

二零一三年三月二十二日舉行的
城市規劃委員會第 1031 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

黃仕進教授

馬錦華先生

陳福祥先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何培斌教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

何立基先生

黃令衡先生

許智文教授

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

盧惠明先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

鄧翠儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年三月八日第 1030 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年三月八日第 1030 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 1 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田高埔村

第 103 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)及

毗連政府土地臨時露天存放全新及二手待售汽車

(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及

貯物室(為期三年)

(申請編號 A/YL-KTN/388)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年三月四日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-KTN/388)的決定。該宗申請涉及在錦田北分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)，並闢設附屬辦公室及貯物室，為期三年。城規會於二零一三年一月四日拒絕該宗申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。發展項目與附近的土地用途不相協調，因為附近地區主要有現有和擬建的民居／小型屋宇。申請

書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請，而相關政府部門對發展項目提出負面意見，當地人士亦反對發展項目；
- (c) 申請人沒有證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 如批准申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，令其他同類用途在這部分的「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

3. 秘書表示，有關上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書處會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 5 號
在劃為「綠化地帶」的新界屯門順達街
第 130 約地段第 2432 號餘段(部分)和
毗連政府土地臨時貯存五金及木料(為期三年)
(申請編號 A/TM-LTY Y/211)

4. 秘書報告，上訴人於二零一二年三月十六日向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會經覆核後駁回一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/211)的決定。該宗申請擬臨時貯存五金及木料，為期三年。上訴涉及的地點在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」。上訴的聆訊訂於二零一三年六月十七日進行。二零一三年三月四日，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團於二零一三年三月七日確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 6 號
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門第 130 約
地段第 1996 號 B 分段餘段（部分）
闢設臨時汽車展覽區及辦公室（為期一年）
(申請編號 A/TM-LTTY/219)

5. 秘書報告，上訴人於二零一二年四月三日上訴委員團（城市規劃）提出上訴，反對城市規劃委員會經覆核後駁回一宗申請（編號 A/TM-LTTY/219）的決定。該宗申請擬闢設臨時汽車展覽區及辦公室，為期一年。上訴涉及的地點在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTTY/6》上劃為「鄉村式發展」地帶。上訴的聆訊訂於二零一三年八月二十六日進行。二零一三年三月四日，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團於二零一三年三月七日確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 4 號
擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/329)

6. 秘書報告，上訴人於二零一二年三月十五日上訴委員團（城市規劃）提出上訴，反對城市規劃委員會經覆核後駁回一宗申請（編號 A/NE-TK/329）的決定。該宗申請擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。上訴涉及的地點在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。二零一三年三月六日，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團（城市規劃）於二零一三年三月七日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 1 號
擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(丙類)1」地帶的
西貢早禾坑第 252 約地段第 246 號及增批部分(鳳秀路 1 號)
重建一幢樓高兩層的屋宇
(申請編號 A/SK-TMT/8)

7. 秘書報告，上訴人於二零零八年三月二十日上訴委員團（城市規劃）提出上訴，反對城市規劃委員會經覆核後駁回一

宗申請(編號 A/SK-TMT/8)的決定。該宗申請擬重建一幢樓高兩層的屋宇。上訴涉及的地點在大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」及「住宅(丙類)1」地帶。二零一三年二月十九日，上訴人主動放棄上訴。二零一三年三月七日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零一三年三月二十二日，共有 18 宗上訴個案有待上訴委員團(城市規劃)聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	29 宗
駁回	:	128 宗
放棄／撤回／無效	:	167 宗
有待聆訊	:	18 宗
已作裁決	:	1 宗
合計	:	343 宗

[黃仕進教授及林光祺先生此時到達參加會議。]

(iv) 核准分區計劃大綱草圖／發展審批地區圖

9. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年三月十二日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下分區計劃大綱草圖和發展審批地區草圖：

- (a) 屯門分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TM/31)；及
- (b) 蒲苔群島發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/I-PTI/2)。

10. 秘書表示，核准以上圖則一事於二零一三年三月二十二日在憲報公布。

港島區

議程項目 3

[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/H3/28》的
申述和意見

(城規會文件第 9304 及 9305 號)

[聆訊以廣東話進行。]

第一組(R1 至 R20 和 C1 至 C6)

11. 以下委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生 其母在西營盤擁有一個單位

陸觀豪先生 是區內聖保羅書院校董會成員

何培斌教授 其配偶在第三街和居仁里各有一個單位

黃仕進教授)在區內香港大學工作

霍偉棟博士)

梁慶豐先生)

陳福祥先生)

12. 由於梁宏正先生的母親和何培斌教授的配偶所擁有的物業與申述地點有一段距離，委員同意梁先生和何教授並不涉及直接利益，因此在進行此議項時，他們可留在會議席上。此外，委員同意陸觀豪先生、黃仕進教授、霍偉棟博士、梁慶豐先生和陳福祥先生並不涉及直接利益，因此在進行此議項時，他們亦可留在會議席上。

13. 秘書表示，秘書處接獲一封由中西區關注組(R15)提交的信件(日期註明為二零一二年三月二十日)。中西區關注組要求索取「梯狀街道一帶的重建研究」的文本，並邀請土木工程拓展署派代表出席聆訊，就梯狀街道和半山區限制發展範圍提供意見和資料。該封信已於會上呈交，供委員考慮。

14. 主席表示，當局已給予其他申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們已表示不會出席聆訊或未有回覆。由於當局已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行申述聆訊。

15. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀出席會議：

姜錦燕女士 規劃署港島規劃專員

靳嘉燕女士 規劃署高級城市規劃師／港島

R1(楊子傑)

楊子傑先生 申述人

R2(Norman P. Ho)

侯孟沅先生 申述人

R4(劉詠芝)

劉詠芝女士 申述人

R15(中西區關注組)

Mr. John Batten 申述人的代表

R16(Melanie Moore)

Ms. Melanie Moore 申述人

R17(Mary Mulvihill)

Ms. Mary Mulvihill 申述人

C1(Katty Law)

羅雅寧女士 提意見人

Ms. Louisa Sherman 提意見人的代表

C3(中西區區議員蕭嘉怡、陳學鋒、葉國謙、張國鈞和盧懿杏)

蕭嘉怡女士 提意見人的代表

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

17. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》於二零一二年十月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括在分區計劃大綱草圖上把台階和梯狀街道(包括裕林臺、老沙路街和樓梯街)劃作顯示為「道路」的地方，以及把先前為《土地發展公司第一街／第二街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC5/2》所涵蓋的一項已完成發展(縉城峰)納入分區計劃大綱草圖，並劃作「住宅(甲類)22」地帶。當局接獲 21 份申述和 12 份意見；
- (b) 第一組申述和意見(R1 至 R20 和 C1 至 C6)涉及在分區計劃大綱草圖上把台階和梯狀街道顯示為「道路」的修訂項目；

申述和意見

- (c) R1 至 R17 由中西區關注組(R15)和市民提交，支持涉及台階和梯狀街道的修訂項目。此外，申述人建議在分區計劃大綱草圖上把所有「樓梯街／台階／小巷」(包括磅巷和大安臺)顯示為「道路」及／或改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶，並訂定不准興建自動扶梯、人工通道或天橋構築物的條款。部分申述人對政府建議的磅巷自動扶梯計劃提出負面意見；
- (d) R18 由一名市民提交，反對分區計劃大綱圖的所有修訂項目，包括對《註釋》作出的修訂；
- (e) R19 和 R20 分別由一名市民和環保觸覺提交，就涉及把台階和梯狀街道顯示為「道路」的修訂項目提出意見；

- (f) C1 和 C4 至 C6 由市民提交，分別支持 R1 至 R20 和 R15，要求保留「文物街道」。C2 和 C3 分別由一名市民和五名中西區區議員提交，反對 R13 至 R17 和 R19 至 R20 提出不准在有關街道上興建自動扶梯的建議，並支持磅巷自動扶梯計劃；
- (g) C3 亦付上 422 封信件，其中 417 封為兩類標準信件，表示支持磅巷自動扶梯計劃；

申述理由和申述人的建議

表示支持和要求作進一步修訂的申述

- (h) R1 至 R17 支持作出有關的修訂，即把面向裕林臺的狹長土地、老沙路街和樓梯街顯示為「道路」；
- (i) R1 至 R4 和 R13 至 R16 建議把修訂項目的範圍擴大至包括把所有「樓梯街／文物街道／台階／小巷」顯示為「道路」。R1 至 R4 和 R13 亦建議為磅巷和大安臺訂定建築物高度限制以及建築物與文物保護措施。R3 和 R5 至 R12 建議把磅巷和大安臺顯示為「道路」，因為兩者與裕林臺和樓梯街相若，均為獲認可且保存良好的台階區，四周是寧靜的住宅區，有符合人本比例的街景和中至低層住宅發展，營造與別不同的都市形態，與毗鄰的高層混合式發展形成強烈對比，因此值得保護，避免日後有建築物於該處興建；
- (j) R13 至 R17 聲稱太平山區屬於低層發展區，有一些古廟和文物建築／經評定等級的建築物，文化歷史深厚，具有歷史價值。該區應保留為低層發展區，其原來的街道布局應保持不變；
- (k) 建議在該區興建山坡自動扶梯與其他街道基建設施，會嚴重破壞區內的文物與氛圍；
- (l) 先前就半山區西部分區計劃大綱圖進行的通風研究已確定太平山區是半山區較高地方的重要通風廊；

- (m) 申述人建議把裕林臺、樓梯街、磅巷、老沙路街、差館上街、華寧里、律打街、普仁街、西街、太平山街、水巷、東街和四方街改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶；以及在分區計劃大綱圖的《註釋》中收納條款，明確禁止興建會損害街道文物的自動扶梯、人工通道或天橋構築物。相信擬議的進一步修訂項目將有助保存該區的文物與特殊氛圍(R13 至 R17)，並使半山區內良好的通風廊得以保存(R15)；

要求作進一步修訂的申述

- (n) R19 和 R20 認同 R13 至 R17 的意見，即太平山區應保留為低層發展區，其原來的街道布局應保持不變，並且反對磅巷自動扶梯計劃；
- (o) 申述人建議把有關街道改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶，並在分區計劃大綱圖的《註釋》中收納不准興建自動扶梯、人工通道或天橋構築物的條款(R19)，或在「備註」中收納條款，禁止進行任何會損害街道的歷史價值的工程(包括但不局限於升降機、自動扶梯、人工通道或行人天橋)(R20)；

表示反對的申述

- (p) R18 反對在分區計劃大綱圖上把台階和梯狀街道顯示為「道路」的修訂項目，因為會剝奪居民的重建權；
- (q) R18 亦反對就分區計劃大綱圖的《註釋》提出的所有修訂項目，即修訂「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；為「住宅(丙類)」地帶加入略為放寬限制的條款，以取代放寬限制的條款；以及在「住宅(甲類)」和「住宅(丙類)」地帶中修訂豁免計算管理員宿舍的總樓面面積／地積比率的條款；

意見

- (r) 對於 R1 至 R20 建議把台階和梯狀街道改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶，以及收納條款以明確禁止興建會損害街道文物的自動扶梯、人工通道或天橋構築物，C1 表示支持；
- (s) C4 至 C6 支持 R15 提出保留有關台階和梯狀街道和改劃其用途地帶的建議；
- (t) 對於 R13 至 R17 和 R18 至 R19 建議改劃台階和梯狀街道的用途地帶，以及不准興建自動扶梯、人工通道或天橋構築物，C2 和 C3 表示反對，並支持磅巷自動扶梯計劃和促請當局盡早落實該計劃，理由如下：
- 擬議自動扶梯對市民來說非常重要，尤以基層長者為然；
 - 有助紓緩正在逐步重建的半山區的交通擠塞情況；
 - 磅巷是興建自動扶梯的適當選址，不會影響區內的歷史建築物；以及
 - 申述人的建議漠視了殘疾長者的需要；

對申述理由和申述人的建議作出的回應

要求作進一步修訂的申述

把修訂項目的範圍擴大至包括所有梯狀街道

- (u) 當局備悉 R1 至 R17 支持有關的修訂；
- (v) 有關裕林臺／樓梯臺的修訂，是由涉及「住宅(丙類)」地帶的「港島區梯狀街道用地檢討」而提出的。由於「住宅(丙類)」地帶的中至低層住宅區環境靜謐，饒具特色，行人通道只可穿越梯狀街道，

因而形成台階氛圍。連接裕林臺的梯狀街道亦具有台階氛圍，因此顯示為「道路」，避免日後有建築物於該處興建；

- (w) 申述人提及的「樓梯街」／「文物街道」／「台階」／「小巷」地區位於規劃作高層住宅發展的「住宅(甲類)」地帶及其支區內。該等地區已局部進行重建，並有高樓大廈。有別於環境寧靜的「住宅(丙類)」地區，這些位於「住宅(甲類)」地帶的街道的氛圍局部源自符合人本比例的街道活動，而該等活動與街道一帶的老店舖、工藝店和小型咖啡室等息息相關。該等街道的特色源自街道活動，這些活動亦與「住宅(甲類)」地帶配合，因為商業用途在建築物的最低三層是經常准許的用途；
- (x) 分區計劃大綱圖是小比例圖則，於圖則上顯示所有現有街道可能不切實際亦無必要。根據一般做法，分區計劃大綱圖只會顯示主要道路和具有特別功能與特色的道路及街道。申述人所提及位於太平山區的小型街道／小巷，與位於其他面積廣闊的「住宅(甲類)」地帶的街道和小巷並無分別；
- (y) 申述人所提及的街道／小巷(華寧里部分範圍除外)均位於政府土地上。華寧里雖然位於私人地段內，但在獲核准的建築圖則上卻指定為小巷／梯級，而目前是一條行人通道。由於道路用途在圖則涵蓋的範圍內是經常准許的用途，故該等街道作為公共通道的功能不會受影響。就此，並無迫切需要在分區計劃大綱圖上顯示該等街道以反映現時的用途；
- (z) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，除了於二零零九年十二月獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為一級歷史建築的樓梯街外，申述人提及的所有街道均未獲得任何歷史評級。雖然古蹟辦計劃把磅巷列入有待評定等級的新項目名單內，但這項建議只是在非常初步的階段。磅巷位於政府土地上，並無迫切需要在分區計劃大綱圖上加以顯示，

而磅巷的用途地帶劃分可在古蹟辦完成評審工作和古諮會就磅巷的歷史評級作出最終決定後檢討；

- (aa) 獲評為一級歷史建築的樓梯街已在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」。就於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方而言，除非另有訂明(例如避雨亭、巴士站及其他道路設施)，否則進行任何用途或發展必需取得城規會的許可。規劃許可審批制度已作出足夠的管制，無需為有關街道劃設特定的地帶，以保留有關街道；

不准於樓梯街建造升降機、自動扶梯、人工通道或天橋構築物

- (bb) 運輸署表示，有關建議涉及在分區計劃大綱圖的《註釋》中收納條款，禁止／不准於「樓梯街／文物街道」建造升降機、自動扶梯、人工通道或天橋構築物，會對日後改善有關地區的步行環境和交通狀況造成局限。半山區的道路是沿人口稠密的山坡興建，而大部分道路均狹窄且不符合標準，對道路使用者造成不便。建造升降機、自動扶梯、人工通道、天橋構築物或其他行人設施，可以為區內行人提供必需和替代的交通設施；
- (cc) 路政署指出，有關建議與擬議的磅巷自動扶梯(第二條半山自動扶梯)計劃有衝突；
- (dd) 有提意見人反對訂定這類禁止條款；
- (ee) 擬議的磅巷自動扶梯計劃與分區計劃大綱圖的修訂無關。擬議磅巷自動扶梯計劃如付諸實施，將根據《道路(工程、使用及補償)條例》處理，而當局會按照既定程序充分考慮市民提出的所有意見；

空氣流通

- (ff) 規劃署已委託顧問為西營盤和上環區進行空氣流通評估研究(二零一零年)。考慮到該區已規劃進行的發展項目、卜公花園的廣闊通風空間和相鄰的低層政府、機構或社區設施，該研究建議在涵蓋緊連普

仁街的東華醫院所在的「政府、機構或社區」地帶內劃設非建築用地，以及為普仁街和東街訂定後移規定，以優化南北向的氣道，藉以改善該區的通風；

表示反對的申述

(gg) 修訂地點(即面向裕林臺的狹長土地、老沙路街和樓梯街並顯示為「道路」)只涉及政府土地，不會令發展權被剝奪；

(hh) 至於對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂，即在「住宅(丙類)」地帶中以「略為放寬限制」條款取代「放寬限制」條款，作用是闡明給予發展項目的靈活程度。至於對《註釋》作出的其他修訂，包括修訂「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，以及在「住宅(甲類)」和「住宅(丙類)」地帶中修訂豁免計算管理員宿舍的總樓面面積／地積比率的條款(屬於技術修訂)，也不會對發展權造成負面影響；以及

規劃署的意見

(ii) 備悉 R1(部分)至 R17(部分)表示支持的意見。基於文件第 6.2 段所述的理由，規劃署認為不應接納 R18(部分)、R19 至 R20，以及 R1 至 R17 的餘下部分。

18. 主席繼而邀請申述人、提意見人和他們的代表闡述有關申述和意見。

R1 楊子傑

楊子傑先生

19. 楊子傑先生提出以下要點：

(a) 他居住在磅巷附近，並且是磅巷關注組的召集人；

- (b) 有人辯稱磅巷的擬議自動扶梯可為長者和殘疾人士提供服務。不過，該自動扶梯會令行人往來更加方便，因而吸引更多酒吧在該區開業。現有建築物亦會被拆卸，以便進行更密集的發展。現時居住在該區的長者將被迫遷離該區。因此，該自動扶梯實際上不能為長者提供服務。再者，自動扶梯並非無障礙設施，不能惠及長者和殘疾人士，而擬設的自動扶梯只會阻塞街道；

[王明慧女士和劉興達先生此時到達參加會議。]

- (c) 應鼓勵長者沿街道向上走，而不使用自動扶梯，以便多做運動。這亦有助減少用於長者醫療服務的開支；
- (d) 各區皆有長者。在這區興建自動扶梯，並無理據支持。須注意的是，除長者之外，該區的居民亦包括年青人、來自不國家的人士、藝術工作者、年輕商家和小型家庭。他們選擇在這區居住，是考慮到這區現時的居住環境、獨特的街景和社區網絡，但興建自動扶梯的計劃會對上述各方面造成負面影響；
- (e) 雖然他不反對於區內開設酒吧，但卻認為該區無須複製蘇豪區。個別地區的特色應獲保存；
- (f) 於中區興建的自動扶梯顯然未能解決半山區的交通擠塞問題，原因是改善方便程度會誘發發展項目，因而令區內的交通量增加。習慣自行駕駛的人士則不會使用該自動扶梯；
- (g) 放寬半山區發展限制的建議會令該區的交通量增加。於磅巷興建自動扶梯無助於緩解因放寬發展限制而可能造成的交通問題；
- (h) 據悉，毗鄰發展的擁有人、鄰近學校和東華醫院支持興建自動扶梯。不過，物業擁有人支持興建自動扶梯，可能是基於私人利益而非該區居民的利益。再者，鄰近學校的學生每日只有少量時間會使用自

動扶梯。一旦發生意外，該自動扶梯不能充當緊急通道。東華醫院的員工通常會經由普仁里徒步上山前往醫院。按照建議，該自動扶梯會連接太平山街與般含道。就此，他不明白該自動扶梯可如何方便東華醫院的員工往返醫院；

- (i) 該區現時的都市形態和街道結構應受到尊重，而不應被區內的新發展項目破壞；
- (j) 雖然城規會不是負責評定具歷史價值地點的歷史評級，但亦有責任保存該區的文化文物；
- (k) 運輸署署長表示，半山區的道路不符合標準，應予改善。雖然他同意運輸署署長的意見，但卻認為興建自動扶梯不應是唯一的改善方案。當局應探討其他有助於改善行人設施的方法；
- (l) 由於磅巷非常狹窄，興建有蓋自動扶梯會對該區的環境造成嚴重負面影響；
- (m) 當局沒有就興建自動扶梯的建議正式諮詢公眾。此外，就建議進行的顧問研究旨在評估自動扶梯的擬議路線，沒有反映市民對須否興建自動扶梯的意見；以及
- (n) 城規會應檢討太平山區和磅巷的土地用途地帶規劃，並保存該區的文化文物和居住環境。

R4 劉詠芝

劉詠芝女士

20. 劉詠芝女士借肋投影片，提出以下要點：

- (a) 她是磅巷關注組的副召集人，她家三代均居於磅巷；
- (b) 行政長官在其競選政綱中指出，「對有保留價值的歷史建築物或建築羣、街道和特色小區，可在城市

規劃大綱圖上列為特定類別，在活化舊區時，依據法例加以保護。」；

- (c) 為保存區內具歷史價值的街道／小巷的景觀，她在現行的法定規劃架構下提出兩項建議，以供城規會考慮：
 - (i) 把區內具歷史價值的街道／小巷由「住宅(甲類)地帶」改劃為「道路」，並在《註釋》中訂明須保存有關街道和小巷。此舉可避免發展項目侵佔具歷史價值的街道／小巷(現時劃為「住宅(甲類)地帶」)；以及
 - (ii) 把具歷史價值的街道／小巷由「住宅(甲類)地帶」改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶；
- (d) 雖然太平山區內具歷史價值的街道／小巷未獲古諮會授予任何歷史地位，但城規會有責任保存該等街道和該區的文化文物；
- (e) 磅巷的擬議自動扶梯與太平山區內具歷史價值的街道和小巷的結構完全不相協調。與一八六六年太平山區的街道結構比較，該區現時的街道結構大致相同，並無任何實質的轉變；
- (f) 全球所有國家均全面保存具歷史價值的地區。巴塞隆納和上海均有通過城市規劃保存舊區的良好例子；
- (g) 傳媒已報道過磅巷的特色，而有關方面亦已通過專用網站蒐集支持保存磅巷的信件，顯示市民渴望保存磅巷；以及
- (h) 應通過公私營界別合作，把磅巷保存為公共空間。

R2 Norman P. Ho

侯孟沅先生

21. 侯孟沅先生提出以下要點：

- (a) 支持把裕林臺、老沙路街和樓梯街改劃為「道路」；
- (b) 他又建議保護磅巷和大安臺的文物，以及把區內具歷史價值的街道和小巷改劃為「道路」或「其他指定用途」註明「文物街道」地帶。由於磅巷與裕林臺、老沙路街和樓梯街的特色相若，故分區計劃大綱圖應為磅巷訂定類似的保護措施；
- (c) 雖然古諮會尚未評定磅巷的歷史評級，但由於擬議自動扶梯會對磅巷構成即時損害，城規會應立即採取行動，保護這條具歷史價值的小巷；
- (d) 大安臺劃為「住宅(甲類)地帶」，建築物高度限為主水平基準上 150 米。不過，大安臺的特色與裕林臺相若，故應改劃為「住宅(丙類)地帶」，並把建築物高度限為 12 層；
- (e) 雖然不少人支持磅巷的擬議自動扶梯計劃，但亦有大量市民反對此項建議。迄今已蒐集逾 500 封反對信；以及
- (f) 在其他亞洲城市例如新加坡，越來越多人關注社區保育問題。香港是亞洲國際都會，應銳意成為名副其實的世界級城市，不但擁有高樓大廈，而且還有獨特的歷史地區。

R 16 Melanie Moore

Ms. Melanie Moore

22. Ms. Melanie Moore 提出以下要點：

- (a) 支持修訂分區計劃大綱圖，把裕林臺、老沙路街和樓梯街顯示為「道路」；

- (b) 她又要求為磅巷和大安臺訂定建築物高度限制和保存文物措施，以及把這一些小巷改劃為「道路」或「其他指定用途」註明「文物街道」地帶。此外，亦應把差館上街、華寧里、普仁街、西街、太平山街、水巷和四方街適當地改劃為「道路」或「其他指定用途」註明「文物街道」地帶，並訂定限制條文，禁止興建會損害該等梯狀街道的文物的自動扶梯、人工通道或天橋構築物；
- (c) 這些街道和小巷有獨特的文物與功能，處理方式應一如裕林臺。這些小巷應通過在分區計劃大綱圖上劃為適當的用途地帶而獲保存，從而避免出現與衛城坊發展項目相若的發展項目；
- (d) 據悉，根據規劃署於一九九一年進行的「梯狀街道一帶的重建研究」所提出的建議，裕林臺於一九九三年由「住宅(甲類)地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，主要原因是前往該地點的通道不可接受。須注意的是，大安臺也沒有車輛進出通道，並且位於獲簽發危險斜坡修葺令的山坡上，同時亦位於山泥傾瀉地帶。土木工程拓展署先前擬備的報告已詳細記錄該區曾發生的山泥傾瀉事故。基於以上所述，大安臺應改劃為「住宅(丙類)」地帶，建築物不得高於 12 層；
- (e) 磅巷正是本港文物街道的良好例子，應予以保存。須注意的是，古蹟辦擬對磅巷和區內的浴室及卜公花園進行歷史評級。由於有關自動扶梯計劃會對保存磅巷構成即時損害，城規會應立即採取行動保護磅巷，而不應等待古蹟辦完成評審工作和古諮會作出評級；
- (f) 事實上，有大量市民反對磅巷自動扶梯計劃。迄今已蒐集 500 封來自該區的居民、長者、物業擁有人 and 店舖東主的反對信，反對理由是他們享受磅巷現有的寧靜環境，認為應保存這條小巷。當局應就磅巷自動扶梯建議再進行諮詢；以及

- (g) 目前並無足夠資料讓申述人明白當局在決定保存該區的街道和小巷時所考慮的因素。城規會於二零一二年考慮的「港島區梯狀街道用地檢討」是重要的機密文件，公眾人士無法取閱。

[馬錦華先生此時離席。]

R15 中西區關注組

Mr. John Batten

23. Mr. John Batten 表示已去信要求城規會秘書提供「梯狀街道一帶的重建研究」的文本，並且邀請土木工程拓展署派代表出席聆訊，就梯狀街道和半山區限制發展範圍向城規會委員提供意見及資料。他得悉上述研究的文件存放於規劃署規劃資料查詢處，可供市民查閱，而城規會會於會議席上考慮關於邀請土木工程拓展署代表出席聆訊的要求。

24. 秘書表示，上述信件已於會上提交委員考慮。R15 的代表應解釋邀請土木工程拓展署代表出席聆訊的理由，以供委員考慮。

25. 兩名委員詢問何以須邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊，並且備悉分區計劃大綱圖的修訂及於聆訊席上考慮的申述與 R15 的信件中所提及的 H19 發展項目無關。

26. Mr. John Batten 在回應時表示，H19 發展項目和擬議的自動扶梯計劃與分區計劃大綱圖的修訂無關。不過，為方便城規會討論本港某地區的規劃，必須邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊，解答就土力工程事宜提出的問題。分區計劃大綱圖涵蓋的半山區地區可能發生山泥傾瀉，而該區以往曾發生多宗山泥傾瀉事故。分區計劃大綱圖的修訂涉及有土力工程問題的梯狀街道，這正是為何須邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊以解答就有關事宜提出的問題。

27. Mr. John Batten 在回應主席的詢問時表示，他要求城規會押後舉行聆訊，以便邀請土木工程拓展署的代表出席。

28. 一名委員表示，自土木工程拓展署轄下的土力工程處成立以來，很多與不穩定斜坡有關的土力工程問題已獲處理，而處理不穩定斜坡的標準與技術已臻完善。

29. Ms. Mary Mulvihill(R 17)向委員展示由土木工程拓展署出版的日曆封面所載的山泥傾瀉圖片，並表示過往曾出現山泥傾瀉問題，而這問題現時仍然存在，應在考慮本港的發展計劃時處理。

30. 羅雅寧女士(C 1)表示，有不少證據證實該區的不穩定斜坡造成土力工程問題。土木工程拓展署於二零零九年在裕林臺進行了斜坡工程，令裕林臺兩棟唐樓之間出現一道裂縫。市區重建局顧問就永利街發展項目進行的土力工程研究，亦已確認不穩定斜坡造成土力工程問題。由於大安臺也位於不穩定的斜坡上，故不應准許沿大安臺進行高密度的發展。

31. 主席繼而請所有申述人和提意見人以及他們的代表和規劃署的代表離席，以便城規會商議 R 15 提出邀請土木工程署的代表出席申述聆訊的要求。

商議部分

32. 一名委員表示，R 17 剛才在會上所出示的圖片展示土木工程拓展署成功處理山泥傾瀉及不穩固斜坡的問題。這名委員又指出，本港的發展商須根據相關條例及規例，就擬議發展提交土力資料，以確保有關發展在獲得批准前妥善處理與斜坡相關的土力問題。

33. 一名委員表示，分區計劃大綱圖的申述事項與土力問題並不相關，無須邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊，以助城規會考慮申述。

34. 一名委員表示，半山區是土力易受影響的地區。不過，在發展過程中，一旦出現土力問題，本港也有足夠的法例及既定機制處理，以確保擬議發展不會對斜坡造成負面影響。這名委員認為土木工程拓展署無須派代表出席聆訊。

35. 副主席表示，申述人可就有關聆訊提出其意見及要求，但是聆訊程序及所需技術支援由城規會決定。有關聆訊應進行，而城規會須根據已有資料(包括申述人及提意見人提交的資料)商議有關申述，無須延期進行聆訊以邀請土木工程拓展署的代表出席。在商議申述期間，倘委員認為須向相關政府部門取得有關土力問題的資料，委員或會延期作出決定，以待取得有關資料。

36. 秘書在回應主席的要求時解釋，秘書處於二零一三年三月二十日接獲 R15 的信件，須注意的是 R15 就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》所提交的申述並沒有涉及土力問題或半山區限制發展範圍。此外，R15 的信件提及市區重建局的 H19「綜合發展區」地帶，與分區計劃大綱圖編號 S/H3/28 收納的修訂項目無關。由於 R15 的信件是向城規會作出正式要求，該信件於會上呈閱，供委員考慮，並請 R15 直接向城規會解釋為何須邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊。為此，委員或希望決定是否同意 R15 的要求，把聆訊延期及邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊，或按副主席的建議進行聆訊。

37. 主席表示，由於申述人要求把會議延期，並邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊，委員須在進行聆訊前商議有關要求。不過，倘委員認為無須延期，他可代表城規會拒絕這個要求及在聆訊期間所提出的同類要求。

38. 一名委員認為無須把會議延期及邀請土木工程拓展署的代表出席會議。這名委員同意，主席應代表城規會拒絕申述人及他們的代表在聆訊期間所提出的所有同類要求(如有的話)。

39. 另一名委員亦同意無須邀請土木工程拓展署的代表出席聆訊，理由是 R15 關注的事宜與分區計劃大綱圖的申述事宜無關。

40. 一名委員認為，申述人及他們的代表所作出的簡介，大部分與申述事宜無關，反而與分區計劃大綱圖上的其他土地用途有關。這名委員表示，應要求申述人及他們的代表只就他們的申述事宜作出簡介。

41. 上述意見(特別是副主席的意見)獲另外三名委員支持。

42. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，城規會只會在委員就土力事宜提出特定問題或要求一些特定資料時，才須邀請土木工程拓展署的代表出席會議或提供意見。此外，為公道起見，必須就城規會須獲得專家意見的特定事宜預先給予專家足夠時間的通知。

43. 經進一步商議後，委員同意無須把聆訊延期及邀請土木工程拓展署的代表出席。委員亦同意，主席應代表城規會拒絕在聆訊期間提出的所有同類要求。倘委員認為須要任何資料或技術意見，相關政府部門會根據既定方法提供協助。

44. 主席繼而邀請申述人、提意見人、他們的代表及規劃署的代表返回會議席上。主席告知 R15 及其他申述人、提意見人及他們的代表，城規會決定進行聆訊。主席提醒申述人、提意見人及他們的代表在作出簡介時應集中在申述事宜。他繼而邀請 R15 的代表繼續作出簡介。

R15 中西區關注組

Mr. John Batten

45. Mr. John Batten 出示一些照片，顯示西營盤及上環區的街道及小巷、土地用途、文物及歷史，並陳述以下要點：

- (a) 該區的文物須予以保存；
- (b) 倘在該區興建自動扶梯，須考慮另訂路線，以配合東華醫院的擬議重建項目。政府應考慮為東華醫院關設車輛通道，而擬議自動扶梯的走線可由荷李活道經東華醫院上接醫院道及般含道。普慶坊及大安臺的位置不適宜關設自動扶梯；
- (c) 太平山區的樓梯街須予以保留，不得在這些歷史街道及小巷上進行發展；以及
- (d) 在該區關設自動扶梯時應作出全盤規劃，務求令各方均可受惠，包括醫院及區內居民。

46. Mr. John Batten 也播放錄影帶，顯示大雨後雨水沿大安臺及磅巷的梯級流下的情況。

R 17 Mary Mulvihill

Ms. Mary Mulvihill

Ms. Louisa Sherman

47. Ms. Mary Mulvihill 陳述以下要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂項目應涵蓋區內所有樓梯街、文物街道、台階及小巷。這些街道及小巷應禁止興建自動扶梯、人工通道或天橋構築物；
- (b) 該區易受山泥傾瀉影響，規劃署在對分區計劃大綱圖作出修訂時未有考慮土力問題。一九七二年，該區發生山泥傾瀉，造成嚴重破壞，令多人受傷。山泥傾瀉的主要原因包括在山坡上過度發展高樓大廈及道路網絡，而興建在陡坡上的道路交通繁忙及發展的打樁工程亦導致山坡振動。二零一一年，地盤平整工程亦已令寶珊道山坡出現裂縫。即使最先進的技術亦不能保證不穩固的山坡不會出現土力問題；
- (c) 位於台階上的用地不應劃為「住宅(甲類)」地帶以作高密度發展。該區的低層行人專用環境應予以保留；
- (d) 長者反對闢設擬議自動扶梯。長者由於營養豐富及多做運動，身體更為健康。通過上落梯級多做運動，對長者有益處。在街道上步行可以有機會遇到朋友閒聊。闢設自動扶梯反而會影響社交活動；
- (e) 一些人喜歡居住在設有會所的現代化高層發展，但另一些人或喜歡寧靜及更悠閒的居住環境；以及
- (f) 通過上落樓梯街的梯級進行更多運動，對學生有益處。

C1 Katty Law

羅雅寧女士

48. 羅雅寧女士借助一些簡介資料，陳述以下要點：

- (a) 太平山區的歷史價值已獲很多刊物及報告確認。該區的小巷及梯狀街道均位於太平山醫學史蹟徑範圍內。該等小巷有別於「住宅(甲類)」地帶內的其他普通街道。這些小巷及梯狀街道須予以保留；
- (b) 一如行政長官在競選政綱所述，歷史建築物及街道應通過在分區計劃大綱圖上列為特定類別加以保留；
- (c) 分區計劃大綱圖上只把裕林臺、老沙路街和樓梯街改劃作顯示為「道路」的地方，而該區其他的街道及小巷則沒有，實不合理。把同樣受車輛通道限制的大安臺劃為「住宅(甲類)」地帶而其他台階則劃為「住宅(丙類)」地帶，亦不合理；
- (d) 中西區關注組就市區重建局的 H19 計劃(包括 30 層的高層大廈)提出意見時，也關注到該區的土力問題。在市區重建局的顧問進行的永利街發展土力研究內，亦確認有不穩固斜坡的問題；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

- (e) 關於不穩固斜坡的事件(包括砌石牆倒塌)已有不少記錄。最近亦有政府進行斜坡工程而導致附近住宅建築物出現裂縫的事件。在把該區的台階劃為「住宅(丙類)」地帶時，土力考慮應是重要的因素；以及
- (f) 在為該區的台階及街道／小巷進行用途地帶劃分時，應採取統一的方法。

[陳祖楹女士此時到達參加會議。]

C3 蕭嘉怡、陳學鋒、葉國謙、張國鈞及盧懿杏(中西區區議員)
蕭嘉怡女士

49. 蕭嘉怡女士陳述以下要點：

- (a) 她是中西區區議員，對於其他申述人在申述中提出應禁止在該區興建自動扶梯、人工通道或天橋構築物，她並不同意；
- (b) 她的意見連同 400 封由區內居民、業主委員會、學校及其他機構發出的信件一併提交，表示支持磅巷的擬議自動扶梯計劃。他們的主要支持理由如下：
 - (i) 梯狀街道一帶有超過 300 級梯級，而該區沒有車輛可到達，亦欠缺公共交通服務。區內居民及長者希望興建自動扶梯，以改善該區的通達程度；
 - (ii) 東華醫院已表示支持自動扶梯計劃，因為可為病人及長者提供行人通路，方便前往醫院；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (iii) 廟宇的營辦人及區內店東亦表示支持擬議自動扶梯；
 - (iv) 附近學校的校長支持擬議自動扶梯，因為在發生緊急事故時，把學生由學校運往接受治療較為方便；
 - (v) 代表殘疾人士的機構也支持無障礙的社區；
- (c) 雖然在磅巷闢設自動扶梯會改善該區的通達程度，但不一定會導致開設更多酒吧，因為區內居民及相關區議員均不會支持在該區批給酒牌；以及

- (d) 當局已進行研究，以評估在該區興建自動扶梯是否適當，而擬議自動扶梯獲上一屆的中西區區議會支持。當局會再就自動扶梯計劃進行詳細研究，並會進行公眾諮詢。相信相關政府部門會在進行擬議自動扶梯的詳細研究時處理土力的問題。

50. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，主席請委員提出問題。

51. 主席提出以下問題：

- (a) 在分區計劃大綱圖指定現有的「住宅(丙類)」地帶時，土力問題是否考慮因素之一；
- (b) 分區計劃大綱圖為何沒有把磅巷劃作顯示為「道路」的地方；以及
- (c) 為何在大安臺進行最高密度發展視為「可予容忍」。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

52. 港島規劃專員姜錦燕女士作出回應，並陳述以下要點：

- (a) 一九九一年進行的「梯狀街道一帶的重建研究」檢討港島區的 12 個梯狀街道區。該研究建議把在西營盤及上環區內的大安臺區進行最高密度發展視為「可予容忍」，因為該區有可接受的進出途徑，而裕林臺則應維持現有的發展密度(即低至中層發展)，主要理由是有關用地的進出途徑不可接受。根據研究的建議，裕林臺於一九九三年由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶；
- (b) 當局並非基於土力理由劃定「住宅(丙類)」地帶；
- (c) 當局是根據有關檢討(即「港島區梯狀街道用地檢討」)而對分區計劃大綱圖作出相關修訂。該檢討由規劃署負責進行，並於二零一二年三月二十三日經

城規會考慮。有關檢討是關於「住宅(丙類)」用地，而該等用地是根據一九九一年進行的「梯狀街道一帶的重建研究」所劃定。在加強消防安全措施後，這些「住宅(丙類)」用地再沒有消防問題。然而，區內仍然缺乏上落客貨設施，而較密集的發展也對交通產生累積的影響。城規會同意該檢討的建議，包括：(i)保持用地的現有發展限制(即 5 倍的最高地積比率和 12 層的建築物高度限制)；(ii)適當修訂相關「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；(iii)以「略為放寬限制」條款取代《註釋》內先前的「放寬限制」條款；以及(iv)把這些地區內的主要梯狀街道改劃為「道路」；

- (d) 「港島區梯狀街道用地檢討」並沒有涵蓋西營盤及上環區的「住宅(甲類)」用地。當局並無在分區計劃大綱圖上對這些「住宅(甲類)」用地作出修訂；
- (e) 磅巷與大安臺區位於擬作高密度住宅發展的「住宅(甲類)」地帶內。該等地區已局部進行重建，並有高樓大廈。這些位於「住宅(甲類)」地帶的街道的氛圍局部源自符合人本比例的街道活動，而該等活動與街道一帶的傳統店鋪、工藝店和小型咖啡室等息息相關。該等街道的特色源自街道活動，這些活動亦與「住宅(甲類)」地帶配合，因為商業用途在建築物的最低三層是經常准許的用途；以及
- (f) 磅巷位於政府土地上，其作為公共通道的功能不會受現時的「住宅(甲類)」地帶所影響，因此，並無迫切需要在分區計劃大綱上顯示其為「道路」。此外，分區計劃大綱圖是小比例圖則，於圖則上顯示所有現有街道可能不切實際亦無必要。

53. 一名委員備悉，「港島區梯狀街道用地檢討」已就相關「住宅(丙類)」地帶作出檢討，並已顧及這些用地的地區特色、台階氛圍、文物價值、景觀、通風及交通影響。這名委員詢問會否就申述人所提述的「住宅(甲類)」用地進行同類研究，又詢問古蹟辦有否就評核磅巷的歷史評級訂下時間表，以

及當局會否在古蹟辦完成磅巷的評級工作後檢討磅巷的用途地帶劃分。

54. 姜錦燕女士在回應時提出以下要點：

- (a) 古蹟辦現時沒有就磅巷的評級工作定下時間表。不過，磅巷的用途地帶劃分可在古蹟辦完成評審工作和古諮會就磅巷的歷史評級作出最終決定後檢討；以及
- (b) 一九九一年進行的「梯狀街道一帶的重建研究」提出，在大安臺一帶用地進行最高密度發展屬「可予容忍」。因此，有關用地已根據研究的建議劃為「住宅(甲類)」地帶。其中一些用地已重建為劃作「住宅(甲類)」地帶的高樓大廈。當局就該等用地的發展密度訂定任何新限制前，必須作出周詳的考慮，並須顧及會對發展權所造成的影響。

55. 姜錦燕女士在回應一名委員的詢問時表示，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》的修訂主要旨在因應與重建所涉用地相關的最新規劃考慮因素，修訂「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，並按照城規會於二零一二年三月二十三日考慮的「港島區梯狀街道用地檢討」的建議，把裕林臺、老沙路街和樓梯街改劃為「道路」。大安臺用地則根據一九九一年進行的「梯狀街道一帶的重建研究」的建議劃為「住宅(甲類)」地帶。該研究提出，由於大安臺一帶的通道可以接受，在該處進行最高密度發展屬「可予容忍」。姜錦燕女士又指出，大安臺既不屬於城規會於二零一二年考慮的「港島區梯狀街道用地檢討」的範圍，也不屬於分區計劃大綱圖編號 S/H3/28 所收納的修訂項目。

56. 一名委員注意到，一些申述人的簡介涉及整個西營盤和上環地區的規劃及擬議的磅巷自動扶梯連接系統，而非分區計劃大綱圖的修訂項目。該名委員詢問會如何處理就擬議自動扶梯連接系統和磅巷提出的意見。

57. 姜錦燕女士在回應時表示，自二零零八年起，運輸署和路政署便一直就擬設的自動扶梯與中西區區議會聯絡，而中西

區區議會已表示支持有關計劃。按照現時的建議，該自動扶梯連接系統會於磅巷興建，並連接太平山街與般含道。二零一二年七月，路政署委聘顧問就磅巷自動扶梯計劃進行研究。當局會在稍後再諮詢公眾的意見，並會依據收集所得的所有公眾意見，定出擬議磅巷自動扶梯連接系統的最佳安排。磅巷自動扶梯計劃如付諸實施，將根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)處理，而當局會按照既定程序充分考慮市民提出的所有意見。如有需要，可邀請運輸署就擬議的自動扶梯連接系統向委員作出簡介。

58. 姜錦燕女士在回應另一名委員的詢問時表示，道路用途在分區計劃大綱圖上屬於經常准許的用途，因此無須就擬議的自動扶梯連接系統向城規會提出申請。

59. Mr. John Batten 表示大致同意分區計劃大綱圖的修訂項目。不過，在分區計劃大綱圖上還有其他梯狀街道值得注意和保存。該區的所有梯狀街道應以一致方式處理。

60. 姜錦燕女士在回應主席的詢問時表示，分區計劃大綱圖的修訂旨在反映城規會於二零一二年三月二十三日考慮「港島區梯狀街道用地檢討」的建議後所作的決定。灣仔分區計劃大綱圖和這份西營盤及上環分區計劃大綱圖已作出修訂，以落實檢討的建議。其他有關的分區計劃大綱圖亦會於稍後作出修訂。

61. 羅雅寧女士指出，雖然 C3 的代表(一位區議員)表示該區居民支持磅巷的擬議自動扶梯計劃，但事實上區內亦有不少市民反對該項建議，但這些反對意見卻被有關區議員漠視。

62. Ms. Mary Mulvihill 表示城規會委員沒有就有關事宜獲提供足夠資料。有關城規會文件並無提及該區存在土力工程問題。現時沒有途徑讓公眾人士把所有相關事宜全盤提交城規會考慮。

63. 主席在回應時表示，城規會就申述作出決定前會考慮所有相關的因素。

64. 由於委員沒有提出其他問題，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及他們的代表離席後商議申述，並於稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人及其代表以及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[梁宏正先生及何培斌教授此時離席。]

商議部分

65. 秘書應主席的要求，提出下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及「住宅(丙類)7」地帶，當中包括修訂該地帶的規劃意向、以「略為放寬限制」條款取代「放寬限制」條款，以及把梯狀街道改劃為「道路」。城規會是在二零一二年三月二十三日考慮「港島區梯狀街道用地檢討」後作出上述修訂。該項檢討的範圍不包括「住宅(甲類)」地帶，而一些申述人所提及涵蓋大安臺的「住宅(甲類)」地帶並無任何修訂；
- (b) 對於一些申述人建議把該區的街道／小巷改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶，須注意的是，城規會並非文物保育機關。再者，並無理據支持城規會為保存文物而改劃有關街道／小巷的用途地帶；
- (c) 不過，根據先前獲得的法律意見，申述人可就分區計劃大綱圖的修訂範圍(即只涉及改劃一個地點的用途地帶，而不改劃其他地點的用途地帶)提出反對。就此，申述人就只把裕林臺、老沙路街和樓梯街改劃為「道路」，而不改劃磅巷和區內其他街道／小巷的反對申述，屬於有效的申述；以及
- (d) 至於申述人提出的其他意見，例如大安臺的用途地帶劃分，則可由城規會另行處理。城規會可要求規劃署另行就相關事宜進行研究。

66. 一名委員表示應全面考慮一個地區的文物保育情況與氛圍，而文物保育政策與土地用途劃分應互有關連。不過，該名委員備悉分區計劃大綱圖的修訂與一些申述人所提及保存區內有關街道／小巷的建議無關。

67. 一名委員支持修訂分區計劃大綱圖，並認為擬議的保存磅巷計劃和自動扶梯計劃與現時考慮的修訂項目無關。不過，該名委員備悉申述人就不改劃太平山區的街道和小巷的用途地帶而提交的申述屬於有效的申述，因此城規會必須考慮有關申述。該名委員認為並無足夠資料支持或拒絕把有關街道和小巷改劃為「道路」或「其他指定用途」註明「文物街道」地帶。該名委員又詢問是否設有任何機制，讓城規會正式考慮申述人所提及的擬議自動扶梯計劃。

68. 秘書表示，在分區計劃大綱圖上劃設的所有地帶內均可建造道路和闢設道路設施。因此，城規會無須就擬議的自動扶梯計劃批給許可。不過，按照慣常做法，當局會就重要的道路和鐵路計劃諮詢城規會的意見。城規會如認為確有需要，可要求相關政策局／部門向其簡介擬議的自動扶梯計劃。至於在是次聆訊中，委員應考慮一些申述人就磅巷及太平山區的其他街道／小巷的用途地帶劃分提交的申述是否有效，若然有效，則應否為接納申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。委員亦應考慮是否有充分理據支持把有關街道和小巷改劃為「道路」或「其他指定用途」註明「文物街道」地帶。就此，城規會可要求相關政府部門進一步研究此事，並就有關街道／小巷的適當用途地帶向其提出建議。

69. 首席助理秘書長(運輸)王明慧女士表示，倘城規會認為有需要，可邀請相關政府部門就擬議自動扶梯計劃作出簡介。

70. 秘書表示，現時沒有充分理據讓城規會把有關街道／小巷改劃為「其他指定用途」註明「文物街道」地帶。在考慮應否把有關街道／小巷改劃為「道路」用地時，委員應從較宏觀的角度考慮，為何要把在分區計劃大綱圖上位於較大地帶的部分道路從相關地帶剔出，並顯示為「道路」，而其他道路卻不受影響。秘書表示，申述人曾於不同情況下提出保留該區的建議。當局應全盤考慮保留較舊區域的建議。此外，文物保育應獲得有關政策局在政策上予以支持。須留意的是，任何與保留

現有私人發展相關的政策均會影響有關地區的發展，因此須審慎考慮。

71. 主席表示現時沒有足夠資料支持改劃有關街道／小巷的用途地帶。然而，城規會可要求相關政府部門跟進區內相關街道和小巷的文物價值評審工作。

72. 一名委員支持分區計劃大綱圖的修訂項目，有關修訂項目是根據先前進行的研究和檢討而提出。然而，該名委員認為分區計劃大綱圖的修訂項目與保留磅巷和大安臺屬兩項獨立事宜。城規會應從更宏觀的角度考慮保留該區，並作進一步研究。至於擬興建的自動扶梯，該名委員表示雖然有關計劃無需城規會批准，但有關當局可另行提供資料，以供城規會考慮該計劃的設計事宜。此外，該名委員表示相關政府部門會根據有關條例和規例，妥善解決部分申述人提出的土力工程問題。對於部分申述人關注的事宜，該名委員不肯定應否要求土木工程拓展署向城規會提供進一步意見。

73. 主席表示，在處理有關申述時，會先徵詢土木工程拓展署等相關政府部門的意見。當局沒有接獲土木工程拓展署就土力工程問題提出關注或意見。此外，有關部門應在發展過程中根據所有相關條例和規例解決土力工程問題。

74. 一名委員表示在落實道路計劃和關設道路設施前，無需提請城規會考慮，理由是相關政府部門會諮詢地區人士，以處理這些設施的詳細設計事宜。

75. 副主席表示，把有關街道／小巷改劃為「文物街道」地帶的建議，應有充分理據支持，並獲得有關政策局在政策上予以支持。此外，城規會不應妨礙古諮會就具有歷史價值的用地進行適當文物評級的工作。須留意的是，有關街道和小巷屬政府土地，因此這些街道和小巷不得進行任何發展。副主席亦表示，公眾對擬議自動扶梯計劃所提出的支持和反對意見，應由相關政府部門處理。他認為無須要求相關政府部門就擬議自動扶梯計劃向城規會提供資料。另一名委員表示同意。

76. 一名委員表示，部分申述人作出的申述與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，而是關乎整個地區的規劃，層面較廣闊。

該名委員備悉公眾對擬議自動扶梯計劃有不同意見。然而，城規會沒有責任就個別擬議道路設施的不同意見作出調解。另一名委員亦認為擬議自動扶梯計劃的詳細事宜應由相關政府部門處理。

77. 一名委員表示，申述人提及的部分地區不一定具有歷史價值，但屬於公眾集體回憶的一部分。另一名委員表示應保留具有歷史價值的地區，以免造成無法彌補的損害。

78. 一名委員表示，就個別地區或個別用地的文物價值進行研究屬古蹟辦而非城規會的職權範圍。城規會不應要求相關政府部門就有關地區(特別是申述人提及的街道和小巷)的文物價值進行研究。

79. 主席就委員的意見作出總結。既然古諮會沒有就有關街道和小巷的歷史價值給予評級，因此城規會現時沒有理據把有關街道和小巷改劃為「道路」或「其他指定用途」註明「文物街道」地帶，以及禁止興建升降機、自動扶梯、人工通道或天橋構築物。此外，委員同意部分申述人提出的土力工程問題與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，應由相關政府部門根據有關規例和機制處理。至於擬議自動扶梯計劃，主席詢問委員是否希望相關政府部門就計劃作出簡介。較多委員贊成由相關政府部門作出簡介。城規會同意邀請相關政府部門就擬議自動扶梯計劃向委員作出簡介。

80. 經進一步商議後，委員同意備悉 R1(部分)至 R17(部分)表示支持的意見，以及同意不接納 R1 至 R17 的其餘部分、R18(部分)和 R19 至 R20。委員繼而審閱文件第 6.2 段所載不接納申述的理由，並同意有關理由恰當。

申述 R1(部分)至 R17(部分)、R18(部分)和 R19 至 R20

81. 經進一步商議後，城規會備悉 R1(部分)至 R17(部分)表示支持的意見。

82. 城規會決定不接納申述 R18(部分)和 R19 至 R20，以及 R1 至 R17 的其餘部分，理由如下：

- (a) 改劃為「道路」的台階／梯狀街道是「住宅(丙類)」地帶內的台階發展的一部分。改劃用途地帶符合保留台階氛圍的規劃意向。申述人提及的街道位於規劃作高層發展的「住宅(甲類)」地帶及其支區內，與位於「住宅(丙類)」地帶內的裕林臺／樓梯臺的寧靜台階氛圍有所不同。申述人提及的街道所在地區，其特色和規劃意向與裕林臺／樓梯臺截然不同(*R1 至 R17 和 R19 至 R20*)；
- (b) 申述人提及的街道(即裕林臺、磅巷、老沙路街、差館上街、華寧里、律打街、普仁街、西街、太平山街、水巷、東街和四方街)並未獲得古諮會給予任何歷史評級(*R1 至 R17 和 R19 至 R20*)；
- (c) 把樓梯街及面向裕林臺的狹長土地顯示為「道路」已作出足夠的管制，因為除非西營盤及上環分區計劃大綱圖《註釋》說明頁另有訂明，否則進行任何用途或發展必需取得城規會的許可，因此無需劃設特定的地帶，以保留有關街道(*R13 至 R17 和 R19 至 R20*)；
- (d) 收納禁止建造升降機、自動扶梯、人工通道或天橋構築物的條款，會對日後改善有關地區的步行環境和交通狀況造成不必要的局限(*R13 至 R17 和 R19 至 R20*)；以及
- (e) 修訂項目影響的地區(即面向裕林臺的狹長土地、老沙路街和樓梯街)只涉及政府土地，不會對發展權有負面影響(*R18*)。

83. 城規會亦同意邀請相關政府部門就磅巷擬議自動扶梯計劃向城規會作出簡介。

[黃仕進教授和李律仁先生此時離席。]

第二組(R17、R18及R21和C1、C4至C12)

84. 下列委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生 其母在西營盤擁有一個單位

陸觀豪先生 擔任區內聖保羅書院的校董

85. 委員備悉梁宏正先生母親所擁有的物業與申述地點有一段距離，以及陸先生並不涉及直接的利益。委員同意陸先生可在討論此議項時留在會議席上，並備悉梁先生已經離席。

86. 由於申述地點正是市區重建局(下稱「市建局」)已完成的第一街／第二街計劃的用地，下列委員已就此議項申報利益：

邱浩波先生 市建局灣仔分區諮詢委員會成員

許智文教授 市建局財務委員會增選委員

何培斌教授 與市建局有業務往來；其配偶在第三街和居仁里各有一個單位

劉興達先生 與市建局有業務往來

張孝威先生 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員

凌嘉勤先生 市建局非執行董事
規劃署署長

林潤棠先生 地政總署署長(市建局非執行董事)的
地政總署副署長 代表

許國新先生 民政事務總署署長(市建局非執行董
民政事務總署 事)的代表
助理署長

87. 委員備悉邱浩波先生和許智文教授並不涉及直接的利益，因此同意邱先生和許教授可在討論此議項時留在會議席上。委員亦同意何培斌教授、劉興達先生、張孝威先生、凌嘉勤先生、林潤棠先生及許國新先生涉及直接的利益，因此須在討論此議項時離席。劉興達先生、張孝威先生、凌嘉勤先生及林潤棠先生此時暫時離席。委員備悉許國新先生已就未能出席會議致歉，而何培斌教授已經離席。

88. 主席表示，當局已給予其他申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是已表明不會出席聆訊，便是未有作覆。由於已給予申述人和提意見人足夠的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

89. 下列規劃署的代表、申述人和提意見人及其代表此時獲邀出席會議：

姜錦燕女士

規劃署港島規劃專員

靳嘉燕女士

規劃署高級城市規劃師／
港島

R17 (Mary Mulvihill)

C7 (Mary Mulvihill)

Ms. Mary Mulvihill

申述人／提意見人

R21 (Wealthy State Investments Ltd.)

黃嘉美女士

)申述人的代表

黃嘉康先生

)

C1 (羅雅寧)

羅雅寧女士

提意見人

Mr. John Batten

提意見人的代表

90. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述的背景。

91. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》於二零一二年十月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把台階和梯狀街道(包括裕林臺、老沙路街和樓梯街)劃作顯示為「道路」的地方，以及把先前為《土地發展公司第一街／第二街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC5/2》所涵蓋的一項已完成發展(縉城峰)納入分區計劃大綱圖。當局共接獲 21 份申述和 12 份意見；
- (b) R17、R18 及 R21 和相關意見(C1 及 C4 至 C12) 涉及縉城峰用地所在的「住宅(甲類)22」地帶的發展限制；

申述及意見

- (c) R18(由一名市民提交)反對分區計劃大綱圖的所有修訂項目；
- (d) R17(由一名市民提交)反對縉城峰用地的建築物高度限制(即主水平基準上 120 米或現有建築物的高度)，並要求收緊管制；
- (e) R21(由縉城峰的發展商提交)反對施加建築物高度限制及總樓面面積限制，並要求撤銷限制；
- (f) C1 及 C4 至 C12(由中西區關注組及市民提交)反對 R21，並支持為「住宅(甲類)22」用地施加建築物高度限制；

申述理由和申述人的建議

要求收緊限制

- (g) 縉城峰的現有高度已超出分區計劃大綱圖的高度級別(主水平基準上 120 米)。相對於狹窄的街道和梯級式建築物高度概念(用以改善通風和為大眾盡量擴闊海景)而言，現有建築物實屬過高；

- (h) 容許已超出高度級別的現有建築物重建至現有高度，亦對高度級別內受有關規定規管的其他物業擁有人不公平；
- (i) 實有需要把有關用地劃為「住宅(甲類)22」地帶，並於街道水平闢設 700 平方米的公眾休憩用地，以供公眾使用。該公眾休憩用地亦須貼有清晰的告示，讓市民知悉其使用權，防止被私人佔用；

要求撤銷限制

- (j) R18 反對就《註釋》作出的修訂，即為「住宅(甲類)22」地帶加入總樓面面積限制及闢設公眾休憩用地的規定，理由是有關修訂剝奪重建權利；
- (k) R21(由縉城峰的發展商提交)反對施加建築物高度限制及住用和非住用總樓面面積限制。有關的理由及建議如下：
 - 現時規管用地的契約沒有訂定具體的最大住用和商業總樓面面積限制，而用地的現有高度遠高於主水平基準上 120 米。申述人具有合法的期望，在日後重建時可根據《建築物條例》盡用用地的潛力。申述人的利益會因該等限制而受到不合理的影響和損害；
 - 有關用地的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，而在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。施加總樓面面積限制實有欠公允，因為有關限制漠視物業擁有人現時根據《建築物條例》及土地契約所享的權利，即可把住用總樓面面積及商業總樓面面積互換。施加總樓面面積限制未能為重建項目提供足夠彈性，以滿足該區不斷轉變的需要，因為港鐵西港島線預計於二零一五年前投入服務，該區正出現急劇轉變；

- 施加建築物高度限制有違政府的綠化政策，即應善用每個機會改善地區市容和採納以人為本的設計。嚴格的建築物高度限制會令落實較佳城市設計的誘因消失，因而影響改善市容和環境的機會；以及
- 應撤銷有關住用和商業用途的總樓面面積限制及高度限制；

意見

- (l) C1 及 C4 至 C12 反對 R21，並支持施加建築物高度限制；
- (m) 在縉城峰項目興建時，尙未有建築物高度限制，而且項目獲得不少優惠和豁免，令該區出現體積龐大且與附近環境不相協調的舊式發展項目。由於香港需要較佳和可持續的建築方法，該發展模式再不能接受；
- (n) 當局應在不拒絕進行發展的情況下合理地保護鄰近地區。該區的特色和道路及其他服務的規模，均不足以支持興建如此多新單位。施加高度限制不僅起美化作用，亦是用以確保可享有合理的生活質素、景觀和通風的環境，以及避免交通過度擠塞。在陡斜和狹窄街道兩旁的發展項目的高度必須受到限制，以確保附近的建築物保持通風良好和有足夠的天然光線；
- (o) C7 亦不同意 R21 的建議，即撤銷會對市內生活質素構成嚴重影響的建築物高度限制及總樓面面積限制；

對申述理由及申述人的建議所作的回應

要求收緊限制

- (p) 在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，是用以提供適當的框架，為區內日後的發展／重建項目提供

指引。有關限制所大致跟隨的建築物高度輪廓是海旁的建築物較低矮，而建築物高度逐步向內陸和上坡地區增加。為顧及該區的地形和特色，當局訂定了不同的高度級別，由主水平基準上 100 米至 160 米不等。在分區計劃大綱圖上顯示的建築物高度限制，大致符合用以反映整體梯級式建築物高度概念的高度級別。為顧及該區整體的梯級式建築物高度概念，縉城峰用地及其鄰近的「住宅(甲類)」用地位於主水平基準上 120 米的高度級別內；

- (q) 當局為有關用地訂定建築物高度限制時亦已考慮其他相關因素，包括該區的地形和特色、土地用途、與附近發展是否互相協調、區內風環境、與較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (r) 倘現有建築物的高度已超出高度級別，除非有特別的規劃和設計因素(例如位處海濱和遮擋山脊線等)，否則既定的原則是容許重建項目重建至現有建築物的高度。此原則一般適用於所有已施加建築物高度限制的分區計劃大綱圖；
- (s) 建築物高度限制已在公眾追求更佳的生活環境和發展權利之間取得平衡。儘管略為放寬限制的條文亦適用於高度超出高度級別的現有建築物，但根據一般推定，除非情況特殊，否則不會批准有關申請(見分區計劃大綱圖《說明書》第 7.7 段)。此舉是用以確保重建項目不會進一步損害整體的建築物高度輪廓；
- (t) 公眾休憩用地屬於發展項目的一部分，因此須納入「住宅(甲類)22」地帶內而非獨立改劃為「休憩用地」地帶，以反映與發展項目的緊密關係。為確保日後重建時會重置公眾休憩用地，相關《註釋》已訂明，「必須在第二街的水平闢設一塊不小於 700 平方米的公眾休憩用地」。該用地的公眾休憩用地已豎設指示牌，列明公眾休憩用地的範圍及邊界、規則及規例、開放時間和管理公司的聯絡資料。契

約亦訂明須提供公眾休憩用地，並開放予公眾人士使用。契約訂明所提供的公眾休憩用地須不小於 700 平方米，並在全日的合理時間內開放予市民使用；

要求撤銷限制

重建權利及合法的發展期望

- (u) 縉城峰項目涉及「綜合發展區」地帶內一宗作綜合住宅發展的規劃申請。用地的發展項目為一項已獲城規會核准的具體計劃。由於發展項目已經落成，用地於是改劃為「住宅(甲類)22」地帶，並訂有總樓面面積限制和須闢設公眾休憩用地的規定，以反映已核准計劃及用地的長遠規劃意向；
- (v) 城規會改劃已核准規劃申請的已完成發展項目所在的地帶，並訂定相關限制，以維持有效的規劃管制，做法並非不尋常，尤其是必須為政府設施(例如該用地的安老院舍暨社區支援服務中心)訂定總樓面面積，並規定闢設公眾休憩用地，以確保重建時可繼續提供有關設施。同一分區計劃大綱圖的其他綜合住宅發展(例如位於「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」地帶的發展)亦訂有相若的限制；
- (w) 分區計劃大綱圖已訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制及總樓面面積限制，以顧及具規劃和設計優點的特殊情況。考慮該等申請的準則包括提供創新的建築物設計、建築物之間保持距離、更好的街景和更有質素的地面公共市區空間。城規會會根據這些準則及個別情況，通過規劃許可審批制度適當考慮任何創新計劃；
- (x) 分區計劃大綱圖已顧及建築物重建至現有高度的權利。「住宅(甲類)22」地帶所訂定的發展參數實際上沿用已核准計劃的參數(即最高建築物高度可高達現有建築物的高度，而最大的住用及非住用總樓面面積則分別為 34 954 平方米及 4 000 平方米)。

所訂定的總樓面面積限制不應對達致《建築物條例》所准許的最高發展密度有任何影響；

- (y) 至於 R 21 指稱契約並無訂定總樓面面積限制，須留意土地契約和分區計劃大綱圖屬於不同的制度。土地契約是私人物業擁有人和政府之間的合約文件，而分區計劃大綱圖則是透過公開透明的法定規劃程序擬備，並涉及公眾諮詢；

靈活應付不斷轉變的需要

- (z) 城規會在考慮申請所涉及的具體計劃(已完成的發展是據此興建)時，已顧及西港島線及其對區內土地用途的影響。現有的住用及非住用總樓面面積組合已充分顧及區內規劃環境和規劃申請的技術可行性；
- (aa) 為住用及非住用用途訂定總樓面面積限制是為確保日後在該用地興建的發展項目可與已核准發展計劃一致，因為有關計劃已顧及附近主要為住宅羣，並於最低／地面樓層關設商業設施。因此，實須訂定有關限制，以保留此地區特色。《註釋》已訂有條文，容許向城規會申請略為放寬總樓面面積限制；
- (bb) 現有發展項目在最低三層關設零售店(不包括地庫停車場)，亦符合該區所屬「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。倘確有需要把部分非住用用途轉往現有建築物的住宅部分，分區計劃大綱圖訂明《註釋》「第二欄」的用途須向城規會提出申請，而有關建議將根據規劃許可審批制度予以審理；

改善城市設計

- (cc) 放寬建築物高度限制及／或總樓面面積限制不保證可興建設計較佳的建築物。反之，實施有關限制可避免不相協調的設計、保留地區特色，以及規管已建設環境的高度輪廓；
- (dd) 為提供彈性並鼓勵制定較佳的城市設計，《說明書》已把提供更好的街景／更有質素的地面公共市

區空間和採用具創意的建築物設計，列為考慮略為放寬建築物高度限制的準則之一；

撤銷總樓面面積限制及建築物高度限制

(ee) 有關限制已在公眾追求更佳的生活環境和發展權利之間取得平衡。施加建築物高度限制是為避免出現不相協調的發展，而撤銷有關限制會損害整體梯級式建築物高度概念的完整性。R 21 的建議(撤銷建築物高度限制及總樓面面積限制)不獲支持；以及

規劃署的意見

(ff) 不應接納 R 17(部分)、R 18(部分)及 R 21，理由載於文件第 6.1 段。

92. 主席繼而邀請申述人和提意見人及其代表闡釋他們的申述和意見。

R17 Mary Mulvihill

C7 Mary Mulvihill

Ms. Mary Mulvihill

93. Ms. Mary Mulvihill 提出下列要點：

- (a) 縉城峰的位置並不理想；
- (b) 縉城峰體積龐大，影響區內的通風情況；以及
- (c) 發展權利並非絕對的權利，並須在有附帶條件的情況下行使。縉城峰用地的重建項目不應獲准重建至現有的建築物高度，並應跟隨就用地所施加的建築物高度限制，因為有關限制已顧及該區的情況、對鄰近地區的影響及各項相關的規劃因素。

R21 Wealthy State Investments Limited

黃嘉康先生

黃嘉美女士

94. 黃嘉康先生提出下列要點：

- (a) 縉城峰發展項目的契約訂有限制，規定須有最少 21 216 平方米的總樓面面積作私人住宅用途及最少 1 080 平方米的總樓面面積作非工業用途。然而，契約並無訂明用地的准許最大總樓面面積。用地的發展應跟隨《建築物(規劃)規例》所准許的最大總樓面面積；
- (b) 由於《建築物(規劃)規例》已作出管制，實在難以理解為何分區計劃大綱圖須就總樓面面積作出進一步管制；以及
- (c) 分區計劃大綱圖所施加的總樓面面積限制會局限重建用地的彈性。

C1 羅雅寧

羅雅寧女士

Mr. John Batten

95. Mr. John Batten 提出下列要點：

- (a) 縉城峰的發展項目高聳，造成屏風效應；
- (b) 發展商已把用地內的道路計入總樓面面積，以盡用用地的發展潛力；
- (c) 市建局在規劃發展項目時已拒絕於發展項目內闢設港鐵出入口。縉城峰是沒有經過全面考慮而建議和規劃的發展項目；以及
- (d) 支持為用地施加建築物高度限制。

96. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人和提意見人及其代表離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

97. 委員備悉當局為縉城峰用地訂定建築物高度限制時已考慮所有相關因素，包括該區的地形和特色、土地用途、與附近發展是否互相協調、區內風環境、與較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及分區計劃大綱圖所准許的發展密度。分區計劃大綱圖已顧及建築物重建至現有高度的權利，這亦是城規會慣常的做法。經商議後，委員同意不應接納 R 17(部分)、R 18(部分)及 R 21。委員繼而審閱文件第 6.1 段所載的拒絕申述理由，並同意該等理由恰當。

R 17(部分)、R 18(部分)及 R 21

98. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 17(部分)、R 18(部分)及 R 21，理由如下：

- (a) 當局為縉城峰用地訂定建築物高度限制時已考慮所有相關因素，包括該區的地形和特色、土地用途、與附近發展是否互相協調、區內風環境、與較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及分區計劃大綱圖所准許的發展密度。建築物高度限制已在公眾追求更佳的生活環境和發展權利之間取得平衡。收緊建築物高度限制會對日後的重建項目造成不當的限制，亦會對發展權造成負面影響(R 17)；
- (b) 把縉城峰用地改劃為「住宅(甲類)22」地帶，旨在清晰地反映該用地的規劃意向。施加總樓面面積和建築物高度限制，並規定須闢設公眾休憩用地，則旨在反映城規會所批准的發展計劃和維持有效的規劃管制。建築物高度和總樓面面積限制已在公眾追求更佳的生活環境和發展權利之間取得平衡。分區計劃大綱圖已顧及建築物重建至現有高度的權利。此外，所訂定的總樓面面積限制不應對達致所准許的發展密度有任何影響。分區計劃大綱圖的《註釋》亦訂有條文，容許向城規會申請略為放寬建築物高度及總樓面面積限制(R 18 及 R 21)；以及

- (c) 撤銷「住宅(甲類)22」地帶的建築物高度和總樓面面積限制會損害整體梯級式建築物高度概念的完整性，亦會對區內的特色和市景造成負面影響，並不符合預定的規劃管制(R21)。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》的
申述和意見
(城規會文件第 9306 號)

[聆訊以廣東話進行。]

99. 下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------|
| 梁宏正先生 | 在火炭擁有一個住宅單位。 |
| 許智文教授 | 在沙田擁有一個住宅單位。 |
| 鄒桂昌教授 | 在火炭擁有一個住宅單位。 |

100. 由於許智文教授擁有的物業與申述所指的地點有一段距離，委員同意許先生並無涉及密切的利益，所以在會議討論此議項時可留在席上。委員備悉梁宏正先生和鄒桂昌教授的物業不會受到有關的修訂影響，所以不涉及直接利益。委員亦備悉梁宏正先生已經離席，他們又同意在會議討論此議項時，鄒桂昌教授可留在席上。

101. 由於申述所指的火炭區用地擬由房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展擬議的租住公屋(下稱「公屋」)和「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)項目，下列委員遂就此議項申報利益：

黃遠輝先生	為房委會委員和房委會資助房屋小組委員會主席
劉文君女士	為房委會商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員
陳漢雲教授	為房委會建築小組委員會委員
林光祺先生	與房委會有業務往來
梁慶豐先生	與房委會有業務往來
黎慧雯女士	與房委會有業務往來
規劃署署長 凌嘉勤先生	為房委會策劃小組委員會和建築小組委員會的委員
運輸及房屋局 首席助理秘書長(運輸) 王明慧小姐	為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表
民政事務總署助理署長 許國新先生	為擔任房委會策劃小組委員會委員的民政事務總署署長的代表
地政總署副署長 林潤棠先生	為擔任房委會委員的地政總署署長的代表

102. 由於上述委員都涉及直接利益，他們在會議討論此議項時暫時避席。委員備悉梁慶豐先生已經離席，而黎慧雯女士和許國新先生已就未能出席會議致歉。

103. 李偉民先生亦就此議項申報利益，表示 R4 的代表是他的朋友。委員備悉李先生沒有與 R4 這名代表討論過相關事宜，而且與他已很久沒有聯絡。委員同意李先生並無涉及密切的利益，所以在會議討論此議項時可留在席上。

申述及意見

- (c) R1 反對修訂項目 A1，即把桂地新村南面的一塊用地由「工業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以發展公屋；
- (d) R2 除反對修訂項目 A1 外，亦反對修訂項目 A2，即把文恆街西南面的一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展居屋，以及修訂項目 A3 至 A6，即把擬議用作發展公屋及居屋的兩塊用地附近的多塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「工業」地帶及顯示為「道路」的地方，以反映這些用地建了設施後的最新情況及微調地帶的界線；
- (e) R4 反對修訂項目 A1 及 A2；
- (f) C1 由環保觸覺提交，表示贊同 R1、R2、R3、R5 及 R6 所提出的關於修訂項目 A1 及 A2 的反對意見。

申述的理據及申述人的建議

反對把桂地新村南面的一塊用地由「工業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以發展公屋(修訂項目 A1)(R1)；以及把文恆街西南面的另一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展居屋(修訂項目 A2)(R2(部分)、R3(部分)、R4、R5(部分)及 R6(部分))

- (g) 視覺方面——擬發展的公屋和居屋的樓宇體積及高度與附近低矮的鄉村發展不協調，預料會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (h) 交通方面——擬發展的公屋和居屋會對交通造成影響。區內的道路網無法承受所增加的人口，尤其是在早上和晚上的繁忙時間。桂地新村路會因為有新

的發展項目而封閉，但未見有其他通往桂地新村的交通安排；

- (i) 空氣質素和通風方面——該兩塊公屋和居屋用地夾在後方的山坡與前方的工業大廈之間，那些工業大廈排出的廢氣會對居民的健康造成不良影響。該兩塊用地原是那些山坡與工業大廈之間的緩衝區，有助空氣流通，如在該處興建住宅樓宇，會產生屏風效應，阻礙空氣流通，令整區的空氣污染情況更加嚴重。日後遷入的居民可能要關閉所有窗戶，並要使用空氣清新機，這樣會浪費能源，與政府減排溫室氣體的政策背道而馳；
- (j) 火警危險、治安和道路安全方面——附近的工業大廈貯存了大量危險品和易燃物料，容易發生意外，造成嚴重後果。基於該用地的地形，一旦工業大廈發生意外或火警，擬發展的公屋和居屋的居民未必能夠逃生，尤以長者、兒童和殘疾人士為然。該工業區內又有很多不法活動，例如威嚇、破壞他人財物、爆竊、僱用非法勞工，所以在該區居住並不安全。此外，該工業區內有重型車輛行駛，若大量居民往來火炭港鐵站與該兩塊公屋／居屋用地之間，他們遇上交通意外的風險會很高；
- (k) 關設商業及社區設施——該公屋用地雖然大，但零售、商業和社區設施未必自給自足。日後遷入的居民要前往火炭港鐵站才能買到日常用品；
- (l) 把「工業」用地改劃作發展住宅——政府應正視文化生產對空間的需求，停止所有會減少工業用地數量的政策，使工業大廈的價格和租金能維持在合理的水平。過去十年，火炭工業區內的藝術工作者和其他小型企業把該區活化，吸引了不少人到訪。火炭區內工業大廈的使用率非常高，因此申述人反對縮減區內的工業用地面積，以免火炭重蹈其他工業區的覆轍；

- (m) 公眾諮詢——為使火炭工業區能以符合可持續發展原則的方式發展，當局應進行全面的公眾參與活動，讓所有相關的持份者都能參與規劃；

反對其他關於沙田分區計劃大綱圖的修訂(R2(部分)、R3(部分)、R5(部分)及R6(部分))

- (n) 申述人反對其他修訂項目，但沒有提出具體的理據。他們認為如果修訂項目 A1 及 A2 被否決，便不應作出這些其他修訂；

建議

- (o) 有三份申述書建議刪除沙田分區計劃大綱圖的所有修訂；
- (p) 其他建議大致是關於區內的交通問題、要求當局進行層面更廣泛的公眾諮詢，以及應選擇最佳的用地發展公屋：
- 政府應提供擬議發展項目的詳細藍圖，並就桂地新村的交通另作安排；
 - 政府提出任何修訂建議前，應先研究該區的社區資源及發展潛力，亦應進行全面的公眾參與活動，與各持份者訂定該區的發展遠景和路向，使該區能以符合可持續發展原則的方式發展；
 - 政府不應在工業區發展公屋，亦不應把工業區改劃作住宅用途；以及
 - 政府應停止清拆現有的公屋，並善用現有的公屋用地，以應付住屋需要；

對申述理據及申述人的建議的回應

把「工業」用地改劃作發展住宅

- (q) 為應付對房屋用地日益增加的需求，行政長官在《施政報告》中承諾會增加短中期的房屋土地供應。因應《二零一三年施政報告》所提出的增加房屋土地措施，有 16 塊「工業」用地被認為適合改劃作住宅用途，而修訂項目 A1 及 A2 所涉及的用地就是其中兩塊；
- (r) 根據規劃署於二零零九年進行的「全港工業用地分區研究」（下稱「分區研究」），鑑定「工業」用地是否可改劃作其他用途的其中一項主要準則是有關用地是否已經發展，或現時是否仍有工業用途。修訂項目 A1 及 A2 所涉及的用地符合這項準則，因為這兩塊用地並未發展作工業用途，只有一些臨時用途，包括巴士廠、棄置車輛收集中心、露天停車場、露天貯物場和車輛維修場。考慮到修訂項目 A1 及 A2 所涉及的用地現時沒有工業用途，以及兩塊用地位處邊陲，只有很小部分面向火炭工業區，因此建議把這兩塊用地改劃作住宅用途，期能更加善用土地資源；
- (s) 修訂項目 A1 及 A2 所涉及的用地現時並沒有工業大廈，所以把這兩塊用地改劃作住宅用途，不會影響現時可供藝術工作者用作工作坊的工業樓面空間的供應。藝術工作者工作的地方主要在華聯工業中心和華樂工業中心，而兩者均位於兩塊用地外。「分區研究」並未建議把這兩幢工業大廈改劃作商業或住宅用途；

視覺上的影響

- (t) 擬議的公屋發展項目有六幢住宅樓宇，高度由主水平基準上 140 米至 160 米不等。這樣的設計是要使樓宇的高度構成由兩端至中央遞增的梯級狀輪廓，以配合北面山巒起伏的地形；
- (u) 擬議的居屋發展項目有兩幢樓宇，最高的高度約為主水平基準上 150 米（絕對建築物高度約為 98 米），與周邊建築物的高度（約為 60 至 80 米不等）大致相若；

- (v) 擬議的公屋及居屋發展項目對桂地新村、文恆街及火炭路與桂地街交界附近的地方或會有輕微的視覺影響；
- (w) 桂地新村的村屋與公屋樓宇相距約 50 米，中間有一個有植被的斜坡相隔，該斜坡青蔥翠綠，在視覺上可發揮緩衝作用。另外，公屋樓宇之間會有 18 至 30 米的距離，對於該些村屋來說，這樣在視覺上會有紓緩作用；
- (x) 該公屋發展項目會有優質的園景美化設施和街景設計，所以該區整體的環境會因此而得以改善；
- (y) 該居屋發展項目在視覺上應不會造成重大的累積影響，而且根據建議，該居屋發展項目的樓宇位置會由文恆街向後移，沿街亦設有用作緩衝的園景區，有助改善路面的景觀質素，而行人往來亦更加暢通無阻；
- (z) 該公屋及居屋發展項目會按照規劃大綱的指引進行，確保有關樓宇高度要構成梯級狀的輪廓、樓宇位置要向後移及樓宇之間要留有距離的規定都能落實；

對交通造成的影響

- (aa) 房屋署進行的交通影響評估顯示，擬議的公屋及居屋發展項目不會對周邊的道路網造成很大的負面影響，而評估報告亦建議由路政署及／或其他相關的政府部門進行一些交通管理及改善工程，包括擴闊黃竹洋街一段路面、改善穗禾路與山尾街的交界處及加強現有或提供新的專利巴士或小巴服務。運輸署署長認為有關的交通影響評估原則上可以接受；
- (bb) 土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，當局會把現時桂地新村路位於公屋用地內的一段改移往該用地旁邊，並加以擴闊，才封閉用地內那段路。相關的道路工程會根據相關的道路條例刊憲，並諮詢公眾。因此，出入桂地新村的通道不會受到影響；

空氣質素及通風方面

- (cc) 房屋署進行的環境評估研究顯示，從擬議的公屋及居屋發展項目的最新設計(如向着工業大廈的窗戶不能開啓)、布局和環境情況看來，有關發展項目並沒有無法克服的環境問題。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為有關的環境評估研究原則上可以接受；
- (dd) 當局會繼續維持現有的措施(包括規劃管制及發牌規定)，確保工業用途不會造成空氣污染和產生氣味，影響日後遷入公屋項目的居民。大部分可能影響空氣質素和產生氣味的工業用途，例如「厭惡性行業」的用途，都屬「工業」地帶的第二欄用途，必須向城規會提出規劃申請才可發展，所以會受到城規會管制。至於興建新煙囪及為電力工程指明工序牌照續期的申請，亦受到環保署管制。此外，如果食品加工廠發出氣味，相關的部門亦會採取執法行動。這些措施能有效管制這些用途，使所產生的氣味和對空氣質素所造成的影響符合可接受的水平；
- (ee) 房屋署進行的空氣流通評估顯示，該區全年主要吹東北風及東風，夏季則主要吹西南風。擬議的公屋及居屋樓宇的座向順着盛行風的風向，不會嚴重阻擋從周邊發展項目及土地吹來或吹去這些地方的風。此外，樓宇之間都相隔一段距離，令通風達到最佳效果。因此，擬議的公屋及居屋不會有空氣流通方面的問題，而且這兩個房屋發展項目對周邊地區空氣流通不會有重大影響。在詳細設計該公屋發展項目時，當局會進行定量研究，進一步優化空氣流通評估結果。有關規定已加入分區計劃大綱圖的《說明書》中；

火警危險、治安和道路安全方面

- (ff) 擬議的居屋發展項目位置會從文恆街後移約 10 米，所以平台以上的樓層與有關的工業大廈之間最少有 25 米的距離。擬議公屋及居屋發展項目的總綱發展藍圖及一般建築圖則必須完全符合消防處處長的規定，在項目內提供足夠的消防通道及走火路

線。消防處處長並不反對改劃該兩塊用地的用途及擬議的發展項目；

- (gg) 關於在工業大廈貯存危險品，其發牌程序和佔用人佔用大廈的情況都受到由消防處處長負責執行的相關《危險品條例》、《消防安全守則》及《消防(裝置及設備)規例》規管；
- (hh) 申述人所關注的治安／保安問題關乎執法事宜，警務處處長對改劃該兩塊用地的用途沒有意見；
- (ii) 房屋署進行過交通影響評估，有關報告提出了若干交通改善措施，包括由路政署及／或其他相關的政府部門提供穿梭巴士服務及增設路旁停車處和巴士站，以方便擬議公屋及居屋發展項目的居民前往火炭港鐵站；
- (jj) 運輸署署長表示，擬議公屋及居屋發展項目步行可達的範圍內沒有主要景點，所以來自有關發展項目的行人應該會乘搭公共交通工具來往火炭港鐵站。除公共交通工具外，現時亦有行人徑連接桂地街和火炭港鐵站(包括遠離工業大廈的火炭明渠旁邊的行人路)，供行人使用。現時亦有足夠的過路設施，可讓行人安全地步行前往火炭港鐵站；

闢設商業及社區設施

- (kk) 根據房屋署提出的最新計劃，該公屋用地將闢設一系列設施以照顧居民的日常需要。有關的配套設施符合《香港規劃標準與準則》的規定，並獲相關的政府部門接納；
- (ll) 特別是約有 5 400 平方米的總樓面面積會用作闢設零售設施，包括一個濕貨街市、零售商店、食肆和餐廳。約有 7 500 平方米的總樓面面積會用作闢設福利及社會設施，包括幼稚園、安老院、長者日間護理中心及綜合青少年服務中心；

公眾諮詢

- (mm) 房屋署曾於二零一一年九月一日及二零一二年六月二十八日諮詢沙田區議會，當時沙田區議會大致支持發展擬議的公屋及居屋項目，更通過動議支持有關計劃，但促請政府改善區內的配套設施，包括康樂設施及交通設施。該署已把沙田區議員的意見適當地加入發展計劃中，並進行了相關方面的技術評估，以支持有關發展建議；
- (nn) 展示草圖供公眾查閱、讓公眾提出申述和就申述提出意見，以及就他們的申述和意見進行聆訊，是條例所訂明的部分法定公眾諮詢程序；
- (oo) 在草圖展示期內，規劃署曾於二零一二年十一月一日就分區計劃大綱圖各項修訂諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。沙田區議員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的修訂，以落實有關的公屋及居屋發展項目。在為期兩個月的草圖展示期內，並無收到沙田區議會的負面意見；
- (pp) 申述人未有提出任何關於修訂分區計劃大綱圖用途地帶的具體建議。他們的建議主要關於一般的交通、社會和房屋事宜及制訂圖則的程序，對於他們的建議的回應載列如下：
- 房屋署分別於二零一一年九月一日及二零一二年六月二十八日諮詢沙田區議會時向該區議會講述擬議的公屋及居屋發展項目的總綱發展藍圖及相關圖則的內容。這些藍圖和圖則亦夾附於二零一二年十月五日有關分區計劃大綱圖擬議修訂項目的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件；
 - 出入桂地新村的通道不會受到影響，因為當局會改移和擴闊桂地新村路現有的一個路段，才封閉該現有路段，所以無須為桂地新村另作交通安排；

- 當局已依足法定和行政程序就所提出的修訂用途地帶建議諮詢公眾；以及
- R5 提出要更加善用現有的公屋用地的建議，與這次對分區計劃大綱圖作出的修訂無關，規劃署已把建議轉達相關的政府部門考慮；以及

規劃署的意見

(qq) 不應接納編號 R1 至 R6 的申述，理由載於文件第 6.1 段。

108. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表闡述他們的申述和意見。

R4 工廈藝術家關注組

周俊輝先生

109. 周俊輝先生陳述下列要點：

- (a) 他是工廈藝術家關注組的主席，在火炭工業區設立工作室已有十年，也在區內的華聯工業中心擁有兩個單位；
- (b) 不應減少工業用地的面積。自二零零八年至今，區內工業大廈的空置率一直很低(二零零八年的數字只有 3.6%)。此外，區內工業大廈的租金大幅飆升(過去十年已上升 18 倍)。在火炭工業區難以找到適合作藝術工作室用途的處所；
- (c) 藝術工作者幫補了工業區內的其他行業，例如他們會從區內的五金店購買原材料，對工業區的經濟作出了貢獻；
- (d) 有超過 500 位藝術工作者在火炭工業區逾 100 家藝術工作室工作。雖然其中三分之一的藝術工作者是其工作的工業處所的業主，但其餘的藝術工作者

則是租用區內的處所作營運之用。這些工業處所的業主其實不想該區過度發展；

- (e) 當局把兩塊用地由「工業」地帶改劃作「住宅(甲類)」地帶，以發展擬議的公屋及居屋項目，卻只把一些細長的土地改劃作「工業」地帶。這些細長的土地不能補償區內所失去的工業用地，而且在火炭工業區內愈來愈多的工業用地已被改作其他用途；
- (f) 擬議的公屋及居屋發展項目將容納超過 10 000 人；
- (g) 這些房屋發展項目的建築物高度超過 30 層，較區內現有工業大廈和鄰近村屋的高度為高；以及
- (h) 擬議的公屋及居屋發展項目的位置接近現有的工業區，並不理想。

C1 環保觸覺

譚凱邦先生

110. 譚凱邦先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 當今香港的城市規劃工作只為覓地建屋，忽略了所有規劃原則。不同地區的土地應作不同的用途，住宅發展項目的地點不應接近工業區；
- (b) 有關的兩塊用地不適合用來發展住宅。從港鐵站前往該兩塊用地，必須穿越現有的工業區，而且擬議的居屋發展項目正正對着現有的華聯工業中心和仁興中心，日後建成的住宅單位將不會享有開揚的景觀；
- (c) 火炭工業區內道路的環境狀況並不理想，而工業用途所帶來的車流也會對行人造成危險，預期發展擬議的公屋及居屋項目後，交通意外會增加；

- (d) 該兩塊用地面向工業區，空氣質素欠佳，對在該處發展的住宅不是好事。把該兩塊位於工業區內的用地用作發展住宅，並不恰當；
- (e) 擬議的居屋用地三邊被山包圍，一旦鄰近的工業大廈發生火警，擬議居屋發展項目的居民將無路可逃。從消防處所提供的資料得悉，區內的華聯工業中心和其他工業大廈最近曾發生火警事故。消防處亦表示，華聯工業中心內貯存了危險品。可是，城規會的文件並沒有提供這方面的資料，也沒有該兩塊用地火警風險的評估資料；

[張孝威先生此時離席。]

- (f) 雖然當局已就擬議的公屋及居屋發展項目諮詢區議會，但區議會並不一定代表公眾的意見。因此，應擴大公眾諮詢的層面；
- (g) 公屋都在東涌等偏遠地區發展，而在黃金地段的房屋用地則留作出售，用來興建高級住宅；
- (h) 每區(包括市區)都應有私人樓宇和公共房屋。如果基層工人在市區居住和工作，對他們來說會更為方便，可節省交通費用；
- (i) 香港並無人口政策，人口已經過多。政府應認真檢討人口及出入境政策，因為香港沒有資源承受不斷增加的人口；
- (j) 環保觸覺反對擬議居屋用地，因為該處不適合作住宅用途。該組織亦對擬議公屋用地有所保留。該組織要求消防處評估該兩塊用地的火警風險，而城規會則應延期決定該兩塊用地的用途，以等候消防處的評估結果；
- (k) 應在市區發展更多居屋和公屋；以及

- (1) 雖然有需要物色更多土地以應付住屋需求，但在規劃過程中，也不應忽略規劃原則。香港還有其他用地可用來建屋，例如粉嶺那塊現用作高爾夫球場的用地。

111. 由於申述人及提意見人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

112. 一名委員提出下列問題：

- (a) 火炭工業區內的工業用地是作什麼用途；
- (b) 怎樣處理擬議的住宅發展項目對交通的影響；
- (c) 可否在擬議的公屋或居屋發展項目闢設社區會堂，為藝術工作者和區內居民服務。

113. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應時陳述了以下要點：

- (a) 根據在二零零九年進行的「分區研究」，火炭工業區會保留。該項研究亦鑑定位於該工業區北面邊陲的前火炭平房區及毗鄰的工業用地適合作住宅用途。由於有關的兩塊用地現時並沒有建築物，把之改劃作住宅用途也不會影響目前工業樓面空間的供應。除該兩塊用地外，火炭工業區內沒有其他用地擬改劃作其他用途；
- (b) 該兩塊用地位於火炭港鐵站一公里範圍內，從該港鐵站步行前往需約 10 至 15 分鐘。當局已就擬議的公屋和居屋發展項目進行了多項技術評估，其中由房屋署所作的交通影響評估提出了多項交通管理和改善工程，包括擴闊黃竹洋街一段路面、改善穗禾路與山尾街的交界處，以及加強現有或開辦新的專利巴士或小巴服務。交通影響評估又證明了擬議的公屋和居屋發展項目不會對周邊的道路網造成很大的負面影響；

- (c) 文件的圖 H1-b 顯示，從港鐵站沿火炭路和桂地街步行往該兩塊用地，無須穿過工業區。房屋署會在詳細設計階段考慮行人通道網的細節；以及
- (d) 相關部門並未提出在有關的發展項目關設社區會堂，所以沒有這方面的計劃。不過，根據最新的計劃，該兩塊用地會關設一系列設施，以照顧居民的日常需要。

114. 主席表示，擬備該兩塊用地的規劃大綱時，會諮詢各相關政府部門，屆時可詢問這些部門日後是否有需要在發展項目內關設社區會堂或其他社區設施。

115. 一名委員問到區內住宅晉名峰的交通安排。胡潔貞女士說，該住宅項目設有往返港鐵站的穿梭巴士服務。

116. 譚凱邦先生回應一名委員的問題時說，消防處沒有提供華聯工業中心所貯存的危險品的詳細資料。由於這幢工業大廈就在擬發展居屋的用地旁邊，他認為消防處應評估在該幢大廈貯存危險品的火警風險。

117. 一名委員就申述人對區內通風情況所表達的關注提出問題。胡潔貞女士回應說，房屋署所作的空氣流通評估顯示，該區全年主要吹東北風及東風，夏季則主要吹西南風。按照房屋署擬議的建築物布局設計圖(繪圖 1 及 4)，擬建的公屋及居屋樓宇的座向順着盛行風的風向，不會嚴重阻擋從周邊發展項目及土地吹來或吹去這些地方的風。

118. 一名委員詢問政府的政策是否鼓勵藝術工作者把視覺藝術工作室設於工業大廈內。

119. 胡潔貞女士表示，工場屬於「工業」地帶的《註釋》第一欄所列的經常准許用途。基於消防安全的考慮，只有影音錄製室、設計及媒體製作這些用途才會獲准在「工業」地帶發展，因為這些用途不涉及直接為顧客提供服務或貨品，不會吸引大量公眾人士前來這些用途所在的處所。不過，在「工業」地帶內關設展覽廳就必須取得規劃許可。秘書補充說，藝術工

作室屬「康體文娛場所」用途，必須取得規劃許可，才可在「工業」地帶內發展。

120. 一名委員詢問為何視覺藝術工作室應設於工業大廈內。周俊輝先生說，早在八十年代開始，已有一些視覺藝術工作室在火炭工業區營運，自二零零一年起，有更多工作室在該工業區設立，而工業大廈正好為製作和展覽視覺藝術品提供了所需要的場地。周俊輝先生回應另一名委員的問題時又說，視覺藝術工作室有別於表演藝術工作室，後者無可避免會引來觀眾，所以並不適合設於工業大廈內，但視覺藝術工作室一般是製作藝術品的工作坊。藝術工作者固然可以在西九文化區的展覽場地展示作品，但也需要在工業處所內設立工作坊製作藝術品。再者，視覺藝術工作室亦幫補了工業區內其他商舖如五金店的生意。設於火炭工業區的藝術工作室都已成立十多年，在國際上頗有名氣。

121. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人和提意見人的代表離席後商議有關的申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人及提意見人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

122. 一名委員表示，在火炭工業區的視覺藝術工作室已發展得頗具規模，在國際上也頗有名氣。這些藝術工作室以製作視覺藝術品的工作坊形式營運，佔用了工業區內相當多的工業樓面空間。香港缺乏房屋用地，而該兩塊用地位於工業區邊陲，正好用作發展房屋。再者，擬議的公屋和居屋發展項目亦可為該區增添生氣。這名委員又建議考慮在該公屋／居屋項目內闢設社區會堂，服務該區。

123. 主席表示可詢問有關部門會否在擬議發展的住宅項目內闢設社區會堂。

124. 一名委員表示，在工業區旁邊發展住宅未必是可取的做法，但香港缺乏房屋用地，所以這名委員支持把該兩塊用地改劃作發展住宅。另一名委員也支持把該兩塊用地改劃作發展住宅。

125. 委員普遍同意把該兩塊用地改劃作住宅用途，又備悉當局經已進行相關的技術評估，而評估結果確定了擬議的發展不會對該區的視覺、通風和交通造成不良影響。此外，發展擬議的住宅項目也會為該區增添生氣。

126. 兩名委員指出，當局應評估擬議發展的房屋項目對交通的影響，並適當地改善道路和運輸設施，以配合房屋發展。其他委員對此表示贊同。

127. 經進一步商議後，委員同意不應接納 R1 至 R6 的申述。委員繼而審閱文件第 6.1 段所載各項不接納這些申述的理由，並同意理由恰當。

128. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 至 R6 的申述，理由如下：

申述 R1

- (a) 香港適合作發展的土地有限，而且對增加房屋供應有迫切需求。把該兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，更能善用土地資源，滿足市民的住屋需要；
- (b) 把該兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，不會對該區的交通、環境、視覺、通風、防火及治安造成不良影響；以及
- (c) 規劃署已依足法定和行政程序就所提出的修訂用途地帶建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾提出申述／意見，以及就他們的申述／意見進行聆訊，是條例所訂明的部分法定諮詢程序。

申述 R2、R3、R5 和 R6

- (a) 香港適合作發展的土地有限，而且對增加房屋供應有迫切需求。把該兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，更能善用土地資源，滿足市民的住屋需要；

- (b) 把該兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，不會對該區的交通、環境、視覺、通風、防火及治安造成不良影響；
- (c) 對分區計劃大綱圖作出的其他修訂，是要反映獲城規會同意的改劃用途地帶建議、用地建了設施後的情況及土地現時的狀況。申述書沒有提出任何具體的理據支持撤回這些修訂；以及
- (d) 規劃署已依足法定和行政程序就所提出的修訂用途地帶建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾提出申述／意見，以及就他們的申述／意見進行聆訊，是條例所訂明的部分法定諮詢程序。

申述 R4

- (a) 香港適合作發展的土地有限，而且對增加房屋供應有迫切需求。把該兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，更能善用土地資源，滿足市民的住屋需要；
- (b) 把該兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，不會對該區的交通、環境、視覺、通風、防火及治安造成不良影響；
- (c) 修訂項目 A1 及 A2 所涉及的用地現時並沒有工業大廈，所以分區計劃大綱圖的各項修訂不會減少現時工業樓面空間的供應；以及
- (d) 規劃署已依足法定和行政程序就所提出的修訂用途地帶建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾提出申述／意見，以及就他們的申述／意見進行聆訊，是條例所訂明的部分法定諮詢程序。

129. 會議於下午二時三十分休會午膳。

130. 會議於下午三時三十分恢復進行。

131. 下列委員及秘書出席下午的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陳福祥先生	
陳漢雲教授	
符展成先生	
黎慧雯女士	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
李美辰女士	
陸觀豪先生	
邱浩波先生	
環境保護署副署長 謝展寰先生	
地政總署署長 甯漢豪女士	
規劃署署長 凌嘉勤先生	

屯門及元朗區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/583

擬在劃為「農業」地帶的

新界元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1726 號

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9308 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

132. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

梁伯興先生 — 申述人

楊秀芳女士 — 申述人的代表

133. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關覆核申請。

134. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介有關覆核申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建擬議新界豁免管制屋宇或小型屋宇。申請地點位於《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶的地方；

(b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年十二月七日拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。就此而言，申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
 - (ii) 這宗申請並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為申請地點及擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，以確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，則較具經濟效益。沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請；
- (c) 申請人沒有提交任何書面申述以支持覆核申請；
- (d) 申請地點佔地約 613.7 平方米，大致空置，另有一幢臨時構築物。申請地點可經由北面的錦上路分支路(約 230 米)到達。附近地區饒富鄉郊特色，主要為農地、零星民居／住宅構築物、數個露天存放場／貯物場及空置土地／荒地；
- (e) 評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)與這宗申請有關；
- (f) 先前申請——申請地點並無任何先前申請；
- (g) 同類申請——自臨時準則於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在同一「農業」地帶及鄰近「農業」地帶內有 39 宗同類申請。其中 13 宗申請獲小組委員會或經覆核後獲城規會批予許可／部分內容獲批予許可，對上一宗申請於二零零九年十一月二十日獲得批准。餘下 26 宗申請則被拒絕，主要理由是有關發展有違規劃意向，與附近環境不相

協調並造成負面影響，亦不符合臨時準則的規定。此外，沒有足夠資料說明為何在該區的「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適的用地；以及批准申請會立下不良先例；

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 4 段。地政總署元朗地政專員不支持這宗覆核申請，因為倘擬議屋宇用地或用地多於 50% 的範圍坐落在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，則有關小型屋宇申請一般不會獲考慮。倘申請人為元崗村的原居村民，他可於同鄉(即八鄉)內的另一認可鄉村內申請撥地建造小型屋宇，但前提是他獲當地的原居村民接納。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗覆核申請，因為申請地點具有良好的復耕潛力，並適宜作溫室種植，而且附近仍有耕種活動；
- (i) 公眾意見——當局接獲一份反對覆核申請的公眾意見書。反對的主要理由是缺乏可持續的基建布局和發展，以確保居民擁有優質的生活環境，不會對景觀、排污及生態造成負面影響和有足夠的通道及泊車地方以防有人非法佔用政府土地／進行填土／挖掘工程；以及批准這宗申請會立下不良先例；以及

[甯漢豪女士和陳漢雲教授此時返回會議席上。]

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素及評估，並不支持有關覆核申請。有關內容撮載如下：
 - (i) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有良好的復耕潛力(例如溫室種植)，而且附近仍有耕種活動。就此而言，申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；

- (ii) 這宗申請並不符合臨時準則的規定，因為申請地點及新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。按照臨時準則的規定，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外。元朗地政專員因為類似的理由而不支持申請；
- (iii) 元崗村尚未處理的小型屋宇申請和未來十年小型屋宇預計需求是 197 塊小型屋宇用地(或約 4.9 公頃土地)，但元崗村有 124 塊小型屋宇用地(或約 3.1 公頃土地)可供使用；
- (iv) 儘管該等土地不足以應付元崗村的長遠小型屋宇需求，但有關土地仍足以應付現時尚未處理的申請和未來數年的需求；
- (v) 倘申請人為元崗村的原居村民，他可於同鄉(即八鄉)內的另一認可鄉村內申請撥地建造小型屋宇；以及
- (vi) 位於元崗村「鄉村式發展」地帶附近的同類申請獲得批准，是因為該等申請所涉的地點部分或完全位於元崗村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內。然而，這宗申請所涉地點完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。

135. 主席繼而請申請人詳述有關覆核申請。

136. 申請人梁伯興先生提出以下要點：

- (a) 由於樓價高企，他希望在申請地點興建一幢小型屋宇自住。申請地點已空置逾 20 年，現有建議應可有效地使用土地資源；

- (b) 如他須另買土地興建小型屋宇，費用將十分昂貴；
- (c) 擬議發展位於「鄉村範圍」的界線以外，故未能完全符合小型屋宇政策的規定。儘管如此，由於申請地點的道路及渠務工程已完成，實適宜發展住宅。就此，他建議批准這宗申請，如有需要，可訂定適當的規劃許可附帶條件；
- (d) 根據過往的一宗申請，該申請涉及 10 幢小型屋宇，當中只有兩幢位於「鄉村範圍」內，但都獲得批准；
- (e) 他想知道為何附近有那麼多住宅構築物，以及該等構築物是否已取得許可；
- (f) 他不同意申請地點有良好的復耕潛力及適宜作溫室種植。雖然區內有一些農地，但大部分是棄置農地，只有數塊土地仍有耕作活動，而且溫室種植和有機耕作等農業活動涉及大量資本投資，在香港經營此等活動根本無利可圖；
- (g) 與農業用途相比，擬議小型屋宇發展對附近地區的環境所造成的影響較少；以及
- (h) 即使申請地點可復耕，亦應容許在該處興建住用構築物，以支援有關農業活動。就此，申請地點部分可用作農業用途，部分則作住宅用途，這種使用土地的方法更為化算，亦能滿足他的房屋需要。

137. 申請人陳述完畢，主席請委員發問。

138. 主席根據文件的圖 R-2 詢問附近住宅構築物的情況。劉榮想先生表示，大部分鄉村式住宅構築物均屬「現有用途」，因為它們在古洞南中期發展審批地區圖刊憲前已存在，而另一些住宅構築物則獲地政處從寬批准，因為原先的屋宇被收回以興建元朗公路。一如文件的圖 R-1 所示，就涉及小型屋宇發展的先前申請而言，只有位於「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地

帶邊陲的申請獲城規會批准，而遠離「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶的申請均被城規會拒絕。

139. 梁伯興先生在回應主席的提問時表示，他不是農夫。

140. 劉榮想先生補充說，根據已提交的申請表，申請人並非申請地點現時的擁有人。

141. 由於申請人及其代表再沒有進一步的意見，而委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後商議有關覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表和屯門及元朗規劃專員出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

142. 主席表示，這宗申請被小組委員會拒絕，理由是擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向，亦不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。委員備悉規劃情況沒有改變，故並無充分的規劃理據支持偏離小組委員會就這宗申請所作的決定。委員同意應駁回這宗申請。

143. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載駁回這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。就此而言，申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 這宗申請並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為申請地點及擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，以確保發展模

式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，則較具經濟效益。沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/653

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段
第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、
第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)、第 92 號餘段(部分)
及毗連政府土地闢設臨時村民停車場(貨櫃車除外)(為期一年)
(城規會文件第 9309 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

144. 規劃署的以下代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
林子畦先生	—	申請人
鄧鎔耀先生]	
劉才明先生]	
劉君誠先生]	
張木興先生]	申請人的代表
張志光先生]	
張志輝先生]	
張木華先生]	
林泳君女士]	

145. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

146. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點闢設臨時村民停車場(貨櫃車除外)(為期三年)。申請地點在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 二零一二年十二月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
- (i) 該發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向；以及
- (ii) 申請地點位於鄉村羣內，申請人未能證明該發展不會對附近民居造成負面的環境影響；
- (c) 申請人沒有提交任何書面申述，以支持其覆核申請。二零一二年十二月二十九日，申請人把擬議規劃許可的有效期由三年改為一年；
- (d) 申請地點的面積約 1 318 平方米(包括約 110 平方米政府土地)，現時用作停車場。申請地點可由西面距離約 120 米的粉錦公路分支小路到達。附近地區具鄉郊特色，主要有民居／住宅發展、農地及若干露天貯物場。申請地點北鄰、西鄰和東鄰是村屋，西面較遠處有小型屋宇的建築地盤；
- (e) 申請人在第 16 條階段把私家車／客貨車的泊車位數目由 20 個減少至 15 個。臨時停車場每日 24 小時開放。申請地點有一條闊 4.5 米的車輛通道用作緊急車輛通道；

- (f) 先前申請——申請地點涉及一宗擬設公眾停車場(私家車及輕型貨車)的先前申請。小組委員會於二零一二年七月二十日拒絕該申請；
- (g) 同類申請——在同一「鄉村式發展」地帶及毗連「住宅(丁類)」地帶的範圍內，共有四宗同類申請，當中三宗在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准或經覆核後獲城規會批准。小組委員會於一九九三年八月十三日拒絕其餘一宗申請，主要理由是擬議發展不符合這個規劃意向，而且申請人沒有提出充分理據，以及主水管可能會受到負面影響，但申請人沒有提出保護水管的措施；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第4段。地政總署元朗地政專員表示現時有一條通道穿越申請地點。水務署總工程師／發展(2)表示現有主水管將會受影響，而所需進行的改道工程費用，必須由申請人承擔。其他相關政府部門沒有對這宗覆核申請提出負面意見；
- (i) 公眾意見——當局就這宗覆核申請接獲25份公眾意見，當中22份支持覆核申請，主要理由是有關發展符合規劃意向，而且可以緩和村民之間爭用車位的緊張關係。村內停車場不足，而停車場屬第二欄用途，符合《城市規劃條例》的規定，而且當局並無接獲政府部門的負面意見。有關發展可避免違例泊車的情況出現，而且不會造成污水及光滋擾、負面的排水影響或導致交通意外。公眾意見當中有三份反對這宗覆核申請，主要理由是有關發展不符合規劃意向及會產生負面的環境影響，又會阻塞村內的緊急車輛通道／通道，也會產生道路及消防安全問題。此外，申請地點內的地段第83號上又非法搭建了圍欄。當局在第16條階段接獲八份反對申請或對申請表示關注的公眾意見，理由與上述理由相若；以及

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素及評估撮述如下：
- (i) 雖然有關發展可滿足部分村民的泊車需求，但不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點附近有大量鄉村式屋宇和小型屋宇發展。申請人必須證明該發展與四周環境互相協調，而且可以充分解決可能出現的負面影響問題；
 - (ii) 有關發展位於鄉村羣內，地點十分接近村屋（大部分村屋距離申請地點約一至五米），24 小時運作。申請人沒有詳細闡述紓緩潛在環境影響的措施，也未能證明該發展不會對環境造成負面影響；
 - (iii) 元朗地政專員表示，現時有一條通道穿越申請地點，批准申請或會影響區內通道；
 - (iv) 連接粉錦公路和申請地點的通道長約 120 米，闊三至四米，沒有適當的行人路。擬議公眾停車場設於鄉村羣內，經常有車輛出入，可能構成道路安全問題；
 - (v) 先前的申請（編號 A/YL-PH/642）擬在申請地點設置同類停車場，小組委員會於二零一二年七月二十日拒絕申請，理由是該發展不符合規劃意向，而且申請人未能證明該發展不會對附近民居造成負面的環境影響；
 - (vi) 雖然與先前的申請比較，這宗申請的泊車位數目由 36 個減至 15 個，以及擬議規劃許可有效期由三年縮短至一年，但規劃情況沒有重大改變；以及
 - (vii) 雖然在同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請（編號 A/YL-PH/84、181 及 291）在

有附帶條件的情況下獲小組委員會批准或在覆核後獲城規會批准，但這些申請的地點均位於村落的邊緣，可直接通往粉錦公路，相比之下，這宗申請的地點卻位於鄉村羣內。

147. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。

148. 申請人的代表鄧鎔耀先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶，「公眾停車場（貨櫃車除外）」在該地帶屬第二欄用途。在申請地點發展村民停車場（貨櫃車除外）屬鄉村發展的附屬設施，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (b) 水澗石村遠離主要道路，而且只有少量公共交通設施，最接近的巴士站位於約 120 米外。雖然他們曾要求運輸署在水澗石村增設巴士／小巴服務，但遭拒絕。村民每天均須使用私家車代步，因此實有需要提供泊車設施；
- (c) 在新界鄉郊村落出現附屬停車場的情況很普遍。他以八鄉共 10 宗個案為例，即新隆圍、下輦寶翠花園、橫台山下新屋、橫台山散村、橫台山永寧里、元崗村、元崗村停車場、水盞田、石湖塘及永隆圍。這些停車場當中，很多提供 30 個以上的泊車位，村民把汽車停泊在村落附近的露天地方十分普遍，因為他們不能把汽車駛入鄉村羣內；
- (d) 由於有關範圍劃為「鄉村式發展」地帶，與新界其他 600 至 700 條鄉村相若，實有真正需要闢設附屬停車場供當地村民使用。事實上，所申請的 15 個泊車位不能滿足村民的需求。泊車位會根據登記制度編配予村民，尚未獲編配車位的村民會列入輪候名單；
- (e) 城規會以往曾批准多宗涉及在「鄉村式發展」地帶存放或停泊車輛作商業用途的申請（編號 A/YL-PH/84、181 及 291），這宗申請涉及闢設

只供村民使用的免費泊車設施，實沒理由不獲批准；

- (f) 申請人曾於二零一三年一月記錄出入所涉停車場的車輛數目及量度該區的噪音水平，結果顯示停車場不會對附近地區造成嚴重的噪音影響；
- (g) 相關政府部門，包括環境保護署（下稱「環保署」）、漁農自然護理署、屋宇署、運輸署及民政事務處並不反對這宗申請；
- (h) 區內村民十分支持申請；
- (i) 申請地點位於鄉村羣內，適合闢設村民停車場，因為可更方便村民。車輛會有序地停泊，不會阻塞其他車輛使用通道；
- (j) 在申請地點入口興建小型屋宇會阻塞現有通道，為免出現這個情況及基於安全理由，村民已達成共識，同意預留申請地點以闢設停車場，而且祖堂已決定不會把申請地點內的祖堂土地用作小型屋宇發展；
- (k) 申請闢設停車場（設有指定泊車位）旨在更井然有序地規範現有泊車用途。申請地點的地面已經平整及鋪築，並已進行適當的排水工程以免出現水浸。此外，會闢設一條闊 4.5 米的緊急車輛通道，以遵行有關的政府規定，並會落實美化環境建議，以進一步改善環境；
- (l) 雖然連接粉錦公路和申請地點的通道是單程行車，但沿路設有避車處，緊急車輛出入申請地點不會有問題；
- (m) 停車場也可充當申請地點東西兩面一帶的小型屋宇的緩衝區，令通風及環境得以改善；

- (n) 有關車輛廢氣對環境造成負面影響的投訴，即使村民選擇日常以計程車而不是駕駛私家車代步，同樣問題也會出現；
- (o) 有一幅照片顯示申請地點入口於一九八四年被村民用作泊車；
- (p) 擬議規劃許可的有效期已由三年減為一年，以便城規會監察有關情況；以及
- (q) 倘申請獲得批准，申請人會履行城規會訂定的有關條件(例如落實美化環境建議)。

149. 由於申請人及其代表已簡介完畢，主席邀請委員提問。

150. 一名委員詢問申請地點佔地 1 318 平方米，面積如此大，為何只為村民提供 15 個車位。鄧鎔耀先生說，申請地點的界線大致根據地段界線劃定。原本的方案擬提供約 30 個車位，其後已減至 15 個。沒有劃作泊車位的範圍會用作車輛／行人通道及休憩處。

151. 同一名委員留意到實地照片顯示有些車輛停泊在申請地點，並詢問這是否屬於執行規劃管制的個案。劉榮想先生回應說，申請地點一直用作停車場，提供約 30 個泊車位，屬違例發展，當局可採取執行管制行動。規劃事務監督已發出強制執行通知書，而規劃署正監察該個案。

152. 劉榮想先生在回應主席的提問時提述文件的圖 R-2，並說穿越申請地點的通道大部分坐落於私人土地(圖 R-2 顯示的兩塊細小政府土地除外)。主席又詢問當局會否批准在現有通道的範圍內進行小型屋宇發展的申請，批准申請會失去通往村屋的緊急車輛通道。劉先生表示，根據現行做法，地政處如接獲這類申請，會在作出決定前，諮詢相關政府部門的意見，包括諮詢消防處有關緊急車輛通道的安排等。劉先生指出，據他所知，申請地點的現有通道只用作車輛通道，並不是緊急車輛通道。

153. 鄧鎔耀先生說，這宗申請的建議符合消防處的規定，特別是減少泊車位數目後，申請地點北部會有更多空間可供消防車進出。至於土地擁有權問題，鄧先生說申請地點內的私人土地由三方擁有。位於北部面積最大的部分由劉先生(有出席今次會議)擁有，中間的一小地段由張先生(一名村民)擁有，其餘包括在南面部分的入口的土地則屬於祖堂。所有擁有人均同意捐出土地以闢設停車場，專供村民使用。劉先生已進行地盤平整及排水工程，祖堂則負責編配泊車位。

154. 主席詢問如何為村民編配泊車位。鄧鎔耀先生說，會免費為村民提供泊車位。他們會設立一個登記制度，並由祖堂司理協助編配泊車位給村民。

155. 主席詢問申請人代表所引述的 10 塊用地是否位於「鄉村式發展」地帶內。劉榮想先生說手頭上沒有關於這些用地的用途地帶的資料。然而，據他觀察所得，該等泊車範圍看來位於鄉村羣邊緣的露天地方，部分面積細小，未必是正式的停車場。這宗申請涉及的停車場位於鄉村羣中間。鄧鎔耀先生說 10 塊用地全部位於「鄉村式發展」地帶內，而該等停車場四周建有村屋。

156. 劉榮想先生在回應一名委員的提問時說，規劃署中央執行及檢控組接獲一宗投訴，涉及申請地點的停車場。調查結果顯示申請地點上的停車場屬違例發展，規劃署會採取執行管制行動。該名委員又詢問如車輛停泊在「鄉村式發展」地帶的不同地點，對環境造成的影響是否較少。劉先生答稱是，並補充說，停車場位於鄉村周邊一帶所造成的滋擾及影響，應較位於鄉村羣中間少。

157. 一名委員詢問在 10 個援引的例子當中有沒有同類個案，即擁有人把其私人土地以闢建村民停車場。鄧鎔耀先生說有同類個案，舉例來說，在橫台山村永寧里的個案中，私人土地上設有約 40 至 50 個泊車位。此外，實有需要使用祖堂土地及私人土地以應付日增的泊車位需求。該名委員又詢問會否把申請地點內有關的私人土地捐贈予祖堂。鄧先生說，土地擁有人已同意把其地段用作村民停車場，但無意把土地捐贈予祖堂。

158. 主席詢問會否在申請地點內的政府土地部分劃設泊車位。鄧鎔耀先生答稱不會。

159. 申請人的代表劉才明先生補充以下要點：

- (a) 他是當地村民；
- (b) 這宗申請旨在闢設停車場，專供區內村民有秩序地使用。有關發展不會對附近地方的環境造成負面影響；
- (c) 村內確實需要泊車設施。停車場不會用作時鐘收費的商業用途，只供村民使用。停車場 24 小時開放純粹是為方便村民；以及
- (d) 申請地點已妥善進行排水工程，水浸情況不會再出現。

160. 由於申請人及其代表沒有其他意見，而委員並無提出其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝申請人及其代表，以及屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

規劃意向

161. 主席說，由於祖堂土地用作小型屋宇發展的機會不大，申請人或許有理據支持把祖堂土地用作泊車，以配合區內村民的需要。車輛停泊在村內不同位置不會構成違例發展。然而，這個位於「鄉村式發展」地帶的停車場屬違例發展，當局會採取執行管制行動。

162. 主席說，「鄉村式發展」地帶的一般規劃意向是供原居村民興建小型屋宇之用。主席邀請委員就闢設村民停車場是否符合規劃意向發表意見。一名委員認為村民停車場可視為鄉村式發展的附屬用途。地政總署署長甯漢豪女士說，根據分區計

劃大綱圖的《註釋》，「公眾停車場（貨櫃車除外）」屬於第二欄用途，城規會可在附加或無須附加條件的情況下批准申請，因此，實難以辯解為何村民停車場不符合規劃意向。

環境影響

163. 一名委員認為考慮這宗申請時應主要考慮停車場會否對附近地方造成環境影響，特別是噪音影響。

164. 另一名委員說村民需要地方停泊車輛。把車輛停泊在短期泊車處或把車輛停泊在正式的停車場所產生的環境影響相若。此外，環保署過去三年並無接獲涉及申請地點的投訴。因此，環境影響在這宗申請中並不是重要問題。由於祖堂土地不會用作發展小型屋宇，而且為村民闢設附屬停車場也不會影響規劃意向，因此，這名委員認為可批准這宗覆核申請。

165. 有些委員留意到環保署並不反對這宗申請，而且只是告知申請人須採取由該署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。環保署副署長謝展寰先生在回應時解釋，由於這宗申請只涉及 15 個泊車位，因此預計不會造成負面的環境影響。謝展寰先生在回應主席的提問時表示，由於申請地點的面積大，即使把泊車位數目增至約 30 個，也不會對環境造成重大影響。

停車場位置

166. 秘書解釋，根據城規會過往考慮在「鄉村式發展」地帶闢設公眾停車場(貨櫃車除外)的申請的做法，城規會可從寬考慮位於鄉村邊緣而並非十分接近村屋的申請，以免對附近居民造成環境滋擾，但須緊記申訴專員公署先前曾處理一宗有關在住宅發展附近設置停車場並對居民造成滋擾的個案。她說這宗申請的主要規劃考慮因素是停車場的位置而不是規劃意向。因此，城規會應緊記所涉停車場位處村落中間，可能會對附近居民造成環境滋擾。

立下先例

167. 副主席說，批准這宗申請意味着公眾停車場應視作「鄉村式發展」地帶的鄉村附屬設施，會為現行小型屋宇政策立下不良先例，因為目前來說，根據小型屋宇政策批建的小型屋宇並不包括停車位。副主席也關注到申請一經批准，很大機會會在一年許可有效期屆滿後續期，令所申請的用途變成永久用途。城規會日後實難以拒絕停車場用途的續期申請。因此，他認為不應支持這宗申請。另一名委員持相同意見，認為批准這宗申請可能會加重需要額外用地以應付小型屋宇需求的負擔。

168. 一名委員持不同意見，並說每宗申請應按其個別情況考慮。經考慮所有相關因素後，他認為沒有充分理由駁回這宗申請。由於停車場並非以商業用途營運，這名委員認為可從寬考慮及批准這宗申請。

[劉智鵬博士此時離席。]

169. 甯漢豪女士表示把祖堂土地用作小型屋宇發展的機會不大。原居民社羣應明白倘他們要求把「鄉村式發展」地帶的土地分割出來作擬議停車場用途，而有關要求獲接納，則他們不可預期政府處理小型屋宇申請時會對這失去的土地作出補償。鑑於這宗個案情況特殊，即使這宗申請獲得批准，也不會對其他同類申請造成重大影響。

區內人士的意見

170. 委員備悉區內人士對這宗申請的意見分歧。當局在第 16 條申請及第 17 條覆核階段都接獲反對這宗申請的公眾意見。一名委員認為不應只因區內人士反對而駁回申請，而應按申請的個別情況考慮。主席表示，雖然區內有意見反對申請，但城規會會考慮有關投訴／區內人士的反對所涉的事宜與申請是否相關。

土地擁有權

171. 委員備悉申請人的代表在席上聲稱有關的私人土地有部分由個別村民擁有，有部分則屬於祖堂。然而，申請人沒有提交這方面的證據供城規會考慮。一名委員對停車場的擁有權有

欠清晰及管理問題表示關注。主席說，城規會應集中考慮申請地點是否適合用作村民停車場。

停車場的布局

172. 一名委員指出，如有需要，申請地點北部(由一名村民擁有)仍可用作小型屋宇發展。在佔地 1 318 平方米的用地闢設 15 個泊車位不合情理，也沒有充分理據支持。申請人建議把泊車位數目減少至 15 個，只是爲了增加申請獲得批准的機會。申請人沒有就 15 個泊車位的停車場布局提供充分資料。該名委員也提議須要仔細研究及核實申請人的代表所援引的 10 宗個案，以便委員考慮。鑑於沒有充分理據／資料支持經修訂的計劃，這名委員不支持申請。

整體考慮因素

173. 鑑於城規會先前曾批准位於鄉村邊緣的同類申請，秘書請委員考慮不符合規劃意向及立下不良先例是否駁回申請的適合理由。秘書指出，申請地點位於鄉村羣中間，而且十分接近村屋，委員或可考慮該地點是否適合作停車場用途。倘申請基於只供村民使用而獲考慮和批准，委員可考慮就這方面附加規劃許可附帶條件。另外也應要求申請人提交顯示 15 個泊車位位置的經修訂停車場布局，以便日後監察經核准的計劃。

174. 規劃署署長凌嘉勤先生說，考慮應否批准在「鄉村式發展」地帶闢設停車場時，除了位置外，也應考慮有關發展的規模。他認爲考慮到村落的規模，擬議泊車位數目合理及可以接受。倘申請獲批准，城規會應附加適當條件，以限制停車場只供村民使用。

總結

175. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示城規會現階段沒有充分資料就這宗申請作出決定，因爲申請地點的土地擁有權分布及經修訂計劃，特別是建議設有 15 個泊車位的經修訂停車場布局的資料不足。爲審慎起見，城規會應延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交這些資料。

176. 經進一步商議後，城規會決定延期對這宗覆核申請作出決定，以待規劃署核實申請地點的土地擁有權分布及申請人提交進一步資料，包括設有 15 個泊車位的經修訂停車場布局。

[符展成先生此時離席。]

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/81

在劃為「綜合發展區」地帶的

新界屯門大欖涌第 385 約地段第 183 號(部分)及第 184 號(部分)

經營臨時商店及服務行業(汽車清潔及打蠟服務)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)

(城規會文件第 9310 號)

[會議以廣東話進行。]

177. 秘書表示，申請人於二零一三年三月十六日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有足夠時間解決排污影響的問題。這是申請人首次要求延期就這宗覆核申請作出決定。

178. 委員備悉延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的準則，因為申請人需要更多時間回應有關部門的意見，而押後期限並非無限期，即使延期亦不會影響所涉各方的利益。

179. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦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。當局應告知申請人，城規會已給予申請人兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

程序事項

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《赤徑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CK/1A》呈交行政長官會同行政會議核准(城規會文件第 9311 號)

[會議以廣東話進行。]

180. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年五月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《赤徑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CK/1》，以供公眾查閱。在展示這份草圖的兩個月期間，當局收到九份申述書。二零一二年七月二十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間沒有收到意見書。二零一三年一月十八日，城規會考慮過這些申述後，備悉其中五份申述書中表示支持這份草圖的意見，但決定不接納其餘的申述，而且不會順應這些申述修訂草圖。由於考慮申述的程序已完成，赤徑發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

181. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《赤徑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CK/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《赤徑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CK/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同這份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9312 號)

[會議以廣東話進行。]

182. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年五月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1》, 以供公眾查閱。在展示這份草圖的兩個月期間，當局收到 35 份申述書。二零一二年七月二十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到兩份意見書。二零一三年一月四日，城規會考慮過這些申述和意見後，備悉其中四份申述書中表示支持這份草圖的意見，但決定不接納其餘的申述，而且不會順應這些申述修訂草圖。由於考慮申述的程序已完成，榕樹澳發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

183. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同這份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT-5A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9320 號)

[會議以廣東話進行。]

184. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年八月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT-5》，以供公眾查閱。草圖加入了若干修訂項目，包括把康村路的一塊土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶、把康健路的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以及對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相關修訂。在展示這份草圖的兩個月期間，當局收到三份申述書。二零一二年十一月二日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 42 份意見書。二零一三年一月十八日，城規會認為其中一份申述書(R3)的申述無效，因為申述的內容與分區計劃大綱圖的修訂項目無關。二零一三年三月八日，城規會考慮過這些申述和意見後，備悉其中一份申述書的意見，但決定不接納其他申述，由於考慮申述的程序已完成，西貢市分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

185. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT-5A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT-5A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同這份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的
進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9317 號)

[會議以廣東話進行。]

186. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖的兩個月期間，當局收到 1 079 份申述書。二零一二年五月十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 61 份意見書。二零一二年八月三十一日，城規會考慮過這些申述和意見後，決定不接納與白石一些用地有關的申述，但延期就與鞍駿街用地有關的申述作出決定，以待檢視馬鞍山區內的「政府、機構或社區」用地後，查看是否有其他用地也適合發展住宅。二零一三年二月一日，城規會進一步考慮過與鞍駿街用地有關的申述和意見後，決定建議修訂這份分區計劃大綱圖以順應有關的申述。

187. 二零一三年二月二十二日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議修訂。有關建議修訂包括把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶、把恆光街及馬錦街的兩幅用地改劃作發展住宅，以及修訂馬鞍山第 103 區預留作興建室內康樂中心的用地的建築物高度限制。公布期於二零一三年三月十五日屆滿，當局收到 83 份進一步申述書(F1 至 F83)。

188. F1 至 F23 及 F29 至 F82 是內容劃一的信，由迎濤灣的居民提交，當中有 76 份支持及 1 份反對把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶。F24 至 F28 由馬鞍山區內居民提交，他們反對把馬錦街用地改劃作發展住宅。F83 由迎濤灣業主委員會提交，表示支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。

189. 由於 F29 至 F83(合共 55 份進一步申述書)是由原先為申述人及提意見人的迎濤灣居民提出，因此這些進一步申述書

的申述應屬無效及視為不曾作出。其餘 F1 至 F28 會提交城規會考慮。

190. 由於原來的申述於二零一二年八月三十一日及二零一三年二月一日由城規會全體委員考慮，所以進一步的申述亦宜由城規會全體委員聆訊，無須委任一個申述聆訊小組委員會。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。這項安排不會延遲考慮進一步申述的程序的完成時間。原來的 R6(部分)、R7(部分)、R8 至 R1079 申述人、相關的 C3 至 C61 提意見人及 F1 至 F28 的進一步申述人會獲邀出席聆訊。

191. 由於進一步申述的內容全部關於考慮與鞍駿街用地有關的申述後所得出的修訂項目，故建議把這些進一步申述合為一組來考慮。進一步申述暫定於二零一三年四月二十六日提交城規會考慮。

192. 經商議後，城規會同意：

(d) 根據條例第 6D(1)條，由原來的申述人及提意見人提交的進一步申述 F29 至 F83 無效，應視為不曾作出；以及

(e) 按文件第 3.2 段建議的方式，把進一步申述 F1 至 F28 合併為一組，由城規會全體委員進行聆訊。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9319 號)

[會議以廣東話進行。]

193. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年十一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》，以供公眾查閱。在展示這份草圖的兩個月期間，當局收到 144 份申述書。二零一三年二月十五日，城規會

公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。

194. 在收到的 144 份申述書中，有 37 份支持草圖的整體規劃意向和對二澳地區作出法定規劃管制，以保護草圖所涵蓋的天然地區。另有 101 份申述書反對草圖，主要理由是草圖對二澳村的復村計劃會有不利影響。其餘六份申述書則不支持草圖所劃的用途地帶，認為擬備這份草圖會導致日後出現各項發展，破壞天然環境。

195. 由於所有申述和意見都是關乎區內人士的權益，而且已引起公眾廣泛關注，因此建議這些申述和意見應由城規會全體委員聆訊。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。這項安排不會令考慮申述的程序延遲完成。

196. 由於大部分的申述和意見都是內容劃一或近似的信，而且申述的理據性質類似和互有關連，因此建議把這些申述和意見合為一組，一併考慮。這些申述和意見暫定於二零一三年五月十日由城規會全體委員考慮。

197. 經商議後，城規會同意按文件第 2.4 段建議的方式，把申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

議程項目 13

[機密項目。閉門會議。]

198. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 14

[機密項目。閉門會議。]

199. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

200. 秘書告知各委員，原定於二零一三年四月十二日舉行的會議將取消。下次會議將在二零一三年四月二十六日舉行。

201. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。