

二零二零年六月十九日舉行的城市規劃委員會  
第 1225 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張滿傑先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

地政總署副署長／一般事務  
陳佩儀女士

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

黃元山先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士(上午)  
鄧翠儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
陳雪盈女士(上午)  
陳嘉豪先生(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二零年六月五日第 1224 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二零年六月五日第 1224 次會議記錄草擬本已於會前送交委員，並呈交席上。如委員於二零二零年六月二十二日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後補註：會議記錄經修訂後(按委員的建議修訂第 94 及 97 段)，於二零二零年六月二十二日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年六月二日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准白沙灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/SK-HH/8)。核准該草圖一事已於二零二零年六月十二日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年六月二日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》及《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零二零年六月十二日在憲報公布。

## 港島區

### 議程項目3

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10623 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

4. 秘書表示已於聆聽會上匯報委員所申報的利益，並記錄在二零二零年五月八日會議的相關會議記錄內。其後再沒有接到委員提交的進一步利益申報。委員備悉倫婉霞博士尚未到席。由於黃令衡先生(副主席)、郭烈東先生、余偉業先生、黃煥忠教授和羅淑君女士所涉的利益屬間接性質，黎庭康先生、廖凌康先生、張國傑先生、何安誠先生、余烽立先生和侯智恒博士並無參與任何與加路連山道申述用地相關的事宜，以及甯漢豪女士(主席)、張國傑先生、羅淑君女士和黎庭康先生的父母所擁有的物業並非直接望向加路連山道用地，他們可留在席上。

5. 秘書亦報告，灣仔區議會主席楊雪盈女士聯同一些灣仔區議員和一羣灣仔居民剛於會議舉行前向全體委員提交了一封呈請信。呈請的內容與楊女士及其他申述人在二零二零年五月八日舉行的聆聽會上口頭陳述的申述內容大致相同。委員備悉，由於該信是在草圖的法定公布期結束後才提交，故不應視為根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(a)條而作出的申述。

6. 主席重述，為應付區域法院層面的司法設施的長遠需要，以及為善用政府土地，政府建議在加路連山道用地發展區域法院和商業用途連政府、機構或社區設施和公眾休憩用地。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一九年五月二十四日展示黃泥涌分區計劃大綱圖的擬議修訂，結果共收到 629 份有效的申述和 105 份意見。考慮有關申述和意見的聆聽會於二零二零年五月八日舉行。該次會議的會議記錄於二零二零年六月八日獲得通過。今天的會議旨在就有關申述和意見進行商議。

主席接着請秘書扼要重述各擬議修訂項目的內容、申述人和提意見人在其書面及口頭陳述所提出的要點，以及相關政府部門的回應。

7. 秘書借助投影片作出陳述，要點如下：

修訂項目

- (a) 修訂項目 A 涉及把加路連山道用地的部分地方由「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(2)」地帶，以及把最高建築物高度由 2 層及 3 層修訂為主水平基準上 135 米。有關「商業(2)」地帶的《註釋》訂明，發展的最大總樓面面積限為 100 000 平方米，並須包括政府規定作政府、機構或社區設施用途的總樓面面積。此外，須提供一個為小巴而設的公共運輸設施和一個設有不少於 125 個停車位的公眾停車場，亦須闢設不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地。分區計劃大綱圖的《說明書》亦述明，撥作零售用途的總樓面面積不可多於 10 000 平方米。另須設一間地區康健中心(可供運作實用樓面面積約為 1 000 平方米)及一間幼兒中心(可供運作實用樓面面積約為 531 平方米)。該用地內的古樹名木及位於用地北面和東面邊界的擋土石牆(除受道路改善工程影響的部分外)須予保留。此外，日後的發展商須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以確定建築物間距的確切走線及／或其他改善措施，並確保該等措施的成效；
- (b) 修訂項目 B 涉及把前機電工程署用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以及把最高建築物高度由 3 層修訂為主水平基準上 135 米，以興建區域法院，作日後擴充律政設施之用。分區計劃大綱圖的《註釋》已述明，在「政府、機構或社區(2)」地帶內，發展及／或重建的最大總樓面面積限為 70 000 平方米。有關的《說明書》亦述明，該用地內的古樹名木及位於用地南面邊界的擋土石牆須予保留。此外，須在詳細

設計階段進行定量空氣流通評估，以確定建築物間距的確實走線及／或其他改善措施，並確保該等措施的成效；

### 主要議項

- (c) 申述人／提意見人提出的議項主要聚焦於區域法院發展、商業發展和交通方面；
- (d) 對於區域法院發展，一些申述人／提意見人表示，擬議的總樓面面積過大及建築物高度限制過於寬鬆，而法院大樓的位置亦過於接近加路連山道(西段)附近的住宅樓宇；
- (e) 對於商業發展，申述人／提意見人表示關注擬議的總樓面面積過大及建築物高度限制過於寬鬆、政府擬備的概念設計圖不可取，以及擬議的公共空間過於分散。他們亦促請當局提供更多政府、機構或社區設施，特別是長者設施；
- (f) 至於交通方面，申述人／提意見人表示交通檢討報告所採用的方法不可接受，因為單一平日的調查數據，無法如實反映真實的交通情況，況且該調查是在二零一七年進行，已經過時。此外，他們認為政府建議的交通措施無法有效解決交通問題；

### 政府部門的回應

- (g) 政府部門指出，區域法院發展項目的建築物高度限為主水平基準上 135 米，與銅鑼灣「商業」地帶的建築物高度限制相符。為遷置現有的區域法院、家事法庭及土地審裁處，並將這些設施擴充 1.5 倍以應付司法機構的運作需要，把總樓面面積訂為 70 000 平方米，以及把地盤面積訂為約 1 公頃，實屬恰當；
- (h) 政府部門亦認為，商業發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與銅鑼灣「商業」地帶

的建築物高度限制相符。「商業(2)」地帶的最大總樓面面積訂為 100 000 平方米，實屬恰當，而其相應的地積比率會低於《建築物(規劃)規例》所訂的最高准許水平。擬備有關的概念設計圖旨在證明按分區計劃大綱圖訂明的發展參數進行擬議發展可行。在詳細設計階段，仍有可能提出各種設計及布局安排；

- (i) 規劃署指出，根據二零一八年年底《香港規劃標準與準則》重新訂明以人口為基礎的標準，除了幼兒中心、長者日間護理中心和安老院舍外，灣仔區的主要政府、機構或社區設施未見短缺。在「商業(2)」地帶用地優先提供地區康健中心和幼兒中心，是為回應社會福利署所提出的意見；以及
- (j) 至於交通方面，有關的交通檢討已獲運輸署接納。檢討所得的結論是，在進行擬議的交通改善措施後，位於加路連山道用地的擬議發展不會對附近道路網絡的交通造成無法接受的影響。

8. 為使討論更具建設性，主席建議商議部分應集中於五方面，包括就土地用途而言，把加路連山道用地劃作「政府、機構或社區(2)」地帶和「商業(2)」地帶是否合適；區域法院發展項目的具體參數；商業發展項目的具體參數；在預留作商業發展的用地內提供政府、機構或社區設施；以及交通方面的事宜。委員同意主席的建議。

*所訂的「政府、機構或社區(2)」地帶及「商業(2)」地帶是否適當*

9. 一些委員詢問，可否把區域法院搬遷到其他地方而非加路連山道用地，以及可否採用整全設計方式進行商業和區域法院發展。主席回應表示，區域法院對用地有特定要求，而市區內可供選擇的合適用地非常有限。在考慮各個方案及全面檢討其他可作區域法院發展的用地後，司法機構認為，加路連山道用地位於香港島優質商業區的邊緣，法律專業人員和使用者要前往該處都很方便，因此是能夠符合其運作要求的最合適用地。區域法院發展項目包括興建區域法院及家事法庭(原本位於



灣仔海旁三座政府大樓內)和土地審裁處(原本位於九龍加士居道)。考慮到區域法院的運作要求和保安要求，把區域法院和商業發展兼收並蓄於一塊合併用地或一幢綜合用途樓宇的做法並不切實可行。

10. 委員普遍認為「政府、機構或社區(2)」地帶用作發展區域法院合適，該地帶應維持不變。他們的意見如下：

- (a) 加路連山道用地長久以來一直用作政府、機構或社區用途，而區域法院是適合在該用地提供的政府、機構或社區用途；
- (b) 基於保安理由，應預留一幅獨立用地供發展區域法院；
- (c) 把區域法院搬遷到加路連山道用地可讓當局有機會騰出灣仔北的現有用地作辦公室發展。此舉符合政府把不受地點限制的政府部門遷離高價值地區(包括商業核心區)的政策，可騰出土地發展甲級寫字樓；以及
- (d) 大部分申述人和提意見人(包括灣仔區議會)均不反對在加路連山道用地發展區域法院，惟一些申述人和提意見人對建築物的體積和布局表示關注。

11. 關於「商業(2)」地帶，一些委員對改劃部分加路連山道用地作商業發展有保留，並提出以下各點：

- (a) 有關的改劃建議從未得到灣仔區議會支持。上屆和現屆灣仔區議會均反對該建議。一些申述人就反對在該用地進行擬議商業發展提出了有力理據。這些申述人(包括一名發展商)質疑，在現時的經濟情況下，擬議的 100 000 平方米商業總樓面面積是否有需要；
- (b) 區域法院一旦搬遷到「政府、機構或社區(2)」地帶，灣仔海旁三座政府大樓的用地便可用作發展會議及展覽場地、酒店設施和甲級寫字樓，以應付對

辦公室樓面面積的需求，因此無需再加路連山道用地劃設「商業(2)」地帶；

- (c) 由於二零一九冠狀病毒爆發令工作習慣改變，在家工作可能會成為一種趨勢，並會影響對辦公室總樓面面積的需求，因此有需要就加路連山道用地擬議商業總樓面面積的需求進行檢討；
- (d) 商業發展會帶來額外的交通流量，並對該區早已過於擠塞的道路情況造成負面影響。有關情況與時代廣場一帶相仿；
- (e) 該用地應保留作低矮的政府、機構或社區用途，以便作為北面高聳辦公室大樓與南面政府、機構或社區設施之間的緩衝，以及維持該區的景觀開揚度；
- (f) 該用地應用作提供長者設施，以滿足公眾需要和期望；
- (g) 應考慮在該用地預留空間，以作可為年青人創造就業機會的社企用途；
- (h) 把整幅加路連山道用地劃為同一規劃地帶(即「政府、機構或社區」地帶)會較為恰當。應採用「一地多用」模式及綜合設計，在該用地發展各項政府、機構或社區設施和區域法院；以及
- (i) 該用地可用作闢設具有優質設計的休憩用地和發展區域法院。用地內的古樹名木會予以保留，而該用地可以打造為樹木觀賞旅遊熱點和休憩處。銅鑼灣內缺乏這類為遊客而設的休憩用地和休憩設施。

12. 主席請規劃署署長李啟榮先生就本港寫字樓樓面面積的供求情況提供意見。李啟榮先生回應表示，本港的寫字樓樓面面積長期不足，甲級寫字樓的供應尤以為然。根據《香港2030+》於二零一七年進行的《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》的檢討結果，香港商業核心區內的甲級寫字樓供應短缺，預計長、中及短期分別有106萬平方米、31萬平方米

及 48 萬平方米總樓面面積的短缺情況。有關的檢討結果已上載互聯網，委員可隨時查閱。該檢討建議在九龍東發展第二個商業核心區和在鄰近港島西的東大嶼都會發展第三個商業核心區，以作為應付對甲級寫字樓需求的中期及長期策略。此外，搬遷灣仔北的區域法院亦屬騰出商業核心區辦公室空間供發展甲級寫字樓的其中一項策略。由於加路連山道用地位於銅鑼灣核心商貿區的邊緣，因此「商業(2)」地帶是銅鑼灣商業發展的自然延伸，劃設有關地帶實屬恰當，亦與周邊的發展協調。鑑於區內的交通容量有限，商業發展的總樓面面積限為 100 000 平方米，較《建築物(規劃)規例》所載的最高准許水平為低。

13. 一些委員支持在加路連山道用地劃設「商業(2)」地帶。他們的意見如下：

- (a) 香港作為一個國際都會，應保持甲級寫字樓供應充足。甲級寫字樓供應持續短缺，會嚴重影響香港經濟；
- (b) 為維持高度營商效率和在其他城市當中保持經濟競爭力，黃金地段的辦公室樓面供應必須穩定；
- (c) 鑑於在禮頓道的另一邊已有數幢甲級辦公大樓，故在加路連山道用地劃設「商業(2)」地帶以作辦公室用途屬合理擴展。在加路連山道用地進行商業發展可形成集聚效應，有利擴展核心商業區；
- (d) 甲級寫字樓的租金高昂，以及為解決租金問題而出現的其他替代方案(例如共用工作空間)，均屬市場訊息，顯示香港辦公室的供應不足；
- (e) 加路連山道用地所提供的 100 000 平方米商用樓面面積，短期有助解決甲級寫字樓短缺的部分問題；
- (f) 雖然身為發展商的其中一名申述人建議削減申述地點的商用樓面面積，但其意見不應視作整體發展商的意見，因為該名申述人可能有其自身考量。加路連山道用地的商用樓面面積為 100 000 平方米，較《建築物(規劃)規例》所准許的最高水平為低；

- (g) 分區計劃大綱圖上有關加路連山道用地擬議商業發展和區域法院的修訂，經小組委員會討論後已在憲報刊登，供公眾查閱。把擬議的商業元素從加路連山道用地中剔除，會偏離公眾期望；
- (h) 由於在加路連山道用地進行商業和區域法院發展的建議經各項技術評估後證實在技術上可行，因此並無有力理據支持偏離這項建議；
- (i) 私人發展商亦可擔當政府、機構或社區設施的提供者。在商業用地闢設政府、機構或社區設施這個趨勢已獲社會接納和支持。這是增加政府、機構或社區設施供應，以回應市民所需的有效方法；以及
- (j) 銅鑼灣有多幅大型休憩用地(包括維多利亞公園)，沒有需要在申述地點再闢設大型休憩用地。

14. 主席總結，委員大致支持在加路連山道用地興建區域法院，但對在該用地上進行擬議商業發展則意見分歧。一些委員認為應維持劃設「政府、機構或社區(2)」地帶和「商業(2)」地帶，另一些委員則認為劃設「商業(2)」地帶並不恰當。由於委員的意見分歧，與會人士同意以投票方式進行表決。大部分委員認為應維持劃設修訂項目 A 及 B 的「商業(2)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶，以便在加路連山道用地進行商業和區域法院發展。

15. 一名委員表示，雖然會議通過支持劃設「政府、機構或社區(2)」地帶和「商業(2)」地帶，但該兩個規劃地帶的界線可予適當調整，以便商業和區域法院發展兩者的地盤布局可以更具效益。該名委員引用政府的設計表示，「商業(2)」地帶的布局令申述地點東南端出現剩餘的休憩用地，這個情況並不理想。另一名委員建議可考慮調整規劃地帶的界線，把位於申述地點東南端的休憩用地調往另一較佳位置。主席表示，政府的設計僅屬概括性質，並且只是多個設計方案的其中一個。從申述人所建議的替代方案可見，設計和布局可以有不同安排。委員就「商業(2)」地帶的設計和布局所提出的關注，可通過其他方法予以解決，例如要求項目倡議人提交發展藍圖供城規會審

批。經討論後，委員同意維持劃設修訂項目 A 及 B 的「商業(2)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶。

### 區域法院發展

16. 至於區域法院發展，主席扼要重述，部分申述人／提意見人擔心法院大樓的位置會太接近加路連山道(西段)另一邊的住宅樓宇。她詢問是否有方法可以釋除他們在這方面的疑慮。規劃署署長李啟榮先生表示，根據小組委員會文件第 1/19 號附件所載的政府首個建議概略發展方案，日後在加路連山道(西段)附近興建的區域法院大樓，會與鄰近的建築物保持 20 米的距離。為回應部分小組委員會委員所提出的關注，規劃署已擬備經修訂的概念設計圖，並以小組委員會文件第 5/19 號附件形式提交小組委員會作進一步考慮。經修訂的設計圖顯示，把兩幢擬議法院大樓對調後，區域法院大樓的西南邊與加路連山道(西段)另一邊的住宅樓宇之間的距離可增至約 35 米。

17. 主席表示，規劃署擬備的兩份概念設計圖顯示，有空間可以在「政府、機構或社區(2)」地帶的《說明書》內，把區域法院大樓與加路連山道(西段)另一邊的住宅樓宇之間的建築物間距訂為 20 至 35 米，以回應申述人／提意見人的關注。

18. 數名委員認為，如 20 至 35 米是可行範圍，則把建築物間距訂為 35 米會比較合適。這是因為部分申述人曾表示，政府擬備的概略發展方案所展示的 20 米建築物間距並不足夠，要求按他們的替代方案所示，劃設 40 米的建築物間距。不過，一些委員建議應採取平衡各方的做法，一方面須回應公眾的關注，另一方面亦容許區域法院發展在設計上留有彈性。就此而言，這些委員認為把建築物間距訂為 30 米較為恰當。認為把建築物間距訂為 30 米會較為恰當的委員為數較多。經討論後，委員同意為了讓建築物保持適當距離，應在區域法院和加路連山道(西段)另一邊的住宅樓宇之間劃設不少於 30 米的建築物間距，而這項要求將會納入「政府、機構或社區(2)」地帶的《說明書》內。

19. 在區域法院發展項目的設計方面，一名委員表示，有關的設計不應純粹基於功能上的要求而進行，還應兼顧營造莊嚴肅穆而又和平寧靜的氣氛。區域法院不應受大型建築物遮擋。

一名委員問及會否讓公眾進一步參與區域法院發展的設計工作。主席回應說，倘若分區計劃大綱草圖的修訂項目(包括劃設「政府、機構或社區(2)」地帶)獲得通過，相關的政府部門便會着手向立法會申請撥款，並會就區域法院發展展開詳細的設計工作，屆時將會就有關的設計工作進一步諮詢灣仔區議會。

[楊偉誠博士、李國祥醫生和蔡德昇先生此時到席。黃令衡先生和劉竟成先生此時暫時離席。何安誠先生和黎庭康先生此時離席。]

### 商業發展

20. 一名委員認為或須檢討擬議商業發展的發展密度，以減少可能造成的視覺影響。擬議商業發展的整體設計應與保良局、南華體育會和在該用地以東學校一帶的發展妥為融合，以力求保存該區的歷史氛圍。另一名委員指出，該「商業(2)」用地的商業總樓面面積為 100 000 平方米，相比《建築物(規劃)規例》所載的准許地積比率已屬偏低。規劃署署長李啟榮先生表示，提供不少於 6 000 平方米公眾休憩用地的規定，在某程度上可確保擬議商業發展的設計具有一定的開揚度。

21. 主席表示，從委員在聆聽會上的提問得悉，委員對擬議商業發展的設計和布局表示關注，特別是「商業(2)」地帶內有關休憩用地的安排而非發展密度。委員可考慮在第 16 條規劃申請制度附加提交發展藍圖的規定，以便城規會可監察在該用地上的商業發展的設計和布局。這安排與最近就一些個案施加同一規定的做法類似，儘管這些個案所涉及的情況不同，以及就「商業」地帶的發展要求提交發展藍圖的做法亦不常見。

22. 秘書在主席的邀請下，向委員闡述最近多宗被施加提交發展藍圖規定的第 16 條規劃申請。關於在旺角分區計劃大綱圖上劃為「商業(4)」地帶的洗衣街商業用地，城規會是在聆聽有關該分區計劃大綱圖的申述和意見後，才就該地帶施加提交發展藍圖的規定。委員所關注的事項包括：大量人流經洗衣街用地往來東鐵站、居民要求闢設更多政府、機構及社區設施和該等設施的便利使用程度，以及是否有需要建造行人網絡以連接毗鄰的公眾休憩用地。城規會亦就位於薄扶林的數碼港第五期發展項目施加提交發展藍圖的規定，原因是該發展項目位於

海旁的黃金地段，而且其背景建築物在建築設計上別具特色。此外，由於中環香港聖公會建築羣的所在用地具有獨特的歷史背景，在該用地進行的任何新發展／重建，亦須根據第 16 條提交規劃申請。

23. 委員普遍認為，「商業(2)」用地的未來發展商必須提交發展藍圖，供城規會審批，原因是該用地位於黃金地段，而附近又會進行區域法院發展。此外，在考慮地盤限制和附近一帶的發展後，委員認為必須確保用地發展的設計得宜。經討論後，委員同意在該分區計劃大綱圖上「商業(2)」地帶的《註釋》內加入條文，規定日後的項目倡議人必須通過條例第 16 條所訂的規劃申請制度，向城規會提交發展藍圖。委員備悉此舉將會觸發對分區計劃大綱圖的進一步修訂，而城規會亦須根據條例第 6(C)2 條公布經修訂的分區計劃大綱圖，讓公眾提出進一步申述，並可能須要考慮這些進一步申述(如有)。

24. 一名委員建議為未來的發展商提供指引，以便闢設一個以用者為本、方便易達並能與「商業(2)」用地將會提供的設施協調融合的休憩用地。另一名委員則建議未來的發展商必須以可持續方式保育在該處的古樹名木。主席表示，可適當地修訂該分區計劃大綱圖的《說明書》，以納入委員的建議。

25. 一名委員詢問，把「商業(2)」用地的建築物高度訂為主水平基準上 135 米是否恰當，與周邊的環境又是否協調。主席表示，根據城規會文件第 10623 號所載，加路連山道用地位於過渡區，北面 and 東面是銅鑼灣商業區，建築物高度輪廓為主水平基準上 100 米、135 米和 200 米；西面和南面則是主水平基準上 100 米和 170 米的高層住宅發展項目，當中夾雜一些低層或中層的政府、機構或社區設施。建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米，與附近地區現有的建築物高度限制相近，符合銅鑼灣禮頓道對面的「商業」地帶的建築物高度限制。同一名委員亦詢問，未來的發展商能否申請略為放寬建築物高度限制，以及可放寬的幅度為何。規劃署署長李啟榮先生回應表示，加路連山道用地的擬議建築物高度為主水平基準上 135 米，與銅鑼灣分區計劃大綱圖就商業用地(位於加路連山道用地的西北鄰)所訂的建築物高度相若。此外，把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，可讓加路連山道用地在設計上具有靈活性，尤其是考慮到未來的發展商必須在大約 1.6 公頃的

用地上提供不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地。至於可放寬的幅度方面，現時沒有確實數字，當局會按發展建議的個別情況評估有關申請。城規會可在項目倡議人提交發展藍圖階段時根據整體情況及詳細建議考慮相關申請。

在「商業(2)」用地提供政府、機構或社區設施

26. 主席扼要重述，根據城規會文件第 10623 號附錄 VIII 所載的灣仔區主要政府、機構或社區設施供應一覽表，區內幼兒中心、長者日間護理中心和安老院舍的供應短缺。儘管加路連山道用地的商業發展項目須提供幼兒中心和地區康健中心各一，但該用地也許尚有空間可以加入更多政府、機構或社區設施。委員可就應否闢設更多政府、機構或社區設施作出考慮。鑑於安老院舍的住宿性質與商業發展未必可以互相協調，因此，在該用地提供長者日間護理中心會較為合適。以最近的啟德發展項目為例，在政府出售土地上提供長者日間護理中心的做法可行，並獲發展商和設施使用者接受。

27. 部分委員支持在「商業(2)」用地加入一個長者日間護理中心。他們表示，在「商業(2)」用地提供長者日間護理中心較提供安老院舍更為合適。

28. 一名委員建議不要訂明在該用地上提供的長者設施類別，以讓有關設施的闢設更具靈活性。一名委員表示，長者日間護理中心不應只專注於長者的生理健康，亦須兼顧他們的心理健康。部分委員表示，銅鑼灣缺乏文化、藝術及表演設施，而一些申述人實際上曾要求在該用地闢設這類設施。委員普遍認為，集文化設施、休憩用地及商業發展於一身的綜合式設計可能適用於該用地。規劃署署長李啟榮先生表示，未來的發展商會按市場趨勢決定將會提供的設施。例如申述人 R6(希慎興業有限公司)曾在聆聽會上建議在該商業用地設立一間藝術圖書館，以作為其中一項文化設施。

29. 主席表示，鑑於在加路連山道用地的商業發展項目內增設政府、機構或社區設施存在不同的可能性和限制，因此，較為恰當的做法是在分區計劃大綱圖的《說明書》內扼要述明在該用地增設政府、機構或社區設施(例如灣仔區所缺乏的長者



日間護理中心)的規劃意向，以及演藝及文化設施同屬「商業(2)」用地的協調用途。委員同意就《說明書》作出相應修訂。

[廖凌康先生此時離席。]

### 交通事宜及交通檢討報告

30. 主席扼要重述一些委員和申述人／提意見人曾在聆聽會上就交通檢討報告作出提問。運輸署總工程師／交通工程(港島)張滿傑先生應主席的邀請解釋說，運輸署已覆檢交通檢討報告(包括建議的交通改善措施)，認為報告載列的數據和分析可以接受。在實施有關的擬議改善工程後，加路連山道用地的擬議發展項目將不會對交通造成無法接受的影響。

31. 一名委員認為，交通檢討的結果偏離公眾實際體驗，而申述人的主要關注事項之一，是擬議發展對交通造成的影響。另一名委員指出，有申述人曾批評二零一七年的調查數據已經過時，而且在單一平日收集到的數據不足以代表實際的交通情況。運輸署總工程師／交通工程(港島)張滿傑先生回應說，運輸署在評估交通檢討的結果和結論是否可以接受時，會確保有關的數據收集方法正確無誤。他進一步解釋，二零一七年收集到的交通數據與近年取得的數據大致相同。至於為何會在平日而非周末進行調查，應留意的是，商業和區域法院發展設施的交通數據，基本上屬辦公室用途性質。因此，這些設施所產生的交通流量都會集中在一般辦公室的工作日。基於這個原因，交通檢討的結果依然具有代表性。有關的交通檢討方法實際上是參照香港其他多個工程項目所採用的標準工程作業方式及程序而制定。

32. 一些委員表示，根據以往經驗，銅鑼灣經常都會出現交通擠塞情況。他們詢問，運輸署會否提出緩解措施，以回應公眾對這個問題的關注。運輸署總工程師／交通工程(港島)張滿傑先生回應說，有關的交通檢討顯示，在實施擬議道路改善工程後，由交通燈號控制的主要路口的剩餘容車量(以百分比計算)維持為正數，這情況意味着在擬議發展項目落成後，有關的路口尚有備用容車量，因此可以接受。至於優先通行路口方面，由於設計流量／容車量比率少於 0.85，因此亦屬可以接受(一般而言，設計流量／容車量比率大於 1 會被視為不可接

受)。運輸署亦留意到該區的交通擠塞問題可能是由違例泊車引致。當局會採取執法行動解決這個問題。主席留意到委員對進行交通評估的方法感興趣，建議可安排邀請運輸署的代表或該領域的專家向委員簡介這個議題。

33. 主席表示，雖然有關的交通檢討獲運輸署接納，但未來的發展商可能會提出其他交通措施，因此可在契約內訂明，未來的發展商必須在詳細設計階段，根據最新情況，進行新的交通檢討。

34. 一名委員詢問，在契約內加入須提交交通檢討的規定是否慣常做法。規劃署署長李啟榮先生回應說，在規劃階段根據建議方案進行交通檢討主要是為了從交通角度證明該方案的可行性。一俟制訂了發展方案，便可進行新的交通檢討，以在有需要時優化相關的交通改善措施。運輸署總工程師／交通工程(港島)張滿傑先生亦表示，要求發展商在詳細設計階段進行另一次交通檢討不會構成任何衝突。一般而言，在詳細設計階段進行交通檢討會有助優化在初步設計階段所提出的緩解措施。在契約加入須進行交通檢討的規定並不罕見。

[楊偉誠博士此時離席。]

35. 一名委員詢問，在擬訂加路連山道用地的擬議商業發展項目時，是否已妥善處理人流問題。規劃署署長李啟榮先生回應說，有關的交通檢討已考慮過人流方面的影響。未來的發展商亦須在有關用地內預留地下連接點，以連接可能會闢設接駁港鐵站的行人通道，而有關設施須進行進一步可行性研究。運輸署會確保契約規定的最新交通檢討將與現時交通檢討報告一樣，亦會檢視人流問題。

36. 鑑於一些委員和申述人對重置蘭芳道和利園山道現有的小巴總站表示關注，規劃署署長李啟榮先生特別指出，根據交通檢討報告，加路連山道地上會建議加入 105 米長的專線小巴停車處。主席補充說，分區計劃大綱圖內「商業(2)」地帶的註釋訂明，「此範圍須提供一個為小巴而設的公共運輸設施和一個設有不少於 125 個停車位的公眾停車場。」。雖然加路連山道用地內可以提供為小巴而設的公共運輸設施，但運輸署仍未決定相關的小巴路線會如何作出調整，以及是否在加路連山

道用地重置現有的小巴總站或提供中途站以滿足公眾的交通需要。此外，若當局決定在加路連山道用地重置小巴總站，便會徵詢持份者(包括當區居民)的意見。主席亦轉達了副主席的意見，即當局應清楚告知公眾有關該用地上為小巴而設的公共運輸設施的安排。經討論後，委員同意在分區計劃大綱圖的說明書內註明，運輸署會就現有服務的擬議安排或調整諮詢持份者。

37. 委員大致認為，城市規劃委員會文件第 10623 號詳載的政府部門回應和政府代表在二零二零年五月八日的聆聽會上所作的陳述和回應，已就申述和意見提出的其他理由和建議作出回應。

38. 經商議後，城規會備悉 R1 至 R5 和 R6(部分)表示支持的意見。

39. 城規會亦決定局部接納申述編號 R6(部分)、R7 至 R401、R403 至 R406、R408 至 R424、R427 至 R481、R483 至 R634 的意見，並認為應局部順應該等申述而修訂該分區計劃大綱圖，即修訂項目 A 下的「商業(2)」地帶的《註釋》，以便讓城規會審視設有政府、機構或社區設施及公眾休憩用地的擬議商業發展項目的設計和布局。現建議在「商業(2)」地帶的《註釋》的「備註」加入以下段落：

「在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建，都必須提交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：

- (i) 用地內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；
- (iii) 用地內擬提供的政府、機構或社區設施、停車、上落客貨及公共交通設施，以及休憩用地的詳情和範圍；

- (iv) 用地內擬建的任何平台、行人天橋、高架行人道及道路的路線、闊度和水平度；
- (v) 用地內的美化環境建議和城市設計建議；
- (vi) 提交空氣流通評估報告，以確定建築物間距的確切走線及／或其他改善措施，令設計更臻完善；以及
- (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。」

40. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱圖《說明書》中有關以下用途地帶的部分：

- (a) 該圖《說明書》中有關「商業(2)」地帶的第 8.1.3 段

*「商業(2)用地...鑑於灣仔地區現時的政府、機構或社區設施(例如長者日間護理中心)供不應求，現可藉此機會增闢更多政府、機構或社區設施。演藝及文化設施亦屬可與「商業(2)」用地環境相容的用途。在該用地會提供一個為小巴而設的地下公共交通設施，運輸署會就擬議的新小巴服務及調整現有服務的建議(如有的話)諮詢持份者。用地亦會設有一個不少於 100 個私家車停車位及 25 個商用車輛停車位的地下公眾停車場。日後的發展商須按地契規定進行更新的交通檢討。該用地另會設有最少 6 000 平方米的休憩用地，供公眾使用。休憩用地的設計應與「商業(2)」用地內的設施互相配合，並應方便公眾使用。為改善景觀開揚度及方便公眾前往，休憩用地會設於該用地面向加路連山道的東部及面向禮頓道的北部地面。日後的發展商須按地契規定呈交園境方案。在發展過程中，該用地的一棵古樹名木(古樹名木編號 HKP WCH/1)會透過保護易受易受影響地方的方法予以保留。位於該用地北面 and 東面邊界的擋土石牆(除受道路改善工程影響的部分外)須予保留....*

在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建計劃，都必須以發展藍圖的形式提交城規會批核，以顧及用地限制和周邊發展等因素，確保用地的發展項目布局周全，並可配合周邊發展。發展藍圖必須列明擬議的土地用途組合、休憩用地、車輛通道、行人流通情況及連接系統、美化環境及保護樹木措施等。

- (b) 該圖《說明書》中有關「政府、機構或社區(2)」地帶的第 8.5.6 段

加路連山道的「政府、機構或社區(2)」用地.....在發展過程中，該用地的古樹名木(古樹名木編號 EMSD WCH/1)會透過保護易受影響地方的方法予以保留。該用地位於南面邊界的擋土石牆須予保留。透過採用針對易受影響地方而設的建築方法及建築設計，盡可能在發展過程中，保留及保育該用地內的現有樹木，包括生長在擋土石牆上及／或擋土石牆旁的樹木。為在建築物之間留有適當間距，區域法院與加路連山道(西段)對面的住宅樓宇之間應留有少於 30 米的建築物間距.....

41. 城規會將根據條例第 6C(2)條公布經修訂的分區計劃大綱圖，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有的話)。

42. 除上文第 39 及 40 段所述的決定外，城規會決定不接納申述編號 R6(部分)、R7 至 R401、R403 至 R406、R408 至 R424、R427 至 R481 及 R483 至 R634 的餘下部分，並認為不應順應就項目 A 和 B 所提出的申述而修訂該圖，理由如下：

- 「(a) 劃設擬議「商業」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶實屬恰當，因為有需要確保辦公室的供應持續不斷，以保持香港作為國際金融中心的地位，同時又可以應付區域法院層面的司法設施的需要；

- (b) 建議把商業發展及區域法院的最大總樓面面積分別訂為 100 000 平方米及 70 000 平方米，以及把兩者的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與附近發展項目的相關樓面面積和建築物高度限制相稱。政府在制訂擬議發展密度和建築物高度限制時，已充分顧及所有相關規劃因素，包括交通、視覺、空氣流通、景觀及附近的土地用途等因素。此舉不會對附近地區造成不能接受的影響；
- (c) 概念設計僅顯示土地用途分布，作為各項技術評估的依據。擬議發展的座向和布局將視乎未來發展商(商業用地)和項目倡議人(區域法院)的詳細設計而定，但前者須經城規會批准。透過現有機制，可確保在加路連山道用地預留建築物間距及闢設公眾休憩用地，以及保存用地內的古樹名木和擋土石牆。不過，「商業(2)」地帶日後的發展商須向城規會提供布局設計圖，以供審批；
- (d) 在進行擬議的路口改善工程後，擬議發展不會對附近地區的交通造成無法接受的影響。有關交通檢討是參照香港以往許多工程項目所採用的標準工程作業方式及程序進行。至於遷置小巴總站的安排，須待運輸署於適當時候進行進一步研究後，方可定案；
- (e) 即使灣仔區內整體休憩用地的供應過剩，擬議的商業發展項目會提供不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地，以解決該區鄰舍休憩用地不足的問題。此外，亦會闢設一個地區康健中心及一個幼兒中心，以配合區內居民的需要。考慮到灣仔區現時政府、機構或社區設施不足的情況，當局將提供更多該等設施；
- (f) 為期兩個月的法定展示期和讓公眾提交申述及意見的做法，屬公眾諮詢程序的一部分。我們亦諮詢了灣仔區議會，並舉辦地區論壇；

- (g) 在面向禮頓道的北部地方進行的商業發展項目，着實是銅鑼灣商業中心「商業」地帶的自然延伸。沒有充分的規劃理據調整「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的界線(**R11、R14至R27、R29至R30、R35及R594至R599**)；
- (h) 沒有就替代方案提供技術方面的理據，亦缺乏所需資料，故未能確定此等建議在技術上是否可行(**R11、R14至R27、R29至R30、R35及R594至R599**)；
- (i) 鑑於擬議的「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶實屬恰當，沒有充分的規劃理據把整塊加路連山道用地改劃為「綜合發展區」地帶(**R6**)或「其他指定用途」註明「政府、機構或社區暨商業」地帶(**R35**)；
- (j) 由於擬議商業發展內闢作公眾休憩用地的位置未定，故不支持把休憩用地指定為「休憩用地」地帶的做法(**R19至R26及R29**)。此舉亦會令該商業發展項目座落於狹小的用地上，不利於綜合式設計；
- (k) 由於土地資源有限，因此只要不會對周邊地區造成不能接受的影響，便應盡量善用發展密度。區域法院方面，由於必須應付區域法院層面的司法設施的長遠需要，因此不支持縮減擬議商業發展(**R11、R35及R594至R599**)和區域法院(**R594至599**)的發展密度和建築物高度；以及
- (l) 並無有力的規劃理據支持把有關商業發展的擬議建築物高度放寬至主水平基準上 150 米(**R594至R599**)，這個建議高度與附近的「商業」地帶的建築物高度限制比較實屬過高。」

一般事項

議程項目4

[公開會議]

進一步考慮根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則

(城市規劃委員會文件第 10657 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

43. 由於先前的議程項目超時，在主席建議下，委員同意把議程項目 4 押後至下次會議才考慮。

[甯漢豪女士、郭烈東先生、黃煥忠教授及余偉業先生此時離席。]

[會議於下午一時四十五分休會午膳。]



44. 會議於下午三時三十分恢復進行。
45. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張滿傑先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署副署長／一般事務

陳佩儀女士

規劃署署長

李啟榮先生

[黃令衡先生及劉竟成先生此時返回席上。伍穎梅女士、吳芷茵博士、陳振光博士及倫婉霞博士此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/21

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下

第221約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展

(城市規劃委員會文件第10641號)

---

[此議項以廣東話進行。]

46. 委員備悉，主席因事未能出席下午會議。副主席此時主持會議。

47. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司(下稱「保潤公司」)及其他公司提交。奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；  |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的首席講師暨課程規劃總監，而新世界公司的 <b>K11 Concept Limited</b> 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃； |
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司及弘達公司有業務往來；   |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；以及   |
| 余偉業先生 | — | 為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾獲周大福慈善基金(與新世界公司有關)的捐款。新世界公司計劃為其項目提供土地。                    |

48. 委員備悉，何安誠先生、黎庭康先生及余偉業先生已離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，而侯智恒博士所涉利益間接，因此委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

49. 以下規劃署代表和申請人的代表獲邀到席上：

**規劃署**

- 譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員  
黃可怡女士 — 城市規劃師／西貢

**保潤有限公司、  
翠熿有限公司、  
新希望有限公司、  
凱添投資有限公司、  
盛高發展有限公司及  
運添有限公司**

- 姚惠霞女士 ]  
吳嘉煥女士 ]

**奧雅納公司**

- 楊詠珊女士 ]  
羅珮琳女士 ] 申請人的代表  
梁銘茵女士 ]  
林澤康先生 ]

**弘達公司**

- 潘偉麟先生 ]  
羅麗華女士 ]

50. 副主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

51. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10641 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。委員亦備悉，申請人沒有提交任何文件，以支持其覆核申請。

[吳芷茵博士於規劃署進行簡介時離席。]

52. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。
53. 申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

*已提交的總綱發展藍圖*

- (a) 二零一八年，申請人就這宗擬作綜合住宅發展的申請提交總綱發展藍圖(下稱「二零一八年藍圖」)。申請地點的最高地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為 8 層(不包括地庫)，符合西貢市分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的法定要求；
- (b) 有關的發展方案亦符合城規會二零零七年核准由申請人就申請地點所提交的規劃大綱的設計要求。該方案包括申請地點東面部分 1.56 公頃的禁挖區(或佔地盤面積 26%)；沿申請地點界線預留闊 15 米的綠化緩衝區；闢設一條直接連接改道後的大網仔路和美福街闊 6 米的公眾行人道；採納梯級式高度輪廓，建築物高度由北面最高為 8 層漸次下降至南面的不超過 3 層；以及闢設東西向的通風廊，以促進空氣流通和改善用地內和用地周圍的微氣候；
- (c) 申請人已就禁挖區提出多項的工程措施建議，以保育有關範圍，包括為整個禁挖區鋪上 2.5 至 5 米深的壓實填土材料；興建淺基礎(深度僅約 1.5 米至 2 米)的低矮樓宇；建議不設地庫；以及為地下設施和通道採納合適的規劃和設計；
- (d) 多個政府部門對此發展方案不表反對或沒有負面意見；

*對交通事宜的關注*

- (e) 運輸署表示，假設西貢公路改善工程第二期(下稱「第二期工程」)會在項目入伙前完工，該署原則上不反對這宗申請；

- (f) 路政署確認，第二期工程於二零二零年一月三日刊憲，預計有關工程的詳細設計可於二零二一年展開；
- (g) 第二期工程(二零一九年十一月)的交通影響評估行政摘要載明：「根據現有的資料，道路改善工程暫定將於二零二三年展開並在二零二七年完成」。入伙期將會配合第二期工程的完工期；
- (h) 文件建議施加的許可附帶條件，訂明「在第二期工程竣工前擬議發展不得入伙」，以回應交通方面的關注；

#### 禁挖區

- (i) 二零零七年提交的先前申請(編號 A/SK-SKT/1)建議把相關禁挖區發展成園景區。然而，小組委員會拒絕這宗申請，因為有關的總綱發展藍圖在設計和布局方面均未能完全符合規劃大綱的要求，包括無法營造一個梯級式高度輪廓、設有多個平台構築物，以及沒有關設一條闊 15 米的綠化緩衝區和一條闊 6 米的公眾行人道；
- (j) 至於另一宗在二零一四年提交的先前申請(編號 A/SK-SKT/9)，申請人建議在禁挖區內發展多幢 3 層高的獨立屋。關於擬建在禁挖區內的低矮樓宇，所有必要裝置和公用設施裝置均設於土壤層，以免地下的考古遺蹟受到干擾。有鑑於此，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對該宗申請沒有負面意見；
- (k) 雖然二零一八年總綱發展藍圖內多幢 3 層高獨立屋的布局 and 設計與先前申請(編號 A/SK-SKT/9)的布局 and 設計甚為相似，但古蹟辦認為除非事先獲其書面同意，否則申請人不得進行任何形式的建築工程(包括地盤平整和挖掘工程)；

### 會上呈交的新總綱發展藍圖

- (l) 為符合分區計劃大綱圖、規劃大綱和相關政府政策局／部門的要求，申請人擬備了新的總綱發展藍圖，把二零一八年總綱發展藍圖內原本 56 幢的 3 層高獨立屋從發展項目中移除。因此，擬議發展項目的地積比率將由 1.467 倍降至 1.368 倍；
- (m) 根據有關「就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」的城市規劃委員會指引編號 32(下稱「規劃指引編號 32」)，申請人在新的總綱發展藍圖中表明，不會在禁挖區內興建 56 幢獨立屋。有關的改動不會對二零一八年的總綱發展藍圖構成重大改變；
- (n) 根據有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城市規劃委員會規劃指引編號 36B(下稱「規劃指引編號 36B」)，新的總綱發展藍圖提出縮減總樓面面積，由於這屬 A 類修訂，申請人無須再向城規會提交進一步的申請；

### 自給自足

- (o) 新的總綱發展藍圖訂明會為其他發展期數提供獨立通道和充足的休憩用地；以及
- (p) 與二零一八年的總綱發展藍圖比較，申請人在新的總綱發展藍圖提出的第一期發展，不會有損其他發展期數的發展潛力。其他發展期數的地積比率約為 1.5 倍。

54. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

### 程序事項

55. 副主席和一名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人曾否與規劃署討論過新的總綱發展藍圖；
- (b) 為何沒有在會前提交新的總綱發展藍圖。

56. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人未曾與規劃署討論過新的總綱發展藍圖； 以及
- (b) 根據規劃指引編號 32，新的總綱發展藍圖提出減少興建 56 幢屋宇並不會對二零一八年的總綱發展藍圖構成重大改變。另外，根據規劃指引編 36B，減少總樓面面積屬 A 類修訂，無須再向城規會提交進一步的申請。新的總綱發展藍圖不會對環境、交通、排水、排污、視覺和空氣流通方面造成負面影響。此外，新的總綱發展藍圖只是在最近才擬備的。

57. 一些委員詢問申請人提交新的總綱發展藍圖予城規會考慮所須依照的適當規劃程序為何；城規會會否考慮申請人在第 17 條覆核申請的聆聽會上展示的新總綱發展藍圖；以及新的總綱發展藍圖與二零一八年的總綱發展藍圖相比是否有重大改動。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應稱，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，除非獲豁免，否則申請人為支持其第 16 條或第 17 條申請而提交的進一步資料均須公布予公眾查閱。由於申請人在第 17 條覆核申請的聆聽會上才展示新的總綱發展藍圖，故公眾無法查閱新的建議。此外，進一步資料應以書面形式提交。根據城規會規劃指引編號碼 32，城規會秘書在收到進一步資料後，可按城規會轉授的權力，決定有關進一步資料可否接受，以及應否獲豁免遵從有關公布及重新計算的規定。規劃署會就收到的進一步資料(包括對原有建議的修訂)向相關政府決策局／部門徵詢意見，以便把申請、政府部門意見和公眾意見一併提交城規會考慮。就這宗申請而言，由於申請人未有於會議前提交新的總綱發展藍圖和相關資料，故難以斷定在新的總綱發展藍圖所顯示的修訂，是否對二零一八年提交的總綱發展藍圖作出了重大改動，以及倘新的總綱發展藍圖獲接納，應否獲豁免遵從有關公布及重新計算的規定。然而，應注意的是，除了如申請人所述會減少總樓面面積外，發展的布



局亦有改變，因此或須公布申請資料以供公眾提出意見。無論如何，應就新的總綱發展藍圖徵求政府部門的意見，以便城規會考慮這宗覆核申請。

58. 由於進一步資料並非以書面形式提交，一名委員認為城規會不應考慮經修訂的建議。副主席認為應繼續進行答問部分，讓委員可就二零一八年提交的總綱發展藍圖及會上呈交的新總綱發展藍圖提問。城規會會在商議部分決定是否審議新總綱發展藍圖。

[會議小休五分鐘。]

### *新總綱發展藍圖*

59. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 如建議減少總樓面面積的新總綱發展藍圖獲批准，申請人日後是否有權增加總樓面面積；
- (b) 發展項目第一期所減少的總積面面積，是否可分配到申請地點其他發展期數；
- (c) 新的總綱發展藍圖建議取消在禁挖區興建多座獨立屋的計劃，這是否仍符合規劃大綱所載須採用梯級式建築物高度輪廓的規定；以及
- (d) 發展項目可否分期進行。

60. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 倘新的總綱發展藍圖獲城規會批准，有關發展的總樓面面積不得超出新的總綱發展藍圖所建議的總樓面面積；以及
- (b) 由於各期發展的總樓面面積分布已於新總綱發展藍圖內註明，申請人日後如欲修訂已獲准的總綱發展藍圖，以便把發展項目的總樓面面積增加至分區計

劃大綱圖所准許的面積上限，須根據規劃指引編號碼 36B，提交第 16 條或第 16A 條申請。

61. 申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 新的總綱發展藍圖仍可締造梯級式建築物高度輪廓（即高度由北至南遞減，由 8 層減至 6 層，再至 3 層），符合規劃大綱的規定；以及
- (b) 根據新的總綱發展藍圖，發展項目會分期落成。第一期發展項目範圍內的土地由申請人擁有。其餘土地（即用地 A 至 D）將由其他土地擁有人進行發展。

#### *申請地點的歷史*

62. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士應規劃署署長李啟榮先生所請，向委員簡介申請地點的歷史。譚燕萍女士解釋說，第一份涵蓋西貢市的法定圖則於二零零五年刊憲。申請人就有關「綜合發展區(1)」地帶的邊界及地積比率限制提出反對。城規會經考慮所有收到的反對意見後，決定修訂申請地點的邊界，但地積比率限制則無須修改。之後該「綜合發展區(1)」地帶的邊界便一直維持至今。其後，城規會於二零零七年通過了申請地點的規劃大綱，大綱內載述了古蹟辦提出的詳細規定，以及其他城市設計和技術規定。申請人曾於二零零八年提交申請（編號 A/SK-SKT/1）。由於總綱發展藍圖未能符合規劃大綱所列的設計要求，故該宗申請被城規會轄下的小組委員會拒絕。同一申請人於二零一四年提交了另一申請（編號 A/SK-SKT/9），但申請在小組委員會作出審議前已撤回。目前這宗申請是由申請人於二零一八年提出的。

#### *禁挖區*

63. 一名委員查詢有關禁挖區的背景。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應稱，古蹟辦表示該禁挖區和周邊地區屬「沙下具考古究研價值地點」的一部分。一九九六年，在該處發現唐代遺跡。一九九八年進行的考古調查進一步確定禁挖區內有新石器時代及青銅時代的重要文化遺存。為了興建道路，該地點

在二零零一至二零零二年曾進行大型挖掘工程，而在搶救發掘過程中，發現了新石器時代晚期及青銅器時代的遺跡和遺物，亦有漢代和宋明時期的文化遺存。發現的遺跡包括由柱洞構成的房基、石器製作場所的遺址，以及多座墓葬，同時亦有大量石器出土。由於申請地點包含大片主要屬私人擁有的休耕農地，而於一九九零年代曾有申請人提交發展建議，因此該地點在分區計劃綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶。城規會已按古蹟辦的意見劃設禁挖區，以便原址保留遺跡。除非預先獲古蹟辦書面同意，否則不得在禁挖區內進行建築工程(包括地盤平整工程 and 任何形式的挖掘工程)。該等規定已納入二零零七年獲城規會通過的規劃大綱中。而規劃大綱亦規定發展商須把禁挖區融入發展計劃的設計中，發展商亦須提交工程建議，確保政府部門可在日後進行所須的搶救發掘工作。她從古蹟辦得知，由於挖掘工程可能會對遺跡造成損害，故應讓遺跡繼續埋於地下，作原址保存。雖然申請人聲稱所興建的低層屋宇地基較淺，不會對禁挖區造成影響，但沒有就保存和維修保養禁挖區的事宜提交詳細的工程建議。申請人未有履行規劃大綱的規定(包括有關日後前往禁挖區進行搶救發掘的通行權的規定)。

64. 一些委員就禁挖區向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 根據新的總綱發展藍圖，古蹟辦日後能否在禁挖區內進行考古研究及發掘；
- (b) 新的總綱發藍圖會否提供機會，以便日後在申請地點展示古物；
- (c) 禁挖區內會否進行道路及排水工程；
- (d) 禁挖區毗鄰的建築工程會否對古物造成影響；以及
- (e) 在新的總綱發展藍圖下，移除禁挖區內的 56 間獨立屋後，該處會作何用途。

65. 申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 古蹟辦日後可在禁挖區內進行考古研究及發掘；

- (b) 古蹟辦只要求申請人原址保留古物及提供前往禁挖區進行實地視察及發掘的通行權，但沒有要求在申請地點展示古物；
- (c) 禁挖區內的擬議道路下方會進行排水工程。申請人已進行排水影響評估，而環境保護署亦表示申請地點沒有無法克服的排水問題。倘這宗申請獲得批准，可施加有關提交並落實經修訂的排水影響評估的規劃許可附帶條件。由於申請地點的地面水平不一，禁挖區須進行 2.5 至 5 米深的填土工程。禁挖區內的擬議道路及排水工程會在禁挖區原有地面水平之上的填土物料範圍進行，原有的地下土壤不會受到影響；
- (d) 古蹟辦告知申請人，倘禁挖區內沒有住宅發展，會接納有關的發展建議。倘這宗申請獲得批准，可施加規劃許可附帶條件，規定申請人提交考古影響評估並落實評估所提出的緩解措施。申請人會在詳細設計階段徵詢古蹟辦的意見，以確保禁挖區毗鄰的建築工程不會對古物造成影響；以及
- (e) 根據新的總綱發展藍圖，禁挖區會發展成草地或休憩用地，以配合古蹟辦日後可能進行的發掘工程。倘這宗申請獲得批准，可加入有關提交園境設計總圖的規劃許可附帶條件，為發展休憩用地提供指引。

66. 一名委員留意到申請人建議在禁挖區內闢設一條緊急車輛通道，繼而詢問在古蹟辦進行發掘時，會作出甚麼交通安排。申請人的代表潘偉麟先生回應指，申請地點有兩個車輛出入口。當古蹟辦進行發掘時，可安排臨時緊急車輛通道。不過，這宗申請並沒有闡明有關臨時緊急車輛通道的安排。申請人的代表楊詠珊女士補充說，先前於二零零七年提交的總綱發展藍圖(申請編號 A/SK-SKT/1)已提出在禁挖區內闢設緊急車輛通道，而古蹟辦對此沒有負面意見。雖然古蹟辦保留在緊急車輛通道進行發掘的權利，但在禁挖區內挖土的機會甚微。

### 第二期工程的完工日期

67. 規劃署署長李啟榮先生問及第二期工程的完工日期是否已經確定。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應指，第二期工程的完工日期尚未確定。

68. 一位委員留意到，申請人代表引述第二期工程的交通影響評估報告指出，有關工程暫定於二零二七年完工，繼而詢問「暫定」一詞是否適用。申請人的代表楊詠珊女士作出回應，確認「暫定」一詞適用，並補充說，倘申請獲得批准，可施加一項規劃許可附帶條件，確保居民不會在第二期工程完工前入伙。

### 其他

69. 副主席要求申請人澄清，他們打算請城規會考慮二零一八年提交的總綱發展藍圖，還是在會議上呈交的新一份藍圖，抑或一併考慮兩份發展藍圖。他留意到新的總綱發展藍圖並不完整，因為禁挖區內並無已規劃的土地用途。申請人的代表楊詠珊女士回應時確定，申請人要求城規會考慮在會上呈交的新一份總綱發展藍圖。考慮到禁挖區的限制，除了作草地或休憩用地外，將該處用作其他用途並不可行。

70. 規劃署署長李啟榮先生表示，對於不熟悉規劃申請制度的非專業申請人而言，在第 17 條覆核聆聽會上提交新資料是情有可原。然而，他不鼓勵此等做法。他指出申請人的代表作為一間非常熟悉相關規劃程序和指引的國際知名顧問公司，卻要求城規會考慮在第 17 條覆核聆聽會上呈閱／提交的經修訂總綱發展藍圖。他強烈建議業界不要採取這種不當做法。

71. 由於委員沒有再提問，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請，稍後會把其決定通知申請人。副主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[蔡德昇先生此時到席，而張滿傑先生於進行答問部分期間離席。]

## 商議部分

72. 部分委員對申請人的代理人於覆核聆聽會上提交進一步資料(即新總綱發展藍圖)的不當做法表示關注，並認為城規會只應根據申請人在覆核聆聽會舉行前提交的資料(即二零一八年的總綱發展藍圖)而非會上提交的新資料考慮這宗申請。城規會應以劃一的方法處理申請人遲交的資料。應注意的是，城規會不會接受涉及草圖的遲交申述／意見。按照這個原則，由於申請人在覆核聆聽會舉行時才提交新總綱發展藍圖，所以該圖不應獲考慮。

73. 秘書應副主席的要求，解釋城規會如何處理在製圖過程中公眾遲交的申述或意見，以及如何處理在規劃申請期間所收到的進一步資料。在製圖過程中，公眾作出申述及意見是有法定時限的。根據條例，公眾須在兩個月的草圖展示期內，就有關草圖作出申述，或在申述供公眾查閱的首三個星期內，就申述提出意見。根據條例的相關條文，倘申述或對申述提出的意見是在法定時限屆滿後才提出，須視為不曾作出。因此，城規會不會接受在製圖過程中遲交的申述或意見。另一方面，條例亦有條文訂明，容許申請人提交進一步資料，以支持所遞交的第 16 條、第 17 條或第 12A 條申請。城規會秘書會按照規劃指引編號 32 列明的以下準則，根據城規會轉授的權力，處理申請人提交的進一步資料：

- (a) 城規會秘書會決定有關的進一步資料可否接受。如進一步資料會令有關申請的性質有重大改變，便不會獲接受，申請人須提交一項新的申請；以及
- (b) 如進一步資料不會令有關申請的性質有重大改變而獲接受，城規會秘書會考慮該等資料可否獲豁免遵守公布及重新計算的規定。一般而言，只有輕微改變的資料，而該等資料不會改變擬議計劃的主要發展參數；澄清背景情況的資料；就有關政府部門的意見作出技術澄清／回應的資料；對編輯及文本的錯誤作出修正的資料及各類瑣碎資料，才可獲豁免。該等進一步資料如不獲豁免遵從公布及重新計算的規定，則須公布讓公眾提出意見。

74. 秘書強調，有關規劃申請的進一步資料，應以書面形式提交。現時這宗申請的申請人在第 17 條覆核聆聽會上提交新的總綱發展藍圖，並聲言這宗申請的性質不會有重大改變。由於有關的進一步資料在會上才提交，而且並非以書面形式提交，如城規會即場決定申請人在會上提交的新總綱發展藍圖會否令這宗申請有重大改變，以及該圖可否獲豁免遵守公布及重新計算的規定，做法有欠公平，亦非負責任的決定。

75. 雖然申請人要求城規會只考慮會上提交的新總綱發展藍圖，但委員普遍同意城規會應考慮二零一八年的總綱發展藍圖。委員同意二零一八年的總綱發展藍圖不應獲批准，因為申請人除了在會上提交新的總綱發展藍圖外，並沒有因應小組委員會所提出的拒絕理由而提交任何進一步資料；而自小組委員會拒絕這宗申請以來，申請地點的規劃情況並無改變。雖然第二期工程於二零二零年一月三日刊憲，但項目完工日期仍然未確定。

76. 城規會繼而討論申請人在會上提交的新總綱發展藍圖，並決定不應考慮該圖，理由如下：

- (a) 申請人未有按照適當程序，提交進一步資料以支持其申請。新的總綱發展藍圖沒有以書面形式提交，在缺乏依據的情況下，城規會無從考慮該建議，亦未能確定新的總綱發展藍圖是否如申請人所指，不會令這宗覆核申請有重大改變；
- (b) 相關政府決策局／部門沒有機會就新的總綱發展藍圖提出意見。由於城規會未能參考政府部門的意見和回應，故難以考慮該圖；以及
- (c) 由於新的總綱發展藍圖涉及對布局和緊急車輛通道網絡的修訂，公眾沒有機會查閱該圖及／或對該圖提出意見。換言之，城規會未能考慮公眾對新總綱發展藍圖的意見。

77. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的分期住宅發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 17A，因為申請人未能證明擬議發展的綜合發展模式不會因發展計劃以分期實施方式推行而受到不利影響，亦未能顯示最終落成的發展在布局設計和提供的休憩用地能達到設施齊全，自給自足的目的，更未能證明在發展計劃的早期階段，在「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的發展潛力不會因而受到削弱；
- (b) 擬議住宅發展的總綱發展藍圖與規劃大綱中訂明的禁挖區重疊，申請人未能證明在禁挖區土地上興建房屋的建議切實可行，而且不會對沙下具考古研究價值地點造成負面影響；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

## 議程項目 6

[公開會議]

### 其他事項

78. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。