

二零零六年六月二十三日城市規劃委員會
第861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

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

陳弘志先生

蔣麗莉博士

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

葉天養先生

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

鄺心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

規劃署署長馮志強先生

地政總署署長劉勵超先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

規劃署副署長 / 地區黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

Erwin A. Hardy 先生

杜德俊教授

梁乃江教授

邱小菲女士

環境保護署署長

趙德麟博士

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

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(上午會議)

區潔英女士(下午會議)

高級城市規劃師 / 城市規劃委員會

龍小玉女士(上午會議)

葉子季先生(下午會議)

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零六年六月九日第 860 次會議記錄

2. 二零零六年六月九日第 860 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

(i) 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/10》及
《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7》
反對個案編號 1- 再作考慮(聆訊)

3. 秘書表示，城規會於二零零六年四月二十一日就標題反對個案進行聆訊時，新田鄉鄉事委員會(下稱「鄉委會」)一名代表文志雙先生表示，由於政府為進行基建工程而提高了附近地區的地面水平，令他在新田擁有的土地容易出現水浸。他進一步聲稱有關土地已不能再作耕種用途，而他所面對的困局亦非個別事件。就此，城規會同意要求漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)研究這宗個案，並且考慮是否可向區內農民提供協助。

4. 秘書進一步指出已於二零零六年六月九日接獲漁護署署長通知，表示該署職員曾數次嘗試聯絡文先生，但得悉他並不在港，而有關土地位置不詳。有關職員其後聯絡鄉委會秘書助理劉女士，邀請她一同進行現場視察，以評估有關情況。劉女士拒絕了邀請，並要求當局准許區內農民進行填土，並容許高度可達三米。漁護署署長在現階段似乎未能向文先生提供任何進一步協助。漁護署署長亦

指出，任何農民，倘其土地受公共工程影響，可向民政事務總署作出投訴；該署會聯同有關政府部門正式作出調查。一般而言，漁護署署長會提供一份損害評估報告，以供相關人士考慮。委員表示知悉漁護署署長已就事件採取的行動。

放棄向城市規劃上訴委員會作出上訴

- (ii) 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停車場(為期三年)
(申請編號 A/YL-NSW/163)
-

5. 秘書表示，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年一月十一日接獲標題上訴，上訴人反對城規會於二零零五年十一月四日在覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在南生圍分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區(2)」地帶的一塊土地上關設臨時貨車及訪客停車場(為期三年)。上訴人自願放棄上訴，而上訴委員會亦於二零零六年六月二十一日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認上訴人已放棄上訴。

接獲的城市規劃上訴新個案

- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2006 年第 11 號(11/06)
把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘開源道 75 號業發工業大廈第二期 6 樓 G 及 H 室
作臨時批發貿易用途(為期三年)
(申請編號 A/K14/473)
-

6. 秘書表示，上訴委員會於二零零六年六月二十一日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會在覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬作臨時批發貿易用途，為期三年。有關地點在《觀塘(南部)分區

計劃大綱草圖編號 S/K14S/12》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。城規會於二零零六年三月二十四日駁回該宗申請，理由是從消防安全的角度而言，該申請是不能接受的。上訴的聆訊日期待定。

[方和先生此時到達參加會議。]

- (iv) 城市規劃上訴個案編號：2006 年第 10 號
擬在劃為「綠化地帶」的
屯門老虎坑第 130 約地段第 867 號 A 分段、
867 號 B 分段、867 號 C 分段餘段、
2507 號 A 分段餘段及 2507 號 B 分段
設置貨車、旅遊車及貨櫃車臨時停車場(為期三年)
(申請編號 A/TM-LTY Y/129)

7. 秘書表示，上訴委員會於二零零六年六月十三日接獲另一宗上訴，上訴人反對城規會在覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬設置貨車、旅遊車及貨櫃車臨時停車場，為期三年。有關地點在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」。城規會於二零零六年三月二十四日駁回該宗申請，理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，與附近的民居亦不相協調；此外，申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、排水和環境造成不良影響。上訴的聆訊日期待定。

(v) 上訴數據

8. 秘書表示，截至二零零六年六月二十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 28 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	16
駁回	:	83

放棄 / 撤回 / 無效	:	116
有待聆訊	:	28
有待裁決	:	3
<hr/>		
合計	:	246
<hr/>		

議程項目 3

[公開會議]

啟德規劃檢討

(城規會文件第 7614 號)

[會議以廣東話進行。]

9. 主席說，此議項旨在向委員簡介啟德規劃檢討的進展。

10. 李慧琼女士、梁剛銳先生、黃澤恩博士和陳弘志教授是共建維港委員會的成員，故就此項目申報利益。李慧琼女士同時亦是九龍城區議會議員，陳華裕先生則是觀塘區議會議員。譚鳳儀教授受託向顧問公司提供氣味方面的意見。主席表示城規會十分樂意在早期階段與所有利益相關者交流意見。由於啟德規劃檢討現時已屆公眾諮詢階段，讓具有雙重身分的委員參與會議，可令大家直接交流意見，在啟德規劃事宜上加強對話。委員表示同意。

11. 下列政府、研究顧問及共建維港委員會的代表此時應邀出席會議：

關才貴先生 規劃署助理署長

李啓榮先生 規劃署九龍規劃專員

陳國榮先生 規劃署高級城市規劃師 / 九龍

黃重生先生 土木工程拓展署總工程師 / 九龍
馮國明先生 經濟發展及勞工局總助理秘書長
許澤森先生 經濟發展及勞工局助理秘書長
朱福榮先生 民政事務局項目顧問(康樂及體育)
冼柏榮先生 民政事務局助理秘書長
譚小瑩女士) 都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問
馬紹祥先生)
陳偉群博士 共建維港委員會轄下東南九龍發展計劃檢討小組委員會主席

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並請代表介紹文件內容。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

13. 關才貴先生作出簡介前，表示有關文件封面的題目應為「Stage 3 Public Participation」。他以 Powerpoint 投影片作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 背景 —— 啟德規劃檢討(下稱「研究」)的第 1 階段和第 2 階段公眾參與計劃，已分別於二零零四年年底及二零零六年年初完結。研究現時已屆第 3 階段，會邀請公眾就草擬的初步發展大綱圖提出意見；
- (b) 初步發展大綱圖 —— 當局建議發展多類土地用途，並預留三份之一的土地作休憩用地和長廊。此外，會上亦展示了一個實物模型，以闡明有關土地用途建議；
- (c) 填海問題 —— 「不填海」方案廣受市民支持。根據初步技術性測試的結果，現時仍未有有力證據，顯示需要填平啟德明渠進口道。因此，初步發展大綱

圖是基於「不填海」方案擬備的；以及

- (d) 技術評估 —— 初步技術評估現正在進行中。公眾所提出的一些建議，例如提供一條行人天橋連接觀塘的建議，須作進一步評估，故在現階段未被納入初步發展大綱圖內。

14. 譚小瑩女士以 PowerPoint 投影片及視頻短片作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 第 3 階段公眾參與 —— 進行公眾諮詢時採用的是簡化的初步發展大綱圖，其中提出的建議會視乎正在進行中的初步技術評估所得結果而定。初步發展大綱圖的最後定稿將作為修訂啟德分區計劃大綱圖的基礎；
- (b) 理想及規劃主題 —— 此規劃的理想，是在維港海畔發展富有特色、朝氣蓬勃、富吸引力以及與民共享的啟德區。至於規劃主題，則是嶄新的海濱，匯集歷史文化、綠茵、體育及旅遊發展之處；

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

- (c) 規劃及城市設計綱領 —— 必要項目已經確定，整體綱領是把啟德融入毗鄰的六個社區，以及就其六個主要分區作出規劃；
- (d) 城市設計和美化環境建議 —— 主要的城市設計建議涵蓋七個重要主題，主要的園景休憩用地包括都會公園、體育館廣場、跑道公園、車站廣場、宋皇臺公園和海濱長廊；
- (e) 道路、鐵路及行人設施的連接 —— 有關圖則顯示了策略性道路和地區的主要 / 地區幹路、沙中線，以

及現有及建議的行人設施的連接，特別是與毗鄰地區的連接；

[鄺心怡女士此時到達參加會議。]

- (f) 土地用途建議 —— 當局建議該區有多類土地用途，規劃人口約為 86 500，估計新的單位和酒店房間分別為 29 000 和 6 800 個，額外的辦公室總樓面面積則約為 700 000 平方米。啟德城中心、體育場館區、都會公園、跑道休閒區、混合用途區和旅遊及休閒中心內的主要發展項目，亦有詳加闡述；以及
- (g) 第 3 階段公眾參與活動 —— 當局會籌辦論壇、展覽、公眾參與活動及簡報會，並會邀請公眾在為期兩個月(由六月二十三日開始)的諮詢期內提出他們的意見。

15. 陳偉群博士提出下列要點：

- (a) 在公眾參與計劃早期階段收集得的公眾意見，大部分均反映於初步發展大綱圖內；雖然有一些意見未被採納，但所有意見均經當局審慎考慮和深入討論。有關啟德規劃的建議甚多，困難在於結合所有建議，為啟德締造與眾不同的特色；
- (b) 從第 1 及第 2 階段公眾參與計劃收集得的意見，顯示公眾十分重視保存啟德的精神面貌，即在歷史和文化方面的整體特色。根據初步發展大綱圖，啟德及其毗鄰地區的文化資產將予保存，並透過設立文物徑加強其吸引力；
- (c) 公眾亦認為跑道是啟德的「靈魂」，應成為該區地標。在初步發展大綱圖上，跑道的北段會發展作都

會公園，而都會公園將會是九龍的一個重點休憩用地；中段計劃作多項住宅 / 零售 / 文化用途，以確保跑道有足夠的吸引力，並維持一定程度的使用量。然而，休憩用地可能出現被低密度住宅發展「專用」的問題。當局會繼續徵詢公眾的意見，以確保都會公園會滿足他們的需要，並發展成為市民大眾共享的公眾休憩用地；

- (d) 把啟德和附近社區連接，是啟德規劃成功的關鍵因素。當局考慮了多個連接啟德和附近社區的方案，並歡迎更多關於如何把啟德和觀塘連接的意見。由於跑道一端會發展成重要的國際景點，該部分若可與觀塘連接，則甚為理想；以及
- (e) 第 3 階段公眾參與完結後，城規會將負責考慮啟德分區計劃大綱圖的擬議修訂。請委員積極參與此階段的諮詢以及準備下一階段的工作。

16. 委員提出的意見 / 問題現撮錄如下：

一般事項

- (a) 擬備實物模型，以闡明初步發展大綱圖的土地用途建議的做法，值得讚揚；
- (b) 部分委員欣賞當局以具創意和嶄新的方式進行啟德規劃檢討及擬備初步發展大綱圖。部分委員則讚揚當局在擬備初步發展大綱圖時納入公眾的意見；

連接觀塘及其他毗鄰地區

- (c) 公眾主要關注啟德與毗鄰地區，尤其是與觀塘連接的事宜。部分委員認為應興建車輛通道，連接啟德和觀塘。亦有部分委員注意到興建橋樑需要在海牀

加建保護結構，但認為根據《保護海港條例》，加建有關結構或不會視作填海。部分委員則認為，即使需要填海，基於交通需要而填海的理據亦充分，應可通過「凌駕性公眾需要」的測試；

- (d) 倘啟德與觀塘之間沒有車輛通道或行人通道連接，觀塘與啟德發展的擬議設施便失去直接的連繫。興建開合式行人天橋可能在技術上不大可行，但其他可供考慮的方法還有興建吊索橋和隧道或提供水上的士；
- (e) 一名委員注意到觀塘公眾貨物裝卸區令設計和興建連接啟德和觀塘的行人天橋，增加技術限制。該名委員詢問當局是否有計劃搬遷觀塘公眾貨物裝卸區。然而，另一名委員注意到雖然貨物裝卸區屬不受歡迎的用途，但卻在處理來自珠江三角洲的貨物方面，發揮重要的經濟作用。當局在規劃海港用途時，可考慮把東面海港發展作消閒用途，西面海港則作營運用途；
- (f) 啟德發展開展後，連接新蒲崗的設施是否足以活化該區；
- (g) 九龍灣工業展覽館怎樣與啟德發展連接起來；

啟德區內的連接

- (h) 啟德城中心與跑道公園相隔約三公里，距離甚遠。行人將如何由啟德城中心到達都會公園和跑道公園；
- (i) 應深入考慮提供行人捷運系統、單軌鐵路、地下鐵路或採用環保交通工具等，以更佳方式把整個地區連接起來；

- (j) 需要提供更多資料，說明如何把鐵路網絡、道路交通、單車徑及行人通道等連接起來；

都會公園

- (k) 一名委員注意到會於舊跑道北端打開一個 600 米的缺口，以緩解啟德明渠進口道的環境問題。缺口會以平台覆蓋，作為都會公園的組成部分。都會公園遠離啟德城中心北部的住宅發展，區內居民將要穿越體育場館區，步行一段長距離才可到達都會公園，這點令人關注；
- (l) 都會公園毗鄰跑道休閒區的低密度住宅發展，但遠離附近的現有住宅區。都會公園會否成為跑道休閒區居民獨享的「私人花園」；

跑道休閒區

- (m) 跑道休閒區位於都會公園與旅遊及休閒中心之間，擬作低密度住宅發展。雖然糅合住宅／零售／文化用途發展的新概念受歡迎，但其實效則令人懷疑。至於在 2.5 公里跑道中央的高級住宅發展，如何跟擬設於跑道末端的旅遊及休閒中心的旅客活動融合，亦是受關注的事項；

體育場館區

- (n) 一名委員注意到體育場館擬議位置遠離新蒲崗和彩虹，而建議把體育場館區遷移至較接近區內人口密集的地方。另一名委員則建議體育場館區與啟德坊的位置對調；
- (o) 多用途體育館佔地約 23 公頃，位於海旁的顯要位置。體育館建於海旁用地或不大合適，因為體育館

可能採用密封式設計，使用者無法飽覽海景，因此可把體育館移至內陸的地方；

- (p) 體育館如建於海旁，當否是否已評估對毗鄰高層發展通風方面的影響；
- (q) 擬議體育館有 45 000 個座位，噪音影響將會顯著，因此當局應進行噪音影響評估；
- (r) 將軍澳已有一座體育館，為何需要在啟德興建佔地 23 公頃的體育場館；
- (s) 擬議沙中線車廠位於停機坪北緣，當局應適當評估車廠造成的視覺和通風效果的影響；

土地用途建議

- (t) 一名委員支持預留土地興建醫院，而另一名委員則支持啟德作中密度發展；
- (u) 擬議直昇機坪不應位於跑道末端這樣顯要的位置，而應考慮將直昇機坪遷移至其他更合適地點，釋出有關土地作休憩用地發展。當局應充分顧及直昇機坪對毗鄰跑道公園造成的噪音影響；

道路連接及交通影響

- (v) 是否有快速公路連接啟德和九龍其他地區（如紅磡）；
- (w) 旅遊及休閒區位於啟德角，經一條道路接駁啟德城中心。預計遊輪碼頭會吸引大量旅客和遊人，當局應認真考慮旅遊巴士對交通造成的影響；

- (x) 就(w)項而言，郵輪碼頭的交通流量所造成的噪音影響，會對與郵輪碼道共用一條道路的都會公園及跑道休閒區住宅發展造成不良影響。當局應特別留意如何緩解環境方面的不良影響；

環境影響

- (y) 建議於啟德明渠進口道打開 600 米缺口的理據；
- (z) 當局有否評估水流情況，以確保土瓜灣避風塘不會出現沉澱問題；

保存歷史及文化

- (aa) 啟德的歷史及文化遺產應予保存。當局應考慮預留土地興建介紹啟德航空歷史的博物館；
- (bb) 文物徑的旅遊景點分散，部分景點被道路分隔，交通並不暢達。當局應考慮以更好的方法把各景點連接起來；

實施事宜

- (cc) 當局應考慮把大面積土地分割成面積較小的土地；
以及
- (dd) 已規劃的休憩用地佔啟德面積約 30%，當局是否已有落實計劃的時間表。

17. 關才貴先生及譚小瑩女士回應時提出下列要點：

毗鄰地區的連接

- (a) 當局已仔細研究啟德與毗鄰地區連接的事宜，亦已

探討興建開合式行人天橋接駁啟德角及觀塘海濱的概念，但有關建議存在技術和運作問題，落實建議亦涉及填海。由於啟德人口密度會降低，加上由觀塘至跑道只需五分鐘路程，因此從交通理由來看，以隧道方式增設道路連接兩地的理據不足。儘管如此，當局會在觀塘公眾貨物裝卸區停止運作後，進一步研究與觀塘連接的事宜；

- (b) 當局已計劃在觀塘海旁興建公眾海濱長廊，但尚未有落實時間表。觀塘海旁開始重建時，當局會重新考慮興建行人路，連接啟德角與觀塘海旁。現有觀塘公眾貨物裝卸區遷址會影響工人生計，當局須與有關政策局及部門作進一步商討；

啟德區內的連接

- (c) 將採用環保交通工具，提供接駁服務，路線起點為車站廣場，途經都會公園至跑道末端的跑道公園；

體育場館區

- (d) 當局在展開第二階段公眾參與計劃，徵詢公眾對三份概念規劃大綱圖的意見時，體育館是建議設於北停機坪較中心的位置，兩旁並建有住宅。當時所蒐集的公眾意見認為，興建體育館局限了整項發展的設計，當局應把體育設施與都會公園連接起來。現時的建議是把體育館建在海旁，該處將成為維多利亞港的地標；
- (e) 在北停機坪西面興建體育館，可提供緩衝區，分隔土瓜灣和啟德的高層住宅發展，而且有助活化土瓜灣舊區。當局會興建方便暢達的行人通道系統，把體育館和啟德站連接起來；以及

跑道休閒區

- (f) 跑道休閒區住宅發展的地積比率不得超過 3 倍，中層樓高的住宅將建於平台上，地面則開設商店。購物街劃為行人專用區，為該區增添活力。住宅建於平台上，與遊客分隔，居民因此可享受寧靜的生活環境。

18. 馬紹祥先生提出下列要點：

- (a) 啟德位處具策略優勢的地點，已有由現有或計劃興建的策略性道路提供完善交通服務。中九龍幹線提供便捷的路線，把西九龍和東九龍連接起來，而且由中九龍幹線經設於啟德的交匯處，可到達九龍灣及啟德區；
- (b) 啟德區內有多條現有主幹路／地區幹路，主要為單向雙線道路，另有路面較闊的道路通往體育館。跑道會有兩條道路，一條沿跑道而建，另一條則沿九龍灣和觀塘而建，經滑行道橋樑接駁跑道。沿跑道而建的幹路會設於園景平台下面，以期把對住宅發展的噪音影響減至最低；
- (c) 跑道中央擬設行人長廊讓人緬懷昔日的啟德跑道，亦令行人和車輛分隔。該處亦會闢設單車徑；
- (d) 啟德城中心與跑道末端相距約三公里，會以一條為行人而設的園景步行道連接。此外，該處亦會提供環保交通工具。當局曾考慮其他方法，例如興建單軌鐵路及地下鐵路，但考慮到有關建議的可行性後而不予跟進；
- (e) 研究小組一直就啟德明渠進口道的環境問題進行詳細研究。當局會採取多管齊下的策略，包括採用生

物除污法淨化沉澱物和除去臭味，並已進行初步實地測試，評估有關方法的成效。當局將對沉澱物及水質進行監測，為期一年；

- (f) 採取其他措施以改善水流及減少沉澱，包括在跑道北端打開一個缺口。當局分別就 200 米、400 米及 600 米缺口進行試測，顯示 600 米缺口的測試取得較佳結果；以及
- (g) 啟德發展為《環境影響評估條例》的指定工程項目，須根據該條例進行法定的環境影響評估研究，以釐定在環境方面有關項目是否可以接受。長遠而言，有關政府部門須繼續找出排放污染物源頭，並杜絕污染。

19. 冼柏榮先生提出下列要點：

- (a) 啟德體育場館包括一座設有 45 000 個座位的現代化主場館，用作舉辦國際體育賽事、本地主要體育賽事和其他活動，以及設有 5 000 個座位的副場館和設有 4 000 個座位的室內運動場。此外，當局亦會提供其他配套及附屬設施。體育場館四周是休憩用地，在舉辦活動時，觀眾既可安全疏散，公眾亦可在其他時間使用那些休憩用地；
- (b) 多用途體育館會設置可開合的上蓋，因此不會對附近環境造成不良噪音影響；場內草地亦可移去。體育館的位置顯要，將成為維多利亞港的新標誌；以及
- (c) 將軍澳體育館提供不同的功能，該體育館設有 3 500 個座位，主要用作舉辦田徑賽事。

[陳偉群博士及陳國榮先生此時離席。]

20. 主席表示，委員已就初步發展大綱圖發表寶貴意見，部分意見提及的問題須於現階段解決，其他事項則於作進一步研究時處理。當局須就啟德接駁毗鄰地區及啟德區內的連接事宜提供更多資料，並認清重建啟德所面對的限制，以切實可行方法處理。進行有關調查及評估啟德明渠的環境問題和啟德明渠進口道擬議緩解措施的成效，需時一年。

21. 一名委員詢問，倘研究結果顯示擬議緩解措施無效，當局有何應變方案。若結論是需要填海，便應擬備包括填海在內的初步發展大綱圖。當局不宜花一年時間等待有關調查及研究的結果。主席解釋，有關研究於二零零六年年初展開，二零零六年年底便會得出初步結果。到目前為止，中期研究結果是正面的。環境問題不可單靠填海獲得解決，當局須採取多項措施，包括處理源頭污染排放的污染物。在海港範圍填海，必須通過終審法院所訂「凌駕性公眾需要」的測試。

22. 另一名委員認為應公布更多關於啟德明渠進口道環境問題及採用「不填海」方式的資料和統計數據。觀塘區議會支持填平啟德明渠進口道，因為進口道填平後觀塘與啟德的連接會更理想。

23. 總括而言，主席同意陳偉群博士的意見，呼籲委員積極參與第三階段公眾參與計劃。當局會諮詢市民、專業團體及其他利益相關者的意見。初步發展大綱圖的最後定稿將作為修訂啟德分區計劃大綱圖的基礎。

24. 主席多謝政府、研究顧問及共建維港委員會的代表出席會議，有關代表此時離席。

議程項目 4

提交《市區重建局石水渠街 / 慶雲街 / 景星街
發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/A》
(城規會文件第 7616 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書說，上述發展計劃圖由市區重建局(下稱「市建局」)與香港房屋協會(下稱「房協」)提交，而下列委員就此議項申報利益：

馮志強先生) 為市建局的非執行董事
規劃署署長

劉勵超先生)
地政總署署長

羅荔丹女士 為市建局規劃、拓展及
民政事務總署 文物保護委員會的增選委員
助理署長(2)

黃澤恩博士 目前與市建局有業務往來

賴錦璋先生 為市建局的前非執行董事

26. 由於鄭恩基先生和陳炳煥先生分別是房協審核委員會和監事會的委員，因此他們就此議項申報利益。林雲峰教授和陳旭明先生亦就此議項申報利益，原因是他們目前與房協有業務往來。

27. 委員備悉，賴錦璋先生尚未到達加入會議，而羅荔丹女

士則因事缺席會議。

[馮志強先生、黃澤恩博士和林雲峰教授此時離席，而劉勵超先生、陳旭明先生和鄭恩基先生則暫時離席。]

簡介和提問部分

28. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

謝建菁女士	港島規劃專員
譚燕萍女士	高級城市規劃師 / 港島

29. 下列市建局和房協代表此時獲邀出席會議：

龐婉儀女士	市建局
彭卓恒先生)	
劉竟成先生)	房協
羅浩仁先生)	
曾思蒂女士	城市規劃顧問有限公司

30. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋會議的程序。她繼而請謝建菁女士向委員簡介石水渠街 / 慶雲街 / 景星街發展計劃圖的背景。

31. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景 —— 二零零四年四月六日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條提交石水渠街 / 慶雲街 / 景星街發展計劃圖，以供城規會考慮。目前，地盤在《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/23》上劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 計劃 —— 地盤擬被改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶。位於石水渠街 72 至 74A 號(一級)和慶雲街 2 至 8 號(二級)的文物建築會保留作文化、商業及社區用途，而景星街 8 號會被拆卸並連同毗連的空置土地發展為面積最少有 220 平方米的公眾休憩用地。該塊公眾休憩用地會由房協負責建設、管理和保養。建議中地盤的最大總樓面面積是 2 305 平方米；
- (c) 規劃大綱擬稿 —— 上述發展規範已納入規劃大綱的擬稿，而該擬稿已於同一會議提交城規會考慮；
- (d) 社會影響評估 —— 社會影響評估包括住戶資料和調查的主要結果，已撮錄於文件第 5 段；
- (e) 區內人士的意見 —— 二零零六年五月十六日，當局諮詢了灣仔區議會，其會議記錄載於文件附件 J，而英譯本已於席上提交。灣仔民政事務專員於二零零六年四月二十九日舉行了一次公眾論壇，而聖雅各福群會和灣仔區議會於二零零六年五月二十八日亦合辦了一次公眾工作坊。大部分回應者都支持活化保育的計劃。一些居民要求獲得安置，亦有一些居民希望在建築物進行保育後繼續留在該處。部分居民對於擬議主題「茶」和「醫療」有所保留，亦有部分人認為當局應再研究計劃的商業可行性。此

外，有部分居民提出業主和區內人士應有份參與活化地區日後的管理工作；

- (f) 公眾意見 —— 當局接獲 12 份公眾意見，當中有五份表示不滿意社會影響評估。提意見人認為，受影響居民和商戶應有權選擇是否在有關建築物進行保育後繼續留在該處。他們亦關注到在該區增加旅遊活動所帶來的額外交通量。至於另外七份意見，全部是由計劃區的租客所提交的。他們主要憂慮安置問題，以及已建立的社區網絡所受到的影響。自文件發出後，當局於二零零六年六月二十一日再收到區內居民的意見，而有關意見已於席上提交；以及
- (g) 規劃署的意見 —— 規劃署不反對發展計劃草圖，原因是考慮到保留歷史建築物並把其轉作適當而具效益用途的建議，既能改善區內環境，亦可保存有關建築物。同時，闢設不少於 220 平方米的公眾休憩用地有助及早落實有關「休憩用地」。劃出擬議「其他指定用地」地帶可讓當局對地盤日後的用途有足夠的規劃管制，而擬進行任何拆卸或修改工程者，必須取得城規會的許可。運輸署所關注把景星街劃為行人專用區的建議，會於研究的下一階段進行綜合交通研究時再作評估。市建局 / 房協亦會作進一步研究，以期滿足居民 / 商戶的需要。

32. 主席接着請市建局和房協代表闡述發展計劃圖。

33. 龐婉儀女士借助短片和 Powerpoint 幻燈片，提出下列要點：

- (a) 二零零二年十二月十二日，房協和市建局簽訂諒解備忘錄，為進行市區重建項目而建立長遠策略伙伴關係；

- (b) 計劃區涵蓋的面積約有 930 平方米，區內共有九幢樓宇。除位於石水渠街 74A 號和慶雲街 4 號的建築物以外，計劃區內大部分建築物為政府所擁有；
- (c) 計劃區內建築物的實際狀況一般欠佳。在二零零四年十一月進行研究所得的結果顯示，所有擬保育的建築物均需要進行大規模改善、復修整體結構及加固工程，以達到現有的安全和通道標準。當局已找出值得保留的建築特色，包括原有的地磚和木樓梯、間隔和托樑；
- (d) 古物諮詢委員會分別把位於石水渠街的藍屋和位於慶雲街的黃屋列為一級和二級歷史建築物。兩幢建築物均具高度文物價值，應盡量把它們保留。相反，位於景星街 8 號的建築物並無列為歷史建築物，而且文物價值較低，因此會被拆卸並連同毗連的空置土地一併發展為公眾休憩用地，以供進行靜態康樂用途和社區活動；
- (e) 建議中以「茶」和「醫療」為主題把文物建築發展作商業用途，目的是反映計劃區及附近地區過去的使用，但最終用途須視乎進一步諮詢公眾後的結果而定；
- (f) 當局會根據現行的收購和安置政策向受發展計劃影響的人作出補償。受影響的租客會獲得現金補償或安置到公共屋邨。社區服務隊及其他機構會按個別情況處理住戶的特別需要，；
- (g) 社會影響評估的用意是評估計劃所造成的社會影響及受影響居民的社會和安置需要。由於所收集的個人資料屬私穩及性質敏感，因此社會影響評估由房協聯同市建局而並非透過第三者進行。社會影響評

估的結果已公布，以供公眾查閱。社會影響評估是一項綜合評估，範圍涵蓋居民所關注的事宜。當局已特別留意住戶為長者的個案；

- (h) 擬議用途表和備註已提交城規會考慮。雖然擬進行任何拆卸或修改工程者，須向城規會取得許可，但拆卸景星街 8 號的建議屬發展計劃圖一部分，所以現提議擬議拆卸無需另行申請許可；以及
- (i) 擬保留的建築物和公眾休憩用地的設計概念已於會上提供。

[梁廣灝先生和姚思教授在進行提問部分時離席。]

34. 委員所提出的問題 / 意見撮錄如下：

保留建築物

- (a) 石水渠街 74A 號會否拆卸；

擬議主題

- (b) 當局有否進行研究以支持「茶」和「醫療」這兩個擬議主題，以及有關主題(特別是「茶」)從商業角度是否可行；

對附近土地用途的影響

- (c) 計劃對附近的修車工場會否有任何影響；
- (d) 由於附近地區有修車工場，假若擬保留的建築物吸引大量遊客的話，會否造成不良影響；
- (e) 擬議公眾休憩用地將設於狀況日漸惡化的景星樓旁

邊。計劃區附近一帶會否進行任何改善工程；

補償和安置安排

- (f) 當局會否讓居民和商戶繼續留在擬保留的建築物；
- (g) 為何居於政府擁有物業的租客可享有居於私人物業的租客所能取得的相同補償和安置安排；以及

社會影響評估

- (h) 社會影響評估顯示超過五成回應者認為計劃會帶來壞影響。壞影響所指的是甚麼。

35. 龐婉儀女士和劉竟成先生在回應時提出下列要點：

保留建築物

- (a) 石水渠街 74A 號將得以保留。未被列為歷史建築物的景星街 8 號是建議中唯一會被拆卸的建築物，而拆卸目的是要盡量擴大休憩用地的範圍；
- (b) 地盤面積少於 1000 平方米。計劃會有助改善整體環境。假如保育及活化的計劃無法進行，有關建築物會繼續處於破舊的狀況；

擬議主題

- (c) 當局委託香港中文大學就該區進行歷史研究。位於石水渠街的藍屋前身是灣仔第一間醫院，其後於二十世紀初被拆卸，建成現時的藍屋，其地面一層的一個單位曾是供奉「華陀神醫」的廟宇。藍屋現有的跌打醫館自一九五零年代起開診。鑑於有關建築物對中醫藥來說具歷史價值，「醫療」是該等建築

物的擬議主題之一；

- (d) 「茶」這個擬議主題是源於過去來自中國東南部的茶商集中在灣仔區進行茶葉買賣。自二十世紀初開始，灣仔亦是茶館和中式茶樓的集中地。因此，有建議把「茶」作為另一發展主題，以反映該區的特色；
- (e) 兩個主題涵蓋的用途廣泛，而現階段亦只屬建議而已，最終用途須視乎進一步的諮詢結果而定；

對附近土地用途的影響

- (f) 當局知悉該區有修車工場。計劃中劃出行人專用區的建議和交通影響會在研究的下一階段再作仔細探討；
- (g) 此計劃在灣仔區並非單一的計劃，而當局會就改善附近地方再作研究。目前，景星樓會作為公眾休憩用地的背幕。此計劃與其他市區重建計劃會有助活化灣仔區，而具有歷史價值的地區或可連接起來成為一條文物徑；

補償和安置安排

- (h) 有關建築物的狀況欠佳，並無廁所或其他基本設施，因此不宜供人居住。計劃的用意是把擬保留的建築物改裝為對社區帶來更多好處的非住宅用途；
- (i) 地政總署收回政府目前所擁有的土地，以發展公眾休憩用地。由於公眾休憩用地沒有工程進度表，因此租客可繼續留在有關建築物。把這些建築物納入發展計劃圖後，所有受影響的租客均享有市建局 / 房協所訂明的安置安排或補償方案；以及

社會影響評估

(j) 社會影響評估分兩個階段進行。整體上，受影響租客主要憂慮他們目前的社區網絡，包括他們的鄰舍支援和醫療設施會受到影響。社區服務隊會跟進不同受影響居民各自關注的事情。

36. 由於委員沒有再提出問題，主席多謝市建局、房協和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

37. 商議部分會作機密報告處理。

[黃遠輝先生此時離席。]

[陳炳煥先生、陳旭明先生和鄭恩基先生此時重返會議席上。]

議程項目 5

進一步考慮已獲通過採納的
市區重建局灣仔利東街及麥加力歌街發展計劃(H15)
規劃大綱所作的擬議修訂
(城規會文件第 7615 號)

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

38. 秘書說，這議程項目涉及市區重建局(下稱「市建局」)的發展計劃(H15)，下列委員就此項目申報利益：

規劃署署長馮志強先生) 市建局非執行董事

地政總署署長劉勵超先生)

民政事務總署助理署長(2) 市建局規劃、拓展及文物
羅荔丹女士 保護委員會增選委員

羅荔丹女士

保護委員會增選委員

黃澤恩博士

目前與市建局有業務往來

賴錦璋先生

前市建局成員

39. 委員備悉，黃澤恩博士、馮志強先生和劉勵超先生已經離席。賴錦璋先生仍未到達參加會議，而羅荔丹女士則已就未能出席會議致歉。

40. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

謝建菁女士

港島規劃專員

譚燕萍女士

高級城市規劃師 / 港島

41. 主席說，規劃大綱已於較早前提交城規會考慮，而城規會亦要求規劃署在規劃大綱定案前，再次諮詢灣仔區議會和市建局。

42. 秘書報告，文件發出後共收到三封信。第一封信由一羣受到 H15 發展計劃影響的居民和商戶提交，第二封信由市建局提交，第三封信則於會議當日由受影響的居民和商戶提交，主要就規劃署擬備的文件提出意見。所有信件均於席上提交。

簡介部分

43. 謝建菁女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 背景 —— 城規會於二零零五年十月二十一日考慮經修訂的利東街及麥加力歌街發展計劃規劃大綱的擬稿，並要求規劃署諮詢灣仔區議會和市建局，以及透過灣仔區議會諮詢公眾；

- (b) 公眾諮詢 —— 個別灣仔區議會議員的意見，以及灣仔區議會市區更新專責小組(下稱「專責小組」)就修改經修訂的規劃大綱擬稿提出的三項原則，分別撮錄於文件第 3.1 段和 3.3 段；專責小組舉辦的公眾諮詢論壇中所收集的意見，撮錄於文件第 3.4 段。此外，公眾另外提交的六份意見書，載於文件附件 IV 至 IVe；
- (c) 市建局的意見 —— 市建局對經修訂的規劃大綱擬稿的意見和對公眾意見的回應，分別撮錄於文件第 3.6 段和 3.7 段；
- (d) 規劃大綱 —— 在考慮了所收集的意見後，當局再修訂規劃大綱，包括加入一段新段落，清楚訂明在擬備發展計劃的過程中，應鼓勵區內人士提出意見和參與其中，以期盡可能保存區內特色、社區精神和社會網絡；加入進行結構評估的規定，以證明保存利東街沿路唐樓的可行性和影響；以及規定假若未能設置短時間泊車位的話，必須在交通影響評估中證明該發展在交通方面是可以承受的。其他的規定，例如關設相連的休憩用地和利東街行人專用區，亦已納入規劃大綱；以及
- (e) 進一步的意見 —— 於席上提交的市建局二零零六年六月二十二日的信件，主要撮錄申訴專員二零零六年二月所公布報告的內容。受影響居民和商戶提交的信件，主要要求城規會在規劃大綱清楚訂明市建局應採取充分、具體而有效的措施，來保存該區的社區網絡和區內特色。居民在會議當日提交的信件中，表示不滿文件中沒有提及他們三份意見書(如文件附件 IVf 的式樣)內聯署的人數。謝女士解釋，城規會文件沒有提及聯署人數，主要因為一些姓名由有關人士簽署，一些則以印刷體印出來，令

當局難以點算聯署人士總數和扣減重複出現的署名。載有不同團體人士署名的三份意見書，已存放於城規會秘書處，以供委員參考。居民於會議當日提交的信件內則載有 746 個署名。

商議部分

44. 一些委員說，他們收到一名受 H15 發展計劃影響的年老居民提交的信件，尋求委員的支持。一名委員說，市建局的政策是「以人為本」，但看來公眾仍然強烈反對 H15 的發展計劃。該名委員質疑，當局有否進行足夠工作來消除居民的疑慮，並建議規劃大綱應清楚訂明規劃目標是保存社區網絡。另一名委員亦支持這項意見。謝建菁女士在回應時說，「以人為本」的方針以及保存社區網絡和區內特色的規定，已納入規劃大綱。

45. 一名委員留意到，區內居民要求當局在規劃大綱中，清楚訂明市建局應採取充分、具體而有效的措施，來保存社區網絡和區內特色。該名委員詢問，規劃大綱 A 部的擬議修訂，是否完全符合居民的要求。謝建菁女士說，規劃大綱的擬議修訂已因應居民的要求加入相關規定。她從區內居民提交的意見書所得的印象，居民認為保存社區網絡的有效方法，是容許他們在重建完成後遷回該區，但這不屬規劃大綱處理的範疇。

46. 主席說，城規會在多個場合中已就區內居民的疑慮進行徹底討論。城規會嘗試消除居民的疑慮，以期達到居民的要求，但必須依據《城市規劃條例》和其他法例法定條文賦與的權力行事。市建局有責任處理區內居民對社區方面的關注。規劃大綱為市建局擬備總綱發展藍圖的工作提供指引，而總綱發展藍圖將提交城規會考慮和通過，因此城規會可對擬議發展施以足夠的管制。

47. 一名委員說，當局難以取悅所有居民。城規會的焦點，

應在於發展計劃可否改善該區環境，而其角色是審查市建局的發展建議，確保建議符合相關原則。市建局應履行本身的職責，制定實施計劃的細節。另一名委員同意城規會有本身的法定權力和職能。規劃大綱已反映了公眾意見的主要精神，而市建局的職責所在，是落實執行並使計劃達到規劃目標。城規會在總綱發展藍圖提交時，可進一步考慮發展建議。

48. 一名委員認為，鑑於區內居民已經同意補償方案，如允許他們在重建完成後遷回該區，他們便會得到雙重補償，這並不切實際。

49. 總結來說，主席備悉委員支持通過經修訂的規劃大綱擬稿，並認為應建議市建局進行下一階段的工作，根據規劃大綱提交總綱發展藍圖。市建局在擬備發展計劃時應採用「以人為本」的方針，盡可能保存社區網絡和區內特色。

50. 經進一步商議後，城規會同意通過載於文件附件 VI 經修訂的規劃大綱。城規會亦同意，經修訂的規劃大綱應送交市建局，以便該局擬備總綱發展藍圖，及後提交城規會考慮和通過。

51. 下午 1 時 30 分休會，午飯後繼續舉行會議。

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/S T/631

擬在劃為「綠化地帶」的沙田銅鑼灣山路

第 186 約地段第 379 號及 380 號餘段進行住宅發展

(城規會文件第 7605 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

58. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生

沙田、大埔及北區規劃專員

沈恩良先生

高級城市規劃師／沙田

59. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

鄒燦基先生

曾吳希君女士

翟國怡女士

禰浩賢先生

范振華先生

何李玉蘭女士

林國春先生

呂汝雄教授

呂劍鴻先生

吳振麒先生

趙家輝先生

梁志偉先生

陳綺蓮女士

何文郁先生

譚秉文先生

鄭培麗女士

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。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

61. 許惠強先生借助席上展示的圖則，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年二月十七日拒絕有關申請的理由；
- (b) 申請人爲支持其覆核申請，提交了進一步的書面申述，內容摘要載於文件第 3 段。因應申請人的要求，席上傳閱了一份補充文件，內附兩份於一九八零年代初由當時的拓展署擬備的文件，以供委員參閱；
- (c) 政府部門的意見——從交通、生態、視覺和景觀方面來看，運輸署、漁農自然護理署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留或有負面意見；
- (d) 接獲 64 份公眾意見書，其中約 50 份主要基於交通和景觀的理由，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6.1 段所詳載的理由，不支持這宗申請。

62. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

63. 鄒燦基先生提出下列要點：

- (a) 小組委員會拒絕有關申請，純粹因爲申請地點位於「綠化地帶」內。劃定有關地點的用途地帶，背後有一段特殊的歷史，而有關史實已被埋沒超過 23 年，政府擬備的文件中也從未提述。城規會在不知道有關背景的情況下，難以公平客觀地審議這宗申請；

- (b) 他們代表一名老婦發言。該婦人在一九八一年為家族購買申請地點，而在沙田分區計劃大綱圖上，有關土地當時劃為「住宅(乙類)」地帶。其後，基於兩份由政府擬備的文件，即《沙田道風山未來發展潛力初步報告》(下稱「評估報告」)及《沙田道風山修訂後的土地用途建議》(下稱「修訂後的土地用途建議」)，有關土地改劃為「綠化地帶」，但部分毗連土地則由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶。政府因應三項由其他發展商提交的發展建議，擬備了評估報告，但其中並無考慮到申請人差不多同期提交的發展建議。有關政府部門在過去 23 年，一直沒有向申請人透露有關文件的內容，並拒絕向城規會提交有關文件，直至申請人一再要求為止。申請人、有關政府部門和秘書處三者之間的書信往來載於文件附件 E 至 W 及補充文件附件 A 及 B。申請人在會議前兩天才獲告知上述兩份文件會以補充文件方式提交城規會。申請人希望城規會會仔細研究有關文件；
- (c) 根據上述兩份文件，當局建議把申請地點改劃為「休憩用地」地帶而不是「綠化地帶」，及作出換地安排，以補償有關土地擁有人的損失。區內其他地段均獲准發展作住宅用途，但申請人卻未有獲得換地，有關安排極不公平和不負責任。再者，申請人已要求政府全面公開所有相關文件，包括由奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)擬備的報告，因為評估報告也是根據該報告擬備的。不過，政府並無回應申請人的問題，也沒有提供奧雅納的報告。文件第 6.3 段所載有關規劃署的回應是唯一的答覆，但資料不足；
- (d) 申請人的顧問已提供足夠資料，以支持其申請。政府認為申請人提交的資料不足，有關意見過於空泛，亦欠理據。政府並無指出所欠缺的資料類別，只是托詞迴避申請人提出的論據；以及
- (e) 由於個案的情況特殊，批准這宗申請不會為區內的同類申請立下不良先例。

64. 吳振麒先生、趙家輝先生、梁志偉先生及呂汝雄教授從不同的技術層面，就政府部門的意見作出回應，並提出下列要點：

景觀方面

- (a) 申請人提交的景觀及視覺影響評估已考慮到有關地點的擬議斜坡修葺工程(已獲屋宇署同意)及《環境影響評估程序的技術備忘錄》中訂明的指引。申請人建議了五項紓緩措施，以減輕有關發展在興建和入伙階段在視覺方面的不良影響。透過這些措施，有關地點在擬議發展完成後，環境質素將會有所改善；
- (b) 根據申請人提交的樹木勘察報告，有關地點的樹木數量在二零零二至二零零五年期間有所增加，而且沒有樹木因申請人進行的斜坡堪測工程而被砍伐。申請人在提交第 16 條申請時，已提供有關通道的景觀及環境評估。申請人所提交的資料，足以讓有關政府部門進行評估。規劃署在二零零六年五月二十四日向申請人表示沒有進一步的問題。文件所載有關總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請的負面意見，使他們感到驚訝；

環境方面

- (c) 申請人提交的生態評估已顧及有關的地型限制和政府的新自然保育政策。後者旨在顧及社會和經濟方面的考慮因素，以可持續的方式規管、保護和管理對維護本港生物多樣性至為重要的天然資源，使現在及將來的市民均可共享這些資源。有關政府部門原則上不反對有關評估。根據申請人在提交第 16 條申請時呈交的生態影響評估，就生物多樣性而言，有關地點的生態價值不高。有關地點及其附近地區有混合林地和未成熟的林地，但林地的生態價值屬低至中等，並因斜坡不穩固的問題，未能為野生動物提供合適的生境。此外，有關地點與其他具

高度生態價值地區的生態連繫程度不高。有關地點在斜坡修葺工程完成後，生態價值會進一步降低；

- (d) 有關地點西面的林地具中度生態價值，但擬議發展不會影響該林地。申請人會實施不同的紓緩措施，包括種植樹木以作補償和落實美化環境建議，以減輕斜坡修葺工程和擬議發展的影響；
- (e) 申請人提交的自然保育建議已顧及多項因素。首先，屋宇署發出的四份危險斜坡修葺令顯示，斜坡上的草木未能保護該區，以致不會出現泥土流失的情況。如果申請人不實施已核准的斜坡修葺工程，颱風季節會有山泥傾瀉的風險，威脅公眾安全。第二，斜坡修葺工程和紓緩措施有助恢復有關地點的生態價值，否則其生態狀況會下降。第三，由於斜坡不穩固、有山泥傾瀉的風險及環境不理想，因此有關地點不可供公眾使用。透過擬議發展，有關地點及其附近地區的自然環境會得到妥善保護，以供市民大眾使用。第四，擬議發展會提供經濟誘因，吸引發展商進行大規模的斜坡修葺工程，保存有關地點的環境；

交通方面

- (f) 申請人已提交詳細的交通影響評估，推算年期至二零一一年，以評估擬議發展對附近地區多條道路和多個路口交通的影響。有關評估已顧及附近地區內所有於二零一一年前完成的擬議發展，即曉翠山莊第二至第四期、大圍火車站及大圍車廠的九廣鐵路公司發展項目，以及香粉寮地區的發展。擬議發展涉及 29 個單位，在上午和下午的繁忙時間，只會產生每小時 12 架次的行車量。新增的行車量不會在大圍地區造成交通擠塞問題。運輸署對有關數據和計算方法並無疑問；
- (g) 申請人因應運輸署的要求，就申請地點建議了三個可行的通道安排——在銅鑼灣山路關設出入口；以道風山路為入口、以銅鑼灣山路為出口；或以銅鑼灣

山路為入口、以道風山路為出口。區內並無任何運輸署聲稱的未經規劃的通道可前往有關地點。當局可制定相關的規劃許可附帶條件，以解決任何有關詳細通道安排的關注。直至二零一一年，銅鑼灣山路和道風山路的行車量與容車量比率分別約為 0.7 和 0.46。該兩條道路仍有空間以應付擬議發展所產生的新增行車量；

土力方面

- (h) 申請人已提交天然地形危險報告，該報告是根據土力工程拓展署發出的相關指引而擬備的。申請人並因應危險斜坡修葺令，建議進行斜坡修葺工程，以鞏固有關地點的危險斜坡。有關工程已於二零零六年三月獲屋宇署核准，只是仍未取得施工同意書。根據現時的情況，該區或會出現斜坡崩塌的情況。擬議發展有助鞏固斜坡，就公眾安全而言，在規劃上有優勢；
- (i) 有關政府部門對上述天然地形危險報告的意見並無分歧。規劃署已建議，如果申請獲得批准，應就有關的斜坡工程制定規劃許可附帶條件；以及
- (j) 根據奧雅納於一九八零年九月就道風山地區進行的初步土力評估，該區有可能發展低層式住宅，但仍須進行詳細的評估以確定其可行性。申請人已為此進行詳細的天然地形危險報告，報告結果與奧雅納先前的評估結果一致。

65. 鄒燦基先生續稱，申請人的顧問所進行的技術評估，比政府於一九八三年進行，以支持把申請地點改劃為「綠化地帶」的評估更為全面。當局認為申請人未有提供足夠資料，以證明從景觀、環境、交通和土力方面來看，擬議發展都是可以接受的；這觀點並不合理。鄒燦基先生繼而宣讀上述老婦的信件全文，並提出下列要點：

- (a) 本着公平公正的信念，她一直堅持進行擬議發展，並在過去 23 年，四度向城規會提出申請。祈盼城規會會體恤她的不滿與受到的傷害；
- (b) 她於一九八一年四月十五日為家族購買有關地點，而在當時的分區計劃大綱圖上，有關地點劃為「住宅(乙類)」地帶，可進行中密度住宅發展。她曾聘請專業人士擬備發展計劃，並於一九八一年八月十四日向當時的沙田政務專員提交契約修訂申請；但申請被拒絕，原因不明；
- (c) 她不知道當時政府已在擬備評估報告，直至規劃署最近透露上述兩份相關文件時才知情。評估報告在一九八零至一九八三年期間擬備，其間她提交了契約修訂申請。不過，評估報告中並無提述她的土地和發展建議，報告的詳盡程序令人懷疑；
- (d) 根據評估報告，當局建議把申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以及把曉翠山莊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶。她不能接受上述決定，因為她覺得該決定有利於其他發展商，但卻剝奪了她的權利。此外，有關的改劃地帶決定亦違背了評估報告所採用的原則。第一，曉翠山莊用地當時並無通道，反之申請地點可經銅鑼灣山路直達。第二，兩塊土地均位於山谷內，但申請地點有兩個已平整的平台。第三，曉翠山莊用地當時仍用作農業用途，而且有關發展商尚未購入該用地，反之，當時她已購買申請地點，並建有 10 幢現有屋宇。第四，曉翠山莊用地所砍伐的樹木，數量比擬議發展所砍伐的樹木多出幾倍。總括而言，申請地點比曉翠山莊用地更適合作住宅發展。有關的改劃地帶決定漠視了這些基本因素；
- (e) 規劃署認為，申請地點的規劃情況在過去 23 年一直沒有改變，有關意見是武斷而草率的。多年以來，曉翠山莊用地及其毗連地段已發展作住宅用途，現正興建曉翠山莊第三及第四期。區內亦興建了多條道路、污水收集系統、供水和供電設施；

- (f) 除了改劃地帶，政府並無跟進評估報告中提出的其他建議，例如透過換地以補償受影響土地擁有人的損失。政府不作任何賠償便剝奪她的法定權利，此舉極不公平。政府聲稱有關地帶改劃是根據評估報告而作出的，但其行動卻與評估報告的建議背道而馳；
- (g) 如果申請地點當時不是劃為「住宅(乙類)」地帶，她是不會購買有關土地的。如果政府全面落實評估報告中的建議，她理應獲得一定金額的賠償。如果政府當時向她透露有關文件的內容，她便會在一九八三年當局在憲報公布有關地帶修訂時提出反對；以及
- (h) 她已年近 80。她希望城規會會仔細考慮其申請，公平對待她。

66. 委員請申請人代表澄清下列事宜：

- (a) 在銅鑼灣山路及道風山路，擬議發展所產生每小時 12 架次的行車量是平均數字還是最大數字；擬議發展將會提供的泊車位總數及為每個單位提供的泊車位數量；以及由申請地點前往大圍主要道路路口的行車時間；
- (b) 申請人是否已提交建議，以解決運輸署所關注的問題，即大圍鄰近道路網可能出現交通擠塞的情況，尤其是美田路／香粉寮街路口的容車量將於二零零六／零七年度達至飽和；
- (c) 把申請地點至百樂徑迴旋處一段道風山路由單線擴闊至雙線，在土力方面是否可行；以及擬議發展會如何與銅鑼灣山路和道風山路連接起來；
- (d) 當局是否主要基於奧雅納於一九八零年擬備的土力評估，於一九八三年決定把有關地點改劃為「綠化地帶」；

[方和先生此時離席。]

- (e) 當局於一九八三年在憲報公布有關分區計劃大綱圖時，申請人未有就有關地點劃為「綠化地帶」的決定提出反對的原因；
- (f) 政府拒絕申請人於一九八一年提交的契約修訂申請的理由；以及
- (g) 有關地點內會受擬議發展影響的樹木數量和林地面積；以及擬議發展對附近林地所造成的生態影響。

67. 主席和委員提出下列問題，請規劃署代表回應：

- (a) 當局是否通過一個適當的程序，才在一九八三年改劃申請地點的用途地帶；申請人當時是否知悉有關分區計劃大綱圖的地帶修訂；以及城規會在審議先前由其他人士就「綠化地帶」提出的反對時，主要關注什麼事宜；
- (b) 在一九八三年改劃地帶以後，區內曾否批准任何發展；以及曾否接獲申請地點北面信義宗神學院提出的發展建議；
- (c) 政府有否計劃擴闊銅鑼灣山路和道風山路；以及
- (d) 根據契約，申請人是否有權重新發展地段第 379 號作住宅用途，而有關的整體總樓面面積為 158.5 平方米。

68. 吳振麒先生、呂汝雄教授、梁志偉先生、趙家輝先生及范振華先生因應委員的問題，提出下列要點：

- (a) 在上午和下午的繁忙時間，擬議發展會產生合共每小時 12 架次的行車量，其中駛出上述兩條道路的車輛分別為 9 架次和 5 架次，而駛入的車輛分別為 3 架次和 7 架次；其他時間的行車架次會較低。根據最惡劣的假設方案，銅鑼灣山路的行車量與容車

量比率為 0.7。即使加上擬議發展，由申請地點經銅鑼灣山路前往大圍主要道路的路口，行車時間也不會超逾一次交通燈的正常轉燈時間(即 60 秒)。以每戶擁有 1.5 輛車的泊車標準計算，擬議發展內將提供合共 44 個泊車位；

- (b) 申請人已因應運輸署的意見，在提交第 17 條覆核申請時呈交經修訂的交通影響評估，而評估範圍包括大圍地區六個路口和毗連地區已規劃的發展在內。估計美田路／香粉寮街路口在上午和下午的繁忙時間的剩餘容量分別有 30% 和 69%。運輸署對這些數據並無疑問；
- (c) 由大圍至百樂徑迴旋處的一段道風山路是一條單程路，由百樂徑迴旋處至申請地點的一段路可雙線行車。申請人已建議把道風山路後半段路改為單程路，而不是擴闊整段路，以改善交通安全。詳細的交通安排可透過實施規許可附帶條件獲得解決；
- (d) 由銅鑼灣山路通往申請地點的小路，闊約 4 米，而且相當陡峭。該小路是水務署人員前往申請地點南面水塘的通道，毗連工地的車輛亦有使用該小路。擬議發展會有一個環迴坡道連接道風山路和銅鑼灣山路。申請人並建議把銅鑼灣山路擴闊至可接受水平，以應付因擬議發展而產生的額外交通；
- (e) 奧雅納已根據初步的土力可行性研究，在一九八零年擬備了有關道風山地區其他通道方案的報告，其中包括成本預算。該報告顯示，雖然有關發展有些已知的限制，但如果詳細的土力評估支持有關發展，當局應檢討該區進行低層住宅發展的潛力。申請人已進行詳細的天然地形危險報告，研究範圍包括附近地區多個斜坡在內，以證明從土力方面來看，擬議發展是可以接受的。隨着過去二十年的技術推進，通過不同的措施(例如高架結構和泥釘)來鞏固區內斜坡，在土力方面是可行的，從而可擴闊道風山路；

- (f) 申請人並無建議在申請地點西部搭建任何屋宇構築物。有關地點共有 295 棵樹，其中會保留的樹木共有 132 棵(即 44.7%)。大部分將被砍伐的樹木都是為了配合斜坡修葺工程，只有 26 棵樹會因擬議發展而被砍伐。摒除約 5 300 平方米受斜坡修葺工程影響的林地，因擬議發展而被清除的林地面積約 3 100 平方米。申請人建議了一些紓緩措施，以減輕擬議發展對區內生態的影響，並且不會實質影響有關地點與其他地區的生態連繫。配合適當的樹木和景觀管理，有關地點的環境質素將會比現時被荒廢的林地情況更為理想；
- (g) 申請人曾於一九八三年就申請地點劃為「綠化地帶」的決定提出反對，但其後因某些誤會而撤回反對。政府並無向申請人透露有關文件的內容，這樣，即使申請人沒有撤回上述就地帶修訂提出的反對，其反對也是無用的；以及
- (h) 申請人曾於一九八一年八月十二日向政府提交契約修訂申請，以期進行一項住宅發展，而根據當時生效的發展大綱圖，有關發展獲准的總地積比率為 0.4 倍。沙田政務專員於一九八一年十二月告知申請人，由於斜坡、景觀和通道問題，該處拒絕其申請。但申請人發現，評估報告曾提述其他發展商所擁有的土地，但這些地點甚至無法連接銅鑼灣山路。

69. 許惠強先生和沈恩良先生因應委員的問題，提出下列要點：

- (a) 鑑於沙田新市鎮的情況急速轉變，加上某些發展商提交了發展建議，政府在一九八零年成立跨部門工作小組，由當時的拓展署作主導，負責評估道風山地區的發展潛力。一九八一年七月擬備的評估報告指出，為該區興建一條新道路的費用高昂，而且會對附近地區的環境和景觀造成不良影響，因此日後的住宅發展應局限於該區地勢較低部分(即曉翠山莊用地)，而該用地北面的土地(包括申請地點)則應改

劃為「綠化地帶」。當局根據有關建議，於一九八二年擬備了修訂後的土地用途建議；

- (b) 城規會於一九八三年一月通過經修訂的分區計劃大綱圖，其中收納了上述地帶修訂；並於同年五月展示該圖，以供公眾查閱。圖則展示期間，城規會接獲一份由另一名人士提出的反對，其中反對把另一塊土地劃為「綠化地帶」，以納入同一個「綠化地帶」內。城規會經考慮後決定不支持該反對。該分區計劃大綱草圖及反對其後提交當時的總督會同行政局批核。當時的總督會同行政局於一九八八年核准了該分區計劃大綱圖；
- (c) 政府並無計劃擴闊銅鑼灣山路和道風山路。銅鑼灣山路是一條雙程路，闊 3 至 4 米，斜度為 1:6；並可經一條狹窄小路通往申請地點南面的配水庫。申請人建議擴闊銅鑼灣山路，其中涉及大幅度清除沿路的草木。由百樂徑迴旋處至信義宗神學院的一段道風山路是一條雙程路，闊 3 至 4 米，斜度為 1:6 至 1:8。由於該段道風山路相當迂迴陡峭，因此擴闊該段路的機會不大。運輸署關注到道風山路的交通情況；
- (d) 自一九八三年以來，曉翠山莊是區內唯一落成的住宅發展。信義宗神學院曾於一九八零年代擴建，包括擴闊道風山路一小段道路，以符合緊急車輛通道的標準(闊 6.7 米)；以及
- (e) 根據地段第 379 號的土地契約，有關地點獲准的可發展樓面面積約 158.5 平方米。如果申請人申請重新發展有關地點至上述面積，按照既定的做法，城規會在接獲申請後，或會從優考慮其建議。

70. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。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

71. 主席認為，城規會已給予申請人及其代表充分機會表達他們的理據。雖然申請地點的用途地帶過往曾有所更改，但城規會應根據現時的地帶區劃(即「綠化地帶」)考慮申請。既然根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，申請人必須提出有力而資料充分的理據以支持擬議的住宅發展，以及解決有關政府部門所關注的問題。委員表示贊同。

72. 一名委員知悉申請人在過去約 20 年所作的努力，但基於「綠化地帶」的規劃意向而不支持這宗申請。該委員認為，當局於一九八三年把申請地點改劃為「綠化地帶」，是為保存道風山地區的優美林地和天然環境；而曉翠山莊用地是由於較接近已發展的大圍地區而改劃為「住宅(乙類)」地帶。擬議發展可能會令美田路和香粉寮街現時的交通擠塞問題惡化。他留意到在同一「綠化地帶」內，先前曾有一項同類型的低密度住宅發展計劃遭沙田區議會反對。

73. 一名委員指出，申請人對於其用地的用途地帶被更改而感到不滿是可以理解的，但這宗申請並沒有有力理據支持。另一名委員補充說，有關分區計劃大綱圖中把申請地點及其附近地區改劃為「綠化地帶」的修訂及該圖的其他修訂，已於一九八三年根據《城市規劃條例》的規定展示，以供公眾查閱。申請人知悉有關的地帶區劃修訂，亦確有機會提出反對。然而，就申請地點劃為「綠化地帶」而提出的反對看來其後因一些未知的理由而被撤回。

74. 主席指出，如果擬議發展的發展密度減至地段第 379 號的契約所容許的水平(即 158.5 平方米)，按照既定的做法，城規會在接獲申請後，或會從優考慮有關建議，而根據契約享有的發展權不會受損。委員同意其意見。

75. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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

請書內沒有提供有力的規劃理據，足以使小組委員會偏離此規劃意向；

- (b) 申請地點大部分地方天然草木茂密。擬議發展會導致草木被廣泛清除和大量樹木被砍伐。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對自然保育和景觀造成不良影響；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺造成不良影響；
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近道路和路口造成不良的交通影響；以及
- (e) 批准有關申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘批准這些建議，累積影響所及，會鼓勵建築發展數目激增，導致區內環境質素普遍下降。

[陳炳煥先生、陳家樂先生、林群聲教授、劉志宏博士和鄺心怡女士此時離席。]

[休會五分鐘。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-HH/36

在劃為「綠化地帶」的西貢大涌口村

38 號屋地下及毗連政府土地

關設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及

招牌鐵架和設置雜物房(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 7604 號)

[聆訊以廣東話進行。]

55. 秘書報告，這宗覆核申請原訂於二零零六年四月二十一日由城市規劃委員會(下稱「城規會」)進行考慮。二零零六年三月二十三日，申請人要求把覆核聆訊延期。二零零六年四月三日，秘書處告知申請人，聆訊會延至二零零六年五月十二日進行。二零零六年四月十七日，申請人要求把聆訊延至二零零六年七月進行，因為先前的顧問所收取的費用過於昂貴，申請人需要時間另聘顧問。秘書在回應時促請申請人，在二零零六年六月三日或之前，即在秘書處於二零零六年四月三日發出信件日期起計兩個月內提交補充資料。二零零六年六月一日，申請人去信城規會，要求把聆訊再延遲三個月，因為他們仍在查詢各個顧問的費用。

56. 秘書再表示，按照城規會延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，申請人必須提出合理理由以支持延期申請。城規會亦會顧及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。同時，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期，由於已給予申請人額外兩個月時間擬備補充資料，規劃署認為沒有特殊情況，足以再次延遲覆核聆訊。由於區內居民就這宗申請提出兩份負面公眾意見，規劃署認為再次延遲考慮覆核聆訊並不可取。倘城規會同意不答允申請人的要求，覆核申請便會如期於二零零六年七月十四日提交城規會以作考慮。

57. 經商議後，城規會決定不同意申請人把覆核申請再延遲三個月聆訊的要求。秘書處會通知申請人有關城規會的決定，並請申請人出席重新編排的會議。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/48

在劃為「鄉村式發展」地帶的

新界屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及 268 號(部分)

關設臨時燒烤場地連構築物(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 7606 號)

[聆訊以廣東話進行。]

76. 主席表示，自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年一月十三日拒絕這宗申請後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年三月十日經覆核後批准一宗同類申請(編號 A/TM-SKW/47)。該宗作臨時燒烤場連構築物的申請(為期三年)位於同一「鄉村式發展」地帶內貼近申請地點的東北面。規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 6.1 段。

77. 委員同意可在附加附帶條件的情況下批給許可，有關條件載於文件第 6.3 段。

簡介及提問部分

78. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人的代表胡志文先生此時獲邀出席會議。

79. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席告知申請人的代表，城規會同意就這宗申請批給規劃許可，但申請人須履行於文件第 6.3 段所載的規劃許可附帶條件。她隨即詢問申請人的代表對有關規劃許可附帶條件有否意見。

80. 胡志文先生在回應主席的詢問時表示，申請人很樂意履行文件所附載的規劃許可附帶條件。事實上，申請人已履行部分的規劃許可附帶條件，例如向環境保護署領取有關廢水排放的牌照，以及在申請地點落實環境美化。主席促請屯門及元朗規劃專員跟進申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

81. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人的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。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

82. 經商議後，城規會決定批准這項覆核申請，這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行運作；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年九月二十三日或之前提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月二十三日或之前落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年九月二十三日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年十二月二十三日或之前落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 城規會亦議定促請申請人注意下列情況：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察有關情況，以及申請人履行附帶條件的進度；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意屯門地政專員於文件第 4.1.1 段提出有關申請短期豁免書的意見，並指出現有燒烤活動由申請地點擴展至第 385 約地段第 269 號 B 分段及 270 號的毗連私人地段及一片狹長的政府土地；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北於文件第 4.1.2 段的意見，即申請地點附近範圍，在暴雨期間，潛在的水浸危險偏高；
- (e) 留意食物環境衛生署署長於附件 A 第 9.1.6 段的意見，即根據《食物業規例》各種牌照的發牌規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西於附件 A 第 9.1.4 段的意見，即清拆申請地點的違例建築工程／構築物；根據《建築物條例》，須就擬在申請地點進行的新建築工程正式提出申請。批給規劃許可不應理解爲申請地點的違例構築物根據《建築物條例》可予接納。當局日後可採取執行管制行動，清拆所有違例工程；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)於文件第 4.1.4 段

的意見，即申請地點位於大欖涌水塘瀑布堤壩防洪泛的平原上，故應促請申請人評估防洪泛的堤壩對擬議發展所造成的影響，並自行供水；以及

- (h) 須遵照環境保護署發出的「處理臨時用途和露天貯存用地的環境問題作業指引」。

議程項目 12

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》
關於考慮申述及意見的資料文件和聆訊安排
(城規會文件第 7610 號)

[公開會議。會議以廣東話進行。]

114. 秘書簡介有關文件。二零零六年三月三日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/22》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份有效的申述。二零零六年五月十二日，城規會公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見。當局並無接獲有關申述的意見。由於當局接獲的申述只有一份，因此認為無須成立聆訊申述小組委員會，而由城規會全體委員聽取申述的效率會更高。聆訊會安排於城規會的例會進行。

115. 經商議後，城規會同意有關該圖的申述須由城規會全體委員在例會中考慮。有關申述定於二零零六年七月十四日由城規會考慮。

議程項目 13

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/7A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7617 號)

[公開會議。會議以廣東話進行。]

116. 秘書簡介有關文件。

117. 經商議後，城規會：

- (a) 同意文件附件 A 和 B 所載的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/7A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 C 所載的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/7A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意最新《說明書》適宜連同該份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

118. 議事完畢，會議於下午六時三十五分結束。