



陳旭明先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

地政總署署長

劉勵超先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

葉天養先生

鄭恩基先生

方和先生

林群聲教授

李慧琼女士

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

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  
區潔英女士(上午)  
凌志德先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
劉榮想先生(上午)  
龍小玉女士(下午)

## 議程項目 1

### 通過二零零七年三月十六日第 880 次會議記錄

1. 二零零七年三月十六日第 880 次會議記錄經修訂第 80 段第一行，在"did not see"文字前加入"said that she"的文字後，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

(i) 在二零零七年四月三日舉行城市規劃委員會特別會議

2. 秘書提醒委員，城市規劃委員會（下稱「城規會」）將於二零零七年四月三日上午十一時舉行特別會議，以便考慮灣仔發展計劃第二期的建議發展大綱圖。有關文件將於二零零七年三月三十日發送給委員。

## 議程項目 3

《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/URA2/1》

考慮進一步申述

(城規會文件第 7785 號)

[公開會議（只限於簡介和提問部分）]

[會議以廣東話、普通話和英語進行]

3. 秘書說，發展計劃草圖由市區重建局（下稱「市建局」）擬備，而就發展計劃圖的申述提出意見編號 4 的提意見人是市建局和香港房屋協會（下稱「房協」），因此下列委員就此議項申報利益：

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 規劃署署長<br>伍謝淑瑩女士            | - 市建局非執行董事                                     |
| 地政總署署長<br>劉勵超先生            | - 市建局非執行董事                                     |
| 民政事務總署助理<br>署長(2)<br>夏鎂琪女士 | - 市建局規劃、拓展及文物保護委員會<br>增選委員                     |
| 陳家樂先生                      | - 市建局非執行董事                                     |
| 鄭恩基先生                      | - 房協委員   |
| 林雲峰教授                      | - 近期與市建局和房協有業務往來                               |
| 黃澤恩博士                      | - 近期與市建局有業務往來                                  |
| 賴錦璋先生                      | - 市建局前成員，亦與聖雅各福群會有聯繫，而聖雅各福群會是申述編號 45 和 48 的申述人 |
| 陳炳煥先生                      | - 房協監事會成員                                      |

4. 秘書向委員報告，黃澤恩博士、鄭恩基先生和夏鎂琪女士因未能出席會議致歉。賴錦璋先生、陳家樂先生、林雲峰教授、陳炳煥先生和劉勵超先生不會出席早上的會議。

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和規劃署高級城市規劃師／港島譚燕萍女士獲邀出席會議，下列進一步申述人、申述人、提意見人及彼等代表也獲邀出席會議：

進一步申述人

F 1	羅雅寧女士	進一步申述人
F 2	藍屋居民權益小組	進一步申述人
	李翠媚女士	}
	戴綺蓮女士	
	羅米高先生	
	岑學敏先生	
	黎嘉駿先生	
	孔敏華女士	
	任國柱先生	
	禡四妹女士	
	葉志輝先生	
F 3	謝錦榮先生	進一步申述人
F 7	梁寶珊女士	進一步申述人
F 8	伍偉昌先生	進一步申述人
F 1 1	周思中先生	進一步申述人
F 1 2	陳學風先生	進一步申述人
F 3 0	麥鋒慈先生	進一步申述人

F 3 3	周佩詩女士	進一步申述人
F 3 4	屈友田先生	進一步申述人
F 3 6	林宗弘先生	進一步申述人
F 4 1	譚得緻女士	進一步申述人
F 4 8	馮炳德先生	進一步申述人
F 5 2	蘇樂怡女士	進一步申述人
F 5 3	盧勁馳先生	進一步申述人
F 5 5	司徒薇教授	進一步申述人及申述 編號 34 和 35 的代 表
F 5 8	林宗弘先生	進一步申述人
F 6 3	一羣灣仔利東街／麥加力歌街 受重建影響的居民及舖戶	進一步申述人
	甘霍麗貞女士 冼惠芳女士 謝柏齊先生 夏循祥先生	} 代表

F 6 4	陳允中教授	進一步申述人
F 6 5	重建監察 杜麗貞女士 周峻任先生	進一步申述人 } 代表 }


申述人

R 2 1	香港舊區重建業主聯會 葉美容女士 楊國建先生	申述人 } 代表 }
R 3 1	岑學敏先生	申述人
R 3 3	藍屋社區保育小組 司徒薇教授 李翠媚女士 戴綺蓮女士 羅米高先生 岑學敏先生 黎嘉駿先生 謝柏齊先生 葉美容女士 陳允中教授	申述人          } 代表 }
R 3 8	禡四妹女士	申述人
R 4 2	戴綺蓮女士	申述人



R 4 6	李維怡女士	申述人和申述編號 51 的代表
R 4 9	楊健濱先生	申述人
R 5 2	蘇敏怡女士	申述人

提意見人

C 2	黎嘉駿先生 李翠媚女士 戴綺蓮女士 羅米高先生 岑學敏先生 孔敏華女士 任國柱先生 禡四妹女士 葉志輝先生 謝柏齊先生 陳允中教授 司徒薇教授 甘霍麗晶女士 冼惠芳女士 羅雅寧女士 林國偉先生	提意見人  代表
C 4	市建局和房協 馬昭智先生	提意見人 市建局代表

劉竟成先生

房協代表

6. 主席歡迎上述人士出席會議。委員知悉，其他進一步申述人、申述人和提意見人已獲給與足夠時間的通知，但他們或表示不會出席聆訊，或沒有答覆會否出席，又或未能取得聯絡。城規會同意在其他進一步申述人、申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而解釋聆訊程序。為節省時間，以便所有相關人士均能表達意見，主席建議，其他出席者已表達的意見，不應在會上重覆提出。

7. 主席請港島規劃專員謝建菁女士向委員簡介進一步申述的背景資料。

8. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件，按文件第 7785 號詳載的內容講解下列要點：

(a) 背景資料載於文件第 1 段。城規會於二零零六年十二月八日考慮 53 份申述和 4 份意見後，決定建議修訂發展計劃圖，把「分層樓宇」用途加入發展計劃圖《註釋》的第二欄用途內，並在規劃大綱中加入保存社區網絡的提述，一如利東街計劃的做法。對《註釋》作出的擬議修訂於二零零七年一月五日展示，以供公眾查閱。當局共接獲 65 份有效的進一步申述，當中一份其後撤回。規劃大綱的擬議修訂於二零零七年三月二日獲城規會通過。

(b) 進一步申述的主要理據摘要載於文件第 2.2 段，其中包括以下各項：

(i) 住宅用途既屬現有用途，把「分層樓宇」用途加入《註釋》的第二欄內而非第一欄內，並不合理；

(ii) 發展計劃圖的擬議修訂未有反映保存社區網絡的要求；

(iii) 反對拆卸景星街 8 號；以及

- (iv) 反對景星街劃設行人專用區。
- (c) 進一步申述人提出的建議詳載於文件 2.3 段，有關建議撮錄如下：
- (i) 把「其他指定用途」的註明改為「休憩用地及保留歷史建築物作居所、文化、社區及商業用途」；
  - (ii) 第一欄加入「分層樓宇」和「社會及社區服務設施」用途；
  - (iii) 修訂《註釋》內的規劃意向，加入保留景星街 8 號和現有建築物的內、外結構的意向；以及加入住宅用途、保存社區網絡和區內特色、以人為本取向以及居民參與的意向；
  - (iv) 修訂《註釋》內的「備註」，訂明拆卸景星街 8 號及在地盤內進行任何改建工程，均須事先取得規劃許可；訂明就保育工作進行研究和制定細節均須容許居民參與；以及刪除提供 220 平方米休憩用地的規定；以及
  - (v) 保留灣仔街市。
- (d) 規劃署對進一步申述所作評估詳載於文件第 3 段。把文物建築物作住宅用途，須為每個單位提供廚房和廁所等附屬設施，故必須就有關工程的可行性進行詳細研究。因此，把「分層樓宇」加入為第 2 欄用途是審慎做法，一方面在用途上更具彈性，另一方面能施加適當的規劃管制。除了把「分層樓宇」加入第 1 欄用途的建議外，其他事宜與擬議修訂並不相關，亦已於二零零六年十二月八日經城規會考慮。保存社區網絡的目標已經納入規劃大綱內；保留灣仔街市的建議亦與這份發展計劃圖不相關。因此，規劃署不支持進一步申述。

9. 主席繼而請進一步申述人闡述申述。

10. 進一步申述編號 1 的進一步申述人羅雅寧女士要求對調申述的次序，讓編號 55 的進一步申述人司徒薇教授先行闡述申述，因為司徒教授須提早離開。主席答允要求。

#### 進一步申述編號 55

11. 司徒薇教授表示，她同時是申述編號 34 和 35 及提意見人編號 2 的代表。司徒薇教授借助 Powerpoint 軟件，提出下列要點：

- (a) 就城規會第 7785 號文件第 1.2 段和第 3.4 段有關把保存社區網絡的規劃目標收納於規劃大綱事宜，他們要求清楚訂明社區網絡指的是 H5 區的現有社區網絡，並在規劃意向中訂明此規劃目標。一如利東街的個案，加入保存社區網絡這樣含糊其詞、欠缺清晰定義的詞彙，無助保護現有經濟社會網絡免受市建局破壞。城規會應修訂發展計劃草圖，確保保留 H5 區現有社區網絡的意向予以落實執行；
- (b) 就文件第 3.2 段而言，申述人認為食肆跟分層樓宇一樣都必須提供廚房和廁所，大量食客對食肆造成的損耗，遠比居於文物建築物的一位長者或一個小家庭對建築物所造成的損耗嚴重。把食肆列作第 1 欄用途，但卻不容許把分層樓宇列作第 1 欄用途，明顯是雙重標準；
- (c) 申述人在回應文件第 3.6 段時建議，景星街 8 號（橙屋）應該保留，並予以活化再利用。The International Council of Monuments and Sites 制訂的「民間建築文化遺產約章」（Charter on the Built Vernacular Heritage），訂明現有社區所形成的民間歷史文化地景，作為無形文化遺產的保育原則。「休憩用地」和「建築」兩個語彙應加以靈活、具創意的詮釋，兩者亦會逐步銜接起來。橙屋應保存作為民間建築文化遺產的一部份，以創意融入香港擁擠的環境中。橙屋地面一層應予開放，融合於中央休憩用地中；天台可改作美化環境公園，提供面積相若的

休憩用地，以符合提供休憩用地的規定。整幢建築物可融合為公眾休憩用地作社區、文化和小型商業用途。這樣便可保留此歷史社區原本從事混合用途的民間特色；

- (d) 他們在回應文件第 3.8 段和第 4.2 段的內容時要求城規會待有關機構提交綜合影響評估（包括對附近商戶和住戶造成的社會經濟影響及交通、運輸和環境影響以及詳細的保育計劃），並進行充分公眾諮詢，特別是徵詢受影響人士的意見後，才批准市建局的計劃。城規會不應過早作出決定，而應留待相關機構完成評估後，才作決定；以及
- (e) 面向橙屋的後巷的環境有待改善。大量抽氣扇外露，造成環境滋擾，亦會影響日後的休憩用地。保留橙屋，加以活化後再利用有助改善環境。

12. 主席繼而邀請編號 2 的進一步申述人闡述申述。編號 64 的進一步申述人陳允中教授要求提早發言，因為陳教授須提早離開。編號 2 的進一步申述人孔敏華女士表示她的小組願意與陳允中教授對調闡述申述的次序。

#### 進一步申述編號 64

13. 陳允中教授借助 Powerpoint 軟件，提出下列要點：

- (a) 大量人使用的食肆、學校及康體文娛場所無須申請規劃許可，但現有分層樓宇用途卻須取得規劃許可，這是雙重標準，背後的動機是把窮人趕走，換上可以到古蹟餐廳消費的中產業主，同時令樓價增值；
- (b) 社區網絡指的是互相支持的鄰里關係。學術研究所得結論是，越是經濟條件不好的街坊，越需要社區網絡的支持。市建局和房協向中產和地產傾斜的政策，會摧毀社區網絡，亦有違規劃目標。城規會應糾正傾斜的政策，並把「分層樓宇」納入為第 1 欄用途；

- (c) 拆卸橙屋的理由不專業。灣仔公共空間不足只是計算出了問題。如果把位於中央級的公共空間計算在內，則公共空間是超過需求的。提供另一個「雞籠公園」是沒有意義的；
- (d) 透過適當的設計，橙屋可成為廣場的延伸。原本在廣場進行的活動，例如太極、展覽和表演，均可在橙屋進行。開放橙屋地面一層作公共空間，利用其他樓層作公共空間用途，可令公共空間面積增加四倍至 150 平方米；以及
- (e) 橙屋、藍屋和黃屋等建築物組成的建築羣，形成為歷史文化地景。保留文化地景和歷史聚落作為融合一體的地景是很重要的。於二零零八年，橙屋將有 50 年歷史，符合資格獲界定為文物建築物，故此不應拆卸該建築物。

### 進一步申述編號 3

14. 謝錦榮先生回應城規會文件第 7785 號，並提出下列要點：

- (a) 第 3.1 段：文物建築物所包含的不僅是外牆，亦包括內部間隔。當局應考慮採用創新方法，解決防火和提供走火通道的問題，例如外建走火樓梯，避免影響建築物結構；
- (b) 第 3.2 段：土地用途和屋宇裝備是兩項獨立事宜。純粹因為舊樓不符現今標準，而拒絕把「分層樓宇」納入第 1 欄用途，並不合邏輯；
- (c) 第 3.3 段：規劃署認為第 2.2(b)段至 (d) 段及第 2.3 (a) 段和(b)段所載事宜與擬議修訂無關，這個看法並不正確。讓住戶留在原居生活，有助保存社區網絡，因此兩者互有關連。
- (d) 第 3.4 段：保存社區網絡不是建造新的或改造社區網絡，而是加強現有社區網絡，使其得以持續發

展。這個概念應在發展計劃圖的規劃意向中清晰顯示；

- (e) 第 3.6 段：拆卸橙屋只能提供 35 平方米休憩用地，這做法不合情理。一如匯豐銀行總行的處理方法，橙屋地面一層面向休憩用地處，並非與休憩用地不相協調，可開放供市民使用。保留橙屋除了考慮建築價值外，亦應考慮其社會價值。社會人士的大力支持，證明保留橙屋有本身的社會價值；以及
- (f) 第 3.7 段：應規定拆卸橙屋須取得城規會批准，城規會不應作出有關豁免。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

#### 進一步申述編號 7

15. 梁寶珊女士提出下列要點：

- (a) 該計劃的設計應以兩大原則進行。其一是以人為本。空間的規劃應以區內居民的生活模式和本土經濟為本，規劃作旅遊點將會摧毀現有社區網絡。其二是 H5 計劃區和灣仔區在城市地景方面的相互關係；
- (b) 藍屋原作住宅用途，假如不沿用作住宅用途，便會失去文化遺產價值。技術而言，保留藍屋作住宅用途，不會比用作商業、文化和社區用途困難；
- (c) 拆卸橙屋對解決灣仔休憩用地不足的問題幫助不大。橙屋在區內具文化價值，應予保留；
- (d) 在景星街劃設行人專用區會對該區的交通和社區本身造成嚴重影響，有違上述的設計原則；
- (e) 區內特色並非源自設計師的設計，而是源自區內居民。市建局應聆聽區內居民的意見，亦應聽取民間專業人士的意見；以及

(f) 文件中文版行文應加以改善，令讀者易於理解。

進一步申述編號 8

16. 伍偉昌先生表示同意以上進一步申述人士的意見，他並無補充。

進一步申述編號 11

17. 周思中先生提出下列要點：

- (a) 他支持把「分層樓宇」用途加入為第 1 欄用途。供小型家庭居住而進行的改建工程，不會比改建作商業用途複雜；
- (b) 把「分層樓宇」用途加入為第 1 欄用途的建議恰如其分，規定現有居民申請規劃許可，才可留在自己的家居住，實在荒謬不已；
- (c) 政府和市建局基於已建立的社區網絡，劃定重建的計劃區，與此同時卻要一手建立社區網絡的居民遷離；以及
- (d) 在原有居所居住，是住戶的權利。假如未能提供圓滿方案，當局不應批准市建局的計劃。

進一步申述編號 12

18. 陳學風先生提出下列要點：

- (a) 他同意先前所有進一步申述人的意見；
- (b) 凡進行發展，均應取得所有有關人士的同意，包括區內居民的同意；以及
- (c) 在計劃區內的所有現有建築物，包括橙屋，均應保留；所保留的不應限於建築物的外牆結構，亦應包括人和物。



進一步申請編號 30

19. 麥鋒慈先生提出下列要點：

- (a) 他質疑文件第 3.2 段的內容，並認為「分層樓宇」用途應納入為第 1 欄用途。如住戶因為單位內沒有廁所設施而不能留下來，這是對他們習慣使用「痰罐」的傳統智慧的一種侮辱；以及
- (b) 橙屋就如天星小輪碼頭，不應拆卸。

進一步申述編號 33

20. 周佩詩女士提出下列要點：

- (a) 市建局的計劃會造成社會不公，因為建築物保存後，居民也不可留下，取而代之的只是酒樓餐廳；
- (b) 市建局的計劃和在景星街劃設行人專用區，均會影響區內小商戶的生計，造成另一個社會不公的問題；以及
- (c) 藍屋、黃屋和橙屋組成一個完整的屋羣，拆卸橙屋的話，便會破壞屋羣的完整性，令吸引力下降。

進一步申述編號 34

21. 屈友田先生說，先前的講者已經提出了他的意見，他希望城規會慎重考慮有關意見。

進一步申述編號 41

22. 譚得緻女士說，文件內使用了「公眾休憩用地」和「社區休憩用地」詞彙。有關公眾休憩用地位處灣仔偏遠一角，未能紓解灣仔休憩用地不足的問題。該處較適合作「社區休憩用地」用途，以便闢設為社區植物苗圃，這亦是區內居民所要求的。當局應徵詢區內居民對有關用途的意見。

進一步申述編號 48

23. 馮炳德先生提出下列要點：

- (a) 規劃方式不恰當。當局一開始便應該徵詢使用者的意願，而且讓他們參與計劃的討論和決定工作；
- (b) 計劃應「以人為本」，讓目前居民留下對保存社區網絡非常重要。當局無須在這個小社區內進行大規模的建築工程，只須進行小規模的改善和維修工程便可；
- (c) 當局應協助居民改善現有建築物作住宅用途。如果城規會委員容許市建局和房協趕走居民，把該處變成另一個像蘇豪或赤柱的旅遊景點，那麼他們便是白痴；以及
- (d) 關於保育方面，當局應尊重有關文物和人物，不應將人迫走。中國、韓國和日本很多城市，均會把整個舊城保留下來，京都便是其中一個例子。城規會在保育方面如果沒有上述基本的態度，便無法履行其法定職能，可以解散。

24. 主席表示，城規會並非這項計劃的提議者，不應受到指責。她要求馮炳德先生尊重與會者，不要在發言時使用粗言。

25. 一些委員因該等指責感到受到冒犯，認為馮炳德先生應撤回對他們的指控。一名委員表示明白出席者的感受，但若就此事達至令人滿意的決定，則雙方必須互相諒解與尊重。

26. 馮炳德先生就此致歉，並繼續發言。他表示，這計劃本末倒置，應以現有的人和物為先。當局如不採用「以人為本」的行事方式，社區網絡便不能保存。

進一步申述編號 1

27. 羅雅寧女士提出下列要點：

- (a) 她支持把第二欄的「分層樓宇」用途轉至第一欄，因為居民選擇留下的權利應予充分尊重，亦須獲最先處理；以及
- (b) 人與文物相連，把兩者分開便沒有意義。當局進行規劃時應尊重人。

### 進一步申述編號 52

28. 蘇樂怡女士借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 她建議把「分層樓宇」用途納入「註釋」第一欄。食肆、展覽及學校等用途涉及對現有建築物進行大規模改動工程，但該等用途卻列入第一欄，存在雙重標準。她質疑自上次聆訊會議後，城規會為何不就消防及建築方面受關注的事宜徵詢建築署及消防處的意見，以期把「分層樓宇」用途納入第一欄；
- (b) 她促請保留橙屋，並質疑毀壞居民的家園，只為增加 30 平方米的土地，使休憩用地增至 220 平方米的理念為何。她亦質疑景星街人流較少，為何選擇該地點。她質疑土地用途規劃的準則，並要求城規會確保該區的規劃會以人為本、保存區內特色及讓居民參與；以及
- (c) 她反對在景星街設行人專用區，這並非交通問題，而是關係着整個社區網絡、區內經濟及區內特色。保存社區網絡是要保存現時居民賴以生存的社會關係，包括商業及非商業的社區互惠關係。城規會規劃土地用途時應考慮這點，並要求項目建議者進行綜合社會影響評估。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

### 進一步申述編號 2

29. 孔敏華女士提出下列要點：

- (a) 她身為藍屋居民，質疑為何分層樓宇用途須申請規劃許可。市建局應諮詢他們，了解他們去留的意願；
- (b) 現有居民住在現址歷數代之久，而他們卻須遷出讓路發展商業用途，實在令人費解；以及
- (c) 當局不應只以消防及欠缺廁所設施理由而要居民搬遷，況且有關問題是可以解決的。

30. 任國柱先生提出下列要點：

- (a) 他在英國居住了 30 多年。回港在藍屋居住，因為灣仔是他的家；
- (b) 市建局及房協應就該區的用途諮詢現有居民。居民已習慣該區的生活條件及環境，並對該區有感情。有關建築物是否適合居住，環境舒適與否，並非由市建局決定；以及
- (c) 把該區發展成商業區，不算是保育。

31. 任先生回應委員提問時表示，他自第二次世界大戰後已居於藍屋，之後才居於英國。

32. 禡四妹提出下列要點：

- (a) 她現居於藍屋。現時的住所很便利生活，她質疑為何須搬遷；以及
- (b) 雖然樓宇不設洗手間，但她已習以為常，市建局可考慮採取措施解決這問題。

33. 黎嘉駿先生提出下列要點：

- (a) 會議舉行時間不方便與會者，他們大多需要上班，未能出席。倘城規會會議是公開而具透明度，便應

安排在較方便的時間舉行，以鼓勵人參與及發言；  
以及

- (b) 他質疑純粹因為消防安全及《建築物條例》的規定而不把「分層樓宇」用途納入第一欄的理由。食肆及其他用途實際須進行大型改動工程，把該等用途納入第一欄，既荒謬又不公平。

#### 進一步申述編號 53

34. 盧勁馳先生提出下列要點：

- (a) 他所持意見與其他進一步申述人相若；以及
- (b) 當局讓居民在會議上表達意見是好事，但有地方需要改善。會議應在較方便的時間舉行，以鼓勵人參與；有關文件的內容應更清晰，會議記錄亦須加以闡釋，讓公眾了解城規會委員的意見及所持的理據。城規會會議記錄應上載城規會網站的主頁，方便公眾瀏覽，這樣對視覺受損人士尤其有用。

[梁廣灝先生此時返回會議席上，吳祖南博士則於此時暫時離席。]

#### 進一步申述編號 63

35. 甘霍麗貞女士提出下列要點：

- (a) 規劃應以人為本，當局應尊重希望留下來的居民。他們歷代居於該區，不介意家裏沒有廁所。當局應諮詢他們，了解其意願；
- (b) 把「分層樓宇」用途納入「註釋」第二欄會剝奪居民住在現址的權利，因為「分層樓宇」用途須申請規劃許可。「分層樓宇」用途應納入第一欄；以及
- (c) 容許居民留下來，可保存社區網絡，促進居民之間睦鄰互助的精神。發展計劃圖內的規劃意向應清楚

說明住宅用途及保存社區網絡的事宜，這樣可保障居民權利，讓他們可選擇留下來。

36. 謝柏齊先生提出下列要點：

- (a) 與分層樓宇用途相比，現時在第一欄的用途，例如食肆及其他商業用途，須進行更大規模的改動工程，會破壞文物建築物。在第一欄內准許食肆及商業用途，卻沒有分層樓宇用途，實在令人費解；
- (b) 居民是文物一部分，他們應有權選擇留下來，不是每個單位均須設有廚房及廁所設施；
- (c) 《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)規定市建局須保存區內特色及社區網絡。發展計劃圖的規劃意向並無加入這項強制性規定，只在規劃大綱內加入有關須盡可能遵守有關規定的條文。倘城規會不要求市建局遵守市建局條例的規定，城規會便是失職；
- (d) 市建局進行的社會影響評估屬粗略評估，內容誤導。市建局應擬備適當的社會影響評估，重新提交城規會考慮；以及
- (e) 主席及市建局均隸屬房屋及規劃地政局局長，他質疑城規會能否保持中立。城規會委員亦與市建局及發展商關係密切。城規會的組成有錯失。

37. 冼惠芳女士提出下列要點：

- (a) 市建局提交的社會影響評估，內容粗略且不全面，區內居民對該評估的結果有不同意見；
- (b) 居民是該區歷史及文物一部分，如果他們不能留下來，該區便失去保育的價值。此外，根據市區重建策略，市建局保存地方社區網絡屬強制性規定；以及

- (c) 由於沒有足夠資料考慮，城規會須重新考慮發展計劃圖，並要求市建局進行適當的社會影響評估，以免對地方社區造成無法挽救的社會影響。另外一個辦法是，城規會應考慮居民的意見及民間學者的研究結果，把「分層樓宇」用途納入第一欄及發展計劃圖的規劃意向內。

38. 夏循祥先生提出下列要點：

- (a) 政府的權力由市民賦予；以及
- (b) 城規會的權力亦由市民賦予，該會不應漠視市民的意見。

進一步申述編號 65

39. 周峻任先生提出下列要點：

- (a) 與新土地規劃不同，重建的決定會影響居民生活，令長者遷離居住多年的根據地，社區網絡亦受干擾，因此城規會須謹慎行使權力；
- (b) 會議與會者眾多，是因為當局未有理會他們欲保存區內特色及社區網絡的要求。政府的政策必須保護居民的社區網絡；以及
- (c) 他要求把「分層樓宇」用途納入「註釋」第一欄，並在規劃意向內加入須保存社區網絡的提述。

[姚思教授此時離席。]

40. 進一步申述人申述完畢後，主席請申述人就進一步申述向城規會陳詞。

申述編號 21

41. 葉美容女士提出下列要點：

- (a) 重建計劃並不合理，居民遷出會拆散家庭，被迫遷離家園是人生中最大的痛苦，市建局令很多人悲傷；以及
- (b) 社區內的現有居民如欲繼續留下來，便須申請規劃許可，這做法不可接受。即使建築物缺乏廁所設施，居民亦須提防火警，但他們仍希望留下來。

42. 楊國建先生提出下列要點：

- (a) 當局不讓居民選擇留下來，這樣會破壞社區網絡。藍屋無人居住，有關計劃便會像其他保育計劃一樣，所保存的只剩建築物的外牆；
- (b) 香港的博物館已經足夠，破壞別人家園換來多一個博物館，在財務上既不可行，亦無理據支持；
- (c) 新加坡市區重建局致力保存歷史建築物，香港市建局卻以拆卸為目標。香港是都會城市，我們不應只拆卸，而是要採取較嶄新的市區重建方法；
- (d) 《建築物條例》旨在促進居民的環境衛生。由於政府是有關發展計劃圖地區內絕大部分物業的擁有人，因此有責任將單位翻新，讓居住環境更衛生；以及
- (e) 他支持保存包括橙屋在內的歷史建築羣及讓居民留居原址的建議。

[陳旭明先生此時離席。]

申述編號 31

43. 岑學敏先生提出下列要點：

- (a) 民政事務局最近出版了一份關於文物建築物保育的諮詢文件，然而市建局卻建議拆卸無價的橙屋，它是地方社區及歷史建築羣一部分；



- (b) 市建局在 *Wan Chai Master Thinking* 中承諾會積極鼓勵社區人士參與項目，而安排居民參觀重置單位及進行粗略的社會影響評估，顯然不算是積極鼓勵社區人士參與；
- (c) 爲了保存文化及社區網絡，居民留在原址實爲重要，這樣有助推廣文化旅遊；
- (d) 當局因爲沒有詳細研究，才沒有把「分層樓宇」用途納入「註釋」第一欄，但海外眾多例子均證明文物建築物可作住宅用途；以及
- (e) 他質疑爲何城規會認爲包括實施等多項事宜不屬其管轄範圍，城規會應擔當把關的角色。

申述編號 38

44. 禡四妹女士重申她欲居於該區的意願。

申述編號 42

45. 戴綺蓮女士提出下列要點：

- (a) 把「分層樓宇」用途納入第二欄，以及須就該用途進行詳細研究以證明其可行性，這做法難以令人信服。食肆及其他商業用途須遵守較嚴格的衛生及消防安全規定，有關用途涉及的改動工程對文物建築物造成的傷害更大，然而當局不須詳細研究便把有關用途納入第一欄；
- (b) 上次聆訊至今已三個月，市建局應已完成有關分層樓宇用途的詳細可行性研究。此外，市建局亦沒有提出保育的具體詳情；
- (c) 規劃大綱內保存社區網絡的提述，不應只是口號，而須予落實。居民有權住在該區，這對保存社區網絡是極爲重要的；

- (d) 應在規劃大綱及發展計劃圖「註釋」內加入居民有權參與計劃決策的提述；
- (e) 《城市規劃條例》的前言指該條例旨在促進社區的衛生及福利。社區指的是居民，並非發展商及商人；以及
- (f) 規劃程序繁複，規劃文件內又有太多專用術語，對受影響的居民及長者而言使用並不方便，城規會應尊重市民，聆聽他們的意見。

申述編號 46 和 51

46. 李維怡女士因應二零零六年十二月八日聆訊的會議記錄提出下列要點：

- (a) 她在申述中要求讓居民留下來，以保存社區網絡，而上次聆訊的城規會文件則指出重置及賠償安排不屬城規會職權範圍。上次會議時她已質疑這點，但會議記錄中並無作記錄；
- (b) 會議記錄第 38(c)段沒有完整地記錄她要求在規劃意向加入保存社區網絡的提述；
- (c) 會議記錄第 38(d)段內容不準確。她在上次會議表示，就保存有居民的文物建築物而言，居民是建築物的靈魂，應該留下來；
- (d) 會議記錄第 38(e)段內容亦不準確，她並無如記錄所載曾諮詢其他文化藝術工作者，事實上她收集了 60 名文化藝術工作者／機構的簽名，促請城規會審慎考慮有關計劃。他們表達的立場，是房協如強迫居民遷出以便為他們提供工作坊，他們便不會遷入。她已於上次會議呈交一份文件，以作記錄；
- (e) 規劃署認為重置及賠償安排不屬城規會職權範圍，在會議記錄中委員亦針對她的申述提出相若意見。倘這些事宜不屬城規會職權範圍，城規會又何以在

計劃編號 H15 的規劃大綱內加入保存社區網絡的提述；

- (f) 會議記錄第 61(c)段指城規會考慮時會平衡社會大眾與當地社區可獲的規劃增益。當局不應以此為藉口，要他人犧牲。犧牲應屬自願性質，否則便是剝奪；以及
- (g) 一如會議記錄第 83(b)段所示，城規會不支持闢設社區苗圃，理由是這項設施不符合闢設公眾休憩用地的規劃意向。然而，有關規劃意向並不清晰，社區苗圃亦可作社區休憩用地，供市民使用。

#### 申述編號 49

47. 楊健濱先生提出下列要點：

- (a) 由於要求未獲認真考慮，他們需要出席聆訊，重申其意見。文物建築物保育應以進行最低限度的改動工程為原則，市建局卻只會保留外牆，拆卸所有內部間隔；
- (b) 當局應以市民的意願為先。把「分層樓宇」用途納入「註譯」第二欄的理念不為人知，誰人須申請，怎樣申請規劃許可亦不清晰。在獲批給規劃許可後，建築物可改為分層樓宇，但現有居民須遷出，另一批居民則遷入。現有社區網絡不能保存；
- (c) 當局如採取以人為本的方式，便不會漠視保留灣仔街市的要求。居民日常須往街市購買生活所需用品，當局以人為的發展計劃界線，把街市剔出有關範圍，做法不合理；
- (d) 當局如重視公眾參與，自上次聆訊後便應收集更多資料及公眾意見，以期保留橙屋。拆卸橙屋不可提供更多休憩用地，保留它卻可提供更多的公共空間；以及

- (e) 有關的社會影響評估很粗略，內容並無包括計劃對汽車修理工場及小型商店造成的影響。景星街行人專用區的建議亦對商戶不利。當局在未進行適當的社會影響評估下批准有關計劃，會造成無可挽救的社會、文化及經濟損失。

48. 所有欲發言的申述人已申述完畢，主席請意見編號 2 和 4 的代表提出申述。

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

#### 意見編號 2

49. 李翠媚女士提出下列要點：

- (a) 當局無須活化藍屋，因為建築物現時有居民居住。善用文物建築物，便是把它作與原有用途協調的用途，藍屋現時的住宅用途應予保留，居民亦應留下。文化保育應在互相尊重的基礎上進行，當局不應套用現今衛生設備的標準而要居民遷出；以及
- (b) 委員就有關計劃作出決定時，不應單靠文件提供的資料，他們應實地視察，了解該區的情況。

50. 黎嘉駿先生提出下列要點：

- (a) 汽車修理工場經營者未能出席會議。他們關注交通影響評估何時進行，以及當局會否就評估諮詢公眾，同時要求評估應包括他們生活所受的影響；以及
- (b) 城規會決定第一及第二欄內的用途時，應以相同標準衡量。分層樓宇、學校及其他商業用途均須進行詳細研究。城規會作出決定前，應公開所有研究報告，以諮詢公眾。

[陳曼琪女士此時離席。]

51. 冼惠芳女士提出下列要點：

- (a) 根據《城市規劃條例》的前言，除其他事項外，該條例旨在促進社區的衛生及福利，因此考慮社會影響評估屬城規會的職權範圍。根據市區重建策略，市建局須就每個項目進行社會影響評估，內容須涉及人口特色、社會經濟特色(包括小商鋪經營者)、社會福利設施、歷史背景、文化及地方特色、社會影響的初步評估及須採取的緩解措施等。在第二階段社會影響評估中，須就人口特色、重置需要、教育需要、長者需要、特別需要、社區網絡及緩解措施詳情，加以詳細評估。市建局所擬備的社會影響評估內容粗略，甚不全面，未能反映真實情況；
- (b) 雖然《城市規劃條例》並無明確列明，但城規會可透過分區計劃大綱圖的《註釋》，要求申請人提交交通影響評估及環境影響評估，以供考慮。同樣地，城規會可要求申請人提交社會影響評估，以考慮市建局的計劃；
- (c) 有關影響的評估會由相關政府部門評審，但就社會影響評估而言，並無特定政府部門負責評估及提供意見供城規會考慮；以及
- (d) 城規會考慮計劃時應解決上述問題。

申述編號 4

52. 房協劉竟成先生提出以下要點：

- (a) 房協支持在第二欄加入「分層樓宇」用途，並會着手就文物建築物可否作「分層樓宇」用途，進行詳細研究。當局會作最大努力，保留文物建築物，包括保留建築物外牆及盡可能保留內部間隔；
- (b) 房協認為橙屋沒有歷史及保留價值，應予拆除。保留橙屋亦會對在區內闢設公共休憩用地造成影響；

- (c) 在景星街關設行人專用區，不是計劃一部分。關設行人專用區一事，只屬構思，並無訂定落實時間表。當局在落實行人專用區計劃前，會進行詳細研究及諮詢公眾；
- (d) 房協在區內已進行若干諮詢工作。在完成有關規劃的程序後，收地行動便會展開，並向居民進行更全面的諮詢。有 35 個家庭(約 60 名居民)在藍屋居住。過去一年，當局收到約 300 宗查詢，而在最近短短四個月內，便有 150 宗查詢。房協十分願意聽取區內人士的意見，並已為居民安排不同的活動，例如為願意遷出的居民安排參觀重置單位；
- (e) 房協會認真考慮區內居民對保留建築物的意見，以及他們強烈希望留下來的意願。另外有不少人願意重置。房協已預留足夠單位，滿足他們的需求；
- (f) 該區的具體用途有待決定。以茶及醫藥作為主題的發展建議可反映該區的歷史。對於保留文物建築，意見紛紜，當局會仔細考慮後才作決定；以及
- (g) 房協負責處理發展項目的財務事宜，並支付收地及建築費用。該項目以自負盈虧形式進行。

53. 所有有關人士作出簡介後，主席邀請委員提問。委員提出下列問題：

- (a) 市建局及房協就所擬備的社會影響評估有欠充分一事，有何回應；
- (b) 區內人士仍然有強烈意見，社工隊有否接觸所有居民；
- (c) 居民希望留下來的意願，會否獲得尊重；
- (d) 市建局及房協為何支持把「分層樓宇」用途納入「註釋」第二欄；

- (e) 倘涉及改動工程，第一及第二欄用途是否須申請規劃許可；
- (f) 如證實在技術上是可行的，有關建築物會否作分層樓宇用途；
- (g) 誰人負責就分層樓宇用途的規劃申請，提交申請書；以及
- (h) 休憩用地可否覆蓋或可否在屋頂闢設，以及休憩用地是否全日向公眾開放，一如中環香港滙豐銀行總行大廈地下的空地。

54. 謝建菁女士作出以下回應：

- (a) 如涉及重大改動及／或修改工程，不論該用途在發展計劃圖的「註釋」內是否屬第一或第二欄的用途，均須申請規劃許可；
- (b) 休憩用地的規劃意向是提供露天用地。休憩用地一般來說會設在地下或平台。如按照一些進一步申述人提議，在橙屋屋頂闢設休憩用地，則對公眾可能不大方便；以及
- (c) 公共休憩用地應全日向公眾開放，或在合理時間內開放。必須注意的是，香港滙豐銀行總行大廈地下的空地是公共通道，而非公共休憩用地。

55. 市建局代表馬昭智先生及房協代表劉竟成先生(意見編號4)作出以下回應：

- (a) 他們已遵照市區重建策略進行社會影響評估。評估分兩個部分：社會影響評估第一期報告(初步評估)及社會影響評估第二期報告(詳細評估)。評估報告已提交城規會及相關政府部門考慮，有關部門並無就評估報告提出質疑；



- (b) 他們支持把「分層樓宇」用途納入「註釋」第二欄。倘無須為住宅用途進行建築物改動工程，加設廁所及廚房，則有關建築物可繼續作分層樓宇用途。然而，因為需要作出改善，進行的改動工程須符合《建築物條例》的規定，並須進行詳細研究以確定根據現今的建築及衛生標準，有關建築物是否適合居住；
- (c) 他們會考慮居民留下來的意願；
- (d) 負責提交規劃申請的是項目倡議者，不是居民；以及
- (e) 他們的社工隊曾與區內居民聯絡，待規劃程序完成後，他們會更深入而全面地與居民接觸。

56. 主席詢問進一步申述人、申述人、提意見人及其代表會否就港島規劃專員及市建局／房協所提各點作出回應。

57. 林國偉先生、謝柏齊先生及冼惠芳女士提出下列要點：

- (a) 社工隊有很多限制，他們的工作集中處理重置事項，未有針對希望留下來的居民所關注的事宜。該社工隊受密切監察，其任務是完成市建局／房協的目標，無法充分協助居民。居民獲告知他們除遷離該區外，別無選擇。社會影響評估內有很多不足之處，有關調查的問題亦屬誤導；
- (b) 雖然「分層樓宇」屬第二欄用途，居民仍不可留下來，理由是市建局／房協藉《市區重建局條例》落實有關計劃，該條例背後亦有《土地收回條例》支持；以及
- (c) 倘有關計劃是以人為本，當局便應研究改善居住環境，在技術上是否可行，並且讓居民留下來。



58. 主席要求澄清第一及第二欄用途的不同之處。謝建菁女士回應時表示，第一欄用途是經常准許的用途，第二欄用途則須先向城規會申請規劃許可。

59. 由於進一步申述人、申述人、提意見人及其代表已陳述完畢，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議進一步申述，並會在稍後通知他們城規會的決定。主席多謝他們及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

60. 一名委員表示城規會就進一步申述所須決定的事項，是「分層樓宇」用途應納入「註釋」第一還是第二欄內。這名委員認為在第二欄加入有關用途，較有利於保存相關建築物，並指出在二零零六年十二月八日的城規會會議上已決定拆卸橙屋，這事與是次擬議修訂發展計劃圖無關，況且規劃大綱已加入保存社區網絡的提述。

[譚鳳儀教授此時離席。]

61. 另一名委員表示，在「註釋」第一或第二欄加入「分層樓宇」用途其實分別不大，因為即使在第一欄加入有關用途，如為符合衛生及安全標準而進行重大改動及／或修改工程，則仍須申請規劃許可。另一名委員同意，並補充把「分層樓宇」用途轉移至第一欄，可能會誤導居民，使他們以為在任何情況下，「分層樓宇」用途是有當然權利進行的用途。

62. 一名委員促請澄清在「註釋」第一或第二欄加入「分層樓宇」用途所造成的影響。主席回應時解釋，根據有關用途地帶「註釋」的「備註」，任何現有建築物的重大加建、改動及／或修改工程，無論涉及的是第一或第二欄用途，均須申請規劃許可。另一方面，即使確如城規會所建議在第二欄加入「分層樓宇」用途，現時在有關發展計劃圖上的住宅用途便會視作獲准繼續進行的「現有用途」，而無須申請規劃許可，但須進行重大的加建、改動及／或修改工程者除外。

63. 一名委員察悉在聆訊會議上與會者表達的強烈意見，他詢問如考慮略為修改規劃大綱，以清楚列明應保存現有社區網

絡，以及研究橙屋應否值得保存，這做法是否適合。另一名委員持相同意見，並詢問闢設公眾休憩用地的最低面積要求可否降低，由 220 平方米減至 190 平方米，以便市建局在仔細計劃及落實有關建議時，可靈活處理保存橙屋事宜。

64. 主席說，城規會先前已討論有關橙屋及提供公眾休憩用地的事宜，並已作出明確的決定。此等事宜及對規劃大綱作輕微修訂，並不涉及城規會建議對發展計劃圖所作的修訂，因此城規會無須重新討論有關事宜。此外，橙屋的文物價值不高，亦非古物諮詢委員會所評定的歷史建築物。一名委員亦指出，計劃中保存的其他建築物，均為一級或二級歷史建築物。

65. 主席續說，根據城規會對休憩用地所訂的定義，休憩用地應該露天，只設最低限度的構築物。為滿足有關公眾休憩用地的需求在橙屋屋頂設置園景花園的建議不可接受。一名委員指出，為滿足有關公眾休憩用地的需求而准許在天台闢設休憩用地，會造成較廣泛的影響。

66. 一名委員表示，城規會在「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途是出於好意，目的是容許有關建築物靈活作該類用途，以處理申述人關注的事宜，同時又能實施適當的規劃管制。然而，居民卻有所誤解。當局應向居民解釋清楚，以免產生誤會。秘書答應在發信述明城規會的決定時，闡述城規會的用意。

67. 經商議後，城規會決定通過擬議修訂，即在圖則的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途，而不支持進一步申述，原因是在「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途，可容許有關建築物靈活作該類用途，同時亦可對任何有關文物建築的重大加建、改動及／或修改工程實施適當規劃管制。至於有關為配合現行建築物及衛生標準而將受保護文物建築物改作住宅用途的建議是否可行，則須在進行詳細研究後才可確定。不過，如不涉及任何這類工程，現時的住宅用途便無須提交規劃申請。

68. 城規會亦同意告知進一步申述人，他們在作出進一步申述時，涉及的保留社區網絡及景星街 8 號，以及在景星街闢設行人專用區等事宜，當局已在二零零六年十二月八日的聆訊考慮。有關事宜與圖則的擬議修訂無關。

69. 下午二時半休會午膳。

[梁乃江教授及劉志宏博士此時離席。]

70. 會議於下午三時三十分恢復進行。

71. 下列委員和秘書出席下午時段會議：

劉吳惠蘭女士

黃景強博士

賴錦璋先生

陳華裕先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

林雲峰教授

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

[黃景強博士、賴錦璋先生、林雲峰教授、陳家樂先生和劉勵超先生此時到達，伍謝淑瑩女士亦於此時返回參加會議。]

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11》  
的申述和意見作出考慮  
(城規會文件第 7786 和 7787 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

72. 主席說，《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11》於二零零六年三月十七日根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。當局共收到 60 份申述和一份意見書。城規會於二零零六年七月十四日決定自行考慮該等申述和意見書。

**第一批—申述編號 1 至 37 及 39 至 60 和意見書編號 1**

**第二批—申述編號 38 和意見書編號 1**

#### 簡介和提問部分

73. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和下列申述人代表此時獲邀出席會議：

編號 2、3、6、10、13、19、20、21、24、36、44、47、50、55 和 56

譚惠暢先生 ) 申述人代表

黃詠珊女士 )

編號 18

朱國亮先生 申述人代表

74. 委員知悉，其餘的申述人和提意見人已獲給予足夠通知，但部份申述人表示不會出席或委派代表出席聆訊，而其餘申述人沒有對有關通知作出回應，或未能聯絡上。委員同意在其餘申述人和提意見人缺席的情況下，繼續進行聆訊。

75. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請謝建菁女士向委員簡介申述和意見書的背景。

[趙德麟博士此時返回議席上。]

76. 謝建菁女士使用 Powerpoint 簡報軟件協助，按文件第 7786 和 7787 號詳載的內容提出下列要點：

- (a) 修訂《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖》的背景詳載於文件第 1 段。該 60 份申述分為兩批。第一批申述共有 59 份，申述人名單載於文件附件 1，而第二批申述是編號 38 的申述；
- (b) 申述事項——在第一批申述中，大部分申述人反對所有四個修訂項目，即(i)修訂《註譯》說明頁有關「任何土地或建築物的現有用途」和「現有建築物」的釋義；(ii)略為修訂「休憩用地」地帶的規劃意向；(iii)加入有關「商業(1)」地帶的總樓面面積的限制，以及(iv)加入有關略為放寬「商業」地帶的總樓面面積和建築物高度限制的條款。第一批申述內的其他申述人反對修訂項目 1 至 3。第二批申述編號 38 的申述人僅反對就「商業」地帶加入一項略為放寬限制的條款；
- (c) 規劃署按照城規會於二零零六年十一月十四日發出的指示，召開兩次會議，向申述人和提意見人解釋修訂的背景。其中一次會議有七名申述人和一名提意見人參加；另一次會議則與申述編號 38 的申述人召開。該名申述人其後撤回申述部分事項；
- (d) 申述的理由和申述人的建議，撮錄於文件第 2 段；

- (e) 就 60 份申述所提交的意見，撮錄於文件第 3 段；  
以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持對有關分區計劃大綱圖作出任何修訂，以順應申述。有關申述人建議的規劃考慮因素和評估，詳載於文件第 5 段。

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

77. 主席繼而邀請申述人代表闡明申述。

78. 編號 2、3、6、10、13、19、20、21、24、36、44、47、50、55 和 56 申述的申述人代表譚惠暢先生逐一陳述各申述人的意見。有關意見撮錄如下：

- (a) 申述人代表於管業處工作，他代表嘉雲臺業主立法團出席聆訊，以及陳述 15 名申述人的意見；
- (b) 渣甸山及黃泥涌峽是優質住宅區。該區環境宜人，故應保持低密度發展，不應放寬建築物高度限制；
- (c) 有關修訂會令該區環境過於擠迫，令寧靜的環境受到滋擾。此外，興建新建築物期間，會造成嚴重空氣和噪音污染；
- (d) 有關修訂會帶來額外交通流量，令道路系統不勝負荷。交通擠塞情況會惡化；
- (e) 有關發展會阻擋嘉雲臺居民的景觀，物業價格亦會大受影響。有關發展亦會對渣甸山區的空氣流通造成不良影響；
- (f) 有關修訂會對區內人士造成嚴重滋擾，亦會造成空氣和噪音污染。高樓大廈會阻擋嘉雲臺、愉富大廈和慧景園的景觀，以及嚴重阻礙空氣流通；以及
- (g) 不支持白建時道牛奶公司購物中心和春暉中心的修訂。當局不應就現有土地用途的限制作出修訂。

79. 一名委員詢問修訂「商業(1)」地帶會否引致區內交通問題。謝建菁女士說，修訂擬加入一項限制，即「商業(1)」地帶的最大總樓面面積為 1 630 平方米，以反映購物中心現時的總樓面面積。由於總樓面面積沒有增加，有關修訂不會對附近地區的交通造成影響。

80. 由於申述人代表已陳述完畢，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們申述和意見的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人代表和港島規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

81. 主席說，對「商業」地帶作出的擬議修訂，旨在保存現有環境的特色。當局已安排召開會議，向申述人和提意見人解釋擬議修訂的目的。

82. 一名委員認為無需要按照編號 38 的申述人所建議，在《說明書》內加入「對該區造成交通和噪音影響」。城規會在作出決定前，會考慮所有相關的規劃考慮因素，以及建議可能帶來的影響。凸顯交通和噪音影響，或會妨礙城規會考慮其他影響。

### 申述編號 1 至 37 和 58 至 60

83. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 1 至 37 和 58 至 60 而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 對《註譯》說明頁內「現有用途」一詞的釋義所作的修訂，屬於技術修訂，用以清楚闡明《建築物條例》所核准的用途必須與現有建築物有關，才可符合「現有用途」的資格，而該用途亦涵蓋根據《建築物條例》核准的改變用途；
- (b) 對休憩用地規劃的修訂，旨在闡明分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶乃供市民大眾和區內居民享用；



- (c) 加入有關「商業(1)」支區總樓面面積的限制，不會引致白建時道牛奶公司購物中心的樓宇體積增加，因為分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大總樓面面積為 1 630 平方米，與「商業(1)」支區內的購物中心現時的總樓面面積相同。修訂圖則不會引致總樓面面積有所增加；以及
- (d) 加入略為放寬限制的條款，是給在規劃和設計上有優越之處的發展／重建項目提供彈性。城規會在考慮所有相關的規劃考慮因素和可能對附近環境造成的影響後，會按個別發展計劃的優越之處，逐一考慮每宗略為放寬發展限制的申請。

#### 申述編號 38

84. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 38 而對圖則和《說明書》作出修訂，理由如下：

加入略為放寬限制的條款，是給規劃和設計上有優越之處的發展／重建項目提供彈性。《說明書》已充分載列城規會考慮規劃申請的各項因素，因此無須按照申述人的建議修訂《說明書》。城規會在考慮所有相關的規劃考慮因素和可能對附近環境造成的影響後，會按個別發展計劃的優越之處，逐一考慮每宗略為放寬發展限制的申請。

#### 申述編號 39

85. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 39 而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 對《註譯》說明頁內「現有用途」一詞的釋義所作的修訂，屬於技術修訂，用以清楚闡明《建築物條例》所核准的用途必須與現有建築物有關，才可符合「現有用途」的資格，而該用途亦涵蓋根據《建築物條例》核准的改變用途；



- (b) 加入有關「商業(1)」支區總樓面面積的限制，不會引致白建時道牛奶公司購物中心的樓宇體積增加，因為分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大總樓面面積為 1 630 平方米，與「商業(1)」支區內的購物中心現時的總樓面面積相同。修訂圖則不會引致總樓面面積有所增加；以及
- (c) 加入略為放寬限制的條款，是給在規劃和設計上有優越之處的發展／重建項目提供彈性。城規會在考慮所有相關的規劃考慮因素和可能對附近環境造成的影響後，會按個別發展計劃的優越之處，逐一考慮每宗略為放寬發展限制的申請。

#### 申述編號 40 至 53 和 56

86. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 40 至 53 和 56 而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 加入有關「商業(1)」支區總樓面面積的限制，不會引致白建時道牛奶公司購物中心的樓宇體積增加，因為分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大總樓面面積為 1 630 平方米，與「商業(1)」支區內的購物中心現時的總樓面面積相同。修訂圖則不會引致總樓面面積有所增加；以及
- (b) 加入略為放寬限制的條款，是給在規劃和設計上有優越之處的發展／重建項目提供彈性。城規會在考慮所有相關的規劃考慮因素和可能對附近環境造成的影響後，會按個別發展計劃的優越之處，逐一考慮每宗略為放寬發展限制的申請。

#### 申述編號 54 和 55

87. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 54 和 55 而對圖則作出修訂，理由如下：

加入略為放寬限制的條款，是給在規劃和設計上有優越之處的發展／重建項目提供彈性。城規會在考慮所有相

關的規劃考慮因素和可能對附近環境造成的影響後，會按個別發展計劃的優越之處，逐一考慮每宗略為放寬發展限制的申請。

### 申述編號 57

88. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述編號 57 而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 對《註譯》說明頁內「現有用途」一詞的釋義所作的修訂，屬於技術修訂，用以清楚闡明《建築物條例》所核准的用途必須與現有建築物有關，才可符合「現有用途」的資格，而該用途亦涵蓋根據《建築物條例》核准的改變用途；以及
- (b) 加入略為放寬限制的條款，是給在規劃和設計上有優越之處的發展／重建項目提供彈性。城規會在考慮所有相關的規劃考慮因素和可能對附近環境造成的影響後，會按個別發展計劃的優越之處，逐一考慮每宗略為放寬發展限制的申請。

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/514

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

觀塘觀塘道 436 至 446 號

觀塘工業中心第四期地庫 B4 室(部分)、C4 室及 D4 室

經營批發行業

(城規會文件第 7789 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

89. 下列政府代表此時應邀出席會議：

余賜堅先生            規劃署九龍規劃專員  
楊鍾孝先生            消防處高級消防區長(新建設課)  
陳文瀚先生            消防處高級消防隊長(新建設課)

90. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

林建寧先生    )    申請人代表  
林妤珈女士    )  
姚煥新先生    )  
柯文華先生    )  
劉滿枝先生    )  
許文祥先生    )  
王漢良先生    )

91. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

92. 余賜堅先生說，文件因疏忽而遺漏了附件 Fa 至 Fc，有關附件已於會議上提交。他按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年十一月十七日拒絕這宗申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人提交了進一步書面申述以支持覆核申請，內容概述於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——消防處不支持這宗申請。擬議的批發行業用途會吸引非常大量的人流，他們在工業樓宇內會有更大潛在風險，但卻可能不察覺或未防備這些風險。此外，當發生火警時，地庫會構成更大的危險。申請書為支持覆核申請而採取的消防工程並不能接受；

- (d) 在公布期內接獲三份公眾意見書，兩份支持這宗申請，一份則關注擬議的批發行業用途會引致更多貨車在有關的工業中心內行駛，為中心的其他單位帶來不便。擬議發展也會令觀塘道交通繁忙的情況加劇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.2 段。從消防安全的角度而言，設於地庫的申請處所並不適合經營擬議的批發行業。

93. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。

94. 林建寧先生借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

- (a) 除了消防處外，當局並無接獲其他有關政府部門的負面意見。批發行業活動的營運方式與貿易公司相似，並不會吸引大量人流；
- (b) 公眾不能隨時進入申請處所，因此申請處所不大可能吸引大量人流。從正門進入該設於地庫的處所，須經過觀塘工業中心第三期和第四期之間的入口大門，該大門會在週末關閉。訪客到訪該處所一般須預約。觀塘工業中心第四期後巷的其餘兩個進出口主要用作走火通道；
- (c) 申請地點擬用作批發行業用途，如長沙灣的舊家具批發市場、屯門的玩具出口展銷場和青衣的成衣批發場。消防安全分析顯示，擬議用途十分安全，不大可能增加該建築物佔用人面對的火警危險；以及
- (d) 這宗申請符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。

95. 許文祥先生和王漢良先生借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

- (a) 申請地點已設有獨立的走火通道。該地點有一條闊 1 830 毫米的樓梯，可直達地面街道。整幢大廈也設有自動消防灑水系統。
- (b) 擬議的批發區位於上落客貨和停車場區之下，可形成緩衝區防止火勢蔓延。除了現有的靜態式排煙口外，申請地點更會增設機械式排煙系統，以便更有效地稀釋和排走煙霧；
- (c) 屋宇署出版的《耐火結構守則》有特定章節，就防止火勢和煙霧在多層大廈各層間蔓延訂立規定。有關建築物的設計符合相關的耐火結構規定。建築物上層和地庫之間設有多重防火障，火勢極不可能穿越各重防火障而蔓延至地庫，或從地庫蔓延至上層。上述的多重防火障包括：(i)地庫由耐火板所製成的建築材料建造，耐火板的耐火時效為四小時；(ii)由上落客貨和停車場區組成的緩衝區；(iii)由不可燃物料建造的建築物外牆，每樓層亦形成獨立的隔火間，以及(iv)窗戶和外牆洞口設有最少高 900 毫米的不可燃牆面。申請處所與停車場區亦由隔火牆或防火捲閘分隔；
- (d) 地庫和上層設有獨立的出口，供佔用人疏散。地庫的佔用人可直接疏散至地面街道；
- (e) 申請人已參照屋宇署的《提供火警逃生途徑守則》計算佔用人的疏散時間。假設擬議用途的佔用係數為每人九平方米(與辦公室用途相若)，並以每人三平方米的佔用係數進行敏感度測試，擬議用途的新佔用人數的預計最長疏散時間為 2.0 分鐘(或敏感度測試的 2.8 分鐘)，低於《提供火警逃生途徑守則》所規定的 5 分鐘；
- (f) 總括來說，擬議用途極不可能增加火勢蔓延的危險。擬議用途亦符合建築守則的規定和有關指引所訂定的確保消防安全的意向；以及

- (g) 有關香港火警的統計數字顯示，商業樓宇平均每年的火警數目和平均每年每宗火警的死亡人數均高於工廠大廈。

96. 委員提出下列問題：

- (a) 根據分區計劃大綱圖，「倉庫」用途與「批發行業」用途有甚麼分別；
- (b) 擬議的批發行業用途預計有多少名顧客，有沒有措施控制顧客的人數；
- (c) 有沒有為擬議用途建議運作時間；
- (d) 從地庫直通地面街道的三條樓梯能否符合消防安全規定；
- (e) 如把擬議用途設於一樓，能否符合消防安全規定；以及
- (f) 地面一層的停車場能否充當緩衝區。

97. 九龍規劃專員余賜堅先生陳述下列要點：

- (a) 在分區計劃大綱圖劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地區中，「倉庫」是現有工業大廈內經常獲批准的用途。不過，「批發行業」用途則須申請規劃許可，這項用途的定義為：「指陳列貨品、產品或食品主要供大量售予零售商或批發商的地方或處所」；以及
- (b) 屋宇署表示，根據一九九六年出版的《提供火警逃生途徑守則》，批發行業區的佔用係數應為每人兩平方米而不是申請人顧問所採用的每人九平方米。因此，擬議批發行業區預計的佔用人數應超過 500 人。

98. 王漢良先生、許文祥先生、林建寧先生和姚煥新先生陳述下列要點：

- (a) 如採用每人兩平方米的佔用係數，擬議批發行業區的佔用人數將由 347 人增至 520 人，總佔用人數則由 744 人增至 917 人。排隊時間亦會由 2.53 分鐘增至 3.12 分鐘。雖然平均的行程距離會維持不變，但預計最長的疏散時間將由 2.74 分鐘增至 3.33 分鐘，仍低於《提供火警逃生途徑守則》所規定的 5 分鐘；
- (b) 申請處所並無正式通道連接地面街道。訪客到訪前一般須預約。觀塘工業中心第三期和第四期之間的入口大門會在週末關閉。申請處所建議的運作時間會跟隨該工業樓宇內其他工業公司和辦公室的運作時間；
- (c) 如非作擬議改變用途，該工業樓宇地庫的消防措施可符合消防處的消防安全規定；以及
- (d) 緩衝區連同排煙系統會有助防止火勢蔓延的危險。正如火警的統計數字顯示，在平均每年火警數目、平均每年每宗火警死亡人數及平均每年每宗火警受傷人數這三方面，私人工廠大廈的數字均低於私人商業樓宇。

99. 消防處的楊鍾孝先生陳述下列要點：

- (a) 擬議的批發行業用途不免會吸引大量顧客到工業樓宇，他們在工業樓宇內會有更大潛在風險，但卻不察覺或未防備這些風險；
- (b) 從消防安全的角度而言，工業用途和商業用途並非兼容。只因為社會對工業樓宇的商用樓面有龐大需求，消防處才同意讓現有的工業樓宇和工業-辦公樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積可達 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積可達 230 平方米。這等地面一層用作商用樓面



的面積是消防處容忍的上限，而有關面積並不適用於高層樓宇和地庫樓層；以及

- (c) 地面層的上落客貨和停車場區不能視作緩衝區，因為這區域並不佔用整個樓層。此外，緩衝區的概念只適用於地面之上的樓層而不適用於地庫。當發生火警時，地庫會構成更大危險。

100. 鑑於申請人代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

101. 一名委員說，他在考慮申請人顧問所提交的消防安全分析結果後，對申請人表示同情。這名委員詢問，可否附加規劃許可附帶條件，要求申請人限制顧客的人數，以解決消防處所關注的消防安全問題。其他委員認為，從消防安全的角度而言，消防處不能接受把工業樓宇的地庫作商業用途，因為地庫會更容易發生火警。他們認為，在審議規劃申請時，消防安全是最重要的考慮因素。

102. 主席說，雖然「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是容許現有工業樓宇的用途有更大彈性，但消防安全仍是重要的考慮因素，有關問題必須妥善解決。

103. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是從消防安全的角度而言，擬議用途不可接受。

[邱小菲女士離席，和劉勵超先生此時暫時離席。]

### 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/YL-HT/471  
擬在劃為「農業」地帶的  
元朗厦村第 128 約地段第 384 號餘段  
設臨時貨倉(存放和銷售有機食品及園藝植物)(為期三年)  
(城規會文件第 7790 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

104. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

戴詠新先生 ) 申請人代表  
鍾子健先生 )

105. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席接著邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

106. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年十二月十五日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 詳載於文件附件 A 第 5.1 段的先前申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為預期擬議發展會對環境帶來滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是申請地點四周受「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶包圍。該處附近有常耕農地、漁塘、果園和綠樹成蔭的自然景觀。二零零五年內該地點有大量花草樹木遭清除，擬議發展已嚴重影響了景觀。運輸署亦表示倘批准這宗申請，會為附近地區的其他同類申請立下不良先例，累積交通對鄰近道路網絡造成不良的影響；

- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書。上白泥村一名村民提出連同八名村民簽署的意見，反對這宗申請。理由是擔心擬議發展對通往流浮山的一段單程路構成負面的交通影響，以及會對上、下白泥村村民的生活造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——這宗覆核申請不獲支持，理由載於文件第 6.1 段。

107. 主席表示申請人代表已表示不會就申請作出申述。

108. 委員並無就申請提出問題。

109. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

110. 主席表示申請人並未提出新論據，而規劃情況亦沒有足以支持偏離先前決定的改變。

111. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供任何理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供任何資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「農業」地帶內的環境質素普遍下降。

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/264

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田第 109 約地段第 511 號 A 分段、第 512 號 A 分段、  
第 513 號、第 515 號餘段及第 517 號 B 分段和毗連政府土地  
臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)

(城規會文件第 7791 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介及提問部分

112. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人和  
其代表此時應邀出席會議：

陳干明先生	申請人
陶卡雅女士	) 申請人代表
屈志強先生	)

113. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程  
序。主席接著邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

114. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內  
容陳述下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)  
於二零零六年十二月一日拒絕有關申請的理由載於  
文件第 1.2 段；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步書面申述  
撮錄於文件第 3 段；
- (c) 申請地點的先前申請及同一「鄉村式發展」地帶和  
附近「鄉村式發展」地帶的同類申請分別詳載於文  
件附件 A 第 6 和第 7 段；

- (d) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾意見，亦無接獲由民政事務專員所轉介的區內人士反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由載於文件第 6.2 段。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。繼續把申請地點用作露天貯物用途會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠發展。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 4 類地區內，該地區鼓勵盡早取締不協調的用途。當局已讓申請人有足夠時間把其業務遷往其他合適地點；並沒有足夠資料證明申請人確曾盡力把其業務遷往其他地區。

115. 主席接著邀請申請人代表闡述有關申請。

116. 陳干明先生提出以下各點：

- (a) 申請地點九年來一直用作同一用途。當局就城規會規劃指引編號 13D 諮詢業界時，他們獲告知只要相關部門不表反對，而當局亦無接獲涉及申請地點的投訴，有關的規劃申請會獲批准。除規劃署外，其他政府部門均不反對這宗申請，在這情況下拒絕申請有欠公平；
- (b) 申請地點被露天貯物用途所圍繞，附近既無認可鄉村，亦無民居，故此申請用途並非與附近環境不相協調，亦並無對環境造成滋擾或負面影響。申請地點經營九年以來，從未收到涉及申請地點的投訴；
- (c) 即使香港經濟逐步復蘇，但他的行業經營情況仍然困難，申請人曾嘗試另覓他址經營有關用途，但始終未能找到合適的地方。
- (d) 一九九八年首次獲批給規劃許可後，申請人投資了一百萬元，以平整地盤，進行綠化和渠務工程等。

多年來有關用途從未對附近地方的環境造成負面影響；亦無導致水浸情況。倘這宗申請獲得批准，申請人會進行更多綠化工作，進一步改善周圍環境。

117. 一名委員提及文件圖 R-2，詢問申請地點北面住宅發展的工程進度。蘇應亮先生表示有關住宅發展的工程已於二零零六年六月展開，建築工程仍在進行中，但並沒有該住宅發展的預計完工日期。

118. 蘇應亮先生回應主席的詢問時，在會上展示一封城規會秘書於二零零五年十月二十一日就編號 A/YL-KTN/225 的申請發出的批准書，告知申請人當局批給一年較短的規劃許可有效期，是給予申請人額外時間，把有關用途遷往其他合適地點。該信已提醒申請人有需要遷移其作業。

119. 一名委員留意到申請地點西面的「鄉村式發展」地帶內有六宗作臨時露天貯物用途的同類申請曾被拒絕，詢問是否有適合的地點供遷移現時的用途。陳干明先生表示把其業務遷離錦田是不可行的。蘇應亮先生表示該六宗同類申請遭到拒絕，主要是由於附近有小型屋宇發展。至於這次的申請地點，先前獲批給許可，是由於「鄉村式發展」地帶內暫時未有鄉村式發展的計劃。

120. 香港汽車零件商會代表屈志強先生提出下列要點：

- (a) 擬議用途已進行了九年。申請人取得了規劃許可，並履行了規劃許可附帶條件。這項發展並無對環境造成滋擾，亦從未收到投訴；
- (b) 錦田和八鄉區一直被廣泛用作與汽車和汽車零件有關的業務。倘政府未能為業界提供其他適合的地點以從事有關業務，逼令經營者遷出並不公平。城規會規劃指引編號 13D 不但影響個別經營者，亦影響整個業界；
- (c) 政府應效法日本、新加坡和馬來西亞的做法，對業界提供協助；以及

- (d) 即使香港經濟逐步復蘇，但業界經營情況仍然困難；當局應從寬考慮這宗申請。

121. 陳干明先生表示申請地點以北的住宅發展仍未完工，城規會應從寬考慮其申請，給予為期三年的臨時許可。

122. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表以及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

123. 部分委員對這宗申請表示同情，特別是鑑於申請地點以北的住宅發展仍未完工。雖然就編號 A/YL-KTN/225 的申請發給申請人的批准書中曾表示批給一年的規劃許可有效期，是為給予申請人額外時間把有關用途遷往其他合適地點，但沒有明確表示規劃許可不會再獲續期。就此，可以考慮就申請再給予一年的許可，並在指引性質的條款中表明不會再給予續期。

124. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 12 個月，即有效至二零零八年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點內不得進行拆車、維修保養、修理、噴油及其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，須將有關發展的界線從於進行錦田繞道工程時收回的政府土地後移；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點所有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養，情況如同編號 A/YL-KTN/225 申請；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年六月三十日或之前)，在地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，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；
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)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。

125. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給一年較短的規劃許可有效期，以便給予申請人額外時間，把有關用途遷往其他合適地點，但這項規劃許可不會再獲續期；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意文件附件 A 第 10.1.2 段運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核申請地點的閘門與錦田公路之間土地的類別，以及由錦田公路通往申請地點閘門的通道的管理和維修保養的責任誰屬；
- (d) 留意文件附件 A 第 10.1.3 段路政署總工程師／新界西的意見，即必須向運輸署提交這宗申請的通道



建議，以便取得該署同意。倘運輸署同意，須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本(以適合毗鄰的行人路類別為準)，在錦田公路出／入口興建車輛進出通道；

- (e) 留意文件附件 A 第 10.1.6 段渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應就地段界線以外的任何排水工程，徵詢元朗地政專員或有關地段擁有人的意見，以及就這宗申請的污水處理／排放事宜諮詢環境保護署署長；
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》內的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意文件附件 A 第 10.1.8 段屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可不應理解為申請地點的任何現有構築物可免於被屋宇署根據《建築物條例》和相關規例作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，倘進行任何新建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以獲得批准。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及
- (h) 留意文件附件 A 第 10.1.10 段機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人或其承辦商在有關地段搭建任何構築物前，應與中電聯絡，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使電纜不致接近擬議發展。

[林雲峰教授此時離席。]

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/204

擬把劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾

第 104 約多個地段和毗連政府土地

作臨時露天貯物用途(貨物裝卸及貨運設施、貨櫃存放場、  
物流中心連貨運代理服務)(為期三年)

(城規會文件第 7792 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

限於簡介和提問部分

126. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

陳劍安先生           )    申請人代表  
余佩詩小姐           )  
林鏡有先生           )  
歐陽志雄先生        )  
李志強先生           )

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

128. 蘇應亮先生表示文件第 7 頁的取代頁於會上呈閱。蘇先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年十二月十五日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 在同一「綜合發展區」地帶內涉及申請地點的先前申請及同類申請的詳情，分別詳載於文件附件 A 第 6 及 7 段；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點及竹攸路附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在根據條例第 17 條提出覆核申請階段的公布期內並無接獲公眾的意見；在根據條例第 16 條提出申請的階段則接獲一份由元朗區議員提出的公眾意見書，以交通及有關發展對環境造成滋擾為理由，反對這宗申請。元朗民政事務專員亦表示，包括竹園、圍仔及攸潭尾在內的幾名村代表都關注擬議用途可能令竹攸路一帶交通擠塞。竹攸路路面狹窄，不適宜重型車輛行駛；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.2 段。

129. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

130. 陳劍安先生借助 Powerpoint 簡報軟件及於會上呈閱的材料，提出下列要點：

- (a) 擬議發展不會對附近民居造成任何重大的噪音影響。噪音影響評估建議在申請地點東南面界線設置五米高的隔音牆，並建議採取措施改善區內道路的路面情況。環保署關注有關發展會對環境造成滋擾，是沒有根據的，而《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中亦無註明評估環境滋擾的方法；
- (b) 這宗申請只作臨時用途，無損長遠的規劃意向。申請地點周圍多處地方用作露天貯物、貨倉及工場用途，與附近的發展互相協調。未來五年，「綜合發展區」地帶的規劃意向應難以實現。擬議的短期用途有助促進本土經濟；
- (c) 申請地點 20 米範圍內有 23 幢民居，其中八幢現時空置。申請人已與其餘 15 幢民居的居民聯絡，在他們提交的 10 份書面意見及五項口頭意見，均表

示不反對這宗申請。新田鄉事委員會主席及竹園村和新圍村村代表亦已在不反對申請的信件上簽署；

- (d) 過去三年，當局並無接獲區內居民投訴，這表示擬議發展不會對環境造成任何滋擾，影響居民；
- (e) 即使環保署提出相若關注，即擔心有關發展會對環境造成滋擾，但城規會亦曾批准兩宗同類申請(編號 A/YL-HT/464 及 A/YL-TYST/344)；
- (f) 申請地點涉及先前三宗已獲批准的申請(分別為編號 A/YL-NTM/77、78 及 113)。雖然有關申請的規劃許可因先前的租戶未能履行規劃許可附帶條件而於其後撤銷，但當局不應因他人的作為而對這宗申請的申請人施以懲罰；
- (g) 申請地點曾被視為適合作露天貯物用途，城規會應適當地顧及這點；這宗申請符合城規會規劃指引編號 13D 所訂的準則；
- (h) 申請人願意遵從政府所訂要求，改善環境、水渠及路面情況。運作時間會限於星期一至六，早上八時至下午六時。申請地點周圍將栽種 56 棵高三至五米的樹木作為樹籬；以及
- (i) 倘城規會從寬考慮這宗申請，申請人願意在較短的時限內履行規劃許可附帶條件，並接受批給較短的規劃許可有效期(即為期 12 個月)。申請人亦願意承諾如當局接獲關於擬議發展的投訴，而有關問題不能在一個月內解決，則城規會可撤銷已批給的規劃許可。

131. 一名委員詢問擬議發展是否在未取得規劃許可的情況下運作。蘇應亮先生參照文件附件 A 第 4 段時表示，當局已就申請地點西面土地採取強制執行行動，而在二零零六年六月二十八日有關負責人已於庭上承認控罪，並被判罰款。其後進行的實地視察發現，有關的違例發展尚未中止，規劃事務監督現正考慮採取進一步檢控行動。林鏡有先生表示，有關土地作露天

貯物用途已有多多年，區內居民既無投訴，該項發展亦沒有對環境造成不良影響，申請人應獲准繼續營運。

132. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

133. 主席表示，當局已就擬議用途採取強制執行行動，而即使法庭定罪後，擬議用途仍未中止運作。自二零零二年起，所有先前的申請均被駁回，加上規劃情況並無改變，因此不足以令城規會偏離先前所作的決定。

134. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與附近地區的民居和村落不相協調；
- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，因為有政府部門提出負面意見；過往並無同類用途獲批給規劃許可；而且申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響；以及
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

[ 鄭心怡女士於此時離席。 ]

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/137

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗

第 114 約地段第 782 號和毗連政府土地

闢設臨時停車場(停泊私家車及輕型／中型貨車)(為期三年)

(城規會文件第 7793 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

135. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

劉德先生 ) 申請人代表

張明麗小姐 )

陳俊傑先生 )

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

137. 蘇應亮先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年十二月十五日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；

(b) 在同一「鄉村式發展」地帶內涉及申請地點的先前申請及同類申請的詳情，分別載於文件附件 A 第 5 及 6 段；

(c) 政府部門的意見——倘有關停車場只停泊私家車，環境保護署(下稱「環保署」)便不反對這宗申請，否

則申請用途便可能會對附近的易受影響設施造成環境滋擾；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.1 段。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近民居不相協調。申請地點先前並無獲批給規劃許可。

138. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

139. 劉德先生借助於會上呈閱的圖則、照片及信件，提出下列要點：

- (a) 這宗申請由黎會雲祖提交，並獲得八鄉上村鄉事組織支持；
- (b) 這宗申請旨在為附近村民提供更多車位。上村特別是近食肆一帶對停車場需求甚殷，每逢周末及特別節期，泊車問題尤為嚴重。在路旁的違例泊車，令人關注道路安全的問題；
- (c) 申請地點目前不會用作興建小型屋宇，因此可作臨時停車場，為期三年；以及
- (d) 倘城規會關注在申請地點停泊中型貨車的問題，申請人願意把申請地點限作停泊私家車及輕型車輛用途。

140. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[劉勵超先生此時返回會議席上。]

### 商議部分

141. 委員普遍認為可從寬考慮這宗申請。一名委員認為不一定須限制申請地點只可停泊私家車及輕型貨車。部分委員則認為，考慮到中型及重型車輛(即《道路交通條例》所界定超過5.5公噸的車輛)會對環境造成滋擾，須規定不得在申請地點停泊這類車輛。

142. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交的內容，批准這宗覆核申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊根據《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過5.5公噸的車輛)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 不得在申請地點停泊並無根據《道路交通規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、分拆及工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月三十日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月三十日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；



- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月三十日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月三十日或之前)，提交車輛通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月三十日或之前)落實，而落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年九月三十日或之前)提交有關設置車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零七年十二月三十日或之前)落實，而落實情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (m) 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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，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
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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。

143. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意載於文件第 4.1.1 段元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期豁免書及短期租約，以便把在申請地點搭建的違例構築物納入規管；
- (b) 留意載於文件附件 A 第 9.1.2 段運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核連接申請地點及錦上路的擬議車輛通道的土地類別，以及同一道路的管理和維修責任誰屬；
- (c) 留意載於文件附件 A 第 9.1.3 段路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113B 和 H1114A，在錦上路出入口設置車輛進出通道。路政署不負責維修保養連接申請地點及錦上路的現有車輛通道；
- (d) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理；以及
- (e) 留意載於文件附件 A 第 9.1.6 段屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任獲授權人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認為申請地點的違例構築物可以接受。當局日後可採取管制行動，移走所有違例工程。

## **議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/326

擬在劃為「其他指定用途」註明

「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田

第 105 約地段第 5 號及第 6 號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放回收環保五金(為期三年)  
(城規會文件第 7794 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

144. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人林權先生此時應邀出席會議。

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

146. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年十二月十五日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 同一個「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內涉及申請地點的先前申請及同類申請的詳情分別載於文件附件 A 的第 6 及第 7 段；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署(下稱「漁護署」)指出，申請地點位於濕地緩衝區內，鄰近濕地保育區。申請人沒有提供任何資料，以證明擬議用途不會對濕地保育區內的魚塘的生態完整及生態價值帶來場外負面干擾影響。環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計發展會對環境造成滋擾。渠務署指出，申請人並無就發展對排水的影響提供足夠資料；
- (d) 在公布期內接獲三份公眾意見書，首兩份由明遠祖堂提交，反對這宗申請，理由是現有佔用人並未取得他們同意，便非法使用申請地點。另一份意見書

由一名農戶提交，內容為懷疑有人在該地點進行加油活動；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.2 段。擬議發展並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，亦不符合城規會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(編號 12B)。

147. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

148. 林權先生陳述下列要點：

- (a) 由於申請地點附近土地現已由露天貯物用途佔用，現時這宗涉及露天存放回收環保五金的申請並不會影響附近地區的土地用途；
- (b) 他已向文錦華先生及文錦輝先生取得祖堂的同意。明遠祖堂所提交的兩份公眾意見書是針對申請地點內其他非法用途；以及
- (c) 擬議用途不會對附近居民造成環境滋擾，而該區亦不會出現水災報告。

149. 委員並無就申請提出問題。

150. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，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商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

151. 主席指出，申請人並無提出充分理據支持這宗覆核申請。政府部門及區內居民均就這宗申請提出負面意見。

152. 經進一步商議後，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「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B 修訂本，因申請書內未有提供任何資料，以證明有關發展不會對后海灣濕地保育區內的魚塘的生態完整及生態價值帶來場外負面干擾影響；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及環境造成不良影響。

## **議程項目 11**

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/287

擬在劃為「露天貯物」地帶的坪輦五洲路

第 77 約地段第 437 號、第 439 號餘段(部分)及第 477 號餘段  
設置臨時瀝青配製廠(為期三年)

(城規會文件第 7795 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

153. 秘書簡介文件，指出申請人要求再次延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便申請人有較多時間處理區內人士的意見。由於延期不大可能影響第三者，而且申請人又只要求延期兩個月，這項延期要求符合城規會規劃指引編號 33 的規定。另外，上訴法庭剛就一宗同類個案頒下判決理由書，故適宜暫時延期考慮這宗覆核申請。

154. 經商議後，城規會決定接納再次延期的要求。這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

[趙德麟博士此時離席。]

### **議程項目 13**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 7798 號)

---

[會議以廣東話進行。]

197. 秘書簡介文件。

198. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22A》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) 通過載於文件附件 III 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/22A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的整體規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜呈交行政長官會同行政會議。

**議程項目 14**

[公開會議]

其他事項

199. 議事完畢，會於於下午七時四十五分結束。