

二零二零年五月八日舉行的城市規劃委員會
第 1221 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

謝祥興先生

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

區家傑先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署副署長(一般事務)

陳佩儀女士

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
陳雪盈女士(上午)
招志揚先生(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二零年四月十七日第 1220 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 城市規劃委員會二零二零年四月十七日舉行的第 1220 次會議的會議記錄草擬本已於會前送交委員。如委員於二零二零年五月十一日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二零年五月十一日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年四月二十八日根據《城市規劃條例》第 9 條核准牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K13/30)。核准該草圖一事於二零二零年五月八日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零二零年四月二十八日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，將《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/28》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二零年五月八日在憲報公布。

(iii) 網上查閱就法定草圖作出的申述

4. 秘書報告，根據《城市規劃條例》第 6(4)及 6(A)條，城市規劃委員會(下稱「城規會」)須安排就法定草圖作出的所有申述供公眾查閱，而在任何申述根據該等條文供公眾查閱的首三個星期內，任何人士均可就這些申述向城規會提出意見。為履行這項規定，現時相關的書面申述會整套存放於規劃署轄下兩個規劃資料查詢處，供公眾查閱。

5. 為改善公共服務的質素，建議在公布申述當日，把相關的書面申述整套上載城規會網頁，以便提供另一途徑，讓公眾除可親身造訪規劃資料查詢處之外，還可上網查閱有關的申述。就申述和進一步申述提出的意見(如有)，亦會一併上載城規會網頁。

6. 在公布海下、白腊及鎖羅盆三份分區計劃大綱圖的下一輪書面申述時，上述安排便會生效。

7. 委員備悉上述安排。

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

[此議項以廣東話及英語進行。]

8. 秘書報告，建議的修訂涉及黃泥涌區內的用地，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責建議修訂的顧問。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在黃泥涌區擁有物業，以及／或與艾奕康公司、希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)(R6)、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)(R6 的代表)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)(R33

的代表)及／或 Mary Mulvihill 女士(R34/C105)有關聯／業務往來：

- 甯漢豪女士 (主席) — 與配偶在跑馬地樂活道共同擁有一個單位及泊車位
- 黃令衡先生 (副主席) — 一名近親提交了一份申述
- 廖凌康先生 — 過往與希慎公司和呂元祥公司有業務往來
- 張國傑先生 — 其公司目前與呂元祥公司有業務往來，以及過往與艾奕康公司和城市規劃公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士。另外，與配偶在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與艾奕康公司和呂元祥公司有業務往來，以及過往與城市規劃公司和希慎公司有業務往來
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與呂元祥公司有業務往來，以及過往與艾奕康公司和城市規劃公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士。另外，其父母在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位

- | | | |
|-------|---|---|
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 郭烈東先生 |] | 利希慎基金曾贊助他們的一些 |
| 黃煥忠教授 |] | 計劃 |
| 羅淑君女士 | — | 與配偶在跑馬地雲地利道共同擁有一個單位。另外，她是香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，利希慎基金曾贊助香港小童群益會一些活動 |
| 余偉業先生 | — | 利希慎基金曾贊助他的一些計劃。他亦是「要有光」(社會地產)有限公司的董事和行政總裁，該公司先前曾接受利希慎基金的捐獻 |
| 倫婉霞博士 | — | 目前與希慎公司有業務往來 |

9. 倫婉霞博士因事未能出席會議。由於黃令衡先生(副主席)、郭烈東先生、余偉業先生、黃煥忠教授和羅淑君女士所涉利益間接，而黎庭康先生、廖凌康先生、張國傑先生、何安誠先生、余烽立先生和侯智恒博士並無參與關於加路連山道申述用地的事宜，以及甯漢豪女士(主席)、張國傑先生、羅淑君女士和黎庭康先生的父母所擁有的物業並非直接望向加路連山道用地，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

10. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，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。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

11. 以下的政府代表獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
- 陸國安先生 — 高級城市規劃師／港島

運輸署

- 方巧妍女士 — 工程師／灣仔 1

路政署

- 溫志堅先生 — 區域工程師／一般職務(2)B

艾奕康公司

- 黃韻婷女士 — 高級工程師／交通運輸規劃

12. 以下的第一節申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

申述人、提意見人及他們的代表

R 3 – 劉鎮傑

- 劉鎮傑 — 申述人

R 4 – Lai Wing Sze

R 5 – Chan Lai Fan

R 6 – 希慎興業有限公司

R 6 3 3 – Lai Yun Fan

- 希慎興業有限公司 — 申述人的代表

黃詠怡女士]

呂元祥建築師事務所 –

張文政先生]

余愷彤女士]

城市規劃顧問有限公司 –

李禮賢先生]

Kira Brownlee 女士]

R 8 – 陳仕鴻

陳仕鴻先生 — 申述人

R 12 – 謝偉俊

R 610 – 陳敏灝

R 611 – 蔡家輝

謝偉俊議員 — 申述人及申述人的代表

R 13/C 1 – 楊雪盈

R 344 – 賴錦璋

R 367/C 6 – Fung Ho San

R 421/C 18 – Holland, Trevor Alan

R 468/C 21 – 李俊賢

C 3 – 灣仔起步

C 7 – 鍾小明

楊雪盈區議員辦事處 — 申述人、提意見人及申
楊雪盈女士 述人及／或提意見人的
代表

張朝敦先生] 申述人的代表

麥景星先生]

陳鈺琳女士]

羅偉珊女士]

顧國慧女士]

R 14 – 香港希雲街十三號至十五號 A 業主立案法團

R 377 – 邱汶珊

龍榮基先生 — 申述人的代表

R 17 – 加山規劃關注組

R 472 – 張倩盈

C 2 – 楊子雋

楊子雋 — 提意見人及申述人的代
表

13. 主席歡迎各人到席。她表示，鑑於新冠病毒疫情及政府部門特別上班安排，為考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的申述及意見而原定於二零二零年二月三日舉行

的會議改期至今天召開。申述人、提意見人及他們的代表已獲告知聆聽會會分為三節。她繼而簡單解釋聆聽會的程序，表示會先邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容，之後會邀請申述人、提意見人及他們的代表作口頭陳述。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。每一節的所有到席申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及他們的代表發問。每一節答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人或他們的代表離席，最後會請政府的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在第三節答問部分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。

14. 主席表示，政府擬備的概念方案(下稱「政府方案」)是證明擬議發展可行的方案之一。申述人／提意見人亦提出了一些概念方案。考慮有關的申述和意見時，應充分考慮分區計劃大綱草圖就加路連山道用地所訂定的土地用途地帶和發展限制是否適當，而不是著眼於概念方案的細節。主席亦邀請申述人／提意見人建議如何修訂分區計劃大綱圖以配合他們提議的方案(如有)。

15. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

16. 規劃署高級城市規劃師／港島 3 陸國安先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見，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看法。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10623 號(下稱「文件」)。

17. 主席繼而請第一節的申述人、提意見人及他們的代表闡釋他們的申述／意見。

R3-劉鎮傑

18. 劉鎮傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天后的居民，曾在加路連山道地區的小學就讀。考慮到多個因素(包括對附近環境的影響、建築物分隔、建築物間距及地積比率)，他同意建議對黃泥涌分區計劃大綱草圖作出的修訂；
- (b) 加路連山道用地的擬議商業發展是銅鑼灣商業區的合理擴展，銅鑼灣的辦公室空間已經飽和；
- (c) 交通問題已解決。當局建議在加路連山道用地設置小巴總站，在禮頓道及加路連山道進行道路改善工程，以及興建地下行人通道以疏導人流；
- (d) 由於用地面對多項地盤限制(包括有古樹名木、石牆及排水管道)，政府的方案建議的地積比率低於《建築物(規劃)規例》准許的最高地積比率，方案可以接受；
- (e) 區內的公共空間及休憩用地、康樂和文化設施(包括跑馬場遊樂場、維多利亞公園及南華體育會)充足。香港中央圖書館離加路連山道用地 15 分鐘步程，同時區內設有數個福利會。加路連山道用地內無需要地區康健中心及幼兒中心；以及
- (f) 用地內的商業發展項目是甲級寫字樓還是酒店，應由日後的發展商根據屆時的市場情況決定。鑑於銅鑼灣的購物設施集中，造成過度擠迫的情況，應限制商業發展項目提供的零售總樓面面積。

R 4 – Lai Wing Sze

R 5 – Chan Lai Fan

R 6 – 希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)

R 633 – Lai Yun Fan

19. 李禮賢先生及余愷彤女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 希慎公司支持改劃建議，認為是有關空地的發展向前邁進一步。然而，他們反對政府方案的細節，認

為方案缺乏遠見，未能回應區內人士的關注。希慎公司的建議實質修訂了政府的方案，可解決社區普遍關注的問題，包括政府、機構或社區設施不足、休憩用地零碎分散、法院大樓選址武斷及未有顧及土地用途的協調、交通擠塞及保存古樹名木等問題。他們亦建議施加規定，要求申請人提交總綱發展藍圖予城規會審批，以便對加路連山道用地未來發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制；

- (b) 希慎公司的申述書所載方案(擬議方案)提及的發展參數，大致上是按照分區計劃大綱草圖所訂明的發展限制擬訂的。而為顧及社區的需要及一些申述人／提意見人提出的關注，希慎公司進一步擬備了一份平衡各方需要的方案(下稱「平衡方案」)；
- (c) 擬議方案和平衡方案兩者建議的布局相若，但發展密度則不同。平衡方案的基本概念是把所有大樓向用地的西部遷移，以便在用地東部興建露天廣場。平衡方案亦建議建造連接各座大樓的園景平台，整體上形成一個都市公園。各座大樓西移後，可騰出更廣闊的後移空間，令大樓與希雲街住宅區之間的距離增加，這樣亦可盡量減少擬議發展所產生的視覺影響。園景平台可用作動態康樂活動場地，下層可供闢設社區設施(例如社區會堂、地區康健中心、幼兒中心及長者中心)。此外，還會闢設一間藝術圖書館，作為其中一項文化設施。與政府方案下所提供面積 6 000 平方米布局分散的休憩用地相比，平衡方案可提供面積達 10 000 平方米的綜合休憩用地，其中南北向及東西向的通風廊仍可保留，但闊度會由 25 米增至 60／70 米；
- (d) 平衡方案亦把商業總樓面面積縮減至 75 000 平方米，將擬議方案下的兩幢商業大樓改為一幢。建築物體積縮減了，可進一步改善視覺及通風表現。建築物的覆蓋範圍縮減後，綠化區的面積會增加。兩棵古樹名木會保存，作為用地的地標。東面和北面的石牆亦會保留，並融入景觀設計中；

- (e) 平衡方案為區域法院提供兩個獨立的出入口，一個設於用地西南隅地面層面向加路連山道(西段)方向的地方，另一個則設於園景平台一樓。法院雖與園景平台相連，但仍可實施獨立的保安管制安排。方案亦建議把區域法院的佔地面積略為減少，以便在其旁邊闢建地區康健中心，並提供更大的休憩空間予公眾享用。方案亦建議在用地東北面的小巴士所在處闢設「智能轉車處」，讓乘客可在小巴總站的空調候車室候車，智能系統告示板會顯示最新的交通資料。用地東北隅亦可能會有通道通往港鐵站；

- (f) 按平衡方案減少商業總樓面面積及泊車位後，交通負荷將可減輕。這方案可改善通風，減少對鄰近地方(特別是希雲街的居民)帶來的視覺影響、增加綠化面積，以及增建一間藝術圖書館作為區內的重點建築物。新闢的都市公園既可連通社區，又可提供康樂場地。該「智能轉車處」將為本港其他地區轉車處豎立新指標。而藝術圖書館可舉辦本地藝術節目，為藝術家提供展現才華和孕育新作的場地。闢建新社區會堂可促進社會融合，建立創意社區。平衡方案是一個雙贏的方案，能同時滿足政府和社區的需要；

- (g) 規劃署的意見認為申述人建議的替代方案缺乏技術評估支持。關於這一點，假如由政府擬備的交通檢討報告可以接受，則平衡方案對交通造成的影響亦應可以接受，因為該方案縮減了總樓面面積，可減輕交通負荷。就平衡方案所作的專家評估顯示，在各大樓附近預留重要的空隙以形成兩條通風廊，將有助促進在全年及夏季盛行風下的通風表現。不論是在全年盛行風還是夏季盛行風下，預計擬議發展都不會通風方面造成重大的負面影響。因此，平衡方案在技術上是可行的；

- (h) 分區計劃大綱圖的修訂擬把加路連山道用地分割成兩個不同的用途地帶(即「政府、機構或社區(2)」地帶及「商業(2)」地帶)，會對該用地未來發展項目的設計造成限制。政府方案中所顯示貫穿該用地

的通道和兩幢商業大樓之間的建築物間距對設計造成局限。另外，劃作興建區域法院之用的土地範圍過大。法院的設計應與公園互相融合。單靠契約條款來規管未來發展的布局，會妨礙城規會和公眾就下一階段發展的設計給予意見。按照契約規定行事並不足以造就最佳設計。為了確保發展項目採用建議的綜合設計，可要求項目倡議人在下一階段把總綱發展藍圖提交城規會考慮；

- (i) 希慎公司建議了兩個改劃方案供城規會考慮。第一個方案是把整幅用地改劃為「綜合發展區」地帶，並要求項目倡議人提交總綱發展藍圖，讓公眾及城規會提供進一步意見。第二個方案是縮減區域法院所在的「政府、機構或社區(2)」地帶的面積，藉以更改「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的界線。「商業(2)」地帶的發展商亦須提交總綱發展藍圖。以旺角洗衣街用地的情況為例，城規會就是在聆聽有關申述和意見後，在旺角分區計劃大綱圖的「商業(4)」地帶的《註釋》訂明有關提交總綱發展藍圖的規定；以及
- (j) 長者設施經常供不應求，政府應提供足夠的長者設施以應付需求。城規會應聆聽公眾(特別是灣仔區議會)的意見。

R 8 – 陳仕鴻

20. 陳仕鴻先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於樂活道超過 30 年；
- (b) 在 600 多份申述書中，只有六份表示支持，佔總數 1% 而已。大多數申述人持反對意見，因此政府不應對分區計劃大綱圖作出有關修訂；
- (c) 交通是該區的一大問題。由於加路連山道用地附近有學校，故在早上時段、午膳時段及下午四時左右的放學時段，交通便嚴重擠塞。下午三時左右亦會

見到路旁有上落客活動。倘在加路連山道用地進行擬議的商業發展，預料這種情況將會加劇。此外，東院道常被許多學車人士佔用，對區內的車流造成嚴重影響；

- (d) 在該用地闢設 600 個泊車位，會吸引更多車輛進入該區。正如時代廣場的情況，提供泊車位引來更多車流，令羅素街一帶的交通嚴重擠塞。交通檢討報告的結論認為，建議在加路連山道用地進行的發展不會對附近道路網絡的交通造成不可接受的影響，這結論令人質疑。加路連山道／連道／樂活道是狹窄的街道，在加路連山道用地進行擬議的商業發展，將會導致嚴重交通擠塞；
- (e) 在加路連山道用地闢設小巴總站的建議並不恰當，因為目前多數乘客是乘小巴從蘭芳道／港鐵站前往加路連山道用地附近的匯翠台或華翠臺。倘把小巴總站遷往處於中途的加路連山道用地，預料區內人士將會強烈反對；以及
- (f) 鑑於目前的經濟情況，中區商業樓宇的空置率高，無須在銅鑼灣興建新的商廈。

R 12 – 謝偉俊

R 610 – 陳敏灝

R 611 – 蔡家輝

21. 謝偉俊議員作出陳述，要點如下：

- (a) 他以灣仔區議員(樂活選區)及立法會議員的身分作出陳述；
- (b) 雖然他支持若干規模的商業發展，但灣仔區議會先後在二零一八年五月八日、二零一九年一月八日及二零一九年七月四日通過動議，反對政府重新發展加路連山道用地的計劃。最近，灣仔區議會在二零二零年四月十五日再通過一項動議，要求政府從賣地計劃中刪除作商業用途的加路連山道用地。幾乎

全體灣仔區議員反對加路連山道用地的重新發展建議；

- (c) 根據政府最新公布的數據，二零二零年首季的本地生產總值收縮 8.9%，是有紀錄以來的最大跌幅。根據二零二零年三月的數字，私人辦公室的空置率約為 7.06%，而甲級辦公樓宇的租金較二零一八年最多下跌 30%。由於經濟環境轉變，加路連山道用地商業項目的發展密度應予適當調整；
- (d) 附近居民珍惜這幅位於市區內但環境寧靜的加路連山道用地。然而，他們亦明白空置土地必須用於發展。當局在規劃加路連山道用地的日後用途時，應採取平衡的做法；

交通

- (e) 一俟啟德體育園啟用，香港大球場便會改用作舉辦地區活動而非國際活動。因此，學校及其他地區團體使用香港大球場的頻率便會增加，雖然活動的規模或會較小，但交通流量模式必會相應改變。倘加上加路連山道用地商業發展帶來的車流，區內的交通情況將會變得更壞。該區將不再適合學車以及進行路試；
- (f) 政府擬備的交通檢討報告已經過時，從一天調查所收集的數據不能反映實際情況。只根據某平日的情況而作的交通調查，準確程度成疑。須知道周末的車流一般較平日為高，而且交通檢討報告也並未計及香港大球場舉行公眾活動時的交通情況；以及
- (g) 為免日後出現不必要的司法覆核，請城規會小心考慮資料不全的交通檢討報告是否可以接受。

[會議休會 5 分鐘。]

R13/C1—楊雪盈

R344—賴錦璋

R 3 6 7 / C 6 – Fung Ho San

R 4 2 1 / C 1 8 – Holland, Trevor Alan

R 4 6 8 / C 2 1 – 李俊賢

C 3 – 灣仔起步

C 7 – 鍾小明

22. 楊雪盈女士、顧國慧女士、張朝敦先生、麥景星先生、陳鈺琳女士和羅偉珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 各人自我介紹。楊雪盈女士是灣仔區議會主席。顧國慧女士是灣仔區議員和社區建設及房屋事務委員會主席。麥景星先生是灣仔區議會副主席和發展、規劃及交通委員會主席。陳鈺琳女士是灣仔區議員(天后選區)和地區工程及設施管理委員會主席。羅偉珊女士是灣仔區議員(愛群選區)和撥款及常務委員會主席，以及文化及康體事務委員會副主席；
- (b) 鑑於交通擠塞問題，加路連山道用地一直空置。在以往數次灣仔區議會會議上，灣仔區議會都要求規劃署就加路連山道用地的發展建議提供詳細資料，但始終沒有收到相關資料。當清拆建議在二零一六年首次提交灣仔區議會時，當局沒有提供關於用地日後用途的資料，以便灣仔區議員考慮有關建議。灣仔區議會從未支持加路連山道用地的發展建議。政府部門亦沒有進行公眾諮詢。規劃署在把建議提交城規會考慮前，應先徵詢當區居民的意見，以及解決他們關注的問題，尤其是交通方面的問題；

用地歷史

- (c) 早在一九三零年，政府曾考慮出售加路連山道用地，但最終沒有實行。根據《孖刺西報》的報道，該區被視為「市肺」和運動場地，應永久保留。把加路連山道用地分割出來發展，會破壞掃桿埔谷作為運動場地的舒適環境。加路連山道用地的南面及東南面已用作政府、機構或社區用途，或闢作休憩用地，包括南華體育會、香港大球場、東華東院和

聖保祿醫院。把該用地改劃作商業用途，會偏離前人把其保留為露天場地的意向；

政府、機構或社區設施(社區會堂)

- (d) 灣仔區議會曾要求在加路連山道用地闢設表演場地，供本地藝術表演團體使用。然而，規劃署回應指當局會興建一幢新的多用途摩頓臺活動中心，因此無須在加路連山道用地闢設此設施。然而，摩頓臺活動中心的擬議規模並不適合作表演用途。雖然香港演藝學院和藝術中心可提供部分表演場地，但該等場地並非由康樂及文化事務署管理，而且主要供海外藝術團體而非本地藝術團體表演之用。根據政府的方案，在加路連山道用地內，只會預留總樓面面積約 3 000 平方米的地方，作地區康健中心和幼兒中心用途，但所提供的設施能否應付區內人士的需求，則令人存疑。政府部門應與灣仔區議會加強溝通，從而更好地服務該區。他們亦趁此機會轉達禮希大樓一名居民的意見，指加路連山道用地應用作附近居民的綠化空間；

政府、機構或社區設施(長者)

- (e) 本港存在對資助安老院舍服務的需求。從二零一一至二零一五年，安老宿位只略增約 1 500 個，但在同一時期，在資助安老宿位的中央輪候名單上，申請人的人數卻增加了超過 5 000 人。人口老化會令本港安老院舍服務嚴重不足的問題進一步加劇，尤以香港島為甚。該用地鄰近提供醫療服務的東華東院和律敦治醫院，而且四周環境翠綠，可讓長者休閒舒展，故更適合用作闢設資助安老院舍設施；
- (f) 鑑於老年人口日增，預計到了二零二零年，65 歲以上的人口會超過 33.7%。因此，政府應提前作出規劃，為長者提供社區設施。到了二零二八年，灣仔區 65 歲以上的居民將約佔灣仔區人口的 26%。建議在加路連山道用地闢設一幢綜合地區康健中心，內設學習廚房、鍛鍊區、提供情緒治療服務的地

方，以及檢驗中心。興建一幢綜合地區康健中心所需的總樓面面積，遠多於政府所規劃的 2 000 平方米。此外，亦應在加路連山道用地內闢設資助安老院、為護老者而設的支援中心，以及供進行藝術及文化表演的社區會堂；

- (g) 亦可在加路連山道用地內闢設為長者而設的社會企業，為長者提供就業機會。該用地應發展供不同年齡的人士使用，讓居民聚腳聯誼，以及護理者分享經驗，從而建立一個社區圈子。該用地不應發展成建有酒店及辦公室的商業用地；

區域法院

- (h) 銅鑼灣是購物區，從土地用途的角度而言，把區域法院遷往銅鑼灣邊陲位置，並不合適。關於《二零一七年施政報告》提出搬遷灣仔北的法院設施建議，目的是把政府辦事處遷離核心商業區，從而把就業機會分散往其他地區。把區域法院綜合大樓遷往加路連山道用地，實有違這個原意。一旦區域法院綜合大樓落成，便會為原本已經擠塞的地區增加交通流量。由於綜合大樓位於商業發展項目旁邊，保安問題是另一項關注。事實上，灣仔北法院大樓建於一九八六年，樓齡僅約 34 年，實無迫切需要搬遷。拆卸灣仔北的大樓亦會造成大量建築廢料，繼而對環境帶來不良影響；

商業發展

- (i) 根據 Gartner, Inc.進行的研究，展望將來，經營業務未必需要設立實體辦公室。政府應考慮在本世紀是否仍適合沿用傳統方法為商業區進行規劃。有關用地的擬議商業發展應融合社區所需的其他元素，並採用創新和具創意的設計；

交通問題

- (j) 交通檢討報告只提供至聖保祿醫院外路口的交通數據，但未有提供任何關於摩頓臺的數據。因此，交通檢討報告所示的數據未能如實反映現況。至於人流方面，有關評估顯示開平道沿路仍可容納人流，但開平道並非行人由港鐵站前往加路連山道用地的常用路線。根據他們的經驗，即使沒有擬議發展項目，現時禮頓道和加路連山道(東段)交界附近的行人路已經常行人絡繹不絕。所提出的擬議緩解措施，是在該交界處的行人過路處增加綠燈時間三秒，但這項措施成效成疑。此外，交通檢討報告只考慮到數個附近路口的交通流量，並不全面，而當中所示的資料也不清晰，且具誤導成分。該報告未有提及當香港大球場舉行體育賽事時，而校巴於大約下午四時須在鄰近地方接送學生的情況。交通檢討報告應予以覆檢，並應包括交通流量分類點算調查、車龍／車輛輪候長度調查、車程時間調查、行人流量調查和路旁上落客貨活動調查；
- (k) 政府就加路連山道用地進行的交通檢討報告所得結果，與市民日常觀察該處所得的交通狀況完全不同。根據運輸署於二零一四年八月進行的《銅鑼灣西區交通研究》，如在銅鑼灣西區附近的多幅商業用地(例如時代廣場、希慎廣場、利舞臺及其他酒店項目)加強發展或進行重建，區內交通(包括禮頓道)將會惡化。由於加路連山道用地鄰近禮頓道，預計擬議商業發展會導致交通擠塞。該報告亦提及，銅鑼灣區是發展密集的地區，交通的需求極大，如要改變現有基建設施，從而使交通狀況得以顯著改善，須面對不少限制。交通檢討報告的結論指，加路連山道用地的擬議發展不會對鄰近道路網絡造成不能接受的交通影響，這一說法全屬錯誤，即使已為加路連山道用地制訂道路改善計劃亦然；
- (l) 不值得犧牲該區唯一的一幅空地作商業發展。擬議商業發展會對周邊地區的交通造成重大的影響。事實上，現時該區的交通已經不勝負荷，相關道路再沒能力可應付擬議發展所增加的交通量；

- (m) 雖然政府表示尚未確定會把蘭芳道的小巴士站遷往加路連山道用地，但大部分乘客均反對有關搬遷建議，因為該項小巴服務主要接載乘客來往銅鑼灣港鐵站和他們位於大坑、勵德邨和跑馬地等地方的居所。如把小巴士站遷往加路連山道用地，乘客便須由銅鑼灣的中心地帶步行至頗遠的地方才能乘車，令小巴服務功能盡失。把小巴士站遷往加路連山道用地所增加的交通量，未有於交通檢討報告中反映；
- (n) 交通檢討報告亦提及闢設地下行人道，以改善銅鑼灣的中心地帶至加路連山道用地的行人設施連接情況。政府曾在二零一一年就在銅鑼灣闢設行人隧道系統的可行性研究進行公眾諮詢，但至今仍未有任何結論。另外，政府在二零一五年在選定地區進行「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」，有關地區涉及銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔和尖沙咀西，但至今仍未公布推行時間表。這些事實證明在銅鑼灣闢設地下行人道，未必可行；

休憩用地

- (o) 根據思匯政策研究所發放的數據，香港人均休憩用地面積由二零零九年約 3.1 平方米，減少至二零一九年的 2 平方米。可計算的人均康樂休憩用地為 2.7 平方米，較其他亞洲城市(例如東京、首爾和新加坡)為低。雖然區內有些公眾休憩用地設於私人發展項目內，但這些休憩用地並沒有經過精心設計，以便公眾使用。理想的公眾休憩用地應該讓所有使用者方便易達，而且設施充裕，促進地區社交互動。政府方案所示的休憩用地分散，能否提供一個活力與吸引力兼備的休憩用地，作為公眾人士進行社交聚會的地方，實在令人懷疑。由於休憩用地和政府、機構或社區設施不足，加路連山道用地這項珍貴資源實應預留作政府、機構或社區用途；
- (p) 根據希慎提出的平衡方案，商業總樓面面積可減少 25%。該計劃顯示政府的計劃是過於進取的發展項目，甚至連私人發展商也想按比例調低發展密度。

如果擬議發展項目獲批准，將會令現時本來已經擠塞的交通情況每況愈下。在申述地點內提供的政府、機構或社區設施，應可配合區內居民的需要，並滿足他們的期望。位於柏林的市區公園由前滕珀爾霍夫機場(Tempelhof Airport)改建而成，為公眾提供大量自由活動的露天空間，是可供借鏡的好例子；以及

- (q) 即使希慎聲稱其平衡方案回應區內居民的關注，城規會也不應接納該計劃，因為最終仍會導致加路連山道用地用作商業發展；

[廖凌康先生、余烽立先生和楊偉誠博士在簡介期間離席。]

R 14—香港希雲街十三號至十五號A業主立案法團

R 377—邱汶珊

23. 主席表示，R 14 和 R 377 的代表有出席會議，並已表明不會作出口頭申述。

R 17—加山規劃關注組

R 472—張倩盈

C 2—楊子雋

24. 楊子雋先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是加山規劃關注組的召集人。由於規劃署並無為加路連山道用地的擬議發展妥善諮詢公眾，因此於二零一九年初成立關注組，成員包括希雲街、加路連山道、樂活道及連道沿路附近的居民，跟進有關事項。關注組反對加路連山道用地的擬議發展；

交通

- (b) 在灣仔區議會二零一八年五月八日、二零一九年一月八日及二零一九年七月四日的會議上，當局並無提交完整的交通檢討報告予灣仔區議會考慮，只是提交了一份摘要。交通檢討報告所載的資料不但過

時和偏頗，而且為交通調查而收集的數據亦不足夠。調查只是在二零一七年某個一般平日，由上午八時至十時及下午五時至晚上七時(合共四小時)收集有關數據。此外，報告內亦無討論在中環及灣仔繞道建成後交通模式／交通流量會如何受到影響。因此交通檢討報告的可信程度令人存疑；

- (c) 加路連山道用地四周有政府、機構或社區設施，包括學校和醫院。雖然這些設施未必會在商業發展項目的繁忙時間內造成交通量，但在一般平日下午和周末上午，禮頓道和連道及連道和加路連山道(西段)都會因為進出南華體育會的車輛而分別出現嚴重交通擠塞；
- (d) 政府只表示會在加路連山道(西段)／連道交界(J6)進行道路改善工程。由於只收集了一天的調查數據，因此所進行的交通流量點算並不準確，因為沿連道北行右轉入東華醫院的交通在平日並不繁忙。不過，由於該路段位於前往南華體育會及香港大球場的方向，因此周末交通極為繁忙。J6 的設計不但不能解決現時的交通擠塞問題，甚至會導致很多車輛在擬議路口穿插而行的問題。城規會不應同意建議修訂，而有關的政府部門亦應根據準確及全面的數據進行另一次交通檢討，並就加路連山道用地的發展提出更合適的總樓面面積；

區域法院

- (e) 西九龍法院大樓現時樓高 11 層(即主水平基準上 88 米)，發展密度亦相類似，以此作參考，則可見把加路連山道用地的區域法院大樓發展項目的建築物高度訂為主水平基準上 135 米的建議並不合適。雖然據文件所述，區域法院不能與其他公共設施設於同一地點，但現時位於灣仔北的區域法院卻與其他政府辦事處設於同一幢大樓。城規會應考慮，把區域法院的建築物高度訂為主水平基準上 135 米是否合理。為減輕視覺影響及改善空氣流通，發展密度應按比例縮減。區域法院亦應與其他政府、機構

或社區設施(例如文娛中心)設於同一地點，以配合區內居民的需要；

用地布局

- (f) 倘按政府方案在申述用地興建擬議的四幢大樓，會阻擋新寧道及波斯富街和禮頓道交界的景觀，以及阻礙往來該處的通風情況。據陰影分析顯示，擬議發展項目會阻擋鄰近住宅發展項目(包括力生軒、嘉蘭閣等)的採光，並可能會影響居民的健康；
- (g) 雖然政府的方案僅屬參考性質，但城規會應根據政府的方案，沿申述用地的西南邊界訂明非建築用地，藉以從現有的住宅大廈後移足夠距離。另外，擬議休憩用地位於申述用地東面角落，交通不便。政府部門應清楚界定將會提供的休憩用地類別，包括公眾綠化空間、廣場、庭院或小型休憩空間，以便作出更理想的設計及進行更妥善的管理；
- (h) 其他環境影響(例如鳥擊、熱島效應、都市峽谷效應及摩天大廈反射)亦應在規劃階段處理，而非有待在詳細設計階段依靠其他規管機制(例如綠建環評或《可持續建築設計指引》)處理，因為屆時處理已經太遲；以及

公眾諮詢

- (i) 規劃過程不公，沒有考慮灣仔區議會提出的意見和動議，亦沒有讓公眾參與制訂圖則。規劃署提及的兩場公眾諮詢會實際上是由灣仔區議員舉辦的。城規會不應同意分區計劃大綱圖的建議修訂，而規劃署在制訂規劃建議前，應主動邀請社區內不同持份者參與。此外，當局應進行更全面的交通檢討，以進一步降低發展密度，並提供更多有關用地布局及休憩用地功能的資料。

25. 由於第一部分的政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入第一部分的答問部分。主席解

釋，委員可提問，而主席會邀請政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

26. 主席及部分委員向政府部門的代表提出以下問題：

用地歷史

- (a) 留意到一名申述人指出申述用地於一九三零年建議保留作休憩用地用途，多年來申述用地的用途有否改變；

管控機制

- (b) 現時有否任何機制確保概念設計圖上顯示的有關發展，包括發展參數和緩解措施，可在日後的發展中得以落實；

公眾諮詢

- (c) 如分區計劃大綱草圖上的修訂得到確認，公眾是否仍可對「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃發展提出意見或建議；
- (d) 申述用地可否改劃為「綜合發展區」地帶，讓公眾可透過對日後的總綱發展藍圖提出意見，參與規劃過程；在該用地納入法院發展，是否構成限制，以致不能把整個加路連山道用地改劃為「綜合發展區」地帶；以及政府有否主動就加路連山道用地的規劃發展進行公眾諮詢；

發展密度及建築物高度

- (e) 區域法院的位置是如何決定的，以及「商業(2)」地帶的發展參數是如何釐定的；

- (f) 把「商業(2)」地帶內的發展的總樓面面積限制為 100 000 平方米，是否因為該區的交通容量有限，以及為分區計劃大綱圖上的某幅用地訂明最高總樓面面積，是否為慣常做法；
- (g) 根據簡介部分的主要發展參數表註腳所述，「商業(2)」地帶內的可發展面積為 8 953 平方米，這個數字是否已排除所需的 6 000 平方米休憩用地；
- (h) 政府會否考慮按照申述人的要求，減少「商業(2)」地帶內的商業總樓面面積；
- (i) 區域法院、家事法庭及土地審裁處是否需要 70 000 平方米的總樓面面積；
- (j) 以西九龍法院大樓作為參考，由於區域法院發展的所需總樓面面積僅約 70 000 平方米，建議把建築物高度訂為主水平基準上 135 米是否合適；

交通方面

- (k) 如何評估交通檢討報告中的交通數據；有沒有每小時收集一次的交通數據；於平日收集的數據是否足以評估加路連山道用地所產生的交通量；
- (l) 於平日一天收集到的數據是否已足夠用來進行交通評估；
- (m) 二零一七年進行的交通調查是否仍適合用作評估擬議發展；再者，鑑於中環及灣仔繞道現已通車，是否有需要更新有關的交通數據；
- (n) 交通檢討有否提及擬議發展所產生的交通量，以及在加路連山道用地全面發展後，交通容量會否達到飽和點；
- (o) 加路連山道用地假定撥作零售用途的總樓面面積將如何影響交通檢討的結果；

(p) 規劃署有否把交通檢討的詳盡報告提交灣仔區議會考慮；

(q) 把小巴士站遷至加路連山道用地內的目的或理據何在；

社區設施

(r) 如未來有需要闢設額外的政府、機構或社區設施，「商業(2)」地帶內的擬議發展是否容納得到；

(s) 有否探討過在加路連山道用地闢設安老院舍的可行性，以及能否把部分商用總樓面面積撥作闢設長者設施；以及

休憩用地

(t) 儘管分區計劃大綱圖訂明公眾休憩用地面積的最低要求是 6 000 平方米，但是否可以提供更多的休憩用地；以及這些休憩用地的管理責任是否會由日後的發展商承擔；

27. 顧建康先生、方巧妍女士、溫志堅先生和黃韻婷女士借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

申述用地的歷史

(a) 申述用地多年前已沒有再預留作休憩用地用途。在拆卸工程進行前，申述用地建有機電工程署(下稱「機電署」)前總部、一個修車工場、民眾安全服務隊前總部、前郵政體育會和電訊盈科康樂會。申述用地長久以來一直都是作政府、機構或社區及康樂用途，而非如申述人的代表所稱保留作市肺；

監管機制

(b) 擬備布局參考圖，是為方便擬備技術評估，以支持分區計劃大綱圖的修訂。有關的主要元素已加入分

區計劃大綱圖的《註釋》。就「商業(2)」地帶而言，「商業(2)」地帶的《註釋》已把最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米、把最大總樓面面積訂為 100 000 平方米(須包括政府規定作政府、機構或社區設施用途的樓面面積)，以及提供不少於 6 000 平方米的休憩用地、一個為小巴而設的公共運輸設施，以及一個設有不少於 125 個停車位的公眾停車場，而分區計劃大綱圖的《說明書》亦訂明，定量空氣流通評估會在詳細設計階段進行，以確定建築物間距的確切走線及／或其他改善措施；另訂明有關商業發展撥作零售用途的總樓面面積將限為 10 000 平方米，並須設有一間地區康健中心(淨作業樓面面積約為 1 000 平方米)及一間幼兒中心(淨作業樓面面積約 531 平方米)。賣地條件亦會訂明發展商必須提交定量空氣流通評估報告、保育古樹名木、保護擋土石牆及其上的樹木、提交園景設計圖以及遵循《可持續建築設計指引》等規定。日後發展商亦須留意參考由發展局發出的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，設計和管理加路連山道用地內的公眾休憩用地；

公眾諮詢

- (c) 在二零一八年及二零一九年期間，當局曾先後向灣仔區議會簡介有關加路連山道用地的擬議發展及對分區計劃大綱圖的建議修訂。倘分區計劃大綱草圖的修訂一經確定，相關政府部門便會對區域法院發展作詳細設計，並會就此進一步諮詢灣仔區議會。至於有關商業發展而言，倘日後發展商遵循分區計劃大綱圖訂明的發展參數進行發展，便無須根據規劃機制就「商業(2)」地帶內的發展進行進一步公眾諮詢。倘日後發展商要求略為放寬建築物高度或總樓面面積的限制，便須向城規會提交規劃申請，而在規劃申請程序中公眾可就建議提出意見；
- (d) 就公眾諮詢而言，規劃署會就主要規劃研究展開公眾諮詢。地區規劃事務方面，一般會諮詢區議會以收集公眾意見。此外，《城市規劃條例》訂明了製

圖程序中的法定公眾諮詢程序。公眾人士可就分區計劃大綱圖的修訂向城規會提出申述／意見，並可出席聆聽會議以作出口頭表述。相關政府部門的代表亦有出席由灣仔區議員舉辦的兩個居民論壇，向居民解釋土地用途建議，並就他們的關注作出回應；

發展密度及建築物高度

- (e) 由於區域法院是政府設施，所以把該處劃為「政府、機構或社區」地帶實屬合適，而該處的商業發展則交由私人發展商負責興建；「商業(2)」地帶已納入相關發展參數，以導引及監控有關發展。雖然涉及兩個不同的用途地帶，概略發展計劃顯示，倘配合適當的上蓋設計，仍可達致綜合式設計。旺角洗衣街用地的環境布局與加路連山道用地不同。洗衣街用地位於東鐵站附近，人來人往，有不少往來旺角的人都會途經該處，交錯穿梭。該處所需提供的「政府、機構或社區」設施數目比加路連山道用地的建議供應數目為多。委員亦關注前往擬議政府、機構或社區設施和綜合休憩用地的暢達度，以及洗衣街用地與周邊地區的連接。因此，城規會最終決定規定發展商須就洗衣街用地提交總綱發展藍圖，確保其關注的事項會獲妥善回應。至於加路連山道用地，行人連接的設計應較簡單，6 000 平方米的公眾休憩用地全部位於該用地的「商業(2)」地帶內。此外，賣地條件將加入條款，訂明發展商須提交園景設計圖，以展示有關發展將設有休憩用地；

- (f) 項目倡議人要求，法院發展項目需要 70 000 平方米的總樓面面積、10 620 平方米的土地面積，以及三條獨立的通道(包括一條緊急車輛通道)。另外，一如規劃署進行簡介時所述，位於有關用地東面邊界的擋土石牆及在該石牆上生長的樹木須予以保留。考慮到各項要求和用地限制，當局提出了一個可配合所述要求的方案，把區域法院置於加路連山道用地的西南面，並興建一條貫通東西，連接加路連山道東段和西段的新通道，以服務區域法院和商業發展項目的使用者。把「商業(2)」地帶內的商業發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米，與銅鑼灣禮頓道對面的「商業」地帶的建築物高度限制一致。鑑於交通方面的限制，「商業(2)」地帶的地積比率，較《建築物(規劃)規例》所載高層商業樓宇的最高准許發展密度(即地積比率為 15 倍)低。由於「商業(2)」地帶須提供不少於 6 000 平方米的休憩用地，把最高建築物高度維持在主水平基準上 135 米，可令商業發展的設計具有彈性。礙於附近一帶的交通容量有限，該用地內的商業發展的總樓面面積限為 100 000 平方米。基於用地限制、基礎設施的容量，以及其他規劃考慮，在分區計劃大綱圖中對個別用地施加總樓面面積限制，並非不常見的做法；
- (g) 在計算可供發展的面積時，擬議的道路改善工程、初步計劃闢建的通道、以及位於通道南面的公眾休憩用地，均沒有計入「商業(2)」地帶範圍內；
- (h) 根據《香港 2030+》所進行的《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》的檢討結果，香港甲級寫字樓供應短缺，預計長期有 106 萬平方米總樓面面積的短缺情況。在二零一八年年底，灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓的空置率為 4.5%，較全港總數 8.7% 為低。因此，香港對商業樓面空間實有需求。根據技術評估顯示，把「商業(2)」地帶的最大總樓面面積訂為 100 000 平方米，並不會對周邊的視覺、空氣流通及交通造成負面影響。另外，在諮詢灣仔

區議會後，在訂立 100 000 平方米的總樓面面積時，已把須為配合區內居民的需要而興建的地區康健中心及幼兒中心計算入內；

- (i) 區域法院發展項目將包括興建區域法院、家事法庭和土地審裁處。區域法院發展項目的總樓面面積，是根據區域法院、家事法庭和土地審裁處現行的可供運作實用樓面面積，以及現有設施日後會擴建約 1.5 倍而估算得來。當局把所需的可供運作實用樓面面積轉換為總樓面面積後，預計法院發展項目需要 70 000 平方米的總樓面面積，是公平和合理的估算；
- (j) 根據建築署所提供區域法院發展項目的初步設計，用地的發展會採納梯級式建築物高度概念設計，而且只有一幢法院大樓的建築物高度會達致主水平基準上 135 米的最高建築物高度限制。建築物的布局和建築物的高度尚未敲定，仍須視乎運作需要而定。至於法院發展項目的樓底高度，則參考了西九龍法院大樓的樓底高度(樓底高度為 5.5 米至 6.5 米)。雖然法院大樓的實際建築物高度仍有待項目倡議人確定，但主水平基準上 135 米的建築物高度限制在視覺上可以接受；

交通方面／交通檢討報告

- (k) 當局就擬議發展進行交通檢討時，參考了二零一五年至二零一八年交通統計年報的數據。平日早上繁忙時間的交通流量，較周末早上繁忙時間的交通流量為高，而平日下午繁忙時間的交通流量則與周末下午繁忙時間的交通流量相若；
- (l) 加路連山道用地規劃作興建商業和區域法院設施之用。這兩項設施的性質均屬辦公室用途，所產生的交通流量會集中在一般辦公室工作日，即星期一至五而非周末。此外，平日的交通流量模式相當有規律，變化不大。鑑於上述因素，當局選擇一般平日

作為基本情況進行交通調查。這是本港進行交通檢討的一貫可接受的做法；

- (m) 當局把二零一七年收集得的交通數據設定為基本情況，用以預計加路連山道用地附近截至二零三一年的交通流量。縱使在加路連山道用地附近點算到的車輛數目在過去兩年間稍微下降，但當局採取保守的預測模式，估計每年交通增長率為 0.1%。由於中環及灣仔繞道的位置遠離有關用地，繞道帶來的交通影響實屬輕微；
- (n) 當局在進行交通檢討時，會根據擬議發展的種類和規模計出行程產生率，用以預計因擬議發展引致的交通流量所帶來的問題。所產生的行程會編配予周邊的道路網絡，以便評估該些行程對附近路口容車量的影響。交通檢討結果顯示，進行擬議道路改善工程後，附近所有燈號控制的路口的剩餘容車量(以百分比計算)維持為正數，表示即使落實擬議的發展，路口仍會有剩餘的容車量，情況可以接受。至於優先通行路口，設計流量／容車量比率低於 0.85，當局亦認為可以接受；
- (o) 正如交通檢討報告所反映，零售用途會較其他商業用途(例如辦公室和酒店)帶來更多交通流量。為盡量減少日後商業發展項目對交通造成的影響，撥作零售用途的總樓面面積限制為 10 000 平方米。有關交通評估假設撥作零售用途的總樓面面積不多於 10 000 平方米；
- (p) 二零一九年一月八日，當局在灣仔區議會會議席上介紹交通檢討的初步結果，提交了交通檢討所採用的行程產生量數據和主要路口表現資料(交通檢討報告摘錄)，供區議員參閱。整份交通檢討報告以及都會規劃小組委員會文件第 1/19 號夾附有關《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》的建議修訂的其他技術評估已載於城規會網頁，並備存於規劃署規劃資料查詢處，以供公眾查閱。灣仔區議員在

二零一九年七月二十四日的會議席上已獲悉有關事宜；

- (q) 目前，蘭芳道和利園山道設有多條小巴路線的總站，可供日後擴建的空間有限。雖然加路連山道用地內可以提供小巴的公共交通設施，但運輸署仍未決定相關的小巴路線會如何作出調整，是否在加路連山道用地重置現有的小巴總站，或提供中途站以滿足公眾的交通需要。此外，若當局制訂了任何有關調整小巴路線的方案或建議，便會徵詢持份者(包括當區居民)的意見；

社區設施

- (r) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「社會福利設施」和「康體文娛場所」屬「商業(2)」地帶經常准許的第一欄用途。《說明書》所訂的地區康健中心和幼兒中心的可供運作實用樓面面積，並非「商業(2)」地帶《註釋》規定需供應的政府、機構或社區設施的規模；
- (s) 關於灣仔區的政府、機構或社區設施供應，除了長者日間護理中心和安老院舍，主要政府、機構或社區設施未見短缺。《香港規劃標準與準則》已在二零一八年年底就此等設施重新訂明以人口為基礎的標準。安老院舍的供應一般取決於一籃子的因素，包括該區人口的年齡分布，以及此等設施在該區的供應和地理分布。由於加路連山用地主要用作商業和區域法院用途，城規會認為應優先提供地區康健中心和幼兒中心。然而，社會福利署已表示會採取多管齊下的方式，增加灣仔區長者護理設施的供應；以及

休憩用地

- (t) 根據分區計劃大綱圖有關「商業(2)」地帶的《註釋》，該地帶須闢設不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地，但沒有限制未來發展商提供的公眾休憩用

地不可多於所訂明的最低要求。為回應申述者／提意見者對實踐優質設計和妥善管理私人發展項目內公眾休憩空間的關注，發展局公布了一套設計及管理指引。該指引根據連繫性、合適度及質素三個原則訂下優質設計的框架，對公眾的舒適度及綠化分外重視。加路連山道用地的商業發展將屬私人發展項目，故發展局的設計及管理指引亦適用。

28. 一些委員向申述人 R6 提出以下問題：

- (a) 建議在加路連山道用地闢設藝術圖書館的理據為何；
- (b) 為達致平衡方案，規定必須提交總綱發展藍圖給城規會批准的原因為何；
- (c) 澄清建議方案和平衡方案的發展參數，以及 R6 在進行口頭申述時建議減少平衡方案下區域法院的總樓面面積和地盤面積，這是否與書面申述提出維持「政府、機構或社區(2)」地帶總樓面面積和地盤面積不變的建議有所出入；
- (d) 平衡方案建議把商業總樓面面積由 100 000 平方米減少至 75 000 平方米的基礎為何；
- (e) 建議方案是否根據分區計劃大綱圖現時所訂的限制而擬備；以及
- (f) 觀乎園景平台似乎覆蓋了整塊用地，建議方案和平衡方案會否建議在地面添置設施和舉辦活動。

29. 李禮賢先生和余愷彤女士(R6 的代表)借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 藝術圖書館充滿文化氣息，能迎合社區需要。如果配合社區會堂、地區康健中心和幼兒中心，擬議的政府、機構或社區設施便能回應灣仔區議會和社區的要求；
- (b) 透過訂立向城規會提交總綱發展藍圖的要求，可確保在城規會的監察下布局設計能夠回應各方面的關注。另一優點是在規劃申請過程中公眾有機會就總綱發展藍圖提出意見；
- (c) 在擬議方案中，區域法院的建築物高度是主水平基準上 135 米，總樓面面積是 70 000 平方米，與政府計劃中的建築物高度和總樓面面積相同。至於平衡方案，除商業發展部分的建築物高度可維持在主水平基準上 135 米之餘，該兩幢大樓亦可合而為一，令商業總樓面面積減少 25 000 平方米。區域法院的總樓面面積會維持在政府所建議的水平，而所佔用的面積則會減少 1 000 至 2 000 平方米，園景平台因而變得更加寬敞；
- (d) 一般而言，甲級辦公樓宇的標準樓層面積約為 2 000 平方米。假定最高建築物高度為主水平基準上 135 米，平衡方案中單幢辦公樓宇的總樓面面積約為 75 000 平方米，與其他甲級辦公樓宇的總樓面面積相若。「商業(2)」用地的總樓面面積縮減後，既可優化周邊環境，又能夠為附近居民提供更佳的通風和視覺體驗。繁忙時間每小時可減少 80 至 120 個小客車單位的交通流量；
- (e) 在政府提出的方案，休憩用地分散，擬議的建築物間距把該用地一分為四。雖然有必要提供建築物間距以改善氣流，但規定在指定位置提供建築物間距，會局限優質設計的空間。平衡方案旨在證明用地有條件為社區發展一個優質的市區公園；以及

- (f) 根據平衡方案的截視圖，園景平台下面可設置小巴士站及政府、機構或社區設施，包括社區會堂、地區康健中心、幼兒中心和長者地區中心。

30. 主席及一些委員向申述人 R13 提出以下問題：

- (a) 現時灣仔區社區會堂和長者設施的供應情況為何；
- (b) 加路連山道用地內作表演藝術用途的社區會堂和長者設施所需的總樓面面積為何；以及
- (c) 灣仔區議員是否全體均反對在加路連山道用地進行任何形式的商業發展。如果該用地可提供區議員所要求的所有政府、機構或社區設施，他們仍否會反對在該用地進行擬議的商業發展；以及灣仔區議員是否反對在加路連山道用地進行區域法院的發展。

31. 楊雪盈女士(R13)作出回應，要點如下：

- (a) 二零一三年，灣仔區議會考慮到灣仔區沒有社區會堂作表演活動之用，於是建議利用社區重點項目計劃下的一億元撥款，在摩頓臺興建一間社區會堂。不過，摩頓臺社區會堂的擬議規模／功能最終與預期的不符。雖然灣仔設有坊眾社會服務中心或禮頓山社區會堂，但兩者規模細小，不宜作表演藝術用途。基於這個主要原因，區內人士要求在加路連山道用地興建一間社區會堂，其功能和規模可媲美香港大會堂或西灣河文娛中心劇院。事實上，他們需要的是一個表演劇場而不是社區會堂；
- (b) 加路連山道用地可望提供一個可容納 200 至 300 名觀眾的表演場地、一間長者日間護理中心和一間安老院舍，以滿足灣仔區居民的需要；以及
- (c) 從灣仔區議會的最新動議可見，灣仔區議會反對出售加路連山道商業用地的建議。大部分灣仔區議員認為如交通問題不加處理的話，改劃建議不可接受。據她了解，灣仔區議員反對在加路連山道用地

進行商業發展。他們在進行該項動議時沒有討論區域法院的發展，因為該項發展屬政府、機構或社區用途。不過，附近的居民對擬議的區域法院發展的建築物高度表示關注。

32. 由於委員再沒有提問，主席表示第一節聆聽程序已經完結。在全部聆聽部分完成後，城規會將在另一節會議閉門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、提意見人和他們的代表出席第一節的會議。他們此時離席。

[會議休會 5 分鐘。]

[伍穎梅女士此時離席。]

33. 下列第二節聆聽會的申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

申述人、提意見人及他們的代表

R 19 / C 102 – 大坑台業主立案法團委員會

R 20 / C 101 – 大坑徑柏園業主立案法團委員會

R 21 / C 100 – 永安閣業主立案法團委員會

R 22 / C 103 – 柏麗園業主立案法團委員會

R 24 / C 95 – 渣甸山關注組 (Jardine's Lookout Concern Group)

R 26 / C 85 – 許鳴真

R 27 – 加路連花園業主立案法團委員會

R 28 / C 104 – 渣甸山居民

R 29 / C 96 – 年達園業主立案法團委員會

R 30 / C 97 – 慧景園業主立案法團委員會

R 520 / C 87 – Behrens Chee Sau Chun Bella

R 529 – Leung Wai Po Rosanna

R 530 – Yim Lok Yan Natalie

R 531 – Trevor Yim Che Ming

R 532 / C 86 – 嚴康

R 533 – 陳惠美

R 535 – 彭銘楷

R 592 – Ng Tsz Chun Shunichi

R 593 – 彭露薇

R 600 – 許宗熾

R 602 – Alice Yung Woon Cheung

C 94 – 加山規劃關注組

C 98 – 嘉雲臺業主立案法團委員會(第 8 座)

C 99 – 嘉雲臺業主立案法團委員會(第 1 至 7 座)

許鳴真女士]	申述人 / 及提意見人及申述人
曾偉倫先生]	和提意見人的代表
嚴康先生]	
彭露薇女士]	

R 31 – 比華利山業主立案法團

楊民儉先生 – 申述人的代表

R 33 – 鑫威控股有限公司

城市規劃顧問有限公司

曾思蒂女士]	申述人的代表
劉子敬先生]	
何錫添先生]	

R 34 / C 105 – Mary Mulvihill 女士

Mary Mulvihill 女士 – 申述人及提意見人

R 35 – 博匯智庫

張量童先生 – 申述人的代表

R 47 – 鄭演倂先生

鄭演倂先生 – 申述人

34. 主席歡迎申述人、提意見人和他們的代表到席。她繼而邀請第二節聆聽會的申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。

R 19 / C 102 – 大坑台業主立案法團委員會

R 20 / C 101 – 大坑徑柏園業主立案法團委員會

R 21 / C 100 – 永安閣業主立案法團委員會

R 22 / C 103 – 柏麗園業主立案法團委員會

R 24 / C 95 – 渣甸山關注組 (Jardine's Lookout Concern Group)

R 26 / C 85 – 許鳴真
R 27 – 加路連花園業主立案法團委員會
R 28 / C 104 – 渣甸山居民
R 29 / C 96 – 年達園業主立案法團委員會
R 30 / C 97 – 慧景園業主立案法團委員會
R 520 / C 87 – Behrens Chee Sau Chun Bella
R 529 – Leung Wai Po Rosanna
R 530 – Yim Lok Yan Natalie
R 531 – Trevor Yim Che Ming
R 532 / C 86 – 嚴康
R 533 – 陳惠美
R 535 – 彭銘楷
R 592 – Ng Tsz Chun Shunichi
R 593 – 彭露薇
R 600 – 許宗熾
R 602 – Alice Yung Woon Cheung
C 94 – 加山規劃關注組
C 98 – 嘉雲臺業主立案法團委員會(第 8 座)
C 99 – 嘉雲臺業主立案法團委員會(第 1 至 7 座)

35. 許鳴真女士借助投影片作出陳述，要點如下：

發展參數

- (a) 用地的商業發展項目的建築物高度限為主水平基準上 135 米，可以接受。不過，把兩幢區域法院大樓的高度限制訂為主水平基準上 135 米，則屬過高；
- (b) 用地內高聳的建築物會形成「峽谷效應」和「市區熱島效應」，對附近一帶的微氣候和通風造成負面影響；
- (c) 由於擬議區域法院大樓會高達主水平基準上 135 米，加上貼近依加路連山道(西段)及連道而建的住宅樓宇，預料將造成嚴重的遮蔽問題。加路連山道(西段)很多住宅樓宇的客廳和睡房均面向加路連山道用地，因此居民的居住環境較容易受到負面影響；

- (d) 夏至是一年中白晝時間最長的日子，根據在當天進行的陰影分析，兩幢區域法院大樓會遮擋附近一帶多幢住宅樓宇的光照，令這些樓宇的光照時間減少 8 至 10 小時。加路連山道(西段)的住宅樓宇和用地南部的擬議區域法院大樓之間的建築物間距只有 20 米，並不足夠；
- (e) 同樣地，兩幢區域法院大樓對周邊地區所造成的視覺影響亦不能接受。然而，規劃署為了淡化有關影響，只提供顯示從山頂和跑馬地馬場等觀景點取得的景觀電腦合成照片。區內居民關注到視覺上造成的侵擾，規劃署在回應時置若罔聞，僅引述城市規劃委員會規劃指引編號 41 指「住宅或商業樓宇的私人景觀並不列入考慮，理由是如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素」；
- (f) 預料兩幢區域法院大樓的設計會與深水埗的西九龍法院大樓的設計相類似，但西九龍法院大樓的建築物高度只有主水平基準上約 80 米。擬議的區域法院大樓應主要是功能性建築，倘純粹為了令設計具有彈性，並無必要把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，這個高度限制不但過高，而且與周邊地區不相協調。就此而言，規劃署至今未能提出令人信服的理據；
- (g) 規劃署一直不願意考慮用地的其他設計方案。根據目前的概略發展方案，該用地會興建四座巨大高聳的建築物，但建築物後移和建築物間距極少，不符合當區居民的期望。該處應採用梯級式的建築物高度，由東北面往南面遞降。當局應額外進行研究，探討其他設計方案；

交通和通道

- (h) 用地內將提供 600 個泊車位，有關通道可能難以應付發展項目所產生的交通量；

- (i) 現時，即使是平常的周日，在用地附近一帶經常出現交通擠塞。周末，利園三期停車場外更有長長的車龍等候進入停車場，以致開平道、新寧道和希慎道時常交通擠塞。發展項目所帶來的額外交通量將令區內情況進一步惡化。時代廣場便是一例，附近一帶的交通問題多年來一直無法解決；
- (j) 根據規劃署提出的建議，一條闊 20 米的通道將會把用地一分為二。該通道會由商業大樓和區域法院大樓共用。市民對該通道的業權和管理責任問題，以及該通道是否會令區域法院大樓的運作變得複雜深表關注；
- (k) 沒有充分考慮如何改善通往用地的行人連接；

休憩用地

- (l) 休憩用地將闢設在用地東部通道附近主水平基準上約 15 米的升高地台上，這意味着需要提供升降機／地底隧道連接休憩用地。從暢達程度的角度而言，這種安排並不理想。該休憩用地亦會變成對外隔絕或無人問津。整體而言，發展項目內的休憩用地分散，不便市民享用；
- (m) 位於用地中心點附近的一棵古樹名木將會被兩幢區域法院大樓包圍，基於區域法院大樓的保安考慮，該樹木可能會被圍起，不會對外開放。另一方面，兩幢區域法院大樓的建造工程亦可能會影響該棵古樹名木的健康；

替代方案一方案 B1 及 C1

- (n) 今早簡介提到的替代方案 B1 及 C1，對所有持分者而言都是共贏的方案。因為這兩個替代方案都可以在不影響有關用地可提供的總樓面面積的情況下，回應社區的關注；

- (o) 建議把區域法院大樓遷至毗連用地加路連山道(東段)的北面部分。在建議方案下，區域法院大樓的建築物高度可以維持在 71 米或以下，同時亦可按司法機構的要求提供 70 000 平方米的總樓面面積。此外，建議還可滿足法庭樓底須有 5.5 米高及樓層面積不可少於 5 300 平方米的要求；
- (p) 建議將商業大樓的數目由兩幢減至一幢，以提供更多休憩用地供公眾享用。該幢商業大樓的上蓋面積達 2 500 平方米，既可容納 100 000 平方米的商業總樓面面積，但又不會違反主水平基準上 135 米的現行建築物高度限制；
- (q) 應在加路連山道(東段)闢設車輛通道通往區域法院大樓，為加強保安和更方便行車，車輛應經由一個出入口進入法院大樓。加路連山道(東段)可用作有關用地的緊急車輛通道，沒有需要於該用地內另設獨立的緊急車輛通道；
- (r) 替代方案不大可能影響沿用地邊界而設的砌石牆。相對於規劃署建議的五米距離，替代方案提出建築物與砌石牆相距約 10 米；
- (s) 建議進入商業大樓的車輛，可經加路連山道(西段)入口分流至地庫。不同類型的車輛會分流至合適區域，並會為輪候時租泊車的車輛另設專用通道。由於用地面積大，上落客貨處和運輸交匯處可設於地庫，以減少地面層的車輛數目，騰出空間發展額外的公眾休憩用地；
- (t) 應在用地沿西南面邊界劃設 40 米闊的非建築用地，以盡量減低擬議發展對加路連山道(西段)沿路一帶住宅樓宇的影響。這幅非建築用地屬於用地休憩用地的一部分。劃設非建築用地後，該區的空氣流通和採光亦會大幅改善。考慮到用地的面積，劃設非建築用地不會對未來發展造成不合理的限制，亦不會影響用地可達致的發展密度。單靠引用《可持續建築設計指引》或履行《建築物(規劃)規例》

所訂明的基本要求，並不足以確保興建高樓的影響可以得到適當緩解；

- (u) 自二零一九年起，香港受多項因素(包括 2019 冠狀病毒)影響，經濟一直下滑。本地生產總值在二零二零年第一季度已下跌 8.9%，對零售和商業樓面空間的需求大幅放緩。儘管方案 C1 與方案 B1 的內容大致相同，但方案 C1 提出減少 10 000 平方米的零售樓面空間，並將該用地的部分地方(約 7 000 平方米)改劃為「休憩用地」地帶。該休憩用地應交由政府管理，以避免發生種種與私人發展公眾休憩用地的管理有關的問題，而此問題近年被傳媒廣泛報導；
- (v) 政府應考慮將該用地從二零二零年度賣地計劃中剔出，因為流標的機會很大；

就申述提出的意見／其他申述人提交的建議

R6 提交的申述

- (w) 反對 R6 的申述。當局必須施加發展限制，以確保未來發展不會對交通、環境和視覺方面造成過多的影響。項目設計亦應該尊重用地的現有特色(包括古樹名木及砌石牆)；
- (x) 該社區早已飽受利園一帶商場帶來的交通問題所困擾。R6 提出的方案基本上是把該用地變成利園的延伸部分，然而區內居民並不希望該用地成為另一個「樞紐」；
- (y) 從保安角度而言，R6 提出容許外人自由進出區域法院大樓的建議，不可以接受；

R11 及 R35 提交的申述

- (z) 根據建議，區域法院大樓與用地內的其他發展項目並沒有明確的界線區分。擬興建的多幢大型建築不

但會破壞景觀，亦會對該地區的微氣候造成負面影響；

- (aa) 擬在加路連山道和連道附近興建的車輛通道會令該等繁忙路口的交通狀況惡化，故不可以接受；以及
- (bb) 由於擬興建的露天廣場可能會成為附近居民的噪音及滋擾來源，因此獲准在露天廣場舉行的活動亦有限。

36. 許鳴真女士在其簡介的結束前提交了 63 封由附近居民發出內容劃一的信件，表示反對把加路連山道用地納入二零二零年的賣地計劃。

R31 — 比華利山業主立案法團

37. 楊民儉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 應把用地從二零二零年度賣地計劃中剔除。考慮到現時的經濟狀況，用地不大可能以高價售出。政府的賣地收入減少意味着市民的利益將會受損，但發展商卻可從中牟取更大利益；
- (b) 交通檢討於二零一七年進行。自採集數據以來，交通情況或有所改變，故有關檢討是否仍有效，實在令人存疑。倘二零一七年的基線數據已過時或不準確，則交通檢討的結論亦有問題；
- (c) 用地周邊的交通已經非常擠塞。舉例說，他今天花了 25 分鐘由比華利山乘計程車前往加路連山道用地，但該段路程步行僅需大約 8 分鐘；
- (d) 質疑位於用地中央的古樹名木能否在規劃署的概括發展方案下得到妥善保存；以及
- (e) 灣仔區議員大多不支持用地的發展。政府應慎重考慮區內人士的意見。

R33—鑫威控股有限公司

38. 劉子敬先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 銅鑼灣的核心商業區主要位於禮頓道以北，而加路連山道用地並不在該核心範圍內。該用地是核心商業區與附近禮頓山和加路連山一帶的住宅區之間的歇息空間；
- (b) 分區計劃大綱草圖的發展參數並不合適。從土地用途的兼容程度、城市設計、環境及基礎設施容量的角度而言，在用地進行高密度商業發展並不理想。擬議發展和周邊環境會有銜接問題，造成社會損失，亦會永久改變該區的特色；
- (c) 用地先前建有不高於三層的低矮構築物。該用地不適合進行任何用途的高密度發展。日後發展用地時，應致力保持該用地作為區內「市肺」的角色。在用地興建高聳的樓宇會對周邊的空氣流通和景觀開揚度造成重大影響。當局沒有考慮對加路連山道一帶所造成的空氣流通影響；
- (d) 預計發展會對周邊地區造成嚴重的負面交通影響。交通檢討採納的數據有問題，因為數據並未計及大型活動(例如賽馬和香港國際七人欖球賽)帶來的額外交通量。此外，二零一七年收集的交通數據或已過時。再者，對於可否興建一條連接銅鑼灣港鐵站的地下行人通道，尚屬未知之數；
- (e) 應把建築物從用地兩旁毗連加路連山道的位置 後移，以改善景觀、空氣流通和行人通達度。有關規定應納入分區計劃大綱圖；
- (f) 用地內有一些古樹名木，而擬議的建築物間距未能令樹木持續地健康生長。位於用地中央的古樹名木極有可能受規劃興建的通道影響；

- (g) 預計灣仔區將缺乏 2.7 公頃的鄰舍休憩用地。即使發展項目擬闢設 6 000 平方米的休憩用地，該區仍然缺少 2.1 公頃的休憩用地；
- (h) 擬議發展未能解決該社區對於政府、機構或社區設施的需要。規劃署應該要但卻未有考慮擬議發展會否對該區日後的政府、機構或社區設施供應造成負面影響，以及長遠是否需要在用地闢設相關用途；
- (i) 區內人士提出強烈反對。灣仔區議員大多反對擬議發展，並已通過動議，反對政府在用地進行商業發展的計劃。雖然有需要善用珍貴的土地資源，但用地的發展必須在土地用途、城市設計、景觀、環境和基礎設施方面與周邊地區互相協調，同時亦須符合公眾的期望；以及
- (j) 規劃署應考慮進一步研究將銅鑼灣核心商業區擴展至加路連山的可行性，亦應提出其他土地用途的方案以供考慮。

39. 何錫添先生補充說，應以用地原有的建築物為基礎，修改對建築物高度和發展密度的限制。在該用地進行高密度發展會令交通擠塞，影響周邊居民。

[黎庭康先生此時離席。]

R 34 / C 105 — Mary Mulvihill

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

- (a) 區內尚欠 296 個日間護理中心名額和 686 張安老院舍床位。政府應致力滿足社會的不同需要，不應依賴發展商在私營發展項目中提供社區設施，尤其是長者設施。發展商的重點在於圖利，而不是提供優質社區設施服務市民；

- (b) 缺乏有力的理據支持把現時位於油麻地前九龍裁判法院的土地審裁處遷往將建於用地內的擬議區域法院大樓。北九龍裁判法院將於二零二零年六月薩凡納藝術設計大學停辦後騰空。面對當前的經濟氣候，當局應審慎運用公共資源。同樣地，家事法庭應設於更方便的地點，而非用地；
- (c) 根據審計署二零一一年三月發表的報告，該署認為司法機構疏忽，沒有就重大決定提供相關文件記錄和理據，並認為司法機構在辦公地方使用計劃進行方案分析時應尋求專家協助，以取得準確的規劃及成本計算數據，以便作出有根據的決定。沒有強烈理由支持興建主水平基準上 135 米高的區域法院大樓；
- (d) 在商業發展集中的地區(例如尖沙咀)，通常缺乏居民支持區內商鋪經營。在經濟不景時，那些區內商鋪會因該區的旅客人數驟降而飽受影響；
- (e) 由於目前員工傾向在家工作，今後對商業樓面空間的需求很可能會大為不同；
- (f) 新落成私營發展項目(例如位於北角的海璇和維港頌)所提供的公眾休憩空間和康樂設施均未如理想；
- (g) 批地條件未能有效監察私營發展項目。城規會或灣仔區議會將沒有機會就用地日後的建築物設計進行審議；以及
- (h) 當局可考慮把區域法院大樓遷往禮頓道附近，並在加路連山道附近提供政府、機構或社區設施(例如安老院舍)。日後有需要時，該安老院舍可用作檢疫中心。

[李國祥醫生此時離席。]

41. 張量童先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持在用地發展區域法院大樓，但應減少商業發展的樓面空間。根據現有設計，在用地興建共四幢大型的大樓並不理想，會令用地內的休憩用地變得零碎分散；
- (b) R35 建議在用地東面部分建造一幢巨型建築物，以取代兩幢區域法院大樓，並把可用的休憩用地面積由 6 000 平方米增至 12 000 平方米。休憩用地增加將可惠及區內居民。此外，可在地庫層發展一些商業樓面空間，然後騰出地面以上的樓面空間作其他用途；
- (c) 他建議對總樓面面積的分布安排作出若干修訂，包括把用地整體的總樓面面積由 170 000 平方米減至 130 000 平方米，把辦公室總樓面面積由大約 42 700 平方米減至 32 000 平方米，而零售總樓面面積則可由 10 000 平方米增至 20 000 平方米。政府、機構或社區用途的總樓面面積也可由大約 3 700 平方米增至 8 000 平方米。根據申述人進行的初步交通影響評估，上述經修訂的總樓面面積的分配情況並不會對交通造成負面影響；
- (d) 倘把主樓建於用地東面部分，便可騰空用地其餘地方，令用地整體上更加開揚，並可改善空氣流通；
- (e) 建議在用地東面和東面邊界分別興建一條連接路和一個小巴士站。在用地的三面增設行人出入口，以保持交通暢順；以及
- (f) 由於地下發展項目涉及複雜的建造工程，所以造價通常很高。政府可考慮先進行地盤平整工程／預備工程，然後才把地盤移交發展商，目的是為了提供經濟誘因，鼓勵發展商採用最能切合政府要求的設計。

42. 由於申述人／提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府部門的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

43. 主席及部分委員就下列事項向政府部門的代表提出問題：

交通

- (a) 用地內的擬議通道有否規定必須為露天通道，或者該通道是否可以加設上蓋；
- (b) 用地內的通道日後的管理／保養維修安排為何；
- (c) 交通檢討只收集某個特定日子的交通數據，做法是否屬可接受；
- (d) 用地內的泊車位會否以時租形式開放給公眾使用，以及交通檢討有否考慮在周末／假期的日子在附近道路輪候時租泊車位的車輛所造成的影響；
- (e) 交通檢討有否考慮該區的學習駕駛者行車緩慢；
- (f) 附近道路網絡的交通容量是否決定用地內擬議發展的重要考慮因素；
- (g) R35 建議在用地的東面邊界興建一條支路，以取代政府方案中連接東西兩面的通道，此建議是否可取；

規劃署的概念發展方案

- (h) 未來區域法院大樓的設計／布局會否依從政府所提供的概念發展方案進行，以及公眾可否參與審視區域法院大樓的最終設計；

- (i) 根據政府的方案，用地內的兩幢商業樓宇之間會闢設 25 米闊的建築物間距。考慮到這一點，貼近加路連山道(西段)的區域法院大樓與對面住宅之間劃設 20 米的建築物間距是否足夠，以及有關建築物間距能否擴闊；
- (j) 區域法院大樓的最低樓底高度是否有任何標準，以及司法機構是否已就用地內將會提供的法院設施有了最終定案；
- (k) 除了地區康健中心及幼兒中心，用地內能否增設其他政府、機構或社區設施；
- (l) 因應委員的關注，規劃署在委員進一步考慮黃泥涌分區計劃大綱核准圖的建議修訂時，提出了經修訂的概念設計圖，把區域法院大樓從加路連山道(西段)進一步後移(詳情載於都會規劃小組委員會文件第 5/19 號的圖 FC-3)。考慮到 R26 提出劃設 40 米非建築用地的要求，在經修訂的概念設計圖內，區域法院大樓的西南緣與加路連山道(西段)的住宅建築物之間的距離為何；以及
- (m) 有否空間把用地東北隅的休憩用地與區域法院大樓的位置對調。

44. 顧建康先生、溫志堅先生、方巧妍女士及黃韻婷女士的回應如下：

交通

- (a) 政府方案所顯示的通道僅屬概念性質。日後發展商可考慮不同的通道安排，包括為通道設置上蓋；
- (b) 擬議發展完工後，用地內的通道會交還政府作公共道路。該公共道路將由運輸署負責管理，路政署負責保養維修。對於有關指該通道的管理安排會影響區域法院大樓的運作這一點，沒有理據支持；

- (c) 用地的周邊地區的平日交通流量固定，只有輕微變化。因此，雖然交通檢討只採用了某一天的交通調查數據，但得出的檢討結果不具代表性的機會似乎不大；
- (d) 有關發展會包含 125 個公泊車位。此外，零售樓面空間的附屬泊車位通常只會為以時租的形式給訪客使用，而辦公室樓面空間的附屬泊車位則通常不會供公眾使用。關於對車龍的關注，有關發展項目會按照設計方面的要求，提供足夠的車輛排隊空間。至於實際安排，會在詳細設計階段制訂；
- (e) 交通檢討所進行的調查已顧及所有道路使用者，包括學習駕駛者；
- (f) 用地附近的路口交通容量是這項發展項目的重要考慮因素。根據交通檢討，待若干個路口改善工程完成後，附近一帶的道路網絡的剩餘交通容量可應付加路連山道用地的擬議發展(擬議總樓面面積為 170 000 平方米)；
- (g) R35 的建議不能如政府方案般，在加路連山道(西段)關設迴旋處。該迴旋處是處理交通流量的關鍵。此外，R35 所建議的通道會對用地東北隅的石牆造成負面影響；

規劃署的概略發展方案

- (h) 概略發展方案所顯示的區域法院大樓的布局，已顧及建築署提供的資料，以及區域法院大樓的初步設計要求。不過，有關布局主要用以說明計劃的可行性。用地範圍內各幢建築物的確實設計尚未敲定。當局會就區域法院大樓的最終設計先諮詢灣仔區議會，然後會向立法會提交發展項目的申請撥款；
- (i) 在商業樓宇之間的用地劃設闊 25 米的建築物間距，主要是為了說明當區的通風已有改善。加路連山道(西段)現時約闊 8.2 米。根據建築署的建議，

鄰近加路連山道(西段)的日後區域法院大樓與附近的住宅樓宇保持至少 20 米的距離。大幅增加建築物間距或會局限區域法院的設計靈活性；

- (j) 概略發展方案已參考最近落成的法院大樓，即西九龍法院大樓的樓層高度。然而，該方案屬初步指示性質，並不代表加路連山道用地內區域法院的最終樓層高度要求，最終的樓層高度只會在稍後階段才能作實。目前，預計該用地會容納區域法院、家事法庭和土地審裁處，但不同法院／法庭在該用地所佔的地方，將由司法機構決定；
- (k) 根據有關分區計劃大綱草圖的《註釋》，「社會福利設施」屬該用地內的經常准許的用途。因此，《註釋》留了足夠彈性，當政府要求時，可在該用地闢設其他／新增政府、機構或社區設施，例如長者及青少年設施；
- (l) 一如都會規劃小組委員會文件第 5/19 號圖 FC-3 的經修訂概念設計圖顯示，區域法院西南緣與加路連山道(西段)的住宅樓宇相距約 35 米；以及
- (m) 關於更改位於東北角休憩用地與區域法院位置的可能性，有關變動會導致難以在區域法院闢設緊急出入口，以配合區域法院的運作需要。此外，根據概略發展方案，區域法院將設於主水平基準上約 13 米至 15 米的平台上，而位於加路連山道(東段)的用地東面出入口的高度約為主水平基準上 5.7 米。由於高度的不同，因此可能有機會在該處興建行人天橋／平台，把區域法院附近的休憩用地與商業發展項目內的休憩用地連繫起來。

45. 一些委員向申述人 R26 提出以下問題：

- (a) 擬議替代方案的面積分配表和發展參數所採用的主要假設為何；

- (b) 關於申述人建議的替代方案 B1，區域法院採用梯級式建築物高度是否可以接受；
- (c) 留意到沿加路連山道(東段)也有多幢住宅樓宇，把區域法院「推向」用地東北部以遠離加路連山道(西段)的住宅樓宇的理據為何；
- (d) 詳細說明陰影分析圖中的資料，以及有關資料是否與太陽路徑有關；
- (e) 申述人的建議有否加入政府、機構或社區設施；
- (f) 以主水平基準上的高度計，方案 B1 內區域法院大樓的建築高度為多少米；以及
- (g) 方案 B1 及 C1 建議只為區域法院大樓闢設一個出入口。鑑於或間會有大批公眾人士在區域法院前聚集，有關通道安排是否足夠。

46. 許鳴真女士(R26/C85)作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署建議把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，不過沒有就其建議提供充分理據。她根據手上有限的資料，就替代方案中作出假設，包括把兩幢區域法院大樓的樓面面積定為 5 300 平方米。她在制訂該替代方案時，參考了西九龍法院大樓；
- (b) 兩幢區域法院大樓將採用梯級式建築物高度輪廓，較矮的一座大樓會靠近加路連山道(西段)，而法院大樓會與加路連山道(西段)和連道的住宅樓宇保持較闊建築物間距。關於有關的設計布局，她認為可以接受。規劃署應充分考慮高聳的區域法院大樓所形式的陰影對住宅樓宇構成的問題；
- (c) 加路連山道(西段)的住宅樓宇位於「住宅(乙類)」地帶的範圍，而沿加路連山道(東段)劃設的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶和「政府、機構

或社區」地帶主要包括教堂、女修道院、學校、醫院和地下附設商業用途的住宅樓宇。因此，區域法院大樓較適宜採用梯級式建築物高度輪廓，而較矮的低座應較近加路連山道(西段)。方案 B1 及 C1 均提出把區域法院大樓從地盤界線向後移 10 米。法院大樓後移後，與加路連山道(東段)及希雲街的樓宇之間的總距離約有 17.7 米；

- (d) 這幅描繪陰影遮蔽情況的圖其實是陰影分析。該圖顯示某個特定地點於日間受區域法院大樓的影子遮蔽的時數，實非太陽路徑圖；
- (e) 100 000 平方米的商業樓面空間有部分可撥作設置政府、機構或社區設施之用。相關商業大樓的低層尚有空間容納這類設施，例如安老院舍；
- (f) 替代方案 B1 的兩幢區域法院大樓分別約 61 至 71 米高。至於地盤高度，加路連山道(東段)為主水平基準上約 5 米，而加路連山道(西段)為主水平基準上約 15 米。最終的建築物高度應大約相等於主水平基準上 76 米。該兩幢大樓均為 16 層(包括地庫樓層)，合共可提供 70 000 平方米的體總樓面面積，符合司法機構對空間的要求；以及
- (g) 替代方案 B1 及 C1 所顯示的區域法院大樓出入口與西九龍法院大樓所採用的設計相似。加路連山道(東段)將設有兩個車輛入口，應可滿足區域法院的運作需要。

47. 嚴康先生(R532 / C86)補充說，政府進行的交通檢討的結果有欠說服力。此外，銅鑼灣區的未來交通情況難以改善，因為前往該區的商店、寫字樓、學校等的人流不絕。

48. 一些委員向申述人(R35)提出以下問題：

- (a) 留意到區域法院大樓其中一項重要的要求是法院大樓必須與其他樓宇 / 用途有清楚的分界，申述人提

出在該用地興建一座超級巨型綜合設計大樓，會否妨礙區域法院的運作，尤其是保安方面；

- (b) 有關的建議會否影響來自商業發展的收入；
- (c) 有關把超級巨型的大樓設於用地東北部分並與西面的商業樓宇分開，這設計是否可行；以及
- (d) 申請人能否進一步闡述其建議的優點。

49. 張量童先生(R35的代表)回應如下：

- (a) 保安是區域法院大樓設計的一項關鍵考慮因素。外國有許多把法院大樓與公共空間設於同一地點的例子。只要把大樓內的不同用途適當分隔開，則是可行的。若說把不同用途的建築物結合在該用地的建議會影響區域法院的運作，這假設實在欠缺有力理據支持；
- (b) 倘建築物的地庫是以綜合形式設計及興建，將可大幅減省成本和時間。應考慮以創新意念發展該用地；
- (c) 從建築設計的角度而言，把不同用途的建築物結合在一起的方案可為使用者提供最佳的通道連接，亦可更善用該用地。不過，根據其建議，如有需要，把區域法院大樓與其建議中的商業樓宇分隔開，亦是可行的；
- (d) 建議把辦公室樓面空間減少約 25 至 40%，以及把部分零售樓面空間遷移至地庫。作出這些修訂後，可供闢設公眾休憩用地的面積可大幅增加。為了加強銜接，可考慮闢建通往區內其他商場的地下連接通道。另可擴闊加路連山道(西段)的路面及沿該用地東面邊界興建一條通往該用地的支路。此外，還可在該用地外近禮頓道的地方設置小巴士站。

50. 有關在商業發展項目內提供社會福利設施一事，委員備悉安老院舍之類的設施對選址有特定要求。基於安全考慮，安老院舍不可設於商業樓宇的高層。此外，把部分商業總樓面面積作社會福利設施之用，或會影響有關商業發展項目的整體可行性。

51. 由於委員再無提問，主席表示第二節聆聽會的聆聽程序已經完成。城規會在各聆聽環節完成後，會另行安排時段閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席感謝申述人、提意見人及他們的代表出席聆聽會。他們此時離席。

[簡兆麟先生、張國傑先生、何安誠先生及羅淑君女士於答問部分進行期間離席。]

52. 第三節聆聽會的以下申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

申述人、提意見人和他們的代表

R 598 — Kwok Chiu

R 599 — Fiona Hung

R 615 — Hung Man Ping

R 618 — Hung Kwok Yiu Duncan

R 619 — Hung Kwok Hei Lyndon

R 620 — Hung Kwok Kit Gordon

R 625 — Tai Fai Kee

洪浩澄先生 — 申述人的代表

R 606 / C 54 — 梁慰安

梁慰安先生 — 申述人及提意見人

53. 主席歡迎申述人、提意見人和他們的代表到席。她繼而邀請第三節聆聽會的申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。

R 598 — Kwok Chiu

R 599 — Fiona Hung

R 615 — Hung Man Ping

R 6 1 8 — Hung Kwok Yiu Duncan

R 6 1 9 — Hung Kwok Hei Lyndon

R 6 2 0 — Hung Kwok Kit Gordon

R 6 2 5 — Tai Fai Kee

54. 洪浩澄先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府在法定規劃程序完成前，已把該用地納入二零二零年賣地計劃，令人質疑政府有否尊重既定的諮詢機制；
- (b) 政府建議在加路連山道(西段)闢設的迴旋處看來會無法發揮迴旋功能，因為迴旋處的迴轉半徑太小，長車難以迴轉；
- (c) 通往港鐵站的地下行人連接道只是在構思階段，並無落實計劃；
- (d) 加路連山道(東段)及附近的棉花徑路面狹窄，沒有足夠容車量可處理該用地的高密度發展帶來的額外交通量。因此，應將該用地的總體地積比率下調最少 30%，以減少對交通的影響；
- (e) 政府進行的交通檢討並不完整，因為當局並不是在交通繁忙的日子收集基線交通數據，亦無就禮頓道和樂活道進行行人路線分析及交通分析；
- (f) 交通檢討指，在有關發展完成後，附近路口的剩餘容車量估計會跌至 15% 以下。至於人流方面，中華基督教會公理堂附近的行人過路處和行人路的服務水平將會只達「D 等」；
- (g) 該用地內的較高建築物應建於較近禮頓道附近現有商貿區的位置，遠離加路連山道(西段)沿途的住宅樓宇；
- (h) 政府不應依靠未來發展商在該用地闢設公眾停車設施，因為發展商的首要目的是賺取最大利潤；

建議(由 R594 至 R599 提出)

- (i) 區域法院大樓的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，實屬過高，應收緊為主水平基準上 80 至 100 米。另一做法是以訂立最高層數的方式，為法院大樓設定建築物高度限制。相反，商業發展項目的建築物高度限制則可放寬至主水平基準上 150 米，以便興建更高的大廈，從而釋放更多地面空間作各種公共用途；
- (j) 在日後的發展中，須特別關注位於用地中央的一棵古樹名木。應設法讓市民可以繼續觀賞到該棵古樹名木而非以建築物將其包圍；以及
- (k) 為了讓行人往來更為方便，應把交通分流至發展項目的地庫層，而地面層則不准車輛行走。上落客貨設施和公共交通交匯處應設於地庫。出／入口的數目應由兩個增至三個，並可直接通往禮頓道、連道和棉花路。加路連山道及棉花路應進行擴建，以增加其容量。

R606 / C54 — 梁慰安

55. 梁慰安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該用地先前被用作康樂用途。區內缺乏運動場和康樂設施。該用地應保留作康樂場地，供市民享用；
- (b) 維多利亞公園的康樂設施(例如足球場及籃球場)很多時都會用作舉行各色賽事／活動(例如工展會、農曆年宵市場、渣打香港馬拉松、香港花卉展覽、中秋節慶祝活動及匯演)。據他估計，公眾每年只有 59% 的日子可以使用這些康樂設施；
- (c) 雖然紀律部隊人員體育及康樂會、印度遊樂會、南華體育會、紀利華木球會及香港足球會等康樂會所都位於區內，但這些會所只招待會員而非一般市民；

- (d) 禮頓道及利園山道一帶有其他用地正在重建為商業／住宅大廈。容許在該用地進行高密度商業發展，會令區內的交通問題惡化和造成商業樓面空間供應過多。相反，應撥出部分用地供擴闊禮頓道，以紓緩區內的交通擠塞問題；以及
- (e) 在該用地上建造高樓會減少空氣流通，令污染物積聚在區內。該用地上的建築物高度限制應予修訂，以配合現有的低矮建築物。任何放寬建築物高度限制的舉措必須有詳細的空氣流通評估(有關的評估須採用計算流體動力學模擬或風洞模擬方式進行)作為支持。

56. 由於出席本節會議的申述人／提意見人及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府部門的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

57. 主席、副主席及一些委員就下列各方面向政府代表提出問題：

交通

- (a) 禮頓道與加路連山道(西段)交界的交通問題是由來自連道的交通造成，還是由禮頓道近新寧道和邊寧頓街一帶的巴士／小巴緩慢行車造成；
- (b) 政府建議的措施當中，有哪些是為了緩解潛在的交通影響問題；
- (c) 是否已就改善行人連接系統作出考慮；
- (d) 在路口剩餘容車量方面，運輸署是否有一個可以接受的最低標準；
- (e) 詳細闡釋有關路口剩餘容車量的數字；

- (f) 留意到有人提出把蘭芳道小巴士站遷往加路連山道用地的建議。有關的搬遷會否影響交通檢討的結果；

規劃署的概念發展方案

- (g) 在該用地興建區域法院大樓的理據為何；
- (h) 就區域法院大樓制訂主水平基上 135 米的建築物高度限制是否有需要；區域法院大樓的面積是否有特別規定；
- (i) 在分區計劃大綱圖訂明的現有發展限制下，是否可容納一條地下通道；

申述人提出的替代方案

- (j) 申述人 R26 早前建議的替代方案 B1 及 C1 是否有任何重大問題；
- (k) 申述人提出的替代建議是否普遍可以接受；
- (l) R594 至 R599 建議為迴旋處進行綠化和在禮頓道關設一個出入口在技術上是否可行；

其他

- (m) 申述人和提意見人(R606 / C54)提及在該用地關設的康樂設施會否開放予公眾使用；
- (n) 沿加路連山道(東段)劃設的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，其規劃意向為何；
- (o) 有關分區計劃大綱圖是否就高樓大廈形成的陰影作出限制；
- (p) 有關發展會否對保良局的歷史建築造成影響；以及

- (q) 位處用地中央的古樹名木能否移植，以期令建築物的設計更具靈活性。

58. 顧建康先生、溫志堅先生、方巧妍女士和黃韻婷女士回應如下：

交通

- (a) 根據路政署的觀察，禮頓道和加路連山道(西段)路口的交通擠塞情況主要是由輪候右轉往禮頓道的車輛造成，因為現時只有一條右轉行車線；
- (b) 當局進行的交通檢討提出了多項改善措施，包括(i)更改路口設計，在禮頓道／加路連山道(西段)／開平道路口的北行方向的左轉行車線改為一條可左轉和右轉的共用行車線，以縮短在加路連山道(西段)輪候右轉往禮頓道的車龍；(ii)把該用地的部分範圍預留作道路改善工程，以便在禮頓道(西行)額外闢設一條行車線，以供車輛左轉往加路連山道(西段)；(iii)在加路連山道(東段)闢設一條右轉行車線，避免駛入東邊入口的車輛對交通造成阻塞；以及(iv)把在加路連山道(西段)／連道的現有優先通行路口改為迴旋處式的通道，促進來自不同方向車輛的流轉。此外，當局亦已就車輛長度達 12 米的長車製備交通行車線分析圖，以確認擬議迴旋處的可行性；
- (c) 當局已在交通檢討中就行人設施(包括行人路和過路處)的服務水平進行研究，並會在用地四周的過路處進行行人過路設施的改善工程。連接該用地至港鐵站的行人隧道，亦會在考慮之列。另外，政府近日採取了一項政策，透過向符合若干準則的發展商提供地價減免，以鼓勵發展商進一步提升行人連接。因此未來發展商有機會闢設行人天橋，連接鄰近的其他發展；
- (d) 一般而言，就規劃中的新發展區來說，若可為未來發展預留約 15% 的容車量，會更理想。然而，要在

現有主要市區達至同一服務水平，實際上並不一定可行。現時沒有一個剩餘容車量的既定最低標準，而有關數字亦不是考慮路口交通情況是否可接受的單一指標。就目前這個情況而言，交通檢討結果顯示，在計及擬議發展將產生的交通流量後，用地四周設有交通燈號的路口仍有剩餘容車量；

- (e) 交通檢討中有關路口容車量的數字以兩種方式顯示。對於設有交通燈號的路口，數字會以百分比顯示，正數表示有剩餘容車量。至於優先通行路口，則會以絕對數值顯示。數值 1 顯示路口的運作情況已達到設計容車量，數值小於 0.85 通常視為可接受程度；
- (f) 雖然在有需要時可重置位於蘭芳道的小巴士站，但重置建議仍屬初步構思性質。不論建議最終會否繼續推展，亦不會大幅影響交通檢討結果；

規劃署的概括發展方案

- (g) 現時位於灣仔政府大樓的區域法院會在該用地重置。法院大樓對用地有特定的要求，在市區符合有要求的適合用地不多。在各個選址中，司法機構認為現有用地最為合適；
- (h) 把加路連山道用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，當中已考慮附近一帶不同土地用途地帶的建築物高度限制。區域法院大樓的發展用地面積最少須為 10 000 平方米，而所需的總樓面面積為 70 000 平方米。預計只有其中一幢法院大樓的高度需發展至主水平基準上 135 米。有關當局已徵詢建築署的意見。根據現有的概括發展方案，即兩幢法院大樓的覆蓋範圍分別為 1 700 平方米和 2 300 平方米，以及假設樓底高度約為 5.5 米至 6 米，較高和較矮的法院大樓的高度將分別約為主水平基準上 132 米和 108 米；

- (i) 有關分區計劃大綱圖沒有對用地範圍內的通道走線作出限制。未來發展商有空間選擇把用地範圍內的通道設於上蓋地面或建於地下。然而，由於通道在建成後須交還政府，通道的設計和建造須符合適用的標準。此外，區域法院大樓發展項目須有清楚的界線；

申述人提出的替代方案

- (j) 未能確定司法機構是否接受方案 B1 和 C1 就區域法院大樓發展項目所提出的通道安排和布局設計。此外，應留意，兩個替代方案提出將區域法院大樓遷至用地東面，令區域法院大樓與加路連山道(東段)的住宅樓宇的距離縮窄至大約 18 米；
- (k) R594 至 599 提出綠化迴旋處的建議在技術上可行。至於在禮頓道增設一個出入口的建議，應盡量減少對禮頓道造成交通影響；
- (l) 一些建議提出興建一幢大型區域法院大樓，而非兩幢體積較小的建築物，或採用綜合式設計，把區域法院大樓與其他商業用途合併，兩者之間沒有清楚的界線。現階段未能確定司法機構是否接受有關替代方案。至於有建議提出把區域法院和商業發展的位置對調，則須進一步修改分區計劃大綱圖上「商業(2)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶的界線；

其他

- (m) 用地部分地方先前設有兩間康樂會，分別為前郵政體育會和電訊盈科康樂會。兩間康樂會分別為其下的員工提供服務，不對外開放，並已於二零一八年停止運作。除維多利亞公園外，該區亦有銅鑼灣運動場和跑馬地遊樂場，方便區內居民使用；

- (n) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。該地帶內可作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾；
- (o) 分區計劃大綱圖沒有就採光訂立最低要求。不過，《建築物(規劃)規例》載有關於訂明的窗的起碼規定，與空氣流通和天然照明相關。《可持續建築設計指引》指出，把建築物由毗鄰通道的中線起計後移最少 7.5 米會較為理想，因為當道路兩旁的建築物後移後，15 米闊的通風廊可得以保留；
- (p) 保良局大樓與用地的界線有一段距離，當局沒有進行文物影響評估。空氣流通評估指出，預計有關發展不會對四周(包括保良局)造成負面影響；以及
- (q) 應盡量原地保留用地的古樹名木，亦不建議移植該棵樹木。事實上，該棵古樹名木並沒有對區域法院大樓的設計構成限制。

59. 一些委員向申述人 R598、R599、R615、R618、R618、R620 及 R625 的代表提出以下問題：

- (a) 根據申述人的建議，加路連山道(東段)附近砌石牆上的古樹名木會否受到影響；以及
- (b) 申述人身為該區的居民，對交通問題有何意見。

60. 洪浩澄先生作出以下回應：

- (a) 保留砌石牆上的古樹名木並不實際，因為這些樹木很有可能受地盤平整工程影響。重點應放於保留該用地中央屬於古樹名木的大樹；以及

- (b) 加路連山道(西段)和禮頓道交界是該區其中一個樽頸位，而中華基督教會公理堂對出的路口則有來自四方八面的車輛，是導致該區交通嚴重擠塞的主因。運輸署未能充分認清該區交通擠塞的原因，因此他強烈質疑交通改善措施的成效。至於在加路連山道(西段)增闢迴旋處的建議是否可行，他不肯定交通檢討有否就長車進行交通行車線分析。

61. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已經完成。城規會將在另一會議上閉門商議有關的申述／意見，並會在稍後告知申述人／提意見人城規會的決定。主席感謝申述人、提意見人、申述人的代表和政府部門的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[黃天祥先生於答問環節進行期間離席。]

62. 商議部分將在另一會議上進行。

議程項目4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H6/87(第三次延期)
擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(甲類)1」地帶、
「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」地方的
香港大坑道 4 至 4C 號(部分)及毗連政府土地作「分層住宅」用途
(連接住宅發展的行車通道及行人通道系統)
(城市規劃委員會文件第 10646 號)

[會議以廣東話進行。]

63. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣大坑道，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。下列委員在銅鑼灣區擁有物業及／或與杜立基公司有業務往來，已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 — 在大坑道擁有一個自住單位

李國祥醫生 — 與配偶在大坑道共同擁有一個單位

劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該協會目前與杜立基公司有業務往來

64. 委員備悉，李國祥醫生已離席。由於黃幸怡女士的物業並非直接望向申請地點，而劉竟成先生所涉利益間接，委員同意他們可留在席上。

65. 秘書報告，有鑑於新型冠狀病毒疫情的最新發展，城規會一些會議須改期。原定於二零二零年二月三日就有關黃泥涌分區計劃大綱草圖的申述和意見而進行的聆聽會(屬積壓個案之一)，改在是次會議舉行，預計城規會沒有足夠時間可以考慮這宗覆核申請。規劃署要求城規會押後審議這宗覆核個案。

66. 委員備悉，根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)，城規會可在特殊情況下及／或基於該會認為適合的合理理由，把審議有關項目的會議押後至另一個日期舉行。

67. 經商議後，城規會決定按規劃署的要求，把審議這宗覆核申請的會議日期押後。一俟城規會秘書處重新編定會議日期，這宗申請便會再次提交城規會考慮。

程序事項

議程項目5

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10647 號)

[此議項以廣東話進行。]

68. 秘書報告，發展計劃圖的涵蓋範圍位於馬頭角(K10)。下列委員在馬頭角區擁有物業及／或與市區重建局《下稱「市

建局」》(發展計劃圖的 C1)或 Mary Mulvihill 女士(《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》的 R1 和 C1 以及發展計劃圖的 R90 和 C10)有關聯／業務往來，已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------|-----|--|
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 為市建局上訴委員團副主席 |
| 李啟榮先生
(以規劃署署長
的身分) | — | 為市建局董事會非執行董事及
該局轄下委員會的委員 |
| 黃元山先生 | — | 為市建局董事會非執行董事 |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會非執行董事、
市建局轄下委員會委員，以及
市建局市區更新基金董事會董
事 |
| 簡兆麟先生 | — | 為市建局董事會前非執行董事
及市建局市區更新基金董事會
前董事 |
| 馮英偉先生
羅淑君女士 |]] | 為市建局市區更新基金董事會
董事 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與市建局有業務往
來，並不時以合約形式聘用
Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與市建局有業務
往來，並不時以合約形式聘用
Mary Mulvihill 女士 |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 其先前任職的公司過去與市建
局有業務往來 |

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監，該協會現正與市建局就房屋發展事宜進行商討
- 余偉業先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事，以及「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 — 其任職的機構曾接受市建局贊助
- 黃天祥先生 — 其家人在九龍城沙浦道擁有一個單位

69. 委員備悉，黃元山先生因事未能出席會議。委員亦備悉，伍穎梅女士、羅淑君女士、簡兆麟先生、張國傑先生、何安誠先生、廖凌康先生、黎庭康先生及黃天祥先生已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

70. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10647 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年七月五日，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《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》，供公眾查閱。在展示期內，城規會就發展計劃圖合共收到 90 份申述和 10 份意見，以及就分區計劃大綱圖合共收到 1 份申述和 3 份意見。根據法定期限，《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》須於二零二零年六月五日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。原本定於二零二零年一月三十一日由城規會全體委員考慮有關的申述和意見，但其後改期至二零二零年四月十七日。鑑於新型冠狀病毒疫情的最新發展，有關申述和意見的聆聽會須再度改期，目前暫定改在二零二零年六月舉行。由於沒有足夠時間可以趕及在為期九個月的法定期限內(即二零二零年六月五日或之前)完成整個制訂圖

則程序(包括呈交發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准)，城規會有必要徵求行政長官同意把有關的法定期限延長六個月(即延長至二零二零年十二月五日)，以便有足夠時間完成制訂圖則程序。

71. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二零年六月五日延長六個月至二零二零年十二月五日。

議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城市規劃委員會文件第 10648 號)

[此議項以廣東話進行。]

72. 秘書報告，市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃圖(下稱「發展計劃圖」)涵蓋的範圍是《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》(下稱「草圖」)上擬議修訂所涉的用地之一。下列委員與市建局或 Mary Mulvihill 女士(R8 及 C3)有關連／業務往來，或在區內擁有物業或提供服務，已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------------------|
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 為市建局上訴委員團副主席 |
| 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
及其委員會的委員 |
| 黃元山先生 | — | 為市建局董事會的非執行董事 |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會非執行董事、
市建局委員會委員以及市建局 |

市區更新基金董事會董事

- | | | |
|-------|---|---|
| 簡兆麟先生 | — | 為市建局董事會前非執行董事及市建局市區更新基金董事會前董事 |
| 馮英偉先生 |] | 為市建局市區更新基金董事會 |
| 羅淑君女士 |] | 董事 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與市建局有業務往來，並不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與市建局有業務往來，並不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士 |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 其前公司過往與市建局有業務往來，以及其公司在皇后大道中擁有一個寫字樓單位 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監，該協會現正與市建局就房屋發展事宜進行商討 |
| 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 | — | 其任職的機構曾接受市建局贊助，並在區內向市建局提供社區服務隊服務 |
| 黃天祥先生 | — | 為多間公司的董事，這些公司 |

在蘇杭街、西邊街及薄扶林道
合共擁有六項物業

陳振光博士 一 其配偶在德輔道西擁有一個單位

73. 委員備悉，黃元山先生因事未能出席會議。委員亦備悉，羅淑君女士、簡兆麟先生、張國傑先生、何安誠先生、廖凌康先生、黎庭康先生及黃天祥先生已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

74. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10648 號(下稱「文件」)。二零一九年八月九日，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 7 條展示該草圖，供公眾查閱。在展示期內，城規會合共收到 57 份申述和 25 份意見。根據法定期限，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》須於二零二零年七月九日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。原本定於二零二零年五月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。有鑑於新型冠狀病毒疫情的最新發展，以及城規會須清理積壓有待審議的個案，有關申述和意見的聆聽會須予改期，至另行通知為止。由於預計沒有足夠時間可以趕及在為期九個月的法定期限內(即二零二零年七月九日或之前)完成整個制訂圖則程序(包括呈交草圖予行政長官會同行政會議核准)，城規會有必要徵求行政長官同意把有關的法定期限延長六個月(即延長至二零二一年一月九日)，以便有足夠時間完成制訂圖則程序。

75. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交草圖的期限，由二零二零年七月九日延長六個月至二零二一年一月九日。

議程項目7

[公開會議]

其他事項

76. 餘無別事，會議於晚上 9 時 45 分結束。