

二零零九年十月三十日舉行的城市規劃委員會  
第 946 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
葉天養先生	
邱小菲女士	
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	
鄭心怡女士	

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼議員

陳仲尼先生

梁剛銳先生

李偉民先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

簡松年先生

梁廣灝先生

杜德俊教授

林雲峰教授

陳漢雲教授

鄧淑明博士

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

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生(上午)

何盛田先生(下午)

1. 主席歡迎委員出席會議。

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年十月十六日舉行的第 945 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零零九年十月十六日舉行的第 945 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

3. 秘書報告，是次會議並無續議事項。

### 議程項目 3

[公開會議]

西九文化區第一階段公眾參與活動  
(城規會文件第 8413 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

4. 下列西九文化區(下稱「西九」)管理局及其規劃顧問的代表以及民政事務局代表此時獲邀出席會議：

夏佳理議員	]	西九管理局
張仁良教授	]	
伍華強先生	]	

朱曼玲小姐		民政事務局
-------	--	-------

楊建明先生	] 莫特麥克唐納
麥大偉先生	]
菲奧娜女士	] Foster+Partners
麥艾倫先生	]
大衛·希艾萊特先生	] Office for Metropolitan
李樂詩女士	] Architecture (OMA)
嚴迅奇先生	] 許李嚴建築師事務有限公司
譚偉霖先生	]
羅天昇博士	] 香港理工大學
李永華先生	]

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請有關代表向委員簡介文件內容。

[陳曼琪女士此時到席。]

6. 夏佳理議員及張仁良教授借助 Powerpoint 簡報軟件和一段影片，提出下列要點：

- (a) 西九管理局會進行三個階段的公眾參與活動，以聽取公眾和持份者對西九發展的意見。第一階段公眾參與活動已經展開，為期三個月，旨在收集公眾意見，了解他們對西九的意願及期望。收集所得的公眾意見，規劃顧問在第二階段公眾參與活動擬備概念圖則方案時會一併考慮；
- (b) 西九將會發展成爲一個綜合文化藝術區，有世界一流的文化藝術場地，包括大型表演場地、大劇院、音樂廳、室樂演奏廳、戲曲中心、兩個中型劇院、四個黑盒劇場、展覽中心及 Museum Plus。此外，西九亦設有 23 公頃公共休憩用地(包括園景海濱長廊及大型廣場)，供公眾享用；

(c) 西九管理局採納了七項規劃設計原則，即富有創意、往來便捷、連接社區、融為一體、活力多元、卓然獨特和可持續發展，為西九發展奠定基礎；以及

(d) 西九管理局樂於聽取委員對西九發展的意見。

[杜本文博士及邱小菲小姐此時到席。]

7. 委員支持將西九發展成為一個綜合文化藝術區。至於當中的具體事宜，委員有以下意見：

#### 功能及作用

(a) 西九提供的所有文化藝術設施，本港各界人士均可享用，這點十分重要；

(b) 通過均衡地提供本地及海外文化藝術活動，迎合公眾的不同興趣；

(c) 倘西九未能容納公眾所提出的全部設施及要求，應考慮研究在鄰近地區舉行不同類型的活動(例如街道節)以配合西九發展是否可行；

#### 連接社區

(d) 由於現有地鐵站位置距離西九很遠，因此提供便捷的行人連接路及車輛通道以連接西九和鄰近地區(例如尖沙咀、旺角及油麻地)，至為重要。建立良好的接駁網絡，亦可確保西九與鄰近地區能融為一體；

#### 推廣文化軟件

(e) 為確保西九能成為世界一流的文化藝術區，在硬件設施方面，必須興建文化藝術活動場地；在軟件方面，則須推動本地文化藝術團體及演藝公司的發展，並須提升公眾欣賞藝術的能力和鼓勵公眾參與與藝術相關的活動；

### 已計劃提供的設施

- (f) 不同年齡人士及殘疾人士應可方便往來西九的公眾空間及設施(例如佔地 23 公頃的公共休憩用地)，不受任何不必要的限制；
- (g) 西九提供的文化藝術及其他相關設施應以綜合形式發展，特別是讓訪客之間可互相交流；
- (h) 由於香港夏天炎熱，因此須擬訂設計措施以締造一個小氣候，有利於公眾參與戶外活動，以及享用西九內佔地 23 公頃的公共休憩用地；
- (i) 應研究使用環保的交通工具，以加強西九各項設施之間的連繫；

### 規劃管制

- (j) 西南九龍分區計劃大綱圖所載的發展參數及其他相關規定(例如建築物高度及地積比率的限制)是否會對西九的規劃及發展造成限制；以及

### 提早落實發展

- (k) 鑑於鄰近珠江三角洲城市的文化藝術設施發展迅速，競爭力有所提升，因此有必要按照確定的時間表提早落實西九發展。

[陳偉偉先生此時到席。]

8. 夏佳理議員、張仁良教授及伍華強先生作出以下回應：

#### 一般事宜

- (a) 他們備悉委員提出的意見。西九管理局顧問在第二階段公眾參與活動擬備概念圖則方案時，會適當考慮有關意見；

#### 具體事宜

##### *功能及作用*

- (b) 西九擬發展成爲一個綜合文化藝術區，以迎合各界人士的需要。由於西九本身不是物業發展項目，爲

確保西九管理局有持續的收入，政府將批准西九管理局為西九提供零售、飲食及娛樂設施(總樓面面積約共 119 000 平方米)；

- (c) 西九管理局會適當地顧及公眾對海外及本地文化藝術活動的需求；
- (d) 西九管理局在三個階段公眾參與活動進行期間，從公眾論壇及與不同持份者召開的重點小組會議收集所得的公眾意見，會在制訂西九總綱發展藍圖時一併考慮，然後把圖則提交城規會；

#### *計劃提供的設施*

- (e) 在第二階段公眾參與活動進行期間，顧問會擬備概念圖則方案，並會對往來西九各項設施的交通及西九與附近地區之間的連繫作詳細研究；
- (f) 他們備悉須確保不同年齡人士及殘疾人士均可方便往來已規劃提供的設施(例如佔地 23 公頃的公共休憩用地)，顧問在制訂概念圖則方案時亦會顧及這點；

#### *推廣文化軟件*

- (g) 提供所需軟件是西九成功的先決條件，他們對此十分重視，並計劃藉着西九發展，推動本港的文化藝術發展；

#### *規劃管制*

- (h) 儘管現時分區計劃大綱圖所載的建築物高度及地積比率限制和提供 23 公頃公共休憩用地的規定，會對日後擬備概念圖則方案造成限制，但顧問仍會遵照有關限制。分區計劃大綱圖的《註譯》已有規定，西九的未來發展如須放寬及輕微放寬建築物高度限制，可向城規會提交規劃申請。如有合理需要和充分理由，西九管理局會尋求城規會批准放寬現有限制；



*提早落實發展*

- (i) 根據現行計劃，在三個階段的公眾參與活動完成後，西九管理局會在二零一二年把總綱發展藍圖提交城規會，以供考慮；以及
- (j) 西九發展工程將分期進行。第一期工程包括大型表演場地、大劇院、音樂廳、室樂演奏廳、戲曲中心、兩個中型劇院、四個黑盒劇場、展覽中心及 Museum Plus，將於二零一五年竣工，而第二期工程則大約在二零二六年竣工。

[譚贛蘭小姐此時到席。]

9. 委員對於現有發展限制對制訂西九概念圖則方案所造成的影響表示關注，嚴迅奇先生、大衛•希艾萊特先生及麥艾倫先生就此提出下列意見：

- (a) 西九應規劃和發展成為供香港市民享用的場地；
- (b) 西九與附近地區之間建立良好的接駁網絡，至為重要，在制訂概念圖則方案時會顧及這點；以及
- (c) 他們備悉對西九施加現時分區計劃大綱圖上訂定的發展參數及其他規定(例如保存山脊線及海旁景觀)的意向，並對此非常重視。顧問在制訂概念圖則方案時，定會遵照有關限制及規定。為使西九發展具創新設計，在必要時會偏離既定限制，希望委員能作出彈性考慮。

10. 由於委員沒有其他問題，主席多謝西九管理局及其規劃顧問的代表以及民政事務局代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳仲尼先生此時暫時離席。]

[會議休會五分鐘。]

**議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)。聆訊以廣東話進行。]

考慮有關《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》的申述及意見  
(城規會文件第 8427 號)

---

11. 秘書表示，由於此項目與市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃圖有關，下列委員已申報利益：

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士    | ] |  |
| 以規劃署署長身分  | ] |  |
|           | ] |  |
| 譚贛蘭女士     | ] | 市建局非執行董事                                   |
| 以地政總署署長身分 | ] |  |
|           | ] |  |
| 陳家樂先生     | ] |  |
|           | ] |  |
| 曾裕彤先生     | ] |  |
| 以民政事務總署   | ] |  |
| 助理署長身分，   | ] |  |
| 是民政事務總署署長 | ] |  |
| 的替代委員     | ] |  |
|           |   |  |
| 李偉民先生     |   | 市建局前非執行董事，任期已於<br>二零零八年十一月三十日屆滿            |
|           |   |  |
| 陳炳煥先生     |   | 上訴委員團(市區重建局條例)主席                           |
|           |   |  |
| 劉志宏博士     |   | 上訴委員團(市區重建局條例)成員                           |
|           |   |  |
| 黃澤恩博士     |   | 近期與市建局有業務往來，亦是<br>市建局規劃、拓展及文物保護委員<br>會增選委員 |

林雲峰教授	近期與市建局有業務往來
陳曼琪女士	] 自置居所津貼上訴委員會成員
陳旭明先生	]
陳漢雲教授	]
李慧琼議員	立法會議員，負責處理涉及有關發展的公眾投訴

12. 委員備悉陳漢雲教授和林雲峰教授已就未能出席會議致歉，而李慧琼議員和曾裕彤先生尚未到席。由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬市建局，委員同意陳曼琪女士和陳旭明先生涉及的利益不屬直接性質，可以留席。委員亦同意，李偉民先生是市建局前非執行董事，應可留席參與討論。委員備悉李先生尚未到達參加會議。由於上訴委員會(市區重建局條例)是聆訊受根據《市區重建局條例》第 26 條推行的發展項目影響的反對者所提出的上訴，應與依據《市區重建局條例》第 25 條推行的有關發展計劃無關，委員同意陳炳煥先生和劉志宏博士應可留席。不過，陳炳煥先生身為上訴委員會主席，他決定避席此項目的討論。

[伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士和黃澤恩博士此時暫時離席，而陳家樂先生和陳炳煥先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

13. 下列規劃署代表、申述人的代表及提意見人的代表獲邀出席會議：

陳偉信先生 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

方偉傑先生 規劃署城市規劃師／油尖旺

申述編號 R1(Linda Construction Company Limited)

趙子文先生 - 申述人的代表

申述編號 R2(Joy Wong)

申述編號 R4(李維怡)

申述編號 R6(張尉安)

何嘉妍女士 - 申述人的代表

申述編號 R3(H15 關注組)

葉美容女士 ] 申述人的代表  
冼惠芳女士 ]

意見編號 C1(市建局)

譚小瑩女士 ] 提意見人的代表  
馬昭智先生 ]  
區志偉先生 ]

14. 委員備悉，提意見人 C7(創建香港有限公司)於二零零九年十月二十九日發電子郵件給秘書處，表示支持有關發展計劃圖。有關電子郵件的副本於會上呈閱。委員亦備悉，當局已給予餘下申述人和提意見人足夠通知，部分人士並沒有對通知作出回應，部分則未能聯絡上。至於有作出回應的人士，他們表明不會出席聆訊，亦不會派代表出席聆訊。委員同意在餘下申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

15. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生向委員簡介申述和意見的背景。

16. 陳偉信先生借助投影片，向委員簡介文件的內容，並按文件第 8427 號詳載的內容陳述下列各點：

(a) 二零零九年五月八日，《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，供公眾查閱。就這份發展計劃草圖，當局共收到七份申述和七份意見；

(b) 申述——在七份申述中，一份申述由私人公司(R1)提交，一份由關注組(R3)提交，餘下五份由個別人士(R2 及 R4 至 R7)提交。R1 支持發展計劃草圖，前提是他對發展計劃草圖及其《註釋》和《說明書》建議作出的修訂須獲接納。R2 至 R5 反對發展

計劃草圖。R6 對社會影響評估提出意見。R7 則對社會影響評估、諮詢程序和推行方式提出意見。

- (c) 申述理由——文件第 2.3 至 2.17 段詳載的各項申述理由撮載如下：

*發展計劃草圖、《註釋》及《說明書》*

- 發展計劃草圖及《註釋》應包括一套清晰的規劃指引，用以管制規劃區內用作每項規劃用途的地方(R1)；
- 規劃區應發展成作花藝、餐廳、電影製作室／工作室及相關視覺表演藝術中心／學校／場地用途的多主題市集(R1)；
- 發展計劃草圖、《註釋》和《說明書》應重新草擬，以反映規劃區內的建築物已於二零零九年三月獲古物諮詢委員會評為二級歷史建築物(R1)；
- 發展計劃草圖並無把住宅用途納入規劃意向內(R5)；

*諮詢*

- 整個參與過程應更為精準(R2、R3 和 R6)；
- 當局推行發展計劃圖前應先符合下列要求(R7)：
  - i. 把諮詢期延長至少半年；
  - ii. 為區內居民、商戶和公眾人士舉辦至少四場簡介會；
  - iii. 詳細評估現有居民和商戶的意見，並在項目完成後讓公眾前往該用地；

*居民及商戶留下的權利*

- 市建局讓現有居民和商戶選擇留在現址(R3 和 R5)；

- 大部分商舖租戶未必可以負擔建築物重修後較高的租金水平。直接受影響的街坊均不認同發展計劃圖可滿足街坊的需要(R3)；
- 不少居民不願遷離(R3和R4)；
- 市建局不應取締區內日漸蓬勃的文藝活動。市建局可買下部分空置單位，以舉辦有關區內歷史文化的展覽(R4)；
- 居民和商戶應有權選擇留下以及把單位／店舖換成新單位／店舖(R7)；

#### *社會影響評估*

- 擬議發展的社會影響評估並不全面(R6)；
- 當局應進行全面的社會影響評估(R7)；

#### *推行方式*

- 市建局應參照海外國家的做法，採用較不擾民的保育方案，規定文物建築的業主只可把建築物售予政府(R3)；
- 業主應有權參與項目(R7)；

(d) 申述人的建議——文件第2.18及第2.19段詳載有關申述人提出的建議，現載列如下：

- R1 建議對發展計劃草圖、《註釋》和《說明書》作出下列修訂：
  - i. 把劃為「其他指定用途」地帶的註明，由「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」修訂為「具歷史價值的騎樓式唐樓保留作商業、表演／視覺藝術及文化用途」；
  - ii. 該「其他指定用途」地帶的規劃意向亦應作出相應的修改；

- iii. 在該「其他指定用途」地帶的「註釋」第一欄加入表演與視覺藝術中心／學校／場地、電影製作室／工作室，以及電影資料館／圖書館等用途；
  - iv. 在該「其他指定用途」地帶加入新的「備註」，規定表演／視覺藝術及文化用途的面積不得少於整體總樓面面積的一半；
  - v. 修訂《說明書》第 3 段以反映上述的修訂項目。《說明書》第 5.2 段應對區內電影製作人為香港電影業所作的貢獻加以表揚，第 7.6 段應重寫以便把擬議和列舉的用途納入行業組合建議內；
- R6 建議在《註釋》的「備註」中加入「支持社區發展」的條文；
- (e) 意見——七份意見中，一份由市建局(C1)提交，兩份由私人公司(C2 和 C7)提交，四份由個別人士(C3 至 C6)提交。文件第 3 段詳載提意見人主要關注的事項，現撮載如下：

#### *諮詢*

- C1(市建局)表示，當局已經透過多種渠道，就市建局的意向充分徵詢市民的意見。當局亦進行了人口凍結調查、社會影響評估和公眾意見調查，以收集公眾意見。當局亦已徵詢油尖旺區議會的意見；

#### *居民及商戶留下的權利*

- C1 表示，市建局收購及重修上層的物業後，不會禁止現有業主選擇留下作租客。《註釋》第二欄的「分層住宅」用途，為市建局向城規會提交第 16 條規劃申請提供最大的靈活性，並讓住宅單位的現有業主選擇回來當租客；

### 社會影響評估

- C1 表示，市建局已根據《市區重建策略》全面評估此項目的社會影響以及受影響居民的社區和安置需要。社會影響評估報告於二零零九年一月和二月提交給城規會並公開讓公眾查閱及提出意見。

### 推行方式

- C1 表示，由於落實保育和活化騎樓式唐樓建議需大量資本支出，加上不是為謀利，故此個別業主不宜參與；

### 發展計劃圖、《註釋》和《說明書》的擬議修訂

- C1 表示，市建局已承諾，現有使用者／營運者的業務如符合擬議的主題(即地面作花卉商店，上層則擬作文藝及飲食業用途)，並接受商業租賃條件，將可優先租回商舖；
- C2 至 C6 支持 R1 建議對發展計劃草圖及其《註釋》和《說明書》所作的修訂；

- (f) 規劃署的意見——文件第 5 及第 7 段所述的規劃考慮因素及評估，涵蓋下列要點：

### 發展計劃圖、《註釋》和《說明書》

- 發展計劃草圖上的「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶連同發展計劃草圖《註釋》內擬議的第一和第二欄用途，已對該區的用途作出適當的發展管制(R1)；
- 《註釋》第一欄內的「商店及服務行業」、「教育／遊客中心」、「康體文娛場所」和「學校」用途已提供多項選擇，可讓申述地點發展作花藝、餐廳、電影製作室／工作室、電影資料館／圖書館，以及相關視覺和表演藝術中心／學校／場地用途的多主題市集(R1)；



- 至於騎樓式唐樓的擬議評級，應注意的是，評級仍有待古物諮詢委員會通過，故此不宜在現階段修訂《說明書》。《說明書》的描述反映騎樓式唐樓目前的狀況(R1)；
- 「其他指定用途」地帶的意向是保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途。文物保育專員歡迎這項計劃。「其他指定用途」地帶「註釋」的第二欄用途已提供彈性，以便進行住宅用途(R5)；

#### *諮詢*

- 市建局在二零零八年九月十九日宣布有關項目前後曾進行諮詢工作(R2、R3、R6和R7)；
- 公眾透過多種渠道獲悉有關發展計劃。有關發展計劃草圖和社會影響評估報告存放於規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。諮詢工作的結果和所收到的公眾意見已於二零零九年四月三日提交城規會考慮。同時，當局根據條例公布發展計劃草圖，以供公眾查閱，是為受影響人士提供法定途徑，讓他們向城規會表達意見，以供聆訊；

#### *居民和商戶留下的權利*

- 至於居民留下的權利，雖然「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃草圖的意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途(R3、R4、R5和R7)；
- 至於商戶留下的權利，如果其業務符合擬議的主題，並接受商業租賃條件，將可優先租回商舖(R3、R4、R5和R7)；
- 發展計劃草圖的規劃意向是保育騎樓式唐樓作文化用途。發展計劃圖不會取締區內日漸蓬勃

的文化活動，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以推廣地區文化活動(R 4)；

#### *社會影響評估*

- 市建局已根據《市區重建策略》的規定，進行兩個階段的社會影響評估，以評估發展計劃草圖的社會影響。相關的政府部門均沒有提出負面意見(R 6 和 R 7)；

#### *推行方式*

- 根據《市區重建局條例》第 25 條制訂的發展計劃圖能更有效達致保育目標。發展計劃圖可清楚訂明保育意向及推行方法；評估計劃的社會影響；提供更明確的計劃以改善歷史建築物的狀況，以免進一步惡化；通過收購歷史建築物以及在有需要時收回受影響的物業，以免重建；並容許公眾在過程中提供意見。業主／租戶會根據立法會商定的政策得到補償，而市建局亦會作出適當的安置安排(R 3 和 R 7)；

#### *發展計劃圖及其《註釋》和《說明書》的擬議修訂*

- 上述「其他指定用途」地帶「註釋」第一和第二欄的用途旨在清楚反映項目的性質，以及為不同目的保育和活化戰前騎樓式唐樓以配合大眾需要和加強區內特色(例如花店)的意向(R 1)；
- 「註釋」第一欄用途無須包括「表演及視覺藝術中心／學校／場地」、「電影製作室／工作室」和「電影資料館／圖書館」用途，因為「註釋」第一欄用途內的「教育／遊客中心」、「康體文娛場所」及「學校」用途已涵蓋該等用途(R 1)；
- 在「其他指定用途」地帶「註釋」的「備註」中訂明表演／視覺藝術和文化用途場地的面積，會損害日後活化再用騎樓式唐樓的靈活性(R 1)；

- 擬議「其他指定用途」地帶的規劃意向，是為保育及活化騎樓式唐樓作文化用途，這樣能推廣該區的社區發展(R6)；以及

規劃署建議城規會不要接納申述，理由載於文件第7段。

17. 主席接着請申述人和提意見人代表闡釋其申述和意見。

申述編號 R1(Linda Construction Company Limited)

18. 趙子文先生提出下列要點：

- (a) 發展計劃草圖所涵蓋 10 幢騎樓式唐樓的文化和藝術價值在於其上層所設的電影工作室或製作室。它們自五十年代中起為香港電影業的成功作出了極大貢獻。相對而言，地面花卉商店發展的歷史較電影工作室為短。然而，發展計劃草圖對保存花卉商店的重視程度尤甚於保存電影工作室；
- (b) 除電影工作室外，騎樓式唐樓上層亦有視覺和表演藝術中心／學校／場地(例如芭蕾舞學校)。這些文化用途的營運者大多為租客，在騎樓式唐樓修復後應不會回來。目前上層只有五個單位用作住宅，餘下的單位全部作文化和商業用途。發展計劃圖務須保存這些屬規劃區特色的商業和文化用途；以及
- (c) 發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》須作出修訂，以確保文化用途得到保存。「其他指定用途」地帶的註明，應由「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」修訂為「騎樓式唐樓用作商業及文化用途」。這項規劃意向應相應地在發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》中加以反映。

申述編號 R2(Joy Wong)

申述編號 R4(李維怡)

申述編號 R6(張尉安)

19. 何嘉妍女士代表 R2 提出下列各點：

- (a) 市建局不應以保存歷史建築物為名接管私人物業。推行發展計劃會對規劃區內的居民和商戶造成滋擾；
- (b) 騎樓式唐樓的居民和商戶遷出後，很可能無法適應新環境。他們若不合資格入住公屋，便須遷入其他環境惡劣的舊樓。因此，推行發展計劃不會令他們的生活環境得到改善；以及
- (c) 現有居民和商戶應可選擇遷出或留下。若他們不願遷出，便不應迫他們離開居住和營商多年的騎樓式唐樓。為免產生滋擾，當局應進行原地裝修和翻新工程，而非進行需要現有居民和商戶遷出的修復工程。

20. 何嘉妍女士代表 R4 提出下列各點：

- (a) 市建局不應只保存有關的騎樓式唐樓，亦應容許現有居民和商戶留下；以及
- (b) 正如藍屋的情況，居民和商戶應有權選擇留下或遷出。這樣符合市建局「以人為本」的方針。

[陳仲尼先生此時返回會議席上。]

21. 何嘉妍女士代表 R6 提出下列各點：

- (a) 市建局進行的社會影響評估未能令人滿意。市建局及其社會服務隊未有造訪所有受發展計劃影響的居民和商戶。這些人士未必能得到合理的補償和安置；
- (b) 發展計劃以保育作包裝。騎樓式唐樓修復後，現有居民和租戶卻沒有機會留下。這樣有違保育原則；以及

- (c) 城規會應修訂發展計劃草圖，容許居民和租戶選擇留下或遷出。

申述編號 R3(H15 關注組)

22. 葉美容女士提出下列各點：

- (a) 支持申述編號 R1 代表的意見，即騎樓式唐樓內的商戶應有權如常繼續其業務；
- (b) 市建局不應單單迫使所有現有居民和租客遷出。這樣有違《市區重建策略》所載應保存社區網絡和區內特色的市區重建目標；以及
- (c) 為尊重現有居民和租戶的權利，他們應有權選擇留下或遷出。業主應有權參與保育項目，而非由市建局收回其物業。

意見編號 C1(市建局)

23. 馬昭智先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 保存和活化有關的戰前樓宇，是回應行政長官二零零七至零八年施政報告中所提出，將保護歷史建築的範圍擴大至保存和活化戰前樓宇。太子道西／園藝街及上海街／亞皆老街的兩份發展計劃圖將有助保存兩組獨特的戰前騎樓式唐樓群；
- (b) 根據分區計劃大綱圖先前的「住宅(甲類)」地帶劃分，並無機制可達致保育目的或避免零碎重建騎樓式唐樓。此外，《城市規劃條例》並無條文規定保育用地內受影響的業主和租戶會得到補償。因此，根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的發展計劃圖可較有效達致保育的目的。發展計劃圖可列明保育意向及推行方法。受影響的業主和租戶將按市建局的政策獲得補償及安置；

- (c) 二零零八年九月至十二月，市建局曾舉辦公眾參與活動，收集受發展計劃影響的業主和租戶的意見。《註釋》第一欄及第二欄的現有用途，已具充分的靈活性，可讓翻新後的騎樓式唐樓作製片、藝術、文化、商業和餐飲等多項用途；
- (d) 《市區重建策略》第 17 段註明「獲保存的歷史建築物應用作適當的社區、公共或其他有益用途，目的是要發揮這些建築物的功能，使這些建築物成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品。」保存有關騎樓式唐樓作私人住宅用途，將無法實現《市區重建策略》的意向；以及

[ 鄭心怡女士此時到達參加會議。 ]

- (e) 市建局計劃在行政長官會同行政會議批准發展計劃草圖後，着手收購規劃區內的物業。如城規會同意接納申述人所提出與市建局政策相左的建議，城規會可否決發展計劃草圖；以及
- (f) 即使城規會決定拒絕發展計劃草圖，仍需將有關騎樓式唐樓劃為保育地帶(例如註明作保育用途的「其他指定用途」地帶(下稱「其他指定用途」註明「保育」地帶))，以保護這些歷史建築物。在此情況下，市建局可考慮根據保存和活化這些建築物的自願收購計劃，要求有關業主出售其物業。業主如不願把物業售予市建局，市建局或會建議自願翻新計劃，提供資助和貸款讓業主自行翻新建築物。

24. 委員提出下列問題：

- (a) 既然申述人與市建局均同意進行保育，市建局會否考慮讓現有居民和商戶留在現址，一如藍屋的情況；如受影響業主和市建局均同意保存和修復騎樓式唐樓，現有業主可否與市建局合作修復騎樓式唐樓；

- (b) 如城規會否決發展計劃草圖，市建局是否另有方案保存現有的騎樓式唐樓，並盡量減輕對該處現有居民和商戶造成的滋擾；
- (c) 市建局將如何保存騎樓式唐樓多年來發展形成的特色，以及修復後的騎樓式唐樓是否必須符合現行的建築物標準以及修復工作會否分階段進行；以及
- (d) 提交發展計劃草圖予行政長官會同行政會議考慮是否有法定限期。

25. 提意見人編號 C1(市建局)的代表譚小瑩女士和馬昭智先生在回應第 24(a)至(c)段所述的委員提問時，提出下列各點：

- (a) 現有的「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶，已為修復後的騎樓式唐樓日後的用途提供靈活性，並會涵蓋包括電影製作業在內的各項商業和文化用途。騎樓式唐樓內會安裝升降機和適當的消防設施，以符合現今的建築物和消防標準。在分期修復工程進行期間，上層現有的使用者／商戶將須遷出，但若其業務與騎樓式唐樓修復後的擬議主題相協調，當局歡迎他們回來。據市建局所知，並非全部現有使用者／商戶均希望回來。就地面現有花卉商店、校服公司和鞋店而言，市建局會讓他們選擇不接受特惠經營津貼，但在修復完成後留在現址；
- (b) 分區計劃大綱圖先前的「住宅(甲類)」地帶沒有任何機制防止零碎重建騎樓式唐樓。根據《市區重建局條例》，發展計劃圖是市建局唯一可用以保存騎樓式唐樓的工具。受影響的業主和租戶可根據市建局的政策獲得補償和安置；
- (c) 即使城規會決定否決發展計劃草圖，但為防止零碎重建騎樓式唐樓，仍需劃設「其他指定用途」註明「保育」地帶。劃設保育地帶後，市建局仍願意考慮是否訂定新政策，以期與業主和租戶合作修復騎樓式唐樓，但不會制定推行時間表；以及

- (d) 根據《市區重建局條例》現有的條文，待行政長官會同行政會議批准發展計劃草圖後，市建局將按其既定政策與受影響的業主和租戶進行磋商。在行政長官會同行政會議批准發展計劃圖後的一年內，市建局會要求發展局局長考慮向行政長官會同行政會議建議收回尚未收購的物業。

26. 在回應上文第 24(a)和(b)段所述委員的提問時，申述編號 R1 代表趙子文先生提出下列各點：

- (a) 申述人在二零零八年九月去信油尖旺區議會，提出以自願形式翻新騎樓式唐樓的建議，該信其後轉交市建局，但申述人未有收到市建局的回覆。騎樓式唐樓內的 40 個單位大部分由數名人士或數間公司擁有。申述人本身擁有四個單位。市建局宜花一年時間與受影響的業主商討，以期制定可行的方案，以自願形式保存騎樓式唐樓和現有用途。除非市建局未能與受影響的業主達成協議，否則不應採用發展計劃圖的做法。騎樓式唐樓的狀況尚可，無須急於推行發展計劃圖。現有的發展計劃圖方式會驅使市建局在違反業主意願的情況下收回所有私人物業；以及

[李偉民先生此時到達參加會議。]

- (b) 市建局曾估計推行發展計劃圖的總成本約為 7.1 億元，實在所費不菲。其他的替代方案(例如自願翻新方案)花費較少，但可達到相同的保育目的。發展計劃草圖在二零零九年一月和二月份供公眾查閱期間，申述人曾提出該方案。

27. 在回應上文第 24(d)段所述委員的提問時，荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生解釋，發展計劃草圖於二零零九年五月八日根據《城市規劃條例》第 5 條公布，並應於二零一零年四月八日前依照《城市規劃條例》的法定規定呈交行政長官會同行政會議批准。



28. 至於委員就發展計劃草圖獲行政長官會同行政會議批准前的法律地位所提出的疑問，秘書表示，先前的「住宅(甲類)」地帶並無機制防止個別業主為個別騎樓式唐樓進行零碎的重建。不過，有關的發展計劃草圖於二零零九年五月八日根據《城市規劃條例》第 5 條公布後，已具法定效力。建築事務監督會否決任何不符合發展計劃草圖所載保存騎樓式唐樓規劃意向的擬議建築圖則。

29. 代表申述編號 R3 的葉美容女士關注修復後的騎樓式唐樓的租金水平。代表提意見人編號 C1 的譚小瑩女士回應說，現有花卉商店、鞋店和校服公司如不接受特惠經營津貼，市建局在騎樓式唐樓修復後會邀請他們回來。至於上層居民和商戶，如其用途符合修復後的騎樓式唐樓的主題，市建局會歡迎他們回來作租戶。騎樓式唐樓修復後，地面和上層租戶所繳付的租金會按市值釐定。她補充說，市建局已就申述編號 R1 的代表早前提及的信件向區議會作出回覆。

30. 由於申述人和提意見人的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分

31. 兩名委員認為修復後的騎樓式唐樓將主要作商業及／或文化用途，而不會全面開放給公眾使用，因此市建局或無須完全依從現有的建築物和消防規定，進行若干改建和修改工程可能已經足夠。因此，市建局應可盡量減少對在發展計劃推行期間留下的商戶所造成的滋擾。

32. 委員詢問把騎樓式唐樓劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶此替代方案對程序產生的影響。秘書告知委員，現有發展計劃圖的規劃意向是確保騎樓式唐樓群得到全面的保育，不准進行零碎的重建。待行政長官會同行政會議批准發展計劃草圖後，市建局會按既定政策收購受影響的物業。根據《城市規劃條例》，發展計劃草圖應在二零一零年四月八日前呈交行政長官會同行政會議批准。根據《市區重建局條例》，市建局

可要求發展局局長考慮向行政長官會同行政會議作出建議，在發展計劃草圖獲批准後的一年內收回未收購的物業。因此，發展計劃草圖方式可確保有明確的執行機構和時間表。然而，騎樓式唐樓如改劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶，便不會有執行機構，業主間就修復騎樓式唐樓進行的磋商亦不會有限期。騎樓式唐樓將須在業主自願的情況下才可修復。

33. 一名委員贊成以發展計劃圖方式保存現有騎樓式唐樓，因為市建局、受影響的居民和社區可達致三贏局面。只為少數反對聲音而擱置項目並不合理。

34. 數名委員提出下列意見：

- (a) 認同發展計劃圖保存騎樓式唐樓的良好意願。不過，騎樓式唐樓內現有的商業和文化用途已經歷多年的自然演化。按發展計劃圖方式收購所有騎樓式唐樓，然後進行修復工程以作商業及／或文化用途的做法，未必能保存騎樓式唐樓現有的用途和特色；以及
- (b) 如騎樓式唐樓無須急於修復，或宜應讓受影響的業主自行就騎樓式唐樓的可行修復方案進行商討。如受影響的業主未能自行達成協議，市建局或須介入。可考慮市建局提出把騎樓式唐樓改劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶的替代方案。

35. 主席備悉委員所關注的問題，在總結有關考慮因素後表示，發展計劃圖方式的優點在於會有執行機構(即市建局)按照明確的時間表對具歷史價值的騎樓式唐樓進行一次過的修復。市建局表示在騎樓式唐樓修復後，會邀請具重要地區特色而且主要為花卉商店的地舖回來。雖然與會的部分申述人在聆訊時提出反對，但大部分受影響的業主和租戶均沒有表明反對發展計劃圖。騎樓式唐樓如改劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶，修復工程便不會有執行機構或時間表。修復工程何時進行將視乎業主的意願而定。至於市建局的收回土地機制，倘市建局未能收購騎樓式唐樓內所有私人物業，便會向政府提出要求收回這些物業。政府會按既定程序審議有關要求。目前，市建局個案通常的做法，是市建局在收購了超過 80% 的物業後才

提出該等要求。根據《市區重建局條例》，市建局須在行政長官會同行政會議批准發展計劃圖後不遲於一年內提出收回要求。因此，市建局仍有時間與受影響的業主就收購事宜進行磋商。

36. 一名委員支持有關意見，按發展計劃圖修復騎樓式唐樓，而市建局應獲機會修復騎樓式唐樓。這名委員認為修復後的騎樓式唐樓應保留現有的區內特色，而日後的用途亦應開放給公眾。商業和文化用途之間有一個固定的比例或較恰當。秘書告知委員，《註釋》和《說明書》未有訂明商業與文化用途之間的比例，以容許較大的靈活性。儘管如此，市建局有責任確保日後的用途與發展計劃草圖《註釋》所訂的用途和規劃意向相符。同一名委員聽取秘書的解釋後，建議市建局在推行發展計劃圖時注意下列原則：

- (a) 採取「以人為本」的方針以及騎樓式唐樓應包括商業和文化用途；
- (b) 保存區內特色；以及
- (c) 考慮容許現有居民和商戶在騎樓式唐樓修復後回來。

37. 另一名委員支持發展計劃圖，因為這是市建局由先前的重建取向改為保育取向的新嘗試，亦會為更多朝這個方向進行的保育項目立下良好的先例。這名委員不支持把騎樓式唐樓改劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶的替代方案。

38. 一名委員詢問可否要求市建局與受影響的業主合作修復騎樓式唐樓，以及只在無法與業主達成協議時才收回物業。秘書指出收購和推行政策屬市建局的事務。

39. 一名委員對發展計劃圖有保留，理由是騎樓式唐樓無須急於修復，而且應給予業主機會就翻新騎樓式唐樓的可行方案自行進行磋商。與會者備悉這名委員所持的保留意見。

40. 委員考慮到發展計劃圖方式較騎樓式唐樓改劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶的替代方案優勝後，普遍同意採

用發展計劃圖方式保存現有的騎樓式唐樓。主席在總結時表示，委員普遍同意發展計劃圖方式較騎樓式唐樓改劃為「其他指定用途」註明「保育」地帶的替代方案為佳，因為前者可確保有特定的執行機構和確實的時間表。不過，為闡釋和澄清分區計劃大綱草圖的規劃意向，以加入電影業用途和表演及視覺藝術，《說明書》應予修訂。秘書獲要求為《說明書》的有關段落加入所需的修訂。

[會後註：《說明書》第 7.6 段議定修訂如下：

「... 花卉商店亦將會繼續成為該地區的主要行業。樓宇上層單位建議作藝術及文化(包括與電影業有關的用途以及表演和視覺藝術活動)和餐飲用途...」]

41. 至於在會議席上提出的部分問題，委員同意告知市建局下列事宜：

- (a) 分階段進行修復工程及盡量減少對修復工程進行期間獲准留下的受影響商戶所造成的滋擾；
- (b) 保存騎樓式唐樓現有的特色和用途；
- (c) 現有居民和商戶的居所和活動如符合修復後的騎樓式唐樓的主題，他們可以留下；以及
- (d) 在推行發展計劃時考慮提供機會讓受影響的業主參與。

#### 申述編號 R1

42. 經進一步商議後，城規會備悉申述的支持意見，並決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展計劃圖上的「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶，以及發展計劃圖《註釋》擬議的第一和第二欄用途，已就申述地點的用途施加適當的發展管制；

- (b) 「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶「註釋」所訂的第一及第二欄用途已大致涵蓋申述地點的主要商業和文化用途，包括電影業；
- (c) 不宜在《註釋》的「備註」中訂明表演／視覺藝術及文化用途場地的面積，因為此舉會有礙日後使用申述地點的靈活性；以及
- (d) 申述地點騎樓式唐樓的擬議二級歷史建築物評級尚未定案，《說明書》不宜作出修訂，因為現時《說明書》內關於騎樓式唐樓的描述是反映其目前狀況。

#### 申述編號 R2

43. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

當局已透過政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等各種渠道把發展計劃草圖詳盡告知受影響的居民、商戶和公眾。《城市規劃條例》亦訂有法定渠道，讓公眾向城市規劃委員會提交意見，以供考慮和進行聆訊。

#### 申述編號 R3

44. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；
- (b) 當局已透過政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等各種渠道把發展計劃草圖詳盡告知受影響的居民、商戶和公眾。《城市規劃條例》亦訂有法定渠道，讓公眾向城規會提交意見，以供考慮和進行聆訊；以及

- (c) 從保育和推行角度而言，以發展計劃圖方式進行保育計劃是最恰當的做法。

#### 申述編號 R 4

45. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；以及
- (b) 發展計劃圖的規劃意向是保育騎樓式唐樓用作文化用途。騎樓式唐樓翻新之後，會設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途，幫助推廣地區文化活動。

#### 申述編號 R 5

46. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；以及
- (b) 「其他指定用途」地帶的意向是保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途以配合大眾需要。因此不宜把住宅用途加入規劃意向。

#### 申述編號 R 6

47. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 市區重建局已按照《市區重建策略》的規定進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖的社會影響，有

關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；

- (b) 現有租戶／佔用人將按既定政策獲得安置和賠償；
- (c) 當局已透過政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等各種渠道把發展計劃草圖詳盡告知受影響的居民、商戶和公眾。《城市規劃條例》亦訂有法定渠道，讓公眾向城規會提交意見，以供考慮和進行聆訊；以及
- (d) 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是為保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，這樣能推廣地方的社區發展。

#### 申述編號 R7

48. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 市區重建局已按照《市區重建策略》的規定進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖的社會影響，有關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- (b) 當局已透過政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等各種渠道把發展計劃草圖詳盡告知受影響的居民、商戶和公眾。《城市規劃條例》亦訂有法定渠道，讓公眾向城規會提交意見，以供考慮和進行聆訊；
- (c) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；以及
- (d) 從保育和推行角度而言，以發展計劃圖方式進行保育計劃是最恰當的做法。

[陳仲尼先生、陳曼琪女士、林群聲教授、劉志宏博士、黃遠輝先生、梁乃江教授和鄭心怡女士此時離席。葉天養先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

[休會五分鐘。]



**議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)。聆訊以廣東話進行。]

考慮有關《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號  
S/K3/URA3/1》的申述和意見  
(城規會文件第 8428 號)

---

49. 秘書表示，由於此項目與市區重建局(下稱「市建局」)  
發展計劃圖有關，下列委員已申報利益：

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 伍謝淑瑩女士    | ] |  |
| 以規劃署署長身分  | ] |  |
|           | ] |  |
| 譚贛蘭女士     | ] | 市建局非執行董事                                   |
| 以地政總署署長身分 | ] |  |
|           | ] |  |
| 陳家樂先生     | ] |  |
|           | ] |  |
| 曾裕彤先生     | ] |  |
| 以民政事務總署   | ] |  |
| 助理署長身分，   | ] |  |
| 是民政事務總署署長 | ] |  |
| 的替代委員     | ] |  |
|           |   |  |
| 李偉民先生     |   | 市建局前非執行董事，任期已於<br>二零零八年十一月三十日屆滿            |
|           |   |  |
| 陳炳煥先生     |   | 上訴委員團(市區重建局條例)<br>主席                       |
|           |   |  |
| 劉志宏博士     |   | 上訴委員團(市區重建局條例)<br>成員                       |
|           |   |  |
| 黃澤恩博士     |   | 近期與市建局有業務往來，亦是<br>市建局規劃、拓展及文物保護委<br>員會增選委員 |

林雲峰教授	近期與市建局有業務往來
陳曼琪女士	] 自置居所津貼上訴委員會成員
陳旭明先生	]
陳漢雲教授	]
李慧琼議員	立法會議員，負責處理涉及有關發展的公眾投訴

50. 委員備悉陳漢雲教授和林雲峰教授已就未能出席會議致歉，李慧琼議員和曾裕彤先生尚未到席，黃澤恩博士、伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士和陳旭明先生尚未返回會議席上，而陳家樂先生、陳炳煥先生、劉志宏博士和陳曼琪女士已離席。委員並同意市建局前非執行董事李偉民先生可留在會議席上參與討論。

#### 簡介和提問部分

51. 下列規劃署代表，以及申述人和提意見人的代表獲邀出席會議：

陳偉信先生 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

方偉傑先生 規劃署城市規劃師／油尖旺

申述編號 R1(朱慧文女士)

岑展暉先生 - 申述人的代表

申述編號 R3(Joy Wong)

申述編號 R9(李維怡)

申述編號 R14(上海街發展關注組)

申述編號 R15(張尉安)

何嘉妍女士 - 申述人的代表

申述編號 R5 (H15 關注組)

葉美容女士 ] 申述人的代表

冼惠芳女士 ]

申述編號 R6(社會影響研究小組)

林芷筠女士 - 申述人的代表

申述編號 R7(陳永志)

申述編號 R8(Edmond Chui)

申述編號 R20(陳炳雄)

陳永志先生 - 申述人及申述人代表

申述編號 R12(香港基督徒學會)

鄧穎暉先生 - 申述人的代表

(列席者)

意見編號 C1(市建局)

譚小瑩女士 ] 提意見人的代表

馬昭智先生 ]

區志偉先生 ]

52. 委員備悉，提意見人 C2(創建香港有限公司)於二零零九年十月二十九日曾發出電子郵件，表示支持有關發展計劃圖。有關電子郵件的副本於會上呈閱。委員亦備悉，當局已給予餘下申述人和提意見人足夠通知，部分人士並沒有對通知作出回應，部分則未能聯絡上。至於有作出回應的人士，他們表明不會出席聆訊，亦不會派代表出席聆訊。委員同意在餘下申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

53. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生向委員簡介申述和意見的背景。

54. 陳偉信先生借助投影片，向委員簡介文件，並按文件第 8428 號所詳載的內容陳述下列各點：

- (a) 二零零九年五月八日，《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。就這份發展計劃草圖，當局共收到 23 份申述和四份意見；

- (b) 申述——在 23 份申述中，一份申述由私人公司 (R2) 提交、三份申述由關注小組 (R5、R6 和 R14) 提交、一份申述由宗教機構 (R12) 提交，餘下 18 份申述由個別人士 (R1、R3、R4、R7 至 R11、R13 及 R15 至 R23) 提交。R1 支持重建，但相信居民的合理要求和選擇權均須獲得尊重。R1 亦關注受影響居民和商戶的賠償和安置安排。R2 至 R11 反對發展計劃圖。R12 至 R15 就保育計劃中涉及讓有關居民／商戶選擇留下的權利、社會影響評估、諮詢程序及賠償和安置安排等方面提出意見。R16 至 R23 要求在保育計劃完成後獲得安置／留在原址；
- (c) 申述理由——文件第 2.3 至 2.27 段詳載的各項申述理由撮載如下：

*《註釋》和《說明書》*

- 古物諮詢委員會表示，上海街的騎樓式唐樓已建議由一級歷史建築修訂為二級。有關申述質疑為何這些唐樓在《說明書》上仍稱為一級歷史建築，而這些建築物是否仍值得保育 (R1)；
- 發展計劃草圖的規劃意向並不包括住宅用途，這點與最近有關石水渠街藍屋的情況不同 (R10 和 R14)；

*用地的重建*

- 如拆卸有關建築物並重建作更高的建築物，將違反保育的意向 (R1)；

*諮詢*

- 受影響地區的現有住戶對有關計劃和本身的權利所知不多 (R3)；
- 市建局應把詳情告知受影響各方，並諮詢附近社區 (R5、R11、R16 和 R18)；

- 在落實發展計劃圖前，應符合以下要求 (R13)：
  - i. 把諮詢期延長至少半年；
  - ii. 為區內居民、商戶和市民大眾舉辦至少四場簡介會；
  - iii. 詳細評估現有居民和商戶的意見，並在活化計劃完成後讓公眾可以前往該用地；

#### *居民和商戶留下的權利*

- 不清楚在重建後，受影響居民／商戶可否免費繼續居於現址／在現址營業 (R1)；
- 必須讓居民可以無須額外申請而選擇繼續留下 (R3、R5、R7、R10、R12 和 R14)；
- 市建局應保留該用地的住宅用途 (R4)；
- 大部分商舖租戶在建築物復修後未必能負擔較高昂的租金。大部分現有居民和商戶希望留在上海街 (R5)；
- 這項計劃排除現有住宅用途，並剝奪商戶在現址繼續經營的權利。這項計劃會破壞該區的區內特色，迫使區內正在發展的文化藝術活動遷離 (R8 和 R9)；
- 這項計劃並未讓現有租戶選擇重返該處經營。發展計劃草圖建議利用日後的單位作食肆用途，並未能融合現時商舖的特色 (R12)；
- 居民和商戶應可選擇留下或把其住宅單位／商舖與新的住宅單位／商舖「互換」(R13)；

#### *安置和賠償*

- 當局沒有解釋如何計算「天台層」和如何賠償。不清楚市建局會否賠償公司的損失 (R1)；

- 反對拆卸上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號的建築物並要求在原址居住(R11)；
- 市建局應向受影響居民提供合理賠償和作出安置安排，並確保小商戶可繼續生存(R12)；
- 市建局聲稱居民會獲得賠償，但並沒有與居民商討(R15)；
- 市建局應盡快安排受影響居民遷往公屋(R14)；
- R16 至 R23 要求獲得安置和合理賠償。部分要求安置在旺角／深水埗或附近地區的公共屋邨，或在計劃完成後留在原址居住；

#### *社會影響評估*

- 這項計劃會摧毀現有社區文化和網絡，現時住戶將須遷離該區(R6 和 R7)；
- 市建局應評估這項計劃對區內和附近地區居民和商戶造成的影響，並應進行全面的社會影響評估(R12、R13 和 R15)；

#### *推行方式*

- 城規會如通過現時的發展計劃圖，便會先於當局在《市區重建策略檢討》中討論有關保育的事宜(R2)；
- 市建局應採用較不擾民的保育方式(R5)；
- 業主必須有權參與活化計劃(R13)；

(d) 申述人的建議——文件第 2.28 和第 2.29 段詳載有關申述人提出的建議，包括下列各點：

- R2 建議把有關用地繼續劃為「住宅(甲類)」地帶，以及採納公私營機構合作的方式。R4 和 R14 建議保留有關用地的住宅用途；
  - R15 認為雖然「分層住宅」列作《註釋》的第二欄用途，但市建局並未考慮居民的需要。R15 建議把「支持社區發展」的條文加入《註釋》的「備註」；
- (e) 意見——在四份意見中，一份意見由市建局(C1)提交，一份由私人公司(C2)提交，餘下兩份由個別人士(C3 及 C4)提交。文件第 3 段詳載提意見人主要關注的事項，現撮載如下：

#### *諮詢*

- C1(市建局)認為當局已通過各種途徑，就市建局的意向充分諮詢受影響的業主、居民和商戶。廣泛公眾參與活動的相關結果連同發展計劃草圖已於二零零九年一月提交城規會考慮；
- C4 反對延長諮詢期，因為市建局已就這項計劃進行公眾諮詢，再舉辦簡介會只會浪費資源和時間；

#### *居民和商戶留下的權利*

##### *C1 的意見*

- 為了符合《市區重建策略》就保護文物所闡述的意向，發展計劃草圖的意向是通過讓公眾享用文物建築，把文物建築作適當的公眾用途。把這些建築保留作私人住宅用途，將有違這個意向；
- 板間房的受影響租戶如符合資格，將獲安置到設備齊全的公共屋邨，屆時其居住環境與現時居所相比，將大大獲得改善；
- 市建局無意為維持租客所享有的低廉租金而使現時差劣的居住條件延續下去。在修葺和翻新

這些大廈後資助租戶遷回計劃範圍，公帑也非用得其所；

- 有關方面會根據市建局現行的賠償和安置政策，視乎受影響各方是否符合資格而處理；

### C3 的意見

- R3 及 R6 至 R10 並沒有就其反對和建議提出合理理由。現有賠償建議可補償住戶和業主的損失；
- R4 的反對並不合理。區內的空氣和噪音污染嚴重，有關用地不宜作住宅用途；
- R5 的反對並不合理。由於香港是自由經濟社會，對業權轉讓的自由施加限制並不可取；
- 對於 R11 提出反對，C3 認為該區可作保育的唐樓十分稀有，如不把上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號的物業收購以進行復修，唐樓的群聚效應便會減低。此外，由於唐樓不能加設符合現代標準的設施，唐樓的安全和便利程度會降低；

### 社會影響評估

- C1 認為市建局已根據《市區重建策略》全面評估這項計劃的社會影響。社會影響評估報告於二零零九年一月和二月提交給城規會並公開讓公眾查閱及提出意見；

### 推行方式

- C1 認為由於落實保育和活化騎樓式唐樓的建議需要大量資本支出，而且未必能夠獲利，個別業主不宜參與這項計劃；
- C3 認為政府或市建局均不應因為業主的背景而放棄收購計劃；



- (f) 規劃署的意見——文件第 5 和第 7 段所述的規劃考慮因素及評估涵蓋下列要點：

*《註釋》和《說明書》*

- 由於騎樓式唐樓的最終評級有待古物諮詢委員會通過，目前尚未定案，現時實不宜修訂《說明書》。上海街的騎樓式唐樓群是市區少數僅餘的騎樓式唐樓群之一。保育和活化這些戰前騎樓式唐樓有助加強旺角區的區內特色，這項保育計劃亦獲文物保育專員和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處支持(R1)；
- 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是為保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，以配合大眾需要。「分層住宅」已列作「註釋」的第二欄用途，以提供彈性，以便進行住宅用途(R10 和 R14)；

*用地的重建*

- 把整片用地重建的機會不大，因為該「其他指定用途」地帶的意向是保育和活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，並把戰後樓宇復修及／或重建作商業及／或文化用途及提供所需的屋宇設備(R1)；

*諮詢*

- 市建局曾於二零零八年九月十九日公布有關計劃前後進行諮詢；
- 公眾亦已通過不同渠道得悉有關計劃。諮詢工作的結果、所接獲的公眾意見和發展計劃圖已於二零零九年四月三日提交城規會考慮。此外，當局根據條例公布發展計劃草圖，以供公眾查閱，是為受影響人士提供法定渠道，讓他們把意見告知城規會，以供日後聆訊(R3、R5、R11、R13、R16 和 R18)；

### *居民和商戶留下的權利*

- 至於居民留下的權利，「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途。發展計劃草圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途(R3、R4、R5、R7、R8、R9、R10、R12、R13和R14)；
- 擬議的「其他指定用途」地帶不會禁止商戶重返發展計劃範圍繼續經營，特別是如他們與經活化騎樓式唐樓的預定用途的「主題」互相協調，即屬於與社區日常所需有關的用途便可(R1、R5、R8、R9、R12和R13)；
- 市建局所聘任的社會服務隊會協助受影響的居民適應新居，以及向他們介紹區內各項社區資源(R4、R5和R12)；
- 發展計劃草圖的規劃意向是保育騎樓式唐樓作文化用途。發展計劃圖不會使區內正在發展的文化活動遷離。相反，該圖會提供已翻新並設置合適屋宇裝備的處所，以便發展地區文化活動。騎樓式唐樓經修復後，「食肆」只是可進行的活化用途之一(R8、R9和R12)；

### *社會影響評估*

- 市建局已根據《市區重建策略》的規定，進行兩個階段的社會影響評估，以評估發展計劃草圖的社會影響。相關政府部門並沒有提出負面意見(R6、R7、R12、R13和R15)；

### *推行方式*

- 根據《市區重建局條例》第25條擬備的發展計劃圖能更有效達到保育的目的。發展計劃圖可訂明保育的意向和如何推行；評估發展計劃的社會影響；提供更確實的計劃以改善歷史建築物的狀況，以免進一步惡化；通過收購歷史

建築物和在有需要情況下收回受影響物業，以免重建；並讓公眾在過程中提出意見。市建局會根據立法會通過的政策向有關的業主／租戶作出賠償，以及提供適當的安置(R2、R5和R13)；

- 發展計劃圖並非重建計劃。由於落實保育和活化騎樓式唐樓的建議需要大量資本支出，而且未必能夠獲利，個別業主未必適合參與這項計劃(R13)；以及

規劃署建議城規會不要接納申述，理由載於文件第7段。

55. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表闡釋其申述和意見。

申述編號 R1(朱慧文)

56. 岑展暉先生提出下列要點：

- (a) 支持發展計劃草圖；
- (b) 市建局應解釋如何計算「天台」和計算賠償的方法；以及
- (c) 應以實用樓面面積(而非總樓面面積)作計算賠償的基礎。

申述編號 R3(Joy Wong)

申述編號 R9(李維怡)

申述編號 R14(上海街發展關注組)

申述編號 R15(張尉安)

57. 何嘉妍女士代表 R3 提出下列各點：

- (a) 市建局不應以保育歷史建築物為名接管私人物業。推行發展計劃可能滋擾發展計劃範圍內的居民和商戶；
- (b) 居民和商戶遷離騎樓式唐樓後，將難以適應新環境。他們如不符合入住公屋的資格，便須遷往其他條件惡劣的舊樓。因此，推行發展計劃不能改善他們的居住環境；以及
- (c) 現有居民和商戶應可選擇遷出或留下。如果他們不願意遷出，便不應迫他們遷離騎樓式唐樓，因為他們已在該處居住和經營業務多年。當局應在原址進行修葺和翻新工程，以免造成滋擾，而非在騎樓式唐樓進行修復工程，以致現有居民和商戶必須遷離。

58. 何嘉妍女士代表 R9 提出下列各點：

- (a) 許多受影響居民並未事先得悉有關發展計劃。市建局或其社會服務隊並未盡力向受影響居民解釋發展計劃。人口凍結調查並未包括發展計劃範圍內的所有居民。因此，市建局並未遵守在《市區重建策略》第 4(d)段所述，政府在進行市區重建時會緊守的其中一個原則，即受重建計劃影響的居民應有機會就有關計劃表達意見；
- (b) 城規會應要求市建局在繼續推展該發展計劃草圖前進行真正諮詢，向受影響居民解釋有關的發展計劃和蒐集他們的意見；以及
- (c) 一如藍屋的情況，必須讓居民和商戶選擇留下或遷出，此舉符合市建局「以人為本」的工作方針。

59. 何嘉妍女士代表 R14 提出下列各點：

- (a) 申述人不反對保育文物建築，以作合適的公眾用途。為保存騎樓式唐樓的現有用途和特色，經修復的騎樓式唐樓除現時所規劃的商業及／或文化用途外，亦應包括住宅用途。因此，「分層住宅」應列為發展計劃草圖《註釋》的第一欄用途；
- (b) 受影響人士(包括商戶、業主和租戶)因已在發展計劃範圍建立緊密的社區關係，故應獲優先資格遷回經修復的騎樓式唐樓。城規會應讓受影響人士選擇留下或遷出。對於選擇留下的人士，市建局收取的租金應維持在現有水平。此外，市建局應盡快向有意遷出的人士提供賠償和作出安置安排。市建局如能適當考慮受影響人士的期望，便可符合「以人為本」的工作方針；以及
- (c) 社會影響評估並不符合要求，因為有七個住戶雖然在市建局公布發展計劃草圖前，早已居於發展計劃範圍，但當局並沒有把他們納入人口凍結調查。

60. 何嘉妍女士代表 R15 提出下列各點：

- (a) 市建局進行的人口凍結調查並不符合要求，因為並非所有受發展計劃影響的居民和商戶均獲市建局和其社會服務隊接觸和訪問。申述人質疑有關人士可否獲得合理賠償和安置；
- (b) 發展計劃以保育作包裝，現有居民和租戶沒有機會在騎樓式唐樓復修後留下，有違保育的原則；以及
- (c) 城規會應修訂發展計劃草圖，讓居民和租戶可選擇留下或遷出。

申述編號 R5(H15 關注組)

61. 葉美容女士提出下列要點：

- (a) 申述人曾訪問發展計劃範圍內大約 28% 的相關人士，結果發現受訪的相關人士不知道市建局已把在人口凍結調查所蒐集的資料用於社會影響評估；
- (b) 受影響地區的現有住戶並未清楚得悉發展計劃圖和本身的權利。受訪的相關人士亦要求在推行發展計劃後留下。市建局不應單單迫使現有居民和商戶遷出，因為此舉有違《市區重建策略》所載的市區重建目標，即應保存社區網絡和推動市區的可持續發展；以及
- (c) 市建局為日後的計劃進行社會影響評估時，必須向受影響居民清楚解釋其權利。

申述編號 R6(社會影響研究小組)

62. 林芷筠女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 社會影響評估應根據以下六個主要原則進行：
  - 全面了解受計劃或政策影響的地區；
  - 集中評估社區內人的元素；
  - 訂出合適的研究方法和假設；
  - 蒐集優質數據以作決定；
  - 進行全面和不偏不倚的評估；
  - 評估和監察相關工作，以及建議紓緩措施；

[陳偉偉先生此時離席。]

- (b) 根據就有關發展計劃進行的社會影響評估的結果，發現下列不足之處：
- 市建局只同意向受影響居民提供恩恤安置，但不保證在合理時間內把他們安置到所要求的地點；
  - 床位寓所居民只獲短期安置，當局沒有提出長期解決方案；
  - 市建局的社會服務隊所提供的協助，不能確保獲安置的居民可在合理時間內在新環境重建其社區網絡；
  - 市建局不保證商戶可在合理時間內在其選取地點覓得租金水平能夠負擔的新店舖，以繼續經營。如商戶無法在鄰近地區繼續經營，會影響上海街一帶的就業和經濟活動。不過，社會影響評估並沒有建議任何紓緩措施；
- (c) 市建局應提出實際可行的紓緩措施，以彌補上述不足之處，亦必須制訂全面計劃，以監察推行紓緩措施的情況。此外，除集中評估有關發展計劃範圍外，社會影響評估亦應評估對全港的影響，並提出紓緩措施；
- (d) 對於市建局現時進行社會影響評估的方式，申述人提出以下改善建議：
- 應由獨立機構進行社會影響評估，並由市建局提供所需撥款；
  - 由獨立機構監察市建局推行社會影響評估中所建議紓緩措施的情況；
  - 社會影響評估應納入環境影響評估內，並經獨立機構審核；
  - 公眾應有權質疑社會影響評估的結果；以及

- 在進行社會影響評估時，應遵循早前提出的六項原則。

申述編號 R7(陳永志)

申述編號 R8(Edmond Chui)

申述編號 R20(陳炳雄)

63. R7 的申述人陳永志先生提出下列要點：

- (a) 他是發展計劃範圍內的租客，反對發展計劃，因為這項計劃迫使草根居民遷離旺角；以及
- (b) 發展計劃範圍的居住環境良好，無須進行發展計劃。

64. 陳永志先生代表 R8 提出下列要點：

- (a) 提交予城規會的文件並沒有提及所有申述理由；
- (b) 發展計劃範圍現時混合住宅和商業用途，並有售賣建築材料的商店群。不過，發展計劃草圖的目的，只是把經修復的建築物作餐廳和文化用途，並非讓現有居民和建築材料店留下。這個做法有違《市區重建策略》，即市建局應採用可「保存地方特色」的工作方針；
- (c) 市建局可根據《收回土地條例》，收回發展計劃範圍內所有私人物業，屆時將完全破壞現有社區網絡和區內特色；以及
- (d) 市建局應只擔當協助業主翻新現有建築物的角色，無須取得有關建築物的業權。

65. 陳永志先生代表 R20 提出下列要點：

- (a) 申述人自出生以來已居於發展計劃範圍，並已建立緊密的社區網絡，故難以適應新環境；



- (b) 申述人已經退休，只能以非常低廉的租金租住位於發展計劃範圍內的單位；以及
- (c) 城規會應讓申述人留下並享有現有的低廉租金。

意見編號 C1(市建局)

66. 馬昭智先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 在發展計劃範圍內，除了由多名業主擁有的戰後樓宇外，戰前的騎樓式唐樓由單一業主擁有。在當局公布發展計劃草圖前，有關人士可零星地重建分區計劃大綱圖先前劃為「住宅(甲類)」地帶的騎樓式唐樓；
- (b) 發展計劃範圍內的所有建築物均只有一條樓梯，沒有後樓梯作走火通道。騎樓式唐樓狀況逐漸惡化，而且日久失修。騎樓式唐樓內有床位寓所，部分建築物天台更有違例建築工程，實有迫切需要進行維修工程，以免騎樓式唐樓的狀況進一步惡化；
- (c) 《市區重建策略》第 17 段指出，「獲保存的歷史建築物應用作適當的社區、公共或其他有益用途，目的是要發揮這些建築物的功能，使這些建築物成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品」。保存有關騎樓式唐樓作私人居住用途不能實踐《市區重建策略》的意向；以及
- (d) 市建局尚未訂明發展計劃的主題。現時的構思是日後的用途應主要包括食肆和商店及服務行業用途，以配合上海街一帶的特色；
- (e) 市建局計劃在行政長官會同行政會議核准發展計劃草圖後，着手收購發展計劃範圍內的物業。如城規會同意接納申述人與市建局政策不符的建議，城規會可拒絕發展計劃草圖；以及

- (f) 即使城規會決定拒絕發展計劃草圖，仍需將有關騎樓式唐樓劃為保育地帶(例如註明作保育用途的「其他指定用途」地帶(下稱「其他指定用途」註明「保育」地帶))，以免零星地重建騎樓式唐樓。劃設保育地帶後，市建局願意考慮可否制訂新的政策，以期與業主和租戶合作保育騎樓式唐樓，但不會制訂推行時間表。

67. 委員提出下列問題：

- (a) 市建局對居民要求復修騎樓式唐樓後遷回原址的反應；
- (b) 市建局會否向公眾承諾發展計劃不僅保育騎樓式唐樓，亦可確保日後的用途(例如文化用途)可供市民大眾享用，而非只開設一些食肆；
- (c) 現有的建築材料店會否在發展計劃範圍內重置；
- (d) 市建局如何照顧不符合入住公屋資格的受影響居民；
- (e) 市建局是否有專業知識管理市區數量日增的保育計劃；以及由市場倡導保育工作，會否更靈活有效；
- (f) 市建局與受影響居民之間的溝通是否有空間改善，以期解決受影響居民關注計劃對其生活構成影響的問題；
- (g) 發展計劃範圍內現有建築物的業權是否由多人共有，以及建築物作哪些主要用途；以及
- (h) 這項發展計劃和太子道西／園藝街另一發展計劃的土地面積。

68. 提意見人編號 C1(市建局)的代表譚小瑩女士和馬昭智先生在回應上文第 67(a)至(h)段所載的委員問題時，作出下列回應：

- (a) 發展計劃草圖的意向，是為保育及活化騎樓式唐樓主要作商業及／或文化用途。不過，市建局在修復騎樓式唐樓後，不會讓現有居民和商戶留下；
- (b) 發展計劃範圍內的現有騎樓式唐樓狀況逐漸惡化，實有迫切需要翻新建築物，以免狀況進一步惡化。至於日後的用途，市建局現時的構思是，發展計劃將保育和活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，或與附近土地用途協調的任何其他用途，特別是與社區日常所需有關的用途，例如食肆和小商店及服務行業，以配合大眾需要；
- (c) 太子道西／園藝街發展計劃圖所涵蓋範圍內的花店，構成區內重要特色。這項發展計劃範圍內的現有建築材料店的情況則有所不同，因為這些店舖只佔旺角區貿易的一小部分。因此，市建局在復修騎樓式唐樓後，不會邀請建築材料店遷回原址；
- (d) 有關方面會根據既定政策安置所有受影響居民和作出賠償。符合資格的居民將獲安排遷往公屋。不過，市建局會按情況把不符合資格的居民轉介社會福利署；
- (e) 一如《市區重建局條例》和《市區重建策略》所述，保育文物建築是市區重建的重要一環。市建局具有所需的人力和專業知識處理多項陸續推行的保育計劃。至於是否需要由一個機構處理文物建築的保育工作，或須視乎現時《市區重建策略》檢討的結果；
- (f) 當局已通過各種途徑和公眾參與活動，讓公眾清楚得悉市建局的意向，並向他們作出充分諮詢。當局亦已根據《市區重建策略》的規定，進行人口凍結調查和社會影響評估，以評估對社會的影響。不過，在行政長官會同行政會議核准發展計劃草圖前，市建局不適宜與受影響居民展開磋商，但市建局樂意改善日後與受影響居民的溝通；

- (g) 發展計劃範圍建有 10 幢戰前騎樓式唐樓和四幢戰後樓宇。所有戰前騎樓式唐樓均由單一業主擁有，而戰後樓宇則由多名業主擁有。地面一層主要是零售商店，上層則作居住用途。住宅居民大部分為租客；以及
- (h) 這項發展計劃面積約 1 200 平方米，而太子道西／園藝街的發展計劃面積約 1 450 平方米。

69. 申述編號 R5(H15 關注組)的代表葉美容女士和冼惠芳女士在回應上文第 67(f)段的委員問題時提出下列意見：

- (a) 市建局並未把發展計劃的詳情告知受影響居民，許多居民對這項保育計劃全不知情；
- (b) 市建局並未清楚解釋有關發展計劃範圍內天台構築物賠償的政策；
- (c) 現有居民和商戶會因保育騎樓式唐樓而被犧牲，被迫遷離發展計劃範圍；以及
- (d) 把現有建築物的居住用途改為食肆，會對附近地區造成滋擾和污染。在這方面，市建局並未全面諮詢附近地區對發展計劃的意見。

70. 提意見人編號 C1 的代表譚小瑩女士補充說，發展計劃圖只是推行保育騎樓式唐樓的其中一個方法，市建局樂意考慮其他方案。不過，確保法定圖則能適當地保護騎樓式唐樓，以及不容許零星地重建，是至為重要的。

71. 申述編號 R5 的代表冼惠芳女士在回應一名委員的問題時作出下列回應：

- (a) 市建局不應迫使現有居民和商戶遷出，而應讓他們留下，以期保存騎樓式唐樓的現有特色。如現有居民可留在經復修的騎樓式唐樓，他們或可向有關建築物日後的訪客解釋相關歷史和文化；以及

- (b) 當局應以其他方式進行市區重建，不應犧牲區內居民和商戶，油麻地駿發花園和倫敦的 Coin Street 便是其中的例子。

72. 由於申述人和提意見人的代表已完成陳述，委員也沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

### 商議部分

73. 委員均支持保育騎樓式唐樓群，因為騎樓式唐樓狀況逐漸惡化，樓宇內部居住條件十分惡劣。由於戰前騎樓式唐樓由單一業權擁有，如不制訂發展計劃圖，便可進行重建，因此實有迫切需要制訂發展計劃圖。發展計劃圖的方式能有效讓市建局保育具有歷史意義的騎樓式唐樓，以及適時提供維修服務，以保養建築物。對於其他問題，委員有下列意見：

#### 社會影響評估

- (a) 市建局進行社會影響評估的工作或有空間可以改善，以便包括所有受影響的居民和讓他們更了解保育計劃；
- (b) 市建局或可考慮委託第三者進行社會影響評估，以改善市建局在公眾眼中的公信力；

#### 弱勢社群的安置和賠償

- (c) 市建局應靈活制訂一些特別措施，以照顧受發展計劃影響的弱勢社群。按照市建局的既定政策，居於天台居民或不符合所訂的賠償和安置資格，他們應獲恩恤安排和賠償；以及

#### 騎樓式唐樓日後的用途

- (d) 除現時所構思包括與市民日常所需有關的用途外，市建局亦應與公眾合作訂明在經修復騎樓式唐樓內所提供的特定文化用途。

74. 一名委員認為市建局亦應考慮向將受發展計劃影響的建築材料店提供協助，否則這些店舖將會倒閉，使更多人失業。

75. 主席總結委員的意見，認為發展計劃圖的方式是保育有關騎樓式唐樓的合適做法。委員的其他意見，包括社會影響評估、弱勢社群的安置和賠償以及騎樓式唐樓日後的用途，應轉交市建局考慮。委員表示同意。

#### 申述編號 R1

76. 經進一步商議後，城規會備悉申述提出支持意見的部分，並決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；
- (b) 有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償；
- (c) 雖然上海街 600 至 606 號、612 至 614 號和 620 至 626 號的歷史建築的評級建議由一級歷史建築修訂為二級，但仍適宜保育騎樓式唐樓群，因為該騎樓式唐樓群是市區少數僅餘的騎樓式唐樓群之一；
- (d) 該用地騎樓式唐樓的二級歷史建築評級建議尚待古物諮詢委員會定案。《說明書》內有關騎樓式唐樓的現有描述是反映現有評級，因此不宜修訂《說明書》；以及
- (e) 該用地不會重建為高層的發展，因為該用地的最高建築物高度限制為三層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

申述編號 R2

77. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 由於騎樓式唐樓的狀況逐漸惡化，實有迫切需要保存和活化騎樓式唐樓群，以免狀況進一步惡化。從保育和推行角度而言，發展計劃圖方式是最恰當的做法；以及
- (b) 該用地不宜繼續劃為「住宅(甲類)」地帶，因為此舉不能確保可以全面保育和活化有關騎樓式唐樓。

申述編號 R3

78. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 受影響居民、商戶及公眾已通過不同渠道(包括政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等)得悉發展計劃草圖詳情。《城市規劃條例》亦已訂明法定渠道，讓公眾向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出意見，以供考慮和聆訊；以及
- (b) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途。

申述編號 R4

79. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途。

申述編號 R5

80. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 受影響居民、商戶及公眾已通過不同渠道(包括政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等)得悉發展計劃草圖詳情。《城市規劃條例》亦已訂明法定渠道，讓公眾向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出意見，以供考慮和聆訊；
- (b) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；以及
- (c) 由於騎樓式唐樓的狀況逐漸惡化，實有迫切需要保存和活化騎樓式唐樓群，以免狀況進一步惡化。從保育和推行角度而言，發展計劃圖方式是最恰當的做法。

申述編號 R6

81. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

市區重建局已根據《市區重建策略》的規定，進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖對社會的影響，有關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城市規劃委員會考慮。

申述編號 R7

82. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 市區重建局已根據《市區重建策略》的規定，進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖對社會的影響，有關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；以及



- (b) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途。

#### 申述編號 R 8 和 R 9

83. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；以及
- (b) 發展計劃圖的意向是為保育騎樓式唐樓作文化用途。經翻新後，該等騎樓式唐樓會設置合適的屋宇設備作文化及／或商業用途，以推廣區內的文化活動。

#### 申述編號 R 10

84. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是為保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，以配合大眾需要，因此沒有把住宅用途加入規劃意向；以及
- (b) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途。

申述編號 R11

85. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 受影響居民、商戶及公眾已通過不同渠道(包括政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等)得悉發展計劃草圖詳情。《城市規劃條例》亦已訂明法定渠道，讓公眾向城市規劃委員會提出意見，以供考慮和聆訊；以及
- (b) 有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償。

申述編號 R12

86. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；
- (b) 騎樓式唐樓會保育和活化作商業及文化用途，並非僅作「食肆」用途；
- (c) 有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償；以及
- (d) 市區重建局已根據《市區重建策略》的規定，進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖對社會的影響，有關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城規會考慮。

申述編號 R13

87. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 市區重建局已根據《市區重建策略》的規定，進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖對社會的影響，有關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- (b) 受影響居民、商戶及公眾已通過不同渠道(包括政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等)得悉發展計劃草圖詳情。《城市規劃條例》亦已訂明法定渠道，讓公眾向城規會提出意見，以供考慮和聆訊；
- (c) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城規會申請進行「分層住宅」用途，但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途；以及
- (d) 由於騎樓式唐樓的狀況逐漸惡化，實有迫切需要保存和活化騎樓式唐樓群，以免狀況進一步惡化。從保育和推行角度而言，發展計劃圖方式是最恰當的做法。

申述編號 R14

88. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是為保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，以配合大眾需要，因此沒有把住宅用途加入規劃意向；
- (b) 有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償；以及
- (c) 「其他指定用途」地帶的「註釋」已提供彈性，以便向城市規劃委員會申請進行「分層住宅」用途，

但發展計劃圖的現行意向並非讓居民留在原址，而是把騎樓式唐樓翻新並設置合適的屋宇裝備，以作文化及／或商業用途。

申述編號 R15

89. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 市區重建局已根據《市區重建策略》的規定，進行社會影響評估，以評估發展計劃草圖對社會的影響，有關結果已經公布，以供公眾查閱，並由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- (b) 有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償；
- (c) 受影響居民、商戶及公眾已通過不同渠道(包括政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等)得悉發展計劃草圖詳情。《城市規劃條例》亦已訂明法定渠道，讓公眾向城規會提出意見，以供考慮和聆訊；以及
- (d) 擬議「其他指定用途」地帶的規劃意向，是為保育及活化騎樓式唐樓作文化用途，以促進該區的社區發展。

申述編號 R16 和 R18

90. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 受影響居民、商戶及公眾已通過不同渠道(包括政府憲報、公眾參與活動和新聞稿等)得悉發展計劃草圖詳情。《城市規劃條例》亦已訂明法定渠道，讓公眾向城市規劃委員會提出意見，以供考慮和聆訊；以及
- (b) 有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償。

申述編號 R17 和 R19 至 R23

91. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

有關方面會根據既定政策安置現有租戶／住戶和作出賠償。

92. 會議於下午二時休會午膳。

93. 會議於下午三時恢復進行。

94. 下列委員和秘書出席下午的會議：

周達明先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳偉明先生

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

陳旭明先生

方和先生

李慧琼議員

梁剛銳先生

馬錦華先生

曾裕彤先生

譚贛蘭女士

黃耀錦先生

伍謝淑瑩女士

95. 由於出席坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖聆訊的申述人及提意見人已到達，委員同意先考慮議程項目 7。

### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13》的申述及意見

(城規會文件第 8429 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介及提問部分

96. 委員察悉已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席會議。R1、C2、C7、C24 及 C30 至 C35 的一名代表及 C36 的多名代表將出席聆訊，其他申述人及提意見人則表示不會出席聆訊或沒有回覆。城規會同意在其餘各方缺席的情況下繼續聆訊。

97. 下列規劃署及申述人和提意見人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

### R1、C2、C7、C24 及 C30 至 C35

譚志傑先生 申述人及提意見人的代表

### C36

趙崇堅先生 )

吳小龍先生 ) 提意見人代表

韋卓鴻先生 )

98. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請許惠強先生向委員簡述申述的背景。

99. 許先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，根據文

件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 修訂坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖的背景詳載於文件第 2 段。修訂項目 A 項涉及把一塊土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便擴建雲泉仙館及相關靈灰安置所設施。修訂項目 B1 及 B2 項涉及把雲泉仙館現有界線內的兩小塊土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，主要旨在反映現有雲泉仙館用地的批地範圍。就修訂項目共接獲的申述有五份，意見書則有 36 份；

(b) 申述和意見的概覽：

- 全部五份申述(R1 至 R5)均反對有關改劃用途地帶的修訂項目 A、B1 及 B2 項；
- R1、R4 及 R5 沒有順應申述提出任何改劃用途地帶建議，而 R2 及 R3 則建議保留原有的「農業」地帶及「綠化地帶」；
- 提意見人 C1 至 C35 以劃一格式提交意見，意見內容與 R2 至 R5 相同；以及
- 意見 C36 由雲泉仙館的規劃顧問提交，內容反駁申述人 R1 至 R5 及提意見人 C1 至 C35 提出的論點。

(c) 申述理據、提意見人的意見及規劃署的回應撮錄如下：

(i) 申述人 R1 至 R5 及提意見人 C1 至 C35 的理據

- 靈灰安置所用途會造成更多廢物、污水及空氣污染問題；
- 會吸引大量訪客及無牌小販在節日期間前往雲泉仙館，令行人和緊急車輛難以前



往，造成交通擠塞及違例泊車問題；

- 把「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，將會令香港原本已不足的綠化土地減少，亦違反環保和綠色生活的原則；
- 靈灰安置所用途與附近的民居不相協調，會對居民及村民造成滋擾。宗教機構及靈灰安置所用途應與住宅用途分隔；
- 靈灰龕會影響風水及附近居民的精神健康；以及
- 改劃用途地帶會為附近住宅區及「農業」地帶和「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

(ii) 提意見人 C36 的意見

- 改劃用途地帶可應付公眾的需要，並可改善雲泉仙館的現有設施；
- 環境污染問題不會惡化，因為有關用地內不設焚燒冥鏹的設施，不會產生更多煙霧；
- 在節日期間作出擬議交通安排及提供泊車位，可減少附近道路擠塞的情況；
- 靈灰安置所用途與雲泉仙館的宗教用途互相協調。有關改劃用途地帶的修訂項目不會令「綠化地帶」減少，因為原本劃為「綠化地帶」的用地，屬於雲泉仙館園景花園的部分範圍；
- 改劃用途地帶不會影響區內居民，因為擬議靈灰安置所建築物將會與附近民居分

隔，並被用作美化環境的植物包圍；

- 改劃用途地帶不會造成不良先例，因為區內大型宗教機構的數量很少；以及
- 宗教設施將會為信眾提供更妥善的服務，有助改善該區的經濟和社區服務。

(iii) 規劃署的回應

- 雲泉仙館在改劃用途地帶申請階段所提交的技術評估，已證實有關改劃用途地帶的修訂項目不會對附近發展的環境和交通造成任何不良影響；
- 有關政府部門認為擬議靈灰安置所用途不會造成嚴重的空氣、水質和廢料污染或污水問題。環保署署長亦表示，靈灰安置所用途須受《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》及《廢物處理條例》的法定規管；
- 擬擴建靈灰安置所須取得規劃許可，並須提交詳細的交通安排，以證明對交通造成的影響可以接受；
- 雲泉仙館的擬議擴建部分與附近鄉郊環境並非不相協調；
- 雲泉仙館的擬議擴建部分與最接近的昇平村民居距離約 300 米；
- 風水並非實質的規劃考慮因素；以及
- 有關改劃用途地帶的修訂項目不會立下不良先例，因為城規會將根據每宗個案的個別情況作出考慮。

100. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡述相關的申述和意見。

申述編號 R1 及提意見人編號 C2、C7、C24 及 C30 至 C35

101. 譚志傑先生陳述下列要點：

- (a) 雲泉仙館與其屋宇的距離少於 50 米，而並非如文件所載距離 300 米。其屋宇位於由雲泉仙館營運的廁所及兩層高焚化設施旁邊；
- (b) 每日約下午五時，其屋宇旁邊的焚化爐便會用作焚燒香燭、冥鏹及其他祭品，產生的煙塵嚴重影響其家人的健康。焚燒上述物品曾造成數次山火；
- (c) 訪客在節日期間前往雲泉仙館，造成無牌小販和違例泊車問題，對其家人及村民造成滋擾；
- (d) 雲泉仙館並無用心真誠營運，而且舉辦的活動會對昇平村的居民造成滋擾。雲泉仙館曾在其屋宇正前方種植兩棵六米高的樹木，經警方提供協助才能移走。此外，街道照明設施未有妥為保養，而且違例構築物在該區大量增加。在該區堆疊建築材料，對村民造成危險；
- (e) 他不明白為何違例的靈灰安置所建築物無須拆卸，更獲納入法定規管；
- (f) 雲泉仙館的擬議擴建區不加設焚化設施，很可能增加使用現有焚化爐焚燒祭品和垃圾。這樣會增加其屋宇附近的煙塵污染問題；以及
- (g) 雲泉仙館從未就擴建計劃諮詢昇平村村民。

提意見人編號 C36

102. 趙崇堅先生陳述下列要點：

- (a) 雲泉仙館已擬備園景美化計劃，並會考慮如何改善有關發展的美化環境措施；
- (b) 擬議發展是一層高的低層建築物，不會對周圍地區的視野造成任何不良影響；以及
- (c) 雲泉仙館會為日後發展提供足夠泊車位，並已進行交通影響評估，證明擬議發展不會對周圍地區的交通造成任何不良影響。

103. 由於申述人及提意見人已完成簡報，主席請委員提問。

104. 譚先生回應委員的提問時，在圖 H-2 指出其屋宇的位置，在涵蓋雲泉仙館現有發展的「政府、機構或社區」用地的西北部，毗鄰為一個現有廁所。譚先生回應另一名委員的提問時解釋，雲泉仙館借用其父母擁有的部分土地興建現時在其屋宇旁邊的兩層高磚砌焚化爐和廁所。焚化爐每日均會焚燒冥鏹、祭品及垃圾。雖然焚化爐其後安裝了水簾式過濾器，但從未使用過。

105. 一名委員察悉擬議修訂項目將包括增設 6 072 個靈灰龕，便詢問當局曾否考慮焚燒祭品在環境方面對附近居民造成的影響。許惠強先生解釋，根據修訂項目 A 項劃出「政府、機構或社區(1)」地帶，目的是在雲泉仙館用地東北部擴建擬議靈灰安置所設施，有關地點遠離譚先生的屋宇。譚先生的屋宇在現有「政府、機構或社區」地帶內，不涉及任何修訂項目。在改劃用途地帶申請階段考慮擬議靈灰安置所設施時，環保署署長表示對環境造成的影響可以接受。當局就修訂項目的申述進行諮詢時，環保署署長表示焚化爐產生的污染須受《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》及《廢物處理條例》規管。

[李慧琼議員及馬錦華先生此時離席。]

106. 一名委員詢問環保署署長有否就焚燒祭品所產生的煙霧對周圍民居造成的影響提出意見，以及運輸署和警務處是否滿意泊車位和交通安排。許惠強先生解釋，在有關增設靈灰安置所的改劃用途地帶申請中，並無提出過煙霧問題，因為沒有建議在改劃用途地帶的用地設置焚化設施。焚化活動在現有「政

府、機構或社區」地帶內進行，須受《空氣污染管制條例》規管。就泊車位而言，許先生解釋，小組委員會在考慮改劃用途地帶申請時關注交通方面的影響，因此增設 6 072 個靈灰龕須取得城規會批給的規劃許可。儘管如此，運輸署和警務處認為沒有重大問題，而在節日期間須作出特別交通安排，以處理交通情況。

107. 吳小龍先生回應主席的詢問時澄清，總共將會提供 145 個泊車位、30 個旅遊巴車位和 20 個電單車車位，以應付增設 6 072 個靈灰龕的擬議靈灰安置所發展。為處理節日期間增加的交通量，25 個旅遊巴車位將供私家車使用，並會為訪客提供穿梭巴士服務往返雲泉仙館及粉嶺。他們會與運輸署和警務處緊密聯絡，為節日期間擬備交通管理措施。

108. 趙崇堅先生解釋，雲泉仙館現已設有安裝了水簾式過濾器的焚化爐，設施符合環保署的規定，而焚化爐的運作並未達到飽和點。此外，雲泉仙館的開放時間至下午四時止，不大可能如譚先生所指有人在下午五時焚燒香燭及祭品。

109. 黃耀錦先生詢問雲泉仙館現時使用的焚化爐有多少個及所處位置。趙崇堅先生回應時表示有兩個焚化爐，均位於雲泉仙館用地的東北部。不過，譚志傑先生指出，雲泉仙館用地西北部另有一個焚化爐，位於其屋宇旁邊。參照雲泉仙館就改劃用途地帶申請提交的資料，許惠強先生證實雲泉仙館用地西北部有一個「防火磚爐」。

110. 一名委員詢問為何譚先生的屋宇會位於由雲泉仙館擁有的「政府、機構或社區」用地內。譚先生回應時表示，其父母很多年前購入土地時，沒有妥善註冊土地業權，但有關土地並非屬於雲泉仙館。現正採取法律程序解決問題。趙崇堅先生回應同一名委員的詢問時表示，須查核譚先生的屋宇是否位於雲泉仙館擁有的土地內。吳小龍先生表示，譚先生的屋宇及有關焚化爐並非位於修訂項目所涉地區內，但他可以向雲泉仙館反映譚先生面對的問題。

111. 由於申述人和提意見人的代表已完成簡介，委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，並會在稍後把決定通知他們。主席多謝他

們及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

### 商議部分

112. 一名委員表示，R1 就焚化爐對環境造成不良影響而提出的申述理據，確實令人關注。由於擬在「政府、機構或社區(1)」用地內關設的靈灰安置所設施不會提供焚化爐，因新設施而須焚燒的香燭、祭品及垃圾，將要倚賴現有焚化爐，繼而會對申述人的生活環境造成不良影響。

113. 黃耀錦先生重申環保署的意見，即原則上不反對在申述地點興建擬議靈灰安置所，因為妥善操作焚化爐，便可控制焚燒物料時產生的煙霧。倡議人(雲泉仙館)已建議採取措施紓緩不良影響。環保署會根據有關污染管制條例，對違反法定要求的情況採取檢控行動。

114. 一名委員察悉有需要提供更多靈灰安置所設施，以應付市民的需求，但必須解決空氣污染及泊車位問題，以免影響附近居民。另一名委員原則上支持把有關用地作靈灰安置所用途，但表示雲泉仙館須就現有焚化爐採取改善措施，以便盡量減低對附近民居造成的不良影響。

115. 一名委員表示對興建靈灰安置所有所保留，因為即使焚化爐已安裝水簾式過濾器，倘過濾器如申述人所指並無開啓，附近居民仍須承受不良的環境影響。副主席表示，雖然在「政府、機構或社區(1)」用地內的新靈灰安置所設施不會提供焚化設施，但城規會仍有責任考慮如何紓緩現有焚化爐對環境造成的影響。增設靈灰龕將令現有焚化爐焚燒更多祭品。

116. 主席表示，城規會須審慎處理，不應假設雲泉仙館不會遵守《空氣污染管制條例》的法定要求。此外，環保署署長有責任監察對環境造成的影響，並在有需要時執法。由於營運者要在「政府、機構或社區(1)」地帶內增設靈灰龕，須根據《城市規劃條例》第 16 條提交規劃申請，城規會在批給規劃許可前，可考慮要求申請人證明如何妥善解決交通問題和空氣污染問題。經進一步討論後，主席就討論作出總結，即委員大致上同意不接納申述。

申述編號 R1 至 R5

117. 經商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 擬議修訂主要迎合現有雲泉仙館的擴建計劃，有關污染管制條例已對擬議靈灰安置所用途可能對環境造成的滋擾作出妥善規管。此外，闢設有關用途須提交規劃申請，申請人根據第 16 條提交申請時，必須處理對環境和交通造成的影響，供城市規劃委員會考慮；
- (b) 就土地用途規劃而言，擬議靈灰安置所與鄉郊環境並非不相協調；以及
- (c) 改劃用途地帶不會造成不良先例，因為坪輦及打鼓嶺地區並無類似宗教機構或靈灰安置所用途。

**議程項目 6**

[公開會議]

邊境禁區土地規劃研究－發展計劃草圖

**(城規會文件第 8436 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

118. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

吳祖南博士 )現為就邊境禁區的土地規劃研究

葉天養先生 )提供意見的專家小組成員

119. 由於吳祖南博士和葉天養先生的利益屬間接性質，而且並不重要，委員同意他們可留席繼續參與討論。委員備悉葉天養先生仍未到達參加會議。

[方和先生此時離席。]

簡介部分

120. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

黃偉民先生	規劃署助理署長／全港
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師／規劃研究
李達強先生	奧雅納工程顧問
王國康先生	奧雅納工程顧問
馬正源先生	城市規劃顧問有限公司
曾思蒂女士	城市規劃顧問有限公司
Matthew Lennartz 先生	城市規劃顧問有限公司
李偉臨先生	城市規劃顧問有限公司

121. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署代表向委員簡介文件內容。

122. 黃偉民先生作出簡介，提出下列要點：

- (a) 二零零八年一月，政府宣布釋出邊境禁區內約 2 400 公頃的土地，而規劃署委託顧問公司進行研究，制訂規劃大綱，為從邊境禁區釋出的土地提供保育及發展的指引；
- (b) 第一階段社區參與活動於二零零八年八月完成，主要收集相關持份者對概念規劃草圖的意見；以及
- (c) 在考慮公眾的意見，以及參考各項相關研究及計劃的最新情況和更詳細的技術評估的結果後，已為第二階段社區參與活動制定發展計劃草圖。

123. 馬正源先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述發展計劃草圖的詳細內容：

- (a) 在制定發展計劃草圖時，採用了下述規劃原則：



- 按可持續發展原則，致力平衡保育發展；
- 善用自然生態資源，推廣文化生態旅遊；
- 利用邊界位置優勢，促進港深跨界銜接；
- 創造更多發展商機，帶動經濟活化社區；以及
- 尊重當地文化傳統，提高社區生活質素；

(b) 研究範圍大致分為下述三部，各部具有類似特點：

- 西部主要是具生態價值的濕地和魚塘及山丘地帶；
- 中部主要是村落和農業用地；以及
- 東部主要是有豐富生態資源及獨特自然景色的山丘地帶及高地；

(c) 就每部所建議的保育和發展組合都有不同之處；

[葉天養先生此時到達出席會議。]

### 西部

- (d) 以自然保育和康樂用途為主，包括保護位於新田及蠔殼圍的濕地和魚塘；
- (e) 建議在馬草壟的山坡發展生態旅舍，以善用該處俯瞰蠔殼圍濕地景色的優勢。擬議發展興建約 80 間旅舍，會採用環保節能的設計；
- (f) 擬議的落馬洲發展走廊涵蓋鄰近落馬洲河套區及古洞北新發展區的範圍，該區具有潛力發展作商業、購物及娛樂用途，以便支援落馬洲河套區及新發展區的未來發展；

### 中部

- (g) 重點是保存和加強該區的文化及天然資源，同時容許進行住宅和與旅遊相關的發展；
- (h) 透過提倡休閒農業，滿足對採摘水果和休閒農場不斷增加的需求，與現時的農耕／園藝種植互相協調；
- (i) 預留足夠土地供小型屋宇發展。當地鄉村亦可成為主要的活動中心，增加作為旅遊／商業／零售的用途；
- (j) 建議把缸瓦甫前採泥區作綜合發展區，地積比率 1.5 倍，建築物高度三至六層；
- (k) 建議在恐龍坑進行擬議的住宅發展，地積比率 0.75 倍，建築物高度為四層；
- (l) 擬議的文錦渡發展走廊涵蓋邊境管制站附近的範圍，為周邊居民提供商業／零售服務；
- (m) 同時建議在香園圍和打鼓嶺設立康樂地帶；

### 東部

- (n) 建議把紅花嶺劃定為郊野公園，以保護重要野生棲息地、自然景觀及具生態價值和景觀優美的林地；
- (o) 擬議的紅花嶺郊野公園會連接蓮麻坑礦洞，形成八仙嶺與深圳梧桐山之間的生態走廊；

### 未來路向

- (p) 第二階段社區參與活動的一部分工作，是徵詢公眾對發展計劃草圖的意見。當局會在新田和粉嶺舉行兩節公眾討論會，收集公眾的意見；以及

- (q) 在考慮收集所得的公眾意見後，會改良發展計劃草圖的技術評估和各項建議，制定建議的發展計劃圖，以便在新邊境禁區界線生效前，為擬備涵蓋邊境禁區的法定規劃圖則提供基礎。

### 商議部分

124. 委員有下述提問和意見：

- (a) 發展計劃草圖所建議的大綱是否已定案，可否作出變更；
- (b) 考慮到位於邊界另一面的深圳的發展速度，發展計劃草圖是否可符合香港未來 20 至 30 年的持續發展；
- (c) 建議採取什麼措施處理落馬洲河套區一帶的污泥，以及是否可在研究範圍的「中部」引入新市鎮發展元素，例如提供休閒設施；
- (d) 整個河谷的規劃非常重要。深圳河南面不應過度發展，因為過度發展會衍生大量環境問題。該範圍應盡可能保持自然狀況，而若干指定範圍如蠔殼圍，可採用公私營界別合作的方式進行與保育有關的發展；
- (e) 毗鄰邊境禁區的新田南部和古洞北新發展區的發展建議為何；
- (f) 發展計劃草圖上標示為「其他指定用途」的地區建議作什麼指定用途；該等範圍是否會作為緩衝地帶，以及土地擁有權是否決定該用地應否劃定為「其他指定用途」或「自然保育區」的考慮因素；
- (g) 鑑於建議預留「鄉村式發展」地帶，以應付當地村民的需求，政府須協助確保提供道路、排水渠和污水渠等必需的基礎設施，服務位於邊境禁區內的鄉村；

- (h) 就落馬洲發展走廊建議的地積比率為何，在缸瓦甫、恐龍坑、落馬洲及文錦渡建議設立的四個主要發展區的土地擁有權的情況為何；以及
- (i) 就第二階段社區參與活動而言，政府會否再諮詢第一階段相同持份者的意見；第二階段諮詢的主要目標為何。

125. 為回應委員提出的上述問題，黃偉民先生和馬正源先生提出下列要點：

- (a) 發展計劃草圖所建議的土地用途規劃大綱會作為持份者提出意見和建議的基礎。如持份者對建議有莫大的關注或提出反對，當局或須進一步考慮有關建議。否則，當局在考慮收集所得的意見後，會進一步改善草圖的建議，並會制定建議的發展計劃圖；
- (b) 制定發展計劃草圖時，已諮詢相關的持份者、機構及關注團體的意見，草圖的建議已獲廣泛的支持。研究亦已考慮深圳的發展，而邊境禁區將可成為深港之間的綠色緩衝地帶，並在合適的地點進行適當的開發，以支援邊境管制站；
- (c) 當局現就落馬洲河套區的發展進行獨立的研究，而該研究會涵蓋環境影響評估，探討如何解決該處污泥堆積的問題。顧問歡迎委員建議把新市鎮發展元素引入「中部」，並會進一步探討有關建議；
- (d) 邊境禁區範圍外新田南部的擬議發展會與蠔殼圍的發展類似，即會劃定為「其他指定用途」地帶，可根據公私營界別合作概念進行與保育有關的發展；
- (e) 古洞北新發展區的發展建議屬另一項獨立研究。當局稍後會就該研究的結果徵詢城規會的意見。然而，規劃署會確保三項研究的建議，即落馬洲河套區、古洞北新發展區及現時的研究互相協調；
- (f) 「其他指定用途」地帶的規劃意向是保育。蠔殼圍

一帶是重要的濕地，以保存該處的生態價值為主。蠔殼圍一帶約有 60% 的土地屬私人擁有，在第一階段的諮詢活動期間，部分持份者認為，在制定未來的土地用途規劃大綱時，須考慮土地擁有人的發展權。「其他指定用途」地帶主要作濕地修復區範圍，容許在濕地內進行適當規模的發展。任何發展如能證明不影響該處保育價值，將可獲批准。土地擁有權是釐定該範圍用地的地帶區劃的重要因素，因為與「自然保育區」地帶比較，「其他指定用途」地帶容許發展更具靈活性；

- (g) 開放邊境禁區，對小型屋宇土地的需求可能會有所增加。研究會進一步探討需進行改善之處及改善工程的規模，以確保該等工程不會對該區內的保育價值造成負面影響。至於有特別需要的地點，例如蓮麻坑村，研究會考慮特定改善措施，包括提供道路及其他基礎設施，以服務該村；
- (h) 由於須待落馬洲河套地區研究內的土地用途建議落實，因此現階段並未就落馬洲發展走廊的土地用途及發展密度提出建議。至於土地擁有權的情況，缸瓦甫綜合發展區用地主要位於政府土地；恐龍坑住宅用地部分位於政府土地，部分位於私人土地；而落馬洲發展走廊及文錦渡發展走廊則主要位於私人土地；以及
- (i) 社區參與活動是一個持續的過程，而規劃署一直與參與第一階段諮詢活動的持份者保持緊密聯絡。在第二階段的社區參與活動，當局會安排包括公眾討論會、與鄉議局、各區議會及深圳的有關部門進行會議的活動，以便收集不同團體的意見，目的是讓公眾就建議的邊境禁區土地用途規劃大綱達成共識。

126. 由於委員沒有提出進一步問題和意見，主席多謝規劃署代表和研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

[邱小菲女士及陳華裕先生此時暫時離席。]

[吳祖南博士及陳旭明先生此時離席。]

## 議程項目 8

[公開會議]

要求延期考慮覆核申請編號 A/YL-NSW/189  
擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」  
地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 B 分段餘段  
(部分)及第 1212 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)  
關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場(為期三年)  
**(城規會文件第 8430D 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

127. 秘書報告說，申請人於二零零九年十月二十七日提出延期一個月考慮其覆核申請的要求，讓申請人有時間就覆核聆訊擬備生態影響評估和環境影響評估報告。延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮其覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

128. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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一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。

## 議程項目 9

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-PH/579  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉橫台山錦田公路第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、  
第 2096 號 B 分段餘段及第 2097 號 B 分段餘段興建加油站  
**(城規會文件第 8431D 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

129. 秘書報告，城規會委員及申請人獲發有關這宗覆核申請的城規會文件第 8431 號後，申請人提出申請，要求延期三個月才考慮這宗覆核申請，以便有時間研究城規會文件中提及的法律要點。申請人提出延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的準則，即申請人需要更多時間擬備有關覆核聆訊的文件，聆訊日期亦不是無限期押後，所涉各方的利益又不會受影響。不過，根據城市規劃委員會規劃指引的規定，申請人通常會有兩個月時間(而非申請人要求的三個月)準備提交進一步資料。

130. 經商議後，城規會決定按申請人所要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意這宗覆核申請須在收到申請人的進一步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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-TT/240

在劃為「露天貯物」地帶、「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1506 號(部分)、第 1509 號 A 分段(部分)、第 1510 號(部分)、第 1511 號(部分)、第 1512 號(部分)及第 1513 號(部分)和毗鄰政府土地  
關設臨時露天存放電子零件及附設回收工場(為期三年)  
(城規會文件第 8432 號)

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

131. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士此時獲邀出席會議。

132. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊程序。他備悉申請人已獲足夠通知出席會議，但申請人已婉拒出席。主席繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

[邱小菲女士此時返回議席上。]

133. 張綺薇女士借助投影片，按文件所詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點闢設臨時露天存放電子零件及附設回收工場，為期三年，而申請地點在大棠分區計劃大綱核准圖上劃為「露天貯物」地帶(63%)、「鄉村式發展」地帶(30%)和「農業」地帶(7%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年七月十日拒絕這宗申請的理由載於文件的第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交進一步書面理據，支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 4 段。鑑於有關建議可能造成噪音滋擾、水質污染和土地污染，環境保護署署長不支持這宗申請；
- (e) 公眾的意見——在覆核規劃申請的法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所載述的理由，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向。當局為該區的「農業」地帶劃定界線，以便反映鄉郊特色，並提供一個緩衝區，讓河道和附近民居不會因毗連的露天貯物／港口後勤活動而受到不良影響。擬議發展與附近的用途不相協調，申請人沒有提出有力的理據，以解釋何以申請用途須擴展至「露天貯



物」地帶以外的地方。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，亦有政府部門和附近居民對申請分別提出負面意見及反對。此外，批准申請會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例，倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

134. 由於委員沒有提問，主席表示，覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會會商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。她於此時離席。

#### 商議部分

135. 一名委員備悉，自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮申請以來，規劃情況並無改變，故此沒有理由改變委員會先前的意見。

136. 經商議後，城規會決定否決這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此外，當局為該區的「農業」地帶劃定了概括的界線，以便反映鄉郊特色及作為緩衝區，讓河道和附近民居不會因毗連露天貯物／港口後勤活動而受到負面影響。批准這宗申請會妨礙「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提出有力的規劃理據，支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點北鄰的民居位於「鄉村式發展」地帶，西南面的民居位於「農業」地帶，有關發展與這些民居不相協調。申請人沒有提出有力的規劃理據，解釋何以申請用途需要擴展至「露天貯物」地帶以外。有關發展會對附近地區的環境造成負面影響，

但申請人沒有進行評估以解決這些問題；

- (c) 有關發展不符合關於「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為部分範圍位於第 3 類和第 4 類地區，申請地點先前並無獲批給規劃許可，亦有政府部門和附近居民對申請分別提出負面意見及反對；以及
- (d) 批准申請會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的其他同類用途立下不良先例，該等同類申請如獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

## 議程項目 11

[公開會議]

要求延期考慮覆核申請編號 A/YL-LFS/191

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2660 號 D 分段、第 2661 號 W 分段、第 2662 號 F 分段、第 2662 號 H 分段、第 2662 號 I 分段、第 2663 號 G 分段、第 2663 號 H 分段、第 2663 號 I 分段、第 2663 號 J 分段、第 2663 號 L 分段及第 2663 號 M 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

**(城規會文件第 8433 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

137. 秘書報告說，申請人於二零零九年十月十一日提出延期兩個月考慮其覆核申請的要求，讓申請人有時間擬備支持覆核聆訊的文件。延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮其覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

138. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步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，否則不會批准再延期。

### 議程項目 12 及 13

[閉門會議]

139. 有關議項以機密文件形式記錄。

### 議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

140. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。