

二零二五年十一月十四日舉行的城市規劃委員會

第 1349 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

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

余偉業先生

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士(下午)

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

倫婉霞博士

徐詠璇教授

陳遠秀女士

潘樂祺先生

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

馮志慧女士(上午)

鄧保君女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

蘇淑儀女士(上午)

黃翠盈女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年十月三十一日第 1348 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1348 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。]

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根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年十月二十八日核准牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K13/34)及文錦渡分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-MKT/7)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年十一月七日在憲報公布。

港島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》的申述
(城市規劃委員會文件第 11026 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，灣仔分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)編號 S/H5/32 的修訂項目涉及改劃兩幅位於灣仔聖佛蘭士街／秀華坊(項目 A)及船街／捷船街(項目 B1)的用地作私人住宅發展。黃煜新先生已就此議項申報利益，他與其配偶在灣仔擁有物業。由於黃先生與其配偶所擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉用地，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

4. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，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議，就是沒有回覆。由於城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述。

5. 以下規劃署的代表、申述人及／或其代表此時獲邀到席上：

規劃署

張嘉琪女士	—	港島規劃專員
葉甘飴先生	—	高級城市規劃師／港島
黎在田先生	—	城市規劃師／港島

申述人及申述人的代表

R 1 — Great Kinetic Limited/Full Glory Development/Ever Genius Limited

霍志偉先生]
Chin Kim Meng 先生]

陳映餘女士] 申述人的代表
李名揚先生]
廖永康先生]

R 2 — Yuba Company Limited

黃凱棋女士]
楊鑑賢先生]
杜建宗先生]
李月星先生]
譚明輝先生] 申述人的代表
何志清先生]
原智恒先生]
麥梓聰先生]
羅立賢先生]
陳彥彰先生]

R 6 — 狄志遠立法會議員辦事處

彭意婷女士] 申述人的代表
譚永昌先生]

R 9 — 無障礙關注平台

麥耀強先生] 申述人的代表
陳嘉敏女士]

R 10 — 香港復康會

梁穎嫻女士] 申述人的代表
吳宛兒女士]

R 11 — Hostford Development Company Limited

陳慕然女士] 申述人的代表
Ian Brownlee先生]

R 12 — 林健忠曉陽慈善基金會

林健忠先生 — 申述人的代表

R 13 — 香港天籟敦煌樂團

甘聖希先生 — 申述人的代表

R 14 — Wan Wai Hei Wesley

雲維熹先生 — 申述人

R 16 — John Batten

John Batten先生 — 申述人

R 24 — Cao Nengli

操能麗女士 — 申述人

R 33 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

R 38 — Lee Kwan Yee Herrick

李均怡先生 — 申述人

6. 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的內容，繼而請申述人及／或其代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或其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。答問部分會在申述人及／或其代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表、申述人及／或其代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表、申述人及／或其代表離席。城規會在聽取申述人及／或其代表所有口頭陳述後，會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

7. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述的內容。

8. 規劃署高級城市規劃師／港島葉甘飴先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括修訂分區計劃大綱草圖的背景、申述人所提出的主要理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述所提出的意見。有關詳情載於城規會文件

第 11026 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目旨在落實城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)分別於二零二三年九月二十二日及二零二五年一月十日局部同意兩宗第 12A 條申請(編號 Y/H5/7 及 Y/H5/8)的決定，當中包括：

- (a) 項目 A 一把位於秀華坊 31 至 36 號及聖佛蘭士街 8 至 12 號的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並指定秀華坊 31 至 36 號為支區(a)，最高地積比率限為 5 倍，而最高建築物高度則限為 12 層；以及指定聖佛蘭士街 8 號至 12 號為支區(b)，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。至於涵蓋支區(a)及(b)的單一發展或重建連同關設經由聖佛蘭士街的直接車輛通道及內部上落客貨設施，則可容許最高建築物高度為主水平基準上 110 米。此外，分區計劃大綱圖訂明劃設一幅非建築用地，以保留秀華坊現有的氛圍和環境；
- (b) 項目 B1 一把位於山坡臺 1 號、1A 號、2 號及 3 號、船街 55 號(即南固臺)、捷船街 1 至 5 號、船街 53 號、秀華坊 18 號、內地段第 9048 號的一幅用地和毗連政府土地(下稱「項目 B1 用地」)由「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，如分區計劃大綱圖所訂明，建築物高度分別限為主水平基準上 120 米、主水平基準上 35 米及兩層。此外，分區計劃大綱圖訂明在用地的北端劃設一幅連接秀華坊地區的非建築用地，以尊重秀華坊地區的現有特色；以及
- (c) 項目 B2 一把位於船街樓梯的一幅用地(下稱「項目 B2 用地」)由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶。

9. 此外，當局亦因應圖則的修訂項目，就分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，並加入其他技術修訂。

[黃幸怡女士在規劃署作出簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R1—Great Kinetic Limited/Full Glory Development Limited/Ever Genius Limited

11. 霍志華先生及 Chin Kim Meng 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人為第 12A 條申請編號 Y/H5/7 的申請人，對項目 A 表示強烈支持，因為有關的第 12A 條申請於兩年前已經獲批。申請人的意向是盡早落實擬議計劃；
- (b) 香港的市區重建工作充滿挑戰，政府已採取不同措施在過程中協助推展，例如制訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)。申請人曾努力收購灣仔區的地段以進行重建，並把七個分散的地段合併為一幅地盤面積約 900 平方米的用地，使項目 A 用地得以進行全面重建，從而避免零碎的高密度發展，同時支援整體連貫的規劃及設計，以保留秀華坊的特色；
- (c) 留意到聖佛蘭士街路面狹窄且地勢陡斜，而項目 A 用地內的地面水平存在差異，因此申述人已建議多項惠及公眾的設計措施，包括從面向聖佛蘭士街的地段界線後移 10 米，並在項目 A 用地內闢設公共行人通道及運輸設施；
- (d) 把面向聖佛蘭士街的建築物後移，可提供視覺調劑，並使景觀更為開揚，與聖佛蘭士街毗鄰的零碎重建所興建的狹長型大樓形成對比；

- (e) 建議闢設一條最少闊 4.5 米的 24 小時開放公共行人通道，連接聖佛蘭士街和秀華坊，並在項目 A 用地興建升降機，以改善無障礙通道。此建議可把目前沿聖佛蘭士街從皇后大道東步行往秀華坊的距離由大約 55 米縮減至 25 米。連同建議在項目 B1 用地設置的行人設施，行人連接通道將進一步伸延至港鐵灣仔站。項目 A 用地內闊 9 米的非建築用地涵蓋秀華坊台階，屬公共行人通道的一部分，可維持景觀開揚，又可保留台階特色，並可加強宜步行的公共空間；
- (f) 在項目 A 用地內會闢設供輕型貨車上落貨的轉車台及供私家車和的士上落客的露天範圍，以減少街道上的車輛活動，讓行人更安全，以及方便行動不便人士上落車；以及
- (g) 初步發展方案已預留樓面面積作文化藝術用途，目的是與該區的獨有文化氛圍相輔相成，並為聖佛蘭士街一帶的新興藝術社區給予支持。

R 6—狄志遠立法會議員辦事處

12. 彭意婷女士及譚永昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 聖佛蘭士街的坡度為約 1：6，是狹窄陡斜的街道，並不符合 1：12 的標準坡度。在項目 A 及 B1 用地的發展將提供合共約 500 個單位，該區的人口及訪客人數會因而增加，其中包括有需要人士，例如行動不便／殘疾人士、長者、孕婦、兒童等。如不改善無障礙通道，會對有需要人士構成安全風險，違反《聯合國殘疾人權利國際公約》（下稱「公約」）、《殘疾歧視條例》（第 487 章）及通用設計原則。此外，聯合國的《新城市議程》提倡包容規劃，維護行動不便人士的權利，以及推廣公平使用通道；
- (b) 他們明白項目 A 的申請人為闢設 24 小時開放的無障礙通道作出了努力，但擬議的路線迂迴，而且聖

佛蘭士街與皇后大道東及星街之間沒有直接通道。擬議無障礙通道須依靠由私人管理的升降機，令人關注升降機服務的可靠程度及效率；

- (c) 使用無障礙通道的時間及效率應與一般行人路線相約。根據擬議安排，行動不便人士的路程距離及所需時間大幅增加，與自二零零八年起已適用於香港的公約下的通用設計原則及責任並不相符；
- (d) 根據《殘疾歧視條例》第 84 條，建築事務監督及相關政府部門須確保為行動不便人士提供合理通道。此考慮因素應在規劃階段加入，以配合《香港規劃標準與準則》推動構建安全無障礙行人環境的意向；
- (e) 從文件知悉曾諮詢相關政府部門，而路政署並無任何意見。路政署應從「人人暢道通行」的角度就修訂項目提出意見。相關政府部門應積極建議和落實措施，提升／改善無障礙通道網絡，尤其應借助重建項目；以及
- (f) 為了以合理、公平及有效率方式為公眾（包括有需要／行動不便人士）優化無障礙通道及行人環境，他們提出多項建議，包括就聖佛蘭士街提出具備清晰指標／標準的改善計劃；採用無障礙通道的設計細節，例如扶手、防滑地磚、改善坡度等；更廣泛諮詢關注團體；以及規定須在規劃階段提交無障礙／暢達程度影響評估。

R9—無障礙關注平台

13. 陳嘉敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她對建造升降機以連接皇后大道東和船街的建議表示歡迎，因為這可提供另一條無障礙路線，分流由港鐵灣仔站經合和中心前往南固臺的行人，讓輪椅使用者受惠。不過，由於預計人流會增加，行動不便人士的整體暢達程度不足，因為現有的全面措施

不足以配合行動不便人士的需要。擬議的無障礙通道安排並不符合「旅運鏈」的要求。「旅運鏈」是指由出發地點至目的地之間所有地點所提供的連貫、直接、可靠和方便的路線。她希望城規會日後會與項目 B1 及 B2 的申請人作出跟進，在這方面有所改善；

- (b) 船街屬區內小型街道，該處的無障礙通道不大可能容納或有效疏導往來南固臺的主要人流。在南固臺以西的地方(包括日街、月街和星街及太古廣場／港鐵金鐘站 F 出口一帶)闢設無障礙連接通道會較為理想。闢設行人友善設施把有關範圍連接至聖佛蘭士街和南固臺，可為行動不便人士帶來更多好處，更可透過改善港鐵金鐘站與灣仔站之間一帶的行人連接和訪客體驗，刺激經濟發展和振興旅遊業；
- (c) 參考港島區的活化保育項目，例如大館，在該處使用輪椅出入仍非常不便，因此對擬議無障礙設施的承載力和可靠程度表示關注；
- (d) 現時由港鐵灣仔站前往南固臺須途經多個商業處所和購物中心，在行人導向和暢達程度方面構成困難。依賴私人管理的升降機，令人關注其可靠程度及有關緊急情況的安排；以及
- (e) 擬議的無障礙通道安排所連接的範圍有限，而且並不連貫，會阻礙本地和海外行動不便的遊客參觀保育後的南固臺，因此有需要進一步提升整個地區無障礙通道的暢達程度和連接性。

R10—香港復康會

14. 梁穎嫻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 大致上支持南固臺重建項目，因為該項目有潛力提升區內的無障礙通道，但是對只依賴一部升降機連接船街花園至地面表示關注；

- (b) 單一部升降機不足以配合預計需求。項目 B1 用地的擬議發展將提供 312 個單位，預計可容納超過 800 名居民，且預期會吸引本地及海外訪客，包括行動不便人士。根據二零二一年人口普查的資料，約有 29% 本地人口為 60 歲或以上人士及 0 至 4 歲的兒童，而日後項目 B1 用地住宅發展的居民中將有約 230 人屬於該些年齡組別，當中不少人須依賴無障礙設施，令市民對這些設施的承載力更為關切。此外，使用者另一關注是只有一部升降機是否可靠，因為倘發生升降機故障便無法使用有關設施；
- (c) 從灣仔港鐵站經合和中心二期前往南固臺的另一條路線，不但迂迴和指示不清，而且需時約 10 分鐘，並不符合為行動不便人士提供最直接和方便通道的原則；
- (d) 雖然有建議在項目 A 用地闢設一條 24 小時開放的公共行人通道，但沿聖佛蘭士街的行人路陡斜(坡度為 1:6)、狹窄，而且有樓梯和平台穿插，存在安全隱患，不算是真正的無障礙通道；
- (e) 目前的規劃框架要求提交各項技術評估(例如環境、交通和視覺評估)，但並無強制規定進行無障礙／暢達程度影響評估。此外，現時社會影響評估並非必需，也沒有訂立統一的指引、指標和規定，以評估殘疾人士和行動不便羣體的需要，使他們的需要備受忽視；
- (f) 應加強規劃系統，要求提交無障礙／暢達程度影響評估，或就社會影響評估訂立明確的準則和指標，包括無障礙安排是否安全、連貫及適切，同時積極與相關關注團體和機構進行溝通；以及
- (g) 應考慮加設一條直接的無障礙通道連接至皇后大道東，以確保為所有人(包括行動不便人士)提供以人為本、安全、具抗禦力和具包容性質的行人網絡。

R 11 — Hostford Development Company Limited

15. 陳慕然女士和 Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人在聖佛蘭士街 3 號、5 號、7 號和皇后大道東 61 號擁有物業，並使用聖佛蘭士街作為日常通道。據觀察所得，長者和行動不便人士使用聖佛蘭士街陡斜且狹窄的行人路，既不便又危險。出於公眾利益，他對交通安全和暢行通道表示關注；
- (b) 反對項目 A 和 B1，理由是建築密度和建築物高度過高、對秀華坊地區特色和南固臺歷史環境造成負面的影響，以及使聖佛蘭士街的行人及交通風險增加，但未有建議相應的改善措施；
- (c) 文件重申，小組委員會是根據交通、消防安全、後移距離和闢設 24 小時開放的無障礙公共行人通道等考慮因素，同意就項目 A 提交的第 12A 條申請。雖然交通問題只是分區計劃大綱圖和梯狀街道檢討的其中一個考慮因素，但有關情況仍未能配合秀華坊地區的預期特色。正如分區計劃大綱草圖《說明書》和《梯狀街道用地檢討》(二零一二年)所載，項目 A 用地的擬議發展在地積比率和建築物高度方面的管制，大致上比原先屬「住宅(丙類)」地帶的管制多一倍，並會減少景觀開揚度和天空景色；以及形成建築物羣，與以低至中層建築、寧靜和人本比例為特色的秀華坊不相協調。與先前分區計劃大綱圖的管制比較，擬議發展缺乏縮減發展規模以尊重秀華坊的人本比例和低至中層建築環境的過渡性安排，並與《香港規劃標準與準則》所載《城市設計指引》的意向背道而馳。把建築物後移的規定只適用於聖佛蘭士街，並非秀華坊。相關的非建築用地與一條現有道路重疊，因此只會維持現狀，不會緩解新發展所造成的影響。秀華坊地區街道水平的邊緣種植很少，或種於走火層／平台層／天台，而申請人亦沒有保證會進行種植；

- (d) 至於項目 B1，由於根據《城市規劃條例》第 12A 條申請無須讓公眾提出意見，此聆聽會是首個讓公眾提出意見的機會。擬議建築物高度為主水平基準上 120 米屬過高，不但遮擋文物建築南固臺，亦會削弱其顯眼程度和歷史氛圍。美化外牆和設置景觀緩衝不能緩解擬議住宅發展已經加大的體積。應保證會實施建築物後移的規定。分區計劃大綱圖應降低地積比率及建築物高度限制，並訂立單位數目上限；
- (e) 項目 A 及 B1 用地佔秀華坊地區面積大約三分之一。把此兩幅用地的發展密度增加一倍，會導致發展項目的規模無法配合周邊環境，對秀華坊地區、南固臺及聖佛蘭士街造成累積的不良影響；
- (f) 該兩幅用地的擬議公共行人通道及非建築用地並非規劃增益，反而會對現有寧靜環境造成破壞。東西往來的人流增加會令更多行人使用聖佛蘭士街，但該處的行人、車輛及無障礙通道等設施還未作出改善。兩幅用地之上均無停車場，亦無緊急車輛通道或直達的車輛通道。在此受限制地區，並不適合作公共運輸主導發展和增加房屋供應；
- (g) 提出建議，(i)恢復原有《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》就兩幅用地所訂的管制；或(ii)施加更嚴格的限制，把兩幅用地的最大地積比率訂為 6 倍，把項目 A 用地支區(a)及(b)的單一發展最高建築物高度訂為主水平基準上 70 米，把項目 B1 用地住宅大樓的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，以及把項目 A 用地和項目 B1 用地的單位數目上限分別訂為 130 個和 205 個；
- (h) 上述的替代建議，與分區計劃大綱草圖指明的發展限制相比，在發展密度和建築物高度方面均有所下降，在理據上具技術可行性；以及
- (i) 在交通易受影響的地區(包括項目 A 及 B1 用地)訂定單位數目上限尤其重要，因為相對地積比率，交

通影響與單位數目有更直接的關聯。考慮到聖佛蘭士街和文物建築南固臺的實際限制，把兩幅用地的地積比率和建築物高度降低實屬恰當。城規會應在早期規劃階段決定規劃管制，而非如文件的回應所述待《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)作出管制。

R 12 — 林健忠曉陽慈善基金會

16. 林健忠先生借助一段短片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是該慈善基金會的創辦人，而該基金會於一九九二年成立；
- (b) 他反對項目 A 及 B1。城規會不應只考慮規劃參數，亦應考慮該社區的藝術文化發展，因為聖佛蘭士街及星街一帶適合發展成藝術樞紐；
- (c) 他就聖佛蘭士街的公共安全事宜提出關注，指該處行人路狹窄、經常出現人車爭路的情況，以及在學校上下課時間有大量學生在路上行走。他建議在聖佛蘭士街興建行人天橋，連接項目 A 用地及涵蓋聖佛蘭士街 3 號、5 號、7 號和皇后大道東 61 號的用地，並通往秀華坊及南固臺，從而為居民、長者及輪椅人士提供連貫且不用上落樓梯的行走路線。擬議行人天橋亦能直接通往皇后大道東。該天橋可在火警發生時提供庇護或作為隔火設施，有助處理緊急情況；
- (d) 該天橋的構思是成為星街／聖佛蘭士街／秀華坊一帶新興藝術樞紐的文化基建，並會沿天橋設置屏幕播放短片，藉此創造「數碼美術館」走廊。相關短片是根據與烏克蘭和哈薩克斯坦的國家美術館所簽訂的長期合作協議所提供。這個做法符合國家《十四五規劃綱要》中把香港發展成為中外文化藝術交流中心的目標；

- (e) 他已向香港旅遊發展局(下稱「旅發局」)簡介他提出的「全世界第一個 8K 數碼博物館」方案，旅發局表示原則上支持這個方案，若方案落實，會向海外旅客作出宣傳；
- (f) 由亞洲藝術文獻庫日後營運的藝術空間，預計會從荷李活道的現址遷往項目 A 用地，其國際重要性及文化影響力備受質疑；
- (g) 文件顯示目前並無擬議行人天橋的技術細節。項目 A 的申請人雖然表示對擬議行人天橋持「開放討論」態度，但事實並非如此。他曾嘗試聯絡編號 Y/H5/7 的申請人，包括在二零二三年七月遠赴倫敦，但都徒勞無功，因此才未能提供有關擬議行人天橋的技術細節；以及
- (h) 他質疑城規會為何改變立場。他注意到在二零二三年五月的文件中，秀華坊地區的地積比率仍維持為 5 倍，以保持寧靜的環境，但到了二零二三年九月，城規會卻批准了地積比率高很多的申請編號 Y/H5/7。項目 A 用地擬議發展的住用地積比率從 5 倍提升至 9 倍，會產生龐大私有收益，而發展商為公平起見應對社區作出更大貢獻。

[會議小休 10 分鐘。]

R13—香港天籟敦煌樂團

17. 甘聖希先生提出以下要點：

- (a) 他是樂團的藝術總監，亦是紀文鳳女士的代表。他表示支持把藝術及文化用途引入灣仔，並提倡在該區設立一個以敦煌為主題的永久基地和多功能文化場地／空間，以推動文化交流、教育和社區參與活動；
- (b) 他的建議符合國家《十四五規劃綱要》中把香港發展成為中外文化藝術交流中心的目標。敦煌作為絲

綢之路上藝術、宗教和經濟活動的國際文化中心，已有約 1 600 年之久，概念上可作為香港在一帶一路發展中發揮門戶功能的借鏡；

- (c) 近期舉辦與敦煌相關的展覽和學術活動反應熱烈，證明本地對藝術和文化活動的需求殷切且具持續性。由樂團聯同文化體育及旅遊局(下稱「文體旅局」)和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)舉辦與敦煌相關的文化節目(例如在觀塘和深水埗的活動)亦得到正面回應，顯示公眾對這個主題有持續興趣；
- (d) 敦煌提供了豐富的跨領域多元內容，例如藝術、音樂、宗教和語言，十分適合用於制訂課程，可見其深具教育和研究潛力。上海、北京和深圳等內地城市已推出有關敦煌的項目，但香港則沒有這些項目和活動的永久基地；
- (e) 有機會在灣仔設立主題圍繞敦煌的永久文化場地／空間，以便展示保育項目、舉辦公眾教育工作坊和其他讓公眾參與的文化活動，以及與學校、長者中心和青年團體合作，在灣仔舉行各種形式的藝術表演、講座和駐場藝術家計劃；
- (f) 可以提供一個以敦煌為主題的城市步行徑，串連附近的設施，吸引本地和海外訪客。透過把敦煌視作活化的公共文化空間，加上擬議的行人天橋，可以把主題區發展成為文化樞紐，鼓勵舉辦多樣化活動；
- (g) 預計這項建議對灣仔和本港可帶來的好處包括：(i) 在文化層面，有關建議展現香港作為東西方國際文化交流中心的角色；(ii) 在教育層面，該項建議可持續提供本地教材、安排導賞團，並向學校及社區提供資源上的支援；(iii) 在經濟層面和從文化產業的角度，這項建議對設計、零售和旅遊業會有幫助；(iv) 在社區層面，有關建議提供優質的公共項目，以一條無障礙的文化行人天橋連接秀華坊和皇

后大道東；以及(v)在國際層面，該項建議既可推動文化交流，亦會吸引海外學者、藝術家和訪客；以及

- (h) 雖然灣仔已經有重要的文化機構，包括香港演藝學院和香港藝術中心，但仍然欠缺具有彈性且多功能的表演和展覽場地。與敦煌研究院合作闢設以敦煌為主題的場地，能提供機會把該區發展成香港的文化地標，這樣亦符合國家對香港的文化策略。他希望城規會能考慮他的建議。

R 14 — Wan Wai Hei Wesley

18. 雲維熹先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他的意見集中在交通安全及運輸方面；
- (b) 聖佛蘭士街是通往星街／船街／秀華坊地區的主要通道，但該街道狹窄、陡斜且人流多，將無法應付因發展密度增加而引致的預期交通及行人需求增長，對行人、駕車人士、長者、行動不便的人士構成重大危險，並可能增加人車爭路的情況；
- (c) 在建築物出入口設置擬議轉車台，是在緊連闊度較大雙程路的小型商業／工業樓宇通常採用的措施。有鑑於聖佛蘭士街的用地情況既狹窄又陡斜，假設一部車輛使用轉車台上落客貨需時一分鐘，便可能引致車輛倒灌至皇后大道東，造成交通擠塞；
- (d) 最近的垃圾收集站位於星街。採用擬議的垃圾處理方式，會影響衛生、阻礙行人及造成交通阻塞，即使在非繁忙時間亦然；以及
- (e) 他希望城規會能重新考慮項目 A。

R 16 — John Batten

19. John Batten 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 星街一帶因其一直保持低矮的建築特色而備受讚賞。秀華坊的行人環境與半山區的梯狀街道相似，這些有梯狀街道的舊區應予保留；
- (b) 合和實業有限公司一直以來在灣仔推展高密度高層發展項目，並採取強硬推進的手段消滅區內人士(包括區內居民及堅尼地道關注組)的反對聲音，因而備受批評；
- (c) 問題核心在於南固臺及秀華坊周圍的密集式發展，不應因為升降機及藝術設施的討論轉移視線，因為這些問題相對而言較為次要。城規會應把焦點放在發展的整體規模及建築形式；
- (d) 分區計劃大綱圖的原有意向是進行低至中層發展，以保留地區特色及保持寧靜環境，這個意向被忽視。包括他在內的一般市民都是行外人，依賴規劃署的專業知識作出判斷，但大家這次都表示失望。他同意 R11 的建議，並促請當局尊重分區計劃大綱圖的原有意向；
- (e) 根據他在香港參與藝術界事務 25 年及曾擔任亞洲藝術文獻庫學術顧問的經驗，他質疑亞洲藝術文獻庫獲分配樓面面積的規劃優點何在，因為他留意到建議分配予亞洲藝術文獻庫的面積遠小於該文獻庫現時在荷李活道所佔用的處所，相關面積將不足以應付該文獻庫的運作需要；以及
- (f) 項目 B1 的擬議高層發展會對南固臺造成影響。由於花園並非受保護，因此會出現只有建築物得以保留但卻失去文物環境的風險。城規會應尊重灣仔這個歷史部分的原有意向，並應防止合和的密集發展蔓延至星街一帶，以及考慮 R11 的建議，即把項目 A 及 B1 用地的土地用途地帶及發展參數應還原為《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》的狀況。

R 24—Cao Nengli

20. 操能麗女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是聖佛蘭士街的居民，也經常在這條街上行走；
- (b) 沿聖佛蘭士街的現有路況已相當擠迫危險，行車道及行人路極為狹窄，車流和人流密集，在這條街上行走並不安全，而且為免危及安全必須時刻保持警覺和經常駐足；以及
- (c) 她認為有必要進行更完善的規劃，以改善步行環境和行人安全，例如擴闊現有行人路或增設行人通道。

R 38—Lee Kwan Yee Herrick

21. 李均怡先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是測量師，並且認同部分申述人所提出的觀點，尤其是 R 16；
- (b) 秀華坊的寧靜氛圍體現於其景觀格局、行人／交通情況，以及低密度發展的悠久歷史，這些因素維護着這個梯狀街道社區的質素；
- (c) 在秀華坊進行較高密度發展，難免會產生更多單位及活動，從而增加車流和人流，使原本已狹窄且受限的街道的安全風險增加；
- (d) 香港有不少保育的例子，例如大館、尖沙咀前水警總部，以及沿銅鑼灣白沙道、恩平道及啓超道的低密度發展，均展現了其他發展商在保育方面作出的努力。公私營界別均致力進行保育工作，保存歷史建築、低密度構築物和符合人本比例的地區；以及
- (e) 任何密集發展或單一不協調的建築物均會削弱該區由來已久的氛圍及價值，故應予避免。他認為有必

要維持政策一致和連貫，而非單單因為在技術上可行而允許個別作出改變。

R 33—Mary Mulvihill

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

- (a) 她強烈反對項目 A、B1 及 B2，主要理由是擬議發展與規劃意向不符、發展密度日益增加、對南固臺的文物建築造成不良影響、公共空間變差，以及發展商在闢設相關公共設施方面的往績不佳。她詢問委員曾否到訪修訂項目所涉用地，並表示只有曾到訪此等用地的委員才可就有關申述作決定；
- (b) 項目 A 用地的地積比率和建築物高度日益增加，與保留秀華坊低至中層建築、寧靜且符合人本比例的環境的規劃意向不符。該建議違背城規會早前於二零一三年將該區排除在提升分區用途計劃範圍外的做法；
- (c) 她對項目 B1 及 B2 用地的發展商長期「搬龍門」以盡量提高發展密度的做法表示關注，發展商以闢設社區設施作好處，吸引城規會批准擬議發展，但事實上並沒有真正使公眾受惠，而且在某些事例中從未兌現闢設社區設施的承諾，或所提供的設施質素欠佳。例子包括連接港鐵灣仔站的隧道仍未建成，闢設該隧道曾是皇后大道東 153 至 167 號已獲批准的第 16 條申請的規劃許可附帶條件之一，隧道若建成可方便酒店住客和行動不便人士來往該處；通往 GARDENEast 的行人天橋仍未建成；承諾於皇后大道東後巷落實綠化建議，但大部分措施尚未兌現；為於堅尼地道闢設公眾休憩用地而移除樹木，結果設施質素欠佳，並須不時關閉，重新植樹仍未見效果；以及所提供的休憩用地面積細小，康樂設施太少等；

- (d) 設置公眾升降機和進行道路／路口改善工程屬與大型發展連帶的標準要求，而非顧及社區福祉而設的規劃優點；
- (e) 對擬議發展表示支持的區內學校應申報利益，因為該校曾接受發展商捐款以提升學校設施。學校課室鄰近項目 B1 用地的住宅發展，或會影響學生私隱，此問題仍未加以處理；
- (f) 沒有建議在項目 B1 用地闢設政府、機構及社區設施；
- (g) 保留南固臺淪為提高項目 B1 用地發展密度的手段。南固臺的柱基和相關建築特色乃該建築物歷史環境的重要一環，但這些元素瀕臨被遮蓋或消失，繼而損害歷史建築的結構完整，剝奪公眾欣賞的權利。若失去柱基、水池等元素，南固臺的歷史面貌將不復存在。此外，展示資料(小組委員會文件第 Y/H5/8A 號繪圖 Z-5)淡化了項目 B1 用地擬議住宅發展所造成的遮蔽問題，當中顯示南固臺光線充足，但其實預計擬議發展會造成屏風效應；
- (h) 儘管南固臺建築計劃作商業及展覽用途，但其覆蓋範圍已納入公眾休憩用地的供應。事實上，應只有南固臺前方範圍計入公眾休憩用地，實際提供的公眾休憩用地會少於建議的面積；
- (i) 反對項目 B2，理由是擬議發展會進一步降低公共空間的質素；以及
- (j) 城規會應堅持使命，促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，並應加倍重視文物保育。

23. 由於規劃署的代表、申述人及／或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，而申述人、申述人的代表及／或規劃署的代表會回答。與會者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。

規劃背景

24. 一名委員留意到一些申述人關注項目 A 用地的發展密度有所增加，遂詢問項目 A 用地的背景為何，以及該處的土地用途地帶有何改變。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助投影片作出回應，表示在九十年代初期之前，項目 A 用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。根據《建築物條例》，位於毗連梯狀街道用地且沒有車輛通道直達的建築物，主要基於消防安全考量，最高高度通常限為 6 層。一九九一年，由於消防工程技術進步，規劃署進行「梯狀街道一帶的重建研究」(下稱「研究」)，探討除消防安全理由之外，是否還有其他相關因素，例如交通及基建設施因素，使秀華坊地區須採用較低的發展密度。研究建議，如用地沒有車輛通道直達，而用地內又不設上落客貨設施，則應維持較低的發展密度。因此，秀華坊地區由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為 12 層。如透過整合用地進行綜合發展／重建計劃，並設有可直達的車輛通道，則可採用較高的發展密度。二零一二年，規劃署進行「梯狀街道用地檢討」(下稱「檢討研究」)，探討秀華坊地區應否維持較低的發展密度。檢討研究結果建議，秀華坊地區應繼續劃為「住宅(丙類)」地帶，以保存地區特色，而在提出任何提升該地區的土地用途地帶的建議時，應考慮對視覺、空氣流通及交通的影響。小組委員會在審批項目 A 用地的第 12A 條申請時，已顧及上述背景，包括研究及檢討研究所考慮的各個方面。小組委員會局部同意該宗第 12A 條申請，認為把項目 A 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶的建議恰當，因為初步發展方案證明，透過整合用地進行綜合重建計劃，可於用地內關設直接面向街道的上落客貨設施，而此計劃亦獲所需的技術評估支持，而且並無相關政府部門表示反對；初步發展方案亦建議在先前涵蓋秀華坊地區的分區計劃大綱圖上原本顯示為「道路」的地方劃設非建築用地，以保存秀華坊的獨有特色，並施加規定要求建築物須從聖佛蘭士街後移 10 米，使視野更為開揚，空氣更流通，以及提供 24 小時開放的無障礙公共通道，方便行人前往秀華坊。

25. 一名委員詢問，自項目 A 用地的第 12A 條申請獲批准以來，規劃情況有何變化，規劃署港島規劃專員張嘉琪女士在回應時表示，主要變化在於其後涉及項目 B1 及 B2 用地的第 12A 條申請在二零二五年獲得批准。根據項目 A，將設置一條

24 小時開放的公共行人通道通往秀華坊，但不會直接通往南固臺。項目 A、B1 及 B2 合起來可在區內構成整個貫通東西的行人網絡。

分區計劃大綱圖的發展限制

26. 一名委員留意到，項目 A 用地的初步發展方案假設該用地分類為丙類地盤，地積比率約為 10 倍，而分區計劃大綱圖未有訂明地積比率／總樓面面積限制，而公共行人通道似乎是撥出的專屬地方，但不會交還政府。該名委員對建築物體積表示關注，並擔心主水平基準上 110 米的建築物高度限制能否有效管制發展密度。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士在回應時解釋，項目 A 用地的「住宅(甲類)9」地帶發展限制與灣仔分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶一致，該分區計劃大綱圖沒有訂明地積比率／總樓面面積限制，因此有關管制會遵循《建築物(規劃)規例》的規定。用地的分類將於提交建築圖則階段由建築事務監督決定。項目 A 用地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，與周邊的「住宅(甲類)」地帶互相協調。

27. 一名委員詢問為何不在分區計劃大綱圖上就項目 B1 用地訂明對地積比率／總樓面面積及單位數量的管制，規劃署港島規劃專員張嘉琪女士在回應時表示，申請人已在第 12A 條申請中提交多項技術評估，證明擬議發展參數在技術上可行。鑑於分區計劃大綱草圖沒有就項目 B1 用地訂明地積比率／總樓面面積限制，發展密度將根據《建築物(規劃)規例》所載的准許地積比率予以規管。在二零二五年一月十日考慮第 12A 條申請的小組委員會會議上，申請人表示最高單位數目可在換地程序中於契約訂明。

交通方面

28. 一名委員留意到，一些申述人關注兩宗第 12A 條申請的申請人所提交的交通影響評估是否準確，遂要求當局澄清這些交通影響評估是否用以支持這兩宗第 12A 條申請。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，兩宗第 12A 條申請的申請人都提交了交通影響評估，當中涵蓋行車及行人狀況評估，並附有擬議緩解及改善措施(包括無障礙通道安排)，而運輸署認為有關的結果可以接受。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎

先生補充說，有關的交通影響評估結果，以及為改善行人連接與步行環境而提出的措施，均已在小組委員會／城市規劃委員會文件內闡述。

29. 一些委員就項目 A 用地內提供的轉車台提出以下問題：

- (a) 提供該項設施的理據為何；
- (b) 轉車台如何運作，包括有否指定專用車輛類別，是否開放予公眾使用，以及會否令聖佛蘭士街出現車龍；以及
- (c) 鑑於建築物後移範圍似乎有限，轉車台與無障礙公共行人通道上的升降機之間會否有任何潛在衝突；此外，既然申請人無意在建築物後移範圍興建建築物，可否把整幅用地從聖佛蘭士街後移，以改善行車道／行人路。

30. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一張投影片作出回應時解釋，申請人與運輸署進行商討後，建議在項目 A 用地內設置轉車台，以減少聖佛蘭士街的路旁活動。該設施旨在供項目 A 用地內擬議住宅發展的居民和公眾使用。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生補充說，鑑於聖佛蘭士街地勢陡斜兼行人路狹窄，基於道路安全考慮，不建議設置路旁停車處。就此，運輸署要求申請人在項目 A 用地內闢設配備轉車台的街道以外上落客貨區(下稱「上落客貨區」)，以供上落客貨之用。轉車台可讓車輛進出用地時無須倒車，從而釋除道路安全方面的憂慮。上落客貨區的作用類似典型的路旁停車處，當上落客貨區被佔用時，其他車輛應繞道找尋其他上落客貨區，而非沿聖佛蘭士街排隊等候。如 R1 的代表所述，上落客貨區會開放予項目 A 用地日後發展項目的居民使用，亦會供公眾上落客之用。連同設有升降機的擬議無障礙通道，整個地區的暢達程度預期會得到改善。

31. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士進一步解釋說，根據申請人就第 12A 條申請所提交的資料，貨車進行上落貨前須向物業管理處預約，而私家車和的士則無此規定。R1 的代表 Chin Kim Meng 先生補充說，轉車台主要為輕型貨車上落貨而設。私

家車和的士可進入用地上落客，該處有足夠空間進行「三手軟」掉頭。為輕型貨車設立的預約制度有助促進管理和避免道路上出現車龍。

32. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士就上文第 29(c)段作出回應時表示，根據「住宅(甲類)9」地帶《註釋》所訂明的規定，建築物須從面向聖佛蘭士街的地段界線後移至少 10 米，並須設置內部上落客貨設施，以及闢設一條闊度不少於 4.5 米的無障礙公共行人通道，以連接聖佛蘭士街與秀華坊。根據項目 A 用地申請人所提交的初步發展方案，闊 4.5 米的公共行人通道與轉車台是分開的。使用者可使用公共行人通道上的升降機或梯級前往秀華坊。詳細設計與安排將於詳細設計階段制訂。把建築物從聖佛蘭士街後移 10 米，主要是為了在項目 A 用地內闢設露天轉車台，以及改善行人環境、景觀和通風情況。

行人連接及無障礙行人網絡

項目 A

33. 兩名委員向 R1 提出以下問題：

- (a) 位於項目 A 用地的升降機的管理責任誰屬；
- (b) 有否考慮闢設兩部升降機的方案，以確保在進行維修保養或升降機故障時仍可維持服務；以及
- (c) 留意到一些申述人對陡斜且狹窄的聖佛蘭士街的安全情況表示關注，當局有否探討用地以外的行人通道改善方案和採取其他措施以優化行人連接，例如闢設連接聖佛蘭士街和秀華坊的斜道，或沿聖佛蘭士街闢設一條通往皇后大道東的高架行人走廊，以及擴闊聖佛蘭士街。

34. R1 的代表霍志偉先生和 Chin Kim Meng 先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 有關升降機將會由私人公司管理，而且項目 A 用地所屬的「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》訂明會闢設一條連接聖佛蘭士街和秀華坊的公共行人通道；
- (b) 在詳細設計階段會檢視升降機容量、維修保養的安排及作出改善的可行性；以及
- (c) 項目 A 用地在皇后大道東並沒有臨街面，因此闢設由項目 A 用地至皇后大道東的直接通道會涉及第三方土地，並不可行。在闢設升降機作為無障礙通道以外不可能另闢設連接聖佛蘭士街和秀華坊的斜道，因為兩處之間約有六米的明顯高度差距。聖佛蘭士街的行車道闊約 4.5 米，而現有建築物緊連聖佛蘭士街的行人路，因此沒有空間擴闊該行人路。如要擴闊有關行人路，必須縮減聖佛蘭士街行車道的闊度，涉及徵用其他私人土地，或會阻礙緊急車輛從皇后大道東駛入聖佛蘭士街，對交通、行人和消防安全方面均無好處，因此不會擴闊行人路。當項目 A 用地的升降機無法使用時，行人可經由項目 B1 用地的發展，使用由秀華坊和船街通往皇后大道東的行人通道。

35. 一名委員詢問有否制訂任何關於該區(包括項目 A 用地外的聖佛蘭士街)的道路改善建議，以加強相關的無障礙通道。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，在考慮第 12A 條申請時，小組委員會已顧及多項因素，包括為連接聖佛蘭士街和秀華坊而在用地內闢設的擬議 24 小時開放的無障礙公共行人通道連升降機，在用地設轉車台以便上落客貨，以及劃設上落客區以方便公眾，包括行動不便人士。

36. R12 建議在聖佛蘭士街興建行人天橋，以連接位於聖佛蘭士街 3 號、5 號及 7 號和皇后大道東 61 號的發展項目與項目 A 用地，並聲稱在接觸／聯絡項目 A 用地的申請人以探討有關建議的可行性時遇到困難。一名委員留意到這個情況，遂詢問有關行人天橋的概念，以及 R1 是否願意與 R12 合作，加強無障礙通道。R12 的代表林健忠先生回應時表示，擬議行人天橋可幫助輪椅使用者，並加強連接至皇后大道東的無障礙通道。然而，他曾多次嘗試與項目 A 用地的申請人會面，包括為此前

往倫敦，但都未能成事。R1 的代表霍志偉先生表示，在二零二三年十一月曾經進行有關討論，但擬議行人天橋將橫跨一條現有街道並涉及政府土地，因此須得到政府同意。如認為建造有關行人天橋一事重要，而此建議又得到政府原則上同意，申請人願意繼續與有關人士討論。他表示改劃項目 A 用地的土地用途地帶對日後關設行人天橋不會構成阻礙。

37. 一名委員進一步詢問政府對關設擬議行人天橋的立場。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生回應時表示，雖然目前尚未有有關擬議行人天橋的具體計劃與技術細節，但政府對興建開放予公眾使用且能改善行人連接的私人行人天橋建議持開放態度。由於該建議涉及私人土地及私人投資，而且相關土地擁有人之間並無達成協議，因此政府難以介入相關土地擁有人之間以推行這項行人天橋建議。

38. 一名委員留意到一些申述人要求進行無障礙／暢達程度影響評估，遂詢問提交有關評估會否成為日後發展建議的規定。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，小組委員會在考慮該兩宗第 12A 條申請時，已顧及行人連接和無障礙通道的因素。是否有需要進行相關評估，適宜按每宗申請的個別情況考慮，因為並非每宗申請都有需要作出這種檢視。規劃署署長葉子季先生補充說，相關政府部門已按其職權範圍審視相關規定，包括屋宇署審視與建築物相關的暢達程度要求，運輸署審視道路及行人路設計，以及規劃署審視公共空間設計。相關政府部門將繼續按其職權範圍確保申請符合要求，並無必要就無障礙／暢達程度另行進行評估。

項目 B1 和 B2

39. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 會否關設一部升降機連接捷船街與南固臺平台，供公眾使用；以及
- (b) 項目 B2 的三米寬高架行人走廊連一部升降機是否足以應付前往南固臺的訪客。

40. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 會在項目 B 用地設置一部新的升降機 C，連接捷船街與南固臺平台；以及
- (b) 不會單單依賴項目 B2 附設的高架行人走廊維持行人流通。設於合和花園／合和中心二期的升降機 B 可經高架行人走廊前往，會通往堅尼地道；設於船街花園的升降機 A 則可通往皇后大道東；而將於項目 B1 用地設置的升降機 C 會連接至捷船街，通往秀華坊和合和中心二期。建議建立多層行人網絡以疏導人流。

文物保護及文化藝術發展

41. 關於保育南固臺，一些委員提出以下問題：

- (a) 南固臺會否向公眾開放，以及打算作何用途；
- (b) 根據擬議住宅樓宇的初步發展方案，住宅樓宇有一側翼會向捷船街方向伸展，申請人會如何保障南固臺的景觀不受遮擋；
- (c) 是否只有一級歷史建築或其他特色，包括南固臺的石牆，會得以保存；以及
- (d) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對保育方案及南固臺附近的擬議住宅樓宇布局有何意見。

42. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人就項目 B1 用地提交的初步發展方案，南固臺地面一層會闢設食肆，並會在 1 樓舉辦展示南固臺的歷史，而頂層則用作休憩用地(由場內職員陪同)，供訪客／公眾欣賞該歷史建築；

- (b) 南固臺平台的建築物高度限制為主水平基準上 35 米，不但可用作供公眾使用的休憩用地，亦可保證南固臺的景觀不受遮擋。根據初步發展方案，雖然擬議住宅樓宇的側翼可能會向捷船街方向伸展，但九米闊的捷船街和從地面後移三米的距離能提供 12 米闊的行人區，保障景觀視線。申請人已保證會在詳細設計階段改善建築物布局，讓有關發展更能融入南固臺的整體環境；
- (c) 南固臺的主樓屬一級歷史建築，而其他特色(包括石牆)則沒有評級。為回應小組委員會的關注，《說明書》已訂明相關條款，在切實可行的情況下須保留相關歷史建築特色(包括前院的涼亭、水池和六角形花槽)，以維持南固臺的完整，供公眾欣賞。南固臺前方先前的建築物(即妙鏡臺)一直遮擋面向捷船街的部分石牆。根據初步發展方案，目前的設計會把該範圍轉變成南固臺的前院，而面向捷船街的石牆則會重整為平台的一部分。沿船街的石牆，包括南固臺的正門，會被保留。詳細做法會在保育建議方案內列明；以及
- (d) 古蹟辦在檢視初步發展方案後，對項目 B1 用地的第 12A 條申請沒有負面意見。申請人須提交經修訂的保育建議方案，制訂保育措施，顧及歷史建築的整體布局及沿捷船街和船街的石牆。

43. 一名委員留意到一些申述人就項目 B1 的發展方案對南固臺可能的影響表達關注，遂詢問項目 B1 用地的發展方案是否只是技術上可行，或較先前分區計劃大綱圖准許的原先方案大有改善，顧及擬議住宅發展的建築物體積對歷史建築南固臺的陰影效應。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片回應時解釋，按照先前的分區計劃大綱圖，南固臺前方的用地和秀華坊 18 號可根據原有的「住宅(丙類)」地帶發展成樓高 12 層的建築物，但會遮擋景觀，並會只餘下狹窄的通道通往捷船街／南固臺。透過整合地段進行綜合發展，南固臺前方的範圍會成為主水平基準上 35 米的露天平台，擴大南固臺前院的範圍，讓公眾能更好觀賞南固臺。至於秀華坊 18 號的用地，則會劃為非建築用地，作為休憩用地和來往秀華坊與捷船街／船街

的東西向行人通道，從而改善通往船街花園及港鐵灣仔站的通行情況。在考慮第 12A 條申請時，小組委員會已考慮上述措施和其他規劃增益，包括改善歷史文物環境、提供公眾休憩用地和改善行人連接，以及技術上的可行性。

44. 一名委員詢問 R13，以敦煌主題概念設立擬議文化樞紐的資金來源及營運策略為何。R13 的代表甘聖希先生回應時表示，預計發展商會撥款資助，因為隨着發展密度增加，重建項目的相關收入亦會增加。資金來源亦可來自政府(包括文體旅局和康文署)，但發展商作出支持是重要的。現時大部分由文體旅局／康文署資助的文化活動均在博物館場地舉行，發展商與藝術機構(例如敦煌研究院)的合作，可鼓勵在博物館場地以外的地方舉辦以場地為本的文化藝術節目，從而讓節目／活動普及至更多當地社區人士。

45. 一名委員備悉有些申述人所提及的理想和願景，是在重建的同時保留該區的寧靜環境及文化氛圍，遂詢問應該一舉實現這個願景，抑或因應分區計劃大綱圖修訂項目所給予的彈性，逐步實現有關願景。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助投影片作出回應，表示分區計劃大綱圖已設有框架，彈性處理文化用途／活動。在「住宅(甲類)」地帶內，「康體文娛場所」用途(包括藝術工作室及美術館)屬經常准許的用途。這項規定讓藝術文化活動有機會隨時日自然發展。

公眾休憩用地

46. 關於在項目 B1 用地提供休憩用地，一名委員詢問設於 4 樓的有蓋休憩用地會否向公眾開放，以及《註釋》訂明須提供最少 2 800 平方米的休憩用地，較文件繪圖 H-2b 所顯示的 3 180 平方米(約數)為少，理由為何。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，設於 4 樓的有蓋休憩用地將會供項目 B1 用地日後住宅發展的居民及公眾共同使用，並會在合理時段如(申請人所建議每日上午 6 時至晚上 11 時)向公眾開放，而地面的休憩用地則會全日 24 小時開放予公眾使用。文件的繪圖 H-2b 所示的初步發展方案提供約 3 180 平方米的公眾休憩用地，而申請人已表示有關的休憩用地面積未有完全考慮岩土、結構及其他建築物規定，因此這些規定須在詳細設計階段再作檢視。申請人承諾在切實可行情況下盡量向公眾提供超過 2 800

平方米的休憩用地，但實際提供的休憩用地面積則須視乎在詳細設計階段所作的進一步勘察結果。把最少須提供的公眾休憩用地面積限為 2 800 平方米，做法合適。

47. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

[周振邦先生在答問部分離席。]

商議部分

48. 主席請委員提出意見。

49. 委員支持分區計劃大綱草圖的修訂項目，並提出以下觀點／建議。

私營機構倡議的綜合重建

50. 一些委員認為修訂項目可推動該區進行市區重建和活化，並提出以下意見：

- (a) 採用綜合重建方式，可避免在梯狀街道／陡斜街道旁邊填入零散的「單幢式」建築物，並藉此機會推行多項措施實現規劃增益，包括預留後移範圍／非建築用地、提供無障礙通道和加強行人連接、闢設公眾休憩用地、保育文物、全面改善環境，以及在項目A用地內設置運輸設施，以避免在陡斜的聖佛蘭士街進行該等運輸活動；
- (b) 由私人發展商負責重建，可在財政可行性和公眾利益之間取得平衡。私人參與發展屬可持續的市區重建方式，應予鼓勵；
- (c) 該區近年日趨熱鬧，越來越多小店和食肆進駐，吸引更多人到訪，在灣仔這一帶建立獨特的地區風

貌。該兩項重建建議正好把握時機，提升這種活力，同時應對區內限制；以及

- (d) 規劃署致力就上文第 50(a)段所述各項措施與相關人士聯繫，而申請人亦願意將該等措施作規劃增益，納入重建方案，包括提供無障礙行人網絡，對此表示讚賞。

發展密度

51. 把項目 A 下的原本零散的「住宅(丙類)」用地，提升為「住宅(甲類)」地帶，與周邊地區的「住宅(甲類)」地帶相協調。項目 A 用地的地積比率約為 10 倍，兩名委員對此表示關注，雖然闢設 24 小時開放公共行人通道對行人環境有利，但用於闢設相關設施的面積可能會使項目 A 用地申請人因此要求額外地積比率。此舉會增加上蓋面積，使建築物體積因而增加，影響空氣流通和通風。當局可能需要在規劃及／或土地制度下妥善管制這種情況。規劃署署長葉子季先生表示，根據《建築物(規劃)規例》第 22 條，當局可批給額外地積比率，以便補償發展商撥出土地或地方作公共通道之用，但須得到建築事務監督批准。一般而言，在分區計劃大綱圖《註釋》中有部分土地用途地帶(例如「住宅(甲類)」地帶)已有條文訂明此類在得到建築事務監督批准的情況下可獲准的額外地積比率。他表示，倘若採取相反做法，即在分區計劃大綱圖中限制此類額外地積比率，則需要充分理據支持。他認為按照既定做法，在建築物制度下處理此事更為合適。

52. 委員普遍認為，項目 A 用地和項目 B1 用地住宅發展的建築物高度限制分別為主水平基準上 110 米和主水平基準上 120 米，與周邊環境相協調，特別是項目 B1 用地，因為鄰近的合和中心二期的建築物高度限制為主水平基準上 210 米。就此而言，預計擬議重建不會在視覺方面造成負面影響。

行人連接及無障礙行人網絡

53. 一些委員認為區內現有行人環境及無障礙通道狀況欠佳及不足，這些通道大都狹窄陡斜且不連貫。擬議的重建項目可透過引入無障礙通道和改善連接來克服這些限制，從而提供多

條連接港鐵金鐘站／星街與合和中心二期和皇后大道東的通道，特別是區內目前沒有無障礙通道，增設後情況會顯著改善。委員對此有以下建議：

- (a) 加強推廣無障礙行人網絡，並裝設更清晰的行人導向標示；
- (b) 加強公眾參與和教育，並由民政事務總署積極推廣無障礙設施，加強社區融合；
- (c) 在詳細設計階段探討增設升降機及提高升降機載客量的可行性，以進一步加強項目A用地的無障礙安排；以及
- (d) 鼓勵兩幅用地的發展商就整體美化區內街景和加強無障礙設施合作，特別是秀華坊項目A及B1用地的兩幅非建築用地。

54. 關於申述人建議在聖佛蘭士街興建行人天橋連接位於聖佛蘭士街3號、5號及7號及皇后大道東61號的發展項目與項目A用地，一名委員認為該項建議存在各種不確定因素及限制，因此需要倡議人作進一步研究。

55. 一些委員明白聖佛蘭士街狹窄陡斜，是擴闊道路的主要限制因素，因此建議政府研究在沿聖佛蘭士街的樓宇重建時，加入建築物後移的規定以進行行人路改善工程。秘書表示「住宅(甲類)」地帶的「註釋」規定，須從面向介乎進教圍與皇后大道東之間的聖佛蘭士街部分的地段界線後移至少一米，而顯示後移規定的圖則夾附於分區計劃大綱《說明書》。此外，根據項目A用地擬議發展的初步發展方案，在面向聖佛蘭士街的10米後移範圍內有闊2.5米的地方指定作行人用途。規劃署署長葉子季先生表示在分區計劃大綱圖上施加額外的法定後移要求，須先進行地區性的詳細研究，審慎評估及周詳考慮，包括可能對私人發展權帶來的影響、技術上的可行性及理據。

文物保育與藝術及文化發展

56. 關於保育南固臺，一些委員發表以下意見：

- (a) 南固臺長期空置，這項重建計劃視為活化與保育這幢歷史建築的機會，降低南固臺狀況進一步變差的風險；
- (b) 從東面和南面及沿船街向南固臺的主要觀景走廊將維持開揚，南固臺前方將設置前院，而面向船街的石牆則予以保留；
- (c) 保育計劃須保護南固臺的精神與這個地方所蘊含的重大意義，而非單單保存有關建築。此外，須向公眾清晰傳達建築物本身及其周邊環境的文物價值。發展商應避免採取純粹以工程為導向的保育方式；以及
- (d) 應透過保育建議方案及詳細設計，制定整體保育方案，涵蓋範圍不但包括南固臺歷史建築，還涉及周邊一帶，並且考慮到視覺、公共通道、如何處理石牆及其他特色，包括南固臺前院的涼亭、水池及六角形花槽等相關歷史建築特色。在擬訂保育建議方案及落實保育措施時，發展商應與古蹟辦保持緊密聯繫，以確保維持南固臺的歷史價值，供公眾欣賞。

57. 關於項目 A 用地的藝術和文化元素，一名委員重申，由小組委員會所考慮的第 12A 條申請，主要基於擬議的住宅重建計劃和規劃優點作出考慮，藝術或文化元素並非主要的考慮因素。

結論

58. 主席總結，委員支持對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

59. 主席明白委員對項目 A 用地的行人設施的關注，因此建議項目 A 用地的申請人研究增設一部升降機及增加升降機載客量的可行性。規劃署可向申請人轉達上述建議。

60. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 對項目 **A**，**R2 至 R4** 對項目 **B1** 及／或 **B2**，以及 **R5** 對項目 **A**、**B1** 及 **B2** 表示支持的意見，並決定不接納 **R6 至 R38** 的意見，以及認為不應順應這些申述而修訂灣仔分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 項目 **A**、**B1** 和 **B2** 旨在落實兩宗已獲城規會轄下都會規劃小組委員會同意的第 12A 條申請，擬議發展在土地用途和發展密度方面與周邊地區是否協調，以及相關技術評估的結果和相關政府決策局／部門的意見已予考慮。修訂項目實屬恰當(**R6 至 R38**)；
- (b) 申請人已在兩宗第 12A 條申請中就交通、環境、視覺、空氣流通、園境、文物、土力、排水、排污和供水方面進行相關技術評估。有關評估確定，倘若落實適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後提交建築圖則及／或換地申請的發展階段中，由相關政府部門審議(**R6 至 R38**)；
- (c) 當項目 **A**、**B1** 及 **B2** 用地的擬議發展落成後，一個新的無障礙行人網絡將會形成，把皇后大道東與聖佛蘭士街經由秀華坊連接起來，供區內居民和訪客使用(**R6**、**R9 至 R15**、**R30** 及 **R33**)；以及
- (d) 休憩用地的整體供應大致上足以應付規劃人口的需求，而項目 **B1** 用地內的擬議發展亦會提供開放予公眾使用的新休憩用地，以滿足區內居民的需要。按照《香港規劃標準與準則》的要求，灣仔區議會地區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付規劃人口的需求，但幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及院舍照顧服務除外。相關政府決策局／部門會審慎規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時可在日後的發展／重建項目加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。相關政府決策局／部門會密切監察

政府、機構及社區設施的供應情況(**R15** 和 **R33** 至 **R37**)。」

61. 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) 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午一時四十分休會午膳。]

[葉頌文博士、余偉業先生及何鉅業先生於午膳期間離席。]

62. 會議於下午二時二十分恢復進行。

63. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

呂守信先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

[葉文祺先生此時到席。]

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)]

有關考慮《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/13》的申述

(城市規劃委員會文件第 11027 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

64. 秘書報告，在《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/13》(下稱「分區計劃大綱草圖」)所載的修訂項目 A(下稱「項目 A」)及修訂項目 B(下稱「項目 B」)是為了落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意兩宗第 12A 條申請(編號 Y/TM-LTY Y/10 及編號 Y/TM-LTY Y/11)的決定。奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任編號 Y/TM-LTY Y/10 申請人顧問的其中一間公司，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任編號 Y/TM-LTY Y/11 申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士 — 過往曾與奧雅納公司有業務往來；
以及

余偉業先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來。

65. 委員備悉，葉頌文博士和余偉業先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

66. 以下規劃署的代表及申述人此時獲邀到席上：

規劃署

區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員

廖美芳女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

馬賡信先生 — 城市規劃師／屯門及元朗西

申述人

R 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

67. 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的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒申述人。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表及申述人離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍候把城規會的決定通知申述人。

68. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人提出的主要理由／意見，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11027 號(下稱「文件」)。項目 A 涉及把一幅鄰近新慶路的用地由「住宅(戊類)」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以作擬議私人住宅發展。項目 B 涉及把一幅鄰近輕便鐵路藍地站的用地由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 108 米，以作擬議私人住宅發展。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改，以及納入其他技術修訂。

69. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 1 — Mary Mulvihill

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

- (a) 她反對項目 A 和 B，以及反對就《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)。涉及興建小型單位及高層樓宇的發展，純屬謀利性質，會帶來噪音污染，並會因此而影響生活質素及為社區帶來負面影響；

項目 A

- (b) 之前在 2016 年提交的申請擬興建兩幢 5 層高的樓宇，與其相比，這宗申請擬議的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，發展密度顯著大增，與周邊的低矮村屋和別墅完全格格不入。留意到附近的公營房屋發展項目在主水平基準上 160 米，而村屋只有 9 米高，擬議的建築物高度不能視作逐漸遞減。從新慶村兒童遊樂場望向青山的山脊線會受阻擋；
- (c) 應避免對現有社區造成不可接受的視覺及空氣流通影響；
- (d) 儘管申請人已建議在擬議發展的平台層闢設兩條約 8.5 米及 10 米闊的風道，但外圍的空地疏落，只栽種少量盆栽，不足以緩解所反射的熱力。此外，附近公營房屋發展項目為應對類此的環境問題而提供 15 米間距，與此相比，該兩條風道的闊度遠遠不足；
- (e) 擬議的緊急車輛通道佔用項目 A 用地近 50% 的面積，實屬浪費寶貴的土地資源；

項目 B

- (f) 單位平均面積細小，與政府提倡在新發展項目提供更佳居住條件的意向不符，亦未能為社區締造更優質的生活；
- (g) 地積比率限制由 1 倍增至 5 倍，而建築物高度限制則由 4 層增至主水平基準上 108 米，與項目 B 用地原本的規劃意向不符；

- (h) 把住宅單位面向鐵路線而非明渠的布局，會令住宅單位受到不良噪音影響；
- (i) 擬議發展項目將沿明渠旁的行人路築起一幅混凝土牆。結合公眾行人路與單車徑的路徑過於狹窄，可能會導致行人與騎單車人士之間產生衝突；

休憩用地、康樂與政府、機構及社區設施供應

- (j) 該區的地區休憩用地供應嚴重短缺，而大多數鄰舍休憩用地供應則尚未落實。此外，以人均 2 平方米為準則的休憩用地供應，與政府增加有關供應至人均 3.5 平方米的承諾不符；
- (k) 透過沿明渠劃設休憩用地，可緩解地區休憩用地短缺的情況，長遠而言，可令該處成為海濱長廊；此外，亦可關設行人路及單車徑，連接明渠兩旁；
- (l) 居民人數將增至近 4 000 人，但擬議住宅發展項目並沒有提供政府、機構及社區設施。這種情況實屬不能接受，因為新增居民會對現有服務構成負擔；

就《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)

- (m) 關於《註釋》項目(d)，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會影響公眾監察這些設施的位置及設計；
- (n) 關於《註釋》項目(e)，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，會鼓勵濫用新界豁免管制屋宇政策，並導致發展項目售予外人；以及
- (o) 關於《註釋》項目(f)，修訂「自然保育區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程及保養或修葺工程所涉及的填土或挖土工程，可獲豁免須取得規劃許可的規定。此舉

令有關工程即使在缺乏最低限度監管的情況下仍可進行，完全剝奪了社會大眾在過程中的利益。

71. 此外，Mary Mulvihill 女士亦根據一名市民就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》發出的電郵，表達了與修訂有關分區計劃大綱草圖無關的其他意見：

- (a) 應解散城規會，並由規劃署人員就審批規劃申請的決定承擔責任。此舉可提高規劃人員的專業水平，並可大幅精簡規劃流程；以及
- (b) 若任何人對規劃署署長的決定有異議，均有權向城市規劃上訴委員會提出上訴。

72. 由於規劃署的代表及申述人已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人及／或規劃署的代表提問，由他們作出回應。與會者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。主席接着請委員提問。

73. 由於委員並無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人和規劃署的代表此時離席。

[馬錦華先生在答問部分離席。]

商議部分

74. 委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，以及對《註釋》作出的修訂項目。主席總結，委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的修訂，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及規劃署的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

75. 經商議後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）備悉 **R1(部分)**對《註釋》作出的修訂項目(g)提出的意見，並決定

不接納 R1 餘下部分的申述，並認為不應順應申述而修訂藍地及亦園分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A 及 B

- (a) 項目 A 及 B 旨在落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意兩宗第 12A 條申請的決定，涉及根據相應的地積比率和建築物高度限制而進行擬議私人住宅發展。擬議發展與周邊環境並非不相協調，已進行的相關技術評估亦證明，擬議發展預計不會對周邊環境造成無法克服的影響，而有關政府決策局／部門對各用地的擬議發展不表反對或沒有負面意見。分區計劃大綱草圖上的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；
- (b) 屯門區議會地區現有及已規劃的政府、機構及社區設施供應，大致上足以應付規劃人口的需求，而屯門區議會地區已規劃的休憩用地有剩餘供應。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施和休憩用地的供應；

就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目

- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》（下稱「《註釋總表》」）。如要闢設這些設施，必須遵循相關的既定政府程序及／或向城規會取得規劃許可；以及

就「自然保育區」地帶《註釋》作出的修訂項目

- (d) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負

面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。」

76. 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) 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 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TK/800

在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角船灣詹屋第 26 約多個地段闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)，以及進行相關的填土工程
(城市規劃委員會文件第 11028 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

77. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員
黃保傑先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
溫芷穎女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人及申請人的代表

張淑芬女士 — 申請人
殷志剛先生]

馮文達先生] 申請人的代表
謝湛斌先生]

78. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，申請人的陳述時限為 15 分鐘。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按城規會文件第 11028 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。因應最新的規劃情況，規劃署不反對這宗覆核申請。

80. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

81. 申請人代表殷志剛先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 運輸署已表示支持這宗申請，而其他相關政府部門對這宗覆核申請並不反對或沒有負面意見；
- (b) 當地居民均致力尊重環境、改善綠化情況和進行環境保護工作。他們採取了多項綠化措施，例如太陽能照明、放置盆栽和種植紫藤，盡量使整體環境符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 申請地點的周邊是同樣位於「綠化地帶」內的大型過渡性房屋發展項目(即樂善村)。居民已沿着面向樂善村的鐵絲網圍欄進行垂直綠化，為該處提供綠化和美化環境；
- (d) 居民對收到政府發出的警告信感到震驚，因政府在信中禁止居民在停車場停泊車輛。臨時私人停車場的申請用途為期三年，將作為過渡期讓居民另覓替代的泊車地點；以及

- (e) 該處於 1990 年代劃為「綠化地帶」，自此之後，隨著香港人口持續增長，對房屋及交通設施的需求亦顯著增加。申請人希望城規會可從寬考慮此項申請，並考量申請人為改善當地泊車設施所提出的理據。

82. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

83. 就一名委員詢問在同一「綠化地帶」內，位處申請地點南面的村屋羣的背景，沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，闡明該村屋羣有 11 幢小型屋宇，涉及 14 宗規劃申請，於 2008 年至 2011 年間，即城規會於 2015 年 8 月正式採取較審慎的態度考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請前已獲批。該些申請是基於周邊環境及小型屋宇的供求狀況而獲得批准。當局亦就該些申請施加了與排水設施及消防裝置相關的規劃許可附帶條件。

84. 一名委員詢問當規劃許可有效期屆滿後，申請人會否把申請地點回復綠化的狀況，以及居民將如何應對泊車需要。申請人的代表殷志剛先生回應稱當規劃許可有效期屆滿後，申請人將致力把申請地點恢復原狀。三年的期限是作為緩衝期，讓居民另覓替代的泊車地點。當地居民亦期望屆時政府將有更完善的規劃，為他們闢設公眾停車場以解決其泊車需要。

85. 一名委員詢問，當地居民日後如欲在停車場範圍安裝電動車充電器，是否需要額外提交規劃申請。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影作出回應，表示城規會是按計劃方案根據《城市規劃條例》第 16 條批給規劃許可，如欲對獲批准的計劃方案作出任何改動，城規會可按 A 類及 B 類修訂的機制進行評估。

86. 一名委員備悉申請地點接近「自然保育區」地帶，並設有 U 型排水暗渠，遂詢問如何處理洗車廢水或漏出的廢棄引擎潤滑油，以免排進渠道及避免對環境造成負面影響。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生表示，申請人必須提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長的要求，而且申請人須負責維修保養排水設施。環境保護署助理署長(環境評估)譚

卓偉先生補充說，有關排水渠屬於雨水渠，不得用作排放洗車廢水。此外，引擎潤滑油為化學廢料，棄置時須以特別方式處理，不得排進排水渠。

87. 由於申請人及其代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席表示覆核申請的簡介和答問部分已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議，並會在適當時把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

88. 委員普遍同意規劃署有關批准這宗覆核申請的建議，而部分委員提出以下觀點／意見：

- (a) 留意到申請地點及過渡性房屋均位於同一個「綠化地帶」內，如果基於公眾利益而批准過渡性房屋項目，但卻拒絕服務當地社區的臨時停車場申請，做法並不合理；
- (b) 由於有關村屋羣先前獲批給許可，加上其位置偏遠，居民確實有泊車需要，故關注到在「綠化地帶」內的小型屋宇地段會否獲批規劃許可作停車場用途；
- (c) 因應最新的規劃情況，規劃署應考慮檢討該「綠化地帶」的用途地帶，以決定該區應否改劃為適當的用途地帶，從而讓申請人無須每三年重複提交闢設臨時停車場的申請，並可解決長遠的泊車需求；以及
- (d) 儘管規劃許可附帶條件要求申請人提交並落實排水建議，但要強制執行有關不可排放洗車廢水和廢棄引擎潤滑油的規定則十分困難。就此，需要靠賴居民自律，而渠務署亦應檢查雨水渠，確保污水改道流向汀角路而非「自然保育區」地帶。

89. 規劃署署長葉子季先生表示，小型屋宇政策純粹為申請屋宇而設，當中不包括泊車位或游泳池等其他附屬設施。雖然理想的做法是整體規劃「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇、行車道路、泊車位及公廁等的鄉村布局，但只當有可供使用的資源、可供收回的土地，以及有可行的實施時間表，此等鄉村布局方可落實。畢竟，私人土地業權分散往往令上述情況變得複雜，並會造成阻礙，導致因關設公眾停車場而進行的收地程序變得繁複。為應付泊車需求，當局在收到一些擬在「鄉村式發展」地帶內關設臨時停車場的規劃申請時，只要有關申請不會對周邊環境造成嚴重的負面影響，又不會影響日後小型屋宇的供應，則通常會獲得批准。在小型屋宇範圍內的私人地段泊車或許並不視為違例發展，但若停車場的面積頗大、有組織性，並有多個泊車位，則須取得規劃許可。至於擬在「鄉村式發展」地帶內關設永久公眾停車場的規劃申請，當局應根據「鄉村式發展」地帶的規劃意向進行評估，理由是可供作小型屋宇發展的土地會因而減少。因此，臨時用途作為過渡性安排，一方面可應付泊車需求，另一方面亦可維護有關地帶的長遠規劃意向。儘管如此，規劃署仍可在適當時機檢討申請地點範圍內「綠化地帶」的用途地帶。

90. 主席總結說，委員經考慮申請人的代表所提出的理據及所有相關考慮因素後，普遍認為這宗覆核申請可獲得批准。

91. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十一月十四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。城規會亦同意告知申請人，留意文件附件所載的指引性質的條款。

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/NE-TK/836

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的

大埔龍尾第 28 約地段第 146 號 A 分段、第 146 號餘段、
第 147 號 A 分段、第 147 號 B 分段、第 152 號 A 分段、
第 152 號 B 分段、第 152 號 C 分段、第 153 號 A 分段及
第 153 號 B 分段

興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 11029 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

92. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

黃保傑先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

溫芷穎女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

93. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

94. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 11029 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

95. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

96. 委員並無提問。主席多謝規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

商議部分

97. 由於自小組委員會考慮第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦沒有為支持這宗覆核申請提交任何實質的新資料，故委員同意維持小組委員會的決定，駁回這宗申請。

98. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「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，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並影響周圍環境的現有天然景緻；以及
- (c) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-LYT/850

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
粉嶺馬尾下第 46 約地段第 917 號餘段及第 919 號
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 11030 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

99. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

何子健先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

100. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

101. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 11030 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

102. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

103. 委員並無提問。主席多謝規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

商議部分

104. 主席請委員提出意見。

105. 鑑於城規會在同一會議上考慮的三宗覆核申請均由同一代表為不同申請人所提交，但與第 16 條申請比較，這些覆核申請並無提供實質理據或新的技術評估，一些委員詢問有關擔任申請人代表的資格準則，以及如有擔任申請人代表的合資格專業學會會員未能展現專業水平而提交明顯缺乏理據的申請，可否向有關專業學會提出紀律關注事項。這種行徑可構成濫用法定規劃程序，妨礙處理申請的效率，與政府提升效率的政策背道而馳。

106. 規劃署署長葉子季先生回應說，目前的制度容許任何人擔任申請人的代表而無須具備專業資格。但以合資格城市規劃師為例，香港規劃師學會有一套專業行為守則，表明香港規劃師學會會員的責任之一，是以專業人士身分，盡其所能及所知的一切，發表客觀、可靠、誠實的意見。話雖如此，要證實是否有人蓄意誤導申請人提交覆核申請，並不容易。

107. 主席補充說，雖然規定須由合資格專業人士提交申請可提升申請的質素，但亦會增加申請人的開支，對小型項目(例如棕地作業或小型屋宇)影響尤甚。當局須在確保質素，以及申請人即使沒有專業背景下仍須提交申請的情況之間取得平衡。

108. 委員知悉上述考慮因素，並普遍同意不應助長並無有力理據或缺乏理據的覆核申請，這些申請一般不可予以支持。

109. 就目前這宗覆核申請而言，由於自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦沒有為支持這宗覆核申請提交任何實質的新資料，故委員同意維持小組委員會的決定，駁回這宗覆核申請。

110. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作

靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[劉竟成先生在商議部分進行期間離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-TYST/1316

在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的

元朗十八鄉丈量約份第 120 約地段第 2677 號

臨時露天存放建築材料(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 11031 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

111. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

區晞凡先生 一 屯門及元朗西規劃專員

鄧偉立先生 一 高級城市規劃師／屯門及元朗西

112. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 11031 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

114. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

115. 委員沒有提問。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

116. 由於自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦沒有為支持這宗覆核申請提交任何實質的新資料，故委員同意維持小組委員會的決定，駁回這宗覆核申請。

117. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(c) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途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 13G，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；以及申請用途對周邊地區的環境造成不良影響。」

[葉少明先生於商議部分進行期間離席。]

議程項目9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

118. 餘無別事，會議在下午四時十分結束。