

二零零六年一月二十日城市規劃委員會

第 852 次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席

劉吳惠蘭女士

劉秀成議員 副主席

趙麗霞博士

黃景強博士

賴錦璋先生

何建宗教授

雷震寰先生

呂耀東先生

吳水麗先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

謝偉銓先生

陳偉明先生

陳華裕先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳兆根博士

李王佩玲女士

Keith G. McKinnell先生

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

姚思教授

葉天養先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
區潔英女士(上午會議)
凌志德先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
葉子季先生(上午會議)
朱麗英女士(下午會議)

1. 主席歡迎所有委員出席會議。

議程項目 1

通過二零零六年一月六日第 851 次會議的記錄

2. 二零零六年一月六日第 851 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

- (i) 接獲城市規劃上訴委員會的決定
城市規劃上訴個案編號：2004 年第 11 號(11/04)
在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)
臨時露天存放貨櫃，以貯存醬油及作食堂用途(為期三年)
(申請編號 A/YL-PH/458)
3. 秘書報告，已接獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對上述上訴的決定。有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕一宗覆核申請(編號 A/YL-PH/458)的決定。有關申請擬把《八鄉分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PH/7》上劃為「住宅(丁類)」地帶的一塊用地，用作臨時露天存放貨櫃，以貯存醬油及作食堂用途(為期三年)。上訴委員會於二零零五年十月二十五日就這宗上訴進行聆訊，後於二零零六年一月十一日裁定上訴得直，在有附帶條件下批給規劃許可，有效期一年。
4. 秘書繼續說，上訴委員會委員的決定並不一致。少數委員認為，擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而上訴人也沒有表示不能把其運作遷往劃為露天貯物或適合所擬用途的用地。不過，大多數委員認為應批給規劃許可，准許申請人在所涉地點存放醬油、食物調味品、漂白劑和苛性蘇打

粉，以及准許上訴人及其真正僱員把有關地點用作食堂用途，為期一年，主要考慮因素如下：

- (a) 該區人煙稀少；
- (b) 上訴人進行的運作，沒有對該區帶來重大的負面影響。區內居民頗為支持這宗申請；
- (c) 水質污染的問題，已藉環境保護署於二零零五年二月簽發牌照而得以解決。至於其他部門提出的問題，則可在規劃許可附加合適的附帶條件來解決；
- (d) 擬議用途可為該區以至香港創造職位；以及
- (e) 應給予上訴人機會，以證明其運作不會對附近地區的排水、交通、視覺和環境造成負面影響。

5. 上訴個案摘要和上訴委員會的決定於席上提交，以供委員考慮。

[黃景強博士和邱小菲女士此時到達加入會議。]

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 1 號(1/06)

在劃為「綜合發展區(2)」地帶的

元朗南生圍涌業路第 115 約

地段第 1212 號D分段餘段(部分)和毗連政府土地

關設臨時貨車及訪客車停車場(為期三年)

(申請編號A/YL-NSW/163)

6. 秘書報告，上訴委員會於二零零六年一月十一日接獲一宗上訴，反對城規會拒絕一宗覆核申請(編號 A/YL-NSW/163)的決定。有關申請擬在《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/7》上劃為「綜合發展區(2)」地帶的一塊用地，關設臨時貨車及訪客車停車場(為期三年)。城規會於二零零五年十一月四日拒絕該宗第 17 條的覆核申請，理由是申請人提交的文件內未有提供足夠的資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。秘書處會按慣例代表城

規會處理關於這宗上訴個案的所有事宜。上訴的聆訊日期待定。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

7. 秘書報告，截至二零零六年一月二十日，上訴委員會共有 26 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的資料現開列如下：

得直	:	15 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	111 宗
有待聆訊	:	26 宗
有待裁決	:	1 宗
<hr/>		
總數	:	236 宗

議程項目 3

全港工業用地的最新分區研究報告
(城規會文件第 7496 號)

(公開會議)

[會議以廣東話進行。]

8. 以下規劃署代表獲邀出席會議：

- 陳月媚女士 - 高級城市規劃師／都會組
- 何盛田先生 - 高級城市規劃師／標準及研究小組
- 曹家豪先生 - 高級統計師／中央資料

簡介部分

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請陳月媚女士向委員簡介有關文件。陳女士以 PowerPoint 軟件輔助，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 根據城規會於二零零零年十月所同意採納的全港工業用地分區研究(下稱「分區研究」)的建議，自二零零一年一月起，分別有 196 公頃及 50 公頃劃為「工業」地帶的土地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及作其他非工業用途；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零三年四月四日考慮兩宗改劃地帶的申請時(把「酒店」用途納入位於沙田小瀝源及屯門第 12 區的「工業」地帶的「註釋」第二欄內)，要求規劃署進行最新的分區研究。

最新的分區研究

採用的方法

- (c) 規劃署對「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇分別進行了詳細及抽樣的土地用途調查；

「工業」地帶

- (d) 於二零零五年十二月，共有 305 公頃的土地被劃為「工業」地帶，合共提供約 10 820 000 平方米的工業樓面面積。二零零五年，「工業」地帶的工業樓宇整體空置率約為 6.9%，與由二零零一年(10.9%)至二零零四年(8.3%)的下降趨勢相符。二零零五年的整體吸納量約為 102 200 平方米，與由二零零二年(39 870 平方米)至二零零四年(174 900 平方米)的上升趨勢相符；
- (e) 該些工業樓宇大部分的樓面面積(64.4%)被用作貯物／貨倉用途，而第二大類的用途則為製造業(10.6%)。

[吳祖南博士此時到達加入會議。]

- (f) 一些現有工業區，例如堅尼地城、粉嶺第 48 區、布廠灣及鴨脷洲海旁道，與四周的土地用途並不協調；

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (g) 約有 200 公頃的土地被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，合共提供約 15 700 000 平方米的工業樓面面積。二零零五年，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇整體空置率約為 6.4%，為過去六年以來最低，而二零零五年的整體吸納量則為 88 750 平方米；
- (h) 自二零零一年一月起，城規會共批准了 42 宗要求在上述地帶內作非工業發展(大部分為酒店用途)的規劃申請，而地政總署則處理了或正在處理 48 宗

要求就非工業發展(大部分為辦公室及酒店用途)修訂契約的申請；

- (i) 貯物／貨倉(25.9%)、附屬辦公室(19.4%)及製造業(14.5%)為該等工業樓宇的三大主要用途；

[劉勵超先生此時到達加入會議。]

工業樓面面積的供求情況

- (j) 在一九九零年至二零零四年間，工業樓面面積的總供應量稍微超出了需求。在二零零五年，共多出了40.5公頃工業用地，但預計到二零一七年，將會欠缺20.5公頃的土地；

主要結論

「工業」地帶

- (k) 與工業有關的非製造業活動，特別是那些涉及高技術、高品質及高增值的活動，以及貯物／貨倉用途，對用地的需求持續增加；

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (l) 市場對「其他指定用途」註明「商貿」地帶評價甚佳，但工業轉型的趨勢仍有待確定；

[陳華裕先生此時到達加入會議。]

內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排(下稱「更緊密經貿關係的安排」)

- (m) 據最近一次由工商及科技局所進行的調查顯示，製造商及貿易商對第一階段的更緊密經貿關係的安排評價甚佳。預期有關安排能令對內地的出口貿易及本港的資本投資增加；

對酒店的需求

- (n) 據旅遊事務專員表示，在「個人遊」計劃實施後，旅遊業在二零零五年大幅增長，各類酒店的入住率

亦處於高水平，故此有部分人士要求把工業用地改劃作酒店用途；

建議

- (o) 現有的「工業」用地應予以保留，以應付未來的需求。研究並不建議大規模改劃工業用地的用途地帶；
- (p) 然而，當局應考慮把堅尼地城、新蒲崗、粉嶺第 48 區及小瀝源等工業區改劃作與環境配合的用途，或容許在上述地區進行有關用途；
- (q) 當局可考慮把「酒店」納入新界區所有「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」第二欄用途內；以及
- (r) 當局應繼續監察及檢討工業界對土地的需求。

討論部分

10. 委員提出以下問題和意見：

供應與需求

- (a) 在估計對工業用地的長遠需求時，其中一個十分重要的考慮因素，是預測中未來工業轉型的趨勢。政府應仔細研究長遠所需的工業樓宇類別，預先作出規劃，以應付有關需求。如果能對有關事宜作進一步研究，應對規劃有所幫助；
- (b) 當局是基於以往的趨勢抑或其他方法來推算工業用地的需求。根據以往的趨勢所作的推算存有缺點，因為未來的情況可能與以往的有所不同。當局須小心監察，以確保推算準確無誤；
- (c) 對於預測過去數年的工業發展，二零零零年所作的分區研究有多準確；

- (d) 預測與工業有關的非製造業活動的樓面面積需求似乎偏低；
- (e) 委員問及工業樓宇用作貯物／貨倉用途的租金水平。工業樓宇的低空置率，可能是租金便宜所致，並非因為對工業樓面面積的需求殷切。在考慮改劃個別工業區的用途地帶時，當局應適當地考慮有關的經濟因素；
- (f) 委員問及在把工業樓面面積化作土地面積時，是採用甚麼的地積比率；

[呂耀東先生此時到達加入會議。]

特殊的工業、物流業及露天貯物用途

- (g) 分區研究是否有涵蓋本港現有的三個工業邨；
- (h) 分區研究是否有顧及需要使用大量土地的工業的需要(例如高科技工業及物流業)。當局應預留足夠土地，以吸引投資者(尤其是海外的投資者)在本港闢設該些特殊工業。最近興起為購物者的特別要求提供「及時」服務的行業，在本港具有良好的發展潛力；
- (i) 本港並無提供足夠土地以供發展環保工業。當局應規劃及預留更多土地以滿足該等工業的需要；
- (j) 雖然當局設有鼓勵高科技工業、物流業及金融服務業的經濟政策，但現行的規劃制度並未提供足夠彈性，使工業樓宇可改建以應付有關的經濟需要。對物流業而言，科技及與港口有關的基建設施較貯物用地更為重要。當局應解決經濟政策與規劃制度之間的差異問題；
- (k) 貯物／貨倉用途與物流業的關係較大，與一般工業用途的關係較小。現有工業樓宇的設計可能不適合有關用途。此外，物流業可能會對附近地區的交通

產生影響，當局應對貯物／貨倉用途的需求作全面檢討；

- (1) 新界的露天貯物場已衍生很多問題，故此當局應對露天貯物及有關用途作出更全面的規劃。當局可考慮把不適當的用途(例如汽車維修工場)遷進工業樓宇，使它們納入法定管制內；

[雷震寰先生此時到達加入會議。]

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (m) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶對工業區的轉型起了催化作用，政府應制訂政策，使轉型過程更為順利；
- (n) 雖然委員普遍支持把「酒店」用途納入新界的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」第二欄內，但當局應對酒店用途的土地需求作更全面的評估；
- (o) 把「酒店」用途納入第二欄內，是否會與不把工業用地作大規模改劃的建議有所衝突。「其他指定用途」註明「商貿」用地通常位於工業樓宇附近，或許並非發展酒店的理想地點。酒店與工業用途共存於一區，可能會引起土地用途協調的問題；
- (p) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的景觀及環境應予以改善，以配合可能發展的酒店用途；

更緊密經貿關係的安排

- (q) 更緊密經貿關係的安排為本港同時帶來了機會和挑戰，一方面使部分工業生產工序從內地回流本港，另一方面卻使香港的產品及服務於二零零七年後在內地不會再享有優惠的待遇，須與海外同業以相同條件競爭。此外，一些服務行業亦可能會遷往內地。上述種種均可能會對工業用地的需求有所影響；

改劃工業區的用途地帶

- (r) 建議改劃用途地帶的四個地區的總土地面積有多少；
- (s) 由於預期工業用地長遠而言會有所短缺，在把個別工業區改劃作其他用途時，應小心加以考慮；以及
- (t) 與製造業不同，工業樓宇內的貯物／貨倉用途並不會對附近地區構成環境上的滋擾，並且與住宅用途更為協調，同時亦可支援區內的商業活動。只有對附近地區構成環境上滋擾的工業用途，其所在地點才應改劃土地用途。

11. 陳月媚女士、何盛田先生及曹家豪先生在回應時提出以下要點：

供應與需求

- (a) 工商及科技局正在政策層面密切監察工業上的轉型，並會考慮工業界人士的意見，制訂適當的策略，以應付工業界的需求。規劃署亦會諮詢有關政策局及部門，評估對工業用地的需求。主席補充說，委員提出的多個問題均與政府的經濟政策有關，超出城規會的職權範圍。城規會的工作，主要是確保規劃政策／策略與工業界持續改變的需求相符；

[林雲峰教授此時離席。]

- (b) 當局在預測對工業樓面面積的需求時，已考慮到以往的趨勢，以及一些由政府統計處及政府經濟顧問所提供的預測數字。當局是以工業界工人的預計總人數，乘以每名工人所需樓面面積，從而得出所需的總樓面面積。根據估計數字，製造業的工人數目將會減少，但其他行業的人手及每名工人所需的樓面面積將會同時增加。因此，預期對工業樓面面積的總需求長遠而言會持續增加。主席建議進行一些跟進研究，密切監察情況；

- (c) 二零零零年的分區研究所採用的預測方法，主要是建基於以往的趨勢及對工業生產的一些特別元素的推算。由於該預測方法並不十分準確，故此這次研究已再沒有採用。現時以就業為本的推算方法更為準確，因為是以過往的趨勢及定質評估(包括相關人士的意見)為本，故此可把經濟結構的轉變及新的經濟元素包括在推算之內；
- (d) 貯物／貨倉用途的租金水平因區而異。一般而言，市區的租金會較高，新界區的會較低，但個別地點的情況可能會有所差異；
- (e) 現時多出的 40.5 公頃工業用地，是以多出的工業樓面面積除以地積比率(以個別地區的工業地帶一般容許的地積比率計算)得出；

[區偉光先生此時暫時離席。]

特殊的工業、物流業及露天貯物用途

- (f) 分區研究的焦點，主要是「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內工業樓宇的一般工業用途，並未包括特殊工業用途(例如工業邨、油庫、與港口有關的工業)，因為該些用途所在的地點，通常在法定圖則內會劃為「其他指定用途」地帶；
- (g) 在「工業」地帶內的工業樓宇，約 85% 的樓面面積是用作工業用途，包括 64.4% 用作貯物／貨倉用途，餘下的 20.6% 則用作製造業、附屬辦公室及工場用途。貯物／貨倉用途為物流業的其中重要一環。根據實地視察所得，有關用途的上落貨活動十分頻繁。有關用途亦有清晰的市場需求，例如在屯門第 16 區的「工業」地帶內便有兩座貨倉大廈正在興建之中；
- (h) 主席表示，足夠的土地供應對維持香港的競爭力十分重要，而規劃制度應具有彈性，以應付迅速轉變的需要。馮志強先生補充說，彈性的處理方法更能切合市場的需要，配合政府的整體經濟政策。他解

釋說，本港有不同層面的工業活動，包括(i)需要使用大量土地的特殊工業；(ii)工業樓宇內的一般工業用途；以及(iii)新界區的露天貯物用途。分區研究的焦點為工業樓宇的一般工業用途，以及城規會如何可為「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業樓宇在運用上提供更大的彈性。對於特殊工業的長遠土地需求，當局會在現時進行中的「香港 2030 規劃遠景與策略」研究加以考慮。研究一有結果，便會呈交予城規會考慮；

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (i) 在所有市區分區計劃大綱圖及一些新市鎮分區計劃大綱圖中，「酒店」已列為「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」第二欄內的用途。對於其餘劃有「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新市鎮分區計劃大綱圖的修訂，是為提供彈性，方便有關人士申請在新界多個地點開設酒店。現時在「工業」地帶內，「酒店」用途是不獲得批准的，故此有關計劃與保留現有「工業」地帶的建議並無衝突；
- (j) 主席說，雖然評估對酒店的需求可能會對作出決定有所幫助，但把「酒店」用途納入更多「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」第二欄內，可提供更大的彈性，以應付對酒店的需求；
- (k) 規劃署認同改善「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地區環境十分重要。在考慮「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的酒店用途申請時，城規會可加入有關改善景觀及地區環境的規劃許可附帶條件；以及

改劃工業區的用途地帶

- (1) 關於在二零一七年將會欠缺 20.5 公頃工業用地的預測，可能會有所轉變，因為預測會受到多個因素影響，例如未來的工業運作模式。由於現有工業用地過剩，改劃受土地用途不協調問題影響的地區，可有助解決現時不協調用途毗鄰而立所產生的問

題，同時亦可更加善用土地資源。改劃堅尼地城、新蒲崗及粉嶺第 48 區的用途地帶的建議，只涉及約 8.8 公頃的工業用地。該些地區在環境上所受的影響，是由貯物／貨倉用途以外的其他用途所引起。至於小瀝源區，其規劃意向是要保持劃定的「工業」地帶，並同時提供彈性，容納一些與四周環境協調的用途。

[何建宗教授此時離席。]

12. 主席總結討論說，委員普遍支持文件的建議。雖然委員的一些意見及建議超出分區研究的範疇及城規會的職權範圍，但規劃署仍可把該些意見及建議轉介有關政策局及部門以作考慮。

13. 經商議後，城規會同意文件第 7 段所詳載的建議。

14. 城規會亦同意採取以下行動：

(a) 在進行地區規劃時，於適當時候實施文件第 7(d)段所載的建議，以供城規會考慮；以及

(b) 把「酒店」納入新界所有「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」第二欄用途內。

15. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[休會 10 分鐘，會議於上午 11 時恢復進行。]

[黃賜巨先生此時到達加入會議。]

議程項目 4

考慮有關《市區重建局荔枝角道／桂林街和醫局街發展計劃草圖編號 S/K5/URA1/1》的申述和意見
(城規會文件第 7497 至 7501 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行。]

16. 秘書報告說，由於上述發展計劃草圖的擬備工作是由市區重建局(下稱「市建局」)負責，而且就該圖的申述所提出的意見亦是由市建局呈交的，因此下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| 陳兆根博士 | - 為市建局覆核委員會的增選委員 |
| 李王佩玲女士 | - 目前與市建局有業務往來 |
| 黃澤恩博士 | - 目前與市建局有業務往來 |
| 謝偉銓先生 | - 過去與市建局有業務往來 |
| 賴錦璋先生 | - 為市建局的前委員 |
| 馮志強先生
規劃署署長 | - 為市建局的非執行董事 |
| 劉勵超先生
地政總署署長 | - 為市建局的非執行董事 |
| 夏鎡琪女士
民政事務總署助理署長(2) | - 為市建局規劃、拓展及
文物保護委員會的增選委員 |

17. 委員備悉，陳兆根博士、李王佩玲女士、賴錦璋先生和黃澤恩博士因事無法出席是次會議或會議的上午部分，而謝偉銓先生、馮志強先生和劉勵超先生暫時離席，夏鎡琪女士則已經離席。

18. 趙麗霞博士就此議項申報利益，因為市建局的代表之一李敬志先生曾在她任教大學的部分課堂作客席講者。陳華裕先生亦申報利益，原因是他與李敬志先生同樣是觀塘一個諮詢委員會的成員。委員認為這兩名委員所涉及的並非直接利益，因此他們可以繼續參與會議和此議項的討論部分。

19. 主席概述城規會先前已同意就發展計劃草圖的五份申述及就申述提出的意見進行聆訊，並把聆訊分三組進行，即把申述編號 1、3 和 5 及意見編號 1 一併進行聆訊、為申述編號 2 和意見編號 1 進行個別聆訊，以及為申述編號 4 和意見編號 1 進行個別聆訊。

就申述編號 1、3 和 5 及意見編號 1 進行的聆訊
(城規會文件第 7497、7499 和 7501 號)

簡介和提問部分

20. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生及以下的申述人、申述人代表和提意見人代表此時獲邀出席會議：

申述人編號 1

梁有方先生) 申述人代表
杜立基先生)

申述人編號 3

姚淑珍女士) 申述人代表
楊國健先生)
杜惠珍女士)
岑偉雄先生)
高廣培先生)
冼惠芳女士)
周峻任先生)

申述人編號 5

- 衛煥南先生 - 申述人
- 梁艷萍女士 - 申述人代表

提意見人編號 1

- 龐婉儀女士) 提意見人代表
- 李敬志先生)
- 池谷弘先生)
- 夏樂彬先生)

21. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她隨即請顧建康先生向委員簡述各份申述和意見的背景。

22. 顧建康先生借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 發展計劃草圖的背景 - 二零零五年八月十二日，發展計劃草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲五份申述；有關申述於二零零五年十月二十一日公布，以便公眾提出意見。當局接獲一份由市建局提交的意見；
- (b) 申述人 - 申述編號 1、3 和 5 分別由深水埗區議會市區重建問題工作小組、重建監察和衛煥南先生提出；
- (c) 申述事項 - 針對發展計劃草圖；
- (d) 申述理據 - 發展計劃草圖欠缺詳細資料；與區內環境不相協調；對附近地區的環境及通風情況造成不良影響；對社會影響評估有所保留；補償及安置安排並不令人滿意；沒有足夠的合適地點安置受影響商戶；以及商業租客面對的加租及迫遷問題；
- (e) 申述人的建議 - 申述人編號 1 建議城規會在等候第三者進行一次社會影響評估時，不應核准發展計劃草圖，而且應該在法定圖則內加入更好的補償及安

置安排和重建計劃的詳情。申述人編號 3 支持發展計劃草圖，但當局必須就該圖定期諮詢區議會和區內人士；有關計劃應提供更多政府、機構或社區設施；盡量減低環境滋擾；以及重建後的樓宇價格應是居民所能負擔的。申述人編號 5 建議要求市建局作出實質安排，以便居民和商業租客能夠繼續在深水埗居住及經營業務；

- (f) 意見所提及的事項 – 唯一的意見是由市建局提出的。市建局指出，發展計劃草圖列明為該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的，而設計細節會在發展計劃圖核准後，於提交城規會的總綱發展藍圖內列明。有關計劃不會對附近地區造成無法解決的交通噪音或視覺影響。根據市區更新策略，社會影響評估由市建局負責，不能委託第三者進行。補償及安置安排的細節會於收購階段公布。已告知受影響的居民和商業業主有關補償及安置的安排；以及

[趙麗霞博士此時暫時離席。]

- (g) 規劃署的意見 – 不應順應申述而對發展計劃草圖作出修訂，原因是該圖旨在顯示計劃區概括的土地用途。擬在「綜合發展區」地帶進行發展的申請人，須一併提交規劃申請和總綱發展藍圖作為詳細計劃，並附上相關的影響評估，以供城規會考慮。公眾可在總綱發展藍圖根據條例第 16 條公布時提出意見。補償及安置事宜並不屬於條例的範圍，應由市建局按既定政策處理。社會福利署表示，市建局已按照市區更新策略進行社會影響評估。

23. 主席繼而請申述人及申述人代表闡述他們的申述。

24. 梁有方先生和杜立基先生(申述人編號 1 的代表)提出下列要點：

- (a) 規劃署的評估未能反映問題癥結所在。《收回土地條例》在收地方面授予市建局很大的權力，但市建

局制訂政策的程序透明度低，而且亦無受到監管。例如，市建局董事會的會議並不公開；

- (b) 擬議重建計劃的最高建築物高度為主水平基準上 175 米，而有關計劃與附近地區的低層建築物是否協調令人存疑；

[趙麗霞博士此時返回會議席上。]

- (c) 市區重建牽涉以公共權力干預私人產權。市區重建的效益應作全面評估，當中須顧及補償安排及過程中的公眾參與，而非純粹從實際重建的角度考慮。城規會按所授予的權力，肩負審核發展計劃草圖及考慮相應的申述的重要任務。若城規會批准有關計劃，市建局其後進行的收購行動便得到法律支持，以致重建過程無法撤回。城規會既負責第一道防線，便應謹慎地考慮申述，以及評估發展計劃草圖是否已涵蓋《市區重建局條例》第 25(3)條所規定提供的一切資料，包括計劃實施安排及相關的影響評估；
- (d) 由於當局未有直接諮詢深水埗區議會，因此深水埗區議會曾表示關注有關項目。雖然已有一份參考文件送交深水埗區議會傳閱，但發展計劃草圖的規劃大綱和補償及安置安排的細節未有提交深水埗區議會及其他地區組織作參考之用。市建局已於二零零四年進行凍結人口登記，並提出收購價及向行政長官申請收回土地。不過，當局只在公布發展計劃草圖後，才徵詢深水埗區議會對社會影響評估的意見。深水埗區議會不反對有關計劃，但認為該計劃應符合《市區重建局條例》的所有規定；
- (e) 私人發展商若提出修訂圖則的申請，須提交詳細的影響評估，而根據條例第 12A 條，當局須公布該等評估，以便公眾提出意見。市建局在這方面獲得優待，無須為支持發展計劃草圖而提供該等評估報告。收回土地程序在提交總綱發展藍圖時已展開，因此在那個階段才考慮該等事宜已是太遲；

- (f) 就發展計劃草圖進行的社會影響評估，只以凍結人口登記問卷內的一些問題作為基礎，結果並不令人滿意，原因是回應者須為他們的回應負上法律責任。雖然市建局在日後的調查會分開處理社會影響評估與凍結人口登記，但目前的項目未能受惠於這個安排；
- (g) 市建局沒有遵照《市區重建局條例》第 25(3)(c)條的規定，因為市建局未有評估擬議安置安排的可行性。根據深水埗區議會的顧問所進行的一項調查，在受市建局計劃影響的居民當中，只有 3% 有能力在深水埗區購買面積相若而樓齡少於十年的單位。市建局須評估在深水埗南昌區內，是否有足夠合適和能負擔的單位可供受影響居民居住。調查摘要已於會上提交，供委員參考。居民、商業業主和租客受有關項目影響而須搬遷，卻不能從市區重建中得到好處，實有欠公允；以及
- (h) 除了向城規會提交申述之外，深水埗區議會沒有其他途徑表達對發展計劃草圖的意見。城規會應行使其權力改善有關計劃，並在發展計劃草圖核准前，要求市建局提供更多資料。

25. 關於就城規會的角色所提出的意見，主席解釋說，城規會在發展計劃草圖公布前，已仔細考慮發展計劃草圖的規劃大綱，以及深水埗區議會房屋事務委員會的意見。根據《市區重建局條例》第 25(5)條，市建局只須提交發展計劃草圖供城規會考慮。城規會不能處理其法定功能以外的事宜，如補償及安置安排。

26. 姚淑珍女士、楊國健先生和杜惠珍女士(申述人編號 3 的代表)提及在會上提交的一份書面陳述，提出下列要點：

- (a) 重建監察是由一些受影響的居民和有關人士組成的，旨在監察市區重建的過程。有人關注到受發展計劃草圖所涉計劃影響的人(特別是商業業主和租客)，並無獲得足夠補償。收回土地不單會影響商業經營者及其僱員，亦會影響其家人的生活；

- (b) 根據市區更新策略，市區重建的目標是改善居民的生活環境，而社會影響評估是達到此目標的重要程序。不過，就發展計劃草圖而進行的社會影響評估存在不少問題。它未能適當地評估重建計劃造成的社會影響，以及提供合適的緩解措施。有關社會影響評估亦未有遵照《市區重建局條例》第 25(3) 條，即發展計劃草圖須涵蓋計劃實施安排和所需的影響評估。有人擔心這項計劃會重複過往重建計劃的錯誤。在完成妥善的社會影響評估之前，城規會不應批准計劃繼續進行；

- (c) 社會影響評估結果會影響補償及安置的準則。市建局在進行社會影響評估的同時，兼負責隨後的補償及安置工作，角色上有所抵觸。社會影響評估應由第三者進行，以確保其身份獨立和可靠。市建局指社會影響評估不能委託第三者進行的說法有誤導成分，因為《市區重建局條例》和市區更新策略均無禁止市建局採取這個做法；

[Erwin A. Hardy 先生此時暫時離席。]

- (d) 社會影響評估的問卷調查既空泛亦不全面，可靠性令人懷疑。例如，居民被問及重建計劃是否會影響他們的“社區網絡”，但此一學術用詞並非一般外行人所能理解。回應者在不知調查用途的情況下，被要求就所提供的資料屬實作法律聲明。此做法會對居民造成壓力，導致社會影響評估結果有所偏倚，為以後的重建項目立下不良先例；

- (e) 社會影響評估未有包括在該區工作而並非居於該區的人，如商業租客，是不公平的做法。市建局聲稱社會影響評估是按「以人為本」的工作方針進行，而這些人是社區網絡一部分，如被迫遷離該區區內環境會受到影響，因此有關評估應包括他們在內。他們的需要是不能透過目前的補償及安置安排，以及社會福利署提供的援助來解決的；

- (f) 市建局是獨立於政府的機構，不受立法會所管制。條例的目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。城規會應替區內居民表達意願，並保障他們在市區重建上的利益；
- (g) 深水埗區沒有足夠的政府、機構或社區設施，當局應藉此計劃提供更多此類設施；以及

[Erwin A. Hardy 先生此時返回會議席上。]

- (h) 為使受影響的居民能夠繼續在該區居住，當局有需要確保重建後的樓宇是居民所能負擔的。

27. 衛煥南先生和梁艷萍女士(申述人編號 5 及其代表)提出下列要點：

- (a) 衛煥南先生是深水埗區議員。在凍結人口登記完成後，很多區內居民向他投訴社會影響評估忽略南昌區的特色，原因是可供受影響業主選擇而樓齡少於七年的單位很少；
- (b) 商業業主和租客未有獲通知有關補償及安置安排。過去在土地發展公司各項目中，他們在最後一刻才獲補償。有人擔心補償不足以讓他們在其他地區繼續經營業務。除了商業業主及其僱員外，他們的家人亦會受影響；
- (c) 市建局曾於社會影響評估內提及受影響的租客會獲得原區(即西九龍)安置。令人驚訝的是西九龍原來廣泛地包括深水埗、油尖旺、九龍城，甚至荃灣、葵涌和青衣的部分地區。不少租客都不願意被安置到太遠的地區；
- (d) 自《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》於二零零四年七月九日生效之後，業主與租客雙方可在協議下終止租賃。在凍結人口登記完成後，不少業主錯誤地認為若使其租客遷出單位，他們可得到更多補償。由於市建局未有在凍結人口登記時澄清這個

重點，很多租客因此而被業主迫遷。市建局亦須安置這批被迫遷的租客。按照房屋委員會(下稱「房委會」)所採取的安置做法，在重建計劃完成後，臨時安置到其他地區的受影響租客須原區安置；以及

- (e) 由於深水埗區缺乏樓齡少於七年的樓宇，因此計算現金補償的準則令人存有疑問。當局應向受影響的業主提供“樓換樓”補償的選擇。

28. 主席接着請提意見人的代表闡述他們的意見。

29. 龐婉儀女士和李敬志先生提出下列要點：

- (a) 有關發展計劃草圖所涉計劃是根據《市區重建局條例》實行的第二個項目。市建局會審慎地考慮深水埗區議會的意見，以期改善工作。市建局進入住宅處所進行調查的權力，是經房屋及規劃地政局局長所批准的。假如把社會影響評估和凍結人口登記分開處理，會對居民造成更大的不便，而且亦需要再向房屋及規劃地政局局長取得批准。根據廉政公署的意見，發展計劃草圖的涵蓋範圍及落實時間須予保密。如果把社會影響評估的工作外判予外間團體，有可能會引致該等資料及居民的個人資料外泄。此外，市建局進行社會影響評估時，亦可更深入了解居民的需要；
- (b) 市建局職員訓練有素，有能力負責社會影響評估的工作。市建局進行調查時，已向回應者作出解釋及提供例子，以確保他們明白調查的問題。至於法定聲明，只要居民所提供的資料屬實，他們不必感到有壓力。不過，為釋除這方面的疑慮，市建局會於日後的項目把社會影響評估和凍結人口登記分開處理；
- (c) 市建局的物業收購政策是根據立法會財務委員會於二零零一年通過的建議而制定的。自住業主所獲得的補償，會足以讓他們在同區購買一個樓齡約七年而面積相若的單位。市建局亦會在附近由房委會和

房屋協會管理的公共租住屋邨預留足夠單位，以作安置居民之用。不過，由於南昌區並無足夠的租住公屋單位，因此難以把所有受影響的居民安置在該區。據市建局過往在其他重建項目的經驗，部分居民實際上是基於各種因素，如接近公共交通工具、工作地點或親屬，而選擇在其他地區的單位。因此，可安置居民的地區包括西九龍及不同地區，以便為居民提供更多選擇。市建局會盡力滿足受影響的業主和租客的需要，而他們正是市區重建工作的對象及核心；

- (d) 由於有關項目仍在剛起步的階段，因此現在就其細節進行諮詢乃言之過早。不過，市建局在項目實施時會徵詢深水埗區議會和區內組織的意見，並會於收購階段公布實際的補償及安置安排。市建局已成立一個地區諮詢委員會，而該委員會是由各界人士及有關地區的區議員所組成，旨在收集公眾對有關項目的意見。市建局的社區服務隊亦會照顧居民的需要；
- (e) 市建局的目標，是改善地區居住環境。根據申述人編號 1 所提及的調查，過半數被安置的居民認為他們的居住環境和生活質素在重建後已有改善；以及
- (f) 市建局已提醒自住業主，他們獲得的補償不會因為強迫其租客遷出而增加。

[梁乃江教授此時離席。]

30. 吳水麗先生留意到房委會在此項目中提供租住公屋單位，以安置受影響的居民。他就此議項申報利益，因為他是房委會成員，亦是房委員租住房屋小組委員會的主席。主席認為，由於安置事宜在城規會的工作範圍之外，因此吳先生涉及的是間接利益，他應可繼續參與會議及此議項的討論部分。委員對此表示同意。

31. 在回應楊國健先生的問題時，龐婉儀女士說，市建局不能為進行調查而進入任何住宅處所。主席補充說，在未取得法庭手令下進入住宅處所，是違法行為。

[吳水麗先生此時離席。]

32. 委員要求荃灣及西九龍規劃專員澄清下列事宜：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，特別是從土地面積的角度而言，深水埗區由政府、機構或社區設施是否足夠；
- (b) 擬議重建計劃對附近地區的視覺影響，以及為評估有關影響而須採用的準則；以及
- (c) 社會影響評估涵蓋的範圍及社會福利署對於社會影響評估的獨立性的意見。

33. 顧建康先生在回應時提出下列要點：

- (a) 深水埗區有部分政府、機構或社區設施，如學校和鄰舍休憩用地不足，但他手邊沒有資料可確定該區的政府、機構或社區設施是否符合《香港規劃標準與準則》。此外，所提供的部分服務是以設施為本，其需要並非以地盤面積來衡量，例如老人院舍宿位。在擬備發展計劃草圖的規劃大綱時，相關的政府部門只建議在計劃內包括 400 平方米的公眾休憩用地。如有需要，可考慮在提交規劃申請和總綱發展藍圖供城規會考慮時，把額外的政府、機構或社區設施包括在有關項目內。主席要求規劃署提供有關深水埗區政府、機構或社區設施是否足夠的資料，以供委員參考；
- (b) 發展計劃草圖對於最高建築物高度並無限制。城規會在申請人向城規會提交「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖及相關的影響評估時，會有機會審核計劃的詳情。主席補充說，市建局須進行適當的評估，以證明擬議建築物高度為合理標準，但現階段

無法解決有關事宜。不過，她要求規劃署留意委員所關注的問題；以及

- (c) 社會福利署表示市建局已按市區更新策略進行社會影響評估，但對於社會影響評估的獨立性則沒有作評論。

34. 主席留意到申述人對城規會的期望，重申城規會不會處理條例所訂明其工作範圍以外的事宜。

35. 由於申述人、其代表和提意見人代表陳詞完畢，委員亦再無其他問題，主席告知他們，聆聽申述和意見的程序已經完成，城規會會在他們離席後就他們的申述和意見進行商議，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、其代表和提意見人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

36. 主席說，雖然理解居民對於補償及安置事宜的關注，但根據《市區重建局條例》第 25(5)條，市建局只須根據《市區重建局條例》第 25(3)(a)條提交所擬備的發展計劃草圖，以供城規會考慮。她亦記得城規會在同意發展計劃草圖於二零零五年七月根據條例展示以供公眾查閱時，已考慮過有關計劃的界線和規劃大綱，以及深水埗區議會房屋事務委員會的意見。城規會於提交總綱發展藍圖的階段，會有機會審核有關計劃的細節。由於申述人未有提出充分理據以支持停止或修訂有關計劃，因此沒有理由不批准繼續就發展計劃草圖進行工作。委員認同主席的看法。秘書指出，雖然發展計劃草圖、規劃大綱和社會影響評估已提交城規會考慮，但提交社會影響評估只是市區更新策略內訂明的行政安排，而並非根據《市區重建局條例》的法定要求。因此，城規會的考慮應着眼於發展計劃草圖根據條例刊憲時的界線，而不是實施有關計劃的事宜。主席補充說，根據高等法院近期就士丹頓街／永利街的發展計劃草圖所作出的判決，法庭認為城規會無需在決定發展計劃草圖是否適宜公布時，考慮實施計劃的細節。

申述編號 1

37. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 1 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」發展的發展密度符合區內住宅發展的發展密度。把所涉及地點劃作「綜合發展區」地帶，可確保發展的整體規模及設計得到適當的管制，原因是發展計劃的詳情會以總綱發展藍圖的形式提交城規會考慮及批核。在申請人根據條例第 16 條就「綜合發展區」地帶的發展提交總綱發展藍圖時，當局會按條例進一步諮詢區內人士。提交總綱發展藍圖及相關的評估予城規會考慮，以及透過實施有關的規劃許可附帶條件，可解決擬議發展計劃可能對環境及通風情況造成的影響；以及
- (b) 居民對於安置及補償安排的關注是收購事宜，該等事宜可在收購及計劃實施階段處理。

申述編號 3

38. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 3 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 市建局已根據《市區重建局條例》第 23 條就發展計劃諮詢公眾；
- (b) 已建議在計劃區內提供總面積有 400 平方米的地面臨街公眾休憩用地。如相關的政府部門認為有需要，在提交總綱發展藍圖供城規會考慮及批核時，可納入額外的政府、機構或社區設施；以及
- (c) 市建局進行的技術評估結果顯示，有關發展不會造成無法解決的交通噪音影響或嚴重的視覺影響。根據發展計劃草圖的註釋，技術評估須在根據條例第 16 條就「綜合發展區」地帶內的發展提交總綱發展藍圖後提交。提交總綱發展藍圖及相關的評估予城規會考慮及批核，以及透過實施有關的規劃許可附

帶條件，可解決有關發展可能對環境造成的進一步影響。

申述編號 5

39. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 5而對該圖作出修訂，理由是對於安置及補償安排的關注被視為收購事宜，可在收購及計劃實施階段，按既定補償政策處理。

就申述編號 2 及意見編號 1 進行的聆訊

(城規會文件第 7498 號)

簡介和提問部分

40. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生及以下的申述人、申述人和提意見人代表此時獲邀出席會議：

申述人編號 2

鍾寶全先生	-	申述人
鍾陳穎嘉女士)	申述人代表
馬健騰先生)	
陳偉文先生)	

提意見人編號 1

龐婉儀女士)	提意見人代表
李敬志先生)	
池谷弘先生)	
夏樂彬先生)	

41. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她隨即請顧建康先生向委員簡述申述和意見的背景。

42. 顧建康先生借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申述事項 – 反對把醫局街 213 號至 215 號(即申述地點)加入發展計劃草圖；
- (b) 申述理據 – 屋宇署已於一九九五年核准重建申述地點的一組建築圖則，而發展計劃草圖會剝奪申述人在其土地進行重建的權利；
- (c) 申述人的建議 – 把申述地點排除在發展計劃草圖之外；
- (d) 意見所提及的事項 – 在申述地點內的樓宇，其樓齡和狀況與發展計劃草圖涵蓋範圍內其他樓宇相似，而且未見有落實核准建築圖則的跡象。此外，如果把申述人所擁有地段刪除，擬設於地點 B(即醫局街 213 號至 219 號)的公眾休憩用地面積則會減少，並且，申述地點擁有人會按市建局的物業收購政策就失去的發展權利獲得補償；以及
- (e) 規劃署的意見 – 不應順應申述而對發展計劃草圖作出修訂。綜合重建整個計劃區，對改善環境更為有效。如果從發展計劃草圖刪除申述地點，則會對達成這個規劃意向造成妨礙。當局沒有收到展開一九九五年所核准建築工程的施工同意書申請。申述人所失去的發展權利，會按既定政策獲得補償。

43. 主席繼而請申述人及其代表闡述他們的申述。

44. 關於席上提交的資料，鍾陳穎嘉女士、馬健騰先生和陳偉文先生提出下列要點：

- (a) 馬先生屬《建築物條例》所指的認可人士，獲兩名申述人(即申述地點擁有人)委派負責有關地點的重建計劃。他也是 Highail Company Ltd(即擁有醫局街 213 號的申述人)的董事和股東。馬先生任職建築師逾 30 年，曾經參與多個綜合住宅發展項目。因此，他對處理申述地點的擬議重建計劃經驗豐富。屋宇署於一九九五年五月二十三日所核准的建築圖則，仍然符合《建築物條例》的規定；

- (b) 建築圖則於一九九五年核准後，申述人曾嘗試收購毗鄰警局街 217 號至 219 號兩幢樓宇，以進行更全面的重建發展，因此沒有展開建築工程。由於該兩個地段業權分散，收購行動並不成功。申述人現擬自行就所擁有地段進行重建，現正擬備進一步的建築圖則，稍後便會向屋宇署提交圖則；
- (c) 根據《建築物條例》第 16(1)(da)條，建築圖則如與根據條例製備的法定圖則上的「綜合發展區」地帶所擬定並經城規會批准的總綱發展藍圖有抵觸，建築事務監督則可拒絕接納該等建築圖則。申述人在繼續進行其計劃前，必須在發展計劃草圖的「綜合發展區」地帶刪除申述地點；
- (d) 訂立條例的目的，是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。由於申述人有能力自行就其擁有的土地進行重建，以達成條例的目的，因此無須委託市建局負責有關項目；
- (e) 地點 B 與「綜合發展區」地帶其餘部分(即地點 A)之間有一條道路之隔。申述地點面積約為 216 平方米，僅佔「綜合發展區」地帶一小部分(即 6.4%)。擬議休憩用地由地點 B 改為地點 A，並不會影響「綜合發展區」地帶的規劃意向。因此，當局沒有需要把申述地點加入發展計劃草圖；
- (f) 申述地點上的物業不涉及尚未償還的按揭貸款。位於警局街 213 號的樓宇目前空置，而 215 號樓宇的所有租約均於六個月內約滿，因此可就該地點展開重建工作；以及
- (g) 申述人一向打算負責所擁有土地的重建計劃，因此和補償與否無關，但發展計劃草圖所訂則會剝奪申述人這項權利。《基本法》第 6 條和第 29 條，分別訂明政府須依法保護私有財產權，以及禁止侵入居民的房屋。該草圖如獲通過，市建局則會被視為奪去擁有人利益和投資機會，這違反自由經濟的公

平競爭原則。除了公眾利益外，城規會亦應尊重私人土地擁有人的發展權利。

45. 主席繼而請提意見人的代表闡述他們的意見。

46. 龐婉儀女士說，地點 B 內四幢樓宇的狀況欠佳，因此加入發展計劃草圖內，以改善有關地區的環境。地點 B 對住宅發展而言面積過小，因此建議在該處闢設 400 平方米的公眾休憩用地，服務區內居民。如果把申述地點排除在地點 B 外，餘下約 200 平方米的範圍，則不足以發展理想的休憩用地。

47. 由於申述人、其代表和提意見人代表陳詞完畢，委員亦再無其他問題，主席告知他們，聆聽申述和意見的程序已經完成，城規會會在他們離席後就他們的申述和意見進行商議，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、其代表、提意見人代表和荃灣及西九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

48. 一名委員認同申述人所述，因為有關地點應容許多元化的建築外形，鼓勵私營機構進行重建計劃。附近地區有多塊休憩用地，例如深水埗公園和通州街公園，因此市建局指有需要在地點 B 闢設小型休憩用地的論據確實沒有說服力。不過，其他委員認為，發展計劃草圖應涵蓋整個範圍，以確保該區發展全面，避免在申述地點進行不理想的窄長型發展。主席補充說，把申述地點排除在外，有違綜合發展的規劃意向。根據條例展示的發展計劃草圖，讓有關方面有渠道就重建的建議提出意見。申述人的發展權利，會獲得足夠的補償。

49. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 2 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 綜合重建整個計劃區應是更有效及靈活的方法，使環境得以改善及作出更好的城市設計，同時提供協調得宜的公共設施／公眾休憩用地；以及

- (b) 一旦核實會導致申述人失去發展權利，申述人將會按既定的物業收購政策獲得補償。

就申述編號 4 及意見編號 1 進行的聆訊
(城規會文件第 7500 號)

簡介和提問部分

50. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員顧建康先生及以下的申述人和提意見人代表此時獲邀出席會議：

申述人編號 4

王德全先生 - 申述人

提意見人編號 1

龐婉儀女士) 提意見人代表
李敬志先生)
池谷弘先生)
夏樂彬先生)

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。她隨即請顧建康先生向委員簡述申述和意見的背景。

52. 顧建康先生借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申述事項 - 就發展計劃草圖所涵蓋範圍內的擬議公眾休憩用地的位置及將來的管理和維修所提出的關注；
- (b) 申述理據 - 有關進出該休憩用地的安全問題，以及未來的居民在管理和維修該休憩用地方面所負上的責任；
- (c) 申述人的建議 - 把地點 B 自發展計劃草圖刪除，或把該休憩用地由地點 B 遷往地點 A，或把管理和維修該休憩用地的工作交由政府負責；

- (d) 意見所提及的事項 - 市建局會在詳細設計階段考慮如何提供安全的通道進出該休憩用地。市建局或其聯營伙伴會負責該休憩用地的管理及維修工作，而有關規定會在批地文件上訂明。此等責任不會落在未來發展的居民身上；以及
- (e) 規劃署的意見 - 不應順應申述而對發展計劃草圖作出修訂。為了使設計具有彈性，發展計劃草圖的《註釋》刻意不指定擬議休憩用地的位置。在醫局街的有關路段共有兩個行人過路處。擬議休憩用地的位置、設計及通道安排可在提交總綱發展藍圖的階段予以考慮。

53. 主席繼而請申述人闡述其申述。

54. 王德全先生提出下列要點：

- (a) 要新發展的住客在橫過一條公眾街道才能到達擬議的休憩用地，並不合理。這設計並不理想，鮮有見於住宅發展；
- (b) 由私人發展商建造的休憩用地和政府、機構或社區設施的質素往往有欠理想。典型的例子有荔枝角公園及旺角社區會堂。受關注的事項為擬議休憩用地的設計、管理及擁有權；地點 B 的未用發展密度的轉移；對康樂及文化事務署所定標準的依從；以及對市建局與其聯營伙伴的工程作出監察的機制。對於市建局是否有發展和管理公眾休憩用地的經驗，並不知悉。把擬議休憩用地和住宅發展分開建造是有可能辦到的；以及
- (c) 為何沒有就申述諮詢深水埗民政事務處。

55. 主席繼而請提意見人代表闡述他們的意見。

56. 龐婉儀女士提出下列要點：

- (a) 在地點 B 闢設擬議的公眾休憩用地，旨在供深水埗區居民使用而非單是給未來發展的居民使用。私人休憩用地會於地點 A 按照《香港規劃標準與準則》另外提供，以供新發展的居民使用。因此，擬議休憩用地與新住宅發展之間的距離，理應不會引起關注；以及
- (b) 有一些公眾休憩用地，例如位於新紀元廣場及中區的中環中心的公眾休憩用地，是由市建局或其聯營伙伴所管理的。發展計劃草圖所涵蓋的整個重建項目，包括擬議休憩用地，會由市建局單獨擁有。市建局的深水埗地區諮詢委員會曾討論該休憩用地的設計，而該委員會的成員包括有關地區的區議員。市建局會就該休憩用地的設計進一步諮詢深水埗區議會。

57. 秘書在回應王德全先生關於諮詢深水埗民政事務處的提問時表示，所有申述理應已經諮詢深水埗民政事務處，文件第 6 段未有列出該處，可能是因一時大意而有所遺漏。

[會後補註：已證實曾就所有申述諮詢深水埗民政事務處。]

58. 顧健康先生在回應一名委員關於如何確保擬議公眾休憩用地質素的提問時表示，市建局須在提交總綱發展藍圖的階段，就該「綜合發展區」用地，包括擬議休憩用地，提供一份園景設計總圖。此外，如批給規劃許可，城規會可訂定附帶條件，以監察該休憩用地的提供情況和設計。龐婉儀女士補充說，市建局已就各公眾休憩用地的發展和管理事宜考慮康樂及文化事務署的意見。為確保擬議休憩用地的質素及為配合居民的需要，市建局會向其地區諮詢委員會收集該區居民意見。城規會亦可以透過審核園景設計總圖及訂定適當的規劃許可附帶條件來維持有效的管制。

59. 主席指出，擬議休憩用地關乎社區利益，在有關規劃申請及總綱發展藍圖提交城規會考慮時，城規會將會審慎考慮其位置和設計。市建局應就該休憩用地的管理和維修諮詢公眾，並查察申述人所提出有關旺角社區會堂的事宜。

60. 由於申述人和提意見人代表陳詞完畢，委員亦再無其他問題，主席告知他們，聆聽申述和意見的程序已經完成，城規會會在他們離席後就他們的申述和意見進行商議，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人代表和荃灣及西九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

61. 主席指出，申述人的關注關乎設計及實施的事項，可在提交總綱發展藍圖的階段處理。她並表示沒有足夠的理據支持把地點 B 自發展計劃草圖刪除。

62. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 4 而對圖則作出任何修訂，理由如下：

- (a) 把該處劃作「綜合發展區」地帶，可確保透過提交總綱發展藍圖及其他評估報告，對發展的整體布局、規模及設計實施適當的管制。在總綱發展藍圖提交城規會考慮及批核時，可進一步處理公眾休憩用地的通達程度、位置及設計方面的問題；以及
- (b) 該公眾休憩用地會由市建局或其聯營伙伴發展、維修及管理，而這些責任不會加諸新發展的居民身上。

63. 下午二時休會，午飯後繼續舉行會議。

64. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

65. 出席下午會議的委員如下：

劉吳惠蘭女士

趙麗霞博士

賴錦璋先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署助理署長

區偉光先生

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

議程項目 5

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/230
在劃為「未決定用途」地帶的
元朗屏山庸園路第 122 約地段第 743 號
擬議臨時露天貯存建築材料(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 7503 號)

[公開會議(限於簡介及提問部分)。聆訊以廣東話進行。]

簡介及提問部分

66. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生、下列申請人及其代表此時亦獲邀出席會議：

陶炳南先生

鄧慶業先生

陶滿堂先生

67. 主席歡迎上述人士出席會議，就上午會議其他項目超時而令這宗聆訊延遲致歉，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡述這宗申請的背景。蘇先生根據文件詳載的內容輔以一些圖則作出簡介，並提出下列要點：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零五年九月九日拒絕這宗作臨時露天貯存建築材料的申請的理由；

(b) 申請人提出進一步的理據，以支持其覆核申請；

(c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點裝卸建築材料，會對附近的易受影響設施帶來塵埃及噪音滋擾，而車輛往來亦會對沿着通道、庸園路及朗屏路的易受影響設施造成噪音滋擾，當局不大可能透過施加規劃許可附帶條件，於所在地點採取特定措施而予以緩解。渠務署總工程師／新界北認為申請人必須提交排水建議；

- (d) 在公眾查閱期內接獲一份來自一名元朗區議員的公眾人士意見，原因是這宗申請對附近地區的自然景觀及鄉村環境造成不良影響，並對地下水、土質及生態環境造成污染；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，因為根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號13D)，擬議發展坐落於第2類地區內，由於先前未有獲批給許可而不符合有關規劃指引的規定，與附近的住宅構築物不相協調，並對排水及環境造成不良影響。在申請地點先前有一宗作同類用途的申請(編號 A/YL-PS/194)，於二零零四年遭小組委員會以同一理由拒絕，規劃情況並無改變，沒有理據足以令小組委員會偏離先前的決定。

68. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。鄧慶業先生告知委員他是元朗區議員，亦是屏山區的居民，不過與申請人沒有關係。他在會上提交一些實地照片，以供委員參閱，並提出下列要點：

- (a) 庸園路一帶範圍從前是墓地，而餘下地方主要用作飼養禽畜和農舍。由於其後收回該塊土地的一部分以發展西鐵項目，並因政府推行禽畜管制政策，豬舍終告停業，因此該區變成荒廢，漸漸成為露天貯物及工場用途；
- (b) 該區沒有排水的問題；
- (c) 在庸園路沒有認可鄉村會受到潛在的環境滋擾，附近的住宅樓宇也不會受滋擾；以及
- (d) 他未有聽聞元朗區議會反對這項擬議發展，因為申請地點屬荒廢地區。

69. 委員向蘇應亮先生了解下列情況：

- (a) 附近是否有易受噪音影響的設施；以及

(b) 在「未決定用途」地帶是否有任何計劃用途。

70. 蘇應亮先生答覆如下：

- (a) 根據圖 R-2，最近規劃署職員在進行實地視察時，發現貼近申請地點的西南面及西面較遠處的住宅構築物有人居住；以及
- (b) 一如文件附件 A 第 9 段所解釋，當局須進行深入的規劃研究，以評估這些受到西鐵路線影響的土地日後的用途。在「未決定用途」地帶內進行發展，必須擬備技術評估及總綱發展藍圖，以證明有關發展可予接納，至於其長遠用途，在西鐵完工後再詳細考慮。

71. 申請人及其代表補充下列要點：

- (a) 附近兩座住宅構築物先前是豬舍，現用作貯物用途，並無居民居住，而其他住宅構築物則相隔一段距離，不會受擬議用途所影響；
- (b) 擬議發展與附近已運作一段長時間的露天貯物場及工場互相協調；
- (c) 由於該區的現有排水管會阻截落在申請地點上的水流，因此不會導致水浸；
- (d) 由於申請地點劃為「未決定用途」地帶，沒有指定的用途，並已荒廢一段長時間，因此該地點宜作臨時露天貯物用途，以待進行長遠發展；以及
- (e) 擬議發展較附近的其他大型運作規模較小，不會帶來重大的影響。

[黃賜巨先生此時暫時離席。]

72. 由於申請人及其代表已申述完畢，委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們

離席後進一步商議這宗申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

73. 一名委員注意到，該區大部分的申請均遭拒絕，而且附近的露天貯物場多數懷疑是違例發展，當局可採取強制執行行動取締，故並無充分理由容忍這些用途。不過，他表示為解決該區臨時貯物用途在擴散的問題，必須就「未決定用途」地帶進行更明確的規劃，以便把該區用作合適的用途。

[黃賜巨先生此時返回會議席上。]

74. 主席贊同由於對「未決定用途」地帶以綜合方式規劃作較長遠發展是至為重要的，因此理應謹慎從事，不宜將上述臨時露天貯物用途納入法定管制內，以免立下不良先例及影響對該區日後的規劃。由於技術事宜受到關注、有區內人士對擬議發展提出反對以及對長遠的規劃有所影響，委員議定不支持這宗申請。

75. 經進一步商議，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與貼近申請地點西南面及西面的住宅構築物不相協調；以及
- (b) 這宗申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請人沒有提交足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區造成不良的排水影響及環境滋擾，而且政府部門對這宗申請有負面意見及有區內人士提出反對。

議程項目 6

覆核規劃申請編號 A/TM-LTTY/128

在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順達街

第 124 約地段第 3659 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)、
第 3669 號餘段(部分)、第 3670 號、第 3671 號(部分)、
第 3675 號 D 分段、第 3675 號 E 分段(部分)、
第 3675 號餘段、第 3676 號餘段(部分)和
第 3721 號(部分)及毗連政府土地

開設臨時汽車修理工場並經營汽車買賣連附屬辦公室(為期三年)
(城規會文件第 7502 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分) 聆訊以廣東話及英文進行。]

簡介和提問部分

76. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人代表梁錦榮先生亦於此時應邀出席會議。

77. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序，其後邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生以一些圖則作為輔助工具，根據文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零五年九月二十三日，拒絕有關在申請地點開設臨時汽車修理工場並經營汽車買賣連附屬辦公室(為期三年)該項申請的理由；
- (b) 申請人並無提交進一步理據以支持覆核申請；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持申請，理由是場內採取的紓緩措施並不能紓緩場外交通可能對附近易受影響設施造成的影響，而日後場內的運作情況會對附近的村屋造成不良的環境影響。運輸署助理署長／新界認為車路位置須與對面反方向停車線路口交匯處相距至少 45 米，因此有關位置不能接受；

- (d) 在公眾查閱期間並無接獲公眾人士的意見，此外亦無由元朗民政事務專員處接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持申請，理由是擬議發展與有關地區的住宅區特色和「鄉村式發展」地帶的規劃意向不相協調。申請地點上兩宗作同類用途的申請(申請編號 A/TM-LTY Y/83 及 124)，過往分別於二零零一年和二零零五年遭到拒絕。雖然附近編號 A/TM-LTY Y/126 的申請於二零零五年獲得批准，但有關申請並不涉及汽車修理工場，而且其後因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可。

78. 主席接著邀請申請人代表闡述這宗申請。梁錦榮先生於會上呈閱了一封申請人陶齊福先生的信件以供委員參考，然後提出下列要點：

- (a) 處理涉及「鄉村式發展」地帶的小型屋宇申請可能需時二至三年，因此暫時作擬議用途是恰當的做法。倘要發展小型屋宇，有關業務可隨時終止；
- (b) 擬議用途與附近的同類露天貯物業務互相協調，申請地點亦非接近民居；
- (c) 順達街沿線現有的車輛通道，比標題申請建議的通道更接近路口交匯處；以及
- (d) 申請地點乃一塊平地，前面設有一個大溝渠，無須進行挖土工程，因此排水或環境不會受到不良影響。清洗汽車不會採用噴水形式，而是使用拖把，因此用水量和排水量均不高；至於化學廢料，則會由持牌公司收集及處置。

79. 蘇應亮先生回應趙慰芬女士就車輛通道提出的詢問時，說明申請人建議的通道出入口未能符合運輸署訂明路口須距離至少 45 米的規定。梁錦榮先生表示會考慮其他通道安排，例如

把出入口設於青山公路沿線，以符合運輸署的要求。主席指出，當局只應根據已就標題申請提交的資料考慮申請。

80. 蘇應亮先生回應一名委員的問題時，指出申請地點附近的露天貯物和工場用途大多為違例發展，當局可採取強制執行行動。至於編號 A/TM-LTTY/126 的申請，獲批給許可的事項乃不包括修理工場的汽車銷售用途，業務規模甚小，僅涉及六個車位。有關許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而已被撤銷。

81. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，主席告知他覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步討論這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

82. 主席留意到申請人提供的額外資料不足以解決當局所關注的交通和環境問題，而委員一般同意並無足夠理據偏離小組委員會所作的決定。

83. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的住宅並不協調；
- (c) 擬設於順達街的車輛出入口不可予以接受；以及
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。

議程項目 11

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/9A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7508 號)

[公開會議。會議以英語進行。]

125. 秘書簡介文件內容。

126. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/9A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/9A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意該份最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《藍地亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTTY/5A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7510 號)

[公開會議。會議以英語進行。]

127. 秘書簡介文件內容。

128. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《藍地亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/5A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《藍地亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/5A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意該份最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

其他事項

[公開會議。會議以英語進行。]

129. 餘無別事，主席祝大家新春愉快。會議於下午五時四十五分結束。