

二零零六年二月二十四日城市規劃委員會
第 854 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) 劉吳惠蘭女士	主席
劉秀成議員	副主席
趙麗霞博士	
黃景強博士	
賴錦璋先生	
何建宗教授	
雷震寰先生	
Keith G. McKinnell 先生	
吳水麗先生	
黃澤恩博士	
黃賜巨先生	
陳嘉敏女士	
Erwin A. Hardy 先生	
譚鳳儀教授	
謝偉銓先生	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
蔣麗莉博士	
姚思教授	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

環境保護署署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳兆根博士

李王佩玲女士

呂耀東先生

杜德俊教授

簡松年先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士

1. 主席歡迎所有委員。

議程項目 1

通過二零零六年二月十日第 853 次會議的記錄

2. 二零零六年二月十日第 853 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

第 12A 條申請編號 Y/H24/1

申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，以便把前添馬艦基地和中信大廈北面的一塊土地，由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶
[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，二零零五年十月八日接獲保護維港行動的第 12A 條的申請，擬修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》。有關建議是把前添馬艦基地和中信大廈北面的一塊土地，由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。二零零五年十二月八日，申請人要求城規會延期對申請作出決定，以便在接獲政府就添馬艦工程提供的資料後，有時間擬備補充資料。二零零五年十二月十六日，城規會同意延期考慮申請，申請人獲給予最多兩個月的時間(即至二零零六年二月十六日)來擬備補充資料。

4. 秘書繼續說，申請人於二零零六年二月十五日的來信中，要求城規會再次延期考慮申請，直至政府向申請人提供立法會所要求的新政府總部大樓全部資料。再次延期的要求於這次會議提交城規會考慮，而申請人的來信副本也於席上提交。

5. 秘書說，根據城規會規劃指引編號 33，申請人必須提供合理的理由來支持延期要求，而且不可建議把日期無限期押後。除非情況非常特殊，申請人又提出非常充分的理據，而所涉各方的權利和利益又不會受影響，否則不會批准再次延期。她特別指出下列各點，以供城規會考慮：

- (a) 申請曾獲批准延期一次。至於這次延期要求，申請人沒有說明延期期限。問題所在是，讓申請人無限期押後考慮日期是否合理；
- (b) 申請人要求有關方面提供現有「政府、機構或社區」地帶詳細規劃的補充資料，以及興建新政府總部大樓理據的「完備」資料。問題所在是，為要等待與現時「政府、機構或社區」地帶更為有關的資料，直至申請人認為該等資料「完備」為止，因而要求延期考慮擬議「休憩用地」地帶劃分是否合理；以及
- (c) 延期考慮申請會否對他人使用申請地點的權利和利益(即政府興建新政府總部大樓的計劃)造成影響。

[吳祖南博士此時到達加入會議。]

6. 秘書說，鑑於上述情況，請委員考慮是否答允申請人再次延期的要求。

7. 一名委員詢問，在等待城規會對第 12A 條申請作出決定期間，現有「政府、機構或社區」地帶經常准許的用途是否仍可進行。秘書回答可以，並指出中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/6 是一份核准圖。除非與直至城規會認為有理據改劃有關地點的土地用途，否則「政府、機構或社區」地帶仍屬有效。

8. 另一名委員留意到，申請人所要求的補充資料，是關於現有「政府、機構或社區」地帶的詳細規劃，與把分區計劃大綱圖上的有關地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的擬議修訂並無直接關係。容許申請人有時間搜集和提交支持申請的資料，無疑重要；但城規會處理第 12A 條申請的日期也不應不合理地押後。這名委員對接受申請人提交延期申請的理由有所保留。

[趙麗霞博士此時到達加入會議。]

9. 主席說，先前已應申請人的要求，延期考慮這宗申請。這次是申請人第二次要求延期，主要理由是政府仍未提供興建新政府總部大樓的完備資料。與擬議的「休憩用地」地帶相比下，該等資料與現有「政府、機構或社區」地帶更為有關。委員應考慮申請人要求延期的理由是否合理。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

10. 一名委員認為，由於沒有理由延期考慮申請，故城規會不應延期考慮申請。

11. 另一名委員要求澄清，申請人的延期要求如果被拒，可否撤銷並重新提交申請。主席解釋，對延期要求所作的決定，僅會影響考慮第 12A 條申請的日期。如果不批准延期，這宗第 12A 條申請會於城規會下次會議考慮。申請人可出席城規會的會議闡述其個案。

12. 委員認為，申請人提出的理由，是需要時間取得現有「政府、機構或社區」地帶的資料，但這與其改劃地帶的申請沒有直接關係，亦不合理。此外，申請人也沒有說明延期的期限。無限期延期考慮申請並不恰當。政府作為所涉一方，其利益也會受到影響。經進一步商議後，城規會決定不答允再次延期的要求，並決定把這宗申請提交城規會，在下次會議作出考慮。

[蔣麗莉博士及杜本文先生此時到達加入會議。]

議程項目 3

根據《2004年城市規劃(修訂)條例》採取的規劃執行管制工作
(城規會文件第7531號)

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

13. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

凌嘉勤先生 總城市規劃師／中央執行管制及檢控

陳宗恩先生 高級城市規劃師／檢控

簡介部分

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請凌嘉勤先生簡介文件的內容。凌嘉勤先生借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 一九八零年代，新界鄉郊地區的露天貯物用途不斷擴散，以致鄉郊環境質素下降。在《一九九一年城市規劃(修訂)條例》(下稱「一九九一年修訂條例」)通過成為法例後，城規會獲授權為鄉郊地區擬備發展審批地區圖。發展審批地區圖或取代該圖的分區計劃大綱圖所涵蓋的地區從而受一九九一年修訂條例的執行管制條文規管；
- (b) 過去，有些涉嫌違例者利用規劃申請制度來拖延檢控程序。《二零零四年城市規劃(修訂)條例》(下稱「二零零四年修訂條例」)的新條文已堵塞這個漏洞，加強了規劃事務監督(下稱「監督」)在調查和執行管制方面的權力；

執行管制行動

- (c) 規畫署署長就是規畫事務監督，負責採取規畫方面的執行管制行動，包括執行非法定行動、飭令起訴，或簽發法定通知書，包括就違例發展發出強制執行通知書、停止發展通知書和恢復原狀通知書。一九九一年修訂條例亦列明法定辯護理由，其中包括有關現有用途性質的聲稱；

二零零四年修訂條例的影響

- (d) 二零零四年修訂條例加強了多項執行管制條文，包括授權監督在沒有手令的情況下，在合理時間內進入或取道任何土地和其上的處所(住用處所除外)，以執行不同職務；簽發通知書規定有關人士在指定期限內提供資料；以及一俟強制執行通知書期限屆滿，便可採取檢控行動，無須待規畫申請程序完成後才進行；

執行管制工作的資料摘要

- (e) 經調查的涉嫌違例發展個案在一九九五年有 692 宗，在二零零五年已增加至 1 029 宗。經調查的個案及所發出的警告信、強制執行通知書和完成規定事項通知書均大幅增加，而被違例發展佔用的土地已由一九九五年的 185 公頃逐漸減少至二零零零年的 166 公頃，至二零零五年更進一步減少至 159 公頃；
- (f) 在經調查個案中，約有 51% 的個案在無須採取法定執行管制及檢控行動的情況下，成功中止有關發展／把發展納入管制。一九九五年，按恢復原狀通知書的要求恢復原狀的土地約有 3.2 公頃，至二零零五年，須按照恢復原狀通知書處理的土地有 9 公頃。整體來說，違例發展被中止的個案比率及通過申請規畫許可納入管制的個案比率約佔 80%。就違例發展個案提出檢控的定罪比率維持於高水平，平均達 96%；

- (g) 至二零零五年年底，規劃署合共處理了 319 宗涉及規劃許可被撤銷的個案，其中 138 宗個案發現並非違例發展(主要理由是違例發展已經中止，或有關人士已另行取得規劃許可)；同時有 173 宗個案證實為違例發展，正涉及不同階段的執行管制及檢控行動；另有 8 宗個案仍在調查中；
- (h) 同樣地，規劃署合共處理了 402 宗涉及規劃許可期屆滿的個案，其中 248 宗個案發現並非違例發展，而涉及執行管制行動的個案有 74 宗，其餘個案仍在調查中；

執行管制工作與城規會職能的配合

- (i) 至二零零五年年底，經城規會考慮涉及鄉郊地區的申請／覆核／上訴個案(住宅用途及政府、機構或社區用途除外)中，約有 82%的個案是在執行管制行動後提出的。規劃署調撥了大量資源，以跟進規劃許可被撤銷或有效期屆滿的個案。執行管制工作正好配合城規會考慮規劃申請的工作；以及
- (j) 規劃署的中央執行管制及檢控組(下稱「管制及檢控組」)會繼續因應公眾對改善鄉郊環境的期望，採取執行管制行動；優先處理市民的投訴及規劃許可被撤銷／有效期屆滿的個案，特別是所涉及的地點根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D 屬於第 3 及第 4 類地區；積極考慮是否需要採取行動，以便把有關地點恢復原狀及進行清理；以及針對填土活動，加緊巡邏和執行管制工作，特別是在「農業」地帶內的地區。

討論部分

[雷震寰先生、邱小菲女士及林雲峰教授在討論部分到達參加會議。]

15. 委員歡迎上述人士出席會議，並表示欣賞管制及檢控組的工作，同時提出以下問題和意見：

執行管制工作

- (a) 一名委員認為，違例者通常有三個月時間以履行強制執行通知書的規定。如果違例者不在香港，或涉及執行管制行動的土地由祖堂擁有，則可能需要更長時間，讓違例者履行強制執行通知書的規定。就這類特殊個案而言，規劃署應靈活處理，例如延長履行期限。另一名委員認為對待村民的方式不應有別；
- (b) 在什麼情況下會發出履行期限較短的強制執行通知書；
- (c) 倘若在採取執行管制行動期間，有關土地業權轉移，監督會如何處理；
- (d) 被涉嫌違例發展佔用但仍未獲發強制執行通知書的土地總面積估計是多少；
- (e) 請說明文件表 1 所顯示的統計數據；
- (f) 在展開執行管制行動時，是否會徵詢鄉議局或有關區議會的意見；
- (g) 如果個案涉及政府土地，是否會向政府發出強制執行通知書；
- (h) 既然可就填土工程採取執行管制行動，是否也可以就砍伐樹木採取執行管制行動；

與城規會職能的配合

- (i) 是否曾就露天貯物場的用途和分布情況進行分析；以及是否曾經進行土地用途檢討，把露天貯物用途正規化，以配合不斷轉變的規劃情況；
- (j) 請澄清「現有用途」的釋義，因為這有可能影響城規會對涉及現有用途的申請所作的考慮；

資源方面的影響

- (k) 規劃署調撥了多少資源以進行執行管制行動；其中可有什麼工作可以外判；地政總署和區議會是否可以與規劃署合作；
- (l) 是否會更廣泛使用先進科技(例如衛星影像)，以節省人手；以及

提高公眾的關注

- (m) 除了採取執行管制行動，是否可以透過教育工作以提高公眾的關注。

16. 凌嘉勤先生回應時提出下列要點：

執行管制工作

- (a) 新界鄉郊地區的土地業權複雜，須仔細查證。若違例者居於海外，通知書便會郵寄至其海外地址，並會發出電郵和傳真(按情況而定)。較常見的做法，是由居於海外的違例者委託一名代理人，代表他處理有關事宜。如果違例者已採取合理的步驟，以避免其土地被佔用作違例用途，例如對非法佔用者採取法律行動，他便可以此為法定辯護理由，免受檢控；
- (b) 若涉及祖堂土地，通知書便會發給祖堂司理；但這亦會出現一些實際問題，例如司理的地址不完整或大部分已過時；祖堂司理可能每年只開會兩次。在決定是否對有關祖堂提出檢控時，會考慮到祖堂司理是否已採取一切合理的步驟，以阻止違例發展；
- (c) 管制及檢控組的既定做法，在首次發出強制執行通知書時，容許三個月的履行期限；至於再犯者，履行期限會縮短為兩個月。若要重新發出強制執行通知書，例如剛取得違例發展界線的最新資料，履行期限則維持為三個月；

- (d) 強制執行通知書可發給土地擁有人或佔用人。如果正在進行土地交易，強制執行通知書不會發給準土地擁有人，但會提醒準土地擁有人當局可能會向他／他們採取執行管制行動。一旦完成土地擁有權的登記，強制執行通知書便會發給新的土地擁有人；
- (e) 未有進行全面調查前，難以估計新界區內被涉嫌違例發展佔用的土地總面積。監督會因應公眾不斷提升的期望和對環境的關注，繼續以審慎理性的態度，採取執行管制行動；
- (f) 發出的強制執行通知書數目可以比涉嫌違例發展個案數目大，因為一宗違例發展個案可涉及多名土地擁有人。在其中一個個案中，所涉及的土地擁有人超過 60 人。發出的警告信數目亦可能與發出的強制執行通知書數目不一致，因為在發出警告信後，有些個案所涉及的違例發展可能已中止；或在進一步調查後，有證據顯示有關發展並非違例發展；
- (g) 在決定是否有足夠證據以支持對違例發展採取執行管制行動時，監督會作出獨立裁決。監督不會就個別執行管制個案徵詢鄉議局和區議會的意見，但會向他們講解採取執行管制行動的一般程序和理據；
- (h) 強制執行通知書不會發給政府。如果違例發展涉及政府和私人土地，地政總署和監督會採取聯合行動；
- (i) 是否可以就砍伐樹木發出強制執行通知書，並無既定的答案，要視乎有關土地用途地帶「註釋」的「備註」所載的限制。若有關土地用途地帶的「備註」列明禁止進行填土／填塘或挖土，而有關地點在未獲城規會批給規劃許可的情況下進行這類活動，則監督可採取執行管制行動。如果有關發展只涉及砍伐樹木，監督也許不能就此採取執行管制行動；

與城規會職能的配合

- (j) 管制及檢控組會與地區規劃處密切聯繫，並會監察露天貯物用途較為密集的地區。地區規劃處會因應不斷轉變的規劃情況，定期檢討這類地區所適合的土地用途；
- (k) 有關一項發展屬「現有用途性質」的聲稱，通常由法庭裁決，其間法庭會考慮被告所出示證據的可接納性和重要性。由於這類聲稱須仔細查證，而且通常要向其他政府部門徵詢意見，因此要確定有關聲稱是否屬實，往往需要很長時間和大量人手。故此，要求管制及檢控組就規劃申請中有關「現有用途性質」的聲稱提意見，並不可行；而繼續進行一項現有用途是無須向城規會申請規劃許可。此外，城規會在商議一宗規劃申請時，無須就任何有關「現有用途性質」的聲稱作出裁決，只需注重有關申請的優越之處；

資源方面的影響

- (1) 規劃署調撥了大量資源，以進行執行管制行動。管制及檢控組共有 59 名人員，是規劃署內最大的組別。為了善用資源，管制及檢控組會就執行管制個案訂定緩急先後，並會使用資訊科技(例如地理資訊系統、全球定位系統和其他電子裝置)，以測量有關地點的界線。同時，管制及檢控組會與其他政府部門緊密聯繫，採取聯合行動，或把個案轉介其他相關部門，按其職權範圍採取跟進行動。由於每個部門的工作優先次序各有不同，因此有關安排有時或未如理想；以及

提高公眾的關注

- (m) 雖然某些露天貯物用途可能選址失當，但這類用途在經濟方面的貢獻應獲得肯定。在電視播放政府宣傳短片以宣傳規劃方面的執行管制行動，也是推動公眾關注有關事宜的方法之一。規劃署定期與鄉議

局及其他露天存放場營運者對話，又印製海報和小冊子，帶出明確的信息，就是違例發展不斷擴散，會對區內居民構成滋擾和造成環境問題。

17. 主席表示，城規會在考慮規劃申請時，應注意土地用途是否互相協調及有關地區的規劃意向，至於申請地點是否屬於現有用途或執行管制行動所涉及的地點，有關問題無須處理。秘書亦提醒委員注意下列事項：

- (a) 發展若根據《城市規劃條例》的釋義屬於現有用途，即無須向城規會申請規劃許可；
- (b) 城市規劃上訴委員會亦接納，有關「現有用途性質」的聲稱應交由法庭處理；以及
- (c) 所申請的用途可能會與申請地點的現有用途不同。城規會應分辨清楚，根據《城市規劃條例》，哪些法定職務是由城規會執行，又有哪些法定職務訂明由監督處理。城規會應按個別規劃申請的優越之處作出考慮，而執行管制行動則由監督安排。

18. 主席表示，對違例發展執行管制行動是重要的任務，同時亦稱讚管制及檢控組的工作。她認同委員的意見，即提高公眾的關注和爭取市民的支持，對改善新界鄉郊地區環境是非常重要的。

19. 主席多謝規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

議程項目 4

呈交根據《市區重建局條例》第 25 條
擬備的《市區重建局餘樂里／正街發展計劃
草圖編號 S/H3/URA2/A》
(城規會文件第 7530 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以廣東話進行。]

20. 秘書報告，由於該發展計劃草圖(下稱「該草圖」)是由市區重建局(下稱「市建局」)所擬備，故下列委員就這項目申報利益：

- | | |
|------------------|------------------------|
| 馮志強先生 |) 擔任市建局非執行董事 |
| 以規劃署署長身分 | |
| 劉勵超先生 |) |
| 以地政總署署長身分 | |
| 夏鎂琪女士 | 擔任市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 以民政事務總署助理署長(2)身分 | |
| 陳兆根博士 | 擔任市建局覆核委員會增選委員 |
| 黃澤恩博士 |) 現時與市建局有業務來往 |
| 李王佩玲女士 |) |
| 賴錦璋先生 | 前任市建局非執行董事 |
| 謝偉銓先生 | 前任市建局董事 |

21. 委員獲悉陳兆根博士及李王佩玲女士就未能出席會議致歉，黃澤恩博士、賴錦璋先生及夏鎂琪女士尚未到達參加會議，馮志強先生、劉勵超先生及謝偉銓先生此時暫時離席。

22. 杜本文先生就這項目申報利益，因為他所屬的機構與香港崇真會有關。若該草圖範圍擴大，由崇真會所辦的救恩學校可能會受影響。委員認為在此階段並不涉及與杜先生有直接利益關係的情況，故他可留下及在會上參與這項目的討論。

23. 主席報告在二零零六年二月二十三日傍晚接獲一封由中西區區議會主席陳特楚先生及中西區區議會食物環境衛生及工務委員會轄下的關注中西區市區重建計劃工作小組(下稱「該工作小組」)主席甘乃威先生聯署的信件，表示支持把第三街 84-

92 號和高街 85-95 號納入該草圖範圍。該信副本在會上提交委員閱覽。

[會後補註：該工作小組在二零零六年三月七日再次來信，澄清有關的街道號數應為第三街 84-94 號和高街 89 號-95 號 B。]

24. 主席指出，城規會無須在是次會議上就該草圖範圍作出最後決定，但須決定是否認為該草圖適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公布以供公眾查閱。城規會會討論該草圖，包括市建局所建議的範圍。若城規會決定該草圖的範圍應擴大，市建局便須就擬議的擴大區進行另一次凍結人口登記。在進行凍結人口登記之前，該等資料應予保密。因此，雖然簡介和提問部分可在公開會議上進行，商議部分則會以閉門形式進行，而決定亦會保密。委員同意會議安排的建議。

簡介和提問部分

25. 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
李惠玲女士	城市規劃師／港島

26. 下列市建局代表此時獲邀出席會議：

區志偉先生) 市建局代表
梁慧詩女士)
李敬志先生)

27. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋會議程序。主席接着邀請謝建菁女士向委員簡介餘樂里／正街發展計劃草圖的背景。

28. 謝建菁女士以 Powerpoint 軟件輔助，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 背景—市建局在二零零五年十二月六日根據《市建局條例》第 25(5)條把《餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/A》呈交城規會考慮。該地點現時在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖(下稱「大綱圖」)編號 S/H3/20》上劃為「休憩用地」地帶(約 67%)及「住宅(甲類)」地帶(約 29%)，而其中有一個很小的部分坐落於顯示為「行人專區／街道」的範圍(約 4%)。該地點有部分為空置土地，有部分為一些殘舊破落的幾層高唐樓(餘樂里沿路)和一些六層高樓宇(第三街沿路)的所在地。該地點有若干幅護土牆，以及有數株石牆樹；
- (b) 假定計劃—該地點會發展為混合用途，包括住宅、零售及休憩用地。按照假定計劃，該地點擬興建樓高 32 層的單幢住宅樓宇，並附有零售空間和泊車設施。在地面水平會提供不少於 1 100 平方米並可供公眾由第三街和正街前往的公眾休憩用地。發展密度會符合《建築物(規劃)規例》的規定，而最高建築物高度是主水平基準上 155 米。市建局會考慮，保留餘樂里 12 號的建築物特色及餘樂里 9-11 號的石牆牆腳或部分牆身作為該公眾休憩用地的景觀特色的可能性。在該草圖範圍內的全部現有護土牆均會加以鞏固，而受計劃影響的護土牆則會予以研究和勘測；
- (c) 草擬規劃大綱—上述發展規範已納入在今次會議上同時提交城規會考慮的草擬規劃大綱。規劃大綱亦訂明須考慮保留餘樂里 9-12 號的建築物／建築特色的可能性，而市建局會在提交總綱發展藍圖的階段提交一個詳細的建議，以回應古物古蹟辦事處所提出的意見；
- (d) 社會影響評估—從社會影響評估所得的住戶資料及主要調查結果，撮錄於文件第 6 段；
- (e) 區內人士的意見—在中西區區議會的二零零六年一月十九日會議上，市建局聯同規劃署向該區議會徵詢意見。區議員普遍支持該建議。區議員的主要關

注事項記錄於文件附件 J 所夾附的會議記錄。中西區區議會秘書並於二零零六年二月一日去信城規會，要求城規會考慮崇真樓各業主的要求。中西區區議會主席二零零六年二月二十三日的另一封信件在會上提交委員考慮；

- (f) 公眾意見一在該草圖按行政安排供公眾查閱及提出意見後，共收到三份意見。一些提意見人要求把崇真樓、高街 89 號-95 號 B 及救恩學校的一個露天遊樂場納入該草圖的範圍。有一名提意見人表示社會影響評估中沒有就現有住客的安置措施提供保證；以及
- (g) 規劃署的意見一鑑於以下的考慮因素，規劃署不反對該草圖。提供公眾休憩用地可促成該「休憩用地」發展早日實施；擬議的住宅、零售及休憩用地用途並非與附近發展不協調；發展計劃從環境、交通、基礎設施及城市設計的角度而言可予接受；進行綜合重建所提交的總綱發展藍圖及其他技術評估報告，可確保未來發展的整體規模及設計受到適當的管制；以及規劃大綱可作為提交總綱發展藍圖所依循的基礎。關於公眾的意見，規劃署認為在現階段不把擬議建築物納入計劃範圍亦並非不可接受。倘若城規會認為現行的計劃範圍適當及應展示該草圖以供公眾查閱，公眾便可在該草圖的展示期內提交申述，以提出支持其建議的理據，供城規會考慮。

29. 主席此時邀請市建局代表闡述該草圖。

30. 區志偉先生以 Powerpoint 軟件輔助，陳述下列要點：

- (a) 正如從剪報、楊森議員辦事處所發的一封信，以及中西區區議會食物環境衛生及工務委員會的一份討論文件所顯示，餘樂里的重建早該進行。該草圖涵蓋的面積約 1 817 平方米，涉及合共 21 個物業，有 60 戶人口。餘樂里可由第三街和正街前往。該草圖範圍內的建築物大部分建於四十和五十年代，

當中大多數的環境情況日漸變壞及衛生惡劣。違法構築物及殘破的外牆令環境問題更形嚴重；

- (b) 假定計劃中提出的重建建議，能促成「休憩用地」地帶的發展早日實施。建議提供約 1 100 平方米的公眾休憩用地，可經第三街和正街前往。公眾休憩用地在設計上會妥為顧及保存歷史特色及樹木。不過，據聞在該草圖的生效通知書公布後，已有一株榕樹被砍伐。餘樂里 12 號向着第三街的正面外牆及地磚將會保留，而是否有可能保留餘樂里 12 號的其他建築特色及餘樂里 9-11 號的建築物／建築特色作為公眾休憩用地的景觀特色，則有待考慮，務求在保存文物與提供休憩用地兩者間的需要取得適當平衡；
- (c) 發展計劃將提供約 220 個單位，涉及約 14 468 平方米的住用總樓面面積。發展計劃同時提供約 125 平方米非住用總樓面面積。這項目的預定竣工日期是在二零一二年，而預算成本約為三億五千七百萬港元；以及
- (d) 有關的園景設計概念總圖在會上展示。

[何建宗教授在提問部分到達參加會議。]

31. 委員所提出的問題撮錄如下：

該草圖範圍

- (a) 有需要更詳細地解釋和闡明如何就該草圖範圍劃定界線，而且應特別注意有提意見人要求把崇真樓及高街 89 號-95 號 B 納入該草圖；
- (b) 高街 89-93 號的建築物是在五十年代所建的。若不把它們納入該草圖，它們便可能單獨進行重建，因而可能削弱綜合發展的目的；

- (c) 是否有任何市建局項目曾包括於八十年代落成的建築物；

保存建築物及街道特色

- (d) 公眾對保存需要的意識不足，從砍伐榕樹一事可見一斑。文件第 8.7 段所載的古物古蹟辦事處意見，提出了保存餘樂里 9-12 號的需要。從正街所見，餘樂里 1-2 號亦十分矚目。該等建築物的外部亦應予保存，而內部則可轉作其他用途，使之成為公眾休憩用地的一部分；
- (e) 該「里」本身是另一個重要特色。現時本港僅存的「里」只有數條，故應設法保存該「里」的特色；
- (f) 除古物古蹟辦事處外，還應徵詢古物諮詢委員會的意見；

發展密度

- (g) 草擬規劃大綱並沒有就最高發展密度訂定管制，但准許擬議發展的地積比率和上蓋面積達到《建築物(規劃)規例》所訂定的上限。該地點大部分範圍在大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。在改劃用途地帶後，該「休憩用地」地帶及當中的「里」均會全部計入「綜合發展區」地帶的地盤面積。大幅增加發展密度及樓宇體積可能與該區的發展規模不配合。如在規劃初期訂明最高地積比率和地盤類別，會較為理想。應盡早對該地點可容許的最大總樓面面積作出評估，並應特別考慮對附近一帶的景觀影響等因素。此等事項應早日處理而不應留待至提交總綱發展藍圖的階段，否則可能為時已晚，無法解決；
- (h) 由於未來發展的地積比率是現有建築物的四至五倍，故應審慎評估對附近一帶的環境，包括在第三街另一面的康和花園，可能造成的影響；

行人通道

- (i) 第三街、餘樂里和高街之間的行人通道應予改善。應考慮把內地段第 4063 號納入計劃區作為一條額外的通道，以提供由高街通往餘樂里的行人通道；
- (j) 位於高街 65 號與 69 號之間的範圍是否政府土地及有沒有可能把該範圍加入作為另一條有可能由高街通往餘樂里的行人通道；

建築物狀況

- (k) 崇真樓和高街 95 號分別建於七十年代和八十年代，而高街 89、91 和 93 號則建於五十年代。是否曾就這些建築物的內部狀況進行任何評估；

社會影響評估

- (l) 關於文件第 6.3 段所載的社會影響評估結果，在評定社會影響時有何準則；以及

景觀影響

- (m) 應審慎評估擬議發展對附近地區所產生的景觀影響。已決定進行或已知的發展建議均應包括在評估之內，以全面地顯示有關情況。

32. 區志偉先生在回應時提出下列要點：

該草圖範圍

- (a) 為了提高城規會在該草圖的處理工作上的透明度，該草圖已根據規劃署與市建局協議的一項行政安排供公眾查閱，首次查閱期為三個星期。在獲悉公眾提出的意見後，市建局曾聯絡有關教會及崇真樓和第三街的居民，但尚需更多時間作進一步商討。雖然約 77% 的崇真樓業主同意把崇真樓納入該草圖，但其餘業主的看法則尚未知悉。由於該草圖在獲城規會認為適宜公布後便會根據《城市規劃條例》第 5 條展示兩個月，以供公眾查閱，該區居民將會有

更多時間把他們的理據提交城規會考慮。屆時城規會可進一步考慮應否根據《城市規劃條例》的規定修訂該草圖範圍；

- (b) 市建局會優先重建較舊的建築物，而這個案所涉及的建築物大多是超過四十年樓齡的。建築物狀況亦是考慮因素。崇真樓是建於一九七七年而第三街 89 號-95 號 B 則是在一九五五年至一九八四年間興建的。這些建築物的狀況良好；
- (c) 高街 89-93 號所在的水平較餘樂里高。有關的護土牆會對綜合重建造成限制；
- (d) 位於餘樂里 24 及 25 號的救恩學校露天遊樂場符合大綱圖所劃定的「休憩用地」地帶的土地用途，因此沒有包括在發展計劃之內；
- (e) 在八十年代落成的建築物通常不會包括在發展計劃之內，除非它們位於發展計劃範圍的中心，而且通常只佔地盤面積的非常細小部分；
- (f) 一般而言，財政可行性及技術限制同樣是就該草圖範圍劃定界線時的重要考慮因素。在該草圖根據《城市規劃條例》展示後，市建局樂意因應於展示期內收到的公眾意見，重新考慮該草圖範圍；

保存建築物及街道特色

- (g) 市建局曾與古物古蹟辦事處聯絡。雖然餘樂里的建築物並非法定古蹟，但市建局會設法盡可能保存建築特色，包括地磚，以及一些舊式里巷的特色；
- (h) 餘樂里 1-2 號是該地點的入口，若該建築物須全部保存，入口處供車輛進出的空間或許不夠。市建局並關注增訂保存建築物的要求，可能影響公眾休憩用地的提供；

行人通道

- (i) 將會進一步考慮把行人通道連接起來；

建築物狀況

- (j) 高街 89、91 及 93 號是建於一九五五年的四層高建築物，其狀況良好及設有污水渠及排水渠；以及

社會影響評估

- (k) 市建局成立了一支市區重建社區服務隊，向受市建局重建項目影響的居民提供協助和意見。該服務隊是獨立運作的。就餘樂里／高街發展計劃圖，只有一戶人口對該項目提出強烈反對。

33. 謝建菁女士提出下列要點：

保存建築物及街道特色

- (a) 只會就該草圖諮詢古物古蹟辦事處。文件第 8.7 段所載的意見相信是古物古蹟辦事處而非古物諮詢委員會所提出的；

發展密度

- (b) 附近的建築物，若位於大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶，則同樣可發展至《建築物(規劃)規例》所訂明的最高地積比率；
- (c) 就保存山脊線景觀的問題而言，該發展計劃只有一小部分位於從九龍一個瞭望點遠眺的觀景廊範圍之內，而這主要是因為擬議發展坐落於一塊斜坡上的土地。因此，主水平基準上 155 米的擬議建築物高度可予接受；
- (d) 擬議發展從環境、交通、基礎設施及城市設計的角度而言可予接受，而經諮詢的政府部門並沒有提出負面意見。因此，擬議的發展密度並非不可接受，而且不會對附近地區產生嚴重的不良影響；

- (e) 屋宇署及規劃署的總城市規劃師／城市設計及園境的關注主要關乎擬議發展與其附近建築物之間的淨距離，而這問題可在提交總綱發展藍圖的階段處理；
- (f) 重建地點有很大部分已預留作發展休憩用地，而且在首份大綱圖於一九七零年刊憲時已劃為「休憩用地」地帶。以往曾收到進行住宅發展的規劃申請，但城規會在考慮該地點的限制後拒絕該等申請。然而，政府並無計劃收回該塊土地作休憩用地發展。把該地點改劃為「綜合發展區」地帶，可促成該「休憩用地」發展早日實施；

行人通道

- (g) 雖然餘樂里 12 號的後巷(即內地段第 4063 號)在文件的圖 Z-2 所示的大綱圖上顯示為行人專區／街道，但有關用途尚未實施，而該後巷目前的道通被阻隔。換言之，餘樂里並無通道通往高街；
- (h) 介乎高街 65 號與 69 號之間的土地可能是私人所有，但確實情況有待查證；
- (i) 市建局可與地政總署進一步商討，以研究把內地段第 4603 號納入計劃區作為額外通道的可能性；以及

景觀影響

- (j) 一如文件的圖像 Z-4 的電腦合成照片所顯示，如由維港方向眺望，另一個位於第一街和第二街的市建局項目(建築物高度為主水平基準上 174 米)會把餘樂里的重建項目(建築物高度較低，在主水平基準上 155 米)遮蔽。關於其他項目在重建後的建築物高度，目前暫無資料。

34. 由於委員沒有再提出問題，主席多謝市建局及規劃署代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

35. 一名委員要求澄清中西區區議會二零零六年二月二十三日信件所提及的街道號數。秘書表示經中西區區議會秘書處澄清，街道號數應為「高街 89 號-95 號 B」。另一名委員發覺崇真樓的街道號數亦不正確。秘書表示會進一步要求中西區區議會澄清。

36. 主席表示，委員無須在是次會議上就該草圖範圍作出最後決定。若委員認為該草圖適宜公布，該草圖便會根據《城市規劃條例》第 5 條展示兩個月，以供公眾查閱。城規會屆時可在考慮根據《城市規劃條例》作出的申述後，決定應否修訂該草圖範圍。

37. 一名委員詢問城規會是否須在是次會議上就草擬規劃大綱作出決定。主席指出草擬規劃大綱亦是同時提交城規會作出考慮的。若委員認為需要額外資料或進一步評估，城規會可延遲就規劃大綱作出決定。

38. 另一名委員對樓宇體積表示關注，並認為應就附近地區的建築物高度進行評估。城規會目前並沒有足夠資料就規劃區的適當地積比率及建築物高度作出議決。此外，有關保存歷史建築物的事宜應諮詢古物諮詢委員會。

39. 一名委員表示同意其他委員就擬議發展的密度所表達的關注，但他認為城規會應先行就「綜合發展區」地帶作出決定，使該圖可根據《城市規劃條例》刊憲。餘樂里的重建早該進行，不應再度延遲。規劃大綱可留待稍後修訂。主席表示在餘樂里進行住宅發展的規劃申請已被城規會拒絕，因為該地點在大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。建築物狀況惡劣對餘樂里居民造成困擾。市建局能承擔該地點的綜合發展，實令人鼓舞。除非委員不支持把該地點改劃為「綜合發展區」地帶，否則該草圖應根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱。該區居民及中西區區議會可根據《城市規劃條例》向城規會提交申述，城規會會對他們的關注作進一步考慮。然而，委員可延遲就草擬規劃大綱作出決定，並要求市建局和規劃署提供更多資料以回應委員在是次會議上表達的關注。

40. 一些委員詢問規劃大綱會否與該草圖一併根據《城市規劃條例》展示以供公眾查閱，以及規劃大綱是否可供公眾查閱。主席表示只有該草圖、其《註釋》和《說明書》會根據《城市規劃條例》展示以供公眾查閱。市建局已經就該草圖，包括規劃大綱所訂明的主要發展規範諮詢中西區區議會，而有關諮詢應該是一個互動的程序，在重建過程中並應與社區保持對話。餘樂里的重建明顯受到較小的公眾阻力。市建局在修訂規劃大綱及擬備重建計劃時應考慮收到的意見。主席補充說，規劃大綱與該草圖已一併存放於規劃署的資料查詢處供公眾查閱。若委員決定延期對規劃大綱作出決定，規劃大綱會因應委員表達的關注作出修訂，然後再次提交城規會考慮。倘若該草圖範圍在城規會考慮根據《城市規劃條例》提交的申述後有所修訂，規劃大綱亦須作出相應的修訂。

41. 經進一步商議後，城規會決定：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條的規定認為文件附件 D 的《餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/A》(於展示以供公眾查閱時重新編號為 S/H3/URA2/1)及附件 E 的《註釋》適宜公布，從而令該草圖須根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 通過採納文件附件 F 所載該草圖的《說明書》，作為城規會就該圖則所表達的規劃意向和目的，並同意該《說明書》適宜與該草圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意該草圖、其《註釋》及《說明書》適宜在圖則展示之時提交中西區區議會作諮詢／參考；
- (d) 留意分別載於文件附件 A 及附件 B 的附錄 5 的社會影響評估(第一期及第二期)報告。

42. 城規會亦決定延遲對文件附件 G 所載的草擬規劃大綱作出決定，並要求市建局及規劃署提供更多資料以回應委員所表達的關注。

議程項目 8

其他事項

71. 餘無別事，會議於下午一時結束。