

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)507/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要

日 期：2002年4月26日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
劉皇發議員, GBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員：陳婉嫻議員, JP

缺席委員：涂謹申議員
黃容根議員
霍震霆議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第I項的討論

規劃地政局首席助理局長(規劃)
鄭鍾偉先生

規劃署總城市規劃師(標準及研究)
劉瑞芝女士

參與議程第II項的討論

規劃地政局首席助理局長(規劃)
鄭鍾偉先生

規劃署助理署長(委員會)
黃婉霜女士

規劃署總城市規劃師(城市規劃委員會)
蘇應亮先生

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I. 行人環境規劃研究

(立法會CB(1)1508/01-02(01)號文件 —— 政府當局提供的文件)

主席告知委員，規劃署已委聘顧問展開行人環境規劃研究。該項研究旨在定出一套指引，使香港能有更理想的行人環境。政府當局現正進行第一階段公眾諮詢，收集所得的意見會在下一階段研究中予以考慮，以制訂行人環境規劃準則和標準。

2. 規劃署總城市規劃師(標準及研究)利用視像器材，向委員簡介諮詢摘要所載的研究目的、行人遇到的問題、外國的經驗及設計概念。她又特別指出，該項研究涉及的行動區多達5個，分別位於港九及新界不同地點，在行人環境和設施方面均存在需要改善的問題。當局會為該5個地區制訂概念藍圖，藉以對主導未來行人環境及設施規劃的政策和建議進行可行性研究。該等行動區會經過細心挑選，務求能夠反映香港行人的基本需要及經常遇到的問題。研究結果會成為日後制訂概念藍圖及規劃標準和準則的基礎，藉以改善行人環境。

改善行人環境的政策和建議是否切實可行

3. 鑒於香港地少人多，葉國謙議員質疑在市區推行改善行人環境的政策是否切實可行。葉議員以擴闊堅道的行人路為例，指出當局花了不少時間收回進行工程

所需的土地。規劃地政局首席助理局長(規劃)明白現時存在的限制，但他指出，為解決目前行人遇到的問題，實有需要改善行人環境。政府當局的目標是發展一個充滿吸引力的行人網絡。該網絡將由街道和公眾用地組成，務求令使用者感到安全、舒適和方便。作為第一步，當局擬定了一套初步的行人環境規劃策略，以作公眾諮詢。該套初步策略是同時為新發展區(例如填海區)和已發展地區而設。委員在先前的事務委員會會議上，就興建行人通道連接新發展區(例如東南九龍、灣仔和中環的填海區)和已發展地區一事所表達的意見，均會納入考慮範圍。在第二階段研究中，當局會為行動區制訂概念藍圖，藉以對主導未來行人環境及設施規劃的建議進行可行性研究。

“行人為本”的原則

4. 譚耀宗議員贊成在行人環境規劃中採取“行人為本”的原則。但他指出，房屋署、運輸署、路政署及拓展署等多個部門就新市鎮的行人設施進行規劃時，並未採取此項原則。舉例而言，在東涌連接逸東邨與富東邨的行人道，部分路段並無加建上蓋；而在元朗的振興新邨亦無行人過路設施，方便居民橫過馬路。劉炳章議員及陳婉嫻議員亦贊成採取“行人為本”的原則。在此方面，劉議員認為新市鎮發展規劃應由規劃師主導，而不應受道路網絡等基建發展所支配。規劃地政局首席助理局長(規劃)表示，政府當局會用多元化專業方式制訂行人環境規劃策略，在任何情況下都會以行人的需要為先。

具體改善措施

5. 陳偉業議員認為，“行人為本”的原則不但應適用於為香港提供更理想的行人環境而進行的整體規劃，亦應在擬訂現有行人路和行人通道的改善措施時採用。各有關政策局及部門應確保此項原則得以有效運用。陳議員要求政府當局推行具體措施，以有系統的方式在一段合理時間內解決現時行人遇到的問題。當局應制訂行人路和行人通道設計指引，例如說明行人路的標準闊度。在為新發展區進行規劃時，應考慮提供更安全、方便及舒適的行人通道，而路牌和燈柱應設在適當位置，避免阻礙人流。此外，亦應考慮興建更多與公共交通設施及附近地區連接的行人通道。規劃地政局首席助理局長(規劃)回應時表示，有關研究旨在制訂一個概括的規劃大綱，說明行人環境規劃的原則、概念、準則和標準。該等資料會納入《香港規劃標準與準則》，以供公眾參閱。政府當局會在下一階段研究中，就行人現時遇到的問題尋求對策，並建議推行若干措施。由於目前有多個

政策局和部門參與該項研究，而當局亦選定行動區對有關政策和建議進行可行性研究，因此在過程中將可汲取經驗，有助順利推行措施。

6. 陳偉業議員又認為，當局應改善連接鐵路車站的行人通道，並放寬在鐵路車站500米範圍內興建有蓋行人通道的標準，以便興建該等通道連接鄰近屋邨。此外，新鐵路車站行人通道的建造工程應配合鐵路發展項目的完工時間表。在此方面，陳議員指出，新西鐵荃灣站附近行人設施的建造工程，未能配合該車站在2003年啟用的時間安排。主席要求政府當局考慮陳議員的意見。

7. 黃成智議員認為有關的規劃概念太空泛，缺乏具體建議。他建議政府當局研究在路邊上落客貨對行人和商戶的影響，以及擴闊行人路對交通造成的影響。規劃地政局首席助理局長(規劃)重申，政府當局會在下一階段研究中探討各項具體措施。

8. 葉國謙議員表示，中西區區議會對蘭桂坊的行人專用區計劃表示關注。鑒於該計劃對商鋪經營構成不利影響，商戶已要求當局把行人專用區的開始時間由傍晚6時改為晚上9時。石禮謙議員要求政府當局評估行人專用區計劃對交通、商鋪經營和地方社區造成的影響。

9. 陳婉嫻議員提到諮詢摘要第9頁時表示，她贊成制訂一套行人環境規劃策略，而“香港的街道、行人廣場及行人路等應該是充滿生氣、趣味、活力和特色的”。她認為當局應採取改善措施，方便長者及殘障人士使用行人通道，例如來往慈雲山區地勢較高的地方。

研究工作的時間及費用

10. 規劃署總城市規劃師(標準及研究)回應石禮謙議員時表示，政府當局的目標是最遲在2002年5月底完成第一階段研究的公眾諮詢報告。規劃署總城市規劃師(標準及研究)回應黃成智議員時強調，在這輪公眾諮詢收集的意見會在第二階段研究中考慮，以定出行人環境規劃準則。視乎第一階段諮詢工作的結果，在第二階段研究中制訂的行動區概念藍圖約可在2002年年底進行諮詢。

11. 規劃署總城市規劃師(標準及研究)回應葉國謙議員時表示，進行第一及第二階段研究所需的顧問費用約為400萬元。葉議員、陳偉業議員及黃成智議員認為，聘請顧問只為編製一份簡單的諮詢摘要，未免太不化

算。他們質疑有否需要委聘顧問進行研究。規劃署總城市規劃師(標準及研究)解釋，顧問公司進行的工作實際上較諮詢摘要所載者為多，而其他工作已經／將會在工作文件中載述。陳議員認為，若政府當局着力協調各有關政策局及部門解決現時行人遇到的問題，將更具成本效益。

(會後補註：根據政府當局在會後提供的資料，進行第一及第二階段研究所需顧問費用的確實合約金額為314萬元。)

未來工作

12. 應委員的要求，規劃地政局首席助理局長(規劃)答允就委員在會上提出的建議作書面回應。

(會後補註：政府當局的書面回應已在2002年10月4日隨立法會CB(1)2638/01-02號文件送交委員參閱。)

II. 劃設“綜合發展區”

(立法會CB(1)1508/01-02(02)號文件 —— 政府當局提供的文件)

13. 主席表示，當規劃地政局局長在2001年11月2日的事務委員會會議上向事務委員會簡介行政長官2001年施政報告時，委員曾提出一些與劃設綜合發展區有關的問題。政府當局已因應委員提出的問題擬備文件，闡釋在法定圖則劃設綜合發展區的現行做法，以供在是次會議上討論。

14. 應主席之請，規劃署總城市規劃師(城市規劃委員會)利用視像器材向委員簡介文件內容。

綜合發展區用地檢討

15. 石禮謙議員贊成劃設綜合發展區，以便按照審慎制訂的綜合發展計劃發展或重建某些地點。但他注意到，政府當局提供的文件只載述透過劃設綜合發展區進行發展的成功例子，對失敗的例子卻隻字不提。石議員以河內道的綜合發展區用地已擱置發展超過10年為例，表示他關注到部分綜合發展區用地的發展工作毫無進展，又或進展緩慢。規劃署助理署長(委員會)指出，有些地產建設業人士認為，劃設綜合發展區會凍結有關土地的個別發展項目，導致某些人因規劃而蒙受損害。

為此，城市規劃委員會(下稱“城規會”)由1998年開始，每年均檢討所有已指定為綜合發展區用地超過3年的土地。只有在綜合發展區用地的發展計劃有機會落實，或有其他充分理由予以保留的情況下，該等用地才會保留為綜合發展區地帶。目前，在114幅綜合發展區用地中，有65幅的總綱發展藍圖已獲核准而可進行發展。河內道綜合發展區用地的情況只屬個別例子。規劃地政局首席助理局長(規劃)又指出，根據一般原則，倘沒有其他規劃機制可達到原擬規劃目的，城規會始會把一個地區指定為綜合發展區。城規會及規劃署會按照既定機制，定期監察各幅綜合發展區用地的發展進度。

16. 石禮謙議員注意到，現有114幅綜合發展區用地合共佔地656.1公頃。他認為目前有如此大量土地仍未進行發展，並不符合有關業權人及整個社會的利益。他建議城規會在每年進行檢討時，把那些沒有機會落實綜合發展計劃的土地從綜合發展區用地名單刪去。陳偉業議員認同石議員的見解。他指出，由於綜合發展區用地的發展計劃存在不明朗因素，劃設綜合發展區不但影響有關業權人的權利，更對附近地區的發展潛力構成影響。因此，他要求政府當局設立機制，以保障有關業權人的權利及減少土地因劃作綜合發展區而凍結原有用途所帶來的不明朗因素。舉例而言，把土地指定為綜合發展區用地應設有一個期限，例如5年。若在5年後尚未就該土地定出發展計劃，該土地應改劃作其他用途。此外，當局應向有關業權人作出補償，以彌補他們被剝奪有關土地的發展權所蒙受的損失。劉炳章議員贊同陳議員的意見，認為有關業權人應獲得補償。鑒於現時劃作綜合發展區的土地在3年後會進行檢討，以決定當中哪些應繼續保留作綜合發展區用途，劉議員亦要求政府當局考慮把該3年期限縮短。

17. 規劃署助理署長(委員會)回應時表示，在綜合發展區地帶進行發展的申請須以總綱發展藍圖的形式提交城規會。城規會在每年對指定為綜合發展區用地已超過3年的土地進行檢討時，會邀請有關發展商或代理商填寫一份表格，述明他們在履行規劃許可的附帶條件時所遇到的任何技術問題。規劃署會根據所得資料，與有關部門合作解決該等問題。在每年的綜合發展區檢討中，城規會會研究每幅指定為綜合發展區用地已超過3年而仍未有跡象落實發展計劃(即未提交總綱發展藍圖)的土地。除非有充分理由把有關土地保留為綜合發展區地帶，否則有關土地不會保留作此用途。至於那些沒有充分理由保留為綜合發展區地帶的土地，例如在收地過程中遇到重大困難或牽涉共有業權的土地，城規會則會

主動把該等土地改劃作其他用途。城規會有時會應發展商的要求，准許分階段發展綜合發展區用地，又或把有關用地分拆為多幅小型用地，利便進行發展計劃。此外，城規會亦會提高該等用地的發展密度，以進一步鼓勵發展商進行重建。

18. 陳偉業議員重申，政府當局必須設立機制，以保障有關業權人的權利及減少土地因劃作綜合發展區而凍結原有用途所帶來的不明朗因素。應陳議員的要求，規劃署助理署長(委員會)答允在城規會下次進行綜合發展區檢討時，向該會反映委員的意見。

19. 石禮謙議員提到政府當局提供的文件表2，並要求當局說明採取了甚麼措施，協助發展按半官方機構及私人發展商的要求指定為綜合發展區用地、但總綱發展藍圖仍未獲核准的26幅土地。規劃署助理署長(委員會)回應時表示，在該26幅綜合發展區用地中，有些指定作綜合發展區用途的時間不足3年。至於其餘綜合發展區用地，有關發展商至今未有向政府當局透露任何與發展工作有關的問題。石議員要求政府當局按土地類別(政府土地／撥予半官方機構土地／私人土地)開列現有114幅綜合發展區用地，並註明當中哪些用地已劃作綜合發展區超過3年。

20. 劉皇發議員作出申報，表明他是一間在元朗大橋村持有土地的公司其中一名董事。他指出，雖然大橋村在10年前已獲指定為綜合發展區地帶，但由於收地工作因村內的共有業權而變得困難重重，故此該村一直未能進行發展。劉議員支持當局採納劃設綜合發展區的概念，為鄉郊地區提供新的發展機會，但他詢問政府當局有否研究應如何解決由共有業權引起的複雜問題。規劃署助理署長(委員會)表示，據她所知，很多綜合發展區用地並不牽涉共有業權；至於那些涉及共有業權和樓宇殘舊的地點，則可列為市區重建局的目標區，以便日後進行重建。關於大橋村，城規會曾在2002年3月檢討該處的情況，並同意將其改劃作鄉村式發展用途；但不少人士就此提出反對，並要求城規會將大橋村保留為綜合發展區地帶。有關的反對意見仍在處理當中。大橋村的情況只是其中一例，證明在私人土地業權人眼中，劃設綜合發展區是協助發展有關土地的另一更佳方法。

21. 葉國謙議員查詢私人發展商對綜合發展區用地的核准總綱發展藍圖作出修訂的個案／所提出的申請數目，以及其後住宅單位在數目和面積方面的改變。規劃署助理署長(委員會)答允在會後提供有關資料。

諮詢

22. 劉皇發議員詢問，城規會在把某幅土地指定為綜合發展區用地之前，會否徵詢有關業權人的意見。規劃署助理署長(委員會)表示，根據既定機制，當局會在憲報刊登有關的法定規劃圖則，讓有關各方知悉劃設綜合發展區的建議。劉炳章議員認為政府當局應檢討把一個地點指定為綜合發展區的諮詢過程，以確保有關各方包括個別物業／土地的業權人均知悉當局建議作出的改變。規劃署助理署長(委員會)又表示，政府當局在檢討《城市規劃條例》(第131章)的同時，正研究如何改善現行諮詢機制，包括可否以更直接的方式通知各個受影響的業權人。

(會後補註：政府當局對委員在會議席上所提關注事項和建議的書面回應，已在2002年10月10日隨立法會CB(1)25/02-03號文件送交委員參閱。)

未來工作

23. 在石禮謙議員建議下，事務委員會同意邀請有關專業團體及鄉議局就劃設綜合發展區一事提交意見書。

(會後補註：建議邀請提交意見書的團體名單已在2002年5月9日隨立法會CB(1)1687/01-02號文件發給委員置評。秘書處其後在2002年5月中分別致函5個專業團體和鄉議局。經主席同意，所接獲的意見書已在2002年7月5日送交政府當局置評。)

III. 其他事項

2002年5月的會議安排

24. 委員同意，原定於2002年5月3日上午8時30分舉行的例會應改期舉行，以便委員出席研究擬議主要官員問責制及相關事宜小組委員會安排在同一時段舉行的會議。

25. 委員又同意在2002年5月(即2002年5月8日上午8時30分及5月16日上午8時30分)舉行兩次會議，討論下列事項：

- (a) 2002/03年度至2006/07年度賣地和土地發展計劃；
- (b) 加快工務工程 —— 法例修訂建議；
- (c) 屋宇維修統籌試驗計劃檢討；及
- (d) 事務委員會海外職務訪問的建議。

26. 主席表示，石禮謙議員建議在事務委員會的會議上，討論新的灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1。該草圖由政府當局提供，並已在2002年4月22日隨立法會CB(1)1570/01-02號文件發給委員。委員同意在2002年5月8日或5月16日的會議上討論此事。

(會後補註：事務委員會其後在2002年5月8日的會議上，討論“灣仔發展計劃第II期 —— 新的灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1”一事。)

27. 議事完畢，會議在上午10時45分結束。

立法會秘書處
2002年11月22日