

二零零八年一月十一日舉行的
城市規劃委員會第 903 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

黃景強博士

副主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志弘博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

規劃署署理規劃署署長兼副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

蔣麗莉博士

姚思教授

葉天養先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士(項目 1 至 6)

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(項目 7 至 14)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

劉寶儀女士(項目 1 至 6)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士(項目 7 至 14)

議程項目 1

[公開會議]

1. 儘管秘書身兼署理規劃署署長一職，但她會在是次會議擔任城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書的職務。

通過城市規劃委員會二零零七年十二月二十一日 第 902 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零零七年十二月二十一日城規會第 902 次會議記錄獲得通過，但須作以下修訂：把第 17 段的「趙德麟先生」改為「趙德麟博士」；以及把第 20 段第一節改為「趙德麟博士澄清，由於清潔劑不被視為化學品，只能由水污染管制條例規管，故除非出現濺溢情況，否則並不構成環境關注。」

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 修訂已通過的二零零七年十二月七日第 901 次會議記錄

3. 針對《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》提出申述編號 10 的申述人致函城規會，建議修訂已通過的第 901 次會議記錄第 79(d)段，該段涉及他在二零零七年十二月七日聆訊所提出的一點。有關信函已於會上提交。城規會同意按該名申述人的建議作出修訂。該段會修訂為「東面平台的着陸點接近游泳池，令更多人受影響，因此並非理想的建議。這個論點有欠說服力。申述人認為這樣令東面平台更可取，因為對前往銅鑼灣避風塘沿岸的行人來說，更為方便；以及」。

(ii) 撤回有關西營盤及上環分區計劃大綱草圖
的司法覆核申請

4. 秘書報告，上述有關中區警署建築群的司法覆核申請由 Heritage Hong Kong Limited(下稱「申請人」)提出，但申請已被撤回。行政長官在施政報告公布香港賽馬會提出活化再利用中區警署建築群的建議，其後，申請人於二零零七年十月中向律政司表示考慮到中區警署建築群地盤的近期發展，擬撤回司法覆核申請。有關方面得到申請人同意後，於二零零七年十二月七日向法庭送交同意令傳票，要求法庭批出撤回司法覆核的許可。法庭於二零零七年十二月十一日批出許可。主席說，秘書處會跟進把西營盤及上環分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准一事。

第一 部分

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》
的申述編號 R2
(城規會文件第 7962 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

5. 主席請委員留意在會上提交由福利置業有限公司的規劃顧問和法律顧問發出的兩封信件，信件註明日期均為二零零八年一月十日。福利置業有限公司曾提出標題所述的申述，以及針對《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的修訂建議而提出反對修訂編號 F3。信件針對城規會在二零零七年十二月七日會議中進行聆訊前申報利益的做法而提出反對。申述人的法律顧問在信中質疑為何以下城規會委員可繼續參與會議：(a) 提出這些修訂建議及／或灣仔北發展計劃第二期檢討工程(這些修訂建議據此擬備)的政府政策局及部門官員；以及(b) 同意及／或表示支持修訂建議及／或灣仔發展計劃第二期工程的機構(如共建維港委員會和東區區議會)的成員。除涉及利益衝突的委員外，城規會應該讓所有委員出席聆訊，以便聆訊能以公平、公

正和透明的方式聽取各方意見。

6. 秘書向委員概述有關信件後，表示「城市規劃委員會辦事程序與方法」載述申報利益的詳細指引。根據有關指引，若涉及直接和重大利益(例如土地權益這類金錢利益；近期與申請人／提意見人／申述人／反對者有業務往來；或擔任法定／公共機構、團體、政黨等組織的成員或幹事，而該組織為申請人／提意見人／申述人／反對者)，則有關委員須申報利益及避席。

7. 秘書續稱，城規會於二零零五年就政府官員的利益衝突徵詢一名倫敦御用大律師的法律意見，並已考慮了有關法律意見。簡言之，官員參與城規會的商議部分，是根據《城市規劃條例》所特別賦予的權力，只要他們行事公平公正，便無損城規會的獨立和公正無私的角色。二零零七年六月，一名原反對者就灣仔北分區計劃大綱草圖提出類似爭議；當時城規會再次考慮法律意見及官方委員申報利益的做法，而委員同意主席及其他官方委員可參與原反對的討論和商議部分。

8. 主席說，在二零零七年十二月七日的會議上，委員按照獲得法律意見支持的既定方法和指引申報了利益，並按此決定某委員是否須離席。委員考慮過有關指引、城規會的做法和法律意見後，同意繼續採用既定的做法和指引。因此，城規會同意主席和官方委員可參與議程項目 3 至 6 的討論和商議部分。

9. 城規會繼而按照既定的做法和指引處理申報利益事宜。主席說，以下委員就議程項目 3 至 6 申報利益，詳情如下：

<u>委員</u>	<u>所涉利益</u>	<u>議程項目</u>
鄭恩基先生) 方和先生)	近期與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)有業務往來。新鴻基(i)曾提出原反對編號 374；以及(ii)是提出原反對編號 375 的業主(即世界貿易中心)的母公司。此外，方和先生是提出原反對編號	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一部分的商議部分)

<u>委員</u>	<u>所涉利益</u>	<u>議程項目</u>
	559 的民建聯的成員。	
黃澤恩博士	近期與以下公司有業務往來：(i)上文所述提出原反對編號 374 和 375 或與其有關的新鴻基；以及(ii)分別提交反對修訂編號 F1 和 F7 及申述編號 R10 的天星小輪有限公司和九龍倉置業發展有限公司的母公司，即九龍倉集團有限公司。	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一至第三部分的商議部分)
陳旭明先生	近期與以下公司有業務往來：(i)上文所述提出原反對編號 374 和 375 或與其有關的新鴻基；(ii)提交申述編號 R9 的遠高發展有限公司的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)；以及(iii)提交申述編號 R8 的 Cityplaza Holdings Ltd.的母公司太古股份有限公司。	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；項目 5(有關 R8 的聆訊)以及項目 6(第一和第四部分的商議部分)
葉天養先生	近期與以下公司有業務往來：(i)上文所述提出原反對編號 374 和 375 或與其有關的新鴻基；以及(ii)提交申述編號 R9 的遠高發展有限公司的母公司恒基。	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一部分的商議部分)
蔣麗莉博士	為提出原反對編號 370 的自由黨的成員。此外，蔣麗莉博士是香港總商會主	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆

<u>委員</u>	<u>所涉利益</u>	<u>議程項目</u>
	席，而該會先前表示支持反對修訂者編號 F2 的建議，即在商業中心區興建設有四個升降坪的直升機場。	訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一和第三部分的商議部分)
劉志宏博士	為提出原反對編號 370 的自由黨的成員	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一部分的商議部分)
陳曼琪女士] 李慧琼女士]	為提出原反對編號 559 的民建聯的成員。	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一部分的商議部分)
林雲峰教授) 鄭心怡女士)	分別為提出原反對編號 778 的香港建築師學會的前主席和現任理事會成員。	議程項目 3 和 4(涉及有關同一公司提出的 R2 和 F3 的聆訊，兩者關乎類似事項)；以及項目 6(第一、第三和第四部分的商議部分)

10. 以下委員目前／先前與共建維港委員會有關連，因此亦已就議程項目 3 至 6 申報利益。委員同意他們所涉的並非直接利益，因此無須為目前／先前與共建維港委員會有關連而避席。

- 梁剛銳先生 - 為當時的共建維港委員會轄下灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會(下稱「灣仔二期檢討小組委員會」)主席
- 黃澤恩博士 - 為當時的灣仔二期檢討小組委員會成員及共建維港委員會現任成員
- 陳弘志先生 - 為共建維港委員會現任成員
- 李慧琼女士 - 為共建維港委員會前成員

11. 委員備悉蔣麗莉博士、葉天養先生、鄭恩基先生和陳曼琪女士已因無法出席會議致歉，黃澤恩博士、方和先生、鄺心怡女士、林雲峰教授和陳旭明先生則尚未到達。劉志宏博士和李慧琼女士此時暫時離席。

簡介部分

12. 以下政府小組(包括有關政府部門的代表、研究顧問和外界律師)，以及申述人代表獲邀出席會議：

- Nicholas Cooney 先生 外界律師
- 陳錦賢先生 律政司高級助理民事法律專員
- 李志苗女士 規劃署總城市規劃師／特別職務
- 馮志慧女士 規劃署高級城市規劃師／特別職務
- 馬利德先生 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長
- 陳本標先生 土木工程拓展署總工程師／港島(2)
- 林志強先生 土木工程拓展署高級工程師／工程管理(港島及離島)
- 尹萬良先生 路政署主要工程管理處副處長(2)
- 葉錫祺先生 路政署總工程師／主要工程
- 黃釗猷先生 路政署高級工程師 1／中環灣仔繞道
- 劉家強先生 運輸署副署長／策劃及技術服務
- 陳仲元先生 運輸署高級工程師／房屋及策劃
- 馬紹祥先生)

程亮先生) 茂盛(亞洲)顧問有限公司
區嘉曼女士)
張振明先生 安社亞洲(香港)有限公司

申述編號 2

余若海先生]
何銳文先生]
黃永恩先生]
區熙宜女士]
杜建廷先生]
薛嘉蓮女士]
曾思蒂女士] 申述人代表
李翊淇先生]
楊秉坤先生]
鄭漢通先生]
彭浩賢先生]
Raymond J.Cook 先生]
陳維寧女士]

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。他繼而請政府人員向委員簡介有關申述。余若海先生說，他希望城規會把胡關李羅律師行於二零零八年一月十日致函城規會，就委員申報利益提出異議一事記錄在案。主席回應說，城規會已考慮此事。

14. 李志苗女士借助 Powerpoint 軟件，按文件第 7962 號詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

背景

(a) 《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》於二零零七年七月二十七日刊憲。當局接獲十份申述，但沒

有接獲有關申述的意見。有一份申述是由福利置業有限公司提出的；

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

申述事項

- (b) 申述人反對《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H 8/21》的所有修訂項目(項目 F 除外)，主要理由是有關修訂項目是根據主幹道隧道方案(即申述人所指的淺水隧道方案)而擬定的；

申述理據

未能符合法定規定

- (c) 申述人辯稱，政府擬建的中環灣仔繞道違反《保護海港條例》。有關方面沒有提出有力和令人信服的資料，證明除隧道方案以外，沒有其他合理選擇，以及擬議填海是最低限度的填海範圍；
- (d) 隧道方案和天橋方案的填海範圍是根據「受影響地區」的計算而評估。沒有清楚和合理解釋說明為何「橫跨水面的天橋構築物」和「受影響的水面面積」(即天橋與海堤之間的無遮蓋水域)會視作填海範圍。天橋方案不會阻礙在「受影響的水面面積」進行海事活動；
- (e) 天橋方案所涉及的填海範圍較隧道方案為小，而比較兩者時並無考慮隧道方案建議的臨時填海工程。有關方面沒有進行環境和生態影響評估，但這些影響卻很可能是不能逆轉的；
- (f) 沒有探討所有合理選擇，包括天橋方案和申述人建議的改良隧道方案，兩者涉及的填海均較小。隧道方案不符合《保護海港條例》所規定的「凌駕性公眾需要測試」；

《環境影響評估條例》

- (g) 政府於二零零六年八月就有關建議提交的環境影響評估工程項目簡介，並無透露擬在北角進行的填海和現有東區走廊的改動工程項目。環境影響評估正在進行中，詳情未獲公布，以供公眾審閱。現未能確定與其他方案相比，隧道方案的環境影響是否較可以接受；

《城市規劃條例》

- (h) 沒有資料證明主幹道和灣仔發展計劃第二期工程項目的環境影響可以接受，以及在修訂圖則刊憲前未能考慮環境影響，顯示城規會在擬備該圖時沒有按照《城市規劃條例》的規定履行其職責；

選擇方案時的程序有錯

- (i) 申述人認為，「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」(下稱「主幹道報告」)所載的天橋方案與隧道方案比較就文件第 3.9 段列明的各方面有所偏倚；
- (j) 有關方面促請當時的灣仔二期檢討小組委員會只針對隧道方案擬備規劃概念圖，以進行公眾諮詢，卻沒有提供其他方案或足夠資料，以供公眾選擇。有關方面亦沒有就這些工程項目進行有意義的公眾諮詢；

未能完全符合有關的規劃原則

- (k) 建議採用隧道方案的程序沒有依循政府技術通告第 1/04 號的規定，原因是(i)公眾普遍的共識是不支持隧道方案；(ii)沒有就各方案的所有影響作出適當評估；以及(iii)主幹道報告和「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」報告(下稱「具有力和令人信服的資料」報告)並無提出充分理據，證明除隧道方案以外沒有其他

合理選擇，以及擬議填海範圍是最低限度的填海範圍；

- (l) 灣仔發展計劃第二期檢討違反「海港規劃原則」，因為有關建議須進行更多填海；妨礙已計劃在北角海旁進行的消閒／旅遊／商業用途；限制由隧道入口通往海旁的通道；提供較不合意和方便的休憩用地；引致規劃程序出現謬誤，公眾未能獲提供足夠資料；以及未能全面評估各方案。有關方面亦沒有安排持份者有足夠參與；
- (m) 沒有充分考慮可持續發展的原則和指標，而就規劃概念圖進行的可持續發展評估相當粗略；
- (n) 規劃程序不符合《香港規劃標準與準則》有關環境和城市設計的章節，原因是(i)城規會應在最早的規劃階段考慮環境因素，全面顧及所有影響，但不應在符合《環境影響評估條例》的規定前把走線和有關條文刊憲；以及(ii)主幹道會導致連接海旁的通道不足；隧道入口導致有關土地無法使用；休憩用地質素下降；以及在休憩用地附近產生不良的空氣和噪音影響；

其他考慮因素

- (o) 沒有理會先前的北角分區計劃大綱圖所訂明的規劃意向，即在北角海旁發展旅遊和消閒中心；
- (p) 在中環灣仔繞道的最早規劃階段並無理會申述人地段(即內地段第 7106 號 A 分段及擴展部分)的已計劃發展；

申述人建議的改良隧道方案

- (q) 申述人所建議的改良隧道方案走線，與隧道方案的西面部分走線相同；在灣仔運動場以北會升高至隧道入口，繼而穿越前公眾貨物裝卸區和銅鑼灣避風塘之上的高架構築物，然後在維多利中心前面連接

現有東區走廊；

- (r) 基於文件第 3.18 段列明的理由，政府應考慮天橋方案和經改良的隧道方案；

申述人的建議

- (s) 刪除 F 項以外的所有擬議修訂項目，恢復原來的地帶劃分；以及
- (t) 就中環灣仔繞道進行進一步研究和評估所有可行方案，包括申述人建議的改良隧道方案，以及舉辦饒具意義的公眾參與活動。

15. 關於政府對有關申述的評估，李志苗女士說，政府已嚴格遵守《保護海港條例》的規定和終審法院的裁決。政府已按有關裁決擬備「具有力和令人信服的資料」報告，以證明灣仔發展計劃第二期建議進行的填海符合《保護海港條例》。二零零七年四月三日，有關方面提交「具有力和令人信服的資料」報告，以供城規會考慮，城規會在同日同意根據灣仔發展計劃第二期的建議發展大綱圖修訂北角分區計劃大綱草圖。程亮先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並按文件第 7962 號詳載的內容提出下列要點：

評估有關申述

符合《保護海港條例》

- (a) 「具有力和令人信服的資料」報告闡述了尋找最能保護及保存海港的路線的程序；最能保護及保存海港的路線是涉及最低限度填海，以及對海港影響最小的路線；
- (b) 「具有力和令人信服的資料」報告證明有「凌駕性公眾需要」興建主幹道及有需要為有關工程而進行填海，而且亦已確定沒有「零填海」的其他選擇(換言之，是沒有填海以外的其他合理選擇)，同時所需填海範圍亦已證明為符合「凌駕性公眾需要」準則

的最低限度填海；

最低限度填海

- (c) 在斷定有需要進行填海後，有關方面須證明所需填海範圍是為符合「凌駕性公眾需要」準則的最低限度填海。有關方面已根據前濱走線評估隧道方案和天橋方案以及不同走線選擇，以確定哪條走線對海港的影響最小；
- (d) 經過仔細研究後，有關方面建議採納主幹道隧道方案構想一，因為此方案影響海港的範圍最小，而且最能保護及保存海港。天橋方案對海港的影響較大。當時的灣仔二期檢討小組委員會通過採納隧道方案構想一作為擬備灣仔發展計劃第二期的規劃概念圖的依據；
- (e) 北角的填海範圍取決於在海床以上保護主幹道的海堤範圍，而建造海堤必須擴闊現有填海所得土地，以便在現有東區走廊北面建造隧道及出入口結構；
- (f) 北角的新填海範圍佔 3.3 公頃，橫跨水面的新天橋構築物則佔 0.4 公頃；
- (g) 符合「凌駕性公眾需要」準則的最低限度填海如下：

香港會議展覽中心以西	香港會議展覽中心新翼以南的水道	灣仔海岸線	北角海岸線	合共
3.7 公頃	1.6 公頃	4.1 公頃	3.3 公頃	12.7 公頃

海港受影響的面積

- (h) 《保護海港條例》訂明海港須作為特別公有資產和天然財產而受到「保護和保存」。橫跨水面的天橋構築物會侵佔海港的水面面積，造成視覺影響，並

非推動保護及保存海港的設施。再者，現有水面面積的海事用途因公路結構及同類設施而受到限制，這些受影響的水面面積不應視作《保護海港條例》所訂明「保護」和「保存」的意思；

- (i) 當局經考慮受天橋構築物影響的海港水面面積，從而選定最能保護及保存海港的方案，即決定哪個方案對海港造成最小影響；
- (j) 若採用天橋方案，現有東區走廊天橋會橫跨銅鑼灣避風塘東南角落的水面面積，而主幹道主線和支路的新天橋構築物亦會進一步造成影響。此外，高架天橋會跨過前公眾貨物裝卸區港灣，因此會影響該處的水面。該港灣的海事用途會受到限制，而且公路橋柱佔用水面面積，加上天橋的淨空距離低，導致港灣不能適當地用作海上康樂設施。隧道方案卻不會影響銅鑼灣避風塘和前公眾貨物裝卸區的水面；
- (k) 天橋方案對海港的不良影響較多：

	天橋方案	隧道方案
填海所得土地	9.8 公頃	12.7 公頃
橫跨水面的天橋構築物	3 公頃	0.4 公頃
受影響水面面積	4 公頃	0 公頃

臨時填海

- (l) 臨時填海屬臨時工程，不會對海港造成不可逆轉的影響。臨時填海旨在避免進行永久填海，而容許在有關地點海床以下建造主幹道隧道；
- (m) 為了最終可達到最低限度填海及對海港造成最小影響，分階段進行臨時填海是必須的，這樣便能提供乾工作平台，以建造橫跨前公眾貨物裝卸區和銅鑼灣避風塘的海床以下的主幹道隧道；

符合《城市規劃條例》、《環境影響評估條例》和技術通告

- (n) 城規會於二零零六年四月考慮的主幹道報告探討了主要的環境問題，為考慮建議發展大綱圖及有關的分區計劃大綱圖修訂建議提供基礎；
- (o) 環境影響評估的工程項目簡介已包含北角的填海和現有東區走廊的改動；
- (p) 灣仔發展計劃第二期和中環灣仔繞道是受《環境影響評估條例》規管的指定工程項目，而環境事宜會按照該條例的規定處理。《城市規劃條例》和《環境影響評估條例》的程序是兩個獨立的法定程序，可同步進行。有關方面提交的環境影響評估報告符合環境影響評估的研究概要和《環境影響評估條例》技術備忘錄所訂明的規定，目前正根據《環境影響評估條例》公布，以供公眾查閱及提出意見。文件附載環境影響評估的行政摘要，而環境影響評估報告全文亦已存放於城規會秘書處；
- (q) 擬議填海和主幹道項目符合技術通告第 1/04 號；
- (r) 公眾參與活動顯示持份者和公眾對於隧道方案有強烈偏好；

公眾參與

- (s) 在二零零五年五月至二零零七年六月期間，「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」(下稱「優化海濱研究」)的構想、建立共識和詳細規劃這三個階段的公眾參與活動在當時的灣仔二期檢討小組委員會的策導下進行，與灣仔發展計劃第二期檢討同步。當局在確定主幹道的建議方案時，已充分考慮廣泛公眾參與的結果，即公眾明顯偏好以隧道形式興建主幹道；
- (t) 在當時的灣仔二期檢討小組委員會於二零零五年十二月通過「可持續運輸規劃及中環灣仔繞道專家小

組報告」(下稱「專家小組報告」)，以及表示支持興建中環灣仔繞道後，灣仔發展計劃第二期檢討顧問因應該檢討小組委員會的要求擬備主幹道報告，提出他們初步評估可行的主幹道走線及建築形式的結果。在二零零六年四月至六月期間，當局諮詢各界對報告的意見，已諮詢的機構／團體包括城規會、當時的灣仔二期檢討小組委員會、港島區四個區議會、立法會、交通諮詢委員會及其他專業團體；

- (u) 二零零六年六月，當時的灣仔二期檢討小組委員會通過採納隧道方案構想一作為擬備規劃概念圖的依據；
- (v) 在「優化海濱研究」的建立共識階段，公眾循各種途徑參與了製備規劃概念圖的工作，包括主幹道和有關係的優化海濱建議。他們原則上支持規劃概念圖，並同意按照規劃概念圖繼續「優化海濱研究」的詳細規劃階段。在「優化海濱研究」的詳細規劃階段，規劃概念圖用作修訂有關的分區計劃大綱圖；
- (w) 有關方面在整個「優化海濱研究」的過程已進行廣泛宣傳，並且分發各種諮詢資料、安排新聞簡報會、以及在顯眼的公眾地點舉辦展覽。顧問報告及其他相關報告已上載共建維港委員會的網頁，方便市民查閱；

比較隧道和天橋方案

- (x) 主幹道報告首先確定有需要建造主幹道及其走線有何限制、決定主幹道的可行路線、研究可選擇的走線和建築形式以確定有沒有無須填海的方案(即是否沒有填海以外的其他合理選擇)，繼而查找和比較可行的主幹道隧道和天橋方案會造成的影響，藉以總結應採用哪個方案。這個過程的首要考慮因素是方案是否符合《保護海港條例》，以及終審法院所作裁決訂明的「凌駕性公眾需要測試」準則，並盡量

顧及公眾期望。在這過程中，沒有偏頗特定走線或任何建築形式；

- (y) 在決定隧道或天橋方案較可取前，主幹道的可行路線已被選定。當局已探討三個走線選擇，即內陸、離岸和前濱走線，藉以確定是否有無須填海的走線。內陸和離岸走線是不可行的選擇，原因是兩條走線均為現有／計劃發展／基建所阻礙。前濱走線是可行方案。在北角，主幹道無論是採用隧道或天橋形式，都必須銜接現有東區走廊；這是連接限制。所有現有發展均位於現有東區走廊南面，連接路因而須來自向海的一面。這些現有發展不會成為主幹道走線的障礙物；
- (z) 隧道方案：受影響的海港範圍較小；施工期間對交通造成的干擾較少；無須對現有公路結構進行大規模重建；有更大空間進行優化海濱及提供往來海濱的通道；空氣及噪音影響較小；以及無重大景觀影響。天橋方案只在成本和建造時間兩方面較隧道方案優勝；

技術可行性

- (aa) 隧道方案的建議是可行的，而主幹道會在低水平穿過海底隧道底下，兩者的距離足以避免主幹道破壞海底隧道結構；

隧道方案的環境影響

- (bb) 有關方面已根據《環境影響評估條例》展示環境影響評估報告，以供公眾查閱，而有關報告載述灣仔發展計劃第二期的建議就環境而言是否可以接受；
- (cc) 有關方面已評估隧道方案在施工和運作階段帶來的環境影響。在施工階段實行適當緩解措施，可確保工程不會造成不良或不可接受的空氣質素、噪音、水質、海洋生態、景觀和視覺影響。在拆卸東區走廊連接路時，預計北角部分地區有某些時段可能會

超出噪音標準。無論如何，任何主幹道方案均須進行拆卸工程，以連接新主幹道和現有的高架東區走廊；

- (dd) 若實行適當的廢物管理程序，預計有關工程不會造成這方面的環境影響。實地調查已確定有關工程不會影響任何文化歷史資源；
- (ee) 在運作階段，主幹道計劃項目會完全符合空氣質素指標的規定。東面隧道出口的主幹道隧道通風系統採用廢氣零排放設計，可以避免易受影響地方的空氣質素受到隧道出口可能產生的廢氣影響。此外，為減低銅鑼灣避風塘目前的氣味問題，有關方面會實施優化措施。現建議在重建的東區走廊路段裝設隔音屏障和半密蔽式噪音蓋罩，促使位於北角的易受影響措施的預計噪音聲級符合噪音標準。計劃項目大致上會令整體噪音水平降低；
- (ff) 為興建主幹道而進行的填海對海港的水流動力模式只有極輕微的影響，而且預計工程項目的運作不會對維港的水質造成不可接受的影響。雖然計劃項目的建造工程會影響部分軟底生境和潮下生境，但那些生境只具非常低的生態價值，所以預期不會造成不良生態影響；
- (gg) 景觀和視覺影響方面，計劃項目擬提供面積相當大的新休憩用地（13.8公頃）和栽種大量新樹木，並實行緩解視覺影響的措施，包括沿重建的東區走廊設置透明的隔音屏障和花槽。計劃項目的短期景觀及視覺影響屬可以接受水平，而長遠來說則會是有利的；

天橋方案的環境影響

- (hh) 在施工期間，天橋方案須在現有東區走廊進行大規模拆卸工程，以配合新道路的銜接。這些拆卸工程的規模遠較隧道方案的銜接工程所涉及的為大。在運作階段，天橋方案建議貫穿灣仔、銅鑼灣和北角

區的整段露天公路會造成空氣和噪音污染，而隧道方案則不會造成這些影響；

視覺影響

- (ii) 隧道涉及高出路面的結構，遠較天橋所需的為少，因此對海港會造成較少視覺和實際屏障。與隧道方案比較，天橋方案的視覺影響主要是沿部分灣仔海岸線及貫穿銅鑼灣避風塘的天橋構築物造成重大視覺影響，而隧道方案卻不會有類似的視覺影響；
- (jj) 在隔音屏障方面，隧道方案、天橋方案和經改良的隧道方案所需的要求類似；
- (kk) 在廣泛公眾參與活動期間，並沒有公眾基於視覺方面的因素支持天橋方案；
- (ll) 就城市設計而言，隧道方案是較天橋方案優勝的方案；

空氣流通

- (mm) 有關方面已進行空氣流通評估的專家評估(下稱「專家評估」)。評估結果顯示擬議發展的體積和形式對空氣流通造成最小阻礙。專家評估已仔細考慮東區走廊的高架天橋，包括擬在北角區設置的隔音屏障。地面構築物(天橋底下的行政大樓)不致於造成不通透的屏障。行政大樓的選址是經過審慎考慮，已顧及在北角關建海濱公園的建議；

交通影響

- (nn) 主幹道方案建造工程所需的臨時交通改道會是短行車道，繞過銜接工程須拆卸的東區走廊有限路段，不會伸延或越過毗連交匯處或交界處。不過，若採用天橋方案，東區走廊須進行拆卸的路段會更長，包括維園道的現有連接路。為保留東區走廊連接路，臨時道路須貫穿銅鑼灣避風塘，而且須要對維

園道的連接路實行臨時改道。這些措施會帶來嚴重交通干擾，但隧道方案所造成的干擾則限於東區走廊銜接路附近的改道；

- (oo) 在運作階段，隧道和天橋方案在交通表現或影響方面沒有太大分別；

土地用途和優化海濱

- (pp) 為建造主幹道隧道提出的填海建議提供了另一處空間，以便沿新海岸線闢建公眾休憩用地。然而，若採用天橋方案，現有土地會被加建的主幹道構築物遮蓋。在北角並不會進行填海，天橋方案不會在北角提供像隧道方案所能提供的優化海濱空間；

- (qq) 若採用天橋方案，前公眾貨物裝卸區的海事用途會受限制；

經改良隧道方案的缺點

- (rr) 走線和設計缺點——經改良隧道方案的天橋路段橫跨現有的銅鑼灣長廊，除了佔用原來已見狹窄的長廊外，亦會抵觸新建的銅鑼灣天橋行人天橋。天橋地基會抵觸現有板樁海堤的錨固，影響海堤有關部分的穩定性。此外，經改良隧道方案的支路 8 亦會影響錨固，其長跨距天橋則會對維園道造成淨空距離問題。經修改的興發街上行斜坡走線或不可行；

- (ss) 為消除這些缺點，經改良隧道方案的天橋須移回天橋方案的走線，而橫跨水面的天橋構築物和受影響的水面面積應與文件第 23 頁的表格所列的天橋方案相若；

- (tt) 臨時交通影響——如在隧道方案中所建議的類似位置設置大型半密蔽式噪音蓋罩，申述人必須重建一段現有東區走廊以提供足夠空間，但申述人的建議沒有解決此問題。申述人低估了所須的臨時交通改道，未有充分考慮現有東區走廊東行天橋須進行的

改動；

- (uu) 對銅鑼灣避風塘和前公眾貨物裝卸區的影響——經改良的隧道方案的橋柱和低層跨橋路面結構會永久佔用前公眾貨物裝卸區，因此會大幅減少這部分海港可作的海事用途，以及附近土地範圍可作的用途。銅鑼灣避風塘亦須建造橋柱，因而對銅鑼灣避風塘的功能造成不良和永久影響，違背公眾對於保留銅鑼灣避風塘的期望。再者，若要在銅鑼灣重置銅鑼灣避風塘內受影響的停泊區，必須進行額外的永久填海；
- (vv) 環境影響——與隧道方案相比，經改良的隧道方案會對灣仔和銅鑼灣造成更多噪音和空氣質素影響。至於北角的空氣質素影響，則不會有重大改善，原因是經改良的隧道方案把隧道出口遷至灣仔，而目前的道路隧道設計目標包括利用隧道方案所建議的隧道通風系統，控制隧道出口排放的廢氣以達到零排放的效果；
- (ww) 破壞景觀——經改良隧道方案會對灣仔和銅鑼灣景觀易受影響的設施造成重大影響，同時亦阻礙海港和尖沙咀的視野；以及
- (xx) 連接海港的通道——經改良的隧道方案會佔用灣仔北海旁區的大部分範圍，這樣有違公眾期望。

16. 李志苗女士接着借助 Powerpoint 軟件作出簡報，按文件第 7962 號詳載的內容，提出下列要點：

評估有關申述(續)

北角海旁先前的規劃意向、「海港規劃原則」和城市設計指引

- (a) 由於有主幹道隧道及其出口，北角海旁只有很小空間可發展文化、商業、消閒和康樂用途，而申述人地段的海旁環境會改變。為反映公眾期望，新海旁

一帶會建造露天公眾休憩用地，以供市民享用；

- (b) 當局已仔細考慮城規會就維多利亞港定立的理想和目標、共建維港委員會公布的「海港規劃原則」，以及公眾對灣仔發展計劃第二期規劃的期望。經修訂圖則所收納的修訂包括闢建海濱長廊／休憩用地和連接海旁與毗鄰地區的行人通道，從優化海港的角度而言是符合「海港規劃原則」和「海港規劃指引」的意向，亦符合城市設計指引；
- (c) 由於隧道方案能令公眾不受限制及方便地眺望維港，因此較天橋方案可取；在隧道出口上闢建園景平台可改善該區的視覺景象。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估，以確定從環境角度而言該主幹道是否可以接受；以及

結論

- (d) 考慮到上文所載的評估，以及文件第 7962 號第 6 段列載的理由，規劃署不支持申述編號 2。

[簡松年先生此時暫時離席。]

17. 主席繼而請余若海先生闡述有關申述。申述人在會上呈交有關申述的行政摘要、一套相關文件和 Powerpoint 簡報文件，以供委員考慮。余若海先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並提出下列要點：

不符合法定規定

- (a) 政府採納的淺水隧道方案未能符合《保護海港條例》、終審法院的決定和技術通告所訂明有關最低限度填海的法定規定。政府採納這個方案，主要是因為其顧問茂盛(亞洲)工程顧問有限公司把這個方案介紹為涉及「最小」填海的方案。然而，事實並不如此，因為顧問對於填海的詮釋與《保護海港條例》的規定和律政司的法律意見有所抵觸；

最低限度填海

- (b) 根據《保護海港條例》，填海的定義是「任何為將海床或前濱形成為土地而進行或擬進行的工程」。但政府基於淺水隧道方案涉及較小填海而確定它較其他方案優勝時，對填海卻另作詮釋，把「橫跨水面的天橋」和「受影響的水面面積」視為填海，而「臨時填海」則並不視作填海；
- (c) 裁決第 48 段載述終審法院認為擬議填海範圍不應超過為符合凌駕性需要準則所需的最低限度填海。當時的房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局在終審法院頒下裁決後，聯合發出技術通告第 1/04 號（第 8.1.15 段），規定擬議填海範圍必須是最低限度的填海；

[簡松年先生此時重返會議席上。]

- (d) 申述人認為城規會不應如此信納淺水隧道方案是最低限度填海的方案。淺水隧道方案涉及的永久填海和臨時填海分別為 12.7 公頃和 8.5 公頃，而據申述人所知，政府否決的天橋方案卻只須進行 9.4 公頃的永久填海(-25.98%)，並無須進行臨時填海(-100%)；
- (e) 技術通告第 1/04 號(第 4 段)訂明，若未能確定某些工程是否構成填海，必須徵詢律政司的意見。令人詫異的是文件沒有提及律政司對於這個重要題目的意見；
- (f) 香港會議展覽中心中庭擴建工程會由橫跨現有水道的五個桁架支撐。律政司認為根據《保護海港條例》，橫跨部分並不構成填海(見都會規劃小組委員會文件第 A/H25/5)。但顧問卻採納與政府對中庭擴建工程立場不一致的不同做法來比較天橋方案與隧道方案。顧問把天橋構築物橫跨水面的面積，甚至在天橋方案沒有被建築工程遮蔽的水面面積，一併計入填海範圍。在這個情況下，顧問總結淺水隧

道方案是涉及最小填海的方案，因此符合《保護海港條例》，政府亦已接納這個結論；

- (g) 不過，事實正好相反。若顧問遵照《保護海港條例》對填海的詮釋，以及律政司的意見，便會發現天橋方案才是涉及最小填海的方案；
- (h) 受影響水面是不受遮蔽的水面，完全不會受建築工程影響，而且在施工和運作階段會維持原狀，海事活動(例如頻繁的船隻活動)亦不會受阻，加上考慮到律政司就橫跨中庭擴建工程水面的構築物的意見，因此受影響水面不應視為填海；
- (i) 雖然主幹道報告表 4.2 的數據已作修訂，但法律不容許顧問把「填海所得土地」、「橫跨水面的天橋構築物」和「受影響水面面積」的三項數據加起來；
- (j) 在天橋方案下，受影響水面面積包括銅鑼灣避風塘東南角落已受東區走廊現有結構影響的範圍。不過，淺水隧道方案卻未有把現已受東區走廊現有結構所影響的水面面積包括在內；

臨時填海

- (k) 儘管臨時填海建議涉及司法覆核，城規會不應避免討論此事，因為城規會未有延期進行聆訊以等候司法覆核結果；
- (l) 顧問在研究天橋方案時計算了橫跨水面的天橋構築物和受影響水面合共 7 公頃的面積，但在考慮隧道方案時卻沒有把 8.5 公頃的臨時填海計算在內，所持理由為臨時填海只是短期的臨時工程。不過，根據已刊憲的繪圖，這些臨時工程需時超過六年半才完成；
- (m) 文件載述申述人誤解了隧道計劃建議的詳情，並假設工程會採用明挖回填法把主幹道建於海底隧道底

下，而實際建議的方法是利用採礦技術開挖隧道。「具有力和令人信服的資料」報告和主幹道報告從未提及採礦技術。但環境影響評估的研究項目簡介和「具有力和令人信服的資料」報告第 4.2.8 段有提及明挖回填法。採礦技術在文件才初次被提及，而採礦技術與明挖回填海是非常不同的做法。申述人懷疑有關方面有沒有研究過採礦技術，以及已計算的主幹道工程所需時間(約七年)和建築成本的數據是否仍然正確；

選擇方案時的程序有錯

未有遵照構想階段公眾參與報告的建議

- (n) 顧問未有遵照當時的灣仔發展二期檢討小組委員會於二零零六年三月通過的公眾參與報告所建議，根據至少兩個方案(包括天橋方案)來擬備規劃概念圖，以及在天橋方案未有更全面資料和可持續指標(量化及質量評估)可供參考，以便公眾掌握足夠資料作出選擇後，才摒棄天橋方案。有關方面沒有採納上述建議。二零零六年六月，政府只向當時的灣仔發展二期檢討小組委員會介紹淺水隧道方案，而該檢討小組委員會亦接納政府的建議，只根據淺水隧道方案來擬備規劃概念圖，原因是該方案所需填海最小，而且得到公眾普遍支持；

錯誤詮釋填海

- (o) 有關政府官員(葉文輝先生)被顧問報告所誤導，因此才會錯誤詮釋填海。當時的灣仔發展二期檢討小組委員會二零零六年六月十三日的會議記錄載述，政府官員請當時的灣仔發展二期檢討小組委員會採納隧道方案構想一，作為擬備規劃概念圖的依據，因為這個方案所需填海最小，按《保護海港條例》的規定考慮，較其他方案可取；

未能符合《香港規劃標準與準則》及有關技術通告

- (p) 《香港規劃標準與準則》第九章訂明處理環境問題，以及在整個土地用途規劃過程顧及環境因素和準則至為重要。然而，在選擇方案時，有關方面沒有提交環境影響評估，方便公眾、灣仔發展二期檢討小組委員會和城規會評審方案；
- (q) 有關方面選擇方案時未能符合規劃環境地政局技術通告第 3/97 號及工務局技術通告第 13/97 號有關「填海工程的經修訂行政安排」，因為在選擇方案時，或在城規會考慮建議發展大綱圖和分區計劃大綱草圖時，沒有製備環境影響評估報告。此外，過程亦不符合技術通告，因為環境影響評估並無全面評估與填海工程和運作以及發展相關的主要事項。環境影響評估報告沒有詳細評估天橋方案或評估其緩解措施，亦沒有顯示在選擇方案時有否顧及重大的成本差額(隧道方案的建築成本會較天橋方案高出港幣 100 億至 110 億元)，特別是若採納天橋方案，節省的金錢可用於緩解措施；

未能符合環境影響評估研究概要

- (r) 環境影響評估報告沒有按照研究概要(第 3.3.3 段)所規定，客觀地比較不同方案對環境帶來的好處和不利之處，從而確定盡可能避免或盡量減輕對環境造成不良影響的可取方案。環境影響評估報告重覆主幹道報告就隧道方案和天橋方案進行的比較(主幹道報告表 4.2)，但沒有詳細研究天橋方案。因此，環境影響評估報告不符合研究概要。有關方面沒有提供詳細評估天橋方案的全面環境影響評估報告，因而阻礙城規會作出考慮；

以明挖回填法建造淺水隧道的方案

- (s) 根據顧問報告採納的明挖回填法，這個方法在技術上不可行，因為海底隧道現有出入口須拆除，對維持海底隧道的交通構成問題；

天橋方案較淺水隧道方案優勝

- (t) 倘淺水隧道方案已被認定為不符合《保護海港條例》規定的方案，其他事宜便無須處理。若不是顧問過早摒棄天橋方案，在多方面與淺水隧道方案比較，天橋方案便會顯得較為優勝；

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

- (u) 「海港規劃原則」——天橋方案有助擬定較全面的規劃，為公眾提供方便、直接而不會有車輛駛入的通道前往北角海旁，同時促使已有五所現有／已承諾發展及計劃發展酒店的海旁區發展為文化／旅遊樞紐。另一方面，淺水隧道方案擬建的大型隧道結構（行政大樓和噪音及污染屏障平台）令前往海旁的通道迂迴曲折，以及導致主要通道須穿過工業區，安排並不理想。這樣會破壞已承諾發展的文化／旅遊樞紐，而且影響興建中已承諾發展的酒店；
- (v) 環境考慮——天橋方案的隧道出口毗連不易受影響用途，但淺水隧道方案的隧道出口卻會設於接近住宅發展的位置。淺水隧道方案須建造用以阻隔噪音及煙霧的 10 米高園景平台，此平台會受到空氣污染、噪音和震盪的影響，以及造成不良的視覺和空氣流通影響。相反，設計獨特的天橋可優化視覺效果，卻不會阻礙空氣流通。淺水隧道方案亦會產生不可接受的建築噪音，而且據申述人所知，所涉及的東區走廊拆卸工程和臨時填海工程亦會產生較多建築廢料。政府顧問如何得出結論，指淺水隧道方案會拆卸東區走廊較小部分和產生較少建築廢料，實令人難以理解；
- (w) 儘管天橋方案無須進行臨時填海，但政府聲稱淺水隧道方案的臨時填海有助改善銅鑼灣避風塘的水質。若政府採納天橋方案，政府利用所節省約港幣 100 億元的金錢，可為改善環境而做的事情甚多。再者，淺水隧道方案須在住宅發展毗鄰進行填海，令這些發展受到重大環境影響，但天橋方案卻不會有此問題，而且在節省能源和保養維修費用方面亦較為優勝；

- (x) 視覺影響——建築設計吸引的天橋會成為市區地標，美化海港，為市民和遊客帶來視覺享受。有關方案可節省的港幣 100 億元可用於聘請著名建築師，為天橋擬定優美設計；
- (y) 填海——天橋方案所需填海(據申述人所知為 9.4 公頃)較淺水隧道方案的填海(12.7 公頃)為小；
- (z) 干擾銅鑼灣避風塘——淺水隧道方案在施工期間對銅鑼灣避風塘造成重大干擾；
- (aa) 侵佔維多利亞公園——淺水隧道方案會侵佔維多利亞公園(下稱「維園」)頗大範圍(永久侵佔 3 700 平方米以及臨時侵佔 27 000 平方米)，但天橋方案則不會侵佔該公園任何範圍；
- (bb) 簡言之，淺水隧道方案違反了 Powerpoint 簡報所列明，「海港規劃原則」對於保存海港、持份者參與、可持續發展、整體規劃、積極優化海濱、締造富朝氣的海港、方便公眾前往海旁，以及公眾可享用有關設施等要求；

淺水隧道方案在成本和建築時間方面並不可取

- (cc) 雖然城規會一般不會考慮成本問題，但淺水隧道方案的建築成本和經常費用遠比天橋方案為高卻值得關注：

	淺水隧道方案	天橋方案
建築成本	200 億元	110 億元
每年經常費用	1.1 億元	7500 萬元

- (dd) 建築時間對社會來說亦是一項成本，而淺水隧道建築工程所需時間為七年，未及只需要六年的天橋方案理想；
- (ee) 若以採擴技術代替明挖回填法，則上述估計淺水隧

道方案的建築成本和時間須調高；

淺水隧道方案在可持續發展方面並不可取

- (ff) 淺水隧道方案在 Powerpoint 簡報所列明有關可持續發展方面的表現，包括締造富朝氣的海港、暢達度、用途相容性、經濟效益、視覺和空氣流通情況、環境保育和自然財產保育較不可取；

總結三個方案

- (gg) 淺水隧道方案、天橋方案和經改良隧道方案已按 Powerpoint 簡報所列明有關永久和臨時填海、技術可行性、是否符合「海港規劃原則」、侵佔維園的範圍、環境影響、視覺影響、可持續發展、建築成本和經常費用，以及建築時間方面作出比較；以及

結論

- (hh) 政府請城規會根據有漏洞的法律詮釋和錯誤程序通過一項違反《保護海港條例》的建議。政府選定的淺水隧道方案亦不可取。不過，城規會是否同意方案較不可取並非重點，問題純粹是在未有進一步研究所有可行方案前，城規會便通過採納該項建議，並在憲報上公布經修訂的分區計劃大綱圖，實是草率行事。

[簡松年先生此時暫時離席。]

18. 余若海先生補充說，在沒有評估可供參考的情況下，即使假設淺水隧道方案真的如政府所說，對交通造成較少干擾，其實節省所得的港幣 100 億元可用於實行多項緩解措施，來解決建造天橋造成的交通干擾。申述人支持一個天橋方案的一項原因為，該方案可為通往銅鑼灣的東行連接路提供支路，但運輸署回應說其他道路改善計劃(文件第 4.32(k)段)可取代這條支路，這個說法不但奇怪，而且值得商榷。

[梁廣灝先生此時重返會議席上，譚贛蘭女士則暫時離席。]

19. 彭浩賢先生提出以下有關經改良隧道方案的要點：

- (a) 經改良的隧道方案與天橋方案在海底隧道以西的路段有類似安排，但於東面銜接東區走廊的位置則近似淺水隧道方案的建議。這樣可避免帶來天橋方案會造成的交通影響，而因銜接東區走廊產生的交通干擾亦會與淺水隧道方案類似；
- (b) 若採用經改良的隧道方案，東區走廊拆卸工程產生的廢料較淺水隧道方案所產生的少三分之一(大約是7 000平方米與26 000平方米的比較)，原因是前者涉及在相若高度連接兩條天橋，而後者則以一條由地底升高的道路，連接高架的東區走廊。高度差異約25米，該差異會影響及導致東區走廊須拆卸更長路段；以及

[主席此時暫時離席，由副主席暫代主持會議。]

- (c) 關於政府所指，採用經改良的隧道方案須拆卸東區走廊較長路段以建造半密蔽式噪音蓋罩一事，經改良隧道方案實際所涉及的東區走廊拆卸工程，可能較現階段申述人所指的為多。

[主席重返會議席上繼續主持會議，譚贛蘭女士此時亦重返會議席上。]

20. 一名委員請政府人員說明淺水隧道方案是否有違《保護海港條例》。另一名委員請律政司評論受影響水面算不算是填海。

21. 馬利德先生提出下列要點：

- (a) 土木工程拓展署在灣仔發展二期檢討的整個過程都與律政司保持緊密連繫，而有關方面擬備「具有力和令人信服的資料」報告時，亦已諮詢律政司；

- (b) 制定《保護海港條例》是爲了保護及保存海港。
《保護海港條例》第 3(1)條訂明「海港須作爲香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存，而爲此目的，現設定一個不准許進行海港填海工程的推定。」，第 3(2)條則訂明「所有公職人員和公共機構在行使任何歸屬他們的權力時，須顧及第(1)款所述的原則以作爲指引，因而設定一個不准許進行海港填海工程的推定。」灣仔發展計劃第二期檢討旨在尋求最能保護及保存海港的方法，務使對海港造成最小影響；
- (c) 若採用天橋方案，銅鑼灣避風塘的水面會進一步受主幹道主線和支路的新天橋構築物，以及連接維園道的通道所影響。在考慮哪個方案最能保護及保存海港時，不應忽略對銅鑼灣避風塘造成的那些影響；
- (d) 正如政府顧問早前所簡介，經改良隧道方案的設計如作修正，效果會與天橋方案一樣；以及
- (e) 在決定一個範圍是否屬於建議所影響的額外範圍時，須考慮對有關水體的用途的影響。若採用天橋方案，天橋構築物(包括橋柱、支路等)會影響海港某一部分，例如令海港較難用作海事用途。因此，受影響的水面屬於沒有受到保護或保存的水面，有違《保護海港條例》的精神。

22. 陳錦賢先生有以下回應：

符合《保護海港條例》

- (a) 確定土木工程拓展署的法律顧問爲律政司，而有關方面在擬備「具有力和令人信服的資料」報告時，已就《保護海港條例》的詮釋諮詢律政司；
- (b) 律政司對於文件第 4.17 段所載政府對臨時填海的回應沒有異議；

- (c) 據文件第 4.14 段所載，《保護海港條例》規定，海港須作為香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存，並設定一個不准許進行海港填海工程的推定。因此，尋求最能保護及保存海港的方案，以及對海港造成最小影響的填海至為重要，而其他主幹道隧道方案和天橋方案影響海港的範圍於是成為令人關注的事項。政府在決定採用哪個方案時，已考慮保護及保存海港的指導原則；

[簡松年先生此時重返會議席上。]

- (d) 文件已列明考慮原因，他對受影響水面算不算填海再無其他補充；以及
- (e) 終審法院的裁決第 34 段（「由於海港有其獨特之處，因此它必須受到保護和保存。就法定原則而言，這句說話的意見很簡單。海港應得到保護，即是說，應避免它受到損害，以及得到防護和護衛。但海港不應純粹受保護，而是必須予以保存。保存的意思包含保養和保育，以維持它目前的狀況。根據此原則須強調的，是保護和保存的是海港這個香港人的特別公有資產和天然財產」），已充分說明不應純粹仔細考慮實際填海，而是應考慮任何對海港造成不良影響的而無法保護及保存海港的事情。

23. 余若海先生聲稱，律政司引述的終審法院裁決並不能支持政府的意見。灣仔北涉及實際填海而非受影響水面。終審法院的裁決提及須依據《保護海港條例》保護及保存海港，而《保護海港條例》訂明「填海」的定義是「任何為將海床或前濱形成為土地而進行或擬進行的工程」。政府沒有證明受影響水面在《保護海港條例》所載定義如何相等於填海。有關條文沒有含糊的地方。政府在這個個案的詮釋違反了律政司先前對於中庭擴建工程的意見。

24. 政府認為臨時填海並非填海，因為長遠而言不會造成無可挽回的影響。一名委員請余先生評論此意見。余先生回答說，法律重視本質而非形式。只維持短時間的臨時填海可能不會受《保護海港條例》所圍制，但法庭可能認為這個個案所涉

及長達七年的臨時填海足以構成填海。余先生認為，政府並無把受影響水面等同於填海，但把受影響水面視為影響海港。臨時填海毫無疑問會影響海港，但政府採用雙重標準，在評估天橋方案時考慮受影響水面，而在淺水隧道方案卻不考慮臨時填海。他續說臨時填海建議確實涉及由海床填海而成的土地，而且時間長兼範圍廣闊，足以令最低限額概念不適用。因此，臨時填海建議構成填海。政府的詮釋不正確。

25. 馬利德先生表示，臨時填海工程會分階段進行，而每個階段是一至兩年，在進入下一階段前會移除先前階段的填海。七年是整個中環灣仔繞道的施工期而不是各階段臨時填海所需的時間。對海港造成的永久和臨時影響應清楚分辨開來。進行分階段臨時填海旨在避免於銅鑼灣避風塘進行永久填海，而為中環灣仔繞道建造明挖回填的隧道。因此，臨時填海的用意是保護及保存海港，以及盡量減少對銅鑼灣避風塘造成干擾。鑑於須達致最低限度填海及對海港造成最小影響，必須進行分階段填海以提供乾工作平台，供建造在公眾貨物裝卸區和銅鑼灣避風塘間的海床下的主幹道隧道。陳錦賢先生強調，臨時填海的範圍是最低限度填海範圍。

26. 委員進一步提出以下的問題／事宜，並請政府人員回應：

- (a) 申述人稱明挖回填法並不可行，因為海底隧道的灣仔出入口須予拆卸；
- (b) 政府在聽取申述人的陳述後，對經改良的隧道方案有沒有進一步意見；
- (c) 申述人稱環境影響評估報告沒有處理所有問題；
- (d) 天橋方案會否造成較小視覺影響；
- (e) 申述人稱，考慮到淨空高度為 11 米，天橋不會限制其底下的海上通道；以及
- (f) 申述人稱淺水隧道方案與政府評估相反，須拆卸東區走廊較大部分，因此會產生更多建築廢料。

27. 馬利德先生、李志苗女士和程亮先生有以下回應：

- (a) 提及明挖回填法一般是關於中環灣仔繞道工程；至於在海底隧道底下穿過的隧道部分，主幹道報告有一部分(第 2.1.14 段)特別提到使用開挖隧道方法。隧道的深度足以避開海底隧道的石錨。文件採用「採礦」一詞而非開挖隧道，是要避免使用太多工程術語。這只是表達的問題；
- (b) 顧問確定經改良隧道方案的缺點，若作出修正，方案基本上便會變成與天橋方案一樣，而主幹道報告已評估有關缺點，並已向公眾介紹；
- (c) 主幹道先前的計劃是建造一條天橋，而有關方面數年前已進行詳細的環境影響評估，環境保護署亦已核准有關評估報告。目前的環境影響評估精簡地將先前就天橋方案所作的評估發布。目前的環境影響評估是根據一個能符合《保護海港條例》的方案而進行的。土木工程拓展署和顧問均認為隧道方案在環境方面表現較佳；
- (d) 天橋的視覺影響因觀景點而異。從遠距離觀看，天橋看來會較小，而且視覺影響較輕微。不過，在銅鑼灣和北角已發展地區這些當眼地方興建天橋，在視覺上不可接受，因為考慮到橋柱的着陸點，計劃難以得出與現有東區走廊非常不同的安排。即使建造吊橋／拉索橋，其高支架和大型橋纜索將十分接近觀景者，在視覺上亦不可接受；
- (e) 申述人應評估整條主幹道，而不是如申述人的投影片所顯示只評估北角的路段的視覺影響。據總城市規劃師／城市設計及園境評估，若一個方案涉及海旁一大段高架構築物，則該方案會較隧道方案對海港造成較大視覺影響和實際屏障。有關方面已進行隧道方案的景觀和視覺影響評估，而且已證明視覺影響可以接受，以及符合《環境影響評估條例》的規定；

- (f) 根據經改良隧道方案和天橋方案，主幹道須由前公眾貨物裝卸區海灣西面貼鄰的隧道出入口提升為高架構築物，港灣受影響水面的淨空高度非常低，實際上會限制了所有船隻(充氣救生船除外)通過該處。銅鑼灣避風塘會受到東區走廊連接路、低水平支路和跨橋路面影響。主幹道天橋位於主水平基準上 12 米，只可預留 8 米的淨空高度；以及
- (g) 為建造申述人建議的隔音屏障，一段現有東區走廊須進行重建，以提供足夠承托，以建造噪音屏障。申述人並沒有顧及因這些工程而拆卸東區走廊所產生的廢料。

28. 余若海先生請委員留意申述人的反對聲明附錄 5(第 A5.8 頁第 6.4 段)。附錄 5 記錄香港工商專業聯會所提出為主幹道建造拉索橋連中央橋柱的建議已被拒絕，因為政府事先假定「主幹道天橋方案已確定為較擬議隧道方案對海港造成較大範圍的影響，因而不符合《保護海港條例》。」關於環境影響評估，余先生說申述人並非指有關方面沒有進行環境影響評估，但環境影響評估沒有進行有意義的評估，因為沒有比較兩個方案帶來的好處與不利之處。

29. 一名委員請律政司評論申述人對填海下的定義。陳錦賢先生說，文件第 4.14 段和 4.17 段已列明政府的意見，他沒有其他補充。關於律政司先前對申述人所提交文件的意見(即行政摘要第 1(2)段和(3)(b)段，以及 Powerpoint 簡報收納的立法會參考資料摘要——貿易發展局對於香港會議展覽中心中庭擴建工程的建議第 26 段摘錄)，陳錦賢先生指香港會議展覽中心中庭擴建工程和主幹道項目是兩個不同的項目，因此他不認為應把兩者比較。再者，中庭擴建工程的問題是若干工程是否構成填海工程，而主幹道天橋所涉及的是關於保護及保存海港的受影響水面。此外，申述人只略為提及律政司的法律意見，或未能反映全面的情況。

30. 在陳錦賢先生建議下，主席請程亮先生澄清政府顧問有否如申述人所說，把受影響水面等同填海。程先生澄清說，主幹道報告從未把受影響水面等同填海。只有「填海所得土地」屬於填海。關於填海所得土地、橫跨水面的天橋構築物和受影

響水面一直是分開表述的。

31. 一名委員留意到隧道方案和天橋方案分別涉及 12.7 公頃和 9.8 公頃填海所得土地，詢問政府人員天橋方案是否造成最低限度填海範圍的方案。馬利德先生回答說，政府的建議是最能保護及保存海港的方案，而且完全符合《保護海港條例》。余若海先生認為，政府是要求城規會不理會填海的定義，同時試圖改變此定義。就填海的定義而言，回答委員的最簡單方法是天橋方案是帶來最低限度填海範圍的方案。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

32. 陳錦賢先生回應說，政府沒有改變定義，而是遵照《保護海港條例》訂明保護及保存海港的指導原則。

33. 由於委員再無其他問題，政府人員和申述人代表亦無補充，會議繼續討論下一個議程項目。政府人員和申述人代表繼續參與下一個議程項目。

[休會五分鐘。]

[黃遠輝先生離席，邱小菲女士重返會議席上，而陳炳煥先生和譚贛蘭女士此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的擬議修訂—
就反對修訂編號 F3 作出考慮(聆訊)
(城規會文件第 7969 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

原反對

編號 1-11、13、14、16-48、50、51、53-62、64-75、77-87、
89-94、96、97、99-101、103-112、114-118、120、122-146、
148-156、158-169、171-175、177-221、224、226-228、
230-237、239、240、244-258、260、262、263、265-272、
274-287、289-292、294-298、301-312、315-325、328-333、
335、337-339、341-348、351-356、358-366、368、370-378、
380-384、386-90、392-394、396-399、401、402、405、406、
408、409、411-416、418、420、421、423-426、428-438、444、
445、447-452、454、455、457-462、466-468、471、473-479、
481-518、520-530、532、534-536、538-542、544-560、
562-564、566-568、571、572、574、576、577、579-583、586、
592、595、596、598、601、602、605、606、608-618、621、
622、624、629、630、633-651、653、655、656、658-660、
662、665-669、671-682、685-687、689、690、692-695、
697-711、713-725、727-739、741-744 及 746-778

34. 以下原反對者應邀與下列政府小組成員(包括有關政府部門的代表、研究顧問和外界律師)及反對修訂者的代表一同參加會議：

Nicholas Cooney 先生 外界律師

陳錦賢先生	律政司高級助理民事法律專員
李志苗女士	規劃署總城市規劃師／特別職務
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師／特別職務
馬利德先生	土木工程拓展署港島及離島拓展處處長
陳本標先生	土木工程拓展署總工程師／港島(2)
林志強先生	土木工程拓展署高級工程師／工程管理 (港島及離島)
尹萬良先生	路政署主要工程管理處副處長(2)
葉錫祺先生	路政署總工程師／主要工程
黃釗猷先生	路政署高級工程師 1／中環灣仔繞道
劉家強先生	運輸署副署長／策劃及技術服務
陳仲元先生	運輸署高級工程師／房屋及策劃
馬紹祥先生)
程亮先生) 茂盛(亞洲)工程顧問有限公司
歐嘉曼女士)
張振明先生	安社亞洲(香港)有限公司

反對修訂編號F3

余若海先生]
何銳文先生]
黃永恩先生]
區熙宜女士]
杜建廷先生]
薛嘉蓮女士]
曾思蒂女士] 申述人代表
李翊淇先生]
楊秉坤先生]
鄭漢通博士]
彭浩賢先生]
Raymond J Cook 先生]
陳維寧女士]

原反對編號 32

Nigel Kat 先生 反對者

原反對編號 30

羅昭寧先生 反對者

原反對編號 368

舒樂成先生 反對者

原反對編號 374 及 375

Ian Brownlee 先生) 反對者代表

35. 主席歡迎上述人士出席，並簡略解釋聆訊的程序。主席指出，五名原反對者(反對者本人／反對者代表)出席會議，其他可聯絡得到的原反對者均已獲充分通知，但當中有一些表示因事不能出席，有些則未有回覆。委員同意在其他原反對者缺席的情況下，繼續進行聆訊。主席隨即邀請政府小組成員向委員匯報反對修訂事項。由於有關灣仔北分區計劃大綱圖的反對修訂事項(F3)及申述編號 R2 由相同人士提出，加上涉及同類事宜，主席建議政府小組成員所擬備的簡介應盡量簡短。

36. 李志苗女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件第

7969 號詳載的內容提出以下要點：

反對修訂事項

- (a) 反對就《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》作出的所有擬議修訂項目；

反對修訂的理由

- (b) 反對修訂就與中環灣仔繞道相關的所有擬議修訂提出反對，而該修訂會影響反對修訂者的土地；

- (c) 「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」（下稱「主幹道報告」）在以下方面有不足之處：

- 中環灣仔繞道對反對修訂者的土地所造成的潛在影響並不視作現有發展的限制因素；
- 對海港「受影響水面」所作比較及介紹均有不足；
- 就隧道及天橋方案的美化環境安排所作的比較，具誤導性；
- 並無就臨時工程和臨時填海工程、永久性填海工程及主幹道方案的「環境問題」進行任何或足夠的評估；
- 並無就「現有交通的影響」進行任何或足夠的評估；以及
- 並無就天橋方案的優化海濱措施進行評估；

- (d) 並無就天橋方案進行充分考慮及研究，而城規會及公眾亦沒有足夠資料，以便對這些方案進行考慮；以及

- (e) 隧道方案未能符合《保護海港條例》的規定。

37. 程亮先生與政府小組成員繼續以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，作出簡介。他扼要講述上文第 14 段有關 R2 的要點，即隧道方案及天橋方案的比較、海港受影響水域、臨時填海工程、該兩個方案對環境的影響、基於凌駕性公眾需要所要求的最低限度填海範圍，以及邀請公眾參與事宜。

38. 李志苗女士在總結時說，鑑於上述評估及文件第 7969 號第 7 段所述理由，規劃署並不支持反對修訂編號 F3。

39. 主席接着請反對修訂者作出簡介。余若海先生借助 Powerpoint 簡報軟件(有關簡報內容其後提交會上)，提出以下要點：

- (a) 先前在簡介北角分區計劃大綱圖的申述書編號 R2 時所提事項不再複述。城規會會否採納天橋方案或隧道方案，抑或要求政府重新考慮及再提交作審議，仍是灣仔北分區計劃大綱圖所涉及的根本問題；

最低限度的填海範圍

- (b) 在剛才的討論過程中，有兩個重要的問題政府尚未回答。第一個問題關乎最低限度的填海範圍。顧問作出簡介時曾透過幻燈片顯示隧道方案符合遵從《保護海港條例》所需的三項準則，其中一項是最低限度的填海範圍。必須注意的是，他們應用的準則是最低限度的填海範圍，而非最低限度的受影響水面；
- (c) 政府不可因為不符合其選取的方案，便修訂法律條文或罔顧法律；
- (d) 政府成員並無提出任何論點，反駁反對修訂者所作的法律推定。顯而易見，隧道方案不符合《保護海港條例》有關填海範圍的規定；

錯誤的程序

- (e) 反對修訂者聲稱諮詢程序欠妥，當局並無就此回應。二零零六年六月，一名相關政府成員(葉文輝先生)促請當時共建維港委員會轄下的灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會採納隧道方案，原因是只有該方案符合法律條文。這樣詮釋法律條文是錯誤的，但這亦沒有關係，原因是當局未有就隧道方案及天橋方案進行全面而有意義的比較，諮詢及環境影響評估程序均有錯處；以及
- (f) 城規會應要求政府對天橋方案進行進一步評估，才作決定。

[吳祖南博士暫時離席。]

40. 反對修訂者編號 F3 作出簡介後，主席請 Nigel Kat 先生(原反對者編號 32)就 F3 陳述其論點。Nigel Kat 先生提出以下要點：

其他反對修訂

- (a) 支持反對修訂編號 F4，但不支持 F3；

符合《保護海港條例》及臨時填海的規定

- (b) 由於余若海先生陳述時指出當局未有遵照《保護海港條例》的規定，城規會不應繼續依循先前的法律意見。終審法院作出判決時，一致裁定城規會須遵從《保護海港條例》；
- (c) 城規會在考慮臨時填海一事時，須應用《保護海港條例》。進行臨時填海工程是供平整土地之用，這亦是臨時填海的唯一用途。如應用余先生先前簡介時所提出的微量概念，臨時填海工程須受《保護海港條例》圍制；

[譚贛蘭女士此時到席。]

- (d) 《保護海港條例》亦沒有提到永久或臨時性質的填

海工程。該條例旨在保留海港的現狀，除非通過該三項驗證方法；否則，為達至保留海港的目標，應阻止臨時填海工程的進行；

- (e) 我們須小心處理的事實真相是，城規會並無臨時填海的資料，因此亦沒有資料顯示是否屬最低限度的填海。「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」僅堅指進行的臨時填海屬最低限度的填海工程，但未有提供有力和令人信服的資料佐證。城規會不能信納擬議臨時填海工程符合《保護海港條例》的規定；
- (f) 該文件(第 5.10 段)表示並非為規劃目的進行臨時填海，因此與城規會無關，這個說法無助解決問題。事實上，擬議的臨時填海工程是為配合規劃而進行的，而《城市規劃條例》的序言表明城規會負責對土地的布局及用途加以管制，並區劃土地的用途地帶。對臨時填海進行管制，屬城規會的法定職能。他促請城規會停止修訂分區計劃大綱圖，或起碼審慎地將修訂擱置，待法院對臨時填海的司法覆核作出決定，以確保城規會依法行事。須注意的是，若不進行臨時填海，政府當前的計劃將不能落實；

城規會的程序及組成部分

- (g) 發展局常任秘書長(規劃及地政)為城規會主席，他在執行城規會主席的職務時，不應受制於政府的政策或被其職權範圍下的部門干預；
- (h) 秘書當日同時署理規劃署署長一職。在城規會舉行會議期間，她所擔當的角色不應是規劃署署長，她應只扮演秘書而非倡議者的角色；
- (i) 若主席及秘書擁護所屬部門或計劃倡議者的觀點，委員不應考慮他們的意見；

其他填海事宜

- (j) 並無任何符合科學及精確或經驗證的證據，以證明在香港會議展覽中心以東進行填海的範圍；
- (k) 在沒有有關船隻擱淺的準確或甚至粗略數字的情況下，不應批准在香港會議展覽中心以東的海堤與隧間之間填造 120 米闊的土地。擬議土地範圍不僅用作覆蓋隧道，更不當地從海港闢展出闊 75 米的土地。這塊混凝土空地數年後可能會用作進行發展；
- (l) 若沒有對船隻擱淺的可能性進行評估及研究其他避免擱淺的方法(如使用繫船墩及浮標)，則不能符合終審法院在判詞中所提出有關「並無其他合理方法」的驗證；

P2 道路

- (m) 「共創我們的海港區」和其交通顧問對政府支持興建道路所提出的論點，全面加以駁斥。運輸署辯稱，P2 道路不會導致該地區的交通量增加，而興建此道路是有需要的，目的是使金紫荊廣場的交通更加便利。另外，灣仔北的交通情況可予控制。這與「共創我們的海港區」的評估大相徑庭；以及
- (n) 為使某旅遊景點的交通更加便利而興建道路，肯定不符合《保護海港條例》的規定。

41. 主席隨即請羅昭寧先生(原反對者編號 30)就 F3 陳述其論點。羅先生請委員參閱在會上提交的發言講稿，並表示希望闡釋對擬在東面防波堤興建排氣口的反對意見。他在二零零七年十二月十九日亦曾向城規會提交信件，就建議遷移東面通風大樓及排氣口提供資料。另外，他又在二零零八年一月七日來信，澄清該封二零零七年十二月十九日的信件並非代表維多利中心業主立案法團發出。該兩封信已送交委員，並在會上提交。主席告知羅先生，有關東面通風大樓及排氣口的反對意見聆訊在二零零七年十二月七日審結，城規會亦已在當天聆聽其反對意見。主席詢問羅先生會否就 F3 提出任何要點，他證實除東面通風大樓及排氣口事宜外，並無其他補充。Nigel Kat 先生(原反對者編號 32)此時離席。

42. 主席接着請舒樂成先生(原反對者編號 368)就 F3 陳述其論點。舒先生在會上提交一份文件，包括發言講稿及若干圖則。他提出以下要點：

都會計劃建議

- (a) 原先在一九八九年擬訂的都會計劃所顯示的填海及相關規劃建議，並不合乎情理；
- (b) 源自都會計劃的中環灣仔繞道計劃涉及多條縱橫交錯的道路，有關計劃相當不合情理。一宗單一交通意外已可導致港島北全面堵塞；
- (c) 政府決定不再研究這些都會計劃建議，他對此表示認同；

天橋方案

- (d) 應將興建隧道改為興建天橋，理由是所需填海範圍較少、增加天然光線照射有助節約能源，以及利用天然通風效果可將車輛排放的廢氣吹散。另一方面，隧道方案的完工期長達七年，因此會對公眾造成極大滋擾，而行走隧道的車輛亦排放大量廢氣；
- (e) 就天橋方案的路線及連接路作出簡介(一如提交會上的附件 4 圖 A 所示)；
- (f) 就海濱長廊建議作出簡介(一如提交會上的附件 3 圖 C 至 F 所示)；
- (g) 臨時避風塘太大。如興建該三道防波堤，便須在海床堆疊達 169 000 立方米的巨石，因而影響海水流動。用作鞏固防波堤的柱樁亦會對擬議沙田至中環線項目造成嚴重影響。總而言之，當局應興建天橋而非隧道；以及

其他土地用途建議

- (h) 建議在油街出售的地盤興建一個公園，而北角邨舊址亦建議用作興建海濱公園。

43. 主席詢問有沒有其他原反對者希望發言。Ian Brownlee 先生表示他代表原反對者編號 374 及 375，有關反對分別由新鴻基地產有限公司及世界貿易中心(下稱「世貿中心」)業主提交。他提出以下要點：

- (a) 灣仔北分區計劃大綱圖最初的版本所載原先建議(特別是擬議興建一條橫越銅鑼灣避風塘的天橋)會對世貿中心造成不良影響。該建議同樣影響原反對者編號 375 在海旁的土地，原因是在該處有海水泵房；
- (b) 對他代表的原反對者而言，政府所提出的建議較 F3 的建議容易接受。他不支持 F3 的建議；以及
- (c) 根據其所作評估，政府所提建議與 F3 的建議涉及的灣仔北填海範圍相同。填海的爭論應屬北角分區計劃大綱圖的事宜。

44. 由於委員沒有提問，而政府小組成員及反對修訂者／原反對者均沒有任何補充，反對修訂者／原反對者(Ian Browlee 先生除外)此時離席，而政府小組成員及 Ian Browlee 先生留下參加下一個項目的討論。

第五部分

議程項目 5

[公開會議]

考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》的
申述編號 R8
(城規會文件第 7965 號)

[聆訊以英語進行。]

45. 陳旭明先生近期和太古公司有業務往來。太古公司是提出申述編號 8 的 Cityplaza Holdings Ltd 的母公司，因此陳先生已就此議項申報利益。陳旭明先生尚未到達出席會議。

46. 以下政府小組(包括有關政府部門的代表、研究顧問和外界律師)和申述人代表出席會議：

Nicholas Cooney 先生 外界律師

陳錦賢先生	律政司高級助理民事法律專員
李志苗女士	規劃署總城市規劃師／特別職務
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師／特別職務
馬利德先生	土木工程拓展署港島及離島拓展處處長
陳本標先生	土木工程拓展署總工程師／港島(2)
林志強先生	土木工程拓展署高級工程師／工程管理 (港島及離島)
尹萬良先生	路政署總工程師／主要工程副處長(2)
葉錫祺先生	路政署總工程師／主要工程
黃釗猷先生	路政署高級工程師 1／中環灣仔繞道
劉家強先生	運輸署副署長／策劃及技術服務
陳仲元先生	運輸署高級工程師／房屋及策劃
馬紹祥先生)
程亮先生) 茂盛(亞洲)工程顧問有限公司
歐嘉曼女士)
張振明先生	安社亞洲(香港)有限公司

申述編號 8

Ian Brownlee 先生)
文桂芳女士) 申述人代表
王卓善女士)

47. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡介聆訊的程序。他繼

而邀請政府部門代表團向委員簡介這宗申述。Ian Brownlee 先生建議由於城規會已就關於填海和主幹道的陳述進行聆訊，因此講解內容應集中在土地用途。委員和政府代表團均表示贊同。

48. 李志苗女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件第 7965 號詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 文件已作出更正——文件第 4.24 段內「基本上……是受到限制的」一詞應為「基本上……是不受限制的」；

申述事項

- (b) 這宗申述反對把部分擬議填海土地劃為「休憩用地」地帶；把海峰園以北現有部分土地改劃為「休憩用地」地帶，以及把海峰園北鄰現有的土地改劃為「商業／住宅(2)」地帶；

申述理由

- (c) 申述人的地段(即海旁地段第 277 號餘段及增批部分，以及海旁地段第 281 號餘段及增批部分)現時劃為「休憩用地」地帶和「商業／住宅(2)」地帶。該地段可由海路到達；
- (d) 有關地點先前劃為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閑及與旅遊有關的用途」地帶。該地帶的規劃意向是鼓勵發展可善用海濱格局優勢的用途。該地點曾作公眾停車場和沙倉用途，從而善用了其海事權利和海濱通道；
- (e) 如落實擬議填海計劃，申述人將失去海事權利，往返該地點的海上通道亦會消失。該地點的現有用途會受到影響，重建該地點以進行海港有關活動的機會亦會減少。擬議填海範圍亦似乎過大；

[吳祖南博士此時返回議席上。]

- (f) 增加「商業／住宅(2)」用地的面積，但不給予擁有人土地額外的總樓面面積，會使擁有人難以在有關用地進行任何發展。擁有人用地的闊度不足 10 米，非常狹窄，亦沒有臨街面，局限了該用地可以進行的發展；
- (g) 由於業權不同，故此擁有人的用地不能與海峰園一併重建；
- (h) 如文件第 3.12 段所載，申述人亦就與主幹道項目有關的收地建議發表意見。雖然收地事宜並非城規會處理的事項，但李女士強調須就興建主幹道徵收「休憩用地」地帶內的土地；

就申述作出評估

填海

- (i) 當局已擬備《說明符合「凌駕性公眾需要的測試準則」的具有力和令人信服的資料報告》，證明有凌駕性公眾需要興建主幹道，有需要就主幹道進行填海，沒有「零填海」方案(即沒有填海以外的合理選擇)，以及填海範圍是為應付凌駕性需要的最低限度。建議符合《保護海港條例》和終審法院的裁決；

北角海岸的「休憩用地」地帶

- (j) 如採用隧道方案，主幹道在經過銅鑼灣避風塘後，須升至地面，然後約在主水平基準上 15 米連接現有的東區走廊(以高架形式興建)。毗連東區走廊的一塊狹長土地，包括申述人的地段，正為這個目的之用，從而盡量減少填海的範圍，以符合《保護海港條例》的規定；
- (k) 北角區擬議隧道結構頂的平均深度約為地面水平下約 5 米。為免在如此淺層可能對主要運輸通道造成損毀，在擬議隧道結構頂以及道路隧道結構外層的

5 米範圍內，除休憩用地外，不得建造任何設施及作其他用途。根據此淨空準則，在這部分「休憩用地」地帶內的土地須予收回，以進行有關道路項目；

- (1) 為回應公眾的期望、解決北角休憩用地短缺的問題，以及提供直接方便的地面行人通道，與海濱連接，建議把為興建主幹道而平整的土地和沿北角海岸的現有土地闢設新海濱公園，以供公眾享用；
- (m) 待有關的分區計劃大綱圖獲得核准後，「休憩用地」地帶會在落實計劃時列為收地的範圍；

位於海峰園以北一塊狹長土地內的「商業／住宅(2)」地帶

- (n) 申述人建議把「商業／住宅(2)」地帶內經改劃用途地帶部分的地積比率訂為 6 倍。倘落實有關建議，便會在一塊非常狹長的土地(地盤面積約為 1 332 平方米，闊度約為 10 米)上增加約 8 000 平方米，令致發展非常擠迫；
- (o) 根據現有契約，有關地段(包括改劃作「商業／住宅(2)」地帶和海景大廈以西部分的土地(面積約 14 平方米))，不應用作計算《建築物條例》許可的地積比率或地盤覆蓋率；
- (p) 經考慮該個具有發展限制的建議後，建議把海峰園以北的一塊狹長土地(申述地點的部分)和海景大廈以北的一塊狹長土地，分別由「商業／住宅(2)」地帶和「商業(1)」地帶改劃為與擬議海濱公園結合的「休憩用地」地帶；

保留「其他指定用途」地帶的建議

- (q) 鑑於有關地點環境已經改變，把有關土地保留作先前的「其他指定用途」地帶，並不恰當。由於已規劃興建和現有的交通基建對建築物發展帶來限制，有關地點基本上並無作文化、商業、消閑及旅遊相

關用途的餘地；以及

結論

- (r) 規劃署建議支持申述編號 8 的部分事項，並按上文 (p) 分段作出修訂，以及根據上述評估和文件第 7965 號第 6 段所載理由，建議不順應申述餘下部分而作出修訂。

[吳祖南博士此時離席。]

49. Ian Brownlee 先生借助少量圖則，指出下列要點：

先前的「其他指定用途」地帶

- (a) 先前把有關土地劃為「其他指定用途」地帶，使發展空間擴大至東區走廊底部的水平的建議可鼓勵私營機構在海濱一帶提供豐富多姿的活動，同時可保持通道開放，供公眾使用。此外，通過修訂現有舊契約，有關土地可望在將來作有發展價值的用途；
- (b) 改劃用途地帶會完全剝奪私營機構參與活化海濱的機會；
- (c) 該塊延綿的「休憩用地」由康樂及文化事務署管理，會欠缺新意。市民贊同改善來往海濱地區和海濱地區一帶的通道，以及把海濱地區打造成集餐廳和娛樂於一身的樞紐地點；

「商業／住宅(2)」地帶

- (d) 把土地劃作「商業／住宅(2)」地帶不切實際，理由如下：有關土地過於狹窄(10 米)，不能進行合理的發展；有關土地不能發展，因為海峰園發展項目已用盡所有准許的總樓面面積；以及為了提供車輛通道前往海峰園，須根據《建築物條例》闢設道路；

收地和填海計劃

- (e) 根據為興建主幹道項目而須進行的現有收地計劃，當局會永久收回有關地點最外圍部分的土地(約 30 米闊)，並保留作休憩用地用途。政府會暫時佔用餘下南面部分的土地(現時亦劃為「休憩用地」地帶)，並會在完成道路工程後，把土地交還擁有人。有關工程預計需時六至七年。
- (f) 此外，有關土地外圍部分前面闊 35 米的土地會進行填海。有關土地會失去臨海景觀，以後不適合作現有沙倉用途；

因規劃而造成影響發展的限制

- (g) 規劃署建議順應部分申述事項而改劃用途地帶一事，申述人對此仍然表示關注。由於把私人土地劃為公眾休憩用地，但施工時間表尚未落實，因此劃作「休憩用地」地帶的建議的確是一個因規劃而造成影響發展的限制；
- (h) 倘政府須徵用所有土地以闢設休憩用地，則應在同一時間把所有土地收回，並在完成道路工程後，立即把這些土地改作公眾休憩用地。不然的話，政府暫時所佔用的土地應改劃為「其他指定用途」地帶，以便私人擁有人可在面向 70 米闊的新公共公園的土地提供商業／娛樂用途；以及

結論

- (i) 倘把申述人的整個地段改劃為「休憩用地」地帶，除非可盡快收地和落實有關計劃，否則擁有人不會接受。如擁有人須擁有一塊劃作公眾用途的土地，但該土地不能進行合理的用途或不知何時才會獲得經濟回報，則有關地段應改劃為「其他指定用途」地帶。

50. 由於委員沒有其他問題，政府代表團和申述人的代表此

時離席。會議於下午一時三十分休會午膳。

51. 會議於下午二時五十分繼續進行。

[陳嘉敏女士和陳偉明先生此時到達出席會議。]

52. 下列委員和秘書在午膳後出席會議：

楊立門先生

黃景強博士

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

丘小菲女士

陳家樂先生

梁剛銳先生

譚贛蘭女士

趙慰芬女士

謝展寰先生

議程項目 6

[閉門會議]

就《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的修訂建議
和有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》的申述提出
反對修訂的商議部分

[會議以廣東話和英語進行。]

53. 一如上文第 9 段和 10 段所述，委員已就此議項申報利益。委員備悉蔣麗莉博士、葉天養先生、鄭恩基先生和陳曼琪女士已因無法出席會議致歉，劉志宏博士和李慧琮女士則暫時離席。黃澤恩博士、鄭心怡女士、林雲峰教授、陳旭明先生和方和先生尚未到達。

54. 主席說，商議部分會按照反對修訂和申述的聆訊組別分五部分進行。城規會會請委員在每一部分逐一考慮每份反對修訂和申述。所有關於反對修訂和申述的文件，以及已通過的城規會二零零七年十二月七日會議記錄已發送給委員。此外，以下文件已發送給委員及於會上提交省覽：

- 原反對者編號 30 羅昭寧先生於二零零七年十二月十九日和二零零八年一月七日的來信的副本。
- 反對修訂者編號 F9 維多利中心業主立案法團主席湯錦波先生於二零零七年十二月十九日和二零零八年一月七日的來信的副本。
- 反對修訂者編號 F1 天星小輪有限公司於二零零七年十二月二十七日的來信的副本。
- 反對修訂者編號 F2 的規劃顧問於二零零八年一月四日的來信的副本。
- 反對修訂者編號 F7 和申述者編號 R10 的規劃顧問於二零零八年一月七日的來信的副本。
- 佳景大廈業主立案法團(既非原反對者，亦非反對修訂者)於二零零八年一月七日有關敬記船廠地盤的來信的副本。

第一部分

申述編號 R2(福利置業有限公司)

55. 由於城規會已於今早第一部分聽取 R2 的申述，因此主席建議先討論 R2；委員對此表示同意。主席請委員參閱文件第 7962 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。秘書補充說，申述人的律師今早基於以下四方面提出申述：有關建議是否符合《保護海港條例》和終審法院的裁決；選擇程序有錯；較不理想的中環灣仔繞道方案(淺水隧道方案)；以及較佳的其他中環灣仔繞道方案(經改良的隧道方案)。

56. 填海和主幹道亦是多名反對修訂者和申述人的主要關注事宜。委員對於這一點有以下意見／看法：

填海和主幹道方案

- (a) 政府建議的灣仔發展計劃第二期和主幹道計劃是經過不同範疇的專家多年來進行綜合研究，以及有關方面進行廣泛公眾參與活動後得出的；
- (b) 在「優化海濱研究」三階段公眾參與所進行的灣仔二期發展檢討，有關方面已安排公眾和各界持份者全面參與，而他們亦正期待城規會就有關的分區計劃大綱圖修訂項目作出決定；
- (c) 城規會自於二零零四年初步展開灣仔二期發展檢討以來已作全面參與。城規會於二零零四年五月七日已考慮檢討的初議報告，於二零零六年四月二十一日考慮過「優化海濱研究」構想階段的公眾參與結果連同「可持續運輸規劃及中環灣仔繞道專家小組報告」，於二零零六年八月二十五日考慮規劃概念草圖，於二零零七年四月三日考慮「優化海濱研究」建立共識階段的公眾參與結果和建議發展大綱圖連同「具有力和令人信服的資料」報告，於二零零七年四月二十日考慮擬議修訂的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C》和《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/19D》，以及於二零零七年六月二十九日考慮有關該兩份分區計劃草圖修訂本的公眾諮詢結果連同「優化海濱研究」詳細規劃階段的公眾參與結果。此外，城規會亦已聽取反對修訂者／原反對者和申述人以及政府人員提交的文件。委

員非常清楚選擇方案的過程(包括公眾參與過程)，同時對所涉資料有足夠理解以便考慮須予處理的問題；

- (d) 原反對者編號 32 要求城規會延期對有關分區計劃大綱圖的修訂項目作出決定，以等候針對臨時填海的司法覆核結果。城規會在考慮延期作出決定的利弊後，委員的共識是城規會不應暫緩作出決定，特別是如有人提出上訴，最終的決定可能要兩三年時間才得出。另外須留意的是司法覆核或不會探討另一富爭議的問題，即《保護海港條例》是否包括受影響水面；
- (e) 關於如何詮釋符合《保護海港條例》的意思，一名委員認為政府根據目標為本的方法採納較廣義的詮釋，申述人編號 R2 則根據實際填海範圍採納字面意思；
- (f) 至於對符合《保護海港條例》的詮釋引起不同意見，委員認為城規會不是法庭，不適宜就詮釋作出裁決。事實上，終審法院已對《保護海港條例》的詮釋作出裁決。委員據他們所知，信納沒有明確證據支持經修訂圖則是違反《保護海港條例》這個說法。委員同意有具有力和令人信服的資料證明有凌駕性公眾需要建造主幹道和進行填海，以及擬議填海是為興建主幹道而須進行的最低限度填海；

[杜本文博士此時到達加入會議。]

- (g) 委員一致認為，雖然隧道方案與天橋方案比較，前者進行實際填海而取得土地的範圍較大，但城規會應從保護及保存海港的角度考慮填海問題。委員信納隧道方案是最能保護及保存海港，以及對海港造成最小不良影響的方案；以及
- (h) 委員認為城規會對此事應作出全面考慮，顧及所有有關的規劃考慮因素。就規劃優點和對社會整體帶來的好處而言，隧道方案較天橋方案可取。

57. 一名委員明白到申述人對於最低限度填海的論點，但同意城規會應如上文所述作出全面考慮，顧及保護及保存海港和造福整個社會的整體目標。

58. 對於申述人比較香港會議展覽中心中庭擴建工程與主幹道天橋方案，一名委員認為兩個項目的不同之處是前者涉及橫跨水道的建築結構，後者則涉及橫跨海面的天橋，因此不適宜作出比較。此外，公眾參與活動收集所得的意見不支持建造天橋。委員信納顧問報告就海港受影響範圍，已逐一處理三方面，即實際填海所得土地、橫跨水面的天橋構築物和受影響水面的問題。顧問已分別表述各種情況的所涉土地範圍。

59. 關於環境影響評估過程，主席表示城市規劃和環境影響評估是兩個獨立的法定過程，分別受《城市規劃條例》和《環境影響評估條例》所規管；委員對此表示同意。委員信納政府顧問在選擇方案時已顧及對其他主幹道方案的比較有重大影響的主要環境問題，以及主幹道報告總結隧道方案就環境而言是較佳做法。除文件所載的環境影響評估報告行政摘要外，委員更留意到有關方面已根據《環境影響評估條例》為灣仔發展計劃第二期和中環灣仔繞道進行環境影響評估，以證明兩個項目在環境方面可以接受，而環境影響評估報告亦正在根據該條例展示，以供公眾查閱和提出意見。

60. 總括來說，委員認為有關申述沒有提出充分優點和理據支持其說法。申述人建議的經改良隧道方案未能令人接受是較淺水隧道方案可取。此外，委員認同政府對於申述的評估。

反對修訂編號F3(福利置業有限公司)

61. 主席請委員參閱文件第 7969 號，該份文件涵蓋這名反對修訂者的書面申述和政府的評估。

62. R2 和 F3 是由同一公司提出的，反對的重點基本上相同，因此委員同意早前對 R2 的討論亦適用於 F3。總括而言，委員認為反對修訂沒有提出充分優點和理據以支持其說法。此外，委員認同政府對反對修訂的評估。

反對修訂編號F4(共創我們的海港區)

63. 主席請委員參閱文件第 7970 號，該份文件涵蓋這名反對修訂者的書面申述和政府的評估。主席說，文件和已通過的聆訊會議記錄載述反對修訂者提出的若干事宜，包括一般問題如建議是否符合《保護海港條例》，以及特別問題如擬議路面運輸基建的需要和規模；擬議「政府、機構或社區」用途(特別是擬在「政府、機構或社區(4)」地帶闢建旅遊車停車場)；計劃土地用途的種類和組合；推廣街道活動；對海事支持和水上土地用途的支持；金紫荊廣場與日後四周用途(道路基建、直升機升降坪和會議中心)是否協調；重置金紫荊廣場；計劃直升機升降坪設施的範圍；把觀景廊納入經修訂圖則；以及為建造海旁電車線或其他環保運輸工具而預留土地。

64. 委員接着逐一探討有關事宜。關於主幹道方案和填海，委員確認他們先前的意見，即他們信納經過綜合研究和廣泛公眾參與而得出的政府建議，是最能保護及保存海港和符合《保護海港條例》的做法。

65. 總括而言，委員認為政府已在文件和聆訊期間就反對修訂作出積極回應。委員認同政府對反對修訂的評估，特別是信納有凌駕性公眾需要建造主幹道，並須建造附屬地面道路和支路，以提供連接主幹道隧道的主要通道，並改善灣仔北的交通流通情況。委員備悉政府已進行交通影響評估，以確定灣仔發展計劃第二期建議的可行性。反對修訂其他部分亦沒有提出充分優點和理據支對其說法。

反對修訂編號F6(中環廣場的業主)

66. 主席請委員參閱文件第 7971 號，該份文件涵蓋這名反對修訂者的書面申述和政府的評估。反對修訂者主要關注到灣仔北的已規劃土地用途和運輸基建引起的不良交通影響。反對修訂者提出有關設置新鐵路車站以及請求城規會重新考慮各地面道路和交界處的路線和配置的建議，同時亦請城規會修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」，以限制該地帶的用途種類和發展密度。

67. 總括而言，委員認同政府對反對修訂的評估。除上文第 65 段列明有關交通的意見外，委員備悉有關方面會分別為沙田至中環線和北港島線進行交通影響評估，而且遷移會展站的建

議並不恰當。考慮到反對修訂者對於「政府、機構或社區(1)」地帶可能進行的用途所產生的不良交通影響，委員接納規劃署的建議，刪除「政府、機構或社區」地帶的「註釋」第一欄的「政府員工宿舍」用途，以及第二欄的「分層住宅」、「酒店」、「屋宇」、「住宿機構」和「員工宿舍」用途。委員認為沒有充分優點和理據支持反對修訂的其餘部分。

申述編號R1(保護海港協會)

68. 主席請委員參閱文件第 7961 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R1 提出的主要問題是擬議填海是否符合《保護海港條例》，而委員於早前就 R2 的商議部分已把這個問題作一般問題處理。申述人特別提到北角分區計劃大綱草圖的「其他指定用途」地帶。關於這一點，委員認為這些地帶是為提供主幹道運作所需的基本設施而劃設的，而主幹道已在「具有力和令人信服的資料」報告證明是有凌駕性公眾需要建造的設施。委員亦備悉律政司表示擬議的「其他指定用途」地帶對隧道的運作至為重要，不會抵觸《保護海港條例》的字面意義和精神。

69. 總括而言，委員認為有關申述沒有提出充分的優點和理據以支持其說法。此外，委員認同政府對有關申述的評估。

申述編號R3(李梁鋒)

70. 主席請委員參閱文件第 7963 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R3 主要是反對擬議填海和隧道方案，而委員於早前就 R2 的商議部分已把這個問題作一般問題處理。此外，委員備悉主幹道對居民造成的環境影響可緩減至可以接受水平，以及有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估，並按照獨立的環境影響評估程序就環境問題再進行綜合研究。

71. 總括而言，委員認為有關申述沒有提出充分優點和理據支持其說法，並且認同政府對有關申述的評估。

申述編號R4(舒樂成先生)

72. 主席請委員參閱文件第 7963 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R4 與 R3 類似，同樣是反對擬議填海和隧道方案。申述人主要建議採用天橋形式建造中環灣仔繞道，並於擬建天橋底下建造海濱長廊，以及在油街可供出售地盤闢建公園。委員於早前就 R2 的商議部分已探討 R4 的基本反對。委員備悉沿北角海岸線的隧道之上擬建海旁休憩用地，以供市民享用。

73. 總括而言，委員認為有關申述沒有提出充分優點和理據支持其說法，並且認同政府對有關申述的評估。

申述編號R5(古健梅)

74. 主席請委員參閱文件第 7963 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R5 亦是反對擬議主幹道隧道，而申述人表示對主幹道隧道的環境和交通影響有所憂慮。早前的商議部分已探討這些問題。

75. 總括而言，委員認為有關申述沒有提出充分優點和理據支持其說法，並且認同政府對有關申述的評估。

申述編號R7(何景豪先生)

76. 主席請委員參閱文件第 7963 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R7 反對把油街附近海旁的「綜合發展區(1)」地帶一部分改劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道出口上的園景平台」地帶、「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道行政大樓」地帶、為建造隧道出入口的支路而劃設的「道路」用地、油街附近的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以及擬建海旁公園的「休憩用地」地帶。鑑於可供發展的土地資源甚少，申述人建議恢復「綜合發展區(1)」地帶。委員備悉已改劃地帶的地區須容納主幹道及附屬設施，以及反映公眾對闢建海旁休憩用地的期望。

77. 總括而言，委員認為有關申述沒有提出充分優點和理據支持其說法，並且認同政府對有關申述的評估。

申述編號R9(遠高發展有限公司)

78. 主席請委員參閱文件第 7963 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R9 並非負面的申述，旨在支持在隧道出口建造園景平台，以及建議沿海旁設置座位和零售小商店。

79. 總括而言，委員備悉 R9 是支持建議的意見，並同意城規會可在詳細規劃階段考慮擬議海旁的建議。

決定

80. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F3，理由如下：

- (a) 「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」(即主幹道報告)已綜合評估主幹道(包括中環灣仔繞道和東區走廊連接路)的可行走線及建築形式，以及在比較其他主幹道走線選擇時，考慮填海範圍及海港的受影響水面面積、主要環境問題、優化海濱的空間、交通影響和其他施工期間的有關事宜，以便得出有足夠資料支持的主幹道走線選擇。主幹道報告已比較採用隧道方案和天橋方案建造主幹道的分別。評估證明天橋方案會對海港造成較大的不良影響；
- (b) 主幹道報告已考慮有關發展造成的主要限制，以決定主幹道的可行走線。由於主幹道須連接現有高架東區走廊，連接路在北角因而須來自向海的一面；
- (c) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(即「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (d) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》

進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；以及

- (e) 在共建維港委員會的策導下，有關方面已舉辦「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」(即「優化海濱研究」)的廣泛公眾參與活動，藉以發放資料及了解公眾對於是否需要興建主幹道和主幹道的建築形式有何意見。公眾參與結果清楚顯示公眾偏好並支持以隧道形式建造主幹道。

81. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F4，理由如下：

- (a) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(即「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (b) 據「具有力和令人信服的資料」報告所述，當局已仔細考慮包括交通管理措施在內的其他措施，以決定是否有「凌駕性公眾需要」建造主幹道。只採用交通管理和財務措施無法有效解決現有東西行干諾道中 - 夏慤道 - 告士打道走廊(下稱「東西行走廊」)的交通擠塞問題；
- (c) 興建主幹道是有「凌駕性公眾需要」。基於主幹道隧道工程所需，必須在前公眾貨物裝卸區和銅鑼灣避風塘的部分範圍進行臨時填海。待主幹道隧道完成和海床恢復原狀後，臨時填海便會移除，因此根據《保護海港條例》臨時填海不會視作影響海港的範圍。臨時工程不會對海港造成不可挽回的影響；

- (d) 為疏導灣仔北區的交通，以及提供主幹道隧道的主要連接通道，實有必要興建擬議的地面道路。這些地面道路的規劃和設計是按照現行的規劃和設計要求而擬定的。地面道路所佔用的土地是應付預算交通量所需的最小範圍。興建地面道路無須在主幹道隧道工程所需填海以外，再進行額外填海；
- (e) 為提供中環灣仔繞道的主要連接通道以及紓緩東西行走廊的交通擠塞問題，必須興建擬議支路。中環灣仔繞道連同建於灣仔的支路不會增加灣仔北的交通量；
- (f) 基於整體規劃的方針，已把主要運輸基建與海旁地區的規劃和優化一併計劃。有關方面已進行交通影響評估，以確定灣仔發展計劃第二期的發展的可行性；
- (g) 建議在灣仔北區建造新行人通道連接至海旁，以及提供觀景廊把海旁與內陸的視野連成一線；
- (h) 劃設現有和擬議的「政府、機構或社區」用地，是為滿足地區及／或區域以至全港的公眾需要。已建議在新海旁關建不同的特別主題區和發展各種用途，以供市民享用。新海旁加上金紫荊廣場的擴建建議會成為新的旅遊點及市民的活動樞紐；
- (i) 運輸署提交予可持續運輸規劃及中環灣仔繞道專家小組(下稱「專家小組」)的交通模式測試，證明即使沒有灣仔發展計劃第二期的發展，以及移除中環填海計劃第三期所有尚未展開的發展，興建主幹道連支路和 P2 路仍然是必須的。專家小組建議興建主幹道來解決中環和灣仔區日漸惡化的交通擠塞問題，以及改善東西行通道的網絡可靠性；以及
- (j) 關於反對修訂者所提出的其他特定土地用途：
 - (i) 金紫荊廣場是重要旅遊匯點，日後亦繼續如是，進行擴建是為進一步提升其吸引力；

- (ii) 擬於「政府、機構或社區(4)」地帶闢建旅遊車停車場，是爲了方便前往新灣仔海旁的遊客，特別是遊覽金紫荊廣場的遊客；
- (iii) 當局已計劃在港澳客運碼頭和啓德以及在灣仔北的擬議直升機升降坪用地建造足夠設施，分別支援跨境直升機服務及供本地商業直升機服務共用。擬議直升機升降坪會平衡直升機服務和政府運作的需求與優化海濱的需要；
- (iv) 沿新灣仔北海旁已提供水上和水上康樂用途，以善用臨海用地的潛力。前公眾貨物裝卸區亦計劃發展作水上康樂用途。按合約提供服務的船隻可使用設於香港會議展覽中心東面、前公眾貨物裝卸區和銅鑼灣避風塘的公眾碼頭和公眾登岸梯級登船和登岸；以及
- (v) 建造電車線會佔用海旁更多的空間，導致電車線建成後海旁只有很少行人空間。當局會進一步研究其他環保運輸系統是否可行。

82. 經商議後，城規會決定順應反對修訂編號F6的部分，在文件第 7971 號附件F所載的「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，把第一欄的「政府員工宿舍」和 second 欄的「分層住宅」、「酒店」、「屋宇」、「住宿機構」和「員工宿舍」刪除。

83. 城規會亦決定不接納反對修訂F6的其餘部分，理由如下：

- (a) 中環灣仔繞道是策略性運輸基建，旨在紓緩目前干諾道／夏慤道／告士打道走廊(下稱「該走廊」)的交通擠塞問題。該走廊部分東西行交通若轉移至中環灣仔繞道，而現有區內道路網絡亦作改動和改善，區內道路網絡應已足夠應付該區的預計交通量。中環灣仔繞道和灣仔發展計劃第二期不會對灣仔北區造成不良影響；

- (b) 支路提供通往中環灣仔繞道的主要和有效通道。在進行灣仔發展計劃第二期時，區內道路網絡包括灣仔北的地面道路會作出改動和改善，提升灣仔北的交通分流效率，同時紓緩區內道路的負擔。中環灣仔繞道及建於灣仔的支路不會增加灣仔北的交通量；
- (c) 有關方面已進行交通評估，以確定灣仔發展計劃第二期的可行性。旨在優化海濱和提供較佳的道路和鐵路連接的計劃發展，是要適當地平衡該區的土地用途與運輸規劃；
- (d) 劃設「政府、機構或社區(1)」地帶是爲了重置港灣道體育館、灣仔游泳池和灣仔北公共交通交匯處。重置的體育設施和公共交通交匯處不會帶來更多道路交通；
- (e) 劃設「政府、機構或社區(1)」地帶亦是爲了收納會展站，即北港島線與沙田至中環線的交匯處，令鐵路運輸更爲方便。有關方面會就沙田至中環線／北港島線進行交通影響評估；
- (f) 關於北港島線，反對修訂者建議在香港演藝學院設置的鐵路車站與添馬艦車站之間的距離不足夠。若如反對修訂者所建議，在午炮附近建造鐵路車站，既影響附近地區的交通，亦會干擾行人來往有關地點；
- (g) 並無需要爲「政府、機構或社區(1)」地帶訂明最高總樓面面積或地積比率因爲有關用地已預留用作重置港灣道體育館、灣仔游泳池和灣仔北公共交通交匯處。把「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制訂於主水平基準上 50 米，已足以對用地的整體發展體積施以管制；以及
- (h) 考慮到灣仔北區是商業和商貿地區，在「政府、機構或社區」地帶的「註釋」第二欄保留「展覽及會議廳」和「辦公室」用途是適當的做法。

84. 經商議後，城規會決定不順應申述編號R1，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(即「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (b) 據「具有力和令人信服的資料」報告所述，當局已仔細考慮包括交通管理措施在內的其他措施，以決定是否有「凌駕性公眾需要」建造主幹道。利用交通管理和財務措施無法有效解決現有東西行干諾道 - 夏慤道 - 告士打道走廊的交通擠塞問題；
- (c) 據「具有力和令人信服的資料」報告所述，當局已研究所有可行的主幹道建築形式。主幹道的擬議建築方法是最實際可行的做法；以及
- (d) 位於擬議填海範圍的「其他指定用途」地帶，旨在提供土地以興建主幹道運作時所需的主要設施；「具有力和令人信服的資料」報告已證明有「凌駕性公眾需要」興建主幹道。

85. 經商議後，城規會決定不順應申述編號R2，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」(即主幹道報告)已綜合評估主幹道(包括中環灣仔繞道和東區走廊連接路)的可行走線及建築形式，以及在比較其他主幹道走線選擇時，考慮填海範圍及海港的受影響水面面積、主要環境問題、優化海濱的空間、交通影響和其他施工期間的有關事宜，以便得出有足夠資料支持的主幹道走線選擇。主幹道報告已比

較採用隧道方案和天橋方案建造主幹道的分別。評估證明天橋方案會對海港造成較大的不良影響；

- (b) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(即「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (c) 主幹道隧道方案在技術上是可行的，而主幹道會在低水平穿過海底隧道底下，兩者的距離足以避免主幹道破壞海底隧道結構；
- (d) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；
- (e) 在共建維港委員會的策導下，有關方面已舉辦「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」的廣泛公眾參與活動，藉以發放資料及了解公眾對於是否需要興建主幹道和主幹道的建築形式有何意見。公眾參與結果清楚顯示公眾偏好並支持以隧道形式建造主幹道；以及
- (f) 經改良隧道方案的建議有不少缺點，而且與天橋方案相似，並不是可取代隧道方案的合理選擇。

86. 經商議後，城規會決定不順應申述編號R3，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準

則』的具有力和令人信服的資料」(即「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；

- (b) 「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」已綜合評估主幹道的可行走線及建築形式，以及考慮有關因素。評估證明天橋方案會對海港造成較大的不良影響；以及
- (c) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱。

87. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 4，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H 8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(即「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (b) 「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」已綜合評估主幹道的可行走線及建築形式，以及考慮有關因素。評估證明天橋方案會對海港造成較大的不良影響；

- (c) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；
- (d) 擬在灣仔北和銅鑼灣區建造四條支路，作為通往中環灣仔繞道的主要通道，無須在油街建造擬議的支路；
- (e) 無須把位於油街的政府用地部分改劃為休憩用地，因為中環灣仔繞道建議實行環境影響緩解措施；以及
- (f) 主幹道擬建為隧道，而在北角沿岸會闢建海旁休憩用地於隧道之上，以供公眾享用。在中環灣仔繞道天橋底下闢建長廊的建議並不可行。

88. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 5，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 「主幹道可行走線及優化海濱研究的報告」已綜合評估主幹道的可行走線及建築形式，以及考慮有關因素。評估證明天橋方案會對海港造成較大的不良影響；以及
- (b) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱。

89. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 7，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》作出修訂，理由是改劃「綜合發展區(1)」地帶部分範圍是為了建造主幹道及附屬

設施，以及反映公眾在「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」的公眾參與活動表達對海旁休憩用地的殷切期望。

90. 經商議後，城規會議定告知申述編號R9的申述人，有關方面會在詳細規劃階段考慮擬議海旁的設計，包括設置座位和小型商業設施。

91. 經商議後，城規會議定就原反對者編號368於二零零七年八月六日和十一月七日提出的書面申述，作出以下回應：

- (a) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(下稱「具有力和令人信服的資料」報告)，逐步提出「有力和令人信服的資料」，藉以全面證明灣仔發展計劃第二期的擬議填海工程符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (b) 「具有力和令人信服的資料」報告比較採用隧道和天橋形式興建主幹道的分別。天橋方案對海港造成較大的不良影響；
- (c) 當局在決定主幹道走線時，已完全處理有關鐵路和道路隧道的跨越點安排。橫跨地鐵荃灣線隧道的主幹道會建為打樁平台構築物，以符合有關標準。主幹道的設計會令主幹道免受損害；
- (d) 重置灣仔渡輪碼頭的地點受到多方面局限，而灣仔渡輪碼頭沒有進一步西移的空間；
- (e) 擬議直升機升降坪地盤的設計會按相關的安全標準而定，並會預留足夠空間距離，以便與金紫荊廣場海旁分隔，以及實行適當的噪音緩解措施。關於在前公眾貨物裝卸區興建三個及四個升降坪而進行填海的建議，未能確立有《保護海港條例》所訂的「凌駕性公眾需要」；

- (f) 經修訂的灣仔北分區計劃大綱草圖訂明會進行與海旁有關的商業及休憩用途，以及闢建公眾休憩用地，為海旁增添活力；
- (g) 銅鑼灣避風塘內現有的繫泊及碇泊處在中環灣仔繞道工程完成後不會有影響；
- (h) 現有的滅火輪泊位是臨時設施，在灣仔發展計劃第二期工程展開時會遷往別處；以及
- (i) 在前公眾貨物裝卸區興建停車場的建議並不恰當。前公眾貨物裝卸區劃為「其他指定用途」註明「公共海濱長廊及與水上康樂有關的用途」地帶，旨在利用水上康樂用途優化海旁，以供公眾消閒遣興。

92. 經商議後，城規會議定同意就原反對者編號 751 於二零零七年十月三十一日提出的書面申述，作出以下回應：

- (a) 在詳細設計階段決定鐵路車站入口位置時，有關方面會考慮所有相關因素，包括空間要求、載客量和公眾意見；
- (b) 在考慮發展計劃的建築設計時，會顧及相關的條例和指引；
- (c) 有關空氣流通評估的技術通告和指引列明如何就重要政府項目進行空氣流通評估，以及提供土地用途規劃和城市設計的空氣流通指引。這樣有助提醒有關方面在規劃和設計項目時，注意空氣流通問題；以及
- (d) 有關方面會檢討公廁設施的需求，以及因應需求而提供該等設施。

第二部分

反對修訂編號F7(九龍倉置業發展有限公司、香港藝術中心和香港藝穗節有限公司)

93. 主席請委員參閱文件第 7972 號，該份文件涵蓋反對修訂者的書面申述和政府的評估。F7 是反對把敬記船廠地盤由「其他指定用途」註明「消閑及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶和「休憩用地」地帶，以及把維園道部分路段由「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶改劃為「道路」用地。有關反對修訂建議恢復先前的「其他指定用途」註明「消閑及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶和「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶，以便實行反對修訂者的海港匯建議，以及改善通往海旁的通道。反對修訂者認為不宜把天后廟船遷到岸上。

94. 委員留意到根據目前符合《保護海港條例》的主幹道方案和填海建議，銅鑼灣避風塘的永久填海已刪除，因此受反對地點須重新規劃。結果，原來計劃的消閑及文化樞紐被刪除，而先前擬建的高架行人走廊並非必要，在技術上亦不可行，所以改為建議在西面較遠處建造高架行人走廊，以疏導行人。委員亦認為海港匯的發展密度對這個重要海旁地段來說是過高，而且與四周的發展不相協調。總括而言，委員認為反對修訂沒有提出充分優點和理據以支持其說法。此外，委員認同政府對反對修訂的評估。

申述編號R10(九龍倉置業發展有限公司)

95. 主席請委員參閱文件第 7966 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R10 和 F7 均由九龍倉置業發展有限公司提出，主要反對事項亦相類似。除共同反對理由外，R10 特別反對建於北角分區計劃大綱圖涵蓋範圍的支路 8，以免實行時牴觸原來計劃的高架行人走廊。委員備悉有需要建造支路 8，為來自銅鑼灣、大坑、炮台山和天后區的车辆提供通往中環灣仔繞道的主要通道，以進入中環灣仔繞道西行隧道。

96. 總括而言，委員認為反對修訂沒有充分優點和理據以支持其說法。此外，委員認同政府對有關申述的評估。

決定

97. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F7，理由如下：

- (a) 銅鑼灣避風塘的規劃是保存銅鑼灣避風塘及其歷史價值。天后廟船擬遷往「政府、機構或社區(3)」地帶，銅鑼灣避風塘沿岸的地面公眾休憩用地擬發展為海濱長廊一部分，達到優化海濱的目的。劃設「政府、機構或社區(3)」地帶和「休憩用地」地帶是恰當做法；
- (b) 在《保護海港條例》、重置天后廟船，以及銅鑼灣避風塘沿岸現有土地不足的限制下，「休憩用地」地帶會闢建連綿的海濱長廊。海濱長廊反映在進行「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」的廣泛公眾參與活動時，公眾表達的殷切期望；
- (c) 建議興建以連接海旁的新行人通道有地面過路處、園景平台和行人天橋，旨在改善行人通道。擬由維園的小丘伸延的園景平台是較能改善行人通道的可取做法，在技術上亦可行；
- (d) 反對修訂者建議的「其他指定用途」註明「消閑及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶會侵佔已規劃公眾休憩用地的範圍，以及阻礙連綿的海濱長廊，因此並不理想；
- (e) 有關用地鄰接海旁，位處開揚的海旁位置。擬議計劃在視覺上非常突兀。擬議的發展密度與開揚的海旁環境不相協調，而且擬議建築物高度不符合灣仔發展計劃第二期檢討建議的建築物高度策略，讓建築物高度向海旁遞減；以及
- (f) 在銅鑼灣避風塘沒有擬議永久填海，而位於該處的現有東區走廊不作改動的情況下，反對修訂者建議在先前的「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶闢建高架行人走廊一事不再可行，因為沿銅鑼

灣避風塘的可用空間狹窄，不足以建造走廊的着陸點。

98. 經商議後，城規會決定不順應申述編號R10，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 支路 8 為來自銅鑼灣、大坑、炮台山和天后區的車輛提供通往中環灣仔繞道的主要通道，以進入中環灣仔繞道西行隧道；
- (b) 在興發街交界處橫跨維園道的現有地面行人過路處會保留。建議興建以連接海旁的新行人通道有地面過路處、園景平台和行人天橋，旨在改善行人通道。擬由維園的小丘伸延的園景平台是較能改善行人通道的可取做法，在技術上亦可行；以及
- (c) 在銅鑼灣避風塘沒有擬議永久填海，而位於該處的現有東區走廊不作改動的情況下，申述人建議在先前的「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶關建高架行人走廊一事不再可行，因為沿銅鑼灣避風塘的可用空間狹窄，不足以建造走廊的着陸點。

[劉志宏博士此時重返會議席上。]

第三部分

反對修訂編號F1(天星小輪有限公司)

99. 主席請委員參閱文件第 7967 號，該份文件涵蓋反對修訂者的書面申述和政府的評估。F1 主要反對重置灣仔渡輪碼頭和劃設新的「其他指定用途」註明「碼頭」用地，並建議刪除擬議直升機升降坪；縮減香港會議展覽中心以東的「休憩用地」地帶範圍，以及把現有灣仔渡輪碼頭保留在原址及劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。

100. 委員考慮到以下因素，同意目前的「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶劃分是適當的：擬建直升機升降坪的地點無須進行填海；為提供緊急服務和其他政府飛行服務，以及讓地區本地直升機服務的商業經營者共用有關設施，必須闢建擬議直升機升降坪；擬議直升機升降坪須符合有關的安全標準，以及不會對渡輪服務的航線造成影響。現有的灣仔渡輪碼頭須重置，以騰出地方給符合《保護海港條例》的主幹道所需的擬議填海。考慮到現有渡輪碼頭須在新渡輪碼頭啓用前，維持現有渡輪服務，因此重置地點須盡可能接近目前的位置。

101. 總括而言，委員認為反對修訂沒有充分優點和理據支持其說法。此外，委員認同政府對有關申述的評估。

反對修訂編號F2(香港區域直升機場工作組)

102. 主席請委員參閱文件第 7968 號，該份文件涵蓋反對修訂者的書面申述和政府的評估。F2 的主要關注是「其他指定用途」註明「直升機升降坪」用地不足，未能應付直升機場服務的預計需求，而反對修訂者促請有關方面擴展已規劃設施。反對修訂者提出的三個方案載於文件第 4.2 段，以及已通過的聆訊會議記錄第 100(h)段。所有方案均會侵佔「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶以南的「休憩用地」地帶。

103. 委員備悉政府和反對修訂者對於預計需求的不同意見。雖然運輸及房屋局表示政府根據評估已計劃提供足夠的直升機着陸設施，以應付本地和跨境服務的預計需求，但反對修訂者認為有迫切需要擴展灣仔北的已規劃直升機場，以應付跨境服務的需求。

104. 一名委員有點同情反對修訂者，以及原則上支持在香港提供區域直升機場。不過，這名委員不支持反對修訂者提出修訂分區計劃大綱圖的建議詳情。另一名委員亦同意有需要建造區域直升機場，但認為地點不合適。民航處處長指出，擬議直升機場未能完全符合國際民用航空組織的要求，即起飛和着陸坪的飛行航線須設有兩個距離不少於 150 度的升降區。

105. 另一名委員讚賞反對修訂者的努力，但不支持反對修訂者的建議，因此擬議擴建工程毗連金紫荊廣場，並非合適地

點。這名委員認為金紫荊廣場對香港有重要象徵意義，因此確保金紫荊廣場免受不良影響是非常重要的考慮。

106. 一名委員指反對修訂者建議的直升機升降坪可能對重置的渡輪碼頭造成不良影響，這方面尚未得到圓滿解決。

107. 主席繼而請委員考慮在「休憩用地」地帶的「註釋」第二欄納入直升機升降坪用途，以便日後靈活處理，是否理想做法。鑑於直升機升降坪在「休憩用地」地帶並非協調的用途，城規會早前在二零零三年檢討註釋總表時決定從各地帶剔除所有不協調的用途，以及現時把用作產生滋擾的土地用途的地帶劃定為「其他指定用途」地帶，以便公眾根據《城市規劃條例》提出反對／申述，委員認為不適宜在「休憩用地」地帶的「註釋」第二欄用途加入直升機升降坪用途。倘反對修訂者希望再促請城規會考慮建議，則可提出第 12A 條修訂圖則申請，並附上所需評估，以便公眾就建議提出意見，以及城規會參照公眾意見審核有關建議。

108. 總括而言，委員認同政府對反對修訂的評估，並認為反對修訂沒有充分優點和理據支持其說法。

決定

109. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F1，理由如下：

- (a) 為闢建永久直升機升降坪以提供緊急及其他政府飛行服務，在香港會議展覽中心東北面劃設擬議直升機升降坪用地是必須的，這樣亦可讓提供本地直升機服務的商業經營者共用有關設施。該用地無須進行填海。擬議直升機升降坪的設計會按相關的安全標準而定，不會影響渡輪服務的航線；
- (b) 現有灣仔渡輪碼頭會受到為興建主幹道而進行的擬議填海影響。政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」（即「具有力和令人信服的資料」報告），證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人

信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；以及

- (c) 灣仔渡輪碼頭會遷往接近灣仔北新海岸線的位置，以便維持現有渡輪服務。考慮到現有渡輪碼頭須在新渡輪碼頭啓用前，維持現有渡輪服務，因此重置地點須盡可能接近目前的位置。有關地點會設有足夠的行人通道連接至重置的公共交通交匯處和擬議鐵路車站。

110. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F2，理由如下：

- (a) 擬議政府直升機升降坪會限於現有渡輪碼頭的覆蓋範圍，把規劃區縮減以刪除先前建議為升降坪進行的填海，是恰當的做法；
- (b) 擬減去的土地顯示為「道路」用地，位於博覽道東以北，用作闢建公眾休憩用地和擴闊金紫荊廣場的範圍，以供市民享用。劃設「休憩用地」地帶是恰當的做法；
- (c) 政府已規劃足夠的直升機升降坪設施，以應付本地和跨境商業直升機服務的預計需求，同時亦已計劃擴展港澳碼頭以提供跨境直升機服務，長遠而言亦計劃於啟德設跨境直升機服務。灣仔北的擬議政府直升機升降坪用地已計劃用作政府飛行服務，以及讓本地商業直升機服務共用有關設施，而前者應時刻獲得升降坪的優先使用權；
- (d) 反對修訂者就擴建直升機升降坪建議的三個方案，會令海旁休憩用地縮小，有違規劃意向，即提供連綿海濱長廊和擴闊金紫荊廣場供市民享用；以及
- (e) 反對修訂者就擴展「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶而建議的三個方案，對望向海旁的景觀和通往海旁的通道有不良影響。經擴闊的直升機

升降坪用地和客運大樓會阻礙公眾望向海港的視線，以及減少通往海旁的行人通道空間。這些方案違反了城規會對「維多利亞港的理想和目標」和共建維港委員會的「海港規劃原則及指引」。

第四部分

反對修訂編號F8(海峰園物業管理有限公司)

111. 主席請委員參閱文件第 7973 號，該份文件涵蓋反對修訂者的書面申述和政府的評估。反對修訂主要是基於不良的空氣、噪音和視覺影響，反對把銅鑼灣避風塘東面防波堤一部分改劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道排氣口」地帶。反對修訂建議把排氣口遷往西面和北面的防波堤，以及採用低層設計。

112. 委員明白附近發展的居民有所憂慮。委員仔細考慮反對修訂者的其他建議和政府對反對修訂的回應後，同意其他建議並不可行，而且對減少空氣污染物和降低噪音水平亦無幫助。委員備悉有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估，證明中環灣仔繞道就環境而言可以接受，並正根據該條例展示有關報告，以便公眾提出意見。有關方面會根據《環境影響評估條例》的獨立工作過程進一步綜合研究環境問題。至於排氣口和通風大樓的設計所引起的憂慮，委員認為規定發展者就該等設施的外部設計提出規劃申請，已讓城規會可施以足夠的規劃管制。

反對修訂編號F9(維多利中心業主立案法團，以及金都洋樓、銀都洋樓和海都洋樓的業主立案法團)

113. 主席請委員參閱文件第 7973 號，該份文件涵蓋反對修訂者的書面申述和政府的評估。與 F8 相類似，F9 同樣是反對把排氣口設於東面防波堤，而且提出類似的其他建議。有關事宜在先前的商議部分已作探討。

反對修訂編號F10(馬宗超先生)

114. 主席請委員參閱文件第 7973 號，該份文件涵蓋反對修

訂者的書面申述和政府的評估。與 F8 和 F9 相類似，F10 同樣是基於環境理由反對「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道排氣口」地帶，並建議把排氣口設於北面防波堤。有關事宜在先前的商議部分已作探討。

115. 總括而言，委員認為反對修訂(F8、F9 和 F10)沒有充分優點和理據支持其說法。此外，委員認同政府對這些反對修訂的評估。

申述編號 R6(馬宗超先生)

116. 主席請委員參閱文件第 7964 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。基於不良的空氣、噪音和視覺影響，R6 反對劃設「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道出口上的園景平台」地帶。上述文件第 3 段詳載申述人的建議，包括把東面通風大樓及排氣口改設於北面防波堤、加建兩座通風設施，以及縮減通風設施的容量。

117. 委員已在早前的商議部分考慮有關排氣口的問題。關於東面通風大樓，委員備悉東面通風大樓的其他選址在技術上並不可行，而目前建議在中環、灣仔和北角建造的三幢通風大樓是最理想的設計。總括而言，委員認為有關申述沒有充分優點和理據支持其說法。此外，委員認同政府對有關申述的評估。

決定

118. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂F8，理由如下：

- (a) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；
- (b) 為顧及區內居民關注的環境問題，排氣口已與中環灣仔繞道東面通風大樓分隔，改為設於銅鑼灣避風塘東面防波堤。當局已根據《環境影響評估條例》

進行空氣質素、噪音和視覺評估，結果顯示擬議的排氣口不會對該區造成不能接受的環境影響；

- (c) 為確保能對排氣口的設計和視覺影響施以規劃管制，排氣口的外部設計須獲城規會批給規劃許可；
- (d) 當局已研究把排氣口改為設於銅鑼灣避風塘西面或北面防波堤的建議。若把排氣口設於西面或北面的防波堤，預計不會令空氣污染物水平明顯下降，噪音水平亦不會有任何分別。此外，改設排氣口於北面或西面防波堤實際上亦不可行；以及
- (e) 隧道通風系統會包括具創意的靜電除塵器系統，而這個靜電除塵器系統能消除由隧道產生的可吸入懸浮粒子的一大部分。

119. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F9，理由如下：

- (a) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；
- (b) 為顧及區內居民關注的環境問題，排氣口已與中環灣仔繞道東面通風大樓分隔，改為設於銅鑼灣避風塘東面防波堤。當局已根據《環境影響評估條例》進行空氣質素、噪音和視覺評估，結果顯示擬議的排氣口不會對該區造成不能接受的環境影響；
- (c) 為確保能對排氣口的設計和視覺影響施以規劃管制，排氣口的外部設計須獲城規會批給規劃許可；以及
- (d) 當局已研究把排氣口改為設於銅鑼灣避風塘西面或北面防波堤的建議。若把排氣口設於西面或北面的

防波堤，預計不會令空氣污染物水平明顯下降，噪音水平亦不會有任何分別。此外，改設排氣口於北面或西面防波堤實際上亦不可行。

120. 經商議後，城規會決定不順應反對修訂編號F10，理由如下：

- (a) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；
- (b) 為顧及區內居民關注的環境問題，排氣口已與中環灣仔繞道東面通風大樓分隔，改為設於銅鑼灣避風塘東面防波堤。當局已根據《環境影響評估條例》進行空氣質素、噪音和視覺評估，結果顯示擬議的排氣口不會對該區造成不能接受的環境影響；
- (c) 為確保能對排氣口的設計和視覺影響施以規劃管制，排氣口的外部設計須獲城規會批給規劃許可；
- (d) 當局已研究把排氣口改為設於銅鑼灣避風塘西面或北面防波堤的建議。若把排氣口設於西面或北面的防波堤，預計不會令空氣污染物水平明顯下降，噪音水平亦不會有任何分別。此外，改設排氣口於北面或西面防波堤實際上亦不可行；
- (e) 中環灣仔繞道三幢通風大樓目前的布局是把通風大樓分別建於中環、灣仔和北角。這是通風系統設計的最理想安排；
- (f) 在評估空氣質素時，已把巴士和重型車輛包括在使用中環灣仔繞道的車輛內，結果顯示附近的易受空氣污染影響設施的預計空氣污染物水平符合《空氣污染管制條例》的規定；以及

- (g) 較有效的做法是直接在源頭限制或減少污染。把東面通風大樓設計為只引進新鮮空氣、把排氣口由東面通風大樓改為設於銅鑼灣避風塘東面防波堤的末端，以及為隧道通風系統裝設靜電除塵器系統，已能達到上述目的。當局認為無須一如反對修訂者所建議，為有關易受空氣污染影響設施裝設空氣過濾器。

121. 經商議後，城規會決定不順應申述編號R6，以及不建議對《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21》作出修訂，理由如下：

- (a) 中環灣仔繞道是《環境影響評估條例》訂明的指定計劃項目。有關方面已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估來確定計劃項目的環境影響是否可以接受，以及完成環境影響評估報告，證明該項目就環境而言可以接受，並把報告展示，以供公眾查閱；
- (b) 當局已根據《環境影響評估條例》進行空氣質素、噪音和視覺評估，結果顯示擬議的東面通風大樓不會對該區造成不能接受的環境影響；
- (c) 有關方面已為東面通風大樓定出只引進新鮮空氣的最理想設計，同時避免天窗面向易受噪音影響的設施，以及把設備設於地底。當局亦已研究把東面通風大樓及排氣口改設於銅鑼灣避風塘北面防波堤西端的建議，並認為有關建議實際上並不可行；
- (d) 東面通風大樓的高度和覆蓋範圍已縮減，而大樓的外部設計須獲城規會的規劃許可，以確保能對東面通風大樓的設計和視覺影響施以規劃管制；
- (e) 中環灣仔繞道三幢通風大樓目前的布局是把通風大樓分別建於中環、灣仔和北角。這是通風系統設計的最理想安排；
- (f) 在評估空氣質素時，已把巴士和重型車輛包括在使

用中環灣仔繞道的車輛內，結果顯示附近的易受空氣污染影響設施的預計空氣污染物水平符合《空氣污染管制條例》的規定。因此，沒有理由禁止重型車輛使用中環灣仔繞道隧道；

- (g) 較有效的做法是直接源頭限制或減少污染。把東面通風大樓設計為只引進新鮮空氣、把排氣口由東面通風大樓改為設於銅鑼灣避風塘東面防波堤的末端，以及為隧道通風系統裝設靜電除塵器系統，已能達到上述目的。當局認為無須一如反對修訂者所建議，為有關易受空氣污染影響設施裝設空氣過濾器；以及
- (h) 屈臣道休憩花園的部分範圍會用作進行臨時工程，在主幹道工程完成後會恢復原狀。在主幹道工程施工期間，屈臣道休憩花園的其餘部分會繼續開放予公眾使用。

第五部分

申述編號 R8 (Cityplaza Holding Ltd.)

122. 主席請委員參閱文件第 7965 號，該份文件涵蓋申述人的書面申述和政府的評估。R8 是反對海峰園以北的「休憩用地」地帶和「商業／住宅(2)」地帶，而有關申述的建議載於文件第 3.13 段。

123. 委員備悉分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶反映公眾對海旁公眾休憩用地的殷切期望，以及此地帶的部分範圍是為建造符合《保護海港條例》的主幹道而填海所得土地。委員進一步備悉收回土地事宜和失去海事權利的補償事宜並不在城規會職權範圍內，而這些事宜會根據相關的條例來處理。

124. 總括而言，委員認同政府對有關申述的評估。委員同意申述人的個案有若干優點，並認為規劃署提出順應申述的部分的建議，即把海峰園和海景大廈以北的狹長土地分別由「商業

／住宅(2)」地帶和「商業(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，是恰當的做法。

決定

125. 經商議後，城規會決定順應申述編號R8的部分，建議把海峰園和海景大廈以北的狹長土地分別由「商業／住宅(2)」地帶和「商業(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶(文件第7965號附件II所載的圖則編號R/S/H8/21-A)；以及對「商業／住宅(2)」地帶和「商業(1)」地帶的「註釋」和《說明書》作出相應修訂，刪除有關土地改劃用途地帶部分的提述。城規會亦同意根據《城市規劃條例》第6C(2)條公布修訂建議，為期三星期，以便有關人士提出進一步申述。

126. 城規會亦決定不接納申述編號R8的其餘部分，理由如下：

- (a) 政府已擬備「說明符合『凌駕性公眾需要的測試準則』的具有力和令人信服的資料」(下稱「具有力和令人信服的資料」報告)，證明灣仔發展計劃第二期工程的填海建議符合《保護海港條例》，而城規會亦已考慮此報告。「具有力和令人信服的資料」報告已證明：有凌駕性公眾需要興建主幹道；沒有填海以外的其他合理選擇；以及在北角的擬議填海是興建主幹道所需的最低限度填海範圍；
- (b) 興建主幹道所平整的土地連北角沿岸的現有土地，在應付基建需要後，建議發展為一個新的海濱公園，以供公眾享用，並在圖則上劃為「休憩用地」地帶。這反映了根據「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」所作的廣泛諮詢後所收集的公眾訴求。「休憩用地」地帶亦有助解決北角區休憩用地不足的問題，以及就腹地經屈臣道和油街往海濱提供方便的地面行人通道；
- (c) 申述人關於就海峰園以北一塊狹長的現有土地容許6.0倍地積比率的建議是不適當的，因為會導致有關地點的發展十分擠迫；

- (d) 申述人關於保留先前「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的建議並不適當，因為社區對在新海濱提供公眾休憩用地有訴求；已規劃海濱休憩用地的闊度會大為減低；以及主幹道隧道和東區走廊的現有和重置車道會對建築發展造成限制；以及
- (e) 興建主幹道須在北角填海。當局會根據有關條例處理失去海事權利的補償事宜。

通過《灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1》的修訂建議

127. 城規會同意：

- (a) 除有關「政府、機構或社區」地帶的「註釋」的修訂建議外，經修訂圖則編號 O/S/H25/1-B 的所有修訂建議，須視作城規會根據未修訂條例第 6(9)條所作修訂，以及作為《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的一部分；
- (b) 城規會在是次會議決定一如文件第 7971 號附件 F 所顯示，對「政府、機構或社區」地帶的「註釋」作出修訂一事，須視作城規會根據未修訂條例第 6(9)條所作修訂，以及作為分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1 的一部分；
- (c) 有關經修訂圖則編號 O/S/H25/1-B 的《說明書》修訂本須採納為城規會對分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1 的各用途地帶所訂的規劃意向和目標；
- (d) 規劃署須提供經修訂圖則，即顯示對分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1 的已通過修訂項目，以及《說明書》修訂本，以供公眾查閱；
- (e) 當局須通知建築事務監督和有關政府部門城規會根據未修訂條例第 6(9)條所作的決定，並提供顯示已通過修訂的經修訂圖則副本；以及

- (f) 由於有關《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》的反對程序已完結，城規會會根據未修訂條例第 8 條，把已收納順應原反對／原反對的部分和反對修訂／反對修訂的部分所作修訂的圖則連同未撤回的反對附表一併呈交行政長官會同行政會議批核。

[方和先生及李慧琼女士此時到達參加會議。]

[方和先生及李慧琼女士此時到達參加會議。]

議程項目 7

[公開會議]

落實石水渠街／慶雲街／景星街重建計劃(藍屋計劃)的最新方法
(城規會文件第 7992 號)

128. 主席表示藍屋計劃是市區重建局(下稱「市建局」)的市區重建項目，市建局已委託香港房屋協會(下稱「房協」)落實有關項目。下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|------------------|------------------------|
| 黃婉霜女士 |) 現為市建局非執行董事 |
| 以署理規劃署署長身分 | |
| 譚贛蘭女士 |) |
| 以地政總署署長身分 | |
| 陳家樂先生 |) |
| 夏鏊琪女士 | 現為市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 以民政事務總署助理署長(2)身分 | |
| 賴錦璋先生 | 現為市建局灣仔分區諮詢委員會成員 |
| 黃澤恩博士 |) 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 |) 近期與市建局及房協有業務往來 |

往來

鄭恩基先生

現為房協委員

陳炳煥先生

現為房協監事會委員

129. 與會者知悉譚贛蘭女士、黃澤恩博士及陳炳煥先生尚未返回會議席上，林雲峰教授則未到達參加會議，而賴錦璋先生、陳家樂先生及鄭恩基先生已離席，夏鎂琪女士亦已就未能出席會議致歉。

130. 此外，委員知悉在伍謝淑瑩女士缺席期間，城規會秘書黃婉霜女士署理規劃署署長職位，並同意黃女士可以城規會秘書身分留下參加會議。

131. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士此時應邀出席會議。

132. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請謝建菁女士向委員簡介文件內容。

簡介和提問部分

133. 謝建菁女士按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 在石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖上，項目所涉地點劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶。慶雲街 2 至 8 號是四幢二級歷史建築物，而石水渠街 72 至 74A 號是四幢一級歷史建築物。城規會於二零零七年三月二日通過有關規劃大綱，發展計劃圖則於二零零七年十月二日獲行政長官會同行政會議批准；
- (b) 政府已推出「活化歷史建築伙伴計劃」（下稱「活化計劃」），並以地區層面的新方法活化灣仔舊區。根據活化計劃，非牟利機構將符合資格提交建議書，建議書將說明如何保存選定的歷史建築，並以社會企業形式將有關建築物活化再利用；

- (c) 根據原先為藍屋建築羣所訂的建議，所有居民均須遷出，但按文物保護的替代方案，房協會協助收購兩棟私人樓宇，並為有意遷出的住戶提供安置及補償。居民亦可選擇留在原址；
- (d) 房協在完成收購及安置工作後，會把藍屋建築羣移交政府，政府會邀請非牟利機構提交有關保存及活化建築物的建議書。有關建議須顧及希望留在原址的居民的需要；
- (e) 根據替代方案，景星街 8 號未獲評級的建築物亦會保存，無須按照發展計劃圖原先的構想，即須拆卸該建築物以騰出土地闢設休憩用地；以及
- (f) 選定的非牟利機構所建議的新用途須符合「其他指定用途」地帶的規定。若有需要，會向城規會提交規劃申請(包括改劃用途地帶申請)，以供考慮。

商議部分

134. 一名委員知悉替代方案容許現有住戶留在原址，而獲保存的建築物排污方式不符合現代標準，該委員詢問會否就有關建築物進行排污改善工程。謝建菁女士回應說，非牟利機構會獲邀提交建議，說明如何保存及活化有關建築物，以創新方法將它們好好活化再利用。有關建議預期會提出改善現時居民生活水平的措施。

135. 另一名委員希望當局澄清城規會的角色，並詢問政府是否已可進行替代方案。主席回應說，政府會推行替代方案，以落實藍屋計劃，而城規會將按核准發展計劃圖所訂，負責批給規劃許可。

136. 經商議後，委員知悉推行藍屋計劃的最新方法。

137. 主席多謝規劃署代表出席會議。她於此時離席。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 12A 條申請編號 Y/H24/4

申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》和《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，對中區海旁各用地的用途地帶及各地帶的「註釋」作出修訂
(城市規劃委員會文件第 7987 號)

[聆訊以英語和廣東話進行。]

138. 下列政府代表此時應邀出席會議：

<u>劉家強先生</u>	運輸署副署長／策劃及技術服務
<u>陳仲元先生</u>	運輸署高級工程師／房屋及策劃
<u>馮傑榮先生</u>	土木工程拓展署總工程師／港島(1)
<u>李志苗女士</u>	規劃署總城市規劃師／特別職務
<u>李志煊先生</u>	規劃署高級城市規劃師／特別職務 2

139. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

<u>Ian Brownlee</u> 先生)
<u>Paul Zimmerman</u> 先生)
<u>Markus Shaw</u> 先生) 申請人代表
<u>梁定邦先生</u>)
<u>謝澤棠先生</u>)
<u>左翰彬先生</u>)

140. 主席知會委員，由於中環海濱在全港具有重要意義，加上公眾關注中環海濱的發展，故都會規劃小組委員會在二零零七年七月十三日同意把這宗申請提交城規會考慮。

141. 主席歡迎上述人士出席會議，並扼要解釋聆訊的程序。主席繼而邀請李志苗女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

142. 李志苗女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的

內容陳述下列要點：

- (a) 這宗申請由「創建香港」提出，建議改劃中區分區發展大綱核准圖和中區(擴展部分)分區發展大綱核准圖內多塊用地的用途，並修訂上述圖則內多個用途地帶的「註釋」和《說明書》。申請人建議的詳情概述於文件第 1 段，內容包括對多個用途地帶的修訂、對建築物高度／上蓋面積的限制、刪除公共運輸交匯處、對「其他指定用途」註明「軍事用途」地帶和軍用碼頭的修訂、改劃 D6 路和 P1 路及 P2 路部分路段的用途地帶、改劃皇后碼頭用地的用途地帶、把圍繞「海港內灣」的「休憩用地」地帶刪除，以及容許設立電車或其他環保的交通系統；
- (b) 擬議修訂的理據概述於文件第 2 段。特別是申請人就中環海濱提出多項普遍引人關注的事宜，包括有需要提供更多公共休憩用地、控制建築羣組、把個別地點的建築物分拆、設立景觀廊，以及加強行人通道的連繫。申請人說，上述兩份分區計劃大綱圖的擬議修訂，是以「想創維港」和「創建香港」在二零零六年十一月十三日所舉行的中區設計檢討工作坊為依據；
- (c) 二零零七年七月二十七日和十二月七日，城規會曾兩度按申請人的要求延期考慮這宗申請。申請人在二零零七年十月六日提交補充資料，有關資料主要是回應政府部門的意見，澄清擬議的修訂，並就「創建香港」所舉辦的國際規劃和設計比賽提供最新資料；
- (d) 申請地點的部分地方先前涉及三項改劃用途地帶的要求，這些要求由「保護海港協會」、「拯救海岸」和「爭氣行動」在二零零四和零五年提出。上述組織提出多項建議，包括減少填海面積、刪除皇后像廣場以北的「綜合發展區」地帶、把 P1 路、P2 路和 D6 路改劃為「休憩用地」地帶，以及在「休憩用地」地帶或其他地帶內闢設電車線。城規

會在二零零五年八月五日考慮上述三項改劃用途地帶的要求後，決定駁回有關要求，理由如下：有關過度填海的說法並不成立；刪除「綜合發展區」地帶的建議會對甲級寫字樓的供應造成不良影響；以及從交通角度而言，擬議的交通網絡和電車線並不可接受；

- (e) 申請地點的部分地方先前亦涉及另一宗第 12A 條申請(編號 Y/H24/3)，該宗申請由「保護維港行動」在二零零七年一月十八日提交。二零零七年四月十三日，都會規劃小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待政府對皇后碼頭的安排作出決定。
- (f) 當局接獲 983 份公眾意見書，詳細內容載於文件第 9 段。大部分意見書普遍支持申請的全部或部分建議，包括降低發展密度、提供更多公眾休憩用地、減少地面道路和設立電車系統等要求。反對意見主要關注的事宜，是商業中心區會因經濟發展而需要更多用地；

[陳旭明先生此時到席。]

- (g) 政府部門的意見——有關的政府部門和決策局對擬議修訂的意見概述於文件第 10 段。運輸及房屋局和運輸署認為，當局必須興建擬議的公共運輸交匯處，以配合中環填海區(包括渡輪碼頭)的發展，因此有關刪除公共運輸交匯處的建議並不能接受。該局和該署也不支持改劃 D6 路和 P1 路及 P2 路部分路段的用途地帶，主要理由是有關建議會對交通流量造成不良影響。P2 路的闊度是根據以往的交通研究而釐定，而申請人並無提交交通影響評估，以支持其建議。該局和該署亦認為，擬議的電車線會佔用道路空間，在商業上可能並不可行。保安局認為，中環軍營已列入《防衛用地協議》，整塊用地須用作防衛用途。土木工程拓展署認為，擬議的 T-型人民解放軍碼頭會位於中環填海區第三期已在憲報刊登的範圍外，申請人須證明擬議的碼頭符合《保護海港條例》的規定；

- (h) 規劃署不支持這項申請，理由詳載於文件第 11 段。有關的分區計劃大綱核准圖定出了土地用途規劃的綱領，確保土地得到平衡的發展，以滿足各種土地用途的需要。分區計劃大綱圖可容許不同的設計方案，為個別地帶所訂的發展參數也只是訂出最高的限制。申請人所提出的很多建議和概念都可納入現有的分區計劃大綱圖內；
- (i) 規劃署已按照城規會的要求，進行中環新海濱城市設計研究，以優化目前的城市設計大綱，並為中環新海濱的主要用地擬備規劃／設計綱領。規劃署已向城規會、共建維港委員會和立法會相關的事務委員會簡介該項研究的範圍和方法。該項研究現正進行綜合的評估，包括建築羣組分析、空氣流通評估和視覺影響評估。規劃署亦會在該項研究中就申請人所提出的設計目標和課題提出解決辦法。規劃署已就該項研究進行廣泛的公眾參與活動，將來亦會進行有關活動。該項研究除了會考慮公眾的意見外，也會考慮申請人所提及的規劃和設計比賽中所得出的優秀設計和有用概念。該項研究第二階段的公眾參與活動已定於二零零八年三月展開，當局會廣泛諮詢公眾的意見。因此，現階段實不宜作出定論，按申請人的建議修訂分區計劃大綱圖。

[鄭心怡女士此時到席。]

- (j) 申請人並無提供足夠或充分的理據，也沒有進行詳細的評估，以支持擬議的修訂。運輸及房屋局、運輸署、保安局和土木工程拓展署就一些建議所提出的意見亦顯示，申請人的某些具體建議缺乏理據。就改劃皇后碼頭用地用途地帶的建議而言，政府已諮詢專業團體和相關人士，並已向立法會解釋，搬遷已規劃的基礎建設以在原址保留皇后碼頭的方案並不可行。較可行的建議，是在原址附近或在另一適當地點重組皇后碼頭。當局已預留足夠土地供闢設公眾休憩用地，而申請人並無提供充分理據，以支持騰出中環軍營的部分用地作「休憩用地」用途。在現有階段提出刪除圍繞「海港內灣」的「休

憩用地」地帶的建議並不適宜，因為當局正在中環新海濱城市設計研究中詳細研究該部分海旁的設計。搬遷人民解放軍碼頭的建議會涉及填海。申請人並未證明有關建議符合《保護海港條例》的規定，亦無證明 T-型碼頭是否可行。雖然城規會曾考慮有關電車線的建議，並以交通理由予以拒絕，但中環新海濱城市設計研究仍會考慮是否可在海濱長廊提供既環保而又便利行人的交通系統；

- (k) 規劃署對公眾意見書的意見載於文件第 11.2 段。分區計劃大綱圖現有的土地用途綱領平衡了各種土地用途的需要，並可促進多元化的土地用途，為海濱增添活力；以及
- (1) 總括來說，有關的分區計劃大綱核准圖提供了概括的土地用途綱領，可容許不同的設計方案，而申請人所提出的許多建議和城市設計目標也可納入有關的分區計劃大綱圖內。中環新海濱城市設計研究和相關的評估及公眾參與活動將繼續進行。在此時採納申請人的建議會造成先入為主的效應，影響該項研究的結果。有關刪除公共運輸交匯處、把「其他指定用途(軍事用途)」地帶改劃為「休憩用地」用地、搬遷人民解放軍碼頭，以及刪除 D6 路、P1 路及 P2 路／減少上述道路闊度的建議，均缺乏充分理據或詳細評估支持。

[黃澤恩博士此時到席。]

143. 主席繼而邀請申請人代表解釋這宗申請。梁定邦先生陳述下列要點：

- (a) 這宗申請並不是由有相關利益的土地擁有人所提出的一般申請，而是由一個旨在推動公眾利益的組織所提出的申請。這個組織已廣泛諮詢不少極為關心海濱的公眾團體和個人；
- (b) 申請人是根據在二零零六年十一月舉行的工作坊而提出這宗申請。這個工作坊有 70 名代表其個人的

人士和一個代表 16 個專業、學術和社區組織的聯盟參加。工作坊的報告已提交城規會，分區計劃大綱圖的擬議修訂都是根據這份報告而制定的。工作坊的結論顯示，中區分區計劃大綱圖和中區(擴展部分)分區計劃大綱圖存在基本缺陷，不再符合公眾當前的期望；

- (c) 上述兩份分區計劃大綱圖的規劃遠景是創造「一個朝氣蓬勃、富吸引力、交通暢達，和象徵香港的世界級海濱」。這是啓導性聲明。可是，如不能符合社會當前的願望，所有啓導性聲明都是毫無意義的；
- (d) 公眾的遺憾是，有關的分區計劃大綱圖提供太少機會去創造一個世界級的海濱，供遊客和市民享用，也沒有提供機會或足夠機會，使當局能採納共同的規劃參數，即利用較小的建築物覆蓋面積、天然通風、較低的地積比率、景觀廊和在地底設立服務設施的方案，以確保上述圖則所涵蓋地區內的發展項目可重新分布。在這兩份分區計劃大綱圖中的地區內，目前的發展水平會產生較大的交通量，勢必加劇區內的污染；
- (e) 當局須重新全盤考慮這兩個地區內的交通設施和道路。當局也應提供更多休憩用地，降低發展密度，改善用途組合，並更均衡地分布發展項目，以落實上述的規劃遠景；
- (f) 中環新海濱城市設計研究的研究大綱存在嚴重問題，因為該項研究只局限於上述兩份分區計劃大綱圖現有的土地用途區劃和發展限制。有關的分區計劃大綱圖並不符合公眾的期望，因此也不能落實圖則原來想達至的規劃遠景；
- (g) 申請人已把通過工作坊所表達的期望轉化爲一系列具體的建議。這些建議得到公眾的大力支持，清楚表明建議符合當前社會的期望，而有關的分區計劃大綱圖是過時和有缺陷的；

- (h) 國際規劃及設計比賽共收到超過 80 份來自世界各地的參賽作品，一個獨立的評判團從中選出了四份得獎作品。大部分的參賽作品均顯示，通過修訂上述兩份的分區計劃大綱圖，可創造出一個符合圖則所表達的規劃遠景的海濱；
- (i) 從工作坊的結論所得，當局應以更廣闊和一致的模式規劃上述的兩個地區，這個結論得到普遍認同。在二零零七年一月十三日舉行的設計比賽得獎作品頒獎禮上，發展局局長林鄭月娥發表演說，對上述的結論作出和應。立法會當時的規劃地政及工程事務委員會轄下的檢討中環海旁規劃小組委員會的主席劉皇發先生曾在二零零七年七月十二日去信行政長官。信中，他也認為政府須重訂中環海濱的規劃模式，並為整個中環海濱區制定總綱設計。劉先生的取態正好表達了香港人的期望；
- (j) 如中環新海濱城市設計研究按目前的方式進行，研究的結果肯定會因現有兩份分區計劃大綱圖的限制而不能滿足當前公眾的期望。最重要的問題，是當局應沿海濱提供優質的公共空間和用途，讓公眾進行活動和體驗海濱。現有的分區計劃大綱圖並沒有提供這些空間和用途，作出改良是不能達到上述的目標；
- (k) 由於現有的分區計劃大綱圖未能滿足公眾當前的期望，所以城規會有充分理由要求政府進行範圍更廣的研究。根據《城市規劃條例》第 3 條，城規會有酌情權就擬備分區計劃大綱圖作出其認為所需的查究；
- (l) 中環新海濱城市設計研究是以上述的兩份分區計劃大綱圖為基礎，並不能得出有效的結果。城規會如不堅持這項研究不受現有的分區計劃大綱圖限制，便沒有認真履行其進行查究的法定職能；以及
- (m) 城規會應要求政府擴大中環新海濱城市設計研究的範圍，使研究不再受現有分區計劃大綱圖的限制，

並指示當局在該項研究中考慮工作坊的結論、這宗申請和申請人所提交的設計。城規會也應公開地研究和檢討中環新海濱城市設計研究的第一階段報告，並指示政府就為第二階段諮詢所制定的設計方案的研究大綱，聽取公眾的意見。「創建香港」會全力和城規會合作，提供中環新海濱城市設計研究所需的任何資料。

144. Ian Brownlee 先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 中環設計檢討工作坊由「創建香港」和「想創維港」在二零零六年十一月舉辦，共有 70 人參加。工作坊旨在整理政府和私人機構所制定的多個城市設計計劃；
- (b) 在工作坊中，參加者會先報告不同團體所完成的計劃和研究，然後就特定地點進行專題討論。在討論後，各小組會報告他們的結論。工作坊接着進行總結，由參加者一起討論一般課題；
- (c) 就下述的計劃或研究作扼要解釋，這些計劃或研究均被編訂為工作坊的基本資料：
 - 中區分區計劃大綱圖和中區(擴展部分)分區計劃大綱圖，以及《說明書》附有的繪圖所顯示的規劃及城市設計概念；
 - 保護維港協會所擬備的計劃，該計劃是提交予城規會的改劃用途地帶要求的部分，目的是修訂有關的分區計劃大綱圖，並減少維港填海的面積；
 - 國際金融中心業主所進行的研究，該研究集中於國際金融中心前面的用地；
 - 「中環海濱與我」活動，該活動是共建維港委員會就中環渡輪碼頭後面的用地所進行的公眾諮詢活動；

- 「思匯」：中央公園計劃，這是非常概括的計劃，旨在顯示還有其他方案可創造出一個獨一無二的海濱；
 - 海港商界論壇根據海港規劃原則對分區計劃大綱圖所作的評論和所提出的建議；
 - 「想創維港」的計劃，該計劃強調締造一個充滿活力的海濱；
 - Tom Schmidt- AIA 的維港新天地；
 - 「創建香港」的海洋大道計劃；
 - 香港中文大學的熱帶雨林計劃；
 - 規劃署在二零零六年進行的中環新海濱計劃，該計劃的重點為設立三條走廊：皇后像廣場；文化、藝術及娛樂走廊；以及海濱長廊；以及
 - 海港商界論壇的海港價值研究，該研究探討海旁用地對社會的價值；
- (d) 總結時，工作坊的參加者提出幾個他們共同關注的問題。在共同的規劃課題上，他們認為需要提供更多休憩用地、減少建築物的覆蓋面積、提供天然通風、降低地積比率和設立景觀廊。共同的設計特色包括南北之間的連繫、水上特色、另類的交通工具、把 P2 路改為大道，在中環建立一個焦點，以及各方的合作、參與和管理；
- (e) 在進行中環新海濱城市設計研究時，政府應要求顧問除了檢討有關的分區計劃大綱圖和政府的計劃外，還要檢討所有就中環填海區所擬備的計劃和文件。該項研究的研究大綱把研究範圍局限在有關的兩份分區計劃大綱圖的現有用途地帶和發展限制內，並無必要。由於分區計劃大綱圖設有限制，令該項研究將不能為海濱制定最好的設計和發展方案；

- (f) 在工作坊上，參加者同意有關結果應提交政府的相關部門、城規會和共建維港委員會等其他組織；
- (g) 「創建香港」所提交的擬議修訂反映了工作坊的結果，也符合大部分公眾的意見。在接獲的公眾意見書中，981份支持這宗申請，只有兩份提出反對。擬議修訂獲中西區區議會和立法會事務委員會支持，並符合規劃署就中環新海濱城市設計研究舉辦的第一階段公眾參與活動中市民所提出的意見；以及
- (h) 關於總城市規劃師／特別職務所提的觀點，由於當局並無就中環新海濱城市設計研究的研究大綱諮詢公眾，因此該研究大綱並不能視作可反映公眾的期望。擬議的公共運輸交匯處不應用作停放巴士，而應用以提供轉乘設施，讓公眾可在海濱轉乘另一種交通工具。擬議的電車系統得到電車公司的支持。由於運輸署已同意在有需要時可更改 P2 路的路線，因此皇后碼頭應在原址重建。

145. Paul Zimmerman 先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 城規會應要求規劃署修訂中環新海濱城市設計研究的研究大綱，使設計方案不受分區計劃大綱圖的限制，並要求該署在制定設計方案前，就研究大綱徵詢公眾的意見；
- (b) 「創建香港」協助舉辦國際規劃及設計比賽，以便制定中環海濱未來的設計和用途。正如 PowerPoint 投影片顯示，很多建議既富創意，且又切實可行。82份參賽作品由獨立的技術小組和評判員進行評審。四份勝出的參賽作品已向委員展示，分別是 Amphiban Carpet(冠軍)、Hong Kong Waterfront(亞軍)、Central Harbourfront Emerald Necklace(季軍)和 Sky for Dragon, Earth for People(殿軍)；以及

- (c) 90% 的作品要求修訂分區計劃大綱圖，75% 的作品則要求制定其他的交通規劃。中環新海濱城市設計研究的研究範圍應該擴大，使設計方案不受分區計劃大綱圖限制。當局亦應檢討該區的交通規劃，以便提供貫通填海區的環保交通工具，並制定更完備的連接道路和基建設計。當局亦應檢討中環新海濱城市設計研究的研究大綱，並就第二階段諮詢的研究大綱諮詢公眾。

146. 在總結時，梁定邦先生陳述下列各點：

- (a) 正如文件第 4.9 段所述，政府已向城規會簡介其制定的建議發展大綱圖和具有力和令人信服的資料報告，城規會亦知悉當局將押後對中區(擴展部分)分區計劃大綱圖進行修訂，直至中環新海濱城市設計研究完成。換句話說，城規會已承認有需要修訂有關的分區計劃大綱圖；
- (b) 公眾渴求建築物的覆蓋面積可以縮少，更方便前往海濱，並有更多的休憩空間。如有關的分區計劃大綱圖不作修訂，便不能滿足公眾這些渴求；
- (c) 保安局在文件第 10.1(e)段的回應中表示，雖然香港駐軍並無表示中環軍營的任何用地不須再用作防衛用途，但這並不能阻止城規會對該區的土地用途作出長遠規劃。如城規會決定把有關土地改劃為其他用途，政府便可主動就騰出有關土地的事宜與中央政府聯絡；
- (d) 有些人因關注擴大商業中心區的需要，而對擬議修訂提出反對。擬議修訂主要是把建築樓面面積重新分配。很多財經機構已開始從中環遷往尖沙嘴和銅鑼灣。這種分散發展的趨勢亦在海外出現；以及
- (e) 公眾期望不斷轉變，城規會應適當考慮這個事實，並同意修訂該兩份分區計劃大綱圖。城規會亦應要求政府就中環新海濱城市設計研究的研究大綱諮詢公眾，並擴大研究的範圍。如委員認為適當的話，

城規會可延期對這宗申請作出決定，並要求政府進一步考慮「創建香港」的建議。

147. 一名委員提出下列六條問題。首三條向總城市規劃師／特別職務提出，其餘三條則向申請人代表提出：

- (a) 申請人建議限制大會堂以北「其他指定用途(2)」地帶的上蓋面積，並在該「其他指定用途(2)」地帶的中間部分闢設「休憩用地」地帶。政府對這項建議有何意見；
- (b) 在現有的分區計劃大綱圖上，中信大廈以北的「其他指定用途(1)」地帶、「其他指定用途(2)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶的建築物高度限制為何；
- (c) 有沒有機制改變中環軍營的土地用途，以反映有關用地的長遠規劃意向；
- (d) 國際金融中心和中信大廈分別樓高 80 多層和 40 層，為什麼有需要按申請人的建議把國際金融中心前面的建築物的高度由 28 層減為 11 層，並把中信大廈以北的建築物高度限為五米(「其他指定用途(1)」地帶和「其他指定用途(2)」地帶)或五層(「政府、機構或社區(2)」地帶)；
- (e) 申請人代表說，擬議修訂主要是把建築樓面面積重新分配。但是，如按建議把國際金融中心前面建築物的高度由 28 層減至 11 層，並減少橫向型樓宇的地盤面積，建築樓面面積便可能因而減少。申請人須澄清擬議修訂會否減少建築樓面面積；以及
- (f) 申請人建議把大會堂以北的「其他指定用途(2)」地帶分割為兩部分，並把中間部分改劃為「休憩用地」地帶，以便設立一條大道。這項建議可否當作設計事宜處理，而非作為對分區計劃大綱圖土地用途地帶的修訂。

148. 總城市規劃師／特別職務李志苗女士陳述下列要點：

- (a) 在分區計劃大綱圖上，「其他指定用途(2)」地帶內最高建築物高度限制為主水平基準上 25 米。該地帶預算用作低密度發展，因此分區計劃大綱圖也容許採取不同的設計方案，以保持靈活性。有關地點亦可納入景觀廊，例如可在該區主要地標建築物之一的大會堂前面設立景觀廊。申請人提出在 D7 路前面闢設「休憩用地」地帶的建議並無充分理據支持；
- (b) 在現有的分區計劃大綱圖上，「其他指定用途(1)」地帶和「其他指定用途(2)」地帶的建築物高度限制分別為主水平基準上 15 米和主水平基準上 25 米，而「政府、機構或社區(2)」地帶的建築物高度限制則為主水平基準上 80 米。上述的建築物高度限制可形成梯級式設計，並可配合添馬艦用地的建築物高度限制(主水平基準上 130 米至 160 米)；以及
- (c) 根據一九九四年《防衛用地協議》的規定，中環軍營是撥作軍事用途的用地之一。申請人並無提出充分理據，支持把該用地改劃為「休憩用地」地帶。當局已預留足夠土地闢設休憩用地，包括佔地 11 公頃的海濱長廊。預計中西區將有約 14 公頃的剩餘休憩用地。

149. 梁定邦先生陳述下列要點：

- (a) 由於香港已成為中國的一部分，因此中國政府和英國政府在一九九四年所簽訂的國際條約現已不再適用。根據《駐軍法》第 13 條的規定，當中央政府認為任何香港駐軍所使用的土地不須再用作防衛用途，有關土地應交還香港政府處置。政府如認為需要把有關的軍事用地用作公共用途，可與中央政府商討此事；以及
- (b) 城規會可修訂分區計劃大綱圖的土地用途地帶，以

展示對有關地點的長遠規劃意向。土地用途地帶區劃本身並不影響該軍事用地現有的用途，但會有助政府與中央政府商討把該用地釋出以作其他用途。

[劉志宏博士此時離席。]

150. Ian Browlee 先生陳述下列要點：

- (a) 中環海濱應有混合的用途，各有不同的建築樓面面積。工作坊亦認定小型發展和多些「人本比例」的發展作為共同的規劃參數。擬議修訂的目的不是要減少建築樓面面積，而是把有關面積重新分配；
- (b) 中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的擬議修訂旨在把「綜合發展區」地帶分為三個「商業」地帶，使有關地點可興建三座覆蓋面積較少的建築物，並在建築物之間設立休憩用地，而非興建一座龐大的建築物；
- (c) 申請人建議分別在「政府、機構或社區(2)」地帶和「其他指定用途(2)」地帶內實施五層和五米的最高建築物高度限制，這項建議可形成梯級式設計，實屬恰當。政府所建議興建的 28 層高建築物卻與中環海濱格格不入；以及
- (d) 在工作坊上，參加者共同關注的問題之一是中環海濱需要相當數量的公眾休憩用地。當局應特別在分區計劃大綱圖上預留公眾休憩用地，而不是把休憩用地設於「綜合發展區」用地的剩餘部分。

151. Paul Zimmerman 先生陳述下列要點：

- (a) 所有論壇、意見書和設計比賽都帶出一個共同的觀點，就是如要建立可長期持續發展的海濱，設計方案便不能受有關的兩份分區計劃大綱圖限制；
- (b) 中環軍營是毫無活力的「死寂」地帶，而添馬艦用地在辦公時間後也會變成「死寂」地帶。減少 P2

路的闊度，引入環保的交通系統，會有助清除「障礙」，為該區增添活力；以及

- (c) 城規會有權決定分區計劃大綱圖上的土地用途，該會應行使《城市規劃條例》所賦予的權力。

152. 主席詢問可否通過為海濱區制定更完善的城市設計，以達至擬議修訂的目標，而不須對分區計劃大綱圖作出修訂。Ian Brownlee 先生在回應時說，雖然發展用地規劃／設計大綱的規定或許有助制定更完善的城市設計，但只有修訂分區計劃大綱圖才可產生法律效力，以滿足社會的期望，並達至擬議修訂的目標。梁定邦先生說，當局以往或可利用契約條件對個別地點的發展項目施加管制。現在，城規會更適宜運用其法定權力，通過法定規劃制度對規劃事宜施加管制。

153. 運輸署副署長劉家強先生說，P2 路已根據《道路(工程、使用及補償)條例》獲得批准。根據獲批准的布局設計，該道路兩邊會有寬闊的行人道(約五米)，道路中央亦設有分隔欄，可提供足夠空間供栽種樹木和進行其他綠化措施。Paul Zimmerman 先生對有關建議表示懷疑。他說，按照尖沙嘴區的經驗，當局其後會拆除道路中央的分隔欄，以便擴闊道路。減少 P2 路闊度的建議可提供更多土地闢設休憩用地，並供行人進行活動。有關建議亦應納入分區計劃大綱圖內，以確保以後不能作出改動。

154. 一名委員詢問，在中環新海濱城市設計研究的第二階段公眾參與活動中，如所收集的意見支持對分區計劃大綱圖作出修訂，當局會否修訂分區計劃大綱圖，以反映公眾意見。李志苗女士說，當局會向城規會轉達公眾的意見，以供該會考慮。主席補充說，在現有的城市規劃制度中，如委員認為有此需要，城規會可隨時對分區計劃大綱圖作出修訂。

[譚贛蘭女士此時返回席上。]

155. Paul Zimmerman 先生和 Ian Brownlee 先生陳述下列要點：

- (a) 第二階段公眾參與活動的設計方案是根據第一階段

的四個設計方案而制定的。由於當局在擬備研究大綱時並無諮詢公眾，因此有關的設計方案並不能滿足公眾的期望；

- (b) 研究大綱並沒有公開讓公眾查閱。如政府把研究範圍局限於現有分區計劃大綱圖的規範內，中環新海濱城市設計研究便不能視作探討中環新海濱設計方案的真實研究；
- (c) 由於中環新海濱城市設計研究第一階段研究的範圍有限，當局應重新考慮是否有關研究作為進行第二階段研究的基礎；以及
- (d) 在第二階段研究展開前，城規會應檢討研究大綱，而設計方案也不應受現有的分區計劃大綱圖限制。

156. 李志苗女士澄清說，在中環新海濱城市設計研究第一階段的公眾參與活動中，所推出的四個設計方案是關於重組皇后碼頭的可能地點。當局已把該項研究的範圍和方法提交城規會、共建維港委員會和立法會的事務委員會，公眾亦可以查閱。第二階段的工作是以第一階段所收到的公眾意見為基礎。第二階段會集中研究修改後的整體城市設計綱領、主要地點的其他設計方案，以及在不同地點重建天星鐘樓和重組皇后碼頭的設計方案。當局在擬備研究的建議時，會納入第二階段所收集的公眾意見。

157. 一名委員指出，一些地帶(如「其他指定用途(1)」地帶、「其他指定用途(2)」地帶和「綜合發展區」地帶)只設有建築物高度限制，但沒有上蓋面積限制。他詢問現有的限制是否足以確保海濱擁有優質的環境。李志苗女士引用「綜合發展區」地帶作為例子，表示有關的規劃／設計大綱會列明詳細的規劃和設計參數(包括建築物高度和上蓋面積)，以便對將來的發展提供指引。城規會可根據《城市規劃條例》要求申請人提交總綱發展藍圖，藉此對發展的組合、規模、設計和布局實施管制，並同時容許個別地點保留設計上的彈性。中環新海濱城市設計研究也會為上述兩塊劃為「其他指定用途」的用地制定規劃／設計大綱，並提供予城規會批准，以便為有關用地的詳細規劃和設計提供指引。Paul Zimmerman 先生說，設計比賽

的 82 份參賽作品證明了中環海濱可以有許多的設計方案。他重申中環海濱的設計方案不應受現有的分區計劃大綱圖限制。

158. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經結束，城規會在他們離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

159. 一名委員指出，「創建香港」和規劃署都是為實現改善中環海濱城市設計的共同目標而努力。兩者的主要分別在於：前者堅持在分區計劃大綱圖內訂明所有的管制措施，後者則認為通過制定規劃／設計大綱或採取其他非法定的方法，已足以達到目的。「創建香港」的努力實在值得嘉許。「創建香港」和規劃署應一起合作，找出一個雙方均可接受的模式。這名委員同意申請人的觀點，認為應把中環軍營的用地騰出作其他用途。

[梁廣灝先生此時離席，林雲峰教授此時到達參加會議。]

160. 另一名委員認為，申請人的建議有一定優點。他指出，中環新海濱城市設計研究第二階段的公眾參與活動將在二零零八年三月展開，申請人的建議可如其他公眾意見般在研究中加以考慮。申請人的許多建議都可納入分區計劃大綱圖內，並以規劃／設計大綱的形式處理。中環海濱可有不同的設計方案，在現階段並無修訂分區計劃大綱圖的需要，因為這樣會限制設計方案的範圍。

161. 主席說，中環新海濱城市設計研究已考慮了不同的相關人士所進行的計劃和研究，這些人士包括國際規劃及設計比賽的得獎者，在將來也會考慮有關的計劃和研究。如擬議的修訂有理據支持，當局固然可對分區計劃大綱圖進行修訂，但由於中環新海濱城市設計研究的第二階段公眾參與活動快將展開，城規會可能會在該活動中收到其他的意見，因此，在現有階段提出修訂分區計劃大綱圖的建議並不適當。

162. 一名委員支持規劃署在文件第 11.1(a)和(b)段所提出的

意見。申請人的建議有一定優點，可在中環新海濱城市設計研究中加以考慮。這項研究是對中環海濱城市設計綱領的全面檢討，可提供一個平台，讓相關人士或團體參與規劃過程。當局不應匆匆對分區計劃大綱圖作出修訂。

163. 另一名委員同意，當局可在中環新海濱城市設計研究中考慮申請人的建議。雙方進行更緊密的溝通，會有助消除分歧和誤解。這名委員認為不應由城規會要求政府就軍事土地用途的事宜與中央政府聯絡。

164. 一名委員說，申請人並無提交詳細的評估，以支持其修訂土地用途地帶的建議，也無法提供資料，說明建築樓面面積因此而出現的改變。雖然其建議有其優點，但只屬概念性質。這名委員不支持對分區計劃大綱圖作出擬議的修訂。

165. 主席在總結時說，委員大致同意現時並無理據支持修訂分區計劃大綱圖。申請人的建議有其優點，包括更少的建築物覆蓋面積、更佳的景觀、更旺盛的朝氣，以及更緊密的連繫。規劃署在進行中環新海濱城市設計研究時應加以考慮。

166. 經進一步商議後，城規會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 中區分區計劃大綱核准圖和中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖的土地用途地帶和發展參數提供了一個概括的發展綱領，可容許不同的設計方案。申請人的許多建議和城市設計目標都可納入現有的分區計劃大綱圖內；
- (b) 城規會已主動修訂中環新海濱現有的城市設計綱領，並為主要用地擬備規劃／設計大綱。規劃署現正進行中環新海濱城市設計研究，把相關的評估和在公眾參與活動所收集的公眾意見納入在該項研究內。在此時採納申請人的建議會造成先入為主的效應，影響該項研究的結果；
- (c) 正如文件第 11.1(c)和(d)段所解釋，申請人沒有提供充分的理據或詳細的評估以支持其申請，包括對

土地用途地帶作擬議的修訂，並對各地帶實施發展限制；擬把「公共運輸交匯處」從「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》中刪除；擬改劃中環軍營的用途；擬闢設 T-型的人民解放軍碼頭；以及擬改劃不同道路的用途或把有關道路刪除；以及

- (d) 中環新海濱城市設計研究現正考慮重組皇后碼頭的位置和設計概念，以及「海港內灣」縮小後的填海區的設計。在現階段改劃這些地點的用途並不適當。

167. 城規會亦同意要求規劃署在中環新海濱城市設計研究中考慮申請人建議的優點，包括更少的建築物覆蓋面積、更佳的景觀、更旺盛的朝氣，以及更緊密的連繫。

[陳嘉敏女士和方和先生此時離席，黃景強博士和陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/K20/99

擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的西九龍填海區海輝道九龍內地段第 11158 號地下(部分)及地下高層(部分)闢設酒店(修訂核准計劃)
(城規會文件第 7993 號)

[會議以廣東話進行。]

168. 主席表示，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司廣成發展有限公司提交。黃澤恩博士、陳旭明先生及方和先生近期與信和有業務往來，他們就此議項申報利益。

169. 委員知悉方和先生已離席，黃澤恩博士及陳旭明先生亦暫時離席。

簡介和提問部分

170. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及下列申請人代表此時應邀出席會議：

薛嘉蓮女士)
曾思蒂女士) 申請人代表
阮兆輝先生)

171. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請陳月媚女士向委員簡介這宗申請的背景。

172. 陳月媚女士按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景 - 申請人申請規劃許可修訂一項核准計劃。該計劃擬在西九龍填海區海輝道九龍內地段第 11158 號的現有綜合住宅及商業發展項目(即一號銀海)地下及地下高層興建酒店。在西南九龍分區計劃大綱圖上，有關地點劃為「住宅(甲類)1」地帶；
- (b) 二零零七年八月二十四日，都會規劃小組委員會決定在附帶條件下批准有關申請。申請人現就規劃許可附帶條件(a)項，即「擬議發展的非住用總樓面面積，不得因酒店支援設施獲豁免計入總樓面面積而增加」提出覆核；
- (c) 申請人就覆核申請提出的進一步理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段，有關政府部門不反對覆核申請，或對申請沒有負面意見；
- (e) 公眾的意見——當局接獲公眾就覆核申請提交的三份意見書，有關內容撮錄於文件第 6 段。一名提意見人反對覆核申請，但沒有申明原因，另一人表示沒有意見，而第三份意見書則由維港灣住宅業主附屬委員會提交，表示反對覆核申請，因為擬議住宅發展項目會加劇現時交通擠塞的問題、令空氣流通情況惡化，以及酒店日後如改為以服務式住宅形式

出售，可能會產生社區問題；以及

- (f) 規劃署的意見——由於區內人士關注樓宇體積的問題，附加規劃許可附帶條件(a)項，是爲了確保現有發展項目的樓宇體積不會因擬議酒店發展而增加。申請人已澄清，因酒店支援設施獲豁免計入總樓面面積而增加的面積(約 204.1 平方米)，會納入現有發展項目的樓宇體積，因此樓宇體積的問題可透過內部設計得到解決。然而，規劃署不支持刪除規劃許可附帶條件(a)項，但建議可把有關條件修訂爲即使建築事務監督就擬議酒店發展給予豁免／寬減計算總樓面面積，現有發展項目的非住用總樓面面積因而增加，也不應導致現有發展項目樓宇的外部體積有所增加。

173. 主席繼而邀請申請人代表述明申請人是否接納規劃署提議的規劃許可附帶條件(a)項修訂本。曾思蒂女士答稱申請人接納。

174. 主席提議申請人代表無須作出簡介，申請人代表贊同。

175. 委員並無就覆核申請提出問題。

176. 由於申請人代表並無其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

177. 委員同意規劃許可附帶條件(a)項在修訂後，可確保擬議酒店發展不會令現有發展項目的外部體積有所增加。

178. 經進一步商議後，城規會決定修訂規劃許可附帶條件(a)項，有關規劃許可的有效期至二零一一年八月二十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件，其

中條件(a)已作出修訂：

- (a) 即使建築事務監督就擬議酒店發展批給豁免／寬減，支援設施無須計入總樓面面積，令現有發展項目的非住用總樓面面積因而增加，也不應導致現有發展項目的外部體積有所增加；
- (b) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交排污影響評估及採取評估載列的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

179. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並非意味其他政府部門會批給所需許可。如須取得所需許可，申請人應直接向相關政府部門提出申請；以及
- (b) 就擬議酒店發展項目發牌規定的事宜，諮詢民政事務總署總主任／牌照。

[黃澤恩博士、陳旭明先生及陳炳煥先生此時返回會議席上，杜本文博士及鄭心怡女士則此時離席。

180. 由於廣播系統發生故障，在等待系統重新啓動需時，會議決定先討論議程項目 11。有關申請在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，因此應按未修訂條例的規定處理，以閉門會議形式討論有關議項。

議程項目 11

[閉門會議]

覆核申請編號 A/SK-TMT/8

擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(丙類)1」地帶的

西貢早禾坑第 252 約地段第 246 號及增批部分(鳳秀路 1 號)

重建一幢樓高兩層的屋宇
(城規會文件第 7990 號)

[會議以英語進行。]

簡介和提問部分

181. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

Chris Lambert 先生)
莫禮康先生) 申請人代表
曾國鳴先生)
程兆龍先生)

182. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請陳俊鋒先生向委員簡介這宗申請的背景。

183. 陳俊鋒先生以一些圖則和航攝照片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，擬在大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖上的一塊土地重建一幢樓高兩層的屋宇，該塊土地部分劃為「綠化地帶」(50%)，其餘部分則劃為「住宅(丙類)1」地帶(50%)；
- (b) 如一九六二年獲核准的建築圖則及於一九八零年、一九九五年、一九九九年和二零零零年拍攝的航攝片所示，有關建築物於一九九九年曾大幅擴建；
- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年三月二十三日拒絕這宗申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (d) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署指出，申請地點的最大總樓面面積為 210.8 平方米。擁有人似乎是在未獲政府事先批准

的情況下，非法擴建有關建築物，令整體總樓面面積達 405 平方米。屋宇署表示於一九六二年二月二日核准一份建築圖則，容許興建一幢樓高兩層的屋宇，整體總樓面面積約為 186 平方米。當局在地下和天台發現違例建築工程，而這類構築物不會獲補發許可及同意書。西貢民政事務專員表示並無就這宗申請接獲意見或反對；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署考慮過申請人提交的資料和律政司的意見後，決定不支持這宗申請，理由載於文件第 6 段。申請人就「現有用途」提交的資料，與這宗申請的關係不大，因為真正的問題是計算現有建築物體積時，「現有建築物」的組成部分為何，以及計算現有建築物體積時，應否包括違例構築物。分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已就「現有建築物」一詞提供釋義。從規劃目的而言，倘整幢或部分建築物屬非法搭建，而將有關建築物「保留或繼續批給許可」視作現有建築物，並不符合城規會的意向。根據上述的詮釋，當局會把這宗申請視作有關將地積比率由 0.5 倍(即現行分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)1」地帶的最高地積比率)放寬至約 1.09 倍的申請處理。擬議地積比率增幅為 118%，不能視為輕微。

184. 陳俊鋒先生表示製作了一段影片，以展示申請地點及附近地區的現有情況。影片在會議上播放。

185. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

186. Chris Lambert 先生陳述下列要點：

- (a) 申請人就三項拒絕理由所作出的回應載於一封由申請人提交日期註明為二零零七年十一月十六日的信件，稍後將進一步闡述有關內容；
- (b) 這宗申請涉及的建築物總樓面面積為 405 平方米，供一個家庭居住，在該區的法定圖則(即大網仔及斬竹灣發展審批地區圖)於二零零零年九月在憲報首次

刊登該日已經存在，而且該項用途在過去 10 年一直持續進行；

- (c) 如西貢及離島規劃專員提供的航攝照片所示，尺寸相同的建築物自一九九七年起已被使用。毫無疑問，申請人將申請地點內的現有屋宇作住宅用途，而有關用途在緊接有關發展審批地區草圖首次刊登前已經存在；
- (d) 在採納現行分區計劃大綱圖的釋義時，城規會的意向並非／不可能是更改發展項目的規劃分類及類別，以致在圖則刊登憲報前的「現有發展」或「現有用途」，在圖則刊登憲報後成為不獲准許的非「現有發展」或「現有用途」，以防止有關發展項目繼續保留在該地點，或重建成相同規模或密度的發展項目；
- (e) 規劃意向應該是保留或繼續准許實質現有用途或實質現有發展，而這些用途或發展於有關發展審批地區圖在憲報首次刊登時就規劃而言是合法的。契約授權的用途與為規劃目的而確認的用途應該有差異，後者不應以追溯方式被取消；
- (f) 如西貢及離島規劃專員擬備的影片所示，申請人的處所與附近的自然環境融和協調，與附近其他發展作比較時，尤為明顯。自一九九七年起，發展密度並無重大改變，而申請人亦無意增加申請地點的發展密度；
- (g) 在指出此「住宅(丙類)」地帶內曾就同類地點作出性質類似的同類申請時，當局沒有向城規會提交任何證據。須注意就這宗個案而言，毗鄰劃為「綠化地帶」的土地完全由申請人擁有。另外，並無證據支持在該「住宅(丙類)」地帶內有同類申請，而就這個特定地點作出的決定會為同類申請立下先例；
- (h) **Smart Gain** 的個案清楚顯示，倘未有根據每宗獨立個案的實情，清楚指明地點和場地特色類似的土

地，便不能以立下不良先例為理由；

- (i) 擬議發展密度與自一九九七年起已存在的建築物的發展密度相同。由於情況獨特，即使批准這宗申請，亦不會立下不良先例；
- (j) 城規會不應考慮有關用途是否符合契約條款。因為在 **Capital Rich** 的個案中，法庭已清楚表示這並非城規會須考慮的有關因素。這是法律上關乎法律先例的事宜。契約條款的事宜須由地政總署處理，無需城規會考慮。申請人將會就修訂契約的事宜與地政總署進行討論，須注意根據 **Fine Tower** 個案，「現行的政府政策是修訂舊有契約條款，以便容許符合適用的城市規劃要求的地段進行重建」；以及
- (k) 倘這宗申請獲城規會批准，申請人會接受文件第 6.2 及 6.3 段所載的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。倘城規會決定駁回這宗申請，則須就不同意申請人提交的文件提供理據，並澄清為何現有屋宇不符合分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁對「現有建築物」的釋義。

187. 曾國鳴先生陳述下列要點：

- (a) 規劃署在文件第 6.1(e) 段提出的意見指出，擬議地積比率為 1.09 倍，比「住宅(丙類)1」地帶的核准地積比率增加了 118%，其實並不正確。申請地點的面積為 1 108 平方米，而總樓面面積為 405 平方米，所以申請地點的地積比率只有 0.365 倍。由於申請地點有一半土地劃為「綠化地帶」，另一半則劃為「住宅(丙類)1」地帶，倘計算地積比率時只考慮申請地點劃為「住宅(丙類)1」地帶的土地，地積比率將增至 0.73 倍。以擬議地積比率為 0.73 倍，與「住宅(丙類)1」地帶訂於 0.5 倍的最高地積比率作比較，只增加了 45%；
- (b) 有關建築物在有關發展審批地區圖首次刊登前已經

存在。根據取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁第 3 段，任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖首次刊登前已經存在，而該項用途或任何其他發展由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正；

- (c) 儘管分區計劃大綱圖和契約條款並無有關限制，申請人準備透過履行規劃許可附帶條件和修訂契約，限制申請地點只准興建單幢住用屋宇。此舉有助防止申請地點重建成數個單位，以致可能對交通和環境造成不良影響；
- (d) 政府部門並無就這宗申請提出負面意見，而總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，現時富吸引力的景觀特色不大可能受擬議重建項目影響；以及
- (e) 由於違例建築工程不會獲補發許可及同意書，申請規劃許可的主要目的是讓申請人能夠拆除違例構築物，並重建符合《建築物條例》規定的屋宇。申請人將根據規劃許可修訂契約。經重建後的屋宇將與現有建築物完全相同。

188. 一名委員要求當局澄清申請地點的用途地帶和地積比率的計算方法。陳俊鋒先生以一份詳細藍圖作為輔助工具，解釋申請地點的總面積為 1 108 平方米，而屬於屋地的地段第 246 號則約為 371 平方米，佔申請地點約三分之一的土地，花園擴展區約為 736 平方米，佔用申請地點其餘土地。在分區計劃大綱圖上，申請地點有一半土地劃為「住宅(丙類)1」地帶，包括地段第 246 號和花園擴展區的部分土地。以地段第 246 號的面積(即 371 平方米)為基數而計算的地積比率為 1.09 倍。

189. 同一名委員詢問申請人有否任何法律理據，以支持興建總樓面面積為 405 平方米的現有建築物。曾國鳴先生回應時表示，根據有關契約，地段第 246 號的地盤面積約為 371 平方米，但分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)1」地帶的地盤面積則約為 554 平方米。以「住宅(丙類)1」地帶(即建築物位處的地點)的地盤面積為基數而計算所得的擬議發展的地積比率為

0.73 倍，地積比率只增加了 45%。陳俊鋒先生指出，考慮到規劃意向和契約權利，計算地積比率時以地段第 246 號的地盤面積為基數，並剔除花園擴展區的土地，得出的結果為 1.09 倍。

190. 曾國鳴先生詢問，倘擬議發展的地積比率為 0.5 倍，並完全位於「住宅(丙類)1」地帶內，是否需要申請規劃許可。陳俊鋒先生回應時表示，倘申請地點進行重建，申請人便須遵守契約條款。當地政總署將有關建議交予規劃署傳閱以便提供意見時，規劃署會在考慮有關用途地帶的限制、契約權利及在計算地積比率時剔除花園擴展區的規劃意向後，向地政總署提供意見。

191. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

192. 地政總署署長譚贛蘭女士詢問分區計劃大綱圖有否對「現有建築物」作出識別。規劃署署長黃婉霜女士解釋，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁載有「現有建築物」的釋義，而修訂《註釋》說明頁的基本理由，是要在毋庸置疑的情況下，述明「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物。雖然規劃意向是尊重現有建築物的權利，但現有建築物並不應包括違例構築物。城規會在過去多次及在修訂《註釋》說明頁時，討論過有關事宜。就花園擴展區而言，倘涉及修訂契約，則規劃署不會支持在計算地積比率時，納入沒有發展權的花園擴展區。申請人認為計算地積比率時應包括在「住宅(丙類)1」地帶內的土地，但西貢及離島規劃專員則指出，位於「住宅(丙類)1」地帶的花園擴展區應予以剔除。

193. 另一名委員表示，倘現有建築物涉及違例構築物，而地政總署及／或屋宇署又下令拆卸有關構築物，違例構築物便不再屬於「現有建築物」的一部分。因此，在考慮何謂「現有構

築物」時，違例構築物不應包括在內。地政總署署長譚贛蘭女士表示，根據現行政策，除非有關政府部門提出反對，否則地政總署通常容許擁有人透過修訂契約條款以更正有關情況。她補充說，倘申請人取得規劃許可，地政總署署長可行使酌情權決定是否修訂契約。若發展密度是契約所不容許的，城規會也不應以此作為駁回這宗申請的理由。

194. 一名委員認為，現有建築物的總樓面面積為 405 平方米，並無任何法律理據支持。計算總樓面面積時只應計算屋地。倘透過批給規劃許可令現有違例構築物變為「合法」，會立下不良先例，所以不應鼓勵。另一名委員表示建築事務監督應對違例構築物採取行動，並不支持這宗申請。

195. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 申請書並無提供足夠資料，以證明總樓面面積報稱約為 405 平方米的現有屋宇，屬《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》《註釋》說明頁內所界定的「現有建築物」；
- (b) 建議發展密度的放寬幅度並非輕微。增加發展密度及偏離「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即作低層、低密度的住宅發展並沒有理據支持；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為其他在該區「住宅(丙類)」地帶內要求大幅增加發展密度的同類申請立下不良先例。

[黃景強博士此時離席。]

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-LYT/361

在劃為「農業」地帶的粉嶺近永寧圍第 83 約
地段第 1791 號(部分)

臨時露天存放水管及配件(為期 18 個月)
(城規會文件第 7989 號)

[會議以廣東話進行。]

196. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

張洪祥先生)	
黃建豪先生)	申請人代表
吳柏鴻先生)	
石文華先生)	

197. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

198. 許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，擬在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的土地臨時露天存放水管及配件(為期 18 個月)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年八月十日拒絕這宗申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署表示，雖然申請人確認只會使用輕型貨車，但鄉村道路不符合標準(只有約 3.5 米闊)，闊度不足以容許雙程行車，亦不安全。申請人應考慮改善有關通道，至少應沿路闢設一些避車處。環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (e) 公眾的意見——在覆核申請的公布期內，接獲一份來自粉嶺區鄉事委員會的公眾意見書，內容表示對這宗覆核申請沒有意見。另外，北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席沒有提出意見，而龍躍頭村的一名居民代表和兩名原居民代表則支持這宗申請。另一名原居民代表反對這宗申請，理由是擬議用途會造成積水問題，影響環境衛生；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.1 段。根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 3 類地區。由於申請地點先前未獲批給規劃許可，有關申請不會獲從優考慮。政府部門就申請提出負面意見，區內人士亦表示關注。此外，申請書並無提供足夠資料，以證明有關用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

199. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

200. 吳柏鴻先生陳述下列要點：

- (a) 與運輸署聯絡後，申請人承諾只會使用輕型貨車，每日兩至三架次；
- (b) 將鋪築通道的路面，以避免產生塵埃，盡量減低可能對環境造成的不良影響；
- (c) 在貯物地點的邊界設置 2.5 米高的圍欄，以阻隔噪音(如有的話)，並會栽種樹木，盡量減低可能對視覺效果造成的影響；以及
- (d) 存放在申請地點的水管將用於政府的供水工程。由於工程已接近竣工，要求從寬考慮這宗申請，使其可在工程的餘下時間作露天貯物用途。

201. 委員並無就這宗覆核申請提出問題。

202. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在

他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

203. 委員得悉這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定。

204. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是發展項目不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前並未獲批給規劃許可，而且政府部門對申請有負面意見，區內人士亦表示關注。申請書並無提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

[黃澤恩博士、林雲峰教授和譚贛蘭女士此時離席。]

議程項目 12

[公開會議]

第 16 條申請編號 A/H5/365

擬在劃為「綜合發展區」地帶的兩個地盤(市區重建局灣仔利東街和麥加力歌街發展計劃的兩個地盤)進行綜合商業及住宅發展附連政府、機構及社區設施和公眾休憩用地
(城規會文件第 7988 號)

[會議以廣東話進行。]

205. 主席指出，這宗申請涉及市區重建局(下稱「市建局」)的灣仔發展計劃，因此，下列委員就此議項申報利益：

黃婉霜女士) 擔任市建局非執行董事
以署理規劃署署長身分

譚贛蘭女士)
以地政總署署長身分

- 陳家樂先生)
- 夏鎡琪女士 擔任市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員
以民政事務總署助理署長(2)身分
- 賴錦璋先生 市建局灣仔分區諮詢委員會成員
- 黃澤恩博士) 近期與市建局有業務上的往來
- 林雲峰教授)

206. 委員得悉譚贛蘭女士、黃澤恩博士、賴錦璋先生、林雲峰教授及陳家樂先生已經離席。夏鎡琪女士則已就未能出席會議致歉。

207. 委員亦得悉城規會的秘書黃婉霜女士在伍謝淑瑩女士缺席期間署任規劃署署長。委員同意黃女士以秘書身分繼續參加會議。

208. 主席告知委員，由於都會規劃小組委員會的主席和副主席均就此議項申報利益，這宗申請便須提交城規會考慮。

209. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島譚燕萍女士此時應邀出席會議。

210. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請謝建菁女士向委員簡介這宗申請的背景。

211. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景——行政長官會同行政會議於一九九九年六月二十二日核准利東街和麥加力歌街發展計劃草圖。城規會於二零零三年九月十九日首度核准用作擬備發展計劃總綱發展藍圖的規劃大綱，並於二零零六年

六月二十三日核准經修訂的規劃大綱。由市建局就進行綜合商業及住宅發展附連政府、機構及社區設施和公眾休憩用地提交的總綱發展藍圖，於二零零七年五月二十二日在附加附帶條件的情況下獲城規會核准；

- (b) 現時這宗申請由一批區內居民提交，要求批給規劃許可，對已獲核准的總綱發展藍圖作出修訂。申請地點(包括地點 A 及 B)在發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶。拆卸申請地點內建築物的工程現正進行；
- (c) 擬議計劃的主要修訂撮錄於文件第 1.4 至 1.6 段，包括下列各點：
- 計算地盤面積時剔除利東街，將利東街作原址保留，並改為行人街道；
 - 原址保留 35 幢現有唐樓；
 - 取消在利東街旁地點 A 內興建作商業用途的四層高平台及相連的行人天橋；
 - 唐樓的高度由六層減至四層，地下和一樓作商業用途，而二樓和三樓則作住宅用途，並降低地點 A 內三幢樓宇的建築物高度；
 - 取消地庫停車場，及不設泊車位；
 - 公眾休憩用地的總面積減少 550 平方米，並改變布局；
 - 取消地點 B 內作商業／社區用途的一層，即分隔安老院／日間護理中心及垃圾收集站的緩衝區；
 - 不設地下通道連接日後的港鐵車站；
 - 沒有顯示公廁位置；以及
 - 不設 27 米長的專線小巴士站／15 米長的的士站及掉頭設施；
- (d) 申請人認為市建局先前進行的技術評估仍然適用，因此沒有提交進一步評估。申請人只提交了一份樹木研究報告，但並無提出保護／移植樹木建議；

- (e) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 9 段。特別指出運輸署反對這宗申請，因為申請人並無提交任何交通影響評估，以證明從交通的角度而言，建議符合可持續發展原則。屋宇署認為須進行結構影響評估，以證明保留唐樓是否可行及可能造成的影響；
- (g) 公眾的意見——接獲 450 份公眾意見書，其中 446 份支持這宗申請，兩份表示反對，其餘兩份則只提出意見，公眾的意見撮錄於文件第 10 段。支持這宗申請的主要理由如下：
- 計算地盤面積時剔除利東街，有助避免過度發展，令該區更符合可持續發展原則；
 - 保留現有唐樓有助維持社區網絡；
 - 取消地庫停車場可紓緩交通擠塞情況，減少污染和財政負擔；
 - 重塑街景並非真正的保育，廈門街盡頭的梯級應予以保留；
 - 現有計劃旨在糾正已獲核准的市建局發展計劃的問題，就技術可行性而言，無容置疑；以及
 - 應讓社區人士參與重建過程；
- (h) 反對這宗申請的主要理由如下：
- 利東街並無值得保留的特色；以及
 - 發展項目無須提供政府、機構及社區設施和公眾休憩用地，因為附近已設有足夠設施；
- (i) 就這宗申請收到的主要意見，是由市建局提出，意見如下：
- 這宗申請的整體布局、交通和休憩用地安排，與已獲核准的市建局發展計劃差異甚大。申請人應提交技術評估，為這宗申請提供理據；
 - 不設停車場和停車處並不符合規劃大綱的規

- 定。申請人應進行交通影響評估；
 - 縮減休憩用地；
 - 申請人應提交技術評估，以證明保留唐樓是可行的；
 - 倘沒有詳細的建築圖則，不能確定申請人的建議能否改善該區的整體環境；
 - 已獲核准的市建局發展計劃採納的方案是在地下和較高樓層闢設小型店鋪，以保留地區特色，並會為社會企業預留約 1 000 平方米的空間；以及
- (j) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。已獲核准的市建局發展計劃與現時這宗申請有重大差異，但申請人卻沒有提交任何技術評估，作為支持擬議計劃的理據。申請人建議保留 35 幢利東街旁的唐樓，但並無證明新建樓宇的設計如何配合唐樓，以及有關計劃如何透過綜合重建改善環境。申請人並無提交任何交通影響評估，以證明從交通的角度而言，建議符合可持續發展原則。申請人亦沒有進行結構評估，以證明保留唐樓是否可行及可能造成的影響。不宜將休憩用地面積減少 550 平方米，因為灣仔區現時缺乏公眾休憩用地。取消分隔安老院／日間護理中心與垃圾收集站的商業／社區用途樓層亦不恰當。由於市建局是申請地點內私人地段的唯一擁有人，擬議發展能否落實仍令人存疑。城市規劃上訴委員會先前考慮一宗由區內居民提出的上訴(申請編號 A/H5/349)時，曾表示要求批給規劃許可的申請人，至少須證明由自己進行發展是有可能的。

212. 由於委員亦沒有進一步的提問，主席多謝規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

213. 在會議上，委員備悉由申請人提交的一份專業界、文化界及學界就利東街計劃的呼籲。

214. 一名委員認為申請書內沒有提供足夠資料，以證明計劃是可行的。

215. 經進一步商議後，城規會 決定拒絕 這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展符合申請地點的規劃意向，即透過綜合重建改善該區的環境；
- (b) 申請人並無根據「綜合發展區」地帶「註釋」的規定提交技術評估，作為支持這宗申請的理據；證明從交通的角度而言，擬議發展符合可持續發展原則，以及證明保留利東街旁的唐樓是否可行及可能造成的影響；以及
- (c) 擬議發展計劃能否落實仍令人存疑。

議程項目 13

216. 這個項目的會議記錄以機密形式記錄。

議程項目 14

其他事項

[會議以廣東話進行。]

217. 餘無別事，會議於晚上八時結束。