

二零零九年六月十二日舉行的城市規劃委員會
第 937 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

梁剛銳先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

劉志宏博士

李慧琼議員

陳漢雲教授

劉月容博士

李偉民先生

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
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年五月二十九日第 936 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年五月二十九日舉行的第 936 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[曾裕彤先生此時到達出席會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

(a) 放棄的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 13 號
擬對劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)7」地帶的
香港半山區西部西摩道 2A 至 2E 號、
衛城道 23 至 29 號及衛城坊 4、4A、6 及 6A 號的
核准住宅發展計劃作出輕微修訂
(申請編號：A/H11/87-1)
-

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年十二月二十九日接獲這宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。該項申請要求刪除就一宗第 16A 條申請(編號 A/H11/87-1)批給規劃許可所附加的附帶條件(h)項。條件(h)項訂明倘城市規劃上訴委員會於二零零八年二月二十五日就有關原有核准計劃(申請編號 A/H11/87)的決定(上訴個案編號 5/05)遭推翻，則根據《城市規劃條例》第 16A 條就修訂計劃所批給的許可(申請編號 A/H11/87-1)將會自動失效，城規會本身無須再作跟進。上

訴人就涉及有關地點的司法覆核與城規會達成協議後，於二零零九年四月二十二日放棄上訴。上訴委員會於二零零九年五月二十五日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認放棄上訴一事。

[杜本文博士此時到達出席會議。]

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2003 年第 26 號(26/03)
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村
第 19 約段第 158 號 A 分段和 161 號 A 分段第 1 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號：A/NE-LT/287)
-

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零三年十二月三十日接獲這宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零三年十月三十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-LT/287)的決定。該項申請是關於擬在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/7》上劃為「農業」地帶的用地興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。上訴人於二零零九年六月五日主動放棄上訴。上訴委員會於二零零九年六月十日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認放棄上訴一事。

(b) 規劃上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零九年六月十二日，上訴委員會共有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	132 宗
有待聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	0 宗
<hr/>		
總數	:	288 宗

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-SK/149

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗錦田公路

第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段(部分)及

第 617 號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放待售新私家車及輕型貨車(為期三年)

(城規會文件第 8374 號)

[會議以廣東話進行。]

5. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

林子畦先生

趙永光先生

趙傍英女士

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略說明覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

7. 張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

[陳華裕先生及陳仲尼先生此時到席。]

(a) 申請人申請規劃許可，以便在於石崗分區計劃大綱核准圖(下稱「該圖則」)上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點(約 2 731 平方米)臨時露天存放待售新私家車及輕型貨車，為期三年；

(b) 有關建議包括在申請地點存放最多約 20 部車輛和闢設四個私家車停車位。該處現時建有一幢構築物，作辦公室及員工休息室用途；

(c) 二零零八年十二月十九日，鄉郊及新市鎮規劃小組

委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是有關地點持續作露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，有關發展亦不符合第 4 類地區的規劃意向，即鼓勵盡早取締這類不協調的用途；以及政府部門對申請有負面意見；

[鄭恩基先生此時到席。]

- (d) 申請人提交了支持覆核申請的理據，有關內容載列於文件第 3 段；
- (e) 申請地點毗連錦田公路，位於有關「鄉村式發展」地帶的北面邊緣。東面越過錦田公路的「工業(丁類)」地帶和緊貼申請地點北部的「露天貯物」地帶內均有一些露天貯物、倉庫及工場用途。有關地點現時用作露天存放車輛(包括中型及重型車輛)和維修工場，惟未取得規劃許可。南面及西南面普遍以住宅為主，建有上村村屋；

[陳旭明先生及林雲峰教授此時到席。]

- (f) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是有關地點南面及西南面均有易受影響設施，預計有關發展會對環境造成滋擾。地政總署元朗地政專員指出，元朗地政處沒有接獲有關土地擁有人提出的短期豁免書申請，同時亦沒有接獲有關地點的小型屋宇申請。其他有關政府部門維持先前對有關申請提出的意見，內容主要涉及技術事宜；
- (g) 在這宗覆核申請及其進一步資料的法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評審結果，不支持這宗申請。有關地點為先前五宗核

准申請所涉的地點(第一宗申請涉及把有關地點較小的範圍作私家車／貨車公眾停車場；其餘四宗申請則涉及在同一地點作臨時露天存放車輛用途)。城規會在覆核先前最後兩宗作同類用途申請(編號 A/YL-SK/110 及 127)後，對有關申請從寬考慮，分別批給為期 12 個月的規劃許可，以便經營者把業務遷往其他合適地點。在批准先前最後一宗申請時，城規會已告知申請人有關許可將不會再獲續期。由於經營者已有足夠時間把有關用途遷往別處，而且情況並非特殊，城規會不會再次從寬考慮申請，批准有關地點作申請的露天貯物用途。儘管先前的申請由不同申請人提交，自批給先前的規劃許可以來，有關地點一直被同一公司佔用。該地點持續作申請的臨時露天貯物用途，將有礙落實該圖則上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是該地點位於第 4 類地區內，此地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途，以及環保署署長對申請有負面意見。據申請人引述，八鄉一處地方有一宗背景類似的申請(編號 A/YL-PH/582)。該宗申請最近於二零零九年六月五日已遭小組委員會拒絕。自小組委員會於二零零八年十二月十九日拒絕有關申請以來，規劃情況一直沒有改變。

8. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。林子畦先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，倘申請地點先前曾獲批給規劃許可，各相關政府部門又沒有負面意見，以及附近居民亦不予反對，而申請人確曾盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件，則城規會便會從寬考慮第 4 類地區的申請。自一九九七年以來，有關地點涉及先前五宗作同類用途的核准申請，公眾人士和政府部門(環保署署長及規劃署除外)亦不反對這宗申請，加上申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，包括美化環境及提供排水設施和消防裝置，故城規會應再次從寬考慮申請，批給規劃許可，讓申請人有時間把業務遷往其他地

點；

- (b) 自上次批給許可以來，由於須配合其業務的選址要求，加上鄉郊地區的土地租約年期長，申請人一直無法覓得合適地點以遷置其業務；
- (c) 申請地點四周為「鄉村式發展」地帶的露天貯物用地，並毗連「露天貯物」及「工業(丁類)」地帶。此等露天貯物場大部分於一九九零年之前已存在，目前仍獲得當局容忍，在可見將來亦不會中止作業。申請地點的露天貯物用途預計不會對環境和其他方面造成太多不良影響，故當局應同樣予以容忍；

[鄭心怡女士此時到席。]

- (d) 申請人已努力嘗試另覓合適地點以遷置其業務，但該處沒有根據城規會規劃指引編號 13E 劃為第 2 類地區的土地，而其他位於第 1 類地區的合適露天貯物用地大多已被佔用，所以至今仍未覓得合適地點。當局實施城規會規劃指引編號 13E 後，對「鄉村式發展」地帶內的露天貯物用途申請構成預料不到的障礙，即使對先前獲批給規劃許可者亦然；
- (e) 擬議用途和有關「鄉村式發展」地帶第二欄的「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途類似。有關發展規模有限，業務性質固定且不涉及車輛維修或拆卸活動，並純屬過渡期用途，故不會違反該區的規劃意向；
- (f) 申請人願意履行城規會附加的規劃許可附帶條件，包括限制作業時間以及禁止進行車輛維修、拆卸和工場活動以及停泊／存放中型和重型車輛。同時，他亦願意接納和遵從相關政府部門的意見，包括有關提交並落實美化環境和保護樹木、排水和消防裝置建議及提交建築圖則的規定；

[陳弘志先生此時到席。]

- (g) 申請人已在有關地點進行所需的美化環境和排水工程。至於環保署署長對環境問題的關注，有關地點作露天存放車輛用途已接近十年，並設有圍欄，不會對附近地區的環境造成不良影響，特別是有關地點與住宅發展項目位置相距甚遠；

[譚贛蘭女士此時到席。]

- (h) 有關地點目前用作存放／停泊五部以內的中型及重型貨車，純屬短期性質，待取得城規會的規劃許可後，有關車輛便會移走。此外，規劃署先前發現的車輛維修工場已中止作業；
- (i) 有關地點由「祖堂」擁有，所涉的土地權益屬集體所有。「祖堂」司理已證實，在未來十年內都不大可能為發展小型屋宇而分割有關土地，同時亦無意提出在有關地點興建小型屋宇的申請；以及
- (j) 倘這宗申請遭城規會駁回，有關業務便要面臨倒閉。在目前面對金融海嘯的情況下，他的十名僱員及其家人的生計會因而受到嚴重影響。

9. 趙傍英女士重申下列要點：

- (a) 其業務在有關地點已作業超過十年，僱有超過十名員工。為妥善履行先前申請的規劃許可附帶條件，公司投資了大筆資金，在有關地點進行所需的美化環境及排水工程；
- (b) 鑑於其業務出現財政困難，有關土地擁有人已多年沒有要求調高租金；
- (c) 由於有關地點在短期內不會用作發展小型屋宇，加上申請所涉的露天存放車輛用途不會令附近地區受到污染，城規會可暫時就申請批給臨時許可，俾能善用土地資源；以及
- (d) 申請人無法覓得合適地點以遷置現時的業務，倘城

規會不批給規劃許可，公司便要面臨倒閉。香港目前正處經濟低迷的時期，她懇請城規會從寬考慮這宗申請。

10. 按文件圖 R-4 的照片所示，一名委員留意到有關地點放置了泥頭車、機動式起重吊車及各類車輛維修設備，故詢問有關地點是否一直用作車輛維修工場，而非申請人現時申請的存放待售新車用途。該名委員並詢問為何存放新車用途需設有大型維修設備；以及該處只供停泊 80 至 100 部新車，從規模及運作模式而言，為何需僱用超過十名員工。

11. 趙傍英女士回答說，有關地點以往曾進行車輛維修活動，但此類作業已遷往別處。按文件圖 R-4 的照片所示，有關地點內放置的重型車輛，是供遷移車輛維修工場時使用。

12. 林子畦先生補充說，部分二手車輛或須進行簡單維修和修飾工程，才能重新出售。不過，在得悉有關地點內不得進行此類活動後，他們已把車輛維修工場遷往別處。

13. 主席詢問車輛維修工場遷往何處時，趙傍英女士回答說，該工場已遷往位於錦上路的用地，該處適合作有關用途。

14. 兩名委員詢問，自當局於一九九九年首次就同一地點作同類露天貯物用途申請批給規劃許可以來，特別在批給上次許可時申請人獲告知有關許可不會再獲續期後，申請人是否曾認真努力物色合適地點以遷置其業務。趙傍英女士回答說，她在過去十年不斷物色合適的地點，惟可供選擇的地點不是面積太小，便是遠離道路，對車輛銷售業務而言，並非理想地點。

15. 林子畦先生續說，除業務本身的選址要求外，鄉郊地區的土地租約年期長(通常為期超過五年)，亦會令申請人在物色合適的遷置地點時受到更大限制。

16. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

17. 委員認為小組委員會拒絕有關申請的理由仍然有效，即有關地點持續作露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，有關發展亦不符合第 4 類地區的規劃意向，即鼓勵盡早取締這類不協調的用途，以及政府部門對申請有負面意見。

18. 一名委員詢問，城規會可否從寬考慮這宗申請，再次批給為期一年或兩年的臨時規劃許可，以避免有關業務在目前金融海嘯的影響下要面臨倒閉。

19. 主席說，當局在覆核先前最後一宗申請(編號 A/YL-SK/127)時，對有關申請從寬考慮，批給為期 12 個月的臨時規劃許可，旨在讓申請人把其業務遷往其他合適地點，並向申請人訂明有關規劃許可將不會再獲續期。他認為申請人已有足夠時間把其業務遷往別處，而且情況並非特殊，不足以支持偏離小組委員會先前的決定。委員對此表示同意。

20. 經進一步商議後，城規員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關地點持續作申請的露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內未有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關地點持續作申請用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由是該地點位於第 4 類地區內，此地區的規劃意向是鼓勵取締這類不協調的用途，以及政府部門對這宗申請有負面意見。

議程項目 4

[公開會議]

市區重建策略檢討的工作
(城規會文件第 8350 號)

[聆訊以廣東話進行。]

21. 城規會備妥下列與市區重建局(下稱「市建局」)有關連的委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|-----------|---|--------------------|
| 伍謝淑瑩女士 |] | |
| 以規劃署署長身分 | | |
| 譚贛蘭女士 |] | 市建局非執行董事 |
| 以地政總署署長身分 | | |
| 陳家樂先生 |] | |
| 李偉民先生 | : | 市建局的前非執行董事 |
| 曾裕彤先生 | : | 擔任市建局非執行董事的民政事務總署 |
| 以民政事務總署 | | 署長的助理 |
| 助理署長身分 | | |
| 陳炳煥先生 | : | 上訴委員會(《市區重建局條例》)主席 |
| 劉志宏博士 | : | 上訴委員會(《市區重建局條例》)成員 |
| 陳華裕先生 | : | 市建局觀塘分區諮詢委員會成員 |
| 李慧琮女士 | : | 市建局九龍城分區諮詢委員會成員 |
| 陳旭明先生 |] | |
| 陳漢雲教授 |] | 自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳曼琪女士 |] | |
| 黃澤恩博士 |] | 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 |] | |

22. 由於這個項目是簡介市區重建策略檢討(下稱「檢討」)的工作，無須進行商議，城規會同意上述委員可以留席參加討論。城規會備悉李偉民先生、劉志宏博士和陳漢雲教授已就無法出席會議致歉。

23. 下列發展局、市建局和研究顧問代表此時獲邀出席會議：

羅志康先生	發展局
蘇翠影女士	發展局
畢仲明先生	市建局
麥黃小珍女士	世聯顧問有限公司

24. 主席歡迎上述人士出席會議，並請有關代表向委員簡介文件。

25. 羅志康先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 市建局是於二零零一年五月根據《市區重建局條例》成立的法定團體。《市區重建局條例》清楚列出了市建局的宗旨、權力和職責，以及有關項目的實施程序；
- (b) 政府經進行公眾諮詢後，於二零零一年十一月公布了市區重建策略，為市建局的工作提供了整體政策指引。市區重建策略說明市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。由於市區更新涉及很多複雜的社會和經濟議題，與人們的價值觀和對優質生活的訴求直接相關，而這些價值觀和訴求隨時間而轉變，故政府決定全面檢討市區重建策略，確保有關策略繼續反映社會對涉及市區更新事宜的訴求和優先需求；
- (c) 檢討於二零零八年七月展開，約需時兩年完成。為了鼓勵更多公眾參與，檢討包括三個階段的公眾參與。於二零零九年一月完成的「第一階段 - 構想」，旨在透過聚焦小組討論、與專業機構舉行會

議和多個途徑收集社會的回應，確定須進一步檢討的主要事項與議程。此外，第一階段的檢討亦包括研究六個亞洲城市(新加坡、東京、首爾、台北、上海和廣州)的市區重建方法。正在進行的「第二階段 - 公眾參與」(二零零九年二月至十二月)，會透過巡迴展覽、公眾論壇、專題討論、公眾意見調查等，讓市民大眾討論已確定的課題並研究可行的方案。在即將進行的「第三階段 - 建立共識」(二零一零年一月至四月)，當局會檢討涉及有關課題和方案的選擇和取向，並會舉辦工作坊，邀請所有曾參與先前階段的人士出席，以確定修訂市區重建策略的主流意見；

- (d) 在「構想」階段，公眾確定了以下須進一步檢討的事宜：

市區更新的願景與範圍

- 提升競爭力、促進經濟發展和改善生活環境質素是多個亞洲城市就市區重建定下的目標；
- 應該考慮(i)能否進行「以地區為本」的市區更新，當中須考慮當地社區的需要和特色；(ii)可持續發展的概念應否包括在市區更新之中；(iii)市區更新的規劃應否涵蓋地區內的工業區和海旁區；以及(iv)應否鼓勵「自然」更新，讓落實工作可漸進而自發地進行；

市區更新的四大業務策略(重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)

- 當局發現亞洲城市以往主要以市區重建為主，近年對保育和復修的訴求則日增，特別是在新加坡，保留歷史遺址大部分與旅遊景點有關；

- 應多考慮 (i) 如何正確地在四大業務策略之間保持平衡，以及保持平衡應否採用「以地區為本」的方式，把各區的特色收納在內；(ii) 政府、市建局和業主在樓宇復修、文物保育及舊區活化方面擔任的角色和所負的責任；(iii) 市建局是否有足夠法定權力有效地落實四大業務策略；以及(iv) 市建局日後應該是落實策略的執行者還是促進者；

持份者的角色

- 有些問題須進一步討論，例如(i)市區重建應否採用「大市場、小政府」的原則；(ii) 市建局應否協助私人業主統一整個物業的業權以促進重建；(iii) 應否容許市建局在有關項目展開前收購物業，以免延長居民在殘破建築物內居住的時間；以及(iv) 應否容許小業主參與公營機構的重建項目；
- 根據進一步討論上述課題的結果，現行的《市建局條例》和市區重建策略可能需要改變，讓市建局得以採取不同的方法，有效地落實市區更新項目；

補償及安置政策

- 須更深入地討論(i)向業主提供「樓換樓」和「舖換舖」的方案是否可行；(ii) 根據現行的現金補償政策，自住業主獲得的補償率比空置或出租住宅物業的業主為高，這個做法應否改變；(iii) 鑑於公眾要求降低市區發展密度，因而導致重建項目的財政回報減少，現時的補償模式是否仍可持續；以及(iv) 受影響業主應否獲原區安置；

公眾參與

- 受市區更新項目影響的居民往往都希望盡早知道更多有關項目的內容，但過早公布項目詳情可能會吸引投機者進駐項目所涉的地區，不必要地增加收購成本及拖長有關過程。如何在盡早讓公眾參與和防止投機活動之間保持平衡，應進一步討論；

社會影響評估和社區服務隊

- 與第一階段檢討研究所包括的其他亞洲城市相比，香港在市區重建過程中進行社會影響評估，是頗為先進的做法，因為上述城市除了台北在環境評估中把社會影響評估包括在內外，均無須進行社會影響評估；
- 鑑於公眾關注社區服務隊的獨立性，以下事宜需進一步討論：(i)如何加強社會影響評估的作用；(ii)應否進行追蹤研究，調查受影響居民的生活狀況有否因市區重建項目而得以改善；以及(iii)就成立社區服務隊的現行安排採取措施，以改善潛在矛盾；

財務安排

- 根據現行的市區重建策略，政府的目標是讓市區重建計劃在長遠而言可財政自給。因此，公眾認為負責市區重建的各方唯有透過盡用重建用地的發展潛力來獲取最大的商業利潤，而這與公眾對降低發展密度的訴求日益增加並不一致。就此，當局需要考慮市區更新計劃須自負盈虧的規定應否繼續，以及如何確保有關計劃具長遠持續性等問題。此外，亦應進一步考慮「財政自給」的釋義應否更為廣泛，以兼顧更新項目可能為社區帶來的經濟效益；

- (e) 發展局正推出第二階段檢討的各項公眾參與活動。主幹計劃包括巡迴展覽、公眾論壇和專題討論，促進更專注和深入的討論。當局希望這樣有助促進公眾在知情的情況下對所確定的主要課題進行討論，發展可行的方案，並就香港市區更新的未來方向達成共識。

26. 一名委員認為應進一步改善公眾參與活動的規模和方式，以鼓勵更多公眾參與。舉例來說，巡迴展覽和公眾論壇亦應在新界舉行，而且應廣泛使用其他電子媒介，例如設立指定的網站和討論區，以取得更多較年青一代的意見。

27. 該名委員再提出問題，詢問發展局局長會否應委員先前的要求，就與市區重建有關的課題與城規會進行討論。秘書回應時答稱有關方面正跟進此要求，稍後會報告進度。

28. 羅志康先生表示市區重建策略檢討由發展局局長主持的督導委員會督導，並由十個不同專業和社區背景的成員組成。督導委員會同意應鼓勵更多市民，特別是年青人，表達對市區重建的意見。就此，當局已就市區重建策略檢討設立指定網站發放資料，包括督導委員會的研究報告、討論文件和會議記錄；另外亦收納了一個電子論壇，鼓勵公眾表達意見或彼此交流意見。發展局的同事會回應公眾的意見，發展局局長本人有時亦會這樣做。巡迴展覽會有專責調查小組駐場，進行問卷調查或訪問公眾。市民亦可選擇記錄他們的意見並上載市區重建策略檢討的網站。發展局亦舉辦了一些合夥計劃，資助或協助學校、專業學會或志願團體自行舉辦與檢討有關的活動。合夥機構提交的報告撮錄了參與者的意見，會上載市區重建策略檢討的網站，以供公眾查閱和提出意見。

[鄧淑明博士此時離席。]

29. 一名委員欣悉社區服務隊的角色被納入檢討項目之一。為了讓服務隊在保障居民權益方面給予外界更公正的印象，可以考慮由一個委員會監督服務隊，而該委員會要有足夠的區內居民／受影響人士代表。這名委員進一步指出，當局應研究原區安置等方案，以保留居民現有的社交網絡。此外，相關政府部門亦應設法在遷移過程中提供服務以維持受影響大廈的治安

和衛生。再者，當局須充分告知長者會提供的支援服務，以盡量減低他們對搬遷的憂慮、不明朗因素和壓力。

30. 主席表示，如何加強社區服務隊的作用和如何在市區更新過程中維持現有社交網絡，將會是檢討所涵蓋的重點課題。

31. 一名委員表示必須就檢討進行全面的公眾諮詢，並鼓勵市民大眾發表意見。其後，當局可在「建立共識」的階段分析和綜合所收集的公眾意見，以制定主流意見，作為檢討未來方向的指引。

32. 另一名委員表示，市區重建的現行模式主要倚靠市建局，大有改善空間。當局應引入一些獎勵措施，鼓勵更多私營機構參與市區重建。市建局應就個別發展計劃區制定發展參數，讓私營機構可決定是否參與市區重建項目。此外，當局亦應採用更靈活的做法，成立基金協助狀況較佳的大廈進行翻新，而非倚賴全面重建。這名委員進一步表示應擴大公眾諮詢的範圍，並加強與區議會和區內社區團體的聯繫，特別是在土瓜灣和九龍城等舊區，以便向受影響居民和附近的其他人士發放資料，以及獲取他們對市區重建的意見。

33. 主席表示，在市區重建過程中持份者(包括私人業主和市建局)擔當的角色，亦是檢討要考慮的主要課題。

34. 羅志康先生表示於第一階段就六個亞洲城市進行的研究顯示，這些城市曾採取各種市區重建方法，包括由政府主導、由私營機構主導和公私營合夥的模式，所採用的做法會視乎情況而改變。這次檢討必定會涵蓋持份者的角色。羅志康先生亦表示政府現正檢討關於強制出售物業命令申請準則的法例，這可能會對重建採用的方法有一些影響。他進一步指出，政府已推行了新的「樓宇更新大行動」計劃，協助舊樓業主進行翻新工程。檢討會涵蓋是否需把建築物檢查／保養納入法例管制。至於需要與區內團體更緊密聯繫，羅志康先生表示發展局在檢討的不同階段一直與所有區議會主席緊密聯絡，並動員都會區的一些區議會合辦公眾參與活動。都會區是受市區重建項目影響的地區，故會在此安排巡迴展覽和公眾論壇。對於委員認為要把公眾參與活動擴展至新界，當局會進一步考慮。

35. 一名委員表示，市區重建倘旨在盡量提高重建項目的經濟回報，會破壞地區的區內特色、文化價值和社交網絡。應考慮採用「自然更新」的做法，這樣可以保留區內的現有社交網絡和文化價值。然而，倘重建並非在市建局收購物業後即時展開，市建局便須承擔財政風險。這名委員亦指出，倘小業主可以參與重建項目，他們的角色和責任必須妥為界定，因為他們亦需要承擔財政風險。

36. 另一名委員表示為了獲得更廣泛的公眾支持，政府必須從速落實一些小型的市區活化計劃，以展示市區重建可如何達到改善居民生活質素及維持現有特色和社交網絡的目標。

37. 一名委員表示，市區重建屬社會使命多於商用企業，故政府現時要求市區重建計劃財政自給的想法必須改變，才可達到改善市區居民生活質素的目標。對於市區重建的好處，當局亦要改變思維。考慮到市建局的社會目標，財政安排採用資料小冊子內所提及的「轉移地積比率」方案並不適當，以免把高密度發展由一區轉移至另一區。這名委員提述紐約的一個活化項目，涉及把空置的紡織廠改建為供藝術家使用的閣樓。這名委員認為，倘藝術家須支付一大筆地價，改建項目便永不能實現。因此，政府應考慮放寬規管，設法鼓勵私營機構參與市區重建過程。這樣可以促進舊區以更漸進的方式「自然更新」，對區內居民和現有社區網絡的影響較小，港島蘇豪區便是一例。這名委員進一步指出，市區重建未必要以現代高層發展全盤代替舊樓，這樣會完全破壞現有的社交網絡和當地特色。

38. 另一名委員表示市建局先前進行的重建計劃，如皇后街重建計劃，淘汰了先前的區內活動，破壞了該區的特色。令人遺憾的是，在顯示市區重建過程如何能改善居民的生活質素而同時維持該區的現有特色和社交網絡方面，成功的重建計劃寥寥可數。這名委員亦指出，檢討第一階段就亞洲城市進行的研究，亦應參考紐約、曼徹斯特和倫敦這些城市的一些成功市區重建項目。先前很多由單一機構進行的市區重建項目違反了關於需要維持多元化的可持續發展原則。這名委員表示，對於需要重建的地區，目前市建局和公眾的觀念並不一致，因此日後的市區重建策略應採用由下而上的做法，考慮公眾提出的意見。

[曾裕彤先生此時離席。]

39. 一名委員指出，附於文件的資料小冊子內訂明須進一步檢討的課題，大部分與財政安排這個基本問題息息相關。倘市區重建策略有所改變，便須檢討市建局目前採用的財政自給模式，並須要求社會考慮是否願意承擔市區重建的代價。這名委員進一步表示資料小冊子中有關其他亞洲城市經驗的資料太簡短。

[葉天養先生此時離席。]

40. 對於檢討第一階段對六個亞洲城市進行的研究，羅志康先生回應委員的意見，指出有關的資料小冊子只是撮要，整份研究報告(連同行政摘要)包括了關於研究背景、理據、方法和結果的詳情，公眾可於網站查閱。雖然研究小組僅探訪了六個亞洲城市，但研究報告亦綜覽其他歐美城市在市區重建經驗方面的大量文獻。當局認為所挑選的亞洲城市與香港有類似的政治和社會背景，發展階段亦相若，因此這些城市的市區重建經驗與香港也許更相關。為了回應公眾提出的意見，研究亦將就倫敦南岸成功活化的經驗作進一步研究。至於有委員關注市區重建能否改善受影響居民的生活質素，羅志康先生表示受影響的租戶和自住業主會按情況獲得資助房屋或現金補償，但由於大部分居民已遷往其他地區，要評估他們的生活質素有否改善並不容易。就此，發展局近期展開了兩個關於受影響居民的研究，以確定他們面對的問題。

41. 一名委員表示上述研究的範圍應該擴大，把市區重建項目區附近的居民包括在內，因為有關項目帶來的改變亦會影響他們的生活環境。

42. 麥黃小珍女士表示，市區重建策略屬策略層面，就此而言，現時建議的公眾參與活動應足以達到目標。她亦表示當局可以再設法改善專用網站和電子論壇的吸引力。

43. 由於委員再無提出其他問題／意見，主席請發展局、市建局和研究顧問的代表備妥委員對市區重建策略檢討的意見，並多謝他們出席會議。他們此時離席。

[林雲峰教授和林群聲教授此時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》的申述的
資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8349 號)

[會議以廣東話進行。]

44. 鄧淑明博士是葵青區議員，已就此項目申報利益。由於此項目屬程序事項，無須進行商議，她可以留席。城規會備悉鄧博士已離席。

45. 秘書簡介有關文件。當局於二零零九年二月二十日展示《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》，以供公眾查閱，其後接獲五份有效的申述而沒有接獲意見。鑑於五份申述性質類似，全部涉及同一修訂，亦沒有就申述接獲意見，當局認為由城規會全體委員在例會上就申述進行集體聆訊會更有效率。

46. 城規會決定自行考慮申述及就申述進行集體聆訊。

議程項目 6

[公開會議]

經考慮反對意見編號 164、293、294 及 296 後對
《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》作出的擬議修訂
(城規會文件第 8351 號)

[會議以廣東話進行。]

47. 秘書報告說，下列委員已就此項目申報利益：

- 黃澤恩博士 - 在逸樺園和康怡花園各擁有一個單位
- 劉志宏博士 - 其配偶在太古城擁有一個單位
- 林群聲教授 - 在南豐新邨擁有一個單位
- 簡松年先生 - 在嘉亨灣擁有一個單位
- 陳旭明先生 - 近期與太古公司有業務往來(編號 296 的反對者是太古公司的附屬公司)
- 杜本文博士 - 東區區議員

48. 由於此項目屬程序事項，無須進行商議，城規會同意他們可以留席。

49. 秘書簡介有關文件。二零零九年五月十五日，城規會根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(6)條，進一步考慮就鰂魚涌分區計劃大綱草圖的擬議修訂提出的反對，決定建議順應反對意見編號 164、293、294 及 296 的部分內容而作出修訂。對分區計劃大綱圖的圖則相關部分、《註釋》和《說明書》所作的修訂已於文件第 3 段清楚列出。秘書處已小心查看有關擬議修訂，認為一切妥當。

50. 經商議後，城規會：

- (a) 同意文件附件 **B** 修訂圖則編號 O/S/H21/26-A 所示有關《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》的擬議修訂連同文件附件 **C** 所載《註釋》草擬本適宜根據條例第 6(7)條發出公告；
- (b) 同意採用文件附件 **D** 修訂圖則編號 O/S/H21/26-A 所涉《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》《說明書》的擬議修訂，有關內容應附於文件附件 **B** 和 **C**，以便根據條例第 6(7)條發出公告；以及
- (c) 同意文件第 5 段所載關於擬議修訂的建議公告形式。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

51. 餘無別事，會議於上午十一時結束。