

香港城市規劃委員會

機密

(於二零零七年一月五日解密)

二零零六年十二月八日城市規劃委員會
第873次會議記錄

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《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》
申述編號 TPB/R/S/H5/URA2/1-1 至 53 和
意見編號 TPB/R/S/H5/URA2/1-C1 至 C4
(城規會文件第 7724 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

1. 秘書說，有關發展計劃圖由市區重建局(下稱「市建局」)擬備，而對申述所提出的其中一份意見也是由市建局提出，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 | — 市建局非執行董事，而市建局是意見編號 4 的提意見人 |
| 劉勵超先生
地政總署署長 | — 市建局非執行董事，而市建局是意見編號 4 的提意見人 |
| 夏鎋琪女士
民政事務總署助理署長(2) | — 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員，而市建局是意見編號 4 的提意見人 |
| 陳家樂先生 | — 市建局非執行董事，而市建局是意見編號 4 的提意見人 |
| 鄭恩基先生 | — 香港房屋協會(下稱「房協」)委員，而房協是意見編號 4 的提意見人 |

- | | |
|-------|---|
| 林雲峰教授 | — 近期與市建局和房協有業務往來，而市建局和房協是意見編號 4 的提意見人 |
| 黃澤恩博士 | — 近期與市建局有業務往來，而市建局是意見編號 4 的提意見人 |
| 賴錦璋先生 | — 市建局前成員，而市建局是意見編號 4 的提意見人。此外，與聖雅各福群會有聯繫，而聖雅各福群會則是申述編號 45 和 48 的申述人 |

2. 秘書向委員報告，黃澤恩博士、陳家樂先生、賴錦璋先生、鄭恩基先生、林雲峰教授和夏鎋琪女士已就此議項申報利益，並因未能出席會議致歉。委員知悉，伍謝淑瑩女士和劉勵超先生已經離席。

3. 陳炳煥先生告知委員，他是房協監事會的委員，也是意見編號 4 的提意見人。委員認為他申報的利益與此議項並無直接關係，同意讓他聽取簡介，但不得發表意見或在商議部分參與討論。

4. 主席說，發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/1 於二零零六年七月二十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 53 份有效申述，在為期三個星期的申述公布期內共接獲四份意見。由於申述的性質相近，因此城規會同意一併聽取有關申述。

簡介和提問部分

5. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士獲邀出席會議，下列申述人、提意見人及其代表也獲邀出席會議：

申述編號 1

- | | |
|---------|--------|
| H15 關注組 | 申述人 |
| 徐益堯先生 |) |
| 周竣任先生 |) |
| 李維怡女士 |)申述人代表 |
| 謝柏齊先生 |) |

伍錦超先生)
甘霍麗晶女士)

申述編號 9

蕭裕均先生 申述人

申述編號 14 和 45

聖雅各福群會「社區經濟互助計劃」 申述人
管理委員會

黃秀屏女士 申述人代表

申述編號 26

Wong Ka-ling 女士 申述人

申述編號 29

Fung Pui-see, Stephanie 女士 申述人

申述編號 31

岑學敏先生 申述人

申述編號 33

藍屋社區保育小組 申述人

謝錦榮先生)

劉孔權先生)

禡四妹女士)

黃秀屏女士)申述人代表

李翠媚女士)

陳達義先生)

林國偉先生)

司徒薇博士)

陳允中博士)

謝柏齊先生)

See Pui-fung, Stephanie 女士)

蕭裕均先生)

葉志輝先生)

黎嘉駿先生)

申述編號 34

人民民主基金會

申述人

司徒薇博士

申述人代表

申述編號 35

社區文化關注

申述人

陳允中博士

申述人代表

申述編號 38

禡四妹女士

申述人

申述編號 42

戴綺蓮女士

申述人

申述編號 43

灣仔區議會文化及康體事務委員會

申述人

轄下文物保育及文康活動工作小組

黃英琦女士，JP

)申述人代表

金佩瑋女士

)

申述編號 46

李維怡女士

申述人

申述編號 47

一群「時分天地」協助地舖當值的

申述人

會員們

鄭淑貞女士

)

梁若蔚女士

)申述人代表

黃順芬女士

)

申述編號 48

聖雅各福群會「灣仔民間生活館」成員

張熙明先生

)

陳錦成先生

)

陳達義先生

)

伍錦超先生

)申述人代表

廖家宜先生

)

梁麗賢女士)
周希璇女士)

申述編號 49

楊健濱先生 申述人

申述編號 50 和 51

李維怡女士 申述人代表

意見編號 C2andC4

意見編號 C2

黎嘉竣先生 提意見人
林國偉先生)
劉孔權先生)
禡四妹女士)
黃秀屏女士)
李翠媚女士)
謝錦榮先生)提意見人代表
陳達義先生)
張熙明先生)
陳錦成先生)
陳家義先生)
伍錦超先生)
葉志輝先生)
廖家宜先生)
梁麗賢女士)
周希璇女士)
徐益堯先生)
See Pui-fung, Stephanie 女士)
蕭裕均先生)
謝柏齊先生)

意見編號 C4

市區重建局)提意見人
房協)
劉竟成先生)
羅浩仁先生)提意見人代表
彭卓恆先生)

馬昭智先生)

6. 主席知悉，其他申述人和提意見人已獲給與足夠時間的通知，但他們均表示不會出席聆訊，也不會派代表出席，或沒有答覆會否出席。主席建議在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊，委員同意這項建議。

7. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件，按文件第 7724 號詳載的內容講解下列要點：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 5 條擬備該圖的背景和需要，詳情載於文件第 4 段；
- (b) 申述事項——簡單而言，申述人編號 1 至 53 提出的事項，主要關於該區日後的土地用途；保存有關用地現有建築羣、區內特色和社區網絡、文化和歷史，詳情撮錄於文件第 2 段；
- (c) 申述理由——申述理由和建議撮錄於文件第 2.3 段至 2.16 段；
- (d) 意見——提意見人對申述的意見撮錄於文件第 3.1 段至 3.2 段。簡單而言，意見編號 C1 的提意見人支持申述編號 1 至編號 53；意見編號 C2 和 C3 的提意見人支持申述編號 33；意見編號 C4 的提意見人則回應申述編號 1 至編號 53；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 5.6 段至第 5.22 段所述的規劃考慮因素和評估，建議順應申述的部分，在「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」地帶加入「分層樓宇」用途，但申述其他部分則不獲接納。

8. 主席其後請申述人及其代表闡述他們的申述。

申述編號 1(H15 關注組)

9. H15 關注組徐益堯先生說，他們贊同藍屋社區保育小組的意見。

10. 伍錦超先生提出下列要點：

- (a) 重置進度太緩慢，房協應為欲遷離的居民加快搬遷程序。至於欲留在原區的居民，當局應把臨時居所、翻新工程和遷回時間的詳情告訴他們。市建局／房協對居民的需要和重置安排，未有充分關注；
- (b) 當局應該讓居民有權選擇留在原區，保持該區的社區精神，達到真正保育的目標，而不是把建築物掏空後當作古董保存；
- (c) 當局在進行詳細的計劃之前，應考慮居民的意見；以及
- (d) 當局應撥出一塊永久用地闢設民間生活館，紀念珍貴歷史和香港早年草根階層的生活。

11. 謝柏齊先生提出下列要點：

- (a) 他不同意地區規劃專員於文件第 5.18 段所作的回應，即保留社區網絡屬市建局處理的重置事宜。市區重建策略的目的，是保存社區特色和社區網絡。如果唐樓沒有人居住，也就沒有居民的故事和他們的生活點滴，單是保存徒具空殼的文物也就失卻意義；以及
- (b) 保存社區網絡應屬規劃意向的一部分，而住宅用途應納入第一欄的用途。

12. 申述人代表在回應主席時確認，他們沒有關於申述編號 1 的其他簡介。

申述編號 9

13. 蕭裕均先生提出下列要點：

- (a) 他是一名研究員，亦有參與灣仔區議會籌辦的石水渠街保育計劃；
- (b) 規劃意向須對社區網絡加以闡述，因為社區網絡正正是區內文化和社區關係的核心所在。當局沒有為保存建築物的內部特色結構和建築特色提供資料和指引；
- (c) 石水渠街的藍屋及灰屋、慶雲街的黃屋和景星街 8 號的橙屋共三組建築物，合組成一個建築羣。每組建築物有各自獨特的建築特色，於不同年代建成，因此應該以綜合形式保育整個建築羣；
- (d) 在土地用途方面，「分層樓宇」應准許加入第一欄用途，以便讓原居民留在原區；以及
- (e) 根據他的研究，戰前唐樓通常用作多種用途。市建局建議以「茶藝」和「醫藥」為發展主題，這只反映過去的片面。歷史不該單以文本檔案的形式記錄，也應透過口述歷史和生活閱歷這種非正式的途徑流傳後世。因此，當局在實施保育建議之前，應尊重現有居民和他們對社會的貢獻。

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

14. 黃秀屏女士是申述編號 14 和 45 的代表，要求更改闡述申述的次序，讓申述編號 43 的代表先行闡述申述，因為他們須提早離開。委員答允要求。

申述編號 43(灣仔區議會文化及康體事務委員會轄下文物保育及文康活動工作小組)

15. 黃英琦女士，JP 提出下列要點：

- (a) 灣仔過去已經失去了太多珍貴的文物，因此當局宣布藍屋發展計劃時，區內人士尤為關注，因為這是他們保育該區的唯一機會，不能有任何錯失。為配合社會的需要，藍屋的用途也不斷轉變，市建局／房協提出的重大改變，與該地帶過去 80 年的有機發展並不配合。規劃上應容許有用作不同用途的彈性，使過去與將來的用途更為協調，以保存社區網絡，讓該區繼續保持有機發展。這些規定已納入 H15 計劃的規劃大綱；
- (b) 把「分層樓宇」用途加入在第二欄用途，可讓居民向城規會提出申請後留在原區，但加入在第一欄用途則更為切合居民的需要；以及
- (c) 藍屋與其他保育項目(例如水警總部)有所不同，因為這項目涉及有人居住的處所，而非空置的建築物，要居民遷出來騰出地方用作其他以茶藝和醫藥為主題的用途，此舉並不合適。當局可借鑑海外成功的例子，例如倫敦南岸 Coin Street 的活化項目，保留建築物較低樓層原本的住宅用途，並附設區內的紀念品商店，而在較高樓層則開設著名餐廳來資助有關項目。

16. 金佩瑋女士提出下列要點：

- (a) 如果構思涉及重大改變，區內居民均不贊同。區內最值得保留的元素，便是那裏訴說生活歷史的居民和內部建築特色；
- (b) 藍屋的用途反映了社會環境歷年的變遷。最重要的是，現有生活環境如何可與附近用途有最佳的配合，而且不會重蹈 H9 和 H19 項目的覆轍；以及
- (c) 關於日後管理方面，房協須讓該區進行有機發展，以免影響日後的機會。

[王倩儀女士此時離席。]

申述編號 14 和 45(聖雅各福群會「社區經濟互助計劃」管理委員會)

17. 黃秀屏女士在會議席上提交更多的資料，並提出下列要點：

- (a) 她是灣仔的居民，是本港一名文物旅遊的導遊，也是一個團體的代表。該團體成立的目的，是促進社區融合互助，更在黃屋地下一層的單位營辦一家合作社；
- (b) 由於合作社的性質或許與土地用途表內的「社會福利設施」有所不同，她建議在第一欄用途加入「社會及社區服務設施」；
- (c) 最為吸引學生、老師和訪客之處，是唐樓內的特色結構，例如木樓梯、閣樓、板間房，以及居民在擠迫而且沒有廚房和廁所的板間房居住的情況。更重要的是，訪客樂於傾聽居民細訴的往事。即使按房協的建議，可在藍屋接待更多訪客住宿度假，但如果再沒有居民現身說法，對訪客而言也是一樁憾事；
- (d) 橙屋是建築羣的一部分，在香港早年戰前住宅建築物不斷演變發展中，體現了居民不同的生活方式。置身在那塊空置用地上，便可看到整個建築羣各個部分。如果清拆橙屋的話，便會被石屎高廈圍困，給四周污濁的空氣籠罩。即使豎設昂貴的屏障作為視覺緩衝區，也會對環境造成影響。保留建築物來舉辦不同的社會活動，也會有租金收入資助項目。

18. 申述編號 26 的代表 Wong Ka-ling 女士要求更改闡述申述的次序，讓申述編號 47 的代表先行闡述申述，因為他們須提早離開。委員答允要求。

申述編號 47(一群「時分天地」協助地舖當值的會員們)

19. 梁若蔚女士在會議席上提交更多的資料，並提出下列要點：

她是一家售買二手物品合作社的助理員，該合作社根據社區經濟互助計劃開設，目的是提供社區支援，改善貧富差距，融和互惠，鼓勵自我增值。因此，合作社應該保留。

20. 黃順芬女士提出下列要點：

(a) 應該保留合作社，也應在第一欄用途加入「社會及社區服務設施」。歷史與人同樣重要，因為沒有過去和現在便沒有將來；

(b) 如有重大改變以致改變藍屋一帶的社會結構，區內居民不表贊同；以及

(c) 橙屋應保留作社會活動和綠化用途，包括在屋頂進行有機耕種。經濟活動與社會融合也可並存。

21. 鄭淑貞女士提出下列要點：

(a) 正如區內一名居民所指，文件所提及石水渠街74A號建築物的樓齡應超過70年而非60年。就橙屋而言，重要的並非建築物的樓齡或評級與否，而是該處是整體文化的一部分，應連同建築羣其他建築物一併保育。

申述編號 29

22. Fung Pui-see, Stephanie 女士提出下列要點：

(a) 把「分層樓宇」列為第二欄用途未能解決規劃架構上根本的問題，亦不能解決居民面對的問題，或他們在決策過程中的角色；

- (b) 由於城規會與市建局職責所分，實施事宜不屬城規會的管轄範疇。居民關注規劃對他們造成的影響，但不肯定應與那個機構聯絡，因而憂慮計劃對他們日常生活造成影響；
- (c) 由於市建局獲授予處理與人有關的事宜，因此質疑公眾諮詢和參與工作如何進行。根據市建局對申述所作的回應，當局把區內居民的關注視作詳細的規劃和實施事宜，在稍後階段才會處理。當局應在早期考慮區內人士的意見，而非留待作出決定後才加理會；
- (d) 灣仔區議會轄下成立了一個特別委員會，但成員當中沒有區內有關人士，結果由不熟悉該區的人士作出決定，計劃也在沒有充分資料和沒有區內居民充分參與的情況下制定；

[譚鳳儀教授此時暫時離席。]

- (e) 城規會與市建局之間的協調和溝通有需要改善，兩者也應繼續相互制衡，確保市建局能達到市區重建策略的目標，同時顧及公眾諮詢的重要。H15 計劃已經印證了不重視保存社區網絡的後果；以及
- (f) 應規定而非要求市建局進行正式的社會影響評估，全面評估對受影響居民造成的影響。

23. 主席備悉，出席同一會議的市建局和房協代表應完全清楚所有提出的意見。

申述編號 31

24. 岑學敏先生在會議席上提交更多的資料供委員考慮，並借助 powerpoint 軟件提出下列要點：

- (a) 建議把規劃意向修訂為：
 - 保存景星街 8 號；

- 擴闊保育範圍，包括全部的內外建築結構特色；
- 保存社區網絡；
- 容許用作文化、社區和商業用途；
- 在不對原居民和社區帶來負面影響的大前提下，在保育區內引進文史工作室和藝術工作者駐社區計劃，以保存社區的歷史和文化；

[譚鳳儀教授返回會議席上。]

- (b) 「分層樓宇」應由第二欄用途改作第一欄用途，而第一欄用途應加入「社會和社區服務設施」；
- (c) 大型旅遊項目與保育用途有所抵觸，當局可引入藝術工作者駐社區計劃和文史工作室，加強社會凝聚力，保存社區的歷史，同時也帶來收入。要達到這些目的，當局可把空置單位改爲藝術工作者的住所／工作室，而他們的作品必須與該區有關，因此必須有單位供原居民居住；以及

[杜本文博士、吳祖南博士和陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (d) 清拆景星街 8 號會破壞計劃的完整性，令該區的歷史留下空白。市建局回應表示私人住宅用途會阻礙公眾欣賞歷史建築物，這並不合理。現有居民應可選擇留在原區。

申述編號 33(藍屋社區保育小組)

25. 謝錦榮先生在會議席上提交更多的資料供委員考慮，並借助 powerpoint 軟件提出下列要點：

- (a) 該小組重申，規劃意向應反映保留整個建築羣的建築物和保存社區網絡的需要；

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (b) 藍屋一帶可能是香港唯一妥為保存的戰前建築羣，有關建築物磚身結構附有露台、高天花、木天花／地板和磚牆建築特色獨特。黃屋現有的社區合作社應該保留；此外，當局不能因為要騰出用地闢設休憩用地，便基於橙屋的樓齡而不予保留；

[吳祖南博士和陳炳煥先生此時返回會議席上，劉志宏博士此時暫時離席。]

- (c) 藍屋一帶社區網絡可從三方面考慮，第一是地理上位置獨特；第二是居民一旦遷離，人際關係構成的社會聯繫便不能恢復；第三是社會功能方面，居民日常生活關愛互助，尤其是對老一輩的居民而言；
- (d) 藍屋內外的特色結構與街景，組成社區不分晝夜的活動和互動空間。房協提出如茶館等建議，並無顧及有關文化，只會令街道在夜間變得漆黑一片。此外，關於如何把醫館、跌打館、理髮檔和附近的汽車維修工場等現有用途與社會結構融合，這方面的資料甚少；

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

- (e) 至於發展主題方面，申述人建議藍屋和灰屋以「起居」為主題，為居民保留地下一層和上層樓層的現有用途，或用作社交場合；黃屋則適宜營辦「社會企業」，成為創意業界培育人才的地方、社區資源中心、合作社、工藝店和文化旅遊地點；橙屋則適宜用作可供出租的藝術工作者的工作室／展覽館；街道與休憩用地則可用作市集、墟市和表演場地；
- (f) 計劃如進一步實施，應以合營的模式進行。由於翻新工程由半官方機構統籌，日後的運作可由一個管理委員會負責，灣仔區議會等有關人士／團體和區內人士可藉由下而上的方式參與其中。經費方面，有關計劃以自負盈虧的模式運作，營運費用可向慈善團體募捐，而租金、認養計劃和贊助計劃等也可帶來收入；以及

- (g) 《建築物條例》沒有清楚訂明翻新戰前建築物的規定，因此當局須考慮應如何引用現有規例和標準，以符合藍屋發展計劃的要求。

[簡松年先生此時暫時離席。]

26. 陳達義先生是民間生活館的成員，他借助一些圖則提出下列要點：

- (a) 市建局／房協為項目制定詳細計劃時應考慮下列建議：

- 橙屋不應清拆；
- 應保留規劃中的民間生活館，藉展出草根階層和區內文化的展品，以補正規博物館的不足。市建局應確保建議可令社區持續發展；
- 大型的旅遊發展項目，會使交通有所增加，並對附近汽車維修工場造成影響。申述人並不贊同這個說法；
- 本地化的文化旅遊可加入在學校公民教育的課程，到訪之處可包括灣仔其他地方的景點，為訪客帶來全面而多角度的旅遊團，使整個地區增添生氣；
- 一個國際藝術者組織建議把藍屋發展成香港駐區藝術者的集中地；以及

- (b) 待清拆項目的資料和全面研究的結果齊備後才考慮和核准計劃，這個做法比較審慎。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

27. 主席要求講者集中講解自己的簡介，讓其他人士有時間發表意見。

[李慧琼女士此時離席。]

28. 黎嘉駿先生借助播放攝錄片段提出下列要點：

(a) 現有居民在接受訪問時提出下列各點：

- 由於沒有重置、補償和實施時間表的詳情，欲遷離的居民對此表示關注；
- 一些居民因為該區交通方便、租金便宜和親友關係等原因而想留在原區，但對翻新工程和臨時居所等詳情表示關注；
- 一些居民表示，既然他們要求遷離，為何近期的租金反而上升，他們對此感到奇怪；
- 一個三人家庭希望移居一個兩房的單位；以及
- 他們感到困惑，因為資料不足，而且也沒有正式渠道表達意見；以及

[陳弘志教授離席。方和先生和葉天養先生此時暫時離席。]

(b) 由於市建局社會服務隊沒有提供足夠資料釋除他們的疑慮，區內居民別無他法，只有藉此機會表達疑慮，讓城規會在有充分評估和諮詢的情況下，完全掌握公眾對藍屋發展計劃的意見。

29. 主席表示城規會很留意申述人的意見，亦澄清城規會不獲授權考慮關於市建局角色和實施的事宜。不過，出席同一會議的市建局／房協代表則可對有關事宜作出解釋，以及把申述人的關注轉告相關機構作進一步考慮。

[方和先生和葉天養先生此時返回會議席上。]

30. 劉孔權先生提出下列要點：

(a) 他是灰屋的居民。他要求灰屋在翻新期間要保持完好，不得因為要符合消防安全和建築標準而損及建築物；以及

- (b) 當局不應因為圖利而保存建築物，而是因為要把先人的遺產留給後代而保存建築物。

31. 代表回應主席詢問確認已經完成申述編號 33 的簡介。

[梁剛銳先生此時離席。]

申述編號 34(人民民主基金會)

32. 司徒薇博士借助 powerpoint 軟件提出下列要點：

- (a) 她是一名研究員和教師，現簡介藍屋研究項目的研究結果。該項目對該區的文化、歷史和社區等多方面進行研究；
- (b) 規劃意向應加以修訂，納入下列內容：
- 保存慶雲街 2 號至 8 號和景星街 8 號的建築物及其內外特色結構；
 - 住宅用途；
 - 保存該區的社區網絡，容許用作文化、社區和商業用途；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (c) 115 名個別人士和七個團體共提交了 53 份申述，意見一致，已經成爲一項規劃訴求，供當局進一步考慮。重建並非指「清拆和再建」，而規劃和保存政策應以「自然發展」爲本；

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

- (d) 對市建局意見的回應：
- 景星街 8 號是層狀建築羣其中一部分，保留該處建築物並不會違反規劃意向。規劃意向應清楚闡明，建築物的建築形式應保持完好，而住

客也應獲准留下，以保留原來用途和人民地景；

- 為盡量減少負面影響，應容許居民選擇留下居住，而對於希望遷出的居民，應及早為他們安排重置；
- 她不認同原居民在該處居住，會妨礙公眾參觀有關歷史建築物和使用康樂設施。反之，該處的住客為生活歷史的一部分，可充當導遊，協助公眾欣賞有關歷史建築物；
- 不應進行涉及大規模改動的翻新工程，因為此舉會對經評定等級的建築物造成無可彌補的影響和破壞；
- 可採用下列建議作為替代方案：(i)保留住宅用途，讓住客參與文化旅遊工作；(ii)把空置的處所租予藝術工作者作為住宅暨工作室；以及(iii)把生活文化融入在文化節目內，以達到教育的目的；
- 她不認同大部分居民均希望遷出的說法，因為當局所進行的社會影響評估並不全面。區內設有汽車修理、打鐵及金屬工程等店舖，工人技術嫻熟，可為客人修理古董汽車和按要求打造金屬器具，當局未有為當地社區作出影響評估；
- 城規會不應在缺乏詳細計劃和適當社會影響評估下作出結論；
- 她不支持關設市建局所建議的模式化園景區。當局應考慮藍屋社區保育小組的建議，把該處關作社區場地；

[姚思教授此時離席。]

- (e) 為向公眾負責和讓公眾了解有關計劃，當局應從基層開始，邀請有關人士／團體參與制訂規劃策略，使作出決定時可充分掌握各方的意見；以及

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

(f) 對城規會文件第 7724 號中的意見的回應：

- 景星街 8 號及住宅用途應予以保留，故此藍屋社區保育小組所提出的計劃似乎較為理想；
- 「分層樓宇」應列為第一欄內的用途。有關用途地帶應改為「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、商業及住宅用途」地帶；以及
- 市建局／房協應以具透明度的程序制訂建議，然後才把建議提交予城規會。

申述編號 35(社區文化關注)

33. 陳允中博士借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

- (a) 雖然現時的趨勢是把不同的文化融合為一，但他卻主張保留當地的特色，使不同的文化得以並存。在詮釋當地文化時，應了解有關文化是屬於何人的，以及將會由何人享用，而又有甚麼人會成為犧牲者；
- (b) 市建局的目標是保存社區網絡，以及把歷史建築物用作適當用途，融入公眾的日常生活中，在社區中發揮功能，而非僅供展覽的歷史古董。然而，上述目標似乎未有獲重視。當局可讓原居民留下，在該處起居和維繫當地的文化，以保存社區網絡；
- (c) 他提出以下建議：
 - 「分層樓宇」及「社區設施」應列為第一欄內的用途，而住宅用途應包括在規劃意向之內；
 - 在使用有關建築物作住宅時應具有彈性。當局應給予原居民和當地居民優先居住權，以保存生活文化。當局亦應容許社區藝術工作者在該

處進行創作活動、舉辦文化旅遊和作生活體驗式的住宿；

- 橙屋應保留作旅遊和商業用途；
- 黃屋和橙屋應供藝術工作者使用，例如作為文史工作室和社區藝術村；

- (d) 重新發展的計劃應以達到市建局的目標為本，並且應具備足夠的透明度和作出充分的諮詢。為使公眾更深入參與有關計劃，市建區應邀請有關人士／團體加入其諮詢委員會，並且應發放更多有關詳細建議和重置安排的資料。

[杜本文博士此時暫時離席。]

申述編號 38

34. 禰四妹女士提出以下要點：

- (a) 她是居於藍屋的長者。由於藍屋所處位置適中，鄰近其工作地點和醫院，而且她與鄰居的關係亦非常良好，故此她希望留下居住；以及
- (b) 她希望未來可擁有更多地方，以便邀請親友前來與她共住。

[方和先生此時離席。]

申述編號 39

35. 黎嘉駿先生表示，在他就申述編號 33 所播放的錄影訪問中，蘇良先生已表達其意見。

申述編號 42

36. 戴綺蓮女士提出以下要點：

- (a) 市建局在提出具體建議和向當地居民作出充分諮詢前已宣布計劃，似乎剝奪了現有居民的權利，同時把當地的文化連根拔起。現時批准市建局的建議，可能言之過早，因為將會影響其他可行的計劃和公眾將來提出的意見；以及
- (b) 當局意圖改變土地用途和拆卸部分建築物以落實其計劃，此舉只能提供一些徒具空殼的設施，並不能達到真正的保育。公眾希望當局因應他們的需要而提供設施，並且採取以人為本的方式活化有關建築物。當局應尊重有意留下的居民的意願。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

申述編號 46、50 及 51

37. 李維怡女士建議休會午膳。主席在回應時解釋說，與會人士可自行決定繼續參與城規會的聆訊會議或是離席。

38. 李維怡女士在席上提交進一步的書面陳詞，並提出以下要點：

- (a) 由於藍屋建築羣並非空置的土地及建築物，規劃應以人為本，着重內涵，而非倚賴「拆卸重建」的方式進行發展。鑑於所有申述均對該計劃表示疑慮，城規會應考慮是否需要在缺乏全面評估的情況下，草率作出決定，使圖則無法再作出更改；

[陳華裕先生及杜本文博士此時返回會議席上。]

- (b) 藍屋的建築形式(包括露台)可使該區的安全和治安得到保障。就區內經濟而言，由於當地鄰里關係密切，彼此守望相助，例如互相代為照顧小童和老人，故此無須依賴政府資助；

- (c) 當局未有就她在申述中提出的意見作出適當回應，反而把她的意見視作實施上的事宜。保留社區網絡一事應納入在規劃意向內，而市建局亦須進行適當的社會影響評估，重新估計居民的房屋需求和所受到的影響。
- (d) 至於保育方面，如果建築物是沒有人居住的話，基本原則是要保存有關歷史文物，但如果可行的話，應同時保留建築物和在其內居住的居民；以及
- (e) 她曾諮詢其他藝術工作者，他們均表達同樣的意見。

39. 李維怡女士代表申述編號 50 的申述人作出以下補充：

- (a) 橙屋建築設計獨特，應予以保留。藍屋亦不宜髹上藍色；
- (b) 建議當局舉辦公開發設計比賽，以搜集公眾對該區未來發展的意見；以及
- (c) 休憩用地應由當地人士管理。

40. 李維怡女士代表申述編號 51 的申述人於席上提交進一步的書面陳詞，以供委員考慮，並且作出以下補充：

- (a) 對於當局就其意見所作的回應表示極度失望。

[黃景強博士此時暫時離席。]

申述編號 26

41. WONG Ka-ling 女士提出以下要點：

- (a) 如果受影響的居民希望留下居住，應給予他們這個機會，因為這是他們的基本權利；以及

- (b) 在保留建築物的空殼之餘，當局應珍惜人們的生活經歷，因為這亦是文化歷史的一部分。

[黃景強博士此時返回會議席上。]

申述編號 48(聖雅各福群會「灣仔民間生活館」)

42. 陳錦成先生提出以下要點：

- (a) 灣仔民間生活館是於兩年前成立，目標是要收集區內的物品以作展覽。最近該館獲批給藍屋一個單位作為館址，但當他們進行籌備工作，擬於二零零七年年年初開放該館供公眾使用時，竟獲告知有關租約將會於二零零七年年年底屆滿。然而，當局未有告知他們，該館將會如何受到市建局的計劃影響；
- (b) 該館的目標是鼓勵基層參與保護該區的歷史。參加區內導賞遊的學生和訪客，對於透過當地居民的敘述重溫昔日的歷史，以及分享當地居民的經歷甚感興趣。市建局的大計，與當地社區的期望並不相符。當地人士只是希望該區逐漸消失的歷史和多層次的生活文化能夠重新展現；
- (c) 由於並無渠道供區內人士表達他們的意見，當局亦沒有諮詢他們或向他們提供有關建議的資料，向城規會提出申述成為他們表達意見的唯一途徑；以及
- (d) 由於不同消息來源就重置安排各有不同的說法，部分居民對於將會如何受到計劃的影響，感到十分混淆。

申述編號 49

43. 楊健濱先生提出以下要點：

- (a) 作為歷史與文化的研究者，他認為在保留社區網絡一事上應強調「人重於利」；

- (b) 在進行翻新時，當局只應容許對建築物作出必需而影響最為輕微的改動工程；
- (c) 當局是否會進行適當的社會影響評估，並且在過程中吸納有關社區人士的意見？
- (d) 拆卸橙屋不單會破壞有關的建築羣，亦會帶來視覺上的影響，因為遊客將會因此而看見與環境不協調的高樓大廈；以及
- (e) 當局沒有把汽車陳列室包括在「商店及服務行業」用途內，理念使人感到疑惑，因為汽車修理工場對經濟及社會亦有所貢獻。

44. 主席請提意見人及他們的代表闡述對申述的意見。

45. 主席表示，由於意見編號 2 的部分提意見人已在先前以申述人的身分發表意見，故此她請意見編號 4 的提意見人首先作出回應。

[蔣麗莉博士此時離席。]

意見編號 4

46. 劉竟成先生提出以下要點：

- (a) 根據二零零六年三月底進行的調查，大部分居民均選擇重置安排(尤其是遷往公共屋邨)，以改善生活環境，但部分則選擇留下居住。調查結果與救世軍的特別小組自二零零六年四月起透過與居民接觸所得出的結果相若；
- (b) 重置將會按照現行政策和程序進行。房協將會繼續與居民聯絡，以了解他們的房屋需要。受影響的居民可選擇領取賠償。他們亦可因應需要選擇遷居的地點，有關方面將會預留適合的單位作此用途。年長的居民可考慮遷往房協於附近吉安街開設的安老院。該安老院將會由聖雅各福群會營辦；

- (c) 根據香港中文大學(下稱「中大」)所作的評估，未有被分級的橙屋在歷史及建築學上價值甚低，與其他建築物亦無重大的關連。保留橙屋將會使已規劃的休憩用地面積減少至 150 平方呎，而由於灣仔區現時的休憩用地不足，此舉將會有損公眾利益；
- (d) 有關建築物在保育、結構及設計上是否適合改善作住宅用途，仍須作進一步評估。由於有需要在保育與建築物安全兩方面取得平衡，現時就此建議發表意見實在言之尚早；以及
- (e) 在灣仔區議會之下成立特別小組委員會，目的是要諮詢有關人士／團體和為發展提供指引，該小組委員會的成員將會包括區內人士。以茶藝和醫藥作為主題，只是初步構思，當局將會再作考慮。他們將會繼續以開放的態度處理諮詢後所得出的詳細建議。

意見編號 2

47. 陳達義先生、蕭裕均先生、謝柏齊先生及黎嘉駿先生提出以下要點：

- (a) 如果城規會在上述評估完成前批准該計劃，城規會稍後是否可進一步考慮該圖實在難以預料；
- (b) 中大的報告中所提出的其中一個方案，是讓有關建築物維持現狀。他們不知道計劃內的所有建築物是否均屬危樓。報告同時建議在保留有關建築物時，應盡少作出改動。房協應根據上述建議制訂保育計劃，然後公布詳情以諮詢公眾；
- (c) 如果不拆卸橙屋的話，休憩用地的面積應為 150 平方米，而非 150 平方呎；
- (d) 如與第一欄內的商業和旅遊業用途相比，住宅用途所涉及的翻新工程大致相同，但樓面負荷量將會較低，引起的交通流量亦會較小，故此不應因技術問題而予以放棄及置於第二欄用途內；

(e) 調查結果應公布予公眾參閱；以及

(f) 重置安排混亂。

48. 意見編號 4 的代表馬昭智先生及劉竟成先生提出以下要點：

(a) 當局在對建築物作出評估時，同時會考慮用途和結構方面的事宜。除了樓面負荷量的問題外，如作住宅用途，每個住宅單位均須裝設包括廚房和廁所的附屬設施，但如作商業用途，則或於某些地方提供中央附屬設施便可，故此當局須就住宅用途作出詳細研究，以及把住宅用途列為須獲城規會批給規劃許可的第二欄用途。此舉可解決技術方面的問題和提供足夠的規劃管制；

(b) 除了須就一級歷史建築物向城規會提交保育計劃外，當局亦須提出有關保育、管理和維修該等戰前建築物的方法；

(c) 如果不拆卸橙屋的話，休憩用地的面積為 150 平方米；

(d) 在進行結構勘測時，現有建築物並未被鑒定為危樓；以及

(e) 根據市建局的現行政策，在計劃獲得確定前，並不會展開重置安排。雖然實際的重置程序稍後才會開始，但房協將會採取積極措施，帶領居民參觀未來居住的單位，讓他們加深了解。

49. 委員提出以下要點：

(a) 根據發展計劃圖，甚麼用途和活動會獲得批准，以及該等用途和活動(例如商店、展覽、博物館)是否符合居民的期望；

- (b) 酒樓餐廳為第一欄內的用途，而使用率及樓面負荷量較低的住宅用途反而屬於第二欄內的用途；
- (c) 是否有諮詢灣仔區議會，以及該會持甚麼意見；
- (d) 由於該區缺乏休憩用地，如果不清拆橙屋的話，將會對休憩用地的供應造成甚麼樣的影響；
- (e) 如果藍屋發展計劃內載有特別規定，必須提供 220 平方米的休憩用地，則橙屋必須拆卸；
- (f) 如果容許居民留下居住，市建局是否仍可進行有關的活化工作；以及
- (g) 當局就受影響居民在重置方面的需求所進行的調查，有甚麼結果和統計數字。

50. 謝建菁女士作出以下回應：

- (a) 在「其他指定用途」地帶內，「食肆」、「教育／遊客中心」、「展覽或會議廳」、「康體文娛場所」、「商店及服務行業(汽車陳列室除外)」及社會福利署認可的「社會福利設施」等，屬於經常准許的用途，故此申述人所建議闢設的地區／社區商店及文化／藝術活動展覽場地，是獲得批准的；
- (b) 對於住宅用途，當局須為每一住宅單位提供附屬設施，但對於商業及食肆用途，當局或會於某些地方提供中央附屬設施，不過當局仍須作出進一步研究以作決定。為解決上述技術問題，住宅用途應收納於第二欄內，以便城規會可作出適當的規劃管制；
- (c) 當局曾於二零零六年五月十六日就發展計劃圖及規劃大綱諮詢灣仔區議會。該會提出以下意見：
 - 房協將來應繼續諮詢公眾；
 - 由於保養和維修費用巨大，該會擔心有關計劃在財政上是否可行；

- 應讓當地人士多參與未來的管理工作；
 - 灣仔區議會轄下的工作小組提交了一份申述，他們的代表亦已於這次會議中作出陳詞；以及
- (d) 目前灣仔區共欠缺 3.8 公頃的休憩用地。如果拆卸橙屋的話，有關休憩用地的面積將會為 220 平方米。雖然如果保留橙屋，休憩用地的面積實際上只會減少 30 平方米，但該塊休憩用地的完整性及設計彈性將會受到影響，尤其是可能須保留／興建一些構築物以支撐該建築物；以及
- (e) 市建局須按規定在藍屋發展計劃中提供休憩用地。

51. 馬昭智先生及劉竟成先生作出以下回應：

- (a) 正如先前所解釋，雖然以商業和旅遊業用途而言，有關建築物只須於某些地方提供附屬設施，當局仍會進行可行性研究，確定有關建築物是否可容納指定的用途。由於當局擔心住宅用途會引起技術上的問題，故此「分層樓宇」被列為第二欄內的用途，必須由城規會作出考慮。由於區內有一級歷史建築物，該區的保育計劃將會提交予城規會考慮，以確保有關建築物獲得適當保護、管理和維修；
- (b) 根據二零零六年三月的調查，在 28 戶受訪居民中，13 戶十分支持該計劃，九戶沒有意見，六戶則提出反對。在 28 名受訪者中，19 名選擇遷往公共屋邨居住。

52. 主席詢問申述人、提意見人及他們的代表，是否欲對規劃專員及市建局／房協的上述陳詞作出進一步澄清。

53. 黃秀屏女士、周竣任先生及謝柏齊先生提出以下要點：

- (a) 由於「社會福利設施」只是指社會福利署批准的設施，橙屋現有的合作社可能不被包括在內，並不合理，故此當局應在第一欄的用途內加入「社會及社區服務設施」；

(b) 房協所進行的社會影響評估並未有提供讓居民留下的選擇，故此屬於引導性的調查；以及

(c) 規劃意向應包括社區網絡。

54. 謝建菁女士回應表示，根據城規會所採納的《詞彙釋義》，「社會福利設施」指按社會福利署署長的建議提供服務以照顧福利需要，以及用於為公眾提供社區服務的地方。如果合作社提供的服務屬於社會福利性質，可能無須向社會福利署提出申請。如果有關設施為商店，則可能會被視作「商店及服務行業」。

55. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成陳詞，委員亦再無其他問題，主席告知他們，聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議該些申述和意見，並會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、他們的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

56. 會議於下午二時十五分休會。

[劉志宏博士、黃遠輝先生及陳炳煥先生此時離席。]

57. 會議於下午二時二十五分恢復進行。

商議部分

58. 主席表示，對於申述人及他們的代表提出的主要規劃問題，委員在城規會的職權範圍內須考慮的事項包括是否應把「分層樓宇」納入在第一欄用途內、是否應保留橙屋，以及如何可在為計劃進行規劃時，盡量融入社區網絡的意念。委員在考慮時應顧及公眾的意見、相關的規劃考慮因素及技術評估。此外，公眾十分關注市建局及房協應該如何作出諮詢及邀請公眾參與計劃，使公眾所關注的問題可在計劃初段得到解決，以減少他們的疑慮。主席因此建議與市建局磋商，研究改善溝通的方法和未來的諮詢策略，使有關人士／團體可更加了解此事。至於住宅用途一事，主席表示，由於「分層樓宇」屬於第二欄內的用途，故此將會受到規劃管制，而有關方面將會就該區的發展向城規會提交保育計劃。

59. 委員的意見撮錄如下：

- (a) 如果「分層樓宇」屬於第二欄內的用途，城規會便可作出規劃管制，但此事須經詳細研究後才可決定；
- (b) 如果技術上可行的話，住宅發展的申請仍可獲得批准；以及
- (c) 住宅單位須設有本身的附屬設施。

60. 委員同意把「分層樓宇」納入在第二欄用途內，以提高規劃上的彈性和作出適當的規劃管制。主席指出，保留橙屋不單會使休憩用地的面積減少，亦會影響該區的整體規劃和有關設施為公眾所帶來的利益。

61. 委員的意見撮錄如下：

- (a) 根據先前的評估，橙屋在歷史及建築學上的價值甚低；
- (b) 橙屋在歷史價值上與經評定等級的藍屋有所不同，故此不應按同樣方式處理。保留該建築物可能會影響整個計劃；
- (c) 城規會在考慮休憩用地所受的影響時，同時應顧及發展的整體質素和公眾利益。城規會須平衡社會大眾與當地社區可獲的規劃增益，並且應向公眾清楚解釋有關處理方式的理念；
- (d) 由於是否闢設該塊鄰舍休憩用地對該區休憩用地的整體供應量影響甚微，故此現時的問題在於是否因應當地人士的要求處理此事；
- (e) 由於公眾希望可保留橙屋，當局或可列明對休憩用地面積的最低要求，使在落實計劃時可更靈活地處理此事；以及

(f) 應待房協作出進一步研究後才決定是否批准有關住宅用途。

62. 委員普遍不支持保留景星街 8 號。一名委員認為申述人的意見，主要是出於對市建局角色的誤解，若市建局改善溝通方法，並進行全面諮詢，應可解決這個問題。

63. 一名委員特別提到市建局在日後進行諮詢時，有需要進一步考慮保留社區網路。另一名委員亦表贊同，並提出 H15 計劃項目的規劃大綱亦是為了同一目的，而加入有關社區網絡的提述。他建議在這項計劃採取類似做法，從而釋除區內人士的憂慮。委員贊同此建議。

64. 主席總結，由於城規會曾同意順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途，因此城規會所同意有關該圖的建議修訂會根據條例的規定公布，為期三個星期，以便有關人士提出進一步申述。

申述編號 1 至 35

65. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

66. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 市建局／房協會進行綜合交通影響研究，以確保該計劃的交通安排能持續配合環境，符合運輸署的要求；
- (c) 景星街 8 號被評為文物與建築價值俱低，而且古物諮詢委員會亦沒有把它評級。沒有充分理據證明須保留該幢建築物，而保留該幢建築物的話，會減少

該區可提供予市民享用的公眾休憩用地；

- (d) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及
- (e) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

67. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 36 至 39

68. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

69. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；以及
- (b) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

70. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 40 至 41

71. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

72. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 42

73. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

74. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；以及
- (b) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題。

75. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 43

76. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

77. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 市建局／房協會進行綜合交通影響研究，以確保該計劃的交通安排能持續配合環境，符合運輸署的要求；

- (c) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及
- (d) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

78. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 44

79. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

80. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 市建局／房協會進行綜合交通影響研究，以確保該計劃的交通安排能持續配合環境，符合運輸署的要求；以及
- (c) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題。

81. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 45

82. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

83. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 當局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；
- (c) 市建局／房協會進行綜合交通影響研究，以確保該計劃的交通安排能持續配合環境，符合運輸署的要求；
- (d) 景星街 8 號被評為文物與建築價值俱低，而且古物諮詢委員會亦沒有把它評級。沒有充分理據證明須保留該幢建築物，而保留該幢建築物的話，會減少該區可提供予市民享用的公眾休憩用地；
- (e) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及
- (f) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

84. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 46、50 和 51

85. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

86. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 景星街 8 號被評為文物與建築價值俱低，而且古物諮詢委員會亦沒有把它評級。沒有充分理據證明須保留該幢建築物，而保留該幢建築物的話，會減少該區可提供予市民享用的公眾休憩用地；
- (c) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及
- (d) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

87. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 47

88. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

89. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局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；
- (b) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及

- (c) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

90. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 48

91. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

92. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及
- (c) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

93. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 49

94. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

95. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 市建局／房協會進行綜合交通影響研究，以確保該計劃的交通安排能持續配合環境，符合運輸署的要求；
- (c) 景星街 8 號被評為文物與建築價值俱低，而且古物諮詢委員會亦沒有把它評級。沒有充分理據證明須保留該幢建築物，而保留該幢建築物的話，會減少該區可提供予市民享用的公眾休憩用地；以及
- (d) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題。

96. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 52

97. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

98. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及

- (c) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

99. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

申述編號 53

100. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，在「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」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。

101. 城規會亦決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把歷史建築物用作住宅用途是否協調和可行，有待進一步研究才能確定；
- (b) 市建局／房協會進行綜合交通影響研究，以確保該計劃的交通安排能持續配合環境，符合運輸署的要求；
- (c) 根據規劃大綱，市建局／房協必須提交一份歷史建築物的保育計劃，以及說明會採用哪些方法保育這些建築物和這些建築物的日後用途、管理及保養問題；以及
- (d) 重置、補償和收購等計劃實施的事宜，是在條例的範圍和城規會的權限以外。

102. 城規會亦同意告知申述人，城規會會要求市建局／房協就計劃項目的日後用途和管理，諮詢有關人士／團體及市民。

103. 主席提醒委員，按照城規會規劃指引編號 29A，即有關根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述的規劃指引所訂明，城規會對申述及意見的決定，須延遲三至四個星期才公開。