

香港城市規劃委員會

機密

(文件已於二零零六年九月八日解密)

二零零六年八月十一日城市規劃委員會
第 864 次會議記錄

議程項目 4

就《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖
編號 S/H3/URA2/1》的申述和意見作出考慮
(城規會文件第 7645 號和 7646 號)

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行。]

1. 秘書說，由於上述發展計劃圖是由市區重建局(下稱「市建局」)所擬備的，因此下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|----------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
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 | - | 同上 |
| 羅荔丹女士
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 |
| 黃澤恩博士 | - | 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 | - | 同上 |
| 賴錦璋先生 | - | 為市建局的前成員 |

2. 秘書說，杜本文博士曾就此議項申報利益，因為他所屬的一個機構與管理救恩堂的香港崇真會有關，而救恩堂擁有申述編號 1 所涉其中一個申述地點。委員備悉賴錦璋先生和林雲峰教授因事缺席會議，而黃澤恩博士亦因事無法出席會議的上午部分。伍謝淑瑩女士和劉勵超先生暫時離席，而羅荔丹女士和杜本文博士已離席。

3. 主席說，二零零六年三月十七日，《市建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。發展計劃圖展示了兩個月，而就該圖所提出的申述則公布了三星期；其間，當局分別收到三份有效申述和一份有效意見。

簡介和提問部分

4. 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
任雅薇女士 - 高級城市規劃師／港島

5. 下列申述人和提意見人代表此時獲邀出席會議：

申述編號 1

鄭麗琼女士 - 申述人代表

申述編號 2

何小芳女士) 申述人代表
張群英女士)
梁梁慕玲女士)
梁寶珍女士)
馬鵬先生)
徐麗娟女士)
袁慧雯女士)
蔣玉蘭女士)
曾福全先生)

提意見人編號 1

馬昭智先生) 提意見人代表
區志偉先生)

6. 秘書報告，當日上午的呈請人士提交了兩封信，一封來自區議員李志恒辦事處，而另一封則來自民建聯中西區分部。這兩封信已於會上提交以供委員參考，而內容基本上是相同的。呈請人士要求城規會接納他們就餘樂里／正街發展重建計劃所提出的下列建議：

- (a) 保留極具保育價值的戰前建築物和地界碑石；
- (b) 保留重建計劃範圍內兩棵古樹和一些榕樹；
- (c) 建造休憩用地以供市民享用；以及
- (d) 把崇真樓納入重建計劃範圍內。

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

8. 謝建菁女士借助 PowerPoint 軟件，按文件第 7645 號詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 文件第 1.1 段詳載有關市建局餘樂里／正街發展計劃圖的背景；
- (b) 申述事項——申述編號 1 反對不納入救恩堂的露天遊樂場地和崇真樓，而申述編號 2 則反對不納入崇真樓；
- (c) 申述理據的摘要載於文件第 2.2(a)至(f)段；
- (d) 申述人的建議撮錄於文件第 2.2(g)段。申述人編號 2 表示，倘當局不接受納入崇真樓，餘樂里須自發展計劃圖刪除，以免損害崇真樓的重建權利；

- (e) 就申述提出的意見詳載於文件第 3 段；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署支持順應申述編號 1 的部分和申述編號 2 而對發展計劃圖作出修訂，把崇真樓納入發展計劃草圖。對申述人建議的規劃考慮及評估詳載於文件第 5 段。

9. 主席接着請申述人和提意見人代表闡述他們的申述和意見：

申述編號 1

10. 鄭麗琼女士代表中西區區議會食物環境衛生及工務委員會提出下列要點：

- (a) 救恩堂的露天遊樂場地是分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地」地帶已超過三十年，而重建區內部分住宅建築物先前被劃作「休憩用地」地帶。區內居民歡迎當局劃出「休憩用地」地帶，並希望有關用地早日落實；
- (b) 中西區區議會支持重建該區，並打算向當局轉達崇真樓的 31 名業主中有 22 名支持把他們的建築物納入重建計劃；
- (c) 納入崇真樓可提供更多空間以加闊第三街，有利區內人士；
- (d) 崇真樓的業主擔心如果不把崇真樓納入計劃，可能會對其重建潛力構成不良影響；
- (e) 該區居民亦曾表示關注擬議發展的日後建築物高度，認為發展與附近環境不協調的建築物並不可取；
- (f) 市建局應考慮保留具價值的古樹和部分能反映舊唐樓建築特色的建築物；以及

- (g) 重建計劃的擬議公眾休憩用地呈長形，而從第三街和正街進出該地點的通道有限，因此引起對通達程度和治安的關注。

申述編號 2

11. 何小芳女士代表崇真樓多名業主提出下列要點：

- (a) 除禁止厭惡性行業條款和一般設計及用途條款外，申述地點的契約條款事實上是無限制的。崇真樓由崇真會所興建，而鑑於一般設計及用途條款，其高度和狀況與毗鄰建築物相似，即樓高六層、不設升降機和石油氣供應。雖然樓齡 29 年的崇真樓與落成超過 40 年的毗鄰建築物相比屬較新的建築物，但居民的居住環境欠佳，而且在進行擬議發展後會變得更惡劣。崇真樓會被高樓大廈，包括毗鄰的麗恩閣所包圍；
- (b) 居民非常憂慮擬議發展會對崇真樓的重建潛力構成不良影響，特別是考慮到屋宇署亦有類似關注；以及
- (c) 把崇真樓納入發展計劃圖可促使該區進行較綜合的發展，符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。

12. 主席繼而請提意見人代表闡述有關意見。

意見編號 1

13. 馬昭智先生就市建局對於把崇真樓納入發展計劃圖的關注，提出下列要點：

- (a) 市建局的行動區內大約有 3,000 幢建築物(或建築物總數 84%左右)是於一九七零年代中期或以前落成的。把崇真樓這幢較新的建築物納入發展計劃圖會立下不良先例；以及

- (b) 由於崇真樓業主並非全體表示支持把崇真樓納入發展計劃圖，因此納入這幢樓宇可能會拖慢重建計劃的進度。

申述編號 3

14. 主席說，申述人編號 3 餘樂里／正街／第三街業主聯合權益關注組已獲充分通知，而該組織已表示不會派代表出席聆訊。

15. 謝建菁女士借助 PowerPoint 軟件，按文件第 7646 號詳載的內容，陳述了有關申述編號 3 和意見編號 1 的下列要點：

- (a) 申述事項——關於提供足夠的補償，以確保受發展計劃草圖影響的業主可獲原區安置；
- (b) 申述理據主要是市建局所提供的補償方案，不足以讓受影響業主在原區購置物業；
- (c) 申述人對安置及補償安排的建議摘要載於文件第 2.2(b)和(c)段；
- (d) 提意見人對申述的意見，即市建局就有關人士關注到安置及補償安排的回應，詳載於文件第 3 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持順應申述編號 3 而對發展計劃圖作出修訂，原因是所關注的安置及補償安排是在《城市規劃條例》的範圍以外，應在收購及計劃實施階段處理。

16. 委員備悉提意見人編號 1 沒有任何補充。

17. 一名委員詢問沒有表示支持納入崇真樓的其餘九名業主有何意見，以及他們是否主要為地面一層處所的業主。何小芳女士回應說，其餘九名業主並無委託其公司提出申述。據她所了解，擁有地面一層處所的業主有六名，當中五名曾表示支持

把崇真樓納入發展計劃圖，其餘一人則沒有對這項建議提出任何意見。

18. 鄭麗琼女士說，由於有關的 31 名業主並無全體出席就申述事宜所安排的會議，因此難以取得所有業主的意見。此外，崇真樓沒有成立業主立案法團。

19. 張群英女士補充說，她在崇真樓居住多年，已差不多接觸過所有業主。未有簽名支持納入崇真樓的業主大多是長者，而他們對有關建議均無反對或意見。部分人認為要求把崇真樓納入重建計劃是麻煩的事。有人質疑是否需要提出這個要求，而另一人則憂慮補償可能不足以在原區購置物業。

20. 另一名委員詢問，可否給予市建局一個選擇，即必須做到收購所有物業，才把崇真樓納入發展計劃圖。主席說，此做法並不恰當，因為重建計劃必須有明確的範圍。

21. 一名委員詢問市建局過去有否在其他重建計劃納入樓齡與崇真樓相若的建築物。馬昭智先生回應說，位於第一街／第二街發展計劃圖涵蓋範圍的中心地帶，有一幢較新的建築物被納入，目的是要顧及該計劃的完整性。由於崇真樓位於發展計劃圖涵蓋範圍的邊緣，因此市建局對於納入崇真樓有所保留。

22. 何小芳女士提及會上提供的一幅繪圖，並指出上文所述的該幢較新建築物實際上並非位於第一街／第二街發展計劃圖涵蓋範圍的中心地帶。把該幢樓宇納入是爲了把重建地盤改變爲 C 類地盤，從而享有較高的地積比率。該幢樓宇建於一九八六年，較崇真樓更新。

23. 另一名委員詢問，市建局在收購第一街／第二街發展計劃圖內該幢較新的建築物時有否遇到任何困難。馬昭智先生說，部分受影響業主確有反對市建局收購他們的物業。

24. 就一名委員問及崇真樓往餘樂里有否通行權，何小芳女士回應說，崇真樓並非直接連接到餘樂里，而是連接一條用作走火通道的後巷。

25. 由於申述人和提意見人代表已闡述完畢，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們申述和意見的聆訊程序已經結束，城規會會在他們離開後就申述和意見進行商議，稍後會通知申述人和提意見人有關決定。主席多謝申述人和提意見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

26. 李慧琼女士是民建聯成員，她表示提交呈請信的其他民建聯成員在會議前未有聯絡她或與她商討有關事宜。

27. 一名委員說，雖然把崇真樓納入發展計劃圖有利進行綜合發展，但他並不支持納入該幢建築物，原因是收購有關物業需要再花時間，可能會拖慢計劃的實施。

28. 不過，委員大多支持把崇真樓納入發展計劃圖，而他們的意見如下：

- (a) 在二零零六年二月，城規會考慮發展計劃草圖時，委員已有把崇真樓納入發展計劃圖的想法。考慮到有關申述，納入該幢樓宇屬可取做法，原因是這樣可為擬議休憩用地提供一個較為寬闊的入口，而市建局所建議的入口實在是相當狹窄；
- (b) 先前對於業主可能提出反對的憂慮，經過崇真樓大部分業主表示支持已得到解決。至於市建局擔心會立下不良先例，若城規會同意申述人的建議，則是否把較新的建築物納入其所屬的發展計劃是城規會的決定，而非市建局的政策；以及
- (c) 鑑於崇真樓狀況欠佳，同時重建計劃可採用更靈活的設計，因此把崇真樓納入發展計劃圖被視為可取做法。

29. 主席說，雖然有關人士憂慮計劃進度可能受到不良影響是可以理解的，但納入崇真樓更有助達到綜合規劃的目的，同時提高重建計劃設計的靈活性。此外，考慮到公眾對於納入該

幢樓宇表示熱烈支持，因此當局認為適宜建議修訂發展計劃圖以納入崇真樓。

申述編號 1 和 2

30. 經商議後，城規會決定順應申述編號 1 的部分和申述編號 2 而對該圖作出修訂，把崇真樓納入《市建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》的範圍內。城規會同意文件附件 III 所顯示對該圖擬作的修訂，以及附件 IV 所顯示對該圖《說明書》擬作的修訂。據《城市規劃條例》所規定，城規會所同意對該圖擬作的修訂必須公布三星期，以便有關人士提出進一步申述。

31. 城規會亦決定不建議順應申述編號 1 的其餘部分而對該圖作出修訂，原因是該露天遊樂場地是救恩堂的一部分，而且申述內沒有提供資料，以證明把救恩堂的露天遊樂場地納入餘樂里／正街發展計劃圖的計劃區是合理做法。

申述編號 3

32. 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，原因是申述人對安置及補償安排等收購事宜的關注可在市建局餘樂里／正街發展計劃實施階段處理。

33. 主席提醒委員，城規會就申述和意見所作的決定須保密三至四星期，以便有足夠時間安排在憲報上公布擴展後發展計劃圖所涵蓋的範圍，以及讓市建局安排並進行額外的凍結人口登記。

34. 秘書在回應一名委員的問題時說，城規會先前曾同意不論是否修訂發展計劃圖的涵蓋範圍，城規會對所有發展計劃草圖和就該等發展計劃草圖所提出申述的決定均會延遲三至四星期才公布。秘書處稍後會通知委員有關決定於何時公開。

[Erwin A. Hardy 先生和林群聲教授此時離席，而伍謝淑瑩女士和劉勵超先生則於此時重返會議席上。]