

二零一零年八月二十日舉行的城市規劃委員會

第 964 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

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

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

因事缺席

劉志宏博士

陳漢雲教授

李行偉教授

李律仁先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黎萬寬女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年八月六日舉行的第 963 次會議記錄

1. 二零一零年八月六日舉行的第 963 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

(公開會議)

續議事項

(i) 《法定圖則詞彙釋義》的建議修訂
(續議事項文件(1))
(會議以廣東話進行。)

2. 總城市規劃師／城市規劃委員會謝建菁女士獲邀向委員簡介文件的內容，她提出以下要點：

目的

(a) 請委員同意《法定圖則詞彙釋義》(下稱「詞彙釋義」)的建議修訂；

背景

(b) 二零零三年二月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過一套經修訂的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)、《詞彙釋義》及「概括用途名稱」，並同意現正生效的所有分區計劃大綱圖應予修訂，以收納《註釋總表》修訂本的修訂內容。其後，在二零零四年、二零零五年及最近(二零一零年三月)，《註釋總表》曾作出一些輕微修訂。由於在過去數月，情況有所改變，因此有需要對《詞彙釋義》作出進一步的修訂；

《詞彙釋義》中關於農地住用構築物的建議修訂

- (c) 根據《詞彙釋義》的現有定義，農地住用構築物指「農地上專供在農場(包括養魚場)工作的農民居住的單層住所」。另《詞彙釋義》的備註訂明住所的面積不得超過 37 平方米；
- (d) 地政總署表示，新界鄉郊地區的住用構築物包括根據屋地契約興建的住用構築物；修訂租約、政府土地牌照、短期豁免書及短期租約所涵蓋的持牌構築物；以及在房屋署一九八二年進行的寮屋登記中獲登記的暫准構築物；

[馬詠璋女士、陳曼琪女士及邱榮光博士此時到達參加會議。]

- (e) 根據地政總署的農業復耕政策，受公共工程的土地清拆事宜影響的合資格農民，可向該署申請許可，以便在另一塊私人農地上重建合乎標準規格的持牌住用構築物，而該構築物的建築尺寸以 400 平方呎 (37.2 平方米) 為限，高度不得超過兩層和 17 呎 (5.18 米)。上述建築尺寸亦適用於在新界地方重建的已登記住用構築物；
- (f) 鑑於以上所述，當局建議修訂文件附件 1 所載「農地住用構築物」的定義，以包括在地政總署的農業復耕政策下同樣獲得批准的住用構築物。為免生疑問，此等構築物不包括由貨櫃改裝的構築物；以及

諮詢

- (g) 當局已就經修訂的定義諮詢相關政府部門，並無接獲反對或負面意見。各部門提出的意見已收納在適當的段落。

3. 一名委員詢問，由貨櫃改裝的構築物是否視為農地住用構築物，以及在計算農地住用構築物的總樓面面積時，露台和無上蓋外部樓梯等附屬構築物可否免計算在內。

4. 謝建菁女士回答說，由貨櫃改裝的構築物不會視為農地住用構築物。《詞彙釋義》的備註訂明農地住用構築物的總樓面面積不得超過 37.2 平方米，這個總樓面面積是地政總署就農地住用構築物規定的准許最大總樓面面積。總樓面面積的詳細計算方法由地政總署決定，不會在《詞彙釋義》中詳加說明。

5. 主席總結說，《詞彙釋義》的建議修訂旨在反映現行做法，有關修訂獲委員同意。

(ii) 城市規劃委員會規劃指引編號 34A 的建議修訂
(續議事項文件(2))
(會議以廣東話進行。)

5. 規劃署助理署長／委員會朱慶然女士獲邀向委員簡介文件的內容，她提出以下要點：

[劉文君女士及何培斌教授此時到達參加會議。]

目的

(a) 請委員同意城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34A 「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的建議修訂；

背景

(b) 城規會規劃指引編號 34A 就有關臨時用途或發展的規劃許可續期申請及延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請訂明申請程序及城規會對該等申請所採用的評審準則；

(c) 該規劃指引訂明，有關臨時用途／發展的規劃許可續期申請，最遲應在臨時規劃許可屆滿日期前兩個月提交城規會，以便有足夠時間按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)辦理，例如把申請公布以供公眾查閱及提出意見。然而，該規劃指引沒有訂明最

早可在原來的臨時許可有效期屆滿前多久，把許可續期申請提交城規會；

- (d) 應注意的是，當城規會批准一宗臨時規劃許可續期申請後，已獲續期臨時許可的延長期應緊接申請人先前獲批給的許可的屆滿日期。比方說，城規會今天就一宗臨時許可續期申請批准續期一年，而該宗申請的臨時許可將於二零一零年九月三十日屆滿，已獲續期臨時許可的延長期會由二零一零年十月一日開始，至二零一一年九月三十日止。因此，倘續期申請在臨時許可屆滿日期前過早提交，城規會在考慮申請時，便無法顧及較接近規劃許可屆滿日期時的規劃情況。然而，規劃情況如有任何改變，或會對就申請所作的決定有重大影響；
- (e) 二零零八年二月二十二日，城規會轄下的都會規劃小組委員會就擬在青衣一塊用地上闢設臨時混凝土配料廠的申請(編號 A/TY/102)批給為期三年的規劃許可，許可的有效期至二零一一年二月二十二日止。申請人在二零一零年三月十八日，即臨時規劃許可(編號 A/TY/102)屆滿日期(二零一一年二月二十二日)前 11 個月，提交了臨時規劃許可續期申請，要求為許可再續期三年(申請編號 A/TY/110)；
- (f) 都會規劃小組委員會於二零一零年五月七日考慮了該宗臨時許可續期申請。考慮到申請是在原來的規劃許可屆滿日期前差不多一年提交，小組委員會認為在當時考慮續期申請，實屬過早，因為規劃情況在較接近規劃許可屆滿日期時可能有所不同，而規劃情況如有任何改變，或會對就規劃申請所作的決定有重大影響。小組委員會決定延至較接近原來的規劃許可屆滿日期時，才就編號 A/TY/110 申請作出決定；

城規會規劃指引編號 34A 的建議修訂

提交續期申請的時限

- (g) 為確保城規會在考慮臨時規劃許可續期申請時能顧及最新的規劃情況，當局建議修訂城規會規劃指引編號 34A，增訂新的第 3.4 段，以訂明有關臨時用途的規劃許可續期申請最早只能在原來的臨時許可屆滿日期前四個月提交；以及

諮詢

- (h) 城規會規劃指引編號 34A 的建議修訂，是為訂明提交臨時規劃許可續期申請的時限。城規會無須就此事諮詢各政府部門。

6. 一名委員就城規會規劃指引擬議第 3.4 段的第二句和第三句句子的提出問題，朱慶然女士回應時表示，該兩句是述明申請人最早只能在臨時規劃許可屆滿日期前四個月提交許可續期申請的規定的理由，即城規會在考慮臨時規劃許可續期申請時，須顧及較接近規劃許可屆滿日期時的規劃情況，因為規劃情況如有任何改變，或會對就申請所作的決定有影響。

7. 上述委員認為該兩句句子的用意不太清楚，並質疑應否在規劃指引中，就臨時規劃許可續期申請最早只能在許可屆滿日期前四個月提交的規定述明理由。秘書表示，在城規會規劃指引中解釋訂定各項規定的理由，乃常見的做法，例如：城規會規劃指引編號 34A 第 3.3 段已就為臨時許可續期的規劃申請最遲應在臨時許可屆滿日期前兩個月提交城規會的規定述明理由。

8. 主席建議在第二句句子的起首處加上「作出這項安排的理由是，...」，以便就許可續期申請最早只能在原來許可屆滿日期前四個月提交的規定闡明理由。委員表示同意。

9. 另一名委員表示，倘若申請人最早只能在臨時規劃許可屆滿日期前四個月提交續期申請，在都會規劃小組委員會／鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕其續期申請的情況下，申請人獲批給的臨時許可會在城規會聆訊其覆核申請前屆滿。該名委員認為就此議項而言，容許續期申請在較早時間提交，也許較為恰當。

10. 秘書表示已就所訂明的時限諮詢法律意見。條例訂明，申請人如因都會規劃小組委員會／鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就臨時規劃許可續期申請所作的決定而感到受屈，可要求城規會覆核有關的決定。在覆核過程中，申請人也可要求押後／延期舉行覆核聆訊。此外，申請人可以針對城規會的決定而向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴。容許申請人在一個較許可屆滿日期早得多的時間提交續期申請，以便覆核／上訴申請能夠在許可屆滿日期前妥為辦理，做法並不合理，因為城規會將無法顧及較接近規劃許可屆滿日期時的規劃情況。有關許可續期申請最早只能在許可屆滿日期前四個月提交的規定，既可容許城規會有足夠時間根據條例辦理續期申請，又能讓城規會在考慮續期申請時顧及當前的規劃情況。

11. 主席回應一名委員的詢問，表示在城規會規劃指引中陳述訂定有關規定的理由，將有助解釋需要訂定該等規定的理由和加強規劃制度的透明度。秘書補充說，在城規會規劃指引中闡述訂定主要規定的理由，乃慣常的做法。為求做法一致，主席建議按常規安排，在城規會規劃指引中適當述明訂定有關規定的理由。不過，城規會無須就此作出全面檢討。城規會可在規劃指引的相關部分作出修訂時，按照該等修訂，把訂定有關規定的理由適當收納在規劃指引內。委員表示同意。

12. 主席總結說，委員同意城規會規劃指引編號 34A 的建議修訂，前提是須在該規劃指引第 3.4 段的第二句句首處，加上「作出這項安排的理由是，... ..」。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 12 號

擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 51 約的政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)

(申請編號 A/NE-FTA/98)

13. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)收到一份日期註明為二零一零年八月三日的上訴通知書，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年五月十四日駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-FTA/98)的決定。該宗申請擬在《虎地坳

及沙嶺分區計劃大綱草圖編號S/NE-FTA/11》上一塊劃為「農業」地帶的用地闢設臨時汽車修理工場。

14. 城規會駁回有關申請，理由是該臨時汽車修理工場不符合「農業」地帶的規劃意向，與附近的土地用途(有一些住用構築物和果樹)亦不相協調。此外，有關發展會為區內居民帶來環境滋擾。

15. 有關上訴的聆訊日期尚待訂定。秘書會按慣常做法代表城規會處理有關上訴。

(iv) 城市規劃上訴個案統計數字

16. 秘書表示截至二零一零年八月二十日，上訴委員會共有23宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	25宗
駁回	:	111宗
放棄／撤回／無效	:	142宗
有待聆訊	:	23宗
有待裁決	:	4宗
總數		305宗

議程項目 3

[公開會議]

骨灰龕政策檢討－公眾諮詢文件
(城規會文件第8603號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

17. 以下食物及衛生局(下稱「食衛局」)的代表此時獲邀出席會議：

黎陳芷娟女士 — 食物及衛生局常任秘書長(食物)

黃淑嫻女士 — 食物及衛生局首席助理秘書長(食物)

18. 主席歡迎食衛局的代表出席會議，繼而請她們向委員簡介文件中有關政府在二零一零年七月就骨灰龕政策檢討所發出的公眾諮詢文件的內容。

[梁宏正先生此時到席。]

19. 黎陳芷娟女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點和建議：

- (a) 骨灰龕政策檢討的背景，詳情載於文件第 2 段；
- (b) 檢討的初步建議概述於文件第 4 至 12 段，有關的重點分述如下；

增加骨灰龕設施的供應

- (i) 不同地區(18 區)及／或區域(五個立法會選區)都應承擔發展骨灰龕設施的責任；
- (ii) 政府會在現有的墳場內增建骨灰龕設施。現有墳場由於已具備基礎設施，因此可以在較短時間內進行擴建，以便盡早增加骨灰龕位供應。例如，和合石和沙嶺墳場的空置土地可用作發展層數較少的骨灰龕或露天骨灰龕位；
- (iii) 政府已選定分布在七個地區的 12 幅用地，並會進一步研究這些用地是否適合發展骨灰龕。一旦確定選址適合作骨灰龕發展，便會正式諮詢當區的區議會；
- (iv) 目前，食物及衛生局已就骨灰龕政策諮詢 17 個區議會。大部分的區議會(包括葵青、東區、屯門、離島和北區區議會)原則上支持在其區內發展骨灰龕。政府正進行有關的交通和

工程研究，以評估在擬議地點發展骨灰龕是否可行。在進行可行性研究和地區諮詢後，如有關的用地需要規劃許可或改劃用途地帶，政府會提交申請予城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮；

- (v) 興建多層骨灰龕大廈或把大廈改建為多層骨灰龕的做法亦在考慮之列。這類大廈佔地不多，而市民亦不用長途跋涉，到偏遠地區拜祭先人；
- (vi) 政府會鼓勵華人永遠墳場管理委員會和宗教團體等公共機構在合適用地發展更多骨灰龕設施，或擴充現有設施；

推動更環保及可持續推行的方式處理先人骨灰

- (vii) 鼓勵市民採用其他方式處理先人骨灰，如在紀念花園或本港的指定海域撒放骨灰，以及使用網上追思服務拜祭先人。這些其他方式不會佔用土地；
- (viii) 鼓勵市民善用現有的骨灰龕位；
- (ix) 檢討是否應該改變現行提供永久的骨灰龕位／金塔設施的安排，例如收取管理年費或騰空欠交管理年費的龕位，以確保有限的骨灰龕資源獲得妥善使用。此外，亦可推行自願交還骨灰龕位計劃，對向政府交還公眾骨灰龕位以供重用的人士發放特惠津貼；

加強消費者選擇私營骨灰龕時的保障

- (x) 發布兩張私營骨灰龕名單：表一列出符合土地契約及法定地政和城市規劃規定的私營骨灰龕。凡不屬表一的私營骨灰龕會列入表二；

- (xi) 在規劃方面，表一內的骨灰龕(i)在相關的法定圖則上屬經常准許用途；(ii)已取得規劃許可；或(iii)已證實屬於《城市規劃條例》所規定的「現有用途」。在土地規定方面，表一內骨灰龕的土地用途並無違反土地契約，亦無非法佔用政府土地。表一亦會開列私營骨灰龕的規劃和土地資料，包括容許的骨灰龕位數目；
- (xii) 在私營骨灰龕名單實施初期，政府難以獲得一份完整無缺的名單，因此私營骨灰龕將不能於表內一一盡錄。表二除了會開列個別私營骨灰龕的基本規劃及土地契約資料外，還會根據實際情況載列其向地政總署及城規會遞交規範化申請的情況，以及城規會過去就相關土地用途所作的決定。尚未被核實為符合表一要求的私營骨灰龕，也會列入表二；當這些骨灰龕被核實為符合表一的要求後，便會被移至表一；
- (xiii) 加強消費者教育，使他們了解在選擇私營骨灰龕時應注意的事項，以及光顧表二所列私營骨灰龕的風險。當局亦會與消費者委員會及其他有興趣的非政府機構合作，提供這類公眾教育；

加強規管私營骨灰龕

- (xiv) 長遠而言，當局認為應立法設立發牌制度，以加強規管私營骨灰龕。當局建議修訂《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，為私營骨灰龕的發牌制度訂定條文，並由食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)出任發牌當局；
- (xv) 初步建議所有私營骨灰龕(擬界定為存放人類骨灰並收取費用，以及並非由食物環境衛生署(下稱「食環署」)興建及／或營運的處所／用地)均須受發牌制度規管。在新法例生效日期前已經存在的私營骨灰龕亦包括在內。受發牌

制度規管的私營骨灰龕，必須領取牌照或獲臨時豁免；

(xvi) 發出牌照／為牌照續期的建議條件包括：

- 申請人應擁有用作私營骨灰龕的處所／用地的業權；
- 申請所涉及的處所／用地應符合所有法定要求及任何相關的實務守則；
- 就土地用途而言，申請所涉及的處所／用地應適合發展骨灰龕，而契約條件亦容許發展；
- 批出牌照並不違反公眾利益。這些公眾利益的考慮因素可包括全港骨灰龕位的整體供應、區內居民或團體的意見，以及購買了在發牌制度推行前已存在的骨灰龕位人士的權益；

(xvii) 所有在新法例生效前已存在的私營骨灰龕也會受到發牌計劃管制。如私營骨灰龕未能符合發牌的要求，其經營者應申請臨時豁免，以容許骨灰龕在領取正式牌照前暫時繼續經營。臨時豁免應設時限，有效期可為兩年半。已獲臨時豁免的私營骨灰龕在獲發正式牌照之前，必須凍結骨灰龕位數目，並須停止出售骨灰龕位；

(c) 據了解，一如浴室、按摩院等用途，城規會會就發展骨灰龕的申請制定規劃指引；以及

(d) 骨灰龕政策檢討的公眾諮詢會在二零一零年九月三十日結束。請委員就增加骨灰龕設施供應及加強規管私營骨灰龕的建議發表意見。

討論部分

20. 三名委員提出以下問題／建議：

- (a) 如現有的私營骨灰龕未能符合發牌的要求而結業，骨灰龕內的骨灰便須遷移到別處存放。這樣會對有關的孝子賢孫造成困難，他們亦可能因上述情況而感到不快。遇到這樣的情況，政府會怎樣協助受影響的孝子賢孫；
- (b) 為了使區內居民更接受骨灰龕設施，要私營骨灰龕的經營者承擔一些社會責任，也許是合理的要求。當局可考慮加入條件，要求私營骨灰龕的經營者(尤其是新界區的經營者)美化環境，以改善四周地區的景觀。此舉可造福附近的社區，並鼓勵區內居民接受骨灰龕設施；
- (c) 發牌制度可如何改善私營骨灰龕的服務質素；
- (d) 為了消費者的利益，當局須整理和公布私營骨灰龕位供應情況的最新資料；
- (e) 骨灰是否界定為遺骸；以及
- (f) 現有的私營骨灰龕，如最近才開始營業，並且尚有龕位空置，是否會受到不同管制。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

21. 黎陳芷娟女士回應時表示：

- (a) 私營骨灰龕位的買賣應受私人合約約束。如某所私營骨灰龕結業，以致存放的骨灰必須遷離，所需的安排應由私人合約的條款決定。當局會制定措施，處理經營者沒有妥善處置受影響骨灰的情況。在制定有關措施時，當局會顧及有關孝子賢孫的感受和利益；
- (b) 當局同意，改善骨灰龕的外觀布局，可釋除附近居民的疑慮和不安，鼓勵公眾接受有關設施。政府正

致力改善公眾骨灰龕的設計，並採取多項措施，如注入園林元素及集中處理場內焚燒冥鏹衣紙活動，務求使公眾骨灰龕更易為市民接受。這些措施應可紓緩對附近地區的空气、噪音或光線滋擾，也可訂下讓私營骨灰龕跟隨的基準；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (c) 為改善私營骨灰龕的服務質素，當局會在私營骨灰龕發牌制度相關的實務守則中制定運作要求，包括採取措施，以盡量減少因噪音、光線和空氣質素欠佳而可能造成的滋擾；控制人流；以及骨灰龕如日後結業，必須在之前與孝子賢孫溝通，以妥善處理先人的骨灰；
- (d) 當局知悉，提高私營骨灰龕位供應情況資料的透明度十分重要。當局會鼓勵業界向消費者提供有關資料。二零一零年四月，消費者委員會在《選擇》月刊刊登私營骨灰龕的專題報告，提供詳細的指引供消費者參考。當局會繼續與有關團體合作，為消費者提供更多有關私營骨灰龕的資料；
- (e) 根據《公眾墳場規例》(第 132BI 章)和《公眾殯儀廳規例》(第 132BN 章)，「遺骸」指「人類屍體或非活產嬰兒的屍體，但不包括該等屍體經火化後剩下的骨灰」。這個定義是為施行上述法例而制定的。但是，在屬於私人合約的土地契約和公契中，「遺骸」可能有不同的詮釋；以及
- (f) 存放人類骨灰並收取費用的處所／用地，如並非由食環署營運，則不論營運規模，均會被視為私營骨灰龕，須受發牌制度規管。

22. 一名委員詢問有關骨灰龕的規劃管制。秘書在回應時解釋，骨灰龕本身是特定的法定土地規詞彙，在「其他指定用途」註明「墳場」地帶內，屬為經常准許的用途，但在一些「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」內，則屬於第二欄的用途，必須取得規劃許可。規劃事務監督會對新界的鄉郊地

區的違例骨灰龕發展項目執行管制行動。屋宇署和地政總署也可在其管轄範圍內，對違例的骨灰龕執行管制行動。

23. 另外三名委員提出以下問題／建議：

- (a) 應要求經營者存放一筆款項，作為保證金，以應付私營骨灰龕出現的緊急情況或無法預見的問題，例如經營者沒有與有關的孝子賢孫聯絡，商討處理先人的骨灰，或未能聯絡上有關的孝子賢孫，這些問題可能在骨灰龕經營多年後才出現；

[譚贛蘭女士此時到席。]

- (b) 發牌／續牌的條件之一，是申請人應擁有用作私營骨灰龕的處所／用地的業權。現時租用處所／用地經營骨灰龕的經營者是否必須結業？如他們必須結業的話，骨灰龕位的數目會隨之減少，可能會進一步推高獲發牌照的私營骨灰龕位的價錢；
- (c) 根據租約在政府土地經營骨灰龕的宗教機構，是否合資格申請牌照；
- (d) 當局會否考慮改善現有公眾骨灰龕的配套設施，如在清明節和重陽節提供足夠的交通設施；以及

[梁剛銳先生此時返回席上。]

- (e) 公眾根據自願交還骨灰龕位計劃向政府交還骨灰龕位後，可怎樣處理先人的骨灰。

24. 黎陳芷娟女士回應時表示：

- (a) 保護消費者權益是至為重要的。有些私營骨灰龕的經營者會定期收取費用，這些費用可用以提供特別的拜祭服務，或確保能夠持續為骨灰龕進行維修保養；

- (b) 擁有用作私營骨灰龕的處所／用地的業權，會否列為發牌條件之一，最終取決於公眾諮詢的結果，以及當局所作的進一步研究。另外，應注意的是，除了業權外，私營骨灰龕的經營者還須符合其他的要求，才能取得牌照。政府會對私營骨灰龕進行管制，以確保骨灰龕遵守所有相關的發牌要求，但不建議管制骨灰龕位的價格，因為有關的價格應由市場決定；
- (c) 對於宗教機構在租用的政府土地經營私營骨灰龕的問題，當局須考慮這些骨灰龕在建議的發牌計劃中的地位；
- (d) 政府會致力改善交通設施，方便公眾在節日前往公眾骨灰龕；以及
- (e) 公眾根據建議的自願交還骨灰龕位計劃把骨灰龕位交還政府後，可採用其他方式處理先人的骨灰，如在紀念花園或本港的指定海域撒放骨灰，或使用網上追思服務拜祭先人。

25. 一名委員詢問當局如何監察獲發牌照的私營骨灰龕。黎陳芷娟女士回應時表示，當局建議骨灰龕牌照的有效期為五年，期滿後必須續牌。食環署會定期巡查獲發牌照的骨灰龕，以確保這些骨灰龕會繼續遵守發牌的條件。

26. 主席回應一名委員的提問時表示，城規會會就設立骨灰龕用途的申請制定相關的規劃指引，以配合骨灰龕政策的檢討。

27. 一名委員認為，公眾諮詢文件所闡述的骨灰龕政策在下述方面未如理想：

- (a) 並無制定策略增加骨灰龕位的供應，以滿足公眾短期及長期的需求，更加沒有提及預計由政府提供的骨灰龕位的數目，；

- (b) 雖然和合石墳場有土地發展骨灰龕，但文件並無建議在該處增建骨灰龕設施；
- (c) 華人永遠墳場管理委員會曾向政府提出多項增建骨灰龕設施的建議，但是該會並未得到政府對其中部分建議的回應。至於其他建議，政府則以缺乏運輸基礎設施為理由而拒絕。政府訂立交通方面的嚴格要求，會妨礙公共機構或宗教組織增建骨灰龕設施；
- (d) 華人永遠墳場管理委員會等公共機構並無所需的土地資源提供骨灰龕位，以滿足公眾需求。政府有責任特別為那些無法購買昂貴私營骨灰龕位的家庭，提供更多他們負擔得來的骨灰龕位；以及
- (e) 諮詢文件只着重如何規管私營骨灰龕，並無解決骨灰龕位嚴重短缺以致無法滿足公眾需求的問題。骨灰龕位嚴重短缺，已導致私營骨灰龕的數目激增，骨灰龕位的價格也急促上升。長遠而言，骨灰龕位的供應會由政府主導抑或私人主導，仍屬未知之數。

28. 黎陳芷娟女士回應時澄清：

- (a) 由於 12 幅選定的用地能所供應的骨灰龕位數目會取決於可行性研究和正式諮詢區議會的結果，因此，目前不可能列出未來預計由政府提供的骨灰龕位數目。相較於在層數較少的大廈設置骨灰龕，在多層大廈設置骨灰龕可提供更多的骨灰龕位，但有關的設計必須進行技術評估，並要得到區內人士接受；
- (b) 當局已申請撥款，在和合石墳場興建新的公眾骨灰龕。該設施在二零一二年啓用後，可提供約 41 000 個骨灰龕位，共可擺放約 80 000 多個骨灰龕甕。此外，「邊境禁區的土地規劃研究」已選定沙嶺墳場內尚未發展的土地，用以發展骨灰龕和附屬設施。當局會就初步選址作進一步研究；

- (c) 發展新骨灰龕時必須進行包括交通影響評估在內的技術評估，以確保有關發展不會在交通、環境或其他方面對附近地區造成無法克服的不良影響。此外，除了技術評估外，當局在決定初步選址是否適合發展骨灰龕時，必須考慮其他因素，如區內居民的意見；
- (d) 政府一直竭力增加骨灰龕設施的供應量。過去數年，當局曾建議在不同地點設置骨灰龕用途，可合共提供 240 000 個骨灰龕位，但由於區內居民提出反對，這些涉及 240 000 個骨灰龕位的項目只好擱置。在檢討骨灰龕政策的同時，政府已加緊物色合適的用地，並制定了地區為本的骨灰龕發展策略，以爭取區內居民的支持；以及
- (e) 私營骨灰龕在滿足公眾對骨灰龕位的需求上，發揮重要作用。一些市民選擇私營骨灰龕，主要因為私營骨灰龕能提供個人化的服務，例如可在生前購買骨灰龕位，以及安排每日供奉等。正如香港其他行業，私營骨灰龕的運作必須符合法例或政府的其他規定。

29. 同一名委員表示，在未來 20 年，香港預計每年的死亡人數約為 40 000 人。這名委員詢問政府在骨灰龕位供應方面所訂立的目標。據這名委員所說，政府數年前曾承諾供應全港約 80% 的骨灰龕位。

30. 黎陳芷娟女士引述公眾諮詢文件第 13 段，並表示在過去十年(二零零零年至二零零九年)，由政府提供的骨灰龕位只佔同期火葬總數約 14%，連同華人永遠墳場管理委員會的骨灰龕位在內，共佔約 40%。未來公眾骨灰龕位的供應會取決於是否有合適的用地，以及當局能否取得區內居民的支持。

31. 另一名委員就在和合石墳場發展骨灰龕設施作出補充，表示該墳場只有十分之一的地方已進行發展，是具有發展潛力的用地。該墳場上層的平台大部分地方仍未發展，但交通不便。興建道路連接上層平台的開支甚大。華人永遠墳場管理委員會先前曾考慮與食環署共同發展該墳場用地。這名委員認

為，隨着政府推行政策增加骨灰龕位的供應，華人永遠墳場管理委員會日後有機會與政府合作發展該墳場用地。黎陳芷娟女士回應時表示，政府正進行技術研究，以善用和合石墳場尚未發展的土地。

32. 五名委員提出以下意見／建議／問題：

- (a) 表二的一些骨灰龕難免不能符合所有發牌的要求，在豁免期過後可能選擇結業。當局應作好準備，解決因規管表二的骨灰龕而產生的問題，或為經營者和受影響的孝子賢孫提供「出路」。政府或須容忍不符要求的私營骨灰龕繼續經營，否則便要為有關的孝子賢孫提供收費低廉的辦法，安放先人的骨灰，如興建更多的紀念花園，或撥出更多土地設置骨灰龕設施；
- (b) 當局應考慮在牌照中加入條件，要求經營者設立信託基金或類似的機制，用以長期管理私營骨灰龕，並且諮詢當區的區議會。諮詢工作可提高公眾對有關建議的了解，並消除區內居民的憂慮；
- (c) 約半數的區議會有骨灰龕在其區內，當局可考慮把骨灰龕的管制權下放予區議會；
- (d) 由於寵物主人對寵物骨灰龕位的需求不斷增加，當局亦可研究提供該種龕位；以及
- (e) 當局有何計劃加強消費者教育，使他們了解在選擇私營骨灰龕時應注意的事項，以及光顧表二所列私營骨灰龕的風險。

33. 黎陳芷娟女士在回應時表示：

- (a) 私營骨灰龕的經營者如不獲發牌照，可申請臨時豁免。在臨時豁免的有效期內，經營者可通過申請相關的規劃許可及／或申請修訂租契，申請把違例事項規範化或糾正違例事項。在違例事項規範化後，經營者可提出牌照申請。私營骨灰龕的經營者有責

任遵守法例和發牌的要求。對於不遵守有關要求的經營者，當局會根據法例和發牌制度處理。如經營者沒有以令人滿意的方式處置骨灰，例如在關閉骨灰龕前沒有與孝子賢孫商定如何另行安置骨灰，當局便有必要制定適當的阻嚇和補救措施，以保障購買骨灰龕人士的權益；

- (b) 當局會考慮委員的建議，要求私營骨灰龕的經營者就設置骨灰龕設施的事宜諮詢區議會；
- (c) 區議會的支持對成功推行地區為本的骨灰龕發展計劃至為重要，而區議會參與其事，也可鼓勵市民接受有關計劃。至於應否讓區議會參與管理私營骨灰龕的工作，則涉及複雜的問題；
- (d) 當局現時會優先解決處理人類骨灰的問題，處理寵物骨灰的問題可容後解決；以及
- (e) 消費者教育需要加強。當局會與消費者委員會在這方面緊密合作。

34. 一名委員關注，由於設有機制讓表二的私營骨灰龕在符合表一的要求後移至表一，這可能會向消費者傳達錯誤的訊息，使他們以為表二的骨灰龕位最終均可移至表一。這名委員建議不公布表二。主席澄清說，表一的私營骨灰龕是否可符合所有的發牌要求，會取決於最終訂立的發牌標準。此外，在實施發牌制度後，當局或無須保留表一和表二。

35. 由於委員沒有其他問題和意見，主席多謝食衛局的代表出席會議。她們此時離席。

[陳曼琪女士、鄧淑明博士和馬詠璋女士此時離席，陳仲尼先生則暫時離席。]

36. 會議休會片刻，於早上十一時復會。

[盧偉國博士此時到席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》的申述和意見

(城規會文件第 8604 號和第 8605 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

37. 何培斌教授已就此議項申報利益，因為他為第一組一名申述人擔任顧問。何培斌教授此時離席。

38. 梁宏正先生已就此議項申報利益，因為他的母親在德輔道西擁有物業。由於有關物業並非位於修訂項目所涉地點附近，故委員同意梁先生並不涉及直接利益，可留在會議席上。

第一組(R1 至 R2 和 C1 至 C29)

(城規會文件第 8604 號)

39. 委員備悉申述人編號 1(R1)在會上提交了照片和兩頁文件摘錄，申述人編號 2(R2)亦提交了六頁文件，而提意見人編號 3(C3)則提交了三頁文件。

簡介和提問部分

40. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席或沒有回覆聆訊邀請的其他提意見人缺席的情況下聆訊申述。

41. 以下規劃署及發展局的代表此時獲邀出席會議：

張華安先生

規劃署港島規劃專員

鄭達昌先生

城市規劃師／港島

李鉅標先生

文物保育專員

石立之先生 助理秘書長(文物保育)

42. 以下申述人、提意見人及 R1 的代表也獲邀出席會議：

R1

Mr. John Batten R1 的代表

R2

羅雅寧女士 R2

C3

Mr. Patzold, Daniel C3

C12

Ms. Dominique Harris C12

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述。

44. 張華安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 二零一零年二月五日，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 114 份申述，並於二零一零年四月十六日公布有關申述，以供公眾提出意見，而在為期三星期的公布期內，共接獲 89 份意見；

(b) 第一組的申述(R1 和 R2)反對根據修訂項目 A1 及 A2 把位於荷李活道的前已婚警察宿舍用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶。C1 支持 R1 和 R2，而 C2 至 C29 則支持 R1；

(c) 申述地點的背景(詳載於文件第 3 段)。前已婚警察宿舍是行政長官在二零零九至一零年《施政報告》

所宣布的「保育中環」措施的八個項目之一。二零一零年三月十九日，發展局聯同商務及經濟發展局邀請有興趣的機構和企業提交建議書，以便把該已婚警察宿舍變為創意產業地標。當局邀請機構就管理、營辦及維修該活化用地提交建議書。在邀請提交建議書的期限於二零一零年六月十八日屆滿後，當局接獲四份申請。有關建議現正由活化歷史建築諮詢委員會考慮；

(d) 主要的申述理由及其建議概述於文件第 2.2 段，重點如下：

(i) 保存用地——當局應藉適當的古蹟評級保護該用地。備受關注的事項包括拆卸位於該用地的前少年警訊會所和在鴨巴甸街與士丹頓街角落的地下廁所建築物、中央書院地基的考古特色沒有受到充分保護，以及該用地上的樹木、中央書院的圍牆及現有建築特色須受法定保護；

(ii) 闢設休憩用地——要求闢設已栽種草木的優質休憩用地；

(iii) 發展限制——「其他指定用途」地帶的「備註」訂明有關發展的最大總樓面面積可達 20 000 平方米，有關規定不可接受，而當局應為此用地施加建築物高度管制；

(iv) 拆卸現有建築物——當局沒有足夠的保障措施，把該用地保留作文物地點。未經城規會批准，不應興建任何新構築物及拆卸或改建現有建築物／構築物；

(v) 申述人的建議——

- 當局應給予該用地古蹟的評級 (R1 及 R2)；

- 進行任何新發展、建築物的拆卸、改建及／或加建工程均須向城規會取得規劃許可(R1)；
- 在該用地範圍內的現有休憩用地應用作已栽種草木的場地(R1)；
- 當局應訂明建築物高度限制，以便對現有建築物的高度作出限制(R2)；

(e) 提出意見的主要理由與申述理由相似，概述於文件第 2.4 段。提意見人的建議的重點如下：

(i) 保存用地——

- 當局應就該用地訂明建築物高度限制，以避免興建高層建築物(C1、C3及C5)；
- 當局應妥為保養並藉創意方式再用籃球場和少年警訊會所，以保持該區的特色和限制交通需求(C1及C5)；
- 當局應保存該用地(包括少年警訊會所及地下廁所建築物)以令社區受惠，把該用地列為歷史古蹟並發展為旅遊景點(C2至C7及C10)；
- 前中央書院地基的建築特色、現有樹木及圍牆等應受到保護(C2)；
- 拆卸工程應限於次要建築物，以便在空間不足的情況下設置廣闊的公眾入口(C3)；

(ii) 闢設休憩用地——A座與B座之間的休憩用地應予以保存、向公眾人士開放、栽種草木並設有座位(C2至C29)。當局應在該用地內闢建

經綠化的開放式通道，以改善該用地及附近地區的微氣候(C3)；

- (iii) 用地的用途——當局應鼓勵把該用地用作舉辦地方社區活動(C3至C9)，並興建設施以供進行小規模的傳統地區商業活動(C3)；
 - (iv) 關設行人專用區——發展項目只限行人進出，以免對交通造成負面影響(C3)；
 - (v) 公開比賽——當局應就有關用地舉辦國際公開建築比賽(C3)；
- (f) 規劃署對申述理由和申述人的建議所作的回應詳載於文件第4.4和第4.5段，重點如下：

保存用地

- (i) 把該用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶，是為方便實施行政長官的決策，即把中央書院遺址活化成創意文化地標。該「其他指定用途」地帶的規劃意向是保存和修復該用地以活化再用作創意產業及有關用途，並關設公眾休憩用地。此規劃意向與申述人所提出的保存用地意向不謀而合；
- (ii) 文物保育專員指出，申述地點的主要歷史價值在於用地本身及其與前中央書院有關的歷史。中央書院的相關建築物於第二次世界大戰中受到破壞，其後於上世紀五十年代被拆卸，以騰出地方興建已婚警察宿舍大樓。由於宿舍大樓內保存下來具有重要價值的物件已為數不多，而現時保留在該用地上的建築物並沒有特定的保育要求，因此該等建築物目前並未獲評級。雖然該用地與已婚警察宿舍有關的歷史在文物方面的重要性較低，但古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示該用地已列為擬由古物諮詢

委員會另行作出評估的新項目，有關評估會在 1 444 座歷史建築的評估工作結束後進行。在這方面，須留意建築物的歷史價值評級不屬於城規會的職權範圍；

- (iii) 就保護該址前中央書院的地下遺蹟及建築特色事宜，古蹟辦已擬備一套《保護指引》。就任何涉及活化再用該用地的工程而言，有關方面須向古蹟辦提交文物影響評估(包括保育管理方案)，以供通過；
- (iv) 在士丹頓街與鴨巴甸街角落的地下廁所位於士丹頓街行人路下面，不屬於申述地點範圍。該廁所並不涉及收納在分區計劃大綱圖的修訂項目。古蹟辦表示，該廁所並未納入對 1 444 座歷史建築的評估工作內；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

關設休憩用地

- (v) 在有關地帶的「註釋」所規定關設的 1 200 平方米公眾休憩用地屬最低要求，約佔申述地點面積的 20%，並相等於低層平台的面積。分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，為配合休憩用地的發展，現有少年警訊會所或須拆卸，不過也可保留該建築物活化再用；
- (vi) 為了更靈活地把該用地活化再用作創意產業及有關用途，當局預計在高層及中層平台部分現有的露天場地可用作展示中央書院的遺蹟，以及設置有蓋行人道、活動場地和展覽區。位於低層平台的少年警訊會所如予以保留，有關方面須在高層平台關設部分公眾休憩用地(約 195 平方米)，以符合 1 200 平方米的最低要求；

- (vii) 該用地內的石牆樹和主要樹木將予保留。園景設計細節應在詳細設計細節階段由有關計劃的建議者處理；

發展限制

- (viii) 有關地帶的「註釋」訂明該用地的最大總樓面面積可達 20 000 平方米，即現有建築物(A座和 B 座)的總樓面面積(15 000 平方米)另加 5 000 平方米。額外的總樓面面積可能用作提供不同形式的設施，包括在天井中央作遮蔭擋雨用途的額外有蓋範圍、A 座與 B 座毗鄰的藝廊空間、有蓋行人道，以及為符合現行建築標準而須設置的其他構築物，而以上設施須計算在總樓面面積內。鑑於現有建築物的總樓面面積為 15 000 平方米，當局認為該用地 20 000 平方米的最大核准總樓面面積屬合理規模，而額外 5 000 平方米的總樓面面積不會導致高層建築物出現。此外，由於在該用地上的任何新發展(現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外)均須取得城規會的規劃許可，這項規定將可提供額外保障，以管制該用地範圍內的新發展；
- (ix) 當局把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶時，並沒有加入建築物高度限制，因為當時正就整個西營盤及上環區的建築物高度限制進行全面檢討。然而，上述建築物高度檢討其後完成，當局繼而為所有發展區(包括申述地點)訂定建築物高度限制。有關建築物高度限制的修訂項目於二零一零年五月七日展示予公眾查閱。申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 75 米。城規會會在另一會議上聆訊有關分區計劃大綱圖編號 S/H3/24 所訂建築物高度限制的申述；

拆卸現有建築物

- (x) 申述地點的重要歷史價值主要在於用地本身及其與前中央書院有關的歷史，而非在於已婚警察宿舍大樓。由於有關的規劃意向是保存、修復和活化再用該用地作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地，已婚警察宿舍 A 座及 B 座會予以保存。現有的少年警訊會所可保留作活化再用或拆卸，以便按情況配合休憩用地的發展；

對申述人建議所作的回應

- (xi) 古蹟評級——古蹟評級屬於古物諮詢委員會而非城規會的職權範圍。古蹟辦已把申述地點列為擬由古物諮詢委員會評估的新項目；
- (xii) 取得規劃許可的規定——當局認為有關規定取得規劃許可的管制實屬恰當。就現有建築物的改動及／或修改，以及新構築物而言，其規模會受到申述地點所在的「其他指定用途」地帶「註釋」所訂的總樓面面積限制規管。有關該址前中央書院的地下遺蹟及建築特色的詳細保育要求及管理工作應由古蹟辦處理；
- (xiii) 闢設休憩用地——分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，在該用地上必須闢設一塊不少於 1 200 平方米的公眾休憩用地。闢設更多休憩用地會受到制肘，特別是如要保留少年警訊會所。園景設計細節應在詳細設計階段由建議者處理；
- (xiv) 建築物高度限制——當局就有關地區的建築物高度限制進行全面檢討後，已在其後的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》上訂明申述地點的建築物高度限制為主水平基準上 75 米，以確保該用地的任何發展均與附近地區互相協調；

[陳仲尼先生此時返回會議席上。]

- (g) 規劃署對提出意見的理由和提意見人的建議所作的回應詳載於文件第 4.6 和第 4.7 段。規劃署對提意見人的建議所作的回應，重點如下：
- (i) 保存用地——提意見人的建議與申述人的建議相似。拆卸工程應限於該用地上的次要建築物，以便設置公眾入口，此建議符合當局所構想的活化項目內容；
 - (ii) 闢設休憩用地——當局規定闢設 1 200 平方米的休憩用地乃最低要求，當局亦會盡可能保留現有樹木，並盡量在中層及／或高層平台闢設額外休憩用地；
 - (iii) 用地的用途——該「其他指定用途」地帶的規劃意向是保存、修復和活化再用該用地作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地。此項規劃意向大致符合提意見人的建議，即促進地方社區及小規模的傳統地區商業活動；
 - (iv) 闢設行人專用區——由於申述地點不會提供停車設施，因此區內的交通量不會大增。預計日後頗大部分的使用者及訪客均會使用公共交通工具，然後徒步進入該用地；
 - (iv) 公開比賽——有關事宜並不涉及城規會的工作範圍。發展局已聯同商務及經濟發展局邀請有興趣的機構提交建議書，把申述地點改造為創意產業地標。
- (h) 規劃署的意見——規劃署不支持申述編號 R1 和 R2，並認為不應接納有關申述，理由載於文件第 6 段。

45. 主席繼而邀請 R1 的代表、R2 及各提意見人闡釋其申述和意見。

R1(中西區關注組)

46. R1 的代表 Mr. John Batten 借助投影片及在席上提交的照片和資料，闡述下列要點：

- (a) 自五年前開始，中西區關注組已積極倡議保存申述地點，在其致力推動下，有關方面放棄了較早前有關出售申述地點以便興建兩座住宅大廈的計劃。R1 曾於二零零五年及二零零八年提交兩宗擬把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的規劃申請，並成功取消申述地點的擬議住宅用途。R1 所提交的兩宗規劃申請內的土地用途概念與發展局現時在申述地點的翻新計劃內提出的概念相似；

[陳炳煥先生及曾裕彤先生此時離席。]

- (b) 就活化再用前已婚警察宿舍邀請提交建議書的資料文件清楚表明，申述地點的地帶區劃是「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶，而沒有指明該項「其他指定用途」地帶區劃仍有待城規會就反對該項區劃的申述舉行聆訊才確定。申述地點的「其他指定用途」地帶區劃須由城規會在是次會議上決定，而不得視為既成事實；
- (c) 申述地點並未獲給予古蹟評級，但其所在的「其他指定用途」地帶卻註明為「文物」，實屬荒謬；
- (d) 有關「其他指定用途」地帶的「註釋」第一欄所載的准許用途，並非完全符合申述地點的地帶區劃意向，即保存、修復和活化再用該地點作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地。因此，申述人提出下列建議：
 - (i) 從「註釋」第一欄中刪除「資訊科技及電訊業」用途，原因是該項用途設於香港科技園及數碼港更為恰當；

- (ii) 把「教育機構」、「政府用途」及「學校」用途由「註釋」第一欄移往第二欄；
 - (iii) 把最大總樓面面積由 20 000 平方米減至現有建築物(包括少年警訊會所)的總樓面面積 15 800 平方米；以及
 - (iv) 把最少須闢設的公眾休憩用地面積由 1 200 平方米增至 1 400 平方米，而所闢設的休憩用地須加以「植草」；
- (e) 上述建議是參照立法會民政事務委員會文物保護小組委員會於二零零八年二月二十二日討論的文件(立法會 CB(2)1105/07-08(03)號文件)所載的政策原意及原則而制訂。該文件述明，在活化該址時須充分顧及以下的一般原則：
- (i) 保存該址的文物，包括該址及其外圍的現有擋土牆、獨特樹木、花崗石級，以及圍牆上的原有花崗石基座和柱；
 - (ii) 彰顯該址的文物和歷史價值，以及該址原來的格調／氛圍；
 - (iii) 賦予該址新生命，使之成為對本地居民及遊客都具有特色和生氣的地標，從而活化該址；
 - (iv) 就擬議的「點」、「線」、「面」文物保育方法，對荷李活道沿路及周圍地方的全面規劃作出貢獻。此舉是要使該址與附近的其他文物景點(例如文武廟、中區警署建築群、甘棠第等)產生協同效應。此外，鑑於該址就近蘭桂芳、蘇豪等旅遊熱點，故此亦可藉此機會推廣文物旅遊；
 - (v) 回應社區就先前住宅發展計劃所引起對發展密度、建築物高度等方面的關注；以及

- (vi) 滿足社區對更多地區用地和「政府、機構或社區」設施的期望；
- (f) 政府當局承諾在活化該址時顧及社區的各種期望；
- (g) 根據城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年一月十五日舉行會議的記錄，當局已根據政府先前進行的研究(名為「香港創意產業基線研究」)，界定「創意產業」的定義。他作為畫廊擁有人，亦已就該項研究提供意見；以及
- (h) 申述人同意把申述地點改造為創意產業地標的願景，並同意申述地點的規劃意向。不過，在一些美術概念圖中展示的細節(例如為豎立一座紅色雕塑而拆卸少年警訊會所；使前面的空地變成已鋪築範圍；以及以一條兩層連接橋覆蓋 A 座與 B 座之間的空地)與公眾期望有所抵觸。R1 十分關注在有關「其他指定用途」地帶區劃的寬鬆管制下，使用申述地點會產生的後果。為堅持保存用地的原則，所有工程建議，不論是為任何目的而在該處建築物進行的加建、翻新或改建工程，均須提交城規會審批。申述人亦要求當局把就活化申述地點所收到的四項建議交由城規會審核，以便市民亦可根據法定程序提出意見；

[梁宏正先生此時離席。]

R2(羅雅寧女士)

47. 羅雅寧女士闡述下列要點：

- (a) 過去五年，中西區關注組盡力保存前已婚警察宿舍用地，並曾提交兩宗把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請。關注組目前擔當監察角色，以確保申述地點可供社區使用，並免費向市民開放；

- (b) 一些文物建築在活化後用作私人商業運作，而非供市民免費使用。舉例說，前水警總部及和昌押在活化後分別變成酒店和主題餐廳。公眾如不惠顧，便不能進入或參觀這些地點。此外，有關文物建築過往的歷史並未通過活化再用相關地點而得以保存；
- (c) 經濟回報不應是決定如何保存及使用文物地點的唯一因素。當局亦須顧及其文物及歷史價值，並讓市民知悉該地點的地方歷史與文化。申述地點位於舊中環的中心，當局在研究後發現在興建中央書院之前，申述地點設有一座城隍廟。即使是後期的已婚警察宿舍，亦具有重要的社會功能，因為一些街坊(地區坊眾)曾在申述地點範圍內參與少年警訊活動或在籃球場玩樂。鑑於申述地點擁有悠久歷史及地區回憶，因此申述人極之關注在申述地點活化再用後，市民只可使用下層平台一塊面積 1 200 平方米的小型休憩用地，而非使用該地點現有的建築物；
- (d) 保存申述地點的主要目的在於尊重該地點的地方歷史；開放該地點供市民享用；以及鼓勵公眾參與活化過程；
- (e) 申述人充分理解，歷史建築的評級工作是由古蹟辦而非城規會負責。不過，城規會與古蹟辦在保存申述地點的事宜上協調不足。雖然發展局收到四項有關活化申述地點的建議，但城規會仍未決定申述地點的地帶區劃。此外，由於古蹟辦已擬備有關申述地點的歷史背景及建築價值的詳盡報告，因此要就申述地點的現有建築物給予古蹟評級並非很難。給予該項評級並讓有關方面知悉該項評級，可有助在活化過程中保護申述地點的文物及歷史價值和特色；
- (f) 雖然她不反對在兩座前已婚警察宿舍大樓(A座及B座)之間的範圍進行任何新發展，但有關新發展必須是為有益及有意義的目的而進行。她支持 R1 的建議，即要求所有翻新建議，無論規模大小，均須提交城規會考慮；以及

- (g) 政府致力把申述地點從「供申請售賣土地一覽表」中剔除，並承諾翻新前已婚警察宿舍大樓，值得讚揚。她要求城規會擔當積極的監察角色，以便監管申述地點的活化工作。

C3(Mr. Patzold, Daniel)

48. Mr. Daniel Patzold 闡述下列要點：

- (a) 他完全同意 R1 及 R2 的看法和建議；
- (b) 主要問題是申述地點所屬「其他指定用途」地帶的「註釋」所訂明的最大核准總樓面面積多於現有建築物的總樓面面積。這會導致申述地點的發展密度增加並完全破壞其特色。現有建築物應予保留，而當局亦不應容許發展商更改申述地點的構築物；
- (c) 在制訂申述地點的發展限制時，城規會應假定申述地點的現有建築物會獲古物諮詢委員會給予評級；

[林群聲教授此時離席。]

- (d) 當局在決定申述地點的古蹟評級並制訂有關的發展限制之前，展開邀請提交活化建議書的程序，實屬奇怪；以及
- (e) 在有關「註釋」內列明最大核准總樓面面積及准許用途，加上申述地點未獲評級，會令申述地點的文物價值承受輕易受到破壞的風險。這個重要的文物地點須妥為保護。

49. 申述人及提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

50. 一名委員備悉，根據《法定圖則詞彙釋義》(下稱「詞彙釋義」)，創意產業亦包括「資訊科技及電訊業」。製作電腦動畫及「數碼印藝」是一種資訊科技，而且被視為創意產業。這

名委員詢問為何 R1 建議從申述地點所屬「其他指定用途」地帶的「註釋」中刪除「資訊科技及電訊業」用途。

51. R1 Mr. John Batten 回答說，「資訊科技及電訊業」涵蓋的範圍過於廣泛，以致包括創意產業範圍以外的用途。雖然他歡迎發展圖像及藝術設計等真正的創意產業，但卻擔心電訊公司會在「資訊科技及電訊業」的用途下，未取得規劃許可便佔用申述地點的樓面空間。為維護申述地點的規劃意向，他遂建議刪除該項用途。

52. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人及提意見人離席後商議申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人及提意見人的代表和政府部門代表出席會議。他們此時離席。

[邱麗萍女士及邱榮光博士此時離席。]

商議部分

53. 李偉民先生及劉智鵬博士已就此項目申報利益，因為他們都是活化歷史建築諮詢委員會成員。由於規劃署署長梁焯輝先生是以個人名義擔任古蹟辦轄下專家小組成員，因此他亦就此項目申報利益。李偉民先生此時離席，而劉智鵬博士及梁焯輝先生則暫時離席。

54. 一名委員認為有關申述的主要目的是保存申述地點，而這與申述地點所屬「其他指定用途」地帶的「註釋」載列的規劃意向並無衝突。不過，為申述地點的現有建築物評級的建議不屬城規會的職權範圍。此外，這名委員認為在申述地點進行改善工程(例如闢設橋樑及有蓋行人道)會佔用總樓面面積。因此，R1 的建議(即以申述地點現有建築物的總樓面面積作為該地點的最大核准總樓面面積)過於嚴苛，會影響申述地點的設計靈活性。這名委員認為「其他指定用途」地帶的「註釋」所載的發展限制屬於恰當並予以支持。

[盧偉國博士此時離席。]

55. 另一名委員贊同上述意見，該名委員亦認為活化再用歷史建築的項目應在財政上屬於可行而無需政府資助。

56. 一名委員亦備悉，有關申述並非反對「其他指定用途」地帶區劃，而是要通過訂明須就差不多每項擬議發展向城規會申請規劃許可的規定，從而收緊申述地點的發展管制。申述人認為這樣便可根據《城市規劃條例》保證公眾參與整個活化過程。不過，由於申述地點是一塊政府土地，而該處建築物的再用程序是根據發展局所執行的翻新計劃進行，因此這名委員認為有其他機制可供公眾參與申述地點的活化過程，無須爲了就此目的徵詢公眾意見而收緊申述地點的規劃管制。

57. 秘書請委員就 R1 在席上所提交有關「其他指定用途」地帶的「註釋」的擬議修訂表達意見。她重申 R1 的建議如下：

- (a) 把申述地點的最大總樓面面積減至 15 800 平方米，即相當於 A 座、B 座及少年警訊會所現時的總樓面面積。倘若此項建議獲得採納，即意味除非計入總樓面面積的構築物(例如橋樑及有蓋行人道)已取得規劃許可，否則不可建於申述地點上；
- (b) 把須闢設的休憩用地面積增至不少於 1 400 平方米，這意味 A 座與 B 座之間的範圍須撥作休憩用地用途，特別是在保留少年警訊會所的情況下更須如此。此舉會限制申述地點日後在設計及再用方面的靈活性；
- (c) 公眾休憩用地須加以「植草」；
- (d) 把「學校」、「教育機構」及「政府用途」由「其他指定用途」地帶「註釋」的第一欄移往第二欄。這表示把申述地點作學校或教育機構用途均須取得城規會的規劃許可；以及
- (e) 從上述「註釋」中刪除「資訊科技及電訊業」用途。就此，值得注意的是，根據詞彙釋義，創意產業包括資訊科技及電訊業。

58. 關於 R1 建議更多用途須獲城規會批予規劃許可，一名委員維持其先前的意見，即把申述地點作創意產業的各項有關用途方面應具有靈活性，以及有其他機制讓公眾參與該地點的活化過程。這名委員不支持申述人的建議。

59. 另一名委員不支持 R1 的建議，原因是減少總樓面面積的建議會影響活化計劃。此外，從「其他指定用途」地帶的「註釋」中刪除「資訊科技及電訊業」的做法並不恰當，因為此舉會減低在再用申述地點方面的靈活性。秘書補充說，儘管在「其他指定用途」地帶「註釋」的第一欄內有一系列經常准許的概括用途，申述地點日後的用途亦須符合「註釋」就該地點訂明的規劃意向。

60. 一名委員指出，要在申述地點闢設「已植草」的公眾休憩用地一事或會有困難。這名委員亦表示，由政府審核申述地點的活化計劃可確保該地點的文物和歷史價值得以保留。

61. 另一名委員認同 R1 的建議會限制申述地點日後的用途，而這可能會令申述地點的活化計劃難以實施。

62. 一名委員表示活化過程須靈活地進行，故不支持 R1 建議對「其他指定用途」地帶的「註釋」所作的修訂。

63. 經商議後，主席作出總結並歸納委員的意見，表示按照建築物的歷史價值給予評級屬於古物諮詢委員會而非城規會的職權範圍；有關申述的主要目的是保存申述地點，而這與申述地點所屬「其他指定用途」地帶「註釋」載列的規劃意向並無衝突；以及 R1 的建議過於嚴苛，因其會減低日後設計及再用申述地點方面的靈活性，委員表示同意。

申述編號 R1 及 R2

64. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 及 R2，理由如下：

- (a) 古蹟評級屬於古物諮詢委員會而非城市規劃委員會的職權範圍。基於「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶的規劃意向是保

存、修復和活化再用該用地作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地，因此前已婚警察宿舍的建築物將會予以保存。至於靈活處理拆卸前少年警訊會所，可提高視覺上的滲透性，提供休憩用地及復修下層平台的一幅毛石牆及梯級。這建築物是否會被保留，要視乎詳細設計而定(R1 及 R2)；

- (b) 分區計劃大綱圖的《註釋》訂明在該用地上必須闢設一塊不少於 1 200 平方米的公眾休憩用地。提供申述人所建議不少於 1 400 平方米的休憩用地會有限制，尤其如需保留少年警訊會所的建築物。在該用地範圍內的石牆樹及主要樹木將予以保留。園景設計細節應在詳細設計階段由建議者處理(R1)；
- (c) 當局認為 20 000 平方米的最大准許總樓面面積屬於合理規模。考慮到該地點現有建築物(A 座及 B 座)的總樓面面積為 15 000 平方米，而在《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》上，該地點訂明的建築物高度限制為主水平基準上 75 米，額外的 5 000 平方米總樓面面積不會導致高層建築物在該處出現(R1 及 R2)；
- (d) 申述人建議在有關「其他指定用途」地帶的「註釋」內訂明最大准許總樓面面積為 15 800 平方米，即相當於 A 座、B 座及少年警訊會所的總樓面面積，此舉會減低日後設計及活化再用該地點的靈活性(R1)；以及
- (e) 申述人建議修改有關「其他指定用途」地帶的「註釋」，把「學校」、「教育機構」及「政府用途」由「註釋」第一欄移往第二欄，並從「註釋」中刪除「資訊科技及電訊業」用途，此舉會減低活化再用該地點作預定的創意產業及有關用途的靈活性(R1)。

[陳旭明先生此時離席，劉智鵬博士及梁焯輝先生此時返回會議席上。]

第二組 (R3 至 R114)

(城規會文件第 8605 號)

簡介和提問部分

65. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席或沒有回覆會議邀請的其他申述人及提意見人缺席的情況下聆訊申述。

66. 以下規劃署代表、路政署代表及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)代表此時獲邀出席會議：

張華安先生	港島規劃專員
鄭達昌先生	城市規劃師／港島
李文傑先生	路政署高級工程師／西港島線
鄧伯洪先生	港鐵公司項目統籌經理
梁家華先生	港鐵公司高級統籌工程師
戴祖豪先生	港鐵公司高級設計管理建築師
利國棟先生	港鐵公司設計管理建築師

67. 以下申述人、提意見人及其代表此時也獲邀出席會議：

申述人編號 4(R4)

鄧小菱女士 R4 的代表

R20 及 R113

曾玉蘭女士 R20 及 R113

R78、R79、提意見人編號 31(C31)及 C35

王德厚先生 R78、R79、C31 及 C35 的代表

C30

陳惠恒先生 C30 的代表

C50

梁燕梅女士 C50 的代表

C54

梁焯豪先生 C54

R114 及 C85

劉永雄先生 R114 及 C85

C88

鄭麗琼女士 C88 的代表

68. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述。

69. 張華安先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一零年二月五日，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 114 份申述。二零一零年四月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布申述，以供公眾提出意見。在為期三星期的展示期內，共接獲 89 份意見；
- (b) 第二組的 112 份申述(R3 至 R114)反對根據修訂項目 F 把位於般咸道 9B 號屬「政府、機構或社區」地帶的部分範圍刪除，並收納核准西港島線方

案的港鐵車站入口和通風及機電大樓。C30 至 C89 支持全部 112 份申述(R3 至 R114)；

(c) 申述的主要理由及其建議撮載於文件第 2.2 段，並摘要如下：

(i) 空氣及噪音污染——申述地點四周為住宅樓宇、學校及社區綜合大樓，會因擬議建築物的通風井和製冷設備而在空氣及噪音方面受到負面影響。通風井每日長時間運作，會嚴重影響般咸道的空氣質素。冷卻水塔或會引發退伍軍人病症，影響附近居民的健康；

(ii) 把通風及機電大樓與附近大廈分隔——擬議建築物的製冷設備和通風口與附近住宅大廈只相隔五米不可接受。有關方面並沒有依照衛生署發出的指引，把設施關設在遠離住宅區的地方；

(iii) 公眾諮詢不足——中西區區議會已就興建擬議通風及機電大樓提出反對。港鐵公司就擬議建築物所進行的公眾諮詢不足；

(iv) 申述人的建議—

- 撤回在申述地點興建港鐵通風及機電大樓的建議(R8 至 R10 及 R71)；
- 把擬議港鐵通風及機電大樓遷往別處(R17、R72 至 R74 及 R77 至 R79)；
- 通風及機電大樓應改為設置在佐治五世紀念公園／高街的公園(R6、R7 及 R75)；
- 港鐵公司應定出獲居民接納及支持的雙贏方案(R113)；

- (d) 提出意見的主要理由與申述相若，撮載於文件第 2.4 段。C33 至 C87 建議城規會要求港鐵公司向中西區區議會提供撥款及技術資料，以便進行進一步的公眾諮詢；並就所涉的港鐵站位置及設計進行全球性的評估；

[鄭心怡女士此時離席。]

- (e) 規劃署對申述理由和申述人建議的回應詳載於文件第 4.3 及 4.4 段，要點如下：

- (i) 刪除申述地點屬「政府、機構或社區」地帶的部分範圍(修訂項目 F)，是因應行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》核准西港島線方案而對分區計劃大綱圖作出的技術修訂。依據《城市規劃條例》第 13A 條，根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)核准的任何工程或用途，或根據《鐵路條例》(第 519 章)核准的任何方案，不論該等工程或用途或方案是否構成行政長官會同行政會議根據條例第 9 條所核准的圖則的一部分，一律須當作為根據條例獲得核准。根據過往的法律意見，刪除所涉「政府、機構或社區」地帶屬分區計劃大綱圖的修訂，而把核准西港島線方案納入分區計劃大綱圖並註明「港鐵車站入口和通風及機電大樓」，則只作參考之用，以反映經核准的鐵路方案；

空氣及噪音污染

- (ii) 路政署表示，通風井是地下鐵路系統的主要設施。由於港鐵列車由電力發動，不會產生廢氣，因此鐵路通風井不會發出有害氣體和造成污染。環境保護署(下稱「環保署」)署長表示，西港島線屬《環境影響評估條例》的指定工程項目，已進行環境影響評估研究，其環境影響評估報告已獲批准，西港島線亦已於二零零九年一月十二日獲發環境許可證。西港島線

的環境事宜(包括施工及運作階段對環境造成的影響)會受根據《環境影響評估條例》所發出的環境許可證，以及其他污染管制條例下的法定管制所規管。製冷設備將面向東邊街美沙酮診所，其設計、維修、消毒及操作會符合機電工程署署長的規定，因此不會對附近居民造成負面影響；

把通風井及機電大樓與附近大廈分隔

(iii) 衛生署署長表示，該署並沒有就通風井與附近建築物之間的距離發出任何指引。申述地點的港鐵車站入口和通風及機電大樓與雍慧閣和柏苑分別相距約 5 米和 16 米。排氣口位置較雍慧閣最低的住宅樓層還低，而且大部分時間不會運作，只會在緊急情況下運作，如在故障時為隧道內的列車提供通風。平常所用的排氣口面向美沙酮診所、般咸道及東邊街，距離般咸道的住宅大樓約 30 米，而距離毗鄰學校約 20 米；

(iv) 路政署表示，在決定通風井的位置時，當局已考慮鐵路路線、車站位置、附近構築物的限制、施工安全、地形及環境保護等因素。此外，通風井須設於車站兩端，而且不能遠離其所服務的地方。有關方面曾一度考慮在佐治五世紀念公園興建港鐵通風及機電大樓，但考慮到公眾認為應盡量減少佔用公眾休憩用地，因此改為建議把港鐵設施設置於申述地點；

公眾諮詢不足

(v) 自二零零五年以來，港鐵公司已在工程規劃及設計階段，安排一連串的公眾參與活動，通過區議會會議及多個公眾論壇和居民會議，諮詢中西區區議會及區內各界人士。當局在核准西港島線方案前，已根據《鐵路條例》妥為考慮

市民就所涉港鐵車站入口和通風及機電大樓所提出的反對；

對申述人建議所作的回應

- (vi) 通風井的設計及位置是港鐵公司經過充分研究所有相關因素後才決定的。路政署已表示，通風井必須設於車站兩端，而且不能遠離其所服務的地方。由於公眾關注要盡量減少佔用公眾休憩用地，以及會對成齡樹造成負面影響，當局不會考慮將通風及機電大樓設置在佐治五世紀念公園內；
- (f) 規劃署對提出意見的理由和提意見人的建議所作回應詳載於文件第 4.5 及 4.6 段；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持申述 R3 至 R114，並基於文件第 6 段所載的理由，認為不應接納有關申述。

70. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡釋有關申述和意見。他表示，根據秘書處所示，簡介的次序為 R78 / R79 / C31 / C35、C50、R20 / R113、C54、R114 / C85 及 C88。出席人士同意。

R78(Mr. Hudson, K.W)、R79(Mr. Hudson, K.T.)、C31(Mr. and Mrs. Hudson)及 C35(Mr. K.T. Hudson)

71. R78、R79、C31 及 C35 的代表王德厚先生表示，他是大廈管理公司的代表，其公司負責雍慧閣及位於般咸道另一邊、申述地點對面的大廈(即般咸道 66A 號柏苑)的大廈管理工作。他表示受所涉港鐵車站入口、通風及機電大樓影響的居民未獲充分諮詢。所涉港鐵建議須再作考慮，並在區內重新進行諮詢。

C50(梁燕梅女士)

72. C50 的代表梁燕梅女士表示，她耗盡所有積蓄購置雍慧閣的單位。由於港鐵通風及機電大樓非常接近雍慧閣，只有幾米的距離，她擔心通風及機電大樓所產生的噪音、空氣及熱力污染會對家人的健康造成負面影響。為了解決問題，通風及機電大樓應改為設置在佐治五世紀念公園。如果有需要補償佐治五世紀念公園所相應損失的公眾休憩用地，可以把申述地點用作休憩用地。

R20 及 R113(曾玉蘭女士)

73. 雍慧閣居民曾玉蘭女士強烈反對在申述地點闢設港鐵設施，她提出下列要點：

- (a) 港鐵公司在諮詢中西區區議會及區內居民(包括雍慧閣的居民)時，並沒有披露在申述地點興建通風及機電大樓的詳情。區內居民在近期於二零一零年三月與港鐵公司舉行的會議上才獲悉興建擬議大樓；
- (b) 正如文件圖 H-1 a 所顯示，雍慧閣與擬議港鐵設施之間只有闊 3.8 米的街道(即西尾道)相隔；
- (c) 擬興建港鐵通風及機電大樓的申述地點附近以 30 至 40 層的住宅建築物為主。因此，擬議港鐵設施造成的負面環境滋擾會影響所有居住在附近地區的居民，而負面影響會持續；
- (d) 另一方面，另一選址佐治五世紀念公園並非靠近住宅建築物。最接近的住宅發展位於其西面，由闊 10.5 米的東邊街分隔，是興建擬議港鐵通風及機電大樓的更理想地點；
- (e) 當局辯稱港鐵通風及機電大樓不應興建在佐治五世紀念公園，理由是會佔用休憩用地，這個說法非常不合理。與佔用佐治五世紀念公園部分休憩用地比較，雍慧閣居民受擬議港鐵設施產生的空氣、熱力及噪音污染滋擾，問題更為嚴重。為此，區內居民建議把擬議港鐵設施遷至佐治五世紀念公園，並把申述地點用作休憩用地。此外，臨近海旁的西營盤

中山紀念公園開放後，區內休憩用地的供應已增加。因此，即使把擬議港鐵設施遷至佐治五世紀念公園，區內仍有足夠的公眾休憩用地供應；

(f) 申述地點的擬議港鐵車站入口和通風及機電設施是為吸納半山區的乘客而設。在揀選地點時，港鐵公司是基於經濟考慮因素而沒有顧及區內居民的福祉；以及

(g) 港鐵通風及機電大樓應遷往別處。

C 54(梁焯豪先生)

74. 梁焯豪先生提出下列要點：

(a) 他已居住在雍慧閣五年，當局並無就擬議通風及機電大樓諮詢區內居民；

(b) 環境影響評估採納的標準是 20 年前制訂。因此，擬議港鐵設施(包括通風井)的運作不符合最新的規定。區內居民經常受通風井所產生的空氣及噪音滋擾，對健康有負面影響；

(c) 港鐵公司曾基於區內人士反對而放棄在山道關設通風井的建議。港鐵公司也應考慮雍慧閣居民對在申述地點關設擬議設施所提出的反對；

(d) 在申述地點擬設的製冷設備較雍慧閣的單位更大。因此，從排氣口散發出來的熱氣實難以忍受；以及

(e) 擬議通風及機電大樓應遷至較空曠且附近沒有住宅建築物的佐治五世紀念公園。如果有需要把港鐵入口連同機電大樓一併搬遷，雍慧閣的居民不介意申述地點的港鐵入口遷往別處。

[馬錦華先生此時離席。]

R 114 及 C 85(劉永雄先生)

75. 劉永雄先生回應規劃署就申述作出的回應(詳載於文件第 4.3 和 4.4 段)，並提出以下要點：

- (a) 當局表示由於港鐵列車是以電力推動，鐵路通風井不會排放有毒的氣體。然而，區內居民擔心大量乘客所產生的高濃度二氧化碳會經由通風口排出。根據香港理工大學熊永達博士給予的概括意見，所排放的廢氣量不超過法定標準，未必代表不會對健康造成損害；
- (b) 相關的環境影響評估報告於二零零八年十二月獲環保署署長通過。然而，該環境影響評估所採用的標準是在 20 年前制定，例如：根據內地的規定，通風口與最接近的居民至少須相隔 25 米，但申述地點的港鐵通風及機電大樓與雍慧閣相隔不足五米，遠低於內地的標準；
- (c) 根據機電工程署發出的工作守則，冷卻水塔應與四周通風口或可開啓的窗戶距離最少 7.5 米，但有關設備與雍慧閣之間的距離不符合這項最低要求；
- (d) 雖然衛生署署長表示目前並無指引訂明通風井與鄰近建築物之間的起碼距離，但擬議港鐵設施與毗鄰發展相距 3.8 米，實不能接受；
- (e) 雖然排氣口並非面向雍慧閣，但從排氣口排出的廢氣會擴散到附近地區，對居民造成負面影響；
- (f) 佐治五世紀念公園的籃球場與申述地點的擬議港鐵大樓對調位置，不會導致休憩用地供應量減少。此外，新的中山紀念公園設有兩個籃球場和一個足球場；
- (g) 中西區區議會一直反對在申述地點興建港鐵的通風及機電大樓。所進行的諮詢並非真正諮詢，因為區內居民所關注的問題並未獲處理。有關方面沒有真正諮詢中西區區議會和該區居民的意見，而只是把有關建議告知他們；

[方和先生此時離席。]

- (h) 路政署表示通風井須設於車站兩端，而且不能遠離其所服務的車站。不過，現有許多通風大樓都距離所服務的設施數百米，例如：西區海底隧道的通風井位於相隔頗遠的中山紀念公園內，而港鐵上環站的通風井則位於與該車站入口有數個街區之隔的上環街市；以及
- (i) 至於核准方案是否不能修改，並無嚴格的規定。西九文化區計劃已證明市民的強烈反對足以令一項計劃推倒重來。

[陳家樂先生和許智文教授此時離席。]

C88(黃堅成(中西區區議員))

76. C88 的代表鄭麗琼女士提出以下要點：

- (a) 她是中西區區議員，曾出席港鐵公司就西港島線舉行的多個諮詢會議。然而，中西區區議員最初並非完全知悉西港島線的每項細節以及該鐵路線所帶來的影響，直到後期階段，港鐵公司才向市民披露有關擬議通風井及機電大樓的詳細資料，至此她才知道申述地點的設施會對附近地區造成負面影響；
- (b) 區內居民對於在他們的居所旁設置通風井，並不表示歡迎。該等通風井原先擬設於西寧街及山道，其後因區內居民的強烈意見而遷往其他地點；
- (c) 二零零六年五月二十五日，中西區區議員通過了一項動議，要求港鐵公司在設計西港島線西營盤站時，把申述地點的擬議通風井大樓遷往別處。般咸道官立小學的家長教師會亦非常擔心師生的健康會因通風井和製冷設備造成的空氣污染及噪音而受到損害。所造成的負面影響亦會令附近一帶(包括雍慧閣)的居民蒙受損害；

- (d) 在她的領導下，山道居民曾向行政長官提出抗議，反對在其居所附近設置擬議的港鐵通風井；
- (e) 由於雍慧閣是一幢新建築物，短期內不會進行重建，擬議港鐵設施對雍慧閣造成的影響將持續多年。就此，雍慧閣的居民要求把申述地點的擬議港鐵設施(包括日後建成的港鐵車站的入口)遷往別處，確保通風井造成的空氣污染和噪音問題不會對他們帶來負面影響；以及
- (f) 她要求城規會不要理會規劃署關於不支持申述的建議，並要求港鐵公司撤回在申述地點興建通風及機電大樓的建議。

77. 由於申述人和提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

78. 一名委員詢問可否把通風及機電大樓遷往佐治五世紀念公園，以及可否把車站入口和通風及機電大樓分設於不同地點。

79. 鄧伯洪先生回應時表示：

- (a) 西營盤站將設有五個入口。位於申述地點的入口是服務半山區地區的唯一入口。由於西營盤是已建設地區，人口稠密，要在區內物色可供使用的合適用地以容納港鐵車站入口和通風大樓，確實會有困難。因此，自二零零五年起，港鐵公司在港鐵車站、車站入口和通風大樓的規劃與設計上，一直與中西區區議會保持合作。佐治五世紀念公園是擬議港鐵設施最初的選址之一。不過，由於市民擔心會失去公眾休憩用地，有關方面遂建議改在申述地點設置港鐵設施。區內並無其他合適的用地可興建港鐵車站入口和通風及機電大樓；
- (b) 應注意的是，雍慧閣與申述地點之間的實際距離，應為前者外牆與港鐵設施外牆之間的距離，即約五米，而非 3.8 米；

- (c) 通風及機電大樓的設計已適當顧及毗連地區的土地用途。有一些通風口(即鮮風入口以及通往車站的加壓樓梯的一個排氣口)面向雍慧閣，但排氣口在大部分時間都不會運作，只有在緊急情況下才投入運作。冷卻水塔附連製冷設備(在文件的繪圖 H-1 上以褐色表示)均採用密封式設計，其通風口面向美沙酮診所。通風口的高度較美沙酮診所天台還高，而美沙酮診所的位置較申述地點為低；
- (d) 根據港鐵公司的標準，車站的設計旨在把人均空氣流通量維持在每秒五公升的水平，確保站內不會積聚大量二氧化碳。因此，必須興建通風大樓，為車站提供足夠的鮮風。由於申述地點的擬議通風大樓符合有關標準，從申述地點排氣口排出的廢氣應不會含有過量二氧化碳；以及
- (e) 自二零零五年起進行的公眾諮詢皆有披露擬議港鐵設施的詳細資料。般咸道官立小學已向港鐵公司反映其關注的問題，即在申述地點設置擬議港鐵設施會造成負面影響。

80. 另一名委員要求有關方面提供顯示冷卻水塔確實位置的技術繪圖，並詢問可否把製冷設備和冷卻水塔遷往較接近美沙酮診所而又較遠離雍慧閣的地方。鄧伯洪先生在回應時表示他手頭上並無相關的繪圖，而由於美沙酮診所用地的空間不足，把擬議設施遷往較接近診所的地方並不切實可行。

81. C54 梁焯豪先生指出，由於冷卻水塔的排氣口位置較雍慧閣的住宅樓層還低，而從排氣口排出的廢氣因含有熱空氣而會上升，因而對雍慧閣的居民造成負面影響，尤以高層的居民為然。他認為應把冷卻水塔和製冷設備遷往別處。

82. 另一名委員備悉港鐵公司就西港島線建議進行的地區諮詢並非法定諮詢，並詢問《鐵路條例》所訂明的法定程序為何。

83. 李文傑先生答稱，根據《鐵路條例》，任何鐵路方案首次在憲報上公布後，在憲報公布日期起計 60 天內，任何人都可

以書面就憲報公布的方案向運輸及房屋局局長提出反對。在接獲反對意見後，當局和港鐵公司會與反對者會晤，以審視他們提出的問題和關注事項，並仔細研究能否針對反對而對有關鐵路方案作出修改。至於無撤回的反對，反對者會獲邀出席公開聆訊。憲報公布的方案和擬議修改(如有的話)連同無撤回的反對，會一併呈交行政長官會同行政會議，以便作出決定。

84. 另一名委員備悉中西區區議會曾通過動議，反對在申述地點興建擬議的港鐵通風及機電大樓。該名委員詢問港鐵公司如何就中西區區議會提出的反對作出回應，以及中西區區議會曾否討論把擬議港鐵設施設於佐治五世紀念公園部分範圍的方案。

85. 鄧伯洪先生表示港鐵公司自二零零五年起就西港島線建議諮詢中西區區議會，並進行了多次長時間的討論。他憶述在其中一次區議會會議上，中西區區議會曾通過 31 項動議，以反對西港島線方案中涉及不同範疇的建議。港鐵公司已就中西區區議會提出的意見作出跟進，並在可能情況下對西港島線建議作出相應修訂。西港島線鐵路方案在獲得中西區區議會原則上給予支持後，便在憲報上公布，並且根據法定程序處理。中西區區議會在較後期的諮詢階段已全面審議及討論有關西港島線的詳細資料(包括通風口的詳情)，這從就通風口(包括設於佐治五世紀念公園的通風口)制定的一些初期方案因區內居民強烈反對而遭否決可以反映出來。

86. R114 及 C85 劉永雄先生表示，港鐵的諮詢文件並未有包括與文件繪圖所載資料相若的詳細資料。

87. 鄧伯洪先生回應另一名委員的跟進問題，表示在初步設計的階段，佐治五世紀念公園獲確定為興建擬議港鐵設施的選址之一，但經諮詢公眾的意見後，這個方案已遭否決。自此以後，在佐治五世紀念公園用地興建擬議港鐵設施的可行性並未再作研究。

88. R20 及 R113 曾玉蘭女士補充說，當中西區區議會獲得有關申述地點的擬議通風及機電大樓的詳細資料時，令區議員感到驚訝的是該通風及機電大樓非常接近雍慧閣和附近的住宅發展。基於這個原因，他們對擬議港鐵設施提出了反對。

89. 鄧伯洪先生回應另一名委員的跟進問題，表示把港鐵車站的入口和通風及機電大樓分設於不同地點，一般而言在技術上可行。

90. 另一名委員詢問把擬議港鐵設施設於佐治五世紀紀念公園的方案何以遭否決。鄧伯洪先生解釋說，在把西港島線方案刊憲前曾進行兩輪諮詢。對於佐治五世紀紀念公園方案，市民普遍關注區內的休憩用地不足及砍伐公園內的成齡樹所帶來的影響。

91. 另一名委員詢問中西區區議會原則上同意興建西港島線方案時，是否完全知道除了港鐵車站的入口外，申述地點還會興建包括冷卻水塔和製冷設備的擬議通風及機電大樓。

92. 鄧伯洪先生答稱有關興建車站入口附連通風及機電大樓的建議在諮詢過程中已提交中西區區議會。在初步設計的階段有數個涉及車站入口附連設施的選址方案。擬議的港鐵設施已根據選定方案進行詳細設計。

93. C54 梁焯豪先生表示擬議的通風大樓附連製冷設備未有在公眾諮詢中提出，應從涉及申述地點的建議中剔除。C50 梁燕梅女士補充說，港鐵公司在公眾諮詢中就擬議港鐵設施提供的資料，與在這次會議上向城規會提交的資料有所不同。居民在公眾諮詢中獲告知把車站入口和通風及機電大樓設於不同地點並不可行。然而，城規會剛才獲告知這項安排在技術上可行。她強調區內居民應及早就擬議港鐵設施獲得全面諮詢。

94. 一名委員詢問，中西區區議會是否已同意在申述地點興建擬議的車站入口和通風及機電大樓附連冷卻水塔和製冷設備。該名委員又詢問中西區區議會曾否討論佐治五世紀紀念公園方案，以及港鐵公司有否考慮中西區區議會提出的意見。

95. C88 的代表兼中西區區議員鄭麗琼女士憶述，中西區區議會曾討論港鐵西港島線車站入口的各個選址方案，該等方案涉及的地點計有科士街公園、堅尼地城游泳池和其他政府、機構或社區用地。中西區區議會當時考慮到佐治五世紀紀念公園內有成齡樹和一間育嬰院，認為不宜在該處設置港鐵車站入口。應注意的是，中西區區議會當時並不知道須要興建相關的設

施，即包括冷卻水塔和製冷設備的通風及機電大樓。較早前進行的討論重點在於為港鐵車站入口選定合適的地點。中西區區議會在後期諮詢階段才知道港鐵公司擬闢設通風井，但區議員也許預期該通風井只是傳統的小型通風井大樓，遂同意有關車站入口附連通風井的建議。她建議港鐵公司在其建議中剔除通風井及製冷設備組件，並再度諮詢區內居民的意見。

96. 一名委員歸納說在申述地點興建港鐵車站入口，對該區居民來說可以接受，而面向雍慧閣的通風井的通風口只會在緊急情況下才運作。該名委員要求有關方面提供更多有關製冷設備的資料。

97. 鄧伯洪先生答稱地下鐵路車站一般會採用兼具通風和冷卻系統的綜合設計，使站內保持通風和有空氣調節。有關系統會把鮮風抽進地下車站，並排出地下車站的廢氣，而當天氣炎熱時，這個運作過程會令站內的空氣冷卻。因此，必須設置兩類通風口，即入氣口和排氣口。通風井須設於車站兩端，而且不能遠離其所服務的車站。

98. 鄧伯洪先生繼續解釋說，除了申述地點外，在半山區地區無法為西營盤站的擬議入口和通風及機電大樓覓得合適土地。西營盤站位於車站入口(設於申述地點)之下約 70 至 80 米。由於有需要為地下車站提供鮮風及冷風，港鐵公司建議興建港鐵站入口附連綜合式的通風及製冷設備大樓。該機電大樓較傳統的機電大樓為大，因為須容納四部港鐵乘客升降機以及相關的機械和氣槽，而所有這些設施將會共用一個連接車站與申述地點的深層豎井。鄧先生重申面向雍慧閣的通風口是鮮風入口，面向雍慧閣的排氣口只會在緊急情況下才運作，而平常使用的排氣口則面向美沙酮診所、般含道和位於東邊街的小學。

99. 鄧伯洪先生回應 C54 梁焯豪先生的詢問，澄清指一些港鐵車站的入口和相關通風井附連冷卻水塔可以分設於兩個不同地點。然而，基於西營盤站的位置和用地限制，必須在申述地點興建擬議的入口附連通風及機電大樓。

100. R114 和 C85 劉永雄先生表示把通風井和冷卻水塔遷往佐治五世紀念公園，無需砍伐樹木。此外，佐治五世紀念公園

內的育嬰院僅為一幢三層的低矮建築物，而設於高孔口的港鐵排氣口不會影響院內的使用者。他強調應把擬議的港鐵設施遷往佐治五世紀念公園。

101. 在這方面，C88 的代表鄭麗琼女士表示她可以聯絡中西區區議會的主席，以便重開個案和再度就有關事宜進行諮詢，而她會等待城規會發出指示，以便採取跟進行動。

102. 由於委員沒有進一步的提問，主席表示聆訊程序已經完成，而城規會會在申述人和提意見人的代表離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表，以及港鐵公司和相關政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

103. 秘書表示刪除申述地點所在的「政府、機構或社區」地帶，是因應行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准西港島線方案而作出的修訂。依據《城市規劃條例》第 13A 條，根據《鐵路條例》批准的任何方案，須當作為根據《城市規劃條例》獲得核准。雖然刪除「政府、機構或社區」地帶屬分區計劃大綱圖的修訂，但把獲批准的西港島線方案納入分區計劃大綱圖和加入「港鐵車站入口和通風及機電大樓」的註明，只是作參考用途，以反映核准鐵路方案。她繼續指出，即使把申述地點恢復劃為「政府、機構或社區」地帶，獲批准的港鐵設施仍可付諸落實。然而，秘書處可以把委員所表達的同情，或他們就有關事宜提出的意見轉知所涉各方。

104. 一名委員對該區居民表示同情。該名委員認為在這個後期階段也許無法把全部支援設施遷往佐治五世紀念公園，但倘若美沙酮診所用地的露天範圍可供港鐵公司使用，港鐵公司可考慮把冷卻水塔和製冷設備遷往該診所的露天地方。

105. 另一名委員對該區居民亦表示同情，並建議港鐵公司略為修改有關設施的詳細設計，例如通風口的俯仰角度及排氣速度，以盡量減少製冷設備和冷卻水塔運作時對毗鄰住宅發展所造成的影響。該名委員認為港鐵公司需要改善和市民的溝通，

特別是就方案的詳細設計諮詢區內居民的意見，而根據《鐵路條例》進行的公眾參與程序仍有改善空間。

[譚贛蘭女士及黃仕進教授此時離席。]

106. 一名委員建議在申述地點的車站附連支援設施落成前後，由港鐵公司負責監察各項環境指標。關於這方面，環保署副署長黃耀錦先生表示當局通常會根據《環境影響評估條例》，就環境影響評估所確定的重大影響施加環境監察與審核規定。至於擬議港鐵設施的運作是否須受法定的環境監察與審核規定規管，他手頭上卻沒有相關的資料。若否，當局可建議港鐵公司以自願性質監察申述地點擬議設施所造成的影響。

107. 主席歸納委員的討論結果，並總結說由於刪除申述地點所在的「政府、機構或社區」地帶，是因應行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准西港島線方案而作出的修訂，因此就用途地帶劃分修訂提出的申述不應獲接納。然而，城規會會把委員提出的意見及建議，包括就申述地點的擬議通風及機電大樓略為修改位置及設計，以及就該等設施進行環境監察／審核，轉知有關的政策局和部門以及港鐵公司。

申述 R3 至 R114

108. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3 和 R114，理由如下：

依據《城市規劃條例》第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准的鐵路方案，須當作為根據《城市規劃條例》獲得核准。西營盤及上環分區計劃大綱圖所顯示的鐵路路線、車站和構築物(包括西營盤站的車站入口和通風及機電大樓)，只作參考之用。至於把位於般咸道 9B 號屬「政府、機構或社區」地帶的部分範圍刪除的修訂項目，則屬因應核准鐵路方案而對分區計劃大綱圖作出的修訂。

109. 城規會同意把委員提出的意見及建議，包括就申述地點的通風及機電大樓略為修改位置及設計，以及就申述地點的擬

議港鐵設施進行環境監察／審核，轉知有關的政策局和部門以及港鐵公司。

[葉滿華先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KTN/131

擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及上蓋面積的限制

(城規會文件第 8610 號)

[聆訊以廣東話進行。]

110. 秘書向委員簡介覆核申請的背景(載於文件第 1 段)。申請人申請覆核鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年十一月六日所作的決定，即在有附帶條件的情況下批准有關申請，附帶條件包括要求申請人每星期最少有一日把恩慈之家開放給公眾使用。恩慈之家建議列為二級歷史建築物，將作為住客會所。城規會分別於二零一零年二月二十六日及六月四日應申請人的要求，同意延期對覆核申請作出決定。二零一零年八月四日，申請人要求城規會再次延期兩個月考慮這宗覆核申請，理由是申請人一直積極與相關的政府部門商討，解決有關安排開放恩慈之家給公眾使用的問題。申請人仍在等待相關政府部門的回應。申請人這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間徵詢相關政府部門的意見，並非要求把日期無限期押後，而且延期也不會影響其他相關人士的權利或利益。

111. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並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會有多兩個月(合共六個月)時間準備所提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 6 及 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16 條申請編號 A/YL-NSW/200

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)闢設臨時私家車停車場(申請編號 A/YL-NSW/190)的規劃許可續期兩年
(城規會文件第 8611 號)

第 16 條申請編號 A/YL-NSW/201

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(申請編號 A/YL-NSW/191)的規劃許可續期兩年
(城規會文件第 8612 號)

[聆訊以廣東話進行。]

112. 由於這兩宗申請由同一名申請人提交，而且性質類似，加上兩個申請地點位置接近，並位於相同地帶內，委員同意一併考慮這兩宗申請。

113. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年八月十三日同意在城規會是次會議提交這兩宗申請，讓城規會考慮。申請人原本於二零一零年七月二十九日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，但隨後發現這兩宗申請的規劃許可有效期將於二零一零年八月二十一日屆滿；倘延期兩個月才考慮，屆時當申請人提交補充資料供小組委員會考

慮時，先前批給申請編號 A/YL-NSW/190 及 191 的規劃許可有效期便早已屆滿。二零一零年八月十三日，申請人來信表示決定撤回延期要求，並希望當局着手處理這些申請。由於通知時間倉卒，規劃署無法提交這兩宗申請的文件，讓小組委員會於二零一零年八月十三日的會議考慮。小組委員會決定延期一星期對有關申請作出決定，並同意在二零一零年八月二十日提交有關申請，讓城規會考慮。

簡介和提問部分

114. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

115. 張綺薇女士借助一些圖則和照片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/YL-NSW/200 的申請要求就批給臨時私家車停車場的規劃許可續期兩年；而編號 A/YL-NSW/201 的申請則要求就批給臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對編號 A/YL-NSW/200 的申請，但不支持編號 A/YL-NSW/201 的申請，因為申請地點附近和有關通道(涌業路)沿線有易受影響的設施，預計會對環境造成滋擾。環保署署長表示，過往三年並無接獲有關申請地點的運作造成環境污染的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請沒有意見，因為申請只屬臨時性質，並且是延續申請地點的現有用途。不過，他認為申請的用途可能與「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶的規劃意向不相協調，長遠而言應加以取締；
- (d) 公眾的意見—

- (i) 元朗民政事務專員就兩宗申請接獲公眾意見，包括由十八鄉鄉事委員會及 23 名村代表提交 24 封內容劃一的信件，並附有 316 個簽署，表示支持有關申請，原因是有關該停車場產生的交通擠塞、水浸及噪音滋擾問題已獲解決，居民對泊車位的需求甚殷，以及申請人已改善周圍環境；
 - (ii) 在法定公布期內，采葉庭業主委員會、山貝涌口村村民代表及創建香港曾提交意見反對這兩宗申請，因為停車場會產生噪音、交通和環境衛生問題及影響生態、沒有需要在該區設置臨時貨櫃車及拖架停放場，以及有關用途與「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶的規劃意向不相協調。此外，一名元朗區區議員反對編號 A/YL-NSW/201 的申請，因為采葉庭的居民因停車場會造成不良的交通及噪音影響，表示強烈反對；
- (e) 規劃署的意見－基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為可以容忍申請的臨時用途，為期 12 個月，而並非申請所要求的兩年。評審結果的重點載述如下：
- (i) 根據城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引編號 13E，該兩個申請地點均位於第 3 類地區。儘管嚴格而言，上述城規會規劃指引並不適用於編號 A/YL-NSW/200 的申請所涉及的私家車停車場，但該申請地點與編號 A/YL-NSW/201 的申請地點共用同一出入口，而該兩個地點之間並無實質的分界線，因此城規會規劃指引編號 13E 可供參考。

城規會通常不會從寬考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條

件，城規會或會從寬考慮有關申請。如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長三年的臨時規劃許可；

- (ii) 這兩宗是續期申請，要求繼續進行臨時用途，為期兩年。同一臨時用途曾獲城市規劃上訴委員會裁定得直，並在附有條件的情況下獲批給許可，為期兩年，至二零零九年八月二十八日止。小組委員會其後批准續期 12 個月，至二零一零年八月二十一日止。申請人已履行先前申請的全部規劃許可附帶條件；
- (iii) 先前批給許可時，當局已從寬考慮申請，並批給有效期較短的規劃許可，以便申請人另覓合適地點經營業務。申請人表示，由於區內對這類用途需求殷切，他難以物色其他大型用地作有關用途。既然在有關「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶未有任何住宅發展建議，而申請的用途也可滿足部分需求，因此可予再次從寬考慮。然而，根據「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶的規劃意向，設立該地帶是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，因此不應再次批准臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的申請(編號 A/YL-NSW/201)續期；
- (iv) 這兩宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 及城規會有關「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)。不過，根據城規會規劃指引編號 34A，在正常情況下，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過臨時規劃許可原來的有效期。因此，這兩宗申請的許可有效期應最多僅為 12 個月；

- (v) 就環境而言，環保署署長不反對編號 A/YL-NSW/200 的申請，但不支持編號 A/YL-NSW/201 的申請。區內人士以環境為理由，反對這兩宗申請。為回應他們關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的經營時間(就這兩宗申請而言)及所停泊的車輛類別(僅就編號 A/YL-NSW/200 的申請而言)。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將被撤銷；以及
- (vi) 雖然公眾擔心發展項目會對交通及生態環境造成不良影響，但運輸署署長及漁護署署長並無就此提出負面意見。建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人，來往發展項目的車輛通道路線，須遵照文件所載的擬議路線。公眾擔心，如再三批准續期，停車場會變成永久用途，但須留意當局已建議批給有效期較短的規劃許可，讓申請人另覓適合地點搬遷，同時監察申請地點的情況。至於編號 A/YL-NSW/201 有關關設貨櫃車拖頭／拖架停放場的申請，不應再獲續期。

116. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

編號 A/YL-NSW/200 的申請

117. 經商議後，城規會決定批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期 12 個月，由二零一零年八月二十二日至二零一一年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放貨櫃車拖架及拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-NSW/148 的規劃申請而在申請地點闢設的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計的三個月內(即在二零一零年十一月二十一日或之前)，須根據編號 A/YL-NSW/148 的規劃申請所接納的美化環境建議，在申請地點重新植樹，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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
- (i) 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市規劃委員會的要求。

118. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期 12 個月的較短許可期和較短的履行期限，是為預留時間讓申請人把業務遷往其他合適地點，以及監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (c) 與負責涌業路的管理和維修保養的香港駕駛學院解決有關使用該道路的任何問題；
- (d) 來往發展項目的車輛通道路線，須遵照申請人在文件繪圖 A-2 所示路線；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，把申請地點上的違例情況納入規管。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點內的違例情況仍然持續，便會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少可能對環境造成的滋擾；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。倘擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請，以待核准。倘申請地點並非毗連及連接一條至少 4.5 米闊的街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 19(3)條釐定地點通道及發展密度。

編號 A/YL-NSW/201 的申請

119. 經商議後，城規會決定批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期 12 個月，由二零一零年八月二十二日至二零一一年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 把申請地點界線向後移，以剔除政府土地，而有關情況必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-NSW/147 的規劃申請而在申請地點闢設的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計的三個月內(即在二零一零年十一月二十一日或之前)，須根據編號 A/YL-NSW/147 的規劃申請所接納的美化環境建議，在申請地點重新植樹，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計的三個月內(即在二零一零年十一月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計的六個月內(即在二零一一年二月二十一日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)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

- (k) 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市規劃委員會的要求。

120. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期 12 個月的較短許可期和較短的履行期限，是為預留時間讓申請人把業務遷往其他合適地點，以及監察申請地點的情況。當局不會再次批准續期；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 與負責涌業路的管理和維修保養的香港駕駛學院解決有關使用該道路的任何問題；
- (d) 來往發展項目的車輛通道路線，須遵照申請人在文件繪圖 A-2 所示路線；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內有違例構築物，包括改裝貨櫃，而申請地點亦在未獲批准的情況下，佔用了一些政府土地。元朗地政處保留權利，倘稍後發現確實有違例情況，會執行管制行動。有關擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，把申請地點上的違例情況納入規管。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點內的違例情況仍然持續，便會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，如申請人擬申請豁免設置文件附錄 IV 所載的某些消防裝置，必須向消防處提出理據，供該處考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。倘擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請，以待核准。倘申請地點並非毗連及連接一條至少 4.5 米闊的街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 19(3)條釐定地點通道及發展密度。

[黃遠輝先生此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/198

擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 2447 號 A 分段餘段闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)

(城規會文件第 8606 號)

[會議以廣東話進行。]

121. 秘書報告說，申請人於二零一零年七月二十七日致函秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓他有時間處理政府部門所提出的意見，並且提交進一步資料，以支持覆核申請。申請人這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間處理相關政府部門所提出的意見，並非要求把日期無限期押後，而且延期也不會影響其他相關人士的利益。

122. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並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，他有最多兩個月時間準備所

提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TT/254

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1872 號(部分)、第 1873 號、第 1874 號、第 1875 號 A 分段(部分)、第 1875 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及家居用品(為期三年)

(城規會文件第 8607 號)

[會議以廣東話進行。]

123. 秘書報告說，申請人於二零一零年七月二十六日致函秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓他有更多時間處理政府部門所提出的意見，並且提交進一步資料，以支持其申請。申請人這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備所提交的進一步資料，以支持其覆核申請，並非要求把日期無限期押後，而且延期也不會影響其他人士的權利或利益。

124. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並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，他有最多兩個月時間準備所提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》的進一步申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8609 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

125. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|--|
| 規劃署署長
梁焯輝先生 |] 市區重建局(下稱「市建局」)
非執行董事 |
| 地政總署署長
譚贛蘭女士 |] |
| 陳家樂先生 |] |
| 曾裕彤先生
(以民政事務總署
助理署長身分) | - 民政事務總署署長
(市建局非執行董事)的助理 |
| 李偉民先生 |) 前任市建局非執行董事，任期
於二零零八年十一月三十日屆
滿 |
| 葉滿華先生 |) |
| 陳炳煥先生 | - 根據《市建局條例》成立的上
訴委員會主席 |
| 劉志宏博士 | - 根據《市建局條例》成立的上
訴委員會成員，其配偶在柯士
甸道擁有物業 |
| 陳漢雲教授 |] 自置居所津貼上訴委員會委員 |
| 陳曼琪女士 |] |
| 陳旭明先生 | - 自置居所津貼上訴委員會委
員，在山林道擁有物業 |

鄭心怡女士

- 在加連威老道擁有物業

126. 由於此議項屬於程序性質，委員無須商議，故與會者同意上述委員可繼續留下。委員備悉譚贛蘭女士、陳家樂先生、曾裕彤先生、李偉民先生、葉滿華先生、陳炳煥先生、陳曼琪女士、陳旭明先生和鄭心怡女士已經離席，而劉志宏博士和陳漢雲教授則已就未能出席會議致歉。

127. 秘書報告說，城規會於二零零八年十二月三日考慮有關尖沙咀分區計劃大綱草圖的申述後，同意接納其中一份申述的內容及另一些申述的部分內容，並順應有關申述，修訂分區計劃大綱圖。擬議的修訂項目已於二零一零年六月十八日展示，供公眾查閱。當局其後接獲兩份進一步申述。由於這兩份進一步申述與劃為「商業」地帶的用地的建築物高度限制有關，當局建議把這兩份申述列入同一組，由城規會全體委員就申述進行聆訊。

128. 經商議後，城規會同意有關進一步申述的擬議聆訊安排(詳載於文件第 2 段)。

議程項目 11

其他事項

[會議以廣東話進行。]

129. 餘無別事，會議於下午二時四十分結束。