

二零二零年七月十七日舉行的城市規劃委員會  
第 1227 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

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

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

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張滿傑先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署副署長(一般事務)

黃善永先生

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

楊偉誠博士

何安誠先生

李國祥醫生

蔡德昇先生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
張芝明女士(上午)  
喬宗賢先生(下午)

## 開會詞

### [公開會議]

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

### [公開會議]

#### 通過二零二零年七月三日第 1226 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二零年七月三日第 1226 次會議記錄草擬本已在會前送交各委員，並在席上呈閱。如委員於二零二零年七月二十日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：該會議記錄無須修訂，於二零二零年七月二十日獲得通過。]

## 議程項目2

### [公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 3 號

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港鰂魚涌濱海街 16 至 94 號及英皇道 983 至 987A 號  
關設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆  
(申請編號 A/H21/151)

---

3. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合資公司豐致有限公司提交。仲量聯行有限公

司(下稱「仲量聯行」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。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；以及他在鰂魚涌擁有一個單位    |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司、仲量聯行及呂元祥公司有業務往來；        |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與恒基公司、仲量聯行及呂元祥公司有業務往來；       |
| 廖凌康先生 | — | 過往與恒基公司、太古公司及呂元祥公司有業務往來；           |
| 余烽立先生 | — | 過往與恒基公司及弘達公司有業務往來；                 |
| 侯智恒博士 | — | 任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席的家人及太古信託的捐款  |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學校董會副主席，而該大學以前曾獲恒基公司及太古公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款   |
| 馮英偉先生 | ] | 與配偶共同擁有或其配偶擁有鰂魚涌的單位                |
| 黃元山先生 | ] |                                    |
| 黃善永先生 | ] |                                    |

4. 由於此議項旨在報告收到一宗上訴個案，無須進行討論，因此，上述已就此議項申報利益的委員均可留在席上。

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二零年七月九日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二零年四月十七日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/H21/151)的決定提出上訴。該宗申請擬在《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》上一塊劃為「住宅(甲類)」地帶的用地闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆。

6. 這宗覆核申請被城規會拒絕，理由如下：

- (a) 擬議辦公室發展並不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請人沒有證明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶和附近其他「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。

7. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 1 號  
在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約  
地段第 1595 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械  
(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTS/781)

---

8. 秘書報告，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-KTS/781)的決定。該宗申請擬在錦田分區計劃大綱圖上一塊劃為「農業」地帶的用地臨時露天存放建築材料及機械。

9. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二零年三月十一日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二零年七月二日駁回上訴，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，上訴地點具有良好的復耕潛力。上訴人並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，城規會有權不從寬考慮這宗申請；以及
- (c) 上訴人未能提供理據支持這宗申請屬特殊個案。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。

10. 秘書請委員留意，上訴委員會不接納城規會採用的其中一項拒絕理由，該理由涉及有關發展對周邊地區的環境造成滋擾及對景觀有負面影響。上訴委員會的理由是申請地點周圍的住用構築物大多屬違例發展。

11. 委員備悉上訴委員會所作的裁決。

(iii) 上訴個案最新統計數字

12. 秘書報告，截至二零二零年七月十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 15 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	163 宗
放棄／撤回／無效	203 宗
尚未聆訊	15 宗
有待裁決	0 宗
總數	417 宗

## 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《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10660 號及 10661 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

### 第一組

(城市規劃委員會文件第 10660 號)

(R1 至 R8(部分)及 R9 至 R12)

13. 秘書報告，市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃的範圍是《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》修訂項目所涉及的其中一幅用地。以下委員已就此議項申報利益，因他們與市建局(R1)和 Mary Mulvihill 女士(R8 及 C3)有聯繫／業務往來，或在該區擁有物業或提供服務：

- |                      |   |                                    |
|----------------------|---|------------------------------------|
| 黃令衡先生<br>(副主席)       | — | 為市建局上訴委員團副主席                       |
| 李啟榮先生<br>(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              |
| 簡兆麟先生                | — | 為市區更新基金董事會前成員                      |
| 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區更新基金董事會成員 |
| 馮英偉先生                | ] | 為市區更新基金董事會成員                       |
| 羅淑君女士                | ] |                                    |

- |       |  |
|-------|--|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與市建局有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士               |
| 黎庭康先生 | — 其之前任職的公司目前與市建局有業務往來，以及不時以合約形式聘請 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 | — 其公司於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，而香港房屋協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討                        |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會成員及「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 | — 其任職的機構現正接受市建局贊助，以及於區內向市建局提供服務                              |
| 黃天祥先生 | — 其公司目前因杉樹街／橡樹街項目而與市建局有業務往來；以及其身任董事的公司在蘇杭街、西邊街和薄扶林道擁有六個物業    |

- |       |   |
|-------|---|
| 黃元山先生 | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員                         |
| 陳振光博士 | — 其配偶在德輔道西擁有一個單位                                |
| 謝祥興先生 | — 為中環必列啫士街 2 號必列啫士街街市的活化計劃下的香港新聞博覽館的義務公司秘書(非受薪) |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾租用市建局位於永利街的處所              |

14. 委員備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黃令衡先生、黃天祥先生、黃元山先生、陳振光博士及潘永祥博士尚未到席。委員留意到李啟榮先生涉及直接利益，應請他暫時離席。由於簡兆麟先生、馮英偉先生、郭烈東先生、謝祥興先生、袁家達先生及羅淑君女士所涉利益間接，而黎庭康先生、劉竟成先生、余偉業先生及張國傑先生沒有參與有關申述，廖凌康先生的公司所擁有的物業不能直接望向申述用地，因此他們均可留在席上。

[李啟榮先生此時暫時離席。]

15. 主席表示已給予申述人和提意見人通知，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人士外，其餘的不是表示不會出席就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關申述和意見。

#### 簡介和提問部分

16. 以下政府代表，以及第一組的申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席：

**規劃署**

顧建康先生 — 港島規劃專員

周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

**申述人、提意見人及／或他們的代表**

R 1 — 市區重建局(下稱「市建局」)

歐俊豪先生 ] 申述人的代表

羅子偉先生 ]

R 3 / C 1 — 中西區關注組

R 6 — 吳海賜

羅雅寧女士 — 申述人和提意見人的代表

R 4 — John Batten

John Batten 先生 — 申述人

R 5 — 卅間之友

R 7 — VAN WIJICK, Esther Petronella W.

C 2 — Sjoerd Hoekstra

Sjoerd Hoekstra 先生 — 申述人的代表和提意見人

R 8 / C 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 11 — 揚志有限公司

R 12 — 皇悅發展有限公司

城市規劃顧問有限公司

曾恩蒂女士 — 申述人的代表

17. 主席歡迎各人到席。她表示，申述人、提意見人和他們的代表獲告知聆聽會將分兩組進行。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並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、提意見人和他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 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。每一節中，在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表發問。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；待第二組的答問部分結束後，主席會請政府的代表離席。城市規劃委員會（下稱「城規會」）將在所有答問部分結束後，商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

18. 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。

19. 高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片，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／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第10660（下稱「文件」）。

20. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

### R1—市建局

21. 區俊豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局的活化建議是對二零一八年《施政報告》的回應。該份《施政報告》提到，市區重建局繼早前保育永利街建築羣後，會進一步研究活化士丹頓街用地內的特色建築群及社區肌理，營造社區及協同周邊的活化項目；
- (b) 該區的建築物高度限制，以及是否將現有巷里／樓梯街劃作顯示為「行人專區／街道」的地方，將交由城規會決定；
- (c) 市建局在該區進行了社區營造研究，並感謝當地居民的配合和付出。有關研究提出了四個願景，包括

「知識共聚」、「民生共創」、「社區共享」及「身心共融」；以及

- (d) 市建局根據研究提出的願景設立了幾個試點。市建局向香港社會服務聯會出租部分物業，以提供過渡性房屋。士丹頓街用地內九幢屬市建局擁有的建築物將翻新或復修成共住空間。市建局亦在其中一幢建築物設立了工作室，與區內持分者保持聯繫，以確立對復修和保育設計的要求。其他試點項目包括邀請區內小學生創作壁畫、舉辦工作坊分享有關共住計劃的知識，以及設立社區苗圃。

[余烽立先生此時到席。]

R3 / C1 — 中西區關注組

R6 — 吳海賜

22. 羅雅寧女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 建議修訂所涵蓋的範圍與市建局的重建計劃(H19)有關。有關計劃屬於推土機式重建，在公眾長時間強烈要求保育該區後，於二零一八年終止。行政長官在二零一八年《施政報告》有關「文物保育」的部分中提到，「市區重建局繼早前保育永利街建築羣後，會進一步研究活化整個士丹頓街／永利街項目(H19)內的特色建築羣及社區肌理，營造社區及協同周邊的活化項目」。顯然，該社區的歷史意義和文物價值已得到認可。最重要的是，這一點必須在該區的規劃中反映；
- (b) H19 的項目範圍位於昔日人稱「卅間」社區的中心地帶。卅間這個社區最初建於十九世紀，由 30 間房屋組成，其後在第二次世界大戰後重建。孫中山先生年青時在入讀中央書院期間擇居此地，是該區最著名的居民。位於士丹頓街 88 至 90 號的建築物已獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評定為二級歷史建築，亦是華僑日報創辦人岑維休的居所。此外，附近一帶的唐樓在戰後曾經是本地印刷業的集

中地。該區的建築羣是香港四五十年代的生活寫照。當區居民和中區卅間街坊孟蘭會每年都會舉辦孟蘭節活動，以展現卅間的精神，而街坊會的辦事處亦是設於 H19 區。該區亦有舉辦公眾導賞團和其他活動；

- (c) 市區重建的方式有很多種。H19 區的唐樓會在翻新後會活化再利用，而空置土地則會開放作社區用途。區內的街道、空間和樹木通通都是該區文化景觀的重要組成元素；以
- (d) 他們普遍支持項目 A1，並認為只要有適當的保育建議方案，該區可指定為歷史保育區。至於項目 A5，12 層高的擬議建築物高度限制不符合該區 3 至 6 層不等的現有建築物高度輪廓。他們強烈反對 R11 及 R12 提出放寬永利街用地(項目 A4)的建築物高度限制至主水平基準上 160 米的建議，因為永利街甚為狹窄，可能會有土力限制的問題。至於項目 A2，他們建議保留休憩用地和樹木；至於任何新的建築，須先向城規會申請規劃許可及諮詢公眾。

#### R 4 — John Batten

23. John Batten 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於 H19 區具有重要的歷史價值，沒有為該區制訂保育方案，做法實屬荒謬。他自一九九二年起一直在該區居住。在市建局提出重建前，該社區非常熱鬧；
- (b) 市建局於二零零八年提交規劃申請時，中西區關注組整合所有相關資料，以簡單易明的文字和圖表向公眾簡介項目詳情。他們亦出席了市建局舉辦的社區參與工作坊，並在中西區區議員的協助下與受市建局項目影響的業主會面。此外，他們製作和擺放展板、設立資訊站，並將資料上載至網站，供公眾

查閱。相反，市建局當時只與區內人士進行了一次會面；以及

- (c) 永利街用地(項目 A4)是個歷史地點，建有一排完整的唐樓。R11 及 R12 提出放寬建築物高度限制的建議會破壞用地的歷史氛圍。至於項目 A5，他認為應保留用地的原貌。

R5 — 卅間之友

R7 — VAN WIJICK, Esther Petronella W.

C2 — Sjoerd Hoekstra

24. Sjoerd Hoekstra 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是卅間之友的成員之一，致力保育卅間的社區，推動該區重建更生，同時尊重區內的歷史和城市肌理；
- (b) 這是當局首次以城市規劃的方式保育香港住宅區內的歷史建築。「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶的規劃意向，是保存城市肌理和推廣地方營造，以及保留永利街一帶的現有特質和氛圍。此規劃意向反映了二零一八年《施政報告》的政策措施；
- (c) 有關永利街用地，雖然目前並無有關該區歷史價值或已評級歷史建築的記錄，但當局已施加規劃管制，以保護該用地的特質和氛圍。不過，訂定建築物高度限制雖然可能有助規限重建項目的範圍，但未必能有效保留該區的特質和氛圍。例如，該區地舖已不復存在，而原有的上海批盪外牆和其他建築特色亦在翻新期間被拆卸。因此，為了保留用地的現有特質和氛圍，當局應施加更具體的規劃管制，而非只訂定建築物高度限制。至於士丹頓街用地，雖然有關的規劃意向是要保存城市肌理和推廣地方營造，但適宜具體說明所指的城市肌理和地方營造為何；

- (d) 有建議提出應採取全面的地區保育方案，以及把該區指定為「歷史社區」。規劃署就有關建議作出回應時表示，該區的建築物(士丹頓街 88 至 90 號除外)並未獲評級，而該處亦沒有尚待古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)評估的建築物。因此，根據現行的文物保育政策，並無理據就該區進行「地區保育」。他認為，現行的文物保育政策太過局限，只能保育戰前建築物。即時社會對這個歷史社區已討論多時，但當局一直沒有為該區進行社區特色研究，令城規會無法在掌握充足資料的情況下就該區的保育規劃作出決定；
- (e) 該處是一個獨特的社區，連同城皇街沿路的台階，以及附近多個獲評級歷史建築(包括元創方、必列啫士街街市及士丹頓街 88 至 90 號)，見證了香港多年來的發展。大部分區內的唐樓建於上世紀五十年代初，是香港在戰後首批進行全面重建的社區之一，這些唐樓呈現出當時的建築設計；以及
- (f) 放寬永利街用地建築物高度限制的建議，與周邊地區的布局格格不入，對該區的歷史價值造成負面影響。他支持將華賢坊東、華賢坊西及中和里劃作顯示為「行人專區／街道」地方的建議，因為該行人網絡展現了昔日居民在街上走動的歷史面貌。同時，建議亦可保留該區的景貌及歷史價值。

### R 8 / C 3 — Mary Mulvihill

25. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她原則上支持項目 A1，但須考慮整體計劃的意向。該區是富歷史價值的低層發展地區，屬香港舊城中不可或缺的部分，有必要完整保留；
- (b) 關於項目 A2 至 A7，應維持現有建築物的高度，以保留建築物的個別特色。制訂固定的建築物高度限制，只會鼓勵重建項目建至最高的准許高度，導致重建計劃變得單一，破壞該區的特色；

- (c) 必須保留區內的休憩處及休憩用地，以保持現有設施完整。區內的道路及小巷必須予以保留，以保存該區的歷史面貌；
- (d) 鑑於新型冠狀病毒疫情的關係，未來數年海外旅遊顯然會減少。當疫情過後，我們急需推廣更多本地景點及休憩空間，以滿足社會的康樂及文化需求。該區設有戶外動態景點，因此較受本地人(尤其是年輕人)歡迎，而進行戶外活動亦符合健康專家的建議；
- (e) 她強烈反對項目 B。沒有理據支持進一步提高發展項目的建築物高度。當局曾多次「略為放寬」該用地的限制。隨着該區不斷有高樓大廈落成，屏風效應會越來越嚴重。當局多年前承諾在該區實施的梯級狀建築物高度輪廓，已被摒棄。容許日後在該用地興建更高聳的發展只會弄巧反拙，阻礙未來當局以更有遠見的方式進行城市規劃；以及
- (f) 根據城規會的《辦事程序與方法》，城規會在作出決定時須保持公正無私。過程中，城規會有可能須以投票方式就某事項作出裁決。不過，據悉所有官方委員都有權投票，而主席亦可投決定性的一票。鑑於最近的政治事件顯示政府官員或須被迫表示支持政府，令人懷疑城規會(尤其是官方委員)面對可能出現的利益衝突時，如何能夠以公平合理的態度處事，尤其是所有建議都是由規劃署提出的。她亦留意到出席今次聆聽會的委員並不多。

26. 就 Mary Mulvihill 女士的觀察所見，主席澄清說，有相當多的委員在網上出席會議。

R11—揚志有限公司

R12—皇悅發展

27. 曾思蒂女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人是永利街 10 至 11 號的地段擁有人。有關申述是就項目 A4(特別是 4 層高的建築物高度限制)而作出的，但有關修訂項目無法達致所訂明的目的，並會剝奪私人發展權利；
- (b) 過去 20 年，由於沒有適當的誘因鼓勵市區重建和活化，即使以不同方法為該區劃分用途地帶，但均告失敗。保留建築物高度限制，只會使現在只保存而不活化的問題長期得不到解決。市建局曾建議重建整幅用地，並把用地的建築物高度訂為 29 層，以及把整體地積比率訂為 8 倍，但該重建的方案已逐漸演變為保育的方案。同時，市建局在該區的利益，亦已從整條永利街縮減至數個地段；至於保育工作，則落在私人地段擁有人身上。剝奪私人發展權已導致非由市建局擁有的地段因受規劃影響而蒙受損失；
- (c) 二零一一年和二零一二年，在制訂西營盤及上環分區計劃大綱草圖的過程中，申述人(R11)已提出反對將用地改劃成「綜合發展區」地帶及把用地的建築物高度限制訂為 4 層。理由包括該用地並無文物評級；該用地是在一套本地電影取景後才開始變得火紅；劃作「綜合發展區」地帶本身是不可行的；以及由最初全面重建的規劃意向徹底改變為把整塊用地保存下來，這個重大的改變並非基於規劃環境出現重大轉變而作出的。當時，申述人建議把該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並把建築物高度限制由 4 層放寬至主水平基準上 75 米，並在《說明書》中刪除「在進行拆卸前必須取得規劃許可」的規定。不過，城規會當時決定不接納申述人提出的反對意見。自此，再沒有人就發展永利街提交規劃申請。即使市建局努力活化其擁有的現有唐樓，永利街仍

缺少民生活動，而不屬市建局擁有的建築物則繼續受規劃影響而蒙受損失。在現時這一輪分區計劃大綱圖的修訂中，城規會通過把永利街改劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶，解決先前把用地劃為「綜合發展區」地帶的固有問題。項目 A4 符合申述人在反對《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》時所建議的一些補救措施。這表示申述人早在二零一一年已就項目 A4 下有關申述用地提出了正確的活化／重建方向；

- (d) 然而，4 層的建築物高度限制不利於永利街一帶的市區重建和活化，亦沒有充分顧及私人發展權及探討其他創新的重建方案。此外，以層數訂定建築物高度限制也不恰當。二零一九年七月十九日，城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）討論分區計劃大綱草圖的擬議修訂時，一名委員詢問是否可在活化區內的現有唐樓之上加建新構築物。市建局的代表表示，在現有唐樓之上加建構築物的建議在技術上是否可行，仍有待技術評估確定。在獲保留的外牆上加建新的構築物是一種行之有效的保育方法，市建局曾在其他項目中採用這種保育方式，而此保育方法亦能鼓勵私人界別提出市區重建；
- (e) 規劃署解釋，以「層數」來訂定建築物高度限制，是考慮到現有建築物因建於「斜坡」上而出現高度不一的特殊情況而提出的。不過，該用地位於「高度一致的平台」上，有關的建築物高度限制會令業主無法盡用《建築物(規劃)規例》所准許的發展潛力。申述人建議把該用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，並在《說明書》加入保留現有建築物外牆的條文，以及訂明建築物須從永利街後移 2 米以保持台階的氛圍。這個方案可在尊重申述人的合法期望與顧及永利街的實際環境之間取得平衡，同時亦可起催化作用，推動市區重建，使普羅市民受惠；以及

- (f) 回應 C1 的意見，把建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米的建議，與周邊的高度級別保持一致，同時可締造出梯級狀的建築物高度輪廓，亦不會損害該區的景貌。根據西營盤及上環區空氣流通評估專家評估，該用地並未被指定為重要的通風廊，亦非位於任何已識別的風道內，因此，移除或放寬建築物高度限制，不會對空氣流通造成不良影響。回應 C2，認為社區活力需要有持續的活動支持，而保存原有外牆視為一項可行的方案，既可促進經濟的可持續發展，又不會破壞整體的文化價值。原址保留現有建築物並非唯一的選擇。此外，從規劃署的回應就知道他們的看法，規劃署希望保留永利街的特色和氛圍，而不是保留現有建築物的建築特徵或以人為本的元素。

28. 政府的代表、第一組的申述人、提意見人和他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請政府的代表、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。

#### *保存該區的特質及氛圍*

29. 一名委員詢問，規劃管制如何能有效確保該區的更新工作及保存其氛圍。港島規劃專員顧建康先生回應時表示，把項目 A3 用地的建築物高度限制訂為 4 層，目的是反映市建局擬透過活化再利用用地內屬於該局的唐樓，以保留現有城市肌理的意向。唐樓地下亦可作「商店及服務行業」用途，以經營各類業務活動，令該區更添朝氣。至於永利街用地(項目 A4)，4 層高的建築物高度限制早在二零一一年訂定，是合適的高度限制，以保留該區現有的特色和氛圍，並反映和限制唐樓的現有建築物高度。為保持該區的活力，目前在地面層的用途將可繼續。

30. 一名委員留意到有些申述人倡議「地區保育」方案。該名委員詢問應否把該區指定為「文物保育區」以助市建局進行活化，以及香港有否類似的做法。港島規劃專員顧建康先生回應時指出，城規會在二零一一年曾商議應否和如何以「原汁原

味」方案保留永利街的建築物時，認為應保育有關建築物的社會價值及永利街現有特色／氛圍而非建築物本身。城規會有需要在公眾對保育的期望與對相關業主的資源影響之間取得平衡。再者，城規會一般不會就不屬法定古蹟／已評級歷史建築的建築物劃設保育用途地帶，而本港亦沒有把部分建築物不屬法定古蹟／已評級歷史建築的地方劃為歷史保育區的同類個案。即使沒有指定保育用途地帶，也不會影響市建局保存該區氛圍的意向。

31. 一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 當局有否全面的計劃管理該區現有的巷里；
- (b) 二零一八年《施政報告》提出保育該區的目的為何；
- (c) 該區的保育工作與區內其他活化項目有何關係；以及
- (d) 唐樓未獲古諮會評級，是否因為這些唐樓建於一九五零年後。

32. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局將與相關政府部門(包括路政署)合作，從設計的角度改善現有的巷里；
- (b) 二零一八年《施政報告》提到，市建局繼早前保育永利街建築羣後，會進一步研究活化士丹頓街用地內具有特色和城市肌理的建築羣，以推廣地區營造並，與周邊的活化項目產生協同效應。為回應二零一八年《施政報告》，市建局會與該區居民攜手合作，完整保留該局現時擁有的建築物，以及保存現時的城市設計和街道氛圍；
- (c) 據悉，市建局將與周邊活化項目(包括元創方和香港新聞博覽館)的倡議人合作，務求產生更大的協同效應；以及

- (d) 古蹟辦的歷史建築評級不限於其所調查的 1 444 幢歷史建築。任何為建築物進行評級的建議均可向古蹟辦提出，惟需視乎古蹟辦是否有足夠資源。事實上，永利街用地在二零一一年從市建局的 H19 發展計劃圖剔出時，古蹟辦已就該區的歷史價值進行初步評估，並指出該區大部分屋宇已在第二次世界大戰期間被破壞及拆毀，現時的唐樓都是在戰後落成的。

### 市建局的活化建議

33. 一些委員向市建局(R1)的代表提出以下問題：

- (a) 文件指市建局會把該局現時擁有的所有建築物完整保存，亦會保留現時的城市設計和街道氛圍，請問市建局將如何落實有關的活化建議；
- (b) 市建局將如何推廣該區的文物價值；
- (c) 市建局將如何處理未收購的物業；
- (d) 如何透過改善街道環境和景觀設計來保存該區的活力和氛圍；
- (e) 市建局如何確保該區的活化項目能保持財政穩健；以及
- (f) 何謂「社區」及如何建立一個社區。

34. 市建局的代表區俊豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 士丹頓街用地內有九幢建築物屬市建局所擁有。市建局會翻新和復修這九幢建築物，並加以活化再利用。市建局已把部分由該局擁有的物業(士丹頓街 60 至 62 號)租予香港社會服務聯會作提供過渡性房屋之用；以及

- (b) 這個項目的目標是要活化區內社區，這與市建局過去其他項目的目的不同。社區營造的過程主要是由下至上的，藉以了解社區的期望，並讓區內持份者（包括中西區區議員及地區人士）積極參與其中。在進行社區營造的過程中，留意到區內居民較希望保留該區的寧靜氣氛。市建局會繼續與不同持份者及政府部門攜手活化該區；
- (c) 由於該區已不屬市建局重建項目的範圍，市建局不會進一步收購區內物業。不過，該局會邀請相關物業的居民和租戶參與活化項目；
- (d) 對於如何保存區內氛圍及提供哪類居民所期望的活動，會視乎與區內居民商討後的結果而定。例如，有區內居民表示希望有更多公共空間作聚腳點；
- (e) 為履行社會責任，市建區會繼續堅守審慎理財的原則，確保以可持續推行的方式推展市區重建計劃。為確保活化項目在財政上可持續運作，市建局會出租經翻新的物業；以及
- (f) 根據二零一一年公布的《市區重建策略》，市區重建的其中一個目的是在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡。在該區進行社區營造的目的，是透過與不同持份者合作，共同加強社區網絡。

35. R3 的代表羅雅寧女士在回應一名委員的提問時表示，社區是指在每個人生活、工作和讀書的地方。為推動區內的文物教育，她建議把市建局翻新後的唐樓的地面空間用作舉辦展覽等公眾活動用途。

#### 項目 A2 的擬議社區中心

36. 一名委員詢問，擬在項目 A2 用地闢建的社區中心可如何與周邊環境互相協調。市建局代表區俊豪先生回應說，根據社區營造研究的結果，項目 A2 用地會預留作擬議社區中心用途。雖然擬議社區中心的詳細設計工作尚未開展，但中心的擬議建築物高度會與周邊唐樓的高度保持一致。

項目A4的「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶用地

37. 一名委員詢問為何該區的建築物高度限制會以層數釐定，以及為何把項目 A4 用地的建築物高度限制訂為 4 層。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應指，以層數釐定該區的建築物高度限制，已考慮到區內現有建築物因建於斜坡上而出現高度不一的特殊情況，以及保存梯級狀建築物高度輪廓和保留樓宇低矮特色的意向。關於項目 A4 用地 4 層高的建築物高度限制，城規會於二零一一年時認為應保存有關建築物，以保留其社區價值或永利街的現有特色／氛圍，故其後把建築物高度限制訂為 4 層，以反映及限制有關唐樓的現有建築物高度，藉以保留區內氛圍。

38. 申述人建議放寬項目 A4 用地的建築物高度限制，以便興建 21 層高的擬議重建項目。就此，一名委員詢問如市建局不參與有關重建，這建議是否切實可行。R11 及 R12 的代表曾思蒂女士指出，項目 A4 用地已不屬發展計劃圖範圍，市建局亦不打算收購該處的私人擁用物業。因此，任何重建項目都是由私營機構提出的。由於該用地附近的建築物高度級別為主水平基準上 160 米及 150 米，把建築物高度限制訂為擬議的主水平基準上 160 米，與該區的建築物高度輪廓並非不相協調。她重申，現時訂為 4 層的建築物高度限制令業主未能盡用《建築物(規劃)規例》所准許的發展潛力。

39. 市建局代表區俊豪先生在回應一名委員的提問時表示，市建局在永利街的物業已作社會房屋等的用途，該局暫時沒有計劃重建該等物業。市建局亦不反對在分區計劃大綱圖上將永利街用地的建築物高度限制訂為 4 層。

項目A5的「住宅(丙類)」地帶用地

40. 一名委員詢問項目 A5 用地與周邊發展之間的關係，規劃署港島規劃專員顧建康先生借助一幅市建局就涉及士丹頓街用地的第 16 條申請(於二零一三年五月二十四日獲小組委員會批准)擬備的截視圖，說明有關用地與一幢樓高 12 層的擬議建築物及周邊建築物的關係。用地與這些建築物在視覺上並非不協調。

41. 主席查詢項目 A5 用地的現有建築物高度；考慮到區內現有唐樓大多為 4 層高，把建築物高度限制訂為 12 層的理由為何；以及與業主的私人發展權有何關係。顧建康先生回應稱，項目 A5 用地建有由私人擁有的唐樓，樓高 2 至 4 層不等。該用地受不限制土地用途契約規管，在用地進行任何發展均須符合分區計劃大綱圖的限制及《建築物條例》的規定。該用地在納入市建局的 H19 發展計劃圖範圍前，劃為「住宅(丙類)」地帶。由於該用地已不屬發展計劃圖的一部分，因此建議將該用地由「綜合發展區」地帶劃回「住宅(丙類)」地帶，並把地積比率和建築物高度限制分別訂為 5 倍及 12 層，使之與分區計劃大綱圖上其他樓梯街用地的限制一致。由於該用地四周建有多幢高聳的樓宇，因此 12 層的建築物高度限制與該區現有的建築物高度輪廓並非不協調。

42. 顧建康先生在回應一名委員的提問時表示，在項目 A5 用地內，「住宅(丙類)」地帶的地段擁有人可根據分區計劃大綱圖規定的 5 倍地積比率限制和 12 層高的建築物高度限制以及其他法定規例進行重建。

43. 由於委員再無提問，主席表示第一組的聆聽程序已完成。城規會會於第二組的聆聽程序完成後，進行閉門會議商議有關申述和意見，稍後會把城規會的決定告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出席聆聽會。他們於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[余偉業先生及馮英偉先生此時離席。]

[李啟榮先生返回席上，而黃天祥先生於此時到席。]

## **第二組**

**(城市規劃委員會文件第 10661 號)**

**(R8(部分)及 R13 至 R57)**

44. 秘書報告，與第二組有關的修訂項目(即項目 C1 至 C4)位於西營盤的德星里。以下委員已就此議項申報利益，因他們

與 Mary Mulvihill 女士(R8 / C3)有聯繫或業務往來，或在區內擁有物業：

- 張國傑先生 — 其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生 — 其之前任職的公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 廖凌康先生 — 其公司於皇后大道中擁有一個寫字樓單位；
- 黃天祥先生 — 身任董事的公司在蘇杭街、西邊街和薄扶林道擁有六個物業；以及
- 陳振光博士 — 其配偶在德輔道西擁有一個單位

45. 委員備悉，陳振光博士尚未到席。由於張國傑先生和黎庭康先生沒有參與申述人／提意見人所提交申述／意見，而且廖凌康先生和黃天祥先生的公司所擁有的物業不能直接望向申述用地，因此他們均可留在席上。

46. 主席表示已給予第二組的申述人和提意見人通知，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人士外，其餘的不是表示不會出席就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關申述和意見。

47. 以下第二組的申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席：

**申述人、提意見人和他們的代表**

**R8 / C3 – Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 24 – 張啟昕

張啟昕女士 — 申述人

R 38 – 陳翠紅

陳翠紅女士 — 申述人

C 10 – Christina Monique Themar

Christina Monique Themar 女士 — 提意見人

C 25 – 梁仲清及

Wong Fung San Hanny

梁仲清先生 — 提意見人

杜立基規劃顧問有限公司

林芷筠女士 — 提意見人的代表

48. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介第二組申述和意見的內容。申述人、提意見人和他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 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。在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人或他們的代表和政府的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

49. 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。

50. 高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片，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／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10661(下稱「文件」)。

51. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述。

R 8 / C 3 – Mary Mulvihill

52. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 德星里用地自一九七零年起便劃為「休憩用地」地帶，應通過收地及市區重建把其發展為公眾休憩用地。文件附件 VI 顯示，該區約缺五公頃鄰舍休憩用地，因此該用地應保留作休憩用地用途；
- (b) 德星里用地涉及一宗第 12A 條申請，該宗申請在二零一五年被城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕。申請人其後就小組委員會的決定提出司法覆核申請。原訟法庭在二零一八年一月頒下裁決，裁定該司法覆核得直。原訟法庭並沒裁定保留用地作休憩用地的做法不合理，原訟法庭只是表示程序方面有問題，城規會應重新考慮有關申請。該宗第 12A 條申請在二零一五年被小組委員會拒絕，理由是把德星里用地劃為「休憩用地」地帶是適當的做法。相關的小組委員會會議記錄亦指出，為了進行發展而喪失「休憩用地」地帶，會永久剝奪已建設環境中需求甚般的緩衝空間及視覺調劑，以及開放私人休憩用地供公眾使用的建議，未能在數量上完全彌補永久失去一處「休憩用地」；
- (c) 由於康樂及文化事務署（康文署）未有計劃發展劃為「休憩用地」地帶的德星里用地，土地擁有人從未要求政府收回該用地。政府阻延德星里用地的發展權利，但卻沒有提出補償建議，以處理鄰舍休憩用地短缺的問題；
- (d) 第 12A 條規劃申請的修訂計劃提到，申請人建議把位於擬議住宅發展項目一樓的私人休憩用地開放給公眾使用，這反映由申請人全權作主。現時未有有效的機制，規定私人住宅發展項目內必須提供公眾休憩用地；

- (e) 毗鄰德星里用地是一處劃為「政府、機構或社區」地帶的地方。除了現有的公廁外，該處沒有計劃興建政府、機構及社區設施。當局應探討能否鼓勵把該地方與德星里用地合併，以提供面積更大的休憩用地；以及
- (f) 在有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》建議修訂的文件(都會規劃小組委員會文件第 10/2019 號)和就是次會議而提交的文件中，均載有關於政府、機構及社區設施供應情況的列表。倘比較兩個列表，可見安老院舍的床位短缺數字由 167 張下降至 15.6 張。對於該短缺數字急速下降，她感到不解，並要求當局作出解釋。

#### R 24 — 張啟昕女士

53. 張啟昕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是中西區區議員(正街選區)；
- (b) 自從當局在二零一四年公布該第 12A 條申請供公眾提出意見後，在德星里用地附近的居民大都對改劃建議提出反對。雖然在西營盤及上環區有一些公眾休憩用地，但正如文件所指出，鄰舍休憩用地仍然不足。因此，應按規劃落實在德星里發展公眾休憩用地。顯然地，倘落實該項發展，鄰舍休憩用地不足的問題將可得到解決；
- (c) 雖然申請地點自一九七零年起已劃為「休憩用地」地帶，但為何 50 年來都未有落實計劃，情況令人費解；
- (d) 區內亦有涉及私人用地劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶的類似個案，當中包括毗鄰德星里的「政府、機構或社區」用地，以及匯安里一塊劃為「休憩用地」地帶的土地。倘德星里用地成功地由「休憩用地」地帶改劃作住宅發展之用，則會立下不良先例，導致其他的「政府、機構

或社區」用地及「休憩用地」被改劃作其他的發展用途；

- (e) 申請人在第 12A 條申請的修訂計劃中提到，會提供一條 24 小時開放連接第二街及第三街的行人通道，這建議可視作規劃優點。然而，目前已有連接第二街及第三街的 24 小時通道，即正街(德星里以東 50 米)的扶手電梯，以及常豐里(德星里以西 50 米)的行人樓梯。雖然公眾不會反對興建另一條連接第二街及第三街並途經德星里用地的 24 小時通道，但該條通道的使用率，以及該條通道是否可視為改劃建議的規劃優點，則令人存疑；以及
- (f) 雖然分區計劃大綱圖的建議修訂是在二零一九年九月提交上一屆中西區區議會以作諮詢的，但大部分的現屆區議員已表示反對改劃德星里用地。

#### R38 — 陳翠紅女士

54. 陳翠紅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居住在康和花園已超過 20 年。康和花園位於德星里用地的緊鄰南面；
- (b) 德星里對於居民來說是「市肺」。她並不反對舊區重建，但在德星里用地興建龐大的住宅樓宇，會佔用當地居民的寶貴歇息空間。關注到居民的健康，在這高密度發展的地區內，樓宇之間的歇息空間是必需的；以及
- (c) 她亦與 R8/C3 持相同意見。

#### C10 — Christian Monique Themar

55. Christian Monique Themar 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居住在德星里區的一個寓所已兩年；以及

- (b) 區內既有歇息空間，亦有建築別緻的舊樓，她甚喜愛現時的居住環境。該區開揚的環境應繼續維持。在德星里用地闢設公眾休憩用地，可使小朋友受惠，亦可作為歇息空間，讓人們休息舒展。區內有一些學校。休憩用地有助促進人們精神健康。雖然附設有游泳池的中山紀念公園或可發揮相同的作用，但德星里用地的休憩用地可提供另類休憩空間，採用簡單的設計，為居民的身心健康提供支援。

C25—梁仲清及

Wong Fung San Hanny

56. 林芷筠女士及梁仲清先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 提意見人(C25)及其家族的公司是德星里 1 至 7 號 (項目 C1)的土地擁有人；
- (b) 德星里 1 至 7 號的建築物於一九五二至一九五三年間落成。德星里用地自首份分區計劃大綱圖於一九七零年刊憲以來，便劃為「休憩用地」地帶。二零零六年，小組委員會在考慮規劃署進行的「休憩用地」地帶檢討的結果後，決定保留該用地為「休憩用地」地帶。康文署及市區重建局(下稱「市建局」)其後均表示無意按規劃發展該「休憩用地」地帶；
- (c) 二零一四年，土地擁有人向城規會提交第 12A 條申請，要求把德星里用地由「休憩用地」地帶及顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。二零一五年，小組委員會不同意該宗申請。其後，土地擁有人就小組委員會所作決定提出司法覆核申請。二零一八年，原訟法庭頒下裁決，裁定該司法覆核得直，並推翻小組委員會的決定，命令把申請發還城規會或其轄下小組委員會重新考慮。二零一九年，土地擁有人提交進一步資料，包

括經修訂的計劃，供小組委員會重新考慮。小組委員會決定局部同意該宗第 12A 條申請，把用地改劃為合適的「住宅(甲類)」地帶支區，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米；

- (d) 在過去 50 年，周邊地方興建了高樓大廈，而德星里用地則仍保留現有的 3 層高建築物。土地擁有人一度竭力修葺德星里用地的現有建築物，以期美化區內市容，但由於該等建築物殘舊不堪，大部分居民已遷離。土地擁有人曾作出努力，一方面就是否按規劃發展德星里用地一事聯絡康文署和市建局，另一方面提交第 12A 條申請，請求城規會批准改劃該用地；
- (e) 土地擁有人計劃重新發展約 400 平方米的地方(不包括後移的部分)，興建 80 個住宅單位，建築物高度為主水平基準上 120 米，另設一條 24 小時開放的通道連接第二街和第三街，以及在一樓平台設置休憩用地，供建築物住戶及附近居民使用。雖然目前已有不同形式的行人通道連接第二街和第三街，但正街與常豐里相距約 80 至 90 米。由於德星里用地位於正街與常豐里之間，穿過德星里用地的 24 小時開放通道能為附近居民提供更方便的通道，使來往第二街和第三街乃至德星里用地對面的西營盤港鐵站更為便捷；
- (f) 進行重建後，擬於用地興建的 80 個住宅單位只會帶來極少的車流量。用地內不會提供泊車位，預計居民會使用港鐵；
- (g) 計劃在住宅大廈一樓闢設休憩用地連接第三街。這設計能使重建後第三街的景觀更加開揚。此外，擬建的住宅大廈與四周發展的住用部分之間會保持合理距離。擬議發展項目與康和花園之間分隔約 5 至 6 米，兩幢樓宇的後牆則會背對背。康和花園的大部分窗戶會向着第三街，而新發展項目的窗戶則會向着第二街。外牆背對背的設計能避免阻擋康和花園住戶的視線。第 12A 條申請亦提交了空氣流通評

估，證明通風廊主要穿越現有街道，德星里用地不會影響通風廊；以及

- (h) 康文署及市建局均無意按規劃發展德星里用地，土地擁有人認為重新發展該幅用地作住宅用途，當中設有休憩用地及公共通道，能為附近居民及社區帶來裨益。

57. 由於政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，會議進入第二組的問答環節。主席解釋說，委員將會提問，而主席會邀請政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表回答。問答環節不應視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席隨即邀請委員提問。

58. 主席及部分委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 小組委員會在二零一五年不同意第 12A 條申請的理由為何，為何該宗申請在二零一九年經重新考慮後獲得批准；
- (b) 按規劃把德星里用地發展為公共休憩用地的困難何在；
- (c) 一九七零年時，德星里用地上已有一些住宅樓宇，但首份法定圖則把德星里用地劃為「休憩用地」地帶，其背後的理據為何；
- (d) 二零零六年，在考慮西營盤地區的「休憩用地」地帶的檢討結果後，保留德星里用地為「休憩用地」地帶的原因為何；以及除德星里用地外，是否還有其他私人擁有的土地被劃為「休憩用地」地帶；
- (e) 該區有沒有涉及公共休憩用地的市建局項目；
- (f) 德星里用地附近有沒有其他鄰舍休憩用地；
- (g) 德星里用地內有沒有建築工程限制；

- (h) 由於區內缺乏安老院設施及鄰舍休憩用地，會否在德星里用地闢設這類設施；
- (i) 毗鄰德星里用地的「政府、機構或社區」用地的土地類別及規劃用途為何；以及
- (j) 項目 C3 及 C4 用地的土地類別為何。

59. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 土地擁有人在二零一四年提出一宗第 12A 條申請，要求把德星里用地由「休憩用地」地帶及顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建一幢 25 層高的住宅大廈，地下和 1 樓是商店。二零一五年四月十七日，小組委員會決定不同意這宗申請，理由是(a)把該用地劃為「休憩用地」地帶是適當的做法，因為可紓緩擠迫的居住環境情況及滿足當區居民的需要；(b)有關改劃會導致永久喪失休憩用地，並進一步加劇該區鄰舍休憩用地供應不足的情況；(c)並無有力的規劃理據或優點支持有關的改劃建議；以及(d)批准這宗申請會為「休憩用地」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令已建設的環境喪失需求甚般的緩衝空間及視覺調劑；
- (b) 二零一五年七月十六日，申請人就小組委員會所作不同意有關申請的決定提出司法覆核申請。二零一八年一月二十一日，原訟法庭頒下裁決，裁定司法覆核得直，並推翻小組委員會的決定。總括而言，法庭基於兩個理由批准這宗司法覆核申請：(i)小組委員會作決定時把副主席有關「擬議建築物座向」的言論考慮在內，在程序上有不當之處；以及(ii)有關「會為同類申請立下不良先例」的拒絕理由(d)不合理(Wednesbury unreasonable)，因為小組委員會未能解釋有何依據以類似方式處理德星里用地(整幅用地全屬私人擁有)與同一分區計劃大綱圖上另一幅位於匯安里的「休憩用地」，即使兩者有不同之

處(前者整幅用地全屬私人擁有，後者只有三分之一屬私人擁有，另外三分之二屬政府土地)。按照原訟法庭頒下的裁決，有關申請隨後發還小組委員會重新考慮；

- (c) 二零一九年一月十八日，小組委員會重新考慮這宗申請及申請人所提交的進一步資料，包括經修訂計劃及最新技術評估。考慮到有關技術評估獲相關政府部門接納，以及政府未就德星里用地已規劃「休憩用地」地帶制訂落實發展時間表，小組委員會決定局部同意申請，在分區計劃大綱圖上把用地改劃為合適的「住宅(甲類)」地帶支區，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以及訂明須在用地關設一條橫跨申請地點 24 小時開放的公眾通道；
- (d) 德星里用地屬私人擁有。雖然用地自一九七零年以來便已在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，但康文署曾表明沒有計劃收回有關的私人土地發展休憩用地。政府可引用《收回土地條例》收回私人土地，但必須是因應政府需要徵用有關土地作按照該法例所確立的「公共用途」。然而，收回私人土地作公眾休憩用地目前並非屬優先處理事項。署方亦徵詢過市建局的意見，是否可以把德星里用地納入為重建計劃的一部分。市建局回覆表示，除非有關土地會影響整個計劃，否則不會考慮在單一業權的土地進行收地重建；
- (e) 位於德星里 1 至 7 號的 7 幢 3 層高住宅樓宇先後在一九五二年及一九五三年落成，其後有關用地才於首份法定圖則(即一九七零年三月二十日刊憲的市區重建區分區計劃大綱圖編號 LH3/48)上劃為「休憩用地」地帶。按分區計劃大綱圖編號 LH3/48 的《說明書》所述，「區內公眾休憩用地及康樂設施短缺……，以在大部分商住及住宅地帶的步行距離內提供康樂中心。然而，這些用地位於私人土地內，當局或需時多年才可徵得這些用地作康樂用途」。根據分區計劃大綱圖編號 LH3/48 的《註釋》，「分層住宅」屬「休憩用地」地帶的第二欄用途；

- (f) 二零零六年三月三日，小組委員會考慮建議對分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20 作出的修訂。有關修訂旨在遵照法定圖則註釋總表修訂本，從「休憩用地」地帶的《註釋》第二欄中刪除「分層住宅」用途。當時有三幅「休憩用地」涉及私人土地，包括餘樂里、匯安里和德星里。小組委員會備悉位於餘樂里的「休憩用地」大部分地方，連同毗連劃為「住宅(甲類)」地帶的地方及顯示為「行人專區／街道」的一小塊地方，將在市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖上改劃為「綜合發展區」地帶。該幅「休憩用地」餘下的部分，已用作西面救恩學校的室外遊樂區，會在分區計劃大綱圖上保留為「休憩用地」地帶。至於位於匯安里和德星里的兩幅「休憩用地」，小組委員會認為應保留作「休憩用地」用途，理由是落實發展有關休憩用地須視乎康文署的計劃；該區的鄰舍休憩用地短缺；有關用地被建築物包圍，既非直接面向街道，亦無車輛通道直達；以及除作公眾休憩用地用途外，不適合作其他類別的用途；
- (g) 就業權而言，德星里用地有別於匯安里用地。德星里用地全由私人擁有，而位於匯安里的「休憩用地」只有 27% 屬私人擁有，約 73% 則為政府土地。在二零一九年重新考慮有關的第 12A 條申請時，小組委員會同意把德星里用地改劃為合適的「住宅(甲類)」地帶支區；
- (h) 市建局於皇后大道西／賢居里的項目包括了部分劃為「休憩用地」地帶的地方。該項目涉及皇后大道西的土地、賢居里垃圾收集站和公廁，以及李陞街遊樂場內的五人足球場。現有的休憩用地由康文署負責管理。市建局會重新規劃與重建項目相關的公眾休憩用地；
- (i) 西營盤及上環區內有多幅公眾休憩用地，最近的一幅為香港佐治五世紀念公園。該公園位於德星里用地東面，屬康文署負責管理的鄰舍休憩用地。此

外，餘樂里附近的私人住宅發展項目(先前為市建局項目)內現時亦有一幅公眾休憩用地；

- (j) 現時沒有德星里用地建築工程限制方面的資料。雖然用地並無車輛通道直達，但在建築工程進行期間，可作特別安排；
- (k) 鑑於各區安老院舍設施不足，社會福利署已採取多管齊下的方式，物色可作安老院舍用途的合適處所，包括購買安老院舍宿位，以及要求在發展／重建項目中提供安老院舍，以應付社會需要。由於德星里用地屬私人擁有，而有關發展規模細小，所以社會福利署沒有要求在用地內提供這些政府、機構或社區設施；
- (l) 根據發展局於二零零九年公布的「*在未來的私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排摘要*」，如果私人發展項目受不限制土地用途契約規管或實際上不可能在土地契約內規定須提供公眾休憩空間，則相關部門不應建議城規會接納在有關私人發展項目提供公眾休憩空間。由於德星里用地現時的地契並無要求提供公眾休憩用地，以及落實擬議住宅發展無須修訂地契，因此現時並無有效機制要求在私人住宅發展內提供公眾休憩用地。儘管如此，土地擁有人已在第 12A 條申請的修訂計劃中表示會把位於擬議住宅大廈一樓的空間開放予公眾使用。政府部門不反對此建議；
- (m) 毗鄰德星里用地的那幅「政府、機構或社區」用地是由私人擁有，目前未有計劃作何種政府、機構或社區用途；以及
- (n) 位於德星里 1 至 7 號南面的一幅狹長土地原先在分區計劃大綱圖上是顯示為「行人專區／街道」的地方。該「行人專區／街道」已併入第三街 83 號的現有發展(康和花園)內。康和花園是一九九零年代的重建項目，重建時，發展商把該「行人專區／街道」遷至其西面。為反映有關地區的現有用途，原

先在分區計劃大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶(即項目 C4)，而康和花園西面的該幅狹長土地則由「住宅(甲類)8」地帶改劃為顯示為「行人專區／街道」的地方(即項目 C3)。該「行人專區／街道」目前是一幅政府土地。

60. 一些委員向提意見人 C25 提出以下問題：

- (a) 德星里 1 至 7 號是否從一九七零年起一直由同一業主所擁有；
- (b) 目前居於德星里用地的住戶或居民總數為何；以及
- (c) 根據重建建議，擬建的住宅樓宇與附近樓宇之間會否有間距。

61. 梁仲清先生(C25)及林芷筠女士(C25 的代表)借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 一九七零年時，提意見人及其家族的公司並非德星里用地的樓宇的業主。他們首次於德星里用地置業是在二零零三／零四年，並於其後多年逐步整合德星里用地的業權；
- (b) 目前有兩個住戶(約五名居民)住在德星里用地；以及
- (c) 現有的七幢樓宇完全覆蓋了整幅用地，因此是緊連着周邊的住宅樓宇。在重建後，擬建的住宅大廈與周邊發展項目的住宅部分之間會有合理的間距，即會與宜順大廈、裕新大廈及康和花園分別相距約 6.8 米、12 米和 5 至 6 米。

62. 一名申述人／提意見人表示關注都會規劃小組委員會文件第 10/19 號顯示的西營盤及上環區估計所需安老院舍床位數目，與城規會文件第 10661 號的估計數目不同。港島規劃專員

顧建康先生回應時解釋，這是因為城規會文件第 10661 號所載的安老院舍床位估計數目，採用最新的人口推算數字作估算。

63. 由於委員再沒有提出問題，主席表示第 2 組的聆聽程序已經完成，城規會將進行閉門會議，商議有關申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表出席會議。他們此時離席。

64. 主席建議在小休後才進行第 2 組的商議。委員表示同意。

[會議小休二十分鐘。]

[簡兆麟先生此時離席。]

#### 商議部分(第 2 組)

[黃令衡先生和陳振光博士此時到席，但避免參與討論，因為他們沒有參與第 2 組的簡介及答問環節。]

65. 一名委員問及有關司法覆核案的裁決。秘書回應時表示，原訟法庭基於兩個理由裁定城規會敗訴，即(1)小組委員會的拒絕理由(d)有關立下不良先例的說法不合理(Wednesbury unreasonable)；以及(2)程序上有不當之處。根據裁決，法庭裁定拒絕理由(d)指有關發展會為同類申請立下不良先例，說法不合理(Wednesbury unreasonable)，因為小組委員會未能解釋有何依據以類似方式處理德星里用地和同一分區計劃大綱圖上的另一「休憩用地」，即使兩者有不同之處。此外，原訟法庭認為有關程序有不當之處，因為小組委員會曾考慮副主席在商議期間就擬議住宅大廈的布局所提出的意見，但該意見從未在小組委員會文件中或於會議期間在申請人面前提出。因此，申請人無法在小組委員會作出決定之前回應副主席關注的問題。在原訟法庭頒布裁決後，有關申請獲發回小組委員會考慮。在小組委員會重新考慮有關申請時，申請人因應小組委員會先前的拒絕理由而對有關計劃作出了修訂，包括縮減發展規模、闢設供公眾使用的休憩用地和公眾通道，以及更新技術評估，以支持有關申請。根據申請人提交的概念計劃，擬議發展會闢設一幅

約 127 平方米、開放予公眾的休憩用地，以及一條連接德星里和第三街的 1.65 米闊公眾通道。小組委員會在二零一九年考慮第 12A 條申請的經修訂計劃後，同意批准申請。有關用途地帶修訂於二零一九年八月刊憲。分區計劃大綱圖的《註釋》已加入一項規定，訂明須提供一條橫跨申請地點的 24 小時開放公眾通道。

66. 委員詢問，儘管當時德星里用地已有住宅樓宇，但當局仍在一九七零年的首份法定圖則中把有關用地劃為「休憩用地」地帶，背後理據何在。規劃署署長李啟榮先生回應時表示，當時，在灣仔、旺角、中西區等發展稠密的地區把私人土地劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶，以滿足區內居民的需要，可謂屢見不鮮。該些用地有部分已被政府收回，並落實發展作指定用途。李先生進一步闡述指，「分層住宅」用途先前是「休憩用地」地帶《註釋》的第二欄用途。在當時的機制下，倘若這些用地的地段擁有人未能取得規劃許可作發展，政府便會收回這些用地作休憩用地或政府用途。不過，在二零零六年，《西營盤及上環分區計劃大綱圖》的「休憩用地」地帶《註釋》第二欄刪除了「分層住宅」用途。此外，根據政府的現行政策，收回私人土地作公眾休憩用地用途已不再是優先處理的事項。他舉了灣仔南固臺私人土地上的「休憩用地」這個近期例子，並解釋說，由於政府並無計劃落實發展該「休憩用地」，因此土地擁有人提交第 12A 條申請，以便進行綜合發展。該申請其後獲得批准。

### *發展權利*

67. 一名委員認為，土地擁有人收購德星里用地的物業時應已清楚知道有關用地已劃為「休憩用地」地帶，因此，他們聲稱被剝奪發展權利的說法並不合理。委員亦關注這項改劃會為毗鄰的「政府、機構或社區」用地立下不良先例。另一名委員亦有類似看法，並指出在處理新界各項規劃建議時，土地擁有人的發展權利並非主要的考慮因素。主席澄清，該委員提及的新界土地大多是根據集體政府租契所持有，批租作農業用途，對搭建構築物有限制，而德星里用地則是根據不限制土地用途契約（非厭惡性行業條款和一般設計及用途條款除外）所持有，而且已建有住宅。集體政府租契和不限制土地用途契約的性質不同，雖然「休憩用地」地帶不容許發展住宅，但德星里用地

的契約並沒有限制重建。地政總署副署長黃善永先生補充，由於無須修訂契約，政府不會就德星里用地的重建項目收取土地補價。

### 「住宅(甲類)」地帶

68. 一名委員憶述，小組委員會同意把德星里用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，是經過從寬考慮。康文署沒有計劃收回有關的私人土地以發展休憩用地，該土地按規劃發展為休憩用地的機會不大。在此情況下，改劃用地作住宅用途，以利便重建，可打破僵局。此外，申請人願意闢設一條橫跨有關用地的 24 小時開放公眾通道連接第二街和第三街，以及開放用地的平台休憩空間供公眾使用。因此沒有有力理由推翻小組委員會的決定。另一名委員補充，小組委員會委員審議第 12A 條申請時，亦考慮到改劃建議可應付香港的住屋需求。

### 建築物高度限制和地積比率管制

69. 一名委員表示，申述人和提意見人均十分珍惜德星里用地，視之為舒展身心的地方。若土地擁有人可透過降低建築物高度、減少建築物覆蓋範圍及保留用地的成齡樹，從而降低其建議的住宅發展密度，會有助減少有關發展對鄰近地區所造成的不良影響。另亦可在分區計劃大綱圖施加其他規劃管制，例如訂立樓宇後移和非建築用地的規定，以回應申述人的關注，並紓緩擁擠的市區環境。

70. 不過，另一名委員指出，小組委員會在同意有關的第 12A 條申請時，並不預計擬議發展會對周邊地區的環境產生不良影響(包括視覺和空氣質素方面的影響)，並且認為有關用地被多幢高度約為主水平基準上 120 米的樓宇所包圍，故把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米實屬恰當。一名委員對在用地施加更嚴格的建築物高度限制表示關注，因為在此舉下，發展項目會被四周遠較其高的樓宇包圍，未必有利於為居於項目內的人士締造良好的居住環境。一名委員表示備悉該區居民的關注，但認為香港發展密度高，要保護私人享有的景觀，實屬不切實際。土地擁有人已嘗試為鄰近地區帶來一些裨益，現時的建議可以接受。一名委員認為，批准的發展規模可為土地

擁有人提供誘因，鼓勵土地擁有人提供行人通道和把可經由第三街前往的一樓空間開放予公眾使用。

71. 主席備悉，委員普遍支持把德星里用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)24」地帶。不過，她指出，雖然德星里用地的建議修訂是以小組委員會的決定為基礎，但第 12A 條申請的概念計劃所顯示的發展規範不一定具有約束力。規劃署署長李啟榮先生回應主席的意見時指出，分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶並無地積比率限制，而把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，則是為了與同一街段的建築物高度限制相符。如要檢討德星里用地的建築物高度限制，則必須有充分理據支持方可另訂新的建築物高度限制。在技術評估欠奉的情況下尋求使用不同的參考點來檢討用地的建築物高度限制，未免流於武斷。一名委員認為，現階段城規會並無理據收緊德星里用地的建築物高度限制或對其施加地積比率管制。

#### *休憩用地及政府、機構或社區設施*

72. 一些委員建議要求土地擁有人於重建時在該用地提供更多公眾休憩用地和社會福利設施。一名委員認為重建後，整個地面都應開放作公眾通道。

73. 一名委員認為，該區鄰舍休憩用地及社會福利設施不足的問題，可以通過其他地點的鄰舍休憩用地及社會福利設施來應付，而非在德星里用地這規模細小且已備受限制的發展項目內加入該些設施。規劃署可藉此機會檢討和研究在毗連的「政府、機構或社區」用地(位處面向正街的更便利地點)提供必要設施，以為附近居民提供服務。規劃署署長李啟榮先生補充，沒有政府部門要求在德星里用地提供社會福利設施和公眾休憩用地。一名委員認為，現階段若施加必須在發展項目中提供社區設施的額外規定，對土地擁有人而言並不公平。

74. 一名委員詢問，政府、機構或社區設施會否計入總樓面面積。規劃署署長李啟榮先生回應時表示，一些分區計劃大綱圖會訂明政府要求提供的政府、機構或社區設施不會計入總樓面面積。就德星里用地而言，分區計劃大綱圖並無地積比率管制。准許的最大總樓面面積／地積比率會受《建築物(規劃)規例》管制。

75. 主席注意到一些委員對多個地區缺乏政府、機構或社區設施(特別是長者服務設施)表示關注，她建議另外安排一個獨立的論壇，集中討論這問題。

### 提交發展藍圖

76. 主席表示，城規會近期考慮關於其他分區計劃大綱圖的申述和意見後，決定規定新發展項目的倡議人須向城規會提交發展藍圖，徵求城規會批准，以便城規會能審議新發展項目的布局設計。主席詢問委員，對於德星里用地，是否也需要特別監察其布局設計。規劃署署長李啟榮表示，鑑於德星里用地面積細小，約為 400 平方米，而且土地擁有人提出的概念計劃所顯示的布局設計合情合理，未必需要施加這項規定。與會者同意就是否施加這項規定進行表決。大部分委員認為，無須規定發展項目倡議人提交該「住宅(甲類)24」地帶的發展藍圖。

77. 委員普遍認為，文件詳載的政府部門回應和政府代表在會議上所作的陳述和回應，已就申述和意見提出的其他理由和建議作出回應。

78. 經商議後，城規會決定不接納申述 R8(部分)及 R13 至 R57，並認為不應順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 把申述用地 C1 劃作「住宅(甲類)24」地帶和把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米實屬恰當，因考慮「住宅(甲類)24」地帶與周邊高層的建設環境互相協調及各項技術評估的結果。該地帶不會在交通、空氣流通、排污、消防安全和採光方面對周邊環境構成無法克服的影響(**R8(部分)、R13 至 R24、R30、R32 至 R35、R37、R38、R44 至 R47 及 R53 至 R56**)；
- (b) 把德星里和位於第三街的現有行人通道劃為顯示為「行人專區／街道」的地方實屬恰當，因為該「行人專區／街道」與申述用地 C1 內 24 小時開放的公眾通道可加強第三街和第二街之間的連接，並保留有關街巷的城市肌理。因此，現時並無有力的規劃

理據支持把申述用地 C2(即德星里)保留作「休憩用地」地帶(R8(部分)、R25 至 R30 及 R37 至 R57)；以及

- (c) 現時沒有就休憩用地發展訂定收回私人土地的時間表，而且中西區的整體休憩用地供應亦過剩。把申述用地 C1 原本劃為「休憩用地」地帶，已有損業主行使其發展申述用地的權利約 50 年，做法並不合適。現時並無有力理據支持把申述用地保留作「休憩用地」地帶(R8(部分)及 R13 至 R57)。」

79. 由於議程項目 4 的代表已到席，主席建議此時先考慮議程項目 4 的覆核申請，其後才繼續商議第一組的申述和意見。委員表示同意。

[伍穎梅女士、余烽立先生、黎庭康先生及黃煥忠教授於此時離席。]

[潘永祥博士及黃元山先生於此時到席。]

## 屯門及元朗西區

### 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/YL-LFS/359

擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約

地段第 1236 號 B 分段進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途  
(城市規劃委員會文件第 10664 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

80. 以下規劃署的代表和申請人獲邀到席上：



(e) 申請人會把申請地點大部分地方用作農業用途。

85. 由於屯門及元朗西規劃專員完成簡介，而申請人亦陳述完畢，主席請委員提問。

86. 申請人蘇樹源先生在回應主席的提問時確認，在申請地點進行填土及挖土工程，主要目的是鞏固斜坡。

87. 一名委員提出以下問題：

(a) 申請地點過去的規劃執行管制記錄為何，以及申請人在購入該幅土地時有否留意到這些執管歷史和所涉及的法律責任誰屬；

(b) 澄清文件第 4 段所指「覆核」的意思；以及

(c) 在有關的「綠化地帶」內三宗獲得批准的同類申請的詳情，以及申請地點位於「濕地緩衝區」範圍內是否導致小組委員會拒絕這宗申請的其中一項考慮因素。

88. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

(a) 申請地點涉及三宗規劃執管個案。第一宗個案發生在二零一五年，並於二零一六年完結。申請人在陳述時所引述的是第二宗個案（編號 E/YL-LFS/433）。關於此個案，當局分別於二零一七年十月、二零一八年二月及二零一八年七月，向有關地點的前土地擁有人發出強制執行通知書、恢復原狀通知書，以及就上述兩份通知書發出完成規定事項通知書；

(b) 申請地點的土地業權於二零一八年有變。其後，當局針對申請地點的填土工程，開展新一輪的執行管制行動（個案編號 E/YL-LFS/490），並於二零一九年向現時的土地擁有人（即申請人）發出強制執行通知書。違例填土工程中止後，規劃監督向申請人發

出恢復原狀通知書，要求申請人將有關土地恢復原狀。文件第 4 段所提到的「覆核」，是指申請人根據《城市規劃條例》第 24 條就有關的恢復原狀通知書向發展局局長提出的覆核申請，而非現時這宗第 17 條覆核申請；

- (c) 同一「綠化地帶」內三宗獲批的同類申請，已詳載於文件附件 A 第 7 段，其中兩宗獲批的申請涉及填塘作農業用途。由於濕地緩衝區旨在保護濕地保育區內的濕地，因此申請地點位於濕地緩衝區以外是相關的考慮因素。雖然餘下的獲批申請（編號 A/YL-LFS/132）所涉地點位於濕地緩衝區內，但該宗申請與填土有關。再者，該宗申請的填土物料是泥土，而非現時這宗申請的硬鋪面。現時這宗申請與上述三宗獲批申請的規劃情況不同；以及
- (d) 小組委員會拒絕這宗申請，原因是按照有關申請在相關土地上挖土和填土，與城規會規劃指引編號 10 不符，而且批准這宗申請會立下不良先例。申請地點位於濕地緩衝區內，並非小組委員會拒絕這宗申請的相關考慮因素，因為申請並無涉及填塘。

89. 申請人蘇樹源先生回應時表示，申請人對申請地點先前的規劃執管行動並不知情，亦對屬於前土地擁有人的任何相關法律責任一無所知。他聲稱，申請地點的土地交易須在規劃監督針對申請地點發出的所有通知書上列出的規定事項完成至符合規劃監督的要求後，才可進行。

90. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把決定通知申請人。主席感謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

91. 委員備悉，申請人聲稱進行挖土及填土工程的主要目的是鞏固斜坡。他們繼而留意到，相關政府部門認為，從斜坡安全的角度而言，並無必要在申請地點鋪築水泥地面。再者，關

於申請人所作指稱，目前並無足夠資料評估有關指稱是否有充分理據支持。委員普遍同意，目前並無有力的理據支持偏離小組委員會的決定。

92. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「(a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為已完成的填土及挖土涉及清除天然植被，對天然景觀造成負面影響，並且與周邊地區不相協調；以及

(b) 申請人未能提出理據證明有需要進行填土及挖土工程。」

[潘永祥博士、陳振光博士、黃令衡先生、廖凌康先生、黃天祥先生及黃元山先生此時離席。]

[李啟榮先生此時暫時離席。]

## 港島區

### 議程項目3(續)

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第10660及10661號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分(第一組)

93. 主席表示，第一組所涉申述用地主要覆蓋士丹頓街用地和永利街用地。該兩幅用地已不在市建局發展計劃圖的重建範圍。市建局會以活化的模式處理其在該用地擁有的物業。

### 該地區的文物保育

94. 主席表示，部分申述人要求劃設指定作文物保育用途的地帶。不過，鑑於該區內只有兩幢獲評級的歷史建築，港島規劃專員已解釋，根據慣常做法，城規會不會把不屬於法定古蹟／獲評級歷史建築的建築物所在地劃為保育地帶。她亦表示，雖然有部分申述人要求保育該區某幢建築物，但城規會應將重點放在該區的適當土地用途規劃上，而非放在應如何保育個別建築物的細節上。

95. 一名委員留意到過去幾年，該區有一些保育計劃，但計劃之間沒有協調。該委員認為應該以綜合形式全面保育該區。儘管根據既定做法，只有屬於法定古蹟／獲評級歷史建築的建築物所在地才會指定為保育地帶，但城規會應清晰地向公眾表明保育該區的意向，以推動區內活化工作和社區營造過程。

96. 一名委員指出，由於該區交通不便，難以吸引人到訪附近的活化項目，例如元創方和香港新聞博覽館。當局有需要檢討如何加強和提升該區的歷史氛圍。

97. 主席備悉委員關注的事宜，建議修改《西營盤及上環分區計劃大綱圖》的《說明書》，加入新的段落，強調該區的歷史重要性，以及保存該區氛圍和城市肌理的規劃意向，為該區將來的發展及／或重建提供指引。委員表示同意。

### 社區營造過程

98. 一名委員詢問可否透過土地用途規劃促進該區的文物保育教育。主席回應表示，倡導文化和文物保育教育的工作宜由古物古蹟辦事處和民政事務局負責。

99. 一名委員表示有需要研究如何透過土地用途規劃鼓勵社區營造。另一名委員質疑市建局採取的社區營造方法能否達致促進社區建設的目的，並認為提供更多公共空間或會有助營造社區氣息。不過，一名委員卻認為，市建局的工作是進行社區營造的起步點，而且規模適中。當市建局積累了更多經驗時，便可以採取更加積極進取的方法。另一名委員則表示，社區建設需要時間和資源。儘管如此，與會者普遍認為項目 A2 至 A4

把建築物高度限為 4 層可以接受，有助地方營造。主席亦建議把委員提出關於社區建設的意見轉達市建局，以便該局為該區制訂詳細的活化建議。

#### 項目 A5 「住宅(丙類)」用地

100. 一名委員關注到項目 A5 用地的建築物高度限制。委員備悉，由於有關用地周圍已有高樓大廈，把建築物高度限為 12 層與現時的高度輪廓並非不相協調。正如文件中圖 H-2b 顯示，位於該用地旁的尚賢居和金豪大廈的高度分別為 30 層和 18 層。一名委員認為該用地未來發展項目的外牆設計應與現時的街景協調配合。另一名委員也有相同的看法。

#### 項目 B 「住宅(甲類)25」用地

101. 秘書回應一名委員的查詢時表示，該用地現時建有一個於二零一一年落成的住宅發展項目「尚賢居」。先前在分區計劃大綱圖上，該用地有部分地方劃為「住宅(甲類)」地帶，部分地方則劃為「住宅(丙類)」地帶。用地內有數宗規劃申請獲得批准。現時修訂分區計劃大綱圖的土地用途地帶主要是為了反映現有的發展。雖然現有建築物的高度只有約主水平基準上 137 米，但為了與其所在的「住宅(甲類)」地帶的高度級別看齊，該用地的建築物高度限為主水平基準上 150 米。

102. 一名委員指出，從該區的土地用途地帶背景可見，分區計劃大綱圖現時劃定的土地用途地帶及訂定的發展管制已在各方面取得合理的平衡，部分申述人的申述也反映他們認同這一點。

103. 主席總結說，委員普遍支持項目 A1 至 A7 及 B，故無須順應申述而建議修訂該分區計劃大綱圖。《西營盤及上環分區計劃大綱圖》的《說明書》則會作出修訂，以強調該區的歷史重要性，以及保存以永利街、城皇街、華賢坊西及士丹頓街為界的地方的氛圍和城市肌理的規劃意向。此外，委員提出關於社區建設的意見會轉達市建局，以便該局為該區制訂詳細的活化建議。

104. 委員普遍認為，文件詳載的政府部門回應以及政府代表在會上作出的陳述和回應，已經就申述及意見提出的其他理由和建議作出回應。

105. 經商議後，城規會備悉申述 R1 和 R2 表示支持的意見。

106. 城規會決定不接納申述 R1 的餘下部分，以及申述 R3 至 R7、R8(部分)及 R9 至 R12，並認為不應順應這些申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 把士丹頓街及永利街用地劃為「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶、「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(甲類)」地帶實屬恰當，並已顧及市區重建局的活化建議、土地業權、永利街的現有特色及私人發展權(**R3** 及 **R4**)；
- (b) 由於各申述用地沒有整體獲古物諮詢委員會評級(位於士丹頓街 88 至 90 號的兩幢建築物除外)，因此，並沒有規劃理據將該處劃為「其他指定用途」註明「歷史社區」地帶(**R3**、**R4** 及 **R10**)；
- (c) 在兩個新的「其他指定用途」地帶施加的建築物高度限制實屬恰當，因為可在保存永利街現有特色及氛圍、市建局就保留區內具特色建築群及城市肌理所提出的活化建議、私人發展權及提供更多樓面及設計的靈活性作住宅、社區及福利用途以應付區內所需等各方面取得平衡(**R1**、**R3** 至 **R7**、**R8(部分)** 及 **R9**)；
- (d) 把永利街用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米或移除建築物高度限制會導致出現格格不入的發展，亦會妨礙落實保存該區現有特質及氛圍的規劃意向(**R11** 及 **R12**)；

- (e) 由於該分區計劃大綱圖旨在顯示概括土地用途地帶，因此無須指定現有巷里、樓梯街、地段之間的後巷以及中和里休憩處為「行人專區/街道」地帶或「休憩用地」地帶(R1、R3至R7、R8(部分)及R9)；
- (f) 鑑於該區休憩用地的整體供應過剩，而申述用地A6及A7亦不適宜發展休憩用地，因此現時並無有力理據支持把該等用地改劃為「休憩用地」地帶(R3至R7及R8(部分))；以及
- (g) 並無有力理據支持在申述用地B施加更嚴格的建築物高度限制。其建築物高度限制是遵照分區計劃大綱圖現時所訂的高度級別而制訂(R8(部分)及R9)。」

107. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱圖《說明書》關於「其他指定用途」地帶的部分(第8.6(1)段)如下：

「現時在永利街、城皇街、華賢坊西及士丹頓街範圍內的樓宇，於一九五零年代落成，當中有多幢樓高3至6層的唐樓。這些唐樓建於不同平台上，由巷里及樓梯街連接。隨着商業活動於一九六零年代開始日益增加，印刷業亦迅速發展。一九八零年代，多間印刷廠在這個地方開業。現有的唐樓屬戰後的唐樓羣，由低矮的住用建築物和店屋組成，是本港早期市區民居的舊貌縮影。當中，永利街用地的現有唐樓(涵蓋永利街1至12號及城皇街17至19號)具唐樓特色並受裝飾藝術風格影響，以其頗為歸一的設計和台階式布局而別樹一幟。該兩個「其他指定用途」地帶旨在保存該處的獨有特質和氛圍，以及在該處推廣地方營造以保存城市肌理：

- (i) 「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶涵蓋永利街、城皇街／士丹頓街、華賢坊西及士丹頓街60至66號的用地。此地帶的現有建築物建於一九五零年代，樓高三層至六層不等，屬戰後的唐樓群。該處建有低矮的住用建築物和多條小巷，是本港早期市區民居的舊貌縮影。當中，永利

街用地的現有唐樓(涵蓋永利街1至12號及城皇街17至19號)具唐樓特色並受裝飾藝術風格影響，以其頗為歸一的設計和台階式布局而別樹一幟。此「其他指定用途」地帶，其規劃意向，是透過活化工程把該區發展作住宅、機構及商業用途，以保存城市肌理和推廣地方營造。至於永利街用地，此地帶的規劃意向亦是要保留該區的現有特色及氛圍。此地帶內的發展，其最高建築物高度限為四層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。**所有樓層均准作住宅用途，而地面層則只准作商業及機構用途。**

- (ii) 「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶佔地約452平方米。此地帶的規劃意向，是讓市區重建局把該處發展為一個揉合文化、社區及**商業及休憩用地**用途的低矮社區中心。用地的最高建築物高度限為四層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。用地應設有一塊不少於135平方米的公眾休憩用地，當中不少於90平方米須設於地面。用地日後的發展／重建計劃的整體總樓面面積須有不少於50%是指定作文化及社區用途。」

108. 城規會亦同意西營盤及上環分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[李啟榮先生此時返回會議席上。]

### 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)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/720(首次延期)

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響

第 85 約地段第 586 號 B 分段餘段

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 10662 號)

---

[會議以廣東話進行。]

109. 秘書報告，申請人於二零二零年六月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

110. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、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)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以支持這宗申請；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他相關各方的利益。

111. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所須提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/22(首次延期)

擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的西貢康健路 1 號第 212 約

地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段

和毗連政府土地興建 19 幢屋宇

(城市規劃委員會文件第 10663 號)

---

[會議以廣東話進行。]

112. 秘書報告，申請人的代表於二零二零年六月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備補充資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

113. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、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(下稱「規劃指引編號 33」)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備補充資料，以支持這宗申請；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他相關各方的利益。

114. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所須提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

[公開會議]

### 其他事項

115. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。