

二 零 零 七 年 十 月 五 日 上 午 九 時 十 五 分 舉 行 的
城 市 規 劃 委 員 會 第 896 次 會 議 記 錄

出 席 者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 楊立門先生	主席
黃景強博士	副主席
賴錦璋先生	
黃澤恩博士	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志博士	
蔣麗莉博士	
簡松年先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳曼琪女士	

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志弘博士

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

杜德俊教授

姚思教授

梁廣灝先生

葉天養先生

林群聲教授

李慧琼女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

區潔英女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

朱麗英女士(上午)

劉寶儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過城市規劃委員會二零零七年九月二十一日第 894 次會議記錄和
二零零七年九月二十八日第 895 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年九月二十一日和九月二十八日城市規劃委員會(下稱「城規會」)第 894 次和第 895 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案第 21/2005 號

在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山深灣路

第 129 約地段第 212 號 B 分段第 2 小分段(部分)

闢設臨時貨倉(為期三年)

(申請編號 A/YL-LFS/130)

2. 秘書報告，這宗上訴個案是針對城規會在覆核後拒絕一宗申請的決定而提出的。該宗申請是關於在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的一塊土地，闢設臨時貨倉，為期三年。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年三月七日進行上訴聆訊，並於二零零七年八月八日駁回有關上訴個案，主要考慮因素如下：

- (a) 上訴人並非打算把上訴地點純粹用作臨時貨倉，而是用作預製件工場；

- (b) 提出證據證明「現有用途」是上訴人的責任，但申請人未能舉出有關證據；
- (c) 有關的城規會規劃指引訂明「綠化地帶」的規劃意向，是有事實為依據而且清楚明確的。上訴委員會特別考慮到上訴地點接近「海岸保護區」地帶和「濕地保育區」地帶，並且位於「綠化地帶」，因此不認為申請人已解決可能產生的污染環境問題；以及
- (d) 雖然上訴委員會非常同情上訴人對於生計受影響的憂慮，但仍須按照法律及已知的事實和事宜處理這宗個案。土地契約訂明上訴地點只限作農業用途。無論是什麼情況，上訴委員會只會考慮根據《城市規劃條例》所提出的申請。

3. 此外，上訴委員會認為申請人雖涉及先前的另一宗上訴個案，但上訴委員會不會受先前的決定所限制，只會把先前的決定視為這宗上訴個案的部分證據。

4. 秘書表示已把上訴委員會於二零零七年九月十日宣讀的決定和二零零七年九月二十五日的上訴摘要的副本發送給委員參考。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零七年十月五日止，有 17 宗個案有待上訴委員會進行聆訊。上訴個案統計數字的資料現開列如下：

得直	:	20 宗
駁回	:	101 宗
放棄／撤回／無效	:	124 宗
有待聆訊	:	17 宗
有待裁決	:	5 宗
合計	:	267 宗

議程項目 3

[公開會議]

西九龍文化區項目
(城規會文件第 7917 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

6. 副主席黃景強博士就此議項申報利益，因為他是博物館小組成員，亦是藝術發展局副主席。由於此議項只是作出簡報，無須決定任何事情，因此主席建議應該讓黃博士繼續參與會議。委員對此表示同意。

7. 以下表演藝術與旅遊小組和博物館小組的代表及民政事務局和規劃署的政府代表獲邀出席會議：

梁悅賢女士	民政事務局副秘書長(3)
馮浩賢先生	民政事務局首席助理秘書長(西九)1
林德明先生	民政事務局總庫務會計師(西九)1
陳達文博士	表演藝術與旅遊小組成員
杜柏貞女士	博物館小組成員
關才貴先生	規劃署助理署長／都會區
陳月媚女士	規劃署荃灣及西九龍規劃專員

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並請民政事務局的梁悅賢女士向委員簡介文件的背景。梁女士借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

背景

- (a) 二零零六年四月，行政長官委任西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(下稱「諮詢委員會」)及其轄下三個小組，即表演藝術與旅遊小組、博物

館小組和財務小組，重新審視和確定核心文化藝術設施的需要，以及評估財務影響。經過與本地藝術界和有關團體進行的 15 個月研究和諮詢，以及考慮到海外專家的意見和三份諮詢報告後，諮詢委員會於二零零七年六月向行政長官提交一份報告，並於二零零七年九月十二日展開為期三個月的公眾參與活動；

目的

- (b) 文件列明諮詢委員會的建議、財務安排、公眾參與活動和規劃方面的事宜；

諮詢委員會的建議

- (c) 建議是根據與本地藝術界之間所達成的概括共識而得出的。擬議財務安排以一項財務顧問研究為根據，旨在確保有穩定撥款支持文化藝術發展，以便設施能夠在自營的基礎上運作；

西九龍文化區的理想和目標

- (d) 諮詢委員會認為西九龍文化區是：香港未來對於文化和藝術的重要策略性投資；設有世界級文化藝術設施的綜合文化藝術區；應付香港文化藝術發展長遠所需基礎建設的重要措施；以及推動文化及創意產業增長和發展的動力；

核心文化藝術設施

- (e) 核心文化藝術設施包括：為各類藝術形式而設的 15 個演藝場地；展示二十至二十一世紀視覺文化、命名為 M+ 的前瞻文化機構；讓藝術、文化、創意產業和與西九龍文化區節目／活動有關的用途優先進行的展覽中心；以及整體地盤面積至少達三公頃的廣場。這些設施有部分會採用富設計特色的建築，適當地結合以產生協同效應來配合商業設施，從而吸引市民和遊客。文化藝術設施的整體規劃須配合

公共休憩用地和海濱長廊以及毗鄰地區，以便營造適當的環境；

有關規劃的事宜

- (f) 西九龍文化區會採用低密度發展形式，並於海旁提供足夠的休憩用地，同時連接鄰近社區，為公眾提供露天和交通便利的公共空間。財務評估所採納的發展規範如下：
- 整個西九龍文化區地盤的最高整體地積比率為 1.81 倍，整體總樓面面積為 726 285 平方米；
 - 住宅發展不得超過整體總樓面面積的 20%；
 - 西九龍文化區發展的新建築物高度限制介乎主水平基準上 50 米至主水平基準上 100 米；以及
 - 佔地 23 公頃的公共休憩用地包括海濱長廊和面積達三公頃的廣場，而這些設施大多會建於地面一層；

財務安排

- (g) 資本成本可利用預付撥款來支付，而商業用地的零售／飲食／娛樂用途的收入則歸屬西九龍文化區管理局，把租金帶來的穩定收入補助文化藝術設施的營運開支。採用這個方案的話，政府須申請大約 200 億元的預付撥款，以供發展西九龍文化區的文化藝術設施；

軟件支援

- (h) 政府會聯同本地藝術和文化團體強化軟件，包括給予藝術團體進一步支持；綜合研究人才，以期推出更多人力資源培訓；藝術教育和拓展觀眾網；文化交流和合作；改善現有場地的營運模式，並鼓勵私人機構的參與；

西九龍文化區管理局

- (i) 西九龍文化區管理局是獨立的法定機構，由各界人士組成，成立宗旨是發展和管理西九龍文化區的文化藝術設施。該管理局會負責計劃的整體規劃藍本和規劃各項設施；

西九龍文化區的總綱發展藍圖

- (j) 當局會根據《城市規劃條例》訂明的法定過程，修訂西南九龍分區計劃大綱圖，以收納文件第 5 段所載的擬議發展規範，但須視乎公眾對於擬議發展規範的意見。西九龍文化區管理局會負責繪製整個西九龍文化區的總綱發展藍圖，而該圖會按照經修訂的分區計劃大綱圖訂明的規範和要求來製備。當局的用意是西南九龍分區計劃大綱圖必須收納法定條文，規定西九龍文化區管理局提交總綱發展藍圖，以供城規會批核。總綱發展藍圖其後的修訂亦須提交予城規會核准；

公眾參與活動

- (k) 為期三個月的公眾參與活動於二零零七年九月十二日展開，目的是讓公眾和關注團體循各種媒體、簡報會和公開的公眾論壇了解建議和提出意見。當局會安排獨立的研究機構收集整理和分析公眾意見。

9. 主席繼而請委員對文件提出意見。委員普遍支持這個項目。部分委員提出的意見如下：

發展組合和密度

- (a) 在現階段把建築物高度訂為主水平基準上 50 米至主水平基準上 100 米似乎為時過早，因為目前尚未能想像建築物的體積和高度比例，以及它們與毗鄰現有高密度房屋發展和已計劃的「綜合發展區」地帶建築物的關係。當局最好還是在總綱發展藍圖製備妥當，而得出整體發展布局和與內陸地區的接合的細節之後，才考慮建築物高度的問題；

- (b) 部分委員認為無必要把西九龍文化區與物業發展本身刻意分隔，而應鼓勵積極進取的規劃架構和富創意的思維。這塊獨特的用地若以建議的 1.81 倍地積比率來發展，可能未能地盡其用。由於商業中心區附近的高檔商業樓宇有市場需求，因此擬議的酒店用途(8%)和展覽用地(2%)似乎略嫌不足。為提升香港作為地區金融樞紐的地位，減少或刪除住宅用途以發展商業用途是可以考慮的做法。因此，總綱發展藍圖無須受擬議的地積比率和最高建築物高度所規限，但發展者須進行各項技術評估來證明發展是可以接受的；
- (c) 另一方面，有部分委員認為擬議的 1.81 倍地積比率加上混合住宅用途的做法合理，但有關方面應提供更多資料，說明其他用途的分布和種類；
- (d) 由於商業和住宅發展用地會透過批地系統個別批出，並不會歸屬西九龍文化區管理局，因此布局整合和協調設計至為重要，以免造成零碎發展；
- (e) 為保持西九龍文化區環境的持續性，發展者須採納更具創意的設計，例如水冷式空調系統和節省能源的設備；

提供休憩用地

- (f) 委員關注到報告第 6.6.19 段所載的五公頃天台／平台休憩用地和三公頃的廣場能否讓市民盡情享用，以及天台花園應採納哪種設計。一般而言，有關用地應發展為廣闊的露天公園以供市民享用，而並非小型的綠化用地；
- (g) 設計得宜的休憩用地是吸引市民前往西九龍文化區以進行文娛康樂活動的重要設施，同時亦能吸引他們前往該處的博物館和音樂廳。考慮周詳的設計可利用蔭棚和觀眾看台，作為讓新進藝術工作者和學生進行戶外表演的基本場地；

交通連接

- (h) 前往該區的交通應予改善，以確保交通能與鐵路系統整合和接駁至珠三角地區的區域鐵路網，從而提高西九龍文化區的吸引力；
- (i) 有關方面應考慮該區內部和毗鄰地區的交通系統和行人連接，研究是否可提供單軌鐵路／自動行人道來疏導人流；

與內陸地區的整合

- (j) 研究區須擴大至包括附近地區，以確保更有效配合內陸地區的發展。有關方面亦應藉此機會處理該區與毗鄰地區(如油麻地避風塘)的接壤問題，以及紓緩九龍站在視覺上造成的障礙。為免建築物高度輪廓顯得欠流暢及不自然，梯級式高度概念應顧及現有的高層發展；
- (k) 當局應考慮如何能最有效利用西九龍文化區的無形資產，協助建立社區並締造可持續發展的文化區；

定位

- (l) 有關方面應盡力發揮香港目前在創意產業方面的優勢，而避免與珠三角區的對手競爭，藉以保持區內文化樞紐的地位；

社區參與

- (m) 委員關注到西九龍文化區會成為堂皇而過於高雅的事業，令一般市民和草根階層望而卻步；

軟件支援

- (n) 由零開始發展新文化區，在硬件以外，亦必須有良好的軟件支援，例如管理技巧和精良科技。由於創意產業是多層面的，政府的角色是提供可持續發展的培養基礎和規劃架構；

- (o) 有關方面須顧及培養和提升觀眾和參與者水平，以及提高文化節目的入座率方面的工作。為鼓勵更多人參與戶外表演，當局應向學校和學生提供培訓；

對現有設施的影響

- (p) 西九龍文化區很可能會成為主要文化場地，設置小型地區場地及其可行性或會受到影響；

實施時間表

- (q) 落實核心文化藝術設施的第一階段要待二零一四年才展開，而第二階段會於二零二零年完成。這個冗長的發展過程引起憂慮。考慮到文化和創意產業的步伐和趨勢，這個項目應優先進行，不應因財務限制或撥款安排而延期。重要的是要加快落實這個項目，以便維持香港的競爭力，繼續作為珠三角區內的創意樞紐；
- (r) 為西九龍文化區制定實施時間表和劃分階段的工作須審慎處理。文化藝術設施與商業和住宅發展的整合尤其重要，原因是這個項目必須為該區增添姿采，而且不能令西九龍文化區在沒有節目的日子顯得冷清；以及

財務可行性

- (s) 依靠零售／飲食／娛樂用途的租金現金流量來支援文化設施在財務上是否可行令人憂慮，以及是否需要更多的互相補助。

10. 梁悅賢女士有以下回應：

發展組合和密度

- (a) 土地用途的發展規範和布局組合須視乎分區計劃大綱圖的修訂，以及其後提交而由西九龍文化區管理局審核並由城規會最終批核的總綱發展藍圖而定；

- (b) 報告顯示，整體總樓面面積的 43% 會由政府出售，當中會包括 20% 用作住宅、15% 用作辦公室和 8% 用作酒店用途，務求得出一個均衡組合；
- (c) 當局會審慎計劃各發展地區的整合，以確保不同組件能綜合而協調地發展，從而強化整個地區的協同效應；
- (d) 當局在詳細設計階段應採取有利環境的措施；

提供休憩用地

- (e) 休憩用地的分布和設計會在製備總綱發展藍圖和詳細設計階段處理；

交通連接

- (f) 雖然目前的連接欠佳，但當局會在製備總綱發展藍圖的階段考慮改善對外的連接和區內通道，亦會進行詳細的交通影響評估；

與內陸地區的整合

- (g) 由於發展西九龍文化區旨在鼓勵市民大眾參與，並非只為追求高層次發展的項目，因此當局會考慮發展各種文化藝術活動的設施，令該區成為朝氣蓬勃的地區；

定位

- (h) 西九龍文化區的其中一項目標是促進香港文化和創意產業的增長和發展；

社區參與

- (i) 當局已計劃把西九龍文化區發展為進行各種活動的樞紐，這些活動包括本土和其他藝術形式，如粵劇和黑箱劇場；

軟件支援

- (j) 香港文化界有具備不同專長的人士，當局應考慮加強軟件支援，包括培訓管理人員和提升他們的水平；藝術教育和拓展觀眾網；文化交流和合作；改善藝術場地的營運模式和鼓勵私人機構的參與和發展；
- (k) 擬議設施基於需求主導的方針而計劃，當局會致力發展教育、提倡拓展觀眾網的計劃，藉以加強參與者的利益；

對現有設施的影響

- (l) 香港的藝術社區既多元化亦富朝氣，不應把西九龍文化區劃出來成為文化焦點，而地區場地會繼續在政府的支援下作為其他可供選擇地點或進行獨特文化節目的場地；

實施時間表

- (m) 政府留意到西九龍文化區的重要性，打算向立法會取得一筆過的撥款，以加快落實計劃和成立臨時的M+；
- (n) 總綱發展藍圖會可收納分階段計劃，令公眾更了解實施時間表，同時避免出現發展差距；以及

財務可行性

- (o) 根據財務評估所採用的 50 年期限，75 億元收入（2006 年的現金收益淨值）可應付 67 億元的西九龍文化區開支（2006 年的現金收益淨值）。倘若文化活動能帶來額外收入，財務狀況便能得到改善。

11. 陳達文博士提出的意見如下：

- (a) 西九龍文化區是要集合自力營運、文化和社區的原素來締造可持續發展的文化社區；以及
- (b) 這個項目能否成功，取決於如何鼓勵社區在財務和文化方面均能獨立進行發展，因此最好確保能有大眾支持和參與。

12. 杜柏貞女士提出的意見如下：

- (a) 關於交通方面，當局可在西九龍文化區建造旅客捷運系統和自動行人道來配合運輸網絡，並確保遊客可悠閒地於區內散步，感受步行的樂趣；
- (b) 人力資源有別於場地短缺，算不上是難題，而且這個項目可吸引更多人投身有關工業。考慮到文化藝術界不少職位(如節目管理、市場推廣等工作)可在商界吸納人才，有關行業的工作人員可能出於熱誠而加入文化藝術界；
- (c) 當局須盡力鼓勵企業提供資金、合作計劃和私人資助；以及
- (d) 鑑於博物館的模式已逐漸由純粹展示和展覽，而轉向「博物館社區」概念所包含較為生動的形式，為進一步提升香港現有的優勢，應採用更前瞻的模式。博物館可轉型為社區空間，供市民享用。

13. 關才貴先生對於委員有關發展規範、休憩用地安排和交通連接的問題，有以下回應：

- (a) 發展組合只展現一個可能方案，方便進行財務評估。建築物高度是根據公眾意見而建議的，已顧及西九龍文化區的規劃意向和相關的城市設計指引，包括梯級式高度概念和主要觀景點的視線角度；

- (b) 根據交通和環境方面的初步評估，1.81 倍的地積比率就技術而言是可以接受的。這是二零零三年的發展建議邀請書所採納的地積比率。然而，在二零零四／二零零五年度公眾諮詢期間提交的三份發展建議邀請書的技術文件，則分別採納了 2.50 倍、3.28 倍和 4.33 倍的地積比率，當局認為這些地積比率過高。因此，發展密度維持 1.81 倍的地積比率並混合 20% 的住宅發展，作為目前的財務評估的研究假設；
- (c) 休憩用地日後的發展組合、建築物高度和布局有待製備總綱發展藍圖時考慮，而總綱發展藍圖須輔以各項技術評估，並由城規會批核；
- (d) 當局會仔細考慮連接毗鄰地區的對外交通連接，包括與附近公共車輛總站、集體運輸和地區鐵路車站的連接。區內連接方面，西九龍文化區管理局會在詳細設計階段考慮自動行人道、自動梯和穿梭設施等環保方案；以及
- (e) 當局會向城規會提交發展規範和高度限制的理據，讓城規會考慮分區計劃大綱圖的修訂內容。西九龍文化區管理局將擬備總綱發展藍圖，而該圖須由城規會批給規劃許可。

14. 主席總結說，雖然當局未必能夠在此初步階段完全處理到委員的意見，但在製備西九龍文化區的總綱發展藍圖時，這些意見會予以處理。他補充說，西九龍文化區要取得成功，有賴有關各方同心協力。擬備規劃架構，務須分區計劃大綱圖作出修訂，以及城規會批核總綱發展藍圖，而規劃架構可確保當局能夠對西九龍文化區日後的發展施以適當管理。梁悅賢女士說，當局會視委員的意見為公眾參與一部分，審慎考慮這些意見，並且在日後製備總綱發展藍圖和落實各項計劃時，顧及有關意見。主席多謝表演藝術與旅遊小組和博物館小組的成員，以及民政事務局和規劃署的代表作出簡介。他們均於此時離席。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16 條申請編號 A/H24/10

擬把劃為「政府、機構或社區(4)」及「休憩用地」地帶的
香港中環添馬艦用地用作政府用途
(政府總部大樓及立法會綜合大樓)及休憩用地
(城規會文件第 7918 號)

[會議以廣東話進行。]

15. 主席報告，黃澤恩博士和陳旭明先生已就此議項申報利益，原因是他們與申請人金門－協興聯營有業務往來。委員備悉黃博士已為無法出席今早的會議致歉，而陳先生亦已暫時離席。

16. 主席說，城規會前主席兼前房屋及規劃地政局常任秘書長劉吳惠蘭女士是以個人身分獲委任為添馬艦發展工程評審委員會成員。雖然主席是劉太的繼任人，但他本人沒有參與評審委員會的工作。他又表示，擔任城規會秘書的規劃署副署長／地區黃婉霜女士，是評審委員會技術委員會的成員。由於黃女士只擔任城規會秘書，不會參與這宗申請的決策工作，因此可繼續留在會議席上。委員對此表示同意。

17. 林雲峰教授亦就此議項申報利益，因為他在二零零二至二零零三年間曾獲立法會委任為有關添馬艦工程建築事宜的特別委員會顧問，為期數月，而他的主要職務是徵詢立法會議員對內部空間需求的意見。此後，他沒有再參與添馬艦工程計劃，亦沒有參與投標或標書評審過程。由於林教授沒有直接參與添馬艦工程計劃，因此委員同意讓他繼續留在會議席上，及參與這項議程的討論。

簡介和提問部分

18. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

李志苗女士 規劃署總城市規劃師／特別職務

李志焯先生 規劃署高級城市規劃師／特別職務

19. 秘書報告，城規會剛於開會前收到一名提意見人——中國建築－禮頓－有利聯營於二零零七年十月五日致城規會秘書的來信。該信已於會上提交給委員考慮。提意見人在信中聲稱讀過城規會文件第 7918 號後，認為有需要提交進一步意見，供城規會考慮。提意見人基本上是重申他們先前提出的意見，即擬建的政府總部大樓、立法會綜合大樓和落客處會侵佔「休憩用地」地帶內一塊大面積的土地，這宗申請已超出第 16 條申請的範圍，因此應該以第 12A 條申請的方式來處理。第 12A 條的程序具有更大透明度，確保公眾有權就分區計劃大綱圖的任何擬議修訂提出申述。提意見人又稱，文件中只有很小篇幅討論「休憩用地」地帶受侵佔的程度，因此他們須重申「休憩用地」地帶受侵佔的範圍相當於政府總部大樓低座大樓的建築物覆蓋範圍約 90% 和立法會綜合大樓的覆蓋範圍 60% 以上，另加附屬落客設施，而政府總部大樓和立法會綜合大樓侵佔的休憩用地面積佔「休憩用地」地帶總面積的 41.65%。提意見人表示城規會在考慮這宗申請時，應該只考慮對「休憩用地」地帶造成的影響，而不應考慮對「政府、機構或社區(4)」地帶造成的影響。考慮到規劃署高級園境師先前就規劃申請編號 A/H5/339 提出的意見(城規會文件第 7128 號第 4.1.10 段)，他們認為擬議「拱門」底下的土地不應納入休憩用地範圍。此外，預期「政府、機構或社區」地帶內有一塊大面積的土地(約 30%)將會用作公眾休憩用地(從分區計劃大綱圖的圖 2 和圖 6 中顯而易見)，因此申請人在擬備這宗申請時將在「政府、機構或社區(4)」地帶交換作休憩用地時納入計算為休憩用地，實屬不當。秘書說，李志苗女士會於稍後的簡介回應這些進一步意見。

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

20. 主席隨即請李志苗女士向委員簡介這宗申請的背景。李女士借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

背景

(a) 申請所涉的擬議發展項目包括政府總部大樓、立法

會綜合大樓、休憩用地和兩條行人天橋。申請人已提交有關評估報告和文件(夾附於城規會就這宗申請擬備的文件)，此外亦製備了一個實體模型，即會上展示的模式。此外，委員更獲邀觀看申請人為這宗規劃申請而製作的視像；

[會上播放了有關這宗規劃申請的錄像帶。]

建議

- (b) 申請地點在中區(擴展部分)分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶(約 22 000 平方米)和「休憩用地」地帶(約 20 000 平方米)。「政府用途」和休憩用地在「政府、機構或社區(4)」地帶內是經常准許的用途。由於擬建的政府總部大樓和立法會綜合大樓有部分範圍(約 8 330 平方米，佔「休憩用地」地帶總面積的 41.65%)會侵佔「休憩用地」地帶的土地，因此申請人須向城規會申請規劃許可；
- (c) 整項發展的整體總樓面面積約為 129 160 平方米，地積比率以整個地盤面積計算為 3.08 倍；若以地盤淨面積(不包括休憩用地在內)計算，地積比率則為 6.16 倍。政府總部大樓辦公大樓及低座大樓和立法會綜合大樓的最高建築物高度(計至構築物的頂點)分別是主水平基準上 131.20 米、主水平基準上 36.75 米和主水平基準上 63.15 米；
- (d) 根據總綱發展藍圖所顯示，擬議的政府、機構或社區用途涵蓋三幢建築物，分別是南面的政府總部大樓辦公大樓(高層建築物)、西面的政府總部大樓低座大樓(低層建築物)和東面的立法會綜合大樓(中層建築物)。擬議的休憩用地稱為「綠地毯」，位處發展的中央部份，這片青葱繁茂的綠化帶會把金鐘與海旁地區連接起來；
- (e) 園景設計總圖進一步勾劃出「綠地毯」的特色：它是一塊貫穿申請地點的中央休憩用地，方向由北至

南，而四周是各類活動中心。休憩用地其他主要部分是文娛廣場、水上平台與蓮花池、雕塑花園、立法會花園、添馬角和夏愨露天劇場。休憩用地總面積約為 21 020 平方米，當中約 11 670 平方米位於「休憩用地」地帶內，9 350 平方米位於「政府、機構或社區(4)」地帶內。雖然政府、機構或社區用途會侵佔「休憩用地」地帶的土地，但擬建的休憩用地面積仍然超過分區計劃大綱圖上所指定的「休憩用地」地帶面積(20 000 平方米)。該休憩用地會 24 小時開放予公眾使用，並由政府負責管理和保養維修；

- (f) 約有 3 030 平方米的休憩用地會設於淨高度為 92 米的拱門底下，屬整個休憩用地系統中不可分割的部分。申請人認為該休憩用地的功能不會受拱門影響，亦符合《香港規劃標準與準則》所列明有關計入休憩用地範圍的準則；

理據

- (g) 申請人提出的理據概述於文件第 2 段。申請人認為把該休憩用地的坐向由東西向改為南北向，可以令休憩用地和建築物更加協調，而且能強化海濱地區與中心城地區的連貫性，同時提升視覺通透度和提供一條廣闊的通風廊。有關建議亦已提供足夠的休憩用地和美化市容地帶，供市民享用。申請人曾進行各項技術評估，結論是建議不會在視覺、通風、交通和環境影響方面帶來難以解決的問題。擬議建築物高度符合政府所設定的限制，即維持一個 20% 的無建築物地帶，以保護望向山脊線的景觀，以及保護眺望海港的景觀；

政府部門的主要意見

- (h) 文件第 9 段概述政府各部門就這宗申請提出的意見。曾被諮詢的政府部門並無提出負面意見或反對。行政署長表示有關工程會為政府總部提供辦公室空間，以滿足殷切的需求，而整項發展約有一半

範圍已指定作休憩用地，供市民享用。地政總署告知，有關地盤受工程方面的條款所規限，而這些條款已納入工程的投標文件內。作為規劃署的空氣流通評估顧問，香港中文大學認為門廊式設計和南北向布局的大型休憩用地有助促進空氣流通。有關方面已進行詳細的空氣流通評估，而申請人亦已證明他確曾盡力並在重覆測試步驟中把評估結果納入設計的過程中，並已制定各項緩解措施和把措施納入最終的設計內。規劃署城市設計及園境組表示，與分區計劃大綱圖的地帶區劃模式相比，現行建議在「實體」和「空間」兩個元素的互相配合方面更具動感，由腹地伸延至海濱地區的視覺和空間效果引人入勝。申請人建議遷移休憩用地和各項政府用途的位置。雖然規劃署城市設計及園境組不反對這項建議，但認為園景設計總圖仍有可改善之處，例如應闢設更多遮蔽範圍和廣植樹木，以提供一些可以遮陰的地方，以及採取有效保養草地的措施。為釋除各方面對景觀問題的關注，該組建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實園景設計總圖。旅遊事務署對有關建議表示支持，以推動旅遊業發展，而其他政府部門包括消防處、運輸署、環境保護署、路政署、水務署和康樂及文化事務署則不反對這宗申請；

公眾意見

- (i) 文件第 10 段概述公眾人士的意見。當局在公眾查閱期內接獲五份公眾意見，其中一名提意見人支持這宗申請；一名提意見人建議加入地積比率訂於 8 倍的住宅用途，以及把非住用地積比率提高至 8 倍；其餘三名提意見人則反對這宗申請。Mr Paul Zimmerman 認為擬議的政府用途會帶來最高交通需求，而土地用途的組合應予檢討，以期令發展更添活力。中國建築 — 禮頓 — 有利聯營在其原來意見及於會議席上提交的補充意見均認為該第 16 條申請應該作廢，更適當的做法是提出第 12A 條申請，中國建築 — 禮頓 — 有利聯營均和 5A Ltd 對休憩用地的計算方式均有所保留。5A Ltd 認為

擬議休憩用地的南北坐向偏離分區計劃大綱圖所示的東西坐向；拱門底下的有蓋休憩用地不應計算在內；夏慤道附近的休憩用地會受交通噪音影響；以及申請人未能提供充分理據，以證明擬議發展有助改善空氣流通。中國建築－禮頓－有利聯營認為休憩用地的計算方法有所誤導，有三處地方不應計入休憩用地的範圍，即立法會綜合大樓的擬議落客處、毗連面向政府總部大樓低座大樓的落客處的未確定用途範圍和拱門底下的範圍。然而，這三處地方卻計入了休憩用地的範圍。南北向的擬議休憩用地較像一條行人走廊，在整體概念上不會成為該「文娛廣場」的一部分，這與分區計劃大綱圖的構思是相違背的；

規劃署的意見

- (j) 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。把政府總部大樓和立法會綜合大樓部分範圍伸展至「休憩用地」地帶，在規劃和設計方面有可取之處。這項設計能使該休憩用地與整體發展配合得更好，同時亦能加強內陸地區與海濱地區的連貫性。門廊式設計加上南北向的大型休憩用地，更有助加強視覺通透度和改善空氣流通。該「綠地毯」會成為一個具有特色的標誌，使不同建築組件與整體發展在視覺上和實體設計上顯得連貫一致。雖然「休憩用地」地帶的土地會被侵佔，但這項發展將提供合共 21 020 平方米的休憩用地供公眾享用，較分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的面積 (20 000 平方米) 為大。此外，擬議發展不會帶來無法解決的影響，而有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (k) 文件第 11.2 段詳載規劃署對公眾意見的看法。就土地用途和發展密度而言，建議的住宅用途和地積比率 (8 倍) 不符合有關土地的規劃意向。關於混合動態和靜態活動空間的建議，已涵蓋在添馬艦發展工程內，目的是使這項發展饒具活力。運輸署認為擬議發展帶來的交通影響可以接受；

- (1) 就中國建築 — 禮頓 — 有利聯營關注該第 16 條申請應否作廢一事，分區計劃大綱圖已訂明在「休憩用地」地帶內進行政府用途，可根據第 16 條的規定，提出有關申請，而城規會會在分區計劃大綱圖所指明或規定的範圍內，按個別情況考慮該宗申請。至於城規會可以就第 16 條申請而批准侵佔的休憩用地的範圍，目前並無指引可據。城規會就這宗第 16 條申請作出考慮，是符合《城市規劃條例》的規定；
- (m) 文件第 10.3(f) 段載述城市設計及園境組對有關休憩用地建議的意見。根據有關意見，拱門底下的有蓋休憩用地仍會發揮休憩用地的功能。添馬艦用地的休憩用地的情況有別於規劃申請編號 A/H5/339 的休憩用地。現行申請所涉的有蓋休憩地位處一道高拱門(淨高度為 92 米)之下，而規劃申請編號 A/H5/339 的擬議休憩用地則設於一個商業平台上。根據現行申請，拱門底下的範圍會種植大量樹木和灌木，以營造一個面積廣闊的靜態康樂空間，因此應該符合《香港規劃標準與準則》所列有關計入休憩用地範圍的準則。當局可在夏慤道附近的休憩用地實行噪音緩解措施，以緩減夏慤道的繁忙交通所產生的噪音。面向政府總部大樓低座大樓落客處的地點和面向立法會綜合大樓(附連落客設施)的地點，應計入休憩用地範圍，原因是前者毗連主要的中央休憩用地，而後者則附屬於該「綠地毯」，兩者同屬整個休憩用地系統中不可分割的部分。即使有人辯稱，上述落客設施並非純粹為該休憩用地而設，而是同時供立法會綜合大樓使用，所以在計算休憩用地面積時應減去其一半面積(即 819 平方米)，但依此計算而得出的休憩用地總面積大約是 20 201 平方米，仍然超過分區計劃大綱圖指定的休憩用地面積，即 20 000 平方米；以及
- (n) 倘城規會決定批准這宗申請，建議附加一項條件，規定申請人必須提交並落實園景設計總圖，而政府各部門的意見則可收納為指引性質的條款。

21. 一名委員提出下列事宜，請李女士予以澄清：

- (a) 鑑於一些提意見人對休憩用地的計算方式表示關注，應否採納該提意見人的建議，把毗連政府總部大樓低座大樓的落客處(848 平方米)和立法會綜合大樓的擬議落客處(1 844 平方米)計入休憩用地範圍。拱門底下的有蓋範圍可算作休憩用地的一部分，該有蓋範圍的淨高度非常高，可供種植樹木。事實上，即使上述落客處不計入休憩用地範圍，得出的休憩用地總面積仍達兩公頃左右；
- (b) 提意見人指出吹偏東風和偏北風的時間分別佔 23% 和 12.5%。若偏東風是盛行風，申請地點的擬議建築物布局可能會阻礙毗鄰海旁休憩用地的空氣流通。當局可考慮把政府總部大樓和立法會綜合大樓的位置對調，以改善有關地盤的空氣流通；
- (c) 擬議文娛廣場的面積細小，是否足以讓公眾進行集會或請願；以及
- (d) 園景設計建議所列的植物品種沒有包括洋紫荊在內，應該把這個品種加入。

22. 在繼續處理這宗申請前，主席提醒委員留意申請人提交第 16 條申請，是因為擬建的政府總部大樓和立法會綜合大樓部分範圍會侵佔「休憩用地」地帶的土地。因此，委員應集中討論是否有充分的規劃優點，足以證明侵佔休憩用地的建議是有理可據。

23. 李志苗女士作出以下回應：

- (a) 淨高度為 92 米的高拱門底下有 3 030 平方米的有蓋休憩用地，而拱門底下會栽種大量樹木和灌木，以營造一個大型的靜態康樂空間。面向政府總部大樓低座大樓落客處的地點毗連主要的中央休憩用地，因此應計入休憩用地範圍。面向立法會綜合大樓的地點涵蓋 1 637 平方米，同樣會用作該休憩用地的落客處，而根據《香港規劃標準與準則》，該

等附屬設施可計入休憩用地範圍。由於該地點預算用作相重用途——支援該休憩用地和立法會綜合大樓，即使只有一半面積(即 819 平方米)計入休憩用地範圍，得出的休憩用地總面積大約是 20 201 平方米，仍然超過分區計劃大綱圖指定的休憩用地面積，即 20 000 平方米；

- (b) 申請人已進行一項空氣流通評估，報告夾附於規劃綱領第四卷附錄 III(文件附錄 1d)。是項評估已對風向問題作出適當的考慮。一如規劃綱領第三卷(主要內文和圖表)(文件附錄 1c)第 4.1.10 段至 4.1.16 段所概述，是項評估已顧及一年四季之內不同方向的盛行風。政府總部大樓辦公大樓會形成一道南北向的露天門廊，並且通往海港方向，冬天時能有效地把偏北風分流。政府總部大樓辦公大樓東翼的位置安排是特別為擴大拱門底下的「開口」的實質闊度，讓海風由海港吹來，在夏天時改善偏東風的氣流通道。海港附近的立法會綜合大樓低座大樓和政府總部大樓低座大樓屬低層建築物，可以讓盛行風和海風吹到後面的高層政府總部大樓辦公大樓。低層的立法會綜合大樓低座大樓亦可讓偏東風吹至西面的解放軍駐港部隊總部；
- (c) 有關政府部門包括行政署長留意到有需要為公眾提供集會或請願的地方，在兼顧政府總部大樓和立法會綜合大樓的保安和運作需要的情況下，會在詳細的規劃和設計階段研究此事；以及
- (d) 倘城規會批准這宗申請，可附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實園景設計總圖，以便控制栽種的植物品種。

24. 另一名委員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖上擬劃設的「休憩用地」地帶是東西向的，而地盤布局結構的比例大約是 2：3。根據現行建議，該休憩用地的形狀會較為狹長，而布局結構的比例為 1：3.5。目前的主要問題是，從規劃

角度而言，該休憩用地的經修訂設計會否較分區計劃大綱圖所示的原來設計更為優勝，以證明修改地盤布局結構的建議是有理可據。該名委員認為，該休憩用地的經修訂設計較原來設計為佳，因為把該休憩用地的中央軸改為南北向，將有助加強金鐘與海旁地區的連貫性。然而，據悉添馬艦工程的合約只會包括兩條高架行人道，即文件繪圖 A-2 和 A-23 所顯示的 EW2 和 EW4 高架行人道，分別把添馬艦用地接駁至南面和東面的地區。但 EW1 和 EW3 高架行人道及橫跨 P2 路的平台則不包括在合約內。該名委員詢問，當局會否承諾所有高架行人道在添馬艦工程完成後都會建成，以實現現行建議有助加強北面至南面地區的連貫性的規劃優點；以及

- (b) 公眾人士進入該休憩用地是否不受限制，以及該休憩用地會否 24 小時開放予公眾享用？

25. 李志苗女士借助一份圖則，並作出以下回應：

- (a) 申請人就重組該休憩用地的布局提出多項理據，包括加強視覺通透度和行人連通性等。EW2 和 EW4 兩條高架行人道會納入添馬艦工程內，而跨越 P2 路的地面園景平台已包括在中區填海計劃第三期內。中區填海計劃第三期訂於二零零九年年底完成。由中心城地區伸延至海旁的行人通道會在添馬艦工程竣工後建成。另外兩條高架行人道純屬申請人建議的設計；以及
- (b) 行政署長支持把該休憩用地發展成多用途康樂場地，並 24 小時開放予公眾使用和享用。這個設計意向在整項添馬艦發展工程中會受到適當重視。

26. 主席補充說，分區計劃大綱圖已指定添馬艦用地的連接通道向北伸延至海濱地區，而南面則伸延至金鐘。

27. 一名委員提及文件第 8.1 段和 8.2 段列出有關「休憩用地」地帶的規劃意向。該名委員說，該「休憩用地」地帶的規

劃意向是提供集會的受歡迎場地，用作進行慶祝活動和一般康樂活動。該名委員詢問，就可以容納的遊人數目和提供文娛廣場予公眾使用的功能而言，經修訂後的休憩用地的布局結構，是否仍能體現分區計劃大綱圖《說明書》所訂明的規劃意向。該名委員亦請當局澄清拱門底下的有蓋休憩用地可否成為露天文娛廣場一部分。

28. 李志苗女士解釋，「綠地毯」可用作公眾集會的地方。休憩用地其他部分可同時提供各種動態和靜態活動空間。拱門底下的休憩用地是整個休憩用地中不可分割的部分。基於設計上的特色(即拱門底下的淨空高度)，分區計劃大綱圖最初構思的休憩用地功能不會受到影響。

29. 一名委員提出以下問題：第一，若經修訂的休憩用地建議有規劃和設計優點，即使擬議休憩用地的面積較分區計劃大綱圖所預留的面積略為細小，是否可以接受；第二，文件只載述拱門的高度為 92 米，但沒有提及其闊度和上蓋面積。該等資料亦是評估拱門對有蓋休憩用地有何影響的重要資料。

30. 李志苗女士回應說，正如文件第 11.2(h)段所解釋，規劃署認為現行申請所建議的休憩用地面積，大於分區計劃大綱圖上所預留的休憩用地的面積。就委員對拱門的闊度與上蓋面積的關注，實質上是與該拱門所覆蓋的休憩用地面積的大小(約 3 030 平方米)相關。她重申現行建議有助改善空氣流通，並會提供一個夏天陰涼、冬天溫暖的全天候戶外空間，令遊人倍感舒適。

31. 一名委員提出以下問題：

- (a) 龍匯道目前穿越添馬艦用地，一俟添馬艦用地的發展工程展開，龍匯道會否更改路線或改建為一條隧道；以及
- (b) 由金鐘伸延至海旁地區的現有通道不太理想。預期日後的行人流量將會大增，因此應考慮加建由金鐘伸延至海旁地區的行人隧道，以配合高架行人道。

32. 李志苗女士回應說，一俟添馬艦用地的發展工程展開，

龍匯道便會封閉，路線亦會調整，而該區的交通會由添華道、添美道和 P2 路來應付。至於連接海濱地區的行人設施，當局早前已研究過興建高架行人道及隧道這兩個方案，並屬意興建高架行人道。

33. 一名委員說，「休憩用地」地帶可受侵佔的程度，應取決於經修訂的休憩用地建議本身的規劃設計優點，而不應以政府總部大樓與立法會綜合大樓相關建議的設計優點作依據。該名委員提出以下問題：

- (a) 行政署長會否承諾把該休憩用地日夜開放予公眾使用；以及
- (b) 當局認為該休憩用地的修訂布局結構較原來結構為佳，理由何在？

34. 李志苗女士說，她不能代表行政署長作出任何承諾。然而，當局已承諾在添馬艦用地的範圍內提供公眾休憩用地，以及把該休憩用地的設計納入添馬艦發展工程內。當局會在詳細設計階段，在兼顧保安和運作上的需要的情況下，進一步落實這個意向。她重申整體來說南北向的休憩用地能改善金鐘至海旁地區的連貫性，同時有助改善空氣流通。根據現行建議，該休憩用地的總面積會超過分區計劃大綱圖上指定為「休憩用地」地帶的面積。

35. 一名委員提出以下問題：

- (a) 建造拱門的用意是改善空氣流通，但在建築物「開口」亦可達到類似的目的。根據現行建議，該休憩用地會採用一個狹長形的設計，若以休憩用地的質素而論，分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶似乎較為可取；
- (b) 拱門底下的有蓋範圍是否全年都有日光透射；以及
- (c) 該休憩用地預算用作公眾集會或舉行文化或社交活動的場地。有鑑於此，該「綠地毯」能否承受頻繁的行人流量，以及能否承受因過分使用而被踐踏所

帶來的影響。假如管理不善或公眾不准踐踏草地，則該綠化走廊作為休憩用地的功能可能被削弱，令它變成一條通道。城規會須訂明一項規劃許可附帶條件，以確保擬議休憩用地得到有效的管理和維修保養。

36. 李志苗女士作出以下回應：

- (a) 若整體總樓面面積(129 160 平方米)全部納入「政府、機構或社區(4)」地帶內，縱使仍可提供一個建築物「開口」，整項發展的滲透度亦會大大減低。此外，現行計劃可大大改善添馬艦用地的景觀以及南面和北面地區的連貫性；
- (b) 規劃綱領第三卷(主要內文和圖表)(文件附錄 1c)第 4.1.18 段探討建築物的布局和外形對日光和遮陰處有何影響。拱門底下的範圍會有足夠的太陽輻射，直接／間接地經折射或擴散為戶外活動用途空間帶來日光，並令四周環境變得溫暖。因拱門底下的有蓋面積會接收大量擴散的輻射，「綠地毯」全年都會有日光透射；以及
- (c) 規劃署城市設計及園境組亦有對擬議休憩用地的管理和維修保養提出類似的關注。在詳細設計的階段，當局可考慮把活動空間集中於某些地點，以期盡量減少對休憩用地其餘部分的影響。規劃署已建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實園景設計總圖，以供城規會考慮。

37. 由於委員沒有其他提問，主席多謝規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

38. 委員繼而討論這宗申請。

39. 一名委員提出以下各點：

- (a) 申請人的意向是全日開放該休憩用地予公眾享用。雖然行政署長曾表示會尊重申請人的意願，但為審慎起見，應要求當局就這方面作出承諾，以確保日後該休憩用地的功能不會被影響；以及
- (b) 在評估這宗申請時，城規會應把擬議「綠地毯」與分區計劃大綱圖原先提出的「文娛廣場」概念作比較，以決定批准申請人侵佔該「休憩用地」地帶是否有充分的規劃優點。城規會應留意須把休憩用地的質與量維持在與原有休憩用地相同的水平，並確保公眾人士可享用該「綠地毯」。該名委員認為，該休憩用地的經修訂設計不一定較原來設計為佳，因為南北向的休憩用地或會形成一條走廊或通道。

40. 另一名委員認為，基於分區計劃大綱圖《註釋》的規定，申請人可向城規會提交有關在「休憩用地」地帶內進行政府用途的第 16 條規劃申請，以供考慮。然而，由於將該休憩用地的布局結構重新安排會涉及頗大面積的休憩用地，因此把該用地改劃作其他合適用途可能是較適當的做法。假如經修訂的建議有充分優點，城規會可從優考慮接納地盤面積較小的休憩用地。

41. 主席說為使設計具有靈活性，投標者可就「休憩用地」地帶的使用提出設計方案，但必須符合一項嚴格規定，即所提供的休憩用地面積不會小於分區計劃大綱圖所示休憩用地的面積，並且須要取得城規會的規劃許可。他指出，委員在評估這宗規劃申請時應考慮多項因素，包括有關休憩用地建議的整體設計和侵佔「休憩用地」地帶所引致的各項規劃影響，以決定有否充分的規劃優點，以支持該第 16 條申請。規劃署代表已十分詳盡地解釋這項建議的規劃優點，例如海旁與中心城地區之間會有較佳的連貫性，以及視覺通透度會有所改善。此外，整體休憩用地面積會超過分區計劃大綱圖所指定的休憩用地的面積。行政署長已同意把該休憩用地日夜開放予市民享用。遇有緊急事故，基於保安或公眾安全理由，當局或須限制該休憩用地的使用，這是可以理解的。無論如何，該等保安措施必須付諸實行，不論是否對「休憩用地」地帶作出擬議的改動。

42. 伍謝淑瑩女士說，一塊休憩用地的質量應取決於其功

能，並從整份分區計劃大綱圖的佈局考慮。擬議休憩用地的闊度和長度分別約為 70 米和 250 米，因此它能發揮預定的功能，只視之為一條走廊，實屬不當。該南北向的休憩用地會提供一塊優質綠化地帶，利便市民由中心城地區前往海濱長廊；這是分區計劃大綱圖的原來建議所欠缺的。擬議安排可滿足公眾對改善海濱長廊的交通暢達程度的期望。

43. 一名委員支持這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 擬議的休憩用地約闊 70 米，並非只是一條通道。如果經修訂設計能帶來規劃增益，則城規會應同意更改該休憩用地的坐向。分區計劃大綱圖上原來指定的「休憩用地」地帶可能更難達到綜合設計的效果。城規會有權考慮在該「休憩用地」地帶內進行擬議發展是否可予接納；以及
- (b) 公眾集會或請願可以在任何休憩用地內進行。不管該休憩用地的布局結構如何，它作為一個進行慶祝活動的場所和公眾集會地方的原來功能不會因而喪失。

44. 一名委員說他支持擬議發展(包括該休憩用地在內)的整體設計，因為這個設計有助改善空氣流通。該名委員不反對把拱門底下的有蓋面積計入休憩用地範圍，但他關注此舉或會立下先例，結果可能帶來整體的影響。

[蔣麗莉博士此時離席。]

45. 伍謝淑瑩女士說，當局在決定能否把某土地計入休憩用地範圍時，會考慮多項主要因素，其中包括該土地的可用程度。例如，一塊位於斜坡上的休憩用地即使面積廣闊，亦不適宜設置任何公眾設施，供市民享用。根據現行建議，拱門底下有蓋範圍的淨高度為 92 米，可供栽種樹木，以締造一個廣闊的靜態康樂空間，因此，該有蓋土地應計入休憩用地範圍。

46. 一名委員表示他原則上支持這宗申請，但他認為提意見人中國建築 — 禮頓 — 有利聯營提出的關注問題應予適當處理。除非具有充分的支持理據，否則政府、機構或社區用途不

應侵佔該「休憩用地」地帶的土地，而經修訂的休憩用地的設計必須較分區計劃大綱圖所建議的休憩用地為佳。該名委員亦提出下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖建議的「休憩用地」地帶是東西坐向的，相比之下，擬議休憩用地的南北坐向和闊度會為公眾帶來更大裨益，但該休憩用地必須把中心城地區連接至海濱長廊。為此，該名委員建議附加一項規劃許可附帶條件，確保添馬艦工程與高架行人道，包括 P2 路之上的園景平台的工程同時完成；
- (b) 政府總部大樓和立法會綜合大樓應分別設有獨立的入口，以期盡量減少可能對該休憩用地的使用造成的干擾；以及
- (c) 強勁陣風或氣流可能影響該休憩用地的舒適度。當局應進行空氣流通評估，以研究可能造成的影響。巴黎拉德芳斯拱門(新凱旋門)便是典型例子：該拱門裝設了一個簷蓬狀的風擋，保護公眾免受強風吹襲。

47. 主席說，平台底層會設有獨立通道通往政府總部大樓和立法會綜合大樓的入口，以免妨礙公眾使用該休憩用地。伍謝淑瑩女士補充說，按文件繪圖 A-3 所顯示，大樓使用者可分別利用添美道和添華道的入口進入立法會綜合大樓和政府總部大樓。兩個入口均會與公眾休憩用地分隔。

48. 另一名委員亦支持這宗申請，並認為在「休憩用地」地帶(例如維多利亞公園)內會有一些有蓋構築物，而這些構築物是計入休憩用地範圍的。根據現行建議，在拱門底下會有一個有蓋的範圍。該名委員認為這個有蓋範圍可予接受，因為它屬於該休憩用地的一部分。另一名委員認為擬議有蓋範圍在設計上具有優點，特別是在炎熱天氣下可以提供一個陰涼的地方，因此他不反對把有蓋範圍計入休憩用地範圍。

49. 秘書表示她不可參與評論這宗規劃申請，但她可就若干技術和程序事宜提供下列資料：

- (a) 提意見人中國建築 — 禮頓 — 有利聯營關注到《城市規劃條例》第 16 條和第 12A 條在透明度與公眾諮詢方面的分別。關於這一點，城規會或留意到《2004 年城市規劃(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)於二零零五年六月生效前，第 16 條規劃申請不會予以公布，讓公眾能提出意見。因此，改劃用途地帶的申請可以提供更大透明度。根據修訂條例，現時所有第 16 條申請均會予以公布，讓公眾提出意見。公眾人士就這宗申請提供的意見，會呈交城規會考慮；
- (b) 至於應提出第 12A 條還是第 16 條申請，須視乎建議偏離規劃意向的程度，以及分區計劃大綱圖的《註釋》有否就該項申請作出規定。倘擬議用途不屬於第一欄或第二欄用途，則該項用途便不符合有關用地的規劃意向，而在這情況下，申請人須根據第 12A 條申請修訂用途地帶以納入該項用途。至於在「註釋」第二欄所列明的用途，申請人應提出第 16 條申請。另一點可能不是完全相關，但委員或留意到，根據有關擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途的城規會規劃指引，假如「政府、機構或社區」地帶的主要用途是非政府、機構或社區用途(即發展所涉的整體地盤面積或總樓面面積 50% 以上是用作非政府、機構或社區用途)，城規會會考慮把有關用地改劃作適當的用途地帶。不過，上述指引不適用於「休憩用地」地帶；
- (c) 關於休憩用地的計算方式，委員或留意到「休憩用地」地帶的區劃只屬概括性質，當局並無規定「休憩用地」地帶內的所有土地必須作露天用途。例如，維多利亞公園的整體設計和布局便包含有蓋構築物、通道和通道空間，這些設施都是公園不可或缺的組成部分，而整個公園連附屬設施在相關的分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。此外，城規會和《香港規劃標準與準則》均沒有指明在休憩用地可容許為有蓋用地的百分比。城規會就提意見人引述的合和個案(規劃申請編號 A/H5/339)進行

商議時，指出有蓋休憩用地分布於商業平台的不同樓層(地下、三樓、六樓、七樓和八樓)，因此不被視作真正的公眾休憩用地；以及

- (d) 值得注意的是中環填海區約有一半範圍(面積為 8.8 公頃，但不包括添馬艦用地)指定作休憩用地的用途，而位於添馬艦用地的擬議休憩用地是整個休憩用地網絡的一部分，不應獨立予以考慮，而應與整份分區計劃大綱圖一併考慮。

50. 委員備悉秘書所提供的資料，但沒有提出進一步意見。

[邱小菲女士此時離席。]

51. 趙慰芬女士支持這宗申請。她說目前建議的休憩用地較分區計劃大綱圖上原來劃設的「休憩用地」地帶為佳。有關建議會帶來一個獨特的機會，使金鐘與海旁地區可藉着一片綠化地帶而連接起來。該休憩用地亦會成為主要旅遊路線，把將前往金鐘以及毗鄰購物和商貿區及香港公園的旅客，與海濱長廊連接起來。該拱門和「綠地毯」營造的地方感，在香港可謂獨一無二。另一名委員持相若的意見，他認為金鐘是重要交通樞紐，設有地鐵車站和主要公共交通交匯處。改善金鐘與海旁之間的連接尤為重要。建議亦有助改善空氣流通，所以值得支持。

52. 一名委員亦原則上支持這宗申請，他認為經修訂的休憩用地建議可予接納，但在設計上仍有可改善之處，俾能更有效地釋除因修改地盤布局結構所引起的關注。因此，城規會必須訂明一項附帶條件，要求申請人提交並落實園景設計總圖。至於這宗申請會否為其他申請立下先例，該名委員認為城規會可考慮擬訂若干指引，列明在哪些情況下有蓋範圍可計入休憩用地範圍。

53. 另一名委員對該休憩用地的設計持相同看法，他認為城規會必須要求申請人提交園景設計總圖，以供詳細審核，以確保「綠地毯」的設計適當和管理得宜。

54. 另一名委員認為，即使提供其他行人通道，橫跨夏慤道

的高架行人道的行人流量相信仍會相當高。為免令夏慤道的連接路不勝負荷，應在詳細設計階段考慮把行人流量分散。

55. 一名委員提及文件第 11.2(h)段，並詢問規劃署把立法會綜合大樓落客處一半範圍計入休憩用地範圍的理據。伍謝淑瑩女士澄清，由於該落客處是為休憩用地的使用者而設，因此其所佔範圍被計入休憩用地的面積。就提意見人關注該落客處並非只為休憩用地的使用者而設，而是同時支援立法會綜合大樓，規劃署認為即使在計算休憩用地的面積時將落客處範圍的面積減半，休憩用地的面積仍會超過分區計劃大綱圖原先規劃的休憩用地的面積。

[趙慰芬女士和梁乃江教授此時離席。]

56. 主席說，而委員表示同意，擬議發展在規劃與設計方面具有優點是整體的共識。這些優點包括：改善海旁地區與腹地之間的暢達程度、提高視覺通透度和促進空氣流通。這些優點足以證明，把政府、機構或社區用途伸延至「休憩用地」地帶是有理可據的，而這項發展所涉及的休憩用地總面積亦會超過原來休憩用地的面積。關於提意見人的評論，委員已備悉在哪些情況下第 12A 條或第 16 條會較為恰當。委員同意分區計劃大綱圖已訂明申請人可提交第 16 條申請，以便在「休憩用地」地帶內進行擬議的政府用途，因此第 16 條而並非第 12A 條應適用於這宗申請。委員已特別因應提意見人所表達的關注，仔細討論各塊土地應否計入休憩用地的面積。委員認同有關發展建議在規劃和設計方面具有優點，他們普遍贊同這宗申請應該獲得批准。然而，委員認為園景設計建議仍有可改善之處，並同意應附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實園景設計總圖。委員亦認為應促請申請人適當考慮委員於會上提出的各項關注，特別是高架行人道工程必須準時完成，以配合添馬艦工程的進度，以及須進行空氣流通評估，以研究強風可能對該休憩用地的舒適度產生的影響。關於這一點，伍謝淑瑩女士澄清申請人已進行空氣流通評估，以評定陣風對擬議發展的影響，評估報告已提交城規會考慮。

57. 經進一步商議後，城規會決定按申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。批給的許可有效至二零一一年十月五日止，並須附加一項條件，即申請人須提交並落實園景設計總

圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

58. 城規會亦同意促請申請人：

- (a) 留意委員在這次會議席上提出的意見；
- (b) 留意文件第 9.1.2 段所載港島西及南區地政專員的意見；
- (c) 留意文件第 9.1.7 段所載路政署總工程師／鐵路規劃(2)就北港島線的銜接問題所提的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.9 段所載水務署總工程師／發展(2)的意見，即是如有需要，申請人須為擬議發展提供水務專用範圍和進行改道工程；
- (e) 留意文件第 9.1.11 段所載規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就園景設計建議所提的意見；以及
- (f) 留意文件第 9.1.12 段所載消防處處長對消防安全規定的意見。

[陳旭明先生此時重返會議席上。]

[陳曼琪女士、林雲峰教授、方和先生、陳家樂先生和黃遠輝先生此時離席。]

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/K10/222
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍城太子道西 380 號闢設酒店
(城規會文件第 7919 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

59. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

Coway K.H. Chan 先生 申請人代表

60. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。余先生借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 都會規劃小組委員會於二零零七年五月十一日拒絕擬在申請地點興建酒店的申請的理由；
- (b) 載於文件第 3 段，申請人為支持覆核申請而提出的理據；
- (c) 政府部門的意見——地政總署九龍西地政專員、屋宇署及消防處原則上不表反對。運輸署助理署長／市區對交通影響評估沒有負面意見，並認為基於地盤的限制，有關建議的規模亦細小，不設泊車和上落客貨設施亦可以接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，為美化環境，應在平台和屋頂栽種植物。旅遊事務專員從旅遊業角度考慮，支持興建新酒店，但有關建議須在環境和技術上可行，亦須與這兩方面配合。當局可藉此機會，在九龍城等非核心地區興建廉價酒店；
- (d) 在覆核申請的公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，但在根據條例第 16 條提交申請的階段接獲四份意見書，表示關注交通、噪音、安全及環境事宜，並認為申請地點面積太小，不宜用作興建酒店，否則建成的樓宇會呈筆型。九龍城民政事務專員表示，他曾諮詢區內人士，他們認為城規會應考慮在諮詢

過程所收集的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為擬議酒店發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要作住宅用途。擬議酒店樓高 18 層，地積比率不超過 9 倍，建築物高度在主水平基準以上 64 米，建於面積為 135 平方面的一塊細小土地上，位處九龍城區南面邊緣，四周主要是地面一層作商業／零售用途的住宅建築物。南面較遠處，橫過太子道西一帶亦是住宅區。擬議酒店發展與現時附近住宅區的特色不相協調。由於地盤面積細小，房間面積亦有限，或許未能提供合適的酒店設施，因此擬議發展並非理想的酒店項目。這宗申請並無明顯的規劃優點，以支持在有關「住宅(甲類)」地帶興建酒店。批准這宗申請會為鄰近住宅區立下不良先例，累積影響所及，會對附近一帶的交通情況和整體特色造成影響。九龍城這一帶，即申請地點附近範圍，並無同類申請獲批給許可。

61. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。Coway K.H.Chan 先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 有關建議旨在把位於「住宅(甲類)」地帶的唐樓重建成三星級主題式酒店，供參加「個人遊」計劃的旅客入住；
- (b) 九龍城區被譽為「美食城」，區內已存在混合用途。當局已計劃把啟德發展成為「香港的文化、綠茵、體育和旅遊樞紐」，九龍城亦會逐步進行重建發展，擬議酒店發展項目正好就未來規劃與發展及時作出回應；
- (c) 有關建議與毗鄰太子道一帶的特色互相配合。有關地區不再純屬住宅區，而由於道路交通繁忙，居住環境惡化，商業活動又有市場需求，因此即使高樓層的單位主要亦作非住宅用途；

- (d) 鄰近的馬頭角區有同類申請獲得批准。九龍城公共交通較便利，更適宜興建酒店。本港旅遊發展局鼓勵興建更多廉價酒店，應付內地旅客的需求，擬議酒店便符合有關意向。在九龍城興建小型酒店(房間數目少於 50)，可滿足市場需求；
- (e) 申請地點由申請人全權擁有，因此有關建議隨時可予落實。重建項目取決於徵集土地的進展，而由於大多數物業屬分散業權，因此批准這宗申請，也不大可能會立下先例，對該區造成影響；
- (f) 這宗申請的情況獨特，所涉地點位置方便可達，有關土地亦由單一業權所擁有，加上並無接獲負面意見，因此有關發展計劃會易於落實；以及
- (g) 關於規劃署的意見，有關地點以南面向亞皆老街的地區屬中密度住宅區，劃作「住宅(乙類)」地帶，與申請地點相隔一條太子道，因此並非申請地點所處的高密度住宅區一部分。地盤面積及房間面積細小不應是負面的考慮因素，因為現時已有規模和性質相若的酒店。當局應視這宗申請為良好的先例，以鼓勵現時其他未達標準的賓館進行改善工程。擬議酒店的設計亦顧及環境，可增添該區的活力。至於公眾提出的意見，政府部門不反對交通及環境方面的事宜。考慮到申請地點的情況，興建擬議酒店是理想的發展方案。建築形式應反映地盤面積與配置的特點，而不應受土地本身用途所影響。

62. 一名委員詢問，據簡報圖則所示，位於衙前塱道的大東酒店是否曾申請規劃許可。余賜堅先生借助於會上呈示的圖則加以解釋，並指出最近進行的調查結果顯示，該區有七間賓館，其中六間設於現有低密度樓宇的低層，每間賓館只設四至九個客房，而大東酒店則位於衙前塱道一幢五層高樓宇的一至三樓，設有 40 個客房，但有關旅館均在未取得規劃許可的情況下營業。

63. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在

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

商議部分

64. 一名委員認為，以賈炳達道、聯合道及太子道為界的三角地區，一直存在呈筆型的建築物和未達標準的賓館，現正是適合時機檢討該區的土地用途。伍謝淑瑩女士告知委員，當局現正就區內土地用途及建築物高度進行檢討。該名委員認為，由於土地用途檢討尚未完成，拒絕有關申請是審慎的做法。另一名委員表示，有關建議會促使另一幢呈筆型的建築物出現，而且申請人未能證明這宗個案具備明確的規劃優點。他同意不應支持有關申請，以免影響土地用途檢討的結果。委員同意不應支持有關申請。

65. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議酒店發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要作住宅用途；
- (b) 該區的土地用途檢討尚未完成，現時考慮這宗申請屬言之尚早；以及
- (c) 批准這宗申請會為九龍城住宅區的同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通情況和整體特色造成不良影響。

66. 於下午一時五十分休會午膳。

67. 會議於下午二時五十分恢復進行。

[黃澤恩博士此時到達參加會議。]

68. 下列委員和秘書出席下午時段的會議：

楊立門先生
黃澤恩博士
譚鳳儀教授
陳華裕先生
簡松年先生
陳炳煥先生
陳旭明先生
劉志宏博士
梁剛銳先生
環境保護署副署長趙德麟博士
地政總署署長譚贛蘭女士
規劃署署長伍謝淑瑩女士

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/TM-LTY Y/153

在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門屯子圍

第 130 約地段第 180 號(部分)及第 181 號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放物料(為期三年)

(城規會文件第 7920 號)

[聆訊以廣東話進行。]

69. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人代表徐強為先生此時應邀出席會議。

70. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

71. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放物料，為期三年。申請地點在藍地及亦園分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(戊類)地帶」；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年六月七日拒絕有關申請，理由詳載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無就覆核申請提交任何申述書；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預料擬議用途會對環境造成滋擾。渠務署原則上不反對有關申請，但表示申請人須為有關發展項目提供妥善的排水設施；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲一份由屯門鄉事委員會所提出的意見，該鄉事委員會要求申請人在申請地點的出入口處敷設去水渠，並把去水渠接駁鄰近的排水渠，以疏導雨水，避免影響行人。此外，屯門民政事務專員接獲三名區內人士的意見，他們均支持申請，條件是有關發展不得破壞附近環境和對區內的排水系統造成影響；以及
- (f) 規劃署的意見——由於申請人沒有就支持覆核申請提交任何資料，而自從上次拒絕申請以來，規劃情況並無任何改變，因此規劃署維持先前的意見，即不支持這宗申請，理由是申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即逐步淘汰現有的工業用途；申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；此外，這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，因為申請地點位於第 3 類地區，申請的用途與附近民居不相協調，該等民居容易受申請用途造成的環境滋擾所影響；申請地點

先前未獲批給規劃許可；申請書並無提供足夠資料，以證明申請的用途不會對環境及排水造成不良影響，以及批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致環境質素下降。

72. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。徐強為先生提出下列要點：

- (a) 申請地點作申請的用途已約三四年；
- (b) 申請地點只於早上八時至下午六時作業。申請地點上會進行若干與貯物用途相關的上落貨活動，但不會涉及機械操作，因此不會對環境例如空氣質素造成不良影響，亦不會產生噪音或排出廢水；
- (c) 申請地點附近有貯物場；以及
- (d) 申請人事先並不知道須就貯物用途取得規劃許可，亦不知道須提供什麼資料，以支持有關個案。

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

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

商議部分

74. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即有關發展與附近的民居不相協調；申請地點先前並未獲批給規劃許可；毗鄰申請地點的民居會易受有關發展造成的環境滋擾所影響；以及政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「住宅(戊類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL/143
在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗市英龍圍第 115 約地段第 236 號餘段(部分)、
第 237 號餘段(部分)及第 238 號餘段(部分)
關設臨時康樂場所及食肆連附屬戶外燒烤場(為期三年)
(城規會文件第 7921 號)

[會議以廣東話進行。]

75. 主席表示，劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他與申請人的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務往來。不過，由於申請人已要求延期考慮這宗覆核申請，劉博士可留下參加會議。

76. 主席表示，申請人要求城規會延期一個月考慮這宗覆核申請，以便有較多時間擬備評估報告，處理環境保護署提出的意見。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載有關處理延期要求的準則。

77. 經商議後，城規會同意接納延期的要求，這宗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。申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料。城規會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/K5/634
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 B 座一樓
B5(部分)、B6(部分)、B7(部分)、B8(部分)、
B9(部分)、B10(部分)、B12(部分)及 B13(部分)的工場
經營臨時商店及服務行業(成衣、鞋及飾物附屬陳列室)(為期三年)
(城規會文件第 7922 號)

[會議以廣東話進行。]

78. 主席表示，申請人已要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便有足夠時間擬備用作支持這宗覆核申請的進一步資料。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載有關處理延期要求的準則。

79. 經商議後，城規會同意接納延期的要求，這宗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。申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料。城規會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

[陳旭明先生此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃
草圖編號 S/K5/URA2/1》
關於考慮申述和公眾意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7924 號)

[會議以廣東話進行。]

96. 秘書簡介文件，並表示《市區重建局(下稱「市建局」)海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》(下稱「發展計劃圖」)已於二零零七年六月一日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在發展計劃圖為期兩個月的展示期內，接獲五份有效申述。有關申述於二零零七年八月十日起公布，為期三個星期，以便公眾提出意見，其間接獲兩份公眾意見書，其中一份由市建局提出，另一份則由獨立人士提出。

97. 秘書繼而指出，五份申述中有四份和兩份公眾意見書的性質類似，較有效率的做法是讓城規會全體委員就申述和意見進行聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。建議把就申述和意見進行的聆訊分為兩組，情況如下：

- (a) 就性質類似的申述編號 1 至 4 和相關的意見編號 1 及 2 進行集體聆訊；以及
- (b) 就特定地點提出的申述編號 5 和相關的意見編號 1 進行個別聆訊。

98. 委員同意於城規會例會內進行聆訊，無須進行獨立聆訊，並按上文第 97 段所述的方式進行聆訊。暫訂於二零零七年十一月九日根據條例第 6B 條進行聆訊。

議程項目 11

[公開會議]

《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》
確認擬議修訂項目
(城規會文件第 7926 號)

[會議以廣東話進行。]

99. 秘書報告說，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/12》(下稱「該圖則」)於二零零六年十二月八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，接獲 31 份申述。有關申述於二零零七年二月十六日公布，而在為期三個星期的展示期內，接獲九份公眾意見書。城規會考慮過有關申述和意見後，於二零零七年六月十五日決定針對 12 份申述的部分而建議對圖則作出修訂，放寬某些用地的建築物高度限制。擬議修訂項目於二零零七年八月三十一日公布，展示期為三個星期，以便公眾提出進一步申述。由於並無接獲進一步申述，請委員確認擬議修訂項目，作為圖則的一部分。

100. 委員得悉沒有就該圖則的擬議修訂項目接獲進一步申述，並應根據條例第 6G 條按照文件附件 I 所示的擬議修訂項目對該圖則作出修訂。根據條例第 6H 條，有關修訂項目此後須視作圖則的一部分。修訂項目須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關草圖作出決定。建築事務監督和有關政府部門將獲告知城規會作出的決定，並會收到有關修訂項目的副本。

議程項目 12

其他事項

101. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。