

二零一二年一月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1003 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
梁剛銳先生	
陳炳煥先生	
陳曼琪女士	
陳旭明先生	
陳仲尼先生	
方和先生	
何培斌教授	
許智文教授	
鄭心怡女士	
林群聲教授	
劉志宏博士	
李偉民先生	
梁宏正先生	

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署副署長

林潤棠先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳家樂先生

陳漢雲教授

鄭恩基先生

劉智鵬博士

劉文君女士

馬詠璋女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年十一月三十日、二零一一年十二月一日、二零一一年十二月二日、二零一一年十二月三日、二零一一年十二月七日、二零一一年十二月九日和二零一一年十二月十三日第 999 次會議記錄及二零一一年十二月二十三日第 1001 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年十一月三十日、二零一一年十二月一日、二零一一年十二月二日、二零一一年十二月三日、二零一一年十二月七日、二零一一年十二月九日和二零一一年十二月十三日第 999 次會議記錄及二零一一年十二月二十三日第 1001 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

[會議以廣東話進行。]

2. 上次會議並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖
編號 S/H3/URA1/3》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖
編號 S/H3/26》的申述和意見
(城規會文件第 8995 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

3. 以下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 |
| 地政總署副署長
林潤棠先生 | — 地政總署署長(市建局非執行董事)的候補成員 |
| 民政事務總署助理署長
許國新先生 | — 民政事務總署署長(市建局非執行董事)的助理 |
| 陳家樂先生 | — 市建局非執行董事 |
| 李偉民先生 | — 前市建局非執行董事
(二零零二年十二月一日至二零零八年十一月三十日) |
| 葉滿華先生 | — 前市建局非執行董事
(二零零六年十一月一日至二零零八年十一月三十日) |
| 陳旭明先生 | — 前市建局自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳漢雲教授 | — 市建局自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳曼琪女士 | — 前市建局自置居所津貼上訴委員會成員，其辦公室位於上環永和街 |
| 陳炳煥先生 | — 上訴委員會(市區重建局條例)主席 |
| 劉志宏博士 | — 前上訴委員會(市區重建局條例)成員 |

- | | |
|-------|----------------------------|
| 何培斌教授 | — 現時與市建局有業務往來，其配偶在上環擁有兩個單位 |
| 梁宏正先生 | — 其母親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 |

4. 由於有關申述與市建局發展計劃圖具體相關，委員同意梁焯輝先生、林潤棠先生、許國新先生及陳家樂先生涉及直接而重大的利益。梁焯輝先生及林潤棠先生此時暫時離席。委員亦備悉陳家樂先生已就未能出席會議致歉，而許國新先生則尚未到達。

5. 委員同意由於李偉民先生及葉滿華先生已不再擔任市建局非執行董事逾三年，因此李先生及葉先生應獲准就此議項留席。委員備悉李先生尚未到達，而葉先生已就未能出席會議致歉。

6. 委員同意由於自置居所津貼上訴委員會並非由市建局委任或隸屬於市建局，因此陳曼琪女士、陳漢雲教授及陳旭明先生只涉及間接利益，他們可以留在會議席上。委員亦備悉陳漢雲教授已就未能出席會議致歉，而陳旭明先生則尚未到達。

7. 委員備悉上訴委員團(市區重建局條例)是獨立機構，負責聆訊受根據《市區重建局條例》推行的發展項目影響的反對者與市建局的糾紛，既非由市建局委任，亦非隸屬於或與市建局有關。委員同意劉志宏博士及陳炳煥先生只涉及間接利益，他們可以留在會議席上。委員備悉劉志宏博士及陳炳煥先生尚未到達。

8. 委員備悉何培斌教授尚未到達。

9. 由於有關申述不會影響聖保羅書院及梁宏正先生擁有的單位，委員同意陸觀豪先生及梁宏正先生只涉及間接利益，因此應獲准就此議項留席。委員備悉梁宏正先生尚未到達。

10. 規劃署、申述人和提意見人的下列代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 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

申述

R-DSP-2 及 R-OZP-2 (鄭麗琮及何俊麒)

R-DSP-7 (鄭麗琮)

鄭麗琮女士 申述人

R-DSP/OZP-4 (士丹頓街及城皇街的私人物業業主) 及

R-DSP-24 (Dare Koslow)

李禮賢先生)

Ms. Juliet Chow) 申述人的代表

Mr. Dare Koslow) 申述人／申述人的代表

R-DSP/OZP-5 (中西區關注組)

R-DSP-23 (中西區關注組羅雅寧)

羅雅寧女士 申述人／申述人的代表

R-OZP-7 (Expert Charter Ltd.)

薛嘉蓮女士)

曾思蒂女士) 申述人的代表

黃凱棋女士)

陳穎昕女士)

R-DSP-22 (葉晴朗)

葉晴朗先生 申述人

冼文煥女士 申述人的代表

意見

C1 (市建局)

林志良先生)

馬昭智先生) 提意見人的代表

區俊豪先生)

林達良先生)

11. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除已出席的人士外，其他人已表明不出席聆訊或沒有回覆。委員同意城規會應在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述和意見。

[方和先生此時到達參加會議。]

13. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年七月八日，《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》(下稱「發展計劃圖」)及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關圖則收納的修訂，主要涉及把永利街範圍和必列啫士街街市用地(地盤 A)從發展計劃圖中剔出，並把剔出範圍納入分區計劃大綱圖內。在為期兩個月的展示期內，當局合共收到 28 份就發展計劃圖及分區計劃大綱圖提出的申述，包括四份對兩份圖則提出的申述，21 份只關於發展計劃圖的申述及三份只關於分區計劃大綱圖的申述。二零一一年十月四日，當局公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見。當局合共收到八份意見；
- (b) 有關申述大致可分為四組：(i)涉及永利街範圍(地盤 A)；(ii)涉及地盤 B 和 C；(iii)涉及必列啫士街街市用地；以及(iv)涉及活麟大廈；

發展計劃圖的背景

- (c) 二零零三年七月十一日，《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在初步及進一步考慮接獲的六份反對後，城規會決定不順應反對，並

且不建議對發展計劃草圖作出任何修訂。不過，其中一名反對者對城規會的決定提出法律挑戰。二零零七年六月十五日，城規會在按上訴法庭就司法覆核所作的指示重新考慮反對後，同意為針對反對而建議對發展計劃草圖作出一項修訂，即把反對地點（即尚賢居用地）從發展計劃圖的範圍中剔出，並於二零零七年六月二十二日刊憲。發展計劃圖其後於二零零七年十月二日獲行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准，並重新編號為 S/H3/URA1/2。雖然尚賢居用地從發展計劃圖剔出，但「綜合發展區」地帶於行政長官會同行政會議所核准的發展計劃圖內所述的規劃意向，即通過進行綜合重建以改善該區的環境則維持不變。二零零七年十一月二十三日，城規會通過根據經修訂發展計劃圖界線擬備的修訂規劃大綱；

- (d) 發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2 涵蓋介乎士丹頓街、必列者士街、永利街、華賢坊東及鴨巴甸街之間的範圍。該範圍在發展計劃圖上劃為「綜合發展區」地帶，並包括三塊用地，即地盤 A、B 及 C；

先前的申請

- (e) 市建局根據城規會於二零零七年十一月二十三日通過的規劃大綱，於二零零八年三月二十六日提交夾附總綱發展藍圖的規劃申請(編號 A/H3/381)，擬在發展計劃用地興建綜合住宅及商業發展，地積比率為 8 倍。市建局其後撤回有關申請；
- (f) 二零零九年三月二十日，地盤 C 一些業主提交另一份總綱發展藍圖(申請編號 A/H3/388)，擬進行綜合住宅及商業發展，並附設公眾休憩用地，供城規會考慮。對於地盤 A 和 B，申請人沿用市建局的建議，而地盤 C 的現有建築物則予以保留及由現有業主翻新，最高建築物高度為七層。其後，申請人又於二零零九年四月二十四日提交第 12A 條申請(編號 Y/H3/5)，擬修訂分區計劃大綱圖，把地盤 C

及毗鄰中和里(在《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》劃為「綜合發展區」地帶)改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 12 層；

- (g) 二零一零年一月二十九日，小組委員會決定拒絕編號 A/H3/388 的申請，理由是擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；申請人並沒有根據「綜合發展區」地帶《註釋》的規定提交技術評估，連同總綱發展藍圖一併提交；以及擬議發展的可行性成疑。第 12A 條申請(編號 Y/H3/5)也於二零一零年一月二十九日遭小組委員會拒絕，理由是發展計劃圖已獲行政長官會同行政會議核准；
- (h) 市建局於二零零九年二月二十七日提交另一宗申請(編號 A/H3/387)，該方案的整體地積比率為 4.5 倍。市建局於二零一零年一月二十九日提交進一步資料，建議把地盤 C 的發展修訂為樓高 20 層的大廈，從而令整體計劃的地積比率進一步降至 3.9 倍。對於市建局的修訂建議，公眾普遍認為永利街(地盤 A)的唐樓具有歷史價值，值得保育。二零一零年三月十七日，市建局進一步去信城規會，建議另一方案(即「原汁原味」保育方案)，以保存永利街的唐樓。市建局亦建議城規會考慮把地盤 A 從發展計劃圖剔出，並改劃為適當的保育／保護用途地帶，而地盤 B 和 C 則保留在發展計劃圖內；

[盧偉國博士及梁宏正先生此時到達參加會議。]

城規會於二零一一年一月七日所進行的商議

- (i) 二零一一年一月七日，城規會考慮市建局提交的資料。在商議應否和如何以「原汁原味」方案保留永利街的建築物時，城規會考慮應否基於有關建築物的社會價值及永利街現有特色／氛圍而非建築物本

身保存有關建築物；現有建築物狀況和復修／維修成本；以及對有關業主和租戶的影響。城規會又得悉一些業主希望自行保育其建築物而不願把物業售予市建局，而發展局已表示不適宜以《收回土地條例》收回私人物業以保育永利街；

- (j) 城規會認為推行「原汁原味」方案以保留永利街全部唐樓，會涉及大量財政成本，而且未能有效運用土地資源。根據既定做法，城規會不會就不屬法定古蹟／已評級歷史建築的建築物指定一個保育用途地帶。城規會備悉，如規劃意向只是保存現有特色和氛圍，則應在劃分用途地帶機制內提供彈性，以配合日後的規劃和發展需要，例如提供彈性，通過規劃許可審批機制進行若干重建計劃，同時保留足夠的規劃管制；
- (k) 城規會備悉如把永利街範圍從發展計劃圖中剔出，地盤 A 僅餘必列啫士街街市，而發展局當時正考慮是否可根據其「活化歷史建築伙伴計劃」（下稱「活化計劃」），保留街市以作活化再用，因此，城規會亦考慮把街市從發展計劃圖中剔出；
- (l) 二零一一年一月七日，城規會同意規劃意向應該是保留永利街的現有特色和氛圍，而整個地盤 A（包括永利街和必列啫士街街市）必須從發展計劃圖中剔出；以及把永利街範圍劃為「綜合發展區」地帶，屬可行的劃分用途地帶機制，而必列啫士街街市將由另一個適合的用途地帶涵蓋；

涉及永利街範圍(地盤 A)的申述

- (m) R-DSP/OZP-1(由創建香港提交)支持保育永利街。R-DSP-2、3和7及R-OZP-2和3(由兩名中西區區議員及一名市民提交)支持把有關範圍納入分區計劃大綱圖內並訂定建築物高度限制，而R-DSP/OZP-6及R-DSP-8至22(R-DSP-8至20以三款標準信件的形式提交)則反對把有關範圍從發展計劃圖中剔出並納入分區計劃大綱圖內，並要求

把永利街範圍保留在發展計劃圖內，讓市建局負責保育有關建築物。此外，R-OZP-7(由永利街 11 號的業主提交)反對把永利街範圍劃為「綜合發展區」地帶並訂定建築物高度限制；

- (n) 申述人(R-DSP/OZP-6 及 R-DSP-8 至 22)大致要求把永利街範圍保留在發展計劃圖內，讓市建局負責保育有關建築物。他們表示把永利街範圍保留在發展計劃圖內並由市建局維修保養，可更有效進行保育。永利街範圍應予保留和作住宅用途，而非改作綜合發展用途，而且無須訂定建築物高度限制，避免拆卸重建。由於市建局擁有一半物業並已展開翻新工程，因此收購有關範圍並交由市建局維修保養可更有效保育永利街範圍。此外，私人業主不一定會保育建築物和景觀，有些甚至會把建築物拆卸；
- (o) R-DSP-11 至 15 認為既然市建局已承諾重建該區，把有關範圍從發展計劃圖中剔除會立下不良先例；
- (p) R-OZP-7 反對劃設「綜合發展區」地帶和訂定建築物高度限制，理由是多年來市建局一直未能成功全面收購永利街，只能收購 54%的物業。這證明實難以合併土地作「綜合發展區」地帶。有關建議並不可行，只會導致規劃進一步延誤和受規劃影響而蒙受損失。劃設「綜合發展區」地帶和訂定建築物高度限制嚴重損害重建用地的經濟誘因，並窒礙提供所需的新建單位以滿足殷切的房屋需求。分期進行發展未能符合城市規劃委員會規劃指引編號 17 的準則，因為此舉有違「綜合發展區」地帶的規劃意向和嚴重影響重建的完整性；
- (q) 由於文物價值在於街道而非唐樓，而法定規劃意向是保育永利街範圍的現有特色和氛圍，因此無須保留唐樓，而業主應有權重建現有建築物。R-OZP-7 建議把用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；把建築物高度限制放寬至主水平基準上

75 米；以及在《說明書》內刪除有關在進行拆卸前須取得規劃許可的規定；

涉及地盤 B 和 C 的申述

- (r) R-DSP/OZP-1(由創建香港提交)及 R-DSP/OZP-5(由中西區關注組提交)要求對士丹頓街和永利街一帶加強管制。R-DSP/OZP-4(代表在地盤 B 和 C 擁有物業的私人業主提交)及 R-DSP/OZP-5 反對修訂的範圍，並要求一併改劃地盤 B 及 C 的用途地帶。R-DSP-23 及 24(分別由一名市民及士丹頓街 62 號的業主提交)並無明確表示支持或反對，但認為以復修為主導的模式亦應適用於地盤 B 及 C；
- (s) R-DSP/OZP-1、4 和 5 及 R-DSP-23 和 24 認為有關把地盤 A 從發展計劃圖中剔除的修訂亦應適用於地盤 B 和 C。地盤 B 和 C 的樓宇的樓齡、規模及質素與地盤 A 相若，因此應撤銷整份發展計劃圖。以樓宇狀況而言，市建局實沒有理由干預。地盤 B 和 C 的私人土地擁有人不願把物業售予市建局。有些業主已翻新其物業，而其他業主倘若獲保證能保留業權，亦會為其物業進行維修。收回發展計劃圖所保留的範圍並不符合根據《收回土地條例》收回土地的政策；
- (t) R-DSP/OZP-4 表示當局決定修改發展計劃圖之前並沒有進行諮詢，而城規會則把條例不同條文下的各種程序混淆；
- (u) 應讓業主決定是否自行進行復修或把單位售予市建局。以復修為主導的模式亦可應用於地盤 B 和 C。事實上，地盤 B 和 C 的部分私人業主已完成物業的復修工程；
- (v) R-DSP/OZP-1 建議把整條永利街劃為文物地帶。R-DSP/OZP-1、4 和 5 及 R-DSP-23 建議把發展計劃圖的建築物高度限制訂為與現有高度相約的高度或四或七層。R-DSP/OZP-4 建議撤銷發展計劃

圖和把剔除範圍納入分區計劃大綱圖內；或修訂發展計劃圖的規劃意向，以保留該區的氛圍和特色，包括提供方案讓業主保留物業業權；

涉及必列啫士街街市用地的申述

- (w) R-OZP-2 至 3、R-DSP-3 及 R-DSP/OZP-4 支持把必列啫士街街市用地劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。R-OZP-2 建議重現孫中山先生於必列啫士街街市用地受洗的歷史，以及於該處提供公共空間。R-DSP-3 及 R-OZP-3 建議把該街市用作印刷博物館或租借給非牟利團體或其他藝術團體舉行非牟利活動；
- (x) R-DSP/OZP-4 反對把用地從發展計劃圖中剔除，因為整份發展計劃圖須予刪除而非純粹地盤 A。R-DSP-25 基於街市的歷史價值(孫中山先生曾於該處受洗和生活)而反對把必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔除。因此，有關用地須予以保留並納入發展計劃圖內，以及採用合適的設計概念(例如休憩廣場、紀念像及建築物)，以紀念有關歷史；

涉及活麟大廈的申述

- (y) R-OZP-2 反對把荷李活道 27 至 29 號現為活麟大廈的部分用地由「道路」改劃為「商業」地帶，因為改劃用途地帶的目的不明；

意見

- (z) C1(由市建局提交)支持把地盤 A 從發展計劃圖中剔除，並把有關範圍納入分區計劃大綱圖內和劃為「綜合發展區」地帶，並反對 R-DSP/OZP-1、R-DSP/OZP-4、R-DSP/OZP-5、R-DSP-6 及 R-DSP-8 至 R-DSP-24，理由如下：

- (i) 市建局已向業主推行特別復修計劃，並為收購了的永利街建築物進行整幢復修工程；
 - (ii) 支持把地盤 A 從發展計劃圖中剔出，亦贊同劃設「綜合發展區」地帶，因為可切合公眾期望。此舉可讓城規會藉總綱發展藍圖的形式規管重建項目，從而保留台階氛圍。構成這種台階氛圍，主要按建築物的比例，配合有關台階以及一排面向屬公共空間的行人街道的獨特布局而成；
 - (iii) 在發展計劃圖上，「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施，以改善環境。零碎地進行重建會導致大多數的地段無法讓消防車進入，以及無法改善空氣流通情況。R-DSP/OZP-4 擬設的公眾休憩用地現由私人擁有，因此有關建議須進行收地，而且這作為獨立的發展項目，未必可以落實。即使有關休憩用地得以闢設，殘疾人士亦難以前往；
 - (iv) 地盤 C 的部分業主／業主代表曾要求市建局加快規劃及收購程序。由於彼此意見分歧，除非能物色一位執行代理人，否則相關申述人提出劃設「綜合發展區」地帶的建議將導致地盤 B 和 C 受規劃影響而蒙受損失；以及
 - (v) 地盤 A 內有值得保存的獨特台階氛圍，但地盤 B 和 C 並沒有相若的文物價值。根據市建局委託的結構顧問公司所進行的樓宇狀況調查，地盤 B 和 C 內的建築物大部分屬「惡劣」／「明顯失修」狀況。進行復修並非可持續和可行的解決方案；
- (aa) C2 至 C8 基於下述理由(一個或多個)支持 R-DSP/OZP-4：

- (i) 不應強迫私人業主放棄其物業。倘若業主有意翻新和維修單位，應予以鼓勵和支持。此外，有其他方法可確保私人業主履行其責任；
- (ii) 地盤 A、B 和 C 的建築物建於同一時期，具有獨特的風格和建築特色，值得予以保留。讓市建局操控過程只會導致高廈林立而未能為文物進行保育；
- (iii) R-DSP/OZP-4 提交的工程評估報告證實，地盤 B 和 C 的建築物狀況良好，並無理據支持向業主強制收回私人物業；以及
- (iv) 市建局和發展商的參與，會令私人業主失去維修保養物業的動力。為賺取利潤，本已擠迫的地區會進行更多發展。屋宇署應執行建築物守則，以便為建築物進行維修保養；

[陳偉偉先生此時到達參加會議。]

- (bb) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4 段，重點如下：

永利街範圍

- (i) 保存永利街範圍並非等同樓宇保育計劃。永利街的舊式唐樓既非現有歷史建築物，也非古物諮詢委員會擬評級的歷史建築物。永利街唐樓的文化和社會價值主要在於該處的印刷業(為鄰近位於中環和上環的公司提供服務)。透過保留唐樓的建築物規模、比例、布局及現有地形，可完整保存台階特色。城規會於二零一一年一月七日同意保留永利街範圍時，已明確表示有關範圍予以保留是因其社會價值及現有的特色和台階氛圍，而非建築物本身；

- (ii) 基於此規劃意向和地盤 A 部分業主有意自行保育樓宇而不願把物業售予市建局，因此不適宜以《收回土地條例》收購地盤 A 的私人物業供市建局保育；
- (iii) 儘管地盤 A 已被剔出發展計劃圖，但市建局已充分顧及業主和租戶的利益；
- (iv) 在涵蓋永利街範圍的「綜合發展區」地帶內，在現有建築物內的住宅用途及地面一層的商店及服務行業用途屬於經常准許的用途；
- (v) 至於 R-OZP-7 反對把永利街範圍劃為「綜合發展區」地帶，當局認為劃設有關地帶可提供彈性，以切合日後的規劃和發展需要，同時可通過規劃許可審批制度保留足夠的規劃管制。《說明書》訂明在拆卸任何現有建築物前，必須取得規劃許可，是要確保發展／重建項目以綜合形式進行；
- (vi) 至於施加樓高四層的建築物高度限制主要用以反映和限制唐樓的現有高度(即三至四層)。這已在社會對保育該區的期望與私人發展權之間取得平衡；
- (vii) 至於 R-OZP-7 關注「綜合發展區」地帶能否落實，要落實規劃意向，實無須把永利街「綜合發展區」地帶內所有用地合併。為個別地段進行分期發展／重建可保留有關範圍的現有特色和環境，實無須把土地合併；

地盤 B 和 C

- (viii) 公眾就市建局先前的建議(申請編號 A/H3/387)所表達的普遍意見，只與保存永利街範圍有關。永利街範圍因其頗為歸一的

建築物設計和台階式布局而別具特色，但地盤 B 和 C 的布局則沒有相若的特色；

- (ix) 雖然地盤 B 和 C 內部分業主已對其物業進行翻新工程，但許多現有建築物的狀況仍然日益惡化或情況惡劣。部分建築物有非法擴建部分，而地盤 C 內部分地方的環境和衛生情況惡劣。根據市建局所提交的樓宇狀況勘測，地盤 B 和 C 內的 21 幢建築物的狀況大部分屬「惡劣」(明顯失修狀況)／「失修」(失修狀況)。屋宇署表示，勘測結果大致上與二零一零年該署所進行的「視察樓齡 50 年或以上的樓宇」的特別行動的結果吻合。此外，當局已把根據《建築物條例》第 26/26A 條發出的勘測／修葺令送達相關業主，接獲該等命令的建築物是在市建局的勘測內情況顯示為「惡劣」的建築物。這表示有關建築物已變得危險或可變得危險，或發現該等建築物有破舊或欠妥之處而或須進行工程／勘測，以確保安全。由於地盤 B 和 C 的建築物大部分建於上世紀六十年代，樓宇的正常設計使用年限為 50 年，為該等建築物進行大型維修並非可持續和可行的解決方案；
- (x) 沒有資料證明地盤 B 和 C 的所有業主均支持把該範圍從發展計劃圖剔除，而市建局在地盤 B 和 C 的 79 個單位中持有 28 個。申述人也沒有提供證明文件，以證實地盤 B 和 C 現時的大多數業主不願把其物業售予市建局。事實上，地盤 C 部分業主先前曾表示不反對重建。R-DSP/OZP-4 提出由業主保留和復修地盤 B 和 C 所有現有建築物的建議未必可行；
- (xi) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)已就地盤 A、B 和 C 的建築物進行初步文物評估，結論是該等建築物沒有特別的歷史價值，但永

利街的台階氛圍值得保留。城規會的一貫做法是不會為既非現有歷史建築物，也非擬評級的歷史建築物劃設保育地帶。把地盤 B 和 C 從發展計劃圖剔出、修訂發展計劃圖內「綜合發展區」地帶的規劃意向或撤銷發展計劃圖，均沒有理據支持；

- (xii) 地盤 B 和 C 在發展計劃圖內的「綜合發展區」地帶的規劃意向，旨在進行綜合重建以改善環境。由於這項目並非保育計劃，因此沒有理由按申述人所建議，把建築物高度限為四層。小組委員會於二零一零年三月十九日考慮市建局的申請(A/H3/387)時，同意地盤 B 和 C 的發展參數及布局(即分別為 13 層及 20 層的住宅大樓，較低樓層則作商業／零售用途，當中已考慮規劃署就地盤 C 所建議的發展參數)可以接受；

必列啫士街街市

- (xiii) 把用地從發展計劃圖剔出旨在保存和活化用地。「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶的規劃意向是保存和活化現有的必列啫士街街市用地作文化及康樂用途，符合申述人擬保存和活化用地的要求；
- (xiv) 發展局文物保育專員辦事處已於二零一一年十月七日把評為三級歷史建築的必列啫士街街市用地列入第三期活化計劃內。該計劃邀請非牟利機構提交申請，藉以通過社會企業的運作模式把由政府擁有的歷史建築加以活化再用。任何活化再用計劃均須依從古蹟辦擬備的保育指引，該指引特別要求設立詮釋區，以解說該址由美國公理堂佈道所演變為必列啫士街街市的歷史，包括其作為聖堂時與孫中山先生的關係及對基督教作出貢獻的

歷史價值，以及後來作為街市與市民大眾聯繫的社會價值；

活麟大廈

- (xv) 活麟大廈位於內地段第 109 號 C 分段餘段及內地段第 109 號餘段，在分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/25 上部分劃為「商業」地帶(內地段第 109 號 C 分段餘段)，部分則顯示為「道路」(內地段第 109 號餘段)。現時的綜合商業／住宅建築物於一九六五年落成，最低數層作商店和辦公室用途。為修正地段界線和土地用途地帶界線存在偏差的問題和反映區內商業發展的規劃意向，相關「道路」範圍在分區計劃大綱圖上改劃為「商業」地帶；

規劃署的意見

- (cc) 規劃署備悉 R-DSP/OZP-1 支持保育永利街；R-DSP-2 和 3、R-OZP-2 和 3 及 R-DSP-7 支持把永利街範圍及必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔除，並把剔除範圍納入分區計劃大綱圖內；以及 R-DSP/OZP-4 支持改劃必列啫士街街市用地的用途地帶；以及
- (dd) 規劃署認為不應接納 R-DSP/OZP-5 和 6、R-DSP-8 至 25 及 R-OZP-7 的申述，以及 R-DSP/OZP-1 和 4、R-DSP-3 及 R-OZP-2 和 3 的其餘申述內容。

[陳曼琪女士此時離席。]

14. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡釋所提交的文件。

R-DSP/OZP-4(士丹頓街和城皇街的私人物業業主)

R-DSP-24(Dare Koslow)

15. 李禮賢先生借助為支持申述而提交的補充文件、於會上呈交的補充資料及投影片，提出下列要點：

- (a) 申述人代表發展計劃圖內地盤 B 和 C 四個物業的業主。該等私人業主的授權書已於會上呈交，供委員參閱；
- (b) 城規會在決定把永利街範圍(地盤 A)剔出發展計劃圖時，應已全面評估對整份發展計劃圖(包括地盤 B 和 C)的影響。城規會應已明白區內情況已出現重大改變，而市建局無須再通過發展計劃圖的程序參與該區的工作。城規會已接納另一有效的可行途徑以改善該區的環境，即把地盤 A 從發展計劃圖剔出和接納市建局的建議以供落實；
- (c) 倘若私人業主不是備受市建局進行收地的困擾，他們有能力自行改善和妥善維修其樓宇；
- (d) 城規會文件並無全面列出所有城規會須予以考慮的重要因素。有關文件亦採納了市建局所提出的意見，作為建議無須改劃地盤 B 和 C 的用途地帶的理據，但市建局的意見既不合邏輯，又前後矛盾；
- (e) 向委員播放一套介紹地盤 B 和 C 的現有情況的短片；
- (f) 自城規會考慮第 12A 條申請(編號 Y/H3/5)及規劃申請(編號 A/H3/388)(由地盤 C 數名業主提交)以來，有關情況出現三項重大改變：
 - (i) 現時並無已核准發展計劃圖計劃可供城規會在考慮申述時予以參考；
 - (ii) 現時發展計劃圖範圍並無已核准的規劃意向，因此城規會可隨意考慮「綜合發展區」以外的模式，並隨意為所涉土地訂定新的規劃意向或替代方案；

- (iii) 城規會和市建局已於地盤 A 改用「不收地」的模式。有關模式收納了地盤 C 數名業主提交的第 12A 條申請及規劃申請中所建議的眾多落實措施。這模式完全反駁在發展計劃圖採用綜合發展模式的論據；
- (g) 把地盤 A 從發展計劃圖剔出的程序既偏袒市建局，亦損害私人土地擁有人的利益。有關程序欠缺透明度和諮詢，包括：
- (i) 儘管城規會建議應在擬訂替代方案時諮詢區內私人物業業主，但卻從沒進行任何諮詢；
 - (ii) 小組委員會於二零一一年六月十七日就發展計劃圖及分區計劃大綱圖的修訂建議所考慮的文件(小組委員會文件第 6/11 號)第 3.5 段顯示，城規會先前已考慮市建局所提交的資料。然而，有關資料屬機密資料，並無向業主或公眾披露。有關資料該包括「樓宇狀況報告」。看來有關資料只涉及地盤 A 而非整個發展計劃圖的範圍。這實是重大失誤；
 - (iii) 二零一一年八月十五日，地盤 B 和 C 的私人業主代表致函城規會秘書，要求索取提交城規會的資料的副本，但被拒絕；
 - (iv) 私人業主非常關注程序欠缺透明度和沒有諮詢業主，因為他們的物業權益直接受到影響。這反映有關程序完全沒有把所有受影響土地擁有人的意見納入發展計劃圖的修訂項目內，地盤 B 和 C 不少私人業主沒有把物業售予市建局並有意保留業權，正好證明這一點；
- (h) 每當涉及重大改變時，城規會應獲提供所有相關資料，以便作出合理的決定。然而，這次涉及發展計劃圖的修訂卻非如此，因為城規會只獲提供經篩選的資料。這可見於：

- (i) 二零一一年六月十六日，城規會接獲一封由私人業主發出的信件，指出上述小組委員會文件資料不足。有關文件並無載述私人土地擁有人早前就申請所提交的資料，而且沒有提及向城市規劃上訴委員會提出上訴(尚未進行聆訊)的資料。小組委員會文件亦無提及把地盤 A 從發展計劃圖剔出對整個發展計劃圖的影響。該信建議小組委員會須認真考慮把地盤 B 和 C 一併從發展計劃圖剔出；
- (ii) 小組委員會二零一一年六月十七日會議的會議記錄顯示，該信已於會上呈交和討論。小組委員會會議記錄第 53 和 55 至 58 段載述：
- a. 地盤 B 和 C 的規劃歷史已收納於城規會和小組委員會先前的其他文件，但並無納入小組委員會文件第 6/11 號內；
 - b. 小組委員會在考慮市建局提交的申請(編號 A/H3/387)時，亦同意地盤 B 和 C 的發展參數和布局恰當；
 - c. 在小組委員會會議前兩天(即二零一一年六月十四日)，先前註明日期為二零一一年五月四日的信件才獲回覆。回信中並無提及事先諮詢事宜，但促請私人業主循法定程序提交申述；
 - d. 至於市建局所提交的背景資料，小組委員會獲告知，由於有關資料涉及行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還發展計劃圖和分區計劃大綱圖，因此有關資料並無向公眾披露；

- e. 一名城規會委員表示，城規會已十分了解地盤 C 的資料，因為有關事宜已在數次城規會會議上充分討論；
- (iii) 看來小組委員會在決定修訂發展計劃圖和分區計劃大綱圖時，把《城市規劃條例》不同條文下的多個程序混淆。這可見於：
- a. 在城規會決定提請行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把發展計劃圖和分區計劃大綱圖發還時，曾考慮修訂建議的資料。然而，當城規會決定修訂發展計劃圖和分區計劃大綱圖以把地盤 A 從發展計劃圖剔出時，有關資料並無向城規會闡述；
 - b. 城規會並無考慮先前由私人業主提交的申請的資料；
 - c. 在城規會決定提請行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把發展計劃圖和分區計劃大綱圖發還時，城規會曾考慮市建局所提供的資料。儘管城規會獲告知市建局所提交的申請(編號 A/H3/387)與此有關，但申請的詳情卻沒有提交小組委員會考慮；
 - d. 倘若沒有收納私人業主先前所提交申請的資料，便不可假設城規會已獲提供充分資料，特別是城規會就永利街範圍所採用的準則及條件與地盤 B 及 C 的準則及條件直接相關並相若。有關事宜應已在製圖程序中予以具體考慮，而該程序與第 16 條和第 12 條的規劃申請程序截然不同；
- (iv) 因此，修訂發展計劃圖實屬倉卒決定，當局並沒有向小組委員會提供有系統的資料，俾

能作出有據可依的決定。這情況繼續出現於是次申述聆訊中，重點在於為先前有欠妥善的程序辯護而非嘗試於城規會文件內提供相關資料；

- (i) 發展計劃圖原先的建議於二零零三年(即八年前)提交城規會。二零零七年，現為尙賢居的地盤在司法覆核後被剔出發展計劃圖。屋宇署曾向市建局表示，在計算發展潛力時應把後巷剔出地盤範圍。該等後巷將保留作公眾巷。在這次修訂中，城規會亦把整個地盤 A 從發展計劃圖剔出。餘下的地盤 B 和 C 並非實際相連，難以落實切實可行的綜合計劃。地盤 B 和 C 的現有建築物已透過私人業主自發採取的措施得以改善，而私人業主十分希望保留該等樓宇和地區特色。在這些改變下，實有非常充分理由考慮是否仍需要有關的發展計劃圖，以及原先的規劃意向是否仍然適用；
- (j) 小組委員會文件並無充分理據支持發展計劃圖繼續存在，因為該圖並無包括地盤 B 和 C 內餘下部分的任何評估或事宜。當局應就該區餘下部分的情況和市建局參與的理據再次進行評估；
- (k) 小組委員會並無獲提供資料，以得悉地盤 B 和 C 所預計的新發展項目形式、任何翻新現有建築物的建議、永利街台階與擬議新建築物的視覺關係、區內所需的社區設施，以及須關設的休憩用地或美化環境設施。過去數年，規劃、保育文物及美化環境的情況出現重大轉變，先前所作出的假設均已不再適用，尤其是考慮到該區的整體城市設計環境及因修訂發展計劃圖而出現的改變；

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

- (1) 發展計劃圖《說明書》第 6 段指出，「該地區內大部分建築物均為三至六層高的住宅樓宇，地面一層用作商舖和工場。雖然該區部分業主已對物業／建築物進行修葺工程，許多現有樓宇的狀況日漸惡化

或十分殘舊。部分建築物有非法擴建部分，內部通道十分狹窄而且環境和衛生情況惡劣。」然而，當局並無進行評估以證明有多少現有建築物已「出現惡化或十分殘舊」，以及有關問題的嚴重性。即使在高尚住宅區內，「違例構築物」亦屬常見。「違例構築物」的存在並不一定反映城市環境出現問題。原先的發展計劃圖提出時，內部通道的衛生情況或會成為問題。不過，在經歷「沙士」和其後公共衛生服務得以改善後，在最近進行的地區視察中，並無證據顯示「環境和衛生情況惡劣」；

- (m) 《說明書》第 7.2 段亦指出，「按照該計劃，該地區會綜合重建作住宅及商業用途，並附設休憩用地。位於該地區內的華賢坊東及華賢坊西等現有街道，會有一些部分納入該地區的綜合重建範圍。」然而，由於城皇街於發展計劃圖和分區計劃大綱圖內將保留作「道路」，因此並無明顯理由須把華賢坊的一些部分納入綜合重建範圍。現有道路網主要為梯級狀街道和小巷，交織出區內的城市模式，並形成怡人的環境，與永利街相輔相成。因此，城規會決定保留有關氛圍。小型的商業和住宅發展與街道的現有規模和現存建築物互相配合，實屬恰當；
- (n) 《說明書》第 7.4 段指出，「平台層或會關設園景休憩用地，以配合未來的居民需要及改善環境。有關休憩用地的提供會根據計劃人口來決定。地面將會關設公眾休憩用地，以滿足公眾的需求。」須備悉鄰近地區有廣闊的休憩用地，包括永利街休憩處、中和里休憩處、匡景居後面的現有私人休憩用地及尚賢居發展項目後面的新園景私人休憩用地。這些私人休憩用地均開放供公眾人士使用。中和里臨時構築物所在的政府土地及城皇街與華賢坊西之間的空置用地均可用以增闢休憩用地。因此，倘須剝奪私人土地的權益以於區內提供更多休憩用地，必須提供進一步和充足的理據；
- (o) 申述人亦提交了該區的景觀資源評估、樹木評估及美化環境計劃，顯示現有的公眾休憩用地、供公眾

使用的私人休憩用地及政府土地的部分範圍可作為該區的公眾休憩用地。有關評估和計劃並確定一些重要樹木須予以保留；

- (p) 城皇街的現有景觀由該區的開揚景致及街道東面的低矮建築物和相若特色形成。倘須於發展計劃圖範圍內提供公眾休憩用地，可於城皇街和永利街交界對面的用地提供。中和里的現有休憩處可予以改善，而政府土地上現為臨時構築物佔用的部分亦可改作露天種植地帶；
- (q) 第 7.5 段指出，「該發展計劃的重建發展項目包括封閉部分內巷，並以較為全面及有條理的網絡取而代之，藉此重整行人通道系統。擬議的行人通道網能為行人提供安全、方便及舒適的路線，又能保留堅道與士丹頓街之間的現有南北走向路線，以及城皇街與士丹頓街之間的東西走向路線。」然而，該區的現有行人通道系統已很安全、方便及舒適。因此，實無特別理由支持封閉一些現有路線；
- (r) 城規會並無考慮地盤 B 和 C 內建築物的質素。申述隨附一份由合資格結構工程師擬備和簽署的報告。報告指出，區內並無任何建築物須予拆卸。被屋宇署發出危險建築物通知書的建築物包括該等由市建局擁有業權的建築物。報告並把 11 幢建築物的結構情況評為「良好」、7 幢評為「合理」但須進行維修工程，只有 3 幢被評為殘舊。報告顯示，市建局實無須收回該區的私人土地，因為在建築物質素方面並無任何涉及公眾利益的事宜須予處理；
- (s) 這是首份向城規會提交的最新樓宇情況資料。市建局只就申述人所提交的文件提供一頁圖則，而且沒有解釋樓宇狀況的定義、沒有提供照片、沒有解釋所採用的研究方法，以及沒有擬備人的簽署及其資歷。樓宇狀況的評級難以理解，而文中所述的「失修」狀況亦沒有予以解釋；

- (t) 城規會文件第 4.4.7 段並無就申述人所提交的文件及其相關程度作出合理評估，只是純粹採納市建局的單一方案的結論。市建局所進行的勘測似乎大部分屬於外部觀察；
- (u) 區內私人地段的批租期為 999 年，基本上並無限制土地用途，且極具價值。因此，城規會須信納把私人土地納入發展計劃圖和收地是確實為作公共用途；沒有不涉及收回私人物業的其他選擇；以及所收回土地的面積是為進行公共用途而必須收回的最小面積；

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

- (v) 從城規會文件所得的結論是：
 - (i) 發展局先前已表示永利街不宜進行收地，因為所涉的「公共用途」並無足夠理據支持；
 - (ii) 發展計劃會透過收回私人土地而予以落實，因為地盤 B 和 C 不少業主不願把其物業售予市建局；
 - (iii) 倘若市建局認為在該區收地作公眾公園難以實行，則收回私人土地供私人發展商發展是作公共用途和較易實行的說法更沒有理由支持；
 - (iv) 發展計劃並無收納任何公共用途項目；
 - (v) 現時已有無須進行收地的其他合理方案，而當局已於永利街應用這個方案；
- (w) 從一些業主的強烈反對可見，把永利街或地盤 B 和 C 從發展計劃圖剔出明顯並無達成共識。要求申述人的申述應代表地盤 B 和 C 的所有私人業主以示共識並不合理。另一方面，地盤 B 和 C 的業主無一表

示支持現有建議，而市建局未能收購地盤 B 和 C 的眾多物業亦顯示業主不支持發展計劃圖的模式；

- (x) 從地盤 C 一些業主所提交的第 12A 條申請可見，公眾支持把地盤 C 從發展計劃圖剔出。除市建局外，公眾並無就申述人的建議提出反對意見；
- (y) 市建局的意見在以下方面扭曲了事實：
 - (i) 申述人的建議並無顯示須為消防車提供進入梯級狀街道的通道，消防處對此並無意見；
 - (ii) 就先前私人業主所提交的規劃申請而提出的反對意見與這次製圖程序無關。此外，須備悉該等反對者並無就這次發展計劃圖和分區計劃大綱圖的修訂項目提出任何申述或意見。士丹頓街 66 號的業主最近已完成其樓宇的翻新工程，並表示無須由市建局為該區進行改善工程；
 - (iii) 市建局所引述由一名相關業主(地盤 C 的業主)就公眾安全所提交的信件，有斷章取義之嫌；
 - (iv) 尚有其他可改善該區的途徑，即通過多元化和富趣味性的私營界別參與模式。發展計劃圖及市建局的參與是導致市區規劃出現問題的主因。「非綜合發展模式」有助保留更大範圍的特色，而非僅止於永利街；
- (z) 發展計劃圖須訂定建築物高度限制，如同其他「綜合發展區」地帶一樣。規劃大綱屬內部行政文件，公眾或土地擁有人並無參與製訂規劃大綱；
- (aa) 向城市規劃上訴委員會提出的上訴涉及這宗申述，而有關上訴並未進行聆訊。倘若這宗申述獲城規會接納，便無須進行上訴。申述程序提供直接和更公開的解決問題方法；

- (bb) 有三個擬議方案可助私人業主保留物業和改善該區的質素，並同時保存有關特色和市容；

方案一：撤銷發展計劃圖並把地盤 B 和 C 納入分區計劃大綱圖

- (i) 地盤 B 的主要範圍應改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並把最高建築物高度訂為四層；
- (ii) 華賢坊西和城皇街之間的部分空置土地應改劃為「休憩用地」和發展成為公眾公園；
- (iii) 華賢坊東及華賢坊西應顯示為「道路」；
- (iv) 地盤 C 的主要範圍應改劃為「住宅(丙類)」地帶以配合毗鄰地帶，並劃設一個支區，以及把最高建築物高度訂為七層；
- (v) 中和里的兩塊細小政府土地(即現有中和里休憩處和臨時構築物所佔用的範圍)應改劃為「休憩用地」；
- (vi) 中和里應顯示為「道路」；

[李律仁先生此時到達參加會議。]

方案二：把有關範圍改劃為「綜合發展區」

- (i) 這沿用地盤 A 的模式，有助城規會通過規劃申請以考慮重建；
- (ii) 有關範圍應改劃為「綜合發展區」地帶，並把地盤 C 的建築物高度限制訂為七層，以反映建築物的現有建築物高度和特色；

方案三：保留發展計劃圖

- (i) 發展計劃圖所述的規劃意向應按永利街的規劃意向修訂；

- (ii) 為整個發展計劃圖範圍加入規劃意向，即發展計劃圖旨在「主要保存具歷史價值的必列啫士街街市、永利街及前已婚警察宿舍用地附近範圍的現有特色和氛圍。規劃意向旨在保留後巷的現有情況，並提供機會納入細小的公眾休憩用地範圍供公眾享用和改善該區的基本質素。當局會鼓勵私人業主維修保養其物業。然而，市建局將會獨力或聯同現有業主翻新、維修或重建發展計劃圖範圍內的建築物。倘業主有意保留其現有樓宇的業權，市建局可考慮資助復修／維修費用」；
- (iii) 分別把地盤 B 和 C 的建築物高度限制訂為四層和七層；以及
- (iv) 當局應重寫發展計劃圖《說明書》第 8 段，以反映聯同現有業主予以落實和進行復修的程序。第 8.2 段應反映市建局採用不同做法，即根據最新的「需求主導」市區重建模式，除非業主有意出售物業，否則不會收購其物業。此外，須述明只有在所有其他方案成效不彰和涉及公眾利益事宜時，當局才會進行收地。

16. Juliet Chow 女士(士丹頓街的一名業主)提出以下要點：

- (a) 倘若規劃意向是改善該區環境，私人業主已在這方面取得非常理想的成績，實無須政府斥資收回私人物業；以及
- (b) 有關範圍屬於香港最受歡迎和最有價值的地方，政府實無理由使用公帑進行收地，以供市建局興建高層發展牟利。

17. Dare Koslow 先生(士丹頓街 62 號四樓的一名業主)提出以下要點：

- (a) 他是一名唐樓業主，無意把樓宇拆卸或售予市建局進行重建，但有意保留樓宇以反映香港的傳統和真正的舊街風貌；
- (b) 他承諾妥善維修保養唐樓及附近範圍；
- (c) 市建局是在外土地擁有人，對唐樓一無所知。市建局並無主動妥善維修所擁有業權的範圍和唐樓。他先前曾致函市建局要求該局分擔維修保養該區的責任，但該信卻被錯誤理解為因唐樓日久失修而要求市建局收購該區；
- (d) 除重建作高層發展外，應另有方式可改善該區環境。此舉旨在保育唐樓；以及
- (e) 城規會應考慮社會所需的是更多高層高密度發展，還是切實可行和充滿活力的生活環境。

18. 李禮賢先生補充說，隨着保存前已婚警察宿舍用地作創意工業用途，以及保留必列啫士街街市用地和永利街市容，其他建築物亦可予以保留，共同構建發展創意藝術和進行文物保育的新社區。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

R-OZP-7(Expert Charter Limited)

19. 薛嘉蓮女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 有關申述反對把申述地點劃為「綜合發展區」地帶和訂定樓高四層的建築物高度限制。申述人也反對分區計劃大綱圖的《說明書》訂明在拆卸申述地點內任何建築物前必須取得規劃許可；
- (b) 申述地點的重建潛力會受新的用途地帶所嚴重限制，而劃為「綜合發展區」地帶事實上並不可行；

- (c) 施加樓高四層的整體建築物高度限制實屬武斷，無助達至保留永利街的特色和氛圍的規劃意向。「綜合發展區」地帶只局限於由單一集團在單一時間進行單一重建項目，導致出現不協調的建築物，破壞僅存的街道特色，而這些街道特色是透過以往的自然發展及「細碎」發展模式所形成；
- (d) 申述地點的面積約為 699 平方米，涵蓋永利街 12 幢現有唐樓。申述人擁有其中一幢位於永利街 11 號的唐樓。申述地點沒有車輛通道，而行人通道則主要靠沿城皇街的樓梯；
- (e) 永利街很多幢唐樓的樓齡已差不多 60 年，不符合現時的消防安全及建築守則。根據市建局進行的評估，申述地點內的建築物普遍情況惡劣，須進行大型的結構鞏固及改裝工程。由於建築物的情況惡劣及結構穩定性欠佳，為改善區內居民的生活情況，必須進行市區重建或重新發展；
- (f) 自發展計劃圖於二零零三年首次刊憲以來，至今已有八年，市建局只成功取得申述地點 54% 的業權。申述地點其餘 46% 仍屬共有業權；
- (g) 申述地點變得受歡迎，是由於有得獎電影在此取景。雖然電影導致部分公眾支持保育申述地點，但相關機構不認為須保留現有唐樓，該等建築物並沒有獲評級；
- (h) 同時，由於有關範圍被納入發展計劃圖，導致細小地段業權人受規劃影響而蒙受損失超過 10 年；
- (i) 有關「綜合發展區」地帶的規劃意向主要是保留永利街範圍的現有特色和氛圍。不過，街道範圍的現有特色和氛圍是否確須保留，實值得商榷。即使須保留，劃為「綜合發展區」地帶及施加樓高四層的建築物高度限制也未必是最佳的方法；

- (j) 雖然同意進行保育的規劃意向，但卻留意到有關意向不包括保育唐樓本身。須保留建築物的看法是基於一些主觀分析及對電影所作出的感性回應。另一方面，保留街道的特色和氛圍是須考慮的另一回事。該等特色和氛圍事實上是由規模細小的混合用途及街道上的日常活動所交織而成。這些特色和氛圍多年來在沒有劃為「綜合發展區」地帶或施加建築物高度限制下在申述地點自然地形成。這是因為個別土地擁有人可按本身的風格發展自己的用地；
- (k) 「綜合發展區」地帶的意向是作住宅及／或商業用途的發展／重建計劃必須作出綜合規劃。倘涉及較少土地擁有人，落實綜合重建計劃會較容易；
- (l) 根據「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的城規會規劃指引編號 17，在指定「綜合發展區」地帶時，須考慮土地類別、業權及落實發展的機會。一般而言，只會在有機會落實發展時才會指定或保留「綜合發展區」地帶。否則，有關地點會劃為其他適當的用途。不過，有關的「綜合發展區」地帶並不可行，因其涉及共有業權，難以落實有關規劃意向，而該地帶既不符合公眾利益，也不符合細小地段業權人的利益；
- (m) 指定一個不可行的「綜合發展區」地帶會導致受規劃影響而蒙受損失，最終令申述地點內仍屬私人業權的現有建築物情況轉壞。正如市建局於二零一零年提交以支持其發展計劃的目視檢查報告所顯示，唐樓有結構損毀的跡象，包括滲水、內外牆均老化、鋼筋混凝土脫落及天台簷篷倒塌。此外也發現內部情況較外部情況及公用地方更為惡劣，實在有迫切需要改善生活情況；
- (n) 在申述地點內的 12 幢唐樓中，市建局只收購了其中四幢(永利街 5 及 7 至 9 號)及永利街 3 及 12 號的部分單位。大部分的物業業權(46%)仍由私人擁有，實難以就單一綜合計劃達成協議；

- (o) 「綜合發展區」地帶也會導致出現單調及千篇一律的建築物設計。雖然城規會的規劃意向是保留申述地點的特色和氛圍，但是不同的用途地帶可容許自然發展及具細小而華麗類型重建項目的「細碎」市區模式。通過不同的重建及重整措施，不同的用途地帶可令永利街的建築物外牆更多變化及具新意。由於活化措施可凝聚動力，因而可增加街道上的活力；
- (p) 所涉「綜合發展區」用地的面積只有 699 平方米，沒有通道，而且重建潛力有限。這些因素會令「綜合發展區」用地更難以落實，在此情況下，預料會令規劃延誤及造成損失；
- (q) 規劃署建議在「綜合發展區」地帶分期進行發展，但這並不可行。有關方法違反「綜合發展區」地帶作綜合發展的規劃原則。分期發展也會令「綜合發展區」地帶內僅餘的範圍更為細小；
- (r) 由於「綜合發展區」地帶面積細小，任何重建項目也不能設有獨立的設施，而且不能闢設休憩用地、政府、機構或社區設施、運輸及其他基礎設施；
- (s) 基於申述地點過去的自然發展，很多現有建築物目前共用在每兩幢唐樓之間的通道樓梯。分期進行重建並闢設通道前往各地段，實在不切實可行；
- (t) 把建築物高度嚴格限於僅四層並不符合政府的政策，即促使市區舊區進行市區重建、鼓勵殘舊地區進行重整；以及優先提供土地作房屋用地。建築物高度限制會妨礙在區內供應樓宇單位。位處上環這部分的細小單位非常吸引，既方便而租金亦可負擔；
- (u) 四層的建築物高度限制沒有顧及永利街 3 號的五層建築物。規劃署聲稱永利街現有的建築物樓高三至四層並不正確；

- (v) 正如在用地所拍攝的照片所顯示，以整體建築環境而言，四至五層之間的微細分別實難以察覺；
- (w) 樓高四層的建築物高度限制在城市設計而言完全不合理，理由是申述地點附近已興建高層的住宅屋苑，包括寶華軒(主水平基準上 181 米)、聚賢居(主水平基準上 162.6 米)、雍翠臺(25 層)及尙賢居(主水平基準上 136.8 米)。這些高層發展項目令三至六層的唐樓全都顯得矮小；
- (x) 雖然分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，施加建築物高度限制旨在避免過高或格格不入的建築物、保存山脊線景觀及更有效管制建築物高度，但由於申述地點位於斜坡上，附近為高層發展，限制性較小的建築物高度限制仍可符合規劃意向。較寬鬆的建築物高度限制可為細小地段業權人提供更大誘因，以重建不合標準的唐樓而無損街道的現有特色和氛圍；
- (y) 事實上，市建局先前於二零一一年提交的兩個方案是根據建築物高度僅低於主水平基準上 75 米或六層而制定。相關政府部門對擬議建築物高度沒有負面意見；
- (z) 申述地點由私人擁有，並不擬作公眾歇息空間。歇息空間應通過各政府、機構或社區用地及休憩用地提供。永利街休憩花園及永利街休憩處緊連申述地點，而光漢臺花園則在東南面只距離兩個街段；
- (aa) 須注意，城規會的規劃意向並非保留永利街全部唐樓，而是劃設具彈性的用途地帶，以便容許保留申述地點的特色和氛圍。不過，「綜合發展區」地帶並非切合這個意向的最適當用途地帶；
- (bb) 《說明書》訂明在「綜合發展區」地帶內拆卸任何現有建築物前必須取得規劃許可，這與不保留所有唐樓的規劃意向不相符。有關規定既多餘也不透

明，因為取得規劃許可的規定可能經常暗藏真正目的；

- (cc) 任何全面保育的意向，或在拆卸前必須取得規劃許可的規定均會因規劃而造成損失。這已造成不明朗因素，並把細小地段業權人陷於困境，實在既無充分理據支持，亦不合理。這會窒礙市區重建措施，致令建築物進一步老化；
- (dd) 由於現有唐樓缺乏設施及結構情況惡劣，透過重建即時改善現時的生活環境符合公眾利益，而透過保留現有唐樓於多年後才改善生活環境則不是；
- (ee) 申述人因此建議把分區計劃大綱圖修訂如下：
 - (i) 把申述地點由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
 - (ii) 把建築物高度限制由樓高四層放寬至主水平基準上 75 米。考慮到申述地點的街道水平為主水平基準上 53.7 米，實際的建築物高度只有 21.3 米。假設樓底高度為 3.15 米，主水平基準上 75 米的建築物高度可興建約六至七層的建築物；
 - (iii) 在《說明書》內刪除有關在拆卸現有建築物前須取得規劃許可的規定；
- (ff) 由於有關地段屬混合業權及「細碎」模式，「其他指定用途」註明「混合用途」用途地帶更適合申述地點。有關地帶容許在申述地點上發展各類型的相互協調用途，因而提升街道內的活力及多元發展。更重要的是，有關地帶促使細小地段業權人參與市區重建及市區更新過程，也容許保留永利街的現有特色和氛圍。該區在短期內可自然發展，避免在規劃上蒙受損失；

- (gg) 申述地點符合「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃準則，即該區已夾雜商業、辦公室及住宅用途；申述地點交通暢達，堅道及荷李活道有綠色專線小巴和巴士，並且信步可達上環港鐵站；該區有基本基礎設施支援；以及有各項政府、機構或社區設施及休憩用地為日後的居民提供服務；
- (hh) 至於主水平基準上 75 米的擬議建築物高度限制，須注意的是，市建局先前就發展計劃提交規劃申請時，該建築物高度等城市設計事宜並沒有受到關注；以及
- (ii) 雖然經市建局收購的建築物已進行翻新，但其他業主對於活化計劃沒有興趣。「綜合發展區」地帶所施加的限制會進一步壓抑現時土地擁有人重建其唐樓的意欲。如按申述人建議把申述地點劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，應可鼓勵細小地段業權人，並保持該區規模細小的混合用途的特色。

R-DSP-7(鄭麗琼)

R-DSP-2 及 R-OZP-2(鄭麗琼及何俊麒)

20. 鄭麗琼女士陳述下列要點：

- (a) 支持把永利街從發展計劃圖中剔出；
- (b) 多年來，該區有很多新的高層發展項目，已影響該區的環境及通風。區內居民不想區內有更多高層發展及建造工程。永利街範圍應保留作該區的歇息空間；
- (c) 須注意私人業主不願意把其物業出售予市建局，寧願自行翻新唐樓；
- (d) 永利街的現有唐樓具獨特特色。雖然這些唐樓沒有獲評為歷史建築，但這些建於上世紀五十及六十年代的唐樓羣及地下鋪位應予保留。因此她不支持提

高該區建築物高度及把個別建築物重建為高層發展的建議；

- (e) 支持保留必列啫士街街市；
- (f) 應考慮改善殘疾人士前往永利街範圍的通道；
- (g) 該區的成齡樹必須保留；以及
- (h) 關注改劃活麟大廈的用途地帶會導致街道範圍被商鋪或餐廳佔用。

R - DSP - 22 (葉晴朗)

21. 葉晴朗先生播放收錄其申述的錄音超過 15 分鐘，申訴市建局在過去多年來不合法地收購其位於永利街的物業，要點撮載如下：

- (a) 他是永利街 12 號地下的業主；
- (b) 雖然他對市建局即將進行的發展計劃沒有強烈意見，但他希望市建局在處理收地的事宜時應履行其對私人業主的承諾；
- (c) 市建局以低於市價的價格收購其物業，非常不公平。收購建議內沒有確認物業的總樓面面積及四份業權；
- (d) 市建局一方面以極低價收購其物業，而另一方面則以極高價把物業出售予大發展商進行發展。這是利益輸送及以權謀私；
- (e) 如欲保留永利街，市建局應收購該範圍所有私人物業，並進行保育工作。另一方法是私人物業業主應獲賠償地價，並自行進行保育工作。市建局不應以非法手段收購私人物業，而任何收購必須對土地擁有人公平；以及

- (f) 政府應提供協助，以確保市建局的收購是依法進行，並對小型物業業主公平，而且不容許任何利益輸送。

22. 主席打斷葉晴朗先生的錄音陳述，並告知葉先生其在錄音所表達的市建局收購物業問題與城規會在申述聆訊考慮對發展計劃圖及分區計劃大綱圖作出的修訂項目無關。

23. 主席詢問葉晴朗先生對發展計劃圖及分區計劃大綱圖的修訂項目是否有進一步意見要提出。主席重申聆訊是關於對發展計劃圖及分區計劃大綱圖的修訂項目的申述。葉晴朗先生剛才作出的陳述與此事無關，而且在申述聆訊的範圍以外。葉晴朗先生關注市建局收購私人物業的事宜，但此事不屬城規會的管轄範圍，城規會是處理該區的土地用途規劃。主席也表示他不同意葉先生指城規會以權謀私。一名委員表示支持主席作出的反駁。

24. 葉晴朗先生沒有繼續其陳述，他於此時離席。

R-DSP/OZP-5(中西區關注組)

R-DSP-23(羅雅寧)

25. 羅雅寧女士陳述下列要點：

- (a) 近年該區的發展密度已很高，該範圍已有太多高層私人發展；
- (b) 該範圍的唐樓羣的保育價值已獲香港中文大學一名教授所認同，雖然有關建築物不獲古物諮詢委員會評級；
- (c) 倘准許拆卸唐樓，永利街台階的特色及氛圍便不能保留。台階和唐樓是構成該範圍的氛圍不可或缺的部分，不應以不同方法處理；
- (d) 市建局及一些私人業主已就該範圍的唐樓進行翻新工程，而經翻新的唐樓已在該範圍形成獨有特色，這也證明保留及翻新唐樓是可行的，也是改善該區

環境的最佳方法，故無須拆卸古舊建築物。把該區已翻新、狀況良好和結構穩固的唐樓拆卸，而代之以一些新建的高層高級發展，既不合邏輯，也不合理；以及

- (e) 在進行翻新工程後，唐樓的價值會上升，因此同意應有合理的規劃管制，容許這些唐樓有適當的彈性，但她不支持一名申述人提出把該區的建築物高度限制增加至七層的建議。

[陳仲尼先生此時離席。]

C1(市建局)

26. 馬昭智先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 自決定把地盤 A 從發展計劃圖中剔除後，市建局已停止在區內收購私人物業。市建局現擁有永利街四幢唐樓；
- (b) 市建局已向私人業主提供協助。例如，市建局已協助租戶搬遷，亦資助租戶／私人業主翻新其物業；
- (c) 至於市建局已收購的物業，則已進行建築物翻新工程，並闢設廁所等屋宇設備。現建議讓香港大學的研究人員使用其中一幢已翻新的建築物進行保育中西區的研究。兩幢建築物建議給予非政府機構使用，而一幢則為藝術家提供處所，以支援前已婚警察宿舍用地的創意產業；
- (d) 申述人代表提交的照片顯示該區的環境有所改善，這是由於該區新近落成的私人發展項目(尚賢居)所致；
- (e) 雖然一些唐樓已翻新，但位於後巷的建築物仍然非常陳舊及屬失修狀況，也沒有殘疾人士通道可到達該區；以及

- (f) 該區的唐樓建於 50 年前左右，而設計使用年限只為約 50 年。雖然可進行翻新工程以改善這些建築物的狀況，但是這些建築物的使用年限不可能再予延長很久，而且翻新成本亦很高昂。

27. 林志良先生表示他是註冊結構工程師。他借助投影片，就地盤 B 和 C 的樓宇狀況提出下列要點：

- (a) 市建局委聘的顧問是一間國際顧問公司，已於二零一一年十月就地盤 B 和 C 內的 21 幢建築物進行樓宇狀況勘測。最新情況於二零一二年一月十六日更新；
- (b) 已為 12 幢建築物的外部及內部公用地方進行目視檢查，而其餘九幢建築物則基於不能進入內部通道而只在外部進行目視檢查。另已就於該區建築物所蒐集的樣本進行詳細測試，以測試鋼筋混凝土的強度及碳化的程度；
- (c) 根據勘測最新結果的撮要，大約 85% 的建築物屬「失修」(失修狀況)或「惡劣」(明顯失修狀況)。這些建築物的結構構件出現局部或大面積損毀、典型鋼筋銹蝕、混凝土剝落、隆起、龜裂、滲水及水漬；
- (d) 兩幢建築物被確認有潛在公眾安全問題，即外牆有嚴重的混凝土隆起、龜裂及剝落；
- (e) 也發現有大量違例建築工程，包括外牆的金屬架露台和花架及非法天台構築物；以及
- (f) 二零一二年一月十六日拍攝的照片顯示區內失修／明顯失修狀況的建築物。雖然申述人提交的照片顯示該區一些建築物已經翻新，外觀良好，但須注意，在後巷所視察的建築物大部分情況惡劣，部分甚至有公眾安全問題。

28. 由於申述人的代表和提意見人的代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

29. 一名委員詢問，已就樓宇進行復修工程的業主有否就樓宇的結構進行改善工程。

30. 李禮賢先生在回應時提出以下要點：

(a) 屋宇署須負責違例建築工程和樓宇安全；

(b) 從最近進行復修的樓宇的業主得悉，有關工程的範圍是按需要而進行，包括維修所有剝落和滲漏的情況。舉例來說，業主已重新搭蓋屋頂以解決滲漏的問題；以及

(c) 據知無須為樓宇的結構進行改善工程。

31. Mr Dare Koslow 表示，他曾與一名工程師就其樓宇的混凝土情況進行勘測。勘測結果顯示，樓宇的混凝土量十分足夠，而且使用年限仍未屆滿。

32. 林志良先生表示，鋼筋混凝土一般會因香港非常潮濕的天氣而出現碳化問題。主要的後果是出現混凝土剝落的情況(一般稱為「混凝土癌」)。在一般情況下，舊樓的復修工程會着重出現混凝土剝落的地方。然而，須留意一旦樓宇的部分範圍出現混凝土剝落情況，問題將蔓延至樓宇的其他部分。因此，須進行十分全面和大型的工程(例如修葺整條橫樑)，以解決問題和延長鋼筋混凝土的使用年限。該等工程的費用非常昂貴，但成本效益或不高，因為鋼筋混凝土的設計使用年限或不會延長很久。

33. 一名委員備悉有意見認為須全面保育地盤 B 和 C 的唐樓。城規會已於先前多次會議上討論該等意見。在先前的討論中，城規會備悉很多私人業主不同意全面保育唐樓。他詢問有沒有涉及地盤 B 和 C 樓宇業權的資料和業主的意見。

34. 李禮賢先生在回應時表示，他並無地盤 B 內樓宇業權和後巷的詳細資料。然而，城皇街內除一幢已被市建局收購的建

築物外，其他物業應由私人擁有。在地盤 C 內，有兩幢已復修的建築物屬於私人擁有。此外，還有相當多的土地是由私人擁有。

35. Mr Dare Koslow 表示，私人業主有經濟能力並願意復修其物業。他們該獲准自行決定如何改善該區的環境。

36. 林志良先生表示，市建局會負責維修保養已被該局收購的唐樓，以確保不會出現公眾安全問題。然而，市建局不會把地盤 B 和 C 的唐樓復修至與永利街唐樓相同的水平。

37. 區潔英女士補充說，地盤 B 和 C 內共有 79 個單位(不包括違例單位)，其中 28 個(約 35%)由市建局擁有，在地盤 B 的 46 個單位中，有 20 個由市建局擁有，而在地盤 C 的 33 個單位中，有 8 個由市建局擁有。至於私人業主的意見，在根據《城市規劃條例》展示發展計劃圖的修訂項目(把地盤 A 剔出)供公眾查閱期間，當局只接獲兩份由地盤 B 和 C 的私人業主提交的申述(R-DSP/OZP-4 和 R-DSP-24，涉及包括 Dare Koslow 先生在內的四名業主)。這或可表示其他業主不反對把地盤 B 和 C 保留於發展計劃圖內。

38. 一名委員提出以下問題：

- (a) 要求 R-OZP-7 的代表解釋她所理解的永利街的特色及氛圍；
- (b) R-DSP/OZP-4 所代表的業主是於何時購買地盤 B 和 C 的物業，以及他們在購買物業時是否香港居民；以及
- (c) 鋼筋混凝土的設計使用年限只有約 50 年，業主知否在復修唐樓後，混凝土的使用年限延長了多久？

39. 薛嘉蓮女士表示，在細小的都市模式下，永利街的特色和氛圍來自街道的規模、比例和混合用途。這些特色和氛圍偶然而生，經時間累積，並由不少人及其創意匯聚而成。多元化的建築物、街頭風貌和街道活動構成這種氛圍。因此，可通過劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶來保存現有的氛

圍，因為此地帶容許混合各種用途和活動，並受城規會的適度管制。

40. 李禮賢先生表示，有關物業由公司擁有，而相關業主屬於香港永久居民。他們約於六至七年前購入物業。相關業主在購入舊樓內的物業時，應知悉須承擔維修保養建築物的責任，並須透過適當的復修工程來延長建築物的壽命。永利街建築物的翻新工程已證明唐樓的壽命可延長。另一方面，城規會已准許樓宇重建，並保留街道的特色和氛圍。這模式亦應適用於地盤 B 和 C。

41. 一名委員提出以下問題：

- (a) 請市建局提供更多有關保存區內街道肌理的意向的詳情，尤以地盤 B 和 C 為然；
- (b) 由於市建局顧問所進行的樓宇狀況勘測得出的結論主要來自目視檢查，市建局如何可確定樓宇的狀況；
- (c) 請規劃署回應申述人指共有業權用地不宜劃設「綜合發展區」地帶的說法；
- (d) R-OZP-7 的代表須解釋「綜合發展區」地帶所訂定的限制(包括四層的建築物高度限制)如何和在甚麼程度上促使全面保育永利街的建築物和影響申述人重建物業；以及
- (e) 他備悉並非所有唐樓居民均認為唐樓不應拆卸或進行重建以改善環境。儘管保存唐樓或是理想做法，但另有一些唐樓居民和業主期望市建局可收購其物業，以改善他們的生活環境。R-DSP/OZP-4 須就此作出回應。

42. 對於保存該區的街道肌理，馬昭志先生表示區內所有街道和後巷均會予以保留，不會興建建築物。因此，細小的街區可得以保留，而發展計劃亦不會建議興建大型的平台式發展。此外，亦會闢設休憩用地和細小商店。

[黃耀錦先生此時離席。]

43. 林志良先生表示，根據他們為香港 3 000 多幢舊樓進行勘測的經驗，從目視檢查建築物外部所得的結論亦可應用於建築物的內部情況。

44. 區潔英女士請委員參閱城規會文件第 4.4.7 段，並指屋宇署已表示市建局的勘測結果大致上與二零一零年該署所進行的「視察樓齡 50 年或以上的樓宇」的特別行動的結果吻合。屋宇署已按照特別行動的視察結果，把根據《建築物條例》第 26/26A 條發出的勘測／修葺令送達相關業主。接獲該等命令的建築物亦是在市建局的勘測內情況顯示為「惡劣」的建築物。至於永利街「綜合發展區」用地的業權問題，區潔英女士表示區內的唐樓主要由五名業主(包括市建局)擁有。儘管永利街 3、6 及 12 號的建築物仍是共權擁有，但有些物業已被市建局收購。基於業權的分布情況，實有可能在「綜合發展區」地帶內就用地的發展／重建項目作綜合規劃，以達致保存特色和台階氛圍的規劃意向。由於永利街大部分建築物的樓齡已逾 60 年，是否可長遠保存實屬疑問。因此，「綜合發展區」地帶已提供彈性，容許重建項目作綜合設計，但須取得城規會的規劃許可。根據「綜合發展區」地帶的規劃，街道的特色和氛圍將得以保存。至於 R-OZP-7 指稱永利街 3 號建有五層建築物，區潔英女士表示根據從屋宇署所得建築圖則記錄的資料，永利街的建築物大多是四層，有些則為三層，並無建築物樓高超過四層。因此，建築物高度限制訂為四層，以反映現有建築物(不連非法構築物)的高度。

45. 薛嘉蓮女士表示，分區計劃大綱圖《說明書》所訂在拆卸建築物前必須取得規劃許可的規定不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即只有永利街的特色和氛圍應予保存。有關規定反而意味須強制復修並未獲古物諮詢委員會評級的唐樓。倘若把用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，將可為細小地段的業主移除重大障礙，因為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶肯定容許進行重建。薛女士表示，從觀察所見，申述地點的建築物高度為四至六層。把用地的建築物高度限制訂為四層甚為武斷。規劃署的決定亦前後矛盾，因為市建局先前所提出的建議(把建築物高度訂為主水平基準上 75 米)獲規劃署支持。

46. 李禮賢先生表示，有些唐樓的私人業主不願把唐樓翻新，是因為有關範圍已收納於發展計劃圖。倘把發展計劃圖撤銷，私人業主可申請貸款以自行翻新樓宇。此外，業權隨時日而變。這不該是城規會所擔心的因素。市建局只收購了地盤 B 和 C 內約 35% 的物業，無需要把用地作進一步合併。重建或保育可通過私營界別的參與而進行。有關用地應改劃為合適的用途地帶，並訂定適當的建築物高度限制，以確保重建項目與附近環境互相協調。城規會可就進一步修訂發展計劃圖以一併剔除地盤 B 和 C 的建議，正式諮詢用地的私人業主的意見。支持和反對的意見可提交作為進一步申述，以供城規會在進一步申述聆訊過程中考慮。

47. 一名委員備悉在市建局為區內唐樓的樓宇狀況進行的最新勘測中，士丹頓街 66 號的建築物由「惡劣」狀況重新評級為「滿意」狀況。他詢問「滿意」狀況是指樓宇外部或樓宇的結構情況。該名委員並詢問市建局是否仍正收購地盤 B 和 C 內的私人物業，以及倘若市建局未能收購所有私人物業，將會有什麼跟進行動。

48. 林志良先生在回應時表示，在市建局最新進行的勘測中，士丹頓街 66 號由「惡劣」狀況重新評級為「滿意」狀況是基於目視檢查樓宇外部的結果。此外，勘測只可反映在進行視察時的樓宇狀況。正如剛才所解釋，一旦樓宇有部分範圍出現混凝土剝落情況，問題將蔓延至樓宇的其他部分。倘沒有持續進行維修和翻新工程，樓宇的情況將會進一步惡化，並會在一至兩年間再次轉為「惡劣」。林先生表示，市建局會繼續收購用地內的物業。然而，倘若市建局最終未能收購用地內的所有私人物業，便會根據《收回土地條例》申請收地。

49. 一名委員表示，有關範圍的焦點在過去數年有所改變，實無一個計劃可滿足相關各方的期望。當局應制定一個持平公正的解決方案，以改善該區的環境。該名委員詢問市建局現有的方案能否實踐市建局的四個業務策略，即「重建發展」、「樓宇復修」、「舊區活化」及「文物保育」。

50. 馬昭志先生在回應時表示，現有方案旨在實踐市建局的四個業務策略。保留社區的肌理是計劃的其中一個保育目標。

計劃的設計可同時容許在該區進行保育和活化，以顧及已轉變的社會期望。

51. 羅雅寧女士表示，地盤 B 和 C 的私人業主已自行復修唐樓。倘若唐樓的壽命如市建局所言只有 50 年，私人業主不會花費進行復修工程。事實上，市建局已於地盤 A 證明復修唐樓的可行性，而市建局已就每一幢唐樓斥資 100 萬元進行復修。使用該筆款項以保存舊區的特色實是物有所值。此舉亦可鼓勵其他唐樓的業主更積極維修和復修其樓宇，以延長唐樓的壽命和增加樓宇的價值。因此，當局應容許市建局和其他私人業主可自行為該區進行保育。當局亦應考慮設立機制，讓市建局可協助個別人士購買唐樓和進行保育，使舊區得以保存。

52. 林志良先生在回應時表示，儘管用以興建唐樓的鋼筋混凝土的設計使用年限只有 50 年，但這並不表示建築物會在混凝土的設計使用年限屆滿時便即倒塌。樓宇的實際壽命將視乎業主在過去所進行的維修工程。林先生亦表示，市建局斥資約 400 萬元來復修永利街每一幢唐樓，而非羅雅寧女士所述的 100 萬元。至於是否應再使用公帑以進行同類的復修工程，則有待社會達成共識。

53. 為回應 R-DSP/OZP-4 的代表於會上所提交的申述，區潔英女士向城規會澄清以下事宜：

- (a) 申述人的代表表示，城規會於二零一一年一月七日考慮關於發還所涉發展計劃圖的城規會文件是機密文件，因此夾附於該城規會文件的樓宇狀況報告(由市建局擬備)並沒有供公眾查閱。市建局是按城規會的要求，就永利街現有唐樓的樓宇狀況而擬備上述報告，而報告已夾附於已分發予申述人及提意見人的城規會文件第 8995 號附件 VI；
- (b) 申述人的代表也表示，小組委員會於二零一一年六月十七日考慮對發展計劃圖及分區計劃大綱圖作出修訂的小組委員會文件並無載述所涉用地的所有背景資料。不過，根據相關小組委員會會議記錄所載，小組委員會已獲告知詳盡的背景資料，包括改

劃用途地帶申請、規劃申請及其後私人業主所提交的上訴；以及

- (c) 至於指稱沒有關於在該區闢設休憩用地的資料，以及市建局會否在擬議發展計劃內闢設休憩用地，根據規劃署的評估，當所有已規劃的休憩用地落成後，中西區的整體休憩用地供應(包括地區及鄰舍休憩用地)會過剩約四公頃。不過，在西營盤及上環區則仍欠缺 5.45 公頃的鄰舍休憩用地。因此，如能增闢鄰舍休憩用地，該區會從中受惠。

54. 李禮賢先生表示，沒有資料顯示市建局的發展計劃內有關設休憩用地及公共設施的規定。倘不提供公眾設施，則由市建局進行發展計劃便不是為了達到公眾目的。再者，從市建局的回應備悉，R-DSP/OZP-4 建議所闢設的公眾休憩用地由私人擁有，因此沒有公眾目的以支持收地。李禮賢先生重申，自二零零三年公布發展計劃圖以來，情況已有所改變。現時已有其他方法可改善該區的環境，即容許私人業主主動翻新唐樓並靈活進行重建。為此，當局不應剝奪私人土地業權，須知私人業主無意把其物業售予市建局以便展開發展計劃圖的發展計劃。

55. 羅雅寧女士表示，市建局的發展計劃擬拆卸優質的唐樓而代之以高層發展，並只闢設一塊休憩用地，實在不能接受。低層建築物及優質唐樓更適合該區，因此，應保留唐樓及該區的特色。

56. 秘書告知城規會，已離席的葉晴朗先生(R-DSP-22)送達一個電話口信，並要求轉達城規會。秘書繼而讀出葉先生的信息，表示倘他表達意見的權利獲得尊重，他不會感到受屈。不過，他並沒有獲准表達意見。為此，他要求市建局撤回計劃，除非市建局已做該做的事。

57. 由於委員沒有提出進一步問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會在申述人離席後商議申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[黃仕進教授、鄧淑明博士、許智文教授及陳偉偉先生此時離席。]

商議部分

58. 一名委員表示這宗個案已拖延了很久。他認為最佳的方案是加快行動，以阻止該區的建築物惡化。

[李偉民先生此時離席。]

59. 副主席表示，申述人的代表出示面向街道的建築物的照片。有關建築物已翻新，情況良好。不過，根據市建局於二零一二年一月十六日進行的最新勘测所拍攝的照片顯示，後巷的建築物的情況非常惡劣，部分甚至有公眾安全問題。副主席表示，古物諮詢委員會負責保育歷史建築，但是該委員會並沒有給予永利街或地盤 B 和 C 的唐樓任何評級，因此城規會並無理據要求全面保留該區的唐樓。另一方面，該區殘舊失修，應予以改善。副主席也備悉申述人 R-DSP/OZP-4 只代表地盤 B 和 C 的四名業主，而其他業主對於把用地保留於發展計劃圖內沒有表示反對。把用地保留於發展計劃圖內可方便重建，以改善該區的環境。所以他不支持申述人的建議。

60. 一名委員同意應在地盤 A 施加樓高四層的建築物高度限制，而有關高度為現有建築物的高度。這符合公眾對保留永利街的特色及氛圍的訴求。基於保留台階特色及氛圍的特別需要，這名委員支持把地盤 A 從發展計劃圖中剔出。這名委員也備悉地盤 B 和 C 的唐樓已接近 50 年的設計使用年限。地盤 B 和 C 共有 21 幢建築物，但兩名申述人只代表四名業主。市建局所拍攝的照片已證明該區的情況普遍惡劣，須進行重建以改善環境。這名委員也備悉雖然唐樓可進行翻新，但是未必可以有效地改善這些唐樓的結構狀況，而建築物的使用年限也不能延長很久。

61. 一名委員表示，地盤 A、B 和 C 的建築物的情況相若。現在須就不惜代價保留唐樓及重建該區之間作出選擇。這名委員認為現時的方案已適當地平衡各方的利益。根據現行安排，永利街的特色及氛圍可獲保留，而「綜合發展區」地帶可提供彈性以綜合方式重建該用地。地盤 B 和 C 並沒有地盤 A 的台階

特色。雖然一些業主希望保留唐樓，但是其他大部分業主不反對重建該區。另須注意的是，市建局的樓宇狀況勘測已證明唐樓的情況惡劣，部分甚至有公眾安全的問題。

62. 另一名委員表示，私人業主進行的翻新工程已改善地盤 B 和 C 的建築物的外觀或外部情況。不過，這些建築物的結構狀況是否也有所改善，而其使用年限是否已延長很久，實值得商榷。他也同意委員剛才提出的意見，即市建局的勘測也已證明唐樓的結構安全有問題。這名委員支持通過全面重建以改善該區的環境，不應再拖延。

63. 一名委員同意剛才數名委員的意見，認為地盤 B 和 C 應進行重建以改善該區的環境。這名委員表示，本港很多地方有唐樓，但對於是否需要保留這些唐樓，當局並沒有全面的計劃。永利街的現有計劃已為保留該區的特色及氛圍提供一個新機制。

64. 另一名委員備悉，很多唐樓的年長私人業主歡迎市建局的重建計劃，因為他們可藉此改善生活環境。

[邱麗萍女士此時離席。]

65. 一名委員表示對於保留該區的唐樓，公眾意見分歧。一些認為政府應不惜代價全面保留唐樓。一些已把其物業售予市建局的人士則希望獲得更多賠償。其他人士可能強烈希望保留唐樓，因為他們認為有特別的歷史價值。這名委員同意有關個案已拖延了很久，而經過多年，公眾的看法已有所改變。現時應作出決定以便改善該區。

66. 一名委員同意現時的方案。這名委員備悉提交申述反對把地盤 B 和 C 保留於發展計劃圖內的私人業主只是在近年才購入其物業。其他已擁有唐樓一段長時間的業主不反對發展計劃。由於唐樓現存的問題，倘市建局放棄重建計劃，很多居民和業主會非常失望。他也備悉永利街一些業主不支持全面保留該區的唐樓。另一名委員同意有關意見，即唐樓的業主對保留唐樓有不同的意見。

67. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，即現行計劃已顧及保留永利街範圍的特色及氛圍的整體利益／意見，而把地盤 A 從發展計劃圖剔出，並在分區計劃大綱圖把它劃為「綜合發展區」地帶，以及施加四層的建築物高度限制的建議獲得支持。考慮到市建局就地盤 B 和 C 的唐樓的狀況所提供的最新資料(已獲屋宇署確認)，委員同意有關用地應保留於發展計劃圖內，以改善該區的環境。城規會也備悉只有少數業主已為位於地盤 B 和 C 的唐樓進行翻新工程，其他大部分業主並沒有就發展計劃圖的發展計劃提出反對。至於必列啫士街街市用地，委員同意該建築物應保留並活化再用。改劃活麟大廈的用途地帶可反映現時的地段界線，實屬適當。委員繼而審閱文件第 6.2 段所載不接納申述的建議理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R-DSP/OZP-1

68. 經進一步商議後，城規會備悉 R-DSP/OZP-1 支持修訂，並決定不接納 R-DSP/OZP-1 的其餘申述內容，理由如下：

- (a) 先前把永利街範圍納入發展計劃圖是為了進行綜合重建。基於最新的規劃意向是保留永利街範圍的現有特色和氛圍，有關範圍應從發展計劃圖剔出。此範圍的意向並非樓宇保育計劃，因為永利街的唐樓既非現有歷史建築，亦非擬議歷史建築。基於此規劃意向和部分業主有意自行保育樓宇，因此不適宜以《收回土地條例》收購地盤 A 的私人物業供市建局保育；以及
- (b) 地盤 B 和 C 一直擬作綜合發展而非作保育用途。把地盤 B 和 C 的建築物高度限制訂得如此低的建議並無理據支持。規劃署將擬備一份經修訂的規劃大綱，以列出此「綜合發展區」地帶的發展參數和各項技術要求。

申述編號 R-DSP-2

69. 經進一步商議後，城規會備悉 R-DSP-2 支持修訂。

申述編號 R-OZP-2

70. 經進一步商議後，城規會備悉 R-OZP-2 支持修訂，並決定不接納 R-OZP-2 的其餘申述內容，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶的規劃意向是保留和活化現有的必列啫士街街市用地，以作文化及康樂用途。有關地帶已為加入紀念用地歷史的用途提供彈性；以及
- (b) 把荷李活道 27 至 29 號活麟大廈部分用地由「道路」改劃為「商業」地帶的修訂項目，旨在糾正地段界線和土地用途地帶界線存在偏差的問題和反映區內商業發展的規劃意向。

申述編號 R-DSP-3

71. 經進一步商議後，城規會備悉 R-DSP-3 支持修訂，並決定不接納 R-DSP-3 的其餘申述內容，理由如下：

「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶的規劃意向是保留和活化現有的必列啫士街街市用地，以作文化及康樂用途。有關地帶已為加入紀念用地歷史的用途提供彈性。

申述編號 R-OZP-3

72. 經進一步商議後，城規會備悉 R-OZP-3 支持修訂，並決定不接納 R-OZP-3 的其餘申述內容，理由如下：

「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶的規劃意向是保留和活化現有的必列啫士街街市用地，以作文化及康樂用途。有關地帶已為加入紀念用地歷史的用途提供彈性。

申述編號 R-DSP/OZP-4

73. 經進一步商議後，城規會備悉 R-DSP/OZP-4 支持修訂，並決定不接納 R-DSP/OZP-4 的其餘申述內容，理由如下：

- (a) 永利街範圍予以保留是因其獨有特色和台階氛圍，以及所具有的社會價值。由於地盤 B 和 C 的情況並不相同，把處理地盤 A 的方式應用於該兩個地盤並無理據支持；
- (b) 在發展計劃圖上，地盤 B 和 C 的「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。撤銷發展計劃圖或改劃用途地帶的建議會容許零碎地進行發展，有違該規劃意向。讓地盤 B 和 C 的業主保留和復修現有建築物的建議亦未必可行；以及
- (c) 地盤 B 和 C 一直擬作綜合發展而非作保育用途。把地盤 B 和 C 的建築物高度限制訂得如此低的建議並無理據支持。規劃署將擬備一份經修訂的規劃大綱，以列出此「綜合發展區」地帶的發展參數和各項技術要求。

申述編號 R-DSP/OZP-5

74. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R-DSP/OZP-5 的申述內容，理由如下：

- (a) 永利街範圍予以保留是因其獨有特色和台階氛圍，以及所具有的社會價值。由於地盤 B 和 C 的情況並不相同，把處理地盤 A 的方式應用於該兩個地盤並無理據支持；
- (b) 在發展計劃圖上，地盤 B 和 C 的「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。撤銷發展計劃圖或改劃用途地帶的建議會容許零碎地進行發展，有違該規劃

意向。讓地盤 B 和 C 的業主保留和復修現有建築物的建議亦未必可行；以及

- (c) 地盤 B 和 C 一直擬作綜合發展而非作保育用途。把地盤 B 和 C 的建築物高度限制訂得如此低的建議並無理據支持。規劃署將擬備一份經修訂的規劃大綱，以列出此「綜合發展區」地帶的發展參數和各項技術要求。

申述編號 R-DSP/OZP-6

75. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R-DSP/OZP-6 的申述內容，理由如下：

- (a) 先前把永利街範圍納入發展計劃圖是爲了進行綜合重建。基於最新的規劃意向是保留永利街範圍的現有特色和氛圍，有關範圍應從發展計劃圖剔出。此範圍的意向並非樓宇保育計劃，因爲永利街的唐樓既非現有歷史建築，亦非擬議歷史建築。基於此規劃意向和部分業主有意自行保育樓宇，因此不適宜以《收回土地條例》收購地盤 A 的私人物業供市建局保育；以及
- (b) 樓高四層的建築物高度限制可確保任何發展／重建項目可落實保留永利街範圍現有特色和氛圍的規劃意向。撤銷／放寬建築物高度限制有違該規劃意向。

申述編號 R-DSP-7

76. 經進一步商議後，城規會備悉 R-DSP-7 支持修訂。

申述編號 R-DSP-8 至 10

77. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R-DSP-8 至 10 的申述內容，理由如下：

先前把永利街範圍納入發展計劃圖是爲了進行綜合重建。基於最新的規劃意向是保留永利街範圍的現有特色和氛圍，有關範圍應從發展計劃圖剔出。此範圍的意向並非樓宇保育計劃，因爲永利街的唐樓既非現有歷史建築，亦非擬議歷史建築。基於此規劃意向和部分業主有意自行保育樓宇，因此不適宜以《收回土地條例》收購地盤 A 的私人物業供市建局保育。

申述編號 R-DSP-11 至 15

78. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R-DSP-11 至 15 的申述內容，理由如下：

- (a) 先前把永利街範圍納入發展計劃圖是爲了進行綜合重建。基於最新的規劃意向是保留永利街範圍的現有特色和氛圍，有關範圍應從發展計劃圖剔出。此範圍的意向並非樓宇保育計劃，因爲永利街的唐樓既非現有歷史建築，亦非擬議歷史建築。基於此規劃意向和部分業主有意自行保育樓宇，因此不適宜以《收回土地條例》收購地盤 A 的私人物業供市建局保育；以及
- (b) 鑑於永利街範圍具有獨特背景和特色，有關該範圍的修訂項目不會爲從發展計劃圖剔除其他地區立下不良先例。

申述編號 R-DSP-16 至 22

79. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R-DSP-16 至 22 的申述內容，理由如下：

先前把永利街範圍納入發展計劃圖是爲了進行綜合重建。基於最新的規劃意向是保留永利街範圍的現有特色和氛圍，有關範圍應從發展計劃圖剔出。此範圍的意向並非樓宇保育計劃，因爲永利街的唐樓既非現有歷史建築，亦非擬議歷史建築。基於此規劃意向和部分業主有意自行保育樓宇，因此不適宜以《收回土地條例》收購地盤 A 的私人物業供市建局保育。

申述編號 R-DSP-23

80. 經進一步商議後，城規會決定不接納R-DSP-23 的申述內容，理由如下：

- (a) 永利街範圍予以保留是因其獨有特色和台階氛圍，以及所具有的社會價值。由於地盤 B 和 C 的情況並不相同，把處理地盤 A 的方式應用於該兩個地盤並無理據支持；
- (b) 在發展計劃圖上，地盤 B 和 C 的「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。撤銷發展計劃圖或改劃用途地帶的建議會容許零碎地進行發展，有違該規劃意向。讓地盤 B 和 C 的業主保留和復修現有建築物的建議亦未必可行；以及
- (c) 地盤 B 和 C 一直擬作綜合發展而非作保育用途。把地盤 B 和 C 的建築物高度限制訂得如此低的建議並無理據支持。規劃署將擬備一份經修訂的規劃大綱，以列出此「綜合發展區」地帶的發展參數和各項技術要求。

申述編號 R-DSP-24

81. 經進一步商議後，城規會決定不接納R-DSP-24 的申述內容，理由如下：

- (a) 永利街範圍予以保留是因其獨有特色和台階氛圍，以及所具有的社會價值。由於地盤 B 和 C 的情況並不相同，把處理地盤 A 的方式應用於該兩個地盤並無理據支持；以及
- (b) 在發展計劃圖上，地盤 B 和 C 的「綜合發展區」地帶的規劃意向是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。撤銷發展計劃圖或改劃用

途地帶的建議會容許零碎地進行發展，有違該規劃意向。讓地盤 B 和 C 的業主保留和復修現有建築物的建議亦未必可行。

申述編號 R-DSP-25

82. 經進一步商議後，城規會決定不接納R-DSP-25 的申述內容，理由如下：

「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶的規劃意向是保留和活化現有的必列啫士街街市用地，以作文化及康樂用途。有關地帶已為加入紀念用地歷史的用途提供彈性。

申述編號 R-OZP-7

83. 經進一步商議後，城規會決定不接納R-OZP-7 的申述內容，理由如下：

- (a) 劃設「綜合發展區」地帶可提供彈性，以切合日後的規劃和發展需要，同時可通過規劃許可審批制度保留足夠的規劃管制。此舉可確保發展／重建項目以綜合形式進行。擬議「其他指定用途」註明「混合用途」地帶未能提供足夠的規劃管制。倘若能證明保留該區的現有特色和氛圍的規劃意向不會受到負面影響，可考慮通過規劃許可審批制度在永利街的「綜合發展區」地帶分期進行發展／重建；以及
- (b) 樓高四層的建築物高度限制可確保任何發展／重建項目可落實保留永利街範圍現有特色和氛圍的規劃意向。撤銷／放寬建築物高度限制有違該規劃意向。

[林群聲教授於此時到達參加會議，而梁焯輝先生及林潤棠先生則於此時返回會議席上。]

[方和先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》
的申述和意見

R1 至 R33，C1 至 C4

(城規會文件第 8996 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

84. 秘書表示，環境保護署的代表黃耀錦先生就此議項申報利益，並且已經離席。秘書亦表示，林群聲教授、盧偉國博士、邱麗萍女士和邱榮光博士亦已申報利益，因為他們都是環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)的委員。環諮會通過了擬議綜合廢物管理設施的環境影響評估(下稱「環評」)報告。不過，由於環諮會是諮詢組織，根據城規會的既定做法，可准許有關的委員留在席上。委員表示同意。盧偉國博士說，他和邱榮光博士都是環諮會轄下環評小組的委員，該小組曾向環諮會建議在有條件下通過擬議綜合廢物管理設施的環評報告。鑑於環諮會通過了該環評報告，因此他詢問他們這四名相關的委員應否避席。秘書表示，在考慮這些委員是否須避席時，委員應注意一點，就是環諮會和城規會是兩個根據不同法例而成立的法定／諮詢組織。況且，環諮會的決定乃該會的集體決定，不一定代表個別委員的意見。主席表示，過去也有這樣的先例，發展建議同時須經由環諮會和城規會審議。城規會先前已確定委員涉及的利益並不直接，可以留在席上參與討論。副主席說，城規會沒有必要偏離既定的做法。經進一步商議後，城規會同意這四名相關的委員可留在席上。

[陳炳煥先生和邱榮光博士此時到席。]

85. 以下規劃署和環境保護署(下稱「環保署」)的代表及環保署的顧問此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
黃少薇女士	規劃署高級城市規劃師／離島(西貢及離島)
曹耀南先生	規劃署城市規劃師／離島
區偉光先生	環保署助理署長(自然保育及基建規劃)
呂炳漢先生	環保署首席環境保護主任(基建規劃)
林騰飛博士	環保署環境保護主任(基建規劃)
雷文偉先生	AECOM 有限公司
李仲騰先生	AECOM 有限公司

86. 下列申述人及他們的代表亦獲邀到席上：

R2(世界自然基金會香港分會)

鄒詠珊女士] 申述人

R6(香港觀鳥會)

鄭諾銘先生 - 申述人

R7(長洲鄉事委員會聯同各界)

孔憲禮先生]
劉應雄先生] 申述人的代表
吉野孝彥先生]

R11(鄭世來(長洲鄉事委員會居民代表))

林麗影女士]
黃鎮東先生] 申述人的代表
林麗彬先生]

R12(陳金漢先生)

陳金漢先生 - 申述人

R14(許輝程)

Louise Preston 女士] 申述人的代表
Tom Hope 先生]

R15(鄭惠娟女士)

鄭惠娟女士 - 申述人
何佩霞女士] 申述人的代表

謝世傑先生]

R16(周慧蓮女士)

周慧蓮女士 - 申述人
胡國祥先生]
鄭國威先生]
郭文昌先生]
鄧太平先生] 申述人的代表
霍麗卿女士]
盧德來先生]

R17(Andrew Merrick 先生)

Andrew Merrick 先生 - 申述人

R18(Kelly Merrick 女士)

Kelly Merrick 女士 - 申述人

R19(綠色大嶼山協會)

Clive Noffke 先生 - 申述人

R23(Merrin Pearse 先生)

John Schofield 先生 - 申述人的代表

R26(香港人文協會)

Mark Parlett 先生 - 申述人

R27(Dr. Martin Williams)

葉志聰先生] 申述人的代表
吳藩林先生]

R28(離島區議員李桂珍女士)

李桂珍女士 - 申述人

R29(離島分區委員會委員何威業先生)

何威業先生 - 申述人

R31(長州鄉事委員會街坊代表鄭官穩先生)

鄭官穩先生 - 申述人

R32(長州鄉事委員會街坊代表蕭嘉敏先生)

蕭嘉敏先生 - 申述人
郭卓堅先生] 申述人的代表
黎兆強先生]

R33(群峰教育中心環境關注組)

許輝程先生 - 申述人
陳治平先生]
馮建瑋先生] 申述人的代表
劉達強先生]

87. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們當中，除了出席會議者外，其他都表示不會出席聆訊或沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，因此委員同意在其他申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

88. 主席歡迎大家出席會議，並向申述人及他們的代表解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署和環保署的代表向委員簡述申述的內容。

89. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零零五年十二月，政府發表了全面的《都市固體廢物管理政策大綱(2005-2014)》(下稱「政策大綱」)，其中一項策略是發展綜合廢物管理設施；
- (b) 爲了物色適合興建綜合廢物管理設施的地點，環保署在二零零八年完成了詳細的選址研究，選出毗鄰石鼓洲的人工島及屯門曾咀煤灰湖這兩個可行地點作進一步的工程研究和環評研究；

- (c) 二零零八年十一月，環保署委託顧問進行「綜合廢物管理設施第一期工程及環境研究－可行性研究」探討擬建綜合廢物管理設施的地點所涉及的環境、工程和其他技術問題。顧問研究其中一項建議是在石鼓洲西南岸附近填海建造人工島，並同時建造防波堤，保護綜合廢物管理設施的碼頭區及海灣，免受強風和海浪影響。該項顧問研究其中一部分是環評研究，根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的規定進行；
- (d) 二零一一年年初，政府公布整體的廢物管理策略和執行方案，以處理迫切的廢物問題。該策略和執行方案建議在石鼓洲西南岸附近對開填海關地或在屯門曾咀煤灰湖發展綜合廢物管理設施；
- (e) 二零一一年二月二十五日，環保署向城規會簡介落實《政策大綱》所載各項主要措施的進展，當中包括擬建的綜合廢物管理設施。在該次會議上，城規會初步審議過《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號S/I-SKC/E》，並同意該草圖、其《註釋》及《說明書》適宜提交離島區議會進行諮詢；
- (f) 二零一一年三月二十一日，規劃署就草圖徵詢離島區議會轄下的旅遊漁農及環境衛生委員會。部分區議員關注的是公眾諮詢不足、選擇在石鼓洲興建擬議綜合廢物管理設施的準則，以及綜合廢物管理設施對空氣、衛生、海洋生態、旅遊和漁業方面所造成的不良環境影響。委員會反對諮詢文件的內容，並要求政府終止在石鼓洲興建焚化設施的計劃；

申述和意見

- (g) 二零一一年四月八日，城規會進一步審議草圖，其間考慮過離島區議會轄下旅遊漁農及環境衛生委員會的意見。經考慮政府部門對該委員會的意見的回應後，城規會同意石鼓洲分區計劃大綱草圖適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條公布；

- (h) 二零一一年四月二十九日，城規會公布草圖讓公眾查閱，為期兩個月，其間，城規會收到合共 33 份申述書。申述人包括環保組織(R1 至 R6 和 R19)、長洲鄉事委員會聯同的一些組織(R7、R11 和 R31)、一名離島區議員(R28)、一名大嶼山分區委員會委員(R29)和一些市民(R8 至 R10、R12 至 R16、R17、R18、R20 至 R27、R30、R32 和 R33)；
- (i) 二零一一年七月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公眾查閱期的首三個星期內，當局收到合共四份就申述提交的意見書。提意見人包括礮石灣村代表(C1)和其他市民(C2 至 C4)；

[何培斌教授此時到席。]

申述的理據

- (j) 申述的主要理據詳載於文件第 3.3 段至第 3.17 段，現撮錄如下：
- (a) R1(部分)、R5(部分)、R6(部分)、R7(部分)及 R19(部分)歡迎對石鼓洲作出法定規劃管制。他們支持或不反對在石鼓洲島劃設「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 其餘的申述反對這份分區計劃大綱圖，理由如下：

關注整體廢物管理策略

- a. 政府應有關於全港廢物管理的整體計劃，並應採取一套更廣泛和更有遠見的全盤措施，以處理廢物問題。政府應加快落實《政策大綱(2005-2014)》建議的所有措施，並應在興建綜合廢物管理

設施前，積極推動從源頭減廢和廢物回收再造。現有的廢物轉運站應改建為廢物處理中心，包括有專門用途的焚化爐 (R4、R5、R11 至 R16、R33 及 C4)；

綜合廢物管理設施的選址

- b. 綜合廢物管理設施項目涉及填海及建造防波堤，當中須經過不同的法律程序，並會令建造成本更高昂。選在石鼓洲而非曾咀煤灰湖建造綜合廢物管理設施的準則並不清晰，亦欠缺說服力。相比曾咀煤灰湖，若在石鼓洲建造綜合廢物管理設施，建造時間會較長，所涉成本也較高昂。擬議的綜合廢物管理設施可設於屯門曾咀煤灰湖、屯門西面或其他工業區 (R5、R9 至 R19、R24 至 R26、R29 至 R33)；

綜合廢物管理設施的環評程序

- c. 擬建綜合廢物管理設施的計劃應予擱置。政府必須先有一份獲認可的有效環評報告作公眾諮詢，才可進一步推展該計劃。城規會不應假設環評報告最終會獲批准，亦不應預設該區不可劃作其他用途地帶 (R1、R3、R6、R8、R21、R23、R27、R31 至 R33)；
- d. 環評存有偏見，似乎是基於政治命令 (R25 及 R26)；
- e. 政府應找出／向公眾披露所有相關的數據 (包括曾咀煤灰湖、石鼓洲及其他選址)，然後城規會才決定哪種土地用途最符合社會利益 (R5)；

- f. 環保署兼負擬議綜合廢物管理設施的推行和審核工作而引起的利益衝突問題必須即時檢討並解決(R8)；

生態及漁業

- g. 擬議的綜合廢物管理設施會對附近地方的天然美景、生態(包括江豚、白腹海鷗及珊瑚羣落)及漁業造成不良影響(R2至R7、R9至R16、R19、R21、R25至R29及R31至R33)；

空氣質素

- h. 擬議的綜合廢物管理設施與長洲相距約3.5公里，加上吹西南盛行風，會造成空氣污染(R3、R7、R9、R11至R18、R25、R26及R33)；

健康及風水

- i. 擬議的綜合廢物管理設施會威脅長洲居民及他們後代的健康。擬議填海工程及擬議綜合廢物管理設施的建造工程會嚴重破壞長洲的風水，危害長洲的安定(R7、R10至R16、R25、R26、R28、R29、R31至R33)；

經濟影響

- j. 鑑於污染影響，擬議的綜合廢物管理設施會嚴重打擊長洲的旅遊業。由於計劃會影響魚類養殖場及海魚養殖業，捕魚業和長洲及附近地區漁民的生計都會受影響。此外，計劃為政府帶來的財政開支亦高(R5、R7、R10至R16、R19、R20、R25、R26、R28至R33)；

公眾參與

- k. 政府(尤其是環保署)就曾咀煤灰湖和石鼓洲這兩個綜合廢物管理設施選址進行的諮詢期太短，社會人士仍未就綜合廢物管理設施達成共識；

與政府其他計劃不符

- l. 擬議的綜合廢物管理設施與二零零五年的大嶼山發展概念計劃不相符(R 22 及 R 23)；
- m. 擬議的綜合廢物管理設施不符合二零零一年七月進行的新界西南發展策略檢討。該項檢討建議保護南大嶼山及附近島嶼，以作自然保育及消閑旅遊用途，石鼓洲則應劃作保育區(R 2、R 23、R 25 至 R 27 及 R 33)；

[劉志宏博士及鄭心怡女士此時到席。]

意見的理據

- (k) 反對建造綜合廢物管理設施及進行填海工程的意見的主要理據詳載於文件第 4 段，現撮錄如下：
 - (i) 擬議的綜合廢物管理設施會對南大嶼山的空氣質素造成不良影響(C 1)；
 - (ii) 擬議的綜合廢物管理設施會對陸地和海洋環境造成不良影響(C 2 至 C 4)；以及
 - (iii) 環評報告尚未獲得批准，綜合廢物管理設施的各項研究和計劃亦不完整(C 3)。

申述人及提意見人的建議

- (1) 申述人及提意見人的建議詳載於文件第 5 段，現撮錄如下：

實施法定規劃管制的需要及綜合廢物管理設施的用途地帶規劃

- (i) 應先為石鼓洲擬備發展審批地區圖(R5)；
- (ii) 工程項目倡議者應就擬議的綜合廢物管理設施提交第 12A 條申請。除非擬議的綜合廢物管理設施的環評報告獲得批准，否則城規會不應批准有關申請(R6)；
- (iii) 待審批擬議綜合廢物管理設施的環評報告有結果後，城規會應作檢討，以及就分區計劃大綱圖進行公眾諮詢(R33)；
- (iv) 分區計劃大綱圖應予擱置／廢除(R9、R17、R18、R23、R27 及 R29)，石鼓洲的自然環境應維持原貌(C4)；
- (v) 在環評報告獲環保署署長批准前，擬議填海區(即石鼓洲南面的水域)不應劃作「其他指定用途註明「綜合廢物管理設施」地帶(R1 及 R3)，應劃為「自然保育區」地帶(R2)；

劃為郊野公園及海岸公園

- (vi) 石鼓洲應劃為郊野公園(R9)；
- (vii) 索罟群島和石鼓洲之間的地方應劃為海岸公園(R5)；以及
- (viii) 香港至澳門之間的航道兩邊的海岸線應劃為海岸公園(R30)。

規劃署對申述的回應

- (m) 規劃署對申述的回應詳載於文件第 6.2 段，現撮錄如下：

- (i) 當局備悉支持把規劃管制範圍擴展至石鼓洲及在該處劃設「政府、機構或社區」地帶、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶的意見(R1(部分)、R5(部分)、R6(部分)、R7(部分)及R19(部分))；

整體廢物管理策略及興建綜合廢物管理設施的需要(R4、R5、R11至R16、R33及C4)

- (ii) 政府經檢討在二零零五年發表的《政策大綱》後，在二零一一年一月四日公布廢物管理策略執行方案。執行方案以「減廢、回收及妥善處理廢物」為目標。減廢及廢物回收繼續是須優先處理的工作，但香港每日產生不可再用或循環再造的都市固體廢物量仍約有8500公噸。因此，政府有必要計劃興建綜合廢物管理設施，作為廢物管理策略的一部分；

綜合廢物管理設施的選址(R5、R9至R19、R24至R26、R29至R33)

- (iii) 為找出適合發展綜合廢物管理設施的地點，環保署於二零零八年完成了「香港都市固體廢物管理設施選址研究」這項詳細的選址研究。在考慮環評報告的結果及其他因素(包括運送都市固體廢物的路程、與鄰近住宅區的距離、風向、是否能產生經濟方面的協同效應及本港整體廢物管理設施的分布)後，環保署鑑定石鼓洲為興建首個現代化綜合廢物管理設施的理想地點；

綜合廢物管理設施的環評程序(R1、R3、R5、R6、R8、R21、R23、R25至R27及R31至R33)

- (iv) 綜合廢物管理設施環評報告於二零一一年一月提交環評當局，並於二零一一年二月十七日至二零一一年三月十六日期間根據環評條例展示，讓公眾提出意見。環諮會於二零一一年四月十一日的會議上，在有條件下通過該份環評報告。不過，基於高等法院就港珠澳大橋環評的司法覆核案作出的裁決，當局於二零一一年五月十一日撤回該份擬議綜合廢物管理設施環評報告。及後，上訴法庭於二零一一年九月二十七日就港珠澳大橋環評司法覆核案作出了裁決，當局遂修訂該份擬議綜合廢物管理設施環評報告，然後於二零一一年十月二十四日提交環評當局。二零一一年十二月三十日，環諮會通過經修訂的綜合廢物管理設施環評報告。經修訂的環評報告顯示，採用先進技術及實施適當的緩減影響措施後，在石鼓洲興建現代化的焚化設施和運作該等設施，從環境方面而言，是可以接受的；

生態和漁業方面的影響(R2、R7、R9至R16、R19、R21、R25至R29及R31至R33)

- (v) 為確保陸地及海洋環境所受到的影響維持在可接受的最低水平，並保護石鼓洲的天然海岸線，填海區不會與石鼓洲相連，而是與石鼓洲之間相隔一條水道；
- (vi) 填海工程及為綜合廢物管理設施而設的防波堤和直立式海堤的建造工程會採用直立格孔式圍堰的方法進行，以盡量減

少進行疏浚海泥工程，從而局限及盡量減少這些工程對海水水質、生態和漁業造成的相關影響；

- (vii) 填海範圍會盡量縮小，務求能保護江豚、白腹海鷗和珊瑚羣落；
- (viii) 只要適當實施建議的緩解措施，這個工程項目對漁業可能造成的影響應該可以接受；

空氣質素方面的影響(R3、R7、R9、R11至R18、R25、R26及R33)

- (ix) 綜合廢物管理設施將採用先進的焚化技術，全面銷毀有機污染物。擬議的綜合廢物管理設施將會裝設先進的空氣污染控制系統，以確保來自綜合廢物管制設施煙囪的排放物符合所設定的氣體排放限制(跟香港和歐盟就廢物焚化所訂定的標準相同或更嚴格)；

健康及風水(R7、R10至R16、R25、R26、R28、R29、R31至R33)

- (x) 環評研究亦評估了擬議綜合廢物管理設施的排放物對人體健康的影響。暴露於綜合廢物管理設施的排放物中的具潛在風險的化合物的致癌風險並非不可接受；
- (xi) 當局備悉申述人憂慮風水問題。不過，經修訂的環評報告顯示，若採用先進技術及實施適當的緩解措施後，在石鼓洲興建擬議的綜合廢物管理設施及運作該設施，從環境方面而言，是可以接受的，不會對附近地區造成不良影響；

經濟影響(R5、R7、R10至R16、R19、R20、R25、R26、R28至R33)

- (xii) 綜合廢物管理設施會設有環保教育中心，並為遊客提供康樂消閑設施，例如觀景台和來往長洲及石鼓洲的渡輪服務。預期該等設施每天可吸引數百名遊客，有助促進本地旅遊業和飲食業；

公眾參與(R20、R21、R25、R26、R31至R32)

- (xiii) 環保署已就擬議的綜合廢物管理設施廣泛徵詢公眾的意見。自當局於二零一一年二月十七日根據環評條例公布綜合廢物管理設施的環評報告以來，環保署已進一步諮詢相關各方。該份環評報告亦已上載至互聯網，讓公眾查閱；

與政府其他計劃不相符(R2、R22、R23、R25至R27及R33)

- (xiv) 新界西南發展策略檢討(2001)及大嶼山發展概念計劃均是策略研究，分別為新界西南及大嶼山制定概括的規劃大綱。當局根據在二零零一年七月公布的新界西南次區域推薦發展策略，建議對離島採用「自然保育及逐區發展方式」，包括把石鼓洲用作保育用途。由於次區域的位置偏遠，因此可容納一些需要廣闊土地和性質特別的政府、機構或社區用途。這些用途在地區／全港層面均很重要，但不適宜鄰近人口稠密的市區。然而，在發展新用途時，必須進行全面的影響評估，以確保有足夠的紓緩措施，減輕任何不良影響。在二零零七年公布的大嶼山發展概念計劃強調南大嶼山的

自然保育及符合可持續發展原則的康樂和旅遊用途的重要價值，但石鼓洲未有納入該項計劃的研究範圍；

- (xv) 雖然新界西南發展策略檢討及大嶼山發展概念計劃沒有提及在石鼓洲對開建造人工島以興建擬議的綜合廢物管理設施，但須留意的是，現在這個選址是根據在二零零八年及二零一一年完成的詳細選址研究和經修訂的環評報告定出。現在擬議填造的人工島位於石鼓洲西南面，可利用石鼓洲作為天然屏障，以遮擋綜合廢物管理設施。此外，在分區計劃地區圖上，石鼓洲的主要部分被劃作「自然保育區」及「海岸保護區」，以反映島上的保育重要性。因此，分區計劃大綱圖及擬議的綜合廢物管理設施與策略規劃研究並非不相符合；

規劃署對申述人及提意見人的建議的回應

- (n) 規劃署對申述人及提意見人的建議的回應詳載於文件第 6.3 段，有關內容撮述如下：

擬備發展審批地區圖

(R1 至 R3、R5、R6、R9、R17、R18、R23、R27、R29、R33 及 C4)

- (i) 關於政府應擬備一份發展審批地區圖涵蓋石鼓洲及填海地這項建議，須留意的是，整個石鼓洲島的土地現時涉及一個政府土地牌照及一些短期租約。綜合廢物管理設施會受環境許可證、政府撥地安排及適當的發展限制規管。除了綜合廢物管理措施，預期沒有其他重要發展項目在該區進行，故預計該區的發展壓力會十分小。當局認為制定了分區計劃大綱圖涵蓋石鼓洲島及擬為綜合廢物管理設施而闢造的填海地和船隻碇泊處，已經足以對該區作出法定規劃管制；

提交第 12A 條申請

- (ii) 至於項目倡議者應就擬議的綜合廢物管理設施提交第 12A 條申請供城規會考慮這項建議，須留意的是，在石鼓洲分區計劃大綱圖上劃設「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶，是依據於二零零八年所進行的詳細選址研究及於二零一一年完成的經修訂環評報告而提出的。此外，城規會擬備石鼓洲分區計劃大綱圖，也是按照發展局局長根據行政長官所授權力而給予的指示行事。公布石鼓洲分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及處理申述及意見的工作，亦是按照條例的法定條文進行。因此，就興建擬議綜合廢物管理設施而提交第 12A 條申請這個程序並不適用；

應先完成環評工作才進行圖則的制定工作

- (iii) 圖則的制定工作和環評工作是分別根據條例及環評條例進行，目的各有不同。兩項法定程序可同時進行；以及

劃設郊野公園及海岸公園(R5、R9 及 R30)

- (iv) 劃設郊野公園及海岸公園是郊野公園及海岸公園委員會的工作，並不屬城規會的職權範圍。申述人的建議會轉達相關各局及部門考慮。
- (o) 規劃署的意見——規劃署備悉 R1(部分)、R5(部分)至 R7(部分)及 R19(部分)表示支持的意見，但不支持餘下的申述，理由詳載於文件第 8.2 段。

90. 環保署助理署長(自然保育及基建規劃)區偉光先生借助一些圖則及照片陳述以下要點：

- (a) 二零一一年二月二十五日，環境局及環保署向城規會簡介有關落實《政策大綱》所列主要措施的進展的文件。該文件概述並檢討了三管齊下的廢物管理策略，包括：(1)從源頭減廢及廢物回收；(2)使用

現代化廢物處理及棄置設施；以及(3)及時擴展堆填區；

- (b) 發展擬議的綜合廢物管理措施是廢物管理策略的一部分。根據德國的經驗，即使已達到很高的廢物回收率，但仍有約 32%的廢物須以焚化的方法處置。因此，要解決廢物的問題，除須致力進行減廢及廢物回收的工作，還須同時發展擬議的綜合廢物管理措施；
- (c) 環保署在設計及運作擬議的綜合廢物管理措施時，將採用歐盟的相關標準(下稱「歐盟標準」)。歐盟標準是國際間最嚴格且廣為各地信賴的標準。採用這個標準能把擬議綜合廢物管理措施對環境及居民的健康所造成的影響減至最少；
- (d) 綜合廢物管理措施經修訂的環評報告近日獲環諮會通過。該報告建議採用稱為「3T」的現代焚化技術，其特點包括(a)採用高溫(最少攝氏 850 度)把有機物質完全分解；(b)在高湍流的情況下完全燒掉廢物；以及(c)採用攝氏 850 度或以上的高溫，留存時間為最少 2 秒，確保廢物完全燒掉；
- (e) 採用現代煙道氣體清理及控制系統，確保排放物符合歐盟標準。煙道氣體清理及控制系統將包括酸性氣體洗滌器、去除二噁英的粉狀活性碳處理系統、袋式集塵器及去除氮氧化物的選擇性催化還原系統；

[陳旭明先生此時到席。]

- (f) 擬議的綜合廢物管理設施將建於填海地上，而非在石鼓洲島上，故不會影響該島的生態。該填海地區與石鼓洲之間相隔一條水道，闊度約為 10 至 40 米，而填海地的總面積亦會比原來的建議少 40%左右。此外，建議採用格孔式圍堰的方法興建人工島，此方法是最新的填海技術，在廣珠澳大橋工程

中亦有採用。須疏浚的海泥量會因此而由 230 萬立方米減少至 27 000 立方米；

- (g) 為彌補因填海而損失的海岸生境，建議在附近的水域劃設約 700 公頃的海岸公園，以助改善海洋生態；
- (h) 至於可能造成不良的視覺影響，須留意的是，石鼓洲和鄰近住宅區之間的距離比世界上其他地方的焚化設施與住宅相隔的距離還要遠。擬議的綜合廢物管理設施與長洲相距約 3.5 公里(大約是金鐘與香港仔之間的距離)。若從南大嶼山遠望，擬議的綜合廢物管理設施會有部分被石鼓洲遮擋。此外，擬議的綜合廢物管理設施將採用創新的設計，令該設施融入石鼓洲的天然環境；
- (i) 擬議綜合廢物管理設施的選址工作於二零零二年展開，當時由廢物管理設施諮詢小組負責就綜合廢物管理設施的選址事宜向政府提出建議。根據該諮詢小組的建議，23 類地區(包括已發展區及保育區)都排除在初步選址範圍外。當時有 21 個地點獲選作進一步的分析，及後於二零零七至二零零八年間再從中篩選出兩個地點，即石鼓洲及曾咀煤灰湖，並進行了這兩個地點的環評。環評報告的結論是，在石鼓洲和曾咀煤灰湖興建擬議的綜合廢物管理設施都是可以接受的。

[李律仁先生此時離席。]

- (j) 選取石鼓洲而不選曾咀煤灰湖作興建首個綜合廢物管理設施的地點，主要理由如下：
 - (i) 新界西堆填區就在曾咀煤灰湖旁邊。此外，屯門曾咀正在興建每日可處理 2 000 公噸污泥的污泥處理廠，該設施會於二零一三年運作。從策略角度而言，當局認為石鼓洲這個地點較佳，因為綜合廢物管理設施設於該

處，可令本港的廢物管理設施分布得較平均；

- (ii) 石鼓洲比曾咀煤灰湖較接近現有的廢物轉運站。市區目前有三個廢物轉運站，包括港島東廢物轉運站、港島西廢物轉運站和西九龍廢物轉運站。船隻由廢物轉運站載運廢物到石鼓洲，合計的航行路程會比運往曾咀煤灰湖的路程縮短約四分之一。就海上運輸而言，在石鼓洲營運擬議的綜合廢物管理設施，會比在曾咀煤灰湖營運較為環保，亦更具成本效益；
- (iii) 考慮到屯門現時有其他污染源而石鼓洲並無其他大型發展項目，假如擬議的綜合廢物管理設施設於石鼓洲，累積的空氣質素影響會較少。此外，本港的盛行風主要是東北風，設於石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施所產生的排放物，會被盛行風吹離香港；以及
- (iv) 綜合廢物管理設施在建造和營運階段，可與鄰近島嶼(尤其是長洲)產生經濟方面的正面協同效應，包括增加就業機會、渡輪服務及其他經濟活動。此外，綜合廢物管理設施會設有環保教育中心，因此對本地旅遊業會有正面影響。

91. 主席告知委員，在會議舉行前收到合共七份書面資料，已在會議呈上，供委員參考。他繼而請申述人及他們的代表闡述申述書的內容和意見。

R2-世界自然基金會香港分會

92. R2 的代表鄒詠珊女士陳述以下要點：

- (a) 石鼓洲是具有高生態價值的島嶼，有罕見的鮑氏雙足蜥和白腹海鷗在島上棲息，附近水域又是江豚的

重要棲息之所。該會擔心擬議的綜合廢物管理設施會對石鼓洲和附近水域的天然生境造成不良影響；

(b) 劃設「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶和「其他指定用途(防波堤)」地帶是不適當的規劃，與石鼓洲島的天然環境不相協調，這兩個用途地帶所涵蓋的範圍應改劃為「自然保育區」地帶，理由是：

(i) 根據新界西南發展策略檢討研究，石鼓洲應作保育用途。倘興建擬議的綜合廢物管理設施，便不符合該項研究的建議；以及

(ii) 石鼓洲附近的水域是江豚的重要棲息之所，有大量江豚出沒，若進行擬議的填海工程，會令它們永久喪失這個棲息之所。此外，附近水域還有珊瑚羣落，進行填海工程要浚挖沉積物，會影響水質，對珊瑚羣落造成不良影響。

R 6-香港觀鳥會

93. R 6 的代表鄭諾銘先生陳述以下要點：

(a) 香港觀鳥會非常關注劃設「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶和「其他指定用途(防波堤)」地帶的問題，因為劃設這兩個地帶會導致石鼓洲上的一對白腹海鷗永久喪失棲息之所。環評報告並沒有詳細分析白腹海鷗覓食和築巢的地點，因此報告內所建議的紓減影響措施並不會有效，加上環評報告亦承認，即使實行了所有紓減影響措施，一旦興建擬議的綜合廢物管理設施，白腹海鷗仍可能會離開石鼓洲的棲息處，因此，擬議綜合廢物管理設施對白腹海鷗造成的影響是不能接受的；以及

(b) 「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶和「其他指定用途(防波堤)」地帶與石鼓洲分區計劃大綱圖上毗鄰的「自然保育區」地帶和「海岸保護區」

地帶並不協調，因此城規會應擱置劃設「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶和「其他指定用途(防波堤)」地帶的方案。

R7-長洲鄉事委員會聯同各界

94. R7 的代表孔憲禮先生陳述以下要點：

- (a) 長洲居民對石鼓洲用地上的擬議綜合廢物管理設施深表關注和憂慮。由於夏季吹西南盛行風，擬議綜合廢物管理設施所排放的二噁英等有毒物質會被盛行風吹往長洲。曾有新聞報道指出，香港在二零一一年約有 3 000 宗早逝個案是由惡劣的空氣質素所造成。長洲的 30 000 名居民的健康會因擬議綜合廢物管理設施而大受影響；
- (b) 約有 600 艘漁船經常往返長洲附近的水域，漁民表示，無論填海工程使用多先進的方法，水質仍會受到不良影響，損害附近水域的捕魚活動；以及
- (c) 平日和公眾假期都有很多遊客前往長洲，長洲吸引他們到訪的主要原因就是當地清新的空氣和廉價的海鮮。長洲若失去這兩個優勢，其旅遊業將受到嚴重打擊。

R11- 鄭世來(長洲鄉事委員會居民代表)

95. 林麗影女士是 R11 的代表。她說大約兩年前搬入長洲居住之後，她的健康已好轉，因為在長洲她有很多機會遠足和游泳。她認為為了長洲居民的下一代著想，不應在石鼓洲興建擬議的綜合廢物管理設施。

R12- 陳金漢先生

96. 陳金漢先生陳述以下要點：

- (a) 他代表港九水上漁民福利促進會長洲分會主席和漁業聯盟。在石鼓洲進行擬議的填海工程，會影響區

內漁民的生計，這些漁民亦受到香港國際機場擬建的第三條跑道和在大小磨刀附近的挖泥工程所影響。漁船的數目越來越少。目前往來長洲水域的漁船不足 600 艘；以及

- (b) 他支持發展綜合廢物管理設施，但認為在石鼓洲興建擬議的綜合廢物管理設施會影響全港的風水。紅磡和屯門已有先例可證政府建議的發展項目會影響風水。石鼓洲是香港其中一個最重要的風水地，應加以保護。

R14 – 許輝程先生

97. R14 的代表 Louise Preston 女士陳述以下要點：

- (a) 該份提交立法會環境事務委員會的文件(文件附件 IV)詳載的選址過程前後矛盾，而且欠缺透明度。當局似乎在擬備該份立法會文件前，已選定發展綜合廢物管理設施的地點，該份文件只是為選址辯護；
- (b) 據文件第 6.2.5 段所載，「綜合廢物管理設施的排放物大部分時間不大可能會吹向長洲或南大嶼山，而且排放物飄浮數公里後會變稀……因此對空氣質素的累積影響相對較小。」當局故意利用「變稀」、「數」、「不大可能」、「大部分時間」及「相對較小」等含糊的字眼，是意圖掩飾擬議綜合廢物管理設施所構成的健康風險。此外，當中所述的資料亦有誤，因為根據香港天文台的資料，每年有三個月，風會正面吹向南大嶼山。因此，擬議綜合廢物管理設施對空氣質素造成的影響，是不可接受的；
- (c) 「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶亦與「海岸保護區」之間只相隔一條闊十米的水道。「海岸保護區」地帶亦應包括與海岸線相連的水域。政府未有提出要把填海區設於這樣接近「海岸保護區」的地方的理據，此舉會破壞海岸地區

這個易受影響的天然環境，並會為香港其他「海岸保護區」立下不良先例；

- (d) 據文件第 6.2.16 段所載，「致癌的風險……並非不可接受。」然而，文件沒有註明基於哪些標準判斷所涉的致癌風險是可以接受。當局亦從未徵詢南大嶼山及長洲的居民對致癌風險方面的意見；
- (e) 環保署表示，擬在石鼓洲興建的綜合廢物管理設施亦會為遊客提供康樂消閑設施。長洲及南大嶼山的旅遊業發展已久，故建議當局應在屯門曾咀煤灰湖一併發展擬議的綜合廢物管理設施及康樂消閑設施，以促進屯門的旅遊業。同時值得注意的是，因發展擬議的綜合廢物管理設施而導致南大嶼山及長洲流失的遊客，會比擬議的綜合廢物管理設施落成後所能招徠的數百遊客為多；
- (f) 文件第 6.2.24 段指出，根據新界西南發展策略檢討所提出的推薦發展策略，石鼓洲應作保育用途。推薦發展策略亦指出，新界西南可容納一些性質特別的政府、機構或社區用途，這些用途在地區／全港層面均很重要，但不可鄰近人口稠密的市區。文件似乎暗示擬議的綜合廢物管理設施是全港性的政府、機構或社區設施，但不可鄰近人口稠密的市區。我們應質問環保署為何綜合廢物管理設施不可鄰近人口稠密的市區；
- (g) 石鼓洲未被納入大嶼山發展概念計劃的研究範圍。由於石鼓洲在生態上具有世界性的重要價值，故應納入大嶼山發展概念計劃的研究範圍；
- (h) 文件的圖 H-7 的電腦模擬圖顯示從長沙只會看到部分擬議的綜合廢物管理設施，實有誤導之嫌，因為該張相片是從長沙泳灘東部最盡頭的地方拍攝。從大嶼山其他熱門旅遊景點(包括鳳凰徑的部分、鳳凰山、大東山及南大嶼郊遊徑)及每年接載成千上萬外國遊客往來澳門的船隻上，也能看到

擬議的綜合廢物管理設施。遊客看到擬議綜合廢物管理設施，會留下負面的印象；

- (i) 據文件第 6.2.25 段所載，擬議綜合廢物管理設施對南大嶼山和石鼓洲的景觀及視覺資源的影響屬可接受的水平。我們應質問環保署為何進行評估時未有諮詢南大嶼山居民的意見；
- (j) 規劃署認為沒有必要為石鼓洲擬備發展審批地區圖，因為預期沒有其他重要發展項目會在該處進行。可是，該署卻未有理會土木工程拓展署最近提出在長洲及喜靈洲附近闢建人工島的建議；
- (k) 據文件第 6.3.1 段所載，申述人所提出有關劃設郊野公園及海岸公園的建議會轉達相關各局及部門考慮。申述人應獲告知這方面的進度。據知，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)並沒有把有關地區視為須優先劃為海岸公園的地點，該署擔心的其中一個問題是跨境執法會有困難，但區內居民不關心這問題；
- (l) 警務處處長及消防處處長對各項申述及意見沒有意見，但消防處處長應在擬議的綜合廢物管理設施及教育中心投入服務前，制訂緊急應變計劃；
- (m) 據文件第 6.2.21 段所載，環保署須成立聯絡小組，當中包括相關各方及受影響各方(包括漁業界)的代表，以便商討環境問題。不過，至今看來未有進展；
- (n) 在環諮會通過經修訂的綜合廢物管理措施的環評報告前，當局曾向該會簡介 268 份公眾意見書的內容，但不知道當局有否把該些公眾意見書送交其他政府部門或城規會參考，或公布予公眾查閱。雖然政府聲稱曾進行廣泛的公眾諮詢，但區內居民及市民仍未就綜合廢物管理設施的選址達成共識。因此，在現階段就審議分區計劃大綱圖，實為時過早；

- (o) 據文件附件 VIII 所載，環保署從未在南大嶼山或長洲舉行公眾諮詢會。表中載列的兩次公眾論壇是在金鐘及香港浸會大學舉行，而且南大嶼山或長洲的居民並無收到通知出席有關論壇。該署與島嶼活力行動進行的會議也是由島嶼活力行動提出，鑑於該次會議只有三名島嶼活力行動成員出席，因此不能視為一次公眾諮詢。繼第二次會議舉行後，環保署拒絕舉行第三次會議。由此可見，環保署進行的公眾諮詢並不算廣泛；以及
- (p) 二零一一年三月二十一日，離島區議會轄下的旅遊漁農及環境衛生委員會否決了分區計劃大綱圖的諮詢文件，理由是人體健康會受到不良影響、可能會出現土地沉降情況、石鼓洲附近可能不適宜進行填海工程，以及海洋資源和海洋生境會受到影響，但當局未有理會旅遊漁農及環境衛生委員會否決文件的決定。該委員會女主席希望環保署能釋除居民的疑慮，亦希望規劃署會考慮該委員會反對分區計劃大綱草圖的意見。然而，當局似乎未有考慮該委員會關注的問題。

[許國新先生此時到席。]

R15—鄭惠娟女士

98. R15 的代表何佩霞女士陳述以下要點：

- (a) 環保署所建議有關要令廢物管理設施平均分布的目的是不合邏輯的。要達致這個目的，意味着純淨和未受破壞的地點會優先選作興建廢物管理設施，結果會對香港整體的自然環境造成負面影響；
- (b) 當年政府建議在竹篙灣興建香港迪士尼樂園時，曾提出一些紓減影響措施保護該區的白腹海鷗。不過，措施並不奏效，竹篙灣已再找不到白腹海鷗。同一道理，環保署就擬議的綜合廢物管理設施所建議的紓減影響措施或不足以保護石鼓洲白腹海鷗的生境；

- (c) 目前香港附近水域的江豚只約有 110 條，數量正不斷減少。江豚較易受填海期間所進行的沉積物浚挖工程及擬議綜合廢物管理設施運作時往來石鼓洲的船隻所影響。即使當局採取了建議的紓緩措施，對江豚造成的負面影響也難以避免。要保護這個瀕危物種，最有效的紓減影響措施，是避免在這些易受影響的天然生境進行如綜合廢物管理設施等大型發展項目；
- (d) 擬議的填海工程會導致本地漁業永久喪失約 31 公頃的捕漁區，該區屬最多產的水域之一。雖然政府答應會採用最新的浚挖技術，但若有船隻在該區經過或該區有大風浪，沉積物仍可在海面擴散，令大量魚類死亡，對本地漁業造成無法彌補的損害。
- (e) 政府應明白擬在石鼓洲興建的教育中心並非遊客到長洲遊覽的主要原因。遊客到訪長洲，是由於被當地的自然美景所吸引。政府應保護長洲的自然環境，而不是在石鼓洲附近填海建人工島；
- (f) 雖然政府聲稱綜合廢物管理設施所產生的二噁英會從煙道氣體中完全清除，但應注意的是，根本沒有任何技術可完全清除爐底灰中的二噁英。若擬議的綜合廢物管理設施在填海地完成沉降前運作，毒素可能會污染泥土和海水。政府從沒有提出任何解決方案對付這個問題；
- (g) 要協助評估擬議綜合廢物管理設施的影響，政府應提供當地風向的數據，而非僅提供本港盛行風的數據；以及
- (h) 政府須提供更多理據和準確的資料，以便向公眾解釋為何有迫切需要在石鼓洲興建大型的綜合廢物管理設施。政府亦應進行更多諮詢，讓政府官員可解答區內居民及市民的疑問。

99. R 27 的代表葉志聰先生陳述以下要點：

- (a) 環保署的代表從沒有諮詢大嶼山澄碧村的居民，即使該處較長洲更接近石鼓洲；以及
- (b) 若擬議的綜合廢物管理設施建成，南大嶼山的進一步發展會受到影響。為我們的後代着想，環保署官員應在南大嶼山進行多些實地視察，研究擬議綜合廢物管理設施對南大嶼山的負面影響。

R 15 – 鄭惠娟女士

100. R 15 的代表謝世傑先生陳述以下要點：

- (a) 他是「屯門基建民間監察」的成員。他認為向城規會作出陳述是非常重要的，因為石鼓洲的美麗景致對全香港都很重要。由於政府沒有提出詳細的理據支持興建擬議的綜合廢物管理設施，所以城規會應否決政府的建議；
- (b) 政府是因為廢物管理策略失敗，才需要興建綜合廢物管理設施。建造人工島來容納綜合廢物管理設施，會對自然環境造成無法彌補的破壞，況且擬議的綜合廢物管理設施的使用年期只是不足 20 年，所以發展擬議的綜合廢物管理設施並非解決廢物問題的一個可持續方法；
- (c) 環保署沒有提供準確的數據以進行公眾諮詢，亦未見該署有意進行真正的諮詢工作。舉例來說，該署並沒有提供資料，說明如果循水路運送廢物或爐底灰期間一旦發生意外，會有何擬議應變計劃控制污染情況；以及
- (d) 興建擬議的綜合廢物管理設施會耗費大筆公帑，但該設施沒有效用，無法解決香港的廢物問題。政府須與公眾商討關於廢物管理策略的未來路向。

R 15 – 鄭惠娟女士

101. 鄭惠娟女士陳述以下要點：

- (a) 環評報告的行政摘要第 3.1.3.8 段的資料不正確，因為下尾灣位於南丫島的西面，從香港島的南區是看不見的；
- (b) 該份摘要第 3.1.3.9 段提到空氣質素的問題對長洲居民的累積影響。擬備環評報告的相關顧問乃由環保署聘用，本身又不是居於長洲，所以由他們總結長洲居民所受的影響是不對的；
- (c) 該份摘要第 3.1.1.6 段指出西貢不適宜發展綜合廢物管理設施，因為該區是進行多種康樂活動的熱門地點。長洲東灣亦是進行這類活動的熱門地點，所以綜合廢物管理設施不應在石鼓洲的選址上興建；
- (d) 該份摘要第 4.3.6.2 段提及對漁業的影響，但內容不正確，因為長洲漁民的漁獲差不多全部來自石鼓洲地區。在石鼓洲選址上興建擬議的綜合廢物管理設施將會影響長洲的漁業。該份報告摘要第 4.2.7.2 段的內容亦與事實不符，因為在長洲食用的魚類都是在本地捕獲，並非進口產品；
- (e) 船隻運送廢物往石鼓洲選址和曾咀煤灰湖選址的合計航程分別是每年約 69 000 公里及 94 000 公里。不過，由於擬議的綜合廢物管理設施處理廢物後的殘餘灰渣須經水路運往屯門處置，因此船隻前往石鼓洲選址的總航程實際上比前往曾咀煤灰湖選址更長；
- (f) 擬建的綜合廢物管理設施會污染石壁水塘的水；以及
- (g) 環評報告沒有提供資料，說明有何應變計劃處理運送廢物的船隻發生意外時的情況。

R16—周慧蓮女士

102. R16 的代表鄭國威先生陳述以下要點：

- (a) 石鼓洲地區是本港最寧靜的地區之一，擬議的綜合廢物管理設施會影響該區的環境及區內居民的健康；以及
- (b) 由於運輸、緊急支援及維修保養的成本高，所以擬議的綜合廢物管理設施並非具經濟效益的設施。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

R16—周慧蓮女士

103. R16 的代表郭文昌先生陳述以下要點：

- (a) 他以前在長洲品嚐很多新鮮海鮮，但該處的環境已變差，再沒有新鮮海鮮。他希望長洲的環境不會再惡化。他亦特別關注長洲附近的水道容易發生意外，對附近水域造成污染；以及
- (b) 環保署向區內居民進行的公眾諮詢不足。環保署所進行的公眾諮詢看來不是真正的諮詢。

[梁宏正先生此時返回席上。]

[陳炳煥先生此時離席。]

R16—周慧蓮女士

104. R16 的代表胡國祥先生陳述以下要點：

- (a) 由於石鼓洲並無現成的配套設施，故此擬議的綜合廢物管理設施的建造成本會非常高昂。政府選擇石鼓洲作為興建綜合廢物管理設施的地點，是要避免在人口密集的地方闢設有關設施；
- (b) 二零零五的《政策大綱》訂明，當局應在興建綜合廢物管理設施前落實都市固體廢物收費計劃，故

此，發展綜合廢物管理設施應是整個廢物管理策略最後才採用的措施；

- (c) 他不反對發展綜合廢物管理設施，但認為應採用更先進的技術，而且沒有迫切需要興建綜合廢物管理設施。廢物氣化的技術越趨普遍，但環保署卻表示這種技術尚未成熟；
- (d) 擬議的綜合廢物管理設施實際上是焚化爐，不是綜合廢物管理設施，其效用根本不足以應付廢物問題；以及
- (e) 在諮詢公眾前，環保署已有決定，並與顧問簽訂合約。該署所進行的公眾諮詢並不是真正的諮詢。

R17—Andrew Merrick 先生

105. Andrew Merrick 先生陳述以下要點：

- (a) 他是商業航空公司的機師。他駕駛航機降落時便看到香港的空氣污染有多嚴重。焚化後餘下的殘餘化學物會令香港的污染問題進一步惡化；
- (b) 擬議的綜合廢物管理設施會對其家人的健康造成不良影響。此外，該設施會令環境質素下降及影響漁業。船隻每天長途跋涉運送廢物及殘餘灰渣，會構成極大的污染風險；
- (c) 雖然政府認為焚化技術成熟，但這種技術仍會對人體健康造成不良影響。密西根州的底特律市有一個與擬在石鼓洲選址興建的設施相似的焚化爐。有發現指底特律的哮喘發病率比密西根州高三倍；以及
- (d) 現時 52% 的廢物回收率似乎是誇大之數。在發展綜合廢物管理設施之前，應先致力進行從源頭減廢及廢物回收的工作，以減少香港的環境足跡。他不想香港人因擬議綜合廢物管理設施所造成的污染而受

苦。倘擬議的綜合廢物管理設施獲得批准，他會考慮離開香港。

R18—Kelly Merrick 女士

106. Kelly Merrick 女士借助一份圖則陳述以下要點：

- (a) 在焚化的燃燒過程中會產生有毒廢物及重金屬。長洲和石鼓洲僅相距 3.5 公里，實不足以保護長洲的居民免受焚化過程中所產生的二噁英影響。擬議的綜合廢物管理設施一旦發生意外，必會造成環境災難，影響人類、動物及環境；
- (b) 香港是世界級城市，應有世界級的廢物管理方案，不須採用過時的廢物管理技術；
- (c) 南大嶼山是香港人及世界各地遊客的熱門旅遊點，擬議的綜合廢物管理設施會影響南大嶼山和芝麻灣半島的空氣及水質。盛行風在夏季會吹向南大嶼山，區內所有居民及遊客均會受到擬議綜合廢物管理設施的排放物所影響；
- (d) 擬議的綜合廢物管理設施亦會影響為南大嶼山居民提供食水的石壁水塘。人體吸收了有毒及致癌的物質後，會通過母乳餵哺傳給嬰兒，故下一代都會受到影響；以及
- (e) 她父親是美國原住民，根據他們的文化，任何決定均應以未來七代的利益為前提，故政府亦應為未來七代的利益著想。

R28—李桂珍女士

107. 李桂珍女士陳述以下要點：

- (a) 倘政府曾盡力推行從源頭減廢及廢物回收，便無須興建綜合廢物管理設施；

- (b) 離島區議會曾分別於二零零八年及二零一一年一致反對擬議的綜合廢物管理設施。政府應聽取區內居民的意見，不應繼續進行在石鼓洲的選址興建擬議綜合廢物管理設施的計劃；
- (c) 倘政府的目的是把廢物管理設施平均分布，便應在全港每區都興建廢物管理設施。倘真的這樣做，便無須在石鼓洲的選址興建大規模的綜合廢物管理設施，那便可避免出現運送廢物及爐底灰等問題，污染風險亦可減至最低；
- (d) 擬議的綜合廢物管理設施會影響本地漁業，漁民的生計和他們的子女也會受到嚴重的影響；
- (e) 近日一項研究顯示，在全球 586 個城市之中，香港是空氣質素最差的城市的第八位。擬議的綜合廢物管理設施會令空氣污染問題惡化；以及
- (f) 擬議的綜合廢物管理設施會對石壁水塘的食水，以及南大嶼山及附近水域的自然環境造成不良影響。

R19-綠色大嶼山協會

108. Clive Noffke 先生陳述以下要點：

- (a) 擬議的綜合廢物管理設施是有礙觀瞻的工業設施，政府看來是想把這個巨大設施藏在石鼓洲這個偏遠的地點；
- (b) 根據於二零零一年完成的新界西南發展策略檢討研究，南大嶼山海岸和附近的島嶼應指定作保育及康樂區。規劃署於二零零二年編製了一本名為《建設香港放眼未來：離島》的小冊子，強調保育南大嶼山的意向。擬議的綜合廢物管理設施會有損南大嶼山和離島的規劃意向；以及

- (c) 規劃署支持環保署的建議，卻沒有考慮到規劃工作必須顧及整體情況及不能違背原則。申述人要求城規會否決興建綜合廢物管理設施的計劃。

R23-Merrin Pearse 先生

109. R23 的代表 John Schofield 先生陳述以下要點：

- (a) 根據於二零零一年完成的新界西南發展策略檢討研究，長洲和石鼓洲是南大嶼山地區指定作保育用途的部分。此外，根據於二零零七年擬備的大嶼山發展概念計劃，南大嶼山亦指定作保育用途。鑑於這個區域的策略性規劃意向，擬議的綜合廢物管理設施是完全不能接受的；
- (b) 環評報告的字眼含糊，環保署又採納了平均分布廢物管理設施的新概念，這個概念不合邏輯，因為若根據這個概念，西貢郊野公園或港島可能會是下一個要興建廢物管理設施的區域。這個概念不應凌駕於政府所採納的策略性規劃意向；
- (c) 日本的廢物回收計劃遠較香港先進，當地的焚化爐主要位於市區。新加坡的情況也類似，焚化爐設在工業區。焚化爐實無須設在郊區；以及
- (d) 把毒性甚高的殘餘灰渣運往新界西的堆填區，會造成環境問題；以及
- (e) 倘在石鼓洲的選址興建焚化爐，政府日後要把更多廢物管理設施設在該區就容易。他要求城規會否決興建綜合廢物管理設施的計劃。

R26-Humanistic Association of Hong Kong

110. R26 的代表 Mark Parlett 先生表示，石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施只是整個工程計劃的第一期項目，環保署未能明確說出第二期項目的選址，因此第二期項目可能亦會設於石鼓洲。要是這樣，「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶

最終可能要容納兩個焚化爐，每日處理的廢物總共達 6 000 公噸。由於這個工程計劃日後的發展方向不明朗，因此城規會不應容許繼續進行興建綜合廢物管理設施的計劃。

R 32 – 蕭嘉敏先生

111. 蕭嘉敏先生陳述以下要點：

- (a) 北帝廟位於長洲的最佳風水地，而根據這個有超過 200 年歷史的北帝廟的一個石刻所載，石鼓洲亦是重要的風水地。從風水的角度而言，北帝廟和石鼓洲關係密切。倘在石鼓洲對開興建人工島並興建綜合廢物管理設施，北帝廟和香港市民都可能會受到不良影響；
- (b) 由於廢物在運往擬議的綜合廢物管理設施前不會先分類，因此這個設施所排放的物質可能帶有毒性。值得注意的是，長洲西灣的民居距離石鼓洲僅一公里，該處的居民可能會受到擬議的綜合廢物管理設施所影響；
- (c) 長洲和石鼓洲附近水域在春夏季交接期間往往十分大霧，曾導致海上發生意外。然而，環保署卻沒有向區內居民提供任何關於緊急應變計劃的資料；以及
- (d) 大型項目並非必然帶來經濟效益。一九七零年代的海水化淡廠便是浪費公帑，而興建迪士尼樂園，亦只惠及外地工人。因此，若說擬議的綜合廢物管理設施有利於本地經濟，實有誤導之嫌。

R 32 – 蕭嘉敏先生

112. R 32 的代表黎兆強先生陳述以下要點：

- (a) 政府並沒有諮詢石鼓洲區內與香港戒毒會有關的居民，也沒有諮詢澄碧邨的居民；

- (b) 長洲附近的海上交通航道十分繁忙，船隻運送廢物時可能會發生意外，但政府卻沒有任何緊急應變計劃或補償方案；以及
- (c) 南丫島發電廠已對該區造成污染，擬議的綜合廢物管理設施可能會令長洲的污染情況惡化。

R7 – 長洲鄉事委員會聯同各界

113. R7 的代表吉野孝彥先生陳述以下要點：

- (a) 他是科學家，他認為南丫島發電廠已影響該區的空氣質素。由於長洲的民居非常接近海平面，因此居民很易受到來自海上的污染空氣所影響；
- (b) 在冬季，長洲經常出現濃霧。政府在考慮是否繼續進行興建綜合廢物管理設施的計劃時，應顧及長洲的特殊情況和該區繁忙的海上交通；以及
- (c) 政府對未來的規劃並不清晰，政府應改變心態。擬議的綜合廢物管理設施不利於香港。

R33 – 群峰教育中心環境關注組

114. R33 的代表劉達強先生表示，擬議的綜合廢物管理設施太接近長洲。他要求主席和委員從長洲居民的角度來考慮這件事，並認為擬議的綜合廢物管理設施的規模太大。他同意所有其他申述人的意見。

R33 – 群峰教育中心環境關注組

115. R33 的代表陳治平先生陳述以下要點：

- (a) 由於擬議的綜合廢物管理設施與石鼓洲相距只有約 10 至 40 米，所以石鼓洲的動物將會受到該設施影響；

- (b) 環保署盲目相信量化數據，所以該署所提供的資料並不是事實的全部；
- (c) 環保署沒有致力推動減廢和廢物回收；以及
- (d) 有這麼多有識之士反對擬議的綜合廢物管理設施，必定有原因。

R 33 – 群峰教育中心環境關注組

116. 許輝程先生陳述以下要點：

- (a) 香港目前的廢物回收率頗高是因為工業廢物也計算在內。他估計家居廢物的回收率實際上很低。由於政府並無致力推行在源頭把廢物分類和廢物回收的工作，因此才需要興建大型的綜合廢物管理設施。日本已證明如有一個好的回收計劃，便不需要建造大型的焚化設施；
- (b) 擬議綜合廢物管理設施的排放物，其毒性較發電廠的排放物更高。政府應採用世界衛生組織的標準，因為其標準較歐盟所採用的更為嚴格；
- (c) 擬議的綜合廢物管理設施會影響回收再造業的生意；
- (d) 擬議的綜合廢物管理設施會排放大量二氧化碳，加劇地球暖化和香港的污染問題；
- (e) 他收集了香港過去兩年盛行風的風向數據，發現香港的盛行風只有略多於一半是東北風，因此環保署聲稱香港的盛行風主要是東北風，實有誤導成分；
- (f) 市場上已有等離子弧氣化等最新技術，此等技術可使溫度達至攝氏 1 800 度。擬議綜合廢物管理設施所採用的技術與在一九九零年代中期關閉的葵涌焚化爐所用的技術並沒有多大分別；

- (g) 全球只有不足十個超級焚化設施，香港沒有操作這類大型綜合廢物管理設施的經驗；
- (h) 環評對健康影響的評估是由工程師而並非醫療專業人員進行。環保署應邀請醫學專家進行健康影響評估，以釋除區內居民的憂慮；以及
- (i) 擬議的綜合廢物管理設施會影響長洲的風水，亦會影響長洲包山節這個長洲的文化遺產。

117. 由於申述人和他們的代表已完成陳述，主席繼而請委員提問。

118. 一名委員詢問石鼓洲與以填海建造的人工島之間的水道有多闊。鍾文傑先生根據投影片表示，根據分區計劃大綱圖的《說明書》，該水道約闊 10 至 40 米。

119. 同一名委員會詢問政府曾否徵詢南大嶼山居民的意見。鍾文傑先生表示，二零一一年二月二十五日，城規會初步考慮過《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/E》後，同意該草圖、其《註釋》及《說明書》適宜提交離島區議會進行諮詢。二零一一年三月二十一日，規劃署就草圖諮詢離島區議會轄下的旅遊漁農及環境衛生委員會，並於二零一一年四月八日向城規會匯報該委員會的意見。此外，環保署亦已就擬議的綜合廢物管理設施徵詢區內居民的意見。區偉光先生表示，環境署已徵詢區內居民的意見，包括離島區議會、長洲鄉事委員會、梅窩鄉事委員會、南大嶼山鄉事委員會、長洲的居民及香港漁業聯盟。環保署諮詢過的相關各方的名單載於文件附件 VIII。

120. 同一名委員會詢問長洲的北帝廟位處何方，以及與擬議的綜合廢物管理設施相隔多遠。鍾文傑先生根據長洲分區計劃大綱圖表示，北帝廟位於劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的地方，大概在長洲的中心。北帝廟與擬議的綜合廢物管理設施相距逾三公里。

121. 副主席知道人工島將位於石鼓洲的西南面，遂詢問在減少擬議綜合廢物管理設施所造成的不良視覺影響方面，人工島的位置有否任何優點。區偉光先生表示，當局是經過仔細考慮

後才選出該地點關建人工島的。擬建人工島的地點其中一個好處，是石鼓洲上的山最高達 155 米以上，可作為天然屏障，遮擋擬議的綜合廢物管理設施。從長洲碼頭遠望，不會看到擬議綜合廢物管理設施的建築物，而從貝澳遠望，亦只會看到該設施的一部分。

122. 副主席繼而詢問在選擇市區的廢物轉運站與擬議綜合廢物管理設施之間的擬議海上航行路線時，環保署的用意是不是要避開大嶼山芝麻灣半島與長洲之間的狹窄水道。區偉光先生表示，當局特意選擇該條海上航行路線，是要避開芝麻灣半島及長洲之間交通繁忙的水道。

123. 副主席表示，一些申述人認為環保署就解決擬議綜合廢物管理設施對生態及健康所造成的影響而建議的緩解設施並不理想，而環評報告的行政摘要第 4.3.7.1 段則總結指「少量增加的空氣污染物對健康產生的影響非常小且無法被量化」。他請環保署的代表闡釋擬議的緩解措施及以上的引文，並要求申述人指出為何那些緩解措施不可接受。

124. 區偉光先生表示，從生態角度而言，當局在選址過程中，已特意把具高生態價值的地區(例如索罟羣島及大嶼山以南的地區)排除在外。石鼓洲附近的水域並非具高生態價值的地區，因為該區並非位於海岸公園、可能成為海岸公園的區域或具特殊科學價值的地點。雖然石鼓洲附近有江豚出沒，但江豚活動的水域，其範圍其實很大，不只限於石鼓洲附近的水域。分隔人工島及石鼓洲的水道，以及最新的填海方法將有助避免干擾珊瑚羣落。石鼓洲附近水域的魚產量約是每公頃 100 至 200 公斤，與其他附近地區的魚產量相比，並不特別高。填海地的面積已減少約 40%，以減低對漁業所造成的不良影響。擬劃設的海岸公園亦會提高附近水域的生態價值，對漁業有益處。

125. 區偉光先生續稱，為了保障居民的健康，在處理焚化過程中所產生的二噁英方面，當局已採用全球最嚴格的歐盟標準。歐盟定出有關標準，其目的正是要保障人們的健康。為了進一步保障居民的健康，擬議的綜合廢物管理設施會與最接近的住宅區相距 3.5 公里，並配備高 150 米的煙囪。當局亦已進行數學模擬、風洞模擬及健康風險分析，確保長洲居民的健康

不會受到影響。至於環評報告的行政摘要第 4.3.7.1 段所述結論，須留意的是，有關的結論是根據美國環境保護署所採用的 1×10^{-5} 篩檢水平而得出的。

126. 主席詢問，白腹海鷗會否受擬議的綜合廢物管理設施影響。區偉光先生說，由於擬議的綜合廢物管理設施會建在人工島上，石鼓洲的生態不會受到影響。此外，由於白腹海鷗對光和噪音敏感，施工期間所產生的光和噪音會受到監控，盡量減低對白腹海鷗的影響。

127. 一名委員表示，擬議的綜合廢物管理設施每日可處理的廢物量約 3 000 公噸，不足以處理全港的所有廢物。這名委員詢問如何處置餘下的廢物。區偉光先生說，目前本港每日棄置在各個堆填區的都市固體廢物約有 9 000 公噸。在引入兩所每日合共處理 500 公噸廢物的有機廢物處理設施和興建擬議的綜合廢物管理設施後，再加上各方更努力提升廢物回收率，以達至每日回收額外 1 000 公噸都市固體廢物，每日須處理的都市固體廢物仍有約 4 500 公噸。每名市民都有責任為減廢出力，尤其是廚餘。還應注意的是，政府不排除興建另一所綜合廢物管理設施的可能。

128. 同一名委員得悉，焚化廠有六個焚化爐，每個爐的設計焚化量為每日 600 公噸。這名委員詢問石鼓洲是否仍有空間讓擬議的綜合廢物管理設施進一步擴建。區偉光先生說，同時運作的焚化爐只有五個，餘下一個是作後備用途。因此，擬議的綜合廢物管理設施每日的焚化量為 3 000 公噸。由於地點所限，政府沒有計劃要擴建在石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施。

129. 一名委員詢問，擬議綜合廢物管理設施與住宅區之間的距離是否有任何標準可依。區偉光先生說，有關焚化爐與住宅區之間的距離，沒有任何國際標準可循。歐盟所關注的，是煙囪的排放物，並就此訂下標準。要測試在某位置的焚化爐是否符合空氣質素標準，須使用數學模擬系統及風洞模擬系統。雖然如此，擬議綜合廢物管理設施與最接近的住宅區之間的距離是 3.5 公里，較歐洲及新加坡其他同類設施的有關距離更為理想。

130. 同一名委員詢問當局有沒有任何措施解決與填海地沉降有關的問題，以及在擬議的綜合廢物管理設施運作後，若填海地繼續沉降，該設施所產生的殘餘灰渣會否污染人工島及海水。區偉光先生說，爐底灰和飛灰是兩類殘餘灰渣。當廢物經攝氏 850 度高溫焚化後，產生的爐底灰已無毒性，可用作建築物料。環保署在棄置爐底灰前會先進行滲漏測試。至於飛灰，則須先要予以穩定和凝固，才能棄置，該署亦會對飛灰進行測試，確保可安全棄置。

131. AECOM 有限公司的雷文偉先生表示，香港填海地點出現沉降的情況很普遍。就擬議的綜合廢物管理設施而言，樁柱會打入石層，確保建築物不會出現沉降。不過，人工島的其他地方或會有某程度的沉降。沉降的過程會受監控，不會影響綜合廢物管理設施的運作。

132. 雷文偉先生應主席的邀請，簡述了他的專業背景。雷先生說，他代表 AECOM 有限公司，負責綜合廢物管理設施的工程項目。他畢業於香港大學，一九八零年取得土木工程學士學位，一九九八年取得環境工程碩士學位，在工程界工作已超過 30 年。

133. 一名委員詢問，歐盟標準是否管制廢物的性質，以及是否可以確保完全符合歐盟標準。區偉光先生說，歐盟對廢物焚化設施所定的標準是管制排放物，使之不超出所限，而非管制廢物的性質。為了確保能完全符合歐盟標準，擬議的綜合廢物管理設施在設計上須採用「3T」技術，並會使用現代化的煙道氣體清洗及控制系統。全球大概有 900 個同類的焚化廠，證明有關技術可靠，亦有效用，能符合嚴格的歐盟標準。在回應同一名委員的進一步提問時，區偉光先生說擬議的綜合廢物管理設施在設計上完全符合歐盟標準。

134. 同一名委員問及船隻往來的次數。區偉光先生表示，每天有三艘船由市區三個廢物轉運站載運廢物到擬議的綜合廢物管理設施。此外，還有一艘運載殘餘物的船隻會由擬議的綜合廢物管理設施前往屯門。區偉光先生根據一張攝有一艘船隻的照片補充說，在過去十多年來，都市固體廢物都是放於密封的貨櫃內，由船隻載運。在回應同一名委員的進一步提問時，區偉光先生說船隻會由早上八時至晚上八時行駛。此外，要建造

一座超過 150 米高而又可以抵擋強風和颱風吹襲的煙囪，在技術上是可行的。

135. 同一名委員問到是否有任何應變措施應付這些船隻發生意外時的情況。環保署首席環境保護主任(基建規劃)呂炳漢先生說，這些船隻經營者須把應變計劃書提交相關的政府部門審批。值得注意的是，過往從未發生過涉及這些船隻的重大意外。倘若在石鼓洲選址建造擬議的綜合廢物管理設施，這些船隻經營者須擬備專門為新海上航行路線而設計的新應變計劃書，提交相關的政府部門審批。

136. 同一名委員繼續提出關於擬議綜合廢物管理設施設計的問題。區偉光先生表示環保署很重視綜合廢物管理設施的設計。根據歐洲和日本的經驗，綜合廢物管理設施可以設計成能與社區糅合，兼且建築美感。區偉光先生根據一張照片說，擬議的綜合廢物管理設施已有設計初稿，建築物外圍綠意盎然。擬議綜合廢物管理設施日後的承辦商須擬備該設施的詳細設計。屆時，當局將會與專業人士和區內人士討論，確保有關的設計質素優良。

137. 一名委員表示有一個引起關注的問題，就是在建造擬議綜合廢物管理設施及防波堤期間可能會造成污染。由於須進行約一米深的挖泥工程，附近水域的海水很可能會變得混濁。此外，海床上仍有一層厚厚的海泥，人工島很可能會出現沉降。區偉光先生表示，建造工程會以直立格孔式圍堰的方法進行，以盡量減少要進行的挖泥工程，另外，亦會使用雙層隔泥幕系統，以盡量減低對水質的影響。當局經過詳細的數學模擬分析後，確定建造工程對水質造成的影響是輕微及暫時的，而且珊瑚羣落也不會受到不良影響。至於沉降問題，區偉光先生表示會密切監察沉降的情況。

138. 一名委員詢問是否可以擴闊分隔人工島與石鼓洲之間的那條水道。區偉光先生表示，一旦擴闊該水道，便會影響現有的海上航行路線。

139. 主席陳述以下問題：

(a) 石壁水塘會否受到擬議的綜合廢物管理設施影響？

- (b) 當局是否已根據環評條例發出環境許可證？
- (c) 是否有迫切的需要興建擬議的綜合廢物管理設施？
- (d) 會否成立公眾聯絡小組，以及會否與該聯絡小組分享任何建造及運作綜合廢物管理設施的技術資訊？

140. 區偉光先生對以上問題的回應如下：

- (a) 石壁水塘與擬議的綜合廢物管理設施相距十分遠，故水塘的水質不會受到影響；
- (b) 環評報告已根據環評條例獲當局批准；
- (c) 現有的三個堆填區將分別於二零一四年、二零一六年及二零一八年填滿，故實有十分迫切的需要發展擬議的綜合廢物管理設施。雖然政府會繼續推動進行減廢及廢物回收，但仍須興建擬議的綜合廢物管理設施，以大幅減少廢物量，使堆填區的使用期得以延長；以及
- (d) 當局會成立公眾聯絡小組及與該聯絡小組分享相關的資訊。環保署正與有關的居民聯絡。

141. 鑑於一名申述人的意見，一名委員詢問環評報告的行政摘要第 3.1.3.8 段所述是否有錯。呂炳漢先生表示，第 3.1.3.8 段涉及南丫島的下尾灣(S3)。由於華富、香港仔、鴨脷洲及黃竹坑均位於山邊，倘把綜合廢物管理設施設於下尾灣或前南丫島石礦場用地，在該幾個地點遠望便會看見該項設施，故此段提及的資料沒錯。

142. 鄭惠娟女士指呂炳漢先生的解釋不能令人信服。

143. 許輝程先生陳述以下要點：

- (a) 政府官員未有回應申述人就北帝廟及澄碧邨所提出的問題；

- (b) 眾所周知，石鼓洲附近的水域是江豚最重要的棲息處。若牠們被迫離開石鼓洲區，或難以適應新環境；
- (c) 沒有保證綜合廢物管理設施會完全符合歐盟標準。為何不採用世界衛生組織的標準（下稱「世衛標準」）？
- (d) 政府選擇人口稀少的石鼓洲發展綜合廢物管理設施，是否因為該項設施未能符合歐盟標準？

144. 陳治平先生陳述以下意見：

- (a) 政府在一周前左右才開始宣傳減廢；
- (b) 政府盲目跟從歐盟標準；以及
- (c) 擬議綜合廢物管理設施的運作會影響白腹海鷗。

145. Clive Noffke 先生表示，城規會在是次聆訊上對環保署一直很寬容。石鼓洲和曾咀煤灰湖均適合發展綜合廢物管理設施，倘有迫切的需要興建該項設施，便應把該設施設於曾咀煤灰湖而非石鼓洲，因為設於曾咀煤灰湖，便無須填海。而且該設施可提前兩年投入運作，成本亦只是石鼓洲計劃的四分之一。委員應把這問題提交予環保署。

146. 黎兆強先生表示，倘擬議的綜合廢物管理設施配備先進的技術，建築風格又創新，便應建於青洲，讓附近的居民得以享用，沒理由建在偏遠的石鼓洲。

147. Louise Preston 女士陳述以下要點：

- (a) 根據文件附件 VIII 所述，環保署與南大嶼山的居民代表進行了三次會議，包括二零一一年五月十三日與南大嶼山鄉事委員會及二零一一年八月十一日與梅窩鄉事委員會和島嶼活力行動的會議。環保署在環評報告公布讓公眾提出意見後三個月會見南大嶼山鄉事委員會的原因不明。還應注意的是，環保

署與南大嶼山鄉事委員會及梅窩鄉事委員會的會議並非公眾諮詢。與島嶼活力行動的會議，則是在島嶼活力行動多番要求下才舉行，也不是公眾諮詢，因為只有島嶼活力行動三名成員出席。二零一一年十一月二十五日，規劃署就擬在石鼓洲進行的挖泥工程在貝澳舉行會議，只有曾提交意見書的人士才獲邀出席。其後，島嶼活力行動廣為宣傳此會議，確保南大嶼山居民的意見在會上得到充分反映。這次也並非真正的公眾諮詢；

- (b) 雖然區偉光先生說擬議的綜合廢物管理設施並非直接面向南大嶼山，但事實卻如此。擬議的綜合廢物管理設施從整個大嶼山南岸及南大嶼山的旅遊勝地都可看到；
- (c) 政府是否打算把石鼓洲的綜合廢物管理設施的廢物處理量增加至每日 6 000 公噸；
- (d) 芝麻灣有一水塘，較石壁更接近石鼓洲。

148. Tom Hope 先生陳述以下要點：

- (a) 他在長沙海灘經營一家餐廳，從餐廳的平台會看到煙囪，從昂坪天壇大佛及大嶼山南岸亦會看到；
- (b) 區偉光先生及其同事在環諮會的會議上承認，沒有已知的方法可持續測量二噁英的排放。環保署只答應在擬議綜合廢物管理設施運作的首年，每三個月測量一次二噁英的排放。首年過後，該署只會每六個月測量一次，雖然該署正考慮增加測量的頻密程度，但似乎不會有效地監察二噁英的排放水平，也不會以具透明度的方式進行；
- (c) 他在南大嶼山開設餐廳，原因是他相信該區會如二零零一年完成的新界西南發展策略檢討所述作保育用途。若綜合廢物管理設施在石鼓洲興建，他位於南大嶼山的餐廳業務，以及該處的水上活動設施、旅舍及生態旅遊業都會受到打擊；以及

- (d) 廢物管理設施平均分布的概念不應凌駕新界西南發展策略檢討，該檢討把南大嶼山地區指定為要保育的地方。

149. 主席提出以下問題：

- (a) 若綜合廢物管理設施能符合歐盟標準，為何不設在市區；
- (b) 從大東山或南大嶼山的其他地方遠望，擬議的綜合廢物管理設施在視覺上會否造成不良影響；
- (c) 100%符合歐盟標準，是否表示在綜合廢物管理設施運作期間，該設施持續符合歐盟標準。關於監察二噁英的排放，若每三個月才只測量一次，那麼環保署會如何監察其他污染物的排放？

150. 區偉光先生表示，在擬議的綜合廢物管理設施選址過程中，所有不同的策略性廢物管理設施能平均分布是重要的考慮因素。在選址過程中，當局選出了石鼓洲及屯門曾咀煤灰湖這兩個地點。由於已有其他策略性廢物管理設施，例如新界西堆填區及屯門的污泥處理廠，故此，當局認為選擇石鼓洲這個地點，有助廢物管理設施分布得更平均。研究亦指出擬議的綜合廢物管理設施對附近地區的整體空氣質素只有輕微的影響。此外，由於石鼓洲選址較曾咀煤灰湖更接近市區的廢物轉運站，故此，船隻運送廢物往綜合廢物管理設施的航程會較短。

151. 雷文偉先生借助電腦模擬圖，表示南大嶼山沿岸三個不同地點(即長沙、貝澳及塘福)代表南大嶼山沿岸的三個重要地點，從該三個地點觀看，視覺上會有何影響，已在環評報告中交代。他表示，由長沙及貝澳觀看，擬議的綜合廢物管理設施會有部分被當地地形遮擋，但從塘福觀看，則清晰可見。Louise Preston 先生指出，那些顯示在長沙所看到的景觀的照片，是在長沙泳灘東部最盡頭的地方拍攝。

152. Kelly Merrick 女士表示，歐盟發現貨櫃所盛載的焚化爐灰可滲透到地下，污染泥土和地下水。如這些爐灰用於製造混凝土，整個香港便可能會受污染。英國的紐卡素曾有種菜的

土地及行人徑因被大量的重金屬和二噁英污染而要移除。美國及歐洲亦曾發現食物含大量二噁英。這些例子說明即使擬議的綜合廢物管理設施的排放物符合現行的歐盟標準，亦不表示必定安全。當涉及危及人體健康的風險，便沒有所謂可接受的水平。香港市民想參與減廢計劃，但沒有興趣接受會威脅市民健康並會令本港污染問題惡化的過時技術。

153. Tom Hope 先生陳述以下意見：

- (a) 還有其他技術比建議採用的焚化技術更能減少污染，又不會產生殘餘物；以及
- (b) 雷文偉先生呈上的電腦模擬圖不代表真實情況，他沒有交代從大嶼山的高處眺望擬議的綜合廢物管理設施，視覺會有什麼影響。他邀請城規會去南大嶼山感受一下石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施實際會是什麼模樣。

154. 陳平治先生陳述以下意見：

- (a) 這次聆訊討論的問題其實是擬進行的填海工程，而不是擬議的綜合廢物管理設施；
- (b) 根據區偉光先生所述，由於現有航道會受到影響，故此不能在離開石鼓洲較遠的地方建造人工島，這表示對石鼓洲造成的破壞無可避免；以及
- (c) 雷文偉先生呈上的電腦模擬圖並不反映現實的情況。

155. 胡國祥先生陳述以下意見：

- (a) 香港大學社會醫學系的 Anthony Hedley 教授對擬議的綜合廢物管理設施抱懷疑態度，他可提供很多證據證明該設施會對健康造成不良的影響；

(b) 對於啓動或關掉焚化爐的時間，歐盟標準訂有一些例外情況，由此可見，排放物在該段時間不能受到監控；以及

(c) 煙囪看似鼓勵人們吸煙的象徵。

156. 許輝程先生表示，環保署未有解決他們所關注的文化遺產及醫學評估事宜。

157. 黎兆強先生表示，本港的污染情況令癌症發病率較高。環保署亦應解決經海路運送垃圾的風險、負面的視覺影響及未有進行源頭廢物分類的問題。

158. 由於申述人和提意見人及他們的代表已陳述完畢，委員亦再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後商議申述的內容，稍後把決定通知他們。主席多謝他們及政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

159. 會議小休五分鐘，於晚上七時四十五分恢復進行。

商議部分

160. 委員備悉相關的環評報告已獲環評當局批准，該份報告更新了城規會文件所載的資料。

161. 一名委員表示，擬議的綜合廢物管理設施是必要的廢物管理設施，當局必須物色一個合適地點興建，而石鼓洲是合適的地點。不過，該名委員認為擬議綜合廢物管理設施的初步設計看似傳統工廠。該設施(包括煙囪)的設計可以大加改良，與附近的天然環境融為一體。

162. 一名委員表示，雖然在石鼓洲興建擬議綜合廢物管理設施的成本較在曾咀煤灰湖興建為高，但石鼓洲比曾咀煤灰湖更為適合興建該設施，因為曾咀區有較多居民居住。城規會應參考環評當局的決定，因為環評當局批准了環評報告，這表示擬議綜合廢物管理設施對環境的影響在可接受的水平。不過，他認為環評報告的表達方式可以改進，因為該報告使用了「並非

不可接受」及「較小」等含糊字眼。環評報告的內容可以更加充實，加入更多量化數據，以及更詳細解釋擬議的紓緩措施。

163. 秘書表示，對於有申述人指環評報告使用含糊字眼的問題，須澄清的是，這些用語其實是城規會文件所載的環保署回應。環評報告有很多量化數據支持其結論，而整份環評報告已上載至互聯網，供公眾查閱。

164. 一名委員表示，環保署已提供很多有用的數據供城規會參考，而該名委員亦同意石鼓洲較適合興建擬議的綜合廢物管理設施。城規會應參考環評當局的決定，因為環評當局批准了環評報告。不過，該名委員亦知道很多申述人表示關注環保署並無諮詢長洲和南大嶼山當地的居民。該名委員建議，若有同類工程項目，環保署應多些廣泛諮詢當地的居民。

165. 對於申述人擔心擬議綜合廢物管理設施的問題，一名委員表示可以理解，但認為確有需要興建綜合廢物管理設施，而石鼓洲選址是興建該設施的合適地點。該名委員表示環評報告的行政摘要的表達方式可以改進，以免令人誤解。環保署建議的紓緩措施亦可以更為具體。由於許多申述人都很想參加聯絡會議，環保署應與當地居民舉行定期的聯絡會議，讓他們可以參與擬議綜合廢物管理設施的發展和監察工作。該名委員亦建議擬議的綜合廢物管理設施(特別是煙囪)須設計得更具創意及吸引力。

166. 一名委員表示，廢物管理設施無論設於何處，必定會遭當地居民反對。經考慮環保署簡介的資料及申述人的陳述後，該名委員認為石鼓洲是興建綜合廢物管理設施的合適地點。該名委員認為擬議的綜合廢物管理設施若設計得更好，將有助解決從南大嶼山望向該設施時在視覺上觀感欠佳的問題。

167. 一名委員表示，石鼓洲選址是興建綜合廢物管理設施的合適地點。不過，在該設施的填海及建造工程進行期間，似乎難免會對環境造成若干程度的干擾。因此，當局應密切監察有關情況，並盡快採取補救措施。該名委員亦留意到環保署的代表仍未完全回答主席詢問有關當局監察綜合廢物管理設施排放物的次數問題。該名委員建議當局須更頻密地監察排放物，並向公眾公開相關的數據。

168. 一名委員表示，必須澄清的是，這次聆訊的目的並非要比較石鼓洲與曾咀煤灰湖兩個選址興建擬議綜合廢物管理設施的利弊，而是考慮有關石鼓洲分區計劃大綱圖的申述。該名委員亦留意到環評報告有很多量化數據，但有關數據在行政摘要中則以文字描述形式解釋。因此，申述人如想了解量化數據，便得參閱全份環評報告。該名委員續說，期望擬議的綜合廢物管理設施對環境絕對無影響，是不設實際的想法。要考慮的最重要一點應是把該設施對環境和當地居民的影響減至科學上可接受的水平。該名委員亦認為當局應更頻密地監察擬議綜合廢物管理設施的排放物(尤其是在該設施運作的初期)，務求解決申述人和公眾憂慮的問題。此外，亦應盡快與當地居民成立聯絡小組。

169. 秘書表示，城規會須按照發展局局長根據行政長官授予的權力給予的指示，為石鼓洲擬備分區計劃大綱圖。城規會這次聆訊的目的，並非要判定哪個是最佳的廢物處理策略，亦非要選出興建綜合廢物管理設施的最適合地點，而是要根據政府官員和申述人提交的資料及陳述的內容，考慮石鼓洲分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃是否恰當。

170. 主席表示，興建擬議的綜合廢物管理設施是廢物管理策略重要的一環，而城規會應考慮全港市民的整體利益。雖然申述人表達了憂慮，但須接受的是，獲批准的擬議綜合廢物管理設施環評報告已證實，擬議設施對環境的影響可以接受。申述人並未提供有力的理據，令城規會質疑環評程序是否恰當。還須留意的是，政府已推廣減廢及廢物回收多年。申述人指政府只在一星期前才開始減廢運動，這個說法並不正確。

171. 經進一步商議後，主席總結討論結果，表示委員普遍同意備悉表示支持的申述，但不接納表示反對的申述。委員繼而審閱文件第 8.2 段提出的各個不支持申述的理由，並認為理由恰當。

R 1(部分)、R 5(部分)至 R 7(部分)及 R 19(部分)

172. 城規會備悉 R 1(部分)、R 5(部分)至 R 7(部分)及 R 19(部分)支持把法定規劃管制範圍擴展至石鼓洲及支持分區

計劃大綱圖在該處劃設「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「政府、機構或社區」地帶的意見。

R1(部分)、R2至R4、R5(部分)至R7(部分)、R8至R18、R19(部分)及R20至R33

173. 經進一步商議後，城規會決定不接納以上的申述，理由如下：

- (a) 整個石鼓洲島的土地現時涉及一個政府土地牌照，政府可對島上的發展作出管制，因此沒有必要擬備發展審批地區圖，對該區執行規劃管制。當局制定了分區計劃大綱圖涵蓋石鼓洲島及擬為綜合廢物管理設施而闢造的填海地和船隻碇泊處，把該區納入法定管制。建議劃設「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶是合適的做法，因為有關土地是預留作闢設綜合廢物管理設施之用(R1至R3、R5、R6、R9、R17、R18、R23、R27、R29及R33)；
- (b) 綜合廢物管理設施是政府公布的整體廢物管理策略的一部分。引入現代化廢物處理設施是整體策略的執行方案的重要一環(R5、R11至R16及R33)；
- (c) 當局於二零零八年完成了「香港都市固體廢物綜合廢物管理設施選址研究」，就綜合廢物管理設施進行了一個詳細的選址研究，現在擬議的選址就是該研究的結果。經考慮多項準則，包括環保、生態、規劃、運輸、技術／工程、經濟及社會等因素後，研究鑑定近石鼓洲的人工島為適合興建擬議的綜合廢物管理設施的可行地點。在二零一一年十一月完成的經修訂環評報告進一步確定在石鼓洲興建擬議的綜合廢物管理設施不會造成無法克服的環境和健康問題(R9至R19、R24至R26、R29至R33)；
- (d) 當局於二零一二年一月十七日根據環評條例批准經修訂的環評報告。正如經修訂的環評報告所述，若採用先進技術及實施適當的緩減影響措施，綜合廢物管理設施對陸地及海洋環境的影響會維持在可接

受的最低水平(R1、R5、R6、R8、R21、R23、R25至R27及R31至R33)；

- (e) 經修訂的環評報告指出，在石鼓洲興建現代化的焚化設施和運作該等設施，從環境方面而言，是可以接受的，亦不會對生態、漁業、空氣及健康等方面造成不可接受的不良影響。至於對經濟的影響，綜合廢物管理設施會設有環保教育中心，亦會為遊客提供康樂消閑設施，例如觀景台和來往長洲及石鼓洲的渡輪服務。預期該等設施每天可吸引數百名遊客，有助促進本地旅遊業和飲食業(R2至R33)；
- (f) 當局已在二零零八年二月至五月期間就擬議的綜合廢物管理設施廣泛徵詢公眾意見，並分別在二零一一年二月及二零一一年十一月就環評報告和經修訂的環評報告進一步諮詢市民及相關各方。為方便市民取得綜合廢物管理設施的所有資料及了解最新的發展，所有相關的資料(例如：說明文件、小冊子、簡報投影片、社會參與工作坊及研討會、選址文件、區議會文件、立法會文件、綜合廢物管理設施的環評報告等)均已上載環保署的網站(R20、R21、R25、R26、R31及R32)；
- (g) 新界西南發展策略檢討及大嶼山發展概念計劃均是策略研究，分別為新界西南及大嶼山制定概括的規劃大綱。根據在二零零八年及二零一一年完成的詳細選址研究和經修訂的環評報告，石鼓洲對開的擬議填海區是適合興建綜合廢物管理設施的地點，不會造成不良的環境影響。若分別從南大嶼山和長洲遠望，綜合廢物管理設施的建築物／構築物會有部分被石鼓洲島遮擋。實施紓減影響措施後，擬議的綜合廢物管理設施對南大嶼山及長洲的景觀及視覺資源的影響會在可接受的水平，所以與策略規劃研究並非不相符合(R2、R22、R23、R25至R27及R33)；以及
- (h) 劃設郊野公園及海岸公園是郊野公園及海岸公園委員會的工作，並不屬城規會的職權範圍。申述人的

建議會轉達相關各局及部門考慮(R5、R9及R30)。

174. 城規會亦同意告知環保署下述事宜：

- (a) 應盡快成立擬議的公眾聯絡小組，讓有關的居民及市民大眾參與制定擬議綜合廢物管理設施的設計工作、擬議紓減影響措施的細節，以及監察擬議綜合廢物管理設施建造及運作期間所造成的影響的機制；
- (b) 擬議的綜合廢物管理設施應採用較創新的設計，把不良的視覺影響減至最少；以及
- (c) 應更頻密地監察擬議綜合廢物管理設施的排放物，並應盡快向公眾公布所有相關的數據。

議程項目 5

其他事項

[會議以廣東話進行。]

175. 餘無別事，會議於下午七時五十分結束。