

二零一九年三月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 1198 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

何立基先生

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

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署副署長／一般事務
陳佩儀女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
梁少江先生

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

張孝威先生

符展成先生

雷賢達先生

張國傑先生

何安誠先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

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)

靳嘉燕女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黃杏兒女士(上午)

招志揚先生(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零一九年三月十五日第 1197 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1197 次會議記錄草擬本已於會前送交各委員，並已呈交席上。如委員於二零一九年四月一日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：按一名委員的建議，在會議記錄草擬本第 97 段加上第二句後，會議記錄於二零一九年四月一日獲得通過。]

議程項目2

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) [機密議項][閉門會議]

2. 主席建議把議程項目 2(i)延至下午的會議討論，委員對此表示同意。此議項以機密形式記錄。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 2 號
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港中環己連拿利
3 至 6 號作辦公室、商店及服務行業／食肆用途
(申請編號 A/H3/438)

[公開會議]

3. 秘書報告，以下委員因與申請人的法律顧問余若海先生和其中一家顧問公司杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)有業務往來；認識申請人的代表李智康先生；或在上環區擁有物業，而就此議項申報利益：

黎庭康先生] 他們的公司目前與余若海先生
張國傑先生] 有業務往來；黎庭康先生本身
認識李智康先生

劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，目前
與杜立基公司有業務往來

廖凌康先生 — 為一家公司的其中一名董事，
該公司在皇后大道中的聯威商
業中心擁有一個辦公室單位作
他的私人用途

張孝威先生 — 其配偶在皇后大道西擁有一個
物業

4. 由於此議項是匯報接獲一宗上訴個案，無須進行討論，因此上述所有委員均可留在席上。委員備悉，張國傑先生和張孝威先生因事未能出席會議，而廖凌康先生和黎庭康先生則還未到席。

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零一九年三月十五日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一九年一月十一日經覆核後拒絕一宗申請(編號A/H3/438)的決定。有關申請擬在《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/32》上一塊劃為「住宅(甲類)」地帶的用地發展辦公室、商店及服務行業和食肆用途。

6. 城規會拒絕該宗覆核申請，理由是「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是作高密度住宅發展。申請人未能證明有足夠理據偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋土地供應不足的問題加劇。

7. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 5 號

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 139 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)

(申請編號 A/YL-PH/760)

[公開會議]

8. 秘書報告，這宗上訴是反對城規會經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-PH/760)的決定。該宗申請擬在八鄉分區計劃大綱核准圖上一塊劃為「住宅(丁類)」地帶的用地臨時露天存放建築材料，為期三年。

9. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一九年一月三十日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一九年三月十三日駁回這宗上訴，理由如下：

(a) 這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，批准這宗申請會立下不良先例；

(b) 上訴人未能提供有力的理據，以支持這是一宗可偏離相關規劃意向和規劃指引的特殊個案；以及

(c) 上訴人未能提供任何證據，證明他有切實可行的方案在上訴地點發展永久建築物，而這項發展會符合有關的規劃意向。倘上訴得直，當三年的期限屆滿時，這將成為同類申請獲續期的依據，對上訴地點的長遠發展不利。

(iv) 上訴個案最新統計數字

[公開會議]

10. 秘書報告，截至二零一九年三月十九日，尚未聆訊的上訴個案有九宗，有待裁決的上訴個案有兩宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	158
放棄／撤回／無效	202
尚未聆訊	9
有待裁決	2
<hr/>	
總數	407

港島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》的申述和意見及考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10526 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

11. 秘書報告，發展計劃草圖位於西營盤及上環地區(H3)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。基督教家庭服務中心受市區更新基金委託擔任社區服務隊，為受計劃影響的居民及商戶提供協助和意見。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在西營盤及上環地區擁有物業；以及／或與市建局、基督教家庭服務中心及／或 Mary Mulvihill 女士(S/H3/URA3/1 的 R13/C3 及 S/H3/32 的 C2)有關連／業務往來：

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市建局規劃、拓展及文物保護委員會(下稱「規劃委員會」)成員
----------------------	---

- | | | |
|----------------|-----|---|
| 黃令衡先生 | — | 為市建局上訴委員團副主席 |
| 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 | — | 為市建局董事會非執行董事、市建局土地、安置及補償委員會和規劃委員會的成員，以及市建局市區更新基金董事會董事 |
| 簡兆麟先生 | — | 曾擔任市建局董事會的非執行董事及市建局市區更新基金董事會董事 |
| 邱浩波先生 | — | 市建局灣仔分區諮詢委員會前委員 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 他們的公司目前與市建局及基督教家庭服務中心有業務往來，並不時以合約形式與 Mary Mulvihill 女士有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 市建局灣仔分區諮詢委員會前委員，其先前任職的公司目前與市建局有業務往來，而其公司在皇后大道中擁有一個寫字樓單位 |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事，目前與長江企業控股有限公司就市建局卑利街／嘉咸街項目有業務往來 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 余偉業先生 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事及要有光(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構 |
| 郭烈東先生 | — | 為基督教家庭服務中心總幹事 |
| 羅淑君女士 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜 |
| 張孝威先生 | — | 為市建局規劃委員會的前增選委員。另外，其配偶在皇后大道西擁有一個單位 |

12. 委員備悉，郭烈東先生、余偉業先生、何安誠先生、符展成先生、張國傑先生及張孝威先生因事未能出席會議。另外，黎庭康先生、黃令衡先生、廖凌康先生及潘永祥博士尚未到席。由於李啟榮先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。委員亦備悉馮英偉先生、簡兆麟先生、邱浩波先生、劉竟成先生及羅淑君女士所涉及的利益屬間接性質，因此同意他們可留在席上。

[規劃署署長李啟榮先生此時暫時離席。]

13. 主席表示，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，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，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，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

簡介和提問部分

14. 以下政府的代表，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

規劃署

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島

申述人／提意見人及他們的代表

S/H3/URA3/1 的 R2 – 梁威石及梁耀石

梁威石先生 — 申述人及申述人的代表

朱慕芳女士 — 申述人的代表

S/H3/URA3/1 的 R11 及 S/H3/32 的 R2 – John

Batten

John Batten 先生 — 申述人

S/H3/URA3/1 的 R3 – 盧偉揚

盧偉揚先生 — 申述人

S/H3/URA3/1 的 R4 – 楊天發

楊天發先生 — 申述人

S/H3/URA3/1 的 R6 – 甘鎮昌

甘鎮昌先生 — 申述人

S/H3/URA3/1 的 R8 – 程文珍

程文珍女士 — 申述人

S/H3/URA3/1 的 R12 – 鄧嘉洵

鄧嘉洵女士 — 申述人

S/H3/32 的 C1 – 尖沙咀居民關注組

S/H3/URA3/1 的 R13/C3 及 S/H3/32 的 C2 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill – 申述人、提意見人及提意見
女士 人的代表

S/H3/URA3/1 的 C2 及 S/H3/32 的 C3 – 羅雅寧

S/H3/32 的 C5 – Evelyn Moore

S/H3/32 的 C6 – Melanie Moore

羅雅寧女士 – 提意見人及提意見人的代表

15. 主席表示歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人或他們的代表其後會獲邀按其申述和意見書編號依次作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。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，會有答問環節。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。答問環節結束後，主席會請申述人、提意見人或他們的代表及政府的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

16. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

17. 規劃署高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／觀點／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10526 號(下稱「文件」)。

[在高級城市規劃師／港島作出簡介期間，黃幸怡女士、伍穎梅女士、黎庭康先生及余烽立先生到席。]

18. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述和意見的內容。

S/H3/URA3/1 的 R2 – 梁威石及梁耀石

19. 梁威石先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表賢居里物業業主，他們有三項訴求。在皇后大道西近醫院的位置，時有救護車停泊，使道路空間不足以讓雙層巴士和重型貨車駛過。為解決交通問題，應擴闊發展計劃用地外的一段彎曲的皇后大道西，並把行人通道向發展計劃用地後移；
- (b) 現有的賢居里垃圾收集站偶爾會發出異味。擬議的垃圾收集站應採用現代化設計，以處理異味問題。把受影響的垃圾收集站在遠離住宅區的海旁重置，是一個解決方法；以及
- (c) 鑑於上環人口日趨老化，加上家庭傭工在假日佔用休憩用地，因此供長者使用的休憩用地不足，在發展計劃用地上應提供更多有蓋的休憩用地。

S/H3/URA3/1 的 R11 和 S/H3/32 的 R2 – John Batten

20. John Batten 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在發展計劃用地附近的普慶坊居住了 25 年，並與羅雅寧女士成立中西區關注組，對中西區及多幅發展用地的規劃和發展表達意見。這些用地均為香港傳統城市結構的組成部分，而且都是低層建築群。這些用地對香港十分重要，尤其是對地勢屬陡峭斜坡的上環和西營盤地區來說。鑑於發展計劃用地位於上環的低處，因此擬議的高層建築會阻擋來自海港的氣流。此外，從九龍望向太平山頂的山脊線應予保留；
- (b) 發展計劃用地緊連的一段皇后大道西，地方較為狹窄，附近的交通情況已日益惡化。新街是出入東華醫院的通道，該條街道與皇后大道西交界處設有交通燈位，很多救護車和社區車輛會經過該處。連同

皇后街和水坑口街附近的交通燈，沿該段皇后大道西僅 150 米的範圍內已設有三組交通燈，導致交通擠塞。如文件繪圖 H-6 所顯示，位於皇后大道西的發展計劃用地外的行人路，有一大段會用作行車通道，通往擬議發展項目的地下停車場。而皇后大道西是通往薄扶林道和堅尼地城的主要通路，這樣會導致該段皇后大道西出現交通擠塞；

- (c) 位於發展計劃用地的現有低層建築物，樓宇狀況其實尚算理想，這些建築物構成該區的輪廓，相當重要，因此不應拆除。相反，新建築物的設計沉悶，前後設有兩個通道。市建局的發展模式，即收回物業、盡用地積比率，及與發展商合作，已備受批評；以及
- (d) 是否有需要在發展計劃中闢設小型長者中心，令人存疑。事實上，社區真正需要的是高質素的安老院舍。該區設有西營盤賽馬會分科診療所、醫院道的醫院地帶和戴麟趾康復中心，如再加上安老院舍，基本上便成為是一個設有主要社區設施的「政府、機構或社區」地區。

S/H3/URA3/1 的 R6 – 甘鎮昌

21. 甘鎮昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持發展計劃，並認為應加快收購程序；
- (b) 並非住在發展計劃用地的物業業主，所獲賠償應與居於該處的物業業主相同；以及
- (c) 應盡早進行重建，因為相關建築物的狀況欠佳，而且不符合現行的消防安全和樓宇安全規例。

S/H3/URA3/1 的 R8 – 程文珍

22. 程文珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是甘鎮昌先生的母親，與次子居於發展計劃用地內。相關物業是由她的家公於六十年代興建的；
- (b) 發展計劃用地的衛生情況甚差，後巷有排水和鼠患問題，亦有違例建築物。經渠務署進行維修工程後，排水問題已獲解決；以及
- (c) 她和區內居民經常受到現有垃圾收集站所產生的異味問題影響。應謹慎設計擬議垃圾收集站，以免異味對日後和附近居民造成影響。

S/H3/URA3/1 的 R12 – 鄧嘉洵

23. 鄧嘉洵女士作出陳述，要點如下：

- (a) 發展計劃用地內的部分建築物由她的父親於一九六六年興建，其父當時在融資興建皇后大道西 135 號至 139 號一事上作出很大努力；
- (b) 一如文件圖 H-6 所示，發展計劃用地內的私人樓宇於六十年代興建，而現有垃圾收集站則在超過 15 年後的一九八五年建成。在文件第 6.3.2 段規劃署對申述理由的回應中表明，建築物「日久失修，衛生情況欠佳」。垃圾收集站經常出現環境問題，不但街道會變得濕滑，而且垃圾亦會發出異味，加上垃圾車會發出噪音及滋生傳播疾病的害蟲(例如老鼠和蟑螂)。倘垃圾收集站並沒想有興建在私人樓宇旁邊，建築物的衛生情況不會如此惡劣。
- (c) 皇后大道西 153 號的建築物建於一九四一年，是文件圖 H-6 所示的社區內兩幢最老舊的建築物之一。該建築物與皇后大道西 151 號的建築物有一幅共用牆。151 號納入發展計劃圖，但 153 號則沒有。153 號沒有納入發展計劃圖的原因令人費解；以及

- (d) 在擬議重建項目進行期間須進行的工程包括拆除與皇后大道西 151 號的共用牆、為闢設地下泊車位進行挖土工程，以及擬議建築物的打樁工程，她因而關注皇后大道西 153 號的結構穩定性。因此，她對發展計劃草圖表示反對。

S/H3/32 的 C1-尖沙咀居民關注組

S/H3/URA3/1 的 R13/C3 及 S/H3/32 的 C2-Mary Mulvihill

24. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局並未兌現對區內居民的承諾。例如，根據《香港 01》所載的一篇文章報導，原先建議在市建局洗衣街項目作公共空間之用的空中花園和體育名人館，計劃已告吹。重建未能按照諮詢階段的建議落實，令社區蒙受損失。這次經驗與現正考慮的發展計劃有莫大關係；
- (b) 發展計劃用地的擬議公眾行人通道如非打算用作社區設施，應顯示為「道路」而非劃為「政府、機構或社區」；
- (c) 在發展計劃用地闢設行車通道，使社區設施旁邊有車輛行駛，做法並不可取；
- (d) 考慮到為長者而設的社區照顧服務設施尚欠 391 個名額，以及 John Batten 先生的意見，發展計劃用地應作成低層建築發展，提供需求殷切的社區設施和休憩用地；
- (e) 發展計劃用地位於歷史悠久的已發展地區，實不應興建高樓大廈和闢設泊車位，因為會造成空氣流通和交通方面的問題。此外，發展計劃圖有關略為放寬建築物高度限制的條文或會令建築物高度因為須闢設停車場而增加，而停車場數目越來越多會鼓勵更多人買車；

- (f) 地區內獲分配作關設政府、機構或社區設施的土地面積只有 13.2 公頃，即每名居民約佔 1 平方米，低於《香港 2030+》所建議的標準。這次對分區計劃大綱圖所作修訂並沒有解決社區設施匱乏的問題；
- (g) 中西區的休憩用地分布不均。中區(擴展部分)和中區主要為商業區及海旁範圍，居民較少，因此該小區內提供的休憩用地過剩。相反，在堅尼地城及摩星嶺、西半山、西營盤及上環，以及山頂這些居民眾多的地區，有關小區休憩用地過剩的面積只有 0.94 公頃，而鄰舍休憩用地更尚欠約 11 公頃。此外，根據《香港規劃標準與準則》，在工業、工業／辦公室、商貿及商業區，休憩用地的提供標準為每名在職人士 0.5 平方米。她詢問區內在職人士的人數，以及為他們提供的休憩用地面積分別為何；以及
- (h) 思匯政策研究所於二零一八年十月就有關「香港公眾休憩用地的易達程度」(Public Open Space (POS) Accessibility in Hong Kong)所擬的報告顯示，公眾休憩用地是否方便易達，對香港居民的身心健康十分重要。小小的市區綠化公園，已有助舒緩壓力和回復精神，促進社羣互動交流，亦可讓人逃離城市喧鬧擠迫的環境。這點與其中一名申述人表示有需要提供休憩處互相呼應。該報告亦指出，設於較接近區內民居的休憩用地和運動場，使用率會較高，證明在區內提供休憩用地實在重要，而並非只在海旁地區關設休憩處。

S/H3/URA3/1 的 C2 及 S/H3/32 的 C3 – 羅雅寧

S/H3/32 的 C5 – Evelyn Moore

S/H3/32 的 C6 – Melanie Moore

25. 羅雅寧女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持兩份申述書(S/H3/URA3/1 的 R13 及 S/H3/32 的 R2)。發展計劃用地及其周邊地區是唐

樓羣。申述人身為業主，最關注的並非樓宇狀況，而是現有的垃圾收集站發出異味。現有垃圾收集站的問題應由政府處理，而非透過發展計劃解決。發展計劃建議在低矮的建築羣中興建單幢高廈，會造成交通和空氣流通方面的影響；

- (b) 中西區缺少約 6.16 公頃的鄰舍休憩用地。在該區的多個小區中，西營盤及上環缺少的鄰舍休憩用地面積最大，達 4.99 公頃，比中山紀念公園的面積還要大。如 Mary Mulvihill 女士所述，考慮到這些小區的休憩用地分布情況，加上區內居民眾多，現時鄰舍休憩用地缺少約 10.85 公頃，大約相等於半個維多利亞公園的面積。若政府無意透過重建計劃為這些小區增設鄰舍休憩用地，則休憩用地短缺的問題將難以解決；
- (c) 根據香港中文大學吳恩融教授所進行的「西營盤及上環區空氣流通專家評估」，西營盤及上環區樓宇的樓宇體積和上蓋面積水平偏高，空氣流通整體欠佳。幸而該區的「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶設於風道沿途，讓該區空氣流通，並加強風道的效能。這些地帶應予保留，並應種植綠色植物予以改善。為在該區提供有助空氣流通的「市肺」，不應再於區內興建高樓大廈，或在區內改劃用途地帶以作大型發展項目；
- (d) 提意見人引用市建局重建項目中關於休憩用地的一些例子。在嘉咸街和卑利街重建項目(H18)的總綱發展藍圖上，在 B 座住宅大樓和商業用途之間設有公眾休憩用地。如實地照片所顯示，該公眾休憩用地已建成，但大部分範圍被位於中間位置的花槽所佔用，而且兩旁的兩條通道狹窄。總綱發展藍圖上的休憩用地予人廣闊怡人感覺，但該公眾休憩用地與此概念不符。市建局在回應她的查詢時解釋說，有關花槽是在詳細設計階段時提出的，並已就此諮詢中西區區議會。此事反映出一個問題，就是城規會和相關政府部門無法監察公眾休憩用地的詳細設計。此外，如 Mary Mulvihill 女士所述，市建局

洗衣街項目的天台花園不易到達，而有關處所的管方亦對享用該天台花園施加限制；

- (e) 市建局士丹頓街／永利街項目(H19)由重建改為保育，證明可循另一途徑進行市區重建。唐樓是反映區內歷史悠久的市區景觀，必須予以保留。鑑於區內鄰舍休憩用地不足，市建局就 H19 項目收回的土地應改劃作「休憩用地」地帶，並開放予公眾享用，而不是將之圍封或重建為大型構築物。政府和市建局應藉此機會探討在 H19 項目提供休憩用地；以及
- (f) 從上述例子可見，發展計劃應確保可提供足夠的休憩用地，同時不應減少現有政府、機構或社區設施及休憩用地。城規會應清楚述明擬議休憩用地供應和設計方面的要求。

[會議小休 10 分鐘。]

26. 政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表已完成陳述，會議進入答問環節。主席解釋，委員將會提問，而主席會請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問環節視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

27. 關於城規會過去在二零一八年八月二十四日會議上，就發展計劃草圖提出的意見，主席及一名委員詢問市建局所作的跟進行動。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，有關項目持續進行中，而在項目進行期間，市建局會與相關部門保持聯繫。在詳細設計階段會進一步考慮平台和車輛通道的設計。關於重置現有公眾休憩用地，市建局會與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)商討，或會在有需要時考慮把位於發展計劃圖範圍以外屬李陞街遊樂場的部分優化，成為項目一部分。此外，重置垃圾收集站須符合食物及環境衛生署(下稱「食環署」)的現行規定。

休憩用地

28. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 西營盤及上環按規定須提供的休憩用地數量為何，以及休憩用地的供應會在何時檢討和如何檢討；
- (b) 休憩用地的供應是否已顧及工作人口；
- (c) 鄰舍休憩用地所服務的鄰里社區範圍有多大，發展計劃用地附近所設的鄰舍休憩用地地點為何；
- (d) 在發展計劃用地內重置現有公眾休憩用地的詳情為何，包括管理代理人的資料，以及擬設的公眾休憩用地會否淪為通道；以及
- (e) 其中一名申述人提到市建局在 H19 項目所圍封的地方，可否騰出該處作公共用途，這樣做會否遇到什麼困難。

29. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖現時劃設的休憩用地約有 14.59 公頃。根據《香港規劃標準與準則》的規定，按規劃人口計算，地區休憩用地比標準過剩約 0.64 公頃，但鄰舍休憩用地則比標準缺少約 4.99 公頃。就範圍較大的地區而言，中西區已規劃闢設的休憩用地中，地區休憩用地會比標準過剩約 17.17 公頃，而鄰舍休憩用地則比標準缺少約 6.16 公頃。區內已規劃的休憩用地整體供應充足。由於鄰舍休憩用地短缺，如情況可行，會把握機會在重建項目中增加休憩用地供應。一般來說，只要有機會，當局便會檢討休憩用地的供應。舉例來說，二零一六年，堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖改劃土地用途，當局便藉此機會進行土地用途檢討，把沿海旁一帶改劃作闢設休憩用地；

- (b) 二零一六年中期人口統計結果顯示，中西區工作人口約有 346 500 人。考慮到居民所需的休憩用地後，現時仍有一些休憩用地可供工作人口享用。其實，居民與工作人口可共用休憩用地；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，鄰舍休憩用地旨在為鄰里人口服務，但沒有界定鄰舍休憩用地所服務的鄰里範圍。鄰舍休憩用地欠缺的數量，是根據區內的規劃人口，把已規劃的供應量對比《香港規劃標準與準則》所要求的數量而計出的數字。最接近發展計劃用地附近一帶的鄰舍休憩用地是李陞街遊樂場；
- (d) 由於發展計劃用地面積較小，重置設施只可做到公眾休憩用地不會淨減少。雖然如此，擬議的公眾休憩用地在視覺上可把皇后大道西與日後建成的足球場連繫起來，行人往返亦暢通無阻。休憩用地及康樂設施的重置工程包括重組五人足球場、籃球場及休憩處。當局將在發展計劃用地西部闢設一幅長形的公眾休憩用地，設有休憩處，而五人足球場亦有部分歸入其範圍內。該公眾休憩用地會兼具休憩用地及公眾通道的用途。上述的五人足球場、籃球場及休憩處會交回康文署維修保養和管理；以及
- (e) 市建局作為土地擁有人，有責任提供安全地方給公眾使用。H19 項目的圍封地方現時用作工地。市建局不反對考慮在有關工程竣工後把該處臨時開放給公眾使用。

泊車設施及車輛通道

30. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 應否在皇后大道西闢設行車通道。有關安排是由運輸署要求還是由市建局建議的；以及

- (b) 由於中西區存在交通擠塞的問題，發展計劃會提供哪類泊車位。運輸署要求擬議發展項目設置泊車位的理由為何。

31. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 正如市建局的代表在二零一八年八月二十四日的城規會會議上表示，在賢居里關設通道通往垃圾收集站，並在皇后大道西另設行車通道通往擬議住宅發展項目停車場的建議，是由運輸署提出的。就擬議重建項目所作的交通影響評估由市建局進行，當中提出相關的通道安排建議，獲運輸署接納。至於能否在賢居里關設共用通道，則有待市建局與運輸署之間進一步商討；以及
- (b) 由於香港近年泊車位不足，運輸署遂藉此機會檢討各重建項目供應的泊車設施。擬議的泊車位旨在供擬議發展項目的居民使用，而非供公眾使用。

布局及發展限制

32. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 樓宇布局方面有否任何規定，以限制擬議發展項目不可建於垃圾收集站及公廁之上；以及
- (b) 擬議發展項目的地積比率及建築物高度是否已盡用。

33. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 樓宇布局方面並無規定，限制擬議發展項目不可建於垃圾收集站及公廁之上。市建局的概略方案已考慮到空氣流通方面的因素。根據市建局提交的空氣流通專家評估，概念方案建議關設地面公眾休憩用地，連接皇后大道西和李陞街遊樂場，以及在原有「政府、機構或社區」用地興建一個三層高平台。

有關建議基本上符合二零二零年就西營盤和上環地區進行的專家評估所提出的建議；以及

- (b) 概略方案所建議的地積比率已根據《建築物(規劃)規例》提高至上限，而建議為主水平基準上 130 米的建築物高度，亦已是發展計劃草圖所准許的上限。根據發展計劃草圖的備註，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制。

垃圾收集站及公廁

34. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 解決現有垃圾收集站的問題是否進行擬議重建項目的先決條件；以及
- (b) 重置後的垃圾收集站及公廁的保養和管理責任誰屬，而負責保養和管理的部門對這些設施的布局和設計有否任何要求。

35. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 發展計劃由市建局提出，主要的考慮因素是發展潛力。處理有關現有垃圾收集站造成環境滋擾問題的關注，並非重建項目的目的；以及
- (b) 在重建項目完成後，該垃圾收集站及公廁會交回食環署負責。市建局會在稍後階段就設計要求與食環署聯絡。

皇后大道西 153 號

36. 關於緊鄰擬議重建項目的皇后大道西 153 號，一名委員就有意見關注其結構安全提問。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應時說，在有共用牆的建築物之間進行重建，在市區不算

罕見。當局在根據相關法例落實發展計劃期間，會採取所需的技術措施，例如在皇后大道西 153 號東面外牆設置支撐物。

37. 主席和一名委員再就皇后大道西 153 號及如何劃定發展計劃的範圍提出問題。鄧嘉洵女士(S/H3/URA3/1 的 R12)回應時表示，她的疑問是，為何皇后大道西 153 號的樓宇樓齡較發展計劃用地內的其他樓宇都要老舊，卻沒有包括在發展計劃內。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應時表示，市建局的代表在城規會二零一八年八月二十四日的會議上曾作出解釋，指市建局在劃定發展計劃的範圍時，考慮了多項因素，包括樓宇狀況、樓齡和業權。皇后大道西 153 號屬單一業權樓宇，業主並無表示有興趣加入發展計劃。

其他

38. 一名委員問及市建局所提交的社會影響評估報告詳情。規劃署港島規劃專員顧建康先生在回應時表示，社會影響評估旨在評估重建對家庭住戶的影響、受影響居民的安置需要，以及對受影響商戶營商環境的影響。評估結果包括家庭住戶特色及社會經濟特點(例如年齡組別和月薪)的概要，已於提交城規會的文件中載述，供城規會於二零一八年八月二十四日的會議上考慮。

39. 一名委員問及諮詢中西區區議會的詳情。規劃署港島規劃專員顧建康先生在回應時表示，市建局在二零一八年五月十日就發展計劃草圖諮詢中西區區議會。區議員就多方面提出意見，包括受影響的五人足球場、把整個李陞街遊樂場納入計劃以進行改善工程、應為不同年齡羣組的市民提供足夠的公眾休憩用地及設施、對垃圾收集站造成的影響，以及應在擬議發展計劃中提供充裕的長者福利設施。從區議員收集所得的主要意見連市建局的回應，已於在二零一八年八月二十四日提交城規會考慮的文件中概述。

40. 一名委員問及有否為該區制訂全面的廢物管理計劃。規劃署港島規劃專員顧建康先生在回應時表示，環境局已為全港的廢物管理制訂整體策略。至於擬建的垃圾收集站會否成為較大地區的廢物收集站，則須交由環境局考慮。

[在答問環節進行期間，伍穎梅女士暫時離席，而黎庭康先生和簡兆麟先生亦同時離席。]

41. 鑑於委員再沒有提問，主席表示聆聽程序已經完結。城規會將進一步商議有關申述和意見，稍後會把其決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人及他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

42. 商議部分以機密形式報告。

43. 由於議程項目 5 的申請人代表已到達，主席建議而委員同意先考慮議程項目 5。

[袁家達先生此時離席。]

[規劃署署長李啟榮先生此時返回席上，而黃令衡先生及潘永祥博士亦於此時到席。]

沙田、大埔及北區

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/NE-LT/656
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾第 8 約
地段第 623 號 A 分段及第 623 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並進行填土工程
(城市規劃委員會文件第 10528 號)

[此議項以廣東話進行。]

44. 以下規劃署及申請人的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

申請人的代表

洪樹平先生

45. 主席歡迎上述人士到席，並簡單解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

46. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10528 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素和評估。

47. 主席接着請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。洪樹平先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 倘這宗申請獲得批准，申請人會按土木工程拓展署土力工程處處長的要求，提交天然山坡災害研究報告；以及
- (b) 在該「農業」地帶內，先前有兩宗發展小型屋宇的申請。申請地點是申請人擁有的唯一一幅可用土地。擬建的小型屋宇位於現有村落旁，地點合適。

48. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

49. 就着土木工程拓展署土力工程處處長的意見，主席和一名委員詢問所需進行的土力評估的詳情。朱霞芬女士回應說，申請人須提交岩土規劃檢討報告，以支持這宗規劃申請，以及承諾進行天然山坡災害研究，並採取所需的緩解措施，以作為擬議發展的一部分。就現在這宗申請而言，申請人只承諾申請獲城規會批准後，會提交詳細的地質測量報告。因此，土力工程處處長維持其意見，原則上反對這宗申請。洪樹平先生表示，由於進行所需的土力評估涉及時間和金錢，因此申請人承諾只會在這宗申請獲得批准後才進行有關評估。

50. 規劃署署長李啟榮先生詢問文件第 4.6 段所載的一宗獲批准申請(編號 A/NE-LT/268)和先前兩宗遭拒絕的申請的最新情況。朱霞芬女士借助投影片表示，申請編號 A/NE-LT/268 獲批的許可已失效，而先前的兩宗申請(編號 A/NE-LT/411 和 412)是由不同的申請人提交，均欲發展小型屋宇。洪樹平先生表示，先前的兩宗申請是由申請人的父親和兄長提交，均被城規會拒絕。由於他們後來在麻布尾和大芒嶺的「鄉村式發展」地帶內覓得土地興建小型屋宇，因此沒有根據《城市規劃條例》第 17 條申請覆核小組委員會的決定。

51. 由於委員沒有再提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝政府的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

52. 委員備悉，拒絕這宗申請除了是因為申請人沒有進行土力評估以支持其申請外，更重要的是由於擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，以及麻布尾和大芒嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。這兩個原因才是拒絕這宗申請的主要理由。自小組委員會於二零一八年十二月七日考慮這宗申請以來，規劃情況沒有重大改變。

53. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。現時的申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 麻布尾和大芒嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

54. 委員亦備悉，擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請書內沒有資料證明擬議發展不會對周邊地區的土力造成負面影響。

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/654

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒峯第 8 約

地段第 257 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10527 號)

[此議項以廣東話進行。]

55. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

56. 主席歡迎規劃署的代表到席，並告知委員申請人已表示不會出席會議。她接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

57. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10527 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

58. 規劃署的代表簡介完畢，主席於是請委員提問。

59. 由於委員沒有就這宗申請提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝政府的代表出席會議。朱霞芬女士於此時離席。

商議部分

60. 主席表示，申請人已回應載於文件第 1.2 段的拒絕理由 (b) 項，提交了岩土規劃檢討報告以支持這宗規劃申請，並承諾進行天然山坡災害研究。土木工程拓展署土力工程處處長對這宗覆核申請沒有意見。儘管如此，委員認為，自小組委員會於二零一八年十一月二日考慮這宗申請以來，規劃情況並沒有重大改變。

61. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。現時申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 大芒峯和麻布尾的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。這地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

[劉竟成先生、蔡德昇先生和余烽立先生此時離席。]

[會議於下午一時三十分休會午膳。]

[楊偉誠博士、廖凌康先生及李國祥醫生於此時到席，伍穎梅女士此時回到席上。]

62. 會議於二零一九年三月二十九日下午二時四十分恢復進行。

63. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長 (規劃及地政) 寧漢豪女士	主席
------------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

黃令衡先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署副署長(一般事務)

陳佩儀女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

梁少江先生

規劃署署長

李啟榮先生

港島區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H3/436

擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的香港上環結志街 36 號

開設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆

(城規會文件第 10530 號)

[此議項以廣東話進行。]

64. 秘書報告，申請地點位於西營盤和上環區，申請人是信和置業有限公司(下稱「信和公司」)的附屬公司，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和奧雅納工程顧問(下稱

「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|----------------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與奧雅納公司有業務往來，亦為奧雅納公司的交通顧問 |
| 符展成先生 | — | 目前與信和公司與奧雅納公司有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | |
| |] | 其公司目前與信和公司與奧雅納 |
| 黎庭康先生 |] | 公司有業務往來 |
| 余偉業先生 | — | 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 過往與盧緯綸公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與盧緯綸公司有業務往來，其公司在皇后大道中擁有一個辦公室單位 |
| 張孝威先生 | — | 其配偶在皇后大道西擁有一個單位 |

65. 委員備悉符展成先生、張國傑先生、余偉業先生、何安誠先生和張孝威先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和余烽立先生已離席。委員並同意由於黃仕進教授和廖凌康先生並沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

簡介和提問部分

66. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

顧健康先生

— 港島規劃專員

何盛田先生

— 高級城市規劃師／港島

申請人

新宜有限公司 —

]

楊臻宇

]

]

周林建築師事務所 —

]

范家華

]

] 申請人的代表

盧緯綸建築規劃有限公司 —

]

許澤鴻

]

何文彥

]

曾顯智

]

簡介和提問部分

67. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

68. 高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片，按城規會文件第 10530 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

69. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

70. 申請人的代表何文彥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

位置因素

- (a) 申請地點位於「住宅(甲類)9」地帶內，坐落在夾雜了商業、零售和飲食設施的地區。市民可乘搭港鐵及使用中環至半山自動扶手電梯系統前往該處，

方便易達。鄰近地區(即蘇豪區)有很多商業發展，例如辦公室、酒店和餐飲業務；

住宅發展的限制

- (b) 申請地點面積細小，對重建構成極大的限制。基於《建築物條例》下《建築物〈規劃〉規例》所訂明的發展限制，倘申請地點用作發展住宅，其最大上蓋面積不得超過 40% 的上限。經考慮所有技術要求，包括逃生途徑、浴室門與廚房工作枱分隔的距離等，只可發展合共九個面積非常細小的複式住宅單位(各複式樓層面積約為 97 平方呎)，每個單位可居住的空間不合理地細小。發展這些所謂的「納米單位」，並不理想；
- (c) 此外，申請人考慮相關政府部門的意見後，擬備了另一個概念計劃。即使把整體建築物高度降低，並將建築物最低三層用作商業用途，但住宅單位面積最終只有輕微改善，每個單位的可居住面積仍然非常細小和極不合理。相反，由於商業發展的上蓋面積限制較為寬鬆，像申請地點般細小的地盤，更適合作商業發展。該地盤可為初創／中小型企業提供合適優質的辦公室，以應付持續增加的需求。威靈頓街的威安商業大廈、皇后大道中的中財中心、干諾道中的紐約行和摩利臣山道的文華商業大廈，面積介乎約 68 至 120 平方米，是這類商業發展的好例子；
- (d) 申請人曾探討合併地盤發展的可行性，礙於申請地點面積只有約 88 平方米，並夾在結志街 24 至 28 號的一幢業權分散的現有住宅樓宇與食物環境衛生署的垃圾收集站之間，故認為合併地盤發展極難實現；

保存百子里和其他規劃優點

- (e) 申請地點位於孫中山史蹟徑(下稱「史蹟徑」)的沿路位置。申請地點內的行人道可通往被評為一級歷

史建築的百子里。預期百子里的訪客人數會持續增加。從土地用途協調的角度來看，擬議商業發展與百子里更為協調，因為訪客／導賞團傾向在周末前往百子里，商業發展較少因有大批訪客前往百子里而受到滋擾。申請人承諾會在擬議商業發展內保存通往百子里的通道。這應視為社區的規劃增益；

- (f) 此外，擬議商業樓宇不會依靠可打開的窗戶作通風，因此較不會受毗鄰垃圾收集站的異味問題所影響。該樓宇更可作為結志街 28 至 34 號住宅發展的緩衝；以及
- (g) 擬議商業發展符合相關的城市規劃委員會規劃指引（下稱「規劃指引編號 5」）的規定，而相關技術部門對這宗申請沒有負面意見。

71. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

72. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬在申請地點發展一幢純商業用途的樓宇，是否須申請規劃許可；
- (b) 批准編號 A/H3/402 和 A/H3/432 的同類申請的背景為何，相關的考慮因素是否適用於目前這宗申請；
- (c) 結志街申請地點對面的「商業(7)」地帶內進行辦公室發展的背景；
- (d) 有沒有機會將申請地點與連毗鄰垃圾收集站一併重建，以解決因地盤面積細小所造成的限制；
- (e) 有人或會辯稱，如果城規會不批准申請，申請地點現時五層高的住宅樓宇難以重建，而實際上這無助解決房屋土地供應不足的情況。規劃署對此說法有何評價；

- (f) 請提供以下資料：位於申請地點的現有住宅樓宇的總樓面面積，以及若該地點分別重建作住宅和商業用途，兩者的最高准許地積比率為何；以及
- (g) 從保育角度而言，哪類發展(例如住宅還是商業發展)對維修通往百子里的通道，是較為可取的。

73. 港島規劃專員顧建康先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「住宅〈甲類〉9」地帶內建築物的最低三層，一些商業用途屬經常准許的。在申請地點附近，有不少現有住宅樓宇的低層都設有零售商鋪。目前的建議涉及一幢 21 層高的商業樓宇，須向城市規劃委員會取得規劃許可；
- (b) 申請編號 A/H3/402 及 A/H3/432 涉及些利街 2 至 4 號的同一個申請地點。申請地點三邊現時都建有商業樓宇。申請編號 A/H3/402 要求發展辦公樓宇，並於最低三層開設商鋪；該宗申請在二零一二年獲批，當時政府仍未公布應對迫切房屋需要的政策。其後編號 A/H3/432 的申請主要涉及把兩層樓宇由辦公室用途轉為商鋪用途。至於目前這宗申請，除了結志街和嘉咸街交界的一幢服務式住宅樓宇和另外兩三幢商業樓宇外，申請地點位處的街段屬住宅發展。申請地點附近主要是住宅區，之前沒有批出規劃許可作商業發展。申請人列舉的兩宗申請，其規劃歷史和背景獨特，不能與目前的申請相比；
- (c) 市區重建局(下稱「市建局」)卑利街／嘉咸街發展計劃項目(下稱「H18 項目」)位於申請地點以東街道的對面。根據 H18 項目，地盤 A 和 B 會作住宅發展，而地盤 C 則規劃會作辦公室／酒店發展；
- (d) 經考慮「都會計劃檢討研究及相關的九龍建築物密度研究檢討」的建議，申請地點對面劃為「商業

(7)」地帶。該處在二零一零年五月由「商業／住宅」地帶改劃為「商業(7)」地帶；

- (e) 雖然申請人可自行決定會否探討把毗鄰的垃圾收集站納入重建計劃的可行性，但由於申請地點面積細小，有需要解決在施工階段提供臨時垃圾收集站的技術困難；
- (f) 附近一帶有不少私人地段的面積與申請地點的面積相若。如果這宗作辦公室發展的申請獲批，會立下不良先例，鼓勵附近地區的土地作出同類改變，對房屋土地供應造成累積影響；
- (g) 現有住宅樓宇樓高五層，每層的住用總樓面面積約 45 至 50 平方米。根據《建築物(規劃)規例》，申請地點屬甲類地盤，若作住宅及商業發展，地積比率分別可達 8 倍和 15 倍；
- (h) 在申請地點附近有很多住宅樓宇的最低一兩層都屬於商業部分，其上蓋面積達 100%。該區繁囂熱鬧，居民／購物人士絡繹不絕。從土地用途協調的角度來看，住宅發展可採用適當的設計措施，以減低百子里訪客造成的滋擾；以及
- (i) 關於通往百子里通道的維修費用，由於商業發展的地積比率／總樓面面積較高，可能比住宅發展更為可行。若作住宅發展，有關的維修費用長遠會對個別業主造成負擔。相比之下，若作商業發展，有關的費用可由全權擁有該發展項目的發展商承擔。

74. 申請人的代表許澤鴻先生和何文彥先生作出回應，要點如下：

- (a) 從較宏觀的角度而言，申請地點周邊地區的住宅和商業發展約各佔一半。H18 項目日後的辦公室／酒店發展離申請地點只有數分鐘的步行距離；

- (b) 申請地點非常細小，不宜作住宅發展。事實上，香港沒有這種面積的高層住宅發展。相反，這種面積的辦公室發展並不罕見；
- (c) 就申請地點批給許可，不會立下不良先例，因為申請點的規劃情況獨特，地盤面積極之細小，有一條通往百子里的通道，與垃圾收集站為鄰。批准商業發展的申請，是善用土地資源的最佳方法；
- (d) 申請地點現有住宅樓宇的總樓面面積約為 277 平方米，相等於 3.11 倍的地積比率。根據《建築物(規劃)規例》，雖然甲類地盤住用地積比率可達 8 倍，但根據屋宇署發出的相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「《作業備考》」)，申請地點的最大上蓋面積不得超過 40% 的上限。結果會令到該住宅樓宇不合理地「纖幼」，各樓層的實用面積過小。申請人已提交兩個概念計劃，試驗以不同的設計處理上蓋面積方面的限制，而得出的總樓面面積只介乎約 594 至 677 平方米之間。住宅發展每層的實用面積依然過於細小；
- (e) 《作業備考》訂明與建築物高度對應的可建上蓋面積。申請地點現有建築物是樓高只有五層的低矮建築物，其上蓋面積已相對較大。根據概念住宅計劃，日後該幢逾 61 米高的建築物，最大上蓋面積不得超過 40%，以及
- (f) 若申請地點用作發展住宅，個別單位的擁有人須負責維修通往百子里的通道以及承擔有關費用。由於該地點只可提供九個住宅單位，長遠來說，這安排會對這些擁有人造成不合理的負擔。在「住宅(甲類)9」地帶內，住宅發展屬經常准許的。如果申請地點重建作住宅用途，並沒有機制確保該通道會予以保存。然而，若城規會批准擬議商業發展，可透過施加規劃許可附帶條件，規定必須妥善保存及維修通往百子里的通道。至於須予保育／維修的歷史

建築物的用地，較常會用作商業發展，而非作住宅用途。

75. 主席和一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 若該用地沒有發展至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率，是否有空間改善樓宇設計；以及
- (b) 該用地的用途(即作住宅或商業發展)，會否影響與連接百子里通道的鄰接情況。

76. 申請人的代表許澤鴻先生和楊臻宇先生作出回應，要點如下：

- (a) 即使概念住宅計劃在地積比率和總樓面面積方面都有所減少，上蓋面積不得超過 40% 的限制依然適用。這只意味着較高層的單位數目會有所削減，但不會解決設計實用率不足和每層實用面積低的問題；以及
- (b) 訪客大多是在周末和假期前往百子里，而擬議商業發展所產生的交通／行人流量主要集中在周日，因此認為商業發展會更為配合。如申請地點用作發展住宅，相信日後的住客會因有大批遊人／訪客前往百子里而造成的滋擾感到不滿。

77. 由於委員沒有進一步提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人代表缺席的情況下，就這宗覆核申請進行進一步商討，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們都於此時離席。

商議部分

78. 一名委員表示，申請地點如根據申請人提交的概念計劃進行住宅發展，單位面積都會非常細小，情況並不理想。另一名委員認為很多舊唐樓都建在面積不足 100 平方米的地盤之上。概念住宅計劃下的單位面積非常細小，主因是根據《建築

物(規劃)規例》的規定，建築物越高，其上蓋面積的限制越嚴格。如申請人願意把建築物高度減少至不超過 61 米，便可增加可建上蓋面積，從而改善設計。如申請獲批，應充分考慮對該街段特色的影響。雖然申請人表示，位於結志街 28 至 34 號的毗鄰住宅樓宇業權分散，與該樓宇一併發展的可能性甚低，而這問題在很多舊區亦十分普遍，這非支持批准申請的強力理據。三名委員表示同意，並認為批准這宗申請，會為「住宅(甲類)9」地帶內的同類發展立下不良先例。申請人可探討是否有機會把申請地點與其他地盤(例如毗鄰的大廈／垃圾收集站)合併發展，使重建計劃變得更可行。一名委員表示，倘毗鄰垃圾收集站的地盤可釋出作發展之用，便有更大的空間提出更全面的住宅發展計劃，以加入其他環保特色或社區設施，以及提升設計上的靈活性。就此，另一名委員表示，備悉現有垃圾收集站的面積比申請地點大很多，根據既定的行政措施，這幅政府土地不大可能未經正式的批地程序(即投標或公開拍賣等)便可由申請人用作重建計劃的一部分。因此，現階段申請人不大可能可把垃圾收集站所在的地盤納入其重建計劃內。

79. 一名委員表示鑑於百子里的歷史地位及百子里公園的重要文化和保育價值，該區以住宅為主的環境須盡量保留，而擬議商業樓宇或會改變該區的特色。三名委員認為 21 層高的擬議商業樓宇比附近一帶大部分現有住宅樓宇高很多，與周邊環境或會格格不入。另一名委員表示，從財政回報角度而言，在該地點發展商業樓宇，對發展商來說可能更為吸引。然而，並沒有令人信服的理據，支持偏離「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向，以及支時城規會批准這宗申請。

80. 副主席表示，雖然該通道和百子里獲評為一級歷史建築，但法例沒有規定必須予以保存。由於該通道位於私人地段內，如這宗申請獲批，城規會可藉施加規劃許可附帶條件，要求妥善維修該通道。這項附帶條件亦可視為批准有關方案的規劃優點。一名委員表示同意，並指出保存具歷史價值的通道是一項重要的規劃考慮因素。其他兩名委員認為目前這個計劃的優點不多，除非申請人可提出一些額外措施，加強保存具歷史價值的通道，甚至改善附近的史蹟徑，否則可能沒有有力的理據以支持城規會批准這宗申請。關於對保存具歷史價值通道的關注，一名委員表示倘發展局提出的建築工程會影響具歷史價值的通道，相關部門可在有需要時於提交建築圖則階段介入。

81. 規劃署署長李啟榮先生回應主席的提問時表示，租約沒有規定保存該地點內具歷史價值的通道，或為百子里與結志街給予通行權。政府已有一套既定的行政程序，就已評級歷史建築物內的建築工程通報文物保育專員辦事處，以便在需要時採取適當的行動。

82. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議辦公室發展並不符合「住宅(甲類)9」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請人沒有說明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及

(b) 批准申請會為同一「住宅(甲類)9」地帶的同類申請立下不良先例，批准這些申請，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。

[會議小休 10 分鐘。]

[梁少江先生此時離席。]

議程項目2(續)

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) [機密項目][閉門會議]

83. 此議項以機密文件形式記錄。

程序事項

議程項目7

[閉門會議]

議程項目8

[閉門會議]

議程項目9

[閉門會議]

議程項目10

[閉門會議]

84. 此四個議項以機密文件形式記錄。

議程項目11

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

85. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。