

二零二三年十月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1305 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)	主席
何珮玲女士	
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
蔡德昇先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
張李佳蕙女士	
徐詠璇教授	
黃傑龍先生	

地政總署署長
黎志華先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

侯智恒博士

伍穎梅女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

黃天祥博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

楊志成先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年十月六日第 1304 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年十月六日舉行的第 1304 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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二零二三年十月三日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H1/24)、葵涌分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/KC/32)，以及掃管笏分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TM-SKW/15)。核准分區計劃大綱圖一事於二零二三年十月十三日在憲報公布。

港島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10931 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，北角分區計劃大綱草圖的修訂涉及修訂一幅用地的建築物高度限制，以便重建一幢現有的社會服務大樓，

以及改劃兩幅用地的用途地帶，以反映長江實業集團有限公司（下稱「長江公司」）的已建成發展項目。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--|--|
| 何珮玲女士
(主席) | — 擁有一個位於北角的物業； |
| 余偉業先生 | — 與配偶共同擁有一個位於北角的物業，而他本身為「要有光」董事及行政總裁，該團體租用一個位於北角的住宅單位； |
| 徐詠璇教授 | — 與配偶共同擁有一個位於北角的物業，而其配偶任職董事的一間公司擁有一個位於北角的物業； |
| 黃天祥博士 | — 過往曾與長江公司有業務往來；以及 |
| 項穎先生
(以運輸署總工程師／
交通工程(港島)的
身分) | — 其配偶擁有一個位於北角的物業。 |

4. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於主席及其他已申報利益的委員的物業並非直接望向修訂所涉的用地，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 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的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

6. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

鍾浩霆先生 — 高級城市規劃師／港島

鄧偉立先生 — 城市規劃師／港島

申述人、提意見人和他們的代表

R 1 — William Brett Hilliard

C 2 — Island Evangelical Community Church Ltd.

William Brett Hilliard 先生 — 申述人和提意見人的代表

R 5 — Phillip Paul Chin

陳同普先生 — 申述人

R 8 — Chan Tsz Wai Joyce

吳永順先生 — 申述人的代表

R 9 — Terese Choi

馬偉雄先生 — 申述人的代表

R 10 — Jessica Richmond

楊詠珊女士 — 申述人的代表

R 25 — Yau Sang Lung Nelson

梁淑莊女士 — 申述人的代表

R 34 / C 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

7. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和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將獲分配 10 分鐘時間作陳述。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一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行

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提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10931 號(下稱「文件」)。主要修訂包括：

- (a) 項目 A—修訂位於渣華道 210 號一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制，由 8 層修訂為主水平基準上 110 米，以便重建一幢現有的社會服務大樓(即北角街坊服務中心)，以增加及改善為社區提供的社會服務，同時把現址位於渣華道 633 號的 Island Evangelical Community Church(下稱「IECC」)遷往用地；以及
- (b) 項目 B 及 C1 至 C4—將京華道和油街的三個劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(1)」地帶的已落成商業及綜合發展項目(即京華道 18 號、港島海逸君綽酒店及維港頌)改劃為合適的用途地帶並訂明合適的發展限制，以反映用地已發展的狀況。其中項目 C2 將用地改劃為「休憩用地」地帶，以反映油街休憩處和油街藝術空間的休憩用地。

[余烽立先生和黃幸怡女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見：

R 1—William Brett Hilliard

C 2—Island Evangelical Community Church Limited

10. William Brett Hilliard 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是 IECC 的代表，十分感謝城規會及相關政府部門提供協助，令有關項目得以適時推展；
- (b) 他亦向其他兩個非政府機構(即北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會)表達了謝意，感謝這兩個機構過去數十年在該區所提供的專業服務，惠及不少街坊。此外，兩個機構都希望繼續為社區提供優質服務，並擴大服務範圍，故此便與 IECC 就重建項目簽訂協議；
- (c) 倘有關建議獲得批准，IECC 渴望能為社區提供長者護理照顧者支援服務、弱勢社羣特殊支援服務、綜合青少年服務、綜合家庭服務及少數族裔支援服務這五個擬議範疇的社會服務，而他們對上述範疇的社會服務均具備經驗和專業知識。本港(特別是北角區)對上述每個範疇的服務需求甚殷；以及
- (d) IECC 一直致力為社區提供服務。雖然重建項目在短期內或會帶來不便，但對於有特殊需要且需要關注和照顧的人士而言，重建項目所提供的服務可有助改善他們的生活質素。

R 34 / C 3 — Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 她強烈反對興建擬議重建項目。有關的「政府、機構或社區」用地應用作提供額外的社區服務，而非用作宗教用途。重建項目的業權及管理安排既不明確，也令人存疑。所有直接批出的土地，均須通過嚴格的政策審核，而且須獲行政會議審批，證明符合公眾利益。這個由三方訂定的重建建議實際上是把寶貴的「政府、機構或社區」用地贈予教會，而且不徵收地價的做法也無理據支持；

- (b) 事實上，重建項目將會提供的服務有不少是由納稅人及／或慈善團體(例如公益金或賽馬會)資助。由於教會將負責管理款項的運用，因此變相屬於向有關宗教團體提供資助；
- (c) 該區的社區服務已嚴重不足(例如社區照顧服務設施(-58%)及安老院舍(-78%))，未能達到規劃標準，把重建項目大部分樓面面積用作宗教用途的做法不可接受；
- (d) 以她居所附近的一間教會為例，不少教友都會駕車前往教會，有些教友可能會在附近街道違例泊車，因而造成交通擠塞；
- (e) 新的社區會堂(擬設於地庫)應設於宗教會堂擬設的樓層，以便在周末為廣大市民舉辦不同活動，而非被教會活動所佔用；
- (f) 把政府、機構及社區大樓的地積比率訂為 15 倍，實屬過高；
- (g) 清拆用地毗鄰的電照街遊樂場以作房屋發展，以及在該用地進行重建，對空氣流通造成嚴重的負面影響；
- (h) 擬在馬寶道提供的建築物後移範圍有限，無法彌補興建體積龐大的建築物所帶來的屏風效應及陰影影響，也無法彌補通風減弱、透進街道的自然光減少、失去天空景觀及交通量增加等問題；以及

項目 C2

- (i) 「休憩用地」地帶朝向油街的部分，已全部鋪築地面及用作緊急車輛通道，而且並非指定作休憩用地用途。該處根本無法用作動態或靜態康樂用途，故應從「休憩用地」地帶中剔除。

12. 由於規劃署的代表、申述人及提意見人，以及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、提意見人，以及他們的代表及／或政府的代表提問。然而，答問部分期間，與會者不應向城規會直接提問，有關各方亦不應互相盤問。

13. 一些委員就項目 A 提出以下問題：

各方所擔當的角色

- (a) IECC 在重建北角街坊服務中心方面所擔當的角色；以及用地和該建築物的業權在重建前後分別屬誰；
- (b) 勞工及福利局(下稱「勞福局」)和民政及青年事務局(下稱「民青局」)在重建項目中所擔當的角色；

樓層用途的分配

- (c) 北角街坊服務中心現時正提供哪些社會服務；以及北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會是否也是提供現有社會服務的機構；
- (d) IECC、北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會在重建項目當中分別約分配到多少樓面空間；
- (e) IECC 網站上顯示的重建計劃與呈交城規會的計劃似乎有所不同，原因為何；

財務安排

- (f) IECC 會否支付整項發展的建設費用和營運開支，以及 IECC 會否申請使用公帑資助有關重建；

營運

- (g) IECC 是否計劃自資提供所有社會服務，還是打算邀請其他非政府機構營辦部分服務；

泊車

- (h) 就一名申述人所提出關於教友泊車需要方面的關注，IECC 現有教堂(位於渣華道 633 號)在進行教堂活動期間，周邊有沒有出現交通擠塞；

其他

- (i) 規劃制度下有否關於提供宗教設施方面的指引；以及
- (j) 當局會如何監察將提供的社會服務的質素。

14. 規劃署高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

各方所擔當的角色

- (a) IECC 既不是用地上現有社會服務大樓的使用者，亦非擁有人。教會將伙拍大樓的擁有人北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會進行重建。IECC 會出資進行整個重建項目，並聯同現有承批人北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會成為有關用地日後私人協約批地的承批人；
- (b) 勞福局和民青局已覆審有關建議以及將在大樓提供的社會服務，並已各自在其相應的政策範疇內給予原則上的支持；

樓層用途的分配

- (c) 由北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會在北角街坊服務中心營運的現有設施／服務，當

中包括社區會堂、婦女福利活動／為長者及婦女提供的社區及康樂中心，以及社區服務及學生服務中心；

其他

- (d) 《香港規劃標準及準則》並沒有就宗教設施的樓面面積和位置等方面的要求訂立指引；以及
- (e) 將會提供的社會服務的運作和質素會按現行機制由相關政府部門及／或機關監察。

15. William Brett Hilliard 先生(R1 及 C2 的代表)作出陳述，要點如下：

樓層用途的分配

- (a) 文件繪圖 H-1 顯示了 IECC、北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會在重建項目樓面空間的所佔比重／分配；
- (b) 文件繪圖 H-1 為重建建議的規劃及設計圖示，較 IECC 網站上的圖示更為詳細，整體上符合這三個機構所同意的樓面空間分配，以及將會提供的五個特定範疇社會服務；

財務安排

- (c) 關於日後的經費，IECC 並無計劃向政府申請公帑。重建項目涉及巨額的財政承擔，預計初始建造成本約為八億元，將由私人捐款支付。至於長期營運開支，IECC 的目標是確保能取得 50 年的經費，並將繼續向私人募捐，募捐對象主要集中在城中關心和關注長者或有特殊需要人士等的家族基金。他們已聘請專家專職募集資金。

營運

- (d) 北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會獲分配的特定樓層，分別在文件繪圖 H-1 上以黃色和綠色標示。IECC 會負責全面管理和營運以藍色標示的所有樓層。IECC 會與在特定服務範疇具專業知識的非政府機構合作。IECC 會提供樓面空間，而非政府機構的營運者則負責提供人力資源；以及

泊車

- (e) 教堂所在的現有建築物內約有 30 個泊車位可用。附近其他建築物亦有一些泊車設施。教堂周邊的街道未見有前往教堂的人士違例泊車。新大樓卻只有六個泊車位供教堂使用。不過，新址會更為方便，可乘搭巴士、港鐵等公共交通工具前往，而大部分前往教會的人士都會乘搭公共交通工具。他們所作的研究顯示，附近有充足的泊車位，而運輸署對此沒有意見。

向北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會提出的問題

16. 一名委員留意到北角區街坊福利事務促進會及／或香港東區婦女福利會可能會接受公益金的撥款以便在重建項目提供服務，遂詢問重建項目有否涉及互相補貼的情況。北角區街坊福利事務促進會會長馬偉雄先生(R9 的代表)表示，該會曾接受公益金的撥款，並把撥款用於翻新學童服務中心，並資助他們舉辦課餘服務和過往曾提供的醫療服務。他們亦可能會向社會服務使用者收取少許費用。香港東區婦女福利會主席梁淑莊女士(R25 的代表)表示，該會提供的所有服務均屬自負盈虧性質。

17. 一名委員詢問有關新大樓的命名建議。馬偉雄先生(R9 的代表)在回應時表示，重置的社區會堂會保留相同名稱(陳樹渠大會堂)。梁淑莊女士(R25 的代表)表示，他們對命名並沒有特別規定，他們的機構名稱只要顯示於大廈指南便已足夠。

18. 一名委員留意到，如建議所示，批地的業權份數會與樓面空間分配成正比(文件繪圖 H-1)，遂詢問北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會的代表如何就所佔比例達成協議，而該等分配有否基於任何專業估價而得出。馬偉雄先生(R9 的代表)在回應時表示，他們並沒有就地價進行專業估價。在新大樓中將分配予北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會的樓面面積將等同或不少於現有樓面面積。樓面空間分配是經三方同意的。

批地

19. 一名委員詢問將提供的特定社會服務會否在日後私人協約批地中作為規定清楚列明。地政總署署長黎志華先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府在大約 50 年前以私人協約批地形式批出有關用地予北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會作「社會服務中心」用途。約三年前，地段擁有人與教會一同申請重建有關大樓，以提供新增的社會服務；
- (b) 地政總署在考慮新的私人協約批地申請時，會依照既定的土地管理政策。由於地政總署不容許轉讓私人協約批地下的土地，三方(北角區街坊福利事務促進會、香港東區婦女福利會和 IECC)必須共同擁有有關用地，並成為新私人協約批地的協約方。根據既定政策，只要有相關的政策支持，地政總署可以零地價或名義地價批出私人協約批地作社會服務用途。至於作宗教用途，地政總署通常會徵收十足市價的三分之一地價，而唯一可獲豁免的例外情況，就是宗教用途只佔用有關發展項目的一層。地政總署在處理上述私人協約批地申請時，已徵詢勞福局和民青局的意見，而上述兩個決策局已給予所需的政策支持。因此，地政總署原則上支持有關私人協約批地申請，惟申請人須完成其他程序(包括法定城市規劃程序)，並就重建提供財政能力證明；以及

- (c) 至於私人協約批地中將會訂明哪些用途，為了容許承批人有更大彈性，私人協約通常會訂明概括的用途。由於有關用地屬「政府、機構或社區」地帶，上述做法亦適用於這宗土地申請。

同類重建項目的例子

20. 一名委員詢問，是否有其他涉及由私人機構提供社會福利服務的同類重建建議的例子。主席回應時表示，勞福局推出了一項計劃，旨在鼓勵及支援非政府機構透過重建把私人土地用作福利用途，以便更好利用土地資源，以及提供新增的社會服務。這項建議則稍有不同，因為重建項目除了兩個現有的非政府機構外，亦涉及第三方。地政總署署長表示，有關用地由三方共同擁有。兩個現有非政府機構可保留的樓面面積將維持不變，讓他們可以繼續提供社會服務。

所提供的社會服務

21. 一名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 重建項目內將會提供的社會服務類別的細節會否影響對修訂項目 A 的考慮；以及
- (b) R 34 指擬議重建項目應用作闢設供不應求的政府、機構及社區設施，而並非用作宗教用途。規劃署對 R 34 所提出的理由有何意見。

22. 規劃署高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生作出回應，要點如下：

- (a) 修訂項目 A 旨在修訂用地的建築物高度限制，由 8 層修訂為主水平基準上 110 米。主要考慮因素是，從規劃的角度而言，擬議建築物高度是否可以接受。項目 A 未有對「政府、機構或社區」地帶作出修訂，在該地帶內，擬議的宗教及其他社會服務用途均屬經常准許的第一欄用途；以及

- (b) 如文件附件 V 的政府、機構及社區設施一覽表所示，根據《香港規劃標準與準則》，北角區有一些以人口為基礎的政府、機構及社區設施供不應求。然而，項目 A 是為了落實一項由私人提出涉及在私人地段的重建建議，其中大部分擬議社會服務並非以人口為基礎，故未有在政府、機構及社區設施一覽表內反映，但並不代表居民對這些社會服務沒有需求，而本港通常十分依賴私人機構提供這些社會服務。規劃署曾諮詢社會福利署，該署對有關建議沒有負面意見。

23. 同一名委員邀請北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會的代表，講解他們現時在北角街坊服務中心營辦的社會服務。他們的回應如下：

- (a) 北角區街坊福利事務促進會—馬偉雄先生(R9 的代表)表示，北角區街坊福利事務促進會於一九五零年創立。他們以往曾提供醫療服務，但現時主要提供長者及教育服務。他們在現有大樓內設有一個小型辦公室，並有很多義工協助他們營運。重建後，他們將繼續營辦學生服務中心，中心主要是提供課後託管服務，並繼續與香港家庭福利會合作提供安老及康復服務；以及
- (b) 香港東區婦女福利會—梁淑莊女士(R25 的代表)表示，香港東區婦女福利會於一九五五年創立。該會在區內營辦兩間幼稚園及一些長者設施。先前設於用地內的一間幼稚園已經遷出。他們現時在大樓內設有一個中央行政辦公室及一個長者及婦女服務中心。他們在大樓內營辦的活動及服務以自負盈虧方式營運。重建後，他們可保留同等的樓面面積，用作闢設中央行政辦公室及一個長者中心。

24. 一名委員詢問 IECC 在擬提供的社會服務方面有什麼經驗，又問及擬議的弱勢社羣特殊支援服務的詳情。William Brett Hilliard 先生(R1 及 C2 的代表)借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) IECC 在鰂魚涌及深水埗等多個地區擁有逾 22 年提供社會服務方面的經驗(不論是獨立地提供，還是夥拍其他非政府機構提供服務)，以配合邊緣社羣的需要；
- (b) IECC 現時推行的「Marvel」計劃(如漫威(Marvel)英雄)，就是為弱勢社羣提供特殊支援服務的例子。Marvel 孩子是有特殊需要的小孩／青少年(年齡由剛出生至二十多歲不等，大部分均患有自閉症)，IECC 會為他們配對 Marvel 朋友及 Marvel 家庭。這類計劃可讓不同能力的兒童互相交流，並幫助有特殊需要的兒童及其家庭融入社區；
- (c) IECC 為少數族裔(特別是菲律賓籍及印尼籍家庭傭工)提供大量支援，讓他們在每星期的休假日參與聚會，並進行不同活動(例如烹飪課及心肺復甦課)，讓他們能夠為僱主的家庭提供更有效的照顧；
- (d) IECC 亦為有需要人士(不限於教友)免費提供大量輔導服務，服務範圍涵蓋精神健康問題及自殺問題等；
- (e) IECC 於囚犯服刑期間及刑滿獲釋後向他們提供服務，協助他們重新融入社會；以及
- (f) 儘管 IECC 所提供的服務並非其他服務機構所提供的一般服務，但這些服務對社會十分重要。IECC 本着他們的宗教信仰，對於能夠為有需要人士提供服務感到驕傲，並會竭力改善他們的生活質素。

項目 C2

25. 副主席及兩名委員就項目 C2 提出問題，並詢問該處的緊急車輛通道是否休憩用地的一部分，以及當局有沒有計劃進行任何改善工程。規劃署高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助一些投影片回應說，緊急車輛通道的範圍現時已鋪築地面，並設有一些有蓋的地方和座位，用作靜態休憩用地。緊急車輛通道的面積只有約 275 平方米或油街休憩處的 7%。把緊急車

輛通道設於休憩用地內的做法，在本港並非罕見，例子有鰂魚涌公園、櫻桃街公園和荔枝角公園內的緊急車輛通道，而緊急車輛通道沒有影響這些休憩用地的完整性。政府已計劃改善油街休憩處，包括設置更多合適並設有上蓋／設有桌子的座位，以及進一步改善其暢達程度和連接等，而有關建議亦得到東區區議會普遍支持。休憩用地的北面部分會連接日後的海濱長廊。

26. 由於委員再無提問，主席表示申述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

27. 羅淑君女士此時申報利益，因為梁淑莊女士(R25 的代表)是她的好朋友，但她們在會議前沒有討論有關事宜。委員備悉並同意所涉利益間接，故羅女士可留在席上及參與討論。

28. 關於項目 A，委員普遍同意，把「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 110 米，實屬可以接受。委員亦同意文件所載的建議，即不接納 R34 所提出表示反對的申述。

29. 委員普遍支持項目 A 的重建建議，以便繼續提供現有的社會服務及增設更多社會服務，惠及社羣，並同時更善用土地資源。此外，一些委員就項目 A 提出以下意見及關注：

- (a) 現有大樓破舊失修，有迫切需要進行重建。倘 IECC 沒有參與重建，現時的兩個非政府機構很可能不會落實重建，而現有大樓在可見的未來仍會維持現況；
- (b) 樓面面積的分配是透過三方協議達成的，但可能會對北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會造成不公。他們亦認為，樓面面積的擬議分配取

決於三方各自的財力和資源，以及能否在獲分配的樓面面積內管理和營運社會服務；

- (c) 雖然 IECC 在擬提供的社會服務方面，可能並非最經驗豐富，但 IECC 亦可透過把一些處所出租及／或與其他非政府機構合作，以提供有關服務。他們非常支持私營機構參與提供社會服務，並認為鼓勵具備較少經驗的服務提供者(如 IECC)參與，會提高社會上為弱勢社羣而設的社會服務的水平及規模；以及
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的標準擬備的政府、機構及社區設施一覽表沒有反映一些擬提供的社會服務，例如精神健康服務及為有特殊需要人士提供的教育服務等。雖然政府一般不會使用公帑提供這些服務，但政府必須認同社會對這些服務的需要，如有機會，應配合提供所需。

30. 主席表示，現有的社會服務大樓日久失修，若繼續由現有的兩間非政府機構自行營運，大樓大有可能會維持現狀。重建後，即使樓面面積沒有增加，兩間機構都會受惠於新設施。據知北角區街坊福利事務促進會依賴公益金的資助維持日常運作，而香港東區婦女福利會以自負盈虧的方式營運服務，因此他們若要取用更多樓面空間，或會面對財政方面的限制。因此，第三方的參與會有助現有大樓的重建，達至地盡其用，同時為當地社區帶來更多更好的設施和服務。

31. 地政總署署長黎志華先生就一些委員所關注的事宜作出回應，要點如下：

- (a) 根據契約，地政總署會確保三方均會成為承批人，共同持有土地，並會在契約中列明承批人；
- (b) 由於是自資項目，承批人必須證明具備完成建造該項目的財力，亦須就繼續營運相關社會服務提供財務計劃，並會就此諮詢勞福局和社署；

- (c) 至於使用者的管制方面，地政總署主要會指明概括用途，例如社會服務和教堂用途(一層)。為留有彈性，署方不可能在契約中限制新大樓每層的用途。至於違反使用者管制的用途，例如就此用地而言的商業及住宅用途，署方會根據契約採取執法行動；
- (d) 至於 IECC 可否收取費用讓其他非政府機構在大樓內營運，根據地政總署的經驗，政府、機構及社區大樓的營運者可不時以不同條款，例如透過收取租金及／或服務費等，與非政府機構合作；以及
- (e) 根據今日的情況，要在市區批出單純作宗教用途的新土地，機會並不高。不過，如果新批地內會包括社會服務，並已取得相關政策局的政策支持，考慮可能會有所不同。就宗教用途而言，所徵收的地價會是十足市價的三分之一。

32. 規劃署署長鍾文傑先生表示，項目 A 涉及把「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由樓高 8 層修訂為主水平基準上 110 米。重點應放在從規劃的角度而言，修訂後的建築物高度會否與周邊地區相互協調。IECC 提出的建議(見文件繪圖 H-1)僅屬初步建議，城規會現在並非處理一宗與發展計劃有關的第 16 條申請。因此，與落實該項目有關的其他事宜、批地、社會服務的運作和新大樓的命名等未必是重要的考慮因素。基於委員對用地日後的用途有所關注，委員或可考慮修訂分區計劃大綱圖有關「政府、機構或社區」地帶的《說明書》，以便在《說明書》內清楚列明文件第 4.1.2 段所述有關用地在重建後的預定用途。

33. 一名委員雖然同意項目 C2，但認為油街休憩處北面的連接點過於狹窄，並非最可取的設計。日後應探討如何改善與海濱的銜接。

34. 委員同意其他修訂(項目 B、C1、C2、C3 及 C4)，因為該等修訂旨在反映完成發展後的狀況。

35. 主席總結說，委員對項目 A 沒有意見，並同意修訂《說明書》以加入一些描述，列明有關「政府、機構或社區」地帶

主要會作擬議社會服務和宗教機構用途。委員亦同意其他修訂(項目 B、C1、C2、C3 及 C4)，而且不應修訂分區計劃大綱圖以順應反對申述(R34)，並同意文件詳載的政府部門的回應及政府代表在會議上所作的簡介和回應，已對有關申述和意見所提出的全部理由作出回應。

36. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R1 至 R33 表示支持的意見，以及決定不接納 R34，並認為不應順應申述而修訂北角分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A

- (a) 考慮到該區的規劃情況，加上相關的技術評估已確定擬議發展不會在交通、視覺、空氣流通及環境等方面造成無法克服的影響，把有關用地的建築物高度限制由八層修訂為主水平基準上 110 米的做法屬恰當。擬議的重建項目將加強並增設多項政府、機構及社區設施，為社區提供服務，並獲得勞工及福利局和民政及青年事務局支持；以及

項目 C2

- (b) 將有關用地由「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以配合現有公眾休憩用地的撥地界線的做法屬恰當。項目 C2 目前有小部分範圍是緊急車輛通道，但該部分用地仍屬休憩用地發展項目不可或缺的組成部分並會開放予公眾享用。」

37. 城規會亦同意把《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》的《說明書》修訂如下：

在分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.9.4 段後加入新段落

- 「有關用地位於渣華道 210 號，現時為北角街坊服務中心。該幢社會服務及社區中心由北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會負責營運，其建築物高度限制為主水平基準上 110 米。在有關用地計劃進行重建，以重設現有服務，並加入範圍更廣的社會服務，例如綜合青少年服務、綜合家庭服務、護理照顧者支援服務、

弱勢社羣及少數族裔支援服務等。除上述的社會服務外，有一層會用作宗教會堂。」

38. 城規會亦同意，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(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

沙田、大埔及北區

議程項目4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/623

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的新界大埔圍頭第 7 約地段第 975 號 A 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 10932 號)

[此議項以廣東話進行。]

39. 經商議後，城規會決定按申請人的要求而作出第一次延期，並如文件所建議，延期兩個月，就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

40. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。