

二零一七年三月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1138 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

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

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

麥志光先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

雷賢達先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生(上午)

吳曙斌先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士(上午)

丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年三月十日第 1137 次會議記錄

[此議項以廣東話進行]

1. 二零一七年三月十日第 1137 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

通過二零一七年三月十日第 1133 次會議記錄

[此議項以廣東話進行]

2. 二零一七年三月十日第 1133 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 3

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一七年三月十四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下草圖：

- (a) 將軍澳分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TKO/24)；以及

(b) 二澳分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-YO/2)。

4. 委員悉備，核准上述草圖一事已於二零一七年三月二十四日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一七年三月十四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》及《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/19》發還城市規劃委員會，以作修訂。委員備悉，發還上述圖則一事於二零一七年三月二十四日在憲報公布。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 2 號
擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/DPA/NE-TT/64)

(b) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 3 號
擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/DPA/NE-TT/66)

6. 秘書報告，上述兩宗上訴個案的上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一六年三月二十四日接獲城市規劃上訴個案編號 2/2016 及 3/2016，反對城市規劃委員會於二零一六年一月十五日經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/DPA/NE-TT/64 及 66)的決定。這兩宗申請擬在當時的《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》上劃為「非指定用途」地帶的兩幅毗連用地興建小型屋宇。

7. 上述兩宗上訴個案的上訴人於二零一七年三月十五日放棄上訴。二零一七年三月十六日，上訴委員團正式確認上訴人

根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截止二零一七年三月十七日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 13 宗，有待裁定的個案有一宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35
駁回	:	147
放棄／撤回／無效	:	197
尚未聆訊	:	13
有待裁決	:	1
	:	<hr/>
	:	393

[潘永祥博士此時暫時離席。]

港島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 10260 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

9. 秘書報告，《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》的擬議修訂項目 A 涉及一項由房屋署負責的擬議公營房屋發展項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構。奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是房屋署的顧問。Mary Mulvihill 女士(R406/C3)是此議項的申述人和提意見人。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------------|-----|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會的委員 |
| 侯智恒博士
廖凌康先生 |]] | 目前與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 目前與房委會、奧雅納公司及弘達公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房委會及奧雅納公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會及弘達公司有業務往來，以及在北角賽西湖大廈擁有一個單位 |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司及弘達公司有業務往來，過往與房委會有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會、弘達公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 其公司目前與房委會有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |

- | | |
|-------|--|
| 林光祺先生 | — 過往與房委會及奧雅納公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 為奧雅納公司的工程顧問，並為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，奧雅納公司曾贊助該系一些活動 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作 |
| 霍偉棟博士 | — 與配偶在北角雲景道共同擁有一個單位 |
| 邱浩波先生 | — 在北角擁有一個單位 |

10. 委員備悉林光祺先生、黎慧雯女士、符展成先生、何安誠先生及廖凌康先生因事未能出席會議，而潘永祥博士則暫時離席。由於李啟榮先生及關偉昌先生涉及直接利益，因此他們應在討論此議項時暫時離席。委員同意黃仕進教授、張國傑先生、黎庭康先生、余烽立先生、邱浩波先生及霍偉棟博士可留在席上，因為他們沒有直接參與該計劃或他們的物業並非直接望向申述地點。委員亦備悉劉興達先生、梁慶豐先生、侯智恒博士、黎庭康先生及余烽立先生尚未到席，而黎先生及余先生涉及間接利益。

[李啟榮先生及關偉昌先生此時暫時離席。]

11. 主席表示，城市規劃委員會已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

簡介和提問部分

12. 下列規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

黎惠珊女士 — 規劃署高級城市規劃師／港島 2

申述人／提意見人及他們的代表

R 6 / C 1 – 環保觸覺

R 27 – 林君宜

R 4 2 3 – Chan Chun Ho

環保觸覺 — 申述人／提意見人及申述人的代表
(由譚凱邦先生及司徒博文先生代表)

R 2 0 – Cherry

R 3 0 – 鄭達鴻(東區區議員)

R 2 4 5 – Man Chin Wa Miranda

鄭達鴻先生 — 申述人及申述人的代表
何敬朗先生] 申述人的代表
程志豪先生]

R 1 5 5 – 尹頌熙

尹頌熙先生 — 申述人

R 1 7 3 – 陳寶琮

陳寶琮女士 — 申述人

R 3 6 5 – 葉倩文

R 3 7 0 – Ho Chee Choi

葉倩文女士 — 申述人及申述人的代表

R406 / C3 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 – 申述人 / 提意見人

R407 – Chan Fung Nei

王國源先生 – 申述人的代表(只列席)

R435 – 歐陽誠

歐陽誠先生 – 申述人

R441 – 馬家寶

馬家寶女士 – 申述人

13. 主席表示歡迎，並簡單解釋聆聽會的程序。他表示會邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見，繼而會邀請申述人、提意見人或他們的代表按其申述 / 意見編號輪流作出口頭陳述。為確保會議有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人、提意見人及他們的代表在獲分配的時段完結前兩分鐘，以及在獲分配的時段完結時，均會有計時器提醒。在所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會舉行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問部分結束後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在申述人 / 提意見人、他們的代表及政府的代表離席後就申述 / 意見進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人 / 提意見人。

14. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

15. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10260 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介申述和意見，擬議修訂的背景、申述人及提意見人提出的理由及建議、規劃評估，以及規劃署就申述和意見所提的意見。

[余烽立先生及黎庭康先生在港島規劃專員進行簡介期間到席。]

16. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述和意見。

R20 – Cherry

R30 – 鄭達鴻先生(東區區議員)

R245 – Man Chin Wa, Miranda

17. 鄭達鴻先生提出以下要點：

- (a) 他們曾在該區進行區內調查，得悉大多數人反對擬議房屋發展。北角是人口稠密的地區，休憩空間不足。規劃署在文件第 6.3 段作出的回應指整體休憩用地會有 5.66 公頃的餘額，有關說法並不正確。此外，大部分休憩用地位於山上，而非當區居民易於前往的英皇道沿路一帶；
- (b) 當局曾於二零一六年四月諮詢東區區議會。關於該次諮詢，應注意的是，東區區議會普遍支持公營房屋發展，但對於在申述地點進行有關發展則未有表示支持。因此，他認為應就這項公營房屋發展再次諮詢東區區議會；
- (c) 交通方面，渣華道沿路經常有旅遊巴士停泊。雖然前北角邨重建項目將會提供 30 個公共旅遊巴士泊車位，但無助改善該區的交通情況，因為該等車位是用以重置現時位於鰂魚涌現有的旅遊巴士泊車位。馬寶道的交通情況亦不會得到改善。關於把馬寶道部分排檔區改建墟市的建議，東區區議會最近基於交通理由在會議上否決有關建議；
- (d) 關於用地是否適合，擬建的單幢房屋發展樓高 34 層，只可提供約 240 個單位，無助解決房屋短缺情況。政府應物色其他用地，例如重建模範邨及健康邨，以提供更多住宅單位。不過，這些建議未被採納，因為政府認為重建需時很長，短期內無助增加房屋供應；
- (e) 政府尚未就居民失去的足球場作出補償。10 年前，為興建廉政公署總部大樓(下稱「廉署大樓」)，當區居民失去該足球場用地。雖然規劃署表示糖水道的一幅用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為

「休憩用地」地帶，以發展糖水道公園作為補償，但該處已發展為休憩處連兒童遊樂場，不能與供動態康樂用途的足球場相提並論。此外，兩幅用地相距約 10 分鐘的步行距離。替代用地的面積亦細小得多，而且有許多用地限制；

- (f) 海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組是負責海濱沿線發展的部門。當局已就擬議房屋項目諮詢該小組。由於該小組反對擬議房屋項目，因此須作進一步諮詢；
- (g) 應把握機會考慮把申述地點連同毗鄰的北角街坊服務中心陳樹渠大會堂一併作全面重建。用地擴大後或可改善區內的通風情況；
- (h) 預計擬議公營房屋發展的樓價和管理費高昂，違反提供廉價公營房屋的意向；以及
- (i) 電照街是區內的三條主要通風廊之一。有關用地上的擬議公營房屋發展會阻擋通風廊，影響區內居民。

R 6 / C 1 – 環保觸覺

R 27 – 林君宜

R 4 2 3 – Chan Chun Ho

18. 環保觸覺的譚凱邦先生借助投影片陳述以下要點：

房屋供應

- (a) 近年，在人口密集的市區內，不少零星散布的休憩用地和「政府、機構或社區」用地已改劃作住宅用途，對居住環境、社區設施和城市氣候造成負面影響。政府應停止盲搶地和在擠迫的地區內見縫插針，造成社會問題；
- (b) 由於啟德有大量的房屋用地供應，因此無需改劃北角區的插針地盤。政府應明白香港市民的需要，停

止使用公共空間作見縫插針式的發展。優才、專業人士和企業家入境計劃，以及優秀人才入境計劃已為香港帶來大量移民和臨時工人，都增加對住宅單位的需求。政府統計數字顯示，二零零二年至二零一六年，本港人口增加了 860 000 人。不過，香港並無制訂人口政策和規劃。因此，政府應藉檢討本港的人口增長策略，從源頭處理土地供應和房屋問題；

- (c) 根據文件第 6.3.2 段所述，規劃署指房屋是社會最重要的民生議題之一。為達致房屋單位的供應目標，政府須繼續採取多管齊下的方法，以提供足夠的房屋用地。不過，城規會成立的目標，是促進社區的一般福利，因此不應容許目前這類破壞北角區居民一般福利的方案。再者，覓地過程有欠透明，公眾和關注團體只在較後階段才獲諮詢，而所提出的意見通常又不獲考慮。他要求政府在規劃初期諮詢持份者和關注團體；

休憩用地／公共空間的供應

- (d) 北角的鄰舍休憩用地集中在半山，在人口密集的市中心休憩用地不足。擬議重置用地在申述地點的東北面，遠離住宅區，居民會覺得不便前往。即使休憩用地的面積不減，質素亦會明顯下降。城規會應參照思匯政策研究所(下稱「思匯」)最近公布的研究報告《不公空間：香港公共空間應有的合理規劃》(下稱「思匯報告」)，思匯報告鼓勵政府考慮在日後的規劃中提供更多休憩空間；
- (e) 對於有關指北角缺乏休憩用地／康樂設施，規劃署已建議在申述地點西北面前北角邨重建項目提供 1.5 公頃的公眾休憩用地，供市民享用(文件第 6.3.15 段)。不過，擬議的公眾休憩用地似乎位於重建項目的中心。他懷疑所謂「公眾休憩用地」會否由私人發展商管理，是時代廣場事件的翻版。公共空間有助提供景觀、社區連繫以及改善環境。香港的公眾休憩用地供應遠遠不及上海、新加坡、台

灣和紐約。因此，政府不應視公共空間為土地儲備，並將之改劃作其他用途。香港仍有土地，只是政府政策容許物業炒賣活動，例如啟德和鴨脷洲近期的高賣地價格。政府應考慮把啟德一些私人房屋用地改作居者有其屋計劃用地，並使用荃灣象山邨的空置學校用地或電照街遊樂場的擬議重置用地作住宅發展，以作為改劃申述地點的替代方法；

[楊偉誠博士此時到席。]

通風

- (f) 申述地點現設有球場。由於該區的盛行風主要來自東北面，主水平基準上 110 米和地積比率 10 倍的擬議高層發展並不合理，因為擬議發展可能會阻擋通風廊及削弱通風。毗鄰的海關總部大樓已是一座屏風樓；
- (g) 北角區是首批採納風洞測試修訂法定圖則的地區之一。在規劃申請階段，前北角邨重建項目的建築物布局和發展密度已經修訂，以減少屏風效應，並維持通風廊，包括在電照街遊樂場的通風廊(即申述地點)。批准在電照街遊樂場興建高層建築物，違反原定的規劃概念，破壞居住環境。申述地點是電照街通風廊的一部分；
- (h) 規劃署指空氣流通專家評估(下稱「專家評估」)採納的風數據是適當的，並且符合空氣流通評估的一般做法(文件第 6.3.8 段)，但由房屋署進行的專家評估則採用二零零八年風洞測試所得的風數據。這只是該區的定質評估，沒有顧及鄰近地區的最新發展方案，尤其是快將落成的前北角邨重建項目；
- (i) 根據《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》，空氣流通評估用以界定易受影響的地方，以及評估發展項目的影響和對周邊地區的影響。參照專家評估的摘要，報告中的定質分析並不正確，因為並非所有氣流均如專家評估報告所示沿街道流

動。當局應採用風洞或計算機流體動力學測試所得的最新風數據進行客觀評估；以及

- (j) 總括來說，申述地點進行見縫插針式的房屋發展會影響通風。綠化地區和休憩用地是居民的基本需要。政府應發展棕地，並制訂人口政策。此外，也應檢討城規會的聆聽程序。

R 155 – 尹頌熙

19. 尹頌熙先生提出以下要點：

- (a) 他在北角長大，反對就申述地點作出擬議修訂。擬議發展項目會影響他的居住環境。電照街遊樂場是北角市中心唯一設有足球場的休憩用地，區內居民亦易於前往。區內居民如欲使用維多利亞公園及鰂魚涌公園的足球場，必須乘搭公共交通工具前往，而維多利亞公園的足球場經常用作舉辦其他社區活動，例如花卉展覽等。此外，市中心其他現有鄰舍休憩用地均屬休憩處，面積十分細小，設施亦有限。雖然當局會重置電照街遊樂場，但北角的動態康樂設施仍然不足；
- (b) 以其建築測量界背景，他估計由於地盤面積細小，樓高 34 層的擬議公屋發展所提供約 200 個單位的單位面積細小。申述地點至少須在五年後才有單位推出。因此，擬議修訂在短期內無助解決房屋短缺的問題，亦不能提高生活質素；以及
- (c) 預計擬議發展會造成負面的環境影響，包括通風及採光影響。興建見縫插針式房屋的建議不會惠及區內居民，反而會帶來負面影響。政府應制訂全面的長遠房屋策略，並物色其他合適房屋發展用地，例如重建模範邨。因此，他要求城規會重新考慮擬對分區計劃大綱圖作出的修訂。

R365 – 葉倩文

R370 – Ho Chee Choi

20. 葉倩文女士提出以下要點：

- (a) 她在北角居住了 30 多年，反對在電照街興建擬議公營房屋。該區的鄰舍休憩用地不足。根據文件附件 V，地區休憩用地有 10.15 公頃的餘額，但鄰舍休憩用地供應則欠缺 4.49 公頃。多出的地區休憩用地不應用作抵銷鄰舍休憩用地供應的不足，不然，政府日後可以把所有鄰舍休憩用地改劃作住宅用途。文件就已規劃／現有休憩用地只提供有限資料，她只能在分區計劃大綱圖找到兩個大型「休憩用地」地帶，即賽西湖公園及維多利中心附近海旁一帶的用地。然而，兩塊用地均遠離該區，而且通往賽西湖公園的道路十分陡斜，居民難以前往。鄰舍休憩用地的地點應接近區內居民；
- (b) 為興建廉署大樓，已奪走該區居民很多的動態康樂設施，但政府尚未向市民補償被拆去的足球場。申述地點設有一個五人足球場，認為沒有需要透過在另一地點提升設施，以闢設一個標準五人足球場。為滿足當區的需求，須闢設一個標準七人足球場；
- (c) 樓高 34 層的擬議公營房屋發展的建築物高度(主水平基準上 110 米)較毗鄰前北角邨用地的私人發展的高度(僅為主水平基準上 80 米)為高，與附近的住宅區不相協調。把擬議發展與主要屬高層的建築物(例如港濤軒及海關總部大樓)比較，並不合理；以及
- (d) 參照本港近期高企的樓價，擬議資助房屋發展的樓價及管理費將會十分高昂，即使居屋申請人只需支付市價七成的樓價，一般市民亦難以負擔。此外，要納稅人資助負擔得起如此高樓價的人士亦不公平。對於當局回應指擬議住宅發展日後的樓價及管理費與土地用途無關，而且不屬於城規會職權範圍

的說法，不可接受，因為城規會的職責是促進社區的一般福利，並應顧及當區居民的感受。

R406 – Mary Mulvihill

21. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機，提出以下要點：

休憩用地的供應

- (a) 她提及思匯最近發表的研究報告，該報告按各區的人口分布分析各區休憩用地的性質及分布。申述地點先前劃為「政府、機構或社區」地帶，多年以來為附近居民提供動態康樂設施。她留意到用作區內康樂用途的遊樂場和運動場均屬於「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶內的經常准許用途；政府指申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶而並非用作「休憩用地」發展的論據，只是為擬議改變用途提供藉口而已；
- (b) 市區休憩用地的主要提供者包括康樂及文化事務署（下稱「康文署」）、房委會和私人發展商。房委會和大型發展項目的私人發展商均為其居民提供充足的鄰舍休憩用地。然而，並非居於公營房屋或大型私人住宅發展項目的居民則被忽略，而公眾休憩用地主要由康文署提供。參考思匯報告的附錄 8，北角區可計算的休憩用地大多由康文署提供（80%），僅有小部分由房委會提供（6%），甚至較私人發展商所提供的休憩用地（12%）為少。研究結果顯示該區極需增加鄰舍休憩用地的供應。如思匯報告第 48 頁所顯示，北角區內年滿 65 歲及以上的人口比率超過 15%，但人均休憩用地卻少於兩平方米。休憩用地對長者的社交和身體健康十分重要；他們也是鄰舍綠化空間的最大受惠者。由於長者身體活動機能隨着年齡增加而下降，鄰舍休憩用地的位置應設在容易徒步前往之處，並應避免設於需要橫過繁忙道路的地方。雖然長者未必能夠參與動態康樂活動，他們通常喜歡坐着觀看其他人玩樂。維多利亞

公園雖提供寬廣的休憩用地，但對北角區內的居民而言距離太遠；

- (c) 政府應停止改劃休憩用地和「政府、機構或社區」用地作住宅用途，並應避免在擠迫的市中心區加插房屋用地。如思匯報告第 25 頁所指，在可計算的休憩用地面積最少的 20 個地區當中，北角排在第九位，並未達到人均 2 平方米的最低要求。雖然北角的休憩用地供應不足，其家庭住戶每月收入中位數卻在中上水平，只有約 10% 人口居於公營房屋。北角居民大多住在沒有私人康樂設施或會所的樓宇內。根據他們的研究結果，即使把可用作休憩用地的潛在地方亦計算在內，休憩用地的總面積也只有人均 2.3 平方米，仍未達到《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱「《香港 2030+》」）所建議的人均 2.5 平方米的目標。她促請各委員閱讀思匯報告，並就目前分區計劃大綱圖的修訂再作考慮；
- (d) 一如文件第 3.2 段所述，當局在考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，已把東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會所提的意見轉告城規會。城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）備悉，擬議發展不會造成重大的負面影響或無法克服的問題。電照街遊樂場會於附近地方重置，而區內有剩餘的休憩用地供應。不過，根據思匯報告所得結果，北角的休憩用地嚴重不足，故小組委員會被誤導；

房屋供應

- (e) 規劃署亦扭曲《施政報告》內的陳述，舉例來說，文件第 6.3.2 段提到政府會檢討空置或以短期租約持有或作不同短期政府用途的政府土地，以作住宅用途，從而增加房屋用地的供應。然而，電照街遊樂場已用作球場多年。在文件第 6.3.3 段，當局表示初步技術評估和相關的政府部門已確定擬議住宅發展不會造成「重大」的負面影響，亦即是指會有

一些影響。文件並無詳細說明可能造成的影響，而且有關影響能否得以緩解也難以確定；

- (f) 政府現正進行《香港 2030+》，以便為土地供應和城市規劃制訂長遠的大方向；而規劃署卻表示為解決房屋嚴重不足的問題，仍需實施增加短中期土地供應的措施，包括改劃申述地點的用地地帶。然而根據二零一六年中期人口統計，本港的人口已有所減少，對於是否仍需要增加房屋土地供應亦成疑；

空氣流通

- (g) 當局已進行專家評估，以評估用地的風表現。該評估得出的結論是擬議發展會造成一些局部影響。該評估述明倘落實擬議設計措施(包括從街道斜角及地面一層後移)，預計擬議發展不會構成重大的負面通風影響。專家評估報告已指出擬議發展對通風表現有負面影響。擬議發展會影響位於電照街的通風廊，該通風廊是前北角邨重建項目內的必要緩解措施。當局表示位於申述地點的擬議房屋發展不會構成重大的通風影響，說法並不合理；

對規劃署意見的回應

- (h) 文件第 6.3.11 段載述，東區的規劃人口約為 538 600 人，而整體的休憩用地供應會有餘額。然而根據二零一六年中期人口統計，東區的人口為 555 034 人。文件第 6.3.12 段述明，申述地點沒有指定的政府、機構或社區用途，相關政府部門亦沒有要求把用地作獨立的政府、機構或社區設施。該用地已用作闢設現有球場多年，並劃為「政府、機構或社區」地帶。動態康樂用途沒有偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。對於當局指前北角邨用地現正施工，並會在此用地提供 1.5 公頃的公眾休憩用地這一點；過往的經驗是，私人管理的休憩用地難以達致供公眾享用的真正功能；以及

- (i) 總括而言，缺乏休憩用地會造成不少衛生、社會及環境的問題，因為休憩用地可促進社交聯誼和社區共融，亦可減少負面的健康及環境影響。她要求城規會履行其職能，透過妥善的土地用途規劃及管制，促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，從而締造理想的居住環境。

[會議小休五分鐘。]

R 435 – 歐陽誠

22. 歐陽誠先生陳述以下要點：

- (a) 他不再重覆其他申述人已提出的類似要點。他多年來一直是北角居民，由於通風欠佳，他覺得現時北角的環境較以前熱得多。在前北角邨重建項目獲批期間，申述地點坐落的位置曾被視為主要通風廊，他質疑擬議 34 層高的房屋發展所造成的負面通風影響可否得到紓緩；
- (b) 電照街遊樂場提供露天動態康樂設施，與在室內玩耍的兒童相比，在遊樂場玩耍的兒童，他們的健康會有更大改善，因為陽光直射對健康十分重要；以及
- (c) 政府應物色其他合適的房屋發展用地，例如應考慮在健康邨附近的百福道交通安全城進行發展，因為在該用地進行發展不會造成負面的通風影響。

R 441 – 馬家寶

23. 馬家寶女士陳述以下要點：

- (a) 她住在東區，經常前往北角。她反對在電照街遊樂場用地興建擬議資助房屋。她覺得北角樓宇林立，遠比其他地區熱。而在較空曠的地方，空氣會更流通。擬議發展會阻礙通風，令北角的熱島效應加劇；

- (b) 申述地點位於北角的其中一條主要通風廊上，應保留作通風用途。擬改作住宅用途的修訂，會對通風造成負面影響，亦忽視了居民對休憩用地及生活質素的需要。政府指北角有足夠休憩用地的回應，實在值得商榷。物色「政府、機構或社區」用地及「休憩用地」作房屋發展，對政府而言會更方便。然而，要公眾放棄其可享用的休憩用地，實不應支持；以及

[霍偉棟博士此時到席。]

- (c) 擬議房屋發展無助解決房屋短缺的問題，因為物業已成為投資工具而非自住用途。近日鴨脷洲一塊用地的以天價出售，荒謬至極。住宅單位不再是香港市民可以負擔。因此，既然仍有空置土地(例如啟德)可用，犧牲現有休憩用地作物業投資用途並不合理。當務之急是要調整人口政策及控制內地投資；

R 173 – 陳寶琮

24. 陳寶琮女士陳述以下要點：

- (a) 她是區內居民，反對擬議修訂，因為北角區缺乏球場。政府尚未就興建廉政公署總部大樓而拆去的足球場，向居民作出補償。電照街遊樂場的重置用地早已計劃用作休憩用地用途，因此，應物色另一塊用地以重置現有的電照街遊樂場；以及
- (b) 隨着區內人口不斷增加，該區需要兩個足球場及更多鄰舍休憩用地。現時電照街遊樂場有很多兒童使用，尤其是毗鄰小學的學生，而長者亦可徒步前往。為鄰舍休憩用地及康樂設施進行選址，基本原則是應避免橫過馬路及可讓區內居民徒步前往。

C 3 – Mary Mulvihill

25. Mary Mulvihill 女士陳述以下要點：

- (a) 休憩用地及政府、機構或社區不單須足夠供應，其位置及能否應付區內居民的需要亦十分重要。擬議重置用地較遠，訪客需橫過多條馬路才能到達。鄰舍休憩用地的位置應鄰近區內居民，尤其是長者。現時分區計劃大綱圖的修訂未有改善區內休憩用地的供應；
- (b) 北角冬天的盛行風主要來自海濱；倘沒有遮擋，冬天便不會出現通風問題；
- (c) 規劃署在文件第 6.4.1 段作出的回應指，就現有已建設的地區而言，應盡量在有機會時於切實可行的情況下實踐《香港 2030+》訂下的目標。《香港 2030+》的諮詢文件未有清晰訂明此點；
- (d) 建議把擬議重置用地改作休憩用地，內設紀念碑，紀念第二次世界大戰期間埋葬在北角難民營的難民及囚犯，讓人們了解該區的歷史；
- (e) 擬議資助房屋計劃會成為紅磡灣公營房屋事件的翻版。該公營房屋項目其後因樓市崩潰而改作私人住宅發展；以及
- (f) 她亦對涉及分區計劃大綱圖聆聽會的會議程序、會議時間、提交進一步資料，以及有關規劃申請會議記錄的涵蓋範圍提出意見。

26. 由於政府的代表，以及申述人／提意見人／他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，在答問部分中，會由委員提問，並由主席邀請申述人／提意見人／他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

27. 一名委員要求鄭達鴻先生(R30)就合併重建申述地點和毗鄰北角街坊服務中心的建議，以及擴大後的用地可如何改善發展，提供更多資料。委員備悉鄭先生已離席。

通風

28. 部分委員就通風的事宜提出以下問題：

- (a) 目前的專家評估是使用八年前進行的風洞測試的數據，而且未有包括詳細的計算及數字，在這情況下，評估結果的可靠性會否受到影響；
- (b) 擬議通風影響緩解措施及推行計劃的詳情，以及把樓宇沿電照街進一步後移是否可加強沿路的空氣流動；以及
- (c) 擬議發展會否影響現有的通風廊，以及令熱島效應加劇和令區內氣溫上升。

29. 譚凱邦先生(R6/C1 的代表)回應時借助一些投影片提出以下各點：

- (a) 房屋署就擬議發展進行的專家評估屬於粗略評估，沒有足夠數據支持。根據投影片所顯示的全年、夏季及冬季盛行風，擬議房屋發展顯然會阻擋空氣流動。他想知道專家評估報告為何會得出如此結論，即預計擬議發展不會對附近整體行人風環境構成重大的負面通風影響；以及
- (b) 根據二零零八年的空氣流通評估報告，申述地點沒有規劃作其他發展。政府現建議把現有遊樂場改作高層住宅用途，會影響風環境。

30. 顧建康先生回應時借助實物投影機／一些投影片提出以下各點：

- (a) 根據《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》(下稱「技術指南」)，在初步階段進行專家評估，既有用又具成本效益，而且專家評估提供定質評估，有助找出問題和有關事宜。專家評估亦會因應發展的性質，可能指示需作進一步定量研究。在圖則制訂階段，就擬議房屋發展的通風影響進行定

質評估是恰當的。房屋署會在詳細設計階段進行空氣流通評估初步研究，以便從量化的角度進一步研究促進通風的擬議措施。此要求會在擬議公屋發展的規劃大綱中訂明。北角規劃區的空氣流通評估亦是按照技術指南進行。首次進行的專家評估以定質方式評估擬議建築物高度限制可能造成的影響，並且確定問題地區。當局其後採用風洞模擬進行了空氣流通評估，以便為專家評估所確定的問題地區提供詳細具體的定量評估；

- (b) 全年的風向是北風、東北偏東風、東風及東南偏東風；而夏季的風向則是東北偏東風、東風、南風、西南風及西南偏西風。吹北風及南風時，盛行風主要沿電照街吹送；吹其他風向時，則主要沿馬寶道及／或渣華道吹送。擬議發展與電照街、馬寶道及渣華道並排，不會對氣流構成嚴重的干擾，預期只會造成局部風影區。倘落實擬議設計措施(包括從兩個斜角後移 2 米，以及在緊鄰電照街的地面一層闢設闊 3.5 米的空間)以促進氣流，四周的整體行人風環境不會受到嚴重影響；
- (c) 加強通風表現的擬議設計措施會納入為該公營房屋發展規劃大綱的要求，予以落實；以及
- (d) 就分區計劃大綱圖的建築物高度檢討進行的空氣流通評估假設申述地點(當時是遊樂場)作低層政府、機構或社區用途，但當時不排除該地點日後可作任何發展。

休憩用地的供應

31. 一些委員就休憩用地供應提出以下問題：

- (a) 北角休憩用地分布的資料、附設足球場的現有休憩用地位置，以及擬議的海濱長廊是否納入休憩用地的計算範圍內；

- (b) 糖水道花園是否很多人使用，以及可否作出改善以加設一個足球場；
- (c) 位於擬議重置用地的擬議休憩用地的發展計劃；以及
- (d) 倘政府不把重置用地由「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用地」，如何確定擬議重置用地的土地用途日後不會改變。

32. 顧建康先生回應時借助實物投影機陳述以下各點：

- (a) 顯示北角休憩用地分布的圖則；
- (b) 天后廟道的北角配水庫遊樂場、雲景道配水庫遊樂場、維多利亞公園和鰂魚涌公園均設有足球場；
- (c) 沿前北角邨重建項目而建的擬議海濱長廊已納入休憩用地的計算範圍內；
- (d) 糖水道花園面積約為 2 600 平方米，不足以容納一個標準的七人足球場。現時沒有關於公園使用率的資料；
- (e) 至於落實重置用地的計劃，該用地現時為渠務署的臨時工地，會在二零一七年第二季騰出。現有的電照街遊樂場只會在位於重置用地的新遊樂場於二零一九年啟用後始關閉，確保遊樂場繼續向公眾提供服務；以及
- (f) 無意將重置用地發展作其他用途。鑑於重置用地接近海濱，倘作其他擬議用途，必須有十分充分的理據。

33. 陳寶琮女士(R173)回應說，糖水道的公眾休憩用地是一個受歡迎的兒童遊樂場，不應以一個足球場取替。

34. 尹頌熙先生(R155)回應說，房屋署可另覓其他替代用地作公營房屋發展，申述地點應保留作休憩用地用途。

替代用地

35. 一些委員詢問，擬議重置用地和申述人建議的其他替代用地是否適合作房屋發展；另一名委員詢問，交通對重置用地上的住宅用途帶來的噪音問題可否得到解決，因為政府先前在另一個公營房屋發展項目中曾表示，隔音窗／露台可用來減低噪音水平，同時又有助天然通風。

36. 顧建康先生回應說，電照街遊樂場的重置用地接近東區走廊，對住宅用途會造成負面的交通噪音影響。除交通噪音外，重置用地毗鄰北角汽車渡輪碼頭，該碼頭為運載危險品的車輛提供汽車渡輪服務。另外也須提供地下排水渠和渠務專用範圍。有關的發展限制會大幅減少可作住宅發展的地盤發展面積。此外，重置用地位於海濱。根據《海港規劃原則》，海濱範圍的規劃應盡量提高公眾享用海濱的機會。

37. 譚凱邦先生說政府應認真考慮其建議，即把啟德一些私人房屋用地改為資助房屋用地，為香港居民增加房屋供應量。至於新的房屋用地，應採取科學化的評估，例如定量空氣流通評估，以證明有關用地不會對周邊地區造成負面影響。由於前北角邨重建項目用地更接近東區走廊，他懷疑交通對擬議重置用地上的住宅用途所造成的潛在噪音影響不能獲得解決。

38. 歐陽誠先生(R435)重申，在健康邨附近的百福道安全城進行住宅發展，不會對周邊地區造成任何負面影響。

39. 葉倩文女士(R365)說，可於東區走廊裝設隔音屏障，以便紓減擬議重置用地上的住宅用途的潛在噪音影響。應提供渠務專用範圍的資料，以顯示對可發展地盤面積的影響。

其他方面

40. 一名委員問及有關東區區議會基於交通理由而拒絕把馬寶道的部分排檔區改建為墟市的建議，顧建康先生回應時表示擬議發展規模細小，不會對道路網絡造成負面的交通影響。另

一名委員問到申述地點的泊車設施，顧先生回應時表示，當局會按照《香港規劃標準與準則》的要求提供泊車設施。

41. 一名委員詢問申述地點範圍內及其附近現時是否種有樹木，以及可否提供更多關於擬議公營房屋的建築形式及參數(例如地盤上蓋面積)的資料。顧先生回應時表示，申述地點內並無樹木的記錄，而申述地點外緊鄰的行人路上則種有 12 棵樹木，這些樹木均屬常見品種。據房屋署表示，會在切實可行的情況下盡量保留現有樹木。雖然規劃署並無有關擬議發展詳細建築設計的資料，但擬議地盤上蓋面積不會超逾《建築物(規劃)規例》所訂明者。

42. 一名委員詢問擬議發展可能對採光產生的負面影響，顧先生回應時說，申述地點周圍道路的闊度不少於 17 米，有助陽光滲透。

43. 一名委員問到在擬議房屋發展內加入一些社區設施是否可行，顧先生表示按照現行的公營房屋計劃，將不會提供政府、機構或社區設施。不過，房屋署會在詳細設計階段，再與相關政府部門商討有關要求。

44. 由於申述人／提意見人或他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席表示聆聽程序已經完成。城規會在各申述人／提意見人或他們的代表離席後會商議有關申述／意見，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆聽會。他們此時離席。

商議部分

45. 主席扼要重述申述人和提意見人所關注的主要事項，並請委員表達意見。

休憩用地的供應

46. 一名委員表示同意擬議修訂，並留意到當局在收回用地作房屋發展前，會在附近重置現有球場，讓區內居民可無間斷地享用設施。

47. 兩名委員認為，重置用地的面積幾乎是申述地點的兩倍，而新設施會在現有球場關閉前啟用。重置用地內的球場設計會有所改善，並會設有更佳的設施。由於重置用地不像申述地點般被道路包圍，對使用者來說更為安全。此外，把休憩用地設在海濱位置會為公眾帶來更多好處。

48. 一名委員表示，由於重置用地劃為「政府、機構或社區」地帶，而非「休憩用地」地帶；故不會排除政府日後改變土地用途。

空氣流通

49. 一名委員認為，專家評估所得結論是通風問題可以解決；倘認為有必要，可施加適當的規定。

50. 秘書解釋在分區計劃大綱圖修訂階段，專家評估一般足以確定是否須要施加發展限制(例如建築物高度及／或非建築用地)。如文件繪圖 H-1 及 H-2 所顯示，房屋署提交的概括發展計劃已納入一些擬議設計措施，以改善通風表現。

房屋供應及其他方面

51. 副主席及部分委員提出以下要點：

- (a) 申述地點或許並非最理想的用地，但認為適宜進行房屋發展；
- (b) 本港的房屋短缺問題非常嚴重，位於新界東北及洪水橋等地的新發展地區，尚未可供發展，以應付現時的需求，而且該些用地亦遠離市區。在郊野公園邊緣及綠化地區進行新發展，亦極具爭議，並遭到環保團體反對；
- (c) 儘管申述地點細小，但不會受到諸多發展限制，亦不會造成負面影響。申述地點是相對較易發展的用地。即使申述地點的建屋量不多，但有迫切需要增加建屋量，以達致建屋目標；

- (d) 倘公屋富戶購買資助房屋單位，便可騰出其租住單位供弱勢人士入住；
- (e) 支持在申述地點進行房屋發展，但應考慮在日後的發展項目內加入一些社區設施；以及
- (f) 把申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶，並沒有排除在土地上進行發展，而擬議房屋發展與附近的住宅發展互相協調。

52. 部分其他委員持不同意見，並提出以下要點：

- (a) 須以宏觀角度考慮房屋用地供應。利用插針式的用地達致建屋目標，可能會令當區社區變得緊張。為加強社會的凝聚力，政府不宜墨守成規，而應考慮在人口稠密的地區以外物色其他合適用地；
- (b) 不支持擬議修訂，原因是申述地點的建屋量過少。在面積細小的房屋用地上進行零星發展，未能解決房屋問題；
- (c) 儘管本港的劏房戶問題嚴重，土地用途規劃對改善居住環境尤為重要。北角市中心許多現有休憩用地只提供兒童遊樂場。動態康樂設施對青年人的發展至為重要，所以應予以保留；以及
- (d) 重置電照街遊樂場後，鄰舍休憩用地仍然不足，而申述地點現有球場受當區居民歡迎，故不應為發展住宅而令當區居民失去球場。

53. 由於委員意見分歧，委員會同意以投票方式表決。大部分委員支持把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見，以及決定不接納申述編號 R2 至 R442，並認為不應順應這些申述修訂《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》，理由如下：

- 「(a) 政府採取多管齊下的方法，確保有足夠的房屋用地供應，以期物色更多適合的用地，以作短中期房屋發展，應付市場的急切需求。檢討「政府、機構或社區」用地是政府增加房屋用地供應的主要措施之一。申述地點適合作住宅發展；
- (b) 申述地點的擬議住宅發展不會在交通、環境、空氣流通、視覺及基礎設施方面對附近地區造成不可接受的負面影響；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區的休憩用地並無短缺。申述地點並不是劃為「休憩用地」，亦無指定作任何政府、機構或社區用途，而相關政府部門也無要求把該用地用作獨立政府、機構或社區設施；
- (d) 電照街遊樂場會在附近重置，並附有更佳的設施，供公眾享用。現有電照街遊樂場只會在新遊樂場啟用後始關閉，確保遊樂場能繼續向公眾提供服務；以及

限於 R324 至 R326、R331、R332、R344、R345、R349、R350、R358 至 R361、R366 至 R368、R372 至 R375、R377 至 R380、R384、R385、R387、R388、R393、R402、R405、R407、R424、R427、R428 及 R431 至 R434

- (e) 對分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂，旨在配合工業樓宇或工業－辦公室樓宇的藝術發展，以及反映豁免地積比率／總樓面面積的現行做法。有關修訂實屬恰當。」

[霍偉棟博士、邱浩波先生、楊偉誠先生、余烽立先生及麥志光先生此時離席。]

[會議於下午一時二十分休會午膳。]

54. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

55. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

何立基先生

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

[劉興達先生、梁慶豐先生及侯智恒博士此時到席。]

56. 由於議程項目 5 的覆核聆聽會有部分申請人的代表仍未到席，委員同意先審議議程項目 6。

屯門及元朗西區

議程項目 6

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/324

在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界屯門亦園第 130 約地段第 1677 號、第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)、第 1687 號(部分)、第 1688 號(部分)、第 1689 號(部分)、第 1690 號(部分)、第 1693 號(部分)及第 1694 號(部分)作臨時露天存放建築材料及貨櫃箱及臨時露天停泊吊臂車、貨櫃車拖頭、拖架、小型客貨車及私家車(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10262 號)

[此議項以廣東話進行。]

57. 主席告知委員，申請人已表示不會出席覆核聆聽會。由於已給予申請人足夠時間的通知，邀請他出席會議，因此委員同意在申請人缺席的情況下進行聆聽。主席繼而邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生此時出席會議。

58. 主席歡迎其到席，並簡單解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

59. 林智文先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10262 號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」)就申請所進行的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

60. 屯門及元朗西規劃專員陳述完畢後，主席邀請委員提問。

61. 由於委員沒有提問，主席感謝屯門及元朗西規劃專員出席會議。他此時離席。

商議部分

62. 規劃署署長李啟榮先生在回應一名委員的提問時表示，若有關地點涉及執管個案，則無論申請人是否已提交覆核申請，規劃事務監督仍會繼續採取合適的執管行動。

[簡兆麟先生此時到席。]

63. 同一名委員不支持這宗申請，因為申請人並未提供任何新理據以支持覆核申請，以及並無有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會的決定。

64. 與會者備悉，申請人並未提交任何進一步的書面資料，以支持覆核申請；有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與四周主要是民居和農地／荒地的環境不相協調；這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的要求，因為有關地點先前未獲批給規劃許可，環境保護署和運輸署亦提出了負面意見；以及批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

65. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向是透過把現有的臨時構築物重建作低層、低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。有關發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 有關發展與主要為住宅民居的附近地區並不協調；

- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出申請」的規定，因為申請人並無提供有力的規劃理據，證明於第 3 類和第 4 類地區所申請的露天貯物用途在有關指引下應當作特殊情況考慮。申請地點先前並無獲批准任何規劃許可，政府部門對申請亦有負面意見，而申請人亦未能證明有關發展不會對環境和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為區內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

港島區

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/H21/143

擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊進行綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途，以及略為放寬太古坊重建項目第 2B 期的建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(城市規劃委員會文件第 10261 號)

[此議項以廣東話進行。]

66. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌區，而這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司太古坊控股有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)以及仲量聯行為擔任申請人顧問的五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------------|---------|--|
| 何安誠先生 | — | 目前與太古公司及弘達公司有業務往來；其公司目前與雅邦公司有業務往來；以及於鰂魚涌區擁有一個單位 |
| 廖凌康先生 | — | 目前與太古公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與太古公司、領賢公司、弘達公司、雅邦公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 其公司目前與太古公司及仲量聯行有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 其公司為太古公司一項物業的租戶；目前與雅邦公司及奧雅納公司有業務往來；以及於鰂魚涌區擁有單位 |
| 劉興達先生 | — | 目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來，而過往與太古公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司、雅邦公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 霍偉棟博士
馮英偉先生
關偉昌先生
黃善永先生 |]]]] | 與其配偶於鰂魚涌區共同擁有一個或多個單位 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 與其配偶於鰂魚涌區共同擁有一個單位；為奧雅納公司的工程顧問及香港大學土木工程系的講座教授兼系主任 |

任，而奧雅納公司曾贊助該學系的一些活動；

67. 委員備悉，何安誠先生、廖凌康先生、符展成先生、林光祺先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，而余烽立先生及霍偉棟博士已離席。由於張國傑先生、黎庭康先生及劉興達先生並沒有參與這宗申請；由於馮英偉先生、關偉昌先生和黃善永先生及其配偶的物業並非直接望向申請地點，而黃仕進教授涉及間接利益，委員同意他們可留在席上。

68. 梁慶豐先生就此議項申報利益，因為他是香港大學房地產及建設系的副教授，該學系曾為太古公司提供培訓課程。侯智恒博士亦申報利益，他是香港大學生物科學學院的榮譽副教授及首席講師，該學系之前曾接受太古信託基金的捐款。委員同意他們涉及間接利益，可留在席上。

簡介和提問部分

69. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生	—	規劃署港島規劃專員
黎惠珊女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
Tim Blackburn 先生]	申請人的代表
馮小玲女士]	
文桂芳女士]	
林珩女士]	
鄭侏璇女士]	
Ian Brownlee 先生]	
Kira Brownlee 女士]	
林和起先生]	
黃燕華女士]	
劉振江先生]	
麥蓮茜女士]	

70. 主席歡迎上述各人出席會議，並簡略地解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

71. 規劃署高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10261 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、公眾意見以及規劃考慮因素及評估。

[在規劃署進行簡介時，謝展寰先生返回席上及廖迪生教授到席。]

72. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。會議備悉，之前在第 16 條申請階段提交的小冊子(文件附件 A 的附錄 Ia(ii))已提交席上供委員參考。

73. Ian Brownlee 先生借助投影片作出介紹，要點如下：

- (a) 過去二十多年來，太古公司一直檢討太古坊的分期重建計劃，以期興建一個優質的綜合發展項目；
- (b) 二零一六年十二月康和大廈的業權整合提供了一個機會落實該綜合重建項目的最後一期；
- (c) 現時位於康和大廈的 **ArtisTree** 由太古公司於二零零八年創立，並已成為舉行各種社區活動的一個重要場地。申請人把 **ArtisTree** 納入擬議的 **2B** 建築物而沒有要求額外的總樓面面積，實質上是以一項公共設施替代一商業樓層。商業及社區部分既能互補，亦互相依存；以及
- (d) 這宗申請包含改變較低樓層的用途以提供彈性作不同種類的用途，以便滿足租戶及鄰近社區漸趨改變的需求，所關乎的不單止是要求放寬建築物高度限制，而是關乎整個發展項目的設計。申請人要求城規會以整全的角度考慮及評估這宗申請可以如何更好地達到「綜合發展區」地帶的規劃意向。

74. 太古公司的 Tim Blackburn 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

公司願景

- (a) 太古公司長期致力於鰂魚涌的發展，其願景是把太古坊創建成為香港「都會核心商業區」中一個世界級、高度整合的商業區；
- (b) 幾十年來，太古公司致力投資於一個「創造性轉化」的過程，以確保除了甲級商業單位外，租戶、附近居民及顧客同時可享用優質的公共空間，其中有不同種類的零售及餐飲選擇，更有多姿多采的視覺及表演藝術節目和活動；
- (c) 太古公司的願景配合了《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「香港 2030+」)的規劃遠景與策略，努力促進香港在區域內的宜居度及競爭力；

適合未來發展

- (d) 為了長期的可持續發展及提升香港的競爭力，擬議的 2B 建築物所提供的辦公室必須能夠滿足現時以及預計的未來需求，尤其是如仲量聯行的研究所顯示的，優質的甲級寫字樓未來的供應非常有限；
- (e) 香港如果不能建立一個配備優質公共空間及現代化寫字樓而又生機蓬勃的社區以迎合主要跨國律師行及金融機構等準租戶的需求，便會跑輸其他區域性城市如上海、深圳及新加坡；

整套計劃

- (f) 擬議計劃按照「綜合發展區」地帶的規劃意向，把擬議 2B 建築物在太古坊整個重建計劃中可以發揮的角色盡量提升，使成為不可或缺的一部分；

- (g) 只計建築成本及所失去的寫字樓租金而不計及日常營運或規劃成本的話，關於提供 ArtistTree 的投資總額約為 5 億港元；
- (h) 有關方案的個別組成部分不會相互排斥，應視為整套的計劃；

社區參與

- (i) 太古公司透過與整個社區緊密合作來發展太古坊。在整個重建過程中，定期與持份者保持溝通和接觸；以及
- (j) 去年為外部持份者舉辦了 13 場關於這宗規劃申請的簡介會及答問環節，以便介紹及解釋該方案，並收集他們的寶貴意見。該方案獲得公眾的大力支持，在這宗規劃申請的公眾諮詢過程中，只收到四份表示反對的意見書。

75. 仲量聯行的劉振江先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 預計未來幾年香港辦公室用地供應將非常有限，非核心商業區像香港東及九龍東將在未來寫字樓供應方面發揮重要作用，尤其是已吸引了一些律師行和國際金融機構搬入的太古坊；

提高甲級寫字樓標準樓層高度的趨勢

- (b) 香港、亞太區及國際城市甲級寫字樓典型樓層及特殊樓層的標準樓層高度之趨勢顯示如下：

	香港核心商業區		香港非核心商業區		亞太區 (新加坡及上海)		紐約	倫敦	
	1998-2008	2012-16	2007-08	2010-17	2010年前	2010年後	2002-09	2002	2018
典型樓層 (米)	4-4.5	4.5	4.1-4.2	4.2-4.5	4.1-4.3	4.4-4.8	4.3-4.4	4.1	4-4.3

特殊樓層(米)	4.6-6	4.7-6.3	4.6-5.2	4.8-5	4.5-4.7	4.7-8.5	8.5-8.8	5.4	5-5.1
---------	-------	---------	---------	-------	---------	---------	---------	-----	-------

- (c) 甲級寫字樓的典型樓層和特殊樓層的樓層高度有增加的趨勢，特別是亞太地區的城市。香港有需要提供質素更好、樓底較高的寫字樓以迎合租戶不斷改變的需求，並保持香港作為國際都會的競爭力；
- (d) 雖然東九龍的非核心商業區亦將是未來幾年香港寫字樓的主要供應來源，但由於該區受到建築物高度限制，並非所有的寫字樓都可以發展到 4.5 米的標準樓層高度；

辦公樓的特殊樓層

- (e) 除了因需要容納額外的資訊科技和通訊電線而需要較高的架高地台系統外，特殊樓層還用作其他附屬設施如禮堂、客戶中心、會議場地及活動室；
- (f) 以國際金融中心二期為例，其辦公樓層有 43% 設計為特殊樓層，樓層高度為較高的 4.4 米至 6 米。香港金融管理局是其主要租戶，租用九層特殊樓層，用作展覽區及圖書館用途；
- (g) 與其他寫字樓發展項目相比，例如 One Bay East、希慎廣場和中國建設銀行大廈，其特殊樓層的百分比為 17% 至 23% 不等，樓層高度則由 4.7 米至 5.5 米不等，建造中的太古坊 2A 建築物的特殊樓層百分比只佔辦公樓層的 8.3%，可說是非常低。如果以整個太古坊的發展來計算，這個百分比會進一步降低。因此，實有需要在太古坊提供更多樓底較高的特殊樓層；以及
- (h) 太古坊是一個獨特的發展項目，是香港最大單一業權持有的辦公樓組合，在 2A 及 2B 建築物完成後，總樓面面積達 65 萬平方米。該重建項目進行超過二十年。太古坊那些二零零零年之前建成的辦

公大樓，典型樓層及特殊樓層的樓層高度分別只界乎 3.3 – 3.8 米以及 3.7 – 5.3 米，對優質的甲級寫字樓來說是低於標準。雖然已獲批准的 2A 建築物的典型樓層高度已增加至 4.3 米及特殊樓層高度增加至 4.9 – 5.65 米以符合國際標準，擬議的 2B 建築物應有更好的設施以迎合未來的需求，以保持香港在區內的經濟競爭力。

76. 太古公司的馮小玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 過去幾十年，太古坊舉辦了各種各樣的社區參與活動，其中包括免費藝廊遊覽、星期日市集、午間音樂會、噴泉舞蹈等，這些地方營造活動都是免費供一家大小、居民、寫字樓租戶及社區參加的；
- (b) **ArtisTree** 不僅是培養藝術和青年人才的一個特殊的地方，也是一個主要的地方營造活動措施，吸引很多訪客參加；
- (c) 已在 **ArtisTree** 舉辦了很多不同的節目和活動，其中包括「**Vivienne Westwood**：時裝設計展」；香港管弦樂團音樂會；癌症基金籌款晚宴；「書出愛心」舊書義賣為香港小童群益會籌款；「**Project After 6**」租戶參與計劃等。然而，很多活動的成功受到現有 **ArtisTree** 多方面的不足所限制，例如樓底高度不足，難以舉行世界級展覽、食品製備及存儲空間不足，以及有巨型樓柱的限制；
- (d) **ArtisTree** 啟用以來，已有超過 130 多項節目在該處舉行，超過 80% 是藝術、慈善和社區活動，幾乎所有活動都是免費的，每年吸引超過 10 萬名訪客；以及
- (e) 如果在擬議的 2B 建築物的新 **ArtisTree** 的淨空可提高至如現時提議的 12.5 米，藝術家及藝術團體將可把握機會發展更具創意的構思和節目。

77. 香港青年藝術協會的麥蓮茜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港青年藝術協會每年接觸超過 80 萬名年齡介乎 5 至 25 歲的年輕人，去年製作了超過 100 個不同藝術形式的項目免費提供給社區。通過這些項目，年輕人除學習藝術技巧，還可學習生活技能如溝通、協作、創新思維；
- (b) 香港青年藝術協會並非由政府資助，但獲得像太古公司等企業的寶貴支持；
- (c) 除了缺乏資金外，藝術組織目前面臨的最大挑戰是缺乏適合的場地。現有的 ArtisTree 儘管有一些限制，但卻是一個樓底高、環境寬敞的理想場地，而且地點便利；以及
- (d) 建議設於擬議 2B 建築物的 ArtisTree，樓面面積為 1.6 萬平方呎，是樓底高而且無柱的多功能空間，座落在一個已經建立的藝術樞紐的中心，將可加強香港作為文化都會的美譽。

78. 王歐陽公司的林和起先生借助投影片作出陳述，要點如下：

有關發展計劃的規劃優點

- (a) 目前這宗申請涉及有關「綜合發展區」發展項目最後一期的 2A 及 2B 建築物，其規劃優點不但會惠及在太古坊工作的人，同時亦會改善整個鰂魚涌區的市區環境；
- (b) 在太古坊發展範圍內提供兩個休憩空間：植物茂盛而水飾奇趣的「太古中央廣場」（約 5 100 平方米）和提供街頭食品店及戶外座位區的「太古花園」（約 1 350 平方米），將會惠及上班族及普羅大眾；

- (c) 擬議的行人天橋系統穿越翠綠的休憩空間，會提供太古城與鰂魚涌英皇道地區之間所需的行人連接；
- (d) 太古中央廣場及太古花園旁邊的 2A 及 2B 建築物底下的街頭商舖，將為鰂魚涌社區提供一個促進社交互動的地方；
- (e) 目前這宗申請的擬議 2B 建築物所要求的額外建築物高度，是為了：容納具有 12.5 米高樓底的 **ArtisTree**；為於 2 樓及 3 樓的商用樓層提供額外的淨空高度；把典型樓層的樓層高度由 4.2 米略為增加至 4.3 米，以符合國際標準；以及為四層特殊樓層提供較高的樓底(4.9 米)，以作備有大型會議室及演示室的交易大廳及接待樓層之用；

擬議的 2B 建築物的替代設計

- (f) 根據《可持續發展建築設計指南》的要求，擬議 2B 建築物的北邊及東邊有兩條 15 米闊的假定通風廊；南邊是濱海街；西邊是擬議的太古花園。如要改變體積以容納擬議的特色設施而不增加建築物高度的話，便需要向西面擴大 2B 建築物的覆蓋範圍，因而要把可為周邊地方提供緩衝空間讓公眾享用的太古花園縮細；
- (g) 如果把擬議的 2B 建築物的建築物高度限於主水平基準上 195 米，那麼較低樓層的覆蓋範圍便需要擴大才能夠容納擬議的特色設施。考慮到辦公樓長約 72 米的樓層板塊已是又長又窄，若進一步延長該圖則將使設計布局變得低效。此外，典型樓層的樓層高度要減低至 3.9 米，這對客戶來說既不可取也不能接受；

視覺影響

- (h) 鰂魚涌區的輪廓線由現有的港島東中心及興建中的 2A 建築物佔主導地位。這個寫字樓群的視覺影響

將反映太古坊作為核心商業區以外最大寫字樓群的重要性；

- (i) 2B 建築物的擬議建築物高度(主水平基準上 212 米)不會越過山脊線。由於遠離海濱，2B 建築物會自然地融入該建築群的剪影中而不礙眼；以及
- (j) 考慮到目前的方案對社區及當地已建設的環境有許多好處，故建議城規會接受這個方案。

79. Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

規劃背景

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是鼓勵把有關範圍綜合重建作商業用途，並闢設休憩用地和其他配套設施；這個規劃意向為審議這宗申請提供法定依據；
- (b) 目前這宗申請是一宗涵蓋整個「綜合發展區」地帶並已擬備總綱發展藍圖的全新申請，並非一宗修訂申請。可參考先前的申請，但若把焦點只集中在核准計劃的修訂部分，並不正確；
- (c) 應考慮載於分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.7 段有關考慮略為放寬建築物高度限制的相關準則，在所載的五項準則中，只有四項是相關的，而目前這宗申請符合全部四項準則；

政策背景

- (d) 如《香港 2030+》所述，香港是一個全球金融中心，具備現代服務的經濟體系，服務業佔本地生產總值的 93%。香港正面臨全球和區域競爭，在未來經濟轉型中有需要走高增值路線；
- (e) 有需要提供優質的甲級寫字樓，包括在非核心商業區；

對拒絕理由(a)關於規劃優點及公眾利益的回應

- (f) 儘管規劃優點及公眾利益在香港沒有一個工作定義，我們將以文獻及各種國際案例為參考；
- (g) 這宗申請有足夠的規劃優點及公眾利益：申請整體上是關於落實「綜合發展區」地帶方面的全面改善；擬議發展所達到的已超出規劃意向的要求，並且符合略為放寬建築物高度限制的四項相關準則；實際的規劃優點廣泛而多樣化，對於社區及附近的地方均有社會、社區、環境、城市設計及經濟方面的裨益；

[黎庭康先生此時離席。]

對拒絕理由(b)關於建築物高度和山脊線的回應

- (h) 城規會為鰂魚涌區的分區計劃大綱圖設定建築物高度限制時，已經接受了太古坊會是個高樓大廈林立的樞紐，可能會准許一些建築物出現在山脊線下那20%山景不受建築物遮擋地帶，但不能超過山脊線，劍橋大廈及港島東中心的建築物高度限制可作證明。建議放寬2B建築物的建築物高度限制，符合該規劃意向；
- (i) 根據香港規劃標準與準則，高度輪廓是用以加強城市景觀和自然景觀的關係，而山脊線下20%山景不受建築物遮擋地帶是個起點，可彈性地根據個別情況加以放寬，以便在適當的位置加入點綴效果。此外，建築物高度輪廓應尊重鄰近地方的特色並配合自然地形；
- (j) 建議略為放寬建築物高度限制，不會造成一個新樞紐區；從舊啟德機場跑道望去，太古坊區的視覺背景輪廓並沒有顯著的變化；

對拒絕理由(c)關於不良先例的回應

- (k) 高等法院規定，先例需要有一個事實依據，以及成為先例，另一宗申請將須要具有相同或非常相似的規劃及其他特色；
- (l) 香港島並沒有其他類似的「綜合發展區」地帶，並且不可能會有另一宗申請有類似目前發展項目的發展內容，又是一個已建設及公認的高樓林立樞紐的一部分，提供類似的公眾利益，並具有顯著的公眾支持。因此，批准現時這宗申請並不會立下不良先例。每宗申請都必須根據其個別情況來考慮；以及
- (m) 他播放一段錄影片段，以總結整個太古坊項目的願景及所涉公眾利益。

80. 規劃署的代表及申請人的代表均已陳述完畢，主席請委員提問。

擬議的 2B 建築物的替代設計

81. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 為何不採納這個選項：根據核准計劃現時的建築物高度，減少擬議的 2B 建築物的層數以便容納 **ArtisTree**，同時又可以有較高的辦公樓層高度；
- (b) 是否有可能把 2B 建築物東面的擬議通風廊稍微向東移向擬議的休憩用地，讓擬議的 2B 建築物可以擴大其覆蓋範圍以容納 **ArtisTree**，而不用增加其建築物高度；以及
- (c) 有否研究採用其他可替代的設計，例如重新設計或重新安排擬議的 2B 建築物的辦公樓層以容納 **ArtisTree** 及取得較高的辦公樓層高度而毋須放寬建築物高度限制。

82. **Tim Blackburn** 先生及林和起先生作出回應，要點如下：

- (a) 太古公司以 **ArtisTree** 的社區設施替代商業總樓面面積的建議，已招致 5 億港元的大額投資。進一步減少商用樓層空間會造成相當大的損失；
- (b) 擬設於 2B 建築物東面的通風廊已作了 15 度的方向改變，這是《可持續發展建築設計指南》所容許的最大限度。此外，擬議的通風廊已經侵佔了將來的休憩用地，因此沒空間可進一步把通風廊東移；以及
- (c) 由於根據核准計劃，申請人必須提供約 6 400 平方米的休憩用地，擬議 2B 建築物只可在剩餘的可用土地上建造成覆蓋範圍狹小的樓宇。目前的設計已經考慮到申請人的願景，即是提供樓底高度達 4.3 米的優質甲級寫字樓以加強 2020 年後香港的經濟競爭力並提供 **ArtisTree** 這個社區設施。已經採取降低建築物高度的措施，例如在核准計劃中提供三層地下停車場。在地庫樓層提供辦公用途並不符合建築物條例的規定。

長期提供 *ArtisTree* 設施

83. 主席及一些委員提出以下意見及問題：

- (a) 他們欣賞申請人在過去十年為提供藝術及社區設施而付出的努力，以及其打算於日後在太古坊繼續提供這些設施的意向；
- (b) 過去幾年太古公司在 **ArtisTree** 作了些甚麼財務投資；
- (c) 如果這宗覆核申請被城規會拒絕，將來 **ArtisTree** 會怎樣；
- (d) 既然申請人以在擬議 2B 建築物提供 **ArtisTree** 作為放寬建築物高度限制的有力理據，那麼是否有任何現有的機制可確保申請人會提供、保養擬議的

ArtisTree、及把之營運為一種社區設施，長期讓公眾免費參與大部分的活動；

- (e) 申請人是否可以考慮修訂租約以確保申請人根據有關租賃條件在擬議的發展項目內提供 ArtisTree；以及
- (f) 如果 ArtisTree 後來的用途有所改變而不符合已批准的建築圖則，屋宇署可否採取執法行動。

84. Tim Blackburn 先生及 Ian Brownlee 先生作出回應，要點如下：

- (a) 目前沒有過去多年太古公司在 ArtisTree 的投資總額。但是，在擬議 2B 建築物內設置 ArtisTree，就建築成本及所失去的租金收入而言，初步的成本約為 5 億港元。此外，根據過去的經驗，大致估計在未來三年內，每年需投入約 1,500 萬港元，以資助該設施的節目編排、員工及營運開支；
- (b) 申請人一直致力達成一個綜合商業發展項目的最佳計劃，在屬於太古坊最後一個寫字樓發展項目的擬議 2B 建築物提供藝術及文化空間。如果這宗覆核申請被駁回，便會失去這樣一個藝術及文化設施，因為沒有把 ArtisTree 重置於別處的其他方案；
- (c) 過去八年，ArtisTree 一直用作免費提供社區設施給公眾的空間，申請人沒有打算把它改變成為一個須付費的商用空間，因為闢設 ArtisTree，這個以支持公共藝術及免費供社區使用為宗旨的設施符合太古公司為太古坊設定的核心願景；
- (d) 擬議的 ArtisTree 會在建築圖則上明確劃分以確保它設於擬議的發展項目內。關於在擬議的 2B 建築物闢設 ArtisTree 作特定用途，申請人願意接受及遵守任何合理的規劃許可附帶條件；

- (e) 為了證明申請人將履行申請中所陳述的義務，太古公司準備以合理的條款提供某種保證，按過去十年經營 ArtisTree 的方式繼續經營該設施；
- (f) 規劃署缺乏在市區地方內的執法能力是一個普遍的問題，並非申請地點的擬議發展項目所獨有。鑒於申請人已經表示其提供 ArtisTree 的意向，而若相關的規劃許可附帶條件亦已列明，有關的設施便須顯示於獲批准的建築圖則上並根據圖則來發展。建築圖則上所顯示的批准用途如有任何更改，必須得到建築事務監督的批准，而規劃署可因不符合核准計劃而反對有關申請。此外，核准計劃如有任何改動或涉及把該設施刪除，必須取得城規會的規劃許可；
- (g) 申請人不準備修改申請地點現有的地契，該地契實際上是不受限制的，租期為 999 年。我們認為，會有足夠的機制確保太古公司繼續長期提供 ArtisTree 設施；以及
- (h) 在已批准的發展項目完成時把劃為「綜合發展區」的申請地點改劃為其他地帶，事先須得到城規會的批准。城規會可在新改劃地帶加入條款訂明必須提供社區設施，例如之前在該「綜合發展區」發展項目提供的 ArtisTree 及休憩用地，以確保申請人長期提供這些設施。

85. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 若這宗申請獲批准，雖然當局可加入適當的規劃條件，要求在擬議的發展項目內提供 ArtisTree，而此等用途亦可在獲批准的建築圖則上訂明，但現時的規劃及建築物制度並無有效的機制可監管 ArtisTree 將來會以社區設施的形式持續營運。此外，由於太古坊的擬議發展並不需要修改地契，有關的規劃要求不能納入地契內，因此不會有任何有效的機制來確保申請人會長期提供 ArtisTree 並以社區設施形式運作；

- (b) 即使規劃許可附帶條件要求申請人在該發展項目內提供 **ArtisTree**，但是規劃署不能在市區地方採取執管行動來解決任何違反規劃許可附帶條件的情況。執管行動主要依靠屋宇署及地政總署通過批准建築圖則的機制以及在地契條款中加入具體的規劃要求。任何不符合已批准的建築圖則及地契條款的情況，將分別由屋宇署及地政總署執管；以及
- (c) 根據目前所劃分的「綜合發展區」地帶，如果有任何不符合核准發展計劃的情況，規劃署可以對所提交的建築圖則提出反對。但是，在核准發展項目完成後，有關規劃許可便會失效。在該發展項目內提供 **ArtisTree** 的情況如有進一步更改，便可能無法作出執管。

放寬建築物高度的理據

86. 兩名委員提出以下的問題：

- (a) 藝術空間的樓層高度要求或許會隨時間而改變，**ArtisTree** 建議的樓層高度達 12.5 米，其理據為何；
- (b) 甲級寫字樓的樓層高度增加的全球趨勢應否是評估目前這宗申請的主要考慮因素，以及是否有其他先前的個案基於類似的考慮因素而獲准放寬建築物高度；以及
- (c) 如何平衡規劃署所主張的保護山景不受建築物遮擋地帶以及申請人在太古坊提供擬議的 **ArtisTree** 這兩種公眾利益。

87. **Tim Blackburn** 先生及 **Ian Brownlee** 先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據過去的經驗、現有的知識和近期的研究，預料 **ArtisTree** 擬議的 12.5 米樓層高度應可以符合約 95% 可能的藝術和文化用途的預期要求；以及

- (b) 就目前的計劃而言，若把焦點集中在為擬議 2B 建築物提供較高的樓層高度，而沒有看到整個「綜合發展區」發展項目所提供的全部公眾利益及規劃增益，並不合理。所提供的公眾利益包括社會、經濟、文化及一系列的活動，而不只是提供 ArtisTree 而已。

88. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 就目前這宗申請，在申請地點的擬議發展項目所獲批准的建築物高度為主水平基準上 195 米，若由前啟德機場跑道的公眾瞭望點望去，已侵入山脊線下那 20% 山景不受建築物遮擋地帶。若放寬已獲批准的建築物高度，會導致進一步侵入山景不受建築物遮擋地帶，這並不可取。若要這樣放寬高度限制，應提供極為有力的理據以作支持，因為這是為了一個私人發展項目而犧牲公眾的視覺資產。就一些保護山脊線並非關注事宜的地區，城規會曾批准過一些略為放寬建築物高度限制的申請，有關決定都是在考慮了每宗申請的各種規劃因素及個別情況後作出的；以及
- (b) 如文件中的規劃考慮因素及評估所提及，根據目前的計劃在 2B 建築物提供 ArtisTree，從公眾利益的角度而言，規劃署亦視之為一種規劃優點。

發展計劃的影響

89. 規劃署署長李啟榮先生及另一名委員提出以下的問題：

- (a) 在目前的發展計劃中包含 ArtisTree 的建議，是否會導致申請人在商用總樓面面積及財務投資方面有雙重損失；以及
- (b) 參考文件所詳載的屋宇署及建築署意見，2B 建築物的商業／辦公樓層及 ArtisTree 的擬議樓層高度是否會對擬議發展項目的總樓面面積有任何整體的影響。

90. 林和起先生及 Tim Blackburn 先生作出回應，要點如下：

- (a) ArtisTree 的樓面空間需計算在整個「綜合發展區」發展項目的已獲批准總樓面面積(即 332,471 平方米)內。與最近核准的計劃相比，2B 建築物內之前擬議作辦公室用途的面積，在目前的計劃下已改為 ArtisTree 社區設施。這項修訂導致失去部分辦公室總樓面面積，同時亦涉及申請人長期的財務承諾，即申請人須為 ArtisTree 今後的節目編排及運作撥付資金；
- (b) 考慮到 ArtisTree 的價值和重要性，此建議被視為可為太古坊已建立的商業樞紐及附近更廣泛的社區帶來最終的利益。申請人儘管要承受雙重損失亦願意承擔有關代價；以及
- (c) 在現有的機制下，任何具有較高淨空的樓層，如果在提交建築圖則的階段沒有提供有力的理據的話，其總樓面面積可能會以雙倍計算。基於在全球趨勢下甲級寫字樓約 4.5 米的標準樓層高度對屋宇署來說已是接受的，那麼目前的計劃就典型辦公室樓層擬議的 4.3 米樓層高度，亦應為屋宇署所接受。此外，ArtisTree 作為一個獨特的設施，12.5 米的樓層高度對屋宇署來說也會是可以接受的。

91. 規劃署署長詢問文件第 7.4 段的表所示的目前申請建議增加的 17 米建築物高度的分布細項，顧建康先生回應時確證該資料正確。

太古坊地區的建築物高度限制

92. 主席及兩名委員提出以下的問題：

- (a) 為何容許兩幢在太古坊的現有大廈破壞那山景不受建築物遮擋地帶的規定；

- (b) 要求更詳細說明在鰂魚涌那兩幢已經侵入山脊線那 20% 山景不受建築物遮擋地帶的現有大廈的建築物高度限制；以及
- (c) 那 20% 山景不受建築物遮擋地帶的絕對高度是多少。

93. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 康橋大廈(主水平基準上約 160 米)已侵入了那 20% 山景不受建築物遮擋地帶，而港島東中心(主水平基準上約 301 米)則已突出山脊線。這兩座現有的大廈在分區計劃大綱圖為鰂魚涌區施加建築物高度限制前已建成；
- (b) 康橋大廈及港島東中心現時所施加的建築物高度限制，是鑑於城規會就申請人之前對有關「綜合發展區」申請地點原本的建築物高度限制的反對所作出的考慮，有關詳情載於文件附件 A 第 5.6 段。概括來說，由於城規會在進一步考慮申請人的反對時已同意 2A 及 2B 建築物修訂後的建築物高度限制分別為主水平基準上 225 米及主水平基準上 195 米，這已經侵入那 20% 山景不受建築物遮擋地帶，因此沒有有力理據不容許康橋大廈在將來重建時保留現有的建築物高度，而這高度並無遮擋山脊線。至於港島東中心，本身已是過高、與背景不協調及已遮擋了山脊線，城規會認為不應該容許重建至現時的建築物高度；以及
- (c) 手頭上沒有關於那 20% 山景不受建築物遮擋地帶的絕對高度的資料。

不良先例

94. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 考慮到申請人的論點，即這個在太古坊的「綜合發展區」發展項目是香港島唯一侵入那山景不受建築

物遮擋地帶的發展項目，故批准這宗將會進一步侵入那山景不受建築物遮擋地帶的申請，會否為同類申請立下不良先例；以及

- (b) 申請人可否證明目前的計劃是獨特的，而且這種情況不會適用於其他略為放寬建築物高度的申請。

95. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 除了鰂魚涌區現有的大廈，灣仔區一些現有的大廈亦已經侵入那 20% 山景不受建築物遮擋地帶。如果在這宗覆核申請由申請人提出的略為放寬建築物高度限制的理據獲城規會認為是可以接受的，這將會為其他地區的同類申請立下不良先例；以及
- (b) 除了關於提供 **ArtisTree** 的理由，當局不認為申請人所提出的其他理據是規劃優點或公眾利益而可支持批准放寬建築物高度限制。當局亦關注在沒有規劃優點或公眾利益作為充分支持理據的情況下，若批准擬議的放寬建築物高度限制，會為其他同類申請立下不良先例。

96. Ian Brownlee 先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於法院裁定立下先例應有依據，因此這是一個法律的問題而不是意見的問題。批准目前這宗在「綜合發展區」地帶的申請不應被視為立下先例，因為評估一宗在其他地帶的規劃申請的規劃背景和考慮因素是完全不同的，每宗申請都應按其個別情況來考慮；以及
- (b) 擬議的太古坊綜合發展項目包含寫字樓、商業、藝術及廣闊休憩用地的組合，是獨一無二的，在香港找不到其他類似的發展項目。此外，目前這宗申請的申請人必須證明能符合載於《說明書》中放寬建築物高度限制的準則，並符合城規會的要求。批准目前這宗放寬建築物高度限制的申請不會為其他同類申請立下不良先例。

申請的性質

97. 一名委員要求澄清目前這宗規劃申請的性質，以及提交新申請，而非修訂核准計劃的程序。顧建康先生回應說，鑒於目前這宗規劃申請是根據之前的申請(編號 A/H21/132)已批准的總綱發展藍圖提出修訂建議，應該以上次已批准的總綱發展藍圖作為基礎，以評估目前的建議是否可以帶來任何額外的規劃優點和公眾利益。目前的計劃與上次已批准的計劃的主要分別，除了在擬議 2B 建築物提供 ArtisTree 及擬議放寬其樓層高度外，其他目前提出的修訂，與上次已批准的總綱發展藍圖及為符合上次獲批申請的規劃條件而作出的微調，都是相同的。

98. Ian Brownlee 先生作出回應，要點如下：

- (a) 目前這宗申請是一個新的規劃申請，根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 16 條提交，應基於其個別情況以整全的方式重新考慮。雖然目前這宗申請與一宗先前已批准的申請有關，但不應將目前計劃的規劃優點與先前已批准的計劃作出比較並以循序漸進的方式加以考慮；以及
- (b) 根據條例第 16A 條的規定，該核准的發展計劃是可以作輕微修訂的。然而，目前的計劃所提出的修訂程度超出了第 16A 條申請的範圍。有關目前這宗申請是對核准計劃作出修訂這一點雖沒有爭議，但這是一個根據條例第 16 條提交的全新申請，因此目前的計劃應予以整體的考慮。

其他

99. 一名委員詢問，該區是否有其他類似規模的替代藝術場地，以及是否有全球趨勢在這些甲級寫字樓發展項目中提供這種藝術及文化設施。

100. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 據他所知，在該區內找不到與 **ArtisTree** 規模相若的類似藝術場地；以及
- (b) 雖然很難評估是否有在寫字樓發展項目內設置藝術場地的環球趨勢，但是其他國家也有在同一建築物內的藝術及商業／辦公室發展項目的混合發展，例如日本的六本木發展。除了太古坊，其他商業／辦公室發展項目內也有一些藝術展覽場地，例如太古廣場和中環廣場。

[梁慶豐先生於答問環節離席。]

101. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及政府的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[張國傑先生此時離席。]

商議部分

放寬擬議 2B 建築物的建築物高度限制

102. 一名委員認為，只有提供 **ArtisTree** 這一項可視為一種公眾利益而或可支持放寬建築物高度限制。如果城規會批准放寬擬議發展項目的建築物高度限制，則增加的建築物高度只應適用於 **ArtisTree** 特定的淨空高度要求。**ArtisTree** 的淨空高度及設計要求應予以審核，是否所有在 **ArtisTree** 舉辦的藝術和文化活動都需要目前所建議的 12.5 米的淨空高度，還有待證實。然而，另一名委員認為在 2B 建築物內包含 **ArtisTree** 的建議不應視為一個值得支持放寬建築物高度限制的公眾利益，因為其使用或許於日後有所改變。

103. 一些委員有以下的觀點：

- (a) 申請人在目前這宗申請所提出的理由，例如需要增加辦公樓層的樓層高度，並不是為了公眾利益，而是為了迎合當前的市場需要；
- (b) 雖然欣賞申請人把太古坊成功轉化成一個混合商業／辦公室及藝術用途的綜合發展項目所付出的努力，但是申請人並沒有提供有力的規劃理據以支持放寬該建築物的高度限制；如果放寬的話，將導致擬議的 2B 建築物進一步侵入那 20% 山景不受建築物遮擋地帶。提供 *ArtisTree* 是一個商業決定以及申請人的願景，而需要增加甲級寫字樓的樓層高度以便與其他國際城市看齊，或許不適用於香港這個具本身獨特性的地方；
- (c) 考慮到太古坊區現有兩幢大廈已經侵入那 20% 山景不受建築物遮擋地帶及遮擋山脊線，並已造成負面的視覺影響，因此不應批准 2B 建築物的擬議放寬建築物高度限制；
- (d) 申請人聲稱，增加典型辦公樓層的樓層高度將提高香港甲級寫字樓的競爭力，然而，這可通過其他設計來達致，例如減少擬議的 2B 建築物的層數。在這方面並無有力的理據支持放寬建築物高度限制；以及
- (e) 應該研究採用其他不同的建築設計，例如在地庫層提供某些擬議的設施，這樣便沒有需要申請放寬建築物高度限制。

設置 *ArtisTree*

104. 一些委員有以下的觀點：

- (a) 在太古坊提供 *ArtisTree* 應該為申請人帶來了某些商業利益，例如吸引優質的租戶，*ArtisTree* 繼續運作應該對申請人有好處；

- (b) 在太古坊提供 ArtisTree 是申請人在考慮到當前的市場情況而作出的一個商業決定。即使這宗申請獲批准，也不會有任何有效的機制確保該設施將永久提供；以及
- (c) 申請人建議作出承諾以保證日後繼續設置 ArtisTree，這必須仔細研究，因為若該物業多年後易手的話，有關承諾可能不具法律約束力。

105. 李啟榮先生回應一名委員的提問說，有需要保護山脊線以下的山景不受建築物遮擋地帶，以保護從維多利亞港兩岸主要及人流匯聚的瞭望點望去的重要山脊線及山巒的景觀。《香港規劃標準與準則》載有相關山脊線的選段及市區八個主要及人流匯聚的瞭望點。儘管一些現有的發展項目已經侵入山景不受建築物遮擋地帶，但是所建議的山景不受建築物遮擋地帶可提供一個指引，以維持一個理想的建築物高度輪廓。對於個別情況，可靈活放寬。

106. 總結而言，委員不支持這宗覆核申請，因為申請人未能證明有很充分的規劃優點及公眾利益足以支持放寬建築物高度限制；進一步侵入山脊線以下的 20% 山景不受建築物遮擋地帶是不可接受的；以及倘批准擬議的放寬建築物高度限制，會立下不良先例，導致天然背景逐漸受到侵蝕。

[何立基先生於商議部分進行時離席。]

107. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明有充分的規劃優點及公眾利益，支持擬議放寬建築物 2B 的建築物高度限制；
- (b) 從城市設計指引所訂的前啟德機場跑道的公眾瞭望點望去，建築物 2B 的擬議建築物高度會進一步侵入該 20% 山景不受建築物遮擋地帶，這是不可接受的；以及
- (c) 倘批准擬議放寬建築物高度限制，會為那些沒有規劃優點及公眾利益充分支持的同類申請立下不良先

例，累積影響所及，會導致天然背景逐漸受到侵蝕，並會損害城市設計在保護珍貴的市容資產方面所作的努力。」

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10263 號)

[此議項以廣東話進行。]

108. 秘書簡介文件的內容。二零一六年八月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》，以供公眾查閱，結果共收到十份申述書及一份意見書。

109. R3 要求分兩組(即把環保／關注團體與村民團體分開)聆聽申述。

110. 由於所收到的申述書和意見書的內容相關及性質相近，因此建議把該些申述書及意見書合為一組，由城規會全體委員一併考慮有關內容。聆聽會可在城規會的例會上進行，無須另行安排聆聽會。

111. 為確保聆聽會能有效率地進行，亦建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間，讓他們在聆聽會上作出陳述。暫定於二零一七年五月由城規會全體委員考慮有關申述和意見。

112. 經商議後，城規會同意：

(a) 把申述和意見合為一組，由城規會一併考慮；以及

- (b) 待確定會出席聆聽會的申述人及提意見人的數目和合計所需的發言時間後，給予每名申述人及提意見人 10 分鐘發言時間。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》的申述的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10264 號)

[此議項以廣東話進行。]

113. 秘書報告，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》主要涉及改劃一塊用地供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署作公共房屋發展。以下委員已就此議項申報利益，因為與房委會有聯繫／業務往來或在該區擁有物業：

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；與配偶在柴灣區共同擁有一個單位，以及配偶在柴灣區擁有一個物業； |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 為代表民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 侯智恒博士 |] | |
| 劉興達先生 |] | 目前與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 何安誠先生 |] | |

張國傑先生 黎庭康先生]	其公司目前與房委會有業務往來
]	
符展成先生 余烽立先生]	過往與房委會有業務往來
]	
林光祺先生	—	為一間公司的董事，而該公司在柴灣區擁有一個物業，以及過往與房委會有業務往來
何立基先生	—	在柴灣區擁有一個單位及一個泊車位，以及與配偶共同擁有另一個單位
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署僱員，但不涉及規劃工作

114. 由於此議項屬程序性質，因此委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉何安誠先生、廖凌康先生、符展成先生、林光祺先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，而梁慶豐先生、張國傑先生、黎庭康先生、余烽立先生及何立基先生已離席。

115. 秘書簡介文件的內容。二零一六年十一月十八日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)總共收到四份申述書而沒有收到意見書。由於這些申述性質相近，因此建議把之合為一組，由城規會全體委員一併考慮有關內容。聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外進行。

116. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議向每名申述人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定於二零一七年五月由城規會全體委員考慮有關申述。

117. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關申述應合為一組由城規會一併考慮；以及

- (b) 待確定出席聆聽會的申述人數目及他們合共所需的發言時間後，視乎情況向每名申述人各分配 10 分鐘時間作出陳述。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10265 號)

[此議項以廣東話進行。]

118. 秘書報告，所有收到的申述均關於改劃一塊用地供香港房屋協會(下稱「房協」)的長者安居樂住屋計劃之用，而房協已提交一份申述書(R1)。以下委員已就此議項申報利益，因為與房協有業務往來／聯繫或在該區擁有物業：

- | | | |
|--------------------------|---|-------------------|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長
的身分) | — | 為房協監事會的當然委員 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房協有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | |
| 黎庭康先生 |] | 其公司目前與房協有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | |
| 何安誠先生 |] | 過往與房協有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 為房協前僱員 |
| 李美辰女士 | — | 與配偶在紅磡愛景街共同擁有一個單位 |

陳福祥博士

— 在紅磡海逸豪園擁有一個單位

119. 由於此議項屬程序性質，因此委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉何安誠先生、林光祺先生、廖凌康先生、黎慧雯女士及李美辰女士因事未能出席會議，而張國傑先生及黎庭康先生已離席。

120. 秘書簡介文件的內容。二零一六年十月二十八日，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會（下稱「城規會」）總共收到 44 份申述書及 34 份意見書。由於這些申述及意見性質相近，因此建議把之合為一組，由城規會全體委員一併考慮有關內容。聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外進行。

121. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定於二零一七年五月／六月由城規會全體委員考慮有關申述及意見。

122. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述及意見應合為一組由城規會一併考慮；以及
- (b) 待確定出席聆聽會的申述人及提意見人數目及他們合共所需的發言時間後，視乎情況向每名申述人／提意見人各分配 10 分鐘時間作出陳述。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排（城市規劃委員會文件第 10266 號）

[此議項以廣東話進行。]

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10267 號)

[此議項以廣東話進行。]

123. 委員備悉，這兩個屬程序性質的議項都是關於同一規劃區內的市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃草圖，因此同意可以一併考慮。

124. 秘書報告，這兩項發展計劃均位於紅磡及由市建局提交，市建局亦是每項發展計劃的提意見人(C1)。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是市建局發展計劃編號 S/K9/URA1/A(議程項目 10)的顧問。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是市建局發展計劃編號 S/K9/URA2/A(議程項目 11)的顧問。以下委員已就此議項申報利益，因為與市建局或其顧問有業務往來／聯繫或在該區擁有物業：

議程項目 10 及 11

- | | | |
|--------------------------|-----|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長
的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及
規劃、拓展及文物保護委員會委
員 |
| 黃令衡先生 | — | 為市建局上訴委員會的副主席 |
| 簡兆麟先生
馮英偉先生 |]] | 為市建局市區更新基金董事會董
事 |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會的非執行董事；
土地、安置及補價委員會及規
劃、拓展及文物保護委員會委
員；以及市區更新基金董事會董
事 |

- 劉興達先生 — 目前與市建局有業務往來
- 張國傑先生]
黎庭康先生] 其公司目前與市建局有業務往來
廖凌康先生]
- 李美辰女士 — 與配偶在紅磡愛景街共同擁有一個單位
- 陳福祥博士 — 在紅磡海逸豪園擁有一個單位

只限議程項目 10

- 符展成先生]
黎慧雯女士] 目前與艾奕康公司有業務往來
劉興達先生]
侯智恒博士]
- 林光祺先生]
何安誠先生] 過往與艾奕康公司有業務往來
余烽立先生]
- 黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系的講座教授兼系主任，其部分同事過往與艾奕康公司有業務往來，以及艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動
(副主席)

只限議程項目 11

- 符展成先生 — 目前與弘達公司及英環公司有業務往來
- 劉興達先生]
何安誠先生] 目前與弘達公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來

余烽立先生

— 過往與弘達公司有業務往來

125. 由於此議項屬程序性質，因此委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉何安誠先生、廖凌康先生、符展成先生、林光祺先生、黃令衡先生、黎慧雯女士及李美辰女士因事未能出席會議，而余烽立先生、張國傑先生及黎庭康先生已離席。

126. 秘書簡介文件的內容。二零一六年十月二十八日《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》(議程項目 10)及《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》(議程項目 11)根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。就發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1，城市規劃委員會(下稱「城規會」)總共收到 348 份申述書及 8 份意見書，而就發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1 則總共收到 123 份申述書及 38 份意見書。由於這些申述及意見性質相近，建議把之合為一組，由城規會全體委員一併考慮有關內容。聆聽會可安排在城規會的例會上進行，或如有需要的話可另外進行。

127. 為確保各發展計劃的聆聽會能有效率地進行，建議向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定於二零一七年五／六月由城規會全體委員考慮各發展計劃草圖的申述及意見。

128. 經商議後，城規會同意：

- (a) 各發展計劃草圖的申述及意見應合為一組由城規會一併考慮；以及
- (b) 待確定出席聆聽會的申述人和提意見人數目以及他們合共所需的發言時間後，視乎情況向各發展計劃的每名申述人／提意見人各分配 10 分鐘時間作出陳述。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

129. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。