號 10 的規定。另一宗為編號 A/TP/523 的申請，該宗申請於二零一二年十月十九日獲小組委員會延期考慮，以待申請人提交進一步資料，說明增加上蓋面積的理據。申請人其後於二零一二年十二月二十八日撤回該宗申請。二零一三年五月二十七日，申請人申請對先前獲核准的計劃作出 B 類修訂(編號 A/TP/516-1)，包括把樓宇單位數目由兩個減至一個、把樓宇單位的面積由 199 平方米增至 398 平方米，以及改變樓宇布局。二零一三年七月十九日，小組委員會拒絕了該宗申請，理由是擬議的改動並非輕微，而且超出了 B 類修訂的範圍；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (i) 同類的申請——當局並無收到涉及申請地點附近的同類申請；
- (j) 政府部門的意見詳載於文件第 4 段。地政總署大埔地政專員不反對這宗覆核申請，但表示擬議的發展

參數違反了契約條款。倘這宗申請獲批准，有關的契約須予修訂。根據契約，設於地下那層的倒影池及一樓的平台或須計入總樓面面積。規劃署總城市設計師／城市設計及園境原則上不反對這宗覆核申請，但表示美化環境建議須予修改，增加綠化和種植的地方。此外，申請地點四周的圍牆範圍極廣。申請人應在該圍牆(特別是緊貼半春園路的那一面)進行垂直綠化；

- (k) 公眾的意見——當局收到五份公眾意見書(由創建香港、石屋仔一名代表及三名當地居民提交)，表示反對這宗覆核申請；以及
- (1) 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，有關的考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展密度會超出現有發展項目的發展密度(即總樓面面積增加 8.7%，由 366 平方米增至 398 平方米)；
 - (iii) 與現有的發展項目相比，擬議的發展項目的上蓋面積由 5.8% 增至 11.8%(即增加了 103%)；以及
 - (iv) 擬議的發展項目會超出有關契約訂明可建的最大總樓面面積(366 平方米)和最大有蓋面積(122 平方米)；以及
 - (v) 沒有有力的理據要偏離城規會規劃指引編號 10 的規定及小組委員會的決定。

84. 副主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

85. 申請人的代表支明遠先生借助投影片陳述下列要點：
- (a) 這宗申請被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展的密度會超出現有發展項目的發展密度；
 - (b) 在二零一一年十二月二十日至二零一三年五月三日期間，他們與規劃署溝通及通信，該署都沒有指出398平方米的擬議總樓面面積超出現有發展項目的密度；
 - (c) 現有發展項目的整體總樓面面積為398平方米(即366平方米+32平方米的露台／簷篷)，與擬議發展項目的整體總樓面面積相同；
 - (d) 小組委員會於二零一二年十月十九日考慮編號A/TP/523的申請時，規劃署並沒有反對該宗申請，更確認該申請地點現有發展項目的整體總樓面面積為398平方米，符合城規會規劃指引編號10的規定，即倘若重建現有的住宅發展項目，重建後的發展密度通常不得超逾現行的密度。有關內容記錄於小組委員會會議的相關會議記錄；
 - (e) 現有計劃的設計與編號A/TP/523的申請(其後被撤回)所提出的十分相似，唯一的分別是現有計劃的總樓面面積計入了機電房。因此，擬議發展項目的實際總樓面面積是375平方米；
 - (f) 據他們理解，擬議的發展密度沒有超出現有發展項目的發展密度；
 - (g) 擬建屋宇預算供申請人及其家人使用；以及

[劉文君女士此時離席。]

- (h) 上蓋面積增加，主要與設置機電房、一個有蓋開敞式車房及一個相關的戶外康樂區(即康樂室及走廊)有關。增加上蓋面積，是為了把現有的兩幢三層高屋宇重建為一幢兩層高屋宇，以滿足申請人家人的

需要，而擬建的康樂室及走廊則可以讓申請人進行更多戶外活動，而且建了這些設施，在視覺上會與附近的環境更為協調。

86. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

87. 一名委員問及總樓面面積的計算方法。支明遠先生回應說，398 平方米的總樓面面積包括有蓋開敞式車房、走廊、康樂室及機電房。

88. 副主席請規劃署說明現有發展項目與擬議發展項目的總樓面面積有何差別。錢敏儀女士表示，現有發展項目的整體總樓面面積為 366 平方米，另有 32 平方米是露台及簷篷(根據契約，可豁免計入總樓面面積)。換言之，根據契約，最大的總樓面面積是 366 平方米。擬議發展項目的整體總樓面面積為 398 平方米，較現有發展項目多出 32 平方米。此外，這宗申請亦涉及上蓋面積大幅增加 103% 的問題。支明遠先生表示，規劃署曾在二零一二年十月十九日的小組委員會會議確認在申請地點進行整體總樓面面積為 398 平方米的發展，符合城規會規劃指引編號 10 的規定。據他理解，根據現行的《建築物(規劃)規例》，佔地 32 平方米的露台／簷篷須計入總樓面面積。

89. 錢敏儀女士回應一名委員的問題，表示有關的游泳池沒有計入總樓面面積。不過，大埔地政專員表示，擬設於地下那層的倒影池三面密封，根據契約，或須計入總樓面面積。支明遠先生表示，地下那層近入口的倒影池僅 300 毫米深，擬作魚池，有助改善擬議發展項目的設計。根據《建築物(規劃)規例》，該魚池不應計入總樓面面積。

[許智文教授此時離席。]

90. 由於申請人的代表再無意見要提出，委員亦再無提問，副主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人、其代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

城規會規劃指引編號 10

91. 一名委員表示，根據城規會規劃指引編號 10，重建後的現有樓宇密度不得超逾現行的密度。雖然這宗申請提出發展的項目會把建築物高度由三層減至兩層，但上蓋面積卻大幅增加逾 100%。因此，要考慮的主要問題是，擬議的發展項目相對於現有的發展項目，建築物高度雖有所降低，但地積比率及上蓋面積卻有所增加，這一改動究竟是否可以接受。這名委員指出，考慮這宗申請，會為其他同類申請立下先例。

92. 一名委員表示，根據城規會規劃指引編號 10，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持，而倘若重建現有住宅樓宇，重建後的樓宇密度通常不得超逾現行的密度。這名委員詢問在評估這宗申請時，應以何準則判定地積比率、上蓋面積及建築物高度三者相對的重要性。

93. 秘書回應說，由於這宗申請涉及重建，所以擬議發展項目的發展密度與現有發展項目的發展密度的比較，是要予考慮的相關規劃因素。應注意的是，根據推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但考慮到現有的發展權，可准許重建項目發展至現有發展項目的密度。至於這宗申請，契約所准許的最大總樓面面積為 366 平方米，而擬議發展項目的總樓面面積為 398 平方米，較現有發展項目多出 32 平方米。在決定應否批准這宗申請時，要考慮的主要是總樓面面積增加了 32 平方米這一改動是否可以接受，以及這宗申請是否符合城規會規劃指引編號 10 的規定。倘相對於現有的發展項目，擬議發展項目的總樓面面積有所增加，申請人便須提出有力的理據。

94. 一名委員認為這宗申請提出的重建項目超出了現行的發展密度，並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，所以不應予以批准，否則會為其他同類申請立下不良先例。

95. 委員備悉申請人建議增加擬議發展項目的總樓面面積，主要是為了迎合申請人的個人設計喜好，此點並非增加發展密度的充分理據。

上蓋面積增加

96. 副主席表示，上蓋面積增加亦是審議這宗申請時要考慮的相關規劃因素。與現有的發展項目相比，擬議發展項目的上蓋面積大幅增加了 103%，此一改動必須審慎考慮，因為會佔用更多「綠化地帶」的土地，影響更廣泛。一名委員因鑑於上蓋面積大幅增加，所以不支持這宗申請。即使擬議的發展項目會重建為兩層，而且不超逾現行的密度，但上蓋面積有所增加，所以這宗申請仍是欠缺支持理據。

97. 委員普遍認為建議的上蓋面積增幅甚大，不應從優考慮這宗申請。

其他規劃考慮因素

98. 秘書表示，城規會考慮應否批准這宗申請時，亦可考慮擬議的發展項目在規劃及設計上是否有可取之處。委員普遍認為這宗申請提出的發展項目的建築設計只是為了迎合申請人的個人需要及喜好，在規劃及設計上並沒有可取之處可以作為批准這宗申請的理據。

結論

99. 副主席總結委員的意見，表示應駁回這宗覆核申請，因為有關申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，若予批准，會為其他同類的申請立下不良先例。

100. 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 7.1 段所載的駁回理由，並同意應適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上提出的意見。有關理由是：

- (a) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展密度超出現有發展項目的發展密度。擬議的發展項目在規劃及設計上亦沒有可取之處可以作為增加發展密度的理據；以及

- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》
的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9440 號)

[會議以廣東話進行。]

101. 房屋署(下稱「房署」)是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。由於有關的申述及相關意見涉及房署一項擬議公共房屋(下稱「公屋」)發展，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------|--|
| 黃遠輝先生 | — 房委會委員及房委會轄下資助房屋小組委員會副主席 |
| 劉文君女士 | — 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，而且與房委會有業務往來 |
| 林光祺先生 |] |
| 梁慶豐先生 |] 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士 | — 房委會委員 |

(以地政總署署長身分)

- | | |
|---|--|
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)身分) | — 運輸及房屋局局長(房委會
轄下策劃小組委員會委員)
的代表 |
| 許國新先生
(以民政事務總署助理
署長(2)身分) | — 房委會轄下策劃小組委員會
和資助房屋小組委員會候補
委員，負責補替擔任該兩個
小組委員會委員的民政事務
總署署長 |

102. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可以留在席上。委員備悉劉女士、黎女士和許先生已離席。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

103. 秘書簡介文件的內容。二零一三年四月十九日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月內，當局共收到 698 份申述書。二零一三年七月五日，當局公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 170 份意見書。

104. 秘書續說，有關的申述主要反對修訂項目 A(即把位於荔枝角道／東京街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶)及／或修訂項目 B(即把位於荔枝角道／興華街的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶)。由於所有申述及意見均涉及上述兩個修訂項目的用地對調安排，加上擬議修訂引起公眾廣泛關注，因此建議城市規劃委員會(下稱「城規會」)把申述及相關的意見歸納為一組，並由全體委員一併進行聆訊。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。有關申述及相關意見暫定於二零一三年十月提交城規會考慮。

105. 經商議後，城規會同意按文件第 3.1 段和 3.2 段所建議的方式聆訊申述和意見。

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

議程項目 8

[機密事項。閉門會議。]

106. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

107. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。